

ZHENRO 正榮服務

ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED

正榮服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6958

全球發售

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

ZHENRO 正榮服務

ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED

正榮服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：250,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：25,000,000股股份（可予重新分配）

國際發售股份數目：225,000,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

發售價：不高於每股發售股份4.70港元且預期不低於每股發售股份3.60港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股股份0.002美元

股份代號：6958

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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

本招股章程連同本招股章程附錄五「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」所列的文件已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司將於定價日協定最終發售價。定價日預期將為2020年7月3日（星期五）或前後，且於任何情況下不遲於2020年7月8日（星期三）。發售價將不會高於每股發售股份4.70港元，且現時預期不會低於3.60港元。倘聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司因任何原因而未能於2020年7月8日（星期三）前協定最終發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

發售股份並沒有亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內，或向或代表美籍人士或為其利益而發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法獲豁免遵守登記規定，或並非受限於上述規定的交易除外。根據S規例，發售股份僅於美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份4.70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，倘最終釐定的發售價低於4.70港元，則多繳款項可予退還。

聯席全球協調人（代表包銷商）徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交香港公開發售申請的最後日期上午前任何時間，調減香港發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者（3.60港元至4.70港元）。在此情況下，有關調低香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知，將於作出調低決定後盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請的最後日期上午前，在本公司網站<http://www.zhenrowy.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。倘香港發售股份的申請於遞交香港公開發售認購申請截止日期前提交，而倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍經已調低，有關申請其後可撤回。

於作出投資決定前，有意投資者應考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。

倘於上市日期上午8時正前出現若干終止理由，聯席全球協調人（代表香港包銷商）將終止香港包銷商根據香港包銷協議承擔的責任。該等理由載於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

2020年6月29日

預期時間表⁽¹⁾

通過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表 eIPO 服務

完成電子申請的截止時間⁽²⁾ 2020年7月3日(星期五)上午11時30分

開始辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2020年7月3日(星期五)上午11時45分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算發送

電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2020年7月3日(星期五)中午12時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 2020年7月3日(星期五)中午12時正

截止辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2020年7月3日(星期五)中午12時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2020年7月3日(星期五)

於聯交所網站 www.hkexnews.hk⁽⁶⁾ 及

本公司網站 <http://www.zhenrowy.com>⁽⁷⁾

刊登發售價、國際發售踴躍程度、

香港公開發售申請水平及

香港公開發售分配基準的公佈 2020年7月9日(星期四)或之前

透過「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述的

各種渠道公佈香港公開發售的分配結果，

包括獲接納申請人的身份證明文件號碼(倘適用) 2020年7月9日(星期四)起

香港公開發售的分配結果可於 www.iporeresults.com.hk

(或者：英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

以「身份證號碼搜索」功能查閱 2020年7月9日(星期四)

預期時間表⁽¹⁾

就香港公開發售全部或部分獲接納

申請寄發股票或將股票存入中央結算系統⁽⁸⁾ 2020年7月9日(星期四)或之前

就香港公開發售的全部獲接納申請(倘最終發售價

低於申請時應付的每股香港發售股份初步價格),

以及全部或部分不獲接納申請寄發白表電子

退款指示/退款支票⁽⁹⁾. 2020年7月9日(星期四)或之前

股份開始於聯交所買賣 2020年7月10日(星期五)

附註:

- (1) 除非另有說明,否則所有時間及日期均指香港本地時間及日期。全球發售的架構詳情(包括香港公開發售的條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。
- (2) 於遞交申請截止日期上午11時30分後,閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交申請。如果閣下於上午11時30分前已遞交閣下的申請,並已通過指定網站取得付款參考編號,則閣下將獲准繼續辦理申請手續(通過完成支付申請股款),直至遞交申請截止日期中午12時正(截止登記認購申請之時)為止。
- (3) 倘於2020年7月3日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號及/或極端情況在香港生效,則當日不會開始或截止辦理認購申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」。倘於2020年7月3日(星期五)並無開始或截止登記認購申請,則本節所述各日期均可能會受到影響。倘發生該情況,我們將會刊發新聞公佈。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請的申請人,應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 預期定價日為2020年7月3日(星期五)或前後,且無論如何不遲於2020年7月8日(星期三),屆時將釐定最終發售價。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與我們因任何原因而未能於2020年7月8日(星期三)之前協定發售價,則全球發售將不會進行並告失效。
- (6) 公佈將於聯交所網站www.hkexnews.hk「主板—配發結果」頁面刊登以供瀏覽。
- (7) 任何網站或有關網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (8) 倘申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份,並已在申請表格中表明欲親自領取股票(如適用)及退款支票(如適用),則其可於2020年7月9日(星期四)或我們通知的任何其他寄發股票/電子退款指示/退款支票日期上午九時正至下午一時正,親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。倘申請人屬個人

預期時間表⁽¹⁾

合資格申請人並選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。倘申請人屬公司合資格申請人並選擇親身領取，則必須委派持有蓋上公司印鑑的公司授權書的授權代表前來領取。個人及授權代表(如適用)在領取時均須出示香港證券登記處香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘申請人使用黃色申請表格遞交申請，不能選擇領取其股票，有關股票將存入中央結算系統，以記存於彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。未獲領取的股票及退款支票將按有關申請所列地址以普通郵遞方式寄出，郵誤風險概由申請人自行承擔。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

- (9) 將會就全部或部分不獲接納申請及於最終發售價低於申請時應付的每股香港發售股份初步價格的情況下就獲接納申請發出電子退款指示／退款支票。閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)部分號碼或會列印於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。閣下的銀行或會於兌現閣下的退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致閣下的退款支票延遲兌現甚至無法兌現。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

以上預期時間表僅為概述。有關全球發售的架構、香港發售股份的申請手續及預期時間表等詳情(包括條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票與股票)，閣下應細閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」等節。

目 錄

本招股章程由正榮服務集團有限公司僅就香港公開發售刊發，並不構成出售或招攬購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。對於並非於本招股章程中載列或作出的任何資料或聲明，閣下均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權發出而加以倚賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	23
詞彙.....	38
前瞻性陳述.....	42
風險因素.....	44
豁免嚴格遵守上市規則規定.....	79
有關本招股章程及全球發售的資料.....	82

目 錄

董事及參與全球發售的各方.....	89
公司資料.....	95
行業概覽.....	98
監管概覽.....	109
歷史、重組及公司架構.....	124
業務.....	143
與控股股東的關係.....	214
關連交易.....	224
董事及高級管理層.....	240
主要股東.....	256
股本.....	258
財務資料.....	261
基石投資者.....	331
未來計劃及所得款項用途.....	339
包銷.....	349
全球發售的架構及條件.....	361
如何申請香港發售股份.....	372
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

本概要為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於其為概要，因此並非載有全部可能對閣下重要的資料。閣下在決定投資發售股份前，應細閱整份招股章程。

任何投資均涉及風險。部分有關投資發售股份的特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們為在中國提供物業管理服務逾15年而感到自豪，且我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。根據中指院的資料，2020年及2019年，按綜合實力¹計，我們分別位列2020中國物業服務百強企業第19名和2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。¹

截至2019年12月31日，我們在21個城市擁有149個在管項目，覆蓋中國四個地區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。截至同日，我們在管項目的在管總建築面積約為22.9百萬平方米，總簽約建築面積約為37.0百萬平方米。

我們的業務涉及服務各類物業，包括住宅及非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校。在開發及提供物業管理服務時，我們秉承「服務為你，陪伴由心」的理念，強調我們致力於為客戶提供的優質服務。根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強及2019中國社區服務商品牌價值20強。

我們於2000年由歐宗榮先生及正榮集團成立，並於2004年開始為正榮的住宅物業項目提供物業管理服務。我們與正榮維持長遠合作關係，於2017年開始向由獨立第三方開發的項目提供物業管理服務。我們向正榮（我們於往績記錄期內的最大客戶）提供物業管理服務以及增值服務，而我們來自正榮的收益於2017年、2018年及2019年分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔我們同期總

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

收益的33.5%、28.2%及23.7%。於2017年、2018年及2019年，我們就由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的約88.2%、69.6%及66.4%，截至2017年、2018年及2019年12月31日涉及我們在管總建築面積的77.1%、74.5%及47.6%。我們認為，於往績記錄期，與正榮的關係，尤其是與正榮地產集團的關係，加上我們通過獲獨立第三方物業開發商或業主委聘而擴展我們項目組合的能力使得我們在收益及淨利潤上快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，並增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增加94.7%至2018年的人民幣39.5百萬元，並大幅增加至2019年的人民幣109.2百萬元。

我們的業務模式

我們擁有三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務，構成提供給客戶的綜合服務產品，涵蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(iv)工程維修服務。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要包括物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理)、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(v)交付前檢驗服務。
- **社區增值服務。**我們向業主和住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)車位管理、租賃協助和其他服務和(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。

我們認為物業管理服務業務線乃我們產生收益、擴大業務規模及增加業主及住戶社區增值服務客戶群體的基礎。我們的非業主增值服務有助於我們盡早接觸物業開發項目以及與物業開發商建立及培養業務關係，從而提升我們的競爭優勢，確保獲得物業管理服務訂約。我們全面的社區增值服務業務線有助於增強我們與客戶的關係，提升客戶滿意度及忠誠度。我們認為我們的三條業務線將繼續助力我們獲得更大市場份額及擴大在中國的業務範圍。

概 要

下表載列所示年度按業務線及客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務						
– 正榮	15,820	5.8	30,885	6.8	21,803	3.0
– 獨立第三方 ⁽¹⁾	131,003	48.0	217,173	47.6	317,262	44.3
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	–	–	–	–	3,249	0.5
小計	<u>146,823</u>	<u>53.8</u>	<u>248,058</u>	<u>54.4</u>	<u>342,314</u>	<u>47.8</u>
非業主增值服務						
– 正榮	75,689	27.7	97,764	21.4	147,775	20.6
– 獨立第三方 ⁽¹⁾	1,521	0.6	5,557	1.2	14,324	2.0
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	33,142	12.1	46,270	10.1	100,156	14.0
小計	<u>110,352</u>	<u>40.4</u>	<u>149,591</u>	<u>32.8</u>	<u>262,255</u>	<u>36.6</u>
社區增值服務						
– 正榮	–	–	–	–	–	–
– 獨立第三方 ⁽¹⁾	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	–	–	–	–	–	–
小計	<u>15,683</u>	<u>5.7</u>	<u>58,659</u>	<u>12.9</u>	<u>111,651</u>	<u>15.6</u>
總計	<u>272,858</u>	<u>100.0</u>	<u>456,308</u>	<u>100.0</u>	<u>716,220</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指獨立於正榮地產集團及控股股東的物業開發商、業主及住戶。

概 要

我們的收益於往績記錄期增長主要由於三條業務線產生的收益總體增加。特別是，物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增至2018年的人民幣248.1百萬元，並進一步增至2019年的人民幣342.3百萬元，主要由於我們擴大業務規模而令在管項目增多，因此我們的在管總建築面積增加。下表載列按所示日期劃分的我們在管建築面積以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
住宅物業.....	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	14,642	221,754	64.8
非住宅物業.....	792	30,723	20.9	1,210	79,496	32.0	8,296	120,560	35.2
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

於2017年、2018年及2019年，分別有99.8%、99.7%及99.7%產生自物業管理服務的收益採用包幹制，而於該等同期分別有0.2%、0.3%及0.3%產生自物業管理服務的收益採用酬金制。

於往績記錄期，我們管理由正榮地產集團開發的項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目。下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示年度產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
由正榮地產集團開發的項目.....	7,282	129,438	88.2	9,381	172,642	69.6	10,933	227,245	66.4
由第三方物業開發商									
獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	75,416	30.4	11,607	113,549	33.2
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	398	1,520	0.4
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

概 要

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期，我們向正榮地產集團開發的所有物業提供物業管理服務。於往績記錄期，於2017年、2018年及2019年各年，我們對正榮項目的投標中標率為100.0%。於2017年、2018年及2019年，我們對獨立第三方物業開發商項目的投標中標率分別約為28.9%、51.7%及28.0%。於同期，對共同開發的項目（正榮地產集團於其中並無控股權）的投標中標率分別約為50.0%、100.0%及100.0%。我們在獨立第三方物業開發商項目中的投標中標率相對較低主要是因為為了獲得更多委聘項目，實現項目組合多元化及擴展進入正在打造品牌知名度的新市場，我們於往績記錄期參與的投標程序數目不斷增加，其中，我們於2017年、2018年及2019年分別中標16個、44個及41個項目。於往績記錄期，我們總簽約建築面積由截至2017年12月31日的16.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的24.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年12月31日的37.0百萬平方米。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每月每平方米人民幣元		
由正榮地產集團開發的項目.....	2.09	2.21	2.47
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2.91	2.25	1.72
共同開發的項目 ⁽²⁾	—	—	2.38
整體平均物業管理費	2.27	2.22	2.14

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

概 要

於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目收取的平均物業管理費增加乃主要由於我們良好的往績記錄及品牌知名度提高令我們於2018年及2019年能夠就向已交付由我們管理的若干新物業提供的服務收取更高物業管理費，亦由於我們2018年及2019年的若干在管寫字樓位於上海等一、二線城市的黃金地段。2017年至2018年就由第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向新的第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。2019年就由第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費較2018年減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言為相對較新的物業類型（如工業園區），但位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合的其他物業。於2017年及2018年，就由正榮地產集團開發的項目的平均物業管理費低於由第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為大部分由第三方物業開發商獨家開發的項目是非住宅物業，與住宅物業相比，其平均物業管理費相對較高。我們亦於2019年向共同開發的項目提供物業管理服務，平均物業管理費與同年由正榮地產集團開發的項目的物業管理費相當。

下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示年度按地區劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元	
		%			%			%	
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,268	124,849	50.3	8,529	194,748	56.9
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	9,521	75,739	22.1
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	4,174	62,002	18.1
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	714	9,825	2.9
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 我們在為長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在為海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在為中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在為環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

概 要

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區。根據中指院的資料，基於2018年的相關運營數據，以非業主增值服務及社區增值服務收益在總收益中所佔百分比計，我們位居第一。按收益增長率計，我們在總部位於長江三角洲地區的2019年物業服務百強企業及2020年物業服務百強企業中分別位居第四及第九。

下表載列截至2019年12月31日，我們在管項目及已訂約但未交付項目的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	在管項目				已訂約但未交付項目 ⁽³⁾			
	建築面積		協議數目		建築面積		協議數目	
	千平方米	%	數目	%	千平方米	%	數目	%
無固定年期的物業管理服務協議⁽¹⁾⁽²⁾	9,304	40.6	69	46.3	6,903	49.1	40	48.2
截至2020年12月31日止年度	7,778	33.9	34	22.8	688	4.9	6	7.2
截至2021年12月31日止年度及以後年度	5,856	25.5	46	30.9	6,469	46.0	37	44.6
小計	13,634	59.4	80	53.7	7,157	50.9	43	51.8
總計	22,938	100.0	149	100.0	14,060	100.0	83	100.0

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，該等物業管理服務協議具固定期限，但該等年期已到期，我們會繼續提供服務直至該業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。
- (2) 截至最後實際可行日期，截至2019年12月31日無固定年期的物業管理服務協議的續約率為95.7%（包括年期已屆滿但於截至2019年12月31日仍由我們管理的物業管理服務協議）。
- (3) 已訂約但未交付項目的協議數目指項目已訂約給我們但截至2019年12月31日該等項目任何部分尚未交付予我們管理的協議數目。已訂約但未交付項目的建築面積包括已訂約但尚未交付給我們管理的任何及全部建築面積。因此，截至2019年12月31日，我們的83份已訂約物業管理服務協議包括(i)74個已訂約但未交付的住宅物業項目，總建築面積約10.9百萬平方米；及(ii)九個已訂約但尚未交付的非住宅物業項目，總建築面積約1.5百萬平方米。除該等83份已訂約物業服務協議外，截至2019年12月31日，我們亦有十個部分交付住宅物業項目，其中部分此類物業已訂約為我們的物業管理但尚未交付給我們，合共總建築面積約1.7百萬平方米，主要因為截至同日該等物業的相關部分仍在建設中。

概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	263,228	55.8
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	171,837	36.4
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	36,666	7.8
總計	<u>202,539</u>	<u>100.0</u>	<u>335,325</u>	<u>100.0</u>	<u>471,731</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的銷售成本主要包括人工成本及分包成本，兩者均佔我們各自期間銷售成本總額的86.6%、82.8%及81.9%，而我們三條業務線的銷售成本均有所增加，這整體上與我們同期的業務擴張一致。有關銷售成本主要組成部分的明細，請參閱「財務資料－若干綜合損益及其他全面收益表的說明－銷售成本」，而有關各年度變動的分析，請參閱「財務資料－經營業績－截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度對比」及「財務資料－經營業績－截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比」。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	90,418	34.5
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	74,985	67.2
毛利總額／整體毛利率.....	<u>70,319</u>	<u>25.8</u>	<u>120,983</u>	<u>26.5</u>	<u>244,489</u>	<u>34.1</u>

於往績記錄期，我們的毛利及整體毛利率呈上升趨勢，主要反映更大的規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由2018年至2019年有所增長，主要由於每條業務線的毛利整體增加，尤其是社區增值服務的毛利增加。我們社區增值服務的毛利率高於其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務（如車位管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務）的勞動密集程度通常低於物業管理服務及非業主增值服務，因而令成本降低。於往績記錄期，社區增值

概 要

服務的毛利率總體增加，主要由於(i)車位管理、租賃協助和其他服務因(尤其是)我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展車位租賃協助服務以來持續的業務拓展而增加；(ii)加大發展多樣化家居生活服務(如團購服務)的力度；及(iii)我們開展的營銷工作令公共區域增值服務在管建築面積增加。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由正榮地產集團開發的項目.....	26,537	20.5	34,760	20.1	52,863	23.3
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	3,408	19.6	14,734	19.5	25,872	22.8
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	351	23.1
毛利總額／總體毛利率.....	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	23,104	19.9	31,521	18.7	48,143	21.7
非住宅物業.....	6,841	22.3	17,973	22.6	30,943	25.7
毛利總額／						
總體毛利率...	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們向正榮提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、28.2%及23.7%。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣155.1百萬元及人民幣202.4百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、34.0%及28.3%。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務—客戶」。

就所有三大業務線而言，我們的供應商主要是在中國提供清潔、安全秩序、園藝及若干工程維修服務的外包商。於2017年、2018年及2019年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣22.8百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及11.9%。有關更多詳情，請參閱「業務—供應商」。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

- 全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商；
- 與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會；
- 雙輪驅動體系，多元化項目組合，均衡發展業務；
- 通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認可度；
- 標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本控制措施；及
- 經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略來進一步鞏固我們在中國物業管理行業的市場地位：

- 擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額；
- 保持創新，不斷開發多元化的增值服務；
- 通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化；及
- 持續吸引、培養及保留人才。

主要財務資料概要

下表載列我們於所示年度的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本招股章程「財務資料」一節所載的資料。

綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
收益	272,858	456,308	716,220
毛利	70,319	120,983	244,489
除稅前溢利	27,703	53,266	146,482
年內溢利及全面收入總額	20,297	39,524	109,160

我們於往績記錄期內年度的收益、毛利及溢利以及全面收入總額均有快速增長，得益於(i)我們在管總建築面積及簽約建築面積增長，特別是因為往績記錄期內由正榮地產集團開發的項目的簽約及在管建築面積增加及我們為擴大物業組合及收入來源加大力度收購專注於非住宅物業的物業管理公司；及(ii)我們大力提升運營效率，包括挽留經驗豐富的專業人員及加強成本控制措施。於往績記錄期，我們的毛利率亦有所增長，主要反映我們社區增值服務的毛利率上升。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」。

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣15.8百萬元，主要由於(i)往績記錄期前我們的在管總建築面積相對較小，加上(ii)2014年12月前有關物業管理行業價格控制的相關中國法規及規則導致我們收取的物業管理費相對較低，及(iii)2015年前我們就在管總建築面積收取普遍較低的物業管理費無法充分補足所產生的員工成本及其他營業成本。如中指院確認，由於對中國市場物業管理服務的注意度及需求較低，以及2014年12月前（即物業管理業務的新價格控制政策《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》生效前）有關物業管理業務價格控制的相關中國法規及規則，我們就在管物業收取較低的物業管理費率，費率與行內同業收取的當前費率一致。2014年，我們的物業管理費平均約為每平方米人民幣1.33元／月。我們於2015年開始錄得淨利潤，因為(i)物業管理服務所得收益增加，該增加是由於《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》於2014年12月生效令我們收取的平均物業管理費由2015年平均每平方米人民幣1.45元／月增至2016年平均每平方米人民幣1.76元／

概 要

月及在管總建築面積因正榮地產集團的住宅物業開發業務的大幅增長而由截至2015年12月31日的3.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的5.4百萬平方米；(ii)非業主增值服務所得收益增加，該增加是由於正榮地產集團擁有更多的在開發及在銷售項目而增加需求。因此，我們於2015年及2016年錄得淨利潤將抵銷部分過往年度結轉的累計虧損並導致截至2017年1月1日錄得累計虧損人民幣15.8百萬元。有關更多詳情亦請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合損益及其他全面收益表的說明—收益—過往虧損」。

綜合財務狀況表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
			人民幣千元
非流動資產.....	40,707	42,931	139,912
流動資產.....	686,577	808,162	389,194
資產總值.....	727,284	851,093	529,106
流動負債.....	209,640	293,965	360,127
流動資產淨值.....	476,937	514,197	29,067
資產淨值.....	14,496	54,020	128,060
總權益.....	14,496	54,020	128,060

非流動資產增加主要由於(i)商譽、(ii)其他無形資產及(iii)投資物業自2017年12月31日至2019年12月31日全面增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得商譽金額人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元。截至該等日期，我們分別錄得其他無形資產金額人民幣11.4百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣33.0百萬元。我們的商譽主要反映收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵股權的代價與相關可識別資產淨值公平值的差額。我們的其他無形資產主要包括收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵取得的客戶關係及軟件。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—商譽」及「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—其他無形資產」。截至該等日期，我們亦分別錄得投資物業價值金額零、零及人民幣21.5百萬元，原因是我們於2019年透過江蘇蘇鐵收購停車場。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣476.9百萬元微增至截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元。我們的流動資產淨值其後由截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元減少人民幣485.1百萬元至截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元，主要由於(i)應收關聯公司款項大幅減少人民幣608.5百萬元，原因是我們於2019年結算應收關聯公司非貿易款項，及(ii)就收購江蘇蘇鐵應付代價的相關其他應付款項及應計費用增加。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元		
未計營運資金變動的經營現金流量	30,925	58,221	161,618
－ 營運資金變動	40,704	(4,497)	(9,092)
－ (已付) / 已收利息及 (已付所得稅)	(3,167)	329	(27,307)
經營活動現金流入淨額	68,462	54,053	125,219
投資活動現金流入 / (流出) 淨額	14,715	(76,232)	663,468
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(620,088)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	33,119	(51,186)	168,599
年初現金及現金等價物	67,910	101,029	49,843
年末現金及現金等價物	101,029	49,843	218,442

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	85.2
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	20.6
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	1.1
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (倍)	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
－ 經調整資本負債比率 ⁽⁵⁾ (倍)	－	0.37	0.16
毛利率 (%)	25.8	26.5	34.1
淨利潤率 (%)	7.4	8.7	15.2

附註：

- (1) 等於年內溢利除以截至該年末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於年內溢利除以截至該年末總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。
- (4) 等於計息借款總額除以截至該年末的總權益。
- (5) 等於計息借款總額 (不包括我們向信託融資安排借入的借款) 除以截至該年末的總權益。我們於該等年度的經調整資本負債比率並非根據國際財務報告準則計算，故其被視為非國際財務報告準則財務計量指標。有關更多討論，請參閱下文「主要財務資料概要－非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率」。

有關上表內主要財務比率的進一步分析，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」。

非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率

為了補充我們按照根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表計算的主要財務比率，我們亦使用經調整資本負債比率作為非國際財務報告準則計量指標，其並非國際財務報告準則規定或根據國際財務報告準則呈列。我們認為，呈列非國際財務報告準則計量指標（與對應國際財務報告準則計量指標一併呈列）為潛在投資者及管理層提供有用資料，以便通過消除不影響持續營運表現的若干項目（包括與日常業務過程無關的非經常項目）的潛在影響（均無計及稅務影響）比較各年經營表現。該非國際財務報告準則計量指標令投資者可以在評估我們的表現時考慮管理層所用指標。未來可能不時出現我們或會於審視財務表現時排除的項目。使用非國際財務報告準則計量指標作為分析工具存在局限性，因此閣下不應僅考慮非國際財務報告準則計量指標，或認為其可替代或優先於根據國際財務報告準則報告的經營業績或財務狀況的分析。此外，非國際財務報告準則計量指標的定義可能與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

於2016年12月，我們與獨立第三方訂立本金金額為人民幣500.0百萬元的信託融資安排，我們其後於同一個月將全部本金額預付予正榮集團。根據信託融資安排，該筆款項於2016年12月至2018年11月的年利率為9.0%，於2018年11月至2019年12月的年利率為14.0%，當時我們已悉數償還全部款項。我們向正榮集團作出的墊款基於與信託融資安排的主要條款大致相同的條款作出，而我們向正榮集團作出的墊款計息的利率與信託融資安排中對我們計息的利率相同。截至2019年12月31日，正榮集團已向我們悉數償還墊款的全部未償還金額。我們已根據2019年12月的信託融資安排償還未償還金額。有關信託融資安排及我們向正榮集團作出的相關墊款的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務－其他借款」。我們將信託融資安排視為一項一次性及非經常事件，及並非日常業務過程中的一般事項或持續核心營運表現的指標，從而向潛在投資者完整公允地說明核心營運業務及財務表現，特別是(i)按年比較營運及財務表現並評估營運及財務表現的剖象；及(ii)與其他可比公司比較。有關更多詳情，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率」及「財務資料－債務－其他借款」。

概 要

下表載列於所示年度非國際財務報告準則計量指標項下經調整資本負債比率的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元，比率除外)		
計息借款總額.....	500,000	520,000	20,375
減：			
信託融資安排.....	500,000	500,000	-
非國際財務報告準則計量指標			
— 經調整計息借款.....	-	20,000	20,375
總權益.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率(倍).....	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
— 經調整資本負債比率(倍).....	-	0.37	0.16

控股股東及持續關連交易

緊隨資本化發行及全球發售完成後，並無計及根據超額配股權及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，偉正、偉耀及偉天(由歐宗榮先生全資擁有)將合計直接擁有已發行股份總數約65.5%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，該公司股份於聯交所上市(股份代號：6158)。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務業務，因此不會或不大可能會直接或間接與本公司可能須根據上市規則第8.10條予以披露的競爭。請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

於往績記錄期，我們受聘於正榮地產集團及正榮集團(及其聯營公司)以(i)在交付有關物業予業主之前，為其住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營或佔用的商業物業及由正榮集團的聯營公司(正榮集團持有其49.5%的股權)為潛在土地開墾而持有的其他物業提供管理及相關服務。儘管如上所述，我們認為，於上市後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，我們從正榮地產集團及正榮集團(及其聯營公司)以外的

概 要

客戶產生的收入分別佔我們總收入的54.3%、61.7%及61.9%。我們已經並將繼續採取措施，以減少對正榮地產集團所開發物業的依賴，包括收購或投資物業管理公司，以令我們的物業管理組合及社區增值服務多樣化。請參閱本招股章程「與控股股東的關係—我們與正榮的業務關係」及「與控股股東的關係—獨立於控股股東」。

預期本集團於上市後將繼續為正榮地產集團提供服務。有關該等持續關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

首次公開發售前投資

我們的首次公開發售前投資者Sky Bridge於2019年1月21日以代價人民幣2,524,380元收購了福建正榮5%股權，並於2019年11月7日以向Sky Bridge發行本公司當時已發行股份數目5%作為代價將之轉讓予本公司。請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」。

全球發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價每股發售 股份3.60港元計算	按發售價每股發售 股份4.70港元計算
股份市值 ⁽²⁾	3,600百萬港元	4,700百萬港元
未經審核備考經調整綜合每股股份 有形資產淨值 ⁽³⁾	0.86港元	1.13港元

附註：

- (1) 表內所有統計數據乃假設概無超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於預期將於緊隨全球發售完成後發行的1,000,000,000股股份。
- (3) 未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值於作出本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」所述的調整後進行計算。

股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。股息宣派由董事根據我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及董事認為可能相關的其他因素酌情確定。無法保證我們將能夠按董事會的任何計劃所載的金額宣派任何股息或根本無法宣派股息。我們目前並無任何股息政策或有意不久將來宣派或派付任何股息。有關更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—股息」。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使及並無計及因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，並假設發售價為每股股份4.15港元（即本招股章程封面頁載列的指示性發售價範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從全球發售中收取的所得款項淨額約為971.5百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約55.0%（或約534.4百萬港元）將用於尋求戰略收購及投資機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們地理覆蓋範圍的深度和廣度及業務規模，其中(i)約27.5%（或267.2百萬港元）將用於收購其他符合我們甄選標準的物業管理公司；及(ii)約27.5%（或267.2百萬港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司；
- 約20.0%（或約194.3百萬港元）將用於進一步開發我們的信息管理系統；
- 約15.0%（或約145.7百萬港元）將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務軟件，以提升我們提供全新及現有物業管理服務的效率，增加我們的服務範圍、提高質量並提升客戶滿意度；及
- 約10.0%（或約97.1百萬港元）將用作一般業務運營及營運資金。

更多資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展及無重大不利變動

我們物業管理服務的近期發展

與截至2019年12月31日的總簽約建築面積約37.0百萬平方米相比，我們截至最後實際可行日期的總簽約建築面積為41.9百萬平方米，包括由正榮地產集團開發的項目總簽約建築面積22.8百萬平方米、由第三方物業開發商獨家開發的項目總簽約建築面積16.8百萬平方米及共同開發的項目總建築面積2.3百萬平方米。在截至最後實際可行日期的總簽約建築面積中，已交付由我們管理的總建築面積為26.6百萬平方米，包括由正榮地產集團開發的項目總建築面積11.4百萬平方米、由第三方物業開發商獨家開發的項目總建築面積14.8百萬平方米及共同開發的項目總建築面積0.4百萬平方米。董事確認，正榮地產集團及其他第三方開發商自2019年12月31日起及截至最後實際可行日期所授新物業管理服務的主要條款與往績記錄期所訂立者相若。

爆發COVID-19

由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早於2019年底爆發，並在中國境內乃至全球持續擴散。新型冠狀病毒株被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢市以試圖控制病毒的擴散。其後中國其他主要城市以及其他國家及地區亦實施包括旅遊限制在內的嚴格措施以遏制COVID-19爆發。世界衛生組織(「世衛」)正在密切監察和評估情況。於2020年1月30日，世衛宣佈COVID-19爆發為國際公共衛生緊急事件(PHEIC)。於2020年3月11日，世衛進一步宣佈COVID-19為全球性流行病。截至最後實際可行日期，該病毒已擴散至中國各地及全球超過210個國家和地區，且死亡人數及感染個案數目亦持續上升。

截至最後實際可行日期，中國政府已解除對武漢進行旅遊限制等部分措施。然而，疫情的爆發很可能會對中國(特別是武漢市及湖北省)人民的生活和經濟產生不利影響。中國(尤其是武漢市及湖北省)房地產市場可能因(其中包括)物業建設延遲而受到不利影響。房地產市場前景、經濟下滑及／或負面營商氣氛均可能對物業管理市場造成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。然而，根據中指院報告，預計COVID-19的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限，原因如下：(i)由於目前的在管建築面積及物業管理費率將不受COVID-19爆發影響，故現有中國物業管理市場的規模不會受到影響；及(ii)物業建設及銷售活動雖有延遲但已逐步恢復正常運營。

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑒於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團因COVID-19疫情不得不暫停營運或停止向客戶提供物業管理及增值服務，分包商及公用事業服務提供商提供的服務及原材料供應嚴重中斷，及我們的物業管理費減少的風險甚微。此外，我們在湖北省的物業管理業務於2017年、2018年及2019年分別約佔我們總收益的零、0.6%及0.5%，對我們的整體業務營運而言並不重大。截至最後實際可行日期，我們在湖北省簽訂了八個項目，總簽約建築面積約為1.5百萬平方米，其中兩個總在管建築面積約為0.2百萬平方米的項目已交付予我們管理，約佔我們在管總建築面積的0.8%。截至最後實際可行日期，我們的社區增值服務已覆蓋湖北省武漢市的約760個家庭單位。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計截至2019年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及上市前將獲得償還的應收關聯方款項）足以應付我們超過12個月的所需成本。我們亦估計，在上述不太可能發生的情況下，基於以下假設，除全球發售所得款項的10%分配用作一般業務運營和營運資金外，本集團將維持財務可行性超過36個月。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務，我們不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工（包括營運和行政人員）在雙方同意下無薪休假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，並且不產生任何重大補償；(iii)假若未事先就無薪休假徵得員工一致同意，我們可能須支付一個月員工成本以解僱前線員工；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費及其他雜費；(v)將為維持我們的最低營運水平而產生的最低營運和行政開支（包括基本總部維護成本、公用事業開支，以及作為上市公司產生的費用，例如上市年費、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用）；(vi)擴張計劃在有關情況下延期；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；(viii)在有關情況下不再宣派及派付股息；及(ix)在不久的將來，概無重大變動會嚴重影響上述主要假設。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅作說明用途，且董事目前評估發生有關情況的可能性甚低。由於爆發COVID-19所引起的實際影響將取決於其後續發展；因此其對本集團造成的影響可能超出董事的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。

據董事經諮詢與我們有長期合作關係的正榮地產集團所深知，我們預計在如期交付由正榮地產集團開發的項目以供我們管理方面將不會出現重大延誤。詳情請參閱本招股章程「業務—爆發COVID-19的影響—爆發COVID-19對我們業務營運的影響」。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務運營、分包商及公用事業服務供應商提供的服務或供應商的材料供應均未受到任何重大干擾。基於上文所述，我們認為，COVID-19的爆發不會對我們的物業管理服務造成重大影響，因為是次爆發不會對我們的現有在管建築面積及我們收取的物業管理費產生重大不利影響。此外，由於我們的社區增值服務所賺取收益大部份來自向所管理物業的業主、住戶或租戶提供基本生活服務（主要包括公共區域的家居生活服務、車位管理、租賃協助及增值服務），我們預料社區增值服務所產生收益將不會出現重大波動。詳情請參閱本招股章程「業務—爆發COVID-19的影響—爆發COVID-19對我們業務營運的影響」。

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃，並對我們的辦公場所及在管物業採取加強衛生與預防措施。詳情請參閱本招股章程「業務—COVID-19爆發的影響—我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對措施」。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔物資以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

目前，我們其中一項業務戰略是將地域覆蓋範圍及業務擴大到四個主要地區。詳情請參閱本招股章程「業務—COVID-19爆發的影響—COVID-19爆發對我們業務策略的影響」。我們認為，本招股章程「業務—業務策略」所述擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因爆發COVID-19而更改全球發售所得款項淨額用途。

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

上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣60.4百萬元（基於指示性發售價範圍的中位數，超額配股權獲行使前），相當於全球發售所得款項總額約6.4%（假設發售價為4.15港元（即指示性發售價範圍的中位數，及於超額配股權獲行使前），其中人民幣31.0百萬元預期將於上市完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用及開支人民幣29.4百萬元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣11.5百萬元已於2019年扣除，而約人民幣17.9百萬元預期將於往績記錄期結束後及上市完成後扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期，我們的上市開支將會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

不合規事宜

於往績記錄期，我們的若干附屬公司及分公司未有根據中國相關法規為我們的若干合資格僱員按時足額繳納社會保險供款、辦理住房公積金賬戶的必要備案手續或開立住房公積金賬戶及／或按時足額繳納住房公積金供款。有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務－法律程序與合規－合規」。

風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們未必能按計劃實現未來增長；
- 我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議；

概 要

- 我們未來的收購未必會成功，而我們在將所收購業務與現有業務進行整合方面或會面臨困難；
- 我們的大部分收益來自正榮，而正榮為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響；
- 我們或會面臨人工及分包成本波動，而人工成本及分包成本上升可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力；及
- 我們或會確認就收購事項錄得的商譽及其他無形資產的減值虧損，如此可能引致我們的資產減少，並對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本招股章程「詞彙」中予以說明。

「會計師報告」	指	申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指有關香港公開發售的任何申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年6月15日有條件採用並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「資本化發行」	指	本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於2020年6月15日通過的書面決議案」所述將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後而將發行的250,000,000股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）

釋 義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「長沙愛濤」	指	長沙市愛濤物業服務有限公司，於2018年3月6日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但僅在本招股章程內及作地區參考而言，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方
「中指院報告」	指	本公司就本招股章程目的而委託中指院編製的獨立市場研究報告
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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)
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充及以其他方式修改)
「本公司」	指	正榮服務集團有限公司，於2018年12月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，及除文義另有所指外，指歐宗榮先生、偉正、偉耀及偉天
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引致的病毒性呼吸道疾病，相信最早於2019年底爆發
「彌償保證契約」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人簽署的日期為2020年6月15日的彌償保證契約，有關詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 – E.其他資料 – 1.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契約」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人簽署的日期為2020年6月15日的不競爭契約，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 – 不競爭契約」

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況
「福建正榮」	指	福建正榮物業服務有限公司，於2013年3月8日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Future Prosperity (BVI)」	指	Future Prosperity Holdings Limited，於2018年1月22日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「Future Prosperity (HK)」	指	Future Prosperity (HK) Limited，於2018年2月20日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州匯華」	指	福州匯華企業管理諮詢有限公司，於2019年1月31日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州正榮」	指	福州正榮物業管理有限公司，於2010年9月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或（倘文義有規定）就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司（視情況而定）經營的業務
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的25,000,000股發售股份（可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述予以重新分配）
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件及在有關條款及條件規限下，提呈香港發售股份，以供公眾於香港按發售價（另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費）認購，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」所列香港公開發售包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人與香港包銷商就香港公開發售於2020年6月25日訂立的包銷協議,進一步詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議」
「湖北長房正榮」	指	湖北長房正榮物業服務有限公司,於2018年7月30日在中國成立的有限責任公司,為本公司的間接非全資附屬公司,其由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)分別擁有51%及49%
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與任何董事、本公司或附屬公司的最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的225,000,000股發售股份,連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份,可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述重新分配
「國際發售」	指	由國際包銷商根據S規例以離岸交易方式在美國境外有條件發售國際發售股份,進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」

釋 義

「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人與國際包銷商就國際發售預期將於定價日或前後訂立的包銷協議,進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售」
「江蘇愛濤」	指	江蘇愛濤物業管理有限公司,於2001年2月12日在中國成立的有限責任公司,為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇蘇鐵」	指	江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司,於2001年1月4日在中國成立的有限責任公司,為本公司的間接非全資附屬公司,由福建正榮擁有70%以及由黎文德及唐偉兵(除身為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方)分別擁有15%及15%
「江西美時」	指	江西美時房地產經紀有限公司,於2019年6月6日在中國成立的有限責任公司,為本公司的間接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、正榮證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、海通國際證券有限公司、興證國際融資有限公司、克而瑞證券有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司
「聯席全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司及正榮證券有限公司

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、正榮證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、海通國際證券有限公司、興證國際融資有限公司、克而瑞證券有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司、一盈證券有限公司及富途證券國際(香港)有限公司
「共同開發的項目」	指	正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的物業項目(正榮地產集團於該等項目中並無持有控股權益)
「最後實際可行日期」	指	2020年6月20日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下的上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作

釋 義

「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2020年6月15日有條件採用並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程大綱，其概要載述於本招股章程附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「歐國強先生」	指	歐國強先生，本公司股東，為歐宗榮先生的兒子
「歐宗榮先生」	指	歐宗榮先生，我們的控股股東之一，為歐國強先生的父親
「南京愛濤」	指	南京愛濤豐匯物業管理有限公司，於2003年4月22日在中國成立的有限責任公司，為本公司的聯營公司，分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將認購發售股份的每股發售股份的最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費）

釋 義

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（倘相關）因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的選擇權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）行使，據此可要求本公司按發售價額外發行及配發合共最多37,500,000股新股份（相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及各級政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司有關全球發售的中國法律顧問通商律師事務所
「定價日」	指	本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）就全球發售釐定發售價的日期，預期為2020年7月3日或前後，無論如何不遲於2020年7月8日
「證券登記總處」	指	Walkers Corporate Limited
「由正榮地產集團開發的項目」	指	由正榮地產集團獨家開發的物業項目及正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目（正榮地產集團於該等項目中持有控股權益）

釋 義

「由第三方物業開發商獨家開發的項目」	指	由獨立於正榮地產集團的第三方物業開發商獨家開發的物業項目及由正榮集團的聯營公司獨家開發的項目
「省」	指	省或(按內文所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」
「申報會計師」	指	本公司的申報會計師安永會計師事務所
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局(於2018年3月整合為國家市場監督總局)，包括(按文義所指)其地方部門
「國家市場監督總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「購股權計劃」	指	本公司於2020年6月15日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄四「法定及一般資料－D. 購股權計劃」
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002美元的普通股，其將以港元交易及於主板上市
「股東」	指	股份持有人
「Sky Bridge」	指	Sky Bridge Limited，於2017年8月16日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其背景載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資－有關首次公開發售前投資者的資料」
「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期偉正與穩定價格操作人將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「蘇州可立」	指	蘇州可立房產經紀有限公司，於2019年7月10日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「往績記錄期」	指	截至2019年12月31日止三個年度的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）和據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「偉強」	指	偉強控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐國強先生全資擁有，為本公司的股東
「偉天」	指	偉天控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有，為我們的控股股東之一
「偉耀」	指	偉耀控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有，為我們的控股股東之一

釋 義

「偉正」	指	偉正控股有限公司，於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其由歐宗榮先生全資擁有，為我們的控股股東之一
「白色申請表格」	指	要求將香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士所用的香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 在線遞交申請以申請將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「廈門正榮」	指	廈門正榮物業管理有限公司，於2020年6月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的香港發售股份申請表格
「宜春首維達」	指	宜春市首維達工程服務有限公司，於2015年1月15日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮」	指	正榮集團及正榮地產集團
「正榮集團」	指	正榮集團公司及其附屬公司，惟不包括本集團及正榮地產集團
「正榮集團公司」	指	正榮集團有限公司（前稱為福建正榮集團有限公司），於1994年8月31日在中國成立的有限責任公司，由歐宗榮先生及歐國強先生分別擁有91.9%及8.1%

釋 義

「正榮地產」	指	正榮地產集團有限公司，於2014年7月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6158)，由歐宗榮先生、歐國強先生及黃仙枝先生(我們董事會主席兼非執行董事)分別間接擁有約54.60%、4.97%及0.11%
「正榮地產集團」	指	正榮地產及其附屬公司
「正榮物業管理」	指	正榮物業管理服務有限公司，於2019年4月24日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮物業服務」	指	正榮物業服務有限公司(前稱為江西正榮物業管理有限公司)，於2000年2月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「正榮服務中國」	指	正榮服務中國有限公司，於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「正榮服務香港」	指	正榮服務香港有限公司，於2018年12月24日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

詞 彙

本技術詞彙表載有本招股章程內有關我們及我們業務的詞彙。部分該等詞彙及其定義未必與業界標準定義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按於特定期間來自物業管理服務的含稅收益除以同期經調整(a)於往績記錄期我們的在管建築面積與計算收益建築面積的平均比例；及(b)各處物業的實際在管月數的在管總建築面積計算
「環渤海地區」	指	就本招股章程而言，中國包含北京、天津、河北省、山東省、遼寧省、河南省及江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於天津、濟南、洛陽及鄭州
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「酬金制」	指	一種計費模式，據此，我們按月收取客戶支付的物業管理費總額的一定百分比
「公用區域」	指	住宅物業內的共用區域，如(其中包括)大廳、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「簽約建築面積」	指	本集團根據經營物業管理服務協議而管理或將予管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付的建築面積
「一線城市」	指	截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局的資料，包括中國北京、上海、廣州及深圳
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

詞 彙

「在管建築面積」	指	物業開發商根據協議交付予我們管理的物業的建築面積，我們可就此履行合約義務提供我們的服務而收取物業管理費
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即我們的員工及外包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「中西部地區」	指	中國包含中西部地區所有省份的經濟區，包括但不限於重慶、江西、湖南、湖北及陝西
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考現時全球金融市場的匯率而設定的外匯交易匯率
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「續約率」	指	$\text{續約率} = \frac{A + B + C}{A + B + C + D}$

A = 有關期間內新訂合約數目

詞 彙

B = 有關期間內到期重續的合約數目

C = 有關期間內到期後並無訂立重續合約而繼續提供物業管理服務的合約數目

D = 有關期間內我們終止提供物業管理服務的項目數目

「計算收益建築面積」 指 我們收取物業管理費的在管建築面積部分，相等於在管建築面積扣除公共設施、訪客停車位及游泳池等公共區域的建築面積

「「榮智慧」服務軟件」 指 本集團所使用的內部集成服務軟件

「二線城市」 指 截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局的分類，包括除中國一線城市外的31個主要城市，包括中國的省會、自治區行政首府、直轄市及國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市

「平方米」 指 平方米

「三、四線城市」 指 截至最後實際可行日期，包括唐山、揚州、襄陽及桂林等中國一、二線城市以外的中小型地級及以上城市

詞 彙

「物業服務百強企業」	指	由中指院單獨或與其他機構共同公佈的中國物業服務企業綜合實力年度排名，所依據的多項關鍵指標包括該等公司於上一年的管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任，2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年發佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家及244家企業。2016年、2017年、2018年、2019年及2020年各年公司的數量均超過100家（由於分數相同或非常接近的多家公司排名相同）
「海峽西岸地區」	指	就本招股章程而言，中國主要包含福建省、浙江省部分地區、江西省及廣東省的經濟區，包括但不限於福州、溫州、莆田、平潭、南平、泉州、三明、漳州
「長江三角洲地區」	指	就本招股章程而言，中國包含上海、浙江省部分地區及江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於南京、蘇州、嘉興、台州、滁州、六安、南通及蕪湖

前瞻性陳述

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

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

前瞻性陳述

- 我們營運所在行業及市場的利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波動；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」各節有關價格趨勢、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程所載並非歷史事實的其他陳述。

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

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

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

於決定投資發售股份之前，有意投資者應仔細考慮下文所述各項風險及本招股章程所載所有其他資料，包括附錄一所載的會計師報告。任何該等風險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。閣下應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有顯著區別的法律及監管環境監管。發售股份的交易價可能因任何該等風險及現時未為我們所知的額外風險及不確定因素而下降，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長。

我們一直尋求透過規模增長及有機增長來擴充現有業務，以及收購其他物業管理公司來擴大我們的項目組合，獲取更多市場份額。截至2017年、2018年及2019年12月31日，已訂約管理項目總建築面積分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及37.0百萬平方米，覆蓋中國四大區域（包括長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區）的34座城市。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務」。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估，因此我們無法向閣下保證我們的評估將被證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的拓展計劃可能受到眾多因素（大部分因素超出我們的控制範圍）影響。該等因素包括但不限於：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場及物業管理行業；
- 中國個人可支配收入的變動；
- 政府政策及法規變動；
- 物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；

風險因素

- 我們挑選合適可靠的分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的物業的業主及住戶需求的能力；
- 我們適應從未涉足的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎的能力。

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

我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議。

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

於往績記錄期，我們在物業開發後期與物業開發商訂立前期管理服務協議。於2017年、2018年及2019年，我們的整體投標中標率分別為54.3%、71.7%及42.4%，惟我們無法向閣下保證我們於日後將能夠維持高中標率。有關協議為過渡性協議，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。截至2019年12月31日，在管總建築面積的40.6%及已訂約但尚未交付總建築面積的49.1%均無固定期限，通常將

風險因素

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

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證到期後其將重續該等協議。協議亦可能基於某些原因予以終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止對我們的聘用的住宅社區提供社區增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、88.5%及88.3%。於2017年、2018年及2019年，我們的住宅物業的物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、97.9%及98.0%，而非住宅物業的物業管理服務協議的續約率分別為100.0%、73.3%及81.7%。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務協議，甚至可能根本無法訂立替代物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們相信，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。倘若我們未能培育自身的品牌價值，我們於行業內的競爭力可能會降低，且我們的增長前景及經營業績可能會受到不利影響。

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

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

風險因素

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

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

全球發售所得款項的約55.0%（或534.4百萬港元）將用於選擇性地把握戰略投資及把握收購機遇並進一步發展戰略合作夥伴。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則全球發售所得款項可能無法有效使用。

我們的大部分收益來自正榮，而正榮為我們的關連人士且我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自正榮，其中大部分為向正榮地產集團所開發的項目提供物業管理服務及向正榮地產集團提供增值服務所得收益。於往績記錄期，我們就向由正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務所得收益分別佔同期總收益的約88.2%、69.6%及66.4%，分別佔我們在管總建築面積的77.1%、74.5%及47.7%。於2017年、2018年及2019年，我們透過受中國法律法規規管的招標就正榮地產集團所開發項目的投標中標率為100%。概無保證我們於日後將能夠保持較高的投標中標率。

加上來自正榮集團的收益，於2017年、2018年及2019年，我們來自正榮（於往績記錄期為我們的首要客戶）的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔同期總收益的33.5%、28.2%及23.7%。儘管如此，我們對正榮地產集團或正榮集團的管理策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。正榮地產集團及正榮集團的業務或財務狀況或彼等各自的

風險因素

開發及維護物業的能力有任何不利變動，可能會對我們獲得新的物業管理服務的能力產生重大不利影響。此外，與正榮地產集團及正榮集團簽訂的服務合約訂有有效期，並且可能無法成功續期。我們可能不能在招投標過程中成功獲得正榮地產集團的合約。我們亦可能無法多元化發展客戶群。因此，我們無法向閣下保證，我們將能夠從替代來源獲得服務協議，以及時或以有利條款補足缺口，甚至可能根本無法補足，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區，若這些地區的政策或商業環境出現不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區中人口密度高的城市，我們的大部分業務集中在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區分別管理總建築面積約為9.1百萬平方米、12.3百萬平方米及22.2百萬平方米的物業，分別佔截至該等日期我們在管總建築面積的約96.7%、97.5%及96.9%。我們來自長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區的物業管理服務的收益分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的約97.0%、96.6%及97.1%。由於這種集中情況，長江三角洲地區、海峽西岸地區及中西部地區若出現社會、經濟或政策方面的重大不利變動或發生天災或疫情，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

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

中國的物業管理行業屬勞動密集型。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的人工成本分別佔銷售成本總額的72.8%、66.4%及59.0%。我們委託獨立第三方外包商提供安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等若干服務。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.4%及22.9%。由於我們的人工及分包成本合共佔銷售成本的一大部分，我們相信控制並減少人工及分包成本以及其他經營成本來維持及提高利潤率對我們而言實屬重要。

風險因素

我們因多種因素面對來自人工及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- *最低工資提高*。近年來，我們營運所在地區的最低工資普遍上升，直接影響我們的人工成本以及我們支付予第三方外包商的費用。
- *員工總數增加*。隨着我們業務的拓展，我們的物業管理員工、銷售與市場營銷員工及行政管理人員總數或會增加。我們亦可能需要挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉可能進一步增加我們的員工總數。員工總數增加亦將增加與（其中包括）招聘、薪資、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款相關的成本。
- *延遲實施技術解決方案、流程標準化及操作自動化，以及能夠減少我們對體力勞動的依賴及降低銷售成本的其他措施*。通常來說，對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何技術解決方案、管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以減少我們對體力勞動的依賴及降低服務成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施及升級前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

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

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

於往績記錄期，我們主要根據包幹制模式從物業管理服務中產生收益，其於2017年、2018年及2019年分別佔自我們的物業管理服務產生的總收益的約99.8%、99.7%及99.7%。我們按包幹制以預先釐定的每月每平方米固定包乾價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等管理費不會隨着我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們確認為收益的金額乃我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費，而我們確認為銷售成本的金額乃我們就提供服務而產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理費—按包幹制收取的物業管理費」及「財務資料—重大會計政策、判斷及估計—重大會計政策—收益確認」。

風險因素

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

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

我們面臨與獨立第三方外包商向我們的客戶提供若干服務有關的風險。

我們將安全秩序服務、清潔服務、景觀美化服務、維修保養服務等物業管理服務委派予獨立第三方外包商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的分包成本分別約為人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔同期我們銷售成本總額的約13.7%、16.4%及22.9%。我們於挑選第三方外包商時考慮眾多因素，如資質、行業聲譽、信譽、服務質量及價格競爭力。我們亦對外包商採取日常內部檢查、獨立第三方評估及客戶反饋評估等內部質量控制措施。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－質量控制－對外包商的質量控制」。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事的方式可能與我們或我們客戶的指示、彼等的合約責任及我們的質量標準及運作程序相悖。我們亦可能無法如監管自身僱員一般對彼等的表現進行直接有效的監管。因此，我們可能面臨須對就第三方外包商表現不佳負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷、服務協議終止或不再重續及客戶的金錢索賠。為監管或替換未按我們預期行事的第三方外包商，或減輕或賠償有關第三方外包商造成的損害亦將產生額外成本。

此外，我們可能無法於現有分包合約到期時重續該等合約，亦可能無法按有利條款及時尋找適合的代替外包商，或根本無法委聘代替外包商。我們對外包商維持頗具規模且經驗豐富的合資格團隊或更新彼等資格並無控制權。倘獨立第三方外包商未能

風險因素

妥善及時履行彼等的合約責任，我們的工程進度將中斷，我們可能因此違反與客戶訂立的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與未能偵測並防範我們的僱員、外包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。

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

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

我們或會確認與收購有關的商譽減值虧損。

截至2017年12月31日，我們就收購江蘇愛濤錄得商譽人民幣19.5百萬元，佔我們截至2017年12月31日總資產的2.7%。這反映支付予江蘇愛濤的現金代價總額人民幣20.0百萬元與其可識別淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額。截至2019年12月31日我們就收購江蘇蘇鐵70%的股權錄得商譽人民幣40.0百萬元，佔截至2019年12月31日我們總資產的7.6%。這反映支付予江蘇蘇鐵的現金代價總額人民幣70.0百萬元與其可識別淨資產的公平值總額人民幣42.8百萬元及非控股權益人民幣12.8百萬元之間的差額。

我們通常每年對商譽進行減值測試。當資產的賬面值超過其估計可收回金額時，確認減值虧損。在進行減值評估時，使用反映貨幣時間價值和資產特定風險的當前市場評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。與估計未來現金流量或稅前貼現率有關的假設變動可能會降低資產的估計可收回金額(與其賬面值相比)。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—重大會計政策、判斷及估計—重大會計

風險因素

政策－商譽」。然而，我們能否從所購資產中產生現金流取決於我們能否實現預期目標、潛在利益或其他增加收益機會（該些因素促成了我們的收購，如收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵），以及我們能否將其業務與我們的業務有效整合。倘我們未能成功實現上述目標，則我們或須入賬商譽減值虧損，進而可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們的其他無形資產（商譽除外）可能出現減值虧損。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別確認其他無形資產人民幣11.4百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣33.0百萬元，乃主要與我們收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵有關。其他無形資產主要由2017年收購的江蘇愛濤客戶關係約人民幣11.7百萬元及2019年收購的江蘇蘇鐵客戶關係約人民幣24.2百萬元構成。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表節選項目的說明－其他無形資產」。未來對其他無形資產（商譽除外）的減值評估將會在情況轉變，顯示可能出現減值時按年進行。有關會計處理方式的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策、判斷及估計－重大會計政策－其他無形資產（商譽除外）」。

倘我們不能達致收購事項的預期目的或出現任何情況引致所收購資產預期現金流減少，則公平值可能低於綜合財務報表所列賬面值。在該等情況下，我們或需於綜合財務報表入賬其他無形資產（商譽除外）減值虧損，如此或會引致我們的資產重大不利減少及損害我們的盈利能力，繼而會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的財務狀況及經營業績可能受到投資物業公平值變動所產生的盈虧的重大影響。

我們重新評估我們所持有任何投資物業的公平值，於初步確認後，投資物業按公平值（即外部估值師於各報告日期確定的市場價值）列賬。公平值乃按活躍市場價格計算，並按需要就特定資產的性質、位置或狀況調整。因此，外部估值師所用估值法涉及有關使用不可觀察輸入值的不確定性。我們的投資物業經獨立合資格物業估值師估值。基於其估值，我們於綜合財務狀況表確認投資物業的公平值總額，截至2017年、2018年及2019年12月31日的金額分別為零、零及人民幣21.5百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得投資物業公平值收益零、零及人民幣0.7百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

風險因素

該等投資物業公平值變動所產生的盈虧，將對我們於盈虧產生期間的經營業績造成影響，且影響程度可能屬重大。我們不能向閣下保證我們能夠在未來確認相近的投資物業公平值收益，而且我們或會確認公平值虧損，如此或會對我們於未來期間的經營業績造成不利影響。在我們持有投資物業的情況下，該等物業的公平值收益不會引致現金水平的變動，因此即使利潤增加，流動現金亦不會增加。然而，即使在我們持有投資物業的情況下，該等物業的公平值虧損不會引致現金水平的變動，但投資物業公平值虧損或會對我們的經營業績造成不利影響。

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

我們向業主（尤其是在空置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們的收費措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。截至2019年12月31日，我們的未收回貿易應收款項約為人民幣88.3百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的應收第三方貿易應收款項周轉天數保持相對穩定，分別為56天、56天及59天，而我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數分別為20天、48天及58天。同期，物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為91.6%、92.0%及92.1%。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—貿易應收款項」一節。儘管我們力求通過多種收費措施收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收繳率。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣9.2百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則須對該等估計或假設作出進一步調整。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—貿易應收款項」。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能對我們的現金流狀況及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

隨著我們增加向第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務佔向全部在管項目提供的物業管理服務的比例，我們未來的盈利能力可能會受到負面影響。

我們向由正榮地產集團開發的項目及共同開發的項目提供物業管理服務所收取的平均物業管理費，於2019年分別為每月每平方米人民幣2.47元及每月每平方米人民幣2.38元，高於向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務所收取的平均物業管理費，有關物業管理費於同年為每月每平方米人民幣1.72元。往績記錄期內，我們向由正榮地產集團開發的項目及共同開發的項目提供物業管理服務的毛利率普遍略高於向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務的毛利率。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合損益及其他全面收益表的說明—毛利及毛利率—物業管理服務」。概不保證我們向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務所收取的平均物業管理費或我們向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務的毛利率於未來會增加。

隨著我們拓展業務運營，並通過深化與獨立第三方物業開發商的現有業務關係或與彼等建立新業務關係等，進一步擴大我們的客戶群及令其多樣化，我們從向正榮地產集團及共同開發的項目提供物業管理服務所產生的收入的依賴性可能會降低，而因此，向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務佔我們物業管理服務總額的比例將會增加。假若我們不能維持或增加向由第三方物業開發商獨家開發的項目提供的物業管理服務所收取的物業管理費及／或毛利率，則我們的總毛利率可能會受下降。此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響。

於往績記錄期，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，日後可能繼續經歷該等季節性波動。於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理費收繳率分別為91.6%、92.0%及92.1%。一般而言，我們的貿易應收款項金額可全年增加，並於年底（當業主及居民清償其結欠的物業管理費結餘時）減少。較截至2018年12月31日的人民幣54.0百萬元而言，截至2019年12月31日，我們的貿易應收款項金額為人民幣88.3百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—貿易應收款項」及「財務資料—關聯方交易—與關聯方的結餘」。因此，我們在單個財政年度內不同時間點的未收回貿易應收款項及收繳率的比較，及中期與整個財政

風險因素

年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，未必有意義，亦不應作為我們財務表現的指標而加以依賴。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。若無法確保流動資金充足，則可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們的業務的能力，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

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

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶（無論其為業主或非業主）不斷變化的需求。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的業務模式」一節。具體來說，我們旨在進一步拓寬我們三大主要業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務）下的業務範圍，包括但不限於提升現有服務及開拓機會提供社區零售服務、老年人護理及社區保健服務等新的社區增值服務，目的在於提高服務接入性及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶以及當地供應商進一步使用。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務—業務策略—保持創新，不斷開發多元化的增值服務」。

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

風險因素

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

我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響。

中國物業管理行業及我們的營運受相關監管環境及辦法的極大影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。我們在業務營運過程中力求符合物業管理服務的監管體制。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），規定有關省級部門放寬非保障性住房物業管理服務相關價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議項下的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。中國政府亦可能不時頒佈有關物業管理費的新法律及法規。有關更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」。

我們預期住宅物業控價將逐步放寬。至今為止，我們的物業管理費須受有關部門通過的現行地方法規規限，以實施上文所述《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的收益造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任予以補足。我們無法向閣下保證中國政府不會撤銷其政策，重新對物業管理費加以限制。在此情況下，我們的利潤率或因勞工、分包或其他

風險因素

相關成本增加而減少。我們亦無法向閣下保證我們能夠透過實施成本節約措施及時有效地應對有關變動，亦無法保證我們能將任何額外成本轉嫁予客戶。中國政府亦可能突然頒佈可能對我們業務產生不利影響的新法律及法規。我們的合規及營運成本可能因此增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們從物業管理服務賺取大部分收益。因此，我們的經營業績很大程度上取決於我們所管理社區的總建築面積及數量。同樣地，我們物業管理服務的增長潛力會受到中國房地產行業的間接影響。近年，中國政府已實施一系列措施，控制經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。因此，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。中國政府亦將根據宏觀經濟因素不時頒佈與中國房地產行業相關的新法律及法規。因此，物業整體需求可能下降，令物業管理服務及商業服務的整體增長速度放慢，進而影響我們的增長潛力及我們的業務擴張。

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

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。有關競爭格局的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理行業」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、更高的品牌優勢或知名度、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處

於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能改善及發展自身以超越競爭對手，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務所產生的損失或損害以及我們業務中可能招致法律責任及危害我們聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括但不限於家居生活服務、車位管理、租賃協助及其他服務、房地產經紀服務及公共區域增值服務。僱員或第三方外包商於提供維修及維護服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售及提供或透過我們出售及提供的產品及服務的質量不符合規定的產品質量；(ii)我們在所服務社區建立的服務中心就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

風險因素

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

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

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

我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們產生若干債務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的銀行及其他借款分別約為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元及人民幣20.4百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的資本負債比率分別為34.5倍、9.6倍及0.16倍。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的非國際財務報告準則計量指標項下的經調整資本負債比率分別為零、0.37倍及0.16倍。截至2020年4月30日，我們持有的銀行及其他借款為人民幣20.0百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表節選項目的說明—計息銀行及其他借款」。我們的債務可能對我們造成不利影響，例如，使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展（如利率大幅上升）的影響；及限制我們就業務變更或我們經營業務所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。我們負有債務，日後亦可能產生其他債務，而我們未必能夠產生充足現金履行現有及日後債務責任。

風險因素

我們能否產生充足現金以履行未償還及未來債務責任將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現受(其中包括)當時經濟狀況、中國政府監管、營運所在地區的房地產供求因素影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必能產生充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，倘如此，我們將被迫採取諸如縮減或推遲支付資本開支、處置資產、債務重組或再融資或尋求增加權益資本等替代性策略。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或在其他方面未能遵守我們目前或日後銀行貸款及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可要求提前償還未償債務，或就有抵押借貸執行保證貸款還款的抵押權益，亦可能因此觸發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利或可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

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

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

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

風險因素

作為物業管理服務商，我們可能會被視為須負責修復公用區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補所涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們未曾代表業主及／或住戶就公用區域的復修工程付款。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性可能會隨着我們所管理物業數目的增加而上升。

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險（包括但不限於安全漏洞及身份盜用），可能導致我們的運營中斷及客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於通過第三方支付平台進行的在線支付。該等在线支付涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨着在线支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們處理物業管理服務、社區增值服務及通過我們的服務平台提供的其他增值服務所得收益的能力可能面臨重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們可能因未能保護用戶保密資料而面臨與在线支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在线支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在线支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全或個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用個人資料，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴「榮智慧」服務軟件以（其中包括）維持質量控制，包括收集及管理客戶詢問、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務問題的內部評估。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務—質量控制—物業管理服務的質量控制」。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，並可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，「榮智慧」服務軟件或任何其他客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以存取，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提起法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能須耗費巨資。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業經驗豐富的其他合資格僱員的努力，如執行董事兼行政總裁黃亮先生及執行董事兼副總裁黃聖先生。我們的執行董事黃亮先生於房地產行業擁有逾11年經驗。彼主管整體營運及管理策略規劃。黃先生自2017年12月起擔任福建省物業管理協會的副會長。彼於2019年10月獲中國物業管理協會委任為產業發展研究委員會委員。我們認為，彼所具備的豐富行業經驗及專業技能將引領我們邁向成功。我們的執行董事黃聖先生於2019年12月6日獲委任。彼於物業管理行業擁有逾18年經驗。黃先生亦分別於2013年3月及2015年3月獲委任為上海市物業管理行業協會第四屆理事會及第五屆理事會副會長。我們認為，彼具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員出現大面積離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，我們的

風險因素

業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留任合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的發展將受到限制且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。

我們未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭能力產生負面影響。

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

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

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

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

風險因素

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

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

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

如未按中國法規為僱員向社會保險及住房公積金作出足夠供款，可能遭受罰款。

於往績記錄期，我們未能及時為若干合資格僱員全額繳納社會保險供款。我們亦未能為若干合資格僱員向有關政府部門作出有關住房公積金賬戶的所需備案或為其開立住房公積金賬戶；及未能及時為若干合資格僱員全額繳納住房公積金供款。因此，我們可能因未繳足社會保險計劃及住房公積金供款以及未註冊住房公積金賬戶而須支付滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關我們就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。我們於2017年、2018年及2019年於綜合損益及其他全面收益表分別計提人民幣1.9百萬元、人民幣4.5百萬元及零的撥備。根據相關中國法律及法規，(i)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款而言，中國有關部門可要求我們於規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自各欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就我們未能於規定期限前完成住房公積金登記而言，相關政府部門可要求我們在規定期限前完

風險因素

成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款而言，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面臨相關人民法院的強制頒令執行。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務—法律程序與合規—合規」。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠繳額或對我們徵收滯納金或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務並不滿意，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與約定的服務標準不符，其可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方外包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與我們的遞延稅項資產的可收回性有關的不確定性，可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣9.9百萬元。我們亦錄得尚未就稅項虧損（截至同日分別為人民幣2.2百萬元、零及零）確認的遞延稅項資產。我們對（其中包括）歷史經營業績、預期未來盈利及稅務規劃策略作出重大判斷及估計，藉此定期評估變現遞延稅項資產的可能性。具體而言，遞延稅項資產只能在未來應課稅溢利可能用以抵銷可動用但未動用稅項抵免時確認。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財

風險因素

務狀況表節選項目的說明「遞延稅項資產」。然而，受整體經濟狀況及監管環境的不利發展等我們無法控制的因素影響，概不保證我們對未來盈利的預期準確，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，繼而可能對我們的經營業績造成不利影響。

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

我們可能於日常業務過程中不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就有關事項向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及現有及潛在客戶對我們的印象以及我們的業內聲譽。

我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。

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

與中國及全球發生的自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭有關的風險可能對我們的業務造成重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行動或戰爭或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運的地區的經濟、基礎設施及人民生計造成重大不利影響。尤其是，部分地區因地理位置的緣故易遭受洪災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病威脅，有關流行病包括埃

博拉病毒、SARS、H1N1、H5N1、H7N9或最近被世界衛生組織命名為COVID-19的新型冠狀病毒。發生任何該等事項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營運。特別是，COVID-19病毒於2020年初在中國迅速擴散。中國境內數座城市處於封城狀態並已採取出行限制，以遏制病毒傳播。我們在中國的業務運營（包括我們所管理的物業）已受到相關出行及其他相關限制的影響。因此，我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能對整體營商環境帶來不確定性，以不可預料的方式加大經營難度，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

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

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律條件的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括（其中包括）結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上和經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。其他政治、經濟和社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型和法律環境的影響。特別是，對我們的服務和業務的需求、財務狀況和經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；

風險因素

- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換和國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，Moody's Investors Service自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中的感知弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

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

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

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」，於2014年1月29日及2017年12月29日予以修訂），其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如果以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議記錄和文件均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實

風險因素

際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日和2018年6月15日修訂，其中規定了確定居民狀況及管理認定後事項的程序及管理細節。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連）投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

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

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯的法規」。我們所有收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可

風險因素

能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債(如有)的能力。

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

派付股息須受中國法律限制。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

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

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

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014] 37號)(「37號文」)。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括中國機構及個人)須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司(特殊目的公司)的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更、或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015] 13號)(「13號文」)，上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

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

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

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

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

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合同仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策和規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

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

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的董事及高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂

了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

與全球發售有關的風險

倘我們日後發行額外股份，全球發售中發售股份的買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們發售股份的發售價高於緊接全球發售前每股綜合有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，全球發售中發售股份的買家將面臨未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

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

風險因素

我們的股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

於全球發售完成前，我們的發售股份並無公開市場。我們股份的初步發售價乃我們與聯席全球協調人磋商的結果，而發售價可能與全球發售後的股份市價大不相同。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。概不保證全球發售將令股份形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售完成後，我們股份的市價可能隨時會低於發售價。

我們發售股份的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據全球發售認購或購買我們發售股份的投資者蒙受重大虧損。

我們發售股份的價格及交易量可能因下列因素以及本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法廢除或維持監管部門批准我們職業學校的運作；
- 股票市場價格和交易量的波動；

風險因素

- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中前後開始的全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。許多股票從2007年的峰值大幅下跌，而由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦出現類似的股價變動。此外，於2016年6月，英國就是否保留歐洲聯盟成員國身份舉行公投，投票結果支持英國脫離歐盟（「英國脫歐」）。繼英國與歐盟於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式脫離歐洲聯盟。英國與歐洲聯盟之間設有直至2020年12月31日的過渡期，藉以（其中包括）磋商貿易協議的詳情。鑒於有關磋商欠缺先例且存在不確定因素，故仍然難以確定英國脫歐的影響，英國脫歐已經並可能繼續帶來不利經濟影響，使全球市場更為波動。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們發售股份的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們發售股份的現行市價造成不利影響。

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

風險因素

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

最終發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或在銷售時間至買賣開始時間期間可能發生的其他不利發展而低於發售價的風險。

我們未來可能不會就發售股份宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－可供分派儲備」。

控股股東或管理層對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑借其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。因此，我們的控股股東將對任何公司交易的結果或提呈予股東批准的其他事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

風險因素

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

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

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼群島公司法—(f)保障少數股東及股東的訴訟」。

由於發售股份定價與買賣之間有若干天時間差，我們的發售股份價格可能於買賣開始時低於發售價。

股份發售價將於定價日釐定，預期為2020年7月3日或前後。然而，我們的股份不會於上市日期（預期為2020年7月10日）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日及上市日期期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股份價格可能於買賣開始前因不利市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利發展而下跌的風險。

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

本招股章程所載有關中國、中國經濟及與我們有關的行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開資料來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們或我們的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。

風險因素

由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

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

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

本招股章程前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

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

為籌備上市，本集團已尋求以下有關豁免嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員在香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事通常居於香港。我們並無足夠的管理層人員在香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表黃亮先生(「黃先生」)(我們的執行董事)及劉暢先生(「劉先生」)(我們的首席財務官及聯席公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。儘管黃先生及劉先生居於中國，彼等持有有效旅行證件，可於有關旅行證件到期後續簽訪港。此外，李健強先生(「李先生」)(我們的聯席公司秘書)通常居於香港，已獲委任為該兩名獲授權代表的替任代表。根據聯交所的要求，各授權代表及替任授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡。授權代表及替任授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而李先生亦已獲委任代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，授權代表及替任授權代表均可隨時聯絡董事(包括獨立非執行董事)。並非通常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表及替任授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表及替任

授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道。董事、授權代表及替任授權代表各自亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (4) 聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任劉先生及李先生為我們的聯席公司秘書。劉先生為本公司首席財務官。其履歷資料載於本招股章程「董事及高級管理層」。李先生為香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，故符合上市規則第3.28及第8.17條的規定。由於劉先生並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能完全符合上市規則第3.28條及第8.17條訂明的上市發行人公司秘書規定。

因此，我們已向聯交所申請而聯交所已批准我們就委任劉先生為我們的聯席公司秘書豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。為向劉先生提供支援，我們已委任李先生擔任聯席公司秘書協助劉先生，任期自上市日期起為期三年，以便劉先生能夠獲取相關經驗（按上市規則第3.28(2)條的規定），以妥善履行其職責。

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

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定（就本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言）。請參閱本招股章程「關連交易」。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則規定須提供的有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及概無遺漏其他事項，以致本招股章程所載的任何陳述或本招股章程有所誤導。

香港公開發售及本招股章程

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料及作出的聲明且按照本招股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售。並無人士獲授權提供或作出本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

上市由獨家保薦人保薦，而全球發售由聯席全球協調人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價後方可進行。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件全數包銷，待本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)就最終發售價達成協議後，國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。

倘因任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)未能就發售價達成協議，則全球發售不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」。

在任何情況下，交付本招股章程或根據本招股章程作出的任何發售、銷售或交付均不構成表示自本招股章程日期起我們的事務並無發生變動或合理地可能涉及變動的事態發展的聲明，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何時間仍屬正確。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構及條件」，而申請香港發售股份的程序則載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

有關本招股章程及全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（其構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

建議徵求專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有或處置及買賣股份（或行使其所附權利）所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、顧問、僱員、職員或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就因任何人士認購、購買、持有或處置、買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的稅務或負債承擔任何責任。

中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據中國現行法律、法規及規則，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

有關全球發售的資料

全球發售	全球發售包括(i)根據香港公開發售初步提呈發售25,000,000股新股份供香港公眾人士認購（可予重新分配）及(ii)根據國際發售初步提呈發售225,000,000股新股份供機構及專業投資者以及其他在美國境外的投資者依據美國證券法S規例認購（可予重新分配並視乎超額配股權行使與否而定）。
超額配股權	本公司將發行最多37,500,000股額外新股份
發售價範圍	每股股份不高於4.70港元及不低於3.60港元

有關本招股章程及全球發售的資料

借股安排及穩定價格	請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－超額配股權及借股安排」及「全球發售的架構及條件－穩定價格」
緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份	1,000,000,000股股份（假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使）
申請香港發售股份的程序	請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。
香港公開發售的條件	有關香港公開發售條件的詳情載於「全球發售的架構及條件」。
本公司及控股股東所作禁售承諾	請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及開支－根據上市規則向聯交所作出的承諾」及「包銷－包銷安排及開支－根據香港包銷協議作出的承諾」。
股東名冊	本公司股東名冊總冊將由證券登記總處 Walkers Corporate Limited 於開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。根據資本化發行、全球發售將予發行的所有股份及因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份將登記於本公司股東名冊香港分冊。僅登記於本公司股東名冊香港分冊的股份方可於聯交所買賣。

印花稅

全球發售的申請人無需繳納印花稅。買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。目前香港印花稅的從價稅率為股份的代價或市值（以較高者為準）的0.1%，就每宗股份買賣交易分別向買賣雙方徵收。換言之，現時就涉及股份的一般買賣交易所須繳納的印花稅總額為0.2%。

除非本公司持有開曼群島土地權益，否則轉讓登記於本公司開曼群島股東名冊總冊的股份不須繳納開曼群島印花稅。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）及資本化發行將予發行的股份以及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而須予發行的任何股份上市及買賣。本公司的股本或債務證券的任何部分概無在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司現時亦無尋求或擬於不久將來尋求該項上市或尋求批准上市。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，如在截止辦理申請登記日期起計三週或在聯交所於上述三週內知會本公司的較長期限（不超過六週）屆滿前，股份於聯交所上市及買賣的批准被拒絕，則就任何申請作出的任何配發均屬無效。

提呈發售及提呈銷售的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的人士均須確認，或因其購買發售股份而視為確認，彼已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買且未獲提呈任何發售股份。

我們並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，本招股章程不可用作亦不構成於要約或邀請未經授權的司法權區或任何情況下提出的要約或邀請，或在向任何人士提出該等要約或邀請即屬違法的情況下提出的要約或邀請。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份會受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權於有關司法權區適用證券法下獲准許或獲得豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

符合中央結算系統的資格

待股份獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算指定的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日（定義見上市規則）在中央結算系統內進行。由於該等交收安排將影響閣下的權利及權益，閣下應就該等安排的詳情徵詢閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見。

我們已作出一切必要安排，以使股份可獲納入中央結算系統。所有中央結算系統內的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

語言

如本招股章程的英文版本與中文翻譯出現任何歧義，概以英文版本為準。翻譯為英文並納入本招股章程及並無官方英文翻譯的中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體的名稱，乃僅供參考之非正式翻譯。

數字四捨五入

在本招股章程內，如資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的若干數額（視情況而定）已分別四捨五入至最接近的百、千、萬、百萬、億或十億。除非另有說明，否則所有數字均四捨五入至小數點後一位。任何列表或圖表的列示總計數額與其中列示項目總和數額之間如有任何差異，皆因四捨五入所致。

匯率換算

除非另行指明，否則本招股章程中以人民幣及美元計值的金額均按以下匯率換算為港元，僅作說明用途：

1.00美元：7.7504港元

人民幣1.00元：1.0929港元

概無作出任何聲明表示人民幣及美元金額於該日期或任何其他日期已經或可能已經或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。

股份開始買賣

股份預期將於2020年7月10日（星期五）上午9時正（香港時間）開始在主板買賣。股份將以每手1,000股為單位買賣。股份的股份代號將為6958。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

於聯交所的股份買賣將由聯交所參與者進行。聯交所參與者的買入及賣出報價將可於聯交所大利市版面資訊系統供查閱。在聯交所買賣的發售股份的交收及付款將於交易日期後兩個交易日（「T+2」）進行。聯交所參與者之間交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份股票可就於聯交所進行的交易進行有效交收。如果閣下並不確定股份上市的聯交所的交易程序及結算安排以及該等安排將如何影響閣下的權利及權益，閣下應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
黃亮先生	中國 上海市 浦東新區 棗莊路500弄4號 1003室	中國
黃聖先生	中國 上海市 青浦區 徐涇鎮 諸陸西路1088弄18號 301室	中國
非執行董事		
黃仙枝先生	中國 上海市 閔行區 華美路201號	中國
陳偉健先生	香港 新界 上水 天平路33號 奕翠園7座 7樓H室	中國
獨立非執行董事		
馬海越先生	中國 上海市 長寧區 延安西路1168號 2003室	中國
歐陽寶豐先生	香港 香港仔 深灣道11號 雅濤閣2座 28樓F室	中國
張偉先生	香港 新界 大圍 美田路1號 名城3期 1座48樓SC室	中國

有關我們董事及高級管理人員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

正榮證券有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈62B

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

正榮證券有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈62B

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

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
國際金融中心二期59樓

董事及參與全球發售的各方

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

興證國際融資有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

申萬宏源證券(香港)有限公司

香港
軒尼詩道28號
19樓

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

正榮證券有限公司

香港
中環
花園道1號
中銀大廈62B

國泰君安證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港
國際金融中心二期59樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

興證國際融資有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

申萬宏源證券(香港)有限公司

香港
軒尼詩道28號
19樓

一盈證券有限公司

香港
西環
干諾道西188號
香港商業中心1916室

富途證券國際(香港)有限公司

香港
金鐘道95號
統一中心13樓C1-C2室

本公司法律顧問

有關香港法例：

盛德律師事務所

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6樓

有關開曼群島法律：

Walkers (Hong Kong)

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈15樓

獨家保薦人及包銷商法律顧問

有關香港法例：

威爾遜•桑西尼•古奇•羅沙迪律師事務所

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈15樓1509室

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34層

郵編：100025

核數師及申報會計師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

董事及參與全球發售的各方

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

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

招商永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號
招商永隆銀行大廈16樓

公司資料

註冊辦事處	Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
主要營業地點及中國總部	中國 上海市 閔行區 申虹路666弄 虹橋正榮中心7號樓1樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	http://www.zhenrowy.com (於本網站的資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	劉暢先生 中國 上海市 閔行區 申虹路666弄 虹橋正榮中心7號樓1樓 李健強先生(ACIS, ACS, CPA) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	張偉先生(主席) 馬海越先生 陳偉健先生
薪酬委員會	歐陽寶豐先生(主席) 黃亮先生 張偉先生

公司資料

提名委員會	黃仙枝先生 (主席) 馬海越先生 歐陽寶豐先生
授權代表	黃亮先生 中國 上海市 浦東新區 棗莊路500弄 4號1003室 劉暢先生 中國 上海市 閔行區 申虹路666弄 虹橋正榮中心7號樓1樓 李健強先生 (替任授權代表) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場27樓
開曼群島證券登記總處	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國建設銀行
莆田荔城支行
中國
福建省莆田市
荔城區
勝利北路818號

中國建設銀行
南昌青雲譜支行
中國
江西省南昌市
井岡山大道626號

中國銀行
江蘇省分行
中國
江蘇省南京市
中山南路148號

中國建設銀行
上海曹楊路支行
中國
上海市
普陀區曹楊路534號

中國工商銀行
虹橋商務區支行
中國
上海市
閔行區
申虹路666弄9號

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

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑒的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)為2008年至2019年中國物業服務百強企業及2013年至2018年中國物業管理企業品牌價值百強企業所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名(按綜合實力計)，乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。中指院主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業服務企業的發展潛力。

本節中的數據分析包括中指院排名的物業服務百強企業的數據及資料。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。我們就全球發售要求中指院根據我們於2013

年至2018年的在管建築面積、收益及淨利潤的複合年增長率對我們進行物業服務百強企業的評估。有關2014年至2018年各年中指院對物業服務百強企業排名的方法及物業管理服務供應商數目的更多資料，請參閱本招股章程「詞彙－物業服務百強企業」。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

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

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初中國成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及發展。除住宅物業外，中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，例如辦公大樓、購物中心、工業園、學校及醫院等。

中國物業管理行業的主要收費模式

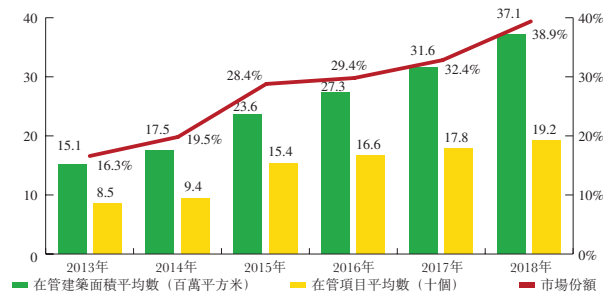
在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收益。此外，物業管理公司亦可從其他增值服務中獲得收益，其中包括諮詢服務、工程服務及社區增值服務（如公共區域運營、家政及清潔、房地產代理、財務、養老及護理服務）。

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

物業服務百強企業概覽

近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積平均數由2014年的17.5百萬平方米增至2018年的37.1百萬平方米，複合年增長率為20.7%。物業服務百強企業在管物業平均數由截至2014年12月31日的94個增至截至2018年12月31日的192個，複合年增長率為19.5%。由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的收入平均數由2014年的約人民幣425.0百萬元增至2018年的人民幣886.2百萬元，複合年增長率為20.2%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管建築面積中位數、物業數目中位數及市場份額的增長情況：

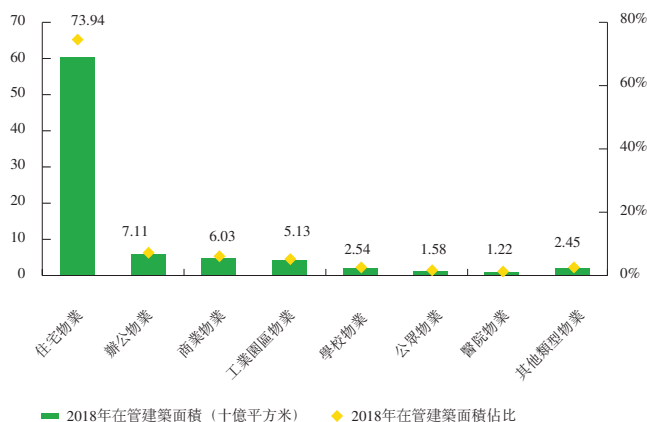


資料來源：中指院

根據中指院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍近年來亦有所擴大。物業服務百強企業經營所在城市平均數由截至2014年12月31日的24個增至截至2018年12月31日的29個，複合年增長率為4.8%。

行業概覽

在管物業中，按在管總建築面積計，住宅物業佔比最大。下圖載列截至2018年12月31日物業服務百強企業各類在管物業的總建築面積：



資料來源：中指院

雖然住宅物業佔在管物業總建築面積的最大比例，物業管理公司仍尋求其在管物業類型的多元化。物業服務百強企業在管非住宅物業的總建築面積由截至2017年12月31日的約1,908.0百萬平方米增加11.7%至截至2018年12月31日的約2,131.7百萬平方米。

受客戶需求及競爭激烈推動，物業管理公司加大投資改進其服務質量及更加關注客戶要求。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司引入各種一站式服務概念，如「管家服務」及「全方位服務」，均旨在提供全面及一站式解決方案，從而協助客戶滿足日常生活的各種需求。在增值服務方面，部分物業管理公司已自行建立線上線下社區服務平台以整合其管理及人力資源，提供多元化產品及服務。

根據中指院的資料，物業服務百強企業主要通過提供傳統物業管理服務及增值服務來提高盈利能力。通過多元化服務、採用升級的技術及標準化程序且更為自動化，物業服務百強企業通常能夠降低其運營成本並提高成本效益。根據中指院的資料，2017年及2018年物業服務百強企業的運營成本率分別為77.7%及76.4%。

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。我們於下文討論若干驅動增長的關鍵因素。

有利的政策

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

頒佈的有利政策亦為非住宅物業提供巨大的市場潛力。例如，於2017年7月，國務院辦公廳頒佈《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》，建議醫院根據自身具體需要及特點建立管理制度，促進醫院順利及成功運營。為此，其鼓勵醫院探索使用一站式服務平台。我們相信該等政策將鼓勵大批非住宅業主及管理人士為專業物業管理服務商探索市場。有關物業管理行業相關法律及法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

需求增長

根據中指院的資料，中國城鎮化大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國城鎮化率（即一定時期內城鎮人口規模變化的預期平均速率）由截至1997年12月31日的31.9%升至截至2018年12月31日的59.6%。隨著中國城鎮化水平的提高，預計中國物業管理行業將繼續增長。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增長，截至2018年12月31日增至每年人民幣39,251元，自2013年12月31日起複合年增長率為7.8%。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此

外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

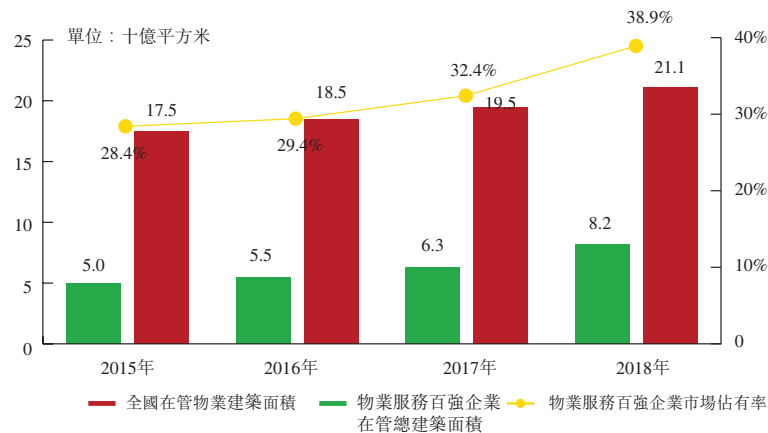
供應增加

隨著快速城鎮化及人均可支配收入不斷增長，中國商品房的供應亦激增。商品房出售總建築面積由截至2013年12月31日的約1,305.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的約1,716.5百萬平方米，複合年增長率為5.6%。

中國物業管理行業趨勢及挑戰

市場集中度提升，競爭加劇

經過數十年的發展，若干物業服務百強企業已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張步伐，主要透過有機增長及併購增加彼等的市場份額及實現較好的經營業績，物業管理公司可能因此而面臨難以整合所收購業務與現有業務帶來的種種挑戰。下圖列示所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業所管理的總建築面積及以在管總建築面積計的物業服務百強企業的總市場份額：



資料來源：中指院

在業務及多元化服務中不斷採用信息技術

中國物業管理行業的主要收費模式是物業管理費包幹制，根據中指院的資料，近年來，勞動成本不斷增加，此乃勞動密集型的物業管理行業的參與者維持持續發展所面臨的重大挑戰。鑒於成本及開支增加，參與者的利潤率可能下降，參與者甚至可能會虧損。通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及人工智能等信息技術，多數物業管理公司得以削減人工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等人工智能技術大大減少了物業管理公司的人工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區財務、房地產代理及家政服務。因此，非業主增值服務及社區增值服務產生的收益日益成為物業管理公司的重要收益來源。此外，為優化成本控制，保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化及自動化，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。

對專業人員的需求增加

物業管理行業亦面臨種種挑戰，該等挑戰乃系難以以相對較低薪資招募高素質專業人員所致。一方面，隨著快速的技術發展，物業管理公司須招募更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。另一方面，物業管理公司亦不斷將清潔、園林綠化及安全等業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

不斷加強行業參與者之間的合作與平台共享

隨著物業管理行業向標準化及自動化的轉變，更多大型物業管理公司開始向其他物業管理公司及物業開發商提供諮詢服務，以擴展彼等的地理分佈、展示彼等的服務及能力、提升彼等的品牌聲譽及推廣彼等的在線服務平台。有關服務包括物業管理諮詢、自動化諮詢、工程諮詢及共享在線服務平台。

非住宅物業的市場潛力

根據中指院的資料，中國物業管理公司一直尋求多元化彼等的管理組合，除住宅物業外，包括工業園、醫院及學校等非住宅物業。物業管理公司通常可就非住宅物業收取高於住宅物業的物業管理費。例如，2018年住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.3元。相比之下，2018年商業物業、辦公樓宇、工業園及學校的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.0元、每月每平方米人民幣7.8元、每月每平方米人民幣3.6元及每月每平方米人民幣3.6元。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多項有利法律及法規，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彼等之物業管理委派予市場中的專業服務商。

越來越關注服務質量

根據中指院的資料，消費者於挑選物業管理服務商時越來越重視服務質量。消費者不再僅依據成本考量作出選擇，而會權衡費用與相應服務質量，從而決定如何購買最具價值的服務。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可自由支配支出，已促使提高生活質量的需求增長。此外，一流物業管理服務提升物業價值。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。

過往價格趨勢

物業管理公司維持不斷增長的人工成本與提供優質服務必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價及充足的勞動力。然而，根據中指院的資料，近年來通貨膨脹已導致消費支出總額、薪資及其他相關人工成本上漲。有關變動對尋求擴大業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。為實現擴大業務運營的目標，彼等需擴充勞動力。

根據中指院的資料，物業管理公司或會通過創新技術解決方案和適當提高外包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，物業服務百強企業能夠提高運營效率並提升服務質量。根據中指院的資料，外判可使物業管理公司降低總體人工成本，並利用外包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。

根據中指院的資料，2016年至2018年，物業服務百強企業的人工及分包成本按絕對金額及銷售成本比例增加。2017年及2018年，物業服務百強企業的平均銷售成本分別約為人民幣576.5百萬元及人民幣677.4百萬元。2017年及2018年，物業服務百強企業的人工成本與銷售成本比率分別為55.8%及57.8%。此外，物業服務百強企業的外包商數目由2016年的約0.4百萬增加30.2%至2018年的約0.5百萬。

競爭

競爭格局

中國物業管理市場的集中度不斷增加。我們的物業管理服務主要與大型全國性、區域及地方物業管理公司競爭。

過去幾年，中國主要物業管理公司的在管總建築面積穩步增長。由於大型物業管理公司的在管總建築面積經歷快速增長，故彼等近幾年取得更多優勢。由於在管總建築面積增加及有效成本控制措施，中國主要物業管理公司盈利能力穩步提升。

根據中指院的資料，2019年及2020年，按綜合實力計，我們分別位列2019中國物業服務百強企業第22名和2020中國物業服務百強企業第19名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019中國物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。根據中指院提供的2018年的相關營運數據，就非業主增值服務及社區增值服務產生的收益佔總收益的比重而言，我們亦在2019中國物業服務百強企業中排名第三。

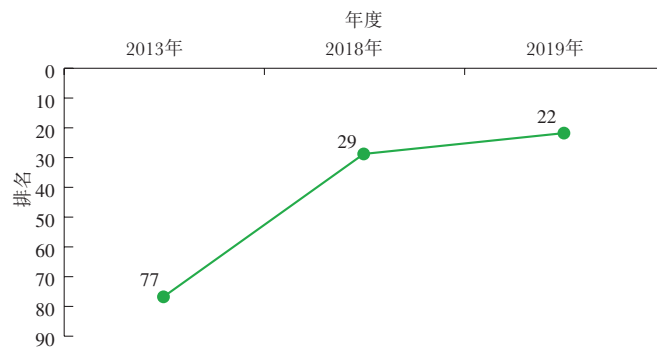
根據中指院的資料，長三角地區乃中國發展最快、最富裕的地區之一。長三角地區的區域經濟發展程度高，城鎮化率高，近年來，人均可支配收入保持快速增長，帶動了物業管理服務市場的發展。2018年，長三角地區的在管總建築面積約為50億平方米，佔全國在管總建築面積的23.7%，而2019中國物業服務百強企業中有65家位於長三角地區。根據中指院的資料，基於2018年的相關運營數據，以非業主增值服務及社區增值服務收益在總收益中所佔百分比計，我們位居第一。按收益增長率計，我們在總部位於長江三角洲地區的2019年物業服務百強企業及2020年物業服務百強企業中

行業概覽

分別位居第四及第九。截至2018年12月31日，按我們在長三角地區的在管總建築面積計，我們的市場份額約佔中國所有物業管理公司在長三角地區的在管總建築面積的0.1%。

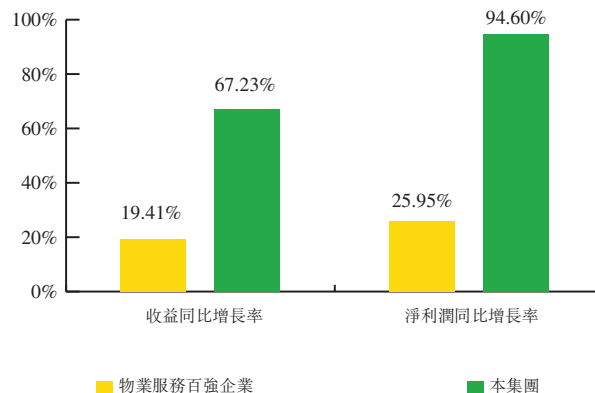
根據中指院的資料，海峽西岸地區（乃一區域經濟帶）近年整體增速快，名義國內生產總值不斷增長，海峽西岸地區的城鎮化率不斷提高，持續刺激該地區的物業管理服務需求。2018年，海峽西岸地區的在管總建築面積達近15億平方米，佔全國在管總建築面積的7.1%，而2019中國物業服務百強企業中有七家位於海峽西岸地區。截至2018年12月31日，按海峽西岸地區的在管建築面積計，我們的市場份額約佔中國所有物業管理公司於海峽西岸地區的在管總建築面積的0.2%。

2013年至2019年選定年度本集團在綜合實力方面於中國物業服務百強企業中的排名



資料來源：中指院報告

下圖顯示我們2018年的收益及淨利潤增長率⁽¹⁾與2019中國物業服務百強企業的2018年收益及利潤平均增長率⁽¹⁾比較。



資料來源：中指院報告

附註：

(1) 收益及淨利潤增長率按下列公式計算：

行業概覽

$$\text{增長率} = \frac{2018\text{年收益} / \text{淨利潤} - 2017\text{年收益} / \text{淨利潤}}{2018\text{年收益} / \text{淨利潤}} \times 100.0\%$$

准入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干准入壁壘，包括：

- *品牌*。包括我們在內的物業服務百強企業通過數十年服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，若無成熟品牌或與行業參與者之間深厚的業務關係，則新參與者會在市場滲透時面臨較大困難。
- *資本要求*。物業管理公司採用自動化及智能技術，通過購置設備、智能社區管理及IT系統來提高管理效率，故需要密集資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本成為高壁壘。
- *專業化的營運、管理及人才*。為更好地控制成本及確保服務質量，物業管理公司需要使其運營標準化及自動化，以提高能力管理更多物業。大型物業管理公司較新參與者有更多資源可投入至運營標準化及自動化。此外，互聯網及現代技術在物業管理行業的廣泛應用需要更多專業化人才。新入及小型物業管理公司於招聘及挽留合資格僱員時與大型公司競爭，會面臨更大困難。

我們的競爭優勢

我們的部分主要競爭優勢包括：(i)我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商；(ii)我們與正榮地產集團的長期關係賦予我們強大支持及發展能力；(iii)我們有多元化的項目組合及均衡的業務發展；(iv)我們通過優質服務贏得良好聲譽及市場認可；(v)我們有標準化營運管理及有效成本控制機制；及(vi)我們有經驗豐富的管理團隊及精細的人才招聘及培訓計劃。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」。

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

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

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

根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「管理暫行辦法」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於管理暫行辦法。設立外商投資企業，屬於管理暫行辦法規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理設立登記時，應根據管理暫行辦法通過外商投資綜合管理信息系統一併在線報送外商投資企業設立備案信息。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局發佈《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日生效，並取代替管理暫行辦法。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(於2020年1月1日生效)，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基

礎。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，於2020年1月1日生效，取代《中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《外資企業法實施細則》及《中外合作經營企業法實施細則》。

《外商投資法》規定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管理制度，據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(iii)外商投資准入負面清單以外的領域，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，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。

根據國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於頒佈當日生效的《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》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質核定。

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

根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於頒佈當日生效的《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》，各地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，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令 第698號），據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》（2018年修正）已取消物業服務企業的資質核定。

委任物業管理公司

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（中華人民共和國主席令 第62號），業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務公司或者管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》（2018年修正），於社區業主大會上，經社區專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。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管理服務合同。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服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。倘期限未滿，業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同終止。住宅物業的建設單位，應當根據《物業管理條例》通過招投標的方式與物業服務企業簽訂前期物業服務合同。

根據《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000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。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據國家發改委和住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。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。

物業服務收費應當參照政府指導價或市場價釐定，有關價格根據提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。根據《物業服務收費管理辦法》及當地相關法規，凡物業服務收費在政府指導下對進行定價，政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如：(i)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓；(ii)服務範圍，可能指定不同類型的服務，例如公用區域的園藝、維修及保養以及電梯維護，及(iii)物業服務收費的分級標準，並定期發佈該等價格及變動範圍。就宜春而言，地方政府部門為保障性住房及住宅物業而並無為別墅及非住宅物業的物業管理服務制定任何價格指導。就天津而言，地方政府部門制定住宅物業（別墅除外）及保障性住房的物業管理服務的指導價（定期調整），並允許價格高於或低於指導價20%。因此，不同城市的具體政府指導價主要根據物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策而有所不同。近年來，物業管理行業普遍看到中央及地方政府的支持性政策，其旨在刺激該行業的發展，其中包括地方政府針對價格指導的政策放寬。例如，根據《上海市住宅物業管理規定》，上海通過於2019年3月取消政府對住宅物業的指導價以放寬對本地物業管理市場的價格控制。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當就物業管理服務協議中的收費達成協議。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。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支付給物業管理企業服務費，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。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目及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，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、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、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。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《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》，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

- (1) 非保障性住房物業服務。物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，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) 住宅社區停車服務。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，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。

對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，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的單位，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日向相關政府部門申請批准或備案。

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，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得3倍以上5倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款。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單位，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向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，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

中國有關勞動保障的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，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。

根據全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，透過勞動合同規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，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。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

根據全國人民代表大會常務委員會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，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。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

有關知識產權的法律法規

商標法

商標受常務委員會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日頒佈，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予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。許可人應當將商標使用許可合同副本報送商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。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。

著作權法

全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、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，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國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向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1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》，網絡用戶或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、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《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」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

中國稅務法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產經營、人員、財務、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，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業（在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率（倘適用）繳稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效的《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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《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》(「該公告」)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民
企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定
性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公
告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付
相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19
日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於
頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值
稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配
勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值
稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效
的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1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。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1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2010年12月1日起，1985
年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附
加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的相關法
規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8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、增值稅及營業稅的單位和個人，均須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%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加率應為各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）下可自由兌換，但在資本項目（包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的《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號文」），(a)境內居民（「境內居民」）以資產或權益向其以投融資為目的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，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

與併購規定有關的法規

根據於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，當中規定了符合外國投資者收購境內企業的資格情況。

此外，根據管理暫行辦法，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，屬管理暫行辦法規定的備案範圍的，按照管理暫行辦法辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。

自2020年1月1日起，管理暫行辦法被《外商投資信息報告辦法》取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

我們的歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至2000年，當時歐宗榮先生及正榮集團於中國成立正榮物業服務，以為正榮集團所開發住宅物業項目提供物業管理服務。我們於2004年開始在福建省為正榮地產集團（當時正榮地產於2018年1月在聯交所上市前為正榮集團的一部分）開發的住宅物業項目提供物業管理服務。多年來，我們在為中國住宅物業提供優質物業管理服務方面已積累豐富經驗。除為正榮地產集團的住宅物業項目提供物業管理服務外，我們於2017年開始為其他第三方物業開發商的住宅物業項目提供物業管理服務，此舉讓我們在更廣闊的客戶基礎上進一步建立起我們作為優質物業管理服務提供商的市場聲譽。

雖然住宅物業過往佔我們大部分收益，但我們亦尋求多元化的在管物業組合以納入其他類型的物業。於2017年，我們開始為非住宅物業提供物業管理服務。我們的在管非住宅物業包括政府公建、寫字樓、工業園及學校。除提供物業管理服務外，我們的服務範圍亦包括提供全方位的增值服務，包括非業主增值服務及業主及住戶社區增值服務。

我們以作為能夠讓客戶物業保值增值的全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商為傲。自2016年起，我們的總部設立於上海，截至2019年12月31日，我們的地理分佈跨越中國34座城市及覆蓋四大區域。我們的在管項目數目由截至2017年12月31日的89個（總建築面積約9.4百萬平方米）增加至截至2019年12月31日21座城市的149個（總建築面積22.9百萬平方米）。我們簽約管理的項目總數由截至2017年12月31日的117個（總簽約建築面積約16.2百萬平方米）增加至截至2019年12月31日的232個（總簽約建築面積37.0百萬平方米）。根據中指院的資料，於2019年及2020年，我們在綜合實力方面於中國物業服務百強企業中分別排名第22位及第19位。

多年來，歐宗榮先生及歐國強先生並無曾擔任本公司或本集團任何成員公司的董事，亦無參與本集團的日常營運及管理。本集團的營運及管理一直交由執行董事黃亮先生及黃聖先生領導的管理團隊執行。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無事實及情況導致歐宗榮先生及歐國強先生不適合擔任董事。

業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2000年	正榮物業服務於中國成立。
2004年	我們開始在福建省為正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務。
2006年	我們的其中一個在管項目正榮•麗景山莊獲中華人民共和國住房和城鄉建設部認可為「全國物業管理示範住宅社區」。
2007年	我們開始提供非業主增值服務。
2010年	我們成為中國物業管理協會理事單位之一。
2011年	我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予「一級物業服務企業資質」。
	我們獲中國物業管理協會頒發「行業突出貢獻獎」。
2015年	我們的其中一個在管項目正榮•御品蘭灣獲福建省住房和城鄉建設廳認可為「2015年度全省物業管理示範住宅小區」。
2016年	我們的其中一個在管項目正榮•御品世家獲福建省住房和城鄉建設廳認可為「2016年度全省物業管理示範住宅小區」。
2017年	我們完成江蘇愛濤的收購並將項目組合擴展至納入若干新型非住宅物業(如政府公建)。

年份	里程碑
	<p>我們開始向正榮地產集團以外的第三方物業開發商提供物業管理服務。</p> <p>我們通過向住戶提供家居生活服務豐富社區增值服務組合。</p>
2018年	<p>我們獲中國房地產業協會認可為「2018年中國物業管理企業品牌價值20強」及「2018年中國物業管理企業綜合實力30強」。</p>
2019年	<p>我們完成江蘇蘇鐵的收購並進一步將項目組合擴展至納入學校等新型非住宅物業。</p> <p>根據中指院的資料，按綜合實力計，我們在「2019年中國物業服務百強企業」中排名第22位。</p> <p>我們的在管項目南京正榮潤峯花園被中指院認定為「2019年中國物業服務行業示範基地」。</p> <p>我們獲億翰智庫評選為2019中國社區服務商第17名。</p>
2020年	<p>根據中指院的資料，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名。</p>

我們的公司發展

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法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上市主體。請參閱本節下文「重組」。

我們於中國的經營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務經營由本集團在中國成立或收購的經營附屬公司進行。下文載列往績記錄期內的主要公司發展，包括我們的中國經營附屬公司股權的主要變動：

福建正榮

福建正榮為我們中國經營附屬公司的中間控股公司，以及業務集中管理平台。其於2013年3月8日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，以現金悉數繳足，截至其成立日期，其由正榮集團公司全資擁有。

作為重組的一部分，正榮集團公司於2019年1月29日將其於福建正榮的5%股權轉讓予Future Prosperity (HK)，並於2019年2月27日將其於福建正榮的95%股權轉讓予福州匯華。請參閱本節下文「一 重組」。

正榮物業服務

正榮物業服務主要從事提供物業管理服務。其於2000年2月2日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣800,000元，以現金悉數繳足，由歐宗榮先生及江西省正榮房地產開發有限公司（正榮集團公司當時的一間全資附屬公司）分別擁有60%及40%的股權。

進行一系列股權轉讓後，自2013年4月25日起，正榮物業服務一直由福建正榮全資擁有。於2015年8月18日，其註冊資本增至人民幣50,000,000元，以現金悉數繳足。正榮物業服務股權自此概無變動。

江西美時

江西美時乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年6月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元，將根據江西美時的組織章程細則悉數繳足。江西美時自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

宜春首維達

宜春首維達乃設立以從事提供設施安裝及維護服務。其於2015年1月15日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足。宜春首維達自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

湖北長房正榮

湖北長房正榮主要從事提供物業管理服務。其於2018年7月30日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據湖北長房正榮的組織章程細則悉數繳足。湖北長房正榮自其成立起一直由正榮物業服務及獨立第三方湖北宏達物業管理有限公司（並非為湖北長房正榮的主要股東）分別擁有51%及49%。

蘇州可立

蘇州可立乃設立以從事提供房地產經紀服務。其於2019年7月10日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，將根據蘇州可立的組織章程細則悉數繳足。蘇州可立自其成立起一直由正榮物業服務全資擁有。

正榮物業管理

正榮物業管理乃設立以從事提供物業管理服務。其於2019年4月24日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，將根據正榮物業管理的組織章程細則悉數繳足。正榮物業管理自其成立起一直由福建正榮全資擁有。

福州正榮

福州正榮主要從事提供物業管理服務。其於2010年9月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，以現金悉數繳足，截至其成立日期，其由正榮物業服務全資擁有。

由於內部重組，於2013年6月8日，正榮物業服務將其於福州正榮的全部股權轉讓予福建正榮，代價為人民幣1,000,000元，該代價是基於福州正榮股權轉讓時的註冊資本金額釐定。於該股權轉讓完成後，福州正榮自此一直由福建正榮全資擁有。

長沙愛濤

長沙愛濤乃為從事提供物業管理服務而成立。其於2018年3月6日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據長沙愛濤的組織章程細則悉數繳足。長沙愛濤自其成立起一直由江蘇愛濤全資擁有。

廈門正榮

廈門正榮乃為從事提供物業管理服務而成立。其於2020年6月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，將根據廈門正榮的組織章程細則悉數繳足。廈門正榮自其成立起一直由福州正榮全資擁有。

往績記錄期的收購

江蘇愛濤

江蘇愛濤於2001年2月12日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為擴展至非住宅物業(包括江蘇愛濤一直管理的政府公建)管理市場，於2017年8月9日，福州正榮與江蘇弘業股份有限公司(為一名獨立第三方)訂立一項國有產權轉讓協議，據此，福州正榮經公開拍賣以代價人民幣7,000,000.16元自江蘇弘業股份有限公司收購江蘇愛濤35%的股權(「首次收購」)，該代價為公開招標拍賣中江蘇愛濤35%股權的價格。該代價於2017年8月11日全數結算且首次收購於2017年8月24日完成。於首次收購完成後，江蘇愛濤分別由蒲明(為江蘇愛濤董事)及福州正榮擁有65%及35%。於2017年9月21日，福州正榮與蒲明訂立一項股權轉讓協議，據此，福州正榮以代價人民幣13,000,000元自蒲明收購江蘇愛濤餘下65%的股權(「第二次收購」)，該代價參考首次收購拍賣價釐定。該代價於2017年10月25日全數結算且第二次收購於2017年10月20日完成。於第一次收購及第二次收購完成後，江蘇愛濤由福州正榮全資擁有。

江蘇蘇鐵

江蘇蘇鐵於2001年1月4日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。為進一步擴展至非住宅物業(包括江蘇蘇鐵一直管理的學校)管理市場，於2018年底，本集團與江蘇蘇鐵董事兼股東黎文德和唐偉兵就收購江蘇蘇鐵的大部分股權展開磋商。於2018年12月，雙方達成一致，福建正榮將會收購江蘇蘇鐵70%股權，總代價

為人民幣70,000,000元(參考江蘇蘇鐵當時的資產淨值以及考慮其客戶基礎及項目組合的業務前景經公平磋商後釐定)，僅須待正式轉讓文件編製及該轉讓的行政程序完成後方可作實。雙方達成協議的過程中，已經計及雙方同意的絕大部分商業條款，協定福建正榮將會(i)通過委任大多數江蘇蘇鐵董事會成員行使對江蘇蘇鐵管理層的控制權；及(ii)有權在有任何分派的情況下取得其自2019年1月1日起至收購完成止的部分經濟利益。在確定最終股權轉讓協議的條款及完成若干行政程序後，於2019年6月15日，福建正榮、黎文德及唐偉兵訂立股權轉讓協議。該項收購於2019年6月完成，隨後，福建正榮成為江蘇蘇鐵的登記股東。經協定，該項收購的代價將分三期支付：

- (1) 於2019年7月4日支付首筆款項人民幣49,000,000元；
- (2) 於2020年6月17日支付第二筆款項人民幣14,000,000元；及
- (3) 於江蘇蘇鐵發佈2020年經審核報告後15天內支付餘下款項人民幣7,000,000元(董事預計不遲於2021年6月15日支付)，前提是(a)倘股權轉讓協議的任何條款遭違反，則第三筆付款的實際金額由雙方協商；(b)中國政府相關部門未提出任何禁止或限制江蘇蘇鐵完成收購或經營的行動或訴訟；及(c)股權轉讓協議項下的聲明及保證仍然真實準確。

董事相信，訂約各方經公平磋商後協定的結算安排有助於保障本集團利益及使本集團得以確保在相關分期付款前滿足該等先決條件，從而使本集團能夠更好地管理收購風險。董事確認，據其所知及所信，截至最後實際可行日期，江蘇蘇鐵董事及高級管理層的變動已完成並向中國相關政府部門登記，且彼等並無獲悉任何情形可能會阻止在結清相關分期付款前履行前提條件。於2019年6月收購完成後，江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵分別擁有70%、15%及15%股權。

董事確認，上述各項收購概無上市規則界定的任何適用百分比率超過25%。因此，毋須根據上市規則第4.05A條披露江蘇愛濤或江蘇蘇鐵於收購前的相關財務資料。

於聯營公司的投資

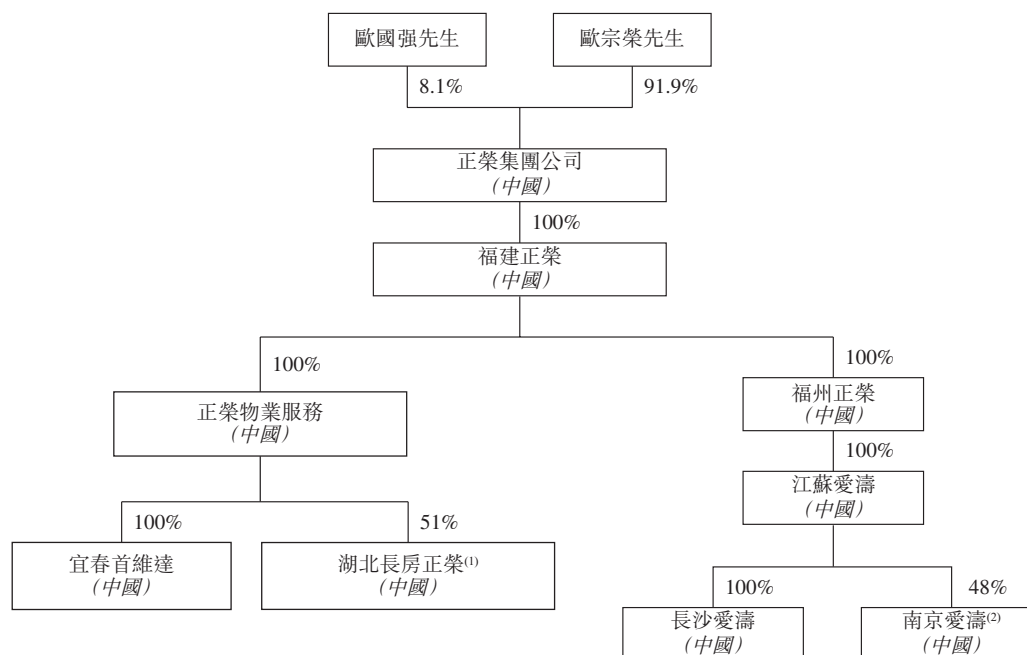
南京愛濤

南京愛濤於2003年4月22日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，以現金繳足，主要從事提供物業管理服務。南京愛濤自成立以來，分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%。根據南京愛濤的組織章程細則，南京愛濤的可分派利潤乃按其股東各自的持股量作出分派。由於本集團收購江蘇愛濤，南京愛濤成為我們的聯營公司。請參閱本節上文「一往績記錄期的收購—江蘇愛濤」。

重組

為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及上市主體且我們的中國業務經營已轉移至本公司。

下圖載列緊隨重組前的股權架構：



附註：

- (1) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司（除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方）擁有51%及49%。
- (2) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司（獨立第三方）及江蘇愛濤擁有52%及48%。

英屬維京群島控股公司註冊成立

偉正、偉耀及偉天於2018年12月13日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐宗榮先生於本公司權益的控股公司。截至彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天均獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於彼等註冊成立日期，偉正、偉耀及偉天各自的一股繳足股份按面值發行及配發予歐宗榮先生及偉正、偉耀及偉天當時各自由歐宗榮先生全資擁有。

同日，偉強於英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為歐國強先生於本公司權益的控股公司。截至其註冊成立日期，偉強獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，偉強的一股繳足股份按面值發行及配發予歐國強先生及偉強當時由歐國強先生全資擁有。

本公司註冊成立

本公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團的控股公司及上市主體。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為950,000美元，分為950,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人（一名獨立第三方）及有關股份於同日以代價1美元轉讓予偉強。同日，683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的股份分別發行及配發予偉正、偉耀、偉天及偉強。於有關發行及配發完成後，本公司的股權如下：

股東	股份數目	股權百分比
偉正	683,050	71.9%
偉耀	95,000	10.0%
偉天	95,000	10.0%
偉強	76,950	8.1%
總計	<u>950,000</u>	<u>100%</u>

於2019年10月18日，本公司的法定股本透過額外增設50,000股每股面值1美元的股份由950,000美元增至1,000,000美元，其後本公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

正榮服務中國的註冊成立

正榮服務中國於2018年12月19日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬維京群島的中間控股公司。截至註冊成立日期，正榮服務中國獲授權發行最多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，正榮服務中國的一股繳足股份按面值發行及配發予本公司，而正榮服務中國當時由本公司全資擁有。

正榮服務香港的註冊成立

正榮服務香港於2018年12月24日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於其註冊成立日期，正榮服務香港的一股股份以1港元的認購價發行及配發予正榮服務中國，而正榮服務香港當時由正榮服務中國全資擁有。

Future Prosperity (HK)收購福建正榮5%的股權

請參閱本節下文「—首次公開發售前投資—Sky Bridge作出的投資」。於2019年1月29日完成收購後，福建正榮由正榮集團公司及Future Prosperity (HK)分別擁有95%及5%股權。

福州匯華的成立及收購福建正榮95%的股權

福州匯華為我們於中國的中間控股公司。其於2019年1月31日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，將根據福州匯華的組織章程細則悉數繳足。自其成立起，福州匯華一直由正榮服務香港全資擁有。

於2019年2月27日，正榮集團公司以代價人民幣47,963,315元向福州匯華轉讓其於福建正榮的95%股權，該代價乃經各方公平磋商並參考獨立估值師所評估福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人民幣50.5百萬元後釐定。該代價於2019年4月2日全數結清。於該股權轉讓完成後，福建正榮自此一直分別由福州匯華及Future Prosperity (HK)擁有95%及5%的股權。

收購Future Prosperity (BVI)

於2019年11月7日，Sky Bridge向本公司轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本），代價為向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的本公司股份。該股份轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自成為我們的全資附屬公司及本公司的股權如下：

股東	股份數目	概約股權百分比
偉正	683,050	68.3%
偉耀	95,000	9.5%
偉天	95,000	9.5%
偉強	76,950	7.7%
Sky Bridge	50,000	5.0%
總計	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

有關重組及首次公開發售前投資完成後的公司架構，請參閱本節下文「— 緊隨重組及首次公開發售前投資完成後的公司架構」。

首次公開發售前投資

Sky Bridge作出的投資

於2019年1月21日，Future Prosperity (HK)與正榮集團公司訂立一份股權轉讓協議，據此，Future Prosperity (HK)自正榮集團公司收購福建正榮5%的股權，代價為人民幣2,524,380元，其已於2019年3月19日以現金悉數支付。

截至2019年1月21日，Future Prosperity (HK)為Future Prosperity (BVI)的直接全資附屬公司，而Future Prosperity (BVI)由Sky Bridge全資擁有。

於2019年11月7日，Sky Bridge與本公司訂立一份換股協議，據此，Sky Bridge轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本）予本公司，代價為本公司向Sky Bridge發行50,000股每股1美元的股份。

Sky Bridge投資(「首次公開發售前投資」)的詳情載列如下：

首次公開發售前投資者名稱： Sky Bridge

協議日期： 2019年1月21日

已付代價金額： 人民幣2,524,380元(相當於約2.8百萬港元)(透過其於福建正榮的投資)

釐定代價的基準： 經訂約方公平磋商並參考獨立估值師所評估福建正榮截至2018年11月30日的資產淨值人民幣50.5百萬元後釐定

代價付款日期： 2019年3月19日

每股成本⁽¹⁾： 約人民幣0.067元(相當於約0.074港元)

較發售價範圍中位數折讓⁽¹⁾： 約98.2%

所得款項用途： 由於首次公開發售前投資乃通過Future Prosperity (HK)與正榮集團公司之間的股權轉讓進行，代價支付予正榮集團公司，且本集團並無收取任何所得款項

緊隨首次公開發售前投資 5%
完成後於本公司的股權⁽¹⁾：

緊隨全球發售完成後於本公司 約3.8%
的股權^{(1)、(2)}：

對本集團的戰略裨益：

董事認為，首次公開發售前投資將加強本公司的股東基礎。此外，Sky Bridge股東在房地產、工業、農業、林業、旅遊、技術、外貿及展會組織各行業的多家中國私營公司的投資中擁有廣泛的經驗。其亦投資在中國上市的股本證券，包括從事鋰鹽及稀土生產、林業開發及木材和纖維板的銷售、汽車配件製造以及製藥的公司。Sky Bridge於2017年8月參與正榮地產的首次公開發售前投資，其股東在多家中國私營地產開發商中擁有股權。此外，Sky Bridge股東擔任多家中國私營及上市公司的董事及高級管理層職務，在不同行業已建立業務網絡。詳情請參閱下文「有關首次公開發售前投資者的資料」及「首次公開發售前投資的背景」。考慮到Sky Bridge股東在資本市場的經驗，特別是其在中國房地產行業的投資以及其業務網絡，董事相信，首次公開發售前投資將對本集團業務發展有利，而Sky Bridge股東可在制定我們在多個區域市場的未來業務擴充及收購以及發展策略方面提供見解及建議

特別權利：

根據首次公開發售前投資，Sky Bridge並不享有任何特別權利

附註：

- (1) 以緊隨資本化發行完成後Sky Bridge將持有的股份數目為基準計算。
- (2) 假設超額配股權未獲行使，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份。

有關首次公開發售前投資者的資料

Sky Bridge於2017年8月16日在英屬維京群島註冊成立為有限公司，其為華博貿易有限公司的全資附屬公司，華博貿易有限公司為一家在香港註冊成立的公司，而華博貿易有限公司則為福建華閩進出口有限公司（「福建華閩」）的全資附屬公司，福建華閩為於1986年6月13日在中國成立的有限公司。

福建華閩是一家在中國成立的外貿公司，主要在福建省從事進出口產品，包括船舶、汽車配件、鞋、箱包、服裝、木製品、工藝品、農作物種子。福建華閩由獨立第三方福建華田投資有限公司（「福建華田」）、福建華工投資有限公司（「福建華工」）、福建華會投資有限公司（「福建華會」）、福建蒼源國際展覽有限公司（「福建蒼源」）、福建華閩實業有限公司（「福建華閩實業」）、劉平山先生及王志明先生分別擁有40.09%、17.99%、17.25%、10%、5%、4.93%及4.74%。

福建華田為一家於中國成立的公司，投資於房地產業、工業、農業、林業、採礦、旅遊業、醫藥及科技等多個行業，其由劉平山先生和王志明先生分別擁有51%及49%股權。

福建華工及福建華會均為在中國成立的公司。福建華工由劉平山先生擁有約23.78%及由福建華閩的個人僱員（為獨立第三方）擁有76.22%。福建華會由劉平山先生擁有約8.10%及由福建華閩的個人僱員（獨立第三方）擁有91.90%。福建華工及福建華會均為投資控股公司，僅為福建華閩的僱員持有福建華閩的股權而成立。

福建蒼源為一家於中國成立的公司，主要從事展會組織，該公司由獨立第三方阮衛星先生及李儉先生分別擁有55%及45%股權。

福建華閩實業為一家於中國成立的公司，主要從事公共設施開發及外貿，由福建省人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有。

劉平山先生為福建華閩的董事長，而王志明先生則為福建華閩的董事，二人均為獨立第三方。劉平山先生及王志明先生亦分別出任中福海峽(平潭)發展股份有限公司(該公司主要在中國從事林業開發及銷售木板和纖維板，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000592))、華閩南配集團股份有限公司(該公司主要在中國從事汽車配件製造，其股份於全國中小企業股份轉讓系統買賣(股份代號：835582))及福建南方製藥股份有限公司(該公司為中國製藥企業、其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：831207))的主席及董事。

阮衛星先生為福建蒼源主席兼董事，在展會組織方面擁有逾17年經驗。彼亦擔任福建省進出口商會會長。李儉先生為福建蒼源的主要股東。阮衛星先生及李儉先生皆為獨立第三方且亦擔任多家中國私營公司的高級管理層職務，該等私營公司主要從事展會組織及佈置、進出口貿易、物流及融資，且均為獨立第三方。

首次公開發售前投資的背景

Sky Bridge由福建華閩間接全資擁有，劉平山先生和王志明先生則為福建華閩的董事。劉平山先生和王志明先生為正榮集團(正榮地產集團與本集團曾為正榮集團旗下公司)創始人兼我們的其中一名控股股東歐宗榮先生所熟知人士，且曾於資本市場(特別是中國房地產市場)參與多項投資。Sky Bridge亦曾於2017年8月參與正榮地產的首次公開發售前投資。Sky Bridge通過投資於正榮地產，熟識物業管理行業以及本集團業務及前景。經歐宗榮先生推介的投資機會，加上考慮到本集團的良好往績以及對其前景充滿信心，故Sky Bridge通過首次公開發售前投資成為我們的股東。

據董事所知及所信，截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，Sky Bridge(及其最終實益擁有人)與本公司及我們的附屬公司、其股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間以往或目前概無其他關係(家族、僱傭、業務、財務或其他)。

禁售及公眾持股量

由於Sky Bridge並非本公司核心關連人士而首次公開發售前投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接出資，故Sky Bridge持有的股份於上市後將計入公眾持股量。

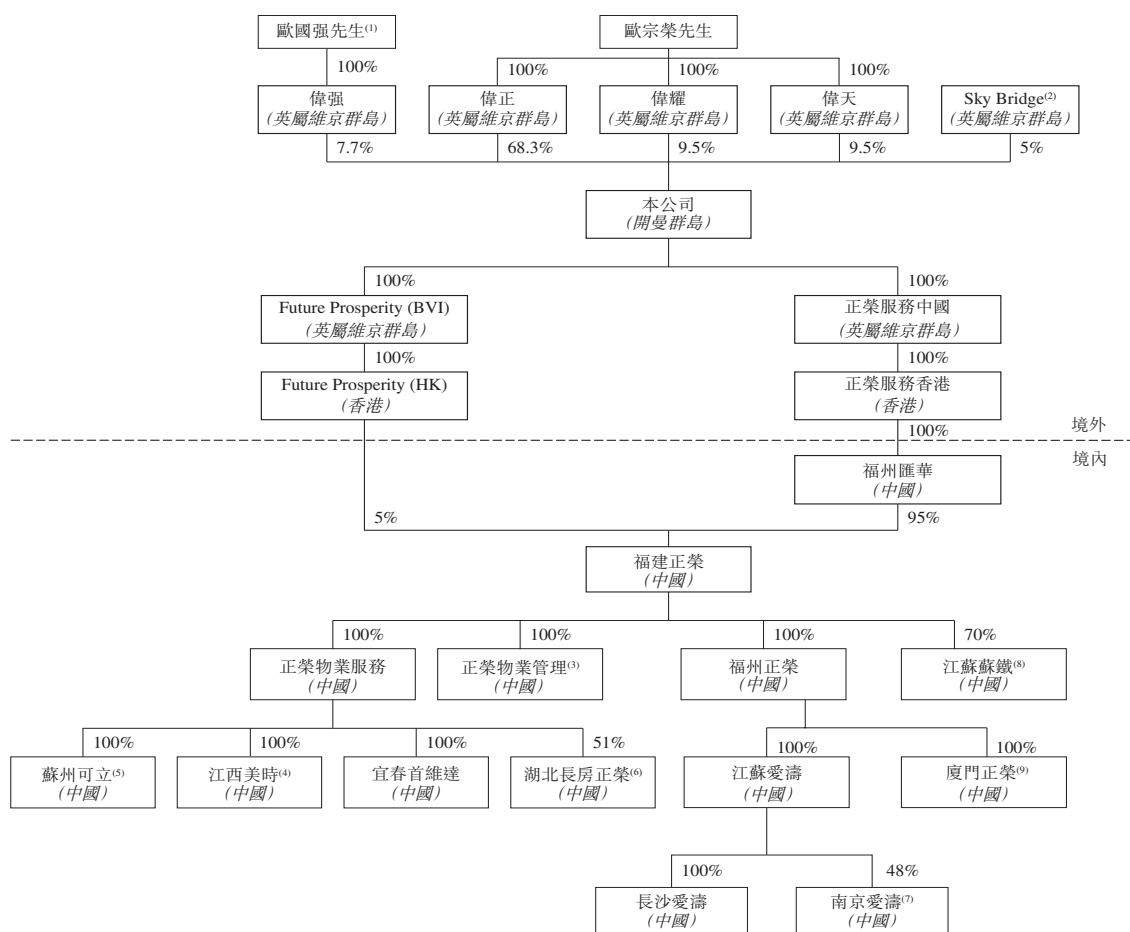
Sky Bridge已同意，於2019年11月7日(即換股協議日期)至上市後滿六個月當日期間任何時間，其將不會出售其直接或間接持有的任何股份。

遵守臨時指引

獨家保薦人認為，Sky Bridge所作首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

緊隨重組及首次公開發售前投資完成後的公司架構

下圖載列緊隨重組及首次公開發售前投資完成後但在資本化發行及全球發售完成前的公司及股權架構：



附註：

- (1) 歐國強先生為歐宗榮先生的兒子。偉強持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (2) Sky Bridge為首次公開發售前投資者。Sky Bridge持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (3) 正榮物業管理於2019年4月24日在中國成立。
- (4) 江西美時於2019年6月6日在中國成立。

- (5) 蘇州可立於2019年7月10日在中國成立。
- (6) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除身為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)擁有51%及49%。
- (7) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司(獨立第三方)及江蘇愛濤擁有52%及48%。
- (8) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵(除身為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方)分別擁有70%、15%及15%。
- (9) 廈門正榮於2020年6月17日在中國成立。

股份拆細及增加法定股本

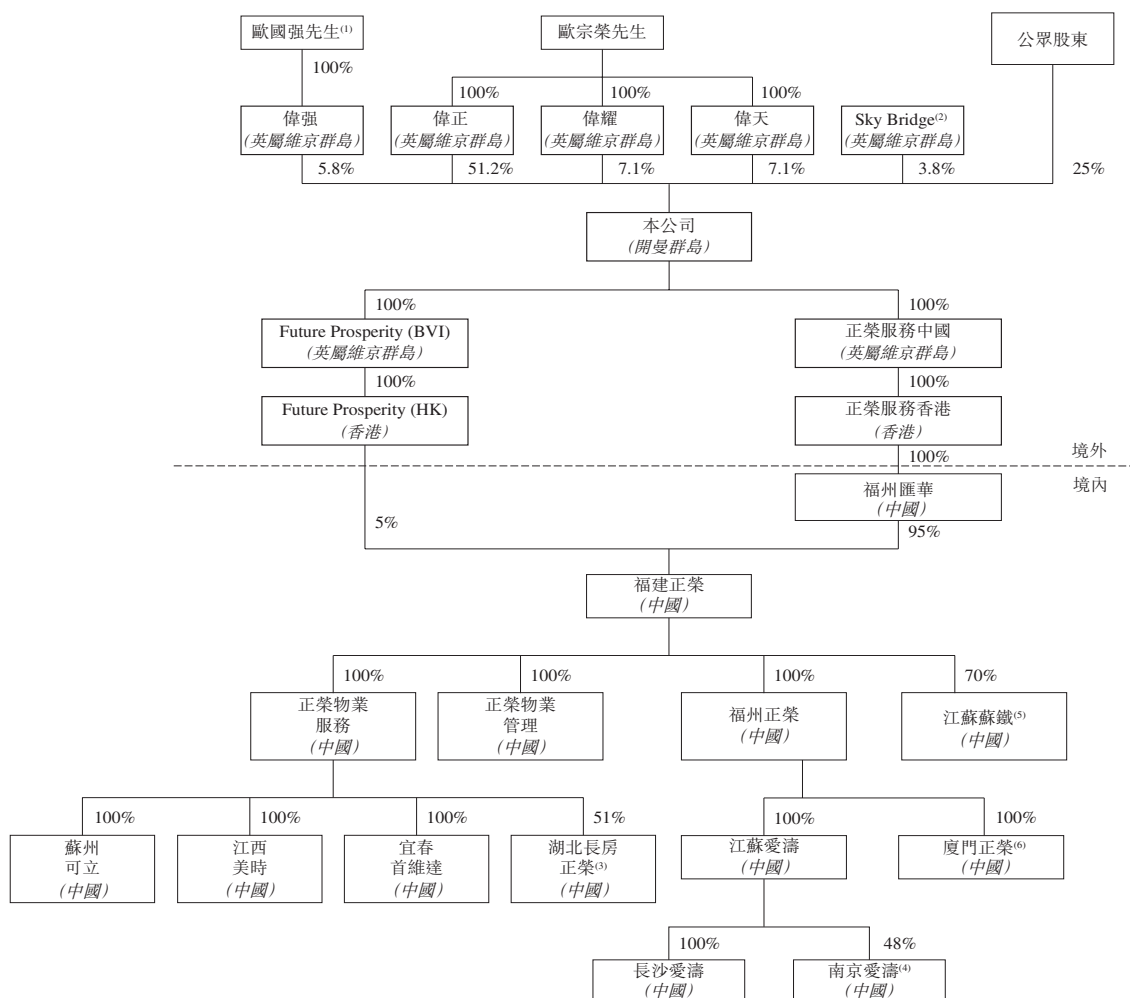
於2020年6月15日，我們已發行及未發行的每股面值1.00美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份。我們的法定股本透過額外增設19,500,000,000股股份由1,000,000美元進一步增至40,000,000美元，如此，於股份拆細及增加法定股本後，本公司法定股本為40,000,000美元，分為每股面值0.002美元的20,000,000,000股股份。

資本化發行

根據股東於2020年6月15日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額500,000美元撥充資本，運用有關款項按面值悉數繳足合共250,000,000股股份，以就彼等於本公司的當時現有相關股權按比例發行及配發予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(盡可能不涉及零碎部分，因此不得發行及配發任何份額的股份)。

緊隨資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下圖載列緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的公司及股權架構(假設超額配股權並無獲行使且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份)：



附註：

- (1) 歐國強先生為歐宗榮先生的兒子。偉強持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (2) Sky Bridge為首次公開發售前投資者。Sky Bridge持有的股份被視為公眾持股量的一部分。
- (3) 湖北長房正榮分別由正榮物業服務及湖北宏達物業管理有限公司(除為湖北長房正榮的主要股東外為一名獨立第三方)擁有51%及49%。

- (4) 南京愛濤分別由南京豐匯房地產開發有限公司(獨立第三方)及江蘇愛濤擁有52%及48%。
- (5) 江蘇蘇鐵由福建正榮、黎文德及唐偉兵(除為江蘇蘇鐵的主要股東及董事外均為獨立第三方)分別擁有70%、15%及15%。
- (6) 廈門正榮於2020年6月17日在中國成立。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已告知，Future Prosperity (HK)向正榮集團公司收購福建正榮5%股權(「**第一項轉讓**」)須遵守併購規定及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「**管理暫行辦法**」)。福建正榮已根據併購規定及管理暫行辦法就第一項轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於第一項轉讓完成後，福建正榮成為中外合營企業。就福州匯華向正榮集團公司收購福建正榮的95%股權(「**第二項轉讓**」)而言，我們的中國法律顧問已告知，由於正榮集團公司是在福建正榮轉制為中外合營企業後向福州匯華轉讓福建正榮的95%股權，故第二項轉讓為外商投資企業的股權轉讓，因而併購規定不適用於第二項轉讓。相反，第二項轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》(「**規定**」)及管理暫行辦法，福建正榮已根據規定及管理暫行辦法就第二項轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一項轉讓已根據併購規定及管理暫行辦法完成，第二項轉讓已根據規定及管理暫行辦法完成。

我們的中國法律顧問已確認，上述本集團旗下中國公司有關的所有股權轉讓及增資已取得所有必要的政府批文及許可，所涉及的政府手續符合適用的中國法律及法規。我們的中國法律顧問亦已確認，我們已向有關中國監管機關取得進行重組所需的所有必要批准。

誠如我們的中國法律顧問所告知，歐宗榮先生及歐國強先生已按37號文及13號文的規定於2019年1月16日完成註冊。

閣下決定投資發售股份前應閱覽整份招股章程，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，未經重大調整。除本招股章程另有注明外，本招股章程引用的所有市場統計數據乃源自中指院報告。有關中指院的資格以及行業報告的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。根據中指院的資料，2020年及2019年，按綜合實力¹計，我們分別位列2020中國物業服務百強企業第19名和2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七。¹根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強之一。

我們在中國提供物業管理服務逾15年。我們認為我們廣泛的行業經驗使我們得以從眾多競爭對手中脫穎而出。截至2019年12月31日，我們已實現了在全國四大區域的業務佈局，包括長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區、環渤海地區。我們認為這四大區域具有人口聚焦、經濟活躍、城市發展前景看好等特點。我們採取的發展戰略是進一步擴大我們在目前經營所在城市的市場份額，同時進軍四大區域中我們認為具有較大經濟發展潛力的新市場。截至2019年12月31日，我們的在管項目達149個，覆蓋四大區域中的21個城市，在管總建築面積約為22.9百萬平方米，總簽約建築面積約為37.0百萬平方米。

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素（包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任）進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。有關更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中指院的背景及方法」。

我們通過物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三條業務主線，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。我們已與正榮（特別是正榮地產集團）建立長期的合作關係，且於往績記錄期，正榮地產集團開發的物業全部由我們提供服務。於2017年，我們亦開始向獨立第三方所開發項目提供物業管理服務。除住宅物業外，我們的項目組合亦包括非住宅物業，如政府公建、寫字樓、工業園區和學校等。我們通過提供涵蓋整個物業管理價值鏈的多方位高品質的綜合性服務，努力打造自身的物業管理服務生態體系。我們的服務主要包括以下三類：

- **物業管理服務**：我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列的物業管理服務。我們的物業管理服務主要包括住宅及非住宅物業的(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務和(iv)工程維修服務。
- **非業主增值服務**：我們向非業主（主要包括物業開發商）提供全方位的物業相關業務解決方案。我們的非業主增值服務主要包括：(i)協銷服務（協助物業開發商展示及推廣其物業、清潔及保養、安全秩序及訪客管理）、(ii)為滿足我們客戶特定需求而按需要量身定制的額外定制服務、(iii)房屋維修服務、(iv)前期規劃及設計服務和(v)交付前檢驗服務。
- **社區增值服務**：我們向業主和住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)家居生活服務、(ii)車位管理、租賃協助和其他服務和(iii)公共區域增值服務，以提升客戶居住體驗，促進客戶物業的保值和增值。

由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期實現了持續、快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增長至2018年的人民幣456.3百萬元，增長率為67.2%，遠高於中指院所報告同期物業服務百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益進一步增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增長至2018年的人民幣39.5百萬元，增長率為94.6%，遠高於中指院所報告同期物業服務百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤大幅增長至2019年的人民幣109.2百萬元。

競爭優勢

我們認為我們的成功主要有賴於以下競爭優勢：

全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商

我們作為一家中國物業管理服務提供商已超過15年。我們將總部設於上海並已將我們的業務發展至覆蓋中國四大區域，即長三角地區、海峽西岸地區、中西部地區、環渤海地區。根據中指院的資料，2018年我們營運所在的四大區域佔全國國內生產總值約87.5%。我們密切關注有關國家和地方發展政策及法規，不斷拓展我們的業務規模、擴大迎合四大區域住宅及非住宅物業的綜合服務範圍及提高服務質量。

截至2019年12月31日，我們的在管項目合計達149個，覆蓋該等四大區域中的34個城市，在管總建築面積約為22.9百萬平方米，總簽約建築面積為37.0百萬平方米。於往績記錄期，在該四大區域中我們在戰略上側重長三角地區和海峽西岸地區的業務發展，截至2019年12月31日，我們在該兩大地區的在管總建築面積約為18.1百萬平方米及總簽約建築面積約為26.1百萬平方米，於該相同日期約佔我們在管總建築面積的78.7%及總簽約建築面積的70.6%。

於往績記錄期，我們的物業管理業務快速增長。我們的在管總建築面積由2017年12月31日的約9.4百萬平方米增長至2018年12月31日的約12.6百萬平方米，並進一步增長至2019年12月31日的約22.9百萬平方米，自2017年至2019年的複合年增長率為56.1%。根據中指院的資料，2017年至2018年，我們的收益及淨利潤增長率分別為67.2%及94.7%，高於同期中國物業服務百強企業收益及淨利潤各自的平均增長率，即19.3%及26.0%。我們於2019年的收益及淨利潤較2018年大幅增長，亦超過了截至2018年12月31日止年度的總收益及淨利潤。

我們於往年所獲的許多行業榮譽亦證明我們具競爭力的市場地位、快速的業務擴充及綜合性服務。2020年，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名。2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。同年，我們榮獲中指院頒發的「2019中國物業服務市場化運營領先品牌」獎項。於2019年，我們

被億翰智庫評為2019中國社區服務商成長性10強之一。此外，我們還於2019年被中國物業管理協會評為2019中國物業服務企業品牌價值50強之一。有關更多獎項和殊榮，請參閱本節「一 獎項及殊榮」。

我們認為我們快速的業務增長及我們在中國的穩固市場地位將繼續使我們在物業管理行業中獲得更多市場份額。

與正榮地產集團建立的長期合作關係帶來顯著的增長機會

正榮地產集團是國內一家專注於中高端地產開發的大型綜合性物業開發商。根據中指院的資料，按綜合實力計，正榮地產集團於2020年及2019年分別位列2020中國物業服務百強企業第18位和2019年中國物業服務百強企業第19位。根據正榮地產2019年年報，正榮地產集團於2019年的簽約銷售總額約為人民幣1,307億元，及截至2019年12月31日，土地儲備的總建築面積約為26.2百萬平方米，包括於全國30個城市的182個住宅及非住宅項目。

我們已同正榮地產集團建立了長期的合作關係，通過參與招標過程並中標正榮地產集團已開發物業的物業管理服務。進一步討論請參閱本節「一 客戶」。由於正榮地產集團將自己定位為針對有住房升級需求的中高端客戶的優質住宅物業的「改善大師」，我們提供優質物業管理服務，配合正榮地產集團對該等物業的嚴格要求及規定。我們向正榮地產集團提供的服務主要包括物業管理服務及非業主增值服務。於往績記錄期，我們向正榮地產集團開發的所有物業提供物業管理服務。

我們與正榮地產集團的成功合作亦提升了我們的市場知名度，進而強化了我們的市場拓展能力參與更多由第三方物業開發商獨家開發的項目，實現項目組合均衡。於往績記錄期，我們由第三方開發商獨家開發的在管物業總建築面積由2017年1月1日的零增長至2017年12月31日的2.2百萬平方米，再增至2018年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增長至2019年12月31日的11.6百萬平方米。

我們相信與正榮地產集團的這種密切的長期合作關係將使我們能繼續鞏固我們在中國物業管理行業的現有市場地位，並提高我們在中國物業管理行業的競爭力。我們認為，我們能夠繼續利用正榮地產集團的大型項目組合及土地儲備，提高我們的市場覆蓋、豐富我們的項目組合及將我們的服務種類進一步擴大至更大的中高端客戶群。

雙物業類型業務模式，多元化項目組合，均衡發展業務

我們已建立涵蓋住宅及非住宅物業的雙物業類型業務模式。在該模式下，除住宅物業外，我們亦為政府公建、寫字樓、工業園區及學校等各種非住宅物業提供服務。

我們在利用豐富的行業經驗進行業務拓展方面已建立良好的往績記錄。於往績記錄期，我們主要為住宅物業提供服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的住宅物業總在管建築面積分別達約8.7百萬平方米、11.4百萬平方米及14.6百萬平方米。我們相信，我們的在管住宅物業組合規模提升了我們品牌的市場知名度並讓我們能夠向更大的客戶群宣傳我們的增值服務。

在雙物業類型業務模式下，我們亦致力擴大項目組合中的非住宅物業。受益於我們在中國穩固的市場地位，我們一直成功探索與第三方物業開發商的合作機會，以服務非住宅物業。截至2019年12月31日，在管非住宅物業的總建築面積的約96.9%乃由第三方開發商獨家開發，乃通過我們憑借自身的行業經驗及管理 ability 獲得的。另外，我們繼續探索為更廣泛的非住宅物業提供服務的商機，可能與我們現有的服務產生進一步的協同效應。例如，於往績記錄期，我們開始向高等院校、若干政府公建及產業園區提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們非住宅物業的總在管建築面積分別約為0.8百萬平方米、1.2百萬平方米及8.3百萬平方米，分別佔同期我們總在管建築面積的8.4%、9.6%及36.2%。

我們在對於住宅和非住宅物業提供物業管理服務以外，也提供大範圍多元化的增值服務，包括協銷服務、額外定制服務、家居生活服務以及車位管理、租賃協助和其他服務等。我們向非業主提供增值服務所得的收益由2017年的人民幣110.4百萬元增加35.6%至2018年的人民幣149.6百萬元，並進一步增加75.3%至2019年的人民幣262.3百萬元。社區增值服務的收益由2017年的人民幣15.7百萬元大幅增至2018年的人民幣

58.7百萬元，並進一步增至2019年的人民幣111.7百萬元。我們認為該等多元化服務令我們進一步提高我們的服務能力、強化我們的品牌知名度及提升我們的盈利能力。根據中指院的資料，於2019年，按2018年非業主增值服務和社區增值服務產生的收益佔比計，我們在2019年中國物業服務百強企業中位列第三。

我們認為，與其他物業管理服務相比，我們多元化的項目組合及服務將繼續推動我們非業主增值服務和社區增值服務產生的收益增長，而增值服務通常取得更高的利潤率。

通過提供優質服務提高客戶滿意度及品牌認知度

在我們的發展過程中，我們已堅持「服務為你，陪伴由心」的原則開展我們的業務。為此，我們將服務品質視為提高客戶滿意度及品牌認可度的關鍵。我們主要在以下兩方面維持及提升品質：(i)通過我們的品質管控體系，密切監控物業管理服務的所有相關方面，及(ii)使用客戶反饋系統，及時追蹤客戶投訴及回應，從而使我們得以根據用戶體驗擴大我們的服務範圍、溝通方式及問題處理能力。

我們的質量管理及質量控制體系涵蓋了交付前及交付後階段的物業前線管理服務，並為物業管理業務線規定詳細的標準及流程。在質量管理體系方面，我們於2017年10月成功取得ISO 9001：2015認證、ISO14001環境質量管理體系認證及OHSAS18001職業健康安全管理体系認證。有關更多詳情，請參閱本節下文「— 職業健康、安全及環保事宜」。

我們已建立各種程序及系統以監控及維護我們的服務質量，包括但不限於服務熱線、本集團內運營管理層所有層面的相關人員對服務的定期評估及獨立第三方審查。我們應用「2157」客戶投訴管理程序，以確保客戶提出的所有問題得到及時妥善處理解決。此外，我們的「榮智慧」服務軟件使我們能夠內部記錄及整理客戶投訴、我們的回覆及相關客戶反饋。除此之外，我們亦通過定期的親自拜訪、客戶會議及社區活動等方式與客戶保持密切關係。有關更多詳情，請參閱本節下文「— 質量控制 — 物業管理服務的質量控制」。

近年來我們致力提升服務質量及客戶體驗，此舉使我們的客戶滿意度得以提升。根據中指院的資料，2018年，我們在管物業的客戶對我們的協銷服務滿意度達到97.0%，對我們的住宅物業服務滿意度達到82.0%，兩者均高於中指院同年評估中國62座城市物業管理公司提供協銷服務的平均客戶滿意率80.0%及提供住宅物業服務的平均客戶滿意率72.0%。此外，我們的客戶服務榮獲多項獎項及殊榮。2019年及2020年，我們被中指院評為「中國物業服務百強滿意度領先企業」；於2020年，我們的在管項目虹橋•正榮府被中指院評為中國物業服務行業示範基地；於2019年，我們的在管項目南京正榮潤峯花園被中指院評為中國物業服務行業示範基地；於2018年，我們的在管項目莆田正榮潤城及上海虹橋正榮中心被中指院評為中國物業服務行業示範基地。

我們相信，我們的優質服務已使我們能獲得很高的客戶滿意度，並將繼續提高我們的品牌知名度，提高客戶忠誠度，從而有助於我們開拓新市場並進一步增加我們的市場份額。

標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本控制措施

通過專注於流程標準化、運營數字化及成本控制措施，我們能夠提供一貫及具成本效益的服務，以提升客戶體驗、實現運營效率及產生可持續的利潤。

我們已建立一套集中制度，以提升流程的標準化。根據我們對曾遇到及解決的問題積累的管理經驗、資料及知識，我們制定了各項程序來確保我們的服務質量能夠得到定期監控及審查。此外，對於我們的在管物業，我們採取了一系列舉措保障我們的表現符合相關物業管理服務協議所載的標準及客戶的預期。例如，我們已進一步劃分物業管理服務下的四大服務，即清潔服務、安全秩序服務、園藝服務及工程維修服務，從而分成48個服務小項，進而對48個服務小項下分別制定詳細的服務標準及操作程序，以確保我們的服務質量達致優質標準。此外，我們提供差異化服務，包括「服務1.0」、「服務2.0」和「服務2.0+」，其可予定制以迎合不同的客戶需求和預算。有關更多資料，請參閱本節「物業管理服務－服務範圍」。

通過在信息化方面的不斷投入，通過持續投資信息技術，我們正在逐步經歷從勞動密集型物業管理服務提供商轉型為一家更好地配備數字化系統的企業的過程，以提供更多的多元化物業管理服務。例如，我們採用數字車輛道閘，以減少安全服務人員的數量。我們還升級了設備管理系統，將設備管理、維護及監控合併在一起並集中，從而降低了員工成本，同時提高了運營效率。

再者，我們通過採取多項措施提高我們的成本管控能力，在滿足每個單獨項目的條件及要求（其中包括）人力資源、公用事業及材料使用）的同時降低成本。我們的措施包括（其中包括）(i)外包一線服務崗位（如保潔及保安服務）；(ii)通過合併分配予在地理上鄰近項目的資源及人員優化項目組織架構及人員；及(iii)通過應用先進技術、設施設備升級及節能管理，降低公用事業及人工成本。

由於操作程序標準化、運營數字化及成本控制措施的成功實施，2017年及2018年我們銷售成本佔總收益的百分比分別約為74.2%及73.5%，低於物業服務百強企業同期的77.7%及76.4%的平均值。我們銷售成本佔總收益的百分比進一步下降至2019年的約65.9%。

我們相信我們標準化的運營流程、數字化的業務營運和成本控制措施將繼續有助於我們進一步降低成本及提升我們的盈利能力。

經驗豐富的管理團隊，以專業及高素質人力資源體系為支撐

我們的管理團隊在物業管理行業擁有豐富的經驗。我們的執行董事和主要高級管理人員在物業開發及管理行業平均擁有逾10年的經驗，且我們認為其對我們的長期成功及業務增長至關重要。截至2019年12月31日，我們的核心管理團隊成員本科及以上學歷100%，碩士研究生及以上學歷佔比60%以上。

我們亦高度重視吸引及保留人才。我們已為新招聘的應屆畢業生實施「榮之星」計劃，以幫助其成長為行業專業人士並建立我們的人才儲備。我們已為項目經理及擔當類似職能的人員制定「榮之將」計劃，旨在強化其專業知識技能、提升管理能力及拓寬其視野，為更多高級管理職位做準備。此外，我們還針對市場營銷及推廣團隊成員成立「星火計劃」和針對增值服務人員成立「領軍計劃」。有關更多資料，請參閱本節

「一僱員一培訓」。這些內部培訓的特點是針對擁有不同技能及職業追求的初級員工到更高級的管理人員對不同崗位的需求進行差異化僱員培養及績效評估。我們認為這些計劃有助建立更有凝聚力的企業文化及培養更多進一步業務拓展所需的專業合格僱員。

我們將人才儲備視作可持續增長的關鍵因素之一。為此，我們利用各種資源滿足我們對人才的需求。我們已建立內部人才推薦政策，以鼓勵我們的僱員向我們介紹更多的人才。我們亦提供招聘獎金以激勵地區分公司吸引合適的人才。此外，我們在校園舉辦介紹會，並在全國知名高校舉行面試會，以招募有才能的畢業生。

通過上述計劃及政策，我們確保我們的持續業務拓展擁有雄厚的人才儲備。

業務策略

我們擬在現有市場地位的基礎上進一步擴大我們在全國的業務。就綜合實力而言，我們致力於於中長期成為中國十大物業管理服務提供商之一。為實現這一目標，我們已制定名為「1234方案」的業務策略。根據該方案，「1」指就綜合實力而言，我們成為中國十大物業管理服務提供商之一的中長期目標；「2」指我們的雙物業類型業務模式；「3」指認為對未來成功至關重要的三項核心能力，即團隊合作、運營效率及創新能力；及「4」指我們目前運營並擬進一步擴展的四大區域。更具體地說，我們擬實施以下策略：

擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額

我們旨在進一步擴大我們的業務規模以及提高我們在中國物業管理行業的市場地位。為此，我們擬實施以下戰略：

- *通過多種渠道參與更多項目及進一步豐富項目組合*。我們計劃繼續應用雙物業類型業務模式，進一步豐富項目組合。我們計劃利用過往成功的併購經驗，持續尋求投資及收購機會以進軍有增長潛力的新市場。我們認為，合適的投資收購將有助於我們進一步提高我們服務的廣度及擴大項目組合地理覆蓋的範圍。另外，我們在有機拓展至新市場時可能因當地政策、慣例、市場狀況差異而可能承受較高的成本或風險，因此為節約成本及時間，進行戰略投資或收購當地合適的物業管理公司可能是對新市場進行高

效拓展的替代方式。我們計劃進一步收購我們認為有利可圖或與我們擴張策略相符和達到我們選擇標準(包括服務範圍、地理範圍、財務穩定性、增長潛力和服務領域資質等因素)的公司,例如從事社區零售業務的物業管理公司,或在老年人護理和社區保健服務方面擁有專業管理經驗的物業管理公司。我們計劃將全球發售所得款項淨額約55.0%用於戰略性併購約三家物業管理公司目標。收購目標的數目將取決於實際收購的規模及代價。目標公司的主要條件包括(其中包括)(i)在管總建築面積超過3.0百萬平方米、(ii)年收益超過人民幣30.0百萬元、及(iii)平均淨利潤率為8.0%以上。有關更多細節,請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」;

- *將我們的服務擴展至覆蓋更多的非住宅物業類型*。我們將繼續與(其中包括)第三方物業開發商合作,以有機擴展我們的物業管理,並向醫院及機場等非住宅物業的更多類型提供增值服務;
- *通過擴大對四大區域中的市場佔有率,擴大地域覆蓋*。我們將持續鞏固我們在四大區域的現有市場佔有率,同時拓展至相同區域內擁有可觀客戶消費力的新城市。我們計劃收購及投資長江三角洲地區、中西部地區及/或海峽西岸地區的物業管理公司及長江三角洲地區及/或環渤海地區專注社區產品及服務的管理公司。有關詳細討論,請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。我們認為,我們強大的管理能力及豐富的行業經驗將有助於我們持續擴大地域覆蓋及保持競爭力;及
- *利用品牌價值*。我們計劃進一步提升及利用品牌價值。例如,我們計劃通過組織如媒體發佈會、行業及社區宣傳活動等多種社交活動不斷宣傳我們的品牌形象。我們計劃繼續針對客戶的多樣化需求提供差異化的服務套餐,同時提升我們多項服務相關的品牌。例如,我們計劃將住宅物業管理服務品牌「榮服務」引入新城市及/或物業類型(如適合)。有關更多資料,請參閱本節下文「— 我們的品牌」。

我們相信該等措施將使我們得以進一步擴大及增加市場份額。我們計劃於未來兩年以全球發售所得款項淨額為有關策略提供大量資金，餘額以營運資金撥付。有關我們全球發售所得款項淨額的擬定用途，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

中國政府通過監管土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項等方式不時調整或推出宏觀經濟調控政策，以鼓勵或限制房地產行業的物業開發。特別是，中國政府過去曾推出多項限制性措施阻止房地產市場的投機行為。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們易受中國物業管理及中國房地產行業監管環境變化的影響」。儘管如此，經考慮以下因素後我們相信對我們的運營及財務表現以及擴張計劃的相關影響有限：(i)儘管房地產市場可能會受到不利政策的影響或限制，但我們仍有在現有物業管理及增值服務市場進行擴張的市場機會，原因是中國業主及居民繼續享受較高的生活水平，其將追求優質及更好的服務；(ii)根據中指院的資料，2019年與2018年相比，已竣工物業、已竣工住宅物業及已售住宅物業的按年增長率分別約為2.6%、3.0%及1.5%。鑒於供應穩定增長，預計中國物業管理行業將在全國範圍內持續增長；(iii)除住宅物業外，我們的項目組合亦包括非住宅物業，如政府及公共設施、辦公樓、工業園區及學校，該等物業受房地產行業限制性政策的影響要小得多(如有)。於往績記錄期，我們管理的非住宅物業建築面積百分比由截至2017年12月31日的8.4%增至截至2019年12月31日的36.2%；(iv)根據中指院的資料，由於物業管理行業高度分散，我們有大量機會通過收購以及與其他物業管理服務公司進行戰略合作來獲得項目。有關我們的收購及投資計劃的更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」；及(v)隨著我們越來越注重多元化發展服務，我們未來的增長亦將取決於我們推廣增值服務及其他專業服務的能力，而該等服務不易受到房地產市場的週期性影響。

保持創新，不斷開發多元化的增值服務

由於我們的業務與客戶的日常生活需求及喜好緊密相連，我們認為不斷提升服務質量及提供最符合客戶喜好及需求的相關增值服務對我們而言至關重要。因此，除專注於提升運營效率外，我們還計劃進一步提高創新能力，向客戶提供「合適」的服務，尤其是增值服務(如在長江三角洲地區及海峽西岸地區的物業提供社區零售服務、老年人護理及社區健康服務)，從而提升客戶滿意度。我們亦考慮委聘對相關服務更為熟悉

的大型及經驗豐富的知名分包商，以促進我們擴展至新服務領域，同時保持高運營效率。截至最後實際可行日期，我們開始就該等服務的可行性進行市場研究，但尚未與任何合作夥伴確立關係，亦未與任何分包商建立戰略合作關係。

我們尋求利用經驗及擴大向業主及居民提供的增值服務種類，更好地滿足其在整個物業開發價值鏈中的需求。例如，我們可能向居民提供家政、洗車及包裹存儲及遞送服務。針對較舊的住宅物業，我們可能提供房屋裝修及翻新等服務。針對非住宅物業，我們可能提供各種增值服務，例如植物租賃服務、共享辦公空間租賃服務、午餐餐飲及食品配送及外牆和空調機組清潔服務。

隨着我們的物業組合越來越多元化，我們將進一步提供更多定制的增值服務，滿足我們客戶的差異化需求，進一步提升客戶滿意度的同時豐富收入來源及提高盈利能力。我們計劃於未來兩年以全球發售所得款項淨額為有關策略提供大量資金，餘額以營運資金撥付。有關詳細討論，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

通過升級信息技術系統，進一步提升運營效率，實現成本效益最大化

我們計劃通過標準化運營及升級信息技術系統，強化我們的運營效率及有效控制成本，持續向客戶提供優質的服務。具體來說，我們計劃通過以下舉措來進一步實施我們的運營標準化程序，提升我們的管理效率和運營能力：

- 我們將根據業務需求不斷優化品質管理體系。我們計劃進一步升級總部及相關區域分公司的品質管理體系，通過後台支持以及相關反饋及培訓計劃，使一線服務團隊之間的溝通更加緊密，從而有助更好的溝通及更嚴的品質控制；
- 我們旨在通過進一步實施及改善成本控制措施來實現更好的質量控制及運營效率，例如合併分配予在地理上鄰近項目的資源及人員；及

- 我們計劃制定有關如何在併購完成後將所收購公司與現有業務營運進行整合的內部模板及指引。在完成收購項目六個月後，我們開始進行定期的完成後評估，以收集相關反饋並從我們的業務整合經驗中獲得寶貴的見解。

此外，我們計劃對內部物業管理信息技術系統進行升級，以提供更加全面及智能的技術解決方案及支持更多數據分析需求。我們計劃利用(a)全球發售所得款項淨額約20.0%採購(i)新硬件及為現有硬件及軟件升級，如管理停車場的智能軟件或智能偵察及監測系統；(ii)用作簡化客戶服務、質量控制、勞工及外包商管理及收費等程序的內部項目管理軟件；及(iii)對主要供人力資源及財務部門用作加強內部管理和溝通的內部信息技術系統進行升級，及(b)全球發售所得款項淨額約15.0%用於開發我們的「榮智慧」服務軟件來升級我們的內部質量管理(如通過購買及使用升級技術來收集及分析大數據)，藉以擴大我們的服務範圍及保證一貫的服務質量，以及優化與客戶的溝通渠道，這將使雙方進行更多無縫、及時的互動。升級的物業管理系統將旨在加強信息收集及事件響應系統以更好地迎合客戶需求及提升運營效率。我們認為，上述升級完善將進一步促進我們的日常運營平穩進行及確保強化總部對在管物業的品質控制及有效運營。我們計劃於未來三年以全球發售所得款項淨額為有關策略提供大量資金，餘額以營運資金撥付。有關詳細討論，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

持續吸引、培養及保留人才

我們將持續投入資源以招聘、培養及保留各個崗位和職能的合格人才。在人才招聘方面，我們將繼續在行業中進一步培養品牌形象並探索多元化的人才招聘渠道。在人才培養方面，我們將繼續結合內外部資源，進一步提升我們的培訓計劃。在人才保留方面，我們計劃逐步完善現有內部培訓計劃，以進一步促進僱員的職業發展。我們亦預計繼續探索外部培訓及繼續教育的不同機會。對於表現出色的僱員，我們亦可能為其提供內部轉職、輪崗及晉升的機會。我們亦將優化我們的人力資源管理並提供具競爭力的薪酬及福利待遇，將有助於我們吸引具有團隊合作精神及發展潛力的有才能的僱員。

我們將繼續促進「服務為你，陪伴由心」的原則，作為我們企業文化的一部分，以在僱員中營造集體感。我們相信，有關價值觀將使有才能的僱員與我們一起成長，並幫助我們實現長期的可持續發展。

業 務

我們的業務模式

於往績記錄期，我們的收益主要來源於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。進一步詳情，請參閱本節「一概覽」。

下表載列所示年度按業務線及客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務						
– 正榮	15,820	5.8	30,885	6.8	21,803	3.0
– 獨立第三方	131,003	48.0	217,173	47.6	317,262	44.3
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	–	–	–	–	3,249	0.5
小計	<u>146,823</u>	<u>53.8</u>	<u>248,058</u>	<u>54.4</u>	<u>342,314</u>	<u>47.8</u>
非業主增值服務						
– 正榮	75,689	27.7	97,764	21.4	147,775	20.6
– 獨立第三方	1,521	0.6	5,557	1.2	14,324	2.0
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	33,142	12.1	46,270	10.1	100,156	14.0
小計	<u>110,352</u>	<u>40.4</u>	<u>149,591</u>	<u>32.8</u>	<u>262,255</u>	<u>36.6</u>
社區增值服務						
– 正榮	–	–	–	–	–	–
– 獨立第三方	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
– 歐宗榮先生的聯繫人 (不包括正榮)	–	–	–	–	–	–
小計	<u>15,683</u>	<u>5.7</u>	<u>58,659</u>	<u>12.9</u>	<u>111,651</u>	<u>15.6</u>
總計	<u>272,858</u>	<u>100.0</u>	<u>456,308</u>	<u>100.0</u>	<u>716,220</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指獨立於正榮地產集團及控股股東的物業開發商、業主及住戶。

物業管理服務

概覽

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，關於正榮地產集團開發的項目所提供的物業管理服務所產生的收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣172.6百萬元及人民幣227.2百萬元，分別佔我們該等同期物業管理服務總收益的88.2%、69.6%及66.4%。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積，以及於所示年度按物業開發商類型劃分的產生自物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
由正榮地產集團開發的項目.....	7,282	129,438	88.2	9,381	172,642	69.6	10,933	227,245	66.4
由第三方物業開發商									
獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	75,416	30.4	11,607	113,549	33.2
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	398	1,520	0.4
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

在管總建築面積及由我們所管理的項目數量的增長乃主要由於我們持續努力按照我們「1234方案」擴張業務。我們成功將由第三方物業開發商獨家開發的項目的在管總建築面積由截至2017年1月1日的零增至截至2019年12月31日的約11.6百萬平方米。管理由第三方物業開發商獨家開發的項目產生的收益由2017年的人民幣17.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣75.4百萬元，及增長50.5%至2019年的人民幣113.5百萬元。我們管理的由正榮地產集團開發的項目數目從截至2017年12月31日的36個增加至截至2019年12月31日的54個；我們管理的由第三方物業開發商獨家開發的項目數目從截至2017年12月31日的51個增加至截至2019年12月31日的86個。截至2019年12月31日，我們亦管理九個總建築面積約0.4百萬平方米的共同開發的項目，2019年總收益為人民幣1.5百萬元。

我們的地域據點

自我們於2004年在福建省開始提供服務以來，截至2019年12月31日，我們的地域據點已擴展至中國34個城市。截至同日，我們共有149項在管項目、83項已簽約但未交付的項目。

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



地區及城市	在管項目	已訂約但未交付項目 ⁽¹⁾	項目總數
長江三角洲地區	92	26	118
南京	54	8	62
蘇州	15	5	20
上海	11	1	12
合肥	8	7	15
蕪湖	2	2	4
南通	1	無	1
泰州	1	無	1
揚州	無	1	1
六安	無	1	1
蕪湖	無	1	1
海峽西洋地區	26	21	47
福州	12	7	19
莆田	9	7	16
平潭	3	3	6
南平	2	1	3
泉州	無	1	1
三明	無	1	1
漳州	無	1	1
中原聯地區	24	22	46
周口	12	3	15
其他	7	1	8
長沙	3	4	7
福州	1	無	1
武漢	1	3	4
鄭州	無	2	2
西安	無	4	4
襄陽	無	2	2
岳陽	無	1	1
重慶	無	2	2
環渤海地區	7	14	21
天津	3	6	9
瀋陽	1	無	1
濟南	1	3	4
瀋陽	1	1	2
瀋陽	1	無	1
徐州	無	2	2
鄭州	無	2	2
重慶	無	2	2
總計	149	83	232

附註：(1) 尚未與業主簽署合約但已由業主與服務團隊知悉並根據此項業務管理服務協議進行管理的項目。對此，我們尚未開始就合同責任提供物業管理服務並收取物業管理費。

業 務

下表載列截至所示日期的在管總建築面積，以及截至所示年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的總收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,268	124,849	50.3	8,529	194,748	56.9
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	9,521	75,739	22.1
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	4,174	62,002	18.1
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	714	9,825	2.9
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 我們在長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

截至2019年12月31日，我們的未交付項目（即尚未向我們交付並將由我們根據初步物業管理服務協議或物業管理服務協議進行管理的項目，而我們尚未開始就履行合約責任提供物業管理服務而收取物業管理費）已簽約總建築面積約為14.1百萬平方米。

業 務

下表載列截至2019年12月31日，我們在管項目及已簽約但未交付項目的物業管理服務協議的屆滿時間表：

	在管項目				已簽約但未交付項目 ⁽³⁾			
	建築面積		協議數目		建築面積		協議數目	
	千平方米	%	數目	%	千平方米	%	數目	%
無固定年期的 物業管理服務 協議 ⁽¹⁾⁽²⁾	<u>9,304</u>	<u>40.6</u>	<u>69</u>	<u>46.3</u>	<u>6,903</u>	<u>49.1</u>	<u>40</u>	<u>48.2</u>
具固定年期的物業 管理服務協議								
截至2020年12月31日 止年度.....	7,778	33.9	34	22.8	688	4.9	6	7.2
截至2021年12月31日 止年度及以後 年度.....	<u>5,856</u>	<u>25.5</u>	<u>46</u>	<u>30.9</u>	<u>6,469</u>	<u>46.0</u>	<u>37</u>	<u>44.6</u>
小計.....	<u>13,634</u>	<u>59.4</u>	<u>80</u>	<u>53.7</u>	<u>7,157</u>	<u>50.9</u>	<u>43</u>	<u>51.8</u>
總計.....	<u><u>22,938</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>149</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>14,060</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>83</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議一般為(i)在業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，該等物業管理服務協議具固定期限，但該等年期已到期，我們會繼續提供服務直至新物業管理服務協議生效為止。倘此類物業管理協議被終止或未獲續簽，我們將面臨若干風險。更多討論請參閱本招股章程「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。
- (2) 截至最後實際可行日期，截至2019年12月31日無固定年期的物業管理服務協議的續約率為95.7%（包括年期已屆滿但於截至2019年12月31日仍由我們管理的物業管理服務協議）。
- (3) 已簽約但未交付項目的協議數目指項目已簽約給我們但截至2019年12月31日該等項目任何部分尚未交付予我們管理的協議數目。已簽約但未交付項目的建築面積包括已簽約但尚未交付給我們管理的任何及全部建築面積。因此，截至2019年12月31日，我們的83份已簽約物業管理服務協議包括(i)74個已簽約但未交付的住宅物業項目，總建築面積約10.9百萬平方米；及(ii)九個已簽約但尚未交付的非住宅物業項目，總建築面積約1.5百萬平方米。除該等83份已簽約物業服務協議外，截至2019年12月31日，我們亦有10個部分交付住宅物業項目，其中部分此類物業已簽約為我們的物業管理但尚未交付給我們，合共總建築面積約1.7百萬平方米，主要因為截至同日該等物業的相關部分仍在建設中。

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務協議的續約率分別為100%、88.5%及88.3%，其顯示了我們於原始期限到期後能夠繼續提供服務並簽訂新合約的項目所佔的百分比。於2017年、2018年及2019年，我們的住宅物業的物業管理服務協議的續約率分別為100%、97.9%及98.0%，尤其是，於往績記錄期，我們與所有新成立的業主委員會續簽了所有物業管理服務協議。於2017年、2018年及2019年，非住宅物業的物業管理服務協議的續約率分別為100%、73.3%及81.7%。我們於2018年及2019年的續約率均低於100%，主要由於我們因若干物業管理服務合約的低利潤率而選擇不再進行續約。

服務範圍

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- *清潔服務*。我們為物業單位及公用區域（可能包括樓梯、走廊、會所及地庫）提供清潔服務。我們通常通過第三方外包商提供該等服務。
- *安全秩序服務*。我們力求確保我們所管物業安全並有序。我們提供的日常安全秩序服務包括（其中包括）交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、應急響應、進入管制及訪客管理。我們主要透過第三方外包商及技術性的解決方案（如監控攝像機）提供安全秩序服務。
- *園藝服務*。我們為我們的在管物業的綠化環境提供園藝服務，主要包括修剪、植物澆水及施肥。我們通常通過第三方外包商提供該等服務。
- *工程維修服務*。我們通常負責確保電梯系統、供配電系統、供水及排水系統、消防系統及位於公用區域的其他設施及設備處於良好的工作狀態。我們通過我們的僱員及第三方外包商提供工程維修服務。

於提供物業管理服務的同時，我們保留並更新有關業主及住戶的記錄，並就對我們服務的投訴及反饋進行回應及記錄。有關更多資料，請參閱本節下文「質量控制－反饋及投訴管理」。為了業主及住戶的利益，我們亦可能不時在我們的在管物業中組織社會活動。截至2019年12月31日，我們僱用4,096名現場人員提供物業管理服務，並委聘132家選定外包商提供若干物業管理服務，主要包括清潔服務、安全秩序服務、園藝服務及工程維修服務。

在管物業組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括但不限於政府及公用設施、寫字樓、工業園及學校。雖然住宅物業已產生並預計繼續產生我們收益的較大部分，但我們持續尋求為非住宅物業提供多元化的服務。

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

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年			2018年			2019年					
	建築面積	收益		項目數目	建築面積	收益		項目數目	建築面積	收益		項目數目
		人民幣			人民幣			人民幣			人民幣	
	千平方米	千元	%		千平方米	千元	%		千平方米	千元	%	
住宅物業 ⁽¹⁾	8,654	116,100	79.1	43	11,385	168,562	68.0	55	14,642	221,754	64.8	79
非住宅物業 ⁽²⁾	792	30,723	20.9	46	1,210	79,496	32.0	54	8,296	120,560	35.2	70
總計	9,446	146,823	100.0	89	12,595	248,058	100.0	109	22,938	342,314	100.0	149

附註：

(1) 於2017年、2018年及2019年，管理正榮地產集團開發的住宅項目所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的97.9%、92.5%及86.5%。於同年，管理第三方物業開發商獨家開發的住宅項目所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的2.1%、7.5%及12.8%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目的住宅物業所得的收益分別佔我們管理住宅物業所得總收益的零、零及0.7%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，正榮地產集團開發的住宅項目的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的83.3%、80.2%及73.0%。截至該等相同日期，第三方物業開發商獨家開發的住宅項目的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的16.7%、19.8%及24.3%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目的住宅物業的在管建築面積分別佔我們住宅物業的在管總建築面積的零、零及2.7%。

(2) 於2017年、2018年及2019年，管理正榮地產集團開發的非住宅項目所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為51.3%、21.0%及29.3%。同期，管理第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為48.7%、79.0%及70.7%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為零、零及零。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，正榮地產集團開發的非住宅項目的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為8.8%、20.7%及3.0%。正榮地產集團開發的非住宅項目的在管建築面積比例相對較低，乃主要由於我們於2017年9月收購江蘇愛濤後非住宅物業的在管總建築面積增加。於該等相同日期，第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為91.2%、79.3%及96.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、零及0.1%。

於往績記錄期，我們絕大部分收益來自管理住宅物業。我們的住宅物業在管總建築面積從截至2017年12月31日的約8.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的約14.6百萬平方米。

當繼續專注住宅物業的物業管理時，我們亦力求使我們管理的物業組合多樣化以包括廣泛的非住宅物業。我們已簽約管理政府及公用設施、寫字樓、工業園及學校。因此，非住宅項目所得部分收益佔我們管理物業所得總收益的百分比由2017年的20.9%增至2018年的32.0%，及進一步增至2019年的35.2%。我們相信，憑借我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶基礎。

我們項目組合增加

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別有89個、109個及149個在管項目，其中分別51個、61個及86個項目由第三方物業開發商獨家開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米，其中截至該等相同日期分別約2.2百萬平方米、3.2百萬平方米及11.6百萬平方米為由第三方物業開發商獨家開發的項目，而其中截至該等相同日期分別零、零及約0.4百萬平方米為共同開發的項目。於往績記錄期，我們主要通過獲取新物業管理服務協議擴大我們的項目組合。展望未來，我們擬將繼續通過內生增長及策略投資及收購擴大我們的業務規模及市場份額。有關更多資料，請參閱本節上文「— 業務策略 — 擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額」。

業 務

下表呈列於往績記錄期就項目數目及其相應的建築面積而言我們的簽約建築面積及在管建築面積的變動：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	簽約項目 ⁽¹⁾		在管項目		簽約項目 ⁽¹⁾		在管項目		簽約項目 ⁽¹⁾		在管項目	
	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積
	<i>(千平方米，項目數目除外)</i>											
截至年初.....	38	10,162	28	5,382	117	16,212	89	9,446	175	24,871	109	12,595
新訂約 ⁽²⁾	29	3,889	11	1,904	67	8,819	29	3,309	58	11,235	41	9,451
收購 ⁽³⁾	50	2,161	50	2,160	-	-	-	-	13	1,574	13	1,574
終止 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	(9)	(160)	(9)	(160)	(14)	(682)	(14)	(682)
截至年末.....	117	16,212	89	9,446	175	24,871	109	12,595	232	36,998	149	22,938

附註：

- (1) 包括在管項目及已簽約但尚未交付的項目。
- (2) 主要包括(i)由物業開發商開發的新項目的前期物業管理服務協議及(ii)代替彼等前物業管理服務供應商的住宅或非住宅社區物業管理服務協議。續新的協議不被視為我們於該年度訂立的新訂約。新訂在管建築面積包括我們於往年訂約的新交付建築面積。
- (3) 指於往績記錄期我們透過收購若干物業管理公司取得的新建築面積。
- (4) 主要包括我們的若干不續約物業管理服務協議，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的項目組合。

物業管理費

我們採用兩種費用模式，我們以包幹制或酬金制收取物業管理費。於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理費按包幹制收取，而剩餘的按酬金制收取。於2017年、2018年及2019年，分別有99.8%、99.7%及99.7%產生自物業管理服務的收益採用包幹制，而於該等同期分別有0.2%、0.3%及0.3%產生自物業管理服務的收益採用酬金制。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積的97.8%、98.3%及99.1%分別按包幹制收取費用，而截至相同日期，我們的在管總建築面積的2.2%、1.7%及0.9%分別按酬金制收取費用。有關相關風險的討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

下表載列截至所示日期我們按費用模式劃分的在管總建築面積，以及於所示年度按費用模式劃分的物業管理服務所得收益明細：

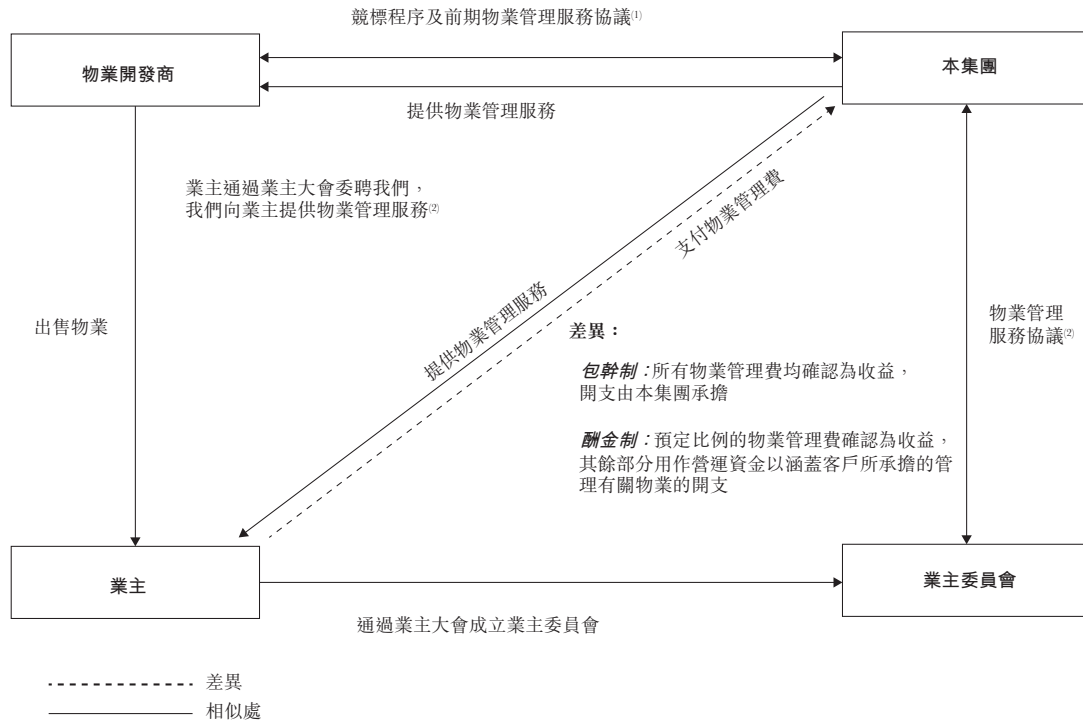
	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
包幹制	9,237	146,523	99.8	12,386	247,408	99.7	22,729	341,250	99.7
酬金制	209	300	0.2	209	650	0.3	209	1,064	0.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

我們於決定按包幹制或酬金制收取費用時，會考慮多項因素，包括(但不限於)地方性法規、物業開發商或業主委員會指定的個性化要求、當地市況及個別物業的性質及特徵，並按個別情況釐定費用模式。

以下載列我們按包幹制與按酬金制收取的物業管理服務費之間的重大差異：

	按包幹制	按酬金制
收益確認	我們將物業開發商、業主及住戶已付的全部物業管理費確認為收益。	我們將物業開發商、業主及住戶已付的預定百分比的物業管理費確認為收益。
我們提供物業管理服務所產生的成本	我們承擔提供物業管理服務所產生的成本。	我們在提供物業管理服務時所產生的一切直接成本應由業主及住戶承擔。
一般物業管理服務費與提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	倘若收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們無權要求業主向我們支付差額。	倘若我們收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們對任何差額概不負責。物業開發商、業主及住戶承擔／享有任何差額或盈餘。

下圖列示我們管理住宅物業的兩種收費模式：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可通過業主大會選聘我們。我們一旦獲選，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，該協議對有關物業的所有業主具有法律約束力。

按包幹制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們大部分的收益來自包幹制的物業管理服務協議。於2017年、2018年及2019年，我們自包幹制物業管理服務協議所得的收益分別佔我們物業管理服務總收益的約99.8%、99.7%及99.7%。根據包幹制費用模式，我們就透過我們員工及外包商提供的物業管理服務收取固定全包費用，而我們的物業管理費則根據我們物業管理服務協議的條款，按年度、季度或月份收取。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們物業管理服務所產生的成本。根據中指院的資料，包幹制費用模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面。有關更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業的主要收費模式」。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括人工成本、分包費用、公用事業費用、公用設施維護成本、辦公室費用及其他費用。由於我們本身承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們或無法從客戶處收取額外的金額來維持我們的利潤率。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在按包幹制收費的管理物業中並無招致任何重大虧損。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們從數量有限的酬金制物業管理服務協議獲得收益。於2017年、2018年及2019年，我們自酬金制物業管理服務協議所得的收益分別約佔我們物業管理服務總收益的0.2%、0.3%及0.3%。根據酬金制模式，我們通常每季度按客戶應付的物業管理費總額的預先釐定比例收取費用，通常約為根據相關物業管理服務協議應付予我們的物業管理費的10.0%。我們將佣金費確認為收益，而剩餘部分用作營運資金以支付我們在提供物業管理服務時產生的成本。該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

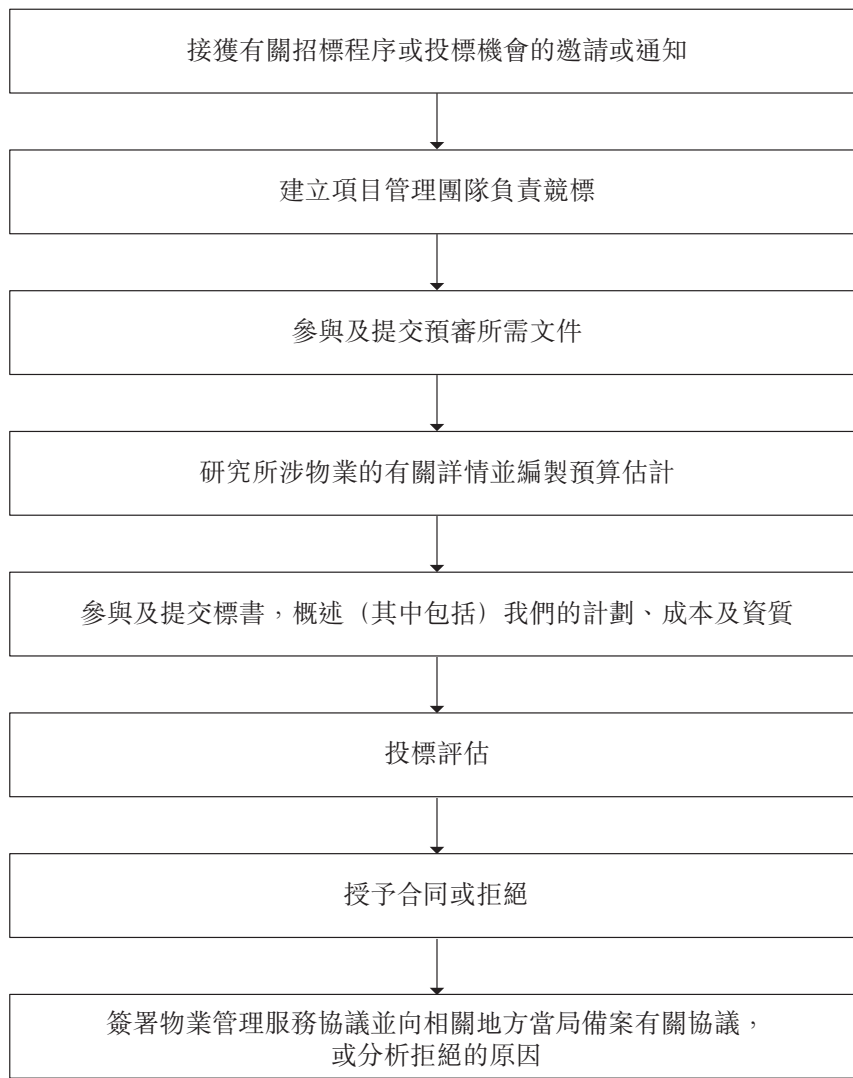
當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們實質上擔當業主及住戶代理的角色。由於該等住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故實質上與該等管理處有關的所有交易均通過我們的庫務職能進行結算。截至報告期末，倘管理處在我們的庫務職能中積累的營運資金不足以支付該管理處在該報告期所產生的開支，並已通過我們的庫務職能支付以安排在相關居民社區物業管理服務，則該差額被確認為可能發生減值的長期應收款項。於往績記錄期，我們訂約管理的非住宅物業均非按酬金制收費。

在酬金制費用模式下，我們無權收取由業主、住戶或物業開發商支付的物業管理費超過提供物業服務相關的費用及開支的差額（經扣除我們作為物業管理人應收費用）。因此，我們一般不會確認酬金制物業管理服務協議的任何直接成本。有關費用由業主、住戶及物業開發商承擔。

招標程序

我們獲取物業管理服務協議的方式大部分為參與投標程序，而物業開發商或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務供應商作出選擇。通常而言，物業開發商在物業開發階段或住宅社區業主委員會有意替換其現有物業管理服務供應商時發出投標邀請。根據中國法律及法規，物業管理公司需要通過參與招標程序獲得住宅物業前期物業管理服務協議。倘僅有少於三名投標人競標小型物業，經物業所在地的有關區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招標程序的相關法律規定的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－委任物業管理公司」。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，招標程序亦須就超過指定金額的中國政府機關、機構或組織所擁有非住宅物業的相關服務委聘物業管理服務提供商。

以下流程圖列示我們獲取物業管理服務協議的典型招標程序的各個階段：



對由正榮地產集團及其他物業開發商開發的物業而言，我們亦於獲授物業管理服務協議前參與相關中國法律及法規規定的招標程序，其為適用中國法律及法規監管的標準招標流程。

業 務

下表列示於所示年度按客戶的類型劃分的中標率：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	%		
正榮 ⁽¹⁾	100.0	100.0	100.0
第三方物業開發商	28.9	51.7	28.0
共同物業開發商 ⁽²⁾	50.0	100.0	100.0

附註：

- (1) 包括(i)於2018年的項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指正榮地產集團及其他物業開發商（正榮地產集團於當中並無持有控股權益）。

我們在2018年的中標率較高，主要由於我們加大力度利用2017年所收購的江蘇愛濤的相關經驗而在非住宅項目方面接獲更多委聘，以及由於我們從過往已經建立業務關係的獨立第三方物業開發商處競標更多項目。於2019年，我們加大力度參與更多投標程序來擴大業務規模。來自獨立第三方物業開發商的項目的中標率相對較低，主要是因為我們在往績記錄期參與了越來越多的招標程序（其中我們分別於2017年、2018年及2019年中標16、44及41個項目），及為獲得更多委聘，我們多元化項目組合併擴展至我們正在樹立品牌知名度的新市場。於往績記錄期，就我們向正榮提供的物業管理服務（其主要與由正榮地產集團開發的項目有關）取得較高的中標率，乃主要歸因於（其中包括）(i)我們向正榮提供物業管理服務時所建立的長期關係及良好往績記錄，這有助於減少正榮與我們之間的溝通成本；及(ii)我們對正榮地產集團的物業項目有深入的了解，且與正榮擁有類似的服務理念，這令我們能夠為正榮地產集團提供更符合其對有關其物業項目的需求及要求的服務。於往績記錄期，我們向正榮地產集團所開發的全部物業提供物業管理服務。於往績記錄期，我們的總簽約建築面積由截至2017年12月31日的16.2百萬平方米增至截至2018年12月31日的24.9百萬平方米，並進一步增至截至2019年的37.0百萬平方米。

於2017年、2018年及2019年，我們分別訂立了五份、十四份及七份合約，並無參與投標程序，其中四份、八份及一份為住宅物業及一份、六份及六份為非住宅物業，原因是毋需招標程序或項目已獲中國主管監管部門認可。根據《物業管理條例》(2018年修正)，(i)任何住宅物業的物業開發商須通過參與招標程序選用一家物業管理公司，倘參與招標的公司少於三家，或住宅物業規模較小，物業開發商可經物業所在區或縣政府房地產管理部門批准，直接訂立協議而選用物業管理公司；及(ii)物業管理公司無須通過招標程序選定以與住宅業主委員會訂立物業管理服務協議。於往績記錄期，取得有關部門的批准或確認後，本集團與物業開發商直接就住宅物業訂立了十份合約，同時本集團與業主委員會訂立了三份合約。此外，根據《物業管理條例》(2018年修正)，非住宅物業毋須通過招標程序選用物業管理公司。於往績記錄期，我們就管理非住宅物業訂立了13份合約。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，上述合約並無違反《物業管理條例》(2018年修正)對招標程序作出的規定。

物業管理服務協議

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

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

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

業 務

下表載列於截至所示日期我們的總簽約建築面積及在管建築面積及所示年度我們的物業管理服務於不同階段的物業管理服務產生的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	簽約 建築面積	在管 建築面積	收益		簽約 建築面積	在管 建築面積	收益		簽約 建築面積	在管 建築面積	收益	
	千平方米	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	千平方米	人民幣千元	%
前期階段 ⁽¹⁾	15,259	8,493	138,858	94.6	23,212	11,642	234,362	94.5	34,121	20,606	312,677	91.3
業主委員會 階段 ⁽²⁾	953	953	7,965	5.4	1,659	953	13,696	5.5	2,877	2,332	29,637	8.7
總計	16,212	9,446	146,823	100.0	24,871	12,595	248,058	100.0	36,998	22,938	342,314	100.0

附註：

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

與物業開發商交易的主要條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商簽訂的典型前期物業管理服務協議按階段列出所需服務，包括清潔服務、安全秩序服務、園藝服務及工程維修服務。我們亦向特定資產提供其他定制服務。
- **服務標準。**前期物業管理服務協議載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，如執行某些類型的服務的頻率（例如，進行電梯維護的頻率）。
- **物業管理費。**前期物業管理服務協議將載列按包幹制或酬金制應支付的物業管理費金額。物業開發商負責支付未售出單位的物業管理費。對於逾期物業管理費，物業開發商會支付協議規定的滯納金，而我們會發出催繳函或律師函或作為補救措施而提起訴訟。

- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責(其中包括)確保物業買方清楚及承諾於物業交付後履行與支付物業管理費有關的義務,並為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持。
- *服務及終止條款*。我們的前期物業管理服務協議通常具有約三年的固定期限,但將訂明當業主委員會成立並訂立新物業管理服務協議時,彼等自動終止。該等前期物業管理服務協議亦將指明其是否到期及業主委員會是否已成立,此後,我們可能與物業開發商協商訂立補充前期物業管理服務協議。無固定期限的前期物業管理服務協議通常將在成立業主委員會並訂立新的物業管理服務協議後終止。倘我們未能履行合約責任及/或直接導致客戶任何聲譽損害或經濟損失且未能在指定時期內解決有關問題,我們的前期物業管理服務協議可能被物業開發商終止。
- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。

在物業開發商向業主交付項目後,業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。根據中國物權法、物業管理條例及業主大會和業主委員會指導規則的規定,倘擁有住宅社區已交付建築面積超過一半的業主於業主大會上的投票數目達半數以上,則可以成立業主委員會。根據《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「解釋」),物業開發商與物業服務企業根據中國法律法規簽訂的前期物業管理服務合同,對業主具有法律約束力。根據解釋,業主以其並非前期物業管理服務合同當事人為由提出抗辯的,人民法院不予支持。根據《物業管理條例》(2018年修正),物業開發商與物業買家簽訂的買賣合同應當包含相關前期物業管理服務合同約定的內容。因此,根據中國法律顧問的意見,我們與物業開發商訂立的前期物業管理合同符合上述法規規定,對有關未來業主具法律約束力,因為物業業主與物業開發商所訂物業買賣協議應包括前期物業管理服務合同的內容。此外,根據《物業管理條例》(2018年修正),倘若只有一個業主的,或者業主人數較少且經全體業主一致同意,

決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。因此，根據中國法律顧問的意見，中國物權法及相關中國法律及法規並無強制規定非住宅物業業主須成立業主委員會。對於並無業主委員會的非住宅物業而言，我們在物業開發商向業主交付非住宅項目後，直接與業主進行磋商並訂立合約，以及履行我們的物業管理服務，因而該等業主成為我們的客戶。

我們的前期物業管理服務協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議的條款。截至2019年12月31日，我們管理的13個住宅項目已成立業主委員會，佔我們所管理住宅項目總數的16.5%。業主委員會與我們相互獨立。為取得及持續取得物業管理服務協議，我們須始終以有競爭力的價格提供優質服務。根據物業管理條例，倘有關決定不構成違反適用法律或違反相關合同的行為，業主委員會大會可通過擁有已交付項目建築面積過半數的業主於會上過半數的投票聘任或解僱物業管理服務商。業主大會可以通過競標程序或按照特定標準（如服務條款及條件、質量及價格）選聘新的物業管理服務商。有關更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－委任物業管理公司」。

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

與業主委員會交易的主要條款

我們與業主委員會簽訂的物業管理服務合同通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔服務、安全秩序服務、園藝服務以及工程維修服務，亦包括業主或住戶向我們單獨付費的增值服務及定制服務。
- *服務標準*。物業管理服務協議載列我們物業管理服務的預期標準，包括與我們服務相關的區域，以及提供服務（如查驗及維護設施（如電梯系統、供配電系統、供水及排水以及消防系統））的頻次。
- *物業管理費*。業主及住戶可根據相關服務協議按照包幹制或酬金制方式支付物業管理費。當我們的物業管理費須按包幹制方式支付時，通常按建築面積收費。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶繳納服務協議規定的滯納金。倘我們同意提供車位管理服務，物業管理服務協議也將詳細說明這些服務的應付費用。
- *業主及住戶的權利與義務*。業主委員會主要負責（其中包括）確保業主和住戶清楚並承諾履行與支付物業管理費有關的義務，為我們提供履行合同義務所需的辦公設施及其他支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。
- *服務及終止條款*。我們的物業管理服務協議通常具有三年的固定期限，該等若干協議規定，倘相關業主委員會及其他物業管理公司於現有協議屆滿前尚未簽訂新協議，已發佈協議的條款應予以延期直至相關業主委員會及新聘請的物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效為止。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會均無法在合同到期日前單方面終止任何物業管理服務協議。倘我們未能達到協議所載質量標準及未能在指定時期內糾正有關問題，我們的物業管理服務協議可能被業主委員會終止。

- 爭議解決。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合同糾紛。

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

我們的定價政策

我們於定價我們的服務時通常會考慮多種因素，如特徵和位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況及我們服務的範圍和質量。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（「放開價格管控通知」），其要求省級定價管理部門放開所有價格控制或有關住宅物業的指引政策，惟存在若干例外情況。根據《物業服務收費管理辦法》，物業服務收費應當參照政府指導價或市場價釐定，有關價格根據提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。有關更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」。於往績記錄期，我們收取的物業管理費符合中國有關定價控制的相關法律法規。根據中指院的資料，於往績記錄期，我們的物業管理費一般符合中國物業管理

公司收取的物業管理費的相關市場趨勢。由於有關地方部門通過法規以貫徹該放開價格管控通知，我們預期住宅物業的定價控制將隨時間而放鬆。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

付款及信貸條款

根據我們的物業管理服務協議的條款，我們可能按年度、季度或月份收取物業管理費。物業管理服務的費用通常由業主和住戶在我們發出繳款通知書時支付。我們通常要求業主和住戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，根據中指院的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。儘管我們通常可根據我們的物業管理服務協議的條款要求提前付款，但客戶通常是在服務及／或商品交付後支付物業管理費。據中指院稱，這在很大程度上符合中國的物業管理行業規範。我們主要以現金或通過線上轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。我們的收款工作受季節性波動影響，因為客戶往往於接近年末時支付物業管理費。有關詳細論述，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們按季度向物業開發商、業主及住戶發出書面付款通知。就收取未償付物業管理費而言，我們將通過每季度向我們的客戶發出催繳函提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於初始逾期日期後六個月內仍未支付，我們或會通過律師以掛號郵件發出催繳函，且可能會向該客戶提起訴訟以申索未付金額。同時，我們將每年至少發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。有關貿易應收款項的更多資料及其相關風險，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表節選項目的說明－貿易應收款項」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，這可能產生貿易應收款項減值虧損」。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主及住戶就其所佔在管總建築面積按比例收取公用區域所耗水電的公用事業費用。

非業主增值服務

我們亦向非業主（主要是物業開發商）提供一系列增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們自向非業主提供增值服務產生的收益分別約為人民幣110.4百萬元、人民幣149.6百萬元及人民幣262.3百萬元，分別佔同期總收益的約40.4%、32.8%及36.6%。我們的非業主增值服務主要包括但不限於下列服務：

協銷服務

我們可能會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合同，以提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，並根據我們收取的費用確認收益，此乃根據我們可能產生的成本代價確定。

我們主要部署我們的員工協助物業開發商進行現場營銷活動，這可能包括展示單位的清潔、安全秩序、保養、訪客管理及招待服務。我們與物業開發商簽訂了此類工作的協銷服務協議，該等合同通常於物業開發商知會我們不必再提供協銷服務時到期。根據我們的協銷服務協議，我們有義務遵循我們客戶訂明的服務標準，而我們的客戶則有義務向我們提供我們提供服務所必須的設施及設備。我們以本身的僱員及外包商提供協銷服務。為提升標準化和服務質量，我們亦推出了協銷服務的內部「5S」管理體系，以從服務內容、所見、所聞及所嘗、所聽和客戶滿意度五個方面對當中約142項特定服務進行標準化及規範。

額外定制服務

我們可能會與物業開發商簽訂合同，以提供額外定制服務，包括（其中包括）按照有關客戶可能就其物業要求直接向該等客戶提供或者就其物業的特定區域或設施提供清潔、安全秩序及其他類似服務。我們通過僱員及外包商提供額外定制服務。我們以單獨簽署的協議中訂明該等額外定制服務，且我們通過在我們成本之上收取利潤加成來為我們額外定制服務收取費用。於往績記錄期，我們僅向物業開發商提供額外定制服務。

房屋維修服務

我們提供有關新建成住宅及非住宅物業的房屋維修服務。於交付後，業主或住戶可能會發現新完工物業存在滲漏及牆壁裂縫等質量問題。物業開發商隨後將會與我們聯絡以解決該等質量問題。我們通過我們自有僱員及外包商提供該等服務，且我們的費用乃根據建築面積及每平方米的價格收取。

前期規劃及設計服務

我們向預期利用我們的專業知識改善其銷售及營銷表現的物業開發商提供前期規劃及設計服務。我們的服務包括在施工階段的現場諮詢，以協助識別質量問題或加深了解最終用戶對物業的預期，以讓物業開發商可更好地設計物業，滿足最終用戶的需求。我們亦協助物業開發商評估各種規劃文件，並提供有關物業設計及施工計劃的見解，包括有關園藝、消防安全系統以及廢物處理和排水系統者。我們亦在施工過程中提供現場檢查協助服務，以協助監察施工進度，並對需要處理的質量問題進行識別及跟進。我們一般就前期規劃及設計服務與物業開發商訂立個別協議且該等協議可能會詳述費用安排。我們按建築面積就該等服務收取費用，按每平方米的價格就前期規劃及設計服務收取費用。

交付前檢驗服務

物業開發商可能會聘用我們，在建設服務完成後對物業進行常規質量查驗。在此情況下，我們的工作可能包括在現場部署員工或專家以根據物業開發商提供的質量指引進行質量檢查，評估任何質量問題，向物業開發商報告並進行後續回訪以確保問題的解決令客戶滿意。

社區增值服務

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決彼等有關生活方式的需求，提升生活體驗並創造更加健康便利的社區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升客戶對我們的忠誠度。我們主要通過與業主及住戶的日常聯繫及互動提供社區增值服務，包括但不限於家居生活服務、車位管理、租賃協助和其他服務、房地產經紀服務及公共區域增值服務。

於2017年、2018年及2019年，我們自社區增值服務產生的收益分別約為人民幣15.7百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣111.7百萬元，分別佔同期總收益的5.7%、12.9%及15.6%。

家居生活服務

我們提供家居生活服務，以改善住戶的生活體驗，其中可能包括清潔、團購、交鑰匙裝修以及家居維修及公用事業費用收取服務。

- **清潔。**我們的清潔服務主要包括收集物業施工及／或室內裝修產生的廢物。該等服務通過我們的外包商提供，有關費用按建築面積收取。
- **團購。**我們通常向住宅社區的業主及住戶提供產品團購。產品主要包括雜貨，通常為團購折扣定價，從而居民可享受由我們管理的物業社區帶來的好處。
- **交鑰匙裝修。**我們通常為業主及住戶提供選擇我們為其物業購買所需傢具的權利。該等服務可能包括根據業主或住戶的喜好及預算購買及安排傢具、家用電器及配件的安裝。我們的費用或會根據業主或住戶確定的服務範圍而有所不同，且我們會在購買產品的成本之上向業主及住戶收取服務費用。我們通常與業主及住戶簽訂單獨的協議，其中載明具體安排，包括完工日期以及我們所提供的產品及服務的一般說明。
- **家居維修服務。**我們為有意於搬入或搬出之前清潔物業單位及／或進行家用電器及固定裝置的維修及安裝的業主及住戶提供家居維修服務。我們亦提供與水管維護有關的服務。我們的服務通常通過外包商提供。我們直接與需要此類服務的業主及住戶合作，並根據定價表向業主及住戶收取服務費用，具體價格視物業而定。
- **公用事業收費服務。**我們代若干住宅社區的業主及住戶支付水電費及供熱費。位於中國北部地區的住宅社區在一年的寒冷季節（作為國家基礎設施一部分的區域集中供暖開始時）會產生與電費不同的供熱費。於往績記錄期，我們不收取公用事業收費服務的任何費用。

車位管理、租賃協助和其他服務

我們管理及協助停車場的租賃和其他服務。我們提供此類服務的大部分停車場的物業所有權屬於物業開發商及業主。我們的管理服務一般包括進出管控、監視及收取停車費。我們代業主向使用停車位的租戶收取的停車費根據相關的物業管理服務協議定期或一次性收取。根據相關物業管理服務協議，我們提供服務的管理費通常按月收取，收費標準乃根據中國有關法律法規按物業管理服務協議規定的百分比執行。就停車場的租賃協助而言，我們協助租賃停車場的使用權及其他服務，包括籌備市場推廣活動、停車場裝修以及樣板間的協助。我們按成本加利潤法對該等服務的服務費進行定價。

公共區域增值服務

我們向業主提供若干增值服務，例如公共區域廣告位（如地庫、電梯及外牆廣告位）以及公共區域租賃。我們通過根據相關中國法律及法規代業主收取一部分費用來從公共區域增值服務中受益，並按物業管理服務協議約定的百分比收取服務費的方式產生收益。我們就有關服務與服務買方訂立單獨協議。

房地產經紀服務

我們向業主及物業開發商提供物業及停車位相關的房地產經紀服務，其涉及對於物色租戶或買家方面的協助、營銷以及聯繫及協調潛在租戶與買家。我們已於2019年6月於江西成立一家附屬公司及於2019年7月於江蘇成立一家附屬公司，以發展我們的房地產經紀服務，且已分別於2019年12月及9月完成註冊。我們擬利用我們與各住宅社區業主及住戶的關係來獲得潛在租戶及買家。一旦潛在租戶或買家被業主接受，我們將幫助引導業主完成銷售或租賃交易。我們一般根據業主與我們有關銷售及租賃經紀的合同就服務收取按銷售價或租金收入百分比計算的固定比率佣金。我們的費用一般根據業主或買方與我們之間相關銷售或租賃合同，由業主或買方產生並支付。

我們的品牌



我們主要以三個品牌營銷我們的服務，每個品牌滿足特定客戶群的需求。若干品牌包括專為說明所提供服務預期範圍及標準的子品牌。我們相信，該等品牌有助於我們提供有關我們所提供服務類型及水平的信息，令我們能夠利用此差異化的定位策略來吸引不同的客戶群，最大程度地擴大市場份額：

- 「榮服務」。我們的「榮服務」包括針對住宅物業提供的物業管理服務，目標是滿足住戶日常生活基本需求的主要方面。此外，我們根據所管理物業的特點、客戶收入水平、當地風俗、客戶喜好等多種因素提供定制服務。目前，我們向住戶提供三個級別的服務套餐，包括主要面向購買首套住房的客戶的「榮服務1.0」、主要面向擁有改善型住房需求的客戶的「榮服務2.0」和主要面向高檔社區的「榮服務2.0+」；
- 「榮享家」。我們的「榮享家」品牌包括我們的增值服務，目標是讓業主及住戶形成社區意識，進而豐富彼等的居住體驗。我們提供多種增值服務，並將之分成「增值服務八大家」，包括「美築美家」（指一站式家居裝飾裝修服務）、「房管家」（指房屋中介服務）、「生活家」（指團購及買花）、「到家」（指我們的清潔、工程維修服務）、「健康家」（指我們的家電清洗、空氣淨化及高級中心服務）、「科技家」（指我們的智能維護及生活設施及車輛自動識別系統）、「教育家」（指我們針對社區兒童的設施及活動）及「活動家」（指我們為社區業主及住戶組織的主題派對、家庭活動及其他社交活動）；及

- 「榮商辦」。我們的「榮商辦」品牌包括我們針對商業物業、寫字樓及其他類型非住宅物業的物業管理服務，目標是帶來顯赫聲望及提升所服務物業的資產價值。我們提供設施及設備維護及商業綜合體服務策劃及執行。

銷售及營銷

我們總部及地區層面市場營銷部主要負責發展我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究、維護客戶關係開發。我們總部的市場營銷部負責制定我們的整體營銷策略、謀劃營銷及銷售方面的相關公司政策、促進各分公司及附屬公司間的培訓及協作。分公司負責執行我們的營銷策略、進行業務拓展、管理我們投標方面的工作及探索其他擴張可能性。

我們的附屬公司及分公司通常負責實施由我們的投資管理及發展部門設計的銷售及營銷策略。預計彼等亦在其各自的地點探索和建立信息渠道以進行業務發展和市場研究。該等信息渠道可能包括例如物業開發商或業主委員會公布投標機會的網站或其他平台，通過推薦或頻繁與客戶及其他行業參與者溝通的方式揭示商機並組織宣傳活動以展示我們提供的服務。

我們積極地爭取與潛在客戶（特別是物業開發商）形成新的業務關係並保持現有的業務關係。我們也不時會在假期或其他我們認為合適的時機舉辦活動以宣傳或展示我們提供的服務。

客戶

概覽

我們的客戶基礎主要包括物業開發商、業主及住戶。評估潛在客戶時，我們會評估諸如物業管理涉及的估計成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前為按包幹制或酬金制管理等關鍵因素。

業 務

下表載列我們三條業務線各自的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務.....	物業開發商、業主及住戶
非業主增值服務.....	非業主(大多數為物業開發商)
社區增值服務.....	業主及住戶

於2017年、2018年及2019年，五大客戶所產生的收益分別為人民幣107.4百萬元、人民幣155.1百萬元及人民幣202.4百萬元，分別佔我們同期總收益的39.4%、34.0%及28.3%。於往績記錄期，我們最大客戶為正榮，我們向其提供物業管理服務及非業主增值服務。於2017年、2018年及2019年，我們向正榮提供服務產生的收益分別為人民幣91.5百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣169.6百萬元，分別佔我們總收益的33.5%、28.2%及23.7%。與正榮集團、正榮地產集團及其各自聯營公司的交易構成關連交易。於往績記錄期，除正榮集團、正榮地產集團及其各自聯營公司外，其餘五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除(i)歐宗榮先生於正榮地產已發行股份總數約54.60%及正榮集團公司約91.90%的股權中擁有實益權益；(ii)歐國強先生於正榮地產已發行股份總數的4.97%及正榮集團公司約8.10%的股權中擁有實益權益；及(iii)黃仙枝先生於正榮地產已發行股份總數的0.11%中擁有實益權益外，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何前五大客戶中持有任何權益。我們的五大客戶於往績記錄期均非我們的五大供應商。

有關更多資料，請參閱本招股章程「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的大部分收益來自正榮，而正榮為我們的關連人士且我們對其並無控制權」。自2004年開始為福建省正榮地產集團的住宅物業項目提供物業管理服務以來，我們與正榮(尤其是正榮地產集團)建立了良好且持續的業務關係。經過多年的合作，我們對其高標準及要求有了深入的了解，這有助於降低正榮與我們之間的溝通成本，並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務及增值服務，滿足

業 務

正榮嚴格的需求及要求。我們亦認為，我們高效及優質的服務以及互相信賴的合作關係亦有助於正榮地產集團成功建立全國傑出及知名的品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。展望未來，基於我們互補的業務關係，同時考慮到獲得有能力提供可比標準及範圍的服務的其他服務提供商所需的時間及精力，我們認為我們擁有競爭優勢而令我們從競爭對手中脫穎而出，且我們相信我們將繼續能夠向正榮取得未來委聘，尤其是正榮地產集團。

五大客戶

下表載列於2017年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務		交易金額 ⁽⁶⁾ 人民幣千元	佔我們
			關係開始	信貸期		總收益 百分比
1.	正榮	物業管理及增值服務	2004年 ⁽¹⁾	按月 或季	91,509 ⁽⁷⁾	33.5
2.	客戶A	物業管理及增值服務	2017年 ⁽²⁾	按季	6,268	2.3
3.	客戶B ⁽³⁾	物業管理及增值服務	2017年	按季	3,598	1.3
4.	客戶C ⁽⁴⁾	物業管理及增值服務	2017年	按年	3,048	1.1
5.	客戶D ⁽⁵⁾	物業管理及增值服務	2017年	按月 或季	2,969	1.1

附註：

- (1) 指我們與正榮地產集團開始業務關係的年份。我們於2017年來自正榮集團的收益為零。
- (2) 指我們收購江蘇愛濤的年份，江蘇愛濤於2008年開始與客戶A的業務關係。
- (3) 正榮地產集團於客戶B中持有20.0%權益。
- (4) 正榮地產集團於客戶C中持有49.0%權益。
- (5) 正榮地產集團於客戶D中持有50.0%權益。
- (6) 指與相關客戶的交易金額（不包括增值稅）。
- (7) 指我們於2017年向正榮地產集團提供物業管理及增值服務產生的收益。

業 務

下表載列於2018年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務 關係開始	信貸期	交易金額 ⁽³⁾ 人民幣千元	佔我們 總收益 百分比 %
1.	正榮	物業管理及增值服務	2004年 ⁽¹⁾	按月 或季	128,649 ⁽⁴⁾	28.2
2.	客戶A	物業管理及增值服務	2017年 ⁽²⁾	按季	14,505	3.2
3.	客戶E	物業管理及增值服務	2017年 ⁽²⁾	按季	5,226	1.1
4.	客戶F	物業管理及增值服務	2007年 ⁽²⁾	按季	3,406	0.7
5.	客戶G	物業管理及增值服務	2017年 ⁽⁵⁾	按季	3,294	0.7

附註：

- (1) 指我們與正榮地產集團開始業務關係的年份。我們於2018年與正榮集團已建立業務關係。
- (2) 指我們收購江蘇愛濤的年份，江蘇愛濤於2008年開始與客戶A及客戶F的業務關係及於2012年開始與客戶E的業務關係。
- (3) 指與相關客戶的交易金額（不包括增值稅）。
- (4) 於2018年，我們向正榮地產集團提供物業管理及增值服務產生的收益為人民幣122.9百萬元，佔我們2018年總收益的26.9%。此外，於2018年，我們就向正榮集團佔用的辦公室提供物業管理服務確認收益人民幣5.7百萬元。
- (5) 指我們收購江蘇愛濤的年份。

業 務

下表載列於2019年我們的五大客戶詳情：

排名	客戶	提供的主要服務	業務 關係開始	信貸期	交易金額 ⁽⁴⁾ 人民幣千元	佔我們 總收益 百分比 %
1.	正榮	向非業主提供物業管理 及增值服務	2004年 ⁽¹⁾	按月 或季	169,578 ⁽²⁾	23.7
2.	客戶A	物業管理及社區增值 服務	2017年	按季	14,945	2.1
3.	客戶D	向非業主提供增值服務	2017年	按月 或季	6,063	0.8
4.	客戶H	向非業主提供增值服務	2018年	按月	5,987	0.8
5.	客戶I	向非業主提供增值服務	2018年	按季	5,833	0.8

附註：

- (1) 指我們與正榮地產集團開始業務關係的年度。我們於2018年與正榮集團開始業務關係。
- (2) 於2019年，我們向正榮地產集團提供物業管理及增值服務產生的收益為人民幣158.1百萬元，佔我們2019年總收益的22.1%。

我們一般向客戶授出90天信貸期，並透過電匯收取付款。有關服務合約的主要條款，請參閱本招股章程「物業管理服務－物業管理服務協議」。

信息安全

我們僅在獲得客戶同意後方會收集對我們提供物業管理服務而言屬必要的客戶數據。我們對任何第三方獲得及使用該等資料進行嚴格控制。任何業務部門或分公司的僱員須輸入彼等各自的僱員身份證號碼及密碼方能進入其數據系統。數據的處理、分類、管理及使用將根據我們的數據隱私及數據安全政策進行。我們制定了內部規則，嚴格限制訪問信息系統中敏感內容的權限。我們根據員工職位及職責對其進行分類，授予彼等不同的訪問權限，採用密碼控制及其他技術手段，只有必要人員才能訪問特定保密資料。我們定期檢查系統日誌（系統用戶的行為均記錄於此），進一步確保信息安全。我們的機房及電子設備亦均有門禁及控制系統，未經授權不得入內。此外，我們定期組織對信息資產進行綜合風險評估，制定策略開發內部智慧管理系統。我們已指定信息技術部門經常審閱數字平台及系統，確保用戶數據的收集、存儲及使用符合我們的內部政策及適用法律法規。我們保留業主及住戶的相關個人信息，惟彼等為我們所管理物業的業主及住戶。於該等業主及住戶不再為我們所管理物業的業主及／或住戶，且並無應收相關業主及住戶的未結清物業管理費用及／或其他待解決事項，我們將彼等的個人信息從我們的系統中刪除。我們亦為僱員提供培訓，確保彼等知悉我們內部的用戶數據保護政策。基於上文所述者，我們的中國法律顧問認為我們遵守了中國的適用數據隱私法律法規。

供應商

概覽

就三大業務整體而言，我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安全秩序、園藝及若干工程維修服務的外包商。我們分包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的外包商專注於彼等提供的服務及以高效的方式運營。我們相信，該等分包安排可使我們能夠利用人力資源及外包商的技術專長、降低人工成本及提升我們的整體盈利能力。於2017年、2018年及2019年，我們的分包費用分別為人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔我們同期銷售成本總額的13.7%、16.4%及22.9%。

業 務

於往績記錄期，我們的五大供應商均為屬獨立第三方的外包商。截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份總數5%以上的股東在任何五大供應商中享有任何權益。於2017年、2018年及2019年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣9.3百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣22.8百萬元，分別佔我們同期採購總額的17.1%、11.4%及11.9%。

下表載列於2017年我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的主要服務	業務 關係開始	佔採購總額	
				交易金額 ⁽¹⁾ 人民幣千元	百分比 %
1.	供應商A	清潔服務	2015年	4,166	7.6
2.	供應商B	清潔服務	2016年	1,592	2.9
3.	供應商C	清潔服務	2017年	1,399	2.6
4.	供應商D	清潔服務	2017年	1,266	2.3
5.	供應商E	清潔服務	2014年	911	1.7

附註：

(1) 指與相關供應商的交易金額（不包括增值稅）。

下表載列於2018年我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的主要服務	業務 關係開始	佔採購總額	
				交易金額 ⁽¹⁾ 人民幣千元	百分比 %
1.	供應商A	清潔服務	2015年	4,249	3.8
2.	供應商F	安全秩序服務	2017年	2,550	2.3
3.	供應商G	清潔服務	2017年	2,389	2.1
4.	供應商D	清潔服務	2017年	1,885	1.7
5.	供應商H	工程維修服務	2017年	1,727	1.5

附註：

(1) 指與相關供應商的稅前交易金額。

業 務

下表載列於2019年我們的五大供應商詳情：

排名	外包商	提供的 主要服務	業務 關係開始	交易金額 ⁽¹⁾ 人民幣千元	佔採購 總額 百分比 %
1.	供應商I	安全秩序服務	2018年	6,119	3.2
2.	供應商F	安全秩序服務	2017年	5,189	2.7
3.	供應商J	安全秩序服務	2018年	4,484	2.3
4.	供應商A	清潔服務	2015年	3,630	1.9
5.	供應商K	安全秩序服務	2019年	3,365	1.8

附註：

(1) 指與相關供應商的交易金額（不包括增值稅）。

我們的五大供應商一般向我們授出5天至30天信貸期，而我們一般透過電匯向供應商結算付款。

外包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責監督及審查我們外包商的選擇、管理及評估，並在我們業務運營的這一方面作出相關政策決定。我們的附屬公司及分公司為我們總部提供監督、審查及決策流程方面的支持。在僱用外包商時，我們附屬公司及分公司可向預先批准的名單上的外包商發出招標邀請，並根據服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作等標準評估彼等招標申請。

我們定期監控及評估我們的外包商。預計每個物業管理項目的管理人員將每月檢查外包商的工作，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策及程序以管理所收到有關外包商提供服務的投訴。我們每週正式審查及評估我們的外包商，清潔及安全秩序服務除外，我們每天對我們管理的項目進行的有關工作進行清潔及安全秩序服務檢查且每週進行審查來跟進。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- **期限**。該等協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。我們將考慮根據彼等的服務質量再次聘用外包商。

- *服務標準*。分包協議將規定外包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務所涉及的領域。對於與電梯及消防系統工程維修服務有關的分包協議，我們可能會針對彼等的條件及我們要求的檢查類型訂明我們的預期標準。我們亦要求外包商遵守我們的內部政策，例如與質量標準、安全、報告時間、制服及禮儀指南相關的政策。
- *我們的權利與義務*。一般來說，我們有權利及義務監督及評估我們的外包商。我們還負責為彼等提供完成服務的必要支持，其中可能包括（例如）免費使用辦公設施。我們一般按月或按季度支付分包費用，具體取決於合同中約定的內容。倘我們的外包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們有權收取違約金或扣除分包費用。
- *外包商的權利及義務*。我們的外包商有責任根據適用法律法規獲得開展業務運營所需的所有牌照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。我們的外包商管理自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的外包商負責對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該外包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。
- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的外包商一般自行採購工具及提供合約服務所需的其他原材料。倘外包商須為我們採購若干原材料，如消防系統或電梯的零件，須事先取得我們的批准。
- *終止及續簽*。我們定期監督及評估外包商的表現。倘外包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多次投訴，我們通常有權終止協議。一般在合同到期前30天書面提出續簽協議的建議。

爆發COVID-19的影響

爆發COVID-19對我們業務營運的影響

據報導，由新型冠狀病毒(COVID-19)引致的呼吸道疾病最早爆發於2019年底，並在中國境內乃至全球持續擴散。截至最後實際可行日期，COVID-19已擴散至中國各地及全球超過210個國家和地區，且死亡人數及感染病例數目亦持續上升。為了遏制COVID-19的爆發，中國政府在全國採取嚴格措施，包括但不限於由2020年1月23日起全面封鎖武漢市，並局部封鎖多個中國城市、延長停工時間，以及規定對受到感染的個人及被認為可能受到感染的任何個人進行強制隔離。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省簽訂了八個項目，總簽約建築面積約為1.5百萬平方米，其中兩個總在管建築面積約為0.2百萬平方米的項目已交付予我們管理，約佔我們在管總建築面積的0.8%。截至最後實際可行日期，我們的社區增值服務已覆蓋湖北省武漢市的約760個家庭單位。於往績紀錄期，我們在湖北省的業務佔我們總收益的零、0.6%及0.5%。展望未來，按我們的預期在管建築面積計，我們預計我們在湖北省的業務範圍將繼續受到限制。

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

據董事經諮詢正榮地產集團後所深知，我們預計在如期交付正榮地產集團所開發項目以供我們管理方面將不會出現重大延誤。此外，據董事所深知，截至最後實際可行日期，位於湖北省的五個總簽約建築面積約0.9百萬平方米的物業由正榮地產集團開

發中。我們獲正榮地產集團告知，雖然正榮地產集團預料因中國政府為遏制COVID-19爆發而延長停工時間，導致整體房地產開發進度的若干階段有所延遲，但正榮地產集團預計其本身擁有足夠的資源、產能及產量趕上開發進度，並且預計在完成上述物業開發上不會出現重大延誤。經諮詢正榮地產集團後，董事認為並無其他事項須另行垂注。因此，我們認為有關延誤並不重大，且不大可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑒於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團因COVID-19疫情不得不暫停營運或停止向客戶提供物業管理及增值服務，外包商、公用事業服務提供商及原材料供應商提供的服務嚴重中斷，及我們的物業管理費減少的風險甚微。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。在極不可能的情況下，由於COVID-19的爆發，無論是因為政府政策或我們無法控制的任何其他原因，導致我們被迫減少或暫停部分業務營運，我們估計截至2019年12月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘以及上市前將獲得償還的應收關連方款項）足以應付我們超過12個月的所需成本。對於因COVID-19的影響而可能導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)由於暫停業務，我們不會產生任何收入；(ii)鼓勵我們的所有員工（包括營運和行政人員）在雙方同意下無薪休假，或根據僱傭合同在適當通知後將其解僱，並且不產生任何重大補償；(iii)假若未事先就無薪休假徵得員工一致同意，我們可能須支付一個月員工成本以解僱前線員工；(iv)與租金有關的付款，包括每月支付的租金、管理費及其他雜費；(v)將為維持我們的最低營運水平而產生的最低營運和行政開支（包括基本總部維護成本、公用事業開支，以及作為上市公司產生的費用，例如上市年費、年度審計費用、財務報告及合規顧問費用）；(vi)擴張計劃在有關情況下延期；(vii)股東或金融機構將不再提供內部或外部融資；及(viii)在有關情況下不再宣派及派付股息。

上述極端情況未必會發生。上述分析僅作說明用途，且董事目前認為發生有關情況的可能性甚低。由於COVID-19爆發所引起的實際影響將取決於其後續發展；因此其對本集團造成的影響可能超出董事的控制範圍，亦可能超出我們的估計和評估範圍。

我們對COVID-19爆發的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應急計劃，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾，包括物色切合我們要求及規定的各種合適的服務分包商及物資供應商並與之進行磋商，從而確保我們服務的穩定性和一致性，採購我們的營運所需物資以減少可能造成的任何干擾，以及為我們在全中國的員工實施彈性輪值安排，以期控制並盡量減少社區傳播COVID-19的可能性。此外，自2020年1月底起，我們還對所有辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施。有關更多詳情，請參閱本節下文「質量控制－應對COVID-19爆發的加強衛生與預防措施」。我們預計，實施該等加強措施的額外成本主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔補給品以及扣減三個月社會保險供款款項等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

目前，我們其中一項業務策略是將地域覆蓋範圍及業務擴大到中國四個主要地區。儘管中國房地產市場可能會因COVID-19爆發而受到一定程度的影響，但鑒於中國城市人口及城市化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區對住宅及商業物業的需求將繼續高企。根據中指院報告，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不會影響區域宏觀經濟發展計劃及吸引人才計劃，且疫情一旦得到有效控制之後，預期該等城市的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，我們認為上述擴展計劃屬可行之舉，且我們不會因COVID-19爆發而更改本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露全球發售所得款項淨額用途。

質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功和未來繁榮至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊主要負責實施和維持服務標準、規範服務程序和監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守這些標準、協調員工培訓及定期檢查我們的服務表現；(ii)與我們的業務策略緊密

結合的內部質量控制計劃，該業務策略基於我們員工的過往經驗、行業專業知識和建議，並根據我們的人員反饋和管理層的評估及時更新；及(iii)由我們與第三方機構按季共同進行質量檢查。

物業管理服務的質量控制

我們於2017年10月獲得ISO 9001:2015國際質量管理體系認證、ISO 14001環境質量管理體系認證及OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證。有關更多詳情，請參閱本節下文「一 職業健康、安全及環保事宜」。據我們中國法律顧問告知，我們董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營自有關當局取得所有重要牌照、許可證、證書及批文。我們須不時重續有關牌照、許可證及證書。我們預期，只要我們符合有關法律及法規設定的適用規定及條件，獲得有關重續不會存在任何困難。

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定各項服務質量監督及維護程序及制度，旨在規範我們所有的管理項目。

- *「榮智慧」服務軟件*。有關進一步詳情，請參閱本分節「一「榮智慧」服務軟件」；
- *「2157」客戶投訴管理程序*。我們採納標準化程序在內部稱為「2157制度」的制度下管理客戶投訴。「二」指在收到客戶投訴後兩個小時內回應。在首兩個小時內，我們的標準程序要求受訓人員與客戶聯絡並表示收到其投訴。我們的人員亦會與客戶討論以了解問題的有關背景，並在可能範圍內提出初步解決方案。我們的人員亦可根據需要聯繫相關部門，例如維修及維護，以安排協助解決問題。「一」指我們一般預計在一天時間內為客戶提出協定解決方案，並完成有關投訴備案的內部程序及相關答復及／或跟進。作為備案程序的部分，地區品牌的相關人員亦向我們總部的相關部門備案報告作記錄。「五」指我們一般預計在五期限內完成處理常規客戶投訴的程序並進行初步的客戶滿意度調查。「七」指七天內向客戶提供最終解決方案。倘問題在七天後仍然存在，我們的程序要求我們對客戶跟進，並每七天提供一次定期更新，確保為客戶制定可行的解決方案。我們總部的相關部門通常與客戶進行電話跟進以確保；

- **四維監控系統。**我們已建立一個四維監控系統。第一維是線性系統，涉及物業、地區分公司及總部級別的質量控制人員。按項目級別每週進行評估，地區分公司每月或每季度評估相關項目，而總部的質量控制人員不時抽樣和檢查項目。第二維涉及與我們合作的房地產開發商對物業項目每兩年進行的外部審查。第三維涉及由外部評估機構北京賽惟諮詢有限公司對我們的在管物業進行外部和實地匿名審查。第四維涉及由中指院收集客戶對我們服務的評估反饋及我們對此之檢討。通過此系統，我們可以對服務質量進行定期和密切的監督，並優化客戶的體驗；
- **客戶反饋收集。**我們不斷跟蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們已建立客戶服務辦公室和服務監督熱線以確保客戶能夠輕鬆便捷地聯絡我們的服務質量控制中心，及我們的物業管理人員可及時有效地解決客戶的顧慮和投訴。我們規定客戶的所有請求和投訴必須於特定時間內得到回應和解決。我們亦已指定「客戶體驗專員」與客戶密切互動並收集其反饋及意見。有關進一步詳情，請參閱本節下文「－質量控制－反饋及投訴管理」。我們還鼓勵員工以各種方式收集客戶意見，其中包括實地走訪和與客戶會面以及匿名客戶調查；及
- **獨立第三方調查。**我們委聘北京賽惟諮詢有限公司及中指院等獨立專業機構協助我們，通過獨立進行神秘客戶調查及客戶滿意度調查來獨立評估我們的服務質量。

為確保一貫的優質服務，我們致力對所有管理的項目統一規範物業管理服務。此外，為利用我們團隊成員的經驗，我們實施了「跬步計劃」，據此，我們收集優質服務的典型案例，並按月在內部發佈。我們相信，這種內部發佈會鼓勵我們的團隊成員從這些案例中學習，並進一步提升服務質量。更多資料，請亦參閱本節「－競爭優勢－標準化的運營流程、數字化的業務營運及有效的成本控制措施」。

「榮智慧」服務軟件

我們利用內部的「榮智慧」服務軟件去記錄及整理客戶投訴、客戶反饋及我們的回覆，從而監督和維持服務質量。該內部服務軟件使我們能夠(其中包括)收集及管理客戶詢問、要求及反饋，整理並追蹤我們的回覆及跟進，並對有關事項進行內部評估及作出記錄。借助「榮智慧」服務軟件，我們通過客戶常用的第三方開發的即時通訊軟件與客戶聯絡，此為客戶帶來便利及提高客戶體驗。該通訊渠道將客戶的查詢、要求及投訴傳輸至我們的內部系統，然後隨即由我們的員工審閱及處理。我們的中國法律顧問認為，「榮智慧」服務軟件作為我們內部質量管理系統的一部分，不受限於相關中國法律及法規規定的任何外資投資限制。

對外包商的質量控制

為確保及維持外包商的服務質量，我們已制定內部規則及程序，以監察我們對外包商的篩選、合作及檢查。我們已制定《招標採購管理規程》，並按照規定的標準程序委聘外包商。我們與外包商的協議中通常包括所提供服務的詳細質量標準，以及在外包商表現不佳的情況下的終止條款。例如，如果外包商未達到預先協定的人員出勤、能力、服務質量評估或安全管理標準，我們有終止合作的合約權利。我們還制定了與若干分包業務的分包相關的政策，例如我們的《保安保潔供應商外包細則》，以便在我們與外包商合作期間對我們的統一管理提供詳細指導。

我們定期評估外包商的表現。我們針對外包商的內部質量控制措施的詳情如下：

- *內部管理審查*。我們每天、每週、每月或每季度對外包商的表現進行定期檢查和評估，具體取決於項目規模和所涉及的領域。此外，我們不時對總部的特定業務進行專項檢查；
- *第三方評估*。我們邀請我們僱員不認識的嘉賓現場評估我們的服務質量及外包商提供的服務；及
- *收集客戶意見反饋*。我們通過客戶調查和400服務監督熱線不斷跟踪客戶對外包商表現的反饋。

我們有根據調查結果調整分包費用並決定是否繼續分包合同的合約權利。如外包商未能達到我們的質量標準，我們將要求外包商採取必要的整改措施，或可能終止與外包商的合作。

對第三方商家的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方商家所提供的產品和服務的質量，例如根據我們的內部質量控制政策篩選商家及在與商家訂立合作協議前篩選備選商家。商家亦須就因其有缺陷的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方商家。

應對COVID-19爆發的加強衛生與預防措施

為應對COVID-19爆發，自2020年1月底起，我們對所有在管物業加強衛生與預防措施。這些措施包括(i)定期對在管物業的公共區域進行清潔與消毒；(ii)對出入在管物業的訪客測量體溫，以監察訪客的醫療症狀；(iii)要求我們的員工穿戴合適的防護裝備，例如手套及口罩；及(iv)督促我們的員工以及我們所管理的物業的業主及住戶加強個人衛生。我們預計，實施該等加強措施的額外成本主要涉及口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。

反饋及投訴管理

我們相信客戶對我們的業務至關重要，我們重視他們的反饋和建議。在日常業務營運過程中，我們不時收到我們所管理物業業主和住戶有關我們服務質量和有效性的反饋、建議和投訴，如財產損失報告和公共設施維修請求等。為及時有效地管理客戶的反饋和投訴，我們已設立400服務熱線來記錄、處理和回應反饋、建議和投訴，並對我們的回應結果進行後續審查。我們為居住在我們管理的住宅物業的住戶設立了400服務熱線，該熱線自2017年開始運營。客戶可以通過熱線向我們提起投訴和提供反饋及就他們所訂購的我們服務平台上宣傳的產品告知相關問題。我們亦實施「2157」客戶投訴管理程序，確保客戶提出的問題均獲及時處理及解決。更多詳情，請參閱本節上文「－質量控制－物業管理服務的質量控制」。為了提供更好的客戶體驗和提升我們的客

戶服務，我們規定客戶的所有請求和投訴都要在特定時限內得到回應和解決。在特定時限內未得到解決的請求和投訴將在我們的管理系統中升級，並最終得到解決。如有需要，我們會安排實地走訪投訴人，以了解投訴的性質。我們將在問題解決後的五天內回訪客戶，從而確保客戶滿意解決結果，並恢復他們對我們服務的信心。如未在五天內解決問題，我們將密切跟進待解決事項並每七天向客戶提供反饋。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務而言十分重要。截至最後實際可行日期，我們已註冊一個域名及十個商標，董事認為其對我們的業務而言十分重要。有關更多資料，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

獎項及殊榮

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	按綜合實力計，位列2020中國物業服務百強企業第19名	中指院
2020年	2020中國物業服務百強滿意度領先企業	中指院

業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2020年	我們所管理的項目虹橋•正榮府入選2020中國物業服務行業示範基地	中指院
2019年	按綜合實力計，位列2019中國物業服務百強企業第22名	中指院
2019年	2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中指院
2019年	南京正榮潤峯花園入選2019年中國物業服務行業示範基地	中指院
2019年	2019中國社區服務商第17名	億翰智庫
2019年	2019中國社區服務商成長性十強	億翰智庫
2019年	2019中國社區服務商品牌價值20強	億翰智庫
2019年	2019中國物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會
2019年	2019住宅物業服務領先企業	中國物業管理協會

業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	我們所管理的項目正榮潤錦城項目入選2019年度南京市物業管理示範項目	南京市住房保障和房產局
2019年	我們所管理的項目正榮御峰小區項目入選2019年度南昌市物業管理示範項目	南昌市物業管理協會
2018年	2018中國物業服務百強企業第29名	中指院
2018年	2018年中國物業服務行業示範基地： • 莆田正榮潤城；及 • 上海虹橋正榮中心	中指院
2018年	2018中國社區服務商18強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•成長性十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•創新性十強	億翰智庫
2018年	2018中國社區服務商•客戶滿意度模範企業50強	億翰智庫

業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2018年	2018年中國物業管理企業品牌價值20強	中國房地產業協會
2018年	2018年中國物業管理企業綜合實力30強	中國房地產業協會
2018年	2018年物業服務企業百強綜合排名第22位	中國物業管理協會
2017年	2017中國社區服務商成長性十強	億翰智庫
2016年	正榮·御品世家入選2016年度全省物業管理示範住宅小區	福建省住房和城鄉建設廳
2015年	正榮·御品蘭灣入選2015年度全省物業管理示範住宅小區	福建省住房和城鄉建設廳

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。具有專業知識、資金實力和背景或隸屬於房地產開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。因此，雖然中國物業管理行業中低分部的准入門檻相對較低，但我們認為高端分部的准入門檻卻相對較高。

根據中指院報告，作為綜合物業管理分部的知名企業，我們主要與大型國家、地區和本地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於（其中包括）服務質量、業務運

營、價格、財務資源、品牌知名度和聲譽等多個因素。2020年，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名。2019年，按綜合實力計，我們位列2019中國物業服務百強企業第22名。

有關我們運營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全和環境保護事宜的法律。我們制定了職業安全和衛生制度，在運營中實施了ISO 14001和OHSAS 18001標準，並定期為員工提供工作場所安全培訓，以提高他們對工作安全問題的認識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

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

保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)針對涉及僱員而與工傷、事故和職業危害有關的損害的僱主責任險。

我們已投保財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們在日常業務過程中可能遭致的有關損失及負債」一節。

僱員

我們認為高素質人才對我們的成功和未來發展十分關鍵。我們十分重視招募和培養高素質人才。我們從多個來源招募人才，如大學、第三方招聘機構及其他公司等，並為我們的員工提供持續培訓和發展機會。

截至2019年12月31日，我們在中國共有4,496名全職僱員。下表載列截至2019年12月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比(%)
高級管理層.....	14	0.3
財務管理.....	68	1.5
質量管理.....	56	1.2
工程管理.....	61	1.4
增值服務.....	72	1.6
市場拓展.....	45	1.0
人力資源和行政.....	84	1.9
住宅物業的物業管理服務 ⁽¹⁾	1,525	33.9
非住宅物業的物業管理服務 ⁽¹⁾	2,571	57.2
總計	4,496	100.0

附註：

(1) 指我們的現場物業管理服務人員。

下表載列截至2019年12月31日按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員 總數的百分比(%)
長江三角洲地區.....	2,204	49.0
海峽西岸地區.....	924	20.6
中西部地區.....	1,002	22.3
環渤海地區.....	366	8.1
總計	4,496	100.0

截至最後實際可行日期，我們的僱員未成立任何工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

招聘

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

- *招聘*。我們通過在線廣告、大學、第三方招聘機構和僱員推薦等多種來源招聘求職者；
- *甄選*。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門審查及篩選簡歷；(ii)招聘部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部門和相關招聘部門進行面試；
- *內部評審*。選定合資格求職者後，我們根據預算及求職者的資質設定薪金水平並提交管理層進行內部審批；及
- *聘用*。求職者經內部審核通過後，我們向求職者發出列明薪金待遇的錄用通知書。

培訓

我們向僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- *就業務發展而言*，我們提供與業務有關的各種培訓計劃，故僱員將會更加熟悉我們的營運及業務，包括提升物業管理服務質量的培訓、增值服務相關培訓以及促進本公司發展的培訓。此類培訓計劃涵蓋的領域和主題包括但不限於服務優化和多樣化、質量控制、監督和管理、數字化、合規和風險管理。

- 就僱員發展而言，我們十分重視僱員的個人發展。我們為新僱員、管理人才、部門經理、物業經理和高級管理層提供具有不同側重點的個人培訓。例如，我們提供的培訓計劃包括為新招聘的應屆畢業生提供的「榮之星」、為我們的項目經理及相似的職位提供的「榮之將」、為我們的營銷及推廣團隊提供的「星火計劃」及為我們的增值服務團隊提供的「領軍計劃」。通過詳細的任務說明、服務技能實踐、一對一培訓及績效評估，我們旨在提升我們團隊人員的整體技能水平及更好地協助我們達到市場開發及增值服務目標。

我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定現金管理政策，以監控我們分公司的工作程序，包括但不限於需要總部批准開通銀行賬戶及現金付款、設置我們分公司手頭現金上限、設置銀行賬戶存款期限、清查銀行賬戶及核對日常現金結餘以及每週對賬，以降低現金管理有關的風險。我們亦鼓勵我們分公司透過銀行轉賬結算彼等的交易，以提高資金管理的安全性。我們已詳述現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

現金流量交易

向客戶收取物業管理費、
租金或其他服務費

現金處理政策及內部控制措施

我們已指派出納員就相關物業負責收銀。彼等將核實準確收銀金額，將現金收款存入我們的銀行賬戶並每日報告至我們的線上管理系統。我們要求我們分公司分設物業管理費、租金或其他服務費付款有關的現金流入的銀行賬戶，以及時將彼等收取的所有現金存入彼等的銀行賬戶。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

我們分公司向我們供應商的付款

有關付款將由相關人員書面提交並由負責監管人員按照我們的內部手冊向彼等指派的權力預先批准。一經批准，我們分公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶以電匯方式支付相關款項。

我們分公司向中心銀行賬戶的現金轉賬

我們透過銀行－公司直接轉賬渠道將我們於分公司銀行賬戶中的現金轉至中心銀行賬戶。

中心銀行賬戶向分公司的現金轉賬

我們設定我們分公司的銀行賬戶現金水平並調整現金水平(倘必要及適當)，以促進我們分公司的業務營運。倘我們分公司的銀行賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們將本公司中心銀行賬戶的現金轉至我們分公司的銀行賬戶，以補充日常經營中的資金不足。

現金盤存

我們的分公司須每日對賬及核實銀行結餘。我們的總部每週進行銀行結餘及存款核查，而倘有任何差異，則要求我們的分公司調查並提供解釋以及採取相應的懲罰措施。

內部控制及風險管理

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險、內外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

此外，我們面對各類金融風險，包括但不限於我們正常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－市場風險」。

就全球發售而言，我們委任獨立內部控制顧問審核我們的內部控制並向我們提供與其所發現問題有關的推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協定範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商管理及採購、現金及財務管理、人力資源及薪資管理、稅務付款、信息技術系統、保險、固定資產、執照及許可證申請以及其他一般控制措施。同時，我們已針對該等結果及推薦建議實施整改及改進措施。內部控制顧問亦已完成跟進我們按時間表實施的補救及改進措施，且截至最後實際可行日期，我們並無收到內部控制顧問的任何其他推薦建議。我們亦已採納包括有關風險管理、持續關連交易及信息披露的多項政策，確保符合上市規則的規定。經考慮上述因素，董事認為，我們經改進的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有兩項物業，總建築面積約為6,991.0平方米，持作自用或租賃。我們已取得我們所擁有的兩項物業的房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們亦在不同地點租賃九項物業，總建築面積約為1,842.6平方米，作辦公、業務運營及員工住宿之用。

截至最後實際可行日期，我們未按照中國法律的規定，向當地房屋管理部門登記我們一項租賃物業（用作辦公場所，總建築面積約70.6平方米）的租賃協議，主要是因為業主在提供權屬證書及所有權證明文件以及登記租賃協議方面不予配合，這並非我們所能控制。根據相關中國法律法規，我們可能會被主管部門責令改正這種未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑒於我們的業務性質，我們認為，尋找及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會導致對我們業務的嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀

況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們未收到任何監管機構關於我們因未備案上述租賃協議而可能受到的行政處罰或強制執行行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，董事認為，未登記租賃協議不會對我們的業務運營產生重大不利影響，亦不會對上市構成重大法律障礙。

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

法律程序與合規

法律程序

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

合規

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

不合規事件

於往績記錄期，我們未能(i)在規定時間內在相關政府部門為我們附屬公司及分公司的部分僱員辦理住房公積金登記及開設住房公積金賬戶；及(ii)按照相關中國法律及法規的規定為我們附屬公司及分公司的部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金。

不合規原因

不合規事件發生的主要原因是(i)我們的部分僱員選擇不向社會保險及住房公積金作出供款，因為彼等不願承擔彼等自身部分的相關供款；及(ii)負責我們附屬公司及分公司的該等事宜的員工沒有充分了解我們經營所在地的監管要求。

法律後果及潛在處罰

根據相關中國法律及法規，(i)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款，中國有關部門可能要求我們於限期內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金。倘我們未能於規定期限內支付有關款項，我們可能須支付欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款；及(ii)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金登記，相關政府部門可能要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面對相關人民法院的強制執行頒令。董事估計，倘我們未於限期內支付有關未繳社會保險及住房公積金供款的付款，截至2019年12月31日我們可能被處以的最高罰款將約為人民幣10.0百萬元。

採取的補救及糾正措施以及採納的內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已為我們擁有任何僱員的所有中國附屬公司及分公司開設並登記住房公積金賬戶。

董事認為，該等不合規情況不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，因為考慮到：(i)截至最後實際可行日期，我們並無收到相關地方政府機關的任何通知，通知我們須就社會保險及住房公積金支付任何欠付金額或被施加任何處罰；(ii)截至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何員工投訴，亦無收到任何現任或前員工關於任何未繳的社會保險或住房公積金供款的任何要求或法院文件或通知；(iii)於2017年、2018年及2019年，我們於財務報表就不合規情況而產生的潛在負債分別計提撥備人民幣1.9百萬元、人民幣4.5百萬元及零；(iv)若我們收到相關政府機關的任何要求，我們保證將在規定的時間內完成必要的登記或作出供款；(v)我們的控股股東以本集團為受益人提供彌償以彌償因該等不合規事件而引起的任何索償、費用、罰款及其他負債；及(vi)基於以上所述，我們的中國法律顧問已告知我們，我們因該等不合規行為而將遭相關政府機關處罰的可能性極低。

此外，我們採納各種內部政策及程序，以確保我們根據相關中國法律及法規開設相關賬戶及足額繳納社會保險及住房公積金供款。該等內部政策及程序包括：(i)定期與相關政府部門或機構溝通，以確保我們的計算方法及付款方式符合相關法律及法規；(ii)定期諮詢外部法律顧問，以充分了解及詮釋相關中國法律及法規，並及時發現任何不合規問題；(iii)就我們的供款進度（包括供款數額）定期編製報告供董事會審核；及(iv)對我們的董事、高級管理層成員及負責遵守社會保險及住房公積金計劃的相關人員進行內部培訓。基於上文所述，董事認為我們已在內部實施足夠有效的強化內部控制措施。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，並無計及根據超額配股權及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，偉正、偉耀及偉天（由歐宗榮先生全資擁有）將合計直接擁有已發行股份總數約65.5%。因此，根據上市規則，偉正、偉耀、偉天及歐宗榮先生將成為我們的控股股東。

歐宗榮先生是正榮集團的創辦人，正榮地產集團及本集團亦由此成立。彼於物業開發及建設行業擁有逾20年經驗。歐宗榮先生目前為正榮集團公司的主席兼董事，除了在正榮地產集團及本集團擁有權益外，其亦透過正榮集團從事各種非房地產相關業務，有關詳情載於本節下文「一 業務劃分」。在本集團的歷史進程中，本集團的營運及管理一直交由執行董事黃亮先生及黃聖先生領導的管理團隊執行，這使得歐宗榮先生可專注於有意發展的其他業務。偉正、偉耀及偉天均為於英屬維京群島註冊成立的有限公司，且均為由歐宗榮先生全資擁有且為持有歐宗榮先生於本集團的權益而註冊成立的投資控股公司。

業務劃分

本集團主要從事為住宅及非住宅物業提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及提供社區增值服務。

除了我們的業務外，歐宗榮先生透過其擁有約91.9%的正榮集團公司，從事各種非房地產相關業務，與本集團無競爭關係。正榮集團公司及其附屬公司的業務包括參與多個省市級基礎設施項目，例如在福建及江西兩省參與高速公路及公交樞紐建設及運營、在福建省開墾農業及建設用地，以及金融及私募股權投資，投資組合價值人民幣十億元以上，包括證券機構、投資管理公司、投資基金及顧問公司。

歐宗榮先生亦實益擁有正榮地產已發行股份總數的約54.6%，該公司股份於聯交所上市（股份代號：6158）。正榮地產透過其附屬公司及聯營公司主要從事物業開發、物業租賃及商業運營服務業務。具體而言，正榮地產集團的商業運營服務集中於其「正榮」品牌下運營的綜合物業（如商場及其他商業場所）的營銷及租賃組合管理（並未構成我們業務的一部分）。正榮地產集團並不提供安保、清潔、園藝、維修、保養服務及其他增值服務（「服務」），其要求對在管物業的日常事務的密切關注，以及對其維護控制和設施管理方面的經驗和專業知識。服務限於並附屬於其商業運營服務，乃經由正榮

與控股股東的關係

地產集團外包予其他服務供應商，並不作為正榮地產集團的獨立業務提供。鑒於本集團的業務與由控股股東所控制的公司（包括正榮）的業務之間的差異，董事認為該等業務之間劃分清晰。因此，概無我們的控股股東所控制公司的業務將會或預期將直接或間接與本集團可能須根據上市規則第8.10條予以披露的相關業務相競爭。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東各自已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，亦不會以其他方式涉足於有關業務，其進一步詳情載於本節下文「一 不競爭契約」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無任何直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務的任何權益，而該業務將需要根據上市規則第8.10條予以披露。

我們與正榮的業務關係

自2004年開始為正榮地產集團在福建省的住宅物業項目提供物業管理服務以來，本集團與正榮（尤其是正榮地產集團）已建立起良好且持續的業務關係。

正榮地產集團是國內一家以開發中高端地產為主營業務的大型綜合性物業開發商。根據中指院的資料，按綜合實力計，正榮地產集團於2020年及2019年分別位列2020中國物業服務百強企業第18名和2019中國物業服務百強企業第19名。根據正榮地產2019年年報，正榮地產集團於2019年的簽約銷售總額約為人民幣1,307億元及於截至2019年12月31日土地儲備的總建築面積約為2,620萬平方米，於全國30個城市擁有182個住宅及非住宅項目。

於往績記錄期，本集團受聘於正榮地產集團及其聯繫人以為彼等經營的物業項目及商業物業提供服務。具體而言，我們受聘於彼等以(i)在交付有關物業予業主之前，為其住宅物業項目提供交付前物業管理服務；及(ii)為其物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及其經營的商業物業提供管理及相關服務。董事就彼等所知及所信確認，於往績記錄期，本集團向正榮地產集團所開發的所有物業提供物業管理服

與控股股東的關係

務。因此，於往績記錄期，於2017年、2018年及2019年各年，我們對由正榮地產集團開發的項目的中標率為100%。另一方面，於往績記錄期，我們受聘於正榮集團以就其佔用的辦公室以及正榮集團聯營公司為潛在土地開墾而持有的其他物業提供物業管理服務及增值服務。

我們認為本集團與正榮之間的緊密業務關係為互惠互補。經過多年的合作，本集團與正榮（尤其是正榮地產集團）彼此的業務運營已建立相互深入的了解，並擁有類似的服務理念。我們對正榮地產集團提供服務的長期關係及良好的往績記錄歸功於我們對正榮地產集團的標準及要求的了解，其有助於降低彼等與我們之間的溝通成本，積累對向正榮地產集團提供服務的隱性知識，建立互信並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務，以滿足正榮地產集團推出的優質住宅物業的嚴格需求及要求。我們認為，我們與正榮地產集團的緊密長期合作關係有助於正榮地產集團成功建立全國杰出及知名的品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有的市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。展望未來，基於我們互惠互補的業務關係，並考慮獲得有可能為其提供可比標準及範圍服務的其他服務提供商所需的時間及精力，我們認為我們擁有競爭優勢，能夠令我們與競爭對手有所區分，我們相信我們將繼續向正榮取得未來委聘，尤其是正榮地產集團。

截至2019年12月31日，我們已與正榮地產集團簽訂合同，以管理61個正榮地產集團尚未交付的物業項目，總簽約建築面積約9.5百萬平方米，覆蓋中國四個地區25座城市。此外，根據正榮地產2019年年報，覆蓋中國六個地區的27個城市的99個正榮地產集團開發中的物業項目，預計建設於2020年至2022年期間竣工，總佔地面積約5.0百萬平方米，總建築面積約23.7百萬平方米，預期於期間內開始預售及／或交付。正榮地產集團於截至2019年12月31日的土地儲備增加亦將導致對我們服務的需求預期增加。根據正榮地產2019年年報，2019年，正榮地產集團及其聯營公司合共取得41塊新地塊，總佔地面積約2.0百萬平方米，估計總建築面積約5.6百萬平方米。由於我們於往績記錄期向正榮地產集團開發的所有項目提供物業管理服務，且於2017年、2018年及2019年各年，我們對由正榮地產集團開發的項目的中標率為100%，因此，董事認

與控股股東的關係

為，於大部分該等開發中物業項目交付予各自業主之前，本集團可能會獲正榮地產集團委聘就其提供物業管理服務及增值服務。因此，預期於上市後本集團將繼續獲正榮（尤其是正榮地產集團）委聘以提供服務。請參閱本招股章程「關連交易」。

獨立於控股股東

我們認為，我們能夠於上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

管理層的獨立性

我們的董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除兩名非執行董事，即(i)黃仙枝先生（為正榮集團公司董事兼總裁以及正榮地產的執行董事、董事會主席兼行政總裁）及(ii)陳偉健先生（為正榮地產的執行董事）外，本集團與我們的控股股東（及彼等各自的緊密聯繫人）之間並無董事及高級管理人員重疊。

各董事均知悉彼此作為董事的信託責任，該等責任要求（其中包括）彼為本公司利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立任何交易而產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就此類交易放棄投票，且不計入法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理團隊，獨立於控股股東開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為，於上市後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

運營獨立

我們獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人進行我們的業務運營，且有權獨立作出營運決策及執行該等決策。

與控股股東的關係

就物業管理服務而言，我們通常透過適用的中國法律及法規所規管的標準招標程序獲得初步物業管理服務協議。本集團並無享有受聘為由正榮地產集團開發的項目的初步物業管理服務提供商的優先權，且我們的投標將與其他物業管理服務提供商在招標過程中所遞交的投標相同。我們對第三方物業開發商所開發的住宅物業項目採取相同的招標程序以取得初步物業管理服務協議。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－招標程序」。

於交付後階段，物業管理服務由我們直接提供給業主，而業主透過業主大會進行自身評估程序後有權委聘（或解聘）物業管理服務提供商。本集團及正榮地產集團對業主委員會有關委聘或解聘相關物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們管理的由正榮地產集團開發的項目建築面積比例分別為約77.1%、74.5%及47.6%。儘管如此，我們能維持多元化的客戶基礎，主要透過於交付住宅物業後繼續向業主提供物業管理服務，以及參與由其他物業開發商及我們在市場上物色的為獨立第三方的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會達致。因此，我們的大部分客戶為業主以及獨立於正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）的其他物業開發商。於2017年、2018年及2019年，我們從正榮地產集團及正榮集團（及其聯營公司）以外的客戶產生的收入分別佔我們總收入的約54.3%、61.7%及61.9%。

於往績記錄期，我們主要透過獲取新物業管理服務協議以及透過收購我們認為具有增長潛力的其他提供物業管理服務組合的公司擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們擬透過參與由其他物業開發商及我們在市場上物色的為獨立第三方的其他潛在客戶進行的篩選或招標程序及尋求戰略收購和投資機會，以令我們的物業管理組合及社區增值服務多樣化，從而實現有機增長來擴大我們的業務規模及市場份額。我們認為，憑藉我們強大的業務發展能力及優質物業管理服務提供商的市場地位，獨立業主及物業開發商應佔的收入貢獻與我們總收入相比將繼續增加，乃由於來自以下方面的收入增長：(i)正榮地產集團目前正在開發的住宅物業項目的獨立個人業主，我們

與控股股東的關係

一直獲委聘為該等物業提供物業管理服務，預期會佔本集團絕大部分收入；及(ii)正榮地產集團以外的物業開發商（歸因於本集團更多地參與為獨立第三方的其他物業開發商及潛在客戶進行的篩選或招標程序以及加速收購物業管理項目）。

運營所需牌照

我們擁有全部權利，持有並享有所有相關牌照及許可的利益，擁有足夠的資本和員工，以獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人作出所有決策並進行我們自身的業務運營，且於上市後亦將如此行事。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。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

我們擁有獨立的高素質人才團隊，其擁有豐富的物業管理行業經驗及持有物業管理相關證書。我們主要通過多個渠道獨立招募僱員，如大學、第三方招聘機構及其他公司等。

與控股股東進行的關連交易

本招股章程「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，該等交易於全球發售完成後將會持續。所有該等交易均根據相關法律法規按招標程序進行或經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款或更佳條款。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮相關因素，包括物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本），並經參考我們通常向獨立第三方提供同類服務的價格、市場中類似服務及各類項目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出的費用及條款與向其他第三方提出者相似。

財務獨立

控股股東或彼等緊密聯繫人應付或應收所有貸款、墊款及結餘（並非於正常業務過程中產生）於截至最後實際可行日期均已全數結清。截至最後實際可行日期，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亦已全面解除。

此外，我們有自己的內部控制及會計系統、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，我們能夠獨立於控股股東及任何彼等各自的緊密聯繫人來維持財務。

不競爭契約

我們各控股股東在不競爭契約中向我們作出不可撤回及無條件的承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務，這包括為住宅及非住宅物業提供的物業管理服務、向非業主提供的增值服務及向業主與住戶提供的社區增值服務（統稱「**受限制業務**」），或於任何直接或間接與本集團不時從事的業務構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟倘控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市者）已發行股本總額少於5%，且彼等並無控制該公司董事會成員的10%或以上則除外。本集團從事並非受限制業務的新業務時及如於有關新業務開始時，我們任何控股股東已經從事或參與或以其他方式擁有相關業務的權益，上述限制亦不適用。上述限制亦不適用於本集團從事並非受限制業務的新業務及該新業務開展當時，任何控股股東已進行或參與相關業務或於相關業務擁有權益。

此外，我們各控股股東承諾，倘其或其任何緊密聯繫人得悉或可參與有關受限制業務的任何新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），向本公司轉介競爭商業機會，列明物色該競爭商業機會及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

與控股股東的關係

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事委員會（「獨立董事會」）（由獨立非執行董事組成，彼等於競爭商業機會中並無任何權益）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均須於考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議上放棄出席投票，並不應計入法定人數，除非獨立董事會明確要求彼等出席）。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭商業機會的財務影響、競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司書面知會我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間回應，相關控股股東將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東及其緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們擁有表決權的30%或以上股份或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將會自動失效。

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

此外，本公司已採取或將採取以下有關不競爭契約保障良好企業管治的措施：

- 我們的獨立非執行董事應至少按年檢討控股股東遵守不競爭契約的情況；

與控股股東的關係

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

企業管治措施

根據不競爭契約的規定，我們各控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，我們已訂有足夠企業管治措施管理上市後本集團與控股股東及／或董事之間的潛在利益衝突。特別是，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，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緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席表決的法定人數；
- (b) 具有重大利益的董事應就與我們的任何利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利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；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且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

與控股股東的關係

預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。我們的獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；

- (d) 我們已委聘國泰君安融資有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，該等條款乃屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

概覽

根據上市規則第十四A章，本公司及其附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外），於上市日期前12個月內身為本公司或其附屬公司的董事的任何人士及彼等各自的任何聯繫人，將於上市後成為本公司的關連人士。

本集團已於一般及日常業務過程中與我們的關連人士訂立多項持續交易。上市完成後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 交付前物業管理服務

(1) 正榮地產交付前物業管理服務

於往績記錄期，正榮地產集團已根據有關中國法律及法規以招標方式委聘本集團，以於向業主交付正榮地產集團的住宅物業項目前為該等物業提供交付前物業管理服務。正榮地產集團亦就其住宅物業項目中仍未售出或未交付的單位向我們支付前期物業管理服務協議中所列的物業管理費。

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立交付前物業管理服務框架協議（「**正榮地產交付前物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就正榮地產的住宅物業項目提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「**正榮地產交付前物業管理服務**」），自2020年1月1日起至2022年12月31日為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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的規定。

以下載明正榮地產交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

關連交易

- (i) 倘正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議提供正榮地產交付前物業管理服務；
- (ii) 正榮地產集團應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價釐定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立前期物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會（相關業主委員會及選定物業管理服務提供商可直接訂立新物業管理服務協議）前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出或未交付單位支付物業管理費。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，正榮地產集團根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供正榮地產交付前物業管理服務。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，正榮地產集團亦負責就未售出或未交付單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

關連交易

根據正榮地產交付前物業管理服務框架協議，預期本集團將繼續為正榮地產集團的住宅物業項目及該等項目的未售出或未交付單位提供正榮地產交付前物業管理服務。正榮地產交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，正榮地產集團應付的費用須按與該同類住宅物業項目的其他第三方業主相同的基準釐定。

歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產交付前物業管理服務的交易金額(包括增值稅)分別約為人民幣14.5百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣10.5百萬元。正榮地產交付前物業管理服務的交易金額由2018年的人民幣24.4百萬元減至2019年的人民幣10.5百萬元主要是由於正榮地產集團於2019年向業主交付竣工物業增加，其減少了正榮地產集團餘下未售出的已竣工物業數量。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額(含增值稅)分別不會超過人民幣20.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣24.0百萬元。

正榮地產交付前物業管理服務的2020年年度上限較2019年的歷史交易金額大幅增加主要是由於正榮地產交付前物業管理服務需求預期增加，此經計及(a)我們已就正榮地產集團截至2019年12月31日的56個未交付住宅物業項目(總簽約建築面積約為8.7百萬平方米)與正榮地產集團訂約，而截至2019年1月1日正榮地產集團僅有41個未交付住宅物業項目(總簽約建築面積約為7.0百萬平方米)；(b) 2019年正榮地產集團開發中物業增加亦將導致正榮地產交付前物業管理服務的需求預期增加。根據正榮地產2019年年報，截至2019年12月31日，正榮地產集團擁有開發中物業人民幣86,379.4百萬元，較2018年12月31日的人民幣63,588.0百萬元增加35.8%。

關連交易

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期正榮地產交付前物業管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 於往績記錄期正榮地產集團的住宅物業項目的簽約銷售建築面積佔可供出售總建築面積的歷史比例；
- (iii) 關於正榮地產集團開發中的住宅物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已獲委聘於向業主交付該等物業前提供正榮地產交付前物業管理服務；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能獲委聘提供正榮地產交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及
- (v) 由於截至2022年12月31日止三個年度因正榮地產集團的住宅物業項目數量預計增加，預計對正榮地產交付前物業管理服務的需求將會增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

(2) 歐宗榮先生交付前物業管理服務

於2020年6月18日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與歐宗榮先生訂立交付前物業管理服務框架協議（「**歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意在有關物業交付予業主前，就彼等的住宅物業項目向歐宗榮先生的聯繫人（不包括正榮地產集團，但包括其聯繫人）（「**聯繫人**」）提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養（「**歐宗榮先生交付前物業管理服務**」），期限為自上市日期起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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的規定。

以下載明歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 倘聯繫人根據有關中國法律及法規以招標方式選擇我們，本集團應根據招標文件及本集團與相關聯繫人不時訂立的最終管理協議向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務；
- (ii) 聯繫人應付的管理費應根據有關招標文件中本集團所提交的費用報價釐定。費用報價應考慮物業項目的性質、規模和位置、服務範圍及預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)，並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類項目的費用以及相關政府機構建議的定價條款；及
- (iii) 本集團成員公司與相關聯繫人訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

在向未來的業主交付新開發物業之前，物業開發商通常會尋求透過訂立前期物業管理服務協議聘請一家物業管理公司。其主要目的是為確保在合法成立業主委員會(相關業主委員會及選定物業管理服務提供商可直接訂立新物業管理服務協議)前能提供物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、景觀美化、公共區域及共享設施的維修及保養。該物業開發商亦通常負責就仍未售出或未交付的單位支付物業管理費。

根據歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，預期聯繫人(特別是正榮地產的聯繫人)將根據有關中國法律及法規以招標方式委聘我們就其住宅物業項目提供交付前物業管理服務。我們亦將會為聯繫人(尤其是正榮地產的聯繫人)的住宅物業項目的未售出或未交付單位提供物業管理服務，而彼等亦將負責就未售出或未交付單位支付相關前期物業管理服務協議中載明的適用物業管理費。

關連交易

歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。倘其住宅物業項目仍有未售出或未交付單位，聯繫人應付的費用須按與該同類住宅物業項目的其他第三方業主相同的基準釐定。

歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，本集團並無向聯繫人提供歐宗榮先生交付前物業管理服務。

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生交付前物業管理服務應付我們的最高服務費金額(含增值稅)分別不會超過約人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.1百萬元。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 關於聯繫人的開發中住宅物業項目的預計收益，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘於向業主交付該等物業前提供歐宗榮先生交付前物業管理服務；
- (ii) 截至2022年12月31日止三個年度聯繫人所開發住宅物業項目的簽約銷售建築面積佔可供出售總建築面積的估計比例，並經參考所處位置、性質及規模相似的住宅物業項目的比例；
- (iii) 根據截至2019年12月31日聯繫人的開發中總建築面積，我們預計我們可能獲委聘提供歐宗榮先生交付前物業管理服務的住宅物業項目數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人住宅物業項目數量的預計增加，預計對歐宗榮先生交付前物業管理服務的需求將會增加。

上市規則的涵義

正榮地產由我們的控股股東之一歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因而為歐宗榮先生的聯繫人。因此，歐宗榮先生及其聯繫人因此於上市後為本公司關連人士。故此，正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於正榮地產交付前物業管理服務及歐宗榮先生交付前物業管理服務（「交付前物業管理服務」）的性質相似，根據上市規則，正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易應予以合計。有關交付前物業管理服務的合計年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
正榮地產交付前物業管理服務	20.0	22.0	24.0
歐宗榮先生交付前物業管理服務	1.2	2.8	3.1
總計	21.2	24.8	27.1

由於上市規則項下有關交付前物業管理服務合計年度上限的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故正榮地產交付前物業管理服務框架協議及歐宗榮先生交付前物業管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 管理服務

(1) 正榮地產管理服務

於往績記錄期，本集團已獲正榮地產集團委聘，為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供增值服務，比如協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦向正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。

關連交易

於2019年12月31日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與正榮地產（為其本身及代表其附屬公司）訂立管理服務框架協議（「正榮地產管理服務框架協議」），據此，本集團同意向正榮地產集團提供管理及相關服務，包括但不限於為正榮地產集團的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及正榮地產集團經營的商業物業提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「正榮地產管理服務」），自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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的規定。

以下載明正榮地產管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 根據本集團成員公司與正榮地產集團不時訂立的最終管理協議，本集團應向正榮地產集團提供正榮地產管理服務；
- (ii) 根據正榮地產管理服務框架協議收取的費用應經公平磋商後釐定，並須考慮商業或住宅物業項目的性質、樓齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概況、將提供的服務範圍及預期運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率以及市場中類似服務及各類項目的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與正榮地產集團訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合正榮地產管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

考慮到住宅物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續管理服務，包括清潔、安保、維修及禮賓服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，本集團已獲正榮地產集團委聘為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的管理服務提供商。此外，由於商業物業營運商需要物業管理服務，以確保其所管理物業的日常事務獲物業管理服務提供商悉心照管，我們亦為正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。

關連交易

預期根據正榮地產管理服務框架協議，本集團將繼續向正榮地產集團提供增值服務，包括為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦會繼續為正榮地產集團所經營的商業物業提供物業管理服務。正榮地產管理服務框架協議項下擬進行的交易須按一般或更佳的商業條款訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，本集團向正榮地產集團提供的正榮地產管理服務的交易金額(含增值稅)分別約為人民幣82.5百萬元、人民幣105.9百萬元及人民幣157.1百萬元。下表載列按服務類型劃分的正榮地產管理服務交易金額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
— 協銷服務	57,387	70,851	89,092
— 額外定制服務	12,340	12,079	22,182
— 房屋維修服務	7,989	14,263	23,051
— 前期規劃及設計服務	904	4,260	6,815
— 交付前檢驗服務	1,610	2,177	3,357
小計	80,230	103,630	144,497
商業物業管理服務	2,270	2,270	12,587
總計	82,500	105,900	157,084

關連交易

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，正榮地產集團就正榮地產管理服務應付我們的最高服務費金額(含增值稅)分別不會超過人民幣250.0百萬元、人民幣280.0百萬元及人民幣310.0百萬元。下表載列按服務類型劃分的正榮地產管理服務的估計年度上限明細：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
— 協銷服務	164,500	185,000	208,000
— 額外定制服務	32,000	36,000	39,500
— 房屋維修服務	27,000	30,500	33,000
— 前期規劃及設計服務	8,000	9,500	10,000
— 交付前檢驗服務	5,500	6,000	6,500
	237,000	267,000	297,000
小計	237,000	267,000	297,000
商業物業管理服務	13,000	13,000	13,000
	13,000	13,000	13,000
總計	250,000	280,000	310,000

正榮地產管理服務的年度上限與往績記錄期的歷史交易金額相比大幅增加，主要是由於對提供予正榮地產集團的正榮地產管理服務需求的預期增加，當中考慮到(a)截至2019年12月31日，我們已獲正榮地產集團訂約的61個未交付物業項目，其總簽約建築面積約為9.5百萬平方米，及覆蓋中國四個地區的25座城市；(b)根據正榮地產2019年年報，預期正榮地產集團的覆蓋中國六個地區內27座城市的99個開發中物業項目將於2020年至2022年期間竣工，其總佔地面積為5.0百萬平方米，總建築面積為23.7百萬平方米，及預期於期間內開始預售及／或交付；(c)根據正榮地產2019年年報，正榮地產集團於2019年收購了合共38幅新地塊，其總佔地面積約為1.8百萬平方米及估計總建築面積約為5.1百萬平方米；及(d)預計截至2022年12月31日止三個年度各年正榮地產管理服務將按約10%的年增長率增加，乃參考規模、地理位置、設施、人力資源分配及我們期望獲聘的服務範圍釐定。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期正榮地產管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 關於正榮地產集團所開發的商業物業的預計收益，截至2019年12月31日本集團已就該等物業獲委聘提供正榮地產管理服務；
- (iii) 關於截至2020年12月31日止年度正榮地產集團的開發中住宅物業項目的預計收益，經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘提供正榮地產管理服務；
- (iv) 根據截至2019年12月31日正榮地產集團的開發中總建築面積，我們預計我們可能被委聘提供正榮地產管理服務的物業項目數量；及
- (v) 由於截至2022年12月31日止三個年度正榮地產集團住宅物業項目數量的預計增加，預計對正榮地產管理服務的需求將會增加，並經參考其開發中物業的總建築面積及持作未來發展的物業的總建築面積。

(2) 歐宗榮先生管理服務

於往績記錄期，聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）已委聘本集團為其住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供增值服務，例如協銷服務、額外定制服務、前期規劃及設計服務及交付前檢驗服務。我們亦為正榮集團佔用的辦公室及正榮集團聯繫人為潛在土地平整而持有的其他物業（其中正榮集團持有其49.5%的股權）提供物業管理服務。

於2020年6月18日，本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）與歐宗榮先生訂立管理服務框架協議（「歐宗榮先生管理服務框架協議」），據此，本集團同意向聯繫人提供管理及相關服務，包括但不限於為聯繫人的住宅物業項目及其展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部以及彼等經營或佔用的商業物業（包括辦公室）及彼等為潛在項目持有的其他物業提供清潔、景觀美化、禮賓、公共秩序維護、安保服務以及其他相關增值服務（「歐宗榮先生管理服務」），期限為自上市日期起至2022年12月31日止，且經雙方相互同意後，該期限可予以延期，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的規定。

以下載明歐宗榮先生管理服務框架協議的主要條款：

- (i) 根據本集團成員公司與相關聯繫人不時訂立的最終管理協議，本集團應向聯繫人提供歐宗榮先生管理服務；
- (ii) 根據歐宗榮先生管理服務框架協議收取的費用應經公平磋商後釐定，並須考慮物業或物業項目的性質、樓齡及基礎設施特徵、規模、位置及鄰里概況、將提供的服務範圍及預期運營成本（包括人工成本、材料成本和行政成本），並參考我們通常就可比較服務向獨立第三方提供的費率、市場中類似服務及各類物業或物業項目的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與相關聯繫人訂立的最終管理協議應僅包含在所有重大方面符合歐宗榮先生管理服務框架協議中載明的約束性原則、指南、條款及條件的條款。

交易理由

考慮到住宅物業項目的展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的人流量，物業開發商通常委聘物業管理公司提供持續的管理服務，例如清潔、安保、維護及禮賓服務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，經考慮我們的證明文件、費用報價及服務質量等多項因素，本集團已獲聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）委聘為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部的管理服務提供商。此外，由於商業物業營運商及業主需要管理服務，以確保其所管理或佔用物業的日常事務獲管理服務提供商悉心照管，我們亦為聯繫人佔用的辦公室及彼等為潛在項目而持有的其他物業提供物業管理服務。

根據歐宗榮先生物業管理服務框架協議，預計本集團將繼續向聯繫人（尤其是正榮地產的聯繫人）提供增值服務，包括為其住宅物業項目及展示單位、銷售辦事處及社區俱樂部提供協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務。我們亦會繼續為聯繫人經營或佔用的商業物業（包括辦公室）及彼等為潛在項目持有的其他物業提供物業管理服務。歐宗榮先生管理服務框架協議項下擬進行的交易應按一般或更佳的商業條款訂立及遵循公平合理的條款，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

歷史交易金額

於2017年、2018年及2019年，本集團向聯繫人提供的歐宗榮先生管理服務的交易金額(含增值稅)分別約為人民幣35.1百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣121.8百萬元。下表載列按服務類型劃分的歐宗榮先生管理服務交易金額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
– 協銷服務	35,131	47,820	98,929
– 額外定制服務	–	548	17,366
– 房屋維修服務	–	–	–
– 前期規劃及設計服務	–	678	1,061
– 交付前檢驗服務	–	–	955
小計	35,131	49,046	118,311
商業及其他物業管理服務	–	6,060	3,443
總計	35,131	55,106	121,754

年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，聯繫人就歐宗榮先生管理服務應付我們的最高服務費金額(含增值稅)分別不會超過人民幣145.0百萬元、人民幣160.0百萬元及人民幣176.0百萬元。下表載列按服務類型劃分的歐宗榮先生管理服務的估計年度上限明細：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務			
– 協銷服務	112,900	125,700	140,000
– 額外定制服務	22,000	23,000	24,200
– 房屋維修服務	800	1,300	1,500
– 前期規劃及設計服務	1,300	1,500	1,600
– 交付前檢驗服務	1,500	1,500	1,500
小計	138,500	153,000	168,800
商業及其他物業管理服務	6,500	7,000	7,200
總計	145,000	160,000	176,000

關連交易

歐宗榮先生管理服務的年度上限相對往績記錄期的歷史交易金額有所增加，主要是由於對歐宗榮先生管理服務需求的預期增加，當中考慮到(a)截至2019年12月31日，我們已獲聯繫人訂約的14個未交付物業項目，其總簽約建築面積約為1.9百萬平方米，及覆蓋中國三個地區的8個城市；(b)根據正榮地產2019年年報，預計聯繫人的覆蓋中國五個地區內19個城市的53個物業項目將於2020年至2022年期間竣工，其總佔地面積約為3.9百萬平方米，總建築面積約為42.4百萬平方米（其中約10.2百萬平方米歸屬正榮地產集團），及預期於期間內開始預售及／或交付；(c)根據正榮地產2019年年報，聯繫人於2019年收購了合共3幅新地塊，其總佔地面積約為0.2百萬平方米及估計總建築面積約為0.5百萬平方米；及(d)預計截至2022年12月31日止三個年度各年歐宗榮先生管理服務將按約10%的年增長率增加，乃參考規模、地理位置、設施、人力資源分配及我們期望獲聘的服務範圍釐定。

董事於達致上述年度上限時已考慮以下在有關情況下屬合理正當的因素：

- (i) 於往績記錄期歐宗榮先生管理服務的歷史交易金額及增長趨勢；
- (ii) 關於聯繫人的開發中住宅物業項目及彼等經營或佔用的商業物業以及彼等為潛在項目持有的其他物業的預計收益，經參考可供出售的總建築面積、地理位置、設施、人力資源分配及服務範圍，截至2019年12月31日本集團已就該等項目獲委聘提供歐宗榮先生管理服務；
- (iii) 根據聯繫人截至2019年12月31日開發中的總建築面積，我們預計我們可能獲委聘提供歐宗榮先生管理服務的物業項目數量；及
- (iv) 由於截至2022年12月31日止三個年度聯繫人的物業項目數量的預計增長，預計對歐宗榮先生管理服務的需求將會增加。

上市規則的涵義

正榮地產由我們的控股股東之一歐宗榮先生間接擁有約54.6%，因而為歐宗榮先生的聯繫人。因此，歐宗榮先生及其聯繫人於上市後為本公司關連人士。故此，正榮地產管理服務框架協議及歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於正榮地產管理服務及歐宗榮先生管理服務（「管理服務」）的性質相似，根據上市規則，正榮地產管理服務框架協議及歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易應予以合計。有關管理服務的合計年度上限金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限			
正榮地產管理服務	250.0	280.0	310.0
歐宗榮先生管理服務	145.0	160.0	176.0
總計	395.0	440.0	486.0

由於上市規則項下有關管理服務的合計年度上限的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故正榮地產管理服務框架協議及歐宗榮先生管理服務框架協議項下的交易將須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

豁免申請

本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」項下所述交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定（就本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言），惟各財政年度的持續關連交易總金額不得超過相應年度上限中規定的相關金額（如上所述）。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已及將於我們的一般及日常業務過程中按一般或更佳的商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)本節上文「一須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續關連交易已及將於我們的一般及日常業務過程中按一般或更佳的商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會，於股東大會上匯報董事會的工作，釐定業務及投資計劃，制定年度財務預算及終期報告，制定溢利分配建議，以及行使細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事簽署委任函。

下表載列本公司董事會及高級管理層成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
黃亮先生	46	2016年12月8日	2018年12月17日	本公司執行董事兼 行政總裁	負責本集團的 整體經營管理及策略 規劃
黃聖先生	43	2019年8月1日	2019年12月6日	執行董事兼本公司 及正榮物業服務 副總裁	負責本集團的整體經營 管理、營銷及品牌維 護
黃仙枝先生	51	2019年12月6日	2019年12月6日	董事會主席兼 非執行董事	負責就本集團的 經營及管理提供戰略 意見及建議
陳偉健先生	39	2019年12月6日	2019年12月6日	非執行董事	負責就本集團的 經營及管理提供戰略 意見及建議

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
馬海越先生	42	2020年6月10日	2020年6月10日	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
歐陽寶豐先生	52	2020年6月10日	2020年6月10日	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
張偉先生	44	2020年6月10日	2020年6月10日	獨立非執行董事	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任至現職的日期	於本集團的當前職位	於本集團的角色及職責
任曉光先生	42	2016年12月5日	2016年12月5日	正榮物業服務的副總裁	負責本集團的風險控制及整體業務管理
劉暢先生	42	2019年5月10日	2019年5月10日	本公司首席財務官及聯席公司秘書	負責本集團投資及財政事務的整體管理
席得帥先生	40	2016年11月1日	2016年11月1日	本集團福建區域總經理	負責福建區域的日常管理及經營

執行董事

黃亮先生，46歲，自2018年12月17日起一直為我們的董事。彼於2019年12月6日調任為我們的執行董事，並獲委任為行政總裁。彼於2016年12月加入本集團並擔任正榮物業服務的總經理。彼亦擔任多家附屬公司的董事。彼主要負責本集團的整體經營管理及策略規劃。黃先生在中國房地產行業擁有逾11年經驗。在加入本集團之前，黃先生於2001年9月至2008年7月在上海貝爾阿爾卡特股份有限公司（一家通信服務供應商）及於2008年8月至2011年3月在上海萬科房地產有限公司（一家房地產開發商，為萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份制公司，其股份於聯交所主板（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所（A股股份代號：00002）上市）的附屬公司）擔任不同職務。2011年3月至2013年3月，彼任職於西藏新城悅物業服務股份有限公司（前稱江蘇新城物業服務有限公司，一家物業管理服務供應商，為新城悅控股有限公司的附屬公司；新城悅控股有限公司的股份在聯交所主板上市（股份代號：1755）），任總經理，主要負責整體經營管理。2013年4月至2016年4月期間，彼在陽光城集團股份有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000671））及泰禾集團股份有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000732））擔任物業管理部總經理，負責該等公司的經營管理。2016年4月至2016年12月，彼任江蘇中南物業服務有限公司（一家主要從事物業管理的公司，為中南城市建設投資有限公司的附屬公司）總經理。

黃先生自2017年12月起擔任福建省物業管理協會的副會長。彼於2019年10月獲中國物業管理協會委任為產業發展研究委員會委員。

黃先生於1996年7月獲中國華中科技大學工學學士學位及於2002年6月獲中國武漢大學工商管理碩士學位。彼於2012年2月獲上海市人力資源和社會保障局認定為全國物業管理師。彼於2015年1月合資格成為國際註冊商業房地產投資師（「國際註冊商業房地產投資師」）協會的國際註冊商業房地產投資師。於2019年1月，彼獲中國第十三屆新僱主品牌年會組委會頒發「2018年度中國傑出經理人」獎項。彼亦於2019年4月順利完成賓夕法尼亞大學沃頓商學院的沃頓及易居房地產行政課程。於2019年5月，彼自

上海市物業管理行業協會（「上海市物業管理行業協會」）獲物業經理高級證書。於2019年12月，彼於由樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及中國物業管理協會聯合舉辦的「2019（第三屆）中國地產新時代盛典」中榮獲「2019中國十大物業年度CEO」獎項。

黃聖先生，43歲，於2019年12月6日獲委任為執行董事。彼於2019年8月加入本集團擔任正榮物業服務的副總裁，主要負責本集團的整體經營管理、營銷及品牌維護。黃先生在物業管理行業擁有逾18年經驗。在加入本集團前，於2001年7月至2017年5月，彼就職於物業管理服務提供商上海萬科物業服務有限公司（為萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所上市（A股股份代號：00002））的附屬公司），歷任多個職位，包括品質專員、品質主管、項目經理、助理總經理、副總經理、總經理，主要負責整體管理及品牌提升。於2017年5月至2019年4月，彼在陽光城集團股份有限公司物業管理部擔任總經理，該公司為一家主要在中國從事物業開發業務及其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000671）的公司。於2019年6月至2019年8月，彼擔任廣東康景物業服務有限公司（一家主要從事物業管理服務的公司，亦為合生創展集團有限公司（其股份在聯交所主板上市，股份代號：754）的附屬公司）的行政總裁，主要負責其整體管理。

黃先生亦分別於2013年3月及2015年3月獲委任為上海市物業管理行業協會第四屆及第五屆理事會副會長。彼於2015年1月獲上海市物業管理行業協會嘉獎為「上海市物業管理行業協會成立20周年傑出貢獻個人」。於2017年12月，彼亦獲委任為福建省物業管理協會的副會長。

黃先生於2001年6月取得中國石家莊經濟學院（現為河北地質大學）經濟學學士學位。

非執行董事

黃仙枝先生，51歲，於2019年12月6日獲委任為董事會主席兼非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供戰略意見及建議。黃先生於中國房地產行業擁有逾20年經驗。在加入本集團前，黃先生曾於1998年10月至2014年10月在正榮集團公司先後擔任多個職位，包括首席財務官、行政總裁助理、副總裁（主要負責財務事宜）及執行副總裁（負責整體管理）。彼自2014年11月起擔任正榮集團公司董事兼總裁。黃先生自2016年3月起擔任正榮地產控股股份有限公司（正榮地產的附屬公司）的執行董事兼董事會主席。自2017年9月起，彼擔任正榮地產的執行董事兼董事會主席，主要負責整體投資戰略管理及業務開發。彼亦自2019年11月起擔任正榮地產的行政總裁。

黃先生於1989年7月畢業於中國集美財政高等專科學校（現為集美大學），專修投資經濟學。彼亦於2012年11月在香港取得香港公開大學工商管理碩士學位。黃先生於1997年12月獲財政部授予會計師資格。黃先生於2008年10月獲國際人力資源管理協會、北大商業評論編輯部及人力資源和社會保障部職業雜誌社嘉獎為「2008年度中國傑出職業經理人」，及於2011年12月獲中國總會計師協會嘉獎為「2011中國總會計師年度人物」。彼於2015年9月獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中指院共同嘉獎為「2015中國房地產品牌貢獻人物」。彼於2016年3月獲中國房地產TOP10研究組評為「2016中國房地產百強貢獻人物」。於2018年9月，彼獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產領軍人物」稱號。

董事及高級管理層

陳偉健先生，39歲，於2019年12月6日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供戰略意見及建議。陳先生在會計和財務方面擁有逾10年經驗。在加入本集團之前，於2012年4月至2014年2月，彼任職於金輪天地控股有限公司（一家主要從事物業開發的公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1232）），任執行董事兼首席財務官（2012年4月至2013年9月，主要負責監督財務管理及監管合規）、公司秘書（2012年4月至2013年8月）及非執行董事（2013年9月至2014年2月）。2014年2月至2015年3月，彼在時代中國控股有限公司（前稱「時代地產控股有限公司」，一家物業開發商，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1233））任首席財務官及公司秘書，主要負責財務報告及投資者相關事宜。2015年3月至2018年8月，彼任職於新城發展控股有限公司（前稱「Future Land Development Holdings Limited新城發展控股有限公司」，一家物業開發商，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1030）），任聯席公司秘書（2015年3月至2018年3月）及執行董事（2015年3月至2018年8月），主要負責監督財務管理及資本市場相關事宜。自2018年9月起，彼任職於正榮地產，任執行董事兼副總裁（自2018年9月起）、首席財務官（自2018年11月起），主要負責企業融資管理。

陳先生於2005年5月獲得美國印第安那州盧明頓大學商業理學學士學位。彼自2009年7月起為香港會計師公會會員。彼於2017年3月獲得美國芝加哥大學布斯商學院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

馬海越先生，42歲，於2020年6月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。馬先生擁有逾17年的財務及審計經驗。加入本集團前，於2002年5月至2004年11月，馬先生於安永大華任職。於2004年11月至2017年7月，馬先生在畢馬威華振會計師事務所擔任多項職務，包括審計經理（2004年11月至2007年6月）、高級審計經理（2007年7月至2011年9月）及審計合夥人（2011年10月至2017年7月）。於2017年7月至2018年6月，馬先生於摩根士丹利華鑫證券有限責任公司投資銀行部擔任執行董事。彼自2018年6月起於杭州啟明醫療器械股份有限公司（一家主要從事製造及研發醫療器械及於聯交所主板上市的公司（股份代號：2500））擔任首席財務官，主要負責其財務管理事宜，自2019年7月起，亦擔任聯席公司秘書。

董事及高級管理層

馬先生於1998年6月獲中國上海財經大學經濟學學士學位。馬先生現為中國註冊會計師協會會員。

歐陽寶豐先生，52歲，於2020年6月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。歐陽先生擁有豐富的房地產行業工作經驗。彼曾擔任以下房地產業公司的高級管理職務：

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
寶龍地產控股有限公司	商業地產開發與投資、 物業管理及酒店開發	聯交所主板 (股份代號：1238)	首席財務官	2007年11月至2011年10月
新鴻基地產開發有限公司	開發物業以供銷售及投 資	聯交所主板 (股份代號：16)	新鴻基地產代理有 限公司(新鴻基地 產開發有限公司 的附屬公司)的首 席財務官(內地業 務)	2011年10月至2013年12月
復星地產控股有限公司(復 星國際有限公司的一家 附屬公司)	全球房地產投資與管理	聯交所主板 (股份代號：656)	副總裁兼首席財務 官	2014年2月至2014年8月

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
三盛控股(集團)有限公司	物業開發與投資	聯交所主板 (股份代號：2183)	首席財務官兼三盛 地產集團副總裁	2017年8月至2018年1月
北京華鴻基業投資集團有 限公司	投資開發及物業開發	不適用	副總裁	2018年3月至2018年10月
上海華董地產(集團)有限 公司	物業開發	不適用	副總裁	2019年2月至今

此外，歐陽先生現擔任或曾擔任以下上市公司的董事：

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
僑雄國際控股有限公司	玩具、資源及休閒相 關業務	聯交所主板 (股份代號：381)	獨立非執行董事	2016年5月至 2016年9月
中國天然氣集團 有限公司	資產管理及新能源開 發	聯交所主板 (股份代號：931)	獨立非執行董事	2016年7月至 2019年9月
國銳地產有限公司	物業發展及管理	聯交所主板 (股份代號：108)	獨立非執行董事	2017年7月至 2020年2月
杉杉品牌運營股份 有限公司	設計、市場推廣及銷 售男士商務正裝及 休閒裝	聯交所主板 (股份代號：1749)	獨立非執行董事	2018年5月至今
弘陽地產集團有限公司	房地產開發	聯交所主板 (股份代號：1996)	獨立非執行董事	2018年6月至今

董事及高級管理層

公司名稱	主要業務	上市地及股份代號	職位	服務年期
電子交易集團有限公司	金融技術解決方案供應商	聯交所GEM (股份代號：8036)	獨立非執行董事	2018年6月至今
中梁控股集團有限公司	物業開發、物業管理、物業租賃及管理諮詢	聯交所主板 (股份代號：2772)	獨立非執行董事	2019年6月至今
新力控股(集團)有限公司	物業開發及物業租賃	聯交所主板 (股份代號：2103)	獨立非執行董事	2019年8月至今

如上文所披露，雖然歐陽先生目前擔任五家在聯交所上市的其他公司的董事，但鑒於(i)彼於其他上市公司的職責主要要求彼獨立監督其管理，而不是分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)誠如相關上市公司的年報所披露，通過參加該等上市公司於最近財政年度的董事會會議及董事委員會會議，彼已證明彼能投入充足時間履行應向各上市公司履行的職責；(iii)通過在其他上市公司擔任董事，彼積累了豐富的管理經驗並具備有關企業管治的豐富知識，預期有關經驗及知識將幫助彼妥為履行作為獨立非執行董事的職責及責任；及(iv)彼已確認，雖然彼為五家其他上市公司的現有獨立非執行董事，但彼將有充足時間履行作為獨立非執行董事的職責，故董事認為，歐陽先生將能夠投入充足時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任。

歐陽先生於1990年11月畢業於香港的香港理工學院(現稱香港理工大學)，獲得商學學士學位。彼於2000年11月成為特許公認會計師公會的資深會員，於2003年5月成為香港會計師公會的資深會員，並於2015年7月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。歐陽先生亦於2006年9月成為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

董事及高級管理層

於1998年至2001年期間，歐陽先生曾擔任統發亞洲有限公司（一家於香港註冊成立的公司，該公司於2001年5月18日根據當時的香港法例第32章公司條例第291條（於2014年3月3日前生效）經除名而解散）的董事。歐陽先生已確認，該公司於解散時不處於營運狀態且具備償債能力。歐陽先生進一步確認，彼並無任何欺詐或失職行為而導致該公司被除名，且並不知悉由於該公司被除名而已經或將會發生針對其本人的任何實際或潛在申索。

張偉先生，44歲，於6月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。在加入本集團之前，自2011年12月至2015年1月，彼於聯想控股股份有限公司擔任資產管理部主管，該公司主要從事戰略投資業務，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3396）。自2015年1月至2019年2月，彼於萬科企業股份有限公司（一家主要從事物業開發及物業服務的股份有限公司，其股份於聯交所主板（H股股份代號：2202）及深圳證券交易所（A股股份代號：00002）上市）擔任法務部總經理。自2018年7月以來，彼擔任深圳光峰科技股份有限公司的獨立董事，該公司主要從事激光顯示技術開發，其股份於上海證券交易所上市（股份代碼：688007）。自2019年2月起，彼工作於三六零安全科技股份有限公司，該公司為於上海證券交易所上市的互聯網及移動安全產品及服務提供商（股份代號：601360）；彼在該公司擔任副總裁及法律顧問主任，主要負責法律事務。

張先生分別於1996年7月及2000年6月獲中國中南財經政法大學（前稱中南政法大學）的法學學士學位及民商法學碩士學位。彼亦分別於2004年5月及2007年8月獲美國印第安那大學麥肯尼法學院的碩士學位及法學博士學位。張先生亦持有美國紐約最高法院上訴部門於2008年4月頒發的紐約州律師及法律顧問執業許可證書。

高級管理層

任曉光先生，42歲，於2016年12月加入本集團，擔任正榮物業服務副總裁。彼主要負責本集團的風險控制和整體業務管理。任先生在中國房地產行業擁有逾12年經驗。在加入本集團之前，於2007年8月至2016年12月，他曾工作於華潤置地(上海)物業管理有限公司(一家主要從事房地產代理及物業管理業務的公司)，彼在此擔任董事總經理，主要負責經營管理。彼於2017年1月及2019年5月分別獲正榮公益基金會及中國物業管理協會委任為理事。

任先生於2000年7月獲中國復旦大學法學學士學位。彼於2003年11月獲中國人事部授予房地產(中級)經濟師資格證書。彼亦於2012年2月由上海市人力資源和社會保障局認定為物業管理師及於2014年6月由住房和城鄉建設部認定為註冊物業管理師。

劉暢先生，42歲，於2019年5月10日獲委任為本集團的首席財務官。彼於2019年5月加入本集團，主要負責本集團投資及財務事宜的整體管理。劉先生在財務管理方面擁有逾18年經驗。加入本集團前，於2001年7月至2004年11月，他曾於金蝶軟件(中國)有限公司(一家主要從事開發計算機軟硬件的公司)擔任預算主管，主要負責預算管理。於2004年11月至2009年11月，他曾於華為技術有限公司(一家主要從事提供資訊及通信技術解決方案的公司)任職東南亞地區財務總監，主要負責整體財務管理。於2009年11月至2015年4月，他曾於保利協鑫能源控股有限公司(一家能源供應商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3800))擔任執行總裁助理，主要負責集團戰略管理及資本運營。於2015年4月至2016年5月，他曾於深圳諾普信農化股份有限公司(一家主要從事開發農業生物高科技產品及服務的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002215))擔任首席財務官，主要負責財務管理、資本運營及內部控制。於2016年6月至2018年4月，他曾於彩生活服務集團有限公司(一家主要從事物業管理的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1778))擔任首席財務官，主要負責整體財務管理。於2018年4月至2019年5月，他曾於永升生活服務集團有限公司(一家於聯交所主板上市(股份代號：1995)的物業管理服務供應商)擔任首席財務官，主要負責整體財務管理。

董事及高級管理層

劉先生於2001年7月獲得中國西安交通大學經濟學學士學位，並於2016年6月獲得英國曼徹斯特大學的工商管理碩士學位。彼於2013年12月獲認可成為英國國際會計師公會資深會員，以及於2014年1月成為澳大利亞公共會計師協會的資深會員。

席得帥先生，40歲，於2016年11月1日獲委任為本集團的福建區域總經理。彼於2016年11月加入本集團，主要負責福建區域業務的日常管理及經營。席先生在中國房地產行業的公共關係方面擁有逾12年經驗。加入本集團前，於2007年9月至2012年2月，彼在物業開發商成都深長城地產有限公司擔任客服主管，主要負責項目交付及品牌管理，而該公司為深圳市中洲投資控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市（股份代號：000042）的公司）的附屬公司。於2012年4月至2013年9月，彼加入復地（集團）股份有限公司（一家房地產開發公司）的全資附屬公司成都上錦置業有限公司擔任客服經理，主要負責客服管理。於2013年10月至2015年4月，彼於南益地產集團有限公司（一家房地產開發公司）營銷管理部擔任策劃經理，主要負責客服管理。於2015年6月至2016年10月，彼加入正榮地產控股股份有限公司（正榮地產的全資附屬公司）擔任客戶關係總監，其後晉升為客戶關係部副總經理，主要負責客服管理。

席先生於2004年7月獲得中國雲南師範大學法學學士學位。彼於2007年7月獲得中國雲南大學文學碩士學位。席先生完成了在職課程，並於2016年7月在香港獲得香港大學專業進修學院中國商學院服務設計與體驗策略研究生文憑。

除上文所披露者外，緊接最後實際可行日期的前三年內，概無董事或高級管理人員曾擔任任何上市公司的董事。

除上文所披露者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段予以披露，或有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

聯席公司秘書

劉暢先生，42歲，於2019年12月6日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關其背景的詳情，請參閱本節上文「— 高級管理層」。

李健強先生，43歲，於2019年12月6日獲委任為我們的聯席公司秘書。李先生擁有逾19年會計、審計及公司秘書經驗。於2000年8月至2013年3月，李先生於香港多間會計師事務所及公司工作，負責審計及財務申報工作。2013年5月至2017年2月，李先生在中國生物科技服務控股有限公司（前稱銳康藥業集團投資有限公司，一家投資控股公司，其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8037）擔任公司秘書。2018年1月至2018年7月，彼在保集健康控股有限公司（前稱毅信控股有限公司，一家主要從事地地業務的公司，其股份於聯交所主板上市）（股份代號：1246）擔任公司秘書及首席財務官，負責財務報告、企業合規及公司秘書事宜。自2019年4月起，李先生擔任瑞誠（中國）傳媒集團有限公司（一家廣告服務供應商，股份代號：1640）及中國天保集團發展有限公司（一家房地產開發商，股份代號：1427）的聯席公司秘書，兩家公司均在聯交所主板上市。自2019年12月30日起，彼擔任聯交所主板上市公司貴州銀行股份有限公司（股份代號：6199）聯席公司秘書。彼目前於方圓企業服務集團（香港）有限公司（主要從事提供公司秘書服務）擔任助理副總裁，並協助履行多間聯交所上市公司的公司秘書職責。

李先生於2006年12月畢業於香港理工大學，持有會計學學士學位。彼亦為香港會計師公會非執業會員、香港特許秘書公會會員以及特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。

審核委員會

本集團已於2020年6月15日成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為馬海越先生、陳偉健先生及張偉先生。張偉先生獲委任為審核委員會主席，而馬海越先生具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或相關財務管理專長。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2020年6月15日成立薪酬委員會，並按上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為歐陽寶豐先生、黃亮先生及張偉先生。歐陽寶豐先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)建立、檢討及就董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及就制定薪酬政策訂立正式及透明的程序向董事提出建議；(ii)釐定每名董事及高級管理人員的具體薪酬待遇的條款；及(iii)參考董事不時決議的公司目標，審核及批准基於表現的薪酬。

提名委員會

本集團已於2020年6月15日成立提名委員會，並按上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，分別為黃仙枝先生、馬海越先生及歐陽寶豐先生。黃仙枝先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的結構、規模及組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、選擇提名董事的人選或向董事會推薦有關人選的選擇，並確保董事會成員的多元化；(iii)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任、續聘及罷免以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

企業管治

董事深知在本集團的管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實行有效問責機制的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司深信，董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合應保持平衡，使董事會具備有力的獨立元素，以有效地作出獨立判斷。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化的目標及方法。本集團深知董事會多元化帶來的益處並視董事會層面日益多元化為支持本集團達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本集團尋求通過考慮多種因素來實現董事會多元化，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、性別、年齡及種族。我們董事組合具備均衡的經驗，包括全面管理、品牌提升、業務發展、法律、財務、審計及會計經驗。此外，董事的年齡範圍為39至52歲，學位由中國、香港、美國的教育機構授予，涵蓋經濟學、工商管理、法律等多個專業。

上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監控其持續效力，且將根據上市規則在公司治理報告中予以披露，當中包括為執行董事會多元化政策而設定的任何可衡量的目標以及每年在達致該等目標方面取得的進展。由於目前全體董事均為男性，董事認為性別多元化尤其重要及董事會層面的性別多元化可有所改善。提名委員會將在上市日期起計三年內，盡最大努力物色並向董事會推薦女性候選人，以供其審議委任為董事，最終目標為使董事會的女性代表達至最少20%。

儘管如此，為建立可能符合目標性別多元化的董事會潛在繼任人儲備，本集團將(i)繼續採用基於優點並參考董事會多元化的整體委聘原則；(ii)採取措施，通過就性別多元化的好處招聘中高級人員，在本集團各層級促進性別多元化；及(iii)鑒於我們策略所需及營運所在行業，投入更多資源培訓我們認為有適當的業務經驗、技能及知識的女性人員，以使彼等具備出任董事會成員所需的特質及能力，冀在數年後晉升她們加入董事會。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層人員以袍金、薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。於2017年、2018年及2019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、津貼及其他實物福利）分別為約人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣5.2百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他金額。

於2017年、2018年及2019年，已付予我們的五名最高薪酬人士的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利的總金額分別約為人民幣3.4百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣11.0百萬元。

於2017年、2018年及2019年各年，我們並無向董事或五位最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入我們或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄任何酬金。

根據目前生效的安排，董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）估計將不超過人民幣7.5百萬元。董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於上市後將接獲薪酬委員會建議，當中將考慮可資比較公司所付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易（可能屬須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及購回股份時；
- 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述的方式不同，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所述的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將由上市日期開始，並於本公司就上市日期後首個完整財政年度派發財務業績的年報之日結束。

主要股東

就我們董事所知，下列人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成前後（並無計及根據超額配股權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）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接資本化發行及全球發售 完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及全球發售 完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
歐宗榮先生 ⁽²⁾	受控法團權益	436,525,000股 股份(L)	87.3%	654,787,500股 股份(L)	65.5%
偉正 ⁽²⁾	實益擁有人	341,525,000股 股份(L)	68.3%	512,287,500股 股份(L)	51.2%
偉耀 ⁽²⁾	實益擁有人	47,500,000股 股份(L)	9.5%	71,250,000股 股份(L)	7.1%
偉天 ⁽²⁾	實益擁有人	47,500,000股 股份(L)	9.5%	71,250,000股 股份(L)	7.1%
林淑英女士 ⁽³⁾	配偶權益	436,525,000股 股份(L)	87.3%	654,787,500股 股份(L)	65.5%
歐國強先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	38,475,000股 股份(L)	7.7%	57,712,500股 股份(L)	5.8%
偉強 ⁽⁴⁾	實益擁有人	38,475,000股 股份(L)	7.7%	57,712,500股 股份(L)	5.8%
李熹女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	38,475,000股 股份(L)	7.7%	57,712,500股 股份(L)	5.8%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士持有我們的股份好倉。
- (2) 偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐宗榮先生被視為於偉正、偉耀及偉天擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 林淑英女士為歐宗榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，林淑英女士被視為於歐宗榮先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 偉強由歐國強先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐國強先生被視為於偉強擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 李熹女士為歐國強先生的配偶。根據證券及期貨條例，李熹女士被視為於歐國強先生擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東

倘超額配股權獲悉數行使，歐宗榮先生、偉正、偉耀、偉天、林淑英女士、歐國強先生、偉強及李熹女士各自於我們股份的權益將分別約為63.1%、49.4%、6.9%、6.9%、63.1%、5.6%、5.6%及5.6%。

除本招股章程所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據超額配股權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），董事並不悉知將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益的任何人士。董事並不知悉任何安排將導致對本公司控制權於其後日期發生變動。

股 本

本公司緊接資本化發行及全球發售完成前後（並未計及因超額配股權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）已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本如下：

	面值 (美元)
法定股本：	
20,000,000,000股 每股0.002美元的股份	40,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
500,000,000股 截至本招股章程日期已發行股份	1,000,000
250,000,000股 根據資本化發行將予發行的股份	500,000
250,000,000股 根據全球發售將予發行的股份	500,000
<u>1,000,000,000股 總計</u>	<u>2,000,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件並根據資本化發行及全球發售而發行股份。當中並無計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份或我們根據下述授予董事的發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

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招股章程附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」予以概述。

發行及配發新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權，以發行、配發及處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不超過以下兩者之和：

- (1) 於緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數的20% (不包括超額配股權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及配發的股份)；及
- (2) 本公司根據下文授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數 (如有)。

除根據此項一般授權而獲授權發行的股份外，我們的董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排發行、配發或處置股份。

此項一般授權將一直有效，直至以下時間 (以最早者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (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) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的進一步資料，載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 股東於2020年6月15日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權，可行使本公司所有權力以購回股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%的股份 (不包括超額配股權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及配發的股份)。

此項授權僅涉及根據上市規則在聯交所或股份上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－6. 本公司購回本身證券」。

此項購回股份的一般授權將一直有效，直至以下時間（以最早者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (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) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷此項一般授權之日。

有關此項一般授權的進一步資料，載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 股東於2020年6月15日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等權益。

根據開曼群島公司法，法律並無要求獲豁免公司召開任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則召開。因此，本公司將依照細則規定召開股東大會，有關概述載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核綜合財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際財務報告準則而編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本招股章程的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本招股章程「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

概覽

我們是中國一家全國佈局、快速成長的綜合性物業管理服務提供商，為住宅和非住宅物業提供多樣化的物業管理服務。根據中指院的資料，2020年及2019年，按綜合實力¹計，我們分別位列2020中國物業服務百強企業第19名和2019中國物業服務百強企業第22名。根據中指院的資料，我們為中國增長最快的物業管理公司之一。按2019年收益及淨利潤的增長率計，我們在2020物業服務百強企業首三十名中分別排名第十及第三，而按2018年收益及淨利潤的增長率計，我們在2019物業服務百強企業首三十名中分別排名第四及第七名。¹根據億翰智庫的資料，我們於2019年被評為2019中國社區服務商成長性10強之一。

由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期實現了持續、快速增長。我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增長至2018年的人民幣456.3百萬元，增長率為67.2%，遠高於中指院所報告同期物業服務百強企業收益均值的增長率19.4%。我們的收益增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元。我們的淨利潤由2017年的人民幣20.3百萬元增長至2018年的人民幣39.5百萬元，增長率為94.7%，遠高於中指院所報告

附註：

- (1) 中指院每年按綜合實力發佈中國物業服務百強企業的排名。中指院通過評估各公司的相關關鍵因素(包括但不限於管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任)進行排名。我們按收益及淨利潤增長率的排名可能不同於綜合實力排名。更多詳情請參閱本招股章程「行業概覽—中指院的背景及方法」。

同期物業服務百強企業淨利潤均值的增長率26.0%。我們的淨利潤大幅增長至2019年的人民幣109.2百萬元。

呈列基準

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組(其進一步解釋載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」)，本公司成為現時本集團旗下公司的控股公司。重組前後，本集團現時旗下公司受控股股東的共同控制。

本集團的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則及按綜合基準編製。本集團的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括自呈列最早日期或自本集團附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期(以較短者為準)起本集團現時旗下公司的業績及現金流量。本集團的綜合財務狀況表已獲編製，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。不會因重組進行任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。由除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及於重組前的股權變動透過採用合併會計原則於權益內呈列為非控股權益。有關此處所載我們的財務資料的呈列基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告中的附註2。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本招股章程中「風險因素」所載該等因素以及以下討論的該等因素：

在管建築面積

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自我們的物業管理服務，其於2017年、2018年及2019年分別為人民幣146.8百萬元、人民幣248.1百萬元及人民幣342.3百萬元，分別約佔同期我們總收益的53.9%、54.3%及47.8%。因此，我們的業務及經營業績依賴我們維持及增加我們在管建築面積的能力，該能力進而受我們取得新的及續新現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷了飛

速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米。

於往績記錄期，我們所管理的大部分項目乃由正榮地產集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，由正榮地產集團開發的項目的在管建築面積分別佔截至相同日期我們在管總建築面積的77.1%、74.5%及47.7%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括第三方物業開發商在內的客戶基礎，以期從其他來源獲得額外收益及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期，由第三方物業開發商獨家開發的項目的在管建築面積經歷持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約佔我們在管總建築面積的22.9%、25.5%及50.6%。我們亦於2019年管理共同開發的項目，截至2019年12月31日佔我們在管總建築面積約1.7%。由第三方物業開發商獨家開發的項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將推動我們的收益及溢利的持續增長。有關進一步討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務協議或重續現有物業管理服務協議，或根本無法取得或重續該等協議」。

我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務提供商形象的能力。例如，我們可能會為我們提供的若干服務設定較高的價格，例如「榮服務2.0+」，該服務主要面向高檔住宅社區。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的品牌」。我們就若干更優質的服務收取較高的價格，因為提供服務的成本較高，且我們旨在以該等服務建立優越感。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們下文所載為參考於往績記錄期物業管理服務的平均物業管理費波動對年內收益及溢利以及全面收入總額的敏感度分

財務資料

析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收益及溢利以及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
年內溢利及全面收入總額.....	20,297	39,524	109,160
假設我們的平均物業管理費下降5%			
物業管理服務業務收益			
增加／(減少).....	(7,341)	(12,403)	(17,116)
年內溢利及全面收入總額			
增加／(減少) ⁽¹⁾	(5,506)	(9,302)	(12,837)
假設我們的平均物業管理費下降10%			
物業管理服務業務收益			
增加／(減少).....	(14,682)	(24,806)	(34,231)
年內溢利及全面收入總額			
增加／(減少) ⁽¹⁾	(11,012)	(18,605)	(25,674)

附註：

(1) 對年內溢利及全面收入總額的影響乃假設年內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力不斷提升物業管理服務的標準或範圍，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何定價控制措施所影響。

業務組合

於往績記錄期，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務三條業務線的利潤率各不相同。我們三條業務線收入貢獻結構的任何變化或任何業務線的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

財務資料

下表載列於所示年度按業務線劃分的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	342,314	47.8
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	262,255	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
總計.....	272,858	100.0	456,308	100.0	716,220	100.0

下表載列於所示年度按各業務線劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	%		
物業管理服務.....	20.4	20.0	23.1
非業主增值服務.....	30.5	30.6	34.5
社區增值服務.....	43.0	43.8	67.2
整體毛利率.....	25.8	26.5	34.1

一般而言，我們社區增值服務的毛利率高於(i)我們物業管理服務及(ii)非業主增值服務的毛利率。於往績記錄期，我們社區增值服務的毛利率相對較高主要是由其他兩條業務線勞動密集度高於社區增值服務。我們的整體毛利率於整個往績記錄期有所上升，主要反映在我們在管項目組合擴大所形成的規模經濟、我們社區增值服務的增長及我們實施有效成本控制措施。我們已採取各種成本節約措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將與各類服務有關的操作程序標準化。有關更多詳情，請參閱本節下文「— 影響我們經營業績的主要因素 — 緩解人工成本上升影響的能力」。

緩解人工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，人工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期，我們的人工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及人工市價增加而大幅上升。於2017年、2018年及2019年，我們銷售成本項下的人工成本分別為人民幣147.5百萬元、人民幣222.5百萬元及人民幣278.3百萬元，分別佔我們同期銷售成本的72.8%、66.4%及59.0%。過往，人工成本對我們的毛利率造成負面影響。為應對不斷上升的人工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，如專門就每個項目設立詳細的成本控制計劃、採用技術解決方案來替代人力及控制人工成本、將若干勞動密集型的工種分包予第三方，同時對其服務保持密切監督，優化人員配置結構及時間表以提升效率，以及標準化與我們各種服務有關的操作程序。於2017年、2018年及2019年，我們分別產生委外費用人民幣27.8百萬元、人民幣55.1百萬元及人民幣107.9百萬元，分別佔我們同期銷售成本的13.7%、16.4%及22.9%。於往績記錄期，委外費用的增加亦歸因於(i)我們業務的擴張及(ii)因採取成本控制措施而在絕對金額及比例上使外包規模擴大。有關進一步討論，請參閱本招股章程「業務－供應商」。

競爭

我們主要與國家、地區及當地物業管理公司競爭，尤其是中國物業開發商的聯屬公司。根據中指院的資料，正榮地產集團作為中國房地產業知名物業開發商的市場地位，為我們增長提供堅實的基礎。近年來，我們就由正榮地產集團開發的項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就第三方物業開發商獨家開發的項目獲得的在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有正榮地產集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。根據中指院的資料，2020年，按綜合實力計，我們位列2020中國物業服務百強企業第19名，較2019年的2019中國物業服務百強企業第22名上升三級。我們於2019中國物業服務百強企業中按綜合實力排名第22名，代表我們較2018年的2018物業服務百強企業排名第29名躍升七名。更多資料，請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。我們與競爭對手有效競爭及鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢的能力。倘我們無法有效競爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收益下滑及盈利能力下降。

重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經運業績非常重要，詳情分別載於本招股章程附錄一會計師報告中的附註2。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

重大會計政策

收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為我們就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為我們提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的期間等於或少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

- (i) *物業管理服務*。我們就包幹制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包幹制下，我們有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，我們須承擔有關(其中包括)員工、清潔、保安、園林綠化及維修維護服務以及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的全部開支，我們無權要求業主支付不

足的金額。據此，於包幹制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。該等服務乃於特定時期由不確定數量的行動執行。因此，收益於特定時期按直線法確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本乃按履行服務所產生的金額確認。

酬金制下，我們有權獲得業主及物業開發商須就特定合約期支付的固定管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後運營資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘以運營資金支付相關物業管理開支時出現短缺，我們或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。酬金制下，我們實質上作為業主及物業開發商的代理人，因此，我們僅就特定合約期按直線法將預定物業服務費確認為收益。

- (ii) *為非業主提供的增值服務*。為非業主提供的增值服務主要包括向物業開發商提供的規劃及設計服務，並於提供有關諮詢服務的時間點確認；而我們當前有權收取就於交付前向物業開發商提供的協銷服務（主要包括展示單位的清潔、安保及保養、訪客管理及接待服務）向服務或其他物業管理服務提供商作出的付款，有關費用按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。

- (iii) *社區增值服務*。社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益時確認。

此外，我們亦錄得其他收入（主要包括利息收入），該等收入採用實際利率法按累計基準確認，方式為將在金融工具的預期年限或更短的期限（如適合）內準確貼現估計未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

商譽

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及我們先前持有的被收購方股權的任何公平值總額與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

我們一般會按年對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽被分配至預期將因業務合併的協同效益而獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別（其代表出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低水平），而不論我們的其他資產或負債是否已分配至該等現金產生單位。

含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）相若。當現金產生單位的可收回金額低於賬面值時，確認減值虧損，且隨後不得撥回。

其他無形資產（商譽除外）

獨立收購的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。可使用年期有限的其他無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於該無形資產出現減值跡象時進行減值評估。可使用年期有限的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法須至少於每個財政年度末檢討一次。

採納新會計政策及若干會計政策的修訂的影響

我們於整個往績記錄期貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」及國際財務報告準則第16號「租賃」。與國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」、國際會計準則第18號「收益」及國際會計準則第17號「租賃」相比較，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及業績並無任何重大影響。

重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露。下文所述為有關未來以及

報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要判斷及假設，該等判斷及假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

商譽減值

我們至少按年度基準釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。我們須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。截至2017年、2018年及2019年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元。進一步詳情分別載於本招股章程附錄一會計師報告附註16。

貿易應收款項預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即按地區、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保證形式保障劃分）的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按本集團的歷史觀察違約率得出。我們將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（如國內生產總值）預期將於未來年度轉差而可能導致製造業的違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。我們的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關我們貿易應收款項的預期信貸虧損資料分別披露於本招股章程附錄一會計師報告附註19。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日評估所有非金融資產有否任何減值跡象。非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估

財務資料

計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

若干綜合損益及其他全面收益表的說明

下表載列於所示年度我們的綜合損益及其他全面收益表的概要。以下呈列的歷史業績未必為任何未來期間的預期業績指標。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
收益	272,858	456,308	716,220
銷售成本	(202,539)	(335,325)	(471,731)
毛利	70,319	120,983	244,489
其他收入及收益	713	3,522	6,314
行政開支	(41,093)	(68,627)	(96,535)
金融資產減值虧損淨額	(2,174)	(2,462)	(4,591)
財務成本淨額	(39)	(52)	(2,973)
應佔一間聯營公司虧損	(23)	(98)	(222)
除稅前溢利	27,703	53,266	146,482
所得稅開支	(7,406)	(13,742)	(37,322)
年內溢利及全面收入總額	<u>20,297</u>	<u>39,524</u>	<u>109,160</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人	20,297	39,612	105,358
非控股權益	-	(88)	3,802

收益

於往績記錄期，我們的收益主要來自以下三條業務線：

- 物業管理服務，其主要包括向物業開發商、業主及住戶提供(i)清潔服務、(ii)安全秩序服務、(iii)園藝服務以及(iv)工程維修服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年及2019年的總收益的53.9%、54.3%及47.8%。我們的物業管理服務乃為住宅及非住宅物業提供，而後者包括但不限於政府公建、寫字樓、工業園區及學校；
- 非業主增值服務，其主要包括(i)協銷服務、(ii)額外專項委託服務、(iii)房修服務、(iv)前期規劃及設計服務及(v)交付前檢驗服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年及2019年的總收益的40.4%、32.8%及36.6%。我們的非業主增值服務乃主要向物業開發商提供，彼等需要為其住宅及／或非住宅物業提供協銷服務及某些額外專項委託服務；及
- 社區增值服務，其主要包括(i)家居生活服務、(ii)車位管理、租賃協助及其他服務及(iii)公共區域增值服務。該業務線分別佔我們於2017年、2018年及2019年的總收益的5.7%、12.9%及15.6%。我們為業主及住戶提供社區增值服務，以改善他們的生活體驗，並為其物業保值和增值。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務.....	146,823	53.9	248,058	54.3	342,314	47.8
非業主增值服務.....	110,352	40.4	149,591	32.8	262,255	36.6
社區增值服務.....	15,683	5.7	58,659	12.9	111,651	15.6
總計	272,858	100.0	456,308	100.0	716,220	100.0

財務資料

物業管理服務所得收益

我們的物業管理服務（主要包括清潔服務、安全秩序服務、園藝服務以及工程維修服務）所得收益於往績記錄期有所上升，主要受我們的在管總建築面積因通過內部增長及收購進行業務擴張而增加所推動。於往績記錄期，我們的在管建築面積經歷穩定增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為9.4百萬平方米、12.6百萬平方米及22.9百萬平方米。

物業管理費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費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化彼等的成本架構及精簡彼等的業務程序，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期，我們按包幹制就在管大多數物業收取物業管理費。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收益的絕大部分。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積以及於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元		千平方米	人民幣 千元	
		%			%			%	
包幹制	9,237	146,523	99.8	12,386	247,408	99.7	22,729	341,250	99.7
酬金制	209	300	0.2	209	650	0.3	209	1,064	0.3
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

於往績記錄期，我們的大部分收益來自管理由正榮地產集團開發的項目。於2017年、2018年及2019年，向由正榮地產集團開發的項目提供的物業管理服務所得收益分別為人民幣129.4百萬元、人民幣172.6百萬元及人民幣227.2百萬元，分別佔我們同期物業管理服務所得總收益的88.2%、69.6%及66.4%。一般而言，於往績記錄期，我們

財務資料

估管理由正榮地產集團開發的項目所得總收益的百分比有所下降，主要是由於我們作出不懈努力來擴大我們的客戶基礎以及管理更多由第三方物業開發商獨家開發的項目所致。

下表載列截至所示日期我們的在管總建築面積及於所示年度按物業開發商類型劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	
由正榮地產集團開發的項目...	7,282	129,438	88.2	9,381	172,642	69.6	10,933	227,245	66.4
由第三方物業開發商獨家開發的 項目 ⁽¹⁾	2,164	17,385	11.8	3,214	75,416	30.4	11,607	113,549	33.2
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	398	1,520	0.4
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

財務資料

於往績記錄期，我們的大部分物業管理服務所得收益源自住宅物業，於2017年、2018年及2019年分別佔我們物業管理服務所得總收益的79.1%、68.0%及64.8%。於往績記錄期，佔管理住宅物業所得收益的百分比普遍下降，主要是由於通過持續內生增長及收購非住宅物業的在管總建築面積增加所致。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
		人民幣			人民幣			人民幣	
	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%	千平方米	千元	%
住宅物業 ⁽¹⁾	8,654	116,100	79.1	11,385	168,562	68.0	14,642	221,754	64.8
非住宅物業 ⁽²⁾	792	30,723	20.9	1,210	79,496	32.0	8,296	120,560	35.2
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 於2017年、2018年及2019年，管理由正榮地產集團開發的住宅項目所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為97.9%、92.5%及86.5%。於同年，管理由第三方物業開發商獨家開發的住宅項目所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為2.1%、7.5%及12.8%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目的住宅物業所得收益佔我們管理住宅物業所得總收益的比例分別為零、零及0.7%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，由正榮地產集團開發的住宅項目的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為83.3%、80.2%及73.0%。截至該等相同日期，由第三方物業開發商獨家開發的住宅項目的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為16.7%、19.8%及24.3%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目的住宅物業的在管建築面積佔我們住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、零及2.7%。

- (2) 於2017年、2018年及2019年，管理由正榮地產集團開發的非住宅項目所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為51.3%、21.0%及29.3%。於同年，管理由第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為48.7%、79.0%及70.7%。於2017年、2018年及2019年，管理共同開發的項目的非住宅物業所得收益佔我們管理非住宅物業所得總收益的比例分別為零、零及零。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，由正榮地產集團開發的非住宅項目的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為8.8%、20.7%及3.0%。由正榮地產集團開發的非住宅項目的在管建築面積比例相對較低，乃主要由於我們於2017年9月收購江蘇愛濤後非住宅物業的在管總建築面積有所增加。截至該等相同日期，由第三方物業開發商獨家開發的非住宅項目的在管建

財務資料

築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為91.2%、79.3%及96.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同開發的項目的非住宅物業的在管建築面積佔我們非住宅物業的在管總建築面積的比例分別為零、零及0.1%。

為便於管理，我們將地理覆蓋分為中國四大區，即長江三角洲地區、海峽西岸地區、中西部地區及環渤海地區。下表載列截至以下日期我們的在管總建築面積及於所示年度按地區劃分的物業管理服務所得收益之明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%	千平方米	人民幣 千元	%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	3,500	52,119	35.5	5,268	124,849	50.3	8,529	194,748	56.9
海峽西岸地區 ⁽²⁾	2,533	45,945	31.3	3,209	61,106	24.6	9,521	75,739	22.1
中西部地區 ⁽³⁾	3,106	44,299	30.2	3,799	53,566	21.6	4,174	62,002	18.1
環渤海地區 ⁽⁴⁾	307	4,460	3.0	319	8,537	3.5	714	9,825	2.9
總計	9,446	146,823	100.0	12,595	248,058	100.0	22,938	342,314	100.0

附註：

- (1) 我們在為長江三角洲地區項目提供物業管理服務的城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、嘉興、泰州、滁州、六安、南通及蕪湖。
- (2) 我們在為海峽西岸地區項目提供物業管理服務的城市，包括福州、莆田、平潭、南平、泉州、三明及漳州。
- (3) 我們在為中西部地區項目提供物業管理服務的城市，包括南昌、宜春、長沙、武漢、西安、贛州、隨州、襄陽、岳陽及重慶。
- (4) 我們在為環渤海地區項目提供物業管理服務的城市，包括天津、濟南、徐州、淮安、洛陽、宿遷及鄭州。

非業主增值服務所得收益

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)協銷服務，主要包括在物業開發商預售活動過程中為其提供預售展示單位及銷售辦事處的清潔、安全秩序、保養以及訪客管理；(ii)額外專項委託服務，如按訂單提供臨時安全秩序服務；

財務資料

(iii)房修服務、(iv)前期規劃及設計服務及(v)交付前檢驗服務。對非業主的不同增值服務的增加一般與我們的業務擴張一致。下表載列於所示年度我們非業主增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務.....	88,477	80.2	117,061	78.2	191,400	72.9
額外專項委託服務.....	11,966	10.8	12,266	8.2	37,557	14.3
房修服務.....	7,537	6.8	13,455	9.0	21,746	8.3
前期規劃及設計服務.....	853	0.8	4,754	3.2	7,484	2.9
交付前檢驗服務.....	1,519	1.4	2,055	1.4	4,068	1.6
總計.....	110,352	100.0	149,591	100.0	262,255	100.0

社區增值服務所得收益

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的服務主要包括(i)車位管理、租賃協助及其他服務；(ii)家居生活服務，主要包括清潔、團購、交鑰匙裝修、家居維修及收取公用事業費用等服務；及(iii)公共區域增值服務，例如公共區域廣告及租金。下表載列於所示年度我們社區增值服務所得收益之明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
車位管理、租賃協助及						
其他服務.....	2,187	13.9	26,565	45.3	56,594	50.7
家居生活服務.....	12,677	80.9	29,571	50.4	46,005	41.2
公共區域增值服務.....	819	5.2	2,523	4.3	9,052	8.1
總計.....	15,683	100.0	58,659	100.0	111,651	100.0

過往虧損

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣15.8百萬元，主要由於(i)往績記錄期之前，我們的在管總建築面積相對較小，加上(ii)2014年12月前有關物業管理行業價格控制的相關中國法規及規則導致我們收取的物業管理費相對較低，及(iii)2015年前我們就在管總建築面積收取普遍較低的物業管理費無法充分補足所產生的員工成本及標準營業成本。如中指院確認，由於對中國市場物業管理服務的注意度及需求較低，以及2014年12月前（即物業管理業務的新價格控制政策《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》生效前）有關物業管理業務價格控制的相關中國法規及規則），我們就在管物業收取較低的物業管理費率，費率與行內同業收取的當前費率一致。2014年，我們的物業管理費平均約為每平方米人民幣1.33元／月。我們自2015年起能使我們的業務轉好並於2015年及2016年錄得淨利潤，因為(i)物業管理服務所得收益增加，該增加是由於《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》於2014年12月生效令我們收取的平均物業管理費由2015年平均每平方米人民幣1.45元／月增至2016年平均每平方米人民幣1.76元／月及在管總建築面積因正榮地產集團的住宅物業開發業務的大幅增長而由截至2015年12月31日的3.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的5.4百萬平方米；及(ii)非業主增值服務所得收益增加，該增加是由於正榮地產集團擁有更多的在開發及在銷售項目而增加需求。因此，我們於2015年及2016年錄得淨利潤將抵銷部分過往年度結轉的累計虧損並導致截至2017年1月1日錄得累計虧損人民幣15.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本；(ii)委外費用；(iii)公用事業費用；(iv)公用設施維護成本；(v)辦公費用及(vi)其他，其主要包括購買在工程維修服務中使用的材料的成本。

財務資料

下表載列於所示年度我們銷售成本組成部分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
人工成本.....	147,489	72.8	222,512	66.4	278,286	59.0
委外費用.....	27,821	13.7	55,089	16.4	107,878	22.9
公用事業費用.....	5,177	2.6	18,702	5.6	23,776	5.0
公用設施維護成本.....	10,028	5.0	12,601	3.8	29,139	6.2
辦公費用.....	8,563	4.2	18,478	5.5	19,825	4.2
其他.....	3,461	1.7	7,943	2.3	12,827	2.7
總計.....	202,539	100.0	335,325	100.0	471,731	100.0

於往績記錄期，我們銷售成本的主要組成部分為人工成本及委外費用。於往績記錄期，人工成本的增加乃主要由於平均僱員薪資的增加。委外費用主要包括外包服務予外包商所產生的費用，例如安全秩序、清潔、園藝以及工程維修。於往績記錄期，委外費用的增加乃主要由於(i)主要由我們的物業管理服務業務的擴張導致我們的在管建築面積增加；及(ii)我們因採取成本控制措施導致外包予合資格外包商的服務金額及比例增加。

我們在屬勞動密集性質且不涉及用於提供服務的大量固定資產的物業管理行業經營及提供服務，我們在往績記錄期內的銷售成本僅包括並不重大的折舊及攤銷費用，佔我們於往績記錄期各年的總銷售成本少於0.5%。因此，我們認為我們於往績記錄期的絕大部份銷售成本為直接及可變成本，且通常隨著本集團在管總建築面積及項目數量的增加而增加。僅為說明之用，假設我們的折舊及攤銷費用在往績記錄期內增加5%，而所有其他因素保持不變，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的毛利率將減少約0.01%。

財務資料

僅供說明用途，以下載列經參考於往績記錄期人工成本及委外費用波動後我們於所示年度的銷售成本以及溢利及全面收入總額的敏感度分析。下表展示假設人工成本及委外費用增加而所有其他因素維持不變的情況下，對我們的銷售成本以及溢利及全面收入總額的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
年內溢利及全面收入總額.....	20,297	39,524	109,160
假設人工成本及委外費用總額增加5%			
銷售成本增加／(減少).....	8,766	13,880	19,308
年內溢利及全面收入總額增加／(減少)...	(6,574)	(10,410)	(14,481)
假設人工成本及委外費用總額增加10%			
銷售成本增加／(減少).....	17,531	27,760	38,616
年內溢利及全面收入總額增加／(減少)...	(13,148)	(20,820)	(28,962)

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	116,878	57.7	198,564	59.2	263,228	55.8
非業主增值服務.....	76,722	37.9	103,795	31.0	171,837	36.4
社區增值服務.....	8,939	4.4	32,966	9.8	36,666	7.8
總計.....	202,539	100.0	335,325	100.0	471,731	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們於2017年、2018年及2019年的整體毛利率分別為25.8%、26.5%及34.1%。我們的整體毛利率受我們各個業務線的毛利率以及我們業務組合的波動的影響。於往績記錄期，我們的毛利率呈上漲趨勢，主要反映較大規模經濟效益、我們社區增值服務的增長及我們實施成本控制措施。我們的毛利率由2018年至2019年有所上升，主要由於於往績記錄期較其他兩條業務線錄得較高毛利率的社區增值服務貢獻的毛利增加。我們已採取各種成本節約措施來控制成本，主要包括採取技術解決方案來替代人力及控制人工成本以及將各類服務的程序標準化。

下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	29,945	20.4	49,494	20.0	79,086	23.1
非業主增值服務.....	33,630	30.5	45,796	30.6	90,418	34.5
社區增值服務.....	6,744	43.0	25,693	43.8	74,985	67.2
毛利總額／整體毛利率....	<u>70,319</u>	25.8	<u>120,983</u>	26.5	<u>244,489</u>	34.1

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率很大程度上受我們就物業管理服務收取的平均每月每平方米費用及提供該服務承擔的每期（一般按月收取）每平方米銷售成本的綜合影響。於2017年、2018年及2019年，我們就物業管理服務收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.27元、每月每平方米人民幣2.22元及每月每平方米人民幣2.14元。我們物業管理服務的毛利率由2017年的20.4%輕微減少至2018年的20.0%。該業務線的

財務資料

毛利率由2018年的20.0%增加至2019年的23.1%，乃主要歸因於較大規模經濟效益及我們實施成本控制措施所致，如外包若干勞動密集型服務，採取技術解決方案以控制人工成本以及將各種服務相關的操作程序標準化。

下表載列於所示年度我們按物業開發商類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由正榮地產集團開發的項目.....	26,537	20.5	34,760	20.1	52,863	23.3
由第三方物業開發商						
獨家開發的項目 ⁽¹⁾	3,408	19.6	14,734	19.5	25,872	22.8
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	-	-	351	23.1
毛利總額／總體毛利率.....	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期，我們物業管理服務的毛利有所增加。與由正榮地產集團開發的項目相關的物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，並增至2019年的23.4%，主要由於主要在海峽西岸地區及長江三角洲地區由正榮地產集團開發的項目的在管建築面積增加。與由第三方物業開發商獨家開發的項目相關的物業管理服務的

財務資料

毛利率由2017年的19.6%略減至2018年的19.5%，主要由於我們為將服務擴展至第三方物業開發商以獲得更多的市場份額，而對我們的服務進行具有競爭力的定價。與由第三方物業開發商獨家開發的項目相關的物業管理服務的毛利率由2018年的19.5%增至2019年的22.8%，主要由於我們擴大業務規模並採用更多的技術解決方案以降低物業管理服務的人工成本。我們亦於2019年管理共同開發的項目，毛利率約為23.1%。

下表載列於所示年度我們按物業開發商劃分的物業管理服務的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	每月每平方米人民幣元		
由正榮地產集團開發的項目.....	2.09	2.21	2.47
由第三方物業開發商獨家開發的項目 ⁽¹⁾	2.91	2.25	1.72
共同開發的項目 ⁽²⁾	-	-	2.38
整體平均物業管理費	2.27	2.22	2.14

附註：

- (1) 包括(i)由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目，當中於2018年的一個項目，我們就向正榮集團所佔用的辦公室提供物業管理服務而確認收益人民幣5.7百萬元，且該辦公室僅由獨立第三方開發商所開發；及(ii)於2019年的項目，我們就向正榮集團聯營公司開發的其他物業提供物業管理服務而確認收益人民幣3.2百萬元，該聯營公司由正榮集團及獨立第三方為潛在土地開墾而共同持有。正榮集團持有該聯營公司49.51%的權益。
- (2) 指由正榮地產集團與其他物業開發商共同開發的項目，而正榮地產集團並無於該等項目中持有控股權益。

於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目收取的物業管理服務的平均物業管理費增加乃主要由於我們的良好往績記錄及品牌知名度提高令我們於2018年及2019年能夠就向已交付由我們管理的若干新物業提供的服務收取更高物業管理費，亦由於我們於2018年及2019年的若干在管寫字樓位於上海等一線及二線城市的黃金地段。2017年至2018年就由第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費下降主要是由於我們不斷努力通過以具有競爭力的價格向新的第三方物業開發商提供服務而使收入來源多元化。2019年就由獨立第三方物業開發商獨家開發的項目收取的平均物業管理費較2018年減少，主要是因為若干在管新項目對我們而言為相對較新的物業類型（如工業園區），但位於三、四線城市，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合

財務資料

的其他物業。於2017年及2018年，就由正榮地產集團開發的項目收取的平均物業管理費低於由第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為大部分由第三方物業開發商獨家開發的項目是非住宅物業，與住宅物業相比，其平均物業管理費相對較高。我們亦於2019年管理共同開發的項目，平均物業管理費與由正榮地產集團開發的項目的物業管理費相當。

下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	23,104	19.9	31,521	18.7	48,143	21.7
非住宅物業.....	6,841	22.3	17,973	22.6	30,943	25.7
毛利總額／						
整體毛利率....	<u>29,945</u>	20.4	<u>49,494</u>	20.0	<u>79,086</u>	23.1

下表載列按物業類型劃分的於往績記錄期就由正榮地產集團開發的項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目收取的每月物業管理費範圍：

	由第三方物業		
	由正榮地產集團 開發的項目	開發商獨家 開發的項目	共同開發 的項目
	每月每平方米人民幣元		
住宅物業.....	0.82–4.44	0.54–2.65	1.71–3.36
非住宅物業 ⁽¹⁾	14.16–52.60	0.11–22.73	–

附註：

(1) 非住宅物業包括（其中包括）商業物業及公共物業。

財務資料

下表載列於往績記錄期就由正榮地產集團開發的商業物業及公共項目、由第三方物業開發商獨家開發的項目及共同開發的項目收取的物業管理費範圍：

	由正榮地產集團 開發的項目	由第三方物業 開發商獨家 開發的項目	共同開發 的項目
	每月每平方米人民幣元		
商業物業 ⁽¹⁾	14.16–52.60	0.11–22.73	–
公共物業 ⁽²⁾	–	1.05–18.37	–

附註：

- (1) 包括寫字樓及工業園區。
- (2) 包括政府公建，以及學校。

有關我們定價政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的定價政策」。

財務資料

下表按城市等級及物業開發商類別列示我們截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示年份的物業管理服務收益、毛利、毛利率及平均物業管理費的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度														
	2017年				2018年				2019年						
	建築面積	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	建築面積	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	建築面積	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費
千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	千平方米	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣/平方米/月	
一、二線城市															
正榮地產集團開發的項目	4,299	73,972	14,479	19.6	2.09	5,492	102,159	19,653	19.2	2.21	6,619	145,361	35,086	24.1	2.71
第三方物業開發商獨家開發的項目	2,129	16,528	3,230	19.5	2.89	2,776	71,905	14,107	19.6	2.42	5,779	97,077	22,991	23.7	2.85
共同開發的項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119	462	91	19.7	1.71
三、四線城市															
正榮地產集團開發的項目	2,983	55,466	12,058	21.7	2.10	3,889	70,483	15,107	21.4	2.21	4,314	81,884	17,777	21.7	2.13
第三方物業開發商獨家開發的項目	35	857	178	20.8	13.86	438	3,511	627	17.9	1.28	5,828	16,472	2,881	17.5	0.56
共同開發的項目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279	1,058	260	24.6	3.06
總計	9,446	146,823	29,945	20.4	2.27	12,595	248,058	49,494	20.0	2.22	22,938	342,314	79,086	23.1	2.14

往績記錄期內，就一、二線城市的項目而言，我們對向正榮地產集團開發的項目提供物業管理服務收取的平均物業管理費普遍低於第三方物業開發商獨家開發的項目，主要原因為(i)第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目主要為商務物業，平均物業管理費相對較高，及(ii)正榮地產集團在一、二線城市開發的項目中，有若干物業屬老舊住宅小區，平均物業管理費相對較低。往績記錄期內，我們為第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率，與正榮地產集團同年開發項目的毛利率大致相當，但我們錄得的平均物業管理費相對較高，主要是因為第三方物業開發商在一、二線城市獨家開發的項目下的商務物業有相對較高的服務需求，導致提供此類項目管理服務的成本相對較高。

2019年，我們開始為二線城市合肥的首個共同開發項目提供物業管理。我們物業管理服務的價格具有競爭力，約為每平方米人民幣1.71元，與正榮地產集團開發的項目及第三方物業開發商獨家開發的項目相比，本年度的毛利率相對較低，為19.7%。

就三、四線城市的項目而言，2017年，我們對向第三方物業開發商獨家開發的項目提供物業管理服務收取的平均物業管理費約為每平方米人民幣13.86元，高於正榮地產集團開發的項目，後者為每平方米人民幣2.10元，主要是因為第三方物業開發商獨家開發的項目是一個具有高質量及專項委託服務需求的商務物業，導致物業管理費也相對較高。2017年，我們向第三方物業開發商獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率為20.8%，低於正榮地產集團開發的項目的毛利率(21.7%)，主要是因為第三方物業開發商開發的商務物業項目有高服務質量要求，導致提供此類物業管理服務的成本相對較高。

2018年及2019年，我們為第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.28元及每平方米人民幣0.56元。該等費用低於我們於2018年及2019年為正榮地產集團開發項目提供物業管理服務的平均物業管理費(分別約為每平方米人民幣2.21元及每平方米人民幣2.13元)，主要是因為我們開始在戰略上不僅為住宅物業提供物業管理服務，亦以具競爭力的價

格為第三方物業開發商在三、四線城市開發的新型非住宅物業(如工業園區)提供物業管理服務，以進一步擴大不同物業的服務範圍及對第三方物業開發商開發物業的覆蓋範圍。因此，於2018年及2019年，我們為第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目提供物業管理服務的毛利率低於正榮地產集團開發的項目。

2019年，我們為若干共同開發項目(為位於三線城市蘇州的高端住宅小區)提供物業管理服務，平均物業管理費較高，約為每平方米人民幣3.06元。因此，我們為在三、四線城市共同開發項目提供物業管理服務的毛利率為24.6%，高於正榮地產集團開發的項目及第三方物業開發商獨家開發的項目。

2017年及2018年，正榮地產集團於一、二線城市開發的項目的毛利率分別約為19.6%及19.2%，低於三、四線城市的毛利率(分別約為21.7%及21.4%)，主要原因為(i)我們於一、二線城市中的若干項目為老舊住宅社區，收取的平均物業管理費相對較低，及(ii)在一、二線城市為項目提供物業管理服務的人工成本一般高於三、四線城市。儘管出現上述情況，但正榮地產集團在一、二線城市開發的項目的毛利率由2018年的19.2%增加至2019年的24.1%，主要是由於(i)正榮地產集團在一、二線城市開發的若干新及優質商業物業及住宅物業已交付予我們進行管理，收取的平均物業管理費相對較高，及(ii)為我們的運營實施成本控制措施，例如外包若干勞動密集型服務，採取技術解決方案以控制人工成本以及將各種服務相關的操作程序標準化。

2017年，第三方物業開發商在三、四線城市獨家開發的項目的平均物業管理費及毛利率分別為每月每平方米人民幣13.86元及20.8%，均高於一、二線城市的平均物業管理費及毛利率，分別為每月每平方米人民幣2.89元及19.5%。主要原因為第三方物業開發商於2017年在三、四線城市獨家開發的項目包括一個具有高質量及專項委託服務需求的商業地產，導致物業管理費相對較高。2019年，第三方物業開發商在一、二線

城市獨家開發的項目的平均物業管理費及毛利率分別為每月每平方米人民幣2.85元及23.7%，高於2018年同期的平均物業管理費及毛利率，主要是由於(i)在二線城市南京增加若干非住宅項目，其收取的物業管理費較高，並主要透過我們收購江蘇蘇鐵而收購及(ii)上述的成本控制措施。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，我們非業主增值服務的毛利率分別為30.5%、30.6%及34.5%。非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年相對穩定，並升至2019年的34.5%，主要是由於我們的業務規模擴大及我們持續努力降低成本及提升經營效率。

社區增值服務

我們社區增值服務的毛利由2017年的人民幣6.7百萬元大幅增至2018年的人民幣25.7百萬元，並進一步增至2019年的人民幣75.0百萬元，主要由於往績記錄期的社區增值服務的收益持續增長。於2017年、2018年及2019年，我們社區增值服務的毛利率分別為43.0%、43.8%及67.2%。我們社區增值服務的毛利率高於其他兩條業務線的毛利率，乃主要由於社區增值服務(如車位管理、租賃協助及其他服務以及公共區域增值服務)的勞動密集程度通常低於物業管理服務及非業主增值服務，因而令成本降低。2017年至2018年，我們社區增值服務的毛利率保持相對穩定。我們社區增值服務的毛利率由2018年的43.8%增至2019年的67.2%，主要由於：(i)我們車位管理、租賃協助和其他服務的收益一方面因業務拓展而增加(我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展車位租賃協助服務並於2019年開始獲得更多的收益)，另一方面原因在於我們加大營銷力度推廣該等服務並於2019年向我們在管社區(位於海峽西岸地區的社區除外)的更多住戶提供該等服務；(ii)隨著更多的住戶使用我們優質及便利的服務以滿足生活方式的需要，2019年我們提供更多的家居生活服務(如家居維修服務及團購)；(iii)2019年我們將更多的在管社區公共區域(如門口、開放空間及地庫)的建築面積用於我們公共區域增值服務的廣告及／或租賃目的；(iv)我們在一定程度上通過利用設計成熟的運營管理軟件系統而非自行開發軟件系統來優化我們社區增值服務的成本結構；及(v)我們因上述項目(i)至(iii)導致的整體業務規模擴大而實現規模經濟效益。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)我們於2019年透過江蘇蘇鐵收購的一幢商業樓宇的停車位所產生的2019年租金收入人民幣2.6百萬元；(ii)利息收入；(iii)非經常性政府補助，主要包括政府補貼，以支持當地公司及經濟發展，並鼓勵我們為穩定就業及提供高質量的物業管理服務而作出的努力；及(iv)其他。其他主要包括(i)我們就於2019年透過江蘇蘇鐵收購的商業樓宇的停車位升值確認的投資物業公平值收益；(ii)於2019年推出有關(其中包括)物業管理行業的優惠稅務政策帶來的收入(令我們錄得稅務扣減(作為其他收入)增加)；及(iii)因業主及住戶違反有關進行在管物業裝修工程的協定條款而向業主及住戶收取的費用收入。

下表載列於所示年度我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
			人民幣千元
租金收入.....	–	–	2,615
政府補助.....	156	2,701	1,522
利息收入.....	384	641	976
投資物業公平值收益.....	–	–	700
其他.....	173	180	501
總計.....	713	3,522	6,314

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)辦公開支、(iii)上市開支、(iv)折舊及攤銷、(v)有關招標流程的諮詢服務開支、(vi)銷售稅及附加費、(vii)營銷及推廣開支及(viii)其他，主要與就僱員活動及工程維修產生的開支有關。於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得行政開支人民幣41.1百萬元、人民幣68.6百萬元及人民幣96.5百萬元。於往績記錄期的行政開支增加與業務擴張相符。

財務資料

下表載列於所示年度我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	27,539	67.1	46,701	68.0	50,445	52.3
辦公開支.....	4,823	11.7	6,911	10.1	10,864	11.2
上市開支.....	-	-	-	-	11,505	11.9
折舊及攤銷.....	682	1.7	1,554	2.3	6,982	7.2
諮詢服務開支.....	4,120	10.0	4,337	6.3	7,655	7.9
銷售稅及附加費.....	1,455	3.5	2,262	3.3	3,930	4.1
營銷及推廣開支.....	910	2.2	2,876	4.2	2,565	2.7
其他.....	1,564	3.8	3,986	5.8	2,589	2.7
總計.....	41,093	100.0	68,627	100.0	96,535	100.0

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為就我們日常業務過程中的貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。於2017年、2018年及2019年，我們錄得的金融資產減值虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣4.6百萬元，整體上與貿易應收款項增加一致，而貿易應收款項通常受季節性波動影響。有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們貿易應收款項的收取受季節性波動的影響」。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額主要包括銀行及其他借款利息開支。於2017年、2018年及2019年，我們的財務成本淨額分別為人民幣39,000元、人民幣52,000元及人民幣3.0百萬元。

財務資料

下表載列於所示年度我們的財務成本淨額明細；

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
銀行及其他借款利息	44,250	47,292	71,795
租賃負債利息開支	39	52	595
減：向控股股東控制的 關聯公司收取的利息	(44,250)	(47,292)	(69,417)
總計	39	52	2,973

於往績記錄期，我們的財務成本淨額增加主要是由於我們的計息銀行及其他借款產生的利息增加以及於2019年有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。有關向關聯方收取的利息的進一步討論，請參閱本招股章程「－ 債務－ 其他借款」及「－ 關聯方交易」。

應佔一間聯營公司虧損

應佔一間聯營公司虧損指於往績記錄期我們投資南京愛濤分佔的虧損。南京愛濤為一家主要在南京從事物業管理服務的公司。

所得稅開支

所得稅開支包括本公司及我們的附屬公司於中國應付的即期及遞延稅項。

財務資料

下表載列所示年度所得稅開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
即期稅項			
即期所得稅	9,556	14,152	42,195
遞延稅項			
損益中扣除	(2,150)	(410)	(4,873)
總計	7,406	13,742	37,322

於2017年、2018年及2019年，我們按所得稅開支除以除稅前溢利計算的實際所得稅率分別約為26.7%、25.8%及25.5%。該等實際所得稅率略高於中國法定企業所得稅率25.0%，主要是由於往績記錄期若干廣告開支及業務拓展開支等若干不可扣稅開支的比例下降，不可扣稅開支為我們所得稅開支總額的基礎。

我們根據企業所得稅法作出年度報稅，企業所得稅法規定每年作出年度報稅（「企業所得稅年度報稅」），且在該年度末後首五個月內結付任何最終納稅額。同年，我們的即期所得稅開支分別為人民幣9.6百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣42.2百萬元，共計約人民幣65.9百萬元。繳稅與即期所得稅開支的差額乃主要由於我們作出有關(i)與正榮集團的信託融資安排的利息及(ii)2017年及2018年的稅項計算時差的稅務調整。就(i)而言，我們就從正榮集團所收到與我們為一項信託融資安排支付的利息開支相同的金額作出稅項調整。有關信託融資安排的更多詳情，請參閱本節「—債務—銀行及其他借款—其他借款」。我們過往將有關利息收入金額記錄為應付正榮集團款項，及並無於我們的報稅中確認為應課稅收入。我們正積極地諮詢有關中國稅務部門，並在2018年企業所得稅年度報稅中就上述作出金額為人民幣11.1百萬元的單次稅項調整。於2019年，我們根據2018年企業所得稅年度報稅繳付全數最終納稅額。

就(ii)而言，2017年及2018年的稅項差額主要由於稅項計算時差。就下文討論為準備2019年企業所得稅年度報稅而進行的稅項計算時採用應計基準（定義見下文）前，我們按我們收取的物業管理費金額及我們已支付的相關開支計算稅項（「現金基準」）。

我們於稅項計算中使用現金基準，乃由於實質上方便在相關稅務部門要求下提供相關文件證據。根據相關中國規定，所得稅計算目的的應付賬款在實質上須按交付貨品或向客戶提供服務後產生的收益（「應計基準」），而不論付款或收款時間性；及就增值稅計算目的而言，按發生可課稅活動及收取最早付款或我們有權收取付款後達成的基準釐定。我們就上市編製綜合財務報表時物色此事宜，並就編製2019年企業所得稅年度報稅採用應計基準，我們亦就2017年及2018年的相應稅項調整作出報備。因此，我們於2019年企業所得稅年度報稅就2017年、2018年及2019年稅項計算的時差應用約人民幣7.4百萬元的稅項調整總額。

根據2019年的企業所得稅年度報稅，我們提交2019年度最終納稅額約人民幣40.9百萬元，且已於2020年4月繳清。除2016年度所得稅最終納稅額約人民幣3.3百萬元（已於2017年繳付）外，我們共支付約人民幣67.3百萬元，將全額覆蓋我們往績記錄期的即期所得稅開支總額人民幣65.9百萬元。截至本招股章程日期，我們並無往績記錄期尚未支付的稅款。經考慮(i)董事所確認我們自2019年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準；(ii)我們就上述報稅事宜作出相關調整，且並無尚欠稅務款項；(iii)作出稅項付款後按相關企業所得稅年度報稅毋須於綜合財務報表作出撥備；(iv)我們取得相關稅務部門的確認函，誠如中國法律顧問通商律師事務所告知為發出該等確認函的主管部門，確認我們於往績記錄期並無尚欠的稅務款項及／或我們就上述報稅事宜並無遭受稅項處罰；(v)董事確認，我們於截至最後實際可行日期尚未收到有關上述報稅事宜的任何稅項處罰；及(vi)控股股東已同意向我們因上述報稅事宜產生的所有申索、成本、開支、罰款及／或處罰（如有）以及損失作出彌償，我們認為，上文所討論的報稅事宜並非重大事宜，將不會對我們的業務、財務表現及運營業績造成重大影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用稅項，並無遇到相關稅務機關的任何調查或查詢，且並無與任何稅務機關存在具有爭議或未解決事宜。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度對比

收益

我們的總收益由2018年的人民幣456.3百萬元增加57.0%至2019年的人民幣716.2百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的收益由2018年的人民幣248.1百萬元增加38.0%至2019年的人民幣342.3百萬元，主要由於我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的12.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的22.9百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張，部分被平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.22元減至2019年的每月每平方米人民幣2.14元所抵銷，主要由於若干在管新項目為位於三、四線城市的非住宅物業，而在這些城市的平均物業管理費相對低於項目組合中的其他物業。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的收益由2018年的人民幣149.6百萬元增加75.3%至2019年的人民幣262.3百萬元，主要由於整體業務增長，特別是(i)協銷服務所得收益因正榮地產集團開發的物業項目的預售增加而增加，及(ii)額外定制服務(主要是公共區域特定維修服務及房屋維修服務)所得收益因在管物業的翻新及維修服務需求增加而增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的收益由2018年的人民幣58.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣111.7百萬元，主要是由於我們的整體業務擴充所致，尤其是(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展停車場租賃協助服務起因持續業務拓展而令所提供的車位管理、租賃協助和其他服務所得收益增加，及(ii)因加大業務開發力度而令家居生活服務(如團購服務)所得收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由2018年的人民幣335.3百萬元增加40.7%至2019年的人民幣471.7百萬元。銷售成本增加主要是由於(i)人工成本因我們的業務規模擴大而增加；及(ii)分包成本隨著我們不斷將若干業務外判予第三方以優化成本效益而增加。我們的銷

售成本增長速度低於我們的收益，主要是由於規模經濟及我們通過加強利用信息技術系統努力控制成本所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2018年的人民幣121.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣244.5百萬元，主要由於我們的持續業務擴張。我們的毛利率由2018年的26.5%增至2019年的34.1%，主要反映規模經濟、我們實施成本控制措施以及社區增值服務（與其他兩項業務相比，毛利率相對較高）的收益貢獻增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務的毛利由2018年的人民幣49.5百萬元增加59.8%至2019年的人民幣79.1百萬元，物業管理服務毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的23.1%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施，例如外判勞動密集型服務、進一步採用技術解決方案來控制人工成本及將程序標準化以精簡業務營運。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務的毛利由2018年的人民幣45.8百萬元大幅增至2019年的人民幣90.4百萬元。非業主增值服務的毛利率由2018年的30.6%上升至2019年的34.5%，主要由於規模經濟及有效的成本控制措施。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利由2018年的人民幣25.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣75.0百萬元，社區增值服務的毛利率由2018年的43.8%上升至2019年的67.2%，主要由於(i)自我們於2018年下半年在海峽西岸地區開展該等服務起因持續業務拓展及加大營銷力度推廣停車場租賃協助服務而令所提供的車位管理、租賃協助和其他服務增加；(ii)2019年我們提供更多的家居生活服務（如家居維修服務及團購）；(iii)2019年我們將更多的在管社區公共區域（如門口、車庫及地庫）的建築面積用於我們公共區域增值服務的廣告及／或租賃目的；(iv)我們在一定程度上通過利用設計成熟的社區增值服務運營管理軟件系統而非自行開發軟件系統來優化我們的成本結構；及(v)我們因整體業務規模擴大而實現規模經濟效益。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣3.5百萬元增加至2019年的人民幣6.3百萬元，主要是因為(i)我們錄得來自於2019年透過江蘇蘇鐵收購的一幢商業樓宇的停車位的租金收入人民幣2.6百萬元，及(ii)根據期內估值有關停車位升值。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣68.6百萬元增加40.7%至2019年的人民幣96.5百萬元，主要是由於(i)全球發售產生的上市開支；(ii)折舊及攤銷增加；(iii)諮詢服務開支增加，主要由於我們加大業務拓展力度；(iv)行政人員人數增加令員工成本增加，反映出我們努力挽留及吸引合資格及經驗豐富人員；及(v)辦公室開支因業務擴張而增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣2.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣4.6百萬元，主要由於我們的貿易應收款項總額隨著業務增長持續增加。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2018年的人民幣0.05百萬元大幅增加至2019年的人民幣3.0百萬元，此乃由於2019年計息銀行及其他借款產生額外利息以及有關我們於上海租賃的辦公場所的租賃負債利息開支增加。

分佔聯營公司虧損

我們分佔聯營公司虧損於2019年及2018年分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，主要與收購聯營公司南京愛濤導致的虧損有關。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣13.7百萬元大幅增加至2019年的人民幣37.3百萬元，乃主要因我們的除稅前溢利增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2018年的人民幣39.5百萬元大幅增加至2019年的人民幣109.2百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度對比

收益

我們的收益由2017年的人民幣272.9百萬元增加67.2%至2018年的人民幣456.3百萬元，主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務及社區增值服務收益增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的收益由2017年的人民幣146.8百萬元增加69.0%至2018年的人民幣248.1百萬元，主要由於在管總建築面積由截至2017年12月31日的9.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的12.6百萬平方米，原因為我們的業務透過有機增長及策略性收購擴張。我們的平均物業管理費於2017年及2018年保持穩定，均為每月每平方米人民幣2.27元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的收益由2017年的人民幣110.4百萬元增加35.6%至2018年的人民幣149.6百萬元，主要由於(i)正榮地產集團開發的可供銷售的項目增加令協銷服務增加，及(ii)房屋維修服務主要因物業開發商對交付新建成住宅及非住宅物業後房屋維修服務的需求增加而增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的收益由2017年的人民幣15.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣58.7百萬元，主要由於該分部整體增長所致，此主要反映(i)車位管理、租賃協助和其他服務主要因於2018年下半年對海峽西岸地區的項目引入租賃協助和其他服務而增加，及(ii)家居生活服務因我們努力拓展若干服務的類型(如清潔、交鑰匙裝修及家居維修)而增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣202.5百萬元增加65.6%至2018年的人民幣335.3百萬元，主要歸因於(i)員工工資總體增加導致人工成本增加，及(ii)分包若干服務的力度。我們的銷售成本增長速度低於我們的收益，主要由於規模經濟及進一步採用技術解決方案以減少人力勞動。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣70.3百萬元增加72.0%至2018年的人民幣121.0百萬元。我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度的25.8%增至截至2018年12月31日止年度的26.5%。

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務的毛利由2017年的人民幣29.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣49.5百萬元，主要歸因於規模經濟。我們物業管理服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，分別為20.4%及20.0%。
- **非業主增值服務**。我們的非業主增值服務的毛利由2017年的人民幣33.6百萬元增加36.2%至2018年的人民幣45.8百萬元。我們的非業主增值服務的毛利率於2017年及2018年保持穩定。
- **社區增值服務**。我們的社區增值服務的毛利由2017年的人民幣6.7百萬元大幅增加至2018年的人民幣25.7百萬元。我們的社區增值服務的毛利率於2017年及2018年保持相對穩定，分別為43.0%及43.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣0.7百萬元大幅增至2018年的人民幣3.5百萬元，主要由於我們的附屬公司正榮物業服務有限公司南昌分公司於2018年根據地方政府針對物業管理行業的促進政策而收取政府補貼約人民幣2.5百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣41.1百萬元增加67.0%至2018年的人民幣68.6百萬元，主要由於行政員工人數增加，這與我們年內努力挽留及吸引合資格且經驗豐富的人員相符。

金融資產減值虧損淨額

於2018年及2017年，我們的金融資產減值虧損淨額保持相對穩定，分別為人民幣2.5百萬元及人民幣2.2百萬元，主要由於同年貿易應收款項總額持續增加。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2017年的人民幣39,000元增加至2018年的人民幣52,000元，此乃由於銀行及其他借款增加。

分佔聯營公司溢利及虧損

我們分佔聯營公司虧損由2017年的人民幣23,000元增至2018年的人民幣98,000元，此乃由於租賃增加導致租賃負債的利息開支增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣7.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣13.7百萬元，乃因2018年我們的除稅前溢利增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2017年的人民幣20.3百萬元大幅增加至2018年的人民幣39.5百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表節選項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表的概要：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
非流動資產			
商譽	19,507	19,507	59,537
其他無形資產	11,405	11,150	33,046
投資物業	–	–	21,500
遞延稅項資產	5,580	5,698	9,903
物業、廠房及設備	3,033	4,844	7,604
使用權資產	713	1,361	8,173
於聯營公司的投資	469	371	149
非流動資產總值	40,707	42,931	139,912
流動資產			
應收關聯公司款項	534,227	659,300	50,848
貿易應收款項	33,029	54,021	88,265
現金及現金等價物	101,029	49,843	218,442
預付款項、按金及其他應收款項	18,292	44,998	31,639
流動資產總值	686,577	808,162	389,194
流動負債			
其他應付款項及應計費用	179,812	224,143	262,261
計息銀行及其他借款	–	20,000	3,000
應付稅項	8,492	22,332	40,517
貿易應付款項	17,149	23,314	48,461
應付關聯公司款項	3,767	3,387	1,520
租賃負債	420	789	4,368
流動負債總額	209,640	293,965	360,127
非流動負債			
計息銀行及其他借款	500,000	500,000	17,375
遞延稅項負債	2,851	2,559	10,244
其他應付款項	–	–	7,000
租賃負債	297	549	6,300
非流動負債總額	503,148	503,108	40,919
淨資產	14,496	54,020	128,060
本公司擁有人應佔權益			
儲備	14,496	54,108	111,153
股本	–	–	349
非控股權益	–	(88)	16,558
總權益	14,496	54,020	128,060

投資物業

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日分別錄得投資物業零、零及人民幣21.5百萬元，主要由於2019年透過江蘇蘇鐵收購一幢商業樓宇的停車位（基於獨立估值師的物業估值）所致。

商譽

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日分別錄得商譽人民幣19.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣59.5百萬元，與我們2017年收購江蘇愛濤及2019年收購江蘇蘇鐵有關。商譽金額反映(i)收購代價總額人民幣20.0百萬元與江蘇愛濤可識別淨資產的公平值總額人民幣0.5百萬元之間的差額及(ii)江蘇蘇鐵70%股權的收購代價總額人民幣70.0百萬元與相關可識別淨資產公平值人民幣30.0百萬元之間的差額。江蘇愛濤及江蘇蘇鐵各自的購買價人民幣20.0百萬元及人民幣70.0百萬元乃計及資產及負債及前景後經公平磋商後釐定。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。根據我們的會計政策，我們通常於年底進行每年的商譽減值測試。就減值測試而言，收購於往績記錄期內收購附屬公司所獲得的商譽與被視作不同的現金產生單位（「現金產生單位」）。該等現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年財務預算使用現金流量預測進行，而應用於上述現金流量預測的稅前貼現率介乎13.9%至15.00%。有關商譽減值的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一附註16。

董事認為，收益年增長率及貼現率乃現金產生單位的可收回金額所依據的主要假設。

收益年增長率。於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

貼現率。所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

終端增長率。經計及現行行業慣例後，終端增長率估計為3.0%。

財務資料

下表載列我們進行截至2017年、2018年及2019年12月31日的商譽減值測試而進行現金流量預測所依據的主要假設：

現金產生單位	收益年 增長率	貼現率	終端增長率
截至2017年12月31日			
江蘇愛濤	5.0%至7.0%	15.0%	3.0%
截至2018年12月31日			
江蘇愛濤	3.0%至7.0%	14.6%	3.0%
截至2019年12月31日			
江蘇愛濤	3.0%至5.0%	13.9%	3.0%
江蘇蘇鐵	5.0%至8.0%	14.2%	3.0%

截至2017年、2018年及2019年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
江蘇愛濤	5,143	12,889	22,589
江蘇蘇鐵	—	—	9,181
	5,143	12,889	31,770

我們已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤	江蘇蘇鐵
截至2017年12月31日		
貼現率上升	2.2%	—
收益年增長率下降	2.6%	—
截至2018年12月31日		
貼現率上升	5.1%	—
收益年增長率下降	8.8%	—
截至2019年12月31日		
貼現率上升	8.5%	1.3%
收益年增長率下降	11.2%	2.2%

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年末，我們認為上述主要假設中並無任何可能導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。我們認為其任何現金產生單位均無任何減值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們進行商譽減值測試。截至最後實際可行日期，我們並無察覺減值跡象，並無進行額外減值測試。有關所涉風險的討論，亦請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或會確認與收購有關的商譽減值虧損」。

其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括客戶關係及軟件。我們的其他無形資產於2017年及2018年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元。我們的其他無形資產於2019年12月31日增至人民幣33.0百萬元，主要由於收購江蘇蘇鐵所致。我們於往績記錄期就收購江蘇愛濤及江蘇蘇鐵所得的其他無形資產主要包括與江蘇愛濤及江蘇蘇鐵的分別16名及47名獨立第三方客戶有關的客戶關係。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的客戶關係價值(扣除累計攤銷)分別為人民幣11.4百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣30.9百萬元。請參閱本招股章程附錄一附註17。

遞延稅項資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣5.5百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣9.9百萬元。截至同日，我們分別錄得稅項虧損人民幣16.3百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣13.0百萬元，包括(i)尚未就稅項虧損確認的遞延稅項資產及／或(ii)已就稅項虧損確認的遞延稅項資產。我們錄得尚未就稅項虧損(截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣2.2百萬元、零及零)確認的遞延稅項資產，原因是考慮到不大可能會出現可用稅項虧損抵銷的應課稅溢利，且由於根據相關中國稅法及法規，稅項虧損的法定使用期限為五年，故人民幣2.2百萬元的稅項虧損於2018年到期。有關更多詳情，請參閱載於本招股章程附錄一的會計師報告附註25。

於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資指我們於南京愛濤的48%股權，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元。請參閱本招股章程附錄一附註18。

財務資料

貿易應收款項

下表載列所示日期應收第三方貿易款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
應收第三方貿易款項	35,973	59,002	97,502
減：減值撥備	(2,944)	(4,981)	(9,237)
貿易應收款項淨額	33,029	54,021	88,265

貿易應收款項主要與提供一次性物業管理服務及非業主增值服務以及來自獨立第三方的社區增值服務的收入有關。一次性物業管理服務的收入乃根據相關物業管理服務協議的條款收取。有關應收關聯方款項的更多詳情，包括應收關聯方貿易款項的賬齡分析及周轉天數，請參閱本節下文「關聯方交易」。

下表載列於所示年度我們應收第三方貿易款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	56	56	59

(1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該年內來自獨立第三方的收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初貿易應收款項加年末貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期，應收第三方貿易款項周轉天數保持相對穩定，分別為56天、56天及59天。

財務資料

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的應收第三方貿易款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
一年以內.....	30,727	48,494	71,261
90日以內.....	19,077	28,467	42,705
90至180日.....	5,687	9,466	13,689
180至270日.....	3,638	5,877	8,298
270日以上.....	2,325	4,684	6,569
一至兩年.....	1,962	5,334	16,030
兩至三年.....	340	193	974
總計.....	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>	<u>88,265</u>

下表載列於所示日期應收第三方貿易款項減值撥備的變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
截至年初.....	875	2,944	4,981
減值虧損淨額.....	2,069	2,037	4,742
已撇銷的無法收回款項.....	-	-	(486)
截至年末.....	<u>2,944</u>	<u>4,981</u>	<u>9,237</u>

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的人民幣53.1百萬元或60.2%已於隨後結清。

應收關聯方款項

有關更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	
代表客戶向公用事業供應商付款.....	3,542	5,739	9,272
其他預付款項.....	3,905	7,676	8,508
按金.....	2,471	3,068	8,240
向員工墊款.....	834	1,644	1,996
其他應收款項.....	7,870	27,626	4,227
小計	18,622	45,753	32,243
減值.....	(330)	(755)	(604)
總計	18,292	44,998	31,639

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要指(i)代表客戶向公用事業供應商付款，(ii)其他預付款項，主要包括就我們的服務所用水電及物料而預付的款項，(iii)就招標程序支付的按金，(iv)向員工墊款，主要包括我們從員工的工資中扣取社保及住房公積金供款前代其支付的該等供款，及(v)其他應收款項。有關我們代業主及居民所作付款收取情況的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣18.3百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣45.0百萬元，主要是由於(i)其他應收款項增加，其中包括對兩名獨立第三方的計息現金墊款人民幣20.0百萬元，彼等為正榮集團的供應商。考慮到充足的營運資金及我們可用的財務資源後，我們作出該等墊款是為了加強正榮集團與其業務夥伴的友好關係。該等墊款的未償還項款已於2019年全數結清；及(ii)我們簽訂更多物業預售項目導致向物業開發商提供的協銷服務的公用事業及材料的其他預付款項增加。截至2019年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項降至人民幣31.6百萬元，主要是由於於2019年結算上述現金墊款，部分被業務擴張導致代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、按金及其他預付款項增加所抵銷。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項人民幣15.5百萬元或48.8%已於其後結清。

財務資料

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括材料及水電暖採購以及向外包商作出的採購。我們通常獲供應商給予一個月的信貸期。

下表載列截至所示日期根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
三個月以內.....	15,408	18,971	46,617
三至十二個月.....	1,518	2,981	832
一年以上.....	223	1,362	1,012
總計	17,149	23,314	48,461

我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣17.1百萬元增加35.9%至截至2018年12月31日的人民幣23.3百萬元，並進一步大幅增至截至2019年12月31日的人民幣48.5百萬元，主要是由於因業務規模擴大而向正榮提供的物業管理服務有關的貿易應付款項增加。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	18	22	28

附註：

- (1) 一年的貿易應付款項平均周轉天數等於平均貿易應付款項除以該年內的銷售成本再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應付款項乃按該年初貿易應付款項加該年末貿易應付款項再除以二計算。

財務資料

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期內有所增加，但並無超出我們獲授的一般信貸期。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的貿易應付款項中的人民幣36.6百萬元，或75.5%已於隨後結清。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)合約負債，(ii)應付工資及福利，(iii)代社區居民收款，即向業主或居民收取的水電費及垃圾管理費，(iv)2019年就收購一家附屬公司應付代價，主要與我們收購江蘇蘇鐵有關，(v)其他應付稅項，主要包括增值稅，(vi)主要就外包商參與我們的投標過程而向彼等收取的按金及(vii)其他款項。

下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
即期			
合約負債.....	63,207	89,301	103,997
應付工資及福利.....	64,719	73,926	70,865
代社區居民收款.....	35,827	34,831	39,578
就收購一家附屬公司應付代價.....	—	—	14,000
已收按金.....	3,932	6,839	12,001
其他應付稅項.....	6,853	10,898	6,731
其他.....	5,274	8,348	15,089
小計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>262,261</u>
非即期			
就收購一家附屬公司應付代價.....	—	—	7,000
總計.....	<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>269,261</u>

財務資料

我們的其他應付款項及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣179.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣224.1百萬元，主要由於(i)我們在物業管理服務協議履行之前收取物業管理費，導致合約負債增加，及(ii)我們的業務擴張導致應向僱員支付的薪金及紅利增加，因此應付工資及福利增加。截至2019年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用增加至人民幣269.2百萬元，主要由於(i)我們收購江蘇蘇鐵的未付代價令2019年就收購一家附屬公司應付代價增加，及(ii)我們在物業管理服務協議履行之前收取物業管理費令合約負債增加。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的其他預付款項及應計費用人民幣107.1百萬元或39.8%已於其後結清。

計息銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元及人民幣20.4百萬元。有關更多討論，請參閱本節下文「一債務」。

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元			(未經審核)
流動資產				
貿易應收款項.....	33,029	54,021	88,265	141,390
應收關聯公司款項.....	534,227	659,300	50,848	89,550
預付款項、按金及其他應收款項.....	18,292	44,998	31,639	28,081
現金及現金等價物.....	101,029	49,843	218,442	99,334
流動資產總值.....	686,577	808,162	389,194	358,355
流動負債				
貿易應付款項.....	17,149	23,314	48,461	41,742
其他應付款項及應計費用.....	179,812	224,143	262,261	247,734
應付關聯公司款項.....	3,767	3,387	1,520	1,081
計息銀行及其他借款.....	-	20,000	3,000	3,000
應付稅項.....	8,492	22,332	40,517	4,775
租賃負債.....	420	789	4,368	3,169
流動負債總額.....	209,640	293,965	360,127	301,501
流動資產淨值.....	476,937	514,197	29,067	56,854

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元增加人民幣27.8百萬元至截至2020年4月30日的人民幣56.9百萬元，主要歸因於(i)應付稅項減少，主要是因為我們於2020年4月的2019年企業所得稅年度報稅(如「一 若干綜合損益及其他全面收益表的說明一 所得稅開支」所披露)；(ii)貿易應收款項增加，主要反映我們貿易應收款項收款的季節性波動，原因是業主及住戶通常於臨近年末結清其未支付的物業管理費結餘；及(iii)應收關聯公司的貿易相關款項增加，部分被現金及現金等價物減少所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元減少人民幣485.1百萬元至截至2019年12月31日的人民幣29.1百萬元，主要歸因於(i)應收關聯公司款項大幅減少，主要是因為我們於2019年結算應收關聯公司非貿易款項；及(ii)因收購江蘇蘇鐵令與就收購一家附屬公司應付代價有關的其他應付款項及應計費用增加，部分被(i)貿易應收款項增加，及(ii)現金及現金等價物增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣476.9百萬元增加人民幣37.3百萬元至截至2018年12月31日的人民幣514.2百萬元，主要歸因於(i)應收關聯公司的貿易相關款項隨著我們的業務擴張而增加，(ii)貿易應收款項增加及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加，部分被(i)現金及現金等價物減少，(ii)其他應付款項及應計費用增加(主要反映合約負債增加)，(iii)計息銀行及其他借款增加及(iv)應付稅項增加所抵銷。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預期經營現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源及我們或會使用部分全球發售所得款項為我們的資金需求融資。

財務資料

現金流量

下表載列所示年度我們的綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
未計營運資金變動的經營現金流量	30,925	58,221	161,618
－ 營運資金變動	40,704	(4,497)	(9,092)
－ (已付) / 已收利息及 (已付所得稅)	(3,167)	329	(27,307)
經營活動現金流入淨額	68,462	54,053	125,219
投資活動現金流入 / (流出) 淨額	14,715	(76,232)	663,468
融資活動現金流出淨額	(50,058)	(29,007)	(620,088)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額	33,119	(51,186)	168,599
截至年初現金及現金等價物	67,910	101,029	49,843
截至年末現金及現金等價物	<u>101,029</u>	<u>49,843</u>	<u>218,442</u>

經營活動所得現金淨額

我們經營活動所得現金流量主要反映(i)經調整非現金及非經營項目的除稅前溢利，(ii)營運資金變動的影響，(iii)已收利息，(iv)已付利息及(v)已付稅項。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣125.2百萬元，包括經營所得現金人民幣152.5百萬元及已收利息人民幣1.0百萬元，部分被已付稅項及利息分別人民幣25.9百萬元及人民幣2.4百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣161.6百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣146.5百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣9.1百萬元，主要包括(i)貿易應收款項增加人民幣35.6百萬元，及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣15.1百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣23.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2018年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣54.1百萬元，包括經營所得現金人民幣53.7百萬元及已收利息人民幣0.6百萬元，部分被已付稅項人民幣0.3百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣58.2百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣53.3百萬元。營運資金變動導致現金流出金額人民幣4.5百萬元，主要包括(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣7.1百萬元，(ii)應收關聯公司款項增加人民幣25.4百萬元，及(iii)貿易應收款項增加人民幣23.0百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣44.3百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣68.5百萬元，包括經營所得現金人民幣71.6百萬元及已收利息人民幣0.4百萬元，部分被已付稅項人民幣3.6百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣30.9百萬元，主要歸因於除稅前溢利人民幣27.7百萬元。營運資金變動導致現金流入金額人民幣40.7百萬元，主要包括(i)主要與物業管理服務相關的合約負債有關的其他應付款項及應計費用增加人民幣23.3百萬元，(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣18.0百萬元，及(iii)有關提供給正榮地產集團物業管理服務的貿易應付款項增加人民幣12.8百萬元，部分被(i)貿易應收款項增加人民幣8.5百萬元及(ii)應收關聯公司款項增加人民幣5.9百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期，我們投資活動所用現金主要包括向關聯公司提供墊款、收購附屬公司及購買物業、廠房及設備項目。我們投資活動所得現金主要包括關聯公司還款及已收關聯公司利息收入。

於2019年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣663.5百萬元。現金流入淨額主要歸因於(i)關聯公司還款人民幣1,289.4百萬元，主要是由於結算應收關聯公司若干非貿易性質款項所致，部分被(i)償還向關聯公司提供墊款人民幣665.8百萬元所抵銷。有關信託融資安排的進一步詳情，請參閱本節「－ 債務－ 銀行及其他借款－ 其他借款」。

於2018年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣76.2百萬元。現金流出淨額主要反映向關聯公司提供墊款人民幣125.1百萬元，部分被(i)已收關聯公司利息人民幣47.3百萬元及(ii)關聯方還款人民幣25.4百萬元所抵銷。

財務資料

於2017年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣14.7百萬元。現金流入淨額主要歸因於已收關聯公司利息人民幣44.3百萬元，部分被(i)向關聯公司提供墊款人民幣15.4百萬元及(ii)就收購一家附屬公司支付的款項人民幣14.9百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

於2019年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣620.1百萬元，主要反映因結算信託融資安排而償還銀行及其他貸款人民幣531.6百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣32.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣29.0百萬元，主要反映已付利息人民幣47.3百萬元，部分被新增銀行貸款人民幣20.0百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所用現金淨額為人民幣50.1百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣44.3百萬元，及(ii)向關聯公司還款人民幣10.0百萬元，部分被來自關聯公司墊款人民幣4.6百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括全球發售估計所得款項淨額、我們可用的銀行融資及我們內部產生的資金，我們擁有充足營運資金以滿足本招股章程日期後至少未來十二個月內的當前需求。

債務

銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的銀行及其他借款總額分別為人民幣500.0百萬元、人民幣520.0百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣20.0百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期我們計息銀行及其他借款的組成部分：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
即期				
銀行貸款－有抵押.....	–	20,000	1,500	1,500
銀行貸款－無抵押.....	–	–	1,500	1,500
非即期				
銀行貸款				
－有抵押	–	–	10,000	10,000
－無抵押	–	–	7,375	7,000
其他借款－有抵押.....	500,000	500,000	–	–
總計	500,000	520,000	20,375	20,000

下表載列截至所示日期計息銀行及其他借款的還款安排：

	截至12月31日			截至 4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元			
	(未經審核)			
一年內應付款項.....	–	20,000	3,000	3,000
二至五年內應付款項.....	500,000	500,000	17,375	17,000
總計	500,000	520,000	20,375	20,000

銀行借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的銀行貸款分別為零、人民幣20.0百萬元及人民幣20.4百萬元。截至2020年4月30日，我們的銀行貸款為人民幣20.0百萬元，該等銀行貸款按中國人民銀行基準利率加10%或19%的利率計息。截至2019年12月31日，我們的銀行貸款中有人民幣11.5百萬元以江蘇愛濤的全部股權作抵押，

並原先由(其中包括)正榮集團作擔保且該擔保已解除。有關更多資料,請參閱本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。除上述銀行貸款人民幣11.5百萬元用於收購江蘇愛濤外,我們的其他銀行借款用作一般業務經營及營運資金。

其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日,我們錄得其他借款分別為人民幣500.0百萬元、人民幣500.0百萬元、零及零。

我們的附屬公司之一正榮物業服務於2016年12月與一家獨立第三方信託公司華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)訂立信託融資安排,本金為人民幣500.0百萬元,年利率為9.0%,為期72個月。根據信託融資安排,我們與華能信託可根據雙方訂立的協議修訂安排的條款。於2018年11月,我們與華能信託磋商並訂立補充協議,據此雙方同意將年利率由9.0%調整為14.0%。因此,2016年12月至2018年11月信託融資的年利率為9.0%,2018年11月至2019年12月(信託融資悉數償還之日)的年利率為14.0%。該款項由正榮物業服務未來幾年收取若干物業管理費的權利作質押(即對正榮物業服務全部股權的抵押),並由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保。信託融資安排已終止且該貸款已於2019年全數結清。在整個安排的期限內,正榮物業服務或我們均無違約或違反我們與華能信託的信託融資安排的條款。於往績記錄期及直至最後實際可行日期,除信託融資安排外,我們、或我們任何股東、董事、高級管理層或聯繫人,與華能信託之間概無其他業務或僱傭關係。為配合上市的籌備工作,信託融資安排及向正榮集團的墊款均已全數結清,旨在加強我們的企業管治並減少不必要的關連交易。

我們於2016年12月將全部款項墊付給我們的關聯方正榮集團,而截至2019年12月31日正榮集團已向我們悉數償還未償還款項。由於正榮集團致力加強其內部資本管理,我們與正榮集團訂立三份有關我們墊款予正榮集團的協議,當中載列2017年至2019年三年期間的安排條款。考慮到當時正榮集團內的整體資本管理情況及我們可用的財務資源後,作出該筆墊款旨在支持正榮集團的業務經營。墊款基於與信託融資安

排的主要條款大致相同的條款作出，包括採用信託融資安排中對本集團計息的相同利率。協議亦規定，正榮集團對我們的付款須按季度作出，且有關資金僅供正榮集團作業務開發及一般經營用途。

上述我們向正榮集團提供的墊款涉及可能不符合中國人民銀行於1996年所頒佈《貸款通則》規定的放款。根據《貸款通則》，只有金融機構才可合法從事貸款業務，禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可對非金融機構的放款人處以相當於其借貸活動產生的收入(收取利息)的1-5倍的罰款。然而，根據2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「規定」)，倘借款是用於生產經營，則借款協議有效。只要年利率不超過24%，中國法院將支持公司就此類貸款提出的利息索賠。董事確認：(i)我們根據信託融資安排向正榮集團作出上述墊款旨在供正榮集團用於業務經營，而我們於往績記錄期收取的利息等於我們從信託公司借款所付的利息；(ii)我們已全額償還該信託公司的款項，且正榮集團已全數償還墊款本金；(iii)我們無意亦無收取與上述墊款有關的任何利益；及(iv)在正常情況下，中國人民銀行在實際情況中很少基於《貸款通則》施加行政處罰，且我們並無收到有關當局就有關該墊款的任何索賠或罰款通知。基於上述情況，我們的中國法律顧問向我們建議，在通常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》就我們提供予正榮集團的墊款處以罰款的可能性極低。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠貿易及非貿易應付款項或銀行及其他借款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，我們並無(i)在獲得信貸融資方面遇到任何困難，(ii)遇到銀行提取任何銀行融資或收到任何提早還款的要求，或(iii)拖欠付款或違反銀行及其他借款的任何財務契諾。

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別確認租賃負債人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.3百萬元。我們的租賃負債自

財務資料

2018年12月31日至2019年12月31日有所增加，主要由於我們於2019年在上海租用的辦公室。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註14(b)。

承擔及或然負債

截至2020年4月30日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無牽涉任何倘作出不利裁決，則我們預計將對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。截至2020年4月30日，我們已動用及未動用的銀行融資總額分別為人民幣20.0百萬元及零。除本文所披露者及集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最新日期（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。除上文另有披露者外，董事確認，自2020年4月30日起及直至最後實際可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產（如軟件）。我們的資本開支總額由2017年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣3.8百萬元，主要由於與擴大業務規模相關的物業、廠房及設備增加。於2019年，我們的資本開支達人民幣5.5百萬元，主要是我們購買物業、廠房及設備及採購與收費系統「榮智慧」服務軟件及物業代理服務有關的若干軟件。

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	
添置物業、廠房及設備	1,624	2,893	3,881
其他無形資產	—	942	1,607
總計	1,624	3,835	5,488

財務資料

截至2020年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣60.0百萬元，此乃歸因於我們購買及／或升級信息技術系統，對此我們計劃通過經營現金流量進行撥資。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、購買或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至12月31日或 截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%)	140.0	73.2	85.2
總資產回報率 ⁽²⁾ (%)	2.8	4.6	20.6
流動比率 ⁽³⁾ (倍)	3.3	2.7	1.1
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (倍)	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
－經調整資本負債比率 ⁽⁵⁾ (倍)	－	0.37	0.16
毛利率 (%)	25.8	26.5	34.1
淨利潤率 (%)	7.4	8.7	15.2

附註：

- (1) 等於年內溢利除以截至該年末的總股本再乘以100%。
- (2) 等於年內溢利除以截至該年末的總資產再乘以100%。
- (3) 等於流動資產除以截至當日的流動負債。
- (4) 等於計息借款總額除以截至該年末的總權益。
- (5) 等於計息借款總額（不包括向獨立第三方信託公司借入的其他有抵押借款，例如「－債務－銀行及其他借款－其他借款」披露的信託融資）除以截至該年末的總權益。我們於該等年度的經調整資本負債比率並非根據國際財務報告準則計算，故其被視為非國際財務報告準則財務計量指標。有關更多詳情，請參閱本節下文「－主要財務比率－非國際財務報告準則計量指標－經調整資本負債比率」。

股本回報率

我們的股本回報率由2018年的73.2%增加至2019年的85.2%，主要是由於我們的盈利能力提高。

我們的股本回報率由2017年的140.0%下降至2018年的73.2%，主要是由於2017年至2018年保留盈利的累積，使得年內總股本較淨利潤增長率更高。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至2018年12月31日的4.6%增加至截至2019年12月31日的20.6%，主要是由於2019年的盈利能力提高。

我們的總資產回報率由截至2017年12月31日的2.8%增至截至2018年12月31日的4.6%，主要是由於2017年至2018年我們的業務規模擴張及盈利能力不斷提高，惟部分被收購江蘇愛濤導致總資產增加所抵銷。

流動比率

我們的流動比率於往績記錄期有所下降，乃主要由於我們的業務規模擴大導致合約負債持續增加所致。

資本負債比率

我們的資本負債比率由2017年的34.5倍大幅減少至2018年的9.6倍，並進一步減少至2019年的0.16倍，主要由於2018年盈利能力提高使得保留溢利增加。

非國際財務報告準則計量指標 — 經調整資本負債比率

為了補充我們按照根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表計算的主要財務比率，我們亦使用經調整資本負債比率作為非國際財務報告準則計量指標，其並非國際財務報告準則規定或根據國際財務報告準則呈列。我們認為，呈列非國際財務報告準則計量指標（與對應國際財務報告準則計量指標一併呈列）為潛在投資者及管理層提供有用資料，以便通過消除不影響持續營運表現的若干項目（包括與日常業務過程無關的非經常項目）的潛在影響（均無計及稅務影響）比較各年經營表現。該非國際財務報告準則計量指標令投資者可以在評估我們的表現時考慮管理層所用指標。未來可能不時

財務資料

出現我們或會於審視財務表現時排除的項目。使用非國際財務報告準則計量指標作為分析工具存在局限性，因此閣下不應僅考慮非國際財務報告準則計量指標，或認為其可替代或優先於根據國際財務報告準則報告的經營業績或財務狀況的分析。此外，非國際財務報告準則計量指標的定義可能與其他公司所用類似詞彙的定義不同。

於往績記錄期，我們訂立一項信託融資安排，管理層將其視為一次性及非經常事件，而我們不將其視為日常業務過程中的一般事項或持續核心營運表現的指標，從而向潛在投資者完整公允地說明核心營運業務及財務表現，特別是(i)按年比較營運及財務表現並評估營運及財務表現的剖象；及(ii)與其他可比公司比較。有關更多詳情，請參閱本節「－債務－銀行及其他借款－其他借款」。

我們的經調整資本負債比率指計息借款總額（不包括向獨立第三方信託公司借入的其他有抵押借款，例如「－債務－銀行及其他借款－其他借款」項下披露的信託融資）除以截至該年末的總權益。

下表載列於所示年度非國際財務報告準則計量指標項下的經調整資本負債比率的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣元，比率除外)		
計息借款總額.....	500,000	520,000	20,375
減：			
信託融資安排.....	500,000	500,000	-
非國際財務報告準則計量指標			
－經調整計息借款.....	-	20,000	20,375
總權益.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率(倍).....	34.5	9.6	0.16
非國際財務報告準則計量指標			
－經調整資本負債比率(倍).....	-	0.37	0.16

於往績記錄期，我們的經調整資本負債比率分別為零、0.37倍及0.16倍，主要反映出並無計及來自獨立第三方信託公司的其他借款影響的槓桿比率。有關來自獨立第三方信託公司的其他借款的進一步詳情，請參閱本節「－債務－銀行及其他借款－其他借款」。

毛利率

於往績記錄期，我們的毛利率增加，主要反映規模經濟、我們的社區增值服務的增長及我們成本控制措施的有效實施。有關進一步討論，請參閱本招股章程「－若干綜合損益及其他全面收益表的說明－毛利及毛利率」。

淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率增加，主要由於盈利能力有所改善，乃因本節上文「－主要財務比率－毛利率」所討論原因。

市場風險

我們面臨以下各種市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何該等風險。相關的敏感性分析等進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一附註34。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息銀行及其他借款相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

信貸風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們與金融資產有關的最大信貸風險。

對於貿易及其他應收關聯方款項，我們認為未來相關信貸風險較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期現金流量責任。因此，於往績記錄期就貿易及其他應收關聯方款項確認的減值撥備為零。

就應收關聯方貸款及利息的信貸風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

財務資料

對於現金及現金等價物，我們預計不會有重大信貸風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

流動資金風險

我們旨在通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合約未貼現付款載列了我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的金融負債到期情況。

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
	人民幣千元			
截至2017年12月31日				
貿易應付款項.....	17,149	-	-	17,149
其他應付款項及應計費用.....	45,033	-	-	45,033
計息銀行及其他借款.....	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債.....	107	322	793	1,222
應付關聯方款項.....	3,767	-	-	3,767
	77,306	34,072	780,793	892,171
截至2018年12月31日				
貿易應付款項.....	23,314	-	-	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	-	-	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	-	-	3,387
	94,636	73,749	711,503	879,888

財務資料

	少於三個月 或即期	多於三個月 但少於一年	一年以上	總計
	人民幣千元			
截至2019年12月31日				
貿易應付款項.....	48,461	-	-	48,461
其他應付款項及應計費用.....	66,668	14,000	7,000	87,668
計息銀行及其他借款.....	653	3,460	21,482	25,595
租賃負債.....	2,461	1,828	6,815	11,104
應付關聯公司款項.....	1,520	-	-	1,520
	<u>119,763</u>	<u>19,288</u>	<u>35,297</u>	<u>174,348</u>

關聯方交易

若一方有能力直接或間接控制另一方或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力，則雙方被視為關聯方。若雙方受共同控制，該雙方亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及其近親成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一附註30。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

提供物業管理服務及非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務的收益人民幣132.1百萬元、人民幣185.4百萬元及人民幣289.4百萬元。

自關聯方所得利息收入

於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得自關聯方所得利息人民幣44.3百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣69.4百萬元。

財務資料

租金費用開支

於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得向關聯方支付的租金費用人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.9百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
應收關聯公司款項：			
貿易相關			
正榮地產集團	8,745	18,446	27,337
正榮集團公司	–	5,132	343
正榮地產控股的合營企業及聯營公司 ...	1,394	11,920	22,911
非貿易相關			
正榮地產集團	143	204	–
正榮集團公司	523,945	623,598	257
	534,227	659,300	50,848
應付關聯方款項			
貿易相關：			
正榮地產集團	929	1,455	1,427
非貿易相關：			
正榮地產集團	2,838	1,932	–
正榮集團公司	–	–	93
	3,767	3,387	1,520

於往績記錄期，應收關聯方貿易應收款項主要與我們提供物業管理服務及非業主增值服務有關。於往績記錄期，應收關聯方貿易應收款項增加與我們的業務增長整體一致。

財務資料

下表載列於所示年度我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	20	48	58

(1) 某一年度的貿易應收款項平均周轉天數等於應收關聯方的平均貿易應收款項除以該年來自關聯方的收益再乘以365（對於一年期間）。平均貿易應收款項乃按年初應收關聯方的貿易應收款項加年末應收關聯方的貿易應收款項再除以二計算。

我們的應收關聯方貿易應收款項周轉天數由2017年的20天增至2018年的48天，並進一步增至58天，主要由於向正榮地產集團以及正榮地產集團的合營企業及聯營公司提供更多服務，帶動我們的業務擴張，以及關聯方貿易應收款項的結算期相對較長。儘管如此，於往績記錄期間，我們在收取應收關聯方貿易款項方面並無實際困難。於往績記錄期授予關聯方的信貸期通常為三個月。

下表載列截至所示日期根據發票日期並扣除減值撥備的應收關聯方貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元		
一年以內	10,139	27,869	38,248
90日以內	5,646	18,561	24,042
90至180日	1,631	4,742	6,427
180至270日	1,431	3,072	4,133
270日以上	1,431	1,494	3,646
一年以上	-	7,629	12,343
總計	10,139	35,498	50,591

董事認為，正榮的結付進度將保持相似，並符合上市後授予的信貸條款。

截至2020年5月31日，我們截至2019年12月31日的應收關聯方貿易應收款項人民幣46.9百萬元或92.7%已於其後結清，其中，我們截至2019年12月31日賬齡為一年以上的應收關聯方貿易應收款項人民幣12.3百萬元或100.0%已於其後結清。

董事認為，關聯方交易乃按正常商業條款進行且整體而言屬公平合理，且不會歪曲我們的往績或導致歷史業績無法反映未來表現。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收關聯方非貿易性質款項分別為人民幣524.1百萬元、人民幣623.8百萬元及人民幣257,000元，主要與往績記錄期內經考慮正榮集團內部的整體資金管理狀況及我們獲提供的財務資源後所作出的集團內公司間融資安排有關。於2017年、2018年及2019年，我們已分別作出人民幣15.4百萬元、人民幣125.1百萬元及人民幣665.8百萬元的關聯方墊款。該等關聯方墊款主要為往績記錄期間不時作出的集團內公司間的免息及按需要償還融資安排。我們主要以營運資金及現有財務資源向正榮集團作出墊款。正榮集團將該等墊款用作其日常營運的營運資金。有關於往績記錄期應收正榮集團款項的進一步討論，請參閱本節「－債務－銀行及其他借款－其他借款」。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付關聯方非貿易性質款項則分別為人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣93,000元。於2017年及2018年應付關聯方的非貿易性質款項主要與我們就交付予我們管理的物業代表正榮地產集團向業主及社區居民收取公用事業費有關。董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在上市前全部結清。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一附註30。

股息

於往績記錄期，我們並無支付或宣派任何股息。我們並無固定股息政策，但在遵守開曼群島相關法例及我們章程文件的前提下，本公司有權於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟宣派的股息不可超過董事會建議的數額。

董事會可能會在日後考慮我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用性以及當時認為可能相關的其他因素後宣派股息。任何宣派及支付以及股息金額均應遵守我們的章程文件及公司法。此外，董事可能會不時支付董事會認為由我們的溢利及整體財務要求證明為合理的中期股息或於彼等認為適當的日期支付彼等認為適當的金額的特

別股息。在滿足償付能力測試的前提下，股息僅可以我們的溢利、保留盈利或股份溢價宣派或支付。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情決定。任何股息分配亦需於股東大會上獲得股東的批准。

未來的股息支付亦將取決於從我們在中國的附屬公司收到的股息的可用性。中國法律要求僅從按照中國會計準則（在許多方面有別於包括國際財務報告準則在內的其他司法權區公認的會計準則）計算的淨利潤中支付股息。中國法律亦規定在中國註冊成立的企業在每年年底提取根據中國監管部門頒佈的有關會計準則計算的稅後利潤至少10%作為法定盈餘公積金，直到法定盈餘公積金達到相關中國實體註冊資本的50%或以上。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或者根據我們或我們的附屬公司將來可能訂立的銀行信貸額度或其他協議中的任何限制性條款，從我們的附屬公司分派股息亦可能會受到限制。

可供分派儲備

截至2019年12月31日，根據國際財務報告準則，本集團的保留溢利為人民幣129.4百萬元，作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除於本招股章程另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣60.4百萬元（基於指示性發售價範圍的中位數，超額配股權獲行使前），相當於全球發售所得款項總額約6.4%（假設發售價為4.15港元，即指示性發售價範圍的中位數，及於超額配股權獲行使前），其中人民幣31.0百萬元預期將於上市完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支人民幣29.4百萬元已自或預期將自損益賬扣除，其中約人民幣11.5百萬元已於2019年扣除，而約人民幣17.9百萬元預期將於往績記錄期結束後及上市完成後扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變數及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的上市開支將會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，旨在說明全球發售對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映在全球發售已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2019年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		截至2019年 12月31日 本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值		每股未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	
	估計	全球發售	估計	全球發售	人民幣元	港元
	所得款項	淨額 ⁽²⁾	所得款項	淨額 ⁽²⁾		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
按發售價每股股份						
3.60港元計算	18,919	765,980	784,899		0.78	0.86
按發售價每股股份						
4.70港元計算	<u>18,919</u>	<u>1,011,787</u>	<u>1,030,706</u>		<u>1.03</u>	<u>1.13</u>

財務資料

- (1) 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形負債淨額摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合權益人民幣111.5百萬元為基準，分別就截至2019年12月31日人民幣33.0百萬元及人民幣59.5百萬元及其他無形資產及商譽作出調整所得。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據每股3.60港元及4.70港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。估計全球發售所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.9150元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行250,000,000股股份計算，且並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.9150元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2019年12月31日後任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，除本招股章程「業務－爆發COVID-19的影響」一節（當中呈列可能會或可能不會出現的若干極端情況，僅供說明用途）外，直至本招股章程日期，我們自2019年12月31日以來的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生對會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

基石投資

作為國際發售的一部分，本公司已與四名基石投資者（各自及統稱為「**基石投資者**」）訂立基石投資協議，詳情載列如下。

基石投資者已同意按發售價認購，或促使彼等各自的指定實體按發售價認購可以總額50.0百萬美元（相當於約387.5百萬港元）認購的有關數目發售股份（向下約整至最接近每手買賣單位1,000股股份）。

假設發售價為3.60港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），基石投資者已同意認購合共107,638,000股發售股份，佔(a)已發行股份總數約10.9%及發售股份總數約43.0%（在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）；及(b)已發行股份總數約10.4%及發售股份總數約37.5%（在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

假設發售價為4.15港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），基石投資者已同意認購合共93,372,000股發售股份，佔(a)已發行股份總數約9.3%及發售股份總數約37.3%（在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）；及(b)已發行股份總數約9.0%及發售股份總數約32.5%（在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

假設發售價為4.70港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），基石投資者已同意認購合共82,448,000股發售股份，佔(a)已發行股份總數約8.1%及發售股份總數約33.0%（在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股

基石投資者

份)；及(b)已發行股份總數約8.0%及發售股份總數約28.6% (在各情況下均緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，且並無計及因購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

將根據相關基石投資協議向每名基石投資者交付的發售股份與所有其他當時已發行及將於聯交所上市的股份具相同地位 (參與資本化發行的權利除外)，並將計入股份的公眾持股量。

基石投資者將獲交付的發售股份不會受國際發售與香港公開發售之間任何重新分配發售股份或任何超額配股權獲行使的影響，詳情載述於「全球發售的架構及條件」。

就本公司所知，每名基石投資者均為獨立第三方。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者將成為主要股東。此外，就本公司所知，每名基石投資者互相獨立並作出其本身的獨立投資決定。

基石投資者(a)將不會於緊隨全球發售完成後派任何代表加入董事會；(b)將不會根據全球發售認購或購買任何發售股份 (除根據相關基石投資協議外)；及(c)與其他公眾股東比較，在彼等各自的基石投資協議中並無任何優先權。

基石投資者

基石投資者的詳情

		基於發售價3.60港元 (即發售價範圍的下限)				
				佔緊隨全球發售完成後 已發行股份總數概約百分比		
基石投資者	投資金額	股份數目 (向下約整至 最接近每手 買賣單位 1,000股股份)	佔發售股份總數概約百分比		已發行股份總數概約百分比	
			假設 超額配股權 並無獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使	假設 超額配股權 並無獲行使	假設 超額配股權 獲悉數行使
光大興隴信托有限責任公司 (「光大興隴信托」)	20.0 百萬美元	43,056,000	17.2%	15.0%	4.3%	4.1%
大眾(香港)國際有限公司 (「大眾香港國際」)	10.0 百萬美元	21,528,000	8.6%	7.5%	2.2%	2.1%
Poly Platinum Enterprises Limited (「Poly Platinum」)	77.5 百萬港元	21,528,000	8.6%	7.5%	2.2%	2.1%
中城國際(香港)投資管理有限公司 (「中城香港」)	10.0 百萬美元	21,528,000	8.6%	7.5%	2.2%	2.1%
總計	相當於50.0 百萬美元	107,638,000	43.0%	37.5%	10.9%	10.4%

基石投資者

		基於發售價4.70港元 (即發售價範圍的上限)				
		估緊隨全球發售完成後				
		估發售股份總數概約百分比		已發行股份總數概約百分比		
基石投資者	投資金額	股份數目 (向下約整至 最接近每手 買賣單位 1,000股股份)	假設		假設	
			超額配股權 並無獲行使	超額配股權 獲悉數行使	超額配股權 並無獲行使	超額配股權 獲悉數行使
	20.0					
光大興隴信托	百萬美元	32,980,000	13.2%	11.5%	3.3%	3.2%
	10.0					
大眾香港國際	百萬美元	16,490,000	6.6%	5.7%	1.6%	1.6%
	77.5					
Poly Platinum	百萬港元	16,490,000	6.6%	5.7%	1.6%	1.6%
	10.0					
中城香港	百萬美元	16,490,000	6.6%	5.7%	1.6%	1.6%
	相當於65.0					
總計	百萬美元	82,448,000	33.0%	28.6%	8.1%	8.0%

以下有關基石投資者的資料乃由基石投資者向本公司提供。

有關基石投資者的資料

光大興隴信托

光大興隴信托是一家經中國銀行業監督管理委員會（現稱為中國銀行保險監督管理委員會）批准，在其前身甘肅省信託投資公司的基礎上重組並於2014年由中國光大集團股份有限公司（「中國光大集團」）成立的金融機構。其乃中國光大集團從事金融業務的四大附屬公司之一。

中國光大集團是一家於1983年成立的國有重點企業。其乃一家大型金融控股集團，國內外業務涉及銀行、證券、保險、基金、信託、期貨、租賃、投資、環境保護、文化和旅遊以及製藥。

光大興隴信托是與一名合資格國內機構投資者（作為受託人）訂立的信託安排的受益人，光大興隴信托將通過該信託安排認購發售股份。

大眾香港國際

大眾香港國際是一家於2008年在香港註冊成立的有限公司，是上海大眾公用事業（集團）股份有限公司（「上海大眾」）的全資附屬公司及海外投資平台。

上海大眾是在聯交所主板（股份代號：1635）和上海證券交易所（股票代碼：600635）上市的公共公司，是中國領先的公用事業服務提供商，通過對其於公用事業及其他行業的聯營公司進行戰略及金融投資來補充其業務。

Poly Platinum

Poly Platinum於2018年在英屬維京群島註冊成立，為大灣區共同家園發展基金有限合夥（「大灣區基金」）的全資附屬公司。

大灣區基金是由國際大型工業機構、金融機構及新經濟企業共同設立的私募投資基金。大灣區基金涵蓋風險投資、私募股權投資及上市公司投資以及併購等一系列活動。大灣區基金由大灣區發展基金管理有限公司（證券及期貨條例項下的第1類、第4類及第9類持牌法團）全權管理。大灣區基金的目標是抓住粵港澳大灣區發展的歷史機遇，建設以技術創新、產業升級、生活質量、智慧城市及所有其他相關產業為重點的國際創新技術中心。Poly Platinum是一家投資控股公司。

中城香港

中城香港是一家於2014年在香港註冊成立的有限公司，並為上海中城聯盟投資管理有限公司（「中城投資管理」）的全資附屬公司，中城投資管理為一家專注於中國房地產行業的領先私募股權投資及管理機構。

順應中國房地產行業的發展趨勢，並隨著城市的城鎮化及改造，中城投資管理利用其專業知識及經驗，通過私募股權投資增加開發項目及資產的價值，以促進中國房地產行業的升級和健康發展。

大眾香港國際及中城香港各自可通過與獨家保薦人的聯屬公司建銀國際證券有限公司（「**建銀國際證券**」）訂立貸款融資獲得外部融資，以為其各自認購發售股份提供資金。建銀國際證券的最終實益擁有人是中國建設銀行股份有限公司（聯交所主板上市公司（股份代號：939）及上海證券交易所上市公司（股票代碼：601939））。每筆貸款（如獲得）將經公平磋商後按正常商業條款訂立，建銀國際證券不會提供其他直接或間接利益。融資乃由建銀國際證券於日常及一般業務過程中提供。大眾香港國際及中城香港各自將認購的全部及部分發售股份或會抵押予建銀國際證券作為貸款融資便利的擔保。根據彼等各自的融資安排，在發生若干慣常違約事件時，大眾香港國際及中城香港可能被要求於到期前償還各自的貸款。因此，建銀國際證券有權在若干慣常違約事件發生後隨時根據該抵押強制執行發售股份的擔保權益，但要收取此類費用。大眾香港國際及中城香港各自同意及向本公司承諾將促使建銀國際證券，而建銀國際證券亦同意及向本公司承諾，將不會於上市日期後六個月期間內任何時間根據融資安排處置抵押股份。

先決條件

根據相關基石投資協議，每名基石投資者認購發售股份的責任，及本公司發行及交付發售股份的責任，須待以下條件達成，方可作實：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於相關包銷協議指定的時間及日期予以訂立、生效及成為無條件（根據其各自的原有條款或其後經訂約方以協議豁免或修訂）；
- (b) 香港包銷協議及國際包銷協議並無予以終止；
- (c) 聯交所上市委員會批准股份（包括基石投資者認購的股份）上市及買賣，且有關批准或許可並無被撤回；

基石投資者

- (d) 概無制訂或頒佈法例，禁止完成香港公開發售、國際發售或其項下擬進行的交易，且主管司法權區的法院概無發出判令或禁制令，以致實際上阻止或禁止完成有關交易；
- (e) 相關基石投資者於相關基石投資者協議中作出的相關聲明、保證、承諾及確認在所有重大方面屬準確真實，並無誤導成分，且相關基石投資者概無重大違反有關基石投資協議；及
- (f) 本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）協定發售價。

基石投資者處置股份的限制

每名基石投資者均已同意，未經本公司、獨家保薦人及聯席全球協調人事先書面同意，其將不會於上市日期後六個月內的任何時間直接或間接處置（定義見相關基石投資協議）其根據相關基石投資協議所認購的任何股份及由此而衍生的本公司任何其他證券（「**相關股份**」）或於持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益。

每名基石投資者可在若干有關情況下（載於相關基石投資協議內）轉讓相關股份，如轉讓予該基石投資者的全資附屬公司，但前提是受限於該名基石投資者在相關基石投資協議下被施加的處置相關股份限制。

其他資料

董事已確認，經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，根據與基石投資者的最近期磋商，將不會有任何有關基石投資者認購股份的遞延結算安排。董事及每名基石投資者已確認：(i)除基石投資協議外，本公司與任何基石投資者之間並無訂立任何其他附函協議／安排；(ii)每名基石投資者並非慣常接受本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；(iii)本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的聯繫人概無為基石投資者認購發售股份提供資金；及(iv)除本節上文

基石投資者

「一 基石投資者的詳情」所披露可能自建銀國際證券獲得的外部融資外，所有基石投資者的資金來源均來自彼等各自內部產生的投資資金池。

董事及基石投資者已確認，除以下基石投資者外，概無基石投資者或彼等股東於任何證券交易所上市：(i)大眾香港國際為上海大眾的全資附屬公司，上海大眾是一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：1635)，A股在上海證券交易所上市(股票代碼：600635)。經大眾香港國際確認，其於本公司的基石投資無須取得相關證券交易所或上海大眾股東的批准。(ii)中城香港為中城投資管理的全資附屬公司。中城投資管理是一家持牌私募股權投資及管理機構，擁有53名股東(彼等於中城投資管理的持股比例介乎0.18%至4.71%不等)，部分在聯交所上市。中城香港確認，經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其於本公司的基石投資無須取得相關證券交易所或該等上市公司相關股東的批准。各基石投資者亦已確認，其已取得有關其基石投資的任何適用法律、規則及法規所規定的所有同意、批准、授權、許可及註冊，且該等批准均不受任何尚未實現或執行的先決條件的限制。

董事及基石投資者已確認，通過介紹聯席全球協調人及本公司管理團隊就基石投資機會開展的交易前營銷活動，本公司獲介紹予身為著名機構投資者及／或資產管理人的基石投資者。董事認為，基石投資將給予該等基石投資者自願承購全球發售的印象，並給予一個值得投資的印象。此外，董事認為，當本公司能夠招攬基石投資時，將會激勵散戶投資者投資本公司。加上香港近期市場相對波動，本公司、控股股東及包銷商希望通過基石投資來增強有意投資者對本公司的市場需求。

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使，並假設發售價為每股股份4.15港元（即本招股章程封面頁載列的指示性發售價範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從全球發售中收取的所得款項淨額約為971.5百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約55.0%（或約534.4百萬港元）將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大我們業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，其中(i)約27.5%（或約267.2百萬港元）將用於在我們認為有利可圖或與我們的擴張策略相符的服務領域收購其他符合我們甄選標準（其中包括服務產品、地理覆蓋範圍、財務穩定性、增長潛力及資質等）的物業管理公司，如優質的住宅物業管理公司、具備若干商業領域專業服務經驗的物業管理公司或具備若干政府部門服務經驗的物業管理公司；及(ii)約27.5%（或約267.2百萬港元）將用於收購社區產品及服務與我們互補的物業管理公司，其中包括從事社區零售服務、老年人護理及社區保健服務的公司。我們計劃收購約三家物業管理公司目標。收購目標的數目將取決於實際收購的規模及代價。收購目標公司的主要條件包括（其中包括）(i)在管總建築面積超過3.0百萬平方米；(ii)年收益超過人民幣30.0百萬元；及(iii)平均淨利潤率為8.0%以上。於往績記錄期，我們建立了一支團隊以找尋及評估潛在目標，並制訂內部目標甄選政策及程序。該團隊將繼續進行市場研究、財務盡職調查及可行性研究。我們將設立嚴格的審批制度和程序，以審核目標公司、盡職調查結果以及投資建議和批准。我們將安排市場開發部、法務部、質量控制部、施工管理部及人力資源部等部門參與目標甄選程序並提供相關反饋意見。我們將延續往績記錄期內的工作，在未來按照估計投

未來計劃及所得款項用途

資回報、市場價值、增長率、平均物業管理收費水平、收繳率、客戶滿意度數據及當地勞工成本等因素評估潛在目標。最終決策將由我們經選定管理層成員組成的戰略投資及發展委員會作出。有關我們投資及收購策略的更多資料，請參閱本招股章程「業務－業務策略－擴大項目組合，探索戰略投資、收購及合作機會，擴大業務規模及市場份額」。截至最後實際可行日期，我們尚未就全球發售所得款項淨額的用途覓得任何投資或收購目標或對任何收購目標作出承諾；

- 約20.0% (或約194.3百萬港元) 將用於進一步開發我們的信息管理系統，其中(i)約8.0% (或約77.7百萬港元) 將用於購買全新硬件及升級現有硬件以提升運營效率和支持業務拓展，並購買車位管理智能軟件等定制軟件系統或智能檢測與監控系統；(ii)約6.0% (或約58.3百萬港元) 將用於開發及優化我們的內部項目管理系統，如簡化有關客戶服務、質量控制、勞工及外包商管理及收費的內部程序的軟件，以減少人工和公用事業成本並提高運營效率；及(iii)約6.0% (或約58.3百萬港元) 將主要用於為我們的人力資源及財務部門開發內部管理系統，以更好地組織和傳達相關內部信息，如人力資源部管理招聘事務、僱員薪酬及福利、勞動合同及僱員培訓及評估，從而進一步提高管理一致性及運營效率；
- 約15.0% (或約145.7百萬港元) 將用於進一步開發我們的「榮智慧」服務軟件，以提升我們提供全新及現有物業管理服務的效率、增加我們的服務範圍、提高質量並提升客戶滿意度，其中(i)約8.0% (或約77.7百萬港元) 將主要用於提高我們在向業主及居民提供的我們所致力進一步探索及發展的其他社區增值服務 (如社區零售服務、老年人護理及社區保健服務) 過程中的內部運營及管理效率；(ii)約4.0% (或約38.9百萬港元) 將用於購買系統及升級技術，以更好地收集、儲存及分析我們提供物業管理服務時獲得的大數據。我們相信，該等信息及分析將有助提升我們對客戶要求及需求的了解

未來計劃及所得款項用途

並進一步改善我們的服務，以提高客戶滿意度；及(iii)約3.0% (或約29.1百萬港元) 將用於優化我們與客戶的溝通渠道，以便進行更多無間斷且及時的互動，從而提升客戶滿意度及運營效率；及

- 約10.0% (或約97.1百萬港元) 將用作一般業務運營及營運資金。

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

倘發售價釐定為每股發售股份4.70港元 (即本招股章程所述指示性發售價範圍的上限)，我們將收到額外所得款項淨額約134.3百萬港元。倘發售價釐定為每股發售股份3.60港元 (即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限)，我們收到的所得款項淨額將減少約134.3百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股股份4.15港元 (即指示性發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計發售該等額外股份的額外所得款項淨額將約為152.0百萬港元。

倘全球發售的所得款項淨額並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項存放至於持牌金融機構開設的短期存款賬戶。倘我們對所得款項淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述所得款項淨額的分配比例，我們將發出正式公告。

基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 於未來計劃相關的期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事估計的金額相比，本招股章程內所述我們各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- 現行法律及法規、或與本集團有關的其他政府政策、我們所在行業或我們經營所在地的政治或市況並無重大變動；

未來計劃及所得款項用途

- 現有的會計政策與附錄一內的截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度的會計師報告所載的會計政策相較將無重大變動；
- 全球發售將根據及如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；
- 適用於我們的活動的稅基或稅率將無重大變動；
- 我們將按與往績記錄期相同的經營方式繼續經營我們的業務；
- 我們的經營（包括我們的未來計劃）將不受任何不可抗力事件、無法預測因素、異常項目或有關（其中包括）中國通脹及利率的經濟變動所干擾；
- 不會有災難、自然災害、政治或其他情況將對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們將不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

實施計劃

下表載列各項策略計劃的概約金額、資金來源、主要進度及時限。投資者務請注意，下列實施計劃乃按上文「一所得款項用途一基準及假設」所述基準及假設制訂。所列基準及假設本質上存在不確定因素，特別是本招股章程「風險因素」一節所列者。我們的實際業務過程或會因不可預見事件而偏離本招股章程所列業務策略，故不能保證我們必會及時達成業務策略或者將會達成業務策略。

主要進度及所得款項

主類別	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項	
				總額的百分比	時限及金額
投資計劃	• 其他物業管理公司的收購及投資	• 長三角地區物業管理公司的收購及投資	267.2百萬港元	27.5%	• 2020年；175.0百萬港元
		• 中西部地區或海峽西岸地區物業管理公司的收購及投資			• 2021年；92.2百萬港元

未來計劃及所得款項用途

主要進度及所得款項									
主類別	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項					
				總額的百分比	時限及金額				
開發信息 管理系統	<ul style="list-style-type: none"> 從事社區產品及服務的物業管理公司的收購及投資 為物業管理及經營購買全新硬件及升級現有硬件以及定制化軟件系統 	<ul style="list-style-type: none"> 長三角地區或環渤海地區物業管理公司的收購及投資 開發互聯網智能設備系統 	<ul style="list-style-type: none"> 267.2百萬港元 49.3百萬港元 	<ul style="list-style-type: none"> 27.5% 5.08% 	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；165.6百萬港元 2021年；101.6百萬港元 2020年；8.2百萬港元 2021年；16.5百萬港元 2022年；24.6百萬港元 				
						<ul style="list-style-type: none"> 開發軟件以精簡我們的增值服務內部程序 設立呼叫中心 	<ul style="list-style-type: none"> 11.3百萬港元 9.4百萬港元 	<ul style="list-style-type: none"> 1.17% 0.97% 	<ul style="list-style-type: none"> 2020年至2022年；11.3百萬港元 2020年；4.4百萬港元 2021年；3.0百萬港元 2022年；2.0百萬港元

未來計劃及所得款項用途

主要進度及所得款項		佔所得款項			
主類別	分類	實施活動	所得款項金額	總額的百分比	時限及金額
		<ul style="list-style-type: none"> 開發及升級運營大數據的分析系統 	3.1百萬港元	0.32%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；3.1百萬港元
		<ul style="list-style-type: none"> 為社區開發與我們網絡安全有關的軟件以及設立及升級質量控制體系 	2.5百萬港元	0.26%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年至2022年；2.5百萬港元
		<ul style="list-style-type: none"> 購買、安置及應用高效系統 	2.1百萬港元	0.22%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年至2022年；2.1百萬港元
	<ul style="list-style-type: none"> 開發及優化內部項目管理系統 	<ul style="list-style-type: none"> 購買及升級定制及智能軟件以管理停車場 	25.7百萬港元	2.64%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；5.2百萬港元 2021年；9.2百萬港元 2022年；11.3百萬港元
		<ul style="list-style-type: none"> 整合智能探測及監控系統 	23.1百萬港元	2.38%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；3.6百萬港元 2021年；7.7百萬港元 2022年；11.8百萬港元

未來計劃及所得款項用途

主要進度及所得款項					
主類別	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項總額的百分比	時限及金額
		<ul style="list-style-type: none"> 開發大數據系統及維護質量控制系統 	9.5百萬港元	0.97%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；3.1百萬港元 2021年；3.2百萬港元 2022年；3.2百萬港元
	<ul style="list-style-type: none"> 主要為我們的人力資源及財務部門開發內部管理系統，以更好地組織和傳達相關內部信息 	<ul style="list-style-type: none"> 設立共享記賬系統 	23.0百萬港元	2.37%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；11.3百萬港元 2021年；11.7百萬港元
		<ul style="list-style-type: none"> 設立及升級核心人力資源系統 	15.5百萬港元	1.59%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；9.3百萬港元 2021年；6.2百萬港元
		<ul style="list-style-type: none"> 採用雲服務器及升級企業郵件的獨立服務器 	19.8百萬港元	2.04%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年；6.5百萬港元 2021年；6.5百萬港元 2022年；6.8百萬港元

主要進度及所得款項

主類別	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項	
				總額的百分比	時限及金額
開發「榮智慧」服務軟件	<ul style="list-style-type: none"> 提升內部運營及管理效率 	<ul style="list-style-type: none"> 在提供我們致力於進一步探索及開發的其他社區增值服務過程中提升內部運營及管理效率 	77.7百萬港元	8.0%	<ul style="list-style-type: none"> 2020年至2022年； 77.7百萬港元
				<ul style="list-style-type: none"> 採購系統及升級技術 	4.0%

主要進度及所得款項

主類別	分類	實施活動	所得款項金額	佔所得款項總額的百分比	時限及金額
	<ul style="list-style-type: none"> • 升級溝通渠道 	<ul style="list-style-type: none"> • 優化客戶與我們之間的溝通渠道，以實現不間斷且及時的互動 	29.1百萬元	3.0%	<ul style="list-style-type: none"> • 2020年至2022年； 29.1百萬元

香港包銷商

建銀國際金融有限公司

正榮證券有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

海通國際證券有限公司

興證國際融資有限公司

克而瑞證券有限公司

申萬宏源證券(香港)有限公司

一盈證券有限公司

富途證券國際(香港)有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司已同意根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待聯交所上市委員會批准本文所述將提呈發售的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣，根據香港包銷協議所載若干其他條件，香港包銷商已個別同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及在其條件規限下，按彼等各自的適用比例，認購或促使認購人認購香港公開發售項下提呈發售但未獲承購的香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生以下情況，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可由聯席全球協調人向本公司發出書面通知予以終止：

- (a) 下列事件發展、出現、存在或生效：
- (1) 於或影響香港、中國、開曼群島、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區（各自為「相關司法權區」）有任何新法律或法規或現有法律或法規的任何變動，或任何法院或其他主管機關對其詮釋或應用的任何變動；或
 - (2) 於或影響任何相關司法權區的任何涉及預期變動的變動或發展，或可能導致或構成涉及預期變動的變動或發展的任何事件或一連串事件、事宜或情況涉及或關於下列各項：任何當地、全國、區域或國際財務、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財務或監管或市場狀況（包括但不限於股票、股本證券及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況）、香港貨幣與美國貨幣的價值掛鈎的制度有所變動或港元貶值或人民幣兌任何美國或歐盟貨幣升值）；或
 - (3) 於或影響任何相關司法權區的任何或一連串不可抗力事件（包括但不限於政府行動、全國或國際之間宣佈緊急狀態或戰爭、敵對行為爆發或升級（不論是否已宣戰）、爆發疾病、流行病或疫症及因爆發疾病、流行病或疫症而暫停商業及金融活動、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、公眾動亂、戰爭活動、恐怖主義活動（不論是否主張承擔責任）、暴動、叛亂或天災）；或
 - (4) (A)於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的一般股份或證券買賣暫停或受限制或(B)紐約、香港、開曼群島、日本、倫敦

- 或中國有關當局宣佈商業銀行活動全面停止，或於或影響任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務出現嚴重中斷；或
- (5) 任何相關司法權區的稅項或外匯管制、匯率或外商投資法規出現涉及預期不利變動的任何不利變動或發展，而對投資股份有不利影響；或
- (6) 任何董事被控告可公訴罪行或依法被禁止或為其他原因失去參與公司管理資格，任何政府、政治或監管機構對任何董事展開任何調查或其他類似行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈擬調查或採取任何該等其他類似行動；或
- (7) 本集團任何成員公司違反公司條例的重要條文或公司（清盤及雜項條文）條例或開曼群島公司法或上市規則或該成員公司所屬司法權區的法律；或
- (8) 本公司因任何原因被禁止根據全球發售的條款提呈、發售、配發、發行或交付任何發售股份；或
- (9) 除獲聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）批准外，本公司根據公司條例或公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或被要求刊發補充招股章程、申請表格、初步或最終發售通函；或
- (10) 本招股章程「風險因素」所載任何風險變為現實；或
- (11) 債權人要求本集團任何成員公司償還重大債務，或提出有效呈請要求本集團任何成員公司結業或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立任何債務償還安排或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重要資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事項；或

(12) 本公司或本集團任何成員公司或任何董事面臨威脅或涉及任何重大訴訟或索償；或

(13) 本公司主席及行政總裁因任何原因離職，

聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權認為，任何有關情況不論個別或共同，

(A) 對本公司及其附屬公司整體一般事務或業務或財務或交易或其他狀況或前景已經或將會或可能產生重大不利影響（不論直接或間接）；或

(B) 對全球發售成功與否已經或將會或可能產生重大不利影響及／或導致將予進行或如預計中落實的香港包銷協議（包括包銷）、國際包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部分變得不可行、不能、不宜或不智或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

(C) 導致或將導致或可能導致按香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）或最終發售通函（定義見香港包銷協議）的正式通知的條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份變得不可行、不宜或不智；或

(b) 聯席全球協調人或任何香港包銷商於香港包銷協議日期或之後知悉下列情況：

(1) 香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）、有關全球發售的正式通告及本公司按協定格式發佈有關香港公開發售（包括其任何補充或修訂）的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件所載任何陳述於任何重大方面屬於（於發佈時）或已成為失實、不準確或不完整或具有誤導性，或該等文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期於所有重大方面並非公平而誠實，且就整體而言，並非基於合理假設作出；或

- (2) 倘於緊接本招股章程日期前出現而未有在本招股章程內披露，則將會構成招股章程重大遺漏的任何已出現或被發現的任何事宜；或
- (3) 任何違反、或任何事件或情況令本公司或控股股東於香港包銷協議作出的任何保證（定義見香港包銷協議）於任何方面為失實、不準確或具有誤導性；或
- (4) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司根據其按照香港包銷協議作出的彌償保證承擔任何責任，而已經或可能或將會或有可能對全球發售成功進行或本集團整體業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；或
- (5) 違反本公司及控股股東於香港包銷協議下的任何責任或承諾，而已經或可能或將會或極有可能對全球發售的成功或本集團整體業務或財務狀況或前景產生重大不利影響；或
- (6) 任何訂約方（獨家保薦人、聯席全球協調人或包銷商（如適用）除外）違反任何彌償保證契據、非競爭契據、定價協議、收款銀行協議、註冊協議及借股協議的任何責任，已經或可能或將會或極有可能對全球發售的成功或本集團整體業務或財務狀況或前景產生重大不利影響；或
- (7) 涉及本集團整體的資產、負債、狀況、盈利、溢利、虧損、業務、物業、經營業績、財務或貿易狀況或前景或表現的任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展；或
- (8) 名列本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」的任何專家已撤回其名名列任何香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）或刊發任何香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）的同意；或
- (9) 累計投標程序中的大部分訂單已遭撤回、終止或取消，而對全球發售成功進行造成重大不利影響；或

- (10) 借股協議(倘訂立)並無獲正式授權、簽署及交付或已終止；或
- (11) 基石投資者退出國際發售投資，而此已經、或會、將會或可能對全球發售成功進行造成重大不利影響；或
- (12) 本公司撤回香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)或全球發售；或
- (13) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售下將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(按慣常條件者除外)，或倘已授出批准，該批准其後遭撤回、設立限制(按慣常條件者除外)或撤回；

則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可全權酌情於上市日期上午八時正或之前向本公司發出通知後終止香港包銷協議，並即時生效。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於自上市日期起計六個月內，除非符合上市規則第10.08條訂明的若干情況，否則本公司不會發行任何其他股份或可轉換為本公司股本證券(無論該類別是否已發行)的證券，而有關股份或證券亦不會構成該等發行的任何協議的主體(無論該等股份或本公司證券的發行是否將於自上市日期起計六個月內完成)。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已向我們及聯交所承諾，彼等不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議以出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份或證券，或以其他方式就相關股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或

- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「第二個六個月期間」）的任何時間出售或訂立任何協議以出售上述(a)所述任何股份或證券，或以其他方式就相關股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，控股股東不再為我們的控股股東（定義見上市規則）。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向我們及聯交所承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間，彼將：

- (1) 倘彼按照上市規則第10.07(2)條附註(2)向認可機構質押或抵押彼實益擁有的本公司任何證券，須即時知會我們有關質押或抵押的事宜，以及據此已質押或抵押的證券數目；及
- (2) 倘彼接獲任何受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將會出售本公司任何已質押或已抵押證券，須即時知會我們有關指示。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，我們獲任何控股股東知會上文(1)或(2)所述事宜後，須在切實可行的情況下盡快通知聯交所，以及根據上市規則以公佈方式披露該等事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已向各聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）及資本化發行以及根據購股權計劃可能授出的購股權外，在未經聯席全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意情況下，除非符合上市規則規定，否則本公司不會於自香港包銷協議日期起直至上市日期起滿六個月（包括上市日期後六個月屆滿當日）止期間（「首段禁售期」）任何時間：

- (1) 提呈發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授予或同意授予任何購股權、權利、認股權證或訂約購買或認購、借出、購買任何購股權、權利、認股權證或訂約出售或以其他方式轉讓或出售（直接或間接、有條件或無條件）本公司任何股份或其他股本證券

或當中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或可交換任何相關股份或股本證券或當中任何權益的任何證券,或代表收取任何相關股份或股本證券或當中任何權益的權利的任何證券);或

- (2) 訂立任何掉期、衍生工具、借款、按揭或其他安排而向他人直接或間接轉讓相關股份或股本證券或當中任何權益的所有權的全部或部分經濟後果;或
- (3) 訂立任何與上述(1)或(2)項所述任何交易有相同經濟效益的交易;或
- (4) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(1)、(2)或(3)項所述的任何交易,

不論上文(1)至(3)分段所述任何前述交易是否將通過交付股份或本公司的相關其他股本證券(如適用)或以現金或其他方式(不論發行有關股份或其他股本證券是否將於前述期間完成)結算。

倘本公司於首段禁售期屆滿後六個月期間(「第二段禁售期」)訂立上文(1)至(3)分段所述任何前述交易,本公司將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券出現市場混亂或造市情況。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議,各控股股東均已共同及個別向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾,除根據全球發售(包括根據超額配股權)或(如適用)借股協議及資本化發行外,在未經聯席全球協調人事先書面同意的情况下,控股股東概不會於首六個月期間內任何時間:

- (1) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、質押、抵押、按揭、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出、沽空或以其他方式轉讓或處置(或就其訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔)由控股股東直接擁有(包括以託管人身份持有)或任何控股股東所實益擁有的本公司任何股份或其他股本證券或當中

任何權益(包括但不限於可轉換或行使或可交換任何相關股份或股本證券或當中任何權益的任何證券,或代表收取任何相關股本或證券或當中任何權益的權利的任何證券)(不論現時擁有或其後獲得)(統稱「禁售股份」);或

- (2) 訂立任何掉期或其他安排,以向他人直接或間接轉讓任何相關股份或本公司股本證券或當中任何權益的所有權的全部或部分經濟後果;或
- (3) 訂立任何與上文(1)或(2)項所述任何交易有相同經濟效益的交易;或
- (4) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(1)至(3)項所述的任何交易,

不論上文(1)、(2)或(3)項所述任何有關交易是否將通過交付本公司的股份或其他股本證券(如適用)或以現金或其他方式(不論發行股份或其他股本證券是否將於前述期間完成)結算。

於第二段禁售期,控股股東不會訂立上文(1)、(2)或(3)分條所述任何交易,或同意或訂約,或公開公佈有意訂立任何該等交易,以致緊隨轉讓或處置或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後,任何控股股東將不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)。

於第二段禁售期屆滿前,倘任何控股股東訂立任何該等交易,或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易,則會採取一切合理措施確保不會導致本公司證券出現市場混亂或造市情況,前提是本條款並無限制任何控股股東合理使用其實益擁有的股份或本公司其他證券作為抵押抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)。

國際發售

就國際發售而言，預計本公司將與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將個別同意認購或購買或促使認購人認購或購買根據國際發售將提呈的國際發售股份。

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）於定價日至遞交香港公開發售申請最後一日後30日止任何時間行使，以要求本公司按與國際發售每股股份相同的價格配發及發行最多合共37,500,000股（相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的15%）額外股份，以補足國際發售中的超額分配（如有）。

佣金及開支

聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）將按根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份（於調整及重新分配前）減重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份數目的應付總發售價的2.3%利率收取包銷佣金。獨家保薦人有權收取金額為500,000美元的保薦費。此外，本公司可全權酌情決定向聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）支付酌情獎勵費。

根據發售價每股股份4.15港元（即每股股份指示性發售價範圍3.60港元至4.70港元的中位數，並假設超額配股權並無獲行使）計算，與全球發售有關的包銷佣金總額、獎勵費（如有）、文件處理費、上市費、聯交所交易費及交易徵費、法律及其他專業費用、以及印刷及其他開支估計總額約為人民幣60.4百萬元，並由本公司支付。

包銷團成員活動

包銷商（統稱為「包銷團成員」）可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

包銷團成員及其聯屬人士是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動包括為作為股份買方及賣方代理人行事、以當事人身份與該等買方及賣方進行交易、股份自營交易，以及進行以股份

作為其相關資產或其中一部分的場外或上市衍生交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認購權證等證券）。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接或間接購買及出售股份。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關資產或其中一部分）而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其一個聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流動性提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構及條件－超額配股權及借股安排」及「全球發售的架構及條件－穩定價格」各節所述穩定價格期間內及結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流動性或成交量及股份價格的波幅，且無法估計該情況逐日發生的程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- 包銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就發售股份的分配進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- 彼等均須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的規定、禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的規定。

包銷商於本公司的權益

包銷商將收取包銷佣金。該等包銷佣金及開支的詳情載於本節「一包銷安排及開支－佣金及開支」。

除彼等於包銷協議的責任外，截至最後實際可行日期，概無包銷商擁有本集團任何成員公司的合法或實益權益，亦概無擁有可認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券的任何權利或購股權（不論是否依法強制執行）或於全球發售擁有任何權益。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

全球發售

本招股章程乃就全球發售中的香港公開發售部分而刊發。全球發售包括：

- (a) 本節下文「一 香港公開發售」所述供香港公眾人士認購的香港公開發售25,000,000股股份（可按下文所述予以重新分配）；及
- (b) 根據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）國際發售225,000,000股股份（可按下文所述予以重新分配及視超額配股權獲行使與否而定）。

全球發售初步提呈發售250,000,000股發售股份，將佔我們緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使）經擴大已發行股份總數25%。包銷安排及有關包銷協議概述於本招股章程「包銷」。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購發售股份，惟兩者不得同時進行。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）協定發售價後方可作實。香港公開發售及國際發售須待達成本節「一 全球發售的條件」所載條件後方可作實。香港包銷協議及國際包銷協議預期為互為條件。

初步提呈發售的股份數目

香港公開發售為全數包銷的公開發售（有待協議定價及達成或豁免香港包銷協議及本節「一 全球發售的條件」所載的其他條件），按發售價初步提呈發售25,000,000股股份（佔發售股份總數的10%）以在香港供認購。

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。

根據香港公開發售向投資者分配股份僅基於所接獲香港公開發售的有效申請水平而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。該分配可能(如適用)涉及抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份或會多於其他申請相同數目的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數(已計及任何重新分配)將平均分為甲、乙兩組。因此，甲組及乙組初步提呈的香港發售股份數目上限分別為12,500,000股及12,500,000股。甲組的發售股份將會按公平基準分配予申請發售股份價格總額為5.0百萬港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的申請人。乙組的發售股份將會按公平基準分配予申請發售股份價格總額為5.0百萬港元以上且最高為乙組價值總額(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者須注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不論最終釐定的發售價是多少)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配發售股份。重複或疑屬重複的申請及任何超過12,500,000股香港發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購25,000,000股香港發售股份的50%)的申請可遭拒絕受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段規定建立回補機制，其作用為倘達到如下詳述的若干預先設定的總需求量時，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增至全球發售所提呈發售的發售股份總數的若干百分比：

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則額外

全球發售的架構及條件

50,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為75,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的30%（超額配股權獲行使之前）；

- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則額外75,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的40%（超額配股權獲行使之前）；及
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則額外100,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為125,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的50%（超額配股權獲行使之前）。

於上述任何情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份會於甲組及乙組間進行分配，而分配予國際發售的發售股份數目會按聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。此外，於下列情況下，聯席全球協調人可全權酌情從國際發售中分配發售股份予香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請：(1)國際發售未獲全數認購，而香港公開發售獲全數認購或超額認購；或(2)國際發售獲全數認購或超額認購及香港公開發售獲全數認購或超額認購，而香港公開發售中有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購股份數目的15倍。於有關情況下，聯席全球協調人有權按其認為適當的數目，將原先於國際發售下的國際發售股份重新分配至香港公開發售，惟根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，(1)重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目不得超過25,000,000股股份，因此香港發售股份總數不會超過50,000,000股股份，相當於全球發售下初步可供認購發售股份的20%；及(2)最終發售價應定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份3.60港元）。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

根據香港公開發售提出申請的人士亦須於其遞交的申請表格內承諾及確認，彼及彼為他人利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或承購或表示有意申請任何發售股份，並將不會根據國際發售申請或承購或表示有意申請任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或彼根據國際發售已獲或將獲配售或分配發售股份，則該申請人的申請可遭拒絕受理。

獨家保薦人所保薦的股份於聯交所上市。香港公開發售申請人須於提交申請時繳付最高價格每股發售股份4.70港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」所述釐定的最終發售價低於最高發售價每股發售股份4.70港元，有關退款（包括因額外申請股款而多繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將不計利息發還予成功申請人。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際發售

國際發售預期由國際包銷商按個別基準全數包銷。本公司預期於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

提呈發售的發售股份數目

根據上述的重新分配，國際發售將包括本公司初步發售225,000,000股股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的90%（假設超額配股權並無獲行使）。國際發售將由我們根據S規例在美國境外提呈。

分配

國際發售將包括向預期對該等發售股份有頗大需求的機構、專業投資者及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際發售的發售股份分配將按照下文「定價及分配」所載「累計投標」程序並基於多項因素進行，包括需求量及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售股份。此分配旨在通過股份的分派建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以符合本公司及股東的整體利益。

聯席全球協調人(代表包銷商)或會要求根據國際發售獲配發發售股份以及根據香港公開發售作出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充分資料，以便識別根據香港公開發售提出的有關申請，確保將其自香港公開發售下的任何發售股份申請中剔除。

超額配股權及借股安排

我們預期會向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使。聯席全球協調人可在上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30天內行使該超額配股權，要求本公司根據國際發售按相同的每股發售股份價格分配及發行合共最多37,500,000股股份，相當於初步提呈的發售股份數目不多於15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。

根據超額配股權，聯席全球協調人於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止期間任何時間內可行使權利，要求本公司按根據國際發售初步提呈發售的發售股份的相同每股發售股份價格配發及發行合共最多37,500,000股額外發售股份，相當於初步提呈發售股份數目的15%，以補足國際發售的超額分配(如有)，其條款及條件與全球發售所涉及的發售股份相同。聯席全球協調人亦可透過於二級市場購買發售股份或與股份持有人達成借股安排或行使超額配股權或該等方式相結

合或適用法律、規則及法規准許的其他方式，以補足該等超額分配。倘聯席全球協調人全面行使超額配股權，額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股份總數約3.6%。倘超額配股權獲行使，將刊發公佈。

為方便國際發售的超額分配的交收，穩定價格操作人可根據借股協議選擇向偉正借入最多37,500,000股股份。借股協議項下的借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條所載規定。

定價及分配

國際包銷商將收集有意投資者認購國際發售項下發售股份的踴躍程度。有意投資的專業及機構投資者將須列明擬按不同價格或指定價格認購國際發售項下的發售股份數目。預期此項稱為「累計投標」的程序將一直進行至香港公開發售遞交申請截止日期或該日前後為止。

預期發售價將由本公司與聯席全球協調人於定價日（預期為2020年7月3日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2020年7月8日（星期三））協定。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前另有公佈（詳見下文），否則發售價將不會高於每股發售股份4.70港元，且預期不會低於每股發售股份3.60港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價可能低於本招股章程所述的指示性發售價格範圍，但預期不會出現此等情況。

聯席全球協調人（代表包銷商）如認為適當，及經本公司同意後可根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標程序中的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期當天上午或之前隨時將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，本公司將在決定作出該調減後在可行情況下盡早（無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午）在本公司網站（<http://www.zhenrowy.com>）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊登有關調減的通告。刊登該通告後，經修訂的發售

價範圍將為最終及具決定性，而發售價（倘經本公司與聯席全球協調人協定）將在經修訂的發售價範圍內訂定。申請人謹請注意，任何有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈可能會於遞交香港公開發售申請截止日期當日刊登。該通告亦會包括本招股章程目前所載營運資金報表及全球發售統計的確認或修訂（如適用），以及任何其他因有關調減而可能變更的財務資料。如沒有刊發任何此等通告，則發售股份數目將不會被調減及／或發售價（倘經本公司與聯席全球協調人協定）在任何情況下均不會定於本招股章程所述的發售價範圍之外。

倘調減發售股份數目，則聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售提呈的發售股份及國際發售提呈的發售股份。

倘申請人已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交香港發售股份申請，則彼等隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目減少及／或發售價範圍調低，則將通知申請人彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請一概視作撤回。

除發售股份數目及／或發售價範圍的任何其後變動外，最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請認購水平及香港公開發售的發售股份分配基準及結果，預期將於2020年7月9日（星期四）在本公司網站（<http://www.zhenrowy.com>）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）公佈。

穩定價格

穩定價格是包銷商在一些市場促進證券銷售的慣用做法。為了穩定價格，包銷商可於特定期間在二手市場競投或購買新發行的證券，以阻止及在可能情況下避免證券市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，旨在降低市場價格的措施是被禁止的，並且採取穩定價格措施下的價格不得高於發售價。

全球發售的架構及條件

就全球發售而言，穩定價格操作人（作為穩定價格操作人）、其聯屬人士或代其行事的任何人士（代表包銷商）可超額分配或進行交易，以於上市日期後的限定期間內將股份的市價穩定或維持在高於不進行穩定價格措施情況下的水平。建銀國際金融有限公司已經根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則獲委任為全球發售的穩定價格操作人。

任何有關穩定價格活動將根據香港現行一切有關穩定價格行動的適用法律、規則及法規進行，包括根據證券及期貨條例制定的證券及期貨（穩定價格）規則。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行該等行動。倘有關穩定價格行動一經開始，則由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，可隨時惟必須在限期完結前終止。任何有關穩定價格活動須在遞交香港公開發售申請截止日期之後30日內結束，預期為2020年8月2日（星期日）或前後。可予超額分配的股份數目將不會超過因超額配股權獲行使而可能出售的股份數目，即37,500,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的15%。

於進行有關全球發售的任何股份超額配發後，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可於穩定價格期內在港採取以下全部或任何穩定價格行動，以補足該等超額配發。可由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可能進行有關全球發售的穩定價格行動包括(1)購買股份、(2)建立、對沖股份倉盤及平倉、(3)行使全部或部分超額配股權、(4)借股及／或(5)要約或擬進行上述(1)、(2)、(3)或(4)項的任何行動。

尤其是，發售股份的有意申請人及投資者務請注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可能會因穩定價格行動而維持股份的好倉；
- 不能確定穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將維持好倉的數量及時間或期間；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將任何該等好倉平倉可能對股份的市價造成不利影響；
- 支持股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期將由上市日期開始，並預期將於2020年8月2日（星期日）（即根據香港公開發售遞交申請的截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得再進行任何穩定價格行動，屆時股份的需求以至股份價格均可能下跌；
- 採取任何穩定價格行動並不保證股份價格可維持在或高於發售價的水平；
及

- 穩定價格行動過程中以發售價或低於發售價的價格作出穩定價格競投或交易，即有關穩定價格競投或交易的價格或會低於申請人或投資者就股份所付的價格。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，聯席全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可使用穩定價格操作人、其聯屬人士及代其行事的任何人士於二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配股權，或通過下文提到的借股安排或一併使用該等方法以補足該等超額分配。任何該等購買將遵照香港現行的法律、規則及法規（包括根據證券及期貨條例制定的有關穩定價格的證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂））進行。可予超額分配的股份數目將不會超過因超額配股權獲悉數行使而可能出售的股份數目，即37,500,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的15%。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣，而有關上市及買賣批准其後並未在股份開始於聯交所買賣前遭撤銷；
- (b) 已正式釐定發售價且於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；
- (c) 於定價日或之前簽立及交付國際包銷協議及借股協議；及
- (d) 香港包銷商於香港包銷協議下的責任及國際包銷商於國際包銷協議下的責任於香港包銷協議或國際包銷協議所指明的日期及時間或之前（惟有關條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則除外）均成為並保持無條件，且並無按各自協議的條款予以終止；

全球發售的架構及條件

在各情況下上述所有條件均須於各包銷協議指明的日期及時間或之前達成(惟有關條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則除外)，且在任何情況下不遲於本招股章程日期後30日。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人未能於**2020年7月8日(星期三)**或之前協定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間前並未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將即時獲知會。本公司將於香港公開發售失效翌日在本公司網站<http://www.zhenrowy.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發有關失效的公告。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份」所載條款不計利息予以退還。在此期間，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

我們預期於2020年7月9日(星期四)發行發售股份的股票。就香港發售股份發行的股票，惟僅於(1)全球發售於所有方面成為無條件；及(2)本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」所述終止權並無獲行使的情況下，方會於上市日期上午八時正成為有效的所有權證。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

本公司股份及借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

買賣

假設香港公開發售於2020年7月10日（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2020年7月10日（星期五）上午九時正在聯交所開始買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位進行買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人或白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(1)擁有有效的香港身份證號碼；及(2)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請通過授權人士提出，則本公司及聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納或拒絕閣下的申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的核心關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義均見上市規則）；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年6月29日（星期一）上午九時正至2020年7月3日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的下列辦事處：

建銀國際金融有限公司

香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓

正榮證券有限公司

香港中環花園道1號中銀大廈62B

國泰君安證券(香港)有限公司

香港皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港國際金融中心二期59樓

海通國際證券有限公司

香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓

興證國際融資有限公司

香港中環康樂廣場8號交易廣場三期7樓

克而瑞證券有限公司

香港灣仔港灣道23號鷹君中心2007和2403室

申萬宏源證券(香港)有限公司

香港軒尼詩道28號19樓

一盈證券有限公司

香港西環干諾道西188號香港商業中心1916室

富途證券國際(香港)有限公司

香港金鐘道95號統一中心13樓C1-C2室

如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行的任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
港島區	香港仔分行	香港 香港仔 湖北街25號
	北角英皇中心分行	香港 北角 英皇道193-209號
九龍區	德福廣場分行	九龍 九龍灣偉業街33號 德福廣場P2-P7號舖
	佐敦道分行	九龍 佐敦道23-29號 新寶廣場一樓
	長沙灣青山道分行	九龍 長沙灣 青山道365-371號
新界區	沙田第一城分行	新界 沙田 銀城街2號 置富第一城樂薈 地下24-25號
	將軍澳廣場分行	新界 將軍澳 將軍澳廣場L1層112-125號
	元朗恒發樓分行	新界 元朗 青山公路8-18號

招商永隆銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
港島區	堅尼地城分行	吉席街28號
	北角分行	英皇道361號

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或自 閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－正榮服務公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2020年6月29日(星期一)	–	上午9時正至下午5時正
2020年6月30日(星期二)	–	上午9時正至下午5時正
2020年7月2日(星期四)	–	上午9時正至下午5時正
2020年7月3日(星期五)	–	上午9時正至中午12時正

認購申請的登記時間為2020年7月3日(星期五)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

填妥及遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守開曼群島公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

如何申請香港發售股份

- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(1) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(2) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名

首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已符合本招股章程「親身領取」所述條件親身領取股票及／或退款支票；

- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或通過白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(1) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或通過香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(2) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格及發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以彼等自身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2020年7月3日(星期五)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

支持可持續發展

白表eIPO服務的明顯好處是可通過自助服務及電子申請程序節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定白表eIPO服務供應商，將就每份經www.eipo.com.hk遞交的「正榮服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出港幣2元。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (1) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (2) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

如何申請香港發售股份

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
- (為閣下利益發出電子認購指示) 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2020年6月29日(星期一)	–	上午9時正至下午8時30分
2020年6月30日(星期二)	–	上午8時正至下午8時30分
2020年7月2日(星期四)	–	上午8時正至下午8時30分
2020年7月3日(星期五)	–	上午8時正至中午12時正

¹ 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節所載的該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)中午十二時正(每日24小時, 2020年7月3日(星期五)申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年7月3日(星期五)中午十二時正, 或本節「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請, 香港結算代理人申請的香港發售股份數目, 將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言, 閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**, 一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問, 本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認, 每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料, 亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣, 透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能, 閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任, 亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(1)遞交**白色或黃色**申請表格；或(2)於2020年7月3日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)， 閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或

- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於2020年7月3日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；或
- 極端情況，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號或發生極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2020年7月3日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2020年7月9日(星期四)在本公司網站<http://www.zhenrowy.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年7月9日(星期四)上午九時正前登載於本公司網站<http://www.zhenrowy.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2020年7月9日(星期四)上午八時正至2020年7月15日(星期三)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk(或者：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2020年7月9日(星期四)至2020年7月10日(星期五)及2020年7月13日(星期一)至2020年7月14日(星期二)上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 2862 8555查詢；
- 於2020年7月9日(星期四)至2020年7月11日(星期六)期間在指定收款銀行分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(1) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據香港公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(2) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(3) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(4) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.70港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條

件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於2020年7月9日(星期四)或之前向閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(**黃色**申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(1)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(2)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。
- 閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。
- 除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年7月9日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在2020年7月10日(星期五)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(1) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2020年7月9日(星期四)或本公司通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示我們的香港證券登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2020年7月9日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(2) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述領取退款支票的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2020年7月9日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年7月9日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年7月9日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(3) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2020年7月9日(星期四)或本公司通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於2020年7月9日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(4) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年7月9日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2020年7月9日（星期四）以上文「公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年7月9日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年7月9日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。一俟香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。

- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於2020年7月9日(星期四)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出以供載入本招股章程所編製的有關正榮服務集團有限公司的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-67頁所載正榮服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-67頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，編製以供載入 貴公司日期為2020年6月29日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市的招股章程(「招股章程」)。

董事就歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以制訂於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

此致

正榮服務集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年6月29日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明者外,所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	272,858	456,308	716,220
銷售成本		(202,539)	(335,325)	(471,731)
毛利		70,319	120,983	244,489
其他收入及收益	5	713	3,522	6,314
行政開支		(41,093)	(68,627)	(96,535)
金融資產減值虧損淨額		(2,174)	(2,462)	(4,591)
財務成本淨額	7	(39)	(52)	(2,973)
財務開支		(44,289)	(47,344)	(72,390)
財務收入		44,250	47,292	69,417
應佔一間聯營公司虧損		(23)	(98)	(222)
除稅前溢利	6	27,703	53,266	146,482
所得稅開支	10	(7,406)	(13,742)	(37,322)
年內溢利及全面收入總額		20,297	39,524	109,160
以下人士應佔：				
母公司擁有人		20,297	39,612	105,358
非控股權益		—	(88)	3,802
		20,297	39,524	109,160
母公司普通股持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	3,033	4,844	7,604
使用權資產	14(a)	713	1,361	8,173
投資物業	15	–	–	21,500
商譽	16	19,507	19,507	59,537
其他無形資產	17	11,405	11,150	33,046
於聯營公司的投資	18	469	371	149
遞延稅項資產	25	5,580	5,698	9,903
非流動資產總值		40,707	42,931	139,912
流動資產				
貿易應收款項	19	33,029	54,021	88,265
應收關聯公司款項	30	534,227	659,300	50,848
預付款項、按金及其他應收款項	20	18,292	44,998	31,639
現金及銀行結餘	21	101,029	49,843	218,442
流動資產總值		686,577	808,162	389,194
流動負債				
貿易應付款項	22	17,149	23,314	48,461
其他應付款項及應計費用	23	179,812	224,143	262,261
應付關聯公司款項	30	3,767	3,387	1,520
計息銀行及其他借款	24	–	20,000	3,000
應付稅項		8,492	22,332	40,517
租賃負債	14(b)	420	789	4,368
流動負債總額		209,640	293,965	360,127
流動資產淨值		476,937	514,197	29,067
資產總值減流動負債		517,644	557,128	168,979
非流動負債				
計息銀行及其他借款	24	500,000	500,000	17,375
租賃負債	14(b)	297	549	6,300
其他應付款項	23	–	–	7,000
遞延稅項負債	25	2,851	2,559	10,244
非流動負債總額		503,148	503,108	40,919
淨資產		14,496	54,020	128,060
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	26	–	–	349
儲備	27	14,496	54,108	111,153
		14,496	54,108	111,502
非控股權益		–	(88)	16,558
總權益		14,496	54,020	128,060

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔							
	已發行股本	資本儲備*	合併儲備*	法定 盈餘儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註26	人民幣千元 附註27(a)	人民幣千元 附註27(b)	人民幣千元 附註27(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	10,000	37	(15,838)	(5,801)	-	(5,801)
年內溢利及全面收入總額....	-	-	-	-	20,297	20,297	-	20,297
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	2,417	(2,417)	-	-	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日	-	-	10,000	2,454	2,042	14,496	-	14,496
年內溢利及全面收入總額....	-	-	-	-	39,612	39,612	(88)	39,524
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	4,286	(4,286)	-	-	-
股份發行.....	-**	-**	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日及 2019年1月1日	-	-	10,000	6,740	37,368	54,108	(88)	54,020
年內溢利及全面收入總額....	-	-	-	-	105,358	105,358	3,802	109,160
收購附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	12,844	12,844
轉撥至法定盈餘公積金	-	-	-	13,325	(13,325)	-	-	-
股份發行.....	349	2,175	(2,524)	-	-	(2,524)	-	(2,524)
就重組向當時股東作出的 資本分派.....	-	-	(47,964)	-	-	(47,964)	-	(47,964)
於2019年12月31日.....	349	2,175	(40,488)	20,065	129,401	111,502	16,558	128,060

* 該等儲備賬目包括於2017年、2018年及2019年12月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣14,496,000元、人民幣54,108,000元及人民幣111,153,000元。

** 金額低於人民幣1,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利.....		27,703	53,266	146,482
調整：				
財務成本淨額.....	7	39	52	2,973
利息收入.....	5	(384)	(641)	(976)
應佔一間聯營公司虧損.....	18	23	98	222
投資物業公平值收益.....	6, 15	-	-	(700)
物業、廠房及設備折舊.....	6, 13	686	1,057	1,927
使用權資產折舊.....	6, 14(a)	392	730	3,166
其他無形資產攤銷.....	6, 17	292	1,197	3,933
貿易應收款項減值.....	6, 19	2,069	2,037	4,742
其他應收款項減值／(減值撥回)...	6, 20	105	425	(151)
		30,925	58,221	161,618
貿易應收款項增加.....		(8,471)	(23,029)	(35,596)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加).....		18,029	(7,131)	15,155
應收關聯公司款項增加.....		(5,914)	(25,359)	(15,093)
應付關聯公司款項增加／(減少).....		976	526	(28)
貿易應付款項增加.....		12,784	6,165	23,447
其他應付款項及應計費用增加.....		23,300	44,331	3,023
經營所得現金		71,629	53,724	152,526
已收利息.....		384	641	976
已付利息.....		-	-	(2,378)
已付稅項.....		(3,551)	(312)	(25,905)
經營活動所得現金流量淨額		68,462	54,053	125,219
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目.....	13	(1,624)	(2,893)	(3,881)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項.....		2	25	17
已收關聯公司利息.....	7	44,250	47,292	69,417
購買其他無形資產.....	17	-	(942)	(1,607)
收購附屬公司.....	28	(14,900)	-	(44,023)
其他應收款項(增加)／減少		-	(20,000)	20,000
給予關聯公司的墊款.....		(15,397)	(125,077)	(665,823)
關聯公司還款.....		2,384	25,363	1,289,368
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		14,715	(76,232)	663,468

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金流量				
關聯公司墊款		4,578	1,907	11,180
向關聯公司還款		(9,959)	(2,813)	(13,019)
就重組向當時股東作出的現金分派 ...		-	-	(47,964)
新銀行貸款		-	20,000	32,000
償還銀行及其他貸款		-	-	(531,625)
已付利息	7	(44,250)	(47,292)	(69,417)
租賃付款 (含相關利息)		(427)	(809)	(1,243)
融資活動所用現金流量淨額		(50,058)	(29,007)	(620,088)
現金及現金等價物				
增加 / (減少) 淨額		33,119	(51,186)	168,599
年初現金及現金等價物		67,910	101,029	49,843
年末現金及現金等價物		101,029	49,843	218,442
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	21	101,029	49,843	218,442

貴公司財務狀況表

	附註	12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資*		—	2,524
流動負債			
其他應付款項		—	7
流動負債淨額		—	7
淨資產		—	2,517
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	26	—	349
儲備	27	—	2,168
總權益		—	2,517

* 於2018年12月31日，於附屬公司的投資為零，原因是當時貴集團重組尚未完成。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2018年12月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴集團重組前的當時母公司為正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）（「當時母公司」）。貴集團的控股股東為歐宗榮先生（「控股股東」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行本招股章程「歷史、重組及公司架構」一段所載重組（已於2019年11月7日完成）。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（全部為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特性））擁有直接或間接權益，其詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的 面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Future Prosperity Holdings Limited （「Future Prosperity (BVI)」）.....	(1)	英屬維京群島 （「英屬維京群島」）／ 2018年1月22日	1,000美元	100%	投資控股
正榮服務中國有限公司 （「正榮服務中國」）.....	(1)	英屬維京群島／ 2018年12月19日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
Future Prosperity (HK) Limited （「Future Prosperity (HK)」）.....	(5)	香港／ 2018年2月20日	1港元	100%	投資控股
正榮服務香港有限公司 （「正榮服務香港」）.....	(5)	香港／ 2018年12月24日	1港元	100%	投資控股

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的 面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
福州匯華企業管理諮詢有限公司 （「福州匯華」）*	(5)	中華人民共和國 （「中國」）／ 中國內地／ 2019年1月31日	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
福建正榮物業服務有限公司 （「福建正榮」）	(2)	中國／中國內地／ 2013年3月8日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理
正榮物業服務有限公司 （「正榮物業服務」）	(3)	中國／中國內地／ 2000年2月2日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
福州正榮物業管理有限公司 （「福州正榮」）	(1)	中國／中國內地／ 2010年9月17日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
江西美時房地產經紀有限公司 （「江西美時」）	(5)	中國／中國內地／ 2019年6月6日	人民幣2,000,000元	100%	房地產代理／ 經紀
湖北長房正榮物業服務有限公司 （「湖北長房正榮」）	(5)	中國／中國內地／ 2018年7月30日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
宜春市首維達工程服務有限公司 （「宜春首維達」）	(1)	中國／中國內地／ 2015年1月15日	人民幣1,000,000元	100%	公用設施安裝 及維護服務
江蘇愛濤物業管理有限公司 （「江蘇愛濤」）	(4)	中國／中國內地／ 2001年2月21日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理

名稱	附註	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的 面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
長沙愛濤物業管理有限公司 (「長沙愛濤」).....	(5)	中國／中國內地／ 2018年3月6日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇省蘇鐵物業管理有限責任公司 (「江蘇蘇鐵」).....	(1)	中國／中國內地／ 2001年1月4日	人民幣11,000,000元	70%	物業管理
正榮物業管理服務有限公司 (「正榮物業管理」).....	(5)	中國／中國內地／ 2019年4月24日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
蘇州可立房產經紀有限公司 (「蘇州可立」).....	(5)	中國／中國內地／ 2019年7月10日	人民幣1,000,000元	100%	房產代理 服務

* 福州匯華根據中國法律註冊為外商獨資企業。

- (1) 並無編製該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司於彼等註冊成立或成立所處司法權區毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。
- (2) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年12月31日止年度法定財務報表已經無錫東林會計師事務所有限公司（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (3) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2017年及2018年12月31日止年度法定財務報表已分別經無錫東林會計師事務所有限公司及福建廣聯會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (4) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2018年12月31日止年度法定財務報表已經北京永拓會計師事務所（特殊普通合夥）江蘇分所（為於中國註冊的註冊會計師事務所）審核。
- (5) 並無編製該等實體的經審核財務報表，因為該等實體乃於2018年或2019年新設立。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年11月7日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後受歐宗榮先生（「控股股東」）共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表已編製，以採用現有賬面值（從控股股東角度）呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映重組產生的公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內公司間所有交易及結餘於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。所有自2018年1月1日及2019年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合約收益及國際財務報告準則第15號的相關修訂及國際財務報告準則第16號租賃連同相關過渡條款，已由貴集團於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採納。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未於歷史財務資料內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	重大性的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚待釐定，但可採納

貴集團管理層預計，採用新訂及經修訂國際財務報告準則於可預見的將來將不會對貴集團財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃一間由 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益。

倘事實與情況顯示上文附屬公司會計政策所述三項控制權元素有一項或以上發生變更， 貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按與倘 貴集團直接出售相關資產或負債時所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務及經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產減值時則除外。收購聯營公司所產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的部分投資。

當於聯營公司的投資分類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併（受共同控制者除外）及商譽

實體或非共同控制下業務的業務合併乃以收購法列賬。已轉讓代價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團向被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集

團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別淨資產及所承擔負債之間的差額。如代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購之收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

如商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已出售，則在釐定出售損益時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下列公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量可按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 該人士為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體乃為 貴集團或 貴集團相關實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。分類為持作出售或屬於分類為持作出售之出售組別一部分的物業、廠房及設備項目不會折舊，並根據國際財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如工程維修費等，通常於該等支出期間自損益扣除。倘符合確認條件，主要檢查支出於資產賬面值內予以資本化作為置換。倘大部分物業、廠房及設備須不時置換，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本。作該用途的主要年利率如下：

機器	10%
電子設備	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	33%

當物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分單獨進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內的物業、廠房及設備項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

其他無形資產(商譽除外)

另行獲得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法會於每個財政年度末進行檢討。

軟件

已購買的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按5年的估計可使用年期以直線法攤銷。

客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。客戶關係的可使用年期有限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於預計可使用年期(即10年)內採用直線法進行計算，並會考慮先前物業管理合約續期模式經驗。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或是否包含租賃。倘合約於一段時間內為換取代價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採用單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及資產的估計可使用年期內(以較短者為準)按直線法計提折舊：

租賃辦公樓	3至5年
-------	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及在租賃期反映貴集團行使終止選擇權的情況下終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，故 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（例如，由於指數或費率的變化而導致未來租賃付款的變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其樓宇及設備的短期租賃，即租賃期自開始日期起計為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。 貴集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的辦公設備及手提電腦之租賃。

貴集團作為出租人

貴集團作為出租人時，於租賃開始時（或發生租賃變更時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時， 貴集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入由於其經營性質而於租賃期內按直線法列賬並計入損益內其他收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產不論業務模式，均按公平值計入損益進行分類及計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

購買或出售須於市場規定或慣例設定的時間框架內交付資產的金融資產（常規交易）按交易日期（即 貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按其持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期30天， 貴集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

對於並無重大融資成分的貿易應收款項，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

初始確認所有金融負債時，乃以公平值扣減（倘屬貸款及借款以及應付款項）直接應佔交易成本計量。

貴集團的金融負債包括其他貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債

初始確認後，金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本乃參考收購的任何折讓或溢價以及組成實際利率一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任解除、取消或到期時終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

當且僅當有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產與清還負債，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益內財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償的成本支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的間隔少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業管理服務

貴集團就包幹制及酬金制下的物業管理服務收取物業管理費。

包幹制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包幹制下，貴集團將貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合同期間須支付的固定金額的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表社區管理處付款，其後有權向居民收取。

酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且據此，貴集團僅於具體合同期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

(b) 非業主增值服務

向業主提供的協銷服務、額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計服務以及交付前檢驗服務等非業主增值服務產生的收益於提供有關諮詢服務的時間點確認。

貴集團當前有權就於交付前階段向物業開發商提供的清潔、安保、綠化以及維修及保養服務收取付款，有關費用按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗貴集團所提供的利益。

(c) 社區增值服務

社區增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益時確認。

(d) 其他收入

利息收入採用實際利率法按權責發生制確認，方式為將在金融工具的預期使用年限或更短的期限內（視情況而定）準確貼現估計的未來現金收入的比率應用於金融資產的賬面淨值。

租金收入隨租期按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃款項於產生的會計期間內確認為收入。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向貴集團，且股息金額能夠可靠計量。

合約負債

合約負債於款項在貴集團轉讓相關貨品或服務前已向客戶收取或款項到期時（以較早者為準）確認。當貴集團履行合約（即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶）時，合約負債確認為收益。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產的成本外，為履行與客戶的合約所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本與實體可具體識別的合約或預計合約直接相關。
- (b) 成本產生或增加實體將用於達成（或持續達成）未來履約責任的資源。
- (c) 預期將可收回成本。

資本化合約成本會有系統地按與確認資產相關收益模式一致的方式在損益內攤銷及扣除。其他合約成本乃於產生時支銷。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。由於貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

以外幣計值而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣計值而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按各有關期間末的匯率換算為人民幣，而損益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文所述為有關未來以及報告期末估計不確定性的其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。貴集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2017年、2018年及2019年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣19,507,000元、人民幣19,507,000元及人民幣59,537,000元。進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類(即按地區、客戶類別及評級)的逾期天數得出。

撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損的金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19。

非金融長期資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產)有否任何減值跡象。該等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售或租賃交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及判斷。

在欠缺類似物業在活躍市場上的現行價格情況下，貴集團考慮來自多個來源的資料來估計投資物業的公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場的最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行的日期起出現的任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作的可靠估計而得出的貼現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約的條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量的金額及時機的不確定因素所作評估的貼現率。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及客戶增值服務。為進行資源配置及績效評估而向貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於貴集團的整體經營業績，因貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間，由於貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自正榮地產控股（定義見附註30）及其附屬公司（「正榮地產集團」）的收益分別佔貴集團收益的33.5%、26.9%及22.1%。除正榮地產集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於各有關期間的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收益			
物業管理服務.....	146,823	248,058	342,314
非業主增值服務.....	110,352	149,591	262,255
社區增值服務.....	15,683	58,659	111,651
	<u>272,858</u>	<u>456,308</u>	<u>716,220</u>

客戶合約收益

(i) 分拆收益資料

	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務.....	146,823	110,352	15,683	272,858
地區市場				
中國內地.....	146,823	110,352	15,683	272,858
確認收益時間				
隨時間確認的收益.....	146,823	97,366	13,244	257,433
於某一時間點確認的收益.....	–	12,986	2,439	15,425
客戶合約收益總額.....	146,823	110,352	15,683	272,858
截至2018年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務.....	248,058	149,591	58,659	456,308
地區市場				
中國內地.....	248,058	149,591	58,659	456,308
確認收益時間				
隨時間確認的收益.....	248,058	119,639	26,424	394,121
於某一時間點確認的收益.....	–	29,952	32,235	62,187
客戶合約收益總額.....	248,058	149,591	58,659	456,308

	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
商品或服務類型				
提供服務.....	342,314	262,255	111,651	716,220
地區市場				
中國內地.....	342,314	262,255	111,651	716,220
確認收益時間				
隨時間確認的收益.....	342,314	213,001	41,758	597,073
於某一時間點確認的收益.....	–	49,254	69,893	119,147
客戶合約收益總額.....	342,314	262,255	111,651	716,220

下表載列於有關期間計入各有關期間開始時合約負債的已確認收益金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初計入合約負債的已確認收益：			
物業管理服務.....	26,589	59,629	84,246
截至12月31日止年度			
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入			
利息收入.....	384	641	976
政府補助.....	156	2,701	1,522
租金收入.....	–	–	2,615
其他.....	172	180	501
	712	3,522	5,614
收益			
投資物業公平值收益.....	–	–	700
出售物業、廠房及設備項目收益.....	1	–	–
	713	3,522	6,314

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務成本*		202,539	335,325	471,731
物業、廠房及設備折舊	13	686	1,057	1,927
使用權資產折舊	14(a)	392	730	3,166
其他無形資產攤銷	17	292	1,197	3,933
未計入租賃負債計量的租賃付款	14(c)	458	1,848	3,295
核數師薪酬		37	539	1,476
金融資產減值淨額				
貿易應收款項減值淨額	19	2,069	2,037	4,742
其他應收款項				
減值／(減值撥回)淨額	20	105	425	(151)
出售物業、廠房及設備項目收益		1	–	–
投資物業公平值收益	15	–	–	(700)
僱員福利開支(包括董事及 最高行政人員薪酬(附註8))：				
工資、薪金及其他津貼		154,261	234,653	290,784
退休金計劃供款及社會福利		20,767	34,560	37,815
		<u>175,028</u>	<u>269,213</u>	<u>328,599</u>

* 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，僱員福利開支金額分別為人民幣147,489,000元、人民幣222,512,000元及人民幣278,286,000元，均已計入損益內的「已提供服務成本」。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	44,250	47,292	71,795
減：向控股股東控制的關聯公司 收取的利息	(44,250)	(47,292)	(69,417)
租賃負債利息開支	39	52	595
	<u>39</u>	<u>52</u>	<u>2,973</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

於2019年12月6日，黃亮先生及黃聖先生獲委任為 貴公司執行董事以及陳偉健先生獲委任為 貴公司非執行董事。黃仙枝先生於2019年12月6日獲委任為 貴公司非執行董事兼董事會主席。

若干董事於獲委任為 貴公司董事前從 貴集團現時旗下集團實體收取薪酬。董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	627	752	2,010
績效花紅	54	54	3,065
退休金計劃供款及社會福利	86	109	163
	<u>767</u>	<u>915</u>	<u>5,238</u>

(a) 獨立非執行董事

有關期間結束後，歐陽寶豐先生、馬海越先生及張偉先生於2020年6月10日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金	薪酬總額
				計劃供款 及社會福利	
	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
執行董事：					
黃亮先生	-	627	54	86	767
黃聖先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>627</u>	<u>54</u>	<u>86</u>	<u>767</u>
非執行董事：					
黃仙枝先生	-	-	-	-	-
陳偉健先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2018年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
黃亮先生.....	-	752	54	109	915
黃聖先生.....	-	-	-	-	-
	-	752	54	109	915
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

截至2019年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	績效花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
黃亮先生.....	-	1,446	2,170	115	3,731
黃聖先生.....	-	564	895	48	1,507
	-	2,010	3,065	163	5,238
非執行董事：					
黃仙枝先生.....	-	-	-	-	-
陳偉健先生.....	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

於有關期間並無安排令董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括一名董事、一名董事及兩名董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註8。既非 貴公司董事亦非最高行政人員的餘下四名、四名及三名最高薪酬僱員分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,091	2,653	3,152
績效花紅	270	196	2,328
退休金計劃供款及社會福利	310	511	292
	<u>2,671</u>	<u>3,360</u>	<u>5,772</u>

薪酬在以下範圍內的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人數		
零至500,000港元	2	—	—
500,001港元至1,000,000港元	2	4	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	2
總計	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按 貴集團中國附屬公司於有關期間的應課稅溢利以稅率25%計提撥備。

部分中國附屬公司被認定為小型微利企業，因而於有關期間有權按10%的優惠稅率繳稅。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內支出	9,556	14,152	42,195
遞延稅項 (附註25)	(2,150)	(410)	(4,873)
年內稅項支出總額	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>	<u>37,322</u>

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利.....	27,703	53,266	146,482
按實際所得稅率計算.....	6,927	13,317	36,622
特定省份或政府部門頒佈的稅率降低.....	-	-	(22)
聯營公司應佔虧損.....	6	25	56
不可扣稅開支.....	473	400	666
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	<u>7,406</u>	<u>13,742</u>	<u>37,322</u>

11. 股息

自註冊成立以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按歷史財務資料附註2.1所披露基準呈列 貴集團於有關期間的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	機器	電子設備	車輛	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
於2016年12月31日及 2017年1月1日：					
成本.....	197	2,953	477	-	3,627
累計折舊.....	(48)	(1,365)	(363)	-	(1,776)
賬面淨值.....	<u>149</u>	<u>1,588</u>	<u>114</u>	<u>-</u>	<u>1,851</u>
於2017年1月1日，扣除 累計折舊.....	149	1,588	114	-	1,851
添置.....	207	1,248	12	157	1,624
收購附屬公司(附註28).....	2	104	139	-	245
出售.....	-	(1)	-	-	(1)
年內計提折舊(附註6).....	(21)	(519)	(86)	(60)	(686)
於2017年12月31日，扣除 累計折舊.....	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2017年12月31日：					
成本.....	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊.....	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值.....	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>

	機器	電子設備	車輛	租賃 物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日					
於2017年12月31日及 2018年1月1日：					
成本	406	4,303	628	157	5,494
累計折舊	(69)	(1,883)	(449)	(60)	(2,461)
賬面淨值	<u>337</u>	<u>2,420</u>	<u>179</u>	<u>97</u>	<u>3,033</u>
於2018年1月1日，扣除					
累計折舊	337	2,420	179	97	3,033
添置	201	2,073	20	599	2,893
出售	(9)	(9)	(7)	–	(25)
年內計提折舊 (附註6) ..	(50)	(794)	(16)	(197)	(1,057)
於2018年12月31日，扣除 累計折舊	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2018年12月31日：					
成本	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2019年12月31日					
於2018年12月31日及 2019年1月1日：					
成本	597	6,351	496	756	8,200
累計折舊	(118)	(2,661)	(320)	(257)	(3,356)
賬面淨值	<u>479</u>	<u>3,690</u>	<u>176</u>	<u>499</u>	<u>4,844</u>
於2019年1月1日，扣除					
累計折舊	479	3,690	176	499	4,844
添置	105	1,647	81	2,048	3,881
收購附屬公司 (附註28) ...	190	28	605	–	823
出售	(4)	–	(13)	–	(17)
年內計提折舊 (附註6)	(160)	(1,035)	(82)	(650)	(1,927)
於2019年12月31日， 扣除累計折舊	<u>610</u>	<u>4,330</u>	<u>767</u>	<u>1,897</u>	<u>7,604</u>
於2019年12月31日：					
成本	860	7,824	919	2,804	12,407
累計折舊	(250)	(3,494)	(152)	(907)	(4,803)
賬面淨值	<u>610</u>	<u>4,330</u>	<u>767</u>	<u>1,897</u>	<u>7,604</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多棟樓宇內的若干單位作為辦公區間。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。有關租期為三年至五年。

(a) 使用權資產

於各有關期間 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公大樓			
於年初	663	713	1,361
添置	442	1,378	9,978
折舊費用(附註6)	(392)	(730)	(3,166)
於年末	<u>713</u>	<u>1,361</u>	<u>8,173</u>

(b) 租賃負債

於各有關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	663	717	1,338
新租賃	442	1,378	9,978
年內確認的加息	39	52	595
付款	(427)	(809)	(1,243)
年末賬面值	<u>717</u>	<u>1,338</u>	<u>10,668</u>
分析為：			
即期租賃負債	420	789	4,368
非即期租賃負債	<u>297</u>	<u>549</u>	<u>6,300</u>

租賃負債的到期日分析披露於歷史財務資料附註34。

(c) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	39	52	595
使用權資產的折舊費用	392	730	3,166
有關短期租賃的開支(計入行政開支)	346	1,415	2,961
有關低價值資產租賃的開支(計入行政開支) ..	112	433	334
於損益確認的總金額	<u>889</u>	<u>2,630</u>	<u>7,056</u>

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註16)，包括中國內地的停車位。租賃條款通常要求租戶支付保證金，以及規定根據當時市況定期調整租金。截至2019年12月31日止年度，貴集團確認租金收入人民幣2,615,000元，詳情載於歷史財務資料附註5。

於2019年12月31日，貴集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	於2019年 12月31日
一年內	338
超過一年但於兩年內	—
	<u>338</u>

15. 投資物業

	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—
收購附屬公司(附註28)	20,800
公平值調整所得收益淨額	700
於12月31日的賬面值	<u>21,500</u>

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於2019年12月31日重估為人民幣21,500,000元。貴集團的高級財務經理及首席財務官經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量			
活躍市場 之報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業.....	-	-	21,500	21,500
-----------	---	---	--------	--------

於有關期間，公平值計量並無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均
車位	根據類似車位的可觀察市場交易使用直接比較法，並經調整以反映目標物業的狀況	每個車位的市場單價（市場單價越高，公平值越高）	人民幣180,000元至人民幣279,000元

每個車位的市場單價大幅上漲會導致投資物業的公平值大幅增加。

16. 商譽

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初成本及賬面值.....	-	19,507	19,507
收購附屬公司(附註28).....	19,507	-	40,030
年末成本及賬面值.....	<u>19,507</u>	<u>19,507</u>	<u>59,537</u>

商譽的減值測試

於有關期間內，貴集團完成江蘇愛濤及江蘇蘇鐵的收購，代價為人民幣20,000,000元及人民幣70,000,000元，致使分別確認商譽人民幣19,507,000元及人民幣40,030,000元。

就減值測試而言，貴集團透過上述業務合併所獲得的商譽與被視作單獨現金產生單位的各附屬公司相關。該等現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年期財務預算使用現金流量預測進行。

於2017年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	5-7%	3%	15.0%

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3-7%	3%	14.6%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
江蘇愛濤	物業管理	19,507	3-5%	3%	13.9%
江蘇蘇鐵	物業管理	40,030	5-8%	3%	14.2%

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率－所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率－於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

終端增長率－經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

於2017年、2018年及2019年12月31日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
江蘇愛濤.....	5,143	12,889	22,589
江蘇蘇鐵.....	—	—	9,181
	<u>5,143</u>	<u>12,889</u>	<u>31,770</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	江蘇愛濤	江蘇蘇鐵
於2017年12月31日		
貼現率上升.....	2.2%	—
收益年增長率下降.....	2.6%	—
於2018年12月31日		
貼現率上升.....	5.1%	—
收益年增長率下降.....	8.8%	—
於2019年12月31日		
貼現率上升.....	8.5%	1.3%
收益年增長率下降.....	11.2%	2.2%

於各有關期間結束時，貴公司董事認為上述主要假設並無出現會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。

貴公司董事認為，截至各有關期間末，其現金產生單位均無任何減值。

17. 其他無形資產

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日			
年初：			
成本.....	—	—	—
累計攤銷.....	—	—	—
賬面淨值.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年初賬面值.....	—	—	—
收購附屬公司(附註28).....	—	11,697	11,697
年內計提攤銷(附註6).....	—	(292)	(292)
年末賬面值.....	<u>—</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年末：			
成本	-	11,697	11,697
累計攤銷	-	(292)	(292)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>
於2018年12月31日			
年初：			
成本	-	11,697	11,697
累計攤銷	-	(292)	(292)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>11,405</u>	<u>11,405</u>
年初賬面值	-	11,405	11,405
添置	942	-	942
年內計提攤銷 (附註6)	(27)	(1,170)	(1,197)
年末賬面值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
年末：			
成本	942	11,697	12,639
累計攤銷	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
於2019年12月31日			
年初：			
成本	942	11,697	12,639
累計攤銷	(27)	(1,462)	(1,489)
賬面淨值	<u>915</u>	<u>10,235</u>	<u>11,150</u>
年初賬面值	915	10,235	11,150
添置	1,607	-	1,607
收購附屬公司 (附註28)	-	24,222	24,222
年內計提攤銷 (附註6)	(341)	(3,592)	(3,933)
年末賬面值	<u>2,181</u>	<u>30,865</u>	<u>33,046</u>
年末：			
成本	2,549	35,919	38,468
累計攤銷	(368)	(5,054)	(5,422)
賬面淨值	<u>2,181</u>	<u>30,865</u>	<u>33,046</u>

18. 於聯營公司的投資

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔淨資產.....	469	371	149

貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊及 實繳資本	註冊及 營業地點	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
南京愛濤豐匯物業管理有限公司 〔愛濤豐匯〕	人民幣500,000元	中國／ 中國內地	48%	物業管理

19. 貿易應收款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	35,973	59,002	97,502
減值.....	(2,944)	(4,981)	(9,237)
	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>	<u>88,265</u>

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的費用乃根據相關協議條款收取，於發出繳款通知書時到期支付。

根據發票日期及扣除虧損撥備後，於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	30,727	48,494	71,261
一至二年.....	1,962	5,334	16,030
二至三年.....	340	193	974
超過三年.....	—	—	—
	<u>33,029</u>	<u>54,021</u>	<u>88,265</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	875	2,944	4,981
減值虧損淨額(附註6)	2,069	2,037	4,742
已撤銷的無法收回款項	—	—	(486)
年末	<u>2,944</u>	<u>4,981</u>	<u>9,237</u>

截至2017、2018年及2019年12月31日止年度的虧損撥備增加乃由於逾期貿易應收款項的總賬面值發生重大變動。

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘若貿易應收款項逾期超過三年及並不受限於強制執行活動，有關貿易應收款項乃予以撤銷。

下文載列採用撥備矩陣計量的貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

2017年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	3.7%	14.4%	60.0%	100%	8.2%
總賬面值(人民幣千元)	31,913	2,291	850	919	35,973
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,186	329	510	919	2,944

2018年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	6.7%	11.2%	53.9%	100%	8.4%
總賬面值(人民幣千元)	52,004	6,009	419	570	59,002
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,510	675	226	570	4,981

2019年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至二年	二至三年	超過三年	
預期信貸虧損率.....	5.7%	16.5%	63.6%	100%	9.5%
總賬面值(人民幣千元).....	75,606	19,198	2,673	25	97,502
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	4,345	3,168	1,699	25	9,237

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商付款.....	3,542	5,739	9,272
其他預付款項.....	3,905	7,676	8,508
按金.....	2,471	3,068	8,240
向員工墊款.....	834	1,644	1,996
其他應收款項.....	7,870	27,626	4,227
	18,622	45,753	32,243
減值.....	(330)	(755)	(604)
	<u>18,292</u>	<u>44,998</u>	<u>31,639</u>

預付款項及其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	225	330	755
減值虧損/(減值撥回)淨額(附註6).....	105	425	(151)
已撤銷的無法收回款項.....	—	—	—
年末.....	<u>330</u>	<u>755</u>	<u>604</u>

預期信貸虧損乃經參考 貴集團的過往虧損記錄，採用虧損率方法進行估算。虧損率會予以調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況之預測(如適用)。於2017年、2018年及2019年12月31日，適用的虧損率分別為2.2%、2.0%及2.5%。

21. 現金及銀行結餘

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	101,029	49,843	218,442

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團全部現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由地轉換為其他貨幣，惟根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公共區域經營可盈利活動中收取存款。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

22. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	15,408	18,971	46,617
三至十二個月	1,518	2,981	832
超過一年	223	1,362	1,012
	<u>17,149</u>	<u>23,314</u>	<u>48,461</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>即期部分</i>				
合約負債.....	(a)	63,207	89,301	103,997
已收按金.....		3,932	6,839	12,001
收購附屬公司應付代價.....	(b)	—	—	14,000
代表社區住戶收款.....		35,827	34,831	39,578
應付工資及福利.....		64,719	73,926	70,865
其他應付稅項.....		6,853	10,898	6,731
其他.....		5,274	8,348	15,089
		<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>262,261</u>
<i>非即期部分</i>				
收購附屬公司應付代價.....	(b)	—	—	7,000
		<u>179,812</u>	<u>224,143</u>	<u>269,261</u>

附註：

- (a) 於各有關期間末的合約負債與就物業管理服務已收取客戶的短期墊款有關。貴集團根據物業管理合同中規定的開票時間表收取客戶付款。通常在合同履行之前收取一部分付款，該等付款主要來自物業管理服務。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有相關收益均於有關期間自合約負債中結轉。
- (b) 如附註28所載，貴集團於2019年1月1日以現金代價人民幣70,000,000元向獨立第三方收購江蘇蘇鐵的70%權益。根據股份轉讓協議，此現金代價將於三年內分期結清。

24. 計息銀行及其他借款

	於2017年12月31日			於2018年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
<i>即期</i>						
銀行貸款－無抵押....	—	—	—	5.7	2019年	20,000
<i>非即期</i>						
其他借款－有抵押....	9.0	2022年	500,000	9.0~14.0	2022年	500,000
			<u>500,000</u>			<u>520,000</u>

	於2019年12月31日		
	實際利率(%)	屆滿	人民幣千元
即期			
長期貸款的即期部分			
銀行貸款－有抵押	5.6	2020年	1,500
銀行貸款－無抵押	5.2	2020年	1,500
			<u>3,000</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.6	2024年	10,000
銀行貸款－無抵押	5.2	2024年	7,375
			<u>17,375</u>
			<u><u>20,375</u></u>

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
一年內償還	—	20,000	3,000
二至五年內償還	500,000	500,000	17,375
	<u>500,000</u>	<u>520,000</u>	<u>20,375</u>

貴集團借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於2017年及2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託公司借入的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元以未來年度收取若干在管物業管理費的權利及正榮物業服務的100%股權作抵押，同時由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司（一家由歐宗榮先生控制的公司）擔保（附註30）。於2019年，相關擔保均已獲解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保（附註30）。於2019年，相關擔保已獲解除。

於2019年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣11,500,000元由江蘇愛濤100%股權抵押。

貴公司管理層已評估，非即期計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等借款乃由貴集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率計算。

25. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融資產減值	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	應計開支	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	275	2,535	381	-	3,191
年內計入損益的遞延稅項(附註10)...	543	996	538	-	2,077
收購附屬公司(附註28)	312	-	-	-	312
於2017年12月31日	1,130	3,531	919	-	5,580
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	615	(1,616)	1,119	-	118
於2018年12月31日	1,745	1,915	2,038	-	5,698
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	1,148	1,324	1,048	2,673	6,193
收購附屬公司(附註28)	143	-	-	-	143
於2019年12月31日	3,036	3,239	3,086	2,673	12,034

遞延稅項負債

	無形資產攤銷	使用權資產	投資物業 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	-	-
收購附屬公司(附註27)	2,924	-	-	2,924
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(73)	-	-	(73)
於2017年12月31日	2,851	-	-	2,851
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(292)	-	-	(292)
於2018年12月31日	2,559	-	-	2,559
收購附屬公司(附註28)	6,055	-	2,441	8,496
年內扣除自損益的 遞延稅項(附註10)	(898)	2,043	175	1,320
於2019年12月31日	<u>7,716</u>	<u>2,043</u>	<u>2,616</u>	<u>12,375</u>

於2019年12月31日，就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值	<u>5,580</u>	<u>5,698</u>	<u>9,903</u>
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額	<u>2,851</u>	<u>2,559</u>	<u>10,244</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。此乃由於貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張貴集團的營運之用，故在可預見的將來不大可能分配有關保留溢利。於2017年、2018年及2019年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣24,275,000元、人民幣59,716,000元及人民幣166,663,000元。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損.....	2,171	-	-

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無就在中國內地產生分別為人民幣2,171,000元、零及零的稅項虧損確認遞延稅項資產，此乃由於貴集團認為將不可能有應課稅溢利可供上述項目動用。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為人民幣16,296,000元、人民幣7,660,000元及人民幣12,956,000元，其可供抵銷該等錄得虧損的實體的未來應課稅溢利的期限將於一至五年到期。

26. 股本

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
普通股數目			
法定：			
面值1美元的普通股	不適用	950,000	1,000,000
已發行及繳足			
面值1美元的普通股	不適用	950,000	1,000,000
金額			
已發行及繳足			
面值1美元的普通股(人民幣千元).....	-	-	349

貴公司於2018年12月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為950,000.00美元，分為950,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人(獨立第三方)，而該股份已於同日以1美元的現金代價轉讓予偉強控股有限公司(「偉強」)。同日，分別向偉正控股有限公司(「偉正」)、偉耀控股有限公司(「偉耀」)、偉天控股有限公司(「偉天」)及偉強發行及配發683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股代價1美元的股份。偉正、偉耀及偉天為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐宗榮先生全資擁有。偉強為在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，並由歐國強先生全資擁有。

於2019年10月18日，貴公司通過增設50,000股每股面值1美元的股份，將法定股本由950,000美元增加至1,000,000美元，使得在增加法定股本後，貴公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge Limited(「Sky Bridge」)轉讓1,000股Future Prosperity (BVI)的股份(即Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本)予貴公司，作為向Sky Bridge發行50,000股貴公司每股面值1美元的股份的代價。於該項轉讓完成後，Future Prosperity (BVI)、Future Prosperity (HK)及福州正榮各自成為貴公司的全資附屬公司。

27. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於歷史財務資料綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

根據2019年11月7日訂立的換股協議，貴公司向Sky Bridge發行50,000股 貴公司每股面值1美元的代價股份，以換取1,000股Future Prosperity (BVI)的股份（即Future Prosperity (BVI)全部已發行股本）。面值超過 貴公司股本的部分確認為資本儲備。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下公司的當時控股公司就重組而抵銷在附屬公司內的投資後的出資。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後儲備餘額不得少於各實體註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

貴公司儲備的變動如下：

	人民幣千元
資本儲備：	
於2018年12月31日及2019年1月1日	—
按照換股協議發行股份	2,175
於2019年12月31日	2,175

28. 業務合併**2017年12月31日**

於2017年9月21日，貴集團以現金代價人民幣20,000,000元向獨立第三方收購江蘇愛濤100%的權益。江蘇愛濤從事提供物業管理及增值服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。

於收購完成日期購入的可識別資產及承擔的負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
現金及銀行結餘.....		5,100
貿易應收款項.....		14,268
預付款項、按金及其他應收款項.....		13,617
於聯營公司的投資.....		492
物業、廠房及設備.....	13	245
其他無形資產.....	17	11,697
遞延稅項資產.....	25	312
貿易應付款項.....		(2,063)
其他應付款項及應計費用.....		(40,102)
應付稅項.....		(149)
遞延稅項負債.....	25	(2,924)
按公平值計值的可識別資產淨值總額.....		493
收購時的商譽.....	16	19,507
以現金支付.....		<u>20,000</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額.....	(20,000)
購入現金及銀行結餘總額.....	<u>5,100</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(14,900)</u>

自收購以來，被收購方為 貴集團截至2017年12月31日止年度的收益合共貢獻人民幣21,738,000元及為綜合溢利貢獻溢利人民幣1,750,000元。倘合併入賬於年初進行，則截至2017年12月31日止年度 貴集團的綜合收益及 貴集團的綜合溢利將分別為人民幣333,115,000元及人民幣24,330,000元。

2019年12月31日

於2019年1月1日， 貴集團以現金代價人民幣70,000,000元向獨立第三方收購江蘇蘇鐵70%的權益。江蘇蘇鐵從事提供物業管理及增值服務。是次收購乃為 貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部分。

		收購時確認的 公平值
	附註	人民幣千元
現金及銀行結餘.....		4,977
貿易應收款項.....		3,390
預付款項、按金及其他應收款項.....		1,645
投資物業.....	15	20,800
物業、廠房及設備.....	13	823
其他無形資產.....	17	24,222
遞延稅項資產.....	25	143
貿易應付款項.....		(1,700)
其他應付款項及應計費用.....		(1,095)
應付稅項.....		(1,895)
遞延稅項負債.....	25	(8,496)
按公平值計值的可識別資產淨值總額.....		42,814
非控股權益.....		(12,844)
收購時的商譽.....	16	40,030
以現金支付.....		<u>70,000</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價總額.....	(70,000)
將於2019年12月31日後支付的代價(計入其他應付款項).....	21,000
購入現金及銀行結餘總額.....	<u>4,977</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(44,023)</u>

自收購以來，被收購方為貴集團截至2019年12月31日止年度的收益貢獻人民幣36,512,000元及為綜合溢利貢獻人民幣10,987,000元。

29. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

就物業租賃安排而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣442,000元、人民幣1,378,000元及人民幣9,978,000元。

(b) 融資活動產生的負債變動

	應付利息	計息銀行及 其他借款	應付關聯 公司款項	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	–	500,000	8,172	663
新租賃.....	–	–	–	442
利息開支.....	–	–	–	39
經營活動所得現金流量.....	–	–	976	–
投資活動所得現金流量.....	44,250	–	–	–
融資活動所得現金流量.....	(44,250)	–	(5,381)	(427)
於2017年12月31日	<u>–</u>	<u>500,000</u>	<u>3,767</u>	<u>717</u>
新租賃.....	–	–	–	1,378
利息開支.....	–	–	–	52
經營活動所得現金流量.....	–	–	526	–
投資活動所得現金流量.....	47,292	–	–	–
融資活動所得現金流量.....	(47,292)	20,000	(906)	(809)
於2018年12月31日	<u>–</u>	<u>520,000</u>	<u>3,387</u>	<u>1,338</u>
新租賃.....	–	–	–	9,978
利息開支.....	2,378	–	–	595
經營活動所得現金流量.....	(2,378)	–	(28)	–
投資活動所得現金流量.....	69,417	–	–	–
融資活動所得現金流量.....	(69,417)	(499,625)	(1,839)	(1,243)
於2019年12月31日	<u>–</u>	<u>20,375</u>	<u>1,520</u>	<u>10,668</u>

30. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯方名稱	與貴集團的關係
歐宗榮先生.....	控股股東
歐國強先生.....	貴公司股東及歐宗榮先生的兒子
林淑英女士.....	歐宗榮先生的配偶
正榮集團有限公司(「正榮集團公司」).....	控股股東控制的公司
正榮地產控股股份有限公司(「正榮地產控股」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

正升(福州)置業發展有限公司(「福州正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正泰(福州)置業發展有限公司(「福州正泰」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福建力沃置業有限公司(「福建力沃」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(閩侯)置業發展有限公司(「閩侯置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州正榮商業管理有限公司(「福州正榮商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
贛州市正碧置業發展有限公司(「贛州正碧」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥正茂置業發展有限公司(「合肥正茂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
濟南正啟置業有限公司(「濟南正啟」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
嘉興榮昱置業有限公司(「嘉興榮昱」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
嘉興卓驕房地產開發有限公司(「嘉興卓驕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南昌駿越房地產開發有限公司(「南昌駿越」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮房地產開發有限公司(「南京地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正榮置業發展有限公司(「南京發展」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京糧榮信房地產開發有限公司(「南京糧榮信」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

嘉興榮坤置業有限公司(「嘉興榮坤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)..	控股股東及歐國強先生控制的公司
正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正鼎(福清)置業發展有限公司(「福清正鼎」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正茂(平潭)置業發展有限公司(「平潭正茂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正欣(平潭)置業發展有限公司(「平潭正欣」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司 (「正榮莆田金融財富」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正豐(莆田)置業發展有限公司(「莆田正豐」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮財富(福建)置業有限公司(「Putian Fortune Center」)...	控股股東及歐國強先生控制的公司
正潤(莆田)置業發展有限公司(「莆田正潤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(莆田)商業管理有限公司(「正榮莆田商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮新產業發展有限公司(「正榮新產業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
上海榮顧創業投資有限公司(「上海榮顧」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正利置業有限公司(「蘇州正利」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
天津正榮正宏置業發展有限公司(「Wuhan Zhengtai」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正榮正泰」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正海置業有限公司(「西安正海」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
襄陽市長房正創置業有限公司(「襄陽正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
徐州正銘置業發展有限公司(「徐州正銘」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西地產」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
宜春金投置地有限公司(「宜春金投」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
長沙正榮正泰置業發展有限公司(「長沙置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
鄭州新榮桂置業有限公司(「鄭州新榮桂」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
宜春正創置業有限公司(「宜春正創」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
榮裕(莆田)置業有限公司(「莆田榮裕」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
長沙正澤置業有限公司(「長沙正澤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正江置業發展有限公司(「南京正江」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京正紫置業發展有限公司(「南京正紫」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州正潤房地產開發有限公司(「蘇州正潤」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正瑞(福清)置業發展有限公司(「福清正瑞」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正興(天津)置業發展有限公司(「天津正興」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮榮域(天津)置業發展有限公司(「天津榮域」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮金房地產開發有限公司(「合肥榮金」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮瑞房地產開發有限公司(「合肥榮瑞」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮森房地產開發有限公司(「合肥榮森」).....	控股股東及歐國強先生控制的公司

關聯方名稱

與貴集團的關係

泉州寶榮置業有限公司(「泉州寶榮」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安景齊房地產開發有限公司(「西安景齊」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正頤置業有限公司(「西安正頤」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正傑房地產開發有限公司(「西安正傑」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正惠程成都置業有限公司(「成都正惠程」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
漳州市正裕置業有限公司(「漳州正裕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
重慶正珏置業發展有限公司(「重慶正珏」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
襄陽正耀房地產開發有限公司(「襄陽正耀」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
武漢正舟置業發展有限公司(「武漢正舟」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
榮升(福州)置業發展有限公司(「福州榮升」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
福州海光榮創置業有限公司(「福州海光」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥榮豐房地產開發有限公司(「合肥榮豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
西安正弘豐置業有限公司(「西安正弘豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
六安正裕房地產開發有限公司(「六安正裕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮榮奕(天津)置業發展有限公司(「正榮榮奕」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
南京卓發置業有限公司(「南京卓發」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
正榮正豐(上海)房地產開發有限公司(「上海正豐」)	控股股東及歐國強先生控制的公司
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」)	正榮地產控股的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司(「天津中儲恒豐」)	正榮地產控股的合營企業
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正升」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」)	正榮地產控股的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」)	正榮地產控股的合營企業
常熟建瀚置地有限公司(「常熟建瀚」)	正榮地產控股的合營企業

關聯方名稱

與貴集團的關係

濟南碧旻置業有限公司(「濟南碧旻」)	正榮地產控股的合營企業
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正榮正升」)	正榮地產控股的合營企業
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	正榮地產控股的合營企業
濟南弘碧置業有限公司(「濟南弘碧」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州奧遠房地產開發有限公司(「蘇州奧遠」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州程瑞置業有限公司(「蘇州程瑞」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州廣坤房地產開發有限公司(「蘇州廣坤」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州領瑞置業有限公司(「蘇州領瑞」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」)	正榮地產控股的合營企業
蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」)	正榮地產控股的合營企業
天津中儲恒豐置業有限公司(「天津中儲」)	正榮地產控股的合營企業
常熟建瀚置地有限公司(「常熟建瀚」)	正榮地產控股的聯營公司
嘉興榮聿置業有限公司(「嘉興榮聿」)	正榮地產控股的聯營公司
昆山卓彌房地產開發有限公司(「昆山卓彌」)	正榮地產控股的聯營公司
南京招榮房地產開發有限公司(「南京招榮」)	正榮地產控股的聯營公司
南京卓泓晟房地產開發有限公司(「南京卓泓晟」)	正榮地產控股的聯營公司
蘇州灝溢房地產開發有限公司(「蘇州灝溢」)	正榮地產控股的聯營公司
蘇州市冠達房地產開發有限公司(「蘇州冠達」)	正榮地產控股的聯營公司
蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」)	正榮地產控股的聯營公司
蘇州正璽房地產開發有限公司(「蘇州正璽」)	正榮地產控股的聯營公司
贛州市正潤置業有限公司(「贛州正潤」)	正榮地產控股的聯營公司
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司(「張家港耀輝」)	正榮地產控股的聯營公司
徐州雅豐房地產開發有限公司(「徐州雅豐」)	正榮地產控股的聯營公司
天津駿耀房地產開發有限公司(「天津駿耀」)	正榮地產控股的聯營公司
福建省莆田市澄峰園壘開發有限公司(「澄峰園壘」)	正榮集團公司的聯營公司

(b) 除於歷史財務資料其他地方詳述的交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯公司墊款			
正榮地產集團	3	68	23
正榮集團公司	59,644	172,301	735,217
	<u>59,647</u>	<u>172,369</u>	<u>735,240</u>
關聯公司還款			
正榮地產集團	9	6	227
正榮集團公司	46,625	72,649	1,358,558
	<u>46,634</u>	<u>72,655</u>	<u>1,358,785</u>
關聯公司墊款			
正榮地產集團	4,578	1,907	11,087
正榮集團公司	—	—	93
向關聯公司還款			
正榮地產集團	9,959	2,813	13,019
提供予關聯公司的物業管理服務及 增值服務(含增值稅)(i)			
正榮地產集團	97,000	130,308	167,608
正榮集團公司	—	6,060	12,145
正榮地產控股的合營企業及聯營公司	35,131	49,046	106,166
正榮集團公司的聯營公司	—	—	3,443
	<u>132,131</u>	<u>185,414</u>	<u>289,362</u>
向關聯公司支付的租金(ii)			
正榮地產集團	976	526	1,925
利息收入(ii)			
正榮集團公司	44,250	47,292	69,417

(i) 該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團向正榮集團公司墊款，該等墊款為無抵押，並按9%至14%的年利率計息，還款期為1年。

(c) 與關聯方的其他交易

於2017年及2018年12月31日，貴集團的其他借款人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元由歐宗榮先生、林淑英女士及正榮集團公司擔保(附註24)。於2019年，相關擔保已獲解除。

於2018年12月31日，貴集團的銀行借款人民幣20,000,000元由正榮集團公司擔保(附註24)。於2019年，相關擔保已獲解除。

(d) 與關聯方的未付結餘

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：			
貿易相關			
正榮地產集團	8,745	18,446	27,337
正榮集團公司	–	5,132	343
正榮地產控股的合營企業及聯營公司	1,394	11,920	22,911
	<u>10,139</u>	<u>35,498</u>	<u>50,591</u>
應收關聯公司款項：			
非貿易相關			
正榮地產集團	143	204	–
正榮集團公司	523,945	623,598	257
	<u>524,088</u>	<u>623,802</u>	<u>257</u>
應付關聯公司款項：			
貿易相關			
正榮地產集團	929	1,455	1,427
應付關聯公司款項：			
非貿易相關			
正榮地產集團	2,838	1,932	–
正榮集團公司	–	–	93
	<u>2,838</u>	<u>1,932</u>	<u>93</u>

就應收關聯方款項而言，於2017年12月31日經營活動產生的結餘為賬齡為一年內的人民幣10,139,000元，於2018年12月31日為人民幣35,498,000元，包括賬齡為一年內的人民幣27,869,000元及賬齡為超過一年的人民幣7,629,000元，及於2019年12月31日為人民幣50,591,000元，包括賬齡為一年內的人民幣38,248,000元及賬齡為超過一年的人民幣12,343,000元。

授予關聯方的信貸期主要為三個月。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險不會大幅增加，原因為根據簡化方法減值的初步確認及計量乃按整個存續期預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

就應付關聯方款項而言，於2017年12月31日經營活動產生的結餘為賬齡為一年內的人民幣929,000元，於2018年12月31日為人民幣1,455,000元，包括賬齡為一年內的人民幣526,000元及賬齡為超過一年的人民幣929,000元，及於2019年12月31日為人民幣1,427,000元，包括賬齡為一年內的人民幣700,000元及賬齡為超過一年的人民幣727,000元。

上述所有非貿易性質的關聯方餘額已於隨後悉數結付。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	3,132	4,391	16,137
退休金計劃供款及社會福利.....	379	644	955
支付予主要管理人員的薪酬總額.....	<u>3,511</u>	<u>5,035</u>	<u>17,092</u>

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

31. 有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

江蘇蘇鐵：

	2019年12月31日 人民幣千元
非控股權益持有股權比例.....	<u>30%</u>
分配至非控股權益的期內溢利.....	<u>3,296</u>
非控股權益累計結餘.....	<u>16,140</u>

下表概述以上附屬公司的財務資料。所披露金額為任何公司間抵銷前的金額：

	2019年12月31日 人民幣千元
收益.....	36,512
開支總額.....	25,525
年內溢利.....	<u>10,987</u>
流動資產.....	20,162
非流動資產.....	43,999
流動負債.....	(8,381)
非流動負債.....	<u>(7,979)</u>
經營活動所得現金流量淨額.....	<u>8,499</u>
現金及現金等價物增加淨額.....	<u>8,499</u>

32. 按類別劃分的金融工具

於各類別金融工具的賬面值如下：

於2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
貿易應收款項 (附註19)	33,029
應收關聯公司款項 (附註30)	534,227
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	14,387
現金及銀行結餘 (附註21)	101,029
	<u>682,672</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項 (附註22)	17,149
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23)	45,033
應付關聯公司款項 (附註30)	3,767
計息銀行及其他借款 (附註24)	500,000
租賃負債 (附註14)	717
	<u>566,666</u>

於2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產
	人民幣千元
貿易應收款項 (附註19)	54,021
應收關聯公司款項 (附註30)	659,300
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	37,322
現金及銀行結餘 (附註21)	49,843
	<u>800,486</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項 (附註22)	23,314
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23)	50,018
應付關聯方款項 (附註30)	3,387
計息銀行及其他借款 (附註24)	520,000
租賃負債 (附註14)	1,338
	<u>598,057</u>

於2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的金融資產
	人民幣千元
貿易應收款項 (附註19)	88,265
應收關聯公司款項 (附註30)	50,848
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	23,131
現金及銀行結餘 (附註21)	218,442
	<u>380,686</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項 (附註22)	48,461
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註23)	87,668
應付關聯方款項 (附註30)	1,520
計息銀行借款 (附註24)	20,375
租賃負債 (附註14)	10,668
	<u>168,692</u>

33. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及銀行結餘、與關聯公司的款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的公司財務團隊由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向 貴公司董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計入貿易應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及銀行結餘、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債及計息銀行及其他借款。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險降至最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴集團面臨有關其貿易應收款項及其他應收款項以及現金及銀行結餘的信貸風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有現金及現金等價物均已存置於不具重大信貸風險的高信貸質素金融機構。該等金融資產仍未逾期且其信貸風險被分類為第一階段。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產分類為第一階段，原因為倘該等資產未逾期，其信貸質素會被視為「正常」，且概無任何資料顯示金融資產的信貸風險自初步確認以來出現大幅增加。

貴集團預計與應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，乃由於關聯方在短期內有較強的能力履行合約現金流量義務。因此，於有關期間就應收關聯方貿易應收款項及其他應收款項確認的減值撥備為零。

(b) 流動資金風險

貴集團旨在透過使用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。現金流量情況受持續密切監控。

貴集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

於2017年12月31日

	3個月以內或 按要求	3個月 至1年	1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
貿易應付款項.....	17,149	–	–	17,149
其他應付款項及應計費用.....	45,033	–	–	45,033
計息銀行及其他借款.....	11,250	33,750	780,000	825,000
租賃負債.....	107	322	793	1,222
應付關聯方款項.....	3,767	–	–	3,767
	<u>77,306</u>	<u>34,072</u>	<u>780,793</u>	<u>892,171</u>

於2018年12月31日

	3個月以內或 按要求	3個月 至1年	1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
貿易應付款項.....	23,314	–	–	23,314
其他應付款項及應計費用.....	50,018	–	–	50,018
計息銀行及其他借款.....	17,715	73,145	710,000	800,860
租賃負債.....	202	604	1,503	2,309
應付關聯方款項.....	3,387	–	–	3,387
	<u>94,636</u>	<u>73,749</u>	<u>711,503</u>	<u>879,888</u>

於2019年12月31日

	3個月以內或 按要求	3個月 至1年	1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
貿易應付款項.....	48,461	–	–	48,461
其他應付款項及應計費用.....	66,668	14,000	7,000	87,668
計息銀行及其他借款.....	653	3,460	21,482	25,595
租賃負債.....	2,461	1,828	6,815	11,104
應付關聯方款項.....	1,520	–	–	1,520
	<u>119,763</u>	<u>19,288</u>	<u>35,297</u>	<u>174,348</u>

(c) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。

貴集團使用資本負債比率監控資本，資本負債比率按截至各財政年度末的計息銀行及借款除以母公司擁有人應佔權益總額計算。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	500,000	520,000	20,375
權益總額.....	14,496	54,020	128,060
資本負債比率	<u>3,449.2%</u>	<u>962.6%</u>	<u>15.9%</u>

35. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

36. 報告期後事項

自中國爆發新型冠狀病毒疾病（「COVID-19」）以來， 貴集團已實施應變計劃以盡量減少可能對業務營運造成的干擾，包括物色多名合適的服務外包商及材料供應商及與彼等進行討論以確保服務的穩定性及一致性，採購運營所需材料以減少可能造成的任何干擾，並就 貴集團在中國的員工實施靈活的輪班安排，以控制及盡量降低COVID-19在社區傳播的潛在風險。自2020年1月下旬起， 貴集團亦就在管辦公場所及物業採取了強化衛生及預防措施。預計實施該等強化措施的額外費用主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒液及紅外線溫度計。由於實施上述行動計劃，董事認為 貴集團的營運及財務狀況並無遭受重大不利影響。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明用途，並載於下文以說明全球發售對我們於截至2019年12月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在全球發售已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下的綜合有形資產淨值。其乃基於本招股章程附錄一會計師報告所載我們於截至2019年12月31日的綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至 2019年 12月31日		本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值		
本公司擁有人 應佔未經 審核綜合 有形資產淨額	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元 (附註2)	每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值
				人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份3.60港元計算	18,919	765,980	784,899	0.78	0.86
按發售價每股股份4.70港元計算	18,919	1,011,787	1,030,706	1.03	1.13

附註：

- 截至2019年12月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，並根據截至2019年12月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約人民幣111.5百萬元（經扣除其他無形資產人民幣33.0百萬元及商譽人民幣59.5百萬元）得出。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售價每股股份3.60港元或每股股份4.70港元（經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支）得出，且並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.9150元的匯率由港元換算為人民幣。

- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行250,000,000股股份計算，且並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.9150元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2019年12月31日後任何交易結果或所訂立的其他交易。

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股章程內。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致正榮服務集團有限公司董事

我們已完成核證工作以就由正榮服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司於2020年6月29日刊發的招股章程第II-1頁所載於2019年12月31日的備考經調整綜合有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載述於招股章程第II-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，以說明 貴公司進行股份的全球發售對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況的影響，猶如交易已於2019年12月31日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至2019年12月31日止期間的財務報表(有關該等報表的會計師報告經已刊發)。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

我們應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於我們過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司進行股份的全球發售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映適當應用未經調整財務資料的該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信我們所取得的憑據屬充分恰當，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

此致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年6月29日

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2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重述組織章程大綱(大綱)及其經修訂及重述組織章程細則(細則)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限,而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司),且本公司擁有並能夠隨時或不時以主事人、代理人、承包商或其他身份,行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力,而因本公司為獲豁免公司,故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他指定事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於2020年6月15日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下,倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份,則任何類別股份所附的全部或任何特別權利可(除非該類別股份的發行條款另有規定)經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意,或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各

另行召開的股東大會，惟所需法定人數（惟續會除外）不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其獲正式授權代表）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。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，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

本公司可藉股東普通決議案：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何股份拆細為面額低於大綱所訂者的股份；(e)註銷於決議案日期仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)以法律授權的任何方式並在法律規定的任何條件之規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須於相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。其亦可拒絕為根據購股權計劃所發行且設有轉讓限制的任何股份或超過四名聯名持有人承讓的任何股份辦理轉讓登記。

除非本公司已獲支付若干費用（上限為聯交所可能釐定應付的最高金額）、轉讓文據已妥為繳付印花稅（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用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立，則該名人士的授權書）送達相關註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則規限下，本公司可於董事會可能決定的時間或期間暫停辦理股東名冊登記，該等時間或期間於每一年度合計不得超過30個整日。

繳足股份不受任何轉讓限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

倘本公司購回可贖回股份作贖回用途，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）而不依照配發條件所定的指定付款時間。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期至實際付款日期之間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20厘的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個付款日期（不早於通知日期起計14日屆滿之日）及付款地點，通知規定的股款須於付款日期或之前繳付。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不遵照任何有關通知的要求繳款，則發出通知所涉任何股份其後可在支付通知所規定款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期應就該等股份付予本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率（不超過年息20厘）的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何由此獲委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次股東大會為止，並須於該大會上應選連任。任何由此獲委任以增加現有董事會董事人數的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次股東週年大會為止，並有資格於會上應選連任。於釐定將於股東週年大會輪值退任的董事或董事人數時，將不會計入任何獲董事會據此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次應選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多名董事於同日成為或上次於同日應選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間須不早於寄發相關大會通知翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止，而可提交該等通知的最短期間須至少為七日。

董事無須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案罷免任期未滿的董事（惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償），且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何據此委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況發生時須離職：

- (aa) 辭職；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神失常，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或接獲針對彼作出的接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 因法律施行禁止或終止其擔任董事職務；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (gg) 有關地區（定義見細則）證券交易所已要求其終止出任董事職務；或
- (hh) 由必需的大多數董事或根據細則以其他方式將其免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的全部或部分撤回上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟以上述方式成立的各委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份可在附有或附帶本公司透過普通決議案決定（倘無任何決定或倘未能作出明確條文，則由董事會決定）的權利或限制（不論有關股息、表決、退還資本或其他方面）下發行。可規定任何股份於特定事件發生後或於指定日期發行，亦可規定按本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款發行。

董事會可按其不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，除非董事會在無合理疑點下信納原有證書已銷毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何該等證書收取彌償保證，否則不得就該等認股權證發行補發證書。

在開曼群島公司法條文、細則及（如適用）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則的規限下，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概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發、就該等股份向上述人士授出購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售股份、就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理登記聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、提呈發售股份或就此授出購股權即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須作出上述行動。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬於且不被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力及一切行動及事宜（即使細則或開曼群島公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行動及

事宜)，惟倘本公司於股東大會上規定該等權力或行動，則有關規定不得使董事會先前在制定該規定前原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌集或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（不論獨立發行或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品）。

(v) 酬金

董事有權就其所提供服務收取由董事會或本公司於股東大會（視情況而定）不時釐定的一般酬金。除釐定有關酬金的決議案另行指示外，該等款額將按董事可能協定的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任期僅為應付酬金相關期間內一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或以其他方式執行其董事職務而合理產生的一切開支。上述酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任該等職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司可能或曾經擔任任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前

述一個或多個類別人士，提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可（不論是否受任何條款或條件所規限）向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、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，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為適當的情況下，該等退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或相關款項（並非董事按合約或法定規定有權收取的款項），均須經本公司於股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，亦不得為任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘任何一名或多名董事共同或個別或直接或間接持有另一公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款或就任何人士向該公司提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或受薪職務（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定。除按照或根據任何其他細則規定而享有的任何酬金外，董事亦可獲支付兼任其他職位或受薪職務的額外酬金（無論以任何形式支付）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事、高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可促使按其在各方面認為

合適的方式行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予的表決權，包括表決贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而喪失與本公司訂約的資格，且任何該等合約或任何董事於其中以任何方式享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效，而以上述方式訂約或享有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下盡早在董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案表決或計入法定人數，倘董事就任何上述決議案表決，彼就該項決議案的表決將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招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；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人透過擔保或彌償保證或提供抵押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責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的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、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 任何有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的建議或安排，包括採納、修訂或實施(i)任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計

劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司董事、彼等的緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等基金或計劃並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該計劃或基金有關的類別人士一般並未獲賦予的任何特權或利益；及

- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大多數票數表決方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經本公司特別決議案批准，方可更改或修訂本公司大綱及細則以及更改本公司名稱。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須於股東大會上獲親身或由受委代表出席並有權表決的股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票數通過，且有關大會通告須妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」指有權於股東大會上親身出席並有權表決的本公司股東，或（倘股東為公司）其獲正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知已妥為發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案及（倘適用）視為以上述方式獲通過的特別決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何類別股份當時所附任何有關表決的特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決時，每名親身、由受委代表或（倘股東為公司）其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為繳足的股款不會就此目的被視為已繳股款；及(b)以舉手表決時，每名親身（或若股東為公司，則其正式獲授權代表）或受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人並委派一名以上受委代表，則每名該受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可（根據上市規則）容許決議案以舉手方式表決。倘容許以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果當時或之前，下列人士可要求以投票方式表決（在各情況下，親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出）：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上表決的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有授予權利在會上表決且已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列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須視為已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄表決，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投任何票數將不予計算在內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年（本公司採納細則的年度除外）舉行一次股東週年大會。該大會不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通知及將予進行的事項

凡召開本公司股東週年大會，均須發出最少21日的書面通知，而召開本公司任何其他股東大會則須發出最少14日的書面通知。該通知所需日數不包括發出或視作發出通知當日及送達通知當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及（倘有特別事項）該事項的一般性質。

除另有列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通知或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或以郵寄方式寄往股東的登記地址，或（倘屬通知）在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知或文件。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上表決的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上表決的股東（合共持有本公司總表決權不少於95%）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干例行事宜被視為普通事項。

股東特別大會亦須於一名或多名在遞交要求當日持有不少於本公司附股東大會投票權已繳足股本的十分之一的股東要求時召開。

(v) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權表決的股東。為批准修改個別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，為持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上表決的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其表決。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代

表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其表決。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由獲正式授權的高級人員或授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟其不排除使用雙向格式。任何發出予股東用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上表決的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

(f) 賬目與審核

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司事務狀況及列明及解釋有關交易所需的一切其他事宜(包括本公司所有貨品買賣)。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予、司法權區法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21天前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以供本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通知，須於大會舉行日期前不少於21天寄送至每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報

表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會前不少於21天寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

股東可在按照本公司細則召開及舉行的任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期結束前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任新核數師以代替該名被罷免核數師履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將派付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及
- (iii) 倘任何股東現時結欠本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項（如有）。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列為繳足的股份方式支付全部或部分該等股息，惟有權獲派該等股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式透過郵寄方式支付。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以金錢或有價實物繳付）的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定不超過年息20厘的利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會投資或用作其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而遭退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司股本任何部分於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該等股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司獲法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分派清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，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繳足股本，則超出部分將就股東各自持有的股份按其所佔繳足款項比例分派予股東；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已繳足股本，分派資產時的資產損失將盡可能就股東各自持有的股份按其所佔繳足股本的比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將以該等形式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

在開曼群島公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動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因行使該等認股權證而將予發行的股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與利益當事人可能較熟悉的司法管轄區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份（不論以現金或其他代價），須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視公司的選擇而定，該等條文

可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管出現上述情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁止，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將予贖回或可予贖回股份，且為免生疑慮，在受限於公司的組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予

或須予贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；惟倘組織章程細則並無批准該購回的方式及條款，則須以該公司普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購回任何本身股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購買或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟根據開曼群島公司法第37A(1)條的規定所持有者，則可分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在通過償付能力測試（開曼群島公司法所規定者）的情況下並在公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的規限下，公司可運用其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可自利潤分派。

只要公司持有庫存股份，則不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟以質疑下述事項：公司控制者對少數股東作出越權、非法或欺詐行為；或以違規方式通過須以認可(或特別)大票數(該大票數並未獲得)通過的決議案。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報該等事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反而提出。

(g) 出售資產

開曼群島公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，預期董事行使如一名合理謹慎人士於類似情況下謹慎、勤勉及技巧行事的職責，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及審核規定

公司必須安排妥為存置有關(i)其所有收支款項；(ii)其所有貨品買賣及(iii)其資產及負債等的賬目記錄。倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬簿，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2013年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬簿副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2018年修訂本) 第6條，本公司已獲總督承諾：

- (i) 於開曼群島制定就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司毋須：
 - (aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或
 - (bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本) 第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾自2019年12月3日起，為期30年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 貸款予董事

並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權力，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動（包括該等董事或高級人員的姓名變動）須於30天內通知公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)自動（由其股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤（因其無法支付到期債務），則該公司可自動清盤（特定規則所適用的有限存續公司除外）。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年12月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司已於香港設立其主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於2019年12月30日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。李健強先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於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，故我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則的規定。大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要載於本招股章程附錄三「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，本公司的法定股本為950,000.00美元，分為950,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立後，本公司一股每股面值1美元的繳足股份於2018年12月17日發行及配發予初步認購人（其為一名獨立第三方），有關股份於同日以代價1美元轉讓予偉強。同日，683,050股、95,000股、95,000股及76,949股每股面值1美元的本公司股份（均已悉數繳足股款）分別發行及配發予偉正、偉耀、偉天及偉強。

於2019年10月18日，本公司的法定股本透過額外增設50,000股每股面值1美元的股份由950,000美元（分為950,000股每股面值1美元的股份）增至1,000,000美元（分為1,000,000股每股面值1美元的股份）後，本公司的法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1美元的股份。

於2019年11月7日，Sky Bridge向本公司轉讓Future Prosperity (BVI)的1,000股股份（相當於Future Prosperity (BVI)的全部已發行股本），作為本公司向Sky Bridge發行及配發50,000股每股面值1美元的股份的代價。

根據股東於2020年6月15日通過的書面決議案，我們已發行及未發行的每股面值1美元的每股股份拆分為每股面值0.002美元的500股股份。我們的法定股本透過額外增設19,500,000,000股股份由1,000,000美元進一步增至40,000,000美元後，本公司法定股本為40,000,000美元，分為每股面值0.002美元的20,000,000,000股股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，並無計及因超額配股權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，本公司的已發行股本將為2,000,000美元，分為1,000,000,000股繳足或入賬列作繳足的股份及19,000,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「4. 股東於2020年6月15日通過的書面決議案」所述者外，本公司的股本自其註冊成立起並無發生任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。

除本招股章程「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本並無變動。

4. 股東於2020年6月15日通過的書面決議案

根據股東於2020年6月15日通過的書面決議案（其中包括）：

- (a) 我們批准及有條件採納經修訂及重列的大綱，將於上市後生效；
- (b) 我們批准及有條件採納經修訂及重列的細則，將於上市後生效；
- (c) 本公司每股面值1美元的已發行及未發行股份拆細為500股每股面值0.002美元的股份，即時生效，其後，本公司法定股本為1,000,000美元，分為500,000,000股每股面值0.002美元的股份；

- (d) 於上文(c)段所述股份拆細完成後，藉增設19,500,000,000股股份，本公司法定股本由1,000,000美元(分為500,000,000股股份)增至40,000,000美元(分為20,000,000,000股股份)；
- (e) 待下列條件於包銷協議指的日期及時間或之前達成後：(aa)上市委員會批准根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述已發行股份及將予發行及配發股份(包括因超額配股權或根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行及配發的股份)上市及買賣；(bb)發售價獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件且並未根據包銷協議的條款被終止(或本招股章程指明的任何條件)，
- (i) 批准全球發售及授權董事批准根據全球發售發行及配發發售股份；
- (ii) 批准超額配股權；
- (iii) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」)的規則，授權董事據此授出可認購股份的購股權，並授權董事因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份；
- (iv) 待本公司股份溢價賬因全球發售獲進賬，授權董事將本公司股份溢價賬中進賬額500,000美元資本化，以按面值繳足250,000,000股股份，向於本決議案獲通過之日名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時在本公司所持股份的比例(盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲配發及發行)發行及配發；
- (v) 給予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理(包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排或根據股東於股東大會授出的特別授權除

外) 不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目(不計因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行及配發的任何股份) 合共20%的未發行股份, 此項授權持續有效, 直至本公司下屆股東週年大會結束, 或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿, 或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準);

- (vi) 給予董事一般無條件授權, 以行使本公司一切權力, 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認可證券交易所購回股份, 惟購回的股份數目最多佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的10%(不計因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可配發及發行的任何股份), 此項授權持續有效, 直至本公司下屆股東週年大會結束, 或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿, 或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止(以最早者為準); 及
- (vii) 通過於董事根據此項一般授權可發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目上, 加入本公司根據上文(vi)段所述的購回股份的授權購回的已發行股份總數, 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權。

5. 重組

為籌備上市, 組成本集團各公司進行重組, 本公司由此成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情, 請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

*附註：*根據股東於2020年6月15日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司隨時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證券交易所購回總數不超過本文所述已發行及將予發行股份總數10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，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，或此項授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改為止（以最早者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則不時訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權使本公司能夠在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，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取得作此用途的資金。

按照現時的計劃，股份購回將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或為購回新發行股份所得款項或在開曼群島公司法規限下以資本提供資金，若須就購回時應付的超出擬購回股份面值的任何溢價計提撥備，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬額（或同時運用二者）或在開曼群島公司法規限下以資本提供資金。

基於本招股章程所披露的本集團目前財務狀況，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

按緊隨上市後已發行1,000,000,000股股份為基準（不計因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行的股份），全面行使購回授權將導致本公司於截至下列時間為止（以最早者為準）的期間購回最多100,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；

- (ii) 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；或
- (iii) 購回授權經股東於股東大會以普通決議案撤銷或更改之日。

(e) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲悉數行使(不計因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可發行的任何股份)，根據購回授權購回的股份總數將為100,000,000股，即基於上述假設計算的股份總數的10%。我們控股股東的持股百分比將增至緊隨購回授權獲悉數行使後本公司已發行股本的約72.8%。任何將導致公眾持股數量減至低於我們當時已發行股份規定百分比的股份購回，在獲得聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權至在當時情況下公眾持股量低於上市規則規定的程度。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內已訂立以下屬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) Future Prosperity (HK)與正榮集團公司訂立的日期為2019年1月21日的股權轉讓協議，據此，Future Prosperity (HK)收購福建正榮的5%股權，代價為人民幣2,524,380元；
- (b) 福州匯華與正榮集團公司訂立的日期為2019年1月28日的股權轉讓協議，據此，福州匯華收購福建正榮的95%股權，代價為人民幣47,963,315元；
- (c) Sky Bridge與本公司訂立的日期為2019年11月7日的股權轉讓協議，據此，Sky Bridge將1,000股Future Prosperity (BVI)的股份轉讓予本公司，換取本公司發行的50,000股股份；
- (d) 本公司、光大興隴信托有限責任公司及建銀國際金融有限公司訂立日期為2020年6月19日的基石投資協議，據此，光大興隴信托有限責任公司同意按發售價認購可以20.0百萬美元的等值港元款項（不包括經紀佣金及徵費）購買有關數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (e) 本公司、大眾（香港）國際有限公司及建銀國際金融有限公司訂立日期為2020年6月19日的基石投資協議，據此，大眾（香港）國際有限公司同意按發售價認購可以10.0百萬美元的等值港元款項（不包括經紀佣金及徵費）購買有關數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

- (f) 本公司、Poly Platinum Enterprises Limited及建銀國際金融有限公司訂立日期為2020年6月19日的基石投資協議，據此，Poly Platinum Enterprises Limited同意按發售價認購可以77.5百萬港元（不包括經紀佣金及徵費）購買有關數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (g) 本公司、中城國際（香港）投資管理有限公司及建銀國際金融有限公司訂立日期為2020年6月19日的基石投資協議，據此，中城國際（香港）投資管理有限公司同意按發售價認購可以10.0百萬美元的等值港元款項（不包括經紀佣金及徵費）購買有關數目的發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (h) 不競爭契約；
- (i) 彌償保證契約；及
- (j) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們的業務有或可能有重要意義的商標註冊擁有人：

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.		305012973	36、37、39、 44、45	福建正榮	香港	2019年 8月1日	2029年 7月31日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
				名稱			
2.	 zhenro Zhenro ZHENRO	305012982	37、39、44、 45	福建正榮	香港	2019年 8月1日	2029年 7月31日
3.	 正榮服務 正榮服務 正榮服務	305012991	36、37、39、 44、45	福建正榮	香港	2019年 8月1日	2029年 7月31日
4.	zhenro正榮服務	40018440A	37	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
5.	zhenro正榮服務	40016801A	41	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
6.	zhenro正榮服務	40000994A	43	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
7.	zhenro正榮服務	39998135A	39	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
8.	zhenro正榮物業	40015159A	37	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
9.	zhenro正榮物業	40012777A	41	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日
10.	zhenro正榮物業	40005655A	43	福建正榮	中國	2020年 5月7日	2030年 5月6日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對我們的業務有重要意義的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	zhenrowy.com	正榮物業服務	2016年5月24日	2026年5月24日

C. 有關我們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股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權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概無於本公司或我們的相聯法團（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股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指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須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 服務協議及委任函的詳情

我們的執行董事已各自與本公司訂立服務協議，年期為三年，自上市日期起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

我們的非執行董事及獨立非執行董事已各自與本公司訂立委任函，年期為三年，自上市日期起計，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知終止。

(c) 董事薪酬

我們的執行董事黃亮先生及黃聖先生預期分別收取約人民幣2.4百萬元及人民幣2.3百萬元的年度薪酬(包括薪金、花紅及退休福利計劃供款)，該薪酬須經董事會及薪酬委員會進行年度檢討。

我們擬向黃仙枝先生、陳偉健先生、馬海越先生、歐陽寶豐先生及張偉先生各自支付每年人民幣200,000元的董事袍金。除董事袍金外，預計我們的非執行董事或獨立非執行董事不會因擔任非執行董事及獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

於2017年、2018年及2019年，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、股份支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣5.2百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

根據現行有效的安排，我們的董事截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、股份支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)估計不會超過人民幣7.5百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)將

於我們的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益：

於本公司的權益

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨資本化發行及全球發售 完成後持有的股份 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	
		數目	百分比
歐宗榮先生 ⁽²⁾	受控法團權益	654,787,500股股份(L)	65.5%
偉正 ⁽²⁾	實益擁有人	512,287,500股股份(L)	51.2%
偉耀 ⁽²⁾	實益擁有人	71,250,000股股份(L)	7.1%
偉天 ⁽²⁾	實益擁有人	71,250,000股股份(L)	7.1%
林淑英女士 ⁽³⁾	配偶權益	654,787,500股股份(L)	65.5%
歐國強先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	57,712,500股股份(L)	5.8%
偉強 ⁽⁴⁾	實益擁有人	57,712,500股股份(L)	5.8%
李熹女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	57,712,500股股份(L)	5.8%

附註：

- (1) 字母「L」表示該人士於有關股份的好倉。
- (2) 偉正、偉耀及偉天各自由歐宗榮先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐宗榮先生被視為於偉正、偉耀及偉天擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 林淑英女士為歐宗榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，林淑英女士被視為於歐宗榮先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 偉強由歐國強先生全資擁有。根據證券及期貨條例，歐國強先生被視為於偉強擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 李熹女士為歐國強先生的配偶。根據證券及期貨條例，李熹女士被視為於歐國強先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 倘超額配股權獲悉數行使，歐宗榮先生、偉正、偉耀、偉天、林淑英女士、歐國強先生、偉強及李熹女士於我們股份的權益將分別約為63.1%、49.4%、6.9%、6.9%、63.1%、5.6%、5.6%及5.6%。

於本集團其他成員公司的權益

股東姓名／名稱	本集團成員		股權百分比
	公司名稱	權益性質	
湖北宏達物業管理有限公司	湖北長房正榮	實益擁有人	49%
黎文德	江蘇蘇鐵	實益擁有人	15%
唐偉兵	江蘇蘇鐵	實益擁有人	15%

3. 已收代理費或佣金

除「包銷」所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而獲授任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無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股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。
- (b) 董事或下文「-E.其他資料-8. 專家資格及同意書」所述的專家概無於本公司的創辦中或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內購入或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益。
- (c) 董事概無於在本招股章程日期仍屬有效且整體而言對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

- (e) 除上文「-C.有關我們董事及主要股東的進一步資料 -2.主要股東」所披露者外，不計根據全球發售可能獲認購的股份，董事並不知悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於緊隨全球發售完成後在我們的股份或本公司的相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司10%或以上的已發行附投票權股份中擁有權益。
- (f) 下文「-E.其他資料 -8. 專家資格及同意書」所述的專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權或持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（不論是否可依法強制執行）。
- (g) 據我們的董事所知，截至最後實際可行日期，除(i)歐宗榮先生於正榮地產已發行股份總數約54.60%及正榮集團公司約91.90%的股權中擁有實益權益；(ii)歐國強先生於正榮地產已發行股份總數的4.97%及正榮集團公司約8.10%的股權中擁有實益權益；及(iii)黃仙枝先生於正榮地產已發行股份總數的0.11%中擁有實益權益外，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或於本公司擁有已發行股份總數逾5%權益的本公司股東概無在本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於2020年6月15日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款的概要。

(a) 宗旨

購股權計劃乃根據上市規則第十七章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及

- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(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(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目的新股份：

- (i) 本公司或我們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) 本公司或我們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) 董事會全權認為將會或已經對本公司或我們任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及相關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署的構成接納購股權的要約文件副本，連同付予本公司的1.00港元匯款或付款作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況下均不予退還。就任何授出認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目須在構成接納購股權的要約文件副本中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的購股權的情況外，均須以有關股份當時於聯交所買賣的一手單位的整數倍行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價的全額匯款或付款。於收到通知及匯款或付款後21日內及（倘適用）根據(r)段收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情

況而定)發出的證明書後,本公司須向承授人發行及配發入賬列為繳足的相關股份數目及向承授人發出該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後方可作實。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%(即100,000,000股股份(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份),就此而言不包括根據已按照購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款失效的購股權原本可發行的股份)。待本公司刊發通函並遵守上市規則第17.03(3)條及第17.06條經股東在股東大會上批准及/或遵守上市規則不時規定的其他要求,董事會可:

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會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%上限的購股權。本公司將向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的,並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況及在下文(r)段的規限下,根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在獲行使時可予發行的股份數目上限,無論何時均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將會導致超出30%上限,則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論透過資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本),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授權獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整,惟在任何情況下均不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及將予發行的股份總數不得超過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，則須滿足下述條件：

- (i) 由本公司遵守上市規則第17.03(4)條及第17.06條及／或上市規則項下不時的有關其他規定向股東發出通函。本公司將發出的通函應載列合資格參與者的身份、將授予購股權（及過往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)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）或（如合資格參與者為關連人士（定義見上市規則））其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件（或（如屬其他情況）要約文件所隨附列明下述者的文件），其中包括：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者建議授出購股權的日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）；
 - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 建議授出的購股權涉及的股份數目；
 - (ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及其支付方式；

- (gg) 董事會可能釐定購股權屆滿的日期；
- (hh) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行釐定）載於(c)段；及
- (ii) 董事會認為屬公平合理但不會違背購股權計劃及上市規則的有關購股權要約的其他相關條款及條件（包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於購股權可獲行使前須達到的任何表現目標）。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉每股份認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所開市進行證券買賣業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 一股股份的面值。

(g) 授出購股權予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括本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聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而在行使已獲授及將獲授購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）後將導致於截至及包括授出日期止十二個月期間已發行及將發行予有關人士的股份數目：

- (i) 合計超過授出購股權日期已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

- (ii) 根據各授出日期聯交所每日報價表所示股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額。

此等進一步授出的購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司的所有核心關連人士（定義見上市規則）均放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求後，方可作實。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）之詳情，須於股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）向獨立股東作出的投票建議；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司已獲知會內幕消息後，不得授出購股權，直至有關內幕消息根據上市規則以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文的規定刊發為止。尤其是不得於緊接以下日期中較早發生者前一個月起：

- (i) 於批准我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期（不論是否遵照上市規則的規定）業績的董事會會議日期（即根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及

- (ii) 本公司刊發我們的年度業績或半年、季度或任何其他中期（不論是否遵照上市規則的規定）業績公佈的最後期限，直至實際刊發有關年度、半年、季度或中期業績公佈（視情況而定）當日止期間，授出購股權。

儘管上文所述，倘向董事授出購股權：

- (i) 於緊接年度業績的刊發日期前60日期間或（倘較短）自有關財政年度末起計直至業績刊發日期止期間；及
- (ii) 於緊接季度業績（如有）及半年度業績的刊發日期前30日期間或（倘較短）自有關季度或半年期末起計直至業績刊發日期止期間，概不會授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權或授出購股權的要約屬承授人個人所有，且不得轉讓或指讓。承授人不可亦不得嘗試以任何方式就任何其持有的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、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益（法定或實益），惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃所發行的股份的情況則除外。對於任何違反上述條件者，本公司有權註銷已授予該承授人之任何尚未行使的購股權或其中任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過上市日期起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非由本公司經由股東大會或由董事會提前終止，否則購股權計劃自上市日期起十年內生效及有效。

(k) 表現目標

承授人可能需要達致董事會可能列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列的原因被終止僱用外，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使終止當日有權行使的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱當日起計十二個月內行使購股權，終止受僱日期為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（無論是否已付代通知金），否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本集團訂立的服務合同下有權終止受僱的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於終止受僱當日後失效及不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東（或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件之日後14天內隨時行使全部購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人（或其法定遺產代理人）有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款，以行使其全部或任何部分

購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開股東大會日期前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附其通知所述股份認購價總額的全數匯款或付款(該通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬召開大會日期前一個營業日，向承授人配發及發行因購股權獲行使而將予發行入賬列作繳足的股份，並登記該承授人為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權(僅以尚未行使者為限)的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不附帶投票、股息或其他權利，直至登記承授人(或承授人提名的任何其他人士)為有關股份持有人的手續完成為止。根據上述規定，因購股權獲行使而發行及配發的股份應遵守本公司組織章程細則的條文，並與其他於發行日期已發行的繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利(包括清盤產生的權利)及有關於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。為避免疑問，因購股權獲行使而發行的股份並無權享有配發日期前記錄日期的股份所附帶的任何權利。

(r) 資本變動的影響

倘在任何購股權可行使或仍可行使期間以資本化發行、供股、公開發售（如具有價格攤薄元素）、合併、拆細或削減本公司股本或以其他方式使本公司資本架構出現任何變動，則任何尚未行使的購股權涉及的股份數目或面值及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的任何上市規則指引及詮釋以及其附註的相應修訂（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段之身份為專家而非仲裁人，彼等發出之證明書在並無出現明顯錯誤之情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動將按照購股權承授人根據所持購股權有權認購的股份須與變動前佔本公司已發行股本相同比例的基準而作出，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不超過）於該變動發生前的價格。有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權屆滿

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)、或(p)段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因從本公司或我們任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信之刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言（倘經董

事會決定)，或已無力償債、破產或已與其債權人全面達成債務重整協議，或因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團之服務合同有權終止受僱的任何其他理由等一項或以上的理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所訂明一個或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或

- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟下述者除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

首先須經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

根據上文(i)段，註銷任何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，倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使此前已授出或可能根據購股

權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃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。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本招股章程另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定均為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可生效：

- (i) 股東通過必要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授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (iii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件（包括（倘有關）因聯席全球協調人（代表包銷商）豁免任何有關條件），且並未根據包銷協議的條款或其他原因終止；
- (iv) 股份開始於聯交所進行買賣。

倘上文(x)段之條件於採納日期起兩個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何要約授出或同意授出之任何購股權均無效力；
及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出之任何購股權均無任何權利或利益或責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司會遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃現況

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃已授出或同意將予授出的購股權。

本公司已就批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能須予發行的股份（即合共100,000,000股股份）上市及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司（為其本身及作為其各附屬公司之受託人）並以其為受益人訂立彌償保證契約，按共同及各別基準就（其中包括）以下各項提供彌償：(i)本公司成員公司於上市日期或之前根據遺產稅條例（香港法例第111章）或與香港或香港境外任何司法權區相類似法例而可能產生的任何遺產稅責任；(ii)「業務－法律程序與合規－合規」所披露於往績記錄期因社保及住房公積金繳納不足而產生的任何申索、處罰或其他債務；(iii)本招股章程「業務－物業」所披露於往績記錄期未辦理租賃協議登記；及(iv)本集團任何成員公司就（其中包括）於上市日期或之前所賺取、產生或收取的任何收入、溢利或收益而可能承擔的其他稅項，惟(a)附錄一所載本集團經審核綜合財務報表已就該稅項或不合規事件作出專項撥備或儲備；(b)上市日期後原應不會產生但因本集團任何成員公司的任何行為或疏忽或拖延而產生的稅項責任；及(c)僅因任何相關部門對法律或規例或其詮釋或常規作出具追溯力的變動而於上市日期後生效所產生或招致的損失除外。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁且據董事所知，本集團任何成員公司並無未決或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

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。獨家保薦人將就擔任上市保薦人收取費用合共500,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會提出申請，申請批准本招股章程所述全部已發行及將予發行的股份上市及買賣。已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立而由本公司產生及已付的開辦費用約為59,500港元。

5. 無重大不利變動

除「概要」及「財務資料」所披露者外，董事確認，本集團的財務或交易狀況自2019年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務資料編製日期）以來並無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對買賣雙方徵稅的現行稅率為代價或獲出售或轉讓股份的公平值（以較高者為準）的0.1%。於香港買賣股份所產生或衍生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，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意股份持有人對持有或出售或買賣股份的稅項規定有任何疑問，建議諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不就股份持有人持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 專家資格及同意書

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Walkers (Hong Kong)	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
通商律師事務所	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

名列上文「8. 專家資格及同意書」的專家各自已就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程所載形式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 專家於本公司的權益

名列上文「—8.專家資格及同意書」的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）。

11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

12. 其他事項

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 除本招股章程「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任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人、管理人或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或經已對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；

- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Walkers Corporate Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除我們的董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件均必須提交本公司香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可獲納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 據我們的董事所知，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (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從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

13. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免而分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(a)白色、黃色及綠色申請表格副本；(b)本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述同意書；及(c)本招股章程附錄四「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」提及的各重大合約副本。

B. 備查文件

由本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間內(上午九時三十分至下午五時三十分)，下列文件副本可在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團2017年、2018年及2019年的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團的若干一般公司事宜及物業權益發表的法律意見；
- (f) 本招股章程附錄三所述我們有關開曼群島法律的法律顧問Walkers (Hong Kong)發表的意見函，其中概述本公司組織章程及開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 中指院刊發的行業報告；
- (h) 開曼群島公司法；
- (i) 購股權計劃的規則；

- (j) 本招股章程附錄四「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」所述重大合約的副本；
- (k) 本公司與各位董事訂立的服務協議及委任函（倘適用）；及
- (l) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述同意書。

zhenro 正榮服務
ZHENRO SERVICES GROUP LIMITED
正榮服務集團有限公司