



# 合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號：3913



## 全球發售

聯席保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人 | 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。



# KWG Living Group Holdings Limited

## 合景悠活集團控股有限公司

(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：383,384,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目：38,340,000股股份(可予重新分配)

國際發售股份數目：345,044,000股股份，包括70,623,355股優先發售項下的預留股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

最高發售價：每股香港發售股份8.13港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股股份0.01港元

股份代號：3913

### 聯席保薦人



### 聯席全球協調人



### 聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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

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

預期發售價將由聯席代表(代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。預期定價日將為2020年10月22日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2020年10月28日(星期三)。發售價將不會高於每股發售股份8.13港元，現時預期不會低於每股發售股份7.00港元(除非另行公佈)。申請發售股份的投資者必須於申請時繳付最高發售價每股股份8.13港元(除非另行公佈)，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份8.13港元，則多繳款項可予退還。

聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)徵得本公司同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前任何時間，調減全球發售項下的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.kwgliving.com刊登公告。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」章節。倘聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年10月28日(星期三)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告即時失效。詳情請參閱「包銷 — 包銷協議及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，也不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，除非交易豁免遵守美國證券法的登記規定或不受其規限。根據美國證券法項下的S規例在美國境外可提呈發售、出售或交付發售股份。

2020年10月19日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

向合資格合景泰富股東發送**藍色**申請表格 . . . . . 2020年10月19日(星期一)或之前

透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)<sup>(2)</sup>根據(i)白表eIPO服

務；及(ii)藍表eIPO服務完成電子認購申請的

截止時間 . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
上午十一時四十五分

遞交**白色、黃色及藍色**申請表格的截止時間 . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
中午十二時正

透過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬完成(i)白表eIPO

及(ii)藍表eIPO申請付款的截止時間 . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間<sup>(4)</sup> . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
中午十二時正

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 2020年10月22日(星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> . . . . . 2020年10月22日(星期四)

(1) 於(i)聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)；及(ii)本公司  
網站[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)<sup>(6)</sup>刊登有關最終發售價、  
香港公開發售及優先發售的申請結果、國際發售的  
踴躍程度及香港公開發售及優先發售項下香港發  
售股份及預留股份的分配基準的公佈 . . . . . 2020年10月29日(星期四)或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股  
份 — G.公佈結果」一節所載述的各種途徑公佈香  
港公開發售及優先發售的分配結果(包括獲接納申  
請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼) . . . . . 2020年10月29日(星期四)起

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (3) 在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)<sup>(6)</sup> 登載載有上文第(1)及(2)項的香港公開發售及優先發售的完整公佈 . . . . . 2020年10月29日(星期四)起
- 於 [www.iporesults.com.hk](http://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>)  
以「按身份證號碼搜索」功能查閱  
香港公開發售及優先發售的分配結果 . . . . . 2020年10月29日(星期四)起
- 寄發／領取根據香港公開發售及優先發售就全部或部分  
獲接納的申請的發售股份股票或將發售股份股票記存  
於中央結算系統<sup>(7)(9)</sup> . . . . . 2020年10月29日(星期四)或之前
- 寄發／領取根據香港公開發售及優先發售就全部  
獲接納(如適用)及全部及部分不獲接納申請的  
白表電子退款指示／退款支票及藍表電子  
退款指示／退款支票<sup>(8)(9)</sup> . . . . . 2020年10月29日(星期四)或之前
- 預期股份開始在聯交所買賣 . . . . . 2020年10月30日(星期五)  
上午九時正

---

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得再透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向白表eIPO服務供應商或藍表eIPO服務供應商提交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)止。
- (3) 倘於2020年10月22日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、或「黑色」暴雨警告及／或「極端情況」，則當日不會開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2020年10月22日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述的日期可能會受到影響。於有關情況下，本公司將刊發報章公告。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — A. 香港發售股份申請」一節。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (5) 定價日預計於2020年10月22日(星期四)或前後,惟無論如何不遲於2020年10月28日(星期三)。倘基於任何理由,聯席代表(為其本身及代表包銷商)與我們無法於2020年10月28日(星期三)協定發售價,則全球發售不會進行且告失效。
- (6) 概無網站或網站所載任何資料構成本招股章程一部分。
- (7) 僅於(i)全球發售在各方面成為無條件;及(ii)並無包銷協議按其條款予以終止時,股票於上市日期上午八時正方會成為有效的所有權證書。投資者如在獲發股票或股票成為有效所有權證書前,基於公開可得分配詳情交易股份,須自行承擔一切風險。
- (8) 電子退款指示/退款支票會就香港公開發售及優先發售項下全部或部分不獲接納申請發出,倘最終公開發售價低於申請時應付的每股發售股份價格,則亦就全部或部分獲接納申請發出。申請人提供的部分香港身份證號碼或護照號碼(或倘屬聯名申請人,則排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼)或會列印於退款支票(如有)。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確,或會導致退款支票無效或延誤兌現退款支票。
- (9) 以(i)白色申請表格或透過白表eIPO申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份;或以(ii)藍色申請表格或藍表eIPO申請優先發售項下1,000,000股或以上預留股份,並且提供申請表格所規定全部資料的申請人,可於2020年10月29日(星期四)上午九時正至下午一時正,親臨本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖),領取任何退款支票及/或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人申請人與公司授權代表領取時,必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明及授權文件(如適用)。

以黃色申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份且已提供一切所需資料的申請人,可親身領取退款支票(如有),惟不得選擇領取股票,因該等股票將存入中央結算系統,以記存於其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)。黃色申請表格申請人領取退款支票的程序與白色申請表格申請人領取退款支票的程序無異。

透過向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人,詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。未領取的股票及/或退款支票將以平郵方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險概由申請人承擔。詳情見本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — A.香港發售股份申請 — 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」。

申請1,000,000股以下香港發售股份或預留股份的申請人及任何未獲領取的股票及/或退款支票將以平郵方式寄往相關申請表格所示地址,郵誤風險概由申請人自行承擔。

見本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — I.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份 — J.寄發/領取股票及退回股款」。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

上述預期時間表僅為概要。閣下應參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」，以了解全球發售的架構詳情，包括全球發售的條件，以及申請香港發售股份及預留股份的程序。

藍色申請表格已寄發予所有合資格合景泰富股東。

合資格合景泰富股東亦可於正常辦公時間內於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處免費索取本招股章程的印刷本。在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代理人及受託人)應自行瞭解並遵守任何該等限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。

## 目 錄

本招股章程乃合景悠活集團控股有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售或遊說購買任何證券(根據香港公開發售及優先發售由本招股章程發售的香港發售股份及預留股份除外)的要約。本招股章程不得用作且不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動准許在除香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程(向合資格合景泰富股東提出優先發售除外)。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份受到限制，除非根據向相關證券監管機構進行的登記或獲其授權或獲授有關豁免而得到該等司法管轄區的適用證券法許可，否則不得作出有關行為。

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有別於本招股章程所載內容的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或陳述視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等任何的董事、高級人員、代表、僱員、代理人或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	21
詞彙表 .....	35
前瞻性陳述 .....	38
風險因素 .....	40
豁免嚴格遵守上市規則的規定 .....	77
分拆及分派 .....	84
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	87
董事及參與全球發售的各方 .....	91
公司資料 .....	98
行業概覽 .....	100

---

## 目 錄

---

	頁次
監管概覽 .....	116
歷史、重組及公司架構 .....	126
業務 .....	145
與控股股東的關係 .....	236
關連交易 .....	249
董事及高級管理層 .....	271
主要股東 .....	284
股本 .....	286
財務資料 .....	289
未來計劃及所得款項用途 .....	369
基石投資者 .....	375
包銷 .....	382
全球發售的架構 .....	394
如何申請香港發售股份及預留股份 .....	408
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

---

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的總覽。由於純屬概要，故並無載列對閣下或屬重要的全部資料。閣下在決定投資發售股份前應閱讀整份招股章程。

投資涉及風險。部分有關投資發售股份的特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資發售股份前應細閱該節。

### 概覽

我們為中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，於2019年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，我們於2019年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。同年，本集團佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約0.09%。據中國指數研究院發佈的2020中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。此外，於2019年12月31日，我們的住宅物業總在管建築面積為18.3百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額0.12%及0.85%。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。我們的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

於2020年4月30日，我們管理109個住宅物業，總在管建築面積為18.9百萬平方米。該等住宅物業位於中國38個城市或自治縣。同日，我們訂約管理161個住宅物業，總合約建築面積為29.7百萬平方米。該161個住宅物業中，有91個為合景泰富集團獨自發展，有45個為合景泰富集團及其他物業發展商一同發展，有25個為第三方物業發展商發展。

---

## 概 要

---

於2020年4月30日，我們管理30個商業物業，總在管建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。同日，我們訂約管理34個商業物業，總合約建築面積為4.8百萬平方米。該34個商業物業中，有16個為合景泰富集團獨自發展，有九個為合景泰富集團及其他物業發展商一同發展，有九個為第三方物業發展商發展。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。本公司上市將構成自合景泰富分拆。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至2020年4月30日止四個月，87.5%及94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至2019年4月30日止四個月的12.1%增至截至2020年4月30日止四個月的12.5%，同期，向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由3.9%增至5.6%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.8%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣305.5百萬元增加40.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣427.6百萬元。我們的淨利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.8百萬元增加97.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣76.6百萬元。

## 概 要

### 業務模式

往績記錄期內，我們的收入來自下列業務板塊：

- **住宅物業管理服務：**我們(i)在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等；(ii)為(a)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(b)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務；及(iii)社區增值服務，如(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。
- **商業物業管理營運服務：**我們(i)在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等；(ii)為業主或租戶提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等；(iii)為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等；及(iv)提供其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。我們對多元化商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和購物商場為主，工業園為輔。

下表列出我們於所示期間按業務板塊劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5	193,830	63.4	293,110	68.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5	111,687	36.6	134,524	31.5
總計	<u>463,381</u>	<u>100.0</u>	<u>659,136</u>	<u>100.0</u>	<u>1,124,878</u>	<u>100.0</u>	<u>305,517</u>	<u>100.0</u>	<u>427,634</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表列出按物業發展商類別劃分，我們於所示日期在管物業（包括住宅及商業物業）數目及總在管建築面積，以及於所示期間於兩個業務板塊提供物業管理服務的毛利潤及收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度																	
	2017年			2018年			2019年											
	數目	建築面積 平方米	收入 % 人民幣	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	收入 % 人民幣	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	收入 % 人民幣	毛利率 %						
合景泰富集團及其合營企業、 聯營公司或其他關聯方 第三方物業發展商	75	12,212	100.0	100.0	19.4	84	13,804	100.0	437,764	100.0	26.1	106	16,869	78.0	589,074	91.8	36.3	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	4,745	22.0	52,739	8.2	19.5
<b>總計／整體</b>	<b>75</b>	<b>12,212</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>19.4</b>	<b>84</b>	<b>13,804</b>	<b>100.0</b>	<b>437,764</b>	<b>100.0</b>	<b>26.1</b>	<b>136</b>	<b>21,614</b>	<b>100.0</b>	<b>641,813</b>	<b>100.0</b>	<b>35.0</b>	
	於4月30日或截至4月30日止四個月																	
	2019年			2020年														
	數目	建築面積 平方米	收入 % 人民幣	毛利率 %	數目	建築面積 平方米	收入 % 人民幣	毛利率 %										
合景泰富集團及其合營企業、 聯營公司或其他關聯方 第三方物業發展商	87	14,190	75.6	179,395	91.3	34.4	108	17,377	78.5	209,019	90.2	38.4						
	28	4,592	24.4	17,066	8.7	19.5	31	4,771	21.5	22,782	9.8	21.9						
<b>總計／整體</b>	<b>115</b>	<b>18,782</b>	<b>100.0</b>	<b>196,461</b>	<b>100.0</b>	<b>33.1</b>	<b>139</b>	<b>22,148</b>	<b>100.0</b>	<b>231,801</b>	<b>100.0</b>	<b>36.7</b>						

(以千計，數目及百分比除外)

## 概 要

下表列出我們於所示期間按業務分部及最終付款客戶類別劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>345,169</b>	<b>74.5</b>	<b>428,107</b>	<b>64.9</b>	<b>759,234</b>	<b>67.5</b>	<b>193,830</b>	<b>63.4</b>	<b>293,110</b>	<b>68.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4	72,180	23.6	144,643	33.8
獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
<b>商業物業管理營運服務</b>	<b>118,212</b>	<b>25.5</b>	<b>231,029</b>	<b>35.1</b>	<b>365,644</b>	<b>32.5</b>	<b>111,687</b>	<b>36.6</b>	<b>134,524</b>	<b>31.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6	57,327	18.8	69,569	16.3
獨立第三方	70,515	15.2	114,519	17.4	178,909	15.9	54,360	17.8	64,955	15.2
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

往績記錄期內，我們向(i)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務及產生收入。獨立第三方客戶主要包括業主、業主委員會及物業發展商。

再者，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方作為最終付款客戶的收入佔我們總收入分別31.6%、41.6%、47.0%及50.1%。

為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供服務所帶來的收入之所以急劇增長，主要歸因於(i)我們就2018年四座新開幕的購物商場為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供商業營運服務；(ii)彼等所交付的物業數量連年增長，因此我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供預售管理服務所帶來的收入有所增加；及(iii)2019年，我們開拓多元化的社區增值服務，包括向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方(作為最終付款客戶)等物業發展商旗下的新發展物業提供物業代理服務。

## 概 要

### 競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢已經及將會對我們的成功作出貢獻：(i)中國的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績；(ii)我們的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價；(iii)為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務；(iv)穩定拓展商業物業管理營運服務業務；(v)合景泰富集團的支持為我們帶來重大的增長機遇；(vi)利用先進技術提升我們的營運效率及客戶體驗；及(vii)饒富經驗的管理團隊及能力卓越的員工。

### 業務策略

我們擬實施以下策略，以加強我們於住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的地位：(i)深耕及鞏固我們於大灣區的地位，繼續增加我們於長三角地區、中西部地區及海南以及環渤海經濟圈的業務及市場份額；(ii)透過收購及戰略性投資達致持續增長；(iii)進一步開拓多元化增值服務；(iv)升級我們的智能系統以進一步提升營運效率及客戶體驗；及(v)持續吸引、培訓及保留人才以推動增長。

### 住宅物業管理服務

下表列出於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2	64,863	33.5	79,903	27.3
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3	115,212	59.4	140,908	48.0
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5	13,755	7.1	72,299	24.7
總計	<u>345,169</u>	<u>100.0</u>	<u>428,107</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>	<u>193,830</u>	<u>100.0</u>	<u>293,110</u>	<u>100.0</u>

往績記錄期內，我們負責管理合景泰富集團獨資開發的全部住宅物業。我們也管理合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，於2019年，我們開始管理第三方物業發展商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的

# 概 要

收入達致穩定增長。下表列出按物業發展商類別及城市級別劃分，我們於所示日期在管住宅物業數目及住宅物業總在管建築面積及所示期間於住宅物業管理服務板塊提供物業管理服務的收入及每月每平方米平均物業管理費的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月																		
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年														
	建築 面積 平方米	平均物業 管理費(1) 人民幣	建築 面積 平方米	建築 收入 人民幣	平均物業 管理費(1) 人民幣	建築 面積 平方米	建築 收入 人民幣	平均物業 管理費(1) 人民幣	建築 面積 平方米	建築 收入 人民幣	平均物業 管理費(1) 人民幣	建築 面積 平方米	建築 收入 人民幣												
台景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	84	14,471	340,049	89.0	3.1	68	12,077	101,293	87.9	3.1	86	14,979	123,243	87.5	3.1
— 一線城市	31	5,763	127,493	50.3	2.6	31	6,226	149,953	52.2	2.9	36	7,037	177,705	46.5	3.2	33	6,492	54,330	47.2	3.2	36	7,113	57,317	40.7	3.2
— 新一線及二線 城市	29	4,608	109,966	43.3	2.5	32	5,047	119,457	41.6	2.7	43	6,689	141,686	37.1	2.9	31	5,038	41,304	35.9	2.8	45	7,084	58,384	41.4	2.9
— 其他	3	500	16,250	6.4	3.2	3	500	17,624	6.2	3.2	5	745	20,658	5.4	3.0	4	547	5,659	4.9	2.9	5	782	7,542	5.4	2.9
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	3,875	41,998	11.0	1.9	22	3,875	13,919	12.1	1.9	23	3,901	17,665	12.5	1.9
— 一線城市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15	2,416	24,553	6.4	1.5	15	2,416	7,944	6.9	1.5	16	2,442	10,784	7.7	1.5
— 新一線城市、二線 城市及其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	1,459	17,445	4.6	3.1	7	1,459	5,975	5.2	3.1	7	1,459	6,881	4.9	3.1
總計/整體	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	106	18,346	382,047	100.0	2.9	90	15,953	115,212	100.0	2.9	109	18,880	140,908	100.0	2.9

(以千計，數目，平均物業管理費及百分比除外)

附註：

(1) 按特定期間內收取的物業管理費金額除以同期我們收取物業管理費的加權平均建築面積計算。

---

## 概 要

---

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業的平均物業管理費一般高於第三方物業發展商發展的住宅物業，主要由於第三方物業發展商發展的部分住宅物業為相對較舊社區，其平均物業管理費相對低於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新發展的住宅物業。誠如仲量聯行告知，由於過往的樓宇標準較低、配套設施及服務範圍有限，且整個市場的物業管理率水平較低，通常業內就舊社區收取的平均物業管理費水平低於較近期落成具備較高樓宇標準及更全面服務範圍的物業。

我們為第三方物業發展商所開發住宅物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零增至2020年4月30日約20.7%。由我們管理的第三方物業發展商發展之住宅物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日的22項及2020年4月30日的23項。於2019年12月31日，全部22項總在管建築面積約為3.9百萬平方米的住宅物業透過收購取得。於2020年4月30日，我們透過投標額外取得一項第三方物業發展商發展的住宅物業，在管建築面積約為24,965平方米。管理第三方物業發展商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由2017年的零增至2019年人民幣42.0百萬元。管理第三方物業發展商所開發住宅物業的物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣13.9百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣17.7百萬元。我們認為，推動上述增長的因素為：(i)我們不依靠與合景泰富集團的聯屬關係，獨立在市場物色、把握業務機遇的能力；及(ii)對其附屬公司管理第三方物業發展商所開發物業的置業企業進行收購。於2018年，我們成立市場開發部門，負責參與有關房地產及物業管理行業的營銷活動，由於該等活動有行業機構及市場參與者，市場開發部門可發掘第三方物業發展商所開發物業的潛在商機，物色作公開招標的新項目。我們將繼續探索與第三方物業發展商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。



## 概 要

下表列出按收入模式劃分，我們於所示日期合計住宅物業的總在管建築面積及所示期間住宅物業管理服務分部下的物業管理服務收入的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度									於4月30日或截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4	12,897	111,870	97.1	15,602	137,609	97.7
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6	3,056	3,342	2.9	3,278	3,299	2.3
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為98.2%、97.8%、97.4%及97.7%，同期酬金制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別為86.0%、83.0%、82.1%及82.6%，同期酬金制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別為14.0%、17.0%、17.9%及17.4%。

### 商業物業管理營運服務

除管理住宅物業外，往績記錄期內，我們也為商業物業(包括寫字樓及購物商場)及少部分工業園提供物業管理營運服務。

下表列出於所示期間按服務線劃分的商業物業管理營運服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%		
	(以千計，百分比除外)											
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9	6,510	5.8	3,526	2.6		
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0	81,249	72.7	90,893	67.6		
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6	13,935	12.5	25,502	19.0		
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5	9,993	9.0	14,603	10.8		
總計	118,212	100.0	231,029	100.0	365,644	100.0	111,687	100.0	134,524	100.0		



## 概 要

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的平均物業管理費大幅高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業主要為高端購物商場及寫字樓，一般需要更全面的服務，故其平均物業管理費一般高於第三方物業發展商發展的物業，而第三方物業發展商發展的物業主要包括較低端寫字樓，其平均物業管理費較低。誠如仲量聯行告知，通常業內(i)就商業物業收取的物業管理費視乎物業類型、定位及地點有所不同；及(ii)購物商場的平均物業管理費一般高於寫字樓。

我們為第三方物業發展商所開發商業物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零，增至2020年4月30日的26.6%。由我們管理的第三方物業發展商發展之商業物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日及2020年4月30日的八項。於2019年12月31日及2020年4月30日，於該八項商業物業當中，總在管建築面積為715,441平方米的六項物業透過收購取得，而總在管建築面積為154,606平方米的兩項物業透過報價取得。管理第三方物業發展商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由2017年的零，增至2019年的人民幣10.7百萬元。管理第三方物業發展商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.1百萬元，增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣5.1百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。

下表列出按收入模式劃分，我們於所示日期商業物業的總在管建築面積及所示期間向商業物業提供物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度									於4月30日或截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築 面積	收入		建築 面積	收入		建築 面積	收入		建築 面積	收入		建築 面積	收入	
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	881	58,751	87.9	1,533	140,062	92.9	2,357	238,682	91.9	2,094	76,704	94.4	2,357	85,801	94.4
酬金制	460	8,052	12.1	498	10,668	7.1	911	21,084	8.1	735	4,545	5.6	911	5,092	5.6
總計	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

往績記錄期內，我們的商業物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為87.9%、92.9%、91.9%及94.4%，同期酬金制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理佔商業物業總在管建築面積比重分別為65.7%、75.5%、72.1%及72.1%，酬金制管理佔商業物業總在管建築面積比重分別為34.3%、24.5%、27.9%及27.9%。

### 與合景泰富集團的關係

上市將構成自合景泰富分拆。分拆毋須合景泰富股東批准。於分拆及上市完成後，合景泰富將不會保留於我們已發行股本的權益，而我們將不再為合景泰富的附屬公司。

我們與合景泰富集團(不包括其合營企業及聯營公司)持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常營運同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的住宅物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，(i)約63.5%、66.2%、64.3%及63.6%由本集團管理；(ii)約29.6%、23.2%、31.3%及32.0%由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.9%、10.6%、4.4%及4.4%由其他第三方物業管理服務供應商管理。該等共同開發住宅物業主要透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，小部分透過合景泰富集團的非全資附屬公司開發。就該等透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，約60.4%、63.1%、57.8%及57.0%由本集團管理。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的商業物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，(i)約23.3%、44.4%、47.6%及47.6%由本集團管理；(ii)約69.9%、50.7%、47.8%及47.8%由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.8%、4.9%、4.6%及4.6%由其他第三方物業管理服務供應商管理。所有該等共同開發商業物業均透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。

並非由本集團管理的共同開發住宅或商業物業(i)由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關聯的物業管理服務供應商根據該等物業發展商與合景泰富集團協定的安排管理；或(ii)由通過公開招標程序或報價方式獲取合約的其他第三方物業管理服務供應商管理。

我們與合景泰富集團的業務關係為中國國內的物業管理商業營運服務供應商與其母公司的常見關係，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行告知，由於有相同的最終控股股東，物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

基於(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方及我們雙方有利；及(iv)委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商需時，且取代我們一事

---

## 概 要

---

對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方而言涉及不確定因素，我們認為，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有相當程度的互利互補，合景泰富集團委聘我們提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務有彪炳往績，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，上市後將保持合景泰富集團的收入來源。上市後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務將構成本公司持續關連交易。詳見本招股章程「關連交易」。

進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

### 客戶及供應商

我們龐大及日益增長的忠誠客戶基礎主要包括物業發展商、業主、業主委員會、租戶及住戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向五大客戶銷售的收入分別為人民幣150.0百萬元、人民幣292.3百萬元、人民幣552.9百萬元及人民幣221.9百萬元，佔總收入32.4%、44.4%、49.2%及51.9%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向最大客戶合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供服務的收入分別為人民幣146.4百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣528.2百萬元及人民幣214.2百萬元，佔總收入31.5%、41.6%、47.0%及50.1%。詳情請參閱「業務 — 客戶」。

我們的供應商主要為位於中國的分包商，提供清潔、園藝以及維修及維護服務。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向五大供應商的採購分別佔我們總銷售成本13.3%、11.9%、13.5%及14.5%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向單一最大供應商的採購分別為人民幣11.8百萬元、人民幣17.4百萬元、人民幣23.1百萬元及人民幣10.9百萬元，佔我們總銷售成本3.3%、3.7%、3.3%及4.2%。往績記錄期內，除合景泰富集團外，我們概無主要供應商同時為我們的客戶。詳情請參閱「業務 — 供應商」。

### 控股股東

緊接分拆完成後，不計及行使超額配股權可能發行的任何股份，並假設優先發售項下的預留股份獲合資格合景泰富股東悉數認購，(i)孔健岷先生透過晉得及英明將合共擁有已發行股份總數約41.21%；(ii)孔健濤先生透過正富、卓濤及富迅將合共擁有已發行股份總數約6.65%；及(iii)孔健楠先生透過和康將擁有已發行股份總數約3.74%。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。

## 概 要

於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方同意(其中包括)須於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

### 往績記錄期的收購事項

為擴充項目組合，減少對合景泰富集團的依賴，我們於往績記錄期內收購了罍昱企業全部股權。罍昱企業為投資控股公司，2019年1月28日至今一直持有宜家創生全部股權，而宜家創生則持有星譽物業60%股權。緊接我們收購罍昱企業之前，宜家創生及星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務。與收購罍昱企業相關的代價總額為人民幣197,465,943元(相等於罍昱企業2018年稅前淨利潤約9.1倍)，經公平磋商後釐定，並已參照經獨立估值師評定的2019年1月31日罍昱企業及其附屬公司股權總額公允價值人民幣197,465,943元，同時計入(i)根據緊接收購之前宜家創生及星譽物業的在管建築面積計算的代價約每平方米人民幣41.2元；(ii)宜家創生及星譽物業的盈利能力，其中已考慮預計分別就住宅物業及商業物業收取的平均物業管理費約每月每平方米人民幣1.9元及人民幣5.7元；及(iii)罍昱企業截至2018年12月31日止年度收入人民幣96.3百萬元及稅前淨利潤人民幣21.7百萬元。其他詳情請見本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」一節。

### 歷史財務資料概要

#### 合併損益表的特選項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2019年 人民幣	2020年 人民幣
收入	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本	(359,111)	(476,175)	(705,050)	(201,205)	(259,916)
毛利	104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
稅前利潤	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
年內利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
以下人士應佔：					
— 母公司擁有人	44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
— 非控股權益	—	—	100	109	422

## 概 要

往績記錄期內，我們的收入錄得持續增長，主要由於住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務收入均有所增加，此乃主要受總在管建築面積及物業管理項目數目因業務擴展而增加所帶動。此外，往績記錄期內，我們的毛利及純利大幅增加，主要由於業務擴展及住宅物業管理服務分部促進毛利率改善所致。

### 合併財務狀況表的特選項目

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
非流動資產	15,900	25,809	254,944	249,043
流動資產	1,181,902	1,190,541	1,707,242	1,855,116
流動負債	1,074,615	1,013,543	1,537,767	1,639,089
流動資產淨值	107,287	176,998	169,475	216,027
非流動負債	3,050	2,988	26,991	25,645
非控股權益	—	—	12,845	13,267
權益總額	120,137	199,819	397,428	439,425

2019年的非流動資產增加，主要由於確認收購昱昱企業產生的商譽所致。

### 合併現金流量表的特選項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)				
營運資金變動前經營現金流量	61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
營運資金及其他非流動資產 增加／(減少)	3,248	(19,392)	936	(39,738)	(48,586)
已收利息	977	1,146	1,410	321	569
已付利息	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅	(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405	13,664	27,714
投資活動(所用)／所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)	(11,007)	(123,263)
融資活動所得／(所用)現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)	(4,240)	102,250
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初現金及現金等價物	361,248	253,505	175,990	175,990	416,765
年／期末現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765	174,407	423,466

往績記錄期內，我們的經營現金流入錄得持續增長，主要由於業務擴展導致稅前利潤增加所致。

## 概 要

### 關鍵財務比率概要

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要：

財務指標	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或 截至4月30日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
資產回報率 <sup>(1)</sup>	4.6%	6.6%	11.6%	11.3%
股本回報率 <sup>(1)</sup>	45.0%	49.8%	61.9%	54.9%
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.10	1.17	1.11	1.13
資產負債比率 <sup>(1)</sup>	0.90	0.84	0.80	0.79

附註：

(1) 有關定義的詳情請參閱「財務資料 — 主要財務比率」。

### 重大風險因素概要

我們的營運涉及若干風險，部分非我們所能控制。部分風險大致上與我們的業務及所處行業有關，包括：(i)我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響；(ii)我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；(iii)我們的絕大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶；(iv)我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失；(v)我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境之任何不利發展的影響。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本招股章程所載的所有資料，尤其應評估「風險因素」所載的特定風險，方決定是否投資於我們的股份。

### 全球發售統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成及根據全球發售已發行及出售383,384,000股股份；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後有2,017,810,233股已發行在外的股份。



## 概 要

	基於發售價每股 發售股份7.00 港元	基於發售價每股 發售股份8.13 港元
股份市值	14,124.7百萬港元	16,404.8百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	1.39港元	1.60港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出「附錄二 — 未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及宣派有關股息。倘計及有關股息，母公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值將減少至每股股份1.28港元（基於發售價每股股份7.00港元）或每股股份1.49港元（基於發售價每股股份8.13港元）。詳情請參閱「附錄二 — 未經審核備考財務資料 — A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值」。

### 優先發售

為使合景泰富股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣且全球發售成為無條件後，合資格合景泰富股東將獲邀申請優先發售項下合共70,623,355股預留股份，相當於國際發售及全球發售提呈發售的發售股份分別約20.5%及18.4%（假設超額配股權未獲行使），作為保證配額。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，因而毋須進行本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過滬港通或深港通持有合景泰富股份的實益合景泰富股東不能參與優先發售，並將無法通過滬港通或深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售」。

### 股息政策

股息宣派由董事視乎我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、我們派付股息的法定及合約限制以及董事認為可能有關的任何其他因素酌情決定。本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。於2020年8月，本公司向於2020年8月28日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東（即合景泰富及美和）宣派2020年中期股息人民幣200.0百萬

元，將於2021年派付，股息資金來源為稅務登記程序完成後我們的中國附屬公司宣派的股息。我們將以本集團自中國業務營運產生的內部資金結清本公司宣派的2020年中期股息，而不會動用上市所得款項用於結清款項。董事會有絕對酌情權決定是否就任何年度宣派任何股息及股息金額。概不保證我們將能夠按照董事會任何計劃所載金額宣派任何股息，甚至能否宣派任何股息。詳情請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

### 所得款項用途

我們估計，假設超額配股權未獲行使及假設發售價為每股股份7.56港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍中位數），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，我們將自全球發售收取所得款項淨額約2,755.5百萬港元。我們擬按照下文所載方式及金額動用全球發售所得款項淨額：

- 約60%或1,653.3百萬港元將用於戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理營運服務市場的業務規模及增加市場份額；
- 約25%或688.9百萬港元將用於升級智能服務系統，以進一步提升我們的營運效率及服務質量；
- 約10%或275.5百萬港元將用於進一步豐富增值服務；及
- 約5%或137.8百萬港元將用於一般業務用途及營運資金。

詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 上市開支

就全球發售產生的估計上市開支總額（包括包銷佣金）約為人民幣125.0百萬元（基於指示性發售價範圍中位數每股股份7.56港元，且假設超額配股權將不獲行使），佔全球發售所得款項總額約4.9%（假設發售價為7.56港元，即指示性發售價範圍中位數及行使超額配股權前），其中(i)人民幣3.1百萬元及人民幣5.0百萬元已分別於2019年及截至2020年4月30日止四個月的合併損益表內扣除；(ii)約人民幣22.2百萬元預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除；及(iii)約人民幣94.7百萬元預期將於上市後入賬為權益扣減。董事預期，我們的上市開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

### 近期發展及無重大不利變動

#### 物業管理服務及商業營運服務的近期發展

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立新合約，以為總合約建築面積約1.4百萬平方米的九項住宅物業提供物業管理服務。我們亦與合景泰富集團訂立兩份新合約，以就總合約建築面積0.2百萬平方米提供商業物業管理營運服務。同期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新交付予我們管理的住宅物業及商業物業在管建築面積分別約964,175平方米及61,934平方米。

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，為持續進一步豐富收入來源及減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴，我們已根據第三方物業管理公司的分包安排訂立合約，為總合約建築面積約2.8百萬平方米的第三方物業發展商發展的12項住宅物業及四項商業物業提供清潔及園藝服務。我們的服務範圍一般涵蓋清潔及園藝服務；該等合約的年期一般為期一年，而我們一般每月收取固定服務費。根據上述合約，我們作為分包商有責任採購自身所需的原材料及管理自身提供服務的員工。展望未來，我們將評估及於適當機會出現時訂立更多此類型的分包安排。

同期，我們亦贏得兩項投標，為總合約建築面積約97,000平方米的第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務。此外，我們已訂約為合約建築面積約136,000平方米的第三方物業發展商發展的一項商業物業提供商業營運服務。

於2019年12月31日，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方有111個發展中的物業項目，總建築面積約為15.1百萬平方米。

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定」。

#### 2019冠狀病毒病疫情大流行爆發

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(2019冠狀病毒病)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以遏止2019冠狀病毒病疫情。有關疫情導致我們於物業管理項目實施多項措施，

---

## 概 要

---

防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察2019冠狀病毒病疫情的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。

於最後實際可行日期，中國政府解除若干措施，包括對武漢實施的旅遊限制。然而，疫情很可能對中國人民的生計及經濟造成不利影響。中國的物業市場或會由於（其中包括）物業建設延誤而受到不利影響。於最後實際可行日期，我們並無因中國物業市場的物業建設延誤而遭受任何重大不利影響。物業市場的前景、經濟放緩及／或負面營商氣氛可能會間接影響物業管理市場，從而在短期內對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。然而，據仲量聯行所示，預期2019冠狀病毒病疫情對中國物業管理市場的長遠影響有限，因為(i)目前的在管建築面積及物業管理費率不會受2019冠狀病毒病疫情影響，故現有中國物業管理市場的規模不大可能受影響；及(ii)儘管物業建設及銷售活動延誤，但自2020年第二季起已逐漸回復正常營運。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病疫情對我們的財務報表構成任何重大不利影響。與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月透過競標及報價（不包括透過收購取得的項目）交付予我們管理的住宅及商業物業總建築面積有所增加。此外，與截至2019年12月31日止年度相比，我們於截至2020年8月31日止八個月的平均物業管理費率保持穩定。截至2020年8月31日止八個月，我們的關鍵財務指標（包括收入及毛利）較2019年同期增加，毛利率及物業管理費收取率則保持穩定。倘在概率不大的情況下，基於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，我們因2019冠狀病毒病疫情被逼減少或中止部分業務營運，經估計我們僅於2020年8月31日的現有財務資源後，當中計及(i)因業務中止而不會產生任何收入；(ii)我們於2020年8月31日的現金及現金等價物；(iii)不會動用任何銀行融資額度；(iv)全球發售所得款項淨額的5%（基於發售價範圍中位數每股發售股份7.56港元的發售價）將用作一般營運資金；(v)我們很可能於2020年9月1日起12個月期間內收取2019冠狀病毒病的政府補助；(vi)我們基於過往結算模式對2020年8月31日的應收賬款及應付賬款結算的審慎估計；及(vii)基於現有營運規模，我們對經營活動所用現金淨額的估計，包括維持基本營運所需的估計每月員工成本及其他相關開支，董事認為，本集團自2020年8月31日起約12個月可保持財務可行性。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

自2020年4月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，自2020年4月30日（即本集團編製最近期經審核合併財務資料之日）起直至本招股章程日期，我們的業務營運、我們營運所在的業務環境，以及我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

## 釋 義

在本招股章程中，除非文意另有所指，否則下列詞語及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙表」中解釋。

「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(如文意所指)用於香港公开发售的任何有關表格及與優先發售有關的藍色申請表格
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司經修訂及重述的組織章程細則，其於2020年10月9日有條件採納及將於上市後生效，其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」一節，經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「保證配額」	指	合資格合景泰富股東根據優先發售按保證基準申請認購預留股份的配額，按其各自於記錄日期下午4時30分於合景泰富的持股量釐定
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「可用預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售 — 申請預留股份的分配基準」一節所賦予的涵義
「實益合景泰富股東」	指	合景泰富股份的任何實益擁有人，如合景泰富的股東名冊所示，於記錄日期下午4時30分其合景泰富股份以已登記的合景泰富股東的名義登記
「藍色申請表格」	指	將寄發予合資格合景泰富股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格
「藍表eIPO」	指	合資格合景泰富股東透過藍表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上提交申請以申請將以其本身名義發行的保留股份
「藍表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理正常銀行業務的日子，且並非星期六、星期日或香港公眾假期

## 釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	按照本招股章程附錄四「法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.由股東於2020年10月9日通過的書面決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬的特定進賬額資本化後所發行的1,634,426,197股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經合併及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言及僅供地理參考及除文意所指外，本招股章程中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國指數研究院」	指	獨立市場調研公司中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)

## 釋 義

「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、增補或以其他方式修改)
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司(前稱為合景悠活商業服務管理有限公司)，為於2019年9月11日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除非文意另有所指，為晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生，其構成一組控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「2019冠狀病毒病」	指	可能於2019年底首先出現由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸系統疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人而簽立日期為2020年10月14日的彌償保證契據，其詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人而簽立日期為2020年10月14日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事
「分派」	指	合景泰富董事會於2020年10月7日向合資格合景泰富股東宣派合共1,589,025,505股股份的有條件特別股息，以實物分派的方式支付，惟須滿足本招股章程「分拆及分派」一節所述條件

---

## 釋 義

---

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並分別於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》
「恒昌」	指	恒昌發展有限公司，於2018年10月29日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於2008年4月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況
「迅擇」	指	迅擇集團有限公司，於2006年5月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「永譽」	指	永譽企業有限公司，於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「富馨物業」	指	廣州市富馨物業管理有限公司，於2003年6月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「富愉物業」	指	廣州市富愉物業服務有限公司，於2019年1月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「昱昱企業」	指	廣東昱昱企業管理有限責任公司，於2019年1月15日在中國成立的有限公司，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
「盛昌」	指	盛昌發展有限公司，於2018年7月20日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠色申請表格」	指	將由白表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	本公司及其附屬公司，或(如文意所指)就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間而言，該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務
「冠力置業」	指	廣州市冠力置業代理有限公司，於2019年3月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「冠裕置業」	指	廣州市冠裕置業代理有限公司，於2015年9月8日在中國成立的有限公司，直至2019年12月25日出售前為本集團的全資附屬公司
「悦明」	指	悦明顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的直接全資附屬公司
「美和」	指	美和國際有限公司，於2019年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生擁有100%權益
「合景悠活」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司(前稱為廣東省合景悠活商業服務管理有限公司)，於2019年10月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「英明」	指	英明集團有限公司，於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有及為控股股東之一
「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	港元，香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的38,340,000股股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配

---

## 釋 義

---

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)聯席保薦人、聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)、本公司及控股股東就香港公開發售訂立日期為2020年10月16日的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷協議及開支」一節
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「環譽物業」	指	廣州環譽物業管理有限公司，於2020年9月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的345,044,000股股份，連同(倘相關)本公司根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述者予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商依據S規例以離岸交易方式在美國境外按發售價提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	一組由聯席代表領導，預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的包銷商

---

## 釋 義

---

「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)聯席保薦人、聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)、本公司及控股股東於定價日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議,進一步詳情載於本招股章程「包銷 — 國際發售 — 國際包銷協議」一節
「江天樾物業」	指	眉山市江天樾物業管理有限公司,於2019年10月17日在中國成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司,我們的行業顧問及獨立估值師
「仲量聯行報告」	指	仲量聯行編製的行業研究報告
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售而言)、中銀國際亞洲有限公司、銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、克而瑞證券有限公司、香江證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售而言)、中銀國際亞洲有限公司、銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、克而瑞證券有限公司、香江證券有限公司
「聯席代表」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司

---

## 釋 義

---

「凱智物業」	指	杭州凱智物業管理有限公司，於2016年4月19日在中國成立的有限公司，於2020年5月11日撤銷註冊。於撤銷註冊前，凱智物業由寧駿物業擁有50%及獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有50%
「合景泰富集團」	指	合景泰富及其附屬公司
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司(前稱為合景泰富地產控股有限公司，且再之前稱為KWG Property Limited)(股份代號：1813)，為於2006年7月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市
「合景泰富港股通投資者」	指	透過中國結算(作為代名人)持有合景泰富股份的滬港通及深港通中國南向交易投資者
「合景泰富股東」	指	合景泰富股份的持有人
「合景泰富股份」	指	合景泰富股本中每股面值0.10港元的股份
「合景悠活(香港)」	指	合景悠活集團(香港)有限公司(前稱為利英發展有限公司)，於2019年9月12日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2020年10月11日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「利恒商業」	指	廣州市利恒商業管理有限公司，於2019年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「利隼物業」	指	廣州市利隼物業管理有限公司，於2019年6月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市」	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

## 釋 義

「上市日期」	指	股份首次開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於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》
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其併行運作
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年10月9日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述本公司組織章程大綱，其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」，經不時修訂
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」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
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「寧駿物業」	指	廣州市寧駿物業管理有限公司，於2004年5月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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	每股發售股份的最終發售價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不高於8.13港元且預期不低於7.00港元，發售股份將根據全球發售按此價格以供認購，並將按本招股章程「全球發售的架構——定價及分配」一節進一步載述的方式予以釐定

---

## 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)本公司根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際包銷商，可由聯席代表(代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須按發售價發行及配發最多合共57,507,000股股份，以補足國際發售的超額分配(如有)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有，為控股股東之一
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有，為控股股東之一
「優先發售」	指	在本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件的規限下以保證配額的形式按發售價從國際發售項下提呈的股份中向合資格合景泰富股東優先發售70,623,355股預留股份(佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份約18.4%)，進一步詳述於「全球發售的架構」一節
「中國公司法」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納並於2006年1月1日生效及於2013年12月28日進一步修訂並於2014年3月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府單位)及有關政府機關或(如文意所指)上述任何機構及機關
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，為本公司有關全球發售的中國法律方面的法律顧問

---

## 釋 義

---

「定價協議」	指	聯席代表(代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄和釐定發售價
「定價日」	指	發售價將予釐定的日期，預期為2020年10月22日或前後，或者聯席代表(代表包銷商)與本公司可能議定的較遲日期，但無論如何不遲於2020年10月28日
「主要股份過戶登記處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「省」	指	一個省份或(如文意所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「合資格合景泰富股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列合景泰富股東名冊的合景泰富股東
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「記錄日期」	指	2020年10月9日，即確定合景泰富股東享有分派權利及合資格合景泰富股東的預留股份保證配額的記錄日期
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 重組」一節
「預留股份」	指	70,623,355股股份，即根據優先發售按發售價向合資格合景泰富股東提呈發售作為保證配額的股份，佔根據全球發售提呈發售的發售股份約18.4% (不計及根據超額配股權可能發行及配發的任何股份)，股份從國際發售項下提呈的股份中獲分配
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有，為控股股東之一
「昇濤」	指	昇濤企業有限公司，於2006年5月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「建利」	指 建利企業有限公司，於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指 中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指 中國國家工商行政管理總局，包括(如文意所指)其已併入國家市場監督管理總局的地方分支機構
「國家市場監督管理總局」	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 全國人民代表大會常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元進行買賣並於主板上市
「股東」	指 股份持有人
「分拆」	指 本公司以上市方式進行的分拆，將通過分派及全球發售(包括優先發售)予以實現
「穩定價格經辦人」	指 農銀國際證券有限公司
「國務院」	指 中華人民共和國國務院
「借股協議」	指 美和與穩定價格經辦人預計於或約於定價日訂立的借股協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義



---

## 釋 義

---

「皓凱」	指	皓凱投資有限公司，於2007年11月6日在香港註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月的期間
「最終控股股東」	指	孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「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》(經不時修訂及增補或其他方式修改)及據此頒佈之規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「富迅」	指	富迅投資有限公司，於2012年10月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使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 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請，申請以申請人本身名義發行香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司

---

## 釋 義

---

「星譽物業」	指 佛山市星譽物業管理有限公司，於2008年12月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團擁有60%及由獨立第三方(其持有星譽物業權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有40%
「黃色申請表格」	指 供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「宜家創生」	指 廣州宜家創生物業管理有限公司(前稱為廣州市宜家創生物業管理有限公司及廣州市天柏物業管理有限公司)，於2000年7月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指 百分比

除文意另有所指外，本招股章程所提述的「2017年」、「2018年」及「2019年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

## 詞彙表

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	按於指定期間所收取的物業管理費總和除以相同期間涉及我們收取物業管理費的加權平均建築面積計算
「中標率」	指	某一期間我們的中標總數除以同期我們提交的投標總數
「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，主要用作商業用途的物業，主要包括寫字樓、購物商場，其次為工業園(但不包括酒店)
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「合約建築面積」	指	本集團根據其訂立的有關住宅物業及商業物業管理服務合約管理或將管理的建築面積
「一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所指出的城市，2020年包括北京、上海、廣州及深圳
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所自2013年起初始指出的城市，據第一財經新一線城市研究所所示，2020年包括成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、合肥及佛山。據仲量聯行所示，第一財經新一線城市研究所於2013年首次指出「新一線城市」一詞，而第一財經新一線城市研究所按照不同方面，包括營商資源集中度、城市集中化、市民活動、生活模式的多元化等頒佈中國的城市商業魅力排行榜。第一財經新一線城市研究所分別於2013年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年公佈中國新一線城市的名單。據仲量聯行所示，第一財經隸屬於上海廣播電視台，為中國最大的媒體文化綜合性大企業之一，具全球性影響力，擁有完整的媒體和相關業務組合。據仲量聯行所示，「新華通訊社」及「中國日報」等眾多知名機構亦有引用「新一線城市」一詞

---

## 詞彙表

---

「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業發展商已交付或準備交付予業主的物業建築面積，其中，我們就提供服務的合約義務已經在收取物業管理費
「互聯網」	指	連結電腦並利用傳輸控制協定／互聯網協定等協定讓數據於電腦間傳輸的國際網絡
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，我們每月向物業發展商、業主及居民收取所有單位(無論出售或未出售)預先確定的每平方米物業管理費，此為由我們的僱員及分包商所提供的所有物業管理服務的「全包」費用
「中高端物業」	指	就本招股章程而言，涉及的物業管理費按高於同地區、社區、城市或區域內同類物業的市場平均水平收取的物業
「二維碼」	指	快速響應矩陣圖碼的簡稱，即一種載有圓點矩陣的條碼類型，可使用二維碼掃描器或智能手機讀取，將圓點轉換為各類字符
「存續率」	指	於有關期間內透過訂立新合約成功續約的物業管理服務合約數目除以同期到期的物業管理服務合約總數(不計及於屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但並無續約的合約數目)
「住宅小區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施(如商業或辦公單位，但不包括純商業物業)的純住宅或混合用途的物業

---

## 詞彙表

---

「保留率」	指	$\text{保留率} = \frac{(A + B + C + D)}{(A + B + C + D + E)}$ <p>A = 於有關期間內新獲聘的合約數目</p> <p>B = 於有關期間內屆滿後續約的合約數目</p> <p>C = 於有關期間內屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但並無續約的合約數目</p> <p>D = 於有關期間內尚未屆滿且仍然生效的合約數目</p> <p>E = 於有關期間內我們終止提供物業管理服務的項目數目</p>
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究所於2020年指出的30個主要城市
「平方米」	指	平方米
「大灣區」	指	就本招股章程而言，指粵港澳大灣區，一個包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區及澳門特別行政區在內的中國地理區域
「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院及中國物業管理協會公佈，按綜合競爭力排行的年度中國物業服務企業排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任

---

## 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。該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前所掌握的資料而作出。倘於本招股章程使用「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」、「可能」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似表達時涉及本集團或我們的管理層，即指前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的觀點，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、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下務必審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括(但不限於)下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- 「財務資料」內有關價格、數量、運營、利潤率、總體市場趨勢、風險管理及匯率趨勢的若干陳述；及
- 本招股章程中並非為歷史事實的其他陳述。

---

## 前瞻性陳述

---

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場可能不會按市場數據所預測的速率增長，或可能完全不會增長。倘市場未能按預測速率增長，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正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程中前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚或根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節中的風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使當時我們的情況可能已經改變)。

## 風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本招股章程所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受不利影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與分拆及全球發售有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素和不確定因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現，未來將業務拓展至新地區市場或須遵守新規則及規例，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

自我們成立以來，一直尋求通過自然增長以及收購其他物業管理公司以及與第三方物業發展商合作來擴大我們的業務。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們訂約管理物業的總合約建築面積分別約為17.7百萬平方米、24.7百萬平方米、34.1百萬平方米及34.4百萬平方米。

我們力求通過增加總合約建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業(包括由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及外拓的物業)數量來繼續拓展業務。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規或政策的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們發展及加強與除合景泰富集團外的物業發展商及業主的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；



---

## 風險因素

---

- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 使我們所提供的服務多樣化及優化我們業務組合的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們鞏固於現有市場的市場地位的能力及我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，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。

**我們的未來收購或投資其他物業管理公司未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。**

我們計劃持續評估收購其他物業管理公司和其他可補足我們現有業務且將之併入我們營運之業務的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得合適機遇。

即使成功物色合適的機會，我們仍可能無法及時按有利或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法對收購目標應用我們的業務模式或標準業務程序；
- 無法達到擬定目標、利益或提高收入的機會；
- 承擔獲收購公司的債務及負債，部份於盡職審查過程中未必可以發現；及
- 分散資源及管理層注意力。

---

## 風險因素

---

全球發售所得款項淨額約60%或1,653.3百萬港元將用作實現選擇性的策略投資及收購機會，並且進一步發展策略聯盟。詳情見本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。如我們無法物色合適的收購機會或未來的收購交易因其他在我們控制範圍以外的原因而未能完成，全球發售所得款項未必有效使用。

此外，我們或需額外的現金資源為我們持續增長或其他日後發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘若我們的資金需求高於我們的財務資源，我們將需尋求額外的融資或遞延計劃開支。再者，如我們通過股權或股權掛鉤融資額外集資，閣下於本公司的股權比例或會攤薄。倘若我們以承擔債務責任的方式額外集資，我們或須遵守有關債務工具的多項契據，因而可能(其中包括)限制我們的派息能力或獲取額外融資的能力。承擔有關債務責任亦可對我們的業務經營構成沉重的負擔。倘若我們無法履行債務責任或未能遵守任何該等契據，我們違反有關債務責任可對我們的流動資金及財務狀況構成重大不利影響。

**我們的絕大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶。**

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務合約與管理由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業有關。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔我們產生自物業管理服務收入的100%、100%、91.8%及90.2%。

於2017年、2018年及2019年各年及截至2020年4月30日止四個月，我們對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發物業的中標率分別為100%，我們的業務規模隨著合景泰富集團的擴張而擴大。於往績記錄期間，我們管理合景泰富集團獨自開發的所有物業。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，由合景泰富集團及其他物業發展商透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方共同開發的住宅物業總建築面積分別約60.4%、63.1%、57.8%及57.0%由我們管理。於上述相同日期，由合景泰富集團及其他物業發展商透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方共同開發的商業物業總建築面積分別約23.3%、44.4%、47.6%及47.6%由我們管理。詳情請參閱「與控股股東的關係—與合景泰富集團的業務關係」。此等合營企業、聯營公司及其他關聯方乃合景泰富集團聯同合景泰富集團決定與其建立合作關係的其他第三方物業發展商基於戰略及業務拓展觀點而成立。一般而言，該等合營企業或聯營公司的所有訂約方可根據有關的合營企業安排，就何方於業務營運中佔主導地位達成協議，惟該等安排或會受多種因素影響，包括但不限於物業所在位置或類型及當地物業買家對物業發展商的品牌接受度。然而，我們無

---

## 風險因素

---

法控制合景泰富集團或其合營企業、聯營公司及其他關聯方的管理策略、中國政府為進一步調控房地產市場可能採取的任何措施，或影響合景泰富集團業務營運及前景的宏觀經濟因素或其他因素。

再者，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶的收入佔總收入的31.6%、41.6%、47.0%及50.1%。

為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方提供服務所帶來的收入之所以急劇增長，乃歸因於(i)我們就2018年四座新開幕的購物商場為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供商業營運服務；(ii)彼等所交付的物業數量連年增長，因此我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供預售管理服務所帶來的收入有所增加；及(iii)2019年，我們開拓多元化的社區增值服務，包括向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方(作為最終付款客戶)等物業發展商旗下的新發展物業提供物業代理服務。

分拆及上市完成後，合景泰富集團將不會於我們的已發行股本中持有任何權益，而我們將不再為合景泰富集團的附屬公司。由於分拆後我們將不再為合景泰富集團的附屬公司，我們未來對合景泰富集團所開發物業的中標率可能下降。如果合景泰富集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他來源取得物業管理服務合約，從而及時或以有利條款彌補收入差額。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶群的多元化。此外，如合景泰富集團並無於其合營企業、聯營公司或其他關聯方佔據主導地位，我們無法保證必然能獲合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方的全部或任何委聘，或保證與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方簽訂的所有或任何物業管理服務合約將於到期後成功續約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

**我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。**

於往績記錄期間，我們絕大部份的收入來自包幹制物業管理服務。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的住宅物業管理服務合約所得收入佔我們住宅物業管理服務分部項下物業管理服務總收入分別98.2%、97.8%、97.4%及97.7%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的商業物業管理服務合約所得收入佔我們商業物業管理營運服務分部項下物業管理服務總收入分別87.9%、92.9%、91.9%及94.4%。我們按包幹制以預先確定的每月或每季固定包幹價

---

## 風險因素

---

收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主、物業發展商、租戶及住戶收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們在提供物業管理服務時估計或控制成本的能力。詳情請參閱本招股章程「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費 — 包幹制物業管理費」、「業務 — 商業物業管理營運服務 — 商業物業管理營運服務費 — 為商業物業提供物業管理服務收取的服務費 — 包幹制物業管理費」及「財務資料 — 合併損益表內若干項目的說明 — 毛利與毛利率」章節。

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主、物業發展商、租戶及住戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們已分別就17項、13項、14項及五項物業（計及住宅及商業物業）分別產生虧損合共人民幣10.0百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣0.7百萬元，該等物業按包幹制進行管理。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣69.3百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣45.5百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔我們同期總收入的14.9%、8.4%、4.0%及0.8%。

如我們未能增加物業管理費，以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

**我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境之任何不利發展的影響。**

我們專注於在經濟發達地區人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們於大灣區物業的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）分別約為6.4百萬平方米、8.1百萬平方米、14.2百萬平方米及14.2百萬平方米，分別佔我們截至該等日期的總合約建築面積（包括住宅及商業物業）的36.3%、32.9%、41.6%及41.2%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月來自大灣區住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的收入分別佔我們的總收入的

---

## 風險因素

---

45.6%、38.4%、39.9%及38.6%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴於大灣區在以下因素影響下的發展，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 大灣區經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 大灣區未來的發展前景；
- 大灣區有關物業管理行業的政府法規及政策的變化；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業管理企業競爭的能力。

### 我們的物業代理服務業務的經營歷史有限。

我們於(i)2017年6月開始向二手物業的業主提供物業代理服務；及(ii)2019年10月開始向新發展物業的物業發展商提供物業代理服務。我們在物業代理服務業務方面的經營歷史較短，故閣下在對我們的前景進行考量時，應考慮到我們作為剛起步公司，在充滿競爭的市場中因對該業務的經營經驗有限而可能面臨的風險、開支及挑戰。我們可能會遭遇剛起步業務所時常出現的風險及困難，而有關風險及困難在迅速演變的市場中可能會更加顯著。例如，我們可能遇到(其中包括)與我們下列能力有關的風險及困難：

- 留住客戶；
- 挽留合資格僱員；
- 保持對自身發展以及營運成本及開支的有效控制；
- 發展及確保內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 應對相關行業競爭激烈的市況；及
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，可能會妨礙我們按擬定方式提供物業代理服務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及流動性產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務合約，甚至根本無法取得或重續有關合約。

我們認為，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合約。物業管理企業的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理企業的經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素所阻礙，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合約，亦無法保證一定取得新訂物業管理服務合約。

我們通常於物業開始銷售前與物業發展商訂立前期物業管理服務合約。我們無法向閣下保證，我們將能在贏得有關由合景泰富集團或其他物業發展商開發的物業項目的前期物業管理服務合約方面維持高成功率。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業發展商轉移至業主。前期物業管理服務合約通常於業主委員會成立且訂立新物業管理服務合約時到期。截至2020年4月30日，我們訂約管理的16個住宅小區成立了業主委員會，約佔我們訂約管理住宅小區總數的9.9%。截至2020年4月30日，我們總合約建築面積為32.1百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合約無指定到期日，而餘下總合約建築面積為2.3百萬平方米的住宅及商業物業物業管理服務合約的到期時間介乎一至六年。詳情請參閱本招股章程「業務 — 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合約 — 住宅物業管理服務合約」及「業務 — 商業物業管理營運服務 — 為商業物業管理營運服務訂立的合約 — 商業物業管理服務合約」。此外，我們無法向閣下保證業主委員會成立後，我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。我們無法保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理服務合約。我們的客戶乃基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠兼顧兩者並在兩者之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約。相關合約亦有可能終止。在該等情況下，除我們的物業管理服務外，我們將無法為已終止聘用我們的住宅小區提供小區增值服務。

## 風險因素

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 <sup>(1)</sup>	100%	100%	100%	100%

附註：

(1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的159份合約中的159份，及截至2020年4月30日止四個月的161份合約中的161份。

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
屆滿合約	1	零	1	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率	100%	不適用	100%	100%

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 <sup>(1)</sup>	100%	100%	100%	100%

附註：

(1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的135份合約中的135份，及截至2020年4月30日止四個月的136份合約中的136份。

## 風險因素

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	屆滿合約	1	零	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率	100%	不適用	100%	100%

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	保留率 <sup>(1)</sup>	100%	95.8% <sup>(2)</sup>	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的33份合約中的33份，及截至2020年4月30日止四個月的34份合約中的34份。
- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	屆滿合約	零	2	2
重續合約	不適用	1	2	不適用
存續率	不適用	50%	100%	不適用



## 風險因素

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	保留率 <sup>(1)</sup>	100%	95.8% <sup>(2)</sup>	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的25份合約中的25份，及截至2020年4月30日止四個月的25份合約中的25份。
- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	屆滿合約	零	2	1
重續合約	不適用	1	1	不適用
存續率	不適用	50%	100%	不適用

保留率指我們於有關期間保留合約整體數目的能力，而存續率則指我們於有關期間與業主重續特定已到期合約的能力。詳情見「詞彙表」。倘合約終止或不獲重續，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合約，或無法保證一定能夠訂立替代物業管理服務合約。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。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合約的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

---

## 風險因素

---

**我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。**

於2019年，我們收購了罡昱企業。詳情請見「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」。截至2019年12月31日，我們就收購罡昱企業錄得的商譽為人民幣134.7百萬元，其佔我們截至2019年12月31日的資產總值的6.9%。這主要反映為就罡昱企業支付的現金代價總額人民幣197.5百萬元與我們應佔該公司可辨認資產淨值的公允價值總額人民幣62.8百萬元之差額。請參閱本招股章程「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 商譽」及附錄一會計師報告附註15及26。我們通常每年測試商譽減值。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。就估計未來現金流量或稅前折現率作出的假設變動可能會令資產的估計可收回金額低於其賬面值。然而，我們自我們所收購的業務產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標的能力、促進收購該等資產的潛在益處或其他增加收入的機會以及我們將彼等業務營運與我們自有業務營運有效整合的能力。倘我們未能成功達致上述各項，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。這或會反過來對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

**勞工成本及分包成本上升可對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力。**

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，以銷售成本入賬的勞工成本分別佔我們銷售成本總額的55.9%、54.1%、56.3%及58.9%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%、17.1%及18.7%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自勞工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。

---

## 風險因素

---

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

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

**我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務以及依賴派遣代理提供勞工。**

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、設備及電梯維護服務。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的外包成本分別為人民幣49.3百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣48.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額的13.7%、16.5%、17.1%及18.7%。我們可能無法如自身服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

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

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格體力勞動工人團隊，或沒有可輕易獲得合資格體力勞動工人的穩定渠道，亦或未能適當或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

往績記錄期，我們的其中一家附屬公司通過派遣代理聘用派遣員工。過往，我們其中一家附屬公司有若干百分比的員工總數為我們於勞務派遣規定所規定的10%門檻以上聘用的派遣員工。該等派遣員工主要職責屬支援性質。根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定（「勞務派遣規定」），用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。為減低我們聘用派遣員工所佔的百分比，以符合勞務派遣規定，我們正縮減聘用派遣員工的規模。於2020年7月15日，我們完成修正程序，將派遣員工所佔的水平降至低於勞務派遣規定的要求上限。詳見「業務 — 僱員 — 派遣員工」。因此，該附屬公司減低對派遣員工的依賴後，我們無法保證能否有充足的員工履行不同類別的物業管理服務。

---

## 風險因素

---

我們未必能向業主及物業發展商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主(尤其是在閒置率相對較高的小區)收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣5.9百萬元。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的物業管理費(包括住宅及商業物業)收取率(按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算)分別為80.0%、79.6%、77.6%及73.0%。此外，於相同期間，我們應收獨立第三方的物業管理費(包括住宅及商業物業)收取率(按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算)分別為85.3%、87.6%、88.9%及83.4%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的關聯方貿易應收款項周轉日數分別為263日、260日、242日及283日，而獨立第三方的貿易應收款項周轉日數分別為79日、76日、63日及83日。於2019年12月31日的應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日悉數結清，此後關聯方將根據獲授予的信用期(與我們授予獨立第三方客戶的信用期相若)結清貿易應收款項。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 貿易應收款項」。儘管管理層已根據我們可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 估算不確定性的主要來源 — 貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的貿易應收款項減值準備不足，我們可能需計提額外的貿易應收款項減值準備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，在對貿易應收款項計提減值準備前，截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的貿易應收款項分別為人民幣219.4百萬元、人民幣330.6百萬元、人民幣576.4百萬元及人民幣712.9百萬元，其增加主要由於我們業務拓展所致。

物業發展商、業主、租客及居民的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### 我們收回貿易應收款項會受季節性波動影響。

於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷了季節性波動，並預期於日後將繼續經歷該等季節性波動。業主、租客及居民傾向於在下半年（特別是臨近年末）結清未繳付的物業管理費結餘。一般而言，我們的貿易應收款項全年增加，並於年底（當業主、租戶及居民清償其未繳付的物業管理費結餘時）減少。我們的收取率及節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為均可能妨礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們部分住宅物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得。

往績記錄期內，我們並無按照中國法律法規以及有關地方機關的強制規定進行招投標程序，與物業發展商訂立32份有關住宅物業的前期物業管理服務合約（「有關物業管理項目」）（其中24份與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立，八份與第三方發展商訂立）。截至2020年4月30日，有關物業管理項目的總合約建築面積佔我們總合約建築面積13.5%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，有關物業管理項目的收入分別為人民幣104.8百萬元、人民幣127.2百萬元、人民幣203.2百萬元及人民幣58.5百萬元，佔同期總收入22.6%、19.3%、18.1%及13.7%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合約 — 招標程序」。

上述前期物業管理服務合約的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業發展商所致。根據中國有關法律法規，物業發展商應透過招投標程序委聘物業管理服務供應商提供前期物業管理服務。據我們中國法律顧問的意見，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理服務供應商未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務合約會遭受行政處罰。然而，倘地方政府要求有關物業發展商在限期內整頓，有關物業發展商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

### 我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款。

根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時間內作出備案，否則可就每份未有妥為備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

---

## 風險因素

---

於最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規向當地房屋管理機關登記十份我們所租賃物業的租賃協議，主要由於有關業主不合作及缺乏房產證。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件(如商業牌照或個人身份證明資料)，以完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將合作完成備案手續。據中國法律顧問告知，有關當局可能就我們未作備案勒令整改，倘我們未能在規定時限內整改，我們可能因未作備案被處以每份合約人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。因此，估計我們因未備案租賃協議被處以的罰款上限約為人民幣100,000元。

倘有關當局要求我們登記租賃協議而業主並不合作，我們可能因未能登記租賃協議被處以罰款，這可能破壞我們的財務狀況及經營業績。

### **隨著我們管理更多第三方物業發展商開發的物業，我們的盈利能力或會有所波動**

往績記錄期內，我們來自為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業進行物業管理的毛利率大致高於為第三方物業發展商開發的物業進行物業管理的毛利率，主要因為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業的平均物業管理費率大致高於第三方物業發展商開發的住宅物業的平均物業管理費。往績記錄期內，為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供商業物業管理營運服務的毛利率亦大致高於為第三方物業發展商開發的物業提供商業物業管理營運服務的毛利率，主要由於我們提供不同的服務類型及我們管理不同的物業類型。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 合併損益表內若干項目的說明 — 毛利與毛利率」。自2020年4月30日起直至最後實際可行日期止，作為我們持續分散收入來源工作的一環，同時為減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴，我們就第三方物業發展商開發總合約建築面積約2.8百萬平方米的12個住宅物業和四個商業物業與第三方物業管理公司訂立合約，據此按照分包安排提供清潔及園藝服務。上述分包安排的預期毛利率整體低於我們的住宅物業管理服務的毛利率。詳情見「財務資料 — 近期發展及並無重大逆轉」。

我們已採納並將繼續採納措施，透過收購、競標或報價尋求更多第三方物業發展商所發展物業的物業管理服務或分包服務委聘，以減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所發展物業的依賴。然而，我們無法保證，我們為第三方物業發展商開發的物業提供物業管理或分包服務，其毛利率能相當於或高於為合景泰富集團及其合營企業、聯營

---

## 風險因素

---

公司或其他關聯方開發的物業提供物業管理或分包服務的毛利率。倘我們成功獲得更多獨立第三方物業發展商委聘提供物業管理或分包服務，並不保證該等新委聘會對我們的總毛利率及盈利能力構成有利影響。

**我們未能履行合約負債責任或會導致我們需要退還預先收取的物業管理費，從而對我們的現金狀況造成不利影響。**

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的合約負債分別為人民幣52.0百萬元、人民幣54.1百萬元、人民幣77.0百萬元及人民幣93.7百萬元，主要為我們預先向客戶收取的物業管理服務費。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 合併財務狀況表內若干項目的說明 — 合約負債」。

倘業主委員會投票決定委聘其他物業管理服務供應商，導致我們的物業管理合約突如其來被終止，我們未必能履行合約負債責任。倘我們由於上述情況無法履行提供物業管理服務的責任，我們或需退還部分物業管理費，而我們的現金狀況或會受到重大不利影響。

**我們或未能收回代表以酬金制管理物業的業主支付的全部付款**

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們按酬金制向住宅物業提供物業管理服務所產生的收入分別佔我們住宅物業管理服務分部下物業管理服務總收入的1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。同期，我們按酬金制提供的商業物業管理服務所產生的收入分別佔我們商業物業管理營運服務分部下商業物業管理服務總收入12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。當我們訂約按酬金制管理物業時，我們主要擔當業主代理的角色。截至報告期末，倘小區透過司庫職能累計的營運資金不足以彌補小區透過我們的財務職能於相關小區安排物業管理服務而產生及支付的開支，則該等差額確認為預付款項、其他應收款項及其他資產且需作出減值。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，該等差額分別為人民幣31.9百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣64.0百萬元及人民幣67.4百萬元。截至2020年8月31日，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日的不足差額分別為人民幣31.9百萬元、人民幣49.9百萬元、人民幣48.7百萬元及人民幣34.3百萬元隨後已經收回，佔有關日期總差額分別100.0%、100.0%、76.1%及50.9%。我們須就釐定小區能否結付有關代表住戶付款作出管理估計。我們釐定代表住戶支付的款項是否有信貸虧損的客觀憑證時考慮多項指標，包括(其中包括)(i)其後結付情況；(ii)代表住戶支付的款項的過往撇銷經驗；(iii)相關小區的財務表現(如盈利能力趨勢、於各報告期內各小區向住戶收取的現金；以及結清小區應付賬款的現金付款)；及(iv)小區的未來現金流量。倘相關小區財務表現

---

## 風險因素

---

欠佳，部分代表住戶付款可收回率可能較低。例如，倘大部分社區持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們撇銷有關結餘作為貿易應收款項減值。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 重大會計政策 — 金融資產 — 金融資產減值」。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，如有新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。**

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長均較快，我們仍無法向閣下保證我們能夠於未來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證我們日後將能夠持續增加我們物業管理服務合約數目或總在管建築面積，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們住宅物業的預售管理服務及物業管理服務的毛利及毛利率在往績記錄期內錄得急劇增幅，主要由於(包括其他因素)透過集中在大灣區及長三角地區的物業管理項目(主要自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方獲得)達成規模經濟以致節省成本。然而，隨著我們擴展業務組合，以囊括更多獨立第三方發展的住宅物業或位於中國不同地理區域的住宅物業，因地理位置相近而帶來的規模經濟的利益較不容易實現，未來我們未必可以經歷同等幅度的增長。此外，我們將繼續面臨勞工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

### **業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。**

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業發展商及我們所管理的物業提供維修及維護服務。在我們業務日常運作過程中，可能會發生工傷。例如，我們的僱員或分包商在提供維修及維護服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險(包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠)。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或整改我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須



---

## 風險因素

---

對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們面臨有關2019冠狀病毒病爆發的若干風險。

2019冠狀病毒病(可能於2019年年底首次出現)近期爆發，隨後持續擴散至全球。2019冠狀病毒病新病毒被視為具高度傳染性，對公眾健康可能構成嚴重威脅。於2020年1月23日，中國政府宣佈封閉武漢市，將全城隔離。自此，中國其他主要城市開始實施旅遊限制等嚴厲措施，著力遏止2019冠狀病毒病爆發。於2020年3月12日，世衛宣佈爆發2019冠狀病毒病疫情。2019冠狀病毒病疫情之後擴散至全球超過100個國家及地區，而死亡人數及受感染人數將持續上升。疫情或會導致死亡人數相當高，極有可能對中國人民的生計和經濟構成不利影響。為防止2019冠狀病毒病進一步傳播，中國政府已於2020年上半年採取一系列全國性措施，其中包括封鎖若干城市、限制企業復工、交通管制、旅遊禁令、管理及控制全新及現有建築工地的開始建設時間表等。物業市場前景、經濟放緩及／或負面的營商氣氛可能對物業管理市場構成間接影響，因而可能損害我們的業務經營及財務狀況。於2020年4月30日，我們在湖北省鄂州管理一個住宅物業，在管建築面積約為63,227平方米，佔我們總在管建築面積約0.3%。此外，我們在管的住宅物業有若干2019冠狀病毒病確診個案。因此，我們承受若干風險，其中包括：

- 我們近期可能無法按時向身處因2019冠狀病毒病而封城的城市之物業發展商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們近期可能無法提供現場服務，包括如管家服務等若干社區增值服務，而我們物業銷售辦事處提供的預售管理服務可能受影響；
- 我們近期可能無法按計劃在其他因2019冠狀病毒病而封城的城市進一步擴張，而且我們的招標投標程序可能延遲，可能對我們業務拓展造成不利影響；
- 我們在管的小區內出現任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能因我們進行的預防措施及消毒工作產生有關額外成本，可能導致在包幹收費下蒙受虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業可能延遲交付；及

---

## 風險因素

---

- 倘我們任何僱員懷疑染病或確診，我們可能被要求隔離部分或全部僱員，或將小區消毒，以防止疾病擴散。

發生上述任何事件可能對我們營運及經營業績構成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人可能影響當地人口及我們於當地的業務。此外，有關疫情可能嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因我們營運所在各地區的政府可能實施監管或行政措施，以隔離受影響區域，或採取其他措施控制傳染病爆發，連同主要行業業務中斷，可能對中國整體營商氣氛及環境造成不利影響，繼而引致中國及全球整體經濟增長放緩。為應對2019冠狀病毒病疫情，全球多國政府已施加旅遊限制及／或封鎖措施，以遏止疫症傳播。由於疫情繼續全球蔓延，更多國家可能實際類似或更嚴格的防疫措施。概不保證現有防疫措施將有效遏制疫情。然而，目前及任何日後的防疫措施可能對全球貨品及服務的製造、進出口及消費構成重大不利影響。需求及供應減少可能對環球經濟增長造成重大不利影響。中國及全球經濟收縮或經濟增長放緩可對我們業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。

**我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。**

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。詳情請參閱本招股章程「行業概覽 — 競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理企業。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

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營運。我們計劃優化服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業發展商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業發展商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及

---

## 風險因素

---

提供內部物業管理服務。在此情況下，我們或會失去該等物業發展商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。**

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣9.4百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣19.5百萬元。我們通過就(其中包括)歷史經營業績、未來收益預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

**我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。**

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台(例如微信支付及支付寶)進行在線支付。通過微信支付及支付寶進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用，而該等措施可能會導致我們的合規及營運成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

**資訊科技系統中斷風險及安全風險以及未能升級管理系統可能導致我們業務中斷。**

我們依賴資訊科技系統管理主要營運職能，例如處理財務數據及促進交流。此外，我們已建立集成管控平台以標準化及智能化我們的營運、扁平化我們的管理架構及提高營運效率。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷演變的營運要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的資訊科技系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的資訊科技系統可能須耗巨資。資訊科技系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程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不利影響。

---

## 風險因素

---

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

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以獲取我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可獲取的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈且於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》（「**網絡安全法**」），網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國工業和信息化部（「**工業和信息化部**」）於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

**我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅小區均須設立專項基金來支付公共區域的維修及維護費用，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

---

## 風險因素

---

颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損害，則可能造成相當大的損害。有時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。

作為物業管理服務供應商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額，隨後需向業主收回有關差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域(例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症(如嚴重急性呼吸道綜合症)。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

**負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。**

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、我們的品牌、管理和我們業務營運的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

**我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。**

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受服務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，被視為因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會導致我們須作出賠償，亦將損害我們的市場聲譽。

---

## 風險因素

---

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。**

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。例如，執行董事兼行政總裁孔健楠先生自2004年起負責我們整體管理及營運。我們相信，彼對本行業、業務經營及歷史的洞悉及知識在過去及將來一直指引我們取得成功。此外，我們的高級管理層及人力資源總經理曠曉玲女士自2007年起負責管理本集團的人力資源及行政事務。我們相信，彼等的專長有助我們有效競爭。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務營運的全面了解加入或組成競爭業務，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。**

我們目前持有34個註冊商標、一個版權及一個域名且已就若干方面的知識產權保護在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作權及域名保護法等多種方式保護我們的專利權。詳情請參閱本招股章程「業務 — 知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，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確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，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。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是否有理有據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的

---

## 風險因素

---

損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續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我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

### **我們可能無法為部分僱員登記及／或繳納社保及住房公積金。**

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員全數繳納若干社保及住房公積金。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別就該等潛在責任於我們的合併損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣2.2百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規附屬公司或分支機構受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能在限期前作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。請參閱本招股章程「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金供款」。

### **我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險。**

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且保險不充足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「業務 — 保險」。

### **我們可能會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。**

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業發展商、業主、租戶及居民以及當地物業管理企業發生糾紛並遭到索賠。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三

---

## 風險因素

---

方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或對我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未遵守適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。往績記錄期內，我們因違反若干有關(其中包括)消防及廢物處理的地方條例而被處以行政罰款合共人民幣0.6百萬元。倘發生類似事故或我們今後未能遵守適用規例，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

### **稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。**

我們在(其中包括)稅收優惠及創業及研發成果的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的政府補助分別為零、零、人民幣0.2百萬元及人民幣1.3百萬元，分別佔同期淨利潤的零、零、0.1%及1.7%。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，亦不保證能夠獲得稅收優惠或政府補助。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

### **我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。**

我們的營運受監管環境及影響中國住宅物業管理和商業物業管理營運市場的措施所影響。具體而言，物業管理企業就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理企業的收費」。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展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)(「該通知」)，其規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳刊發的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)已於2019年8月1日生效。實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。



---

## 風險因素

---

根據該通知我們預計住宅物業的價格控制將逐漸放鬆。然而，對於我們於廣東省以外若干省份的業務，於實施該通知的地方規通過前，我們的物業管理費將繼續受價格控制的規限。另一方面，我們的商業營運服務費則毋須受價格控制。然而，我們不能保證中國政府不會改變其政策，重新對物業管理及商業營運費施加限制。一般來說，價格控制政策或會對我們的盈利能力產生負面影響，因為其限制我們可能收取的物業管理費金額。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，可能對我們的盈利造成負面影響。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，業主有法律責任補足有關不足額。亦不保證我們能夠及時並有效地執行成本節約措施。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶作出的付款。

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

### **我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。**

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自向住宅及商業物業提供物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。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。政府通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。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵

---

## 風險因素

---

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。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能無法取得或更新我們業務營運所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准。**

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。詳情見本招股章程「業務 — 證書、牌照及許可」。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規則及規例，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們營運所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或根本無法達成有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

**我們可能無法通過「一合」應用程式提供令人滿意的服務。**

我們通過一合應用程式提供若干線上服務。然而，一合應用程式仍在不斷發展，並且可能遇到技術問題、安全問題、後勤及任何其他意料之外的問題。因此，我們無法向閣下保證其運作將令我們滿意，亦無法保證業主及居民會對一合應用程式作出積極回應。一合應用程式的表現可能影響我們客戶的滿意程度，且我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能受到不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

**我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。**

我們於廣州總部管理我們所有的業務營運。我們絕大部份的業務資產位於中國，而我們的收入均源自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們服務的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

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

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病(如人類豬型流感(亦名為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)或2019冠狀病毒病)以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響，因而可能對國內消費及我們的收入構成不利影響。有關2019冠狀病毒病風險的更多詳情，請參閱本節「—我們面臨有關2019冠狀病毒病爆發的若干風險」。中國部分地區(包括我們運營所在的若干城市)正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，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。

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震及接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡及財產損毀。此外，中國在2003年報告多宗SARS個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。

---

## 風險因素

---

未來爆發任何SARS、禽流感、2019冠狀病毒病或其他類似的傳染病可(其中包括)嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平,從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外,中國過往曾經歷自然災害,包括地震、水災、山體滑坡及早災,導致受災地區人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重損害以及停電、交通及通信中斷及其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能對我們的營運造成重大不利影響或使我們的營運中斷。此外,有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平,從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

**匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動等的影響。自1995年至2005年7月20日,人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而,自2005年7月21日起,中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日,國際貨幣基金組織執行董事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審閱,決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子,是繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種納入特別提款權貨幣籃子的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢,中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動,我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值,而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如,人民幣兌港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反,人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本,因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務營運的現金金額。

**中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。**

過去,中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對,中國政府不時實施政策控制通脹,如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下,通脹肆虐可能會增加我們

---

## 風險因素

---

的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

### **中國法律制度的不確定性可限制 閣下可享有的法律保障。**

中國法律制度的不確定性可限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及規例管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。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及行政規章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及規例項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

### **閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且大部份執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國與香港簽署《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》（「**該安排**」），該安排自2008年8月1日起生效。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄

---

## 風險因素

---

協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

**我們根據企業所得稅法可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會為我們引致不利的稅務後果。**

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅率通常一律劃為25%。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《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2017年12月29日經修訂），當中載列確定一家於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，如符合下列全部條件，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：(i)負責實施日常生產經營管理運作的高層管理人員及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2(含1/2)以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當導循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《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**」），該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊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確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務營運的資金。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立機構或營業地點但有關收入與該等所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如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%的中國所得稅，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%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務營運在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入以及如我們被視為中國居民企業而是否須因此繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓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所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

**中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。**

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」）在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、通過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。如發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務營運的重大中斷，並可能對我們

---

## 風險因素

---

的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合約安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序(包括商務部的批准)可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

### 與分拆及全球發售有關的風險

股份過往並無市場，且其全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。

在全球發售之前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價由我們與聯席代表(代表包銷商)磋商確定，可能與全球發售後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成活躍或流通動的交易市場；或(ii)如形成這樣的交易市場，其將於全球發售完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於發售價。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論其作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 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；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。



---

## 風險因素

---

**有意投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。**

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股股份價值，因此有意投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，有意投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的股份或其他證券。然而，自上市日期起計六個月後，我們可通過發行本公司新股份或其他證券來籌集額外資金，以為我們日後的收購或業務營運擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

**未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。**

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本招股章程「包銷 — 包銷協議及開支」。然而概不保證於禁售期屆滿後，控股股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

**日後我們可能不會就股份宣派股息。**

宣派股息由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

**我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。**

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，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使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

---

## 風險因素

---

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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、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管轄區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法律所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島公司法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 — 3. 開曼群島公司法 — (f)保障少數股東及股東的訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份的股東一致。

緊隨分拆完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會約51.60%表決權的行使。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

由於發售股份定價與交易之間有若干天時間差，我們的發售股份價格可能於交易開始時下跌至低於發售價。

股份的發售價將於定價日確定，定價日預期為2020年10月22日或前後，但無論如何不遲於2020年10月28日。然而，股份不會於上市日期(預期為2020年10月30日)前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因於定價日至上市日期期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

---

## 風險因素

---

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、仲量聯行、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並未由我們、聯席保薦人、聯席代表、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或其各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本招股章程所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對該等事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

**本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本招股章程載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。該等陳述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或聯交所其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

---

## 風險因素

---

閣下須細閱整份招股章程，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或依賴本招股章程或媒體刊登報導或並非由我們刊發的其他公告或財務報告所載的任何特定陳述。

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及全球發售事宜。該等報章及媒體報導可能包含本招股章程中並未出現或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。此外，合景泰富集團刊發的公告或財務報告所載與本集團有關的資料未必按我們編製資料的相同基礎編製。因此，有意投資者於決定是否購買發售股份時僅應依賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章、合景泰富集團刊發的公告或財務報告或其他媒體報導中的任何資料。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

為籌備上市，本集團已就下列各項尋求豁免嚴格遵守上市規則相關條文的規定。

### 管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠管理人員常駐香港，以滿足上市規則第8.12條的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要是由於我們的總部及主要業務運營均位於中國，管理層駐於中國能更好地履行職務。我們已向聯交所申請並已獲聯交所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) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表孔健楠先生(執行董事兼行政總裁)及陳靜雅女士(「陳女士」)(公司秘書)，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。各授權代表常駐香港，可應聯交所要求，於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵方式隨時取得聯絡。各授權代表獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，且陳女士亦已獲授權代表本公司在香港接收法律訴訟傳票及通知；
- (2) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時與董事(包括獨立非執行董事)迅速取得聯絡。並非常駐香港的董事均持有或可申請用於訪港的有效旅遊證件，且可在必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提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘一名董事計劃外遊，其將盡力向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暢通的溝通渠道。各董事及授權代表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／或電郵地址；
- (3) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任邁時資本有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡授權代表、董事、本公司高級管理層及其他高級人員，並將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (4) 聯交所與董事之間的會面可通過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。本公司將就其授權代表及／或合規顧問的任何變動及時通知聯交所。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已向聯交所就本招股章程「關連交易 — B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定，以及就本招股章程「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露的持續關連交易申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定。詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

### 往績記錄期後收購事項

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條及聯交所刊發的指引信HKEX-GL32-12 (「GL32-12」)，新上市申請人須在上市文件內會計師報告中載列自其最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括他們各自註冊成立或開業以後的每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納上市申請人的較短期間的業績(「有關規定」)。

自往績記錄期結束後，就擴充本集團業務而言，本集團已就收購若干公司(以下統稱為「目標公司」)的股權(「收購事項」)訂立協議，詳情載列如下：

豁免嚴格遵守上市規則的規定

編號	目標公司	賣方	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及持股比例	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮基準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前純利	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目後純利	進行收購事項的理由
1.	台州雲城物業管理有限公司	蔣莉芬女士及林汝雲女士	物業管理	2014年4月23日	60%	<p>人民幣5百萬元(其中人民幣0.5百萬元已悉數繳足，餘下人民幣2.5百萬元將於2024年4月前繳清)，於收購事項完成後，預期由蔣莉芬女士及寧駿物業分別擁有40%及60%。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。</p>	<p>於2020年9月29日，寧駿物業與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底前完成。</p>	<p>人民幣1.2百萬元，將於達成若干先決條件後分兩期償付。代價已參照被收購的股權百分比及目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。</p>	<p>分別為約人民幣1.8百萬元及約人民幣1.4百萬元。</p>	<p>分別為約人民幣1.3百萬元及約人民幣1.0百萬元。</p>	<p>擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。</p>
2.	南京君悅物業管理有限公司	南京永和物業管理有限公司	物業管理	2002年4月25日	100%	<p>人民幣0.5百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景總活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司。</p>	<p>於2020年8月21日，合景總活與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底前完成。</p>	<p>人民幣2,418,418元，將於達成若干先決條件後分三期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。</p>	<p>分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.4百萬元。</p>	<p>分別為約人民幣0.2百萬元及約人民幣0.3百萬元。</p>	<p>擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。</p>

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

編號	目標公司	賣方	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及持股比例	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮基準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前純利	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目後純利	進行收購事項的理由
3.	長沙九豐物業管理有限公司	湖南省家園物業管理有限公司	物業管理	2005年4月26日	100%	人民幣5百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。	於2020年9月10日，合景悠活與賣方訂立股權轉讓協議。收購事項預期將於2020年底前完成。	人民幣28,448,906元，將於達成若干先決條件後分三期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣2.8百萬元及約人民幣3.8百萬元。	分別為約人民幣2.1百萬元及約人民幣2.8百萬元。	擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。
4.	長沙園馨物業管理有限公司	湖南華庭物業管理有限公司	物業管理	2010年5月2日	100%	人民幣0.6百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。	於2020年9月15日，合景悠活與賣方訂立股權轉讓協議。收購事項預期將於2020年底前完成。	人民幣5,026,376元，將於達成若干先決條件後分三期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.8百萬元。	分別為約人民幣0.3百萬元及約人民幣0.6百萬元。	擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。



編號	目標公司	賣方	目標公司的主要業務活動	目標公司成立日期	已收購/將收購的目標公司股權百分比	收購事項完成後目標公司的註冊資本或預期註冊資本及持股比例	收購事項的進度	已付或預期支付的代價金額及考慮基準	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目	目標公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目	進行收購事項的理由
5.	蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司	廣州市君華物業服務有限公司	物業管理	1998年3月2日	100%	人民幣5百萬元，已悉數繳足，於收購事項完成後，預期由合景悠活全資擁有。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。	於2020年8月28日，合景悠活與賣方訂立股權收購協議。收購事項預期將於2020年底前完成。	人民幣30,270,758元，將於達成若干先決條件後分三期償付。代價已參照目標公司截至2019年12月31日止年度除稅及非經常性項目後純利並計及其未來業務前景後，經公平磋商後釐定。	分別為約人民幣0.6百萬元及約人民幣4.0百萬元。	分別為約人民幣0.5百萬元及約人民幣3.0百萬元。	擴展業務、進一步發展物業管理組合及減少對合景泰富集團的依賴。

附註：

- (1) 經作出一切合理查詢後，據董事所深知、確信及盡悉，各賣方及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。
- (2) 基於目標公司的未經審核管理賬目。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

就收購事項編製財務報表而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **一般及日常業務過程中** — 收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一便是通過收購物業管理行業本地參與者擴大市場份額。董事相信收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司不重大** — 各目標公司(由不同賣方擁有)所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。基於本公司可得的目標公司財務資料，各項收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務所得所有適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均低於5%。此外，收購事項(如按合併基準計算)的重要程度不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事相信(i)與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2020年4月30日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本招股章程。因此，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

- (c) **資料無法提供** — 由於收購事項尚未完成，我們無法全面獲取目標公司的全部所需歷史財務資料以編製目標公司經審核歷史財務資料。因此，根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條的規定披露所有有關目標公司的經審核財務資料，對本公司而言實為不切實際且構成過份沉重的負擔。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (d) 於招股章程披露所需資料 — 為使潛在投資者了解收購事項的更多詳情，本公司已於本招股章程內載入有關收購事項的下列資料，與上市規則第14章項下有關須予披露交易的公告規定之資料相符，其中包括：
- (i) 目標公司及賣方主營業務範圍的一般描述；
  - (ii) 確認對手方及其最終實益擁有人為獨立第三方；
  - (iii) 收購事項的代價、結清代價的方式以及釐定代價的基礎；及
  - (iv) 進行收購事項的原因及預期收購事項將為本集團帶來的裨益。

由於各收購事項的代價將會利用本公司內部資源以現金悉數支付，我們預期不會應用上市所得款項撥付任何收購事項。

### 分拆

於2020年6月19日，聯交所確認合景泰富可按其根據上市規則《第15項應用指引》(「**第15項應用指引**」)向聯交所呈交的建議進行分拆。

合景泰富自2007年起於聯交所主板上市。於分拆完成後，合景泰富集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店營運及教育，而本集團將專注於提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務。分拆旨在允許將合景泰富集團及本集團的兩項業務平台分開，使之具有清晰的劃分，且令合景泰富集團及本集團各自管理層可更明確地將業務重心放在各自的核心業務分部上。

### 分拆理由及益處

合景泰富董事認為，分拆對合景泰富集團及本集團均具有商業利益，理由如下：

- (a) 分拆將使合景泰富的股東有機會在本集團業務的獨立平台下將對本集團的投資價值變現；
- (b) 分拆將使本集團打造獨立上市集團的身份及擁有獨立的融資平台，並通過全球發售擴大我們的投資者基礎。分拆將令本集團能直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為我們的現有業務及未來擴張提供資金，而無需依賴合景泰富，從而提高我們的運營及財務管理效率；
- (c) 作為獨立上市的集團，本集團將能夠進一步建立聲譽，從而能更好地磋商及招攬更多業務；
- (d) 分拆將有助本集團提升企業形象，從而提高我們吸引戰略投資者直接投資本集團及與本集團建立戰略夥伴關係的能力，從而為本集團創造協同效應；及
- (e) 分拆將使合景泰富集團及本集團在各集團業務方面能夠實現更集中的發展、策略規劃及更好的資源分配。合景泰富集團與本集團均將受益於單獨管理架構下的有效決策流程，抓住新商機，尤其是本集團擁有專門的管理團隊專注其發展及業務。

根據第15項應用指引的規定，倘進行分拆，合景泰富將充分顧及其股東的利益，通過分派，即以實物分派股份及優先發售方式，向合資格合景泰富股東提供股份的保證配額。分派的詳情載列如下。根據優先發售，各合資格合景泰富股東有權根據保證配額按於記錄日期所

---

## 分拆及分派

---

持每45股合景泰富股份對應一股預留股份的基準申請認購。有關優先發售的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 分派

分派將完全以實物分派方式，根據合資格合景泰富股東在記錄日期各自於合景泰富的持股比例按於記錄日期所持有的每兩股合景泰富股份獲得一股股份的基準（下調至最接近股數）向彼等分派合共1,589,025,505股股份，為緊隨資本化發行後及全球發售完成前合景泰富持有的本公司全部已發行股份。分派須待全球發售在所有方面成為無條件後方可作實。倘有關條件未能達成，則不會作出分派，亦不會進行分拆。

合資格合景泰富股東根據分派享有的零碎股份權益將由合景泰富保留以於市場出售，且合景泰富將保留出售所得款項淨額，於扣除出售的相關開支後撥歸合景泰富所有。

待分派成為無條件後，我們預期於2020年10月29日將股票寄送至根據分派有權收到股份的合資格合景泰富股東。股票僅會於全球發售於各方面成為無條件，且包銷協議並無根據其條款被終止的情況下方為有效（預期為2020年10月30日上午8時正前後）。投資者如在收取股票前或股票成為有效之前按公開可得的分配詳情買賣股份，所有風險概由投資者自行承擔。

股份將以每手1,000股股份進行買賣。農銀國際證券有限公司將竭盡所能為合資格合景泰富股東提供對盤服務，以方便合資格合景泰富股東買賣可能根據分派獲得的碎股（如有）。

### 註冊地址位於香港境外的合資格合景泰富股東

於記錄日期，有兩名合資格合景泰富股東的註冊地址位於中國，並有一名合資格合景泰富股東的註冊地址位於台灣（統稱「海外股東」）。合景泰富及本公司董事已就分派一事在海外股東所在司法管轄區的適用證券法例下的法律限制作出查詢。經考慮情況後，合景泰富及本公司董事已有定案，海外股東並無被禁止參與分派。有意根據分派收取股份的任何海外股東有責任遵守相關司法管轄區的法律，包括獲取所有必要的政府或其他監管同意以及辦理任何其他類似的手續。收取股份的任何海外股東亦有責任遵守可能適用於香港境外有關轉售股份的限制。

---

## 分拆及分派

---

### (i) 註冊地址位於中國的合資格合景泰富股東

向居於中國的合資格合景泰富股東(「中國股東」)作股份分派不構成中國適用法律法規定義的於中國進行公開發售，故此毋須於中國辦理相關審批程序。此外，根據適用法律及法規，本公司未被禁止向中國股東作分派，惟中國股東認購或收取股份須符合中國相關適用法律及法規。

### (ii) 註冊地址位於台灣的合資格合景泰富股東

向居於台灣的合資格合景泰富股東分派股份不構成於台灣進行公開發售，故此未曾且不會根據台灣相關證券法律法規向台灣金融監督管理委員會及／或台灣任何其他監管機關登記或提交申請或獲准，且不得透過公開發售或在根據台灣證券交易法或相關法律及法規所界定構成提呈發售或邀請提呈發售(須向台灣金融監督管理委員會及／或台灣任何其他監管機關登記或提交申請或獲准)之情況下於台灣內出售、發行或提呈發售。概無台灣人士或實體已獲授權於台灣提呈發售或出售股份。

### 合景泰富港股通投資者

根據聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於2020年10月9日，中國結算持有161,271,165股合景泰富股份，相當於合景泰富已發行股份總數的約5.06%。中國結算為香港結算代理人的中央結算系統參與者。合景泰富中國港股通投資者可根據分派透過中國結算持有我們的股份。按照於2016年9月30日經修訂及生效且於2020年3月13日作最後修訂的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》及於2016年9月30日頒佈及生效且於2020年3月13日作最後修訂的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》，凡在中國結算開設證券賬戶記存我們股份的合景泰富中國港股通投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))，只能根據滬港通及深港通於聯交所進行證券出售。

合景泰富中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情徵詢其中介人(包括經紀商、託管商、代名人或中國結算參與者)及／其他專業顧問的意見。

### 董事責任聲明

本招股章程載有根據公司(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》及上市規則所提供的資料，旨在提供有關我們的資料，董事對本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理諮詢後確認，就其所知及所信，本招股章程所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致當中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

本招股章程僅就香港公開發售(屬於全球發售的一部分)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。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明提呈發售，並受其所載條款及條件規限。概無人士獲授權提供任何關於全球發售的資料或作出並非載於本招股章程的聲明，而並非載於本招股章程的任何資料或聲明，均不得視為已獲本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

上市由聯席保薦人保薦，全球發售由聯席代表經辦。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，惟須待我們與聯席代表(代表香港包銷商)於協定發售價後，方可作實。國際發售預期由國際包銷商根據預期於定價日或前後訂立之國際包銷協議的條款及條件全數包銷。

倘我們與聯席代表(代表香港包銷商)因任何原因而未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。有關包銷商及包銷安排的全部資料，請參閱「包銷」。

交付本招股章程及就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不構成我們的聲明，表示自本招股章程日期以來並無任何變動或並無合理可能牽涉有關變動的事態發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期均屬正確。

### 申請認購香港發售股份的程序

申請認購香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份及預留股份」及申請表格。

### 全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構的詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」。

### 超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排詳情載於「全球發售的架構」。

### 提呈發售及銷售股份的限制

購買香港公開發售項下香港發售股份的人士均須確認或將於購買發售股份時被視作確認其知悉本招股章程所述提呈發售發售股份的限制。

我們並未採取任何行動准許在香港境外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何不獲授權作出要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售發售股份均須受到限制且可能無法進行，惟已根據該等司法管轄區的適用證券法獲許可或根據向相關證券監管機構進行之登記或獲得的授權或獲豁免遵守有關規定所進行者除外。

### 申請股份於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據全球發售已發行股份及將予發行的股份(包括行使超額配股權而可能發行的股份)上市及買賣。

我們概無任何部分股權或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或於短期內亦無意進行有關上市或尋求有關上市許可。

### 開始買賣股份

預期股份將於2020年10月30日(星期五)開始於聯交所買賣。股份將以每手1,000股為單位進行交易。股份的股份代號將為3913。

### 股份將符合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣且我們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，由上市日期或香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行交收。

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



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

由於此等交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關安排的詳情。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。

### 建議諮詢專業稅務意見

閣下如對有關認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢閣下的專業顧問。我們謹此強調，本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表，或參與全球發售的任何其他人士對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

### 股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊將由香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。除非董事另行同意，否則股份的所有過戶文件及其他所有權文件必須提交香港股份過戶登記處(而非開曼群島)辦理登記。

買賣在香港股東名冊中登記的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按轉讓股份的代價或(如較高)價值以從價稅率0.1%向買賣各方徵收。換言之，現時一般的股份買賣交易合共須繳納0.2%稅項。此外，每份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。

### 匯率換算

除非另有指明，否則於本招股章程以人民幣、美元及港元列值的金額彼此之間按下列匯率換算，僅供說明用途：1.00港元兌人民幣0.8748元；1.00美元兌7.7500港元以及1.00美元兌人民幣6.6933元。

概不表示任何人民幣或美元金額已經或原可以或可以於當天或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率換算為港元。

### 四捨五入

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經作四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必為上列數字的算術總和。

### 語言

英文版招股章程與本中文譯本如有任何不一致，概以英文版招股章程為準，惟英文版招股章程所述於中國成立的實體或企業的中文名稱與英文翻譯如有任何不一致，概以中文名稱為準。有關中國實體或企業中文名稱的英文翻譯僅供識別之用。

### 其他

除非另有指明，否則對全球發售完成後的本公司任何股權的所有提述均假設超額配股權未獲行使。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
孔健楠先生	香港 數碼港 貝沙山道68號 南灣 T5座37樓A室	中國
楊靜波女士	中國 廣東省廣州市 天河區 興盛路10-4號 隼峰苑 A4 1802室	中國
王躍先生	中國 北京市 海淀區 展春園 28座單位三302室	中國
<b>非執行董事</b>		
孔健岷先生	香港 淺水灣道67號 怡峰 12樓C室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
劉曉蘭女士	中國 上海市 普陀區 石泉東路215弄 5單元1201室	中國
馮志偉先生	香港 北角 健康中街 康欣閣 11樓G室	中國
伍綺琴女士	香港 山頂 山頂道8-12號 欣怡居 A2座5樓B室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情，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

聯席保薦人

農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

聯席代表

農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

聯席全球協調人

農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

中國國際金融香港證券有限公司  
香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

瑞士信貸(香港)有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席賬簿管理人

**農銀國際融資有限公司**

香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

**華泰金融控股(香港)有限公司**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

**中國國際金融香港證券有限公司**

香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

**瑞士信貸(香港)有限公司**

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

**摩根士丹利亞洲有限公司**

(僅就香港公開發售而言)  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

**Morgan Stanley & Co. International plc**

(僅就國際發售而言)  
25 Cabot Square  
Canary Wharf  
London E14 4QA  
United Kingdom

**中銀國際亞洲有限公司**

香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

**銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司**

香港上環  
干諾道中111號  
永安中心28樓  
2808B-2811室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 中信里昂證券有限公司

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

### 克而瑞證券有限公司

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心2007 & 2403室

### 香江證券有限公司

香港九龍  
尖沙咀海港城  
海洋中心622室

### 聯席牽頭經辦人

### 農銀國際證券有限公司

香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

### 華泰金融控股(香港)有限公司

香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

### 中國國際金融香港證券有限公司

香港中環  
港景街1號  
國際金融中心一期29樓

### 瑞士信貸(香港)有限公司

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場88樓

### 摩根士丹利亞洲有限公司

(僅就香港公開發售而言)  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

**Morgan Stanley & Co. International plc**

(僅就國際發售而言)

25 Cabot Square  
Canary Wharf  
London E14 4QA  
United Kingdom

**中銀國際亞洲有限公司**

香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈26樓

**銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司**

香港上環  
干諾道中111號  
永安中心28樓  
2808B-2811室

**中信里昂證券有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

**克而瑞證券有限公司**

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心2007 & 2403室

**香江證券有限公司**

香港九龍  
尖沙咀海港城  
海洋中心622室

本公司法律顧問

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

有關中國法律：  
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

有關開曼群島法律：  
康德明律師事務所  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

聯席保薦人及包銷商法律顧問

有關香港法律：  
繆氏律師事務所  
(與漢坤律師事務所聯營)  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
39樓3901-05室

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

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

---

合規顧問	<b>邁時資本有限公司</b> 香港 灣仔 港灣道25號 海港中心1908室
行業顧問	<b>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司</b> 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
物業估值師	<b>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司</b> 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
收款銀行	<b>恒生銀行有限公司</b> 香港 德輔道中83號  <b>中國工商銀行(亞洲)有限公司</b> 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈 33樓  <b>渣打銀行(香港)有限公司</b> 香港 觀塘 觀塘道388號 渣打中心15樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 廣東省 廣州市 天河區 華夏路8號 3601房自編75號
香港主要營業地點	香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 82樓8205A室
公司網站	<b><u><a href="http://www.kwgliving.com">www.kwgliving.com</a></u></b> (本網站資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	陳靜雅女士 ACIS, ACS 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 82樓8205A室
審核委員會	伍綺琴女士 (主席) 馮志偉先生 劉曉蘭女士
薪酬委員會	伍綺琴女士 (主席) 孔健楠先生 馮志偉先生
提名委員會	孔健岷先生 (主席) 馮志偉先生 伍綺琴女士

---

## 公司資料

---

### 授權代表

孔健楠先生  
中國  
廣東省  
廣州市  
越秀區  
福今東路13號  
302室

陳靜雅女士  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
82樓8205A室

### 開曼群島股份過戶登記總處

**Conyers Trust Company (Cayman) Limited**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

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室

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
廣州工業大道支行  
中國  
廣東省  
廣州市  
海珠區  
工業大道北  
31號

## 行業概覽

本節及本招股章程其他章節中涉及物業管理業及中國整體經濟的若干資料及統計數據來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體及政府間組織公佈之資料及仲量聯行提供的委託研究報告編製。本節及本招股章程其他章節中呈列的來自上述及其他來源之資料為該等來源當前可提供的最新資料。

我們認為，本節及本招股章程其他章節所載資料來源為適當，且該等資料已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由認為該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性，或遺漏了任何事實導致該等資料在任何重要方面屬不實或具誤導性。我們、聯席保薦人、聯席代表、包銷商、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與全球發售的所有其他各方(仲量聯行除外)均未獨立認證來自官方或其他第三方來源之資料的完整性、準確程度或公平性，亦未對此作出任何陳述。該等資料可能與中國國內或國外編製的其他資料並不相符或並未按其同等程度的準確性或完整性編製。因此，本招股章程所載或提述的官方及其他第三方來源可能並不準確，閣下不應過分依賴該等資料。

### 緒言

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國的住宅物業管理、商業物業管理營運服務市場的必要資料編製行業研究報告以供本招股章程使用。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣420,000元，而我們認為這符合類似報告的市場價格。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，透過擁有、佔用及投資房地產向尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有近300個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾94,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份中國政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 知名研究機構；及
- 仲量聯行的專有數據庫。

---

## 行業概覽

---

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

- 採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及
- 仲量聯行了解其本身的專有數據庫及所訂閱的中指數據及司爾亞司數據的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：

- 本集團所提供的所有文件均屬真實準確；
- 相關中國政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；
- 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。住宅物業管理、商業物業管理營運服務市場不斷波動且變化無常。仲量聯行不負責預測或保證該等市場的未來狀況；及
- 若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

截至最後實際可行日期，董事經採取合理謹慎措施後確認，盡其所知，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場資料並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

### 中國及大灣區概覽

#### 中國經濟及房地產市場

作為世界第二大經濟體，中國國內生產總值由2014年人民幣641,280億元增加至2019年人民幣990,870億元，複合年增長率為9.1%。中國經濟增長率因2019冠狀病毒病而放緩，2020年上半年的國內生產總值按年下降1.6%。然而，隨著2019冠狀病毒病的緩和及激勵政策，2020年第二季的經濟錄得溫和增長3.2%，自本年第一季度急跌6.8%回復。

儘管中央政府實施一系列的緊縮措施冷卻過熱的房地產市場，隨著中國經濟快速增長，中國房地產總投資亦由2014年的人民幣95,040億元穩步增加至2019年的人民幣132,190億元，複合年增長率為6.8%。由於2019冠狀病毒病疫情爆發，房地產市場受到嚴重影響，但已逐漸恢復正常。根據克而瑞的資料所示，百強發展商的訂約銷售額於7月份按年增長24.8%，1月份至7月份期間按年輕微增長1.2%。此外，儘管受2019冠狀病毒病疫情影響，中國房地產中長期的主要推動因素預期保持穩定及回彈力。

## 行業概覽

### 中國特選經濟統計數據及房地產市場統計數據(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
總人口(百萬)	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
城市化(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用
<b>房地產市場</b>							
總房地產投資(人民幣十億元)	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	1,075	1,000	1,061	1,015	936	959	-2.2%
已售物業的總建築面積 (百萬平方米)	1,206	1,285	1,573	1,694	1,717	1,716	7.3%

資料來源：國家統計局

### 大灣區經濟及房地產市場

大灣區經濟強勁，貢獻中國總國內生產總值約12%，佔人口約5%。同時，與全中國相比，其總人口以較高的複合年增長率增長，其城市化率遠高於全國水平。

作為其中一個人口最稠密及經濟最繁榮的地區，大灣區的房地產市場蓬勃發展。2014年至2018年，大灣區房地產投資總額按16.2%複合年增長率增長。大灣區的已竣工物業的建築面積由2014年53百萬平方米增加至2019年65百萬平方米。

### 大灣區特選經濟統計數據及房地產市場統計數據(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) (不包括香港特別行政區及澳門 特別行政區)	5,864	6,338	6,907	7,571	8,095	8,690	8.2%
名義國內生產總值(人民幣十億 元)(包括香港特別行政區及澳 門特別行政區，經相應年份匯 率調整)	8,024	8,658	9,455	10,127	10,962	11,635	7.7%
總人口(百萬)	65.5	66.7	68.0	69.6	71.2	72.6	2.1%
城市化(%)	85.9	86.3	86.7	87.0	87.5	不適用	不適用
<b>房地產市場</b>							
總房地產投資(人民幣十億元)*	629	708	860	983	1,149	不適用	16.2%**
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)*	53	43	45	59	51	65	4.0%
已售物業的總建築 面積(百萬平方米)*	67	87	107	104	94	不適用	8.6%**

附註： \* 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

\*\* 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算。

資料來源：國家統計局

## 住宅物業管理市場

### 定義及引言

住宅物業管理指一間選定物業管理公司獲住宅物業業主聘用、受託及授權管理及維護小區內之樓宇、設施、設備及場地之行為。於中國，住宅物業一般以小區形式存在，具有明確邊界。

### 業務及收入模式

物業管理公司須保證基本管理服務，並鼓勵提供增值服務。增值服務一般指客製化及特定的服務，如家居管理、預訂服務、房屋租賃、停車場管理等。物業代理服務亦是常見的增值服務，而房地產代理機構及代理向客戶提供物業市場資料及代理服務，以及就促進物業交易收取佣金。

一般而言，物業管理服務有兩種主要收入模式，即「包幹制」及「酬金制」。「包幹制」模式為主導的收入模式，容許公司於每個時期收取業主一項定額服務費並保留未用的資金。本公司需要自行融資作為回報。「酬金制」亦受歡迎，乃由於管理層提出收取服務費用總額之固定百分比為佣金。

### 發展概覽

受惠於過往數十年的城市化進程，住宅物業持續發展為住宅物業管理市場創造龐大需求。因此，根據中國指數研究院的統計數據，中國住宅物業管理市場的估計市場規模於2019年末達到人民幣4,850億元。中國100大物業管理公司管理的住宅物業的平均建築面積由2014年的18百萬平方米增至2018年的56百萬平方米，複合年增長率為32.6%。

#### 住宅物業管理市場的營運指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
中國100大物業管理公司管理之 住宅物業平均建築面積 (百萬平方米)	18	26	不適用	44	56	不適用	32.6%*

附註： \* 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算。

資料來源：中國物業管理協會

同時，中國100大物業管理公司提供的住宅物業管理服務總收入於2018年達到人民幣904億元，2015年至2018年期間之複合年增長率為30.5%。具體而言，住宅物業管理費用之收入由2015年人民幣351億元增至2018年人民幣754億元，複合年增長率為29.0%，而社區

## 行業概覽

增值服務之收入則達到人民幣150億元。此外，於2018年，住宅物業管理費用的收入仍佔總收入83.40%，惟百分比隨時間有所下跌。

### 住宅物業管理市場的收入指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
中國100大物業管理公司之住宅 管理服務總收入 (人民幣十億元)	不適用	40.6	不適用	61.6	90.4	不適用	30.5%*
中國100大物業管理公司之住宅 物業管理費用總收入 (人民幣十億元)	不適用	35.1	不適用	52.0	75.4	不適用	29.0%*
中國100大物業管理公司之社區 增值服務總收入 (人民幣十億元)	不適用	5.5	不適用	9.6	15.0	不適用	39.5%*

附註： \* 複合年增長率乃按2015年至2018年的數據計算

資料來源：中國物業管理協會

根據《國務院關於印發國家人口發展規劃(2016–2030年)的通知》，中國的城市化率預期於2030年達70%，而2019年的城市化率為60.6%。日漸增加的城市化率預期將會產生龐大的商品房及相應的住宅物業管理服務需求。人民對更佳生活質素的需求上升，以及發掘增值服務的趨勢，多項原因使人相信整體市場及住宅物業管理市場能夠在可見將來保持強勁增長。

**大灣區的住宅物業管理市場。**大灣區的住宅物業管理市場暢旺。首先，於需求方面，多年來大灣區人口持續錄得淨流入，而北京及上海的數目則連續兩年下降。此外，廣東省已頒佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》。通過交通基建發展改善大灣區內的交通便捷程度為規劃的重要一環。得益於政策支持，人口流入趨勢預期將有增無減，為住宅物業及相關管理服務帶來龐大需求。其次，規劃亦強調提升及改善生活性服務業質素，為住宅物業管理市場帶來重大機遇。第三，該地區的可支配收入較高，對優質物業管理服務的渴求導致管理費相對較高。

據估計，大灣區內十大領先物業管理公司<sup>1</sup>在管的住宅物業平均建築面積於2014年至2019年按複合年增長率23.0%增加。同時，2014年至2019年期間，住宅物業管理費按複合年增長率2.0%穩定增長，達每月每平方米人民幣2.82元。

<sup>1</sup> 十大領先物業管理公司指中國指數研究院於2019年排列的大灣區十大領先公司，本集團在這些公司中排名第十。



## 行業概覽

住宅物業管理費的定價考慮多項因素，包括項目定位、地點、服務範圍等。於全國各地，與本集團在管物業質素相若及項目類別相近的住宅物業之物業管理費介乎每月每平方米約人民幣1元至8元不等。根據仲量聯行的意見，鑒於往績記錄期內本集團住宅物業整體平均物業管理費介乎每月每平方米人民幣2.6元至人民幣2.9元不等，故本集團就住宅物業收取的平均物業管理費屬行業價格範圍內。

### 大灣區住宅物業管理市場的營運指標(2014年至2019年)

	<u>2014年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	複合年增長率 (2014年至 2019年)
十大公司 <sup>1</sup> 於大灣區的在管住宅物業 平均建築面積(百萬平方米)*	8.2	9.5	11.9	15.1	18.5	23.0	23.0%
大灣區的平均住宅物業管理費(每月 每平方米人民幣元)*	2.56	2.67	2.77	2.78	2.82	2.82	2.0%

附註： \* 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

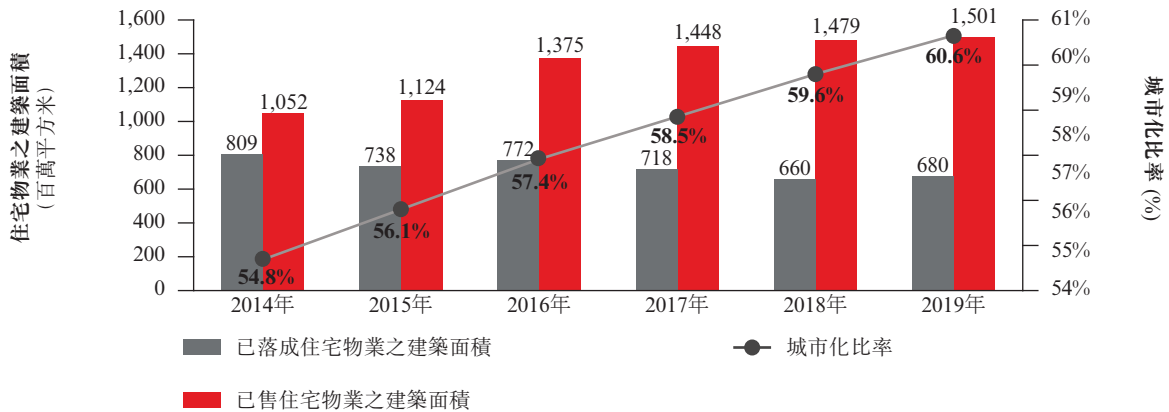
資料來源：仲量聯行

**爆發2019冠狀病毒病的影響。**近期，由於爆發2019冠狀病毒病，住宅物業管理服務之營運成本因此增加，乃由於勞工、消毒劑以及個人防護設備(PPE)之成本不斷上升。然而，行業的收入流維持高復原能力。住宅物業管理費用之收入穩定，僅部分增值服務的收入受影響。地方政府，如深圳及杭州政府，亦就行業引入補貼政策。更重要的是，傳染病已加強對專業及品牌管理服務的需求，很可能刺激日後住宅物業管理服務之發展。因此，有理由相信，於中長期，住宅物業管理市場將相應受惠。

## 主要增長推動力

**持續城市化及發展住宅房地產市場。**中國城市化比率於2019年達到60.6%。隨著急速的城市化，中國商品住宅物業之數量亦急升。預期城市人口的增長將繼續提高商品房屋的需求，進一步為住宅物業管理服務創造需求。

中國城市化及選定住宅房地產市場指標 (2014年至2019年)



資料來源：中國國家統計局

**城市居民之可支配收入及開支增加。**城市居民之人均可支配收入及人均消耗開支於2019年達到人民幣42,359元及人民幣28,063元。有見及該增長，住宅物業管理開支亦因人民需要更佳的生活條件而增加。

中國人均收入及開支指標 (2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
城市居民之人均可支配收入 (人民幣元)	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
城市居民之人均消耗開支 (人民幣元)	19,968	21,392	23,079	24,445	26,112	28,063	7.0%

資料來源：中國國家統計局

**有利政策。**已頒布一系列有利政策。《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》容許按磋商而非法規設定管理費用。《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》推動發展物業管理行業。於2017年6月，《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》鼓勵行業擴充其地域覆蓋至鄉村地區。

### 未來機會及挑戰

**就市場擴張採取併購策略。**市場領導者一般採取併購策略以擴充其市場份額。近年來，愈來愈多領先的物業管理公司正積極尋求融資及上市機會。在資本市場的支持下，物業公司渴望透過併購行動實現重大業務擴張。預期不久將來將進行更多併購。

**增加增值服務比例。**根據中國物業管理協會之資料，中國100大物業管理公司增值服務佔總收入的比例由2015年13.6%上升至2018年16.6%。由於增值服務的利潤率較高，增值服務將為住宅物業管理公司領先其他對手的新機會。

**數碼化管理。**隨著互聯網、大數據、物聯網(IoT)及其他相關技術獲普遍採用，物業管理公司有動力推廣數碼化管理的應用。受歡迎的做法包括一站式服務應用程式，智能設施管理系統，登入控制系統等。該等做法促進管理效率及節省成本。此外，其為管理公司提供延展服務鏈的機會。舉例而言，部分公司正綜合B2C(業務對客戶)服務至其網上平台。

**勞工成本不斷增加。**物業管理市場為勞動密集的市場。每年平均工資近年不斷上升，導致勞工成本不斷增加。房地產行業的平均年薪顯示該趨勢。

#### 中國的勞工成本(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
房地產行業的工人平均年薪 (人民幣元)	55,568	60,244	65,497	69,277	75,281	80,157	7.6%

資料來源：國家統計局

### 商業物業管理營運服務市場

#### 定義及引言

商業物業管理乃各類商業物業之物業管理的常規術語。然而，本節集中兩個主要類別，即寫字樓及零售商業物業。與住宅物業不同，商業物業的特點為訪客流量大，組成部分多元，功能不同及公共區域大。因此，提供的管理服務技術上而言較為完整。

除物業管理服務外，商業物業需要商業營運服務。其指由設計與建築期間至交收及營運期間提供的顧問及營運服務。

## 行業概覽

### 業務及收入模式

業務模式包括兩個層面。一方面，物業管理公司提供一個與住宅分部類似但更複雜的物業管理服務。另一方面，就商業物業營運角度而言，物業管理公司主要集中於租戶管理服務，如為合適的組合進行租戶過濾、租金定價、租賃合約擬備、收取租金等。為進一步支持業主，物業管理公司亦從事多種服務，包括(但不限於)市場營銷、組織活動、顧問服務及增值服務。

商業物業管理營運服務之收入流多元，而收入模式按提供服務之內容而有所不同。下表載列商業營運服務供應商一般將收取費用的基準：

#### 商業物業管理營運服務之收入模式

期間	發展階段	提供之服務	收入模式
開業前	設計與建築	商業營運服務 顧問服務 (項目定位及計劃)  租戶管理服務 (物色租戶)	一次定額
開業後	交收／營運	物業管理服務 (設施翻新及升級、清潔服務、保安服務、 防火安全)  商業營運服務 租戶管理服務 (租戶過濾、租金定價及調整、租賃合約擬備、 收取租金)  增值服務 (收費會員制度、禮品卡及管理廣告空間等)  商業營運服務 市場營銷服務 (品牌市場營銷、銷售推廣)	包幹制或酬金制  酬金制  按建築面積定額
		商業營運服務 組織活動 (品牌市場營銷活動、展覽、短期銷售攤位及 廣告攤位)	一次定額

資料來源：仲量聯行

### 發展概覽

商業物業管理興起乃受惠於過去數十年商業物業發展的急速擴張。於2019年末，中國在管商業物業的累計建築面積達到34.3億平方米。此外，由於商業板塊的利潤率高於住宅板塊，公司現正積極拓展在管商業物業組合。

商業物業管理的發展概覽。2019年中國商業物業管理市場的估計市場規模為人民幣2,740億元。

## 行業概覽

中國100大物業管理公司管理的辦公室及零售商業物業平均建築面積急升至2018年6.4百萬平方米及4.8百萬平方米，複合年增長率分別為26.6%及25.6%。就收入而言，中國100大物業管理公司提供的辦公室管理服務於2018年達到總收入人民幣248億元，2015年至2018年間的複合年增長率為19.3%。同期，中國100大物業管理公司的零售商業物業管理服務總收入由人民幣45億元上升至人民幣116億元，複合年增長率為36.7%。

### 中國商業物業管理的營運指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
<b>辦公室物業</b>							
中國100大物業管理公司管理之 辦公室物業平均建築 面積(百萬平方米)	2.5	3.2	不適用	4.8	6.4	不適用	26.6%*
中國100大物業管理公司之 辦公室管理服務總收入 (人民幣十億元)	不適用	14.6	不適用	19.0	24.8	不適用	19.3%**
<b>零售商業物業</b>							
中國100大物業管理公司管理之 零售商業物業平均建築面積 (百萬平方米)	2.0	2.2	不適用	3.6	4.8	不適用	25.6%*
中國100大物業管理公司之 零售商業物業管理服務總收入 (人民幣十億元)	不適用	4.5	不適用	8.4	11.6	不適用	36.7%**

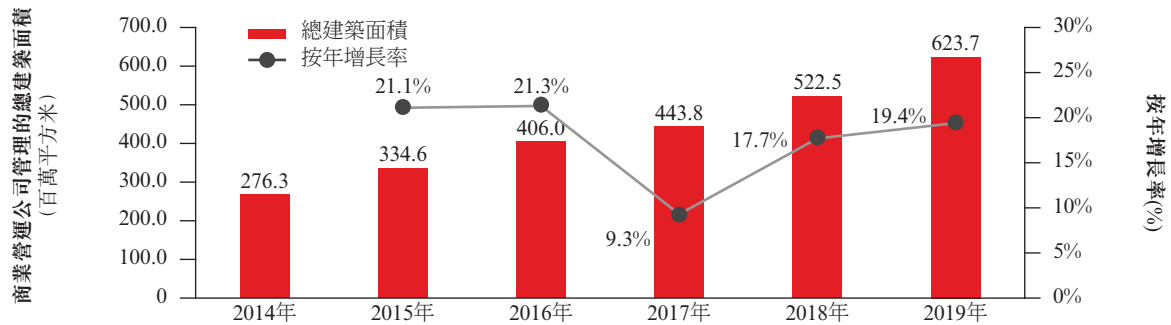
附註：\* 複合年增長率乃按2014年至2018年的數據計算

\*\* 複合年增長率乃按2015年至2018年的數據計算

資料來源：中國物業管理協會

**商業營運服務之發展概覽。**隨著商業物業市場的發展，發展商現時更著重長期利益並傾向持有物業，並透過出租而非出售物業而獲利。相應地，專業商業營運服務的需求已大幅發展，而隨著發展過程，服務內容已因此而擴張。估計商業營運公司管理的總建築面積由2014年267.3百萬平方米上升至2019年623.7百萬平方米，期內複合年增長率為17.7%。

### 商業營運市場的市場指標(2014年至2019年)



資料來源：仲量聯行

此外，與發達國家相比，中國的第三產業仍佔較小比重，於2019年為53.9%，預期服務業的持續增長將產生愈來愈多的辦公室物業需求。同樣，家庭消費佔國內生產總值的比重仍然較其他已發展國家低，預期將來消費力將持續增長。這將帶動零售物業需求，從而擴大物業管理服務的市場。同時，零售物業亦正尋求與線上購物區分開來的方法，為商業管理營運市場製造更多機會。因此，多項理由使人相信商業物業管理營運服務市場未來將經歷龐大增長。

**大灣區的商業物業管理營運服務市場。**大灣區的商業物業管理市場蓬勃，2019年的在管商業物業估計總建築面積達300.7百萬平方米。與此同時，大灣區的商業營運服務市場亦迅速及大幅發展。商業營運服務的市場規模由2014年約42.0百萬平方米增至2019年約70.0百萬平方米，複合年增長率為10.8%。

市場蓬勃歸因於多項因素。一方面，政府銳意建設世界級海灣地區，採取實質步驟將產業升級，特別專注於金融、科技創新及先進製造等產業。發展商積極回應，收購新地塊作發展辦公室物業之用。因此，預期寫字樓的整體供應將會上升。例如，未來五年，深圳新供應的甲級辦公室物業約為7.6百萬平方米，與現有存貨的規模相若。另一方面，隨著地區的可支配收入及人口增長，該地區的購買力大致上升。於過去五年，大灣區幾乎所有城市的消費商品總零售銷售錄得複合年增長率約7%。此外，該地區的消費者渴望獨特及多樣化的購物體驗，亦為零售物業管理營運服務帶來重大商機。因此，零售物業市場及相關管理服務的發展趨勢良好。

## 行業概覽

就大灣區的管理費而言，辦公室物業的平均管理費於2014年至2019年期間保持相對穩定，而平均零售物業管理費按複合年增長率2.0%增加。然而，值得注意的是，辦公室物業的平均管理費於2015年大幅下降，並於其後四年按複合年增長率2.2%增加，主要由於2015年佛山市及珠海市的辦公室物業供應增加，其管理費相對較低。

鑒於商業物業服務內容複雜、物業種類多樣化、項目定位等因素，相比住宅物業，商業物業之物業管理費定價差距較大。於全國各地，與本集團在管物業質素及特點相若的寫字樓及購物商場之平均物業管理費分別主要介乎每月每平方米約人民幣8元至40元不等及每月每平方米人民幣10元至90元不等，購物商場的平均物業管理費水平一般較寫字樓高。根據仲量聯行的意見，鑒於往績記錄期內本集團商業物業整體平均物業管理費介乎每月每平方米人民幣10.9元至人民幣19.7元不等，故本集團就商業物業收取的平均物業管理費屬行業價格範圍內。

### 大灣區商業營運市場的市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率 (2014年至 2019年)
商業營運公司於大灣區管理的 總建築面積(百萬平方米)*	42.0	46.9	52.8	59.5	65.2	70.0	10.8%
大灣區的平均辦公室管理費 (每月每平方米人民幣元)*	11.21	9.23	9.66	9.96	10.13	10.29	-1.7%
大灣區的平均零售物業管理費 (每月每平方米人民幣元)*	7.34	6.15	5.66	7.43	8.12	8.11	2.0%

附註： \* 不包括香港特別行政區及澳門特別行政區的數據

資料來源：仲量聯行

**爆發2019冠狀病毒病的影響。**與住宅物業管理市場相近，營運成本亦由於近期2019冠狀病毒病爆發而增加。此外，由於已實施隔離政策，短期內無可避免會對實體店的人流及銷售構成負面影響。零售商正面對重大壓力，而部分須終止營運。部分發展商、業主及物業管理公司因此決定削減其商業租戶的租金及管理費，協助彼等安然渡過病症的影響。辦公室板塊亦有類似情況。因此，鑒於商業營運服務供應商收取租金若干百分比作收入，商業物業管理營運服務市場的收入於短期內受到影響。然而，已實施的租金寬減措施已逐步屆滿。

然而，在地方政府頒布的傳染病及支援政策(如推動零售復甦的消費禮券)的協助下，市場已逐步回復正常，消費者流量及銷售有所反彈。研究指出重點監察的零售企業於2020年3月的平均每日銷售較2020年2月上升3.2%，而全國餐飲業的恢復率已達85.4%。此外，由

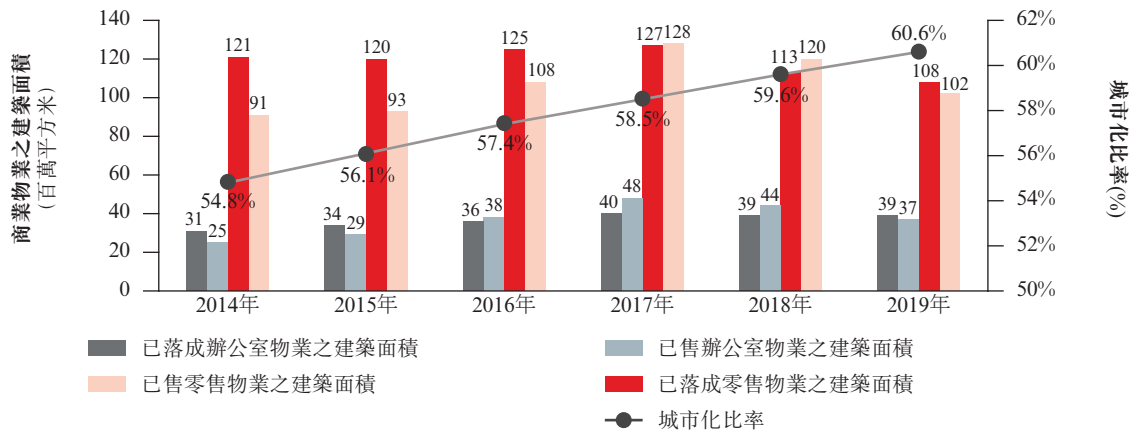
## 行業概覽

於傳染病導致專業商業物業管理服務的需求上升，有理由相信，中國的商業房地產市場以及商業物業管理營運服務市場於中長期可維持迅速復原的能力，尤其在經濟蓬勃、人口稠密及消費力高的城市。儘管如此，面對經濟下行的壓力，預期2019冠狀病毒病的負面影響將於短期內增加空置率及降低平均租金，此亦將影響商業物業管理營運市場。

### 主要增長動力

**急速城市化及進一步發展商業物業市場。**與住宅分部相似，城市化進程及商業物業市場之重大增長亦增加對商業物業管理營運服務之需求。

中國城市化及選定商業房地產市場指標(2014年至2019年)



資料來源：中國國家統計局

**城市居民之可支配收入及開支增加。**城市居民之人均可支配收入及消耗開支於近年均穩定增加，於2019年分別達到人民幣42,359元及人民幣28,063元。不斷增長的收入及開支提高人民對優質商業物業的需求，該等物業需要維護及營運服務。

**有利政策及政府推動消費。**上述物業管理的有利政策亦為商業物業管理營運行業的發展帶來正面影響。

此外，為推動本地需求，已採取行動刺激商品流通及培養消費環境。根據國務院頒布的《關於加快發展流通促進商業消費意見》，其他部門及地方政府已頒布多項政策促進消費，為商業物業管理公司帶來巨大商機。

**商業房地產市場持續創新。**房地產行業近年持續嘗試投入創新。於零售分部，零售商業物業創造無法輕易於網上複製的觸感式及引人入勝之體驗已成為首要任務。更多餐飲、戲



院、健身室等亦引入零售商業物業。同樣地，於辦公室分部採用共同工作空間及綠色建築技術乃大勢所趨，故此對管理服務施加更多挑戰，並因此推動商業物業管理行業的發展。

### 未來機會及挑戰

**數碼化管理及營運。**考慮到經營商業物業的複雜性，業主及管理公司更熱衷推廣數碼化管理及營運。首先，其有助監察日常營運的狀況，包括每日訪客數目，消費者行為等。第二方面，其對租戶管理帶來益處。由於數百份租賃合約具有不同契諾，管理公司要照顧好所有租戶乃一大挑戰。

**擴張服務範圍。**為維持市場競爭力，商業物業管理營運服務供應商正尋求提供更多元化的服務。向發展商及租戶提供顧問服務乃其中一個範疇。此外，該等公司亦更關注增值服務。網上平台及流動應用程式已獲廣泛採用，以豐富增值服務，如付費會員制度、會員積分、禮品卡，以作出更佳的推廣及為消費者提供良好的購物體驗。

**客製化及專題零售商業項目。**鑑於市場的競爭激烈，管理營運服務的領先供應商致力透過提供營運主題、租戶組合及店舖佈置的客製化設計，突出其管理零售項目。具有專題的購物中心一般較受顧客歡迎。

### 競爭格局

#### 競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈。據估計，就總在管建築面積而言，住宅物業管理之市場規模佔整體物業管理市場約68.93%。同時，商業物業、工業園及公共物業子分部分別佔15.60%、6.21%及9.27%。子市場的競爭同樣激烈。整體而言，於2019年行內有約130,000家物業管理服務供應商。此外，市場集中比率不斷上升，表示行業的競爭加劇。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的市場份額持續增長，由2014年19.50%上升至2019年43.61%。10大公司管理的平均建築面積約為100大公司管理的平均建築面積的五倍，達到2.2億平方米。

於特定物業類型的子市場，競爭亦相當激烈。具體而言，住宅物業管理市場已有約114,000名參與者。據估計，住宅物業管理服務市場五大公司的市場份額於2019年達到9.1%，而五大市場份額僅佔整體市場7.5%。同時，商業物業管理營運服務市場的五大市場份額約為13.9%。部分乃由於各個子分部的參與者較少。此外，公司亦可能專注管理特定類

---

## 行業概覽

---

型的物業，而其於該等子市場一般佔較大份額。然而，即使集中率相對較高，與住宅物業管理相比，商業物業管理營運服務仍處於早期發展階段。其競爭對手較少，公司有較大擴展空間。

### 准入門檻

**服務質素及服務體驗。**雖然管理公司的資格規定已取消，市場發展多年後仍需要專業及精密的服務。已具有足夠經驗的早期參與者可保證服務品質及較其他對手有優勢。

**可靠的項目來源。**與發展商維持良好關係的公司，或發展商的聯屬公司於獲得新項目而言將較其他人具有優勢。此外，一旦物業管理公司獲選，業主不易改變其管理公司。因此，於區內已達到若干市場份額的早期參與者一般較新入行者擁有競爭優勢。

**品牌聲譽。**中國頂尖物業管理公司已建立品牌聲譽。此乃獲取公開市場項目的一項重大因素。並非歷史悠久品牌的新入行者於滲入市場時遇到愈來愈多困難。

### 本集團的排名

秉持「細心管家」的公司理念，本集團已成為市場的領先參與者。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，就綜合實力<sup>1</sup>而言，本集團於中國物業服務百強企業分別排名18及17。據估計，本集團於2019年佔中國物業管理市場總在管建築面積約0.09%。就住宅物業管理市場而言，本集團分別佔中國及大灣區總在管建築面積約0.12%及0.85%。

根據中國指數研究院的資料，本公司亦於大灣區擁有穩健的市場地位，於大灣區領先物業管理公司間排名第10。此外，於2019年，就每平方米收入及收入增長率而言，本集團於該10家領先公司間分別排名第一及第二，而該10大領先物業管理公司佔中國物業管理市場總在管建築面積約8%。

此外，本集團不僅為住宅及商業物業提供物業管理服務，亦提供商業營運服務。據仲量聯行資料顯示，於同時提供商業物業管理服務及商業營運服務的同類競爭對手間，我們按中國總在管建築面積而言排行第7，按大灣區總在管建築面積<sup>2</sup>而言排行第5。此外，據仲量聯行資料顯示，按總收入計算，我們於2019年在於中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。

<sup>1</sup> 綜合實力乃計及下列各項後作出評估：營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任

<sup>2</sup> 僅包括大灣區內地城市住宅物業、辦公室及零售物業。

---

## 行業概覽

---

### 2019年按總在管建築面積計提供商業營運服務的頂尖物業管理公司(中國)

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	1.20%
2	公司B	0.58%
3	公司C	0.30%
4	公司D	0.29%
5	公司E	0.27%
6	公司F	0.15%
7	本集團	0.09%

### 2019年按總在管建築面積計提供商業營運服務的頂尖物業管理公司(大灣區)

排名	公司	市場份額(%) <sup>2</sup>
1	公司A	2.57%
2	公司B	1.57%
3	公司E	1.47%
4	公司G	1.12%
5	本集團	0.80%

我們的業務運營受中國政府的廣泛監督及監管。本節載列適用於我們於中國的業務的主要法律及法規概要。

### 有關物業管理服務的法律及法規

#### 外商投資物業管理企業

所有於中國成立的公司受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，於1994年7月1日生效，並其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日和2018年10月26日進行修訂的《中華人民共和國公司法》（「下稱為《公司法》」）規管。《公司法》規管公司的成立、公司架構及公司管理，同時適用於外商投資公司。有關外商投資的法律法規另有規定的，適用其規定。

根據全國人大常委會於2019年3月15日通過，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》，以及國務院於2019年12月26日頒佈，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，中國將進一步擴大對外開放，積極促進外商投資，保護外商投資合法權益，規範外商投資管理。國家支持企業發展的多項政策亦依法平等適用於外資企業。外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得、取得的知識產權許可使用費、依法獲得的補償或者賠償、清算所得等，可以依法以人民幣或者外匯自由匯入、匯出。中國政府將對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。外商投資負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。外商投資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股權要求、高級管理人員要求等限制性准入特別管理措施。負面清單以外的領域，外國投資者進行投資應當按照內外資一致的原則實施管理。

根據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）》，物業管理服務及商業營運服務不屬於上述負面清單，外商可投資該行業。

根據商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈，並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，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透過企業登記系統以及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資資訊。

### 物業管理企業之資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，自2003年9月1日起生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號，「物業管理條例」)，國家已採用從事物業管理業務的公司的資質管理系統。

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

根據於2017年12月15日頒佈及生效的《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》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。

根據住房城鄉建設部於2018年3月8日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》，廢止《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業管理企業的資質核定。

根據於2018年3月19日頒佈及生效的《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)，物業管理條例已取消物業管理企業所需的資質，物業管理條例已據此作出修訂並於2018年3月19日實施。

### 物業管理公司的委任

根據於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) (「物權法」)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託

物業管理公司或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理公司或者任何其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他管理人根據與業主的協定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，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有佔建築物總面積過半數的業主及佔總業主人數過半數的業主批准。倘建設單位於業主及業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合約。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合約應當包含前期物業管理合約所訂內容。前期物業管理合約可以約定合約期限。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合約在前期物業管理合約期限內生效，前期物業管理合約即告終止。

根據於2003年6月26日頒佈自2003年9月1日起生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，於業主或業主大會自行決定選聘任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，應當通過招標投標的方式委聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理公司。住宅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，並可處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人(建設單位)根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和相關物業管理領域的專家組成，成員為五人或以上單數。除招標人代表外的專家成員至少應佔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，根據於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》(法釋[2009]8號)，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合約，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理公司簽訂的物業管理合約，對業主具有法律約束力；業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合約條款無效，法院應予支持。

### 物業管理企業的收費

根據於2003年11月13日頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2013]1864號)，物業管理企業獲准根據相關物業管理服務合約就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據住房和城鄉建設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效的《業主大會和業主委員會指導規則》，業主大會制定物業管理服務範圍、標準以及物業服務收費方案，應當經專有部分佔建築物總面積過半數且佔總人數過半數的業主同意。

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

物業管理企業所收取的服務費應當按照法律規定實行明碼標價，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。

根據於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合約約定提供物業管理服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應按明碼標價收取服務費，標明服務項

目、收費標準等有關情況。倘明碼標價收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

根據於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)的通知》(發改價格[2007]2285號)，物業管理服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的社會物業管理服務平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理服務定價成本包括人員費用、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據於2014年12月17日頒佈並生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「該通知」)，各省、自治區、直轄市價格主管部門須抓緊履行相關程序，就非保障性住房的物業管理服務放開價格，包括物業管理企業接受業主的委託，按照物業管理合約約定，對(i)非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理服務；及(ii)維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。

儘管如此，該通知仍規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務合約的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。迄今，大部份省級政府仍對前期物業管理服務協議的收費實行政府指導價，而根據物業管理服務公司與業主委員會訂立的正式物業管理服務合約收取的物業管理服務費用的價格管制已普遍放鬆。

### 有關本公司其他主要業務的法律法規

#### 房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，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》(中華人民共和國主席令第29號)，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、國家發改委及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》(住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部令第8號)，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規及規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格及其他信息。

### 外匯條例

根據於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，並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)，境內實體或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

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》(匯發[2015]13號)，取消境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項，銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記及境外直接投資項下外匯登記(以下合稱直接投資外匯登記)，而國家外匯管理局及分支機構須通過銀行對直接投資相關外匯登記進行間接監管。

根據於2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。

境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。現行法規對境內機構資本項目外匯收入結匯存在限制性規定的，從其規定。

### 有關稅務的法律及法規

#### 企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效，其後分別於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》(主席令[2007]第63號)及於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。「居民企業」指根據中國法律在中國成立的企業，或根據境外法律成立，而實際管理機構位於中國的企業，居民企業企業所得稅率通常為25%。「非居民企業」是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業，應就其在中國境內產生的被動所得按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

#### 關於股息分派的所得稅

根據2006年8月21日頒佈，最近於2019年12月31日修訂的《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》(適用於中國內地2020年1月1日起的課稅年度所得收入以及香港2020年4月1日起的課稅年度)，倘於香港註冊成立的公司於中國附屬公司持有不少於25%的股權，須就中國附屬公司向其支付的股息繳付5%的預扣稅；倘於中國附屬公司持有少於25%的股權，則須就中國附屬公司向其支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照本辦法的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

#### 增值稅

根據於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)及於1993年12月25日頒佈及生效，先後於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國

增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第50號)，在中華人民共和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、不動產或進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，應當繳納增值稅。除另行規定外，納稅人銷售服務及無形資產的稅率為6%。

根據於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》(財稅[2016]第36號)(部分被後續規例廢除)，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、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

### 與勞工和社會保險有關的法律法規

根據於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。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合約。

根據於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合約法》及於2008年9月18日頒佈並生效的《中華人民共和國勞動合約法實施條例》，勞動合約須以書面訂立。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合約、非固定期限的勞動合約或工作期至若干工作完成為止的勞動合約。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合其他法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合約，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合約及於其有效期內存在的勞動合約應繼續獲承認。

根據於2010年10月28日頒佈、2011年7月1日生效、2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度，保障中國公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。用人單位和個人須依法繳納社會保險費。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。

根據於1999年4月3日頒佈及生效，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》，單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，並為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位須按時悉數支付及繳存住房公積金，禁止逾期或付款不足。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元至人民幣50,000元的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據2014年1月24日頒佈，並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。用工單位違反上述規定的，由勞動行政部門責令限時改正，未有如期改正者，每人處以人民幣5,000元至人民幣10,000元罰款。

### 有關知識產權的法律及法規

#### 商標法

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)，及於2002年8月3日頒佈並於2002年9月15日生效及於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿後需要繼續使用的，商標註冊人應當辦理續展手續。每次續展註冊的有效期為十年。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。兩個或者兩個以上的申請人，在同一種商品或者類似的商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。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。

### 域名

根據於2017年8月24日發佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家最高級域名。在境內設立域名根服務器或域名根服務器運行機構、域名註冊管理機構或域名註冊服務機構，應當根據本辦法取得工業和信息化部或者直屬中國政府的省、自治區或直轄市的通信管理局頒發的相應許可。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料，以進行註冊。

### 與保護個人資訊有關的法律法規

根據2017年3月15日頒佈且於2017年10月1日生效的《中華人民共和國民法總則》，自然人的個人資訊受法律保護。任何組織和個人需要獲取他人個人資訊的，應當依法取得並確保資訊安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人資訊，不得非法買賣、提供或者公開他人個人資訊。

### 我們的歷史及發展

#### 歷史

我們的歷史可追溯至2004年，當時我們開始為合景泰富集團開發的物業提供住宅物業管理服務。中國大型房地產發展商合景泰富為我們於分拆完成前的控股股東。於2006年，我們將服務範圍擴展至為合景泰富集團開發的物業提供商業物業管理營運服務。得益於合景泰富集團與我們之間互惠互利、相輔相成的關係，我們成為中國的綜合物業管理服務供應商之一，在大灣區建立穩健業務，截至2020年4月30日，已擴展至38個城市及自治縣，包括北京、上海、成都及蘇州等大城市。我們於2019年亦開始為第三方物業發展商開發的物業提供住宅物業管理及商業物業管理營運服務。根據中國指數研究院資料顯示，按綜合實力計算，我們於2019年及2020年中國物業服務百強企業中分別排行18及17。截至2020年4月30日，我們已訂約為遍佈中國38個城市及自治縣合共195個項目提供住宅物業管理及商業物業管理營運服務，總合約建築面積約為34.4百萬平方米。

#### 業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
2004年	我們在廣州地區開始提供住宅物業管理服務
2006年	我們將其服務範圍擴展至提供商業物業管理營運服務
2009年至2011年	我們開始擴展至廣州以外的其他中國地區，包括北京、成都及蘇州
2017年	我們自2017年起連續四年獲中國指數研究院評為中國物業服務百強企業之一
2018年	我們自2018年起連續三年獲中國指數研究院評為中國特色物業服務領先企業

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	里程碑
2019年	成立冠力置業後，我們開始為新開發的住宅物業向物業發展商提供物業代理服務  我們獲廣州市物業管理行業協會評為2019年度智能化應用優秀企業
2020年	我們獲聯商網頒發2019年度高成長商業地產企業獎

### 我們的企業發展

本公司於2019年9月11日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及上市實體。詳情請參閱下文「重組」一段。

### 中國的營運附屬公司

往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們透過本集團在中國成立或收購的營運附屬公司進行業務營運。下文載列往績記錄期內我們中國營運附屬公司的主要企業發展(包括主要股權變動)：

#### 寧駿物業

寧駿物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。寧駿物業於2004年5月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元(以現金繳足)，於其成立日期分別由廣州市天建房地產開發有限公司(「天建房地產」)及廣州市富暉物業發展有限公司(「富暉物業」)擁有90%及10%。於寧駿物業成立時，天建房地產及富暉物業各自由孔健岷先生實益擁有100%權益。

於2005年5月9日，天建房地產轉讓寧駿物業的90%股權予廣州市天建控股有限公司(「天建控股」)，代價為人民幣720,000元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓時，天建控股由孔健岷先生實益擁有100%。於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生自天建控股及富暉物業收購寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考寧駿物業於收購時的註冊資本後按公平磋商釐定。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

根據2006年為籌備合景泰富股份於聯交所上市進行的重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓各自於寧駿物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的間接全資附屬公司迅擇，總代價為80,000美元，乃經由訂約方公平磋商釐定。上述轉讓完成後，寧駿物業成為迅擇的全資附屬公司。

於2007年7月26日，寧駿物業的註冊資本透過迅擇注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月31日，為進行內部重組，迅擇轉讓寧駿物業的全部股權予合景泰富的間接全資附屬公司皓凱，代價為人民幣7百萬元，乃經參考寧駿物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於該轉讓完成後，寧駿物業成為皓凱的全資附屬公司。

作為重組的一部分，合景悠活於2020年3月5日注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，相當於寧駿物業經擴大註冊資本90%，並於2020年3月24日以代價人民幣34.55百萬元向皓凱收購寧駿物業餘下10%股權。詳情請參閱下文「重組」一段。注資及股權轉讓完成後，寧駿物業由合景悠活全資擁有。於最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 利恒商業

利恒商業主要從事提供商業物業管理營運服務的業務。該公司為於2019年6月20日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月7日，寧駿物業轉讓其於利恒商業的全部股權予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 冠力置業

冠力置業主要從事提供物業代理服務的業務。該公司為於2019年3月7日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，將根據其公司章程繳足，於其成立日期由寧駿物業全資擁有。

作為重組的一部分，於2020年1月10日，寧駿物業轉讓其於冠力置業的全部股權予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。



### 江天樾物業

江天樾物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2019年10月17日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，將根據其公司章程繳足，自其成立起由寧駿物業全資擁有。

### 富馨物業

富馨物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2003年6月23日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.8百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由莫亦斌女士及梁彩茶女士分別擁有70%及30%。莫亦斌女士為孔健楠先生的配偶，而梁彩茶女士為孔健楠先生的岳母。於其成立日期，莫亦斌女士及梁彩茶女士各自為行政方便以信託形式代孔健岷先生持有富馨物業的股權。

連串股權轉讓後及作為2006年籌備合景泰富股份於聯交所上市而進行重組的一環，於2006年7月12日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生向梁兵先生及王少媚女士收購富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權，代價分別為人民幣612,000元、人民幣120,000元及人民幣68,000元。代價乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。根據上述重組，於2006年7月24日，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生轉讓富馨物業的76.5%、15%及8.5%股權予合景泰富的全資附屬公司傑駿國際有限公司(「傑駿」)，總代價為120,000美元，乃經訂約方公平磋商釐定。

於2007年7月26日，富馨物業的註冊資本透過傑駿注資人民幣6.2百萬元而增至人民幣7百萬元。於2008年1月24日，為進行內部重組，傑駿轉讓富馨物業的全部股權予合景泰富的全資附屬公司瑞晉投資有限公司(「瑞晉」)，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於2016年4月29日，為進行內部重組，瑞晉轉讓富馨物業的全部股權予寧駿物業，代價為人民幣7百萬元，乃經參考富馨物業於轉讓時的註冊資本後按公平磋商釐定。於轉讓完成後及截至最後實際可行日期，富馨物業由寧駿物業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 宜家創生

宜家創生主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。該公司為於2000年7月13日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生分別擁有70%、25%及5%。朱克寧先生、鍾環聲先生及陳旭先生各自於有關時刻為獨立第三方。

經過2001年12月至2016年1月期間的一連串股權轉讓及注資後，宜家創生由章國柱先生及車強謀先生(均為獨立第三方)分別擁有99%及1%，註冊資本為人民幣20百萬元。於2019年1月28日，章國柱先生及車強謀先生轉讓宜家創生的99%及1%股權予昱昱企業，代價分別為人民幣19.8百萬元及人民幣0.2百萬元，乃經參考轉讓時宜家創生的註冊資本釐定。該等轉讓完成後及截至最後實際可行日期，宜家創生由昱昱企業全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 星譽物業

星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務的業務。該公司為於2008年12月3日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣0.5百萬元(以現金繳足)，於其成立日期由張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生分別擁有40%、30%、15%及15%。張金萍女士、葉漢聰先生、鍾小平先生及陳偉榮先生各自於有關時刻為獨立第三方。

於緊接我們收購昱昱企業前，星譽物業由宜家創生及獨立第三方(其於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司分別擁有60%及40%。有關收購昱昱企業的詳情，請參閱本節「往績記錄期的收購事項」。於完成收購昱昱企業後及直至最後實際可行日期，星譽物業為本公司的間接非全資附屬公司。

## 往績記錄期的收購事項

### 收購恒昌及昱昱企業的全部股權

昱昱企業為投資控股公司。其與中國任何物業發展商並無聯屬關係。自2019年1月28日起，其持有宜家創生的全部股權，而宜家創生則持有星譽物業的60%股權。我們收購昱昱企業前，其由上海勁兆企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海勁兆」)、上海偉神商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海偉神」)、上海勁毅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海勁毅」)及盛昌分別擁有10%、20%、20%及50%。上海勁兆、上海偉神及上海勁毅各自於有關時刻為獨立第三方。盛昌為恒昌全資擁有的投資控股公司，而恒昌於有關時刻為獨立第三方章麗勤女士全資擁有的投資控股公司。

緊接我們收購昱昱企業前，宜家創生及星譽物業主要從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務，並擁有下列在管項目：

	項目數目	地點	在管建築面積 (千平方米)
住宅物業	23	廣東	4,075
非住宅物業	6	廣東	715
<b>總計</b>	<b>29</b>	—	<b>4,790</b>

該29個項目當中，除一個在管建築面積約200,000平方米的住宅物業由合景泰富集團開發外，其他28個項目均由第三方物業發展商開發。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2018年，罌昱企業及其附屬公司合計五大客戶之詳情載列如下：

編號	客戶	背景及主要業務	收入 (人民幣千元)	佔罌昱企業及其附屬公司 總收入百分比 (%)
1	客戶AA	廣東當地物業諮詢服務供應商	5,506	5.2
2	客戶BB	廣東當地物業發展商	3,989	3.7
3	客戶CC	廣東當地物業發展商	2,500	2.3
4	客戶DD	廣東當地物業發展商	2,093	2.0
5	客戶EE	廣東當地物業發展商	<u>1,770</u>	<u>1.7</u>
<b>總計</b>			<u>15,858</u>	<u>14.9</u>

為擴展我們的項目組合及減少對合景泰富集團的依賴，我們透過下列交易收購罌昱企業的全部股權，從而間接收購宜家創生的全部股權及星譽物業的60%股權。

於2019年1月31日，昇濤向章麗勤女士收購恒昌(間接持有昱昱企業50%權益)的全部已發行股本，代價為人民幣97,465,943元。於2019年2月2日，富愉物業向上海勁兆、上海偉神及上海勁毅收購昱昱企業的10%、20%及20%股權，代價分別為人民幣20百萬元、人民幣40百萬元及人民幣40百萬元。總代價為人民幣197,465,943元(相當於昱昱企業2018年稅前淨利潤約9.1倍)，乃經公平磋商後參考昱昱企業及其附屬公司於2019年1月31日經獨立估值師評估的總權益公允價值人民幣197,465,943元，並同時計入(i)根據緊接收購之前宜家創生及星譽物業的在管建築面積計算的代價約每平方米人民幣41.2元；(ii)宜家創生及星譽物業的盈利能力，其中已考慮預計分別就住宅物業及商業物業收取的平均物業管理費約每月每平方米人民幣1.9元及人民幣5.7元；及(iii)昱昱企業截至2018年12月31日止年度收入人民幣96.3百萬元及稅前淨利潤人民幣21.7百萬元。有關代價已於2020年1月悉數結清。

作為重組的一部分，昇濤於2019年12月23日轉讓恒昌的全部已發行股本予建利，而皓凱於2020年3月6日將富愉物業的全部股權轉讓予合景悠活。詳情請參閱下文「重組」一段。於該等轉讓完成後，恒昌及昱昱企業由本公司間接全資擁有。

董事確認，上述恒昌及昱昱企業收購事項於上市規則項下的適用百分比率總計而言概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，毋須披露恒昌及昱昱企業的相關收購前財務資料。

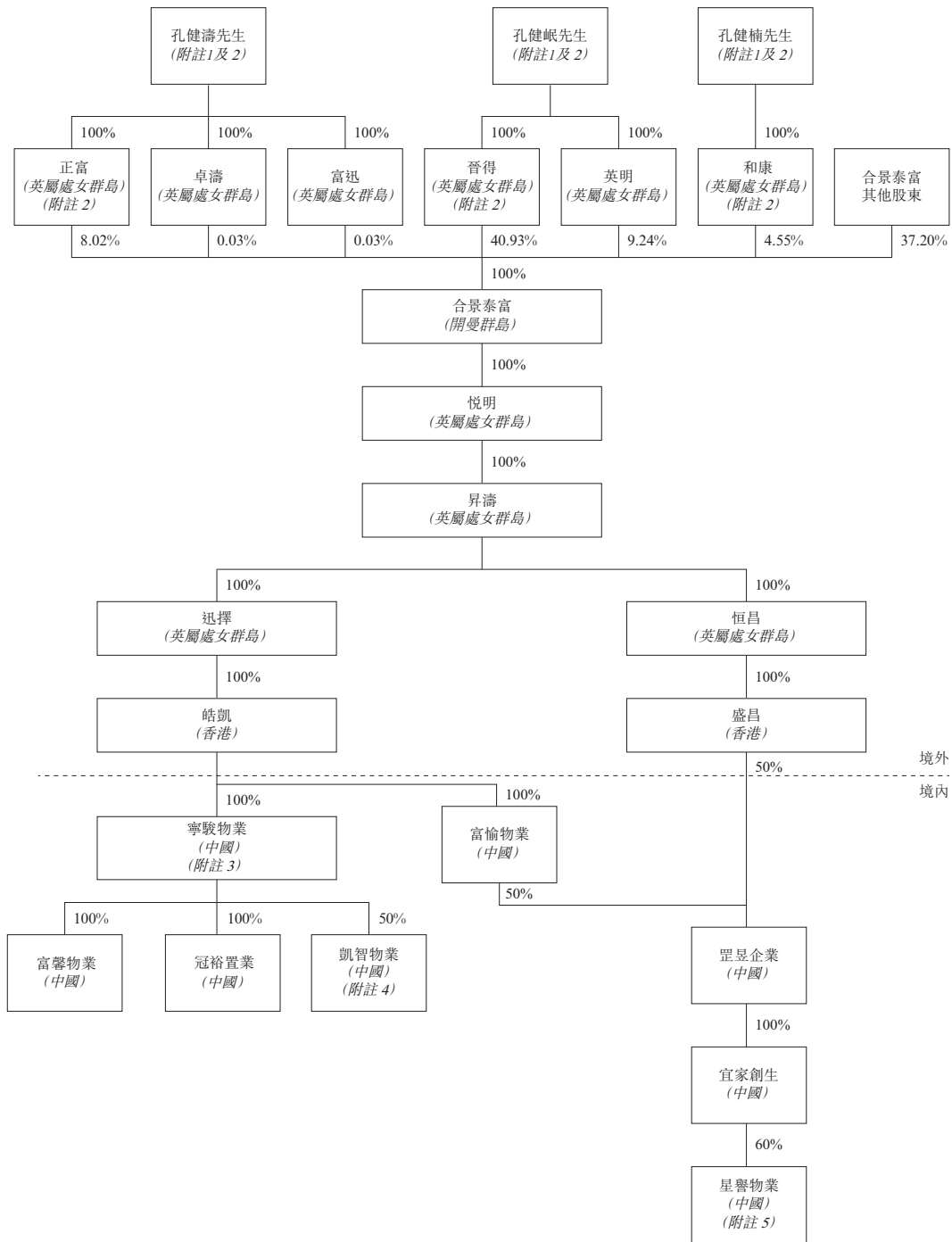
除我們透過收購昱昱企業所取得由宜家創生及星譽物業管理的29個項目外，於收購昱昱企業完成後及截至2020年4月30日，我們自新獨立客戶取得六個其他物業管理項目，總合約建築面積約為0.6百萬平方米。

### 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實體，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

## 歷史、重組及公司架構

下表載列我們於緊接重組前的股權架構：



附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊接重組前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.74%、53.56%及53.50%權益。
3. 寧駿物業營運若干分公司。
4. 凱智物業的餘下50%股權由獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有。
5. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。

### 本公司註冊成立

本公司於2019年9月11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實體。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，本公司按面值發行及配發一股繳足股份予初始認購人(為獨立第三方)，該股份於同日按面值轉讓予美和。

### 建利註冊成立

建利於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，建利獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，建利按面值發行及配發一股繳足股份予本公司，隨後建利由本公司全資擁有。

### 永譽註冊成立

永譽於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，永譽獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於2019年10月14日，永譽按面值發行及配發一股繳足股份予建利，隨後永譽由建利全資擁有。

### 合景悠活(香港)註冊成立

合景悠活(香港)於2019年9月12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，合景悠活(香港)按認購價1港元發行及配發一股股份予初始認購人(為獨立第三方)。於2019年10月17日，該股份按1港元的代價轉讓予永譽，隨後合景悠活(香港)由永譽全資擁有。

### 成立合景悠活

合景悠活於2019年10月17日在中國成立為有限公司，作為我們在中國的中間控股公司。於其成立日期，其初始註冊資本為人民幣50百萬元，將按照其組織章程細則悉數繳足，並由皓凱全資擁有。作為重組的一部分，於2020年3月4日，皓凱轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)。詳情請參閱下文「收購中國附屬公司」一段。

### 成立中國營運附屬公司

為改進我們的公司架構及不同分部的業務，作為重組的一部分，我們成立下列中國營運附屬公司。

#### 利恒商業

利恒商業於2019年6月20日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供商業物業管理營運服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

#### 冠力置業

冠力置業於2019年3月7日在中國成立為有限公司，作為主要負責提供物業代理服務的營運附屬公司。詳情請參閱上文「中國的營運附屬公司」一段。

### 收購中國附屬公司

我們收購下列中國附屬公司，作為重組的一部分。

#### 合景悠活

於2020年3月4日，皓凱無償轉讓其於合景悠活的全部股權予合景悠活(香港)，因為於該轉讓時合景悠活的註冊資本仍未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，合景悠活由合景悠活(香港)全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

#### 寧駿物業

於2020年3月5日，合景悠活注資人民幣63百萬元作為寧駿物業的額外註冊資本，佔寧駿物業經擴大註冊資本的90%，已於2020年3月19日悉數繳足。該注資完成後，寧駿物業分別由合景悠活及皓凱擁有90%及10%。於2020年3月24日，皓凱轉讓寧駿物業的餘下10%股權予合景悠活，代價為人民幣34.55百萬元，乃經參考寧駿物業於2020年3月20日的資產淨值的10%而釐定，已於2020年5月悉數償付。該交易完成後及截至最後實際可行日期，寧駿物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。



### 利恒商業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利恒商業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利恒商業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利恒商業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 冠力置業

於2020年1月10日，寧駿物業無償轉讓其於冠力置業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時冠力置業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，冠力置業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 利隼物業

於2020年1月7日，寧駿物業無償轉讓其於利隼物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時利隼物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，利隼物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 富愉物業

於2020年3月6日，皓凱無償轉讓其於富愉物業的全部股權予合景悠活，原因為於該轉讓時富愉物業的註冊資本尚未繳足。該轉讓完成後及截至最後實際可行日期，富愉物業由合景悠活全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 出售及撤銷註冊暫無營業的中國公司

為精簡我們的公司架構，我們已出售或撤銷註冊下列公司，作為重組的一部分。

### 冠裕置業

冠裕置業並無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2019年12月25日，寧駿物業無償出售其於冠裕置業的全部股權予合景泰富集團的全資附屬公司廣州市君兆物業經營有限公司，原因為冠裕置業的註冊資本於轉讓時尚未繳足。我們的中國法律顧問確認，於2017年1月1日(往績記錄期的開始日期)至該出售完成日期期間，冠裕置業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨任何可能對本集團的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

### 凱智物業

凱智物業並無營業，且自成立以來並無展開任何業務。於2020年5月11日，其撤銷註冊。我們的中國法律顧問確認，於2017年1月1日(往績記錄期的開始日期)至其撤銷註冊完成日期期間，凱智物業並無嚴重違反任何適用中國法律及法規，亦無面臨任何可能對本集團的業務營運造成重大不利影響的重大申索、訴訟或法律程序。

### 授予我們的僱員的股份獎勵

於2020年6月24日，本集團採納僱員股份獎勵計劃，詳情載列如下：

生效日期：	自2020年6月24日起至本公司上市申請聆訊當日前第五個完整營業日
合資格僱員：	能達成本公司不時規定僱員股份獎勵計劃的若干條件之董事、本公司附屬公司董事、本集團僱員及獲董事會選定的本集團其他人員
合資格僱員將認購的股份數目及價格：	合資格僱員將認購的股份數目及價格將由本公司釐定，本公司將以書面通知形式告知有關的合資格僱員
終止僱傭關係：	如合資格僱員因其過失而被解僱，該合資格僱員認購的股份須轉讓予董事會指定的人士
稅務：	合資格僱員須負責繳付有關獲授股份認購權、行使有關認購權及／或股份股息收入的稅項(如有)

作為僱員股份獎勵計劃的一部分，於2020年6月24日，合景泰富按面值認購35股本公司股份。認購完成後，本公司由合景泰富及美和擁有約97.22%及2.78%。

緊隨上述認購完成後，於2020年6月24日，為獎勵本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生(「徐先生」)對本集團的貢獻、提升其士氣及對本集團的忠誠，美和(持有本公司一股股份)當時之唯一股東合景泰富的董事會批准將美和的全部已發行股本轉讓予徐先生，代價為6,075,000美元，金額經參照美和於2020年5月31日持有股份的公允價值，再考慮徐先生對本集團所作貢獻而定。股份轉讓經已完成及代價已於2020年6月24日由控股股東之一孔健岷先生提供的貸款清付。

該筆貸款的主要條款載列如下：

貸款本金：	47,260,000港元
貸款目的：	償付徐先生收購美和全部已發行股本的總代價6,075,000美元
抵押品及利率：	無抵押及免息
還款條款：	須按照徐先生根據僱員股份獎勵計劃透過美和實益持有股份的出售時間表分期償還，即徐先生每出售一股股份須償還1港元。如徐先生全數出售其實益持有的股份後預期仍有未償還的貸款，未償還部份須於徐先生出售最後一批股份時悉數償還

股份轉讓完成後，本公司由合景泰富擁有約97.22%及由徐先生通過美和擁有2.78%。徐先生間接持有的股份將佔緊隨分拆及全球發售完成後本公司已發行股份約2.25%（假設超額配股權不獲行使），並於上市後不會計入本公司的公眾持股量。

### 有關徐先生的背景資料

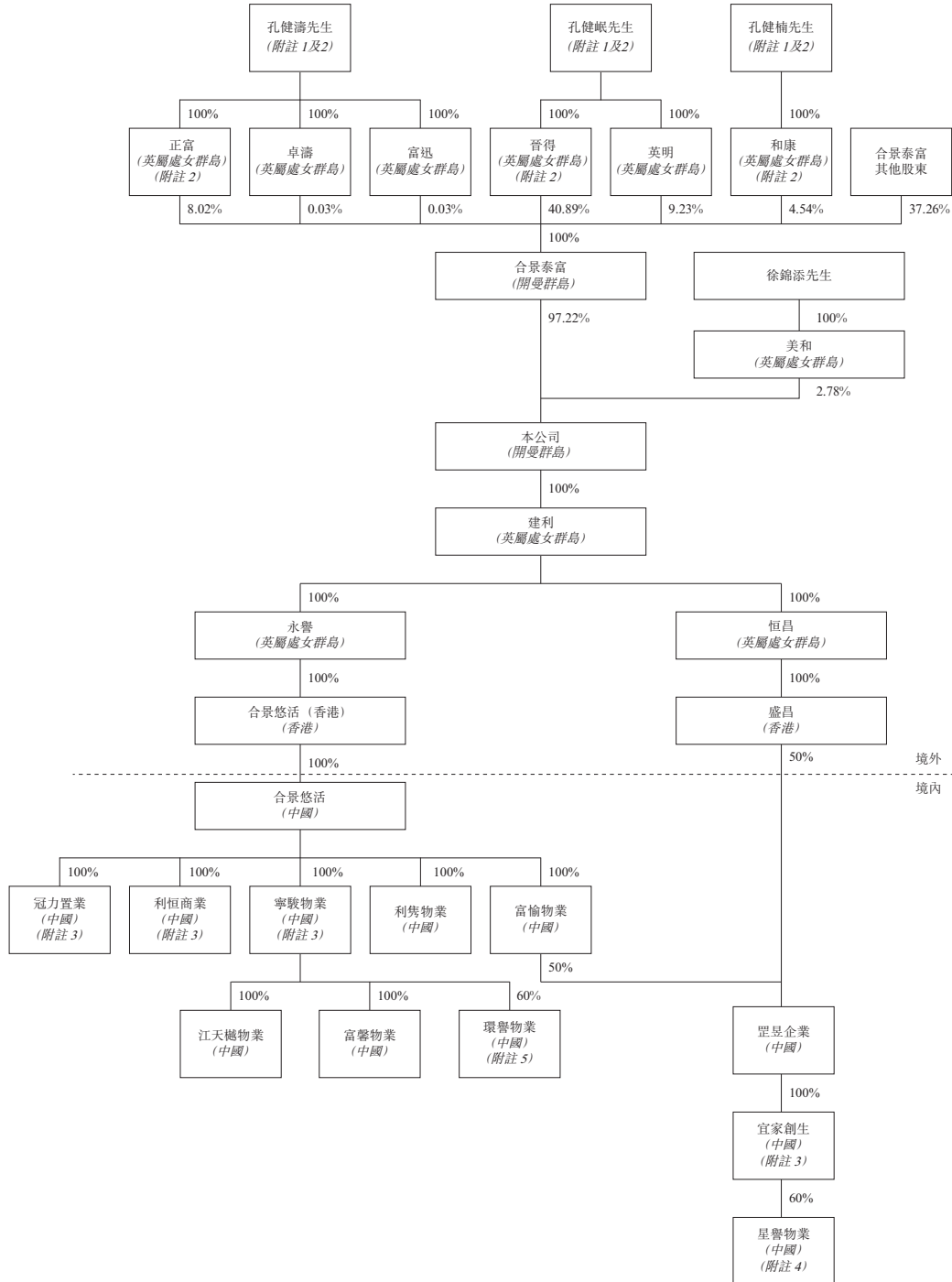
徐先生於2007年1月加盟合景泰富集團擔任首席財務官，於2007年11月至2019年8月獲委任為合景泰富的執行董事。徐先生於2019年8月辭任合景泰富集團執行董事一職後，其成為合景泰富集團高級顧問。徐先生效力合景泰富集團期間主要負責合景泰富集團及本集團（分拆前作為合景泰富集團的一部份）的財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、風險管理包括內部監控及其他財務相關事宜。此外，彼已加盟本集團擔任我們投資部門總經理兼我們的高級顧問，主要負責(i)管理我們投資部門，包括監督本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」一節披露的收購事項；及(ii)就本集團財務相關事宜提供意見。

徐先生現為香港會計師公會之專業會員，加盟合景泰富集團前曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。

# 歷史、重組及公司架構

## 緊隨重組完成後的公司架構

下表載列於緊隨重組完成後但於資本化發行及全球發售完成前我們的公司及股權架構：



附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於合景泰富股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨重組完成後但於資本化發行及全球發售完成前，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.68%、53.51%及53.45%權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。
5. 環譽物業於2020年9月17日在中國成立，以提供商業物業管理服務。環譽物業的餘下股權由獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%(除其於環譽物業的權益外)，以及由獨立第三方廣州市微不至物業管理有限公司擁有13.2%(除其於環譽物業的權益外)。

### 增加法定股本

於2020年10月9日，我們透過增設額外9,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增至100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

### 資本化發行

根據股東於2020年10月9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額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額16,344,261.97港元撥充資本，以按面值繳足合共1,634,426,197股股份，以按照於該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人當時各自於本公司的持股量按比例(不涉及碎股的最接近比例，以致不會發行及配發任何碎股)向彼等發行及配發該等股份。

### 分拆及分派

根據上市規則及按照本公司的公司架構及擁有權，本公司上市將構成合景泰富的分拆，將透過分派及全球發售的方式進行。詳情請參閱本招股章程「分拆及分派」。

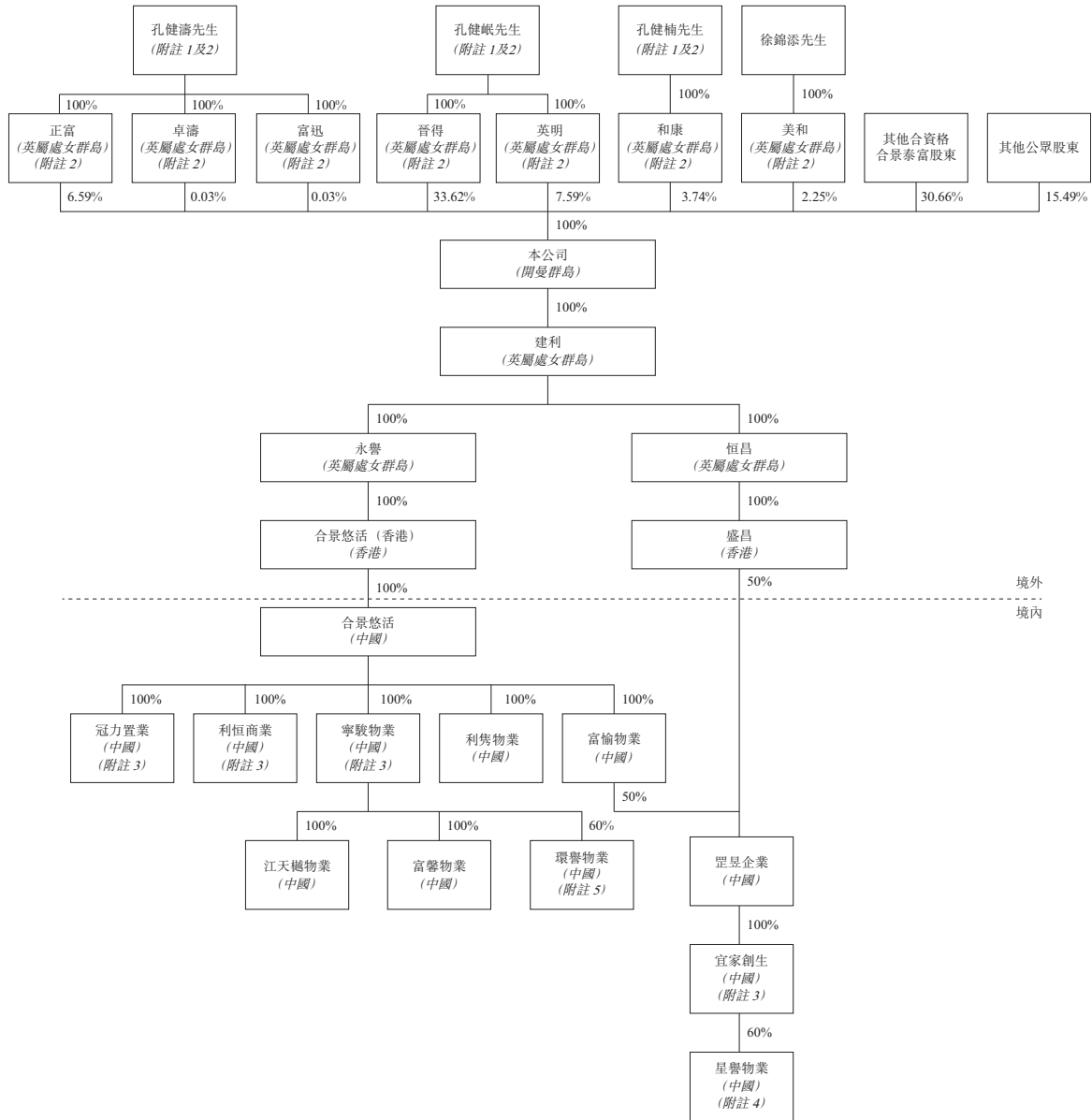
### 緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後的公司架構

基於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於記錄日期於合景泰富的持股量，彼等根據分派將享有649,523,250股、146,635,576股、127,357,500股、554,793股、490,050股及72,169,250股股份，並將有權根據優先發售分別申請28,867,700股、6,517,136股、5,660,333股、24,657股、21,780股及3,207,522股預留股份，合共佔緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後本公司已發行股本分別約33.62%、7.59%、6.59%、0.03%、0.03%及3.74%（假設優先發售項下的預留股份已獲合資格合景泰富股東悉數承購，且超額配股權未獲行使）。

由於晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生將於上市後成為我們的控股股東，故此屬本公司的關連人士，根據上市規則，彼等不被視為公眾人士。徐先生通過美和間接持有的股份將佔本公司緊隨分拆及全球發售完成後已發行股份約2.25%，而有關認購以我們控股股東之一孔健岷先生提供的貸款撥付。因此，上述股份於上市後不會計入本公司公眾持股量。不計及彼等因分派而享有的本公司股權及彼等可申請的任何預留股份，預期本公司於上市後的公眾持股量約為46.15%（假設優先發售項下的預留股份已獲合資格合景泰富股東悉數承購，且超額配股權未獲行使），符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

## 歷史、重組及公司架構

下表載列於緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後我們的公司及股權架構(假設優先發售項下的預留股份已獲合資格合景泰富股東悉數承購，且超額配股權未獲行使)：



附註：

1. 孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。
2. 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會中投票。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自根據有關股東協議被視為於其他訂約方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。因此，緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後(假設優先發售項下的預留股份已獲合資格合景泰富股東悉數承購，且超額配股權未獲行使)，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自將被視為於本公司已發行股本中擁有約51.60%權益。
3. 寧駿物業、利恒商業、冠力置業及宜家創生各自營運若干分公司。
4. 星譽物業的餘下40%股權由獨立第三方(於星譽物業的權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有。
5. 環譽物業於2020年9月17日在中國成立，以提供商業物業管理服務。環譽物業的餘下股權由獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%(除其於環譽物業的權益外)，以及由獨立第三方廣州市微不至物業管理有限公司擁有13.2%(除其於環譽物業的權益外)。

### 中國監管規定

根據併購規定，併購規定所稱「外國投資者併購境內企業」指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買及運營境內企業資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業並營運該等資產。境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，須報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

董事確認，最終控股股東並非中國的境內個別人士。因此，我們的中國法律顧問告知，彼等毋須遵守併購規定的批准規定。

我們的中國法律顧問已確認，上文所述本集團中國公司的所有權益轉讓及額外註冊資本認購已取得所有必要政府批准及許可，所涉及的政府程序乃根據適用中國法律及法規進行。我們的中國法律顧問亦確認，我們已向相關中國監管機關取得實施重組所需的所有必要批准。



閣下應詳閱本招股章程全部內容，方才作出投資發售股份的決定，不應僅依賴主要或概要資料。本節所載財務資料摘錄自「附錄一 — 會計師報告」，並無作出任何重大調整。本招股章程所引述的一切市場統計數據，除另有註明外，皆取材自仲量聯行刊發的行業報告。有關仲量聯行的資歷和行業報告詳情，請參閱「行業概覽」一節。

### 概覽

我們為中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，於2019年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，我們於2019年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。同年，本集團佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約0.09%。據中國指數研究院發佈的2020中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。此外，於2019年12月31日，我們的住宅物業總在管建築面積為18.3百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額0.12%及0.85%。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。我們的商業物業管理營運服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

截至2020年4月30日，我們管理109個住宅物業，總在管建築面積為18.9百萬平方米。該等住宅物業位於中國38個城市或自治縣。截至同日，我們訂約管理161個住宅物業，總合約建築面積為29.7百萬平方米。該161個住宅物業中，有91個為合景泰富集團獨自發展，有45個為合景泰富集團及其他物業發展商一同發展，有25個為第三方物業發展商發展。

截至2020年4月30日，我們管理30個商業物業，總在管建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。截至同日，我們訂約管理34個商業物業，總合約建築面積為4.8百萬平方米。該34個商業物業中，有16個為合景泰富集團獨自發展，有九個為合景泰富集團及其他物業發展商一同發展，有九個為第三方物業發展商發展。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至2020年4月30日止四個月，87.5%及94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至2019年4月30日止四個月的12.1%增至截至2020年4月30日止四個月的12.5%，同期，向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由3.9%增至5.6%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.8%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣305.5百萬元增加40.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣427.6百萬元。我們的淨利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.8百萬元增加97.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣76.6百萬元。

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們強大的市場定位主要由於下列競爭優勢：

#### 中國的綜合物業管理服務供應商，專注發展大灣區，擁有迅速增長的往績

我們是中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。據中國指數研究院發佈的2020中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。

憑藉我們於大灣區的傑出表現，我們獲中國指數研究院認定為2019粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業、2019中國物業服務優秀運營企業 — 粵港澳大灣區物業服務發展潛力領先企業、2020中國物業服務百強服務質量領先企業十強及2020中國特色物業領先企業

— 多元業態綜合服務商。我們的卓越表現使我們能夠獲委聘服務高端物業。例如，我們在管的商業物業(包括甲級寫字樓，如廣州合景國際金融廣場及上海嘉譽國際廣場，以及多個高端購物商場)位於一線、新一線及二線城市的中央商業區。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年12月31日，我們管理的住宅物業及商業物業的總在管建築面積分別為18.3百萬平方米及3.3百萬平方米。於2020年4月30日，我們管理的住宅物業及商業物業的總在管建築面積分別為18.9百萬平方米及3.3百萬平方米。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。截至2020年4月30日止四個月，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣293.1百萬元及人民幣134.5百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務使我們能夠豐富收入來源，降低任何單一板塊波動的風險。

往績記錄期，我們的業務增長迅速。合約建築面積(包括住宅及商業物業)由2017年12月31日的17.8百萬平方米增至2019年12月31日的34.1百萬平方米，複合年增長率為38.5%。合約建築面積(包括住宅及商業物業)由截至2019年4月30日止四個月的30.3百萬平方米增加13.8%至2020年同期的34.4百萬平方米。於2020年4月30日，我們已訂約管理195項物業(包括住宅及商業物業)。

### **我們的優質服務贏得廣泛讚譽及溢價**

我們物業管理服務的質量一直獲得市場青睞。我們曾獲中國指數研究院評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業十強。就住宅物業管理服務而言，我們的杭州•天峻及海南•汀瀾海岸項目於2018年獲中國指數研究院認定為2018中國五星級物業服務小區，而廣州•天湖峰境項目則獲中國指數研究院認定為2018中國物業服務行業示範基地。就商業物業管理營運服務而言，我們與合景泰富集團一同獲中國指數研究院評為2020中國商業地產百強企業第8名。此外，我們獲贏商網頒發的2019年度商業地產優秀運營商、中購資訊頒發的2019年度購物中心行業優秀管理公司獎，以及聯商網頒發的2019年度高成長商業地產企業。

據獨立市場調查公司北京賽惟諮詢有限公司進行的市場調查，在廣州合景國際金融廣場、廣州環球都會廣場、廣州環滙商業廣場(北塔)及上海嘉譽國際廣場的客戶當中，2019年我們的商業物業管理營運服務之滿意度達到100.0%。

我們相信，獲市場肯定將提高客戶的忠誠度，有助我們取得高知名度的物業管理項目，從而使業務進一步增長。此外，我們相信，客戶一般願意支付溢價以獲取我們的優質服務。據仲量聯行資料顯示，按中國指數研究院的排名，於2019年，在大灣區的十大領先物業管理公司當中，我們的每平方米收入排行第一。

### 為迎合不同客戶的需求而提供多元化服務

我們向住宅及商業物業提供多元化的物業管理服務。我們亦提供商業營運服務。商業物業開始營運前，我們向其物業發展商提供前期規劃與諮詢服務，包括市場研究及分析、可行性研究、財務預算、制定營銷定位策略，並籌備商業物業的營運。我們亦協助物業發展商及業主物色及招攬目標租戶。商業物業開始營運後，我們協助管理租戶及舉辦營銷及推廣活動。

為迎合客戶不斷轉變的需求及進一步豐富收入來源，我們向下列各項提供一系列的增值服務：

- **住宅物業。**就我們管理的住宅物業而言，我們提供二手物業代理服務。物業出售或出租後，我們提供裝潢、拎包入住服務。我們亦提供家居清潔、維修、翻新及改建服務。我們的度假家居管理服務協助業主裝潢、擺設和出租其度假屋，度假屋的地點一般有別於主要居所。我們為年長住戶改建公寓設計，以提升安全、方便、舒適度。我們為住戶籌辦周末及假日戶外活動；及
- **商業物業。**就我們管理的商業物業而言，我們協助業主及租戶於入住前進行裝潢及改建。彼等入住後，我們向彼等提供辦公室清潔及設施維修及維護服務。我們亦協助彼等遷出。此外，我們協助管理在管商業物業的公共區域，如租賃廣告空間。

我們相信，我們提供的服務組合為我們提供多元化的收入來源，有助我們提升財務表現及增加客戶忠誠度。

### 穩定拓展商業物業管理營運服務業務

我們自2006年開始一直提供商業物業管理營運服務。據仲量聯行資料顯示，與住宅物業管理市場相比，中國的商業物業管理營運市場仍處於早期發展階段，競爭者稀少，市場參與者擁有龐大增長空間。據仲量聯行資料顯示，於2019年，商業物業管理營運市場五大公司的市場份額合計約為13.9%。另外，據仲量聯行資料顯示，由於客戶基礎不同，商業物業管理及營運一般可獲得的服務費和利潤率通常較住宅物業為高。因此，我們側重商業物業管理營運服務業務，預計其會提升我們的財務表現，加強我們的盈利能力。

我們的商業物業管理營運服務業務針對中高端商業物業，包括寫字樓及購物商場：

- **寫字樓**。我們一般管理及營運甲級寫字樓，如廣州合景國際金融廣場及上海嘉譽國際廣場。我們的寫字樓管理及營運針對高端客戶。往績記錄期，我們所管理的寫字樓有多家財富世界500強的公司。
- **購物商場**。我們現時管理及營運六個合景泰富集團開發的購物商場。透過我們的前期規劃與諮詢服務，我們基於多項因素(包括地點及消費者人口統計資料)就購物商場的市場定位向合景泰富集團提供建議。我們亦獲得主要租戶及發展租戶組合，以支持我們的市場定位。我們協助合景泰富集團將我們的六個在管購物商場發展為兩個品牌：「悠方」品牌，針對中產家庭的購物及悠閒場所；及「摩方」品牌，為年青一代提供時尚購物體驗。我們的服務對購物商場的卓越表現貢獻良多。於2020年4月30日，蘇州悠方、成都悠方及佛山瀧景悠方的出租率均超過80%。

### 合景泰富集團的支持為我們帶來重大的增長機遇

合景泰富集團為大型物業發展商，在大灣區佔據領先地位。過去數年，合景泰富集團深耕大灣區及長三角地區的業務，專注於一線、新一線及二線城市。據合景泰富集團2019年年報顯示，於2019年12月31日，合景泰富集團的業務遍及39個城市，包括廣州、北京、上海及香港，涉及156個項目，總建築面積為17.0百萬平方米，包括大灣區的6.7百萬平方米。合景泰富集團獲中國房地產Top10研究組評為2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力Top10及2020值得資本市場關注的房地產公司。

於2019年，我們的物業管理服務收入91.8%來自管理合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業。截至2020年4月30日止四個月，我們的物業管理服務收入90.2%來自管理合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業。我們相信，合景泰富集團的土地儲備和其持續拓展將為我們的業務帶來穩固的支持。

合景泰富集團近年來一直發展其商業物業發展業務。於2020年4月30日，共有15個單獨或共同開發的購物商場及寫字樓，全部目前均由我們管理。在該15個購物商場及寫字樓當中，合景泰富集團擁有11個，全部目前均由我們營運。我們相信，合景泰富集團的商業物業組合持續拓展，為我們商業物業管理營運服務業務的擴展奠下穩固的基礎。

### 利用先進技術提升我們的營運效率及客戶體驗

物業管理服務業在傳統上屬勞動密集行業。隨著在業務營運上應用大量先進科技，我們能夠提升營運效率，從而減低勞工成本。我們所應用的科技亦提升客戶體驗。該等科技包括：

- **業務管理系統。**我們於中國利用專門為物業管理公司設計的領先企業資源規劃（「ERP」）系統。ERP系統在客戶透過「一合」應用程式、微信官方賬號或其他付款渠道完成付款時實時收集客戶的付款資料，並將有關資料同步至SAP系統，我們利用SAP系統管理財務簿記。
- **設施管理系統。**為提升設施檢驗及維護效率，我們利用設施管理系統監察維護計劃的執行。我們於部份住宅物業會利用設施遠程監察及營運管理系統實時自動檢測我們在管設施的營運，節省檢測的勞工成本。
- **「一合」應用程式。**為向住戶提供更佳的客戶體驗，同時節省勞動成本，我們利用「一合」應用程式於線上提供若干服務，包括進入管控、維修及維護要求。客戶亦可使用應用程式在線上支付物業管理費。線上付款減少收取物業管理費用的人為錯誤。
- **智慧社區。**我們於在管住宅物業安裝各種設施，以發展智慧社區。例如，住戶可透過「一合」應用程式內設有的二維碼進出其居住的住宅小區。此外，我們若干在管住宅物業會利用人臉識別系統，授予住戶進入權限。該等科技亦使我們節省進入管控的勞工成本，並提升客戶體驗。

### 饒富經驗的管理團隊及能力卓越的員工

我們擁有穩定的管理層團隊。彼等的豐富經驗及強大的管理能力是我們成功的關鍵。我們的執行董事兼行政總裁孔健楠先生自2004年起負責整體管理及營運。我們相信，其對於我們的行業、業務營運及歷史的灼見及知識，已經及將會繼續帶領我們步向成功。我們的高級管理層兼人力資源及行政中心總經理曠曉玲女士自2007年起負責管理本集團的人力資源及行政事宜。此外，我們亦為專業管理團隊招募若干新成員，有助我們更有效地競爭。

我們的業務亦由一群能力超卓的員工所支持。我們為僱員提供全面的培訓。於2019年，我們為超過71,571名僱員舉辦約7,116個培訓課程。我們的僱員亦可在2019冠狀病毒病疫情期間透過我們的內部線上學習平台「合景商學院」就讀我們提供的虛擬課程。

我們已設立人才儲備管理系統，並透過「領袖計劃」、「領航計劃」、「領英計劃」及「新力量計量」實行領袖繼任規劃，培養僱員的技巧及能力，預備其接任更具挑戰性的職務。

### 我們的策略

#### 深耕及鞏固我們於大灣區的領導地位，繼續增加我們於長三角地區、中西部地區及海南以及環渤海經濟圈的業務及市場份額

我們致力深耕大灣區及鞏固我們於該區的領導地位。同時，我們務求增加於長三角地區、中西部地區、海南以及環渤海經濟圈一線、新一線及二線城市的業務及市場份額。

隨著合景泰富集團擴張，我們會同時發展我們的業務。於2020年4月30日，合景泰富集團已在大灣區開展其業務，並拓展至華東、中國西南地區、華北及華中。我們旨在借助其廣泛的業務據點在該等地區發展。

具體而言，在合景泰富集團努力開發商業物業的同時，我們將持續擴展商業物業管理營運服務業務。隨著合景泰富集團交付的商業物業數目增加，我們預期持續發展商業物業管理營運服務業務。我們戰略性地以中高端商業物業為目標，相信該等物業將為我們的持續增長帶來優厚的利潤率。

在一個城市設立業務營運後，我們將尋找機會個別擴展至鄰近地區。為達成此目的，我們已成立市場發展部，以尋求第三方的委聘。挑選擴展業務的目標城市時，我們考慮一系列因素，包括其規模、人口、人均可支配收入、競爭格局及平均物業管理費。

### 透過收購及戰略性投資達致持續增長

往績記錄期內，我們透過多項成功收購擴展業務。我們於2019年收購昱昱企業，而昱昱企業控制宜家創生及星譽物業，該兩家公司從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理服務的業務。詳情請見「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」。該等收購事項對我們而言屬成功，因為我們將該等公司融入我們的營運當中，其管理的項目符合我們在物業類型及規模方面的戰策規劃。透過收購昱昱企業，我們的在管建築面積及收入均有所增長，亦加強我們對外擴展業務的能力。

我們有意透過收購及戰略性投資於第三方物業管理公司以持續擴展業務以及獲取第三方物業發展商發展的物業管理項目，從而減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方的依賴。我們擬專注發展中國大灣區、長三角地區、京津冀城市群、長江沿岸主要城市及得益於西部大開發的城市。就住宅物業管理服務供應商而言，我們偏好符合我們全部或部份標準要求的目標公司，主要包括：(i)具豐富物業管理業務經驗的管理團隊；(ii)管理的物業組合主要包括住宅物業及服務式公寓；(iii)總在管建築面積不少於三百萬平方米；(iv)年收入不少於人民幣30.0百萬元；(v)平均淨利潤率達8.0%以上；(vi)具備五至十年的良好往績記錄(包括盈利能力及法律合規)；及(vii)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市。我們亦致力透過收購其他商業或非住宅物業管理公司，使在管物業類型更多元化。例如，我們可收購在管理學校、醫院及政府樓宇等公共設施方面經驗豐富的物業管理公司。此外，我們亦以第三方服務供應商為目標，以提升營運效率。例如，我們或收購下游服務供應商，如保安、清潔和維修及維護服務的供應商，此舉相信會締造協同效應，並有助我們提升挑選供應商程序的效率，同時更有效控制我們的成本。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的60%用於收購及戰略性投資。

### 進一步開拓多元化增值服務

我們致力為客戶提供更多元化的增值服務，包括：

- **住宅物業。**為更好地服務住戶，我們擬在學校假期時為年輕學生及其家庭舉辦遊學團以及放學後遊戲小組、海外團體旅遊、汽車團購及汽車維護。我們亦會與提供互補社區產品及服務的公司合作。此外，我們亦有意進一步發展於2019年開始提供的一手住宅物業代理服務。



- **商業物業。**我們擬為我們管理的寫字樓租戶按照其個人需要提供會議餐飲服務、商業活動規劃服務及商業接待服務。

我們有專責團隊負責開發新服務，以豐富我們的服務組合。就住宅物業而言，我們分析住戶人口統計資料，並擬根據住宅小區的人口統計資料向其住戶推薦不同增值服務。例如，如社區內大量家庭有孩童或青少年，我們將建議向社區住戶推出家庭旅遊方案或遊學團方案。

我們計劃動用全球發售所得款項淨額的10%進一步豐富我們的增值服務。

### 升級我們的智能系統以進一步提升營運效率及客戶體驗

我們擬升級我們的智能系統，以進一步提升營運效率及提升客戶體驗。我們計劃於不久將來完成以下升級：

- **「車管雲」。**我們計劃在不久將來將雲技術智能交通管理系統「車管雲」應用於我們所有在管住宅小區。該系統自動容許住戶驅車進入其居住的社區而毋須經過人手進入管控，節省交通管理的勞工成本及提升住戶的體驗。該系統亦監察停車費收款情況，確保收款比率。
- **「駿天眼」系統。**基於雲技術的「駿天眼」系統遠程監察住宅小區的關鍵地點，並在偵測到異常情況時自動向ERP系統發出警示。因此，該系統有助改善我們的管理效率和服務質量。
- **設施遠程監察及營運管理系統。**我們擬將設施遠程監察及營運管理系統應用於更多住宅物業，以進一步節省視察及維護設施的勞工成本。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的25%用於發展智能系統。

### 持續吸引、培訓及保留人才以推動增長

我們將持續透過具競爭力的薪酬待遇及升遷機會吸引人才。我們有意透過一系列評估及獎勵措施激勵僱員及提升其忠誠度及滿足感。

我們計劃進一步提升培訓系統，以協助僱員的職業發展。我們將繼續改善我們透過內部線上學習平台「合景商學院」提供的課程。

我們有意招聘更多具創意及競爭力的人才加入我們的管理層團隊。我們亦有意招聘具有高學歷的人士，以壯大我們的工作團隊。

### 我們的業務模式

往績記錄期內，我們的收入主要來自兩大業務板塊。

#### 住宅物業管理服務

我們提供住宅物業管理服務，包括：

- 在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。我們就該等服務收取固定服務費；
- 為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。我們為上述服務收取物業管理費。往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制形式收取，只有一小部分以酬金制形式收取；及
- 社區增值服務，如(i)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)公共區域增值服務。我們一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

#### 商業物業管理營運服務

我們對多元化商業物業組合進行管理營運，以寫字樓和購物商場為主，工業園為輔。我們：

- 在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。我們就該等服務收取固定服務費；
- 為業主或租戶提供商業物業管理服務，譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。我們為上述服務收取物業管理費。往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制形式收取，只有一小部分以酬金制形式收取；
- 為業主及物業發展商提供商業營運服務，譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。我們通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 提供其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。我們通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

## 業 務

下表列出我們於所示期間按業務分部及最終付款客戶類別劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>345,169</b>	<b>74.5</b>	<b>428,107</b>	<b>64.9</b>	<b>759,234</b>	<b>67.5</b>	<b>193,830</b>	<b>63.4</b>	<b>293,110</b>	<b>68.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4	72,180	23.6	144,643	33.8
獨立第三方										
— 合景泰富集團不具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
<b>商業物業管理營運服務</b>	<b>118,212</b>	<b>25.5</b>	<b>231,029</b>	<b>35.1</b>	<b>365,644</b>	<b>32.5</b>	<b>111,687</b>	<b>36.6</b>	<b>134,524</b>	<b>31.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6	57,327	18.8	69,569	16.3
獨立第三方										
— 合景泰富集團不具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	40,183	8.7	61,670	9.4	102,131	9.1	29,421	9.6	36,871	8.6
— 合景泰富集團具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	30,332	6.5	52,849	8.0	76,778	6.8	24,939	8.2	28,084	6.6
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

往績記錄期內，我們向(i)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務及產生收入。獨立第三方客戶主要包括業主、業主委員會及物業發展商。

## 業 務

就我們住宅物業管理項目而言，於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方向業主交付住宅物業後，我們會向獨立第三方提供物業管理服務及增值服務。業主可成立業主委員會管理物業。如成立業主委員會，該協會將由業主運作，獨立於合景泰富集團，並可酌情挑選及委聘物業管理服務供應商。有關物業的業主具酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商，而不論有否成立業主委員會。因此，合景泰富集團將不具酌情權挑選物業管理服務供應商。就我們商業物業管理項目而言，如業主擁有的商業物業或租戶租用的商業物業並非由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團不具酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商，因為有關物業的業主有酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商。另一方面，如租戶租用的商業物業由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團則有酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商。

### 住宅物業管理服務

#### 概覽

往績記錄期內，我們負責管理合景泰富集團獨資開發的全部住宅物業。我們也管理合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業。此外，於2019年，我們開始管理第三方物業發展商開發的住宅物業。於往績記錄期，我們的住宅物業管理服務板塊的收入達致穩定增長。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，住宅物業管理服務板塊的收入分別為人民幣345.2百萬元、人民幣428.1百萬元、人民幣759.2百萬元及人民幣293.1百萬元，分別佔總收入的74.5%、64.9%、67.5%及68.5%。

下表列出於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務板塊收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2	64,863	33.5	79,903	27.3
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3	115,212	59.4	140,908	48.0
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5	13,755	7.1	72,299	24.7
總計	<u>345,169</u>	<u>100.0</u>	<u>428,107</u>	<u>100.0</u>	<u>759,234</u>	<u>100.0</u>	<u>193,830</u>	<u>100.0</u>	<u>293,110</u>	<u>100.0</u>

下表列出按物業發展商類別劃分，我們於所示日期在管住宅物業數目及住宅物業總在管建築面積及所示期間於住宅物業管理服務分部提供物業管理服務的收入及每月每平方米平均物業管理費明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月																		
	2017年			2018年			2019年			2020年															
	建築 面積 數目	平均物業 管理費 % 人民幣	收入 人民幣	建築 面積 數目	平均物業 管理費 % 人民幣	收入 人民幣	建築 面積 數目	平均物業 管理費 % 人民幣	收入 人民幣	建築 面積 數目	平均物業 管理費 % 人民幣	收入 人民幣													
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	84	14,471	340,049	89.0	3.1	68	12,077	101,293	87.9	3.1	86	14,979	123,243	87.5	3.1
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	3,875	41,998	11.0	1.9	22	3,876	13,919	12.1	1.9	23	3,901	17,665	12.5	1.9
總計/整體	63	10,871	253,709	100.0	2.6	66	11,773	287,034	100.0	2.8	106	18,346	382,047	100.0	2.9	90	15,953	115,212	100.0	2.9	109	18,880	140,908	100.0	2.9

(以千計，數目，平均物業管理費及百分比除外)

---

## 業 務

---

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費高於第三方物業發展商發展的住宅物業，主要由於第三方物業發展商發展的部分住宅物業為相對較舊社區，其平均物業管理費相對低於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新發展的住宅物業。往績記錄期內，該等舊社區的平均住宅物業管理費主要介乎每月每平方米人民幣1元至人民幣2元。誠如仲量聯行告知，位於相同城市的舊社區的典型物業管理費行業價格範圍與我們所管理者相若，介乎約人民幣0.5元至人民幣2元。因此，就該等舊社區收取的平均物業管理費大致符合行業水平。誠如仲量聯行告知，由於過往的樓宇標準較低、配套設施及服務範圍有限，且整個市場的物業管理費水平較低，通常業內就舊社區收取的平均物業管理費水平低於較近期落成具備較高樓宇標準及更全面服務範圍的物業。

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，住宅物業的總在管建築面積分別約為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米、18.3百萬平方米及18.9百萬平方米。截至同日，我們住宅物業總合約建築面積分別約為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米、29.6百萬平方米及29.7百萬平方米。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣253.7百萬元、人民幣287.0百萬元、人民幣340.0百萬元及人民幣123.2百萬元，分別佔同期住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%、89.0%及87.5%。

我們為第三方物業發展商所開發住宅物業提供管理服務的建築面積百分比，由2017年12月31日的零增至2020年4月30日約20.7%。由我們管理的第三方物業發展商發展之住宅物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日的22項及2020年4月30日的23項。於2019年12月31日，全部22項總在管建築面積約為3.9百萬平方米的住宅物業透過收購取得。於2020年4月30日，我們透過投標額外取得一項第三方物業發展商發展的住宅物業，在管建築面積約為24,965平方米。管理第三方物業發展商所開發住宅物業產生的物業管理服務收入，由2017年的零增至2019年的人民幣42.0百萬元。管理第三方物業發展商所開發住宅物業產生的物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣13.9百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣17.7百萬元。我們認為，推動上述增長的因素為：(i)我們不依靠與合景泰富集團的聯屬關係，獨立在市場物色、把握業務機遇的能力；及(ii)對其附屬公司管理第三方物業發展商所開發物業的置業企業進行收購。有關收購詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期的收購事項」。於2018年，我們成立市場開發部門，負責參與有關房地產及物業管理行業的營銷活動，由於該等活動有行業機構及市場參與者，市場開發部門可發掘第三方發展商所開發物業的潛在商機，物色作公開招標的新項目。我們將繼續探索與第三方物業發展商及業主合作的機遇，以促進市場拓展。

### 服務範圍

我們的住宅物業管理服務包括：

- 預售管理服務

我們為物業發展商的預售活動提供物業管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。

- 物業管理服務

我們向(i)物業發展商提供未交付物業的物業管理服務；及(ii)業主、業主委員會或住戶提供已售及已交付物業的物業管理服務，包括：

*清潔* — 我們主要通過分包商，為住宅物業提供公用地方一般清潔與衛生維護服務。公用地方包括樓梯間、大堂、天台、扶手、大堂通道及地庫等。

*保安* — 我們致力確保所管理住宅物業安全有序。我們提供的保安服務包括交通管理、停車場管理、巡邏、視頻監控、停車場保安、應急服務、進入管控及消防安全等。我們主要通過我們的員工或分包商及監控攝影機等技術方案，提供保安服務。

*園藝* — 園藝服務包括修剪、施肥及滅蟲等，主要通過分包商提供。我們致力維持管理物業的園林生長和綠化景緻。

*維修及維護* — 我們一般負責確保升降機系統、電力供配系統、供水排污系統、滅火系統及公用地方其他設施設備的正常運作。我們一般派遣內部員工提供維修及維護服務，升降機系統及滅火系統維修及維護服務則通過分包商提供。

---

## 業 務

---

- 社區增值服務

我們提供的增值服務主要包括(i)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)公共區域增值服務。

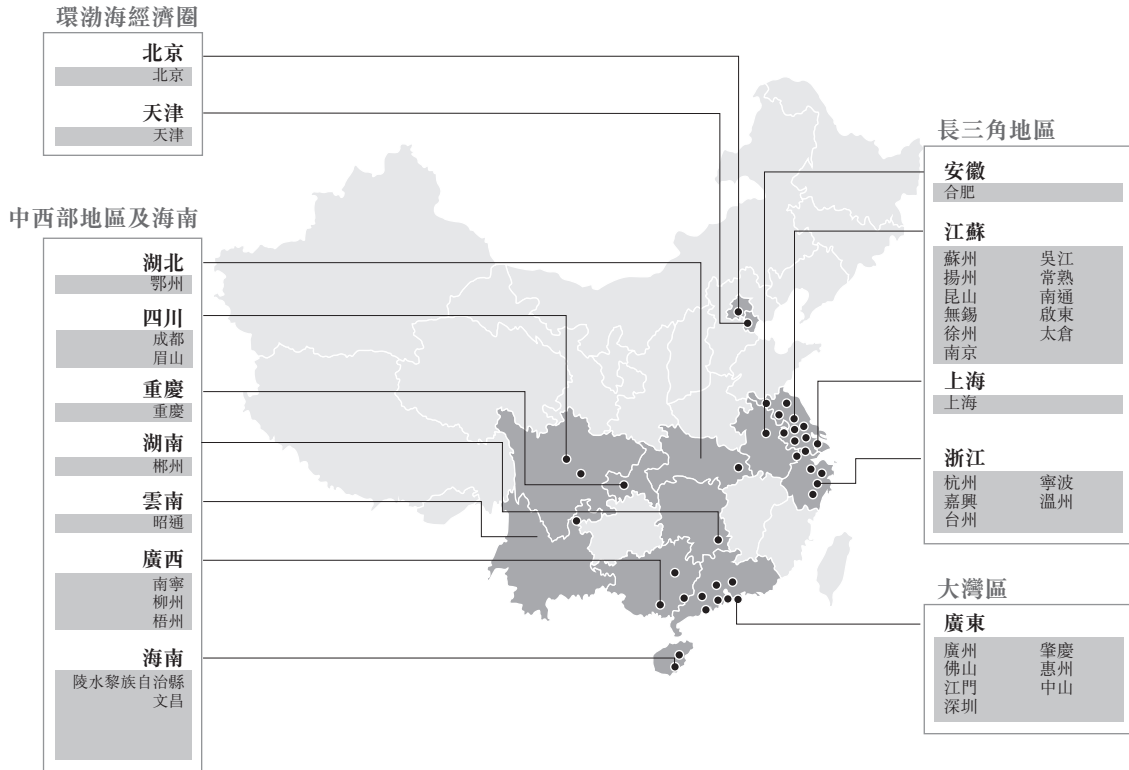
### 地域布局

自2004年開展住宅物業管理服務以來，我們已在大灣區建立穩固業務基礎，進而布局全國，於2020年4月30日，在38個中國城市或自治縣設有業務。於2020年4月30日，我們合共管理109項住宅物業，已訂約管理161項住宅物業。



## 業 務

下圖顯示於2020年4月30日，我們管理或訂約管理住宅物業所在的城市：



下表按城市級別列示我們於往績記錄期管理或訂約管理的住宅物業所在地：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
北京	天津	寧波	鄂州
上海	成都	無錫	眉山
廣州	重慶	溫州	郴州
深圳	蘇州	南寧	昭通
	佛山	惠州	柳州
	南京	嘉興	梧州
	杭州	南通	陵水黎族自治縣
	合肥	徐州	文昌
		中山	揚州
		台州	昆山
			常熟
			吳江
			啟東
			太倉
			江門
			肇慶

下表列出按地區劃分，我們於所示日期住宅物業的總在管建築面積及所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月				
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元
	%	%	%	%	%	%	%	%
大灣區	4,235	126,728	4,826	155,609	9,741	324,726	8,968	84,361
長三角地區 <sup>(1)</sup>	3,222	99,448	3,366	130,418	4,583	201,782	3,412	51,772
中西部地區 及海南 <sup>(2)</sup>	2,442	82,358	2,609	97,353	2,995	158,020	2,609	36,564
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	972	36,635	972	44,727	1,027	74,706	964	21,133
<b>總計</b>	<b>10,871</b>	<b>345,169</b>	<b>11,773</b>	<b>428,107</b>	<b>18,346</b>	<b>759,234</b>	<b>15,953</b>	<b>193,830</b>
		100.0		100.0		100.0		100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

下表列載按城市級別劃分，我們於所示日期的住宅物業在管建築面積及住宅物業管理服務分部物業管理服務收入及每月每平方米平均物業管理費明細：

	2017年						2018年						2019年						2020年					
	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月			於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月			於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月			於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月		
	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入	建築面積	平均物業管理費	收入
平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	平方米	人民幣	%	
一線城市	5,763	127,493	50.3	2.6	6,226	149,953	52.2	2.9	9,454	202,258	52.9	2.9	8,909	62,274	54.1	2.9	9,554	68,101	48.3	2.9				
新一線及二線城市	4,608	109,966	43.3	2.5	5,047	119,457	41.6	2.7	8,018	159,131	41.7	2.9	6,367	47,279	41.0	3.0	8,413	65,265	46.3	2.8				
其他	500	16,250	6.4	3.2	500	17,624	6.2	3.2	874	20,658	5.4	3.0	677	5,659	4.9	2.9	913	7,542	5.4	2.9				
總計／整體	10,871	253,709	100.0	2.6	11,773	287,034	100.0	2.8	18,346	382,047	100.0	2.9	15,953	115,212	100.0	2.9	18,880	140,908	100.0	2.9				

(以千計，平均物業管理費及百分比除外)

往績記錄期內，位於一線、新一線及二線城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費相若及大致維持穩定，因為該等物業主要由公寓大樓組成。往績記錄期內，位於其他城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費稍高於位於一線、新一線及二線城市的住宅物業，主要由於我們在海南省管理更多別墅，其物業管理費較高，一般介乎每月每平方米人民幣3.8元至人民幣6.5元。

住宅物業管理服務組合的增長

往績記錄期內，我們主要通過取得物業發展商或業主委員會的新訂服務聘約，以及收購昱昱企業，拓展住宅物業管理服務業務。未來，我們也計劃收購業態、行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，藉以擴大業務覆蓋。下表顯示我們的(i)訂約建築面積及(ii)在管建築面積，於往績記錄期內的變動情況：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2020年		
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	
期初	13,020	9,726	15,320	10,871	11,773	21,205	11,773	29,623	18,347
新訂委聘 <sup>(1)</sup>	2,300	1,145	5,885	902	2,498	4,343	2,498	752	115
收購 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	4,075	4,075	4,075	4,075	—
終止	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末	15,320	10,871	21,205	11,773	18,346	29,623	15,953	26,032	18,880 <sup>(3)</sup>

(千平方米)

附註：

- (1) 就我們管理的住宅小區而言，新訂委聘主要包括物業發展商所開發新物業的前期物業管理服務合約，以及住宅小區更換上任物業管理服務供應商的物業管理服務合約。
- (2) 於2019年通過收購昱昱企業而取得的新訂委聘。
- (3) 有關住宅物業管理服務業務的近期發展詳情，請參閱「概要 — 近期發展及無重大不利變動」。

## 住宅物業管理服務費

### 為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費

往績記錄期內，我們的物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為98.2%、97.8%、97.4%及97.7%，同期酬金制收費佔住宅物業管理服務收入比重分別為1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別為86.0%、83.0%、82.1%及82.6%，而酬金制管理佔住宅物業總在管建築面積比重分別為14.0%、17.0%、17.9%及17.4%。

下表列出按收入模式劃分，我們於相關日期的住宅物業總在管建築面積及所示期間住宅物業管理服務分部下的物業管理服務收入的明細：

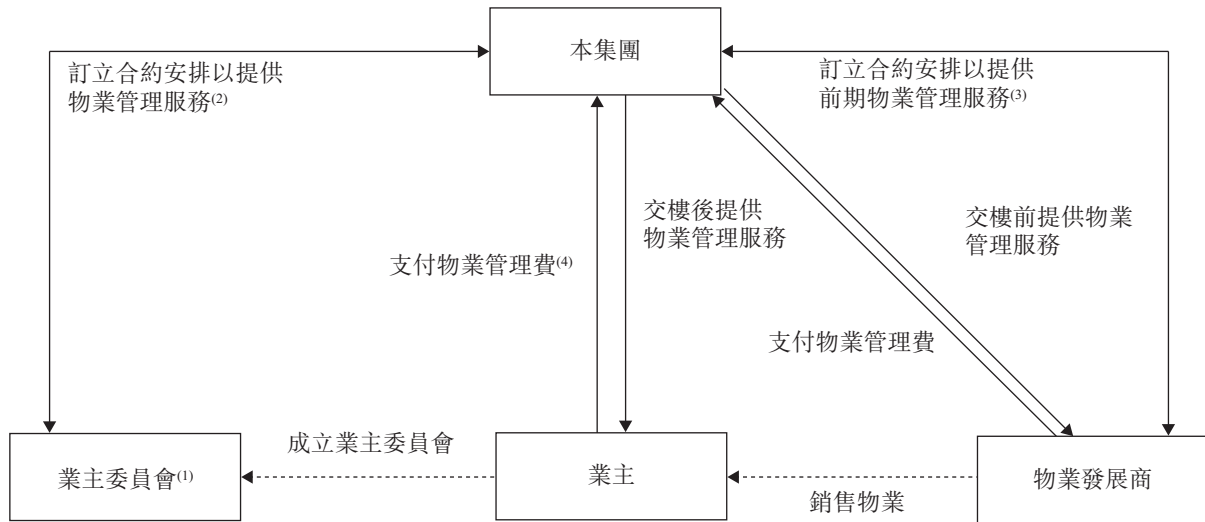
	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年		2020年				
	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元			
		%		%		%		%		%		%			
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4	12,897	111,870	97.1	15,602	137,609	97.7
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6	3,056	3,342	2.9	3,278	3,299	2.3
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

(以千計，百分比除外)

## 業 務

我們決定以包幹制或酬金制方式收費，乃考慮多項因素，包括地方規定、物業發展商或業主委員會指定的個人化要求、地方市況、個別物業的性質與特點等。我們評估物業管理所涉估計成本、以往收費率、預計利潤、物業先前以包幹制或酬金制方式管理等主要因素，對未來客戶作出評審。上述評估有助於我們決定根據包幹制或酬金制管理物業。

下圖顯示根據物業管理服務合約我們與各方的關係。



附註：

- (1) 根據中國法律，業主委員會獲授權代表業主行事。
- (2) 根據中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合約，對所有業主均具約束力。
- (3) 根據中國法律，物業發展商於物業交付業主前與我們訂立的前期物業管理服務合約，對未來業主具有約束力。
- (4) 根據包幹制，所有收費確認為收入，而開支由本集團承擔。根據酬金制，物業管理服務費預定百分比或金額確認為收入，餘下部分用於支付物業管理服務合約規定的開支。餘額歸業主所有，不足金額由業主承擔。

### 包幹制物業管理費

根據包幹制收入模式，我們為通過內部員工或分包商提供的物業管理服務，每月或每季收取一項定額全包費用。我們有權將向物業發展商、業主及住戶收取的物業管理費，全數確認為收入，並且承擔提供物業管理服務的成本。據仲量聯行指出，包幹制收入模式是中國物業管理行業的主要收費模式，特別是住宅物業管理。如需進一步資料，請參閱「行業概覽 — 住宅物業管理市場 — 業務及收入模式」。

我們磋商與訂立物業管理服務合約之前，先行制訂盡可能準確的銷售成本估算。銷售成本包括勞工與分包成本、供應品與設備採購、公用地方維修維護、辦公室設施管理營運、清潔與垃圾清理、保安等相關開支。鑒於我們需要自行承擔上述開支，我們降低銷售成本的能力，將對利潤率有所影響。倘若銷售成本高於預期，我們將無法向客戶額外收費，以維持利潤率。往績記錄期內，我們有若干包幹制住宅物業管理業務產生虧損。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們分別就16、11、11及5個包幹制住宅物業管理項目，分別錄得虧損總額人民幣7.5百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣0.7百萬元。虧損主要因為(i)銷售成本因價格水平上升而增加；(ii)地方政府對根據前期物業管理協議管理的項目之住宅物業管理服務費施加價格控制；及(iii)於住宅物業管理項目早期階段產生的成本。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自上述產生虧損的住宅物業管理項目的收入總額，分別為人民幣66.7百萬元、人民幣50.6百萬元、人民幣34.5百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔同期住宅物業管理服務分部所產生的收入總額19.3%、11.8%、4.5%及1.1%。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。」

於2017年產生虧損的16個住宅物業管理項目當中：

- 16個項目全部均由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。
- 六個位於大灣區、七個位於長三角地區、一個位於中西部地區及海南，以及兩個位於環渤海經濟圈。

於2018年產生虧損的11個住宅物業管理項目當中：

- 11個項目全部均由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。



---

## 業 務

---

- 五個位於大灣區、五個位於長三角地區、一個位於中西部地區及海南。

於2019年產生虧損的11個住宅物業管理項目當中：

- 十個項目由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，一個項目由一名第三方物業發展商開發。
- 四個位於大灣區、六個位於長三角地區、一個位於環渤海經濟圈。

於截至2020年4月30日止四個月產生虧損的五個住宅物業管理項目當中：

- 四個項目由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，一個項目由一名第三方物業發展商開發。
- 兩個位於大灣區及三個位於長三角地區。

往績記錄期內，我們與產生虧損的項目位於相同地區的若干住宅物業管理項目並無產生虧損，主要由於與並無產生虧損的項目相比，於部分產生虧損的項目所提供的社區增值服務仍然有限，因為該等項目各自仍處於初期的管理階段。

我們已採取多項措施，包括(i)透過拓展我們提供的社區增值服務的類型，使收入來源更多元化。例如，我們於2019年開始管理的其中一個杭州的住宅物業管理項目錄得虧損，主要由於我們於管理初期階段並無於該項目提供社區增值服務。我們於截至2020年4月30日止四個月於該項目拓展社區增值服務後，開始產生利潤；及(ii)實施多項技術舉措和標準化程序，以減少成本，防止或減少上述虧損情況。例如，我們透過增加於在管物業使用「車管雲」系統，可大大地減少交通管理對人手的依賴，從而節省勞工成本。如需進一步資料，請參閱「— 技術舉措」。由於我們採取改善盈利能力的措施，我們於截至2020年4月30日止四個月成功減少產生虧損的項目數目。除上文所述外，如我們銷售成本的升幅超出預期，我們亦會於洽談重續我們的住宅物業管理服務合約時考慮提高我們的物業管理服務費水平。按我們中國法律顧問的意見，為提高前期物業管理服務的收費，一般要求過半數業主的批准，惟該等業主於發出有關批准時亦擁有有關社區總建築面積超過50%。此外，視乎住宅物業的位置，我們可提高前期物業管理服務費的幅度一般需介乎地方政府宣佈的政府指引價格範圍。經計及地方價格控制政策及相關政府法規，據我們的中國法律顧問告知，於2020年4月30日，我們開始收取物業管理費的34個在管住宅物業位於仍然受地方政府指導價格所規限的城

市。該等項目受價格控制政策所影響，仍然有上調物業管理費的空間。其中，16個住宅物業可上調費用超過30%；九個住宅物業可上調費用20%至29%；三個住宅物業可上調費用10%至19%；六個住宅物業可上調費用10%以下。

例如，於2019年，九個錄得虧損的住宅物業管理項目位於昆山、杭州及廣州，據中國法律顧問指出，該等地區仍實施地方政府指導價。就位於昆山的一個項目而言，於達致地方政府指導價的上限前，其可上調前期物業管理服務費61.9%。就位於杭州的四個項目而言，其目前的前期物業管理費已處於地方政府指導價上限，因此不能上調費用。就位於廣州的四個項目而言，於達致地方政府指導價的上限前，其平均可上調前期物業管理費87.9%。另外，已成立業主委員會且有關業主委員會與我們已訂立正式物業管理服務合約的住宅物業，物業管理費的價格控制一般較為寬鬆，我們將能就物業管理費的升幅與有關業主委員會磋商。

### 酬金制物業管理費

往績記錄期內，我們從少數酬金制物業管理服務合約錄得收入。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，酬金制住宅物業管理服務合約收入，分別佔住宅物業管理服務分部下的物業管理服務收入總額1.8%、2.2%、2.6%及2.3%。我們按預定物業管理酬金（一般為業主、住戶及物業發展商所付物業管理費的4%至10%）確認酬金制收入，該等管理費的餘下部分用作營運資金，應付社區產生的物業管理開支。

我們收取酬金制物業管理費時，實質上擔任業主及住戶代理。就住宅小區而言，其並不具備獨立銀行賬戶，有關小區的所有交易，皆通過我們的庫務部門處理。於報告期末，倘若小區積存在我們庫務部門的營運資金，不足以支付小區所產生並通過我們庫務部門支付以安排相關社區物業管理服務的開支，不足金額確認為預付款項、其他應收款項及其他資產，可能需要減值。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們或未能收回代表以酬金制管理物業的業主支付的全部付款。」

根據酬金制模式，業主、住戶或物業發展商支付的物業管理費（經扣除我們作為物業經理應收的費用後）（「客戶資金」），於支付提供物業服務相關成本費用後如有任何盈餘，我們亦無權收取。因此，我們一般不會就酬金制物業管理服務合約，確認任何直接成本。該等成本由業主、住戶及物業發展商承擔。

根據按酬金制訂立的相關住宅物業管理服務合約，我們一般須(i)訂制及刊發年度財政預算及管理計劃；及(ii)定期向業主匯報收入及開支，以確保彼等清晰了解客戶資金的運用。此外，就我們按酬金制管理的大部分住宅物業而言，我們須設立指定賬戶存入我們所收取的費用，而所有開支必須自該賬戶支付。董事確認，往績記錄期內及直至最後實際可行日期，客戶資金僅用於提供物業管理相關服務的用途。

### **預售管理服務的服務費**

往績記錄期內，我們通常就預售管理服務實際完成服務量每季度向物業發展商收取預售管理服務費。我們根據(i)員工的不同服務及培訓標準；及(ii)銷售辦事處所用設施及設備的不同質量，將合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發的物業的在管銷售辦事處分為三類(A類、B類及C類)。我們參照預售管理服務產生的成本(包括勞工、消耗品、飲品、清潔及園藝、保安及辦公室及行政成本)就各類銷售辦事處收取不同水平的服務費用。往績記錄期內，我們一般就A類銷售辦事處收取每項目每年人民幣5.0百萬元至人民幣8.0百萬元，就B類銷售辦事處收取每項目每年人民幣3.5百萬元至人民幣5.0百萬元，就C類銷售辦事處收取每項目每年人民幣3.5百萬元以下。就任何特定項目收取的實際費用或會不同，須視乎商業磋商及提供服務的年期釐定。就第三方物業發展商所開發物業的在管銷售辦事處而言，我們於往績記錄期內一般收取每項目每年人民幣1.0百萬元至人民幣3.0百萬元。

### **社區增值服務的服務費**

我們一般視乎所提供的社區增值服務性質收取酬金制費用或固定費用。

### **定價政策**

我們為預售管理服務及物業管理服務定價，一般考慮住宅小區的特色與地點、當地定價法規、鄰近及可比社區收取的管理費、我們的財政預算、目標利潤率、業主及住戶背景、服務範圍等因素。我們定期評核內部財務資料，評估所收物業管理費，是否足以維持利潤率。我們為物業管理服務合約磋商續約時，可能會要求調升物業管理費率，作為繼續提供服務的條件。

國務院物價管理部門和建設管理部門，共同負責監督管理物業管理與相關服務收費，我們也須遵守中國政府實施的價格管制。2014年12月，發改委發出《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級物價管理部門，廢除所有住宅物業價格管制或指導政策，若干例外情況除外。如需進一步資料，請參閱「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理企業的收費」。我們預計，隨著相關地方部門通過規定落實通知，對住宅物業的價格管制，未來將會放寬。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。」

2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的住宅物業平均物業管理費率，分別為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣2.8元、每月每平方米人民幣2.9元及每月每平方米人民幣2.9元。

就社區增值服務而言，我們一般參考市場標準及相同地區內競爭對手所收取的費率為服務費定價。

### 付款與信用期

我們可能每月或每季收取物業管理費，視乎物業管理服務合約條款而定。業主或住戶一般需要在每月第五天或之前付款。我們通過不同渠道，向業主發出備忘及通知，譬如通知單、電話、短訊或專人通知。業主逾期三個月未繳物業管理費，我們會向其發出第一次繳款通知。倘若物業管理費逾期六個月，我們將會指示律師，發出正式信函。我們亦可能在有需要時將付款爭議訴諸法庭。除議定物業管理費外，在適用中國法律允許的範圍內，我們按照業主佔用總在管建築面積的比例，向業主徵收公用地方耗用水電的公用設施費。

我們通常於向業主發出第一次繳款備忘30天內，收到物業管理服務付款。

客戶付款可用現金，或通過網上網下轉賬、自動轉賬付款、扣賬卡或信用卡、或微信支付和支付寶等第三方流動付款平台付款。

於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們住宅物業的物業管理費收取率（按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期相應應收物業管理費總額之百分比計算）分別為76.1%、80.8%、80.6%及77.7%。同期，我們就住宅物業應向獨立第三方收取的物業管理費收取率（按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算）分別為82.3%、83.8%、84.2%及

80.8%。業主及住戶通常於下半年，特別是接近年末時，清繳未付的物業管理費餘款。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們收回貿易應收款項會受季節性波動影響」。

就預售管理服務而言，我們一般按季與物業發展商結算服務費。

就社區增值服務而言，我們的信用期視乎所提供的服務性質而有所不同。

### 為住宅物業管理服務訂立的合約

#### 預售管理服務合約

##### 預售管理服務合約主要條款

預售管理服務合約一般包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們的合約列載將由我們提供的預售管理服務範圍，一般包括銷售辦事處的日常營運及維護。
- **服務履行範圍及標準。**預售管理服務合約將列載我們的物業管理服務的範圍及預期標準，包括我們的服務涉及的區域，以及履行服務的頻密程度，例如清潔公用地方及檢查設施，例如電力供配系統、供水排污系統及滅火系統。
- **預售管理服務費。**預售管理費為固定及一般按季支付。
- **物業發展商權利及責任。**物業發展商可根據合約所載的履行服務標準監督我們的工作。此外，物業發展商主要負責(其中包括)向我們提供辦公室用品及其他必要支援，以進行合約責任。
- **服務期限。**合約期限一般介乎兩個月至一年。合約的實際期限視乎物業發展商所定預售期間的期限。倘物業發展商有意延長或提早終止合約，則一般需要30天至60天通知期。書面協議將就此另行訂立。
- **解決爭議。**雙方於訴諸訴訟前一般需首先通過協商解決任何合約爭議。

### 住宅物業管理服務合約

我們一般會與物業發展商訂立前期物業管理服務合約。前期物業管理服務合約是我們於物業開發項目建設和交付前階段訂立的物業管理服務合約。誠如仲量聯行告知，物業發展商一般於取得相關項目地塊的土地使用權後舉辦招標程序，以委聘物業管理公司。因此，我們通常有機會於物業發展商取得地塊的土地使用權以發展物業後遞交標書，而物業發展商一般在預售開始前約一至三個月與我們訂立前期物業管理服務合約。對於已經交樓並已成立業主委員會的住宅物業，我們與代表業主行事的業主委員會，訂立物業管理服務合約。

我們一般於物業發展商向業主交付物業後開始為業主提供住宅物業管理服務。另一方面，我們於預售期內為物業發展商提供預售管理服務，而住戶或業主通常在該時段內尚未遷入物業。

住宅物業的交付日期為合景泰富集團與買家訂立購買協議規定的具合同約束力的條款，一般列明為若干日期或之前，附帶條件為悉數繳付購買價。合景泰富集團受合同約束，須按購買協議交付物業，如合景泰富集團未有交付物業，即屬違約。在住宅物業的購買價僅可於物業交付予買家後確認為收入的情況下，如交付日期延後，合景泰富集團的財務表現或受不利影響。因此，延後交付日期不會符合合景泰富集團的利益。相反，合景泰富集團按協定交付日期交付住宅物業則符合合景泰富集團的本身利益。

此外，合景泰富集團能否按協定的交付日期交付住宅物業取決於(其中包括)施工進度以及其能否成功取得政府機構簽發有關法律法規要求的相關證書和批准。因此，合景泰富集團僅在達成先決條件時方可提前交付日期，即達成施工進度以及成功獲政府機構簽發有關證書及批准。

基於上述合約責任和交付前須獲得的監管批准，合景泰富集團更改物業(包括將由本集團管理的物業)交付日期並不符合合景泰富集團的利益。

下表載列按物業管理服務合約對手方劃分，我們於所示日期住宅物業的在管建築面積及所示期間向住宅物業提供物業管理服務的  
的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度				於4月30日或截至4月30日止四個月										
	2017年		2018年		2019年		2020年								
	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元							
物業發展商 <sup>(1)</sup>	10,518	245,937	96.9	11,420	278,824	97.1	17,312	363,830	95.2	14,919	109,376	94.9	17,821	133,704	94.9
業主委員會	353	7,772	3.1	353	8,210	2.9	1,034	18,217	4.8	1,034	5,836	5.1	1,059	7,204	5.1
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括(i)我們根據原先與物業發展商簽訂的前期物業管理服務合約條款，於業主委員會成立後繼續提供服務的物業管理項目。物業交付後，我們根據原先與物業發展商簽訂的前期物業管理服務合約條款，就物業管理服務向業主及住戶收取物業管理費；及(ii)兩份與北京保障性住房建設投資中心簽訂的合約。

## 業 務

我們與物業發展商及業主委員會，訂立設有固定期限或不設固定期限的物業管理服務合約。往績記錄期內，我們所訂住宅物業管理服務合約，大部分不設固定期限，其餘者的固定期限一般為一至五年。

下表列出於2020年4月30日，我們訂約管理住宅物業的物業管理服務合約到期情況：

	合約建築面積 (千平方米)	物業管理服務 合約數目
不設固定期限的物業管理服務合約 <sup>(1)</sup>	28,512	151
以下期間到期的固定期限物業管理服務 合約		
截至2020年12月31日止年度	458	3 <sup>(2)</sup>
截至2021年12月31日止年度	112	2
截至2022年12月31日止年度	26	1
截至2023年12月31日止年度及以後	572	4
小計	<u>1,168</u>	<u>10</u>
總計	<u><u>29,680</u></u>	<u><u>161</u></u>

附註：

- (1) 不設固定期限的物業管理服務合約，一般為與物業發展商訂立的前期物業管理服務合約。業主委員會成立後，通常會終止前期物業管理服務合約，另訂新的物業管理服務合約並生效。此外，於往績記錄期，本集團於有關年期期滿後根據若干固定年期合約繼續提供服務予物業發展商、業主及住戶。據中國法律顧問的意見，該等協議於期滿時將成為無固定年期的協議，可隨時由(i)我們、(ii)業主委員會、或(iii)大多數業主終止，前提為彼等亦擁有相關社區合共逾50%的總建築面積。
- (2) 於最後實際可行日期，在該三份合約當中，一份仍然生效及將於2020年12月31日屆滿，我們尚未就該合約展開續約程序；一份已於五月屆滿而我們選擇不續約，主要由於我們未能與此項目的業主委員會協定續約條款；一份已屆滿但我們繼續提供服務，因此如上述附註所述合約成為無固定年期的協議。



### 前期物業管理服務合約主要條款

我們的前期物業管理服務合約，通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意為公用地方與設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修維護等。我們也可能會同意提供停車場管理與車位出租服務。
- **執行範圍與標準。**物業管理服務合約列出物業管理服務的範圍和預期標準，包括服務所涉區域，以及履行服務的頻密程度，如清潔公用地方及檢查設施，如電力供配系統、供水排污系統及滅火系統。
- **物業管理費。**物業管理服務合約列明每月或每季應付的包幹制或酬金制物業管理費金額。未售單位的物業管理費，由物業發展商負責支付。物業管理費逾期未繳，物業發展商須支付罰款，罰款金額按照逾期金額若干百分比每日累計。倘若我們同意提供停車場管理與車位出租，物業管理服務合約也會註明就該等服務應付的費用。
- **物業發展商義務。**物業發展商主要負責確保(其中包括)買家了解、承諾支付物業管理費的義務、為我們提供履行合約義務所需辦公設施及其他必要支援、以及審議我們可能會就服務制訂的方案與預算。
- **服務期限。**前期物業管理服務合約一般不設固定期限，惟待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合約，取代與物業發展商訂立的現有合約，前期物業管理服務合約方會終止。設有固定期限的前期物業管理服務合約一般將會註明，倘若合約期限屆滿而業主委員會尚未成立，我們將會根據原前期物業管理服務合約，繼續提供服務，猶如合約自動續期。待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合約，原前期物業管理服務合約即會終止。待業主委員會成立，訂立新的物業管理服務合約，不設固定期限的前期物業管理服務合約即會終止。
- **解決爭議。**合約通常規定，如有任何合約爭議，雙方訴諸訴訟或仲裁之前，應先行通過協商尋求解決。

物業發展商向業主交付物業後，業主可根據若干條件，成立與運作業主委員會，就物業相關事宜代表業主。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》、《業主大會和業主委員會

指導規則》規定，擁有物業建築面積超過一半的業主及超過業主總數一半的業主，可於業主大會投票成立業主委員會。

於最後實際可行日期，我們管理的16個住宅物業已成立業主委員會，約佔我們管理的住宅物業總數13.8%。往績記錄期內，概無住宅物業管理服務合約被業主或業主委員會終止。業主委員會獨立於我們。我們需要以合理價格、優質服務、科學管理方法和其他競爭優勢，爭取業主大會委聘我們。倘若業主委員會已經成立，根據適用中國法律法規，經擁有物業總建築面積超過一半的業主及超過業主總數一半的業主投票贊成，業主大會可任免物業管理服務供應商。業主大會可根據若干遴選準則，通過公開招標或與特定物業管理服務供應商直接訂立合約，選聘新任物業管理服務供應商。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理公司的委任」。

誠如中國法律顧問告知，在我們已簽署不設固定期限的前期管理合約且物業交付後並無成立業主委員會之情況下，業主亦有法律責任就我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。物業交付後，業主將會成為我們的物業管理服務客戶。待業主委員會成立，新的物業管理服務合約訂立及生效，前期物業管理服務合約即會終止。

### 業主委員會合約主要條款

與業主委員會訂立的物業管理服務合約，通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意提供一般物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修維護等。業主或住戶可能支付物業管理費以外的服務費，要求提供增值服務。我們可能會將部分服務外判給合資格分包商。
- **執行範圍與標準。**物業管理服務合約列出物業管理服務的範圍和預期標準，包括服務所涉區域，以及履行服務的頻密程度，如清潔公用地方及檢查設施，如電力供配系統、供水排污系統及滅火系統。
- **物業管理費。**業主及住戶以包幹制或酬金制支付物業管理費。若以包幹制支付，物業管理費通常按照面積收取。物業管理費逾期未繳，業主及住戶須支付罰款，罰款金額按照逾期金額若干百分比每日累計。

- **我們的權利與義務。**我們負責按照我們向客戶提供的協議所載的範圍與標準，提供物業管理服務，譬如物業與設備維護、保安、清潔及園藝服務。一般情況下，我們可以聘請分包商，根據我們的服務範圍履行服務。
- **業主委員會的權利及義務。**業主委員會主要負責(其中包括)確保業主及住戶了解、承諾支付物業管理費的義務、為我們提供履行合約義務所需辦公設施及其他必要支援、以及審議我們可能會就服務制訂的方案與預算。業主委員會有對公有資金用途、公共區域和公用設施管理等具有知情權，並有權加以監督，並對我們編製的年度預算和物業管理方案進行審議。
- **服務年期。**該類合約年期通常為二至五年。若干合約訂明，倘若相關業主委員會及其他物業管理公司於現有合約期滿時，仍未簽訂新合約，有關合約年期須予延長，直至相關業主委員會與新聘物業管理公司所訂新物業管理合約生效為止。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們或任何業主委員會均未曾於任何物業管理服務合約期滿之前，單方面終止合約。
- **解決爭議。**合約通常規定，如有任何合約爭議，雙方訴諸訴訟之前，應先行通過協商尋求解決。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉產生，在物業管理事宜代表業主利益。業主委員會所作決定，對所有業主均具約束力。據中國法律顧問表示，業主委員會與物業管理公司所訂合約，包括業主根據該等合約的法律權利與義務，對業主委員會所代表業主均屬有效，並具法律約束力，縱使業主本身並非合約簽訂方。因此，對於應計及欠繳物業管理費，我們可針對業主提出法律申索。業主及住戶對公有資金用途、公共區域和公用設施管理等具有知情權，並有權加以監督。

### **招標程序**

往績記錄期內，我們主要通過受適用中國法律規管的招標投標程序，與物業發展商簽訂前期物業管理服務合約。根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，同一物業管理區的住宅物業及商業物業的物業發展商，須通過招標投標程序，委聘合資格物

業管理企業。倘若投標人少於三家或屬於小型物業，經物業所在區或縣政府房地產行政管理部門批准，開發商可直接訂立協議，選聘合資格物業管理企業。

往績記錄期，我們通過(i)受中國適用法律規管的招標程序或(ii)按照有關地方機構簽發的批准或有關地方機構未有強制要求的商業磋商，向物業發展商獲取大部分前期管理合約。除此之外，我們曾與物業發展商就住宅物業訂立32份前期管理合約(其中24份與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立，八份與第三方物業發展商訂立)，該等項目並無經過中國法律法規所規定的招標程序，亦非有關地方機構強制要求(「**相關物業管理項目**」)。於2020年4月30日，相關物業管理項目總合約建築面積佔我們總合約建築面積約13.5%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，相關物業管理項目所得收入分別為人民幣104.8百萬元、人民幣127.2百萬元、人民幣203.2百萬元及人民幣58.5百萬元，佔我們同期總收入分別22.6%、19.3%、18.1%及13.7%。

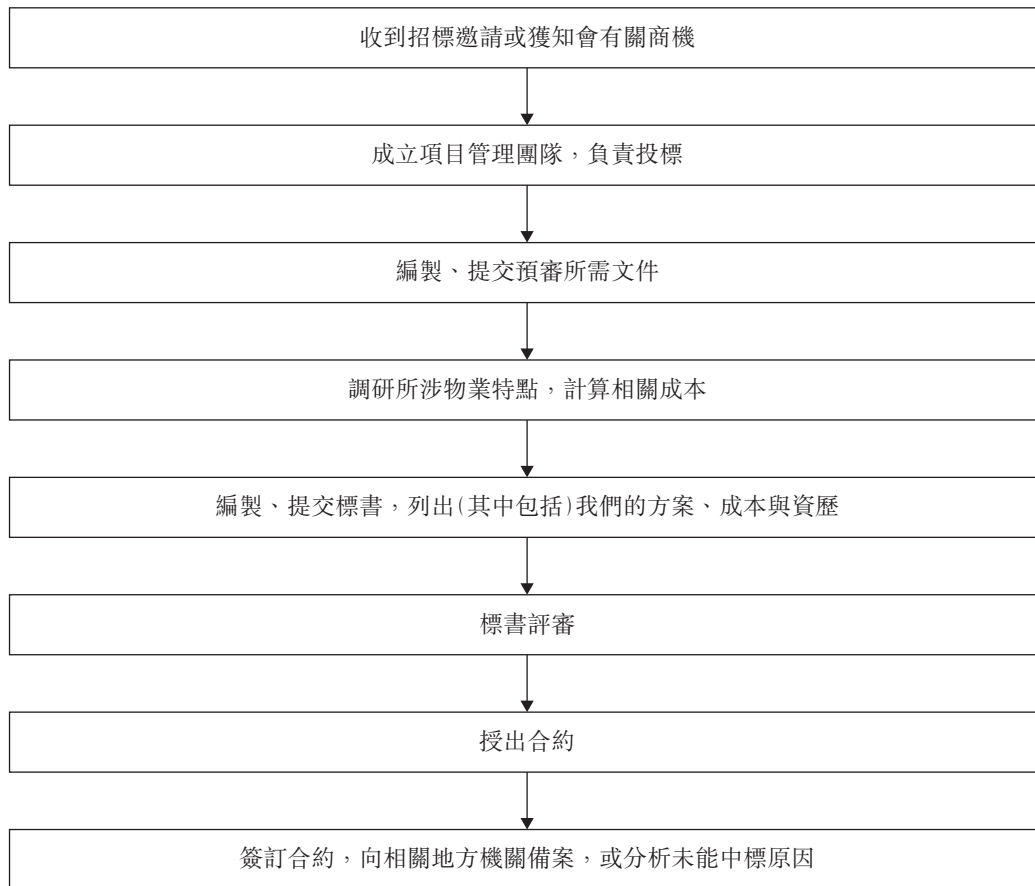
經董事確認，未有就相關物業管理項目挑選物業管理服務供應商進行招標程序並非由我們決定，而是有關物業發展商造成。根據相關中國法律及法規，物業發展商須經招標程序委聘物業管理服務供應商以提供前期物業管理服務。根據有關法律及法規，如未能遵守有關招標及投標規定，住宅物業發展商或需於指定期間內作出修正措施，並支付罰款最高人民幣100,000元。詳情請參閱「**監管概覽 — 有關物業管理服務的法律及法規 — 物業管理公司的委任**」。據我們中國法律顧問的意見，中國並無具體的法律法規列明，未有經過招標程序訂立前期管理合約的物業管理公司須承擔行政罰款。據我們中國法律顧問的其他意見，在未經招標程序為相關物業管理項目訂立前期管理合約一事不會影響根據中國合約法訂立的合約之有效性，惟地方政府可要求有關物業發展商於規定期限內修正。董事亦確認，按照中國法律顧問提出的意見，未有經所需招標程序的相關物業管理項目不會對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。董事進一步確認，倘我們日後獲委聘提供物業管理服務，我們將在可行情況下與相關物業發展商溝通，以確保遵守招投標程序的相關法律及法規。詳情請見「**風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們部分住宅物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得**」。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們未悉有關主管機構就我們前期管理合約的所需招標程序向有關物業發展商徵收行政罰款或發出任何潛在行政罰款之通知。

誠如中國法律顧問告知，如我們就重續現有合約直接與業主委員會磋商，根據中國法律法規，我們毋須經過招標程序。

下列流程圖顯示我們取得前期物業管理服務合約的一般招標程序的各個步驟：



一般招標程序通常需時90天。

## 業 務

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 <sup>(1)</sup>	100%	100%	100%	100%

附註：

(1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的159份合約中的159份，及截至2020年4月30日止四個月的161份合約中的161份。

下表列出我們於往績記錄期內的住宅物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
屆滿合約	1	零	1	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率	100%	不適用	100%	100%

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
保留率 <sup>(1)</sup>	100%	100%	100%	100%

附註：

(1) 我們保留了2017年的75份合約中的75份，2018年的103份合約中的103份，2019年的135份合約中的135份，及截至2020年4月30日止四個月的136份合約中的136份。

## 業 務

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的住宅物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日止 四個月
屆滿合約	1	零	1	1
重續合約	1	不適用	1	1
存續率	100%	不適用	100%	100%

倘若中國法律法規有所規定，不論合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業或第三方物業發展商開發的住宅物業，我們均須通過標準招標程序，方可獲授物業管理服務合約。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發物業的中標率，分別為100%（已提交15份標書）、100%（已提交21份標書）、100%（已提交16份標書）及100%（已提交一份標書）。我們對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發物業的中標率較高，主要因為我們與合景泰富集團長期合作、具備提供優質物業管理服務的能力、以及向客戶提供產品服務的理念與合景泰富集團相近，因此能夠較好地了解 and 滿足他們的需求。我們於2019年對第三方物業發展商所開發物業的中標率為75%（已提交四份標書），原因為我們於同年開始為第三方物業發展商提供住宅物業管理服務。我們於2017年、2018年及截至2020年4月30日止四個月並無就第三方物業發展商發展的住宅物業提交任何標書。

### 社區增值服務

#### 概覽

為提供更多便利，滿足物業發展商、在管物業業主及住戶的需要，我們在提供住宅物業管理服務的過程中，也會通過與客戶日常接觸互動，提供社區增值服務。此等社區增值服務主要包括：(i)物業代理服務；(ii)家居服務；及(iii)公共區域增值服務。

#### 物業代理服務

我們(i)於2017年就業主擁有的二手住宅物業；及(ii)於2019年就物業發展商新開發的住宅物業提供物業代理服務。我們的住宅物業代理團隊由具備房地產行業和物業代理業務豐富經驗的成員組成，提供營銷規劃、銷售諮詢、渠道開發服務。我們以物業發展商及業主代理身份物色潛在物業買家，協助他們與買家訂立物業買賣協議。我們通過我們在全中國負責管理物業的物業管理辦事處網絡接觸潛在住宅物業買家。我們通過物業管理業務與住戶維繫密切的關係，從而可接觸到具購買力的潛在住宅物業買家。物業銷售交易完成後，我們會

向賣家收取佣金，金額相等於合約購買價之固定百分比。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們就新開發物業收取的平均佣金率分別為零、零、0.9%、零及0.9%。據仲量聯行所示，我們物業代理服務的平均佣金率與當前市場水平相若。此外，我們亦就物業租賃交易提供經紀服務，主要包括物業放盤以及協助磋商租賃和編製租賃文件。物業租賃交易成功完成後，我們通常收取業主首年平均月租若干百分比作為佣金。

### 家居服務

我們的家居服務主要包括以下各項：

#### 管家服務

我們的管家與業主及住戶頻繁溝通，以聽取和了解他們的問題和需要，從而妥善預計和適時回應他們不時的要求，建立互信和諧的客戶關係。業主和住戶需要時會向管家尋求協助，而我們管理的住宅小區幾乎所有家居服務乃向管家匯報，管家先評核狀況，再分配和協調合適即場資源，以回應客戶要求和處理有關問題。

#### 裝潢、拎包入住服務

我們提供設計及採購服務連同拎包入住服務，為住戶提供即時入住的居所。憑藉我們已整合供應商資源，我們協助我們管理的物業之業主及住戶裝潢及佈置單位、採購家具、家電及配件，為他們節省時間和精神。

#### 團購服務

我們按照業主或住戶的要求團購產品，例如食品雜貨及旅遊套票。於組織團購時，我們採取措施提高住宅小區生活的利益，原因為以團體身分磋商及採購一般可能取得最佳的折扣。我們不時組織團購旅遊套票。我們相信，團購服務能大大提升業主的便利程度及生活質素。

#### 家居維護及裝修服務

我們透過分包商或附屬公司提供家居維護、清潔、裝修、翻新及改建服務。



## 業 務

### 活動籌辦服務

我們致力籌辦各種社區活動，以建立和諧溫馨的社區，曾籌辦的社區活動眾多，包括「合睦文化節」、「社區樂跑賽」、「燈光藝術節」及多項社區戶外活動。我們亦計劃為住戶組織周末外遊，並邀請財務機構為住戶提供財富管理講座及座談會。

### 公共區域增值服務

我們協助業主或物業發展商租賃公共區域，如未出售停車場、升降機廣告位、地庫及戶外牆廣告牌位。我們亦向小型企業出租空位作臨時店舖之用。

### 商業物業管理營運服務

#### 概覽

除管理住宅物業外，往績記錄期內，我們也為商業物業(以寫字樓及購物商場為主及以工業物業為輔)提供物業管理營運服務。於2020年4月30日，合景泰富集團有15個單獨或共同發展的購物商場及寫字樓，全部目前均由我們管理。在該15個購物商場及寫字樓當中，合景泰富集團擁有11個，全部目前均由我們營運。我們亦管理合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業。此外，於2019年，我們也開始管理第三方物業發展商所開發的商業物業。於往績記錄期，我們的商業物業管理營運服務分部的收入達致穩定增長。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，商業物業管理營運服務分部的收入分別為人民幣118.2百萬元、人民幣231.0百萬元、人民幣365.6百萬元及人民幣134.5百萬元，分別佔總收入的25.5%、35.1%、32.5%及31.5%。

下表列出於所示期間按服務線劃分的商業物業管理營運服務分部收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9	6,510	5.8	3,526	2.5
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0	81,249	72.7	90,893	67.6
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6	13,935	12.5	25,502	19.0
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5	9,993	9.0	14,603	10.9
總計	<u>118,212</u>	<u>100.0</u>	<u>231,029</u>	<u>100.0</u>	<u>365,644</u>	<u>100.0</u>	<u>111,687</u>	<u>100.0</u>	<u>134,524</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

下表列出按物業發展商類型劃分，我們於所示日期的在管商業物業數目及商業物業總在管建築面積及所示期間商業物業管理營運服務分部的商業物業管理服務收入及每月每平方米平均物業管理費的明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度												於4月30日或截至4月30日止四個月												
	2017年				2018年				2019年				2019年				2020年								
	建築 數目	面積 平方米	收入 人民幣	平均物業 管理費 %	建築 數目	面積 平方米	收入 人民幣	平均物業 管理費 %	建築 數目	面積 平方米	收入 人民幣	平均物業 管理費 %	建築 數目	面積 平方米	收入 人民幣	平均物業 管理費 %	建築 數目	面積 平方米	收入 人民幣	平均物業 管理費 %					
	(以千計，數目、平均物業管理費及百分比除外)																								
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方	12	1,341	66,803	100.0	10.9	18	2,031	150,730	100.0	15.2	22	2,398	249,025	95.9	20.3	19	2,113	78,102	96.1	18.5	22	2,398	85,776	94.4	20.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	870	10,741	4.1	5.7	6	716	3,147	3.9	5.7	8	870	5,117	5.6	5.7
<b>總計/整體</b>	<b>12</b>	<b>1,341</b>	<b>66,803</b>	<b>100.0</b>	<b>10.9</b>	<b>18</b>	<b>2,031</b>	<b>150,730</b>	<b>100.0</b>	<b>15.2</b>	<b>30</b>	<b>3,268</b>	<b>259,766</b>	<b>100.0</b>	<b>19.7</b>	<b>25</b>	<b>2,829</b>	<b>81,249</b>	<b>100.0</b>	<b>18.0</b>	<b>30</b>	<b>3,268</b>	<b>90,893</b>	<b>100.0</b>	<b>19.7</b>

於2019年及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的每月每平方米平均物業管理費大幅高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業主要為高端購物商場及寫字樓，一般需要更全面的服務，故其平均物業管理費一般高於第三方物業發展商發展的物業，而第三方物業發展商發展的物業主要包括較低端寫字樓，其平均物業管理費較低。誠如仲量聯行告知，通常業內(i)就商業物業收取的物業管理費視乎物業類型、定位及地點有所不同；及(ii)購物商場的平均物業管理費一般高於寫字樓。

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，有關商業物業的總在管建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.3百萬平方米。截至同日，我們商業物業總合約建築面積分別約為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米、4.5百萬平方米及4.8百萬平方米。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣150.7百萬元、人民幣249.0百萬元及人民幣85.8百萬元，分別佔同期商業物業管理營運服務分部的商業物業管理服務收入100.0%、100.0%、95.9%及94.4%。

我們為第三方物業發展商所開發商業物業提供管理服務的在管建築面積百分比，由2017年12月31日的零，增至2020年4月30日的26.6%。由我們管理的第三方物業發展商發展之商業物業數目由2017年及2018年12月31日的零升至2019年12月31日及2020年4月30日的八項。於2019年12月31日及2020年4月30日，於該八項商業物業當中，總在管建築面積為715,441平方米的六項物業透過收購取得，而總在管建築面積為154,606平方米的兩項物業透過報價取得。管理第三方物業發展商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由2017年的

零，增至2019年人民幣10.7百萬元。管理第三方物業發展商所開發商業物業的商業物業管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.1百萬元，增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣5.1百萬元。該增長的原因乃與住宅物業增長的理由相近。詳情請見「— 住宅物業管理服務 — 概覽」。

### 服務範圍

我們的商業物業管理營運服務包括：

- 預售管理服務  
我們就物業發展商的預售活動提供物業管理服務，例如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。
- 商業物業管理服務  
我們為商業物業的業主或租戶，提供商業物業管理服務，包括：
  - 檔案管理 — 我們向物業發展商提供檔案管理服務，確保在管物業的記錄檔案安全有序。
  - 清潔 — 我們主要通過分包商為商業物業提供公用地方一般清潔與衛生服務。公用地方包括樓梯間、大堂、天台、扶手、大堂通道及地庫等。
  - 保安 — 我們致力確保所管理商業物業安全有序。我們提供的保安服務包括交通管理、停車場管理、巡邏、視頻監控、停車場保安、應急服務、進入管制及消防安全等。我們主要通過我們的員工或分包商及監控攝影機等技術方案，提供保安服務。
  - 園藝 — 園藝服務包括修剪、施肥及滅蟲等，主要通過分包商提供。我們致力維持管理物業的園林生長和綠化景緻。

*維修及維護* — 我們一般負責確保升降機系統、電力供配系統、供水排污系統、滅火系統及公用地方其他設施設備的正常運作。我們一般派遣內部員工提供維修及維護服務，升降機系統及滅火系統維修及維護服務則通過分包商提供。

- 商業營運服務

我們為若干在管商業物業的業主及物業發展商提供商業營運服務，其中包括：

### 籌備階段

*前期規劃與諮詢服務* — 前期規劃與諮詢服務包括商業物業的市場研究分析、可行性研究、財政預算、制定營銷和市場定位戰略等。

*租戶招攬服務* — 我們協助物業發展商及業主識別、招攬目標租戶，安排簽署租戶協議。購物商場方面，我們協助甄選合適租戶，優化商場品牌組合。

### 營運階段

*租戶管理服務* — 我們為業主及物業發展商提供租戶管理及收租服務，包括處理租戶查詢與投訴、辦理租金付款手續、確保租戶按時支付租金、協助業主及物業發展商調整優化租戶組合等。

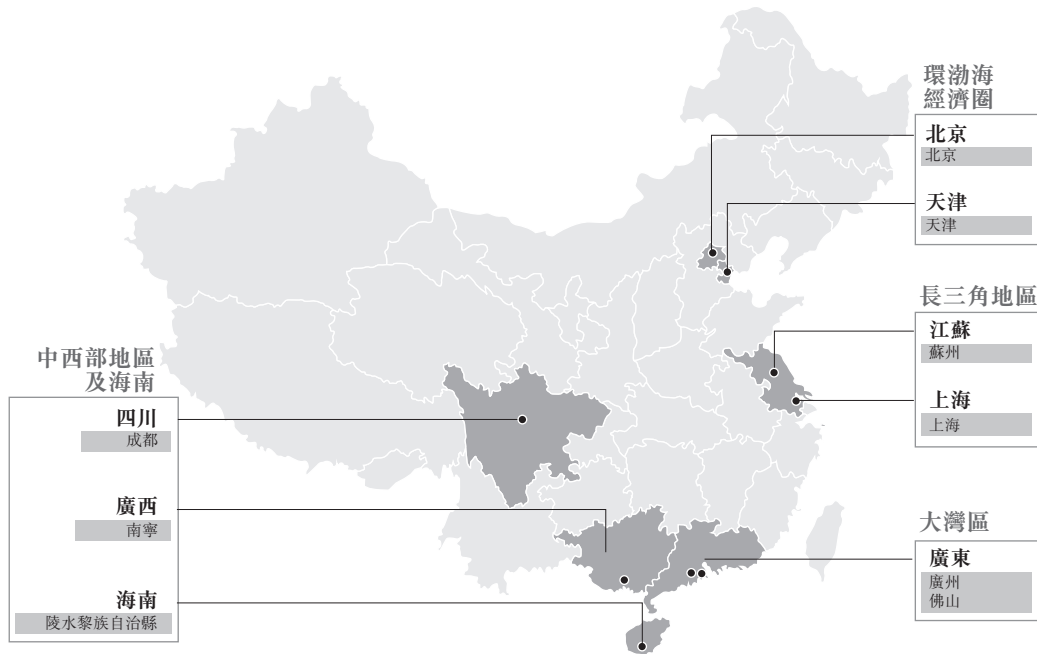
*營銷推廣服務* — 我們舉辦各類推廣活動，譬如假日促銷、公關推廣活動等，以吸引在管商業物業的人流，提升租戶銷售。

- 其他增值服務  
我們為業主、租戶及物業發展商提供的其他增值服務，主要包括公共區域增值服務，如出租公共區域或廣告空間。

### 地域布局

自2006年開展商業物業管理營運服務以來，我們已在大灣區建立穩固業務基礎，進而布局全國，於2020年4月30日，在包括北京、上海、成都及蘇州等主要城市在內的九個城市及自治縣設有業務。於2020年4月30日，我們合共管理30項商業物業，已訂約管理34項商業物業。

下圖顯示於2020年4月30日，我們管理或訂約管理的商業物業所在的城市或自治縣：



下表按城市級別列示我們管理或訂約管理的商業物業所在地：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
北京 上海 廣州	蘇州 天津 佛山 成都	南寧	陵水黎族自治縣

我們計劃配合合景泰富集團的戰略發展進行拓展。我們充分發揮與合景泰富集團進行戰略合作所締造的強大品牌效益，業務拓展已覆蓋多個大灣區以外地區。

下表列出按地區劃分，我們於所示日期商業物業的總在管建築面積及所示期間商業物業管理營運服務收入總額明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度				於4月30日或截至4月30日止四個月										
	2017年		2018年		2019年		2020年								
	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元	建築面積 平方米	收入 人民幣元							
	%	%	%	%	%	%	%	%							
大灣區	889	84,460	71.4	893	97,254	42.1	1,820	123,944	33.9	1,672	34,711	31.1	1,820	44,223	32.9
長三角地區 <sup>(1)</sup>	281	8,733	7.4	526	64,890	28.1	625	106,143	29.0	545	34,002	30.4	625	39,930	29.7
中西部地區及 海南 <sup>(2)</sup>	171	25,019	21.2	573	55,735	24.1	784	106,651	29.2	573	33,795	30.3	784	41,320	30.7
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	—	—	—	39	13,150	5.7	39	28,906	7.9	39	9,179	8.2	39	9,051	6.7
總計	1,341	118,212	100.0	2,031	231,029	100.0	3,268	365,644	100.0	2,829	111,687	100.0	3,268	134,524	100.0

(以千計，百分比除外)

附註：

- (1) 包括上海市及江蘇省。
- (2) 包括四川省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市及天津市。

下表列載按城市級別劃分，我們於所示日期商業物業的在管建築面積及所示期間商業物業管理服務收入及每月每平方米平均物業管理費明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度						於4月30日或截至4月30日止四個月								
	2017年			2018年			2019年			2020年					
	建築面積 平方米	平均物業管理費 %	收入 人民幣	建築面積 平方米	平均物業管理費 %	收入 人民幣	建築面積 平方米	平均物業管理費 %	收入 人民幣	建築面積 平方米	平均物業管理費 %	收入 人民幣			
一線城市	961	93.0	62,115	1,037	62.0	93,474	1,628	48.1	125,042	1,429	47.5	38,582	1,628	51.8	47,100
新一線城市、 二線城市及其他	380	7.0	4,688	994	38.0	57,256	1,640	51.9	134,724	1,400	52.5	42,667	1,640	48.2	43,793
總計／整體	1,341	100.0	66,803	2,031	100.0	150,730	3,268	100.0	259,766	2,829	100.0	81,249	3,268	100.0	90,893

(以千計，平均物業管理費及百分比除外)

## 業 務

往績記錄期內，位於一線城市的商業物業的每月每平方米平均物業管理費大致維持穩定。對於位於新一線及二線城市的商業物業而言，2017年至2018年的平均物業管理費大幅增加，主要由於我們於2018年開始在新一線城市管理購物商場，其平均物業管理費較高，而我們於2017年管理若干位於新一線及二線城市的寫字樓，其平均物業管理費較低。位於新一線及二線城市的商業物業於2018年至2019年的平均物業管理費進一步增加，並於截至2020年4月30日止四個月維持穩定，主要由於我們在2019年就2018年開始管理的購物商場錄得全年收入，而我們於2018年僅就該等購物商場錄得非全年收入。

### 商業營運服務的商業物業組合

我們提供商業營運服務予若干商業物業，包括我們管理的購物商場及寫字樓。詳情列載如下：

#### 購物商場

##### 營運中

下表按照品牌名稱列出，於2020年4月30日由我們提供商業營運服務且仍在營運的各個購物商場的若干資料：

項目 <sup>(1)</sup>	開業日期 <sup>(2)</sup>	地點	出租率 <sup>(3)</sup>	建築面積 <sup>(4)</sup>
			截至4月30日 2020年 %	
<b>悠方</b>				
1. 譽山	2018年10月	廣州	66	20,358
2. 瀧景	2019年12月	佛山	83	13,545
3. 蘇州	2018年4月	蘇州	84	179,930
4. 成都	2018年5月	成都	94	229,531
<b>摩方</b>				
1. 北京	2018年10月	北京	78	44,195
總計				487,559



## 業 務

附註：

- (1) 譽山悠方、蘇州悠方、成都悠方及北京摩方項目由合景泰富集團單獨開發及擁有。瀧景悠方由合景泰富集團及獨立第三方共同開發。
- (2) 我們一般於購物商場開業前開始提供籌備階段服務，如前期規劃與諮詢服務以及租戶招攬服務。
- (3) 出租率按基於內部記錄於各相關期間結束時的零售商業物業實際租賃面積除以可供租賃面積計算。
- (4) 指我們提供商業營運服務的建築面積。

### 尚未營運

下表列載我們於2020年4月30日已獲委聘提供商業營運服務的購物商場若干資料。該商業物業項目於2020年4月30日仍未開始營運：

項目	預期開幕日期 <sup>(1)</sup>	地點	建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米
1. 成都摩方 <sup>(3)</sup>	2020年10月	成都	67,291

附註：

- (1) 預期開幕日期指根據物業發展商的確認購物商場預期開張的日期。購物商場的實際開張日期或會受多種因素的影響，包括(但不限於)施工過程、租戶招攬進度及其他不可預見的情況。
- (2) 指我們提供商業營運服務的建築面積。
- (3) 成都摩方由合景泰富集團單獨開發。

## 業 務

### 寫字樓

#### 營運中

下表載列於2020年4月30日由我們提供商業營運服務且正在營運中的各個寫字樓的若干資料：

項目 <sup>(1)</sup>	開幕日期	地點	建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米
1. 廣州合景國際金融廣場	2007年10月	廣州	102,400
2. 廣州環球都會廣場	2016年5月	廣州	33,333
3. 環匯商業廣場	2016年10月	廣州	73,697
4. 上海環球都會廣場	2018年6月	上海	149,292
5. 成都環匯商業廣場	2016年8月	成都	270,000
6. 蘇州領匯廣場	2015年12月	蘇州	104,913
7. 廣西合景國際金融廣場	2018年12月	南寧	134,000
<b>總計</b>			<b>867,635</b>

#### 附註：

- (1) 除廣州環球都會廣場由合景泰富集團及其他獨立第三方共同開發外，我們營運的其餘寫字樓由合景泰富集團單獨開發及擁有。
- (2) 指我們提供商業營運服務的建築面積。

### 我們的購物商場品牌

我們以兩個品牌(即悠方及摩方)提供商業營運服務予購物商場。各品牌有獨特的定位，意圖引出對我們服務的若干主題或印象。於籌備階段，我們向購物商場的業主或發展商提供前期規劃與諮詢服務，進行市場研究及分析，並按照多項因素分析購物商場的市場定位，其中包括商業物業地點及顧客的人口統計資料。我們的悠方品牌針對中產家庭的購物及悠閒需要，而摩方品牌指在為年輕一代提供時尚購物體驗。因此，我們的租戶招攬服務根據購物商場的定位為其招攬合適租戶，以提供最佳的品牌組合。例如，為摩方品牌旗下的購物商場招攬租戶時，我們較專注於尋求潮流品牌及設計師品牌的租戶，而為悠方品牌旗下的購物商場招攬租戶時，我們尋求適合所有年齡層的租戶，如兒童服裝品牌及家庭用品品牌的租戶。

於營運階段，我們為兩個品牌旗下的購物商場提供類似租戶管理服務，惟我們會就各品牌的獨特需要及定位調整及優化租戶組合。就營銷及推廣服務而言，我們亦根據各品牌的獨特需要及定位計劃及舉辦多種推廣活動。

#### 「悠方」

悠方品牌針對所有年齡層，聚焦於孕育一個時尚、健康及精緻的樂活生活方式，融入生活的樂趣及熱情。此外，我們亦提供餐飲、服裝及其他主要範疇的優質品牌，以滿足訪客的需求。



成都悠方

於2020年4月30日，我們為悠方品牌旗下的四個營運中購物商場提供商業營運服務（即譽山悠方、瀧景悠方、蘇州悠方及成都悠方）。成都悠方為該品牌的代表項目。成都悠方於2018年5月開業，位於兩個主要交通幹線交子大道及益州大道的交匯處，於2020年4月30日的總建築面積為229,531平方米。成都悠方由國際知名建築公司設計，定位為成都創意零售環境的標準。其設計已內置多個方便顧客使用的設施，包括專為兒童及家庭而設的洗手間、休息區、禮賓存儲和便捷的標牌系統，其集休閒、購物、餐飲及娛樂功能於一身，旨在為訪客提供理想的都市生活空間。我們亦於成都悠方不時舉辦營銷活動，目的為吸引消費人流。

於2020年，成都悠方獲成都市國際時尚聯合會頒授「2019年度時尚創新力商業體」大獎。

### 「摩方」

摩方品牌以年輕顧客為目標，為年輕人及時尚一族提供獨特品味的最新潮流趨勢及時尚生活。我們旨在為到訪摩方的購物者提供各式各樣的商店，由時尚潮流到生活便利以及型格的用餐場所。



北京摩方

於2020年4月30日，我們為摩方品牌旗下的一個營運中購物商場提供商業營運服務，即北京摩方。北京摩方於2018年10月開業，位於北京市東城區的繁華地段，於2020年4月30日的總建築面積為44,195平方米。我們致力於為到訪北京摩方的購物者營造時尚及藝術的氛圍。北京摩方由國際知名建築公司設計。該建築物外鋪珠光陶瓷立面，在不同的時間呈現灰色或繽紛色彩，營造出微妙的立面，而毋需大型LED屏幕以突顯及吸引路人注目。該等特色展示我們孜孜不倦地引領時尚潮流並為訪客提供最佳的購物體驗。為進一步宣傳北京摩方，我們已舉辦不同的營銷活動，例如籌辦舞會，邀請眾多時裝品牌供應商及樂隊至購物商場，以提高知名度。

## 業 務

北京摩方於2019年獲《北京潮生活》頒授「年度人氣商業體」大獎。

### 商業物業管理服務組合的增長

往績記錄期內，我們主要通過取得物業發展商的新訂服務聘約，以及收購昱昱企業，拓展商業物業管理服務業務。未來，我們也計劃收購業態、行業經驗與我們形成互補的地方物業管理公司，藉以擴大業務覆蓋。下表顯示我們的(i)合約建築面積及(ii)在管建築面積，於往績記錄期內的變動情況：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積	合約建築面積	在管建築面積
	(千平方米)									
期初	2,016	1,199	2,448	1,341	3,509	2,031	3,509	2,031	4,454	3,268
新訂委聘 <sup>(1)</sup>	432	142	1,221	848	230	522	—	83	304	—
收購 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	715	715	715	715	—	—
調整 <sup>(3)</sup>	—	—	(160)	(158)	—	—	—	—	—	—
期末	2,448	1,341	3,509	2,031	4,454	3,268	4,224	2,829	4,758	3,268

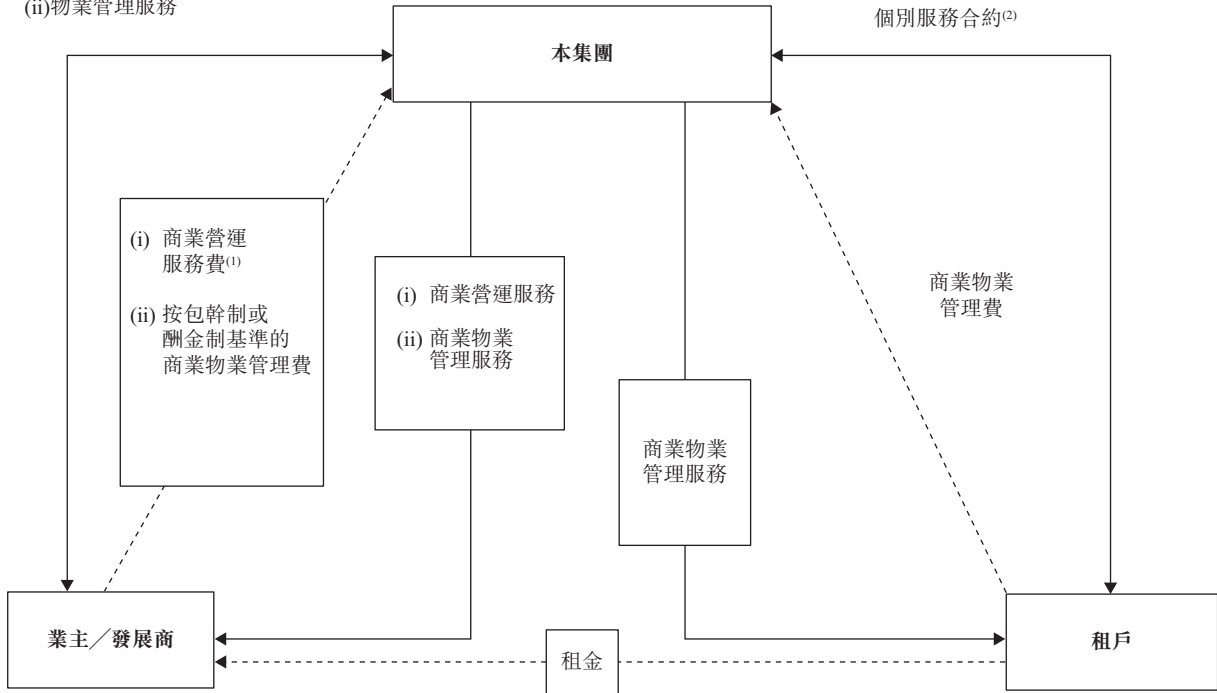
附註：

- (1) 就我們管理的商業物業而言，新訂委聘主要包括物業發展商所開發新物業的前期物業管理服務合約，以及商業物業更換上任物業管理服務供應商的物業管理服務合約。
- (2) 指於2019年通過收購昱昱企業而取得的新訂委聘。
- (3) 於2018年10月，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

商業物業管理營運服務費

下表說明於往績記錄期內我們於商業物業管理營運服務分部與不同各方的關係：

訂立合約安排以提供(i)商業營運服務；及  
(ii)物業管理服務



附註：

- (1) 就我們的商業營運服務而言，我們一般收取(i)按有關購物商場營運由業主或物業發展商收取的租金若干百分比計算的酬金制服務費；(ii)按寫字樓營運成本加若干利潤；及(iii)前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費。
- (2) 倘業主/發展商將商業物業中的一個單位出租予租戶，而我們就該單位已訂立前期物業管理服務合約，根據租賃協議，我們一般將與該租戶訂立單獨的個別服務合約，以載列若干權利及義務，該租戶將負責承擔支付費用的義務。

為商業物業提供物業管理服務收取的服務費

往績記錄期內，我們的商業物業管理費絕大部分以包幹制方式收取，餘下以酬金制方式收取。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制收費佔商業物業管理服務收入比重分別為87.9%、92.9%、91.9%及94.4%，同期酬金制收費佔商業物業管

## 業 務

理服務收入比重分別為12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，包幹制管理的商業物業佔商業物業的總在管建築面積比重分別為65.7%、75.5%、72.1%及72.1%，酬金制管理的商業物業佔商業物業的總在管建築面積比重分別為34.3%、24.5%、27.9%及27.9%。

下表列出按收入模式劃分，我們於所示日期商業物業的總在管建築面積及所示期間向商業物業提供物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度									於4月30日或截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	881	58,751	87.9	1,533	140,062	92.9	2,357	238,682	91.9	2,094	76,704	94.4	2,357	85,801	94.4
酬金制	460	8,052	12.1	498	10,668	7.1	911	21,084	8.1	735	4,545	5.6	911	5,092	5.6
總計	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

與我們的住宅物業項目相若，我們決定以包幹制或酬金制方式就商業物業項目收費乃考慮多項因素後決定。有關詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 為住宅物業提供物業管理服務收取的服務費」。

### 包幹制物業管理費

根據包幹制收入模式，我們為通過內部員工或分包商提供的商業物業管理服務，收取定額全包月費。我們有權將向物業發展商、業主及租戶收取的物業管理費，全數確認為收入，並且承擔提供物業管理服務的成本。

我們磋商與訂立商業物業管理服務合約之前，先行制訂盡可能準確的銷售成本估算。銷售成本包括勞工與分包成本、供應品與設備採購、公用地方維修維護、辦公室設施管理營運、清潔與垃圾清理、保安等相關開支。鑒於我們需要自行承擔上述開支，我們降低銷售成本的能力，將對利潤率有所影響。倘若銷售成本高於預期，我們將無法向客戶額外收費，以維持利潤率。於2017年、2018年及2019年，我們有若干按包幹制管理的商業物業產生虧損。2017年、2018年及2019年，我們分別就一個、兩個及三個包幹制商業物業管理項目，分別錄得虧損總額人民幣2.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元。虧損主要因為商業物業管理項目初期階段產生的成本所致。2017年、2018年及2019年，來自上述產生虧損的商業物業的收入總額，分別為人民幣2.6百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣11.0百萬元，分別佔同期收入總額2.2%、2.0%及3.0%。如需進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的收入主要來自包幹制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。」截至2020年4月30日止四個月，我們並無就按包幹制管理的商業物業產生虧損。

於2017年產生虧損的一個商業物業管理項目當中：

- 由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，位於大灣區。

於2018年產生虧損的兩個商業物業管理項目當中：

- 兩個項目均由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。
- 一個位於大灣區及一個位於長三角地區。

於2019年產生虧損的三個商業物業管理項目當中：

- 兩個項目由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，一個項目由一名第三方物業發展商開發。
- 兩個位於大灣區及一個位於長三角地區。

往績記錄期內，與產生虧損的項目位於相同地區的若干商業物業管理項目並無產生虧損，主要因為部分產生虧損的項目仍處於我們早期管理階段，一般較並無產生虧損的項目產生較高成本，該等並無產生虧損的項目已由我們管理較長時間。

我們已採取多項技術舉措、內控政策和標準化程序，以減少成本，防止或減少上述虧損情況。例如，我們透過增加於在管物業使用「車管雲」系統，可大大地減少交通管理對人手的依賴，從而節省勞工成本。如需進一步資料，請參閱「 — 技術舉措」。由於我們採取改善盈利能力的措施，我們按酬金制管理的商業物業於截至2020年4月30日止四個月不再產生虧損。

倘若銷售成本出現未能預計的上漲，我們可於磋商商業物業管理服務合約續約時，根據相關法律及法規向業主或物業發展商提出調升商業物業管理費。就一名業主完全擁有的商業物業而言，我們可與該業主直接磋商及於該業主同意後提高商業物業管理費。

### *酬金制物業管理費*

往績記錄期內，我們從酬金制商業物業管理服務錄得少數收入。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，酬金制商業物業管理服務收入，分別佔商業物業管理服務收入總額12.1%、7.1%、8.1%及5.6%。我們按預定物業管理酬金（一般為業主、租



戶或物業發展商所付物業管理費的5%至12%) 確認酬金制收入，該等管理費的餘下部分用作營運資金，應付社區產生的物業管理開支。

根據酬金制模式，業主、租戶或物業發展商支付的物業管理費(經扣除我們作為物業經理應收的費用後) (「**客戶資金**」)，於支付提供物業服務相關成本費用後如有任何盈餘，我們亦無權收取。因此，我們一般不會就酬金制商業物業管理服務確認任何直接成本。該等成本由業主、租戶或物業發展商承擔。

根據按酬金制訂立的相關商業物業管理服務合約，我們一般須(i)訂制及刊發年度財政預算及管理計劃；及(ii)定期向業主匯報收入及開支，以確保彼等清晰了解客戶資金的運用。此外，就我們按酬金制管理的若干商業物業而言，我們須設立指定賬戶存入我們所收取的費用，而所有開支必須自該賬戶支付。董事確認，往績記錄期內及直至最後實際可行日期，客戶資金僅用於提供物業管理相關服務的用途。

### **預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務的服務費**

往績記錄期內，我們一般每季按已完成預售管理服務的實際水平就商業物業收取預售管理服務費。

就商業營運服務而言，我們一般收取(i)有關購物商場營運的酬金制服務費，乃按業主或物業發展商收取租金之若干百分比計算；(ii)按寫字樓營運的成本加上若干利潤；及(iii)前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費。

就其他增值服務而言，往績記錄期內，我們通常視乎所提供服務的性質收取酬金制收費或固定費用。

### **定價政策**

我們為商業物業管理服務定價，一般考慮(i)對我們服務範圍與質量的要求；(ii)鄰近及可比社區收取的管理費；(iii)物業的質量、設施和運作的軟件系統；及(iv)我們的估算成本與目標利潤率等因素。我們定期評核財務狀況，確保所收物業管理費，足以維持利潤率。我們為物業管理服務協議磋商續約時，可能會要求調升物業管理費，以保持或提升盈利能力。誠如中國法律顧問告知，有別於住宅物業，商業物業不受中國政府施加的價格管制所規限。

2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的商業物業平均物業管理費率，分別為每月每平方米人民幣10.9元、每月每平方米人民幣15.2元、每月每平方米人民幣19.7元及每月每平方米人民幣19.7元，高於住宅物業的平均物業管理費率，據仲量聯行指出，此情況與行業情況相符。

就不同級別城市及不同類型物業的物業管理服務定價而言，聯席保薦人已(i)與管理層商討及審閱我們於往績記錄期內就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方及第三方發展商所發展的住宅及商業物業收取的平均物業管理費率；(ii)獲取公開可得資料後在可行情況下取得及審閱我們的行業同儕按業務線劃分就住宅及商業物業的毛利率及平均物業管理費率；(iii)就商業物業而言，進行互聯網數據庫搜索，以瞭解一般物業管理費水平，尤其是購物商場及寫字樓；及(iv)審閱仲量聯行報告，並與仲量聯行討論，以瞭解我們的行業同儕近年來就住宅及商業物業的定價慣例及收取的平均物業管理費率。經考慮仲量聯行進行的工作及上文所述已完成的相關盡職審查，聯席保薦人並無發現任何事宜，使其質疑我們所收取的物業管理費是否符合行業同儕所收取者。

我們就商業營運服務釐訂服務費時，一般參考因素包括：(i)商業物業的品牌、規模與地點；(ii)公用設施備用情況；(iii)尋覓租戶的複雜程度；(iv)競爭對手的收費水平；及(v)服務期限。

就其他增值服務而言，我們一般參考市場標準及同區競爭對手收取的費率為我們的服務費定價。

### 付款與信用期

我們收取商業物業管理費的方式，一般與住宅物業相若，詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 付款與信用期」。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的商業物業管理費收取率(按有關期間完結前累計收取的物業管理費佔同期間相應應收物業管理費總額之百分比計算)分別為94.5%、77.3%、73.1%及65.7%。此外，同期應收獨立第三方的物業管理費收取率(按於有關期間完結前向獨立第三方累計收取的物業管理費佔同期應向獨立第三方收取的相應物業管理費總額的百分比計算)分別為96.8%、95.8%、98.1%及88.6%。業主及租戶通常於下半年，特別是接近年末時，清繳未付的物業管理費餘款。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們收回貿易應收款項會受季節性波動影響」。

我們收取商業營運服務費時，一般每年一次向業主或物業發展商結清服務費。

我們收取其他增值服務費時，信用期視乎所提供的服務性質而有所不同。

### 為商業物業管理營運服務訂立的合約

#### 預售管理服務合約

有關商業物業的預售管理服務合約的條款一般與住宅物業相同。有關詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合約 — 預售管理服務合約」。

#### 商業物業管理服務合約

於往績記錄期內，我們僅與物業發展商就商業物業訂立前期物業管理服務合約。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，根據該等合約的在管建築面積分別約為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.3百萬平方米。同期，向商業物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣66.8百萬元、人民幣150.7百萬元、人民幣259.8百萬元及人民幣90.9百萬元。

我們與物業發展商訂立設有固定期限或不設固定期限的前期物業管理服務合約。往績記錄期內，我們根據前期物業管理服務合約的在管建築面積，大部分不設固定期限，其餘的固定期限一般為一至六年。於最後實際可行日期，概無我們管理的商業物業已成立業主委員會。往績記錄期內，除2018年被終止的一份商業物業管理服務合約（該商業物業項目由合景泰富單獨發展及擁有，其後售予一名獨立第三方（「新業主」）。於出售前，我們透過寧駿物業向該項目提供商業物業管理服務。於出售後，新業主與寧駿物業成立一家新物業管理公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商）外，概無商業物業管理服務合約被業主或業主委員會終止。詳情請參閱「— 商業物業管理營運服務 — 商業物業管理服務組合的增長」列表附註3。

## 業 務

下表列出於2020年4月30日，我們的前期物業管理服務合約到期情況：

	合約建築面積 (千平方米)	物業管理服務 合約數目
不設固定期限的前期物業管理服務合約 <sup>(1)</sup>	3,622	22
以下期間到期的固定期限前期物業管理 服務合約		
截至2020年12月31日止年度	115	2 <sup>(2)</sup>
截至2021年12月31日止年度	215	1 <sup>(3)</sup>
截至2022年12月31日止年度	704	8
截至2023年12月31日止年度及以後	102	1
<b>小計</b>	<b>1,136</b>	<b>12</b>
<b>總計</b>	<b>4,758</b>	<b>34</b>

附註：

- (1) 於往績記錄期，本集團於有關期限到期後根據若干固定期限協議繼續提供服務予物業發展商、業主及租戶。據中國法律顧問的意見，該等協議於到期時將成為無固定期限的協議，可隨時由(i)我們、(ii)業主委員會(如適用)、或(iii)大多數業主終止，前提為彼等亦擁有相關社區合共逾50%的建築面積。
- (2) 於最後實際可行日期，該兩份合約仍然生效。一份合約將於2020年9月30日屆滿，我們已收到續約通知，預期將於2020年10月後簽署補充協議；一份合約將於2020年12月25日屆滿，我們尚未就該合約展開續約程序。
- (3) 於最後實際可行日期，此合約仍然生效。合約已於2020年3月31日屆滿，並已透過延期通知延長至2021年3月。

### 前期物業管理服務合約主要條款

商業物業的物業管理服務合約主要條款一般與住宅物業相同，惟我們向商業物業而非住宅物業提供物業管理服務除外，詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合約 — 住宅物業管理服務合約 — 前期物業管理服務合約主要條款」。

### 與租戶訂立的合約主要條款

我們與租戶訂立的個別服務合約通常包括下列主要條款：

- **服務範圍。**典型合約載列我們將提供的物業管理服務範圍，一般包括保安、園藝、清潔、維修及維護及停車場管理服務。
- **服務費。**合約載列(其中包括)物業管理費、保證金及公用事業費用的金額。就逾期服務費而言，租戶須支付相等於逾期金額若干百分比的每日累計附加費的罰款。
- **租戶責任。**租戶主要負責(其中包括)確保單位內的設施及樓層的公共區域處於良好狀況、在單位進行裝修工程時遵守我們的指示。此外，租戶須對因盜竊、火災及其他自然災害而導致的損失，以及人身傷害及單位內的財物損毀負責。
- **服務年期。**該等合約的年期一般相等於租戶與業主／物業發展商訂立的租賃協議年期。
- **解決爭議。**解決任何合約爭議時，訂約雙方一般會先進行磋商，而後方會尋求仲裁。
- **終止。**訂約雙方達成共識後可終止合約。倘租戶與業主／發展商之間的租賃協議被終止，個別服務合約亦會終止。倘租賃協議因租戶的原因而予以終止，我們有權沒收相關保證金及任何預付費用。

### 招標程序

誠如中國法律顧問告知，根據中國適用法律法規，有別於住宅物業，對於商業物業，物業發展商毋須經招標程序委聘商業物業管理營運服務供應商，惟我們向物業發展商取得若干商業物業的物業管理服務合約時，參與與住宅物業相似的招標程序。詳情請參閱「— 住宅物業管理服務 — 為住宅物業管理服務訂立的合約 — 招標程序」。

## 業 務

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	保留率 <sup>(1)</sup>	100%	95.8% <sup>(2)</sup>	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的33份合約中的33份，及截至2020年4月30日止四個月的34份合約中的34份。
- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內的商業物業管理服務合約存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	屆滿合約	零	2	2
重續合約	不適用	1	2	不適用
存續率	不適用	50%	100%	不適用

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的保留率：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	保留率 <sup>(1)</sup>	100%	95.8% <sup>(2)</sup>	100%

附註：

- (1) 我們保留了2017年的17份合約中的17份，2018年的24份合約中的23份，2019年的25份合約中的25份，及截至2020年4月30日止四個月的25份合約中的25份。

## 業 務

- (2) 於2018年，合景泰富單獨開發及擁有的其中一項商業物業項目（「該項目」）售予一名獨立第三方（「新業主」）。於該出售前，我們通過寧駿物業為該項目提供商業物業管理服務。於該出售後，新業主與寧駿物業成立一家公司，由新業主擁有51%股權及由寧駿物業擁有49%股權，以取代寧駿物業成為該項目的物業管理服務供應商。因此，我們認為該項目不再由本集團管理。

下表列出我們於往績記錄期內與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合約的存續率：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日止 四個月
屆滿合約	零	2	1	零
重續合約	不適用	1	1	不適用
存續率	不適用	50%	100%	不適用

不論合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的若干商業物業或第三方物業發展商開發的商業物業，我們均須通過招標程序，方可獲授商業物業管理服務合約。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所開發商業物業的中標率，分別為100%（已提交兩份標書）、不適用（並無提交標書）、不適用（並無提交標書）及不適用（並無提交標書）。同期，我們對第三方物業發展商所開發商業物業的中標率，分別為不適用（並無提交標書）、不適用（並無提交標書）、零（我們於2019年僅提交一份標書，但未有中標）及50.0%（我們於截至2020年4月30日止四個月合共提交兩份標書，而我們獲授其中一項）。

### 2019冠狀病毒病疫情的影響

#### 2019冠狀病毒病大流行

新型冠狀病毒（2019冠狀病毒病）導致的呼吸道疾病疫症，或於2019年底首度出現，輾轉傳播至全球各地，而死亡病例及確診病例數目仍在不斷上升。為防止2019冠狀病毒病蔓延，中國政府已在全國各地實施若干措施，包括但不限於自2020年1月23日起，對武漢市實施全面封城、對國內其他多個城市實施局部封城、延長暫停業務營運、以及對受感染個人及任何承受潛在感染風險的個人，實施強制隔離檢疫。

#### 對宏觀經濟的影響

為遏止2019冠狀病毒病大流行及防止冠狀病毒蔓延，多個國家（如中國）採取一系列全國性措施，如封城、責令暫時中止營運、旅遊限制及嚴格檢疫規定。因此，工廠停工、製造及服務業受阻、進出口中斷、股市下挫，對宏觀經濟環境造成不利影響。

根據國家統計局於2020年7月16日發佈的數據顯示，中國於2020年上半年的國內生產總值為人民幣456,614億元，較2019年上半年下降1.6%。與2020年第一季度的年比下降6.8%相比，該減幅收窄5.2個百分點。自2020年初起，中國政府已頒佈一系列獎勵政策，為穩定社會氣氛及提升信心帶來正面影響，如(i)採取財政政策(包括但不限於減稅、貸款折扣、適當上調財政赤字率、發行特別政府債券及加大政府投資等)，預期可刺激經濟增長；(ii)採取貨幣政策，如增加貨幣供應量及下調利率，以增加市場流動資金，從而幫助企業減低資金成本，保持現金流穩定；及(iii)穩定股票及債券市場，以容許企業透過股本及債務集資，並有效控制其槓桿水平。因此，我們預期藉著中國政府及時的援助政策，中國經濟將持續增長。

此外，世界衛生組織日期為2020年4月5日的報告指出，中國已由遏制階段步入緩疫階段，顯示中國的2019冠狀病毒病大流行已受控。自2020年第二季度以來，中國已復工。儘管我們無法準確預料2019冠狀病毒病疫情對中國經濟於2020年全年的影響，按2020年6月的經濟數據，中國的宏觀經濟正在復甦。與2020年第一季度相比，工業生產、服務生產、消費商品的總零售、固定資產投資及進出口總值等指標的跌幅於2020年上半年已大幅收窄。我們相信，倘疫情於短期內進一步緩和或消除，預期中國經濟的中長期環境不會受到太大影響。

### **2019冠狀病毒病疫情對業務營運的影響**

於最後實際可行日期，中國政府解除若干防控2019冠狀病毒病的限制性措施。然而，疫情很可能對中國人民的生計及經濟造成不利影響。中國的物業市場或會由於(其中包括)物業建設延誤而受到不利影響。物業市場的前景、經濟放緩及／或負面營商氣氛可能會間接影響物業管理市場，從而在短期內對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。然而，據仲量聯行所示，預期2019冠狀病毒病疫情對中國物業管理市場的長遠影響有限，因為(i)目前的在管建築面積及物業管理費率不會受2019冠狀病毒病疫情影響，故現有中國物業管理市場的規模不大可能受影響；及(ii)儘管物業建設及銷售活動因2019冠狀病毒病疫情延誤，但自2020年第二季起已逐漸回復正常營運。

於2020年4月30日，我們在湖北省鄂州市管理一座住宅物業「悅湖四季」，在管建築面積約63,227平方米，約佔我們總在管建築面積0.3%(包括住宅及商業物業)。往績記錄期內，為悅湖四季提供物業管理服務產生的收入分別佔我們住宅物業管理服務收入總額的零、零、



0.1%及0.2%。換言之，往績記錄期內，湖北省對我們收入總額貢獻分別為零、零、0.1%及0.2%。未來，以預計在管建築面積計算，預期湖北省僅會佔我們業務營運的有限比重。

於我們管理的住宅物業出現數宗2019冠狀病毒病確診病例。為應對該等事件，我們已收緊衛生及監控措施。盡董事所知，於最後實際可行日期，我們並無任何員工需要接受強制檢疫隔離，以致其後未能上班履職。自2019冠狀病毒病疫情於2019年底直至最後實際可行日期為止爆發以來，分包商及公用服務供應商對我們提供的服務，以及供應商對我們的物料供應，並未遭遇任何重大中斷。董事認為，儘管所有行業供應鏈都會因為2019冠狀病毒病疫情而受到某程度的中斷，尤其因為長時間的商業營運停擺、強制隔離檢疫導致勞動力供應不穩的緣故，然而基於我們的業務性質，董事預期，本集團的供應鏈不會遭遇任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或物料供應商，市場總有其他分包商及供應商可隨時候補。鑒於以上所述，董事深信，本集團將能繼續根據現有合約提供服務，履行職責。

2019冠狀病毒病疫情很可能影響我們提供若干增值服務及預售管理服務。例如，就增值服務而言，我們可收取較小金額的臨時泊車費及公共區域租賃費用。就預售管理服務而言，我們可能需要關閉物業銷售辦事處，以遵守檢疫或社交距離措施。然而，隨著2020年第二季中國的2019冠狀病毒病疫情放緩，我們的業務營運恢復正常。隨著銷售辦事處重開以及新交付物業開設額外的銷售辦事處，與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月的預售管理服務收入上升。因政府放寬防控2019冠狀病毒病的限制措施，增值服務自2020年第二季回升。由於我們的業務擴張，與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月我們向住宅及商業物業提供增值服務的收入亦有所增加。

我們持續監察2019冠狀病毒病疫情的情況，以及地方政府採納的各種監管及行政措施，以預防及控制疫情。一旦情況惡化，我們將持續評估爆發疫情對我們的影響，並可能提升控制措施，以減緩對我們的業務營運、經營業績及財務狀況的不利影響。與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月透過競標及報價（不包括透過收購取得的項目）交付予我們管理的住宅及商業物業總建築面積有所增加。此外，與截至2019年12月31日止年度相比，我們於截至2020年8月31日止八個月的平均物業管理費率保持穩定。與2019年同期相比，我們的主要財務指標（包括收入及毛利）於截至2020年8月31日止八個月上升，毛利率及物業管理費收取率保持穩定。

經計及(i)我們於湖北省的營運並不構成整體業務的重大部分；(ii)我們並無因2019冠狀病毒病而遭遇任何勞工或供應商短缺；(iii)我們預期將有充足的營運資金滿足我們至少自本招股章程日期起計未來12個月的需求；(iv)我們收取物業管理費時並無遭遇亦預期不會遭遇

任何困難；及(v)董事認為本集團暫停營運的風險極微，我們預期2019冠狀病毒病疫情爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。

倘在概率不大的情況下，基於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，我們因2019冠狀病毒病被逼減少或暫停部分業務營運，經估計我們僅於2020年8月31日的現有財務資源後，當中計及(i)暫停業務不會產生收入；(ii)我們於2020年8月31日的現金及現金等價物；(iii)不會動用任何銀行融資額度；(iv)全球發售所得款項淨額的5%（基於發售價範圍中位數每股發售股份7.56港元的發售價）將用作營運資金；(v) 2019冠狀病毒病的政府補助，我們極有可能自2020年9月1日起12個月內獲取有關補助；(vi)我們基於過往結算模式對2020年8月31日的應收賬款及應付賬款結算的審慎估計；及(vii)基於現有營運規模，我們對經營活動所用現金淨額的估計，包括維持基本營運所需的估計每月員工成本及其他相關開支，董事認為，本集團自2020年8月31日起約12個月可保持財務可行性。

### 針對2019冠狀病毒病疫情的應變計劃與應對措施

應對2019冠狀病毒病疫情，我們已經實施一套應變計劃，將可能導致業務營運中斷的情形減至最低，包括識別符合我們需求的各類合適服務分包商及物料供應商，與他們進行商討，確保服務穩定性與一致性；增購營運所需物料以減少可能導致的中斷情況；以及實施中國員工彈性輪班安排，以控制、減少2019冠狀病毒病社區傳播的風險，確保有穩定勞動力可用。再者，我們亦已自2020年1月底起，在所管理的物業加強衛生預防措施，包括(i)對所管理物業的公共區域進行定期清潔和消毒；(ii)為所管理物業的訪客量度體溫，監測其醫學病徵；(iii)要求員工穿戴手套、口罩等合適保護裝備；及(iv)對員工、所管理物業的業主、租戶及住戶宣傳個人衛生。截至2020年4月30日止四個月，推行增強措施的額外成本，經計算地方政府分配的醫療和清潔供應品後，約為人民幣4.1百萬元，其中主要包括口罩、消毒洗手液、消毒液、紅外線體溫計等物料成本。董事確認，增強措施所涉額外成本，對本集團截至2020年12月31日止年度財務狀況並無重大影響。然而，該估計乃基於中國已有效控制2019冠狀病毒病疫情的廣泛接納假設，而2019冠狀病毒病疫情對我們業務經營造成的實際影響將視乎其後續發展。因此，儘管風險較低，2019冠狀病毒病疫情對我們經營業績及財務狀況的影響最終仍可能演變為我們無法估計及控制的情況。詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們面臨有關2019冠狀病毒病爆發的若干風險」。

### 2019冠狀病毒病疫情對業務策略的影響

我們的總部設於廣州，並在大灣區紮根，並計劃進一步鞏固我們於大灣區的現有市場領先地位。儘管中國的物業市場可能會因爆發2019冠狀病毒病而蒙受一定程度的影響，但有理由相信住宅物業管理服務以及商業物業管理營運服務之市場能維持穩定及具復原能力，特別是於高人口密度及消費力的地區（例如廣州、深圳、上海及北京）。根據仲量聯行的資料，住宅物業管理市場的收入來源於爆發2019冠狀病毒病期間維持穩定。同時，商業物業管理營運服務市場之收入於短期內受影響，乃由於若干發展商、業主及物業管理公司決定向租戶削減租金及物業管理服務費，以幫助租戶及減緩隔離政策造成實體店舖的人流及銷售下降的影響。由於商業營運服務供應商一般按業主所收取租金的若干百分比收取服務費，故此減租期內其收入來源無可避免地受到影響。然而，隨著疫情緩和及地方政府頒布支持政策，國內商業物業逐漸恢復正商營運，客戶流量及銷售回彈，所採取的租金減免措施亦逐漸屆滿，因此，中國商業房地產市場以及商業物業管理營運服務市場可於中長期維持反彈力。此外，由於疫情導致專業物業管理服務的需求增加，市場能夠保持復原能力，尤其在廣州、深圳、上海及北京等城市。因此，我們相信，擴展計劃屬可行，並且不大可能會因2019冠狀病毒病疫情而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露的全球發售所得款項淨額的用途。

### 技術舉措

為減少依賴人手勞動力，提升整體競爭力，我們致力採用技術方案，主要業務營運盡可能實施自動化。我們旨在結合有關「智慧辦公」及「智慧社區」的技術解決方案建立智慧社區，其詳情列載如下：

- **智慧辦公** — 我們通過SAP系統管理財務簿記，SAP系統為獲全球頂尖企業廣泛使用的商務資源規劃系統。我們通過向客戶提供服務及管理業務收集的數據經商業情報數據中心處理，再上載至我們的ERP系統作進一步分析和處理，以便管理層作出商業決策。此外，我們設有辦公室自動化系統及員工使用移動應用程式，以支持僱員的日常工作。
- **智慧社區** — 通過(i)於我們的特選項目提供中央管理泊車系統的「車管雲」，具有付費管理及車牌識別等各類特色；及(ii)基於雲技術的「駿天眼」系統、感應式電梯、人臉識別及二維碼進入管制系統、三維保安系統，我們於商業情報數據中心收集已收取的數據並管理及分析有關數據，以改善我們的服務。另外，為改善我們的管理質素和效率，我們的設施管理系統實質上中央管理所有設施及設備。設施管

理系統就在管設施生成維修計劃及監察維修計劃的執行。有關系統使我們可提高設施視察及維修的營運效率。如技師完成定期的檢查或維護，彼等會利用其移動應用程式報告及向設施管理系統上載結果。於若干住宅物業，我們使用設施遠程監察及營運管理系統實時監察在管設施的營運。

技術方案有助於我們將發生人為錯誤的機率降至最低，以及貫徹一致地實踐我們的程序與質量標準。我們亦使用我們的技術舉措評估財務資料，在勞工及分包成本日益上漲的壓力與提供優質高效服務的要求之間，作出平衡。其中措施包括為每個項目量身定製詳細的成本管控方案、優化人員編製與時間表以確保最大程度地提升效率、供應品與設備盡可能以大宗採購方式進貨以降低成本、以及多加採納節能措施。

往績記錄期內，我們就資訊科技系統開發及營運自動化進行的採購包括軟件採購，2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的開支分別為零、人民幣2.7百萬元、零及零。

### 移動應用程式

我們通過合景泰富集團運作的「一合」應用程式提供若干線上服務，為住戶提供更佳的客戶體驗，並節省我們的勞工成本。該等服務包括：

- |                     |   |
|---------------------|---|
| (i) 進入管制            | 住戶可使用「一合」應用程式內置的二維碼進入住宅小區。  |
| (ii) 訪客授權           | 住戶可向訪客發出邀請碼，從而確認訪客身份，獲許進入社區。  |
| (iii) 支付物業管理服務費     | 住戶或業主可線上支付物業管理服務費及查詢歷史繳費詳情。   |
| (iv) 要求維修及維護服務或管家服務 | 住戶可就其佔用的單位或公共區域要求維修及維護服務或管家服務，員工通過供員工使用的應用程式接收到服務請求，住戶通過移動應用程式可查看服務要求的進度及對服務品質進行評價。 |

「一合」應用程式的用戶，主要包括我們所管理物業的業主及住戶。業主及住戶登記綜合功能賬戶，必須提供真實身分識別資料，包括姓名、住址和電話號碼。員工將會根據我們的記錄，核對用戶提供的資料。登記申請經過核實無誤，申請人才會獲發綜合功能會員賬戶。

根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於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，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於提供互聯網信息是否無償。鑒於(i)我們使用的流動應用程式功能主要包括進入管制、支付物業管理費及提出維修及維護要求，旨在為業主或住戶提供方便；(ii)我們並無向用戶收取有關使用流動應用程式的費用；及(iii)流動應用程式並非由我們開發或營運，故中國法律顧問認為，(i)上述我們的線上服務被視為「非經營性互聯網信息服務」；及(ii)我們提供非經營性互聯網信息服務無需增值電信業務經營許可證。

### 客戶數據保護

在客戶同意下，我們僅收集我們提供物業管理服務所需的客戶資料，主要包括客戶姓名、性別、身分證號碼、電話號碼及地址。我們對我們任何僱員存取及使用該等數據施以嚴格控制。任何業務部門或分行僱員須以其各自的僱員賬號及密碼登入數據系統。此外，處理、分類、管理及使用數據須根據數據私隱及數據保安政策進行。再者，我們按照員工職位及職責將其分類及向其授予不同的存取權利，確保僅有必要員工獲取內部批准後可存取若干機密資料。

我們已實施下列內部監控措施，以提升資訊安全：

- 我們定期檢查載有用戶行為的系統的系統記錄；
- 我們為電腦室及電子設備設立存取及控制系統，不容許任何未經授權進入；
- 我們定期對信息資產進行全面風險評估，並制定策略發展內部情報管理系統；
- 我們已於系統內安裝防毒軟件。我們不時升級該軟件，並定期進行檢測，以偵測任何病毒入侵。我們亦掃描所有輸入數據，確保其並無附帶病毒；

- 我們已採納定期系統檢查、密碼政策、用戶授權及批准、數據備份及數據修復測試等程序，以捍衛客戶數據；
- 我們已指定資訊科技部門進行頻繁的數碼化平台及系統審閱，以確保我們收集、儲存及使用客戶數據符合內部政策及適用法律及法規。我們的資訊科技部門負責限制僱員存取客戶數據的權利；及
- 我們向僱員提供培訓，以確保彼等知悉有關客戶數據保護的內部政策。

在業主及住戶仍為我們所管理物業的業主及／或住戶期間，我們會保留其個人資料。往績記錄期內，我們並無接獲任何有關個人資料保護的投訴或涉及相關訴訟。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們在往績記錄期內已在各重大方面遵守適用的中國個人資料保護法律及法規。

### 銷售與營銷

我們的銷售與營銷團隊，主要負責規劃與制訂整體營銷策略、進行市場調研、協調銷售與營銷活動、吸納新客戶、與現有客戶維持和鞏固關係。整體銷售與營銷策略在總部層面管理，地區附屬公司和分公司則對所在地區銷售與營銷活動的實施進行監督。除與主要客戶維繫長期關係外，我們亦努力提供定製化、多元化的優質服務，拓展與第三方物業發展商的合作。再者，我們實施多項獎勵舉措，鼓勵員工利用品牌、資本和專才等企業資源，通過調研分析、與房地產業目標客戶溝通，爭取第三方發展商所開發物業的物業管理服務合約。此外，我們利用各類溝通渠道，譬如微信公眾賬號與小型應用程式、微博賬號及公司網址等，發掘更多提供服務的商機。此外，我們針對個別地區情況，提供定製化產品與服務，為當地業主及住戶提供便利。我們也持續尋求與第三方商戶業務合作的機遇，務求加強服務的廣度與深度。

### 客戶

#### 概覽

我們擁有一個龐大而且日益增長的忠誠客戶群，主要包括物業發展商、業主、業主委員會、租戶及住戶。我們與大部分主要客戶從事業務往來約16年，均已建立穩定業務關係。下表列出我們兩大業務線各自的主要客戶類別。

<u>業務線</u>	<u>主要客戶</u>
住宅物業管理服務	物業發展商、業主、業主委員會及住戶
商業物業管理營運服務	物業發展商、業主及租戶

2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自我們五大客戶的收入，分別為人民幣150.0百萬元、人民幣292.3百萬元、人民幣552.9百萬元及人民幣221.9百萬元，分別佔我們收入總額32.4%、44.4%、49.2%及51.9%。2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自向最大客戶合景泰富集團、其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供服務的收入，分別為人民幣146.4百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣528.2百萬元及人民幣214.2百萬元，分別佔收入總額31.5%、41.6%、47.0%及50.1%。

自2017年至2019年，向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供服務所產生收入金額按複合年增長率約89.9%增長，高於同期向獨立第三方客戶提供服務所產生收入金額按複合年增長率約37.2%增長的增長率，因此，向獨立第三方客戶提供服務所產生收入的百分比被攤薄。向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方提供服務所產生收入金額迅速增加，主要由於(i)我們於2018年向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方就四個新開業的購物商場提供商業營運服務；(ii)隨著多年來合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方交付的物業數目增加，我們向彼等提供預售管理服務產生的收入亦有所增加；及(iii)於2019年，我們豐富社區增值服務，以包括向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)於新開發物業提供的物業代理服務。

儘管合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方於往績記錄期內貢獻收入，但由於(i)本集團於往績記錄期內向獨立第三方客戶提供服務產生的收入金額呈上升趨勢；及(ii)我們持續努力透過收購或尋找外部項目取得第三方物業發展商的新委聘，我們相信，我們日後可減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴。詳情請參閱

## 業 務

「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」、「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」及「概要 — 近期發展及無重大不利變動 — 物業管理服務及商業營運服務的近期發展」。

除我們最大客戶外，往績記錄期內的五大客戶中的所有其他客戶均為獨立第三方。於最後實際可行日期，我們未悉任何資料或安排，將會導致我們終止或解除與任何往績記錄期內五大客戶的關係。於最後實際可行日期，董事、股東、高級管理層成員、上述人士的密切聯繫人、或本集團任何其他擁有我們已發行股本超過5%的股東，均未持有任何五大客戶（合景泰富集團及其聯繫人除外）任何權益。如需進一步資料，請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們的絕大部分收入來自我們就合景泰富集團物業開發項目提供的物業管理服務及有相當大部分收入來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方作為最終付款客戶」。於往績記錄期，除合景泰富集團外，概無我們的主要客戶亦是我們的供應商。

### 五大客戶

下表列出2017年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	收入總額	
							收入 人民幣千元	佔比 %
1.	合景泰富集團及其合營企業	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004年	按季/按月	銀行轉賬	146,445	31.5
2.	客戶A	位於廣州的本地銀行	商業物業管理服務	2009年	按季	銀行轉賬	1,402	0.3
3.	客戶B	位於廣州的本地銀行	商業物業管理服務	2008年	按季	銀行轉賬	736	0.2
4.	客戶C	位於廣州的本地銀行	商業物業管理服務	2007年	按月	銀行轉賬	726	0.2
5.	客戶D	位於佛山的本地物業發展商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	723	0.2
總計							150,032	32.4



## 業 務

下表列出2018年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	收入	收入總額 佔比
							人民幣千元	%
1.	合景泰富集團及其合營企業、聯營公司	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004年	按季/按月	銀行轉賬	273,945	41.6
2.	客戶E	位於上海的本地批發商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	13,282	2.0
3.	客戶F	位於上海的本地諮詢公司	商業物業管理服務	2018年	按月	銀行轉賬	2,517	0.4
4.	客戶A	位於廣州的本地銀行	商業物業管理服務	2009年	按季	銀行轉賬	1,402	0.2
5.	客戶G	本地娛樂服務供應商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	1,201	0.2
總計							292,347	44.4

下表列出2019年五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景與主營業務	我們提供的服務	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	收入	收入總額 佔比
							人民幣千元	%
1.	合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004年	按季/按月	銀行轉賬	528,159	47.0
2.	客戶E	位於上海的本地批發商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	13,303	1.2
3.	客戶H	位於廣州的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2016年	按月	銀行轉賬	4,228	0.4
4.	客戶I	位於佛山的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	3,651	0.3
5.	客戶F	位於上海的本地諮詢公司	商業物業管理服務	2018年	按月	銀行轉賬	3,554	0.3
總計							552,895	49.2

## 業 務

下表列出截至2020年4月30日止四個月五大客戶的詳情。

排名	客戶	背景及主管業務	我們提供的服務	業務關係開始			收入總額	
				年份	支付條款	付款方式	收入 人民幣千元	佔比 %
1.	合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方	中國主要房地產發展商	住宅及商業物業管理服務、商業營運服務	2004年	按季/按月	銀行轉賬	214,212	50.1
2.	客戶E	位於上海的本地批發商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	4,434	1.0
3.	客戶J	位於廣州的本地物業發展商	商業物業管理服務	2016年	按月	銀行轉賬	1,216	0.3
4.	客戶H	位於廣州的本地物業發展商	住宅物業管理服務	2016年	按月	銀行轉賬	1,127	0.3
5.	客戶K	位於廣州的本地物業發展商	商業物業管理服務	2017年	按月	銀行轉賬	917	0.2
總計							221,906	51.9

### 供應商

#### 概覽

我們已與大部分主要供應商建立長期的穩健業務關係。下表載列我們兩條業務線各自的主要供應商類別：

#### 業務線

#### 主要供應商

住宅物業管理服務

提供清潔、園藝以及維修及維護服務的分包商

商業物業管理營運服務

提供清潔、園藝以及維修及維護服務的分包商

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向五大供應商作出的採購額分別佔我們總銷售成本的13.3%、11.9%、13.5%及14.5%。同期，向我們單一最大供應商採購的銷售成本分別佔我們總銷售成本的3.3%、3.7%、3.3%及4.2%。

於往績記錄期間，除合景泰富集團外，五大供應商中所有其他供應商均為獨立第三方。我們的營運並無出現任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或干擾，亦無任何因供應商引致的重大申索。截至最後實際可行日期，董事、其緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均未在我們任何五大供應商(合景泰富集團除外)中享有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立最多為期兩年的協議並每年續約。於往績記錄期，除合景泰富集團外，概無我們的主要供應商亦是我們的客戶。

## 業 務

供應商(合景泰富集團除外)一般向我們授予0至90個營業日的信用期，而向我們的供應商之付款通常以銀行轉賬結付。

### 五大供應商

下表載列我們於2017年的五大供應商詳情。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	總銷售成本	
							銷售成本 人民幣千元	佔比 %
1	供應商A	位於廣州的升降機製造及維護公司	升降機維護	2014年	按季	銀行轉賬	11,819	3.3
2	供應商B	位於廣州的綠化、清潔及環境服務公司	清潔	2010年	按月	銀行轉賬	11,388	3.2
3	供應商C	位於深圳的樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2011年	按月	銀行轉賬	8,833	2.5
4	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	停車場租賃	2016年	按年	銀行轉賬	8,685	2.4
5	供應商D	位於廣州的害蟲控制、樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2006年	按月	銀行轉賬	6,864	1.9
總計							47,589	13.3

下表載列我們於2018年的五大供應商詳情。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	總銷售成本	
							銷售成本 人民幣千元	佔比 %
1	供應商B	位於廣州的綠化、清潔及環境服務公司	清潔	2010年	按月	銀行轉賬	17,386	3.7
2	供應商A	位於廣州的升降機製造及維護公司	升降機維護	2014年	按季	銀行轉賬	11,916	2.5
3	合景泰富集團	中國主要房地產發展商	停車場租賃	2016年	按年	銀行轉賬	10,378	2.1
4	供應商E	位於深圳的清潔、害蟲控制服務公司	清潔	2011年	按月	銀行轉賬	9,565	2.0
5	供應商D	位於廣州的害蟲控制、樓宇清潔及環境服務公司	清潔	2006年	按月	銀行轉賬	7,530	1.6
總計							56,775	11.9

## 業 務

下表載列我們於2019年的五大供應商詳情。

排名	供應商	背景及主要業務	我們的採購	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	銷售成本	總銷售成本
							人民幣千元	佔比 %
1	供應商E	位於深圳的清潔、 害蟲控制服務公司	清潔	2011年	按月	銀行轉賬	23,074	3.3
2	供應商B	位於廣州的綠化、 清潔及環境服務 公司	清潔	2010年	按月	銀行轉賬	20,461	2.9
3	供應商A	位於廣州的升降機 製造及維護公司	升降機維護	2014年	按季	銀行轉賬	18,483	2.6
4	供應商F	位於成都的綠化、 清潔及環境服務 公司	清潔	2018年	按月	銀行轉賬	17,105	2.4
5	合景泰富集團	中國主要房地產 發展商	停車場租賃及資訊科技服務	2016年	按年	銀行轉賬	16,034	2.3
總計							95,157	13.5

下表載列我們於截至2020年4月30日止四個月的五大供應商詳情。

排名	供應商	背景及主營業務	我們的採購	業務關係開始 年份	支付條款	付款方式	銷售成本	總銷售成本
							人民幣千元	佔比 %
1	供應商E	位於深圳的清潔、害 蟲控制服務公司	清潔	2011年	按月	銀行轉賬	10,889	4.2
2	供應商B	位於廣州的綠化、清 潔及環境服務公司	清潔	2010年	按月	銀行轉賬	9,178	3.5
3	供應商G	位於廣州的綠化、清 潔及害蟲控制服務 公司	清潔	2018年	按月	銀行轉賬	7,215	2.8
4	供應商A	位於廣州的升降機製 造及維護公司	升降機維護	2014年	按季	銀行轉賬	6,110	2.3
5	合景泰富集團	中國主要房地產 發展商	停車場租賃及資訊科技服 務	2016年	按年	銀行轉賬	4,409	1.7
總計							37,801	14.5

### 分包

我們委派若干勞動密集型服務和專業服務，主要包括清潔、保安、園藝，以及維修及維護服務予分包商，從而降低我們的經營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理和其他增值服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源和技術專業知識，降低我們的勞工成本並提高我們業務的整體盈利能力。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，分包成本分別為人民幣49.3百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣48.6百萬元，分別佔我們銷售成本總額13.7%、16.5%、17.1%及18.7%。於往績記錄期間，我們所有分包商均為獨立第三方。我們的營運並無出現任何與分包商有關的重大延誤、供應短缺或干擾，亦無任何因分包商引致的重大申索。

### 分包商的選擇及管理

我們致力創建並維持一個有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商滿足我們要求的能力。為確保我們分包商的整體質素，我們設有一份合資格分包商名單，其甄選基礎包括其背景、資歷及過往為我們提供分包服務之表現等因素。

我們自合資格供應商名單中選擇供應商，並就所有採購向最少三名供應商發送招標邀請。我們通過考慮多種因素評估出標，包括其產品或服務的價格、質量及交貨時間。於選定供應商開始提供產品或服務後，我們定期每年檢討其表現。倘某名供應商於某年度不符合我們的標準，其會自我們的合資格供應商名單刪除，並將不允許其於下一年參與遴選程序。

### 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**。該等協議一般訂為六個月至兩年期，可經雙方同意下予以續期。合約到期後，我們將根據其服務質素考慮再次聘用該分包商或進行標準篩選程序委聘新分包商。
- **服務範圍及標準**。分包協議會列出分包商服務的範圍及預期標準，包括與分包服務相關之各方面。就有關升降機及滅火系統之維修維護等服務的分包協議而言，我們可能註明我們要求有關其狀況的預期標準及須進行的檢查類別。我們亦規定分包商須遵守例如質量標準、安全、匯報時間、制服及禮儀指引等相關內部政策。

- *我們的權利與義務*。一般而言，我們有監督及評估分包商的權利。我們亦須負責為其提供完成服務所需的支援。我們一般按月或按季支付分包費，視乎合約所協定者而定。倘若分包商未能依循我們的表現範圍及標準，我們有權施加罰款或扣減分包費。
- *分包商的權利與義務*。我們的分包商須負責根據適用法律及法規取得進行其業務營運必要的所有牌照、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。於若干情況下，倘分包商需委聘另一名第三方履行分包協議的部份責任，應於委聘前徵求我們的書面同意。
- *風險分擔*。我們的分包商管理其自身僱員，我們與其並無僱傭關係。我們的分包商負責就其自身僱員於提供訂約服務過程中蒙受的人身傷害或財物損壞給予補償。彼等亦須為其僱員於提供訂約服務過程中引致的人身傷害或財物損壞負責。
- *分包費*。分包費一般每月支付，包括有關採購物料產生的成本、勞工成本、設備維護成本、保險費用、稅項開支及分包商產生的其他雜項成本。
- *採購原材料*。我們的分包商一般會自行採購提供訂約服務所需的工具及其他原材料。
- *終止*。我們定期監督及評估分包商的表現。一般而言，倘我們的分包商(其中包括)未能遵從其義務或重複犯錯，我們有權終止合約。重續合約之建議一般於合約到期前30天以書面形式提出。

### 質量控制

我們優先考慮服務的質量並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們的技術實施部門主要負責監督有關質量控制的業務營運，專注維持質量標準、保持內部政策及程序一致，並監察遵守該等標準的情況。

### 對服務的質量控制

我們按照ISO9001：2015認證的標準營運，我們於2018年9月13日首次於中鑒認證有限責任公司取得該認證。我們現時的證書的有效期為2018年9月13日至2021年9月12日。我們已設立監察服務質量的系統，包括多組標準一致的內部政策及程序。舉例而言，我們規定僱員及分包商於每輪定期檢查後填妥核對清單，記錄有關物業狀況的觀察及更新。我們亦就如

何進行若干方面的業務營運，例如如何舉辦社會活動作為我們社區增值服務的一部分，如何清潔辦公室、浴室、升降機及地毯等範圍，以及如何維護及操作技術設施(如升降機系統及滅火設備)等備有指引小冊子。

### 對分包商的質量控制

我們通常會在我們的分包協議中載列預期質量標準。我們定期評估我們分包商的表現，並要求分包商在表現未達標準時採取合適及必要的整改措施。倘分包商的表現不符我們的質量標準，我們保留施加罰款、扣減分包費，甚至終止合約的權利，亦會基於我們評估的結果決定是否重續分包協議。更多資訊請參閱「— 分包 — 分包商的選擇及管理」及「— 分包 — 分包協議的主要條款」。

### 反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們徵詢並接獲客戶有關我們服務的反饋及投訴。客戶可能藉致電我們的全國服務熱線或與我們駐物業管理項目的僱員溝通，向我們反饋及投訴。舉例而言，客戶的反饋及投訴可能與分包商不合標準的服務及財物損失或損壞有關。

我們已建立內部政策及程序，以應對及記錄客戶反饋及投訴，並向客戶跟進對我們回覆的評價。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理服務。我們規定我們的僱員將所有客戶的反饋及投訴記錄於我們的中央客戶服務管理系統。僱員亦須取得客戶的聯絡資料，並迅速跟進有關個案。所有與客戶的聯繫必須以書面及影像形式記錄及備案。負責個案的僱員須與客戶進行具建設性的聯繫，直至事件解決為止。

我們的總部會於個案完結後一天向客戶作出跟進，以了解對我們回覆的評價。倘客戶對反饋或投訴的處理方法表示不滿，總部會要求僱員重新檢視個案。通過設計此反饋及投訴管理系統，我們力求維繫客戶的信任及信心。

### 知識產權

我們相信知識產權對我們持續成功至關重要。我們主要依賴商標、商業秘密的適用法律法規，以及保密協議來保護我們的知識產權。於本招股章程日期，我們擁有一項版權。於本招股章程日期，我們在中國擁有31個註冊商標、在香港擁有三個註冊商標、在中國有26項進行中的商標申請及一個域名，我們相信對我們的業務至關重要。有關我們註冊知識產權及知識產權運用的更多資訊，請參閱「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」。

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權或任何第三方侵犯我們的任何知識產權而可能對我們的業務營運帶來重大不利影響的侵權行為；或(ii)與第三方有關知識產權的任何爭議。

### 獎項

下表載列我們截至最後實際可行日期獲頒的矚目獎項及認證精選：

<u>獲獎或獲認可年份</u>	<u>獎項或認可名稱</u>	<u>頒授實體</u>
2017年至2020年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2017年至2020年	中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
2018年至2020年	中國特色物業服務領先企業	中國指數研究院
2019年	2019年度智能化應用優秀企業	廣州市物業管理行業協會
2019年	廣東省物業服務滿意度十佳企業	廣東省城市社區建設研究會及廣東省物業服務滿意度調研組
2019年	中購聯2019年度購物中心行業優秀管理公司獎	中購聯購物中心發展委員會
2019年	2019中國體驗式商業地產「領航獎」	贏商網



## 業 務

獲獎或獲認可年份	獎項或認可名稱	頒授實體
2020年	2020中國商業地產百強企業(第8位)(與合景泰富集團一同獲頒)	中國指數研究院
2020年	2019年度高成長商業地產企業	聯商網

### 競爭

據仲量聯行指出，中國物業管理行業分散，競爭激烈，於2019年，行內約有130,000家物業管理服務供應商。此外，市場集中率上升顯示行內競爭日趨激烈。根據中國指數研究院指出，中國100大物業管理公司的市場份額穩步上升，由2014年的19.5%升至2019年的43.61%。中國十大物業管理公司所管理的平均建築面積約為中國100大物業管理公司管理的平均建築面積約五倍，達到約2億平方米。

在特定物業種類的子市場內，競爭亦極為激烈。具體而言，住宅物業管理市場約有114,000名參與者。據估計，中國五大物業管理公司於住宅物業管理服務市場的市場份額於2019年達9.1%，其市場份額僅佔整體物業管理市場7.5%。與此同時，2019年，中國五大物業管理公司於商業物業管理營運服務市場的市場份額約為13.9%。此乃部分由於各個次分部的參與者較少。此外，公司亦可能專注管理特定類別的物業，並通常在該等子市場擁有較大份額。

### 環境及社會事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律的規限，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高其工作安全意識。請參閱本節「— 僱員」。於往績記錄期間，我們根據於2019年7月31日首次自中鑒認證有限責任公司獲取的ISO 45001:2018認證的標準營運。我們目前的認證於2019年7月31日起至2022年7月30日期間有效。於往績記錄期間，我們並無任何重大涉及人身傷害或財物損壞的重大意外。

我們已採納有關補償及解僱、平等機會、多元化、反歧視及其他權益與福利的政策。

## 業 務

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法而遭受任何重大罰款或刑罰，亦無因為違反中國環境法而遭受任何重大行政處罰。

### 僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展對我們的增長貢獻良多。我們的人力資源部門會管理、培訓及聘用僱員。

截至2020年4月30日，我們在中國合共擁有6,863名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	<u>僱員人數</u>	<u>佔總人數%</u>
總部	109	1.6
財務部	180	2.6
人力資源及行政部	103	1.5
資訊科技部	19	0.3
商業物業業務部門	1,049	15.3
住宅物業業務部門	<u>5,403</u>	<u>78.7</u>
<b>總計</b>	<b><u>6,863</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列截至2020年4月30日按地理位置劃分的全職僱員人數明細：

	<u>僱員人數</u>	<u>佔總人數%</u>
大灣區	2,933	42.7
長三角地區	1,756	25.6
中西部地區及海南	1,772	25.8
環渤海經濟圈	<u>402</u>	<u>5.9</u>
<b>總計</b>	<b><u>6,863</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

於最後實際可行日期，我們若干附屬公司的僱員已成立工會。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議方式商討其僱傭條款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大罷工或與僱員發生嚴重勞工糾紛，亦無自相關政府機關或第三方接獲任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的投訴、通知或命令。

### 派遣員工

根據於2014年3月1日生效的勞務派遣暫行規定(「勞務派遣規定」)，僱員須嚴格控制派遣員工數目，確保不超過其總員工人數的10%。倘違反勞務派遣規定，相關勞動部門可責令違規公司修正該違規事項。倘違規公司未能於指定時間內修正，則就每名超過限額的人士將被處以罰款人民幣5,000元至人民幣10,000元。

過往，我們其中一間附屬公司有若干百分比的員工總數為我們於勞務派遣規定所訂明的10%門檻以上聘用的派遣員工。該等派遣員工主要受聘擔任支援職位。

中國法律顧問指，倘相關勞動部門責令我們修正，且我們於指定時間內成功修正，我們被處以行政處罰的風險較低。為修正該情況，我們正通過將派遣員工提供的服務分包予第三方服務供應商，將派遣員工數目減少至勞務派遣規定所容許的限額內。於2020年7月15日，我們已完成修正程序，將派遣員工數目減少至勞務派遣規定所容許的限額內。我們亦正實施若干內部監控措施，如編製控制名單，以監察派遣員工的比例，而該清單將每月提交附屬公司人力資源部門主管審閱。基於上文所述，董事認為，相關事件不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。

### 社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款，主要由於部分僱員拒絕自行作出社會保險及住房公積金供款。

根據住房公積金管理條例，(i)就我們未能於規定期限前完成的住房公積金登記而言，我們每家不合規附屬公司或分公司可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，及(ii)就我們未能於規定期限前繳付的住房公積金供款而言，我們可能被相關人民法院下令繳付相關款項。根據中華人民共和國社會保險法，就我們未能於規定期限前全額繳付的未繳社會保險基金供款，我們可能被處以由相關供款應付當天起計每天0.05%的複合罰款率。倘未能於規定期限前繳付，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。按照2020年4月30日我們未繳社會保險供款人民幣14.5百萬元計算，如未能按政府規定的限期內繳付所需款項，我們或須承擔的潛在最高罰款相等於我們未繳社會保險供款金額的三倍。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們為若干中國附屬公司就該等潛在負債於我們的財務報表分別計提人民幣2.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣2.2百萬元的撥備。就大部份中國附屬公司及分支辦事處，我們已獲得當地

社會保險及住房公積金機關(即城鎮或區域層面的社會保險部門及住房公積金管理中心)書面確認，各自說明：(i)有關附屬公司分支辦事處已作出社會保險及住房公積金供款；及(ii)並無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為主管機關已發出相關確認。

基於(i)上述當地社會保險及住房公積金機關發出的書面確認；(ii)彼等對多個因素(包括不合規的性質及金額)的評估；(iii)控股股東就不合規以本集團為受益人作出的彌償保證；及(iv)截至最後實際可行日期，我們概無接獲任何相關中國機關指控我們並無對社會保險保費及住房公積金作出全額供款，並要求於指定限期前繳付上述款項的通知，因此董事認為，無須就其餘中國附屬公司及分支辦事處計提撥備。於最後實際可行日期，我們亦不知悉我們僱員就繳付社會保險保費及住房公積金向相關中國機關投訴或僱員就此提出要求，或接獲勞動仲裁機構或中國法院就此方面的重大糾紛發出任何法律文件。然而，倘若有關機關要求我們作全數供款，我們將相應行事。

此外，我們已實施相關內部監控，確保我們就社會保險及住房公積金作出全額供款。我們已根據中國勞動法及相關法規設立有關社會保險及住房公積金的內部政策，以監察我們遵守該等法律及法規的情況。我們會檢視所有合資格僱員的社會保險及住房公積金計算結果，並定期與當地人力資源、社會保障局及住房公積金管理中心進行溝通，確保我們獲悉相關法律法規的最新資訊。

基於上文所述，我們的中國法律顧問認為我們因上文所述未能為僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款而遭受處罰的風險較低，而我們的董事認為這將不會對我們的業務營運構成重大不利影響，該等事件不會對上市造成重大法律阻礙。

### 招聘

我們採取「用人唯才」的人力資源管理方式，指我們致力吸引最佳及最有能者加入我們的人才庫。作為我們招聘行業最佳人才的一環，我們建立詳細的內部政策及程序，就每個階段作出指導。舉例而言，我們就何人是特定職位的最適當面試官、如何進行面試，標準面試程序及面試問題等設有指引。

我們亦定期評估我們的招聘程序及職位描述。儘管我們已就多個管理階層及職位釐定最理想候選人應當擁有的資歷及特點，我們亦致力招聘職業道德及企業文化與我們一致的求職者。我們的招聘流程一般包括下列階段：

- **發佈招聘信息。**有需要的部門將申請就其空缺進行招聘。我們人力資源部的招聘人員其後會在多個內部及外部平台發佈招聘信息，當中描述我們所要求的資歷。該等平台可能包括線上及線下各個渠道，如我們內部人才招攬系統、官方微信賬戶、海報及線上求職庫等。我們亦為成功向我們引薦求職者的僱員設有獎勵計劃。
- **審閱履歷。**我們的人力資源部及所需部門會參照我們的內部指引審閱申請及履歷。
- **面試。**我們將從眾多履歷中挑選申請人參加面試。我們與求職者進行一至兩輪面試。
- **內部評估。**挑選求職者後，我們隨即按我們預算及其個人資歷釐定其薪金。我們的相關管理層亦就聘用新僱員開展內部複核及審批程序。我們會對競逐管理階層或更高職位的候選人進行背景審查。
- **聘用。**我們會發出通知書，如有需要，會對接受必要文件及入職程序的求職者提供協助。

### 企業文化

我們圍繞核心價值「用心」建立企業文化。我們致力於用心對待客戶，用心對待員工，用心對待社會。我們基於該核心價值開展工作。舉例而言，我們不時舉辦各類員工活動及福利活動。我們亦舉辦各類慈善活動，旨在回饋社區。

### 培訓及發展

我們視僱員為我們服務質素及顧客體驗的關鍵。我們為僱員提供發展事業的機會及我們業務必要的專業技能培訓，以持續留住人才，為其注入動力。我們為僱員提供全面培訓。儘管爆發2019冠狀病毒病疫情，我們的僱員亦可通過我們的內部線上學習平台「合景商學院」參加虛擬課程。

此外，我們定期為各管理階層提供培訓課程，有關課程均參照我們的業務需要及長遠策略而設計。我們為僱員擬定課程，涵蓋我們業務營運的主要範疇，包括但不限於我們的企業文化及政策、若干職位所需的技術知識、領導技巧、工作場所安全培訓及有關我們服務性質的一般知識。

### 我們的培訓計劃

我們已備有切合不同層面僱員所需的多個培訓計劃。該等計劃的詳情如下：

- 「領袖計劃」。我們的領袖計劃為高級管理人員而設。我們舉辦內部研討會及座談會，旨在拓寬高級管理人員的視野及提高我們的整體管理質量。
- 「領航計劃」。我們的領航計劃為中層管理人員而設。我們提供進階課程，並於特定年度舉辦多個訓練營，此外，我們給參加者不同的挑戰性任務，目的為培訓彼等成為項目總經理。
- 「領英計劃」。我們的領英計劃為見習管理人員而設。我們提供全面的專業課程，並鼓勵參加者與同業人士互動及溝通，以發現及吸收行業相關的新信息。
- 「新力量計劃」。我們的新力量計劃為新入職員工及學術成績優秀的初級僱員而設，我們向彼等提供線上及線下培訓課程、個案研究及於不同部門輪值的機會。我們相信或會有助參加者發展全面的技能。

我們在培訓課程中加入指導、評核、反饋及評估程序，促進僱員的成長及發展。我們相信，我們的培訓課程結合在職學習，有助推動僱員更上一層樓。

## 我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們的現金收支，這適用於我們全部的附屬公司及分支辦事處於其日常業務過程中的現金收支情況。通常，我們鼓勵附屬公司及分支辦事處以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低與現金管理有關的風險。

### 現金流量交易

與來自客戶支付的物業管理費、存款、租金或服務費有關的現金流入

有關向我們的客戶退還押金或服務費的現金流出

現金存貨及存款

### 現金處理政策及內部控制措施

我們有專門負責現金收款的收銀員或客服人員。他們會在發出收據之前確認收取的現金金額是否正確。我們要求記錄所有現金收款，並在每週結束時將該等記錄提交相關主管。

我們向有權收取退款的客戶簽發退款賬單。這些客戶將向我們的收銀員或客服人員出示退款賬單，有關人員將在退款前核實其真實性。遺失退款賬單的客戶可以通過填寫表格並進行身份驗證程序來掛失。

我們允許客戶授權代表在他們無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。

我們的附屬公司或分支辦事處不得手持超過人民幣10,000元。我們要求超額金額在收到之日存入我們附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶。我們的員工需要每天檢查庫存中的現金結餘，並且我們會臨時指派會計人員不時檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告、分析及解決他們發現的差異或其他問題，並記錄他們發現的結果。

### 現金流量交易

---

將現金轉賬至我們的中央銀行賬戶或附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶

將現金從我們的中央銀行賬戶或附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶轉出

附屬公司及分支辦事處開立及管理銀行賬戶

### 現金處理政策及內部控制措施

---

我們通過支票、信用卡或扣賬卡支付或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及收到的支票的其他細節是否正確。他們還需要及時提交所有付款證明。

我們通常通過銀行轉賬或發行支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務留下空白支票簿及開立支票。他們必須盡快向我們的銀行報告任何缺失的支票簿或單一支票，並且保存已開立支票的詳細記錄，包括開立時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未開立支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。

我們的附屬公司及分支辦事處必須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。彼等需要在開立任何銀行賬戶前填寫申請表格。我們的附屬公司及分支辦事處需要每月核對及檢查銀行結餘。

## 保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任投購保單，主要包括(i)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；(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險；及(iii)團體福利保險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。



我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險」。

### 證書、牌照及許可

我們須就經營獲得及維持各類證書、牌照及許可。據中國法律顧問告知，我們已在所有重大方面從相關監管機關獲得我們業務經營所需的所有重要證書、牌照及許可，且直至最後實際可行日期我們所有重要證書、牌照及許可均有效。我們須不時重續該等證書、牌照及許可。據中國法律顧問告知，只要我們能遵守相關政府機關設立的適用規定及條件，並遵守相關法律法規所載程序，我們預期重續不會遭遇任何困難。

### 物業

截至最後實際可行日期，我們於中國並無擁有任何物業。截至最後實際可行日期，我們已就主要作辦公室用途的租賃物業訂立十份租約，建築面積合共約2,204.9平方米。我們並未根據中國法律及法規的規定向當地住房管理機關提交有關該等租賃物業的租約，主要乃由於相關業主不合作及欠缺業權證書所致。根據適用的中國法律及法規，租約必須於住房管理機關登記。據我們中國法律顧問的意見，我們或受主管機構下令修正未有提交存檔的狀況，如我們未能於時限內修正，我們或須因未有提交存檔繳付每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因此，我們未能就有關租約辦理存檔手續的估計罰款上限約人民幣100,000元。於最後實際可行日期，我們並無接獲任何監管機構的通知，就我們未能辦理上述租約存檔手續而須面臨潛在行政處分或強制執行法律行動。據我們中國法律顧問的意見，未有為租約辦理存檔手續不會影響租約的有效性，亦不會對我們的業務經營構成重大不利影響。

如主管機關要求我們登記租約，但有關業主不合作，我們計劃尋找附近替代位置，於較短時間搬遷。基於我們的業務性質，我們相信搬遷租賃物業不會對我們的業務構成重大阻礙。儘管我們可能產生額外的搬遷成本，惟董事相信，此舉不會對我們的業務、經營或財務狀況構成重大影響。對於有關風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及所處行業有關的風險 — 我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款」。

於最後實際可行日期，我們並無單一物業的賬面值為總資產的15%或以上。因此，根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條提供的豁免，我們毋需就物業權益編製估值報告。

### 法律程序與合規

#### 法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時被牽涉進法律、仲裁或行政程序中。截至最後實際可行日期，並無任何待決或威脅針對我們或任何董事提出的法律、仲裁或行政程序會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

#### 合規

我們致力在僱員之間培養濃厚的合規文化。為達成該合規文化及在本集團內建立個人行為模範，我們已採納程序及政策嚴格確保個別僱員的問責性，並定期進行內部合規檢查及視察以及進行合規培訓。

據中國法律顧問告知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們概無因業務不符合任何中國法律或法規而牽涉巨額罰款或法律行動。

### 風險管理及內部控制

本公司於營運過程中承擔各種風險。有關更多資料，見「風險因素」。我們已為業務運營設立本公司認為適合的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們風險管理的關鍵目標包括：(i)識別與我們營運有關的不同風險；(ii)評估及優化所識別的風險；(iii)針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v)執行應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以檢討及監察財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即伍綺琴女士(擔任委員會主席)、馮志偉先生及劉曉蘭女士。有關該等委員會成員的資質及經歷的更多資料，見「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，我們已採納或預定於上市前採納一系列內部監控政策、程序及計劃，該等政策、程序及計劃乃為合理確保達致目標(例如具效率及效益的營運、可靠的財務報告及遵循適用法律及法規)而設。我們內部監控系統的摘要如下：

- 董事及高級管理層於2020年6月19日參與有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；

- 我們已委任楊靜波女士為我們財務管理中心總經理及陳靜雅女士作為公司秘書，以確保我們遵守相關法律法規。有關彼等履歷之詳情，見「董事及高級管理層」；
- 我們已委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 我們已採納不同政策，確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的規則。

為籌備上市，我們已委聘獨立內部監控顧問審閱我們內部監控系統，基於既定範圍，涵蓋以下各方面之控制及程序：我們提供服務、管理分包商、現金及庫務管理、發放薪酬、財務及會計、稅務款項、管理我們資訊科技系統、購買保單及其他一般控制措施。我們內部監控顧問根據其調查結果於我們的內部監控系統中作出若干整改及改善措施建議。

就社會保險及住房公積金供款而言，我們的內部監控顧問發現確保遵守本地勞工法例的機制有不足之處。我們的內部監控顧問其後推薦以下措施：

- 設立正式的合規管理機制以識別及詮釋相關勞工法例；實時追蹤監管規定的最新情況；及在有需要時向相關監管機關備案及取得繳稅證明，以及採取其他必要措施確保合規。

就派遣員工數目超標而言，我們的內部監控顧問發現派遣員工的百分比缺乏定期計算及審閱。我們的內部監控顧問其後推薦以下措施：

- 每月定期計算及審閱派遣員工的人數及百分比及保存相關記錄。

因此，我們已實施整改及改善措施以應對有關調查結果及推薦建議。內部監控顧問亦已完成跟進我們就內部監控系統採取的行動的程序，而截至最後實際可行日期，我們並未收到內部控制顧問提出的任何額外推薦建議。經計及上述因素，我們的董事認為我們經增強之內部控制措施就我們目前之業務環境而言屬足夠有效。

### 概覽

緊隨分拆完成後，不計及行使超額配股權可能發行的任何股份，並假設優先發售項下的預留股份獲合資格合景泰富股東悉數認購，(i)孔健岷先生將透過晉得及英明擁有已發行股份總數合共約41.21%；(ii)孔健濤先生將透過正富、卓濤及富迅擁有已發行股份總數合共約6.65%；及(iii)孔健楠先生將透過和康擁有已發行股份總數約3.74%。晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自為投資控股公司，並無業務營運。孔健濤先生為合景泰富的執行董事兼行政總裁，並為孔健岷先生及孔健楠先生的胞弟。有關孔健岷先生及孔健楠先生的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約方須(其中包括)於本公司股東大會上根據不時持有最多股份的一方指示投票。因此，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生合共為一組有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的人士，故根據上市規則為一組控股股東。

上市後，我們將會繼續向合景泰富集團及其聯繫人提供物業管理與其他服務。此等交易將會構成上市規則第14A章所指的持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

### 業務之劃分

於最後實際可行日期，合景泰富由孔健岷先生(通過晉得及英明)、孔健濤先生(通過正富、卓濤及富迅)及孔健楠先生(通過和康)分別間接擁有約50.10%、8.08%及4.54%。於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等買賣合景泰富股份。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自按照有關股東協議被視為於其他方持有的股份及／或相關股份中擁有權益。故此，截至最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.66%、53.50%及53.43%的權益。

本集團主營業務為提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務，而合景泰富集團則主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育業務(「保留業務」)。除保留業務外，合景泰富集團(i)於一家合營企業擁有權益，該公司一直為上海悠方聘有一支內部物業管理服務團隊；及(ii)有責任向成都悠方提供商業物業管理服務。

### 不包括上海悠方之商業物業管理營運服務

上海悠方為位於上海楊浦區新江灣城核心的購物商場，由合景泰富與一名獨立第三方成立的合營企業上海城投悅城置業有限公司（「上海悅城」）開發。上海悅城主營業務為物業發展及租賃業務，其一直設有一支內部服務團隊為上海悠方提供商業物業管理營運服務，以收成本效益之效，該團隊獨立營運，與本集團分開。就收入來源而言，有別於本集團以物業管理費為主要收入來源，上海悅城的收入主要及大部分來自向上海悠方的租戶收取租金。內部服務團隊提供的商業物業管理及物業服務屬於其租賃業務的配套服務，並不構成其核心業務。儘管物業管理費為上海悅城的收入來源之一，該收入於往績記錄期內僅佔其總收入的小部分。截至2019年12月31日止年度，上海悅城收取的物業管理費佔本集團總收入少於1.2%。本集團並無持有任何投資物業，於往績記錄期內並無確認任何租金。

由於(i)本集團經營的業務與上海悅城的業務性質有別；(ii)上海悅城的內部服務團隊僅為單一物業上海悠方提供商業物業管理營運服務；及(iii)上海悅城無意進一步擴張其業務至為任何其他物業提供商業物業管理營運服務，董事認為本集團的業務與上海悅城的業務將會清晰劃分，因此，上海悅城提供商業物業管理營運服務不會對本集團業務構成直接或間接競爭。

### 合景泰富集團有義務向成都悠方提供的物業管理服務分包安排

成都悠方為合景泰富發展的購物商場，位於成都交子大道與益州大道交匯處。根據廣州市君兆物業經營有限公司（「廣州君兆」，為合景泰富集團的間接全資附屬公司）與成都悠方租戶訂立的租賃協議，廣州君兆有義務向成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，包括清潔、保安及維修維護服務，而廣州君兆可指派物業管理服務供應商為其及代其提供商業服務。

截至最後實際可行日期，廣州君兆自身並無向成都悠方的租戶提供任何商業物業管理服務，其已指派利恒商業為物業管理服務供應商向租戶提供該等服務。由於廣州君兆已將所有商業物業管理服務分包予利恒商業，董事相信，如利恒商業與每名租戶訂立服務協議，將

---

## 與控股股東的關係

---

會過份繁複。利恒商業提供的商業物業服務於上市後將構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易 — C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 3.商業物業管理服務框架協議」。

由於廣州君兆無意於日後為成都悠方的租戶提供商業物業管理服務，董事認為，合景泰富集團與本集團的業務並無競爭。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式參與有關業務，更多詳情載於下文「不競爭契據」一段。

### 與合景泰富集團的業務關係

我們與合景泰富集團(不包括其合營企業及聯營公司)持續維繫著穩健的業務關係。我們自2004年起一直向合景泰富集團提供住宅物業管理服務，並且自2006年起提供商業物業管理營運服務。合景泰富集團主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及教育之業務，其日常業務同時需要住宅物業管理服務和商業物業管理營運服務。合景泰富集團獨家發展的所有住宅及商業物業均由我們管理。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的住宅物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，分別(i)約63.5%、66.2%、64.3%及63.6%由本集團管理；(ii)約29.6%、23.2%、31.3%及32.0%由與合景泰富集團共同開發有關物業的物業發展商相關的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.9%、10.6%、4.4%及4.4%由其他第三方物業管理服務供應商管理。該等共同開發住宅物業主要透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，小部分透過合景泰富集團的非全資附屬公司開發。就該等透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，約60.4%、63.1%、57.8%及57.0%由本集團管理。

就合景泰富集團與其他物業發展商共同開發的商業物業而言，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按總建築面積計，分別(i)約23.3%、44.4%、47.6%及47.6%由本集團管理；(ii)約69.9%、50.7%、47.8%及47.8%由與合景泰富集團共同開發有

---

## 與控股股東的關係

---

關物業的物業發展商相關的物業管理服務供應商管理；及(iii)約6.8%、4.9%、4.6%及4.6%由其他第三方物業管理服務供應商管理。所有該等共同開發商業物業均透過合景泰富集團的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發。

並非由本集團管理的共同開發住宅或商業物業(i)根據該等物業發展商與合景泰富集團協定的安排，由與合景泰富集團共同開發該等物業的物業發展商有關的物業管理服務供應商管理；或(ii)由通過公開競標程序或報價方式獲取合約的其他第三方物業管理服務供應商管理。

我們與合景泰富集團的業務關係於中國業內屬常見，與中國國內的物業管理及商業營運服務供應商與其母公司的關係無異，此關係一直使雙方互利互補。獲仲量聯行告知，擁有同一最終控股股東的物業管理及商業營運服務供應商與物業發展商維繫緊密合作關係屬行內慣例。

根據合景泰富2019年年報，合景泰富集團的策略專注於住宅物業及商業物業開發的同時，亦會致力於未來投放資源打造多元化物業開發組合，其實行快速增長的戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，保持如辦公室、酒店及購物商場等長期持有作投資物業的商業物業比例。其將繼續深耕大灣區及長三角地區，聚焦中國一線、新一線及二線城市發展。誠如本招股章程「業務 — 我們的策略」所述，我們將隨著合景泰富集團的擴張發展業務，深耕大灣區及鞏固我們於該區的領導地位，同時務求增加於中國一線、新一線及二線城市(包括但不限於長三角地區)的業務及市場份額。具體而言，在合景泰富集團努力開發商業物業的同時，我們將持續擴展商業物業管理營運服務業務。因此，我們認為，我們的業務與合景泰富集團的業務將繼續互惠互利及相輔相成，我們已作好準備，日後繼續取得合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的項目。

合景泰富集團透過公開招標程序委聘物業管理服務供應商時，通常會透過其成立的招標評估委員會評估候選人，當中一般考慮一系列因素，如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。我們相信，鑒於我們下列的競爭優勢，我們能夠透過公開招標程序取得合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的項目，其中包括(i)我們為中國的綜合物業管理服務供應商之一，自2004年開展業務以來，擁有超過15年提供物業管理服務的經驗；(ii)我們的市場地位、聲譽及服務質素在業內備受認可，獲得多個獎項及殊榮，如於2020年於中國指數研究院按綜合實力排名的中國物業服務百強企業中位列第17，及於2017年至2020年獲中國指數研究院頒發中國物業服務百強服務質量領先企業(詳情載於本招股章程「業務 — 獎項」)；(iii)我們具備管理高端商業物業(包括廣州合景國際金融廣場及上海嘉譽國際廣場等甲級寫字樓)及多個高端購物商場的經驗和實力，我們相信有關經驗

---

## 與控股股東的關係

---

和實力是我們爭取由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的高端商業物業管理合約之競爭優勢；(iv)我們擁有穩定及富經驗的管理團隊，具備強勁的管理能力，由執行董事兼行政總裁孔健楠先生領導，彼於房地產行業擁有逾20年經驗，並且於2020年4月30日由超過六千名全職僱員組成的能幹員工團隊所支援；及(v)鑒於我們與合景泰富集團維繫長久緊密的合作關係，故此了解合景泰富集團的戰略和要求，有助確保我們向合景泰富集團提供的服務可靠滿意，同時有助減低項目初期規劃所需的時間，令開發工序更有效率。

我們認為我們與合景泰富集團的關係對合景泰富集團及我們而言乃互惠互利及相輔相成。儘管市場內有大量物業管理服務供應商可供合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方選擇，我們相信，如合景泰富集團委聘新服務供應商以代替我們，基於新服務供應商需時了解合景泰富集團的戰略及要求，且不一定達到我們服務的滿意度，故此更換服務供應商未必符合其最佳利益。

基於上述因素，包括(i)我們與合景泰富集團的長久緊密合作關係；(ii)我們對合景泰富集團戰略及要求的了解；(iii)維繫現有關係對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方以及我們雙方有利；及(iv)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方委聘能提供服務滿意度可與我們相比的新服務供應商以取代我們需時，且涉及不確定因素，董事認為，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的現有關係不大可能有重大不利改變，亦不大可能會終止。

截至2020年4月30日，我們有109個在管住宅物業，其中(i)64個物業由合景泰富集團單獨開發；(ii)八個物業由合景泰富集團與其他物業發展商共同開發，其中合景泰富集團擁有多數權益；(iii)14個物業由合景泰富集團與其他物業發展商共同開發，其中合景泰富集團擁有50%權益；及(iv)23個物業由第三方物業發展商開發。

截至2020年4月30日，我們有30個在管商業物業，其中(i)13個物業由合景泰富集團單獨開發；(ii)一個物業由合景泰富集團與其他物業發展商共同開發，其中合景泰富集團擁有多數權益；(iii)八個物業由合景泰富集團與其他物業發展商共同開發，其中合景泰富集團擁有50%權益；及(iv)八個物業由第三方物業發展商開發。

誠如上文所披露，合景泰富集團與我們的持續業務關係有若干程度的互利互補，而且取得合景泰富集團委聘我們提供的住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務有實際往績支持，我們認為，我們日後將繼續能夠獲合景泰富集團委聘，上市後將保持合景泰富集團的收入來源。上市後，我們向合景泰富集團提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務將構成本公司持續關連交易。詳情見本招股章程「關連交易」。



## 與控股股東的關係

為減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的依賴及豐富客戶基礎，於2018年，我們設立市場發展部，負責透過參與房地產及物業管理行業的行業協會及市場參與者的營銷活動，以及物色公開招標的新項目，發掘第三方物業發展商所發展物業的潛在商機。為提升我們獲得更多第三方物業發展商所發展項目的能力，我們計劃投放更多資源於市場發展部。截至2019年12月31日，市場發展部有12名員工。截至2022年12月31日止三個年度，我們計劃招聘更多擁有相關工作經驗的員工，分別將市場發展部的員工人數增至約35、56及67名。下表載列市場發展部招聘計劃的概要：

職銜	職務及職責	工作地點	截至12月31日／截至12月31日止年度的員工 人數／估計人數			
			2019年	2020年	2021年	2022年
市場發展總監	負責管理及協調市場發展工作、制訂及實施市場發展策略、收集及分析市場資料、挑選潛在項目、修訂及審批招標文件及管理建議書、處理磋商及溝通工作，以及成立內部系統	廣州	2	3	3	3
市場發展高級經理／經理	負責識別及挑選潛在項目、處理磋商及溝通工作、籌備市場研究及項目規劃、修訂招標文件，以及與其他部門協調	廣州	2	6	8	11
市場發展專家	負責收集市場資料、檔案管理及編製招標文件	廣州	1	2	3	4
地區總經理／副經理	在地區層面上負責管理及協調市場發展工作、制訂及實施市場發展策略、收集及分析市場資料、挑選潛在項目、處理磋商及溝通工作	華南及華東	無	3	3	3
城市市場發展總監	在地區層面上負責物色及挑選潛在項目、磋商及溝通工作、修訂招標文件及與其他部門協調	廣東、浙江、海南、江蘇、廣西、四川、湖南及江西	無	4	11	12
城市市場發展經理	在地區層面上負責物色及挑選潛在項目、磋商及溝通工作、修訂招標文件及與其他部門協調	廣東、浙江、海南、江蘇、廣西、四川、湖南、江西、北京及上海	7	11	20	25
城市市場發展主任／專家	負責編製招標文件、審批項目開支及處理其他日常營運事宜	廣東、浙江、海南、江蘇、廣西、四川、湖南及江西	無	6	8	9
<b>總計</b>			<b>12</b>	<b>35</b>	<b>56</b>	<b>67</b>

---

## 與控股股東的關係

---

除人力資源外，我們亦計劃投放更多財務資源於市場發展部。截至2019年12月31日止年度，市場發展預算為人民幣7.8百萬元。截至2022年12月31日止三個年度，我們計劃將市場發展預算分別增加至人民幣17.0百萬元、人民幣29.6百萬元及人民幣39.3百萬元。有關市場發展預算預期將主要花費於(其中包括)員工工資、員工獎勵花紅、營銷開支、實地探訪及客戶探訪的差旅開支、編製招標文件及其他日常營運事宜的開支。

我們亦計劃透過收購第三方物業管理公司取得更多第三方物業發展商發展的項目。截至最後實際可行日期，我們已與若干賣方訂立協議以收購若干物業管理公司的股權。進一步詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則的規定 — 往績記錄期後收購事項」。

### 獨立於控股股東

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

#### 管理獨立

董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除一名執行董事(即孔健楠先生)為合景泰富執行董事，及一名非執行董事(即孔健岷先生)為合景泰富執行董事兼董事會主席以外，本集團與合景泰富集團的董事及高級管理層成員概無重疊。

孔健楠先生自2004年起掌管我們的業務，並會投入足夠的時間在本集團的日常營運，而於合景泰富集團內，其角色將僅負責合景泰富集團管理團隊高層的監督。孔健岷先生的角色性質上屬非行政，而其將不會參與本集團的日常營運。

各董事均了解其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其為本公司利益及代表本公司最佳利益而行事，且不得使其作為董事的職責與其個人利益之間發生任何衝突。倘因本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人之間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就該等交易而召開的相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東而開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為，於資本化發行及分拆完成後，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我們的業務。

### 營運獨立

我們從業務時獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，有權獨立作出營運決策，並實施該等決策。

### 住宅物業管理服務

本集團於預售及交付前階段為合景泰富集團發展的項目提供住宅物業管理服務。本集團過往主要透過適用中國法律法規監管的標準公開招標程序向合景泰富集團尋求初步住宅物業管理服務委聘，招標將由合景泰富集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會應由不少於五名的奇數成員組成，包括(i)最少三分之二多數為獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授住宅物業管理合約。

合景泰富集團向業主交付物業後，業主可能成立業主委員會管理物業。業主委員會(如成立)將由業營運，並將獨立於合景泰富集團，可能自行酌情挑選並委聘物業管理服務供應商。本集團需向物業住戶／業主提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲業主委員會委任。

倘向業主交付物業後並無成立業主委員會，合景泰富集團與本集團於預售及交付前階段訂立的物業管理合約(「**前期管理合約**」)仍將有效並對業主具約束力，業主有責任於前期管理合約生效期內向本集團直接支付管理費。前期管理合約將於業主委員會(如成立)與物業管理服務供應商訂立新物業管理合約時終止。

倘前期管理合約的初始有效期到期後仍未成立業主委員會或業主委員會尚未訂立新的物業管理合約，則(i)倘前期管理合約中有相關適用的條文，前期管理合約將自動續期，直至業主委員會訂立新的物業管理合約，或(ii)倘前期管理合約中沒有任何自動續約條文，訂約方可選擇延長服務，在這種情況下，將訂立新的管理合約。

### 商業物業管理營運服務

本集團過往透過公開招標程序或報價向合景泰富集團尋求商業物業管理服務委聘。根據適用中國法律法規，合景泰富集團於委聘商業物業管理服務供應商時毋須進行標準公開招標程序。儘管如此，合景泰富集團通常自願經公開招標程序委聘商業物業管理服務供應商。招標將由合景泰富集團設立的評標委員會進行評估。評標委員會包括(i)獨立於本集團，並隨機自當地房地產行政管理部門編製的專家名單上挑選的物業管理專家；及(ii)合景泰富集團的代表成員。評估候選公司時，評標委員會會考慮一系列因素，例如聲譽、服務質素、管理系統、人力資源管理及建議管理計劃。本集團於合景泰富集團發展之物業進行的甄選過程中並無獲任何優待，亦並非因與合景泰富集團的關係而自動獲授物業管理合約。

視乎發展及營運(包括項目開發、銷售及交付階段)進度，合景泰富集團亦通過報價委聘本集團提供商業物業管理服務，以加快進程。於發展商業物業的過程中，合景泰富集團將邀請本集團就向該物業提供商業物業管理服務提交建議書。該建議書一般包括成本及回報估計、服務範圍及定價標準。編製建議書時，本集團將組成包括負責財務及營運人員的團隊，執行市場研究及編製營運預算等工作。建議書將提交予合景泰富集團供內部批准。作出委聘本集團的決定及釐定服務費時，儘管合景泰富集團慣常不會向其他獨立第三方索取報價和考慮最少數目的報價，其將計及市場上可資比較服務的定價標準。本集團需向合景泰富集團提供優質及具競爭力的服務，以繼續獲合景泰富集團委任。

### 營運所需牌照

我們持有所有相關牌照及許可證及其全部權利，並享有其帶來的利益，亦擁有足夠的資本及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而就我們自身業務營運作出所有決策並開展有關業務營運，且於上市後亦將繼續如此行事。

### 客戶、供應商及業務夥伴渠道

本集團擁有龐大及多元化的客戶群，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。我們與該等客戶、供應商以及其他業務夥伴保持獨立溝通。

---

## 與控股股東的關係

---

### 僱員

我們擁有自家的僱員團隊。我們的僱員招聘工作獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，並主要通過包括大學、第三方招聘代理及內部轉介等渠道開展。

### 與控股股東的關連交易

本集團與控股股東或彼等的聯繫人在完成全球發售後將繼續進行的持續關連交易詳情載於本招股章程「關連交易」一節。所有該等交易須根據相關法律法規基於招標過程進行，或經公平磋商後按正常或更佳之商業條款釐定。董事認為該等持續關連交易將不會影響我們整體營運獨立。

### 財務獨立

所有並非於日常業務過程產生的應付或應收控股股東或彼等的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘已於最後實際可行日期悉數結清。截至本招股章程日期，就本集團借款而由或向控股股東彼等的緊密聯繫人提供的所有股份質押及擔保亦已悉數解除。

此外，我們自身擁有內部控制及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收支庫務職能以及獨立取得第三方融資的能力。因此，我們認為，我們能夠在財務方面繼續獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭契據

各控股股東已於不競爭契據中向我們不可撤銷且無條件地承諾，其不會並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)不會直接或間接參與或從事與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外) (「**受限制業務**」)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或開展任何受限制業務，惟控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)(不包括合景泰富)中持有已發行股本總額不足10%；或(ii)任何私人公司中持有10%以下權益，且彼等無權控制該公司董事會則除外。

倘本集團從事並非與受限制業務相同或類似之業務，或從事不會與受限制業務構成競爭的業務，或於展開該業務時，任何控股股東及其緊密聯繫人(定義見下文)已經進行或參與或以其他方式於有關業務(包括本節所披露者)中擁有權益，則上述限制並不適用。

---

## 與控股股東的關係

---

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

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭業務機會尋求由並無於競爭業務機會中擁有權益的獨立非執行董事所組成的董事會委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭業務機會中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為審議有關競爭業務機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所獲競爭業務機會的財務影響，競爭業務機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。在適當情況下，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭業務機會的決策過程。獨立董事會應在收到上述要約通知後30個營業日內，代表本公司以書面形式向控股股東通知有關其爭取或放棄競爭業務機會的決定。

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

倘控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)30%或以上具有投票權的股份或倘股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們進一步承諾其將提供並將促使其緊密聯繫人(定義見下文)盡力提供獨立非執行董事就不競爭契據執行情況進行年度審閱所需的所有資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們年報中就不競爭契據遵守情況作出年度聲明。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，本公司已採取或將採取以下措施以就不競爭契據方面保障良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事須至少每年審閱一次控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將於年報中或按照上市規則的規定以向公眾發佈公告形式披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭業務機會的原因)，以及獨立非執行董事對不競爭契據遵守及執行情況的審查；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人(定義見下文)於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

就上述目的而言，「緊密聯繫人」指控股股東的緊密聯繫人(定義見上市規則)(不包括合景泰富集團及其成員公司)，由於合景泰富擁有上市地位，合景泰富集團為獨立營運的集團。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及其各自的緊密聯繫人(定義見上文)均不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施來管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們採取了以下措施：

- (a) 作為我們準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。具體而言，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，亦不得將該董事計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露可能與我們的任何利益發生衝突或有潛在衝突的事項，並須放棄參加有關該董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事項的董事會會議；

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信彼等擁有充分的經驗，且不存在任何可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預的業務或其他關係，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。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」一節；
- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括與董事職責及企業管治有關的各項規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 根據上市規則的規定，獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或對我們而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款訂立，該等條款公平合理且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事每年會審閱控股股東提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況。



### 概覽

根據上市規則第14A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)、任何曾於上市日期前12個月擔任本公司或其附屬公司董事的人士及彼等各自的聯繫人於上市後將為本公司的關連人士。

本集團於日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於上市後，本節所披露交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

### A. 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 中國商標授權協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富的間接全資附屬公司廣州合景控股集團有限公司(「合景控股」)訂立商標授權協議(「中國商標授權協議」)，據此合景控股同意不可撤回及無條件地無償授權本集團自登記授權商標日期起永久使用若干商標(「授權商標」)，於最後實際可行日期合景控股正在中國申請登記該等商標。詳情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」。中國商標授權協議不可由合景控股單方面終止，而合景控股已承諾於屆滿時重續及維持授權商標登記。

#### 進行交易理由

我們相信，訂立年期超過三年的商標授權協議可確保業務營運穩定，對我們股東的整體利益有利。聯席保薦人認為，該限期乃此類型合約的正常業務慣例。

#### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。故此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.66%、53.50%及53.43%的權益。孔健岷先

---

## 關連交易

---

生、孔健濤先生及孔健楠先生上市後成為我們的控股股東。作為合景泰富的間接全資附屬公司，合景控股將成為控股股東的聯繫人，因此於上市後屬本公司關連人士。因此，中國商標授權協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於授權商標乃無償授權本集團使用，中國商標授權協議項下交易於上市後將處於上市規則第14A.76條所規定的最低限額範圍內，獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議(「**軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議**」)，據此，合景泰富集團同意向本集團授出持續使用若干軟件的非專用授權，包括但不限於辦公室自動化系統、企業資源規劃系統、系統申請及產品系統以及若干流動應用程式，以及提供相關維護及伺服器託管服務(「**軟件及流動應用程式授權及維護服務**」)，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員個別訂立的軟件及流動應用程式授權及維護服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

本集團就軟件及流動應用程式授權及維護服務將支付的費用將參考(i)本集團的軟件及流動應用程式估計使用量；(ii)合景泰富集團就購買或開發軟件及流動應用程式產生的成本；及(iii)提供維護及伺服器託管服務估計成本後經公平磋商釐定，且須不遜於獨立第三方所提供者。

#### **進行交易理由**

相比採購或開發新軟件及流動應用程式以及將現有系統改裝為新系統，我們認為，本集團繼續使用軟件及流動應用程式授權及維護服務以及與合景泰富集團訂立軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議將更具成本效益且對本集團的阻礙較低。

#### **歷史交易金額**

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，軟件及流動應用程式授權及維護服務的交易金額分別為零、零、人民幣2百萬元及人民幣0.7百萬元。

### 年度上限

董事估計，本集團截至2022年12月31日止三個年度就軟件及流動應用程式授權及維護服務應付合景泰富集團的最高金額將分別不超過人民幣2百萬元、人民幣2百萬元及人民幣2百萬元。

董事達致上述年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，軟件及流動應用程式授權及維護服務的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據我們與合景泰富集團訂立的現有軟件及流動應用程式授權及維護協議應向合景泰富集團支付的費用；
- (iii) 本集團的軟件及流動應用程式估計使用量；
- (iv) 合景泰富集團就購買或開發軟件及流動應用程式產生的成本；及
- (v) 提供維護及伺服器託管服務估計成本。

### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。故此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有合景泰富已發行股本分別約62.66%、53.50%及53.43%的權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生上市後成為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議項下交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

由於軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率預期少於5%，且按年計算的總代價少於3百萬港元，軟件及流動應用程式授權及維護服務框架協議項下交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 3. 孔健濤商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)與孔健濤先生(為其本身及代表其聯繫人(合景泰富集團除外)(「孔健濤先生聯繫人」))訂立商業物業管理服務框架協議(「孔健濤商業物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2022年12月31日期間就孔健濤先生聯繫人租用或擁有的商業物業向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務，如檔案管理、清潔、保安、園藝、維修維護服務，訂約各方經相互協定後可重續孔健濤商業物業管理服務框架協議，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律法規。本集團成員與孔健濤先生聯繫人個別訂立的商業物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與孔健濤商業物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

孔健濤商業物業管理服務框架協議項下服務的收費經考慮物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)及公平磋商後釐定，其中已參照本集團就可比服務向獨立第三方一般提出的費率以及市場上同類服務和物業類別的收費。

#### **進行交易理由**

截至2019年12月31日止年度及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向孔健濤先生聯繫人租用或擁有的若干商業物業提供商業物業管理服務。預期上市後，我們將繼續於日常及一般業務過程中向孔健濤先生聯繫人提供有關服務。

#### **歷史交易金額**

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，我們向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的交易金額分別為零、零、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。

#### **年度上限**

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，孔健濤先生聯繫人就孔健濤商業物業管理服務框架協議應付我們的費用上限分別不會超出人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.5百萬元。

---

## 關連交易

---

截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高乃由於我們於2019年向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的平均時間僅少於8個月，因此，截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額對有關服務的全年計算時並不具代表性。根據現有合約，向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的交易金額約為每月人民幣160,000元。截至2022年12月31日止三個年度的年度上限乃根據該交易金額按全年基準，連同我們於該期間可能向孔健濤先生聯繫人提供的任何額外商業物業管理服務的預留額度作出預測。

董事在達成上述年度上限時已考慮下列因素，故上述年度上限在若干情況下被視為合理且有理可據：

- (i) 截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月向孔健濤先生聯繫人提供的商業物業管理服務之歷史交易金額；及
- (ii) 根據現有合約向孔健濤先生聯繫人提供商業物業管理服務的預計交易金額。

### **上市規則的涵義**

孔健濤先生上市後將成為我們控股股東之一。因此，孔健濤先生聯繫人於上市後將為本公司關連人士。故此，孔健濤商業物業管理服務框架協議項下的交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於有關孔健濤商業物業管理服務框架協議年度上限根據上市規則之各適用百分比率預計少於5%，總代價按年計少於3百萬港元，故孔健濤商業物業管理服務框架協議項下交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

### B. 須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業租賃框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員個別訂立的物業租賃協議所載列的條文，在各重大方面僅可與物業租賃框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

於最後實際可行日期，本集團向合景泰富集團租賃(i)總建築面積約1,387.8平方米的八個物業，作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)25個物業項目的停車位，以轉租予最終客戶。該等租賃於上市後受物業租賃框架協議規管。

本集團根據物業租賃框架協議就租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業將支付的租金將參考(i)於類似位置的類似物業的市場租金；及(ii)不遜於獨立第三方所提供者後經公平磋商釐定。

本集團根據物業租賃框架協議就停車位將支付的租金將參考(i)於類似物業及類似位置的停車位的市場租金；(ii)本集團向合景泰富集團租賃的停車位的佔用率；及(iii)不遜於獨立第三方所提供者後經公平磋商釐定。

本公司獨立估值師仲量聯行已審閱我們與合景泰富集團於往績記錄期內訂立的停車位物業租賃協議及相關交易文件，確認我們就租賃停車位應付的租金屬公平合理，參照同區相類用途的類似物業之當前市價後與市場費率相符。董事(包括獨立非執行董事)認為，現有個別物業租賃協議及物業租賃框架協議項下的租賃條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，符合本集團及股東的整體利益。

#### **進行交易理由**

我們認為，持續向合景泰富集團租用辦公室及員工宿舍，而非搬遷至其他物業在成本、時間及穩定方面符合本集團的利益，同時租賃的停車位處於我們所管理的物業內，我們有足夠人力及資源將停車位分租出去以賺取較高收入。

## 關連交易

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，本集團就租賃物業作辦公室及員工宿舍用途及停車位作分租用途向合景泰富集團已付的租金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	2020年
				(人民幣百萬元)
作辦公室及員工宿舍用途的物業	—	—	0.3	0.5
作分租用途的停車位	8.7	10.4	13.7	3.2
總計	<u>8.7</u>	<u>10.4</u>	<u>14.0</u>	<u>3.7</u>

### 年度上限

董事估計，本集團截至2022年12月31日止三個年度根據物業租賃框架協議就以下各項應付合景泰富集團的最高金額載列如下：

	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)
作辦公室及員工宿舍用途的物業	1.7	1.7	1.7
作分租用途的停車位	<u>16.4</u>	<u>19.7</u>	<u>23.6</u>
總計	<u>18.1</u>	<u>21.4</u>	<u>25.3</u>

截至2022年12月31日止三個年度作辦公室及員工宿舍用途的租賃物業之年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於(i)部分租賃於2019年9月開始，而部分租賃擁有兩個月免租期，故截至2019年12月31日止年度該等物業的歷史交易金額無法代表其按全年計算的租金；及(ii)我們於2020年向合景泰富集團租用額外辦公室空間約798平方米。根據現有租賃合約，我們向合景泰富集團租賃作辦公室及員工宿舍用途的物業租金約為每月人民幣137,000元。截至2022年12月31日止三個年度的年度上限乃根據該交易金額按全年基準預測。

---

## 關連交易

---

截至2022年12月31日止三個年度分租停車位的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增加，主要由於基於合景泰富集團的物業發展計劃及交付時間表，我們預期可自合景泰富集團租賃的停車位數目預計由2019年11,453個增加至2020年約13,700個、2021年約16,500個及2022年約19,800個所致。

董事達致上述年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有租賃協議應付的租金；及
- (iii) 我們預計可根據合景泰富集團的物業發展計劃及交付時間表向合景泰富集團租賃的停車位數目預期增長。

### **上市規則的涵義**

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生上市後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於物業租賃框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過0.1%但少於5%，物業租賃框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。



### C. 須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 住宅物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務(「住宅預售管理服務」)，如清潔、保安以及維護服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供物業管理服務(「住宅物業管理服務」)，如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的住宅物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與住宅物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

就住宅預售管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務及物業類型的費用後經公平磋商釐定。

就住宅物業管理服務將收取的費用將計及物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後經公平磋商釐定。此外，該等費用不得超出有關政府機構指定的標準費率(如適用)，其中我們按照中國有關法律法規的要求通過標準公開競投程序獲合景泰富集團或其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務，我們收取的費率須與相關投標文件所載的費率相符。

#### **進行交易理由**

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅預售管理服務及住宅物業管理服務。預期我們於上市後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

## 關連交易

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其聯繫人就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務已付本集團的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	2020年
				(人民幣百萬元)
住宅預售管理服務	75.9	123.6	210.4	76.3
住宅物業管理服務	22.8	33.8	34.8	12.4
總計	98.7	157.4	245.2	88.7

### 年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就住宅預售管理服務及住宅物業管理服務應付本集團的費用上限載列如下：

	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)
住宅預售管理服務	245.1	306.4	383.0
住宅物業管理服務	57.4	71.8	89.7
總計	302.5	378.2	472.7

住宅預售管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對住宅預售管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供住宅預售管理服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供住宅預售管理服務的項目數目預期由2019年63個增加至2020年約72個、2021年約92個及2022年約121個。

---

## 關連交易

---

董事達致上述有關住宅預售管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 住宅預售管理服務於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供住宅預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供住宅預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的估計項目數目及預測交易金額。

住宅物業管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對住宅物業管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供住宅物業管理服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供住宅物業管理服務的物業建築面積預期由2019年約1.0百萬平方米<sup>(附註)</sup>增加至2020年約1.6百萬平方米、2021年約1.9百萬平方米及2022年約2.3百萬平方米；及(iii)住宅物業管理服務費用每年約5%之預期增幅。

---

附註：

2019年獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供住宅物業管理服務涉及物業的建築面積按2019年有關服務歷史交易金額除以2019年有關服務的每平方米平均管理月費以及2019年估計提供有關服務的時期。

董事達致上述有關住宅物業管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 住宅物業管理服務於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的預測交易金額；

(iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供住宅物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發住宅物業的估計建築面積及預測交易金額；及

(iv) 住宅物業管理服務費用的預期增幅。

### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生上市後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，住宅物業管理服務框架協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於住宅物業管理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，住宅物業管理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 物業代理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務(「物業代理服務」)，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的物業代理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與物業代理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

本集團就物業代理服務按參考已售物業價格的佣金費率收取費用，佣金費率經參照本集團一般向獨立第三方提出的佣金費率及市場上同類服務及物業類別的佣金費率後經公平磋商釐定。

### 進行交易理由

截至2019年12月31日止年度及截至最後實際可行日期止，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務。預期我們於上市後繼續於日常及一般業務過程中如此行事。

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其聯繫人就物業代理服務已付本集團的交易金額分別為零、零、人民幣96.2百萬元及人民幣55.9百萬元。

### 年度上限

董事估計，截至2022年12月31日止三個年度，合景泰富集團及其聯繫人就物業代理服務應付本集團的費用上限將為人民幣225.9百萬元、人民幣356.8百萬元及人民幣470.6百萬元。

物業代理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於物業代理服務僅於2019年9月開始。此外，預期合景泰富集團及其聯繫人對物業代理服務的需求將增加，因為(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供物業代理服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及銷售時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供物業代理服務的待售物業總值預期由2019年約人民幣107億元<sup>(附註)</sup>增加至2020年約人民幣248億元、2021年約人民幣391億元及2022年約人民幣516億元。

---

#### 附註：

2019年獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供物業代理服務涉及物業的總值按2019年有關服務歷史交易金額除以2019年我們就有關服務收取的估計平均佣金費率。

董事達致上述有關物業代理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 物業代理服務於截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供物業代理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的預測交易金額；及

- (iii) 按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及銷售時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供物業代理服務的將售物業估計總值及預測交易金額。

### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生於上市後將為我們的控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，物業代理服務框架協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於物業代理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，物業代理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 3. 商業物業管理服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「**商業物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)預售管理服務(「**商業預售管理服務**」)，如為合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供清潔、保安及維修服務；及(ii)商業物業管理服務(「**商業物業管理服務**」)，如合景泰富集團及／或其聯繫人所發展(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作自用的商業物業之檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的商業物業管理服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與商業物業管理服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

## 關連交易

就商業預售管理服務及商業物業管理服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後經公平磋商釐定。

### 進行交易理由

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供商業預售管理服務及商業物業管理服務。預期我們於上市後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，商業預售管理服務及商業物業管理服務的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	2019年 (人民幣百萬元)	2020年 (人民幣百萬元)
商業預售管理服務	13.3	12.9	18.6	2.8
商業物業管理服務	5.9	52.9	116.0	38.5
總計	19.2	65.8	134.6	41.3

### 年度上限

董事估計，合景泰富集團及其聯繫人截至2022年12月31日止三個年度就商業預售管理服務及商業物業管理服務應付我們的費用上限載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)
商業預售管理服務	23.3	29.1	36.4
商業物業管理服務	100.2	124.4	145.7
總計	123.5	153.5	182.1

---

## 關連交易

---

商業預售管理服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對商業預售管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業預售管理服務；及(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業預售管理服務的項目數目預期由2019年5個增加至2020年約7個、2021年約9個及2022年約12個。2022年商業預售管理服務的估計年度上限為人民幣36.4百萬元，比2019年的歷史交易金額人民幣18.6百萬元增加約95.7%，我們認為估計年度上限合理，獲相關項目數目由2019年的5個增加140%至2022年的12個所支持。

誠如合景泰富2019年年報所披露，合景泰富集團將專注於發展商業物業，預期日後將開設更多新寫字樓及購物商場，包括預期於2020年底前將開設兩個購物商場。我們已獲得上述兩個購物商場其中一個的商業物業管理營運服務合約，預計將能獲取另一個購物商場的相關合約。此外，誠如合景泰富2019年年報所披露，合景泰富有兩項主要在建商業物業，由其自身單獨開發，總建築面積約0.5百萬平方米。我們已取得該兩項物業的商業預售管理服務及商業物業管理服務合約。上述項目預計將推動2020年至2022年商業預售管理服務及商業物業管理服務及／或商業營運服務需求增長。

董事達致上述有關商業預售管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業預售管理服務於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供商業預售管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計項目數目及預測交易金額。



---

## 關連交易

---

商業物業管理服務截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於預計合景泰富集團及其聯繫人對商業物業管理服務的需求上升，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業物業管理服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃、交付時間表及租賃時間表，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業物業管理服務的物業建築面積預期由2019年約490,000平方米<sup>(附註)</sup>增加至2022年約532,000平方米；及(iii)商業物業管理服務費用每年約5%之預期增幅。2022年商業物業管理服務的估計年度上限為人民幣145.7百萬元，比2019年的歷史交易金額人民幣116.0百萬元增加約25.6%，我們認為估計年度上限合理獲(i)相關項目建築面積由2019年約490,000平方米增加約8.6%至2022年的532,000平方米；及(ii)該等服務費用每年約5%的預期增幅，相等於該等服務費用自2019年至2022年上升約15.8%所支持。

---

附註：

2019年獲合景泰富集團及其聯繫人委聘提供商業物業管理服務涉及物業的建築面積按2019年有關服務歷史交易金額除以2019年有關服務的每平方米平均管理月費以及2019年估計提供有關服務的時期。

董事達致上述有關商業物業管理服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業物業管理服務於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃及交付時間表獲委聘提供商業物業管理服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發物業的估計建築面積及預測交易金額；及
- (iv) 商業物業管理服務費用的預期增幅。

### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生上市後將為我們的控股股東。因此，合景泰富將為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，商業物業管理服務框架協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於商業物業管理服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，商業物業管理服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 4. 商業營運及增值服務框架協議

於2020年10月14日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「**商業營運及增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務(「**商業營運服務**」)，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供其他增值服務(「**商業增值服務**」)，如協助出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積，年期自上市日期起至2022年12月31日止，可經訂約雙方相互同意後重續，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。本集團成員與合景泰富集團成員或聯繫人個別訂立的商業營運及增值服務協議所載列的條文，在各重大方面僅可與商業營運及增值服務框架協議所載的具約束力原則、指引、條款及條件相符。

就商業營運服務及商業增值服務收取的費用經計入物業的性質、規模及地點、服務範圍及預計營運成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)，並參考本集團一般向獨立第三方提出的費率以及市場上同類服務和物業類型的費用後經公平磋商釐定。

## 關連交易

### 進行交易理由

往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們於其日常及一般業務過程中向合景泰富集團及其聯繫人提供商業營運服務及商業增值服務。預期我們於上市後將於日常及一般業務過程中繼續如此行事。

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其聯繫人就商業營運服務及商業增值服務已付本集團的交易金額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
商業營運服務	28.4	44.7	42.5	25.5
商業增值服務	0.1	6.0	9.2	2.4
總計	<u>28.5</u>	<u>50.7</u>	<u>51.7</u>	<u>27.9</u>

### 年度上限

董事估計，合景泰富集團及其聯繫人截至2022年12月31日止三個年度就商業營運服務及商業增值服務應付本集團的費用上限載列如下：

	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)
商業營運服務	95.3	136.9	156.8
商業增值服務	<u>13.0</u>	<u>13.9</u>	<u>16.1</u>
總計	<u>108.3</u>	<u>150.8</u>	<u>172.9</u>

商業營運服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於合景泰富集團及其聯繫人對商業營運服務的需求之預期增幅，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有安排委聘我們提供商業營運服務；(ii)按照合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃，我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供商業營運服務(租戶招攬服務除外)的購物商場可出租建築面積預期由2019年約488,000平方米增加至2020年約555,000平方米、2021年約

---

## 關連交易

---

726,000平方米及2022年約820,000平方米；(iii)我們預計合景泰富集團及其聯繫人可能委聘我們提供租戶招攬服務的購物商場建築面積預期由2019年約81,000平方米增加至2020年約171,000平方米、2021年約198,000平方米及2022年約214,000平方米；(iv)平均租戶招攬服務費預期於2019年至2022年上升約33.1%，因考慮到我們於2019年向合景泰富集團及其聯繫人提供租戶招攬服務的購物商場主要為小型社區購物商場，租戶招攬服務費相對較低，而我們預計於2020年至2022年向合景泰富集團及其聯繫人可能提供租戶招攬服務的購物商場主要為大型或高端購物商場，預期租戶招攬服務費將較高；(v)我們預期，隨著我們管理的購物商場的營運漸趨成熟，其將逐漸受到青睞及吸引更多人流，使平均出租率由2019年約91.3%上升至2022年約92.8%；及(vi)我們預期，購物商場的租金整體將每年上升約5%，使該等租金自2019年至2022年上升約15.8%，而我們基於所收取租金按佣金率收費的商業營運服務(除租戶招攬服務外)的費用預期亦將增加。

董事達致上述有關商業營運服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業營運服務於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有安排獲委聘提供商業營運服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃獲委聘提供商業營運服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計建築面積及預測交易金額。

商業增值服務截至2022年12月31日止三個年度的年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額為高，主要由於合景泰富集團及其聯繫人對商業增值服務的需求之預期增幅，其中考慮到(i)合景泰富集團及其聯繫人根據現有合約委聘我們提供商業增值服務；(ii)商業增值服務交易金額的歷史增長由2018年人民幣6.0百萬元增至2019年人民幣9.2百萬元，增幅約53.3%；及(iii)按照本集團未經審核管理賬目，截至2020年6月30日止六個月商業增值服務的交易金額為人民幣5.4百萬元，整體比重與2020年有關服務的年度上限相符。

---

## 關連交易

---

董事達致上述有關商業增值服務的年度上限時已考慮下列被視為於有關情況下屬合理及有理據的因素：

- (i) 商業增值服務於往績記錄期的歷史交易金額；
- (ii) 我們根據現有合約獲委聘提供商業增值服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的預測交易金額；及
- (iii) 我們預期可根據合景泰富集團及其聯繫人的物業發展計劃獲委聘提供商業增值服務的合景泰富集團及其聯繫人所開發商業物業的估計建築面積及預測交易金額。

### 上市規則的涵義

按照晉得、正富與和康於2018年12月30日訂立的股東協議，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。因此，於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為於合景泰富已發行股本中分別擁有約62.66%、53.50%及53.43%權益。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生於上市後將為我們的控股股東。因此，合景泰富為控股股東的聯繫人，故此於上市後屬本公司的關連人士。因此，商業營運及增值服務框架協議項下交易於上市後將構成本公司持續關連交易。

由於商業營運及增值服務框架協議的年度上限於上市規則項下的各項適用百分比率按年計算預期超過5%，商業營運及增值服務框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

---

## 關連交易

---

上文「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述交易構成上市規則項下我們的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對(i)上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章下的公告規定；及(ii)上文「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述全部持續關連交易已且將會：(i)於我們的一般及正常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或更優條款訂立；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所載持續關連交易之年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

### 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)上文「B.須遵守有關申報、年度審閱及公告但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「C.須遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」各段所述持續關連交易已且將會於一般及正常業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易之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

董事會包括七名董事，其中三名為執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會，並在股東大會上彙報董事會的工作；決定我們的業務及投資計劃；制定本公司的年度財務預算及終期賬目；制定利潤分派建議以及行使章程細則所賦予的其他權力、職能及責任。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訂立委任函。

下表顯示有關董事會成員及本公司高級管理層的若干資料：

### 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	於本集團的現有職位	於本集團的職務及職責	與其他董事及高級管理層的關係
孔健楠先生	54	2004年5月13日	2019年9月11日	執行董事兼行政總裁	負責本集團的整體管理及營運	孔健岷先生的胞兄
楊靜波女士	42	2009年9月25日	2020年6月19日	執行董事兼本集團財務管理中心總經理	負責本集團的財務管理	無
王躍先生	39	2016年6月1日	2020年6月19日	執行董事兼本集團住宅物業管理部總經理	負責本集團住宅物業管理服務業務的日常運作	無
孔健岷先生	52	2020年6月19日	2020年6月19日	非執行董事兼董事會主席	負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略	孔健楠先生的胞弟
劉曉蘭女士	54	2020年10月9日	2020年10月9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	無
馮志偉先生	51	2020年10月9日	2020年10月9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	無
伍綺琴女士	63	2020年10月9日	2020年10月9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	無

## 董事及高級管理層

### 高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	於本集團的現有職位	於本集團的職務及職責	與其他董事及高級管理層的關係
曠曉玲女士	43	2007年3月12日	2020年2月24日	本集團人力資源及行政中心總經理	負責本集團的人力資源管理及行政事宜	無
方舒陽先生	40	2018年1月11日	2019年12月13日	宜家創生總經理	負責本集團物業管理服務業務	無
劉思宇先生	35	2017年3月13日	2020年2月24日	冠力置業總經理	負責本集團物業代理業務的日常營運	無
陳彥先生	39	2012年4月10日	2020年2月24日	本集團法律中心總經理	負責監督本集團的法律及合規事宜	無

### 執行董事

**孔健楠先生**，54歲，於2019年9月11日獲委任為董事，於2020年6月19日重新調任為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體管理及營運。彼目前於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

孔健楠先生於房地產業擁有逾20年經驗。彼於2004年5月加入本集團為寧駿物業的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(合景泰富的附屬公司)的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事兼執行副總裁，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。

孔健楠先生自2019年8月起一直為第17屆香港工商總會主席及自2018年9月起為第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

於1988年10月，孔健楠先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學(亦稱國家開放大學(廣州))，主修法律。

孔健楠先生為非執行董事孔健岷先生的胞兄。



---

## 董事及高級管理層

---

**楊靜波女士**，42歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事，主要負責本集團的財務管理。楊女士亦為本集團財務管理中心總經理。

楊女士於房地產業擁有逾19年經驗。彼於2009年9月加入本集團為本集團高級稅務經理。自2009年9月至2020年2月，彼先後擔任高級稅務經理、財務共享中心副總經理，以及財務及稅務總經理。彼於2020年2月獲委任為本集團財務管理中心總經理。於加入本集團前，於2000年7月至2009年9月，彼擔任合生創展集團有限公司廣州地區公司的財務及稅務經理，該公司為物業發展商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0754)，彼於該公司主要負責財務及稅務管理。

楊女士目前為中國房地產開發行業稅法遵從提升委員會的成員。彼自2019年10月起擔任企業稅務總監交流平台的副總裁及華南分部總裁。於2015年7月至2018年6月，彼為廣東省房地產行業協會財務管理專業委員會的副主任。楊女士為刊物《營改增實務點解構》及《個人所得稅綜合所得滙算清繳實務》的主要作者。

楊女士於2000年6月自中國的廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得審計學士學位，亦於2015年12月自中國的暨南大學獲得高級工商管理碩士學位。彼於2006年5月獲中華人民共和國財政部頒授中級會計師資格、於2006年11月獲內部審計師協會頒授註冊內部審計師資格，並於2010年6月獲中國總會計師協會頒授稅務會計師的資格。

**王躍先生**，39歲，於2020年6月19日獲委任為執行董事，負責本集團住宅物業管理服務業務的日常運作。王先生亦為本集團住宅物業管理部總經理。

王先生於物業管理業擁有逾11年經驗。王先生於2016年6月加入本集團為住宅物業管理部副總經理。於加入本集團前，於2008年8月至2011年7月，彼擔任長城物業集團股份有限公司(一間中國的物業管理服務供應商)北京分公司的地區經理，彼於該公司負責監督日常運作。於2011年8月至2016年5月，彼任職北京龍湖物業服務有限公司(為股份於聯交所主板上市的中國物業發展商龍湖集團控股有限公司(股份代號：0960)之附屬公司)，彼於該公司最後任職物業管理部總監，彼負責監督該集團的地區公司營運及管理。

---

## 董事及高級管理層

---

王先生於2010年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予物業管理人資格，亦於2014年2月獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授的註冊物業管理人資格。

於2008年1月，王先生自中國的北京化工大學獲取工商管理學學士學位。彼正修讀荷蘭的荷蘭商學院舉辦工商管理遙距課程碩士學位。

### 非執行董事

**孔健岷先生**，52歲，於2020年6月19日獲委任為非執行董事及董事會主席。孔健岷先生負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔健岷先生於物業發展及投資擁有逾25年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司(為合景泰富附屬公司)總經理，主要負責制定戰略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(為合景泰富附屬公司)董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定發展戰略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔健岷先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行會長，並自2010年11月起一直為中國暨南大學董事會董事。

孔健岷先生於1989年6月畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。

孔健岷先生為執行董事兼行政總裁孔健楠先生的胞弟。

### 獨立非執行董事

**劉曉蘭女士**，54歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

劉女士於房地產行業擁有逾8年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司（一家中國房地產發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1238），負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。

**馮志偉先生**，51歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

馮先生於會計及金融管理方面擁有逾27年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤·關黃陳方會計師行（為會計師行）的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司（為財務諮詢公司）董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司（柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3918））副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師繫絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司（前稱為卓爾發展（開曼）控股有限公司）（專注中國批發購物商場的大型消費品發展商和營運商，

---

## 董事及高級管理層

---

其股份於聯交所主板上市(股份代號：2098))首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司(股份於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商(股份代號：0295))首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2014年9月至2017年4月，馮先生擔任奇瑞徽銀汽車金融股份有限公司(為汽車融資合營企業)獨立監事，主要負責以監事會成員身份監察公司營運。自2017年5月起，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司(股份於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商(股份代號：3718))首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月起，馮先生擔任富銀融資租賃(深圳)有限公司(股份於聯交所GEM上市的金融服務供應商(股份代號：8452))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2017年6月起，馮先生擔任椰豐集團有限公司(股份於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商(股份代號：1695))獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學(前稱為香港理工學院)的會計學學士學位。

**伍綺琴女士**，63歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：0101))執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的上市科高級總監。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2007))首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：417))，目前擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書，主要負責集團財務及其他行政職能，以及制定公司策略。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司(股份代號：882))獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司(股份於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商

---

## 董事及高級管理層

---

(股份代號：2342))獨立非執行董事，自2019年7月起擔任中天宏信(國際)控股有限公司(前稱為恆誠建築控股有限公司)(股份於聯交所主板上市的建築公司(股份代號：994))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(股份於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(股份於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

儘管伍女士如上文所披露目前於六間其他聯交所上市公司擔任董事職務，董事認為，伍女士將能夠投放充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，原因為：(i)除於謝瑞麟擔任執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書外，彼於其他五家上市公司的職務主要要求彼獨立監督管理層，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)彼於最近期財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，顯示彼有能力投放充分時間履行其對於每間該等上市公司的職務；(iii)如摘錄自該等上市公司年報的資料顯示，彼於任職天津發展控股有限公司獨立非執行董事時出席大部分董事會會議、委員會會議及股東大會，並於任職謝瑞麟執行董事、京信通信系統控股有限公司、中天宏信(國際)控股有限公司、中手游科技集團有限公司及寶龍商業管理控股有限公司獨立非執行董事時出席全部董事會會議、委員會會議及股東大會；(iv)經伍女士確認，彼擔任董事的上市公司概無就彼投放於該等公司的時間提出質疑或投訴；(v)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼已累積豐富管理經驗及建立深厚的企業管治知識，預期可促進彼妥善履行作為獨立非執行董事的義務及職責；(vi)伍女士於本集團的角色屬非執行性質，而彼將不會參與本集團業務的日常管理，因此彼獲委聘作為我們的獨立非執行董事將不會要求彼全職參與；及(vii)儘管已於其他六家上市公司擔任董事職務，彼已確認將有充分時間履行其作為獨立非執行董事的職務。

自2016年5月至2017年5月，伍女士擔任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的護髮及個人護理專有技術及產品開發公司(舊股份代號：DSKX)，但已於2016年12月除牌)董事。自2012年9月至2015年8月，彼擔任中國手遊娛樂集團有限公司(於美國納斯達克全球市場以美國預託股份方式上市的手機遊戲公司)獨立董事。自2013年6月至2019年8月，伍女士擔任中國電力清潔能源發展有限公司(於2019年8月自聯交所主板除牌的清潔能源發展公司(舊股份代號：0735))獨立非執行董事。自2008年9月至2015年7月，

---

## 董事及高級管理層

---

伍女士亦擔任香港資源控股有限公司(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：2882))獨立非執行董事，以及自2011年12月至2013年6月，彼擔任中國金控投資集團有限公司(前稱為從玉農業控股有限公司)(股份於聯交所主板上市主要從事農業業務及放貸業務的公司(股份代號：0875))獨立非執行董事。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港特許秘書公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。彼自2019年2月起為優質旅遊服務協會(零售界別)選任委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

除上文所披露者外，緊接本招股章程日期前三個年度，概無董事於上市公司持有任何其他董事職務。

除上文所披露者外，就我們的董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無有關我們董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段披露，或有關任何董事的任何其他事宜須敦請股東垂注。

### 高級管理層

高級管理層負責我們業務的日常運作及管理。

**曠曉玲女士**，43歲，於2007年3月加入本集團擔任人力資源總監，並於2016年9月獲委任為人力資源總經理。彼自2020年2月起擔任本集團人力資源及行政中心總經理。曠女士主要負責管理本集團的人力資源及行政事宜。

於加入本集團前，於2004年6月至2006年7月，曠女士任職於生產力(廣州)諮詢有限公司，該公司從事提供環境科技諮詢服務的業務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。於2005年8月至2006年3月，彼任職於PricewaterhouseCoopers，彼於該公司擔任高級顧問，負責提供諮詢服務。於2006年4月至2007年3月，彼任職於美世諮詢(中國)有限公司廣州分公司，該公司從事提供企業管理服務，彼於該公司擔任顧問，負責提供人力資源諮詢服務。

曠女士於1998年12月畢業於中國的江西師範大學，主修英文，並於2004年6月在中國的中山大學獲取工商管理碩士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

方舒陽先生，40歲，於2018年1月加入本集團，擔任行政總監，並於2019年12月獲委任為宜家創生總經理。方先生主要負責本集團物業管理服務業務。

於2018年1月至2019年12月，方先生於本集團擔任行政總監，負責行政管理。彼自2019年9月起亦擔任住宅物業管理部副總經理，負責行政、採購及品牌管理。於加入本集團前，於2005年7月至2010年1月，方先生任職於南方都市報，彼於該公司擔任新聞記者，負責新聞報告。於2010年1月至2015年10月，彼任職安利(中國)日用品有限公司，該公司從事保健、美容及家居護理產品，彼於該公司擔任戰略溝通助理經理。於2015年11月至2018年1月，彼任職於綠瘦健康產業集團有限公司，該公司從事製造及銷售保健及營養相關產品，彼於該公司最後任職行政總監，負責行政及採購管理。

於2002年6月及2005年6月，方先生於中國的南京大學分別獲取信息管理及圖書館科學學士學位及管理碩士學位。

劉思宇先生，35歲，於2017年3月加入本集團，於2020年2月獲委任為冠力置業總經理。劉先生負責本集團物業代理業務的日常營運。

劉先生於房地產業擁有逾七年經驗。於加入本集團前，於2012年9月至2017年3月，彼任職於北京集順工程諮詢有限公司，為中國物業發展商龍湖集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：0960))的附屬公司。於2017年3月至2020年2月，彼擔任本集團銷售及營銷管理中心的副總經理，負責管理銷售及營銷事宜。

於2009年6月及2012年6月，劉先生於中國的南京大學分別獲取廣告學士學位及傳播碩士學位。

陳彥先生，39歲，於2012年4月加入本集團，擔任本集團法律部高級經理。彼自2020年2月起擔任本集團法律中心總經理。陳先生負責監督本集團的法律及合規事宜。

陳先生就處理法律事宜擁有逾14年經驗。於加入本集團前，於2005年12月至2007年10月，彼任職於廣州仲裁委員會擔任秘書，負責處理仲裁案件。於2007年11月至2010年3月，彼任職於家樂福(中國)管理諮詢有限公司廣州分公司(從事物業管理的公司)，擔任華南地區的法律部經理，負責監督法律及合規事宜。於2010年3月至2012年4月，彼任職於特易精

---

## 董事及高級管理層

---

英物業管理(北京)有限公司廣州分公司(於中國從事物業管理的公司)，彼於該公司擔任法律經理，負責合約管理。自2012年4月至2020年2月，陳先生先後擔任本集團法律部門的高級經理、副總監、總監及總經理。

於2003年6月，陳先生於中國的中山大學獲取法律學士學位。彼於2005年11月在英國的蘭卡斯特大學(Lancaster University)獲取國際商業及公司法碩士。

### 公司秘書

**陳靜雅女士**，38歲，於2020年6月19日獲委任為公司秘書。

陳女士於2019年6月加入合景泰富，擔任助理公司秘書，負責協助有關合景泰富集團企業行政及企業管治事宜的公司秘書事務。於2020年6月，陳女士晉升為本集團公司秘書。陳女士擁有逾10年處理公司秘書事務的經驗。自2009年10月至2014年8月，陳女士擔任華懋代理有限公司(為香港物業發展商華懋集團的附屬公司)的公司秘書主任，主要負責該公司的公司秘書事務。自2014年9月至2014年11月，陳女士擔任領展資產管理有限公司(前稱為領匯管理有限公司)的公司秘書主任(該公司為領展房地產投資信託基金(前稱為領匯房地產投資信託基金)(於聯交所主板上市的集體投資計劃(股份代號：823)的管理人)，主要負責公司秘書事務。自2014年12月至2015年5月，陳女士擔任滙高香港投資有限公司(為中新控股科技集團有限公司(前稱為中國信貸控股有限公司)(股份於聯交所GEM上市的金融科技公司(股份代號：8207)的附屬公司)的公司秘書主任，負責該公司及其附屬公司的公司行政事宜。自2015年6月至2019年5月，陳女士擔任新鴻基地產代理有限公司的公司秘書主任(該公司為物業發展商新鴻基地產發展有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：0016)的全資附屬公司)，負責公司秘書事務。

陳女士於2007年11月通過遙距課程取得英國University of Huddersfield的工商管理學士學位，並於2012年10月取得香港理工大學的企業管治碩士學位。陳女士自2013年5月起為特許公司治理公會(前稱為特許秘書及行政人員公會)會員，以及自2013年5月起為香港特許秘書公會會員。



### 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，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

### 審核委員會

本集團於2020年10月9日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」）的第C.3段。審核委員會包括三名成員，即伍綺琴女士、馮志偉先生及劉曉蘭女士，全體均為獨立非執行董事。伍綺琴女士為審核委員會主席，為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能委派的其他職務及職責。

### 薪酬委員會

本集團於2020年10月9日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企管守則的第B.1段。薪酬委員會包括三名成員，即伍綺琴女士、孔健楠先生及馮志偉先生。伍綺琴女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，審批績效掛鉤薪酬。

### 提名委員會

本集團亦於2020年10月9日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載的企管守則的第A.5段。提名委員會包括三名成員，即孔健岷先生、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生為提名委員會主席。

---

## 董事及高級管理層

---

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

### 企業管治

本公司確認本集團管理架構及內部監控程序內引入良好企業管治元素的重要性，藉以達致有效的問責性。

本公司已採納企管守則所列的守則條文。本公司堅持認為董事會應納入一個具有均衡執行董事及獨立非執行董事人數的組合，以使董事會具備穩固獨立性，從而有效作出獨立判斷。

### 董事會多元化政策

本公司確認董事會多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，務求根據本集團不時的情況令董事會多元化達致合適水平。概括而言，董事會多元化政策列出於考慮董事提名及委任時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多項因素，包括但不限於候選人的技能、知識、專業經驗及資格、文化及教育背景、年齡、性別及預期候選人為董事會帶來的潛在貢獻，務求更符合本公司的需要及發展。董事會在委任時，將根據各項裨益，以客觀條件考慮候選人並顧及董事會多元化的益處。

於上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年於企業管治報告披露該政策或其摘要。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、津貼及實物福利，以及退休金計劃供款的形式自本集團收取薪酬。截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，向董事支付的薪酬及授予的實物福利(包括薪金、津貼及實物福利，以及退休金計劃供款)合共分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.4百萬元。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，本集團任何成員公司概無向我們董事支付或應付董事的任何其他款項。

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，向五名最高薪酬人士支付的薪金、津貼及實物福利及退休金計劃供款總額合共分別約為人民幣4.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣1.4百萬元。

---

## 董事及高級管理層

---

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎勵，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薪酬。

根據現行有效的安排，於截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(包括薪金、津貼及實物福利及退休金計劃供款)估計合共不多於約人民幣5.9百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間承擔及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

### 合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條的規定，委任邁時資本有限公司擔任我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將於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；
- 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出任何查詢。

我們的合規顧問之委任期由上市日期開始，並於我們就由上市日期起首個完整財政年度的財務業績派發年度報告之日結束，有關委任可視乎是否雙方同意而延長。

## 主要股東

就董事所知，緊接資本化發行及分拆完成前後(假設優先發售項下預留股份已獲合資格合景泰富股東悉數承購，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶投票權的本公司已發行股份的10%或以上擁有權益：

股東名稱	權益性質	緊接資本化發行及分拆 完成前所持股份 <sup>(1)</sup>		緊隨資本化發行及分拆 完成後所持股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
合景泰富	實益擁有人	35股(L)	97.22%	無	無
晉得	受控法團權益 <sup>(2)</sup> ／ 實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
英明	實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	無	無	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
孔健岷先生	受控法團權益 <sup>(4)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
正富	受控法團權益 <sup>(2)</sup> ／ 實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
卓濤	實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	無	無	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
富迅	實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	無	無	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
孔健濤先生	受控法團權益 <sup>(5)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
和康	受控法團權益 <sup>(2)</sup> ／ 實益擁有人 <sup>(3)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%
孔健楠先生	受控法團權益 <sup>(6)(7)</sup>	35股(L)	97.22%	1,041,029,547股股份(L)	51.60%

附註：

- (1) 字母「L」指有關人士於股份中的好倉。
- (2) 緊接資本化發行及分拆完成前，合景泰富將分別由晉得、正富及和康擁有40.88%、8.01%及4.54%。根據晉得、正富及和康於2018年12月30日訂立的股東協議，晉得、正富及和康各自被視為於其他方持有的合景泰富股份及／或相關股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，晉得、正富及和康各自被視為於合景泰富擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 緊隨資本化發行及分拆完成後，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康各自將以實益擁有人身份於本公司擁有權益。
- (4) 晉得及英明由孔健岷先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 正富、卓濤及富迅由孔健濤先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於正富、卓濤及富迅擁有權益的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

- (6) 和康由孔健楠先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康擁有權益的股份中擁有權益。
- (7) 根據晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於2020年10月14日訂立的股東協議，訂約方將根據不時持有最多股份的一方之指示於本公司股東大會投票。因此，根據證券及期貨條例，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的全部股份中擁有權益。

倘超額配股權獲悉數行使，晉得、英明、孔健岷先生、正富、卓濤、富迅、孔健濤先生、和康及孔健楠先生各自於我們的股份中擁有的權益約為50.16%。

除本招股章程所披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及分拆完成後（並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），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權益或淡倉，或直接或間接於本公司附帶投票權的已發行股份的10%或以上擁有權益。董事並不知悉可能於其後日期導致本公司控制權變更的任何安排。

## 股本

以下為緊接資本化發行及分拆完成前後(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本的概述：

	<u>面值</u> (港元)
<b>法定股本：</b>	
10,000,000,000 股每股面值0.01港元之股份	100,000,000
<b>已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足：</b>	
36 股於本招股章程日期的已發行股份	0.36
1,634,426,197 股根據資本化發行將予發行的股份	16,344,261.97
<u>383,384,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>3,833,840.00</u>
<u>2,017,810,233</u> 合計	<u>20,178,102.33</u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件，並根據資本化發行、分派及全球發售發行股份。此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發行或購回股份的一般授權而可予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，並將在各方面與本招股章程所述全部已發行或將予發行的股份享有相同權利，尤其是，將完全符合資格享有就本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟參與資本化發行的任何權利除外。

### 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) 緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後已發行股份總數的20% (並不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)；及
- (2) 本公司根據下述授予董事以購回股份的一般授權而購回的股份總數 (如有)。

除根據此項一般授權獲授權發行的股份之外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排而發行、配發或處置股份。

此項一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 其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修訂或撤銷一般授權當日。

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.由股東於2020年10月9日通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般授權以行使本公司一切權力購回股份，惟股份數目不得超過緊隨資本化發行、分派及全球發售完成後本公司已發行股份總數的10%（並不計及因行使超額配股權而可能發行的股份）。

此項授權僅涉及根據上市規則於聯交所或股份上市（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。相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」一節。

此項購回股份的一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 其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修訂或撤銷一般授權當日。

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.由股東於2020年10月9日通過的書面決議案」一節。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，每股股份與其他股份均享有相同權利。

根據開曼群島公司法，法例並無規定獲豁免公司舉行任何股東大會或類別大會。舉行股東大會或類別大會根據本公司組織章程細則訂明。因此，本公司將根據細則規定舉行股東大會，其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」一節。



## 財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載之歷史財務資料。我們的歷史財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製，與其他司法管轄區的通用會計原則，可能存在重大區別。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，涉及風險與不確定因素。該等前瞻性陳述以我們按照對以往趨勢、現況及預期未來發展的經驗與觀感，以及我們認為適用於該等情況的其他因素而作出的假設及分析，作為基礎。基於種種因素，包括本招股章程「風險因素」及其他章節所述因素，實際業績與前瞻性陳述所預期業績可能存在重大區別。

### 概覽

我們為中國的綜合物業管理服務供應商。據仲量聯行資料顯示，於2019年，在提供商業營運服務的物業管理公司當中，按總在管建築面積計，我們在中國排行第七，在大灣區排行第五。此外，據仲量聯行所示，按總收入計，我們於2019年在中國提供商業營運服務的物業管理公司當中排行第六。同年，本集團佔整體中國物業管理市場總在管建築面積約0.09%。據中國指數研究院發佈的2020中國物業服務百強企業，按綜合實力(基於前一年度的關鍵因素數據，如營運規模、財務表現、服務質素、增長潛力及社會責任)計，我們排名第17位。此外，於2019年12月31日，我們的住宅物業總在管建築面積為18.3百萬平方米，分別佔中國及大灣區住宅物業管理市場的市場份額0.12%及0.85%。

我們為住宅物業及商業物業提供綜合物業管理服務。於2019年，我們自住宅物業管理服務板塊及商業物業管理營運服務板塊分別錄得收入人民幣759.2百萬元及人民幣365.6百萬元。我們相信，我們的綜合物業管理服務板塊使我們能夠豐富收入來源，減低因任何單一板塊波動所承受的風險。我們的住宅物業管理服務板塊包括(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)社區增值服務，包括(a)向物業發展商及業主提供物業代理服務；(b)向業主及住戶提供家居服務；及(c)公共區域增值服務。我們的商業物業管理營運服務包括(i)預售管理服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)商業營運服務；及(iv)其他增值服務，主要包括公共區域增值服務。

於2020年4月30日，我們管理109個住宅物業，總在管建築面積為18.9百萬平方米。該等住宅物業位於中國38個城市或自治縣。同日，我們訂約管理161個住宅物業，總合約建築面積為29.7百萬平方米。該等161個住宅物業中，91個物業由合景泰富集團單獨開發，45個物業由合景泰富集團及其他物業發展商共同開發，而25個物業由第三方物業發展商開發。

---

## 財務資料

---

於2020年4月30日，我們管理30個商業物業，總在管建築面積為3.3百萬平方米。該等物業位於中國九個城市或自治縣。同日，我們訂約管理34個商業物業，總合約建築面積為4.8百萬平方米。該等34個商業物業中，16個物業由合景泰富集團單獨開發，九個物業由合景泰富集團及其他物業發展商共同開發，而九個物業由第三方物業發展商開發。

過去，我們的業務增長大大受惠於合景泰富集團的支持，合景泰富集團為大灣區具有領導地位的大型物業發展商。於2019年12月31日，合景泰富集團的156個項目遍佈中國內地39個城市及香港，土地儲備約17.0百萬平方米，我們相信這將為我們帶來重大增長機遇。於2019年，89.0%及95.9%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。截至2020年4月30日止四個月，87.5%及94.4%的物業管理服務收入分別來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅及商業物業。此外，我們將物業管理服務的覆蓋拓展至第三方發展的物業。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的11.0%，而向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由2017年的零增至2019年的4.1%。向第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的收入貢獻由截至2019年4月30日止四個月的12.1%增至截至2020年4月30日止四個月的12.5%，而同期向第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務的收入貢獻由3.9%增至5.6%。我們預期，第三方物業發展商所發展的物業貢獻的收入將進一步增加。

往績記錄期內，我們的財務表現強勁。我們的收入由2017年的人民幣463.4百萬元增至2018年的人民幣659.1百萬元，再增至2019年的人民幣1,124.9百萬元，複合年增長率為55.8%。我們的淨利潤由2017年的人民幣44.1百萬元增至2018年的人民幣79.7百萬元，再增至2019年的人民幣185.0百萬元，複合年增長率為104.8%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣305.5百萬元增加40.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣427.6百萬元。我們的淨利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.8百萬元增加97.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣76.6百萬元。

### 編製及呈列基準

本公司於2019年9月11日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據上市前進行的重組，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司，而由並非本集團旗下的合景泰富若干附屬公司之業務單位營運的若干商業物業管理營運服務於重組前後均由晉得（為最終控股公司）共同控制。有關重組的其他詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」章節。

歷史財務資料遵照所有《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製，而香港財務報告準則包括香港會計師公會頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則及

---

## 財務資料

---

詮釋》及香港公認會計準則。我們於整個往績記錄期內籌備歷史財務資料時提早採納於2019年1月1日起會計期間生效的所有香港財務報告準則，以及相關過渡性條文。

歷史財務資料以歷史成本法編製。有關歷史財務資料的呈列及編製基準的其他資料，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 2.1呈列基準及2.2擬備基準」。

### 重大會計政策

我們已確認我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策，部分重大會計政策概述如下。有關其他會計政策的其他詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 2.4 主要會計政策概要」。

### 提前採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並於整個往績記錄期內貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」。董事認為，採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號將不會對我們的財務狀況及表現造成重大影響。

### 業務合併及商譽

我們使用收購法將業務合併入賬。我們計量於收購日期以公允價值轉讓的代價，即我們獲轉讓的可識別資產、我們對被收購方前擁有人承擔的代價，以及我們為交換被收購方控制權所支付的代價於收購日期的公允價值總和。就每項業務合併而言，我們選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，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資產淨值的現有所有權權益。我們按公允價值計量非控股權益的所有其他組成部分。收購相關成本於產生時支銷。

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。於初步確認後，我們按成本減任何累計減值虧損計量商譽，並每年就已確認商譽作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。我們於12月31日進行商譽的年度減值測試。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我們各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

我們乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定減值。當現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額低於賬面值時，我們確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。倘商譽已被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，則在釐定出售收益或虧損時，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。

### 無形資產(商譽除外)

我們按成本計量購入的無形資產。於購入業務合併無形資產之成本為於收購日期之公允價值，而無形資產的可用年期被評估為有限或無限。可用年期有限的無形資產其後在可用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能已減值時進行減值評估。可用年期有限的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末作檢討。

我們按成本減減值虧損將軟件入賬，並按直線基準於其三年的估計可用年期內予以攤銷。我們於收購日期按公允價值確認收購昱昱企業的物業管理合約及客戶關係，並分別於兩年及10年估計可用年期內按直線法攤銷。

### 收入確認

我們於商品或服務控制權轉移給客戶時，確認客戶合約收入，確認金額為我們預計因交付商品或服務而有權獲得的代價。

### 住宅物業管理服務

我們為物業發展商、業主、業主委員會或住戶，提供住宅物業管理服務、預售管理服務、與住宅物業相關的社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，我們就所提供服務每月或每季收取定額費用，我們有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於社區增值服務，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

### 商業物業管理營運服務

我們為商業物業租戶、發展商及業主，提供商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務、與商業物業相關的其他增值服務。

- (i) 對於商業物業管理服務，我們將客戶同時收取與享用我們履行服務所予利益期間內的收入，確認為已收或應收費用，所有相關管理成本確認為服務成本。
- (ii) 對於預售管理服務，我們就各項服務與客戶預先議定價格，然後每月向客戶發出結單，金額根據當月完成服務實際水平釐定，每月不同。
- (iii) 對於商業營運服務中的前期規劃、招租服務、營銷推廣服務和諮詢服務，我們參照履約責任完成進度，在合約期間內確認收入。對於商業營運服務中的的租戶管理服務，購物商場服務費按照酬金制收取，寫字樓服務費以成本加成方式收取。
- (iv) 對於其他增值服務，我們於相關服務獲得提供時，確認收入總額。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們將收入(按代表業主向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排及監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

### 合約負債

轉移有關商品或服務之前已從客戶收取、或客戶已到期應付的付款(以較早者為準)，確認為合約負債。我們於將有關商品或服務的控制權轉移給客戶時確認合約負債為收入。

### 金融資產

我們將金融資產分為三類，即按攤銷成本計量的金融資產、按公允價值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公允價值計入損益。初始確認時的金融資產分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及我們管理該等金融資產的業務模式。

---

## 財務資料

---

當我們擬持有金融資產以收取合約現金流量時，我們按攤銷成本將金融資產分類及計量。當我們擬持有該等資產以收取合約現金流量或出售時，我們按公允價值計入其他全面收益將金融資產分類及計量。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。當資產被取消確認、修訂或減值時，其虧損於損益表確認。

### 金融資產減值

我們就並非按公允價值計入損益持有的所有債務工具及財務擔保合約確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

預期信貸虧損分兩個階段確認。就首次確認以來信用風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就首次確認以來信用風險大幅增加的信貸敞口而言，就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損確認虧損撥備，不論違約的時間（整個可使用年期預期信貸虧損）。

於各報告日期，我們評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。進行評估時，我們比較於報告日期金融工具發生違約的風險及於初始確認日期金融工具產生違約的風險，並考慮毋須不必要成本或努力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史及前瞻性資料。在若干情況下，當內部或外部資料顯示，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產可根據一般方式予以減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段內進行分類，惟貿易應收款項應用簡化法則除外。根據簡化法，我們並不追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據整個可使用年期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已基於歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特有的前瞻性因素作調整。

### 金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計項目及租賃負債。我們於初始確認時按公允價值確認所有金融負債分類為應付款項，如為應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

初始確認後，我們以實際利率法按攤銷成本計量貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及租賃負債，除非折現的影響並不重大，在該情況下則按成本入賬。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素，部分並非我們所能控制，包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下述因素。因此，我們的歷史財務業績，未必反映我們今後表現及管理層對本集團前景的評估。影響經營業績的主要因素，其中包括以下各項：

#### 合約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受合約建築面積及在管建築面積影響。往績記錄期內，我們大部分收入來自物業管理服務收入。因此，我們的業務及經營業績視乎我們能否維持及擴大合約建築面積，從而影響我們透過內涵式增長或收購現有物業管理公司取得新服務合約的能力。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們住宅物業的總合約建築面積分別為15.3百萬平方米、21.2百萬平方米、29.6百萬平方米及29.7百萬平方米，商業物業的總合約建築面積分別為2.4百萬平方米、3.5百萬平方米、4.5百萬平方米及4.8百萬平方米。

我們部分總合約建築面積並無產生管理服務費，因為有關物業尚未交付。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們的在管建築面積所影響。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們住宅物業的在管建築面積分別為10.9百萬平方米、11.8百萬平方米、18.3百萬平方米及18.9百萬平方米，於各相關日期，商業物業的在管建築面積則分別為1.3百萬平方米、2.0百萬平方米、3.3百萬平方米及3.3百萬平方米。

此外，增值服務的需求，也受在管建築面積拉動。因此，我們維持並擴大合約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績造成重大影響。

## 財務資料

### 業務組合

我們的經營業績受業務組合的影響。往績記錄期內，我們兩個業務分部經營不同業務線，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。不同業務線的利潤率各異，視乎我們根據不同合約安排的產品與服務類別。於往績記錄期，商業物業管理營運服務的毛利率一般高於住宅物業管理服務分部。因此，上述兩個業務分部收入貢獻結構的任何變更，均可能對整體利潤率造成相應影響。

下表列載於所示期間按業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率	收入	總額佔比	毛利率
人民幣	%	%	人民幣	%	%	人民幣	%	%	人民幣	%	%	人民幣	%	%	
住宅物業管理服務	345,169	74.5	15.8	428,107	64.9	19.9	759,234	67.5	34.4	193,830	63.4	28.2	293,110	68.5	35.6
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	42.2	231,029	35.1	42.3	365,644	32.5	43.4	111,687	36.6	44.5	134,524	31.5	47.2
總計	463,381	100.0	22.5	659,136	100.0	27.8	1,124,878	100.0	37.3	305,517	100.0	34.1	427,634	100.0	39.2

(以千計，百分比除外)

### 品牌定位及物業管理合約定價

我們成為物業管理市場的領先參與者之一，並已建立強勁品牌聲譽，影響我們維持及增加我們就服務所收取費率的能力。根據中國指數研究院的資料顯示，於2019年及2020年，我們按綜合實力計於中國物業服務百強企業中排行第18及第17。我們亦已在大灣區佈局，根據中國指數研究院，我們在大灣區的領先物業管理公司中排行第10。我們釐定服務價格，通常考慮多項因素，包括(i)服務範圍和質量要求；(ii)鄰近可比社區收取的管理費；(iii)物業質量、設施、實施的軟件系統；及(iv)估算成本和利潤率目標。我們的住宅物業管理服務亦需要遵守中國政府實施的物價管制。我們定價時，需在充分維持價格競爭力與確保可觀利潤率之間保持平衡。若然未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



## 財務資料

### 勞動成本及分包成本上漲

勞動成本及分包成本合共佔我們銷售成本的重大部分，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別佔銷售成本總額69.6%、70.6%、73.4%、70.3%及77.6%。往績記錄期內，由於我們擴展業務，以及因經濟發展導致房地產行業工人的最低工資及市價上升，我們的勞動成本及分包成本大幅上升。勞動成本及分包成本大幅上升或會對我們的利潤率造成負面影響，並減低我們的盈利能力。

下表參照勞動成本及分包成本浮動情況，列載往績記錄期年度利潤敏感度分析，惟僅作說明闡釋之用。下表顯示，假設勞動成本及分包成本上升，而所有其他因素維持不變，對利潤有何影響。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣 (以千計)	2019年 人民幣	2020年 人民幣
年度／期間利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
銷售成本中僱員的員工 成本	200,790	257,610	396,871	111,451	153,056
銷售成本中的分包成本	49,273	78,568	120,576	30,008	48,604
總計	250,063	336,178	517,447	141,459	201,660
<b>假設勞動成本和分包成本上升5%</b>					
對稅前利潤影響	(12,503)	(16,809)	(25,872)	(7,073)	(10,083)
對年度／期間利潤 影響 <sup>(附註)</sup>	(9,377)	(12,607)	(19,404)	(5,305)	(7,562)
<b>假設勞動成本和分包成本上升10%</b>					
對稅前利潤影響	(25,006)	(33,618)	(51,745)	(14,146)	(20,166)
對年度／期間利潤 影響 <sup>(附註)</sup>	(18,755)	(25,213)	(38,809)	(10,609)	(15,125)

附註： 計算對年度利潤影響時乃假設企業所得稅率為25%。

### 競爭

中國物業管理行業高度分散，競爭激烈，2019年業內約有130,000名服務供應商。此外，市場集中率上升顯示行業競爭越趨激烈。據中國指數研究院所示，物業服務百強企業的市場份額穩定增加，由2014年的約19.50%增至2019年的43.61%。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力至關重要，並取決於本公司能否保證服務質量貫徹一致，藉此與競爭對手區別。我們保持上述地位的能力，將會影響我們物色新增物業管理服務合約和續約現行物業管理服務合約、擴大在管物業項目數目和在管建築面積的能力。倘若我們未能物色新增物業管理服務合約和續約現行物業管理服務合約、擴大在管建築面積與服務，我們的業務增長與盈利能力可能受損。

### 估算不確定性的主要來源

遵照香港財務報告準則編製財務報表，我們需要作出判斷、估算和假設，將會影響政策的應用和資產、負債、收入與開支申報金額。我們根據在相關情況下相信屬於合理的以往經驗及若干其他因素，作出估算和相關假設，以估算結果作為對不能明確從其他來源獲得的資產負債賬面值作出判斷的基礎。實際業績可能有別於估算結果。董事已經確認，往績記錄期內，我們未遇會計估算與實際業績存在任何重大偏離的情形，也未對會計估算作出重大變更。

我們對估算和相關假設進行持續審議。會計估算修訂若僅影響修訂所屬期間，則僅在該期間確認，倘若影響目前和未來期間，則在修訂所屬期間和未來期間確認。管理層預期，可見未來不會對會計估算作出任何重大變更。

### 貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備

我們採用撥備矩陣，計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。我們將虧損模式相近的客戶歸集成組(即根據服務類別、客戶類別與評級劃分)，按照逾期日數釐訂撥備率。初始計算時，撥備矩陣根據往績觀察所得違約率釐訂。我們也會對矩陣作出調節，根據前瞻性信息調整以往的信貸虧損經驗。於各報告日期，我們更新往績觀察所得違約率，並對前瞻性估算的變更作出分析。對於往績觀察所得違約率、經濟狀況預測與預期信貸虧損的相互關係的評估，是一項重大估算。預期信貸虧損金額容易受到環境變遷與經濟狀況預測變更的影響。以往的信貸虧損經驗和經濟狀況預測，也未必反映客戶未來的實際違約情況。

### 商譽減值

我們至少每年進行一次商譽減值評估。評估需對獲分配商譽現金產生單位的使用價值作出估算。要估計使用價值，又需對現金產生單位的預計未來現金流量及折現率作出估算，以計算現金流量現值。於2020年4月30日，我們錄得的商譽為人民幣134.7百萬元。

### 非金融資產(商譽除外)減值

我們於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。沒有固定使用期限的無形資產，每年進行一次減值測試，另外出現減值跡象時亦進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率，以計算該等現金流量現值。

## 財務資料

### 合併損益表內若干項目的說明

下表列載於所示期間我們的合併損益表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
收入	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本	<u>(359,111)</u>	<u>(476,175)</u>	<u>(705,050)</u>	<u>(201,205)</u>	<u>(259,916)</u>
毛利	104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
其他收入及收益	1,984	2,475	5,180	795	3,336
銷售及分銷開支	(476)	(499)	(921)	(149)	(312)
行政開支	(45,267)	(75,178)	(164,424)	(47,948)	(65,503)
其他開支淨額	(2,726)	(4,456)	(10,647)	(5,124)	(3,858)
融資成本	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
應佔一間聯營公司 利潤／(虧損)	<u>—</u>	<u>(796)</u>	<u>1,939</u>	<u>34</u>	<u>767</u>
稅前利潤	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
所得稅開支	<u>(13,451)</u>	<u>(24,626)</u>	<u>(65,617)</u>	<u>(13,036)</u>	<u>(25,444)</u>
年度／期間利潤	<u><u>44,148</u></u>	<u><u>79,682</u></u>	<u><u>184,987</u></u>	<u><u>38,759</u></u>	<u><u>76,592</u></u>
下列各方應佔：					
母公司所有人	44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
非控股權益	—	—	100	109	422

### 收入

往績記錄期內，我們的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部。

## 財務資料

下表載列於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
住宅物業管理服務	345,169	74.5	428,107	64.9	759,234	67.5	193,830	63.4	293,110	68.5
商業物業管理營運服務	118,212	25.5	231,029	35.1	365,644	32.5	111,687	36.6	134,524	31.5
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

### 住宅物業管理服務

住宅物業管理服務分部包括：

- **預售管理服務**，為物業發展商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，預售管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入22.0%、28.9%、29.2%、33.5%及27.3%；
- **物業管理服務**，(i)就未交付的物業向物業發展商；及(ii)就已售及已交付物業向業主、業主委員會或住戶提供清潔、保安、園藝管理及維修維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，物業管理服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入73.5%、67.0%、50.3%、59.4%及48.0%；及
- **社區增值服務**，(i)為物業發展商及業主提供物業代理服務；(ii)向業主及住戶提供家居服務；及(iii)公共區域增值服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，社區增值服務的收入貢獻，分別約佔住宅物業管理服務收入4.5%、4.1%、20.5%、7.1%及24.7%。

## 財務資料

下表列載於所示期間按業務線劃分的住宅物業管理服務收入明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	75,944	22.0	123,588	28.9	221,810	29.2	64,863	33.5	79,903	27.3
物業管理服務	253,709	73.5	287,034	67.0	382,047	50.3	115,212	59.4	140,908	48.0
社區增值服務	15,516	4.5	17,485	4.1	155,377	20.5	13,755	7.1	72,299	24.7
<b>總計</b>	<b>345,169</b>	<b>100.0</b>	<b>428,107</b>	<b>100.0</b>	<b>759,234</b>	<b>100.0</b>	<b>193,830</b>	<b>100.0</b>	<b>293,110</b>	<b>100.0</b>

### 預售管理服務

住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於2017年收入人民幣75.9百萬元，於2018年增至人民幣123.6百萬元及於2019年增至人民幣221.8百萬元，主要因為管理的銷售辦事處數目增加。住宅物業管理服務分部中的預售管理服務，於截至2019年4月30日止四個月收入人民幣64.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣79.9百萬元，主要因為我們截至2020年4月30日止四個月管理的銷售辦事處數目較2019年同期增加。

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部預售管理服務於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	75,944	100.0	123,588	100.0	210,403	94.9	62,727	96.7	76,306	95.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	11,407	5.1	2,136	3.3	3,597	4.5
<b>總計</b>	<b>75,944</b>	<b>100.0</b>	<b>123,588</b>	<b>100.0</b>	<b>221,810</b>	<b>100.0</b>	<b>64,863</b>	<b>100.0</b>	<b>79,903</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 物業管理服務

住宅物業管理服務分部中的物業管理服務，於2017年收入人民幣253.7百萬元，於2018年增至人民幣287.0百萬元及於2019年增至人民幣382.0百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2017年12月31日的63個，增至2018年12月31日的66個及2019年12月31日的106個，使在管住宅物業建築面積由2017年12月31日的10.9百萬平方米，增至2018年12月31日的11.8百萬平方米及2019年12月31日的18.3百萬平方米。住宅物業管理服務分部中的物業管理服務由截至2019年4月30日止四個月的人民幣115.2百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣140.9百萬元，主要因為在管住宅物業項目數目由2019年4月30日的90個，增至2020年4月30日的109個，使在管住宅物業建築面積由2019年4月30日16.0百萬平方米，增至2020年4月30日的18.9百萬平方米。

我們的住宅物業的整體平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣2.6元微升至2018年每月每平方米人民幣2.8元，2019年則微升至每月每平方米人民幣2.9元。我們於截至2019年及2020年4月30日止四個月的整體平均物業管理費率均穩定維持於每月每平方米人民幣2.9元。

下表列載按物業發展商類型及城市級別劃分於所示期間我們的在管住宅物業的每月每平方米平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣每月每平方米)				
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方					
— 一線城市	2.6	2.9	3.2	3.2	3.2
— 新一線及二線城市	2.5	2.7	2.9	2.8	2.9
— 其他	3.2	3.2	3.0	2.9	2.9
第三方物業發展商					
— 一線城市	不適用	不適用	1.5	1.5	1.5
— 新一線及二線城市	不適用	不適用	3.1	3.1	3.1
整體	2.6	2.8	2.9	2.9	2.9

## 財務資料

就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業而言，位於一線及新一線城市和二線城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期相似且普遍維持穩定，原因為住宅物業主要包括公寓大樓。位於其他城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期較一線及新一線和二線城市的住宅物業略高，主要是由於我們於海南省管理更多別墅，其收取的物業管理費較高，一般介乎每月每平方米人民幣3.8元至人民幣6.5元之間。

就第三方物業發展商發展的住宅物業而言，位於一線城市的住宅物業的每月每平方米平均物業管理費較低，原因為有關住宅物業的一部分為相對較舊的社區。獲仲量聯行告知，由於建築標準偏低、配套設施及服務範圍有限以及過往整個市場的物業管理費水平較低，舊社區的平均物業管理費水平會較近期建造且建築標準較高及服務範圍更全面的物業為低，為行業普遍情況。位於新一線和二線城市的第三方物業發展商發展的物業的每月每平方米平均物業管理費較高，原因為與一線城市相比，該等物業相對較新所致。

往績記錄期內，我們根據包幹制和酬金制兩種收入模式，收取物業管理服務費用。往績記錄期內的物業管理服務收入，主要來自包幹制，據仲量聯行所示，此乃中國收取物業管理費的主導方式。我們預計，我們的物業管理服務收入，絕大部分仍會來自包幹制物業管理服務費。

下表列載按收入模式劃分的住宅物業管理服務分部下的物業管理服務於所示日期的在管住宅物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度									於4月30日或截至4月30日止四個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%
	(以千計，百分比除外)														
包幹制	9,346	249,100	98.2	9,771	280,856	97.8	15,068	372,092	97.4	12,897	111,870	97.1	15,602	137,609	97.7
酬金制	1,525	4,609	1.8	2,002	6,178	2.2	3,278	9,955	2.6	3,056	3,342	2.9	3,278	3,299	2.3
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0



---

## 財務資料

---

往績記錄期內，我們的收入來自住宅物業管理服務分部為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方和第三方物業發展商開發物業提供的物業管理服務。物業管理服務收入主要來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別約佔住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入100.0%、100.0%、89.0%、87.9%及87.5%。我們期望持續拓展為第三方物業發展商發展的住宅物業提供物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業發展商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣42.0百萬元，佔同年住宅物業管理服務分部物業管理服務收入11.0%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業發展商所開發物業的管理。截至2020年4月30日止四個月，為第三方物業發展商開發住宅物業提供物業管理服務的收入為人民幣17.7百萬元，佔同期住宅物業管理服務分部物業管理服務收入12.5%。

財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2019年			2020年								
	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%						
合景泰富集團及其營企業、聯營公司或其他關聯方	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	14,471	340,049	89.0	12,077	101,293	87.9	14,979	123,243	87.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	—	—	3,875	41,998	11.0	3,876	13,919	12.1	3,901	17,665	12.5
總計	10,871	253,709	100.0	11,773	287,034	100.0	18,346	382,047	100.0	15,953	115,212	100.0	18,880	140,908	100.0

(以千計，百分比除外)

下表列載按城市級別劃分的住宅物業管理服務分部物業管理服務於所示日期在管住宅物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2019年			2020年								
	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%						
一線城市	5,763	127,493	50.3	6,226	149,953	52.2	9,454	202,258	52.9	8,909	62,274	54.1	9,554	68,101	48.3
新一線及二線城市	4,608	109,966	43.3	5,047	119,457	41.6	8,018	159,131	41.7	6,367	47,279	41.0	8,413	65,265	46.3
其他	500	16,250	6.4	500	17,624	6.2	874	20,658	5.4	677	5,659	4.9	913	7,542	5.4
<b>總計</b>	<b>10,871</b>	<b>253,709</b>	<b>100.0</b>	<b>11,773</b>	<b>287,034</b>	<b>100.0</b>	<b>18,346</b>	<b>382,047</b>	<b>100.0</b>	<b>15,953</b>	<b>115,212</b>	<b>100.0</b>	<b>18,880</b>	<b>140,908</b>	<b>100.0</b>

(以千計，百分比除外)

## 財務資料

### 社區增值服務

往績記錄期內，我們為物業發展商、業主及住戶提供社區增值服務，包括物業代理服務、家居服務及公共區域增值服務。我們(i)於2017年開始向二手物業業主提供物業代理服務；及(ii)於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。於2017年、2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們就二手物業收取的平均佣金率分別為零、1.2%、1.6%、1.3%及1.6%；而我們就新發展物業收取的佣金率分別為零、零、0.9%、零及0.9%。根據仲量聯行資料顯示，我們物業代理服務平均佣金費率與現行市場費率相近。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
家居服務	10,096	65.1	10,939	62.6	32,919	21.2	7,427	54.0	9,530	13.2
公共區域增值服務	5,420	34.9	6,348	36.3	23,379	15.0	5,953	43.3	6,440	8.9
物業代理服務	—	—	198	1.1	99,079	63.8	375	2.7	56,329	77.9
<b>總計</b>	<b>15,516</b>	<b>100.0</b>	<b>17,485</b>	<b>100.0</b>	<b>155,377</b>	<b>100.0</b>	<b>13,755</b>	<b>100.0</b>	<b>72,299</b>	<b>100.0</b>

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2017年收入人民幣15.5百萬元，於2018年增至人民幣17.5百萬元，增幅12.9%，主要因為(i)受在管住宅物業建築面積增加拉動，我們提供更多社區增值服務；及(ii)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。我們的社區增值服務收入的增幅與同年住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入增幅大致相符。

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於2018年收入人民幣17.5百萬元，於2019年增至人民幣155.4百萬元，增幅788.0%，主要由於(i)住宅物業項目數目由2018年12月31日的66個增至2019年12月31日的106個，2019年的在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；(ii)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。例如，我們於2019年為全新住宅物業管理項目增加提供裝潢及拎包入住服務，以及公共區域租賃服務。我們亦於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。

## 財務資料

住宅物業管理服務分部中的社區增值服務，於截至2019年4月30日止四個月收入人民幣13.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣72.3百萬元，增幅423.9%，主要因為(i)在管住宅物業建築面積增加拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(ii)我們於截至2020年4月30日止四個月增加提供物業代理服務。

下表列載按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部社區增值服務於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	15,516	100.0	17,485	100.0	137,950	88.8	10,585	77.0	66,849	92.5
第三方物業發展商	—	—	—	—	17,427	11.2	3,170	23.0	5,450	7.5
<b>總計</b>	<b>15,516</b>	<b>100.0</b>	<b>17,485</b>	<b>100.0</b>	<b>155,377</b>	<b>100.0</b>	<b>13,755</b>	<b>100.0</b>	<b>72,299</b>	<b>100.0</b>

### 商業物業管理營運服務

商業物業管理營運服務分部包括：

- **預售管理服務**，為物業發展商的預售活動，提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，預售管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入11.3%、5.6%、5.9%、5.8%及2.5%；
- **商業物業管理服務**，為業主或租戶提供檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護等服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，物業管理服務分別約佔商業物業管理營運服務收入56.5%、65.2%、71.0%、72.7%及67.6%；
- **商業營運服務**，為業主及物業發展商提供前期規劃諮詢服務、招租服務、租戶管理服務、營銷推廣服務等。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，商業營運服務分別約佔商業物業管理營運服務收入24.0%、19.4%、11.6%、12.5%及19.0%；及
- **其他增值服務**，主要包括公共區域增值服務。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，其他增值服務分別約佔商業物業管理營運服務收入8.2%、9.8%、11.5%、9.0%和10.9%。

## 財務資料

下表列載所示期間按服務線劃分商業物業管理營運服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
預售管理服務	13,339	11.3	12,930	5.6	21,342	5.9	6,510	5.8	3,526	2.5
商業物業管理服務	66,803	56.5	150,730	65.2	259,766	71.0	81,249	72.7	90,893	67.6
商業營運服務	28,392	24.0	44,707	19.4	42,570	11.6	13,935	12.5	25,502	19.0
其他增值服務	9,678	8.2	22,662	9.8	41,966	11.5	9,993	9.0	14,603	10.9
<b>總計</b>	<b>118,212</b>	<b>100.0</b>	<b>231,029</b>	<b>100.0</b>	<b>365,644</b>	<b>100.0</b>	<b>111,687</b>	<b>100.0</b>	<b>134,524</b>	<b>100.0</b>

### 預售管理服務

於2017年及2018年，商業物業管理營運服務分部的預售管理服務，收入保持相對穩定，分別錄得人民幣13.3百萬元及人民幣12.9百萬元。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由2018年人民幣12.9百萬元，增加65.1%至2019年人民幣21.3百萬元，主要來自2019年向四個商業物業提供預售管理服務，該等項目的規模較大並且位於廣州、北京及成都，均為中國頂級城市。

商業物業管理營運服務分部的預售管理服務收入，由截至2019年4月30日止四個月人民幣6.5百萬元，減少46.2%至截至2020年4月30日止四個月人民幣3.5百萬元，主要受物業發展商的交付計劃影響，期內商業物業的預售活動減少。

下表列載按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務分部預售管理服務於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	13,339	100.0	12,930	100.0	18,531	86.8	5,299	81.4	2,755	78.1
第三方物業發展商	—	—	—	—	2,811	13.2	1,211	18.6	771	21.9
<b>總計</b>	<b>13,339</b>	<b>100.0</b>	<b>12,930</b>	<b>100.0</b>	<b>21,342</b>	<b>100.0</b>	<b>6,510</b>	<b>100.0</b>	<b>3,526</b>	<b>100.0</b>

### 商業物業管理服務

於2017年，商業物業管理服務收入為人民幣66.8百萬元，於2018年增至人民幣150.7百萬元，增幅125.6%，主要因為(i)在管商業物業項目由2017年12月31日的12個，增至2018年12月31日的18個，在管商業物業建築面積也由2017年12月31日的1.3百萬平方米，增至2018年12月31日的2.0百萬平方米，增幅53.8%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2017年每月每平方米人民幣10.9元增至2018年每月每平方米人民幣15.2元，主要由於我們於2018年開始向購物商場提供物業管理服務，我們就此收取的物業管理費率高於寫字樓。

2018年我們從商業物業管理服務所得收入為人民幣150.7百萬元，於2019年增至人民幣259.8百萬元，增幅72.4%，主要因為(i)在管商業物業項目由2018年12月31日的18個，增至2019年12月31日的30個，在管商業物業建築面積也由2018年12月31日的2.0百萬平方米，增至2019年12月31日的3.3百萬平方米，增幅65.0%；及(ii)商業物業的平均物業管理費率由2018年每月每平方米人民幣15.2元，增至2019年每月每平方米人民幣19.7元，主要由於我們就2018年開業的購物商場收取全年商業物業管理服務收入，而我們就購物商場收取的物業管理費率較寫字樓高。

截至2019年4月30日止四個月，我們從商業物業管理服務所得收入為人民幣81.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣90.9百萬元，增幅11.9%，主要因為(i)在管商業物業項目由2019年4月30日的25個，增至2020年4月30日的30個，在管商業物業建築面積也由2019年4月30日的2.8百萬平方米，增至2020年4月30日的3.3百萬平方米，增幅17.9%。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型及城市級別劃分於所示期間我們的在管商業物業的每月每平方米平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣每月每平方米)				
合景泰富集團及其合營 企業、聯營公司或 其他關聯方					
— 一線城市	14.4	15.4	15.5	14.5	15.8
— 新一線及二線城市	4.7	14.8	25.7	24.2	26.0
第三方物業發展商					
— 一線城市	不適用	不適用	5.1	5.1	5.1
— 新一線及二線城市	不適用	不適用	6.3	6.3	6.3
<b>整體</b>	10.9	15.2	19.7	18.0	19.7

就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業而言，位於一線的商業物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期普遍維持穩定。就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方於新一線及二線城市發展的商業物業而言，2017年至2018年的每月每平方米平均物業管理費大幅上升，主要乃由於我們在2018年管理位於新一線及二線城市的購物商場，其收取的物業管理費較高，而我們在2017年管理位於新一線及二線城市的若干寫字樓，其收取的物業管理費較低。位於新一線及二線城市的商業物業的平均物業管理費自2018年至2019年增加，並於截至2020年4月30日止四個月維持穩定，主要乃由於我們就於2018年開始管理的購物商場在2019年錄得全年收入，其相比寫字樓需要更多全面服務及收取較高物業管理費，而我們於2018年就該等購物商場僅錄得部份年度收入。



---

## 財務資料

---

就第三方物業發展商發展的商業物業而言，位於一線及新一線和二線城市的商業物業的每月每平方米平均物業管理費於往績記錄期普遍維持穩定。第三方物業發展商發展的在管商業物業主要為低端寫字樓，根據仲量聯行，其收取的物業管理費一般較低。

往績記錄期內，我們的收入來自為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方和第三方物業發展商開發的物業，提供商業物業管理服務。商業物業管理服務收入主要來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分別佔商業物業管理服務收入100.0%、100.0%、95.9%、96.1%及94.4%。我們期望持續拓展為第三方物業發展商開發的商業物業提供商業物業管理服務的業務。於2019年，為第三方物業發展商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣10.7百萬元，佔同年商業物業管理服務分部項下的物業管理服務4.1%，主要因為(i)我們能夠在獨立於合景泰富集團的情況下尋求及抓緊市場機遇；及(ii)收購昱昱企業，而其附屬公司從事第三方物業發展商所開發商業物業的管理。截至2020年4月30日止四個月，為第三方物業發展商開發的商業物業提供商業物業管理服務的收入為人民幣5.1百萬元，佔同期商業物業管理服務分部項下的物業管理服務5.6%。

下表列載按物業發展商類型劃分商業物業管理營運服務分部商業物業管理服務於所示日期的在管商業物業建築面積及所示期間的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月										
	2018年			2019年										
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	2020年								
建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	建築 面積 平方米	收入 人民幣	%						
1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	2,398	249,025	95.9	2,113	78,102	96.1	2,398	85,776	94.4
—	—	—	—	—	—	870	10,741	4.1	716	3,147	3.9	870	5,117	5.6
1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

(以千計，百分比除外)

合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方  
 第三方物業發展商

總計

下表列載按城市級別劃分的商業物業管理服務於所示日期在管商業物業建築面積及所示期間收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日或截至4月30日止四個月											
	2017年			2019年			2020年								
	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%	建築面積 平方米	收入 人民幣	%						
一線城市	961	62,115	93.0	1,037	93,474	62.0	1,628	125,042	48.1	1,429	38,582	47.5	1,628	47,100	51.8
新一線城市 、二線城市 及其他	380	4,688	7.0	994	57,256	38.0	1,640	134,724	51.9	1,400	42,667	52.5	1,640	43,793	48.2
總計	1,341	66,803	100.0	2,031	150,730	100.0	3,268	259,766	100.0	2,829	81,249	100.0	3,268	90,893	100.0

(以千計，百分比除外)

### 商業營運服務

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2017年人民幣28.4百萬元增加57.4%至2018年人民幣44.7百萬元，主要因為我們為2018年新開業的四個購物商場提供更多租戶管理以及營銷及推廣服務。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由2018年人民幣44.7百萬元減少4.7%至2019年人民幣42.6百萬元，主要因為我們大部分在管購物商場於2018年開業，以致我們於2019年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務減少。

我們商業物業管理營運服務分部項下的商業營運服務收入由截至2019年4月30日止四個月人民幣13.9百萬元增加83.5%至截至2020年4月30日止四個月人民幣25.5百萬元，主要因為我們向2020年下旬及2021年開業的若干購物商場提供更多租戶招攬服務。

往績記錄期內，所有商業營運服務收入均來自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司及其他關聯方發展的商業物業。

### 其他增值服務

商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於2017年錄得收入人民幣9.7百萬元，於2018年增長134.0%至人民幣22.7百萬元，於2019年進一步增長85.0%至人民幣42.0百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供的增值服務增加，大致與商業物業管理營運服務分部項下的物業管理服務收入增幅相符。商業物業管理營運服務分部的其他增值服務，於截至2019年4月30日止四個月錄得收入人民幣10.0百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增長46.0%至人民幣14.6百萬元，主要因為受在管商業物業建築面積增加拉動，我們提供更多增值服務。

## 財務資料

下表列載按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務分部其他增值服務於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	9,678	100.0	22,662	100.0	38,851	92.6	9,409	94.2	13,735	94.1
第三方物業發展商	—	—	—	—	3,115	7.4	584	5.8	868	5.9
<b>總計</b>	<b>9,678</b>	<b>100.0</b>	<b>22,662</b>	<b>100.0</b>	<b>41,966</b>	<b>100.0</b>	<b>9,993</b>	<b>100.0</b>	<b>14,603</b>	<b>100.0</b>

### 按照地域位置劃分的收入

我們的住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務佈局中國多個城市，分為四大區域。下表載列於所示期間按照地域位置劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
大灣區	211,188	45.6	252,863	38.4	448,670	39.9	119,072	39.0	165,222	38.7
長三角地區 <sup>(1)</sup>	108,181	23.3	195,308	29.6	307,925	27.4	85,774	28.1	118,199	27.6
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	107,377	23.2	153,088	23.2	264,671	23.5	70,359	23.0	106,613	24.9
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	36,635	7.9	57,877	8.8	103,612	9.2	30,312	9.9	37,600	8.8
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、廣西壯族自治區、海南省及重慶市。
- (3) 包括北京市及天津市。

### 按最終付款客戶類別劃分的收入

往績記錄期內，我們向(i)合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務及產生收入。獨立第三方客戶主要包括業主、業主委員會及物業發展商。

## 財務資料

就我們住宅物業管理項目而言，於合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方向業主交付住宅物業後，我們會向獨立第三方提供物業管理服務及社區增值服務。業主可成立業主委員會管理物業。如成立業主委員會，該協會將由業主運作，獨立於合景泰富集團，並可酌情挑選及委聘物業管理服務供應商。有關物業的業主具酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商，不論有否成立業主委員會。因此，合景泰富集團將不具酌情權挑選物業管理服務供應商。就我們商業物業管理項目而言，如業主擁有的商業物業或租戶租用的商業物業並非由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團不具酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商，因為有關物業的業主有酌情權通過業主大會，按人數及其所佔建築面積的過半數同意，委聘或罷免服務供應商。然而，如租戶租用的商業物業由合景泰富集團全資擁有，合景泰富集團則有酌情權為我們獨立第三方客戶挑選物業管理服務供應商。下表載列於所示期間按業務分部及最終付款客戶類別劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>345,169</b>	<b>74.5</b>	<b>428,107</b>	<b>64.9</b>	<b>759,234</b>	<b>67.5</b>	<b>193,830</b>	<b>63.4</b>	<b>293,110</b>	<b>68.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	98,748	21.3	157,435	23.9	341,424	30.4	72,180	23.6	144,643	33.8
獨立第三方										
— 合景泰富集團不具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	246,421	53.2	270,672	41.0	417,810	37.1	121,650	39.8	148,467	34.7
<b>商業物業管理營運服務</b>	<b>118,212</b>	<b>25.5</b>	<b>231,029</b>	<b>35.1</b>	<b>365,644</b>	<b>32.5</b>	<b>111,687</b>	<b>36.6</b>	<b>134,524</b>	<b>31.5</b>
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	47,697	10.3	116,510	17.7	186,735	16.6	57,327	18.8	69,569	16.3
獨立第三方										
— 合景泰富集團不具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	40,183	8.7	61,670	9.4	102,131	9.1	29,421	9.6	36,871	8.6
— 合景泰富集團具酌情權為其挑選物業管理服務供應商的獨立第三方	30,332	6.5	52,849	8.0	76,778	6.8	24,939	8.2	28,084	6.6
<b>總計</b>	<b>463,381</b>	<b>100.0</b>	<b>659,136</b>	<b>100.0</b>	<b>1,124,878</b>	<b>100.0</b>	<b>305,517</b>	<b>100.0</b>	<b>427,634</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。下表列載所示期間銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
勞動成本	200,790	55.9	257,610	54.1	396,871	56.3	111,451	55.4	153,056	58.9
分包成本	49,273	13.7	78,568	16.5	120,576	17.1	30,008	14.9	48,604	18.7
公用事業	46,164	12.9	57,283	12.0	82,435	11.7	31,567	15.7	33,552	12.9
辦公室開支	18,981	5.3	22,625	4.8	35,659	5.1	6,311	3.1	5,842	2.3
清潔開支	14,979	4.2	23,374	4.9	24,538	3.5	8,403	4.2	6,397	2.5
租金及管理費	10,003	2.8	10,330	2.2	21,959	3.1	6,975	3.5	5,328	2.0
保安開支	6,529	1.8	8,645	1.8	5,094	0.7	1,244	0.6	378	0.1
其他 <sup>(1)</sup>	12,392	3.4	17,740	3.7	17,918	2.5	5,246	2.6	6,759	2.6
<b>總計</b>	<b>359,111</b>	<b>100.0</b>	<b>476,175</b>	<b>100.0</b>	<b>705,050</b>	<b>100.0</b>	<b>201,205</b>	<b>100.0</b>	<b>259,916</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 主要包括綠化及園藝管理費用、折舊、辦公室租戶招攬成本及其他稅項。

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，於2019年進一步增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為業務擴展所致。該增加大致與各年度的總收入增長相符。於2019年，我們錄得保安開支減少，主要因為我們於同年將更多該等服務分包。於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得銷售成本人民幣201.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣260.0百萬元，增幅29.2%，主要因為業務擴展所致。銷售成本的增加大致與總收入的增加相符。

往績記錄期內，我們並無就提供服務產生龐大的固定成本。我們銷售成本的固定部分僅包括不重大的折舊及攤銷開支，於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月佔我們總銷售成本分別0.5%、0.6%、0.6%及0.7%。因此，我們認為往績記錄期內的絕大部分銷售成本為直接可變成本，將大致隨著我們的總在管建築面積及物業管理項目數目而增加。為作說明用途，假設往績記錄期內的折舊及攤銷開支增加5%，而其他所有因素均保持不變，則我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2019年及2020年4月30日止四個月的毛利率將減少約0.02%。

## 財務資料

下表列載所示期間按業務分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
住宅物業管理服務	290,772	81.0	342,884	72.0	498,159	70.7	139,260	69.2	188,827	72.6
商業物業管理營運服務	68,339	19.0	133,291	28.0	206,891	29.3	61,945	30.8	71,089	27.4
<b>總計</b>	<b>359,111</b>	<b>100.0</b>	<b>476,175</b>	<b>100.0</b>	<b>705,050</b>	<b>100.0</b>	<b>201,205</b>	<b>100.0</b>	<b>259,916</b>	<b>100.0</b>

### 毛利與毛利率

整體毛利由2017年人民幣104.3百萬元增至2018年人民幣183.0百萬元，再增至2019年人民幣419.8百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月人民幣104.3百萬元增至截至2020年4月30日止四個月人民幣167.7百萬元，主要由於我們擴展業務所致，我們管理更多由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅及商業物業。尤其是，往績記錄期內預售管理服務及物業管理服務應佔的毛利大幅增加，主要由於我們就提供該等服務由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業錄得更多收入。往績記錄期內，我們的毛利及毛利率有所提升，具體而言，我們的預售管理服務及物業管理服務毛利及毛利率大幅增長，部分原因為向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供的服務有所增加，實現協同效益。基於我們與合景泰富集團長期密切的合作關係，我們熟悉合景泰富集團的策略與要求，因此，我們可根據銷售辦事處的類型(A、B、C類)提供標準化服務，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方以及我們已就各類型銷售辦事處的要求及特點達成共識。此外，隨著我們營運更多位於現有項目相同城市的新銷售辦事處或管理新物業項目，我們藉與現有項目分享資源(主要包括勞工)，達致規模經濟效益。因此，我們在進行前期項目規劃時可節省時間，包括交流員工培訓標準、所用的設施及設備質量以及招聘人手所需的時間，項目規劃過程更具效率。



## 財務資料

我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率、我們的在管建築面積及銷售成本所影響。下表列載所示期間按業務分部劃分的毛利與毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
住宅物業管理服務	<u>54,397</u>	15.8	<u>85,223</u>	19.9	<u>261,075</u>	34.4	<u>54,570</u>	28.2	<u>104,283</u>	35.6
預售管理服務	12,416	16.3	25,072	20.3	73,283	33.0	18,376	28.3	26,443	33.1
物業管理服務	34,708	13.7	51,895	18.1	113,967	29.8	29,644	25.7	43,656	31.0
社區增值服務	<u>7,273</u>	46.9	<u>8,256</u>	47.2	<u>73,825</u>	47.5	<u>6,550</u>	47.6	<u>34,184</u>	47.3
商業物業管理 營運服務	<u>49,873</u>	42.2	<u>97,738</u>	42.3	<u>158,753</u>	43.4	<u>49,742</u>	44.5	<u>63,435</u>	47.2
預售管理服務	5,718	42.9	5,569	43.1	9,439	44.2	2,959	45.5	1,678	47.6
商業物業管理服務	27,425	41.1	62,280	41.3	110,438	42.5	35,431	43.6	41,505	45.7
商業營運服務	12,628	44.5	19,965	44.7	18,994	44.6	6,664	47.8	12,782	50.1
其他增值服務	<u>4,102</u>	42.4	<u>9,924</u>	43.8	<u>19,882</u>	47.4	<u>4,688</u>	46.9	<u>7,470</u>	51.2
總計／整體	<u>104,270</u>	22.5	<u>182,961</u>	27.8	<u>419,828</u>	37.3	<u>104,312</u>	34.1	<u>167,718</u>	39.2

整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%及2019年的37.3%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。整體毛利率由截至2019年4月30日止四個月的34.1%升至截至2020年4月30日止四個月的39.2%，主要受我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升所帶動。

### 住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率由2017年的15.8%升至2018年的19.9%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由2017年的13.7%上升至2018年的18.1%，此乃由於(a)集中於蘇州及廣州的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益，我們將業務拓展至該等地區，尤其是(1)2017年底於蘇州交付兩個住宅物業以供我們管理；(2)廣州住宅物業的在管建築面積由2017年12月31日的4.2百萬平方米增至2018年12月31日的4.6百萬平方米。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級計劃等若干節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由2017年的14.1%減少至2018年的12.1%；
- (ii) 按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加，按酬金制收取的住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入由2017年1.8%上升至2018年2.2%；及
- (iii) 預售管理服務的毛利率由2017年的16.3%上升至2018年的20.3%，此乃由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供更多服務標準最高的預售管理服務，我們所收取的服務費亦為最高。有關我們在管銷售辦事處的種類詳情，參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 預售管理服務的服務費」。於2017年及2018年，我們分別管理合共五間及十間A類銷售辦事處，佔我們於各自年度管理的銷售辦事處總數約17%及20%；(b)我們通過(1)集中在大灣區及長三角地區自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目藉分享勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區分銷售辦事處數目分別由2017年五間及十間增加至2018年分別12間及22間，均為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的銷售辦事處，我們與彼等已建立長期緊密合作關係，使我們能減少項目前期規劃所需時間，項目規劃流程因而更具效率；及(2)上述節約能源及提升效率的措施，達致節省成本。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的19.9%升至2019年的34.4%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由2018年的18.1%上升至2019年的29.8%，此乃由於(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)繼續於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由2018年的12.1%減少至2019年的10.5%；
- (ii) 我們於2019年增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了社區增值服務的收入貢獻。於2019年，我們開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務，產生收入人民幣96.3百萬元。於2019年，新發展物業的物業代理服務毛利率為47.7%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率；及
- (iii) 我們預售管理服務的毛利率由2018年的20.3%上升至2019年的33.0%，主要由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供更多服務標準最高的預售管理服務，我們所收取的服務費率亦為最高。有關我們在管銷售辦事處的種類詳情，參閱「業務 — 住宅物業管理服務 — 住宅物業管理服務費 — 預售管理服務的服務費」。於2018年及2019年，我們分別服務十間及17間A類銷售辦事處，佔我們於各自年度服務的銷售辦事處總數約20%及26%；(b)我們通過(1)集中在大灣區及長三角地區大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目藉分享勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區分銷售辦事處數目分別由2018年的12間及22間增加至2019年分別16間及28間。此外，於大灣區及長三角地區的住宅物業管理項目由2018年分別21及26個增加至2019年分別48及37個。該等銷售辦事處及物業管理項目大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得，我們與彼等已建立長期緊密合作關係，使我們能減少項目前期規劃所需時間，項目規劃流程因而更具效率；及(2)上述節約能源及提升效率的措施，達致節省成本；(c)我們為過往年度投入營運的銷售辦事處提供更多預

## 財務資料

售管理服務。我們的銷售辦事處一般於營運較後期的毛利率較好，因我們產生較少預付成本。於2019年，我們管理合共65間銷售辦事處、其中29間於2018年投入營運，20間於2017年投入營運。

我們住宅物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的28.2%升至截至2020年4月30日止四個月的35.6%，主要由於下列原因：

- (i) 我們物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的25.7%上升至截至2020年4月30日止四個月的31.0%，此乃由於(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)我們繼續於物業管理辦公室推行會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少。我們的公用設施成本及辦公室開支總額佔收入的百分比由截至2019年4月30日止四個月的12.4%減少至截至2020年4月30日止四個月的9.2%；及
- (ii) 我們截至2020年4月30日止四個月增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了我們住宅物業管理服務分部的社區增值服務的收入貢獻。截至2020年4月30日止四個月，我們自新發展物業的物業代理服務產生收入人民幣55.9百萬元，毛利率為47.0%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率。

往績記錄期內，我們於蘇州、廣州及上海分別有多個住宅物業項目鄰近彼此，使我們能夠藉著各區內物業項目之間分享勞工、分包服務、清潔開支及辦公室開支達致規模經濟效益。下表載列於所示日期位於蘇州、廣州及上海的物業項目數目：

	於12月31日			於4月30日	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
蘇州	14	14	16	14	16
廣州	19	19	37	35	37
上海	7	7	8	7	9

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業發展商類型劃分的住宅物業管理服務分部的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	54,397	15.8	85,223	19.9	241,733	35.1	49,609	28.4	96,884	36.3
第三方物業發展商	—	不適用	—	不適用	19,342	27.3	4,961	25.8	7,399	28.4
<b>總計／整體</b>	<b>54,397</b>	<b>15.8</b>	<b>85,223</b>	<b>19.9</b>	<b>261,075</b>	<b>34.4</b>	<b>54,570</b>	<b>28.2</b>	<b>104,283</b>	<b>35.6</b>

(以千計，百分比除外)

往績記錄期內，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業於住宅物業管理服務分部的毛利率一般高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於我們於2019年通過收購昱昱企業而獲取由第三方物業發展商發展的部份住宅物業為相對較舊的社區。第三方發展商發展的該等舊社區的毛利率較低，原因為(i)該等住宅項目物業管理費較低；(ii)該等項目執行有限的自動化或資訊科技系統，並因此更加依賴體力勞動；及(iii)該等新收購物業管理項目於管理初期的成本結構較高。我們預期，我們對第三方物業發展商發展的物業的盈利能力通過與我們所管理於鄰近地區的其他住宅物業進行集中採購及分攤勞工而於未來年度有所改善。另一方面，我們就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業獲取更高的毛利率，主要原因是該等資產相對較新、定位較高及收取更高的物業管理費。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.6元、人民幣2.8元、人民幣3.1元、人民幣3.1元及人民幣3.1元，而上升趨勢一般乃由於多年來我們的物業組合增添新或高端定位物業帶動。第三方物業發展商發展的住宅物業的平均物業管理費於2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別維持於每月每平方米人民幣1.9元。獲仲量聯行告知，由於建築標準偏低、配套設施及服務範圍有限以及過往整個市場的物業管理費水平較低，舊社區的平均物業管理費水平會較近期建造且建築標準較高及服務範圍更全面的物業為低，為行業普遍情況。有關按物業發展商類型劃分的平均物業管理費差異的討論，請參閱「業務 — 住宅物業管理服務」。我們為合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的住宅物業提供的住宅物業管理服務所錄得的毛利率由2018年的19.9%升至2019年的35.1%，主要受(i)物業管理服務毛利率

## 財務資料

因我們於業務擴張後達致規模經濟而上升；及(ii)毛利率較預售管理服務及物業管理服務為高的社區增值服務收入貢獻上升所帶動。於2019年，在新住宅物業管理項目的在管建築面積增加、裝潢及拎包入住服務以及公共區域租賃服務的增加帶動下，我們提供更多家居及公共區域增值服務，並分散我們的社區增值服務至包括物業代理服務。

下表載列於所示期間按物業發展商類型及城市級別劃分的住宅物業管理服務分部的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
(以千計，百分比除外)										
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方										
— 一線城市	21,389	13.6	32,572	17.5	92,278	32.9	22,067	30.0	37,321	35.9
— 新一線及二線城市	30,282	18.6	46,119	22.4	114,189	37.0	21,900	27.1	42,431	35.6
— 其他	2,726	10.8	6,532	17.6	35,266	35.4	5,642	28.0	17,132	39.2
第三方物業發展商										
— 一線城市	—	不適用	—	不適用	10,902	23.0	2,799	21.4	4,792	25.4
— 新一線及二線城市	—	不適用	—	不適用	8,440	36.0	2,162	35.1	2,607	36.4
<b>總計/整體</b>	<b>54,397</b>	<b>15.8</b>	<b>85,223</b>	<b>19.9</b>	<b>261,075</b>	<b>34.4</b>	<b>54,570</b>	<b>28.2</b>	<b>104,283</b>	<b>35.6</b>

往績記錄期內，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展位於一線城市的物業於住宅物業管理服務分部的毛利率一般低於新一線及二線城市，主要由於一線城市提供服務的成本(包括勞工成本)一般較高，而位於一線城市的物業的平均物業管理費率與新一線及二線城市的物業相若。儘管位於一線城市的住宅物業的平均物業管理費率一般高於新一線和二線城市，根據仲量聯行，位於一線城市的住宅物業的平均管理費率與位於新一線和二線城市的物業相似，主要是因為我們在新一線和二線城市管理的若干高端住宅物業可收取更高的物業管理費。例如，我們於杭州、成都和佛山管理若干高端公寓大樓或別墅，其收取的物業管理費相對較高，每月每平方米介乎人民幣3.8元至人民幣4.8元。儘管位於其他級別城市的平均物業管理費率較高，但位於其他級別城市由合景泰富集團、其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業的住宅物業管理服務分部的毛利率一般較新一線及

## 財務資料

二線城市低，主要是由於我們的營運規模較小，故不能與一線及新一線和二線城市達致相同效率。位於其他城市的物業的物業管理服務毛利率於往績記錄期將隨着該等地區的營運規模提升而有所改善。

於往績記錄期，第三方物業發展商所發展位於一線城市的物業的住宅物業管理服務分部的毛利率一般較新一線和二線城市者為低，主要是因為我們於廣州管理若干相對較舊的社區，其收取的物業管理費較低所致。

### 商業物業管理營運服務

我們的商業物業管理營運服務於2017年及2018年的毛利率分別穩定維持於42.2%及42.3%。

我們的商業物業管理營運服務的毛利率由的2018年42.3%輕微上升至2019年的43.4%，主要由於其他增值服務的毛利率由2018年的43.8%上升至2019年的47.4%，此乃由於四個我們管理的購物商場於2018年開業後，我們為購物商場提供更多增值服務，其收費相較於我們為寫字樓提供的增值服務更高之故。

我們的商業物業管理營運服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的44.5%輕微上升至截至2020年4月30日止四個月的47.2%。當中，其他增值服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的46.9%上升至截至2020年4月30日止四個月的51.2%，此乃由於四個我們管理的購物商場於2018年開業後，我們為購物商場提供更多增值服務，其收費較我們為寫字樓提供的增值服務更高之故。

下表載列於所示期間按物業發展商類型劃分的商業物業管理營運服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)									
合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方	49,873	42.2	97,738	42.3	155,301	44.5	48,763	45.7	61,997	48.6
第三方物業發展商	—	不適用	—	不適用	3,452	20.7	979	19.8	1,438	20.5
<b>總計／整體</b>	<b>49,873</b>	<b>42.2</b>	<b>97,738</b>	<b>42.3</b>	<b>158,753</b>	<b>43.4</b>	<b>49,742</b>	<b>44.5</b>	<b>63,435</b>	<b>47.2</b>

## 財務資料

往績記錄期內，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業的商業物業管理營運服務毛利率一般高於第三方物業發展商發展的物業，主要由於我們提供的服務類型及我們管理的物業類型。於往績記錄期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的毛利率較高，主要是由於我們的物業組合中多個高端購物商場和寫字樓，其需要更全面的服務，因此可收取更高的物業管理費或其他服務費。根據商業物業的定位和位置，我們通常按不同水平收取服務費用，以下是我們在往績記錄期就主要商業物業管理營運服務收取費用的範圍：

	<u>合景泰富集團及其合營企業、 聯營公司或其他關聯方</u>	<u>第三方物業發展商</u>
預售管理服務	根據(i)對員工的不同服務和培訓標準；及(ii)銷售辦事處使用的設施和設備的質量不同，銷售辦事處分為三類(A類、B類和C類)。A、B和C類銷售辦事處就每個項目每年分別收取的費用通常介乎人民幣5.0百萬元至人民幣8.0百萬元、人民幣3.5百萬元至人民幣5.0百萬元和人民幣3.5百萬元以下。	每個項目每年約人民幣1.0百萬元至人民幣3.0百萬元
商業物業管理服務	購物商場每月每平方米人民幣20元至人民幣90元；寫字樓每月每平方米約人民幣15元至人民幣35元	寫字樓每月每平方米人民幣4.5元至人民幣15元
商業營運服務	就購物商場，租戶招攬服務每平方米人民幣250元至人民幣330元；租戶管理服務為年度租金的10%至20%，就寫字樓，租戶管理服務為成本加15%至20%利潤	不適用 <sup>(附註)</sup>

附註：於往績記錄期，我們並未向第三方物業發展商發展的商業物業提供任何商業營運服務。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣10.9元、人民幣15.2元、人民幣20.3元、人民幣18.5元和人民幣20.5元，而上升趨勢一般乃由於2018年四個大型購物商場開業後，我們管理的大型購物商場增加所致。獲仲量



## 財務資料

聯行告知，(i)就商業物業收取的物業管理費取決於物業的類型、定位和位置；(ii)大型購物商場的平均物業管理費通常高於寫字樓。另一方面，第三方物業發展商發展的商業物業主要包括低端寫字樓，其收取的物業管理費較低，因此毛利率較低。於2019年及截至2020年4月30日止四個月，第三方物業發展商發展的商業物業的平均物業管理費穩定，為每月每平方米人民幣5.7元。

下表載列於所示期間按物業發展商類型及城市級別劃分的商業物業管理營運服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
(以千計，百分比除外)										
合景泰富集團及其 合營企業、聯 營公司或其他 關聯方										
— 一線城市	33,949	38.3	66,570	48.1	76,319	45.1	24,086	47.4	31,494	49.2
— 新一線及 二線城市	15,924	54.0	31,168	33.6	78,982	44.0	24,677	44.1	30,503	48.1
第三方物業發展商										
— 一線城市	—	不適用	—	不適用	1,272	17.3	431	16.1	533	17.2
— 新一線及 二線城市	—	不適用	—	不適用	2,180	23.4	548	24.1	905	23.1
<b>總計／整體</b>	<b>49,873</b>	<b>42.2</b>	<b>97,738</b>	<b>42.3</b>	<b>158,753</b>	<b>43.4</b>	<b>49,742</b>	<b>44.5</b>	<b>63,435</b>	<b>47.2</b>

往績記錄期內，按城市等級劃分的商業物業管理營運服務毛利率主要按各期間的服務組合以及我們管理的物業類型浮動。一般而言，我們就管理合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的商業物業實現較高的毛利率，主要來自我們的物業組合中的多個高端購物商場及寫字樓，其需要更全面的服務及因此可收取較高的物業管理費或其他服務費。就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方發展的物業而言，於2018年及截至2020年4月30日止四個月，我們位於一線城市的物業的商業物業管理營運服務錄得較高毛利率，分別為48.1%及49.2%，主要由於我們除了向組合內的其他商業物業提供商業物業管理服務外，我們於2018年向北京摩方及譽山悠方及於2020年向一個廣州購物商場提供租戶招攬服務。於2017年及截至2020年4月30日止四個月，我們就合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方所發展位於新一線及二線城市的物業的商業物業管理營運服務

## 財務資料

錄得較高毛利率，分別為54.0%及48.1%，主要由於我們於2017年向成都悠方及於2020年於重慶悠方提供租戶招攬服務。就第三方發展商發展的物業而言，我們主要提供商業物業管理服務及預售管理服務予寫字樓，其收取的物業管理費及服務費較低，因此毛利率較低。

### 其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；(iii)處置物業、廠房及設備所得；(iv)就應付我們物業管理費的逾期罰款收入；(v)有關物業管理營運的增值稅稅務優惠；及(vi)其他。下表列載所示期間其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣 (以千計)	2019年 人民幣	2020年 人民幣
銀行利息收入	977	1,146	1,410	321	569
政府補助 <sup>(1)</sup>	—	—	219	—	1,295
處置物業、廠房及 設備所得淨額	171	—	198	106	—
逾期罰款收入	502	708	1,131	136	127
增值稅稅務優惠	—	228	1,836	220	1,289
其他	334	393	386	12	56
<b>總計</b>	<b>1,984</b>	<b>2,475</b>	<b>5,180</b>	<b>795</b>	<b>3,336</b>

附註：

(1) 主要包括就穩定上崗就業及防疫措施而收取的政府補助。

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充令客戶基礎擴大而增加；及(iii)2018年銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充令客戶基礎擴大而增加；及(iii)2019年銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

## 財務資料

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他收入及收益人民幣0.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣3.3百萬元，增幅312.5%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；及(ii)政府補助增加。我們於截至2020年4月30日止四個月收取的政府補助主要為抗疫補助及僱傭補助。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售人員薪津、酬酢費用及辦公室開支。銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.1百萬元增加200.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；(iii)辦公室開支；(iv)顧問費用；(v)上市開支；(vi)銀行費用；(vii)差旅費用；(viii)酬酢費用；及(ix)租金開支。下表列載所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千計，百分比除外)											
薪津	35,417	78.3	60,792	80.9	120,223	73.1	37,389	78.0	47,543	72.6		
折舊及攤銷成本	336	0.7	1,293	1.7	21,329	13.0	5,931	12.4	7,516	11.5		
辦公室開支	1,063	2.3	2,922	3.9	6,260	3.8	1,614	3.4	1,896	2.9		
專業服務費用 <sup>(1)</sup>	3,453	7.6	4,179	5.6	4,008	2.4	235	0.5	349	0.5		
上市開支	—	—	—	—	3,143	1.9	—	—	5,035	7.7		
銀行費用	1,393	3.1	1,255	1.7	1,618	1.0	469	1.0	552	0.8		
差旅費用	1,031	2.3	1,314	1.7	1,586	1.0	521	1.1	401	0.6		
酬酢費用	379	0.8	413	0.5	1,170	0.7	317	0.6	276	0.4		
租金開支	177	0.4	473	0.6	1,090	0.7	410	0.8	382	0.6		
其他 <sup>(2)</sup>	2,018	4.5	2,537	3.4	3,997	2.4	1,062	2.2	1,553	2.4		
<b>總計</b>	<b>45,267</b>	<b>100.0</b>	<b>75,178</b>	<b>100.0</b>	<b>164,424</b>	<b>100.0</b>	<b>47,948</b>	<b>100.0</b>	<b>65,503</b>	<b>100.0</b>		

附註：

- (1) 主要指(i)有關客戶調查、改善服務質素及效率的業務顧問服務費；(ii)年度審核及稅務服務費；(iii)有關我們一般業務過程中產生的法律服務費；及(iv)其他雜項專業服務，包括投標服務費。
- (2) 主要包括我們籌辦的社區活動涉及之開支。

---

## 財務資料

---

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅為66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業、廠房及設備和無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)上市開支增加。

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得行政開支人民幣47.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣65.5百萬元，增幅為36.7%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)折舊及攤銷成本因業務擴展後物業、廠房及設備及無形資產增加而增加；及(iii)上市開支增加。

### 其他開支

其他開支主要包括貿易應收款項及其他應收款項減值虧損。於2017年，我們錄得其他開支人民幣2.7百萬元，於2018年增至人民幣4.5百萬元，於2019年進一步增至人民幣10.6百萬元，主要因為該年度確認的減值虧損隨業務擴充而增加。於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他開支人民幣5.1百萬元，於截至2020年4月30日止四個月減少至人民幣3.9百萬元，主要因為該期間減值虧損因收取先前撇銷的應收款項所致的減值虧損撥回而減少。

### 所得稅

我們須就產生自或源於本集團成員公司註冊地址及經營所在的稅務司法管轄區的利潤，以公司身分支付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團公司，無須支付任何所得稅。我們在香港註冊成立的附屬公司，往績記錄期內並無在香港產生任何應課稅利潤，因此無須支付任何所得稅。

我們在適用情況下，根據現行法律及其詮釋與慣例，按照應課稅利潤25%稅率，計算中國所得稅撥備。廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司受惠於中國西部大開發，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，適用優惠所得稅率為15%。

## 財務資料

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表列載所示期間所得稅明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣 (以千計)	2019年 人民幣	2020年 人民幣
即期稅項	15,121	26,759	73,651	15,699	27,581
遞延稅項	<u>(1,670)</u>	<u>(2,133)</u>	<u>(8,034)</u>	<u>(2,663)</u>	<u>(2,137)</u>
<b>總計</b>	<u><u>13,451</u></u>	<u><u>24,626</u></u>	<u><u>65,617</u></u>	<u><u>13,036</u></u>	<u><u>25,444</u></u>

於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們分別產生所得稅人民幣13.5百萬元、人民幣24.6百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣25.4百萬元。往績記錄期內，稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率的計算方式為所得稅除以稅前利潤，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，實際稅率分別為23.4%、23.6%、26.2%、25.2%及24.9%。2019年的實際稅率增加主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

董事確認，我們已在所有相關司法管轄區完成所有必要的報稅手續，以及支付所有到期應付的稅務負債。往績記錄期內及截至最後實際可行日期為止，我們並未涉及任何有關所得稅的重大稅務爭議。

### 經營業績按期間對比

#### 截至2019年4月30日止四個月與截至2020年4月30日止四個月比較

##### 收入

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得收入人民幣305.5百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣427.6百萬元，增幅40.0%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

### 住宅物業管理服務分部

於截至2019年4月30日止四個月，住宅物業管理服務分部收入人民幣193.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣293.1百萬元，增幅51.2%，增加的原因為(i)主要因我們管理的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)主要因(a)我們在管住宅物業建築面積增加，帶動我們增加提供家居及公共區域增值服務，使我們社區增值服務收入增加；及(b)我們於截至2020年4月30日止四個月增加提供物業代理服務。

### 商業物業管理營運服務分部

於截至2019年4月30日止四個月，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣111.7百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣134.5百萬元，增幅20.4%，增加的原因為(i)主要因我們的商業物業在管建築面積增加，以致商業物業管理服務的收入增加；(ii)主要因我們向2020年下旬及2021年開業的購物商場提供更多租戶招攬服務，以致商業營運服務收入增加；及(iii)我們的商業物業在管建築面積增加，推動其他增值服務收入增加，部分被(iv)期內受物業發展商交付計劃影響使商業物業的預售活動減少，以致預售管理服務收入減少所抵銷。

### 銷售成本

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得銷售成本人民幣201.2百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣259.9百萬元，增幅29.2%，主要因為業務擴展所致。銷售成本的增加大致與總收入的增加相符。

### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣104.3百萬元，增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣167.7百萬元，增幅60.8%。

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得整體毛利率34.1%，於截至2020年4月30日止四個月提高至39.2%，主要由於(i)(a)我們擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業數目，集中於該等地區的住宅物業共同分攤成本，達致規模經濟效益。我們亦藉物業管理服務及預售管理服務之間的成本分攤達致規模經濟；及(b)我們繼續於物業管理辦公室推行

---

## 財務資料

---

會議系統、儀器測試系統及節能升級等節約能源及提升效率的措施，令公用設施成本及行政成本佔收入百分比進度減少，使住宅物業管理服務分部項下物業管理服務的毛利率上升；及(ii)截至2020年4月30日止四個月住宅物業管理服務分部毛利率較高的社區增值服務的收入貢獻上升，最終令我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升。

### 其他收入及收益

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得其他收入及收益人民幣0.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣3.3百萬元，增幅312.5%，增加主要因為(i)增值稅稅務優惠增加；及(ii)政府補助增加。我們於截至2020年4月30日止四個月收取的政府補助主要為抗疫補助及僱傭補助。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.1百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元，增幅為200.0%，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷所致。

### 行政開支

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得行政開支人民幣47.9百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣65.5百萬元，增幅為36.7%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)折舊及攤銷成本因業務擴展後物業、廠房及設備及無形資產增加而增加；及(iii)上市開支增加。

### 所得稅

於截至2019年4月30日止四個月，我們產生所得稅人民幣13.0百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣25.4百萬元，增幅95.4%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率於截至2019年及2020年4月30日止四個月分別穩定維持於25.2%及24.9%。

### 期間利潤

於截至2019年4月30日止四個月，我們錄得期間利潤人民幣38.8百萬元，於截至2020年4月30日止四個月增至人民幣76.6百萬元，增幅97.4%。

### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 收入

於2018年，我們錄得收入人民幣659.1百萬元，於2019年增至人民幣1,124.9百萬元，增幅70.7%，主要因為住宅物業管理服務分部收入增加及較小程度上因為商業物業管理營運服務分部收入增加。

#### 住宅物業管理服務分部

於2018年，住宅物業管理服務分部收入人民幣428.1百萬元，於2019年增至人民幣759.2百萬元，增幅77.3%，增加的原因為(i)主要因我們管理的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加；及(iii)我們社區增值服務收入增加，主要由於(a)住宅物業項目數目由2018年12月31日的66個增至2019年12月31日的106個，2019年的在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(b)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。例如，我們於2019年為全新住宅物業管理項目增加提供裝潢及拎包入住服務，以及公共區域租賃服務。我們亦於2019年開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務。

#### 商業物業管理營運服務分部

於2018年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣231.0百萬元，於2019年增至人民幣365.6百萬元，增幅58.3%，因為(i)預售管理服務產生的收入增加，乃由於我們為四個規模較大，位於廣州、北京及成都(均為中國頂級城市)的商業物業提供該等服務；(ii)主要因在管商業物業建築面積及平均商業物業管理費率增加，帶動商業物業管理服務收入增加；(iii)其他增值服務增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加；部分由(iv)商業營運服務減少所抵銷，該減少主要因為我們大部分在管購物商場於2018年開業，以致我們於2019年提供的前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務減少。

#### 銷售成本

於2018年，我們錄得銷售成本人民幣476.2百萬元，於2019年增至人民幣705.1百萬元，增幅48.1%，主要因為擴展業務以致產生更多成本。此增長與2019年的總收入增長大致相符。

#### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2018年的人民幣183.0百萬元，增至2019年的人民幣419.8百萬元，增幅129.4%。



---

## 財務資料

---

於2018年，我們錄得整體毛利率27.8%，於2019年提高至37.3%，主要受我們住宅物業管理服務的毛利率上升帶動，其中原因為(i)我們(a)擴大業務後增加於蘇州、廣州及上海的住宅物業項目數目，集中於該等地區的住宅物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益；及(b)持續於物業管理辦公室實行節約能源及提升效率措施，包括實施會議系統、儀器測試系統及節能升級計劃等，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少，因而提升我們住宅物業管理服務分部項下物業管理服務的毛利率；(ii)我們於2019年增加提供毛利率較高的家居服務、公共區域增值服務及物業代理服務等，提升了我們住宅物業管理服務分部的社區增值服務的收入貢獻。於2019年，我們開始就新發展物業向物業發展商(包括合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方)提供物業代理服務，產生收入人民幣96.3百萬元。於2019年，新發展物業的物業代理服務毛利率為47.7%，一般高於住宅物業管理服務分部項下預售管理服務及物業管理服務的毛利率；及(iii)預售管理服務毛利率上升，主要由於(a)我們為由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處增加提供服務標準最高的預售管理服務，其中我們收取費率最高。於2018年及2019年，我們分別管理合共十家及17家A類銷售辦事處，佔各年我們提供服務的銷售辦事處總數分別約20%及26%；(b)我們從(1)集中大灣區及長三角地區自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得的銷售辦事處及物業管理項目共同分攤勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區的銷售辦事處數目由2018年分別12及22家增至2019年分別16及28家。此外，大灣區及長三角地區的住宅物業管理項目數目則由2018年分別21及26個增至2019年分別48及37個；及(2)上述節約能源及提升效率措施，因而我們成功節省成本；及(c)我們增加向於過往年度已開始營運的銷售辦事處提供預售管理服務。我們的銷售辦事處經數年經營後一般會錄得較高的利潤率，原因為我們產生較少預付成本。於2019年，我們合共向65家銷售辦事處提供服務，其中29家於2018年開業，20家則於2017年開業。

### 其他收入及收益

於2018年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.5百萬元，於2019年增至人民幣5.2百萬元，增幅108.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠增加，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加；及(iii)銀行利息收入隨着銀行存款金額增加而上升。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.5百萬元增加80.0%至2019年的人民幣0.9百萬元，主要由於我們致力加強擴張業務至第三方物業發展商的營銷。

### 行政開支

於2018年，我們錄得行政開支人民幣75.2百萬元，於2019年增至人民幣164.4百萬元，增幅為118.6%，主要因為(i)薪津主要隨增聘總部的行政員工而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；(iii)折舊及攤銷成本主要因2019年收購昱昱企業的無形資產及2019年確認的使用權資產而增加；及(iv)上市開支增加。

### 所得稅

於2018年，我們產生所得稅人民幣24.6百萬元，於2019年增至人民幣65.6百萬元，增幅166.7%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率由2018年的23.6%增至2019年的26.2%，主要由於我們重組產生的應課稅出售收益所致。該收益已於我們的合併財務資料中抵銷。

### 年度利潤

於2018年，我們錄得年度利潤人民幣79.7百萬元，於2019年增至人民幣185.0百萬元，增幅132.1%。

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收入

於2017年，我們錄得收入人民幣463.4百萬元，於2018年增至人民幣659.1百萬元，增幅42.2%，主要因為住宅物業管理服務分部及商業物業管理營運服務分部收入增加。

#### 住宅物業管理服務分部

於2017年，住宅物業管理服務分部錄得收入人民幣345.2百萬元，於2018年增至人民幣428.1百萬元，增幅24.0%，增加的原因為(i)主要因我們管理的銷售辦事處數目增加，帶動預售管理服務收入增加；(ii)主要因在管住宅物業建築面積增加，帶動物業管理服務收入增加，(iii)社區增值服務收入增加，主要由於(a)在管住宅物業建築面積增加，拉動我們增加提供家居及公共區域增值服務；及(b)我們為住宅物業提供多元化的各類社區增值服務。

#### 商業物業管理營運服務分部

於2017年，商業物業管理營運服務分部錄得收入人民幣118.2百萬元，於2018年增至人民幣231.0百萬元，增幅95.4%，增加的主要原因為(i)主要因在管商業物業建築面積及平均物業管理費率增加，帶動物業管理服務收入增加；(ii)主要因商業營運服務收入因我們

---

## 財務資料

---

向2018年開業的四個購物商場提供更多租戶管理及營銷和推廣服務而增加；及(iii)其他增值服務收入增加，主要由於在管商業物業建築面積增加，帶動我們提供的增值服務增加。

### 銷售成本

於2017年，我們錄得銷售成本人民幣359.1百萬元，於2018年增至人民幣476.2百萬元，增幅32.6%，增加主要因為擴展業務以致產生更多成本所致。此增加與2018年的總收入增長大致相符。

### 毛利與毛利率

基於以上所述，毛利由2017年的人民幣104.3百萬元，增至2018年的人民幣183.0百萬元，增幅75.5%。

我們的整體毛利率由2017年的22.5%升至2018年的27.8%，主要由於我們物業管理服務的毛利率上升，帶動我們住宅物業管理服務分部的毛利率上升，原因為(i)我們於蘇州及廣州擴大業務後，集中於該等地區的住宅物業項目共同分攤成本，達致規模經濟效益，具體而言(a)2017年底於蘇州交付兩個住宅物業以供我們管理；(b)廣州住宅物業的在管建築面積由2017年12月31日的4.2百萬平方米增至2018年12月31日的4.6百萬平方米；及(b)我們於物業管理辦公室實行若干節約能源及提升效率措施，包括實施會議系統、儀器測試系統及節能升級等，令公用設施成本及辦公室開支佔收入百分比進一步減少；(ii)按酬金制提供物業管理服務所貢獻的收入比例增加，按酬金制收取的住宅物業管理服務分部項下物業管理服務收入由2017年的1.8%上升至2018年的2.2%；及(iii)預售管理服務的毛利率由2017年的16.3%升至2018年的20.3%，原因為(a)我們增加向合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的A類銷售辦事處提供服務標準最高的預售管理服務，其中我們收取費率最高。於2017年及2018年，我們分別管理合共五家及十家A類銷售辦事處，佔各年我們管理的銷售辦事處總數分別約17%及20%；及(b)我們從(1)集中大灣區及長三角地區的銷售辦事處及物業管理項目共同分攤勞工及辦公室開支，達致規模經濟效益。位於大灣區及長三角地區的銷售辦事處數目由2017年分別五及十家增至2018年分別12及22家。該等銷售辦事處及物業管理項目大部分自合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方取得；及(2)上述節約能源及提升效率措施，因而我們成功節省成本。

### 其他收入及收益

於2017年，我們錄得其他收入及收益人民幣2.0百萬元，於2018年增至人民幣2.5百萬元，增幅25.0%，主要因為(i)增值稅稅務優惠，(ii)逾期罰款收入主要隨業務擴充及客戶基礎擴大而增加，及(iii)銀行利息收入主要隨銀行存款金額增加而上升。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支於2017年及2018年保持穩定，分別為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

### 行政開支

於2017年，我們錄得行政開支人民幣45.3百萬元，於2018年增至人民幣75.2百萬元，增幅66.0%，主要因為(i)薪津主要隨增聘行政員工及薪金上漲而增加；(ii)辦公室開支隨業務擴展而增加；及(iii)物業、廠房及設備和無形資產隨業務擴充而增加，折舊及攤銷成本亦相應增加。

### 所得稅

於2017年，我們產生所得稅人民幣13.5百萬元，於2018年增至人民幣24.6百萬元，增幅82.2%，因為稅前利潤主要隨業務擴充而增加，所得稅增幅與稅前利潤增幅大致相符。

實際稅率保持穩定，於2017年及2018年分別為23.4%及23.6%。

### 年度利潤

於2017年，我們錄得年度利潤人民幣44.1百萬元，於2018年增至人民幣79.7百萬元，增幅80.7%。

## 財務資料

### 合併財務狀況表內若干項目的說明

下表載列於所示日期我們的合併財務狀況表概要：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2020年 人民幣
		(以千計)		
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	2,875	3,862	5,016	4,699
使用權資產	3,617	4,311	8,211	8,733
商譽	—	—	134,718	134,718
其他無形資產	—	1,817	81,807	74,433
對一間聯營公司的投資	—	4,104	6,043	6,810
遞延稅項資產	9,408	11,715	18,957	19,460
其他非流動資產	—	—	192	190
<b>非流動資產總值</b>	<u>15,900</u>	<u>25,809</u>	<u>254,944</u>	<u>249,043</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019
預付款項、其他應收款項及 其他資產	684,236	657,709	704,553	708,350
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	253,505	175,990	416,765	423,466
<b>流動資產總值</b>	<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,855,116</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174
其他應付款項及應計項目	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718
合約負債	52,001	54,062	76,960	93,706
租賃負債	1,319	1,999	3,279	3,459
應納稅款	15,091	18,470	72,004	62,032
<b>流動負債總額</b>	<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,639,089</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>216,027</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>123,187</u>	<u>202,807</u>	<u>424,419</u>	<u>465,070</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	2,146	1,910	4,727	5,015
遞延稅項負債	904	1,078	22,264	20,630
<b>非流動負債總額</b>	<u>3,050</u>	<u>2,988</u>	<u>26,991</u>	<u>25,645</u>
<b>資產淨值</b>	<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>
<b>權益</b>				
股本	—	—	—	—
儲備	120,137	199,819	384,583	426,158
非控股權益	—	—	12,845	13,267
<b>股本總額</b>	<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、廠房及機器、傢具及辦公室設備以及汽車。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣3.9百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣5.0百萬元，主要由於因業務擴展而購置傢具及辦公室設備所致。物業、廠房及設備由2019年12月31日的人民幣5.0百萬元輕微減少至2020年4月30日的人民幣4.7百萬元，主要由於期內折舊所致。

### 使用權資產

使用權資產主要與我們於營運中使用的樓宇及汽車的租賃合約有關。樓宇租賃的租賃年期一般介乎六個月至17年，而汽車租賃的租賃年期一般為兩年。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，使用權資產分別為人民幣3.6百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣8.7百萬元。整個往績記錄期內的使用權資產增加主要由於就員工宿舍訂立新租賃合約。

### 商譽

我們於2019年12月31日及2020年4月30日的商譽為人民幣134.7百萬元，乃由於2019年向數名獨立第三方收購昱昱企業而產生，以收購法入賬。有關收購的詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 26.業務合併」。

### 商譽減值

我們的管理層每年對商譽進行減值測試，或在有事件或情況改變顯示賬面值可能減值時更頻繁地進行減值測試。我們斷定，包含收購業務所得商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）於2019年12月31日並無減值。我們並無發現2020年4月30日止四個月期間的經營業績及宏觀環境有任何重大不利變動，並認為2020年4月30日的商譽並無減值跡象。因此，於2020年4月30日並無進行商譽的減值測試。

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及商業物業管理服務現金產生單位（「商業現金產生單位」）進行減值測試。我們基於使用經高級管理層批准的五年期財務預算得出的現金流量預測計算的使用價值釐定住宅現金產生單位及商業現金產生單位的可收回金額。

## 財務資料

截至2019年12月31日止年度進行商譽減值測試時，我們認為住宅現金產生單位及商業現金產生單位可收回金額所依據的關鍵假設如下：

1. 年度收入增長率，按計算使用權價值所用評估日期起五年住宅現金產生單位及商業現金產生單位的預測增長率；
2. 永久增長率，為考慮當時行業慣例後我們推斷五年以後住宅現金產生單位及商業現金產生單位現金流量所用的增長率；及
3. 折現率，為除稅前所用的折現率，並反映與有關單位相關的特定風險。

於2019年12月31日我們的商譽減值評估詳情如下：

<u>現金產生單位</u>	<u>主營業務</u>	<u>獲分配商譽</u>	<u>年度收入</u>	<u>永久增長率</u>	<u>稅前</u>
		人民幣	增長率	增長率	折現率
			%	%	%
			(以千計，百分比除外)		
住宅	住宅物業管理	111,150	6.0至13.0	3	17.49
商業	商業物業管理營運服務	23,568	6.0至15.0	3	17.54

## 財務資料

根據上述假設(代表於2019年12月31日的基本情況)，住宅現金產生單位及商業現金產生單位的餘額(按可收回金額超過賬面值的數額計量)分別為人民幣38.8百萬元及人民幣13.0百萬元。董事認為，任何關鍵假設的合理潛在變動不會導致2019年12月31日現金產生單位的賬面值超出可收回金額。管理層亦對商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列稅前折現率或年度收入增長率個別的假設性轉變(所有其他可變因素維持不變)，可使2019年12月31日各個現金產生單位的可收回金額相等於其賬面值：

	住宅現金產生單位		商業現金產生單位	
	減值測試所用 關鍵假設	敏感度分析中 關鍵假設的變動	減值測試所用 關鍵假設	敏感度分析中 關鍵假設的變動
稅前折現率 (百分點)	17.49%	上升2.91%	17.54%	上升4.74%
年度收入 增長率	6.0%至13.0%	下降11.4%	6.0%至15.0%	下降14.8%

有關商譽減值測試的詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 15.商譽」。

### 其他無形資產

其他無形資產包括(i)軟件；及(ii)收購昱昱企業產生的物業管理合約及客戶關係。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，其他無形資產分別為零、人民幣1.8百萬元、人民幣81.8百萬元及人民幣74.4百萬元。於2019年12月31日及2020年4月30日的其他無形資產主要來自(i)2019年收購昱昱企業產生的物業管理合約分別人民幣15.1百萬元及人民幣10.4百萬元；及(ii)客戶關係分別人民幣65.8百萬元及人民幣63.3百萬元。2020年4月30日的無形資產減少主要由於物業管理合約及客戶關係攤銷。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 16.其他無形資產」。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的應收款項。我們應收關聯方的貿易應收款項主要來自我們的預售管理服務、交付前物業管理服務和商業營運服務，我們就有關服務一般向他們授出介乎三個月至一年的信用期。我們應收獨立第三方的貿易應收款項主要來自我們的物業管理服務，我們一般按月或按季收費，視物業管理服務合約的條款而定，並要求於每月第五天或之前預先付款。我們就逾期三個月的結餘發出催繳函，而付款一般於於出具催繳函時到期應付。詳情請參閱「業務 — 住宅物業管理服務 —



## 財務資料

住宅物業管理服務費 — 付款與信用期」。我們務求對未償還應收款項維持嚴格監控，並由管理層定期審閱逾期結餘。由於我們來自獨立第三方的貿易應收款項與眾多客戶有關，故我們並無重大的信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

貿易應收款項於所示日期的明細分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2020年 人民幣
		(以千計)		
關聯方	138,686	251,614	449,546	547,335
獨立第三方	80,672	79,023	126,870	165,592
	219,358	330,637	576,416	712,927
減：貿易應收款項撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)	(5,908)
<b>總計</b>	<b>215,185</b>	<b>326,765</b>	<b>567,272</b>	<b>707,019</b>

扣除虧損撥備後的貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣215.2百萬元增至2018年12月31日的人民幣326.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣567.3百萬元，主要由於業務擴展導致收入增加所致。貿易應收款項於2020年4月30日增至人民幣707.0百萬元，主要由於(i)業務擴展以致收入增加；及(ii)由於業主及住戶傾向於下半年結付未償還物業管理費結餘，故期內結付活動較低。

我們應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法(其允許就所有貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備)，以為預期信貸虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，我們根據共享的信貸風險特徵將貿易應收款項分類為應收關聯方款項及應收獨立第三方款項。貿易應收款項的撥備率乃根據關聯方及獨立第三方分類的逾期日數，因兩者為不同的客戶分部，具有不同虧損模式。

往績記錄期，我們所有撥備均就獨立第三方客戶應佔的貿易應收款項計提。我們並不就應收關聯方貿易款項計提撥備，因該等貿易應收款項的預期信貸虧損微不足道，乃由於(i)我們的關聯方從物業發展業務，財務狀況健康，於往績記錄期並無過往信貸虧損經驗；(ii)我們並無發現任何對特定債務人及經濟環境而言前瞻性因素的不利變動；(iii)我們與關聯方達成特定收款計劃，據此，我們已於2020年9月底收取而關聯方已償還截至2019年12月31日尚欠的全數貿易結餘；及(iv)董事確認，合景泰富將以控股公司或關聯方投資者之一

## 財務資料

身份，向關聯方提供財政支援及充足資金，以滿足其責任及負債要求。董事認為無需就根據預期信貸虧損模型應收關聯方的款項作撥備，而此做法與行內可比公司一般做法相符。

### 貿易應收款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至
				4月30日
	2017年	2018年	2019年	止四個月
貿易應收款項周轉日數(日)				2020年
— 整體 <sup>(1)</sup>	137	152	147	182
— 關聯方 <sup>(2)</sup>	263	260	242	283
— 獨立第三方 <sup>(3)</sup>	79	76	63	83

附註：

- (1) 某期間的整體貿易應收款項周轉日數為期初及期末貿易應收款項的平均值除以同期總收入，再乘以該期間的日數。
- (2) 關聯方的貿易應收款項周轉日數為期初及期末關聯方應佔的貿易應收款項的平均值除以同期關聯方應佔的收入，再乘以該期間的日數。
- (3) 獨立第三方的貿易應收款項周轉日數為期初及期末獨立第三方應佔的貿易應收款項的平均值除以同期獨立第三方應佔的收入，再乘以該期間的日數。

2018年整體貿易應收款項周轉日數較2017年增加，主要乃由於我們考慮到違約風險較低而允許延長合景泰富集團關聯方結付的期限，故關聯方的貿易應收款項周轉日數較長。2018年及2019年的整體貿易應收款項周轉日數維持穩定，分別為152日及147日。截至2020年4月30日止四個月整體貿易應收款項周轉日數增至182日，主要由於(i)業主及住戶往往於下半年結付，故於期內彼等的結付活動較少；及(ii)我們關聯方結付活動較少所致。

往績記錄期內，關聯方的貿易應收款項周轉日數大幅長於獨立第三方的周轉日數，主要由於考慮到合景泰富集團內關聯方的違約風險較低，我們向關聯方收取貿易應收款項的頻繁程度較向獨立第三方收取款項為低。我們的董事確認，我們於上市後將採納更嚴格的關聯方收款政策，包括按與獨立第三方客戶相若的頻密程度定期向關聯方發出提示及額外收

## 財務資料

款通知書，加強收款力度，而且向其授出的信用期與向獨立第三方客戶授出的信用期相若。我們與關聯方達成特定結算計劃，致使於截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日全數結付，而我們的關聯方日後將大致根據獲授的信貸條款結付貿易應收款項。

### 貿易應收款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的扣除呆賬撥備後的貿易應收款項賬齡分析：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
1年內	<b>158,387</b>	<b>223,721</b>	<b>380,505</b>	<b>464,628</b>
— 關聯方	106,814	174,668	302,699	349,490
— 獨立第三方	51,573	49,053	77,806	115,138
1至2年	<b>45,390</b>	<b>68,787</b>	<b>96,061</b>	<b>105,401</b>
— 關聯方	28,140	51,666	73,226	81,362
— 獨立第三方	17,250	17,121	22,835	24,039
2至3年	<b>9,189</b>	<b>32,550</b>	<b>66,439</b>	<b>83,140</b>
— 關聯方	1,822	23,636	51,415	63,214
— 獨立第三方	7,367	8,914	15,024	19,926
3年以上	<b>2,219</b>	<b>1,707</b>	<b>24,267</b>	<b>53,850</b>
— 關聯方	1,910	1,644	22,206	53,269
— 獨立第三方	309	63	2,061	581
<b>總計</b>	<b>215,185</b>	<b>326,765</b>	<b>567,272</b>	<b>707,019</b>

就賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易款項而言，董事認為根據過往經驗、目前情況及未來經濟情況的預測，在收回該等應收款項方面並無重大問題。撥備矩陣中使用賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損率是基於我們所收取的歷史現金流量收款及我們的信貸虧損經驗，並已針對債務人的前瞻因素及經濟環境進行調整，其計算已反映概率加權結果、金錢的時間價值以及於記錄日期可獲得的合理和可支持的資料。於往績記錄期內，我們並無產生有關賬齡超過一年的應收獨立第三方貿易款項之信貸虧損。此外，我們不時收到獨立第三方就其賬齡超過一年的貿易應收款項結付款項。一般而言，我們在三年內便可收回貿易應收款項的全額。於報告期末的貿易應收款項的大部分未收結餘來自大量分散的業主，因此並無重大信貸集中風險和可收回風險。我們將繼續監察及採取跟進行動（包括通過不同渠道發出提示，或甚至採取法律行動），以收回逾期貿易應收款項，訂定收回貿易應收款項的表現目標及獎勵計劃以激勵負責人員。我們亦於有需要時就貿易應收款項計提額外撥備。基於上文所述，董事認為，獨立第三方貿易應收款項的預期信貸虧損於往績記錄期的各期間結束時賬齡超過一年為合適。

## 財務資料

於2020年8月31日，人民幣116.9百萬元（佔於2020年4月30日的貿易應收款項16.4%）已結清。人民幣78.4百萬元自關聯方收取，佔於2020年4月30日應收關聯方貿易款項未付結餘約14.3%，其中約人民幣61.3百萬元自合景泰富集團收取，而人民幣17.1百萬元則自合景泰富集團的關聯方收取。於2020年8月31日，人民幣38.5百萬元自獨立第三方收取，佔於2020年4月30日應收獨立第三方貿易款項未付結餘23.2%。關聯方應佔的貿易應收款項結付率較獨立第三方應佔者為低，主要由於考慮到合景泰富集團內關聯方違約風險較低，故我們容許較長的結付期。我們與關聯方已達成特定結算計劃，截至2019年12月31日應收關聯方貿易款項已於2020年9月30日全數結付，而關聯方日後將大致根據獲授之信貸條款結付貿易應收款項，該等信用期與我們授予獨立第三方客戶的信用期相若。

### 預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
應收關聯方款項	615,593	564,902	561,734	557,824
代表住戶／租戶作出的付款	31,885	49,922	63,983	67,445
其他應收款項	29,995	36,123	50,672	55,017
預付款項	6,291	7,059	21,916	21,744
按金	1,015	965	3,689	3,458
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458	3,015
其他	39	37	3,944	4,618
	685,602	660,101	708,396	713,121
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)	(4,771)
<b>總計</b>	<b>684,236</b>	<b>657,709</b>	<b>704,553</b>	<b>708,350</b>

應收關聯方款項指向關聯方提供的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。向關聯方提供的現金墊款主要與合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理有關。整個往績記錄期內的應收關聯方款項減少，主要由於關聯方還款所致。截至最後實際可行日期，應收關聯方款項已悉數結清。代表住戶／租戶作出的付款主要指與我們管理的社區住戶／租戶的往來賬款。代表住戶／租戶作出的付款持續增加主要由於業務擴展增加。預付款

## 財務資料

項主要指購買物業、廠房及設備的預付款項及向供應商的付款。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們錄得較大金額的預付款項，主要由於收購昱昱企業後我們的業務有所拓展所致。

有關應收關聯方款項的詳情，請參閱本節「— 關聯方結餘」。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要為日常業務過程中自供應商處購買的商品或服務(如物料、公用事業、清潔服務等)而應付的款項。供應商一般向我們授出0至90日信用期。

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
貿易應付款項				
— 關聯方	8,357	6,707	18,930	23,608
— 獨立第三方	90,144	121,100	157,603	152,566
<b>總計</b>	<b>98,501</b>	<b>127,807</b>	<b>176,533</b>	<b>176,174</b>

貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣98.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣127.8百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣176.5百萬元，主要乃由於向供應商採購商品及服務因業務擴展而增加所致。貿易應付款項於2019年12月31日及2020年4月30日穩定維持於人民幣176.5百萬元及人民幣176.2百萬元。

### 貿易應付款項周轉日數

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
				止四個月
				2020年
貿易應付款項周轉				
日數(日) <sup>(1)</sup>	79	87	79	83

附註：

- (1) 某期間的貿易應付款項周轉日數為期初及期末貿易應付款項的平均值除以同期銷售成本，再乘以該期間的日數。

## 財務資料

往績記錄期內，貿易應付款項周轉日數與信用期大致相符。

### 貿易應付款項賬齡分析

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
1年內	87,132	104,874	152,711	153,088
1至2年	11,072	13,499	6,426	5,836
2至3年	146	9,137	10,462	9,944
3年以上	151	297	6,934	7,306
<b>總計</b>	<b>98,501</b>	<b>127,807</b>	<b>176,533</b>	<b>176,174</b>

於2020年8月31日，人民幣74.2百萬元(佔於2020年4月30日的貿易應付款項42.1%)已結清。

### 其他應付款項及應計項目

下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)			
應付關聯方款項	737,721	590,088	818,923	891,124
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042	170,015
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047	130,035
代表住戶／租戶收取的付款	3,913	25,551	34,553	51,853
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516	42,783
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910	17,908
收購附屬公司時應付原股東的代價	—	—	8,000	—
<b>總計</b>	<b>907,703</b>	<b>811,205</b>	<b>1,208,991</b>	<b>1,303,718</b>

應付關聯方款項指不時應收關聯方的現金墊款，為非貿易性質、免息、無抵押及須應要求償還。獲關聯方提供的現金墊款乃合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理之一部分。於2019年獲得關聯方墊款增加主要由於我們業務擴張及策略性收購昱昱企業的相關資本需求。截至最後實際可行日期，應付關聯方款項已悉數結清。代表住戶收取的付款主要指我們代表公用事業服務供應商向住戶收取的公用事業付款。來自業主的按金及臨時收入主要指我們就家居裝潢向業主或物業發展商收取的按金，以就其建築項目導致的任何潛在損毀提供保險。整個往績記錄期內代表住戶收取的付款及來自業主的按金及臨時收入持續增加，與在管建築面積的增幅相符。

有關應付關聯方款項的詳情，請參閱本節「一 關聯方結餘」。

### 合約負債

合約負債主要指客戶就物業管理服務預先支付的款項。於2017年及2018年12月31日，合約負債分別穩定維持於人民幣52.0百萬元及人民幣54.1百萬元，並於2019年12月31日增至人民幣77.0百萬元及於2020年4月30日增至人民幣93.7百萬元，主要受在管建築面積增加所帶動。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，於相應期間開始於就合約負債確認的收入金額分別為人民幣43.8百萬元、人民幣49.1百萬元、人民幣51.0百萬元及人民幣72.6百萬元。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表載列於所示日期我們的關聯方結餘明細：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2020年 人民幣
		(以千計)		
<b>來自關聯方的預付款項及應收款項</b>				
貿易應收款項				
— 同系附屬公司	105,663	209,986	393,985	470,754
— 合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716	71,661
— 合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845	4,920
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>	<u>547,335</u>
預付款項及其他應收款項				
— 同系附屬公司	7,423	8,961	12,019	10,482
— 合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671	547,304
— 其他關聯方	3	3	44	38
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>	<u>557,824</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
貿易應付款項				
— 同系附屬公司	1,240	2,153	9,521	14,199
— 合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>	<u>23,608</u>
其他應付款項				
— 同系附屬公司	305,270	394,445	792,362	865,747
— 合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431	25,377
— 其他關聯方	—	—	1,130	—
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>	<u>891,124</u>
租賃負債				
— 同系附屬公司	<u>1,832</u>	<u>1,512</u>	<u>1,180</u>	<u>1,200</u>
合約負債				
— 同系附屬公司	5,497	3,611	53	—
— 合景泰富的合營企業	—	—	11,029	12,110
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>	<u>12,110</u>



---

## 財務資料

---

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，應收關聯方貿易款項分別為人民幣138.7百萬元、人民幣251.6百萬元、人民幣449.5百萬元及人民幣547.3百萬元，主要與向我們同系附屬公司以及我們最終控股公司的聯營企業及合營企業提供住宅物業管理服務及商業物業管理及商業營運服務有關。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，關聯方應佔貿易應付款項分別為人民幣8.4百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣23.6百萬元，與我們同系附屬公司及最終控股公司的合營企業提供的租賃及資訊科技服務有關。董事確認，關聯方與我們之間提供服務、租賃及許可的相關交易乃按正常商業條款及公平基礎進行。

應收或應付關聯方款項分別計入預付款項及其他應收款項及其他應付款項內，為非貿易性質，主要與合景泰富集團於分拆前進行的資金集中管理相關之應付及應收關聯方墊款有關。應付關聯方款項於2019年增加主要乃由於與我們業務擴張及策略性收購昱昱企業的相關資本需求所致。該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還，截至最後實際可行日期已悉數結清。儘管上市前將結付的墊付／預收我們關聯方的現金金額較高，但董事認為沒有該等墊款不會對我們往績記錄期的財務表現和狀況構成重大影響，因為我們有充足現金結餘為業務經營提供資金，我們預計上市前結付應付／應收關聯方現金墊款不會對我們日後的財務表現和狀況構成重大影響，因為我們預期業務經營將為我們帶來充足現金。

更多詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	於12月31日			於4月30日	於8月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019	830,242
預付款項、其他應收款 項及其他資產	684,236	657,709	704,553	708,350	771,909
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281	7,187
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>	<u>506,687</u>
<b>流動資產總值</b>	<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,855,116</u>	<u>2,116,025</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174	178,566
其他應付款項及應計 項目	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718	1,630,242
合約負債	52,001	54,062	76,960	93,706	93,519
租賃負債	1,319	1,999	3,279	3,459	3,255
應納稅款	<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>	<u>62,032</u>	<u>81,250</u>
<b>流動負債總額</b>	<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,639,089</u>	<u>1,986,832</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>216,027</u>	<u>129,193</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣107.3百萬元、人民幣177.0百萬元、人民幣169.5百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣129.2百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣107.3百萬元增至2018年12月31日的人民幣177.0百萬元，主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣111.6百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣96.5百萬元，部分由現金及現金等價物減少人民幣77.5百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值分別穩定維持於人民幣177.0百萬元及人民幣169.5百萬元，乃由於(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣397.8百萬元；(ii)應繳稅款增加人民幣54.0百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣48.7百萬元；部分由(i)貿易應收款項增加人民幣240.5百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣240.8百萬元所抵銷。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣169.5百萬元增至2020年4月30日的人民幣216.0百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣139.7百萬元，部分由其他應付款項及應計項目增加人民幣94.7百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由2020年4月30日的人民幣216.0百萬元減至2020年8月31日的人民幣129.2百萬元，主要乃由於期內其他應付款項及應計項目增加人民幣326.5百萬元，主要因為已宣派中期股息人民幣200.0百萬元，部份被貿易應收款項增加人民幣123.2百萬元以及現金及現金等價物增加人民幣83.2百萬元(主要來自我們的營運)抵銷。

### 債項

下表載列於所示日期的債項：

	於12月31日			於4月30日	於8月31日
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣 (以千計)	2020年 人民幣	2020年 人民幣
<b>流動</b>					
租賃負債	<u>1,319</u>	<u>1,999</u>	<u>3,279</u>	<u>3,459</u>	<u>3,255</u>
<b>非流動</b>					
租賃負債	<u>2,146</u>	<u>1,910</u>	<u>4,727</u>	<u>5,015</u>	<u>4,058</u>
<b>總計</b>	<u><u>3,465</u></u>	<u><u>3,909</u></u>	<u><u>8,006</u></u>	<u><u>8,474</u></u>	<u><u>7,313</u></u>

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，我們並無任何銀行借款。於2020年8月31日(即編製本債項聲明的最近期實際可行日期)，我們並無任何未動用銀行融資。董事確認，本集團的債項自2020年8月31日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，我們並無於財務報表內確認的財務擔保合約分別約為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元、人民幣1,455百萬元及人民幣1,454百萬元，即就我們其中一間同系附屬公司獲授的銀行貸款向銀行提供的擔保金額。於2017年、2018年、2019年12月31日、2020年4月30日及2020年8月31日，該等銀行貸款的金額分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,482百萬元、人民幣1,456百萬元、人民幣1,455百萬元及人民幣1,454百萬元，由我們其中一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團持有的若干物業及我們若干存放於銀行的現金作抵押。截至本招股章程日期，我們所提供的有關擔保已解除。

我們目前並無涉及任何重大訴訟。除上文披露者外，於2020年8月31日(即債務聲明的最近期實際可行日期)，我們並無任何銀行貸款或其他借款，或任何已發行及發行在外或同意將發行的借貸資本、債務證券、銀行透支、承兌負債(正常商業票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債或與之相關的任何契諾。董事認確，本集團的或然負債自2020年8月31日起至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們過往透過內部資源撥付我們的營運。於2020年8月31日，我們有現金及現金等價物人民幣506.7百萬元，為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於多項因素，包括營運收入及擴展業務的資本開支。

全球發售完成後，我們預期以內部資源及全球發售的估計所得款項淨額為未來營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否撥付營運資金需求、償還債項及撥支其他責任視乎我們的未來營運表現及現金流量，而此乃受現行經濟情況、客戶消費水平及其他因素所規限，當中多項因素非我們所能控制。任何未來的重大收購或業務擴展或需額外資金，我們無法向閣下保證我們能夠按可接受的條款獲取有關資金，甚至能夠獲取有關資金。往績記錄期內，我們並無出現任何流動資金短缺。

#### 營運資金充足性

經計及本集團可獲取的財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及全球發售的估計所得款項淨額)後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們擁有充足的營運資金以應付本招股章程日期起至少未來12個月的需求。

## 財務資料

### 現金流量概要

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
營運資金變動前的					
經營現金流量	61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
營運資金及其他非流動					
資產增加／(減少)	3,248	(19,392)	936	(39,738)	(48,586)
已收利息	977	1,146	1,410	321	569
已付利息	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅	(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金淨額	61,011	70,320	259,405	13,664	27,714
投資活動(所用)／					
所得現金淨額	(196,261)	288,959	(14,947)	(11,007)	(123,263)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	27,507	(436,794)	(3,683)	(4,240)	102,250
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初的現金及現金等					
價物	361,248	253,505	175,990	175,990	416,765
年／期末的現金及現金等					
價物	253,505	175,990	416,765	174,407	423,466

### 與經營活動有關的現金流量

往績記錄期內，我們的經營活動所得現金流入主要來自提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務，而我們的經營活動現金流出主要來自(i)支付員工成本及分包成本；(ii)支付物料及服務採購；及(iii)支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能受日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素所重大影響，此因素亦為往績記錄期內各年度經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

### **截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣27.7百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣113.4百萬元，由已付所得稅人民幣37.6百萬元及營運資金減少人民幣48.6百萬元所抵銷。期內的營運資金減少主要由於(i)貿易應收款項因我們業務擴展而增加；(ii)其他應付款項及應計項目主要因支付員工成本及其他應付稅項而減少；部分由(iii)預付款項、按金及其他應收款項因關聯方結付而減少；(iv)合約負債增加所抵銷。

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣259.4百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣281.0百萬元，由已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金增加人民幣0.9百萬元所抵銷。年內的營運資金增加主要由於(i)其他應付款項及應計項目主要因應付關聯方款項增加而增加；(ii)貿易應付款項因業務擴展而增加；部分由(iii)貿易應收款項因業務擴展而增加所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣112.1百萬元，由已付所得稅人民幣23.4百萬元及營運資金減少人民幣19.4百萬元所抵銷。年內的營運資金減少主要由於(i)貿易應收款項因來自關聯方的貿易應收款項增加而增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加，因代表業主付款隨着業務擴展而增加，部分由(iii)其他應付款項及應計項目因業務擴展而增加所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣61.0百萬元，主要由於營運資金變動前的經營現金流量人民幣61.4百萬元，由已付所得稅人民幣4.5百萬元所抵銷。

### **與投資活動有關的現金流量**

往績記錄期內，我們的投資活動所得現金流入主要來自關聯方還款、出售物業、廠房及設備的所得款項及收購一家附屬公司所收購的現金，而我們的投資活動現金流出主要來自向關聯方作出的現金墊款、購買物業、廠房及設備及無形資產的付款，以及向一家聯營公司注資。

---

## 財務資料

---

### **截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣123.3百萬元，主要由於向關聯方作出現金墊款。

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣14.9百萬元，主要由於向關聯方作出的現金墊款，部分由關聯方還款及2019年收購一家附屬公司所收購的現金所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣289.0百萬元，主要由於償還關聯方墊款，部分由關聯方作出的墊款所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣196.3百萬元，主要由於關聯方作出的墊款，部分由購買物業、廠房及設備的付款所抵銷。

### **與融資活動有關的現金流量**

往績記錄期內，我們的融資活動所得現金流入主來自向關聯方償還現金墊款，而我們的融資活動現金流出主要來自關聯方提供的現金墊款及支付租賃合約。

### **截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣102.3百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

### **截至2019年12月31日止年度**

於2019年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3.7百萬元，主要來自償還現金墊款及支付租賃合約，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

### **截至2018年12月31日止年度**

於2018年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣436.8百萬元，主要來自向關聯方償還現金墊款，部分由關聯方提供的現金墊款所抵銷。

### **截至2017年12月31日止年度**

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，主要來自關聯方提供的現金墊款。

## 財務資料

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

下表載列於往績記錄期內產生的資本開支金額，包括與收購昱昱企業有關的資產：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	止四個月
		(以千計)		人民幣
添置：				
物業、廠房及設備	1,641	2,297	2,852	627
使用權資產	1,656	2,927	7,281	2,095
其他無形資產	2,726	—	100,316	—

我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。預期於2020年將產生的估計資本開支總額為人民幣8.1百萬元，主要來自購買物業、廠房及設備及無形資產。我們就2020年的資本開支的主要資金來源為經營現金流量。

#### 承擔

我們於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日並無任何重大資本承擔。

#### 關聯方交易

往績記錄期內，我們訂立若干關聯方交易。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一「會計師報告 — II 歷史財務資料附註 — 29.關聯方交易」。董事確認，該等交易乃按正常商業條款及公平基準進行，且並無對我們於往績記錄期內的經營業績帶來重大影響。

#### 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。



## 財務資料

### 上市開支

就全球發售產生的估計上市開支總額(包括包銷佣金)約為人民幣125.0百萬元(基於指示性發售價範圍中位數每股股份7.56港元,且假設超額配股權將不獲行使),佔全球發售所得款項總額約4.9%(假設發售價為7.56港元,即指示性發售價範圍中位數及於超額配股權獲行使前),其中(i)人民幣3.1百萬元及人民幣5.0百萬元已分別於2019年及截至2020年4月30日止四個月的合併損益表內扣除;(ii)約人民幣22.2百萬元預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益表內扣除;及(iii)約人民幣94.7百萬元預期將於上市後入賬為權益扣減。董事並不預期,我們的上市開支會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

董事謹此強調,上文所披露的估計上市開支金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認與上市有關的上市開支最終金額可基於審核及當時的變量及假設變動而予以調整。有意投資者應注意,本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期會蒙受非經常性上市開支的不利影響,且未必與本集團過往的財務表現進行比較。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率概要:

財務指標	於12月31日或截至12月31日止年度			於4月30日 或截至 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	資產回報率 <sup>(1)</sup>	4.6%	6.6%	11.6%
股本回報率 <sup>(2)</sup>	45.0%	49.8%	61.9%	54.9%
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.10	1.17	1.11	1.13
資產負債比率 <sup>(4)</sup>	0.90	0.84	0.80	0.79

附註:

- (1) 資產回報率按期內/年化利潤除以相應期初及期末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按期內/年化利潤除以相應期初及期末的平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關期末的流動資產總值除以相應期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債比率按截至相關期末的負債總額除以相應期末的資產總值計算。

### 資產回報率

我們的資產回報率由2017年的4.6%增加至2018年的6.6%及2019年的11.6%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。我們的資產回報率於截至2020年4月30日止四個月穩定維持於11.3%。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2017年的45.0%增加至2018年的49.8%及2019年的61.9%，主要由於我們業務擴充推動各年盈利增加。我們的股本回報率於截至2020年4月30日止四個月減少至54.9%，主要由於股本總額的增幅大於盈利能力的增幅所致。

### 流動比率

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的流動比率穩定維持於1.10倍、1.17倍、1.11倍及1.13倍。

### 資產負債比率

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們的資產負債比率穩定維持於0.90、0.84、0.80及0.79。

### 有關財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項及其他應收款項，乃直接來自其營運。我們有其他金融資產及負債，例如租賃負債。

我們的金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於盡量減低對我們財務表現有重大影響的風險的潛在不利影響。董事會審閱及同意管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

### 信貸風險

我們面臨與貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險。我們預期，由於現金及現金等價物及受限制現金存放於中國國有銀行或其他中型或大型上市銀行，故並無與之相關的重大信貸風險。我們的管理層並不預期會因該等對手方不履約而蒙受重大虧損。我們預期，與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項有關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內有較強能力履行合約現金流量責任。因此，於往績記錄期內就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項計提的減值撥備微不足道。由於我們的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無重大信貸集中風險。此外，我們持續監察應收款項結餘。

## 財務資料

### 流動資金風險

流動資金風險為我們因資金短缺而難以履行財務責任的風險。我們面臨的流動資金風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。我們的目標是在維持資金的持續性，以撥付營運資金需求及資金開支。

下表分析金融負債於往績記錄期各期末的到期情況(乃基於合約未折現付款)。

	應要求 人民幣	少於一年 人民幣	一年至 五年		總計 人民幣
			五年 人民幣 (以千計)	五年以上 人民幣	
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>
<b>於2018年12月31日</b>					
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,482,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,482,000</u>
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>

## 財務資料

	應要求	少於一年	一年至 五年	五年以上	總計
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
<b>於2019年12月31日</b>					
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,456,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,456,000</u>
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>
<b>於2020年4月30日</b>					
貿易應付款項	66,206	109,968	—	—	176,174
租賃負債	—	3,708	4,452	1,080	9,240
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債	985,760	170,015	—	—	1,155,775
就向一間同系附屬公司授出的銀 行貸款向銀行提供的財務擔保	<u>1,455,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,455,000</u>
	<u>2,506,966</u>	<u>283,691</u>	<u>4,452</u>	<u>1,080</u>	<u>2,796,189</u>

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或透過獲取足夠的融資額度取得資金，以應付我們的承擔。我們信納，本集團將能夠在正常業務過程中悉數應付在可見將來到期的財務責任。

### 股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、對我們派付股息的法定及合約限制，以及其他董事會認為相關的因素。

本公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。於2020年8月，本公司向於2020年8月28日營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東(即合景泰富及美和)宣派2020年中期股息人民幣200.0百萬元，將於2021年派付，股息資金來源為稅務登記程序完成後我們的中國附屬公司宣派的股息。我們將以本集團自中國業務營運產生的內部資金結清本公司宣派的2020年中期股息，而不會動用上市所得款項用於結清款項。母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及該股息宣派。倘股息獲計入，母公司擁有人應佔未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值將減至每股股份1.28港元(基於發售價每股股份7.00港元計算)或每股股份1.49港元(基於發售價每股股份8.13港元計算)。詳情請參閱「附錄二 — 未經審核備考財務資料 — A.未經審核備考經調整合併有形資產淨值」。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，宣派任何末期股息須獲股東批准。日後宣派及派付股息將視乎多項因素，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、資本需求及經濟展望。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及開曼群島公司法，包括(在若干情況下)須獲股東批准。

於2020年4月30日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 近期發展及並無重大逆轉

#### 我們的物業管理服務及商業營運服務的近期發展

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，我們與合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立新合約，以為總合約建築面積約1.4百萬平方米的九項住宅物業提供物業管理服務。我們亦與合景泰富集團訂立兩份新合約，以就總合約建築面積0.2百萬平方米提供商業物業管理營運服務。同期，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方新交付予我們管理的住宅物業及商業物業在管建築面積分別約為964,175平方米及61,934平方米。

自2020年4月30日起至最後實際可行日期，由於進一步多元化收入來源及減低對合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方的倚賴的持續努力，我們已根據第三方物業管理公司的分包安排訂立合約，為總合約建築面積約2.8百萬平方米的第三方物業發展商發展的12項住宅物業及四項商業物業提供清潔及園藝服務。我們相信，有關分包安排使我們可(i)按所服務的物業類別擴大我們的物業管理服務組合；(ii)更快速地擴展及增加我們的服務至其他住宅及商業物業；及(iii)倘任何該等物業的業主擬替換目前的物業管理服務供應商，鑒於我們經已為該等項目提供若干物業管理服務，故相比其他競爭對手享有競爭優勢，我們的服務範圍通常涵蓋清潔和園藝服務；有關合約的期限通常為一年，且我們通常會收取固定服務費，該費用應按預期的毛利率約25%每月支付，通常低於我們的住宅物業管理服務的毛利率。作為分包商，我們有責任採購本身的原材料並管理我們提供服務的員工。展望未來，我們將於適當時評估並於合適機會出現時訂立更多此類分包安排。

同期，我們同期亦贏得兩項投標，為總合約建築面積約97,000平方米的第三方物業發展商發展的商業物業提供物業管理服務。此外，我們已訂約為合約建築面積約136,000平方米的第三方物業發展商發展的一項商業物業提供商業營運服務。

於2019年12月31日，合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方有111個發展中的物業項目，總建築面積約為15.1百萬平方米。

往績記錄期後，為擴充業務，我們已訂立諒解備忘錄或正與賣方磋商以收購若干公司的股權。更多資訊見「豁免嚴格遵守上市規則的規定」。

### **2019冠狀病毒病爆發**

2019年即將結束時，一種新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病(2019冠狀病毒病)爆發，並迅速蔓延至全球，亦遍及中國。為應對疫情，中國主要城市以及其他國家及地區均實施旅遊限制等措施，以竭力遏止2019冠狀病毒病爆發。有關爆發導致我們於物業管理項目實施多項措施，防止疾病傳播或減低感染風險。我們持續監察2019冠狀病毒病爆發的情況及地方政府採取的各項監管及行政措施，以預防及控制疫情。

---

## 財務資料

---

於最後實際可行日期，中國政府解除若干措施，包括對武漢實施的旅遊限制。然而，疫情很可能對中國人民的生計及經濟造成不利影響。中國的物業市場或會由於(其中包括)物業建設延誤而受到不利影響。於最後實際可行日期，我們並無因中國物業市場的物業建設延誤而蒙受任何重大不利影響。物業市場的前景、經濟放緩及／或負面營商氣氛可能會間接影響物業管理市場，從而在短期內對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。然而，據仲量聯行所示，預期2019冠狀病毒病疫情對中國物業管理市場的長遠影響有限，因為(i)目前的在管建築面積及物業管理費水平不會受2019冠狀病毒病疫情影響，故現有中國物業管理市場的規模不大可能受影響；及(ii)儘管物業建設及銷售活動延誤，但自2020年第二季起已逐漸回復正常營運。直至最後實際可行日期為止，我們不知悉2019冠狀病毒病爆發對我們的財務報表構成任何重大不利影響。與2019年同期相比，截至2020年8月31日止八個月透過競標及報價(不包括透過收購取得的項目)交付予我們管理的住宅及商業物業總建築面積有所增加。此外，與截至2019年12月31日止年度相比，我們於截至2020年8月31日止八個月的平均物業管理費率保持穩定。截至2020年8月31日止八個月，我們的關鍵財務指標(包括收入及毛利)較2019年同期增加，毛利率及物業管理費收取率則保持穩定。倘在概率不大的情況下，基於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因，我們因2019冠狀病毒病被逼減少或中止部分業務營運，經估計我們僅於2020年8月31日的現有財務資源後，當中計及(i)停業期間並無錄得收入；(ii)我們於2020年8月31日的現金及現金等價物；(iii)不會動用任何銀行融資額度；(iv)全球發售所得款項淨額的5%(基於發售價範圍中位數每股發售股份7.56港元的發售價)將用作一般營運資金；(v)自2020年9月1日起12個月內就2019冠狀病毒病的政府補助；(vi)我們基於過往結算模式對2020年8月31日的應收賬款及應付賬款結算的審慎估計；及(vii)基於現有營運規模，我們對經營活動所用現金淨額的估計，包括維持基本營運所需的估計每月員工成本及其他相關開支，董事認為，本集團自2020年8月31日起約12個月可保持財務可行性。更多資訊見「業務 — 2019冠狀病毒病疫情的影響」。

自2020年4月30日起直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。據我們所深知，自2020年4月30日(即本集團編製最近期經審核合併財務資料日期)起直至本招股章程日期，我們的業務營運、我們營運所在的業務環境，以及我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

**未經審核備考經調整合併有形資產淨值**

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

**並無上市規則規定的額外披露**

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。



### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，見「業務 — 我們的策略」。

### 所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金及估計開支後，且假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股發售股份7.56港元（即本招股章程所載發售價範圍中位數），我們估計我們將收取的全球發售所得款項淨額約為2,755.5百萬港元。

假設發售價定於每股發售股份7.56港元（即指示性發售價範圍中位數），我們擬將全球發售所得款項淨額用於下列用途。

- 約60%或1,653.3百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理營運服務市場的業務規模及增加市場份額，其中，(i)約35%或964.4百萬港元將用於收購或投資於住宅物業管理服務供應商，以擴大住宅管理業務的規模，並擴展住宅管理服務組合；(ii)約15%或413.3百萬港元將用於收購或投資於商業及其他非住宅物業管理服務供應商，如管理學校、醫院及政府樓宇等公共設施的供應商，以強化我們服務非住宅物業的能力，並豐富我們的服務組合；及(iii)約10%或275.5百萬港元將用於收購提供物業管理相關服務的公司，如保安、清潔、園藝及維修服務，以優化我們的業務結構及實現協同效應。

於最後實際可行日期，我們並無物色任何動用全球發售所得款項淨額的收購或投資目標。我們評估潛在投資或收購時，對準符合以下準則的公司，且我們擬收購該等目標的大部分權益：

- (i) 就住宅物業管理服務供應商而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)具豐富物業管理業務經驗的管理團隊；(b)管理的物業組合主要包括住宅物業及服務式公寓；(c)總在管建築面積不少於三百萬平方米；(d)年收入不少於人民幣30.0百萬元；(e)平均淨利潤率達8.0%以上；(f)具備五至十年的良好往績記錄（包括盈利能力及法律合規）；及(g)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。

## 未來計劃及所得款項用途

- (ii) 就商業及其他非住宅物業管理服務供應商而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)具豐富物業管理及商業營運服務業務經驗的管理團隊；(b)管理的物業組合主要包括商業物業(如購物商場及寫字樓)及非住宅物業(如學校、醫院及政府大樓)；(c)總在管建築面積不少於一百萬平方米；(d)年收入不少於人民幣30.0百萬元；(e)平均淨利潤率達12.0%以上；(f)具備五至十年的良好往績記錄(包括盈利能力及法律合規)；及(g)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。
- (iii) 就提供物業管理相關服務的公司而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)於多個城市提供服務，具相當規模；(b)平均淨利潤不少於人民幣5.0百萬元；(c)該物業管理相關服務與我們的主要業務活動產生協同效應；(d)品牌質量優良、具備五至十年的良好往績以及具豐富物業管理行業經驗的能幹管理團隊；及(e)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。我們計劃投資或收購的物業管理相關服務供應商將為下游服務供應商，如保安服務、清潔服務以及維修及維護服務的供應商。我們相信，投資或收購該等供應商將產生協同效應，使我們能夠提升供應商甄選程序的效率及更有效地控制成本。

我們有意進一步鞏固我們在大灣區的領導地位，拓展我們的地域覆蓋至長三角地區、京津冀城市群、長江沿岸主要城市及得益於西部大開發的中國城市。據仲量聯行所示，物業管理行業極為分散，於2019年業內約有130,000名物業管理服務供應商。據仲量聯行告知，市場內有超過600間住宅物業管理服務供應商符合我們對總在管建築面積不少於三百萬平方米及年收入不少於人民幣30.0百萬元的準則，此外，市場內有超過670間商業物業管理服務供應商符合我們對總在管建築面積不少於一百萬平方米及年收入不少於人民幣30.0百萬元的準則。因此，董事相信，我們的甄選準則符合行業慣例，市場內有足夠數目的合適目標公司可供我們進行上述擴展計劃。鑒於中國市場內有合適的目標公司，我們相信，我們能夠在透過投資及收購將業務拓展至特選地區，鞏固區內的地位及增加市場份額。我們擬利用品牌知名度及資訊科技能力，將我們的成功複製至目標公司。我們亦計劃設立嚴謹的審批系統及程序，以審閱目標公司、盡職審查結果，以及投資建議及批准，確保有關投資

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

或收購符合我們的擴展策略。估計該等建議投資或收購將於一至三年內完成，詳細時間框架將視乎潛在目標的實際情況而定，包括其業務規模及我們計劃收購或投資的股份比例。假設本公司按定於發售價範圍中位數之發售價收取全球發售所得款項淨額以進行建議策略性收購，而所有該等收購將會落實及大致於2021年12月31日前完成，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及由第三方物業發展商開發的物業之估計在管建築面積將分別佔我們截至2021年12月31日的估計總在管建築面積約41.4%及58.6%。我們由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及由第三方物業發展商開發的物業產生物業管理服務的估計收入將分別佔我們截至2021年12月31日止年度的估計總收入約58.3%及41.7%。上述資料乃基於管理層現時的預期而編製，受多項風險、假設及不確定因素所影響。

- 約25%或688.9百萬港元將用於升級智能服務系統及增加其覆蓋範圍，以進一步提升我們的營運效率及服務質量，其中，(i)約15%或413.3百萬港元將用於購買及升級硬件、設立智能終端設備及物聯網平台，包括升級「車管雲」系統、「駿天眼」系統及設施遠程監察及營運管理系統及增加其覆蓋範圍，以提升數碼化及智能管理服務質素。就「車管雲」系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣123.7百萬元。該成本金額已計及(i)開發「車管雲」系統的歷史平均每個項目之成本約人民幣230,000元，其中包括硬件成本、泊車會員系統開發成本及維護成本；(ii) 現有有待進行該等系統升級的項目數目；(iii)合景泰富集團預期於2021年至2023年交付並將安裝「車管雲」系統的項目數目；及(iv)將「車管雲」系統與物聯網平台整合的估計成本。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們期望(a)逐步以無人出入管制取代人手出入管制，可幫助節省勞工成本及改善效率。我們預期每年每項目可節省勞工成本約人民幣67,000元；及(b)增加支援多種付款方式，有助提升客戶體驗。「車管雲」系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為56.8%，我們日後

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

擬達到100%的覆蓋率。就「駿天眼」系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣122.6百萬元。該成本金額已計及(i)開發「駿天眼」系統的歷史平均每個項目之成本約人民幣222,000元，其中包括硬件成本、雲端平台租金及維護成本；(ii)現有有待進行該等系統升級的項目數目；及(iii)合景泰富集團預期於2021年至2023年交付並將安裝「駿天眼」系統的項目數目。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們將有能力遙距監察我們在管小區、購物商場及寫字樓內的關鍵位置(例如正門)，並於偵測到異常情況時實時向ERP系統發出警示，有助我們改善管理效率及服務質素。「駿天眼」系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為20.8%，我們日後擬達到100%的覆蓋率。就設備遙距監察及營運管理系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣84.6百萬元。該成本金額已計及(i)實行設施遙距監察及營運管理系統的歷史每平方米平均成本約人民幣1.25元，其中包括硬件成本、雲端平台租金及維護成本；及(ii)基於我們業務規模的增長和合景泰富集團自2021年至2023年將交付的預計建築面積，預期設施遙距監察及營運管理系統將覆蓋上述的建築面積。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們相信，我們將有能力更好地實時監察設備及設施的績效，提升能源消耗水平，從而增加其服務年期及改善營運質量及效率。設施遠距監察及營運管理系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為12.9%，我們日後擬達到100%的覆蓋率；及(ii)約10%或275.5百萬港元將用於進一步發展及升級智能服務系統，該系統將與其他服務結合，以進一步提升我們的營運效率及服務質素，主要包括建立大數據平台，旨在集中管理我們業務過程中使用的各種系統，致力優化業務營運及提升效率。就系統升級獲分配所得款項的分配基礎主要考慮以下各項的成本：(i)採購物聯網平台軟件；(ii)建立基礎設施，如大屏幕數據視覺化中心，此中心利用商業智能工具進行數據分析；(iii)為我們現時及未來管理的物業應用人臉識別技術；(iv)整合從我們現時及未來管理物業收集的數據；及(v)整合我們業務營運過程中使用的各種資訊科技系統，如ERP系統、設施管理系統及「一合」應用程式。大數據平台的數據源自「車管雲」系統及「駿天眼」系統。我們亦計劃自其他來源獲得數據，其中包括ERP系統、設施管理系統及「一合」應用程式。透過數據分析，我們將能夠分析住戶需求，並根據在管住宅小區的人口統計資料為住戶提供個人化增值服務。此外，藉升級智能服務系統及達致更高覆蓋率，我們將有力收集更多數據作

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

分析，繼而讓我們(i)在提供增值服務方面發掘更多商機；及(ii)協助高級管理層迅速高效地辨識關鍵趨勢，並通過調整所提供的增值服務作出應對。估計該等科技升級將於一至三年內完成。

- 約10%或275.5百萬港元將用於進一步豐富增值服務，其中，(i)約5%或137.8百萬港元將用於與提供互補社區產品及服務的公司合作，包括提供食品、雜貨及家居商品的第三方供應商，以及清潔、管家及洗衣服務供應商，以為住戶提供更好的客戶體驗；及(ii)約5%或137.8百萬港元將用於組建一支專責團隊，利用大數據科技探索潛在市場需求，從而進一步發展及推廣增值服務，例如，倘我們發現社區內有大量有小孩或青少年的家庭，我們將向該社區的住戶推薦家庭旅遊方案或遊學團方案。估計該等發展計劃將於一至三年內完成。
- 約5%或137.8百萬港元將用於一般業務用途及營運資金。我們預期營運資金需求將由於內生增長以及策略性收購及投資計劃而增加。

倘發售價釐定為高於或低於估計發售價範圍中位數，或超額配股權獲行使，上述所得款項分配將按比例作出調整。

倘發售價定於每股發售股份8.13港元(即本招股章程所載發售價範圍上限)，且假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約2,966.4百萬港元。

倘發售價定於每股發售股份7.00港元(即本招股章程所載發售價範圍下限)，且假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約2,548.3百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金及估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約388.4百萬港元(假設發售價為每股股份7.00港元，即建議發售價範圍下限)至451.1百萬港元(假設發售價為每股股份8.13港元，即建議發售價範圍上限)。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額存作短期活期存款。倘我們用於上述用途的所得款項或我們將用作一般企業用途的所得款項金額有任何變動，我們將作出適當公告。

我們估計，假設超額配股權獲悉數行使及假設發售價為每股股份7.56港元（即本招股章程封面所載發售價範圍中位數），經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金及估計開支後，我們自全球發售收取的所得款項淨額約3,175.0百萬港元。倘發售價定為指示性發售價範圍上限，即每股股份8.13港元，則我們自全球發售收取的所得款項淨額約為3,417.5百萬港元。倘發售價定為指示性發售價範圍下限，即每股股份7.00港元，則我們自全球發售收取的所得款項淨額約為2,936.8百萬港元。

### 基石配售

我們與下文所列基石投資者(「**基石投資者**」)已訂立基石投資協議(「**基石投資協議**」)，據此，基石投資者同意在若干條件下，按發售價認購以合共120百萬美元(或按1.00美元兌7.7500港元匯率計算等同約930.0百萬港元)可購買的若干數目發售股份(向下湊整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位)(不計及經紀費用、證監會交易徵費及聯交所交易費)(「**基石配售**」)。

假設發售價為每股股份7.00港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限)，基石投資者將認購的發售股份總數將為132,854,000股發售股份，佔發售股份的約34.65%及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額約6.58%(假設超額配股權不獲行使)。

假設發售價為每股股份7.56港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，基石投資者將認購的發售股份總數將為123,013,000股發售股份，佔發售股份的約32.09%及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額約6.10%(假設超額配股權不獲行使)。

假設發售價為每股股份8.13港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的上限)，基石投資者將認購的發售股份總數將為114,386,000股發售股份，佔發售股份的約29.84%及佔緊隨全球發售完成後我們已發行股本總額約5.67%(假設超額配股權不獲行使)。

據本公司盡悉，(i)各名基石投資者並非現時股東，且獨立於本公司、關連人士以及彼等各自的聯繫人；(ii)我們透過合景泰富的業務營運(就中國聯塑而言)或在包銷商引介下結識各基石投資者；(iii)各基石投資者預期會以其內部資源撥付各自的基石投資額；(iv)基石投資者(除嘉實、中國聯塑及奧陸資本外)根據基石配售認購發售股份並非直接或間接由本公司、我們任何董事、本公司高級行政人員、我們現時任何股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人出資；(v)各名基石投資者(除嘉實、中國聯塑及奧陸資本外)正作出獨立的投資決定，概無基石投資者慣於接受本公司核心關連人士、本公司、我們任何董事、本公司高級行政人員、我們任何現時股東、或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人的指示進行發售股份的收購、出售、投票或其他處置；(vi)本公司與各基石投資者並無訂立附屬協議或安排，亦無因或就有關彼等投資本公司而獲授任何直接或間接利益；及(vii)任何基石投資者並無且不會獲得任何優惠待遇。

---

## 基石投資者

---

基石投資者將根據國際發售收購發售股份，而發售股份屬國際發售的一部份。根據上市規則第8.24條，基石投資者將認購的發售股份在各方面將與其他已發行繳足發售股份享有同等權利，並將計入本公司公眾持股量。基石投資者不會認購全球發售項下的任何發售股份（根據各自基石投資協議的除外）。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會於本公司有任何董事會代表，而基石投資者亦不會成為本公司主要股東。

各名基石投資者根據基石配售認購發售股份的投資額將於上市日期上午八時正（香港時間）或之前支付。基石投資者認購的發售股份將於上市日期交付，前提為須先妥善支付款項。按照本公司、聯席代表、相關的聯席全球協調人（如適用）與基石投資者（不包括 Hillhouse Capital、Orchid China及LMA SPC）訂立的基石投資協議，本公司、聯席代表與相關的聯席全球協調人（如適用）有絕對酌情權決定和通知有關基石投資者，該等基石投資者認購的全部或任何部份股份將遲於上市日期的日期（「延後的交付日期」）交付，惟延後的交付日期將不遲於超額配股權可行使最後一日起三個營業日。於最後實際可行日期，預計將延後向基石投資者（Hillhouse Capital、Orchid China及LMA SPC除外）交付發售股份。延後交付安排旨在促成國際發售的超額分配以及穩定價格經辦人實行的穩定價格措施。

如香港公開發售出現超額認購情況，基石投資者認購的發售股份數目或會因國際發售與香港公開發售之間的股份重新分配而受到影響。如香港公開發售的股份總需求處於本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述的情況，各名基石投資者認購的發售股份數目會按比例遞減，以滿足香港公開發售項下的公眾需求。

### 基石投資者

基石投資者就基石配售提供以下有關基石投資者的資料。本公司經全球發售的包銷商介紹和安排認識每名基石投資者。盡董事所悉，預計各名基石投資者將利用其內部資源支付和清償其投資金額。

### Hillhouse Funds

Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.（「**Hillhouse Funds**」）是根據開曼群島法例成立的有限合夥企業。Hillhouse Capital Advisors, Ltd.（「**Hillhouse Capital**」）是Gaoling Fund, L.P.的唯一投資經理及YHG Investment, L.P.的普通合夥人。



---

## 基石投資者

---

Hillhouse Capital於2005年成立，是一家由投資專家及營運主管組成的環球企業，專注於建立及投資於實現可持續增長的優質商業特許經營權。獨立的專有研究和行業專長結合世界一流的營運和管理能力，是Hillhouse Capital投資方式的關鍵。Hillhouse Capital與卓越的企業家和管理團隊合作創造價值，一向重視創新及技術轉型。Hillhouse Capital於不同股權階段投資於醫療保健、消費、TMT、先進製造、金融及商業服務行業的公司。Hillhouse Capital及其集團成員公司代表大學捐贈基金、基金會、主權財富基金及家族財富管理公司等機構客戶管理資產。

### Orchid China及LMA SPC

Orchid China Master Fund Limited (「Orchid China」) 於開曼群島註冊成立，由Orchid China Management (Cayman) Limited (「Orchid China Management」) 管理。Orchid China於2008年成立，主要投資於證券在聯交所及其他主要證券交易所上市的公司，尤其挑選消費品及服務、科技及互聯網板塊。Orchid China Management為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司。Orchid China Management負責代其客戶(如管理多項基金的基金、家族財富管理公司及高淨值資產人士)管理資產。

MAP 164 Segregated Portfolio為開曼群島註冊成立的獨立投資組合公司LMA SPC旗下的獨立投資組合。MAP 164 Segregated Portfolio由Lighthouse Investment Partners, LLC管理，該公司為在美國證券交易所註冊的投資顧問。MAP 164 Segregated Portfolio已與Orchid China Management訂立投資顧問協議以管理其資產。

### 嘉實

嘉實國際投資有限公司 (「嘉實」) 於香港註冊成立、持牌在香港進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第九類(提供資產管理)受證券及期貨條例監管活動的公司，主要經營合併收購、股權投資及投資顧問業務。嘉實為嘉實基金管理有限公司 (「嘉實基金管理」) 的全資附屬公司，嘉實基金管理為按管理資產計中國最大機構資產管理人之一，服務機構客戶及八千萬戶零售客戶。

嘉實的多名聯繫人為合資格合景泰富股東。根據按於記錄日期每持有兩股合景泰富股份獲得一股股份的基準向合資格合景泰富股東作出分派，該等聯繫人於分派後將持有本公司合共1,640,140股股份，佔緊隨全球發售完成後我們經擴大股本的0.08% (不計及行使超額配股權)。鑒於嘉實作出的基石投資，嘉實已承諾，其將促使其聯繫人不申請任何優先發售項下的預留股份。

### 雪湖資本

Snow Lake China Master Fund, Ltd. (「雪湖」) 為根據開曼群島法例成立的獲豁免公司。雪湖資本(香港)有限公司(「雪湖資本」) 為香港註冊成立公司，身份為雪湖的投資經理。雪湖資本與其聯繫人為2009年成立的亞洲另類投資管理公司，採取長遠基礎投資手法，利用其內部自營研究能力及自律投資手法，精選高質量的業務作前瞻性的管理。雪湖資本主要投資行業包括TMT、消費、醫療、金融服務及房地產領先企業。雪湖資本主要為全球機構客戶管理資本，包括捐贈基金、基金會、主權財富基金及退休金。

### Valliance

The Valliance Fund (「Valliance」) 為根據開曼群島法律成立的獲豁免公司。Valliance Asset Management Limited (「VAML」) 為香港證券及期貨事務監察委員會的持牌資產管理公司，現為Valliance的投資經理。VAML使用深度價值和由下而上的投資方針，配合詳細的研究和高度自律的投資程序，代不同的機構客戶從全球多種基金中挑選組合投資。李琳先生為VAML的創辦人，自成立以來，李琳先生一直擔任VAML的投資總裁。

### 中國聯塑

中國聯塑集團控股有限公司(「中國聯塑」，連同其附屬公司統稱「中國聯塑集團」) 是中國領先的大型建材家居產業集團。其於聯交所主板上市(股份代號：2128)。中國聯塑是恒生綜合指數成份股中型股之一，並可透過香港聯交所滬港通及深港通進行交易。此外，中國聯塑於2019年11月獲正式納入為MSCI中國指數成份股。中國聯塑集團提供的產品及服務包括塑料管道、建材及室內裝修、環境保護，並營有一個供應鏈服務平台。中國聯塑集團提供過萬種產品，應用行業包括室內裝修、民用建設、城市供水、渠務、電力傳輸、電訊、燃氣供應、消防、環保、建築及殖魚業。中國聯塑根據基石投資協議認購發售股份一事毋須經中國聯塑的股東批准。自2017年起，中國聯塑集團一直向合景泰富集團及其關連實體供應建材。

中國聯塑一名聯繫人為合資格合景泰富股東。根據按於記錄日期每持有兩股合景泰富股份獲得一股股份的基準向合資格合景泰富股東作出分派，該聯繫人於分派後將持有本公司合共11,006,250股股份，佔緊隨全球發售完成後我們經擴大股本的0.55% (不計及行使超額配股權)。鑒於中國聯塑作出的基石投資，中國聯塑已承諾，其將促使其聯繫人不申請任何優先發售項下的預留股份。

### 奧陸資本

奧陸資本有限公司(「奧陸資本」)為OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP(「奧陸基金」)的授權代理人兼投資經理，而奧陸基金為Oscar and Partners Capital (Cayman) SPC的獨立投資組合，Oscar and Partners Capital (Cayman) SPC為根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司並登記為獨立投資組合公司。

奧陸資本為香港註冊成立的有限公司，屬持牌在香港進行第四類(就證券提供意見)及第九類(提供資產管理)受證券及期貨條例監管活動的公司，惟限於(i)只能向專業投資者(定義見證券及期貨條例)提供服務及(ii)不得持有客戶資產(定義見證券及期貨條例)。奧陸資本負責管理奧陸基金及相關獨立投資組合的資產投資、銷售及再投資，並在管理協議的條款規限下，根據董事的整體控制及監督下，對其擁有全權酌情投資管理權。

奧陸資本為一名合資格合景泰富股東。根據按於記錄日期每持有兩股合景泰富股份獲得一股股份的基準向合資格合景泰富股東作出分派，奧陸資本於分派後將持有本公司合共2,890,000股股份，佔緊隨全球發售完成後我們經擴大股本的0.14%(不計及行使超額配股權)。鑒於其作出的基石投資，奧陸資本已承諾其將不會申請任何優先發售項下的預留股份。

### Aspex

Aspex Master Fund(「Aspex」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，以私募投資基金形式營運，由Aspex Management (HK) Limited管理。Aspex的投資目的為透過從下至上、精細研究、以基礎為動力的股權投資策略，在中長線達至可觀的絕對回報，主攻以泛亞地區為基地或於該地具有重大曝光率的公司。Aspex的最終實益擁有人為一名屬本公司獨立第三方的人士。該名人士為證券及期貨條例下的持牌代表及負責人員，加入Aspex前任職一家國際基金公司的執行董事總經理及亞洲證券主管，負責(其中包括)監督全公司的亞洲股權及私人投資。

# 基石投資者

下表載列有關基石配售的詳情：

基石投資者	投資總額 (百萬美元)	港元等值 (百萬港元)	將認購發售 股份數目	假設超額配股權不獲行使			假設超額配股權獲悉數行使		
				佔發售股份概約 百分比	佔國際發售股份 概約百分比	估緊隨全球發售 完成後本公司股權 概約百分比	佔發售股份 概約百分比	佔國際發售股份 概約百分比	估緊隨全球發售 完成後本公司股權 概約百分比
假設發售價每股股份7.00港元(即指示性發售價範圍下限)									
Hillhouse Funds	50.0	387.5	55,357,000	14.44%	16.04%	2.74%	12.56%	13.75%	2.67%
Orchid China及 LMA SPC	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
嘉實	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
雪湖資本	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
Valliance	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
中國聯塑	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
奧陸資本	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
Aspex	10.0	77.5	11,071,000	2.89%	3.21%	0.55%	2.51%	2.75%	0.53%
<b>總計</b>	<b>120.0</b>	<b>930.0</b>	<b>132,854,000</b>	<b>34.65%</b>	<b>38.50%</b>	<b>6.58%</b>	<b>30.13%</b>	<b>33.00%</b>	<b>6.40%</b>
假設發售價每股股份7.56港元(即指示性發售價範圍中位數)									
Hillhouse Funds	50.0	387.5	51,256,000	13.37%	14.85%	2.54%	11.63%	12.73%	2.47%
Orchid China及 LMA SPC	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
嘉實	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
雪湖資本	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
Valliance	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
中國聯塑	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
奧陸資本	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
Aspex	10.0	77.5	10,251,000	2.67%	2.97%	0.51%	2.33%	2.55%	0.49%
<b>總計</b>	<b>120.0</b>	<b>930.0</b>	<b>123,013,000</b>	<b>32.09%</b>	<b>35.65%</b>	<b>6.10%</b>	<b>27.90%</b>	<b>30.56%</b>	<b>5.93%</b>
假設發售價每股股份8.13港元(即指示性發售價範圍上限)									
Hillhouse Funds	50.0	387.5	47,662,000	12.43%	13.81%	2.36%	10.81%	11.84%	2.30%
Orchid China及 LMA SPC	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
嘉實	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
雪湖資本	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
Valliance	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
中國聯塑	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
奧陸資本	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
Aspex	10.0	77.5	9,532,000	2.49%	2.76%	0.47%	2.16%	2.37%	0.46%
<b>總計</b>	<b>120.0</b>	<b>930.0</b>	<b>114,386,000</b>	<b>29.84%</b>	<b>33.15%</b>	<b>5.67%</b>	<b>25.94%</b>	<b>28.42%</b>	<b>5.51%</b>

附註：

- 按「有關本招股章程及全球發售的資料 — 匯率換算」所述1.00美元兌7.7500港元的匯率計算。有關基石投資者的實際投資金額或因有關基石投資協議規定所用的實際匯率而有所改變。
- 向下湊整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位。

### 完成條件

各名基石投資者根據各自的基石投資協議認購發售股份的責任受限於(其中包括)以下完成條件：

- (i) 包銷協議不遲於其指定的日期及時間訂立、生效及成為無條件(根據各自的原有條款或其後經訂約方協議豁免或修訂)，且包銷協議均未終止；
- (ii) 本公司與聯席代表(代表包銷商)協定發售價；
- (iii) 上市委員會已批准股份(包括基石配售項下的股份以及授出其他適用豁免及批准)上市及買賣，而有關批准、許可或豁免於股份在聯交所開始買賣前並未撤回；
- (iv) 政府機構(定義見相關基石投資協議)並無制定或頒佈法律(定義見相關基石投資協議)，有關法律禁止完成全球發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄權的法院並無發出生效的命令或禁令阻止或禁止完成該等交易；及
- (v) 相關基石投資者於有關基石投資協議中所作的各項聲明、保證、承諾及確認於所有重大方面均屬準確及真實且在任何重大方面無誤導成分，且相關基石投資者並無嚴重違反有關基石投資協議。

### 基石投資者的限制

各名基石投資者已同意，未經本公司、聯席代表、聯席保薦人與相關的聯席全球協調人(如適用)事先書面同意，其不會於上市日期起計六個月內(「**禁售期**」)任何時間直接或間接(i)以任何方式處置(定義見有關基石投資協議)其根據有關基石投資協議購買的任何發售股份或於持有任何發售股份的任何公司或實體的權益，惟若干有限情況除外，如將之轉讓予其任何全資附屬公司將受有關基石投資者相同責任所限(包括禁售期限限制)；(ii)允許其本身於最終實益擁有人層面進行控制權轉移(定義見證監會頒佈公司收購、合併及股份購回守則)；或(iii)直接或間接訂立具任何上述交易相同經濟效益的任何交易。

### 香港包銷商

農銀國際證券有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司  
中國國際金融香港證券有限公司  
瑞士信貸(香港)有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司  
中信里昂證券有限公司  
克而瑞證券有限公司  
香江證券有限公司

### 包銷

香港公開發售由香港包銷商於有條件的基礎上悉數包銷。國際發售則預期由國際包銷商悉數包銷。

全球發售包括初步提呈發售38,340,000股香港發售股份之香港公開發售及初步提呈發售345,044,000股國際發售股份之國際發售，在上述各情況下可根據「全球發售的架構」一節所述基準進行調整。

### 包銷協議及開支

#### 香港公開發售

##### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及申請表格載列的條款並在其條件規限下初步按發售價提呈發售38,340,000股股份(可予重新分配)，以供透過香港公開發售之方式認購。

待(i)上市委員會批准股份上市及買賣；(ii)國際包銷協議已簽訂及成為無條件；及(iii)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商各自及非共同同意根據本招股章程及有關申請表格的條款及條件，申請或促使他人申請現正根據香港公開發售提呈發售而未獲認購的其各自部分的香港發售股份。

##### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，聯席代表(為彼等本身及代表香港包銷商)及聯席保薦人可全權酌情向本公司發出口頭或書面通知即時終止香港包銷協議：

(a) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (i) 於或影響香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、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管轄區(統稱「**相關司法管轄區**」)的任何地方、國家、地區或國際事件、一連串不可抗力性質事件或情況(包括但不限於任何政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疾病爆發、停工、經濟制裁、罷工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論是否已經宣戰)、天災或恐怖活動)；或
- (ii) 在任何相關司法管轄區或影響任何司法管轄區的地方性、全國性、地區性或國際性的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場，或港元價值與美元掛鈎的系統的變動或港元或人民幣之幣值兌任何外幣的重大變動)的任何變動，或涉及潛在變動的任何發展，或任何事件或連串事件，而其可能導致或代表涉及潛在變動的任何變動或發展；或
- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣任何中斷、暫停或限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；或
- (iv) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機關實施)、紐約(於聯邦或紐約州層面或其他主管政府機關實施)或其他相關司法管轄區全面暫停商業銀行活動，或於任何相關司法管轄區的商業銀行或外匯交易或證券結算或清算服務、程序或事項的任何中斷；或
- (v) 於任何相關司法管轄區或影響任何相關司法管轄區任何法院或其他主管監管機關頒佈任何新法律或涉及現有法律或其詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (vi) 於任何相關司法管轄區或影響任何相關司法管轄區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或潛在變動(包括但不限於港元價值與美元掛

- 鈎的系統的變動或美元、港元或人民幣兌任何外幣重大貶值)或實施任何外匯管制；或
- (vii) 本集團任何成員公司或任何董事(不包括獨立非執行董事)遭受或面臨任何第三方的重大訴訟或申索；或
- (viii) 本公司主席或行政總裁離任；或
- (ix) 本集團整體及／或本集團任何成員公司(具重大業務營運)的資產、負債、狀況、業務、前景(財務或其他方面)、盈利、利潤、虧損或財務或貿易狀況有任何重大不利變動或潛在重大不利變動；或
- (x) 任何相關司法管轄區之監管機關或監管機構或組織對本集團任何成員公司或任何董事(不包括獨立非執行董事)展開任何調查或其他行動或公佈其有意對其展開調查或採取其他行動；或
- (xi) 本集團任何成員公司或任何董事於任何重大方面違反公司條例、證券及期貨條例、中國公司法或上市規則；或
- (xii) 本招股章程(或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xiii) 本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會之任何規定或要求而發行或被要求發行任何本招股章程、申請表格、初步發售通函或發售通函或有關提呈及出售股份的其他文件之補充文件或修訂；或
- (xiv) 任何變動或涉及潛在變動的發展可導致本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險作實；或
- (xv) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還安排或就本集團任何成員公司清盤通過任何決議案或委任臨時清盤人、接管人或經理人接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或
- (xvi) 任何董事(不包括獨立非執行董事)被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或



---

## 包 銷

---

(xvii) 由任何相關司法管轄區或為其以任何方式向本集團任何成員公司直接或間接地施加經濟制裁；或

(xviii) 任何債權人有理據下要求償還或繳付本集團任何成員公司之任何未到期債項，

就此，按照聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)個別或整體的全權酌情意見：

(A) 已經或將或可能對本集團整體資產、負債、業務、一般事項、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或環境(財務或其他)或本集團表現造成重大不利影響；或

(B) 對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度已經有或將有或可能有重大不利影響；或

(C) 令或將會或可能令繼續進行全球發售或推銷全球發售或按本招股章程、申請表格、正式通知、初步發售通函或發售通函項下條款及擬採用方式交付發售股份變為不智或不宜或不切實可行；或

(D) 已經或將會或可能產生影響令香港包銷協議(包括包銷)任何部分不能夠遵照其條款進行或阻止或延誤根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款；或

(b) 倘聯席代表注意到以下情況：

(i) 發售文件(定義見香港包銷協議)及／或本公司或代表本公司就香港公開發售及優先發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其補充或修訂)所載的任何陳述在任何重大方面屬或成為失實、不完整、不準確或具誤導成分，或發售文件(定義見香港包銷協議)及／或本公司或代表本公司就全球發售而刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其補充或修訂)所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或

(ii) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股章程刊發日期前已發生或被發現，而無於發售文件(定義見香港包銷協議)披露，將構成重大遺漏；或

---

## 包 銷

---

- (iii) (a)本公司及控股股東重大違反於香港包銷協議或國際包銷協議作出的任何陳述、保證、承諾或條文(聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、香港包銷商或國際包銷商之任何違反除外)，或(b)本公司及控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議(如適用)作出的任何陳述、保證及承諾於任何重大方面屬(或於複述時將成為)失實、不正確、不完整或具誤導成分；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏導致或可能導致本公司及控股股東根據香港包銷協議項下本公司及控股股東作出的彌償保證負上任何重大責任；或
- (v) 本公司因任何理由被監管機關禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售股份(包括超額配股權股份)；或
- (vi) 於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」所述任何專家於招股章程刊發前撤回各自的同意書(聯席保薦人除外)，撤回同意於本招股章程載入其報告、函件及／或法律意見(視乎情況而定)及按其出現之處各自的形式及涵義引述其名稱；或
- (vii) 聯席代表全權酌情斷定對本集團任何成員公司整體的資產、業務、一般事項、管理、股東權益、溢利、虧損、物業、經營業績、狀況或條件(財務及其他)或前景的任何重大不利變動或潛在重大不利變動；或
- (viii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕授出或拒絕同意授出或不批准(受慣常條件規限除外)股份於主板上市及買賣，或倘已授出批准，而該批准其後遭撤回、註銷、有所保留(按慣常條件除外)、回收或扣留；或
- (ix) 本公司已撤回發售文件(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (x) 累計投標程序的大部分訂單已遭撤回、終止或取消或任何基石投資者作出的投資承諾遭撤回、終止或取消或任何基石投資者未能履行其於相關協議項下的責任；或
- (xi) 借股協議並未根據其條款及相關適用法律而正式獲批、妥為執行及交付，或其遭單方面終止。

## 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，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，我們不會再發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就有關發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行會否自上市日期起計六個月內完成)，惟根據資本化發行、全球發售、行使超額配股權及／或根據上市規則第10.08條所規定之情況除外。

### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行、全球發售及行使超額配股權及根據全球發售借出任何股份外，其將不會並將促使有關登記持有人不會：

- (a) 自於本招股章程披露其於本公司股權的參考日期起至上市日期起計六個月屆滿之日止的期間內，出售或訂立任何協議出售其於本招股章程所示其為實益擁有人的本公司任何證券，或以其他方式就上述證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所指期間屆滿之日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售或訂立任何協議上文(a)段所提述的本公司任何證券，或以其他方式就該等證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或於該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後其不再為一組控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註2規定，條文不得妨礙控股股東利用其擁有的股份作為向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)真正商業貸款的抵押品(包括抵押或質押)。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東向我們及聯交所進一步承諾，於本招股章程披露其於本公司股權的參考日期起至上市日期起滿12個月當日止期間：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的本公司任何證券，其會立即將有關質押或抵押事宜連同所質押或抵押的該等本公司證券數目告知本公司；及

- (b) 倘其接到質權人或承押人的指示(口頭或書面)，指任何質押或抵押的本公司證券將出售，其會立即將該等指示告知本公司。

我們已向聯交所表示同意並承諾，我們將於接獲任何控股股東告知上述事項(如有)後即時知會聯交所，並儘快按上市規則以公告方式公開披露有關事項。

### 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，除根據資本化發行、全球發售、行使超額配股權及根據上市規則以其他方式准許之股份發行外，自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月屆滿當日止期間(包括當日)(「首六個月期間」)，我們已分別向聯席保薦人、聯席代表、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，除非符合上市規則的規定，否則若未經聯席保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意，我們不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券，或上述各項的任何權益(包括可轉換、交換或行使以換取或代表收取本公司任何股份或其他股本證券，或可購買本公司任何股份或其他股本證券的任何認股權證或其他權利)，或就此或同意就此設立產權負擔，或就發行存託憑證向存託機構寄存本公司任何股份或其他證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股份或其他證券，或上述各項權益(包括可轉換、交換或行使以換取或代表收取本公司任何股本證券的權利的任何證券或可購買本公司任何股本證券的認股權證或其他權利)之所有權的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)分段所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或
- (d) 提議或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，

---

## 包 銷

---

在以上任何情況下，不論上述任何交易是否通過交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式結算（不論該等股份或其他證券發行是否將於首六個月期間完成）。本公司亦同意，倘本公司於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「第二個六個月期間」）內任何時間進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易或提議或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將會採取一切合理措施，確保該等交易、提議、同意或宣佈不會，及本公司其他行動將不會使任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

### 控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向本公司、聯席保薦人、聯席代表、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、借股協議及行使超額配股權及據此發行股份外，在未得聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意前，及除非符合上市規則的規定：

- (a) 彼將不會於首六個月期間內任何時間：
  - (i) 提呈發售、接受認購、質押、押記（除於全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）根據上市規則第10.07條附註2向任何認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）就真正商業貸款質押或抵押本公司已發行股本外）、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授予或同意授予任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售（直接或間接，有條件或無條件）或回購本公司股本或任何其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換任何相關股本或證券或當中權益的任何證券，或代表收取任何相關股本或證券或當中權益的權利的任何證券）；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓股份或本公司任何其他股本證券或當中任何權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份或本公司任何其他股本證券的證券或代表收取任何股份或本公司任何其他股本證券，或上述任何各項的任何權益的權利的證券或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券，或上述任何各項的任何權益的認股權證或其他權利）之（法定或實益）所有權的全部或部分經濟後果；或
  - (iii) 訂立與上文(a)(i)或(a)(ii)分段所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或

---

## 包 銷

---

- (iv) 提呈或同意或宣佈有意進行上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，在以上各種情況下，不論上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是否通過交付本公司股份或其他證券，或以現金或其他方式結算(不論本公司該等股份或其他證券的發行是否將在首六個月期間內完成)；
- (b) 彼於第二個六個月期間內，倘於緊隨根據該交易出售、轉讓或處置、行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼不再為一組控股股東，則不會訂立上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)分段所述的任何交易或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘彼訂立上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)分段所述的任何該等交易或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，彼將會採取一切合理步驟，確保其不會造成本公司任何股份或其他證券的市場混亂或假市，惟受嚴格遵守適用法律之任何規定所限(包括但不限於且為免存疑，即聯交所或證監會或任何其他有關監管機關之規定)，概不應阻止任何控股股東利用其實益擁有的本公司股份或其他證券向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出抵押。

各控股股東亦已分別向本公司、聯席保薦人、聯席代表、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，由香港包銷協議日期起直至上市日期起滿十二個月後當日止期間任何時間內：

- (a) 倘其向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的本公司任何股份或證券或股份或證券的權益，作真正商業貸款之用，其將會立即將有關質押或抵押事宜連同所質押或抵押的該等本公司股份或證券數目告知本公司、聯席保薦人及聯席代表；及
- (b) 倘其接到質權人或承押人的指示(口頭或書面)，指任何質押或抵押的本公司股份或證券或股份或證券的權益將出售，其將會立即將該等指示告知本公司、聯席保薦人及聯席代表。

### 國際發售

#### 國際包銷協議

國際發售方面，預期我們將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在達成協議所載若干條件前提下，個別而非共同同意促使買家，或按彼等各自的比例購買根據國際發售項下提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表為其本身及代表國際包銷商於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日後30日止期間隨時行使，要求我們按發售價配發及發行最多合共57,507,000股額外股份(佔全球發售初步提呈發售股份數目約15.0%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

預期國際包銷協議可能按與香港包銷協議相若的理由終止。有意投資者須注意，倘國際包銷協議未能訂立，則全球發售不會進行。

#### 包銷佣金及上市開支

包銷商將向本公司收取每股發售股份發售價的2.5%作為包銷佣金(包括根據超額配股權出售的發售股份)。本公司可按本公司酌情決定向聯席代表支付最多每股發售股份發售價的1%作為激勵費用。

按發售價為每股7.56港元(即本招股章程所述發售價範圍的中間價且假設並無行使超額配股權)計算，我們就全球發售應付的包銷佣金及激勵費用總額(假設已悉數支付)，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷費及其他開支估計將約為142.9百萬港元。

根據發售價每股7.56港元(即發售價範圍的中間價)，本公司就根據超額配股權獲悉數行使而發行的額外股份應付的上市開支估計將為15.2百萬港元。

兩名聯席保薦人有權獲得合共800,000美元的保薦費。

### 包銷團成員的活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售各包銷商(統稱「包銷團成員」)可個別進行並非包銷或穩定價格過程一部分的各類活動。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：

- (a) 根據包銷團成員之協議，所有包銷團成員(穩定價格經辦人或其作為穩定價格經辦人之指定聯屬人士除外)一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易)，以穩定或維持任何發售股份的市價於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 所有包銷團成員必須遵守所有適用法例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及彼等的聯屬人士為與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為彼等本身及為他人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，該等活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、進行場外或上市衍生工具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股權證等證券)，而該等交易的相關資產全部或部分為股份。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動均可於香港及全球其他地區進行，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

對於包銷團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其相關證券的上市證券，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其聯屬人士或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，此舉亦將導致股份的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構 — 穩定價格措施」所述的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、股份的流通量或成交量及股份的股價波幅，而每日的影響程度無法估計。



### 包銷商所持本集團權益

除本招股章程所披露者及香港包銷協議及國際包銷協議及(如適用)借股協議項下的責任外，包銷商概無持有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

### 聯席保薦人的獨立性

各農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售而刊發，且香港公開發售為全球發售的一部分。全球發售包括：

- (a) 按下文「— 香港公開發售」所述於香港的香港公開發售38,340,000股股份(可作下述重新分配)；及
- (b) 按下文「— 國際發售」所述根據美國證券法S規例於離岸交易中在美國境外國際發售345,044,000股發售股份(包括優先發售項下的70,623,355股預留股份)(可作下述重新分配並視乎超額配股權而定)。

就全球發售而言，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表(代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內任何時間行使，要求我們按發售價額外配發及發行最多合共57,507,000股股份(即相當於根據全球發售提呈發售的發售股份最初數目約15.0%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份，

但兩者不可同時進行，惟符合資格申請優先發售項下預留股份的合資格合景泰富股東亦可(i)申請香港公開發售項下的香港發售股份(如合資格)；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份(如合資格)。

身為合資格合景泰富股東的董事及／或其緊密聯繫人可根據優先發售申請預留股份，惟不得以公眾人士身份根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份。

合資格合景泰富股東可透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用藍表eIPO服務或使用藍色申請表格申請預留股份，亦可(i)申請香港公開發售項下的香港發售股份(如合資格)；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份(如合資格)。

於全球發售的383,384,000股發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本約19.0%(並不計入行使超額配股權)。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨行使超額配股權後本公司經擴大股本約21.2%。

---

## 全球發售的架構

---

本招股章程所述的申請、申請表格、申請或認購股款或申請程序僅與香港公開發售及優先發售有關。

### 香港公開發售

我們於香港按發售價初始提呈38,340,000股發售股份以供公眾人士認購，相當於全球發售提呈可供認購股份總數約10.0%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。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企業實業。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的香港發售股份將基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。我們可能(如有需要)按抽籤的基準分配香港發售股份，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的發售股份總數將平均分為兩組(即甲組及乙組，任何零碎股份分配至甲組)：

甲組：發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)5百萬港元或以下的申請人。

乙組：發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)5百萬港元以上的申請人。

投資者務請留意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(並非兩組)發售股份認購不足，則多出的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請時應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不會兩者兼得。重複或疑屬重複香港公開發售的申請及任何超過19,170,000股香港發售股份的申請將會拒絕受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間分配的發售股份或會根據上市規則重新分配。根據上市規則第18項應用指引第4.2段及根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18載列的回撥要求，倘國際發售項下的發售股份悉數認購或超額認購，以及香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的香港發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍、(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，發售股份將從國際發售重新分配到香港公開發售。由於該等重新分配，香港發售股份總數目將增加至115,016,000股發售股份(就(i)而言)、153,354,000股發售股份(就(ii)而言)及191,692,000股發售股份(就(iii)而言)，分別佔全球發售下初步可供認購發售股份(任何超額配股權獲行使前)約30.0%、約40.0%及約50.0%。

於各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按同等比例分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為合適的方式相應減少。

倘(i)根據國際發售發售股份獲全數認購或超額認購，及倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目多於100%但少於15倍；或(ii)根據國際發售發售股份未獲全數認購，及倘香港公開發售有效申請的發售股份數目為按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目的100%以上，聯席代表可酌情將初步分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請，惟按香港公開發售可供申請的香港發售股份總數不得增加至超過76,680,000股發售股份，相當於按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供申請的發售股份總數約20%，而最終發售價須定於根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18於本招股章程所述的發售價範圍的下限(即每股發售股份7.00港元)。

在前述規限下，聯席代表可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請(不論是否觸發上市規則第18項應用指引第4.2段下的任何重新分配)。

任何有關國際發售及香港公開發售之間的回撥及重新分配將於根據超額配股權的行使(如有)對發售股份數目作出任何調整之前完成。

倘香港公開發售認購不足，聯席代表有權按其認為合適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。

優先發售不會於香港公開發售及國際發售之間重新分配。

### 申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，日後亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份（有關根據優先發售申請預留股份除外）。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視乎情況而定），或倘申請人已經或將會根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份8.13港元，連同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。倘按下述「— 定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份8.13港元的最高發售價，則會將適當部分的退款（包括多繳申請款項應佔經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）不計利息退還成功申請人。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 優先發售

#### 保證配額基準

為使合景泰富股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣且全球發售成為無條件後，合資格合景泰富股東將獲邀申請優先發售項下合共70,623,355股預留股份（作為保證配額），相當於國際發售及全球發售初步提呈發售股份分別約20.5%及18.4%（假設超額購股權未獲行使）。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，因而毋須進行上文「— 香港公開發售 — 重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

**保證配額的基準為合資格合景泰富股東於記錄日期下午4時30分持有45股合景泰富股份的每個完整倍數可認購一股預留股份。**

合資格合景泰富股東務請留意，彼等的預留股份保證配額可能並非一手完整的1,000個股份的數目。此外，分配予合資格合景泰富股東的預留股份將向下調整至最接近的整數（倘必要），而零碎股份的買賣可能會按低於完整買賣單位的當時市價的價格進行。

合資格合景泰富股東的預留股份保證配額乃不可轉讓且未繳款配額將不會在聯交所買賣。

如下文進一步所述，於記錄日期持有少於45股合景泰富股份因而並無預留股份的保證配額的合資格合景泰富股東仍有權但僅可通過申請超額預留股份的方式參與優先發售。

### 申請預留股份的分配基準

合資格合景泰富股東可申請多於、少於或相等於其優先發售項下保證配額數目的預留股份，或可僅申請超額預留股份。在藍色申請表格所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格合景泰富股東在優先發售項下保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格合景泰富股東申請的預留股份數目多於合資格合景泰富股東於優先發售項下的保證配額，則在上文所述及藍色申請表格或以[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)進行的藍表eIPO服務所載的條款及條件規限下，相關保證配額將獲全數配發，惟有關申請的超額部分將僅於有足夠可用預留股份(定義見下文)的情況下方獲接納。

合資格合景泰富股東如僅根據優先發售申請認購超額預留股份，有關申請僅在具有足夠可用預留股份(如下文所述)的情況下，才會獲得接納。

有意使用藍色申請表格申請少於其保證配額或有意使用藍色申請表格申請超額預留股份的合資格合景泰富股東(香港結算代理人除外)，應申請藍色申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下擬申請不在藍色申請表格申請保證配額及超額預留股份表中載列的其中一個保證配額或超額預留股份數目，閣下必須用藍表eIPO申請(香港結算代理人除外)。倘閣下為合資格合景泰富股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署藍色申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款，或通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用藍表eIPO服務遞交申請。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 若少於未獲合資格合景泰富股東認購的預留股份的保證配額(「可用預留股份」)，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席代表酌情分配至國際發售；

- (b) 若等於可用預留股份，則可用預留股份將獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 若多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補及重新分配安排所限。

由代名人公司持有合景泰富股份的實益合景泰富股東須留意，本公司將根據合景泰富控股股東名冊，視代名人公司為單一合景泰富股東。因此，由代名人公司持有合景泰富股份的實益合景泰富股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。合景泰富股份以代名人、信託或以任何其他身份成為的登記持有人之名義登記的任何實益合景泰富股東，應與該代名人、信託或登記持有人就申請優先發售項下的保留股份作出安排。建議任何該人士考慮其是否希望於記錄日期前以實益擁有人名義登記相關合景泰富股份作出安排。

### 合資格合景泰富股東申請香港發售股份

除透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格申請預留股份外，合資格合景泰富股東可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交一份香港發售股份的申請。合資格合景泰富股東根據香港公開發售使用**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**申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

### 透過滬港通或深港通持有合景泰富股份的實益合景泰富股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過滬港通或深港通持有合景泰富股份的實益合景泰富股份擁有人不能參與優先發售，並將無法通過滬港通或深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。

### 合資格合景泰富股東

僅於記錄日名列在合景泰富股東名冊上的合景泰富股東方有權根據優先發售認購預留股份。

### 海外股東

本招股章程及申報表格不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法規登記。

於記錄日期，有兩名合資格合景泰富股東的註冊地址位於中國，並有一名合資格合景泰富股東的註冊地址位於台灣。

按中國及台灣法律顧問之意見，於記錄日期，本公司並未被禁止根據相關適用法律法規向位於中國的兩名合資格合景泰富股東及位於台灣的一名合資格合景泰富股東進行優先發售及／或派發本招股章程及藍色申請表格，前提是中國合資格合景泰富股東須遵循相關適用中國法律法規認購或收取股份，而對台灣合資格合景泰富股東而言，招股章程及藍色申報表格乃自台灣以外地區派發。有關在中國及台灣提呈發售及銷售股份的限制詳情，請參閱「分拆及分派—分派」。

因此，董事認為適宜向位於中國及台灣的合資格合景泰富股東進行優先發售。除所披露者外，概無採取行動允許向香港以外任何地區或司法管轄區進行優先發售及派發本招股章程及／或藍色申請表格。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

各合資格合景泰富股東已獲寄發藍色申請表格。此外，合資格合景泰富股東將按彼等根據合景泰富的公司通訊政策選擇(或被視作選擇)收取公司通訊的形式收取本招股章程副本。倘合資格合景泰富股東已選擇從合景泰富收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取合景泰富的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)將寄發予該名合資格合景泰富股東。

倘合資格合景泰富股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從合景泰富收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可在本公司及聯交所網站分別為[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)及[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱及下載。

按「如何申請香港發售股份及預留股份」所載，合資格合景泰富股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各該等香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。



---

## 全球發售的架構

---

在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格或會受到法律限制。管有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行查悉並遵守任何有關限制。未能遵守相關限制或會違反任何該等司法管轄區的證券法例。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法管轄區接獲本招股章程及／或藍色申請表格，並不構成亦將不會構成要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或轉發。

### 申請手續

優先發售申請手續的條款及條件載列於「如何申請香港發售股份及預留股份 — B.申請預留股份」及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法管轄區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈認購345,044,000股股份，佔全球發售下發售股份約90%及緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約17.1%(假設超額購股未獲行使)。

#### 分配

國際發售將包括有選擇性地向預期對本集團發售股份有很大需求的機構和專業投資者及其他投資者銷售發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須表明擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售中發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行至遞交香港公開發售申請的截止日期。

根據國際發售分配發售股份將由聯席代表確定並將以多項因素為依據，包括需求的水平及時間安排、有關投資者在有關行業的已投資資產或權益資產以及預計有關投資者是否

---

## 全球發售的架構

---

有可能在發售股份於聯交所上市後持有或出售發售股份。該等分配旨在使國際發售的發售股份的分配能夠建立一個牢固的專業及機構股東基礎，使我們及股東整體受益。

聯席代表(代表包銷商)可能會要求已根據國際發售獲提呈發售股份，而同時已經根據香港公開發售提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分的資料，從而使聯席代表能夠辨別出香港公開發售的有關申請，並確保可將彼等申請從任何香港公開發售的香港發售股份認購申請中剔除。

### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份的總數目可能因「— 香港公開發售 — 重新分配」所述的回撥安排、全部或部分行使超額配股權及／或未認購的香港公開發售初步發售股份的任何重新分配而變動。

### 超額配股權

就全球發售而言，預期本集團將向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商有權由聯席代表(代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內任何時間行使相關權利，要求本公司按發售價根據國際發售發行最多57,507,000股股份，相當於全球發售下初步提呈發售的發售股份總數目約15.0%的股份，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。

倘全面行使超額配股權，則據此本公司發行的額外股份將約佔緊隨行使超額配股權後本集團已發行股本的約2.8%。若超額配股權獲行使，則本集團將作出公告。

### 穩定價格措施

穩定價格措施乃包銷商在若干市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買證券，從而延緩並在可能情況下阻止該等證券的市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法管轄區進行，惟須在各情況下遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。於香港，採取穩定價格措施所達致的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士，均可代表包銷商在股份於上市日期後的一段限定期間內進行超額配股或交易，以將本集團股份的市價穩定或維持在高於其原可能出現的水平。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士並無責任採取有關

---

## 全球發售的架構

---

穩定價格措施。有關穩定價格措施一經採取，將按照穩定價格經辦人或任何代其行事的人士的全權酌情權進行，亦可隨時予以終止，以及須於遞交香港公開發售申請截止日期之後30日內結束。根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格措施包括(i)超額分配以防止或盡量減低本集團股份市價下跌；(ii)出售或同意出售本集團股份，從而建立股份淡倉，防止或盡量減低本集團股份市價下跌；(iii)購買或同意購買根據超額配股權發售的本集團股份，借此將上文(i)或(ii)項所述建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為防止或盡量減低本集團股份市價下跌而購買或同意購買任何本集團股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將上述因購買而建立的任何倉盤平倉及(vi)建議或意圖進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的行動。

有意申請股份的人士及股份的投資者應特別留意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可就穩定價格措施維持股份好倉；
- 無法確定穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持該等好倉的程度及時期；
- 穩定價格經辦人或任何代其行事的人士一旦將任何該類好倉平倉及在公開市場出售後，或會對股份的市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而採取穩定價格措施的時間不可長於穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於2020年11月21日(星期六)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)結束。於該日後，由於不得再採取穩定價格措施以支撐股份價格，對股份的需求以至股份市價可能下跌；
- 採取任何穩定價格措施不能確保任何證券(包括股份)市價可維持在或高於發售價；及
- 於穩定價格措施過程中的出價或交易，可按等於或低於發售價的價格進行，此意味著，穩定價格措施實施過程中的出價或交易亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份價格進行。

為使穩定價格行動生效，穩定價格經辦人將安排通過與基石投資者(Hillhouse Capital以及Orchid China及LMA SPC除外)作延後交付安排，補足所需股份數目，以補足超額分配(如有)。延後交付安排僅有關於延後向基石投資者(Hillhouse Capital以及Orchid China及LMA SPC除外)交付發售股份，而分配予基石投資者(Hillhouse Capital以及Orchid China及LMA SPC除外)的發售股份之發售價將於上市日期支付。

---

## 全球發售的架構

---

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

### 超額分配

倘全球發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士可透過(其中的方法包括)悉數或部分行使超額配股權或利用穩定價格經辦人或任何代其行事的人士以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份或透過借股協議(詳情載於下文)或結合上述各種方法，補足有關超額分配。

### 借股安排

為方便解決全球發售所涉及的超額分配，穩定價格經辦人可選擇從美和根據借股協議借入(不論其本身或其聯繫人)最多45,400,728股股份，相當於發售股份約11.8%，而該借股協議預期由穩定價格經辦人與美和訂立。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且僅可用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與如此借入之發售股份相同數目之股份須於以下最早發生者後第三個營業日或之前歸還予美和或其代名人：(a)可行使超額配股權的截止日期；或(b)超額配股權獲全數行使之日；或(c)穩定價格經辦人、美和可以書面形式同意的較早時間。穩定價格經辦人或其代理將不會就有關借股安排向美和支付任何款項。

### 定價及分配

預期發售價將由本集團與聯席代表(代表香港包銷商)於確定發售股份市場需求的定價日以協議方式釐定。預期定價日為香港時間2020年10月22日(星期四)或前後，並無論如何不遲於香港時間2020年10月28日(星期三)。有意投資者務請注意，於定價日所釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

除非於不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另有公佈(見下文進一步解釋)，否則發售價將不會高於8.13港元，且預期不會低於7.00港元。倘閣下根據香港公開發售申請發售股份，閣下必須支付最高發售價每股發售股份8.13港元以及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

---

## 全球發售的架構

---

若按下文所述方式最終釐定的發售價低於8.13港元，本集團將退回相關差額，包括多繳申請股款中應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。本集團不會就任何退款支付利息。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將洽詢有意投資者認購國際發售中發售股份的踴躍程度。有意認購的專業及機構投資者須表明擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售中發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直持續至遞交香港公開發售申請最後限期當日或前後為止。

聯席代表(代表香港包銷商)可在其認為適當的時候，根據累計投標過程中有意認購的專業、機構及其他投資者的踴躍程度，經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前，減少發售股份數目及／或縮小本招股章程中下文所述的指示性發售價範圍。在此情況下，本集團將在該決定作出之後盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本集團網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)) (網站內容不構成本招股章程一部分)刊發有關削減事項的通告。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價經我們及聯席代表(為彼等及代表香港包銷商)議定後，亦將定於經修訂的發售價範圍內。於遞交香港發售股份的申請前，申請人應考慮有關削減發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告直至遞交香港公開發售申請截止日期方予刊發的可能性。有關通告亦確認或修訂(如適用)營運資金聲明及載於「概要」一節的全球發售的現時統計資料以及任何其他可因有關削減而生變的財務資料。倘並未刊發有關通告，發售價(倘經本公司與聯席代表(代表香港包銷商)議定後)將無論如何不會超出本招股章程所載的發售價範圍。

倘閣下於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港公開發售申請，不得在其後撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍有所削減，申請人將接獲通告並須確認其申請。倘申請人接獲通告但並未根據所通告的程序確認其申請，所有未獲確認的申請將視為被撤銷。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港發售股份及預留股份的配發基準以及香港公開發售及優先發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼預期可透過「如何申請香港發售股份及預留股份 — G.公佈結果」一節所述的多種渠道公佈。

### 包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待發售價達成共識後方可作實。

預期我們將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於「包銷」一節。

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請須待達成以下條件後方可接納：

- 上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份(包括我們根據行使超額購股權可能發行的任何股份)上市及交易；
- 本公司與聯席代表(為彼等及代表香港包銷商)已正式協定發售價；
- 於定價日訂立及交付國際包銷協議；及
- 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為無條件，且該等責任並無根據其各自的協議條款終止，以上各項均須於香港包銷協議及／或國際包銷協議指定的日期及時間或之前(視乎情況而定，除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲得有效豁免)及無論如何不得遲於本招股章程日期後30日達成。

倘因任何理由，本公司與聯席代表(代表香港包銷商)於**2020年10月28日(星期三)**或之前未能議定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待(其中包括)彼此的發售成為無條件，且並無按照其各自條款終止，方告完成。倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於失效後的第二日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本集團網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份及預留股份 — J. 寄發／領取股票及退回股款」一節所載條款退還，且概不就此支付任何利息。與此同時，所有申請股款存放於收款銀行或根據銀行業條例(香港法例第155章)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶中。

### 買賣

假設香港公開發售於香港時間2020年10月30日(星期五)上午8時正或之前成為無條件，預期股份將於2020年10月30日(星期五)上午9時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣，且股份的股份代號為3913。

### A. 香港發售股份申請

#### 1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份(根據優先發售申請預留股份除外)。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表eIPO服務於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

除非(i) 閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii)倘閣下為合資格合景泰富股東，閣下亦可使用藍色申請表格或透過藍表eIPO服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請預留股份，否則閣下或閣下的聯名申請人一概不得(單獨或共同)提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商、藍表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

#### 2. 可申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下亦為合資格合景泰富股東，閣下亦可同時或另行使用藍色申請表格或透過藍表eIPO服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請預留股份。

倘閣下通過白表eIPO服務在線申請，除須滿足以上條件外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋閣下的公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，聯席代表可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人(合資格合景泰富股東除外)；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或將於緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請或有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請渠道

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格申請或透過**白表eIPO**服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)進行線上申請。

倘閣下擬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，以記存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**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。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

### 索取申請表格的地點

閣下可於2020年10月19日(星期一)上午9時正至2020年10月22日(星期四)中午12時正的正常營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- 以下任何香港包銷商辦事處：

<b>農銀國際證券有限公司</b>	香港中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
<b>華泰金融控股(香港)有限公司</b>	香港皇后大道中99號中環中心62樓
<b>中國國際金融香港證券有限公司</b>	香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓
<b>瑞士信貸(香港)有限公司</b>	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場88樓
<b>摩根士丹利亞洲有限公司</b>	香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓
<b>中銀國際亞洲有限公司</b>	香港中環花園道1號中銀大廈26樓
<b>銀河 — 聯昌證券(香港)有限公司</b>	香港上環干諾道中111號永安中心28樓2808B-2811室
<b>中信里昂證券有限公司</b>	香港金鐘道88號太古廣場一座18樓
<b>克而瑞證券有限公司</b>	香港灣仔港灣道23號鷹君中心2007 & 2403室
<b>香江證券有限公司</b>	香港九龍尖沙咀海港城海洋中心622室

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 下列收款銀行之指定分行：

### 恒生銀行有限公司

	<u>分行</u>	<u>地址</u>
香港島	總行	中環德輔道中83號
	北角分行	北角英皇道335號
九龍	油麻地分行	九龍油麻地彌敦道363號地下

### 中國工商銀行(亞洲)有限公司

	<u>分行</u>	<u>地址</u>
香港島	上環分行	香港上環德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
九龍	荔枝角分行	九龍荔枝角長沙灣道833號 長沙灣廣場地下G06號舖
新界	葵芳分行	新界葵芳葵涌廣場二字樓 C63A-C66號舖

### 渣打銀行(香港)有限公司

	<u>分行</u>	<u>地址</u>
香港島	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號利榮 大廈地下C2舖，一樓及二樓
九龍	觀塘分行	觀塘觀塘道414號一亞太中心 地下及一樓
	68彌敦道分行	尖沙咀彌敦道66-70號金冠大廈 地庫、地下B1號舖及中層

閣下可於2020年10月19日(星期一)上午9時正至2020年10月22日(星期四)中午12時正的正常營業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號交易廣場一期及二期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

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「恒生代理人有限公司—合景悠活集團控股有限公司—公開發售」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

#### 恒生銀行有限公司

2020年10月19日(星期一)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月20日(星期二)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月21日(星期三)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月22日(星期四)	—	上午9時正至中午12時正

#### 中國工商銀行(亞洲)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司

2020年10月19日(星期一)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月20日(星期二)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月21日(星期三)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月22日(星期四)	—	上午9時正至中午12時正

申請登記將於申請截止日期2020年10月22日(星期四)上午11時45分至中午12時正或本節「F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間辦理。

## 4. 申請條款及條件

務請審慎遵循**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

透過遞交**白色**或**黃色**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)：

- 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席代表(或彼等的代理或代名人)作為本公司代理為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且將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)；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、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或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 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(亦將不會申請或接納或表示有意認購)國際發售下的任何發售股份，亦概無參與國際發售(惟根據優先發售申請預留股份除外)；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等所需有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的任何資料；
- 倘香港境外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納 閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；
- 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- 同意 閣下的申請將受香港法例管轄；
- 表示、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及 閣下為其利益提出申請香港發售股份的任何人士身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- 保證 閣下所提供資料屬真實準確；
- 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- 授權本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地

址寄予閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下符合本招股章程「親自領取」一節所述條件親自領取股票及／或退款支票則除外；

- 聲明及表示此乃閣下作出的唯一申請及閣下擬以本身或閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請(惟根據優先發售合資格合景泰富股東的申請除外)；
- 明白本公司及聯席代表將倚賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份及閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (倘申請以閣下本身為受益人)保證閣下或閣下任何代理或任何其他人士並無及將不會以閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示作出其他申請；及
- (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請)保證(i)閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無或將不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii)閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

有關詳情請閣下參閱黃色申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務申請

### 一般資料

倘個人符合本節「— 2.可申請的人士」的條件，則可於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)透過白表eIPO服務申請以其自身名義獲配發及登記發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘閣下並未遵守有關指示，則閣下的申請可能會遭致拒絕且未必會呈交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即閣下授權白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可自2020年10月19日(星期一)上午9時正至2020年10月22日(星期四)上午11時30分(每日24小時，申請截止日期除外)，透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的最後時限將為2020年

10月22日(星期四)中午12時正或本節「— F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

### 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服務所發出任何申請香港發售股份的電子認購指示完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據白表eIPO服務發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則將不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過白表eIPO服務或以任何其他方式提交超過一項申請(惟根據優先發售作為或代表合資格合景泰富股東提出申請除外)，則閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

### 可持續性發展承諾

白表eIPO服務最明顯的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的白表eIPO服務供應商將就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)網站遞交的「合景悠活集團控股有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元以支持可持續性發展。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均為根據公司(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)有權獲得賠償的人士。

## 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

### 一般資料

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出電子認購指示，以申請香港發售股份並安排繳付申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電852 2979 7888透過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**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  
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則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）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席代表及香港股份過戶登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份且香港結算代理人已代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
  - 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，以寄存於代表閣下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的股份戶口內；
  - 同意接納所申請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認購且將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下任何發售股份（惟根據優先發售預留股份的申請除外）；
  - （倘為閣下利益發出**電子認購指示**）聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (倘閣下為其他人士的代理)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**，且閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 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／或閱讀本招股章程的文本，而且於提出申請時僅依賴本招股章程內載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、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；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 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任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此協定將作為與我們訂立的附屬合約而生效，當閣下發出指示時，此附屬合約即具有約束力，而根據此附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將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

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 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；
- 就發出有關申請香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(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)所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司(為其本身及為各股東的利益)協議(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作(為其本身及代表各股東)與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者作出協議)，將會遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此因而產生訂立的合約將均受香港法例規管管轄。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過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(以相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，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 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。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

### 最低購買金額及准許數目

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<sup>(1)</sup>

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**：

<b>2020年10月19日(星期一)</b>	<b>—</b>	<b>上午9時正至下午8時30分</b>
<b>2020年10月20日(星期二)</b>	<b>—</b>	<b>上午8時正至下午8時30分</b>
<b>2020年10月21日(星期三)</b>	<b>—</b>	<b>上午8時正至下午8時30分</b>
<b>2020年10月22日(星期四)</b>	<b>—</b>	<b>上午8時正至中午12時正</b>

附註：

- (1) 香港結算可於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的情況下，而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年10月19日(星期一)上午9時正至2020年10月22日(星期四)中午12時正(每日24小時，申請截止當日2020年10月22日(星期四)除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期(2020年10月22日(星期四))中午12時正，或本節「— F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘 閣下疑屬被懷疑提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按 閣下發出的指示及／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自動扣除。就考慮有否提出重複申請而言， 閣下向香港結算發出自行或為 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**，一概將被視為一項實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免產生疑問，本公司及所有參與編製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、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，並以同一方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## B. 申請預留股份

### 1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期下午4時30分名列合景泰富股東名冊的合景泰富股東方可根據優先發售認購預留股份。

合資格合景泰富股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期下午4時30分持有的每45股合景泰富股份申請一股預留股份。

合資格合景泰富股東於記錄日期下午4時30分持有少於45股合景泰富股份不會享有預留股份的保證配額，但將有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如閣下為法人團體，藍色申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席代表(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及聯席代表(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人(合資格合景泰富股東除外)；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員(合資格合景泰富股東除外)；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 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。

### 2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格合景泰富股東以**藍表eIPO**服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)或**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格合景泰富股東)申請。

合資格合景泰富股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或可僅申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期下午4時30分持有少於45股合景泰富股份的合資格合景泰富股東，並無享有預留股份保證配額但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格合景泰富股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格合景泰富股東申請的預留股份數目多於合資格合景泰富股東在優先發售的保證配額，則有關保證配額將獲全數接納(視乎上述申請的條款及條件而定)，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格合景泰富股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格合景泰富股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下擬申請不在**藍色**申請表格申請保證配額及超額預留股份表中載列的其中一個保證配額或超額預留股份數目，閣下必須用**藍表eIPO**申請(香港結算代理人除外)。倘閣下為合資格合景泰富股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，連同單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款，或通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用**藍表eIPO**服務遞交申請。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於合資格合景泰富股東並未以保證配額承購的預留股份(「可供認購預留股份」)，可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席代表酌情分配至國際發售；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (ii) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中超額預留股份的認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘的零碎股份，有關零碎股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

以**藍表eIPO**服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)或**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格合景泰富股東，亦可使用**白色**或**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**(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格合景泰富股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**，或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期下午4時30分透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有合景泰富股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期下午4時30分於中央結算系統直接持有合景泰富股份的人士(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

### 3. 派發本招股章程及藍色申請表格

**藍色**申請表格已寄發至所有合資格合景泰富股東於記錄日期下午4時30分在合景泰富的股東名冊記錄的地址。

此外，合資格合景泰富股東將按彼等根據合景泰富的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘合資格合景泰富股東已根據合景泰富的公司通訊政策選擇從合景泰富收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取合景泰富的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)(如適用)將寄發予該名合資格合景泰富股東。

倘合資格合景泰富股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從合景泰富收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本(與本招股章程印刷本相同)可在本公司網站[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的招股章程的合資格合景泰富股東，可隨時透過向香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)發出書面要求，免費索取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格合景泰富股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格合景泰富股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

按本節「— A.香港發售股份申請 — 3.申請香港發售股份 — 索取申請表格的地點」所載，合資格合景泰富股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。本招股章程電子版(與招股章程印刷版相同)可從本公司網站[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)閱覽及下載。

合資格合景泰富股東如須補發藍色申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

### 4. 透過藍表eIPO服務申請

倘閣下透過藍表eIPO服務申請預留股份：

- (a) 透過藍表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭藍表eIPO服務供應商拒絕受理而可能不會呈交至本公司；
- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦按閣下的或為閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際申請。倘閣下同時透過藍表eIPO服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅會接受透過藍表eIPO提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

### 5. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 閣下使用藍色申請表格申請保證配額，閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份數目。倘閣下擬申請少於閣下的保證配額的預留股份數目，閣下必須申請藍色申請表格列表所列數目其中之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。閣下需就保證配額填寫並簽署藍色申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)，金額須為乙欄所印列的確切金額或藍色申請表格列表所載的相應應付金額。
- (b) 倘閣下使用藍色申請表格申請超額預留股份，閣下必須申請藍色申請表格列表所列超額預留股份數目其中之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。閣下需就超額預留股份填寫並簽署藍色申請表格，並提交一張獨立開出的支票(或銀行本票)，金額須為確切金額。
- (c) 倘閣下擬同時申請保證配額項下的預留股份以及超額預留股份，閣下必須同時提交保證配額的藍色申請表格及超額預留股份的藍色申請表格。每份藍色申請表格必須附上一張獨立開出的支票(或銀行本票)支付確切金額。
- (d) 在以下情況本公司會拒絕受理藍色申請表格：
  - 藍色申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
  - 藍色申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署)；



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「恒生代理人有限公司 — 合景悠活集團控股有限公司—保證發售」；
- 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 本公司及聯席代表、彼等各自的代理或代名人酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。

除使用藍色申請表格外，閣下可透過藍表eIPO服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請預留股份。

### 6. 何時可提出申請

#### 透過藍表eIPO服務提出申請

請於2020年10月19日(星期一)上午9時正至2020年10月22日(星期四)上午11時30分透過藍表eIPO服務經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(24小時，除申請截止日期外)提出申請，就有關申請繳足申請股款的截止時間為2020年10月22日(星期四)中午12時正或本節「— F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 採用藍色申請表格提出申請

填妥的藍色申請表格連同隨附及註明以「恒生代理人有限公司 — 合景悠活集團控股有限公司—保證發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列日期指定時間投入「— A. 香港發售股份申請 — 3. 申請香港發售股份 — 索取申請表格的地點」所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱：

#### 恒生銀行有限公司

2020年10月19日(星期一)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月20日(星期二)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月21日(星期三)	—	上午9時正至下午4時30分
2020年10月22日(星期四)	—	上午9時正至中午12時正

#### 中國工商銀行(亞洲)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司

2020年10月19日(星期一)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月20日(星期二)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月21日(星期三)	—	上午9時正至下午5時正
2020年10月22日(星期四)	—	上午9時正至中午12時正

倘閣下同時透過藍表eIPO服務及使用藍色申請表格提交申請，僅透過藍表eIPO服務遞交的申請會被接納，另一申請將被拒絕。

### 登記申請

登記申請將於截止申請日期2020年10月22日(星期四)上午11時45分至中午12時正或本節「— F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

### 可提交的申請數目

請參閱下文「— D. 閣下可提交的申請數目」，以瞭解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的情況。

### 其他條款、條件與指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

## C. 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**服務申請認購香港發售股份或透過**藍表eIPO**服務申請預留股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者及**藍表eIPO**服務供應商向合資格合景泰富股東提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務及**藍表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份或預留股份(視情況而定)。

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。如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，須：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年10月22日(星期四)中午12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。

## D. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，任何人士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」的欄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

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 其他身份識別號碼，

如閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

倘閣下為合資格合景泰富股東，根據優先發售透過**藍表eIPO**服務經 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 或使用**藍色**申請表格申請認購預留股份，則閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統以電子方式提出一份香港發售股份申請(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**白表eIPO**服務在指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交申請。然而，倘按上述方法申請任何香港發售股份，閣下不會享有「全球發售的架構 — 優先發售」所述根據優先發售可享有的任何優待。倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，僅透過**藍表eIPO**服務遞交的申請會被接納，另一申請將被拒絕。

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。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；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：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### E. 香港發售股份及預留股份價格

申請表格內載有列表，當中列出股份的應付確切金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

閣下可就最低1,000股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。每份有關超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為白色或黃色申請表格列表上所載的其中一個數目，或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另行指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，則將須向交易所參與者(定義見上市規則)支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(倘為證監會交易徵費，則由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構 — 定價及分配」一節。

### F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2020年10月22日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

則將不會開始辦理申請登記，而改為在下一個營業日上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號或極端情況的營業日的上午11時45分至中午12時正期間開始辦理申請登記。

倘於2020年10月22日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記或倘香港懸掛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，從而可能對「預期時間表」一節所述的日期造成影響，則本公司將就於有關情況下作出公告。

### G. 公佈結果

本公司預期於2020年10月29日(星期四)在本公司網站[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期並按下列方式可供查閱：

- 於不遲於2020年10月29日(星期四)上午8時正在本公司網站[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載的公告查閱；

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 於2020年10月29日(星期四)上午8時正至2020年11月4日(星期三)午夜12時正期間可全日24小時在指定分配結果網站[www.iporesults.com.hk](http://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>)內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2020年10月29日(星期四)至2020年10月30日(星期五)及2020年11月2日(星期一)至2020年11月3日(星期二)上午9時正至下午6時正期間致電+852 2862 8555電話查詢熱線查詢；及
- 於2020年10月29日(星期四)至2020年10月31日(星期六)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱將可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果接納閣下的認購要約(不論全部或部分)，則將會構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而予以終止，則閣下將須購買香港發售股份及預留股份。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，將不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### H. 閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請閣下注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

#### (i) 倘閣下的申請被撤回：

透過填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商或藍表eIPO服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不能於開始辦理申請登記時間後第五日或之前(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

倘根據公司(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)對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所承擔的責任，則閣下提出的申請或香港結算代理人代表閣下所提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將接獲需確認申請的通知。倘申請人已接獲通知而惟並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回論。

## 如何申請香港發售股份及預留股份

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公告公佈分配結果通知即將構成對未被拒絕的申請的接納，倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理閣下的申請：

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商、藍表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須給予任何理由。

### (iii) 倘配發香港發售股份及／或預留股份無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份及／或預留股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

### (iv) 倘出現下列情況：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請(以合資格合景泰富股東身份採用藍色申請表格或透過藍表eIPO服務申請(如有)的除外)；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購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(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務／藍表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；
- 本公司或聯席代表相信接納閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或

## 如何申請香港發售股份及預留股份

- 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。

### I. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份8.13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)，或倘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 — 全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2020年10月29日(星期四)或之前退還。

### J. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售項下配發予閣下的全部香港發售股份獲發一張股票(根據**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**作出的申請除外，於該等情況下，股票將如下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所繳付的款項發出收據。倘若閣下以**白色、黃色或藍色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，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：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股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。

根據下文所述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2020年10月29日(星期四)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請款項。



---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

倘若全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權不獲行使，股票方會於2020年10月30日(星期五)上午8時正成為有效。假如投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

### 親自領取

#### **(i) 倘閣下使用白色申請表格或藍色申請表格提出申請**

倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2020年10月29日(星期四)上午9時正至下午1時正，親臨香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，或本公司在報章通知的其他日期領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2020年10月29日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

#### **(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上的香港發售股份，請遵照上文所述相同指示以收取退款支票。倘閣下已申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2020年10月29日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年10月29日(星期四)或(倘出現變故)由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，以寄存入閣下在申請表格中所示閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 倘閣下透過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)提出申請

就寄存入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而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所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

本公司將按上述「— G.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應根據本公司刊發的公告查閱該等結果，如有任何誤差，請於2020年10月29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下午5時正之前，向香港結算報告。緊隨香港發售股份寄存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下通過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請

倘閣下通過白表eIPO服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或通過藍表eIPO服務申請認購1,000,000股或以上預留股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2020年10月29日(星期四)或本公司在報章公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午9時正至下午1時正於香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下通過白表eIPO服務申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或通過藍表eIPO服務申請認購少於1,000,000股預留股份，則閣下的股票(如適用)將於2020年10月29日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示形式發送至閣下的該銀行戶口。倘閣下透過多個銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將於2020年10月29日(星期四)或之前以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

#### 香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。取而代之，每一位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年10月29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，以寄存於閣下的指定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。
- 本公司預期將於2020年10月29日(星期四)根據上文「— G.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者(倘該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編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2020年10月29日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午5時正前向香港結算報告。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下已以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於2020年10月29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(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退還股款存入閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明寄存於閣下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戶口的退款金額(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)之間的差額，將於2020年10月29日(星期四)存入閣下的指定銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

### **K. 開始買賣股份**

股份預期將於2020年10月30日(星期五)上午9時正在聯交所開始買賣。股份每手買賣單位為1,000股。股份代號為3913。

### **L. 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，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統進行的活動均須按照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。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

我們已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

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)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

合景悠活集團控股有限公司  
列位董事  
農銀國際融資有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司

敬啟者：

我們謹此就第I-4至I-71頁所載的合景悠活集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年4月30日止四個月(「有關期間」)的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-71頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司就其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發的日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及執行我們的工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1

及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們已獲得充分恰當的憑證，為我們的意見提供依據。

## 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和2.2分別所載的呈列及擬備基準，歷史財務資料真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30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。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2019年4月30日止四個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是基於我們的審閱對中期比較財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。基於我們的審閱，我們並沒有發現任何事項，使我們相信中期比較財務資料（就會計師報告而言）在所有重大方面沒有分別按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

## 就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

### 調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

股息

謹此提述歷史財務資料附註11，該附註說明 貴公司並無就有關期間派付任何股息。

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以來並無編製法定財務報表。

此 致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年10月19日

## I 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)(「相關財務報表」)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》審核。

除另有所指外，歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列且所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。



## 合併損益表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	5	463,381	659,136	1,124,878	305,517	427,634
銷售成本		(359,111)	(476,175)	(705,050)	(201,205)	(259,916)
毛利		104,270	182,961	419,828	104,312	167,718
其他收入及收益	5	1,984	2,475	5,180	795	3,336
銷售及分銷開支		(476)	(499)	(921)	(149)	(312)
行政開支		(45,267)	(75,178)	(164,424)	(47,948)	(65,503)
其他開支淨額		(2,726)	(4,456)	(10,647)	(5,124)	(3,858)
融資成本	7	(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
應佔一間聯營公司利 潤／(虧損)	17	—	(796)	1,939	34	767
稅前利潤	6	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
所得稅開支	10	(13,451)	(24,626)	(65,617)	(13,036)	(25,444)
年／期內利潤		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>	<u>38,759</u>	<u>76,592</u>
以下各方應佔：						
母公司擁有人		44,148	79,682	184,887	38,650	76,170
非控股權益		—	—	100	109	422
		<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,987</u>	<u>38,759</u>	<u>76,592</u>
母公司普通股擁有人應佔 每股盈利						
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內利潤	44,148	79,682	184,987	38,759	76,592
其他全面虧損					
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損：					
換算海外業務的匯兌差額	—	—	(122)	(10)	(43)
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	—	—	(122)	(10)	(43)
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損：					
換算 貴公司的匯兌差額	—	—	(1)	—	(2)
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	—	—	(1)	—	(2)
年／期內其他全面虧損	—	—	(123)	(10)	(45)
年／期內全面收益總額	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>	<u>38,749</u>	<u>76,547</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人	44,148	79,682	184,764	38,640	76,125
非控股權益	—	—	100	109	422
	<u>44,148</u>	<u>79,682</u>	<u>184,864</u>	<u>38,749</u>	<u>76,547</u>

## 合併財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日			於4月30日
		2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,875	3,862	5,016	4,699
使用權資產	14	3,617	4,311	8,211	8,733
商譽	15	—	—	134,718	134,718
其他無形資產	16	—	1,817	81,807	74,433
對一間聯營公司的投資	17	—	4,104	6,043	6,810
遞延稅項資產	18	9,408	11,715	18,957	19,460
其他非流動資產		—	—	192	190
非流動資產總值		<u>15,900</u>	<u>25,809</u>	<u>254,944</u>	<u>249,043</u>
流動資產					
貿易應收款項	19	215,185	326,765	567,272	707,019
預付款項、其他應收款項及其他 資產	20	684,236	657,709	704,553	708,350
受限制現金	21	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	21	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
流動資產總值		<u>1,181,902</u>	<u>1,190,541</u>	<u>1,707,242</u>	<u>1,855,116</u>
流動負債					
貿易應付款項	22	98,501	127,807	176,533	176,174
其他應付款項及應計項目	23	907,703	811,205	1,208,991	1,303,718
合約負債	5	52,001	54,062	76,960	93,706
租賃負債	14	1,319	1,999	3,279	3,459
應納稅款		<u>15,091</u>	<u>18,470</u>	<u>72,004</u>	<u>62,032</u>
流動負債總額		<u>1,074,615</u>	<u>1,013,543</u>	<u>1,537,767</u>	<u>1,639,089</u>
流動資產淨額		<u>107,287</u>	<u>176,998</u>	<u>169,475</u>	<u>216,027</u>
資產總值減流動負債		<u>123,187</u>	<u>202,807</u>	<u>424,419</u>	<u>465,070</u>
非流動負債					
租賃負債	14	2,146	1,910	4,727	5,015
遞延稅項負債	18	<u>904</u>	<u>1,078</u>	<u>22,264</u>	<u>20,630</u>
非流動負債總額		<u>3,050</u>	<u>2,988</u>	<u>26,991</u>	<u>25,645</u>
資產淨值		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>
權益					
股本	24	—	—	—*	—*
儲備	25	<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>384,583</u>	<u>426,158</u>
歸屬於母公司擁有人的權益		120,137	199,819	384,583	426,158
非控股權益		—	—	<u>12,845</u>	<u>13,267</u>
權益總額		<u>120,137</u>	<u>199,819</u>	<u>397,428</u>	<u>439,425</u>

\* 金額少於人民幣1,000元。

## 合併權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公積金*	匯兌儲備*	留存利潤*	合計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 附註25(a)	人民幣千元 附註25(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	7,000	3,514	—	65,475	75,989	—	75,989
年內利潤	—	—	—	—	44,148	44,148	—	44,148
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	431	—	(431)	—	—	—
於2017年12月31日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137

截至2018年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公積金*	匯兌儲備*	留存利潤*	合計	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 附註25(a)	人民幣千元 附註25(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	—	7,000	3,945	—	109,192	120,137	—	120,137
年內利潤	—	—	—	—	79,682	79,682	—	79,682
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	1,598	—	(1,598)	—	—	—
於2018年12月31日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819

## 截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔					非控股		
	股本	合併儲備*	法定盈餘公		留存利潤*	合計	權益	權益總額
			積金*	匯兌儲備*				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819
年內利潤	—	—	—	—	184,887	184,887	100	184,987
年內其他全面虧損：								
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(123)	—	(123)	—	(123)
年內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(123)	184,887	184,764	100	184,864
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	4,638	—	(4,638)	—	—	—
向一間附屬公司的非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(333)	(333)
於2019年12月31日	—	7,000	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428

## 截至2020年4月30日止四個月

	母公司擁有人應佔						合計	非控股 權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘公		留存利潤*			
				積金*	匯兌儲備*				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
		附註25(a)	附註25(b)						
於2020年1月1日	—	7,000	—	10,181	(123)	367,525	384,583	12,845	397,428
期內利潤	—	—	—	—	—	76,170	76,170	422	76,592
期內其他全面虧損：									
換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	(45)	—	(45)	—	(45)
期內全面收益／(虧損) 總額	—	—	—	—	(45)	76,170	76,125	422	76,547
重組產生的視作分派 (附註25(a))	—	(7,000)	(27,550)	—	—	—	(34,550)	—	(34,550)
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	8,252	—	(8,252)	—	—	—
於2020年4月30日	—	—	(27,550)	18,433	(168)	435,443	426,158	13,267	439,425

## 截至2019年4月30日止四個月

	母公司擁有人應佔						非控股 權益	權益總額
	股本	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘公		留存利潤*		
				積金*	匯兌儲備*			
人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
		附註25(a)	附註25(b)					
於2019年1月1日	—	7,000	5,543	—	187,276	199,819	—	199,819
期內利潤	—	—	—	—	38,650	38,650	109	38,759
期內其他全面虧損：								
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(10)	—	(10)	—	(10)
期內全面收益／(虧損)總額	—	—	—	(10)	38,650	38,640	109	38,749
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	—	—	—	13,078	13,078
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	1,208	—	(1,208)	—	—	—
於2019年4月30日	—	7,000	6,751	(10)	224,718	238,459	13,187	251,646

\* 該等儲備賬包括合併財務狀況表中的儲備，於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日分別為人民幣120,137,000元、人民幣199,819,000元、人民幣384,583,000元及人民幣426,158,000元。

## 合併現金流量表

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
調整：						
融資成本	7	186	199	351	125	112
應佔一間聯營公司 (利潤)/虧損	17	—	796	(1,939)	(34)	(767)
銀行利息收入	5	(977)	(1,146)	(1,410)	(321)	(569)
出售物業、廠房及設備項 目的(收益)/虧損淨 額	6	(171)	—	(198)	(106)	110
物業、廠房及設備折舊	6	1,112	1,310	1,687	468	665
使用權資產折舊	6	1,110	2,233	3,381	965	1,573
其他無形資產攤銷	6	—	909	20,326	5,599	7,374
金融資產減值虧損	6	2,583	3,536	8,164	4,425	2,862
		61,442	112,145	280,966	62,916	113,396
貿易應收款項增加		(91,415)	(114,090)	(233,439)	(84,267)	(141,681)
預付款項、其他應收款項 及其他資產 減少/(增加)		(253,734)	(274,533)	(16,148)	30,627	117,841
其他非流動資產減少		39	—	57	16	2
受限制現金減少/(增加)		(28,473)	(1,101)	11,425	1,256	2,371
貿易應付款項 增加/(減少)		42,084	29,306	46,479	(4,879)	(359)
其他應付款項及應計項目 增加/(減少)		329,326	338,965	171,942	3,563	(43,506)
合約負債增加		5,421	2,061	20,620	13,946	16,746
經營所得現金		64,690	92,753	281,902	23,178	64,810
已收利息		977	1,146	1,410	321	569
已付利息		(186)	(199)	(351)	(125)	(112)
已付所得稅		(4,470)	(23,380)	(23,556)	(9,710)	(37,553)
經營活動所得現金流量淨額		61,011	70,320	259,405	13,664	27,714

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(1,855)	(2,596)	(1,612)	(570)	(708)
購買其他無形資產項目		—	(2,890)	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目						
所得款項		204	—	209	106	169
向關聯方作出現金墊款		(223,510)	(35,000)	(34,651)	(26,650)	(124,824)
關聯方還款		28,900	334,345	14,000	9,000	2,100
收購附屬公司	26	—	—	7,107	7,107	—
於一間聯營公司的注資		—	(4,900)	—	—	—
投資活動所得／(所用) 現金 流量淨額		<u>(196,261)</u>	<u>288,959</u>	<u>(14,947)</u>	<u>(11,007)</u>	<u>(123,263)</u>
融資活動所得現金流量						
租賃付款的本金部分	14	(993)	(1,794)	(2,939)	(740)	(1,471)
來自關聯方的現金墊款		28,500	3,000	5,089	2,000	103,721
償還現金墊款予關聯方		—	(438,000)	(5,500)	(5,500)	—
向一間附屬公司非控股股東 派付股息		—	—	(333)	—	—
融資活動所得／(所用) 現金 流量淨額		<u>27,507</u>	<u>(436,794)</u>	<u>(3,683)</u>	<u>(4,240)</u>	<u>102,250</u>
現金及現金等價物增 加／(減少) 淨額		(107,743)	(77,515)	240,775	(1,583)	6,701
年／期初現金及現金等價物		<u>361,248</u>	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>
年／期末現金及現金等價物		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>
現金及現金等價物分析						
現金及銀行結餘		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>
合併財務狀況表及現金流量 表載列的現金及現金等價 物		<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>174,407</u>	<u>423,466</u>



## 財務狀況表

	第II節 附註	於12月31日 2019年 人民幣千元	於4月30日 2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資於一間附屬公司		—*	—*
非流動資產總值		—*	—*
流動負債			
其他應付款項		83	120
流動負債總額		83	120
流動負債淨額		(83)	(120)
資產總值減流動負債		(83)	(120)
負債淨額		<u>(83)</u>	<u>(120)</u>
權益			
股本	24	—*	—*
儲備		(83)	(120)
資產虧絀		<u>(83)</u>	<u>(120)</u>

\* 金額少於人民幣1,000元。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

合景悠活集團控股有限公司（「貴公司」）為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務。

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司晉得顧問有限公司（「最終控股公司」），其於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，並為合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」），一間於開曼群島成立的公司，其股份於聯交所上市的中間及最終控股公司。

如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司已進行重組。除重組外，貴公司自其註冊成立起並無開展任何業務或經營。

若干商業物業管理營運服務亦由合景泰富若干不包括在貴集團的附屬公司的業務部門（「商業業務部門」）營運。該等商業業務部門並不作為法律或法定實體存在。於本報告日期，商業業務部門的商業物業管理及營運業務已轉讓予貴集團（「業務轉讓」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司直接或間接擁有權益，其所有附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外地區註冊成立，具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
建利企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月2日	50,000美元	100	—	投資控股
永譽企業有限公司	(1)	英屬處女群島 2019年7月30日	50,000美元	—	100	投資控股
恒昌發展有限公司	(1)	英屬處女群島 2018年10月29日	1美元	—	100	投資控股
盛昌發展有限公司	(2)	香港 2018年7月20日	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團 (香港)有限公司	(3)	香港 2019年9月12日	1港元	—	100	投資控股

名稱	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
廣州市寧駿物業 管理有限公司#	(4)	中國/中國內地 2004年5月13日	人民幣 70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活 控股集團有限 公司 (「合景悠活」)#	(3)	中國/中國內地 2019年10月17日	人民幣 50,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業 代理有限公司#	(5)	中國/中國內地 2019年3月7日	人民幣 1,000,000元	—	100	房地產仲介業務
廣州市利恒商業 管理有限公司#	(3)	中國/中國內地 2019年6月20日	人民幣 100,000,000元	—	100	商業營運業務
眉山市江天樾物業 管理有限公司#	(3)	中國/中國內地 2019年10月17日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
廣州市利隽物業 管理有限公司#	(3)	中國/中國內地 2019年6月26日	人民幣 100,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富馨物業 管理有限公司#	(6)	中國/中國內地 2003年6月23日	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市富愉物業 服務有限公司#	(3)	中國/中國內地 2019年1月9日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業管理
廣東罡昱企業管理 有限責任公司 (「罡昱企業」)#	(7)	中國/中國內地 2019年1月15日	人民幣 5,000,000元	—	100	商業服務

名稱	附註	註冊成立/ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通 股本/註冊 資本面值	貴公司應佔股本百分比		主要活動
				直接	間接	
廣州宜家創生物業 管理有限公司 (「宜家創生」)#	(7)	中國/中國內地 2000年7月13日	人民幣 20,000,000元	—	100	物業管理
佛山市星譽物業 管理有限公司 (「星譽物業」)#	(7)	中國/中國內地 2008年12月3日	人民幣 500,000元	—	60	物業管理

# 所有在中國註冊的集團公司的英文名稱，均代表 貴公司董事在翻譯該等公司的中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無正式的英文名稱。

^ 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

- (1) 由於該等實體不受其註冊成立的司法管轄區內的相關規則及規例項下的任何法定審計規定的規限，因此該等實體概無編製及發佈任何經審核財務報表。
- (2) 該實體於2018年成立，並無委任核數師發佈截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表審核報告。
- (3) 該等實體於2019年成立，並無委任核數師發佈由其註冊成立/成立日期起至2019年12月31日止期間的法定財務報表審核報告。
- (4) 該實體根據中國一般公認會計準則(「中國一般公認會計準則」)及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由北京興華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (5) 該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的由其註冊成立日期起至2019年12月31日止期間的法定財務報表已由北京中瑞誠會計師事務所審核。
- (6) 該實體根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中天運會計師事務所審核。根據中國一般公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。
- (7) 該實體於2019年被 貴集團收購，該等實體按照中國一般公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由廣東宏健會計師事務所有限公司審核。

## 2.1 呈列基準

根據重組，如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更全面說明，貴公司於2020年3月5日成為現時組成貴集團的公司的控股公司。該等現時組成貴集團及商業業務部門的公司於在重組前及之後均受最終控股公司的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料是按合併賬目基準應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓已於相關期間開始時完成。

貴集團於有關期間之合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及貴集團截至2019年4月30日止四個月的未經審核財務資料列入貴集團現時旗下所有公司及商業業務部門從最早呈列日期或附屬公司及商業業務部門首次受最終控股公司共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合併財務狀況表已按最終控股公司的現有賬面值予以編製，以呈列附屬公司及商業業務部門的資產及負債。並無因重組及業務轉讓而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。

於重組前，最終控股公司以外的其他各方持有的附屬公司的股本權益及其變動於採用合併會計原則時於權益呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內交易及結餘已在合併時撤銷。

## 2.2 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。於2020年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文，均已於編製有關期間及中期比較財務資料涵蓋的期間的歷史財務資料時獲貴集團採納。貴集團亦於2020年1月1日提早採納香港財務報告準則第16號修訂本2019冠狀病毒病相關租金寬免。於截至2020年4月30日止四個月，該修訂並無對貴集團造成任何財務影響。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

### 2.3 已發佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	提述概念框架 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>4</sup>
香港會計準則第37號修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本 <sup>4</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號修訂本 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動負債或非流動負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

<sup>3</sup> 對收購日期為2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始時或之後的業務合併生效

<sup>4</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 2.4 主要會計政策概要

編製歷史財務資料應用的主要會計政策載列如下。該等政策已貫徹一致應用於所有呈列的相關期間。香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收入於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號租賃於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。貴集團於有關期間一直貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

#### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括架構實體)。

當 貴集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得可變回報，而且有能力透過其對被投資方的權力(即給予 貴集團現行能力以指導被投資方相關活動的既有權力)影響該等回報，即屬控制權。

當 貴公司直接或間接對被投資方擁有少於大多數的投票權或類近權力，貴集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方的其他投票權擁有人有合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生的權力；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

如事實及情況顯示上述三項控制元素中有一項或以上出現變動，貴集團會重新審視其是否控制被投資方。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，會入賬為股權交易。附屬公司業績按已收及應收股息合併至 貴公司損益。貴公司於附屬公司的投資根據香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止業務處理並非分類為持有作出售者，皆按成本減任何減值虧損列賬。

### 於一家聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並能對其發揮重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

貴集團於一家聯營公司的投資乃按以權益會計法計算之 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。

貴集團應佔一家聯營公司收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於一家聯營公司的權益確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動（如適用）。 貴集團與其聯營公司進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以 貴集團於聯營公司的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司產生的商譽計入 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

### 受共同控制以外之業務併購及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當 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，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。 貴集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至 貴集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。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。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及該出售單位中的業務一部分,則於釐定出售收益或虧損時,與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途,或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法,以盡量使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。

所有於財務資料計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類:

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 按估值技術計量,而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 — 按估值技術計量,而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言,貴集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

### 非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值,或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及金融資產),則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者,並就個別資產釐定,除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入,而在此情況下,則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。



倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表。

#### 關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方為個人或其近親並

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團行使重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

(i) 該實體與 貴集團為相同集團的成員公司；

(ii) 一個實體為另一實體（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 貴集團為相同第三方的合營企業；

(iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員中的其中一名成員；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、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則 貴集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

不包括使用權資產的樓宇	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢俬及辦公室設備	18%至33%
不包括使用權資產的汽車	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度／期間結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年／期內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

#### 無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度／期間結束時檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其三年的估計可使用年內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其兩年的估計可使用年內按直線法攤銷。

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年內按直線法攤銷。 貴集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。 貴集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合

約時，貴集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產(與樓宇及汽車有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊和攤銷，具體如下：

樓宇	2至17年
汽車	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，貴集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。並無資本化的短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

**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、按公允價值計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計入損益計量。

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並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)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按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第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允價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。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式為何。

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集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期（即 貴集團承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

### 終止確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分（如適用））主要在下列情況將終止確認（即自 貴集團合併財務狀況表中剔除）：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權， 貴集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

## 金融資產減值

貴集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告期末， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時， 貴集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。

倘內部或外部資料反映，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到未償還合約款項， 貴集團認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須予以減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟貿易應收款項可採用下列簡化方法則除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值（但並非購買或發起的信貸減值），且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備

### 簡化方法

就並無重大融資成分或 貴集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其過往的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調整。

## 金融負債

### 初始確認及計量

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項。

#### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

##### 按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，按攤銷成本計量的金融負債隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

#### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益確認。

#### 抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

#### 現金及現金等價物

在合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為 貴集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在合併財務狀況表內，現金及現金等價物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金類似的資產。

#### 撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益中列為融資成本。

#### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本年度及過往年度之流動稅項資產及負債乃經考慮 貴集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初始確認一項交易（非為業務併購）中的商譽、資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的應課稅暫時性差額（其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回）除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟：

- 由初始確認一項交易（非為業務併購）中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司及一家聯營公司之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅務法例）計算。

當及僅當 貴集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

#### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

## 收入確認

### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時 貴集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為 貴集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

### 住宅物業管理服務

貴集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務， 貴集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。 貴集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就 貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即到期支付。

### 商業物業管理營運服務

貴集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 貴集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約， 貴集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。



就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，貴集團於客戶同時收取及耗用貴集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 貴集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，貴集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。
- (iii) 貴集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，貴集團據此提供以下服務：
  - 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
  - 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，貴集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

- (iv) 貴集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當貴集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。貴集團就所提供服務每月收取定額費用，就貴集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，貴集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

#### 其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

#### 合約負債

合約負債於貴集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於貴集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

## 僱員福利

### 退休金計劃

貴集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益扣除。

### 外幣

歷史財務資料以人民幣呈列。貴集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目則用該功能貨幣計量。貴集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。於各財政期間末以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致（換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認）。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，貴集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

貴公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元（「港元」）。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益按年內加權平均匯率兌換為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益中進行確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公允價值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，貴公司及其香港及海外附屬公司的現金流量按現金流當日的匯率兌換為人民幣。貴公司及其海外附屬公司於有關期間內產生的經常性現金流量按各有關期間內加權平均匯率兌換為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

#### 估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

#### 貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業發展行業的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及其他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、20及32。

#### 商譽減值

貴集團至少每年釐定一次商譽有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。進一步詳情載於歷史財務資料附註15。

#### 非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者)時，則存在減值。公允價值減出售成本乃基於類似資產公平交易中具約束力的銷售交易可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。

## 4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 商業物業管理營運服務

管理層獨立監察貴集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整之稅前利潤乃一貫以貴集團稅前利潤計量，當中並無計及若干銷售成本及行政開支、其他收入及收益、其他開支及虧損、融資成本及所得稅開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該等資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的貴集團收入及業績分析：

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	商業物業 管理 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
分部收入	345,169	118,212	463,381
分部業績	34,326	28,608	62,934
對賬：			
未分配營運成本			(4,407)
其他收入及收益			1,984
其他開支			(2,726)
融資成本			(186)
稅前利潤			57,599
所得稅			(13,451)
年內利潤			44,148
<b>其他分部資料</b>			
物業、廠房及設備折舊	972	140	1,112
使用權資產折舊			1,110
貿易應收款項減值虧損／(減值撥回)	1,971	(40)	1,931
其他應收款項減值虧損	368	284	652
資本開支*	1,862	335	2,197
資本開支之未分配金額			1,100
			3,297

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
分部收入	428,107	231,029	659,136
分部業績	46,310	68,564	114,874
<b>對賬：</b>			
未分配營運成本			(7,590)
其他收入及收益			2,475
其他開支			(4,456)
融資成本			(199)
應佔一間聯營公司虧損	—	(796)	(796)
稅前利潤			104,308
所得稅			(24,626)
年內利潤			<u>79,682</u>
<b>其他分部資料</b>			
應佔一間聯營公司虧損	—	796	796
物業、廠房及設備折舊	1,100	210	1,310
其他無形資產攤銷			909
使用權資產折舊			2,233
貿易應收款項減值虧損	2,401	109	2,510
其他應收款項減值虧損	363	663	1,026
資本開支*	3,689	437	4,126
資本開支之未分配金額			<u>3,824</u>
			<u>7,950</u>

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
分部收入	759,234	365,644	1,124,878
分部業績	136,674	128,267	264,941
<i>對賬：</i>			
未分配營運成本			(10,458)
其他收入及收益			5,180
其他開支			(10,647)
融資成本			(351)
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
稅前利潤			250,604
所得稅			(65,617)
年內利潤			<u>184,987</u>
<b>其他分部資料</b>			
應佔一間聯營公司利潤	—	1,939	1,939
物業、廠房及設備折舊	1,369	318	1,687
其他無形資產攤銷			20,326
使用權資產折舊			3,381
貿易應收款項減值虧損	6,462	251	6,713
其他應收款項減值虧損	531	920	1,451
資本開支*	2,711	512	3,223
資本開支之未分配金額			<u>107,226</u>
			<u>110,449</u>

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年4月30日止四個月</b>			
分部收入	293,110	134,524	427,634
分部業績	48,797	56,986	105,783
<i>對賬：</i>			
未分配營運成本			(3,880)
其他收入及收益			3,336
其他開支淨額			(3,858)
融資成本			(112)
應佔一間聯營公司利潤	—	767	767
稅前利潤			102,036
所得稅			(25,444)
期內利潤			<u>76,592</u>
<b>其他分部資料</b>			
應佔一間聯營公司利潤	—	767	767
物業、廠房及設備折舊	460	205	665
其他無形資產攤銷			7,374
使用權資產折舊			1,573
貿易應收款項減值虧損	1,932	2	1,934
其他應收款項減值虧損／(減值撥回)	2,611	(1,683)	928
資本開支*	430	197	627
資本開支之未分配金額			<u>2,095</u>
			<u>2,722</u>

	住宅物業管理 服務	商業物業 管理 營運服務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>截至2019年4月30日止四個月</b>			
分部收入	193,830	111,687	305,517
分部業績	18,626	41,058	59,684
<b>對賬：</b>			
未分配營運成本			(3,469)
其他收入及收益			795
其他開支			(5,124)
融資成本			(125)
應佔一間聯營公司利潤	—	34	34
稅前利潤			51,795
所得稅			(13,036)
期內利潤			<u>38,759</u>
<b>其他分部資料</b>			
應佔一間聯營公司利潤	—	34	34
物業、廠房及設備折舊	363	105	468
其他無形資產攤銷			5,599
使用權資產折舊			965
貿易應收款項減值虧損	2,769	170	2,939
其他應收款項減值虧損／(減值撥回)	2,422	(936)	1,486
資本開支*	1,895	406	2,301
資本開支之未分配金額			<u>107,182</u>
			<u>109,483</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產(包括收購附屬公司的添置)。



## 地理資料

貴集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且 貴集團的非流動資產位於中國內地。

## 有關主要客戶的資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，合景泰富及其附屬公司（貴集團除外）（統稱「合景泰富集團」）及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生人民幣146,445,000元、人民幣273,945,000元、人民幣528,159,000元及人民幣214,212,000元的收入。

## 5. 收入、其他收入及收益及合約負債

於有關期間，收入主要包括住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務所得款項。收入分析如下：

## 客戶合約收入

## (a) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
<b>按分部劃分的服務類別</b>					
<i>住宅物業管理服務</i>					
預售管理服務	75,944	123,588	221,810	64,863	79,903
物業管理服務	253,709	287,034	382,047	115,212	140,908
社區增值服務	15,516	17,485	155,377	13,755	72,299
	<u>345,169</u>	<u>428,107</u>	<u>759,234</u>	<u>193,830</u>	<u>293,110</u>
<i>商業物業管理營運服務</i>					
預售管理服務	13,339	12,930	21,342	6,510	3,526
物業管理服務	66,803	150,730	259,766	81,249	90,893
商業營運服務	28,392	44,707	42,570	13,935	25,502
其他增值服務	9,678	22,662	41,966	9,993	14,603
	<u>118,212</u>	<u>231,029</u>	<u>365,644</u>	<u>111,687</u>	<u>134,524</u>
客戶合約收入總額	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>	<u>305,517</u>	<u>427,634</u>

## 確認收入的時間

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
客戶合約收入隨時間確認	438,187	618,989	927,535	281,769	340,732
客戶合約收入 於某個時間點確認	25,194	40,147	197,343	23,748	86,902
總計	<u>463,381</u>	<u>659,136</u>	<u>1,124,878</u>	<u>305,517</u>	<u>427,634</u>

## 合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
第三方	46,504	50,451	65,878	81,596
關聯方 (附註29)	5,497	3,611	11,082	12,110
合約負債	<u>52,001</u>	<u>54,062</u>	<u>76,960</u>	<u>93,706</u>

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款項，然而尚未提供相關服務。於2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的合約負債有所增加主要乃由於於年／期末收取客戶有關提供物業管理服務的短期墊款增加所致。

下表顯示於有關期間及截至2019年4月30日止四個月與結轉合約負債有關的已確認收入：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確 認收入：					
住宅物業管理服務	41,277	44,363	38,756	38,756	53,393
商業物業管理營運服務	2,511	4,694	12,247	12,247	19,212
	<u>43,788</u>	<u>49,057</u>	<u>51,003</u>	<u>51,003</u>	<u>72,605</u>

**(b) 履約責任**

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務而言， 貴集團按有權開具發票的金額確認收入，該收入直接與 貴集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。 貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益					
銀行利息收入	977	1,146	1,410	321	569
政府補助	—	—	219	—	1,295
出售物業、廠房及設備項目的收 益淨額	171	—	198	106	—
逾期罰款收入	502	708	1,131	136	127
增值稅的稅務激勵	—	228	1,836	220	1,289
其他	334	393	386	12	56
	<u>1,984</u>	<u>2,475</u>	<u>5,180</u>	<u>795</u>	<u>3,336</u>

## 6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤乃經扣除以下各項後所達致：

	第II節 附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已提供服務成本		359,111	476,175	705,050	201,205	259,916
物業、廠房及設備折舊	13	1,112	1,310	1,687	468	665
使用權資產折舊	14	1,110	2,233	3,381	965	1,573
其他無形資產攤銷	16	—	909	20,326	5,599	7,374
上市開支		—	—	3,143	—	5,035
核數師薪酬		1,135	468	109	36	—
出售物業、廠房及設備項 目的(收益)/虧損 淨額		(171)	—	(198)	(106)	110
僱員福利開支(董事及最 高行政人員薪酬除外 (附註8)):						
工資及薪金		188,056	254,237	432,731	121,245	176,340
退休金計劃供款		20,310	26,387	31,494	11,724	7,535
		<u>208,366</u>	<u>280,624</u>	<u>464,225</u>	<u>132,969</u>	<u>183,875</u>
金融資產減值虧損:						
— 貿易應收款項	19	1,931	2,510	6,713	2,939	1,934
— 其他應收款項	20	652	1,026	1,451	1,486	928
租金開支						
短期租賃及低價值 租賃	14	10,180	10,803	23,049	7,385	5,710

## 7. 融資成本

融資成本的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
租賃負債的利息(附註14)						
		<u>186</u>	<u>199</u>	<u>351</u>	<u>125</u>	<u>112</u>

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬

孔健楠先生於2019年9月11日獲委任為 貴公司董事。

於有關期間完結後，孔健楠先生於2020年6月19日調任為 貴公司執行董事及行政總裁。王躍先生及楊靜波女士於2020年6月19日獲委任為 貴公司執行董事。孔健岷先生於2020年6月19日獲委任為 貴公司非執行董事。

於有關期間，王躍先生從 貴集團現時旗下一間附屬公司就其獲委任為該附屬公司的高級管理層收取薪酬。彼於有關期間及截至2019年4月30日止四個月收取的薪酬載列如下。

於有關期間及截至2019年4月30日止四個月各董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
袍金：					
董事	—	—	—	—	—
其他薪酬：					
薪金、津貼及實物福利	738	743	1,089	427	375
退休金計劃供款	51	46	56	20	8
	<u>789</u>	<u>789</u>	<u>1,145</u>	<u>447</u>	<u>383</u>

## (a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士於2020年10月9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

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	<u>738</u>	<u>51</u>	<u>789</u>

## 截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	<u>743</u>	<u>46</u>	<u>789</u>

## 截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	1,089	56	1,145

## 截至2019年4月30日止四個月(未經審核)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	427	20	447

## 截至2020年4月30日止四個月

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
王躍先生	375	8	383

於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

有關期間及截至2019年4月30日止四個月，五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載列於上文附註8。有關期間及截至2019年4月30日止四個月，其餘四名最高薪酬僱員(非 貴公司董事亦非 貴公司最高行政人員)的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,074	3,629	4,790	2,332	1,034
退休金計劃供款	145	124	174	59	18
	<u>3,219</u>	<u>3,753</u>	<u>4,964</u>	<u>2,391</u>	<u>1,052</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年 (未經審核)	2020年
零至1,000,000港元	3	3	—	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 10. 所得稅

貴集團須就貴集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的貴集團內部實體無須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於有關期間並無於香港產生任何應評稅利潤。

貴集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按有關期間的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

廣州市寧駿物業管理有限公司南寧分公司獲確認為西部大開發鼓勵類產業企業，於有關期間按優惠所得稅率15%納稅。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期	15,121	26,759	73,651	15,699	27,581
遞延(附註18)	<u>(1,670)</u>	<u>(2,133)</u>	<u>(8,034)</u>	<u>(2,663)</u>	<u>(2,137)</u>
年度/期間稅項開支總額	<u>13,451</u>	<u>24,626</u>	<u>65,617</u>	<u>13,036</u>	<u>25,444</u>

按 貴公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
稅前利潤	57,599	104,308	250,604	51,795	102,036
按法定稅率(25%)計算的稅項	14,400	26,077	62,651	12,949	25,509
特定省份的較低稅率	(1,131)	(1,688)	(944)	(204)	(537)
不可扣稅的開支	182	38	1,418	300	664
應佔一間聯營公司的利潤及虧損	—	199	(485)	(9)	(192)
因重組產生的稅項 (附註)	—	—	2,977	—	—
年度/期間稅項開支	13,451	24,626	65,617	13,036	25,444

附註：

截至2019年12月31日止年度，內部轉讓 貴集團旗下若干附屬公司的股權後，已就有關重組產生的視為收益計提企業所得稅撥備人民幣2,977,000元。

## 11. 股息

自註冊成立之日以來， 貴公司未派付或宣派任何股息。

根據 貴公司董事會日期為2020年8月31日的決議案， 貴公司宣派2020年中期股息合共人民幣200,000,000元。

## 12. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

鑒於歷史財務資料附註2.1披露的 貴集團於有關期間及截至2019年4月30日止四個月的業績呈列基準，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故未呈列每股盈利資料。



## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>					
於2017年1月1日：					
成本	105	330	4,612	1,847	6,894
累計折舊	(40)	(88)	(3,072)	(1,315)	(4,515)
賬面淨值	<u>65</u>	<u>242</u>	<u>1,540</u>	<u>532</u>	<u>2,379</u>
於2017年1月1日，					
扣除累計折舊	65	242	1,540	532	2,379
添置	93	117	1,240	191	1,641
出售	(3)	—	—	(30)	(33)
年內折舊撥備	(29)	(47)	(826)	(210)	(1,112)
於2017年12月31日，扣除累 計折舊	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2017年12月31日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	(69)	(135)	(3,892)	(1,430)	(5,526)
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
<b>2018年12月31日</b>					
於2018年1月1日：					
成本	195	447	5,846	1,913	8,401
累計折舊	(69)	(135)	(3,892)	(1,430)	(5,526)
賬面淨值	<u>126</u>	<u>312</u>	<u>1,954</u>	<u>483</u>	<u>2,875</u>
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	126	312	1,954	483	2,875
添置	52	276	1,472	497	2,297
年內折舊撥備	(40)	(78)	(1,017)	(175)	(1,310)
於2018年12月31日， 扣除累計折舊	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2018年12月31日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	(109)	(213)	(4,909)	(1,605)	(6,836)
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>					
於2019年1月1日：					
成本	247	723	7,318	2,410	10,698
累計折舊	(109)	(213)	(4,909)	(1,605)	(6,836)
賬面淨值	<u>138</u>	<u>510</u>	<u>2,409</u>	<u>805</u>	<u>3,862</u>
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	138	510	2,409	805	3,862
添置	162	248	734	280	1,424
收購附屬公司(附註26)	600	34	501	293	1,428
出售	—	—	(11)	—	(11)
年內折舊撥備	(126)	(137)	(1,130)	(294)	(1,687)
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
於2019年12月31日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
<b>2020年4月30日</b>					
於2020年1月1日：					
成本	1,009	1,005	8,538	2,983	13,535
累計折舊	(235)	(350)	(6,035)	(1,899)	(8,519)
賬面淨值	<u>774</u>	<u>655</u>	<u>2,503</u>	<u>1,084</u>	<u>5,016</u>
於2020年1月1日，扣除累計					
折舊	774	655	2,503	1,084	5,016
添置	48	26	486	67	627
出售	(127)	—	(51)	(101)	(279)
期內折舊撥備	(43)	(53)	(472)	(97)	(665)
於2020年4月30日，扣除累					
計折舊	<u>652</u>	<u>628</u>	<u>2,466</u>	<u>953</u>	<u>4,699</u>
於2020年4月30日：					
成本	756	1,031	8,044	1,007	10,838
累計折舊	(104)	(403)	(5,578)	(54)	(6,139)
賬面淨值	<u>652</u>	<u>628</u>	<u>2,466</u>	<u>953</u>	<u>4,699</u>

## 14. 租賃

## 貴集團作為承租人

貴集團擁有有關其業務經營所用樓宇及汽車的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎6個月至17年，而汽車的租期一般為2年。根據若干協議的條款，貴集團在轉讓及分租租賃資產予集團以外各方一事會受到限制。

## (a) 使用權資產及租賃負債

貴集團於有關期間使用權資產及租賃負債的賬面值和變動如下：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2017年1月1日	3,071	—	3,071	3,004
新租賃	1,656	—	1,656	1,454
折舊費用	(1,110)	—	(1,110)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	186
付款	—	—	—	(1,179)
於2017年12月31日	<u>3,617</u>	<u>—</u>	<u>3,617</u>	<u>3,465</u>
於2018年1月1日	3,617	—	3,617	3,465
新租賃	2,927	—	2,927	2,238
折舊費用	(2,233)	—	(2,233)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	199
付款	—	—	—	(1,993)
於2018年12月31日	<u>4,311</u>	<u>—</u>	<u>4,311</u>	<u>3,909</u>
於2019年1月1日	4,311	—	4,311	3,909
新租賃	44	—	44	35
收購附屬公司(附註26)	7,128	109	7,237	7,001
折舊開支	(3,319)	(62)	(3,381)	—
年內已確認利息增加	—	—	—	351
付款	—	—	—	(3,290)
於2019年12月31日	<u>8,164</u>	<u>47</u>	<u>8,211</u>	<u>8,006</u>
於2020年1月1日	8,164	47	8,211	8,006
新租賃	2,095	—	2,095	1,939
折舊開支	(1,551)	(22)	(1,573)	—
期內已確認利息增加	—	—	—	112
付款	—	—	—	(1,583)
於2020年4月30日	<u>8,708</u>	<u>25</u>	<u>8,733</u>	<u>8,474</u>

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債分析為：				
流動部分	1,319	1,999	3,279	3,459
非流動部分	2,146	1,910	4,727	5,015
總計	<u>3,465</u>	<u>3,909</u>	<u>8,006</u>	<u>8,474</u>

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	186	199	351	112
使用權資產折舊開支 與短期租賃及低價值資產 有關的開支	1,110	2,233	3,381	1,573
	<u>10,180</u>	<u>10,803</u>	<u>23,049</u>	<u>5,710</u>
於損益內確認的總額	<u>11,476</u>	<u>13,235</u>	<u>26,781</u>	<u>7,395</u>

(c) 租賃總現金流出載於歷史財務資料內附註27(c)。

## 15. 商譽

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初：				
成本	—	—	—	134,718
收購附屬公司(附註26)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,718</u>	<u>—</u>
年／期末成本及賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,718</u>	<u>134,718</u>

截至2019年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購昱昱企業及其附屬公司(即宜家創生及星譽物業)，該公司從事提供物業管理服務之業務。收購詳情載於歷史財務資料附註26。

## 商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽分配至預期得益於合併協同效益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理監察商譽的最低層面。商譽按營運分部層面監察，並分配至住宅物業管理現金產生單位（「住宅現金產生單位」）及商業物業管理營運服務現金產生單位（「商業現金產生單位」）進行減值測試。

住宅現金產生單位及商業現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	獲分配商譽 人民幣千元	收入年 增長率	最終增長率	稅前折現率
住宅	住宅物業管理	111,150	6.0% — 13.0%	3%	17.49%
商業	商業物業管理營運 服務	23,568	6.0% — 15.0%	3%	17.54%

計算住宅現金產生單位及商業現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

收入年增長率 — 住宅現金產生單位及商業現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

最終增長率 — 用於推斷住宅現金產生單位及商業現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為3.0%，已計及現行行業常規。

折現率 — 所用的折現率為稅前折現率，並反映與現金產生單位有關的特定風險。

賦予主要假設之價值與外部資料來源一致。

於2019年12月31日，按可收回金額超過各現金產生單位賬面值計量的餘額詳情如下：

	於12月31日 2019年 人民幣千元
現金產生單位	
住宅	38,756
商業	<u>13,033</u>
總計	<u><u>51,789</u></u>

貴公司董事認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致現金產生單位賬面值於2019年12月31日超過其可收回金額。

貴集團管理層已就商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列在所有其他變數維持不變的情況下，稅前折現率或收入年增長率單獨導致各現金產生單位的可收回金額於2019年12月31日相等於其賬面值的假設性變動：

	住宅現金產生單位		商業現金產生單位	
	用於減值測試 的關鍵假設	敏感性分析的 關鍵假設變動	用於減值測試 的關鍵假設	敏感性分析的 關鍵假設變動
於2019年12月31日：				
稅前折現率(百分點)	17.49%	上升2.91%	17.54%	上升4.74%
收入年增長率	6.0%–13.0%	下降11.4%	6.0%–15.0%	下降14.8%

誠如歷史財務資料附註2.4所披露，商譽於每年測試減值，倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。在這方面，貴公司管理層並無發現截至2020年4月30日止四個月的經營業績及宏觀經濟環境出現任何重大不利變動，而貴公司管理層得出於2020年4月30日並無商譽減值跡象的結論。因此，於2020年4月30日並無進行商譽減值測試。

## 16. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>				
於2018年1月1日，扣除累計攤銷	—	—	—	—
添置	—	—	2,726	2,726
年內計提攤銷	—	—	(909)	(909)
於2018年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
於2018年12月31日：				
成本	—	—	2,726	2,726
累計攤銷	—	—	(909)	(909)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,817</u>	<u>1,817</u>
<b>2019年12月31日</b>				
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	—	1,817	1,817
收購附屬公司(附註26)	27,857	72,390	69	100,316
年內計提攤銷	(12,767)	(6,636)	(923)	(20,326)
於2019年12月31日	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>
於2019年12月31日：				
成本	27,857	72,390	2,795	103,042
累計攤銷	(12,767)	(6,636)	(1,832)	(21,235)
賬面淨值	<u>15,090</u>	<u>65,754</u>	<u>963</u>	<u>81,807</u>
<b>2020年4月30日</b>				
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷	15,090	65,754	963	81,807
期內計提攤銷	(4,643)	(2,412)	(319)	(7,374)
於2020年4月30日	<u>10,447</u>	<u>63,342</u>	<u>644</u>	<u>74,433</u>
於2020年4月30日：				
成本	27,857	72,390	2,795	103,042
累計攤銷	(17,410)	(9,048)	(2,151)	(28,609)
賬面淨值	<u>10,447</u>	<u>63,342</u>	<u>644</u>	<u>74,433</u>

## 17. 對一間聯營公司的投資

名稱	註冊地點及日期 及營運地點	註冊股本面值	貴公司應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州官洲物業管理 有限公司 <sup>#</sup>	中國／中國內地 2018年8月28日	人民幣 10,000,000元	—	49%	物業管理

<sup>#</sup> 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃 貴公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	—	4,104	6,043	6,810

下表說明 貴集團個別而言並不重大的聯營公司之財務資料：

	12月31日			4月30日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
應佔聯營公司年度／期間利 潤／(虧損)及全面 收益／(虧損)總額	—	(796)	1,939	34	767

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貴集團對一間聯營公司投資 於年／期末之賬面值	—	4,104	6,043	6,810



## 18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

## 遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	將使用權資產 賬面值撥至 稅基的餘額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	—	768	768
年內於損益扣除的遞延稅項	—	136	136
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	904	904
年內於損益扣除的遞延稅項	—	174	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	1,078	1,078
收購附屬公司(附註26)	25,062	1,750	26,812
年內計入損益的遞延稅項	(4,851)	(775)	(5,626)
於2019年12月31日及2020年1月1日	20,211	2,053	22,264
期內於損益扣除/(計入)的遞延稅項	(1,764)	130	(1,634)
於2020年4月30日	18,447	2,183	20,630

## 遞延稅項資產

	應計負債及 未來可扣稅 開支 人民幣千元	金融資產 減值虧損撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	6,787	815	7,602
年內計入損益的遞延稅項	1,236	570	1,806
於2017年12月31日及2018年1月1日	8,023	1,385	9,408
年內計入損益的遞延稅項	2,126	181	2,307
於2018年12月31日及2019年1月1日	10,149	1,566	11,715
收購附屬公司(附註26)	4,834	—	4,834
年內計入損益的遞延稅項	728	1,680	2,408
於2019年12月31日及2020年1月1日	15,711	3,246	18,957
期內於損益計入/(扣除)的遞延稅項	881	(378)	503
於2020年4月30日	16,592	2,868	19,460

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。 貴集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，就 貴集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地，以擴展 貴集團的業務。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差異的總額分別約人民幣109,192,000元、人民幣187,276,000元、人民幣367,677,000元及人民幣435,581,000元。

## 19. 貿易應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方(附註29)	138,686	251,614	449,546	547,335
第三方	80,672	79,023	126,870	165,592
貿易應收款項	219,358	330,637	576,416	712,927
減：貿易應收款項減值撥備	(4,173)	(3,872)	(9,144)	(5,908)
合計	215,185	326,765	567,272	707,019

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務及商業物業管理營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言， 貴集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言， 貴集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。 貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。 貴集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於各有關期間末基於發票日期並扣除虧損準備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	158,387	223,721	380,505	464,628
一至兩年	45,390	68,787	96,061	105,401
兩至三年	9,189	32,550	66,439	83,140
三年以上	2,219	1,707	24,267	53,850
	215,185	326,765	567,272	707,019

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	2,544	4,173	3,872	9,144
已確認減值虧損	1,931	2,510	6,713	1,934
撇銷為無法收回的金額	(302)	(2,811)	(1,441)	(5,170)
於年／期末	<u>4,173</u>	<u>3,872</u>	<u>9,144</u>	<u>5,908</u>

於各有關期間末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日期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類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間價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條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方 — 已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
於2017年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.90%
賬面總值	53,174	18,431	8,255	812	138,686	219,358
預期信貸虧損	(1,601)	(1,181)	(888)	(503)	—	(4,173)
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.17%
賬面總值	50,575	18,294	9,989	165	251,614	330,637
預期信貸虧損	(1,522)	(1,173)	(1,075)	(102)	—	(3,872)
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	3.01%	6.41%	10.76%	61.94%	—	1.59%
賬面總值	80,221	24,399	16,836	5,414	449,546	576,416
預期信貸虧損	(2,415)	(1,564)	(1,812)	(3,353)	—	(9,144)
於2020年4月30日						
預期信貸虧損率	1.66%	3.78%	5.76%	75.63%	—	0.83%
賬面總值	117,082	24,983	21,144	2,383	547,335	712,927
預期信貸虧損	(1,944)	(944)	(1,218)	(1,802)	—	(5,908)

貴公司董事認為， 貴集團的業務及客戶風險組合保持穩定，且所產生的歷史信貸虧損並無重大波動。此外，基於對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變化。因此，整個有關期間均採用類似的預期信貸虧損率。

## 20. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項 (附註29)	615,593	564,902	561,734	557,824
預付款項	6,291	7,059	21,916	21,744
按金	1,015	965	3,689	3,458
向僱員作出的墊款	784	1,093	2,458	3,015
其他應收款項	29,995	36,123	50,672	55,017
代表住戶／租戶付款 (附註)	31,885	49,922	63,983	67,445
其他	39	37	3,944	4,618
	685,602	660,101	708,396	713,121
減值撥備	(1,366)	(2,392)	(3,843)	(4,771)
合計	<u>684,236</u>	<u>657,709</u>	<u>704,553</u>	<u>708,350</u>

附註：

代表住戶／租戶付款為與 貴集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。

代表住戶／租戶付款的減值撥備變動如下：

	12月31日			4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	714	1,366	2,392	3,843
已於損益確認減值虧損	<u>652</u>	<u>1,026</u>	<u>1,451</u>	<u>928</u>
於年／期末	<u>1,366</u>	<u>2,392</u>	<u>3,843</u>	<u>4,771</u>

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表提供代表住戶／租戶付款的信貸風險敞口及預期信貸虧損，乃基於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的估計平均信貸虧損率作集體評估。

類別	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日			2020年4月30日		
	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備	平均虧損率	賬面總值	減值虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
信貸減值	4.3%	31,885	(1,366)	4.8%	49,922	(2,392)	6.0%	63,983	(3,843)	7.1%	67,445	(4,771)

## 21. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	282,481	206,067	435,417	439,747
減：受限制現金	(28,976)	(30,077)	(18,652)	(16,281)
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
以下列貨幣計值之現金及銀行結餘：				
— 人民幣	<u>282,481</u>	<u>206,067</u>	<u>435,417</u>	<u>439,747</u>

人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，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銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指為社會保障及投標目的存置的受限制銀行現金，並抵押作以一間合景泰富控制的實體（即一間貴公司的同系附屬公司）之銀行貸款的擔保。有關共同擔保的資料於歷史財務資料附註29(4)及32披露。

## 22. 貿易應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項				
— 關聯方 (附註29)	8,357	6,707	18,930	23,608
— 第三方	<u>90,144</u>	<u>121,100</u>	<u>157,603</u>	<u>152,566</u>
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>	<u>176,174</u>

於各有關期間結束時基於發票日期的貴集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	87,132	104,874	152,711	153,088
一至兩年	11,072	13,499	6,426	5,836
兩至三年	146	9,137	10,462	9,944
三年以上	<u>151</u>	<u>297</u>	<u>6,934</u>	<u>7,306</u>
	<u>98,501</u>	<u>127,807</u>	<u>176,533</u>	<u>176,174</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

## 23. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項 (附註29)	737,721	590,088	818,923	891,124
應付工資及福利	36,995	46,838	126,047	130,035
來自業主的按金及臨時收入	114,428	125,216	177,042	170,015
其他應納稅款	7,155	13,835	13,910	17,908
應計項目及其他應付款項	7,491	9,677	30,516	42,783
應向原股東就收購附屬公司支付的代價 (附註26)	—	—	8,000	—
代表住戶／租戶收取的款項	3,913	25,551	34,553	51,853
	<u>907,703</u>	<u>811,205</u>	<u>1,208,991</u>	<u>1,303,718</u>

其他應付款項為無抵押及不計息。

## 24. 股本

貴公司於2019年9月11日註冊成立，並於同日發行一股面值為0.01港元的普通股。

	於2019年 12月31日／ 2020年 4月30日
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>380,000港元</u>
	人民幣千元
已發行及繳足：	
1股每股面值0.01港元普通股	<u>—</u>

## 25. 儲備

貴集團於有關期間的儲備及其變動金額載於合併權益變動表。

## (a) 合併儲備

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的合併儲備指根據歷史財務資料附註2.1所述之重組產生的貴集團現時旗下公司的合併已發行股本。

於2020年3月，貴公司的全資附屬公司合景悠活收購廣州市寧駿物業管理有限公司及其附屬公司的100%股權，向廣州市寧駿物業管理有限公司注資人民幣63,000,000元及向貴公司的最終控股公司之全資附屬公司皓凱投資有限公司支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受最終控股公司控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。

合併儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

## (b) 法定盈餘公積金

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

## 26. 業務合併

於2019年1月31日，貴公司以總代價人民幣197,466,000元向第三方收購昱昱企業100%股份權益。昱昱企業及其附屬公司從事物業管理業務。此收購為貴集團擴大中國內地物業管理營運之策略的一部分。

昱昱企業及其附屬公司於收購日期的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	附註	收購時已確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	1,428
使用權資產	14	7,237
其他無形資產	16	100,316
遞延稅項資產	18	4,834
其他非流動資產		249
貿易應收款項		13,781
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,741
現金及現金等價物		27,107
貿易應付款項		(2,247)
其他應付款項及應計項目		(49,092)
合約負債		(2,278)
租賃負債	14	(7,001)
應付稅項		(3,437)
遞延稅項負債	18	(26,812)
可辨認資產淨值公允價值總額		75,826
非控股權益		(13,078)
收購時產生的商譽	15	134,718
截至2019年12月31日止年度以現金支付		20,000
於2019年12月31日計入應付原股東的其他應付款項的未付款項	23	8,000
於2019年12月31日以關聯方代表貴集團支付之款項(計入其他應付款項)		169,466
總代價		197,466

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣13,781,000元及人民幣9,355,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣14,286,000元及人民幣9,355,000元，其中預計無法收回的貿易應收款項為人民幣505,000元。該收購產生的交易成本微不足道。

貴集團已選擇於收購日期按公允價值初始計量罍昱企業附屬公司的非控股權益。

已確認的商譽主要歸因於將物業管理的資產及業務與 貴集團的資產及業務合併所產生的預期協同效應及其他利益。預期已確認的商譽就所得稅而言概不可扣稅。

有關收購罍昱企業及其附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(20,000)
已收購現金及銀行結餘	<u>27,107</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>7,107</u></u>

自收購以來，罍昱企業及其附屬公司為 貴集團截至2019年12月31日止年度的合併利潤貢獻收入人民幣92,001,000元及利潤人民幣10,735,000元。倘合併於2019年年初進行，則 貴集團於截至2019年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣1,142,005,000元及人民幣190,007,000元。

## 27. 合併現金流量表附註

### (a) 重大非現金交易

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，有關樓宇及汽車的租賃安排， 貴集團有使用權之非現金添置分別約為人民幣1,656,000元、人民幣2,927,000元、人民幣7,281,000元及人民幣2,095,000元，以及租賃負債之非現金添置約人民幣1,454,000元、人民幣2,238,000元、人民幣7,036,000元及人民幣1,939,000元。



## (b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	439,626	3,004	442,630
融資現金流量變動	28,500	(993)	27,507
利息開支	—	186	186
分類為經營現金流量的已付利息	—	(186)	(186)
其他非現金變動	—	1,454	1,454
於2017年12月31日及2018年1月1日	468,126	3,465	471,591
融資現金流量變動	(435,000)	(1,794)	(436,794)
利息開支	—	199	199
分類為經營現金流量的已付利息	—	(199)	(199)
其他非現金變動	—	2,238	2,238
於2018年12月31日及2019年1月1日	33,126	3,909	37,035
融資現金流量變動	(411)	(2,939)	(3,350)
利息開支	—	351	351
分類為經營現金流量的已付利息	—	(351)	(351)
收購附屬公司	—	7,001	7,001
其他非現金變動	—	35	35
於2019年12月31日及2020年1月1日	32,715	8,006	40,721
融資現金流量變動	103,721	(1,471)	102,250
利息開支	—	112	112
分類為經營現金流量的已付利息	—	(112)	(112)
其他非現金變動	—	1,939	1,939
於2020年4月30日	<u>136,436</u>	<u>8,474</u>	<u>144,910</u>

## (c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入經營活動內	10,366	11,002	23,400	5,822
計入融資活動內	993	1,794	2,939	1,471
合計	<u>11,359</u>	<u>12,796</u>	<u>26,339</u>	<u>7,293</u>

## 28. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔及貴集團並無於各相關期間末仍未開始的租賃合約。

## 29. 關聯方交易

## (1) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：					
同系附屬公司	55,206	97,262	232,941	49,598	103,296
合景泰富的合營企業	43,542	55,754	94,269	19,939	38,538
合景泰富的聯營公司	—	4,419	14,214	2,643	2,809
	<u>98,748</u>	<u>157,435</u>	<u>341,424</u>	<u>72,180</u>	<u>144,643</u>
商業物業管理營運服務收入：					
同系附屬公司	39,623	100,229	171,956	54,239	62,500
合景泰富的合營企業	8,074	16,281	14,403	3,082	6,695
其他關聯方	—	—	376	6	374
	<u>47,697</u>	<u>116,510</u>	<u>186,735</u>	<u>57,327</u>	<u>69,569</u>
租金成本及開支：					
同系附屬公司	<u>8,685</u>	<u>10,378</u>	<u>14,034</u>	<u>3,116</u>	<u>3,742</u>
資訊科技開支：					
合景泰富	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,000</u>	<u>667</u>	<u>667</u>

其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

## (2) 與關聯方的未償還結餘

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>來自關聯方的預付款項及應收款項</b>				
貿易應收款項				
同系附屬公司	105,663	209,986	393,985	470,754
合景泰富的合營企業	33,023	40,001	46,716	71,661
合景泰富的聯營公司	—	1,627	8,845	4,920
	<u>138,686</u>	<u>251,614</u>	<u>449,546</u>	<u>547,335</u>
<b>預付款項及其他應收款項</b>				
同系附屬公司	7,423	8,961	12,019	10,482
合景泰富的合營企業	608,167	555,938	549,671	547,304
其他關聯方	3	3	44	38
	<u>615,593</u>	<u>564,902</u>	<u>561,734</u>	<u>557,824</u>
<b>應付關聯方款項</b>				
貿易應付款項				
同系附屬公司	1,240	2,153	9,521	14,199
合景泰富的合營企業	7,117	4,554	9,409	9,409
	<u>8,357</u>	<u>6,707</u>	<u>18,930</u>	<u>23,608</u>
<b>其他應付款項</b>				
同系附屬公司	305,270	394,445	792,362	865,747
合景泰富的合營企業	432,451	195,643	25,431	25,377
其他關聯方	—	—	1,130	—
	<u>737,721</u>	<u>590,088</u>	<u>818,923</u>	<u>891,124</u>
<b>租賃負債</b>				
同系附屬公司	1,832	1,512	1,180	1,200
<b>合約負債</b>				
同系附屬公司	5,497	3,611	53	—
合景泰富的合營企業	—	—	11,029	12,110
	<u>5,497</u>	<u>3,611</u>	<u>11,082</u>	<u>12,110</u>

貴集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的預付款項及其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

## (3) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,812	4,372	6,775	2,926	1,592
退休金計劃供款	196	170	277	96	31
	<u>4,008</u>	<u>4,542</u>	<u>7,052</u>	<u>3,022</u>	<u>1,623</u>

有關董事及最高行政人員酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

## (4) 與關聯方的財務擔保

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就合景泰富控制的一間實體的銀行貸款提供 財務擔保 — 最高風險敞口	<u>1,500,000</u>	<u>1,482,000</u>	<u>1,456,000</u>	<u>1,455,000</u>

初始確認時，上述財務擔保的公允價值並不重大。

詳情請參閱歷史財務資料附註21及32。

## 30. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項	215,185	326,765	567,272	707,019
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	677,122	649,520	676,235	678,973
受限制現金	28,976	30,077	18,652	16,281
現金及現金等價物	<u>253,505</u>	<u>175,990</u>	<u>416,765</u>	<u>423,466</u>
	<u>1,174,788</u>	<u>1,182,352</u>	<u>1,678,924</u>	<u>1,825,739</u>

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債				
貿易應付款項	98,501	127,807	176,533	176,174
租賃負債	3,465	3,909	8,006	8,474
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	863,553	750,532	1,069,034	1,155,775
	<u>965,519</u>	<u>882,248</u>	<u>1,253,573</u>	<u>1,340,423</u>

### 31. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已估計，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

#### 公允價值層級

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，貴集團並無持有按公允價值計量的金融資產及負債。

### 32. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項組成，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。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信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對貴集團財務表現的潛在不利影響。貴公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

#### (a) 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

貴集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

貴集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內具備較強的履行合約現金流量責任的財務能力及承擔。因此，就應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項而言，於有關期間確認的減值撥備微不足道。

由於貴集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故貴集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，貴集團持續監控應收款項結餘。

## 最高風險敞口及於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的年／期末分階段

下表列示基於 貴集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料（除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得），及於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的年／期末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

2017年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	219,358	219,358
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	646,603	—	—	—	646,603
— 可疑**	—	31,885	—	—	31,885
受限制現金					
— 尚未逾期	28,976	—	—	—	28,976
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	253,505	—	—	—	253,505
	<u>929,084</u>	<u>31,885</u>	<u>—</u>	<u>219,358</u>	<u>1,180,327</u>

2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	330,637	330,637
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	601,990	—	—	—	601,990
— 可疑**	—	49,922	—	—	49,922
受限制現金					
— 尚未逾期	30,077	—	—	—	30,077
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	175,990	—	—	—	175,990
	<u>808,057</u>	<u>49,922</u>	<u>—</u>	<u>330,637</u>	<u>1,188,616</u>

2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	全期預期信貸虧損			
		階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	576,416	576,416
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	616,095	—	—	—	616,095
— 可疑**	—	63,983	—	—	63,983
受限制現金					
— 尚未逾期	18,652	—	—	—	18,652
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	416,765	—	—	—	416,765
	<u>1,051,512</u>	<u>63,983</u>	<u>—</u>	<u>576,416</u>	<u>1,691,911</u>

2020年4月30日

	12個月預期 信貸虧損				合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	全期預期信貸虧損			
		階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	712,927	712,927
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
— 正常**	616,299	—	—	—	616,299
— 可疑**	—	67,445	—	—	67,445
受限制現金					
— 尚未逾期	16,281	—	—	—	16,281
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	423,466	—	—	—	423,466
	<u>1,056,046</u>	<u>67,445</u>	<u>—</u>	<u>712,927</u>	<u>1,836,418</u>

\* 就 貴集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註19中披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期時被視為「正常」，且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

#### (b) 流動性風險

流動性風險為 貴集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。 貴集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。 貴集團的目標是在為其營運資金需求提供資金的持續性與資本開支之間保持平衡。

下表分析根據合約未折現付款情況，於各有關期間末 貴集團金融負債的到期狀況。

於2017年12月31日

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	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
貿易應付款項	14,017	84,484	—	—	98,501
租賃負債	—	1,454	1,431	1,320	4,205
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	749,125	114,428	—	—	863,553
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸款向銀行提供的財務擔保	1,500,000	—	—	—	1,500,000
	<u>2,263,142</u>	<u>200,366</u>	<u>1,431</u>	<u>1,320</u>	<u>2,466,259</u>

於2018年12月31日

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	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
貿易應付款項	29,142	98,665	—	—	127,807
租賃負債	—	2,127	1,230	1,200	4,557
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	625,316	125,216	—	—	750,532
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸款向銀行提供的財務擔保	1,482,000	—	—	—	1,482,000
	<u>2,136,458</u>	<u>226,008</u>	<u>1,230</u>	<u>1,200</u>	<u>2,364,896</u>

於2019年12月31日

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	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
貿易應付款項	24,321	152,212	—	—	176,533
租賃負債	—	3,512	4,190	1,080	8,782
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	883,992	185,042	—	—	1,069,034
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸款向銀行提供的財務擔保	1,456,000	—	—	—	1,456,000
	<u>2,364,313</u>	<u>340,766</u>	<u>4,190</u>	<u>1,080</u>	<u>2,710,349</u>



於2020年4月30日

	即期	少於一年	一年至五年	五年以上	合計
	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
貿易應付款項	66,206	109,968	—	—	176,174
租賃負債	—	3,708	4,452	1,080	9,240
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	985,760	170,015	—	—	1,155,775
就向一間同系附屬公司授出的銀行貸款向銀行提供的財務擔保	1,455,000	—	—	—	1,455,000
	<u>2,506,966</u>	<u>283,691</u>	<u>4,452</u>	<u>1,080</u>	<u>2,796,189</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，一間由合景泰富控制的實體（即 貴公司的同系附屬公司）的銀行貸款分別人民幣1,500,000,000元、人民幣1,482,000,000元、人民幣1,456,000,000元及人民幣1,455,000,000元由 貴公司一間附屬公司及合景泰富共同擔保，並由合景泰富集團若干物業及 貴集團存放於銀行的若干現金作抵押。上述財務擔保於初始確認時的公允價值並無重大。

#### (c) 利率風險及外幣風險

貴集團並無面臨重大利率風險及外幣風險。

#### (d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標，是確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。於有關期間， 貴集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

貴集團以流動比率（流動資產總值除以流動負債總額）及資本負債比率（負債總額除以資產總值）監控資本的情況。於各有關期間末的流動比率及資本負債比率如下：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	1,181,902	1,190,541	1,707,242	1,855,116
流動負債總額	1,074,615	1,013,543	1,537,767	1,639,089
資產總值	1,197,802	1,216,350	1,962,186	2,104,159
負債總額	<u>1,077,665</u>	<u>1,016,531</u>	<u>1,564,758</u>	<u>1,664,734</u>
流動比率	<u>1.10</u>	<u>1.17</u>	<u>1.11</u>	<u>1.13</u>
資本負債比率	<u>0.90</u>	<u>0.84</u>	<u>0.80</u>	<u>0.79</u>

## 33. 報告期後的事件

- (a) 臨近2019年底，冠狀病毒(2019冠狀病毒病)引致的呼吸道疾病疫情迅速蔓延全球及全中國。疫情使 貴集團在其物業管理項目中採取多項措施，以預防疾病傳播或減低風險。 貴集團持續監察2019冠狀病毒病疫情的狀況，以及地方政府為防控疫情而採取的各項監管及行政措施。直至本報告日期， 貴集團並不知悉2019冠狀病毒病疫情對財務報表造成任何重大不利影響。 貴集團將繼續監察2019冠狀病毒病的發展，並積極應對其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。
- (b) 2020年6月24日， 貴公司採納購股權激勵計劃(「購股權激勵計劃」)。作為購股權激勵計劃下安排的一部份：(i)合景泰富按面值認購 貴公司35股股份(「認購」)；及(ii)合景泰富將其全部美和國際有限公司(「美和」)已發行股本轉讓予一名僱員，代價為6,075,000美元(「股份轉讓」)。
- 認購及股份轉讓完成後， 貴公司由合景泰富持有約97.22%及由該名僱員透過美和持有約2.78%。
- (c) 合景悠活、南京永和物業管理有限責任公司(「南京永和」)與南京君悅物業管理有限責任公司(「南京君悅」)於2020年8月21日訂立股權收購協議，據此，南京永和同意將南京君悅的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣2,418,418元。
- (d) 廣州市君華物業服務有限公司(「廣州君華」)與合景悠活於2020年8月28日訂立股權收購協議，據此，廣州君華同意將蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣30,270,758元。
- (e) 根據 貴公司董事會日期為2020年8月31日的決議案， 貴公司宣派2020年中期股息合共人民幣200,000,000元。
- (f) 湖南省家園物業管理有限公司(「湖南家園」)、合景悠活與長沙九豐物業管理有限公司(「長沙九豐」)於2020年9月10日訂立股權轉讓協議，據此，湖南家園同意將長沙九豐的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣28,448,906元。
- (g) 合景悠活、湖南華庭物業管理有限公司(「湖南華庭」)與長沙園馨物業管理有限公司(「長沙園馨」)於2020年9月15日訂立股權收購協議，據此，湖南華庭同意將長沙園馨的全部股權轉讓予合景悠活，總代價為人民幣5,026,376元。
- (h) 廣州環譽物業管理有限公司(「環譽物業」)於2020年9月17日在中國成立(為 貴公司間接非全資附屬公司)，以提供商業物業管理服務。環譽物業由廣州市寧駿物業管理有限公司擁有60%、 貴集團獨立第三方廣州市萬基隆置業有限公司擁有26.8%及 貴集團獨立第三方廣州市微至物業管理有限公司擁有13.2%。
- (i) 蔣莉芬、林汝雲、廣州市寧駿物業管理有限公司與台州雲城物業管理有限公司(「台州雲城」)於2020年9月29日訂立股權收購協議，據此，蔣莉芬及林汝雲同意將彼等持有台州雲城的60%股權轉讓予廣州市寧駿物業管理有限公司，總代價為人民幣1,200,000元。

- (j) 於2020年10月13日，誠如附註21、29及32披露，貴集團就合景泰富控制的一間實體的銀行貸款提供的財務擔保已解除。
- (k) 於本報告日期，於附註29(2)披露的貴集團於2020年4月30日與關聯方的非貿易結餘已結清。

### 34. 後續財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下的任何公司並無就2020年4月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

下列資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，將有關資料載入本招股章程僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

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母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值表，僅供說明用途，並載於下文以說明全球發售對截至2020年4月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2020年4月30日已進行。

母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必可真實反映倘全球發售於2020年4月30日或任何未來日期已完成時本集團的財務狀況。此資料乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載截至2020年4月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值編製，並作出如下調整。

	截至2020年 4月30日		母公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值		
	母公司 擁有人 應佔合併 有形資產 淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元	人民幣	港元
	(附註1)	(附註2及4)	人民幣千元	(附註3)	(附註4)
按發售價每股股份 7.00港元計算	217,007	2,237,456	2,454,463	1.22	1.39
按發售價每股股份 8.13港元計算	217,007	2,603,147	2,820,154	1.40	1.60

附註：

- (1) 截至2020年4月30日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，經扣除商譽人民幣134,718,000元及其他無形資產人民幣74,433,000元後，按截至2020年4月30日母公司擁有人應佔經審核合併資產淨值人民幣426,158,000元得出。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份7.00港元或每股股份8.13港元計算，並已扣除本集團應付的包銷費及其他相關費用，且不計入因行使超額配股權可能發行的任何股份。
- (3) 母公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經上文所段所述的調整後且以緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行2,017,810,233股股份為基礎計算，其中假設就備考財務資料而言資本化發行及全球發售於2020年4月30日已完成，且不計入因行使超額配股權可能發行的任何股份。
- (4) 母公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及於2020年8月31日宣派的股息人民幣200,000,000元。倘計及該股息，母公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值將為每股股份1.28港元(按發售價每股股份7.00港元計算)或每股股份1.49港元(按發售價每股股份8.13港元計算)。
- (5) 就本未經審核備考經調整合併有形資產淨值而言，全球發售估計所得款項淨額以1.00港元兌人民幣0.8748元的匯率由港元兌換為人民幣，而母公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值則按相同匯率由人民幣兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (6) 概無作出任何調整以反映於2020年4月30日後本集團的任何經營業績或訂立的其他交易。

## B. 有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的關於未經審核備考財務資料的報告全文，擬備以供收錄於本招股章程。

### 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

#### 致合景悠活集團控股有限公司列位董事

我們已完成核證工作以就合景悠活集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包含 貴公司於2020年10月19日所刊發招股章程(「招股章程」)第II-1至II-2頁所載於2020年4月30日之備考合併有形資產淨值及其相關附註(「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於招股章程附錄二第II-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團於2020年4月30日的財務狀況的影響，猶如交易於2020年4月30日已進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年4月30日止四個月的財務報表(已就此刊發會計師報告)。

#### 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段及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的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所採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和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律監管要求的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報我們的意見。我們對於過往就用於編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用進行工作。該準則規定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段的規定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，我們概不負責就編製備考財務資料所使用的任何歷史財務資料而更新或補發任何報告或意見，亦無於是次委聘過程中對編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料納入招股章程之目的僅為說明貴公司股份的全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如相關交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證相關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按適用標準妥為編製而作出報告的合理核證工作，涉及進行有關程序以評估董事在編製備考財務資料時所使用的適用標準是否為呈列相關交易直接產生的重大影響提供了合理依據，並就以下各項獲取充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否適當遵循該等標準；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

選擇的程序取決於申報會計師的判斷，而有關判斷乃基於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業務情況的了解。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

我們認為我們已獲得充分而適當的憑證，可為我們的意見提供依據。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 相關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 相關調整就根據上市規則第4.29(1)段而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

2020年10月19日



以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2019年9月11日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例(經綜合及修訂)〔**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組織章程大綱〔**大綱**〕及組織章程細則〔**細則**〕。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱表明(其中包括),本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限;本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司);而根據公司法第27(2)條規定,本公司亦將擁有,且能夠全面行使自然人之全部能力,而不論是否符合公司利益,且鑒於本公司為獲豁免公司,除為加強在開曼群島以外地區經營之業務外,本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。
- (b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

## 2. 組織章程細則

本公司於2020年10月9日有條件採納細則,細則將於上市日期生效。以下為細則若干規定的概要:

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

#### (ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下,倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份,股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利,可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意,或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除,惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後,適用於該等另行召開的股東大會,惟大會必需的法定人數(續會除外)為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟該等股份發行條款所附權利另有明確規定則除外。

**(iii) 股本變更**

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 拆細股份或任何部份股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

**(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。

儘管如此，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例予以證明及轉讓。就其上市股份存置的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非清晰易讀的形式記錄公司法第40條規定的詳情，但該記錄須符合適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定之款額(不超過聯交所釐定之應付最高款額)，並且轉讓文件(如適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(如轉讓文件由其他人士代為簽立，則該人士獲授權之證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司對股份並無留置權。

**(v) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司就進行贖回購買可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須限於以本公司於股東大會釐定之最高價格作出。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付,則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息,但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當,可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期仍未能支付任何催繳股款,董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知,要求彼支付所欠的催繳股款,連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息,並聲明若截至指定時間仍未付款,則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求,則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前,可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息,息率由董事會釐定,惟不得超過年息二十厘(20%)。

**(b) 董事****(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東週年大會上,當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數,則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任,惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事,但若多位董事於同一日履任或獲選連任,則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士出任董事以填補董事會臨時空缺或現有董事會的新增董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期至彼獲委任後的本公司首次舉行股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期未屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而提出申索損害賠償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的撤回全部或部份有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，(a)可由董事會決定發行附有有關股息、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或性質相似的證券，授權其持有人按董事會不時決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文以及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬或可能違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東就任何目的而言並非亦不視為另一類股東。

**(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力**

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部份業務、財產及資產及未催繳股本抵押或押記，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論是作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押)。

**(v) 酬金**

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備賬或基金(包括股份溢價賬及損益賬)之進賬款項之全部或任何部分金額撥充資本，有關款項(不論其是否可供分配)可透過用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份的方式予以分配：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排而授出之任何購股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)

及／或其透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之聯屬人士(指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

**(vi) 離職補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或代價，或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會批准。

**(vii) 給予董事的貸款或貸款抵押**

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益**

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或作為股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或



其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就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由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修改或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議及安排並不賦予任何董事或其緊密聯繫人一般有別於與該計劃或基金有關之類別人士之任何特權或利益。

### (c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘票數相等，會議主席擁有額外或決定票。

**(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱**

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

**(e) 股東大會**

**(i) 特別決議案及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在根據細則舉行之股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授

權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決)，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

### **(iii) 股東週年大會及股東特別大會**

本公司每年須舉行一次股東週年大會，除非更長的時間期間並不違反聯交所的規則，否則舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月。

股東特別大會可在一名或以上於遞呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求指定的任何事項。該大會須於要求遞呈後2個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

### **(iv) 將予召開的會議通告及議程**

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及將於會上考慮通過的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據公司細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東送達或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或根據聯交所之

規定以刊登於報章公告送達或送遞通告。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事項一概視為特別事項，除於股東週年大會上，下列事項均視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

**(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

**(vi) 委任代表**

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，惟倘查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准則除外。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部份。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可藉送達書面通知，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案隨時罷免任期尚未屆滿的核數師並於會上透過普通決議案委任其他核數師填補餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據可能屬開曼群島以外國家或司法管轄區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告必須於股東大會向股東提呈。

**(g) 股息及其他分派方法**

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息金額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份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已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須根據在有關派付股息期間任何部分時間內的繳足股款按比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部份現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部份股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的載於股東名冊上的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

#### (h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處(定義見細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

#### (i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

#### (j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例<sup>同</sup>等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一

類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼任何分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

#### **(k) 認購權儲備**

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

### **3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面評述開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同)：

#### **(a) 公司營運**

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

#### **(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據為收購或註銷任何其他公司股份所作安排而按溢價配發及發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。



除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司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，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接擁有投票權，且就公司的組織章程細則或公司法而言在任何時間亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的私人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

#### **(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出以下代替清盤令的命令：(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，以及倘股份由公司本身購回，則同時削減公司資本的命令。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 出售資產**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊紀錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部份。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2019年9月18日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法管轄區內簽立或提交的若干文據而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，除此以外，並無訂立其他雙重徵稅條約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司紀錄**

註冊辦事處的通知為公開資料。公司註冊處提供現任董事及候補董事的名單(如適用)，供任何人於繳費時查閱。按揭記錄冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。股東名冊須包括公司法第40條規定的詳情。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司在稅務資訊局送達命令或通知後須按要求於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊以供查閱，包括任何股東分冊。

**(o) 董事及高級人員登記冊**

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

**(p) 實益擁有人名冊**

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制本公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免本公司大多數董事的人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

**(q) 清盤**

公司可在(a)法院頒令下強制清盤，(b)自動清盤，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院命令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以分擔人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他命令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債項而於股東大會上透過普通決議案作出決議自動清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(可能對其清盤有利的部分除外)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該

職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告或有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及公司財產的處置方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發並於憲報刊登。

#### **(r) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

#### **(s) 收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

#### **(t) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公共政策(例如表示對觸犯刑事罪的後果作出彌償保證)則除外。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅收合作(經濟實質)法(「經濟實質法」),「相關實體」須符合經濟實質法所載的實質測試。「相關實體」包括與本公司同樣為開曼群島註冊成立的獲豁免公司;然而不包括在開曼群島境外的稅務居民的實體。因此,只要本公司為開曼群島以外地區(包括香港)的稅務居民,則無須符合經濟實質法所載的實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書,概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄五「B.備查文件」一段所述,該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要,或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法管轄區法律間的差異,應諮詢獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2019年9月11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。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場82樓8205A室)，並於2020年6月17日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。陳靜雅女士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書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此我們須遵守開曼群島公司法、大綱及細則及適用開曼群島法律。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，1股本公司面值0.01港元的繳足股份已於2019年9月11日發行及配發予一名初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予美和。

於2020年6月24日，本公司35股每股面值0.01港元的股份已發行及配發予合景泰富。發行及配發完成後，本公司由合景泰富擁有約97.22%及美和擁有約2.78%。

於2020年10月9日，本公司藉增設9,962,000,000股額外股份，將法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至100,000,000港元分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

根據股東於2020年10月9日通過的決議案，於上市日期或前後，本公司股份溢價賬的進賬額16,344,261.97港元將撥充資本及用於發行及配發分別1,589,025,470股及45,400,727股股份將予合景泰富及美和，入賬列作繳足。

於2020年10月7日，合景泰富宣派特別股息，將合景泰富持有本公司的全部已發行股份以實物分派方式派發予合資格合景泰富股東，兩項分派均以分拆在各方面成為無條件為前提。於上述實物分派完成後，本公司分別由晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康及美和擁有約39.74%、8.97%、7.79%、0.03%、0.03%、4.42%及2.78%。



緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為20,178,102.33港元，分為2,017,810,233股已繳足或入賬列為繳足的股份，而7,982,189,767股股份仍未發行。

除上文所披露者及本節下文「4. 由股東於2020年10月9日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。

### 3. 附屬公司股本變動

我們所有附屬公司載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節及會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

以下為本公司附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內進行的股本變動：

#### 寧駿物業

於2020年3月5日，寧駿物業的註冊資本由人民幣7百萬元增至人民幣70百萬元。

除上文所披露者外，附屬公司股本於本招股章程日期前兩年內概無變動。

### 4. 由股東於2020年10月9日通過的書面決議案

根據由股東於2020年10月9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經重列的章程大綱，將於上市後生效；
- (b) 我們批准及有條件採納經修訂及經重列的章程細則，將於上市後生效；
- (c) 本公司藉增設9,962,000,000股額外股份，法定股本由380,000港元分為38,000,000股股份增加至100,000,000港元分為10,000,000,000股股份，額外股份於各方面與現有股份享有同等權益，即時生效；
- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售及本招股章程所述將予發行及配發的股份(包括因行使超額配股權而可能配發及發行的股份)上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下

的責任成為無條件且並無根據該協議條款(或本招股章程所註明的任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議可能註明的日期及時間或之前達成：

- (i) 批准全球發售並授權董事根據全球發售發行及配發發售股份；
- (ii) 批准授出超額配股權；
- (iii) 待本公司的股份溢價賬按全球發售發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項16,344,261.97港元用於按面值繳足1,634,426,197股股份而將其撥充資本，以向於通過此等決議案日期名列本公司股東名冊的股東，按其當時於本公司的個別股權比例(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)發行及配發股份，而董事據此獲授權實行相關資本化發行及股份發行及配發；
- (iv) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處理股份(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)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程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而發行、配發及處理者)，惟未發行股份不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%(惟並無計及因根據超額配股權獲行使而可予發行的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程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期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止(以最早發生者為準)；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數最多10%的股份數目(惟未計及因超額配股權獲行使而可予發行及配發的任何股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章

程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止（以最早發生者為準）；及

- (vi) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，於董事根據該項一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購回股份授權而購回的已發行股份總數的數額。

## 5. 重組

為籌備上市，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，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）須事先獲其股東於股東大會上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10月9日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司於任何時間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證券交易所購回股份，該等股份不得超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數的10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂為止（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程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不時生效的買賣規則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」(包括董事、本公司或其任何附屬公司的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讓本公司在市場購回股份乃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，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法提供作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在開曼群島公司法規限下，股份購回亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，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，應不會對本集團的營運資金及／或資本負債水平(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需求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**

倘購回授權獲全面行使(按緊隨上市後2,017,810,233股已發行股份計算,但不包括因超額配股權而可能發行的股份),將導致本公司於直至下列日期(以最早發生者為準)止期間內購回最多201,781,023股股份:

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時;
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時;或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂購回授權時。

**(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)目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾,在適用的情況下,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,並可能因任何上述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作出購回而產生與收購守則有關的任何其他後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)獲全面行使,根據購回授權將予購回的股份總數將為201,781,023股股份,即根據上述假設計算的股份總數的10%。緊隨悉數行使購回授權後,控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本約57.32%。倘購回股份會導致公眾持股量減至低於本公司當時已發行股份的指定百分比,則僅可在獲得聯交所豁免上市規則第8.08條關於公眾持股量的規定的情況下,方可進行。然而,倘購回會導致公眾持股量低於上市規則可能指定的最低公眾持股量,董事則目前無意行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆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訂立以下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) 章國柱及廣東罡昱企業管理有限責任公司於2019年1月25日訂立的股東轉讓出資合同書，據此，章國柱同意轉讓廣州宜家創生物業管理有限公司的99%股權予廣東罡昱企業管理有限責任公司，代價為人民幣19.8百萬元；
- (b) 車強謀及廣東罡昱企業管理有限責任公司於2019年1月25日訂立的股東轉讓出資合同書，據此，車強謀同意轉讓廣州宜家創生物業管理有限公司的1%股權予廣東罡昱企業管理有限責任公司，代價為人民幣0.2百萬元；
- (c) 上海偉神商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁毅商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁兆企業管理合夥企業（有限合夥）及廣州市富愉物業服務有限公司於2019年1月31日訂立的股權收購協議，據此，上海偉神商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海勁毅商務諮詢合夥企業（有限合夥）及上海勁兆企業管理合夥企業（有限合夥）同意分別轉讓廣東罡昱企業管理有限責任公司的20%、20%及10%股權予廣州市富愉物業服務有限公司，總代價為人民幣100百萬元；
- (d) 廣州市寧駿物業管理有限公司與廣州市君兆物業經營有限公司於2019年11月29日訂立的股權轉讓合同，據此，廣州市寧駿物業管理有限公司同意無償轉

讓廣州市冠裕置業代理有限公司的全部股權予廣州市君兆物業經營有限公司；

- (e) 廣州市寧駿物業管理有限公司與廣東省合景悠活商業服務管理有限公司於2019年12月27日訂立的股權轉讓合同，據此，廣州市寧駿物業管理有限公司同意無償轉讓廣州市利隼物業管理有限公司的全部股權予廣東省合景悠活商業服務管理有限公司；
- (f) 廣州市寧駿物業管理有限公司與廣東省合景悠活商業服務管理有限公司於2019年12月27日訂立的股權轉讓合同，據此，廣州市寧駿物業管理有限公司同意無償轉讓廣州市利恒商業管理有限公司的全部股權予廣東省合景悠活商業服務管理有限公司；
- (g) 廣州市寧駿物業管理有限公司與廣東省合景悠活商業服務管理有限公司於2019年12月30日訂立的股權轉讓合同，據此，廣州市寧駿物業管理有限公司同意無償轉讓廣州市冠力置業代理有限公司的全部股權予廣東省合景悠活商業服務管理有限公司；
- (h) 皓凱投資有限公司與廣東省合景悠活商業服務管理有限公司於2020年1月7日訂立的股權轉讓合同，據此，皓凱投資有限公司同意無償轉讓廣州市富愉物業服務有限公司的全部股權予廣東省合景悠活商業服務管理有限公司；
- (i) 皓凱投資有限公司與合景悠活集團(香港)有限公司於2020年3月3日訂立的股權轉讓合同，據此，皓凱投資有限公司同意將廣東省合景悠活商業服務管理有限公司的全部股權無償轉讓予合景悠活集團(香港)有限公司；

- (j) 皓凱投資有限公司與廣東省合景悠活商業服務管理有限公司於2020年3月20日訂立的股權轉讓合同，據此，皓凱投資有限公司同意轉讓廣州市寧駿物業管理有限公司的10%股權予廣東省合景悠活商業服務管理有限公司，代價為人民幣34.55百萬元；
- (k) 廣東省合景悠活控股集團有限公司、南京永和物業管理有限責任公司與南京君悅物業管理有限責任公司於2020年8月21日訂立股權收購協議，據此，南京永和物業管理有限責任公司同意將南京君悅物業管理有限責任公司的全部股權轉讓予廣東省合景悠活控股集團有限公司，總代價為人民幣2,418,418元；
- (l) 廣州市君華物業服務有限公司與廣東省合景悠活控股集團有限公司於2020年8月28日訂立股權收購協議，據此，廣州市君華物業服務有限公司同意將蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司的全部股權轉讓予廣東省合景悠活控股集團有限公司，總代價為人民幣30,270,758元；
- (m) 湖南省家園物業管理有限公司、廣東省合景悠活控股集團有限公司與長沙九豐物業管理有限公司於2020年9月10日訂立股權轉讓協議，據此，湖南省家園物業管理有限公司同意將長沙九豐物業管理有限公司的全部股權轉讓予廣東省合景悠活控股集團有限公司，總代價為人民幣28,448,906元；
- (n) 廣東省合景悠活控股集團有限公司、湖南華庭物業管理有限公司與長沙園馨物業管理有限公司於2020年9月15日訂立股權收購協議，據此，湖南華庭物業管理有限公司同意將長沙園馨物業管理有限公司的全部股權轉讓予廣東省合景悠活控股集團有限公司，總代價為人民幣5,026,376元；



- (o) 蔣莉芬、林汝雲、廣州市寧駿物業管理有限公司與台州雲城物業管理有限公司於2020年9月29日訂立股權收購協議，據此，蔣莉芬及林汝雲同意將彼等持有台州雲城物業管理有限公司的60%股權轉讓予廣州市寧駿物業管理有限公司，總代價為人民幣1,200,000元；
- (p) 本公司與Aspex Master Fund、農銀國際融資有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，Aspex Master Fund同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (q) 本公司與嘉實國際投資有限公司、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，嘉實國際投資有限公司同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (r) 本公司與Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.同意按發售價認購總金額50,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (s) 本公司與中國聯塑集團控股有限公司、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，中國聯塑集團控股有限公司同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (t) 本公司與奧陸資本有限公司(以OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP投資經理身份並代表上述兩者)、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，奧陸資本有限公司同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；




















- (u) 本公司與Orchid China Master Fund Limited、LMA SPC(代表MAP 164 Segregated Portfolio)、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，Orchid China Master Fund Limited及MAP 164 Segregated Portfolio同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (v) 本公司與Snow Lake China Master Fund, Ltd.、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，Snow Lake China Master Fund, Ltd.同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (w) 本公司與The Valliance Fund、農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司於2020年10月15日訂立的基石投資協議，據此，The Valliance Fund同意按發售價認購總金額10,000,000美元之港元等值可購買的該數目發售股份(向下湊整至最接近每手完整買賣單位)；
- (x) 不競爭契據；
- (y) 彌償保證契據；及
- (z) 香港包銷協議。

## 2. 本集團知識產權

## (a) 商標


於本招股章程日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬重大的商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	K W G L I V I N G	305260897	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年4月29日	2030年4月28日
2.	合景悠活	305260905	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年4月29日	2030年4月28日
3.		305284323	16, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	本公司	香港	2020年5月26日	2030年5月25日
4.		18291645	9, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	寧駿物業	中國	2017年2月21日	2027年2月20日
5.	宁骏	18291255	9, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,	寧駿物業	中國	2016年12月14日	2026年12月13日
6.		10613780	36	宜家創生	中國	2013年5月14日	2023年5月13日
7.	Ufun	22073495	44	合景悠活	中國	2018年3月7日	2028年3月6日
8.	Ufun	22073479	42	合景悠活	中國	2018年2月14日	2028年2月13日
9.	Ufun	22073183	38	合景悠活	中國	2018年1月14日	2028年1月13日
10.	Ufun	22073214	39	合景悠活	中國	2018年3月7日	2028年3月6日
11.	Ufun	22072902	37	合景悠活	中國	2018年1月14日	2028年1月13日
12.	Ufun	22051122	36	合景悠活	中國	2018年1月14日	2028年1月13日
13.	Fun Cube	17003144	35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44	合景悠活	中國	2016年9月7日	2026年9月6日
14.	彩立方	16828920	35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44	合景悠活	中國	2016年7月14日	2026年7月13日
15.		13359717	41	合景悠活	中國	2015年7月28日	2025年7月27日



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
16.		13359823	43	合景悠活	中國	2015年6月14日	2025年6月13日
17.		13359891	44	合景悠活	中國	2015年7月14日	2025年7月13日
18.		13359500	37	合景悠活	中國	2015年7月14日	2025年7月13日
19.		13359768	42	合景悠活	中國	2015年6月14日	2025年6月13日
20.		13359565	38	合景悠活	中國	2015年6月14日	2025年6月13日
21.		13359423	36	合景悠活	中國	2015年3月14日	2025年3月13日
22.		13359361	35	合景悠活	中國	2015年8月21日	2025年8月20日
23.		13359655	39	合景悠活	中國	2015年6月14日	2025年6月13日
24.		16479666	37, 39, 42, 43, 44	合景悠活	中國	2016年9月21日	2026年9月20日
25.		16310021	37, 39, 42, 43, 44	合景悠活	中國	2016年8月14日	2026年8月13日
26.		20621896	42	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
27.		20621813	43	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
28.		20621223	38	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
29.		20621885	44	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
30.		20621432	37	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
31.		20621328	36	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
32.		20621158	35	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
33.		20621612	41	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日
34.		20621339	39	合景悠活	中國	2017年9月7日	2027年9月6日

於本招股章程日期，本集團已申請以下董事認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.	宜家創生	44310394	36	宜家創生	中國	2020年3月2日
2.	合景悠活	45097159	43	合景悠活	中國	2020年4月1日
3.	合景悠活	45090354	37	合景悠活	中國	2020年4月1日
4.	合景悠活	45081765	36	合景悠活	中國	2020年4月1日
5.	合景悠活	45074548	39	合景悠活	中國	2020年4月1日
6.	合景悠活	45081484	45	合景悠活	中國	2020年4月1日
7.	合景悠活	45084218	41	合景悠活	中國	2020年4月1日
8.	合景悠活	45074859	44	合景悠活	中國	2020年4月1日
9.	合景悠活	45081811	9	合景悠活	中國	2020年4月1日
10.	合景悠活	45102725	35	合景悠活	中國	2020年4月1日
11.	合景悠活	45098789	42	合景悠活	中國	2020年4月1日
12.	悠方天地	47513062	35	合景悠活	中國	2020年6月23日
13.	悠方天地	47502643	37	合景悠活	中國	2020年6月23日
14.	悠方天地	47505946	44	合景悠活	中國	2020年6月23日
15.	悠方天地	47523924	38	合景悠活	中國	2020年6月23日
16.	悠方天地	47520311	41	合景悠活	中國	2020年6月23日
17.	悠方天地	47503830	39	合景悠活	中國	2020年6月23日

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
18.		47527650	36	合景悠活	中國	2020年6月23日
19.		47523928	42	合景悠活	中國	2020年6月23日
20.		47515692	43	合景悠活	中國	2020年6月23日
21.		48312966	35	合景悠活	中國	2020年7月22日
22.		48287167	36	合景悠活	中國	2020年7月22日
23.		48290690	35	合景悠活	中國	2020年7月22日
24.		48305238	36	合景悠活	中國	2020年7月22日
25.	LEADING PROPERTY AGENCY	48287156	35	合景悠活	中國	2020年7月22日
26.	LEADING PROPERTY AGENCY	48318383	36	合景悠活	中國	2020年7月22日

根據本公司與廣州合景控股集團有限公司(「合景控股」)於2020年10月14日訂立的中國商標授權使用協議，本集團已自合景控股取得使用下列正進行申請登記的商標的授權：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.		45432937	35	合景控股	中國	2020年4月14日
2.		45420238	36	合景控股	中國	2020年4月14日
3.	K W G L I V I N G	45105281	9	合景控股	中國	2020年4月1日
4.	K W G L I V I N G	45100452	36	合景控股	中國	2020年4月1日
5.	K W G L I V I N G	45099095	41	合景控股	中國	2020年4月1日
6.	K W G L I V I N G	45097881	37	合景控股	中國	2020年4月1日
7.	K W G L I V I N G	45091293	42	合景控股	中國	2020年4月1日
8.	K W G L I V I N G	45084605	35	合景控股	中國	2020年4月1日
9.	K W G L I V I N G	45084135	44	合景控股	中國	2020年4月1日
10.	K W G L I V I N G	45079926	43	合景控股	中國	2020年4月1日

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
11.	K W G L I V I N G	45074511	45	合景控股	中國	2020年4月1日
12.	K W G L I V I N G	45072526	39	合景控股	中國	2020年4月1日

**(b) 域名**

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	kwgliving.com	合景悠活	2019年12月17日	2024年12月17日

**(c) 版權**

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務屬重大的版權：

編號	作品名稱	作品類別	註冊編號	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期
1.	「U8」酒吧街招牌設計圖	J.工程設計圖、產品設計圖	粵作登字 — 2020-J-00000397	合景悠活	中國	2020年6月22日

**C. 有關董事及主要股東的進一步資料****1. 董事****(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

緊隨資本化發行及分拆完成後，且假設並無行使超額配股權，董事或本公司最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根

據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	概約權益百分比
孔健岷先生	受控法團權益 <sup>(2)(4)</sup>	1,041,029,547股(L)	51.60%
孔健楠先生	受控法團權益 <sup>(3)(4)</sup>	1,041,029,547股(L)	51.60%

附註：

- (1) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 晉得及英明由孔健岷先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於晉得及英明擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 和康由孔健楠先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孔健楠先生被視為於和康擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 根據晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康於2020年10月14日訂立的股東協議，訂約各方須根據不時持有最多股份的該名訂約方的指示在本公司股東大會上投票。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為於晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數中擁有權益。

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團持有的股份數目	於相聯法團的持股百分比
孔健岷先生	晉得	實益擁有人	1,000	100%

(b) 服務協議及委任函詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由一方與另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。



各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

**(c) 董事酬金**

我們各執行董事及非執行董事有權收取按每年十二個月基準支付的酬金。截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，已付董事的薪酬及授予的實物福利總額(包括袍金、薪金、花紅、以股權為基礎的支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物利益)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.4百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

我們各獨立非執行董事已獲委任，為期三年。我們計劃向劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士各自支付董事袍金每年300,000港元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股權為基礎的支付、退休福利計劃供款、津貼及其他實物利益)估計不超過人民幣5.9百萬元。

**2. 主要股東**

**(a) 主要股東於股份的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，就我們董事所知，緊隨分拆完成後(假設優先發售項下的預留股份由合資格合景泰富股東悉數承購，且不計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份)，概無人士(除董事及本公司最高行政人員外)於我們的股份或相關股份中將擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有本公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

**(b) 本集團成員公司主要股東的權益**

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)有權於本集團成員公司的股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
星譽物業	佛山市星富投資有限公司	40%
環譽物業	廣州市萬基隆置業有限公司	26.8%
環譽物業	廣州市微至物業管理有限公司	13.2%

**3. 收取的代理費或佣金**

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。

**4. 免責聲明**

除本招股章程所披露者外：

- (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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或下文「D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一段所述專家概無於本公司發起或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；
- (e) 據董事所知，不計入因全球發售而獲認購的股份，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附投票權股份10%或以上的權益；及
- (f) 據董事所知，於最後實際可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股份總數5%以上權益的本公司股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，以共同及個別就(其中包括)(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的稅項或稅項申索以及遭受及應付的任何財產申索或遺產稅；及(ii)於往績記錄期因未繳足社會保險及住房公積金而招致的任何索償、罰款或其他債務，詳情請見「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金供款」，除(a)在就有關稅項或不合規事宜已於本集團經審核綜合財務報表作出特別撥備或儲備的情況下(如附錄一所載者)；(b)未經控股股東事先書面同意或協議，在上市日期後有關稅項的責任除非因本集團任何成員公司的行為或不作為，否則不會產生的情況下，除非有關行為或不作為於本集團一般業務過程中進行或協定，或根據在上市日期或之前達成的具法律約束力的義務進行或協定；及(c)在有關損失乃因法律或法規或相關機關對其所作之詮釋或做法出現具追溯力變動且於上市日期後生效的情況下。

### 2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 3. 聯席保薦人

聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人就擔任上市的聯席保薦人將收取合共800,000美元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行股份上市及買賣。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

### 4. 開辦費用

本公司就本公司註冊成立已產生及支付的開辦費用為約6,800美元。

### 5. 並無重大逆轉

除本招股章程所披露者外，董事確認，本集團的財務或貿易狀況自2020年4月30日（即本集團最近期經審核合併財務資料之結算日）以來並無重大不利變動。

### 6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 7. 股份持有人的稅項

#### (a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公允價值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

#### (b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

#### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對

股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

## 8. 專家資格及同意書

於本招股章程中提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供建議)受規管活動的持牌法團
華泰金融控股(香港)有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
康德明律師事務所	開曼群島律師事務所
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

## 9. 專家同意書

上文「8. 專家資格及同意書」一段所列各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 10. 本公司專家之利益

上文「8. 專家資格及同意書」一段所列專家概無實益擁有或以其他方式擁有股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券之權利或購股權(不論是否可依法執行)。

## 11. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 12. 其他事項

- (a) 於緊接本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全部或部分繳付股款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權，亦無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任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或債權證；
- (c) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排；

- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；
- (f) 董事獲告知，根據開曼群島公司法，本公司與英文名稱一併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券；及
- (h) 概無任何限制影響溢利或資本匯入及匯出香港。

### 13. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

本招股章程中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

**A. 送呈公司註冊處處長文件**

連同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)白色、黃色、綠色及藍色申請表格文本各一份；(b)本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；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」一節所述之各重大合約文本。

**B. 備查文件**

下列文件的文本自本招股章程日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間內(上午9時30分至下午5時30分)在盛德律師事務所辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所出具的會計師報告，其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，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月的經審核合併財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所於本招股章程日期就本集團若干方面及一般企業事宜出具的法律意見書；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問康德明律師事務所出具的意見函件，其概述本招股章程附錄三所述的開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的行業報告；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具有關租賃物業租金水平合理性的意見函件；
- (i) 開曼群島公司法；
- (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」一節所提述的重大合約的文本；



- (k) 本公司與各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 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。



合景悠活集團控股有限公司