

HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED  
和泓服務集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：6093

# 全球發售

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

重要提示：倘閣下對本招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# Hevol Services Group Co. Limited 和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 全球發售

全球發售項下發售股份數目：100,000,000股股份  
香港發售股份數目：10,000,000股股份（可予重新分配）  
國際發售股份數目：90,000,000股股份（可予重新分配）  
發售價：每股發售股份不超過1.56港元，另加1%  
經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費  
及0.005%聯交所交易費（須於申請時  
以港元繳足，多繳股款可予退還）  
面值：每股股份0.00001美元  
股份代號：6093

獨家保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



西證國際  
SOUTHWEST SECURITIES



CLC SECURITIES LIMITED  
創僑證券有限公司



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



平安證券  
PINGAN SECURITIES



萬海證券  
ABC WAN-HAI SECURITIES

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，概不對因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」所列文件，已遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可依據美國證券法第144A條登記豁免規定及限制或其他美國證券法登記豁免規定向合資格機構買家提呈發售、出售或交付。發售股份可根據S規例透過離岸交易在美國境外提呈發售、出售或交付。

申請香港發售股份的申請人需於申請時支付發售價每股香港發售股份1.56港元另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

於作出投資決定之前，潛在投資者務請審慎閱讀本招股章程所載所有資料，包括「風險因素」一節所載風險因素。

在我們同意的情況下，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調低本招股章程所述根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或發售價。在此情況下，我們將在不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午之前於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hevolwy.com.cn刊登公告。我們將盡快公佈安排詳情。進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」章節。

若於上市日期上午八時正前出現若干理由，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。詳情請參閱本招股章程「包銷－香港公開發售包銷安排及開支－香港包銷協議－終止理由」一節。

2019年6月27日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘下列香港公開發售預期時間表發生任何變動，我們將於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn) 刊發公告。

透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 根據白表 eIPO

服務完成電子認購申請截止時間<sup>(2)</sup> . . . . . 2019年7月3日（星期三）上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 2019年7月3日（星期三）上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 . . . . . 2019年7月3日（星期三）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> . . . . . 2019年7月3日（星期三）中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬方式完成

白表 eIPO 申請付款的截止時間 . . . . . 2019年7月3日（星期三）中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記 . . . . . 2019年7月3日（星期三）中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> . . . . . 2019年7月3日（星期三）

(1) 有關以下各項的公佈：

- 香港公開發售申請水平；
- 對國際發售的踴躍程度；及
- 香港發售股份的分配基準

預期於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站

[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn) 刊登 . . . . . 2019年7月11日（星期四）  
或之前

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (2) 透過多種渠道（包括於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)）（進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節）公佈香港公開發售的分配結果（連同成功申請人的身份證明文件號碼（倘適用））.....自2019年7月11日（星期四）起
- (3) 在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)<sup>(6)</sup>及本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)<sup>(7)</sup>刊登載有上文(1)及(2)有關香港公開發售的完整公告.....自2019年7月11日（星期四）起

在[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>）

透過「按身份證號碼搜索」

功能查詢香港公開發售的分配結果

（連同成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））....自2019年7月11日（星期四）起

寄發根據香港公開發售就全部或

部分獲接納申請的股票<sup>(8)</sup>.....2019年7月11日（星期四）或之前

寄發白表電子退款指示／退款支票<sup>(9)</sup>.....2019年7月11日（星期四）或之前

預期股份於聯交所開始買賣.....2019年7月12日（星期五）上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間及日期均為香港本地時間及日期。
- (2) 閣下於遞交申請截止日期上午十一時三十分後將不得透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並自指定網站取得申請參考編號，將獲准於遞交申請截止日期中午十二時正（即截止辦理申請登記時間）前繼續辦理申請手續（透過繳清申請股款）。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (3) 倘香港於2019年7月3日(星期三)上午九時正至中午十二時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日將不會辦理申請登記。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 – 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 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，進一步詳情應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 – 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 定價日預期將為2019年7月3日(星期三)或前後(或本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)所協定的其後日期)。倘因任何理由，聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們未能於2019年7月4日(星期四)前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 有關公告可於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱。
- (7) 網站及網站所載任何資料概不構成本招股章程之一部分。
- (8) 股票預期將於2019年7月11日(星期四)發出，惟僅將於全球發售在各方面成為無條件及包銷協議並無根據其條款終止方可生效。在收取股票前或股票成為有效前，投資者根據公開的分配詳情買賣股份須自行承擔全部風險。
- (9) 倘作出的申請全部或部分不獲接納，則會發出電子退款指示／退款支票。

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

---

## 目 錄

---

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不得將並非載於本招股章程的任何資料或陳述，視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、夥伴、代理或代表或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	13
技術詞彙表 .....	26
前瞻性陳述 .....	29
風險因素 .....	31
豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例 .....	56
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	58
董事及參與全球發售的各方 .....	62
公司資料 .....	68
行業概覽 .....	70
監管概覽 .....	80
歷史、重組及公司架構 .....	94
業務 .....	114
財務資料 .....	187

---

## 目 錄

---

關連交易 .....	236
股本 .....	243
主要股東 .....	246
與控股股東的關係 .....	247
董事及高級管理層 .....	258
未來計劃及所得款項用途 .....	269
包銷 .....	273
全球發售的架構及條件 .....	285
如何申請香港發售股份 .....	294
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 — 估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，本概要連同本招股章程其他章節所載更詳盡資料及財務資料，方屬完整，並應與其一併細閱。由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。我們建議閣下在作出投資決定前，應細閱整份招股章程。任何投資均帶有風險。投資發售股份所涉及若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

### 概覽

我們是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務逾16年。根據中國指數研究院的資料，以中國物業管理綜合實力計，於2017年、2018年及2019年，我們分別名列中國物業服務百強企業第58位、48位及44位。基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，按物業管理的綜合實力計，我們於2017年至2019年被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。此外，我們是較早一批於2009年獲中國一級物業管理資質的物業管理服務供應商之一，藉此我們可於中國境內承接物業管理項目，不論物業規模、業務規模及地點。

我們通過與和泓置地集團之間長久而持續的合作獲得多個優質的項目，有助我們積累於物業管理服務行業的豐富經驗、地方知識及營運專長。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣27.7百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.1百萬元，分別佔同期總收益的16.4%、13.4%及13.0%。具體而言，同期：(a)提供物業管理服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣13.4百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣13.6百萬元（佔同期該分部總收益的11.6%、12.4%及8.8%）；(b)提供物業開發商相關服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元（佔同期該分部總收益的100.0%、100.0%及100.0%）；及(c)提供社區相關服務自和泓置地集團獲得的收益分別為人民幣2.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.6百萬元（佔同期該分部總收益的5.2%、2.1%及2.9%）。於最後實際可行日期，我們總共管理34個物業管理項目，包括擁有配套商業物業的高端住宅社區，以及其他類型公共設施。我們所管理的大多數物業管理項目乃由和泓置地集團開發。於往績記錄期間，和泓置地集團委聘本集團負責其發展中的所有前期物業管理服務協議，以及其後就此成立相關業主委員會的該等物業管理項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發的物業產生的物業管理服務收益分別為人民幣112.8百萬元、人民幣131.4百萬元及人民幣148.9百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。我們亦透過於公開投標中取得三項就獨立第三方開發商或機構所開發物業之物業管理服務協議，成功擴充物業管理組合。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

透過提供物業管理服務，我們已實現收益增長、擴展業務及建立忠誠的客戶基礎，從而為提供及進一步發展增值業務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，我

---

\* 中指院每年發佈中國物業服務百強企業，根據上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任等主要因素，對物業管理公司進行綜合實力排名。進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽－研究背景及方法」一節。



們的社區相關服務增加了業主及住戶的滿意度及忠誠度。我們於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務等物業開發商相關服務，以補充物業管理服務。我們致力於透過可讓我們提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能化管理程序，為客戶提供優質服務。

數年來，我們已開發出整合行業價值鏈中所有物業管理服務的業務模式，並成功擴大於中國的地域覆蓋範圍。我們於2002年開始在北京提供物業管理服務，現已成功複製業務模式並將服務範圍擴展至在戰略上對我們於中國四個不同區域（包括北部地區、西南地區、東北地區及南部地區）11個城市的發展及擴張而言至關重要的城市。我們的總訂約建築面積由2016年12月31日的6.8百萬平方米增長5.8%至2017年12月31日的7.2百萬平方米，並進一步增長13.3%至2018年12月31日的8.2百萬平方米，2016年至2018年的複合年增長率為9.8%。

### 業務模式

我們於2003年開始向管理的首兩個位於北京的物業項目交大嘉園及彩虹園提供物業管理服務。我們為物業管理項目的業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務及增值服務。下列三大業務分部構成覆蓋物業管理行業價值鏈的綜合性服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括（其中包括）安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涉及其他類型的物業，如商業物業。
- **社區相關服務。**我們向業主及住戶提供家居服務，如物業維修保養服務、收取電費、購物協助、酒店及餐飲服務以及社區活動及管理服務。我們亦分包及出租公共區域（如游泳池、停車場及廣告位）以產生穩定收益流。
- **物業開發商相關服務。**我們為物業開發商和物業管理公司提供銷售協助及諮詢服務，以解決彼等在物業管理方面的各項需要。例如，我們於物業管理項目的銷售及營銷階段向物業開發商提供示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務，以促進開發項目的銷售。此外，我們亦可能向各類客戶提供與人力資源、技術支持及管理制事宜相關的額外諮詢服務。

我們根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及質量，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格（如適用），及(vii)可比物業的定價。此外，我們考慮通過智能化管理及其他設備升級能夠實現的潛在成本節約，此舉讓我們能降低我們擬向客戶收取的物業管理費。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費」一節。

### 客戶、供應商及分包商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)身為我們物業管理和社區相關服務客戶的業主及住戶，及(ii)身為我們物業管理服務及物業開發商相關服務客戶的物業開發商、物業管理公司及其他公司。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為我們向其提供物業管理服務及物業開發商相關服務的和泓置地集團。和泓置地集團亦為出

租會所及鍋爐房的供應商之一。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就自和泓置地集團租賃會所及鍋爐房向和泓置地集團支付的租賃開支分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。於往績記錄期間，我們已與我們的五大客戶建立持續的業務合作關係1至15年。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的客戶」一節。

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們的物業管理服務業務的分包商。為了更有效地利用我們自有的勞動力，我們將一部分服務委派予分包商，包括(i)勞動密集型服務，如保潔及安保，及(ii)專門服務，如綠化服務、公共設施維修及保養。為確保分包商能符合我們的要求和服務標準，我們實行政策、指引及措施以不時甄選、監控及評估其表現。我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的營運成本，提高服務品質，配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。於往績記錄期間，我們已與我們的五大供應商維持業務關係3至15年。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的供應商」一節。

## 競爭優勢

我們相信下列優勢為我們在中國物業管理行業的地位奠定了基礎，並使我們有別於競爭對手：(i)我們乃中國物業管理行業知名市場參與者，市場地位日益提升；(ii)憑借雄厚的物業管理服務實力，我們已成功開發物業管理組合並於目標城市複製我們的業務模式；(iii)我們所提供的綜合社區相關服務及物業開發商相關服務，使我們能夠多元化我們所提供的服務及提升我們業務的客戶忠誠度；(iv)透過實施標準化、智能化管理服務流程，我們可始終提供高品質服務及產生可持續溢利，及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

## 業務策略

我們力求成為中國領先的物業管理服務供應商之一。我們為物業管理項目的業主及住戶提供高質量物業服務，致力於實現僱員及本集團的雙重發展，與社會進步保持一致。我們擬透過實施以下策略實現目標：(i)進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率；(ii)繼續為客戶提供綜合服務，優化客戶體驗及創造額外業務價值，(iii)透過併購實現業務的不斷發展；(iv)在服務中進一步加強我們的標準化及智能管理水平，及(v)不斷激勵、挽留及招募人才，以優化人力資源管理。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

## 競爭格局及市場份額

中國物業管理行業分散且競爭激烈。根據中指院的資料，於2017年，業內有約118,000家運營中的物業管理公司。中國主要物業管理公司的盈利能力因管理的建築面積增加及實施有效的成本控制措施而穩步提升。根據中指院的資料，於2019年，以於2018年管理的建築面積計，物業服務百強企業的市場份額約為38.9%，而我們的市場份額約為0.03%，我們位列物業服務百強企業名單的第44位。進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽－競爭－競爭格局」一節。

## 股東資料

### 控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），非執行董事兼主席劉先生有權透過Brilliant Brother

## 概 要

於本公司股東大會上行使約71.61%的投票權。因此，劉先生及Brilliant Brother各自被視為控股股東。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」及「歷史、重組及公司架構」章節。

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的權益。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

### 首次公開發售前投資

於2018年9月4日，首次公開發售前投資者何軍先生透過其全資擁有公司收購4,734股股份，佔(i)緊接全球發售及資本化發行完成前已發行股份的4.52%；及(ii)緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份的3.39%（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份）。該等股份已配發及發行予首次公開發售前投資者，總代價為人民幣2.6百萬元。

何先生為新加坡公民，其現為新加坡律師事務所Wong Partnership中國辦事處的合夥人及主管。彼於企業融資及併購法律界擁有逾20年經驗。何先生為劉先生的私人朋友，彼等於2013年通過共同朋友介紹而相識。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

### 財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的綜合損益及全面收益表（其詳情載於附錄一）的節選財務資料，其應與附錄一財務報表（包括其相關附註）一併閱讀。

#### 綜合損益及其他全面收益表的主要資料

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	(人民幣千元)	佔收益百分比	(人民幣千元)	佔收益百分比	(人民幣千元)	佔收益百分比
收益	169,027	100.0	196,027	100.0	224,450	100.0
銷售成本	(118,550)	(70.1)	(129,906)	(66.3)	(143,958)	(64.1)
毛利	50,477	29.9	66,121	33.7	80,492	35.9
年內溢利	18,734	11.1	21,870	11.2	16,886	7.5

### 收益

下表載列於往績記錄期間主要業務分部產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入百分比	收入	佔總收入百分比	收入	佔總收入百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務 <sup>(1)</sup>	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務 <sup>(2)</sup>	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業開發商相關服務 <sup>(3)</sup>	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
<b>總計</b>	<b>169,027</b>	<b>100.0</b>	<b>196,027</b>	<b>100.0</b>	<b>224,450</b>	<b>100.0</b>

附註：

- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業管理服務收益分別為人民幣112.8百萬元、人民幣131.4百萬元及人民幣148.9百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。同期，我們自獨立物業開發商所開發物業的物業管理服務產生的收益分別為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的2.7%、3.7%及4.1%。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為人民幣40.9百萬元、人民幣51.3百萬元及人民幣55.0百萬元，分別佔社區相關服務產生收益的99.9%、99.7%及99.4%。同期，我們就獨立物業開發商所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為約人民幣50,300元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔社區相關服務產生收益的0.1%、0.3%及0.6%。
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業開發商相關服務收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元，分別佔開發商相關服務產生收益的100.0%、100.0%及100.0%。於往績記錄期間，我們的所有銷售協助服務協議均與和泓置地集團所開發的物業有關。

下表載列於所示日期的(i)訂約建築面積，(ii)收費管理建築面積，及(iii)按收費管理建築面積計的在管物業管理項目數目：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)
訂約建築面積 <sup>(1)</sup>	6,812	7,204	8,160
收費管理建築面積	5,440	5,908	6,347
按收費管理建築面積計的在管物業管理項目數目 <sup>(4)</sup>	30	30 <sup>(2)</sup>	34 <sup>(3)</sup>

附註：

- 指本集團管理／將管理的總建築面積，包括（其中包括）本集團所管理並由我們自客戶收取物業管理費的總建築面積的收費管理建築面積。
- 截至2017年12月31日止年度，儘管我們取得一個新物業管理項目，但一個現有物業管理項目已終止。該已終止物業管理項目與一個軍事機構有關。由於2017年有關政策變動，禁止私人管理公司為軍事機構提供物業管理服務，該物業管理服務協議予以終止。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團獲委聘管理四個新物業管理項目。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務組合的增長」一節。此外，在所有提供收費管理建築面積的物業管理項目中，於2016年、2017年及2018年12月31日我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業。
- 我們的物業管理項目可分為多個開發階段並分階段完成。因此，儘管於不同開發階段完成後，於往績記錄期間物業管理項目數目保持相對穩定，我們的訂約建築面積及收費管理建築面積仍有所增加。

於往績記錄期間物業管理服務收入增加主要受總收費管理建築面積因業務擴張而增加所推動，主要原因為有關期間物業管理項目數量不斷增加。於往績記錄期間物業

## 概 要

管理項目增加主要因為(i)我們為現有物業管理項目的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於有關期間取得新物業管理項目。此外，物業管理服務項目的平均費率因新物業管理項目的費率較高而增加，亦推動往績記錄期間物業管理服務收入增加。

就和泓置地集團所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣13.9元、每平方米人民幣14.5元及每平方米人民幣17.7元，而同期就前期物業管理項目收取的費用為每平方米人民幣23.1元、每平方米人民幣24.6元及每平方米人民幣26.2元。

就獨立第三方開發商所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣11.6元、每平方米人民幣12.8元及每平方米人民幣10.5元，而同期就前期的該等項目收取的費用為每平方米人民幣7.9元、每平方米人民幣18.6元及每平方米人民幣19.0元。

我們為物業管理項目的業主及住戶提供社區相關服務，包括(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。於往績記錄期間家居服務收入增加主要因為(i)物業管理項目數目增加；及(ii)在更多物業管理項目中為若干業主提供電費收繳服務的收入增加。於往績記錄期間停車位租賃收入增加乃由於已出租停車位數量增加。此外，於往績記錄期間，物業開發商相關服務的收入有所波動，乃與我們訂約物業開發商的物業開發週期及在建項目的相關銷售時間表直接相關。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團自出租停車位產生的收益分別為人民幣15.3百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣21.1百萬元（包括我們的投資物業以及其他停車位及附屬區域）。有關租賃停車位安排詳情，請參閱本招股章程「業務－社區相關服務－停車位租賃」及「業務－社區相關服務－公共設施租賃」等節。

### 按物業類型劃分的物業管理服務收入

下表載列於所示期間或日期(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積	
(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	
住宅物業	106,366	91.8	5,147	94.6	124,997	91.7	5,568	94.2	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	9,561	8.2	293	5.4	11,343	8.3	340	5.8	13,511	8.7	333	5.2
總計	<u>115,927</u>	<u>100.0</u>	<u>5,440</u>	<u>100.0</u>	<u>136,340</u>	<u>100.0</u>	<u>5,908</u>	<u>100.0</u>	<u>155,327</u>	<u>100.0</u>	<u>6,347</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來自住宅物業，其餘則來自非住宅物業。於往績記錄期間，自住宅物業及非住宅物業產生的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

## 概 要

### 按收入模式劃分的物業管理服務收入

下表載列於所示期間或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入，及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)
包干制	115,814	99.9	5,321	97.8	136,093	99.8	5,789	98.0	154,807	99.7	6,228	98.1
酬金制	113	0.1	119	2.2	247	0.2	119	2.0	520	0.3	119	1.9
<b>總計</b>	<b>115,927</b>	<b>100.0</b>	<b>5,440</b>	<b>100.0</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0</b>	<b>5,908</b>	<b>100.0</b>	<b>155,327</b>	<b>100.0</b>	<b>6,347</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們主要按包干制收取物業管理費，僅有少數物業管理服務收入按酬金制收取。於往績記錄期間，按包干制及酬金制收費的物業管理服務收入百分比維持穩定。

### 前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表

下表列示於2018年12月31日的前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表：

	訂約建築面積		協議數目 <sup>(3)</sup>	
	(千平方米)	(%)	(%)	(%)
無固定年期的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup>	6,242	76.5	29	69.0
我們於到期後據此提供服務的物業管理服務協議 <sup>(2)</sup>	653	8.0	2	4.8
具有固定年期及於以下日期到期的物業管理服務協議				
截至2019年12月31日止年度	561	6.9	4	9.5
截至2020年12月31日止年度				
及以後	704	8.6	7	16.7
<b>小計</b>	<b>1,265</b>	<b>15.5</b>	<b>11</b>	<b>26.2</b>
<b>總計</b>	<b>8,160</b>	<b>100.0</b>	<b>42</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議指於業主委員會成立後將被物業管理服務協議取代的前期物業管理服務協議。
- (2) 儘管該等物業管理服務協議的期限已於2018年12月31日到期，我們仍繼續根據該等協議提供服務。此乃主要由於有關該等物業的業主大會尚未召開，以重續物業管理服務協議或尚未選擇替代物業管理服務供應商。經中國法律顧問告知，根據中國法律，倘一方已履行合約項下的大部分責任且交易對手亦已接受該履約方式，儘管該合約並未以書面形式協定，

## 概 要

以書面形式訂立或同意訂立的合約須被視為訂立。於最後實際可行日期，我們仍根據該等物業管理服務協議提供服務及交易對手因此已支付服務費。經中國法律顧問告知，物業管理服務協議仍可強制執行且我們仍有權於該等物業管理服務協議到期後就繼續提供的服務收取物業管理費。

- (3) 儘管本集團於2018年12月31日擁有34個物業管理項目，但僅就若干該等項目簽訂多項物業管理服務協議。於2018年12月31日，本集團合共簽訂了42項物業管理服務協議，其中38項就34個收費管理建築面積的物業管理項目而簽訂，及4項就尚未開始產生收益的有關物業管理項目而簽訂。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的物業管理服務協議重續率（按特定年度重續的物業管理服務協議數目除以同年屆滿的物業管理服務協議數目計算）分別為100.0%、97.0%及100.0%。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表」一節。

### 毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
總計	<u>50,477</u>	<u>29.9</u>	<u>66,121</u>	<u>33.7</u>	<u>80,492</u>	<u>35.9</u>

物業管理服務的毛利及毛利率於往績記錄期間有所增加，主要原因為(i)有關期間物業管理服務平均費率增加；及(ii)由於物業管理項目數目因業務擴張而增加，我們可利用規模經營經濟優勢降低成本及提升經營效率。此外，社區相關服務的毛利及毛利率於往績記錄期間有所增加，主要原因為我們因現有物業管理項目進入新階段而管理更多物業，導致毛利率相對較高的停車位租賃數目不斷增加。再者，於往績記錄期間，物業開發商相關服務的毛利波動與訂約物業開發商的物業開發週期及在建物業的相關銷售階段一致。有關於往績記錄期間收益的討論及分析的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績」一節。

### 綜合財務狀況表的主要資料

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	49,428	38,988	40,657
流動資產	150,695	194,385	219,557
流動負債	137,399	148,779	175,508
流動資產淨值	13,296	45,606	44,049

## 概 要

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
總資產減流動負債	62,724	84,594	84,706
非流動負債	-	-	4,600
資產淨值	<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>80,106</u>

資產淨值由2017年12月31日的人民幣84.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣80.1百萬元。截至2018年12月31日止年度的資產淨值減少乃由於宣派股息約人民幣21.6百萬元，而截至2018年12月31日止年度的純利為約人民幣16.9百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣45.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣44.0百萬元，主要由於(i)隨著我們擴展業務規模，我們外包更多分包服務及採購更多材料致使貿易及其他應付款項增加人民幣9.1百萬元；(ii)由於2018年的物業管理項目數量較2017年增加，合約負債增加人民幣14.2百萬元；及(iii)所得稅負債增加人民幣3.4百萬元，惟部分被(i)銀行結餘及現金增加人民幣21.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元（乃由於我們於2017年至2018年向數目不斷增長的物業管理項目提供服務）所抵銷。我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣45.6百萬元。增加人民幣32.3百萬元主要是由於(i)銀行結餘及現金增加人民幣37.0百萬元，因為我們自業務經營產生更多現金及出售若干投資物業，及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣6.7百萬元，部分被我們業務擴展令致合約負債增加約人民幣9.9百萬元所抵銷。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－流動資產淨值」一節。

### 綜合現金流量表主要資料

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	13,703	28,938	43,076
投資活動所得／(所用) 現金淨額	4,615	8,264	(1,943)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	9	(190)	(20,013)
現金及現金等價物的淨增長	18,327	37,012	21,120
年初現金及現金等價物	57,958	76,285	113,297
年末現金及現金等價物	76,285	113,297	134,417

經營活動所得現金主要包括就提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量波動乃主要由於(i)稅前溢利增加，與收益增加相一致，及(ii)貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債因業務擴張而增加。截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團分別錄得投資活動所得現金淨額人民幣4.6百萬元及人民幣8.3百萬元。有關波動主要由於出售投資物業所得款項，部分被向和泓置地集團墊款抵銷。截至2018年12月31日止年度，由於年內並無出售投資物業，本集團錄得投資活動所用現金淨額人民幣1.9百萬元，而2017年我們獲得出售投資物業所得款項人民幣9.8百萬元。截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣20.0百萬元，主要由於本集團於2018年7月向北京泓升當時股東宣派股息人民幣21.6百萬元。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源」一節。



## 過往不合規事件

於往績記錄期間，我們並未為部分僱員的社會保險及住房公積金進行登記及全額供款。儘管我們並不知悉有任何僱員作出投訴或要求繳納供款，然而中國法律顧問已告知，相關中國當局可能要求我們在指定時間內完成登記及／或支付未繳納供款及／或支付未繳社保供款總額的滯納金。就於往績記錄期間及其後累積的未繳納社保供款而言，滯納金相當於未繳金額的0.05%（自應付有關保險基金之日起按日計算）。倘未能於規定期間內繳納款項，我們可能面臨相當於未繳供款一至三倍的罰金。我們的中國法律顧問亦已告知，根據相關中國法律及法規，我們或被責令於規定期限內支付尚未繳足的住房公積金，及倘我們未能作出有關付款，中國當局可能向中國法院提出強制執行的申請。

此外，我們未能及時披露有關2016財政年度與和泓置地集團進行的若干非經常性關聯方交易。據我們的中國法律顧問告知，未能及時披露有關此等非經常性關聯方交易的最大可能處罰／罰款為不少於人民幣30萬元但不超過人民幣60萬元。

就社保及住房公積金供款而言，我們的中國法律顧問認為，我們因未能完成上述為僱員登記社會保險及住房公積金及／或為彼等繳納全額供款而受處罰的風險極小。董事認為，其並不會對我們的業務運營造成任何重大不利影響，亦不構成上市之重大法律障礙。

就我們未能及時披露若干非經常性關聯方交易而言，董事認為，且我們的中國法律顧問進一步確認，鑒於(i)我們並未受過相關監管機構的任何處罰或懲戒（警示函除外），(ii)除控股股東外，在新三板上市的相關時間內並無其他公眾股東，及(iii)我們已於新三板退市，由於上述不合規事件，我們將不承擔任何進一步法律後果。

有關進一步披露，請參閱本招股章程「業務－過往不合規事件」一節。

## 主要財務比率

下表載列於以下所示日期或期間我們的流動比率、速動比率、股本回報率及總資產回報率：

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率	1.10	1.31	1.25
速動比率	1.10	1.31	1.25
權益回報率(%)	35.1	29.7	20.5
總資產回報率(%)	10.5	10.1	6.8

附註：

- (1) 流動比率按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按於所示日期的流動資產總值減存貨除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率按年內純利除以相關期間權益總額的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內純利除以相關期間總資產的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。

有關上述比率的計算方法說明，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

## 上市開支

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們並無產生任何上市開支。截至2018年12月31日止年度，我們產生上市開支人民幣11.7百萬元（相當於13.3百萬港元）。假

設發售價為每股股份1.42港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們預期產生上市開支總額人民幣45.1百萬元（相當於51.2百萬港元），其中本集團(i)已於截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認人民幣11.7百萬元（相當於13.3百萬港元）；及(ii)預期將於上市完成後進一步產生上市開支人民幣33.4百萬元（相當於38.0百萬港元），其中估計金額人民幣16.7百萬元（相當於19.0百萬港元）將於上市完成後確認為權益扣除項，及人民幣16.7百萬元（相當於19.0百萬港元）將計入綜合損益及其他全面收益表內。如上文所述，本集團於截至2018年12月31日止年度的財務表現及經營業績已受到一次性上市開支的重大不利影響，且截至2019年12月31日止年度的財務表現及經營業績亦將受其重大不利影響。

### 近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後，我們繼續擴大我們的項目組合，於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積為6.4百萬平方米。我們獲得22項銷售協助服務協議，其由與和泓置地集團有關的實體授出，而我們將繼續運用我們與和泓置地集團的長期深厚關係來獲得未來發展。

根據本集團未經審核管理賬，本集團截至2019年2月28日止兩個月的收益較2018年相應期間有所增加。有關增加乃主要由於2019年物業管理項目數目較2018年有所增加。本集團截至2019年2月28日止兩個月的行政開支較2018年相應期間有所增加，乃主要由於行政人員人數增加以及員工平均薪資水平上升，致使員工成本增加。此外，基於本集團於2018年12月31日的可供分派溢利，本公司於2019年2月向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元。

誠如本節「一上市開支」一段所披露，我們截至2019年12月31日止年度的純利預期將受與上市有關的估計開支影響。董事確認，除上文分節所披露者外，截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況自2018年12月31日（本招股章程附錄一所載會計師報告之報告期間末）起概無重大不利變動，及自2018年12月31日起概無發生將對本招股章程附錄一所載會計師報告所列資料產生重大影響的事件。

### 全球發售統計數據

全球發售包括：(i)於香港初步提呈10,000,000股股份的香港公開發售；及(ii)初步提呈90,000,000股股份的國際發售（在各情況下，均可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述基準進行重新分配）。下表載列若干發售相關數據（假設全球發售已完成）：

	根據發售價 每股發售股份 1.28港元計算	根據發售價 每股發售股份 1.56港元計算
市值 <sup>(1)</sup>	512百萬港元	624百萬港元
本公司權益持有人應佔本集團 未經審核備考經調整綜合每股 有形資產淨值 <sup>(2)(3)</sup>	人民幣0.40元 (相當於0.45港元)	人民幣0.46元 (相當於0.52港元)

進一步詳情請參閱本招股章程附錄二。

附註：

- (1) 市值的計算乃基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的400,000,000股股份計算（並無計及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。
- (2) 於2018年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃基於假設緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的400,000,000股股份計算（並無計及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

## 概 要

- (3) 並無作出任何調整以反映本集團於2018年12月31日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。特別是，本公司權益持有人應佔本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值並未計入董事會於2019年2月14日批准的宣派股息人民幣25.4百萬元。假如已計入該股息的影響，基於發售價分別每股1.28港元及1.56港元，未經審核備考經調整每股淨有形資產將為人民幣0.33元（相當於約0.38港元）及人民幣0.39元（相當於約0.45港元）。

### 未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股股份1.42港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們估計將收到全球發售所得款項淨額（經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷佣金及其他估計開支後）90.8百萬元。我們擬將自全球發售收到的所得款項淨額用於以下用途：

所得款項概約百分比及金額 (港元)	擬定用途
51.8%或47.0百萬元	主要通過併購其他物業管理公司進行擴張 透過競標新物業管理項目獲取新市場機遇 升級我們的信息技術及智能管理系統 通過擴大及升級我們的家居服務、成立家居服務中心、提供度假屋管理服務及擴大社區相關服務（包括兒童護理、無人超市及社區集體採購服務）加強增值服務業務分部及提高我們的綜合服務水平
7.7%或7.0百萬元	
23.1%或21.0百萬元	
14.4%或13.1百萬元	
3.0%或2.7百萬元	為營運資金撥資

進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 股息及可分派儲備

於2018年7月，本集團現時旗下公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21.6百萬元。於2019年2月，本公司基於本集團於2018年12月31日的可分派溢利向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元，及有關股息將於上市前派付予股東。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註9。除上文所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無派付或宣派任何股息。本集團現時並無固定股息政策，亦無預定股息派付率。本公司於2018年5月28日於開曼群島註冊成立。根據公司法及細則，本公司可以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。日後宣派及派發股息以及股息金額將由我們的董事酌情決定，並將視乎我們日後的業務及盈利、資金需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事認為相關的其他因素而定。

### 風險因素

閣下投資發售股份涉及風險，當中較重大的風險包括：(i)我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；(ii)未來收購可能令我們面臨可對業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的風險；(iii)我們維持或提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們能否控制經營成本（尤其是僱員福利開支及分包成本）；(iv)大量物業的物業管理服務終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響；及(v)我們無法保證能獲得新的物業管理服務協議。於決定投資發售股份前，閣下應細閱本招股章程「風險因素」整節內容。

---

## 釋 義

---

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義。若干技術詞彙在本招股章程「技術詞彙表」一節內闡述。

「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 <b>白色</b> 、 <b>黃色</b> 及 <b>綠色</b> 申請表格，或文義所指其中任何一種申請表格
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	於2019年6月14日有條件採納並於上市後生效的本公司經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京和泓」	指	北京和泓物業服務有限公司，一家於2002年4月9日根據中國法律成立的有限公司，前稱為北京東和田園物業管理有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「北京泓升」	指	北京泓升投資有限責任公司，一家於2006年1月13日根據中國法律成立的有限責任公司，前稱為北京戎翔航業投資有限公司及北京泓升投資股份有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「Brilliant Brother」	指	Brilliant Brother Group Limited，一家於2018年5月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由控股股東劉先生持有

---

## 釋 義

---

「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理一般銀行業務的日子 (不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－5. 本公司股東於2019年6月14日通過的決議案」一節所述於本公司股份溢價賬中的若干進賬款額撥充資本後將發行299,895,266股新股份
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效之中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能之實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「成都和泓」	指	成都和泓房地產開發有限公司，一家於2012年5月29日根據中國法律成立的有限責任公司，為控股股東控制的公司

---

## 釋 義

---

「Cherish Eagle」	指	Cherish Eagle Investment Limited，一家於2018年2月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由首次公開發售前投資者何軍先生持有
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院
「重慶和泓」	指	重慶和泓物業服務有限公司，一家於2007年6月22日根據中國法律成立的有限公司，前稱為重慶祺山物業管理有限公司，為本公司的全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」	指	和泓服務集團有限公司，一家於2018年5月28日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。有關「我們」或「我們的」的提述均指本集團，或按文意所指本公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除非文義另有所指，指劉先生及Brilliant Brother（進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－控股股東」一節）；而一名「控股股東」指其中任何一方
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人訂立的日期為2019年2月17日的彌償契據
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人而訂立的日期為2019年6月14日的不競爭契據，更多詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「東和偉業」	指	北京東和偉業房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2003年3月26日成立的有限責任公司，為和泓置地的全資附屬公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「福發房地產」	指	北京福發房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2004年1月9日成立的有限責任公司，為和泓置地的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「中央結算系統一般規則」	指	聯交所頒佈的中央結算系統一般規則，經不時修訂
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表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
「本集團」或「我們」	指	本公司及其所有附屬公司或按文義所指其中任何一家公司，或按文義就其註冊成立以前的任何時間而言，指其前身或其現有附屬公司的前身或按文義所指其中任何一者曾從事及後來由其承接的業務
「貴陽和泓」	指	貴陽和泓物業服務有限公司，一家於2006年11月9日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「貴州外商獨資企業」	指	貴州福瑞盈信息諮詢有限公司，一家於2018年9月13日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「海南和泓」	指	海南和泓酒店物業服務有限公司，一家於2012年1月18日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「和泓豐盈」	指	貴州和泓豐盈物業管理有限公司，一家於2018年7月19日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「Hevol Group」	指	Hevol Group Limited，一家於2018年6月7日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「和泓投資」	指	和泓控股集團有限公司，一家於2001年3月14日根據中國法律成立的有限公司，分別由劉先生及胡女士持有80%及20%及為本集團關連人士
「和泓置地」	指	和泓置地集團有限公司，一家於2001年3月28日根據中國法律成立的有限公司，於2007年7月21日前稱為北京東和嘉業房地產開發有限公司及於2011年10月17日前稱為北京和泓置地有限公司，分別由和泓投資及上海恒久持有80%及20%，為由劉先生及我們的關連人士最終控制的公司
「和泓置地集團」	指	和泓投資、和泓置地及和泓置地的附屬公司，為由劉先生及我們的關連人士最終控制的公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，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	分別為港元及港仙，香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售初步提呈以供認購的10,000,000股發售股份，可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述重新分配

---

## 釋 義

---

「香港公開發售」	指	按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（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購（可按「全球發售的架構及條件」一節所述重新分配），進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售」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	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2019年6月26日的包銷協議
「湖南和華」	指	湖南和華物業服務有限公司，一家於2012年11月26日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士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	我們根據國際發售初步提呈以供認購的90,000,000股發售股份，可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述重新分配

---

## 釋 義

---

「國際發售」	指	國際包銷商在美國境外（包括向香港境內的專業、機構及其他投資者）依據S規例通過離岸交易及在美國境內依據144A規則或美國證券法的另一項豁免登記規定僅向合資格機構買家按發售價有條件配售國際發售股份
「國際包銷商」	指	國際包銷協議所列的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的包銷協議，將由（其中包括）本公司、聯席全球協調人及國際包銷商訂立
「聯席賬簿管理人」	指	西證（香港）證券經紀有限公司、創橋證券有限公司（一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動的持牌法團）、農銀國際融資有限公司（一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團）、平安證券有限公司（一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、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）及萬海證券有限公司（一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、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）
「聯席全球協調人」	指	西證（香港）證券經紀有限公司及創橋證券有限公司，各自為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動的持牌法團

---

## 釋 義

---

「聯席牽頭經辦人」	指	西證(香港)證券經紀有限公司、創橋證券有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團)、農銀國際證券有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團)、平安證券有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、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)及萬海證券有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、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)
「最後實際可行日期」	指	2019年6月17日,即本招股章程刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次於聯交所上市及開始買賣的日期,預期為2019年7月12日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「組織章程大綱」或 「章程大綱」	指	本公司於2019年6月14日有條件採納並將於上市後生效的組織章程大綱(經不時修訂),其概要載於本招股章程附錄四
「劉先生」	指	劉江先生,控股股東兼非執行董事
「胡女士」	指	胡洪芳女士,執行董事

---

## 釋 義

---

「劉女士」	指	劉玉女士，和泓置業集團的一名僱員
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，公眾有限公司股份交易的中國場外交易系統
「發售價」	指	將認購香港發售股份的每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將按「全球發售的架構及條件—定價及分配」進一步敘述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及各級政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	漢坤律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資者」	指	我們的首次公開發售前投資者何軍先生
「定價日」	指	釐定全球發售最終發售價的日期，預期為2019年7月3日或前後
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家，定義見144A規則
「Reformation Group」	指	Reformation Group Limited，一家於2018年5月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由胡女士持有

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國證券法S規例
「RIME Venture」	指	Rime Venture Limited，一家於2018年3月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「RIME Venture (HK)」	指	Rime Venture (HK) Limited，一家於2018年5月23日在香港註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，現稱中華人民共和國國家市場監督管理總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上海恒久」	指	上海恒久投資有限公司，一家於2005年6月14日根據中國法律成立的有限公司，分別由胡女士及劉女士持有60%及40%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股

---

## 釋 義

---

「購股權計劃」	指	本公司為本公司或我們任何附屬公司的董事、僱員、顧問或諮詢人的利益於2019年6月14日批准及採納的購股權計劃，主要條款概要載於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽和泓」	指	瀋陽和泓物業服務有限公司，一家於2010年8月16日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「獨家保薦人」	指	西證（香港）融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Sugar Hundred」	指	Sugar Hundred Limited，一家於2018年5月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由劉女士持有
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「唐山和泓」	指	唐山和泓物業服務有限公司，一家於2011年1月11日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「天津和泓」	指	天津和泓物業管理服務有限公司，一家於2008年4月30日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度
「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
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經修訂)及據其頒佈的規則及法規
「白色申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「白表eIPO」	指	以申請人本身的名義透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 提交網上申請，以申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「黃色申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格

本招股章程所載中國法律、法規、政府當局、機構及於中國成立公司或實體及中國人士的英文名稱均為彼等的中文名稱譯名，反之亦然，載入本招股章程僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



## 技術詞彙表

本技術詞彙表載有本招股章程所用與我們業務有關的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必始終與其業內標準涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	按各在管住宅物業的建築面積計算的住宅物業加權平均物業管理費；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「雲計算」	指	一種可按需求將共享的計算機處理資源及數據提供給計算機及其他設備的互聯網計算方式；
「商業物業」	指	旨在透過資本收益或租金收入賺取溢利的樓宇，作住宅或商業用途；
「酬金制」	指	我們物業管理業務分部的一種收入產生模式，在此模式下，我們的物業管理費收入僅佔業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而有關管理費用的餘下部分將用於自其他服務提供商獲取物業服務；
「公共區域」	指	物業內的公共區域，包括停車場、廣告牌、大堂及會所；
「訂約建築面積」	指	本公司依據營運物業管理服務協議管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及將由本公司管理的建築面積；
「建築面積」	指	建築面積；
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織；
「IT」	指	信息技術；

---

## 技術詞彙表

---

「包干制」	指	我們物業管理業務分部的一種收入產生模式，在此模式下，我們每月對所有單位（無論已售或未售）按預先釐定的每建築面積物業管理價格收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用；
「綜合實力」	指	<p>中國指數研究院透過評估以下各方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="691 640 1342 719">• 管理面積（計及總資產、物業管理項目總數、總收費管理建築面積及企業進駐城市數目）。</li><li data-bbox="691 785 1358 863">• 經營表現（經計及收入、純利、每名僱員的收入及經營成本佔總收入的百分比）；</li><li data-bbox="691 929 1334 1055">• 服務質量（經計及客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理服務重續率及星級社區數目）；</li><li data-bbox="691 1121 1361 1247">• 增長潛力（經計及收入增長率、在管合約總建築面積增長率、總合約儲備建築面積及僱員的數目及組成）；及</li><li data-bbox="691 1312 1334 1438">• 社會責任（經計及年度稅項付款總額、提供的工作數目、經濟適用房管理面積及捐款總額）；</li></ul>
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商用物業；

---

## 技術詞彙表

---

「收費管理建築面積」	指	已交付或將交付物業的訂約建築面積，我們於相關日期已開始就該面積提供物業管理服務，並有權收取相關物業管理費；
「物業服務百強企業」	指	中指院基於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等若干關鍵指標公佈的中國物業管理公司整體競爭力年度排名，2017年、2018年及2019年分別包括210家、200家及220家此類公司，當中由於多家公司因分數非常接近而排名相同，故而2017年、2018年及2019年各年的公司數目超過100家。

### 本招股章程所載前瞻性陳述存在風險及不確定因素

本招股章程載有有關我們計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述，其可能並不代表我們於與該等陳述有關的期間內的整體表現。此等陳述反映管理層對於未來事件、經營、流動資金及資金來源的當前觀點，其中有些觀點可能不會實現或可能會改變。這些陳述存在若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。謹請閣下特別留意，依賴任何前瞻性陳述會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性，包括但不限於下列方面：

- 我們業務策略以及實現該等策略的計劃；
- 我們的資產的公平估值變動；
- 我們的未來債務水平及資本需求；
- 我們經營所在行業及市場的政治及監管環境變動；
- 我們對於取得及保有監管牌照或許可能能力的預期；
- 競爭狀況變動及我們應對該等變動的能力；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及業務情況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；及
- 利率、匯率、股票價格、成交量、營運、溢利率、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

於若干情況下，我們使用「旨在」、「期望」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「應」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述以識別前瞻性陳述。特別是，我們在本招股章程「業務」及「財務資料」等節內就未來事件、我們未來的財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展，以及我們主要市場整體經濟的未來發展等使用這些前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述乃基於目前的計劃及估計而作出，且僅就於作出有關陳述當日而言。我們並無責任就新資料、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不確定因素，並存在假設，其中部分並非我們所能控制。我們謹請閣下留意，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所表達者有所不同或有重大差異。

董事確認，這些前瞻性陳述乃經合理審慎及周詳考慮後作出。然而，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況可能由於風險、不確定因素及假設而未必會以我們所預期的方式發生或根本不會發生。

因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。此項提示聲明適用於本招股章程所載的一切前瞻性陳述。

閣下在投資股份前，務請仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素及本招股章程附錄一所載的會計師報告。閣下務請注意，我們主要在中國開展業務，中國的法律及監管環境在若干方面與其他國家現行者存有差異。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能受到任何該等風險的重大不利影響，因此股份交易價或會下跌。閣下可能會損失所有或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

於往績記錄期間與和泓置地集團所開發的物業相關的一大部分物業管理服務協議。我們無法保證未來能獲得新的物業管理服務協議

業主或物業開發商對物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平以及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證我們日後將能夠獲得新物業管理服務協議。

此外，我們於往績記錄期間的一大部分物業管理服務協議與和泓置地集團所開發物業的管理有關。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向和泓置地集團所開發物業提供物業管理服務產生的收益分別佔物業管理服務所產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。和泓置地集團經營、土地儲備及物業開發週期的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得新物業管理服務協議的能力。此外，我們無法向閣下保證和泓置地集團將聘請我們作為其所開發物業之物業管理服務供應商，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標程序。倘我們無法及時或以優惠條款自其他來源取得物業管理服務協議以彌補不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

和泓置地集團制定的物業管理項目開發計劃未必會按計劃進行。我們管理的大多數物業管理項目乃由和泓置地集團開發。倘和泓置地物業管理項目的開發計劃未能按計劃進行，我們的經營業績及財務表現將受到不利影響。

---

## 風險因素

---

近年來，我們一直主要透過內生增長擴充業務。於往績記錄期間，我們的訂約管理建築面積自2016年12月31日的6.8百萬平方米增加至2017年12月31日的7.2百萬平方米，再增至2018年12月31日的8.2百萬平方米，2016年至2018年的複合年增長率為9.8%。我們力求繼續擴大物業管理項目組合。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－業務策略－進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率」一節。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們無法控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況的變動及物業管理市場的發展，如政府法規及我們的服務供需變化。我們的發展能力亦取決於聘請、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力、複製業務模式的能力、分配人力資源以及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。

我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將打入的新市場中的過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。我們亦或面臨適應新市場行政、監管及稅務環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。此外。我們未必能如在現有市場一般，與當地商家、第三方分包商及其他業務夥伴建立關係。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，並可能面臨來自新市場的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長有賴於管理層改善行政、技術、營運及財務基礎的能力。我們無法向閣下保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 未來收購可能令我們面臨可對業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的風險

回顧歷史資料，我們並未透過收購擴展業務。於未來，我們計劃收購其他物業管理公司及可補充現有業務的其他業務，借此擴大我們的業務規模並將其營運整合至我們的業務中。我們預期透過收購進行的未來業務擴展將面臨以下風險：收購涉及固有風險及不明朗因素，包括但不限於有關收購目標的潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債，無法應用業務模式或收購目標的標準化業務過程，無法實現預期收購目的或利益，以及資源和管理重心自現有業務營運的管理中轉移。此外，我們無法向閣下保證我們將能物色到合適的收購機會。即使可物色到合適機會，我們仍可能無法按對

我們有利的條款及時完成收購，或根本不能完成收購。在此種情況下，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，倘我們繼續透過收購擴大營運，我們可能會在將收購業務與我們的業務整合方面面臨困難。有關收購後困難可干擾我們的業務營運，分散我們的管理層注意力或增加營運開支，均可導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

本次全球發售所籌集的所得款項淨額中，51.8%（或47.0百萬港元）將用於收購或投資於其他物業管理公司。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能物色到合適收購機會或我們的未來收購交易因我們可能無法控制的其他原因而未能完成，本次全球發售的所得款項或不能得以有效運用。

**我們維持或提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們能否控制經營成本（尤其是僱員福利開支及分包成本）**

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，僱員福利開支分別佔總銷售成本的37.6%、36.3%及37.2%。此外，我們將安保、清潔及保養服務等若干職能外判予分包商。於同期，我們的外包成本分別佔總銷售成本的31.2%、35.4%及36.5%。為維持及提高利潤率，控制及減少僱員福利開支以及其他經營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面增加員工成本的壓力，包括但不限於最低工資增加及員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期僱員人數將繼續增長。除我們的人工成本外，不斷增長的員工人數亦增加了其他相關成本，如與實施培訓及品質控制措施相關的成本。我們亦將需要挽留並不斷招聘合格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招募合格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們員工成本相應增加。

隨著我們的業務擴張及在不同物業管理項目方面效仿同樣的業務模式及標準流程，我們維持及提高當前盈利能力水平的的能力取決於我們是否能夠控制及減少僱員福利開支和其他經營成本。我們未必能成功透過程序標準化及智能化管理減少我們對人力的依賴，且開展物業管理服務與實施上述措施以減低經營成本之間存在時滯。我們無法向閣下保證我們將控制或降低經營成本，提高成本效率或成功將增加的成本轉移至客戶，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現這一點，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。



大量物業的物業管理服務終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們自根據我們物業管理服務協議所進行的物業管理服務產生大部分收益。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的68.6%、69.6%及69.2%。大多數前期物業管理服務協議並無固定期限，並將於業主委員會成立時屆滿。為繼續管理物業，我們須與業主委員會訂立物業管理服務協議，期限通常介乎二至五年，可因其他原因終止。我們無法保證業主委員會（成立後倘適用）將與我們而非競爭對手訂立物業管理服務協議。即使我們能成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，亦無法保證該等協議於屆滿時可予以重續。協議極可能因其他原因而遭終止。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議－住宅物業」一節。我們無法向閣下保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保獲得續聘。大量物業管理服務協議終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大影響。

此外，我們社區相關服務業務的表現及發展在很大程度上依賴我們就物業管理服務業務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理服務協議或該等協議的終止亦可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

**我們營運所在行業競爭激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭**

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散，於2017年業內有約118,000間公司營運。進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽－競爭－競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括國家及地區物業管理公司。隨著我們的競爭對手擴充服務組合，或新競爭對手進入現有或新市場，競爭或會日益激烈。我們認為，我們在物業管理組合、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多個方面與競爭對手競爭。競爭對手可能擁有比我們更佳的往績記錄、更悠久的營運歷史及更雄厚的財務、技術、銷售、營銷及其他資源以及更廣泛的知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手可能投入更多資源，以發展、推銷、銷售及支援彼等的服務。我們無法向閣下保證我們將繼續有效競爭，或維持或提升市場地位，及如未能有效競爭，或維持或提升市場地位，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 我們可能因以包干制提供物業管理服務而蒙受虧損

於往績記錄期間，我們的收益主要來自所提供的包干制物業管理服務，分別佔截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的物業管理服務總收益的99.9%、99.8%及99.7%。我們按包干制依據收費管理建築面積每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。倘我們收取的物業管理費不足以涵蓋我們產生的物業管理服務成本，我們無權向相關業主委員會或物業開發商收取差額，我們可能會因此而蒙受損失。

倘我們未能提高物業管理費率，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的利潤率可能會受到不利影響。此外，我們未必能透過節約成本的措施（如降低員工成本的智能化管理措施）及降低能源成本的節能措施成功降低有關虧損風險。在此等情況下，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。

### 我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而產生貿易應收款項減值虧損

我們可能在自業主及住戶收回物業管理費方面遇到困難。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們業主及住戶的物業管理費的整體收取率佔同年應收相關物業管理費總額比例（按佔相關年度整個期間累計收取的物業管理費的百分比計算）分別為60.0%、65.6%及79.8%。業主及住戶（不包括和泓置地集團）的物業管理費的同期收取率分別為83.0%、85.4%及88.4%。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施會有效。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣8.7百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣13.6百萬元，佔同日貿易應收款項的12.5%、13.4%及17.1%。於同期，就綜合損益及其他全面收益表內確認的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.0百萬元。於釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信貸風險是否大幅增加。於評估信貸

---

## 風險因素

---

風險是否大幅增加時，我們將應收款項於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險及前瞻性資料進行比較。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們釐定有關減值當時可獲得的資料作出，但在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。

由於我們提供服務後自業主收取款項，故我們應收款項於任何時間點的賬齡可能屬重大。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們賬齡超過180天的長期未償還貿易應收款項總額（計提減值撥備前）分別為人民幣34.6百萬元、人民幣46.8百萬元及人民幣55.2百萬元。即使我們能夠透過多種費用收取方式收回貿易應收款項，但有關收取過程可能耗時冗長且須投入財務及其他資源以執行該等行動。此外，未能及時足額收取付款或有效管理貿易應收款項可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新情況而變得不足，我們或需作出更多貿易應收款項減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘我們無法自客戶收回物業管理費或在收取該等支付的費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流狀況及我們滿足營運資金要求的能力可能會受到不利影響。

### 我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就向我們客戶提供的服務不達標負責

我們將若干物業管理服務（包括安保、清潔、園藝、綠化、維修及保養服務）外包予第三方分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的31.2%、35.4%及36.5%。我們可能無法如我們自身僱員一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們的客戶指示或要求的行動，彼等的服務質量或會遜於我們自身的標準，亦可能無法或不願及時履行其合約責任，甚至根本不履行。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。

此外，於我們的現有分包協議屆滿時，我們無法向 閣下保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，任何分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶簽訂的物業管理協議。任何此等情況皆可能對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們一大部分經營位於華北地區和西南地區，令我們面臨集中度風險

我們的經營集中在人口密度高的大城市，重心尤其在華北地區和西南地區。截至2016年、2017年及2018年12月31日，(i)我們在華北地區的總收費管理建築面積分別為2.7百萬平方米、2.8百萬平方米及2.9百萬平方米，佔相應期間我們總收費管理建築面積的49.8%、46.4%及45.3%；及(ii)我們在西南地區的總收費管理建築面積分別為1.8百萬平方米、2.1百萬平方米及2.2百萬平方米，佔相應期間我們總收費管理建築面積的33.6%、34.9%及34.9%。

我們預計不遠的將來華北地區和西南地區將繼續佔我們經營的一大部分。因此，政府政策或這些地區商業環境的任何不利發展，包括經濟衰退、自然災害、傳染病爆發、恐怖襲擊，或採用對我們或整個物業管理行業造成負擔的法規，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。

**我們享受的優惠稅務待遇可能會改變或變得無法獲得**

根據適用的中國稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為估計應課稅溢利的25%。截至2017年及2018年12月31日止年度，中國西部大開發計劃（包括重慶、貴州及成都）範圍內適用於若干中國集團實體的優惠所得稅稅率為15%，並預期仍將維持有效直至2021年。

根據中國相關法律法規，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，若干符合小型微利企業資格的中國實體享有20%的優惠稅率。此外，按照《關於小型微利企業所得稅優惠政策有關問題的通知》，小型微利企業年應課稅收入截至2016年12月31日止年度少於人民幣300,000元，截至2017年12月31日止年度少於人民幣500,000元，及截至2018年12月31日止年度少於人民幣1.0百萬元，亦享有50%應課稅收入的稅務優惠。

然而，我們無法向閣下保證我們可繼續享受過往水平的此類優惠稅收待遇或根本無法享受優惠稅收待遇。給予我們優惠稅務待遇的任何變更、暫停或終止可能對我們的財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

---

## 風險因素

---

我們透過合約安排擁有某些投資物業的實益權益而並無轉讓合法所有權。我們可能會受到投資物業的登記所有人違反這些合約安排所產生的不利影響

於最後實際可行日期，我們透過合約安排擁有若干投資物業的實益權益。與該等投資物業所有人的有關合約安排包括：

- 本集團有權(i)獨家佔用、使用及收取來自相關投資物業的收入；及(ii)全權酌情決定處置或以其他方式處理相關投資物業。為避免疑義，相關投資物業所有人亦被排除在享有該等權利之外；
- 為確保如上所述向本集團授予權利，投資物業所有人已同意將相關投資物業抵押予本集團，有關收費僅在此等物業出售及轉讓給本集團決定的第三方買家時或適用地方規則及法規作出修訂以可能轉讓合法所有權予本集團時（以較早者為準）方予取消；及
- 倘本集團決定將任何投資物業出售給第三方，則相關投資物業所有人應協助本集團完成此項交易及本集團有權收取自第三方買家收到的所有銷售所得款項。

有關我們投資物業合約安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－合約物業權益」一節。

雖然我們已全額支付代價以擁有該等投資物業的實益權益，但由於當地政策限制，該等物業的法定所有權仍歸投資物業擁有人所有。根據合約安排，大部分投資物業已由相關投資物業擁有人抵押予本集團，因此所抵押投資物業未經我們授權不得由投資物業擁有人進一步抵押。然而，由於當地政策限制，此類物業的合法所有權仍屬於投資物業所有人，因此，我們無法保證這些投資物業所有人不會違反合約安排，並將該等物業讓與、抵押或轉讓予第三方或未經我們事先授權行使物業登記所有人另行可獲得的權利。任何無法執行合約安排或防止投資物業所有人違反合約安排可能對本集團的業務、前景及經營業績造成不利影響。

### 前期物業管理服務協議項下的物業管理費定價受限於中國政府法規

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關監管部門的監管及監督，於2014年12月，發改委頒佈《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)(「關於放開價格控制的通知」)，規定省級價格行政機關廢除經濟適用房的所有價格控制或指引政策及前期物業管理服務協議。經濟適用房、房改房及老舊住宅社區物業的物業管理費及前期物業管理服務協議項下的管理費仍須遵守省級價格行政部門及住房城鄉建設行政部門施加的價格指引。住宅物業價格控制未必根據關於放開價格控制的通知逐步放開，我們的物業管理費將繼續受價格控制規限，直至實施關於放開價格控制的通知的地方監管獲通過為止且我們仍根據前期物業管理服務協議提供絕大部分物業管理服務。於最後實際可行日期，與本集團物業管理服務有關的訂約建築面積仍屬於初步物業管理服務協議，佔我們總訂約建築面積的88.8%。政府價格控制政策可能對我們的盈利及盈利能力造成負面影響，原因為該等限制可能降低我們的收費。政府施加收費限制連同員工成本及其他經營成本上漲，可能對我們的盈利能力產生負面影響。此外，由於我們按包干制對絕大部分物業管理項目收取物業管理費，倘我們未能提高物業管理費水平，足以將成本增加轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

### 我們受中國政府有關房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

我們的業務表現主要取決於總訂約建築面積、收費管理建築面積以及我們所管理物業管理項目的數目。因此，我們的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規的影響。有關適用於我們業務營運的中國法律及法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

政府透過施加行業政策及其他經濟措施(如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資、稅項及外商投資)對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購

---

## 風險因素

---

房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的物業的交付期及入住率。任何該等政府法規及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成負面影響

我們認為我們的知識產權（尤其是正在申請或過渡商標許可協議（定義見本招股章程「關連交易」一節）項下的獲許可商標）為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－知識產權」一節。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標以提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。

我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合約條文保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，我們可能牽涉重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

### 我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的損失及負債

我們相信，我們的投保範圍與中國行業慣例相一致，而我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無遭遇任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們保單的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債或損失。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。倘我們因出現保險不充足或沒有保險而須對任何損害、負債或損失負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

### 我們可能因營運不時牽涉法律及其他糾紛以及申索

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起申索，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，我們可能不時牽涉與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方分包商、供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）的糾紛及被彼等提出申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本以及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的聲譽可能受到與本集團提供的服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴或屬不值一提或無理取鬧）的不利影響

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。我們的客戶主要為來自各行各業的個人業主及住戶，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在該等不同期待之間保持平衡。

儘管我們已建立服務質量控制程序並就客戶反饋及投訴維持溝通渠道，但我們無法向閣下保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們亦無法保證我們在管物業若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般營運過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如向我們提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何有關負面宣傳，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股份交易價造成不利影響。

### 物業管理項目的公共區域遭受損毀，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們在管物業的公共區域，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，可能以多種非我們所能控制的方式遭受損毀，當中包括但不限於自然災害、住戶刻意或非刻意行動及傳染病。例如，倘發生地震、颱風及水災等自然災



害，公共區域可能遭受重大損毀。根據中國法律，各住宅社區須於物業服務保證屆滿後設立由所有業主共同擁有的公共區域及公共設施的特備基金以支付維修保養成本。然而，我們無法向閣下保證該特備基金將足夠應付所有維修保養成本。倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業主委員會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查有關物業管理項目公共區域的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。

### 我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及事故。例如，於我們的僱員或分包商的僱員為我們的物業管理項目的電梯提供維修保養服務時，由於執行服務的性質而蘊含工傷或事故等固有風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之任何工傷事件或事故。

然而，我們無法向閣下保證日後不會發生可能對住戶、業主、我們的僱員或分包商的僱員造成物業損壞、人身傷害，甚或造成死亡的任何有關事件或事故。在此等情況下，發生該等事件或事故可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。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。

### 無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔有關責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律及法規要求的標準。此外，無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如果我們無法遵守現有或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種結果均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們可能因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而遭罰款，及須就有關若干非經常性關聯方交易及時作出披露

根據適用中國法律及法規，我們須為所有僱員繳付社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無登記亦無為若干僱員悉數繳付若干社會保險及住房公積金。我們已就若干中國附屬公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之有關潛在負債在我們的財務報表中分別計提撥備人民幣4.5百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣4.7百萬元。進一步詳情請參閱「業務－過往不合規事件－I. 社會保險及住房公積金供款」一節。

儘管我們並不知悉有任何僱員作出投訴或要求繳納供款，然而中國法律顧問已告知，相關中國當局可能要求我們在指定時間內完成登記及／或支付未繳納供款。就於往績記錄期間及其後累積的未繳納社保供款而言，我們繼而可能面臨相當於未繳金額的0.05%的罰金（自應付有關保險基金之日起按日計算），倘未能繳納拖欠款項，我們可能面臨相當於未繳供款一至三倍的罰金。我們的中國法律顧問亦已告知，根據相關中國法律及法規，我們或被責令於規定期限內支付尚未繳足的住房公積金，及倘我們未能作出有關付款，中國當局可能向中國人民法院提出強制執行的申請。

此外，我們未能及時披露有關2016年與和泓置地集團進行的若干非經常性關聯方交易。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－過往不合規事件－II. 關聯方交易披露」一節。據我們的中國法律顧問告知，未能及時披露有關此等非經常性關聯方交易的最大可能處罰／罰款為人民幣300,000元至人民幣600,000元不等。

我們無法向閣下保證我們不會於日後被責令整改不合規，亦無法向閣下保證並無或將來不會有關於不合規事件的任何罰款。此外，我們或會因遵守中國政府或相關地方當局的有關法律及法規而產生額外開支。

**由於我們並未向房屋管理部門登記所有租賃協議，我們或會遭受行政處罰**

根據適用中國法律及法規，租賃協議須向房屋管理部門進行登記。於2018年12月31日，我們未能登記所有租賃物業的租賃協議，主要原因為(i)業主不合作導致未能登

---

## 風險因素

---

記相關租賃協議；及(ii)業主未能就若干租賃物業取得業權證及所有權證明。根據中國法律及法規，我們及業主可能因未能登記租賃協議而遭受行政處罰，且主管機構可能要求我們於規定期間內登記相關租賃協議。中國法律顧問已告知，我們或因未能進行登記而被責令整改，倘我們未能於規定期間內進行整改，我們可能因此面臨每份協議介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們因未能登記租賃協議而面臨的估計罰款總額為人民幣21,000元至人民幣210,000元。就業主未取得所有權證書及憑證的租賃物業而言，倘我們的租賃遭第三方質疑，我們擬在周邊物色替代物業並搬遷相關業務。我們可能產生額外搬遷成本且無法向閣下保證我們將能夠及時或有效找到替代物業。

**我們的成功取決於高級管理層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，因而任何高級管理層成員的離任均可能會影響我們的營運**

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他關鍵僱員之努力。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們認為，執行董事王文浩先生及胡洪芳女士、非執行董事周焯先生以及副總經理孫暘先生及高永星先生為本集團的關鍵管理人員，其於本行業及本集團的經驗及知識對我們的成功作出貢獻並將繼續作出貢獻。有關我們高級管理層的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－高級管理層」一節。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，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，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。

**我們不能確定遞延稅項資產的可收回情況，有關情況可能影響我們日後的財務狀況**

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣4.6百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.8百萬元，主要指來自本集團應收款項減值撥備產生的臨時差額。有關於往績記錄期間的遞延稅項資產變動詳情，請參閱招股章程附錄一會計師報告附註18。遞延稅項資產於可能有未來應課稅溢利可用以對銷可扣減臨時差額時予以確認。此要求對若干交易的稅項處理作出重大判斷，亦須對是否有足夠未來

---

## 風險因素

---

應課稅溢利可用以收回遞延稅項資產的可能性作出評估。就此而言，我們無法保證是否能收回遞延稅項資產或預測其變動，以及有關情況日後可能對我們財務狀況產生的影響程度。

**我們投資物業的估值受固有市場不明朗因素所限，任何減值虧損均可能對我們的財務狀況產生影響**

於初始確認時，本集團的投資物業按成本計量。於初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）計量。投資物業受減值測試所限且投資物業的估值受可能影響其公平值的若干固有市場不明朗因素而定。倘投資物業的公平值大幅下降至低於其賬面值，我們可能遭受減值虧損。投資物業的任何減值虧損均可能對我們於該報告期的財務狀況及財務業績產生不利影響。

**我們錄得出售投資物業的收益，該收益屬非經常性**

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們因向關聯方出售停車位而分別錄得出售投資物業的非經常性收益人民幣3.1百萬元及人民幣1.4百萬元。有關詳情請參閱招股章程「財務資料－節選綜合損益及其他全面收益表項目說明－其他收入」一節。

出售投資物業的收益撥充資本及屬非經常性質。投資物業於出售時的售價亦視乎我們受若干假設所限的管理層酌情判斷而定。倘我們因管理層判斷或市況變動而未能按公平值出售投資物業，我們可能遭受損失。有關損失可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**與在中國經營業務有關的風險**

**中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動均可能對我們的經營業績及前景造成重大不利影響**

我們所有的業務營運、所管理的物業管理項目及我們的客戶及供應商均位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景均在很大程度上受中國的經濟、政治及社會狀況所影響。中國政府藉由實施行業政策在規管行業發展方面發揮重要作用。中國政府亦通過資源分配、控制以外幣計值責任的付款、制定貨幣政策以及對特定行業或公司提供優惠待遇等方式對中國經濟增長行使重大控制權。

儘管中國整體經濟於過去十年取得重大增長，但在地域及經濟多個層面發展不均。中國政府已落實多項措施鼓勵經濟增長，並指引資源分配。儘管長遠而言，部分措施或改革可能有利於整體市場發展，但我們無法預測會否對我們造成任何負面影響。例如，我們的經營業績可能因改變適用於我們的稅務法規而受到不利影響。我們無法保證日後我們將適應可能不時生效的新規則及法規，或我們在達成必要條件或取得營運所需的一切證書或許可時不會遭遇重大延遲或困難。此外，中國政府近年來對工業生產、銀行信貸、固定投資、貨幣供應及房地產價格的快速增長表示關注。因此，為促進經濟更加穩定健康地發展，中國政府已採取多項措施控制經濟增長，包括限制銀行為若干行業提供貸款以及提高借貸及存款利率。

### 中國的通脹可對我們的盈利能力及增長造成負面影響

中國過去的經濟增長伴隨著數個高度通脹的期間。作為回應，中國政府已不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行借貸政策或提高利率以限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們可將額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

### 根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業，須就全球收入按25%的稅率納稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，且通常須就全球收入按25%的統一稅率繳納企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），「實際管理機構」是指對企業的業務營運、人員、賬務、財產等有關方面實施實質性管理和控制的組織機構。

國家稅務總局（「**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），當中載列確定一間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，倘符合下列全

部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於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號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

我們依賴附屬公司派付的股息滿足現金需求，而任何有關我們附屬公司向我們作出派付的能力的限制可能對我們進行業務的能力造成重大不利影響

我們通過在中國註冊成立的綜合入賬附屬公司進行全部業務。我們依賴該等綜合入賬附屬公司派付的股息滿足現金需求（包括向我們的股東支付任何股息及其他現金分派所需的資金），以償還我們或會產生的任何債務及支付營運開支。在中國成立的實體派付股息須受多項限制。中國的法規目前僅允許以按中國會計準則及法規釐定的累計溢利派付股息。我們的中國附屬公司各自每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後溢利撥作一般儲備或法定資本儲備金，直至有關儲備的金額合計達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式分派法定儲備。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍將須將其各自10%除稅後溢利撥作法定儲備。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文據或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們轉讓資金的能力受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息及其他資金以及經營業務的能力。

---

## 風險因素

---

此外，根據企業所得稅法、企業所得稅實施規則、於2008年1月29日發出的《國家稅務總局關於協議下調股息稅率的通知》、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協議中「受益所有人」有關問題的公告》，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付的股息或會須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

### 我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂(如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者)可能會增加我們的借貸成本或對我們使用流動資金來源的能力造成不利影響。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局的規例可能會限制我們將全球發售所得款項淨額有效為中國附屬公司提供資金的能力，而此可能影響閣下投資的價值，並可能令我們更難透過收購取得增長

我們計劃透過海外股東貸款或額外出資，以全球發售的所得款項淨額為我們的中國附屬公司控制股本提供資金，而這需要向中國政府機關登記或取得其批文。任何海外股東向我們的中國附屬公司提供貸款，程序上必須向國家外匯管理局地方分局登記，而此等貸款不得超出根據相關中國法律所批准及基於彼等各自注冊資本或資產淨值等元素釐定的強制限額。此外，出資金額須獲得中國商務部或其地方分局登記或批准。我們無法向閣下保證日後以全球發售所得款項淨額向我們的中國附屬公司提供貸款或出資將能夠及時完成必要政府登記或取得必要政府批准，或根本無法完成有關登記手續或取得相關批准。倘我們未能完成有關登記或取得有關批准，我們使用額外出資以用於我們中國業務的能力可能會受到負面影響，繼而可能對我們的流動資金以及我們的撥資及業務拓展能力造成重大不利影響。

### 人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們幾乎所有業務均以人民幣計值。然而，於全球發售後，我們亦或會以港元持有大部分發售所得款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。因此，匯率可能變得震蕩不定。匯率的波動可能對我們的現金流量、收益、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元（港元與美元掛鈎）的價值造成不利影響。例如，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

### 有關中國法律制度的不明朗因素可能限制適用於 閣下的法律保障

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們所有業務營運均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決作為先例，作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，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及法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規很多相對較新。有關彼等之詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或就實施及詮釋的有關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此該等法律及法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發國稅地稅徵管體制改革方案（「改革方案」），其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費，從而可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的體制。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規適用於 閣下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，並且或會產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。



可能難以對我們居住於中國的管理層送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的所有執行董事及執行官均居住於中國，該等人士及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家互相承認及執行法院判決的協議。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

### 政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，在若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯管制的法規－有關外匯匯兌的法規」一節。我們收到的絕大部分收益乃以人民幣計值。根據我們目前的架構，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外幣的短缺可能限制我們中國附屬公司匯出足夠的外幣以向我們支付股息或其他付款或以其他方式償付其以外幣計值債務（如有）的能力。如果外匯管理制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東派付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如果將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本支出（比如償還以外幣計值的債務），則需要來自適當的政府主管部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司透過債務或股權融資（包括通過來自我們的貸款或出資）獲取外匯的能力。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規或會令中國居民股東產生個人負債、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或以其他方式對我們的財務狀況產生不利影響

國家外匯管理局已於2014年7月4日發佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「37號文」）。根據37號文，中國居民（包括中國公民及中國企業）以境內外合法資產或權益向特殊目的公司（「特

殊目的公司」) 出資前，應向國家外匯管理局或其地方分局申請辦理境外投資外匯登記手續。如境內居民個人股東、名稱、經營期限等已登記境外特殊目的公司基本信息發生任何變更，或境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要信息發生任何變更，已登記的境內居民應及時到外匯管理局辦理境外投資外匯變更登記手續。

據我們所知，於最後實際可行日期，須遵守國家外匯管理局條例的全體股東，均已根據37號文的規定完成所有必要登記。然而，我們未必能始終悉數知悉或獲悉我們的所有中國居民實益擁有人的身份，我們亦未必能一直迫使我們的實益擁有人遵守37號文的規定。因此，我們無法向閣下保證我們的所有中國居民股東或實益擁有人將始終遵守37號文或其他相關法規或於日後將按照37號文或其他相關法規，辦理或取得任何適用的登記或批准。根據相關規則，若未能遵守37號文規定的登記手續，相關境內企業的外匯活動可能受到限制，並且相關境內居民也可能招致中國外匯管理規例項下的處罰。

### 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、傳染病以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國及我們所管物業的經濟、基建及民生造成不利影響。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，有多宗有關健康流行病的爆發（例如H1N1流感病毒、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)）及甲型流感病毒（例如H5N1及H5N2亞型流感病毒）的報導。中國多個地區出現禽流感疫情，包括多起確診的人類感染及死亡個案。未來爆發任何禽流感或其他類似的不利傳染病可（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及我們所管物業的經濟活動水平，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。

### 與全球發售有關的風險

全球發售股份的買家將面臨實時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，買家可能面臨進一步攤薄。

我們股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份的綜合有形資產淨值。因此按最高發售價每股合併發售股份1.56港元計算，全球發售股份的買家的未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值將實時攤薄0.52港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據購股權計劃發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格較發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

### 我們的發售股份過往並無公開市場且其流通量和市價可能會波動

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與包銷商協議，而發售價可能大幅有別於全球發售後股份的市價。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將會形成交易活躍及流通的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後股份的市價將不會下跌。

我們股份流通量和市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本節「風險因素」或本招股章程其他章節所討論）出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；

---

## 風險因素

---

- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對已發行及發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們、控股股東或其他股東對額外股份的出售或有可能進行的出售。

閣下務請注意，公司於物業管理行業的股票價格經歷大幅波動。該等大幅市場波動可能對股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關。該等市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

**日後在公開市場出售大量股份或有可能進行上述出售，可能對股份的現行市價造成重大不利影響**

現有股東在公開市場發行任何新股份、日後出售大量股份或可能出現有關發行或出售，均可能導致我們股份的市價下跌，並嚴重損害我們日後透過發售股份籌措股本的能力。

此外，控股股東所持的股份須於全球發售完成後受禁售期所限制。進一步詳情請參閱本招股章程「包銷－承諾－根據香港包銷協議作出的承諾－控股股東的承諾」及「包銷－承諾－根據上市規則向聯交所作出的承諾－控股股東的承諾」章節。儘管我們並不知悉任何控股股東有意於禁售期屆滿後大量出售股份，我們不能保證控股股東不會出售其可能擁有的股份。倘控股股東日後於有關禁售期屆滿後拋售大量股份，則可能對股份的現行市價產生重大不利影響。

**股份價格於買賣開始前可能由於發售股份定價及交易的時間差而下跌**

發售價將於定價日釐定。然而，股份則直至上市日期後於聯交所開始買賣。投資者於定價日至上市日期期間不能出售或以其他方式處置股份。因此，股份持有人須承

---

## 風險因素

---

受於定價日至上市日期期間可能發生的不利市況或其他不利發展而導致交易開始時股份價格可能下跌的風險。

### 控股股東對本公司擁有實際控制權，其權益未必與其他股東的權益一致

緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將繼續持有對本公司已發行股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司法及上市規則的規限下，控股股東（憑借其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的權益可能有別於其他股東的權益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的權益與其他股東的權益有所衝突，其他股東的權益可能受到損失及損害。

### 我們無法向閣下保證我們日後是否及何時會支付股息

除(i)本集團現時旗下公司於2018年7月向北京泓升當時股東建議、通過及支付股息人民幣21.6百萬元，及(ii)本公司於2019年2月向股東宣派及批准派付的股息人民幣25.4百萬元外，本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未宣派及支付股息。我們無法向閣下保證我們日後是否及何時會支付股息。日後任何股息宣派將由董事會提議且須由股東於股東大會上批准。任何股息的金額將取決於我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景等多種因素。進一步詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息及股息政策」一節。

### 投資者應依賴本招股章程作出投資決定，而非倚賴報章報導或其他媒體所發佈的任何資料

在本招股章程刊發前，可能有報章及媒體報導全球發售及我們的若干資料，而該等資料並未載於本招股章程。我們未有授權任何報章或媒體披露有關資料。我們不對任何有關資料或出版物的合適性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘除本招股章程以外的出版物所載任何有關資料與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們予以否認且不就有關報章或媒體報導或有關資料的準確性或完整性承擔任何責任。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。

### 前瞻性資料或不準確

本招股章程載有關於我們及我們的營運及前景的前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們當前的信念、假設及現時掌握的資料而作出。本招股章程採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及其他類似措辭，若其與我們或我們的業務有關，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們目前就未來事件的觀點，並會受風險、不明朗因素及多項假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不明朗因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能嚴重偏離本招股章程的前瞻性陳述。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不明朗因素而定，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不明朗因素，包含在本招股章程的前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本招股章程所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

### 開曼群島法例或未能就我們的股東權益提供與香港法例相同的保障

我們的企業事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則、公司法及開曼群島普通法所規管。根據開曼群島法例，股東對董事採取行動的權利、少數股東進行訴訟的權利及我們董事對我們的受信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分是由開曼群島比較有限之司法先例及英國普通法衍生，英國普通法於開曼群島法院具有說服力但無約束力。根據開曼群島法例，股東之權利及董事之受信責任可能與其他司法權區的法規或司法先例所訂明者不同。

在籌備全球發售的過程中，我們已尋求以下對嚴格遵守上市規則相關規定及遵守公司（清盤及雜項條文）條例的豁免：

### 常駐管理團隊

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員常駐香港，即一般情況下，發行人至少須有兩名執行董事常居於香港。就符合上市規則第8.12條之規定而言，我們並無足夠的管理層人員常駐香港。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，主要由於我們的業務營運於中國設立、管理及進行，我們的管理層人員留駐中國才可充分履行職能。我們已向聯交所提交申請，並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須遵守以下條件（其中包括）：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任執行董事王文浩先生及本公司秘書李立強先生（常居於香港）為我們的授權代表。彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，聯交所可隨時聯絡，如有需要，彼等可應要求於合理時間範圍內與聯交所會晤，商討有關本公司的任何事宜。獲授權代表已獲正式授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 我們已向各授權代表提供每名董事的聯絡資料，因此當聯交所因任何理由需要聯絡董事，各授權代表均有方法於任何時間及時聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）。倘任何董事預期外遊或因其他理由不在辦公室，彼將會向授權代表提供住宿地點的電話號碼；
- (c) 所有並非常駐香港的董事均確認，彼等持有或將可申請訪港的有效旅遊證件，且可應要求於合理時間內與聯交所會晤；

- (d) 我們已根據上市規則第3A.19條委任西證（香港）融資有限公司為合規顧問，自上市日期至本公司根據上市規則第13.46條派發緊隨上市日期後首個完整財政年度財務業績的當日，作為本公司與聯交所的額外溝通渠道；及
- (e) 聯交所與董事的會面可由授權代表或合規顧問或直接與董事於合理時間內安排。我們將就授權代表及／或合規顧問的任何變動及時知會聯交所。

## 關連交易

於上市後，我們已根據上市規則訂立若干交易，該等交易將構成本公司持續關連交易。我們已申請及聯交所已授予我們獲豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定及獨立股東批准規定（就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易而言）。有關進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。



## 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則的規定提供的詳情，向公眾提供有關本集團的資料，據此董事共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，致使本招股章程所載的任何陳述有所誤導。

## 包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。全球發售包括初步提呈10,000,000股發售股份的香港公開發售及初步提呈90,000,000股發售股份的國際發售（在各情況下，均可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述基準進行重新分配）。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦以及全球發售由聯席全球協調人管理。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議全數包銷。與國際發售有關的國際包銷協議預期將於2019年7月3日或前後訂立。有關包銷商及包銷協議的進一步資料載於本招股章程「包銷」一節。

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，並根據本招股章程及申請表格所載條款及受其所載條件規限。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出本招股章程及相關申請表格並無載列的任何聲明，而本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或聲明不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或根據招股章程進行任何認購或收購並不構成聲明，指自本招股章程日期起，並無發生可能會合理地導致我們的情況改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期後的任何日期仍然正確。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

有關全球發售的架構及條件（包括其條件）的進一步資料載於「全球發售的架構及條件」一節，及申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

### 提呈及銷售發售股份的限制

每名根據香港公開發售認購香港發售股份的人士須確認，或因認購香港發售股份而視為已確認知悉本招股章程及相關申請表格所述提呈發售及銷售股份的限制。

本集團並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，及並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在不獲准作出要約或邀請的任何司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及發售及銷售發售股份存在限制且不得進行，除非已向相關證券監管機構進行登記或獲其授權或豁免而獲該等司法權區適用證券法律許可。尤其是，香港發售股份不得直接或間接於中國或美國公開提呈發售或出售。

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據全球發售、資本化發行及根據購股權計劃授出的購股權獲行使已發行的股份及將發行的發售股份上市及買賣。

預期股份將於2019年7月12日（星期五）開始於聯交所買賣。除本招股章程「法定及一般資料－其他資料－其他事項」一節所披露者外，我們概無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且於本招股章程日期亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所上市或獲准上市。所有發售股份將於本公司香港股東名冊登記，以使該等發售股份可於聯交所買賣。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，若於截止辦理認購申請登記當日起計三個星期屆滿前或聯交所（或其代表）於上述三個星期內可能知會本公司的較長期間（不超過六個星期）內，股份遭拒絕於聯交所上市及買賣，則有關任何申請作出的任何配發將會無效。

## 建議諮詢專業稅務意見

建議全球發售的潛在投資者就認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使其所附權利的稅務影響諮詢專業顧問。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

## 香港股東名冊及香港印花稅

本公司主要股東名冊將存置於其開曼群島主要股份過戶登記處Maples Fund Services (Cayman) Limited。根據全球發售發行的所有發售股份將於本公司的香港股東名冊登記，並將存置於其香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。買賣本公司於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有規定，否則就股份以港元應付的股息將以普通郵遞方式按各股東的登記地址，向名列於本公司香港股東名冊的股東派付，郵誤風險概由股東承擔。

## 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。所有中央結算系統的活動均須依據不時有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。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必需安排。

投資者應向股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因為有關安排可能影響閣下的權利及權益。

## 香港發售股份申請程序

香港發售股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格內。

## 全球發售的架構及條件

全球發售的架構及條件詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

## 匯率換算

本招股章程載有若干以人民幣及港元計值金額之間的換算，僅供閣下方便。概不發表任何聲明，表示任何一類貨幣金額可以實際按上述匯率或任何其他匯率兌換為另一類貨幣金額。除另有指明者外，人民幣與港元按人民幣0.88046元兌1.00港元的匯率換算。如任何列表內所示總數與其中所列數額的總和出現任何差異，皆因約整所致。

## 語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有歧義，則以本招股章程英文版本為準。然而，中國國民、實體、部門、機關、證書、頭銜、法律、法規及類似名稱的英文名稱乃其中文名稱的譯名，僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

## 約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字（包括經營及財務數字以及股份所有權）已經湊整，或約整至小數點後1位或2位數。如任何表格、圖表或其他地方所示總數與所列數額的總和有不符之處，皆為約整所致。

---

董事及參與全球發售的各方

---

董事

姓名	住址	國籍
<i>非執行董事</i>		
劉江先生	中國北京市朝陽區東四環北路七號	中國
周煒先生	中國北京市朝陽區南湖南路10號527號樓8層 527-4-8B	中國
<i>執行董事</i>		
胡洪芳女士	中國重慶市江北區洋河二村73號3幢29-7	中國
王文浩先生	中國北京市石景山區楊莊中區23號樓2層3單 元202號	中國

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	住址	國籍
<i>獨立非執行董事</i>		
錢紅驥先生	中國北京市海淀區北三環中路44號2號	中國
李永瑞博士	中國北京市朝陽區林萃路9號1號樓7門1104號	中國
范智超先生	中國香港鰂魚湧華蘭路9號華蘭花園雅蘭閣8樓A室	中國
陳磊博士	中國北京市東北旺西路8號院33號樓	中國

有關董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

西證（香港）融資有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

聯席全球協調人

西證（香港）證券經紀有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

創僑證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

聯席賬簿管理人

西證（香港）證券經紀有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

創僑證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

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

平安證券有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈18樓

聯席牽頭經辦人

萬海證券有限公司  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼16樓1605室

西證（香港）證券經紀有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

創僑證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈13樓

農銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

平安證券有限公司  
香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈18樓

萬海證券有限公司  
香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼16樓1605室

本公司法律顧問

關於香港法律：

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



*關於中國法律：*

漢坤律師事務所  
中國  
北京市  
東長安街1號  
東方廣場  
辦公樓C1座9樓

*關於開曼群島法律：*

邁普達律師事務所（香港）  
有限法律責任合夥  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

包銷商法律顧問

*關於香港法律：*

陳浩銘律師事務所與泰樂信聯盟  
香港  
皇后大道中8號21樓

*關於中國法律：*

競天公誠律師事務所  
中國  
北京市  
建國路77號  
華貿中心3號寫字樓34層  
郵編100025

核數師及申報會計師

致同（香港）會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
灣仔  
軒尼詩道28號12樓

行業顧問

中國指數研究院  
中國  
北京  
丰台區  
郭公庄中街20號院A座

---

董事及參與全球發售的各方

---

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
太古城  
英皇道1111號  
太古城中心一期12樓1208室

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司  
香港  
花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
公司總部	中國 北京 石景山區 八大處路39號 點石商務公園 4號樓1505、1512室
香港主要營業地點	香港 灣仔 告士打道108號 光大中心2409室
公司網站	<b><u><a href="http://www.hevolwy.com.cn">www.hevolwy.com.cn</a></u></b>  (網站的內容不屬於本招股章程的一部分)
合規顧問	西證(香港)融資有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期40樓
公司秘書	李立強先生 (香港執業會計師) 香港 新界 龍門路55-65號 新屯門中心 4座 1樓C室
授權代表	李立強先生 香港 新界 龍門路55-65號 新屯門中心 4座 1樓C室  王文浩先生 北京 石景山區 楊莊中區23棟 2樓3單元202室

---

## 公司資料

---

審核委員會	范智超先生 (主席) 錢紅驥先生 陳磊博士
薪酬委員會	李永瑞博士 (主席) 錢紅驥先生 陳磊博士
提名委員會	劉江先生 (主席) 錢紅驥先生 李永瑞博士
開曼群島股份過戶登記處	<b>Maples Fund Services (Cayman) Limited</b> PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 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	中國建設銀行北京中關村南大街支行 北京 海淀區 中關村南大街 17號院1號樓  中國建設銀行北京古城支行 北京 石景山區 石景山路49號

本行業概覽一節載有轉載自政府刊物的資料及統計數據，我們從中指院購入的資料及公開可得數據。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，包括所示未來期間的前瞻性資料，而我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。轉載自中指院的資料及數據並非由我們、我們的關連人士或聯繫人或獨家保薦人委託編製，而中指院的資料及數據可由其所有認購人進行訪問。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、獨家保薦人、我們或其各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何參與全球發售的其他人士（中指院除外）概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、從中指院購入的資料及摘錄自公開可得來源的數據。該等資料未必與中國境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、獨家保薦人、我們或其各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或任何參與全球發售的其他人士概不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

### 研究背景及方法

我們以我們認為反映類似刊物市價的總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利，並通過自公開可得來源獲得的數據對其進行補充（倘適用）。中指院為一間由超過500名專業分析師專家團隊聯合創辦的獨立研究機構，是中國名聲顯赫的房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指院主要考慮過往3年內管理至少10項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數和假設並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據（包括來自報告統計、網站及營銷材料的數據）、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指院主要根據收入增長率、總收費管理建築面積增長率、總訂約建築面積增長率、僱員總數及僱員組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究。於2018年，物業服務百強企業包括220家此類公司，原因是多家公司因分數非常接近而排名相同。

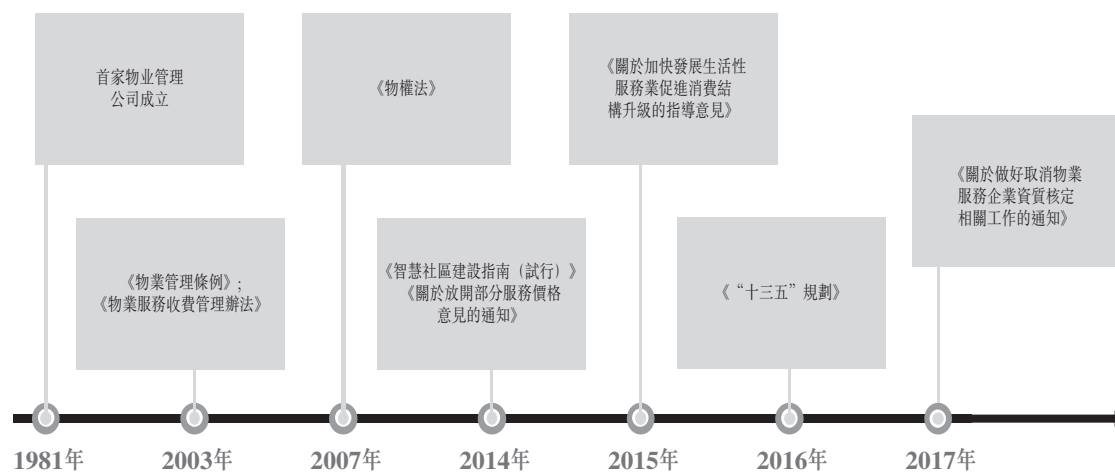
中指院依據以下假設編製行業報告及排名信息：(i)本公司所提供的全部資料及數據均屬準確；(ii)中國國家統計局的所有公開數據均屬準確；(iii)所有自中國當地相關房屋管理局收集的有關住宅銷售交易的資料均屬準確；(iv)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中指院倚賴該等機構的專業知識；及(v)中國的社會、經濟及政治狀況於預測期間仍保持穩定。中指院不會核實有關資料或報告的準確性，對其準確性亦不負責。

我們於中指院編製的2019年中國物業服務百強企業名單中位列第44。排名由中指院考慮以下因素後釐定：(i)管理面積。計及總資產、物業管理項目總數、總收費管理建築面積及企業進駐城市數目。(ii)經營表現。計及收入、純利、每名僱員的收入及營運成本佔總收入百分比。(iii)服務質量。計及客戶滿意率、物業管理費收繳率、物業管理服務重續率及星級社區數目。(iv)增長潛力。經計及收入增長率、在管合約總建築面積增長率、總合約儲備建築面積及僱員的數目及組成。(v)社會責任。經計及年度稅項付款總額、提供的工作數目、經濟適用房管理面積及捐款總額。基於此，我們認為有關數據及統計資料屬可靠。

### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業發端於1981年，國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。深圳的物業管理行業成為中國其他地區的標桿，引領行業快速發展。《物業管理條例》於2003年正式頒佈後，物業管理行業的監管框架日趨完善和成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、辦公物業、公眾物業、產業園區物業、學校物業、醫院物業及其他類型物業。下圖列示多年來中國物業管理行業的監管框架發展：



資料來源：中指院

物業管理公司透過以下方式賺取收入：

- **收入來源。**物業管理公司的收入主要來自於物業管理服務（主要包括安保、清潔、綠化、園藝以及維修及保養服務）。除物業管理費外，物業管理公司的收入亦來自業主及非業主增值服務（包括金融服務、物業代理服務、電商、家政服務、老年人服務、物業諮詢服務及工程技術服務）。
- **包干制或酬金制。**在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包干制或酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費收入模式為「包干制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收費方式便於使用且可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務供應商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，且物業管理服務供應商的表現亦受到更加密切的監督。

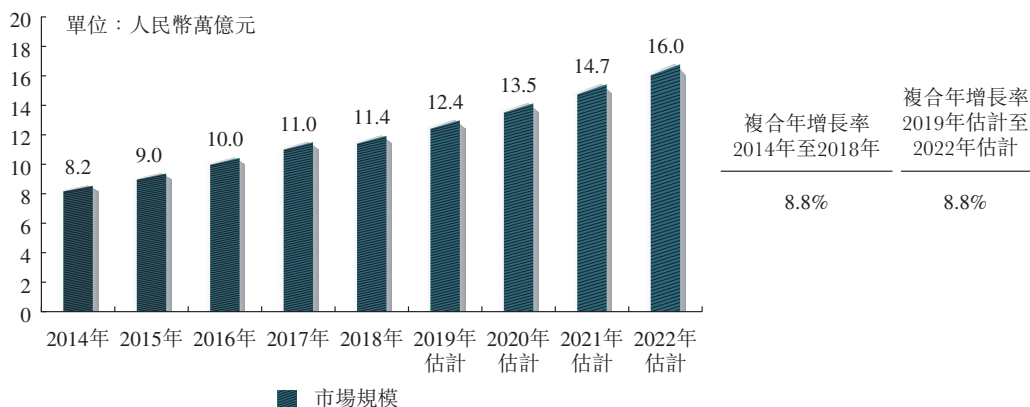
### 市場前景

中國物業管理行業的主要特徵包括：

- **市場集中度提高。**中國物業管理行業高度分散而競爭激烈。大型物業管理公司透過內部增長及併購中小規模的物業管理公司積極加速擴張，以擴充物業管理項目規模，從而實現規模經濟效益及加強資源有效配置。例如，根據中指院的資料，自2018年起，雅居樂雅生活服務股份有限公司已收購五家物業管理公司，總收費管理建築面積約1億平方米。於進軍新市場時，眾多物業管理公司通過併購規避風險，藉此，大型物業管理公司利用已於當地市場佔一席之地的併購實體的資源進入當地市場。此外，市場愈發集中。根據中指院的資料，按收費管理建築面積計，中國物業服務百強企業的市場份額由2013年的16.3%上升至2018年的38.9%。此外，按2018年收費管理建築面積計，中國物業服務百強企業中的十強佔市場份額的11.4%。
- **標準化及智能化管理住宅社區。**隨著互聯網、移動應用程式、雲計算及其他相關技術的應用普及，物業管理公司不斷開發及／或採用住宅社區智能化管理。中國物業管理公司已增加其於智能管理系統的投資以盡量減少人為失誤及就各項目採用一致的服務程序及標準。應用智能管理系統為客戶提供便利且智能的服務界面，便於提供物業管理服務及提高客戶滿意度。

此外，為提高服務質量及降低員工成本，絕大部分物業服務百強企業已設立自身的內部標準化營運程序，以加快實施智能化管理以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

- 物業管理項目類型及服務多元化。**為應對客戶需求不斷演變及成本上升帶來的營運壓力增加，物業管理公司不斷促進在管非住宅物業類型的多樣化，原因是管理非住宅物業的利潤率高於住宅物業。物業管理公司亦透過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等服務主要包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如家居生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務及其他專業服務。此外，根據中指院的資料，社區增值服務的市場潛力巨大，且預期社區增值服務市場的市場規模將於2022年達致人民幣16.0萬億元。下圖載列於所示年度社區增值服務的歷史及預計市場規模：



資料來源：中指院

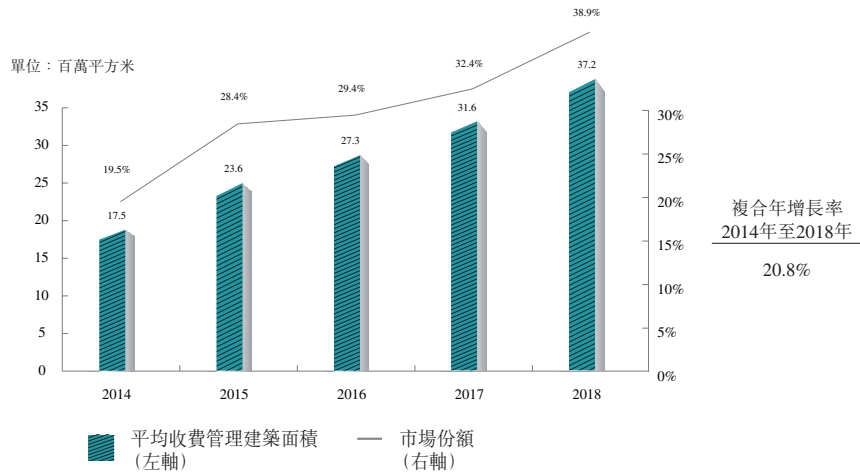
- 分包商使用增加。**面對日益增長的勞工成本壓力，許多物業管理公司透過分包商提供一般清潔、綠化及園藝、維修保養及安保等若干服務。例如，物業服務百強企業於2018年委聘以提供一般清潔服務及園藝服務的分包商比例分別為60.4%及43.3%。
- 招聘專業人才。**大多數物業服務百強企業透過招聘網站、校招計劃、招聘會、招聘公司及內部推薦不斷招聘、培訓及挽留各職位及職能的合資格、專業及技術熟練的人才。鑒於人力資源於業內的重要性，物業管理公司將繼續投入資源招聘及培訓專業及技術熟練的人才，以提高物業管理服務質量。



物業服務百強企業概覽

收費管理建築面積

下圖載列所示年份物業服務百強企業的平均收費管理建築面積：

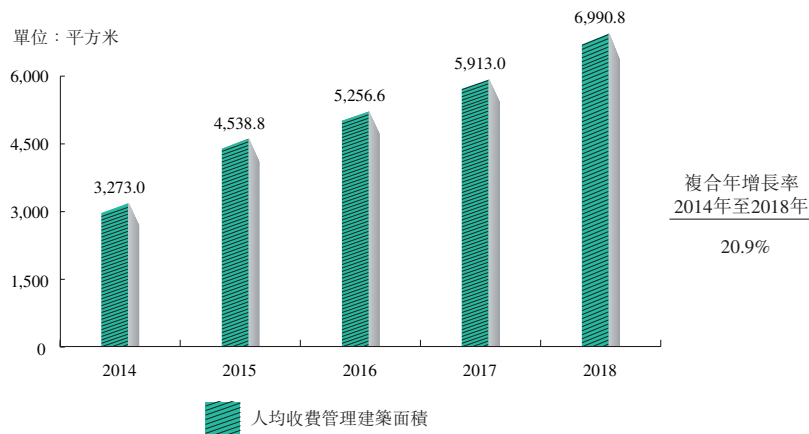


資料來源：中指院

附註：平均收費管理建築面積按物業服務百強企業管理的總收費管理建築面積除以物業服務百強企業名單上的公司數目計算。

近年來，隨著中國城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的收費管理建築面積和物業數量快速增長。隨著收費管理建築面積和物業管理項目數量顯著增長，物業服務百強企業的平均收入由2014年的人民幣357.3百萬元飆升至2018年的人民幣886.2百萬元，複合年增長率為25.5%。

下圖載列所示年份物業服務百強企業管理的人均收費管理建築面積：



資料來源：中指院

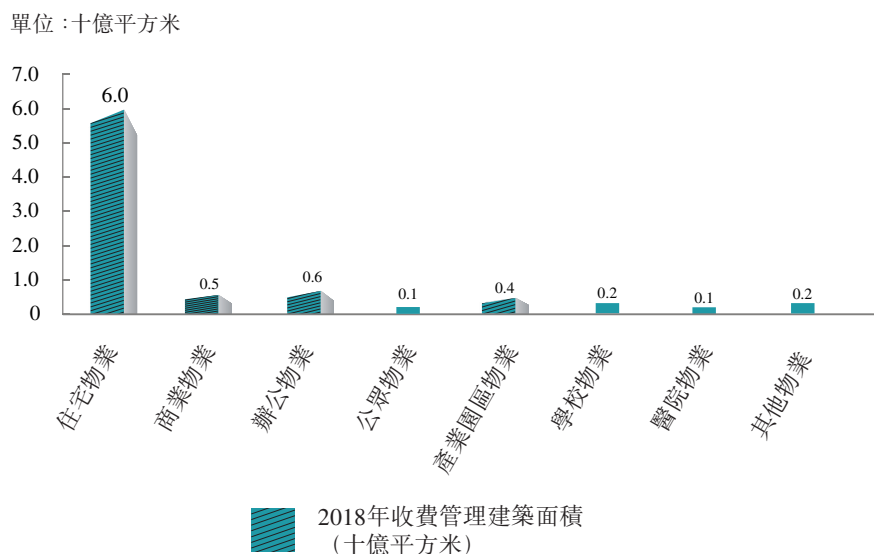
附註：人均收費管理建築面積按物業服務百強企業管理的總收費管理建築面積除以管理該等收費管理建築面積的僱員總數計算。

## 行業概覽

物業服務百強企業管理的人均收費管理建築面積逐漸從2014年的3,273.0平方米增加至2018年的6,990.9平方米，複合年增長率為20.9%。

### 物業管理項目類型

下表載列物業服務百強企業2018年按物業類型劃分的收費管理建築面積：



資料來源：中指院

由於加大力度提升住宅物業相關服務的質量及效率，2018年住宅物業佔物業服務百強企業的總收費管理建築面積的73.9%。另一方面，物業服務百強企業亦尋求透過併購多元化其物業管理項目類型。物業服務百強企業非住宅物業的總收費管理建築面積由2017年的19億平方米增至2018年的21億平方米。

### 與物業開發商的關係

中國物業服務百強企業中的大部分企業的母公司或控股股東從事物業開發業務。在包括2018年物業服務百強企業的220家公司中，167家公司管理物業開發商（均屬彼等之關聯方）開發的物業，有關物業的收費管理建築面積佔該等物業管理公司2018年總收費管理建築面積的約50%。

### 歷史價格趨勢

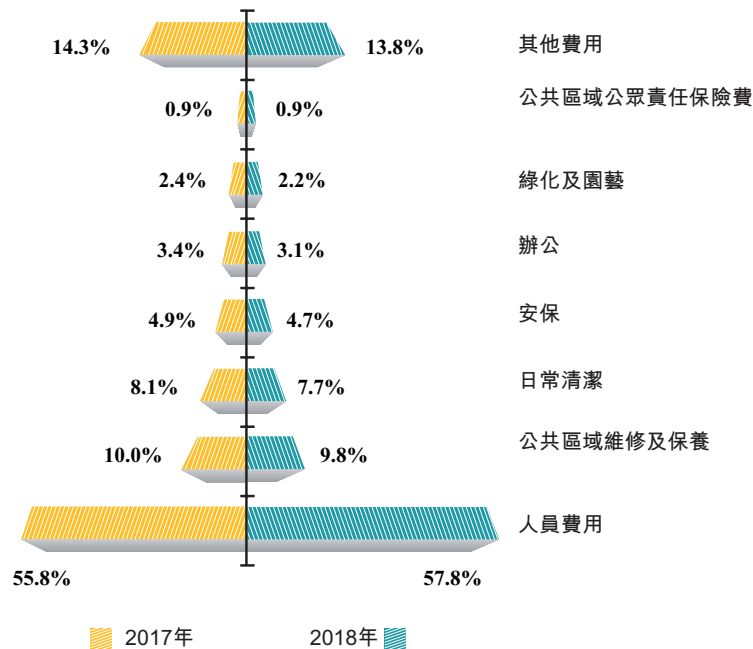
#### 物業管理費

根據中指院的資料，於2015年至2018年，住宅物業平均物業管理費維持穩定。物業服務百強企業自2015年至2018年收取的每月平均物業管理費保持穩定，均為約每平

方米人民幣4.3元。此外，2018年物業服務百強企業的平均物業管理費收繳率及物業管理服務重續率分別增加至93.8%及98.3%。

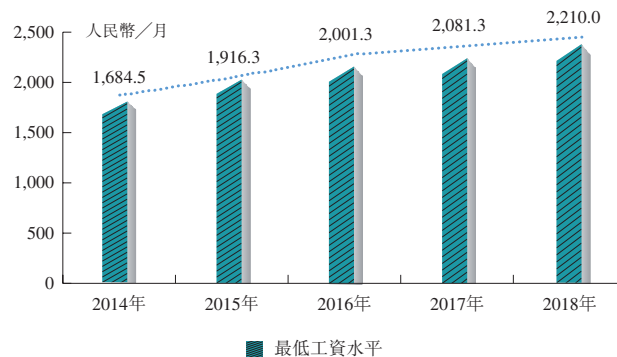
勞工成本

勞工成本為物業服務百強企業成本中的最大組成部分，分別佔物業服務百強企業2017年及2018年成本總額的55.8%及57.8%。由於中國主要城市的最低工資水平上漲及僱員人數增加，物業服務百強企業面對日益增長的勞工成本壓力。其他成本包括日常清潔、綠化及園藝、安保、維修及保養。下表載列物業服務百強企業於所示年度的成本架構：



資料來源：中指院

物業管理行業需大量勞動力提供保潔、園藝、維修、保養及安保服務。下圖載列於所示年度中國四大城市（北京、上海、廣州及深圳）最低工資水平：



資料來源：中指院

### 行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於以下主要推動力：

- **城鎮化加快及人均可支配收入增加。**近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，促進了物業管理行業的發展。根據中指院的資料，中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率）從1998年的33.4%增至2018年的59.6%。中國物業管理行業預計將隨著國家城鎮化水平的提高而繼續提高。此外，根據中指院的資料，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加，於2018年增至人民幣39,251.0元，自2013年至2018年的複合年增長率為8.2%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。
- **商用物業的發展。**隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商用物業（即為出售而開發的住宅物業）的供應亦急劇增加。根據中指院的資料，於中國開發的商用物業總建築面積於2013年至2018年整個期間保持穩定，為1,000百萬平方米或以上。中國物業開發總投資於2018年亦激增至人民幣12.0萬億元。中國物業開發市場的發展為物業管理公司未來擴展業務提供了充分機會。
- **有利政策。**國務院於2003年6月頒佈及於2016年2月修訂的《物業管理條例》，標誌著物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列支持物業管理行業發展的有利政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》。該等法律及政策共同營造並將繼續改善扶持性及有序環境，加速行業及中國物業管理公司之發展。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規」一節。
- **進入中國及香港資本市場。**中國當局頒佈若干法律及政策，包括中國證監會於2015年頒佈的《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》及《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》。該等法律及政

策為物業管理公司透過其股份於中國的證券交易所上市獲得資金創造有利環境。此外，香港資本市場為物業管理公司提供另一途徑以籌集資金。不斷進入中國及香港的資本市場為物業管理公司的未來發展提供資金。

### 競爭

#### 進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入門檻主要包括：

- **營運及管理專業化。**不同類型的物業所需服務及標準不同，服務於某一類型物業的物業管理公司未必能夠為其並無服務經驗的其他類型物業提供服務。為更好地控制成本及保持服務質量，物業管理公司需要標準化及自動化營運模式方可提高其管理更多物業之能力。大型物業管理公司較新入行者擁有更多資源投資於營運的標準化、數字化及智能化管理。
- **人才及技術。**隨著互聯網及其他技術的普及，物業管理行業對優質管理人員及專業人員的需求量日益加大。對於新入行者，招募和挽留優質專業化僱員被視為一道主要障礙。此外，隨著大數據及互聯網於物業管理行業的應用，物業管理服務供應商不斷開發創新業務模式及非傳統增值服務。專業人士及技術於物業管理行業的重要性日益凸顯。
- **資本。**隨著物業管理行業盛行採用及開發智能化管理，對資本的需求將日益增加。為與現有物業管理公司競爭，新入行者須就開發信息技術注入大量資金，以實現物業管理服務的數字化及現代化。
- **品牌。**隨著物業管理行業整體服務質量提高及競爭愈發激烈，客戶對物業管理服務質量的期望更高。已透過數十年的服務經驗建立聲譽及品牌形象的知名物業管理公司因其優質服務保證而廣受客戶認可。相較而言，並無成熟品牌的新入行者於進入市場時將面對巨大困難。

#### 競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈。根據中指院的資料，於2017年，業內有約118,000家運營中的物業管理公司。中國主要物業管理公司的盈利能力因收費管理建築面積增加及實施有效的成本控制措施而穩步提升。於2019年，中國物業管理行業的主要市場參與者包括碧桂園控股有限公司及綠城服務集團有限公司，及彼等各自就收費管理建築面積而言的市場份額約0.9%及0.8%。我們主要與其他物業服務百強企業競

爭。根據中指院的資料，於2018年，以收費管理建築面積計，物業服務百強企業的市場份額約為38.9%，而我們的市場份額約為0.03%。我們於中指院編製的「2019中國物業服務百強企業」中排名第44位。此排名由中指院基於對各公司的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任的評估而釐定。

物業服務百強企業面對多項威脅及挑戰。擁有較高期望的客戶要求物業管理公司提供更優質、專業及標準化的服務。此外，物業管理公司正面對日益增長的成本壓力。隨著我們的競爭對手擴充服務組合，或新競爭對手進入現有或新市場，競爭或會日益激烈。

互聯網及智能管理系統有助於物業管理百強企業的發展。透過互聯網，物業管理公司能夠提供電子商務等新型服務。智能管理系統的出現使物業管理公司能夠改善其服務質量及效率，從而提高客戶滿意度。此外，為商業物業、辦公物業、學校及醫院等非住宅物業提供物業管理服務具有市場潛力。

### 競爭優勢

中國物業市場近期情緒高漲，帶動物業開發商及其聯屬物業管理公司的發展。和泓置地集團發展成為享譽盛名的物業開發商，為自身發展打下堅實基礎。我們能依賴和泓置地集團作為業務機會的自然來源，促使我們擴大收費管理建築面積。

儘管我們享有聯屬人士的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。我們就第三方開發物業開發項目的總收費管理建築面積由2015年的約151,000平方米增加至2018年的約470,000平方米。此外，我們的收費管理建築面積實現穩步增長及提升，於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日分別為5.4百萬平方米、5.9百萬平方米及6.4百萬平方米。

我們的其他主要競爭優勢包括：(i)我們的市場地位日益提升；(ii)我們已開發物業管理組合併於目標城市複製我們的業務模式；(iii)我們提供綜合社區相關服務及物業開發商相關服務，使我們能夠多樣化我們所提供的服務及提升我們業務的客戶忠誠度；(iv)我們可透過實施標準化及智能化管理服務流程始終提供高品質服務及產生可持續溢利；及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源系統。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

### 董事確認

董事在作出查詢後確認，自上述資料來源之刊發日期起，市場信息並無任何可能限制、抵觸或不利影響本節所載資料的重大不利變動。

## 有關公司及外商投資的法規

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管。《中華人民共和國公司法》其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日修訂（最新修訂於2014年3月1日生效）。《中華人民共和國公司法》一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於外資有限責任公司或外資股份有限公司。任何規管外商投資的法律如有其他條款，該等條款亦適用。

全國人民代表大會（「全國人大」）於1986年4月12日頒佈並由全國人大常委會於2000年10月31日及2016年9月3日修訂（最新修訂於2016年10月1日生效）的《中華人民共和國外資企業法》以及對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈及國務院於2001年4月12日及2014年2月19日修訂（最新修訂於2014年3月1日生效）的《中華人民共和國外資企業法實施細則》，就外商獨資企業（「外商獨資企業」）而言，規管外資公司的成立程序、批准程序、註冊資本要求、外匯事宜、會計實務、稅務及勞動事項。根據《外資企業法》及其實施細則，投資者若成立外商獨資企業，必須向中華人民共和國商務部（「商務部」）或地方商務主管部門申請並取得事先批准，以變更已取得的批准或有關外商獨資企業的狀態。

根據於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂（最新修訂於2018年6月30日生效）的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商獨資企業的設立，僅需對外商投資法律法規規定的批准項目（包括設立外商獨資企業、分立、合併或其他重大變更等上文所述者）進行備案管理。

國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》將所有外商投資項目分類為被鼓勵、容許、限制及禁止的項目。《外商投資產業指導目錄》列有鼓勵、限制及禁止類外商投資項目，目錄未列者概屬容許類外商投資項目。

現行的《外商投資產業指導目錄》由商務部及發改委於2017年6月28日聯合頒佈並於同日生效。根據目錄，物業管理服務不屬於限制及禁止類項目，因此被分類為屬容許類外商投資項目。

外商投資企業亦可以在中國投資及設立附屬公司，但須遵守《中華人民共和國公司法》及商務部及國家工商總局於2000年7月25日頒佈的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》以及其他相關法律法規。

### 有關物業管理服務及其他相關服務的法規

#### 有關物業管理企業資質的法規

根據國務院於2003年6月8日頒佈及於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門，在物業管理企業的監督中，完善守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據中國住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》，資質管理機制曾獲採用，且物業管理企業的資質被分類為一級資質、二級資質及三級資質。

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



根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，不再受理物業管理企業資質核定申請、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業務的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系，根據信用評估監督物業管理企業。

### 有關委任物業管理企業的法規

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的《物權法》，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權更換開發商聘請的物業管理企業或其他管理人。物業管理企業或其他管理人根據業主的委託管理建築區域內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。

於業主或業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位（如房地產開發商）與經選聘的物業管理企業須簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位應在物業出售前，向物業買方出示臨時管理規定及協議，並說明原因。當業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效時，前期物業服務合同即告終止。

根據住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，於業主或業主大會自行聘用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。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

招標人應組建評標委員會，成員為5人以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。

物業管理方面的專家應當從房地產行政主管部門編製的專家名單中採取隨機選取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得成為相關項目評標委員會的成員。

投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區或縣人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

新建商品房，應在出售前30天竣工。預售商品房，應在取得商品房預售許可證前竣工。新建並非用於銷售的房地產，應當在交付使用前90天竣工。

### 有關物業管理企業收費的法規

根據發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同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獨特性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區及直轄市（直屬中央政府）人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

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

管理企業應當按照政府主管價格行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據發改委及住房和城鄉建設部於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》，物業管理企業於向業主提供服務（包括物業管理合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務）應實行明碼標價服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

根據發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，物業管理服務的定價成本是人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本應公平反映員工成本、物業公共區域及設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。物業服務定價成本評估應根據註冊會計師事務所審核的年度財務及會計報告、原始憑證、賬簿、或物業管理企業提供的真實、完整及有效的成本材料為依據。

根據發改委頒佈且於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，或關於放開價格控制的通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業管理企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前

期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

於2015年12月15日，發改委、住房和城鄉建設部及中華人民共和國交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

### 司法解釋

《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》由最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效。根據該解釋，建設單位依法與物業管理企業簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

而業主委員會或業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務合同中免除物業管理企業責任、加重業主委員會或者業主責任或排除業主委員會或者業主主要權利的條款，則法院應予支持。

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

### 有關併購規定的法規

於2006年8月8日，包括商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國證監會及國家外匯管理局在內的六間中國監管機構頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂。外國投資者購買境內公司股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或在中國設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產時，須遵循併購規定。併購規定要求（當中包括）為實現境內公司在境外上市透過收購中國境內企業而組建並由中國企業或個人控制的境外特殊目的公司，須在其證券於境外證券交易所上市之前獲得中國證監會批准。

### 有關股息分派的法規

規管外商投資企業股息分派的主要法規包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國外資企業法》及《外資企業法實施細則》。根據該等法律法規，中國的外商獨資企業僅可從根據中國會計準則及法規釐定的累計稅後利潤（如有）中分派股息。此外，中國的外商獨資企業每年須將累計利潤（如有）的至少10%提撥若干準備金，直至該等準備金達到其註冊資本的50%為止。外商獨資企業可酌情將按照中國會計準則釐定的稅後利潤的一部分提撥員工福利及獎勵基金。該等準備金不可作為現金股息分派。

### 有關外匯管制的法規

#### 有關外匯匯兌的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《外匯管理條例》，人民幣可自由兌換用於支付經常性賬目項目，例如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但不得自由兌換用於資本性開支項目，如於中國境外進行直接投資、貸款或證券投資，除非獲得國家外匯管理局或其地方分支機構的事先批准。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**19號通知**」)，自2015年6月1日起生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「**16號通知**」)，當中包括對19號通知的若干條文做出修訂。根據19號通知及16號通知，外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金的劃轉和使用將予以規範，不得將所得人民幣資金用於其業務範圍以外的業務或向非關聯企業提供貸款，經營範圍明確許可的情形除外。違反19號通知或16號通知將被處以行政處罰。

於2017年1月26日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號通知**」)，出台多項有關國內實體向境外實體導出利潤的資本管制措施，包括(i)銀行應按真實交易原則審核董事會利潤分配決議、稅務備案表原件及經審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度虧損。此外，根據3號通知，境內機構在辦理境外投資登記手續時，應詳細說明投資資金來源與使用計劃，並提供董事會決議、合同及其他材料。

### 有關中國居民境外投資外匯登記的法規

於2014年7月4日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**37號通知**」)，以簡化審批流程及促進跨境投資。根據37號通知，(1)中國居民或實體以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，須向國家外匯管理局地方分支機構登記；及(2)首次登記後，如境外特殊目的公司發生與基本信息變更有關的重大事件時(包括該中國公民或居民的變更、姓名和經營期限，或發生增資、減資、股權轉讓或互換、合併或分拆)，該中國居民應向國家外匯管理局辦理變更手續。

於2015年2月13日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號通知**」)，容許中國居民或實體就其為海

外投資及融資目的而設立或控制的境外實體由合資格銀行登記。國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行對外匯登記實施間接監管。

未能遵守37號通知所載登記程序，可能會導致相關境內公司的外匯活動（包括派付股息及向其境外母公司或聯屬公司作其他分派）遭受限制，並可能令相關中國居民根據中國外匯管理法規受到處罰。不時控制公司的中國居民須就彼等於公司的投資向當地合資格銀行進行登記。此外，根據中國法律，未能遵守上述國家外匯管理局各種登記規定可能產生規避外匯管制的責任。

### 有關知識產權的法規

#### 商標

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並隨後於1993年2月、2001年10月27日及2013年8月30日修訂的《中華人民共和國商標法》和國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。商標局負責商標註冊並就各註冊商標授出為期十年的有效期，且可經請求於首個或任何在續的十年期滿時，再授予十年期限。商標註冊人可通過訂立商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局存檔備案，商標許可未經備案不得對抗善意第三人。許可人應監督使用商標的商品質量，而被許可人應保證相關商品的質量。商標許可合同須向商標局存檔備案。

《中華人民共和國商標法》就商標註冊採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與已經註冊的其他商標或在同一種或類似商品或服務上經過初步審定及批准使用的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

### 域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要受工信部於2004年11月5日頒佈並於2004年12月20日生效的《中國互聯網絡域名管理辦法》(被工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日起實施的《互聯網域名管理辦法》取代)及中國互聯網絡信息中心頒佈並於2012年5月29日生效的《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》的規管。域名擁有人須就域名辦理登記，而工信部負責中國互聯網域名的管理工作。域名服務遵循「申請在先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整數據，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

### 稅務條例

#### 企業所得稅法

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，以及中國國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，國內及外商投資企業的企業所得稅統一為25%。根據中華人民共和國企業所得稅法，企業一概被分類為「居民企業」及「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國居民企業通常按25%的稅率繳納企業所得稅，而在中國境內未設立機構的非中國居民企業須就源自中國境內的收入按10%的稅率繳納企業所得稅。根據境外國家或區域法律設立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業一概被視為居民企業，一般須就其全球所得收入繳付25%的企業所得稅。按企業所得稅法實施條例的定義，「實際管理機構」指對企業的「生產、運營、員工、會計及物業執行實質及整體管理與控制的機構」。如企業據以上定義被視為中國稅務的居民企業，則其全球收入須繳付25%的企業所得稅。

根據國家稅務總局於2018年4月25日頒佈及於同日生效的《企業所得稅優惠政策事項辦理辦法》，企業享受企業所得稅優惠時採取「自行判別、申報享受、相關數據留存備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企



業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄（2017年版）》列示的時間自行計算減免稅額，並透過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集及留存相關資料備查。

### 股息預扣稅

根據企業所得稅法，外資企業派付給外國投資者（企業所得稅法定義為非居民企業者）的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，惟與中國中央政府訂立的相關稅收協議另有規定者除外。根據2006年8月21日頒佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**避免雙重徵稅安排**」），倘香港居民企業被中國稅務主管部門認定為符合該避免雙重徵稅安排的相關條件及規定，香港居民企業自中國居民企業取得的股息適用的預扣稅稅率可減至5%。

然而，根據國家稅務總局於2009年2月20日發佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的架構或安排而享有所得稅稅率減免，則該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，確定受益所有人時，根據具體案例的實際情況，結合若干原則進行綜合分析，如申請人有義務在收到收入的12個月內將收入的50%以上支付予第三國（地區）居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動（包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動），申請人不大可能確認為享受稅收協議待遇的受益所有人。

### 增值稅及營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效及於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》，所有於中國境內從事銷售貨物、提供加工、修理修配服務、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅（「**增值稅**」）的納稅人，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配服務、銷售服務、無形資產或不動產以及進口貨物的所有企業和個人須繳納增值稅。

自2012年1月1日起，財政部及國家稅務總局開始推行《營業稅改徵增值稅試點方案》，對部分地區的部分「現代服務業」由營業稅改徵增值稅，並最終在2013年擴展至全國範圍。根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈及於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》，國家於2016年5月1日起開始全面試點實施營業稅改徵增值稅。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為按6%的稅率繳納增值稅。

### 有關非居民企業間接轉讓的企業所得稅

國家稅務總局於2009年12月10日發佈《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**第698號通知**」）。中國稅務機關通過頒佈實施第698號通知加強了對非居民企業間接轉讓所持中國居民企業股權的審查。國家稅務總局於2015年2月3日進一步發佈《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**第7號通知**」），取代了當時第698號通知所載有關間接轉讓的條文。第7號通知推出了與第698號通知大不相同的新稅務制度。公告將其稅務司法管轄權延伸，不僅涵蓋第698號通知所述的間接轉讓，還涵蓋涉及海外公司通過境外轉讓海外中間控股公司轉讓中國境內不動產以及於中國所設機構或場所的資產之交易。第7號通知亦較第698號通知更明確規定判斷合理商業目的之標準，並提出適用於內部集團重組的避稅情形。如非居民企業透過實施非合理商業目的的安排間接轉讓中國居民企業股權或

其他資產以規避繳付企業所得稅的責任，按《中華人民共和國企業所得稅法》，上述間接轉讓一概被中國稅務主管機關視為直接轉讓中國居民企業股權或其他資產。

國家稅務總局於2017年10月17日頒佈的《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》（「**國家稅務總局第37號通知**」）於2017年12月1日生效、取代第698號通知及若干其他法規。國家稅務總局第37號通知（其中包括）簡化了扣繳非居民企業所得稅的流程。

### 與就業及社會福利有關的法規

#### 勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、自1995年1月1日起施行並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》，全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、自2008年1月1日起施行並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院頒佈並於2008年9月18日起施行的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，僱主與僱員的勞務關係須以書面方式訂立。倘已形成勞務關係而沒有訂立正式合同的，須在僱員開始工作當日後一個月內訂立書面勞動合同。工資不得低於當地最低工資標準。僱主須建立勞動安全及衛生制度，嚴格遵守國家標準，並為僱員提供相關教育。僱員亦須在安全及衛生環境下工作。

#### 社會保險及住房公積金

根據中華人民共和國勞動和社會保障部（已撤銷）於1999年3月19日頒佈並於同日生效的《社會保險登記管理暫行辦法》，根據《社會保險費徵繳暫行條例》須為其中國僱員提供福利計劃的企業須進行社會保險登記並獲取登記憑證。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律及法規如1999年1月22日生效的《社會

保險費徵繳暫行條例》、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日生效的《失業保險條例》及1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，僱主須對社會保險計劃作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主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0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，中國企業須到相關管理中心辦理住房公積金登記，中心審核通過後，企業須到相關銀行辦理僱員住房公積金存款賬戶設立手續。企業亦須代僱員及時全額繳存住房公積金。未辦理住房公積金付款事宜的僱主可能遭主管住房公積金管理中心責令限期支付欠繳金額。倘僱主未能據此行事，當局可向中國人民法院提出強制執行申請。

### 我們的歷史

我們的歷史可追溯至2002年4月，當時我們的首間營運附屬公司北京和泓（當時稱為北京東和田園物業管理有限責任公司（「東和田園」））於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，北京和泓分別由李清清先生及楊家柯先生（「楊先生」）持有70%及30%股權，兩者均為劉先生的名義股東。除作為我們的創始人及最終控股股東外，劉先生亦為非執行董事兼董事會主席。李清清先生當時為東和田園的法定代表人及楊先生為劉先生的姨父。

於2001年3月，劉先生（作為持有80%股權的大股東）成立和泓投資（當時稱為北京東和房地產開發有限公司），而和泓投資（作為持有60%股權的大股東）成立和泓置地（當時稱為東和嘉業）。自和泓投資及和泓置地註冊成立起，彼等一直由劉先生控制。憑藉於隨後數年在中國各地成立多家附屬公司，和泓置地集團主要於物業開發及投資擴展其業務。

除發展物業開發及投資業務外，劉先生主要透過和泓置地及北京和泓成立及投資於我們其他營運附屬公司，以開展物業管理服務業務。於往績記錄期間，我們的物業管理項目主要由和泓置地集團開發。

透過於物業管理服務十數年的不懈努力，我們已將服務擴張至北京、貴陽、重慶、天津、瀋陽、唐山、成都、三亞、長沙、哈爾濱及丹東等各大主要城市。我們已取得ISO 9001:2008認證，以表彰我們於物業管理業務的優質管理水平。於2009年，北京和泓已獲評為一級資質認證物業管理公司。於2017年至2019年連續三年，我們分別名列中國指數研究院物業服務綜合實力百強企業第58位、第48位及第44位。

我們首先尋求於新三板上市，試圖藉此進入資本市場。為籌備於新三板上市，我們進行一系列重組，將物業管理業務歸入北京泓升（我們的前身公司）。北京泓升的股份於2016年1月5日在新三板上市。然而，考慮到香港資本市場可提供更好的機遇，北京泓升於2018年4月17日自新三板退市，以籌備進入香港資本市場。

### 主要發展及里程碑

下表載列本集團的主要發展及里程碑：

年份	業務活動
2002年	我們的首間營運附屬公司北京和泓以東和田園之名成立。
2003年	北京和泓開始向我們所管理的首兩個物業項目交大嘉園及彩虹園提供物業管理服務。
2006年至2010年	貴陽和泓、重慶和泓及天津和泓成立，於各自成立地點開始提供物業管理服務，標誌著我們向中國其他主要城市的擴張。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份	業務活動
2009年	北京和泓獲評為具備全國一級物業服務資質的物業管理公司，成為北京市物業管理行業協會會員單位及中國物業管理協會常務理事單位。
2010年	北京和泓開始向位於北京魏公村的中國人民解放軍總政治部離職幹部休養所提供物業管理服務，其為我們自獨立第三方物業開發商取得的首個項目，亦標志著本集團業務擴張至為住宅物業以外的物業類型提供服務。
2012年	我們於2012年通過成立海南和泓、湖南和華及成都和泓，進一步向華南地區其他主要城市擴張。
2013年	北京和泓取得ISO 9001:2008及ISO 14001:2004證書，我們於物業管理的優質服務獲得認同。  北京和泓取得OHSAS 18001:2007證書，我們於物業管理業務的職業健康及安全管理獲得認同。
2015年	北京和泓於中國物業管理協會及中國指數研究院發佈的2015物業管理綜合實力百強企業中位列第85名。我們獲《中國物業管理》雜誌社及《城市開發》雜誌社有限公司評為2015年度中國物業管理最具品牌影響力企業之一。
2016年	北京泓升股份開始在新三板掛牌。  北京和泓於中國指數研究院發佈的2016物業管理綜合實力百強企業中位列第68名。我們獲《中國物業管理》雜誌社及《城市開發》雜誌社有限公司評為中國物業管理品牌價值企業之一。
2017年	北京和泓於2017物業管理綜合實力百強企業中位列第58名，取得升級後的ISO 9001及ISO 14001證書，我們於物業管理的優質服務獲得認同。

年份	業務活動
2018年	<p>北京和泓開始向張氏帥府博物館提供物業管理服務，其為我們於瀋陽自獨立第三方開發商取得的首個項目，亦為本集團所管理的標的物業為公共建築物的首個項目。該博物館為國家AAAA級旅遊景區及全國重點文物保護單位。</p> <p>北京和泓於2018物業管理綜合實力百強企業中的排名已上升至第48名。</p>
2019年	<p>北京和泓於2019物業管理綜合實力百強企業中的排名已上升至第44名。</p>

### 企業發展

於最後實際可行日期，我們在中國成立多間營運附屬公司，以開展我們的物業管理業務。我們的主要附屬公司包括所有中國營運附屬公司的中間控股公司，其貢獻我們收益的大部分。有關於最後實際可行日期我們附屬公司的詳情載列如下：

#### 主要營運附屬公司的企業發展

##### 北京和泓

於2002年4月成立時，北京和泓由李清清先生持有70%股權及由楊先生持有30%股權，兩者均為劉先生的名義股東。

自成立後，北京和泓的註冊資本已於2004年6月14日自人民幣1,000,000元增至人民幣5,000,000元。於2007年12月6日，公司名稱自東和田園變更為北京和泓。

於2011年6月7日，李清清先生按劉先生指示與和泓置地（當時名為北京和泓置地有限公司「北京和泓置地」）訂立轉讓協議，據此，李清清先生向和泓置地轉讓其於北京和泓全部70%股權，代價為零。

於轉讓之時，和泓置地（當時稱為北京和泓置地）由和泓投資及上海恒久分別擁有80%及20%。鑒於當時(i)和泓投資由劉先生及楊先生（做為劉先生的代名人）分別擁有55%及45%；及(ii)上海恒久由馬瑋先生（「馬先生」）及陸艷女士（「陸女士」）分別擁有40%及60%，兩者均為劉先生的代名人。因此，和泓置地為劉先生控制的公司。馬先生為劉先生的姐夫，陸女士為劉先生的嫂子。有關代持安排的詳情，請參閱本節下文「— 我們的歷史 — 企業發展 — 股東間隨後轉讓股權」一段。

於2011年6月27日在完成北京和泓股本自李清清先生轉讓至和泓置地登記後，李清清先生與劉先生之間的代持安排終止。北京和泓70%股本的實益權益相應自劉先生轉讓至和泓置地。北京和泓分別由和泓置地及楊先生擁有70%及30%，楊先生乃代表劉先生代持。

於2014年1月8日，北京和泓的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣12,000,000元。額外註冊資本人民幣7,000,000元由和泓置地供款。增資後，北京和泓的股本由和泓置地及楊先生分別擁有87.5%及12.5%，楊先生乃代表劉先生代持。

於2014年9月5日，楊先生按劉先生指示與和泓置地訂立轉讓協議，據此楊先生向和泓置地轉讓其作為劉先生的代名人於北京和泓持有的12.5%股本，代價為零。於2014年9月23日在完成該轉讓登記後，楊先生與劉先生之間的代持安排終止。北京和泓12.5%股本的實益權益相應自劉先生轉讓至和泓置地。北京和泓成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年5月27日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔航業投資有限公司（「北京戎翔」））訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣12,000,000元向北京泓升轉讓其於北京和泓的100%股權。該代價經參考北京和泓的註冊資本釐定。於2015年6月10日完成該轉讓後，北京和泓成為北京泓升的全資附屬公司。

於最後實際可行日期，(i)北京和泓擁有12間分公司及兩間全資附屬公司（即海南和泓及貴陽和泓）；及(ii)海南和泓擁有兩間分公司。

### 海南和泓

海南和泓於2012年1月18日以海南和泓物業服務有限公司的名義在中國成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。於其成立日期及最後實際可行日期，海南和泓的全部股權由北京和泓持有。於2014年6月5日，海南和泓更名為海南和泓酒店物業服務有限公司。

### 貴陽和泓

貴陽和泓於2006年11月9日在中國成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣500,000元。於其成立日期，貴陽和泓的股本分別由李達華先生及非執行董事周煒先生（作為劉先生的代名人）擁有20%及80%。除上文所披露者外，李達華先生與本集團、董事及／或控股股東概無任何關係。

於2008年9月23日，李達華先生與貴州和泓投資有限公司（「貴州和泓投資」，和泓置地的附屬公司，最終由劉先生控制）訂立股權轉讓協議，據此，李達華先生將其20%貴陽和泓股權轉讓予貴州和泓投資，代價為人民幣100,000元，有關代價乃經參考貴陽和泓當時的註冊資本釐定。



於2008年10月15日，按照劉先生的指示，周煒先生與北京和泓訂立轉讓協議，據此，周煒先生將其80%貴陽和泓股權轉讓予北京和泓（由劉先生控制），代價為零。相應地，80%股本的實益權益自劉先生轉讓至北京和泓。於2008年10月29日有關轉讓完成後，貴陽和泓分別由北京和泓及貴州和泓投資擁有80%及20%股權。

於2015年6月2日，貴州和泓投資與北京和泓訂立股權轉讓協議，據此，貴州和泓投資將其20%貴陽和泓股權轉讓予北京和泓，代價為人民幣100,000元。有關代價乃經參考貴陽和泓的註冊資本釐定。於2015年6月19日有關轉讓完成後，貴陽和泓成為北京和泓的全資附屬公司。

### 天津和泓

天津和泓於2008年4月30日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，天津和泓的股權由和泓置地（當時名為東和嘉業，最終由劉先生控制）及北京和泓分別持有80%及20%。

於2014年9月12日，北京和泓與和泓置地訂立股權轉讓協議，據此北京和泓以零代價向和泓置地轉讓其於天津和泓的20%股權。於2014年9月22日完成轉讓後，天津和泓成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年6月16日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔）訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣1,000,000元向北京泓升轉讓其於天津和泓的所有股權。代價乃參考天津和泓的註冊資本釐定。於2015年6月17日完成轉讓後，天津和泓成為北京泓升的全資附屬公司。

### 唐山和泓

唐山和泓於2011年1月11日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,000元。於其成立日期，唐山和泓的全部股權由北京和泓持有。

於2014年9月2日，北京和泓與和泓置地訂立股權轉讓協議，據此北京和泓以零代價向和泓置地轉讓其於唐山和泓的全部股權。於2014年9月18日完成轉讓後，唐山和泓成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年5月27日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔）訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣500,000元向北京泓升轉讓其於唐山和泓的所有股權。代價乃參考唐山和泓的註冊資本釐定。於2015年6月10日完成轉讓後，唐山和泓成為北京泓升的全資附屬公司。

### 重慶和泓

重慶和泓（當時名為重慶祺山物業管理有限公司）於2007年6月22日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3,000,000元。於成立日期，重慶和泓的股權分別由胡敏女士及胡女士（均為和泓置地的代名人）持有50%及50%。胡女士為執行董事，而胡敏女士為我們的僱員，彼自2007年6月22日起擔任重慶和泓的會計主管。於2007年12月3日，公司變更名稱為重慶和泓物業服務有限公司。

於2014年9月5日，胡敏女士及胡女士按和泓置地指示各自與和泓置地訂立轉讓協議，據此胡敏女士及胡女士按零代價將其於重慶和泓持有的所有股權轉讓予和泓置地。於2014年9月24日完成轉讓後，有關代持安排予以終止，而重慶和泓成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年6月2日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔）訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣3,000,000元向北京泓升轉讓其於重慶和泓的全部股權。代價乃參考重慶和泓的註冊資本釐定。於2015年6月29日完成轉讓後，重慶和泓成為北京泓升的全資附屬公司。

### 瀋陽和泓

瀋陽和泓於2010年8月16日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立日期，瀋陽和泓的股權分別由和泓置地（當時名為北京和泓置地）及北京和泓持有60%及40%。

於2014年9月22日，北京和泓與和泓置地訂立股權轉讓協議，據此北京和泓以零代價向和泓置地轉讓其於瀋陽和泓的40%股權。於2014年9月23日完成轉讓後，瀋陽和泓成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年6月8日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔）訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣1,000,000元向北京泓升轉讓其於瀋陽和泓的全部股權。代價乃參考瀋陽和泓的註冊資本釐定。於2015年6月8日完成轉讓後，瀋陽和泓成為北京泓升的全資附屬公司。

### 湖南和華

湖南和華於2012年11月26日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元。於成立日期，湖南和華的全部股權由北京和泓持有。

於2014年9月14日，北京和泓與和泓置地訂立股權轉讓協議，據此北京和泓以零代價向和泓置地轉讓其於湖南和華的全部股權。於2014年9月22日完成轉讓後，湖南和華成為和泓置地的全資附屬公司。

於2015年6月15日，和泓置地與北京泓升（當時名為北京戎翔）訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以代價人民幣2,000,000元向北京泓升轉讓其於湖南和華的全部股權。代價乃參考湖南和華的註冊資本釐定。於2015年6月15日完成轉讓後，湖南和華成為北京泓升的全資附屬公司。

### 北京泓升及於新三板的過往上市

#### 初期歷史

於2006年1月13日，北京泓升在中國以北京戎翔之名成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣29,000,000元。於其成立日期，北京泓升分別由和泓置地（當時名為東和嘉業，最終由劉先生控制）及東和偉業持有55%及45%。東和偉業為和泓置地的附屬公司，最終由劉先生控制。於北京泓升成立之時，其由劉先生最終控制。北京泓升為一家投資控股公司，且並無開展任何業務營運。

於2007年7月10日，和泓置地（當時名為東和嘉業）與和泓投資（當時名為北京東和置業投資有限公司（「東和置業」））訂立股權轉讓協議，據此和泓置地以零代價向和泓投資轉讓其於北京泓升的55%股權。於2007年7月12日完成轉讓後，北京泓升分別由和泓投資及東和偉業擁有55%及45%。

於2011年5月17日，東和偉業與和泓置地（當時名為北京和泓置地）訂立股權轉讓協議，據此東和偉業以代價人民幣13,050,000元向和泓置地轉讓其於北京泓升45%股權。代價乃參考北京泓升的註冊資本釐定。於2011年5月20日完成轉讓後，北京泓升分別由和泓投資及和泓置地分別擁有55%及45%。

根據於2015年6月15日通過的股東決議案，和泓置地及和泓投資按各自於北京泓升的股權比例於北京泓升的註冊資本合共注資人民幣5,000,000元。於該人民幣5,000,000元中，人民幣1,000,000元入賬為註冊資本及人民幣4,000,000元入賬為資本儲備。因此，北京泓升的註冊資本由人民幣29,000,000元增至人民幣30,000,000元。相關申報於2015年6月17日完成。

### 北京泓升收購我們的營運附屬公司

為合併我們的物業管理業務，於2015年5月至6月期間，我們透過轉讓北京和泓、天津和泓、重慶和泓、唐山和泓、瀋陽和泓及湖南和華的全部股權將我們的主要營運附屬公司加入北京泓升。有關轉讓詳情請參閱本節有關各公司的披露。為擴張我們的財務資源，於完成該轉讓後，北京泓升決定申請於新三板上市。

### 於新三板的過往報價及終止掛牌

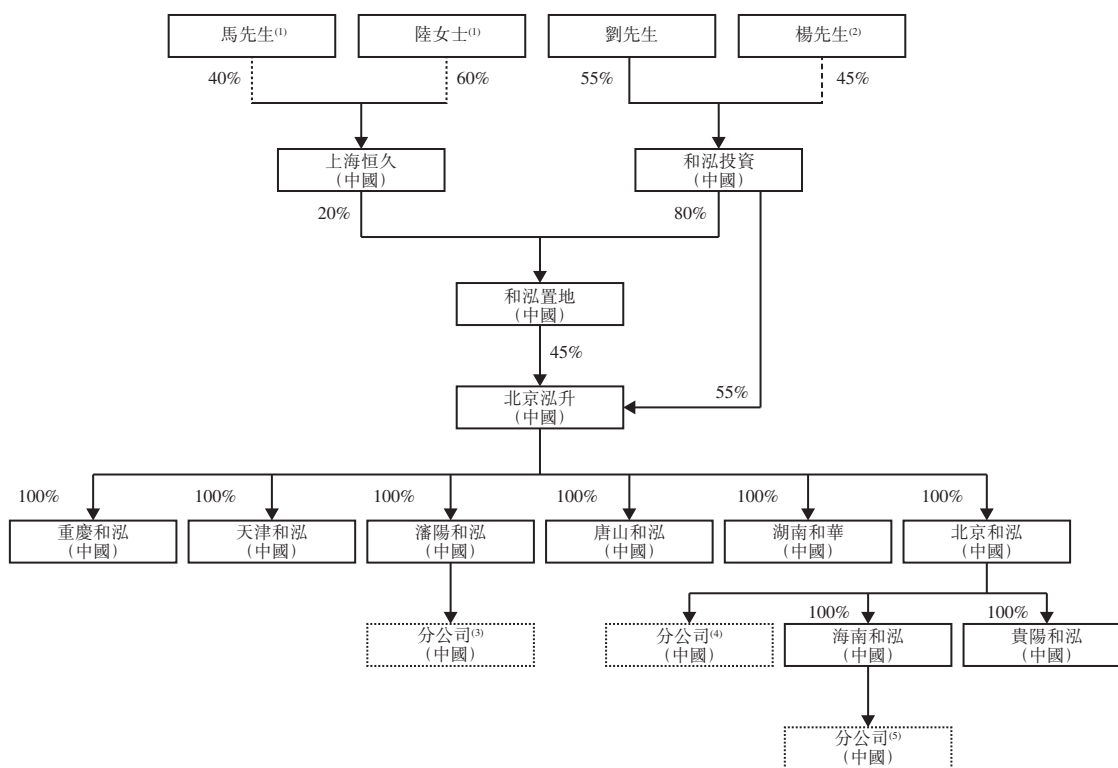
於2015年9月16日，北京泓升由有限責任公司改制為股份有限公司，淨資產轉變為已發行股本人民幣30,000,000元。已發行股本包括30,000,000股當時股東按其各自股權比例應佔面值為每股人民幣1.00元的股份。同日，北京泓升由北京戎翔更名為北京泓升投資股份有限公司。於2016年1月5日，北京泓升的股份開始於新三板上市。儘管於北京泓升股份在新三板掛牌的整個期間，北京泓升未曾發行任何新股份，但其擬於二級市場透過適當方式為其日後發展及業務營運擴展籌集資金。

由於新三板僅對合資格投資者開放且與其他證券交易所相比，交投量相對較低，因此，其難以確定及建立北京泓升的公平值，以反映我們資產及管理的相關質量。低交投量亦限制了我們公開籌集資金（股權或債務方面）以持續支持業務發展，以及股東進行重大市場出售以變現價值的能力。因此，經計及上述因素及當時的市場情緒，北京泓升於新三板上市期間並無籌集任何資金。鑒於北京泓升的股份在新三板沒有交易，且考慮到未來業務策略等因素，北京泓升當時的股東及董事認為，在新三板終止掛牌而申請股份在聯交所上市將有益於其業務發展。彼等於2018年3月14日決定將北京泓升在新三板終止掛牌，並將我們的物業管理業務引入國際市場。北京泓升的股份於2018年4月17日終止在新三板上市。由於北京泓升在新三板上市期間沒有買賣北京泓升股份，北京泓升在新三板無法進行股份報價，因此在終止掛牌時沒有公開市值。北京泓升的股份於新三板上市期間為「**新三板上市期間**」。

作為在中國主要城市及省份承接了大量物業管理項目的中國物業管理公司，我們於住宅物業管理方面擁有堅實基礎。董事認為，我們於新三板終止掛牌及申請上市將符合業務發展策略的利益，因為(i)聯交所（作為國際金融市場的領先參與者）使我們能夠直接進入國際資本市場，增強籌資能力及渠道以及拓寬股東基礎；(ii)中國及香港之間滬港通項目亦可能使更為熟悉我們業務及運營的內地投資者於上市後透過該計劃對我們進行投資；(iii)上市亦使本公司能夠制定更多具吸引力的股份激勵計劃，該等計劃與我們的業務表現直接相關，將有助於我們吸引及激勵所需人才來支持我們的快速發展及持續提高我們的經營效率；及(iv)上市令我們可進一步提高我們的業務表現，從而提高我們吸引新客戶、業務夥伴及策略投資者以及招聘、激勵及挽留業務所需主要管理人員的能力。

董事確認，據其所深知及確信，除本招股章程「業務一過往不合規事件」一節所披露者外，於新三板上市期間，(i)北京泓升在所有重大方面遵守所有適用中國證券法律及法規以及新三板規則及規例；(ii)其並無遭受相關監管機構的任何重大處罰；及(iii)概無須敦請投資者垂註之任何事項。

以下載列緊隨北京泓升於新三板終止掛牌後本集團的公司架構：



附註：

- (1) 上海恒久的股本乃代表劉先生持有。
- (2) 和泓投資的股本乃代表劉先生持有。
- (3) 瀋陽和泓在瀋陽經營一間分公司。
- (4) 北京和泓分別在北京、成都、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (5) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

### 股東間隨後轉讓股權

自2005年4月22日起及於整個新三板上市期間，和泓投資分別由劉先生持有55%及楊先生作為劉先生的代名人持有45%。

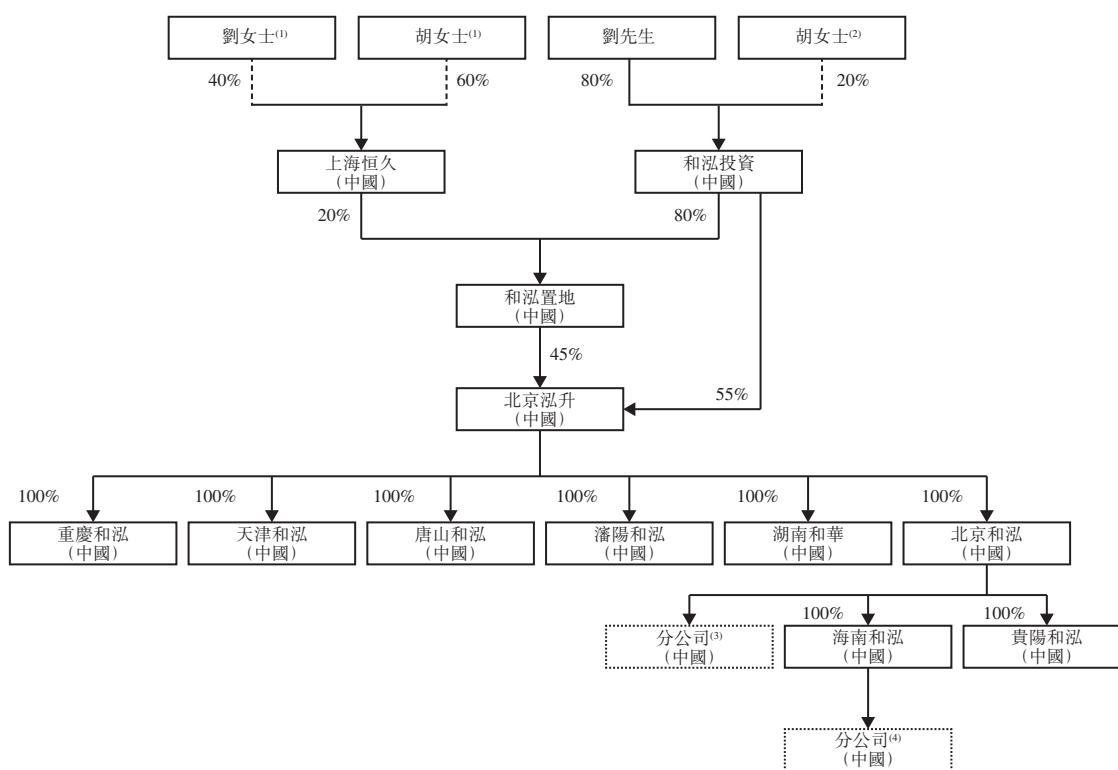
由於楊先生於2018年年初退休，劉先生與楊先生及胡女士達成協議，胡女士可替換楊先生代劉先生持有和泓投資的20%股權，餘下25%股權將轉回至劉先生。

於2018年5月22日，根據劉先生的指示，劉先生及胡女士各自與楊先生訂立股權轉讓協議，據此楊先生分別向劉先生轉讓其於和泓投資的25%股權及向胡女士轉讓剩餘20%股權，代價均為零。有關轉讓於2018年6月14日完成後，和泓投資由劉先生及胡女士分別持有80%及20%。

自上海恒久於2005年6月成立起以及於整個新三板上市期間，其分別由馬先生及陸女士持有40%及60%股權，而馬先生及陸女士均作為代名人代劉先生持有該等股權。作出股權於北京泓升自新三板終止掛牌後，由於馬先生及陸女士擬專注於個人事務，故劉先生委任胡女士及劉女士（和泓置業集團的一名僱員）為新代名人以取代馬先生及陸女士代替劉先生持有上海恒久的股權。

於2018年5月16日，(i)陸女士與胡女士訂立股權轉讓協議，據此陸女士向胡女士轉讓其於上海恒久的全部60%股權，代價為零；及(ii)馬先生與劉女士訂立股權轉讓協議，據此馬先生向劉女士轉讓其於上海恒久的全部40%股權，代價為零。有關轉讓於2018年6月5日完成後，上海恒久分別由胡女士及劉女士持有60%及40%股權。

緊隨轉讓後及緊接重組前本集團的股權及公司架構如下：



附註：

- (1) 上海恒久的股本乃代表劉先生持有。
- (2) 和泓投資的股本乃代表劉先生持有。
- (3) 北京和泓分別在北京、成都、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (4) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

### 重組

為優化公司架構以隨時進入國際資本市場，我們進行公司重組以籌備上市，詳情載於下文。

#### (1) 註冊成立英屬處女群島控股公司

於2018年5月23日，Brilliant Brother於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，按面值向劉先生配發及發行1股股份。

於2018年5月23日，Reformation Group於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，按面值向胡女士配發及發行1股股份。

於2018年5月23日，Sugar Hundred於英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，按面值向劉女士配發及發行1股股份。

#### (2) 註冊成立本公司

於2018年5月28日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股。於註冊成立後，向註冊辦事處提供者（獨立第三方）配發及發行1股認購人股份，其後於同日轉讓予Brilliant Brother。其後，本公司於同日分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred進一步配發及發行63股、28股及8股繳足股份。

於2018年7月19日，本公司分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred配發及發行664股、208股及28股繳足股份。於2018年5月28日及2018年7月19日發行及配發予Sugar Hundred及Reformation Group的所有股份均由彼等作為代名人股東代Brilliant Brother持有。完成該等配發後，本公司分別由Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred合法持有72.8%、23.6%及3.6%，並由Brilliant Brother實益擁有100%。於2018年8月15日，本公司由Hevol Inc.更名為和泓服務集團有限公司。

#### (3) 註冊成立境外中介公司

於2018年6月7日，Hevol Group於香港註冊成立為有限公司，已發行股本為1.00美元。於2018年6月7日，向公司秘書服務供應商（獨立第三方）配發及發行1股繳足股份，其後於同日轉讓予本公司。Hevol Group的主要業務為投資控股。

#### (4) 成立和泓豐盈

和泓豐盈於2018年7月19日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。於其成立日期，和泓置地及和泓投資分別持有和泓豐盈的45%及55%股權。其成立主要是作為中國控股公司。

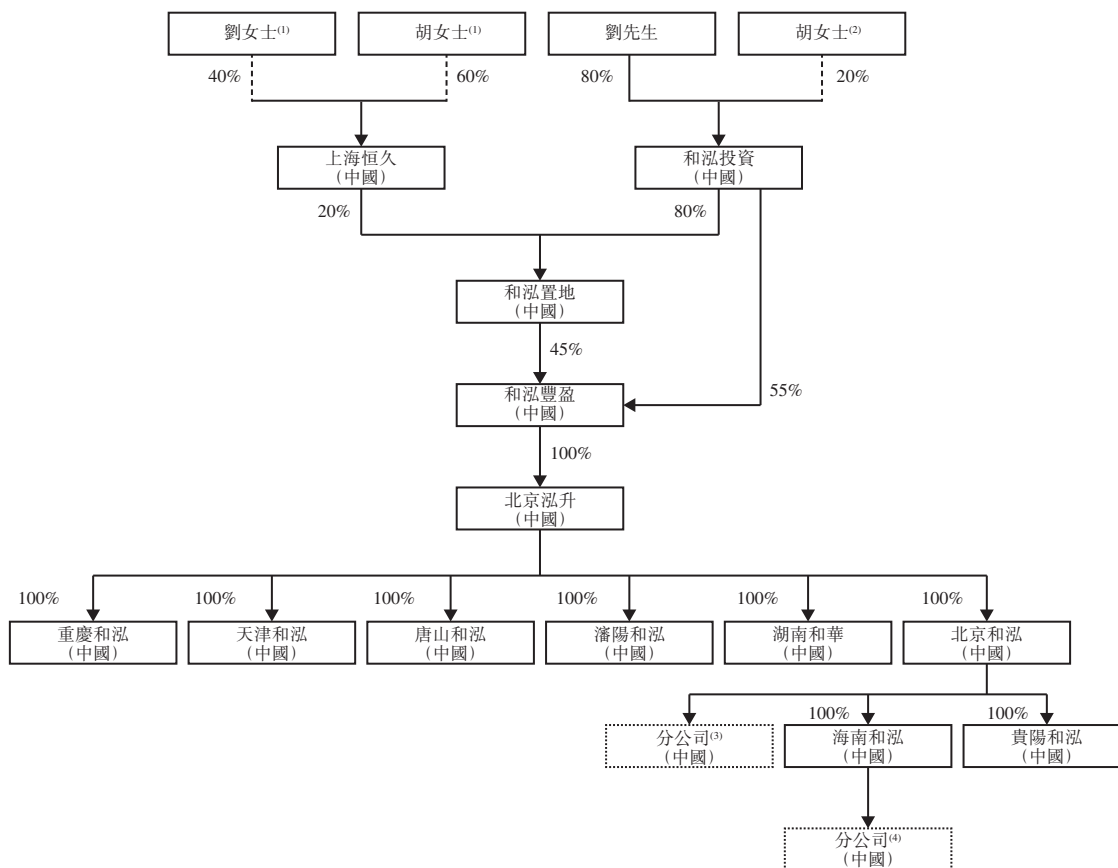
#### (5) 和泓豐盈收購北京泓升的股權

於2018年8月3日，北京泓升由股份有限公司改制為有限責任公司，並由北京泓升股份有限公司更名為北京泓升投資有限責任公司。

## 歷史、重組及公司架構

於2018年8月8日，和泓投資及和泓置地各自與和泓豐盈訂立一份獨立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，和泓投資及和泓置地分別將其於北京泓升55%及45%的股權轉讓予和泓豐盈。於上述轉讓在2018年8月13日完成後，北京泓升成為和泓豐盈的全資附屬公司。

下表載列緊隨和泓豐盈收購北京泓升後，我們境內附屬公司的股權架構。



附註：

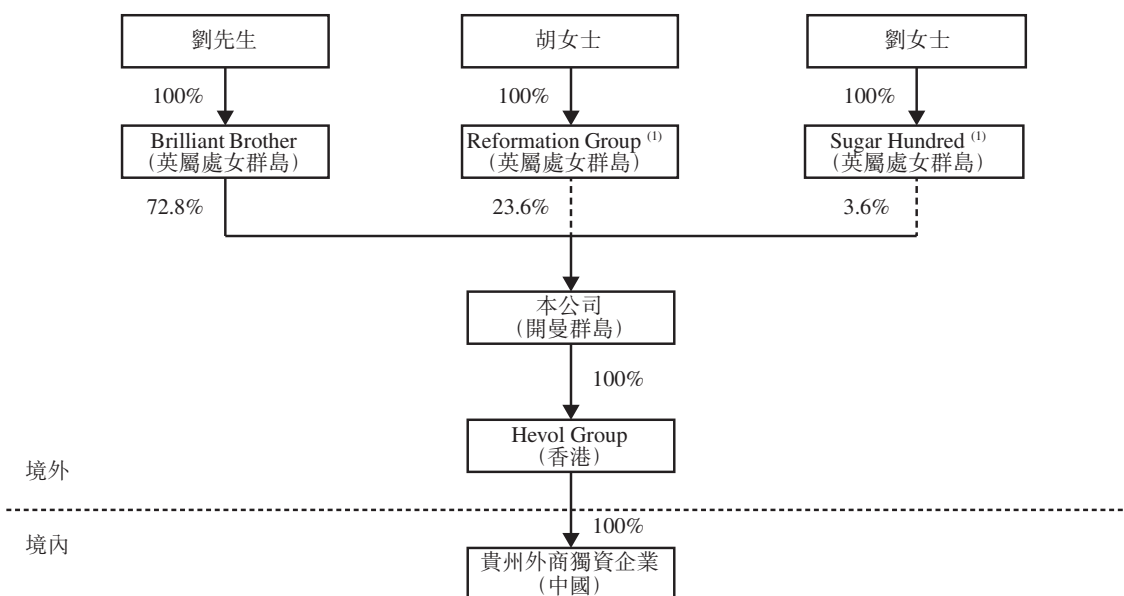
- (1) 上海恒久的股本乃代表劉先生持有。
- (2) 和泓投資的股本乃代表劉先生持有。
- (3) 北京和泓分別在北京、成都、瀋陽、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (4) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

### (6) 成立貴州外商獨資企業

於2018年9月13日，Hevol Group作為唯一股東成立貴州外商獨資企業，作為於中國的外商獨資企業，註冊資本為人民幣1,000,000元。其成立旨在作為中介控股公司。



本集團緊隨註冊成立及成立貴州外商獨資企業後的股權及公司架構如下：



附註：

(1) 本公司的股份乃透過Brilliant Brother代劉先生持有。

#### (7) RIME Venture (HK)首次公開發售前投資

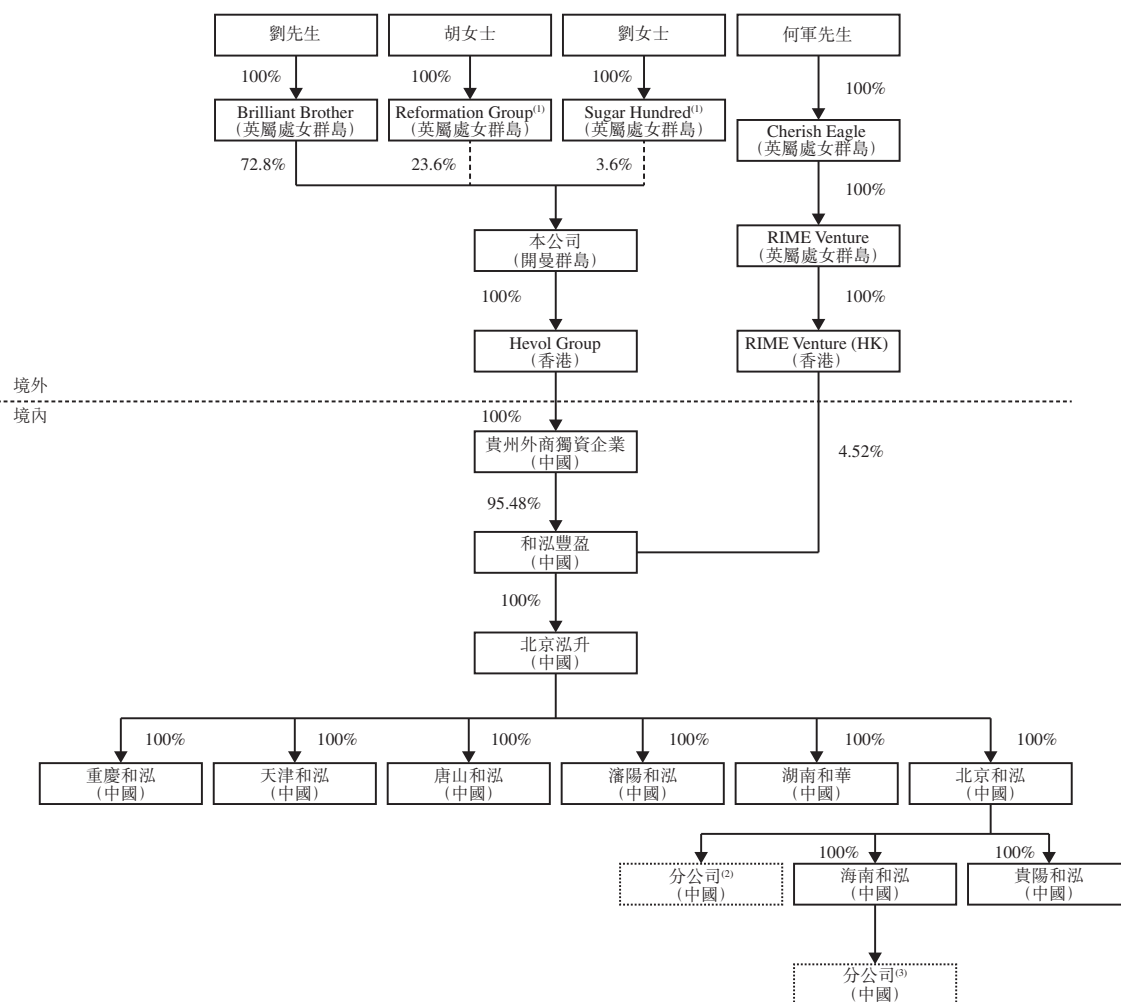
於2018年8月22日，和泓置地及和泓投資各自與RIME Venture (HK)訂立股權轉讓協議。RIME Venture (HK)為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其全部股權由我們的首次公開發售前投資者何軍先生透過RIME Venture及Cherish Eagle持有。根據股權轉讓協議，RIME Venture (HK)以代價人民幣1,184,850元自和泓置地收購和泓豐盈的2.03%股權及以代價人民幣1,448,160元自和泓投資收購和泓豐盈的2.49%股權。代價乃根據獨立估值師進行的和泓豐盈於2018年8月16日的估值以資產基礎法釐定。

RIME Venture (HK)於2018年9月4日完成收購後，和泓豐盈成為中外合資企業，分別由和泓置地、和泓投資及RIME Venture (HK)持有42.97%、52.51%及4.52%的股權。有關代價已由RIME Venture (HK)利用何軍先生的自有財務資源悉數結清。有關進一步詳情，請參閱本節下文「— 首次公開發售前投資」一段。

#### (8) 貴州外商獨資企業收購境內附屬公司

於2018年10月19日，和泓置地及和泓投資各自與貴州外商獨資企業訂立股權轉讓協議，據此，和泓置地及和泓投資分別將其各自於和泓豐盈的42.97%及52.51%股權轉讓予貴州外商獨資企業。於2018年10月30日有關轉讓完成後，貴州外商獨資企業及RIME Venture (HK)分別持有和泓豐盈95.48%及4.52%的股權。

下表載列緊隨收購後本集團的股權及公司架構：



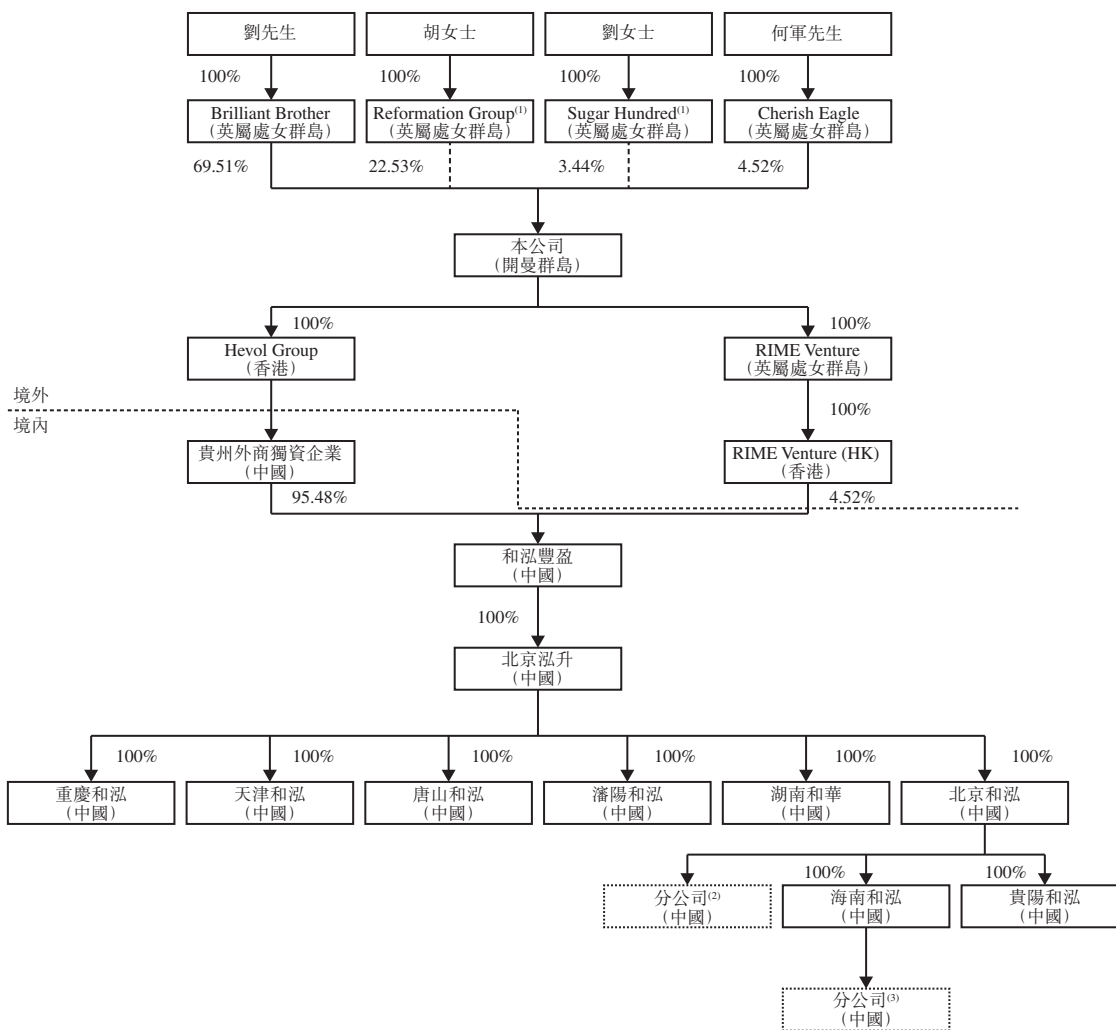
附註：

- (1) 本公司的股份乃透過Brilliant Brother代劉先生持有。
- (2) 北京和泓分別在北京、成都、瀋陽、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (3) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

#### (9) 本公司與Cherish Eagle進行換股

於2018年12月26日，Cherish Eagle將其於RIME Venture的全部已發行股本轉讓予本公司，代價為本公司向Cherish Eagle發行及配發4,734股股份。於同日，本公司分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred按比例配發72,072股、23,364股及3,564股股份。配發予Reformation Group及Sugar Hundred的股份由彼等作為代名人透過Brilliant Brother代劉先生持有。向Cherish Eagle配發4,734股股份作為收購RIME Venture的權益的代價，乃經參考RIME Venture (HK)於和泓豐盈的股權比例釐定。於有關換股及股份配發完成後，RIME Venture及RIME Venture (HK)成為本公司全資附屬公司，而Cherish Eagle成為持有本公司已發行股本總額4.52%的股東。

下表載列緊隨換股後本集團的股權及公司架構：



附註：

- (1) 本公司的股份乃透過Brilliant Brother代劉先生持有。
- (2) 北京和泓分別在北京、成都、瀋陽、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (3) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

#### (10) 股東之間的股份轉讓

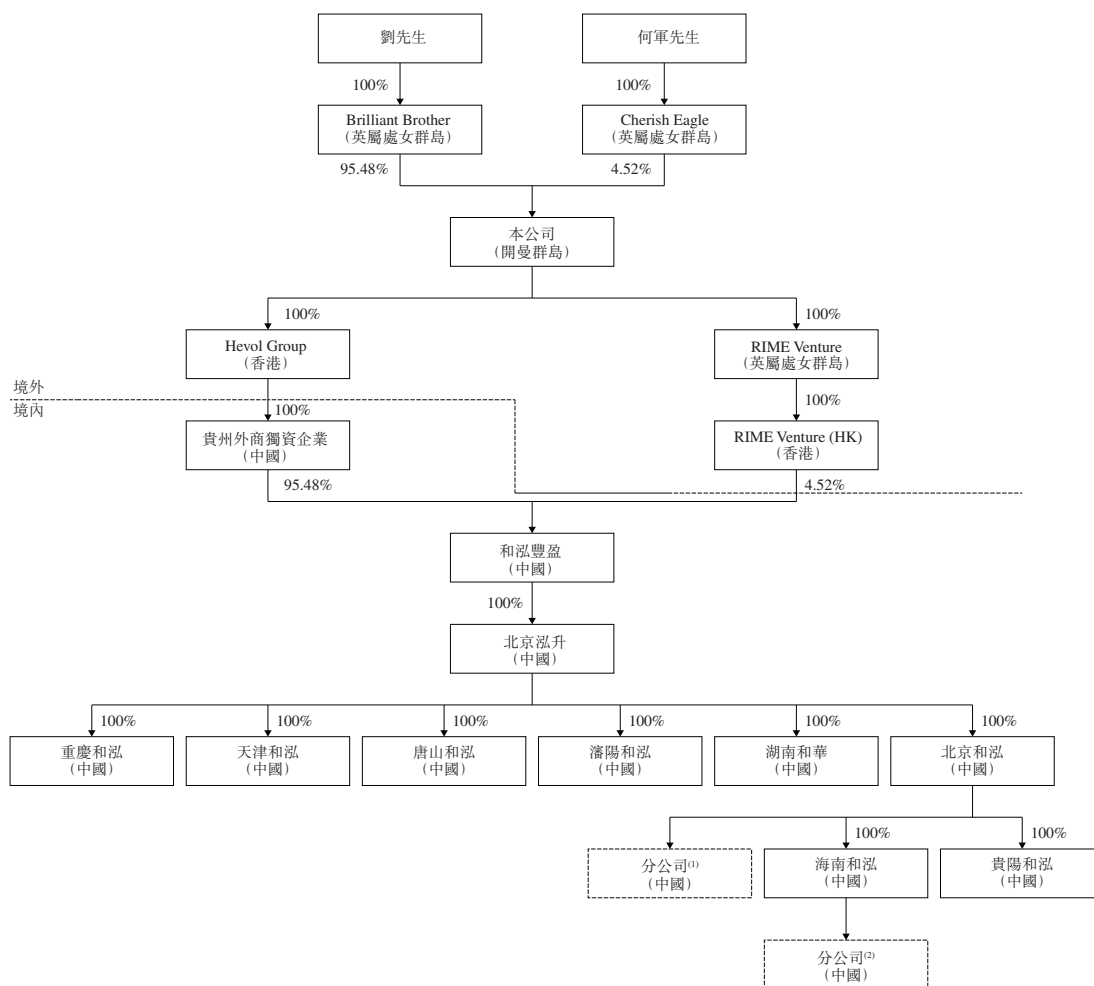
劉先生經審慎周詳考慮後決定，更簡單透明的股權架構就擬上市而言對本集團的利益更為有利。此外，胡女士及劉女士認為專注於彼等各自的管理層及僱員職位對彼等更為有利。因此，劉先生、胡女士及劉女士決定終止有關本公司股份的代持安排。

於2019年1月31日，Reformation Group及Sugar Hundred分別向Brilliant Brother轉讓23,600股股份及3,600股股份，分別佔本公司已發行股本總額的22.53%及3.44%。於有關轉讓完成後，Brilliant Brother成為持有本公司100,000股股份的股東（佔比95.48%）。

## 歷史、重組及公司架構

於重組完成後，(i)本公司成為本集團控股公司；及(ii)北京泓升成為和泓豐盈的直接全資附屬公司及我們的營運附屬公司成為本公司的間接全資附屬公司。

下表載列緊隨重組後及於資本化發行及全球發售完成前本集團的股權及公司架構（並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）：

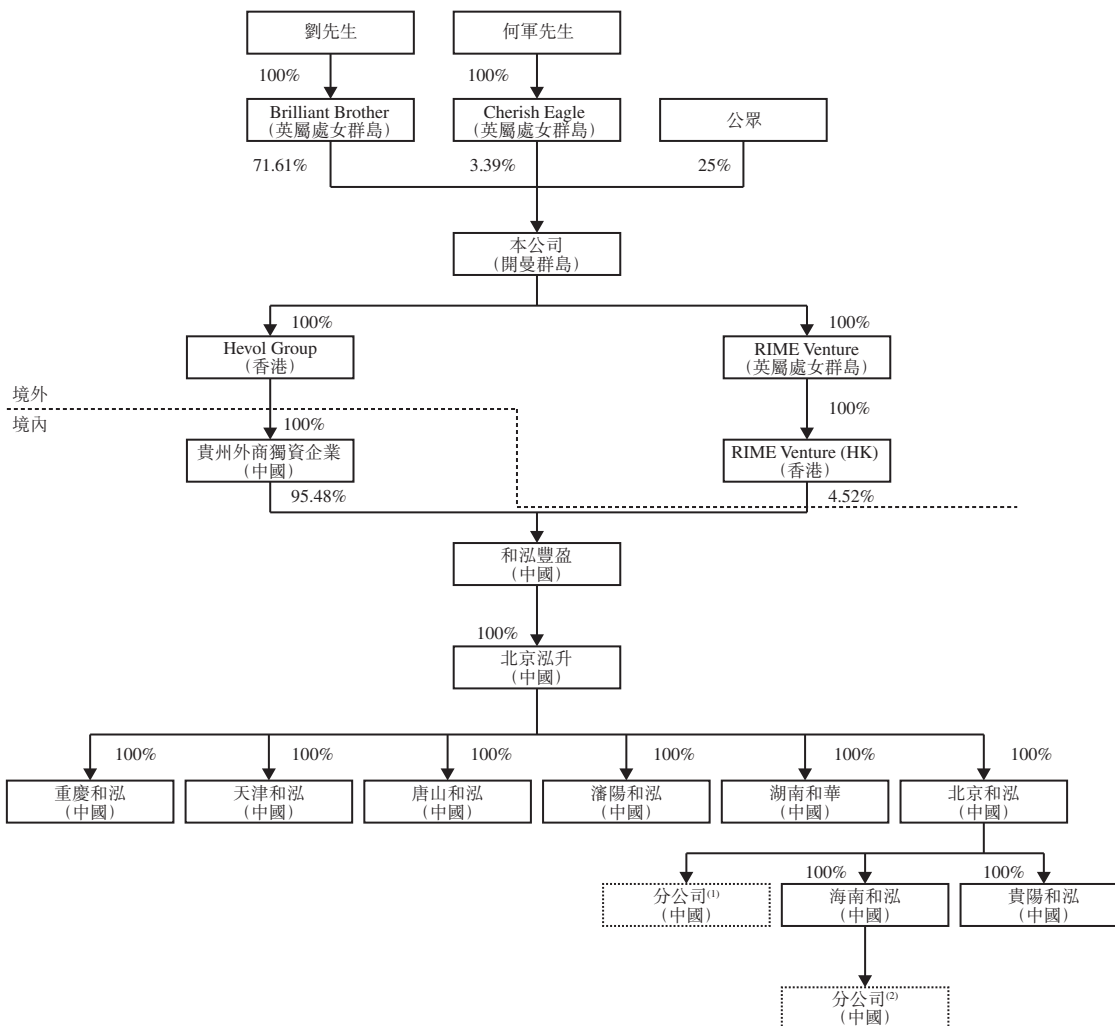


附註：

- (1) 北京和泓分別在北京、成都、瀋陽、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。
- (2) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

## 歷史、重組及公司架構

下表載列緊隨資本化發行及全球發售完成後本集團的股權及公司架構（並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）：



附註：

(1) 北京和泓分別在北京、成都、瀋陽、貴陽、重慶、哈爾濱及丹東經營合共12間分公司。

(2) 海南和泓在三亞及陵水經營兩間分公司。

我們的中國法律顧問已確認，我們已就完成上述境內重組作出或自相關主管監管機構取得所有必要同意、批准、授權或備案，且有關境內重組符合中國法律。

## 首次公開發售前投資

誠如本節上文「一重組一(7) RIME Venture (HK)首次公開發售前投資」所載，何軍先生於2018年9月4日透過Cherish Eagle、RIME Venture及RIME Venture (HK)收購和泓豐盈的4.52%股本。該等公司當時均由其直接或間接全資擁有。於2018年12月26日，於本節上文「一重組一(9)本公司與Cherish Eagle進行換股」所載換股完成後，透過其全資擁有公司Cherish Eagle，何先生成為持有本公司4.52%的股權的間接股東。

何先生為新加坡公民，其現為新加坡律師事務所Wong Partnership中國辦事處的合夥人及主管。彼於企業融資及併購法律界擁有逾20年經驗。何先生於1983年獲雲南大學（中國）文學學士學位及其後獲得中國政法大學（北京）及太平洋大學麥克喬治法學院（美國）法學碩士學位。何先生在中國取得大律師資格。何先生為資深投資者。何先生為劉先生的私人朋友。彼等於2013年通過共同朋友介紹而相識。

其透過Cherish Eagle、RIME Venture及RIME Venture(HK)於本集團的投資詳情如下：

首次收購本集團權益日期	2018年9月4日
已付投資總額	約人民幣2.6 百萬元
資金來源	何先生自有的財務資源
投資支付日期	2018年12月7日
獲配發股份數目	4,734股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數的4.52%
完成資本化發行及全球發售後於本公司的股權（並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）	13,560,066股股份，佔本公司經擴大已發行股本3.39%
每股股份實際投資成本	約人民幣0.19元（相當於約0.22港元）
發售價折讓	發售價中位數每股發售股份1.42港元折讓約84.3%
特權	概無授出特權

<b>Cherish Eagle、RIME Venture及RIME Venture (HK)的背景資料及與我們的關係</b>	除何先生透過RIME Venture (HK)、RIME Venture及Cherish Eagle於本集團的投資外，該三家公司各自過往及現時與本集團、股東、董事、高級管理層人員或彼等各自的任何聯系人士及本公司任何關連人士概無關係
<b>收購基準</b>	公平磋商及計及獨立估值師以資產基礎法於2018年8月16日進行的和泓豐盈估值
<b>策略裨益</b>	擴大股東基礎
<b>禁售限制</b>	於上市後，何先生所持股份並無任何禁售限制

由於何軍先生為RIME Venture及RIME Venture (HK) (彼等均為全資附屬公司) 各自的唯一董事，故何先生為本公司的關連人士。Cherish Eagle (作為其全部已發行股本由何軍先生持有的一間公司) 為其聯繫人及本公司關連人士。Cherish Eagle持有的股份將被視作公眾持股量的一部分。

#### 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為首次公開發售前投資符合首次公開發售前投資臨時指引(HKEx-GL29-12)及首次公開發售前投資指引(HKEx-GL43-12)。

#### 中國監管規定

##### 遵守併購規定

由商務部、國有資產監督管理委員會、中國證監會、國家稅務總局、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈的關於外國投資者併購境內企業的規定(「併購規定」)於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。併購規定適用於外國投資者收購中國企業。根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，購買並經營一家境內非外商投資企業的資產，或購買一家境內非外商投資企業的資產以成立一家外商投資企業經營有關資產時，該外國投資者須取得必要批准。

於2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)，並於同日生效及於2017年7月30日及2018年6月29日修訂。根據3號文，倘(i)非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業；或(ii)外商投資企業出現股東變動，則其應根據3號文完成相關備案手續。

誠如我們的中國法律顧問所告知，

- (i) 就重組第(6)步而言，貴州外商獨資企業已根據3號文獲外商投資企業設立備案回執；
- (ii) 就重組第(7)步而言，於RIME Venture (HK)自和泓置地及和泓投資收購和泓豐盈合共4.52%股權時，和泓豐盈已根據3號文及併購規定獲外商投資企業設立備案回執。於RIME Venture (HK)的有關收購後，和泓豐盈已成為一間中外合資企業；及
- (iii) 就重組第(8)步而言，由於貴州外商獨資企業於和泓豐盈改制為中外合資企業後合共自和泓置地及和泓投資收購和泓豐盈95.48%的股權，故應改為使用外商投資企業投資者股權變更的若干規定（「規定」）。和泓豐盈已根據規定及3號文取得外商投資企業設立備案回執。重組第(8)步無需商務部批准，上市亦無需中國證監會批准。

### 37號文登記

劉先生為中國居民，須遵守國家外匯管理局37號文的規定。劉先生已根據國家外匯管理局37號文於當地合資格銀行完成外匯登記手續。



## 概覽

我們是中國物業管理行業的知名市場參與者，在中國提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務逾16年。根據中國指數研究院的資料，按2019年中國物業管理綜合實力計，我們在「2019中國物業服務百強企業」中排名第44位。基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任等若干主要因素，按物業管理的綜合實力計，我們於2017年至2019年被視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2018年12月31日，我們在中國的11個城市管理34個物業管理項目，總訂約建築面積為8.2百萬平方米及總收費管理建築面積為6.3百萬平方米。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務 <sup>(1)</sup>	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務 <sup>(2)</sup>	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6
物業開發商相關服務 <sup>(3)</sup>	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
<b>總計</b>	<b>169,027</b>	<b>100.0</b>	<b>196,027</b>	<b>100.0</b>	<b>224,450</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業管理服務收益分別為人民幣112.8百萬元、人民幣131.4百萬元及人民幣148.9百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的97.3%、96.3%及95.9%。同期，我們自獨立物業開發商所開發物業的物業管理服務產生的收益分別為人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔物業管理服務產生收益的2.7%、3.7%及4.1%。

\* 中指院每年發佈中國物業服務百強企業，根據上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任等主要因素，對物業管理公司進行綜合實力排名。進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽－研究背景及方法」一節。

- (2) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為人民幣40.9百萬元、人民幣51.3百萬元及人民幣55.0百萬元，分別佔自社區相關服務產生收益的99.9%、99.7%及99.4%。同期，我們就獨立物業開發商所開發物業自社區相關服務產生的收益分別為約人民幣50,300元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元，分別佔自社區相關服務產生收益的0.1%、0.3%及0.6%。
- (3) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就和泓置地集團所開發物業產生的物業開發商相關服務收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元，佔開發商相關服務產生收益的100.0%、100.0%及100.0%。於往績記錄期間，我們的所有銷售協助服務協議均與和泓置地集團所開發的物業有關。

我們致力於透過可讓我們提高經營效率及有效控制成本的標準化及智能管理程序，為客戶提供優質服務。透過提供物業管理服務，我們已實現收益增長、擴展業務及建立忠誠的客戶基礎，從而為提供及進一步發展增值業務打下堅實基礎。作為物業管理服務的補充，我們的社區相關服務增加了業主及住戶的滿意度及忠誠度。我們於物業開發及銷售階段向物業開發商提供銷售協助服務等物業開發商相關服務，以補充物業管理服務。我們在此過程中獲得的技能及知識有助於管理層了解對物業管理服務供應商不斷變化的要求。我們相信我們的雄厚實力能夠提供可滿足客戶需求的服務，實現收益基礎多元化及提高市場地位。

就收入而言，我們於往績記錄期間錄得持續增長。我們的收入自截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。此外，我們的收入自截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增加14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元。

## 競爭優勢

我們認為以下競爭優勢有助於我們於中國物業管理行業取得成功並令我們自競爭對手中脫穎而出：

### 我們乃中國物業管理行業知名參與者，市場地位日益提升

本集團於2002年成立，於中國物業管理服務行業擁有逾16年經驗。我們乃中國物業管理行業知名參與者，數年來於業內的市場地位不斷提高。根據中國指數研究院的資料，以中國物業管理綜合實力計，於2017年、2018年及2019年，我們分別名列中國物業服務百強企業第58位、48位及44位，及基於物業管理規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任，按物業管理的綜合實力計，我們於2017年至2019年間被

視為快速發展的中國物業服務百強企業之一。於2018年，我們的人均收入達致人民幣230,900元，較物業服務百強企業平均水平高52.4%。此外，我們是較早一批於2009年獲中國一級物業管理資質的物業管理服務供應商之一，藉此我們可於中國境內承接物業管理項目，不論物業規模、業務規模及地點。

我們與和泓置地集團之間牢固而長久的關係為我們帶來顯而易見的成長機會，藉此我們成長為中國的知名物業管理服務供應商。我們通過與和泓置地集團之間長久而持續的合作獲得多個優質的項目，有助我們積累於物業管理服務行業的豐富經驗、地方知識及營運專長。我們相信我們能夠始終如一地提供高品質服務並自物業管理項目取得具吸引力的投資回報，從而使我們能夠建立彪炳的收益增長往績記錄及增強競爭優勢。我們進一步相信，我們與和泓置地集團之間穩定關係是我們物業管理組合繼續發展及增值服務進一步發展的強大推動力。

**憑借雄厚的物業管理服務實力，我們已成功開發物業管理組合並於目標城市複製我們的業務模式**

憑借我們所累積逾16年的行業經驗及營運專業知識，我們已開發出整合行業價值鏈中所有物業管理服務的業務模式，並成功擴大於中國的地域覆蓋範圍。我們於2002年開始在北京提供物業管理服務，現已成功複製業務模式並將服務範圍擴展至對我們於中國四個不同區域（包括北部地區、西南地區、東北地區及南部地區）11個城市發展及擴張而言戰略上至關重要的城市。我們的訂約總建築面積由2016年12月31日的6.8百萬平方米增長5.8%至2017年12月31日的7.2百萬平方米，並進一步增長13.3%至2018年12月31日的8.2百萬平方米，於往績記錄期間的增長率為19.8%。我們的業務擴展及收益有所增長，證明我們長期致力於為物業管理項目的業主及住戶提供優質服務。我們認為我們的優質服務在且將繼續在幫助我們維持物業管理服務協議的高續期率、創造新的受客戶委聘機會及與行業參與者發掘有前途的協同商機中發揮重要作用。

我們應用業務模式管理住宅物業及非住宅物業。於往績記錄期間，我們的業務主要專注於住宅物業管理。於最後實際可行日期，我們總共管理34個物業管理項目，包

括住宅社區（如北京彩虹城、重慶和泓四季、重慶和泓南山道、貴州黔靈半山及成都和泓半山）。此外，儘管我們已與和泓置地集團建立持續性業務關係，我們仍不斷探尋有關第三方開發商或機構所開發物業的外部商機。於往績記錄期間，我們透過於公開投標中取得三項就第三方開發商或機構所開發物業之物業管理服務協議成功擴充物業管理組合。我們認為，不斷增長的物業管理組合及不斷擴大的地理覆蓋範圍證明我們以優質服務管理多元化物業組合的雄厚實力，令我們的盈利能力進一步增強。

**我們所提供的綜合社區相關服務及物業開發商相關服務，使我們能夠多元化我們所提供的服務及提升我們業務的客戶忠誠度**

中國的持續城市化進程為我們創造大量業務擴張機遇。憑借於物業管理的地方網絡及服務實力以及對業主及住戶需求的了解，我們具備雄厚實力，可整合及管理提供符合客戶各項需求之綜合服務的專業地方服務供應商。隨著中國經濟的持續發展及國內生活水平的不斷提高，除基本生活條件外，人們對醫療保健、教育、社會發展及更好的生活環境有進一步需求。受益於中國的城市化，我們開發綜合服務組合，實現收益增長。我們致力於進一步為物業管理項目的業主及住戶創造滿足其各類社交及其他需求的全能生活環境。

我們向業主、住戶及物業開發商提供傳統物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。我們認為，有關增值服務可優化客戶居住體驗、提高彼等對我們所管住宅社區的滿意度及忠誠度，帶來穩定的未來收益來源。我們提供的上述多元化服務涵蓋我們物業管理項目的以下方面：

- **物業管理服務。**我們透過物業管理系統實施社區管理、客戶服務管理、設施管理及住戶管理綜合措施。我們亦已優化物業管理服務，提供包括報修、事故報告及刊發告示在內等各項服務。
- **社區相關服務。**我們應業主需求提供家居服務，如物業維修保養服務、清潔、室內裝潢、收取電費、購置協助服務以及酒店及餐飲服務。我們亦將

公共區域（如游泳池、停車位及廣告位）租賃予第三方承包商以產生穩定的業務收益流。我們致力於培養和諧緊密的社區文化。我們定期組織各式各樣的社區文化活動，包括為物業管理項目住戶舉辦社區運動會、社區嘉年華、老年護理及社區節慶活動。

- **物業開發商相關服務。**我們致力於擴大物業開發商相關服務範圍及實現收益來源多元化。就服務於物業開發商而言，我們提供綜合支持服務，如物業開發項目的銷售協助服務。

我們認為，提供社區相關服務有助於我們在物業管理項目中培養和諧緊密的社區文化、滿足業主及住戶的需求並進一步提升客戶對我們業務的忠誠度。我們相信提供物業開發商相關服務有助於我們實現業務分部多元化，了解物業開發商的需求並增進物業管理的各方面知識。

**透過實施標準化、智能化管理服務流程，我們可始終提供高品質服務及產生可持續溢利**

我們專注於實施標準化、智能化管理服務流程，以優化客戶體驗。我們已對物業管理服務流程進行系統性標準化並在管理的所有住宅社區進行複製，從而減少與工傷事故及職業傷害有關的責任風險及提高我們的營運效率、服務質量及行業競爭力。為標準化及簡化物業管理服務，我們已設計載有我們有關不同類型物業管理服務的政策、標準化程序及規程的服務經營手冊。我們已編製「職業安全健康手冊」及「物業應急預防方案」，並採取相關措施以確保住戶及服務僱員的人身安全。我們為本集團員工及分包商提供培訓，以確保於提供服務時嚴格遵守服務標準及程序。該等簡化及標準措施使我們能夠在新項目中複製服務營運模式及提高新客戶服務效率。該等措施亦有助於我們確保為所有物業管理項目的客戶提供始終如一的高品質服務，進而提高客戶滿意度及對我們業務的忠誠度。

我們已在北京總部統一制定提供若干類標準化服務的規程，如(i)客戶管理；(ii)維修保養管理；(iii)社區安全監督；及(iv)環境管理。我們可直接監督及監控不同地區現場服務團隊所提供的服務。我們的維修保養服務部門、設施管理及維護服務部門及

客戶服務部門負責服務運營的不同環節，且我們的總部垂直管理物業管理項目標準化服務的規劃、實施及進一步優化。透過標準化服務，我們亦能夠直接接收客戶反饋及監控整改措施（如必要）。我們亦已實施嚴格的質量控制程序，以確保我們的服務符合高品質標準，此證諸於我們的ISO9001質量管理體系認證、ISO14001環境管理體系認證及OHSAS18001職業健康安全體系認證。我們亦已就甄選第三方服務供應商制定嚴格的標準化程序，以確保始終提供高品質服務。此外，我們認為標準化服務流程有助於降低物業管理服務成本上漲的影響及提高我們的盈利能力。

就智能化管理而言，我們不斷升級信息系統，以(i)追蹤安保人員行跡，記錄物業管理項目的所有安保點及實時狀況；(ii)減少記錄及記錄保存耗時及紙質程序，從而削減經營成本；及(iii)滿足客戶要求及收集相關數據，如特定時間內特定物業的訪客人數。此外，根據相關物業的特徵及客戶的個性化需求，我們配置保潔及安保設備代替人工操作。服務營運智能化管理不僅有助於我們建立一套統一物業服務標準，以確保物業管理項目服務的統一性及質量標準，亦可減少員工成本，提高服務效率。

### 我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及高效人力資源系統

我們的管理團隊年輕且經驗豐富，對物業管理行業有深刻了解且經驗豐富。管理團隊大多數成員於相關行業擁有逾10年經驗。在管理層的策略性領導下，我們已取得重大發展並建立較高的市場地位。我們的管理團隊採取審慎的業務擴展及財務管理措施，力求於業務增長及財務穩定之間取得平衡。我們認為，我們已準備就緒把握未來發展機遇，同時有效管理流動資金風險及其他業務風險。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們相信堅持我們核心價值的僱員能夠促進我們的發展。傑出僱員對提供超出客戶期望的服務至關重要，從而提高客戶對我們業務的滿意度及忠誠度，並最終提高我們的盈利能力。我們相信，僱員的專業性及執行能力為我們成功及未來發展的關鍵。我們已實施綜合人力資源策略，旨在招募、培養及挽留可支撐我們長期發展的合資格

人士。為支持業務發展及擴張，我們將繼續吸引及招聘一批年輕、充滿活力且具有凝聚力的僱員，彼等於物業管理、項目規劃、融資及市場營銷方面擁有豐富專業知識。為使僱員的利益與我們的長期利益相一致以及激勵僱員及提高彼等的產能，我們為彼等提供公平透明的薪酬條件及內部晉升機會。我們透過績效評估提升僱員的工作主動性，以確保可持續發展。我們進一步相信，透過加強僱員間的溝通及合作，我們能夠提高其工作效率、忠誠度及工作滿意度，以實現進一步業務增長。此外，我們認為，我們的績效導向及價值共享文化以及完善的人才甄選、發展及晉升制度，使我們能夠識別基本價值觀與我們一致且積極向上，以專業及貢獻精神為客戶服務的僱員。我們為不同層次的僱員提供培訓課程，如管理課程及技術專員培訓課程，以提高彼等的經營專業技能及豐富彼等的行業知識。我們相信，我們注重為僱員提供事業發展機遇及晉升機遇，不僅可吸引管理層人員亦可挽留業務擴張所需關鍵僱員。

## 業務策略

我們力求成為中國領先的物業管理服務供應商之一。我們為物業管理項目的業主及住戶提供高品質物業服務，致力於實現僱員及本集團的雙重發展，與社會進步保持一致。我們擬透過實施以下策略實現目標：

### 進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率

我們相信，由於中國物業管理行業競爭激烈，進軍具發展潛力的新市場及進一步擴大經營規模對我們的長期發展而言至關重要。我們計劃於未來通過以下方式擴張業務：(i)通過公開投標程序取得新物業管理項目；或(ii)以合理代價收購物業管理組合可觀的地區物業管理公司。進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。我們計劃繼續專注於人口密度及購買能力相對較高的地域市場，並擬採取下列措施擴大業務規模及增加收益：

- *提高於現有地域市場的市場滲透率。*我們已進駐四大地理區域（包括北部地區、西南地區、東北地區及南部地區）11個城市（我們的物業管理項目所在城市）的地方市場。我們計劃增加於該等地方市場的訂約建築面積及物業管理項目數量以及提高市場滲透率。

- **策略性進軍新市場。**為擴大於上述城市的市場份額及進一步提高競爭力以最終實現全國覆蓋，我們計劃選擇性評估彼等周邊城市及地區的市場發展潛力，重點關注人口密度相對較高及購買力相對較強的物業管理市場。
- **提高物業管理服務收費率。**我們嚴格實施服務規程及政策，不斷優化客服部的組織架構，以提高客服代表的專業水平及服務水平。我們計劃進一步提高物業管理服務費率，從而獲得長期盈利。

我們致力於憑藉與和泓置地集團的現有業務關係進一步擴張業務。未來三年內，我們預期將自和泓置地集團承接新高端住宅社區項目，讓我們可進一步加強在已開展物業管理業務的城市的市場影響力。此外，於往績記錄期間，我們已通過為第三方開發商或機構所開發的物業取得三項物業管理合約，成功擴大物業管理組合並將繼續努力實現物業管理組合多元化。憑藉我們的品牌知名度及服務能力，我們將繼續通過向在公開投標中取得新的擁有具吸引力投資回報的第三方開發商或機構所開發物業管理委聘以多元化物業管理組合。我們相信該策略將長期增加我們物業管理項目數目。此外，我們將進一步調整物業管理業務架構，以進一步多樣化我們的非住宅物業的物業管理組合，如辦公室、零售業務及其他公共設施，以進一步提高我們的盈利能力。

### **繼續為客戶提供綜合服務，優化客戶體驗及創造額外業務價值**

鑒於中國市場對服務種類日益增長的需求，我們計劃繼續發展新型服務，以提高客戶的整體體驗及加強我們於發展在管全能住宅社區時創造額外價值的能力：

- **加強服務種類。**我們計劃進一步加強現有綜合服務，以解決不同物業發展階段可能出現的問題。我們擬繼續優化住宅服務、社區酒店及其他服務、停車位及公共設施租賃，並將專注於提升酒店服務在來賓接待、客房服務、餐飲服務及客房管理及清潔服務各方面的服務標準，作為我們的主要發展驅動力。我們亦計劃增加社區相關服務的範圍，如為我們管理的物業管理項目購買額外停車位或會所以供不時的租賃或經營。



- *與服務供應商合作，提供更多多元化服務。*我們計劃投入更多資源，為物業管理項目業主及住戶提供更多專業的服務供應商。我們將聘請當地銷售商並與全國服務供應商進一步合作，直接向我們的客戶提供產品及服務（包括家居裝修及傢俬採購服務以及度假屋管理服務）。我們亦將與線上銷售商訂立戰略合作協議，彼等將擔任我們的產品及服務供應商。我們亦計劃與服務分包商聯手提供新增價值服務，包括無人超市、兒童護理及社區集體採購服務。
- *改善社區相關服務的服務質量。*不同城市的本集團各營運附屬公司將建立其各自的社區服務運營部門以加強改善社區相關服務。除現有服務組合外，我們亦將尋求提供新類型服務以多元化收益來源。此外，我們還計劃利用所收集數據進行大數據分析，識別客戶需求以進一步擴大服務種類。
- *升級信息技術系統。*我們計劃升級在管住宅社區信息系統。我們預期將為客戶提供更為便捷的服務，並提高綜合管理系統效率，以優化業主及住戶的居住體驗。

### 透過併購實現業務的不斷發展

鑒於中國經濟及城市化的不斷發展，除透過內生增長舉措發展業務外，我們計劃透過併購（收購物業管理公司的大部分股權）擴展服務種類及物業組合的規模與內容。我們相信，投資新商機具成本效益且發展潛力巨大。根據中指院的資料，中國物業管理行業高度分散而競爭激烈。大型物業管理公司透過內生增長及併購中小規模的物業管理公司積極加速擴張，以擴充物業管理項目規模，從而實現規模經濟效益及加強資源有效配置。因此，我們計劃繼續透過策略投資及收購能與我們的業務協同的其他物業管理公司積極擴張。通過擴大物業組合，我們能夠在組合內不同物業間更好地進行市場資源分配、利用及分享，以及提高於相關當地市場的市場佔有率及品牌知名度。此外，由於當地文化及市場狀況的差異，於有機擴張至新市場時，我們可能面臨更高風險及成本。此外，透過公開招標或直接磋商取得的新第三方物業管理項目進行內生增長的機會將視乎包括(i)第三方物業開發商的新物業開發項目的供應、(ii)第三方物業開發商與彼等物業管理聯屬公司的業務關係、(iii)於相關時間要求更換物業管理服務

供應商的現有物業管理項目的供應以及(iv)當前物業市場情況等外部因素而定。倘我們僅以內生增長的方式擴展業務，我們可能錯失獲取並非處於更換物業管理服務供應商階段的現有物業管理項目的機會且未必能夠控制我們業務增長的速度。因此，除內生增長外，策略投資及併購可能成為我們發展的另一種有效方式：(i)通過投資或收購其現有項目並無要求更換物業管理服務供應商的物業管理公司獲取無法透過內生增長取得的擴張機會；(ii)節省內生增長產生的時間及成本；(iii)透過收購取得其他物業管理公司的現有客戶基礎及資源；及(iv)能夠通過優化收購時機更好地控制業務擴張速度、收購目標的規模及收購涉及的成本，從而更好地確定收購目標的經營及財務表現。同時，我們認為，透過策略投資及收購進行擴張與內生增長並不互相排斥，反而是我們靈活高效擴展業務的另一種方式。通過同時實行策略投資及收購與內生增長，我們認為，我們能夠盡量提高我們把握所有擴張機會（如要求提供新服務供應商的新／現有物業管理項目及現有穩定物業管理項目）的能力，並可優化資源以於日後實現可持續業務增長。有關我們物色潛在收購目標標準的進一步詳情，請參閱本節「－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長－收購第三方物業管理公司」一段。

收購及／或投資或與潛在目標建立業務合作所需資本在很大程度上一般視乎收購目標或所投資公司的規模而定。此外，我們將經營標準及流程用於收購業務，使我們能夠有效及以節省成本的方式管理日益複雜的業務擴張。透過規模經濟經營實現降本增效將進一步有利於為我們更有效地運用管理團隊的財務資源及時間。

於最後實際可行日期，我們並未就與該等潛在目標的合作制定任何具體計劃，亦無與該等潛在目標進行正式磋商或與彼等簽立任何決定性及最終諒解、承擔或協議。由於我們就合作與潛在目標進行正式磋商能力受限於多項非我們所能控制的不明朗因素，概不保證我們可達成計劃以收購、投資該等潛在目標或與彼等進行業務合作。管理層或認為根據經濟、政治、監管、市場或其他重大商業因素調整業務策略或營運計劃屬可取。

未來一至三年內，我們擬將全球發售所得款項淨額中47.0百萬港元或51.8%用於策略性收購及／或投資物業管理公司，以多元化物業管理組合及將我們的業務拓展至中國其他城市。進一步詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 在服務過程中進一步加強我們的標準化及智能管理水平，以增強運營效率及提高客戶滿意度

我們計劃通過服務過程中的標準化及智能管理繼續為客戶提供高質量服務，從而增強我們的運營效率及有效控制成本。為增強成本效率及提高服務質量，我們計劃將我們及分包商提供的綜合及多樣化的物業管理服務進一步合理化及規範化，同時保持靈活性以應對客戶的特殊要求及市場變化。有鑒於此，我們計劃通過進一步規範及實施所有物業管理項目的經改進標準，以定期改善流程。

我們的現有信息技術系統主要用於管理關鍵運營功能，如處理財務數據、促進溝通、管理客戶資料及付款記錄以實施內部審批程序。我們的智能管理系統目前包括智能停車系統、智能巡邏系統及視頻監控等。我們計劃通過升級信息技術及智能管理系統進一步加強我們運營規範化，進一步減少我們的服務成本及提高服務標準。有關我們計劃於現有信息技術及智能管理系統加入增強功能的進一步披露，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。我們擬於未來三年內將各種智能管理措施的範圍擴大至在管住宅社區。通過使用互聯網及智能設備，我們將能夠更好地管理住宅社區，並逐漸實現安全智能管理。為提高客戶滿意度，我們致力於為全體客戶、住戶與控制中心提供24小時、點到點的直接聯繫服務。我們計劃通過根據位置、總收費管理建築面積、物業管理費水平及客戶情況等因素，將我們的物業管理項目分類為不同級別，從而規範我們的服務流程，於所有物業管理項目中複製部分或全部有關服務流程，並作出必要調整。

我們正在增強管理信息系統及增加集中管理住宅社區的覆蓋範圍。透過升級管理信息系統，我們預期將加強總部監督及監控所有物業管理項目的能力，實時更新營運狀態，及提供後續管理指引。我們計劃於未來三年內將逐步增加遠程管理住宅社區比例。有關提高標準化及智能管理水平的未來投資的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。

提高利潤及減少服務成本的具體措施如下：

- *提高客戶滿意度*。我們將透過強化質量檢查及內部政策提高客戶滿意度。我們將開展第三方滿意度調查及多媒體廣告宣傳活動以提升企業形象，及開展新型社區活動，改善社區環境，如家居裝修及家俬採購服務、度假屋管理服務、兒童護理、無人超市及社區團購服務。
- *提高管理費的收繳率*。我們將建立物業管理項目的業主及住戶個人信息數據庫及構建完善收取逾期物業管理費流程的操作系統。我們亦將採取措施，鼓勵客戶及時繳納物業管理費及完善受理客戶投訴的程序。有關我們加強客戶及時繳納物業管理費措施的進一步披露，請參閱本節「物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」一段。
- *減少營運成本*。我們將記錄專門用於維修保養服務資金的賬款。我們將採購智能管理設備以減少用電及排放。我們將採取措施，鼓勵節約用電及減少排放，如緊密監察空調系統的使用情況，盡可能減少照明裝置的使用，對植物實行綠色灌溉系統及定期檢查用電及排放量。我們亦將優化對大宗採購的供應商管理標準及內部政策。

我們預期該等措施將通過提高客戶滿意度增強我們的競爭力及能夠於日後增加管理費，且將提高我們的效率及盈利能力。

#### **不斷激勵、挽留及招募人才，以優化人力資源管理**

我們認為，秉承我們核心價值的僱員有助於我們的發展。為支持業務發展及擴張，以我們的內部資源提供資金，我們擬吸引及招募具豐富物業管理、項目規劃、財務及營銷專業知識的僱員。為使僱員的長遠利益與我們的長遠利益保持一致，我們將通過提供具競爭力的薪酬待遇及加強內部晉升機會，不斷招募、培養及挽留人才。此外，我們將繼續培養創業工作氛圍，以加強僱員責任及提升企業文化。我們認為，透過加強僱員之間的交流及合作，我們可提高彼等的工作效率、忠誠度、工作滿意度，從而優化整體業務營運。

## 業務模式

我們為物業管理項目的業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務及增值服務。我們於往績記錄期間所提供的物業管理服務及增值服務不受季節因素影響。於往績記錄期間，我們的業務側重點並無任何變動。下列三大業務分部構成覆蓋物業管理行業價值鏈的綜合性服務範疇。

- *物業管理服務*。我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括（其中包括）安保、保潔、綠化、園藝服務以及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涉及其他類型的物業，如商業物業。
- *社區相關服務*。我們向業主及住戶提供家居服務，如物業維修保養服務、購物協助、酒店及餐飲服務以及社區活動及管理服務。我們亦出租或外包公共區域（如游泳池、停車場及廣告位）予第三方承包商以產生穩定收益流。
- *物業開發商相關服務*。我們為物業開發商和物業管理公司提供銷售協助及諮詢服務，以解決彼等在物業管理方面的各項需要。例如，我們於物業管理項目的銷售及營銷階段向物業開發商提供示範單位管理服務及訪客接待服務，以促進開發項目的銷售。

## 物業管理服務

我們的歷史可追溯至2002年，當時北京和泓的前身公司東和田園開始在中國提供物業管理服務。多年來，我們不斷拓展業務。於2018年12月31日，我們管理34個總收費管理建築面積為6.3百萬平方米的物業管理項目。下表載列於所示日期的(i)訂約建築面積，(ii)收費管理建築面積，及(iii)按收費管理建築面積計的物業管理項目數目：

	於12月31日		
	2016年 (千平方米)	2017年 (千平方米)	2018年 (千平方米)
訂約建築面積 <sup>(1)</sup>	6,812	7,204	8,160
收費管理建築面積	5,440	5,908	6,347
按收費管理建築面積計的 物業管理項目數目 <sup>(4)</sup>	30	30 <sup>(2)</sup>	34 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 訂約建築面積指本集團管理／將管理的總建築面積，包括（其中包括）本集團所管理並由我們自客戶收取物業管理費的總建築面積的收費管理建築面積。
- (2) 截至2017年12月31日止年度，儘管我們取得一個新物業管理項目，但一個現有物業管理項目已終止。該已終止物業管理項目與一個軍事機構有關。由於2017年有關政策變動，禁止私人管理公司為軍事機構提供物業管理服務，該物業管理服務協議予以終止。
- (3) 截至2018年12月31日止年度，本集團獲委聘管理四個新物業管理項目。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長」一節。此外，在所有提供收費管理建築面積的物業管理項目中，於2016年、2017年及2018年12月31日我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業。
- (4) 我們的物業管理項目可分為多個開發階段並分階段完成。因此，儘管於不同開發階段完成後，於往績記錄期間物業管理項目數目保持相對穩定，我們的訂約建築面積及收費管理建築面積仍有所增加。

本集團於2018年12月31日擁有34個收費管理建築面積的物業管理項目，並就若干該等項目簽訂多項物業管理服務協議。就該等項目而言，本集團乃就不同的開發階段簽訂單獨的協議，或就其後成立業主委員會的區域簽訂額外協議。因此，於2018年12月31日，本集團合共簽訂了42項物業管理服務協議，其中38項就34個收費管理建築面積的物業管理項目而簽訂，及4項就尚未開始產生收益的有關物業管理項目而簽訂。

## 業 務

### 地域覆蓋範圍

下表載列於所示期間或日期按我們的物業管理業務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	收入		收費管理 建築面積		收入		收費管理 建築面積		收入		收費管理 建築面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)
華北地區 <sup>(1)</sup>	52,827	45.6	2,707	49.8	60,085	44.0	2,744	46.4	64,769	41.7	2,876	45.3
東北地區 <sup>(2)</sup>	7,558	6.5	402	7.4	9,714	7.1	464	7.9	12,491	8.0	477	7.5
西南地區 <sup>(3)</sup>	41,395	35.7	1,829	33.6	50,727	37.2	2,062	34.9	56,003	36.1	2,218	34.9
華南地區 <sup>(4)</sup>	14,147	12.2	502	9.2	15,814	11.7	638	10.8	22,064	14.2	776	12.2
<b>總計</b>	<b>115,927</b>	<b>100.0</b>	<b>5,440</b>	<b>100.0</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0</b>	<b>5,908</b>	<b>100.0</b>	<b>155,327</b>	<b>100.0</b>	<b>6,347</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津及唐山。
- (2) 「東北地區」包括丹東、哈爾濱及瀋陽。
- (3) 「西南地區」包括重慶、貴陽及成都。
- (4) 「華南地區」包括三亞及長沙。

## 物業類型

我們所管理物業組合多樣化，主要包括住宅物業及少部分為非住宅物業。非住宅物業包括商業物業及其他類型公共設施。於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務收入主要來自住宅物業管理，且住宅物業管理於不久將來仍將佔收益流的一大部分。下表載列於所示期間或日期(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總收費管理建築面積明細。

### 截至12月31日止年度

	2016年				2017年				2018年			
	物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千 平方米)	(%)
住宅物業	106,366	91.8	5,147	94.6	124,997	91.7	5,568	94.2	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	9,561	8.2	293	5.4	11,343	8.3	340	5.8	13,511	8.7	333	5.2
總計	115,927	100.0	5,440	100.0	136,340	100.0	5,908	100.0	155,327	100.0	6,347	100.0



## 我們的物業管理服務範圍

我們提供的物業管理服務可分為以下類別：

### 安保服務

我們致力透過提供安保服務確保物業管理項目的業主及住戶的安全。我們尋求透過設備升級及智能化管理措施（如遠程監控系統、樓宇門禁系統、電子巡邏系統、電子門控及停車安全系統）以及員工培訓（如消防演習及自然災害疏散操練）提高安保服務質量。我們提供的日常安保服務包括全天候巡邏、門禁控制、訪客管理及登記以及應急事件響應等。

### 維修保養服務

我們的管理辦公室設有現場團隊，其就我們管理的設備及財產的日常損耗提供維修保養服務。我們亦會於向業主交房前對各單位進行驗收。具體而言，我們負責(i)公共區域設施（如電梯、自動扶梯及中央空調設施）；(ii)消防及安全設施（如滅火器及火警警報系統）；(iii)安保設施（如門控及監控攝像頭）；及(iv)公用設施（如發電機、水泵及水箱）的保養。我們設有定期設備保養計劃並使用信息平台，令管理層可據此監控各在管物業設備的保養狀況及服務，如外包予專業分包商的電梯的維修保養以及消防安全設施的保養。分包的進一步詳情請參閱本節「—我們的供應商—分包」一段。

### 保潔及園林景觀維護服務

我們為物業管理項目提供一般保潔、除蟲及園林景觀維護服務。我們將綠化及保潔服務委派予第三方分包商。更多有關分包的詳情，請參閱本節「—我們的供應商—分包」一段。

### 物業開發商類型

於往績記錄期間，我們的在管物業主要由和泓置地集團開發，其餘則由獨立第三方物業開發商開發。於往績記錄期間，我們自和泓置地集團取得大部分物業管理項目。有關和泓置地集團與我們之間業務劃分的資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—控股股東—業務區分」一節。於往績記錄期間，我們已就獨立第三方開發商或機構開發的物業提交五份標書並贏得三項公開招標。

## 業 務

下表載列於所示日期或期間按不同階段開發商類型劃分的(i)管理物業管理項目產生的收入；(ii)收費管理建築面積；及(iii)物業管理項目數目明細：

	截至12月31日止年度 / 於12月31日											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理 服務收入	收費管理 建築面積	物業管理 項目數目	每收費管理 建築面積 平均物業 管理費 <sup>1</sup>	物業管理 服務收入	收費管理 建築面積	物業管理 項目數目	每收費管理 建築面積 平均物業 管理費 <sup>1</sup>	物業管理 服務收入	收費管理 建築面積	物業管理 項目數目	每收費管理 建築面積 平均物業 管理費 <sup>1</sup>
(人民幣 千元)	(千平 方米)		(人民幣每 平方米)	(人民幣 千元)	(千平 方米)		(人民幣每 平方米)	(人民幣 千元)	(千平 方米)		(人民幣每 平方米)	
<b>由和泓置地集團開發的</b>												
物業管理項目	112,806	5,115	26	22.1	131,356	5,593	27	23.5	148,942	5,877	28	25.4
— 前期	104,429	4,513	25	23.1	122,631	4,991	26	24.6	138,295	5,275	27	26.2
— 業主委員會階段	8,377	602	1	13.9	8,725	602	1	14.5	10,647	602	1	17.7
<b>由獨立第三方物業 開發商開發的</b>												
物業管理項目	3,121	325	4	9.6	4,984	315	3	15.8	6,385	470	6	13.6
— 前期	1,395	176	2	7.9	3,081	166	1	18.6	3,256	172	2	19.0
— 業主委員會階段	1,726	149	2	11.6	1,903	149	2	12.8	3,129	298	4	10.5
<b>總計</b>	<b>115,927</b>	<b>5,440</b>	<b>30</b>	<b>21.3</b>	<b>136,340</b>	<b>5,908</b>	<b>30</b>	<b>23.1</b>	<b>155,327</b>	<b>6,347</b>	<b>34</b>	<b>24.5</b>

附註：

(1) 平均物業管理費率按有關期間收益除以期末收費管理建築面積計算。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們自和泓置地集團獲得有關該等物業的收益分別為人民幣13.4百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣13.6百萬元，而同期我們自業主及住戶獲得有關該等物業的收益分別為人民幣99.4百萬元、人民幣114.5百萬元及人民幣135.3百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業，並計劃繼續將物業管理服務擴展至獨立第三方開發的物業。

就和泓置地集團所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣13.9元、每平方米人民幣14.5元及每平方米人民幣17.7元，而

同期就前期物業管理項目收取的費用為每平方米人民幣23.1元、每平方米人民幣24.6元及每平方米人民幣26.2元。本集團就和泓置地集團所開發達致業主委員會階段的唯一物業管理項目收取的每收費管理建築面積物業管理費低於就和泓置地集團所開發的前期物業管理項目收取的費用。此乃主要由於特定物業管理項目屬於經濟適用房類型，就該項目收取的物業管理費受相關當地法律及機構監管。

就獨立第三方開發商所開發的物業管理項目而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費分別為每平方米人民幣11.6元、每平方米人民幣12.8元及每平方米人民幣10.5元，同期就前期的該等項目收取的費用為每平方米人民幣7.9元、每平方米人民幣18.6元及每平方米人民幣19.0元。截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團就業主委員會階段項目收取的每收費管理建築面積平均物業管理費低於就前期物業管理項目收取的費用。此乃由於：

- (i) 兩個物業管理項目北城栖院及德馨苑分別於2018年7月及9月自獨立第三方物業開發商業主委員會取得，因此，截至2018年12月31日止年度，該等物業管理項目僅貢獻數月收益；及
- (ii) 我們自獨立第三方開發商業主委員會取得的西現代城項目按酬金制管理，其收益按佔總物業管理費的某一百分比（即介乎1.5%至15%）計算，作為酬金。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，業主按酬金制就西現代城支付的服務費分別為約人民幣3.2百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣8.8百萬元，而我們確認酬金人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元為收益。

於往績記錄期間，和泓置地集團所開發物業的每收費管理建築面積的物業管理費介乎每平方米人民幣22.0元至每平方米人民幣25.4元。同期，獨立第三方開發商所開發物業的每收費管理建築面積的物業管理費介乎每平方米人民幣9.6元至每平方米人民幣15.8元。本集團根據物業單位的尺寸和空間的性質（如住宅區、零售區及停車場）收取物業管理費。對於住宅區，我們進一步區分基於房產性質（如高層公寓或聯排別墅）的收費標準。和泓置地集團所開發物業的每收費管理建築面積物業管理費較其他開發商所開發物業者更高，乃主要由於由和泓置地集團開發並由我們管理的物業管理項目包含更多高端住宅社區，包括但不限於(i)和泓半山，位於成都的別墅住宅社區，截至

2018年12月31日止年度收費管理建築面積約138,000平方米，平均物業管理費為每平方米人民幣41.3元；(ii)江山國際，位於重慶的高層公寓住宅社區，截至2018年12月31日止年度收費管理建築面積約214,000平方米，平均物業管理費為每平方米人民幣39.4元；及(iii)和泓東28，位於成都的高層公寓住宅社區，截至2018年12月31日止年度收費管理建築面積約125,000平方米，平均物業管理費為每平方米人民幣35.0元。此外，獨立第三方開發商所開發物業管理項目的每收費管理建築面積物業管理費較低乃由於下列原因的綜合影響：(i)於往績記錄期間，收費管理建築面積約119,000平方米的西現代城項目按酬金制收取物業管理費，據此確認的收益僅包括所收取的酬金，致使每收費管理建築面積物業管理費較按包干制收費項目更低，收益於扣除所有相關成本前確認（尤其是，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，該物業管理項目的業主、住戶及物業開發商支付的服務費分別為約人民幣3.2百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣8.8百萬元，而我們僅分別確認人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元為收益）；及(ii)六個物業管理項目中，有四個包干制物業管理項目及一個酬金制物業管理項目於年中由本集團獲得，因此，該等物業管理項目於相關年度僅貢獻數月收益（就說明目的，(a)倘就於2016年獲得的收費管理建築面積約286,000平方米的兩個項目（即金和溫州城及西現代城）按全年基準收取物業管理費，將確認收益人民幣2.4百萬元，而截至2016年12月31日止年度確認的實際收益為人民幣0.8百萬元；及(b)倘就於2018年獲得的收費管理建築面積約153,000平方米的三個項目（即德馨苑、張氏帥府博物館及北城栖院）按全年基準收取物業管理費，將確認收益人民幣3.0百萬元，而截至2018年12月31日止年度確認的實際收益為人民幣1.1百萬元）。

於往績記錄期間，我們擴張第三方物業開發商開發的物業管理項目組合。第三方物業開發商開發的在管物業總建築面積由2016年12月31日的0.3百萬平方米增至2017年12月31日的0.4百萬平方米，再增至2018年12月31日的0.5百萬平方米，該等物業的物業

## 業 務

管理服務收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元增至截至2017年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元，增至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元。在管建築面積及收益的增加乃主要由於我們持續擴充物業管理服務，以涵蓋第三方物業開發商開發的物業。我們探求機會與第三方物業開發商、業主及業主委員會訂立物業管理服務協議以刺激我們的市場擴張。

### 收入模式類型

於往績記錄期間，我們主要按包干制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收入按酬金制收取。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們按包干制收費的物業管理服務收入分別佔物業管理服務總收益99.9%、99.8%及99.7%。同期，按酬金制收費服務產生的物業管理服務收益佔物業管理服務總收益0.1%、0.2%及0.3%。下表載列於所示日期或期間我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入，及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積		物業管理 服務收入		收費管理 建築面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)
包干制	115,814	99.9	5,321	97.8	136,093	99.8	5,789	98.0	154,807	99.7	6,228	98.1
酬金制	113	0.1	119	2.2	247	0.2	119	2.0	520	0.3	119	1.9
總計	<u>115,927</u>	<u>100.0</u>	<u>5,440</u>	<u>100.0</u>	<u>136,340</u>	<u>100.0</u>	<u>5,908</u>	<u>100.0</u>	<u>155,327</u>	<u>100.0</u>	<u>6,347</u>	<u>100.0</u>

### 按包干制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們物業管理業務的收入主要來源於按包干制收費的物業管理服務，這在中國是一種普遍的模式。根據包干制，我們按預先釐定的每平方米收費管理建築面積的單價，按月收取物業管理費，該管理費指我們及分包商按各物業管理服務協議協定的所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

根據包干制，我們將向客戶收取的物業管理費悉數確認為收入。我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的銷售成本（包括與直接提供物業管理服務的員工相關的開支以及第三方服務的分包成本）。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對

我們的盈利能力有直接影響。倘我們在協議期限內收取的物業管理費金額不足以支付產生的所有開支，我們無權要求業主、住戶或物業開發商向我們支付差額。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因以包干制提供物業管理服務而蒙受虧損」一節。

我們已採取多項內部措施以防產生虧損。於訂立新包干制物業管理服務協議前，我們通常對潛在項目進行風險及成本分析以協定適當的物業管理費。倘我們預期預計盈利低於我們的最低盈利規定，我們將不會訂立包干制物業管理服務協議。與客戶簽訂包干制物業管理服務協議後，我們將編製財務預算並按月檢討各項目的收入及產生的成本。我們亦積極實施成本節約措施以控制我們物業管理項目的成本，包括(i)分包若干物業管理工作予外部承包商；(ii)向僱員提供培訓及招聘擅長不同物業管理服務領域的人才；(iii)提高服務流程的標準化及智能化管理水平；及(iv)擴大業務規模以改善經營效率，乃由於一旦業務規模擴大，每收費管理建築面積的若干物業管理服務成本（如設施管理、保養、安保及清潔成本）將可減少。此外，當有關項目管理服務的成本因公用設施維修產生開支或於重續相關協議時增加，我們可能與客戶協商以增加物業管理費。經董事確認，於往績記錄期間，本集團整體上並無任何重大虧損物業管理項目。

### **按酬金制收取的物業管理費**

於往績記錄期間，我們按酬金制自一份物業管理服務協議產生收入。根據酬金制，我們按預先釐定的物業管理佣金費（指業主、住戶及物業開發商應付物業管理費的固定百分比）確認收入，或確認就提供物業管理服務產生的開支。我們的服務費佔物業業主、住戶及物業開發商應付物業管理費的1.5%至15%，而該等應付管理費的剩餘部分則用於支付與提供物業管理服務有關的成本及開支。

當我們按酬金制訂約管理物業管理項目時，我們主要擔當業主、住戶及物業開發商代理的角色。根據酬金制，我們無權獲得業主、住戶和物業開發商已付物業管理費（經扣除我們作為物業管理人的應收費用後）超出與提供服務相關的成本及費用的任何

部分。因此，我們一般不確認按酬金制收費的物業管理服務協議的任何直接成本。該等費用由業主、住戶和物業開發商（視情況而定）承擔，因此，我們按酬金制收取費用的物業管理服務營運始終有利可圖。有關行業的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業」一節。

採用特定收入模式視乎各獨立物業管理項目的性質及規定所限。我們盡力於協商過程接受客戶的請求及於釐定將採用的收入模式時滿足其需求或招標文件規定者。物業開發商或業主委員會決定是否採用包干制或酬金制收費，我們以個案基準按收入模式類型評估項目時考慮多項因素。我們亦透過評估如管理相關物業的估計開支、過往收繳率、預期毛利率及物業此前是否按包干制管理等關鍵因素對潛在客戶進行評估。

### 物業管理服務協議

#### 非住宅物業

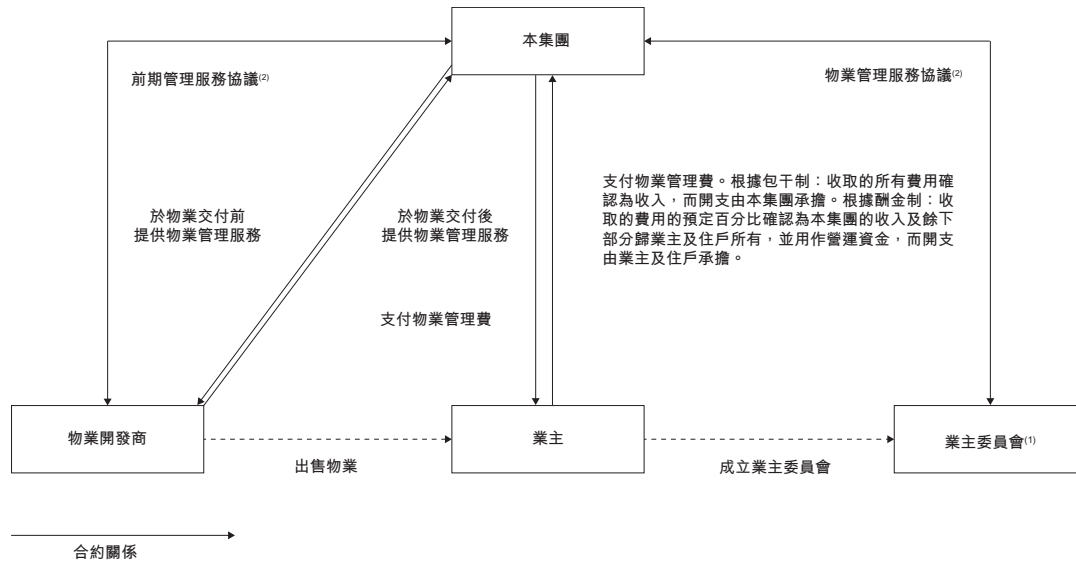
我們於已開發物業交付後根據業主或物業開發商與我們訂立的物業管理服務協議為非住宅物業提供物業管理服務。詳情請參閱本節「－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長－通過新委聘獲得內生增長」一段。

#### 住宅物業

我們根據(i)物業開發商與我們於新開發物業交付予業主前訂立的前期物業管理服務協議；或(ii)業主委員會與我們於新開發物業已交付予業主及已根據中國法律成立業主委員會後訂立的物業管理服務協議提供物業管理服務。

於物業開發早期，我們亦向物業開發商提供物業管理服務範圍之外的銷售協助服務。詳情請參閱本節「－物業開發商相關服務」一段。下圖闡明物業管理服務協議各訂約方的關係。

## 業 務



附註：

- (1) 根據中國法律，業主委員會獲授權代業主行事。
- (2) 我們的客戶根據前期管理協議及物業管理服務協議委聘我們。前期管理服務協議為我們於物業交付前與物業開發商簽訂的物業管理服務協議，對所有未來業主具有法律約束力。

物業開發商與我們訂立前期物業管理服務協議。物業開發商一般會在新開發物業出售予業主前委聘物業管理服務供應商，以確保在業主委員會成立並能夠與物業管理服務供應商直接訂約前已經能夠提供物業管理服務。獲物業開發商委聘後，我們作為物業管理公司，應根據相關法規向中國地方機構登記前期物業管理服務協議，連同有關擬定物業管理費的資料。根據中國法律，該協議對未來業主具法律約束力。於業主委員會成立後，業主委員會代業主及住戶與我們訂立物業管理服務協議。根據中國法律，該等協議對全體業主及住戶具法律約束力。

於往績記錄期間，我們訂立的大部分新委聘工作對象為尚未成立業主委員會的新開發物業。我們的中國法律顧問告知，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理服務協議的訂約方，但根據中國法律，該等協議對未來業主具有法律約束力。當物業開發商與業主訂立物業買賣協議時，我們會採取下列預防措施，提醒業主須遵守前期物業管理服務協議的法律義務，方式為我們一般要求物業開發商將有關協議的主要條款納入其與業主訂立的物業買賣協議。根據中國法律，業主委員會可代表業主委聘物業管理公司及訂立對所有業主具法律約束力的物業管理服務協議。



**前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的主要條款**

前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的主要條款及安排大致相同，通常包括以下各項：

主要條款	概要
服務範圍	我們負責提供物業管理服務，包括安保、保潔、園林景觀維護及公共區域及相關設備設施的維修保養。我們亦負責代表業主及住戶收取公共區域水電費。
我們管理的面積及設施	物業管理服務協議列明總建築面積及我們所管理的服務區域，主要為物業的共用區域（包括屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場及私人道路）及設施（一般包括物業的水管、升降機、扶手電梯、水管道系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統）。
表現標準	協議載有提供物業管理服務所需的質量標準，及對公共區域的設備設施進行定期檢查及保養的要求。
物業管理費	協議載有按每平方米收取的物業管理費率，該管理費率於所購置物業交付完成後開始累計。物業開發商負責於交付日期之前就未售出的物業單位及已售出物業單位支付相關物業買賣協議中協定之物業管理費。我們亦可就逾期未繳納的物業服務費徵收滯納金。
分包	我們可將物業管理服務的各個分部外包予專業第三方分包商。例如，我們或會選擇將安保、保潔、園林景觀維護及維修保養服務外包予第三方分包商並僅自行進行整體協調及規劃。我們不得將物業管理服務全部批量外包。有關與我們第三方分包商訂立的安排的詳情，請參閱本節「－我們的供應商－分包」一段。

前期物業管理服務協議的具體條款

主要條款	概要
物業開發商的責任	物業開發商主要負責(其中包括)(i)自物業購置方取得承諾書,當中表明其將遵守物業買賣協議一般隨附的前期物業管理服務協議的規定,(ii)為我們提供現成辦公室,供我們用作現場物業管理辦公室,及(iii)確保物業配套公共區域設備設施的質量。物業開發商亦負責滿足適用中國法律的物業驗收及交付標準,以確保物業施工質量,並於規定的保證期內承擔物業的保養責任。
期限及終止	業主委員會(倘於成立後適用)訂立新物業管理服務協議時,前期物業管理服務協議將自動終止。

物業管理服務協議的具體條款

主要條款	概要
更換物業管理公司的權利	住宅物業的業主委員會有權更換物業管理服務供應商。有關相關法規的詳情,請參閱本招股章程「監管概覽—有關物業管理服務及其他相關服務的法規—有關委任物業管理企業的法規」一節。
期限及終止	該等協議的期限通常為2至5年,並可通過發出通知期最長為三個月的通知予以終止。於接近屆滿時,該等協議可由各方於屆滿前協商延期或重續。

## 業 務

主要條款	概要
風險分配	如因我們在提供物業管理服務過程中失誤而對在管物業或人身造成任何損害，我們須承擔責任。我們須向客戶彌償任何導致物業管理項目、業主及／或其租戶的損失。
預付款項或按金	我們可就固定酬金制或包干制物業管理服務協議向物業住戶收取預付款項或按金，以代表住戶付款，如償付水電費或保養及維修費用。

### 前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表

下表列示於2018年12月31日的前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的到期時間表：

	訂約建築面積		協議數目 <sup>(3)</sup>	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定年期的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup>	6,242	76.5	29	69.0
我們於到期後據此提供服務的物業管理服務協議 <sup>(2)</sup>	653	8.0	2	4.8
具有固定年期及於以下日期到期的物業管理服務協議				
截至2019年12月31日止年度	561	6.9	4	9.5
截至2020年12月31日止年度及以後	704	8.6	7	16.7
小計	<u>1,265</u>	<u>15.5</u>	<u>11</u>	<u>26.2</u>
總計	<u><u>8,160</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>42</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

- (1) 無固定年期的物業管理服務協議指於業主委員會成立後將被物業管理服務協議取代的前期物業管理服務協議。
- (2) 儘管該等物業管理服務協議的條款已於2018年12月31日到期，我們將繼續根據該等協議提供服務。此乃主要由於有關該等物業的業主大會尚未召開，以重續物業管理服務協議或尚未選擇替代物業管理服務供應商。經中國法律顧問告知，根據中國法律，倘一方已履行合約項下的大部分責任且對方亦已接受該履約方式，儘管該合約並未以書面形式協定，以書面形式訂立或同意訂立的合約須被視為訂立。於最後實際可行日期，我們仍根據該等物業管理服務協議提供服務及交易對手因此已支付服務費。經中國法律顧問告知，物業管理服務協議仍可強制執行且我們仍有權於該等物業管理服務協議到期後就繼續提供的服務收取物業管理費。
- (3) 儘管本集團於2018年12月31日擁有34個收費管理建築面積的物業管理項目，但僅就若干該等項目簽訂多項物業管理服務協議。該等項目乃就不同的開發階段簽訂單獨的協議，或就其後成立業主委員會的區域簽訂額外協議。因此，於2018年12月31日，本集團合共簽訂了42項物業管理服務協議，其中38項就34個收費管理建築面積的物業管理項目而簽訂，及4項就尚未開始產生收益的有關物業管理項目而簽訂。

於業主委員會成立後，所有前期物業管理服務協議均仍然生效並將被物業管理服務協議取代。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的物業管理服務協議重續率（按特定年度重續的物業管理服務協議數目除以同年屆滿的物業管理服務協議數目計算）分別為100.0%、97.0%及100.0%。

我們主要通過向擁有具吸引力的投資回報的物業開發商或業主委員會取得新的物業管理項目，以擴大物業管理組合。

## 物業管理費

### 物業管理費的定價

我們根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及質量，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格（如適用），及(vii)可比物業的定價。此外，我們考慮通過智能化管理及其他設備升級能夠實現的潛在成本節約，此舉讓我們能降低我們擬向客戶收取的物業管理費。

於中國，若干地方或地區的物業管理公司就住宅社區等物業的物業管理服務可能收取的費用由中國有關部門監管及監督。國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理前期物業管理服務協議中物業管理服務的相關收費，該等費用可能須遵循中國政府的指導價格。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－有關物業管理企業收費的法規」一節。誠如我們的中國法律顧問告知，就須遵循中國政府指導價的地區及城市而言，本集團收取的物業管理費，符合中國法律及法規規定的政府指導價。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們經參考收費管理建築面積就物業管理項目收取的平均物業管理費率分別為每平方米／月人民幣1.78元、每平方米／月人民幣1.92元及每平方米／月人民幣2.04元。

一旦住宅物業達到交付階段，我們一般開始收取業主的物業管理費，有關費用一般是根據物業單位的尺寸和空間的性質計算，如住宅區、零售區及停車場。對於住宅區，我們進一步區分基於物業類型的收費標準，如高層公寓或聯排別墅。

根據我們的物業管理服務協議，合約續新後或根據適用的中國法律法規取得必需數目業主的批准後，我們可與業主及住戶磋商提高物業管理費。經中國法律顧問所告知，除非有關物業管理服務協議已載明提高物業管理費的機制，否則我們必須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議或補充物業管理服務協議，其中訂明經業主委員會於業主大會上就建議提高費率取得批准後（通常為其專屬區域所有權佔樓宇總面積一半以上的過半數業主）增加的費率。對於尚未成立業主委員會的物業，中國法律並無有關提高物業管理費的具體批准程序。實際上，由於與業主溝通及協定費用增幅需要時間，故我們會單獨評估相關情況，且會於我們認為有必要開展業務（如業主及住戶要求擴大服務範圍或我們須提高任何存在潛在虧損的在管物業的盈利能力）時建議調整物業管理費，且我們無法向閣下保證，我們日後在需要時能成功提高物業管理費。於往績記錄期間，我們並未提高任何現有管理項目的物業管理費。有關更多詳

情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因以包干制提供物業管理服務而蒙受虧損」一節。鑒於上述程序及現有物業管理項目費用調整的不確定性，董事認為，透過收購及招標新項目擴大業務規模以及透過擴展我們的增值服務和投資先進技術及智能管理增加服務種類，以實現服務流程的長期成本節約至關重要。

經計及我們收取的物業管理費以及不時調整有關收費所需的時間及程序，我們已採取多項內部措施以降低成本及維持物業管理服務的盈利能力。例如，為降低我們的營運成本，我們已實施標準化及智能化管理措施以減少我們對人工的依賴。有關詳情，請參閱本節「－物業管理服務－服務流程的標準化及智能化管理」一段。

### **收取及支付物業管理費**

我們定期收取物業管理費。就按包干制收取的物業管理費而言，業主及住戶按固定費用向我們付款，且我們享有盈餘及承擔損失。

來自中國的物業管理服務收入乃根據相關物業管理服務協議的條款收取。業主及住戶應在我們發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務收入。根據物業管理服務協議，我們通常於下列期間透過向業主及住戶發出繳款通知書收繳每月、季度或年度物業管理服務費用：(i)提前；或(ii)於接近物業管理服務協議所規定有關期間末，根據公開可獲得之資料，董事認為該期限與我們於中國提供物業管理服務的主要競爭對手所提供者一致。

業主及住戶可以現金、透過線上或線下轉賬、自動付款或第三方移動支付平台（如支付寶或微信支付）向我們支付應付款項。物業管理服務協議通常不會規定我們可尋求收取逾期費用的方式。我們已採取多種措施以加強收取物業管理費的及時性。物業管理費出現逾期時，我們將通過電話或訊息向業主或住戶發送逾期付款通知或派專人向相關住戶送達或寄送有關通知的郵件，並跟進頻繁催款。倘經反覆嘗試仍收取失敗後發生重大付款持久延誤，我們或會提起法律訴訟以收取費用。

## 業 務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，業主和住戶物業管理費的整體收繳率（按截至相關年度結束日前累計收到的物業管理費佔同年應收相應物業管理費總額的比例計算）分別為60.0%、65.6%及79.8%。同期，業主和住戶物業管理費的收繳率（不包括和泓置地集團）分別為83.0%、85.4%及88.4%。之前拖欠的所有應收和泓置地集團的物業管理費於2019年2月前已悉數結清，於上市後有關款項將定期支付。除按前述收繳率收取指定年度的費用外，我們亦透過以下方式積極嘗試收取之前年度應收物業管理費：(i)在本集團年度財務計劃中設定未繳物業管理費徵收目標；(ii)以電話或訊息發送逾期付款通知，或派專人向相關住戶送達或寄送有關通知的郵箱，及透過發出頻繁的催款單進行跟進；(iii)給予特別獎勵及獎金以鼓勵積極徵收未繳物業管理費的僱員及(iv)對於反覆嘗試收取但未支付物業管理費的業主及住戶，我們已根據法律程序提起法律追索徵收未繳物業管理費。

### 我們的物業管理服務組合的增長

下表列示於所示年度物業管理服務協議及前期物業管理服務協議項下總訂約建築面積的變動情況。

	截至12月31日止年度		
	2016年 (千平方米)	2017年 (千平方米)	2018年 (千平方米)
於年初	5,914	6,812	7,204
新委聘	898	428	956
終止 <sup>(1)</sup>	—	(36)	—
淨增加	898	392	956
於年末	<u>6,812</u>	<u>7,204</u>	<u>8,160</u>

附註：

- (1) 一份物業管理服務協議於2017年終止。該終止物業管理服務協議與一個軍事機構有關。由於2017年政策變動，禁止私營物業管理公司向軍事機構提供物業管理服務，物業管理服務協議其後終止。

## 業 務

下表列示於往績記錄期間按物業開發商類型劃分的(i)總收費管理建築面積；及(ii)物業管理服務協議／前期物業管理協議數目的變動。

	於12月31日					
	2016年		2017年		2018年	
	收費管理 建築面積	物業管理 服務協議數目	收費管理 建築面積	物業管理 服務協議數目	收費管理 建築面積	物業管理 服務協議數目
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
<b>就和泓置地集團所開發物業</b>						
<b>訂立的物業管理服務協議</b>						
期初	602	1	602	1	602	1
添置 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	2 <sup>(3)</sup>
新委聘	-	-	-	-	-	-
終止	-	-	-	-	-	-
<b>就獨立第三方所開發物業</b>						
<b>訂立的物業管理服務協議</b>						
期初	29	1	149	2	149	2
添置 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-
新委聘	119	1	-	-	149	2
終止	-	-	-	-	-	-
<b>就和泓置地集團所開發物業訂立</b>						
<b>的前期物業管理服務協議</b>						
期初	3,096	24	4,513	27	4,991	29
添置 <sup>(1)</sup>	1,232	-	264	-	284	-
新委聘	185	3	214	1	-	-
終止	-	-	-	-	-	-
<b>就獨立第三方所開發物業訂立</b>						
<b>的前期物業管理服務協議</b>						
期初	36	2	176	2	166	1
添置 <sup>(1)</sup>	140	-	26	-	-	-
新委聘	-	-	-	-	6	1
終止 <sup>(2)</sup>	-	-	(36)	(1)	-	-
<b>年末總額</b>	<b>5,440</b>	<b>32</b>	<b>5,908</b>	<b>32</b>	<b>6,347</b>	<b>38</b>



附註：

- (1) 添置指現有前期物業管理服務協議或物業管理服務協議項下物業單位增加的收費管理建築面積，該等面積已完工及／或交付予業主，並於年內開始產生收益。
- (2) 一份物業管理服務協議於2017年終止。該物業管理服務協議與一個軍事機構有關。由於2017年政策變動，禁止私營物業管理公司向軍事機構提供物業管理服務，物業管理服務協議其後終止。
- (3) 由於有關物業管理項目的若干區域其後已成立業主委員會，因此已與有關業主委員會訂立兩項單獨的物業管理協議。

展望未來，基於有關和泓置地集團發展計劃的可得資料及總建築面積逾3.5百萬平方米的現有土地儲備，假設發展項目按計劃進行，我們預計本集團將於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度自和泓置地集團開發的一個、四個及三個物業管理項目產生收益，新增收費管理建築面積不少於0.2百萬平方米、0.8百萬平方米及1.1百萬平方米。新增收費管理建築面積乃基於和泓置地集團開發中的現有物業管理項目的所有新增收費管理建築面積估計，且預期將分別於2019年、2020年及2021年可供銷售及交付。這將使我們能夠進一步加強我們在本集團已經擁有物業管理業務的城市中的市場地位。進一步詳情請參閱本節「－業務策略－進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率」一段。

#### **通過新委聘獲得內生增長**

我們已通過向潛在客戶投標（包括公開投標及邀標）而獲得新物業管理服務協議。招標一般來自(i)在建住宅社區的物業開發商；(ii)非住宅物業管理項目的業主；或(iii)有意更換現有住宅物業管理公司的已竣工住宅社區的業主委員會。

我們積極在我們所管物業管理項目的地理位置尋找新物業管理委聘機會。此外，如本節「－業務策略－進一步擴大物業管理業務規模及提高經營效率」一段所述，我們計劃選擇性評估彼等周邊城市及地區的市場發展潛力，重點關注人口密度相對較高及購買力相對較強的物業管理市場。我們相信，由於我們已具有營運該等市場的必備管理技巧及經驗，該策略會有助我們獲得更多物業管理服務協議。我們亦相信，該策略將長期增加我們的物業管理項目數目。

我們在接受新委聘前會進行可行性分析和財務預測，考慮預期回報率、項目概況及規模以及地方市場的競爭格局等各項因素。

### 公開競標

根據中國法律，物業開發商一般要求通過競標程序甄選物業管理服務供應商。然而，如競標人數目不足或住宅社區規模小，中國法律允許物業開發商自行挑選物業管理服務供應商，而毋須進行任何競標程序，惟須經主管中國物業行政部門批准方可作實。

一般公開競標程序主要涉及以下階段：

- **邀請。**物業開發商可刊發公告邀請潛在競標人，或向至少三名合資格的競標人發出私人邀請書。
- **審閱。**物業開發商成立評標委員會，以審閱所提交的投標文件並進行排名。評標委員會在審閱建議書時，會考慮投標人的資格證書、服務質量、資本及人力資源供應和建議收費水平等因素。
- **甄選。**評標委員會根據其審閱結果，向物業開發商推薦不多於三家候選公司。物業開發商其後將委聘獲評定為首選的物業管理公司。

於往績記錄期間，本集團就和泓置地集團所開發物業獲得前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的中標率為100.0%。於2016年、2017年及2018年，就獨立第三方開發商或機構所開發的物業而言，本集團獲得前期物業管理服務協議的中標率分別為零、零及100.0%，而同年獲得物業管理服務協議的中標率分別為零、零及100.0%。

### 收購第三方物業管理公司

我們願以合理代價選擇性收購擁有具吸引力物業管理組合的地方物業管理公司。我們認為收購乃擴充物業管理組合的有效方式，尤其是就新地區市場而言。我們可能透過收購目標實體的控股權以取得其他物業管理公司的控制權。

### 物色及評估潛在收購目標

於評估潛在收購目標時，我們根據盡職審查結果考慮及衡量各項考慮因素，主要包括：

- **目標的地理位置。**我們計劃主要在已開展物業管理業務的城市物色收購目標，從而進一步鞏固我們在該等地區的市場地位。根據橫向業務擴張計劃，我們將繼續將物業管理服務優先滲透至京津地區（我們已進入的市場）。我們優先選擇京津地區，原因如下：(i)京津地區的住宅物業供需呈上升態勢。根據中指院的資料，北京及天津的商業物業（即開發供銷售的住宅物業）土地供應的總建築面積已分別由2018年第一季度的2.4百萬平方米及1.2百萬平方米上升至2019年第一季度的3.1百萬平方米及2.3百萬平方米，增幅分別約為32.0%及91.0%。北京及天津的商業物業土地成交量亦已分別由2018年第一季度的2.3百萬平方米及1.6百萬平方米上升至2019年第一季度的2.8百萬平方米及2.2百萬平方米，增幅分別約為26.0%及41.0%；(ii)根據中指院的資料，於2019年第一季度，北京70%以上物業交易包括平均售價超過每平方米人民幣60,000元的高端住宅物業。北京追求更好生活條件及優質物業管理服務的需求不斷上升，將進一步推動北京物業管理行業的發展；(iii)京津地區的物業管理公司規模相對較小且分散。根據中指院的資料，物業服務百強企業中僅25%的公司總部位於中國北部地區；及(iv)我們的業務起源於北京，且我們在京津地區的物業管理市場積累了經驗及知識。此為我們提供透過於京津地區進行收購以擴展物業管理服務的機會。根據中指院的資料，進入該等目標市場時，我們計劃經參考人口水平、購買力及商業發展選擇性評估該等城市的商機，如省會、一線及二線城市。我們相信，該等潛在收購將為我們提供進入新地區市場的有效渠道，並支持我們的業務擴張策略。
- **管理團隊。**我們計劃繼續物色管理團隊年輕化且具備相關經驗及決心發展物業管理業務的潛在收購目標。我們亦物色具備地域專業知識及營銷網絡的管理團隊，以協助我們擴展至新地區並最終實現業務擴展到全國範圍。
- **業務重點。**我們的目標為以向住宅物業提供物業管理服務為業務重點的物業管理公司。

- *目標規模及經營規模*。憑借我們豐富的物業管理經驗，我們主要物色收費管理建築面積介乎1.0百萬平方米至4.0百萬平方米以及具備未來增長潛力的任何中型物業管理公司。我們認為，較大型公司而言，我們與該等公司更易達成有利收購條款，且與大型公司相比，併購小型公司可更快實現效益。
- *財務狀況及盈利能力*。我們將考慮潛在目標的財務狀況及盈利能力，並評估於過往三年的財務業績是否有上升趨勢。我們計劃物色年度收入超過人民幣35.0百萬元或年度純利超過人民幣2.4百萬元的收購目標。

我們計劃於未來一至三年內使用全球發售所得款項淨額約47.0百萬港元或51.8%撥付收購第三方物業管理公司。進一步披露請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。董事亦認為，透過收購，得益於規模經濟效益，我們將可擴大業務規模、加強資源分配及利用、擴大地理覆蓋範圍及降低採購成本。

### 服務流程的標準化及智能化管理

為增強我們的競爭力、減少對人力的依賴以及降低營運成本，我們專注於服務流程的流程標準化及智能化管理及信息技術系統升級。我們評估我們的物業管理服務並制定程序，擬通過改善經營效率、確保服務質量始終如一、幫助開發可擴展的業務模式及緩解人工成本增加的壓力提供該等服務。

- *流程標準化*。我們已將我們的物業管理服務流程化和標準化，尤其注重將我們的主要服務要素標準化，比如環境管理、職業健康和安全管理及質量管理。我們根據我們物業管理項目的位置、總建築面積和物業管理費金額等因素將其分成不同的類別。我們為各個類別的物業管理項目制定服務流程標準，並將有關標準部分或全部複製到我們服務的所有物業。在我們業務的若干方面，比如環境保護和安全，我們對我們的物業管理項目採用一套符合行業慣例或較之更為嚴格的標準，以實現更好及一致的品質管控。該等措施使服務標準化，通過確保服務一致性以鞏固我們的品牌和聲譽。

- *服務流程的智能化管理*。我們致力於通過停車場管理系統及智能系統等設備實現營運自動化，以減少人為錯誤以及就各物業管理項目採用一致的服務流程和標準。通過降低對人力（如保安及清潔人員）的依賴，服務流程的智能化管理亦在提高服務質量及節省成本方面發揮着至關重要的作用。
- *信息技術系統升級*。我們致力於在本集團內實現智能化管理。通過我們總部的數字化信息平台，我們實時獲取物業管理項目的最新數據，監控物業的總體運作狀態，並根據我們對數據的分析做出適當的決策。具體而言，(i)我們的數據監控屏顯示我們物業管理項目的基本信息、人事動態、質量指標及設施設備的維護狀況；(ii)我們的遠程監控屏顯示我們物業管理項目的主要場景，包括公共區域及主要設施；及(iii)我們的停車場監控屏顯示我們物業管理項目的所有停車場。通過分析所收集及顯示的信息，我們制定戰略及政策解決所發現的問題，並提高客戶滿意度。此外，我們正在建立中央指揮中心，通過中央指揮中心，我們將實行集中管理，從而提高我們的營運及服務質量及效率。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們在標準化、智能化管理及信息技術系統升級方面的開支分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣1.4百萬元，主要用於購買設施及設備。

## 社區相關服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們向物業管理項目的業主及住戶提供社區相關服務，解決彼等有關生活方式及日常生活的需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，以及為業主及住戶創造更加健康便利的居住社區。我們主要提供三個類型的社區相關服務，即(i)家居及其他服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們自社區相關服務所產生的收入分別為人民幣40.9百萬元、人民幣51.4百萬元及人民幣55.3百萬元，佔同期總收入的24.2%、26.2%及24.6%。下表載列於所示期間按子類別劃分的社區相關服務收入明細：

## 業 務

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
家居服務	17,386	42.5	23,877	46.4	21,776	39.4
停車位租賃	15,348	37.5	19,453	37.8	21,094	38.2
公共設施租賃	8,169	20.0	8,108	15.8	12,382	22.4
<b>總計</b>	<b>40,903</b>	<b>100.0</b>	<b>51,438</b>	<b>100.0</b>	<b>55,252</b>	<b>100.0</b>

### 家居服務

我們通過在提供傳統物業管理服務過程中與業主及住戶進行日常交流及互動提供家居服務，該等服務可概述為以下類別：

### 住戶服務

我們為業主及住戶提供住戶服務，專注於滿足彼等的日常需求。我們所提供的住戶服務主要包括：

- **物業維修及保養。**我們應客戶要求提供物業維修及保養服務。例如，我們提供家電、窗戶及屋頂維修及保養服務。物業維修及保養服務由我們所委聘的第三方分包商提供。業主或住戶可向現場物業管理人員下達服務訂單。我們視乎所提供服務的類別按任務或小時向住戶收費。
- **裝修及拎包入住服務。**我們提供拎包入住成套設計及採購服務，以打造即時入住住宅。通過整合供應商資源，我們協助物業管理項目的業主及住戶進行物業單位的裝修及提供拎包入住服務以及採購家具、家電及配件，為彼等節省時間及精力。我們就裝修及拎包入住服務收取事先商定的費用。
- **家政及清潔服務。**我們自行或通過第三方服務供應商提供家政及清潔服務。我們已實施家庭清潔程序，該程序載明服務標準、清潔程序及職業禮儀。

- *電費收繳以及其他服務*。我們於若干物業管理項目中代商用物業業主支付電費。我們就每千瓦用電量提供的電費收繳服務賺取溢利。此外，我們透過提供其他專門服務（如更換及製作門禁卡及進入許可證以及包裹收寄等）產生額外收益。

### 社區酒店及其他服務

我們透過購物協助、酒店及餐飲服務、經營社區會所及利用物業管理項目公共區域舉辦的其他活動，為業主及住戶提供社區酒店及其他服務。

- *購物協助*：我們就由商戶出售的各類產品及服務主要透過社區半徑物業管理軟件提供購物協助。我們通過物業管理服務與業主及住戶的積極互動與往來有助於我們更好地了解其需求並作出應對。業主及住戶亦可在我們的物業管理辦事處或通過服務熱線下單；我們通過物業管理服務與業主及住戶積極互動及聯繫，有助於我們了解及回應彼等的需求。
- *酒店及餐飲服務*。我們在海南省三亞的酒店服務包括接待客人、客房服務及餐飲服務。我們的餐飲店定位於提供不同餐飲風格，滿足不同客戶需求，致力於在食品、服務及用餐氣氛等各方面，提供與別不同的餐飲體驗。
- *社區活動及營運*。我們利用在管住宅社區的公共區域提供各式各樣的活動。我們致力培育和諧緊密的社區文化。我們定期舉辦社區文化活動，包括運動會、社區嘉年華、老年護理及社區春節慶祝活動。我們會於在管住宅社區的戶外開放空間舉辦社區活動。我們經營社區會所，為住戶提供便利的社交和休閒設施，並從提供各項設施中獲取收入。我們相信，該等服務可以增加我們與住戶的互動，同時可提供更多機會，讓我們了解住戶的消費活動。

## 停車位租賃

於往績記錄期間，我們向其他第三方（即業主及住戶）出租多個停車位（即固定停車位及附屬區域）並取得租金收入。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團自出租停車位產生的收益分別為人民幣15.3百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣21.1百萬元（包括我們的投資物業以及其他停車位及附屬區域），其中包括(i)來自租賃相關業主擁有的停車位（固定停車位及附屬區域）的收益，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別為人民幣14.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣20.3百萬元及(ii)來自租賃投資物業停車位的收益，同期分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。同期，投資物業停車位的租金收益率分別為約2.1%、2.8%及2.8%。於往績記錄期間，(i)就固定停車位而言，停車位（該等時租及臨時停車位除外）的佔用率分別約為53.8%、58.9%及62.7%；及(ii)投資物業停車位的佔用率分別約為97.4%、97.1%及98.0%。有關投資物業的狀況及詳情，請參閱本節「物業－合約物業權益」一段。

就租賃已成立業主委員會的物業管理項目所處的若干停車位而言，已透過業主委員會向業主支付佣金費用的若干金額，原因為分類為物業項目公共區域的該等停車位以及若干其他公共區域屬業主集體所有。個人業主於購買物業時不會獲分配任何特定部分停車位且無權佔用、租賃或出售該等停車位，因此，將須支付租賃費以使用停車位。於成立任何業主委員會之前，我們須提供管理服務並有權就物業開發商與我們訂立的前期物業管理服務協議（包括合約期限屆滿者）下的該等停車位收取租賃收入。儘管該等物業管理服務協議的期限已於2018年12月31日屆滿，我們繼續根據該等協議提供服務。此乃主要由於有關該等物業的業主大會尚未召開，以重續物業管理服務協議或尚未選擇替代物業管理服務供應商。經中國法律顧問告知，根據中國法律，倘一方已履行合約項下的大部分責任且對方亦已接受該履約方式，儘管該合約並未同意以書面形式協定，以書面形式訂立或同意訂立的合約須被視為訂立。於最後實際可行日期，我們仍提供服務及交易對手因此已根據相關協議支付費用。經中國法律顧問告知，該等物業管理服務協議仍可強制執行且我們仍有權就期限屆滿的協議繼續提供的服務獲取收入。



於就若干項目成立業主委員會後及根據業主委員會與我們訂立的物業管理服務協議，雙方同意我們有權收取租賃該等停車位產生的收益，繼而向業主委員會退回佣金。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團向業主委員會支付的相關金額分別為約人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.9百萬元，其中，人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.9百萬元來自停車位。

根據中指院的資料及據董事所深知，擁有停車位以供租賃予業主及住戶符合行業慣例。本集團確認來自租賃大量屬於業主的停車位產生的收益總額，乃由於本集團履行租賃合約的主要責任、承擔租賃該等相關停車位的經營風險並可酌情釐定租賃價格。由於提供停車位租賃服務構成我們根據社區相關服務為業主及住戶提供的服務的一部分，故我們認為，不將有關收入分類為商業物業租賃業務模式下的投資物業租金更為恰當，亦符合行業慣例。據董事所深知，停車位租賃收入的有關分類與其他上市中國物業管理公司的分類一致。

我們已與第三方分包商訂立協議，於往績記錄期間後，透過將於我們其中一個物業管理項目中停車位的管理經營權外包以收取合約費用。根據停車位管理協議，分包商須提供服裝及設備，並負責招聘員工及投購公眾責任保險及人身傷害保險。分包商亦須就管理停車場的權利向我們支付合約費，作為交換，分包商獲得向客戶出租停車位及收取停車費的權利。本集團將來自第三方分包商的合約費用確認為本集團於往績記錄期間之後的收益。

### 公共設施租賃

由於我們為住宅物業管理項目的物業管理公司，我們擁有管理屬於業主或物業開發商的若干公共區域（如游泳池、廣告位及其他公共設施）的管理經營權。我們將管理經營權外包予多個外部分包商以幫助我們管理該等公共區域。我們亦就使用會所設施直接向住戶收取服務費。

根據典型的運營管理服務協議，分包商一般負責公共區域的管理及維護。就廣告位的運營管理服務協議而言，分包商須負責在廣告位安裝電視及框架，並負責該等廣

告位顯示的內容。部分廣告分包商或須向購買廣告位的客戶提供廣告設計、製作及刊發服務，且將向住宅社區的業主及住戶展示該等廣告。

分包商亦負責推廣及收取使用該等公共區域的費用，如終端客戶的游泳池入場費。為交換管理權及享有該等公共設施所產生的所得款項的權利，分包商須向我們支付合約費。

就已成立業主委員會的物業管理項目所處的若干公共區域而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，已向業主委員會分別支付約人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元的佣金費用。就公共區域向業主委員會支付佣金費用的安排與停車位租賃相若。有關向業主委員會付款的安排詳情，請參閱本節「一 社區相關服務－停車位租賃」一段。此外，於往績記錄期間，我們就經營及管理會所向和泓置地集團支付年租金人民幣150,000元。詳情請參閱本招股章程「關連交易－有關交大嘉園的租賃協議」一節。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據適用中國法律，概無強制條文規管業主如何自物業管理公司收取物業管理項目（包括(i)前期物業管理服務協議項下的項目，及(ii)有關前期物業管理服務協議已屆滿但我們繼續提供服務以及尚未成立業主委員會的項目）公共區域產生的收入的機制。根據《中華人民共和國物業管理條例》，有關收入須主要用於相關物業管理項目公共區域及設施的維護及升級。本集團認為，有關收入已經並將用於相關物業管理項目公共區域及設施的維護及升級，符合《中華人民共和國物業管理條例》的規定。誠如我們的中國法律顧問所告知，只要有關收入正用於公共區域及設施的維護及升級，任何有關收入均不大可能分派予個人業主。

### 物業開發商相關服務

我們提供各項物業開發商相關服務，從而解決物業發展項目各主要階段所產生的問題。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們分別有10份、16份及27份經營業務協助服務協議。我們自提供物業開發商相關服務中產生的收入分別為人民幣

12.2百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣13.9百萬元，分別佔同期總收入7.2%、4.2%及6.2%。往績記錄期間我們所有銷售協助服務協議均與和泓置地集團開發的物業相關。

### 銷售協助服務

物業開發商在營銷其物業開發項目時，一般會設立示範單位，以向潛在買方展示其物業。鑑於示範單位的人流量高，物業開發商一般需要現場團隊，負責提供保潔、安保及保養服務。我們安排員工前往示範單位及為物業開發商提供示範單位管理服務以滿足這一需求，並收取定額服務費作為回報。銷售協助服務協議的主要條款一般包括：

主要條款	概要
服務範圍	我們的服務通常包括接待服務、示範單位及其設備的保潔及維護、場地監察、停車服務及場地導覽。我們一般在服務協議附加服務計劃，詳列我們提供服務所遵照的標準及程序、員工要求及其他要求。
我們客戶的責任	物業開發商客戶通常負責為我們員工提供辦公空間、保潔設備、食宿以及為示範單位投購保險。
管理費	我們通常會收取定額費用，有關費用須於協議期內分期支付。我們收取的費用金額是依據我們履行銷售協助服務協議項下的服務時可能產生的開支估計釐定。我們亦訂立若干協議，根據該等協議有關費用乃按我們所產生總成本的固定百分比採用酬金制收取。

主要條款

概要

年期

銷售協助服務協議通常為固定期限或可由客戶提前發出通知。

除向物業開發商提供示範單位管理、清潔及安保服務外，我們亦可能不時向物業開發商提供與人力資源、技術支持及管理制事宜相關的其他諮詢服務。

## 我們的客戶

我們擁有忠誠的客戶群，主要包括(i)身為我們物業管理和社區相關服務客戶的業主及住戶，及(ii)身為我們物業管理服務及物業開發商相關服務客戶的物業開發商及業主。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除和泓置地集團及若干其他關聯方外，我們的所有客戶均為獨立第三方。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－關聯方交易及結餘」及「關連交易」章節。

## 主要客戶

於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為和泓置地集團。於往績記錄期間，我們向和泓置地集團提供物業管理服務及物業開發商相關服務。進一步詳情，請參閱本節「物業管理服務－物業開發商類型」一段。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自和泓置地集團（亦為我們最大的客戶）的收入分別為人民幣27.7百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.1百萬元，分別佔我們同期總收入的16.4%、13.4%及13.0%。另一方面，由於我們需要租賃有關設施以提供熱能及設備，故和泓置地集團亦為租賃會所及鍋爐房的供應商之一。我們已向和泓置地支付(i)人民幣150,000元（會所）及(ii)人民幣1.5百萬元（2016年7月1日前）及人民幣500,000元（2016年7月1日後）（鍋爐房）的年租金。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們向和泓置地支付的租金總額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。進一步詳情請參閱「關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－有關交大嘉園的租賃協議」一節。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自我們的五大客戶的收入分別為人民幣30.7百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣34.9百萬元，分別佔我們總收入的18.2%、14.9%及15.6%。

## 業 務

下表載列截至2016年12月31日止年度我們五大客戶的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行 日期的業務關係年限	所購買的 產品／服務	估總收益的 收益 百分比	信貸條款／ 支付方式
<i>(人民幣千元)</i>				
和泓置地集團，為一個物業開發商， 主要從事(i)物業開發；(ii)物業 投資；及(iii)建造、土木工程、 設計及其他相關服務	16年	物業管理、保養、 安保、清潔服務及 其他輔助服務	27,745 16.4%	按月及銀行轉賬
客戶A，為一間廣告及媒體公司， 從事設計、生產、廣告發行及 媒體展示相關諮詢服務。 其為一間深圳證券交易所上市 公司的全資附屬公司	2年	廣告位租賃	1,230 0.7%	提前支付及 銀行轉賬
客戶B，為一間快餐連鎖公司， 提供飲食及餐飲服務	3年	商業物業租賃	832 0.5%	提前支付及 銀行轉賬
客戶C，為一間政府機構， 提供物業租賃服務	3年	物業管理、保養、 安保及清潔服務	465 0.3%	提前支付及 銀行轉賬
客戶F，為一間物業管理公司， 提供物業管理服務及增值服務	3年	物業管理、保養、 安保及清潔服務	432 0.3%	提前支付及 銀行轉賬

## 業 務

下表載列截至2017年12月31日止年度我們五大客戶的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行	所購買的 產品／服務	估總收益的 收益	估總收益的 百分比	信貸條款／ 支付方式
	日期的業務 關係年限				
			(人民幣千元)		
和泓置地集團，為一個物業開發商， 主要從事(i)物業開發；(ii)物業 投資；及(iii)建造、土木工程、 設計及其他相關服務	16年	物業管理、保養、 安保、清潔服務及 其他輔助服務	26,208	13.4%	按月及銀行轉賬
客戶A，為一間廣告及媒體公司， 從事設計、生產、廣告發行及 媒體展示相關諮詢服務。 其為一間深圳證券交易所上市 公司的全資附屬公司	2年	廣告位租賃	1,170	0.6%	提前支付及 銀行轉賬
客戶B，為一間快餐連鎖公司， 提供飲食及餐飲服務	3年	商用物業租賃	805	0.4%	提前支付及 銀行轉賬
客戶D，為一間銷售免稅商品及 提供維修及保養服務的公司。 其為一間上海證券交易所上市 公司的全資附屬公司	2年	物業管理、保養、 安保及清潔服務	636	0.3%	提前支付及 銀行轉賬
客戶C，為一間政府機構， 提供物業租賃服務	3年	物業管理、保養、 安保及清潔服務	455	0.2%	提前支付及 銀行轉賬

## 業 務

下表載列截至2018年12月31日止年度我們五大客戶的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行 日期的業務 關係年限	所購買的 產品／服務	收益	佔總收益的 百分比	信貸條款／ 支付方式
(人民幣千元)					
和泓置地集團，為一個物業開發商， 主要從事(i)物業開發；(ii)物業 投資；及(iii)建造、土木工程、 設計及其他相關服務	16年	物業管理、保養、 安保、清潔服務及 其他輔助服務	29,094	13.0%	按月及銀行轉賬
客戶A，為一間廣告及媒體公司， 從事設計、生產、廣告發行及 媒體展示相關諮詢服務。 其為一間深圳證券交易所上市 公司的全資附屬公司	2年	廣告位租賃	3,263	1.5%	提前支付及 銀行轉賬
客戶E，為一間廣告及媒體公司， 主要從事廣告代理業務	1年	廣告位租賃	1,168	0.5%	提前支付及 銀行轉賬
客戶B，為一間快餐連鎖公司， 提供餐飲服務	3年	商業物業租賃	805	0.4%	提前支付及 銀行轉賬
客戶D，為一間銷售免稅商品及 提供維修及保養服務的公司。 其為一間上海證券交易所上市 公司的全資附屬公司	2年	物業管理、保養、 安保及清潔服務	600	0.3%	提前支付及 銀行轉賬

於往績記錄期間，我們已與我們的五大客戶建立持續的業務合作關係1至16年。

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於往績記錄期間中斷或終止與我們任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除和泓置地集團外，於往績記錄期間，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或持有本公司已發行股份數目5%以上的股東於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

### 市場開發

我們的銷售及營銷人員主要負責規劃及制定整體市場營銷策略、進行市場調研、協調我們的銷售及市場營銷活動以開發新客戶以及維持和加強與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及營銷策略，而地區附屬公司和分公司則負責監督其各自地區內的銷售及營銷活動的實施情況。我們已針對下列類別客戶量身定制各種銷售及營銷措施：

### 物業開發商

- *和泓置地集團*。於往績記錄期間，我們的物業管理服務收入大部分來自和泓置地集團開發的物業。我們預期由和泓置地集團開發的物業將會成為我們不久將來收入的穩定來源。我們將持續與和泓置地集團保持長期的合作關係。
- *第三方開發商*。我們將繼續致力於通過提供定制化、多元化及優質的服務擴展我們與獨立物業開發商的合作。此外，我們實行各種激勵措施鼓勵員工通過房地產行業目標客戶調研分析、接洽，運用自身品牌、資本及諮詢安排等資源獲得第三方開發商開發的物業管理服務協議。



## 業主及住戶

我們為不同地區各年齡段的業主及住戶提供服務。因此，我們客戶的習慣、需求及偏好各異。我們針對不同的業主及住戶群按需實施不同的營銷措施。例如，我們向海南三亞客戶提供住宿服務，從而為當地業主及住戶帶來便利。

## 品質管控

我們會定期進行內部及外部檢查以保持服務標準。於2018年12月31日，我們的品質管理部由11名員工組成，專注於（其中包括）設定品質標準、工作流程及檢測頻率、進行品質檢查及控制、監督及審查表現。品質管理部由副總經理直接領導。

## 工作管理手冊

我們已制定並悉數實行一套工作管理手冊，具體乃根據本集團內各類主要職位的職責編製。工作管理手冊通過設定每日、每月、每季度及每半年須完成的任務，指引我們的僱員於一定時間範圍內完成高質量的工作。工作管理手冊亦通過為各類僱員設定統一標準提升品質管控系統。

## 物業管理服務的品質管控

我們要求僱員及委聘的第三方分包商嚴格遵守品質標準。我們已就物業管理服務的品質獲ISO 9001認證。我們的總部設有服務熱線及微信平台以解答住戶的關切問題及投訴事宜，該等事宜其後透過我們的集中報告及品質管控系統處理。我們重視並積極尋求住戶對服務作出的反饋及評估。我們的現場員工積極徵求住戶的反饋意見並例行檢修住宅物業的樓房結構及硬件設施以識別潛在問題。

## 第三方分包商的品質管控

我們按國際標準化組織頒佈的若干品質標準（如ISO 9001），對第三方分包商執行品質管控程序。分包乃根據既有競標指引及程序透過競標程序授出。

於我們委聘相關分包商後，我們就各類主要服務（如清潔及園藝）制定詳盡日程表、工作流程圖及品質標準以供彼等遵循。例如，就清潔服務而言，我們的日程表會

列明具體服務進行時間、將予清潔的地點及將予進行的工作。我們會與第三方分包商負責人進行多層面視察，包括每日、每周及每月視察，以確保第三方分包商所進行清潔工作的品質。根據我們的清潔工作流程圖，訂約工人須於指定的時間出現在指定地點，且清潔工作須按我們的品質標準進行。

我們定期按多項因素為第三方分包商評級，如彼等的工作表現、品質、准時情況及我們接獲的投訴次數。鑑於我們的許多服務乃由第三方分包商進行，而彼等的品質對我們的客戶滿意度而言至關重要，故我們對分包商施加一系列責任及標準。倘分包商執行的工作標準並未達致我們的標準，我們可向分包商發出通知令其修正缺陷，而倘分包商拒絕或未能作出修正，則我們有權終止協議。透過該合約安排，我們可確保第三方分包商的品質。進一步詳情請參閱本節「－我們的供應商－分包」一段。

#### 有關投訴管理的內部條例

於我們的日常業務過程中，我們不時收到物業管理項目住戶的投訴。我們已制定詳盡的投訴管理指引以及時處理所有投訴。於收到投訴時，我們的僱員須接洽投訴人以了解情況並解決問題。於必要時，相關僱員會到達涉事現場並解決問題。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到物業管理項目住戶的任何可能對我們的營運造成重大不利影響的投訴。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因營運不時牽涉法律及其他糾紛以及申索」一節。

## 我們的供應商

### 主要供應商

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們的物業管理服務業務的分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，於往績記錄期間自我們最大供應商的採購額分別為人民幣8.0百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣10.8百萬元，分別佔同期我們總採購額的11.6%、12.7%及12.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，於往績記錄期間我們向五大供應商的採購額合共分別為人民幣26.5百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣31.6百萬元，分別佔我們總採購額<sup>(1)</sup>的38.3%、35.3%及35.9%。下表載列截至2016年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行 日期的業務關係年限	所提供的 產品／服務	佔總採購額		信用條款／支付方式
			採購金額	的百分比 <sup>(1)</sup>	
<i>(人民幣千元)</i>					
供應商A，為一間工程服務公司 <sup>(2)</sup>	4年	分包維修及 保養服務	8,003	11.6%	根據雙方同意的完成狀態 進行支付及銀行轉賬
供應商B，為一間保潔服務公司	13年	分包保潔服務	5,500	8.0%	按月或按季支付及銀行轉 賬
供應商C，為一間供應天然氣的 中國國有企業	7年	供應天然氣	5,460	7.9%	提前支付及按實際消耗情 況扣除
供應商D，為一間國有供電公司	15年	供電	4,295	6.2%	根據實際耗電量按月支付 及以支票付款
供應商E，為一間安保服務公司	7年	分包安保服務	3,193	4.6%	按月支付及銀行轉賬

## 業 務

下表載列截至2017年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行 日期的業務關係年限	所提供的 產品／服務	佔總採購額		信用條款／支付方式
			採購金額	的百分比 <sup>(1)</sup>	
<i>(人民幣千元)</i>					
供應商A，為一間工程服務公司 <sup>(2)</sup>	4年	分包維修及 保養服務	10,126	12.7%	根據雙方同意的完成狀態 進行支付及銀行轉賬
供應商B，為一間保潔服務公司	13年	分包保潔服務	5,934	7.4%	按月或按季支付及銀行轉 賬
供應商D，為一間國有供電公司	15年	供電	4,530	5.7%	根據實際耗電量按月支付 及以支票支付
供應商C，為一間供應天然氣的 中國國有企業	7年	供應天然氣	3,900	4.9%	提前支付及按實際消耗情 況扣除
供應商E，為一間安保服務公司	7年	分包安保服務	3,759	4.7%	按月支付及銀行轉賬

## 業 務

下表載列截至2018年12月31日止年度我們五大供應商的詳情：

背景及業務概況	於最後實際可行 日期的業務關係年限	所提供的 產品／服務	佔總採購額		信用條款／支付方式
			採購金額	的百分比 <sup>(1)</sup>	
(人民幣千元)					
供應商A，為一間工程服務公司 <sup>(2)</sup>	4年	分包維修及 保養服務	10,816	12.3%	根據雙方同意的完成狀 態進行支付及銀行轉 賬
供應商C，為一間供應 天然氣的中國國有企業	7年	供應天然氣	5,565	6.3%	提前支付及按實際消耗 情況扣除
供應商B，為一間清潔服務公司	13年	分包清潔服務	5,525	6.3%	按月或按季支付及銀行 轉賬
供應商E，為一間安保服務公司	7年	分包安保服務	4,920	5.6%	按月支付及銀行轉賬
供應商F，為一間安保服務公司	12年	分包安保服務	4,753	5.4%	按月支付及銀行轉賬

附註：

- (1) 總採購額指不計及員工成本、折舊及銷售稅的總銷售成本。
- (2) 有關該分包協議之詳細條款，請參閱「業務－我們的供應商－分包－長期協議及／或分包協議的主要條款」一節。

於往績記錄期間，我們已與我們的五大供應商維持業務關係3至15年。於往績記錄期間，我們一般與我們的五大供應商訂立供應協議，協議期限通常介乎一至五年。

於最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於往績記錄期間中斷或終止與任何五大供應商的關係。於最後實際可行日期，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東擁有本公司已發行股份數目5%以上或於往績記錄期間於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

### 供應商選擇

為確保提供予客戶的整體服務品質，我們已制定甄選供應商的內部指引並保有一份獲批准供應商名單，而我們主要根據產品或服務品質、必要的行業及監管許可證以及專業資格（如必要）、過往業績及客戶反饋以及價格競爭力選擇供應商。我們會定期審核獲批准供應商名單，以確保為我們的客戶提供始終如一的高品質服務。

我們通常通過招標委聘供應商，該等招標由業務部及項目採購部員工以及品質控制及財務人員負責管理。我們首先自獲批准供應商名單中選擇部分合適供應商，並邀請彼等提交費用報價及其他投標文件。相關部門隨後會對所提交的投標進行評估，於選擇中標人時考慮投標人的價格競爭力、產品或服務品質、專業資格、行業聲譽及財務實力等一系列因素。我們亦可能通過向候選供應商索取報價及進行商業談判的方式而採購數量相對較少的材料。

由於我們僅於物業管理項目公共區域需要保養或客戶需要社區相關服務的物業維修及保養服務時訂購材料及部件，如開關、LED燈及防滑材料，故我們維持最低存貨。於2016年、2017年及2018年12月31日，存貨分別為人民幣17,000元、人民幣24,000元及人民幣68,000元。我們於往績記錄期間的所有五大供應商均位於中國。

一旦選定的供應商開始提供產品或服務，我們會按照簽訂的協議定期監控及評估其表現。評估側重於供應商的產品或服務品質、與我們的員工合作情況、問題糾正結果及客戶投訴處理結果。倘一再出現表現欠佳及其他不達標情況，則我們可能會終止供應商的資格並將其自合資格供應商名單中除名。

於往績記錄期間，我們並無出現因服務短缺或延時交付而對我們的物業管理服務造成重大不利影響的情況。於往績記錄期間，我們與供應商並無任何重大糾紛。

### 分包

為了更有效地利用我們自有的勞動力，我們將一部分服務委派予分包商，包括勞動密集型服務，如公共設施的清潔、安保及綠化服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的分包成本分別為人民幣36.9百萬元、人民幣46.0百萬元及人民幣52.5百萬元，分別佔同期我們總銷售成本的31.2%、35.4%及36.5%。於往績記錄期間，我們所有的主要分包商均位於中國。

我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的營運成本，提高服務品質，配置更多的資源到我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。有關篩選分包商的基準，請參閱本節「— 我們的供應商 — 供應商選擇」一段。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可隨時找到替代分包商取代我們現有的任何分包商。因此，我們認為，我們的業務營運不會依賴任何分包商提供的服務。

為確保工程的整體質量，我們設有內部挑選政策並保有第三方分包商經認可名單。挑選乃根據多項因素進行，包括必要的牌照、過往工作證明、業內聲譽、往績記錄、價格競爭力以及現場考察的評估結果。進一步詳情請參閱本節「— 品質管控 — 第三方分包商的品質管控」一段。

於往績記錄期間，分包成本及水電費成本的波動並無對我們的業務有任何重大影響。於往績記錄期間，我們於維持分包商的優質服務的可靠供應方面並無遭遇重大困難。我們通常可將分包價格上漲的波動轉嫁予客戶。

有關員工成本及分包成本的假設性波動對我們年內純利之影響的敏感度分析，請參閱本招股章程「財務資料 — 影響我們經營業績的因素 — 員工成本及分包成本」一節。

長期協議及／或分包協議的主要條款

我們按正常商業條款與分包商訂立分包協議。我們一般分包協議的主要條款載列如下：

主要條款	概要
服務年期	<p>我們分包協議的年期通常視乎服務的不同類型介乎一至三年，且經雙方同意後可續期。我們已就工程服務與一名分包商訂立一項為期五年的分包協議。</p> <p>我們將根據服務質量考慮是否再次委聘該分包商。</p>
我們的責任	<p>我們通常負責為現場分包商工人提供必要的工作場所、設施及公共事業設備。</p>
分包商的責任	<p>分包商負責按照分包協議規定的範圍和標準提供服務並遵守所有適用的法律法規。倘表現未達標，分包商須在我們要求的期限內採取必要整改措施。如未採取措施，我們有權單方面終止分包協議。</p> <p>對於有關工程服務的長期合約，分包商負責檢查及維護公共設施（包括走廊、地下室及設施、磚塊及綠化區域）及機房，以及按要求對該等設施進行緊急維修。</p> <p>對於有關工程服務的長期合約，分包商亦可應業主或住戶要求進入住宅單位及進行物業維修及維護服務。分包商須於接獲要求後在指定時間內到達住宅單位。維修成本按我們釐定的費率收取而分包商不得按不同費率向客戶收取費用。</p>



---

## 業 務

---

主要條款	概要
風險分擔	分包商管理其自有僱員，而我們與該等僱員並無僱傭關係。分包商須負責就其在提供分包服務過程中的過失或重大過失所引致的財產或人身傷害對我們作出彌償。
分包費用	分包費用通常每月或每季度進行支付，且一般參照分包商就管理、員工成本、採購材料及其他雜項費用而引致的相關成本而確定。
價格調整	對於與工程服務有關的長期合約，分包費用每年按預先釐定的固定百分比增加。
不得轉授	未經我們事先同意，分包商不得將其於分包協議項下的責任轉授或分包予任何其他方。
終止及續期	<p>倘任一方未能履行其於該協議下的責任，分包協議可予終止。於若干協議中，協議可透過不少於一個月的通知期予以終止。倘於重新磋商後達成重續意向，須至少於屆滿前一個月發出類似通知。</p> <p>對於與工程服務有關的長期合約，協議於屆滿時終止，倘擬續期（須經重新協商方可作實），則須至少於屆滿前一個月向另一方發出通知。</p>

於往績記錄期間，我們並不知悉任何重大違反分包協議條款的情況。

於最後實際可行日期，就我們的董事所知，概無任何董事、彼等的聯繫人或任何股東持有本公司股本5%以上或於我們的任何五大分包商中擁有任何權益。我們的大部分主要分包商已與我們擁有不少於三年的業務關係。

## 競爭

中國物業管理行業分散且競爭激烈。我們的主要競爭對手包括大型國家級、地區及地方住宅物業管理公司，部分公司可能較我們擁有更長的往績記錄及更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更強大的規模經濟效益。我們與主要競爭對手的競爭牽涉多項因素，主要包括規模、品牌認知度、財務資源、價格及服務質量。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們營運所在行業競爭激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭」及「行業概覽－競爭－競爭格局」章節。

## 僱員

於最後實際可行日期，我們僱用950名全職僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
設施管理及維護服務	335
客戶服務	306
維修及工程服務	114
人力資源及行政管理	76
財務	51
審計、法律及內部控制	5
<b>總計</b>	<b>950</b>

下表載列按地理位置劃分的僱員明細：

地理位置	僱員人數
華北地區	319
西南地區	267
東北地區	140
華南地區	224
<b>總計</b>	<b>950</b>

我們現在且預期將繼續外包若干勞動密集型服務工作及特定技術服務任務（主要包括安保、保潔、園藝及維修保養服務）予分包商。有關分包安排令我們可利用分包商的人力資源及技術專業知識，減少對人力的依賴，從而提升我們業務的整體盈利能力。

## 招聘及培訓

我們利用本地招聘中心、勞工機構、職業學校、在線廣告和僱員推介等多種途徑物色候選人。例如，我們的僱員推介計劃旨在鼓勵現有僱員從其社交網絡中搜羅及招募合適的人才，以按符合成本效益的方式擴大可供選擇的候選人人才庫。我們的審查及甄選程序主要包括：(i) 審閱和審查履歷表、(ii) 面試、(iii) 職業偏好測試及(iv) 背景查核。我們審閱和審查候選人的履歷表時，會考慮申請人的年齡、學歷、工作經驗、專業資格、品格和潛力等各種因素。

我們為員工舉辦全面的內部員工培訓計劃，以提升及完善彼等的技術和服務技能，並向彼等提供行業品質標準和工作場所安全標準相關的知識。我們會為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹公司文化以了解我們的服務標準及流程。我們為員工提供培訓課程及定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如品質管控及客戶關係管理。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的部分僱員已加入本集團工會，但概無僱員通過任何工會或透過集體談判方式協商僱用條款。我們認為我們與僱員保持良好的合作關係且我們未出現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重大勞工糾紛或短缺。根據適用中國法律，我們為僱員的社會保險基金（包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險）及住房公積金作出供款。進一步披露亦請參閱本節「一 過往不合規事件－I. 社會保險及住房公積金供款」一段。

## 保險

我們投購若干保單，主要包括賠償第三方因我們的業務營運所受損害的公共責任保險。我們要求我們的分包商為向本集團提供服務的員工投購意外險，及按照我們與分包商之間的協議，分包商須對員工的所有工傷事故負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們認為我們的保險範圍與中國類似物業管理公司的行業慣例一致。然而，我們的保險範圍未必能充分保護我們免受若干經營風險及其他危害，此可能對我們的業務造成不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的損失及負債」一節。

## 社會健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞動、安全及環保事宜的中國法律。此外，我們已建立職業安全系統，實施國家職業安全規則及準則（例如ISO14001及OHSAS18001標準），並定期向員工提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何可能對我們的業務營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，且已於業務營運中實施多項舉措以確保遵守所有適用的規定。鑑於我們營運的性質，我們認為我們不會面臨重大環保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，我們並未因違反中國環保法律而遭致罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們不會因違反中國環保法律而遭致任何重大行政處罰。

## 物業

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業。

### 租賃／佔用物業

於最後實際可行日期，我們就總建築面積8,820.6平方米的37個住宅區佔用物業管理辦事處。該等辦事處由物業開發商提供，原因為根據中國法律及法規，物業開發商須為物業管理公司規劃及提供物業管理辦事處，供其免費使用。

除所佔用的物業管理辦事處外，於最後實際可行日期，我們租賃總建築面積3,284.7平方米的21個物業作為我們在中國的註冊辦事處及辦公室處所。除下文所詳述位於交大嘉園的俱樂部為自和泓置地集團租賃（租期為自2018年12月1日至2021年11月30日）外，所有其他辦公室物業及註冊辦事處乃租自獨立第三方。詳情請參閱本招股章程「關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－有關交大嘉園的租賃協議」一節。

於最後實際可行日期，我們未向當地房屋管理部門根據中國法律的規定登記我們租賃物業的租賃協議，主要由於(i)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作及(ii)缺乏業權證書。(i)及(ii)都超出了我們的控制範圍。我們的中國法律顧問已告知我們可能會由主管當局責令糾正我們未能登記的情況，且倘我們未能在規定期間內糾正，可能會因此而對我們強制處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能

登記租賃協議的潛在罰款總額估計為人民幣21,000元至人民幣210,000元。於最後實際可行日期，我們並無因未登記上述租賃協議而收到任何監管機構關有關此舉可能導致的行政處罰及執法行動的任何通知。誠如我們的中國法律顧問所告知，未登記租賃協議將不會對該等租賃協議的有效性或使用租賃物業產生影響，我們的董事認為未登記該等協議之舉亦不會對我們的業務運營產生重大不利影響或構成上市的重大法律障礙。

就我們的業主未取得業權證及所有權證明的租賃物業而言，我們的中國法律顧問已告知，無論該等物業是否獲抵押或受第三方權利的約束或無論該等租賃是否受到第三方的質疑，我們無法確定我們的業主是否擁有將該等物業租賃予我們的合法權利或必要權力。倘我們被要求自該等租賃物業搬遷，鑑於我們的運營性質，我們認為搬遷不會導致我們業務發生重大中斷。此外，租賃物業的替代場所並不具備業權證及所有權證明，我們將其用作辦公場所，並可供隨時使用。雖然我們可能產生額外搬遷成本，我們的董事仍認為其不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

#### 合約物業權益

於最後實際可行日期，我們持有投資物業（定義見下文）的實益權益，此乃根據與多個物業開發商訂立的若干安排，即(i)就位於北京大興區及豐台區總建築面積為5,436.0平方米的若干停車位與福發房地產及和泓置地訂立的若干安排；及(ii)就位於北京石景山區總建築面積為3,475.9平方米的若干商鋪（連同停車位統稱「投資物業」）與東和偉業（福發房地產、東和偉業及和泓置地各為一名「投資物業擁有人」，統稱「投資物業擁有人」）訂立的若干安排。儘管我們已悉數繳付擁有投資物業的實益權益代價，但由於當地政策限制，有關投資物業的法定業權仍屬投資物業擁有人。誠如中國法律顧問所告知，倘住戶及業主已購買該投資物業，則投資物業作為住宅物業的配套設施，其法定業權僅允許由該等住宅物業的個人擁有人持有，且行政登記系統無法為試圖將法定業權轉讓予住宅物業擁有人之外的任何人士辦理登記手續，只要該等投資物業尚未出售予住宅物業擁有人，則其法定業權由投資物業擁有人持有。因此，我們無法於當地機構為將有關投資物業的法定業權轉讓予相關住宅物業擁有人以外的任何人士辦理登記手續。該等投資物業的法定業權仍歸投資物業擁有人所有。我們於往績記錄期間之前與投資物業擁有人訂立協議以試圖收購該等投資物業時，並不知悉該等地方政策限制。於結清相關代價後方獲悉該等政策限制，我們已與投資物業擁有人磋商就投資物業訂立現有安排。根據現有合約安排，我們（其中包括）有權（由本集團全權酌情決定）決定出售或以其他方式處理投資物業。因此，僅當我們指示投資物業擁

有人處置或以其他方式出售投資物業予住宅物業的個人業主時，其法定業權方可轉讓予相關業主，否則，投資物業的法定業權將仍屬投資物業擁有人所有並須受現有合約安排所限。

與投資物業擁有人的有關合約安排包括：

- 本集團有權(i)獨家佔用、使用相關投資物業及收取其收益；及(ii)全權酌情決定出售或以其他方式處置相關投資物業。為免生疑問，相關投資物業擁有人不得享有該等權利；
- 為確保根據上文所述向本集團授出權利，投資物業擁有人已同意將相關投資物業抵押予本集團，相關抵押將僅於該等物業出售及轉讓予本集團決定的第三方買家或適用當地規則及法規經修改，以使向本集團轉讓法定業權成為可能（以較早者為準）後方可解除；及
- 倘本集團決定向第三方出售任何投資物業，相關投資物業擁有人須協助本集團完成有關交易且本集團有權獲得自第三方買家收取銷售所得款項。

根據上文所列合約安排，大部分投資物業已由相關投資物業擁有人抵押予本集團，以擔保本集團的權益。根據中國法律法規，於轉讓抵押投資物業時須取得我們事先同意，未經我們同意，不得於有關機構登記轉讓抵押投資物業的法定業權。此外，本集團擁有投資物業的實體所有權證書，以使相關投資物業擁有人未經我們同意無法重新抵押投資物業。為進一步保護本集團避免投資物業擁有人違反合約安排的風險，控股股東劉先生及投資物業擁有人的最終控股股東已同意彌償有關本集團因投資物業擁有人違反與投資物業有關的合約安排而產生或遭受的任何損失、負債、損害、成本、收費、費用、開支及罰款。

於往績記錄期間，本集團透過出租及管理投資物業產生穩定收入。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度就出租投資物業產生的租金收入為人民幣0.8百萬元。

根據上文所述及據我們中國法律顧問告知，董事認為儘管尚不具備相關投資物業的法定業權，我們有權享有該等物業隨附的一切權利，猶如我們為法定所有人，除物業擁有人獲指定授予者外，例如，為滿足有效物業轉讓的所有法律及程序規定而向第三方出讓及轉讓該等物業須投資物業擁有人介入。此外，我們透過上述並非旨在獲得

相關投資物業法定業權的商業合約安排管理相關投資物業及向住戶提供服務。因此，根據中國法律顧問意見，該等合約安排不視為規避或違反上述當地政策（即北京物業管理辦法第32條），鑒於相關投資物業的法定業權並未轉讓，且相關當地政策並未施加任何罰款或行政處罰，本集團並未遭受任何處罰、罰款、後果或法律責任。經中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國合同法》，此類合約安排可依法執行，且符合適用的中國法律法規。基於上文所述，儘管就董事所知，該等安排並無任何先例，但董事認為(i)與投資物業有關的合約安排並非就規避中國法律法規而訂立，為符合中國法律法規的商業安排，屬公平合理，且符合本集團的最佳利益，允許我們向住戶提供服務，並自投資物業產生收入，及(ii)有充足風險管理措施以保護本集團利益。

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們已於中國註冊一個域名。此外，我們正於中國註冊四個商標及於香港註冊一個商標。於最後實際可行日期，我們並無知悉有任何以下重大侵權情況：(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。

我們於2018年11月30日與和泓投資訂立過渡商標許可協議（定義見本招股章程「關連交易」一節），據此，和泓投資同意授予本集團許可自過渡商標許可協議日期直至完成註冊北京泓升為商標註冊擁有人止期間，使用和泓投資在中國註冊的若干商標，代價為零。有關過渡商標許可協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－過渡商標許可協議」及「法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－2.我們的重大知識產權」章節。

### 法律訴訟

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或爭議，如與我們客戶及供應商的合同爭議。於最後實際可行日期，並無針對我們或我們任何董事的未決或威脅提出的重大訴訟、仲裁程序或行政訴訟，從而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 過往不合規事件

我們於下文載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期與我們有關的不合規事件：

### I. 社會保險及住房公積金供款

不合規事件	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
<p>我們未能按照中國法律法規規定為部分僱員的社會保險及住房公積金進行登記及全額供款。該等不合規事件發生主要由於(i)我們有部分僱員選擇不登記社會保險基金及／或住房公積金，乃由於彼等不願意承擔其本身負責繳付的該部分供款；及／或(ii)我們對中國法律法規的要求認識不足。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，倘任何主管政府機關認為我們為員工作出的社會保險付款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期間內支付未付金額及按總未付金額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們在一段時限內未有支付未付款項或遲繳費用，我們或須承擔社會保險基金供款總未付金額一至三倍的罰款。</p>	<p>我們已自若干城市及縣取得中國主管政府機關的書面及／或口頭確認，有關機關表示(i)社會保險及住房公積金供款已由相關附屬公司及分公司根據相關法律法規及／或地方政策及常規作出；及(ii)概無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面／口頭確認乃由主管機關作出。此外，於最後實際可行日期，我們未有作出全數供款的所有員工已承諾彼等將不會向我們索償其部分的社會保險及住房公積金並放棄任何針對我們的權利。</p>
	<p>中國法律顧問亦告知我們，倘我們未能於規定時間內為僱員登記住房公積金，我們將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。倘任何主管政府機關認為我們作出的住房公積金供款不符合中國法律及法規的規定，當局可勒令我們在一段時限內向相關地方機關支付未付款項。倘我們未能據此行事，當局或會向中國人民法院提出強制執行的申請。</p>	<p>自2019年1月起，我們已根據當地慣例及政策開始安排繳納僱員的社會保險及住房公積金供款。</p> <p>於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們已就我們未自中國主管機關取得確認的若干中國附屬公司及分公司的有關社會保險及住房公積金的未付金額分別計提撥備人民幣4.5百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣4.7百萬元。</p>
		<p>控股股東同意就所有不合規事件、與繳納社保及住房公積金有關的觸犯或違規向本集團提供彌償保證。</p>



不合規事件	法律後果和 可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
		<p>董事認為，無須作出進一步撥備，乃基於(i)上文所述地方社會保險及住房公積金機關的確認；(ii) 對包括不合規事件的性質及數目在內的各項因素的評估；(iii) 控股股東就不合規事件以本集團為受益人作出的彌償保證；及(iv) 於最後實際可行日期，我們並未收到相關中國機關的任何通知，指稱我們並未於規定日期前悉數支付社會保險費及住房公積金並要求我們支付該等款項。我們亦不知悉任何僱員之投訴或要求支付社會保險費及住房公積金供款，亦未從勞動仲裁法院或中國法院收到就此方面的相關糾紛的任何法律文件。</p>
		<p>綜上所述，我們的中國法律顧問認為，我們因未能完成上述為僱員註冊社會保險及住房公積金及／或為彼等繳納全額供款而受處罰的風險極小。董事認為，其並不會對我們的業務運營造成任何重大不利影響，亦不構成上市之重大法律障礙。</p>

II. 關聯方交易披露

不合規事件	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
<p>我們於2016財政年度（「<b>2016財政年度</b>」）未能及時就與和泓置地集團訂立的若干非經常性關聯方交易作出披露，有關交易包括(i)2016財政年度的總額約為人民幣9.5百萬元（包括眾多數額較小的交易）的關聯方資金所得（主要為向關聯方作出的墊款及代表關聯方在日常業務過程中作出的付款）；及(ii)若干為擴張業務而進行的建議關聯方收購（我們已訂立意向函／買賣協議並支付可退還按金／代價），有關交易因實施困難及／或進行可行性研究及與關聯方賣方進行進一步協商後雙方的最終意向並無於其後完成／落實。所有上述關聯方交易已於相關時間獲管理層（包括新三板上市集團的董事會）授權及批准並妥為存置於本集團的會計賬冊及記錄。</p>	<p>經中國法律顧問告知，根據非上市公眾公司監督管理辦法（2013年版），倘公司及其他信息披露義務人未按照規定披露信息，或披露的信息含有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，彼等會被責令整改，給予警告，及另外被處以人民幣300,000元以上人民幣600,000元以下的罰款。對此直接負責的主管人員及其他直接責任人員將被給予警告，且另外各自被處以人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下的罰款。</p>	<p>因上述關聯方資金所得及建議關聯方收購的按金產生的所有應收和泓置地集團的尚未償還結餘已於2017年1月前悉數結清。</p> <p>我們隨後於2017年5月31日之前刊發公告以披露2016財政年度的關聯方交易，其後重新刊發2016年年報及2017年6月15日之相應調整披露。</p>
<p>發生有關不合規事件乃主要由於我們並不完全知悉所有相關的新三板披露規定，並且非故意地認為(i) 2016財政年度的所有關聯方資金所得都應通過根據與2015財政年度的關聯方交易（於新三板上市前發生，按共同基準考慮頻繁披露分散交易的可行性）之相同方式作出其後披露的方式處置；及(ii) 建議關聯方收購（於有關時間仍未完成）應於完成交易後的之後階段披露。我們並不知悉，有關2016財政年度的關聯方交易於新三板上市後須(i) 根據地方法律及法規經董事會會議及股東大會批准，並根據全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司信息披露細則（試行）第35條規定於公告中披露其性質為「非經常性關聯方交易」；及(ii)</p>	<p>根據全國中小企業股份轉讓系統自律監管措施和紀律處分實施辦法（試行），倘全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司（「<b>新三板公司</b>」）認為我們違反全國中小企業股份轉讓系統業務規則（試行）的規定，新三板公司可要求我們解釋、說明及披露相關事宜，聘請中介機構核查查有關事宜並發表意見，開展監督談話，提交書面接納，發出警示函，責令改正，停止對控股股東暫停股票銷售的救濟，向中國證監會報告違法行為，根據有關情況通報批評或公開譴責並記入信用檔案。</p>	<p>本集團已制定有關關連交易及須予公佈交易的政策及手冊，將於本集團上市後生效。該等政策包括(i) 關連人士及關連交易的定義及分類；(ii) 關連交易識別（公司秘書將負責收集經簽署獨立聲明及關連交易資料）；(iii) 批准新關連交易的程序；(iv) 管理關連交易信息披露的程序；(v) 負責監控及披露須予公佈交易人士的職責；(vi) 須予公佈交易分類及公佈方式；及(vii) 公布須予披露交易的程序（包括申報程序、發佈公告及通函以及暫停交易安排的程序等）。</p> <p>尤其是，我們已設立內部控制及合規部門，由李立強先生（亦為我們的公司秘書）擔任主管。我們的財務部須向內部控制及合規部門呈列所有與關聯方訂立的潛在交易及其他重大交易以供審閱。內部控制及合規部門須根據上市規則評估該等潛在交易是否將構成任何披露及批准規定，及遞交董事會批准前是否須由李立強先生審閱。</p>
		<p>李立強先生將全職負責處理本集團的秘書事宜及日常合規事宜，包括內部控制合規及遵守上市規則（包括相關披露及批准規定）。有關李立強先生的背景及資格詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。</p>

不合規事件	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
<p>根據全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司信息披露細則（試行）第46條規定，須於其性質被披露為「關聯方資金交易」後兩個交易日內於公告中披露。因此，我們非故意未及時披露2016財政年度的建議關聯方交易而違反全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司信息披露細則（試行）、全國中小企業股份轉讓系統業務規則（試行）及非上市公眾公司監督管理辦法（2013年版）。</p>		<p>為加強我們的企業管治，董事會包括4名獨立非執行董事（董事會成員合共8名）。於獨立非執行董事中，范智超先生於企業融資及香港上市公司方面擁有多多年經驗，可進一步加強我們的內部控制措施及企業管治，以確保本集團遵守上市規則的相關規定。</p>
<p>由於不合規事件，中國證券監督管理委員會於2017年8月1日向我們發出警示函及全國中小企業股份轉讓系統有限公司於2018年1月23日向我們發出自律監管措施決定書（統稱「警示函」），其中載明我們及我們的員工須加強企業管治及避免再次發生該等事件。</p>		<p>除上述提升我們管理團隊的措施及內部控制政策外，我們亦已(i)委聘有關香港法例的外部法律顧問就香港法律合規事宜向我們提供建議；及(ii)委聘一名合規顧問於上市後就上市規則向我們提供建議。</p>
<p>於最後實際可行日期，我們並不知悉任何進行中的調查或於接獲警示函後遭受相關監管機關的任何罰款或處罰。</p>		<p>控股股東同意根據彌償契據共同及個別就所有不合規事件、與關連方交易披露有關的觸犯或違規向本集團提供彌償保證。</p>
		<p>經計及(i)我們並未受過相關監管機構的任何處罰或懲戒（警示函除外），(ii)除控股股東外，在新三板上市的相關時間內並無其他公眾股東，及(iii)我們已於新三板退市，董事認為，且我們的中國法律顧問進一步確認，由於上述不合規事件，我們將不承擔任何進一步法律後果。</p>

為持續提升我們的企業管治及內部控制以及防止不合規事件將來再次發生，我們已採取以下措施：

- 我們已就管理僱員的社會保險及住房公積金，及時披露關聯方交易實施政策；
- 如上文所述，我們已制定有關關連交易及須予公佈交易的政策及手冊，以及就內部控制職能及遵守上市規則制定內部控制手冊；
- 我們已不時提供及計劃持續提供有關我們業務適用的法律及法規規定的培訓予高級管理層及法律部員工；
- 我們已委聘中國法律顧問就遵守中國法律及法規提供法律意見及向高級管理層及法律部員工提供培訓；

- 我們已安排董事及高級管理層於上市前出席由有關香港法例的法律顧問提供的適用法律及法規（包括上市規則）培訓課程。我們將繼續安排由我們委聘的中國法律顧問及／或任何合適認證機構提供的多項培訓課程，以向董事、高級管理層及有關僱員提供相關法律及法規的最新資料；
- 我們已委聘西證（香港）融資有限公司作為我們的合規顧問，為董事及管理層提供上市規則事宜的意見，年期由上市日期開始，至派發本公司有關上市日期後第一個完整財政年度財務業績的年報日期完結；
- 董事會已成立審核委員會，以監察內部控制情況，包括（其中包括）審視本集團內部控制的政策及慣例並向董事會提供建議、審閱及監察本集團有關遵守董事會可能指定、載於任何本集團憲章文件或上市規則以及其他適用法律、法規、規則及守則施加的規定、指引及法規的政策及慣例，以及確保有合適的監察系統以確保符合相關內部控制系統、程序及政策，以及監察本集團保持符合內部風險管理標準的計劃是否有所實施；
- 我們已委聘獨立的外部顧問公司作為我們獨立內部控制顧問，以根據事先同意的範圍及方式，審閱我們有關個別實體若干範圍的內部控制情況，並已執行獨立內部控制顧問的建議；
- 我們採用一套內部控制手冊及政策，包括企業管治手冊，內容涵蓋企業管治、風險管理、營運、法律事務、財務及審計；
- 我們已就合規事宜加強僱員培訓，以建立企業文化並提高僱員的合規意識及責任；
- 我們已委任李立強先生為本公司秘書及內部控制及合規部門主管，負責處理本集團的秘書事宜及日常合規事宜，包括內部控制合規及遵守上市規則（包括相關披露及批准規定）。彼亦負責召開股東週年大會的時間表及程序，包括發出會議通知及提交各財務報表；
- 我們已委任胡洪芳女士為財務總監，以確保我們的運營符合有關法律法規。有關其履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事－執行董事」一節；

- 我們將委聘繆氏律師事務所（與漢坤律師事務所聯營）作為我們有關香港法例的法律顧問，以於上市後繼續就香港上市及法律合規事宜向我們提供建議；及
- 倘必要，我們將聘請外部專業人士，包括核數師、內部控制顧問及其他顧問，以就遵守不時適用於本集團的其他法定及監管要求以及與內部控制有關的事項提供專業建議。

### 董事及獨家保荐人的意見

經考慮上述已識別過往不合規事件的性質及原因、中國法律顧問意見以及本公司採取的糾正行動及內部控制措施後，董事認為及獨家保荐人同意(i)本集團有充足的內部控制措施可有效防止日後不合規事件再次發生；(ii)本集團就上市規則第3A.15(5)條而言有充足及有效內部控制程序；及(iii)過往不合規事件並不影響董事擔任上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行人的董事的合適性，亦不影響本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。

### 內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已委任獨立外部諮詢公司（「內部控制顧問」）按協議範圍對我們的內部控制系統履行內部控制覆核（「內部控制覆核」）。於2018年8月至9月，內部控制顧問開展工作，識別若干主要調查結果及相關建議，包括需要開發及／或加強以下各項：(i)處理及監控上市需求的正式機制及政策，如利益衝突、行為準則、內幕消息及信息披露流程；(ii)與運營程序有關的政策及程序，包括但不限於現金及財務管理、人力資源及薪資管理以及信息安全管理；及(iii)有關為監控及報告關聯方及關連交易的財務申報的政策及程序。因此，我們於上市前已或將實施一系列整改措施，以應對該等主要調查結果及推薦意見，包括但不限於(i)就處理上市規則規定制定政策及程序（如要求僱員申報現有或潛在利益衝突、監控行為守則的遵守情況及定期更新及公佈關連人士名單及須予披露交易）；(ii)規範反腐反欺詐活動的政策及程序（如投訴處置、確保保護舉報人及進行內部調查）；(iii)制定風險評估及管理機制（如就本集團委聘的分

包商制定及實行挑選及監控政策、客戶投訴處置、以及監控及檢查僱員遵守內部規則及手冊的情況)；(iv)保留審批記錄。內部控制顧問於2018年11月進行跟進覆核，以對我們就主要調查結果及相關建議所採取的補救措施的實施狀況進行覆核，且於跟進覆核中並無任何進一步建議。經考慮加強措施的實施以及該跟進覆核的結果後，董事信納我們的內部控制系統就當前運營環境而言屬充分有效。

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」一節。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們日常業務過程中產生的信貸和流動資金風險。有關該等財務風險的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」一節。

為監控上市後持續實施我們的風險管理政策及企業管治措施，我們已採納或將採納（其中包括）以下風險管理及內部控制措施：

- 我們採取嚴格的品質管控、監管措施及程序以規避風險。詳情請參閱本節「品質管控」一段；
- 我們的人力資源部門負責監控及檢查僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們設置內部程序，處理顧客提出的投訴；
- 我們亦已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及企業管治的部分措施。審核委員會的主要職責是就本集團的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性，為董事提供一個獨立審查，監督審核過程及履行由董事分配的其他職責；及
- 我們就本公司所僱用的分包商，設置了一個挑選及監察政策，包括處理關於分包商的任何投訴／疏忽的挑選標準及審查制度。

此外，我們已採納或將於上市前採納多項反貪腐及反欺詐活動的內部規例，包括針對收取賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施有關規例的主要措施及程序包括：

- 授權財務及審計部承擔日常執行反貪腐及反欺詐措施的責任，包括處理投訴、確保舉報人受到保護及進行內部調查；
- 定期向高級管理層及僱員提供反腐敗合規培訓，以加強彼等對適用法律及法規的認知及遵守，並在員工手冊中加入禁止違規的相關政策及明確禁止；及
- 就任何已確定的貪腐或欺詐行動採取整治措施，對已確定的貪腐或欺詐行動作出評估，並提出及實施預防措施，以避免日後出現違規情況。

### 我們的現金管理政策

我們自業主及住戶收取物業管理費以支付予附屬公司及分支機構。我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理附屬公司及分支機構的現金收支情況。我們對附屬公司及分支機構的工作流程進行監控，並於北京總部對其銀行賬戶開戶及現金付款進行審批。此外，我們對附屬公司及分支機構的手頭現金設定上限，要求彼等於日常業務過程中保持其手頭現金不超過人民幣20,000元。附屬公司及分支機構每日須將收取的現金存放於保險箱及每周至少一次須將收取的所有現金於當日中午前存入其銀行賬戶。我們每日對銀行賬戶進行盤點及檢查現金結餘，並執行賬戶月結以降低與現金管理有關的風險。此外，我們鼓勵附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以提高資金管理的安全性。

## 獎項及認可

多年以來，我們在中國從許多機構收到各種獎項，作為對（其中包括）我們在中國物業管理行業的整體實力及聲譽、業務規模、服務質量及客戶滿意度的認可。下表載列我們自2009年起直至最後實際可行日期的主要行業和業務獎項和認可：

授獎年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2019年	中國物業服務百強企業第44位	中國指數研究院
2018年	中國物業服務百強企業第48位	中國指數研究院
2017年	中國物業服務百強企業第58位	中國指數研究院
2016年	中國物業服務百強企業第68位	中國指數研究院
2015年	中國物業管理綜合實力百強企業	中國物業管理協會
2015年	北京市四星級物業管理示範項目	北京市住房和城鄉 建設委員會
2012年	物業管理示範住宅社區	北京市住房和城鄉 建設委員會
2012年	首都綠化美化花園式單位	北京市人民政府 首都綠化委員會
2011年	消防安全管理先進單位	北京市海淀區防火 安全委員會
2009年	優秀物業服務企業	北京市住房和城鄉 建設委員會



## 牌照及許可

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就我們的業務營運從相關政府部門取得所有重要的批文、許可、牌照及證書（全部當前均屬有效），且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規，惟本節「過往不合規事件」一段所披露者除外。

閣下應將下文有關我們財務狀況及經營業績的討論與本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們於2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截止該等日期的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因多項因素（包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所述者）而與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

### 概覽

我們為中國物業管理行業的知名市場參與者，根據中國指數研究院的資料，按物業管理綜合實力計，我們在「2019中國物業服務百強企業」中排名第44位。我們為我們管理項目的業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務及增值服務。我們的三大業務分部，即物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務，構成覆蓋物業管理行業價值鏈的綜合性服務範疇。於2018年12月31日，我們在中國的11個城市管理34個物業管理項目，總訂約建築面積為8.2百萬平方米及總收費管理建築面積為6.3百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的收益不斷增長。我們的收益自截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。我們的收益自截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增加14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元。

### 呈列基準

本公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立為有限公司。如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所詳述，為籌備上市，我們已進行重組。於重組後，本公司成為目前組成本集團的所有附屬公司的控股公司。有關本招股章程所載財務資料的呈列基準的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註1.2。

## 影響我們經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績受多項因素影響，包括本招股章程「風險因素」一節所載因素及下文所載者：

### 訂約建築面積及收費管理建築面積

我們的財務狀況及經營業績受收費管理建築面積大小影響，一般與訂約建築面積成正比。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，分別為人民幣115.9百萬元、人民幣136.3百萬元及人民幣155.3百萬元，佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度總收入的68.6%、69.6%及69.2%。因此，我們的收入增長取決於我們維持業務及進一步增加收費管理建築面積的能力，而這受我們續新現有前期管理服務協議及物業管理服務協議及獲得新協議的能力影響。於往績記錄期間，我們的收費管理建築面積不斷增加，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為5.4百萬平方米、5.9百萬平方米及6.3百萬平方米。於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積進一步增加至6.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來源於和泓置地集團開發的我們物業管理項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，和泓置地集團開發的物業產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的97.3%、96.3%及95.9%。此外，我們一直致力於將我們提供的物業管理服務擴大至獨立第三方物業開發商開發的物業，以獲取額外收入來源及實現物業管理組合多樣化。於往績記錄期間，我們來自獨立第三方物業開發商所開發物業的收費管理建築面積穩定增長，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為0.3百萬平方米、0.4百萬平方米及0.5百萬平方米。我們勝任管理日益增加的獨立第三方物業開發商開發的物業將補充我們向和泓置地集團開發的物業提供的服務，並帶動我們的收入及溢利持續增長。

## 財務資料

### 業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合影響。我們的利潤率因不同業務分部（即物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務）而異。本公司三大業務分部的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分的收入貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6
物業開發商相關服務	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
<b>總計</b>	<b>169,027</b>	<b>100.0</b>	<b>196,027</b>	<b>100.0</b>	<b>224,450</b>	<b>100.0</b>

下表載列於往績記錄期間按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
<b>總計</b>	<b>50,477</b>	<b>29.9</b>	<b>66,121</b>	<b>33.7</b>	<b>80,492</b>	<b>35.9</b>

一般而言，社區相關服務的毛利率高於物業管理服務的毛利率，而物業管理服務的勞動密集程度則高於其他業務分部。儘管我們於往績記錄期間的大部分收入錄自物業管理服務且我們預期此於將來將繼續為我們的主要收入來源，我們仍會長期致力於維持及進一步改善整體毛利率，如(i)我們繼續擴展社區相關服務範圍及(ii)我們致力於實施標準化、智能化管理服務流程以及信息技術系統升級，以降低服務成本，尤其是勞工成本。

### 服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或上調服務收費率的能力影響。我們主要專注於為物業管理項目提供物業管理服務，且我們的服務定價考慮多項因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)所提供服務的範圍及質量；(iii)預算開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府有關物業管理費定價的指引（如適用）；及(vii)可資比較物業的定價。在確保服務質量及具有吸引力的利潤率的同時，維持競爭性服務定價的平衡是我們財務狀況及經營業績的關鍵。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，就我們的物業管理項目所收取的平均物業管理費率（經參考收費管理建築面積）分別為每平方米／月人民幣1.78元、每平方米／月人民幣1.92元及每平方米／月人民幣2.04元。我們在續訂前期物業管理服務協議或物業管理服務協議時力求維持或提升我們的物業管理費率，以維持及進一步提高我們的整體利潤率，從而應對物業管理服務的相關標準及範圍提升及服務成本增加。我們上調費率的能力亦取決於我們維持及提升品牌知名度的能力。

## 財務資料

經參考於往績記錄期間的平均物業管理費波動情況，我們於下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素並無變動的情況下平均物業管理費的假設性下降對物業管理服務收益及溢利的影響：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度總溢利	18,734	21,870	16,886
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>			
對物業管理服務收入的影響	(5,796)	(6,817)	(7,766)
對年度溢利的影響	(4,357)	(5,459)	(6,143)
<b>假設平均物業管理費下降15%</b>			
對物業管理服務收入的影響	(17,389)	(20,451)	(23,299)
對年度溢利的影響	(13,071)	(16,376)	(18,430)

### 員工成本及分包成本

我們的經營業績受我們管理員工成本能力的影響。於往績記錄期間，員工成本為我們銷售成本的最大組成部分，分別為人民幣44.6百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣53.6百萬元，佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度總銷售成本的37.6%、36.3%及37.2%。計入銷售成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、社區增值服務及物業開發商相關服務的僱員的薪金及其他福利。員工成本整體增加主要歸因於我們的業務擴張令服務僱員人數增加及嫺熟勞工的最低工資及市場價值上漲。

我們亦向獨立服務供應商外包若干物業管理服務，例如清潔、綠化及園藝服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的分包成本分別為人民幣36.9百萬元、人民幣46.0百萬元及人民幣52.5百萬元，佔我們總銷售成本的31.2%、35.4%及36.5%。於往績記錄期間，分包成本增加主要歸因於隨著我們擴張業務規模，我們的收費管理建築面積增加。為應對不斷上漲的員工成本及分包成本，我們已實施若干成本節省措施，包括服務流程的標準化及智能化管理及信息技術系統升級以在確保服務質量不變的同時，減少對人工的倚賴及管理員工成本。有關我們節省成本措施的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－服務流程的標準化及智能化管理」一節。

## 財務資料

經參考於往績記錄期間的員工成本及分包成本波動情況，我們於下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，僅作說明用途。下表列示於所有其他因素並無變動的情況下員工成本及分包成本的假設性上漲對我們純利的影響的情況下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年度總溢利	18,734	21,870	16,886
假設員工成本及			
分包成本增加10%			
對總銷售成本的影響	(8,156)	(9,324)	(10,610)
對年度溢利的影響	(6,144)	(7,424)	(8,384)
假設員工成本及			
分包成本增加15%			
對總銷售成本的影響	(12,234)	(13,985)	(15,916)
對年度溢利的影響	(9,215)	(11,136)	(12,573)

### 競爭

我們所處行業競爭激烈且分散，我們在包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、所提供服務的多元化及服務質量等多個方面與其他物業管理服務提供商競爭。詳情請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」章節。根據中指院的資料，以物業管理的綜合實力計，我們於2019年在物業服務百強企業中排名第44位。我們能否與競爭對手進行有效競爭以及進一步提高市場地位取決於我們能否鞏固、實施及實現競爭優勢。倘我們未能成功競爭及增加訂約建築面積及收費管理建築面積，我們或失去業務分部的市場地位，我們的收入及盈利能力亦可能下降。

### 重大會計政策及估計

我們的經營業績及財務狀況的討論及分析乃基於按國際財務報告準則編製的經審計綜合財務報表。

審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、影響其他政策應用的估計、判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度為須考慮的因素。我們的重大會計政策概述於本招股章程附錄一會計師報告附註2內。我們認為，重大會計政策涉及於編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷，並對於瞭解我們的財務狀況及經營業績而言至關重要。

### 收益確認

我們提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

- **物業管理服務。**就物業管理服務而言，我們每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。就按包干制的物業管理項目所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人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收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將佣金費（按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算）確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。
- **社區相關服務。**就社區相關服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常於提供服務時實時計費。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務主要包括：(i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認；及(ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。



重大會計判斷及估計

在應用我們的會計政策的過程中，管理層須就有關無法從其他來源得知的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及認為相關的其他因素為基礎。實際結果會與該等估計有所不同。估計及相關假設乃由管理層按持續基準進行檢討，且將導致未來資產及負債賬面值作出重大調整。有關重大會計判斷及估計的詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

於往績記錄期間，本集團已貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。相比國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及國際會計準則第18號「收益」，採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

節選綜合損益及其他全面收益表項目說明

下表載列我們於所示期間的節選綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
收益	169,027	196,027	224,450
銷售成本	(118,550)	(129,906)	(143,958)
毛利	50,477	66,121	80,492
其他收入	5,403	1,827	1,573
行政開支	(29,927)	(37,251)	(39,966)
上市相關開支	—	—	(11,694)
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405
所得稅開支	(7,219)	(8,827)	(13,519)
本公司權益持有人應佔 年內溢利及全面收益總額	18,734	21,870	16,886

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期間，我們的收入來自以下三個業務分部：

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶及物業開發商提供各類物業管理服務，包括（其中包括）安保、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。
- **社區相關服務。**我們為業主及住戶提供家居服務，如物業維修保養服務、收取電費、購置協助、酒店及餐飲服務及組織社區活動及服務。我們亦分租及出租公共區域及設施，以產生穩定收入。
- **物業開發商相關服務。**我們於物業管理項目銷售階段提供銷售協助服務，包括現場清潔、質量控制及客戶服務，以促進開發項目銷售。

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					
	2016年		2017年		2018年	
	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比	收入	佔總收入 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	115,927	68.6	136,340	69.6	155,327	69.2
社區相關服務	40,903	24.2	51,438	26.2	55,252	24.6
物業開發商相關服務	12,197	7.2	8,249	4.2	13,871	6.2
<b>總計</b>	<b>169,027</b>	<b>100.0</b>	<b>196,027</b>	<b>100.0</b>	<b>224,450</b>	<b>100.0</b>

我們的整體收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增長16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。我們的整體收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增長14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元。有關收益增長主要是由於物業管理服務收入增加及社區相關服務收入增加，其增幅與我們的業務增長一致。

物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入有所增加，主要受總收費管理建築面積因業務擴張而增加所推動。下表載列我們於所示日期的(i)訂約建築面積；(ii)收費管理建築面積；及(iii)按收費管理建築面積計算的在管物業管理項目數目：

	於12月31日		
	2016年 (千平方米)	2017年 (千平方米)	2018年 (千平方米)
訂約建築面積 <sup>(1)</sup>	6,812	7,204	8,160
收費管理建築面積	5,440	5,908	6,347
按收費管理建築面積計算的 在管物業管理項目數目 <sup>(4)</sup>	30	30 <sup>(2)</sup>	34 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 指本集團管理／將管理的總建築面積，包括（其中包括）本集團所管理並由我們自客戶收取物業管理費用的總建築面積的收費管理建築面積。
- (2) 截至2017年12月31日止年度，儘管我們取得一個新物業管理項目，但一個現有物業管理項目已終止。該已終止物業管理項目與一個軍事機構有關。由於2017年有關政策變動，禁止私人管理公司為軍事機構提供物業管理服務，該物業管理服務協議當時已予以終止。
- (3) 截至2018年12月31日止年度，本集團獲委聘管理四個新物業管理項目。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長」一節。此外，在所有提供收費管理建築面積的物業管理項目中，於2016年、2017年及2018年12月31日我們分別管理由獨立第三方開發的四個、三個及六個物業。
- (4) 我們的物業管理項目可分為多個開發階段並分階段完成。因此，於不同開發階段完成後，儘管於往績記錄期間物業管理項目數目保持相對穩定，我們的訂約建築面積及收費管理建築面積有所增加。

我們物業管理服務的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣115.9百萬元增加17.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元，主要是由於收費管理建築面積增加。收費管理建築面積由2016年12月31日的5.4百萬平方米增加9.3%至2017年12月31日的5.9百萬平方米，主要是由於我們於2017年的物業管理項目數目有所增加。2016年至2017年物業管理項目的有關增加主要是由於(i)我們於2017年為已完工並交付業主的現有物業管理項目（例如北京的彩虹嘉園、瀋陽的和泓國際及哈爾濱的山水陽

## 財務資料

光) 的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於2017年取得一個新物業管理項目(即重慶的江山國際)。此外，我們物業管理服務的平均收費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月的人民幣1.91元(因為我們就新管理物業收取較高費率)，亦為2016年至2017年物業管理服務的收益增長作出貢獻。

物業管理服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元增加13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣155.3百萬元，主要是由於收費管理建築面積增加。收費管理建築面積由2017年12月31日的5.9百萬平方米增加6.8%至2018年12月31日的6.3百萬平方米，主要是由於我們於2018年的物業管理項目數目有所增加。2017年12月31日至2018年12月31日物業管理項目的有關增加主要是由於(i)我們於截至2018年12月31日止年度為已完工並交付業主的現有物業管理項目(例如北京的和泓四季、三亞的假日陽光及天津的四季戀城)的新階段提供物業管理服務；及(ii)我們於截至2018年12月31日止年度取得三個新物業管理項目(即成都的德馨苑、重慶的北城栖院及瀋陽的張氏帥府博物館)。此外，我們物業管理服務的平均收費率由截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元增至截至2018年12月31日止年度的每平方米／月的人民幣2.0元(因為我們就新管理物業收取較高費率)，亦為2017年至2018年物業管理服務的收益增長作出貢獻。

### 按物業類型劃分的收入

於往績記錄期間，我們物業管理服務的絕大部分收入來自住宅物業，其餘則來自非住宅物業。下表載列於所示期間或日期按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(%)
住宅物業	106,366	91.8	5,147	94.6	124,997	91.7	5,568	94.2	141,816	91.3	6,014	94.8
非住宅物業	9,561	8.2	293	5.4	11,343	8.3	340	5.8	13,511	8.7	333	5.2
<b>總計</b>	<b>115,927</b>	<b>100.0</b>	<b>5,440</b>	<b>100.0</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0</b>	<b>5,908</b>	<b>100.0</b>	<b>155,327</b>	<b>100.0</b>	<b>6,347</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，自住宅物業及非住宅物業產生的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

## 財務資料

### 按收入模式劃分的收入

於往績記錄期間，我們主要按包干制收取物業管理費，而僅有少量物業管理服務的收入按酬金制收取。下表載列於所示期間或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)收費管理建築面積明細：

	截至12月31日止年度											
	2016年				2017年				2018年			
	物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積		物業管理服務收入		收費管理建築面積	
	(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(千平方呎)	(%)
包干制	115,814	99.9	5,321	97.8	136,093	99.8	5,789	98.0	154,807	99.7	6,228	98.1
酬金制	113	0.1	119	2.2	247	0.2	119	2.0	520	0.3	119	1.9
<b>總計</b>	<b>115,927</b>	<b>100.0</b>	<b>5,440</b>	<b>100.0</b>	<b>136,340</b>	<b>100.0</b>	<b>5,908</b>	<b>100.0</b>	<b>155,327</b>	<b>100.0</b>	<b>6,347</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，按包干制及酬金制收費的物業管理服務收入所佔比例維持穩定。

### 社區相關服務收入

我們向物業管理項目下的業主及住戶提供社區相關服務，包括(i)家居服務，(ii)停車位租賃，及(iii)公共設施租賃。下表載列於所示期間按服務類別劃分的社區相關服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
家居服務 <sup>(1)</sup>	17,386	42.5	23,877	46.4	21,776	39.4
停車位租賃	15,348	37.5	19,453	37.8	21,094	38.2
公共設施租賃 <sup>(2)</sup>	8,169	20.0	8,108	15.8	12,382	22.4
<b>總計</b>	<b>40,903</b>	<b>100.0</b>	<b>51,438</b>	<b>100.0</b>	<b>55,252</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 家居服務包括向業主及住戶提供物業維修保養服務、收取電費、購置協助、酒店及餐飲服務以及社區活動及管理服務。
- (2) 租賃公共設施包括租賃或分包若干公共區域，如游泳池、廣告位及其他公共設施。

### 家居服務

於往績記錄期間，家居服務收入有所增加，乃主要由於(i)物業開發商已完工並向業主交付的所管物業數目增加，因此需要家居服務；及(ii)在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務的收入增加。

### 停車位租賃

於往績記錄期間，租賃停車位的收益增加，乃由於停車位的租賃數量增加所致。

### 公共設施租賃

自截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度，公共設施租賃的收入維持相對穩定。收入自截至2017年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元增加52.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元，主要乃由於廣告位租賃費用收入增加，原因為(i)我們於往績記錄期間管理更多物業令廣告位面積增加；及(ii)租賃價格根據合約條款逐步上調。

### 物業開發商相關服務收入

我們提供銷售協助服務等各類物業開發商相關服務以及管理諮詢服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們提供物業開發商相關服務產生的收益分別為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元。

於往績記錄期間，物業開發商相關服務的收入有所波動，乃與我們訂約物業開發商（尤其是和泓置地集團）的物業開發週期及在建項目的相關銷售時間表直接相關。截至2017年12月31日止年度，和泓置地集團擁有少量達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業。另一方面，與截至2017年12月31日止年度相比，和泓置地集團於截至2018年12月31日止年度擁有較多達到銷售階段且需要我們的銷售協助服務的開發中物業。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本指提供服務直接應佔成本及開支，包括(i)與設施管理、保養服務、維修及工程服務以及客戶服務有關的員工成本，(ii)分包成本，主要包括就外判予分包商的服務（如安保、綠化、清潔及維修保養服務）支付的費用，(iii)公用事業，(iv)維修保養成本，(v)增值服務中物業維修保養服務所用材料成本（主要包括材料及組件的成本及開支），(vi)銷售稅及(vii)其他（主要包括投資物業折舊及租金開支）。下表載列於所示期間按絕對金額計的銷售成本明細及佔總銷售成本的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額	佔銷售成本 的百分比	金額	佔銷售成本 的百分比	金額	佔銷售成本 的百分比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本	44,614	37.6	47,218	36.3	53,583	37.2
分包成本	36,943	31.2	46,017	35.4	52,521	36.5
公用事業	16,431	13.9	16,587	12.8	18,253	12.7
維修保養成本	5,775	4.9	7,164	5.5	8,231	5.7
材料成本	5,346	4.5	5,983	4.6	4,582	3.2
銷售稅	3,473	2.9	1,420	1.1	1,237	0.9
其他	5,968	5.0	5,517	4.2	5,551	3.8
<b>總計</b>	<b>118,550</b>	<b>100.0</b>	<b>129,906</b>	<b>100.0</b>	<b>143,958</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本，包括：(i)於往績記錄期間員工成本增加，乃主要由於服務僱員人數因業務擴張而增加及平均薪金水平提高；及(ii)於往績記錄期間分包成本增加，乃主要由於因物業管理服務業務擴展，在管收費管理建築面積增加。於往績記錄期間，銷售成本的整體增加乃與我們不斷擴大的業務營運規模及不斷增加的在管物業數目一致。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利指整體收入減整體銷售成本。我們的整體毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元增加31.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元。我們的整體毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元進一步增加21.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣80.5百萬元。有關增長主要是由於來自業務分部的毛利增加（進一步詳述於下文）。

我們的整體毛利率指毛利佔整體收入的百分比。我們的整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的29.9%增加至截至2017年12月31日止年度的33.7%。我們的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的33.7%進一步增加至截至2018年12月31日止年度的35.9%。有關增長主要是由於我們業務分部的毛利率變動（進一步詳述於下文）。下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	27,787	24.0	36,723	26.9	48,388	31.2
社區相關服務	20,756	50.7	28,099	54.6	29,936	54.2
物業開發商相關 服務	1,934	15.9	1,299	15.7	2,168	15.6
總計	<u>50,477</u>	<u>29.9</u>	<u>66,121</u>	<u>33.7</u>	<u>80,492</u>	<u>35.9</u>

### 物業管理服務

物業管理服務的毛利於往績記錄期間整體增加，主要是由於(i)我們於有關期間的物業管理項目數量不斷增加令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於有關期間的物業管理服務的平均費率不斷上升。

物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的24.0%增加至截至2017年12月31日止年度的26.9%，並自截至2017年12月31日止年度的26.9%進一步增加至截至2018年12月31日止年度的31.2%。往績記錄期間的有關增加主要是由於物業管理服務的



平均費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元，進一步增至截至2018年12月31日止年度的每平方米／月人民幣2.0元。我們已管理新物業的數目增加，該等物業包括現有物業管理項目及新物業管理項目的新階段。與該等相對較舊的項目相比，我們就新開發物業管理項目的物業管理服務的費率較高。此外，由於我們通過業務擴張增加物業管理項目數目，我們可利用業務的規模經濟效益節省成本及提升經營效率。我們認為，我們的物業管理服務的毛利率預期將保持穩中有升的趨勢，原因為我們持續取得平均合約價值較高的新前期管理服務協議及物業管理服務協議。

### **社區相關服務**

於往績記錄期間，社區相關服務毛利整體增加，主要原因為：(i) 我們向數目不斷增加的物業管理項目（包括需要我們增值服務的新物業管理項目及現有物業管理項目的新完工階段）提供更多服務；及(ii)我們透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務賺取溢利。

我們社區相關服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的50.7%增加至截至2017年12月31日止年度的54.6%，截至2018年12月31日止年度穩定在54.2%。於往績記錄期間的有關增加主要乃由於擁有較高毛利率的停車位租賃數目增加，原因為當我們因現有物業管理項目的新階段管理更多物業時，其固定保養及營運成本已在有關項目的過往階段產生。我們認為我們將繼續擴充服務種類並專注利潤率水平較高的服務。

### **物業開發商相關服務**

物業開發商相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元減少32.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元。物業開發商相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元增加66.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元。有關變動與我們於往績紀錄期間的最大客戶和泓置地集團的在建項目數目一致，有關項目於往績紀錄期間已進入銷售階段且需要我們的銷售協助服務。

物業開發商相關服務的毛利率於往績記錄期間保持相對穩定，主要是由於市況令致向物業開發商收取的相關費率以及相關分包成本及員工成本保持相對穩定。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支包括(i)員工成本，(ii)貿易及其他應收款項減值撥備，(iii)差旅及招待開支，(iv)專業費用，(v)僱員會議及培訓成本，(vi)通訊費用及水電費，(vii)折舊及攤銷，(viii)辦公開支及(ix)其他。下表載列於所示期間行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額	佔行政開支 的百分比	金額	佔行政開支 的百分比	金額	佔行政開支 的百分比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
員工成本	18,973	63.4	24,451	65.6	25,030	62.6
貿易及其他應收款項 減值撥備	2,354	7.9	2,129	5.7	2,986	7.5
差旅及招待開支	2,241	7.5	2,741	7.4	3,012	7.5
專業費用	1,350	4.5	1,763	4.7	2,352	5.9
會議及培訓成本	870	2.9	1,166	3.1	1,664	4.2
通訊及公用事業開支	813	2.7	939	2.5	1,029	2.6
折舊及攤銷	849	2.8	882	2.4	670	1.7
辦公開支	797	2.7	613	1.6	434	1.1
其他	1,680	5.6	2,567	6.9	2,789	7.0
<b>總計</b>	<b>29,927</b>	<b>100.0</b>	<b>37,251</b>	<b>100.0</b>	<b>39,966</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

員工成本主要包括人力資源、行政、財務及審計人員的薪金及福利。差旅及招待開支主要包括就行政目的產生的差旅開支及接待開支。專業費用主要包括就於新三板上市及維持上市地位產生的法律及專業費用。會議及培訓成本主要包括僱員出席會議及參加培訓課程的開支，作行政用途。通訊及公用事業開支主要包括就行政目的產生的通訊開支及公用事業費用。折舊及攤銷主要與作行政用途的辦公物業及設備有關。辦公開支主要包括業務管理開支及郵費。其他費用主要包括機動車費、雜項稅費、印花稅及雜項銀行費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的行政開支分別佔我們總收入的17.7%、19.0%及17.8%。於往績記錄期間，行政開支平均水平有所上升，特別是員工成本，主要由於行政人員人數不斷增加及員工平均薪金水平上升。

### 其他收入

其他收入主要包括(i)銀行利息收入，(ii)出售投資物業收益，(iii)無條件政府補助收入，及(iv)雜項收入。下表載列於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	金額	佔其他收入	金額	佔其他收入	金額	佔其他收入
	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比
出售投資物業收益	3,079	57.0	1,423	77.9	-	-
無條件						
政府補助收入	2,068	38.3	45	2.5	1,190	75.7
銀行利息收入	165	3.1	242	13.2	293	18.6
雜項收入	91	1.7	117	6.4	90	5.7
總計	5,403	100.0	1,827	100.0	1,573	100.0

出售投資物業收益指向關聯方出售停車位。於往績記錄期間，我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別錄得出售投資物業收益人民幣3.1百萬元、人民幣1.4百萬元及零。

## 財務資料

無條件政府補助收入指地方政府部門提供的財務支持資金。於往績記錄期間，我們收到北京市政府為鼓勵使用替代能源給予的補助，及重慶市政府為鼓勵創造就業機會給予的補助。該等補助一般於年內定期發放，惟每筆款項金額可能有所不同。

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項指報告期內應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期間末頒佈的稅率加上就過往報告期間應付稅項的任何調整。有關遞延稅項資產及負債的更多詳情，請參閱招股章程附錄一會計師報告附註18。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
即期稅項－中國企業所得稅			
當前年度	8,025	8,121	9,805
遞延稅項			
暫時性差異的產生及撥回	(806)	(403)	4,104
稅率變動對遞延稅項			
結餘的影響	—	1,109	(390)
	(806)	706	3,714
所得稅開支	<u>7,219</u>	<u>8,827</u>	<u>13,519</u>

根據適用中國稅務法規，中國的一般企業所得稅稅率為估計應課稅溢利的25%。截至2017年及2018年12月31日止年度，由於屬中國西部大開發計劃（包括重慶、貴州及成都）範疇，本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%，預期於2021年之前仍將有效。

根據相關中國法律法規，我們的若干中國實體合資格成為小型微利企業，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度享有20%的優惠稅率。此外，根據《小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至2016年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣300,000元，截至2017年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣500,000元以及截至2018年12月31日止年度的年應課稅收入低於人民幣1.0百萬元的小型微利企業亦享有其應課稅收入50%的稅務寬免。

截至2016及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅率分別為27.8%及28.8%，高於25%的一般企業所得稅率，乃主要由於(i)未確認若干中國實體稅務虧損的稅務影響及(ii)就稅務項目的而言屬不可扣除的若干開支。截至2018年12月31日止年度，我們的實際所得稅率為44.5%，高於25%的一般企業所得稅率，主要原因是受上市相關開支為不可扣減稅項的影響及若干中國實體未匯出溢利預扣稅產生的遞延稅項開支的影響。

於往績記錄期間，我們已根據中國相關稅務法律及法規完成所有必要納稅申報，並已繳付所有到期應付的適用稅項。於往績記錄期間，我們與相關稅務機構並無任何可能對我們產生重大影響的糾紛或未決稅務事宜。

### 經營業績

#### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

##### 收入

整體收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元增加14.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣224.5百萬元，主要由於來自所有三大業務分部的收入增長與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元增加13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣155.3百萬元。有關增加主要歸因於我們的收費管理建築面積由2017年12月31日的5.9百萬平方米增加6.8%至2018年12月31日的6.3百萬平方米，原因為我們自2017年至2018年管理更多物業。

- **社區相關服務。**社區相關服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元增加7.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣55.3百萬元。該增加主要由於(i)因收費管理建築面積增加，2017年至2018年在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務的收入增加；及(ii)出租廣告位的收費收入增加，原因是我們自2017年至2018年管理更多物業，可提供更多廣告位以供租賃，而租賃價格根據合約條款逐步上調。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元增加68.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣13.9百萬元。該增加主要由於和泓置地集團於2018年有更多在建物業達致銷售階段並需要我們的銷售協助服務，致使提供物業維護、清潔及安保服務的服務費增加所致。

### 銷售成本

整體銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元增加10.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣144.0百萬元。有關增加主要由於(i)員工成本增加人民幣6.4百萬元，此乃歸因於服務僱員平均人數及僱員相關福利增加，與同期收入增加一致；(ii)外包予分包商的安保、綠化、清潔及維修保養服務的分包成本增加人民幣6.5百萬元，與期內收費管理建築面積增加一致；(iii)水電費開支增加人民幣1.7百萬元；及(iv)由於擴充業務導致維修保養成本增加人民幣1.1百萬元。

### 毛利及毛利率

由於前述原因，整體毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元增加21.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣80.5百萬元。截至2018年12月31日止年度的整體毛利率增至35.9%，而截至2017年12月31日止年度的毛利率為33.7%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣36.7百萬元增加31.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣48.4百萬元，主要是由於(i)我們於2017年至2018年管理更多物業令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於年內的物業管理服務的平均費率不斷上升。

- **社區相關服務。**社區相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣28.1百萬元增加6.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣29.9百萬元，主要是由於(i)我們向數目不斷增加的物業管理項目提供增值服務；及(ii)我們於2017年至2018年透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費代收繳服務賺取溢利。我們社區相關服務的毛利率於截至2017年及2018年12月31日止年度分別穩定在54.6%及54.2%。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元增加66.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元，主要是由於2018年我們的訂約物業開發商的在建項目數目增加。物業開發商相關服務的毛利率於截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度分別為15.7%及15.6%，保持相對穩定。

### 行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣37.3百萬元增加7.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣40.0百萬元。有關增加主要由於(i)貿易及其他應收款項減值撥備增加人民幣0.9百萬元，主要因物業管理項目數量增加導致貿易應收款項增加所致；(ii)專業費用增加人民幣0.6百萬元；及(iii)員工成本增加人民幣0.6百萬元。有關貿易應收款項的詳情，請參閱本節「-貿易應收款項」一段。

### 其他收入

其他收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元減少13.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元。有關減少主要由於年內並無出售投資物業收益，而本集團截至2017年12月31日止年度錄得的出售投資物業收益人民幣1.4百萬元，部分被2018年我們使用替代能源而收到北京市政府提供的無條件政府補助增加而抵銷。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元增加53.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣13.5百萬元，主要原因為未匯出溢利預扣稅的遞延稅項開支增加。我們的實際稅率自截至2017年12月31日止年度的28.8%增加至截至2018年12月31日止年度的44.5%，乃主要由於截至2018年12月31日止年度對預扣稅遞延稅項開支及不可扣稅上市開支的影響。

### 年內溢利及全面收益總額

由於上述原因，年內溢利及全面收益總額由截至2017年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元減少22.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣16.9百萬元。截至2018年12月31日止年度的淨利潤率減至7.5%，而截至2017年12月31日止年度為11.2%。截至2018年12月31日止年度的經調整淨利潤率（不包括上市開支）約為12.7%，較截至2017年12月31日止年度的11.2%略有上升，該增加與相應年度的毛利率增加一致。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

#### 收入

整體收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣169.0百萬元增加16.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣196.0百萬元。此項增加主要歸因於我們物業管理服務及社區相關服務的收入增加，與我們的業務增長一致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣115.9百萬元增加17.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣136.3百萬元。此項增加主要歸因於收費管理建築面積因我們於2016年至2017年管理更多物業使業務擴張而由2016年12月31日的5.4百萬平方米增加9.3%至2017年12月31日的5.9百萬平方米。
- **社區相關服務。**社區相關服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣40.9百萬元增加25.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元。此項增加主要由於(i)家居服務收入增加人民幣6.5百萬元，與因收費管理建築面積增加，我們於2016年至2017年在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費收繳服務有關，及(ii)停車位的租賃收入增加人民幣4.1百萬元。
- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣12.2百萬元減少32.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.2百萬元。此項減少主要由於與2016年相比，和泓置地集團於2017年有 fewer 在建物業處於銷售階段並須獲得銷售協助服務。



### 銷售成本

整體銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣118.6百萬元增加9.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣129.9百萬元。有關增加乃主要由於(i)服務僱員人數增加使得員工成本增加人民幣2.6百萬元，與同期收入增加一致；(ii)2016年至2017年外包的綠化、清潔、安保服務及維修保養服務的分包成本增加人民幣9.1百萬元，與收費管理建築面積增加一致；及(iii)同期維修保養成本因我們擴展業務而增加人民幣1.4百萬元。

### 毛利及毛利率

由於前述原因，整體毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣50.5百萬元增加31.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣66.1百萬元。整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的29.9%上升至截至2017年12月31日止年度的33.7%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣27.8百萬元增加32.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣36.7百萬元，主要是由於(i)我們於2016年至2017年管理更多物業令致收費管理建築面積增加；及(ii)我們於有關期間物業管理服務的平均費率不斷上升。物業管理服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的24.0%增加至截至2017年12月31日止年度的26.9%，主要是由於(i)物業管理服務的平均費率由截至2016年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.78元增至截至2017年12月31日止年度的每平方米／月人民幣1.91元；及(ii)我們可利用業務的規模經濟效益節省成本及提升經營效率。
- **社區相關服務。**社區相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣20.8百萬元增加35.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣28.1百萬元，主要是由於(i)我們向數目不斷增加的物業管理項目提供增值服務；及(ii)我們於2016年至2017年透過在更多物業管理項目中為商用物業業主提供電費代收繳服務賺取溢利。我們社區相關服務的毛利率由截至2016年12月31日止年度的50.7%增加至截至2017年12月31日止年度的54.6%，主要乃由於我們自己交付業主現有物業管理項目的新階段管理更多物業令致擁有較高毛利率的停車位租賃數目增加。

- **物業開發商相關服務。**物業開發商相關服務的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元減少32.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元，主要是由於與2016年相比，和泓置地集團於2017年有更少在建物業處於銷售階段並須獲得銷售協助服務。物業開發商相關服務的毛利率於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度分別為15.9%及15.7%，保持相對穩定。

### 行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣29.9百萬元增加24.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣37.3百萬元。該增加主要歸因於(i)員工成本因我們僱用更多行政員工以應對業務擴張而增加人民幣5.5百萬元以及行政員工的平均薪金增加；(ii)差旅及招待開支因業務擴張增加人民幣0.5百萬元；及(iii)專業費用增加人民幣0.4百萬元。

### 其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣5.4百萬元減少66.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元，原因是我們於截至2017年12月31日止年度錄得出售投資物業收益減少人民幣1.4百萬元，而截至2016年12月31日止年度為人民幣3.1百萬元及政府補助收入自截至2016年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣45,000元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加22.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元。此項增加主要歸因於除所得稅前溢利增加所致。實際稅率由截至2016年12月31日止年度的27.8%增至截至2017年12月31日止年度的28.8%，乃主要由於(i)未確認若干中國實體稅務虧損的稅務影響及(ii)就稅項目的而言屬不可扣除的若干開支。

### 年度溢利及全面收益總額

由於上述原因，年度溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的人民幣18.7百萬元增加16.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，純利潤率相對穩定，分別為11.1%及11.2%。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
存貨	17	24	68	36
貿易及其他應收款項	74,393	81,064	85,072	69,839
銀行結餘及現金	76,285	113,297	134,417	131,226
	<u>150,695</u>	<u>194,385</u>	<u>219,557</u>	<u>201,101</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債	48,984	58,900	73,116	70,828
貿易及其他應付款項	79,436	78,831	87,950	76,994
租賃負債	—	—	—	909
所得稅負債	8,979	11,048	14,442	5,915
	<u>137,399</u>	<u>148,779</u>	<u>175,508</u>	<u>154,646</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>13,296</u>	<u>45,606</u>	<u>44,049</u>	<u>46,455</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們均有流動資產淨值。於各有關日期，我們的流動資產淨值狀況主要歸因於貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金，惟部分被合約負債、貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債所抵銷。我們的流動資產淨值於2018年12月31日及2019年4月30日維持穩定，分別為人民幣44.0百萬元及人民幣46.5百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣45.6百萬元減少至2018年12月31日的人民幣44.0百萬元，主要由於(i)隨著我們擴展業務規模，我們外包更多分包服務及採購更多材料致使貿易及其他應付款項增加人民幣9.1百萬元；(ii)由於2018年的物業管理項目數量較2017年增加，合約負債增加人民幣14.2百萬元；及(iii)所得稅負債增加人民幣3.4百萬元，惟部分被(i)銀行結餘及現金增加人民幣21.1百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元（乃由於我們於2017年至2018年向數目不斷增長的物業管理項目提供服務）所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣13.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣45.6百萬元。增加人民幣32.3百萬元主要是由於(i)銀行結餘及現金增加人民幣37.0百萬元，因為我們自經營產生更多現金及出售投資物業；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣6.7百萬元，部分被我們業務擴展令致合約負債增加約人民幣9.9百萬元所抵銷。

### 營運資金

董事認為，經計及我們可供動用的財務資源（包括全球發售的估計所得款項淨額及內部產生的資金），我們有充足營運資金滿足自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

### 債務

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何未償還債務。除下表所披露的租賃負債外，於2019年4月30日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或法定但未發行債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未償還擔保。我們並無任何重大外部債務融資計劃。

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債				(未經審核)
— 流動負債	—	—	—	909
— 非流動負債	—	—	—	1,889
	—	—	—	2,798

誠如本招股章程附錄一會計師報告附註2.1.1所述，本集團已就2019年1月1日或之後的會計期間採納國際財務報告準則第16號。因此，我們已於本集團於2019年1月1日及2019年4月30日的綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。於2019年4月30日，本集團分別擁有流動及非流動租賃負債人民幣909,000元及人民幣1.9百萬元。

節選綜合財務狀況表項目說明

投資物業

下表載列於所示日期我們投資物業的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期初賬面淨值	49,244	42,746	33,073
折舊	(1,424)	(1,302)	(1,085)
出售	(5,074)	(8,371)	–
<b>期末賬面淨值</b>	<b>42,746</b>	<b>33,073</b>	<b>31,988</b>

於往績記錄期間，投資物業（包括若干停車位及商舖）由2016年12月31日的人民幣42.7百萬元減少至2017年12月31日的人民幣33.1百萬元，並進一步減少至2018年12月31日的人民幣32.0百萬元。於2016年12月31日至2017年12月31日期間，投資物業減少乃主要由於出售若干停車位予關聯方及折舊所致。於2017年12月31日至2018年12月31日期間，投資物業減少乃主要由於折舊。

有關投資物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業－合約物業權益」一節。

**物業權益及物業估值**

下表列述節選自本招股章程附錄一所載於2018年12月31日之經審核綜合財務資料的若干物業總金額與本招股章程附錄三所載於2018年12月31日之有關物業的估值之對賬。

---

## 財務資料

---

人民幣千元

由物業估值師於2018年12月31日估值之物業的賬面淨值	
投資物業	31,988
減：自2019年1月1日至2019年3月31日止期間之折舊	(271)
於2019年3月31日之賬面淨值	31,717
減：無商業價值之投資物業	31,717
	<hr/>
載列於本招股章程附錄三所載物業估值報告中的本集團	
於2019年3月31日所擁有物業的估值	<hr/> <hr/>

### 遞延稅項資產

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣4.6百萬元，人民幣3.9百萬元及人民幣4.8百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團的未動用稅項虧損分別約人民幣15.5百萬元、人民幣17.7百萬元及人民幣15.9百萬元可結轉抵扣未來應課稅收入，而由於未來溢利流無法預測，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。具體而言，於往績記錄期間，本集團可用的未動用稅項虧損主要歸因於：

- 於2016年、2017年及2018年12月31日，北京泓升的未動用稅項虧損分別為約人民幣5.2百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣10.5百萬元，主要是由於籌備於新三板掛牌及於2016年至2018年掛牌期間所產生的專業費用以及多年來向董事支付的薪酬。由於自往績記錄期間至今，北京泓升為無經營業務的投資控股公司，故於2016年、2017年及2018年12月31日並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因此董事認為北京泓升不大可能於可預見的未來產生應課稅溢利。

## 財務資料

- 於2016年、2017年及2018年12月31日，瀋陽和泓的未動用稅項虧損分別為約人民幣6.3百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣4.0百萬元，主要來自2015年之前其物業管理項目仍處於初期階段產生的經營虧損，此後瀋陽和泓於截至2016年12月31日止年度開始盈利。然而，截至2017年12月31日止年度，瀋陽和泓錄得虧損約人民幣1.4百萬元，主要是由於年內公用設施維修產生的一次性開支所致。因此，儘管截至2016年及2018年12月31日止年度，瀋陽和泓分別錄得溢利約人民幣1.4百萬元及人民幣1.7百萬元，及本公司部分動用稅項虧損，但經審慎考慮(i)穩定盈利紀錄不足，及(ii)預期將動用的餘下未動用稅項虧損的稅務影響對本集團而言並不重大，故於往績記錄期間並無確認遞延稅項資產。

### 存貨

於往績記錄期間，存貨由2016年12月31日的人民幣17,000元增至2017年12月31日的人民幣24,000元，並進一步增至2018年12月31日的人民幣68,000元。由於我們僅於物業管理項目公共區域需要保養或客戶需要物業維修及保養服務時訂購材料及部件，如開關、LED燈及防滑材料，故我們維持最低存貨。

### 貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項	61,201	68,668	66,205
其他應收款項	13,192	12,396	18,867
	<u>74,393</u>	<u>81,064</u>	<u>85,072</u>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要與按包干制收費的物業管理服務及增值服務有關。按包干制收取的物業管理服務收入乃根據相關前期管理服務協議及物業管理服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入指於提供服務後業主到期應付的款項。下表載列於所示日期貿易應收款項的明細。

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項			
— 第三方	32,911	37,626	40,894
— 關聯方	37,002	41,692	38,947
小計	69,913	79,318	79,841
減：貿易應收款項減值撥備	(8,712)	(10,650)	(13,636)
總計	<u>61,201</u>	<u>68,668</u>	<u>66,205</u>

我們的貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣61.2百萬元增至2017年12月31日的人民幣68.7百萬元，主要由於物業管理項目數目增加導致來自物業管理服務的收益增加及有關物業管理費收款的貿易應收款項的相應增加，惟部分被貿易應收款項減值撥備所抵銷。相較2017年12月31日，貿易應收款項減少至2018年12月31日的人民幣66.2百萬元，主要由於截至2018年12月31日止年度就長期未清償貿易應收款項作出貿易應收款項減值撥備人民幣3.0百萬元。



## 財務資料

我們力求維持對未收回應收款項的嚴格控制。高級管理層定期檢討逾期結餘。下表載列於所示日期我們的貿易應收款項按發票日期及到期日的賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至90天	24,682	27,047	19,355
91天至180天	10,596	5,511	5,238
181至365天	11,134	14,330	6,718
1至2年	13,940	15,791	32,872
2年以上	9,561	16,639	15,658
	69,913	79,318	79,841

附註：

- (1) 於2016年、2017年及2018年12月31日，應收和泓置地集團逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項分別為人民幣12.8百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣25.2百萬元，佔同日我們貿易應收款項18.3%、24.2%及31.6%。

下表載列所示期間貿易應收款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	98	121	110
經調整貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(2)</sup>	57	55	51

附註：

- (1) 按相關期間平均期初及期末貿易應收款項除以該期間的收益，再乘以該期間的日數計算；
- (2) 按獨立第三方平均期初及期末貿易應收款項除以該期間向獨立第三方提供的服務收益，再乘以該期間的日數計算。

## 財務資料

貿易應收款項平均周轉天數列示我們就提供服務收取現金付款的平均所需時間。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉天數相對穩定。截至2018年12月31日止年度，貿易應收款項周轉天數及經調整貿易應收款項周轉天數減少，乃主要由於有關物業管理費的貿易應收款項淨額因本集團致力加強收費程序而減少所致。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項分別為人民幣34.6百萬元、人民幣46.8百萬元及人民幣55.2百萬元。於往績記錄期間，逾期180天以上的長期未收回貿易應收款項整體增加，主要是由於和泓置地集團延遲結算貿易應收款項。應收和泓置地集團的貿易應收款項過往已逾期。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們逾期180天以上的長期未收回應收和泓置地集團的貿易應收款項分別為人民幣12.8百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣25.2百萬元，分別佔同日貿易應收款項的18.3%、24.2%及31.6%。有關款項已於2019年2月悉數結清及和泓置地集團將於上市後按定期基準結清貿易應收款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們已分別就貿易應收款項總額計提撥備人民幣8.7百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣13.6百萬元。下表載列於所示日期貿易應收款項減值撥備變動：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年初結餘	6,984	8,712	10,650
減值撥備	1,728	1,938	2,986
年／期末結餘	<u>8,712</u>	<u>10,650</u>	<u>13,636</u>

我們並未就應收業主或住戶貿易應收款項授出特定信貸期。根據物業管理服務協議，我們通常於下列期間透過向業主及住戶發出繳款通知書收繳每月、季度或年度物業管理服務費用：(i)提前；或(ii)於接近物業管理服務協議所規定有關期間末。我們於初步確認應收款項後考慮違約的可能性及根據可獲得的合理及具支持性的前瞻性資料及多項因素持續評估信貸風險於各報告期間是否顯著增加。於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們會估計可收回金額，並考慮多項因素，包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶於估計應收款項的未來現金流量時的管理費收回比率。

客服部根據物業收費計劃發出收費通知，並向業主寄發付款通知。我們已制定及實施多項措施以加快收回貿易應收款項，例如(i)於年底透過收集物業費收款統計數據記錄及監控貿易應收款項收款進度；(ii)以電話及訊息或親身拜訪就任何逾期付款與業主或住戶溝通；及(iii)向業主或住戶發出逾期付款通知並根據未付擁有人名單透過頻繁的催款單進行跟進；及(iv)反覆嘗試仍收取失敗後，向發生重大付款持久延誤的業主或住戶提起法律訴訟。

經常性付款及時記錄並定時檢驗。我們就應收款項至少每半年進行一次賬齡分析。於釐定貿易應收款項的虧損撥備時，我們考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將於報告日期產生的應收款項違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們評估應收關聯方貿易應收款項的預期虧損比率為0.5%，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

我們應用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該準則規定初始確認貿易應收款項時確認存續期預期信貸損失（「**預期信貸損失**」）。本集團通過估計貿易應收款項預期年期內可能發生的違約事件計算預期信貸損失率，當中計及我們的過往經驗及前瞻性資料，包括但不限於(i)債務人的歷史損失模式；(ii)債務人的預計付款狀況及(iii)可能導致債務人履行付款責任的能力發生變化的業務、財務或經濟狀況的現有或預期變動。董事已評估截至2016年及2017年12月31日止年度各年債務人的相關資料。根據評估，董事認為於2017年12月31日本集團貿易應收款項的信貸風險並無重大變動，並因此計算截至2017年12月31日止年度的預期信貸損失率，該等損失率與截至2016年12月31日止年度所採用者相若，因此該等相同預期信貸損失率應用於截至2017年12月31日止兩個年度。

於2016年及2017年12月31日，就來自第三方的貿易應收款項而言，我們將逾期超過一年的貿易應收款項的40.3%、逾期181至365天的貿易應收款項的15.3%、逾期91至180天的貿易應收款項的12.3%及初步確認日期至90天內的貿易應收款項的11.6%列作減值撥備。就於2018年12月31日來自第三方的貿易應收款項而言，我們將逾期超過一年的貿易應收款項的44.3%、逾期181至365天的貿易應收款項的19.1%、逾期91至180天的貿易應收款項的16.4%及初步確認日期至90天內的貿易應收款項的12.8%列作減值撥備。根據本集團政策，就任何超過五年的貿易應收款項，我們將該等結餘視為不可收回，且將部份或全部撇銷。於往績記錄期內，我們在收取貿易應收款項時並無遭遇任何重大困難，且我們並未撇銷任何來自關聯方及第三方的貿易應收款項。儘管收取

## 財務資料

期間較長，我們亦能夠收取貿易應收款項。因此，董事認為，我們的信貸控制政策及程序於確保本集團能夠管理信貸風險方面屬有效、已就貿易應收款項計提充足撥備及並無就收取貿易應收款項結餘遇到任何問題。

於2018年12月31日，我們的貿易應收款項淨額為人民幣66.2百萬元，其中至少人民幣49.4百萬元或74.6%已於最後實際可行日期結清。

### 其他應收款項

於往績記錄期間的其他應收款項主要包括作為預付分包商的合約費用及按金的按金、預付款項及其他應收款項、上市開支預付款項、代業主支付的水電費、就差旅費向僱員提供的墊款、應收關聯方款項（主要與向和泓置地集團提供的墊款有關及已於最後實際可行日期全數結付）及遞延首次公開發售成本。下表載列我們於所示日期的其他應收款項：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>其他應收款項</b>			
按金、預付款項及其他應收款項	1,975	2,677	3,224
代業主支付的款項	3,786	2,742	4,794
向僱員提供的墊款	1,348	435	1,494
應收關聯方款項	7,637	8,287	7,647
遞延首次公開發售成本	—	—	3,453
小計	14,746	14,141	20,612
減：其他應收款項減值撥備	(1,554)	(1,745)	(1,745)
總計	13,192	12,396	18,867

## 財務資料

相較於2017年12月31日，我們的其他應收款項於2016年12月31日維持穩定。相較於2017年12月31日，我們的其他應收款項其後於2018年12月31日增至人民幣18.9百萬元，主要乃由於遞延首次公開發售成本人民幣3.5百萬元（與上市開支相關），代業主支付的款項增加人民幣2.1百萬元及向僱員提供的墊款增加人民幣1.1百萬元。於往績記錄期間，我們的其他應收關聯方款項維持穩定，並於2019年1月全數償付。

### 貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的組成：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項	5,438	6,539	7,740
其他應付款項	73,998	72,292	80,210
	<u>79,436</u>	<u>78,831</u>	<u>87,950</u>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中收購供應商的商品或服務付款的責任，包括採購材料及公用設施以及支付分包費用。我們通常授出30日至90日的信貸期。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們應付第三方的貿易款項分別為人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.7百萬元。

貿易應付款項由2016年12月31日的人人民幣5.4百萬元增加至2017年12月31日的人人民幣6.5百萬元，並進一步增至2018年12月31日的人人民幣7.7百萬元。有關增加乃主要由於我們於往績記錄期間管理更多物業，其中公共設施樓齡持續增加的若干物業需要更多維修保養服務，致使因維修保養服務向供應商支付的分包費增加。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至30天	3,820	5,076	5,480
31至180天	1,384	620	1,169
181至365天	37	271	298
1年以上	197	572	793
	5,438	6,539	7,740

下表載列所示期間貿易應付款項的平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	15	17	18

附註：

- (1) 特定期間的貿易應付款項平均周轉天數按貿易應付款項期初及期末結餘的算術平均數除以相關期間的銷售成本，再乘以相關期間的天數計算。

貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出現金付款的平均時間。於往績記錄期間，貿易應付款項平均周轉天數有所增加，乃主要由於該期間我們在管物業管理項目數目增加導致支付的分包費增加所致。

於2018年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣7.7百萬元，其中人民幣7.3百萬元或94.1%已於最後實際可行日期結清。

## 財務資料

### 其他應付款項

其他應付款項主要指(i)有關裝修的應計費用及其他應付款項以及向業主收取的按金；(ii)代業主收取的水電費；(iii)其他稅項負債，主要指增值稅、附加費及與收益相關的其他應付稅項；(iv)員工成本及福利預提費用及(v)應付關聯方款項（主要與重組產生的視作分派有關及已於2019年2月前全數結付）。下表載列我們於所示日期的其他應付款項：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他應付款項	13,724	16,122	20,163
代業主收取的款項	38,058	33,713	28,556
其他稅項負債	2,886	3,550	4,623
員工成本及福利預提費用	18,784	18,551	21,522
應付關聯方款項	546	356	5,346
	<u>73,998</u>	<u>72,292</u>	<u>80,210</u>

與2017年12月31日相比較，我們於2016年12月31日的其他應付款項維持相對穩定。相較2017年12月31日，我們的其他應付款項增加至2018年12月31日的人民幣80.2百萬元，主要由於與重組產生的視作分派有關的應付關聯方款項增加人民幣5.0百萬元（於2019年2月前全數結付）及員工成本及福利預提費用增加人民幣3.0百萬元。

### 合約負債

合約負債指我們提供合約服務的責任。我們的合約負債主要來自客戶墊款，而相關物業管理服務仍待提供。於往績記錄期間，我們的合約負債由2016年12月31日的人民幣49.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣58.9百萬元，並因我們的在管物業管理項目數目不斷增加而進一步增至2018年12月31日的人民幣73.1百萬元。

## 財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，於年初確認來自合約負債的收益為人民幣41.3百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣45.6百萬元，佔同期來自物業管理服務及社區相關服務總收益的約26.3%、20.5%及21.6%。

下表載列於所示日期按業務分部劃分的合約負債：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業管理服務	44,980	54,487	68,601
社區相關服務	4,004	4,413	4,515
總計	<u>48,984</u>	<u>58,900</u>	<u>73,116</u>

我們並未就應收業主或住戶的貿易應收款項授出特定信貸期。根據物業管理服務協議，我們通常於物業管理服務協議所規定的有關期間(i)提前；或(ii)接近有關期間結束透過向業主及住戶發出繳費通知書按月、按季度或按年收取物業管理服務費用。由於物業於年內不同時間點交付予業主或住戶，視乎物業管理項目的各開發階段的交付情況，不同物業管理項目的付款到期日或服務費各異，因此付款日期通常並非財務年結日（即12月31日）。鑒於業主或住戶通常並非於財務年結日支付每月、每季度及每年付款，當相關業主或住戶於年結日之前並無支付款項，則截至年結日止期間應計的服務費未支付部分將確認為貿易應收款項，及當相關業主或住戶就未來服務期支付預付款項時，則於年結日收取的預付款項部分將確認為合約負債。根據中指院的資料及就董事所深知，業主的付款安排及模式符合行業慣例。鑒於以上付款安排及過往，本集團於下半年自業主及住戶收取更多預付款，於下半年所收取與下一年度本集團所提供服務相關的高額預付款入賬列為提供服務時隨後進行收益確認的合約負債。



## 流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為滿足營運資金需求及撥付採購物業、廠房及設備的資本開支。我們倚賴銀行現金及經營活動所得現金流量淨額作為主要資金來源，以滿足該等現金需求。於上市完成後，我們擬繼續透過經營活動所得現金流量淨額及估計全球發售所得款項淨額為我們的現金需求提供資金。

下表載列我們於所示期間的節選現金流量數據。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	13,703	28,938	43,076
投資活動所得／(所用) 現金淨額	4,615	8,264	(1,943)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	9	(190)	(20,013)
現金及現金等價物的淨增長	18,327	37,012	21,120
年初現金及現金等價物	57,958	76,285	113,297
年末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	76,285	113,297	134,417

## 經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金主要包括就提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映(i)經折舊、出售投資物業之收益以及貿易及其他應收款項減值撥備等非現金及非經營項目調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動的影響，如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合約負債的變動；及(iii)已付所得稅。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣43.1百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣30.4百萬元、營運資金的有利變動人民幣14.3百萬元及支付所得稅人民幣6.4百萬元。營運資金的有利變動主要反映合約負債增加人民幣14.2百萬元，此乃由於物業管理項目數量增加令致物業管理費預付款項增加以及貿易及其他應付款項增加人民幣4.1百萬元（主要與分包成本的貿易應付款項有關），部分被貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣28.9百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣30.7百萬元、營運資金之有利變動人民幣1.3百萬元及已付所得稅人民幣6.1百萬元。營運資金之有利變動主要反映貿易及其他應收款項因我們於2017年管理更多物業而增加人民幣8.2百萬元，惟部分被由於業務擴展導致來自業主之物業管理費預付款增加而致使合約負債增加人民幣9.9百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣13.7百萬元，主要來自除所得稅前溢利人民幣26.0百萬元、營運資金之不利變動人民幣6.5百萬元及已付所得稅人民幣7.3百萬元。營運資金之不利變動主要反映貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元，乃由業務擴張導致自業主收取之物業管理費預付款項增加所致。惟部分被貿易及其他應付款項增加人民幣18.8百萬元所抵銷，乃主要由於我們於2016年在更多物業管理項目中代商用物業業主收取之電費金額增加所致。

### 投資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1.9百萬元，主要包括購買物業、廠房及設備以及無形資產所用現金人民幣2.6百萬元，被關聯方還款人民幣0.6百萬元抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣8.3百萬元，主要包括出售投資物業所得款項人民幣9.8百萬元。現金流入部分被購置物業、廠房及設備及無形資產人民幣0.9百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要包括出售投資物業所得款項人民幣8.2百萬元。現金流入部分被(i)應收關聯方款項增加人民幣2.8百萬元；(ii)購置物業、廠房及設備人民幣0.8百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用) 現金淨額

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣20.0百萬元。其包括(i)股息付款人民幣21.6百萬元；及(ii)遞延首次公開發售成本付款人民幣3.6百萬元，部分被股東出資增加人民幣7.6百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣0.2百萬元。其主要包括應付關聯方款項減少。

## 財務資料

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣9,000元。其主要包括應付關聯方款項增加。

### 資本開支

於往績記錄期間，我們主要就(i)採購物業、廠房及設備（例如家具、設施、辦公設備及車輛）；及(ii)購買電腦軟件等無形資產而產生資本開支。下表載列我們於所示期間的資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增添物業、廠房及設備	761	775	1,780
增添無形資產	—	105	803
	<u>761</u>	<u>880</u>	<u>2,583</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣1.9百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.0百萬元，包括家具、設施、辦公設備及車輛。

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.9百萬元，主要包括電腦軟件。

有關往績記錄期間我們資本開支用途的詳情，請參閱本節「— 流動資金及資本資源 — 投資活動所得／(所用) 現金淨額」一段。

我們目前預期截至2019年12月31日止年度的資本開支將為人民幣1.5百萬元，主要用於購買辦公設備、IT系統升級及購買汽車。有關與所得款項用途有關的其他資本開支詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 財務資料

### 合約責任及承擔

本集團根據經營租賃出租物業，租期介乎1至5年。該等租賃具有不同租賃期限及續期權。於各報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	791	853	442
第二年至第五年	634	1,116	675
	<u>1,425</u>	<u>1,969</u>	<u>1,117</u>

於2018年12月31日，我們根據租賃協議向關聯方租用鍋爐房及俱樂部。該等物業的租期介乎1至5年。於2018年12月31日，我們根據租賃已訂約的最低租賃付款為人民幣1.1百萬元。有關我們關聯方的詳情，請參閱本節「關聯方交易及結餘」一段。

於報告期末及於往績記錄期間，本集團並無任何未於綜合財務報表中撥備的資本承擔。

### 或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何有關任何第三方付款責任的重大或然負債或未償還擔保。

### 關聯方交易及結餘

#### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們於日常業務中進行若干項關聯方交易，包括(i)提供服務；(ii)租金開支及(iii)出售投資物業。

#### 提供物業管理及增值服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們已向關聯方提供服務的金額分別為人民幣27.7百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣29.1百萬元，主要與物業開發商相關服務以及物業管理費有關。

## 財務資料

### 租金開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們已分別向和泓置地集團支付租金開支人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

### 出售投資物業

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們已向和泓置地集團出售若干停車位，現金代價分別為人民幣8.2百萬元、人民幣9.8百萬元及零。我們於往績記錄期間前自和泓置地集團購買若干位於新開發住宅物業的停車位，旨在向住戶提供停車服務，並透過出租停車位及管理相關停車位獲得穩定收入。自此，住戶及業主對於擁有自己的停車位的需求隨著更多住戶搬入相關住宅物業而增加。此後，我們向和泓置地集團售出若干停車位，繼而將停車位售予業主。有關自和泓置地集團收購該等停車位的安排詳情，請參閱本招股章程「業務－物業－合約物業利益」一節。於往績記錄期間出售相關停車位的代價低於相關市值。鑒於停車位乃於往績記錄期間前按低於當時市值的價格購自和泓置地集團，董事認為按初始採購成本將該等停車位售回予和泓置地集團乃公平合理。

### 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>應收關聯方款項</b>			
－ 貿易應收款項 (貿易性質)	37,002	41,692	38,947
－ 其他應收款項 (非貿易性質)	7,637	8,287	7,647
	<u>44,639</u>	<u>49,979</u>	<u>46,594</u>
<b>應付關聯方款項</b>			
－ 其他應付款項 (非貿易性質)	<u>546</u>	<u>356</u>	<u>5,346</u>

## 財務資料

該等關聯方交易乃根據我們與各關聯方協定的條款進行。董事確認，除上文所述向和泓置地集團出售投資物業外，於往績記錄期間的所有重大關聯方交易均按公平磋商基準進行。所有應收及應付關聯方款項的非貿易性質未償還金額已悉數結清。過往逾期的應收和泓置地集團之貿易應收款項已於2019年2月悉數結清及和泓置地集團將於上市後按定期基準結清貿易應收款項。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註22。

### 資產負債表外交易

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表外安排或於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們訂立租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體中擁有任何可變權益。

### 財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率。

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.10	1.31	1.25
速動比率 <sup>(2)</sup>	1.10	1.31	1.25
權益回報率(%) <sup>(3)</sup>	35.1	29.7	20.5
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	10.5	10.1	6.8

附註：

- (1) 流動比率按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按於所示日期的流動資產總值減存貨除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率按年內純利除以相關期間權益總額的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內純利除以相關期間總資產的期初及期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。

### 流動比率及速動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動比率分別為1.10、1.31及1.25，而我們於該等日期的速動比率分別為1.10、1.31及1.25。於往績記錄期間，流動比率及速動比率保持穩定。

### 總資產回報率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的總資產回報率分別為10.5%、10.1%及6.8%。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的總資產回報率保持相對穩定。總資產回報率減少至2018年12月31日的6.8%，乃主要由於截至2018年12月31日止年度產生上市相關開支致使年內純利減少。

### 權益回報率

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的權益回報率分別為35.1%、29.7%及20.5%。2017年12月31日權益回報率較2016年12月31日有所減少，乃由於保留溢利累積導致股本增加。

權益回報率自2017年12月31日的29.7%減少至2018年12月31日的20.5%，乃由於截至2018年12月31日止年度產生上市相關開支致使年內純利減少。

### 有關市場風險的定量及定性披露

在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。董事審閱及議定管理該等風險的政策。有關我們所面臨風險的詳情，請參閱本招股章程附錄－會計師報告附註24。

### 股息及股息政策

於2018年7月，本集團現時旗下公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21.6百萬元。於2019年2月，本公司基於本集團於2018年12月31日的可分派溢利向股東宣派及批准派付股息人民幣25.4百萬元，及有關股息將於上市前派付予股東。除上文所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無派付或宣派任何股息。我們過往的股息分派記錄不可用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

宣派任何股息須視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制（如有）以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，任何宣派及派付以及股息金額將須遵守(i)組織章程細則的條文，其規定任何末期股息須獲股東於股東大會批准；及(ii)開曼群島法律的條文，其規定股息可自溢利或股份溢價賬的進賬金額撥付，惟於緊隨派付股息後，本公司須能夠於日常業務過程中支付到期債

務。日後宣派及派付任何股息將由董事酌情決定，並可能須取得股東批准。根據適用中國法律，我們在中國的各附屬公司僅可於做出用於彌補累計虧損的分配或撥備以及向法定儲備作出分配後方可分派除稅後溢利。

### 可分派儲備

於2018年12月31日，由於本公司於2018年5月28日註冊成立，故本公司並無任何可供分派予股東的儲備。

### 上市開支

與上市相關的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣45.1百萬元（假設發售價為每股發售股份1.42港元，即指示性發售價範圍每股發售股份1.28港元至1.56港元的中位數）。於往績記錄期間，我們於截至2018年12月31日止年度產生上市開支人民幣11.7百萬元（相當於13.3百萬港元），其於綜合損益及其他全面收益表中確認為上市相關開支。我們預期於完成上市後將進一步產生人民幣33.4百萬元（相當於38.0百萬港元）的上市開支，其中人民幣16.7百萬元（相當於19.0百萬港元）估計金額將確認為自權益扣除，而人民幣16.7百萬元（相當於19.0百萬港元）將自我們於往績記錄期間後及上市後的綜合損益及其他全面收益表中扣除。上述上市開支為最後實際可行的估計，僅供參考，實際金額或會不同於此估計。

### 近期發展及重大不利變動

於往績記錄期間後，我們繼續擴大我們的項目組合，於2019年3月31日，我們的收費管理建築面積為6.4百萬平方米。我們獲得22項銷售協助服務協議，其由與和泓置地集團有關的實體授出，而我們將繼續運用我們與和泓置地集團的長期深厚關係來獲得未來發展。

根據本集團未經審核管理賬，本集團截至2019年2月28日止兩個月的收益較2018年相應期間有所增加。有關增加乃主要由於2019年物業管理項目數目較2018年有所增加。本集團截至2019年2月28日止兩個月的行政開支較2018年相應期間有所增加，乃主要由於行政人員人數增加以及員工平均薪資水平上升，致使員工成本增加。此外，基於本集團於2018年12月31日的可供分派溢利，本公司於2019年2月向股東宣派及批准股息人民幣25.4百萬元。



## 財務資料

誠如本節「一 上市開支」一段所披露，我們截至2019年12月31日止年度的純利預期將受與上市有關的估計開支影響。董事確認，除上文分節所披露者外，截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況自2018年12月31日（本招股章程附錄一所載會計師報告之報告期間末）起概無重大不利變動，及自2018年12月31日起概無發生將對本招股章程附錄一所載會計師報告所列資料產生重大影響的事件。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值表為根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，載列於下文旨在說明全球發售對2018年12月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2018年12月31日或任何未來日期本集團的綜合有形資產淨值情況。

	本公司權益 持有人於 2018年12月31日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值  (人民幣千元) (附註1)	估計全球 發售所得 款項淨額  (人民幣千元) (附註2)	本公司權益 持有人應佔 本集團未經 審核備考 經調整有形 資產淨值  (人民幣千元)	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值  (人民幣元) (附註3)	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值  (港元) (附註5)
按發售價每股					
1.28港元計算	79,182	80,098	159,280	0.40	0.45
按發售價每股					
1.56港元計算	79,182	103,124	182,306	0.46	0.52

附註：

- (1) 本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告，乃基於本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣80.1百萬元，並就2018年12月31日無形資產人民幣0.9百萬元作出調整。
- (2) 估計股份發售所得款項淨額乃基於100,000,000股按發售價每股1.28港元及每股1.56港元計算的股份，經扣除估計包銷費用及佣金以及本集團於2018年12月31日後預計產生的其他估計上市相關開支。計算該等估計所得款項淨額並無計及本公司根據授予董事的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出以上段落所載調整及根據400,000,000股股份（即緊隨資本化發行及全球發售完成後預計已發行普通股數目）計算。有關計算並無計及本公司根據授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 並無就本集團於2018年12月31日後的任何經營業績或其他交易作出調整。尤其是，本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及宣派股息人民幣25,400,000元，有關股息於2019年2月14日獲董事會批准。倘計及該股息的影響，則按發售價每股1.28港元及1.56港元計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股人民幣0.33元（相當於約0.38港元）及人民幣0.39元（相當於約0.45港元）。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值表而言，以人民幣計值的結餘按1.00港元兌人民幣0.88046元的匯率（中國人民銀行所設定於最後實際可行日期的外匯交易現行匯率）換算為港元。

### 無重大不利變動

董事確認，自2018年12月31日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料造成重大不利影響。

### 無須根據上市規則作出額外披露

董事確認，於最後實際可行日期，倘股份於該日在聯交所上市，概無任何情況將導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出任何披露。

---

## 關連交易

---

我們已與關連人士訂立多項交易，詳情載於下文。於本節披露的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

### (A) 全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 提供消費品及服務

我們一直不時向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務，如酒店住宿及餐飲服務。由於和泓置地的全部股權最終由劉先生（我們的最終控股股東）擁有，而和泓置地及其附屬公司為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。預期我們將於上市後繼續向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務及根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。就此，我們於2019年2月17日與和泓置地訂立框架協議，期限為2019年2月17日至2021年12月31日。

我們向和泓置地及其附屬公司提供消費品及服務乃按與在公開市場向獨立第三方消費者所提供者相若的條款作出且將根據上市規則第14A.97條獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 過渡商標許可協議

本集團使用的載於「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－2.我們的重大知識產權－(a)商標」的中國商標乃由和泓投資擁有。於2018年11月30日，我們的間接全資附屬公司北京泓升與和泓投資訂立一項協議，據此，和泓投資同意將商標轉讓予北京泓升，代價為零（「商標轉讓協議」）。

根據商標轉讓協議，待北京泓升在中國完成新的商標註冊擁有人註冊前，和泓投資授予本集團按免授權費基準使用商標的獨家許可（「過渡商標許可安排」）。該等獨家許可有效期至北京泓升在中國完成商標註冊擁有人註冊時止。

由於和泓投資的全部股權由劉先生（我們的最終控股股東）最終擁有，故和泓投資為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。過渡商標許可安排項下的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據商標轉讓協議，我們獲授按免授權費基準使用許可商標的權利，故有關交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 有關交大嘉園的租賃協議

於往績記錄期間，北京和泓及和泓置地就(i)位於交大嘉園（為和泓置地集團開發並由我們管理的一處住宅物業）內的一間會所，及(ii)一間鍋爐房內的供暖設施，於每年11月15日至次年3月15日期間作為交大嘉園集體供暖系統的供暖裝置，訂立若干營運及管理協議。

根據該等協議，和泓置地授予北京和泓佔用、運營及管理會所及供暖設施的權利。北京和泓有權獲得該等物業產生的所有收入，包括自住戶收取的取暖費用，根據當地法規及政策收到政府就供暖設施給予的補助，以及就使用會所設施向住戶收取的服務費。反過來，北京和泓應向和泓置地支付年費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，北京和泓向和泓置地支付的總費用分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。會所及供暖設施的營運及管理協議將分別於2018年11月30日及2018年6月30日屆滿。

於2019年1月29日，北京和泓及和泓置地訂立兩份租賃協議，一份為會所租賃協議（「會所租賃協議」），另一份為供暖設施租賃協議（「供暖設施租賃協議」），據此，和泓置地分別以年租金人民幣294,000元及人民幣432,000元向北京和泓出租會所及供暖設施。雙方的權利及義務與上述營運及管理協議項下權利及義務相似。會所租賃協議的有效期為自2018年12月1日起至2021年11月30日止，供暖設施租賃協議的有效期為自2018年7月1日起至2021年6月30日止。

由於和泓置地為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，會所租賃協議及供暖設施租賃協議項下的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

---

## 關連交易

---

由於會所租賃協議及供暖設施租賃協議下相關交易的性質相似，且訂約方相同，董事認為於計算該等協議下應付最高年租時將該等協議下款項合併乃屬適當。董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據會所租賃協議及供暖設施租賃協議應付的最高年費總額將不超過人民幣726,000元。為達致上述年度上限總額，董事已計及(i)獨立估值師分別就會所及加熱設備發出的公平租金函件；及(ii)該等協議的條款及條件以及往績記錄期間的歷史交易額。

由於就會所租賃協議及供暖設施租賃協議的年度上限總額按上市規則計算的各適用百分比率低於5%及總代價為3,000,000港元以下，該等協議項下的交易將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 合約物業權益

根據北京和泓與福發房地產、東和偉業及和泓置地各自訂立的安排，我們有權享有物業權益（其中包括投資物業帶來的享有、佔用、使用及收取收入及資本收益（或虧損）的權利）。有關該等安排的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業－合約物業權益」一節。

福發房地產及東和偉業為和泓置地的全資附屬公司。因此福發房地產及東和偉業為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，根據有關安排與和泓置地、東和偉業及福發房地產進行的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於我們已悉數支付擁有投資物業的實益權益之代價且有權享有該等物業權益而無須支付後續經常性費用，故該等交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### 與物業管理軟件有關的採購協議

北京社區半徑信息技術有限公司（「社區半徑有限公司」）與北京和泓於2017年5月22日訂立一份買賣協議及於2019年1月29日簽訂一份補充協議（統稱「物業管理軟件協議」），據此，社區半徑有限公司向北京和泓授出使用「社區半徑」應用程序（均為軟件即服務版本及移動應用程序版本）的許可，代價為人民幣59,400元。北京和泓已支付有關代價。物業管理軟件協議生效期直至2022年5月20日。

---

## 關連交易

---

社區半徑有限公司由我們的最終控股股東劉先生持有51%權益，故其為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，上市後，物業管理軟件協議項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於北京和泓已根據物業管理軟件協議就享有產品、功能及服務的權利支付一次過代價且其後使用不會產生任何後續經常性費用，故有關交易將於上市規則第14A.76條規定的最低限額範圍內及將根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### **(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易**

#### **總服務協議**

於往績記錄期間及之前，我們與和泓置地集團附屬公司就彼等開發的物業訂立若干前期物業管理服務協議。根據該等協議，我們提供的物業管理服務主要包括(i)安保服務；(ii)維修保養服務；及(iii)保潔及園林景觀維護服務（「和泓物業管理服務」）。我們亦向和泓置地集團提供若干物業開發商相關服務，主要包括銷售協助服務，如示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務（「和泓開發商相關服務」）。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，和泓置地集團就和泓物業管理服務已付的費用總額分別約為人民幣13.4百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣13.6百萬元，而和泓置地集團就和泓開發商相關服務已付的費用分別約為人民幣12.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣13.9百萬元。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，和泓置地集團向本集團支付的和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務的總服務費分別為人民幣25.6百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣27.5百萬元。

於2019年6月24日，我們與和泓置地訂立一份總服務協議（「總服務協議」），以為和泓置地集團持續提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據總服務協議條款載列具體條款及條件。

---

## 關連交易

---

總服務協議的主要條款概述如下：

期限	2019年6月24日至2021年12月31日
服務範圍	<ul style="list-style-type: none"><li>和泓物業管理服務，主要包括安保服務、公共設施維修保養服務以及保潔及園林景觀維護服務</li><li>和泓開發商相關服務，主要包括示範單位管理服務、市場規劃服務、訪客接待服務及諮詢服務</li></ul>
服務費	服務費乃經公平磋商後計及下列因素而釐定：(i)預計經營成本（包括員工成本）；(ii)獨立第三方就提供市場上類似類型項目的類似服務收取的市場費率；及(iii)倘向獨立第三方提供該等服務，於任何情況下，不低於我們所收取的服務費。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度，和泓置地集團就本集團根據總服務協議提供的和泓物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣8.7百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣15.0百萬元；而相同三個年度就和泓開發商相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣26.0百萬元、人民幣26.5百萬元及人民幣22.4百萬元。因此，截至2021年12月31日止三個年度各年根據總服務協議應付本集團的費用總額將分別不超過人民幣34.7百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣37.4百萬元。

為達致和泓物業管理服務的上述年度上限，董事已計及下列彼等認為於以下情況下屬合理且正當的因素：

- 於往績記錄期間的歷史服務費；

---

## 關連交易

---

- 我們根據現有合約提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務將予確認的估計收益及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量；及
- 按和泓置地集團所交付的物業及於2018年12月31日和泓置地集團持有的開發中物業總建築面積以及估計預售及交付時間計，和泓置地集團的預計銷量以及將由本集團管理的物業項目的面積及數目。

和泓投資及和泓置地各自為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，總服務協議下的交易將於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於就總服務協議的年度上限按上市規則計算之適用比率預期高於5%，和泓物業管理服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

### (C) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予豁免就本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准規定，前提條件是截至2021年12月31日止三個年度持續關連交易的總額不超過各年度上限(如上所述)。



**(D) 董事意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為「－(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露所有持續關連交易均已及將(i)於一般及日常業務過程；(ii)按正常商業條款或更佳條款；(iii)年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益；及(iv)根據公平合理及符合本公司及股東整體利益各條款進行。

**(E) 獨家保薦人意見**

獨家保薦人認為「－(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所披露持續關連交易已及將(i)於一般及日常業務過程中按公平合理及符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更佳條款進行，及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（倘適用）為公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

---

## 股本

---

### 法定及已發行股本

以下為於資本化及全球發售完成前以及緊隨資本化及全球發售完成後本公司以繳足方式發行及將予發行的法定及已發行股本的概況：

	<i>總面值 (美元)</i>
<i>法定股本</i>	
<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>50,000</u>
<i>已發行股本</i>	
104,734股 於本招股章程日期已發行股份	1.05
<i>將予發行股份</i>	
299,895,266股 根據資本化發行將予發行的股份	2,998.95
<u>100,000,000股</u> 根據全球發售將予發行的股份（假設概無根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使）	<u>1,000</u>
<i>資本化發行及全球發售完成後的已發行股本總額</i>	
<u><u>400,000,000股</u></u>	<u><u>4,000</u></u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件及股份根據資本化發行及全球發售得以發行。上表並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 地位

發售股份為本公司股本中的普通股，將在所有方面與上表所載已發行或將予發行的全部股份享有同等地位，並將全面合資格及享有於本招股章程日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

## 購股權計劃

我們已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D. 購股權計劃」一節。

## 發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份以及作出或授出可能規定須隨時配發及發行或處置有關股份的要約、協議或購股權，惟據此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的已發行股份總數不得超過以下兩項之和：

- (a) 緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的20%；及
- (b) 本公司根據購回授權（如下文所述）購回的已發行股份數目（如有）。

此項授權並不涵蓋根據供股或以股代息計劃或類似安排或股東授出的特定授權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將予配發、發行或處置的股份。

此項發行股份的授權將持續有效直至下列最早發生者：

- (i) 下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－5. 本公司股東於2019年6月14日通過的決議案」一節。

## 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力以購回總面值不超過緊隨資本化發行及全球發售後已發行股份總數10%的股份（不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

此項授權與在聯交所或股份可能上市（及就此而言獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所根據所有適用法律法規及上市規則的規定進行的購回有關。相關上市規則的概要載於「附錄五－法定及一般資料－購回我們的股份」一節。

此項購回股份的一般授權將於以下時間（以最早者為準）前一直有效：

- (a) 我們下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會以普通決議案修訂或撤回此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－5.本公司股東於2019年6月14日通過的決議案」一節。

## 主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後及不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時將予發行的任何股份，以下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分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接在本公司10%或以上已發行有投票權股份中擁有權益：

姓名／名稱	權益性質及身份	於本招股章程		緊隨資本化	緊隨資本化
		日期持有的 股份／權益 數目	於本招股章程 日期於本公司 的權益百分比	發行及全球 發售完成後 持有的股份／ 權益數目	發行及全球 發售完成後 於本公司的 權益百分比
Brilliant Brother <sup>(1)</sup>	實益擁有人	100,000	95.48%	286,439,934	71.61%
劉先生 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	100,000	95.48%	286,439,934	71.61%
劉宏女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	100,000	95.48%	286,439,934	71.61%

附註：

- (1) Brilliant Brother的全部已發行股本由劉先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother於本公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 劉宏女士為劉先生的配偶。根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於劉先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除以上所披露者外，董事並不知悉，任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後（並不計及本公司因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份）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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接在本集團任何成員公司10%或以上已發行有投票權股份中擁有權益。

### 控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），非執行董事兼主席劉先生有權透過Brilliant Brother於本公司股東大會上行使約71.61%的投票權。因此，劉先生及Brilliant Brother各自被視為控股股東。有關劉先生的背景及經驗詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事－非執行董事」一節。

除上文所披露者外，據董事所深知，概無其他人士將於緊隨全球發售及資本化發行完成後直接或間接於當時已發行股份中擁有30%或以上權益，或直接或間接於本集團任何成員公司中擁有相當於該實體30%或以上權益的股權。

### 業務區分

#### 和泓置地集團

劉先生目前為和泓投資及上海恒久的全資實益擁有人，亦為和泓投資的董事、主席兼經理。和泓投資及上海恒久分別持有和泓置地80%及20%的股本，而和泓置地則擁有中國不同地區的多家附屬公司。鑑於和泓置地集團與劉先生的股權關係，和泓置地集團各成員公司均為劉先生的緊密聯繫人。

下表載列本集團及和泓置地集團於最後實際可行日期的主要業務：

公司名稱	主要業務營運
本集團	<ul style="list-style-type: none"><li>物業管理服務，包括安保服務、維修保養服務以及保潔及園林景觀維護服務</li><li>社區相關服務，包括家居服務、租賃停車位以及租賃公共設施</li><li>物業開發商相關服務，包括銷售協助服務</li></ul>

## 與控股股東的關係

公司名稱	主要業務營運
和泓置地集團	<ul style="list-style-type: none"><li>物業發展</li><li>物業投資</li><li>建造、土木工程、設計及其他相關服務</li></ul>

鑑於本集團與和泓置地集團的主要業務營運有別，董事認為和泓置地集團的業務與我們的業務之間有明確區分。

### 控股股東的其他業務

除和泓置地集團外，劉先生亦控制若干自本集團剝離的擁有眾多業務的公司（「其他除外公司」）。於最後實際可行日期，其他除外公司的主要業務包括：

編號	公司名稱	主要業務營運
1	貴州燃氣集團股份有限公司 <sup>(附註1)</sup> 及其附屬公司	<ul style="list-style-type: none"><li>貴州省燃氣管道連接的設計、建設、維護及運行</li><li>通過管網向貴州省客戶提供天然氣運輸服務</li></ul>
2	華創陽安股份有限公司 <sup>(附註2)</sup> 及其附屬公司	<ul style="list-style-type: none"><li>證券經紀、證券投資諮詢</li><li>投資銀行業務</li><li>資產管理</li></ul>
3	北京社區半徑信息技術有限公司 <sup>(附註3)</sup>	「社區半徑」物業管理軟件的開發商及運營商
4	貴州弘康藥業有限公司	醫藥製造及銷售

#### 附註：

- 貴州燃氣集團股份有限公司為一家上市公司，其股份在上海證券交易所上市，股份代碼為600903。劉先生為其控股股東，間接持有其已發行股份的41.6%。
- 華創陽安股份有限公司為一家上市公司，其股份在上海證券交易所上市，股份代碼為600155。劉先生為其第二大股東，直接及間接持有其已發行股份的11.49%。
- 詳情請參閱本招股章程「業務－社區相關服務」一節。

---

## 與控股股東的關係

---

鑑於本集團與其他除外公司的主要業務運營之間存在差異，董事認為該等業務與我們的業務之間存在明確界定。

### 上市規則第8.10條

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

為確保日後不會存在競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，以使彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們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，進一步詳情載於本節下文「— 不競爭契據」一段。

### 獨立於控股股東及其緊密聯繫人

我們相信，基於下文所載理由，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）經營業務。

### 管理獨立性

本公司與和泓投資董事會彼此獨立運作。下表載列緊隨上市後董事會成員擔任的董事及／或職位或於和泓置地集團及／或其他除外公司（如有）的高級管理團隊詳情：

姓名	於本公司的職位	於和泓置地集團成員公司及／或其他除外公司的職位
劉先生	非執行董事兼主席	和泓投資的董事、主席兼經理
周煒先生	非執行董事	和泓置地副行政總裁
王文浩先生	執行董事、總經理兼行政總裁	無
胡女士	執行董事兼財務總監	無



## 與控股股東的關係

姓名	於本公司的職位	於和泓置地集團成員公司及／或其他除外公司的職位
錢紅驥先生	獨立非執行董事	無
陳磊博士	獨立非執行董事	無
李永瑞博士	獨立非執行董事	無
范智超先生	獨立非執行董事	無
孫暘先生	副總經理	無
高永星先生	副總經理	無

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。非執行董事兼董事會主席劉先生亦為和泓投資的董事、主席兼經理，非執行董事周煒先生亦為和泓置地的副行政總裁。除劉先生及周先生外，概無其他董事於和泓置地集團及／或其他除外公司擔任任何董事或高級管理層職務。由於劉先生及周先生為非執行董事，彼等將不會參與我們業務的日常管理或事務及營運。

我們的董事會一直並將繼續由獨立高級管理層團隊（由王文浩先生領導）支持，彼等已服務本集團逾十年。於往績記錄期間，高級管理團隊構成核心管理團隊的一部分，並在業務營運中作出重大決定。本集團的高級管理層團隊與和泓置地集團及／或其他除外公司概無人員重疊。

倘重疊董事須就任何可能導致與和泓置地集團產生潛在利益衝突的事宜放棄出席本公司任何董事會會議，其餘董事將具備足夠專業知識及經驗，以全面考慮任何該等事宜。儘管董事出現重疊，董事（包括獨立非執行董事）認為，我們的董事會能夠獨立於和泓置地集團及／或控股股東控制的其他公司管理業務，理由如下：

- (a) 和泓置地集團及／或其他除外公司的業務概無與我們的核心業務構成或可能構成競爭，而企業管治措施足以管理現有及潛在利益衝突，因此，在大

---

## 與控股股東的關係

---

多數情況下，重疊董事的雙重角色將不會影響董事履行對本公司受信責任時的必要公正程度；

- (b) 我們有四名獨立非執行董事，本公司若幹事宜，包括持續關連交易及不競爭契據所述的其他事宜，有關詳情載於下文「一 不競爭契據」一段，必須供獨立非執行董事審閱，而彼等將在本公司年報中確認持續關連交易乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立、按正常商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘出現利益衝突，相關董事將放棄投票，且不會參與董事會討論。我們相信，於和泓置地集團及／或其他除外公司概無董事職位重疊的董事具備所需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於出現利益衝突時履行受信責任。有關董事的相關經驗及資格詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事」一節。

### 互補關係

自2003年起，本集團與和泓置地集團建立長期持續穩定關係。我們向和泓置地集團提供各類服務，包括自2003年起提供物業管理服務，包括向交大嘉園及彩虹園提供物業管理服務。因此，我們認為本集團與和泓置地集團的密切業務關係為互補關係。儘管就和泓置地集團所開發物業產生的物業管理服務收益佔該分部收益的約95.9%，根據中指院資料，本集團與和泓置地集團的業務關係在中國物業管理公司及其母公司物業開發商中屬常見。和泓置地集團主要從事物業開發業務，其業務發展需要物業管理服務。鑒於業務關係的長久歷史，我們與和泓置地集團已就業務合作建立相互穩定了解。在我們與和泓置地集團的合作中，我們已建立共同發展關係，基於此，我們能夠向和泓置地集團提供定制服務以滿足我們管理的物業管理項目業主及住戶的特定需求，且我們的管理層對和泓置地集團的標準及要求較為熟悉。

### 營運獨立性

我們擁有全部權利持有及享有所有相關牌照的利益、擁有充足資本及必要僱員獨立於控股股東及彼等各自聯繫人對自身業務營運作出所有決定及展開營運，並將於上市後繼續如此。

儘管於往績記錄期間和泓置地集團所開發的物業管理項目佔本集團所管物業管理項目的大部分，我們大部分收益來自單獨物業單位的業主。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自和泓置地集團所開發物業管理項目的收益分別佔總收益的約16.4%、13.4%及13.0%，而同期，約83.6%、86.6%及87.0%的收益來自客戶（不包括和泓置地集團）。

雖然我們在管的大部分項目由和泓置地集團開發，其與行業慣例一致，但我們透過適用中國法律法規規定的標準競標程序獲得大多數初步物業管理服務委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，應成立評標委員會，成員人數為不少於五名的奇數成員，其中物業管理專家（招標人代表除外）不得少於成員總數的三分之二，以考慮投標並作出決定。於往績記錄期間，我們獲和泓置地集團委聘負責其發展中的所有前期物業管理協議。有關投標程序的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們的物業管理組合增長－通過新委聘獲得內生增長－公開競標」一節及「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－有關委任物業管理企業的法規」。

此外，於物業發展項目的交付後階段，倘物業單位已全部或部分出售，且已通過業主大會成立業主委員會，業主委員會可獲業主大會授權與業主大會所選定的物業管理服務供應商訂立合約。本集團及和泓置地集團對業主委聘（或解聘）物業管理服務供應商並無影響。於該過程中，業主有權就委聘（或解聘）物業管理服務供應商自行開展評估程序，本集團及和泓置地集團對委聘（或解聘）物業管理服務供應商並無任何責任或影響。於往績記錄期間，所有業主委員會已透過重續現有合約或簽立原有合約委聘我們於其成立後繼續提供物業管理服務。

---

## 與控股股東的關係

---

考慮到本集團與和泓置地集團長期業務關係及我們對和泓置地集團所開發物業管理項目的具體特征、要求及考慮因素的了解及熟悉，我們預期日後我們將能夠繼續自和泓置地集團獲得物業管理項目。因此，我們認為我們與和泓置地集團的關係終止的風險較低。在不太可能的情況下，我們與和泓置地集團的業務關係終止，如下文所述，我們認為我們的業務運營及收益不會受到不利影響。

我們已自2010年起開始透過為由獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務多樣化物業管理服務。由於我們預期在獨立第三方物業開發商上增加推廣投入以自彼等獲得更多物業管理項目，來自(i)與和泓置地集團並無關連的個人業主，及(ii)和泓置地集團以外的物業開發商的收入增長更加迅猛，故預期日後獨立第三方物業業主及開發商應佔收入百分比將錄得增加。尤其是，截至2018年12月31日止年度，本集團由獨立第三方開發商所開發的物業管理項目收費管理建築面積為約470,000平方米，較截至2017年12月31日止年度約315,000平方米增加約49.2%。於2018年12月31日，本集團已管理六個由獨立第三方開發商所開發物業管理項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，自獨立第三方開發商所開發物業管理項目獲得的收益分別為約人民幣3.1百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔同期物業管理服務分部物業管理服務總收益的約2.7%、3.7%及4.1%。

此外，全球發售所得款項淨額的7.0百萬港元或7.7%將用於獲得新市場機遇，所得款項將用於就新物業管理項目投標，如準備投標及合約談判。另外，我們計劃探索策略收購及投資機遇以多樣化我們的物業管理項目組合。約51.8%全球發售所得款項淨額將用於尋求策略機遇及投資機遇以收購兩個物業管理服務供應商。有關收購目標的篩選標準詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長－收購第三方物業管理公司」一節及「業務－業務策略－透過併購實現業務的不斷發展」一節。計及以上所述，董事認為本集團能夠有效緩解在不太可能的情況下與和泓置地集團關係終止對我們的業務運營造成重大不利變化的風險。

---

## 與控股股東的關係

---

### 經營所需牌照及信息技術系統

我們持有對我們業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證並享有其利益。我們並無與和泓置地集團及／或控股股東控制的其他公司共用任何信息技術系統或企業職能。

### 接洽客戶

我們擁有與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯的持續增長且多元化的客戶群。

### 營運設施

於最後實際可行日期，及除本招股章程「業務－物業」及「關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」等節所披露者外，對我們的業務營運而言屬必要的所有物業及設施均與控股股東及彼等各自的聯繫人的物業及設施分離。

我們已自和泓置地集團租賃若干辦公室處所。由於該等處所僅供我們作為辦事處或註冊辦事處使用，而我們從市場取得替代處所並不困難，故我們的運營並不依賴於和泓置地集團。

### 僱員

於最後實際可行日期，我們主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司及內部推薦獨立招聘全職僱員。

### 與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等的聯繫人之間將於上市後繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按正常商業條款釐定。除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，董事目前預期本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人於上市時或上市後短期內不會進行任何其他關連交易。

### 財務獨立性

我們已設立獨立運營的自身財務管理系統。於最後實際可行日期，我們並無任何從控股股東或其聯繫人獲得的未償還貸款，亦不依賴控股股東或其聯繫人提供任何擔保或抵押。

---

## 與控股股東的關係

---

於往績記錄期間，儘管本集團成員公司為和泓投資及和泓置地的附屬公司，惟彼等的營運於公司層面獨立進行。經考慮上述因素後，董事認為，於上市後將不會在財務上依賴控股股東及和泓置地集團。

### 不競爭契據

控股股東已訂立以本公司（為我們本身及作為我們附屬公司的受託人）為受益人的不競爭契據，據此，控股股東已共同及個別地，不可撤回及無條件地向本公司（為我們本身及我們附屬公司的利益）承諾及契諾，於不競爭契據持續期間，其將不會，並將促使其聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會，不論是本身或聯同或代表任何人士、商號或公司，不論直接或間接，從事、涉及、參與或收購以下業務或其中存在利害關係或持有任何權利或權益或以其他方式參與其中（在各情況下不論以股東、合作夥伴、當事人、代理人、董事、僱員或其他身份及無論是否為溢利、回報或其他）。上述業務為與本集團目前及不時在中國及本集團提供該等服務及／或本集團任何成員公司不時進行該等業務的任何其他國家或司法權區從事的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（「**受限制業務**」）。有關不競爭承諾並不適用於：

- (i) 任何與投資、收購、營運或以其他方式參與我們的控股股東及／或其任何緊密聯繫人發現及／或獲提供的任何受限制活動有關的新業務機會（「**競爭業務機會**」）已首先轉介予本公司（及／或其附屬公司），而本公司已根據相關法律法規及組織章程細則按有關董事會會議及／或股東大會的決定拒絕該等競爭業務機會的情況；我們的控股股東及／或其緊密聯繫人當時有權按不優於本公司獲提供的有關主要條款尋求該等競爭業務機會的情況；
- (ii) 於一間其股份於經認可證券交易所上市的公司（本公司除外）的股份中擁有權益，惟：
  - (a) 該公司進行或從事的任何受限制業務（及與之相關的資產）佔該公司綜合收入或資產10%以下（如該公司最新經審核賬目所示）；及

---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 我們的控股股東及／或彼等各自聯繫人所持有的股份總數合共不超過該公司該類別已發行股份的10%，及有關控股股東及／或彼等各自聯繫人無權委任該公司的大多數董事及於任何時候該公司應有至少一名其他股東於該公司的持股量超過控股股東及彼等各自聯繫人合共持有的股份總數；及
  - (c) 我們的控股股東及／或彼等各自聯繫人並無擁有該公司董事會的控制權；或
- (iii) 於本集團任何成員公司的股份中擁有任何權益。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再直接或間接持有附有投票權的股份30%或以上，或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼全面了解其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，現行企業管治措施足以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，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該董事或其任何聯繫人於其中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表決，該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須就可能與我們的任何利益產生衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜出席董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；
- (c) 我們致力保持董事會執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的平衡組成。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成任何重大干擾，能

---

## 與控股股東的關係

---

夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。有關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－獨立非執行董事」一節；

- (d) 我們已委任西證（香港）融資有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的多項規定）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日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於提供予獨立第三方或由獨立第三方提供的條款訂立，且有關條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將每年審閱控股股東作出的不競爭承諾及其遵守有關承諾的情況。



## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層

下表載列有關現任董事及高級管理層成員的若干資料。

### 董事及高級管理層

姓名	年齡	獲委任為 董事/ 高級管理層 的日期	加入本集團 的時間	現時於 本公司的 職位/職銜	主要責任	與其他董事及 高級管理層 的關係
<b>董事</b>						
劉江先生	51	2018年5月28日	2002年4月	非執行董事、董事 會主席兼提名委 員會主席	就本集團的整體發展提 供指導	不適用
王文浩先生	40	2019年2月13日	2007年5月	執行董事、總經理 兼行政總裁	監督本集團的日常運營	不適用
胡洪芳女士	51	2018年8月9日	2007年6月	執行董事及首席財 務官	本集團的整體戰略規 劃、業務發展及財 務管理	不適用
周焯先生	45	2019年2月13日	2006年11月	非執行董事	就本集團的整體發展提 供指導	不適用
錢紅驥先生	44	2019年6月14日	2019年6月14日	獨立非執行董事及 審核委員會、提 名委員會及薪酬 委員會成員	監督及向董事會提供獨 立判斷	不適用
范智超先生	33	2019年6月14日	2019年6月14日	獨立非執行董事及 審核委員會主席	監督及向董事會提供獨 立判斷	不適用

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	獲委任為 董事/ 高級管理層 的日期	加入本集團 的時間	現時於 本公司的 職位/職銜	主要責任	與其他董事及 高級管理層 的關係
陳磊博士	46	2019年6月14日	2019年6月14日	獨立非執行董事及 審核委員會及薪 酬委員會成員	監督及向董事會提供獨 立判斷	不適用
李永瑞博士	49	2019年6月14日	2019年6月14日	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席 及提名委員會成 員	監督及向董事會提供 獨立判斷	不適用
<b>高級管理層</b>						
孫暘先生	41	2019年2月13日	2017年9月	副總經理	負責本集團的日常運營	不適用
高永星先生	41	2019年2月13日	2007年6月	副總經理	負責本集團的日常運營	不適用

### 董事

董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事會負責業務的整體管理及運營。有關各董事的住址，請參閱本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節。

### 執行董事

王文浩先生，40歲，於2019年2月13日獲委任為本公司執行董事、總經理及行政總裁。王先生負責監督本集團的日常運營。

王先生於物業管理方面擁有逾16年經驗。加入本集團之前，自2002年5月至2005年5月，王先生擔任深圳市金地物業管理有限公司管理部主任助理及客戶服務經理。自2005年6月至2007年5月，王先生擔任北京安港物業服務有限公司的項目經理，主要負責提供項目前期物業服務及制定項目管理計劃及操作手冊。自2007年5月至2018年4

---

## 董事及高級管理層

---

月，王先生為北京和泓總經理。自2015年9月至2018年4月，王先生亦擔任北京泓升董事及戰略發展部主任。自2012年11月起，王先生擔任湖南和華的董事。自2018年4月起，王先生一直擔任北京泓升總經理及自2019年2月起一直擔任北京泓升執行董事。

王先生於2013年7月在中國國家開放大學完成行政管理專業專科學業。於2011年6月，王先生獲中國建築工程總公司授予電氣工程師資格。

**胡洪芳女士**，51歲，於2018年8月9日獲委任為本公司董事，於2019年2月13日調任為執行董事及首席財務官。胡女士負責本集團整體戰略規劃、業務發展及財務管理。

加入本集團之前，自1992年8月至2003年3月，胡女士於鐵道部濟南局徐州鐵路西站擔任助理會計。自2003年4月至2005年11月，彼於徐州鐵路廣告裝飾信息網絡有限公司擔任財務部經理及會計師。自2005年12月至2007年5月，胡女士於重慶祺山實業有限公司擔任副總經理及首席財務官。自2007年6月起，胡女士一直擔任重慶和泓的執行董事及總經理。自2018年9月起，胡女士亦擔任貴州外商獨資企業的董事長，自2018年8月起，胡女士擔任Hevol Group的董事以及擔任和泓豐盈的董事兼董事會主席。

胡女士於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。胡女士於1996年5月獲中國財政部認證為會計師。

### 非執行董事

**劉江先生**，51歲，為本集團創始人，於2018年5月28日獲委任為本公司董事及於2019年2月13日調任為非執行董事兼董事會主席。劉先生負責就本集團的整體發展提供指導。劉先生為董事會提名委員會主席。

劉先生於物業開發及管理方面擁有逾23年經驗。自1995年2月至2001年3月，劉先生於北京龍洋房地產開發有限公司擔任副總經理。自2001年3月起，劉先生一直擔任和泓投資董事長。自2015年9月至2017年12月，劉先生亦擔任北京泓升的董事長。劉先生亦為和泓置地集團的創始人及控股股東。

---

## 董事及高級管理層

---

自2015年3月起，劉先生擔任聯眾國際控股有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：6899））的非執行董事。

劉先生於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。

周煒先生，45歲，於2019年2月13日獲委任為本公司非執行董事。周先生負責就本集團的整體發展提供指導。

於2003年加入和泓置地集團之前，周先生在不同設計及建築機構或公司擔任不同職位。自2003年8月至2015年9月，周先生擔任和泓置地研發中心總經理。自2015年9月至2019年4月，周先生於北京泓升擔任董事。自2018年4月起，周先生擔任和泓置地的副總裁。周先生自2018年7月起擔任和泓豐盈董事兼總經理，自2018年9月起擔任貴州外商獨資企業董事兼總經理，及自2018年10月起至2019年2月擔任北京和泓執行董事。周先生亦於2006年11月至2018年1月期間擔任貴陽和泓執行董事兼總經理。

周先生於1995年7月獲中國北方工業大學建築學學士學位。

### 獨立非執行董事

錢紅驥先生，44歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

自1999年5月至2004年5月，錢先生為北京豐聯立成律師事務所的律師及合夥人。自2005年5月至今，錢先生於北京大成律師事務所任職，擔任資深合夥人及全球董事。

自2018年3月起，錢先生一直為中國生物科技服務控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：8037）的獨立非執行董事。

錢先生於1998年7月在中國獲得中國青年政治學院法學學士學位及於2009年1月獲中國北京大學法學碩士學位。錢先生現為中國執業律師。

范智超先生，33歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會主席。

---

## 董事及高級管理層

---

范先生於會計及企業融資方面擁有逾11年經驗。於2007年10月至2011年6月，范先生於普華永道會計師事務所擔任高級經理，自2011年7月至2014年2月，范先生於巴克萊投資銀行擔任分析師，自2014年4月至2015年3月，范先生擔任萬安控股（香港）有限公司的財務主任。范先生於2015年4月加入ELL Environmental Holdings Limited（其股份於聯交所上市（股份代號：1395））擔任財務總監，自2015年6月起，范先生現為首席財務官。自2017年7月起，范先生目前擔任Grace Wine Holdings Limited（其股份於聯交所上市（股份代號：8146））的執行董事。

范先生於2007年12月獲得香港中文大學的專業會計學士學位。范先生於2011年1月獲香港會計師公會認證為執業會計師。

**陳磊博士**，46歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事，負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為審核委員會及薪酬委員會成員。

陳博士於會計及管理方面擁有逾10年經驗。自2008年7月起，陳博士於北京大學光華管理學院任教，其目前擔任北京大學光華管理學院的會計學副教授。陳博士亦擔任《中國管理會計》雜誌的副編輯。

陳博士(a)自2013年12月起擔任北京大北農科技集團有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002385））的獨立非執行董事；(b)自2015年5月起擔任曙光信息產業股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：603019））的獨立非執行董事；(c)自2017年5月起擔任大秦鐵路股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601006））的獨立非執行董事；(d)自2017年6月起擔任華電重工股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601226））的獨立非執行董事；及(e)自2017年8月起擔任東易日盛家居裝飾集團股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002713））的獨立非執行董事。

陳博士於1996年7月獲得中國清華大學國際金融學士學位。陳博士亦於1999年9月在美國獲得印第安納大學商業碩士學位，以及於2004年8月獲得德克薩斯大學達拉斯分校管理學哲學博士。陳博士於2012年5月取得深圳證券交易所上市公司高級管理人員培訓結業證。

儘管陳博士於其他五個上市公司擔任獨立非執行董事職位，董事及獨家保薦人認為，陳博士將能夠分配足夠時間履行其獨立非執行董事的職責，理由如下：(i)彼以獨立非執行董事的身份參與其他上市公司的事務主要要求彼獨立監督彼等的管理，而非

---

## 董事及高級管理層

---

分配大量時間參與彼等各自業務的日常管理及營運；(ii)儘管身兼數職，彼表明透過於最新年報所列的財政期間出席該等公司90%以上的董事會會議、董事委員會會議及股東大會，彼能夠投入足夠時間履行其對各上市公司應負的義務；(iii)透過於其他上市公司擔任董事職務，彼於企業管治方面擁有豐富經驗並積累豐富知識，此將有助於彼履行作為我們獨立非執行董事的職責及責任；及(iv)彼已確認將投入足夠時間履行作為我們獨立非執行董事的職責。

李永瑞博士，49歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會薪酬委員會主席及提名委員會成員。

李博士現為北京師範大學政府管理學院副教授。自2003年7月起，李博士於北京師範大學擔任管理學講師及自2005年6月起，擔任北京師範大學副教授。

李博士於1991年7月及1997年7月分別獲貴州師範大學理學學士學位及中國遼寧師範大學運動教育學碩士學位。李博士於2001年7月自中國北京體育大學畢業，獲教育學博士學位。自2001年7月至2003年7月，彼為中國北京師範大學的心理學博士後研究員。

### 董事權益

除本節「董事」及「董事及高級管理層酬金」各段披露者外，董事各自確認，(i)彼於本招股章程日期之前三年內並無於任何其證券已在任何香港或海外證券市場上市的公司內擔任任何董事職務；(ii)彼並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職務；(iii)除本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節「1.權益披露」一段披露者外，彼並無於證券及期貨條例第XV部所界定之股份中擁有任何權益；(iv)除本集團的業務外，彼並無於與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

除本節「董事」及「董事及高級管理層酬金」各段披露者外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他有關委任董事的事宜須提請股東注意，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定予以披露。

### 高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理及運營。各高級管理層成員的履歷載列如下：

**孫暘先生**，41歲，於2019年2月13日獲委任為本公司副總經理。孫先生負責本集團的日常運營。

加入本集團之前，自2007年10月至2013年8月，孫先生擔任北京民族飯店大堂部經理。自2013年8月至2017年8月，孫先生為北京星天地酒店管理公司及星天地酒店總經理。於2017年9月，孫先生加入北京和泓，並自此一直擔任副總經理。

孫先生於2005年6月獲英國諾森比亞大學（國際酒店及旅遊管理）學士學位。

**高永星先生**，41歲，於2019年2月13日獲委任為本公司副總經理。高先生負責本集團的日常運營。

於加入本集團前，自2001年1月至2004年10月，高先生擔任北京紫羅園物業管理有限公司的副總經理。自2004年11月至2007年5月，高先生擔任北京碧興源物業管理有限公司碧興園管理處的項目經理。自2007年5月起，高先生擔任北京和泓的副總經理。自2015年9月起，高先生擔任北京泓升的監事。

高先生於1998年7月在中國河北科技大學完成物業管理專業專科學業及於2017年7月在中國國家開放大學完成行政管理專業專科學業。高先生於2011年6月由中國建築工程總公司授予經濟師資格。

### 公司秘書

李立強先生，36歲，於2019年2月13日獲委任為我們的公司秘書。

於2008年9月至2011年2月，李先生在香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，離職前擔任高級審計師。於2011年2月至2012年1月，李先生在安永會計師事務所任職，離職前擔任高級審計師。於2012年3月至2015年5月，李先生在中審眾環（香港）會計師事務所有限公司擔任審計師，離職前擔任副經理。於2017年2月至2017年5月，李先生在集美證券有限公司擔任合規主任及內部審計總監。於2015年6月至2017年8月，李先生任職於集美國際娛樂集團有限公司，擔任內部審計高級經理兼審計總監，該公司股份在聯交所上市（股份代號：1159）。李先生自2019年2月22日以來一直擔任新煮意控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：8179）的獨立非執行董事。

李先生於2008年11月獲得香港城市大學的會計學士學位。李先生於2012年7月獲得香港會計師公會的香港註冊會計師資格。

### 董事會委員會

本公司已成立下列董事會委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據董事會設立的職權範圍運作。

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會（上市日期起生效），其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段及D.3段。審核委員會由三(3)名獨立非執行董事（即錢紅驥先生、范智超先生及陳磊博士）組成。審核委員會主席為范智超先生。范智超先生具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的合適專業資格。審核委員會的主要職能為協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監察審核過程及履行董事會指派的其他職責及責任。

#### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（上市日期起生效），其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及企業管治守則B.1段。薪酬委員會由三名獨立非執行董事（李永瑞博士、錢紅驥先生及陳磊博士）組成。薪酬委員會的主席為李永瑞博士。薪酬委員會的主要職能



包括但不限於以下各項：(i)就董事及高級管理層的所有薪酬政策及架構及就該等薪酬的制定政策建立正式及透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定所有董事及高級管理層的具體薪酬待遇；(iii)參照董事會不時議決的企業目標及宗旨審核及批准與表現掛鈎的薪酬。

### 提名委員會

本公司已成立提名委員會（上市日期起生效），其書面職權範圍符合企業管治守則A.5段。提名委員會由一名非執行董事（即劉先生）及兩名獨立非執行董事（即錢紅驥先生及李永瑞博士）組成。提名委員會主席為劉先生。提名委員會的主要職能包括但不限於審核董事會的架構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性及就董事的委任事宜向董事會提出建議。

### 董事會成員多元化

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），其載列為提高董事會效率而實現及維持董事會成員多元化的目標及方法。董事會成員多元化政策規定，本公司應致力確保董事會成員在支持其業務策略執行所需的技能、經驗及多元化視角方面達到適當平衡。根據董事會成員多元化政策，我們試圖透過考慮多項因素（包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、民族及服務年限）實現董事會成員多元化。董事會授權提名委員會負責遵守企業管治守則下規管董事會成員多元化的相關守則。上市後，提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確保政策持續有效，我們將每年於企業管治報告中披露董事會成員多元化政策的執行情況。

董事會由八名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們董事組合具備均衡的經驗，包括整體管理及戰略發展、業務及風險管理及財務及會計經驗。董事會成員年齡跨度廣，介乎33歲至51歲。此外，我們的一名執行董事胡洪芳女士為女性。經審慎考慮後，董事會認為，基於董事精英制度，董事會組成符合董事會成員多元化政策。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任西證(香港)融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況向本公司提出建議：

- 按照監管當局或適用法律規定刊發任何公告、通函或財務報告前；
- 擬進行根據上市規則第14章及14A章可能屬須予公佈交易或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)時；
- 本公司建議動用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或於本公司的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料時；及
- 聯交所就股份價格或成交量的不尋常變動或上市規則第13.10條項下任何其他事宜向本公司作出查詢時。

任期將自上市日期開始，並於我們派發有關於上市日期後起計首個完整財政年度財務業績的年報當日結束。

### 聯交所授出的豁免

#### 常駐管理團隊

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關常駐香港的管理團隊的規定，而聯交所已向我們授出此項豁免。有關豁免詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例－常駐管理團隊」一節。

### 董事及管理層酬金

本公司董事收取袍金、薪金、津貼及本公司代其向退休福利計劃供款等形式的酬金。我們根據每名董事的職責、資歷、職務及論資排輩釐定董事的薪金。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，董事收取的薪酬(包括袍金、薪金、津貼及退休福利計劃供款)總額分別約人民幣722,000元、人民幣720,000元及人民幣821,000元。

---

## 董事及高級管理層

---

根據於本招股章程日期已生效的安排，截至2019年12月31日止財政年度，本公司向董事支付及發放的薪酬及實物福利估計合計相當於約人民幣2.2百萬元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團向五名最高薪人士（包括僱員及董事）支付的薪酬總額分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.9百萬元。

概無向本公司董事及五名最高薪人士支付任何薪酬，作為加盟或加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，概無就本公司董事、前任董事或五名最高薪人士辭去本集團任何成員公司董事職位或本集團任何成員公司管理事務有關的任何其他職位須向彼等支付酬金，且彼等概無應收任何酬金。本公司董事於同期概無放棄任何酬金。

有關董事於往績記錄期間薪酬的其他資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告的附註11。

除本文披露者外，在作出一切合理查詢後就本公司董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無有關委任本公司董事的任何其他事項須提請股東留意，亦無有關本公司董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定予以披露。

### 購股權計劃

我們已於2019年6月14日有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的描述，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務－業務策略」一節。

### 所得款項用途

我們估計，我們自全球發售所得款項淨額總值（扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，而發售價為每股股份1.42港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數））將為90.8百萬港元。我們擬將所得款項淨額作以下用途：

- (i) 全球發售所得款項淨額的47.0百萬港元或51.8%將用於主要通過在中國戰略收購提供業主服務的合資格物業管理公司以為擴張物業管理服務提供部分資金，從而擴大業務規模及鞏固我們在中國物業管理市場的地位。我們評估潛在收購目標的重要標準主要包括：(a)目標的地理位置；(b)管理團隊；(c)業務重點；(d)目標規模及經營規模；及(e)財務狀況及盈利能力。我們計劃就收購平均年收入超過人民幣34.0百萬元或平均年純利超過人民幣2.5百萬元優質物業管理公司投入合共約124.5百萬港元。未來一至三年內，我們計劃使用全球發售所得款項淨額為收購於我們有市場影響力的京津地區有主要營業地點的兩個物業管理公司提供資金。上述收購開支的餘下部分將由內部資源提供資金。為釐定用於收購物業管理公司的所得款項淨額，我們已考慮下列因素：(1)預期投資回報；(2)收購目標的預期財務表現；及(3)可資比較中國物業管理公司的市場估值倍數，如市盈率。儘管我們已根據經選定標準對幾個潛在目標進行初步市場調研，我們於最後實際可行日期並無發現任何潛在目標。我們董事相信，基於現有及預期市況，市場內有大量潛在目標。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－我們的物業管理服務組合的增長－收購第三方物業管理公司」及「業務－業務策略－透過併購實現業務的不斷發展」章節。
- (ii) 全球發售所得款項淨額的7.0百萬港元或7.7%將用於獲取新市場機遇，其中所得款項淨額的4.9%將用於投標新物業管理項目（如編製標書及支付現金存款）及所得款項淨額的2.8%將用於合同談判及執行。於最後實際可行日

期，我們並無發現任何我們計劃於上市後使用全球發售所得款項淨額投標的新物業管理項目。

(iii) 全球發售所得款項淨額21.0百萬港元或23.1%將逐步用於投資有關我們現有物業管理項目及我們所管的預期新項目的先進技術及智能社區以為客戶提供更高效率的服務及提升服務品質，其中：

- 16.5百萬港元或18.2%所得款項淨額將用於開發智慧社區相關服務，其中(i)所得款項淨額1.4百萬港元或1.6%將用於發展辦公室物業的智能管理；(ii)所得款項淨額4.7百萬港元或5.2%將用於購買82輛清掃車，以更高效率地執行勞動密集型清潔工作，繼而使我們可節省清潔員工成本。於往績記錄期間，我們並無於物業管理項目中使用任何清掃車。我們根據清掃車的功能及現有物業管理項目的規模估計我們的需求；(iii)所得款項淨額3.0百萬港元或3.3%將用於加強智能停車系統；(iv)所得款項淨額1.7百萬港元或1.9%將用於加強服務器房管理；(v)所得款項淨額3.4百萬港元或3.7%將用於加強消防系統；及(vi)所得款項淨額2.3百萬港元或2.5%將用於開發智能電力系統。我們預計上述智慧社區相關服務的發展將於2021年前完成；
- 1.3百萬港元或1.4%所得款項淨額將用於投資安保系統；及
- 3.2百萬港元或3.5%所得款項淨額將用於進一步優化資訊管理系統。

我們認為應用先進技術及開發智能社區將提升客戶滿意度、降低勞工成本並進一步提高我們的決策效率。基於我們現有物業管理項目的規模以及預期將管理的新項目，董事預期進一步應用先進技術及開發智能社區將令我們可減少執行安保、清潔及維修保養工作的員工人數。尤其是，智能社區包括(i)系統控制巡邏檢查點可使維修保養員工免於定期巡查任何系統失靈或故障的自動傳感器；(ii)可覆蓋較大清潔區域且與傳統手動清潔相比操作卡車所需人力較少的自動清掃車及其他設備；及(iii)可替代由安保人員進行安保巡邏檢查等勞動密集型任務所需人力的自動及全天候安保系統及信息管理系統。因此，我們每年將能夠節省員工成本及／或分包成本（包括安

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

保、清潔及維修保養工作)約人民幣6.0百萬元。有關進一步披露，請參閱本招股章程「業務－業務策略－在服務過程中進一步加強我們的標準化及智能管理水平，以增加運營效率及提高客戶滿意度」一節。

- (iv) 全球發售所得款項淨額的13.1百萬元或14.4%將用於拓展我們的增值服務業務分部及提高我們的綜合服務水平。所得款項淨額的2.3百萬元或2.5%將用於擴大及升級家居服務以為客戶提供滿足其需求的更為全面的服務，如成立家居服務中心以提供家居裝修及家私採購服務，所得款項淨額的3.4百萬元或3.8%將用於提供房屋托管服務以根據客戶需求管理彼等之物業及所得款項的7.4百萬元或8.1%將用於擴張社區相關服務，包括兒童護理、無人超市及社區集體採購服務以為我們的業務創造協同效應。我們認為拓展增值服務業務分部將提升業主及住戶的用戶體驗以及彼等對我們的忠誠度及黏性，亦可加強服務品質及聲譽，提高我們競得新物業管理項目的機會。因此，此舉有益於本公司的可持續發展，長遠而言提供更多收入來源。
- (v) 全球發售所得款項淨額的2.7百萬元或3.0%將用於營運資金及一般公司用途。由於我們通過內生增長及並購以及持續擴張服務組合來持續擴展業務及經營，我們預計營運資金需求將增加。

倘發售價釐定為高於或低於本招股章程所載指示性發售價範圍中位數的水準，則所得款項淨額的上述分配將按比例作出調整。

倘發售價釐定為每股1.56港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的上限），我們將收到所得款項淨額103.8百萬元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支）。

倘發售價釐定為每股1.28港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限），我們將收到所得款項淨額77.7百萬元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支）。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們計劃通過多種途徑籌集所需資金餘額，包括經營所得現金。

倘全球發售所得款項淨額未即時用作上述用途，則在適用法律法規許可的情況下，我們擬將全球發售所得款項淨額存入香港或中國的銀行及／或通過貨幣市場工具作為短期活期存款。

倘全球發售所得款項淨額的用途與上述用途或我們將所得款項淨額用於上述用途之間的分配出現任何重大變化，我們將作出正式公佈。

## 包銷商

預計香港包銷商及國際包銷商將為：

西證（香港）證券經紀有限公司

創僑證券有限公司

農銀國際證券有限公司

平安證券有限公司

萬海證券有限公司

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議之條款悉數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。國際發售將由國際包銷商根據將予訂立的國際包銷協議之條款悉數包銷。

## 香港公開發售包銷安排及開支

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司已同意根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。



待(其中包括)聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件達成後,香港包銷商已個別同意,根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件,按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購於香港公開發售項下正提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待簽訂國際包銷協議及成為無條件後且並無根據其條款終止後,方可作實。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)或之前任何時間發生若幹事件(包括不可抗力事件),則香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止。倘發生(但不限於)以下任何事件,則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權在其認為適當時全權酌情終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任:

- (a) 下列事件形成、發生、存在或生效:
- (i) 本集團業務或業務、財務或貿易狀況有任何變動或潛在變動(不論是否屬永久性);或
  - (ii) 香港、中國、開曼群島或本集團成員公司註冊成立或運行的任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)發生任何導致地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、法律框架、監管、財政、貨幣、信貸或市況(包括但不限於證券及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行間市場狀況)出現任何變動或涉及潛在變動或發展的發展,或任何單一或一連串導致或代表或可能導致變動或涉及潛在變動的發展或惡化(不論是否屬永久性)的事件,或受其影響;或
  - (iii) 任何相關司法權區先前存在的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況出現惡化,或受其影響;或
  - (iv) 任何相關司法權區或影響任何相關司法權區之任何新法例或現行法例之任何變動或任何涉及潛在變更之事態發展、或有關任何法院或政府機關對相關詮釋或應用之任何改變或任何涉及潛在變更之事態發展;或

- (v) 發生涉及對股份投資產生不利影響的任何相關司法權區的稅務或外匯管制（或任何外匯管制的實施）或外商投資規例出現變動或發展或涉及潛在變動的事件；或
- (vi) 任何相關司法權區涉及任何地方、國家、地區或國際敵對事件爆發或升級（不論是否宣戰）或國家緊急狀況或危機或可能受其影響；或
- (vii) 任何導致或可能導致本公司、控股股東及執行董事須根據香港包銷協議所載彌償保證承擔責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (viii) (i)於聯交所全面暫停或限制股份或證券買賣；或(ii)任何相關司法權區商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務中斷或受其影響；或
- (ix) 對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟或其他制裁，或影響任何相關司法權區的情況；或
- (x) 於或涉及任何相關司法權區出現或發生任何不可抗力事件或一連串事件（包括但不限於任何天災、政府行動、國家或國際宣佈進入緊急狀態或戰爭、戰爭行動或威脅、災難、危機、經濟制裁、暴動、公眾騷動、民亂、火災、水災、爆炸、疫症（包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症或禽流感）、流行病、疾病爆發、恐怖活動、罷工或停工）；或
- (xi) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險發生任何變動或涉及潛在變動的發展或物質化；或
- (xii) 港元與美元的聯匯制度發生變動或港元兌任何其他外幣的匯率的重大貶值；或
- (xiii) 任何債權人於指定期限屆滿前要求本集團任何成員公司償還或償付須承擔的債項；或
- (xiv) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或

- (xv) 因任何原因禁止本公司根據全球發售條款配發股份；或
- (xvi) 本招股章程或全球發售的任何內容違反上市規則或其他適用法律；或
- (xvii) 提出將本集團任何成員公司清盤或清算的命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或償還安排，或訂立安排計劃，或通過任何決議案將本集團任何成員公司清盤，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生上述同類事件；或
- (xviii) 本集團任何成員公司造成之任何重大損失或損害；或
- (xix) 除本招股章程所披露者外，任何第三方展開針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索；或
- (xx) 董事被控犯罪或遭法例禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理之資格；或
- (xxi) 本公司主席或總裁離職；或
- (xxii) 任何政府、監管或司法權區實體或組織對董事展開任何行動，或宣佈有意採取任何該等行動；或
- (xxiii) 導致香港包銷協議所載任何保證、聲明或承諾遭違犯之任何事宜或事件，或香港包銷協議任何其他條文遭嚴重違反；或
- (xxiv) 本公司根據公司條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定發行或要求發行本招股章程的任何補充或修訂文件（或就認購及出售發售股份使用的任何其他文件），或

而聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權酌情認為：

- (i) 現時或將會或可能會個別或共同地對本集團整體之資產、負債、業務、一般事務管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務、交易或其他狀況或前景造成重大不利影響；

- (ii) 已經或將會或可能對全球發售之成功、適銷性或定價或發售股份之申請或接納踴躍程度或發售股份之分配造成重大不利影響；或
  - (iii) 現時或將會或可能令(i)就根據其條款將執行或推行之香港包銷協議、國際包銷協議及／或全球發售之任何重大部分或(ii)以本招股章程所載條款及方式進行或推廣全球發售屬不可行、不明智、不適宜或在商業上不可行；或
  - (iv) 導致或將會或可能導致香港包銷協議任何部分（包括包銷）無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據包銷處理申請及／或付款；或
- (b) 聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）獲悉，或有理由相信：
- (i) 本公司、控股股東及執行董事根據香港包銷協議或根據國際包銷協議所作之任何保證於作出或重申時有任何重大方面不實、不準確、具誤導成分或已遭違反，或任何法院或政府機關已宣佈或確定其於任何重大方面違法、無效或不可強制執行；
  - (ii) 本招股章程、申請表格、正式通知或由本公司或代表本公司刊發或使用有關香港公開發售之任何公告、廣告或其他文件（包括任何相關補充或修訂）所載任何陳述已經或被發現於任何重大方面不實、不正確或具誤導成分，或倘該等文件於當時刊發，任何出現或被發現之事項構成重大遺漏，或該等文件所發表之任何預測、意見表達、意向或預期（於所有重大方面）在整體上屬不公平及不誠實且並非按合理假設作出；
  - (iii) 本公司、控股股東及執行董事嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議之任何條例；
  - (iv) 發生或發現任何倘於緊接本招股章程日期前發生或發現及於本招股章程尚未披露之任何事宜即構成重大遺漏之事宜；
  - (v) 本集團任何成員公司之資產、負債、狀況、業務事宜、前景、溢利、虧損或財政或交易狀況或表現，面對着任何重大不利變動或任何涉及潛在變動之發展；

- (vi) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將予發行或出售之發售股份上市及買賣（惟受限於慣常條件者除外），或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附設保留意見（慣常條件除外）或暫緩；或
- (vii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售刊發或使用之任何其他文件）或全球發售。

## 承諾

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，而控股股東及執行董事各自已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾及契諾促使本公司：

- (a) 自香港包銷協議訂立日期起至上市日期後六個月屆滿當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」），除根據全球發售、資本化發行及根據購股權計劃授出的購股權獲行使或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條規定的情況外，不會在未經聯席全球協調人（為彼等本身及代表香港包銷商）事先書面同意（不得不合理地拒絕授出同意）的情況下（且始終須受到上市規則的條文所規限）直接或間接、有條件或無條件提呈發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證或以其他方式處置（或由本公司或其任何聯屬公司（定義見香港包銷協議）訂立任何設定為或可合理預期導致處置（不論是實際處置或因現金結算或其他方式而進行有效經濟處置）的任何交易）任何股份或可轉換或可交換為該等股份的任何證券或所附的任何投票權或任何其他權利或訂立任何掉期、衍生或其他安排，藉此向他人轉讓因認購或擁有股份或該等證券或所附的任何投票權或任何其他權利所得的全部或部分經濟後果，不論上述任何一項交易是否透過交付股份或該等證券、支付現金或以其他方式進行交收，或公佈進行此類交易的意圖；

- (b) 不會於首六個月期間任何時間，就任何股份或本公司其他證券或當中權益（包括但不限於任何可轉換或交換為任何股份或本公司證券或有權收取任何股份或本公司證券權利的任何證券）直接或間接、有條件或無條件以任何其他人士為受益人發行或設立任何按揭、抵押、質押或其他擔保權益或任何權利，或購回任何股份或本公司證券或授出任何可認購任何股份或本公司其他證券的購股權、認股權證或其他權利或同意進行前述任何行動，惟根據全球發售、資本化發行或根據購股權計劃授出的購股權所附認購權獲行使或根據上市規則第10.08(1)條至10.08(4)條或上市規則第10.07(2)條附註2規定的情況除外；
- (c) 本公司將不會於首六個月期間屆滿後六個月（「第二個六個月期間」）內任何時間作出上文(a)及(b)段所載任何行動，致使任何控股股東將直接或間接不再為本公司控股股東（定義見上市規則）；及
- (d) 倘本公司在首六個月期間或第二個六個月期間（視情況而定）屆滿後進行以上(a)或(b)段所述的任何行動，則將採取一切措施確保如作出上述任何行動，將不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

惟上述承諾概不會(a)限制本公司出售、質押、按揭或押記任何附屬公司的任何股本或其他證券或任何其他權益的能力，惟該等出售或強制執行任何該等質押、按揭或押記將不得導致有關附屬公司不再為本公司的附屬公司；或(b)限制任何附屬公司發行任何股本或其他證券或任何其他權益，惟該等發行將不得導致該附屬公司不再為本公司的附屬公司。

### 控股股東的承諾

控股股東各自已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及本公司聲明、保證及承諾，除根據全球發售、資本化發行及除非遵守上市規則外，未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，不會直接或間接，並促使其緊密聯繫人（定義見上市規則）或受其控制之公司或為其信託持有的任何代名人或受託人不會於首六個月期間：

- (a) 提呈發售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置（包括但不限於設立任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置、或借出、質押、抵押或形成產權負擔、或訂立旨在或合理預期將引致處置（不論是實際處置或因以現金或其他方式結算而有效的經濟處置）的交易）本招股章程所示由其直接或間接實益擁有的任何股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）或任何其他可轉換或交換或附帶權利可認購、購入或收購任何有關股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）的證券；或
- (b) 於首六個月期間任何時間訂立任何掉期、衍生工具或其他安排向他人轉讓任何有關股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）或有關證券收購或所有權的全部或部分經濟後果，惟上市規則第10.07(2)條附註2所規定者除外（須時刻符合上市規則的條文），及倘於第二個六個月期間內任何時間處置任何股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）或該等證券，(1)該項處置不得導致任何控股股東於第二個六個月期間內任何時間不再為本公司控股股東（如上市規則所定義）；及(2)其須採取一切措施確保如作出任何該等行動，不會導致任何股份或本公司其他證券或當中任何權益出現混亂或虛假市場。

在不影響上文控股股東承諾的情況下，控股股東各自向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及本公司承諾，在首六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 倘彼等直接或間接抵押或質押實益擁有的任何股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）或本公司其他證券（或當中任何實際權益），將立即書面知會本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人（為其本身及代表香港包銷商），有關抵押或質押以及所抵押或質押的有關股份或其他證券數目；及
- (b) 倘彼等接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將出售所抵押或質押的任何股份（或當中任何權益或所附的任何投票權或其他權利）或本公司其他證券（或當中任何實際權益），則會即時書面知會本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人（為其本身及代表香港包銷商）有關指示。

當本公司獲控股股東知會上述任何事宜（如有）時，本公司將盡快書面通知聯交所，且如聯交所或上市規則有所規定，本公司將以公告形作出公開式披露及遵守上市規則的一切規定。

本公司及控股股東已各自同意並承諾彼等將不會且控股股東各自進一步承諾促使本公司不會於上市日期當日或之前，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下，購買或同意購買任何股份，致使股份的公眾持股量（定義見上市規則）減少至低於25%，惟有關同意不得無合理理由拒絕授出。

#### 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，除根據資本化發行、全球發售（包括根據購股權計劃已授出或將授出的購股權獲行使）或根據上市規則第10.08條所規定的情況外，自上市日期起計六個月內任何時間，我們將不會發行任何股份或可轉換為股本證券的其他證券（不論該類別股本證券是否已經上市），亦不會就該等發行訂立任何安排或協議（不論該等股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成）。



### 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東已共同及個別向聯交所及本公司承諾，除根據全球發售進行者外，其將不會並將促使相關註冊股東不會：

- (a) 由本招股章程（當中披露其於本公司的股權）日期起至股份開始於聯交所買賣當日起計六個月當日止期間內，出售或訂立任何協議出售任何本招股章程所示其為實益擁有人之股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)項所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何股份或就該等股份設立購股權、權利、權益或產權負擔，致使其在緊隨有關出售或因行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司的控股股東。

此外，各控股股東已各自向聯交所及本公司承諾，其將自本招股章程（當中披露其於本公司的股權）日期起至上市日期後滿十二個月當日止期間就以下事項即時知會我們：

- (a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2將控股股東實益擁有之本公司任何股份或其他證券以任何認可機構（定義見銀行業條例（香港法例第155章））為受益人作出任何質押或抵押以獲取真誠商業貸款，及所質押或抵押之該等股份或本公司其他證券之數目；及
- (b) 當其或相關獲要求持有人所質押或抵押之任何股份或本公司其他證券之任何承質押人或承押記人接獲任何證券將被出售之口頭或書面指示。

### 國際發售

就國際發售而言，預期本公司將於定價日或前後與（其中包括）國際包銷商按與上述香港包銷協議大致類似的條款及條件訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及其中所載的若干條件規限，預期國際包銷商將各自同意認購，或促使認購人認購根據國際發售提呈發售的國際發售股份。

預期國際包銷協議可能會按與本節「香港公開發售包銷安排及開支－香港包銷協議－終止理由」一段所述香港包銷協議所載者相似的理由予以終止。

潛在投資者謹請注意，倘國際包銷協議未能訂立或被終止，則全球發售將不會進行。國際包銷協議須待香港包銷協議已獲訂立、成為無條件及並未根據其條款終止且在其規限下方可生效。預期根據國際包銷協議，本公司及控股股東將作出與根據香港包銷協議作出者相似的承諾，詳情見本節「承諾」一段。

### 佣金及開支

香港包銷商將收取香港發售股份發售價總額的6.5%作為包銷佣金總額，並以其中部分支付任何分包銷佣金、額外酬金及銷售折讓總額，及酌情獎勵費（如有）。對於因未被認購而重新分配至國際發售的香港發售股份及從國際發售重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份，本公司將按適用於國際發售的費率支付包銷佣金，而有關佣金將會支付予國際包銷商（但非香港包銷商）。

以發售價為每股發售股份1.42港元（即指示性發售價範圍之中位數）為基準，費用及佣金總額，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、與全球發售有關的法律及其他專業費用、印刷及其他開支現時估計合共約為51.2百萬港元，並由本公司支付。

### 獨家保薦人及包銷商於本公司的權益

獨家保薦人將收取全球發售的保薦費用。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將會收取包銷佣金，有關該等包銷佣金及開支的詳情載於本節「佣金及開支」一段。

除彼等各自於包銷協議項下的權益及責任或本招股章程另行披露者外，獨家保薦人及包銷商概無擁有本集團任何成員公司股份的法定或實益權益或擁有任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）以認購或購買或提名他人認購本集團任何成員公司的證券或於全球發售擁有任何權益。

### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。

全球發售包括：

- (a) 下文「香港公開發售」一段所述於香港發行10,000,000股香港發售股份（可按下文所述予以重新分配）的香港公開發售；及
- (b) 發行合共90,000,000股國際發售股份（可按下文所述予以重新分配）的國際發售。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或（倘符合資格）申請或表示有意根據國際發售申請發售股份，惟兩者不得同時進行。

緊隨全球發售及資本化發行完成後，100,000,000股發售股份將會佔本公司經擴大已發行股本25%，不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈的發售股份數目可予重新分配。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）協議發售價後方可作實。本公司預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。包銷安排詳情概述於本招股章程「包銷」一節。

### 香港公開發售

本公司現正根據香港公開發售初步提呈10,000,000股香港發售股份以供香港公眾人士按發售價認購（可予重新分配），佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的10%。香港發售股份根據香港公開發售初步提呈，將佔全球發售及資本化發行完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）本公司經擴大已發行股本2.5%，惟國際發售與香港公開發售之間的發售股份可予重新分配。

---

## 全球發售的架構及條件

---

香港公開發售供所有香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業及機構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）以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待本節「全球發售的條件」一段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僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售可供認購的股份總數（經計及香港公開發售及國際發售之間發售股份的任何重新分配）將分為以下兩組（零碎股份數目可予調整）：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格為5.0百萬港元（不包括應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）或以下的香港發售股份申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格為5.0百萬港元以上（不包括應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）的香港發售股份申請人。投資者應注意，申請甲組與申請乙組所獲的分配比例可能有所不同。如任何一組（並非兩組）的香港發售股份認購不足，未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出適當分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（與最後釐定的發售價並無關係）。申請人僅可從甲組或乙組，而非同時從兩組獲分配香港發售股份及僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。

因此，甲組及乙組初步提呈的香港發售股份數目上限分別為5,000,000股及5,000,000股。

根據香港公開發售重複或疑屬重複申請及認購根據香港公開發售初步提呈的超過5,000,000股香港發售股份的申請將不獲受理。

### 重新分配

根據聯交所發出的指引信HKEx-GL91-18，香港公開發售與國際發售間的發售股份分配可予重新分配（倘達到若干預先設定總需求水平，將會使香港公開發售項下香港發售股份數目增加至佔全球發售中所提呈發售股份總數的某一比例）及視乎以下各項而定：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：
  - (i) 倘香港發售股份認購不足，聯席全球協調人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份按聯席全球協調人視為合適的比例重新分配至國際發售；
  - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則至多10,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將至多為20,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的20%；
  - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則20,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為30,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的30%；
  - (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則30,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為40,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的40%；及

---

## 全球發售的架構及條件

---

- (v) 倘根據香港公開發售有效申請的香港發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則40,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為50,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的50%。
- (b) 倘國際發售股份認購不足；
- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將按照本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，自行或促使認購人按照彼等各自適用的比例認購全球發售下提呈而未獲認購的發售股份；及
- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不考慮超額認購的程度），則最多10,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至至多20,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的20%。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所描述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則最終發售價須根據聯交所發佈的指引函件HKEEx-GL91-18定為指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份1.28港元）；

無論如何（惟上文(a)(i)段所述情況除外），分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。有關香港公開發售及國際發售之間發售股份重新分配詳情，將於預期於2019年7月11日（星期四）刊發的全球發售結果公告中披露。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將於甲組與乙組之間進行分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應減少，及分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）認為適當的方式相應減少。此外，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）可全權酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。

倘香港發售股份未獲悉數認購，則聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）將可酌情（但無責任）按聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）認為適當的數額，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。聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）將可酌情（但無責任）按聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）認為適當的數額，將國際發售項下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。

### 申請

香港公開發售的每名申請人亦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。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真實（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。

### 國際發售

#### 國際發售股份數目

根據國際發售初步提呈以供認購的發售股份數目將為90,000,000股股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份的90%（可予重新分配）及緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）本公司經擴大已發行股本約22.5%。國際發售預期由國際包銷商全數包銷。

### 分配

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或通過彼等委任的銷售代理代表本公司有條件配售。國際發售股份將有選擇地配售予若干專業及機構以及預期對國際發售股份擁有穩定需求的其他香港投資者。專業投資者通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司（包括基金管理人），以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可進行。



---

## 全球發售的架構及條件

---

根據國際發售分配發售股份須根據本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」一段所述累計投標程序及多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在分派股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及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（為其本身及代表包銷商）提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

### 定價及分配

#### 釐定發售價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

發售價預期由本公司、聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日（預期為2019年7月3日（星期三）或前後）透過協議釐定。

#### 發售價範圍

除於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另有公佈（詳情載於下文）外，發售價不會高於每股發售股份1.56港元，且預期不會低於每股發售股份1.28港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能（儘管預期不會）低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

### 申請時應繳價格

香港公開發售項下的發售股份申請人於申請時須繳付最高發售價每股香港發售股份1.56港元，另加每股發售股份須繳的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費，即就每手買賣單位2,000股發售股份繳付合共3,151.44港元。

倘按上述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.56港元，適當退款（包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予申請人。

倘因任何原因，本公司、聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能於2019年7月4日（星期四）或之前協議發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

### 發售價範圍變更

倘認為適當，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）可根據專業、機構及其他有意投資者在累計投標過程中就國際發售表示興趣的踴躍程度，並在本公司的同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期的上午前任何時間，變更本招股章程所述的指示性發售價範圍。

在此情況下，本公司將在作出有關調減決定後盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期上午，在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)刊登有關調減的通告。於刊發有關通告後，經修訂的發售價範圍將成為終局。有關通告亦將包括營運資金報表、全球發售統計數據（如適用）及因有關調減而變動的本招股章程所載任何其他財務資料的確認或修訂。

倘無刊登任何有關通知，則發售股份數目將不會調低及／或本公司、聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）如能協議發售價，則發售價無論如何不會定於本招股章程所述的發售價範圍之外。然而，倘調減發售股份數目及／或發售價，除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請，否則香港公開發售申請人將有權撤回其申請。

### 調低發售價範圍及／或發售股份數目

倘基於有意的機構、專業及其他投資者於累計投標過程中所表示的申購意向，聯席全球協調人認為合適並獲得我們同意，則可於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，隨時調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目至低於本招股章程所述者。

在此情況下，我們將會在作出任何有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快在本公司網站及聯交所網站刊登有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的通知，惟無論如何不會遲於遞交公開發售申請截止日期上午。有關通知亦將包括確認或修訂（如適用）現時載於本招股章程「概要」一節的發售統計數據，以及可能因上述調減而更改的任何其他財務資料。所協定的發售價將定於有關經修訂發售價範圍以內。倘若並無刊登任何有關通知，則發售價無論如何不得超出本招股章程所示的發售價範圍。倘指示性發售價範圍及／或發售股份數目遭調減，我們將刊發一份補充招股章程，向投資者提供調減指示發售價範圍連同與有關變動有關的所有財務及其他資料的最新資料；延長香港公開發售可供接納的期間，讓潛在投資者有充足時間考慮彼等的認購或重新考慮彼等現時所作出的認購申請；及給予已申請認購股份的潛在投資者權利撤回彼等申請。本公司其後將在切實可行的情況下盡快公佈有關安排的詳情。

提交香港公開發售股份的申請前，申請人須留意有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的公佈，可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。

### 公佈分配基準

我們預期於2019年7月11日（星期四）在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請，須待（其中包括）下列條件於包銷協議指定的日期及時間或之前（惟若該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免則除外）且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日達成後方可獲接納：

- (a) 聯交所批准根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予配發及發行的股份於聯交所上市及買賣，且有關批准未被撤回；
- (b) 包銷商根據包銷協議的責任均成為及仍屬無條件，且尚未根據各項協議的條款終止；及
- (c) 發售價已釐定，且相關協議已於定價日或前後簽訂，

---

## 全球發售的架構及條件

---

各香港公開發售及國際發售須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止，方可作實。

倘上述條件於指定時間及日期之前未能達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將立即知會聯交所。本公司將於該等失效後翌日分別在本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退回。同時，所有申請股款將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例（經不時修訂）獲發牌的香港銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2019年7月11日（星期四）或之前發出，並僅在(i)全球發售在所有方面均已成為無條件及(ii)本招股章程「包銷－香港公開發售包銷安排及開支－終止理由」一段所述終止權利於屆時或之前未獲行使前提下，方會於上市日期上午八時正成為有效的所有權憑證。

### 買賣

假設香港公開發售於2019年7月12日（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2019年7月12日（星期五）上午九時正（香港時間）開始在聯交所買賣。股份將以每手買賣單位2,000股股份進行買賣。

### 股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲聯交所批准在聯交所上市及買賣及本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易必須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統完成結算。

所有在中央結算系統進行的活動均須遵守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。本公司已作出一切所需安排，使股份可納入中央結算系統。

倘閣下對中央結算系統交收安排之詳情或該等安排對閣下權利及權益之影響不甚了解，應徵詢閣下股票經紀或其他專業顧問的意見。

### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (a) 使用白色或黃色申請表格；
- (b) 在網上透過白表eIPO服務在[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。本公司、聯席全球協調人及彼等各自的代理及代名人可因任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

### 2. 可提出申請香港發售股份的人士

如閣下（或閣下為其利益提出申請的人士）符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲或以上；
- (b) 有香港地址；
- (c) 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- (d) 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(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。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權高級職員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司、聯席全球協調人及彼等各自的代理及代名人可在申請符合其認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納或拒絕有關申請。

聯名申請人不得超過四名且彼等不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非獲上市規則許可，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 股份的現有實益擁有人及／或我們的任何附屬公司；
- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- (c) 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；
- (d) 上述任何人士的緊密聯繫人；及／或
- (e) 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2019年6月27日（星期四）上午九時正至2019年7月3日（星期三）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (a) 下列包銷商的任何地址：

西證（香港）證券經紀有限公司	香港銅鑼灣希慎道33號利園一期40樓
創僑證券有限公司	香港中環干諾道中88號南豐大廈13樓
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
平安證券有限公司	香港中環添美道1號中信大廈18樓
萬海證券有限公司	香港中環干諾道中168-200號信德中心西座1605室

- (b) 或中國銀行（香港）有限公司的下列任何分行

	分行	地址
港島區	中環永安集團大廈分行	香港德輔道中71號永安集團大廈地庫至二樓
九龍區	德福廣場分行	九龍九龍灣偉業街33號德福廣場P2-P7號舖
新界區	馬鞍山廣場分行	新界馬鞍山西沙路馬鞍山廣場L2層2103號

---

## 如何申請香港發售股份

---

閣下可於2019年6月27日（星期四）上午九時正至2019年7月3日（星期三）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- (a) 香港結算存管處服務櫃台，地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓；或
- (b) 閣下的股票經紀。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－和泓服務集團公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

<b>2019年6月27日（星期四）</b>	－	<b>上午九時正至下午五時正</b>
<b>2019年6月28日（星期五）</b>	－	<b>上午九時正至下午五時正</b>
<b>2019年6月29日（星期六）</b>	－	<b>上午九時正至下午一時正</b>
<b>2019年7月2日（星期二）</b>	－	<b>上午九時正至下午五時正</b>
<b>2019年7月3日（星期三）</b>	－	<b>上午九時正至中午十二時正</b>

申請登記將於申請截止日期2019年7月3日（星期三）上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間辦理。

## 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示 閣下（其中包括）：

- (a) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或聯席全球協調人（或其代理或代名人）作為本公司代理，為按照組織章程細則的規定將 閣下獲分配的任何香港發售股份以 閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表 閣下簽立任何文件及代 閣下進行一切必需事宜；
- (b) 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；
- (c) 確認 閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (d) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述， 閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (e) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 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認購或表示有意申請（亦不會申請或認購或表示有意申請）國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (h) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商及參與全球發售的任何各方概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (m) 保證 閣下提供的資料真實及準確；



- (n) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下發送任何股票及／或向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何退款支票及／或電子退款指示，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (p) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (q) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (r) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 透過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

符合「可提出申請香港發售股份的人士」一節所載條件的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請以彼等本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權**白表eIPO**服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件（按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 透過**白表eIPO**遞交申請的時間

閣下可於2019年6月27日（星期四）上午九時正至2019年7月3日（星期三）上午十一時三十分，在網上透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，申請截止當日除外）向**白表eIPO**服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請的全數繳付申請股款的截止時間為2019年7月3日（星期三）中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過**白表eIPO**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過**白表eIPO**服務發出以申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

### 公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

### 環境保護

**白表eIPO**服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的**白表eIPO**服務供應商會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「和泓服務集團有限公司」**白表eIPO**申請捐出港幣兩元，以支持由香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時有效的《投資者戶口持有人操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及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

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
- (i) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - (ii) 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - (iii) 承諾及確認閣下並無申請或認購、亦不會申請或認購或表示有意申請或認購國際發售的任何發售股份；
  - (iv) 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**（倘**電子認購指示**為閣下利益而發出）；
  - (v) （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - (vi) 確認閣下明白本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及彼等各自的代理及代名人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - (vii) 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；
  - (viii) 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；
  - (ix) 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
  - (x) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (xi) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- (xii) 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；
- (xiii) 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- (xiv) 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；
- (xv) 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- (xvi) 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則的規定；及
- (xvii) 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- (a) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- (b) 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／或最終發售價低於申請時初步支付每股香港發售股份的發售價，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
- (c) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000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<sup>(1)</sup>輸入**電子認購指示**：

<b>2019年6月27日（星期四）</b>	— 上午九時正至下午八時三十分
<b>2019年6月28日（星期五）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2019年6月29日（星期六）</b>	— 上午八時正至下午一時正
<b>2019年7月2日（星期二）</b>	— 上午八時正至下午八時三十分
<b>2019年7月3日（星期三）</b>	— 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本段所載時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年6月27日（星期四）上午九時正至2019年7月3日（星期三）中午十二時正（每日24小時，申請截止日（二零一九年七月三日（星期三））除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2019年7月3日（星期三）中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編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、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關係統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2019年7月3日（星期三）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

## 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- (a) 賬戶號碼；或
- (b) 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- (a) 該公司的主要業務為證券買賣；及
- (b) 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；
- (b) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (c) 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分已發行股本）。



## 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同香港發售股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配—釐定發售價」一段。

## 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年7月3日（星期三）上午九時正至中午十二時正任何時間發出：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年7月3日（星期三）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期將於2019年7月11日（星期四）在本公司網站[www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

---

## 如何申請香港發售股份

---

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- (a) 於2019年7月11日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站 [www.hevolwy.com.cn](http://www.hevolwy.com.cn) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 的公告查閱；
- (b) 於2019年7月11日（星期四）上午八時正至2019年7月17日（星期三）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 [www.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk)（或者：英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- (c) 於2019年7月11日（星期四）至2019年7月14日（星期日）上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線(852) 2862 8669查詢；及
- (d) 於2019年7月11日（星期四）至2019年7月13日（星期六）在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

- (a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項協議將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

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）第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出通知，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人或會撤銷其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：**

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及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，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

**(c) 倘香港發售股份的配發無效：**

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- (i) 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- (ii) 如聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

**(d) 倘：**

- (i) 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- (ii) 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- (iii) 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；

- (iv) 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- (v) 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；
- (vi) 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- (vii) 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- (viii) 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.56港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售的條件」一段所述者達成，又或任何申請被撤回，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回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2019年7月11日（星期四）或之前向 閣下作出。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由 閣下承擔：

- (a) 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票（黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及

- (b) 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,則為香港發售股份的全部或多繳的股款;及/或(ii)若最終發售價低於最高發售價,則為最終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)排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼/護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼/護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼/護照號碼填寫有誤,或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送/領取股票及退款的安排外,任何退款支票及股票預期將於2019年7月11日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在2019年7月12日(星期五)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷—香港公開發售—包銷安排及開支—香港包銷協議—終止理由」一段所述終止權利未有行使的情況下,股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份,須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,且已提供申請表格所規定全部資料,可於2019年7月11日(星期四)或本公司通知的其他日期上午九時正至下午一時正,親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司領取有關退款支票及/或股票,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

如閣下為個人並合資格親身領取,閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取,閣下的授權代表須携同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及/或股票,有關支票及/或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址,郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2019年7月11日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

**(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年7月11日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年7月11日（星期四）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

**(c) 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請**

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

**(d) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請**

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按本節「公佈結果」一段所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年7月11日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

**(e) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請**

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2019年7月11日（星期四）或本公司通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2019年7月11日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

**(f) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

*分配香港發售股份*

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

*將股票存入中央結算系統及退回申請股款*

- (i) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年7月11日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- (ii) 本公司預期將於2019年7月11日（星期四）以「11.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關相關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港發售股份的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年7月11日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- (iii) 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。

- (iv) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2019年7月11日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口持有人操作簡介》所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。
- (v) 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回申請時初步支付的股款（如有）（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）及／或每股發售股份發售價與最高發售價的差額，將於2019年7月11日（星期四）不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。



以下第I-1至I-47頁為本公司申報會計師致同（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。本會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的規定編製，並向本公司董事及獨家保薦人發出。



## 就歷史財務資料致和泓服務集團有限公司列位董事及西證（香港）融資有限公司的會計師報告

### 序言

我們謹此就第I-4至I-47頁所載和泓服務集團有限公司（「貴公司」，前稱Hevol Inc.）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及於2018年12月31日的 貴公司財務狀況表以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年（「往績記錄期間」）的 貴集團綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-47頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，乃編製以供載入 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市所刊發日期為2019年6月27日的招股章程（「招股章程」）。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製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的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在相關情況下屬適當的程序，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所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分且適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.2及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況以及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

## 調整

於編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

## 股息

我們提述歷史財務資料附註9，當中載述 貴公司並無就往績記錄期間派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

致同（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2019年6月27日

林敬義

執業證書編號：P02771

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（作為編製歷史財務資料的依據）已由致同（香港）會計師事務所有限公司根據國際審計與鑑證理事會（「國際審計與鑑證理事會」）頒佈的國際審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數（人民幣千元）。

## (A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	169,027	196,027	224,450
銷售成本		(118,550)	(129,906)	(143,958)
毛利		50,477	66,121	80,492
其他收入	5	5,403	1,827	1,573
行政開支		(29,927)	(37,251)	(39,966)
上市相關開支		—	—	(11,694)
除所得稅前溢利	6	25,953	30,697	30,405
所得稅開支	8	(7,219)	(8,827)	(13,519)
貴公司權益持有人應佔年內 溢利及全面收益總額		<u>18,734</u>	<u>21,870</u>	<u>16,886</u>
貴公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)				
基本及攤薄	10	<u>6.24</u>	<u>7.29</u>	<u>5.63</u>

## (B) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	12	1,935	1,853	2,979
無形資產	13	161	182	924
投資物業	14	42,746	33,073	31,988
遞延稅項資產	18	4,586	3,880	4,766
		<u>49,428</u>	<u>38,988</u>	<u>40,657</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	15	17	24	68
貿易及其他應收款項	16	74,393	81,064	85,072
銀行結餘及現金		76,285	113,297	134,417
		<u>150,695</u>	<u>194,385</u>	<u>219,557</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債	4	48,984	58,900	73,116
貿易及其他應付款項	17	79,436	78,831	87,950
所得稅負債		8,979	11,048	14,442
		<u>137,399</u>	<u>148,779</u>	<u>175,508</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,296</u>	<u>45,606</u>	<u>44,049</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>84,706</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	18	—	—	4,600
<b>資產淨值</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>80,106</u>
<b>權益</b>				
股本	19	30,000	30,000	—*
儲備	20	32,724	54,594	80,106
<b>權益總額</b>		<u>62,724</u>	<u>84,594</u>	<u>80,106</u>

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

## (C) 貴公司財務狀況表

		於 2018年 12月31日
	附註	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資 (附註)		<u>101,178</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	16	<u>4,157</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	17	<u>15,851</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(11,694)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>89,484</u></u>
<b>權益</b>		
股本	19	_*
儲備	20	<u>89,484</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>89,484</u></u>

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

附註：主要附屬公司的詳情載於附註1.1。

## (D) 綜合權益變動表

	股本	資本儲備*	法定儲備*	保留溢利*	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日之結餘	30,000	4,000	3,213	6,777	43,990
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	18,734	18,734
與擁有人的交易					
— 撥付至法定儲備	-	-	2,189	(2,189)	-
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	30,000	4,000	5,402	23,322	62,724
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	21,870	21,870
與擁有人的交易					
— 撥付至法定儲備	-	-	2,014	(2,014)	-
於2017年12月31日及 2018年1月1日之結餘	30,000	4,000	7,416	43,178	84,594
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	16,886	16,886
與擁有人的交易					
— 貴公司註冊成立時發行及配發股份時獲配發的股份 (附註19)	-**	-	-	-	-**
— 已付股息 (附註9)	-	-	-	(21,600)	(21,600)
— 股東出資 (附註20)	-	7,633	-	-	7,633
— 重組產生的視作分派 (附註20)	-	(7,407)	-	-	(7,407)
— 重組的影響	(30,000)	30,000	-	-	-
— 撥付至法定儲備	-	-	1,603	(1,603)	-
與擁有人的交易總額	(30,000)	30,226	1,603	(23,203)	(21,374)
於2018年12月31日之結餘	-**	34,226	9,019	36,861	80,106

\* 該等總額於報告日期於綜合財務狀況表內「儲備」呈列。

\*\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。



## (E) 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405
經調整：			
無形資產攤銷	89	84	58
物業、廠房及設備折舊	760	798	612
投資物業折舊	1,424	1,302	1,085
利息收入	(165)	(242)	(293)
出售投資物業收益	(3,079)	(1,423)	-
貿易及其他應收款項減值虧損撥備	2,354	2,129	2,986
出售物業、廠房及設備之虧損	-	59	42
無形資產撇銷	-	-	3
營運資金變動前的經營溢利	27,336	33,404	34,898
存貨減少／(增加)	15	(7)	(44)
貿易及其他應收款項增加	(30,789)	(8,150)	(4,005)
合約負債增加	5,413	9,916	14,216
貿易及其他應付款項增加／(減少)	18,814	(415)	4,129
經營所得現金	20,789	34,748	49,194
已收利息	165	242	293
已付所得稅	(7,251)	(6,052)	(6,411)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>13,703</b>	<b>28,938</b>	<b>43,076</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	(761)	(775)	(1,780)
購買無形資產	-	(105)	(803)
出售投資物業所得款項	8,153	9,794	-
應收關聯方款項(增加)／減少	(2,777)	(650)	640
<b>投資活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>4,615</b>	<b>8,264</b>	<b>(1,943)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
應付關聯方款項增加／(減少)	9	(190)	216
償付遞延首次公開發售成本	-	-	(3,629)
已付股息	-	-	(21,600)
股東出資	-	-	7,633
重組產生的視作分派	-	-	(2,633)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<b>9</b>	<b>(190)</b>	<b>(20,013)</b>
現金及現金等價物增加淨值	18,327	37,012	21,120
年初現金及現金等價物	57,958	76,285	113,297
年末現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	76,285	113,297	134,417

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及呈列基準

#### 1.1 一般資料

和泓服務集團有限公司（「貴公司」，前稱Hevol Inc.）於2018年5月28日根據開曼群島（1961年第三號法案，經綜合及修訂）第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及增值服務（「上市業務」）。

於貴公司註冊成立前，上市業務通過北京泓升投資有限責任公司（「北京泓升」，前稱北京泓升投資股份有限公司）及其附屬公司（統稱「北京泓升集團」）開展。北京泓升於2006年1月13日成立並於2016年1月5日於中國在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司（「新三板」）上市。北京泓升自2018年4月17日於新三板退市並成為有限公司。

董事認為，於2018年12月31日，貴公司的最終控股公司為英屬處女群島註冊成立公司Brilliant Brother Group Limited。貴集團的控股股東為劉江先生（「劉先生」或「控股股東」）。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司經歷一次集團重組（「重組」），詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。重組已於2018年12月26日完成。

於重組完成時及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日					
			2016年	2017年	2018年			
<b>貴公司直接持有</b>								
Hevol Group Limited	香港/2018年6月7日	1美元	-	-	100%	100%	投資控股	(a)
Rime Venture Limited (「Rime Venture」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)/ 2018年3月28日	1美元	-	-	100%	100%	投資控股	(a)
<b>貴公司間接持有</b>								
Rime Venture (HK) Limited (「Rime Venture (HK)」)	香港/2018年5月23日	1美元	-	-	100%	100%	投資控股	(a)
貴州福瑞盈信息諮詢 有限公司 (「貴州外商 獨資企業」)	中國/2018年9月13日	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	管理諮詢及 投資控股	(a)
貴州和泓豐物業管理 有限公司 (「貴州和泓」)	中國/2018年7月19日	人民幣 5,000,000元	-	-	100%	100%	投資控股	(a)

公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	持有股權			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日					
			2016年	2017年	2018年			
北京泓升	中國/2006年1月13日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(b)
北京和泓物業服務 有限公司	中國/2002年4月9日	人民幣 12,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
天津和泓物業管理服務 有限公司	中國/2008年4月30日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
重慶和泓物業服務 有限公司	中國/2007年6月22日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
唐山和泓物業服務 有限公司	中國/2011年1月11日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
瀋陽和泓物業服務 有限公司	中國/2010年8月16日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
湖南和華物業服務 有限公司	中國/ 2012年11月26日	人民幣 2,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
貴陽和泓物業服務 有限公司	中國/2006年11月9日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)
海南和泓酒店物業服務 有限公司	中國/2012年1月18日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理 服務	(a)

## 附註：

- (a) 該等公司並未刊發經審核財務報表，乃由於其為新註冊成立之公司或根據其各自註冊成立地之法定要求毋須刊發經審核財務報表。
- (b) 北京泓升截至2016年及2017年12月31日止年度的法定綜合財務報表已由立信會計師事務所（特殊普通合夥）審核。由於於2018年4月17日自新三板退市後根據法定要求無須發佈經審核財務資料，截至2018年12月31日止年度並未發佈北京泓升的經審核財務報表。

貴集團旗下所有公司均已採納12月31日為其財政年度截止日。

## 1.2 呈列基準及重組

根據於本招股章程「重組」一段及「歷史、重組及公司架構」一節所詳述之重組，緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由北京泓升持有，主要通過北京泓升及其全資附屬公司進行。根據重組，北京泓升及上市業務於2018年10月30日轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為上市業務的重組，而該業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此， 貴集團因重組而被視為北京泓升集團旗下上市業務的延續，及就本報告而言，由於 貴集團的資產及負債按其於所有呈列期間於北京泓升集團綜合財務報表下上市業務的賬面值確認及計量，故歷史財務資料乃作為北京泓升集團綜合財務報表之延續而編製及呈列。並無因重組作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

集團內公司間交易、結餘與集團公司間交易之未變現收益／虧損於合併賬目時對銷。

## 2. 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所用主要會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於往績記錄期間內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。 貴集團於往績記錄期間已貫徹應用於2018年1月1日或之前開始的財政年度生效的所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號）。

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

敬請注意，編製歷史財務資料時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深知及判斷作出，惟實際結果最終可能有與有關估計不同。涉及更高層次判斷及複雜性的範疇，或假設及估計對歷史財務資料屬重大的範疇於下文附註3披露。

#### 2.1.1 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

多項新訂準則、經修訂準則及詮釋經已頒佈，但尚未於2018年1月1日之後開始的年度期間生效，且並無用於編製歷史財務資料：

國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的預付款項特性 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號	重大的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修改、縮減或結算 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合資企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 <sup>5</sup>
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則之年度改進（2015年至2017 年週期） <sup>1</sup>
國際財務報告準則之修訂本	提述國際財務報告準則概念框架 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>

- 1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 生效之日尚未釐定
- 5 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始時或之後之業務合併及資產收購生效

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與貴集團的經營有關。根據貴公司董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟以下載列者除外：

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號及三項相關詮釋。

如附註2.12所披露，現時貴集團將租賃分類為經營租賃。貴集團作為出租人訂立若干租賃，而其他則作為承租人訂立。

國際財務報告準則第16號預期不會對出租人就其於租賃項下所享有權利及所承擔義務的會計處理方式產生重大影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，於可行情況下，承租人將按與現行融資租賃會計類似的方式對所有租賃進行會計處理，即於租賃開始日期，承租人將確認租賃負債及相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債之未償還結欠所產生的利息開支以及使用權資產的折舊，而非於租賃期內有系統地確認經營租賃所產生的租金開支的現行政策。作為切實可行發權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租賃期限為12個月或以下）及低價值資產之租賃，而於此情況下將繼續於租賃期內有系統地確認租賃開支。

國際財務報告準則第16號將主要影響貴集團作為目前歸類為經營租賃的物業租賃承租人的會計處理方法。新會計模式的應用預期將導致資產及負債增加，並影響租賃期間於綜合損益及其他全面收益表中確認開支的時間。

國際財務報告準則第16號於2019年1月1日或其後開始的年度期間生效。出於國際財務報告準則第16號所允許，貴集團計劃採用寬免先前評估之可行權宜方法，當中現有安排為（或包含）租賃。因此，貴集團僅將國際財務報告準則第16號對租賃之新定義應用於首次應用日期或之後訂立之合約。

於2019年1月1日，貴集團計劃選擇採用經修訂的追溯法應用國際財務報告準則第16號。因此，首次應用的累計影響（如有）將被確認為於2019年1月1日權益的期初餘額調整。比較資料將不會被重列。此外，貴集團計劃選取實際權宜手段，以免將新會計模式用於短期租賃及低價值資產租賃，不會對現有租賃進行全面審查，僅對新合約應用國際財務報告準則第16號。此外，貴集團計劃採用實際權宜手段將租期於自首次應用日期起12個月內到期的租賃入賬為短期租賃。如附註21所披露，於2018年12月31日，貴集團不可撤銷經營租賃項下有關物業租賃的未來最低租賃付款為約人民幣1,117,000元。

首次應用國際財務報告第16號時，貴集團計劃就所有該等租賃按相當於租賃負債（經調整）的金額計量使用權資產，除非彼等符合資格屬低值或短期租賃，則作別論。

董事預計，應用國際財務報告準則第16號將令貴集團於2019年1月1日的資產及負債分別增加人民幣896,000元及人民幣896,000元，而將不會導致貴集團的財務表現產生重大變動。

## 2.2 綜合及合併基準

歷史財務資料包括 貴公司及其附屬公司編製的截至往績記錄期間內各年或期結日的財務資料。

附屬公司為 貴集團擁有其控制權的實體。當 貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時， 貴集團即控制該實體。評估 貴集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮 貴集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

貴集團自取得控制權之日起將附屬公司的收入及開支列入歷史財務資料，直至 貴集團不再控制附屬公司之日為止。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與 貴集團採納的會計政策一致。

## 2.3 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

計入 貴集團各實體財務資料的項目乃採用該實體經營所在的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料乃以人民幣呈列，人民幣亦為 貴公司功能貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或重新計量項目的估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易以及外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算所產生的外匯收益及虧損於損益中確認。

### (c) 集團公司

集團旗下所有實體（其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣）如持有與呈列貨幣不一致之功能貨幣，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各損益及其他全面收益表之收入和支出按照平均匯率換算（除非此平均數並非交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有產生之貨幣換算差額均確認為其他全面收益。

## 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及存放地點作擬定用途所產生之直接成本。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本減其殘值計提：

傢俬及固定裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

資產折舊方法、殘值及可使用年期須於各報告日期末檢討及調整（如適用）。

報廢或出售所產生之收益或虧損乃按出售所得款項與有關資產賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

僅當與項目相關之未來經濟利益有可能流入 貴集團且其項目成本能可靠計量時，則將後續成本計入該項資產之賬面值或確認為個別資產（如適用）。維修及保養費等所有其他成本於產生之財政期間之損益中扣除。

## 2.5 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或按租賃權益持有的土地及／或建築物，其中包括現時未確定將來用途之土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展之物業。

當 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益按每項物業的基準分類並入賬為投資物業。任何此等已分類為投資物業的物業權益的入賬方式猶如根據融資租賃所持有的權益。

於初步確認時，投資物業按成本計量。成本包括收購投資物業直接應佔之開支。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損計量（如有）。採用直線法按租賃或使用權期限（20至43年）計算折舊以撇銷投資物業成本（扣除預期剩餘價值）。可使用年期、殘值及折舊方法須於各報告期末檢討及調整（如適用）。

## 2.6 無形資產

購入的軟件使用權基於購買及使用該特定軟件所引致的成本進行資本化。有關成本按其估計可使用年期（5年）攤銷。於無形資產可供使用時開始攤銷。

## 2.7 金融資產

### (i) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 隨後以公平值計量（包括公平值變動計入其他綜合收益或公平值變動計入損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於以公平值計量的資產，其盈虧計入損益或其他綜合收益。就債務工具的投資而言，其盈虧計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其盈虧計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了將權益投資按公平值計量且變動計入其他綜合收益的不可撤銷選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

## (ii) 確認及計量

於初步確認時，貴公司按公平值計量金融資產（倘該項金融資產並非按公平值計量且變動計入損益的金融資產，則還應加上收購金融資產直接應佔交易成本）。

### 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式和該項資產的現金流特點。貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在損益中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算。
- 按公平值計量且變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的金融資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值盈虧、使用實際利率法計算的利息及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前確認於其他綜合收益的累計利得或損失從權益重新分類至損益。
- 按公平值計量且變動計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公平值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產乃按公平值計量且變動計入損益。後續按公平值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務工具產生的收益或損失，需在損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於損益。

## (iii) 終止確認金融資產

貴集團於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其於交易中將獲得合約現金流量的權利轉移，而金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉移，或貴集團既不轉移亦不保留所有權的絕大部分風險及回報且並不保留金融資產的控制權時，則終止確認金融資產。

## 2.8 金融資產減值

貴集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

對於貿易應收款項，貴集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定存續期預期信貸虧損自初步確認貿易應收款項起確認。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。



存續期的預期信貸虧損為金融工具於預計存續期內所有可能發生之違約事件而導致之預期信貸虧損。

12個月之預期信貸虧損乃指因報告日期後12個月內（倘該工具之預計存續期少於12個月，則為較短期間）可能發生之金融工具違約事件而導致之預期信貸虧損部分。

在所有情況下，於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為 貴集團承受信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有現金差額（即根據合約應付實體之現金流量與 貴集團預期收取之現金流量之間的差額）之現值計量。

#### 信貸風險顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時， 貴集團會比較報告日期與初始確認日期評估的金融工具違約風險。在作出重新評估時，當債務人在 貴集團不採取追索行動（如變現抵押品（如持有））的情況下不大可能全額支付其對 貴集團的信貸義務， 貴集團將視為發生違約事件。 貴集團考慮合理且有理據的定量及定性信息，包括毋須耗費過多的成本或努力即可獲得之歷史經驗及前瞻性信息。

在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時會特別考慮以下信息：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸評級（如有）實際或預期將出現顯著下滑；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化，以致對債務人履行其對 貴集團義務的能力產生重大不利影響。

視乎金融工具的性質， 貴集團會按照單獨或共同基準評估信貸風險是否顯著增加。當按共同基準進行評估時，金融工具將按照共有之信貸風險特徵進行分組，例如過期狀況及信貸風險評級。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，以反映自初步確認後金融工具信貸風險之變化。預期信貸虧損金額之任何變動均在損益中確認為減值收益或虧損。 貴集團確認所有金融工具之減值收益或虧損時，透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

#### 信貸減值金融資產

於各報告日期， 貴集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則金融資產出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；

- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；及
- 由於出現財務困難，金融資產活躍市場消失。

#### **撇銷政策**

若日後存在實際上不可收回款項，貴集團則會撇銷（部分或全部）金融資產之總賬面值。該情況通常出現在貴集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還應撇銷之金額。隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認。

### **2.9 存貨**

存貨以成本和可變現淨值中的較低者列賬。成本值乃以先入先出法釐定。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及適用銷售費用計算。

### **2.10 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行現金及手頭現金。

### **2.11 金融負債**

貴集團金融負債包括貿易及其他應付款項。

當貴集團成為有關工具合約條文之訂約方，則須確認金融負債。所有與利息相關之開支均於其產生期間確認為開支。

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，將終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人另一有重大差別條款之金融負債取代或對現有負債條款進行重大修訂，則上述取代或修訂將視為終止確認原有負債並確認新負債，而有關賬面值之差額於損益內確認。

#### **貿易及其他應付款項**

該等款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### **2.12 租賃**

倘貴集團決定一項安排（包括一項交易或一連串交易）涉及於協議期間內將一項特定或多項資產之使用權出讓，以換取一筆或一連串付款，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於對安排實際內容的評估而作出，而不論該項安排是否以租賃的法律形式作出。

#### **(i) 貴集團承租資產之分類**

貴集團以租賃方式持有之資產，倘租賃使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至貴集團，有關資產歸類為根據融資租賃持有之資產；倘租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至貴集團，則歸類為經營租賃。

#### **(ii) 作為承租人之經營租賃費用**

倘貴集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃以直線法按有關租期於損益中扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免於損益內確認為已付淨租金總額之一部分。

**(iii) 作為出租人根據經營租賃出租資產**

根據經營租賃出租之資產乃根據資產之性質予以計量及呈列。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並根據租期以與租金收入相同之基準確認為開支。

來自經營租賃之應收租金收入於租賃期間按直線法於損益中確認，除非其他方法可更好地呈列來自租賃資產的收益。所獲得租賃減免均於損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。

**2.13 撥備及或然負債**

倘 貴集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地衡量涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。所有撥備於各報告日作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟資源流失之可能性不大，或未能可靠地衡量該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。潛在責任（須視乎日後是否發生一宗或多宗非完全由 貴集團控制的事件而確定其會否實現）亦會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。

**2.14 股本**

普通股分類為權益。股本以已發行股份的面值釐定。任何與股份發行有關之交易成本均自股份溢價（扣除任何相關所得稅利益）中扣減，惟以該權益交易直接應佔之增加成本為限。

**2.15 收益確認**

貴集團提供物業管理服務、社區相關服務及物業開發商相關服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

**物業管理服務**

就物業管理服務而言， 貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若 貴集團作為委託人且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收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將佣金費（按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算）確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

**社區相關服務**

就社區相關服務而言，收益於提供相關社區增值服務時確認。社區相關服務通常於提供服務時即時計費。

### 物業開發商相關服務

物業開發商相關服務主要包括：i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認，及ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時確認。

倘合同涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察數據的可用性）。

倘合同的任何訂約方已履約，則 貴集團於綜合財務狀況表中將合同呈報為合同資產或合同負債（取決於 貴集團履約與客戶付款之間的關係）。

合同資產為 貴集團收取代價的權利，作為對 貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合同所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時（以較早者為準）確認合同負債。合同負債為 貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應付代價的金額）的服務的義務。

應收款項於 貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

### 2.16 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按應計基準確認。

### 2.17 政府補助

當可合理保證補助將可收取及 貴集團將遵守所有附帶條件時，政府補助乃按公平值確認。政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。與購買資產相關的政府補助計入綜合財務狀況表的其他應付款項中，作為遞延政府補助，及按相關資產預期可使用年期以直線法於損益中確認。

與收入有關之政府補助於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益」項下以總額列示。

### 2.18 非金融資產減值

物業、廠房及設備、無形資產及投資物業須進行減值測試。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試其減值情況。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公平值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。

減值虧損按比例計入現金產生單位的資產內，惟資產賬面值將不會調低至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（如可釐定）。

倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不超過本應釐定的賬面值（倘尚未確認減值虧損，則扣除折舊或攤銷）。

## 2.19 僱員福利

### *退休福利*

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

供款於損益內確認為僱員年內提供服務的開支。貴集團於該等計劃項下的義務乃受限於固定的應付供款比例。

### *短期僱員福利*

僱員有權享有年假，且於僱員支取年假時確認入賬。貴集團會就截至報告日期止僱員已提供之服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計缺勤賠償（如病假及產假）於僱員支取有關假期時方會確認入賬。

### *離職福利*

離職福利於貴集團不能再取消提供該等福利時及貴集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

## 2.20 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）用以抵銷可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

倘由首次確認交易之資產及負債產生之暫時性差額並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則毋須確認遞延稅項資產及負債。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

遞延稅項乃按預期清償債務或變現資產之期間適用稅率計算（不作出折現），惟有關稅率必須為於報告日期已實施或基本上已實施之稅率。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，倘變動與扣除自或計入其他全面收益中之項目或直接計入權益中之項目有關，則於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及即期稅項負債只會於以下情況以淨值基準呈列：

- (a) 貴集團有法律上可行使的權利抵銷已確認金額；及
- (b) 擬以淨額基準結付或同時變現資產及結付負債。

貴集團僅會於以下情況以淨值基準呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有法律上可行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於未來期間（而預期於有關期間內將清償或收回大額之遞延稅項負債或資產）以淨值基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

## 2.21 分部報告

經營分部按照向負責分配資源及評估經營分部業績的主要營運決策者（已被界定為作出戰略決策的執行董事）提供之內部報告一致之方式呈報。

## 2.22 股息分派

貴公司股東的股息分派乃於有關股息獲 貴公司股東或董事會批准期間（倘適當），於 貴公司的歷史財務資料中確認為負債。

## 2.23 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表列報其淨額。

## 2.24 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與 貴集團有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
  - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司主要管理人員之成員。

- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
- (i) 該實體及 貴集團屬同一集團之成員。
  - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合資公司（或為某一集團成員公司的聯營公司或合資公司，而該另一實體為此集團之成員）。
  - (iii) 該實體與 貴集團皆為相同第三方的合資公司。
  - (iv) 一個實體為第三實體之合資公司及另一實體為第三實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯之實體的僱員福利而設之離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體（或實體之母公司）主要管理人員之成員。
  - (viii) 該實體或其所屬的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

### 3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

貴集團會就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一個財政年度內之資產及負債賬面值產生重大調整風險之估計及假設於下文論述：

#### 貿易及其他應收款項減值

貴集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出貿易及其他應收款項撥備。基於 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計， 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及減值撥備的賬面值。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣74,393,000元、人民幣81,064,000元及人民幣85,072,000元。有關貿易及其他應收款項減值撥備的詳情載於附註16。

#### 即期及遞延所得稅

如附註8所述， 貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及支付相關稅項時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，部分交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

#### 4. 收入及分部資料

貴集團主要從事於中國提供物業管理服務及增值服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即 貴集團執行董事）審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此， 貴公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

貴集團收入分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收入			
物業管理服務	115,927	136,340	155,327
增值服務：			
— 社區相關服務	40,903	51,438	55,252
— 物業開發商相關服務	12,197	8,249	13,871
	<u>169,027</u>	<u>196,027</u>	<u>224,450</u>

#### 地理資料

貴集團主要經營實體位於中國。於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團幾乎所有非流動資產（遞延稅項資產除外）均位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，控股股東所控制公司所得收入分別佔 貴集團收入的16.4%、13.4%及13.0%。於往績記錄期間，除控股股東所控制公司外， 貴集團擁有多個客戶，該等客戶概無貢獻 貴集團收入10%或以上。

#### (a) 合約負債

貴集團確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>48,984</u>	<u>58,900</u>	<u>73,116</u>

貴集團的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。於2017年及2018年12月31日合約負債的大幅增加乃主要由於 貴集團項目組合中物業管理項目的增加。



**(b) 針對合約負債確認的收入**

下表載列於往績記錄期間確認的與轉入的合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債的			
已確認收入			
物業管理服務	31,599	35,435	41,865
社區相關服務	9,686	3,099	3,697
	<u>41,285</u>	<u>38,534</u>	<u>45,562</u>

**(c) 未履行的履約義務**

就物業管理服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。物業開發商增值服務的合約年期通常於對手方通知貴集團不再需要有關服務時終止。

社區相關服務乃於短期內提供，且於報告期末並無尚未履行的履約義務。

**(d) 自獲得合約的增量成本確認的資產**

貴集團並無獲得或履行合約的重大增量成本。因此，於往績記錄期間，並無確認合約資產。

**5. 其他收入**

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	165	242	293
出售投資物業收益	3,079	1,423	-
無條件政府補助收入	2,068	45	1,190
雜項收入	91	117	90
	<u>5,403</u>	<u>1,827</u>	<u>1,573</u>

## 6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
核數師薪酬	764	723	–
無形資產攤銷	89	84	58
物業、廠房及設備折舊	760	798	612
投資物業折舊	1,424	1,302	1,085
出售物業、廠房及設備虧損	–	59	42
撇銷無形資產	–	–	3
貿易及其他應收款項減值撥備	2,354	2,129	2,986
房屋經營租賃費用	1,592	1,179	1,039
	<u>7,979</u>	<u>7,174</u>	<u>6,807</u>

## 7. 僱員福利開支（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	49,218	55,720	61,126
退休福利計劃供款	8,079	9,587	11,338
遣散費	44	11	195
其他僱員福利	6,246	6,351	5,954
	<u>63,587</u>	<u>71,669</u>	<u>78,613</u>

## 8. 所得稅開支

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項 – 中國企業所得稅				
本年度		<u>8,025</u>	<u>8,121</u>	<u>9,805</u>
遞延稅項	18			
暫時性差異的產生及撥回		(806)	(403)	4,104
稅率變動對遞延稅項				
結餘的影響		<u>–</u>	<u>1,109</u>	<u>(390)</u>
		<u>(806)</u>	<u>706</u>	<u>3,714</u>
所得稅開支總計		<u>7,219</u>	<u>8,827</u>	<u>13,519</u>

於綜合損益及全面收益表的實際所得稅費用與就除所得稅前溢利應用法定稅率所得款額的差額可對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	25,953	30,697	30,405
除所得稅前溢利的稅項（按相關稅務			
司法權區適用法定稅率計算）	6,302	5,768	8,637
不可扣稅支出的稅務影響	799	1,086	704
未確認稅務虧損的稅務影響	717	1,064	720
動用以往未確認的稅務虧損	(599)	(200)	(752)
稅率變動對遞延稅項結餘的影響	—	1,109	(390)
由未分派溢利預扣稅產生的			
遞延稅項費用（附註18）	—	—	4,600
所得稅開支	7,219	8,827	13,519

附註：

(a) 開曼群島所得稅

貴公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於 貴集團於往績記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

(c) 中國企業所得稅

貴集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、解釋及慣例，基於於往績記錄期間估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2017年及2018年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃範圍內的 貴集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度合資格為小型微利企業的 貴集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，年度應納稅收入於截至2016年12月31日止年度少於人民幣300,000元、於截至2017年12月31日止年度少於人民幣500,000元以及於截至2018年12月31日止年度少於人民幣1,000,000元的小型微利企業亦有權享受50%應納稅收入的稅項減免。

## (d) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，貴集團亦須就位於中國的貴集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

## 9. 股息

貴公司於往績記錄期間並無派付或宣派任何股息。於2019年2月14日，貴公司董事會已向股東宣派及通過截至2019年2月14日止期間的中期股息人民幣25,400,000元。中期股息將入賬為截至2019年12月31日止年度的累計溢利撥付。

於2018年7月，貴公司的附屬公司向北京泓升當時股東建議、批准及派付股息人民幣21,600,000元。

## 10. 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股數目已就重組影響及附註26(i)所述資本化發行進行追溯調整，猶如重組及資本化發行已於2016年1月1日完成。

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按年內貴公司權益持有人應佔溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
貴公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	18,734	21,870	16,886
就計算每股基本盈利的普通股數目 (千股)	300,000	300,000	300,000
每股基本盈利(以每股人民幣分列示)	<u>6.24</u>	<u>7.29</u>	<u>5.63</u>

## (b) 每股攤薄盈利

由於於往績記錄期間不存在潛在攤薄普通股，故於往績記錄期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金

## (a) 董事薪酬

貴公司個別董事於往績記錄期間的酬金（計入僱員福利開支）載列如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	172	62	234
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	382	106	488
		-	554	168	722
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	163	71	234
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	372	114	486
		-	535	185	720
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事：</b>					
王文浩先生	(i)、(iv)	-	148	76	224
胡洪芳女士	(iii)	-	-	-	-
<b>非執行董事：</b>					
劉先生	(ii)	-	-	-	-
周煒先生	(iv)	-	476	121	597
		-	624	197	821

附註：

- (i) 王文浩先生亦為 貴集團最高行政人員。
- (ii) 於2018年5月28日獲委任。
- (iii) 於2018年8月9日獲委任。
- (iv) 於2019年2月13日獲委任。

上述酬金指諸位董事於往績記錄期間作為 貴集團旗下公司的董事／僱員而獲得的酬金。

於往績記錄期間，並無任何 貴公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

**(b) 五名最高薪酬人士**

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度， 貴集團五名最高薪酬人士分別包括2名、2名及1名董事，彼等的酬金反映於上文呈列的分析內。支付予餘下3名、3名及4名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及津貼	589	596	975
退休福利計劃供款	237	249	291
	<u>826</u>	<u>845</u>	<u>1,266</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，有關餘下3名、3名及4名人士的酬金總額介乎以下範疇：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
酬金範圍			
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間， 貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入 貴集團或於加入 貴集團時的獎金或離職補償。

**12. 物業、廠房及設備**

	傢俬及固定裝置 及辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	4,275	3,745	8,020
累計折舊	<u>(3,003)</u>	<u>(3,083)</u>	<u>(6,086)</u>
賬面淨值	<u>1,272</u>	<u>662</u>	<u>1,934</u>

	傢俬及固定裝置 及辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,272	662	1,934
添置	635	126	761
折舊	(481)	(279)	(760)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,426</b>	<b>509</b>	<b>1,935</b>
<b>於2016年12月31日及2017年1月1日</b>			
成本	4,908	3,871	8,779
累計折舊	(3,482)	(3,362)	(6,844)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,426</b>	<b>509</b>	<b>1,935</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,426	509	1,935
添置	638	137	775
出售	(59)	–	(59)
折舊	(546)	(252)	(798)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,459</b>	<b>394</b>	<b>1,853</b>
<b>於2017年12月31日及2018年1月1日</b>			
成本	4,691	4,003	8,694
累計折舊	(3,232)	(3,609)	(6,841)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,459</b>	<b>394</b>	<b>1,853</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	1,459	394	1,853
添置	873	907	1,780
出售	(25)	(17)	(42)
折舊	(499)	(113)	(612)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>1,808</b>	<b>1,171</b>	<b>2,979</b>
<b>於2018年12月31日</b>			
成本	5,133	4,576	9,709
累計折舊	(3,325)	(3,405)	(6,730)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,808</b>	<b>1,171</b>	<b>2,979</b>

已確認折舊費用分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支	760	798	612

## 13. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元
於2016年1月1日	
成本	498
累計攤銷	(248)
賬面淨值	<u>250</u>
截至2016年12月31日止年度	
期初賬面淨值	250
攤銷	(89)
期末賬面淨值	<u>161</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	
成本	498
累計攤銷	(337)
賬面淨值	<u>161</u>
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	161
添置	105
攤銷	(84)
期末賬面淨值	<u>182</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	
成本	603
累計攤銷	(421)
賬面淨值	<u>182</u>
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	182
添置	803
撤銷	(3)
攤銷	(58)
期末賬面淨值	<u>924</u>
於2018年12月31日	
成本	1,403
累計攤銷	(479)
賬面淨值	<u>924</u>

已確認攤銷費用分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支	<u>89</u>	<u>84</u>	<u>58</u>



## 14. 投資物業

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初賬面淨值	49,244	42,746	33,073
折舊	(1,424)	(1,302)	(1,085)
出售	(5,074)	(8,371)	—
期末賬面淨值	<u>42,746</u>	<u>33,073</u>	<u>31,988</u>

貴集團的所有投資物業均購自 貴集團當時股東和泓置地集團有限公司（「和泓置地」）及其附屬公司（由控股股東控制）。投資物業乃持有以賺取租金或作資本增值。

於2016年、2017年及2018年12月31日，尚無相關業權證書的物業應佔 貴集團投資物業的賬面值分別約為人民幣42,746,000元、人民幣33,073,000元及人民幣31,988,000元。 貴集團已透過與持有業權證書的投資物業賣家訂立的合約安排（「合約安排」）取得對該等投資物業的實際控制權。根據合約安排，儘管缺乏業權證書， 貴集團有權佔用、使用、出售及出租該等物業。經 貴公司的中國法律顧問告知，根據合約安排， 貴集團因該等物業擁有重大風險及回報。因此，該等物業的控制權、重大風險及回報歸屬於 貴集團，且 貴集團已將該等物業確認為投資物業。

貴集團的投資物業於租賃或使用權期限內以直線法折舊。

於2016年、2017年及2018年12月31日， 貴集團投資物業的公平值分別約為人民幣135,300,000元、人民幣125,400,000元及人民幣126,600,000元。 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及性質之近期估值經驗。投資物業之公平值屬於第三級經常性公平值計量，乃使用市場比較法經參考相若物業的近期市價釐定。尚無相關業權證書的物業的公平值已獲評估，猶如 貴集團已擁有有效的業權證書。估值方法於往績記錄期間並無發生變化。市場單價增加／（減少）可能導致投資物業公平值增加／（減少）。

以下有關投資物業的金額已於綜合損益及其他全面收益表確認：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入增值服務所得收入的			
租賃收入（國際財務報告準則第15號範圍外）	<u>837</u>	<u>825</u>	<u>825</u>

除投資物業的折舊費用外， 貴集團並無因可賺取租賃收入的投資物業所產生的重大直接營運開支。

## 15. 存貨

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將用於增值服務的材料	–	8	13
消耗品	17	16	55
期末賬面淨值	17	24	68

## 16. 貿易及其他應收款項

## 貴集團

	附註	於12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	(a)			
– 第三方		32,911	37,626	40,894
– 關聯方	22(c)	37,002	41,692	38,947
		69,913	79,318	79,841
減：貿易應收款項減值撥備		(8,712)	(10,650)	(13,636)
		61,201	68,668	66,205
其他應收款項	(b)			
按金、預付款項及其他應收款項		1,975	2,677	3,224
代業主支付的款項		3,786	2,742	4,794
向僱員提供的墊款		1,348	435	1,494
應收關聯方款項	22(c)	7,637	8,287	7,647
遞延首次公開發售成本		–	–	3,453
		14,746	14,141	20,612
減：其他應收款項減值撥備		(1,554)	(1,745)	(1,745)
		13,192	12,396	18,867
		74,393	81,064	85,072

貴集團董事認為，由於貿易及其他應收款項於產生時到期期限較短，故其公平值與其賬面價值並無重大差異。

## (a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自按包干制進行管理的物業管理服務及增值服務。

包干制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於各往績記錄期間末，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90天	24,682	27,047	19,355
91至180天	10,596	5,511	5,238
181至365天	11,134	14,330	6,718
1至2年	13,940	15,791	32,872
2年以上	9,561	16,639	15,658
	<u>69,913</u>	<u>79,318</u>	<u>79,841</u>

貴集團應用簡化的方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸損失計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用存續期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及賬齡分類。

貴集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貿易應收款項減值撥備釐定如下：

	第三方					
	0至90天	91至180天	181至365天	1年以上	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>						
預期虧損率	11.6%	12.3%	15.3%	40.3%	0.5%	
總賬面值	6,956	4,128	6,345	15,482	37,002	69,913
虧損準備撥備	<u>805</u>	<u>510</u>	<u>974</u>	<u>6,238</u>	<u>185</u>	<u>8,712</u>
<b>於2017年12月31日</b>						
預期虧損率	11.6%	12.3%	15.3%	40.3%	0.5%	
總賬面值	8,009	2,053	7,394	20,170	41,692	79,318
虧損準備撥備	<u>927</u>	<u>254</u>	<u>1,135</u>	<u>8,126</u>	<u>208</u>	<u>10,650</u>
<b>於2018年12月31日</b>						
預期虧損率	12.8%	16.4%	19.1%	44.3%	0.5%	
總賬面值	6,277	4,582	5,637	24,398	38,947	79,841
虧損準備撥備	<u>801</u>	<u>752</u>	<u>1,077</u>	<u>10,811</u>	<u>195</u>	<u>13,636</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	6,984	8,712	10,650
減值撥備	1,728	1,938	2,986
年末結餘	<u>8,712</u>	<u>10,650</u>	<u>13,636</u>

(b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關金額主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他應收款項減值撥備

第三方的其他應收款項（不包括預付款項、向僱員提供的墊款及遞延首次公開發售成本）減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損（撥備率為0.5%）為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

其他應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	928	1,554	1,745
減值撥備	626	191	—
年末結餘	<u>1,554</u>	<u>1,745</u>	<u>1,745</u>

貴公司

於2018年  
12月31日  
人民幣千元

其他應收款項

預付款項	704
遞延首次公開發售成本	3,453
	<u>4,157</u>

## 17. 貿易及其他應付款項

## 貴集團

	附註	於12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項				
－ 第三方	(a)	5,438	6,539	7,740
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項		13,724	16,122	20,163
代業主收取的款項		38,058	33,713	28,556
其他稅項負債		2,886	3,550	4,623
員工成本及福利預提費用		18,784	18,551	21,522
應付關聯方款項	22(c)	546	356	5,346
		73,998	72,292	80,210
		79,436	78,831	87,950

所有款項均為短期，因此，貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的貿易及其他應付款項的賬面值被視為其公平值的合理概約數字。

## (a) 貿易應付款項

貴集團供應商授予貴集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	3,820	5,076	5,480
31至180天	1,384	620	1,169
181至365天	37	271	298
1年以上	197	572	793
	5,438	6,539	7,740

## 貴公司

	附註	於2018年
		12月31日
		人民幣千元
其他應付款項		
應計費用		3,329
應付附屬公司款項		11,996
應付關聯方款項	22(c)	526
		15,851

應付附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 18. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	4,586	3,880	4,766
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	—	—	(4,600)
遞延稅項淨資產	<u>4,586</u>	<u>3,880</u>	<u>166</u>

遞延稅項淨資產的變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	3,780	4,586	3,880
於損益內確認 (附註8)	806	403	(4,104)
因稅率變動產生 (附註8)	—	(1,109)	390
年末	<u>4,586</u>	<u>3,880</u>	<u>166</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於往績記錄期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

## 遞延稅項資產

	撥備及應計 款項	應收款項減值 虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,844	1,936	3,780
於損益內確認	<u>230</u>	<u>576</u>	<u>806</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,074	2,512	4,586
於損益內確認	60	343	403
因稅率變動產生 (附註8)	<u>(480)</u>	<u>(629)</u>	<u>(1,109)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,654	2,226	3,880
於損益內確認	(80)	576	496
因稅率變動產生 (附註8)	<u>201</u>	<u>189</u>	<u>390</u>
於2018年12月31日	<u>1,775</u>	<u>2,991</u>	<u>4,766</u>

## 遞延稅項負債

	未分派溢利預扣稅
	人民幣千元
於2016年1月1日、2016年及2017年12月31日以及2018年1月1日	-
於損益內確認 (附註8)	(4,600)
於2018年12月31日	<u>(4,600)</u>

於2018年12月31日，貴集團於中國成立的附屬公司的累計溢利為人民幣70,963,000元，須根據中國相關法律及法規繳納預扣稅。董事認為，貴集團可控制該等附屬公司的股息政策，故遞延稅項負債僅於預期在可見未來分派有關溢利時方始作出撥備。

董事預期於可見未來宣派及分派累計溢利達人民幣46,000,000元。因此，於截至2018年12月31日止年度確認遞延稅項負債人民幣4,600,000元。於2018年12月31日，與未確認遞延稅項負債的中國附屬公司投資相關的暫時差額總額約達人民幣24,963,000元。

於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團有未使用稅項虧損分別約人民幣15,545,000元、人民幣17,672,000元及人民幣15,919,000元，可結轉以抵銷未來應課稅收入。於2016年、2017年及2018年12月31日，由於日後溢利流之不可預測性，並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年	1,978	-	-
2018年	3,643	3,615	-
2019年	4,235	4,235	3,814
2020年	2,822	2,822	2,822
2021年	2,867	2,746	2,666
2022年	-	4,254	3,736
2023年	-	-	2,881
	<u>15,545</u>	<u>17,672</u>	<u>15,919</u>

## 19. 股本

## 貴集團

就本報告而言，於2016年及2017年12月31日的股本指貴集團現時旗下公司的合併繳足資本，經扣除於公司間的投資。

由於於2018年12月26日完成重組，貴公司成為貴集團的控股公司，於2018年12月31日的股本指貴公司的已發行股本，包括104,734股每股面值0.00001美元的普通股。有關貴公司自其註冊成立日期至2018年12月31日的股本變動詳情載列如下：

#### 貴公司

	附註	股份數目	股份面值
			美元

法定：

#### 貴公司普通股：

註冊成立時及於2018年12月31日的普通股	(i)	5,000,000,000	50,000
------------------------	-----	---------------	--------

	附註	股份數目	股份面值	股份 面值等額
			美元	人民幣千元

已發行及繳足：

#### 貴公司普通股：

註冊成立時發行	(i)	100	-	-*
配發股份時獲配發	(ii)	104,634	1	-*
於2018年12月31日		104,734	1	-*

\* 結餘指金額少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 貴公司於2018年5月28日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的普通股。於註冊成立時，100股普通股已按面值發行予貴公司股東。
- (ii) 根據重組，於2018年7月19日及2018年12月26日，貴公司股東分別獲配發及發行900股及99,000股股份。於2018年12月26日，貴公司向Rime Venture當時股東配發及發行4,734股每股面值0.00001美元的股份，作為交換Rime Venture全部股權的代價。該等股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

## 20. 儲備

#### 貴集團

貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之儲備金額以及其變動於綜合權益變動表中呈列。

#### 法定儲備

根據貴集團旗下目前在中國註冊成立的各公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵銷任何過往年度虧損後）至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵銷過往年度



虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

### 資本儲備

就本報告而言，貴集團的資本儲備指來自股東的出資。

於2018年7月19日，貴州和泓及Rime Venture (HK)當時股東分別向貴州和泓及Rime Venture (HK)注資人民幣5,000,000元及人民幣2,633,000元。就本報告而言，該等金額計入資本供款。

於2018年8月22日及2018年10月19日，Rime Venture (HK)及貴州外商獨資企業分別收購貴州和泓（一家控制北京泓升集團的中國公司）已發行股本的4.52%及95.48%，代價分別為人民幣2,633,000元及人民幣4,774,000元。就本報告而言，代價入賬為自資本儲備扣除。

### 貴公司

	合併儲備	累計虧損	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於註冊成立日期（2018年5月28日）	-	-	-
期內虧損	-	(11,694)	(11,694)
重組（附註）	101,178	-	101,178
<b>於2018年12月31日</b>	<b>101,178</b>	<b>(11,694)</b>	<b>89,484</b>

附註：於2018年12月26日完成重組後，貴公司成為貴集團的控股公司。於重組時所收購附屬公司的賬目值與進行交換的貴公司已發行股本的面值之間的差額記為合併儲備。

## 21. 經營租賃承擔

### 作為出租人

於報告日期，貴集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	886	886	886
第二年至第五年	3,542	2,731	1,845
五年後	74	-	-
	<b>4,502</b>	<b>3,617</b>	<b>2,731</b>

## 作為承租人

貴集團根據經營租賃出租物業，租期介乎1至5年。該等租賃具有不同租賃期限及續期權。於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	791	853	442
第二年至第五年	634	1,116	675
	<u>1,425</u>	<u>1,969</u>	<u>1,117</u>

## 22. 關聯方交易

貴集團有關關聯方的會計政策披露於附註2.24。除該等歷史財務資料其他地方披露的交易／資料之外，於往績記錄期間，貴集團與關聯方曾進行下列重大交易：

(a) 於往績記錄期間，與貴集團進行交易的關聯方如下：

關聯方	與貴集團的關係
劉先生	控股股東
和泓置地	一家受控股股東控制的公司
和泓控股集團有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京福發房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
北京東和偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和華偉業置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
成都和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶佑山房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶祺山實業有限公司	一家受控股股東控制的公司
湖南和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓偉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
唐山和泓嘉業房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津泰達和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓四季投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
天津和泓房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司

關聯方	與 貴集團的關係
貴州東海房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
海南陵水億和地產投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
黑龍江愛晚房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶和泓嘉業投資有限公司	一家受控股股東控制的公司
重慶恆拓置業有限公司	一家受控股股東控制的公司
三亞順澤房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司
瀋陽和泓嘉瑞房地產開發有限公司	一家受控股股東控制的公司

(b) 於往績記錄期間，與 貴集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
受劉先生控制的公司			
提供物業管理及增值服務	27,745	26,208	29,094
租金開支	1,150	619	610
自出售投資物業收取的 銷售所得款項 (附註)	8,153	9,794	—

附註：截至2016年及2017年12月31日止年度，本集團分別向和泓置地及其附屬公司出售若干賬面值為人民幣5,074,000元及人民幣8,371,000元的投資物業，現金代價分別為人民幣8,153,000元及人民幣9,794,000元，該等金額低於相關投資物業當時市值。

(c) 與關聯方的結餘

#### 貴集團

	附註	於12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易應收款項				
— 受劉先生控制的公司	(i)	37,002	41,692	38,947
其他應收款項				
— 受劉先生控制的公司	(i), (ii)	7,637	8,287	7,647
		44,639	49,979	46,594
應付關聯方款項				
其他應付款項				
— 受劉先生控制的公司	(i), (ii)	546	356	5,346

貴公司

於2018年  
12月31日  
人民幣千元

應付關聯方款項	
其他應付款項	
— 受劉先生控制的公司 (附註)	526

附註：

- (i) 於2018年12月31日到期的款項已於截至2018年12月31日止年度悉數結清。
- (ii) 到期償還之款項屬非貿易性質，為無抵押、免息、按要求償還及以人民幣計值。

**(d) 主要管理人員薪酬**

貴集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	686	822	1,019
退休福利計劃供款	187	229	303
	873	1,051	1,322

**23. 綜合現金流量表附註****融資活動所產生負債之對賬**

下表載列於各往績記錄期間融資活動所產生負債之對賬。

	應付關聯方款項
	人民幣千元
於2016年1月1日	537
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	430
— 融資活動所得現金流出	(421)
於2016年12月31日及2017年1月1日	546
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	516
— 融資活動所得現金流出	(706)
於2017年12月31日	356

	應付關聯方款項
	人民幣千元
於2018年1月1日	356
現金流量	
— 融資活動所得現金流入	4,047
— 融資活動所得現金流出	(3,831)
非現金交易	
— 重組產生的視作分派 (附註)	4,774
	<hr/>
於2018年12月31日	5,346
	<hr/> <hr/>

附註：重組產生的視作分派人民幣4,774,000元透過應付股東款項結算。

## 24. 財務風險管理及公平值計量

貴集團因在日常業務過程和投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險（包括利率風險及外匯風險）。貴集團的整體風險管理策略尋求將對貴集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由貴集團的高級管理層進行並經董事會批准。

### 24.1 金融資產及負債的類別

在綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及金融負債有關：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項	73,998	80,523	78,640
銀行結餘及現金	76,285	113,297	134,417
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	150,283	193,820	213,057
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的金融負債			
貿易及其他應付款項	76,550	75,281	83,327
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 24.2 信貸風險

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對貴集團造成財務虧損的風險。貴集團須就其銀行存款以及貿易及其他應收款項承擔信貸風險。貴集團就金融資產承擔的最大信貸風險不超過報告日期的賬面值（披露於附註24.1）。

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽的銀行（均為高信貸質量金融機構）。管理層預期不會產生因對手方違約而導致的任何重大損失。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備詳情載於附註16。

貴集團的其他應收款項涉及多名關聯方以外的對手方。概無信貸風險集中情況。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。貴集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期間持續考慮信貸風險是否有重大增加。附註2.8詳述貴集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

### 24.3 流動資金風險

流動資金風險乃與貴集團無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。貴集團在償還貿易及其他應付款項以及在現金流量管理方面承擔流動資金風險。貴集團的目標為維持適當水平的流動資產及已承諾的融資額度以應付其短期及長期的流動資金需求。

倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於貴集團被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於貴集團承諾償還的最早期間入賬。於2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團的金融負債合約到期日為一年內或按要求償還。金融負債的賬面值與合約未貼現現金流量相若。

### 24.4 利率風險

除計息銀行存款外，貴集團並無其他重大計息資產及負債。貴公司董事預期利率變動不會對計息資產構成任何重大影響，原因是預期銀行結餘的利率將不會發生大幅變動。

### 24.5 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營，大部分交易以本集團內各實體的功能貨幣人民幣計值及結算。於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團的經營並無重大外幣風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團的銀行結餘分別為人民幣76,285,000元、人民幣113,297,000元及人民幣134,417,000元，該等金額以人民幣計值存入中國的銀行。人民幣兌外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

貴集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 24.6 金融資產及負債的公平值

貴集團金融資產及負債的公平值與其賬面值並無重大差異乃由於該等金融工具立即到期或到期期限較短。

## 25. 資本管理

貴集團的資本管理目標為保障貴集團的持續經營能力，藉以回報股東及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構以提升股東長遠價值。

貴集團積極及定期檢討資本架構，並根據經濟條件的變動作出調整。作為該檢討的一部分，貴公司董事考慮資金成本及有關已發行股本的風險。貴集團可調整向股東派付的股息金額、發行新股份、退還資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

**26. 期後事項**

除本報告另有披露者外，於2018年12月31日之後發生的重大事件如下：

- (i) 根據日期為2019年6月14日的股東決議案，待 貴公司股份溢價賬因根據本招股章程所述建議股份發售發行發售股份而獲得進賬後， 貴公司將資本化股份溢價賬的進賬額約人民幣21,000元（相當於2,999美元），將該金額撥充資本以按面值繳足299,895,266股股份。

**III. 期後財務報表**

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司並未就2018年12月31日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2018年12月31日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

下述資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之會計師報告的一部分，載列於此僅作說明之用。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有形資產淨值表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值表已根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，載列於下文旨在說明全球發售對本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2018年12月31日或任何未來日期本集團的綜合有形資產淨值情況。本集團未經審核備考經調整有形資產淨值表乃基於本公司會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值而編製並經作出下述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值表並不構成會計師報告的一部分。

	本公司權益 持有人於 2018年12月31日 應佔本集團經 審核綜合 有形資產淨值		估計全球發售 所得款項淨額	本公司權益 持有人應佔 本集團未經 審核備考經調整 有形資產淨值		未經審核備考經調整每股 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註5)	
按發售價每股1.28港元計算	<u>79,182</u>	<u>80,098</u>	<u>159,280</u>	<u>0.40</u>	<u>0.45</u>		
按發售價每股1.56港元計算	<u>79,182</u>	<u>103,124</u>	<u>182,306</u>	<u>0.46</u>	<u>0.52</u>		



附註：

- (1) 本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告，乃基於本公司權益持有人於2018年12月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣80,106,000元計算，並就2018年12月31日無形資產人民幣924,000元作出調整。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於100,000,000股股份分別按發售價每股1.28港元及每股1.56港元計算，經扣除估計包銷費用及佣金以及本集團於2018年12月31日後預計產生的其他估計上市相關開支。計算該等估計所得款項淨額並無計及本公司根據授予董事的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃參考上一段所載調整及根據400,000,000股股份（即緊隨資本化發行及全球發售完成後預計已發行普通股數目）計算。並無計及本公司根據授予董事的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份或因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。
- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於2018年12月31日後的任何經營業績或其他交易。尤其是，本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及宣派股息人民幣25,400,000元，有關股息於2019年2月14日獲董事會批准。倘計及該股息的影響，則按發售價每股1.28港元及1.56港元計算，每股未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為每股人民幣0.33元（相當於約0.38港元）及人民幣0.39元（相當於約0.45港元）。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值表而言，以人民幣計值的結餘按1.00港元兌人民幣0.88046元的匯率（中國人民銀行於最後實際可行日期設定的外匯交易現行匯率）換算為港元。

## B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的報告

以下為致同（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

#### 致和泓服務集團有限公司列位董事

吾等已對和泓服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括就建議首次公開發售 貴公司股份（「全球發售」）而於 貴公司刊發的日期為2019年6月27日的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2018年12月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明全球發售對 貴集團於2018年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如全球發售於2018年12月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2018年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，基於上述財務資料已公佈會計師報告。

#### 董事對未經審核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條及參考香港會計師公會（「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載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委託工作而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本次委託工作過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入招股章程，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對全球發售於2018年12月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否按照該等標準妥善編製；及

- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

我們的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則進行，故 閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作而加以依賴。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

此致

致同（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2019年6月27日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2019年3月31日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港太古城英皇道1111號  
太古城中心第1期1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

## 緒言

我們已遵照閣下之指示，就和泓服務集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值，我們確認我們已就該等物業進行視察、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2019年3月31日（「估值日期」）之價值的意見，以供載入公開發售文件。

## 估值基準

我們對各類物業的估值為我們對其的市場價值的意見。市場價值定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估值金額」。

此外，市場價值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2017年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（如適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料編製。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

## 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事及一名擁有逾26年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯過往12個月未曾參與評估該等物業。

我們獨立於貴公司及其附屬公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

## 物業分類及估值方法

該等物業由貴集團持有以作投資。由於該等物業無法於估值日期轉讓予貴集團，我們並無就該等物業賦予商業價值。

## 業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以核證所有權或確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴貴集團所提供的資料及貴集團中國法律顧問漢坤律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

## 資料來源

我們在很大程度上依賴貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、估計完工日期、佔地及樓面面積及所有其他有關事宜之資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴集團向我們提供進行估值屬重大資料的真實性及準確性。我們亦獲貴集團所告知，提供的資料並無遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

## 估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業已獲授指定年期限內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

我們曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由林勁松先生（其為中國註冊房地產估價師）及任卉女士於2018年8月3日至2018年8月5日進行。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。

## 貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中國  
北京  
石景山區  
八大處路39號  
點石商務公園  
4號樓1505室及1512室  
和泓服務集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2019年6月27日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

## 估值概要

## 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	於2019年 3月31日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2019年 3月31日 應佔市場價值
1.	中國 北京市 大興區興華園 157個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
2.	中國 北京市 豐台區 光彩路66號及68號 彩虹城 296個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
3.	中國 北京市 石景山區 香山南路168號 西山楓林7號及11號樓 多個商業單元	無商業價值	100%	無商業價值
			總計：	<u>零</u>



## 估值報告

## 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市場價值
1.	中國 北京市 大興區興華園 157個停車位	興華園（「該發展項目」）為興建於一幅佔地面積約86,843.00平方米土地上的住宅發展項目。該發展項目於2007年完成。  該發展項目位於大興區，周邊主要為住宅建築，距市中心約45分鐘車程。  該物業由該發展項目的157個地下停車位組成。  該物業獲授的土地使用權於2054年8月31日到期，作停車用途。	於估值日期， 該物業按月出租。	無商業價值 (見附註6)

## 附註：

- 根據北京福發房地產開發有限公司（「福發房地產」）與北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓」）於2011年9月21日訂立的四份商品房買賣合同（「買賣合同」），北京和泓同意以總代價人民幣22,708,970元購買總建築面積約12,854.81平方米的366個停車位（包括42個機械停車位）。北京和泓為貴公司的全資附屬公司。

誠如 貴集團所告知，於2015年至2017年期間已售出209個停車位。

- 由於停車位的所有權無法自福發房地產轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，福發房地產同意：
  - 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
  - 北京和泓有權佔用、使用及自停車位賺取收入；及
  - 倘北京和泓決定向興華園的任何業主出售任何停車位，福發房地產須協助完成買賣交易。

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積約33,561.75平方米的該發展項目第1、7、9及48座部分的房屋所有權歸屬於福發房地產。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	X京房權證興字 第069053號	第9座地下一層 第128至264號停車位	4,895.40	停車位
(ii)	X京房權證興字 第069054號	第7座地下一層 第001至127號停車位	5,005.84	停車位
(iii)	X京房權證興字 第069055號	第1座地下一層 第127至183號停車位	2,257.60	停車位
(iv)	X京房權證興字 第058454號	第48座	21,402.91	停車位、機械停車位、 商業及住宅

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與福發房地產訂立車位管理安排協議（「車位管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據車位管理安排協議，各方同意（其中包括）：
- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓車位的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
  - (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用車位及自車位賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置車位；
  - (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自福發房地產除購車位，直至有關車位轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
  - (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何車位，福發房地產須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
  - (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
  - (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自福發房地產轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；

- (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
  - (v) 車位管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方法律約束力。根據車位管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售停車位及自出售停車位收取銷售款項。
6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市場價值為人民幣27,000,000元。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市場價值
2.	中國 北京市 豐台區 光彩路66號 及68號 彩虹城 296個停車位	彩虹城(「該發展項目」)為興建於兩幅 佔地總面積約49,947.09平方米土地上的 住宅發展項目。該發展項目於2004年完 成。  該發展項目位於丰台區，周邊主要為住 宅建築，距市中心約30分鐘車程。  該物業由該發展項目的296個地下停車 位組成。  該物業獲授的土地使用權於2053年1月 18日及2053年11月15日到期，作地下停 車用途。	於估值日期，該物 業按月出租。	無商業價值 (見附註6)

## 附註：

1. 根據北京和泓置地有限公司(「北京和泓置地」)與北京和泓物業服務有限公司(「北京和泓」)於2011年11月1日訂立的三份商品房買賣合同(「買賣合同」)，北京和泓同意以總代價人民幣27,200,000元購買總建築面積約18,505.33平方米的400個停車位(「停車位」)。北京和泓為 貴公司的全資附屬公司。  
  
誠如 貴集團所告知，於2015年至2017年期間已售出104個停車位。
2. 由於停車位的所有權無法自北京和泓置地轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，北京和泓置地同意：
  - (i) 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
  - (ii) 北京和泓有權佔用、使用停車位及自停車位賺取收入；及
  - (iii) 倘北京和泓決定向彩虹城的任何業主出售任何停車位，北京和泓置地須協助完成買賣交易。

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積36,579.72平方米的該發展項目部分房屋所有權歸屬於和泓置地集團有限公司（「和泓置地」）。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	X京房權證豐字第472876號	光彩路66號6號樓 地下車庫	7,797.92	地下車庫
(ii)	京房權證豐股字第04203號	光彩路68號1號樓 及地下車庫	22,550.47	—
(iii)	X京房權證豐字第366128號	光彩路68號2號樓 地下車庫	6,231.33	地下車庫

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與北京和泓置地訂立車位管理安排協議（「車位管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據車位管理安排協議，各方同意（其中包括）：

- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓車位的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
- (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用車位及自車位賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置車位；
- (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自北京和泓置地賒購車位，直至有關車位轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
- (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何車位，北京和泓置地須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
- (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
- (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自北京和泓置地轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；
- (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
- (v) 車位管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方法律約束力。根據車位管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售停車位及自出售停車位收取銷售款項。

6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市場價值為人民幣80,000,000元。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年3月31日 現況下的市場價值
3.	中國 北京市 石景山區 香山南路168號 西山楓林7號及 11號樓 多個商業單元	西山楓林（「該發展項目」）為興建於一幅佔地面積約837.9平方米土地上的住宅發展項目。該發展項目於2004年完成。  該發展項目位於石景山區，周邊為住宅建築，距市中心約45分鐘車程。  該物業由位於該發展項目地下室的14個商業單元組成，總建築面積約為3,475.88平方米。  該物業獲授的土地使用權於2044年4月17日到期，作配套用途。	於估值日期，該物業下有兩項租賃，於2026年6月30日到期，總租金約為每月人民幣48,351元。	無商業價值 (見附註6)

## 附註：

- 根據北京東和偉業房地產開發有限公司（「北京東和偉業」）與北京和泓物業服務有限公司（「北京和泓」）於2014年8月20日訂立的兩份商品房買賣合同（「買賣合同」），北京東和偉業同意以總代價人民幣8,689,700元購買14個總建築面積約3,475.88平方米的商業單元（「商業單元」）。
- 由於商業單元的所有權無法自北京東和偉業轉讓予北京和泓，雙方於2015年10月16日訂立買賣合同補充協議。根據上述補充協議，北京東和偉業同意：
  - 向北京和泓悉數退還根據買賣合同支付的代價；
  - 北京和泓有權佔用、使用商業單元及自商業單元賺取收入；及
  - 倘北京和泓擬出售任何商業單元，北京東和偉業應協助完成買賣交易。

3. 根據以下房屋所有權證，總建築面積約62,833.24平方米的該發展項目7及11號樓部分的房屋所有權歸屬於北京東和偉業。上述證書的詳情如下：

	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途
(i)	京房權證 石其字 第405號	11號樓	42,107.78	住宅及商業
(ii)	京房權證 石其字 第406號	7號樓	20,725.46	住宅及商業

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述房屋所有權證所述部分建築面積組成。

4. 於2019年1月31日，北京和泓與北京東和偉業訂立地下室管理安排協議（「地下室管理安排協議」）以取代附註2所述補充協議。根據地下室管理安排協議，各方同意（其中包括）：
- (i) 倘因未能根據買賣協議向北京和泓轉讓商業單元的法定業權導致違約，各方須豁免另一方的任何及所有責任；
  - (ii) 北京和泓有權(a)獨家佔用、使用商業單元及自商業單元賺取收入；及(b)全權決定出售或以其他方式處置商業單元；
  - (iii) 於向北京和泓轉讓業權前確保根據分段(ii)授予北京和泓的權利，北京和泓將自北京東和偉業賒購商業單元，直至有關單元轉讓予第三方買家或相關適用地方規則及規例經修改令向北京和泓轉讓法定業權成為可能；及
  - (iv) 倘北京和泓決定向任何第三方出售任何商業單元，北京東和偉業須協助完成建議出售及購買交易，而北京和泓有權收取所有自第三方買家收取的銷售價格。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- (i) 買賣合同及補充協議屬合法有效；
  - (ii) 北京和泓已悉數支付代價；
  - (iii) 由於該物業因當地政策原因而無法自北京東和偉業轉讓予北京和泓，故北京和泓尚未取得該物業的房屋所有權；
  - (iv) 誠如買賣合同訂約方所確認，第三方質疑北京和泓對該物業的所有權的可能性甚微。佔用、使用、創收及買賣該物業的權利並無違反任何中國法律；及
  - (v) 地下室管理安排協議屬合法、有效且對所涉及各方具法律約束力。根據地下室管理安排協議，北京和泓有權向第三方出售商業單元及自出售商業單元收取銷售款項。
6. 由於該物業無法於估值日期轉讓予 貴集團，我們並無就該物業賦予商業價值。為供 貴公司內部管理參考，倘該物業於估值日期可在市場上自由轉讓，該物業的市場價值為人民幣19,600,000元。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文和開曼公司法若干方面的概要。

## 本公司組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2019年6月14日獲有條件採納，當中列明（其中包括）本公司各股東的責任為有限，本公司的成立宗旨並無限制，而本公司有全部的權力及授權履行任何未被公司法或開曼群島任何其他法律所禁止的宗旨。

組織章程大綱可供查閱，查閱地址載於附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節。

### 2 組織章程細則

本公司組織章程細則於2019年6月14日獲有條件採納，並包含以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本包含普通股。於細則獲採納日期，本公司的股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在公司法、組織章程大綱及組織章程細則的規限下，本公司未發行的股份（無論是否其原有或任何已增加資本）應由董事處置，董事可按其釐定的時間、對價及條款向其釐定的人士提呈、配發股份、就此授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則及本公司於股東大會發出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予或任何類別股份所附有的任何特權的情況下，董事可按其釐定的時間及代價向其釐定的人士發出可能附有的有



關股息、投票權、歸還資本或其他方面的優先、遞延、合資格或有其他特權或限制的任何股份。在公司法及任何股東所獲賦予或任何類別股份所附有的任何特權的規限下，任何股份可在特別決議案的批准下按本公司或股份持有人有權選擇贖回該等股份的條款獲發行。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明賦予董事的權力及授權外，董事可行使及執行本公司可行使、採取或批准的一切權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非組織章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟不得違反公司法律條文及組織章程細則及任何由本公司不時於股東大會制定的規例（須與該等條文或組織章程細則一致而該項規例不得使董事原應有效的行動在制定該規例後失效）。

*(c) 離職補償或付款*

凡向董事或前任董事支付款項作為離職補償，或其退任的對價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先由本公司在股東大會批准。

*(d) 向董事提供的貸款*

組織章程細則載有禁止向董事或其各自緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所實施的限制。

*(e) 購買股份的財務資助*

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限，本公司可向信託人，就收購以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司股份或其任何附屬公司或任何控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露於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

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參與訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事無須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事於該合約或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況下申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其自身或其任何緊密聯繫人（或按上市規則要求，該董事的其他聯繫人）有任何重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（其亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或由其引致或承擔的責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券（或由本公司或該等公司發售）以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與有關發售的包銷或分包銷而有或將有利益關係的任何建議；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
- (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
  - (B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因其／彼等於本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意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，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所引致或與此相關的所有合理的支出（包括往返交通費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務引致的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則本公司董事可向其支付特殊酬金。此特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他經認可的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

*(h) 退任、委任及免職*

董事可隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任何董事（包括董事總經理或其他執行董事）任期屆滿前罷免其職務，而無須理會組織章程細則有所規定或本公司與該董事曾訂立的任何協議中的任何有關內容（但不得損害該董事就其身為董事的職銜被終止或任何因該董事的職銜被終止而導致其任何其他職位的委任被終止而應得的索償或損害賠償）。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的替任董事僅可於其接替的董事未被罷免時原定出任董事的期間內出任董事。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的任何董事的任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟不會被計入董事人數及於該股東大會上須輪席告退的董事之列。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計直至不多於該大會舉行

日期前7天止的7天期間內，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（並非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提名該名人士參加選舉，並遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉，則作別論。

無須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何具體年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘若該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處以書面形式發出辭職通知；
- (ii) 倘若有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且獲各董事議決將其撤職；
- (iii) 倘若董事在未有告假的情況下連續12個月缺席董事會會議（除非其本身已委任替任董事代其出席）且各董事議決將其撤職；
- (iv) 倘若董事破產或收到針對其發出的財產接管令或停止支付款項或與其債權人全面達成協議；
- (v) 倘若法例或組織章程細則規定終止或禁止其出任董事；
- (vi) 倘若由當時不少於四分之三的董事（包括其本身）（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 倘若本公司股東根據組織章程細則通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會上，三分之一的在任董事，或倘若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事（包括按特定任期獲委任的董事）均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期將有效直至大會結束時為止（其於該大會上退任併合資格再競選連任）。本公司於有任何董事任滿告退的任何股東週年大會上，可再重選類似數目的人士出任董事以填補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將其業務、物業及資產（現時及日後）與未催繳資本或其中任何部分作為按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。在任何大會上提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，則會議主席可投第二票或投決定票。

### 2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

### 2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或其發行條款另有明文規定，否則，賦予任何類別股份的持有人的特別權利不可以因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已被修訂。

## 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份的股本是否已繳足股款，本公司可不時在以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股款的股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項（扣除有關出售費用）的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定（因上述拆細而產生的股份的持有人之間）其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合公司法指定的任何條件下，以特別決議案根據任何授權形式減少股本或任何資本贖回儲備金。

## 2.6 特別決議案 – 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或（若股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上該等股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或（如多於一份）最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或（如股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

## 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身出席大會的股東（或若股東為公司，則其正式獲授權代表）或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制而只能投票贊成或反對某項決議案，該名股東或其代表所投任何違反該規定或限制的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或（視情勢而定）較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。



被任何有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該位人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未於本公司股東名冊正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則規定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使該結算所可行使的同樣權利及權力（包括在允許以舉手方式表決時可個別舉手投票的權利），猶如該認可結算所（或其代名人）為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

## **2.8 股東週年大會及股東特別大會**

本公司須於每年在上屆股東週年大會後不多於15個月（或聯交所可能批准的較長期間）內召開股東週年大會。召開股東週年大會的通告中須指明其為股東週年大會。

董事會可於其認為合適時間召開股東特別大會。股東大會亦可由任何兩位或以上股東向本公司的香港主要辦事處（如果本公司不再有該主要辦事處，則向註冊辦事處）提交彼等簽署的書面要求，列明會議的目的後召開，惟該等請求人於送交要求日期持有不少於十分之一於本公司股東大會上有投票權的本公司已繳足股本。股東大會亦可由任何一名屬認可結算所（或其代名人）的股東向本公司的香港主要辦事處（如果本公司不再有該主要辦事處，則向註冊辦事處）提交彼

等簽署的書面要求，列明會議的目的後召開，惟該請求人於送交要求日期持有不少於十分之一於本公司股東大會上有投票權的本公司已繳足股本。如董事於送交要求日期起計21日內未能合法提起召開股東大會以使該等股東大會自提起的21日內召開，該等請求人（或其中持有佔總投票權超過二分之一的任何人士）可盡可能按相同的方式召開股東大會，猶如該會議由董事召開，惟任何該等會議不得於送交要求日期起計三個月限期後召開，而本公司將發還請求人因董事的不作為而導致的所有合理開支。

## 2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真實公允反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否，及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及任何賬冊，供本公司股東（本公司行政人員除外）查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊成立日開始；就任何其他情況而言，則由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬結算日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司事務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定以本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司無須將該等文件副本寄予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

### 2.10 核數師

本公司須在每屆股東週年大會委任一名或多名本公司核數師，任期至下屆股東週年大會。如在核數師任期屆滿前罷免該核數師，則須股東於股東大會上批准普通決議案。核數師酬金須由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度於股東大會上授權董事釐定核數師酬金。

### 2.11 會議通告及會上進行的事項

股東週年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議中討論的決議案及該事項的一般性質詳情。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有本公司的股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

### 2.12 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式（須與聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍視為股份的持有人。所有轉讓文據均由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印（如需蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及以本公司為受益人的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提出轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如供股則為6個營業日通知），可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

### 2.13 本公司購回本身股份的權力

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已購回的股份將會於購回後被視為已註銷。

### 2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

### 2.15 股息及其他分派方式

根據公司法及組織章程細則，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣宣派股息，惟股息總額不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司溢利及儲備中（包括股份溢價）宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派付股息的任何期間的實繳股款按比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償具有留置權的債務、負債或協議。董事亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款（如有）。

本公司無須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇以現金收取該等（或部分）股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決（儘管有上述情況）指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式郵寄至本公司股東的登記地址，如屬聯名持有人，則郵寄至在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款（儘管其後可能發現股息被竊或其任何加簽為假冒）。若有關支票或股息證連續兩次未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證）的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸

本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

### 2.16 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為代表，代其出席會議及於會上投票，而受委代表享有與該股東同等的發言權。受委代表無須為本公司股東。

代表委任文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示受委代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。代表委任文據視為授權受委代表對提呈會議的決議案修改酌情投票。除代表委任文據另有規定外，只要有關會議的續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於續會期間仍然有效。

代表委任文據須以書面作出，並須由委任人或獲書面授權的代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人核實的授權書或授權文件副本，須早於有關文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，送往本公司註冊辦事處（或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件所指明的其他地點）。倘在該會議或續會日期後舉行投票，則須早於指定舉行投票時間48小時前送達，否則代表委任文據視為無效。代表委任文據於簽署日期起計滿12個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議及於會上投票或安排進行表決，而在此情況下，有關代表委任文據則視作撤回。

### 2.17 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且無須依據配發條件按指定付款期繳付的款項（不論為股份面值或溢價或其他方式），而本公司各股東須於指定時間及地點（惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間及地點及收款人）向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘若任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率（不超過年息15厘）支付由指定付款日期至實際付款日期有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限（不早於送達該通知日期後14日）及付款地點，並表明若仍未能在指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及應付利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。



被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

### **2.18 查閱股東名冊**

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知（或如配股則為6個營業日通知），可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間或期間內關閉，惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港存置的任何股東名冊須於正常辦公時間內免費供本公司任何股東查閱（須遵守董事會作出的合理限制），而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事所釐定不超過上市規則可能不時許可的最高金額的費用。

### **2.19 大會及另行召開類別大會的法定人數**

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定而言，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4段。

### **2.20 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### **2.21 清盤程序**

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時分別所持股份的已繳或應繳股款的股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其分別所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述情況並不會損害根據特別條款及條件發行股份的持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可就此目的為前述分派的任何財產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，以本公司股東為受益人將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按公司法規定的情況下認為適當的信託人，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

## 2.22 失去聯絡的股東

倘若：(a)合共不少於3張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息單在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則，按照組織章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司有權出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得淨額的款項。

## 開曼群島公司法及稅務概要

### 1 緒言

公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法訂立，惟公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法管轄權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

### 2 註冊成立

本公司於2018年5月28日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。因此，其必須在開曼群島以外地區經營大部分業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長呈交年度報告並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

### 3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定，在公司的組織章程及細則規定（如有）的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司將向股東發行的未發行股份的股款，作為繳足股款的紅股；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合公司法第37條的規定）；
- (d) 撇銷公司的開辦費用；
- (e) 撇銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予的折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司任何股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還其於日常業務中到期的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘若其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，在組織章程細則許可下，公司亦可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購買的方式必須得到公司的組織章程細則許可或公司以普通決議案批准。組織章程細則可指明公司董事可決定購買的方式。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股本的股份。如公

司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎及誠信考慮下認為適當提供該等資助乃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。

#### 4 股息及分派

除公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的利潤分派，且股息僅可在當前回顧財政年度產生溢利且毋須彌補上一財政年度虧損的情況下派付。此外，公司法第34條許可，在符合償還能力測試且按其組織章程大綱及細則的規定（如有），公司可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情請參閱上文第3段）。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院預期將參考英國的案例法判例。*Foss v. Harbottle*判例（及其例外案例）獲開曼群島法院引用及遵從。該案例准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引申訴訟，對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案提出訴訟。

#### 6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大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業務並按開曼群島大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

## 7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當目的及在符合公司利益的情況下履行其職責。

## 8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司有關銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存賬冊。

## 9 股東名冊

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開數據，不會供公眾查閱。

## 10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

## 11 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或（如准許委派代表）其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告（惟倘公司於其組織章程細則指明大多數為必須多於三分之二，及可額外規定該大多數（即不少於三分之二）可不同於其他需要特別決議案通過的事項除外）。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

## 12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當目的及在符合附屬公司利益的情況下履行其職責。

## 13 併購及合併

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公允價值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併無須經法院批准。

## 14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會（視情況而定）獲得出席大會的大多數股東或債權人（佔股東或債權人價值的75%）贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示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，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利（即以司法方式釐定其股份的價值而獲得現金的權利）。

## 15 收購

如一間公司提出收購其他公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份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。

## 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

## 17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有能力償債，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自動清盤。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）應付的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。



## 18 轉讓時繳付印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

## 19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島現行法律概不會就本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司無須就下列各項繳納溢利、收入、收益或增值稅或遺產稅或繼承稅：
  - (i) 本公司股份、債券證或其他債務；或
  - (ii) 以預扣方式對稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條所定義的任何相關付款的全部或部分款項。

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，且無繼承稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島司法權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於由本公司支付或收取的任何款項的雙重徵稅公約。

## 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

## 21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。誠如附錄六「備查文件」一節所述，該意見函連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本集團的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2018年5月28日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，本公司的公司架構及組織章程細則受開曼群島相關法律所規限。組織章程細則之概要載於本招股章程附錄四。

我們於香港的註冊營業地點為香港灣仔告士打道108號光大中心2409室。我們於2019年1月25日根據公司條例第16部登記為非香港公司。根據公司條例，李立強先生已獲委任為本公司的授權代表，負責於香港接收法律程序文件及通知。

### 2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

以下為本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內已發生的變動：

- (a) 於2018年5月28日，向註冊辦事處服務提供者（獨立第三方）配發及發行一股認購人股份，其後於同日轉讓予Brilliant Brother。同日，本公司分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred進一步配發及發行63股、28股及8股每股面值0.00001美元的繳足股份；
- (b) 於2018年7月19日，本公司分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred配發及發行664股、208股及28股每股面值0.00001美元的繳足股份；
- (c) 於2018年12月26日，本公司向Cherish Eagle配發及發行4,734股每股面值0.00001美元的股份，作為向本公司轉讓RIME Venture 100%股權的代價；同日，本公司按比例分別向Brilliant Brother、Reformation Group及Sugar Hundred分配72,072股、23,364股及3,564股股份；及
- (d) 緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司的法定股本將為50,000美元，分為5,000,000,000股股份，其中400,000,000股股份將為繳足股份或列賬為繳足股份及4,600,000,000股股份將仍未發行。

除上文所披露者外，本公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何變動。

### 3. 重組

於籌備本公司股份於聯交所上市時，本集團旗下公司已進行重組，且本公司成為本集團的控股公司。有關重組的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一節。

### 4. 我們附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載列於附錄一所載之會計師報告。

除本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，我們附屬公司的股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何變動。

### 5. 本公司股東於2019年6月14日通過的決議案

根據股東於2019年6月14日正式召開的股東大會上通過的決議案，議決（其中包括）：

- (a) 組織章程大綱及細則獲批准及採納，並將於上市後生效；
- (b) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣；(2)於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議及定價協議；及(3)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件責任，且未根據包銷協議條款或其他協議被終止：
  - (i) 批准全球發售及授權董事根據全球發售配發及發行發售股份以及使其生效；
  - (ii) 批准資本化發行及授權董事將金額2,998.95美元撥充資本，並將撥作資本的有關款項用於按面值悉數繳足299,895,266股股份，以配發及發行予Brilliant Brother Group Limited及Cherish Eagle Investment Limited。其中，於上市日期前的營業日的營業時間結束時，286,339,934股股份將按面值發行予Brilliant Brother Group Limited，總代價為2,863.40美元，及13,555,332股股份將按面值發行予Cherish Eagle Investment Limited，總代價為135.55美元，比例為彼等當時所持本公司股權比例（盡可能不涉及碎股）且該等股份在各方面與當時現有已發行股份具同等權利，並授權董事進行資本化及分派事宜；

- (iii) 批准上市提議及授權董事實施上市；及
  - (iv) 批准及採納購股權計劃的規則，其主要條款載於本附錄「D. 購股權計劃」一段，及授權董事批准在聯交所接納或並無反對的情況下對購股權計劃的規則作出任何修訂，及（惟須受購股權計劃的條款及條件所限）全權酌情授出購股權以據此認購股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權附帶的認購權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取彼等認為就實行購股權計劃而言屬必要或適宜的所有有關行動；
- (c) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份，以及作出或授出可能規定須隨時配發及發行或處置有關股份的要約、協議或購股權，惟據此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份的總面值不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%。

該項授權並不涵蓋根據供股或以股代息計劃或類似安排或股東授出的特定授權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發、發行或處置的股份。該項發行股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或

- (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關授權時；
- (d) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，惟購回股份的總面值不得超過本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股本（不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份）總面值的10%。

該項授權僅涉及在聯交所或股份可能上市（且獲證監會及聯交所就此目的認可）的任何其他證券交易所作出的購回，而有關購回亦須根據所有適用法律法規及上市規則的規定作出。該項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
  - (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關授權時；及
- (e) 擴大上文(c)段所提及的一般無條件授權，在董事根據該項一般授權可能配發及發行或同意將予配發及發行的股份總面值之上，加入佔本公司根據上文(d)段所述的購回股份授權所購買的股份總面值的金額（最高為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總面值的10%，不包括根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）。

## 6. 購回我們的股份

本節載列聯交所規定載於本招股章程的有關購回本身股份的資料。

### (a) 上市規則的規定

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回本身股份，惟須受若干限制，其中較重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司的全部購回股份（如屬股份，則須悉數繳足）建議須由股東事先通過普通決議案（以一般授權或就個別交易作出指定批准的方式）批准。

#### (ii) 資金來源

我們僅可動用根據上市公司章程文件、上市公司註冊成立或以其他方式成立的司法權區法律可合法作此用途的資金購回證券。上市公司不得以非現金代價或非聯交所交易規則規定的結算方式不時在聯交所購回本身證券。在不違反前述規定的情況下，上市公司可用作購回的資金為原可供派發股息或作出分派的資金，或就購回而新發行股份的所得款項。購回所須支付款項超過將購回股份面值的溢價金額須以原可供派發股息或作出分派的資金，或自我們股份溢價賬的進賬金額撥付。

#### (iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。

於任何購回後30日期間內，公司不得在未經聯交所事先批准的情況下新發行或宣佈建議新發行股份（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定上市公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外）。

此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。

上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。

公司須促使其委任購回證券的經紀應聯交所可能要求向聯交所披露有關代上市公司購回證券的資料。

在得知內幕消息後，上市公司不得購回股份，直至該消息為公眾所知為止。尤其於緊接以下日期前一個月期間內（以較早者為準）(i)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所的有關日期為準）；及(ii)上市公司根據上市規則公佈任何年度或半年度業績的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期直至業績公告刊發之日期間，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回證券（無論在聯交所或其他證券交易所進行）將會自動退市，且該等證券的證書須被註銷及銷毀。

*(v) 暫停購回*

在我們得悉內幕消息後任何時間不得進行任何證券購回，直至該消息已公開為止。尤其於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(a)召開董事會會議以批准我們的任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績（無論是否為上市規則所規定者）的日期（以根據上市規則首次知會聯交所的日期為準）；及(b)我們根據上市規則規定刊登任何年度或半年度的業績公佈的最後限期，或刊登季度或任何其他中期期間的業績公佈（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期及截至業績公佈日期，我們不得在聯交所購回我們的股份，惟例外情況除外。此外，倘我們違反上市規則，聯交所可禁止在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，須於不遲於上市公司購買其股份的下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。呈報必須列出上市公司於上一日購買的股份總數、每股股份購買價或有關購買的已付最高及最低價格。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回股份的詳情，包括每月購回股份數目（不論在聯交所或其他地方）、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關）以及所付總價。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下向「核心關連人士」購回其股份，核心關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或其緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其股份。

**(b) 購回的理由**

董事相信，股東授予董事一般授權以便我們在市場上購回股份，符合我們及股東的最佳利益。購回或會使每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時市況及融資安排而定，並僅在董事相信對我們及股東有利的情況下方會購回股份。

**(c) 購回股份的資金**

我們僅可動用根據組織章程大綱及組織章程細則、公司法或開曼群島其他適用法律及上市規則可合法作此用途的資金購回證券。基於本招股章程所披露我們目前的財務狀況並計及目前的營運資金狀況，董事認為，倘悉數行使購回授權，或會對我們的營運資金及／或資產負債狀況產生重大不利影響（較本招股章程所披露的狀況而言）。然而，倘行使購回授權會對董事認為不時適合我們的營運資金需求或資產負債水平產生重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。



(d) 一般事項

按資本化發行及全球發售完成後已發行400,000,000股股份計算（未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份），悉數行使現行購回授權後，我們可於下列最早者前期間購回不超過40,000,000股股份：

- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 透過股東於股東大會上通過普通決議案修改或撤銷購回授權當日。

董事或（就董事作出一切合理查詢後所知）彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及組織章程細則以及公司法或開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。

根據購回授權，倘因購回股份導致股東所持我們投票權比例增加，則根據收購守則，有關增加視為收購。因此，個別或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對我們的控制權，因而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行任何購回不會產生收購守則所述的任何後果。

概無核心關連人士（定義見上市規則）知會我們，表示其目前有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，亦無承諾不會向我們出售股份。

**B. 有關本公司業務的進一步資料****1. 重大合約概要**

以下為本集團於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（於日常業務中訂立的合約除外）：

- (a) 和泓投資及和泓豐盈訂立日期為2018年8月8日的轉讓協議，內容有關和泓投資將北京泓升的股本人民幣16,500,000元轉讓予和泓豐盈；
- (b) 和泓置地及和泓豐盈訂立日期為2018年8月8日的轉讓協議，內容有關和泓置地將北京泓升的股本人民幣13,500,000元轉讓予和泓豐盈；
- (c) 和泓置地及RIME Venture (HK)訂立日期為2018年8月22日的股權轉讓協議，內容有關和泓置地將和泓豐盈的2.03%股權轉讓予RIME Venture (HK)，代價為人民幣1,184,850元；
- (d) 和泓投資及RIME Venture (HK)訂立日期為2018年8月22日的股權轉讓協議，內容有關和泓投資將和泓豐盈的2.49%股權轉讓予RIME Venture (HK)，代價為人民幣1,448,160元；
- (e) 和泓置地及貴州外商獨資企業訂立日期為2018年10月19日的股權轉讓協議，內容有關和泓置地將和泓豐盈的42.97%股權轉讓予貴州外商獨資企業，代價為人民幣2,148,500元；
- (f) 和泓投資及貴州外商獨資企業訂立日期為2018年10月19日的股權轉讓協議，內容有關和泓投資將和泓豐盈的52.51%股權轉讓予貴州外商獨資企業，代價為人民幣2,625,500元；
- (g) 和泓投資及北京泓升訂立日期為2018年11月30日的商標轉讓及授權許可協議，內容有關向北京泓升轉讓及授出和泓投資若干商標的許可，代價為零；
- (h) 本公司與Cherish Eagle於2018年12月26日訂立的轉讓文據，內容有關將一股RIME Venture的普通股自Cherish Eagle轉讓至本公司，代價為本公司向Cherish Eagle全額支付購買價；
- (i) 彌償契據；
- (j) 不競爭契據；及
- (k) 香港包銷協議。

## 2. 我們的重大知識產權





## (a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重要的商標：

序號	商標	註冊地點	申請人名稱	申請編號	類別	申請日期
1.		香港	本公司	304738276	35、 36、 37、 38、 39、 42	2018年 11月16日

於2019年1月29日，我們接獲香港知識產權署發出的公告通知，該商標將公示為期三個月。鑒於(i)公示期已於2019年5月1日屆滿且並無收到任何異議，(ii)經諮詢我們的香港法律顧問後，我們已根據香港知識產權署的規定提交所有必要申請材料，董事認為，我們於取得相關商標註冊證書方面不會遭遇任何重大法律障礙。

截至最後實際可行日期，根據日期為2018年11月30日的商標轉讓及許可協議，和泓投資已向北京泓升轉讓下列商標，而北京泓升已申請註冊為下列商標的新註冊擁有人。待有關註冊完成前，和泓投資授予北京泓升按免授權費基準使用商標的獨家許可。

序號	商標	註冊地點	註冊所有人名稱	註冊編號	類別	到期日
1.		中國	和泓投資	17717055	36	2026年 10月6日
2.		中國	和泓投資	17716872	37	2026年 10月6日
3.		中國	和泓投資	17716803	38	2026年 10月6日
4.		中國	和泓投資	17716707	39	2026年 10月6日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，我們的重大域名如下：

序號	域名	註冊人	註冊日期	到期日
1.	hevolwy.com.cn	北京和泓	2012年9月5日	2019年9月5日

**C. 有關董事及主要股東的進一步資料****1. 權益披露****(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

下表載列緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份），於股份上市後，董事及本公司最高行政人員於本公司或我們的任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有的根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份中的好倉

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	股份數目	於本公司 的概約持 股百分比
		(附註1)	
劉先生	受控法團權益 (附註2)	286,439,934	71.61%

附註：

- (1) 所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) 股份以Brilliant Brother的名義登記。Brilliant Brother的全部已發行股本由劉先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

董事／最高 行政人員姓名	相聯法團名稱	股份數目	概約持股 百分比
		(附註1)	

劉先生	Brilliant Brother (附註2)	1	100%
-----	-------------------------	---	------

附註：

- (1) 所列權益均為好倉並已根據資本化發行作出調整。
- (2) Brilliant Brother (其全部已發行股本由劉先生持有) 為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

**(b) 主要股東於股份中的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份），董事概不知悉任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有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及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上已發行附投票權股份中擁有權益。

**(c) 本集團其他成員公司主要股東的權益**

除上文所載列者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後直接或間接於本集團任何成員公司附帶於任何情況下可在股東大會上投票之權利的任何類別股本中擁有10%或以上權益或就該等股本擁有購股權。

## 2. 董事服務合約及委任函詳情

### 執行董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初始任期自上市日期起計為期三年，可由執行董事或本公司發出不少於三個月的書面通知予以終止。委任須受細則項下董事輪席退任的條文所規限。

### 非執行董事及獨立非執行董事

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。委任須受細則項下董事輪席退任的條文所規限。

根據彼等各自的委任函，非執行董事並無享有任何董事袍金，而獨立非執行董事享有的年度董事袍金如下：

姓名	每年董事袍金 (人民幣)
錢紅驥先生	180,000
范智超先生	180,000
陳磊博士	180,000
李永瑞博士	180,000

除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就擔任獨立非執行董事收取任何其他酬金。

除上述所披露者外，概無董事與或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函（於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的協議除外）。

### 3. 董事酬金

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向董事支付的酬金總額分別約為人民幣722,000元、人民幣720,000元及人民幣821,000元。

根據於本招股章程日期有效的安排，估計我們將就截至2019年12月31日止財政年度向董事支付及授出合共相等於約人民幣2.2百萬元的薪酬及實物利益（酌情花紅除外）。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團向五名最高薪酬人士（包括僱員及董事）支付的酬金總額分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.9百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，概無向董事或本集團任何成員公司前任董事支付任何款項，不論是(a)為吸引加入本公司或在其加入本公司時支付任何款項或(b)因失去本集團任何成員公司的董事職位或有關本集團任何成員公司管理事宜的任何其他職務而支付任何款項。

概無任何安排致使董事放棄或同意放棄截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年的任何酬金。

### 4. 免責聲明

除本附錄「有關董事及主要股東的進一步資料－權益披露」一段以及本招股章程「業務」及「董事及高級管理層－董事－董事權益」兩節所披露者外：

- (a) 於股份上市後，概無董事或我們的最高行政人員於我們或我們任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記存於該條例所指登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 概無董事知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份）將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司10%或以上已發行附投票權股份中擁有權益；
- (c) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股份數目5%以上的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；
- (d) 我們的執行及非執行董事分別已確認，截至最後實際可行日期，彼等或彼等各自任何緊密聯繫人（定義見上市規則）概無於我們業務以外且與我們須根據上市規則第8.10條作出披露的業務存在競爭或可能存在競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有權益。

#### D. 購股權計劃

以下為股東於2019年6月14日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

##### (a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。



**(b) 合資格參與人士**

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以根據下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或我們的任何附屬公司作出貢獻的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.0港元作為授出代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

**(c) 接納購股權要約**

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.0港元的股款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款後21天內及

(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據(r)段發出的證書後,本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關數目的股份,並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後,方可行使。

#### (d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%,即40,000,000股股份,就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時規定的其他要求後,董事會可:

- (i) 隨時擴大該限制至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%;及/或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的,並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存在上述規定及受下文(r)段限制,因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份上限,在任何時間均不得超過不時已發行股份數目的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權會導致超出30%的限額,則不得授出購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式),則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整,惟在任何情況下均不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何一名個別人士授出購股權的數目上限

在直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須受到下列各項所限：

- (i) 本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）或其聯繫人（倘該合資格人士為關連人士）須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須被視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者轉交要約文件（或（如屬其他情況）於要約文件中隨附列明下述者的文件），其中包括：
  - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
  - (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日期須為聯交所可供進行證券交易的日期；
  - (cc) 接納購股權要約截止日期；
  - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
  - (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
  - (ff) 根據及由於購股權獲行使所發行的股份的認購價及支付有關價格的方式；
  - (gg) 承授人發出有關行使購股權之通知的日期；及
  - (hh) 接納購股權的方法，該方法為（除非董事會另行釐定）(c)段所載者。

**(f) 股份價格**

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格（可作出下文(r)段所述的任何調整），惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所可供進行證券交易的日期）在聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報正式收市價的平均值；及
- (iii) 股份面值。

**(g) 向關連人士授出購股權**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而該名人士行使所有獲授及將予獲授購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）後將導致截至授出日期（包括當日）止12個月期間已發行及將予發行股份的數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，

則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司所有關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或須符合上市規則不時訂明的其他相關規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段將向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）詳情，有關詳情須於股東大會前釐定，而就計算該等購股權的行使價而言，為建議進一步授出購股權而召開的董事會會議日期須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）以投票方式向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

**(h) 授出購股權的時間限制**

於發生股價敏感事件後或本公司知悉內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至有關內幕消息已根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文的規定發佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（該日期須根據上市規則首先知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊發其任何年度、半年度、季度或其他中期業績公告（不論上市規則有否規定）的最後期限，

及截止業績公告的實際刊發日期當日止，而倘向董事授出購股權：

- (i) 不得於緊接年度業績發佈日期前60日期間或（倘為較短者）自相關財政年度結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權；及
- (ii) 不得於緊接季度業績（如有）及半年度業績發佈日期前30日期間或（倘為較短者）自相關季度或半年度期間結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權。

**(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，且不得讓與或轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有的任何購股權，或就任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益（法定或實益）或試圖如此行事（惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份）。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

**(j) 購股權的行使時間及購股權計劃的期限**

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納當日後及自該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。可行使購股權的期間將由董事會全權酌情釐定，惟概無購股權於授出超過10年後可予行使。概無購股權將於購股權計劃獲批准當日起計10年後授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

**(k) 表現目標**

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出時所列明的任何表現目標。

**(l) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下原因而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 承授人因身故或基於下文(m)段所述者以外的理由而終止其僱員身份，則可於有關終止起計一個月期間行使承授人於終止日期當日可享有的購股權（以尚未行使者為限）；或
- (ii) 承授人因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止（有關日期應為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金）起計12個月期間行使購股權，否則購股權將會失效。

**(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律，或按照承授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其僱員身份的任何其他理由，或承授人已就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於其終止受僱當日後失效及不得行使。

**(n) 收購時的權利**

倘向所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，而有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件之日後14日內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

**(o) 清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而據此各承授人（或其合法遺產代理人）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日的任何時間，透過向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並將承授人登記為有關股份的持有人。

**(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利**

倘若以債務妥協計劃或償債安排方式向全體股份持有人提出全面收購建議並於必要會議上取得所需大多數股份持有人批准，承授人（或其遺產代理人）可於其後（惟僅直至本公司所知會之時間為止，在有關期限過後則會作廢失效）通過向本公司發出書面通知全面或按該通知所述行使購股權（以可予行使但尚未行使者為限）。

除根據上文提出的全面收購建議或債務妥協計劃或償債安排，倘本公司與其股東或債權人之間就有關重組本公司計劃或與任何其他公司（一間或多間）合併而建議進行債務妥協計劃或償債安排，本公司須於向本公司各股東或債權人發出召開審議該債務妥協計劃或償債安排的會議通知當日，向承授人發出有關通知，而屆時承授人可隨即及直至寄發日期起至其後滿兩個月之日或具司法管轄權的法院批准有關債務妥協計劃或償債安排當日（以較早者為準）止期間屆滿為止，行使其任何購股權（以可予行使但尚未行使者為限），惟行使購股權須受限於上述債務妥協計劃或償債安排獲具管轄權之法院批准及成為有效。當上述債務妥協計劃或償債安排生效後，除根據計劃已行使之購股權外所有購股權將會作廢。本公司可於該等情況下要求承授人轉讓或以其他方式處理因行使購股權而發行之股份，以使該承授人所受影響與倘若該等股份受上述債務妥協計劃或償債安排規限時相同。

#### **(q) 股份的地位**

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份將在所有方面與行使日期其他已發行繳足股份享有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

#### **(r) 資本變動的影響**

倘本公司資本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式，須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明其認為屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定的相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。



作出任何該等變動的前提為購股權的任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應盡可能與其變動前保持相同（且無論如何不高於該認購價）。倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

**(s) 購股權屆滿**

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- a. 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
  - (i) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
  - (ii) (p)段所述本公司安排計劃的生效日期；
  - (iii) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
  - (iv) 承授人基於其自本公司或其任何附屬公司辭任或因下列任何一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪；或就本集團僱員而言（倘董事會如此釐定），或已無力償還債務、破產或全面與其債權人訂立債務重整協議；或按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約須終止其僱員身份。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或
  - (v) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

**(t) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，均須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權造成不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃的經修訂條款仍須遵守上市規則第17章，而有關購股權計劃條款的任何修訂的董事會授權的任何變動須經股東於股東大會上批准。

**(u) 註銷購股權**

於上文(i)段的規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑，倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則毋須取得有關批准。

**(v) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會決議案或董事會隨時終止購股權計劃，而於此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃的條文另行規定授出的任何購股權可繼續行使。於計劃終止前已授出但於計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(w) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本文另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

**(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；

- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（倘有關）因豁免任何有關條件），且並未根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；及
- (iii) 股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個歷月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將實時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

**(y) 於年度及中期報告中披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，於其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

**(z) 購股權計劃的現狀**

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准購股權計劃、其後根據購股權計劃授出購股權及根據購股權計劃的購股權獲行使而可能配發及發行的股份上市及買賣。

## **E. 其他資料**

### **1. 訴訟**

除本招股章程「業務－法律訴訟」一節所披露者外，截至最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何尚未了結或面臨威脅或針對我們的重大訴訟、仲裁或申索而會對本集團整體的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

### **2. 開辦費用**

本公司就其註冊成立所產生的開辦費用約為25,000港元，已由本公司支付。

### 3. 遺產稅

我們的董事確認，本集團任何成員公司面臨重大遺產稅責任的可能性不大。

### 4. 稅項及其他彌償保證

各控股股東（統稱為「彌償保證人」）已根據本附錄「重大合約概要」一段(i)項所述彌償契據為就（其中包括）下列事項向本公司（為其本身及作為附屬公司的受託人）共同及個別提供彌償保證：

- (a) 任何人士於任何時間身故而因於上市日期或之前任何時候向本集團任何成員公司轉讓任何物業而產生本集團任何成員公司根據或基於香港法例第111章遺產稅條例第35條及43條條文或相關司法權區類似法律及法規而現時或今後需支付的香港遺產稅責任；
- (b) 本集團任何成員公司由上市日期或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益或視為已賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益；或上市日期或之前任何正在發生或視為發生的交易、行動、疏忽或事件而須承擔的稅項；及
- (c) 本集團因任何監管機構或任何其他第三方就或因本公司或本集團或其各自董事於上市日期或之前的任何行為、不作為、疏忽或其他方面（包括但不限於本招股章程「業務－過往不合規事件」一段所披露的不合規事件、觸犯或違規）直接或間接提出申索而產生或遭受的申索、行動、要求、訴訟、判決、虧損、負債、損害、成本、費用、收費、開支及罰款。

彌償保證人不會就（其中包括）下述者根據彌償契據承擔責任：(a)本公司及其附屬公司於往績記錄期間的經審核綜合賬目（載於本招股章程附錄一會計師報告）或本集團有關成員公司經審核賬目已就有關稅項作出撥備者；(b)因上市日期後法例出現具追溯效力的變更或實施具追溯效力的更高稅率而引致或產生的稅項；及(c)於2018年12月31日後直至及包括上市日期於本集團的日常業務過程中產生的稅項。

### 5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於本招股章程日期前兩年內，概無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 6. 申請上市

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣。為使證券合資格納入中央結算系統已作出所有必要安排。

## 7. 無重大不利變動

我們董事確認，自2018年12月31日（即本集團編製最近期經審核財務報表日期）起直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## 8. 已收代理費及佣金

誠如「包銷－佣金及開支」一節所述，包銷商將收取包銷佣金。

## 9. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見及／或建議的專家資格（定義見上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）：

名稱	資格
西證（香港）融資有限公司	可從事證券及期貨條例下第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
致同（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
漢坤律師事務所	中國法律顧問
邁普達律師事務所（香港） 有限法律責任合夥	開曼群島法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問 有限公司	物業估值師
中國指數研究院	行業顧問

## 10. 同意書

本附錄「9.專家資格」一段所述專家已各自就刊發本招股章程發出彼等各自的書面同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或引用彼等的名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 11. 保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

我們就獨家保薦人作為上市保薦人提供服務而應付的獨家保薦人費用為7.8百萬元。

## 12. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（懲罰性條文除外）約束。

## 13. 股份持有人稅項

### (a) 香港

買賣本公司香港股東名冊登記的股份，須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓股份須繳納香港印花稅。向買家及賣家各自徵收的現行稅率為所出售或轉讓股份的對價或價值（以較高者為準）的0.1%。股份派付的股息毋須於香港繳納稅項，並毋須就股本收益在香港徵收任何稅項。然而，於香港從事買賣或處置證券業務的人士因買賣股份在香港產生或源自香港的利潤須繳納香港利得稅。香港於2006年2月11日實施2005年收入（取消遺產稅）條例。在2006年2月11日或之後身故的股份持有人，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須就申請授予代表取得遺產稅清妥證明書。

### (b) 開曼群島

在開曼群島轉讓開曼群島公司的股份時毋須支付印花稅，但在開曼群島持有土地權益的公司除外。

(c) 諮詢專業顧問

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份（或行使其所附帶任何權利）的稅務後果有任何疑問，務須諮詢彼等的專業稅務顧問。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或參與全球發售的任何其他人士或各方，概不會對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使有關我們的股份的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

14. 其他事項

除本招股章程其他章節所披露者外：

- (i) 概無董事或本附錄「－ E.其他資料－ 9.專家資格」一節所述的專家在我們的發起或本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 概無董事或本附錄「－ E.其他資料－ 9.專家資格」一節所述的專家於本招股章程日期仍然生效且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (iii) 除包銷協議外，本附錄「－ E.其他資料－ 9.專家資格」一節所述的專家概無在本集團任何成員公司持有股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（無論可否依法強制執行）；
- (iv) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (v) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本集團任何成員公司並無就發行或出售任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (vi) 於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份而支付或應付任何佣金（分包銷商佣金除外）；

- (vii) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (viii) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (ix) 本公司或其任何附屬公司的資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (x) 概無作出豁免或同意將予豁免未來股息的安排；
- (xi) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；及
- (xii) 概無本集團任何成員公司目前於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣，亦無尋求或擬將會尋求上市或批准買賣。

#### 15. 雙語招股章程

本公司已依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所定的豁免規定，獨立刊發本招股章程的英文及中文版本。



## 送呈公司註冊處處長的文件

隨附本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(i)白色、黃色及綠色申請表格的副本；(ii)「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的各份重大合約的副本；及(iii)各專家發佈及「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－9.專家資格」一節所述的書面同意書。

## 備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14日（包括該日）內的正常營業時間在繆氏律師事務所（與漢坤律師事務所聯營）辦事處（地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈39樓3901-05室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 致同（香港）會計師事務所有限公司編製的本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 致同（香港）會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2018年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 我們的中國法律顧問漢坤律師事務所發出的有關我們的一般公司事務及物業權益的中國法律意見；
- (g) 我們的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥發出的函件，概述載列於本招股章程附錄四的公司法的若干方面；
- (h) 公司法；
- (i) 本招股章程「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

- (j) 本招股章程「附錄五－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－2.董事服務合約及委任函詳情」所述的服務協議及委任函；
- (k) 本招股章程「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－10.同意書」一節所述的書面同意書；
- (l) 中國指數研究院編製的行業報告；及
- (m) 購股權計劃的規則。

