



REDSUN SERVICES GROUP LIMITED

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1971

全球發售

獨家保薦人



農銀國際

ABC INTERNATIONAL

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



建銀國際
CCB International



招銀國際
CMB INTERNATIONAL

ICBC



工銀國際

聯席賬簿管理人



光銀國際
CEB International



光大新鴻基
EVERBRIGHT SUN HUNG KAI



國信證券(香港)
GUOSEN SECURITIES (HK)



海通國際
HAITONG



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO. LTD

重要提示

重要提示：倘閣下對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Redsun Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目：100,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：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(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價：每股發售股份4.30港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足及多繳股款可予退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：1971

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



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



(以英文字母順序排列)

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

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程的內容或上文所述任何其他文件概不負責。

預期發售價將由獨家代表人(代表包銷商)與本公司於定價日通過協議釐定。預期定價日將為2020年6月30日(星期二)或前後，惟無論如何不遲於2020年7月3日(星期五)。除另有公佈外，發售價將不超過每股發售股份4.30港元且現時預期不低於每股發售股份3.30港元。香港發售股份申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份4.30港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份4.30港元，則多繳款項可予退還。倘獨家代表人(代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年7月3日(星期五)前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

獨家代表人(代表包銷商)經徵得本公司同意後，可在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列明的指示性發售價範圍及/或削減全球發售項下提呈發售的發售股份數目。在此情況下，本公司將在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.rsunservice.hk 刊登公佈。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於上市日期上午八時正前出現若干事由，則獨家代表人(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。有關事由載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節。閣下應細閱該節以獲取進一步詳情。

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，且不得於美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及美國任何適用的證券法獲豁免遵守登記規定，或並非受限於上述規定的交易除外。根據美國證券法下的S規例，發售股份僅於美國境外的離岸交易中提呈發售及出售。

2020年6月24日

預期時間表⁽¹⁾

倘下述預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rsunservice.hk刊登公告。

開始香港公開發售及提供白色及黃色申請表格 2020年6月24日(星期三)
上午九時正起

通過指定網站www.eipo.com.hk根據白表eIPO服務完成
電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2020年6月30日(星期二)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2020年6月30日(星期二)
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 2020年6月30日(星期二)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2020年6月30日(星期二)
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成白表eIPO申請
付款的截止時間 2020年6月30日(星期二)
中午十二時正

截止辦理申請登記 2020年6月30日(星期二)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2020年6月30日(星期二)或前後

(1) 在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站
www.rsunservice.hk⁽⁶⁾公佈最終發售價、香港公開
發售的申請水平、國際發售的認購踴躍程度、香港公
開發售下香港發售股份的分配基準及香港公開發售分
配結果 2020年7月6日(星期一)起

預期時間表⁽¹⁾

(2) 通過多種渠道(載於本招股章程「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(包括成功申請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼) 2020年7月6日(星期一)起

可於www.iporesults.com.hk通過「按身份識別搜尋」功能查閱香港公開發售的分配結果
(或者：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;
中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 2020年7月6日(星期一)起

就香港公開發售全部獲接納的申請(如適用)及全部或部分不獲接納的申請發出／領取白表電子退款指示／退款支票⁽⁷⁾⁽⁸⁾ 2020年7月6日(星期一)或之前

就香港公開發售全部或部分獲接納的申請寄發／領取發售股份股票或將發售股份股票存入中央結算系統⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 2020年7月6日(星期一)或之前

股份預期開始在聯交所買賣 2020年7月7日(星期二)上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均為香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分之前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記為止。
- (3) 倘於2020年6月30日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出「黑色」暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則當日不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情，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」。倘若於2020年6月30日(星期二)並無開始及截止登記申請，則本節所載日期或會受影響。本公司將於上述情況下刊登報章公佈。

預期時間表⁽¹⁾

- (4) 通過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 6.通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」。
- (5) 預期定價日為**2020年6月30日**(星期二)或前後，惟無論如何不會遲於**2020年7月3日**(星期五)。倘獨家代表人(代表包銷商)與我們因任何原因未能於**2020年7月3日**(星期五)前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站上的任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (7) 倘閣下根據香港公開發售作出的申請全部或部分不獲成功接納，及倘閣下的申請全部或部分獲成功接納而最終發售價低於申請時應繳付的每股發售股份價格，則閣下會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符(或如屬由聯名申請人提交的申請，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符)，或會打印於閣下的退款支票(如有)上。該等資料亦將轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下不準確填寫香港身份證號碼或護照號碼，或會導致閣下的退款支票延誤或無法兌現。
- (8) 以**白色**申請表格申請**1,000,000**股或以上香港公開發售下香港發售股份並已提供所有規定資料的申請人，可於**2020年7月6日**(星期一)上午九時正至下午一時正親臨我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東**183**號合和中心**17**樓**1712-1716**號舖)領取任何退款支票及股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親自領取的公司申請人須由其授權代表持有蓋上其公司印章的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明及(倘適用)授權文件。

以**黃色**申請表格申請**1,000,000**股或以上香港公開發售下香港發售股份並已提供所有規定資料的申請人，可親身領取退款支票(如有)，但不可領取股票，因有關股票將存入中央結算系統，以記存於指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(倘適用)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續與**白色**申請表格申請人相同。

以**白表eIPO**服務申請**1,000,000**股或以上香港公開發售下香港發售股份的申請人，可於**2020年7月6日**(星期一)上午九時正至下午一時正親臨我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東**183**號合和中心**17**樓**1712-1716**號舖)領取彼等的股票(如有)。透過**白表eIPO**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，電子退款指示(如有)將於**2020年7月6日**(星期一)或之前發送至其申請付款銀行賬戶。透過**白表eIPO**服務提出申請但使用多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款支票(如有)將於**2020年7月6日**(星期一)或之前寄往其提供予**白表eIPO**服務供應商的**電子認購指示**上所示的地址，郵誤風險由其自行承擔。

通過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。更多資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份 — 5.透過**白表eIPO**服務提出申請」一節。

申請認購**1,000,000**股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

更多資料於本招股章程「如何申請香港發售股份 — 13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款」章節。

預期時間表⁽¹⁾

- (9) 發售股份的股票僅將於(i)全球發售於所有方面成為無條件及(ii)概無包銷協議根據其條款終止的情況下，於2020年7月7日(星期二)上午八時正成為有效的所有權證書。倘投資者在收到股票或股票成為有效證書前根據公開所得的分配詳情買賣股份，須自行承擔一切風險。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的進一步詳情及資料(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序)載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

發售股份有意投資者務請注意，倘本公司股份於聯交所開始買賣當日上午八時正(香港時間)前任何時間，發生本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述任何事件，則包銷商有權透過獨家代表人(代表包銷商)向我們發出書面通知，終止彼等於包銷協議項下的責任。

目 錄

本招股章程由弘陽服務集團有限公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法管轄區的適用證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員、代表、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或參與方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目 錄	v
概要	1
釋義	18
技術詞彙表	29
前瞻性陳述	32
風險因素	34
豁免嚴格遵守上市規則	64
有關本招股章程及全球發售的資料	66
董事及參與全球發售的各方	70
公司資料	75
行業概覽	77

目 錄

	頁次
監管概覽	89
歷史、重組及集團架構	103
業務	118
與控股股東的關係	184
持續關連交易	200
董事及高級管理層	220
主要股東	232
股本	233
財務資料	235
基石投資者	278
未來計劃及所得款項用途	281
包銷	289
全球發售的架構	303
如何申請香港發售股份	315
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	V-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此乃概要，其未必載有對閣下而言可能屬重要的全部資料。在決定是否投資於發售股份前，閣下務請閱讀本招股章程全文。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份所涉及的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定是否投資於發售股份前應細閱該節。

概覽

我們是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有強大而均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，我們已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到廣泛認可。自2017年以來，我們連續四年被中指院評為物業服務百強企業之一，就綜合實力而言，我們在2020年物業服務百強企業中排名第25位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們亦在2020年江蘇省物業服務百強企業中排名第三。此外，就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。

我們在中國提供社區服務已有15年以上，區域重心在長三角地區。為實現「讓生活更有溫度」的願景，我們一直努力奉行「以誠待客，卓越服務」，以服務於客戶的多樣化需求。截至2019年12月31日，我們的總合同建築面積約為27.6百萬平方米，涉及中國14個省、直轄市及自治區41個城市的167個項目，其中在管總建築面積約為15.8百萬平方米，涉及中國7個省、直轄市及自治區21個城市的94個項目。此外，截至2019年12月31日，我們提供顧問服務的物業合同建築面積約為2.7百萬平方米，涉及三個城市的17個項目。截至最後可行日期，我們的總合同建築面積進一步增加至約29.6百萬平方米，由181個項目組成，包括總建築面積17.8百萬平方米的108個在管項目，及總建築面積11.8百萬平方米的73個已訂約管理但尚未交付的項目，其中我們預期18個總建築面積約2.6百萬平方米的項目將於2020年交付。

業務模式

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務。我們亦向非業主（主要為房地產開發商）及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。以下為我們於往績記錄期間及截至最後可行日期的三條主要業務線概要。

概 要

物業管理服務

我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們亦為寫字樓及學校等其他物業提供物業管理服務。

非業主增值服務

我們亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

社區增值服務

我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值升值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(iv)公用區增值服務及(v)資產管理服務等。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的總收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	<u>257,140</u>	<u>100.0</u>	<u>348,981</u>	<u>100.0</u>	<u>502,990</u>	<u>100.0</u>

我們認為，物業管理業務乃我們創造收入的基礎，有助於擴大非業主增值服務及社區增值服務的客戶基礎。我們相信，通過提供多元化的服務，我們的社區增值服務可提高客戶的滿意度及忠誠度，提升品牌及服務的市場認可度並提高盈利能力。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢乃我們取得成功的關鍵，並令我們從競爭對手中脫穎而出：(i)我們是一家深耕長三角地區、增長迅速的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面具有均衡的物業管理能力，(ii)全方位的多元服務為我們的業務提供持續增長動力，利潤率提升顯著，(iii)基於「業務一體化 + 智慧物聯」理念打造的弘陽小鎮一體化平台提升運營效率，優化整體客戶體驗，並且有利於我們降低運營成本，改善盈利能力，(iv)憑藉標準化運營及質量管控體系，我們的物業服務廣受客戶及行業認可，及(v)我們在具有豐富物業管理經驗的高級管理團隊帶領下，凝聚了具有良好執行能力的專業團隊，並由我們完善的績效激勵和人才培養機制支持我們的可持續發展。

業務戰略

我們通過實施以下戰略致力成為「受人尊敬的美好生活運營服務商」：(i)繼續深化「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的戰略佈局，多種渠道擴大市場份額及物業組合，(ii)繼續延伸物業管理服務價值鏈，滿足不同客戶的差異化需求，(iii)持續升級智能化系統和設備，深化智慧社區生態圈，提升服務品質和運營效率，(iv)進一步提升服務標準，提升服務質量，提高客戶滿意度，及(v)加速人才培養體系建設和憑藉以人才為本的企業文化，繼續招聘和保留技術及管理人才，不斷提升組織、人才、機制、文化和服務管理水平。

客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長及忠實的客戶群，主要由房地產開發商、業主、住戶及租戶以及其他物業管理公司組成。我們已與大多數主要客戶建立穩定業務關係。於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶（均為本集團的關連人士）的銷售收入分別佔總收入的約54.3%、48.4%及50.5%，於同期，來自單一最大客戶的銷售收入分別佔總收入的約26.4%、26.3%及24.0%。有關詳情，請參閱「業務 — 客戶」。

於五大客戶中，弘陽地產集團及紅太陽工業原料城均由本集團控股股東弘陽集團控制。有關我們與弘陽集團、弘陽地產集團及紅太陽工業原料城關係的詳情，請參閱「與控股股東的關係」。於2017年、2018年及2019年，弘陽地產集團及紅太陽工業原料城貢獻的總收益分別為人

概 要

人民幣128.9百萬元、人民幣153.2百萬元及人民幣234.8百萬元，分別佔同年度總收益的50.2%、43.9%及46.7%。有關弘陽地產集團及紅太陽工業原料城產生的收益集中風險，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們的大部分收益來自於我們為弘陽地產集團開發的項目及控股股東的聯繫人擁有的物業提供的物業管理服務，該等項目我們無法控制」。

我們的供應商主要包括提供安保、清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商，以及提供生活服務的商家。我們已與大多數主要供應商建立穩定的長期業務關係。於2017年、2018年及2019年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約36.1%、45.9%及30.5%，於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約16.5%、19.5%及14.0%。有關詳情，請參閱「業務 — 供應商」。

主要經營數據概要

按物業類型劃分的物業管理服務收益

截至12月31日或截至該日止年度									
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	7,196.0	109,476	49.1	7,889.6	143,160	51.2	12,061.5	173,878	49.0
商業物業	1,851.6	111,048	49.8	1,995.7	134,193	47.9	3,380.8	177,095	49.9
其他物業 ⁽¹⁾	19.4	2,393	1.1	19.4	2,531	0.9	311.9	3,794	1.1
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 其他物業主要包括寫字樓及學校。

按房地產開發商類別劃分的在管建築面積及物業管理服務收益

截至12月31日或截至該日止年度												
	2017年				2018年				2019年			
	項目數量	建築面積	收益		項目數量	建築面積	收益		項目數量	建築面積	收益	
		(千平方米)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(人民幣千元)	(%)		(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	28	6,629.7	138,049	61.9	32	7,161.9	172,968	61.8	54	9,743.2	197,145	55.6
第三方房地產開發商	7	1,154.4	12,727	5.7	9	1,459.9	23,771	8.5	37	4,728.1	49,658	14.0
第三方開發商 ⁽²⁾	6	700.0	11,820	5.3	8	1,005.5	16,180	5.8	30	3,572.0	40,484	11.4
弘陽地產的合資企業及 聯營公司 ⁽³⁾	1	454.4	907	0.4	1	454.4	7,591	2.7	7	1,156.1	9,174	2.6
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	3	1,282.9	72,141	32.4	3	1,282.9	83,145	29.7	3	1,282.9	107,964	30.4
總計	38	9,067.0	222,917	100.0	44	9,904.7	279,884	100.0	94	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業（弘陽地產集團持有該等物業的控制權益）。

(2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業。

(3) 包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。

(4) 包括控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。紅太陽商業大世界由曾素清女士（曾先生的胞姐）擁有90%及由陳思紅女士（曾先生的配偶）擁有10%。

概 要

按物業類型及房地產開發商類別劃分的平均物業管理費

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(每平方米每月人民幣元)		
住宅物業	1.27	1.57	1.54
弘陽地產集團	1.33	1.59	1.58
第三方房地產開發商	0.92	1.50	1.42
商業物業	5.00	5.60	7.08
弘陽地產集團	5.70	5.97	7.23
第三方房地產開發商	—	—	2.85
控股股東的其他聯繫人	4.69	5.40	7.01
其他物業	10.26	10.85	10.60
總計	2.05	2.43	2.56

我們的整體平均物業管理費由2017年的每平方米每月人民幣2.05元增加至2018年的每平方米每月人民幣2.43元，並進一步增加至2019年的每平方米每月人民幣2.56元。2018年的整體物業管理費增加乃主要由於2018年住宅物業的物業管理費均有所增加。2018年住宅物業的物業管理費增加乃主要由於與我們於2017年管理的物業相比，我們就若干於2018年新開始管理的住宅物業收取的物業管理費相對較高。於2017年及2018年，第三方房地產開發商開發的住宅物業的平均物業管理費低於弘陽地產集團開發的住宅物業的平均物業管理費，主要歸因於2017年從其他物業管理公司接管的一個政府保障性住房項目及於2016年底從其他物業管理公司接管的一個項目，該兩個項目均有約10年的相對較長歷史且位於南京市次中心區。政府保障性住房項目乃由第三方房地產開發商於2010年開發，總建築面積約為0.4百萬平方米，位於南京市次中心區，其平均物業管理費相對較低，於2017年及2018年為每平方米每月人民幣0.5元。由於持續產生虧損，我們並無於2019年續簽物業管理服務合同。另一個項目乃由第三方房地產開發商於2009年開發，總建築面積約為0.3百萬平方米，位於南京市次中心區，其平均物業管理費相對較低，於2017年為每平方米每月人民幣1.0元，其後增加至2018年的每平方米每月人民幣1.5元。於2019年，第三方房地產開發商開發的住宅物業的平均物業管理費低於弘陽地產集團開發的物業的平均物業管理費，主要歸因於收購南京亞東物業管理，而主要由於擁有相對較長歷史的項目的佔比較高，該等項目的平均物業管理費相對於我們的較低。據中指院所告知，由於歷史相對較長的項目(即樓齡10年以上)的建築標準較低、配套設施及服務範圍有限，故此類項目的物業管理費水平往往低於近期建立且具有更高建築標準及更全面服務範圍的項目。

概 要

商業物業的平均物業管理費由2018年的每平方米每月人民幣5.60元增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，乃主要由於(i)2018年5月完成翻新後，新進入弘陽廣場的若干知名品牌向我們支付的物業管理費更高，因為我們為滿足其需求產生更多經營開支；及(ii)我們服務管理家居裝飾及傢俱商城的物業管理費更高，因為該商場中一些倉庫的用途於2019年改為商鋪，而我們就商鋪收取的物業管理費較高。於2019年，第三方開發商開發的商業物業的平均物業管理費大幅低於弘陽地產集團或控股股東的其他聯繫人開發的物業的平均物業管理費，主要由於我們提供服務的物業類型不同。第三方開發商開發的商業物業主要包括南京亞東物業管理所管理的地鐵站購物區，其主要由位於步行街的小型個體商鋪組成，該等商鋪的總建築面積約為23,700平方米，於七年前交付，平均物業管理費為每平方米每月人民幣2.85元，低於弘陽地產集團及控股股東的其他聯繫人開發的在管購物商場以及家居裝飾及傢俱商城，主要原因為鑑於個體商鋪規模較小的性質，所需的服務範圍有限。據中指院所確認，商業物業的物業管理費因物業類型不同而各異。有關詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理費的定價 — 平均物業管理費」及「行業概覽 — 過往價格趨勢」。

物業管理合同到期時間表

	截至2019年12月31日		截至最後可行日期	
	在管建築面積 (千平方米)	合同數目	在管建築面積 (千平方米)	合同數目
無固定年期的物業管理合同	7,226.7	43	8,289.9	49
在以下時間到期的固定年期物業管理合同				
2019年12月31日	1,964.5	14	1,964.5	14 ⁽¹⁾
截至2020年12月31日止年度	4,761.8	25	4,889.2	27
截至2021年12月31日止年度及以後	1,801.2	12	2,645.1	18
小計	8,527.5	51	9,498.8	59
總計	15,754.2	94	17,788.7	108

附註：

- (1) 截至最後可行日期，兩份物業管理合同均處於續簽狀態，我們預期於2020年7月完成續簽。截至同日，12個項目的新業主委員會尚未成立，乃主要由於先前的業主委員會任職至期滿。成立新業主委員會的程序通常包括：(i)向項目所在地的當地街道辦事處填寫書面申請，以待批准，通常持續兩個月；(ii)與當地街道辦事處一併成立準備小組，與業主及住戶就成立新業主委員會進行溝通，通常持續兩個月；(iii)進行準備工作，公開展示有關成立業主委員會的相關文件，並收集社區潛在入選建議，通常持續三個月；(iv)召開業主大會，業主可投票決定成立業主委員會，通常需要兩個月；及(v)申請註冊新業主委員會獲當地街道辦事處批准，大約需要兩個月。因此，我們預期於2021年前在新業主委員會成立後與彼等續簽物業管理合同。據中國法律顧問所告知，倘大多數業主（倘彼等代表相關社區半數以上，並擁有相關社區總建築面積的50%以上），通過向我們支付物業服務費認可並批准本集團的表現，則業主與我們於該等大多數業主已支付物業服務費期間訂立事實合同。

概 要

截至2019年12月31日及最後可行日期，我們有43份及49份無固定年期的物業管理合同，總建築面積分別約為7.2百萬平方米及8.3百萬平方米，佔截至同日物業管理服務合同項下物業管理建築面積的45.9%及46.6%。當業主委員會評估物業管理公司的標書時，其通常會考慮物業管理費、物業管理公司估計投入的資源、服務範圍及服務人員質素。考慮到我們的歷史較高續簽率以及業主及住戶的積極反饋，我們預計，往後與新成立的業主協會續簽現有物業管理服務合同的可行性將不低於95%。有關物業管理合同到期時間表的詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理服務合同」。

合併財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，其應與本招股章程附錄一中的合併財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

合併損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
收益	257,140	348,981	502,990
銷售成本	(199,091)	(279,209)	(375,546)
毛利	58,049	69,772	127,444
除稅前溢利	38,631	44,444	78,299
所得稅開支	(9,919)	(11,453)	(21,232)
年內溢利	28,712	32,991	57,067

於往績記錄期間，我們錄得收益持續增長，乃主要由於我們成功進行業務擴張令在管總建築面積增加，導致物業管理服務收益增加所致。

按各業務線及房地產開發商類別劃分的收益、毛利及毛利率

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	222,917	48,750	21.9	279,884	53,125	19.0	354,767	89,357	25.2
弘陽地產集團	138,049	30,008	21.7	172,968	30,463	17.6	197,145	50,070	25.4
第三方房地產開發商	12,727	2,152	16.9	23,771	4,534	19.1	49,658	8,674	17.5
控股股東的其他 聯繫人	72,141	16,590	23.0	83,145	18,128	21.8	107,964	30,613	28.4
非業主增值服務	21,899	3,952	18.0	54,097	9,874	18.3	121,352	25,696	21.2
社區增值服務	12,324	5,347	43.4	15,000	6,773	45.2	26,871	12,391	46.1
總計	257,140	58,049	22.6	348,981	69,772	20.0	502,990	127,444	25.3

概 要

第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的19.1%下降至截至2019年12月31日止年度的17.5%，乃由於我們於2019年收購毛利率相對較低的南京亞東物業管理所致。於2017年及2019年，第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務的毛利率低於弘陽地產集團及控股股東的其他聯繫人開發的物業，主要歸因於相關期間就第三方房地產開發商開發的物業收取的平均物業管理費較低，尤其是，於往績記錄期間商業及其他物業的物業管理服務的毛利率通常較高令在管商業及其他物業的數量較少。截至2019年12月31日止年度，由弘陽地產集團及控股股東的其他聯繫人開發的合共57個在管項目中有18個為商業及其他物業，而由第三方房地產開發商開發的合共37個在管項目中僅7個為商業及其他物業。有關詳情，請參閱「— 按物業類型及房地產開發商類別劃分的平均物業管理費」及「— 毛利及毛利率 — 物業管理服務」。於2018年，第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務的毛利率高於弘陽地產集團開發的物業，主要由於我們於2018年就弘陽地產集團於2019年交付的項目僱用的員工人數增加導致員工成本增加。有關詳細討論，請參閱「財務資料 — 若干合併全面收益表項目的說明 — 毛利及毛利率」。

按最終付款客戶類型劃分的收益

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收益	佔總收益的百分比	收益	佔總收益的百分比	收益	佔總收益的百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由控股股東控制的公司 ⁽¹⁾	135,969	52.9	153,166	43.9	232,253	46.2
由控股股東的密切家族成員控制的公司 ⁽²⁾	7,453	2.9	7,447	2.1	11,064	2.2
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司 ⁽³⁾	6,376	2.5	16,009	4.6	39,915	7.9
第三方 ⁽⁴⁾	107,342	41.7	172,359	49.4	219,758	43.7
總計	<u>257,140</u>	<u>100.0</u>	<u>348,981</u>	<u>100.0</u>	<u>502,990</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團。紅太陽工業原料城集團為控股股東的聯繫人。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。
- (2) 包括控股股東的聯繫人紅太陽商業大世界。紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。
- (3) 包括弘陽地產的合資企業及聯營公司，弘陽地產於該等公司並無控制權益。
- (4) 包括由業主、房地產開發商及租戶組成的第三方，其均獨立於控股股東。

概 要

合併財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
流動資產總值	126,864	252,979	502,616
非流動資產總值	9,976	11,162	36,893
流動負債總額	119,656	213,710	319,925
流動資產淨值	7,208	39,269	182,691
非流動負債總額	—	256	2,250
權益總額	17,184	50,175	217,334

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
經營活動所得現金流量淨額	79,976	27,452	110,999
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	71,337	(105,135)	(27,977)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物	29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111

於2017年、2018年及2019年，我們的營運資金變動前經營活動所得現金淨額分別為人民幣40.9百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣82.0百萬元。我們的經營活動所得現金淨額由截至2017年12月31日止年度的人民幣80.0百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣27.5百萬元，乃主要由於2018年屬貿易性質的應收關聯方款項增加人民幣55.7百萬元所致。

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣16.5百萬元，原因為我們於2015年前就在管項目產生相對較高的經營開支(主要包括員工成本)，而我們未能產生足夠的收益支付該等開支。由於物業管理服務的性質，我們須為項目管理保留不同類型的服務人員，而不論項目規模大小。我們就若干平均物業管理費相對較低的住宅物業錄得虧損。我們已透過(1)於2015年開始商業物業管理業務，並自此增加在管住宅物業項目數量及建築面積；及(2)通過對不同類型及階段的項目進行標準化運營實現規模經濟改善財務表現及盈利能力。於往績記錄期間，通過利用本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節所載的競爭優勢，我們已擴大客戶基礎及服務組合，並實現業務增長。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.06倍	1.18倍	1.57倍
負債資產比率 ⁽²⁾	87.4%	81.0%	59.7%
資本負債比率 ⁽³⁾	—	10.0%	—
總資產回報率 ⁽⁴⁾	21.0%	12.5%	10.6%
股權回報率 ⁽⁵⁾	167.1%	65.8%	26.3%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債資產比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。總負債是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借貸的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股權回報率按年內溢利除以年末總股本再乘以100%計算。

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.06倍上升至截至2018年12月31日的1.18倍，乃主要由於應收關聯公司款項增加導致流動負債增加少於流動資產增加所致。我們的流動比率進一步由截至2018年12月31日的1.18倍上升至截至2019年12月31日的1.57倍，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯方款項增加所致。

我們的負債資產比率由截至2017年12月31日的87.4%下降至截至2018年12月31日的81.0%，乃主要由於應付關聯公司款項增加導致總資產增加少於總負債增加所致。我們的負債資產比率進一步下降至截至2019年12月31日的59.7%，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯公司款項增加導致總資產增加以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及合同負債增加導致總負債減少所致。

我們的總資產回報率由2017年的21.0%下降至2018年的12.5%，並進一步下降至2019年的10.6%，主要歸因於總資產持續增加。

我們的股權回報率由2017年的167.1%下降至2018年的65.8%，並進一步下降至2019年的26.3%，主要歸因於股權增加。

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），弘陽服務集團（控股）將合共持有300,000,000股股份（相當於本公司經擴大已發行股本的75%）。弘陽服務集團（控股）為一家由弘陽集團全資擁有的投資控股公司，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團（控股）分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團（控股）由曾先生直接全資擁有。因此，曾先生、弘陽集團（控股）、弘陽國際、弘陽集團及弘陽服務集團（控股）於上市後將繼續為我們的控股股東。弘陽集團（控股）、弘陽國際及弘陽集團及弘陽服務集團（控股）各自均為投資控股公司。

我們與弘陽集團及其聯繫人（「弘陽母集團」）擁有良好且持續的業務關係。我們一直向弘陽母集團的各類物業提供物業管理服務，包括自2003年起弘陽地產集團的住宅物業、自2015年起紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心及弘陽地產集團的商業物業。據中國指數研究院所確認，弘陽母集團與本集團之間的業務關係常見於中國的物業管理公司與其母公司之間，乃互惠互利、優勢互補的關係。儘管與弘陽母集團（包括弘陽地產集團）的有關相互關係預期將於上市後繼續，而我們的大部分收益預期來自與弘陽母集團的交易，我們相信，我們於上市後能獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人開展業務。本集團已並將繼續採取措施減少對弘陽母集團開發的物業的依賴。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 我們與弘陽母集團的業務關係」及「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 營運獨立性」。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關若干持續關連交易的規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「持續關連交易」。

發售統計數據⁽¹⁾

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售架構：	初步為香港公開發售的10%（可予重新分配）及國際發售的90%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
超額配股權：	最多達初步可供認購的發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份3.30港元至4.30港元

	按發售價每股股份 3.30港元計算	按發售價每股股份 4.30港元計算
股份市值 ⁽²⁾	1,320百萬港元	1,720百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	1.22港元	1.47港元

附註：

- (1) 本表的所有統計數據均基於假設超額配股權未獲行使計算得出。
- (2) 市值乃基於緊隨全球發售完成後預期將發行400,000,000股股份，並假設超額配股權未獲行使計算得出。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出本招股章程「財務資料 — 未經審核備考經調整合併有形資產淨值」所述調整後及基於緊隨全球發售完成後將發行400,000,000股股份而計算。

所得款項用途

我們估計，於扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後並假設超額配股權並無獲行使，我們將會獲得的全球發售所得款項淨額（假設每股發售股份的發售價為3.80港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數））將約為331.2百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約40%（或132.5百萬港元）將用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模，其中(i)約24%（或79.5百萬港元）將用於收購或投資於其他專注於住宅物業的物業管理公司，其適合並可補充我們的業務運營及策略，以擴大業務規模；(ii)約16%（或53.0百萬港元）將用於收購或投資於其他從事非住宅物業的物業管理公司，以增強我們服務非住宅物業的能力及豐富我們的項目組合。我們計劃探索長三角、西南、華南及華中地區的收購或投資目標。截至最後可行日期，我們並無任何投資或收購目標。
- 約30%（或99.4百萬港元）將用於加強智能系統的研發及升級，其中(i)約22%（或72.9百萬港元）將用於為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統，以及維護及升級現有智能系統及硬件設備（包括更換已損壞硬件）；及(ii)約8%（或26.5百萬港元）將用於研發及升級智能系統，尤其是(a)研發「弘陽小鎮」業務一體化平台，藉此，我們旨在整合各種業務終端、改善不同平台間的協同性及提升大數據分析能力，及(b)招聘並培養技術專家及研發團隊。

- 約10%(或33.1百萬港元)將用於提升我們的服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源，其中，
 - (i) 約6%(或19.9百萬港元)將用於擴展我們的「宸忻」服務，以推行高端服務系統。尤其是，我們計劃招募具有服務管理專業背景的高端管家團隊並於我們的在管住宅物業推出「宸忻」系列產品。此外，我們亦計劃透過增加若干在管高端社區(包括低密度及在管建築面積至少達3.0百萬平方米的社區，例如弘陽地產集團開發的「宸暉」系列物業)的社區活動數量及種類投資社區活動，為業主及住戶提供更好的居住體驗；及
 - (ii) 約4%(或13.2百萬港元)將用於與第三方供應商合作，以改善增值服務的品質及多樣性；
- 約10%(或33.1百萬港元)將用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展，其中(i)約5%(或16.6百萬港元)將用於促進中高端管理人才及高潛質儲備人才的招聘，以補充業務運營；及(ii)約5%(或16.6百萬港元)將用於在現有的培訓系統上優化員工培訓及學習系統，建立培訓團隊及激勵計劃，延伸現有的培訓範圍，為員工提供全面的培訓及指導，以應付業務擴張及多元化。我們計劃建立由內部管理人才及外部專家組成的培訓團隊。
- 約10%(或33.1百萬港元)用作營運資金及一般公司用途。由於我們的業務快速及內生增長以及多樣化的服務範圍及合適機會出現時進行的任何投資或收購，我們預計對營運資金的需求將會增加。

有關所得款項用途及擴張計劃的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立之日起，我們尚未宣派或派付任何股息。我們並無預先釐定的股息分派派息率。我們的股息政策須遵守開曼群島有關法律。董事會於釐定是否建議就任何期間宣派任何股息及應派付的股息金額時擁有全權酌情權。於釐定任何股息派付時，董事會會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概不保證將來會派付任何金額的股息，或根本不會派付股息。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的可供分派儲備分別約為人民幣10.9百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣91.2百萬元。

風險因素

我們的業務及全球發售涉及若干風險，其中多項風險並不在我們控制範圍內。該等風險可分類為(i)與業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。最重大的風險概述如下：(a)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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；(b)我們的歷史業績未必能反映未來前景及經營業績，且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重大不利影響；(c)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭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重大不利影響；(d)我們的大部分收益來自於我們為弘陽地產集團開發的項目及控股股東的聯繫人擁有的物業提供的物業管理服務，該等項目我們無法控制；及(e)我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。

不合規事件

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能按照中國相關法律法規的規定為部分員工繳納足額社會保險及住房公積金供款。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。

上市開支

估計與股份上市有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣44.5百萬元(假設發售價為每股股份3.80港元(即指示性發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使)，相當於全球發售所得款項總額約13.4%，其中約人民幣18.0百萬元與股份發行直接相關並將於上市完成後於權益扣除，而約人民幣26.5百萬元將於合併損益及其他全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣3.1百萬元，其中約人民幣0.8百萬元已計入預付款項並將隨後於上市完成後於權益扣除，約人民幣2.3百萬元於合併損益及其他全面收益表扣除。上述上市開支為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們於截至2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。根據中指院的資料，我們的物業管理服務及非業主增值服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第25位。我們認為，中國物業管理行業對

中端及低端分部的准入門檻相對較低，但對高端分部的准入門檻相對較高。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

近期發展及概無重大不利變動

近期發展

新物業管理服務合同

自2020年1月1日起及直至最後可行日期，我們已就14個項目訂立物業管理服務合同，總建築面積為1.9百萬平方米，涉及住宅及商業物業及一所學校。

COVID-19疫情對業務的影響

於2019年12月發現並報道冠狀病毒病（「**COVID-19**」）。於2020年1月30日，世界衛生組織（「**世界衛生組織**」）宣佈**COVID-19**疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，並解釋其決定乃基於病原體傳播至醫療基礎設施薄弱的國家可能產生的影響。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈**COVID-19**為大流行病。

截至最後可行日期，我們擁有一個總建築面積為0.1百萬平方米的在管住宅項目位於湖北省武漢市及兩個我們為其提供協銷服務的項目分別位於湖北省武漢市及襄陽市。截至同日，我們於湖北省共有54名員工。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們於湖北省的業務產生的收益分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣0.6百萬元。截至最後可行日期，我們並無因**COVID-19**而造成任何勞動力短缺。

為防止**COVID-19**於我們在管社區內傳播，我們已在應急系統下針對**COVID-19**及時採取增強衛生及預防措施，包括向現場工作人員分發防護口罩及其他設備，於樓宇入口處測量體溫，進行手部及桌面消毒以及公用區消毒等。截至最後可行日期，我們於湖北省的所有現場工作人員均未感染**COVID-19**。於2020年第一季度，我們就實施增強衛生措施及向為應對**COVID-19**而於實施防範措施中加班工作或表現良好的員工發放加班費及績效獎金而產生的總成本為人民幣2.2百萬元。我們可能會於不久將來繼續採購醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為其成本對我們的財務業績將並不重大。根據初步評估，董事確認，與增強措施相關的成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。有關我們業務及財務運營的近期更新資料詳情，請參閱下文「— 無重大不利變動」。

根據中指院的資料，由於**COVID-19**大流行病抑制了現場銷售，並對中國消費者的購房意願及購買力造成不利影響，中國房地產市場在短期內總體上已受到**COVID-19**的不利影響。根據中指院的資料，自2020年4月以來，隨著國民經濟的復甦，中國房地產市場已逐步復甦，且由於房地產開發商積極開展銷售活動、市場利率下調及若干城市出台吸引人才的地方政策，預計購房需求將在不久將來進一步穩定並可能增加。此外，儘管受到**COVID-19**的影響，惟與2015年至2019年相比，2020年第一季度全國及江蘇省的城鎮失業率保持相對穩定。根據中指院的資料，鑑於房地產市場的復甦及穩定的就業環境，預計住宅物業業主或住戶支付物業管理費的能力不會受到重大不利影響。由於住宅物業管理為大多數物業管理公司的主要業務，故預計**COVID-19**不會對中國的物業管理行業造成重大不利影響。

考慮到：(i)我們在湖北省的業務並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因**COVID-19**造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本招股章程日期後未來至少12個月的需求；(iv)儘管我們的協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務自**COVID-19**爆發至最後可行日期被暫停約半個月至一個月，我們的物業管理服務並未被終止或暫停，我們的非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)我們預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自2020年4月開始，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸恢復，我們預計，**COVID-19**疫情（包括其對中國整體經濟的影響）將不會對我們於截至2020年12月31日止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。儘管如此，在我們僅能收回約40%的服務費的極端情況下，並考慮到(i)截至2020年3月31日的現金及現金等價物，(ii)按發售價每股發售股份3.30港元（即發售價範圍的下限）計算的全球發售所得款項淨額的10%將用作我們的營運資金，(iii)基於現有經營規模的經營活動所用估計現金淨額，包括維持營運的估計每月員工成本及其他相關費用；及(iv)我們用於加強衛生措施的估計開支與我們於2020年第一季度實際產生的水平相同，董事認為，自2020年3月31日起，本集團的財務狀況可維持約12至14個月。請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 營運資金」。此外，儘管我們計劃探索華中（包括湖北省）的收購或投資目標，我們預計**COVID-19**疫情不會對我們的投資戰略造成任何重大不利影響，因為我們在湖北省並無明確的目標且我們可能探索其他省份及地區的收購或投資目標。有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。然而，我們仍需承擔由**COVID-19**引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務 — **COVID-19**疫情對業務的影響」及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與**COVID-19**疫情相關的若干風險。」

無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本招股章程日期，我們的業務經營維持穩定。截至最後可行日期，我們的14份物業管理合同下的在管建築面積增加2.0百萬平方米，而我們在管的總建築面積達17.8百萬平方米。我們於2020年第一季度的主要財務指標(包括收益、毛利及毛利率)較2019年同期維持穩定。我們於2020年第一季度的收款率較2019年同期略有上升。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本招股章程日期，我們自2019年12月31日(即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期)以來的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生會對會計師報告(其全文載列於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該名指定人士或受該名指定人士直接或間接控制或與該名指定人士共同受直接或間接控制的任何其他人士
「申請表格」	指	用於香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格或 綠色 申請表格，按文義所指，為當中個別一種或其統稱
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於 2020年6月12日 有條件採納並將於上市日期生效的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	於全球發售完成後將本公司股份溢價賬內若干進賬金額撥充資本後向股東配發及發行 299,999,900 股股份，其詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料 — 3.唯一股東於 2020年6月12日 通過的書面決議案」一節
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(2020年修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中央結算系統」	指	香港結算成立並運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲準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
「中央結算系統托管商參與者」	指	獲準以托管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲準以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	不時生效的香港結算中央結算系統運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、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、中央結算系統托管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國指數研究院」或 「中指院」	指	中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、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	弘陽服務集團有限公司，一家於2019年12月12日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指曾先生、弘陽服務集團(控股)、弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團
「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

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「華東」	指	覆蓋上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省及山東省
「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，由全國人大常委會於2007年3月16日通過，於2008年1月1日生效及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超級颱風導致的極端情況
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其於相關時間的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的任何期間而言，指本公司現有附屬公司及該等現有附屬公司或其前身(視情況而定)營運的業務
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)以發售價初步提呈發售的10,000,000股股份

「香港公開發售」	指	按本招股章程及申請表格所述條款並在其所述條件規限下，按發售價（另加 1.0% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費）提呈發售供香港公眾人士認購香港發售股份以籌集現金（可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配），於本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售」一節進一步詳述
「香港股份過戶登記分處」	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」一節中列明的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、控股股東、獨家代表人、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為 2020年6月23日 的包銷協議，於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 香港包銷協議」一節進一步詳述
「弘生活信息科技」	指	南京弘生活信息科技有限公司，一家於 2015年6月29日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弘生活物業服務管理」	指	弘生活物業服務管理有限公司，一家於 2015年5月22日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弘生活置業顧問」	指	南京弘生活置業顧問有限公司，一家於 2015年6月5日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弘陽企業管理」	指	南京弘陽企業管理有限公司，一家於 2017年4月5日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司（前稱為香港紅太陽集團投資有限公司），一家於 2003年10月22日 在香港註冊成立的有限公司，為控股股東

「弘陽集團(控股)」	指	弘陽集團(控股)有限公司，一家於 2010年3月17日 根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，為控股股東
「弘陽國際」	指	弘陽國際有限公司(前稱為明進發展有限公司)，一家於 2008年1月2日 在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「國際會計準則」	指	由國際會計準則理事會批准及修訂的國際會計準則
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會不時頒佈的國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	根據上市規則，並非本公司關連人士的人士或實體
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的 90,000,000 股股份，連同(如相關)因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份
「國際發售」	指	根據S規例於美國境外通過離岸交易按發售價(另加 1.0% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)有條件發售國際發售股份，於本招股章程「全球發售的架構」一節進一步詳述
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商，預計彼等將訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預計將由(其中包括)本公司、控股股東、獨家代表人、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售所訂立的包銷協議，於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 國際發售 — 國際包銷協議」一節進一步詳述
「江蘇弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於 2004年3月16日 在中國成立的有限責任公司，由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有 90% 及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有 10% ，為本公司的關連人士

釋 義

「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、工銀國際融資有限公司、光銀國際資本有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、國信證券(香港)融資有限公司、海通國際證券有限公司及克而瑞證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司及工銀國際融資有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、工銀國際證券有限公司、光銀國際資本有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、國信證券(香港)融資有限公司、海通國際證券有限公司、克而瑞證券有限公司、中國北方證券集團有限公司、富強證券有限公司、利弗莫爾證券有限公司、邁時資本有限公司、新城晉峰證券有限公司及東吳證券國際經紀有限公司
「最後可行日期」	指	2020年6月15日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所開始買賣的日期，預計為2020年7月7日(星期二)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)
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(期權市場除外)，獨立於聯交所GEM之外，並與其並行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2020年6月12日有條件採納並於上市日期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三
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「曾先生」	指	曾煥沙先生，本集團的創始人，為控股股東

釋 義

「南京弘誠物業管理」	指	南京弘誠物業管理有限公司，一家於 2018年10月15日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京弘生活投資管理」	指	南京弘生活投資管理有限公司，一家於 2015年6月29日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京弘陽物業管理」	指	南京弘陽物業管理有限公司(前稱為南京紅太陽物業管理有限公司)，一家於 2003年7月30日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京紅太陽」	指	弘陽置地(集團)有限公司(前稱為南京紅太陽房地產開發有限公司)，一家於 1999年12月30日 在中國成立的有限公司，為弘陽地產的間接全資附屬公司
「南京亞東物業管理」	指	南京亞東物業管理有限公司，一家於 2003年3月26日 在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，由南京弘生活投資管理擁有 51% 及由南京亞東國際實業有限公司擁有 49%
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	香港發售股份將根據香港公開發售按該價格提呈發售及國際發售股份將根據國際發售按該價格提呈發售的每股發售股份的最終發售價(不含 1% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)，該價格將根據本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的定價」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份

釋 義

「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的期權，可由獨家代表人(代表國際包銷商)行使，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共 15,000,000 股額外股份(相當於不超過全球發售項下初步可供認購發售股份總數的 15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，其詳情載於本招股章程「全球發售的架構 — 國際發售 — 超額配股權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構(包括省級、市級以及其他地區或當地政府實體)及其工作部門或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「中國法律意見」	指	中國法律顧問就上市發出的法律意見
「定價協議」	指	本公司與獨家代表人(代表包銷商)將於定價日或前後訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	本公司與獨家代表人(代表包銷商)通過協議釐定發售價的日期，預期將為 2020年6月30日 (星期二)或前後，且無論如何不遲於 2020年7月3日 (星期五)
「國際關注的突發公共衛生事件」	指	根據國際衛生條例被釐定為(i)通過疾病的國際傳播構成對其他國家的公共衛生風險；及(ii)可能需要採取協調一致的國際應對措施的特殊事件
「紅太陽工業原料城」	指	江蘇紅太陽工業原料城有限公司，一家於 2005年6月21日 在中國成立的有限公司，為弘陽集團的間接全資附屬公司
「紅太陽工業原料城集團」	指	紅太陽工業原料城及其附屬公司

釋 義

「弘陽地產」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「弘陽地產集團」	指	弘陽地產及其附屬公司
「弘陽服務集團(控股)」	指	弘陽服務集團(控股)有限公司，一家於2019年12月6日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽服務(香港)」	指	弘陽服務(香港)有限公司，一家於2019年12月30日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「弘陽服務投資」	指	弘陽服務投資有限公司，一家於2019年12月6日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「獨家代表人」或「獨家保薦人」	指	農銀國際融資有限公司
「華南」	指	涵蓋雲南省、貴州省、四川省及重慶市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「穩定價格操作人」	指	農銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預計將由弘陽服務集團(控股)與穩定價格操作人於定價日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	由證監會頒佈的公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅

「白色申請表格」	指	由要求以申請人／申請人自身名義發行香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	通過在白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 上在線提交申請並以申請人自身名義發行香港公開發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「長江經濟帶」	指	由上海市、四川省、雲南省、重慶市、湖北省、湖南省、安徽省、江蘇省、江西省、浙江省及貴州省組成的中國經濟區
「長三角」	指	由中國上海市、江蘇省及浙江省組成的三角洲地域
「黃色申請表格」	指	由要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「%」	指	百分比

本招股章程中所述的中國實體的英文名稱、中國法律法規或中國政府機關的名稱均翻譯自各自的中文名稱，僅供識別。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有要求外，本招股章程中的所有數據均截至最後可行日期。

在本招股章程中，除另有說明外，若干以人民幣計值的金額已按照人民幣1.00元 = 1.0954港元的匯率換算為港元，僅供說明。該等轉換不應被視為人民幣金額曾經或可能已經以該匯率或任何其他匯率轉換為港元。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並不是上列數字的算術總和。

技術詞彙表

本技術詞彙表載有本招股章程所用有關本公司及本公司業務的詞彙。若干詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「AIOT」	指	人工智能與物聯網
「平均物業管理費」	指	按照我們在管各物業的建築面積計算的加權平均物業管理費
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「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	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或房地產開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商購買物業服務
「公用區」	指	物業的公用區，包括停車場、廣告牌、大廳及俱樂部
「合同建築面積」	指	本公司根據經營物業管理服務協議管理／將予管理的建築面積，包括在管建築面積及本公司尚未管理的建築面積
「EBA」	指	電子樓宇自動化
「ERP」	指	企業資源規劃
「建築面積」	指	建築面積
「已訂約管理但尚未交付的建築面積」	指	尚未交付予購房者的物業的建築面積，其中本公司已訂約於物業交付後向業主及住戶提供物業管理服務
「在管建築面積」	指	本公司根據經營物業管理服務協議管理的建築面積
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象或物質，並讓該等對象可收集及交換數據的網絡

技術詞彙表

「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的單位建築面積物業管理價格對所有單位（無論是否出售）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	中國指數研究院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： ● 物業管理規模，計及總資產、在管物業數量、在管建築面積及公司運營所在城市的數量； ● 經營表現，計及總收入、純利、人均員工收入及經營成本佔總收入的百分比； ● 服務質量，計及客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理合同續簽率及星級社區數量； ● 增長潛力，計及收入增長、在管建築面積增長、預訂項目的合同建築面積及員工人數及架構；及 ● 社會責任，計及繳納的稅額、創造的就業機會數量、經濟適用房的在管總建築面積及企業捐贈的金額
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業
「平方米」	指	平方米的計量單位

技術詞彙表

「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、發展潛力及社會責任等多項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、2019年及2020年分別包括210家、200家、220家及244家此類公司，其中2017年、2018年、2019年及2020年各年的公司數量均超過100家，原因是多家公司分數非常接近而排名相同

前 瞻 性 陳 述

我們已在本招股章程中納入前瞻性陳述，該等陳述並非歷史事實，而是涉及我們對未必會發生或可能變化的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異的已知和未知風險、不確定因素和其他因素。本招股章程「風險因素」一節和其他章節載有部分風險及不確定因素。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「可能」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括但不限於以下各項陳述：

- 我們的未來業務發展、財務狀況及經營業績；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略及實現該等戰略的計劃；
- 我們營運所在行業及市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 有關我們業務和業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的規則、法規和政策的任何變化；
- 全球金融市場的影響；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數量、性質及未來發展潛力；
- 資本市場的發展；
- 匯率的波動及限制；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；及
- 本招股章程「風險因素」一節中識別的風險。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程亦載有市場數據和基於若干假設作出的預測。市場可能不會以基於市場數據預測的速度增長，或根本不會增長。市場未能以預測的速度增長或會對我們的業務及股份的市場價格造成重大不利影響。此外，鑑於中國經濟和物業管理行業瞬息萬變的特徵，對市場增長前景或未來狀況的相關預測或估計存在重大不確定性。若基於市場數據作出的任何假設被證明不正確，則實際結果可能與基於該等假設作出的預測相異。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們不保證本招股章程前瞻性陳述中所述交易及事件將以描述的方式發生，或根本不會發生。若干因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」一節中所載的風險及不確定因素)可能導致實際結果與前瞻性陳述中所載的資料有實質性差異。閣下應完整閱讀本招股章程並理解未來實際結果可能與我們的預期有實質性差異。本招股章程中作出的前瞻性陳述僅涉及截至該等陳述編製日期(或若獲取自第三方研究或報告，則截至各研究或報告的相關日期)的事件。由於我們的經營環境瞬息萬變，可能不時出現新的風險和不確定因素，因此，閣下不應倚賴前瞻性陳述作為對未來事件的預測。除法律要求者外，我們不承擔更新任何前瞻性陳述以反映有關陳述編製日期後的事件或情況的義務(即使我們當時的情況可能已發生變化)。

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所載的其他資料，包括我們的合併財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。在任何此等情況下，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績或因受下文及本招股章程其他章節所述的風險等眾多因素影響而與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，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。

我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的約9.1百萬平方米增長至截至2018年12月31日的約9.9百萬平方米，其進一步增長至2019年12月31日的15.8百萬平方米。我們主要透過取得新物業管理服務委聘擴展物業管理組合，其次是策略性收購擁有具有吸引力的物業管理組合的當地物業管理公司。我們力圖繼續擴展物業管理組合。然而，概不保證可按計劃擴展物業管理組合。我們的增長可能受到多項我們控制範圍以外的因素影響，例如中國整體的經濟狀況、房地產市場的發展、物業管理行業的供需動態以及我們取得充足融資支持增長的能力。此外，未來增長視乎我們的管理層改善運營及財務狀況的能力。增長能力亦取決於我們能否成功僱用、培訓、管理額外的僱員、管理和建立我們日益增加的客戶、分包商、供應商及其他業務夥伴的關係。我們於拓展新市場時，對當地物業管理服務市場的瞭解可能有限，並可能與我們已立足的市場存在重大差異。我們與當地分包商、供應商及其他業務夥伴的關係亦未必與已立足的市場同樣密切。我們在新市場上，亦未必能夠如在已立足的市場般憑藉品牌優勢，更可能會面對來自當地物業管理公司的激烈競爭。上述任何因素將阻延我們的物業管理組合如計劃般增長，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的歷史業績未必能反映未來前景及經營業績，且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重大不利影響。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的在管建築面積由截至2017年12月31日的9.1百萬平方米增加至截至2018年12月31日的9.9百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的15.8百萬平方米，複合年增長率為31.8%。因此，我們的總收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加至2018年的人民幣349.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣503.0百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為39.9%。我們的快速增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達成我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高服務質素，改善營運及財務系統，並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員基礎。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估。我們無法向閣下保證我們的評估將一直準確或我們可按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受多項我們無法控制的因素所影響，而我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。我們的歷史業績未必指示未來前景及經營業績，概不保證我們的未來增長將會實現及我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們未能有效執行增長策略或管理業務增長，我們未必可以把握市場機會或應付競爭壓力，從而或會對我們的業務前景及經營業績造成重大不利影響。

前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭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重大不利影響。

於2017年、2018年及2019年，我們的物業管理服務收益分別達人民幣222.9百萬元、人民幣279.9百萬元及人民幣354.8百萬元，分別佔總收益約86.7%、80.2%及70.5%。住宅物業的物業管理服務是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與房地產開發商訂立，後者則與業主委員會訂立。於2017年、2018年及2019年，分別有七、七及17個在管社區已成立業主委員會，其建築面積分別佔在管社區總建築面積約17.2%、15.8%及19.6%。前期物業管理服務合同在業主委員會訂立物業管理服務合同時屆滿。就我們的前期物業管理服務合同而言，概不保證相關業主委員會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。一旦業主委員會成立並訂立新物業管理合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物

業管理服務合同而言，其一般設有固定期限且須於到期時重續。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 物業管理合同」。概不保證該等合同不會於屆滿前被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務的表現造成不利影響。

我們的大部分收益來自於我們為弘陽地產集團開發的項目及控股股東的聯繫人擁有的物業提供的物業管理服務，該等項目我們無法控制。

我們於往績記錄期間的大部分物業管理合同與弘陽地產集團開發的物業及控股股東的聯繫人擁有的物業的管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日，弘陽地產集團開發的物業分別佔我們的在管總建築面積的73.1%、72.3%及61.8%。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人擁有的若干商業物業，總建築面積為1.3百萬平方米，佔於同日我們在管總建築面積的14.1%、13.0%及8.1%。我們無法向閣下保證弘陽地產集團及控股股東的聯繫人將就其所開發的任何物業實際聘請我們作為物業管理服務供應商，或於選擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過投標程序。然而，我們無法控制弘陽地產集團及控股股東的聯繫人的管理策略，亦無法控制影響彼等業務運營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。弘陽地產集團或控股股東的聯繫人經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理服務合同的能力。倘我們無法維持弘陽地產集團開發或控股股東的聯繫人擁有的在管物業的數量，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

隨著我們管理更多由第三方開發商開發的物業，我們的盈利能力可能會波動。

於往績記錄期間，第三方房地產開發商開發的物業的物業管理費相對低於弘陽地產集團或控股股東的其他聯繫人開發的物業的管理費。有關詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理費的定價 — 平均物業管理費」。我們已並將繼續採取措施減少對弘陽地產集團或控股股東的其他聯繫人開發的物業的依賴，故此我們未來的盈利能力可能會下降。因此，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。

於2019年12月，湖北省武漢市首次發現COVID-19，並迅速傳播至中國及全世界。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，並解釋其決定乃基於病原體傳播至醫療基礎設施薄弱的國家可能會造成的影響。於2020年3月12日，世界衛生組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。根據世界衛生組織於2020年3月19日發出的情況報告，截至2020年3月19日，COVID-19疫情已蔓延至168個國家和地區，影響人數達209,839人，並導致8,778人死亡。近期的COVID-19疫情危害中國許多人的健康，導致大量確診病例及死亡，嚴重破壞中國境內外的出行及當地經濟。為防止COVID-19的進一步傳播，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，其中包括封鎖武漢市、限制企業復工、交通管制、出行禁令、管理及控制新舊建築工地的開工進度等。截至最後可行日期，我們有一個總建築面積為0.1百萬平方米的在管住宅項目位於武漢市及兩個我們為其提供協銷服務的項目位於湖北省武漢市及襄陽市。截至同日，我們在湖北省共有54名員工。此外，我們有大量業務集中在COVID-19確診病例較多的江蘇省。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期未來按時向武漢市及其他因COVID-19而封鎖的其他城市的房地產開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期未來提供現場服務，包括房產中介服務、美居服務、社區便民服務，我們於湖北省物業銷售場地的協銷服務可能會受到影響；
- 我們可能無法於近期未來在湖北省及其他因COVID-19而封鎖的其他城市按計劃進行進一步擴張，且我們的招標或投標程序可能會延遲，此可能對我們的業務擴張產生不利影響；
- 我們的在管社區內的任何傳播可能損害我們的聲譽；
- 我們可能會因我們進行的預防措施及消毒工作而產生額外成本，可能導致根據包乾制收費蒙受虧損；
- 我們已簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付；及
- 倘我們的任何員工疑似感染或已經感染疫病，我們可能會被要求隔離部分或全部員工或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

發生任何上述事件可能對我們的運營及經營業績造成不利影響。到訪我們營運所在城市的海外病人影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能會嚴重影響並限制中國的經濟活動水平，因為我們運營所在的各地區政府可能採取隔離疫區的監管或行政措施或其他控制傳染病暴發的措施，該等措施連同重要行業的業務中斷可能會對中國的整體營商情緒及環境造成不利影響，進而可能導致中國及世界整體經濟增長放緩。為應對COVID-19大流行病，世界各地政府均施加了出行限制及／或封鎖以控制其傳播。隨著大流行病繼續在世界範圍內蔓延，更多國家可能會採取類似或更為嚴格的遏制措施。概不保證當前的遏制措施將有效遏制大流行病，然而，目前的遏制措施及任何未來的遏制措施均可能對全球商品及服務的製造、進出口及消費產生重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長產生重大不利影響。中國及世界經濟增長的任何收緊或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

員工成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年及2019年的員工成本(計入銷售成本)分別為人民幣129.7百萬元、人民幣178.3百萬元及人民幣242.8百萬元，為我們銷售成本中最大一部分，分別佔銷售成本約65.1%、63.9%及64.7%。於2017年、2018年及2019年的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣12.9百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣36.4百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約75.7%、80.8%及71.4%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如安保、清潔及保養服務。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔銷售成本約19.5%、23.1%及22.9%。為維持及改善盈利能力，控制及管理員工成本及分包成本至關重要。然而，我們面臨來自員工成本及分包成本的多方面上升壓力。近年，我們運營所在地區的整體薪酬水平上升，使我們面臨來自員工成本以及支付分包商費用上升壓力。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們亦按包乾制收取物業管理費，在包乾制下我們保留所有收取到的物業管理費，但我們亦承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，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。

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，令我們可能須於招聘及挽留僱員方面

支付較高的工資，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

我們不一定能成功自第三方及關聯方收回貿易應收款項。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項（於確認減值虧損前）分別為人民幣10.4百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣26.1百萬元，主要包括應收第三方的物業管理服務費。我們可能無法及時收回或根本無法收回貿易應收款項。我們在向客戶收取物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業歷來的收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應收關聯方貿易應收款項分別為人民幣3.9百萬元、人民幣59.6百萬元及人民幣120.0百萬元。此外，於2017年、2018年及2019年，應收關聯方貿易結餘的平均週轉天數分別為約9.1天、64.8天及114.2天，其較貿易應收款項（主要包括應收與我們並無關聯的客戶的物業管理服務費）的平均週轉天數相對較長。有關詳情，請參閱「財務資料 — 關聯方交易及結餘」。我們無法向閣下保證，我們將能夠於該等款項到期時及時收回該等款項或根本無法收回該等款項。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貿易賬款減值撥備分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。同期，我們就應收貿易賬款確認減值虧損分別為零、人民幣33,000元及人民幣20,000元。董事確認，管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設。然而，當取得新資料時該等估計及假設或須調整。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往應收貿易賬款減值撥備不足，我們或須為應收貿易賬款減值作出更多撥備，從而可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴分包商及其他供應商向客戶履行部分服務，且可能面臨與分包商及其他供應商提供的產品及服務相關的爭議及申索所產生或與之相關的責任。

我們依賴分包商履行部分物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，主要包括清潔、安保、園藝、維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，分包成本分別為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔銷售成本約19.5%、23.1%及22.9%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行

動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。分包商提供的低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及業務中斷，並可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。即使我們可根據分包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適替代分包商，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，就我們所提供的社區增值服務而言，我們可能成為或可能被列為社區產品或服務的買家或用戶、政府機關或其他第三方對銷售社區產品及服務的商家提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等法律程序可能涉及下列申索指控，其中包括：有關供應商及商家提供的產品及服務未能符合規定的質量標準、有關供應商及商家就所提供的產品及服務作出屬虛假或誤導的陳述、有關供應商及商家提供的產品及服務引致財產損害或人身傷害，及有關供應商及商家提供的服務及產品侵犯第三方的知識產權。我們或須因該等訴訟或其他法律程序支付賠償。我們亦可能須支付行政罰款及被下令停止相關產品及服務的銷售。倘發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。儘管我們與供應商及商家的協議訂明彼等將彌償任何彼等自身或其僱員行為引起的責任，我們不一定能有效執行或收取該等合同義務項下的彌償保證。以上任何一項可對我們的社區增值服務的運營造成重大影響、損害我們的品牌及聲譽、分散管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們按包乾制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期間，我們的所有物業管理費均按包乾制徵收，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取管理費。倘我們徵得的物業管理費不足以支付產生的所有管理開支，我們也未必能向房地產開發商及業主收取差額。於往績記錄期間，我們分別就五、七及15個項目產生虧損合共約人民幣3.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣5.7百萬元。由於有關數目及虧損金額相對業務規模而言較小，我們認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於包

乾制下並無遭受任何重大合同虧損。然而，概不保證現有物業管理服務合同將如我們的預期產生收益且我們日後可能會繼續蒙受虧損，均可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在管物業的公用區遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的在管物業的公用區，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行為。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的維修基金以支付維修及保養成本。然而，概不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。倘我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績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任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著業務規模擴充而增加。

前期物業管理服務合同下的物業管理費定價須遵守中國法律法規。

就我們的在管物業而言，於2017年、2018年及2019年，在管物業總建築面積分別約49.7%、52.5%及45.0%受價格控制。同年，物業管理服務收益分別約24.3%、26.9%及28.7%來自受價格控制的物業。有關更多詳情，請參閱「監管概覽 — 物業管理企業的收費」。於2014年12月，國家發改委出台《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「通知」），要求省級價格管理當局除若干特例外廢除對住宅物業的所有價格控制或指導政策。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。因此，我們的物業管理費在地方實行通知的法規通過前將繼續受到價格控制。倘我們未能遵守相關政府的價格控制，我們可能會面臨行政處罰。另外，我們無法保證中國政府日後將不會改變其政策並重新設定物業管理費限額。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，原因是該等限制可能降低我們所能收取的

價格。此外，由於我們管理的物業（按在管建築面積計）按包乾制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的收購或投資可能不會成功，及我們可能面臨所收購業務與現有業務整合方面的困難，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們收購南京亞東物業管理及上海安邸的**51%**股權。未來，我們計劃評估收購可補足現有業務的其他物業管理公司及其他業務的機會，擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。然而，收購涉及固有風險及不確定因素，包括但不限於有關收購目標的潛在的持續財務責任及不能預見或隱藏的負債，未能在收購目標的業務上應用我們的業務模式或規範化的業務程序，未能達到擬定收購目標或利益，分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力，及因收購而取得的物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。此外，概不保證我們可物色合適的收購機會。即使能物色合適的收購機會，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。

此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種挑戰。我們整合所收購業務的能力可能會受到多種因素的影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、在新市場中經營的風險、對新監管制度的不熟悉、企業文化的差異、無法留聘所收購公司的人員，以及其他與收購相關的隱性成本。該等挑戰可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次全球發售所得款項約**40%**或**132.5**百萬港元將用於收購或投資其他物業管理公司。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購機會或未能完成未來收購交易，則自本次全球發售的所得款項或不能有效應用。

我們因於往績記錄期間完成收購而於合併財務狀況表中錄得商譽。商譽的減值撥備將對我們的財務狀況造成不利影響。

於**2019**年完成收購南京亞東物業管理後，截至**2019**年**12**月**31**日，我們錄得商譽人民幣**12.3**百萬元，乃僅與有關收購有關。倘我們未能實現我們的預期目標，或者倘任何不可預見的情況導致所收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額可能會低於財務報表中的賬面金額。在

風險因素

此情況下，我們可能需要於財務報表中錄得商譽減值，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業分散且競爭激烈，根據中指院的資料，2019年業內在營公司約為130,000間。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭 — 競爭格局」。我們與中國其他物業管理公司（特別是物業服務百強企業）就眾多因素競爭，包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更好的品牌知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們大部分的營運集中於江蘇省，我們易受該等地區的趨勢及發展的影響。

我們大部分的營運集中於江蘇省。截至2017年、2018年及2019年12月31日，位於江蘇省（包括南京市）的在管總建築面積分別佔我們在管總建築面積約100.0%、100.0%及87.9%。於2017年、2018年及2019年，來自江蘇省（包括南京市）的在管物業所得的物業管理服務收益分別佔總物業管理服務收益約100.0%、100.0%及98.5%。根據中指院的估計，於2018年，南京市由物業管理公司管理的在管總建築面積約為250.0百萬平方米，其中本集團佔約3.23%。根據中指院的資料，於2019年，就在管建築面積、收益及利潤而言，我們於南京市物業服務百強企業中分別排名第四、第四及第二。雖然我們已進一步擴展至中國其他主要經濟區域及城市如安徽省、上海市、山東省及浙江省，我們預期江蘇省在不久將來仍將繼續佔我們營運的一大部分。倘江蘇省出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病暴發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同。

於往績記錄期間，我們一般透過招標或投標程序獲得新物業管理合同。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、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後將能夠獲得新物業管理合同。

我們面臨按公平值計入損益的金融資產的公平值變動風險及信貸風險。

截至2018年及2019年12月31日，我們的按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣33.7百萬元及人民幣3.1百萬元，主要包括我們向一家中國大型國有銀行購買的理財產品，其公平值於相關期間因增加或出售該等資產而可能會發生變動，期間收益或虧損於損益確認。倘按公平值計入損益的金融資產的公平值出現任何減少，我們的純利將受到不利影響。此外，我們無法向閣下保證，倘金融機構未能履行其付款責任，我們將能夠於到期時贖回我們的按公平值計入損益的金融資產。任何上述事件的發生均可對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們受中國有關房地產行業的政策、法律及法規所影響，可能會局限我們的業務增長潛力。

於往績記錄期間內及直至最後可行日期，我們從物業管理服務產生大部分收益。物業管理服務的表現乃主要視乎在管建築面積及在管物業數目而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。近年來，中國政府已實施一系列監管經濟增長的措施。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。例如，《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定，銀行貸款應僅發放予申請貸款並以自有資金出資不少於房地產開發項目總投資35%的房地產開發商。此外，通知規定商業銀行應當建立嚴格的貸款審批制度。《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸管理的通知》規定，商業銀行發放的房地產貸款，隻能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。根據中指院的資料，儘管近年

來中國房地產業經歷了穩定的增長，惟有關政府措施可能會減緩中國房地產開發的整體增長，導致對房地產的需求下降，對我們所服務的物業的銷售及交付時間表造成負面影響，從而局限我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的共同努力。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離任而我們無法及時物色或委任或聘請合資格的人士替代，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，業務的未來發展將部分取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務擴充至新地理市場以及發展新產品及服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

隨著我們擴充業務至新地理市場及發展新產品及服務，我們預期漸受更多法律及法規約束。此外，隨著我們運營的規模及範圍擴大，要確保遵守多種法律及法規難度更大，並面臨更多因不合規導致的潛在處罰及罰款。如我們未能遵守適用法律及法規，或會受到主管當局處罰。適用於我們業務的法律及法規，不論屬全國性、或僅在省內或當地實施，或會有所變動，導致合規成本顯著增加，而未能遵守有關法律及法規會產生重大經濟處罰，從而會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能保障我們的知識產權，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到嚴重損害。

我們視知識產權為重要業務資產、客戶忠誠的關鍵及未來增長的要素。我們業務的成功很大程度上視乎我們持續利用品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展我們的品牌。未經授權複製我們的商號或商標可能降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。我們依賴商標、商業秘密、保密程序及合同條款保護我們的知識產權。然而，該等措施只給予有限保障，而防止未經授權使用專有信息存在困難及費用高昂。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存有不明朗因素且仍在轉變，我們可能面臨重大風險。倘我們無法發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，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。

我們的業務依賴妥善操作信息科技系統。凡出現長時間的故障或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務依賴於信息科技系統的妥善運作，例如「弘生活App」。我們計劃於在管物業吸引更多業主及住戶及物業附近的當地商戶使用。我們在「弘生活App」上定期引入當地商戶的不同產品及服務，不時推出新的移動應用程式功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若「弘生活App」未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶有足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用「弘生活App」或會轉投其他對手服務平台。在此情況下，我們將不能成功透過「弘生活App」發展服務，亦未能引進更多帶來收益的服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。此外，根據所提供服務的類型，信息科技系統的運行可能須按規定獲得及／或續期若干牌照、批准或許可證。我們無法向閣下保證，我們將能夠按規定獲得及／或續期有關牌照、批准或許可證，未能如此可能會限制我們提供若干服務，並對我們的業務及經營業績造成不利影響。

此外，我們使用各種自動化設備，例如弘智雲眸、智能門禁系統及智能停車系統。智能中台及其他智能設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘我們遇到任何電力供應中斷，作為弘智雲眸核心組件的信息科技系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害而損毀。此外，我們需要持續升級及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。有關信息科技系統維護措施的詳情，請參閱「業務 — 標準化運營及智能管理 — 有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」。儘管我們於往績記錄期間未曾經歷任何信息科技系統失靈情況，我們無法向閣下保證，我們的信息科技系統將會一直可在並無干擾下運作。

另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施乃屬充裕或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運用或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠實時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們依賴與我們合作的第三方服務供應商提供若干服務。

我們與第三方商家合作，為我們的在管物業提供若干服務，例如，我們可能通過微信支付及支付寶等第三方在線支付平台按與普通商家的一般條款進行交易，旨在提升便利度及效率。於往績記錄期間，透過該等平台進行的交易金額分別為人民幣8.8百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣32.8百萬元。我們根據專業資質、行業聲譽、服務質素及價格競爭力等因素選擇第三方服務供應商。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按照我們的期望履職。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務或控制第三方在線支付平台的安全措施。彼等可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與第三方服務供應商之間可能會出現糾紛，或須為彼等的行為(如在線支付平台安全性受損)負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。我們無法向閣下保證，我們與目前第三方服務供應商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適服務供應商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代服務供應商。

此外，倘第三方服務供應商未能維持合資格勞工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格勞工的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方服務供應商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合同遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質素、聲譽，以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與供應商集中有關的風險。

於往績記錄期間，我們的供應商集中。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約36.1%、45.9%及30.5%，而於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的16.5%、19.5%及14.0%。我們的五大供應商主要包括提供安保、清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商，以及提供生活服務的商家。倘主要供應商的業務或我們與彼等的業務關係中斷，我們無法向閣下保證在合理的時間內有可資比較價格的供應商。在上述情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們或未能代表業主、住戶及租戶收回全部付款，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。

於往績記錄期間，我們代表業主、住戶及租戶就我們所管理物業的特定情況(如水電費)支付費用。管理層須作出判斷，以釐定管理處是否有能力代表業主、住戶及租戶支付該等款項。我們考慮多項指標以釐定可收回的金額，包括違約概率及可收回概率等。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們對應收款項減值作出撥備。然而，概不保證我們可透過我們的收款政策維持或改善代表業主、住戶及租戶付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦不保證代表業主、住戶及租戶的付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表業主、住戶及租戶付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能須根據中國法律法規繳納額外社會保險及／或住房公積金。

根據相關中國法律法規，我們須為僱員支付社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能根據中國有關法律法規為部分僱員繳納足額社會保險及住房公積金。據中國法律顧問所告知，有關政府部門可能要求限期支付未繳的社會保險金，每延遲一天，我們可能要支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能支付，我們可能會被處以未繳供款一至三倍的罰款。此外，我們可能會被勒令限期支付未繳的住房公積金，倘我們未能支付，則可向中國人民法院申請強制執行。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規 — 歷史不合規事件」。

我們無法向 閣下保證，我們日後不會面臨有關糾正不合規事件的任何命令，亦無法向 閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而向我們發起投訴，或我們將不會面臨中國法律法規項下有關住房公積金的任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

倘我們未能取得進行業務必要的政府批准或許可證或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們須就業務營運及我們現時提供的若干服務取得或持有若干許可證、執照、證書及批准。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。此外，我們無法保證我們日後將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能會產生額外費用以遵守稅務局收取社會保險費用的新政策，及可能須按稅務局規定作出額外的社會保險供款。

於2018年7月20日，中共中央及國務院發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》（「徵稅改革方案」）。方案自2019年1月1日起生效，規定稅務局而非人力資源局為唯一機構，負責計算及收取社會保險供款。憑藉其最佳的資源分配，監察及收取保險供款，預期社會保險費的違規情況將得以改善。新採納的徵稅改革方案帶來的影響仍難以預料。為適應該新方案而非我們長期使用的制度，我們可能會產生額外費用，例如僱用熟悉該新方案的人員或培訓現有人員。此外，倘我們無法及時適應該新方案，我們可能無法及時計算及作出社會保險及住房公積金供款，此可能使我們面臨受到處罰的風險，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。

我們向第三方租用若干物業，主要用於我們的業務營運及員工宿舍或將用作辦公室。截至最後可行日期，我們尚未自出租人收到七項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件。該等租賃物業被用於業務營運或將用作辦公室。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索（包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟），可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租賃因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則

我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能即時找到租金相若的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概不保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關所有權證書而實施更加嚴格的規定。

此外，根據中國適用行政法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就租約取得房屋租賃備案證明。截至最後可行日期，我們未登記九份租賃協議。根據中國相關法律法規，未登記租賃協議並不影響租賃協議的有效性。然而，概不保證日後不會產生有關該等租賃及租約的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問所告知，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。董事已確認，估計最高總罰款約為人民幣90,000元。

發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們參與訂立的租賃協議的登記手續需要其他各訂約方採取額外步驟，而這並非我們所能控制。概不保證租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。

我們可能無法將我們的服務毛利率維持在往績記錄期間的水平。

我們於2018年的毛利率有所下降。我們的物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加導致員工成本增加所致。因此，我們的整體毛利率由2017年的22.6%減少至2018年的20.0%。有關詳情，請參閱「財務資料 — 經營業績」。

概不保證我們的毛利率將不會再次下降或我們能夠將我們的毛利率維持在往績記錄期間的水平。我們日後可能會不時通過與第三方合作運營我們的業務，其可能會影響我們的毛利率。此外，概不保證我們將能夠控制或減少成本及開支或提高成本效益，從而提高我們的毛利率。倘我們的毛利率日後出現任何下跌，或我們無法維持毛利率水平，我們的盈利能力及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們可能需要額外資金支持營運及日後收購，而這未必會按我們可接受的條款獲提供，甚或不獲提供，而倘我們能夠籌措資金，閣下於我們的投資價值可能會受到負面影響。

經計及手頭現金及現金等價物、我們的經營現金流量及來自全球發售估計可供動用所得款項淨額，董事相信我們的營運資金足以應付目前及自本招股章程日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源撥付持續增長或其他未來發展，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。概不保證我們可按我們可接受的條款獲得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措額外資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

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

此外，倘我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭受攤薄。另外，倘我們藉產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下多項契約，其可能(其中包括)限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦或會對我們的營運構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契約，我們或會在有關債務責任下違約，而我們的流動資金及財務狀況或會受到不利影響。

我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

我們相信，我們保險的保障範圍與中國行業常規一致，而我們於往績記錄期間及直至最後可行日期並無遇上任何有關我們業務的重大保險申索。有關我們的保單詳情，請參閱「業務 — 保險」。此外，我們一般要求分包商為彼等向本集團提供服務的僱員購買意外保險，或就彼等的僱員受到的所有工傷負上責任，惟直接由我們造成的傷害除外。然而，我們保險的保障範圍未必能適當保障我們免受我們於業務運營過程中可能引致的所有潛在虧損及負債，並可能對我們的業務造成不利影響。此外，中國存在不能按商業上切實可行條款投保的若干虧損及負債，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂而遭受的虧損。假若我們因保險的保障範圍不足或不能投保而需就任何有關損害、負債或虧損負責，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們須遵循國家健康及安全標準，而倘我們未能符合該等標準，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象將會受到負面影響。

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期間，我們在所有重要方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律，且我們並未因違反中國環境法律而被處以任何罰款或處罰，我們亦未因違反中國環境法律受到任何重大行政處罰。然而，概不保證日後我們不會因違反有關勞動、安全及環境保護方面的法律法規而受到任何行政處罰。任何重大違規行為或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或有名無實的責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

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

業務過程中可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們通過自己的僱員及第三方分包商為房地產開發商及在管物業提供維修及保養服務，此可能涉及操作具有潛在職業風險的工具及機械。任何事件或事故均可能導致社區財產的損壞或破壞、人員傷亡及法律責任，而我們或須就損失負上責任。此外，我們面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或魯莽行為而引起的索賠。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生糾紛，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的分包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。此等糾紛及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦

可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何糾紛、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規均可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的所有業務營運均在中國進行，且我們的所有收入均源自在中國的營運。因此，我們的經營業績及前景均在很大程度上受到中國的經濟、政治及法律發展的影響。中國的經濟在很多方面均有別於發達國家的經濟，包括政府的參與程度、其發展水平、其增長率及其對外匯的管制。中國經濟一直由計劃經濟過渡至更為市場為本的經濟。近年來，中國政府已實行措施，強調以市場力量進行經濟改革、減少國家對生產性資產的所有權及對商業企業設立健全的企業管治。然而，中國的部分生產性資產仍然由中國政府擁有。中國政府繼續在規管產業發展方面扮演重要角色。其亦通過分配資源、管制支付以外幣計值的責任、制定貨幣政策及向特定產業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長行使重大控制權。所有該等因素均可能會影響中國的經濟狀況，並進而影響我們的業務。

儘管中國經濟已於過往20年經歷大幅增長，不同地區及多個經濟界別之間的增長一直並不平均，增長率已開始減弱，且增長未必會持續。我們無法預測我們的經營業績及財務狀況會否因中國經濟狀況或中國政府的貨幣政策、利率政策、稅務法規或政策及法規的變動而受到重大不利影響。

此外，世界經濟及金融市場的前景仍然不明朗。在歐洲，一些國家正面臨主權債務再融資的困難；英國退出歐盟（「英國脫歐」）的影響仍然不明朗。在美國，住房市場的復甦依然乏力。於2018年及2019年，在唐納德•特朗普總統領導下的美國政府對總價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為回應，中國政府對價值1,850億美元的美國產品加征關稅。此外，2019年，美國政府限制若干中國科技公司出口若干敏感美國商品。中國政府於同年就進口關稅向世界貿易組織對美國提出申訴。貿易戰給全球市場帶來巨大的不確定性及動盪。於2020年1月15日，美

國與中國政府簽署中美經貿協定(「**第一階段協定**」)。兩國政府是否會遵守第一階段協定，並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰可能對中國經濟造成持續影響，房地產行業仍不明朗。此外，**COVID-19**疫情可令全球經濟受到重大不利影響。有關詳情，請參閱「— 我們面臨與**COVID-19**疫情相關的若干風險」。

全球經濟放緩及金融市場動盪造成的該等及其他問題已對中國整體經濟造成不利影響，並可能繼續造成不利影響，進而影響我們的業務。

中國的國家及地區經濟以及我們的前景可能會受到健康流行病及其他自然災害的不利影響。

我們的業務可能會受暴發**H1N1**或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合癥或**SARS**，或最近期的**COVID-19**或其他流行病的影響。任何該等疾病的復發或任何其他類似疾病的暴發會導致廣泛的健康危機，對中國的經濟及金融市場造成不利影響。有關**COVID-19**風險的更多詳情，請參閱「— 我們面臨與**COVID-19**疫情相關的若干風險」。該等干擾可能對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的業務亦容易受到自然災害或其他災難性事件的影響，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、洪水、電力故障及短缺、缺水、硬件故障、電腦病毒以及其他我們可能或無法預見或無法控制的類似事件。倘日後在中國，尤其是在我們運營所在地的地區發生任何自然災害或災難性事件，我們可能會因業務中斷而蒙受損失，而我們的業務、財務狀況及經營結果可能會受到重大不利影響。

有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予 閣下及我們的法律保障。

我們的營運附屬公司乃根據中國法律註冊成立。中國法律制度乃建基於成文法。過往法院的決定可引用作參考，但先例價值則有限。於**1979**年，中國政府開始頒佈全面的法律及法規制度以整體規管經濟事宜，例如外商投資、企業組織及管治、商務、稅務及貿易。由於我們的絕大部分業務均在中國進行，我們的營運乃主要受到中國法律及法規所規管。然而，由於中國法律制度持續急速演變，大部分法律、法規及規則的詮釋均未必一定一致，而執行該等法律、法規及規則均涉及不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障。另外，中國的知識產權及保密性保障未必如美國或其他國家般有效。此外，我們無法預測中國法律制度的日後發展，包括頒佈新法律、修改現有法律或進行司法解釋，或以國家法律優先於地方法規。該等不明朗因素或會限制我們及其他海外投資者(包括 閣下)可獲得的法律保障。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會導致巨額費用及分散我們的資源及管理層注意力。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

我們作為中國附屬公司的離岸控股公司，於使用全球發售或任何進一步發售事項的所得款項時，可能會向中國附屬公司提供貸款，或可能會向中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們貸款予中國附屬公司，供其業務營運資金所需，有關貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資，為中國附屬公司提供資金。該等資本出資必須經商務部或其地方分支批准。我們無法向閣下保證，今後如向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供貸款或作出資本出資，能否取得該等政府登記或批准或完成備案程序，或能否按時進行。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案程序，我們使用全球發售所得款項及掌握中國業務的能力均可能會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們擴充業務和為業務提供資金的能力造成重大不利影響。

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或會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合併附屬公司進行全部業務。我們依賴該等合併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均須按照中國法律法規將其至少**10%**除稅後溢利撥作一般儲備或法定公積金，直至法定公積金餘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提取法定公積金。我們預期，於可見未來，中國附屬公司仍須將其各自**10%**除稅後溢利撥作法定公積金。此外，倘我們任何中國附屬公司日後以其自身名義舉債，監管有關債務的文件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時受到任何限制，或會嚴重不利限制我們發展業務、作出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。

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於**2006年8月21日**發出的《國家稅務總局關於協議下調股息稅率的通知》（或第**112號**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》（或**9號**公告），中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按**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，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須按高於我們目前預測的稅率繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東（假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業）的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，除非該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，而該外國股東從主管地方稅局獲得批准應用該稅務條約或類似安排。倘符合《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（國稅函[2006]第884號）》或「中港稅務安排」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過於香港註冊成立且持有我們中國實體的直接附屬公司向我們派付的股息。倘根據9號公告，於香港註冊成立的直接附屬公司並非被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，倘海外公司股東轉讓的彼等的股份及向該等海外公司股東分派利息而變現的任何收益被視為「源自中國」的收入，該等海外公司股東可能須就該等收益繳納10%所得稅。根據企業所得稅法實施條例，自轉讓股權投資所得收入是否被視為源自中國或源自境外地區將取決於收取股權投資企業的所在地點。然而，概不清楚股東所收取的收入會否被視為源自中國的收入，及海外公司股東會否因企業所得稅法的頒佈而享有任何稅項減免。倘海外公司股東須就轉讓彼等持有的股份或就出售彼等持有的股份所得的收益而支付中國所得稅，海外公司股東於我們股份的投資的價值或會受到重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按**25%**的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於**2009年4月22日**就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前**10%**的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理層目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或準許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按**25%**稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

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

於**2015年2月3日**，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第**7號通知**，廢除由中國國家稅務總局於**2009年12月10日**發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國家稅務總局第**698號通知**」）中的若干規定。國家稅務總局第**7號通知**就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股本權益）（「**中國應課稅資產**」）提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第**7號通知**訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課

稅資產的性質。倘交易被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協議或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

可能難以對我們或居住在中國的董事或執行人員送達法律程序文件或於中國向他們執行非中國法院頒佈的任何裁決。

我們的大部分董事及執行人員居於中國，而我們全部資產及該等人士的絕大部分資產均位於中國。除非根據由外國與中國締結或參與的國際條約條文，投資者未必能夠在中國對我們或該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決。中國並無就互相承認及執行美國、英國、日本或大部分其他西方國家法院裁決訂立條約。然而，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》所載規定。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行任何該等司法管轄權區(香港除外)法院的裁決可能不易或不可行。

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

我們的收益及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對衝交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。2008年中至2010年中，人民幣兌美元窄幅上落。2010年6月，中國人民銀行公佈取消實際掛鉤。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

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

國家外匯管理總局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)，並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向國家外匯管理總局地方分局登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司的任何主要變動向國家外匯管理總局地方分局登記，其中包括中國居民股東的任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運年期或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。

中國經濟增長於若干期間同時伴隨著高通脹。中國政府已不時推行多種控制通脹的政策。舉例而言，中國政府在若干領域推出多種避免中國經濟過熱的措施，包括提高中國商業銀行利率及資本儲備門坎。自2008年出現全球經濟危機以來，中國政府推行刺激措施的效果及整體經濟持續增長已導致持續的通脹壓力。若該等通脹壓力持續而中國政府的措施並無減輕該等通脹壓力，我們的服務成本將可能增加，而盈利能力則可能大幅降低，因為不能保證我們能夠將任何成本增幅轉嫁給我們的顧客。中國政府採用的控制通脹措施亦可能減慢中國境內的經濟活動，同時減少對我們產品的需求及降我們的收益增長，以及對我們的經營業績造成不利影響。

與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。在全球發售後不一定能開創或維持活躍的公開市場。我們的股份初步發售價範圍是經由我們與獨家代表人(代表包銷商)商議後協議，而發售價亦將會由此協議，且不一定能反映在全球發售後買賣市場出現的價格。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。但即使獲得批准，在聯交所上市並不保證我們將為我們的股份開創或維持活躍的買賣市場。若在全球發售後未能為我們的股份開創活躍的市場，我們的股份市價及流動性可能受到不利影響。因此，閣下可能無法以相等於或高於在全球發售支付股份的價格轉售閣下的股份。

我們的股份市價及交投量可能呈現波動，或會導致透過全球發售購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們的股份市價可能因各種因素而大幅及急速波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合營企業；
- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；

風 險 因 素

- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市整體狀況。

另外，整體股市近年來曾經歷股價及成交量的重大波動，部分波動與上市公司的營運表現並無關連或不相稱。該等廣泛的市場及行業波動可能會對我們股份的市價造成不利影響。

由於我們發售股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，我們的發售股份在開始買賣時的價格或會低於發售價。

我們股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付（預期在定價日之後四個香港營業日）後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（或會自出售起至開始買賣期間出現）導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

股份買家將面臨實時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。

根據發售價範圍計算，預期發售價將高於全球發售前每股有形賬面淨值。因此，閣下將面臨每股備考有形賬面淨值遭實時攤薄。此外，我們可能於日後發行額外股份或股本相關證券，以籌募額外資金、撥付收購所需資金或作其他用途。倘我們於日後發行額外股份或股本相關證券，我們的現有股東擁有權百分比可能遭攤薄。此外，上述新證券可能具有優先權、購股權或優先購買權，致其價值或地位超過股份。

概不保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據開曼群島公司法釐定的可供分配溢利、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合同限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事

會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的更多詳情，請參閱「財務資料 — 股息政策及可供分派儲備」。

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

緊隨全球發售完成後，於未計及行使超額配股權後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約**75%**。因此，彼等將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括閣下)失利。

在公開市場出售或被認定出售大量我們的股份或會對我們股份的現行市價構成不利影響。

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」一節。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

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

本招股章程所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者由中指院編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，有關資料乃取自恰當來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述數據在任何重大方面屬虛假的

風 險 因 素

或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或參與全球發售的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

閣下應細閱整份招股章程且我們嚴正提醒 閣下不應依賴有關我們及全球發售的報章報導或其他媒體的任何數據。

於刊發本招股章程前或於刊發本招股章程後惟於全球發售完成前，可能會有關於我們、我們的業務、我們的行業及全球發售的報章及／或媒體報導。我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或參與全球發售的任何其他人士概無授權於報章或媒體披露有關全球發售的資料，而該等人士概不就該等數據是否準確或完整，又或是報章及／或其他媒體就股份、全球發售、我們的業務、我們的行業或我們所發表的任何預測、觀點或意見是否公平或適當承擔任何責任。我們不就任何該等數據、預測、觀點或意見是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載數據不一致或衝突，我們概不承擔任何責任。因此， 閣下務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他數據。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指至少須有兩名執行董事常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國並通過我們的中國附屬公司管理及開展，且概無執行董事常駐香港，彼等在上市後將繼續常駐中國。因此，本公司並無且於可見將來不會根據上市規則第8.12條規定有足夠管理層成員留駐香港。此外，本公司委任其他常駐香港的執行董事或將其現任中國執行董事遷往香港的做法並不切實際，也不存在商業上的必要性。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為維持與聯交所的定期有效溝通，我們已作出以下安排：

- (i) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本公司始終遵守上市規則。兩名授權代表分別為董事長兼非執行董事何捷先生及本公司的公司秘書黃儒傑先生。黃儒傑先生為常居香港居民。各授權代表可應聯交所要求於合理時間內於香港與聯交所會面，而聯交所可隨時通過電話、傳真及／或電郵（倘適用）聯絡授權代表，以及時處理聯交所可能作出的任何查詢；
- (ii) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法隨時及時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本集團將實施以下政策：(i)各董事已向授權代表及聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用）；及(ii)各董事外遊時，將向授權代表提供其電話號碼或聯繫方式；
- (iii) 此外，各非常居於香港的董事（包括獨立非執行董事）已確認其擁有或可以商務理由申請到訪香港的有效旅行證件，且將能於合理時間內到訪香港並與聯交所的相關人員會面（如有需要）；及

- (iv) 為符合上市規則第3A.19條的規定，本公司已委任農銀國際融資有限公司擔任其合規顧問，由上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日止，充當聯交所與本公司的額外溝通渠道。合規顧問的聯絡人將隨時可回答聯交所的查詢。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關若干持續關連交易的規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「持續關連交易」。

董事對本招股章程內容應負的責任

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(香港法例第571V章)及上市規則所提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售(為全球發售的一部分)而刊發。全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、任何我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表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，交付本招股章程或作出與股份相關的任何發售、銷售或交付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事務改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

包銷

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件有條件悉數包銷。國際發售預期由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件有條件悉數包銷。如因任何原因導致本公司與獨家代表人(代表包銷商)未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱「包銷」。

發售及銷售股份的限制

每名購買香港公開發售項下香港發售股份的人士將須確認，或通過其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股章程及相關申請表格所述有關發售及銷售發售股份的限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買且未獲提呈發售任何發售股份。

我們並無採取任何行動，以獲准在香港之外的任何司法管轄區就發售股份進行公開發售，或分發本招股章程。因此，在不限於以下情況的前提下，在任何未獲准要約或提出要約邀請的司法管轄區，或向任何人士要約或提出要約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此類要約或要約邀請。在其他司法管轄區分發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份受若干限制的規限，除非根據相關證券監管機關的登記或授權或任何登記或授權豁免而獲該等司法管轄區適用的證券法律准許，否則不得在該等司法管轄區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准我們根據全球發售已發行及將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的額外股份）上市及買賣。

股份預期於2020年7月7日開始在聯交所買賣。除本招股章程所披露者外，截至本招股章程日期，本公司的股份或貸款資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求在聯交所或任何其他證券交易所上市或獲准上市。

超額分配及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」及「包銷」。

除另有所指外，凡提述本公司於全球發售完成後的任何持股量均假設超額配股權未獲行使。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且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，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。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進行。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

由於交收安排或會影響閣下的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情及該等安排如何影響閣下的權利及利益的意見。

建議專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有或出售，及／或買賣股份或行使股份附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士，概不對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

股份過戶登記分處及印花稅

本公司的股東名冊總冊由本公司在開曼群島的股份過戶登記總處Walkers Corporate Limited存置，本公司的香港股東名冊由本公司於香港的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司存置。所有發售股份將登記於本公司於香港的香港股東名冊。僅登記於本公司於香港的香港股東名冊的股份，方可在聯交所買賣。登記於本公司於香港的股東名冊的股份買賣須繳付香港印花稅。

中國證監會批准及其他相關中國部門批准

根據目前中國法律、法規及規則，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府部門的批准。

匯率換算

於本招股章程內，除另有指定外，以人民幣計值的若干金額已分別按人民幣0.9129元 = 1.00港元或人民幣7.0825元 = 1.00美元的匯率換算為港元或美元，及以美元計值的若干金額已按1.00美元 = 7.7499港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。有關換算概不表示任何以人民幣計值的金額已經或原可以或可以於當日或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元或美元。

語言

本招股章程英文版與其中文譯文如有任何歧義，概以英文版招股章程為準。然而，中國公民、實體、部門、設施、證書、稱銜、法律、規例及類似項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，且僅供識別而納入。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整，或約整至一個或兩個小位數。任何表格、圖表或其他地方所示的總額與所列金額總和的任何差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

楊光先生	中國江蘇省 南京市 鼓樓區丁家橋32號 1棟2單元1003室	中國
------	---	----

曾子熙女士	中國江蘇省 南京市 鐘山高爾夫二期 28幢	中國
-------	--------------------------------	----

非執行董事

何捷先生	中國上海市 閔行區 黃樺東路 422弄6號603室	中國
------	------------------------------------	----

蔣達強先生	中國上海市 閔行區古龍路 666弄25號2201室	中國
-------	---------------------------------	----

羅艷兵先生	中國上海市 徐匯區 老滬閔路 710弄47號502室	中國
-------	-------------------------------------	----

獨立非執行董事

景志山先生	中國重慶市 江北區 五洲新村 136號2-2	中國
-------	---------------------------------	----

王奮女士	中國北京市 海淀區 萬泉莊路 碧水雲天小區 3幢1單元902室	中國
------	---	----

嚴繼鵬先生	香港 九龍尖沙咀 柯士甸道西1號 君臨天下 2座11樓E室	中國
-------	---	----

董事及參與全球發售的各方

有關董事的進一步資料，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

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席全球協調人

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司
香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席賬簿管理人

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司
香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

光銀國際資本有限公司
香港中環
干諾道中1號
友邦中心22樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期24樓

國信證券(香港)融資有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場1座32樓3207-3212室

海通國際證券有限公司
香港德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

克而瑞證券有限公司
香港灣仔港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

聯席牽頭經辦人

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司
香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

工銀國際證券有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

光銀國際資本有限公司
香港中環
干諾道中1號
友邦中心22樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期24樓

國信證券(香港)融資有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場1座32樓3207-3212室

海通國際證券有限公司
香港德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

克而瑞證券有限公司
香港灣仔港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

中國北方證券集團有限公司
香港灣仔駱克道333號
中國網路中心36樓

富強證券有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈43樓

利弗莫爾證券有限公司
香港九龍長沙灣道833號
長沙灣廣場二座12樓1214A室

邁時資本有限公司
香港灣仔港灣道25號
海港中心19樓08室

新城晉峰證券有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4503-07室

東吳證券國際經紀有限公司
香港皇后大道東1號
太古廣場3期17樓

本公司的法律顧問

有關香港法律
普衡律師事務所
香港
花園道1號
中銀大廈21-22樓

有關中國法律
競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區建國路77號
華貿中心3號寫字樓34樓

	有關開曼群島法律 Walkers (Hong Kong) 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈15樓
獨家保薦人及包銷商的法律顧問	有關香港法律 盛德律師事務所 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期39樓 有關中國法律 通商律師事務所 中國 北京市 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
合規顧問	農銀國際融資有限公司 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
行業顧問	中國指數研究院 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街 20號院A座
收款銀行	恒生銀行有限公司 香港 中環 德輔道中83號

公司資料

中國主要營業地點及總部

中國江蘇省
南京市
大橋北路9號
弘陽大廈
25樓

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

根據公司條例第16部註冊的
香港營業地點

香港中環
皇后大道中99號
61樓6111-12室

網址

www.rsunservice.hk
(此網站所載內容不構成本招股章程的一部分)

公司秘書

黃儒傑先生 (ACS、ACIS)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

授權代表

何捷先生
中國上海市
閔行區
黃樺東路
422弄6號603室

黃儒傑先生
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

公司資料

董事委員會

審核委員會

嚴繼鵬先生(主席)

何捷先生

羅艷兵先生

王奮女士

景志山先生

提名委員會

何捷先生(主席)

楊光先生

嚴繼鵬先生

王奮女士

景志山先生

薪酬委員會

王奮女士(主席)

蔣達強先生

曾子熙女士

嚴繼鵬先生

景志山先生

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

開曼群島主要股份過戶登記處

Walkers Corporate Limited

Cayman Corporate Centre

27 Hospital Road

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

南京橋北支行

中國

南京市浦口區

大橋北路48號

中國工商銀行股份有限公司

南京橋北支行

中國

南京市浦口區

大橋北路48號

除另有說明外，本章節所載資料來源於多份政府及官方刊物、其他刊物以及由我們委託中指院編製的市場研究報告。

我們認為有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員、代表及參與全球發售的任何其他人士（不包括中指院）概無獨立核實該等資料，且並無就其準確性及完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與中國境內或境外所編製的其他相關資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

中指院及其研究方法

我們以總成本人民幣0.8百萬元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及中國西南五個地區的600多個城市，落地分院20家。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院在其研究中主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據）、進行的調查、來自中國房地產指數系統的數據、政府部門的公開數據及為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任，就物業管理公司的綜合實力確定排名。中指院主要從收入增長率、在管總建築面積增長率、總合同建築面積、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業的數據進行。

中國物業管理行業

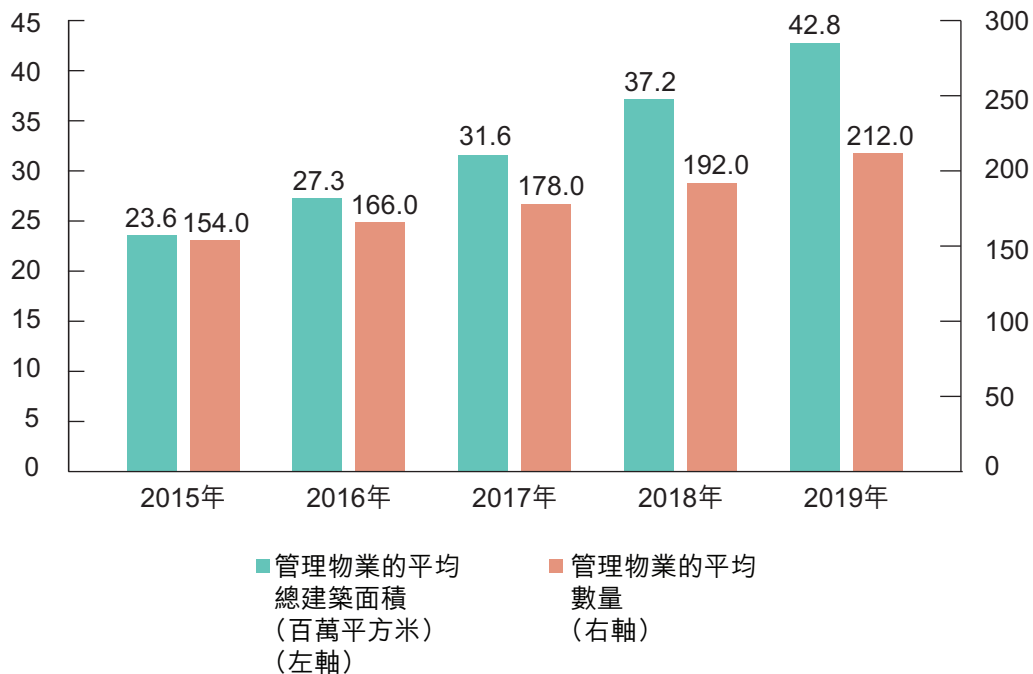
概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至20世紀80年代初中國首家物業管理公司成立時。從那時起，中國物業管理行業歷經快速發展。於2003年6月，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架。根據中指院的資料，國務院於2012年頒佈《服務業發展「十二五」規劃》，提出

「鼓勵物業管理公司發展多元化業務」。隨著更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，進一步促進了中國物業管理行業的顯著增長。中國物業管理行業現時服務的物業類型多樣，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園區、學校及醫院等。

物業服務百強企業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均總建築面積由截至2015年12月31日的約23.6百萬平方米增至截至2019年12月31日的約42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%。根據中指院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均數量由截至2015年12月31日的154項增至截至2019年12月31日的212項，複合年增長率為8.3%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業所管物業的平均總建築面積和平均數量。



資料來源：中指院。

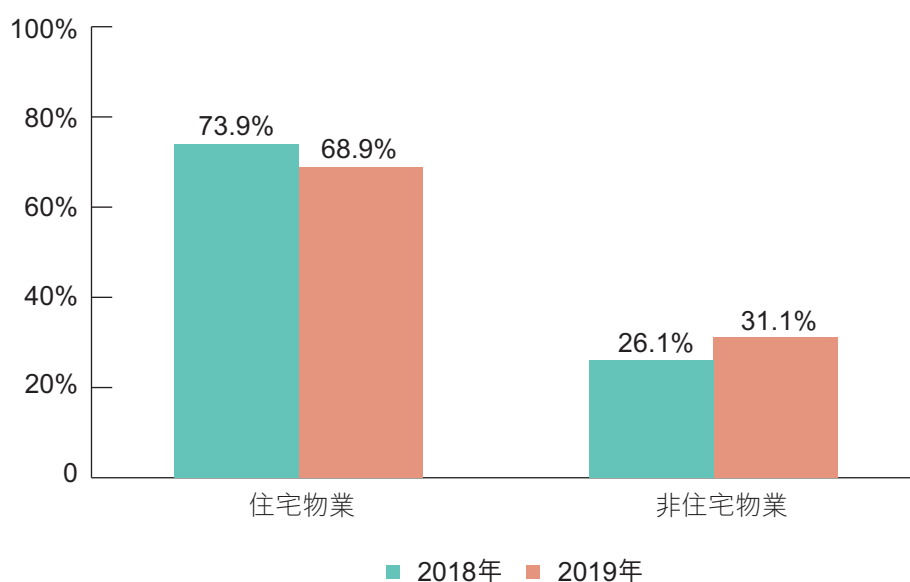
行業概覽

根據中指院的資料，2019年物業服務百強企業約80%自其聯屬房地產開發商產生物業管理服務收益，平均在管建築面積為47.4百萬平方米，其中平均約60%的在管建築面積乃由其聯屬房地產開發商開發。由該等物業服務百強企業的聯屬房地產開發商開發的其在管總建築面積比例的中位數約為65%。

根據中指院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦於近年不斷擴大。截至2019年12月31日，物業服務百強企業開展業務的城市平均數量增至31個，自2015年起的複合年增長率為3.5%。

由於在管物業的建築面積及物業數量以及地域覆蓋範圍的顯著增長，物業服務百強企業的平均收入由2015年的約人民幣540.8百萬元增至2019年的約人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。

於在管物業中，住宅物業繼續為主要物業類型。下圖載列於所示年度物業服務百強企業管理的住宅物業及非住宅物業的在管總建築面積百分比。



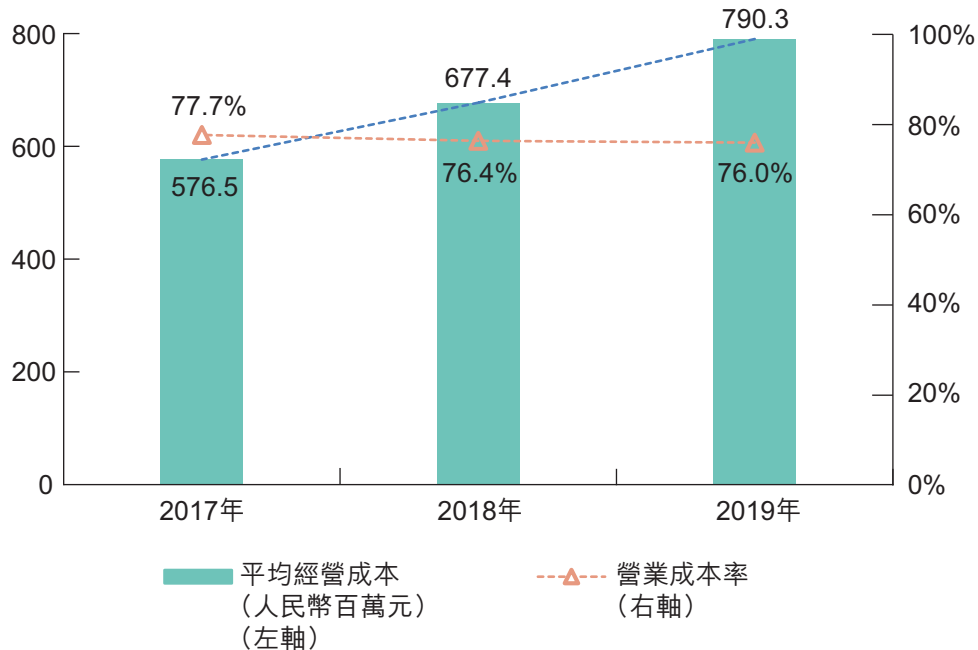
資料來源：中指院。

儘管住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司已尋求將其在管物業類型多元化。物業服務百強企業所管理非住宅物業的總建築面積由截至2018年12月31日的約2,131.7百萬平方米增加52.4%至截至2019年12月31日的約3,249.0百萬平方米。

行業概覽

受客戶需求和激烈競爭驅動，物業管理公司已投資改善其服務質量，並更加注重客戶需求。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司已引入「管家服務」、「一站式服務」及「全方位服務」的概念，以滿足客戶日常生活中的各種需求。在增值服務方面，物業管理公司正推廣「互聯網+」概念，以建立線上及線下社區服務平台並整合周邊商圈資源，藉以多元化產品與服務供應並提升客戶忠誠度。提升後的服務質量和多元化服務有助於提高物業服務百強企業的客戶保留率。

根據中指院的資料，物業服務百強企業透過提供傳統的物業管理服務及其他多元化服務提高其盈利能力。根據中指院的資料，物業服務百強企業的平均淨利潤由2018年增長26.2%至2019年的人民幣91.1百萬元。物業服務百強企業的物業管理服務平均淨利潤由2018年增長21.9%至2019年的人民幣49.0百萬元，而其他多元化服務的平均淨利潤由2018年增長31.6%至2019年的人民幣42.1百萬元。透過多元化其服務及採用技術、標準化及自動化，物業服務百強企業能夠降低其經營成本並實現成本效益。根據中指院的資料，於2018年及2019年，物業服務百強企業的營業成本率分別為76.4%及76.0%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均經營成本及營業成本率。



資料來源：中指院。

中國物業管理行業的主要收入模式

在中國，物業管理公司通過物業管理服務產生收入。此外，物業管理公司亦從其他增值服務產生收入，包括(其中包括)諮詢服務、工程服務及社區增值服務，例如公用區營運、金融、房產中介、電子商務、家政及保潔、長者照顧及護理服務。

在中國，物業管理費可按包乾制或按酬金制收取。中國物業管理行業的主流物業管理費收費模式為包乾制，特別是對於住宅物業而言。包乾制模式可省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序而提升效率，並鼓勵物業管理服務供應商優化其業務，以提高盈利能力。相反，酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用，允許業主更多地參與其物業管理，而服務供應商則受到更嚴密的監督。

行業增長驅動力

中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素。

有利政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立監管框架。自此，一系列法律及法規生效，以規範物業管理行業的各個方面，並制定多項政策促進該行業的發展。該等政策包括但不限於於2014年12月頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及於2015年11月頒佈的《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。國務院亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓勵物業管理公司擴大業務經營，將彼等的專業知識引入農村。該等法律及政策共同創造並將繼續改善有利有序的環境，並加速中國物業管理行業及物業管理公司的發展。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽」。

物業管理服務需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，已成為物業管理行業的主要增長驅動力。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）從截至**1999年12月31日**的**34.8%**增至截至**2019年12月31日**的**60.6%**。預計中國物業管理行業將隨著國家城鎮化水平的不斷提高而持續增長。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口人均可支配收入持續增長，截至**2019年12月31日**增加至每年人民幣**42,359元**，自**2009年12月31日**的複合年增長率為**9.4%**。有關人均可支配收入的持續增長刺激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，此乃中國物業管理行業增長的另一根本原因。中國的經濟增長亦導致中高收入階層的形成。因此，我們預計中國消費者將日趨精明，願意付高價享受優質生活。此外，我們預計更多的中國消費者會考慮增加基本必需品以外商品及服務的自由支配開支。我們相信，中國中高收入階層的湧現及其消費力的不斷提升，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

商品房供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商品房的供應也急劇增加。已售商品房總建築面積由**2014年**的約**1,206.5**百萬平方米增至**2019年**的約**1,715.6**百萬平方米，複合年增長率為**7.3%**。中國新建商品房的總建築面積由**2018年**的**2,093.4**百萬平方米增加**8.5%**至**2019年**的**2,271.5**百萬平方米。

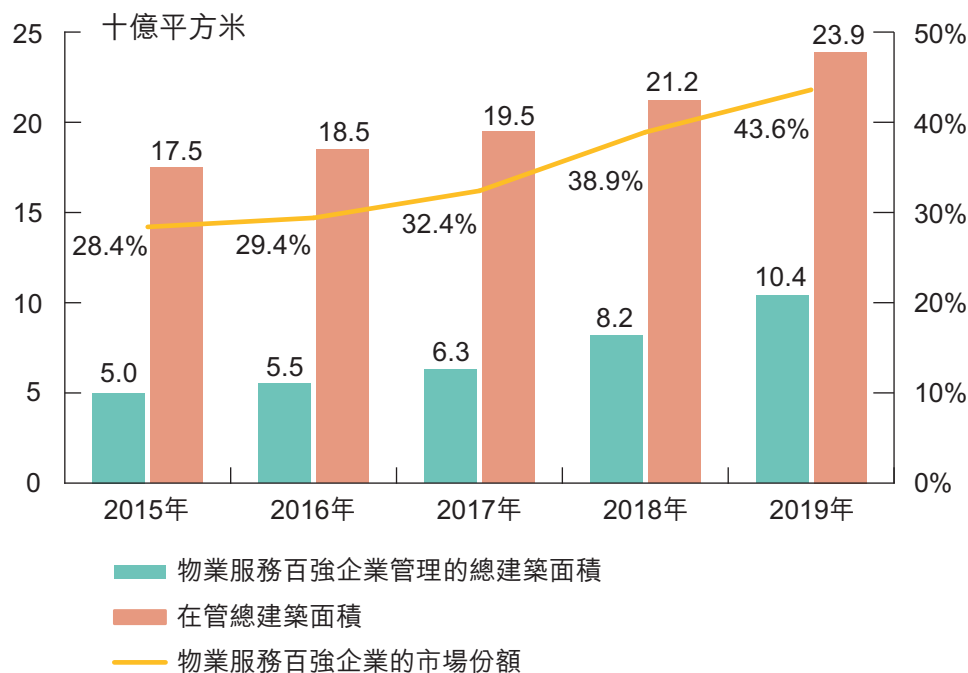
資本市場的進一步發展

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業提供增長機會和多元化融資渠道。規管資本市場的若干政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《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》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法（試行）》。截至**2020年3月31日**，有一家物業管理公司在上海證券交易所上市，兩家物業管理公司在深圳證券交易所上市，**40**家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市及**23**家物業管理公司在聯交所上市。資本市場的發展使物業管理公司能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

中國物業管理行業的發展趨勢

市場集中度提高

物業管理市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，主要透過自然增長及合併和收購增加其市場份額並實現更好的經營業績。下圖列示於所示年度中國物業管理公司管理的總建築面積、物業服務百強企業管理的總建築面積及物業服務百強企業按在管總建築面積計的總市場份額。



資料來源：中指院。

業務和多元化服務中越來越多地採用智能技術

藉助雲應用、電子商務、物聯網、大數據和人工智能等信息科技，眾多物業管理公司降低了人工成本並提高了盈利能力。例如，智能入口通行、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機器人和諮詢機器人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的人工成本。此外，通過採用微信公眾賬號和移動應用等服務平台，物業管理公司可以有效整合和分配資源，以提供多元化的社區增值服務、建立綜合社區服務平台並進一步將社區增值服務拓展至公共空間管理、社區金融、房產中介、電子商務、家政等。根據中指院的資料，物業服務百強企業一直致力於發展其增值服務，特別是投放更多資源用於創新增值服務模式，提供不同的社區產品及服務以及

改善增值服務的質量和種類。自2018年至2019年，物業服務百強企業的增值服務平均收入增長29.0%，高於同期傳統物業管理服務的14.6%。隨著智能技術及數據數字化的廣泛應用，增值服務產生的收入日漸成為物業管理公司的重要收入來源。

對專業人員的需求不斷增加

一方面，隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘更多具備管理和技術技能的合格專業人才。另一方面，物業管理公司亦越來越多地將勞動密集型業務(如保潔、綠化及安保)外包給分包商，同時更加重視招聘和培訓專業技術人員，以提高物業服務質量及滿足住戶需求。

來自資本市場的支持不斷增加

資本市場發展持續升溫。為擴大融資渠道，參與資本市場的物業管理公司數量日益增多。藉此，有關上市物業管理公司能增加技術創新方面的投資、建立智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量並提高運營效率。此外，資本來源多元化令物業管理公司能夠加快選擇性及戰略性併購，以進一步擴大業務規模。

越來越多地採用市場化獨立運作

一般來說，物業管理公司通過承攬大型房地產開發商開發的物業(如果其附屬於該等房地產開發商)，能夠更好地擴展業務和市場覆蓋範圍。近年來，隨著物業管理行業市場化程度的深入，物業管理服務逐漸按市場調節價格收費。因此，物業管理公司需採用市場化運營策略，並開發符合市場規律的新物業管理服務及增值服務。

服務日益標準化

標準化使物業管理公司可提升其服務質量，並為跨區域業務持續擴展的基礎。中國政府已頒佈《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。根據中指院的資料，有關政策旨在引入標準化物業管理服務質量的理念。中國眾多物業服務百強企業已經建立內部標準化運營程序，以指導其提供服務。

近年來，信息科技在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。物業管理公司利用信息科技實施用於令主要業務運營自動化的技術解決方案。技術解決方案可最大程度地減少人為錯誤，並令物業管理公司能夠貫徹應用其標準化程序及質量標準。反之，此舉可減少對人工的依賴，從而減少僱用僱員及分包商的成本。此外，集中式信息科技使物業管理公司能夠監督其分公司、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運營，並確保其貫徹應用我們的政策、程序及質量標準。

COVID-19疫情的影響

根據中指院的資料，自2020年1月中國爆發COVID-19以來，由於房地產市場發展總體放緩及房地產項目交付推遲，預計中國房地產市場短期內將呈下降趨勢。因此，預計短期內COVID-19疫情將導致物業交付延遲。然而，根據中指院的資料，其亦將為項目管理公司帶來機遇。例如，(i)項目管理公司更有能力滿足因COVID-19疫情而對產品及服務質量提出的更高要求，例如更好的空氣流通、更好的陽光及更好的環境以提高物業住戶的健康及福祉，從而能夠讓項目管理公司獲得積極認可，提升客戶的滿意度及忠誠度，進一步提高物業管理費收款率，(ii)本身主要開發移動應用程序或在線服務平台的項目管理公司可更好地適應挑戰，增加收益及提高盈利能力，例如採取措施增強此類在線服務平台的功能，並根據在管社區的需求推出新的在線產品及服務，及(iii)自COVID-19疫情以來，已出台一系列支持物業管理公司的政策，包括延長社保繳納期限、減稅、放寬融資限制、降低企業融資成本、增加政府補貼等。該等政策及措施共同創造並將繼續改善有利有序的環境，加速中國物業管理行業及物業管理公司的發展。因此，根據中指院的資料，倘COVID-19疫情於2020年下半年之前得到控制，即使考慮到COVID-19疫情，預期中國項目管理行業將繼續保持穩定增長。

過往價格趨勢

物業管理服務市場為勞動密集型市場，勞工成本構成物業管理服務公司服務成本的大部分。物業管理公司不斷在持續增長的勞工成本與必須提供優質服務之間取得平衡。物業管理業務有賴提供大量廉價勞動力。

根據中指院的資料，於2017年至2019年，物業服務百強企業的勞工及分包成本分別佔銷售成本的比例均有所增加。物業服務百強企業的平均勞工成本由2017年的人民幣321.9百萬元增加至2018年的人民幣391.8百萬元並進一步增加至2019年的人民幣467.0百萬元，於2017年至

2019年的複合年增長率為20.5%。根據中指院的資料，於2017年至2019年，物業服務百強企業的勞工成本分別佔其總銷售成本的55.8%、57.8%及59.1%。中國的最低工資主要根據省及地方政府發佈的標準制定。近年來，多個地區的最低工資大幅提高，直接導致勞工成本增加。此外，隨著業務擴張的需要，物業服務百強企業的僱員人數不斷增加，在過去幾年，培訓及勞工管理的費用亦相應增加。根據中指院的資料，於2017至2019年，至少10間於聯交所主板上市的中國物業管理公司的分包成本有所增加。

根據中指院的資料，物業管理公司或會通過以技術解決方案進行創新並適度增加分包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務營運自動化。利用物聯網、大數據及人工智能等技術，眾多物業管理公司得以降低人工成本及提高盈利能力。尤其是，通過採用自動化設備，如電圍欄、清潔機械及噴灌系統，物業管理公司可減少對保安及清潔人員等體力勞動的依賴，從而節省成本。此外，自動化及智能技術的升級有助於提高運營及管理效率。

藉此，物業服務百強企業能夠提高運營效率並提升服務質量。根據中指院的資料，分包可使物業管理公司降低整體勞工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識提高服務效率。

根據中指院的資料，於2019年，江蘇省物業服務百強企業的住宅物業及商業物業的平均物業管理費分別為每平方米每月人民幣2.0元及人民幣5.6元。於2015年至2019年期間，江蘇省物業服務百強企業的住宅物業及商業物業的平均物業管理費維持相對穩定。於2015年至2019年期間，江蘇省物業服務百強企業的住宅物業的物業管理費通常介乎每平方米每月人民幣1.0元至人民幣5.0元之間。具體而言，受限於當地法規下的價格控制，於同年度，南京市物業服務百強企業管理的政府保障性住房及其他住宅物業的物業管理費通常分別介乎每平方米每月人民幣0.1元至每平方米每月1.0元及每平方米每月人民幣1.0元至每平方米每月1.9元。於同年度，江蘇省其他城市（當地可能並無相關有效的價格管制措施）物業服務百強企業管理的政府保障性住房及其他住宅物業的物業管理費通常分別介乎每平方米每月人民幣0.1元至每平方米每月1.0元及每平方米每月人民幣0.5元至每平方米每月5.0元。一般而言，政府保障性住房項目的平均物業管理費

低於普通住宅項目的費用，主要原因是其服務範圍及現場設施有限。根據中指院的資料，於2015年至2019年期間，江蘇省物業服務百強企業的商業物業的物業管理費通常介乎每平方米每月人民幣3.0元至人民幣9.0元之間。具體而言，商業物業的物業管理費通常因物業類型不同（即購物商城、商業街及地鐵站購物區）而各異，原因是服務費乃根據位置、商鋪規模及業主與租戶提出的具體服務要求等多項因素釐定。

競爭

競爭格局

中國的物業管理市場高度分散且日益集中。我們的物業管理服務及非業主增值服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。例如，向業主及住戶提供的社區增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商企業競爭，亦可能就銷售及租賃服務與物業代理以及就廣告服務與廣告公司競爭。

過去數年，中國主要物業管理公司的在管建築面積穩步增長。根據中指院的資料，我們自2017年起連續四年被評為物業服務百強企業，就綜合實力而言，我們在2020中國物業服務百強企業中排名第25位，較2017年的第50位上升25位。根據中指院的資料，截至2019年12月31日，本集團的在管建築面積約為15.8百萬平方米，於2017年至2019年的複合年增長率為31.8%，高於物業服務百強企業在管平均建築面積的複合年增長率。根據中指院的資料，就綜合實力、在管建築面積及淨利潤而言，我們於2019年在2020江蘇省物業服務百強企業中分別排名第三、第四及第二名。

截至2019年12月31日，我們確認收入約人民幣503.0百萬元，由2018年12月31日至2019年12月31日增長44.1%。我們收入的同比增長率高於同期物業服務百強企業的17.4%。截至2019年12月31日，我們已訂約管理但尚未交付的建築面積為11.8百萬平方米，較2018年12月31日增長100.9%，高於同期物業服務百強企業的63.8%。

根據中指院的資料，隨著服務多元化不斷深入，2019年的非業主增值服務及社區增值服務收入約為人民幣148.2百萬元，較2018年12月31日大幅增長，高於同期物業服務百強企業的29.0%。此外，2019年的增值服務收入約佔我們總收入的29.5%，高於物業服務百強企業的行业平均水平。

此外，根據中指院進行的客戶滿意度調查，我們於2019年獲得80.1%的平均分，高於同年度根據中指院對中國城市居民進行的居住滿意度調查得出的行業平均滿意率75.4%。

進入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌：**品牌聲譽為物業管理服務公司的重要因素。我們的品牌「弘陽服務」及「弘生活」在我們經營所在的市場中獲得廣泛的品牌認可，並已贏得各種榮譽及獎項，例如就品牌價值而言，我們獲中指院評為**2019中國華東物業服務領先品牌**。於選擇物業管理服務供應商時，消費者可能會優先考慮擁有多年良好管理運營、強大品牌聲譽及公認服務質量的公司。因此，新參與者由於並無任何成熟品牌或與行業參與者建立業務關係，在進入市場方面會面臨越來越多的困難。
- **資本要求：**由於物業管理公司採用自動化和智能技術，通過設備採購、智慧社區管理和信息科技系統提高管理效率，故需要龐大資本投資。獲得資本的能力對融資能力有限的新參與者造成很大的障礙。
- **管理質量：**管理團隊的經驗及專業知識可大幅提高物業管理公司的競爭力。具有豐富管理經驗的物業管理公司在管理更多物業及投資後公司方面處於優勢地位。
- **專業人才及技術專長：**隨著大數據及互聯網技術的興起，物業管理行業對合格員工的需求日益增長。招募及留聘高素質的專業員工被視為新參與者的主要障礙。

董事確認

截至最後可行日期，董事經合理審慎考慮後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何不利變動而可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

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

有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規

外商投資物業管理企業

商務部和國家市場監督管理局聯合發佈的《外商投資信息報告辦法》於2020年1月1日生效，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(2018年修正)》。其規定了通過企業註冊系統向委託商務主管部門註冊或備案的外商投資企業的設立和修改的規定程序，並詳細規定了在線提交的程序和要求。

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

於2019年6月30日，商務部及國家發改委聯合頒佈《鼓勵外商投資產業目錄》(2019年版)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，均於2019年7月30日生效，物業管理行業為允許外商投資的產業。

於2019年3月15日，全國人大採納《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，其於2020年1月1日生效，外商投資法已代替《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為中國外商投資的法律依據。根據外商投資法，中國政府採用先前建立的國家待遇管理制度及外國投資負面清單，對負面清單外的外國投資給予國家待遇。

物業管理企業資質

根據於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，並加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂及於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》(建設部第125號令)，一項資質管理機制曾獲採納，且物業管理企業的資質按特定條件被分類為一級、二級及三級。

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》(國發[2017]46號)，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(「**住建部**」)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》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產行政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管理體系，根據信用評估監督物業管理企業。《住房和城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住房和城鄉建設部令第39號)(於2018年3月8日頒佈並生效)廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並已取消物業服務企業的資質認定。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)(於2018年3月19日頒佈並生效)刪去了《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。

物業管理企業的委任

《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效。根據該法律，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。業主有權依法更換房地產開發商僱用的物業管理企業或任何其他管理人。

物業管理企業或其他管理人應於業主委託管理的建築區域內管理建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有佔建築物總面積過半數的業主及佔總業主人數過半數的業主批准。倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業管理合同。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業管理合同所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合同生效，前期物業管理合同即告終止。

《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)乃由建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效。根據該辦法，於業主或業主大會選聘任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，應當通過招標投標的方式委聘具有相應資質的物業管理企業。招標人應組建評標委員會，成員為不少於5人單數，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。投標人不超過三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。

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)規定了業主及物業管理公司就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，房地產開發商依據相關法律法規與物業管理公司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僱用的物業管理公司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。倘業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合同中免除物業管理公司責任或加重業主委員會或業主責任或損害業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

物業管理企業的收費

《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)由國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效。根據該辦法，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性質和特點(如住宅物業與非住宅物業之間的差異等)分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(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。根據江蘇省發展和改革委員會及江蘇省住房和城鄉建設廳於2018年12月29日印發及自2019年1月1日起生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立前，普通住宅物業的服務費應實行政府指導價，根據《江蘇省定價目錄》，有關政策的制定已委派予市及縣級政府。例如，在江蘇省南京市，根據《南京市普通住宅物業服務等級和收費標準(試行)》，政府指導價分為五個級別，每個級別的標準在內容、服務質量及配備設施上均有所不同。具體而言，普通住宅物業管理服務乃從五個方面進行判斷，即(i)綜合管理服務；(ii)公共區域秩序維護；(iii)環境衛生維護；(iv)綠化養護；及(v)公共區及公共設施維護。物業管理服務通常分為五個級別，對高級別

的要求比對低級別的要求更嚴格及更全面。五個級別的概約總基準價分別為每平方米每月人民幣0.80元、每平方米每月人民幣1.00元、每平方米每月人民幣1.21元、每平方米每月人民幣1.45元及每平方米每月人民幣1.75元。業主大會成立後，有關價格由業主大會與物業管理企業協商確定，並在合同中約定。非普通住宅物業及非住宅物業的服務費實行市場價，具體收費標準由業主、物業使用人與物業管理企業在合同中約定或根據服務內容、服務質量協商確定。

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效，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)應按明碼標價收取服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘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。

根據國家發改委頒佈且於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》(發改價格[2014]2755號)(「放開服務價格意見」)，中國各省、自治區及直轄市的價格主管部門應當對符合相關條件的下列類型服務實行價格自由化相關程序：

- (1) 非保障性住房的物業管理服務。物業管理費指物業管理服務供應商根據物業服務合同協定向業主就下列各項收取的費用：(i)對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，(ii)維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序；及(iii)所完成的其他活動。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。
- (2) 住宅社區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司就管理車位及停車設施向業主或住宅區居民收取的費用。

本集團運營所在的四川省、廣東省、湖南省及河北省等若干省級政府已出台放開政府調控價格的政策，允許非政府支持的房屋及／或住宅社區的停車服務實行市場調節價。因此，我們在該等地方的相關分公司可根據市場價格獨立確定費用。

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

根據《江蘇省物價局關於印發〈江蘇省定價目錄〉的通知》(蘇價規[2017]第10號)(於2017年12月26日頒佈並於2018年2月1日生效)，普通住房及停車設施的前期物業公共服務繼續適用政府指導價。

有關互聯網信息服務的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令 第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁制作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由主管省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由主管省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

有關移動互聯網應用程序信息服務的法規

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當根據法律及法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序及侵犯他人合法權益等法律及法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序制作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

有關房地產經紀業務的法規

實體在中國設立房地產中介服務機構的，在申請營業執照之前，須首先符合《中華人民共和國城市房地產管理法》規定的條件。房地產中介服務機構成立並取得營業執照後，須在《房地產經紀管理辦法》規定的限期內完成房地產經紀備案。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(由全國人大常委於1994年7月5日頒佈，於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂並於2020年1月1日生效)，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，設立房地產中介機構的，須滿足下列條件後方可向工商管理局申請營業執照：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(由住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自於工商管理局領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設主管部門完成房地產經紀備案。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(於2007年3月16日頒佈，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂)，企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。於中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。在中國境內未設立機構或營業場所的，或者雖設立機構或營業場所但取得的所得與其所涉機構或營業場所沒有實際聯系的非居民企業應就其在中國境內產生的所得按扣減企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘收取股息者為直接持有中國公司股本不少於25%的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅；倘收取股息者為直接持有中國公司股本少於25%的公司，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局頒佈並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民應為根據稅收協定界定的公司；(ii)在該中國居民企業的全部權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例必須達到規定的比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股本權益，在取得股息前連續12個月以內任何時候均須達到稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年11月1日頒佈，於2018年6月15日及2019年10月14日修訂並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，據此，非居民納稅人自行申報的，自行判斷是否符合享受協定待遇條件，如實申報並向主管稅務機關報送辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，稅務機關應加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範稅款流失風險。

由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「第9號公告」)，規定稅收協定股息、利息及特許使用費條款中「受益所有人」身份判定的方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般須從事實質性業務活動及為釐定「受益所有人」，應根據第9號公告中列明的因素並結合具體的實際情況進行綜合分析。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)及財政部於1993年12月25日發行並於同日生效及於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(統稱「增值稅法」)，於中國從事銷售商品或加工、維修及更換服務(以下簡稱「勞動服務」)、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅(「增值稅」)及除非另行規定，從事銷售服務及無形資產的納稅人的稅率為6%，及銷售商品、勞動服務或有形動產租賃服務或進口商品的納稅人的稅率應為11%。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改征增值稅試點。建築業、房地產行業、金融業及生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈，並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，增值稅原適用16%稅率的，稅率調整為13%；增值稅原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

外匯控制相關法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「**外匯管理條例**」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，及於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。根據該條例，人民幣通常可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本費用(例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資)則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局或其當地分支機構的批准。

根據於2014年7月4日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)(「**國家外匯管理局第37號通知**」)(a)中國境內居民(「**中國居民**」)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，應向當地國家外匯管理局分支申請辦理境外投資外匯登記手續；(b)倘已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生特殊目的公司資本增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據國家外匯管理局第37號通知，未能遵守該等登記程序或會導致處罰。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「**國家外匯管理局第13號通知**」)，境內居民建立或控制的特殊目的公司的首次外匯登記手續可由合資格銀行而非當地外匯局進行，及國家外匯管理局第13號通知亦簡化與直接投資外匯相關的若干手續。

根據於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《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》(匯發[2015]19號)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局第19號通知規定，外商投資企業資本的使用應在企業經營範圍內遵循真實及自用原則。

根據於2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「**國家外匯管理局第16號通知**」)，於中國登記的企業(包括中資企業及外資企業，但不包括金融機構)亦可自行酌情將彼等的外債從外幣轉換為人民幣。及國家外匯管理局第16號通知亦可自行酌情規定資本金賬戶項目外匯(包括但不限於外匯資本金、外債及境外上市調回資金)轉換綜合標準，其適用於所有於中國登記的企業。

勞動法律及法規

中國企業主要受下列中國勞動法律及法規規限：《中華人民共和國勞動法》(「**中國勞動法**」)、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》(「**中國社會保險法**」)、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》、《社會保險費征繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中國勞動法》，公司必須與其僱員根據公平原則經協商一致簽訂勞動合同。公司必須建立、健全勞動衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。此外，公司亦須為其僱員繳納社會保險費。

規管勞動合同的主要法規為全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》。根據《中華人民共和國勞動合同法》，雇主自聘用僱員之日起與僱員建立雇傭關係。雇主應當與其僱員簽訂書面勞動合同，否則會遭受法律處罰。此外，試用期以及算定損害賠償受法律限制，以保護僱員的權益。

根據《中國社會保險法》、《工傷保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》及《住房公積金管理條例》的規定，在中國的企業有責任向其僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於1999年4月3日發佈及生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位違反規定，不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。單位違反規定，逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工作制的審批辦法》(勞部發[1994]第503號)(於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效)，企業因生產特點不能實行規定的工作時間，可實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作及休息辦法。

有關知識產權的法律及法規

商標法

《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂，及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。根據上述法律，商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日發佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)規定中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括但不限於發表權、署名權及複制權等。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合計算機軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈並於2013年1月1日起生效)，網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像制品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

域名

根據《互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部令第**43**號)(工業和信息化部於**2017**年**8**月**24**日發佈，並於**2017**年**11**月**1**日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料，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。

歷史及發展

歷史

本集團的歷史可追溯至2003年我們的主要營運附屬公司南京弘陽物業管理成立時。於發展初期，我們專注於為弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)開發的住宅物業提供物業管理服務。得益於弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)的業務增長，自2011年以來，我們將地域覆蓋範圍從最初的南京擴展至長江三角洲其他城市，並自2017年起擴展至中國其他地區。於2015年，我們開始從事為第三方房地產開發商開發的物業提供管理服務。我們亦逐漸將服務範圍擴展至弘陽集團及其附屬公司(不包括本集團)開發的商業物業。截至2019年12月31日，我們共管理94個物業項目，在管總建築面積約為15.8百萬平方米，總合同建築面積約為27.6百萬平方米，覆蓋中國14個省、直轄市的41個城市。

除傳統物業管理服務外，我們亦向在管物業業主及住戶提供多種社區增值服務及非業主增值服務。有關我們業務的進一步資料，請參閱「業務 — 概覽」。我們將自己定位為中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面擁有強大及均衡的物業管理實力。憑藉在提供管理服務方面逾15年的經驗，我們被認可為業內快速增長的物業管理服務供應商。根據中指院的資料，自2017年以來，我們連續四年被評為物業服務百強企業。於2020年，就綜合實力而言，我們在中指院的物業服務百強企業中排名第25位。

本集團的創始人兼最終控股股東曾先生於1995年開始涉足建築及建材業務。於1999年，曾先生成立弘陽地產的主要營運附屬公司南京紅太陽，並開始在南京從事住宅物業開發。南京紅太陽於2003年開始在南京銷售其首個住宅物業項目旭日華庭，其亦為我們提供物業管理服務的首個住宅物業項目。自此，曾先生一直致力於發展及擴大弘陽地產集團。在其領導下，弘陽地產集團已發展成為中國江蘇省領先的綜合房地產開發商之一，而弘陽地產的股份已自2018年7月起於聯交所上市。

多年來，曾先生並無擔任本集團營運附屬公司的董事或高級管理層成員，亦無參與本集團的日常營運及管理，而是將本集團的營運及管理委託予本集團的核心管理團隊，令其可專注於其他商業利益及目標，包括透過弘陽地產(曾先生於其中擔任執行董事兼主席)進行房地產開發

歷史、重組及集團架構

業務及商業物業運營及管理。鑑於本集團在其核心管理團隊的經營及管理下取得的成功，曾先生無意獲委任為董事或高級管理層成員以參與我們的日常營運及管理。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
2003年	南京弘陽物業管理於南京成立 我們開始為南京紅太陽於南京開發的住宅物業項目旭日華庭提供物業管理服務
2009年	我們獲得ISO9001質量管理體系認證及ISO14001環境管理體系認證
2011年	我們獲中國住房和城鄉建設部授予一級物業管理企業資質 我們開始為常熟市的常熟弘陽尊邸及南通市的南通弘陽上院提供物業管理服務，標誌著我們在住宅領域拓展至南京以外的地區
2015年	我們成立弘生活物業服務管理，開始開發綜合社區服務平台，並將我們的服務範圍延伸至涵蓋業主及住戶社區增值服務及非業主增值服務 我們推出一站式服務平台「弘生活APP」，為客戶提供綜合智能解決方案 我們開始為位於南京的寫字樓弘陽大廈、商業綜合體南京弘陽廣場以及家居及建材中心南京弘陽裝飾城等商業物業提供物業管理服務 我們開始從事為第三方房地產開發商開發的住宅物業提供物業管理服務

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
	我們獲中國指數研究院評為「2015中國物業服務特色品牌企業」之一
	我們所服務的無錫高端住宅項目弘陽•三萬頃被中國指數研究院評為「2015年五星級物業服務項目」
2016年	我們開始為無錫弘陽家居提供物業管理服務，標誌著我們在商業領域拓展至南京以外的地區
2017年	我們開始在安徽省合肥市提供住宅物業管理服務，標誌著我們擴張至江蘇省以外的地區
	我們首次在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第50位
2018年	我們在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第44位
	我們獲得OHSAS18001職業健康安全管理體系認證
2019年	我們在中國指數研究院的全國百強物業管理企業中排名第35位
	我們將商業物業管理業務的地域覆蓋範圍拓展至全國(包括山東省及湖南省)
	我們收購南京亞東物業管理的51%股權及上海安邸物業管理有限公司(「上海安邸」)的51%股權以進一步擴大業務規模

企業發展

本公司

本公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，一股股份按面值配發及發行予初始認購人(為一名獨立第三方)並隨後按面值轉讓予曾先生。於重組完成後，本公司成為附屬公司的控股公司。有關詳情，請參閱下文「一重組」。

主要附屬公司

主要附屬公司的詳情(包括主要股權變動)載列如下。

1. 弘陽企業管理

弘陽企業管理於2017年4月5日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣10百萬元，將根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由弘陽集團全資擁有。其主要從事投資控股。

於2019年11月25日，弘陽企業管理的註冊資本增加至人民幣100百萬元，將根據其組織章程細則繳足。

作為重組的一部分，弘陽企業管理成為我們的全資附屬公司。詳情請參閱下文「一 重組 — (2)自弘陽集團收購弘陽企業管理的股權」。

2. 南京弘陽物業管理

南京弘陽物業管理於2003年7月30日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時，其由南京紅太陽及曾先生的配偶陳思紅女士分別全資擁有90%及10%。其主要從事提供物業管理服務。

隨著一系列註冊資本增加及股權轉讓，截至2017年1月1日，南京弘陽物業管理由南京紅太陽全資擁有，註冊資本人民幣5百萬元已以現金悉數繳足。

於2017年5月18日，作為弘陽集團及其附屬公司企業重組的一部分，弘陽企業管理以名義代價人民幣1元自南京紅太陽收購南京弘陽物業管理的全部股權，因為弘陽企業管理及南京紅太陽於轉讓時均由弘陽集團直接全資擁有。於股權轉讓完成後，南京弘陽物業管理由弘陽企業管理全資擁有。於2019年4月22日，南京弘陽物業管理的註冊資本增加至人民幣100百萬元。截至最後可行日期，南京弘陽物業管理由弘陽企業管理全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，其中人民幣5百萬元已以現金繳足，餘下人民幣95百萬元將根據其組織章程細則繳足。

3. 南京弘誠物業管理

南京弘誠物業管理於2018年10月15日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，將根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由弘陽企業管理全資擁有。其主要從事提供物業管理服務。

於2018年12月24日，作為弘陽集團及其附屬公司企業重組的一部分，南京弘陽物業管理以零代價自弘陽企業管理收購南京弘誠物業管理的全部股權，因為南京弘誠物業管理的註冊資本於轉讓時並無繳足。於股權轉讓完成後及截至最後可行日期，南京弘誠物業管理由南京弘陽物業管理全資擁有。

4. 弘生活物業服務管理

弘生活物業服務管理於2015年5月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，其中人民幣6百萬元已以現金悉數繳足，餘下註冊資本人民幣94百萬元將於2025年5月21日前根據其組織章程細則繳足。於成立時，其由江蘇弘陽集團全資擁有。其主要從事提供物業管理服務。

於2017年5月26日，為進一步擴大提供住宅物業管理服務的營運規模，南京弘陽物業管理自江蘇弘陽集團收購弘生活物業服務管理的全部股權，代價為人民幣2,082,875元，乃參考弘生活物業服務管理當時的總股權價值釐定。於股權轉讓完成後及截至最後可行日期，弘生活物業服務管理由南京弘陽物業管理全資擁有。

5. 南京弘生活信息科技

弘生活信息科技於2015年6月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，其中人民幣3百萬元已以現金繳足，餘下人民幣2百萬元將根據其組織章程細則繳足。於成立時及截至最後可行日期，其由弘生活物業服務管理全資擁有。其主要從事提供廣告及軟件開發服務。

6. 南京弘生活投資管理

南京弘生活投資管理於2015年6月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時及截至最後可行日期，其由弘生活物業服務管理全資擁有。其主要從事投資管理。

7. 南京亞東物業管理

南京亞東物業管理於2003年3月26日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣2百萬元，已以現金悉數繳足。於成立時，其分別由南京亞東國際實業有限公司（「南京亞東國際」，除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方）及獨立第三方南京凱得利裝飾有限公司擁有95%及5%的權益。其主要從事提供物業管理服務。

於一系列註冊資本增加及股權轉讓後，截至2013年10月15日，南京亞東物業管理分別由南京亞東國際及江蘇亞東建設發展集團有限公司（南京亞東國際的唯一股東）擁有50%及50%的權益，註冊資本為人民幣6百萬元，已以現金悉數繳足。

為進一步擴大營運規模，於2019年8月7日，南京弘生活投資管理分別自江蘇亞東建設發展集團有限公司及南京亞東國際收購南京亞東物業管理的50%及1%股權，代價分別為人民幣22.55百萬元及人民幣0.45百萬元。代價乃經參考南京亞東物業管理當時的股東權益總額及其業務前景經公平磋商後釐定。代價已於2019年12月6日以現金悉數結清。於有關轉讓完成後及截至最後可行日期，南京亞東物業管理分別由南京弘生活投資管理及南京亞東國際實業有限公司擁有51%及49%的權益，並成為我們的非全資附屬公司。

於往績記錄期間進行的主要收購

於2017年5月26日，我們以代價人民幣2.083百萬元自江蘇弘陽集團收購弘生活物業服務管理的全部股權，江蘇弘陽集團由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。有關進一步詳情，請參閱上文「— 企業發展 — 主要附屬公司 — 4.弘生活物業服務管理」。

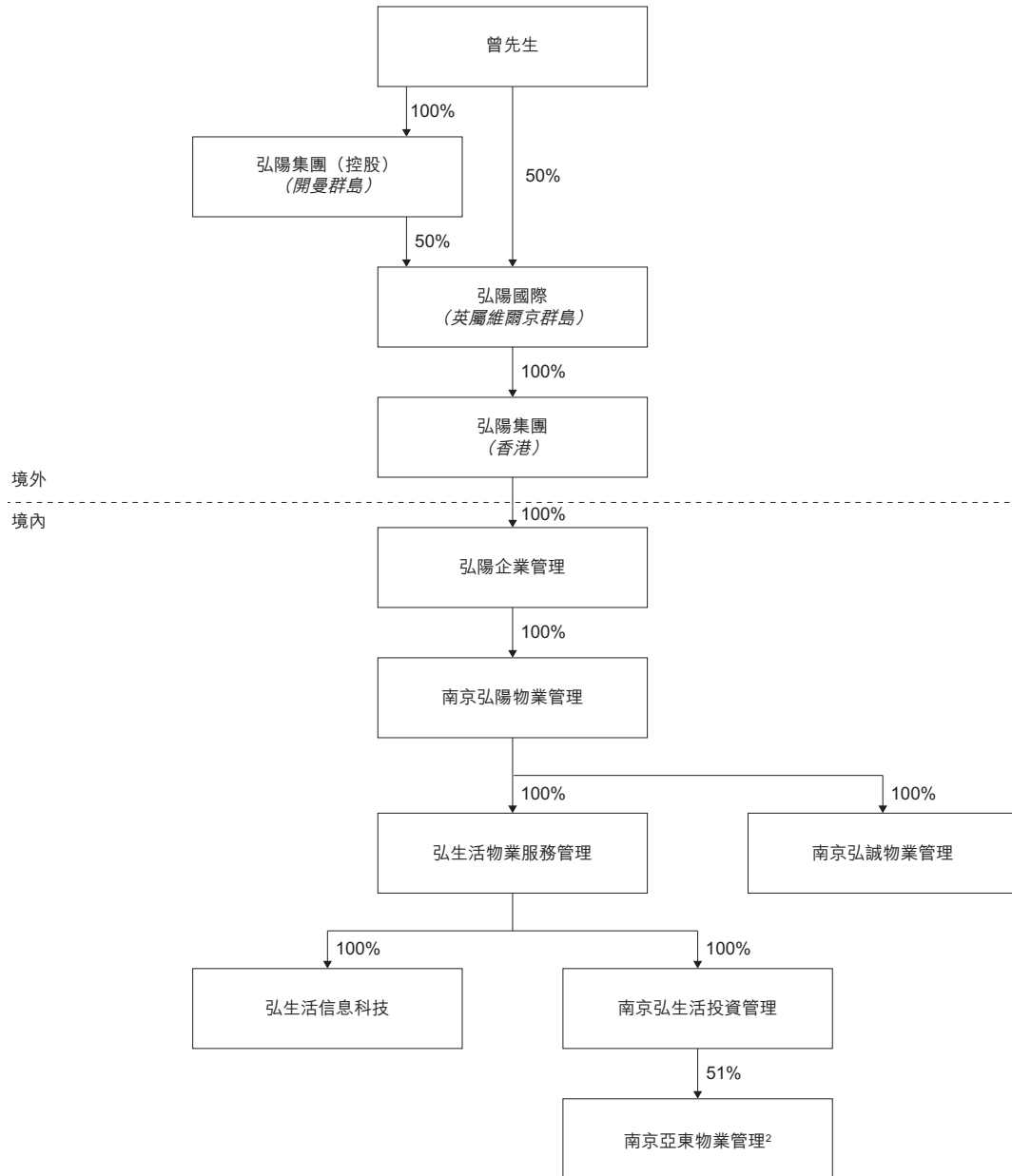
上海安邸於2011年3月24日在中國成立為有限公司。其主要從事在上海提供物業管理服務。為進一步發展上海第三方房地產開發商所開發物業的物業管理服務業務，於2019年8月5日，我們透過南京弘生活投資管理自陳曉峰先生(除其為上海安邸的主要股東及董事外為獨立第三方)收購上海安邸51%股權，代價為人民幣1.785百萬元，乃參考上海安邸當時的股權價值釐定。轉讓已於2019年8月5日當南京弘生活投資管理根據相關股權轉讓協議的條款及條件收購上海安邸的控制權及上海安邸51%股權所附帶的相關股東權利時完成。於完成後，上海安邸的賬目已於本集團的賬目綜合入賬。代價已於2020年1月16日以現金悉數結清。截至最後可行日期，上海安邸分別由南京弘生活投資管理及陳曉峰先生擁有51%及49%股權。

於2019年8月7日，我們收購南京亞東物業管理51%股權。有關進一步詳情，請參閱上文「— 企業發展 — 主要附屬公司 — 7.南京亞東物業管理」。

除上文所披露者外，我們並無進行我們認為就本集團的營運及表現而言屬重要的任何其他重大收購、出售或合併。有關我們於往績記錄期間所進行收購的會計影響詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註29。

重組

作為上市重組計劃的一部分，我們實施了重組，據此，本公司成為附屬公司的控股公司。下圖載列於緊接重組開始前本集團的股權架構：



附註：

1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「— 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

(1) 註冊成立本公司及境外附屬公司

本公司

本公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，一股認購人股份以繳足股款股份按面值配發及發行予我們的初始認購人WNL Limited(為一名獨立第三方)，該認購人隨後按面值將該股份轉讓予曾先生。於2019年12月20日，曾先生按面值將該股份轉讓予弘陽服務集團(控股)(一家由曾先生間接全資擁有的公司)。於有關股份轉讓完成後，本公司由弘陽服務集團(控股)全資擁有。

弘陽服務投資

弘陽服務投資於2019年12月6日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，弘陽服務投資向曾先生配發及發行一股入賬列作繳足股款的普通股。於2019年12月20日，曾先生將該股份按面值轉讓予本公司，因此弘陽服務投資成為我們的全資附屬公司。

弘陽服務(香港)

弘陽服務(香港)於2019年12月30日在香港註冊成立為有限公司。於同日，弘陽服務(香港)向弘陽服務投資配發及發行一股1港元的普通股。因此，弘陽服務(香港)成為弘陽服務投資的全資附屬公司。

(2) 自弘陽集團收購弘陽企業管理的股權

於2020年1月13日，弘陽服務集團(控股)自弘陽集團收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務集團(控股)於2020年1月21日向弘陽集團配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務集團(控股)的全資附屬公司。

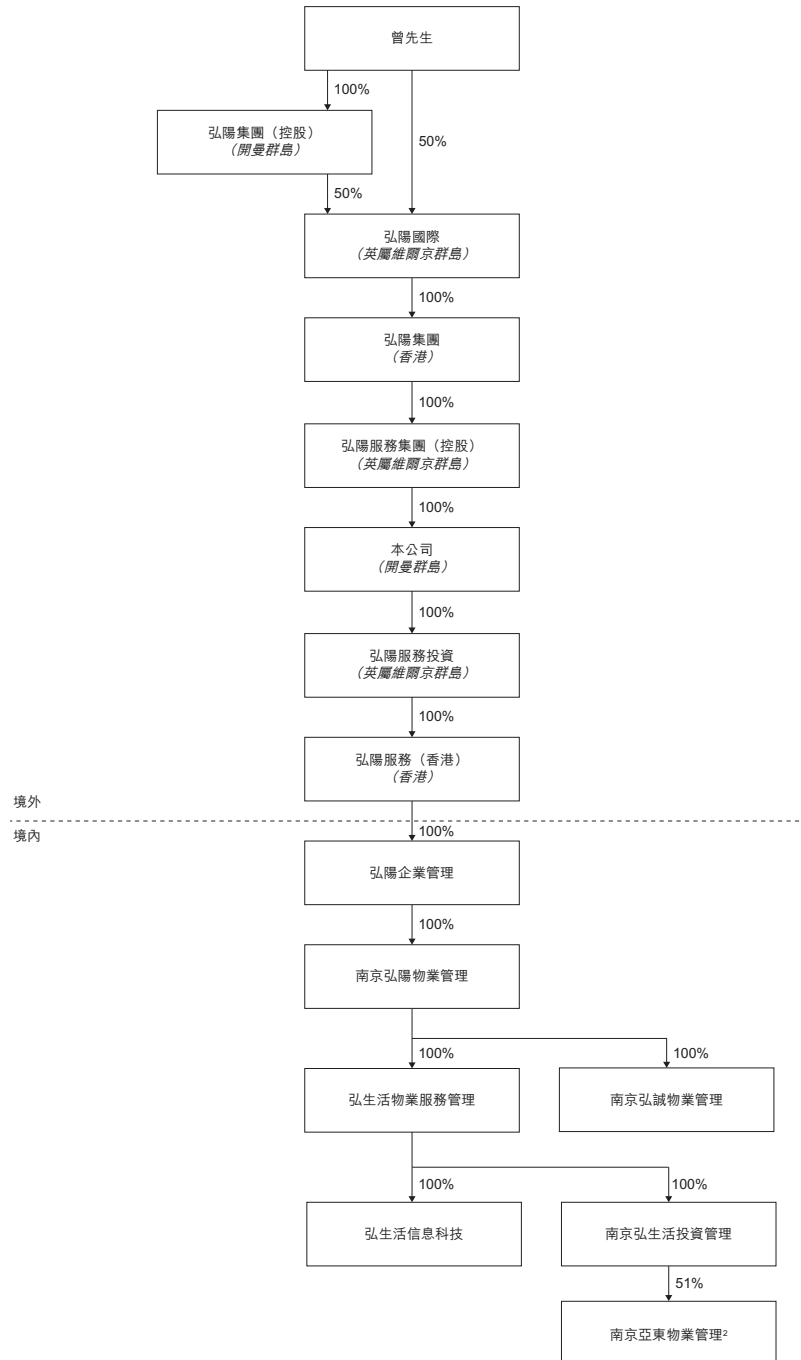
於2020年1月16日，本公司自弘陽服務集團(控股)收購弘陽企業管理的全部股權，代價為本公司於2020年1月21日向弘陽服務集團(控股)配發及發行99股股份。因此，弘陽企業管理成為我們的全資附屬公司。

於2020年1月20日，弘陽服務投資自本公司收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務投資於2020年1月21日向本公司配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務投資的全資附屬公司。

於2020年2月3日，弘陽服務(香港)自弘陽服務投資收購弘陽企業管理的全部股權，代價為弘陽服務(香港)於2020年2月17日向弘陽服務投資配發及發行99股普通股。因此，弘陽企業管理成為弘陽服務(香港)的全資附屬公司。

緊隨重組後及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組完成後及緊接資本化發行及全球發售完成前本集團的股權架構：



附註：

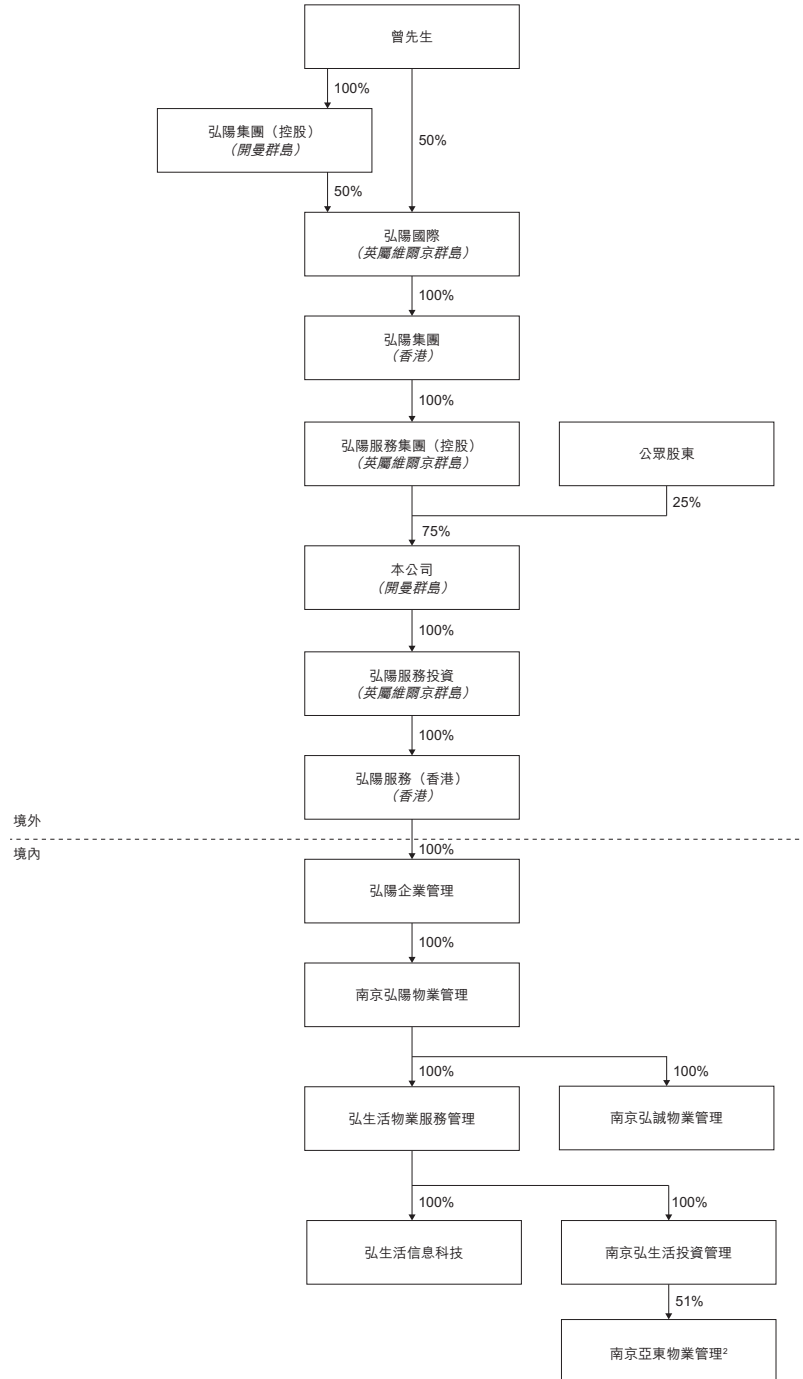
1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「— 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

資本化發行

根據唯一股東於2020年6月12日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項2,999,999港元用以按面值繳足合共299,999,900股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)。根據該決議案將予發行及配發的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

緊隨資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下圖載列緊隨資本化發行及全球發售完成後本集團的股權架構（假設超額配股權並無獲行使）：



附註：

1. 上圖包含有關我們主要附屬公司、參與重組的實體及中間控股公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「— 企業發展 — 主要附屬公司」。有關其他附屬公司的詳情，請參閱附錄一所載的會計師報告附註1。
2. 南京亞東物業管理餘下49%股權由江蘇亞東建設發展集團有限公司(除其於南京亞東物業管理的權益外為獨立第三方)持有。

中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本章節所披露的有關中國附屬公司的重組、股權轉讓及註冊資本增加乃遵守中國適用法律法規進行且已依法完成，並已於中國地方登記機關正式登記及取得所有必要監管批准。

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、於2008年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**新併購規定**」)，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批；境內公司或自然人如以支付收購價連同股權的方式通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市交易，應經中國證監會批准。據中國法律顧問所告知，由於曾先生為香港永久居民，但並非新併購規定所界定的境內自然人，因此新併購規定第十一條不適用於弘陽服務集團(控股)、本公司、弘陽服務投資及弘陽服務(香港)收購弘陽企業管理。

在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

據中國法律顧問所告知，曾先生於2013年2月獲得香港永久居民資格前已於2008年3月3日就境內居民作出境外投資完成外匯登記手續。

概覽

我們是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，我們已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到廣泛認可。自2017年以來，我們連續四年被中指院評為物業服務百強企業之一，就綜合實力而言，我們在2020年物業服務百強企業中排名第25位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們亦在2020年江蘇省物業服務百強企業中排名第三。此外，就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。

我們在中國提供社區服務已有15年以上，區域重心在長三角地區。為實現「讓生活更有溫度」的願景，我們一直努力奉行「以誠待客，卓越服務」，以服務於客戶的多樣化需求。截至2019年12月31日，我們的總合同建築面積約為27.6百萬平方米，涉及中國14個省、直轄市及自治區41個城市的167個項目，其中在管總建築面積約為15.8百萬平方米，涉及中國7個省、直轄市及自治區21個城市的94個項目。此外，截至2019年12月31日，我們提供顧問服務的物業合同建築面積約為2.7百萬平方米，涉及三個城市的17個項目。

我們的業務主要包括以下三條業務線：

物業管理服務

我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們亦為寫字樓及學校等其他物業提供物業管理服務。

業 務

非業主增值服務

我們亦向非業主(主要為房地產開發商)提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

社區增值服務

我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值升值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(iv)公用區增值服務及(v)資產管理服務。

我們認為，物業管理業務乃我們創造收入的基礎，有助於擴大非業主增值服務及社區增值服務的客戶基礎。我們相信，通過提供多元化的服務，我們的社區增值服務可提高客戶的滿意度及忠誠度，提升品牌及服務的市場認可度並提高盈利能力。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	257,140	100.0	348,981	100.0	502,990	100.0

我們於往績記錄期間取得迅速增長。收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加至2018年的人民幣349.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣503.0百萬元，複合年增長率為39.9%。我們的年度溢利由2017年的人民幣28.7百萬元增加至2018年的人民幣33.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣57.1百萬元，複合年增長率為41.0%。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢乃我們取得成功的關鍵，並令我們從競爭對手中脫穎而出。

我們是一家深耕長三角地區、增長迅速的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業管理方面具有均衡的物業管理能力。

成立於2003年7月，我們已經成為一家廣受認可的綜合社區服務供應商。依託弘陽地產集團「住宅＋商業雙輪驅動」的戰略優勢，自2015年起，除住宅物業外，我們亦開始管理商業物業，令我們在多業態物業管理方面積累了豐富的經驗。近年來，我們的住宅物業管理及商業物業管理協同促進，發展均衡。受益於弘陽地產集團近年來在住宅物業開發方面的快速增長，我們的住宅物業管理規模發展迅速。此外，我們亦不斷擴大業務外拓力度，在管理第三方開發商所開發物業方面實現持續增長。因此，我們的在管住宅物業總建築面積由截至2017年12月31日的7.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的7.9百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的12.1百萬平方米，複合年增長率達29.5%。此外，受益於弘陽地產集團在商業物業開發方面的快速增長，我們擴大了在管商業物業組合，以涵蓋購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店、主題公園等多種形式。截至2019年12月31日，我們的在管商業物業總建築面積達3.4百萬平方米，佔所有在管物業總建築面積的21.5%。我們亦逐步將物業組合拓展至寫字樓及學校等其他物業。憑藉多元化物業組合協同促進，我們於近年來錄得強勁增長。物業管理服務收益由2017年的人民幣222.9百萬元增加至2019年的人民幣354.8百萬元，複合年增長率達26.2%。憑藉強大的綜合實力，我們自2017年起連續四年被中指院評為物業服務百強企業，並就綜合實力而言在2020年物業服務百強企業中排名第25位。

此外，跟隨弘陽地產集團「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」的戰略佈局，我們多年來植根江蘇省並深耕長三角地區，區域優勢明顯。就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。長三角地區是中國經濟發展最繁榮及活躍的地區之一，作為「一帶一路」和「長江經濟帶」的交匯點，在全國經濟中具有重要地位。根據中指院報告，長三角地區的GDP從2014年的人民幣12.9萬億元增加至2019年的人民幣20.0萬億元，複合年增長率為9.2%。於2019年，長三角地區的GDP總量佔全國GDP的20.2%。於2019年，我們主要佈局的

南京市、上海市、蘇州市、無錫市、鎮江市及常州市的GDP總量佔整個長三角地區GDP的47.4%。截至2019年12月31日，我們於江蘇省、浙江省、安徽省及上海市有90個在管項目。我們相信，憑藉我們的地區優勢以及地方經濟的快速增長，我們將實現持續增長。

全方位的多元服務為我們的業務提供持續增長動力，利潤率提升顯著。

我們致力於為客戶提供全方位的服務以滿足客戶的多元化需求。例如，我們將針對房地產開發商的物業管理價值鏈服務延伸至上游領域，以於物業規劃及設計階段提供前期諮詢服務。我們參與項目的規劃、施工、驗收及交付。我們關注品質及居住體驗，在規劃及建設階段從未來業主、住戶及物業管理公司的角度向房地產開發商提供建議，以便於相關物業交付予業主後更好地提供物業管理服務。針對住宅物業業主及住戶，我們不斷拓展服務範圍，打造的「宸忻」高端服務體系已於2019年12月在廣州博愛湖一號（一個位於廣州的住宅物業開發項目）的銷售案場上線。此外，我們利用社區資源進一步多元化物業管理服務以滿足客戶需求。我們相信，成立一站式綜合服務平台以提供覆蓋全生命週期的物業管理服務，可拓寬營收渠道，並改善盈利能力。自2017年起，我們的社區增值服務由最初的房產中介業務擴增至美居服務、公用區增值服務、社區便民服務及資產管理服務等多種業務，涵蓋為業主提供全生命週期的物業管理。我們的社區增值服務收益從2017年的人民幣12.3百萬元增至2018年的人民幣15.0百萬元，並進一步增至2019年的人民幣26.9百萬元，複合年增長率達47.9%。

綜合社區增值服務亦有助於提升盈利能力。於2017年、2018年及2019年，我們的社區增值服務的毛利率分別為43.4%、45.2%及46.1%，高於相關年度的其他業務線。我們的整體毛利率亦從2017年的22.6%提升到2019年的25.3%。我們相信，多元化客戶服務將多元化收入來源並改善盈利能力。

基於「業務一體化+智慧物聯」理念打造的弘陽小鎮一體化平台提升運營效率，優化整體客戶體驗，並且有利於我們降低運營成本，改善盈利能力。

我們基於「業務一體化+智慧物聯」理念打造了弘陽小鎮一體化平台，為提升我們的管理效率及經營能力，降低公司運營成本起到重要支撐。我們的業務一體化平台由前台（即「弘生活APP」）及中台（包括業務中台、物聯網中台及數據中台）為支撐。依靠智能化的一體化業務平台，相比單純依靠人工的傳統管理方式，能及時發現任何工作事故或及時響應客戶詢問及要求，大

幅提升我們的工作效率。例如，當物聯網中台的弘智雲眸系統觀察到小區出現任何異常闖入、車輛佔道等情況，會立即自動將有關信息傳送至業務中台，並產生工單供現場工作人員第一時間進行處理。此外，住宅物業業主及住戶可通過「弘生活APP」享受社區一站式服務，我們相信可藉此提升客戶滿意度及黏性。

在智慧商業物業管理方面，我們透過「人一貨一場」線上系統，拓寬商家與消費者的聯繫渠道。「弘商匯」智慧商業物業管理系統除了提供前端服務外，亦憑藉我們的數據中台於後台收集客戶反饋。此外，我們利用AIOT技術協助租戶掌控能耗並制定節能計劃，以更好地實現節能。我們亦於2016年獲億翰智庫評為2016中國社區服務商•社區服務APP TOP20，於2018年獲億翰智庫評為2018中國社區服務商創新性十強及於2019年榮獲上海市物業管理行業協會頒發的智慧科技創新獎。另外，於2019年，我們的智能物業管理系統獲中國企業聯合會及中國企業家協會評為2019年全國智慧企業建設創新實踐案例。

憑藉標準化運營及質量管控體系，我們的物業服務廣受客戶及行業認可。

我們奉行「以誠待客，卓越服務」的管理理念，並建立標準化運營體系，對其不斷進行審查修正，以提高運營效率和服務質量。我們早在2009年就已通過ISO9001及ISO14001體系認證，並在2018年通過OHSAS18001體系認證，建立了健全的質量管理、環保、職業健康安全綜合體系，以系統化、規範化、標準化的運作有效夯實管理基礎，為服務品質提供保障，防範風險，提升企業競爭力和可持續發展能力。此外，針對住宅物業及商業物業的管理，我們建立了服務質量管控體系，確保優質的服務，以滿足客戶隨著生活水平提高而不斷更新的服務要求，從而提高品牌知名度及客戶滿意度。我們獲中指院評為2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業。

我們的物業服務在標準化運營及質量管控方面贏得了業主及業內一致認可。我們自2017年起連續四年被中指院評為物業服務百強企業，並就綜合實力而言在2020年物業服務百強企業中排名第25名。於2020年，我們被中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心評為2020物業服務企業潛力獨角獸。於2018年，我們被億翰智庫評為中國社區服務商•客

戶滿意度模範企業**TOP50**。此外，我們在管的多個項目因在提供物業管理服務方面表現優異而榮獲多個獎項。例如我們在管的弘陽上院、弘陽春上西江及弘陽燕江府被中指院評為**2018**中國五星級物業服務項目，在管的弘陽旭日學府被中指院評為**2018**中國四星級物業服務項目。在商業物業管理領域，我們憑藉出色的管理服務被中國物業管理協會、上海易居房地產研究院和中國房地產評測中心評為**2019**商業物業服務領先企業。

我們在具有豐富物業管理經驗的高級管理團隊帶領下，凝聚了具有良好執行能力的專業團隊，並由我們完善的績效激勵和人才培養機制支持我們的可持續發展。

我們高度重視人才培養工作，深諳人才是企業可持續增長的核心競爭力，是我們的成功和持續發展的保障。我們由具有豐富物業管理經驗的高級管理團隊帶領。例如，執行董事及執行總裁楊光先生為全國物業管理企業經理，擁有逾**21**年的物業管理服務經驗，副總裁成健先生亦為全國物業管理企業經理，擁有逾**19**年的物業管理服務經驗。此外，我們的高級管理團隊成員平均擁有逾**15**年的物業管理從業經驗，有多年我們及知名同行從業背景，行業經驗豐富。在我們的管理團隊帶領下，我們亦建立了一支具有良好執行力的專業團隊。

我們倡導精英人才戰略，在員工激勵和人才培養方面均建有完善的體系。我們通過提供有競爭力薪酬待遇、人才培養計劃、內部晉升機制和營造充滿人文關懷的團隊氛圍來吸引和挽留員工。此外，我們建立了「高嚴苛選拔機制+特色人才培養計劃」階梯式人才培養機制，明確員工發展路徑，確保公司在不同發展階段對管理人才的需求。我們可能在未來採納股份期權或限制性股份等員工激勵計劃，但是截至最後可行日期尚未採納任何該等計劃。我們相信，我們的人才培訓計劃可強化公司的造血功能，增強核心戰隊能力，打造有序人才梯隊。

業務戰略

我們通過實施以下戰略致力成為「受人尊敬的美好生活運營服務商」：

繼續深化「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的戰略佈局，多種渠道擴大市場份額及物業組合。

除了在江蘇省進行的滲透及於長三角地區的深耕，我們亦選擇性的對重點都市圈進行了覆蓋。截至**2019**年**12**月**31**日，我們的在管總建築面積達到**15.8**百萬平方米，總合同建築面積達到**27.6**百萬平方米，覆蓋全國**14**個省、直轄市及自治區的**41**個城市。我們計劃繼續實施「做透大江

蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的戰略，進一步強化我們在江蘇省的競爭優勢，以現有進入的城市為支點，輻射周邊城市，並選擇性開拓其他重點都市圈。

除了依託弘陽地產集團的計劃拓展，我們還將選擇優質合作夥伴(如第三方房地產開發商)，訂立更多的戰略合作協議，以擴大第三方開發商開發的物業組合。於在管物業種類上，除了持續拓展在管住宅物業組合及承接弘陽地產集團的商業物業之外，我們計劃獲得商業物業管理的新業務(如顧問服務)，進一步多元化客戶群。此外，我們計劃提升學校、產業園區及寫字樓等不同種類物業的管理能力。

除動用內部資源外，我們也將繼續採用多元化的方式不斷擴大運營規模。例如，我們計劃在長三角、西南、華南及華中地區物色合適的收購機會，並將管理規範、經營狀況良好的物業管理公司作為潛在收購目標。於甄選收購目標時，我們會考慮公司的品牌、運營規模、項目品質、續約能力、拓展能力、管理體系、現金流及收繳率以及盈利能力。我們預期於成功收購完成後擴大公司的運營規模。此外，於收購目標併入本集團後，我們計劃將我們的智能化運營系統植入至有關目標公司，提升其運營效率，降低其運營成本，並改善其盈利能力。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

繼續延伸物業管理服務價值鏈，滿足不同客戶的差異化需求。

我們計劃從深度及廣度全方位拓展我們的物業管理服務價值鏈。在價值鏈的深度拓展上，我們計劃將高端物業服務體系「宸忻」服務推廣到我們的在管住宅項目。「宸忻」服務已於2019年12月在廣州博愛湖一號(一個位於廣州的住宅物業開發項目)的銷售案場上線。除標準物業管理服務外，「宸忻」系列的特色為(i)「宸管家」服務，旨在提供高質量及定制的管家、安保、清潔、維修及保養服務；(ii)「智美生活服務」，利用我們的標準化運營及採用智能操作系統，提供及時有效的服務，及(iii)多元化的社區活動，以提供更好的生活體驗，滿足客戶需求。我們的「宸忻」系列針對在管高端住宅物業的業主及住戶，配備有逾兩年服務行業經驗或擁有「金鑰匙國際聯盟」

認證的管家人員，為業主及住戶提供精緻、體貼、個性化及多元化的服務。我們期望「宸忻」服務能滿足客戶對於優質服務的需求，增加客戶黏性之餘亦提高盈利能力。為落實該項計劃，我們計劃動用全球發售所得款項淨額的約6%招募具備酒店管理或服務管理等專業或教育背景的高端管家服務團隊，在未來兩年內，每年在五至八個項目推行「宸忻」服務，爭取逐漸覆蓋所有在管高端住宅物業。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。此外，我們亦計劃加大投入社區活動的設備及其他資源，通過多元化我們所提供服務的種類，為業主及住戶營造更佳的居住體驗。

此外，憑藉我們在提供增值服務方面的經驗，我們計劃持續通過深挖客戶需求、定制我們提供的服務及探索多元盈利模式。我們將聘請第三方機構對客戶進行滿意度調研以及定制化以客戶為導向的服務，開展神秘顧客拜訪，在對服務品質進行調查之餘，亦了解客戶需求。我們計劃應客戶需求，與合適的戰略夥伴開展合作，融合社區資源，匯聚優質商家，匹配客戶「最後一公里」的需求。我們相信，多元化的增值服務將提升客戶黏性，改善財務表現。

持續升級智能化系統和設備，深化智慧社區生態圈，提升服務品質和運營效率。

我們認為智能化系統是我們競爭力的一個重要部分，因此，我們計劃不斷升級我們的智能化系統及設備，進一步鞏固我們此項競爭優勢。我們計劃招聘及培養專業技術專家及研發團隊，增加研發資金的投入，不斷升級弘陽小鎮一體化平台，藉此進一步實現降本增效。我們計劃投入研發資金，通過採用人工智能及區塊鏈等創新技術，整合各種業務終端並協同不同中台間的服務，提升大數據分析能力。我們亦將維護及升級現有服務及信息科技系統，以增強系統安全性及運營效率。

此外，我們亦計劃逐步於在管住宅及商業物業安裝並升級智能設備及系統。例如，我們計劃在未來兩年內，為20個住宅社區安裝人臉識別系統、「弘智雲眸」智能行為分析系統、智能停車系統、設備遠程EBA管理系統。我們預期，智能系統的運用將進一步改善盈利能力、提升客戶體驗並提升品牌形象。有關詳情，請參閱「業務 — 標準化運營及智能管理」。

進一步提升服務標準，提升服務質量，提高客戶滿意度。

我們制訂了一系列的制度以使我們的業務流程標準化和規範化。我們計劃持續升級服務標準，優化服務流程，確保標準化運營及優質服務覆蓋所有在管社區。另外，我們計劃投放更多資源逐步將我們開展的第三方機構客戶滿意度調研的覆蓋範圍擴展至所有在管社區，並將其常規化，以便我們能及時收取客戶反饋，並於日後作出改善。此外，我們亦計劃進行神秘顧客拜訪，對我們的增值服務品質進行調研，以於日後作出改善並多元化服務種類。

我們會根據客戶需求，針對不同的客戶群體量身設計不同體系的服務。我們擬提供四大體系的物業管理服務，即針對剛需人群的標準服務體系、針對中端客戶的增值服務體系以及針對

中高端客戶的特約服務管理體系及和諧社區服務體系。

加速人才培養體系建設和憑藉以人才為本的企業文化，繼續招聘和保留技術及管理人才，不斷提升組織、人才、機制、文化和服務管理水平。

为了更好的支撐業務的開展，未來，我們將秉承「總部做精、城市做強、項目做實」的管理理念，通過培訓和吸納更多人才，持續提升核心管理團隊和一線能力。隨著我們的發展步伐，我們計劃為拓展的城市公司招聘具有豐富行業經驗的中高層管理人員，為在新拓展地區複製我們的業務模式提供中堅力量。我們也計劃加強我們的校園招聘，吸收更多的大學本科畢業生進入集團，作為我們的管理後備人才，增加我們的內部培養人才儲備。我們將繼續加強內部高潛人員培養計劃的實施，給員工提供更多發展的機會和晉升機制，從而為日後發展留住更多人才。

此外，我們認為培訓是員工福利的其中一部分，有助於員工的自身發展，進而為集團提供更強的生產力。因此，我們計劃繼續強化員工培訓。我們的內部培訓計劃主要包括項目入職培訓、骨幹高潛人員培訓、項目經理培訓及管家培訓等。我們還計劃聘請第三方培訓機構針對附屬公司總經理、一線項目經理重點開展人才梯隊建設，並為員工提供業務專業能力提升培養項目，例如管家客戶服務與項目品質管理。我們相信，高效的人才招聘和培訓體制有利於我們在行業更持續穩健的發展。

業務模式

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。我們向業主及住戶提供廣泛的物業管理服務。我們亦向非業主提供增值服務，並為業主及住戶提供社區增值服務。以下為我們於往績記錄期間及截至最後可行日期的三條主要業務線概要。

物業管理服務

我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們亦為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們亦為寫字樓及學校等其他物業提供物業管理服務。

業 務

非業主增值服務

我們亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

社區增值服務

我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值升值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(iv)公用區增值服務及(v)資產管理服務。

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的總收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	257,140	100.0	348,981	100.0	502,990	100.0

我們認為，物業管理業務乃我們創造收入的基礎，有助於擴大非業主增值服務及社區增值服務的客戶基礎。通過提供多元化的服務，我們的社區增值服務可提升品牌及服務的市場認可度並提高盈利能力。

為整合我們的業務線，擴大線下服務的覆蓋範圍並增強客戶體驗，我們已為在管住宅物業的業主及住戶開發一個一站式服務平台「弘生活App」。此外，我們亦推出「弘商匯APP」，主要針對在管商業物業的租戶。有關服務平台的詳情，請參閱下文「— 標準化運營及智能管理 — 一站式服務平台」。三條業務線之間的協同作用有助於我們多元化收入來源及把握新市場機會。

業 務

下表載列於所示年度按最終付款客戶類型劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收益	佔總收益的百分比	收益	佔總收益的百分比	收益	佔總收益的百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由控股股東控制的公司 ⁽¹⁾	135,969	52.9	153,166	43.9	232,253	46.2
由控股股東的密切家族成員控制的公司 ⁽²⁾	7,453	2.9	7,447	2.1	11,064	2.2
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司 ⁽³⁾	6,376	2.5	16,009	4.6	39,915	7.9
第三方 ⁽⁴⁾	107,342	41.7	172,359	49.4	219,758	43.7
總計	257,140	100.0	348,981	100.0	502,990	100.0

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團。紅太陽工業原料城集團為控股股東的聯繫人。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。
- (2) 包括控股股東的聯繫人紅太陽商業大世界。紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。
- (3) 包括弘陽地產的合資企業及聯營公司，弘陽地產於該等公司並無控制權益。
- (4) 包括由業主、房地產開發商及租戶組成的第三方，其均獨立於控股股東。

物業管理服務

概覽

自2003年以來，我們一直在中國提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合同建築面積分別為12.2百萬平方米、15.8百萬平方米及27.6百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.1百萬平方米、9.9百萬平方米及15.8百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務產生的收益分別為人民幣222.9百萬元、人民幣279.9百萬元及人民幣354.8百萬元，分別佔同年度總收益的約86.7%、80.2%及70.5%。

物業管理服務的一般範圍

我們為住宅及商業物業提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理、以及維修及保養服務。我們亦進一步多元化我們的在管物業組合，以覆蓋寫字樓及學校等其他物業。我們提供的物業管理服務可分為以下類別：

- **安保服務。**我們致力於提供優質的安保服務，以確保我們在管物業的安全。日常安保服務包括巡邏、電子門禁控制、視頻監控、停車場安全、消防安全管理、訪客管理及

緊急響應。我們亦於若干在管住宅物業運營由視頻監控、紅外探測器及其他智能設備組成的智能家居安全系統，以監控住宅物業，防止盜竊、入室盜竊及火災。我們將若干安保服務委託予第三方分包商。

- **清潔服務。**我們通過附屬公司及第三方分包商向在管物業提供一般清潔、垃圾清理及蟲害防治服務。
- **綠化及園藝服務。**我們通過附屬公司及第三方分包商向在管物業提供綠化及園藝服務。
- **設施管理。**我們通過附屬公司提供社區設施(例如停車場)管理服務。
- **維修及保養服務。**我們一般負責以下項目的保養(i)公用區設施，如電梯、電扶梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，如滅火器及火警系統；(iii)安保設施，如門禁及監控攝像頭；及(iv)公用設施，例如發電機、配電設備、水泵房、給排水系統。我們通過第三方分包商提供電梯維修及保養等若干維修及保養服務。

我們亦代表業主及住戶收取公用區的公用事業費。除住宅物業外，我們亦管理各類商業物業，例如購物中心，家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園。我們向商業物業提供的物業服務類似於我們向住宅物業提供的上述物業管理服務。

截至2019年12月31日，我們僱用3,312名現場人員提供物業管理服務，並委聘427名選定分包商提供若干物業管理服務，主要包括安保、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務。

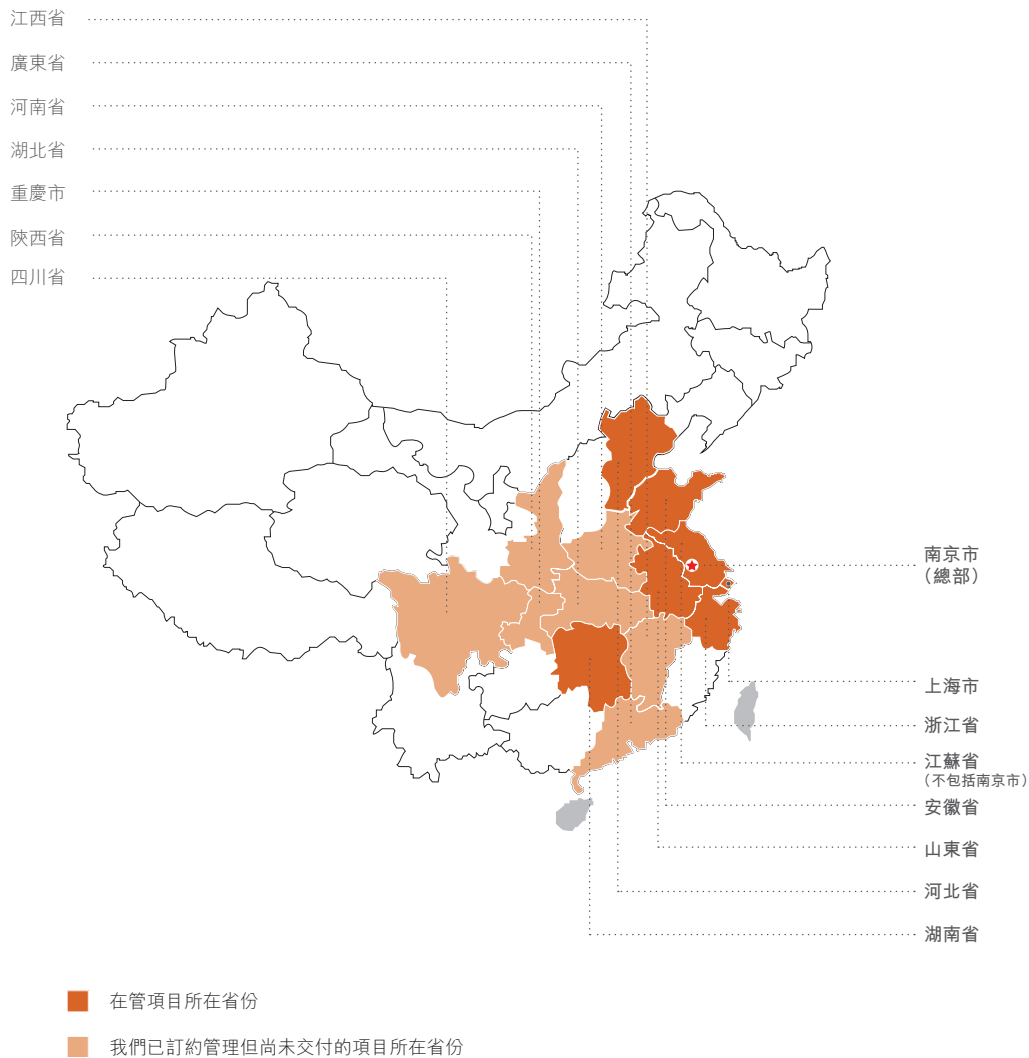
地理分佈

自2003年在南京成立以來，截至2019年12月31日，我們已將地理分佈擴展至中國14個省、直轄市及自治區的41個城市(包括在管項目及已訂約管理但尚未交付的項目所在城市)。截至2019年12月31日，我們共有94個總建築面積約15.8百萬平方米的在管項目及73個總建築面積約11.8百萬平方米的已訂約管理但尚未交付的項目，其中我們預期18個總建築面積約2.6百萬平方米的項目將於2020年交付。截至同日，我們並無自己訂約管理但尚未交付的項目的物業管理服務產生任何收入。

截至最後可行日期，我們的總合同建築面積進一步增加至約29.6百萬平方米，由181個項目組成，包括總建築面積17.8百萬平方米的108個在管項目，及總建築面積11.8百萬平方米的73個已訂約管理但尚未交付的項目。

業 務

下圖顯示我們的地理分佈，包括截至2019年12月31日我們的在管項目及已訂約管理但尚未交付的項目所在省、直轄市及自治區。



下表載列截至所示日期的物業管理項目地理明細。

截至12月31日或截至該日止年度												
2017年					2018年				2019年			
項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比		項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比
南京市	30	7,442.1	184,289	82.7	35	8,082.1	236,663	84.6	58	10,397.5	297,044	83.8
江蘇省 ⁽¹⁾	8	1,624.9	38,628	17.3	9	1,822.6	43,221	15.4	23	3,443.3	52,186	14.7
上海市	—	—	—	—	—	—	—	—	1	207.1	2,922	0.8
安徽省	—	—	—	—	—	—	—	—	7	865.7	2,213	0.6
山東省	—	—	—	—	—	—	—	—	2	264.6	360	0.1
湖南省	—	—	—	—	—	—	—	—	1	150.0	— ⁽²⁾	—
河北省	—	—	—	—	—	—	—	—	1	76.9	42	0.0
浙江省	—	—	—	—	—	—	—	—	1	349.1	— ⁽²⁾	—
總計	38	9,067.0	222,917	100.0	44	9,904.7	279,884	100.0	94	15,754.2	354,767	100.0

業 務

附註：

(1) 不包括南京市。

(2) 我們並無就若干項目錄得任何收益，原因是該等項目於2019年12月下旬方交付予業主。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業，(ii)商業物業，包括購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園，及(iii)其他物業，包括寫字樓及學校。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管總建築面積分別約為9.1百萬平方米、9.9百萬平方米及15.8百萬平方米，包括總建築面積約7.2百萬平方米、7.9百萬平方米及12.1百萬平方米的住宅物業以及總建築面積約1.9百萬平方米、2.0百萬平方米及3.4百萬平方米的商業物業。除努力擴大在管住宅物業組合外，我們亦致力於多元化在管商業及其他物業種類。

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積明細，以及截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收益及彼等佔物業管理服務產生的總收益的百分比。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業	7,196.0	109,476	49.1	7,889.6	143,160	51.2	12,061.5	173,878	49.0
商業物業	1,851.6	111,048	49.8	1,995.7	134,193	47.9	3,380.8	177,095	49.9
其他物業 ⁽¹⁾	19.4	2,393	1.1	19.4	2,531	0.9	311.9	3,794	1.1
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 其他物業主要包括寫字樓及學校。

物業管理建築面積

根據本公司自弘陽地產獲得的確認，弘陽地產委聘本集團就其於往績記錄期間單獨開發及交付的所有物業提供物業管理服務。此外，我們亦獲委聘為弘陽地產集團與第三方房地產開發商共同開發的大多數物業提供物業管理服務。根據內部記錄，於2017年、2018年及2019年，我們透過弘陽地產集團開發及交付的物業涉及的新服務委聘獲得的在管建築面積分別約為6.6百萬平方米、7.2百萬平方米及9.7百萬平方米，於同年，我們透過第三方房地產開發商(包括弘陽地產集團並無持有控制權益的合資企業)開發及交付的物業涉及的新服務委聘獲得的在管建築面積分別約為1.2百萬平方米、1.5百萬平方米及4.7百萬平方米。此外，我們亦管理由控股股東的聯

業 務

繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的總建築面積約為1.3百萬平方米的若干商業物業。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。有關詳情，請參閱「持續關連交易 — 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。根據本公司自紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界獲得的確認，彼等委聘本集團就其於往績記錄期間擁有的所有物業提供物業管理服務。

下表載列截至所示日期的項目數目及在管總建築面積明細，以及截至所示年度按房地產開發商類型劃分的物業管理服務產生的收益。

截至12月31日或截至該日止年度												
2017年				2018年				2019年				
項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比	項目數目	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比	
弘陽地產集團⁽¹⁾												
住宅物業	24	6,041.7	96,749	43.4	27	6,429.8	119,389	42.7	39	7,998.7	125,909	35.5
前期階段 ⁽²⁾	18	4,856.5	66,471	29.8	21	5,244.6	87,176	31.2	33	6,813.5	92,402	26.0
業主委員會階段 ⁽³⁾	6	1,185.2	30,278	13.6	6	1,185.2	32,213	11.5	6	1,185.2	33,507	9.5
商業物業	3	568.6	38,907	17.5	4	712.7	51,048	18.2	14	1,725.1	68,794	19.4
其他物業	1	19.4	2,393	1.1	1	19.4	2,531	0.9	1	19.4	2,442	0.7
小計	28	6,629.6	138,049	62.0	32	7,161.9	172,968	61.8	54	9,743.2	197,145	55.6
第三方房地產開發商⁽⁴⁾												
住宅物業	7	1,154.4	12,727	5.7	9	1,459.9	23,771	8.5	30	4,063.0	47,968	13.5
前期階段 ⁽²⁾	6	779.9	6,943	3.1	8	1,085.4	17,924	6.4	19	2,164.5	36,870	10.4
業主委員會階段 ⁽³⁾	1	374.5	5,784	2.6	1	374.5	5,847	2.1	11	1,898.5	11,098	3.1
商業物業	—	—	—	—	—	—	—	—	2	372.7	337	0.1
其他物業	—	—	—	—	—	—	—	—	5	292.4	1,353	0.4
小計	7	1,154.4	12,727	5.7	9	1,459.9	23,771	8.5	37	4,728.1	49,658	14.0
控股股東的其他聯繫人⁽⁵⁾												
商業物業	3	1,282.9	72,141	32.3	3	1,282.9	83,145	29.7	3	1,282.9	107,964	30.4
總計	38	9,067.0	222,917	100.0	44	9,904.7	279,884	100.0	94	15,754.2	354,767	100.0

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。
- (2) 包括與房地產開發商就前期物業管理服務簽署的合同。
- (3) 包括與業主委員會及個別業主簽署的合同。
- (4) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業，以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。
- (5) 包括控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的物業。

業 務

下表載列於所示年度我們按最終付款客戶類型劃分的物業管理業務收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	佔物業管理 服務收益		佔物業管理 服務收益		佔物業管理 服務收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由控股股東控制的公司 ⁽¹⁾	121,200	54.4	115,185	41.2	159,219	44.9
由控股股東的密切家族成員 控制的公司 ⁽²⁾	7,453	3.3	7,447	2.7	11,064	3.1
第三方 ⁽³⁾	94,264	42.3	157,252	56.1	184,484	52.0
總計	<u>222,917</u>	<u>100.0</u>	<u>279,884</u>	<u>100.0</u>	<u>354,767</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團。紅太陽工業原料城集團為控股股東的聯繫人。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。
- (2) 包括控股股東的聯繫人紅太陽商業大世界。紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。
- (3) 包括獨立於控股股東的第三方。

我們設法將第三方房地產開發商開發的物業的在管總建築面積百分比由2017年12月31日的12.7%增長至2019年12月31日的30.0%。管理第三方房地產開發商開發的物業產生的收入由2017年的人民幣12.7百萬元增加至2019年的人民幣49.7百萬元，複合年增長率為97.8%。該增長主要歸因於我們不斷努力將物業管理服務擴展至第三方房地產開發商開發的物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們訂約管理但尚未交付的由第三方房地產開發商開發的物業建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.3百萬平方米及2.1百萬平方米。

物業管理服務合同

住宅物業

我們與房地產開發商、業主委員會或業主訂立有固定年期或無固定年期的物業管理服務合同。截至2019年12月31日，我們有42份總建築面積約7.2百萬平方米(相當於物業管理服務合同項下物業管理建築面積的45.9%)的物業管理合同並無固定年期，餘下合同通常有介乎一年至三年的固定年期。一般而言，我們通常在房地產開發商獲得物業發展用地的土地使用權後進行投標，而房地產開發商通常會在預售開始前約半個月至一個月與物業管理公司簽訂前期物業管理服務合同。我們一般會在建設期間但在業主委員會成立前與房地產開發商簽訂前期物業管理服務合同。當業主委員會評估物業管理公司的標書時，其通常會考慮物業管理費、物業管理公司估計投入的資源、服務範圍及人員質素。考慮到於往績記錄期間我們於前期階段後與業主委員會訂立物業管理服務合同的成功率為100%以及業主及住戶的積極反饋，我們預計，往後與新成立的業主委員會續簽現有前期物業管理服務合同的可行性將不低於95%。然而，根據項目的運營表現，我們可能會考慮不與業主委員會續簽合同。於往績記錄期間，於弘陽地產集團開發的所有項目成立彼等各自的業主委員會後，我們能夠作為物業管理服務供應商續簽現有物業管理服務合同。就已成立業主委員會的已交付住宅物業而言，在獲業主大會委聘後，我們可與業主委員會簽訂物業管理服務合同。一般而言，我們與業主委員會續簽的物業管理服務合同的條款(包括費用及服務範圍)與之前的合同並無實質性差異，從而將對各個項目的利潤及盈利能力產生不利影響。

業 務

商業物業

就商業物業而言，我們主要與業主訂立物業管理服務合同。於往績記錄期間，我們與弘陽地產集團、紅太陽工業原料城集團、紅太陽商業大世界、江蘇亞東建設發展集團有限公司及一名獨立第三方房地產開發商（為相關商業物業的業主）訂立物業管理服務合同。紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界為控股股東之一曾先生的聯繫人。江蘇亞東建設發展集團有限公司因持有南京亞東物業管理49%股權為我們的關連人士。自2020年2月起，我們亦與弘陽地產集團擁有的商業物業的租戶訂立少量物業管理服務合同。

下表載列於所示年度我們按最終付款客戶類型劃分的商業物業管理服務收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	佔商業物業 管理服務收益		佔商業物業 管理服務收益		佔商業物業 管理服務收益	
	收益	百分比	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
弘陽地產集團	20,300	18.3	18,239	13.6	19,124	10.8
紅太陽工業原料城集團	74,834	67.4	91,650	68.3	114,236	64.5
紅太陽商業大世界	7,453	6.7	7,447	5.5	11,064	6.2
江蘇亞東建設發展集團 有限公司	—	—	—	—	337	0.2
其他 ⁽¹⁾	8,461	7.6	16,857	12.6	32,334	18.3
總計	<u>111,048</u>	<u>100.0</u>	<u>134,193</u>	<u>100.0</u>	<u>177,095</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括我們收取停車管理費的在管商業物業的個人客戶或租戶。

業 務

下表載列截至2019年12月31日及最後可行日期物業管理服務合同的到期時間表。

	截至2019年12月31日		截至最後可行日期	
	在管建築面積 (千平方米)	合同數目	在管建築面積 (千平方米)	合同數目
住宅物業				
無固定年期的物業管理合同 ⁽¹⁾	7,203.0	42	8,266.2	48
在以下時間到期的固定年期物業管理合同				
2019年12月31日	1,964.5	14	1,964.5	14 ⁽²⁾
截至2020年12月31日止年度	1,837.1	9	1,837.1	9
截至2021年12月31日止年度及以後	1,120.6	6	1,897.5	10
小計	4,922.2	29	5,699.1	33
小計	12,125.2	71	13,965.3	81
商業物業				
無固定年期的物業管理合同 ⁽³⁾	23.7	1	23.7	1
在以下時間到期的固定年期物業管理合同				
2019年12月31日	—	—	—	—
截至2020年12月31日止年度	2,905.3	15	3,032.7	17
截至2021年12月31日止年度及以後	451.8	3	495.3	4
小計	3,357.1	18	3,528.0	21
小計	3,380.8	19	3,551.7	22
其他物業				
無固定年期的物業管理合同	—	—	—	—
在以下時間到期的固定年期物業管理合同				
2019年12月31日	—	—	—	—
截至2020年12月31日止年度	19.4	1	19.4	1
截至2021年12月31日止年度及以後	228.8	3	252.3	4
小計	248.2	4	271.7	5
小計	248.2	4	271.7	5
總計	15,754.2	94	17,788.7	108

附註：

- (1) 一般而言，無固定年期合同將於業主委員會成立及業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務合同生效後終止。此外，於往績記錄期間，根據若干固定年期合同，在年期屆滿後，本集團繼續向房地產開發商、業主及住戶提供服務。據中國法律顧問所告知，倘大多數業主（倘彼等代表相關社區半數以上，並擁有相關社區總建築面積的50%以上），通過向我們支付物業服務費認可並批准本集團的表現，則業主與我們於該等大多數業主已支付物業服務費期間訂立事實合同。

業 務

- (2) 截至最後可行日期，兩份物業管理合同均處於續簽狀態，我們預期於2020年7月完成續簽。截至同日，12個項目的新業主委員會尚未成立，乃主要由於先前的業主委員會任職至期滿。成立新業主委員會的程序通常包括：(i)向項目所在地的當地街道辦事處填寫書面申請，以待批准，通常持續兩個月；(ii)與當地街道辦事處一併成立準備小組，與業主及住戶就成立新業主委員會進行溝通，通常持續兩個月；(iii)進行準備工作，公開展示有關成立業主委員會的相關文件，並收集社區潛在人選建議，通常持續三個月；(iv)召開業主大會，業主可投票決定成立業主委員會，通常需要兩個月；及(v)申請註冊新業主委員會獲當地街道辦事處批准，大約需要兩個月。因此，我們預期於2021年前在新業主委員會成立後與彼等續簽物業管理合同。
- (3) 截至2019年12月31日及最後可行日期，我們已就一項商業物業訂立無固定年期的前期物業管理服務合同。該商業物業的一部分已由房地產開發商售予個人買家，而相應的物業所有權已轉移予該等個人買家。一旦商業物業個人所有者之間成立業主委員會，且該業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務合同開始生效，則有關前期物業管理服務合同將終止。

下表載列截至2019年12月31日及最後可行日期由弘陽地產集團所開發物業(包括弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該物業的控制權益))的物業管理合同的到期時間表。

	截至2019年12月31日		截至最後可行日期	
	在管建築面積 (千平方米)	合同數目	在管建築面積 (千平方米)	合同數目
無固定年期的物業管理合同 ⁽¹⁾	5,680.7	29	6,744.0	35
在以下時間到期的固定年期物業管理合同				
2019年12月31日	—	—	—	—
截至2020年12月31日止年度	3,145.0	19	3,272.5	21
截至2021年12月31日止年度及以後	917.5	6	1,279.7	9
小計	4,062.5	25	4,552.2	30
總計	9,743.2	54	11,296.2	65

附註：

- (1) 一般而言，無固定年期合同將於業主委員會成立及業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務合同生效後終止。此外，於往績記錄期間，根據若干固定年期合同，在年期屆滿後，本集團繼續向房地產開發商、業主及住戶提供服務。據中國法律顧問所告知，倘大多數業主(倘彼等代表相關社區50%以上，並擁有相關社區建築面積的50%以上)，通過向我們支付服務費認可並批准本集團的表現，則業主與我們於大多數業主已支付服務費期間訂立事實合同。

於往績記錄期間，我們維持100%的物業管理服務合同續簽率。

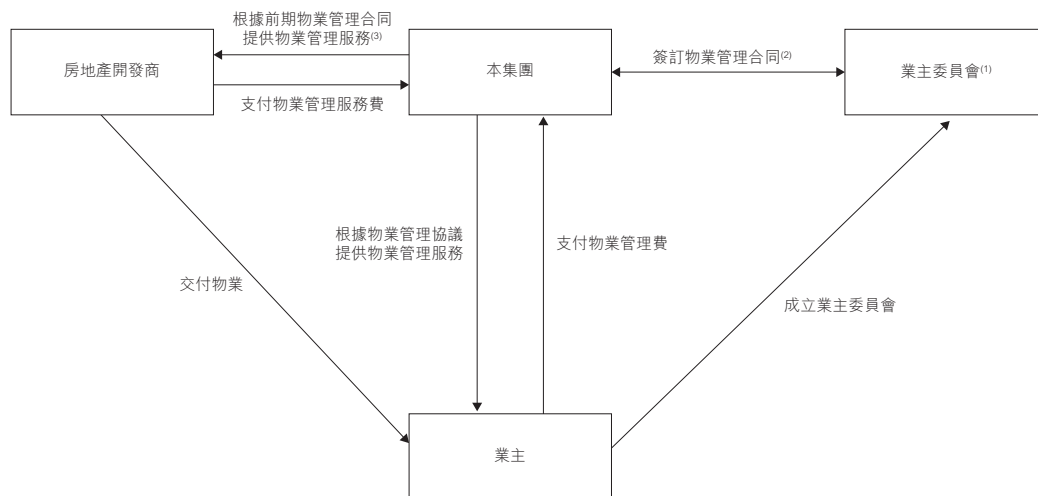
物業管理費

根據適用中國法律法規，物業管理費可按包乾制或酬金制收取。於往績記錄期間，物業管理服務所產生的所有收入均按包乾制收取。經計及(i)業主及住戶的概況，(ii)我們的預算支出及目標利潤，(iii)當地政府的物業管理費指導價(如適用)，及(iv)同一區域的可資比較物業的定價，我們可能於未來考慮按酬金制收取物業管理費。

我們通常自項目交付後的第四年起每年審查我們在管項目的物業管理費，並經計及我們產生的開支、現有盈利水平及市場價格，可考慮增加物業管理費。於往績記錄期間，我們於2017年提高一個住宅社區及於2018年提高兩個住宅社區的物業管理費，該等項目的物業管理合同均具有固定年期。

住宅物業

下圖說明我們與住宅物業物業管理合同各方的關係。

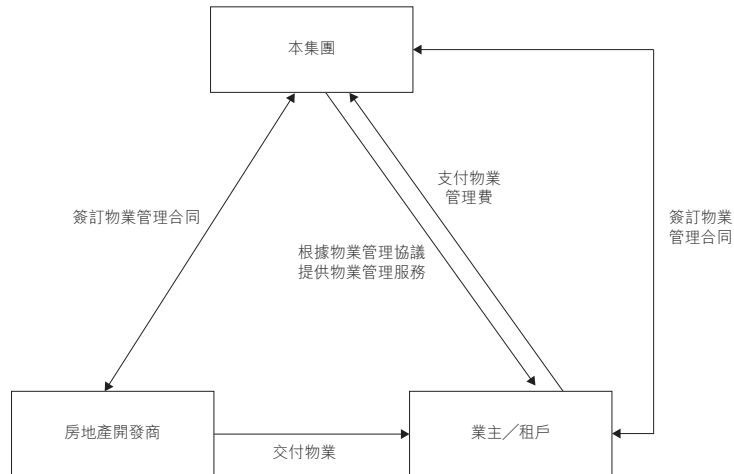


附註：

- (1) 業主委員會依法獲授權代表業主行事。適用中國法律法規並不強制要求成立業主委員會。業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等大會須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下舉行。請參閱「監管概覽 — 有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規 — 物業管理企業的委任」。
- (2) 根據適用中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理合同對有關業主委員會的所有業主均具有法律約束力。
- (3) 根據適用中國法律，於業主委員會成立前，房地產開發商與我們於物業交付予業主前訂立的前期物業管理合同對未來業主具有法律約束力。

商業物業

我們與業主及房地產開發商等客戶就管理商業物業訂立物業管理服務合同。下圖說明我們與商業物業物業管理合同各方的關係。



物業管理費

於往績記錄期間，我們在管的所有項目的物業管理費均按包乾制收取。根據包乾制合同，我們收取預先釐定的每平方米在管建築面積的物業管理費，該管理費指我們及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用。根據各物業管理協議，我們一般按季度或半年度基準收取住宅及商業物業的物業管理費。我們有權保留向業主、住戶、租戶及房地產開發商收取的全額物業管理費。

我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為銷售成本(包括與員工直接提供物業管理服務、公用區的維修及保養、設施管理、保潔、綠化及園藝以及安保服務相關的開支)。因此，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。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有費用，我們無權要求業主及住戶或房地產開發商向我們支付差額。於往績記錄期間，我們就於2017年、2018年及2019年按包乾制管理的五個、七個及15個項目分別產生虧損合共約人民幣3.5百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣5.7百萬元。

於2017年產生虧損的五個項目中：

- 一個由弘陽地產集團的合資企業開發的住宅項目乃於2017年新交付，一個由獨立於弘陽地產集團的第三方開發的住宅項目乃我們於2016年年底自其他物業管理公司接管，兩個項目均處於我們管理的初期階段。於我們管理的初期階段，我們通常在人員配置、部署及協調第三方服務供應商方面產生相對較高的成本。我們隨後於2018年就該等兩個項目錄得溢利；
- 一個項目與一個我們在管的由弘陽地產集團開發的擁有10年以上歷史的住宅社區有關，其平均物業管理費相對較低，主要原因為根據中指院的資料，於開始為項目提供物業管理服務時業內平均物業管理費較低，以及當時住戶及業主對整體服務質量要求較低。隨後，我們通過提高設施升級後的平均物業管理費，於2019年錄得虧損減少，並預期於2020年通過實施標準化運營及智能管理，提高設施升級後的平均物業管理費，改善運營效率並降低運營成本，從而錄得溢利。有關標準化運營及智能管理的詳情，請參閱「— 標準化運營及智能管理」。此外，我們擬擴大該項目提供的社區增值服務，以增加我們自該項目產生的總收入；
- 一個項目與一個由弘陽地產集團開發的在管總建築面積小於0.1百萬平方米的住宅社區相關，我們就該項目持續錄得虧損，乃由於物業管理費相對較低及項目規模較小，我們的收益不足以涵蓋員工成本所致。2018年虧損增加，但隨後於2019年減少。我們預期於未來兩年藉引入智能社區生態系統（如部署智能停車系統及遠程設備EBA管理系統）改善服務質量並減少運營成本後，通過提高物業管理費錄得溢利；及
- 一個我們自其他物業管理公司接管的由獨立於弘陽地產集團的第三方開發的政府保障性住房項目，其平均物業管理費相對較低。由於持續虧損，我們並未於2019年到期後就該項目續簽物業管理服務合同。

於2018年產生虧損的七個項目中，除我們隨後自2017年起錄得虧損的三個項目外：

- 兩個項目與我們在管的均由弘陽地產集團開發的分別擁有九年及五年歷史的住宅社區有關，其平均物業管理費相對較低，主要因為根據中指院的資料，於開始為項目提供物業管理服務時業內平均物業管理費較低，以及當時住戶及業主對整體服務質量要求較低。此外，我們於2018年就升級該項目的設施提高服務質量產生額外開支。我們隨後通過設施升級後提高平均物業管理費於2019年錄得溢利。我們預期通過實施標準化運營及智能管理，提高設施升級後的平均物業管理費，改善運營效率並降低運營成本，從而於不久將來實現盈利。有關詳情，請參閱「— 標準化運營及智能管理」。此外，我們擬擴大該等項目提供的社區增值服務，以增加我們自該項目產生的總收入；及
- 兩個項目與均由弘陽地產集團開發的各自在管建築面積約為0.1百萬平方米的住宅社區相關，其平均物業管理費相對較低。隨後，我們通過實施標準化運營及智能管理提高運營效率及減少運營成本，因而於2019年錄得虧損減少。我們預期日後通過運用相同方法錄得盈利。

於2019年產生虧損的15個項目中，除我們隨後自2018年起錄得虧損的四個項目外：

- 兩個與均由弘陽地產集團開發的住宅社區有關的項目乃分別於2018年及2019年新交付，一個與由獨立於弘陽地產集團的第三方開發的住宅社區有關的項目乃於2019年自其他物業管理公司接管，彼等均處於我們管理的初期階段。於我們管理的初期階段，我們通常在人員配置、部署及協調第三方服務供應商方面產生相對較高的成本。我們預期，通過服務質量升級後提高運營效率、減少運營成本及提高物業管理費，該等項目將於未來兩年實現盈利；
- 一個與由弘陽地產集團的合資企業開發的住宅社區相關的項目，我們已就即將於2020年交付的籌備工作產生開支。我們預期於物業交付並開始收取物業管理費後錄得溢利；

- 一個項目與一個由弘陽地產集團開發的擁有10年以上歷史的住宅社區有關，其平均物業管理費相對較低，主要原因為根據中指院的資料，於開始為項目提供物業管理服務時業內平均物業管理費較低，以及當時住戶及業主對整體服務質量要求較低。此外，我們於2019年就升級該項目的設施提高服務質量產生額外開支。我們預期通過實施標準化運營及智能管理，提高設施升級後的平均物業管理費，改善運營效率並降低運營成本，從而於不久將來實現盈利。有關標準化運營及智能管理的詳情，請參閱「— 標準化運營及智能管理」。此外，我們擬擴大該項目提供的社區增值服務，以增加我們自該項目產生的總收入；
- 五個與由獨立於弘陽地產集團的第三方開發的住宅社區有關的項目乃於收購南京亞東物業管理後獲得。有關詳情，請參閱「— 收購南京亞東物業管理及上海安邸」；及
- 一個與由獨立於弘陽地產集團的第三方開發的住宅社區有關的項目乃於收購上海安邸後獲得。有關詳情，請參閱「— 收購南京亞東物業管理及上海安邸」。我們預期於將南京亞東物業管理及上海安邸管理的項目整合至本集團時就該等項目實施標準化運營系統及智能社區生態系統，如採納智能門禁系統、智能停車系統及智能巡邏系統，以利用我們在標準化管理方面的豐富經驗及智能營運方面的優勢提高運營效率、降低運營成本並提高盈利能力。有關標準化運營及智能管理的詳情，請參閱本節「— 標準化運營及智能管理」。截至最後可行日期，我們正處於整合過程中，並預期於2020年就該等透過收購南京亞東物業管理及上海安邸獲得的項目實現盈利。

於往績記錄期間，於上述虧損項目中，我們透過投標承接其他物業管理公司的兩個虧損項目及透過商業磋商承接一個虧損項目，該等項目於我們開始提供服務前亦處於虧損狀況。於該三個項目中，我們透過根據物業管理協議收取較高的平均物業管理費於2018年就一個項目實現盈利結果，預期於未來兩年內就另一個項目實現盈利結果。餘下一個項目由於持續產生虧損，我們並未於2019年到期後續簽物業管理服務合同。於2017年、2018年及2019年，自該等虧損物業所產生的總收入分別約為人民幣18.8百萬元、人民幣25.5百萬元及人民幣39.9百萬元，分別佔同年度總收入的約7.3%、7.3%及7.9%。倘我們錄得持續虧損且無法實現盈利結果，我們可能會考慮於到期時不續簽若干項目的合同。然而，我們擬繼續管理大多數虧損項目，旨在通過多種節省成本的措施逐步提高盈利能力。我們擬在若干運營歷史相對較長的住宅社區內進行軟件及

硬件升級，實施標準化運營及智能社區生態系統，以便我們能夠降低運營成本並改善服務質量，從而提高我們的物業管理費。此外，我們擬擴大該等項目所提供的社區增值服務，其利潤率通常高於物業管理服務。我們預期未來通過我們的運營增加該等項目產生的整體收益。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們按包乾制提供物業管理服務或使我們蒙受損失」一節。我們已制定多項內部措施（包括實施標準化運營及採納智能經營系統）以降低成本及改善項目定價時的開支估計，以預防或減少有關差額。為降低成本，我們已在服務方面實施數字化、流程標準化及操作自動化。請參閱下文「— 標準化運營及智能管理」分節。

我們將來可能會考慮按酬金制收取物業管理費。與按包乾制收取的物業管理費不同，按酬金制收取的物業管理費乃根據物業管理公司的實際成本加合理利潤釐定。因此，當按月結算物業管理費時，根據酬金制計算的物業管理費可能會因實際成本而每月不同，根據中指院的資料，此與行業慣例一致。然而，根據行業慣例，按包乾制及按酬金制收取的費用在支付條款及收款期限方面並無重大差異。倘我們採用酬金制及根據實際成本加合理利潤收取物業管理費，我們面臨的成本管理風險可能會降低。

物業管理合同

住宅物業

根據有關中國法律規定，房地產開發商通常會通過招投標程序選擇物業管理服務供應商，並與獲委聘的物業管理服務供應商就住宅物業訂立前期物業管理服務合同。倘投標人少於三名或所管理物業規模較小^{*}，則中國法律允許房地產開發商在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務供應商，惟須經中國主管物業行政部門批准。

^{*} 《物業管理條例》及其他相關中國法律法規並未提供「小」的標準以量化國家層面不要求招投標程式的情況。《江蘇省物業管理條例》等地方政府條例規定，倘住宅物業的建築面積小於30,000平方米，則房地產開發商獲准在不進行任何招投標程式的情況下選擇物業管理服務供應商，惟須經住宅物業所在地縣級人民政府住房部門的批准。

於往績記錄期間，在預售及交付前階段，我們向弘陽地產集團及第三方房地產開發商開發的項目提供物業管理及其他相關服務。我們通常通過由適用的中國法律法規規管的標準公開招標程序從房地產開發商處獲得住宅物業的初步物業管理服務委聘。於往績記錄期間，就弘陽地產集團及弘陽地產集團並無持有控制權益的弘陽地產集團的合資企業及聯營公司開發的物業而言，我們維持100%的中標率。於2017年、2018年及2019年，就獨立於弘陽地產集團的第三方物業及項目而言，我們的中標率分別為75.0%、16.7%及25.0%。第三方房地產開發商開發的物業的投標中標率相對較低，乃主要由於行業競爭日益激烈，以及由於我們加強客戶多元化努力，令參與招標或投標的項目數量增加所致。我們致力於提高投標的成功率，因此自2019年以來，我們的投標成功率均錄得提高。

此外，在當地法規允許的情況下，我們亦通過與包括弘陽地產集團在內的房地產開發商進行商業談判，獲得若干住宅物業的初始物業管理服務合同。我們已按照當地法規的要求向當地相關政府部門辦理合同登記。

於往績記錄期間，我們有關商業物業的所有物業管理服務合同，包括由控股股東的聯繫人所擁有的合同，均是根據法律法規通過商業談判獲得的。

於往績記錄期間後及直至最後可行日期，(i)我們已就弘陽地產集團開發的總建築面積約為1.59百萬平方米的住宅物業提交10份投標書，且均已中標。此外，我們已通過商業談判獲得由弘陽地產集團開發的一項商業物業的委聘，總建築面積約為43,600平方米。根據平均物業管理費及在管建築面積，截至2020年12月31日止年度，10項住宅物業及一項商業物業產生的物業管理費總收入將分別約為人民幣37.1百萬元及人民幣3.7百萬元；(ii)我們並無就控股股東的聯繫人所擁有的任何物業提交任何投標書；及(iii)我們已就獨立第三方房地產開發商開發的物業提交七份投標書，並已競得一個建築面積約262,800平方米的住宅物業項目，我們擬向該項目提供物業管理服務及社區增值服務，預計於截至2020年12月31日止年度將收取總費用約人民幣4.9百萬元。此外，我們於2019年12月就獨立第三方房地產開發商開發的建築面積約23,500平方米的幼兒園提交一份投標書，並已於最後可行日期競得該項目，我們預計於截至2020年12月31日止年度將收取物業管理費約人民幣2.5百萬元。

與房地產開發商所簽訂合同的主要條款

我們與房地產開發商簽訂的合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與房地產開發商訂立的典型合同載列階段性服務範圍。在物業建設竣工前，我們通常向公用區及設施提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及園藝、公用道路保養及維修，以及公共設施維護。於建設竣工後，除上述服務外，我們亦收取公用事業費與服務費、管理停車場及提供家政服務。
- **履約標準。**合同載有我們提供的主要服務的特定標準，主要參考當地住房管理部門發佈的標準。
- **物業管理費。**合同列明按包乾制或酬金制應付的物業管理費金額。房地產開發商負責支付未售物業單位的物業管理費，該等費用通常在簽訂物業管理合同且首套房屋交付買家後開始累計。房地產開發商須按逾期金額的一定百分比就逾期物業管理費支付每日附加費。
- **房地產開發商的義務。**房地產開發商主要負責確保每名購房者承諾將遵守物業管理合同、在社區提供充足空間以供我們用作現場物業管理處及為我們提供藍圖以及其他建築設計文件及竣工驗收文件。
- **服務期限。**所有合同僅在相關業主委員會成立並簽訂新的物業管理合同替換與房地產開發商訂立的現有合同時到期。
- **爭議解決。**訂約方通常須首先通過協商解決任何合同糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法律訴訟程序解決。

在房地產開發商向業主交付物業後，該等業主可成立並運作業主委員會以管理該等物業。根據相關中國法律法規，集體擁有社區過半數總建築面積且佔業主總數一半以上的業主可於業主大會投票同意成立業主委員會。

截至2019年12月31日及最後可行日期，我們在管的17個及18個項目已成立業主委員會，分別佔截至同日我們在管項目總數的約18.1%及16.7%。截至2019年12月31日及最後可行日期，我們在管的已建立業主委員會的項目總建築面積分別約為3.1百萬平方米及3.1百萬平方米。

於往績記錄期間，前期階段之後與業主委員會訂立物業管理合同的成功率為**100%**。業主委員會獨立於我們。我們需以有競爭力的費率向住戶及業主提供優質服務以獲得業主大會的委聘。根據《物業管理條例》，業主大會可通過擁有社區過半數總建築面積且佔業主總數一半以上的業主於業主大會投票同意聘任或解僱物業管理服務供應商。業主委員會可通過競標方式選聘新的物業管理服務供應商，亦可按照特定標準(如服務條款及條件、服務質量及服務價格)直接與物業管理服務供應商簽訂合同。

倘向業主交付物業後業主委員會尚未成立，房地產開發商與我們在預售及交付前階段簽訂的前期物業管理合同(「**前期管理合同**」)仍將有效並對業主具約束力，業主有義務直接向我們支付管理費。前期管理合同將在業主委員會成立且簽訂新的物業管理合同時終止。根據相關法律法規，房地產開發商可與物業管理公司訂立具有或並無固定期限的前期管理合同。於往績記錄期間，我們訂立的前期管理合同均無固定期限。倘前期管理合同具有固定期限，於前期管理合同的初始期限到期後仍未成立業主委員會或業主委員會與我們尚未簽訂新的物業管理合同，則(i)前期管理合同將自動續期，直到與業主委員會簽訂新的物業管理合同為止(倘前期管理合同中有相關適用條文)，或(ii)雙方可選擇延長服務(倘合同中並無任何自動續約條文)，在該等情況下，房地產開發商將與我們簽訂新的管理合同。

與業主委員會所簽訂合同的主要條款

我們與業主委員會簽訂的合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**根據與業主委員會訂立的典型合同，我們提供一般物業管理服務，包括公共設施及設備的維修及保養、公用區維護、綠化、園藝、清潔、安保、消防及應急響應。倘業主或住戶需要裝修、停車及物業維護等其他服務，其需與我們簽署單獨的服務合同。此外，我們亦可同意代公用事業公司向業主及住戶收取公用事業費。我們可能會將若干服務外包予合資格分包商。

- **物業管理費。**合同載列按包乾制或酬金制應付的物業管理費金額。業主及住戶負責支付與其佔用建築面積成比例的物業管理費。倘業主及住戶需要一般服務範圍未涵蓋的其他服務，其亦須按業主或住戶與我們訂立的相關協議項下單獨協定者，或按適用於特定社區的標準收費表內所載者支付服務費。業主及住戶須繳納留作公共設施及公用區維修及保養之用的公共基金。業主及住戶就逾期物業管理費支付每日附加費，通常為逾期金額的0.5%⁰⁰。
- **分攤公用區的利潤。**根據相關法律法規，如果我們利用社區的公用區產生收入，例如在電梯發佈廣告，則我們須與業主分攤利潤。合同亦載有我們與業主分攤該利潤的方式。
- **業主及住戶的權利與義務。**根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉產生，並代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會所作的決定對全體業主均有約束力。據中國法律顧問所告知，即使業主並非有關合同的訂約方，惟業主委員會與物業管理公司訂立的合同(包括業主在有關合同下的多項合法權利與義務)對各業主委員會所代表的業主有效並具有法律約束力。因此，我們可就應計及尚未支付的物業管理費對業主提出法律申索。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用以及公用區及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。於出售或出租物業前，業主須向我們支付所有尚未支付的物業管理費。於出售或出租物業時，業主須告知買家或租戶是否存在物業管理合同及買家或租戶在該合同下的義務。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。
- **業主委員會的權利與義務。**業主委員會有權獲知及監督公共基金的使用以及公用區及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。業主委員會須向我們提供必要支持，方便我們開展工作，如所有必要的圖紙、記錄、材料及辦公場地。
- **期限及終止。**一般而言，有關合同通常有一至四年的固定期限。若干有關合同規定，倘於現有合同到期後，相關業主委員會與其他物業管理公司之間並無訂立新合同，則現有合同的期限將延長至相關業主委員會與新委聘的物業管理公司之間訂立的新物業

管理合同開始生效為止。倘業主委員會決定不與我們續簽新物業管理合同，彼等須於屆滿日期前三個月向我們發出書面通知。

- 爭議解決。訂約方通常須首先通過協商解決任何合同糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

商業物業

我們與業主等客戶訂立物業管理服務合同以管理商業物業。下文概述有關商業物業的物業管理服務合同的一般條款。

商業物業合同的主要條款

- 服務範圍：我們一般提供物業管理服務，包括公用區的安保、清潔、綠化、園藝以及相關設備及設施的維修及保養。
- 履約標準。合同載明提供物業管理服務所需的質量標準。
- 客戶的義務。有關商業及其他物業的物業管理服務合同的客戶主要負責（其中包括）：(i)以約定方式支付物業管理費；(ii)提供即時可用的辦公空間供我們使用；及(iii)確保公用區設備及設施的質量。
- 物業管理費。合同規定物業管理費一般按月或按季度繳交。我們亦會就逾期繳納物業管理費收取滯納金，並有權向客戶提起法律訴訟，要求收取有關費用。
- 服務期限。商業物業的物業管理服務合同通常有一至三年的固定合同期限。倘房地產開發商將部分商業物業出售予個人買家，且物業所有權的相應部分已轉讓予該名個人買家，我們將與房地產開發商簽訂並無固定期限的前期物業管理服務合同。有關前期物業管理服務合同僅在業主委員會成立並簽訂新的物業管理合同以替換無固定期限的前期物業管理服務合同時方會失效。據我們的中國法律顧問所告知，根據適用的中國法律及法規，儘管並無強制要求建立商業物業的業主委員會，惟商業物業的業主可成立業主委員會。

物業管理費的定價

住宅物業

我們通常基於多種因素對住宅物業(包括前期階段及業主委員會階段)的服務定價，包括(i)物業類型及位置，(ii)項目的整體規劃，(iii)服務標準及範圍，(iv)預算開支，(v)目標利潤率，(vi)業主及住戶概況，(vii)地方政府對物業管理費的指導價(如適用)，及(viii)同一區域可資比較物業的定價。根據物業管理合同，我們可在合同續期時與業主及住戶協商上調物業管理費。與物業管理費有關的風險詳情，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 前期物業管理服務合同下的物業管理費定價須遵守中國法律法規」。

國務院相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理有關住宅物業的物業管理服務收費，我們可能須參考政府的指導價釐定有關費用。有關更多資料，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律及法規 — 物業管理企業的收費」一節。董事確認，我們於往績記錄期間收取的物業管理費符合有關價格管控方面的中國法律法規。

商業物業及其他物業

於釐定商業物業管理的價格時，我們會計及估計開支、預期溢利及行業定價水平。商業物業的物業管理費乃透過商業磋商釐定。於2017年及2018年上半年，我們就商業物業管理收取固定物業管理費。於2018年下半年，我們開始按成本加成基準結合合理利潤率為商業物業服務定價。

我們於計及估計開支、預期溢利及行業定價水平後釐定其他物業的物業管理服務價格。其他物業的物業管理費為物業管理合同項下協定的固定費用。

平均物業管理費

根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們的物業管理費大致與中國物業管理公司收取的物業管理費的相關市場趨勢一致。於2017年、2018年及2019年，住宅物業的平均物業管理費分別約為每平方米每月人民幣1.27元、每平方米每月人民幣1.57元及每平方米每月人民幣1.54元，而商業物業的平均物業管理費分別約為每平方米每月人民幣5.00元、每平方米每月人民幣5.60元及每平方米每月人民幣7.08元。住宅物業的平均物業管理費由2017年的每平方米每月人民幣1.27元增加至2018年的每平方米每月人民幣1.57元，乃由於我們於2018年新開始管理的若

業 務

干住宅物業收取的物業管理費整體高於我們於2017年管理的物業。住宅物業的平均物業管理費輕微減少至2019年的每平方米每月人民幣1.54元，乃主要由於收購南京亞東物業管理所致，其住宅項目收取的物業管理費低於我們。商業物業的平均物業管理費由2017年的每平方米每月人民幣5.00元增加至2018年的每平方米每月人民幣5.60元，乃主要因為於2018年自設施管理(如停車場管理)錄得更多收益，而2018年的在管建築面積維持不變。商業物業的平均物業管理費進一步增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，乃主要由於2018年5月完成翻新後，新進入弘陽廣場的若干知名品牌向我們支付的物業管理費更高，因為我們為滿足其需求產生更多經營開支。該增加亦歸因於管理家居裝飾及傢俱商城的物業管理費更高，原因為該商場部分倉庫的用途於2019年改為商鋪。

下表載列於往績記錄期間弘陽地產集團及第三方房地產開發商所開發物業以及控股股東的聯繫人所擁有物業的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(每平方米每月人民幣元)		
住宅物業	1.27	1.57	1.54
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	1.33	1.59	1.58
第三方房地產開發商 ⁽²⁾	0.92	1.50	1.42
商業物業	5.00	5.60	7.08
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	5.70	5.97	7.23
第三方房地產開發商 ⁽²⁾	—	—	2.85
控股股東的其他聯繫人	4.69	5.40	7.01
其他物業 ⁽⁴⁾	10.26	10.85	10.60
總計	2.05	2.43	2.56

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該物業的控制權益)。
- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業，以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。
- (3) 包括控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。紅太陽商業大世界由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有90%及由陳思紅女士(曾先生的配偶)擁有10%。
- (4) 包括寫字樓及學校。

業 務

於2019年，第三方開發商開發的商業物業的平均物業管理費為每平方米每月人民幣2.85元，大幅低於弘陽地產集團所開發物業的物業管理費。該等商業物業主要包括由南京亞東物業管理所管理的地鐵站購物區，其與弘陽地產集團開發並由我們管理的購物中心以及家居裝飾及傢俱商城相比，物業管理費收費較低。據中指院確認，就商業物業收取的物業管理費視乎物業種類而各異。

董事確認，與弘陽地產集團訂立的合同條款（包括收取的物業管理費）與其他第三方開發商的條款相當。

下表載列於往績記錄期間我們按地區收取的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(每平方米每月人民幣元)		
南京市	2.06	2.47	2.80
江蘇省 ⁽¹⁾	1.98	2.22	1.93
其他 ⁽²⁾	—	—	1.03
總計	2.05	2.43	2.56

附註：

(1) 不包括南京市。

(2) 包括上海市、安徽省、山東省及河北省。就計算本表格內的平均物業管理費而言，並無計及湖南省及浙江省的項目，原因是我們於往績記錄期間並無自位於湖南省及浙江省的項目產生任何收入。該等項目於2019年12月下旬方交付予業主。

支付條款及信貸條款

就住宅物業而言，我們通常會按季度發出並無信貸期限的物業管理費繳款通知書。我們通常於每年第二及第四季度收取物業管理費。就商業物業而言，我們通常發出並無信貸期限的物業管理費繳款通知書，並每季度收取物業管理費。

業主、住戶及租戶應在我們發出無信貸期的繳款通知書後支付到期的物業管理費。根據相關物業管理合同，我們有權收取滯納金。

在相關法律法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向在管物業的業主、住戶及租戶按其所佔用的建築面積比例就公共設施、公共設備及公用區所耗水電收取公用事業費。

業 務

在管住宅物業的業主及住戶通常以現金或通過支付寶及微信以電子方式付款，而商業物業的租戶通常通過支付寶及微信或銀行轉賬等電子方式付款。

我們進行減值分析並使用撥備矩陣計量預期信貸虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就物業管理費錄得預期減值虧損分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。然而，於往績記錄期間，我們並無實際撇銷任何壞賬。

物業管理服務組合的增長

於往績記錄期間，我們主要通過從房地產開發商或業主委員會獲得新的服務合同及收購當地物業管理公司的方式不斷拓展物業管理服務業務。我們亦計劃於將來通過收購更多具有互補業務組合及具備行業經驗的區域物業管理公司擴大覆蓋範圍。下表載列我們於往績記錄期間的(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積的變動情況。

	截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	已簽約		在管		已簽約		在管		已簽約		在管	
	合同數目	建築面積	合同數目	建築面積	合同數目	建築面積	合同數目	建築面積	合同數目	建築面積	合同數目	建築面積
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
於年初	41	9,459.8	26	6,113.5	58	12,233.2	38	9,067.0	85	15,794.9	44	9,904.7
新合同 ⁽¹⁾	17	2,773.4	13	2,953.5	27	3,561.7	6	837.7	62	9,345.5	33	4,140.7
收購 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	25	2,972.0	22	2,236.6
終止 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	(5)	(527.8)	(5)	(527.8)
於年末	58	12,233.2	38	9,067.0	85	15,794.9	44	9,904.7	167	27,584.6	94	15,754.2

附註：

- (1) 就我們管理的住宅、商業及其他物業而言，新合同主要包括有關房地產開發商興建的新物業開發項目的服務合同，其次為有關取代其之前物業管理公司住宅物業的服務合同。
- (2) 該等指於往績記錄期間透過收購若干當地物業管理公司而取得的新合同。
- (3) 該等包括我們因部分相關客戶未能履行其付款責任而自願不續訂與房地產開發商及／或業主委員會訂立的物業管理服務協議。

業 務

下表載列於往績記錄期間後及直至最後可行日期的(i)合同建築面積及(ii)在管建築面積變動。

於2019年12月31日後及直至最後可行日期				
	已簽約		在管	
	合同數目	建築面積 (千平方米)	合同數目	建築面積 (千平方米)
於期初	167	27,584.5	94	15,754.2
新合同 ⁽¹⁾	14	1,920.3	14	2,034.6
收購 ⁽²⁾	—	—	—	—
終止 ⁽³⁾	—	—	—	—
於期末	181	29,544.8	108	17,788.8

附註：

- (1) 就我們管理的住宅、商業及其他物業而言，新合同主要包括有關房地產開發商興建的新物業開發項目的服務合同，其次為有關取代其之前物業管理公司住宅物業的服務合同。
- (2) 該等指於往績記錄期間後及直至最後可行日期透過收購若干當地物業管理公司而取得的新合同。
- (3) 該等包括我們因部分相關客戶未能履行其付款責任而自願不續訂與房地產開發商及／或業主委員會訂立的物業管理服務協議。

收購南京亞東物業管理及上海安邸

根據我們的投資及收購策略，我們於2019年8月收購兩間物業管理公司，即南京亞東物業管理及上海安邸，旨在收購物業管理組合具吸引力的當地物業管理公司。考慮到被收購公司為包括住宅及商業物業以及一所學校在內的不同類型的物業提供物業管理服務，保持穩定的經營業績，並且位於我們認為具有巨大增長潛力的長三角地區，我們相信，該等收購乃對我們業務運營及戰略的補充，有助於加強我們的市場地位，鞏固我們在長三角地區的地理分佈，並將進一步擴大我們的物業管理業務規模，為我們提供增長機會。我們預期在被收購公司管理的項目中實施我們的標準化運營及智能社區生態系統，如智能門禁系統、智能停車系統、智能巡邏系統等，利用我們在智能管理方面的優勢，提高運營效率，降低運營成本，提高盈利能力。有關詳情，請參閱本節「— 標準化運營及智能管理」。於2019年，南京亞東物業管理及上海安邸貢獻的收益分別為人民幣21.5百萬元及人民幣3.1百萬元，佔我們於同年度總收益的4.2%及0.6%。根據現有物業管理費及在管建築面積，南京亞東物業管理及上海安邸管理的項目全年產生的估計年度物業管理費收入總額將分別約為人民幣51.5百萬元及人民幣7.4百萬元。

南京亞東物業管理

南京亞東物業管理是南京一家本地物業管理公司。於收購後，南京亞東物業管理向19個總建築面積為2.0百萬平方米的住宅物業項目、一個建築面積為23,700平方米的商業物業項目及一所建築面積為25,000平方米的學校提供物業管理服務。此外，南京亞東物業管理亦擁有兩個總建築面積為0.2百萬平方米已訂約但未交付的提供物業管理服務的住宅物業項目。南京亞東物業管理的合同條款與我們的合同條款類似。視乎在管物業的樓齡及類型，物業管理服務費按包乾制基準收取，於2019年介乎每平方米每月人民幣0.60元至每平方米每月人民幣3.60元。

上海安邸

上海安邸是上海一家本地物業管理公司。於收購後，上海安邸擁有一個建築面積為0.2百萬平方米的在管住宅物業項目及一個建築面積為0.5百萬平方米訂約提供物業管理服務的項目（包括寫字樓及商業物業）。上海安邸的合同條款與我們的合同條款類似。物業管理服務費按包乾制基準收取，於2019年的住宅物業為每平方米每月人民幣5.10元及位於住宅物業內的底層零售空間為每平方米每月人民幣20.0元。

非業主增值服務

我們亦向房地產開發商及其他物業管理公司等非業主提供增值服務，以解決彼等在物業開發及管理各階段的各種需求。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，非業主增值服務產生的收入分別為人民幣21.9百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣121.4百萬元，分別佔相關年度總收入的8.5%、15.5%及24.1%。由於弘陽地產集團於2017年後經歷快速增長，自2018年以來，我們自非業主增值服務錄得的收益增加。我們提供增值服務的項目數量增加與弘陽地產集團以及其合資企業及聯營公司啟動的項目數量增加整體一致。於2019年，非業主增值服務收入大幅增長乃主要由於我們向其提供協銷服務的項目（尤其是弘陽地產集團開發的物業）數量增加所致。

業 務

下表載列於所示年度按最終付款客戶劃分的非業主增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收益	非業主增值服務收益佔總收益的百分比	收益	非業主增值服務收益佔總收益的百分比	收益	非業主增值服務收益佔總收益的百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
由控股股東控制的公司 ⁽¹⁾	14,694	67.1	35,983	66.5	70,737	58.3
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司 ⁽²⁾	6,376	29.1	16,009	29.6	39,915	32.9
第三方 ⁽³⁾	829	3.8	2,105	3.9	10,700	8.8
總計	<u>21,899</u>	<u>100.0</u>	<u>54,097</u>	<u>100.0</u>	<u>121,352</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團。紅太陽工業原料城集團為控股股東的聯繫人。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。
- (2) 包括弘陽地產的合資企業及聯營公司，弘陽地產於該等公司並無控制權益。
- (3) 包括由業主、房地產開發商及租戶組成的第三方，其均獨立於控股股東。

於往績記錄期間，我們一直為非業主提供增值服務，主要包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務，(ii)從物業管理角度就物業開發項目向房地產開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助彼等在物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

- **顧問服務。**自2019年起，我們向若干當地物業管理公司提供顧問服務，幫助彼等向客戶提供更好的服務。截至2019年12月31日，我們向蘇州市、無錫市及杭州市的合共17個項目提供顧問服務，總合同建築面積約為2.7百萬平方米。根據我們與有關當地物業管理公司訂立的顧問合同，彼等繼續為相關物業提供物業管理服務，而我們向彼等提供有關其運營(例如物業管理、質量控制、標準化運營及智能管理)的諮詢意見，以便彼等能夠利用我們的經驗及平台提高彼等自身的服務標準並控制其運營成本。無論何時需要，我們均可指派項目管理人員到現場工作，協助彼等建立自己的標準化運營系統及智能管理系統。我們相信，我們在高端物業管理服務方面的行業認可專長、品牌名稱、在標準化運營及智能管理方面擁有的豐富經驗以及我們的地理覆蓋範圍，使我們能夠及時應對其他當地物業管理公司的各種需求。同時，我們相信提供顧問服

務將令我們能夠提升品牌知名度及多元化我們的收益來源。根據中指院的資料，超過一半的物業服務百強企業已開始提供顧問服務，其貢獻的收益佔2019年非業主增值服務的約20.1%。預計於不久將來會有更多具有強大品牌影響力的物業管理公司開始提供顧問服務。根據中指院的資料，由於中國物業管理市場高度分散，我們相信基於我們的品牌知名度及國內排名，我們有能力持續向當地物業管理公司提供顧問服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，顧問服務收益分別為零、零及人民幣225,000元。

- **前期規劃及設計諮詢服務。**我們從物業管理角度就物業開發項目向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務。我們與房地產開發商訂立服務協議以提供前期規劃及設計諮詢服務。我們關注品質及居住體驗，在規劃及建設階段從未來業主、住戶及物業管理公司的角度向房地產開發商提供建議，以便於相關物業交付予業主後更好地提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向一個、四個及30個項目提供前期規劃及設計諮詢服務，自前期規劃及設計諮詢服務分別產生收益人民幣0.2百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣10.4百萬元。收益增加乃主要由於我們提供有關服務的項目數量增加所致。於往績記錄期間，我們的絕大部分前期規劃及設計諮詢服務均提供予弘陽地產以及弘陽地產集團的合資企業及聯營公司。
- **協銷服務。**我們亦向房地產開發商提供協銷服務，以協助彼等在物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別向16個、32個及69個項目提供協銷服務，自協銷服務分別產生收益人民幣19.1百萬元、人民幣46.1百萬元及人民幣101.1百萬元。收益增加乃主要由於我們提供有關服務的項目數量增加所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，協銷服務收益的96.4%、96.7%及89.5%乃提供予弘陽地產以及弘陽地產集團的合資企業及聯營公司。

- **其他增值服務。**此外，我們向房地產開發商提供其他增值服務，主要包括驗收服務及其他交付前服務。單元驗收服務專注物業的功能、質量及設計。交付前服務主要包括清潔及物業交付的其他準備工作。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向五個、11個及23個項目提供驗收服務及交付前服務，驗收服務及交付前服務分別產生收益人民幣2.7百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣9.6百萬元。收益增加乃主要由於我們提供有關服務的項目數量增加所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他增值服務收益的85.0%、90.9%及100.0%乃提供予弘陽地產集團以及其合資企業及聯營公司。

我們的增值服務費主要根據估計開支、預期利潤及行業定價水平釐定。我們通常對顧問服務、前期規劃及設計諮詢服務以及驗收服務收取固定費用。於往績記錄期間，我們對前期規劃及設計諮詢服務收取的固定費用介乎每平方米人民幣3元至每平方米人民幣4元，而就驗收服務收取的固定費用為每平方米人民幣2.0元。我們按「成本加成」基準就協銷服務按固定加成比率收取費用。於往績記錄期間，固定加成比率一般介乎9%至15%。我們不會根據銷售金額就協銷服務向房地產開發商收取任何費用。就顧問服務收取的費用乃參考我們的估計資源投入及開支後經商業磋商釐定。我們通常不會向非業主增值服務客戶授予信貸期。我們的非業主增值服務合同期限通常在客戶告知我們無需繼續提供服務時到期。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自向弘陽地產以及弘陽地產集團的合資企業及聯營公司提供的增值服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自弘陽地產集團(包括其合資企業及聯營公司)的非業主增值服務收入分別為人民幣20.8百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣110.7百萬元，佔相關年度非業主增值服務總收入的95.0%、96.1%及91.2%。我們與弘陽地產集團(包括其合資企業及聯營公司)就增值服務訂立的所有合同均通過商業談判獲得，據中國法律顧問所告知此乃法律法規允許及據中指院所告知此乃符合行業慣例。董事認為，該等合同與亦向弘陽地產集團提供物業管理服務的其他第三方物業管理公司可資比較。就我們亦向獨立於弘陽地產集團的第三方開發商提供的協銷服務而言，我們與弘陽地產集團(包括其合資企業及聯營公司)訂立的條款可與和第三方開發商訂立的條款可資比較。此外，我們相信我們與弘陽地產集團(包括其合資企業及聯營公司)有關其他增值服務的條款亦符

合行業規範。據中指院所告知，我們就非業主（包括弘陽地產集團（包括其合資企業及聯營公司））增值服務所收取的費用處於物業服務百強企業收取的平均費用範圍。憑藉我們在物業管理及品牌形象方面的專長，自2017年以來，我們已逐步將非業主增值服務的客戶群擴展至獨立第三方房地產開發商。我們認為，向獨立第三方房地產開發商提供該等服務可於物業開發初期培養與該等客戶的關係，從而使我們後續能夠從彼等獲得物業管理業務。

社區增值服務

憑藉我們物業管理的長期經驗及專業團隊，我們向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，社區增值服務產生的收入分別為人民幣12.3百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣26.9百萬元，分別佔同年度總收入的4.8%、4.3%及5.4%。

下表載列於所示年度按最終付款客戶類型劃分的社區增值服務收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	社區增值服務 收益佔總收益		社區增值服務 收益佔總收益		社區增值服務 收益佔總收益	
	收益 (人民幣千元)	的百分比 (%)	收益 (人民幣千元)	的百分比 (%)	收益 (人民幣千元)	的百分比 (%)
由控股股東控制的公司 ⁽¹⁾	75	0.6	1,998	13.3	2,297	8.5
第三方 ⁽²⁾	12,249	99.4	13,002	86.7	24,574	91.5
總計	12,324	100.0	15,000	100.0	26,871	100.0

附註：

(1) 包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團。紅太陽工業原料城集團為控股股東的聯繫人。紅太陽工業原料城由曾先生擁有100%。

(2) 包括由業主、房地產開發商及租戶組成的第三方，其均獨立於控股股東。

為提升我們在管住宅物業的業主及住戶的社區生活體驗並實現其物業保值升值，我們向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。為住宅物業提供的社區增值服務主要包括房產中介服務、美居服務、社區便民服務及社區資源運營服務以及資產管理服務。

- **房產中介服務。**我們於2015年開始提供住宅房產中介服務。截至最後可行日期，我們擁有一支由40名具有豐富房產中介服務經驗的成員組成的房產中介團隊。我們主要為在管物業提供物業購買及／或租賃交易中介服務。我們通常向賣方及買方收取佣金，該佣金乃按合同購買價格的固定百分比計算，通常是在成功完成物業購買交易後向買

方收取1.2%，而我們通常在成功完成物業租賃交易後收取一個月租金作為佣金。我們亦協助業主申請房產證及／或按揭貸款。此外，我們為房地產開發商提供代理服務，以吸引潛在購房者。我們已就房產中介服務獲得必要的房地產經紀文件。

- **美居服務。**截至2019年12月31日，我們擁有一支由七名成員組成的團隊提供美居服務。我們與第三方裝修公司合作，其中我們作為代理為在管物業的業主及住戶提供拎包入住成套設計及裝修服務，以打造即時入住住宅。我們協助在管物業的業主及住戶物色合適的第三方裝修公司裝修及佈置住房、採購傢俱、家電及配件。我們亦為在管物業的業主及住戶提供二手物業翻新代理服務。我們向第三方裝修公司或家電商收取合同金額的預先協商百分比，作為美居服務的佣金。我們不會向在管物業的業主或住戶收取服務費用。
- **社區便民服務。**我們與第三方商家合作提供社區便民服務，例如旅遊服務、家政服務、家用電器維修及保養服務以及快遞服務，重點滿足在管物業住戶的日常需求。我們向第三方商家收取合同金額的預先協商百分比，作為社區便民服務的佣金。
- **社區資源運營服務。**我們致力於通過優化公用區資源來增加社區資源運營的收入，其中包括(i)在公用區(例如外牆、大堂及電梯間)發佈廣告；(ii)租賃社區物業及設施，例如租賃社區內會所的多功能室及運動場地；及(iii)租賃公用區進行第三方商業活動。根據相關法律法規及我們的物業管理合同，我們有義務與業主委員會或個別業主(倘適用)分攤社區資源運營服務的利潤。
- **資產管理服務。**我們協助弘陽地產集團銷售其開發但於項目交付後仍未售出的停車場。房產中介團隊亦參與資產管理服務。我們就協銷的每個停車場向弘陽地產集團收取預定佣金。請參閱「持續關連交易 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」。我們計劃將該服務擴展至為第三方房地產開發商銷售庫存物業及停車場。

根據相關法律法規，就若干利用社區公用區的社區增值服務，例如社區便民服務及社區資源運營服務，我們須與業主委員會或業主分攤該等服務的利潤。我們與業主委員會或業主協商分攤比例，通常介乎約30%至50%之間。於扣減與業主委員會或業主分攤的部分利潤後，社區增值服務收益按淨值基準入賬。

於往績記錄期間，我們並未為商業及其他物業提供任何增值服務。

對於涉及與第三方服務供應商或商家合作的社區增值服務，我們基於多種因素選擇合適的第三方服務供應商或商家，該等因素包括產品或服務的質量、價格競爭力以及對客戶需求的響應能力。我們採取準入門檻及質量控制措施，以確保由該等第三方提供的產品或服務的質量。我們通常與該等第三方訂立書面協作合同，當中載列(其中包括)轉介費率、結算機制、交付產品或服務的物流以及賠償責任。倘表現不佳，我們可能會替換第三方服務供應商或商家。此外，根據我們與第三方服務供應商或商家達成的協議，倘我們涉及因其提供的服務或產品而引起的任何法律訴訟，我們有權要求有關服務供應商或商家向我們提供彌償。就因其服務或產品而引起的任何潛在糾紛而言，我們亦保留有關服務供應商及商家的質量保證金。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未就第三方服務供應商或商家提供的產品或服務收到業主、住戶及租戶的任何重大投訴，亦無牽涉任何重大法律訴訟。

標準化運營及智能管理

為增強競爭力，減少對勞工的依賴及成本，我們專注於實施標準化運營、數字化及信息科技以及自動化運營。我們對物業管理服務進行評估，並制定有關程序，旨在按可提高運營效率、確保服務質量一致、幫助開發可擴展的業務模式及緩解勞工成本增加壓力的方式提供有關服務。

標準化運營

我們已在環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理等關鍵服務領域實施標準化運營。我們於2009年獲得中國合格評定國家認可委員會出具的質量管理體系GB/T19001/ISO9001認證、環境管理體系GB/T24001/ISO14001認證及於2018年獲得職業健康與安全體系

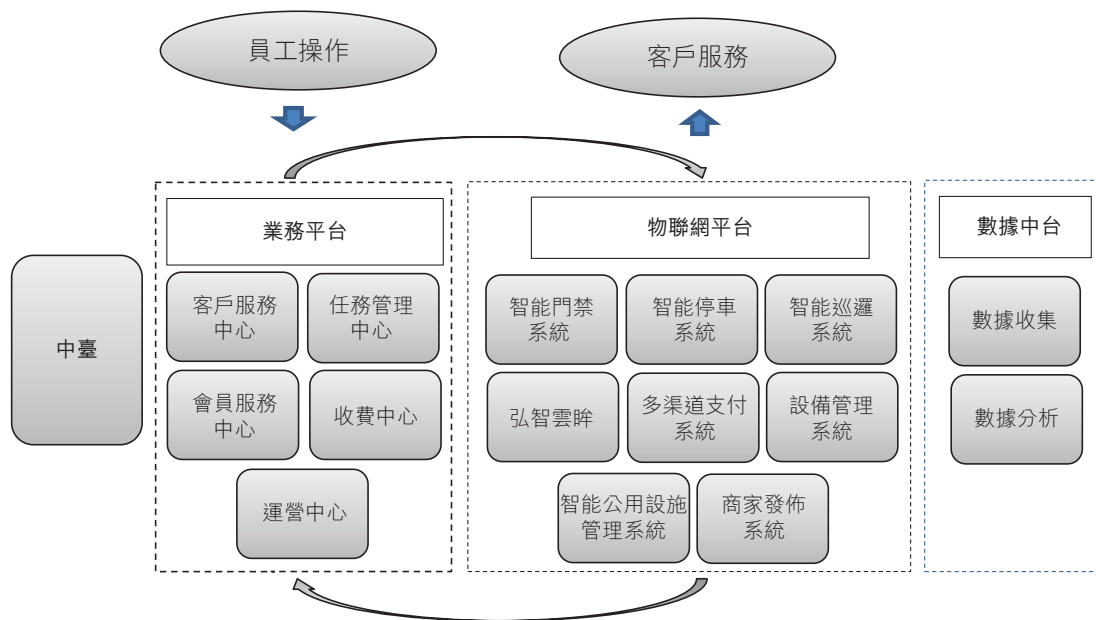
GB/T28001/OHSAS18001認證，此令我們成為江蘇省獲得「三標一體」認證的「國家一級資質物業服務企業」。請參閱下文「一 牌照、許可證及證書」。此外，我們在環境及秩序維護、設備及設施維修保養以及客戶服務等若干業務運營中採用一致標準。

我們已制定詳細的物業管理服務標準。我們的有形標準包括「綠草、清水、新設施及淨土」供現場工作人員遵循。此外，我們訂有「快速響應」要求，要求我們的客戶中心在收到客戶投訴或請求後五分鐘內做出響應並分配任務，我們的工作人員須在**20分鐘**內到達現場並在兩個小時內完成任務。對於複雜的問題，我們一般會在一天內解決。

憑藉我們在物業管理方面的豐富經驗，我們不斷更新或頒佈新的內部標準，以進一步完善物業管理並滿足客戶日益變化的需求。我們已制定一系列指導方針、規則、服務手冊及實踐指南，為涵蓋品牌建設、質量控制及運營管理的關鍵標準及程序提供詳細指引，以確保一致及高品質的物業管理服務。例如，我們已建立涵蓋總部、項目公司及項目管理團隊的「三級」垂直質量控制管理系統。我們相信，這一系列指導方針、規則、服務手冊及實踐指南使我們能夠在不影響服務質量的情況下有效地擴大規模並持續複製我們的運營模式。

「弘陽小鎮」業務一體化平台

我們已建立一個全面的綜合平台。我們的平台依託於我們的業務中台、物聯網中台及數據中台。下圖列示我們的業務一體化平台的結構。



通過業務中台的運營，員工可以獲取訂單或接受任務分配，管理收費並監督服務的執行情況。通過物聯網中台的運營，客戶可以享受智能訪問、智能停車及智能安保服務。不同的中台可利用我們的集中式系統進行交互。例如，倘弘智雲眸發現任何異常闖入或佔用社區道路，有關信息將自動傳給業務中台生成工作任務，並即時分配至現場人員。我們認為，採用業務一體化平台可提高我們的工作效率，並為我們的客戶提供更好的服務。

我們亦致力於將為住宅物業構建的「弘生活」智慧社區生態圈及為商業物業構建的「弘商匯」智慧商業生態圈整合到「弘陽小鎮」業務一體化平台中，以進行集中運營及管理。憑藉住宅及商業物業之間的協同作用，我們相信我們能夠滿足客戶的多樣化需求，並增加商業及住宅物業的增值收入。

「弘生活」智慧社區生態圈

「弘生活」智慧社區生態圈乃根據客戶需求及市場趨勢而為住宅物業打造。該智慧社區生態圈集成智能門禁系統、智能停車系統、智能巡邏系統、弘智雲眸、多渠道支付系統及設備管理系統，以提供統一及標準化服務。

- **智能門禁系統。**我們已為社區安裝人臉識別系統。住戶無需出示門禁卡或任何身份證件即可進入社區。此外，我們已將門禁系統集成至我們的「弘生活」移動應用程序中。住戶使用手機即可進入物業，而無需任何鑰匙或門禁卡。住戶亦可使用手機遠程控制訪客進入。
- **智能停車系統。**我們使用車牌識別停車控制系統來監控及管理停車場，與傳統停車控制系統相比，其更具成本效益。車牌識別停車控制系統由車輛傳感器、車牌識別攝像頭及出入車道上的路障組成。註冊停車用戶可使用此系統自動出入停車場。該系統亦可識別臨時停車用戶，並在出口按系統設定的停車價向彼等收費。
- **智能巡邏系統。**我們的智能巡邏系統將待檢設備、檢查範圍、檢查頻率、巡邏路線及其他要求等巡邏工作任務分配予安保人員。安保人員亦須掃描現場二維碼或使用近場通訊以於系統中報告彼等的工作完成狀況。

- **弘智雲眸**。我們已建立中央視頻監視監控系統弘智雲眸，以顯示及分析所管社區的實時監控視頻。通過採用該系統，我們能夠更有效地進行安全檢查。此外，該系統亦可通過視頻行為識別系統識別跌倒或異常逗留等異常情況，並將任務分配至現場人員。
- **多渠道支付系統**。我們已實現全方位電子支付覆蓋，並就所有物業管理服務接受支付寶及微信支付等電子支付方式。業主及住戶可通過我們的「弘生活APP」付款。
- **設備管理系統**。每台設備均有一個獨特的二維碼，其中載有該設備的詳情，以便日後管理、檢查及維護。系統中的設備信息亦可用於巡邏任務分配及檢查。

「弘商匯」智慧商業生態圈

「弘商匯」智慧商業生態圈通過上線「人 — 貨 — 場」拓寬商家與消費者之間的聯繫。「弘商匯」為商家及消費者提供支持性服務。此外，我們採用AIOT技術監控能耗，旨在建立可實現節能的能源管理計劃。

- **智能公用設施管理系統**。我們能夠收集實時公用設施消耗統計數據，而商家可使用其手機訪問該等數據。通過該系統，我們可通過手機實現集中統計管理及在線預付款，而無需人工收款及付款，因此，我們相信可減少人工成本，提高管理效率。
- **智能巡邏系統**。我們採用在線定位及無傳感器檢測技術以及移動應用程序來管理商業物業的實時巡邏，並將巡邏統計數據傳輸至我們的服務器進行集中管理。此外，我們使用現場二維碼掃描匯報職責，從而提高巡邏效率。
- **智能停車系統**。我們使用與住宅物業管理所用相同的車牌識別停車控制系統，以提高我們的工作效率及減少人工成本。
- **商家發佈系統**。租戶可免費使用我們的商家發佈系統，作為與「弘商匯」智慧商業生態圈的其他商家成員分享資料的平台。

一站式服務平台

我們已建立一個智能服務平台，以整合服務資源，滿足住戶的生活需求。我們於2015年9月推出一站式服務平台「弘生活APP」。「弘生活」移動應用程序可在配置安卓及iOS系統的移動設備上使用。於最後可行日期，我們的在線服務平台已吸引超過65,000名註冊會員，其中絕大部分已證實為我們在管物業的業主及住戶。註冊用戶可通過「弘生活APP」移動應用程序獲取我們的服務，主要具備以下功能：(i)就社區活動及公用設施中斷等物業管理通知發佈社區公告；(ii)在線管理員協助、預約及反饋；(iii)社區便民服務，例如定位周邊購物中心、醫院及公共機構；(iv)報告維修請求並安排維修後勤；(v)支付物業管理費，審查及追蹤月度費用表並接收我們發出的付款提醒；(vi)社區電子佈告欄系統；及(vii)獎勵積分商店為用戶兌換獎品。

此外，我們於2018年亦為在管商業物業的租戶推出「弘商匯APP」。註冊租戶可以訪問該平台以接收通知，實時查看其單位的公用事業消費統計數據。

根據國務院頒佈的自2000年9月25日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於其是無償或有償提供互聯網信息。

於往績記錄期間，在線購物服務、團購服務、廣告及社區活動等若干在線服務（統稱為「ICP相關應用程序服務」）通過「弘生活APP」向其會員及商戶有償提供。據中國法律顧問所告知，根據《互聯網信息服務管理辦法》的規定，提供ICP相關應用程序服務被視為經營性互聯網信息服務，因此需要獲得ICP許可證。然而，由於缺乏對相關法律法規的了解，我們未能在提供ICP相關應用程序服務之前獲得必要ICP許可證。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，ICP相關應用程序服務產生的收入分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。截至2019年12月31日，我們已通過將收費社區活動的業務模式更改為免費社區活動，停止提供任何經營性互聯網信息服務，並終止透過「弘生活APP」提供的所有其他ICP相關應用程序服務。

根據《互聯網信息服務管理辦法》，相關行政部門有權沒收相關收入，並向我們處以最高收入五倍的罰款。然而，考慮到(i)我們已終止或更改業務模式以遵守《互聯網信息服務管理辦法》，且並無其他ICP相關應用程序服務，(ii)我們自ICP相關應用程序服務產生的相關收入微不足道；及(iii)根據《中華人民共和國行政處罰法》，行政部門通常不會對已糾正且不會導致任何不利後果的輕微違規行為處以任何行政處罰，我們的中國法律顧問認為，我們因提供未經授權的經營性互聯網信息服務而受到行政處罰的風險極微。

據中國法律顧問所告知，(i)除ICP相關應用程序服務外，截至最後可行日期，我們透過上述「弘生活APP」及「弘商匯APP」所提供的上述其他服務被視為「非經營性互聯網信息服務」，原因在於我們使用在線服務平台作為工具協助提供服務，並於平台免費提供互聯網信息；(ii)我們已達成互聯網信息服務及移動互聯網應用程序信息服務相關法規及備案要求，包括非經營性互聯網信息服務備案。有關相關法規及備案要求的詳情，請參閱「行業概覽 — 有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規 — 互聯網信息服務的法規」及「行業概覽 — 有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規 — 移動互聯網應用程序信息服務的法規」；(iii)非經營性互聯網信息服務並不屬於基礎電信服務或增值電信服務類別，因此，我們透過在線服務平台開展我們的現有業務無需增值電信服務許可證；及(iv)我們的在線服務平台上的非經營性互聯網信息服務並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

有關數據安全及私隱保護的內部控制措施

我們已採取全面的內部控制措施，以保護有關內部運營數據及外部數據(例如通過我們的在線服務平台獲取的用戶數據)的數據安全及私隱。我們會定期在獨立的數據備份系統中備份數據，以最大程度降低數據丟失的風險。此外，我們同時擁有「弘生活App」操作系統的App版本及微信小程序版本。倘系統出現故障，用戶可通過另一版本訪問我們的系統。我們亦設有預警平台，可監視「弘生活App」及其他自動化設備的運行，因此令我們可及時應對任何系統錯誤。

我們已建立內部規則及指導方針限制對我們的信息系統中內容的訪問權。我們根據員工的職位及職責授予彼等不同級別的訪問權限，並採用密碼控制以防止未經授權訪問機密信息。我們定期檢查系統日誌，記錄系統用戶的行為，以進一步確保信息安全。我們亦設有機房及電子設備訪問及控制系統，禁止任何未經授權的訪問。同時，我們定期對數據進行本地化及遠程備份，

並進行恢復測試以確保所存儲信息的有效性。我們亦安排員工負責信息相關硬件的日常維護。此外，我們組織年度信息資產綜合風險評估，並調整信息風險控制及安全管理策略。我們亦設有信息安全應急機制。我們定期開展應急演習，並相應完善我們的信息管理系統。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及制定整體營銷策略、進行市場研究、協調我們的銷售及營銷活動，以獲取新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部管理整體銷售及營銷策略，而我們的區域附屬公司及分支機構則監督我們在各區域內的銷售及營銷活動的實施情況。

客戶

概覽

我們擁有龐大、不斷增長及忠實的客戶群，主要由房地產開發商、業主、住戶及租戶組成。我們已與大多數主要客戶建立穩定業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、住戶及租戶、業主委員會及房地產開發商
非業主增值服務	房地產開發商及其他物業管理公司
社區增值服務	業主及住戶

於2017年、2018年及2019年，來自五大客戶的銷售收入分別佔總收入的約54.3%、48.4%及50.5%，於同期，來自單一最大客戶的銷售收入分別佔總收入的約26.4%、26.3%及24.0%。於往績記錄期間，我們已與五大客戶建立長期業務合作關係。我們與五大客戶訂立的物業管理合同的主要條款(包括支付條款)乃屬本節「— 物業管理合同」分節所述的正常商業條款。我們通常並無向客戶授予任何信貸期。

於往績記錄期間，弘陽地產集團為我們的五大客戶之一。於2017年、2018年及2019年，來自弘陽地產集團的收入分別約為人民幣61.1百萬元、人民幣61.5百萬元及人民幣120.5百萬元，分別佔同年度總收入的約23.8%、17.6%及24.0%。有關弘陽地產集團產生的收入集中風險，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們的大部分收益來自於我們為弘陽地產集團所開發項目提供的物業管理服務，該等項目我們無法控制」。

業 務

五大客戶

下表載列於2017年五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔總收益的 百分比 (%)
1	紅太陽工業原料城	商業物業租賃	5年	67,805	26.4
2	弘陽地產集團	物業開發	17年	61,135	23.8
3	南京紅太陽商業大世界有限公司	商業物業租賃	5年	7,453	2.9
4	弘陽地產的聯繫人	物業開發	3年	1,731	0.7
5	弘陽地產的聯繫人	物業開發	3年	1,455	0.6

下表載列於2018年五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔總收益的 百分比 (%)
1	紅太陽工業原料城	商業物業租賃	5年	91,650	26.3
2	弘陽地產集團	物業開發	17年	61,516	17.6
3	南京紅太陽商業大世界有限公司	商業物業租賃	5年	9,372	2.7
4	弘陽地產的聯繫人	物業開發	5年	3,926	1.1
5	弘陽地產的聯繫人	物業開發	3年	2,343	0.7

下表載列於2019年五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔總收益的 百分比 (%)
1	弘陽地產集團	商業物業租賃	17年	120,487	24.0
2	紅太陽工業原料城	商業物業租賃	5年	114,281	22.7
3	南京紅太陽商業大世界有限公司	物業開發	5年	11,064	2.2
4	弘陽地產的聯繫人	物業開發	2年	5,013	1.0
5	弘陽地產的聯繫人	物業開發	3年	3,194	0.6

截至最後可行日期，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。

於往績記錄期間，所有五大客戶均為本集團的關連人士。有關紅太陽工業原料城及南京紅太陽商業大世界有限公司與本集團的關係詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」。截至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

業 務

供應商

概覽

我們已與大多數主要供應商建立穩定的長期業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供安保、清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的 分包商
非業主增值服務	提供清潔、綠化及園藝、以及維修及保養服務的分包商
社區增值服務	提供生活服務的商家

於2017年、2018年及2019年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約36.1%、45.9%及30.5%，於同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別佔我們總採購額的約16.5%、19.5%及14.0%。

於往績記錄期間，所有五大供應商均為獨立第三方。我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。截至最後可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期合同。我們通常與供應商訂立為期一年的合同並每年續約。

供應商(包括五大供應商)通常授予我們30個營業日的信貸期限，向供應商付款通常以銀行轉賬結算。

五大供應商

下表載列於2017年五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務關係年限	佔總採購額的	
				交易金額 (人民幣千元)	百分比 (%)
1	分包商A	清潔服務	6年	10,463	16.5
2	分包商B	安保服務	5年	4,278	6.7
3	分包商C	清潔服務	4年	3,433	5.4
4	分包商D	清潔服務	3年	2,469	3.9
5	分包商E	智能服務	3年	2,255	3.6

業 務

下表載列於2018年五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔總採購額的 百分比 (%)
1	分包商A	清潔服務	6年	18,203	19.5
2	分包商D	清潔服務	3年	7,594	8.2
3	分包商F	清潔服務	3年	7,335	7.9
4	分包商B	安保服務	5年	7,000	7.5
5	供應商G	食品供應	5年	2,653	2.8

下表載列於2019年五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔總採購額的 百分比 (%)
1	分包商A	清潔服務	6年	17,517	14.0
2	分包商D	清潔服務	3年	9,128	7.3
3	分包商F	清潔服務	3年	6,445	5.2
4	分包商H	清潔服務	3年	2,867	2.3
5	分包商I	清潔服務	1年	2,108	1.7

分包

我們將若干勞動密集型服務及專業服務(主要包括清潔、安保、綠化、園藝以及維修及保養服務)委派予分包商，此舉可令我們降低經營成本、提高服務質量及將更多資源集中於管理及其他增值服務。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，降低我們的勞工成本及提高業務的整體盈利能力。截至2019年12月31日，我們委聘427個選定分包商提供若干物業管理服務，主要包括安保、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務。於2017年、2018年及2019年，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔總銷售成本約19.5%、23.1%及22.9%。根據初步評估，董事認為，COVID-19疫情不會對我們截至2020年12月31日止年度的分包費用產生重大影響。有關詳情，請參閱「— COVID-19疫情對業務的影響」。

截至最後可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大分包商中擁有任何權益。

分包商甄選及管理

我們旨在建立及維持一套有效全面的供應商管理系統。我們持續監察及評估分包商的能力是否達到我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們建立了合資格分包商名單，分包商的甄選乃基於其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現等因素。

分包合同的主要條款

獨立分包商與我們訂立的分包合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**合同載明分包商有義務提供的服務範圍，如公用區安保、清潔、綠化、園藝及相關設備及設施的維修及保養（視乎情況而定）。
- **履約標準。**合同載列提供分包服務所需的質量標準。
- **分包商的責任。**分包商負責承擔原材料或耗材成本，並為其員工投購適當保單。
- **分包費用。**分包合同根據各員工的固定平均費用及同意分配予我們項目的員工人數來確定固定分包費用。實際分包費用將根據當值員工人數按月計算。分包費用按月支付。
- **服務期限。**我們的分包合同通常為六個月至一年的固定期限。
- **終止。**倘分包商的表現未能達到協定的標準，我們有權終止合同。

質量控制

我們在提升服務品質上往績彪炳，我們認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，其主要專注於整個運營過程中維持服務標準、使服務流程標準化及監督服務質量。

我們定期監控及評估分包商的表現，並可能在分包商的服務未達到規定標準時要求彼等採取必要的整改措施。我們亦會針對我們分包商提供的服務質素在業主及住戶中進行調查。若分包商未達到我們的標準或未能令客戶滿意，或未通過我們進行的年度考核，則彼等將會自我們選定的合格分包商名單中除名。

鑑於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們通過在內部系統上創建日誌來記錄、分析及評估此類客戶回饋，而我們各級管理層會跟蹤解決相關客戶投訴及問題的進度。於往績記錄期間，我們並無經歷任何有關我們的服務或產品的客戶投訴，而該等投訴或會對我們的營運或財務業績造成重大不利影響。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴有關商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合同承諾來保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們已註冊69個商標，包括「弘生活APP」使用的**弘生活**。截至同日，我們在中國註冊一個域名，並在香港註冊一個域名。截至最後可行日期，我們正在申請註冊四個商標。於2020年3月，我們與弘陽集團就若干於香港註冊的商標訂立商標許可協議。此外，我們計劃於上市後與弘陽集團就若干在中國註冊的商標訂立商標許可協議。董事認為，由於我們已就使用「弘陽服務集團有限公司」的名稱取得弘陽地產的同意，在我們的名稱中使用「弘陽」將不會侵犯弘陽集團或弘陽地產的知識產權。儘管「弘陽」並非香港的註冊商標，在我們的名稱中使用「弘陽」不大可能會侵犯香港其他人士的知識產權。有關協議的詳情，請參閱「持續關連交易 — (c)獲全面豁免持續關連交易 — 1.商標許可協議」。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權」一節。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為，或已在知識產權方面與第三方發生任何糾紛。

獎項及認可

下表載列截至最後可行日期我們獲得的若干獎項。

年度	獎項／認可	頒獎單位
2020年 . . .	中國物業服務百強企業綜合實力(第25名)	中國指數研究院
2020年 . . .	2020物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會、上海 易居房地產研究院及中 國房地產評測中心

業 務

年度	獎項／認可	頒獎單位
2020年 . . .	2020中國物業企業資本關注度十強	億翰智庫
2019年 . . .	中國物業服務百強企業綜合實力(第35名)	中國指數研究院
2019年 . . .	2019商業物業服務領先企業	中國物業管理協會、上海 易居房地產研究院及中 國房地產評測中心
2019年 . . .	2019中國華東物業服務領先品牌 (品牌價值七億五千二百萬元)	中國指數研究院
2019年 . . .	2019中國物業服務市場化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2019年 . . .	2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2018年 . . .	中國物業服務百強企業綜合實力(第44名)	中國指數研究院
2018年 . . .	2018中國社區服務商・創新性TOP100	億翰智庫
2018年 . . .	中國社區服務商・客戶滿意度模範企業TOP50	億翰智庫
2017年 . . .	中國物業服務百強企業綜合實力(第50名)	中國指數研究院
2017年 . . .	2017中國物業服務行業市場化運營領先企業	中國指數研究院

業 務

年份	項目	獎項／認可	頒獎單位
2018年	弘陽上院	2018中國五星級物業服務項目	中國指數研究院
2018年	弘陽春上西江	2018中國五星級物業服務項目	中國指數研究院
2018年	弘陽燕江府	2018中國五星級物業服務項目	中國指數研究院
2018年	弘陽旭日學府	2018中國四星級物業服務項目	中國指數研究院

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。根據中指院的資料，我們的物業管理服務及非業主增值服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們在**2020中國物業服務百強企業**中排名第**25**位。我們認為，中國物業管理行業對中端及低端分部的准入門檻相對較低，但對高端分部的准入門檻相對較高。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

COVID-19疫情對業務的影響

於**2019年12月**，在湖北省武漢市首次發現**COVID-19**。於**2020年1月30日**，世界衛生組織宣佈**COVID-19**疫情構成國際關注的突發公共衛生事件，並說明其決定乃基於病原體傳播至醫療基礎設施薄弱的國家可能產生的影響。於**2020年3月12日**，世界衛生組織宣佈**COVID-19**疫情為大流行病。根據世界衛生組織於**2020年3月19日**的情況報告，截至**2020年3月19日**，**COVID-19**疫情已蔓延至**168**個國家和地區，影響人數達**209,839**人，並導致全球**8,778**人死亡。

截至最後可行日期，我們擁有一個總建築面積為**0.1**百萬平方米的在管住宅項目位於湖北省武漢市及兩個我們為其提供協銷服務的項目分別位於湖北省武漢市及襄陽市。截至同日，我們於湖北省共有**54**名員工。截至**2017年**、**2018年**及**2019年12月31日**止年度，我們於湖北省的業務產生的收益分別為零、人民幣**0.2**百萬元及人民幣**0.6**百萬元。此外，我們有大量業務集中在確診病例較多的江蘇省。為預防或控制疫情，中國政府在全國範圍內採取了一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制、出行禁令及對感染的人士及任何被視為可能已感染的人士施加強制

檢疫要求。截至最後可行日期，我們並無因COVID-19而造成任何勞動力短缺，亦無在收取物業管理費上遇到重大困難。據董事諮詢弘陽地產集團後所悉，我們預計在按計劃交付弘陽地產集團所開發由我們管理的項目方面不會有任何重大延遲。鑑於上文所述，董事認為，本集團面臨的須暫停業務的風險極小。

為防止COVID-19於我們在管社區內傳播，我們已在應急系統下針對COVID-19及時採取增強衛生及預防措施，包括向現場工作人員分發防護口罩及其他設備，於樓宇入口處測量體溫，進行手部及桌面消毒以及公用區消毒等。截至最後可行日期，我們於湖北省的所有現場工作人員均未感染COVID-19。我們的緊急響應工作獲得相關政府部門的積極認可。於2020年第一季度，我們就實施增強衛生措施及向為應對COVID-19而於實施防範措施中加班工作或表現良好的員工發放加班費及績效獎金而產生的總成本為人民幣2.2百萬元。我們可能會於不久將來繼續採購醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為其成本對我們的財務業績將並不重大。根據初步評估，董事確認，與增強措施相關的成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

自COVID-19疫情爆發至最後可行日期，我們的物業管理服務並無終止或中斷。截至最後可行日期，我們的七份物業管理合同下的在管建築面積增加0.7百萬平方米，而我們在管的總建築面積達16.4百萬平方米。我們於2020年第一季度的主要財務指標（包括收益、毛利及毛利率）較2019年同期維持穩定。我們於2020年第一季度的收款率較2019年同期略有上升。

自COVID-19疫情爆發至最後可行日期，由於根據全國政府機關要求關閉物業銷售場地及暫停房地產開發進程，我們的協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務已暫停約半至一個月。然而，由於暫停協銷服務乃由於房地產開發商的銷售活動暫停而引起，而前期規劃及設計諮詢服務費一般根據工程進度支付，故我們仍有權在暫停期內根據與客戶的合同條款就協銷服務收取服務費及就我們完成的前期規劃及設計諮詢工作收取費用。截至最後可行日期，我們就所有項目的協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務已恢復正常。基於以上所述，我們預計COVID-19不會對我們的非業主增值服務造成任何重大不利影響。

儘管如此，在我們僅能收回約**40%**的服務費的極端情況下，並考慮到(i)截至**2020年3月31日**的現金及現金等價物，(ii)按發售價每股發售股份**3.30**港元(即發售價範圍的下限)計算的全球發售所得款項淨額的**10%**將用作我們的營運資金，(iii)基於現有經營規模的經營活動所用估計現金淨額，包括維持營運的估計每月員工成本及其他相關費用；及(iv)我們用於加強衛生措施的估計開支與我們於**2020年**第一季度實際產生的水平相同，董事認為，自**2020年3月31日**起，本集團的財務狀況可維持約**12至14**個月。

我們持續監控**COVID-19**疫情的狀況以及地方政府為預防及控制疫情而採取的各種監管措施。倘情況惡化，我們將繼續評估此次疫情對我們的影響，並可能會加強措施以減輕對業務營運、經營業績、財務狀況及前景產生的不利影響。

根據中指院的資料，由於**COVID-19**大流行病抑制了現場銷售，並對中國消費者的購房意願及購買力造成不利影響，中國房地產市場在短期內總體上已受到不利影響。根據中指院的資料，自**2020年4月**以來，隨著國民經濟的復甦，中國房地產市場已逐步復甦，且由於房地產開發商積極開展銷售活動、市場利率下調及若干城市出台吸引人才的地方政策，預計購房需求將在不久將來進一步穩定並可能增加。此外，儘管受到**COVID-19**的影響，惟與**2015年至2019年**相比，**2020年**第一季度全國及江蘇省的城鎮失業率保持相對穩定。根據中指院的資料，鑑於房地產市場的復蘇及穩定的就業環境，預計住宅物業業主或住戶支付物業管理費的能力不會受到重大不利影響。由於住宅物業管理為大多數物業管理公司的主要業務，故預計**COVID-19**不會對中國的物業管理行業造成重大不利影響。

考慮到：(i)我們在湖北省的業務並不構成整體業務的重要組成部分；(ii)我們並無因**COVID-19**造成任何勞動力短缺；(iii)我們預計我們有足夠的營運資金來應對自本招股章程日期後未來至少**12**個月的需求；(iv)儘管我們的協銷服務及前期規劃及設計諮詢服務自**COVID-19**爆發至最後可行日期被暫停約半個月至一個月，我們的物業管理服務並未被終止或暫停，我們的非業主增值服務的經營業績並未受到重大不利影響；(v)我們並無在收取物業管理費上遇到重大困難且預計收取物業管理費不會遇到任何重大困難；及(vi)自**2020年4月**開始，對中國經濟及房地產市場的影響已逐漸恢復，我們預計，**COVID-19**疫情(包括其對中國整體經濟的影響)將不會對我們於截至**2020年12月31日**止年度的業務營運及經營業績產生任何重大不利影響。請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 營運資金」。此外，儘管我們計劃探索華中(包括湖北省)的收購或投資目標，我們預計**COVID-19**疫情不會對我們的投資戰略造成任何重大不利影響，因

為我們在湖北省並無明確的目標且我們可能探索其他省份及地區的收購或投資目標。有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。然而，我們仍需承擔由COVID-19引起的若干風險。有關詳情，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險。」

社會責任、職業安全及環境事宜

社會責任

我們致力於成為一家負責任的企業。通過利用自身網絡及資源，我們與當地社區進行溝通，瞭解彼等的需求並分配資源幫助有需要的人，例如孤寡老人及留守兒童。我們亦不時向慈善機構捐款。例如，在COVID-19爆發，社區被封閉期間，我們協助在管住宅物業的業主及住戶購買食品及生活必需品，並看望孤寡老人及留守兒童，發放生活必需品。

職業安全

我們受有關工作安全事宜的中國法律規限。我們已建立職業安全衛生體系、已實施OHSAS18001標準，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

環境保護

我們受有關環境保護事宜的中國法律規限。我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑑於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們產生的環保開支分別為人民幣1.9百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.0百萬元。我們預期，近期與環境保護有關的開支將保持相對穩定。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任設有保單，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的合同，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障」一節。

僱員

截至2019年12月31日，我們於中國共僱用3,628名全職僱員。下表載列我們截至2019年12月31日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員人數	佔總人數的%
現場項目管理及服務 ⁽¹⁾	3,312	91.0
人力資源及行政	90	2.7
增值服務	81	2.2
財務、法律及審核	69	1.9
客戶關係及運營	42	1.2
管理	20	0.6
市場開發	14	0.4
總計	3,628	100.0%

附註：

(1) 包括提供客戶服務、現場安保管理、維修及保養以及綠化及園藝服務的一線員工。

此外，截至2019年12月31日，我們共委聘427名選定分包商。於提供安保、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務等勞動密集型及專業服務時，我們通常委派予分包商，此舉可令我們降低營運成本、提高服務質量及分配更多資源用於管理及其他增值服務。分包商的甄選基於背景、資格及向我們提供分包服務的過往表現等因素。有關詳情，請參閱本節「— 分包」。

我們致力於為全體員工提供平等的機會及多元化的工作環境。我們設有完善的招聘制度及內部晉升制度。我們通過在線招聘、招聘會、校園招聘及轉介相結合的方式僱用員工。於往績記錄期間，我們並無透過勞務派遣委聘任何員工。為向員工提供公平的競爭機會，管理職位亦向所有僱員公開以供其申請。

我們根據員工各自的職責及職位要求為員工提供入職培訓、技術技能培訓、領導力培訓及績效提升培訓等全方位在線及現場培訓。我們旨在通過培訓提高員工的工作技能及績效。我們亦鼓勵員工參加第三方提供的培訓。此外，我們為需要提高績效的新入職人員及員工安排導師。

根據中國相關法律法規，為使中國僱員享有福利，我們向社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於2017年、2018年及2019年，我們就有關社會保險及住房公積金作出的供款總額分別約為人民幣21.1百萬元、人民幣28.4百萬元及人民幣39.3百萬元。

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未足額繳納社會保險及住房公積金供款。請參閱「— 法律訴訟及合規 — 歷史不合規事件」。

內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已於2019年委聘一名獨立內部控制顧問，根據協定的範圍對我們的內部控制系統進行內部控制審查（「**內部控制審查**」）。在內部控制審查過程中，內部控制顧問已提供其調查結果及建議。其後，我們已採取加強的內部控制措施進行改進。內部控制顧問已對增強的內部控制系統進行後續審查，並無發現進一步缺陷。在計及實施增強措施以及後續跟蹤審查的結果後，董事信納，我們的內部控制系統對我們的當前營運環境乃充足及有效。

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。有關管理層所識別有關業務經營的主要風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與業務及行業有關的風險」一節。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸及流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料 — 有關市場風險的定性及定量分析」一節。

業 務

為於上市後監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已或將採取(其中包括)下列風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資格及經驗，以及就審核委員會職責的詳細說明，請參閱「董事、監事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」；
- 委任賈傑先生擔任我們的財務總監，黃儒傑先生為我們的公司秘書，以確保我們的運營符合相關法律法規的要求。有關其履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；
- 於上市後，委任農銀國際融資有限公司擔任我們的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求及適用法律(倘必要)。

物業

截至最後可行日期，我們並無擁有任何物業。

截至最後可行日期，我們於租賃協議項下共有九項物業。下表載列租賃物業詳情。

編號	地址	業主	租金	租期	續簽
1.	南京市大橋北路9號弘陽大廈	弘陽地產集團	每年人民幣0.6百萬元	2020年1月1日至 2023年12月31日	於租賃期屆滿後，無論我們是否續簽，我們均應在租賃期屆滿前三個月向弘陽地產集團發送書面通知(倘租賃期超過三年(不包括三年)，則為六個月)。倘我們書面通知弘陽地產集團放棄續租，或我們未在上述期限內向弘陽地產集團提出書面續租請求，或弘陽地產集團與我們無法就續租達成一致，則我們應被視為放棄續租權。
2.	杭州市西湖區文三路259號	獨立第三方	每年人民幣4,500元	2019年6月13日至 2020年6月12日	不適用
3.	長沙市雨花區勞動東路222號 永升商業廣場	獨立第三方	每平方米每月 人民幣1.5元	2019年2月25日至 2022年2月24日	於租賃期屆滿後，倘業主擬續租，則乙方應享有在相同條件下續租的優先權。
4.	上海市奉賢區奉城鎮東街98號	獨立第三方	每年人民幣2,400元	2018年11月7日至 2048年11月6日	不適用
5.	開封市龍亭區文興苑小區	獨立第三方	每年人民幣13,000元	2018年7月1日至 2023年6月30日	不適用
6.	張家港市楊舍鎮沙洲西路121號	獨立第三方	每年人民幣48,000元	2017年12月1日至 2022年12月1日	不適用
7.	湖州仁北家園	獨立第三方	每年人民幣18,576元	2019年10月21日至 2020年10月20日	不適用

業 務

編號	地址	業主	租金	租期	續簽
8.	溧陽市天目湖鎮東廡路888號	溧陽亞東實業發展有限公司	每年人民幣5,000元	2018年7月20日至 2021年7月19日	於租賃期屆滿後，倘溧陽亞東實業發展有限公司擬續租，則應在租賃期屆滿前一個月通知我們，並須提前支付下一年的租金。
9.	常州市天寧區中吳大道1777號	常州弘陽廣場置業有限公司	無	2019年8月26日至 2022年8月25日	不適用

截至最後可行日期，我們尚未自出租人收到七項物業的充足或有效所有權證書或其他所有權文件。該等租賃物業被用於業務運營或將用作辦公室。據中國法律顧問所告知，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要授權可向我們出租該等物業。董事認為，由於未有充足及有效所有權證書或所有權文件或未有有效的租賃協議的租賃物業主要用作辦公室，而儘管我們可能招致額外成本，惟我們認為，其對我們而言並不重大。鑑於市場供應充足，我們相信我們將能夠按照合理商業條款及時找到替代物業，估計額外搬遷成本對我們而言將並不重大。因此該等缺失將不會對我們整體業務或財務狀況造成重大不利影響。截至最後可行日期，我們並無以租戶身份登記九項租賃。我們尋求租賃物業的業主的配合，以登記該等已簽立的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的若干文件，包括其身份證明文件及物業所有權證明，因此登記須獲得業主的配合，而這並非我們所能控制。據中國法律顧問所告知，未登記並不會影響該等租賃協議的有效性和可執行性。然而，有關政府部門可能要求我們在一定時限內登記該等未登記的租賃協議，及若我們未能如此糾正，則可能就每份未登記租賃協議被處以最多人民幣10,000元的罰款。

截至最後可行日期，我們尚未因租賃協議未予以登記而收到任何監管部門發出的有關行政處罰或強制執行的通知。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。為確保持續遵守中國有關登記所簽立租賃協議的法律法規（而我們為所簽立租賃的租戶），我們將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府部門登記已簽立的租賃協議，並在未來採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。我們認為，我們已在內部實施充足有效的措施。然而，由於我們無法掌控業主，故概不保證業主是否將及將何時登記相關用於業務營運、員工宿舍或將用作辦公室的租賃。請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未有為租賃協議備案而負責，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款」。

於往績記錄期間，我們已以零代價租賃或被允許使用關連人士的若干物業。有關詳情，請參閱「持續關連交易 — (C)獲全面豁免持續關連交易 — 2.物業租賃」。

截至最後可行日期，我們並無單一物業的賬面值佔我們資產總值的15%或以上，因此，根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條的豁免規定，我們無需就我們的物業權益編製估值報告。

牌照、許可證及證書

據中國法律顧問所告知，除營業執照外，我們提供物業管理服務並無特定牌照及許可證規定。我們於中國的證書主要包括以下各項。

證書名稱	授予機構	授出日期	屆滿日期
質量管理體系認證 (GB/T19001-2016/ISO9001 : 2015)	北京中安質量評估 中心	2018年8月27日	2021年8月26日
職業健康安全管理体系認證 (GB/T28001-2011/ OHSAS18001 : 2007)	北京中安質量評估 中心	2018年8月27日	2021年3月11日
環境管理體系認證 (GB/T24001-2016/ISO14001 : 2015)	北京中安質量評估 中心	2018年8月27日	2021年11月11日

根據中國法律意見，董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已向中國有關當局取得在中國開展業務所需的所有重要牌照、批文及許可證。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無於重續該等牌照、許可證及證書方面遭遇任何重大困難，且目前我們預期於該等牌照、許可證及證書到期時重續(如適用)不會存在任何困難。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們可能會在日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛(如與客戶及供應商產生的合同糾紛)。截至最後可行日期，概無任何未決或對我們或任何董事構成威脅的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

歷史不合規事件

於往績記錄期間，八間附屬公司於2017年至2019年未能根據中國相關法律法規為部分員工繳納足額社會保險及住房公積金。此乃主要由於地方當局對中國法律法規的執行或詮釋不一致，及該等附屬公司的行政管理人員對中國相關法律法規理解不足。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，上述附屬公司尚未繳足的社會保險及住房公積金供款分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元。據中國法律顧問所告知，有關政府部門可能要求限期支付未繳的社會保險金，而每延遲一天，我們可能須支付相當於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能支付，我們可能會被處以未繳供款一至三倍的罰款。中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能會被勒令限期支付未繳的住房公積金，倘我們未能支付，則可向中國的人民法院申請強制執行。除八間附屬公司外，我們已獲得有關政府部門書面確認或與有關政府部門進行面談，確認本集團餘下附屬公司已作出充足社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們並無經歷任何與社會保險及住房公積金有關的罰款。

截至最後可行日期，我們的大多數附屬公司已於2020年1月至2020年3月獲得相關政府部門的書面確認或與相關政府部門進行面談，確認我們並無任何未繳社會保險及住房公積金及／或並無因未能繳納足額社會保險及住房公積金而對我們施加罰款的記錄。中國法律顧問認為，相關政府部門乃提供有關確認書的主管部門。

為審慎起見，我們就2017年、2018年及2019年的有關潛在負債於財務報表分別全數計提撥備約人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元。

我們對內部政策及指引進行了修訂，以包括(i)計算社會保險及住房公積金供款的指引，(ii)指定附屬公司層面經驗豐富的人力資源人員處理與社會保險及住房公積金供款有關的事宜，包括所有文件歸檔、繳納供款以及根據相關政府政策及法規更新內部指引，及(iii)我們的會計及財務部門將審查有關供款的計算，並妥善保存任何繳款記錄。概無董事涉及上述違規事件。在檢討上述內部監控措施後，董事認為上述措施已足夠，並將有效地確保適當的內部監控制度，以防止日後再次出現類似的不遵守中國法律法規的情況。

經考慮：(i)如上文所述已通過書面確認或面談獲得相關政府部門的確認；(ii)我們已就相關年度的有關不合規情況計提撥備；(iii)我們已制定內部控制政策，以確保我們持續遵守有關社會保險及住房公積金供款的相關法律法規；(iv)根據中國法律顧問的資料，已通過書面確認或面談獲得確認的附屬公司被要求支付往績記錄期間的未繳供款，或因上述不合規事件而被處以罰款的風險較低；及(v)於往績記錄期間，我們與員工之間在社會保險或住房公積金供款方面並無重大糾紛，董事認為，該等事件將不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。

有關與該等不合規事件相關的風險，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們可能須根據中國法律法規作出額外社會保險及／或住房公積金供款」。

對沖

我們並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。

概覽

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，弘陽服務集團(控股)將合共持有300,000,000股股份(相當於本公司經擴大已發行股本的75%)。弘陽服務集團(控股)為一家由弘陽集團全資擁有的投資控股公司，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團(控股)分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團(控股)由曾先生直接全資擁有。因此，曾先生、弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽服務集團(控股)於上市後將繼續為我們的控股股東。弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團及弘陽服務集團(控股)各自均為投資控股公司。

業務明確劃分

本集團

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。有關業務及營運的進一步資料，請參閱「業務」。

弘陽地產集團

弘陽地產為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1996)。截至最後可行日期，曾先生透過弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)於弘陽地產的約72.29%股份中擁有權益。

弘陽地產集團為在長三角成立並在中國運營的領先綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。弘陽地產集團進行的運營及管理服務專注於其自主開發商業及綜合物業的營銷及租賃組合管理，其並不構成我們業務的一部分。另一方面，本集團為不同類型物業提供物業管理服務，其中包括安保、清潔、綠化及園藝、設施管理、維修及保養服務，以及弘陽地產集團並不從事的各類非業主增值服務及社區增值服務。鑑於本集團與弘陽地產集團的主營業務存在差異，董事認為，本集團與弘陽地產集團的業務之間有明確劃分，因此，弘陽地產集團概無業務將會或可能會與本集團的業務直接或間接構成競爭。

由控股股東擁有及／或控制的其他公司

除於本集團及弘陽地產集團的權益外，曾先生及其緊密聯繫人亦從事於上市後將不會構成本集團一部分的若干業務，包括：(i)專業家居裝飾、建築材料中心及購物中心的運營以及建築材料的銷售；(ii)提供信息科技支持服務；及(iii)提供保理服務。

該等業務與本集團的業務區別開來且有所不同。因此，董事認為我們的業務與該等業務之間有明確劃分，因此該等業務不會及不可能會與我們的業務直接或間接構成競爭。

為確保日後不會出現競爭，控股股東已與我們訂立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任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式涉足任何有關業務。

截至最後可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

我們與弘陽母集團的業務關係

我們與弘陽集團及其聯繫人(包括弘陽地產集團)(「弘陽母集團」)擁有良好且持續的業務關係。我們一直向弘陽母集團的各類物業提供物業管理服務，包括自2003年起弘陽地產集團的住宅物業、自2015年起紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心及弘陽地產集團的商業物業。據中國指數研究院所確認，弘陽母集團與本集團之間的業務關係常見於中國的物業管理公司與其母公司之間，乃互惠互利、優勢互補的關係。

受惠於此長期關係，我們能夠為弘陽母集團提供符合其特定需要的服務，並熟知弘陽母集團的標準及要求。考慮到新服務供應商在提供與本集團服務具有類似質量及標準的服務時所需的時間及相關經驗及弘陽母集團於物業開發各階段所需的全方位綜合服務範圍，董事認為，挑選及委聘其他新服務供應商並不符合弘陽母集團的最佳利益。於往績記錄期間，據董事所深知，弘陽地產集團委聘本集團就其所有單獨開發及交付的物業提供物業管理服務，及本集團獲委聘就大部分由弘陽地產集團與第三方開發商共同開發的物業提供物業管理服務。於往績記錄期

與控股股東的關係

間，通過根據中國適用法律法規參與弘陽地產集團進行的招標程序，本集團就弘陽地產集團開發的物業維持100%的投標中標率。於往績記錄期間，我們亦獲委聘向弘陽地產集團的商業物業及紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心提供物業管理服務。因此，董事認為我們與弘陽母集團目前的業務關係不大可能出現重大不利變動或終止。根據弘陽地產的2019年年報，截至2019年12月31日止年度，本集團向弘陽地產集團提供物業管理服務及增值服務產生的服務費約佔弘陽地產集團總運營成本(包括銷售及出售成本及分銷開支)的1%。此外，截至2019年12月31日，弘陽地產集團有124個房地產項目(包括弘陽地產集團並無持有控制權益的弘陽地產集團的合資企業及聯營公司開發的項目)正在開發中，規劃總建築面積合共為15,707,915平方米。預期本集團將繼續由弘陽集團及其聯繫人委聘，為彼等的物業提供物業管理服務，詳情載於「持續關連交易」。

鑑於弘陽母集團與本集團的持續業務在若干程度上屬互惠互利、優勢互補，加上我們自弘陽母集團獲得物業管理服務業務方面往績彪炳，我們認為於上市後能繼續獲得弘陽母集團委聘，並保持從其所得的收入。

獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事信納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開展本身業務。

管理獨立性

董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

與 控 股 股 東 的 關 係

於董事中，三名董事於弘陽母集團(包括弘陽地產集團)擔任董事及高級管理層職務，即何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生。下文載列截至最後可行日期董事於本公司及弘陽母集團(如有)擔任的相關職位概要：

董事姓名	在本公司的職位	在弘陽母集團的職位
楊光先生	執行董事兼執行總裁	不適用
曾子熙女士	執行董事兼副總裁	不適用
何捷先生	非執行董事兼董事長	弘陽地產執行董事兼行政總裁
蔣達強先生	非執行董事	弘陽地產非執行董事 弘陽集團總裁
羅艷兵先生	非執行董事	弘陽集團助理總裁
景志山先生	獨立非執行董事	不適用
王奮女士	獨立非執行董事	不適用
嚴繼鵬先生	獨立非執行董事	不適用

除何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生外，概無董事於弘陽母集團擔任任何董事職務。由於何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生為非執行董事，故彼等將不會參與本集團的日常管理或事務及運營。

我們的獨立高級管理層團隊現由楊光先生、曾子熙女士、成健先生及劉克勝先生組成的核心管理團隊領導，大部分成員已服務本集團若干年，於物業管理服務領域擁有豐富的工作經驗。彼等構成核心管理團隊的一部分，並於往績記錄期間獨立於弘陽母集團就我們的營運以及業務開發及擴張作出重大決策。

與控股股東的關係

儘管曾子熙女士為最終控股股東曾先生的女兒，但彼於往績記錄期間一直在本集團任職，且並無於弘陽母集團擔任任何董事或高級管理層職務。高級管理層團隊其他成員目前與弘陽母集團概無任何關係。因此，本集團高級管理層團隊與弘陽母集團之間並無人員重疊。

董事認為，儘管有上述三名重疊的董事，本集團管理層將能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行職能，理由如下：

- (a) 上市後，董事會(包括全體執行董事)八名成員中有五名將不會在弘陽母集團擔任任何職位。因此，董事會絕大多數成員(包括獨立非執行董事)獨立於弘陽母集團；
- (b) 概無控股股東(本集團除外)的業務與或可能會與我們的核心業務構成競爭，因此，在大多數情況下，由三名重疊董事擔任的雙重職責將不會在董事履行對本公司的受信責任時影響其必要的公正性；
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求(其中包括)其以本公司的利益行事，且不得讓董事責任與其個人利益之間存在任何衝突；
- (d) 與控股股東及彼等各自的聯繫人的任何關連交易須遵守上市規則項下的規定，包括上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定(倘適用)，及有關本集團關連交易的內部控制措施；
- (e) 倘本集團將與董事或彼等各自的聯繫人擁有權益的其他方(包括弘陽母集團)訂立的任何交易有實際或潛在利益衝突，有利益關係的董事須放棄就董事會有關該項交易的決議案投票，亦不得計入有關董事會會議的法定人數。尤其是，所有重疊非執行董事(即何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生)須就有關與控股股東及彼等各自的聯繫人(包括弘陽母集)的任何關連交易的任何董事會決議案放棄投票及將不會出席相關董事會會議並將由董事會審議排除。因此，何捷先生、蔣達強先生及羅艷兵先生或其他擁有權益的董事不得就彼等擁有或可能擁有權益的有關關連交易或其他事宜影響董事會作出決策。我們認為，餘下董事(包括獨立非執行董事)具備維持有效董事會的必要專長、

與控股股東的關係

資格、誠信及經驗，並遵守其受託責任作出董事會決策。有關董事相關經驗及資格的概要，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會」；

- (f) 我們的日常管理與營運由獨立於控股股東的經驗豐富的管理層團隊進行，團隊成員均具備本集團所經營行業的豐富經驗，因此足以為本集團的最佳利益作出商業決策。本集團與弘陽母集團的高級管理團隊概無重疊人員。我們的非執行董事將不會參與本集團的日常管理或事務及業務運營。我們具有能力及人員獨立履行所有基本行政職能，包括財務、會計、人事、業務管理、品控及設計；
- (g) 我們已委任三名獨立非執行董事，為董事會的決策過程提供獨立判斷，彼等擁有必要的知識、行業經驗及專業知識以確保董事會經審慎考慮獨立及不偏不倚的意見後方會作出決策。倘需要，我們亦將聘請其他獨立顧問為獨立非執行董事提供建議；
- (h) 本集團的管理、營運及事務由董事會整體領導、管理及監督，而非任何個別董事。董事會透過董事會會議或書面決議案集體作出重大決策，董事的觀點將由董事會成員的觀點核查及平衡；及
- (i) 已識別實際或潛在利益衝突案例並已通過不競爭契據將衝突降至最低，及我們已採納企業管治措施管理本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間的利益衝突（如有），以支持我們的獨立管理。有關進一步資料，請參閱下文「 — 企業管治措施」。

營運獨立性

本集團能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務，於上市後亦將繼續如此行事。

就向住宅物業提供的物業管理服務而言，截至2019年12月31日，儘管本集團總建築面積約66.3%的在管住宅物業為弘陽地產集團開發或擁有的物業，包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業（弘陽地產集團持有有關物業的控制權益），由於我們在住宅物業交付後繼續向業主提供物業管理服務，故本集團的大部分客戶為獨立於弘陽母集團的個人業主。我們亦參與其他房地產開發商及潛在客戶（為獨立第三方）進行的甄

選或招標過程及尋求戰略收購其他物業管理公司(即南京亞東物業管理及上海安邸)。截至2019年12月31日止年度，住宅物業物業管理服務收益的約46.8%來自業主委員會及第三方房地產開發商(包括獨立於弘陽地產集團的房地產開發商以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商)。

本集團主要根據適用的中國法律法規通過招標程序來獲得住宅物業的前期物業管理服務。本集團並無享有弘陽地產集團的特權，在招標過程中，我們的投標與其他物業管理服務供應商的投標將按相同基準考慮，其流程與其他開發商所開發物業的招標流程類似。有關招標程序的詳情，請參閱「業務 — 物業管理服務 — 物業管理合同 — 住宅物業」。

此外，在物業開發項目的交付後階段，即物業單元已全部或部分出售且業主委員會已成立，業主委員會有權選擇或替換物業管理服務供應商。本集團與弘陽地產集團對業主委員會選擇或替換物業管理服務供應商均無決定性影響。我們已採取各種措施以提高客戶滿意度及忠誠度，例如推出「弘生活APP」及進行客戶滿意度調查。於往績記錄期間，所有業主委員會均於其成立後根據於交付前與房地產開發商訂立的現有前期物業管理服務協議或於甄選流程後與業主委員會訂立的新物業管理服務協議，繼續委聘我們提供物業管理服務，證明我們有能力提供令客戶滿意的優質服務，並獲取及開發我們自己的客戶群。我們擬將全球發售籌集的所得款項淨額約10%用於改善服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化我們的收益來源。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」。

我們自2015年起開始從事為第三方房地產開發商(包括獨立於弘陽地產集團的房地產開發商以及為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商)開發或擁有的住宅物業提供物業管理服務。截至2019年12月31日，根據該等第三方項目在管的總建築面積約為4.1百萬平方米，相當於本集團在管住宅物業總建築面積的約33.7%，就該等第三方項目的建築面積佔本集團在管住宅物業總建築面積的百分比而言，同比增長約82.0%。由於我們不斷致力於通過參與我們於市場物色的其他第三方房地產開發商進行的甄選或招標過程獲得新服務委聘及戰略收購當地物業管理公司等方式接洽獨立第三方開發或擁有的物業，預計到2022年底，弘陽地產集團應佔收入的百分比將有所下降。

與控股股東的關係

就我們向商業物業提供的物業管理服務而言，截至2019年12月31日，本集團在管的所有商業物業均為控股股東的相關聯繫人擁有及／或經營的物業。據董事所深知，控股股東的相關聯繫人作為該等商業物業的所有人及／或經營人，通常與該等商業物業的租戶訂立涵蓋租金及物業管理費的物業租賃。於往績記錄期間，我們由控股股東的相關聯繫人委聘，向該等商業物業的租戶（為獨立第三方）提供物業管理服務。自2020年2月開始，為優化商業物業的物業管理模式，本集團已開始尋求直接與相關商業物業（如南京弘陽廣場及南京弘陽家居）的租戶訂立物業管理合同。本集團將繼續尋求與租戶於彼等與控股股東的相關聯繫人的現有物業管理合同屆滿後訂立物業管理合同。我們亦計劃通過從其他第三方商業運營商獲得商業物業管理委聘（如提供顧問服務），進一步多元化客戶基礎。考慮到多元化非住宅領域的客戶基礎及組合，我們認為，到2022年底，控股股東的聯繫人擁有及／或經營的商業物業應佔收入的百分比將有所下降。

於往績記錄期間，我們於日常業務過程中按正常商業條款向弘陽母集團（包括弘陽地產集團及紅太陽工業原料城集團）開發、擁有或經營的物業提供物業管理服務。該等交易將在上市後繼續進行，並將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱「續關連交易」。

儘管與弘陽母集團進行上述交易，本集團已採取及將繼續採取以下措施，以減少我們對弘陽母集團開發的物業的依賴：

- (a) 我們已於2019年收購兩家物業管理公司，即南京亞東物業管理及上海安邸，據此，我們向在管總建築面積2,236,584平方米的22個項目提供物業管理服務合同，包括住宅物業、商業物業及一所學校，該等項目均非由弘陽母集團開發。除南京亞東物業管理及上海安邸的聯屬實體以及相關業主委員會（均為弘陽母集團之外的客戶）外，我們亦向獨立第三方客戶（包括一家國有企業及一所學校）提供物業管理服務。該等收購亦導致向第三方開發商開發的物業（包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業）提供物業管理服務產生的收益佔總收益的百分比由2018年的8.5%增加至2019年的14.0%。於2019年，南京亞東物業管理及上海安邸貢獻的總收益分別為人民幣21.5百萬元及人民幣3.1百萬元，佔我們同年度總收益的4.2%及0.6%。根據現有物業管理費及在管建築面積，南京亞東物業管理及上海安邸管理的項目全年產生的預計年度物業管理費收入總額將分別約為人民幣51.5百萬元及人民幣7.4百萬元。此外，我們相信我們能夠利用及與被收購公司的聯屬房地產開發

商建立關係擴展第三方物業投資組合。展望未來，我們擬戰略性收購或投資於從事互補業務組合及具備行業經驗的區域物業管理服務供應商，該等供應商可將我們介紹予第三方房地產開發商及客戶，從而擴大了我們的客戶基礎，並降低弘陽母集團應佔的收益。我們將繼續採取積極措施，通過各種信息渠道（包括公開可得資料）或通過與行業組織進行溝通，識別潛在投資或收購目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們偏向投資的目標為（其中包括）(i)在管建築面積約為1.0百萬平方米至2.0百萬平方米，(ii)最近期財政年度的年收益保持至少人民幣50.0百萬元，及(iii)具有較強的合同續簽記錄及業務擴張能力。據中指院所告知，董事認為，市場上有足夠數量的合適目標公司可供我們進行擴張計劃。全球發售所得款項淨額約40%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步擴大物業管理業務的規模。有關我們的收購戰略的更多詳情，請參閱「業務 — 業務戰略」及「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」；

- (b) 我們擁有一支銷售及營銷團隊，主要負責規劃及制定整體營銷策略、進行市場研究、協調我們的銷售及營銷活動，以獲取新客戶。儘管行業慣例為房地產開發商通常傾向於選擇其聯屬物業管理公司提供物業管理服務，惟我們將繼續投入大量精力於市場上物色潛在項目，並與獨立第三方客戶接洽，尤其是該等與任何物業管理公司並無較強聯屬關係的客戶，包括通過可得的信息渠道尋求投標機會、與行業組織進行溝通及參與行業活動物色合作機會以及進行市場調研以了解潛在客戶的偏好。憑藉在提供物業管理服務方面逾15年的經驗，被認可為江蘇省區域領先物業管理服務供應商及自2017年以來連續三年被中指院評為物業服務百強企業，董事認為，我們有能力利用我們在市場上的經驗及聲譽，自獨立第三方房地產開發商及客戶物色並獲得新商機，由向第三方開發商開發的物業提供物業管理服務所產生的收益佔總收益的百分比由2017年的5.7%逐步增加至2019年的14.0%可見一斑。該等物業的在管總建築面積由截至2017

與控股股東的關係

年12月31日的約1,154,400平方米增加至截至2019年12月31日的約4,728,100平方米，增幅超過300%。截至最後可行日期，我們已獲得兩個額外獨立第三方項目，包括一家幼兒園及一個住宅物業項目，建築面積新增286,275平方米；及

- (c) 就住宅物業而言，我們主要透過中國適用法律及法規監管的標準招標程序取得前期物業管理服務委聘工作。於2017年、2018年及2019年，就獨立第三方的物業及項目而言，我們的投標數目分別為8個、6個及32個，中標率分別為75.0%、16.7%及25.0%。2019年投標數目顯著增加表明我們不斷努力擴大獨立客戶基礎。我們將繼續參加由第三方開發商開發的物業的招標，以多元化我們的客戶群，預計截至2022年12月31日止三個年度的投標數目將增加。於遞交有關投標時，我們策略性地專注與我們的物業組合及地理覆蓋範圍呈互補且由並無聯屬物業管理公司的第三方開發商開發的項目，旨在提高我們的中標率。自2019年12月31日起及截至最後可行日期，我們已就有關第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務委聘提交七份投標。

鑑於上文所述，考慮到截至2019年12月31日止三個年度向弘陽地產集團及控股股東的其他聯繫人（不包括弘陽地產集團於其中並無持有控制權益的合資企業及聯營公司）所開發的物業提供物業管理服務產生的收益百分比（分別為94.3%、91.5%及86.0%）呈下降趨勢，董事認為且獨家保薦人同意，本集團已採取及將予採取的上述措施將共同切合實際並有效減少我們對弘陽母集團開發的物業的依賴。

接洽客戶

經考慮以下各項後，我們認為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龐大且多元化的客戶基礎：

- (i) 就住宅物業而言，於物業交付後，物業管理服務及社區增值服務的大部分客戶為獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的個人業主及住戶；
- (ii) 就商業物業而言，我們開始尋求與相關商業物業的獨立租戶直接訂立物業管理合同；及
- (iii) 我們已通過收購第三方物業管理公司接洽第三方房地產開發商及客戶，並透過參與甄選及投標流程獲得新服務委聘。

接洽供應商

我們認為我們具備自身的供應商資源，彼等與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關聯。

營運所需牌照

我們持有對我們業務營運屬重要的所有相關牌照及許可證並從中獲益。

行政能力

本集團能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團所有基本行政職能全權作出所有決策並獨立執行該等職能。尤其是，本集團將由其自身員工獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行所有基本行政職能，包括財務及申報、行政及營運、合規及人力資源工作，且有能力建立自身業務渠道。

僱員

我們確認，截至最後可行日期，我們的全職僱員主要通過招聘網站、與獨立承包商的分包合同、招聘會、校園招聘計劃、招聘公司及內部轉介進行獨立招聘。

與控股股東的持續關連交易

「持續關連交易」一節載有本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人進行的，且於上市後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易乃經過公平磋商後按一般商業條款訂立。我們預期於上市後，我們與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易的總金額將能夠維持佔總收入的合理百分比。因此，董事認為，有關持續關連交易將不會對我們的整體營運獨立性造成影響。

除「持續關連交易」所載的持續關連交易外，董事預期於上市時或緊隨上市後，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間概無任何其他交易。

財務獨立性

本集團設有獨立的財務系統，並按照本集團自身的業務需要作出財務決策。我們設有獨立內部控制與會計制度，亦設有由一組獨立財務人員組成的獨立財務部，負責庫務工作。

與控股股東的關係

截至2019年12月31日，非貿易結餘人民幣38.4百萬元及人民幣142.7百萬元為應付及應收關聯公司款項，所有款項均已於最後可行日期結清。有關非貿易結餘乃主要指與關聯公司的免息、無抵押及按要求償還的集資安排，以應對不時的營運資金需求。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — 關聯方交易及結餘」。

據董事所確認，緊接上市前，概無應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的尚未悉數結清的其他貸款或非貿易結餘，亦無未全面解除或清償控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何財務援助、抵押、質押及擔保。

於往績記錄期間，我們於2018年12月自一間獨立金融機構獲得銀行貸款人民幣5百萬元，其由控股股東擔保並已於截至2019年12月31日悉數償還。截至最後可行日期，本集團並無任何未動用銀行融資。鑑於我們於往績記錄期間的經營現金流量為正數，董事認為，我們通常無需獲取外部融資以滿足日常業務過程中產生的營運資金需求。

基於上文所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭承諾

為確保本集團與控股股東之間不構成競爭，各控股股東（共同及個別稱為「契諾人」）已於2020年6月16日以本公司（為我們本身及作為我們各附屬公司利益的受託人）為受益人訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人（其中包括）共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間（定義見下文）的任何時間，各契諾人不得並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）：

(a) 通過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；

- (b) 通過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合資企業、合夥企業或任何形式的其他實體的單位或股份的任何投資或權益，惟有關投資或權益不得超過有關實體已發行股份的**10%**，且前提是(i)有關投資或權益並無授予任何契諾人或彼等各自的緊密聯繫人控制該實體董事會或管理人員構成的任何權利，(ii)契諾人或彼等各自的緊密聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員，及(iii)有關投資或權益並無授予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的任何權利；或
- (c) 在本集團拒絕新業務機會(定義見下文)或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知(我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會)的情況下，參與任何新業務機會。

各契諾人亦承諾按以下方式向我們(為我們本身及作為我們不時的各附屬公司利益的受託人)推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會(「**新業務機會**」)：

- (a) 其一知悉任何新業務機會，將立即向我們發出書面通知(「**要約通知**」)，並在其中列明目標公司(如相關)及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我們考慮是否把握有關新業務機會(包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情)；
- (b) 本公司須在切實可行的情況下盡快及無論如何須在自收到要約通知起**25**個營業日內(「**要約通知期**」)以書面方式通知契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司或會與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而各契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更有利的條款取得新業務機會；
- (c) 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的標的事項的交易條款提供意見；
- (d) 其可全權酌情決定在適當時候考慮延長要約通知期；

- (e) 倘發生下列情況，其應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同或較不利的條款及條件下進行、從事、投資、參與新業務機會或(在經濟上或以其他方式)於其中擁有權益(不論單獨或與其他人士聯合，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
- (i) 其已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
 - (ii) 其於我們收到要約通知起計25個營業日內或(倘其已延長要約通知期)其同意的其他期間內未收到我們有關是否把握或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會；及
- (f) 倘任何契諾人所把握的新業務機會的性質或提議出現變化，則其應將新業務機會作為已修訂進行推介，並應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立非執行董事將會基於多項因素(包括但不限於估計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求)作出決定。各契諾人(為其本身及代表其緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括(但不限於)在本公司致公眾的公告或年報內披露關於把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (a) 其須提供並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)內在相關法律、規則及法規或任何合同責任的規限下，於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱，讓彼等檢討其本身及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據；
- (b) 在不損害上文(i)段一般性的原則下，其須就其遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報；

與控股股東的關係

- (c) 其已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定；及
- (d) 其同意就我們因其本身或其各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據的條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支(包括法律成本及開支)，向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期起至以下較早日期止的期間：(i)任何契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份暫停買賣除外)當日。

企業管治措施

除上文所述解決潛在競爭及利益衝突的措施外，董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- (a) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- (b) 控股股東將應本公司要求提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- (c) 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關控股股東遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜(包括本公司就控股股東所推介受限制業務中新業務機會的所有拒絕情況)作出的決定及有關理據；
- (d) 控股股東將於我們的年報內就遵守不競爭契據的情況作出年度陳述，該陳述與年報的企業管治報告內的披露原則一致；

與控股股東的關係

- (e) 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，以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准任何其本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何決議案投票表決，亦不可計入出席會議的法定人數；
- (f) 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在利益衝突事項作出全面披露，並避席有關該名董事本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的事項的董事會會議，如該名董事出席或參與有關董事會會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- (g) 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）組合。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；及
- (h) 倘獨立非執行董事被要求檢討本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應於年報內或以刊發公告的方式，披露獨立非執行董事的決定（包括為何不接受由控股股東轉介的業務機會）。

持續關連交易

我們已與將於上市後成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節披露的交易將於上市後延續，因此，根據上市規則第14A章，該等交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

(A) 關連人士

1. 曾先生的聯繫人

曾先生為我們的最終控股股東並將於上市後（假設超額配股權並無獲行使）擁有已發行股份數目75%的實益權益。彼於以下公司持有直接或間接實益權益：

公司名稱	主營業務的性質	曾先生 於該公司的 直接或間接 實益權益
(1) 弘陽集團	投資控股	100%
(2) 弘陽地產	物業開發與銷售、 商業物業投資與經營及 酒店業務	72.29%
(3) 紅太陽工業原料城	專業家居裝飾及建築材料 中心的運營	100%
(4) 上海弘陽信息科技發展有限公司 （「上海弘陽信息科技」）	提供信息科技支持服務	100%

上述公司為曾先生的聯繫人，因而根據上市規則於上市後為我們的關連人士。

2. 南京紅太陽商業大世界有限公司（「紅太陽商業大世界」）

紅太陽商業大世界由曾素清女士（曾先生的胞姐）擁有90%及由陳思紅女士（曾先生的配偶）擁有10%。因此，紅太陽商業大世界為曾先生的聯繫人，因而根據上市規則於上市後為我們的關連人士。紅太陽商業大世界主要從事商業物業租賃。

持續關連交易

3. 江蘇亞東建設發展集團有限公司(「江蘇亞東」)

江蘇亞東(連同其附屬公司「江蘇亞東集團」)為南京亞東國際實業有限公司的唯一股東，持有我們的間接非全資附屬公司南京亞東物業管理49%的股權。因此，江蘇亞東為我們附屬公司的主要股東，因而根據上市規則於上市後為我們附屬公司層面的關連人士。江蘇亞東集團主要從事房地產、旅遊、商業、教育及資本運營業務。

(B) 持續關連交易概要

編號	交易性質	相關上市規則	尋求豁免
獲全面豁免持續關連交易			
1.	商標許可協議	第14A.76條	不適用
2.	物業租賃	第14A.76條	不適用
3.	由上海弘陽信息科技提供信息科技支持服務	第14A.76條	不適用
4.	向江蘇亞東集團提供物業管理服務	第14A.76條	不適用
不獲豁免持續關連交易			
<i>須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定</i>			
1.	向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務	第14A.35條	公告規定
<i>須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定</i>			
1.	向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務	14A.35、 14A.36、 14A.53	公告、通函及獨立股東批准規定
2.	向紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界提供物業管理服務	14A.35、 14A.36、 14A.53、 14A.81	公告、通函及獨立股東批准規定

(C) 獲全面豁免持續關連交易

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 商標許可協議

本公司與弘陽集團訂立兩份日期為2020年3月1日及2020年6月5日有關在香港註冊的若干商標的商標許可協議及訂立日期為2020年6月16日有關在中國註冊的若干商標的商標許可協議（統稱「商標許可協議」）。根據商標許可協議，弘陽集團同意不可撤銷地分別以1港元及零的代價授權我們非獨家使用與我們業務相關的若干於香港註冊的商標及若干於中國註冊的商標，自相關商標許可協議日期起為期10年。有關獲許可商標的詳情，請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權 — (a)商標 — (ii)獲許可商標」及「業務 — 知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用獲許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在上市後繼續使用獲許可商標。董事認為，(i)鑑於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故獲許可商標對我們的業務而言至關重要，且較長的許可期限可為我們的業務提供更好的穩定性及延續性；及(ii)此類牌照的有關期限乃屬一般商業慣例。獨家保薦人同意董事的觀點。

由於弘陽集團乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標及按1港元的代價授權本集團於香港使用該等商標，故根據上市規則第14A章就商標許可協議項下的交易計算的各項適用百分比率均低於0.1%（按年計）。因此，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 物業租賃

於往績記錄期間，我們已以零代價租賃或被允許使用關連人士(包括弘陽集團、江蘇亞東及彼等各自的聯繫人)的若干物業。該等物業由本集團有關成員公司租賃或用作辦公物業或作其他經營用途。預期我們將繼續以零代價不時租賃或被允許使用有關物業。該等物業曾或將繼續由我們以零代價租用，因為該等物業主要由我們用作(i)根據適用的中國法律法規僅作註冊用途的辦事處，由於我們並無佔用該等物業，因此並未限制相關關連人士使用該等物業；及／或(ii)行政辦事處，其總建築面積僅佔相關關連人士物業很小一部分。因此，董事認為，倘我們決定不再租賃或使用該等物業，該等物業可容易替換，就本集團及關連人士而言均並非重大經營資產。根據獨立第三方就可資比較物業的初步費用報價，董事估計，倘根據現行市場費率租賃物業，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年的名義租金分別將不超過本集團於相關年度總運營成本(包括銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)的0.05%，就本集團而言並不重大。

由於根據上市規則第14A章就有關租賃匯總計算的各項適用百分比率低於0.1%，因此，租賃或使用關連人士的有關物業符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 上海弘陽信息科技提供信息系統支持服務

於2020年3月13日，南京弘陽物業管理與上海弘陽信息科技訂立信息系統支持服務協議(「信息系統支持服務協議」)，據此，上海弘陽信息科技同意向本集團提供信息系統支持服務，包括但不限於硬件維護及維修、互聯網及軟件系統管理、互聯網安全管理及其他輔助技術諮詢服務。信息系統支持服務協議有效期至2020年12月31日。

信息系統支持服務協議項下的服務由上海弘陽信息科技以零代價向本集團提供，原因是我們曾為上海弘陽信息科技的聯屬公司，且該等服務並非對本集團至關重要的服務。信息系統支持服務協議乃作為過渡性安排訂立，以確保順利建立我們的自身信息。我們無意於2020年12月31日到期時續簽信息系統支持服務協議。董事認為，該服務於協議屆滿後可容易替換，且基於提供類似服務的獨立第三方的初步費用報價，董事估計，倘根據現行市場費率提供服務，則截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年有關信息系統支持服務的名義服務費將不超過本集團於相關年度總運營成本(包括銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)的0.07%，就本集團而言並不重大。

由於根據上市規則第14A章就信息系統支持服務協議項下的交易計算的各項適用百分比率低於0.1%，因此，信息系統支持服務協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 向江蘇亞東集團提供物業管理服務

於2020年6月16日，本公司與江蘇亞東訂立物業管理服務框架協議(「江蘇亞東物業管理服務協議」)，據此，我們同意就未出售物業(包括車位)向江蘇亞東集團成員公司提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及保養。江蘇亞東物業管理服務協議將於上市後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方相互協商重續。

截至2022年12月31日止三個年度各年，我們根據江蘇亞東物業管理服務協議應付江蘇亞東集團的最高年度金額分別為人民幣835,000元、人民幣793,000元及人民幣754,000元。上述年度上限乃參考未售物業的交付前物業管理服務的現有服務費及我們已獲委聘提供物業管理服務的現有物業的預期入住率釐定。

江蘇亞東物業管理服務協議項下進行之交易僅屬關連交易，因為涉及附屬公司（江蘇亞東）層面的關連人士。由於江蘇亞東物業管理服務協議項下有關建議年度上限之一項或多項適用百分比率不超過1%（按年計），故江蘇亞東物業管理服務協議項下進行之交易符合上市規則第14A.76(1)(b)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

1. 向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務

於2020年3月11日，我們的間接全資附屬公司南京弘陽物業管理（連同其附屬公司，「南京弘陽物業管理集團」）與弘陽地產訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，據此，我們同意就弘陽地產及其聯繫人尚未出售的車位向弘陽地產及其聯繫人提供銷售及租賃代理服務（「車位銷售及租賃代理服務框架協議」）。車位銷售及租賃代理服務框架協議於2020年3月11日生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方相互協商重續，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

南京弘陽物業管理集團有關成員公司將與弘陽地產及其聯繫人就弘陽地產及其聯繫人擁有的尚未出售的車位提供銷售及租賃代理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列南京弘陽物業管理集團有關成員公司將向弘陽地產及其聯繫人提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與車位銷售及租賃代理服務框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

持續關連交易

定價政策

就尚未出售的車位提供銷售及租賃代理服務的代理費應計算如下：

$$\text{銷售／租賃代理費} = \text{銷售／租賃標的車位的合同價} \times \text{協定代理費率}$$

銷售／租賃標的車位的合同價應參考其他獨立第三方服務供應商就相若區域向弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價釐定。有關各具體項目車位的銷售／租賃代理費率須視乎將由南京弘陽物業管理集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人訂立的有關最終協議而定，並將由有關訂約方經參考現行市價公平磋商後釐定，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格。

車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於就相若服務向獨立第三方服務供應商提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間弘陽地產及其聯繫人向南京弘陽物業管理集團支付的代理費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
75	1,998	2,297

我們預計，截至2022年12月31日止三個年度各年，南京弘陽物業管理集團根據車位銷售及租賃代理服務框架協議向弘陽地產及其聯繫人收取的最高代理費總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
10,747	12,892	15,142

上述車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的年度上限乃根據南京弘陽物業管理集團於截至2022年12月31日止三個年度各年向弘陽地產及其聯繫人提供銷售及租賃代理服務的估計交易額釐定，當中經參考：(i)弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日所擁有預期經南京弘陽物業管理集團與弘陽地產及其聯繫人公平磋商後委聘我們提供車位銷售及租賃代理服務的車位的預計數目；(ii)銷售／租賃弘陽地產及其聯繫人所持有或將持有的車位的估計合同價；及(iii)根據南京弘陽物業管理集團與弘陽地產及其聯繫人經參考現行市價公平磋商後釐定的代理費率，當中經考慮獨立第三方服務供應商就相若服務及區域收取的價格及費率。

截至2020年12月31日止年度的建議年度上限大幅增加，原因為(i)本集團於往績記錄期間僅按臨時基準向弘陽地產及其聯繫人提供車位銷售及租賃代理服務，而該等服務不屬於我們的核心業務部分；及(ii)本集團決定定期提供該等服務，以多元化本集團於未來三年的收益來源。

上市規則的涵義

由於車位銷售及租賃代理服務框架協議項下的建議年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%(按年計)，故車位銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(E) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列本公司的持續關連交易詳情，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

1. 向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務

於往績記錄期間，我們向弘陽地產及其聯繫人提供廣泛的物業管理服務。根據南京弘陽物業管理(為其本身及代表其附屬公司)與弘陽地產(為其本身及代表其附屬公司)於2018年6月25日訂立的三份獨立框架協議，南京弘陽物業管理同意於2018年7月12日至2020年

12月31日期間向弘陽地產集團(i)為其物業項目提供交付前管理服務；(ii)於銷售期間及於物業交付予買主前為其物業項目的展廳及物業銷售場所提供管理及相關服務；及(iii)為其辦公區、酒店及購物商場提供管理及相關服務(「**2018年物業管理服務框架協議**」)。

為梳理今後本集團向弘陽地產及其聯繫人提供管理服務相關關連交易的管理，並考慮到弘陽地產及其聯繫人可能需要的預期新增管理服務範圍(包括與物業規劃及設計有關的服務)，我們決定將所有**2018年物業管理服務框架協議**匯併為一份總框架協議。於**2020年3月11日**，南京弘陽物業管理與弘陽地產訂立物業管理服務總框架協議，據此，我們同意向弘陽地產及其聯繫人提供多項不同物業管理服務，範圍涵蓋(其中包括)**2018年物業管理服務框架協議**項下擬提供的所有服務(「**物業管理服務總框架協議**」)。物業管理服務總框架協議於**2020年3月11日**生效，有效期至**2022年12月31日**，可由雙方相互協商重續，惟須遵守上市規則第**14A**章及所有其他適用法律法規的規定。於物業管理服務總框架協議生效後，**2018年物業管理服務框架協議**已告終止且被完全取替。

物業管理服務總框架協議的條款載列如下：

訂約方：

- (a) 南京弘陽物業管理(作為服務供應商)；及
- (b) 弘陽地產(作為服務接受方)。

服務範圍：

- (a) **交付前物業管理及相關服務**

南京弘陽物業管理集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人的物業項目於物業準備階段、整體佈局階段、施工圖設計階段、施工建設階段、竣工階段及交付期間向弘陽地產及其聯繫人提供交付前物業管理及相關服務，包括但不限於規劃設計、設備選型、一戶一驗、清潔、園藝、公共秩序維護及安保等服務。

(b) 展廳及物業銷售處管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應於弘陽地產及其聯繫人的物業項目銷售期內，向物業項目的展廳及物業銷售處提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

(c) 就尚未出售物業的交付前物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就尚未出售的物業（包括車位）向弘陽地產及其聯繫人提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及保養服務。

(d) 商業物業管理服務

南京弘陽物業管理集團成員公司應就弘陽地產及其聯繫人自有或運營的辦公區、酒店及購物商場等商業物業以及有關公用區提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。

（統稱「物業管理服務」）

南京弘陽物業管理集團有關成員公司將與弘陽地產及其聯繫人就提供物業管理服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列南京弘陽物業管理集團有關成員公司將向弘陽地產及其聯繫人提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與物業管理服務總框架協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

定價政策：

南京弘陽物業管理集團有關成員公司倘在進行有關招標及其他報價程序等服務供應商甄選程序後獲選，則應根據標書及報價文件及將由南京弘陽物業管理集團有關成員公司與弘陽地產及其聯繫人不時訂立的最終管理服務協議向弘陽地產及其聯繫人提供管理及相關服務。

弘陽地產及其聯繫人應付管理費將由弘陽地產及其聯繫人與南京弘陽物業管理集團成員公司經公平磋商釐定，當中經參考各項不同因素，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施狀況、地理位置和鄰裏情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向弘陽地產及其聯繫人收取的現行市價；及(iii)相關政府部門設定的任何適用指導價。

物業管理服務總框架協議項下擬進行交易應基於一般商業條款，且條款不得優於向獨立第三方服務供應商就相若服務提供者，須屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間弘陽地產及其聯繫人就物業管理服務向南京弘陽物業管理集團支付的服務費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
67,181	75,528	155,636

我們預計，截至2022年12月31日止三個年度，弘陽地產及其聯繫人根據物業管理服務總框架協議就物業管理服務向南京弘陽物業管理集團支付的最高年度服務費總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
226,933	284,171	325,973

截至2022年12月31日止三個年度，物業管理服務總框架協議項下的年度上限大幅增加乃主要由於考慮到弘陽地產集團的最新營運表現及其發展計劃，弘陽地產及其聯繫人對物業管理服務，尤其是有關交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售場地管理服務及商業物業管理服務的需求預期增加所致。

下表顯示弘陽地產集團2018年年報及2019年年報中披露可能與本集團有關的弘陽地產集團的財務及經營業績：

	2018年	2019年	變動
合同銷售額(人民幣十億元)	47.3	65.2	37.6%
合同銷售建築面積(平方米)	3,528,500	4,905,000	39.0%
截至12月31日的在建項目數量 . . .	75	124	65.3%
截至12月31日的在建項目總規劃建築面積(平方米)	9,691,324	15,707,915	62.1%

於往績記錄期間，根據本公司自弘陽地產獲得的確認，弘陽地產集團委聘本集團就其所有單獨開發及交付的物業提供物業管理服務，及本集團獲委聘就大部分由弘陽地產集團與第三方開發商共同開發的物業提供物業管理服務。得益於近年來弘陽地產集團的擴張，於往績記錄期間，本集團向弘陽地產集團提供的物業管理服務的歷史交易額亦出現相應增長趨勢。尤其是，截至2019年12月31日止年度，弘陽地產及其聯繫人就物業管理服務向本集團支付的服務費總額由截至2018年12月31日止年度的人民

幣75,528,000元增加至人民幣155,636,000元，增長約106%，主要歸因於我們提供展廳及物業銷售場地管理服務的項目數目有所增加，以及委聘我們提供物業管理服務的若干商業物業於2019年底開業。此外，誠如弘陽地產的2019年年報所披露，就房地產開發及商業地產分部而言，弘陽地產集團將於2020年繼續通過「做透大江蘇、深耕長三角，佈局都市圈」實現其全國化擴張。房地產開發分部方面，弘陽地產集團繼續加強其在收購土地方面的戰略合作，截至2019年12月31日的總土地儲備約為16.9百萬平方米（其中約9.3百萬平方米虧屬於弘陽地產集團），為其未來房地產開發提供支持。商業物業投資及運營分部方面，其正準備以「弘陽廣場」品牌在中國多個城市額外開設11處商業物業。

鑑於弘陽地產集團基於其擴張計劃及由上述最新營運資料支持的預期增長趨勢（包括在建項目的數目、規劃建築面積及建築面積交付時間表以及若干商業物業預期開業），董事預期對本集團向弘陽地產及其聯繫人提供物業管理服務，尤其是有關交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售場地管理服務及商業物業管理服務的需求將不斷增加，因此，截至2020年12月31日止年度的年度上限顯著增加，主要參考我們獲弘陽地產及其聯繫人委聘提供物業管理服務的現有合同。

根據我們與弘陽地產集團的溝通，由於COVID-19疫情，根據中國政府的強制性檢疫要求，自2020年1月底起，弘陽地產集團的物業項目暫停建設。所有位於湖北省境外及湖北省的弘陽地產集團在建物業項目均分別於2020年3月中旬及2020年4月中旬恢復正常運作。自此，弘陽地產集團調整其現有施工時間表，以匹配施工進度及達致有關在建項目的相關預定竣工日期。因此，弘陽地產集團預期將按原計劃完成截至2019年12月31日的大多數在建項目的建設。就弘陽地產集團開發的簽約項目交付時

間表而言，截至2019年12月31日止年度並無交付延遲，且自2020年1月1日起及截至最後可行日期，僅發生一起因中國政府就COVID-19實施的風險控制措施而導致一個由弘陽地產集團與另一名房地產開發商共同開發的物業項目出現延遲交付一個月的事件。經計及上文所述及基於我們從弘陽地產集團獲得的意見，預計COVID-19大流行病將不會導致弘陽地產集團於截至2020年12月31日止年度開發的簽約物業項目的交付時間表出現任何重大延誤。

於達致物業管理服務總框架協議項下的年度上限時，董事已考慮在下列情況下被認為屬合理及正當的因素：

- (i) 有關弘陽地產及其聯繫人與南京弘陽物業管理集團之間的物業管理服務的過往交易金額；
- (ii) 弘陽地產及其聯繫人可能需要獲南京弘陽物業管理集團提供的管理服務新增範圍，包括與物業規劃及設計有關的管理服務；
- (iii) 根據於2019年12月31日的現有服務合同，弘陽地產及其聯繫人所開發由南京弘陽物業管理集團管理的物業及弘陽地產及其聯繫人所持有將由南京弘陽物業管理集團管理的發展中物業的總建築面積。截至2019年12月31日，我們共有60個由弘陽地產及其聯繫人開發的已訂約管理但尚未交付的項目，總建築面積約為9百萬平方米。此外，截至2019年12月31日，弘陽地產集團擁有124個總規劃建築面積為15,707,915平方米的在建項目。根據弘陽地產及其聯繫人持有的歷史土地儲備以及在建項目的數量及規劃建築面積，考慮到在獲得相關土地使用權後通常需要24至26個月才能完成房地產項目的開發及建設進度，就弘陽地產及其聯繫人開發的物業已訂約管理但尚未交付的總建築面積預計將增加，從而導致截至2022年12月31日止三個年度有關交付前物業管理及相關服務以及展廳及物業銷售場地管理服務的年度上限預期增加；
- (iv) 弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日持有的土地儲備以及其根據公開可得資料預計未來三年的增幅；

- (v) 南京弘陽物業管理集團將根據過往金額及現有合同就交付前物業管理及相關服務、展廳及物業銷售處管理服務以及就尚未出售物業的交付前物業管理服務收取的估計服務費；
- (vi) 根據過往金額預期由南京弘陽物業管理集團管理的物業單位及車位的空置率；及
- (vii) 預期弘陽地產及其聯繫人於2019年12月31日所持有或預期委聘南京弘陽物業管理集團提供物業管理服務的商業物業的預期合同數目，經計及2019年末及2020年初若干商業物業的開業。

上市規則的涵義

由於有關截至2022年12月31日止三個年度物業管理服務總框架協議項下有關物業管理服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 向紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界提供管理服務

(i) 向紅太陽工業原料城集團的商業物業提供管理服務

於2020年6月16日，本公司（作為服務供應商）與紅太陽工業原料城（作為服務接受方）訂立管理服務框架協議（「紅太陽工業原料城管理服務協議」），據此，我們同意向紅太陽工業原料城集團的專業家居裝飾及建築材料中心以及購物商場提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護及安保服務。紅太陽工業原料城管理服務協議將於上市後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

持續關連交易

根據紅太陽工業原料城管理服務協議將收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i)預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)類似服務的現行市價，經計及本集團將予管理的商業物業的規模及位置，且不得優於向獨立第三方提供者。

本集團有關成員公司將與紅太陽工業原料城集團有關成員公司就根據紅太陽工業原料城管理服務協議提供服務訂立最終服務協議。各份最終協議將載列本集團有關成員公司將向紅太陽工業原料城集團有關成員公司提供的有關服務及服務費。最終服務協議或僅載有在所有重大方面與紅太陽工業原料城管理服務協議所載具有約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間紅太陽工業原料城集團就向其商業物業提供管理服务向我們支付的服務費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
74,834	91,650	114,236

本集團截至最後可行日期已向紅太陽工業原料城集團的商業物業提供，並將於上市後提供管理及相關服務。截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽工業原料城集團就其商業物業應付我們的估計服務費金額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
125,855	143,111	155,160

上述年度上限乃參考以下各項得出：

- (i) 於往績記錄期間本集團向紅太陽工業原料城集團提供的管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有合同計算的服務費；

- (iii) 本集團已經或將獲委聘為其提供物業管理服務的紅太陽工業原料城集團持有或經營的商業物業數目的預期增加。截至2019年12月31日，本集團已獲委聘就紅太陽工業原料城集團於截至2020年12月31日止年度持有或經營的11項商業物業提供物業管理服務。根據紅太陽工業原料城集團的擴張計劃，預期截至2021年及2022年12月31日止年度，本集團將獲委聘分別就其持有或經營的14項及17項商業物業提供物業管理服務；及
- (iv) 經計及截至2022年12月31日止三個年度各項商業物業的開發階段、通脹率及預期薪資增長，有關各項商業物業運營的運營成本(包括但不限於勞工成本及維護成本)預期同比增長不超過10%。

(ii) 向紅太陽商業大世界商業綜合體提供物業管理服務

於2020年6月16日，本公司(作為服務供應商)與紅太陽商業大世界(作為服務接受方)訂立管理服務協議(「紅太陽商業大世界管理服務協議」)，據此，我們同意向南京紅太陽商業大世界(一個專業家居裝飾及建築材料的商業綜合體)提供管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、公共秩序維護和安保服務。紅太陽商業大世界管理服務協議將於上市後生效，有效期至2022年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據紅太陽商業大世界管理服務協議收取的服務費應經公平磋商釐定，並參考(i) 預計運營成本(包括勞工成本)；及(ii)就類似物業提供類似服務的現行市價，且不得優於向獨立第三方所提供者。

持續關連交易

過往交易金額及年度上限

下表載列於往績記錄期間紅太陽商業大世界就提供管理服務向我們支付的服務費總額：

截至12月31日止年度		
2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	
7,453	7,447	11,064

我們預期於上市後將繼續向紅太陽商業大世界提供管理及相關服務。截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽商業大世界應付予我們的估計服務費金額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
12,341	13,235	14,270

上述年度上限乃參考以下各項得出：

- (i) 於往績記錄期間本集團向紅太陽商業大世界提供的管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 根據本集團與紅太陽商業大世界訂立的現有合同計算的服務費；及
- (iii) 經計及截至2022年12月31日止三個年度的通脹率及預期薪資增長，有關商業物業運營的運營成本(包括但不限於勞工成本及維護成本)預期同比增長不超過10%。

上市規則的涵義

由於紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議均由本集團與曾先生的聯繫人(即紅太陽工業原料城及紅太陽商業大世界)就提供商業物業管理服務訂立，故根據上市規則第14A.81條，其項下的交易須匯總計算。

持續關連交易

截至2022年12月31日止三個年度各年，紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議項下的年度上限總額如下：

截至12月31日止年度		
2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	
138,196	156,346	169,439

由於有關紅太陽工業原料城管理服務協議及紅太陽商業大世界管理服務協議項下的管理及相關服務的建議年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計算超過5%，其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(F) 申請豁免

上文「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。上文「 — (E)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。由於該等交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守上市規則的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已授出有關豁免，就「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告規定，就「 — (E)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免我們嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易總值不得超過上述各年度上限所載相關金額。除已尋求豁免的規定外，我們將遵守上市規則第14A章項下的所有適用規定，倘該等持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

(G) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文「 — (D)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「 — (E)須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易(統稱「**不獲豁免持續關連交易**」)已及將於我們的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款及根據相關規管協議訂立及進行，有關條款均屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加董事會會議(將於該等會議上討論有關上述持續關連交易的決議案)及放棄於會上投票。

(H) 獨家保薦人意見

根據盡職調查結果及本集團所作聲明及確認，獨家保薦人認為，不獲豁免持續關連交易乃(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常或更佳商業條款；及(iii)按屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益的條款訂立及進行。獨家保薦人亦認為，不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會負責管理及經營我們的業務，並擁有相關的一般權力。董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	在本公司的現任職位	委任日期	加入本集團時間	職責
楊光 . .	40歲	執行董事兼執行總裁	2020年3月16日	2019年1月	負責本集團的整體管理
曾子熙 .	27歲	執行董事兼副總裁	2020年3月16日	2016年9月	負責本集團的運營管理
何捷 . .	57歲	董事長兼非執行董事	2020年3月16日	2020年3月	負責協助規劃本集團的公司戰略
蔣達強 .	43歲	非執行董事	2020年3月16日	2020年3月	負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見
羅艷兵 .	45歲	非執行董事	2020年3月16日	2020年3月	負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見
景志山 .	54歲	獨立非執行董事	2020年6月12日	2020年6月	負責對本集團的運營及管理提供獨立意見
王奮 . .	53歲	獨立非執行董事	2020年6月12日	2020年6月	負責對本集團的運營及管理提供獨立意見
嚴繼鵬 .	55歲	獨立非執行董事	2020年6月12日	2020年6月	負責對本集團的運營及管理提供獨立意見

執行董事

楊光先生，40歲，於2020年3月16日獲委任為執行董事及於2019年12月獲委任為執行總裁。在此之前，彼自2019年1月加入本集團以來一直擔任副總裁。楊光先生主要負責本集團的整體管理。彼擁有約21年的物業管理服務經驗。

楊光先生曾於2016年9月至2017年1月擔任龍湖物業服務集團有限公司北京分公司總經理，於2017年2月至2017年8月擔任龍湖物業服務集團有限公司蘇南分公司的副總經理，於2017年8月至2019年1月擔任龍湖物業服務集團有限公司南京分公司、合肥分公司及徐州分公司的總經理，期間彼主要負責運營管理及總體發展。

於加入本集團前，楊光先生亦曾於2014年7月至2015年5月擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司(前稱江蘇新城物業服務有限公司)的副總經理，於2015年5月至2016年2月擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司的副總經理兼常州分公司的總經理，於2016年2月至2016年9月擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司的副總經理兼南京分公司的總經理，期間彼主要負責協助規劃業務戰略、業務運營以及常州分公司、南京分公司的管理及發展。於2013年6月至2014年8月，楊光先生擔任泰州萬達廣場商業管理有限公司的副總經理，期間彼主要負責物業管理。在此之前，楊光先生於2007年9月加入南京紅星國際傢俱裝飾城有限公司擔任物業管理部門主管。於1999年7月至2005年5月，彼亦擔任南京招商局物業管理有限公司的經理。

楊光先生於2009年1月於中國南京師範大學完成旅遊管理課程後獲得畢業證書。楊光先生於2002年7月獲得中國建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司的全國物業管理企業經理資格。

曾子熙女士(原名曾程)，27歲，於2020年3月16日獲委任為執行董事及自2018年10月31日起獲委任為副總裁。彼於2017年3月至2018年10月一直擔任助理總裁，於2016年9月加入本集團時擔任運營管理部副總經理，並一直任職至2017年3月。曾子熙女士主要負責本集團的運營管理。於2016年7月至2016年9月，曾子熙女士擔任南京弘陽商業管理有限公司(該公司由最終控

股股東曾先生控制)南京弘陽廣場商業運營部總經理，主要負責南京弘陽廣場項目的運營管理。彼擁有約四年物業管理服務經驗。於加入本集團前，曾子熙女士於2015年7月至2016年6月在農銀國際控股有限公司擔任分析師，主要負責證券交易結算及賬戶維護。

曾子熙女士於2015年7月畢業於中國人民大學，獲得廣播電視新聞學學士學位。曾子熙女士為我們的最終控股股東曾先生的女兒。

非執行董事

何捷先生，57歲，於2020年3月16日獲委任為董事長兼非執行董事。彼主要負責協助規劃本集團的公司戰略。自2018年3月起，何捷先生為弘陽地產集團有限公司(聯交所股份代號：1996)的執行董事兼行政總裁，該公司由最終控股股東曾先生控制。

何捷先生於2012年10月加入弘陽集團擔任集團副總裁，並服務至2018年3月。彼於2017年5月至2018年3月擔任弘陽集團地產部門總裁，期間負責集團地產業務營運。於加入弘陽集團前，何捷先生曾於2005年4月至2012年7月在天正集團南京置業有限公司擔任執行總裁，期間主要負責公司的業務與營運、制定房地產發展計劃及物業投資。彼曾於2001年12月至2005年3月在天正集團上海投資有限公司擔任執行總裁，期間負責經營公司業務、制定地產投資及管理程序，以及訂定與執行公司的投資計劃。彼擁有逾15年的房地產行業商業管理及營運經驗。

何捷先生於1985年7月獲得中國浙江大學激光技術學士學位。隨後彼於1988年6月獲得該所大學的工學碩士學位。於2003年4月，何捷先生獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

蔣達強先生，43歲，於2020年3月16日獲委任為非執行董事。蔣達強先生主要負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見。彼於2018年3月加入弘陽集團並擔任執行總裁，自2019年1月起一直擔任總裁，蔣達強先生期間負責弘陽集團的戰略投資及整體運營管理。自2018年3月起，蔣達強先生為弘陽地產集團有限公司(聯交所股份代號：1996)的非執行董事，該公司由最終控股股東曾先生控制。蔣達強先生於房地產及商業地產開發及業務發展方面擁有約16年的經驗。

於加入本集團前，蔣達強先生於2006年5月至2012年3月擔任大悅城地產有限公司(聯交所股份代號：207)副總經理。蔣先生為該公司早期創始人之一，負責該公司的早期收購、投資及開發項目。蔣達強先生隨後於2012年4月至2018年3月期間擔任旭輝控股(集團)有限公司(聯交所股份代號：884)副總裁，負責區域事業部經營管理工作。

蔣達強先生於2000年6月獲得中國天津城市建設大學土木工程專業學士學位。彼隨後於2003年3月獲得中國上海交通大學科學技術史系碩士學位及於2019年11月獲得中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

羅艷兵先生，45歲，於2020年3月16日獲委任為非執行董事。羅艷兵先生主要負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見。羅艷兵先生於2018年3月加入弘陽集團，擔任科技創新中心的助理總裁兼總經理，主要負責弘陽集團的信息化建設及流程管理。於加入弘陽集團前，羅艷兵先生於2011年1月至2018年2月擔任新城控股集團股份有限公司(上海證券交易所股份代號：601155)的總經理兼首席信息官，主要負責信息化建設。羅艷兵先生於中國房地產行業信息化建設及科技創新方面擁有逾九年的經驗。

羅艷兵先生於1998年7月獲得中國福州大學電機電器及其控制學士學位。彼隨後於2007年7月獲得中國上海交通大學軟件工程學碩士學位。

獨立非執行董事

景志山先生，54歲，於2020年6月12日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責對本集團的運營及管理提供獨立意見。景志山先生自2018年起擔任永升生活服務集團有限公司(聯交所股份代號：1995)的附屬公司上海永升物業管理公司的顧問。於2012年7月至2017年11月，景志山先生為上海永升物業管理公司的總經理，主要負責整體營運管理。於2011年7月至2012年7月，景志山先生為龍湖物業服務集團有限公司運營管理部總監，主要負責全集團的品質管理、經營拓展及部門日常事務管理等事項。於2010年1月至2011年6月，彼為北京龍湖物業管理有限公司總經理。於2009年7月至2009年12月，景志山先生為重慶新龍湖物業公司區域總經理。於2007年

董事及高級管理層

1月至2009年6月，景志山先生為重慶海蘭雲天物業管理有限公司總經理，負責公司經營管理。於2005年5月至2006年12月，景志山先生為重慶第一建築集團有限公司辦公室主任、法律事務部主任，負責公司的行政法律事務。於2001年5月至2005年5月，景志山先生為重慶天驕愛生活服務股份有限公司總經理，負責公司經營管理。於1997年7月至2001年5月，景志山先生為重慶華渝電氣集團有限公司法律顧問室主任兼總廠辦公室副主任，負責公司法律顧問事務及相關行政管理事務。彼擁有逾19年的商業管理經驗。

景志山先生自1991年起成為四川省司法廳合資格律師，並自2011年起獲中國住房和城鄉建設部及人力資源部授權為物業管理師，彼於2000年12月於中國中共重慶市委黨校函授學院獲得經濟管理學士學位，隨後於2004年2月獲得澳門亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。

王奮女士，53歲，於2020年6月12日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責對本集團的運營及管理提供獨立意見。王奮女士自2017年5月起擔任貴人鳥股份有限公司(上海證券交易所股份代號：603555)的獨立董事。彼自2001年7月起擔任北京理工大學管理與經濟學院的副教授。彼亦於2007年11月至2012年12月擔任四川海底撈餐飲股份有限公司的人力資源總監及海底撈大學校長，主要負責人力資源發展計劃及海底撈大學營運管理。自2013年起，王奮女士曾擔任多家企業的管理顧問，包括北京江南綠茶餐飲有限公司、靜瑞美容管理有限公司及北京紅纓時代教育科技有限公司。彼擁有逾七年的商業管理經驗。

王奮女士於1988年7月獲得中國北京理工大學管理工程學士學位。彼隨後於1995年3月獲得中國上海交通大學管理工程碩士學位，並於2005年7月獲得中國北京理工大學管理科學及工程博士學位。

嚴繼鵬先生，55歲，於2020年6月12日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責對本集團的運營及管理提供獨立意見。嚴繼鵬先生自2010年7月起擔任中正天恒會計師有限公司的董事總經理。嚴繼鵬先生於2009年3月至2009年9月為三元集團有限公司的執行董事，期後於2009年9月至2009年12月調任為非執行董事。彼亦於2006年12月至2007年6月為恒芯中國控股有限公司的執行董事，於2005年9月至2006年6月為中國汽車新零售(控股)有限公司(聯交所股份代號：526)的獨立非執行董事，於2004年3月至2012年3月為實德環球有限公司(聯交所股份代號：

董事及高級管理層

487)的獨立非執行董事，於2009年10月至2015年1月為格菱控股有限公司(聯交所股份代號：1318)的獨立非執行董事，於2014年6月至2017年9月為海航科技投資控股有限公司(聯交所股份代號：2086)的獨立非執行董事，於2017年7月至2019年5月為香港金融投資控股集團有限公司(聯交所股份代號：7)的獨立非執行董事。彼擁有逾30年為香港及中國公司提供審計、稅務及金融諮詢服務的經驗。

嚴繼鵬先生於1993年11月獲得香港城市大學(前稱為香港城市理工學院)榮譽會計學士學位。作為香港執業會計師，彼自1993年起為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理和運營。下表載列有關我們高級管理人員的若干資料。

姓名	年齡	在本公司的職位	加入本集團時間	職責及責任
楊光	40歲	執行董事兼執行總裁	2019年1月	負責本集團的整體管理
曾子熙	27歲	執行董事兼副總裁	2016年9月	負責本集團的運營管理
成健	41歲	副總裁	2014年9月	負責本集團的業務拓展
賈傑	36歲	財務總監	2019年12月	負責本集團的財務職能
劉克勝	43歲	外拓業務事業部總經理	2012年10月	負責本集團的業務發展

楊光先生，40歲，於2020年3月16日獲委任為執行董事並於2019年12月獲委任為執行總裁。有關其履歷詳情，請參閱上文「— 董事會」分節。

曾子熙女士(原名曾程)，27歲，於2020年3月16日獲委任為執行董事並於2018年10月獲委任為副總裁。有關其履歷詳情，請參閱上文「— 董事會」分節。

成健先生，41歲，自2019年7月起一直擔任我們的副總裁。彼主要負責本集團的業務拓展。彼目前為南京弘陽物業管理及南京弘生活物業服務管理等若干附屬公司的執行董事。彼於2016年8月至2019年7月擔任南京弘陽物業管理的助理總裁及總經理，期間彼主要負責本集團戰

略的實施及整體預算管理。於2014年9月至2016年8月，成健先生擔任我們的副總經理，主要負責年度運營及預算規劃。於2011年7月至2014年9月，彼擔任南京紅太陽的附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司總經理室副總經理，期間主要負責整體運營管理以及年度運營及預算規劃。

於加入南京紅太陽前，彼亦於2003年4月至2010年10月擔任南京銀城物業服務有限公司的副總經理及項目經理，於2002年1月至2003年3月擔任深圳鵬基物業管理有限公司鵬基物業金山大廈的經理助理，及於2000年至2001年擔任南京亞東物業管理南京亞東仙鶴山莊的事務助理。彼擁有逾19年的物業管理行業經驗。

成健先生於2009年4月獲得南京大學銀城地產高級經理工商管理碩士(EMBA)課程結業證書。彼於2002年6月獲得中國建設部人事教育司及建設部住宅與房地產業司的全國物業管理企業經理資格。

賈傑先生，36歲，自2019年12月30日起擔任我們的財務總監。彼主要負責本集團的財務職能。自2019年12月以來，賈傑先生亦一直擔任歡瑞世紀聯合股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：892)的獨立董事。於2017年7月至2018年3月，彼擔任弘陽集團地產開發部財務管理部副總經理。於2018年11月至2019年12月，彼擔任弘陽集團財務管理中心副總經理。於2018年3月至2018年11月，賈傑先生擔任弘陽地產的財務總監。

於加入弘陽地產前，賈傑先生於2014年3月至2017年6月擔任鑫苑(中國)置業有限公司(一家從事房地產開發及物業管理的公司)的預算分析總監，主要負責公司的業績規劃及管理、投資預算及評估、投資者關係管理及向董事匯報。彼於2012年9月至2014年2月擔任寧波龍湖置業有限公司(一家房地產開發公司)的財務經理，負責公司的業績規劃管理、內部控制及項目融資管理。彼於2010年3月至2012年3月及2012年4月至2012年9月分別擔任太原萬達廣場有限公司(一家商業物業投資公司)的副財務經理及財務經理，負責公司的稅務、審計、內控工作，並協助總經理完成融資工作。賈傑先生亦於2008年9月至2010年3月擔任畢馬威中國的顧問。彼擁有逾十年的房地產及物業投資行業經驗。

董事及高級管理層

賈傑先生於2005年6月獲得中國東北財經大學金融學學士學位。隨後，彼於2007年12月獲得東北財經大學財政學碩士學位。自2015年9月起，賈傑先生一直在攻讀中國北京大學光華管理學院的工商管理學碩士學位。賈傑先生於2008年5月取得大連市人事局的中級會計師證。賈傑先生自2009年12月起成為中國註冊會計師協會的註冊會員。

劉克勝先生，43歲，自2019年7月15日起一直擔任外拓業務事業部總經理。彼主要負責本集團的業務發展。彼於2019年1月至2019年7月擔任蘇南分公司的副總經理，並於2018年8月至2019年1月擔任常州分公司綜合管理處負責人，期間主要負責營運管理。於2015年5月至2018年8月，彼亦擔任江北分公司的項目負責人，期間負責管理旭日學府、悅峰時光里東區、悅峰時光里西區及時光里花園等多個項目。彼擁有逾17年的物業管理行業經驗。

劉克勝先生於2019年7月畢業於中國西南大學行政管理專業。彼亦於2018年5月自南京房地產教育培訓中心獲得南京市物業管理從業人員證。

公司秘書

黃儒傑先生於2020年3月16日獲委任為本公司的公司秘書。黃先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，於企業服務領域擁有逾10年的經驗。彼於2007年11月於英國獲得哈德斯菲爾德大學工商管理及管理學士學位，並於2013年11月獲得香港公開大學企業管治碩士學位。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。彼目前為中國春來教育集團有限公司(聯交所股份代號：1969)、中國新華教育集團有限公司(聯交所股份代號：2779)及銀城國際控股有限公司(聯交所股份代號：1902)的公司秘書。彼目前亦為江蘇創新環保新材料有限公司(聯交所股份代號：2116)、指尖悅動控股有限公司(聯交所股份代號：6860)、迪諾斯環保科技控股有限公司(聯交所股份代號：1452)及上海建橋教育集團有限公司(聯交所股份代號：1525)的聯席公司秘書。

董事及高級管理層的權益

除上文所披露者外，各董事及高級管理層成員(i)於最後可行日期與任何董事或高級管理人員並無其他關係；及(ii)於最後可行日期前三年內並無在上市公司擔任任何其他董事職位。有關董事的其他資料，包括彼等的服務合同或委任書與薪酬詳情，以及董事的股份權益(定義見證券及期貨條例第XV部)詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — C. 有關董事及主要股東的其他資料」。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條，並無有關各董事及高級管理層的其他事宜須予披露，亦無有關董事及高級管理層的其他重大事項須提請股東垂注。

董事委員會

審核委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括五名成員，即嚴繼鵬先生、何捷先生、羅艷兵先生、王奮女士及景志山先生。嚴繼鵬先生已獲委任為審核委員會主席，是具備適當專業會計及有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程、本集團的內部控制及風險管理系統、監察審核流程、為董事會提供建議及意見、履行董事會可能指派的其他職責，並審查及監察本公司的風險管理。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括五名成員，即王奮女士、蔣達強先生、曾子熙女士、嚴繼鵬先生及景志山先生。獨立非執行董事王奮女士已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議；釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；參考董事不時通過決議調整的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄14所載的企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括五名成員，即何捷先生、楊光先生、嚴繼鵬先生、王奮女士及景志山先生。非執行董事何捷先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的成員變更向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；評估獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

企業管治

董事會已就其企業管治職能採納書面職權範圍，包括(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出推薦建議；(ii)檢討及監督董事及高級管理層成員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監督本公司政策及常規是否遵守法律及監管規定；(iv)制定、檢討及監督適用於董事及僱員的行為守則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司對企業管治報告所載的守則及披露規定的遵守情況。

董事意識到將良好企業管治要素納入管理及內部控制程序以實現有效問責的重要性。本公司已採納企業管治制度，並預期於上市後遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及相關上市規則。

董事會多元化政策

為增加董事會的有效性及維持高標準的企業管治，我們已採納載列實現及維持董事會多元化目標及方法的董事會多元化政策。根據董事會多元化政策，我們致力於透過在甄選董事會候選人時考慮多項因素，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化與教育背景、種族及服務年限以實現董事會多元化。委任的最終決定將基於選定候選人為董事會帶來的價值及貢獻。

董事具有適當的性別、知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息科技、會計及財務管理、風險管理及企業管治等方面。彼等獲得會計、工商管理、經濟管理、管理工程及土木工程等各種專業學位。我們有來自不同行業背景的三名獨立非執行董事，人數超過董事

會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎27歲至57歲。我們亦已並將繼續採取步驟，在公司各個層面(包括但不限於董事會)促進性別多元化。具體而言，五名現有董事會成員中有一名為女性，而於上市後，我們三名獨立非執行董事中將有一名為女性。於上市後，我們的董事會架構將由八名董事組成，其中兩名為女性董事，至少佔董事會的四分之一。經考慮我們當前的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，確保其維持效力，我們亦會每年於企業管治報告資料中披露董事會多元化政策的實施情況。

獲聯交所授予的豁免

管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則 — 管理層人員留駐香港」。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2019年12月31日止三個年度，董事的總薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利)分別約為人民幣962,000元、人民幣1,395,000元及人民幣1,864,000元。

截至2019年12月31日止三個年度，本集團五名最高薪人士(包括董事)的總薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利)分別約為人民幣1,289,000元、人民幣1,079,000元及人民幣1,217,000元。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何補償金，作為與任何本集團成員公司事務管理有關的任何離職補償。

根據截至本招股章程日期目前生效的現有安排，本公司於截至2020年12月31日止年度應付董事薪酬金額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共約為人民幣2.76百萬元。

董事會將檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經計及同類公司支付的薪金、董事所付出的時間、責任及本集團表現後作出的推薦建議。本公司可能在未來採納股份期權或限制性股份等員工激勵計劃，但是截至目前尚未採納任何該等計劃。

除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司並無其他已付或應付董事的款項。有關往績記錄期間董事薪酬的額外資料以及有關本集團五名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附註8及9。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任農銀國際融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向我們提供建議：

- 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 如擬進行可能須予公佈或可能屬關連交易的交易(包括股份發行和股份回購)；
- 如我們擬動用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 如聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們作出查詢。

委任期限自上市日期開始至我們就於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日止。

主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，下列人士將或被視為或當作於根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份中擁有權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

姓名／名稱	權益性質 ⁽¹⁾	緊隨資本化發行及全球發售完成後 (假設超額配股權未獲行使) 持有的股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使) 持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
弘陽服務集團(控股)	實益擁有人	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%
弘陽集團 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%
弘陽國際 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%
弘陽集團(控股) ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%
曾先生 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%
陳思紅女士 ⁽³⁾	配偶權益	300,000,000	75%	300,000,000	72.29%

附註：

- (1) 所有列權益均為好倉。
- (2) 弘陽服務集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%。因此，根據《證券及期貨條例》，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾先生均被視為於弘陽服務集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (3) 陳思紅女士乃曾先生的配偶，因此根據《證券及期貨條例》，被視為於曾先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文及本招股章程附錄四「法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 2.主要股東」所披露者外，董事並不知悉任何人士將緊隨資本化發行及全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，已經於根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份中擁有權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期可能導致本公司控制權發生任何變動的任何安排。

股本

股本

以下闡述緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的本公司法定及已發行股本：

	總面值
法定股本	
1,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份	10,000,000港元
已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足：	港元
100 股截至本招股章程日期已發行的股份	1
299,999,900 股根據資本化發行將予發行的股份	2,999,999
100,000,000 股根據全球發售將予發行的股份	1,000,000
<u>400,000,000股</u> 總計	<u>4,000,000</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件。其並無計及(i)因超額配股權獲行使而可能發行；或(ii)我們根據授予董事發行及購回下述股份或其他股份的一般授權可能配發或購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，在所有方面與現時已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，具體而言，就於本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或支付的所有股息或其他分派(資本化發行附帶的所有權除外)享有完全同等地位。

須舉行股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，每股股份與其他股份享有同等地位。

根據開曼群島公司法及組織章程大綱及組織章程細則條款，本公司可不時通過股東的普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減或贖回股本。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (iii)更改股本」一節。

根據開曼群島公司法及組織章程大綱及組織章程細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (ii)更改現有股份或各類股份附有的權利」。

發行及購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以發行及購回股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料 — 3.唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案」及「法定及一般資料 — A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料 — 7.本公司購回證券」。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務業績看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為在該等情形下適合的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果及發展能否達致我們的預期及預測取決於超出我們控制的若干風險及不確定性。請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

概覽

我們是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有強大而均衡的物業管理能力。經過多年的不斷發展，我們已在江蘇省物業管理市場建立區域領先地位，並在全國範圍內得到認可。自2017年以來，我們連續四年被中指院評為物業服務百強企業之一，就綜合實力而言，我們在2020年物業服務百強企業中排名第25位。此外，就品牌價值而言，我們獲中指院評為2019中國華東物業服務領先品牌。

自2003年在南京成立以來，我們已由物業管理服務供應商發展為廣受認可的社區服務供應商，並在全國範圍內開展業務。我們向業主及住戶提供廣泛的物業管理服務。我們亦向非業主提供增值服務，並為業主及住戶提供社區增值服務。我們於往績記錄期間取得迅速增長。收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加至2018年的人民幣349.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣503.0百萬元，複合年增長率為39.9%。我們的年度溢利由2017年的人民幣28.7百萬元增加至2018年的人民幣33.0百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣57.1百萬元，複合年增長率為41.0%。

呈列基準

根據於「歷史、重組及公司架構 — 重組」所披露的重組，本公司於2020年2月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組並未導致各自的投票權及實益權益發生變動，往績記錄期間的歷史財務資料已呈列為本公司的延續，猶如重組已於往績記錄期間開始時完成。因此，合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表乃按猶如現有集團架構於整個往績記錄期

間一直存在而編製。截至2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期一直存在。

於往績記錄期間的合併財務報表乃根據國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋)編製。於往績記錄期間的合併財務報表亦符合上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的適用披露規定。我們於編製往績記錄期間的歷史財務資料時，已提早採納自2018年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則以及相關過渡性條文。為編製及呈列歷史財務資料，我們已提早應用於2018年1月1日生效的國際財務報告準則第9號金融工具，並就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具重列自2017年1月1日起的財務資料。為編製及呈列整個往績記錄期間的歷史財務資料，我們已提早採納於2018年1月1日生效的國際財務報告準則第15號客戶合同收益及於2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號租賃。董事認為，與國際會計準則第39號、國際會計準則第18號及國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現(包括主要財務比率)並無顯著影響。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績已經且預期將繼續受多種因素影響，其中主要包括下列因素：

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務，該等收益分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收益的86.7%、80.2%及70.5%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而這又受我們續期現有服務合同及取得新服務合同的能力影響。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩步增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為9.1百萬平方米、9.9百萬平方米及15.8百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由弘陽地產集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日，弘陽地產集團所開發物業分別佔我們的在管總建築面積的73.1%、72.3%及61.8%。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的總建築面積為1.3百萬平方米的若干商業物業。有關詳情，請參閱「持續關連交易 — 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。我們不斷努力擴展物業管理服務，亦同時涵蓋由第三方房地產開發商開發的物業，旨在拓展額外收益來源及多元化物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，由第三方房地產開發商所開發物業的在管建築面積分別佔在管總建築面積的12.7%、14.7%及30.0%。

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。不同業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)的利潤率各不相同。各業務線收益貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	48,750	21.9	53,125	19.0	89,357	25.2
非業主增值服務	3,952	18.0	9,874	18.3	25,696	21.2
社區增值服務	5,347	43.4	6,773	45.2	12,391	46.1
總計	58,049	22.6	69,772	20.0	127,444	25.3

社區增值服務的毛利率通常高於其他業務線的毛利率，尤其是相對勞動密集型的物業管理服務。於往績記錄期間，整體毛利率波動乃主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率波動所致。有關往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「— 經營業績」及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們可能無法將我們的服務毛利率維持在往績記錄期間的水平」。

過往，我們的大部分收益來自並預期將繼續來自物業管理服務。從長遠看，我們致力於維持或提高整體毛利率，原因為(i)我們努力提高服務收費價格，(ii)我們致力於透過標準化、數位化及智慧管理上的投入控制服務成本，及(iii)我們繼續擴展於往績記錄期間貢獻較高毛利率的增值服務，尤其是社區增值服務。

品牌推廣及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置，(ii)項目整體規劃，(iii)服務標準及範圍，(iv)我們的預算開支，(v)目標利潤率，(vi)業主及住戶概況，(vii)當地政府有關物業管理費的價格指引(如適用)，及(viii)同一地區可資比較物業的定價。我們致力於在維持高品質物業管理服務供應商的品牌形象的同時保證項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

財務資料

為僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動而作出的年內溢利的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的收益及溢利產生的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
年內溢利總額	28,712	32,991	57,067
假設平均物業管理費下降5%			
物業管理業務收益增加／(減少)	(11,146)	(13,994)	(17,738)
期內溢利增加／(減少)	(8,359)	(10,496)	(13,304)
假設平均物業管理費下降10%			
物業管理業務收益增加／(減少)	(22,292)	(27,988)	(35,477)
年內溢利增加／(減少)	(16,719)	(20,991)	(26,608)

我們致力在續期即將到期的物業管理服務合同時維持或提高物業管理費費率，以維持或改善我們的利潤率，應對物業管理服務標準或範圍的提升及成本增加。我們提高費率的能力將受到我們維持及提升品牌知名度及行業地位的能力影響。

緩解日益上升的人工成本及分包成本影響的能力

由於我們的物業管理服務屬於勞動密集型，因此勞工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務規模擴張、平均工資上漲以及投入提升服務品質的人力資源增加，我們的人工成本持續增加。於2017年、2018年及2019年，我們的員工成本為人民幣129.7百萬元、人民幣178.3百萬元及人民幣242.8百萬元，分別佔同年度銷售成本的65.1%、63.9%及64.7%。為緩解日益上升的勞工成本帶來的影響，我們已實施一系列成本控制措施，包括管理標準化、數位化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴。有關詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 標準化運營及智能管理」一節。我們亦將若干服務（如安保、清潔、維護及維修、綠化及園藝服務）外包給第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務品質。於2017年、2018年及2019年，我們向第三方分包商支付的費用為人民幣38.8百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣86.0百萬元，分別佔同年度銷售成本的19.5%、23.1%及22.9%。日益上升的人工成本亦會影響我們的分包成本。

競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，我們在多個方面與其他物業管理服務供應商展開競爭，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、服務多元化及服務品質。請參閱本招股章程「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 競爭」各節。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們在2019中國物業服務百強企業中排名第35位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高市場地位的能力，取決於我們提升／維持競爭優勢的能力。倘我們未能從競爭中勝出及擴大在管建築面積，我們可能會喪失在主要業務線的市場份額。請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。」

若干重大會計政策以及會計估計及判斷

重大會計政策

我們已識別若干我們認為就編製合併財務報表而言屬重大的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層作出有關會計項目的複雜判斷。重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。

該等估計及相關假設乃基於過往經驗及我們認為在該等情況下屬合理的多項其他相關因素而作出，所得結果是對並非明顯來自其他來源的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。於審閱財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策，(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。釐定該等項目需管理層基於未來年度可能變化的資料及財務資料作出判斷，因此，實際結果可能不同於該等估計。

收益確認

客戶合同收益

我們於貨物或服務的控制權轉移予客戶時確認客戶合同收益，而該金額反映我們預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價。當合同中的代價包括可變金額時，我們估計代價為我們將貨物或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價於達成協議中規定的相關條件後確認。當合同包含融資組成部分，而該融資組成部分為客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，並利用將於客戶與我們在合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。當合同包含融資組成部分，而該融資組成部分為我們提供超過一年的重大

財務利益時，根據合同確認的收益包括根據實際利率法在合同負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合同而言，交易價格利用國際財務報告準則第15號中的可行權宜方法，不會就重大融資組成部分的影響作出調整。

由於客戶同時獲得及使用我們提供的利益，我們按直線基準於既定期間內確認物業管理服務收益。

非業主增值服務收益於提供相關服務且客戶同時獲得及使用我們提供的利益時確認。

社區增值服務收益於提供相關服務且客戶同時獲得及使用我們提供的利益時確認。

其他收入

我們根據權責發生制使用實際利率法確認利息收入，採用的實際利率為將金融工具於預計存續期內的估計未來現金收入確切折現成金融資產賬面淨額的比率。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併以收購法入賬。我們將收購成本計量為以截至收購日期的公平值計量的已轉讓代價與被收購方非控股權益金額之和。就各業務合併而言，我們釐定是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人於清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。我們將非控股權益的所有其他組成部分均按公平值計量，收購相關成本於產生時列為開支。

當我們收購業務時，我們會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將嵌入式衍生工具與被收購方主合同分開。倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益中確認。收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量且公平值的變動於損益確認，而分類為權益的或然代價毋須重新計量，後續結算於權益中入賬。

商譽

我們初步按成本計量商譽，即已轉讓代價、已確認非控股權益的金額及先前持有的任何權益之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購資產淨值的公平值高於轉讓總代價，我們將重新評估我們是否已準確識別全部收購資產及所承擔的全部負債及檢討用於計量將於收購日期確認的金額的程序。倘該重新評估仍顯示所收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則收益於損益中確認。於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併中獲益的本集團各現金產生單位，不論被收購方的其他資產或負債是否已分配至該等單位。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，確認減值虧損。已確認商譽減值虧損不得於隨後期間撥回。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的某部分業務被出售，則於釐定出售收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將於該業務的賬面值列賬。在此情況下出售的商譽按所出售業務及所保留的現金產生單位部分相對價值為基準計量。

商譽減值測試

我們最少每年釐定商譽是否有所減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，我們須估計現金產生單位所產生的預期日後現金流量，亦須選擇合適的稅前貼現率，以計算該等現金流量的現值。截至2019年12月31日，商譽的賬面值為人民幣12.3百萬元。

現金產生單位於預算期間的現金流量預測乃基於我們對現金流入或流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。該等假設及估計乃基於現金產生單位的過往表現及我們對市場發展的預期。我們認為，使用價值計算的關鍵假設發生任何合理可能變動均不會導致現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

財務資料

於往績記錄期間，我們於合併財務狀況表內錄得商譽乃僅與收購南京亞東物業管理有關。截至2019年12月31日，按南京亞東物業管理可收回金額超出賬面值部分計量的淨空約為人民幣2.3百萬元。董事對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列稅前貼現率或年度收益增長率的假設變動，將分別消除截至2019年12月31日的剩餘淨空：

	南京亞東 物業管理
截至2019年12月31日	
稅前貼現率上升	2.9%
年度收益增長率下降	2.1%

就評估現金產生單位的使用價值而言，董事認為上述任何主要假設均無合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值(包括商譽)超過可收回金額。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)，我們會估計資產的可收回數額。我們將個別資產的資產可收回數額釐定為資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算。倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，可收回數額按資產所屬現金產生單位計算。

我們僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

我們亦於各報告期末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，我們會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資

財務資料

產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

若干合併全面收益表項目的說明

下表載列於所示年度我們的合併全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的預計業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	257,140	348,981	502,990
銷售成本	(199,091)	(279,209)	(375,546)
毛利	58,049	69,772	127,444
其他收入及收益	1,073	632	3,129
銷售及營銷開支	(694)	(699)	(364)
行政開支	(16,996)	(24,227)	(50,944)
其他開支	(1,554)	(37)	(190)
金融資產減值虧損淨額	(73)	(160)	(384)
融資成本	(1,174)	(837)	(392)
除所得稅前溢利	38,631	44,444	78,299
所得稅開支	(9,919)	(11,453)	(21,232)
年內溢利	28,712	32,991	57,067
以下各方應佔溢利：			
— 本公司擁有人	28,712	32,991	59,061
— 非控股權益	—	—	(1,994)
	28,712	32,991	57,067

收益

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線產生收益：

- (i) 物業管理服務，主要包括安保、清潔、綠化、園藝、設施管理、維修及保養服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的86.7%、80.2%及70.5%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括向房地產開發商提供顧問服務、前期規劃及設計諮詢服務、協銷服務及交付前服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的8.5%、15.5%及24.1%；及

財務資料

- (iii) 社區增值服務，主要包括住宅物業的房產中介服務、美居服務、資產管理服務、社區便民服務及公用區增值服務，分別佔2017年、2018年及2019年總收益的4.8%、4.3%及5.4%。

下表載列於所示年度我們按各業務線劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	222,917	86.7	279,884	80.2	354,767	70.5
非業主增值服務	21,899	8.5	54,097	15.5	121,352	24.1
社區增值服務	12,324	4.8	15,000	4.3	26,871	5.4
總計	<u>257,140</u>	<u>100.0</u>	<u>348,981</u>	<u>100.0</u>	<u>502,990</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益持續增加，乃主要由於業務擴張令在管總建築面積增加及平均物業管理費增加所致。我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的9.1百萬平方米增加至截至2018年12月31日的9.9百萬平方米，並進一步增加至截至2019年12月31日的15.8百萬平方米，複合年增長率為31.8%。我們的平均物業管理費由2017年的每平方米每月人民幣2.05元增加至2018年的每平方米每月人民幣2.43元，並進一步增加至2019年的每平方米每月人民幣2.56元。

按物業類型劃分的物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們的住宅物業及商業物業的物業管理服務錄得的收益較為均衡。於2017年、2018年及2019年，住宅物業的物業管理服務收益分別佔總收益的49.1%、51.2%及49.0%，商業物業的物業管理服務收益分別佔總收益的49.8%、47.9%及49.9%。於往績記錄期間，物業管理服務收益的整體增加主要反映住宅物業及商業物業在管建築面積的增加。

下表載列截至所示日期的在管建築面積，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收益明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)
住宅物業	7,196.0	109,476	49.1	7,889.6	143,160	51.2	12,061.5	173,878	49.0
商業物業	1,851.6	111,048	49.8	1,995.7	134,193	47.9	3,380.8	177,095	49.9
其他物業 ⁽¹⁾	19.4	2,393	1.1	19.4	2,531	0.9	311.9	3,794	1.1
總計	<u>9,067.0</u>	<u>222,917</u>	<u>100.0</u>	<u>9,904.7</u>	<u>279,884</u>	<u>100.0</u>	<u>15,754.2</u>	<u>354,767</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其他物業包括寫字樓及一所學校。

財務資料

按房地產開發商劃分的物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自為弘陽地產集團所開發物業提供物業管理服務，分別佔2017年、2018年及2019年物業管理服務總收益的61.9%、61.8%及55.6%。於往績記錄期間，我們為弘陽地產集團所開發物業提供的物業管理服務於總收益的佔比逐漸下降乃主要由於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，以涵蓋除弘陽地產集團以外的房地產開發商開發的物業所致。於往績記錄期間，自第三方房地產開發商所開發物業產生的收益隨相關在管建築面積的增加而增加。此外，我們亦管理由控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的總建築面積為1.3百萬平方米的若干商業物業。有關詳情，請參閱「持續關連交易——須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

下表載列截至所示日期在管建築面積，以及於所示年度向弘陽地產集團及第三方房地產開發商所開發物業以及控股股東的聯繫人所擁有物業提供物業管理服務所得的收益明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)
	(以千計，百分比除外)								
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	6,629.7	138,049	61.9	7,161.9	172,968	61.8	9,743.2	197,145	55.6
第三方房地產開發商 ⁽²⁾	1,154.4	12,727	5.7	1,459.9	23,771	8.5	4,728.1	49,658	14.0
第三方開發商 ⁽³⁾	700.0	11,820	5.3	1,005.5	16,180	5.8	3,572.0	40,484	11.4
弘陽地產的合資企業及 聯營公司	454.4	907	0.4	454.4	7,591	2.7	1,156.1	9,174	2.6
控股股東的其他聯繫人 ⁽³⁾	1,282.9	72,141	32.4	1,282.9	83,145	29.7	1,282.9	107,964	30.4
總計	<u>9,067.0</u>	<u>222,917</u>	<u>100.0</u>	<u>9,904.7</u>	<u>279,884</u>	<u>100.0</u>	<u>15,754.2</u>	<u>354,767</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。
- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業，以及為弘陽地產集團的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業(弘陽地產集團並無持有該等物業的控制權益)。
- (3) 包括控股股東的聯繫人紅太陽工業原料城集團及紅太陽商業大世界擁有的物業。

財務資料

按地理區域劃分的物業管理服務收益

為方便管理物業管理網路，我們將地域覆蓋範圍劃分為南京市、江蘇省（不包括南京市）、安徽省、上海市、山東省、湖南省、河北省及浙江省。

下表載列截至所示日期我們按地理區域劃分的在管總建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收益以及有關收益各自佔所示年度物業管理服務所得總收益的百分比明細。

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)
	(以千計，百分比除外)								
南京市	7,442.1	184,289	82.7	8,082.1	236,663	84.6	10,397.5	297,044	83.8
江蘇省 ⁽¹⁾	1,624.9	38,628	17.3	1,822.6	43,221	15.4	3,443.3	52,186	14.7
上海市	—	—	—	—	—	—	207.1	2,922	0.8
安徽省	—	—	—	—	—	—	865.7	2,213	0.6
山東省	—	—	—	—	—	—	264.6	360	0.1
湖南省	—	—	—	—	—	—	150.0	— ⁽²⁾	—
河北省	—	—	—	—	—	—	76.9	42	0.0
浙江省	—	—	—	—	—	—	349.1	— ⁽²⁾	—
總計	9,067.0	222,917	100.0	9,904.7	279,884	100.0	15,754.2	354,767	100.0

附註：

(1) 不包括南京市。

(2) 我們並無就若干項目錄得任何收益，原因是該等項目於2019年12月下旬交付予業主。

非業主增值服務收益

於往績記錄期間，我們向非業主（主要為房地產開發商）提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，使彼等能夠為其客戶提供更好的服務，(ii)從物業管理角度為物業開發項目向房地產開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務，(ii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護，及(iii)向房地產開發商提供的檢測服務等其他增值服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收益分別為人民幣21.9百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣121.4百萬元。

社區增值服務收益

我們向住宅物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括房產中介服務、美居服務、資產管理服務、社區便民服務及社區資源運營服務。就若干利用社區公用區的社區增值服務（例如社區便民服務及社區資源運營服務）而言，我們需要根據相關法律法

財務資料

規與業主委員會或業主分攤該等服務的利潤。我們與業主委員會或業主磋商我們收取的利潤分攤部分，通常介乎於總利潤的約30%至50%之間。經扣除我們與業主委員會或業主所分攤利潤的部分後，社區增值服務收益按淨值入賬。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別自社區增值服務產生收益人民幣12.3百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣26.9百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括：(i)員工成本，主要包括與我們提供的服務有關的員工工資及福利，(ii)分包成本，主要包括我們就服務支付分包商的金額，(iii)維護及原材料，主要指我們在日常業務過程中使用的消耗品，(iv)項目管理開支，主要包括與項目營運有關的行政開支，及(v)公用事業開支，主要指與運營有關的電、水及其他公用事業開支。

下表載列於所示年度的銷售成本組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	129,684	65.1	178,287	63.9	242,809	64.7
分包成本	38,791	19.5	64,604	23.1	85,999	22.9
維護及原材料	16,175	8.1	20,248	7.3	24,136	6.4
項目管理開支	9,365	4.7	10,646	3.8	14,305	3.8
公用事業開支	2,125	1.1	2,371	0.8	4,444	1.2
其他	2,951	1.5	3,053	1.1	3,853	1.0
總計	<u>199,091</u>	<u>100.0</u>	<u>279,209</u>	<u>100.0</u>	<u>375,546</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間的銷售成本整體增加乃主要由於平均人工成本及僱員人數增加導致員工成本增加所致。該增加亦由分包成本增加所導致，與我們的業務擴張及服務品質提升整體一致。物業管理業務屬勞動密集型，且並無涉及任何固定成本，與服務提供的業務規模增加並無關聯，鑑於此行業性質，於往績記錄期間，銷售成本均為可變成本。於往績記錄期間，員工總成本及分包成本乃影響毛利率的銷售成本中的主要成本。因此，倘我們的員工成本及分包成本日後錄得上漲及倘我們的收益增長速度慢於銷售成本增長，則毛利率可能會下降。有關詳情，請參閱「風險因素 — 員工成本及分包成本增加可能減緩我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力」。

我們的毛利率由2017年的22.6%下降至2018年的20.0%，主要原因是銷售成本增加快於收益增加，及員工成本增加，這與我們於2018年為籌備於2019年交付的項目僱用的員工人數增加一致。我們的毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的25.3%，主要原因是於2018年至2019

財務資料

年，主要因業務規模擴大令銷售成本增加少於收益增加，可由在管項目數量由截至2018年12月31日止年度的44個大幅增加至截至2019年12月31日止年度的94個證明。下表載列我們於所示年度的銷售成本敏感度分析，假設所有其他變量保持不變，倘銷售成本上升5%或10%，其對毛利率的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(%)	(%)	(%)
毛利率	22.6	20.0	25.3
假設銷售成本上升5%			
毛利率	18.7	16.0	21.6
毛利率下降	(3.9)	(4.0)	(3.7)
假設銷售成本上升10%			
毛利率	14.8	12.0	17.9
毛利率下降	(7.7)	(8.0)	(7.5)

下表載列於所示年度按各業務線劃分的銷售成本。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	174,167	87.5	226,759	81.2	265,410	70.7
非業主增值服務	17,947	9.0	44,223	15.8	95,656	25.5
社區增值服務	6,977	3.5	8,227	3.0	14,480	3.8
總計	199,091	100.0	279,209	100.0	375,546	100.0

毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣58.0百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣127.4百萬元，而我們的整體毛利率分別為22.6%、20.0%及25.3%。

下表載列於所示年度按業務線及物業類型劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	48,750	21.9	53,125	19.0	89,357	25.2
住宅物業	22,863	20.9	21,453	15.0	38,129	21.9
商業物業	25,337	22.8	31,058	23.1	50,215	28.4
其他物業	550	23.0	614	24.3	1,013	26.7
非業主增值服務	3,952	18.0	9,874	18.3	25,696	21.2
社區增值服務	5,347	43.4	6,773	45.2	12,391	46.1
總計	58,049	22.6	69,772	20.0	127,444	25.3

物業管理服務

於2017年、2018年及2019年，物業管理服務的毛利分別為人民幣48.8百萬元、人民幣53.1百萬元及人民幣89.4百萬元，物業管理服務的毛利率分別為21.9%、19.0%及25.2%。物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於住宅物業的物業管理服務的毛利率由2017年的20.9%下降至2018年的15.0%，因為住宅物業管理的銷售成本增長速度較收益增長速度更快。此乃由於員工成本增加所致，與我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加一致。物業管理服務的毛利率增加至2019年的25.2%，主要原因是由於業務規模擴大，於2018年至2019年員工成本相對於住宅物業管理銷售成本的增幅較小，導致住宅物業管理的毛利率由2018年的15.0%上升至2019年的21.9%。該增加亦由於商業物業的平均物業管理費由2018年的每平方米每月人民幣5.60元增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，導致商業物業管理的毛利率由2018年的23.1%上升至2019年的28.4%所致。

非業主增值服務

於2017年、2018年及2019年，非業主增值服務的毛利分別為人民幣4.0百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣25.7百萬元，非業主增值服務的毛利率分別為18.0%、18.3%及21.2%。於往績記錄期間，非業主增值服務的毛利率整體增加，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。

社區增值服務

於2017年、2018年及2019年，社區增值服務的毛利分別為人民幣5.3百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣12.4百萬元，社區增值服務的毛利率分別為43.4%、45.2%及46.1%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率整體上升，乃主要由於業務擴張令社區增值服務業務獲得更大的規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括：(i)政府補貼，主要包括地方政府為促進就業提供的財政補貼及退稅，(ii)出售按公平值計入損益的金融資產的收益，包括出售我們自銀行購買的資產管理產品的收益，(iii)銀行存款的利息收入，及(iv)其他，主要包括並非於正常業務過程中產生的收入，例如處置廢物及／或廢舊資產的收入。

財務資料

下表載列於所示年度的其他收入及收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
政府補貼	591	55.1	443	70.1	2,433	77.7
出售按公平值計入損益的 金融資產的收益	—	—	36	5.7	240	7.7
利息收入	382	35.6	94	14.9	71	2.3
其他	100	9.3	59	9.3	385	12.3
總計	1,073	100.0	632	100.0	3,129	100.0

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(1)廣告開支，包括產生的廣告開支及支付予第三方營銷公司的費用，及(ii)與銷售及營銷有關的辦公設施折舊及攤銷。下表載列於所示年度的銷售及分銷開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
廣告開支	654	94.2	649	92.8	316	86.8
折舊及攤銷	40	5.8	50	7.2	48	13.2
總計	694	100.0	699	100.0	364	100.0

我們的銷售及分銷開支於2017年及2018年維持相對穩定。我們的銷售及分銷開支於2019年有所減少，乃主要由於2019年的營銷活動較2018年減少導致向第三方營銷公司支付的費用減少所致。

行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)員工成本，主要包括員工(例如附屬公司、分支機構及總部管理層、經營管理、行政、人力資源及財務人員)薪金及福利，(ii)專業費用，例如核數師酬金以及法律顧問及稅務顧問的專業服務費，(iii)差旅開支，(iv)折舊及攤銷，(v)招待開支，(vi)辦公開支，(vii)銀行收費，及(viii)其他雜項行政開支。下表載列於所示年度的行政開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
員工成本	12,861	75.7	19,573	80.8	36,378	71.4
專業費用	465	2.7	203	0.8	4,576	9.0
差旅開支	761	4.5	1,325	5.5	2,235	4.4
折舊及攤銷	485	2.9	747	3.1	1,696	3.3
招待開支	599	3.5	547	2.3	1,180	2.3
辦公開支	494	2.9	699	2.9	2,196	4.3
銀行收費	481	2.8	683	2.8	839	1.6
其他	850	5.0	450	1.8	1,844	3.7
總計	16,996	100.0	24,227	100.0	50,944	100.0

其他開支

我們的其他開支主要包括並非於一般業務過程中產生的雜項開支，如就購買理財產品錄得的投資虧損、已付違約金及違約罰款以及出售遞耗及／或廢舊資產虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，其他開支分別為人民幣1.6百萬元、人民幣37,000元及人民幣0.2百萬元。

金融資產減值虧損淨額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的金融資產減值虧損淨額(主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備)分別為人民幣73,000元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.4百萬元。金融資產減值虧損淨額總體增加與貿易及其他應收款項增加大體一致。

融資成本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的融資成本(主要為銀行借貸利息開支)分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.4百萬元。於往績記錄期間的融資成本減少與我們於各自期間的銀行借貸平均結餘減少大體一致。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
即期所得稅			
— 中國企業所得稅	6,989	11,371	25,868
遞延稅項	2,930	82	(4,636)
總計	<u>9,919</u>	<u>11,453</u>	<u>21,232</u>

於2017年、2018年及2019年，實際所得稅率分別為25.7%、25.8%及27.1%。於2019年，實際所得稅率錄得增加，乃主要由於若干不可扣稅開支(例如尚未確認的招待開支及應課稅虧損產生的若干遞延稅項)增加所致。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收益

我們的收益由2018年的人民幣349.0百萬元增加44.1%至2019年的人民幣503.0百萬元。收益增加乃主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務收益增加所致。

- **物業管理服務收益。**物業管理服務收益由2018年的人民幣279.9百萬元增加26.8%至2019年的人民幣354.8百萬元，乃主要由於商業及住宅物業的收益增加所致。
 - (i) 商業物業管理收益由2018年的人民幣134.2百萬元增加32.0%至2019年的人民幣177.1百萬元，乃主要由於弘陽廣場及主題公園於完成部分翻新後於2018年5月重新開業以及於2018年6月南京市的家居裝飾及傢俱商城開業導致在管建築面積增加所致。該增加亦因為平均物業管理費由2018年的每平方米每月人民幣5.60元增加至2019年的每平方米每月人民幣7.08元，乃主要由於2018年5月翻新後，新進入弘陽廣場的若干知名品牌向我們支付的物業管理費更高，因為我們為滿足其需求產生更多經營開支。該增加亦歸因於管理家居裝飾及傢俱商城的物業管理費更高，因為該商場中一些倉庫的用途於2019年改為商店。
 - (ii) 住宅物業管理收益由2018年的人民幣143.2百萬元增加21.5%至2019年的人民幣173.9百萬元，乃主要由於我們訂約提供物業管理服務的已交付項目增加及我們於2019年收購南京亞東物業管理及上海安邸導致在管建築面積增加所致。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2018年的人民幣54.1百萬元增加人民幣67.3百萬元至2019年的人民幣121.4百萬元，主要歸因於我們提供有關服務的項目數量增加令協銷服務收益增加人民幣55.0百萬元及前期規劃及設計諮詢服務收益增加人民幣8.6百萬元。有關詳情，請參閱「業務 — 非業主增值服務」。
- **社區增值服務收益。**社區增值服務收益由2018年的人民幣15.0百萬元增加79.1%至2019年的人民幣26.9百萬元，主要歸因於美居服務及社區資源運營服務產生的收益增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣279.2百萬元增加34.5%至2019年的人民幣375.5百萬元，乃主要由於員工成本增加人民幣64.5百萬元及分包成本增加人民幣21.4百萬元所致，與我們的經營規模擴大整體一致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣69.8百萬元增加82.7%至2019年的人民幣127.4百萬元。我們的毛利率由2018年的20.0%上升至2019年的25.3%，乃主要由於物業管理服務及社區增值服務的毛利率均有所上升所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率由2018年的19.0%上升至2019年的25.2%，乃主要由於(i)我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用員工的影響不再存在，及(ii)我們增加平均物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2018年的18.3%上升至2019年的21.2%，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由2018年的45.2%輕微上升至2019年的46.1%，乃主要由於社區增值服務的營運已實現更大的規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣0.6百萬元增加395.1%至2019年的人民幣3.1百萬元，乃主要由於與個人所得稅手續費及小微企業稅項有關的退稅及減稅涉及的政府補貼增加人民幣2.0百萬元所致。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2018年的人民幣0.7百萬元減少47.9%至2019年的人民幣0.4百萬元，乃主要由於2019年的營銷活動較2018年減少導致2019年向第三方營銷公司支付的廣告開支減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣24.2百萬元增加110.3%至2019年的人民幣50.9百萬元，乃主要由於我們向員工支付的平均工資及因業務擴張及上市聘用的管理人員人數增加導致員工成本增加人民幣16.8百萬元所致。

其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣37,000元增加人民幣0.2百萬元至2019年的人民幣0.2百萬元，乃主要由於我們因終止若干社區物業的租賃協議而支付的違約賠償金及保險索賠產生的開支增加所致。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣0.2百萬元增加至2019年的人民幣0.4百萬元，與我們的貿易及其他應收款項增加整體一致。

融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣0.8百萬元減少53.2%至2019年的人民幣0.4百萬元，乃主要由於2019年銀行借貸平均結餘減少所致。

除所得稅前溢利

由於上述原因，我們的除所得稅前溢利由2018年的人民幣44.4百萬元增加76.2%至2019年的人民幣78.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣11.5百萬元增加85.4%至2019年的人民幣21.2百萬元，乃主要由於應課稅收入增加所致。我們的實際所得稅率由2018年的25.8%增加至2019年的27.1%，乃主要由於若干不可扣稅開支(例如尚未確認的招持開支及應課稅虧損產生的若干遞延稅項)增加所致。

年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由2018年的人民幣33.0百萬元增加73.0%至2019年的人民幣57.1百萬元，而純利率由2018年的9.5%增加至2019年的11.3%。

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

收益

我們的收益由2017年的人民幣257.1百萬元增加35.7%至2018年的人民幣349.0百萬元。收益增加乃主要由於物業管理服務收益增加，其次是非業主增值服務收益增加所致。

- **物業管理服務收益。**物業管理服務收益由2017年的人民幣222.9百萬元增加25.6%至2018年的人民幣279.9百萬元，乃主要由於住宅及商業物業的收益增加所致。
 - (i) 住宅物業管理收益由2017年的人民幣109.5百萬元增加30.8%至2018年的人民幣143.2百萬元，乃主要由於我們管理的住宅項目數目由2017年的38個增加至2018年的44個。該增加亦因為平均管理費由2017年的每平方米每月人民幣1.27元增加至2018年的每平方米每月人民幣1.57元，乃由於我們於2018年新開始管理的若干住宅物業收取的物業管理費整體高於我們於2017年管理的物業所致。
 - (ii) 商業物業管理收益由2017年的人民幣110.0百萬元增加21.9%至2018年的人民幣134.2百萬元，乃主要由於弘陽廣場及主題公園於2018年5月重新開業及南京市的家居裝飾及傢俱商城於2018年5月開業所致。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2017年的人民幣21.9百萬元增加人民幣32.2百萬元至2018年的人民幣54.1百萬元，主要歸因於我們努力擴張增值服務導致我們提供協銷服務的項目數量增加，令協銷服務收益增加人民幣27.0百萬元。有關詳情，請參閱「業務 — 非業主增值服務」。
- **社區增值服務收益。**社區增值服務收益由2017年的人民幣12.3百萬元增加21.7%至2018年的人民幣15.0百萬元，與在管建築面積不斷擴大一致。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣199.1百萬元增加40.2%至2018年的人民幣279.2百萬元，乃主要由於員工成本增加人民幣48.6百萬元及分包成本增加人民幣25.8百萬元所致，與我們的在管總建築面積增加及勞工成本增加整體一致。銷售成本的增長速度快於收益的增長速度，乃主要由於我們於2018年就將於2019年交付的項目僱用更多員工所致。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣58.0百萬元增加20.2%至2018年的人民幣69.8百萬元。毛利率由2017年的22.6%下降至2018年的20.0%，乃主要由於物業管理服務的毛利率下降所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率由2017年的21.9%下降至2018年的19.0%，乃主要由於我們就將於2019年交付的項目僱用的員工人數增加導致員工成本增加所致。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率由2017年的18.0%上升至2018年的18.3%，乃主要由於我們提供前期規劃及設計諮詢服務的項目數量增加，而提供該等服務的員工人數相對穩定所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的45.2%，乃主要由於社區增值服務的營運日益精細，導致更大規模經濟所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣1.1百萬元減少41.1%至2018年的人民幣0.6百萬元，乃主要由於我們於2017年有更多產生更多銀行利息的定期存款導致利息收入減少人民幣0.3百萬元所致。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支於2017年及2018年保持相對穩定，分別為人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣17.0百萬元增加42.5%至2018年的人民幣24.2百萬元，乃主要由於業務擴張及上市導致的僱員人數增加及向員工支付的平均工資增加令員工成本增加人民幣6.7百萬元所致。

其他開支

我們的其他開支於2017年及2018年分別為人民幣1.6百萬元及人民幣37,000元。我們於2017年贖回所購買的理財產品時錄得人民幣1.4百萬元的投資虧損。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣73,000元增加至2018年的人民幣0.2百萬元，乃主要由於就貿易及其他應收款項增加確認的虧損增加所致。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣1.2百萬元減少28.7%至2018年的人民幣0.8百萬元，乃主要由於2018年銀行貸款平均結餘減少所致。

除所得稅前溢利

由於上述原因，我們的除所得稅前溢利由2017年的人民幣38.6百萬元增加15.0%至2018年的人民幣44.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣9.9百萬元增加15.5%至2018年的人民幣11.5百萬元，乃主要由於除所得稅前溢利增加所致。

年度溢利

由於上述原因，我們的年度溢利由2017年的人民幣28.7百萬元增加14.9%至2018年的人民幣33.0百萬元，而純利率由2017年的11.2%下降至2018年的9.5%。

財務資料

若干財務狀況表項目

下表載列截至所示日期的財務狀況。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4,696	7,821	9,326
其他無形資產	1,427	1,635	8,631
商譽	—	—	12,301
遞延稅項資產	1,272	1,446	6,313
其他非流動資產	2,581	260	322
	<u>9,976</u>	<u>11,162</u>	<u>36,893</u>
流動資產			
存貨	11	35	19
貿易應收款項	9,981	8,440	25,626
應收關聯公司款項	42,882	167,124	262,730
預付款項、按金及其他應收款項	4,355	5,951	32,030
按公平值計入損益的金融資產	—	33,720	3,100
現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111
	<u>126,864</u>	<u>252,979</u>	<u>502,616</u>
資產總值	<u>136,840</u>	<u>264,141</u>	<u>539,509</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	—	(256)	(2,250)
	—	(256)	(2,250)
流動負債			
貿易應付款項	(8,649)	(15,359)	(43,155)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(46,240)	(65,313)	(128,714)
合同負債	(28,201)	(48,295)	(81,907)
應付關聯公司款項	(33,329)	(73,876)	(38,418)
計息銀行借貸	—	(5,000)	—
應付稅項	(3,237)	(5,867)	(27,731)
	<u>(119,656)</u>	<u>(213,710)</u>	<u>(319,925)</u>
負債總額	<u>(119,656)</u>	<u>(213,966)</u>	<u>(322,175)</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	(5,000)	(5,000)	(103,788)
儲備	(12,184)	(45,175)	(104,236)
	(17,184)	(50,175)	(208,024)
非控股權益	—	—	(9,310)
權益總額	<u>(17,184)</u>	<u>(50,175)</u>	<u>(217,334)</u>

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括停車系統及其他機器、汽車及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣4.7百萬元增加66.5%至截至2018年12月31日的人民幣7.8百萬元，乃主要由於我們於2018年為新推出的物業管理項目購置監控設備。該增加亦由於2018年為若干在管項目安裝智能停車系統所致。物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣7.8百萬元進一步增加19.2%至截至2019年12月31日的人民幣9.3百萬元，乃主要由於購置辦公設備及汽車所致。

其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括弘生活移動應用程式及其他軟件系統。其他無形資產由截至2017年12月31日的人民幣1.4百萬元增加14.6%至截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元，乃主要由於我們投資於改善弘生活移動應用程式及開發新軟件系統所致。其他無形資產由截至2018年12月31日的人民幣1.6百萬元增加427.9%至截至2019年12月31日的人民幣8.6百萬元，乃主要由於我們收購南京亞東物業管理導致無形資產增加所致。

客戶關係的估計使用年限為十年。我們參考以下各項釐定有關估計使用年限：(i)南京亞東物業管理的一般合同年限，(ii)合同續簽頻率，(iii)過往較高的客戶保有率，及(iv)行業規範認為估計使用年限不得超過十年。

商譽

截至2019年12月31日，我們錄得商譽人民幣12.3百萬元，乃主要與我們於2019年收購南京亞東物業管理有關。截至2017年及2018年12月31日，我們概無錄得任何商譽。

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。我們通常每年進行減值測試。截至2019年12月31日，我們對商譽進行減值測試。有關詳情，請參閱「— 若干重大會計政策以及會計估計及判斷 — 共同控制合併以外的業務合併及商譽」以及本招股章程附錄一會計師報告附註15。有關相關風險的討論，請參閱「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們因於往績記錄期間完成收購而於合併財務狀況表中錄得商譽。商譽的減值撥備將對我們的財務狀況造成不利影響」。

存貨

我們的存貨主要包括日常運營中使用的消耗品。由於我們的業務性質，我們僅維持少量存貨。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣11,000元增加人民幣24,000元至截至2018年12月31日的人民幣35,000元，乃主要由於在管建築面積增加導致所需消耗品增加所致。截至2019年12月31日，存貨減少至人民幣19,000元。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收與我們概無關聯客戶的物業管理服務費。下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項	10,428	8,920	26,126
減：已確認減值虧損	(447)	(480)	(500)
	9,981	8,440	25,626

貿易應收款項(於確認減值虧損前)由截至2017年12月31日的人民幣10.4百萬元減少14.5%至截至2018年12月31日的人民幣8.9百萬元，乃主要由於我們加強收款所致。貿易應收款項(於確認減值虧損前)增加192.9%至截至2019年12月31日的人民幣26.1百萬元，乃主要由於我們因於2019年收購南京亞東物業管理錄得貿易應收款項增加所致。南京亞東的收款率相對低於我們。

下表載列於所示年度的貿易應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	13.0	9.5	12.0

附註：

(1) 按有關期間貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收益再乘以一年360天計算。

貿易應收款項週轉天數由2017年至2018年有所減少，乃主要由於我們加強收款所致。我們的貿易應收款項週轉天數由2018年至2019年有所增加，乃主要由於我們收購南京亞東物業管理所致，該公司的物業管理費收款率相對低於我們。

財 務 資 料

截至2020年4月30日，約人民幣4.7百萬元，或截至2019年12月31日貿易應收款項的18.5%其後已結清，與過往其後結算進度相比維持相若水平。由於我們通常在每年的第二季度及第四季度進行收款工作，故其後結算率相對較低。其後結算率較低亦歸因於春節假期前後的結算活動相對較少。我們預期，其後結算率將於第二及第四季度末進行收款活動後顯著改善。

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的貿易應收款項賬齡分析。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
0至90天	3,141	2,414	9,458
91至180天	1,724	1,489	6,249
181至270天	1,335	1,122	2,850
271至365天	1,151	952	1,065
一年以上及兩年內	1,739	1,435	4,162
兩年以上及三年內	556	773	985
三年以上	336	255	857
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得貿易應收款項減值撥備人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

下表載列截至所示日期的貿易應收款項減值撥備變動。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
於年初	461	447	480
已確認減值虧損	—	33	20
撇銷	(14)	—	—
於年末	<u>447</u>	<u>480</u>	<u>500</u>

我們採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。我們基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的貿易應收款項賬齡釐定撥備率。我們的計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(i)代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項，(ii)其他按金，主要為已支付的履約保證金，(iii)應收第三方款項，主要指電梯維修預付款項、向中指院作出的預付款項及其他雜項預付款項，(iv)其他可收回稅項，(v)向員工作出墊款（主要指付現費用墊款）用於業務方面的小額購買，及(vi)其他應收款項，主要為代業主或住戶支付的其他費用及開支。下表載列截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
代表客戶向公用事業供應商支付的預付			
款項	1,742	3,042	17,287
其他按金	1,101	1,978	10,237
其他可收回稅項	632	109	2,040
向員工作出墊款	473	742	1,131
應收第三方款項	496	296	1,915
減值	(89)	(216)	(580)
總計	4,355	5,951	32,030

預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣4.4百萬元增加36.6%至截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元，乃主要由於代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加人民幣1.3百萬元所致，主要因為我們的在管物業增加導致我們代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣1.1百萬元，以及2018年交付新商業物業導致我們代表商業物業租戶就公用事業費支付的預付款項增加人民幣0.2百萬元。

預付款項、按金及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增加438.2%至截至2019年12月31日的人民幣32.0百萬元，乃主要由於代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加人民幣14.2百萬元所致。代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加乃主要由於2019年8月收購南京亞東物業管理後，代表南京亞東物業管理所管理項目的住宅物業業主及住戶就彼等各自的公用事業費及公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣9.9百萬元，以及我們的在管物業增加導致我們代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費支付的預付款項增加人民幣3.6百萬元所致。由於公用事業設施的限制，公用事業供應商無法獲得南京亞東物業管理所管理的每個項目單位的公用事業記錄，故我們需要就彼等各自單位及公用區域的公用事業費支付預付款項。因此，我們就該等項目錄得代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項較高。預付款項、按金及其他應收款項增加亦由於其他按金（主要包括已付履約按金及其他按

金)增加人民幣8.3百萬元所致。截至2019年12月31日，應收第三方款項大幅增加乃主要由於2019年收購南京亞東、向中指院作出預付款項及業務擴張所致。

現金及現金等價物

我們的現金及現金等價物由截至2017年12月31日的人民幣69.6百萬元減少45.9%至截至2018年12月31日的人民幣37.7百萬元，乃主要由於我們於2018年購買理財產品人民幣33.7百萬元所致。現金及現金等價物由截至2018年12月31日的人民幣37.7百萬元增加375.0%至截至2019年12月31日的人民幣179.1百萬元，乃主要由於經營活動所得現金流入淨額增加及資本注資增加所致。

按公平值計入損益的金融資產

截至2018年及2019年12月31日，我們的按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣33.7百萬元及人民幣3.1百萬元，乃主要包括我們向一家中國大型國有銀行購買的理財產品。理財產品的期限為十年，惟可在到期日之前的任何時間贖回。有關理財產品可保本且具有浮動投資回報。該產品的受託人(為主要國有銀行)將令所得款項投資於政府債券及具有良好信用的發行人發行的低風險公司債券及／或其他類似低風險債務產品。投資回報將根據本金、投資期限及有關期間的實際回報率計算。公平值減少至截至2019年12月31日的人民幣3.1百萬元，乃由於我們於2019年贖回有關理財產品所致。

我們可能會不時利用閒置現金投資類似的低風險理財產品。我們已制定一項綜合政策，以選擇合適的投資目標及後續管理。我們認為，我們可於不影響業務經營或資本支出的情況下，通過適當投資增加收入，從而更好地利用現金。我們的投資決策將視具體情況而定，並在認真考慮我們的現金流量及營運需求後作出。我們所投資的理財產品的金融資產主要為低風險金融產品，並保證本金支付，因為我們認為該等產品的風險水平相對較低。我們的所有投資活動均須獲得財務部總經理批准後方可進行。我們每日監督所購買理財產品的本金及收益水平，並於到期時及時贖回。

應收關聯公司款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，應收關聯公司款項分別為人民幣42.9百萬元、人民幣167.1百萬元及人民幣262.7百萬元。有關詳情，請參閱「— 關聯方交易」。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們在日常業務過程中就分包商所提供服務付款的責任。於往績記錄期間的所有分包商均為獨立第三方。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣8.6百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣43.2百萬元。

貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣8.6百萬元增加77.6%至截至2018年12月31日的人民幣15.4百萬元，乃主要由於2018年在管項目數量增加令有關安保、清潔以及維修及保養服務的分包成本增加所致。貿易應付款項增加181.0%至截至2019年12月31日的人民幣43.2百萬元，乃主要由於我們於2019年收購51%股權的南京亞東物業管理的在管項目產生的應付款項增加所致。

下表載列於所示年度的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	10.5	15.5	28.0

附註：

(1) 按有關年度貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以一年360天計算。

貿易應付款項週轉天數由2017年的10.5天增加至2018年的15.5天，乃主要由於截至2018年12月31日的貿易應付款項增加所致。貿易應付款項週轉天數由2018年的15.5天增加至2019年的28.0天，乃主要由於收購南京亞東物業管理導致貿易應付款項增加所致。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
一年內	8,116	14,767	39,954
一年以上	533	592	3,201
	8,649	15,359	43,155

截至2020年4月30日，截至2019年12月31日貿易應付款項的約人民幣41.6百萬元或96.5%已於其後結清。

財務資料

其他應付款項、已收按金及應計費用

我們的其他應付款項、已收按金及應計費用主要包括：(i)應付僱員的工資及福利，(ii)就公用事業代表社區住戶收取的收款，主要為我們代表第三方向住戶收取的公用事業費，(iii)費用支出，主要包括因安裝智能入口系統產生的支出，(iv)營業稅及附加費，(v)報銷開支，主要指每月報銷代僱員繳納的員工社會保險及住房公積金供款及其他開支，(vi)已收按金，主要為我們收到的裝修按金、公用事業供應按金及質量保證按金，(vii)其他應付款項，主要為我們於日常業務過程中應付的墊付款、保費及其他費用。

下表載列截至所示日期的其他應付款項、已收按金及應計費用。

	截至12月31日		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
應付工資及福利	21,266	34,296	48,788
就公用區域代表社區住戶收取的收款 . . .	11,909	14,844	36,645
營業稅及附加費	2,480	5,627	18,307
已收按金	6,963	4,574	9,314
其他	3,622	5,972	15,660
	46,240	65,313	128,714

其他應付款項、已收按金及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣46.2百萬元增加41.2%至截至2018年12月31日的人民幣65.3百萬元，乃主要由於僱員人數隨擴張而增加及僱員平均薪金增加，導致應付工資及福利增加人民幣13.0百萬元所致。其他應付款項、已收按金及應計費用進一步增加97.1%至截至2019年12月31日的人民幣128.7百萬元，乃主要由於(i)就公用事業代表社區住戶收取的收款增加人民幣21.8百萬元，原因為2019年8月收購南京亞東物業管理後，代表南京亞東物業管理所管理項目的住宅物業業主及住戶就彼等各自的公用事業費及公用區域的公用事業費收取的收款增加人民幣13.1百萬元，以及代表住宅物業業主及住戶就公用區域的公用事業費收取的收款增加人民幣4.2百萬元，(ii)員工成本增加導致應付工資及福利增加人民幣14.5百萬元，及(iii)收益增加導致營業稅及附加費增加人民幣12.7百萬元所致。

合同負債

我們的合同負債主要指客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，合同負債分別為人民幣28.2百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣81.9百萬元。於往績記錄期間，合同負債增加乃主要由於住宅物業業主及住戶作出的墊款增加所致，與在管物業數量增加一致。

財 務 資 料

截至2020年4月30日，人民幣49.4百萬元，或截至2019年12月31日的合同負債的60.4%已獲動用。

計息銀行借貸

截至2018年12月31日，我們的計息銀行借貸為人民幣5.0百萬元。我們已於2017年及2019年償還未償還的銀行借貸，故截至2017年及2019年12月31日並無錄得任何計息銀行借貸。

應付關聯公司款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，應付關聯公司款項分別為人民幣33.3百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣38.4百萬元。有關詳情，請參閱「— 關聯方交易」。

流動資產淨值

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019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)
流動資產				
存貨	11	35	19	21
貿易應收款項	9,981	8,440	25,626	34,569
應收關聯公司款項	42,882	167,124	262,730	50,192
預付款項、按金及其他				
應收款項	4,355	5,951	32,030	30,486
按公平值計入損益的				
金融資產	—	33,720	3,100	—
現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111	289,883
	<u>126,864</u>	<u>252,979</u>	<u>502,616</u>	<u>405,151</u>
流動負債				
貿易應付款項	(8,649)	(15,359)	(43,155)	(17,120)
其他應付款項、已收按金				
及應計費用	(46,240)	(65,313)	(128,714)	(88,587)
合同負債	(28,201)	(48,295)	(81,907)	(91,753)
應付關聯公司款項	(33,329)	(73,876)	(38,418)	—
計息銀行借貸	—	(5,000)	—	—
應付稅項	(3,237)	(5,867)	(27,731)	(11,967)
租賃負債	—	—	—	(447)
	<u>(119,656)</u>	<u>(213,710)</u>	<u>(319,925)</u>	<u>(209,874)</u>
流動資產淨值	<u>7,208</u>	<u>39,269</u>	<u>182,691</u>	<u>195,277</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣7.2百萬元、人民幣39.3百萬元及人民幣182.7百萬元。於往績記錄期間的流動資產淨值整體增加，乃主要由於應收關聯方款項增加以及現金及現金等價物增加所致。流動資產淨值增加至截至2020年4月30日的人民幣195.3百萬元，乃主要由於其他應付款項、已收按金及應計費用以及貿易應付款項減少所致。

財務資料

截至2017年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣16.5百萬元，原因為我們於2015年前就在管項目產生相對較高的經營開支（主要包括員工成本），而我們未能產生足夠的收益支付該等開支。由於物業管理服務的性質，我們須為項目管理保留不同類型的服務人員，而不論項目規模大小。我們就若干平均物業管理費相對較低的住宅物業錄得虧損。我們已透過(1)於2015年開始商業物業管理業務，並自此增加在管住宅物業項目數量及建築面積；及(2)通過對不同類型及階段的項目進行標準化運營實現規模經濟改善財務表現及盈利能力。於往績記錄期間，通過利用本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節所載的競爭優勢，我們已擴大客戶基礎及服務組合，並實現業務增長。

流動資金及資金來源

我們的主要現金需求為支付用於擴張及採購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、合資企業及聯營公司的營運資金需求及資本支出。我們把銀行及金融機構的現金以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。於全球發售完成及上市後，我們擬繼續通過經營活動所得現金流量淨額為現金需求提供資金。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金流量淨額	79,976	27,452	110,999
投資活動所得／(所用)現金流量淨額 . . .	71,337	(105,135)	(27,977)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額 . . .	(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . . .	40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物	29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物	69,635	37,709	179,111

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金主要包括自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映經下列各項調整後的除稅前溢利：(i)非現金及非經營項目（如融資成本、物業、廠房及設備項目折舊以及無形資產攤銷）；(ii)營運資金變動，如預付款項、按金及其他應收款項增加或減少，其他應付款項、已收按金及應計費用增加或減少，合同負債增加或減少；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及已付利息。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣111.0百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣78.3百萬元所致，經(i)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣40.8百萬元，及(ii)合同負債增加人民幣27.4百萬元調整，部分已由應收關聯方款項減少人民幣60.4百萬元抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣27.5百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣44.4百萬元所致，經應收關聯方款項減少人民幣55.7百萬元調整，部分已由(i)合同負債增加人民幣20.1百萬元，及(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣19.1百萬元，及(iii)貿易應付款項增加人民幣6.7百萬元抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣80.0百萬元，乃由於除稅前溢利人民幣38.6百萬元所致，經(i)應收關聯方款項增加人民幣19.8百萬元，(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣12.7百萬元，(iii)貿易應付款項增加人民幣5.7百萬元，及(iv)合同負債增加人民幣5.1百萬元調整。

投資活動(所用)／所得現金流量

於2019年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣28.0百萬元，乃主要由於(i)向關聯公司作出墊款人民幣63.1百萬元，及(ii)收購附屬公司人民幣20.1百萬元所致，部分已由(i)按公平值計入損益的金融資產變動人民幣30.6百萬元，及(ii)向關聯方償還墊款人民幣27.8百萬元抵銷。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣105.1百萬元，主要反映(i)向關聯公司作出墊款人民幣198.7百萬元，(ii)按公平值計入損益的金融資產變動人民幣33.7百萬元，及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣5.1百萬元。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣71.3百萬元，主要反映按公平值計入損益的金融資產變動人民幣78.6百萬元及收購附屬公司人民幣28.6百萬元，部分已由(i)向關聯公司作出墊款人民幣92.4百萬元，(ii)購買物業、廠房及設備人民幣5.0百萬元，及(iii)購買其他長期資產人民幣2.2百萬元抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣58.4百萬元，乃主要由於(i)關聯公司墊款人民幣126.6百萬元，及(ii)附屬公司當時的權益股東注資人民幣98.8百萬元所致，部分已由(i)償還關聯公司墊款人民幣161.6百萬元，及(ii)償還計息銀行借貸人民幣5.0百萬元抵銷。

於2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣45.8百萬元，主要反映(i)關聯公司墊款人民幣164.4百萬元及(ii)計息銀行借貸所得款項人民幣20.0百萬元，部分已由(i)償還關聯公司墊款人民幣122.8百萬元及(ii)償還計息銀行借貸人民幣15.0百萬元抵銷。

財務資料

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣110.9百萬元，主要反映(i)償還關聯公司墊款人民幣368.2百萬元，(ii)償還計息銀行借貸人民幣23.5百萬元，部分已由關聯公司墊款人民幣282.0百萬元抵銷。

營運資金

董事認為，經考慮手頭現金及現金等價物、經營現金流量及估計全球發售所得款項淨額，我們擁有充足的營運資金，滿足本招股章程日期後至少12個月的現時需求。

債項

銀行借貸

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借貸總額分別為零、人民幣5.0百萬元、零及零。下表載列截至所示日期的計息借貸賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019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)
於一年內償還	—	5,000	—	—
於第二年償還	—	—	—	—
於兩至五年內償還	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2018年12月31日的銀行借貸人民幣5.0百萬元已由我們於2019年悉數償還。

應付關聯方款項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣31.8百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣38.4百萬元，均為非貿易性質。該等款項均為免息、無抵押及須按要求償還。有關詳情，請參閱「— 關聯方交易及結餘」。截至2020年4月30日，我們概無應付關聯方款項。

租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們並無錄得任何租賃負債。截至2020年4月30日，我們錄得租賃負債約人民幣875,000元，即我們向弘陽地產集團租賃弘陽大廈的負債。有關該租賃的詳情，請參閱「業務 — 物業」。

未動用銀行融資

截至2020年4月30日，我們並無任何未動用銀行融資。

或然負債

於最後可行日期，我們並無任何尚未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或購買承擔、擔保或與第三方付款責任有關的其他重大或然負債或未解除擔保。董事已確認，自2019年12月31日起及直至最後可行日期，本集團的或然負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

於各年末已簽約但尚未產生的資本開支如下。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但並無撥備：			
設備	2,007	1,838	1,452

截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，我們的資本承擔分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.5百萬元，乃屬為設備作出的承擔。

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)購買物業、廠房及設備(例如電子設備及設備以及運輸設備)，及(ii)收購附屬公司。下表載列於往績記錄期間產生的資本開支明細。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
添置物業、廠房及設備	5,893	5,736	5,688
收購附屬公司，扣除所收購現金	(28,607)	—	20,119
	(22,714)	5,736	25,807

我們目前預期截至2020年12月31日止年度產生的資本開支將為人民幣28.6百萬元，將主要用於潛在收購其他物業管理公司。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日(即我們的最新財務報表日期)及截至最後可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期以及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽¹⁾	1.06倍	1.18倍	1.57倍
負債資產比率 ⁽²⁾	87.4%	81.0%	59.7%
資本負債比率 ⁽³⁾	—	10.0%	—
總資產回報率 ⁽⁴⁾	21.0%	12.5%	10.6%
股權回報率 ⁽⁵⁾	167.1%	65.8%	26.3%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債資產比率按截至相應日期的總負債除以總資產再乘以100%計算。總負債是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期及短期計息銀行與其他借貸的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股權回報率按年內溢利除以年末總股本再乘以100%計算。

流動比率

我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.06倍上升至截至2018年12月31日的1.18倍，乃主要由於應收關聯公司款項增加導致流動負債增加少於流動資產增加所致。我們的流動比率進一步上升至截至2019年12月31日的1.57倍，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯方款項增加所致。

資產負債比率

我們的負債資產比率由截至2017年12月31日的87.4%下降至截至2018年12月31日的81.0%，乃主要由於應付關聯公司款項增加導致總資產增加少於總負債增加所致。我們的負債資產比率進一步下降至截至2019年12月31日的59.7%，乃主要由於現金及現金等價物以及應收關聯公司款項增加導致總資產增加以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及合同負債增加導致總負債減少所致。

資本負債比率

截至2018年12月31日，我們的資本負債比率為10.0%。截至2017年及2019年12月31日，我們並無錄得任何銀行借貸。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2017年的21.0%下降至2018年的12.5%，並進一步下降至2019年的10.6%，主要歸因於總資產持續增加。

股權回報率

我們的股權回報率由2017年的167.1%下降至2018年的65.8%，並進一步下降至2019年的26.3%，主要歸因於股權增加。

關於市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註33。我們所面臨的該等風險及我們管理該等風險所使用的金融風險管理政策及慣例描述如下。

利率風險

我們面臨主要與計息銀行借貸有關的市場利率變動風險。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的計息銀行借貸分別為零、人民幣5.0百萬元及零。由於我們以固定利率獲得所有銀行借貸，因此我們預期利率風險並不會重大。我們並未使用衍生金融工具對沖利率風險。

信貸風險

我們面臨與現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項有關的信貸風險。

我們預期並無與銀行及金融機構現金及現金等價物有關的重大信貸風險，原因為其存放於並無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。我們預期將不會因該等金融機構不履約而蒙受任何重大損失。

於往績記錄期間，我們擁有大量客戶，且並無集中的信貸風險。為降低貿易應收款項帶來的風險，我們已制定政策以監察授予客戶的信貸期。我們只向財務狀況健康且信譽良好的客戶提供一至三個月的信貸期。我們亦建立程序以監察逾期應收款項的收回情況。此外，我們會定期檢討貿易應收款項的可收回金額，並對無法收回的金額計提足夠的減值撥備。

財務資料

我們於初步確認資產時會考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期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會將資產於報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦會考慮可獲得有合理理據支援的前瞻性資料。考慮到違約概率及收回概率，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別使用預期信貸虧損率4.29%、5.38%及1.91%，以估計計入貿易應收款項的金融資產的減值。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理我們的短期、中期及長期資金以及流動資金管理要求，且我們會監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，從而為我們的營運撥付資金及紓緩現金流量波動的影響。

我們的目標為通過利用計息銀行借貸在資金的連續性及靈活性之間保持平衡。我們會持續密切監察我們的現金流量。

下表載列截至所示日期根據合同未貼現付款的金融負債到期情況。

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
貿易應付款項 . . .	43,155	—	—	—	43,155
其他應付款項 . . .	61,619	—	—	—	61,619
應付關聯公司款項 .	38,418	—	—	—	38,418
	<u>143,192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,192</u>
2018年12月31日					
計息銀行借貸 . . .	—	—	5,000	—	5,000
貿易應付款項 . . .	15,359	—	—	—	15,359
其他應付款項 . . .	25,390	—	—	—	25,390
應付關聯公司款項 .	73,876	—	—	—	73,876
	<u>114,625</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>119,625</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項 . . .	8,649	—	—	—	8,649
其他應付款項 . . .	22,494	—	—	—	22,494
應付關聯公司款項 .	33,329	—	—	—	33,329
	<u>64,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,472</u>

關聯方交易及結餘

於往績記錄期間，我們與本招股章程附錄一會計師報告附註31所述的關聯人士進行交易。

向關聯方提供的服務

於往績記錄期間，我們向若干關聯公司提供物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別產生收益人民幣128.7百萬元、人民幣122.6百萬元及人民幣170.3百萬元。

此外，我們向若干關聯公司提供協銷服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分別產生收益人民幣21.1百萬元、人民幣54.0百萬元及人民幣112.9百萬元。

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們之間協定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按合理的正常商業條款進行，並符合本集團的整體利益。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的歷史業績無法反映未來表現。

與關聯方的結餘

於往績記錄期間，我們亦錄得墊付向關聯公司作出的墊款及收取關聯公司墊款，乃指與關聯公司的結餘。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣3.9百萬元、人民幣59.6百萬元及人民幣120.0百萬元，為貿易相關，主要為應收有關關聯方的貿易應收款項。於2017年、2018年及2019年，應收關聯方貿易結餘的平均週轉天數分別為9.1天、64.8天及114.2天。平均週轉天數增加乃主要由於因收款活動相對不足導致應收關聯方款項增加所致。董事認為，透過制定內部程序嚴格監控附屬公司、分公司及總部層面的收款活動進度等方式加強收款工作，應收關聯方貿易結餘平均週轉天數日後將會減少，預期關聯方將其後及於上市後根據賬單時間表結清貿易應收款項。此外，我們已就收款活動為區域級業務經理設立關鍵績效指標，作為績效審查的一部分，並要求彼等達成該等指標及每月向總部匯報收款結果。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期基於收益確認日期的應收關聯方貿易相關款項的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90天	3,932	45,726	91,553
91至180天	—	11,176	26,218
181至270天	—	2,725	2,242
總計	<u>3,932</u>	<u>59,627</u>	<u>120,013</u>

截至2020年4月30日，約人民幣109.3百萬元，或截至2019年12月31日應收關聯方款項的91.1%其後已結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣1.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣62,000元，為貿易相關，主要為應付有關關聯方的貿易應付款項。下表載列截至所示日期基於發票日期的應付關聯方貿易相關款項的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,551	504	62
總計	<u>1,551</u>	<u>504</u>	<u>62</u>

截至2020年4月30日，所有截至2019年12月31日的應付關聯方款項其後已結清。

此外，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣39.0百萬元、人民幣107.5百萬元及人民幣142.7百萬元，彼等為非貿易相關、不計息且主要為與該等關聯方的結餘。我們亦錄得應付關聯方款項分別為人民幣31.8百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣38.4百萬元，彼等為非貿易相關、不計息且主要為與該等關聯方的結餘。非貿易性質的關聯方結餘主要指與關聯公司的融資安排，該等安排均為不計息、無抵押及按要求償還，以滿足不時的營運資金需求。所有非貿易性質的關聯方結餘均將於上市前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立之日起，我們尚未宣派或派付任何股息。我們並無預先釐定的股息分派派息率。我們的股息政策須遵守開曼群島有關法律。董事會於釐定是否建議就任何期間宣派任何股息及應派付的股息金額時擁有全權酌情權。於釐定任何股息派付時，董事會會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、現行經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概不保證將來會派付任何金額的股息，或根本不會派付股息。

財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的可供分派儲備分別約為人民幣10.9百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣91.2百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

上市開支

估計與股份上市有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣44.5百萬元(假設發售價為每股股份3.80港元(即指示性發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使)，其中約人民幣18.0百萬元與股份發行直接相關並將於上市完成後於權益扣除，而約人民幣26.5百萬元將於合併損益及其他全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣3.1百萬元，其中約人民幣0.8百萬元已計入預付款項並將隨後於上市完成後於權益扣除，約人民幣2.3百萬元於合併損益及其他全面收益表扣除。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明全球發售對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於截至2019年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年12月31日的本集團合併資產淨值而編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至 2019年12月31日 的本集團經審核 合併有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整合併 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	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份3.30港元計算	187,092	257,902	444,994	1.11	1.22
按發售價每股股份4.30港元計算	187,092	346,910	534,002	1.34	1.47

附註：

- (1) 截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，並根據截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣208.0百萬元減商譽及其他無形資產約人民幣20.9百萬元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額按照發售價每股股份3.30港元或每股股份4.30港元(已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)計算。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行400,000,000股股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2019年12月31日後的任何交易結果或進行的其他交易。

近期發展

新物業管理服務合同

自2020年1月1日起及直至最後可行日期，我們已就14個項目訂立物業管理服務合同，總建築面積為1.9百萬平方米，涉及住宅及商業物業及一所學校。

COVID-19對業務的影響

請參閱「業務 — COVID-19疫情對業務的影響」，及「風險因素 — 與業務及行業有關的風險 — 我們面臨與COVID-19疫情相關的若干風險」。

董事確認無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至本招股章程日期，我們的業務經營維持穩定。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本招股章程日期，我們自2019年12月31日(即本公司最新合併經審核財務業績的編製日期)以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年12月31日以來並未發生會對會計師報告(其全文載列於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

基石配售

本公司已與Successful Lotus Limited(「基石投資者」)訂立基石投資協議，據此，基石投資者已同意，在若干條件規限下，按發售價認購有關數目的發售股份(約整至最接近的完整買賣單位每手1,000股股份)，該數目應為(i)可按78百萬港元購買的發售股份數目或(ii)相當於不超過資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總額4.99%的發售股份數目(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份)，以較低者為準(「基石配售」)。

據本公司所深知，基石投資者及其最終實益擁有人獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人，亦非本公司現有股東或緊密聯繫人。

基石配售組成國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份將與其他悉數繳足的已發行發售股份在所有方面享有同等地位，並根據上市規則第8.24條計入本公司的公眾持股量。基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份(根據基石配售作出的認購除外)。緊隨資本化發行及全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司董事會中擁有任何代表，其亦不會成為主要股東(定義見上市規則)。

據本公司所深知，(i)基石投資者將予認購的股份概不會出現遞延結算及／或交付；(ii)本集團與基石投資者並無就基石配售訂立附屬協議或安排；(iii)基石投資者預計將利用其自身財務資源為基石投資提供資金；(iv)概無基石投資者慣於接受本公司、董事、本公司高級行政人員、主要股東、控股股東或現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(v)基石投資者認購發售股份並非由本公司、董事、本公司高級行政人員、主要股東、控股股東或現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。

據基石投資者所確認，其根據基石配售進行的認購將由其自身財務資源提供資金。本公司與基石投資者之間概無附帶安排，亦不會因或就基石配售而授予基石投資者任何直接或間接利益。

基石投資者

基石投資者

本公司已就基石配售與基石投資者訂立基石投資協議。下表載列基石配售的詳情：

							佔緊隨	佔緊隨
							資本化發行及 全球發售完成後	資本化發行及 全球發售完成後
							已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)
指示性發售價	投資金額	將予認購的 股份數目 ⁽²⁾	佔國際 發售股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	佔國際 發售股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 獲悉數行使)	佔發售股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	佔發售股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 獲悉數行使)		
3.30港元 ⁽¹⁾ 至 3.90港元	65,868,000港元至 77,844,000港元	19,960,000股	22.18%	19.01%	19.96%	17.36%	4.99%	4.81%
3.80港元 ⁽¹⁾	75,848,000港元	19,960,000股	22.18%	19.01%	19.96%	17.36%	4.99%	4.81%
3.91港元至 4.30港元 ⁽¹⁾	78,000,000港元	18,139,000股至 19,948,000股	20.15%至22.16%	17.28%至19.00%	18.14%至19.95%	15.77%至17.35%	4.53%至4.99%	4.37%至4.81%

附註：

(1) 分別為本招股章程所載指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。

(2) 待約整至最接近的完整買賣單位每手1,000股股份。

本公司經相關聯席全球協調人引薦與基石投資者結識。基石投資者為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為李家傑博士全資擁有的投資控股公司。李家傑博士為聯交所主板上市公司恒基兆業地產有限公司(股份代號：0012)的主席兼董事總經理。基石投資者已就基石配售提供有關基石投資者的資料。

先決條件

基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：(i)香港包銷協議及國際包銷協議已訂立，並成為有效及無條件(根據其各自原有條款或其後由協議訂約方通過協議而豁免或修訂)，且並無被終止；(ii)聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，且該等批准或許可並無遭撤回；及(iii)基石投資者於基石投資協議項下作出的聲明、保證、承諾、確認及承認在所有方面均屬真實準確，且並無誤導成分及基石投資者並無違反基石投資協議。

基石投資者的投資限制

基石投資者已同意，其將不會於上市日期起計六(6)個月期間內(「**禁售期**」)任何時間直接或間接(a)以任何方式出售任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的權益，包括任何可轉換為或可兌換為或可行使或表明有權收取任何上述證券的證券；(ii)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則)；或(iii)直接或間接訂立與上述任何交易具有相同經濟效益的任何交易。

於禁售期內，基石投資者可在基石投資協議允許的若干有限情況下轉讓相關發售股份，例如轉讓予基石投資者的全資附屬公司，前提是於有關轉讓前，該全資附屬公司書面承諾，且基石投資者承諾促使該全資附屬公司受基石投資協議項下規定的基石投資者責任所約束，並遵守對基石投資者施加的出售限制。

未來計劃

有關未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務戰略」一節。

所得款項用途

我們估計，於扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後並假設超額配股權並無獲行使，我們將會獲得的全球發售所得款項淨額（假設每股發售股份的發售價為**3.80**港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數））將約為**331.2**百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約**40%**（或**132.5**百萬港元）將用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模，其中**(i)**約**24%**（或**79.5**百萬港元）將用於收購或投資於其他專注於住宅物業管理的物業管理公司，其適合並可補充我們的業務運營及策略，以擴大業務規模；**(ii)**約**16%**（或**53.0**百萬港元）將用於收購或投資於其他從事商業物業管理的物業管理公司，以增強我們服務非住宅物業的能力及豐富我們的項目組合。我們僅擬收購或投資為獨立第三方的物業管理公司。截至最後可行日期，我們並無任何投資或收購目標。用於投資或收購的估計所得款項淨額將取決於我們的業務擴張策略及潛在目標的規模。我們計劃於**2022**年年底前收購或投資四至六家物業管理公司。我們計劃重點探索長三角（如江蘇省、上海市、安徽省）、西南（如成都市、重慶市）、華南（如廣東省）、華中（如湖北省及湖南省）等地區的收購或投資目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們偏向投資的目標包括**(a)**在管建築面積約為**1.0**百萬平方米至**2.0**百萬平方米，**(b)**最近期財政年度的年收益保持至少人民幣**50.0**百萬元，**(c)**純利率為**10%**或以上，**(d)**平均物業管理費至少每平方米每月人民幣**1.50**元，**(e)**信譽良好的品牌認可度及良好的企業信譽，及**(f)**較強的合同續簽記錄及業務擴張能力。我們預計我們未來收購的投資回收期約為六年。根據中指院的資料，物業管理行業分散，**2019**年中國在營公司將近**130,000**間。據中指院所告知，董事認為我們的選擇標準符合行業慣例，市場上有足夠數量的合適目標公司可供我們進行上述擴張計劃。據中指院所告知，鑑於

中國市場上可覓得合適的目標公司，我們相信，我們有能力擴大地域覆蓋範圍並提升選定擴張地區的市場份額。我們預期，我們的投資及擴張計劃將進一步擴大我們的業務規模，進而可進一步降低整體管理成本及提高盈利能力。

- 約30% (或99.4百萬港元) 將用於加強智能系統的研發及升級，其中(i)約22% (或72.9百萬港元) 將用於為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統，以及維護及升級現有智能系統及硬件設備。尤其是，我們計劃於我們的在管商業物業中安裝智能巡邏系統、智能公用設施管理系統及能耗系統，並於在管住宅物業安裝人臉識別系統、智能行為分析系統、智能停車系統及設備遠程EBA管理系統。此外，我們預期在我們管理的商業及住宅物業中維護及升級現有智能硬件及更換已損壞硬件。我們相信，智能系統的應用將改善我們的客戶體驗、降低人工成本及提高運營效率；及(ii)約8% (或26.5百萬港元) 將用於研發及升級智能系統，尤其是(a)研發「弘陽小鎮」業務一體化平台，藉此，我們旨在整合各種業務終端、改善不同平台間的協同性及提升大數據分析能力。我們計劃投資研發ERP後台系統「弘生活」及「弘商匯」移動系統，包括升級前台、數據中台及API接口，以利用人工智能及增強後台系統計算能力等創新技術，將該等平台及系統集成至「弘陽小鎮」業務一體化平台。我們認為，平台的集中運營及管理使我們能夠更有效及時地發現任何工作問題或回應客戶的詢問及要求，從而提高決策及工作效率，為客戶提供更好的服務。此外，我們可利用「弘生活」及「弘商匯」系統的協同作用，滿足商業及住宅物業客戶的多樣化需求。(b)招聘並培養技術專家及研發團隊。我們計劃招聘專家，包括人工智能專家、大數據專家、研發工程師及維護工程師，視乎資歷及崗位而定，每人的年薪為人民幣0.15百萬元至人民幣0.6百萬元。

- 約10%(或33.1百萬港元)將用於提升我們的服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源，其中，
 - (i) 約6%(或19.9百萬港元)將用於擴展我們的「宸忻」服務，以推行高端服務系統。我們的「宸忻」系列針對在管高端及低密度住宅物業的業主及住戶，配備有逾兩年服務行業經驗或擁有「金鑰匙國際聯盟」認證的管家人員，為業主及住戶提供精緻、體貼、個性化及多元化的服務。有關詳情，請參閱「業務 — 業務戰略 — 繼續延伸物業管理服務價值鏈，滿足不同客戶的差異化需求」。尤其是，我們計劃招募具有服務管理專業或教育背景的高端管家團隊並於未來兩年於五至八個我們的在管住宅物業推出「宸忻」系列產品，我們計劃進一步探索客戶需求，利用社區資源及聚集高質素商家，旨在滿足客戶對優質服務的需求。此外，我們亦計劃投資社區活動，通過改善若干高端社區(其中包括低密度及在管建築面積至少3.0百萬平方米，例如弘陽地產集團開發的「宸暉」系列物業)的社區活動數量及種類，為業主及住戶提供更好的生活體驗。尤其是，我們計劃投資租賃音頻設備、舞台裝置及空間、廣告及活動，計劃在公共假日期間組織文化活動、聚會及宴會以及戶外旅遊活動。截至最後可行日期，我們尚未就上述投資訂立任何協議；及
 - (ii) 約4%(或13.2百萬港元)將用於與第三方供應商合作，以改善增值服務的品質及多樣性。我們將甄選適合未來業務增長及能夠滿足我們增值服務特點及需求的合適第三方供應商，以優化增值服務系統。我們亦計劃聘請第三方機構進行客戶滿意度調查及神秘顧客拜訪，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求；
- 約10%(或33.1百萬港元)將用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展，其中(i)約5%(或16.6百萬港元)將用於促進中高端管理人才及高潛質儲備人才的招聘，以補充業務運營；及(ii)約5%(或16.6百萬港元)將用於在現有的培訓系統上優化員工培訓及學習系統，建立培訓團隊及激勵計劃，延伸現有的培訓範圍，為員工提供全面的培訓及指導，以應付業務擴張及多元化。除了為僱員提供專業培訓(例如管家服務及項目質量管理)外，我們擬於不久的將來開展針對培養儲備

未來計劃及所得款項用途

人才管理及領導技能的培訓。我們計劃建立由內部管理人才及外部專家(如行業基準企業經驗豐富的管理人員或專業機構培訓師)組成的培訓團隊。我們相信我們的培訓及培養計劃將使我們能夠吸引、挽留、激勵及培養有才能的僱員，提高我們關鍵管理團隊的能力及改善僱員福利，因為該等計劃有助於僱員發展，提高彼等的生產力，進一步支持我們未來的可持續發展；

- 約10%(或33.1百萬港元)用作營運資金及一般公司用途。由於我們的業務快速及內生增長以及多樣化的服務範圍及合適機會出現時進行的任何投資或收購，我們預計對營運資金的需求將會增加。

倘發售價釐定為比估計發售價範圍的中位數更高或更低的水平或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例調整。

倘發售價釐定為每股發售股份4.30港元(即本招股章程所述的發售價範圍的上限)及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約380.0百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份3.30港元(即本招股章程所述的發售價範圍的下限)及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約282.5百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，於扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將獲得額外所得款項淨額約48.3百萬港元(假設發售價為每股股份3.30港元，即建議發售價範圍的下限)至62.9百萬港元(假設發售價為每股股份4.30港元，即建議發售價範圍的上限)。

倘所得款項淨額並非即時用作上述用途及在適用法律法規准許的範圍內，則我們擬將所得款項淨額存放於授權金融機構或持牌銀行用作短期需求存款。倘上述建議所得款項用途有任何變動或所得款項任何金額將用作一般公司用途，我們將會作出適當公告。

未來計劃及所得款項用途

擴張計劃詳情

下表載列各擴展計劃的關鍵里程碑、時間表及預計投資總額。

主要分類	佔所得款項		子類別	佔所得款項		關鍵里程碑	時間表	所得款項淨額不足時的	
	總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)			所得款項金額 (以百萬 港元計)	建議資金來源
投資計劃	40%	132.5	(i) 收購或投資其他從事住宅及商業物業管理的物業管理公司	40%	132.5	● 收購或投資4至6家物業管理公司	2021年至 2022年	132.5	本公司將通過自籌資金（包括內部產生的資金）、商業銀行貸款及／或非銀行金融機構借貸等為有關計劃提供資金
加強研發並進行智能系統升級	30%	99.4	(i) 為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統以及維護及升級現有智能系統及硬件設備	8%	26.5	● 於2021年、2022年及2023年分別於約4、6及12個商業物業安裝智能硬件設備及軟件系統，如智能巡邏系統、智能公用事業管理系統及能耗系統	2021年	5.0	同上
							2022年	7.7	
							2023年	13.8	
				12%	39.7	● 於2021年、2022年及2023年分別於約8、12、20個社區安裝人臉識別系統、智能行為分析系統、智能停車系統，及於約3、6及8個在管社區安裝設備遠程EBA管理系統。	2021年	8.0	
							2022年	12.6	
						2023年	19.1		
				2%	6.6	維護及升級現有智能系統及硬件設備，於在管住宅及商業物業更換已損壞硬件	2021年	1.9	
							2022年	2.0	
							2023年	2.7	

未來計劃及所得款項用途

主要分類	佔所得款項		子類別	佔所得款項		關鍵里程碑	時間表	所得款項淨額不足時的	
	總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)			所得款項金額 (以百萬 港元計)	建議資金來源
			(ii) 加強研發並進行智能系統升級	5%	16.6	利用人工智能及增強後台系統計算能力等創新技術，增加對「弘陽小鎮」業務一體化平台的投資，包括研發ERP系統、「弘生活」及「弘商匯」移動系統，升級前台、數據中台及API接口	2021年 2022年 2023年	7.6 5.0 4.0	
				3%	9.9	於2021年、2022年及2023年分別招聘約8、5及5名專家，其中包括人工智能專家、大數據專家、研發工程師及維護工程師，年薪為每人約人民幣0.15百萬元至人民幣0.6百萬元	2021年 2022年 2023年	4.3 2.8 2.8	

未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

主要分類	佔所得款項		子類別	佔所得款項		關鍵里程碑	時間表	所得款項淨額不足時的	
	總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)			所得款項金額 (以百萬 港元計)	建議資金來源
提升服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源	10%	33.1	(i) 在高端住宅物業擴大「宸忻」服務並推行高端服務系統	4%	13.2	● 於2021年、2022年及2023年分別於約5個、8個及12個高端在管住宅物業招聘專業管家團隊推行「宸忻」服務系統	2021年	3.2	同上
							2022年	4.3	
							2023年	5.7	
			4%	13.2	● 於2021年、2022年及2023年分別於約10個、15個及20個高端社區組織社區相關文化活動	2021年	3.2		
						2022年	4.3		
						2023年	5.7		
			(ii) 與第三方供應商合作，以提高增值服務的質量及多樣性	1%	3.3	● 通過第三方專業公司進行客戶滿意度調查，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求	2021年	1.0	
							2022年	1.0	
							2023年	1.3	
				1%	3.3	● 通過第三方專業公司進行神秘顧客拜訪，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求	2021年	1.0	
							2022年	1.0	
							2023年	1.3	

未來計劃及所得款項用途

主要分類	佔所得款項		子類別	佔所得款項		關鍵里程碑	時間表	所得款項淨額不足時的	
	總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	所得款項金額 (以百萬 港元計)			所得款項金額 (以百萬 港元計)	建議資金來源
招募人才並改善人力資源 培訓及員工福利制度， 以支持業務的可持續 發展	10%	33.1	招聘管理人才及儲備人才， 完善培訓制度	5%	16.6	● 於2021年、2022年及 2023年各年分別招聘兩 至三名年薪為每人約人民 幣0.45百萬元至人民幣 0.7百萬元的高級管理人 員、10至15名年薪為每 人約人民幣0.28百萬元至 人民幣0.35百萬元的中級 管理人員以及20至40名 年薪為每人約人民幣0.15 百萬元至人民幣0.2百萬 元的儲備人才，以支持業 務運作	2021年	3.8	同上
							2022年	5.7	
							2023年	7.1	
				5%	16.6	● 成立培訓團隊，設計培訓 計劃，進行內部培訓計 劃，聘請外部專家進行培 訓	2021年	4.0	
							2022年	5.4	
							2023年	7.2	

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
建銀國際金融有限公司
招銀國際融資有限公司
工銀國際證券有限公司
光銀國際資本有限公司
中國光大證券(香港)有限公司
國信證券(香港)融資有限公司
海通國際證券有限公司
克而瑞證券有限公司
中國北方證券集團有限公司
富強證券有限公司
利弗莫爾證券有限公司
邁時資本有限公司
新城晉峰證券有限公司
東吳證券國際經紀有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家代表人(代表包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈發售10,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售90,000,000股國際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」一節所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權行使與否而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣後，以及香港包銷協議所載若干其他條件獲達成（或視情況而定，獲豁免）的情況下，香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售已提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議於上市日期上午八時正前獲簽署及成為無條件且並無根據其條款或以其他方式被終止後，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現下列任何情況，則獨家保薦人及獨家代表人（代表香港包銷商）有權向本公司發出通知（口頭或書面）即時終止香港包銷協議：

(1) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (a) 涉及或影響開曼群島、英屬維爾京群島、香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國、日本、新加坡或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法管轄區（各為一個「**相關司法管轄區**」及統稱為「**相關司法管轄區**」）的任何不可抗力性質的事件或情況（包括但不限於任何政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發傳染病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論是否已宣戰）、天災或恐怖活動）；或

- (b) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何當地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展(不論是否為永久性的變動或發展)，或可能導致任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況；或
- (c) (A)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國紐約證券交易所、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券；或(B)於證券交易所或場外市場上市或掛牌的本公司或本集團任何其他成員公司的證券買賣全面停止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或
- (d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管部門實施)、倫敦、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、歐盟(或其任何成員國)、日本、新加坡或任何其他相關司法管轄區全面禁止進行任何商業銀行活動，或上述任何地區或司法管轄區中斷進行商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜；或
- (e) 於或影響相關司法管轄區域的任何新頒佈法律或法規或現行法律的任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展或可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況或任何法院或其他主管機關對現行法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展；或
- (f) 任何相關司法管轄區直接或間接以任何形式對本集團任何成員公司實施經濟制裁或撤回貿易特權，或任何相關司法管轄區被直接或間接以任何形式對本集團任何成員公司實施經濟制裁或撤回貿易特權；或
- (g) 於或影響任何相關司法管轄區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展(包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的機制變動或美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣出現重大貶值)或於任何相關司法管轄區實施任何外匯管制；或
- (h) 本集團任何成員公司、任何董事或任何控股股東面臨或遭任何第三方提起任何訴訟、索償或法律程序；或

- (i) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律或法規禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或
- (j) 本公司主席、任何董事或行政總裁離職；或
- (k) 任何相關司法管轄區的機關或政治實體或組織對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東展開任何調查或其他行動或公佈有意展開調查或採取其他行動；或
- (l) 本集團任何成員公司或任何董事違反公司條例、證券及期貨條例或上市規則或適用法律或法規；或
- (m) 本公司或任何控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份；或
- (n) 本招股章程(或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (o) 未經獨家保薦人及獨家代表人事先同意，本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程(或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充或修訂；或
- (p) 任何債權人合法要求於到期前償還或支付本集團任何成員公司的任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務；或
- (q) 「風險因素」一節所載的任何風險的任何變動、發展或涉及有關風險潛在變動的事件、或有關風險出現；或
- (r) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司或其重大資產或業務發生或將發生任何同類事件，

而獨家代表人及獨家保薦人全權絕對認為上述事件個別或整體：

- (A) 已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、地位或狀況、財務或其他方面或表現及前景造成重大不利影響(不論直接或間接)；或
- (B) 已經或將會或可能會對全球發售的順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度或於二級市場買賣發售股份造成不利影響；或
- (C) 使或將會使按擬定方式進行或將履行或實行全球發售或按有關國際發售刊發的本招股章程、申請表格、正式通知及發售通函所載的條款及擬採取的方式交收發售股份變得不智或不宜或不切實際；或
- (D) 已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法根據其條款進行，或阻礙或重大延誤根據全球發售或根據其包銷協議處理申請及／或付款；或

(2) 獨家保薦人及獨家代表人獲悉：

- (a) 任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述為或於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實或不正確或存在誤導成分，或其中所載任何預測、估計、意見表述、意向或預期並非屬公平可信，亦非基於合理假設作出；或
- (b) 倘已發生或已發現任何事項，而倘該等事項於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或
- (c) (i)本公司或控股股東違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何聲明、保證、承諾或規定(獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商或國際包銷商的任何違反除外)；或(ii)本公司或控股股東於

香港包銷協議或國際包銷協議(倘適用)中作出的任何聲明、保證及承諾屬(或重複時屬)不真實、不正確、不完整或具誤導性；或

- (d) 導致或可能導致本公司或控股股東根據彼等於香港包銷協議項下提供的彌償保證而承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (e) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、地位或狀況、財務或其他方面或表現(無論是否在日常業務過程中發生)出現任何重大不利變動或任何涉及潛在重大不利變動的發展；或
- (f) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(受慣常條件所限制者除外)，或倘已授出批准，但該批准其後遭撤回、限制(受慣常條件所限制者除外)或保留；或
- (g) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (h) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格」所述的任何專家已各自就刊發本招股章程以載入其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)以及以其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回同意；或
- (i) 任何人士(獨家保薦人除外)已撤回或可能撤回有關批准其名列任何發售文件或發行任何發售文件而發出的同意書；或
- (j) 累計投標詢價程序中的大部份訂單已遭撤銷、終止或取消，或任何基石投資者作出的投資承諾已遭撤銷、終止或取消或任何基石投資者不大可能履行其於相關協議項下的義務；或
- (k) 借股協議並無根據其條款及相關法律法規獲正式授權、簽立及交付，或借股協議被單方面終止。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起六個月內，本公司可能不再發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券（無論是否屬已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論有關發行本公司股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成），惟(a)任何資本化發行、股本削減或合併或股份拆細；及(b)根據於上市日期前訂立的協議（其主要條款於本招股章程披露）發行股份或證券除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，於緊隨上市後，除根據借股協議外，除非另行符合上市規則的規定，否則彼等不會並將促使於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人（如有）不會：

- (a) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間任何時間，其將不會及將促使相關登記持有人不會出售或訂立任何協議出售本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，及就此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)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內任何時間，其將不會及將促使相關登記持有人不會出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或就該等任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等將不再為我們的控股股東。
- (c) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，彼等將：
 - (i) 倘任何彼等按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押其本身直接或間接實益擁有的任何證券或於本公司任何證券的權益，彼等將立即知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此質押或抵押的股份數目；及

- (ii) 倘任何彼等接獲任何股份質押權人或抵押權人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押股份，彼等將立即知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上述事項後，本公司將盡快知會聯交所，並盡快以根據上市規則刊發公佈的方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家代表人、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自承諾，除根據資本化發行及全球發售（包括根據超額配股權獲行使）提呈發售及銷售發售股份外，於香港包銷協議日期起至自上市日期起計六個月當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」），除非經獨家保薦人及獨家代表人事先書面同意並符合上市規則所載規定，否則本公司將不會並將促使本集團各其他成員公司不會：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔或同意轉讓或處置或設立產權負擔於本公司任何股份或其他股本證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）或任何前述者的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）或任何前述者的任何權益的證券），或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他股本證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）或任何前述者的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券（倘適用）的證券或任何前述者的任何權益）的所有權的全部或部分任何經濟後果；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或

(iv) 要約或同意或公佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易，

在各情況下，均無論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易是否以交付本公司股份或其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)抑或以現金或其他方式結算(無論發行有關股份或其他股份或證券會否於首六個月期間內完成)。

在首六個月期間屆滿之日起六個月期間(「第二個六個月期間」)內，本公司不得進行上文(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以使任何控股股東直接或間接不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。於第二個六個月期間內，倘本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會造成本公司證券出現混亂或造市情況。各控股股東已向各獨家保薦人、獨家代表人、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，其將促使本公司遵守上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家代表人、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自承諾，除根據資本化發行、全球發售及借股協議外，在未經獨家保薦人及獨家代表人事先書面同意的情況下，除非符合上市規則的規定，否則其：

- (i) 將不會於首六個月期間任何時間(a)直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於本公司任何股份或其他股本證券或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何該等其他證券或任何前述者的任何權益的證券)，或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他股本證券；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他股本證券或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何該等其他股本證券(如適用)或

任何前述者的任何權益的證券)的擁有權的全部或部分任何經濟後果；或(c)訂立與上文(a)或(b)所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或(d)要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)所述任何交易，於各情況下均無論上文(a)、(b)或(c)所述任何交易是否以交付本公司股份或其他證券抑或以現金或其他方式結算(無論發行該等股份或其他證券會否於首六個月期間內完成)；

- (ii) 倘緊隨根據有關交易作出任何出售、轉讓或處置或者行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見上市規則)，則其不會於第二個六個月期間訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，亦不會要約同意或宣佈有意進行任何該等交易；及
- (iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會造成本公司證券出現混亂或造市情況。

各控股股東已向各獨家保薦人、獨家代表人、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，自香港包銷協議當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘彼向獲認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的任何本公司股份或證券以取得真誠的商業貸款時，在適用法律允許的範圍內，彼將立即知會獨家保薦人及獨家代表人有關質押或抵押的事宜，以及據此質押或抵押的本公司股份或證券數目；及
- (ii) 倘彼接獲任何質押權人或抵押權人的口頭或書面指示，表示有意出售任何已質押／抵押的本公司股份或證券，彼將立即知會獨家保薦人及獨家代表人有關指示。

本公司已同意並向獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及各香港包銷商承諾，於接獲控股股東有關資料後，我們將於切實可行情況下盡快通知聯交所並根據上市規則作出公告。

彌償保證

我們及控股股東已同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家代表人、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可能遭受的若干損失(包括其因履行其於香港包銷協議項下的責任及本公司或契諾人違反香港包銷協議而產生的損失(視乎情況而定))作出補償。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司及控股股東將與(其中包括)獨家代表人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份(須視乎(其中包括)國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。

預期各控股股東將向國際包銷商承諾在類似於根據本節上文「 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據香港包銷協議作出的承諾 — (B)控股股東的承諾」一段所述香港包銷協議所作出有關承諾期間，不會出售或訂立任何協議出售所持本公司的任何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。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表人(代表國際包銷商)全權酌情決定全部或部分行使，並可於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日當日(包括該日)期間行使，以要求本公司根據國際發售按發售價配發及發行合共最多15,000,000股股份(相當於不超過全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支

香港包銷商將收取相等於所有香港發售股份(不包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份)發售價總額**2.5%**的總包銷佣金。就重新分配予國際發售(按獨家代表人全權酌情認為合適的分配比例)的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商(按獨家代表人全權酌情認為合適的分配比例)。

預期國際包銷商將收取相等於所有國際發售股份(包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份)發售價總額**2.5%**的總包銷佣金。

假設超額配股權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、**0.0027%**證監會交易徵費、**0.005%**聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為**44.5**百萬港元(假設發售價為每股發售股份**3.80**港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，將由本公司支付及承擔。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第**3A.07**條所載適用於保薦人的獨立性標準。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 4.獨家保薦人」一節。

包銷商於本公司的權益

包銷商將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的進一步詳情，載於本節上文「包銷安排及開支 — 佣金及開支」一段。

除根據香港包銷協議外，概無香港包銷商持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利以自行或提名他人認購本集團任何成員公司的證券(不論可否依法執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬人士可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

最低公眾持股量

董事及獨家代表人將確保於全球發售完成後，根據上市規則第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**銀團成員**」）及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。股份方面，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），並以包括股份在內的資產作為其相關資產。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市場不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守證券及期貨條例的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

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。農銀國際融資有限公司為獨家保薦人、獨家代表人、其中一名聯席全球協調人及聯席賬簿管理人。

全球發售包括：

- (a) 下文本節「香港公開發售」一段所述於香港提呈發售**10,000,000**股股份的香港公開發售（可予以重新分配）；及
- (b) 下文本節「國際發售」一段所述依據美國證券法S規例於美國境外提呈發售**90,000,000**股股份的國際發售（可予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

因下文本節「國際發售」一段所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多**15,000,000**股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣（如合資格）申請國際發售項下的發售股份，惟不可二者同時申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據美國證券法S規例於美國境外向機構及專業投資者以及其他投資者就發售股份進行選擇性推銷。國際包銷商現正徵詢有意投資者是否有意認購國際發售中的發售股份。有意投資者須註明擬根據國際發售按不同價格或特定價格認購的發售股份數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文本節「香港公開發售 — 重新分配」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司初步提呈發售**10,000,000**股發售股份（相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的**10%**）以供香港公眾人士按發售價認購。根據香港公開發售提呈發售的股份數目將相當於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使）已發行股份總數約**2.5%**，惟國際發售與香港公開發售之間的發售股份可進行重新分配。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款按個別基準悉數包銷，並須待本公司與獨家代表人(代表包銷商)協定發售價後，方可作實。香港公開發售的完成須待下文本節「全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的發售股份將僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這將意味著部分申請人所獲的分配或會高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會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售項下初步可供認購的發售股份總數(經計及下文所述重新分配於香港公開發售與國際發售之間分配的發售股份數目後)將平分為兩組(須就碎股作出調整)：甲組及乙組。

甲組將包括5,000,000股香港發售股份，而乙組將包括5,000,000股香港發售股份，兩組均按公平基準可予配發予成功申請人。所接獲認購總額(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)為5百萬港元或以下的所有香港發售股份有效申請將撥歸甲組，而所接獲總額(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)超過5百萬港元但不超過乙組總值的所有香港發售股份有效申請則撥歸乙組。

投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉讓至另一組，以應付另一組的需求，並相應作出分配。申請人僅可申請甲組或乙組(而非兩組)的香港發售股份且僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的香港發售股份。在任何一組或兩組之間的重複或疑屬重複申請將不獲受理。

重複申請或疑屬重複申請及任何認購超過5,000,000股香港發售股份(即初步可供認購香港發售股份數目的50%)的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予以重新分配。假設超額配股權並無獲行使，則發售股份的分配將按下列基準予以重新分配：

- (a) 倘國際配售股份獲悉數認購或超額認購，及：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，則獨家代表人(代表包銷商)有權(但並無義務)按照獨家代表人認為合適的比例，全權酌情重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售，以滿足國際發售項下的需求；
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購及根據香港公開發售有效申請認購的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，則按照獨家代表人(代表包銷商)酌情決定，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，以滿足香港公開發售項下的有效申請，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增加至**20,000,000**股發售股份且不超過初始分配至香港公開發售數目的兩倍，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的**20%**(未行使任何超額配股權)；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的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**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，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**30,000,000**股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的**30%**(未行使任何超額配股權)；
 - (iv) 倘根據香港公開發售有效申請認購的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，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份數目將增加至**40,000,000**股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的**40%**(未行使任何超額配股權)；及

- (v) 倘根據香港公開發售有效申請認購的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，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份數目將增加至50,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的50%（未行使任何超額配股權）。
- (b) 倘國際發售股份認購不足，及：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲超額認購（不論根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的倍數），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20,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的20%（未行使任何超額配股權）。

此外，獨家代表人（代表包銷商）可將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售。根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，則於該重新分配後可能重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過香港公開發售獲初步分配的兩倍（即20,000,000股發售股份）。

在根據上文第(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)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，分配至國際發售的發售股份數目將相應調減。

在根據上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所描述將發售股份在香港公開發售與國際發售之間重新分配的情況下，最終發售價須定為本招股章程所述指示性發售價範圍下限（即每股發售股份3.30港元）。

申請

獨家代表人(代表包銷商)可要求在國際發售中獲提呈股份並在香港公開發售中提出申請的任何投資者，向獨家代表人提供充分資料，以便識別在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於香港公開發售的任何股份申請以外。

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請表格內承諾及確認，其本人及其為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下任何國際發售股份。若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實(視乎情況而定)或其已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或臨時)國際發售項下的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份4.30港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文本節「全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.30港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請股款的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請或認購股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

提呈的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的90,000,000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總數的90%，惟可按上文所述重新分配。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

分配

國際發售將包括向機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者選擇性銷售發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售進行的發售股份分配將根據下文本節「全球發售的定價」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分派發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家代表人(代表包銷商)可要求任何已根據國際發售獲發售發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家代表人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保其再無根據香港公開發售申請任何發售股份。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因上文本節「香港公開發售」一段所述的重新分配安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配而有所變動。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權(可於上市日期至遞交香港公開發售申請的截止日期後第30日隨時由獨家代表人(代表國際包銷商)行使)要求本公司按國際發售項下每股發售股份相同的價格發行及配發最多15,000,000股額外發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%，以補足國際發售中的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

借股協議

農銀國際證券有限公司(作為穩定價格操作人)或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向弘陽服務集團(控股)借入股份，或從其他來源購入股份(包括行使超額配股權)。借股協議將不受上市規則第10.07(i)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的如下規定：

- 與弘陽服務集團(控股)的借股安排將僅可由穩定價格操作人僅為於行使與國際發售有關的超額配股權之前補回任何淡倉而實施；
- 弘陽服務集團(控股)借得的最高股份數目將限於因超額配股權獲行使而可能發行的最高股份數目；
- 借得的相同數目股份必須於以下最早日期後第三個營業日或之前歸還予弘陽服務集團(控股)或其代名人：(i)可行使超額配股權的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能不時以書面協定的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代表不會就借股協議向弘陽服務集團(控股)支付任何款項。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，以減緩及在可能的情況下阻止證券市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行，惟在各情況下均須遵照所有適用法律及監管規定(包括香港法例及監管規定)。在香港，不得以超逾發售價的價格實行穩定價格行動。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以將股份市價於上市日期後的有限期間內穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外股份或在公開市場購買股份，將有擔保賣空平倉。在決定股份的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格操作人將考慮(其中包括)比較股份於公開市場的價格與根據

超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中股份市價下跌而進行若干競投或購買。股份的任何市場購買可在任何證券交易所(包括聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，(b)可隨時終止，及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權發行的股份數目，即15,000,000股發售股份，即根據全球發售初步可供認購發售股份數目的15%(倘全部或部分超額配股權獲行使)。

在香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則進行。證券及期貨(穩定價格)規則准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少股份市價下跌；
- (b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉防止或盡量減少股份市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；
- (e) 出售或同意出售任何股份以將因該等購買而持有的任何倉盤平倉；及
- (f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的人士及準投資者應留意：

- (a) 由於進行交易以穩定或維持股份市價，穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會持有股份好倉；

- (b) 好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，且並不確定；
- (c) 穩定價格操作人一旦將任何上述好倉平倉並於公開市場出售，則可能導致股份市價下跌；
- (d) 穩定價格期間過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期間將由上市日期起，預期直至**2020年7月30日**(星期四)為止，即遞交香港公開發售申請截止日期後第**30**日。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及市價於穩定價格期間後或會下跌。穩定價格操作人進行的該等行動可穩定、維持或以其他方式影響股份市價。因此，股份的價格可能高於公開市場上可能存在的價格；
- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動未必會導致股份市價在穩定價格期間或之後維持在發售價在發售價水平或高於發售價；及
- (f) 於穩定價格行動過程中可能按等於或低於發售價的價格作出穩定價格出價或進行交易，因此可能按等於或低於發售股份申請人或投資者支付的價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期間屆滿七日內根據香港法例第**571W**章證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

全球發售的定價

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

發售價預期由獨家代表人(代表包銷商)與本公司於定價日(預期為**2020年6月30日**(星期二)或前後，但無論如何不會遲於**2020年7月3日**(星期五))協定，而根據各項發售將分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除另有公佈外，發售價不會高於每股股份**4.30**港元，並預期不會低於每股股份**3.30**港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期當日上午作出。**有意投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的最低發售價。**

調減發售價範圍及發售股份數目

獨家代表人(代表包銷商)可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時調減本招股章程下文所述的根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將在決定作出有關調減後於切實可行的情況下盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rsunservice.hk刊登有關調減通告。於發出有關通告後，根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經獨家代表人(代表包銷商)與本公司協定將定於相關經修訂發售價範圍內。申請人謹請留意，任何有關調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。有關通告亦將包括目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)，以及因上述任何調減而可能變動的任何其他財務資料。倘無刊登任何有關通告，則發售股份數目將不會調低及發售價(倘經本公司與獨家代表人(代表包銷商)協定)將不得定為本招股章程所述發售價範圍以外。

倘於根據香港公開發售遞交申請截止日期當天之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，有關申請可於其後撤回。

倘調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目，獨家代表人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家代表人可酌情在根據國際發售將予提呈的發售股份及根據香港公開發售將予提呈的發售股份之間進行重新分配。

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、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期將於2020年7月6日(星期一)按本招股章程「如何申請香港發售股份 — 11.公佈結果」所述方式通過多種渠道公佈。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家代表人(代表包銷商)協定發售價。

我們預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准本節所述根據全球發售提呈的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，且該批准並未撤回；
- (ii) 本公司與獨家代表人(代表包銷商)於定價日已協定發售價；
- (iii) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (iv) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款終止。

於各情況下，上述條件均須於各自的包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟倘該等條件於上述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30日。

倘因任何原因，本公司與獨家代表人(代表包銷商)於2020年7月3日(星期五)或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於失效翌日分別在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.rsunservice.hk 刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。在此期間，所有申請股款將存放於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶中。

發售股份的股票預期將於2020年7月6日(星期一)發出，惟僅在(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)並無於該時間或之前行使本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利的情況下，方會於2020年7月7日(星期二)上午八時正成為有效的所有權憑證。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起，股份將獲接納為合資格證券。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。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進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

買賣安排

假設香港公開發售於2020年7月7日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年7月7日(星期二)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為1971。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上通過**白表eIPO**服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家代表人、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿**18**歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法**S**規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上通過**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)**提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及加蓋公司印章。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家代表人可在申請符合其認為合適的條件下(包括要求出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名及彼等不可通過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年6月24日(星期三)上午九時正至2020年6月30日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下地址：

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

建銀國際金融有限公司
香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

工銀國際證券有限公司
香港花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

光銀國際資本有限公司

香港中環
干諾道中1號
友邦中心22樓

中國光大證券(香港)有限公司

香港銅鑼灣
希慎道33號利園一期24樓

國信證券(香港)融資有限公司

香港金鐘道88號
太古廣場1座32樓3207-3212室

海通國際證券有限公司

香港德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

克而瑞證券有限公司

香港灣仔港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

中國北方證券集團有限公司

香港灣仔駱克道333號
中國網路中心36樓

富強證券有限公司

香港皇后大道中183號
中遠大廈43樓

利弗莫爾證券有限公司

香港九龍長沙灣道833號
長沙灣廣場二座12樓1214A室

邁時資本有限公司

香港灣仔港灣道25號
海港中心19樓08室

新城晉峰證券有限公司

香港中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4503-07室

東吳證券國際經紀有限公司

香港皇后大道東1號
太古廣場3期17樓

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

恒生銀行有限公司

	分行名稱	地址
香港島	總行	香港德輔道中83號
	灣仔分行	告士打道138號
		聯合鹿島大廈1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍加拿芬道18號
	九龍總行	九龍彌敦道618號

閣下可於2020年6月24日(星期三)上午九時正至2020年6月30日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或向 閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「恒生(代理人)有限公司 — 弘陽服務集團有限公司公開募股」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2020年6月24日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
2020年6月26日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
2020年6月27日(星期六)	—	上午九時正至下午十二時正
2020年6月29日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
2020年6月30日(星期二)	—	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2020年6月30日(星期二)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「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。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從白色或黃色申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會不獲受理。

遞交白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提出申請後，即表示 閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家代表人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將 閣下獲分配的任何香港發售股份以 閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表 閣下簽立任何文件及代 閣下進行一切必需事宜；

- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、組織章程大綱及組織章程細則；
- (iii) 確認 閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表人、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、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級人員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；

- (xii) 聲明、保證及承諾：(a) 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(b) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下已符合本招股章程「親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家代表人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為 閣下本身的利益提出)保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色或黃色**申請表格又或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(a) 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(b) 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. 通過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「2.可提出申請的人士」一段所載條件的個人可通過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過**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。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權**白表eIPO**服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2020年6月24日(星期三)上午九時正至2020年6月30日(星期二)上午十一時三十分，通過www.eipo.com.hk(每日24小時，申請截止當日除外)向**白表eIPO**服務遞交閣下的申請，而就該等申請而言，全數繳付申請股款的截止時間為2020年6月30日(星期二)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

倘閣下通過**白表eIPO**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過**白表eIPO**服務發出申請香港發售股份的任何**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**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經網站遞交的「弘陽服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元，以支持可持續發展項目。

6. 通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通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (使用香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或托管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統托管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代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、獨家代表人及本公司的香港股份過戶登記分處。

通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**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：

- (i) 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；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - (如為閣下的利益而發出**電子認購指示**)聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
 - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及獨家代表人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表人、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、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表人、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；
- 同意(在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合同而生效，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及 閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及組織章程細則的規定;及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例管轄。

通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 閣下的經紀或托管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統托管商參與者)向香港結算發出該等指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價,安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入 閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統托管商參與者的經紀或托管商發出申請最少**1,000**股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過**1,000**股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／托管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2020年6月24日(星期三)	—	上午九時正至下午八時三十分
2020年6月26日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年6月29日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年6月30日(星期二)	—	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／托管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由**2020年6月24日(星期三)上午九時正至2020年6月30日(星期二)中午十二時正(每日24小時，截止申請當日除外)**輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期**2020年6月30日(星期二)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撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家代表人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有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

通過向香港結算發出**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，通過**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、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商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通過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年6月30日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**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。如申請由一家非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**服務申請最少**1,000**股香港發售股份。每份超過**1,000**股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，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 — 全球發售的定價」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2020年6月30日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2020年6月30日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「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、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2020年7月6日(星期一)在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rsunservice.hk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。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年7月6日(星期一)上午八時正前登載於本公司網站www.rsunservice.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2020年7月6日(星期一)上午八時正至2020年7月12日(星期日)午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk(或者：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2020年7月6日(星期一)至2020年7月9日(星期四)期間上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 2862 8555查詢；
- 於2020年7月6日(星期一)至2020年7月8日(星期三)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成而並無被終止，閣下將須購買有關香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」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：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合同。

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)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、獨家代表人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無根據所述指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站www.eipo.com.hk上的指示、條款及條件填寫通過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家代表人認為接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%的香港發售股份。

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每股發售股份最高發售價4.30港元(不包括有關經紀佣金、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 — 全球發售的條件」所述者達成，或任何申請被撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，亦不會將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何申請股款，本公司將於2020年7月6日(星期一)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(以黃色申請表格或通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將如下文所述存入中央結算系統則除外)。

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開具收據。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(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，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申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)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，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年7月6日(星期一)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繳申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2020年7月7日(星期二)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下以白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2020年7月6日(星期一)上午九時正至下午一時正或本公司在報章通知的其他日期，親臨香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間親身領取閣下的退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下以白色申請表格申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2020年7月6日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示領取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2020年7月6日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年7月6日(星期一)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，以記存於申請表格所示閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下通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)股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式由本公司公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於**2020年7月6日(星期一)**下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可通過「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。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購**1,000,000**股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於**2020年7月6日(星期一)**上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期，親臨我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東**183**號合和中心**17**樓**1712-716**室)領取股票。

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，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購**1,000,000**股以下香港發售股份，股票(如適用)將於**2020年7月6日(星期一)**或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下通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。倘閣下通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，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 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

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於**2020年7月6日**(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於**2020年7月6日**(星期一)以上文「D.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托管商，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)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於**2020年7月6日**(星期一)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或托管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或托管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於**2020年7月6日**(星期一)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。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。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於**2020年7月6日**(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或托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）之間的交易須於任何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的必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就弘陽服務集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-3至I-56頁所載弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，該等歷史財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-3至I-56頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供載入 貴公司日期為2020年6月24日的招股章程(「招股章程」)。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，該附註聲明 貴公司概無就有關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

此 致

弘陽服務集團有限公司
列位董事

農銀國際融資有限公司
台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2020年6月24日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間基於歷史財務資料所編製的財務報表(「相關財務報表」)乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	257,140	348,981	502,990
銷售成本		(199,091)	(279,209)	(375,546)
毛利		58,049	69,772	127,444
其他收入及收益	5	1,073	632	3,129
銷售及分銷開支		(694)	(699)	(364)
行政開支		(16,996)	(24,227)	(50,944)
其他開支		(1,554)	(37)	(190)
金融資產減值虧損淨額		(73)	(160)	(384)
融資成本	7	(1,174)	(837)	(392)
除稅前溢利		38,631	44,444	78,299
所得稅開支	10	(9,919)	(11,453)	(21,232)
年內溢利		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>
以下各方應佔溢利：				
母公司擁有人		28,712	32,991	59,061
非控股權益		—	—	(1,994)
		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
年內全面收益總額，扣除稅項		28,712	32,991	57,067
以下各方應佔溢利：				
母公司擁有人		28,712	32,991	59,061
非控股權益		—	—	(1,994)
		<u>28,712</u>	<u>32,991</u>	<u>57,067</u>

合併財務狀況表

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	4,696	7,821	9,326
商譽	15	—	—	12,301
其他無形資產	14	1,427	1,635	8,631
遞延稅項資產	16	1,272	1,446	6,313
其他非流動資產		2,581	260	322
非流動資產總值		9,976	11,162	36,893
流動資產				
存貨	18	11	35	19
貿易應收款項	19	9,981	8,440	25,626
應收關聯公司款項	31	42,882	167,124	262,730
預付款項、按金及其他應收款項	20	4,355	5,951	32,030
按公平值計入損益的金融資產	17	—	33,720	3,100
現金及現金等價物	21	69,635	37,709	179,111
流動資產總值		126,864	252,979	502,616
流動負債				
貿易應付款項	22	8,649	15,359	43,155
其他應付款項、已收按金及應計費用	23	46,240	65,313	128,714
合同負債	24	28,201	48,295	81,907
應付關聯公司款項	31	33,329	73,876	38,418
計息銀行借貸	25	—	5,000	—
應付稅項	10	3,237	5,867	27,731
流動負債總額		119,656	213,710	319,925
流動資產淨值		7,208	39,269	182,691
資產總值減流動負債		17,184	50,431	219,584
非流動負債				
遞延稅項負債	16	—	256	2,250
非流動負債總額		—	256	2,250
資產淨值		17,184	50,175	217,334
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	26	—	—	—
儲備	27	17,184	50,175	208,024
		17,184	50,175	208,024
非控股權益		—	—	9,310
權益總額		17,184	50,175	217,334

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔					
	股本	合併儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利／ (累計虧損)*	總計	非控股權益
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	5,000	—	(16,528)	(11,528)	—
年內溢利	—	—	—	28,712	28,712	—
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	1,252	(1,252)	—	—
年內全面收益總額	—	—	1,252	27,460	28,712	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	5,000*	1,252*	10,932*	17,184	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	5,000	1,252	10,932	17,184	—
年內溢利	—	—	—	32,991	32,991	—
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	3,401	(3,401)	—	—
年內全面收益總額	—	—	3,401	29,590	32,991	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	5,000*	4,653*	40,522*	50,175	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	5,000	4,653	40,522	50,175	—
年內溢利	—	—	—	59,061	59,061	(1,994)
轉撥至法定盈餘儲備金	—	—	8,355	(8,355)	—	—
年內全面收益總額	—	—	8,355	50,706	59,061	(1,994)
一名股東注資	—	98,788	—	—	98,788	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	11,304
於2019年12月31日	—	103,788*	13,008*	91,228*	208,024	9,310

* 於2017年、2018年及2019年12月31日，該等儲備賬包括合併其他儲備人民幣17,184,000元、人民幣50,175,000元及人民幣208,024,000元。

合併現金流量表

		12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
附註					
經營活動所得現金流量					
	除稅前溢利	38,631	44,444	78,299	
調整項目：					
	物業、廠房及設備項目折舊	6&13	785	1,458	2,238
	無形資產攤銷	6&14	225	393	668
	出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	17	5	2
	已確認的其他減值虧損	6	73	160	384
	融資成本	7	1,174	837	392
	存貨減少／(增加)		22	(24)	25
	貿易應收款項(增加)／減少		(1,420)	1,508	761
	預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		(912)	(1,723)	(667)
	貿易應付款項增加		5,735	6,710	26,291
	其他應付款項、已收按金及應計費用 增加		12,737	19,073	40,790
	合同負債增加		5,128	20,094	27,431
	應收關聯公司款項增加		19,773	(55,695)	(60,386)
	應付關聯公司款項增加／(減少)		1,551	(1,047)	(442)
	已付稅項		(3,543)	(8,741)	(4,787)
經營所得現金			79,976	27,452	110,999
經營活動所得現金流量淨額			79,976	27,452	110,999
投資活動所得現金流量					
	出售物業、廠房及設備		1,138	547	1,773
	購買物業、廠房及設備項目	13	(4,955)	(5,135)	(5,156)
	購置無形資產	14	(938)	(601)	(532)
	按公平值計入損益的金融資產變動		78,648	(33,720)	30,620
	收購附屬公司	29	28,607	—	(20,119)
	其他長期資產變動		(2,213)	2,321	657
	向關聯公司作出墊款	31	(92,353)	(198,730)	(63,061)
	向關聯公司償還墊款	31	63,403	130,183	27,841
投資活動所得／(所用)現金流量淨額			71,337	(105,135)	(27,977)

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
融資活動所得現金流量				
		—	—	98,788
一名股東注資				
關聯公司墊款	31	281,975	164,352	126,561
償還關聯公司墊款	31	(368,151)	(122,758)	(161,577)
計息銀行借貸所得款項		—	20,000	—
償還計息銀行借貸		(23,500)	(15,000)	(5,000)
已付利息		(1,174)	(837)	(392)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額 . .		(110,850)	45,757	58,380
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . .		40,463	(31,926)	141,402
年初現金及現金等價物		29,172	69,635	37,709
年末現金及現金等價物		69,635	37,709	179,111
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	21	69,635	37,709	179,111
合併財務狀況表及現金流量表內所列的				
現金及現金等價物		69,635	37,709	179,111

財務狀況表

	2019年
	12月31日
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
流動資產總值	—
流動資產淨值	—
資產總值減流動負債	—
資產淨值	—
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本*	—
儲備	—
權益總額	—

* 貴公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發了1股0.01港元的普通股(附註26)。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務。貴公司的直接控股公司為弘陽服務集團(控股)有限公司。貴集團的控股股東為曾煥沙先生(「控股股東」)。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司曾進行重組，誠如本招股章程「歷史、重組及集團架構」一段所載，重組已於2020年2月17日完成。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

有關附屬公司的資料

貴公司主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
直接持有：					
弘陽服務投資有限公司*	(1)	英屬維爾京群島 2019年12月6日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
南京弘生活置業顧問有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年6月5日	人民幣5,000,000元	100%	諮詢服務
弘生活物業服務管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年5月22日	人民幣100,000,000元	100%	物業管理
南京弘誠物業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2018年10月15日	人民幣5,000,000元	100%	物業管理
江蘇弘陽小鎮運營發展 有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年1月28日	人民幣50,000,000元	100%	項目管理
南京弘陽企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年4月5日	人民幣10,000,000元	100%	諮詢
弘陽服務(香港)有限公司**	(1)	香港 2019年12月30日	—	100%	投資控股
南京弘生活綠化管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年6月5日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
南京弘生活機電有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年6月8日	人民幣50,000,000元	100%	安裝
南京弘生活家政服務有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年6月30日	人民幣50,000,000元	100%	家政服務

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
南京弘生活教育諮詢有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2015年6月8日	人民幣50,000,000元	100%	諮詢服務
南京弘生活裝飾工程有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2015年6月30日	人民幣50,000,000元	100%	裝飾服務
南京弘生活信息科技有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2015年6月29日	人民幣5,000,000元	100%	軟件維護
南京弘生活養老服務有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2015年6月29日	人民幣5,000,000元	100%	養老服務
南京弘生活投資管理有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2015年6月29日	人民幣5,000,000元	100%	投資控股
南京亞東物業管理有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2003年3月26日	人民幣6,000,000元	51%	物業管理
上海安邸物業管理有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2011年3月24日	人民幣3,500,000元	51%	物業管理
南京吉安智能科技有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2014年5月16日	人民幣500,000元	51%	系統開發
南京弘陽物業管理有限公司** . . .	(1)	中國／中國內地 2003年7月30日	人民幣100,000,000元	100%	物業管理

* 該等公司均為 貴公司的全資附屬公司。

** 該等公司均為 貴公司的全資附屬公司的附屬公司，因 貴公司於該等公司的控制權而入賬列為附屬公司。

(1) 該等實體並無就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。

2.1 呈列基準

根據本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所詳述的公司重組及重組，貴公司於2020年2月17日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後，貴集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來（以較短期間為準）的業績及現金流量。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

其他全面收益的損益及各組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。為編製整個有關期間的歷史財務資料，貴集團已提早採納自2018年1月1日及2019年1月1日起開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡條文。

國際財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採用。根據國際財務報告準則第9號，金融資產根據實體管理金融資產的業務模式以及金融資產的合同現金流量特性被分為三個類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。此外，該準則規定按攤銷成本或公平值計入其他全面收益入賬的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據國際財務報告準則第9號並非按公平值計入損益的財務擔保合同的減值，應基於十二個月或存續期基準按預期信貸虧損模型列賬。提早採納國際財務報告準則第9號及其修訂已獲允許。

國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採用。國際財務報告準則第15號建立新的五步法模型，以將客戶合同產生的收益入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按反映實體預期有權就轉移貨品或服務予客戶而換取的代價的金額確認。國際財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。提早採納國際財務報告準則第15號及其修訂已獲允許。

國際財務報告準則第16號租賃於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，已獲貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時提早採用。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並規定承租人就大部分租賃按單一資產負債表模式入賬。國際財務報告準則第16號包括兩項對承租人的選擇性確認豁免—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃起始日，承租人將確認負債以支付租賃費用(即租賃負債)及表示其有權在租賃期內使用相關租賃資產的資產(即使用權資產)。提早採納國際財務報告準則第16號及其修訂已獲允許。

除投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產以公平值計量外，歷史財務資料根據歷史成本慣例編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資公司之間的銷售或資產注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

以上對國際財務報告準則的修訂均未對該等財務報表產生重大財務影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超過與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。 貴集團於12月31日進行商譽年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額低於賬面值,則會確認減值虧損。就商譽確定的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽分配至某現金產生單位(或一組現金產生單位)時,而該單位中的部分業務被出售,當釐定出售該業務的盈虧時,與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下,則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用,或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術,而其有足夠數據計量公平值,以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債,均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類:

- | | | |
|------|---|---------------------------------------|
| 第1層級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整) |
| 第2層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術 |
| 第3層級 | — | 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術 |

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言,貴集團透過於有關期間末重新評估分類(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象,或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產除外),則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算,而個別資產須分開計算,除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入,於此情況下,則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下,方會確認減值虧損。評估使用價值時,估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的除稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象,則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時,方會撥回先前確認的減值虧損,但撥回後的數額不得超過假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的

損益表(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家族成員，而該人士：
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
 - (iii) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合資企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a) (i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本。作該用途的主要年利率如下：

辦公設備、電子及其他裝置	19%
租賃物業裝修	20%-33%
(按租期及使用年期的較短者)	

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目(包括最初經確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建築期間的直接建築成本及相關借入資金的資本化借貸成本。在建工程將於落成並可供使用後重新歸入適當的物業、機器及設備類別。

其他無形資產(商譽除外)

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的使用年期分為有限期或無限期。有限期年期的其他無形資產隨後按使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限期使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類其他無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行複核，以釐定無限期年期評估是否仍可繼續提供支撐。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期。

軟件

採購的軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計使用年內按直線法攤銷。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，並於十年的估計使用年限內按年限總和法攤銷。

租賃

貴集團在合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定於租賃期終止時取得租賃資產的所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租賃期(以較短者為準)內以直線法折舊。使用權資產可能會發生減值。倘租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映了購買期權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按於租賃期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及預期根據在剩餘價值擔保中將支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使購買選擇權的行使價，並倘租賃期反映了貴集團行使終止選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，倘租賃中所隱含的利率不易釐定，貴集團則於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息增加及就所付的租賃付款減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估更改，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對其機器及設備的短期租賃(即自開始之日起租賃期為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免法。其亦對低價值資產的租賃(即被視為低價值的辦公設備及筆記本電腦的租賃)採用確認豁免法。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法的應收款項外，貴集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。

分類為按攤銷成本的金融資產，其產生現金流量須純粹為支付未償還的本金及利息(純粹為支付本金及利息)。此項評估被稱為純粹為支付本金及利息測試及在金融工具層面進行。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。須在市場法規或慣例規定的時間範圍內(常規方式交易)交付資產的金融資產的購買或出售在交易日(即貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

隨後計量

所有已確認的金融資產隨後均按攤銷成本或公平值進行整體計量，視乎金融資產的分類而定。

就隨後計量而言，金融資產分為以下兩個類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)
- 按公平值計入損益的金融資產

(i) 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

此類別與 貴集團最為相關。倘滿足以下兩個條件， 貴集團按攤銷成本計量金融資產：

- a) 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- b) 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。

按攤銷成本計量的金融資產隨後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。包括分離的嵌入式衍生工具在內的衍生工具，除非被指定為有效的對沖工具，否則亦歸類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。

按公平值計入損益的金融資產以公平值計入財務狀況表，公平值變動淨額於損益內確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從 貴集團合併財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則 貴集團將就 貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同應收的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認概無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損乃為於未來12個月內可能來自違約事件的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而計提。對於該等自首次確認後顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，貴集團比較於報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

當合同付款逾期90天時，貴集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合同金額，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回合同現金流，金融資產即予以撤銷。

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟貿易應收款項除外，其應用下文詳述的簡化方法。

第一階段 — 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具

第二階段 — 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以存續期預期信貸虧損的同等金額計量

第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或原生時並非信貸減值)，其虧損撥備以存續期預期信貸虧損的同等金額計量。

簡化方法

就不包含重要融資組成部分或貴集團應用權宜不就重要融資組成部分的影響作出調整的貿易應收款項及合同資產，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，貴集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已基於其過往信貸虧損經驗評估預期虧損率，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含重要融資組成部分及應收租賃款項的貿易應收款項及合同資產，貴集團選擇採用上述政策的簡化方法作為其會計政策來計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認與計量

金融負債在初始確認時分類為貸款、借貸及應付款項(倘合適)。

所有金融負債初始按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸。

隨後計量

金融負債按其分類的隨後計量如下：

(i) 貸款及借貸

於初始確認後，計息銀行借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會終止確認金融負債。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅當有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。淨額抵銷總協議一般不適用該情況，除非為該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者列示。成本以先進先出的原則釐定。可變現淨值基於估計售價減完成及處置所需的估計費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於 貴集團擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅收徵管部門對同一納稅主體徵收的所得稅相關，或者是與不同的納稅主體相關，其在預期未來每一發生重大金額的遞延稅項負債及資產清償或收回的期間內，意圖以淨額結算當期稅項負債及資產或是同時變現資產和清償負債。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益在貨品或服務轉移至客戶時按反映 貴集團就交換該等貨品或服務而預期有權收取的代價金額確認。

當合同代價包含可變金額，代價估計為 貴集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合同包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收益按應收款項金額的現值計量，並以於合同訂立時 貴集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合同包含融資組成部分，其向 貴集團提供重大財務利益超過一年，則合同下確認的收益包括實際利率法下合同負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合同，使用國際財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

a) 物業管理服務收入

貴集團按包乾制收取物業管理服務的物業管理費。

包乾制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、安保及涵蓋公用區的一般開銷成本的開支。於合同期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足金額。

因此，於包乾制下， 貴集團將收益確認為 貴集團向業主及房地產開發商收取的物業管理費全額。

該等服務是由在具體時期不確定次數的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向房地產開發商提供的前期規劃及設計諮詢服務(於提供有關諮詢服務及 貴集團擁有就該服務付款的現時權利時確認)，或其他物業管理服務供應商於交付前階段向房地產開發商提供的清潔、安保、綠化及維修保養服務(由於客戶同時收取並消耗 貴集團提供的利益，故於計劃期間內按直線基準確認)。

增值服務收益於提供相關服務且客戶同時收取並消耗 貴集團提供的利益時確認。

c) 社區增值服務

社區增值服務收益於提供相關服務且客戶同時收取並消耗 貴集團提供的利益時確認。

(d) 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利息法確認，當中採用將金融工具預期年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

合同資產

合同資產為收取向客戶轉讓貨物或服務作為交換的代價。倘 貴集團於客戶支付代價或付款到期前向客戶轉讓貨物或服務，則就所賺取的有條件代價確認合同資產。

合同負債

合同負債為向客戶轉讓貨物或服務的責任，而 貴集團已自客戶收取代價(或代價已到期)。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓貨物或服務前支付代價，合同負債於付款或款項到期時(以較早者為準)確認合同負債。合同負債於 貴集團根據合同履約時確認為收益。

合同成本

除作為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產資本化的成本外，履行與客戶合同所產生的成本，倘符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本直接與合同或實體可以明確確定的預期合同相關。
- (b) 成本產生或增強將用於達至(或繼續達至)未來履約責任的實體資源。
- (c) 預計成本將會收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與確認資產相關的收益模式一致。其他合同成本於產生時列為開支。

其他僱員福利**退休金計劃**

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司須就僱員其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借貸成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借貸成本中扣減。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體財務資料中包含的項目均以該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因 貴集團主要業務在中國進行。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

於釐定初始確認相關資產的匯率、終止確認預收代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入時，初始交易日期為貴集團初始確認預收代價所產生非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘有多項預收付款或收款，則貴集團釐定各項預收代價付款或收款的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各有關期間結束時，該等實體的資產及負債均按有關期間結束時的現行匯率換算為人民幣，其損益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大。

即期及遞延稅項

詮釋相關稅務條例及法規時需作出重大判斷，以確定貴集團是否須繳納企業所得稅。有關評估利用估計及假設，並可能需對未來事項作出一系列判斷。貴集團可能獲悉新資料以致變更對現有稅項負債是否充足的判斷。該等稅項負債變動會影響決定變更期間的稅項開支。即期及遞延稅項的進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於報告期末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

商譽減值

貴集團每年最少進行一次評估以釐定有否商譽減值。此須就獲分配商譽的現金產生單位的使用價值而作出評估。貴集團須估計現金產生單位的預期未來現金流量，以估計使用價值，並選擇合適的折現率計算該等現金流量的現值。於2019年12月31日，商譽賬面值為人民幣12,301,000元。進一步詳情載列於歷史財務資料附註15。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式(如客戶類型)的各個客戶群的分組的逾期天數計算。

撥備矩陣初始根據 貴集團過往觀察的違約率計算。 貴集團將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗及前瞻性資料。例如，若預測經濟狀況(如通貨膨脹率)於未來一年內惡化，從而導致物業管理行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各報告日期，過往觀察的違約率將予以更新，並分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項預期信貸虧損資料於歷史財務報表附註19披露。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間結束時評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於歷史財務資料附註16。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務的經營業績(包括物業管理服務收入及增值服務收入)，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及增值服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於2017年，持續經營業務收益約人民幣67,805,000元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京紅太陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

於2018年，持續經營業務收益約人民幣69,552,000元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京紅太陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

於2019年，持續經營業務收益約人民幣109,206,000元來自向江蘇紅太陽工業原料城有限公司提供物業管理服務，該公司據稱由南京紅太陽物業管理有限公司的最終控股公司控制。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶合同收益			
物業管理服務收入	222,917	279,884	354,767
非業主增值服務	21,899	54,097	121,352
社區增值服務	12,324	15,000	26,871
總計	257,140	348,981	502,990

客戶合同收益

(i) 收益資料明細

分部	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	222,917	21,899	12,324	257,140
客戶合同收益總額	222,917	21,899	12,324	257,140
地區市場				
中國內地	222,917	21,899	12,324	257,140
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	222,917	15,668	—	238,585
在某一時間點確認的收益	—	6,231	12,324	18,555
客戶合同收益總額	222,917	21,899	12,324	257,140

分部	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	279,884	54,097	15,000	348,981
客戶合同收益總額	279,884	54,097	15,000	348,981
地區市場				
中國內地	279,884	54,097	15,000	348,981
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	279,884	44,756	—	324,640
在某一時間點確認的收益	—	9,341	15,000	24,341
合同客戶收益總額	279,884	54,097	15,000	348,981
截至2019年12月31日止年度				
貨品或服務類別				
提供服務	354,767	121,352	26,871	502,990
客戶合同收益總額	354,767	121,352	26,871	502,990
地區市場				
中國內地	354,767	121,352	26,871	502,990
收益確認時限				
在一段時間確認的收益	354,767	101,347	—	456,114
在某一時間點確認的收益	—	20,005	26,871	46,876
客戶合同收益總額	354,767	121,352	26,871	502,990

下表載列於有關期間開始時已計入合同負債於相關期間確認的收益金額：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	22,022	34,521	63,104

(ii) 履約責任

就物業管理服務及社區增值服務而言，貴集團確認金額相當於有權開具發票且與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理服務合同並無固定期限。交付前及諮詢服務的合同期限通常於交易對手通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

就非業主增值服務而言，該等服務乃於短期內提供，且於各期末並無未履約責任。

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入			
利息收入	382	94	71
政府補助	591	443	2,433
其他	100	59	385
總計	1,073	596	2,889

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益			
按公平值計入損益的金融資產收益	—	36	240

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	附註	12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供物業管理服務的成本		199,091	279,209	375,546
其他成本		1,554	37	190
貿易應收款項減值	19	(14)	33	20
預付款項、按金及其他應收款項減值		87	127	364
物業、廠房及設備項目折舊	13	785	1,458	2,238
無形資產攤銷	14	225	393	668
出售物業、廠房及設備項目的虧損		17	5	2
上市開支		—	—	2,352
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：				
工資及薪金		120,486	168,189	238,179
養老金計劃供款及社會福利		21,097	28,276	39,144

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	附註	12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸利息	25	1,174	837	392

8. 董事及最高行政人員薪酬

於有關期間結束後，曾子熙女士於2020年3月16日獲委任為 貴公司執行董事。蔣達強先生、羅艷兵先生及何捷先生於2020年3月16日獲委任為 貴公司非執行董事。

若干董事就擔任現時組成 貴集團的附屬公司的董事而自該等附屬公司收取薪酬。該等附屬公司財務報表所載有關董事各自的薪酬如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	682	1,056	1,498
績效獎金*	179	206	212
養老金計劃供款及社會福利	101	133	154
總計	962	1,395	1,864

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，景志山先生、王奮先生及嚴繼鵬先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	213	23	62	298
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— 孟立林先生	—	469	156	39	664
	—	682	179	101	962

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	501	201	68	770
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生	—	—	—	—	—
— 羅艷兵先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— 曹旭東先生	—	555	5	65	625
	—	1,056	206	133	1,395

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及 實物福利	績效獎金	養老金計劃供 款及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾子熙女士	—	1,004	43	77	1,124
非執行董事：					
— 何捷先生	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生	—	—	—	—	—
— 羅艷兵先生	—	—	—	—	—
最高行政人員：					
— 楊光先生	—	494	169	77	740
	—	1,498	212	154	1,864

9. 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員包括一名執行董事及一名最高行政人員。有關該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	968	830	710
績效獎金*	163	71	341
養老金計劃供款及社會福利	158	178	166
總計	1,289	1,079	1,217

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	3	3	3
零至500,000港元	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	—
總計	3	3	3

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

中國企業所得稅按有關期間 貴集團中國附屬公司應課稅溢利25%的稅率計提。

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	6,989	11,371	25,868
遞延稅項(附註16)	2,930	82	(4,636)
年內稅項支出總額	9,919	11,453	21,232

於各有關期間，貴公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	38,631	44,444	78,299
按法定所得稅率計算	9,658	11,111	19,575
不可扣稅開支	166	284	381
過往年度動用的稅項虧損	(45)	—	—
未確認的稅項虧損	140	58	1,276
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	9,919	11,453	21,232

合併財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳中國企業所得稅	(3,237)	(5,867)	(27,731)

11. 股息

貴公司自註冊成立日期起並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就載入本報告而言，並無呈列每股盈利資料。

13. 物業、廠房及設備

附註	辦公設備、電子 及其他裝置	租賃裝修	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	2,319	449	—	2,768
累計折舊	(1,122)	(54)	—	(1,176)
賬面淨值	1,197	395	—	1,592
於2017年1月1日，扣除累計折舊	1,197	395	—	1,592
添置	3,606	—	1,349	4,955
收購附屬公司(附註29)	89	—	—	89
出售	(47)	—	(1,108)	(1,155)
年內折舊撥備	(695)	(90)	—	(785)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	4,150	305	241	4,696
於2017年12月31日：				
成本	5,865	449	241	6,555
累計折舊	(1,715)	(144)	—	(1,859)
賬面淨值	4,150	305	241	4,696

	辦公設備、電子 及其他裝置	租賃裝修	在建工程	總計
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日				
於2017年12月31日及				
2018年1月1日：				
成本	5,865	449	241	6,555
累計折舊	(1,715)	(144)	—	(1,859)
賬面淨值	4,150	305	241	4,696
於2018年1月1日，扣除累計折舊	4,150	305	241	4,696
添置	4,688	151	296	5,135
出售	(15)	—	(537)	(552)
年內折舊撥備	(1,362)	(96)	—	(1,458)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	7,461	360	—	7,821
於2018年12月31日：				
成本	10,471	600	—	11,071
累計折舊	(3,010)	(240)	—	(3,250)
賬面淨值	7,461	360	—	7,821
2019年12月31日				
於2018年12月31日及				
2019年1月1日：				
成本	10,471	600	—	11,071
累計折舊	(3,010)	(240)	—	(3,250)
賬面淨值	7,461	360	—	7,821
於2019年1月1日，扣除累計折舊	7,461	360	—	7,821
添置	2,177	258	2,721	5,156
收購一間附屬公司	293	69	—	362
出售	(4)	—	(1,771)	(1,775)
年內折舊撥備	(2,070)	(168)	—	(2,238)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	7,857	519	950	9,326
於2019年12月31日				
成本	12,933	927	950	14,810
累計折舊	(5,076)	(408)	—	(5,484)
賬面淨值	7,857	519	950	9,326

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無物業、廠房及設備已予以抵押。

14. 其他無形資產

	客戶關係	軟件及商標	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日			
於2017年1月1日：			
成本	—	21	21
累計攤銷	—	(21)	(21)
賬面淨值	—	—	—
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	—	—
收購附屬公司(附註29)	—	714	714
添置	—	938	938
年內攤銷撥備(附註6)	—	(225)	(225)
於2017年12月31日	—	1,427	1,427
於2017年12月31日：			
成本	—	1,673	1,673
累計攤銷	—	(246)	(246)
賬面淨值	—	1,427	1,427

	客戶關係 人民幣千元	軟件及商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	—	1,673	1,673
累計攤銷	—	(246)	(246)
賬面淨值	—	1,427	1,427
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	1,427	1,427
添置	—	601	601
收購一間附屬公司(附註29)	—	—	—
年內攤銷撥備(附註6)	—	(393)	(393)
於2018年12月31日	—	1,635	1,635
於2018年12月31日：			
成本	—	2,274	2,274
累計攤銷	—	(639)	(639)
賬面淨值	—	1,635	1,635
	客戶關係 人民幣千元	軟件及商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日			
於2019年1月1日：			
成本	—	2,274	2,274
累計攤銷	—	(639)	(639)
賬面淨值	—	1,635	1,635
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	—	1,635	1,635
添置	—	532	532
收購一間附屬公司(附註29)	7,050	82	7,132
年內攤銷撥備(附註6)	(294)	(374)	(668)
於2019年12月31日	6,756	1,875	8,631
於2019年12月31日：			
成本	7,050	2,888	9,938
累計攤銷	(294)	(1,013)	(1,307)
賬面淨值	6,756	1,875	8,631

15. 商譽

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的成本及賬面淨值	—	—	—
收購附屬公司	—	—	12,301
於12月31日的成本及賬面淨值	—	—	12,301

商譽減值測試

透過業務合併獲得的商譽獲分配至南京亞東，被視為南京亞東的現金產生單位(「南京亞東現金產生單位」)。

南京亞東現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定，該計算方法基於由管理層批准且涵蓋五年期間的財務預算所制定的現金流量預測。現金流量預測採用的稅前貼現率為每年17.8%。用於推斷五年期後現金流量的增長率為2.4%。

預算期間南京亞東現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於南京亞東現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。貴集團管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致南京亞東現金產生單位的賬面值超過可收回金額。

對假設變動的敏感度

分配至南京亞東現金產生單位的賬面值為人民幣12,301,000元。於2019年12月31日，按可收回金額超過南京亞東現金產生單位賬面值計量的的餘額為人民幣2,289,000元。

管理層已對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列稅前貼現率或年度收益增長率的假設變動，該等變動將分別消除於2019年12月31日的剩餘淨額：

	南京亞東
於2019年12月31日	
稅前貼現率增加	2.9%
年度收益增長率降低	2.1%

在對各現金產生單位使用價值作出評估的過程中，管理層相信不存在任何關於上述主要假設的任何合理可能變動會導致包括商譽在內的現金產生單位的賬面值超過可收回金額。截至2019年12月31日，貴集團管理層決定不應就南京亞東現金產生單位確認任何商譽減值。

16. 遞延稅項資產及負債

於有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	減值 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	116	3,165	338	3,619
收購附屬公司	—	583	—	583
年內計入／(扣除自)損益的遞延 稅項(附註10)	18	(2,610)	(338)	(2,930)
於2017年12月31日及2018年 1月1日	134	1,138	—	1,272
年內計入損益的遞延稅項	40	134	—	174
於2018年12月31日及2019年 1月1日	174	1,272	—	1,446
年內計入損益的遞延稅項	96	4,771	—	4,867
於2019年12月31日	270	6,043	—	6,313

遞延稅項負債

	無形資產 人民幣千元	折舊撥備超出相 關折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內於損益扣除的遞延稅項	—	(256)	(256)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	(256)	(256)
收購附屬公司	(1,763)	—	(1,763)
年內於損益扣除的遞延稅項	74	(305)	(231)
於2019年12月31日	(1,689)	(561)	(2,250)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的而言的 貴集團遞延稅項結餘分析：

遞延稅項資產及負債

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產	1,272	1,446	6,313
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債	—	(256)	(2,250)
	<u>1,272</u>	<u>1,190</u>	<u>4,063</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法管轄區訂立有稅收協定，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將留在中國內地以擴大 貴集團的業務，因此該等附屬公司不大可能在可預見未來分配有關盈利。

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團產生自中國的稅項虧損分別約為人民幣5,431,000元、人民幣6,199,000元及人民幣30,387,000元，將在一至五年內到期，可用於抵扣未來應課稅溢利。

並無就以下虧損確認遞延稅項資產，乃由於該等虧損產生自己虧損一段時間的附屬公司，而 貴集團認為不大可能有應課稅溢利可供動用抵銷有關稅項虧損。

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	<u>879</u>	<u>1,111</u>	<u>6,215</u>

17. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非上市投資，按公平值	—	33,720	3,100
	<u>—</u>	<u>33,720</u>	<u>3,100</u>

上述於2018年及2019年12月31日的非上市投資為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，因為其合同現金流量不僅為本金及利息付款。

18. 存貨

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
耗材	<u>11</u>	<u>35</u>	<u>19</u>

19. 貿易應收款項

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	10,428	8,920	26,126
減值	(447)	(480)	(500)
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入。貴集團與客戶的交易條款主要以信貸為基礎，惟新客戶除外，新客戶通常需預先付款。貴集團對其尚未償還應收賬款維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，而客戶信貸限額每月檢討一次。考慮到上述各項及貴集團的貿易應收款項來自大量多元化客戶，故並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

於各有關期間結束時基於收益確認日期且扣除減值虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	7,350	5,977	19,622
1年以上及2年以內	1,739	1,435	4,162
2年以上及3年以內	556	773	985
3年以上	336	255	857
	<u>9,981</u>	<u>8,440</u>	<u>25,626</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	461	447	480
已確認減值虧損	—	33	20
撥回	(14)	—	—
於年末	<u>447</u>	<u>480</u>	<u>500</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號的減值

於2017年、2018年及2019年12月31日使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的可得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過三年且並無強制執行活動則予以撇銷。

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料：

2017年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	1.74%	6.15%	12.99%	26.32%	4.29%
總賬面值(人民幣千元)	7,480	1,853	639	456	10,428
預期信貸虧損(人民幣千元)	130	114	83	120	447

2018年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	1.69%	6.82%	14.21%	36.09%	5.38%
總賬面值(人民幣千元)	6,080	1,540	901	399	8,920
預期信貸虧損(人民幣千元)	103	105	128	144	480

2019年12月31日

	即期	逾期			總計
		1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.62%	2.62%	8.20%	17.20%	1.91%
總賬面值(人民幣千元)	19,744	4,274	1,073	1,035	26,126
預期信貸虧損(人民幣千元)	122	112	88	178	500

20. 預付款項、按金及其他應收款項

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項 . . .		1,742	3,042	17,287
其他按金	32	1,101	1,978	10,237
其他可收回稅項		632	109	2,040
向員工作出墊款	32	473	742	1,131
應收第三方款項	32	496	296	1,915
減值		(89)	(216)	(580)
		4,355	5,951	32,030

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初		(2)	(89)	(216)
減值虧損淨額		(87)	(127)	(364)
撤銷為不可收回的款項		—	—	—
		(89)	(216)	(580)

其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

按金及其他應收款項主要指與供應商的按金。倘適用，於各有關期間結束時通過考慮公開信用評級的可資比較公司的違約概率進行減值分析。倘無法識別具有信用評級的可資比較公司，則應參考貴集團的過往虧損記錄採用虧損率法估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測。於2017年、2018年及2019年12月31日，在無可資比較公司情況下，應用的虧損率分別為5.08%、5.10%及5.15%。

21. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

		12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘		69,635	37,709	179,111

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

貴集團根據中國有關規則及規例，從社區公用區盈利性經營活動收取按金。

銀行現金根據每日銀行存款浮動利率賺取利息。銀行結餘存於近期並無違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

22. 貿易應付款項

於各有關期間結束時基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
一年以內	8,116	14,767	39,954
一年以上	533	592	3,201
	<u>8,649</u>	<u>15,359</u>	<u>43,155</u>

貿易應付款項為免息，一般按90天期限結算。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	附註	12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就公用事業代表社區住戶收取的收款	32	11,909	14,844	36,645
已收按金	32	6,963	4,574	9,314
營業稅及附加費		2,480	5,627	18,307
應付工資及福利		21,266	34,296	48,788
其他	32	<u>3,622</u>	<u>5,972</u>	<u>15,660</u>
		<u>46,240</u>	<u>65,313</u>	<u>128,714</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間結束時的公平值與其相應的賬面值相若。

24. 合同負債

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債	<u>28,201</u>	<u>48,295</u>	<u>81,907</u>

貴集團根據物業管理合同所載賬單時間表向客戶收取付款。貴集團通常於根據合同(主要來自物業管理服務)履約前提前收取部分付款。根據貴集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，所有該等收益均於有關期間自合同負債中結轉。

於各有關期間結束時確認收益的預期時間如下：

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	27,722	47,292	80,760
一年以上	479	1,003	1,147
	<u>28,201</u>	<u>48,295</u>	<u>81,907</u>

下表載列於有關期間確認與結轉合同負債有關的收益：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理收益	22,022	34,521	63,104
車位出租收益	5,578	12,771	17,095
公共空間租金收益	122	—	561

25. 計息銀行借貸

	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
非即期									
銀行貸款 — 有抵押	—	—	—	6.80	2019	5,000	—	—	—
			—			5,000			—

銀行借貸

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
應於一年內償還	—	5,000	—

貴集團的借貸均以人民幣計值且為固定利率。弘陽集團有限公司已擔保 貴集團的銀行貸款。

貴公司管理層已評估計息銀行借貸的公平值與其賬面值大致相若，主要由於該等借貸由 貴集團與獨立第三方金融機構按照現行市場利率作出。

26. 股本

	2019年
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	38,000,000
	2019年
	人民幣
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股	—

貴公司於2019年12月12日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期， 貴公司已將1股面值0.01港元的普通股配發予認購人，並轉讓予曾煥沙先生。曾煥沙先生隨後於2019年12月20日將該股份轉讓予弘陽服務集團(控股)有限公司。

27. 儲備

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的注資。

28. 合併現金流量表附註

	計息銀行借貸	應付關聯公司款項	來自融資活動的負債
	人民幣千元	人民幣千元	總額 人民幣千元
於2016年12月31日	18,700	117,954	136,654
經營活動所得現金流量	—	1,551	1,551
融資活動所得現金流量	(18,700)	(86,176)	(104,876)
於2017年12月31日	—	33,329	33,329
經營活動所得現金流量	—	(1,047)	(1,047)
融資活動所得現金流量	5,000	41,594	46,594
於2018年12月31日	5,000	73,876	78,876
經營活動所得現金流量	—	(442)	(442)
融資活動所得現金流量	(5,000)	(35,016)	(40,016)
於2019年12月31日	—	38,418	38,418

29. 業務合併

計作非共同控制下業務合併的附屬公司主要收購為：

於2017年5月，貴集團自曾素清女士(曾先生的胞姐)及陳思紅女士(曾先生的配偶)收購南京弘生活置業顧問有限公司及弘生活物業服務管理有限公司100%的權益。收購的購買代價為現金形式，分別於2017年5月支付人民幣112,933元及於2017年5月支付人民幣2,082,875元。此次收購乃貴集團擴大其於中國的增值服務業務戰略的一部分。

於2019年8月，貴集團自兩名獨立第三方收購南京亞東物業管理有限公司51%的權益。南京亞東從事提供物業管理服務。此次收購乃貴集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。收購的購買代價為現金形式，金額為人民幣23,000,000元。

於2019年8月，貴集團自兩名獨立第三方收購上海安邸51%的權益，現金代價為人民幣1,785,000元。上海安邸從事提供物業管理服務。此次收購乃貴集團擴大其於中國物業管理業務市場份額戰略的一部分。

於2017年，已收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購弘生活物業 服務管理已確認 的公平值 2017年 人民幣千元	收購南京弘生活 置業顧問已確認 的公平值 2017年 人民幣千元
物業及設備	13	89	—
其他非流動資產		1,154	—
現金及銀行結餘		30,576	227
其他無形資產	14	714	—
預付款項及其他應收款項		333	4
貿易應收款項		184	—
計息銀行借貸		(23,500)	—
遞延稅項資產		583	—
應計費用及其他應付款項		(8,050)	(118)
非控股權益		—	—
收購時的商譽		—	—
以下列方式支付：			
現金		2,083	113

自收購起，所收購附屬公司於截至2017年12月31日止年度向貴集團貢獻收益人民幣592,615元及合併虧損人民幣1,011,296元。

倘合併於年初進行，則2017年貴集團收益及貴集團溢利將分別為人民幣258,946,914元及人民幣27,860,105元。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	2017年 人民幣千元
現金代價	(2,196)
已收購現金及銀行結餘	30,803
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	28,607

於2019年，已收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購安邸已確認 的公平值 2019年 人民幣千元	收購亞東已確認 的公平值 2019年 人民幣千元
物業及設備	13	—	362
現金及銀行結餘		1,047	2,727
其他無形資產	14	—	7,132
存貨		—	9
貿易應收款項		3,133	15,198
預付款項及其他應收款項		501	24,911
其他流動資產		719	—
貿易應付款項		(483)	(1,022)
客戶墊款		(1,255)	(4,926)
應計費用及其他應付款項		(852)	(20,867)
遞延稅項負債		—	(1,763)
應付稅項		(1)	(782)
非控股權益		(1,024)	(10,280)
收購時的商譽		—	12,301
以下列方式支付：			
現金		893	23,000
遞延現金代價		892	—

自收購起，所收購附屬公司於截至2019年12月31日止年度向貴集團貢獻收益人民幣24,829,350元及合併虧損人民幣3,849,523元。

倘合併於年初進行，則年內貴集團收益及貴集團溢利將分別為人民幣540,539,411元及人民幣57,006,110元。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	2019年
	人民幣千元
現金代價	(23,893)
已收購現金及銀行結餘	3,774
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(20,119)

30. 承擔

貴集團於各報告期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
設備	2,007	1,838	1,452

31. 關聯公司交易

(1) 名稱及關係

關聯公司名稱	與貴集團的關係
弘陽集團有限公司	貴公司的最終控股公司
江蘇亮科建設工程有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京廣德建築工程有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京江韻廣告有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
南京紅太陽商業大世界有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
弘陽集團有限公司	由控股股東的密切家族成員控制的公司
常熟弘陽房地產開發有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽廣場置業有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
滁州弘陽房地產開發有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
弘陽集團南通房地產有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
句容紫金房地產開發有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽家居有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司	由貴公司的最終控股公司控制的公司

關聯公司名稱	與 貴集團的關係
南京弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽業茂房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京紅太陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蘇州弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽弘嵐房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州華風置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州桑麻文化博覽園有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州桑麻置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江蘇弘陽家居有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江蘇紅太陽工業原料城有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
名流置業武漢有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京國港置業發展有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽全生活商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
上海弘陽信息科技發展有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蘇州弘陽置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫蘇源檀溪灣置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶柏景銘廈置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽弘鵬置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
安徽威林置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
成都市弘陽蜀興房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖州弘瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司

關聯公司名稱	與 貴集團的關係
南京弘潤房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
鎮江金弘房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
泰興市瑞尚房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫煦陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江陰嘉鴻房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州金壇旭潤置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南昌弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
西安弘陽錦業置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
阜陽弘壯房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
張家港弘晨置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
張家港弘盛置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
開封市寶隆房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
江陰通陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京銳晟房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖州弘源房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶弘嘉實業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
重慶弘環實業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
上海弘陽電子商務有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京智誠信息科技有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽酒店有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
煙台弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司

關聯公司名稱	與 貴集團的關係
江蘇紅太陽工業原料城有限公司蕪湖分公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
徐州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
湖南德一房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
青島弘陽家居有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
佛山市弘堅房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京弘陽中瑞房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
四川仁壽三宇置業有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南通弘都房地產有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
蕪湖弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
揚州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
三河弘陽商業廣場管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
衡陽弘昶商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
滁州弘陽商業管理有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
常州弘陽置業廣場有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司
南京綠弘房地產開發有限公司高新分公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京舜鴻房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
諸暨弘陽房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
常州誠遠置業發展有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
邳州市弘陽璟粹房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
滁州弘正房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京弘佳房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京綠弘房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司

關聯公司名稱	與 貴集團的關係
溫州市弘途房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
重慶門十千房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京弘威盛房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京明弘新房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京銳昱房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
句容市銳翰房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京招陽房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京平弘房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
揚州啟輝置業有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京弘巽房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
襄陽弘展房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
儀征弘麟置業有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
常州乾晟房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
徐州新城弘陽房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
常州天宸房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京溪茂置業有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京禹陽東房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
弘陽正發房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
合肥玖叁置業有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
江西中大弘雲地產有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南昌佳境房地產開發有限公司.....	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司

關聯公司名稱	與 貴集團的關係
徐州威新房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
常熟弘潤房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
南京弘利房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司
鎮江市金捷房地產開發有限公司	由 貴公司的最終控股公司控制的公司的合資企業或聯營公司

(2) 重大關聯公司交易

於有關期間與關聯公司進行以下交易：

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯公司作出墊款			
由控股股東控制的公司	80,353	104,656	14,529
由控股股東的密切家族成員控制的公司	12,000	94,074	48,532
	<u>92,353</u>	<u>198,730</u>	<u>63,061</u>
收回向關聯公司作出的墊款			
由控股股東控制的公司	41,403	130,183	27,404
由控股股東的密切家族成員控制的公司	22,000	—	437
	<u>63,403</u>	<u>130,183</u>	<u>27,841</u>
關聯公司墊款			
由控股股東控制的公司	77,378	133,440	55,017
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司	—	32	—
由控股股東的密切家族成員控制的公司	204,597	30,880	71,543
	<u>281,975</u>	<u>164,352</u>	<u>126,561</u>
償還關聯公司墊款			
由控股股東控制的公司	368,151	60,578	109,647
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	62,180	51,929
	<u>368,151</u>	<u>122,758</u>	<u>161,577</u>
關聯公司產生的物業管理收入			
由控股股東控制的公司	121,200	115,185	159,219
由控股股東的密切家族成員控制的公司	7,453	7,447	11,064
	<u>128,653</u>	<u>122,632</u>	<u>170,283</u>

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關聯公司產生的增值服務收入			
由控股股東控制的公司	14,769	37,981	73,034
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司	6,376	16,009	39,915
	<u>21,145</u>	<u>53,990</u>	<u>112,949</u>
關聯公司產生的其他採購額			
由控股股東控制的公司	—	16	300
	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>300</u>

附註：該等交易乃根據相關公司共同協定的條款及條件進行。服務費經參考各項不同因素釐定，包括但不限於(i)相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及鄰裏情況；(ii)其他獨立第三方服務供應商就相若服務向關聯方收取的現行市價；及(iii)相關政府部門建議的任何適用指導價。

(3) 與關聯公司的未付結餘

應收關聯公司款項：

貿易相關

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由控股股東控制的公司	1,963	54,465	96,589
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	759	—
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司	1,969	4,403	23,424
	<u>3,932</u>	<u>59,627</u>	<u>120,013</u>

應收關聯公司款項：

非貿易相關

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由控股股東控制的公司	38,950	13,423	548
由控股股東的密切家族成員控制的公司	—	94,074	142,169
	<u>38,950</u>	<u>107,497</u>	<u>142,717</u>

應付關聯公司款項：

貿易相關

	12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由控股股東控制的公司	1,551	504	62
	<u>1,551</u>	<u>504</u>	<u>62</u>

應付關聯公司款項：

非貿易相關

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由控股股東控制的公司	478	73,340	18,710
由控股股東的密切家族成員控制的公司	31,300	—	19,614
一間同系附屬公司的合資企業及聯營公司	—	32	32
	<u>31,778</u>	<u>73,372</u>	<u>38,356</u>

授予關聯方的信貸期限主要為3個月。貴集團評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，根據一般方法基於12個月預期信貸虧損計量減值，並評估預期信貸虧損並不重大。

誠如 貴集團董事所稱，於2019年12月31日應收／應付關連方的非貿易款項將於上市時或之前結清。

(4) 貴集團主要管理人員薪酬：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	5,772	5,846	6,603
養老金計劃供款及社會福利	407	450	514
已付主要管理人員薪酬總額	<u>6,179</u>	<u>6,296</u>	<u>7,117</u>

32. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的		總計
	金融資產	按公平值計入損益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產			
(附註20)	13,283	—	13,283
貿易應收款項(附註19)	25,626	—	25,626
應收關聯公司款項(附註31)	262,730	—	262,730
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—	3,100	3,100
現金及現金等價物(附註21)	<u>179,111</u>	<u>—</u>	<u>179,111</u>
	<u>480,750</u>	<u>3,100</u>	<u>483,850</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	43,155
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	61,619
應付關聯公司款項(附註31)	<u>38,418</u>
	<u>143,192</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的 金融資產	按公平值計入損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註20)	3,016	—	3,016
貿易應收款項(附註19)	8,440	—	8,440
應收關聯公司款項(附註31)	167,124	—	167,124
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—	33,720	33,720
現金及現金等價物(附註21)	37,709	—	37,709
	<u>216,289</u>	<u>33,720</u>	<u>250,009</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	15,359
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	25,390
計息銀行借貸(附註25)	5,000
應付關聯公司款項(附註31)	73,876
	<u>119,625</u>

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬 的金融資產
	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註20)	2,070
貿易應收款項(附註19)	9,981
應收關聯公司款項(附註31)	42,882
按公平值計入損益的金融資產(附註17)	—
現金及現金等價物(附註21)	69,635
	<u>124,568</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項(附註22)	8,649
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註23)	22,494
應付關聯公司款項(附註31)	33,329
	<u>64,472</u>

33. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間結束時，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	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
金融資產						
其他非上市投資，按公平值						
（附註17）	—	33,720	3,100	—	33,720	3,100
金融負債						
計息銀行借貸(附註25)	—	5,000	—	—	5,000	—

管理層已評估現金及現金等價物、應收關聯公司款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值大致相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的財務部門由財務經理領導，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各有關期間結束時，財務部門分析金融工具價值的變動並決定估值中應用的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

貴集團投資於非上市投資，即中國內地銀行發行的理財產品。貴集團已使用貼現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具的市場利率，估計該等非上市投資的公平值。

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2019年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第1層級)	輸入數據	輸入數據	
	人民幣千元	(第2層級)	(第3層級)	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產 . . .	—	3,100	—	3,100

於2018年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第1層級)	輸入數據	輸入數據	
	人民幣千元	(第2層級)	(第3層級)	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產 . . .	—	33,720	—	33,720

按公平值計量的負債：

於2018年12月31日

	公平值計量採用以下基準			總計 人民幣千元
	於活躍市場報價 (第1層級)	重大可觀察 輸入數據 (第2層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行借貸	—	5,000	—	5,000

於有關期間，金融資產及負債第1層級與第2層級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第3層級。

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借貸、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的營運撥資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註25所載的貴集團計息銀行借貸有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借貸。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的賬面值為貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日，所有現金及現金等價物乃存放於高信貸質素的金融機構，故並無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，彼等的信貸風險分類為第1階段。

貴集團根據共有信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)將金融工具分類，以確定信貸風險有否大幅增加及計算減值。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對貴集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授一至三個月之信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。貴集團亦擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足的減值虧損。貴集團並無重大信貸風險集中情況，風險分散至大量對手方及客戶。

貴集團預期，與貿易應收款項及其他應收關聯方款項相關的信貸風險較低，因為關聯方有較強的能力於短期內履行合同現金流量義務。因此，於有關期間就貿易應收款項及其他應收關聯方款項確認的減值撥備為零。

貴集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括根據關鍵經濟變量（例如通脹率）而作出的前瞻性資料。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行共同評估，並對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行單獨評估。貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項分為第1階段，並持續監控其信貸風險。考慮到違約概率及收回概率，貴公司於截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日使用預期信貸虧損率分別為5.08%、5.10%及5.15%，以估計計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的減值。

最高風險及年末階段

下表載列於12月31日基於貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論）以及年末階段分類。

於2019年12月31日

	12個月	存續期預期信貸虧損			
	預期信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	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
貿易應收款項	—	—	—	26,126	26,126
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常	32,610	—	—	—	32,610
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	179,111	—	—	—	179,111
	211,721	—	—	26,126	237,847

於2018年12月31日

	12個月	存續期預期信貸虧損				總計
	預期信貸虧損					
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項	—	—	—	8,920	8,920	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常	6,167	—	—	—	6,167	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	37,709	—	—	—	37,709	
	43,876	—	—	8,920	52,796	

於2017年12月31日

	12個月	存續期預期信貸虧損			
	預期信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	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
貿易應收款項	—	—	—	10,428	10,428
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
一 正常	4,444	—	—	—	4,444
現金及現金等價物					
一 尚未逾期	69,635	—	—	—	69,635
	74,079	—	—	10,428	84,507

(c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息銀行借貸維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
貿易應付款項	43,155	—	—	—	43,155
其他應付款項	61,619	—	—	—	61,619
應付關聯公司款項	38,418	—	—	—	38,418
	<u>143,192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,192</u>
2018年12月31日					
計息銀行借貸	—	—	5,000	—	5,000
貿易應付款項	15,359	—	—	—	15,359
其他應付款項	25,390	—	—	—	25,390
應付關聯公司款項	73,876	—	—	—	73,876
	<u>114,625</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>119,625</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項	8,649	—	—	—	8,649
其他應付款項	22,494	—	—	—	22,494
應付關聯公司款項	33,329	—	—	—	33,329
	<u>64,472</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,472</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額計入計息銀行借貸及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借貸	—	5,000	—
應付關聯公司款項	33,329	73,876	38,418
減：現金及現金等價物	(69,635)	(37,709)	(179,111)
債務淨額	(36,306)	41,167	(140,693)
母公司擁有人應佔權益	17,184	50,175	208,024
資本負債比率	不適用	45%	不適用

35. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

2019年12月31日

	非控股權益 持有的股權百分比	分配至非控股 權益的年內虧損	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
上海安邸物業管理有限公司	49	(148)	(876)
南京亞東物業管理有限公司	49	(1,846)	(8,434)

下表說明上述附屬公司於收購日期至2019年12月31日的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	上海安邸物業管理 有限公司	南京亞東物業管理 有限公司
	人民幣千元	人民幣千元
收益	3,081	21,501
開支總額	(3,384)	(25,343)
所得稅開支	—	74
年內虧損及其他全面開支	(303)	(3,768)
流動資產	9,812	52,936
非流動資產	4	7,157
流動負債	(8,028)	(42,880)
非流動負債	—	—
經營活動所得現金流量淨額	5,406	31,114
投資活動所用現金流量淨額	(4)	(349)
融資活動所得現金流量淨額	—	—
現金及現金等價物減少淨額	(5,402)	(30,765)

36. 期後事項

於2019年12月，中國武漢市首次報告新型冠狀病毒的疫情。於2020年1月24日，江蘇省人民政府決定啟動一級公共衛生應急響應，並強烈建議限制人群聚集活動。為防控該流行病，中國政府在全國範圍內採取一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制及出行禁令。貴公司於湖北省武漢市有一個住宅項目及在湖北省襄陽市有一個我們為其提供協銷服務的項目。此外，我們有大量業務集中在現已恢復正常運行的江蘇省。

截至本歷史財務資料刊發日期，評估仍在進行中，貴集團將繼續密切監控新型冠狀病毒的發展，評估並積極應對其對財務狀況、經營業績及其他方面的影響。

37. 期後財務報表

貴公司、貴集團或任何貴集團現時旗下公司均概無就2019年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

以下資料概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分，僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下未經審核備考經調整合併有形資產淨值根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供參考，旨在說明全球發售對我們截至2019年12月31日的合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年12月31日發生。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供參考，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於2019年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。該淨值基於本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2019年12月31日的合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2019年12月31 日的本集團經審核 合併有形資產淨值	全球發售估計所得 款項淨額	本集團未經審核備 考經調整合併有形 資產淨值	每股股份未經審核備考經調整 合併有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份3.30港元計算	187,092	257,902	444,994	1.11	1.22
按發售價每股股份4.30港元計算	187,092	346,910	534,002	1.34	1.47

附註：

- (1) 截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，並根據截至2019年12月31日的本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣208.0百萬元減商譽及其他無形資產約人民幣20.9百萬元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額按照發售價每股股份3.30港元或每股股份4.30港元(已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)計算。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行400,000,000股股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.9129元的匯率換算為港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2019年12月31日後的任何交易結果或進行的其他交易。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就弘陽服務集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

獨立申報會計師對於編製未經審核備考財務資料的核證報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致弘陽服務集團有限公司列位董事

我們已完成就弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料出具報告的核證工作，該報僅供說明。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司發出的日期為2020年6月24日的招股章程第II-1頁內2019年12月31日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載述於招股章程附錄二。

備考財務資料由董事編製，用以說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團於2019年12月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2019年12月31日發生。作為該程序的一部分，董事已從已刊發會計師報告的 貴集團截至2019年12月31日止期間的財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已基於誠實、客觀、專業能力及應有關注、保密和專業行為的基本原則，遵循香港會計師公會刊發的專業會計師道德準則的獨立性及其他道德要求。

本所採用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制，並相應地維持全面的質量控制體系，包括歸檔政策以及有關遵循道德要求、專業準則及適用法律和監管要求的程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的要求對備考財務資料發表並向閣下彙報我們的意見。對於我們過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證業務報告進行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料提供合理保證。

就該項業務而言，我們概不負責對編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項業務過程中對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份的全球發售對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而出具報告的合理核證業務，涉及履程序來評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分而適當的憑證：

- 該等準則對於相關備考調整是否適當；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關業務情況的了解。

該項業務亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信我們所取得的憑證充分而恰當，可為我們的意見提供依據。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

執業會計師

香港

謹啟

2020年6月24日

下文載列本公司組織章程大綱、組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2019年12月12日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件由經修訂及重列的組織章程大綱(「**章程大綱**」)及經修訂及重列的組織章程細則(「**章程細則**」)組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)，本公司股東的責任設有限制，而本公司的成立宗旨並無限制(因而包括作為一家投資公司)，而本公司擁有，且能夠全面行使作為一個自然人或法人團體隨時或不時可行使的任何及全部權力，而不論以委託人、代理、承包人或其他身份行事。惟由於本公司為獲豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島外進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項對其章程大綱作出改動。

2. 組織章程細則

章程細則於2020年6月12日獲採納。章程細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類股份附有的權利

在開曼群島公司法的規限下，如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而進行更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代

表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因設立或發行更多享有同等權益的股份而被視為被修訂。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較章程大綱所訂定者為細的股份；(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的結算貨幣；及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓均須以通常或一般的過戶文件格式或董事會批准的其他轉讓文件格式辦理，且可親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或董事會不時批准的其他方式簽立。

過戶文件須由轉讓人及承讓人雙方或雙方代表簽署，惟董事會可於其酌情認為合適的情況下，免除轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接受以機印方式簽立的過戶文件。在股份承讓人的名稱列入本公司股東名冊之前，轉讓人仍須視為該股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉移文件及其他業權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可絕對酌情決定拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士，或轉讓本公司擁有留置權的任何未繳足股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記手續，或就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非已向本公司繳交特定費用（不高於聯交所訂定應付的最高費用），並且過戶文件已適當加蓋厘印（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人轉讓權的其他證明文件（如過戶文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書）送達有關的證券登記處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何過戶文件。

在上市規則的規限下，可暫停辦理股份過戶登記，暫停的時間及期限可由董事會決定，但每年不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合章程細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

倘本公司為贖回可贖回股份而作出購買，並非通過市場或招標方式作出的購買須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會可在其認為適當的情況下，不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何股款（無論按股份的面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何應付催繳股款或分期股款未於指定付款日期或之前繳付，則欠款人士須按董事會決定的利率（不超過年息**20%**）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取（以現金或相等價值的代價繳付）有關其持有股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會決定的不超過年息**20%**的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則只要該催繳股款或分期股款有任何部分仍未繳付，董事會可向股東發出不少於**14**日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計**14**日屆滿時）及付款地點。該通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則被催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的規定辦理，則所發出通知有關的股份於其後在未支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日起至付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會決定，惟不得超過年息**20%**。

(b) 董事**(i) 委任、退任及免職**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能決定的任何董事人數上限(如有)所規限。以前述方式為填補臨時空缺委任的任何董事，任期至其獲委任後本公司首次股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。以前述方式為增加現有董事人數委任的任何董事，任期至其獲委任後本公司首次股東週年大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。於決定須於股東週年大會上輪值退任的董事人選或人數時，董事會以前述方式委任的任何董事不會被計算在內。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於相關大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而提交該等通知的最短期間須達至少七日。

董事無須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合同遭違反而提出的索償要求)，且本公司可通過普通決議案委任另一人填補其職位。凡以前述方式委任的董事均須遵循「輪席告退」條文。董事人數不得少於兩人。

董事在以下情況發生時須離職：

- (aa) 董事辭任；
- (bb) 董事身故；
- (cc) 董事被宣佈精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止其出任董事或其因法律施行而不再擔任董事；
- (ff) 董事未告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區（定義見章程細則）證券交易所要求其不再擔任董事；或
- (hh) 經所需的大多數董事同意或根據章程細則的其他規定將其免職。

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、章程大綱及章程細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司的任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所決定（倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定）關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。任何股份的發行條款可規定，一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

董事會可根據其不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼群島公司法、章程細則及在有關地區（定義見章程細則）內任何證券交易所規則（如適用）條文以及在不影響當時附帶於任何股份或任何類別股份的特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份可由董事會處置，董事會可絕對酌情按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議、配發、授予購股權或以其他方式處置，惟股份不得以折讓方式發行。

本公司或董事會在作出或批准任何配發股份、提呈發售股份、就股份附加購股權或出售股份時，概無責任向註冊地址在一個或多個特定地區的股東或其他人士作出任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份，或使該等人士可參與任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份；就該或該等地區而言，如無作出註冊聲明或辦理其他特定手續，董事會認為將會或可能導致該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份不合法或不實際可行。然而，受前句影響的股東就任何目的而言不屬於亦不得被視作獨立的股東類別。

(iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

倘章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜（即使章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本按揭或抵押，並在開曼群島公司法的規限下，發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關金額由董事會或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時決定。除非決定酬金的決議案另有規定，否則酬金須按董事同意的比例及方式分派予各董事，或倘未能達成一致意見，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的所有開支。該等酬金為董事因擔任本公司任何受薪工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時決定的酬金及其他福利和津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（借著同意或協議）聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯系的公司設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、預計退休時或實際退休時或之後授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項，作為離職補償或有關其退任的代價（並非董事可根據合同或法規的規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘一名或多名董事共同或個別、直接或間接於另一家公司持有控股權益）向該公司提供貸款或就任何人士向該公司提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露在本公司或任何附屬公司所訂立合同中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會決定，並且除其他章程細則指明或規定的任何酬金外，董事可就此收取額外酬金（不論形式）。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級人員或股東，而無須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東而收取的酬金或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司持有或擁有其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案）。

任何董事或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立合同的資格；該等合同或董事於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事無須僅因其董事職務或由此而建立的受托關係，向本公司交代其由任何此等合同或安排所獲的利潤。董事若於本公司所訂立或建議訂立的合同或安排中有任何重大利益關係，須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式減損其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或建議的任何董事會決議案投票，亦不可就此計入會議的法定人數內，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致的責任或作出承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 本公司就本公司或其任何附屬公司債項或承擔向第三方提供任何抵押或彌償保證，而該債項或承擔已由董事或其緊密聯繫人本身(不論個別或共同)根據一項擔保或賠償保證或通過提供抵押承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司股份、債券或其他證券供認購或購買而董事或其緊密聯繫人已或將參與發售的包銷或分包銷的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修訂或執行：(i)董事或其緊密聯繫人可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或(ii)與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的任何退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃或基金並無給予任何董事或其緊密聯繫人與任何該等計劃或基金有關的該類人士所未獲普遍賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有相關股份、債券或其他證券的權益而與本公司股份、債券或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的合同或安排。

(c) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。任何會議提出的問題須由大多數票決定。如票數相等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修改章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂章程大綱及章程細則及更改本公司名稱。

(e) 股東會議**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或委派受委代表出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關股東大會須正式發出通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，任何特別決議案一經通過，均須於15日內送交開曼群島公司註冊處。

「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案，而大會須正式發出通知。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下：(a)凡於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟就此而言，在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項，不會被視為已繳股款；及(b)凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見章程細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。以投票方式表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須按投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則准許決議案以舉手方式表決。若准許以舉手方式表決，於舉手表決結果宣佈之時或之前，以下股東（在各情況下由親身或以受委代表或獲正式授權代表出席的股東提出）可要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有授予權利在會上投票且已繳股款總額不少於授予該權利的全部股份已繳股款總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的人士作為代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應視為無須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票或僅限投贊成票或反對票，則該股東或其代表在違反該規定或限制的情況下所投的任何票數不予計算。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納章程細則當年之外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。大會舉行時間及地點可由董事會決定，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

(iv) 會議通告及將處理的事項

凡本公司召開股東週年大會，均須發出最少**21**日的書面通告，而召開任何其他股東大會則須發出最少**14**日書面通告。通知期不包括送達或被視為送達當日及發出當日，而通告須註明會議時間、地點及議程以及將於大會上討論的決議案詳細內容。倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或按股東登記地址寄往股東，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向股東送達或送遞通告或文件。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述期間，在獲得下列股東同意時，有關會議仍視作已正式召開：

- (i) 如屬股東週年大會，獲本公司全體有權出席及投票的股東同意；及
- (ii) 如屬任何其他會議，獲有權出席該會議及投票且持有本公司總投票權不少於**95%**的大多數股東同意。

所有在股東特別大會處理的事項均被視為特別事項。所有在股東週年大會處理的事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項則視為普通事項。

股東特別大會亦可由一名或以上股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司繳足股本不少於十分之一併有權在股東大會上投票。

(v) 股東會議及另行召開的類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東（若股東為公司，則其正式授權的代表）或其委任代表。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位代表，代其出席並於本公司的股東大會或類別股東會議上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為代表的公司股東行使猶如其為個人股東可以行使的相同權力。在投票表決或舉手表決時，股東（若股東為公司，則其正式授權的代表）可親自或委任代表表決。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權的授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由正式授權的高級人員或授權人簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會不時批准者，惟雙面表格仍獲允許使用。任何發予股東、供其委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(f) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事項(包括本公司所有商品買賣)。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予或具司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權限除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告，以向本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件連同股東週年大會通告，須根據章程細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)決定。

股東可在根據本公司章程細則召開及舉行的任何股東大會上，藉特別決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該會議上藉普通決議案委任另一核數師代替其履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。

除非任何股份附有權利或股份的發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所實繳的股款將不會視為該股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須就派付股息的任何攤分期間根據股份的繳足金額按比例攤分及派付；及
- (iii) 倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列為繳足股份的形式全部或部分支付股息，惟有權享有該股息的股東將有權選擇收取現金作為股息(或部分股息)以代替配發股份；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可通過郵寄支票或股息單支付。上述每張支票或股息單均以其指定收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取（以現金或相等價值的代價繳付）有關其持有股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會決定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

所有於宣派後一年未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會在此等股息、紅利或其他分派獲認領前將之投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受托人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或此等支票或股息單首次無法投遞而退回，本公司可行使其權力終止寄發此等股息支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

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。然而，開曼群島法律載有賦予本公司股東若干可資補救的方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關清盤後可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，而可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，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由股東按所持股份的已繳足股本比例承擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或由法院強制清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島公司法所規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物方式分發予股東，而不論該等資產為一類或不同類別的財產。清盤人可為如前述分發的任何一類或多類財產決定其認定公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信托受托人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

在開曼群島公司法未予禁止及在其他方面遵守開曼群島公司法的前提下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認股權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2019年12月12日在開曼群島公司法規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。下文載列開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包含所有適用的限制及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法及稅項的所有事項（此等規定或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同）。

(a) 公司業務

如本公司這樣的獲豁免公司須主要在開曼群島以外經營業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島的公司註冊處遞交年度報告及支付按本公司法定股本計算的費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一間公司股份的代價而配發及以溢價發行的股份的溢價，可不按上述規定處理。視乎組織章程大綱及組織章程細則條文（如有），公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的籌辦費用；及
- (v) 撤銷發行公司任何股份或債權證的開支、所支付佣金或所給予折讓。

儘管有前述規定，股份溢價賬不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期的債項。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 資助購回公司或其控股公司的股份

開曼群島並無法定條文禁止公司向他人授予財務資助以購回或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可以發行由該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定將贖回或有責任贖回該等股份。此外，在公司章程細則授權下，公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘公司章程細則並無規定購回方式及條款，則公司須以普通決議案批准購回的方式和條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘於贖回或購回後導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司亦不得贖回或購買本身股份。再者，除非在緊隨建議付款後，公司當時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。

凡公司所購回或贖回或獲退還並遵照開曼群島公司法第37A(1)條規定持有的股份，不得視為已註銷，而應歸類為庫存股份。任何該等股份須繼續歸類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項動產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

在通過開曼群島公司法規定的償付能力測試且不違反公司章程大綱及章程細則條文(如有)的前提下,公司可運用股份溢價賬支付股息及分派。此外,根據可能於開曼群島具有說服力的英國案例法,股息可用利潤派付。

公司只要持有庫存股份,便不得就庫存股份宣派或派付任何股息及對公司資產(包括於清盤時向股東作出的任何資產分派)作出其他分派(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss訴Harbottle一案的判決及其例外情況),該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項:本公司控制人針對少數股東作出的越權、違法、欺詐行為,或須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過(並未獲得該大多數票)。

如公司並非銀行且其股本分為股份,則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請,委派調查員審查公司的業務並按法院指示呈報結果。此外,公司的任何股東均可入稟法院,倘法院認為公司清盤乃屬公平公正,則可發出清盤令。

一般而言,股東對公司的索償須根據開曼群島適用的一般契約法或民事侵權法,或公司組織章程大綱及章程細則訂明的股東個別權利可能遭到侵犯而提出。

(g) 出售資產

並無明確限制董事出售公司資產的權力,惟要求董事以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事,以及履行受信責任,根據英國普通法(開曼群島法院通常會遵循該法律)從公司的最佳利益出發,為適當目的忠誠信實地行事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使保存有關：(i)其全部收支款項；(ii)全部銷貨及購貨記錄；及(iii)資產及負債的正確賬目記錄。倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已保存適當賬冊論。

倘公司於註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置賬簿，則於稅務資料局根據開曼群島稅務資料局法(2013年修訂版)送達命令或通知後，公司須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他介質提供該命令或通知所指明的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

(i) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

(ii) 本公司毋須就下列各項繳納利潤、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅：

(aa) 本公司股份、債權證或其他承擔；或

(bb) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條)。

對本公司的承諾將自2019年12月23日起計30年內有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不征收任何稅項，亦無遺產稅或承繼稅。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無征收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不征收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

並無明文禁止公司向任何董事提供貸款。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會提供予公眾查閱。然而，於稅務資料局根據開曼群島稅務資料局法（2013年修訂版）送達命令或通知後，獲豁免公司須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他介質提供其被索取的股東名冊（包括任何分冊）。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於其註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，名冊不會供公眾查閱。該名冊須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事或高級人員的任何變動（包括姓名變更）須於作出改動30日內知會公司註冊處。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動（由其股東提出）；或(iii)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤乃屬公平公正的情況下。

倘公司(有限期的公司除外，此類公司適用特別規則)通過特別決議案議決自動清盤或倘公司無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出公司自動清盤，則須委任一位或多位清盤人以便結束公司業務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤報告及記錄，顯示清盤及出售公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便在大會上向公司提呈報告及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，以在法院監督下繼續清盤，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就出資人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

在進行公司清盤及協助法院方面，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其他方式委任其認為合適的一名或多名人士擔任該職務，倘超過一名人士獲委任該職務，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值**75%**的股東或債權人大多數贊成，則可批准重組及合併事項，且其後須再經法院批准。雖然異議股東有權向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國法團的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院決定其股份估值而獲得現金的權利)。

(r) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，被收購股份持有人有不少於**90%**接納該收購，則收購者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條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則規定對高級人員或董事作出彌償保證的數額，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料**1. 註冊成立**

本公司於2019年12月12日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港中環皇后大道中99號61樓6111-12室，並於2020年2月26日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。黃儒傑先生(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

本公司的業務營運須受開曼群島公司法所規限，我們的章程包括組織章程大綱及組織章程細則。組織章程細則的若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司的股本變動

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2019年12月12日，一股股份已按面值獲配發及發行予一名獨立第三方WNL Limited(作為初步認購人)。於同日，WNL Limited將其一股股份按面值轉讓予曾先生。

於2019年12月20日，曾先生將其一股股份按面值轉讓予弘陽服務集團(控股)。

於2020年1月21日，99股股份已獲配發及發行予弘陽服務集團(控股)，代價為弘陽服務集團(控股)將於弘陽企業管理的全部股權轉讓予本公司。

根據唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案，通過額外增設962,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至10,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)。

緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不計及因超額配股權獲行使後可予配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為4,000,000港元，分為400,000,000股股份，均為繳足或入賬列作繳足股份，而600,000,000股股份將仍未發行。

除上文及本附錄「 — A.有關本公司及我們附屬公司的其他資料 — 3.唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，本公司並無創辦人股份、管理層股份、庫存股份或遞延股份。

3. 唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案

(i) 根據唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案：

(a) 通過增設額外962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至10,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)；

(b) 將於上市日期生效的組織章程大綱及組織章程細則已獲採納及批准；

(c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及(根據資本化發行、全球發售以及因超額配股權獲行使)將予發行的股份上市及買賣，且其後並無於股份於聯交所開始買賣前撤回或取消有關批准；(ii)已協定發售價；(iii)於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及(iv)包銷商於包銷協議項下的責任成為且仍為無條件(包括(倘相關)由於(為其本身及代表其他包銷商)豁免任何條件)且包銷協議並無根據其條款或以其他方式終止；

(i) 批准資本化發行、全球發售及超額配股權並授權董事落實上述事宜並根據全球發售及超額配股權配發及發行新股份；

(ii) 批准本公司授出超額配股權，據此，本公司可能須配發及發行最多合共15,000,000股額外股份，以補足國際發售批准的超額分配；及

(iii) 批准建議上市並授權董事進行上市；

- (d) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬的情況下，授權董事以將本公司股份溢價賬內進賬金額**2,999,999**港元撥充資本的方式，向於緊接上市日期前營業日營業時間結束時(或彼等可能指示)名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例(惟概無股東將有權獲配發或發行任何零碎股份)按面值配發及發行合共**299,999,900**股入賬列作繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利；
- (e) 授予董事一般無條件授權以(其中包括)配發、發行及處置股份，及作出或授出可於任何時間要求配發及發行或處置該等股份的要約、協議或期權，惟與據此配發及發行或有條件及無條件同意配發及發行的股份總面值不得超過上文第(d)分段所述的緊隨資本化發行及全球發售完成後股份總面值的**20%**(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，及本公司根據下文(f)分段所述的購回授權購回的股本面值(如有)。

該項授權並不涵蓋根據供股、任何以股代息計劃或股東授出的特定授權將予配發、發行或處置的任何股份。該項授權將持續有效，直至：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司按適用法律或組織章程大綱及組織章程細則須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
 - (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案更改或撤銷該授權時，
- 以最早發生者為準；

- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，購回股份的總面值不得超過上文第(d)分段所述的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%（不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）。

該項授權僅限於在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）及根據所有適用法律法規進行的購回。該項購回股份的授權將持續有效，直至：

- (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大綱及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通過普通決議案更改或撤銷該授權時，

以最早發生者為準；

- (g) 通過增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總面值（增加數額相當於本公司根據上文第(f)段所述購回股份授權所購買股份總面值，惟不可超過上文第(d)分段所述的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%，不包括因超額配股權獲行使而可能須予發行的任何股份）擴大上文第(e)段所述的一般無條件授權。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

5. 附屬公司詳情

主要附屬公司詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

下表載列於最後可行日期非全資附屬公司的若干資料：

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
1.	南京亞東物業管理	南京亞東國際實業有限公司	51%
2.	上海安邸物業管理有限公司	陳曉峰先生 ⁽²⁾	51%

附註：

(1) 除下文所披露者外，就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，概無其他非集團股東為本公司關連人士（為附屬公司主要股東則除外）。

(2) 陳曉峰先生亦為上海安邸物業管理有限公司的董事。

6. 附屬公司的股本變動

於緊接本招股章程日期前兩個年度內，我們附屬公司的股本變動如下：

(1) 弘陽企業管理

於2019年11月25日，弘陽企業管理的註冊股本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

(2) 南京弘陽物業管理

於2019年4月22日，南京弘陽物業管理的註冊股本由人民幣5百萬元增加至人民幣100百萬元。

(3) 南京弘誠物業管理

於2018年10月15日，南京弘誠物業管理於中國成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

(4) 江蘇弘陽小鎮運營發展有限公司

於2019年1月28日，江蘇弘陽小鎮運營發展有限公司於中國成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

7. 本公司購回證券

(a) 上市規則的規定

上市規則允許以聯交所主板作為第一上市地的公司於聯交所購回其本身證券，但須受若干限制規限，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司在聯交所的所有建議證券購回須事先經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易給予特定批准的方式批准。

根據唯一股東於2020年6月12日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於任何時候，在聯交所或本公司證券可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）購回股份，總面值不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行及將予發行的股本總面值的10%（不包括因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份），該項授權的有效期限直至以下時間中的較早發生者：本公司下屆股東週年大會結束時；任何適用法律或組織章程大綱及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；或股東於本公司股東大會上通過普通決議案更改或撤銷該授權時。

(ii) 資金來源

購回股份的資金必須以根據組織章程細則及開曼群島法律可合法撥作該用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或聯交所交易規則（經不時修訂）規定之外的結算方式於聯交所購回本身證券。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為於授出購回授權日期已發行股份總面值的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。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上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得於聯交所購回其證券。上市公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券(不論在聯交所或以其他途徑購回)將自動失去上市地位，而該等證券的證書須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至內幕消息已公佈為止。具體而言，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：**(a)**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(無論上市規則有否規定)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及**(b)**上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於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。此外，上市公司年報須披露有關回顧年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、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在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「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彼等的緊密聯繫人(定義見上市規則)，而核心關連人士(定義見上市規則)亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事相信，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事相信該等購回將符合本公司及股東利益時方會進行。視乎當時市況、資金安排和其他情況，有關購回可提高本公司及其資產淨值及／或每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的任何資金將以本公司利潤或股份溢價或就購回而發行新股份的所得款項或(倘獲組織章程細則授權並符合開曼群島公司法)股本撥付；倘購回須支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額，或(倘獲組織章程細則授權並符合開曼群島公司法)股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本招股章程所披露的狀況，其可能對本公司的營運資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

按緊隨上市後已發行股份(但不計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的股份)的基準計算，全面行使購回授權會導致本公司在該期間最多購回40,000,000股股份，直至：

- (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大綱及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) 股東於股東大會上通過普通決議更改或撤銷購回授權之日。

以較早發生者為準。

(e) 一般事項

經董事作出一切合理查詢後所深知，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)現時概無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，將在適當情況下，根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，或概無承諾不會如此行事。

倘根據購回授權購回證券導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則就收購守而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增幅而定)，因而須根據收購守則第26條作出強制要約。除上文所述者外，董事並不知悉若購回授權獲行使將引致的收購守則下的任何後果。

倘購回股份會導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%(或完成行使超額配股權後的更高百分比)，則必須在徵得聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量規定後方可進行。相信除特殊情況外，此項規定豁免通常不會授出。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合同概要

於本招股章程日期前兩年內，本公司簽訂的屬或可能屬重大的合同(並非於日常業務過程中簽訂的合同)如下：

- (1) 江蘇亞東建設發展集團有限公司與南京弘生活投資管理訂立日期為2019年6月24日的股權轉讓協議，據此，江蘇亞東建設發展集團有限公司同意將於南京亞東物業管理人民幣3百萬元的股權轉讓予南京弘生活投資管理，代價為人民幣22.55百萬元；
- (2) 南京亞東國際實業有限公司與南京弘生活投資管理訂立日期為2019年6月24日的股權轉讓協議，據此，南京亞東國際實業有限公司同意將於南京亞東物業管理人民幣60,000元的股權轉讓予南京弘生活投資管理，代價為人民幣0.45百萬元；
- (3) 弘陽集團有限公司與弘生活物業服務管理訂立日期為2019年7月20日的股權轉讓協議，據此，弘陽集團有限公司同意以零代價將於南京弘生活家政服務有限公司的全部股權轉讓予弘生活物業服務管理；
- (4) 弘陽集團有限公司與弘生活物業服務管理訂立日期為2019年7月20日的股權轉讓協議，據此，弘陽集團有限公司同意以零代價將於南京弘生活教育諮詢有限公司的全部股權轉讓予弘生活物業服務管理；
- (5) 弘陽集團有限公司與弘生活物業服務管理訂立日期為2019年7月20日的股權轉讓協議，據此，弘陽集團有限公司同意以零代價將於南京弘生活機電有限公司的全部股權轉讓予弘生活物業服務管理；

- (6) 弘陽集團有限公司與弘生活物業服務管理訂立日期為**2019年7月20日**的股權轉讓協議，據此，弘陽集團有限公司同意以零代價將於南京弘生活綠化管理有限公司的全部股權轉讓予弘生活物業服務管理；
- (7) 弘陽集團有限公司與弘生活物業服務管理訂立日期為**2019年7月20日**的股權轉讓協議，據此，弘陽集團有限公司同意以零代價將於南京弘生活裝飾工程有限公司的全部股權轉讓予弘生活物業服務管理；
- (8) 陳曉峰先生與南京弘生活投資管理訂立日期為**2019年7月31日**的股權轉讓及股東間協議，據此，陳曉峰先生同意將於上海安邸物業管理有限公司的**51%**股權轉讓予南京弘生活投資管理，代價為人民幣**1.785**百萬元，當中規定陳曉峰先生與南京弘生活投資管理作為上海安邸物業管理有限公司的股東之間的協議；
- (9) 本公司與曾先生訂立日期為**2019年12月20日**的股份轉讓表格，據此，曾先生同意向本公司轉讓弘陽服務投資的一股繳足股款普通股；
- (10) 本公司與弘陽服務集團(控股)訂立日期為**2020年1月5日**的股權轉讓協議，據此，弘陽服務集團(控股)同意將於弘陽企業管理的全部股權轉讓予本公司，代價將由訂約方協定(誠如「歷史、重組及集團架構 — 重組 — (2)自弘陽集團收購弘陽企業管理的股權」所披露，其後協定為本公司向弘陽服務集團(控股)配發及發行**99**股股份作為代價)；
- (11) 本公司與弘陽集團訂立日期為**2020年3月1日**的商標使用許可合同，據此，弘陽集團同意以**1**港元的代價向本公司不可撤銷地授權若干在香港註冊的商標，協議期限為**10**年；
- (12) 本公司與弘陽集團訂立日期為**2020年6月5日**的商標使用許可合同，據此，弘陽集團同意以**1**港元的代價向本公司不可撤銷地授權若干在香港註冊的商標，協議期限為**10**年；

- (13) 本公司與弘陽集團訂立日期為2020年6月16日的商標使用許可協議，據此，弘陽集團同意以零代價向本公司不可撤銷地授權若干在中國註冊的商標，協議期限為10年；
- (14) 本附錄下文「— D.其他資料 — 2.稅項及其他彌償保證」分節所述日期為2020年6月16日的彌償契據；
- (15) 不競爭契據(定義見本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭承諾」一節)；
- (16) 本公司、Successful Lotus Limited、農銀國際融資有限公司及招銀國際融資有限公司訂立日期為2020年6月18日的基石投資協議，據此，Successful Lotus Limited同意按發售價認購有關數目的發售股份(約整至最接近的完整買賣單位每手1,000股股份)，該數目應為(i)可按78百萬港元購買的發售股份數目或(ii)相當於不超過全球發售完成後本公司已發行股本總額4.99%的發售股份數目(並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份)，以較低者為準；及
- (17) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

(i) 本集團擁有的已註冊商標

截至最後可行日期，我們為下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的商標註冊擁有人，並有權使用該等商標：

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
1.	弘生活	中國	17113599	南京弘陽物業管理	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2016年8月21日至 2026年8月20日
2.		中國	17738144A	南京弘陽物業管理	35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44	2016年11月14日至 2026年11月13日

(ii) 獲許可商標

截至最後可行日期，本集團獲許可使用下列我們認為對我們的業務屬或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊／ 申請地點	註冊／ 申請編號	特許人	獲許可人	類別	有效期
1.		香港	305114871	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 39, 42, 43	2020年3月1日至 2030年2月28日
2.	RSUN SERVICE	香港	305114899	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 39, 42, 43	2020年3月1日至 2030年2月28日
3.	弘生活	香港	305114880	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 39, 42, 43	2020年3月1日至 2030年2月28日
4.	弘阳服务	香港	305210748 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45	2020年6月5日至 2030年6月4日
5.	弘阳服务	香港	305295646 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	38, 44	2020年6月5日至 2030年6月4日
6.	REDSUN	香港	305295277 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	6, 9, 19, 35, 36, 37, 39, 42, 43	2020年6月5日至 2030年6月4日
7.	RSUN SERVICE	中國	42217137 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2020年6月16日至 2030年6月15日
8.	弘阳小镇	中國	36949131	弘陽集團	本公司	9, 19, 35, 36, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45	2020年6月16日至 2029年11月20日
9.	弘阳服务	中國	44123397 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2020年6月16日至 2030年6月15日
10.	RSUN TOWN	中國	36955612	弘陽集團	本公司	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	2020年6月16日至 2029年12月6日
11.	red sun town	中國	36967790	弘陽集團	本公司	39	2020年6月16日至 2029年12月20日
12.		中國	42507554 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	9, 35, 37, 42	2020年6月16日至 2030年6月15日
13.	RSUN SPACE	中國	42519006 ⁽¹⁾	弘陽集團	本公司	9, 35, 37, 42	2020年6月16日至 2030年6月15日

附註：

1. 截至最後可行日期，商標正在申請註冊中。

(iii) 正在申請的商標

截至最後可行日期，我們亦已申請註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
1.	弘空间	中國	42495049	弘生活物業服務 管理	9, 35, 37, 42	2019年11月28日

(b) 域名

截至最後可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊人	註冊日期	到期日
1.	rsunservice.hk	弘陽服務(香港)	2020年1月6日	2021年1月6日
2.	hongshenghuo.net	弘生活信息科技	2015年7月6日	2024年7月6日

(c) 版權

截至最後可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的版權：

編號	軟件名稱	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	註冊日期
1.	弘生活社區服務控制管理平台	中國	2016SR402840	弘生活信息科技	2015年12月20日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不計及超額配股權獲行使)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或

根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目 ¹	股權概約百分比
蔣達強先生	弘陽地產	實益擁有人	13,917,000	0.42%
何捷先生	弘陽地產	實益擁有人	8,482,000	0.26%

附註：

1. 擁有權益的股份數目指(i)弘陽地產分別授予蔣達強先生及何捷先生的首次公開發售前購股權涉及的11,814,000股相關股份及7,357,000股相關股份；及(ii)根據弘陽地產董事會於2020年4月2日採納的購股權計劃分別授予蔣達強先生及何捷先生的2,103,000股股份及1,125,000股股份。

於相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	債權證貨幣	借入的債權證金額	已發行同類別債權證金額
蔣達強先生	弘陽地產	美元	1,000,000	250,000,000

(b) 服務合同及委任書詳情

各執行董事已於2020年6月12日與本公司訂立服務合同。我們已於2020年6月12日向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任書。該等服務合同及委任書的主要詳情為(i)最初固定任期自上市日期起計為期三年，及(ii)可根據彼等各自的條款終止。服務合同可根據我們的組織章程細則及適用規則續訂。

除上文所披露者外，董事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合同(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合同除外)。

(c) 董事薪酬

截至2019年12月31日止三個年度，董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利)分別約為人民幣962,000元、人民幣1,395,000元及人民幣1,864,000元。

緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

除本招股章程附錄一會計師報告附註8所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，估計本公司截2020年12月31日止年度應付予董事的薪酬(包括實物福利但不包括酌情花紅)總額約為人民幣2.76百萬元。

2. 主要股東

- (a) 就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)將在股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比
弘陽服務集團(控股)	實益擁有人	300,000,000	75%
弘陽集團 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%
弘陽國際 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%
弘陽集團(控股) ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%
曾先生 ⁽²⁾	受控法團權益	300,000,000	75%
陳思紅女士 ⁽³⁾	配偶權益	300,000,000	75%

附註：

- (1) 所示的所有權益均為好倉。
- (2) 弘陽服務集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有，而弘陽國際由弘陽集團(控股)(由曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾先生各自被視為於弘陽服務集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (3) 陳思紅女士為曾先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於曾先生擁有權益的股份中擁有權益。

- (b) 截至最後可行日期，據董事所悉，以下人士擁有附帶權利可在任何情況下於附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及該等股本的購股權：

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持股百分比
南京亞東物業管理	南京亞東國際實業有限公司	49%
上海安邸物業管理有限公司	陳曉峰先生	49%

3. 個人擔保

董事並無就已授予或將授予本集團任何成員公司的銀行融資向貸款人提供任何個人擔保。

4. 已收代理費或佣金

本公司於本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，我們曾參與本招股章程附錄一所載會計師報告附註31所述的關聯方交易。

6. 董事的競爭權益

概無董事於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團業務以外)中擁有權益。

7. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(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於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為持有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事或名列本附錄「 — D.其他資料 — 8.專家資格」的任何人士概無於本公司的發起中，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事或名列本附錄「 — D.其他資料 — 8.專家資格」的任何人士概無於在本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務影響重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (d) 各董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的合同）；
- (e) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士（不包括董事或本公司最高行政人員）將於緊隨資本化發行及全球發售完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (f) 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本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事知悉本公司及任何附屬公司毋須承擔重大遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償保證

曾先生、弘陽服務集團（控股）、弘陽集團（控股）、弘陽國際及弘陽集團已訂立一份日期為2020年6月16日以本公司（為我們本身及作為附屬公司利益的受託人）為受益人的彌償契據（即本附錄「 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合同概要」中所述的重大合同），以就（其中包括）於全球發售成為無條件時在上市日期或之前因賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的任何稅項，以及因不遵守任何適用法律法規或未能取得必要的許可、

執照、登記及證書或繳納足額社會保險及住房公積金供款或未能就本集團任何成員公司佔用或使用任何物業的租賃或許可進行備案而導致或與之有關的任何罰款、處罰、索賠、成本、開支、虧損、債務、損失及其他負債提供彌償保證，惟以下情況則除外：

- (a) 倘本集團截至2019年12月31日止三個年度的經審核合併財務報表已就有關稅項或稅項索賠計提撥備；
- (b) 倘本集團任何成員公司於2020年1月1日或之後開始的任何期間須繳納有關稅項，除非有關稅項負債因本集團任何成員公司的若干行為或疏忽或訂立交易而產生，惟於上市後在日常業務過程中產生者則除外；及
- (c) 倘本集團截至2019年12月31日止三個年度的經審核合併財務報表已就有關稅項作出的撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備。

3. 訴訟

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大仲裁、訴訟、行政程序或任何其他申索或爭議，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨任何預計會對我們聲譽、業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲准納入中央結算系統。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人可就擔任上市的獨家保薦人而收取費用5百萬港元。

5. 開辦費用

我們的估計開辦費用約為5,300美元，由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本集團的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方徵稅的當前稅率均為代價的0.1%，若較高，則為已售出或轉讓股份公平值的0.1%。於香港境內產生或來自於香港的股份買賣利潤亦須繳納香港利得稅。2005年收入(取消遺產稅)條例於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無需就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無需在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

8. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
Walkers (Hong Kong)	開曼群島法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

9. 專家同意書

本附錄「— D.其他資料 — 8.專家資格」所述專家已各自就本招股章程的刊發發出書面同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告、意見及／或函件及／或法律意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

上文所列專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，亦無擁有自行或指定他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利（不論可否依法執行）。

10. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免情況，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。本招股章程的英文版本與中文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

11. 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，一切有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（罰則除外）約束。

12. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即本集團最近期經審核合併財務報表編製日期）起並無重大不利變動。

13. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內：

- (i) 並無發行或同意發行或建議全部或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於購股權，亦無有條件或無條件同意附於購股權；

- (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而向任何人士支付或應付任何佣金(支付予分包商的佣金除外)。
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可換股債務證券或任何債權證。
- (c) 董事確認，於本招股章程日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。
- (d) 董事確認，本公司並無尚未行使的可換股債務證券或債權證。
- (e) 本集團已作出所有必要的安排，以使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。
- (f) 本集團成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而本集團並未尋求或意圖尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣本公司股份或借貸資本。
- (g) 本集團概無作出任何安排以免除或同意免除未來股息。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合同概要」一節所提述的各重大合同副本；及
- (c) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家同意書」一節所提述的書面同意書。

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）內的正常辦公時間，在普衡律師事務所（地址為香港花園道**1號中銀大廈21–22樓**）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至**2019年12月31日**止三個年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就編製未經審核備考財務資料出具的申報會計師核證報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至**2019年12月31日**止三個年度的經審核合併財務報表；
- (e) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益所出具日期為**2020年6月24日**的法律意見；
- (f) 本招股章程附錄三所提述的我們有關開曼群島法律的法律顧問Walkers (Hong Kong) 出具的概述開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (g) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合同概要」一節所提述的重大合同；
- (h) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家同意書」一節所提述的書面同意書；

- (i) 本招股章程附錄四「法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的其他資料 — 1.董事 — (b)服務合同及委任書詳情」一節所提述的服務合同及委任書；
- (j) 開曼群島公司法；及
- (k) 獨立行業顧問中國指數研究院出具的行業報告。



REDSUN SERVICES GROUP LIMITED

弘陽服務集團有限公司