

# Evergrande Property Services Group Limited

# 恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股票代號: 6666

## 全球發售



聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



## 重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# Evergrande Property Services Group Limited

## 恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

發售股份數目：1,621,622,000股股份，包括810,811,000股新股份及810,811,000股銷售股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：162,163,000股新股份（可予重新分配）

國際發售股份數目：1,459,459,000股股份，包括648,648,000股新股份及810,811,000股銷售股份（包括優先發售項下的129,730,000股預留股份）（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

最高發售價：每股發售股份9.75港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費（須於申請時繳足，多繳股款視乎最終定價可予以退還）

面值：每股股份0.0001美元

股份代號：6666

聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



华泰国际  
HUATAI INTERNATIONAL



UBS



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



建銀国际  
CCB International



中信証券  
CITIC SECURITIES



海通國際  
HAITONG

聯席賬簿管理人



招銀国际  
CMB INTERNATIONAL



工銀国际

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

本招股章程連同本招股章程「附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件—送呈公司註冊處處長文件」指明的文件，已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席代表（代表包銷商）與我們（就我們本身及代表售股股東）於定價日以協議形式釐定。預期定價日為2020年11月26日（星期四）或前後，惟無論如何不遲於2020年12月1日（星期二）。發售價將不低於9.75港元，且現時預期將不低於8.50港元。認購香港發售股份的申請人於申請時須就每股香港發售股份支付最高發售價9.75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8.50港元，多繳股款可予退還。倘聯席代表（代表包銷商）與我們（就我們本身及代表售股股東）因任何原因未能於2020年12月1日（星期二）協定發售價，則全球發售不會進行且將告失效。

聯席代表（代表包銷商）在我們同意下，可於截止遞交香港公開發售申請當日上午前隨時調低本招股章程所述發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及我們的網站www.evergrandeservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk上刊登有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。倘已於截止遞交香港公開發售申請當日前提交香港發售股份申請，若其後發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調，則可撤回該等申請。

倘股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，聯席代表（代表香港包銷商）可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

潛在投資者作出投資決定前務請審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

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，且不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可(i)在美國境內根據美國證券法第144A條規定依據美國證券法的登記豁免或另一項根據美國證券法的登記豁免；及(ii)根據美國證券法S規例在美國境外的離岸交易中提呈發售、出售或交付。

2020年11月23日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

寄發**藍色**申請表格予合資格中國恒大股東..... 2020年11月23日(星期一)或之前

香港公開發售及優先發售開始以及

**白色及黃色**申請表格可供索取..... 2020年11月23日(星期一)上午九時正起

通過指定網站**[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)**以**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2020年11月26日(星期四)  
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2020年11月26日(星期四)  
上午十一時四十五分

(a)遞交**白色、黃色及藍色**申請表格、(b)通過網上銀行

轉賬或繳費靈付款轉賬完成**白表eIPO**及**藍表eIPO**申請付款、

及(c)向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2020年11月26日(星期四)  
中午十二時正

截止辦理認購申請登記 ..... 2020年11月26日(星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2020年11月26日(星期四)

(1) 在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登有關發售價、  
國際發售的踴躍程度、香港公開發售及  
優先發售的申請水平以及香港發售股份及  
預留股份的分配基準的公告 ..... 2020年12月1日(星期二)或之前

(2) 通過多種渠道(載於「如何申請香港發售股份  
及預留股份—12.公佈結果」一節)公佈香港  
公開發售及優先發售的分配結果 ..... 2020年12月1日(星期二)起

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (3) 於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)<sup>(6)</sup>  
登載載有上文(1)及(2)項的公告 ..... 2020年12月1日(星期二)起

可於[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或者：  
英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；  
中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)  
通過「按身份證號碼搜索」功能查詢香港公開發售  
及優先發售的分配結果 ..... 2020年12月1日(星期二)起

就根據香港公開發售及優先發售提出的全部或部分  
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<sup>(7)</sup> ..... 2020年12月1日(星期二)或之前

就根據香港公開發售及優先發售提出的全部  
獲接納(如適用)及全部及部分不獲接納申請  
寄發／領取白表電子退款指示／退款支票  
及藍表電子退款指示／退款支票<sup>(8)</sup> ..... 2020年12月1日(星期二)或之前

預期股份開始於聯交所買賣 ..... 2020年12月2日(星期三)

---

附註：

- (1) 除非另有說明，否則所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交認購申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以白表eIPO及藍表eIPO服務遞交認購申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交閣下的認購申請並自指定網站獲得申請參考編號，閣下將獲准於遞交認購申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)前繼續辦理申請程序(通過完成支付申請股款)。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (3) 倘若於2020年11月26日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告信號、8號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」。
- (4) 申請人如通過向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份，應參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－香港發售股份申請－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) 除另行公佈外，預期定價日為2020年11月26日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2020年12月1日(星期二)。倘於2020年12月1日(星期二)或所公佈的其他日期之前，定價協議各方因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 網站或網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (7) 僅在上市日期(預期為2020年12月2日(星期三)上午八時正，全球發售在所有方面已成為無條件的情況下，股票方會成為有效憑證。投資者如根據公開所得資料在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 倘申請全部或部分不獲接納，及申請獲接納但發售價低於申請時應付的每股香港發售股份的初步價格，均會獲發電子退款指示／退款支票。閣下所提供香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)的部分號碼或會列印於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。閣下的銀行或會在兌現閣下的退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不正確，或會導致閣下的退款支票延遲兌現甚至無法兌現。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

通過**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務提出申請並通過單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，可將其退回股款(如有)以電子退款指示的形式發送至其申請付款銀行賬戶。通過**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務提出申請並通過多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，可將其退回股款(如有)以退款支票的形式通過普通郵遞方式寄往其向**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務供應商發出的申請指示所列明的地址，郵誤風險由其自行承擔。

有關全球發售架構的詳情(包括其條件及申請香港發售股份及預留股份的程序)，請分別參閱「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

倘全球發售並未成為無條件或根據其條款予以終止，則全球發售將不會進行。於該情況下，本公司將於其後在實際可行情況下盡快刊發公告。



**藍色**申請表格已寄發至所有合資格中國恒大股東（不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外）。此外，合資格中國恒大股東將按彼等根據中國恒大集團的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格中國恒大股東已根據中國恒大集團的公司通訊政策選擇從中國恒大集團收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國恒大集團的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）將寄發予該名合資格中國恒大股東。

倘合資格中國恒大股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國恒大集團收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可在本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的本招股章程的合資格中國恒大股東，可隨時透過向香港中央證券登記有限公司發出書面要求或透過向香港中央證券登記有限公司發出電郵（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），免費索取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格中國恒大股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格中國恒大股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

合資格中國恒大股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何一家指定分行及各聯席代表的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格中國恒大股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶**藍色**申請表格的情況下於、向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

致投資者的重要通知

本招股章程由恒大物業集團有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售本招股章程所載根據香港公開發售及優先發售提呈發售的香港發售股份及預留股份以外任何證券的要約出售或要約購買上述任何證券的招攬。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認購或購買任何證券的要約或要約認購或購買任何證券的招攬。概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或派發本招股章程（向合資格中國恒大股東作出的優先發售除外）。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售和銷售發售股份須受到限制，且可能無法進行，除非已根據該等司法管轄區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。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內容的資料。閣下不應將任何並非於本招股章程作出的資料或聲明視為已獲我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人、任何包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以倚賴。

頁次

概要 .....	1
釋義 .....	19
技術詞彙表.....	39
前瞻性陳述.....	42
風險因素.....	44
行業概覽.....	82
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	92
董事及參與全球發售的各方.....	98

---

## 目 錄

---

公司資料.....	105
豁免嚴格遵守上市規則 .....	108
監管概要.....	117
歷史、重組及公司架構 .....	136
業務 .....	159
與控股股東的關係 .....	239
關連交易.....	253
董事及高級管理層 .....	266
股本 .....	282
主要股東.....	284
基石投資者.....	286
財務資料.....	303
未來計劃及所得款項用途.....	375
包銷 .....	393
全球發售的架構及條件 .....	406
如何申請香港發售股份及預留股份 .....	423
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 本公司章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	V-1



本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節僅為概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱整份招股章程。

任何投資均涉及風險。投資發售股份涉及的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份之前，應細閱該節。

## 概覽

我們是中國其中一家最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名**第二**；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名**第三**；以簽約面積計排名**第三**及按在管面積計排名**第四**。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中增長率**最高**。

我們是全方位的物業管理人。我們管理的物業組合多元化（包括中高端住宅物業、寫字樓及商用物業），並已訂約管理其他物業類型（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米，而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理服務收入來自我們就控股股東恒大集團所開發物業提供的服務。恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快速增長提供強力支持。展望將來，我們預期會與恒大集團維持這緊密及穩定的關係。

我們對人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們追求高質服務的品牌形象。我們通過隨時待命的24小時管家，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進我們的客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

我們相信與恒大集團的緊密合作建立了高度可見的增長途徑。恒大集團為業務多元化企業集團，業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。根據中國房地產TOP10研究組的研究，於2020年，以綜合實力計，恒大集團是「中國房地產百強企業」的標桿龍頭；根據克而瑞的排名，以應佔簽約銷售計，自2017年起連續三年在中國物業開發商排名中位居榜首。我們相信恒大集團龐大的土地儲備為我們開發優質項目提供具有巨大潛力的途徑。

於2020年8月，我們引入了一組著名戰略投資者，其中包括紅杉資本 (Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金 (Yunfeng Capital Limited) 及騰訊控股有限公司。我們相信，隨着該等戰略投資者進行投資，我們可開拓具協同效益的新服務類型，並與彼等進行其他合作，從而加強我們業務運營範圍和深度，並為我們的長遠可持續增長帶來貢獻。

於往績記錄期，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。

## 我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及我們管理的非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括管家服務，秩序維護服務，保潔及綠化服務，維修和保養服務等。我們管理的物業組合多元化（包括住宅、寫字樓及商業物業），並已訂約管理其他物業類型（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。於往績記錄期，我們主要管理住宅物業。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有很小部分按酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向房地產開發商提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期物業管理服務，包括(a)工地管理，我們在房地產開發商工地巡檢及維護秩序；(b)案場

## 概 要

服務，我們為房地產開發商的售樓處及樣板間及其他展示區域提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為房地產開發商的業務運營的各個階段提供建議；(ii)交付前服務，我們負責提供交付物業的清潔和驗收服務，並協助交付過程；(iii)維修和保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修和保養服務；及(iv)物業交易協助服務，我們從中促進房地產開發商銷售車位和出租商舖。

- **社區增值服務。**我們主要為業主和居民提供社區增值服務。我們的社區增值服務包括：(i)社區經營服務，包括(a)社區空間管理服務，其中我們向第三方供應商出租可租賃的公共區域，並提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方供應商的業務；及(b)團購活動、電動車充電站及直飲水機等其他服務；(ii)社區資產管理服務，包括(a)車位租賃服務，我們向物業開發商租賃車位再將其分租予業主；(b)二手房交易協助服務，我們從中協助業主銷售或出租其物業；及(c)運動文娛綜合樓運營服務，我們經營位於管理住宅物業內的運動文娛綜合樓；及(iii)社區生活服務，例如提供家政家裝以及維修等服務。

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務.....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

– 4 –

下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月									
	2017年			2018年			2019年			2020年						
	在管物業 數目	在管面積	收入	在管物業 數目	在管面積	收入	在管物業 數目	在管面積	收入	在管物業 數目	在管面積	收入				
			(人民幣 千元)			(人民幣 千元)			(人民幣 千元)			(人民幣 千元)				
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	137,836	418	2,532,597	99.8	183,121	524	3,425,456	98.9	233,969	664	4,538,996	98.4	251,339	697	2,790,733	98.8
恒大集團合營 企業 <sup>(2)</sup> .....	312	1	1,699	0.1	1,886	5	33,099	1.0	3,064	10	58,589	1.3	1,656	6	20,067	0.7
獨立第三方 物業開發商 <sup>(3)</sup> ..	200	2	4,096	0.1	401	5	5,835	0.1	822	12	14,627	0.3	1,024	13	13,461	0.5
總計 .....	138,348	421	2,538,392	100.0	185,408	534	3,464,390	100.0	237,855	686	4,612,212	100.0	254,019	716	2,824,261	100.0

## 概 要

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。合營企業所開發的在管物業建築面積及數目由2019年12月31日減少至2020年6月30日，主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業於截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均物業管理費。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)				
<b>住宅物業</b>					
恒大集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.02	2.11	2.13	2.13	2.18
恒大集團的合營企業 <sup>(2)</sup> . . . . .	2.66	2.83	2.97	2.93	2.57
獨立第三方物業開發商 <sup>(3)</sup> . . . . .	2.16	2.31	2.32	2.28	2.52
<b>住宅物業整體平均物業管理費</b> . . . . .	2.02	2.11	2.14	2.14	2.19
<b>非住宅物業</b>					
非住宅物業整體平均物業管理費 . . . . .	5.05	5.18	6.11	5.84	5.94
<b>整體平均物業管理費</b> . . . . .	2.05	2.14	2.18	2.17	2.22

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求發行在外股權至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，向恒大集團所開發物業收取的平均物業管理費與向同一地區的獨立第三方物業開發商所開發類似物業收取的管理費以及在可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置方面大致上相若。於往績記錄期，我們由恒大集團合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的在管物業數量有限。於往績記錄期，恒大集團合營企業所開發物業的平均物業管理費高於由恒大集團及獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於恒大集團合營企業所開發物業為主要位於省會及主要區域城市如瀋陽、呼和浩特、成都及大連等相對較新及高端物業。於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發物業的每月物業管理服務費較恒大集團所開發物業為高，主要由於獨立第三方物業開發商所開發物業主要位於一線及二線城市，而恒大集團所開發物業覆蓋中國不同等級的多個城市。

於2019年，非住宅物業的平均物業管理費增加，主要是由於我們管理的高端商業物業比例有所增加，而高端商業物業的物業管理費相對較高，如高端寫字樓石家莊恒大中心及高端商業綜合體寧波恒大城市之光。

### 競爭優勢

我們相信，下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i)中國最大、增長最快、地域覆蓋廣泛、服務質量突出的綜合物業管理服務提供商之一；(ii)恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快增長提供強力支持；(iii)多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供高利潤率的收入來源；(iv)智慧管理平台與標準化管理體系雙管齊下，提升客戶體驗，實現降本增效；(v)高品質及創新服務樹立行業標桿，品牌外拓潛力巨大；(vi)經驗豐富、富有活力且穩定的專業管理團隊、有效的人力資源管理體系，卓有聲譽的戰略投資者。

### 業務戰略

我們擬通過下列戰略鞏固我們的領先地位並進一步擴張：(i)多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位；(ii)提供多元化增值服務，提升客戶體驗；(iii)進一步優化智能管理平台，通過科技賦能提升公司的核心競爭力及運營效率；(iv)以提升服務品質為核心，依托品牌優勢及專業能力，不斷增強市場競爭力；及(v)進一步完善我們的人力資源體系，以不斷激發支持公司業務長遠發展及提升僱員生產力。



## 控股股東

緊隨資本化發行及分拆完成後（假設優先發售項下的預留股份已悉數由合資格中國恒大股東認購，且未計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份），本公司將由CEG Holdings擁有合共59.04%權益。CEG Holdings直接由中國恒大集團持有50%及由安基(BVI)直接全資子公司盛建(BVI)擁有50%，而安基(BVI)則由中國恒大集團全資擁有。截至最後實際可行日期，中國恒大集團由許博士經鑫鑫(BVI)（許博士的全資子公司）間接擁有70.32%以及許博士的配偶許太太經Even Honour間接擁有5.94%，而Even Honour則由Yaohua（許太太的全資子公司）全資擁有。因此，許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings共同構成我們一組控股股東。

中國恒大集團為業務多元化企業集團，於聯交所主板上市（股份代號：3333），業務覆蓋房地產、文化旅遊、健康管理及新能源汽車等。本集團自創立至今與恒大集團建立了悠久且緊密的合作關係。於往績記錄期，本集團向恒大集團開發的絕大部分物業提供物業管理服務。本集團及恒大集團擁有互利互補的業務關係，在中國物業管理服務提供商及其母公司之間屬常見情況。更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。

## 我們的客戶及供應商

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大客戶銷售的收入分別為人民幣1,943.0百萬元、人民幣2,460.7百萬元、人民幣2,812.3百萬元及人民幣1,713.7百萬元，分別佔我們總收入的約44.2%、41.7%、38.4%及37.6%。同期，我們向單一最大客戶恒大集團銷售的收入分別為人民幣1,935.4百萬元、人民幣2,439.7百萬元、人民幣2,658.3百萬元及人民幣1,597.4百萬元，分別佔我們總收入的約44.0%、41.3%、36.3%及35.0%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大供應商採購金額分別為人民幣155.2百萬元、人民幣218.5百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣134.8百萬元，分別佔我們總採購額約21.6%、23.7%、20.6%及17.3%。同期，我們向單一最大供應商採購的金額分別為人民幣100.0百萬元、人民幣138.5百萬元、人民幣106.7百萬元及人民幣63.6百萬元，分別佔我們總採購額約13.9%、15.0%、9.1%及8.2%。於往績記錄期，我們若干客戶同時亦為我們的供應商。詳情請參閱「業務－客戶」及「業務－供應商」。

## 概 要

### 主要財務資料概要

下列財務資料概要乃來自本招股章程附錄一會計師報告內所載匯總經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

### 匯總全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
	(未經審核)									
收入 .....	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0
銷售成本 .....	(3,966,496)	(90.2)	(5,180,226)	(87.8)	(5,577,739)	(76.1)	(2,669,140)	(77.0)	(2,826,168)	(61.9)
毛利 .....	432,860	9.8	723,000	12.2	1,754,983	23.9	796,620	23.0	1,737,687	38.1
除所得稅前利潤 .....	136,942	3.1	310,292	5.3	1,229,185	16.8	538,613	15.5	1,500,241	32.9
所得稅開支 .....	(30,378)	(0.7)	(71,284)	(1.2)	(298,661)	(4.1)	(131,287)	(3.8)	(352,548)	(7.7)
年／期內利潤 .....	<u>106,564</u>	2.4	<u>239,008</u>	4.0	<u>930,524</u>	12.7	<u>407,326</u>	11.8	<u>1,147,693</u>	25.1
以下人士應佔利潤：										
－本公司擁有人 .....	106,564	2.4	239,075	4.0	930,232	12.7	407,480	11.8	1,148,735	25.2
－非控股權益 .....	-	-	(67)	(0.0)	292	0.0	(154)	(0.0)	(1,042)	(0.0)

於往績記錄期，尤其是於2019年，我們的淨利潤及淨利潤率有所增長，主要歸因於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟、(ii)我們物業管理服務的毛利率大幅上升，歸因於(其中包括)(a)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目比例增加及(b)我們自2019年起加大力度收取車位的物業管理費；及(iii)持續實施成本控制措施。另外，2020年上半年淨利潤率增加亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

## 概 要

### 匯總資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	91,128	138,740	149,752	153,261
流動資產.....	3,611,241	5,703,078	7,306,903	8,406,539
流動負債.....	3,141,027	5,036,741	5,669,448	5,667,849
流動淨資產.....	470,214	666,337	1,637,455	2,738,690
非流動負債.....	4,704	8,304	12,750	9,714
非控股權益.....	—	(67)	12,850	11,808
權益總額.....	556,638	796,773	1,774,457	2,882,237

### 匯總現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
營運資金變動前的經營現金流量.....	212,230	372,762	1,321,990	1,566,283
營運資金變動.....	(16,756)	665,545	(1,682,772)	(1,514,398)
已付中國企業所得稅.....	(2,349)	(2,515)	(7,455)	(15,511)
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	193,125	1,035,792	(368,237)	36,374
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	787,984	(957,511)	122,276	51,311
融資活動所得／(所用) 現金淨額.....	(869,412)	11,797	(123,829)	(35,909)
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額.....	<b>111,697</b>	<b>90,078</b>	<b>(369,790)</b>	<b>51,776</b>
年／期初現金及現金等值物.....	852,363	964,060	1,054,138	684,348
年／期末現金及現金等值物.....	<b>964,060</b>	<b>1,054,138</b>	<b>684,348</b>	<b>736,124</b>

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣368.2百萬元，主要與以下情況有關：(i)應收貿易賬款及其他應收款項增加（此與我們的業務增長一致）；及(ii)於2018年年底，我們已收取本應就一個宣傳活動於2019年及2020年收取的大額物業管理費預付款，導致2019年的經營活動現金流入水平下降。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／(所用) 現金流量淨額」。

## 概 要

### 主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年 6月30日或 截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
流動比率(倍).....	1.1	1.1	1.3	1.5
負債比率(%).....	22.2	21.6	1.7	0.9
淨利潤率(%).....	2.4	4.0	12.7	25.1
總資產回報率(%).....	2.9	4.1	12.5	26.8
股本回報率(%).....	19.1	30.0	52.4	79.6

我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.1倍增加至截至2019年12月31日的1.3倍，再增加至截至2020年6月30日的1.5倍，主要由於流動資產增加，而這主要由於業務增長導致應收貿易賬款及其他應收款項增加。於往績記錄期，我們的負債比率下降，主要由於我們償還銀行及其他借款以及盈利能力改善導致總權益增加。於往績記錄期，我們的總資產回報率及總股本回報率增加，主要由於年度或期間利潤上升。有關上表所載主要財務比率的定義及分析，請參閱「財務資料－關鍵財務比率概要」。

### 全球發售

全球發售將初步提呈發售1,621,622,000股發售股份，包括：

- (a) 香港公開發售，按「全球發售的架構及條件－香港公開發售」所述初步提呈發售162,163,000股新股份（可予重新分配）；及
- (b) 國際發售，按「全球發售的架構及條件－國際發售」所述，初步提呈發售1,459,459,000股股份，包括648,648,000股新股份及810,811,000股銷售股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

如「全球發售的架構及條件－優先發售」所述，國際發售初步提呈發售的1,459,459,000股發售股份中，129,730,000股銷售股份將根據優先發售向合資格中國恒大股東提呈發售，作為保證配額。

假設超額配股權並無獲行使，發售股份將相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約15.00%。倘超額配股權獲悉數行使，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約17.25%。

## 全球發售統計數據

下表所有統計數字乃基於假設全球發售已完成及根據全球發售已發行810,811,000股新股份。

	按每股發售股份 8.50港元的 發售價計算	按每股發售股份 9.75港元的 發售價計算
股份市值	91,891.9百萬港元	105,405.4百萬港元
未經審核備考經調整每股股份 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	0.93港元	1.02港元

附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算所得。
- (2) 計算每股未經審核備考財務有形資產淨值時並無計及以總代價人民幣123.365百萬元收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華於2020年6月30日之後的影響。假設全數代價完全當作有形資產淨值調整處理且代價並無分配至已收購公司的有形資產中（並不反映收購的購買價格分配實際結果），每股經調整有形資產淨值將下調少於2%。
- (3) 附錄二所載未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及於2020年8月宣派的股息人民幣355.0百萬元。倘已計及有關股息，按每股股份發售價8.50港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限）及9.75港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限）計算，未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值應分別為人民幣0.76元（0.89港元）及人民幣0.84元（0.98港元）。有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本招股章程附錄二。

## 分拆及優先發售

上市將令本集團從中國恒大集團分拆出來。分拆毋須取得中國恒大集團股東批准。為使中國恒大股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，在聯交所批准股份於主板上市及買賣，且該項批准未被撤回及全球發售成為無條件的情況下，合資格中國恒大股東獲邀申請優先發售中合共129,730,000股預留股份，相當於根據國際發售及全球發售（假設超額配股權並無獲行使）初步可供認購的發售股份分別約8.9%及8.0%，作為保證配額。預留股份屬根據國際發售下的國際發售股份，毋須按上文「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配」所述重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不變。

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有中國恒大股份的實益中國恒大股東不能參與優先發售，亦將無法透過滬港通或深港通買賣機制接納各自優先發售預留股份的保證配額。

有關詳情，請參閱「全球發售的架構及條件－優先發售」。

## 股息政策

除(i)本集團旗下子公司於2019年及截至2020年6月30日止六個月向當時股東分別宣派及清繳股息約人民幣3.5百萬元及人民幣7.3百萬元；及(ii)雅立於2020年8月向恒大集團宣派股息人民幣355.0百萬元並以抵銷我們應收有關連人士款項方式清繳外，本公司或本集團旗下公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無宣派或派付股息，其詳情分別載列於本招股章程附錄一附註13及附註29。我們過往的股息分派記錄（如有）不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。我們擬由截至2020年12月31日止年度開始採納的年度股息派發比率為不少於各財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。然而，不能保證將會於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

## 所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股股份9.13港元（即本招股章程封面頁所列指示性發售價範圍的中位數），我們估計將收取的全球發售所得款項淨額約為7,230百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金以及其他估計開支）。我們擬將該等全球發售所得款項淨額用作以下用途：(i)約65.0%或約4,700百萬港元將用作進行戰略收購及投資；(ii)約15.0%或約1,084百萬港元將用作開發增值服務；(iii)約8.0%或約578百萬港元將用作升級信息系統及設備；(iv)約2.0%或約145百萬港元將用作招聘及培養人才；及(v)約10.0%或約723百萬港元將用作營運資金及其他一般企業用途。我們將不會根據全球發售從售股股東出售銷售股份收到任何所得款項。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。



## 近期發展及概無重大不利變動

### 新物業管理協議

自2020年6月30日以來及直至最後實際可行日期，我們已提交標書並訂立84份新物業管理協議，中標率為100%，而總簽約面積為30.1百萬平方米。在該等協議中，六份協議乃為第三方開發商所開發總簽約面積1.0百萬平方米的六個項目提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們的總簽約面積為543.4百萬平方米，而在管面積為278.9百萬平方米。

### 往績記錄期後收購

自往績記錄期完結起，為擴展我們的業務，本集團已收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華的股權，總代價人民幣123.365百萬元，該等公司於關鍵時間及一直均主要從事物業管理業務。下表載列該等收購事項的若干資料：

所收購 子公司名稱	所收購 權益 百分比	收購 總代價 (人民幣 千元)	代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至 收購日期 每訂約管理 平方米	截至收購 日期收取的 每平方 米平均物業 管理費	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤
					代價金額 (人民幣／ 每平方米)	管理費 (人民幣／ 每平方米)	緊接收購前 財政年度 的收入 (人民幣 千元)
南昌馨雅	100% <sup>(1)</sup>	33,000	考慮南昌馨雅當時財務及業務狀況、當時其擁有的在管面積及項目以及其業務前景後，按公平準則釐定。	位於江西南昌的32個物業(包括住宅物業、銀行、學校、辦公大樓及公共物業)，總在管面積為1.63百萬平方米	20.28	0.92	11,576.9

## 概 要

所收購 子公司名稱	所收購 權益 百分比	收購 總代價 (人民幣 千元)	代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至 收購日期 每訂約管理 平方米	截至收購 日期收取的 每平方米 平均物業 管理費	緊接收購前 財政年度 的收入	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤
					代價金額 (人民幣／ 每平方米)	(人民幣／ 每平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
成都 威爾斯普	100%	39,000	考慮成都威爾斯普當時財務及業務狀況、當時其擁有的在管面積及項目以及其業務前景後，按公平準則釐定。	位於四川成都的七個住宅物業，總在管面積為1.31百萬平方米	29.68	2.12	52,830	5,838.7
遵義中信	100%	19,125	考慮遵義中信當時財務及業務狀況、當時其擁有的在管面積及項目以及其業務前景後，按公平準則釐定	位於貴州遵義的30個物業(包括住宅物業、辦公大樓、銀行及商業物業)，總在管面積為1.25百萬平方米	15.34	1.17	12,805.7	60.2
湖北冠博	51%	12,240	考慮湖北冠博當時財務及業務狀況、其註冊資本人民幣10.03百萬元以及其業務前景後，按公平準則釐定。	位於湖北仙桃和宜昌的45個物業(包括住宅物業、銀行及公共物業)，總在管面積為2.0百萬平方米	11.54	1.04	17,568.6	106.7

## 概 要

所收購 子公司名稱	所收購 權益 百分比	收購 總代價 (人民幣 千元)	代價基準	主要業務 (在管物業數目、類 型、地點及建築面積)	截至 收購日期 每訂約管理 平方米	截至收購 日期收取的 每平方米 平均物業 管理費	緊接收購前 財政年度 的收入	緊接收購前 財政年度的 除稅後 淨利潤
					代價金額 (人民幣／ 每平方米)	(人民幣／ 每平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
永康嘉華	100%	20,000	考慮永康嘉華當時財 務及業務狀況、當 時其擁有的在管面 積及項目以及其業 務前景後，按公平 準則釐定。	位於浙江金華和衢 州、上海及遼寧瀋 陽的11個住宅物 業，總在管面積為 1.53百萬平方米	10.19	1.96	20,340.62	(3,369.4)

附註：

- 我們將根據股權轉讓協議分四期收購南昌馨雅全部股權。我們已於2020年9月25日收購南昌馨雅51%股權。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後所收購股權—1. 收購南昌馨雅」。

詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後所收購股權」。

### 往績記錄期後財務表現

根據我們的未經審核管理賬目，我們於2020年7月及8月的收入及毛利較2019年同期有所增加，主要由於我們的業務擴張。

董事確認，自2020年6月30日（即財務報表的最近日期）以來及截至本招股章程日期，我們的財務狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

## COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球民生及全球經濟產生不利影響。為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已在我們所管理物業採取各項衛生和預防措施。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。

我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品後，實施這些增強措施的額外成本在2020年約為人民幣10.9百萬元。這些成本主要指因執行該等措施而增加的員工成本以及口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等保護材料的購買成本。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團2020年財務狀況或經營業績造成重大影響。

自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。在對抗COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和居民之間的橋梁。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們所管理物業的業主和居民更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使居民更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享受更大的監管確定性。基於以上所述，董事認為，預計近期COVID-19疫情不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。

我們認為，我們在「業務－業務戰略」論述的擴張計劃實屬可行，而且我們不會因COVID-19疫情改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司所收取全球發售所得款項淨額的用途。然而，我們仍然面臨COVID-19疫情引起的若干風險。有關詳情，請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務和中國的國家和地區經濟」。

我們被迫減少或暫停部分業務運營（不大可能發生）的情況下，不論是源於政府政策或任何我們未能控制的其他原因、源於COVID-19疫情，計及我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物、預期分配作營運資金及其他一般業務營運的全球發售所得款項淨額10.0%，我們估計本集團將可自2020年9月起維持約14個月財務上可行。我們就業務因COVID-19疫情影響而被迫暫停的最差情況主要假設包括但不限於：(i)我們因業務暫停而將不會產生任何收入；(ii)將產生整體經營及行政開支以及預期每月固定成本以維持最低限度營運（包括員工成本、租金成本及其他雜項費用）；(iii)在此該情況下擴張計劃中斷；(iv)我們僅將使用可用的即有現金及存款，包括（其中包括）我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物，而將不會有來自股東或金融機構的進一步內部或內部融資；(v)在此該情況下不會進一步宣派或派付股息；(vi)上市前，本集團將會分別收取或支付截至2020年6月30日止六個月經審核綜合財務報表內所載應收／應付有關連人士非貿易性質款項；(vii)應付貿易賬款將於到期時結清，而我們將可按過往結算模式向客戶收取應收貿易賬款；及(viii)可見將來沒有出現會大幅影響前述主要假設的重大變動。

上述極端情況或會或不會發生。上述分析僅供說明用途，董事目前評估有關情況發生的概率很低。COVID-19疫情實際影響將視乎其後續發展，因此，對本集團的相關影響可能會超出董事控制以及我們的估計及評估。

自2020年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經妥善及仔細考慮後，除前述COVID-19疫情影響，董事確認，自2020年6月30日起及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。

## 上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額（包括但不限於包銷佣金）估計為173.0百萬港元（基於指示性發售價範圍的中位數），佔本公司所收取全球發售所得款項總額約2.3%。在上市開支中，預期102.7百萬港元將於上市完成後入賬列作自權益扣減。餘下費用及開支70.3百萬港元預期將於上市後自損益賬扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及當時的變量及假設變動作出調整。董事預期，上市開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

## 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分並非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務和行業有關的風險；(ii)與在中國營商有關的風險；及(iii)與全球發售及分拆有關的風險。與我們業務及行業普遍有關的若干風險包括如下：(i)往績記錄期內絕大部分物業管理服務收入產生自我們就恒大集團所開發物業提供的服務；(ii)我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標；(iii)我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難；(iv)我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭；(v)我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約；(vi)我們於2019年錄得負經營現金流量；及(vii)恒大集團面對的任何財務困難均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

該等風險並非可能影響我們股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是，應評估第44頁「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。



在本招股章程中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙表」中解釋。

「安基(BVI)」	指	安基(BVI)有限公司，一家於2006年6月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由中國恒大集團全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格，或（如文義所指）用於有關香港公開發售的任何有關表格以及有關優先發售的藍色申請表格；
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司經修訂及經重列的組織章程細則，於2020年11月13日獲有條件採納，並將於上市後生效，其概要載於本招股章程附錄四；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「保證配額」	指	合資格中國恒大股東根據優先發售的保證基準申請預留股份的配額，有關基準乃基於彼等各自於記錄日期下午四時三十分於中國恒大集團的股權而釐定；
「可用預留股份」	指	具有「全球發售的架構及條件－優先發售－申請預留股份的分配基準」所賦予的涵義；
「實益中國恒大股東」	指	如中國恒大集團股東名冊所顯示，於記錄日期以登記中國恒大股東名義登記中國恒大股份的任何中國恒大股份實益擁有人；
「藍色申請表格」	指	根據優先發售寄發予合資格中國恒大股東以供認購預留股份的申請表格；

「藍表eIPO」	指	通過藍表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請，申請以合資格中國恒大股東本身名義獲發行的預留股份；
「藍表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理正常銀行業務之日，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；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「資本化發行」	指	按照本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東於2020年11月13日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的特定進賬額資本化後所發行的9,990,000,000股股份；
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團；

「中央結算系統 運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「CEG Holdings」	指	CEG Holdings (BVI) Limited，一家於2020年7月20日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由中國恒大集團擁有50%及由盛建(BVI)擁有50%，並為我們的控股股東之一及售股股東；
「成都金碧」	指	成都金碧河畔物業服務有限公司，一家於2009年4月20日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「成都樂居」	指	成都樂居物業管理有限公司，一家於2013年2月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「成都威爾斯普」	指	成都威爾斯普物業管理有限公司，一家於2001年12月30日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資子公司；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言及僅供地理參考及除文義所指外，本招股章程中所提述「中國」並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國恒大集團」	指	中國恒大集團（前稱恒大地產集團有限公司）（股份代號：3333），一家於2006年6月26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，並為我們的控股股東之一；

---

## 釋 義

---

「中國恒大股東」	指	中國恒大股份持有人；
「中國恒大股份」	指	中國恒大集團股本中每股面值0.01美元的普通股，於聯交所上市；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其組織，或（如文義所指）其任何一個；
「重慶恒健」	指	重慶恒健物業管理有限公司，一家於2019年2月27日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「重慶同景」	指	重慶同景物業服務有限公司，一家於2007年4月29日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「中指研究院」	指	中國指數研究院，為我們的獨立行業顧問；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）；
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》（經不時修訂、增補或以其他方式修改）；
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（經不時修訂、增補或以其他方式修改）；

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	恒大物業集團有限公司（前稱Mangrove 3, Ltd.），一家於2020年3月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除非文義另有所指，否則指許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings；
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2型引發的呼吸系統疾病病毒感染，相信於2019年年底首次出現；
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督規管中國國家證券市場的監管機構；
「不競爭契據」	指	由承諾控股股東各自以本公司（為我們本身及作為各子公司的受託人）為受益人而作出日期為2020年11月19日的不競爭契據，進一步詳情載於「與控股股東的關係－不競爭契據」；
「彌償保證契據」	指	由承諾控股股東各自以本公司（為我們本身及作為各子公司的受託人）為受益人而作出以日期為2020年11月19日的彌償保證契據，進一步詳情載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.稅項及其他彌償」；
「董事」	指	本公司董事；

「許博士」	指	許家印博士，我們的控股股東之一；
「Eagle Investment」	指	Eagle Investment (BVI) Limited，一家於2020年7月20日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資子公司；
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)；
「Even Honour」	指	Even Honour Holdings Limited，一家於2009年3月31日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由Yaohua全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「恒大汽車」	指	中國恒大新能源汽車集團有限公司(前稱恒大健康產業集團有限公司)(股份代號：708)，一家於2007年10月8日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為中國恒大集團非全資子公司；
「恒大集團」	指	中國恒大集團及其子公司，就本招股章程而言且除非文義另有所指，不包括本集團；
「恒大恒康」	指	恒大恒康物業有限公司，一家於2018年3月21日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家於1996年6月24日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團非全資子公司；
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；



「極端情況」	指	香港政府公佈的超級颱風造成的極端情況；
「升裕」	指	升裕物業管理有限公司（前稱升裕有限公司），一家於2017年10月6日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「佛山新中建」	指	佛山市南海新中建房地產發展有限公司，一家於2001年9月11日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團非全資子公司；
「福州金碧」	指	福州市金碧物業有限公司，一家於2018年7月13日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售；
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表eIPO服務供應商填妥的申請表格；
「本集團」或「我們」	指	本公司及（除文義另有所指）其所有子公司，或倘文義所指其註冊成立前的任何時間，則指其前身公司或現有子公司的前身公司所從事而其後由本公司接管的業務；
「廣州金碧恒盈」	指	廣州市金碧恒盈物業服務有限公司，一家於2004年2月6日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「廣州金碧華府」	指	廣州市金碧華府物業有限公司，一家於2003年8月20日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

---

## 釋 義

---

「廣州金碧世家」	指	廣州市金碧世家物業服務有限公司，一家於2003年11月11日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「貴陽新生活」	指	貴陽新生活物業服務有限公司，一家於2007年8月21日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「貴陽中渝」	指	貴陽中渝物業管理有限責任公司，一家於2011年6月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「海南陵水」	指	海南陵水棕櫚泉物業服務有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「恒騰網絡」	指	恒騰網絡集團有限公司(股份代號：136)，一家於1997年2月24日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為中國恒大集團非全資子公司；
「恒運體育」	指	恒運體育發展有限公司，一家於2017年12月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則；
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會；
「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子公司；

---

## 釋 義

---

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資子公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙；
「呼和浩特金碧」	指	呼和浩特市金碧物業服務有限公司，一家於2013年6月4日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	本公司初步提呈發售以供在香港公開發售中認購的162,163,000股新股份(可予重新分配)，詳述於「全球發售的架構及條件」；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購；
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	本公司、承諾控股股東、聯席保薦人、聯席代表與香港包銷商之間就香港公開發售所訂立日期為2020年11月20日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支」；
「湖北冠博」	指	湖北冠博物業管理有限公司，一家於2009年5月11日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資子公司，由金碧物業及獨立第三方湖北美岑環保服務有限公司分別擁有51%及49%；

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知悉，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的個人或公司；
「國際發售股份」	指	根據國際發售按發售價提呈發售或出售以供認購的1,459,459,000股股份（初步包括本公司提呈發售的648,648,000股新股份及售股股東出售的810,811,000股銷售股份），連同（如相關）售股股東因超額配股權獲行使而可能出售的任何額外股份（如「全球發售的架構及條件」所述可予重新分配）。國際發售項下初步提呈發售的1,459,459,000股發售股份當中，129,730,000股銷售股份將作為保證配額根據優先發售提呈發售予合資格中國恒大股東（如本招股章程「全球發售的架構及條件－優先發售」所述）；
「國際發售」	指	我們及售股股東根據S規例在美國境外以境外交易及依據第144A條或根據美國證券法的任何其他可用登記豁免在美國境內僅向合資格機構買家按發售價提呈發售及銷售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」；
「國際包銷商」	指	由聯席代表所代表並預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組國際包銷商；
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、售股股東、聯席代表與國際包銷商於2020年11月26日或前後就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－國際發售」；

「金碧物業」	指	金碧物業有限公司，一家於1997年9月10日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「金碧智慧生活」	指	金碧智慧生活科技(深圳)有限公司，一家於2020年6月5日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「聯席賬簿管理人」	指	「董事及參與全球發售的各方」一節所列的聯席賬簿管理人；
「聯席全球協調人」	指	「董事及參與全球發售的各方」一節所列的聯席全球協調人；
「聯席牽頭經辦人」	指	「董事及參與全球發售的各方」所列的聯席牽頭經辦人；
「聯席代表」	指	華泰金融控股(香港)有限公司、UBS AG Hong Kong Branch、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券有限公司及海通國際證券有限公司；
「聯席保薦人」	指	華泰金融控股(香港)有限公司、UBS Securities Hong Kong Limited、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及海通國際資本有限公司；
「Knight Honour」	指	Knight Honour Global Limited，一家於2019年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「昆明嘉麗澤」	指	昆明嘉麗澤物業管理有限公司，一家於2014年8月22日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「最後實際可行日期」	指	2020年11月15日，即本招股章程刊發前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	股份於聯交所上市；

---

## 釋 義

---

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市日期」	指	股份首次開始在聯交所買賣的日期，預期為2020年12月2日或前後；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂、增補或以其他方式修改）；
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》；
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM且與其並行運作；
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的經修訂及重列的組織章程大綱，於2020年11月13日獲採納並即時生效，其概要載於本招股章程附錄三；
「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「住房與城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部；
「許太太」	指	丁玉梅女士，許博士配偶，並為我們的控股股東之一；



---

## 釋 義

---

「南昌馨雅」	指	南昌馨雅物業管理有限公司，一家於2010年5月4日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資子公司，截至最後實際可行日期，由金碧物業及獨立第三方江西省天潔環保服務有限公司分別擁有51%及49%；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「新股份」	指	本公司根據全球發售按發售價提呈以供認購的810,811,000股股份；
「寧波金碧」	指	寧波金碧恒心物業有限公司，一家於2019年10月25日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「不合資格 中國恒大股東」	指	於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊的中國恒大股東，且其於有關名冊顯示的地址為任何特定地區，以及據中國恒大集團得悉之時為居於任何特定地區的任何中國恒大股東或實益中國恒大股東；
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），不高於9.75港元且預期不低於8.50港元（香港發售股份將按此價格供認購），將按「全球發售的架構及條件－定價及分配」進一步載述的方式釐定；
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同（如相關）售股股東因超額配股權獲行使而可能出售的任何額外股份；

「東欣」	指	東欣集團有限公司，一家於2019年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「超額配股權」	指	售股股東根據國際包銷協議預期授予國際包銷商可由聯席代表（代表國際包銷商）行使的購股權，據此，售股股東可能須按發售價出售最多合共243,243,000股額外股份，以補足（其中包括）國際發售的超額分配（如有），進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；
「人民代表大會」	指	中國立法機關，包括全國人民代表大會以及地方各級人民代表大會（包括省、市及其他地區或地方人民代表大會），或如文義所指上述任何人民代表大會；
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，為我們有關中國法律的法律顧問；
「優先發售」	指	如「全球發售的架構及條件」一節所進一步概述以及視乎本招股章程及藍色申請表格所述條款及條件，以保證配額方式向合資格中國恒大股東優先發售根據國際發售提呈發售股份中129,730,000股預留股份（佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份約8.0%）；

「定價協議」	指	聯席代表（代表包銷商）與本公司（就我們本身及代表售股股東）將於定價日訂立的協議，以記錄和釐定發售價；
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2020年11月26日（香港時間）或前後，或聯席代表（代表香港包銷商）與本公司（就我們本身及代表售股股東）可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於2020年12月1日；
「招股章程」	指	就香港公開發售而刊發的本招股章程；
「秦皇島金碧」	指	秦皇島金碧物業服務有限公司，一家於2012年10月22日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「合資格機構買家」	指	具有美國證券法第144A條所賦予涵義的合資格機構買家；
「合資格中國恒大股東」	指	除不合資格中國恒大股東外，於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊的中國恒大集團股東；
「記錄日期」	指	2020年11月18日；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」；
「相關人士」	指	聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、售股股東、彼等或本公司各自的任何董事、高級職員、代理、或代表或顧問或參與全球發售的任何其他人士；

---

## 釋 義

---

「預留股份」	指	售股股東作為保證配額根據優先發售向合資格中國恒大股東出售的129,730,000股銷售股份，將由根據國際發售提呈發售的股份中分配；
「第144A條」	指	美國證券法第144A條；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局；
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「銷售股份」	指	售股股東根據全球發售按發售價初步提呈發售以供出售的810,811,000股股份及（倘超額配股權獲行使）連同售股股東提呈以供出售最多合共243,243,000股額外股份；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、增補或以其他方式修改）；
「售股股東」	指	CEG Holdings；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股，其將以港元買賣並於主板上市；
「股東」	指	股份持有人；
「盛建(BVI)」	指	盛建(BVI)有限公司，一家於2007年1月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由安基(BVI)全資擁有，並為我們的控股股東之一；

「深圳建設家園」	指	深圳市建設家園物業服務有限公司，一家於2004年6月17日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「四川眾嘉」	指	四川眾嘉商業管理有限公司，一家於2014年10月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「四川忠信」	指	四川忠信物業管理有限公司，一家於2009年4月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「特定地區」	指	位於香港境外的司法管轄區，而經考慮有關司法管轄區的相關監管機構或證券交易所的適用法律或法規的法律限制後，中國恒大集團及本公司認為將登記地址位於有關司法管轄區或據中國恒大集團所知彼等為有關司法管轄區居民的中國恒大股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者；
「分拆」	指	股份透過全球發售（包括優先發售）方式進行在主板獨立上市；
「平方米」	指	計量單位平方米；
「穩定價格經辦人」	指	UBS AG Hong Kong Branch；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；

「雅立」	指	雅立集團有限公司，一家於2007年7月5日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「唐山易合」	指	唐山易合諮詢管理有限責任公司，一家於2013年9月25日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月期間；
「承諾控股股東」	指	許博士、鑫鑫(BVI)、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例；
「增值稅」	指	中國增值稅；
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請，申請以申請人本身名義獲發行的香港發售股份；



「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「武漢金碧」	指	武漢金碧物業服務有限公司，一家於2010年5月5日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「武漢金碧嘉園」	指	武漢金碧嘉園物業管理有限公司，一家於2006年3月3日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「仙居大衛」	指	仙居大衛物業管理服務有限公司，一家於2010年12月9日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「西安鴻澤」	指	西安鴻澤物業管理有限公司，一家於2014年3月12日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「鑫鑫(BVI)」	指	鑫鑫(BVI)有限公司，一家於2006年6月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由許博士全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「Yaohua」	指	Yaohua Limited，一家於2009年2月24日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由許太太全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「永康嘉華」	指	永康市嘉華物業管理有限公司，一家於2004年9月25日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資子公司；

「遵義中信」 指 遵義市中信物業管理有限公司，一家於2005年3月30日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資子公司；

「佐鄰佑舍」 指 佐鄰佑舍會員服務(深圳)有限公司，一家於2018年5月25日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團間接全資子公司。

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

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

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干子公司)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別。

---

## 技術詞彙表

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，本招股章程所採用若干有關本集團及我們業務的詞彙的解釋及定義應具有以下所載涵義。該等詞彙及其涵義未必與業內標準定義或該等詞彙的用法一致。

「AI」	指	機器展示的智能；
「平均物業管理費」	指	於某期間最後月份物業管理服務所產生收入除以截至同期期末在管面積；
「雲計算」	指	一種互聯網計算方法，可以按需要向計算機和其他設備提供共享的計算機處理資源和數據；
「商業物業」	指	主要用作商業用途的物業，包括服務式公寓、寫字樓、零售大樓及酒店；
「酬金制」	指	我們物業管理業務線的創收模型，根據這模型，來自物業管理的費用收入僅佔業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而該等管理費用的其餘部分將用於從其他服務提供商採購物業服務；
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、升降機槽、設備室、公共車位及廣告公告板；
「簽約面積」	指	根據我們營運物業管理服務協議，由或將由本集團管理的建築面積；
「ERP」	指	企業資源規劃；
「建築面積」	指	建築面積；

---

## 技術詞彙表

---

「在管面積」	指	由本集團管理的建築面積，我們已就此收取有關提供服務的合約責任所涉及的物業管理費，有關面積不包括我們不收取物業管理費的公共區域（如園境及公共道路等）建築面積，不包括截至各財政期末我們僅提供非業主增值服務而非物業管理服務的物業；
「IoT」或「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據；
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的創收模型，根據這模型，我們每月對所有單位（無論已售還是未售出）按建築面積徵收預定物業管理價格，該價格指我們團隊與分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。在包幹制下，業主和物業開發商將負責定期分別就已售和未售出單位向我們支付管理費；
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的純住宅或混合用途物業；
「續約率」	指	期內在管物業總數減同期我們不再管理的物業數目，然後除以期內在管物業總數；
「中標率」	指	我們在某期間中標總數除以同期我們提交的標書總數；

---

## 技術詞彙表

---

「一線城市」	指	截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局，包括中國北京、上海、廣州及深圳；
「二線城市」	指	截至最後實際可行日期，按中國國家統計局分類，包括中國一線城市以外的31個主要城市，根據中國指數研究院，包括省級首府、自治區行政首府及其他副省級城市；
「物業服務百強企業」	指	由中指研究院單獨或與其他機構聯合發佈按綜合實力決定中國物業管理企業的年度排名，以多項關鍵指標為評估基礎，包括該等企業於上一年度的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任。於2015年、2016年、2017年、2018年和2019年，列入名單的企業數量分別為210家、200家、200家、220家和244家。於2015年、2016年、2017年、2018年和2019年列入名單的公司數目超過100家，乃因得分相同或得分非常接近的多家企業被列為相同名次。物業服務十強企業及20強企業與物業服務百強企業的含義相若。

我們已在本招股章程中載入前瞻性陳述。非歷史事實陳述(包括有關我們的意圖、信念、對未來預期或預測的陳述)均為前瞻性陳述。

我們已在本招股章程中載入前瞻性陳述，該等陳述並非歷史事實，而是涉及我們對未必發生的未來事件及情況的意圖、信念、預期或預測。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、績效或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、績效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」和其他章節載有部分風險。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「預期」、「擬」、「可能」、「也許」、「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有關下列各項的陳述：

- 有關我們業務和業務計劃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機關的規則、法規和政策的任何變化；
- 我們的業務及運營戰略以及我們實施該等戰略的能力；
- 我們控制或減低成本的能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 中國房地產及物業管理行業預期增長及變動；
- 我們與主要供應商或客戶保持牢固關係的能力；
- 我們未來業務開發、經營業績及財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- COVID-19疫情的發展及影響；
- 釐定我們股份的公平值；
- 我們的股息政策；

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

- 資本市場的發展；
- 匯率的波動及限制；
- 本招股章程「風險因素」中識別的風險；
- 「業務」及「財務資料」中有關價格趨勢、營運、利潤率、市場整體趨勢及風險管理的若干陳述；及
- 本招股章程中並非歷史事實的其他陳述。

本招股章程亦載有市場數據和基於多項假設作出的預測。市場可能不會按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，鑒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因素。若基於市場數據作出的任何假設被證明為不正確，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。

我們概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」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重大差異。閣下應閱畢本招股章程並理解未來實際結果可能與我們的預期有重大差異。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（即使我們的情況可能已變化）。



投資我們的股份涉及多種風險。閣下決定購買我們的股份前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同本招股章程所載其他資料，包括我們的匯總財務報表及相關附註。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。閣下還應特別注意，我們在中國的子公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家存在很大差異。有關下文所討論中國法律及監管體系與若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概要」一節。

我們相信我們的營運存在若干風險及不確定因素，其中部分非我們所能控制。我們把這些風險及不確定因素分類為：(i)與我們的業務和行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售及分拆有關的風險。我們目前尚不知悉或我們目前認為不重要的其他風險及不確定因素可能會發展並變得重大，也可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

### 與我們的業務和行業有關的風險

我們的未來增長未必如計劃般實現，且我們的過往業績未必可作為我們未來前景及經營業績的指標。

我們於往績記錄期內的收入、利潤及利潤率錄得快速增長。於2017年、2018年及2019年，我們的毛利分別為人民幣432.9百萬元、人民幣723.0百萬元及人民幣1,755.0百萬元，即2017年至2019年的複合年增長率為101.4%。我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣796.6百萬元進一步增加118.1%至2020年同期的人民幣1,737.7百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年度利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元及人民幣930.5百萬元，即2017年至2019年的複合年增長率為195.5%。我們的期內利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣407.3百萬元進一步增加181.8%至2020年同期的人民幣1,147.7百萬元。

我們尋求通過增加總建築面積及我們在現有市場與新市場管理的物業（包括恒大集團所開發物業及第三方物業開發商所開發物業）數目來繼續擴張。請參閱「業務－業務戰略－多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位」。然而，我們的擴展計劃是基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證能夠在未來保持過往的

增長。隨着我們開始管理第三方開發商所開發的物業增多或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證能將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估將獲證明為正確，或我們能夠按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能會受到眾多因素影響，其中大部分因素並非我們所能控制。這些因素包括（其中包括）：

- 中國總體經濟狀況變化，尤其是房地產市場變化；
- 中國可支配個人收入的變化；
- 任何疫情，例如COVID-19疫情對中國經濟狀況、中國的可支配收入和消費支出的影響；
- 政府法規或政策的變更；
- 物業管理及增值服務供求的變化；
- 我們與恒大集團及其他物業開發商、其開發物業業主、住戶及租戶發展及鞏固合作關係的能力；以及我們與業務夥伴及戰略投資者發展及維持合作關係的能力；
- 我們在內部產生足夠的流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓合資格管理人員及其他僱員的能力；
- 我們選擇合適分包商及供應商並與彼等合作的能力；
- 我們預料及應對所管理物業中業主、住戶及租戶需求的能力；
- 我們使我們提供的服務多元化並優化我們的業務組合的能力；
- 我們適應經驗有限或沒有過往經驗的新市場，包括適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們維持有效信息技術系統以支持業務及發展規劃的能力；

---

## 風 險 因 素

---

- 我們鞏固我們在現有市場的市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與這些市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及
- 我們改善我們的行政、技術、營運及財務基礎架構的能力。

我們無法向閣下保證我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而未能達此可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。另外，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及營運開支，而這兩者均會隨着我們的業務擴展而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績預測我們的未來財務表現。

往績記錄期內絕大部分物業管理服務收入產生自我們就恒大集團所開發物業提供的服務。

於往績記錄期，我們的絕大部分物業管理服務收入來自我們就恒大集團所開發物業提供的服務。尤其是，於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，就恒大集團所開發物業提供物業管理服務的收入分別為人民幣2,532.6百萬元、人民幣3,425.5百萬元、人民幣4,539.0百萬元、人民幣2,121.3百萬元及人民幣2,790.7百萬元，分別佔來自物業管理服務的收入99.8%、98.9%、98.4%、98.4%及98.8%。

我們的業務規模隨着恒大集團擴展而不斷擴大。於往績記錄期內，我們一般通過競爭激烈的招標程序贏得恒大集團所開發物業的新物業管理服務合約，而我們就該等物業的中標率為100%。然而，我們就恒大集團所開發物業的中標率在未來可能會下降。我們亦無法保證與恒大集團訂立或就恒大集團所開發物業訂立的所有物業管理服務合約將於屆滿時成功續訂。此外，我們對恒大集團的管理戰略並無控制權。中國政府為進一步規管房地產市場而可能採取的任何舉措，如收緊對房地產融資的管控，或宏觀經濟或其他因素，可能影響恒大集團的業務運營和前景。我們致力從獨立第三方

獲取更多物業管理服務合約。然而，我們無法保證將能夠及時或按相若或商業上可接受的條款從第三方開發商獲得物業管理服務合約，以彌補失去有關恒大集團所開發物業的任何商機。我們也無法向閣下保證會成功與其他物業管理公司競爭以獲得第三方開發商所開發的物業項目。如發生任何這些情況，可能會對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

**恒大集團面對的任何財務困難均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。**

於往績記錄期，我們的物業管理服務收入基本上全部產生自向恒大集團所開發物業提供的服務。因此，恒大集團面對任何財務困難，或恒大集團的業務、財務狀況或前景或其開發並完成新物業的能力可能對我們獲取物業管理服務及非業主增值服務新服務合約造成負面影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成負面影響。

此外，恒大集團所處的房地產行業受中國政府嚴格監管。請參閱「一 我們受中國政府對房地產行業的規管的影響」。中國政府未來可能會推出新舉措或實施更嚴格措施監管房地產行業，例如就若干債項比率設立上限，以控制房地產板塊債務水平上升。有關潛在舉措或措施一經制定，可能會進一步限制物業開發商獲取資金並減慢房地產板塊整體發展及物業開發商（包括恒大集團）拓展收入，從而可能對物業管理行業發展以及供給物業管理公司（如我們）管理的新物業供應造成負面影響。若恒大集團未能獲得充足融資而有關財務困難導致其項目延期完成，將影響我們的在管面積增長，從而對我們物業管理服務及社區增值服務的增長造成不利影響。

我們的日後收購或投資未必會成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難。

在某種程度上，我們通過收購擴充業務，並計劃評估機會以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並把其業務整合到我們的業務中。然而，我們無法向閣下保證將能夠找到合適機會。即使我們得以找到合適機會，我們可能會面對優質物業管理公司的激烈競爭，而有關公司可能是我們進行收購及投資的潛在目標，且我們在競爭激烈的市場環境中未必能收購合適目標及尋求投資機會。此外，我們未必能及時按對我們有利或我們可接受的條款完成收購，或根本無法完成收購。無法找到合適的收購目標或完成收購，或會對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；
- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升收入機會；
- 承擔被收購公司的債務和負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層的注意力。

預期本公司所收取全球發售所得款項淨額約65.0%或4,699百萬港元將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能物色到合適的收購機會或我們日後的收購交易因我們無法控制的其他理由而未能完成，我們可能無法有效運用全球發售所得款項。

此外，預期本公司所收取全球發售所得款項淨額約10.0%或723百萬港元將用於收購及投資與社區增值服務業務相補相成的公司。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。我們或缺乏經營所收購公司提供的有關額外多元化增值服

務的經驗及專門知識。如我們未能成功經營有關額外多元化增值服務，我們可能無法有效運用全球發售所得款項且可能對業務、盈利能力、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。請參閱「一 我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後或不會如規劃般成功」。

此外，我們可能需要額外現金資源為我們的持續增長或其他未來發展提供資金，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出我們的財務資源，我們將須尋求額外融資或遞延計劃支出。利率增加或金融市場其他不利變動，均可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金來源藉以為我們的營運撥資及履行到期債務的能力構成不利影響。我們無法保證我們將能夠按有利條款獲取足夠融資作為未來擴展資金，甚至不能取得融資。此外，倘我們透過股本或股本掛鉤融資籌集額外資金，閣下於本公司的股權可能會被攤薄。再者，倘我們透過產生債務承擔籌集額外資金，我們可能須受相關債務工具的各項契約約束，而其可能會（其中包括）限制我們運營業務、派付股息或獲取額外融資的能力和靈活性。履行該等債務承擔也可能對我們的營運構成繁重負擔。倘我們未能履行該等債務承擔或無法遵守其中任何契約，我們或會違反該等債務承擔，而我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響。

再者，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難及其他風險。該等困難及風險將受不同因素影響，包括（其中包括）所收購業務的複雜性及規模。尤其是，我們挽留被收購公司人員並將現有員工與被收購公司員工整合時，可能會遇到困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務，分散我們的管理層及僱員的注意力或增加我們的開支。被收購公司的過往交易可能導致即使在盡職審查時尚未知悉或被視為不重大的情況，可能令收購後承受風險並損害我們的品牌形象。我們亦可能因在新市場不熟悉當地法規而面臨運營風險，並招致與收購有關的額外隱藏成本。任何這些困難或風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

收購可能令我們的匯總財務報表錄得商譽。倘我們未能達成預期的收購目標，我們可能須記錄商譽減值虧損，此舉可能嚴重削減我們的資產及對我們的盈利能力構成重大不利影響，繼而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。



**我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭。**

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本招股章程「行業概覽－競爭－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨着競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在服務質量、品牌知名度、業務規模、價格及財務資源等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳往績記錄、更悠久經營歷史、更雄厚財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更高品牌知名度及更龐大客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有或新市場。新興公司可能比我們擁有更雄厚資本資源、更專業管理和人力資源、更豐富財務、技術和公共關係資源，且與地方政府關係亦可能比我們更穩健。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的運營規範化。我們計劃優化服務標準化常規，以提高服務質量及貫徹性，並改善現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，使我們喪失得以在競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。因此，我們或未能與現有及新競爭對手成功競爭，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們日後或會失去該等物業開發商的業務，並可能我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

**我們或無法按優惠條款或根本無法獲得新簽或續簽我們現有的物業管理服務合約。**

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期內，我們一般通過招標程序取得新物業管理服務合約。選擇一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價水平、品牌認知度及物業管理公司的經營歷史。我們的工作或會受到我們無法控制的各種因素影響，這些因素可包括但不限於整體經濟狀況的變化、不斷演變的政府法規、市場競爭以及物業管理行業內的供需動態。我們無法向閣下保證我們日後能夠以可接納條款獲得新物業管理服務合約，或根本無法獲得合約。



我們通常在物業開發後期階段與房地產開發商訂立前期物業管理服務合約。我們無法保證在贏得恒大集團或其他公司所開發物業項目相關的前期物業管理服務合約方面將能保持較高的成功率。此外，此類合約本質上是過渡性，有助於將物業的法律及實際控制權從物業開發商轉讓予業主。前期物業管理服務合約通常只會在業主委員會成立並選擇通過必要程序訂立新物業管理服務合約時屆滿。截至2020年6月30日，我們管理的29個住宅物業已成立業主委員會，佔我們在管住宅物業總數約4.1%，且截至最後實際可行日期，該等業主委員會並未要求以其他物業管理公司取代我們。截至2020年6月30日，我們總簽約面積474.2百萬平方米的物業管理服務合約並無註明屆滿日期，而總簽約面積39.1百萬平方米的其餘物業管理服務合約年期介乎兩至十年不等。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。我們無法向閣下保證日後會放寬或解除成立業主委員會及變更物業管理服務提供商的限制。此外，我們無法保證我們會獲業主委員會聘請提供物業管理服務。此外，我們部分簽約面積與未竣工物業相關，且於該等物業竣工及交付予我們管理後，我們方會自該等物業產生物業管理收入。不論這些物業是否及何時竣工及交付予我們管理，以及我們何時能夠就此產生收入視乎相關項目發展時間表及我們控制範圍以外其他因素而定。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們無法向閣下保證合約會在到期時續新。同樣，與業主委員會訂立的合約或會因故而提早終止，或業主委員會可能作出指控理由以迫使我們撤銷合約。在該等情況下，除物業管理服務外，我們將無法再為終止聘用我們的住宅物業提供社區增值服務。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務合約續約率分別為100%、99.8%、99.9%及100%。由於我們提出終止，故2018年及2019年的合約續約率低於100%。若我們的物業管理服務合約被終止或不獲續約，不能保證我們將能夠物色到其他商機並按商業上可接受的條款另訂物業管理服務合約，或根本無法訂立其他合約。此外，由於物業管理服務合約被終止及不獲續簽均可能損害我們的聲譽，這對我們的品牌價值可能產生重大不利影響。我們相信品牌價值對於我們能否獲得新物業管理服務合約至關重要。未能締造我們的品牌價值可能會削弱我們在行業的競爭力。

我們於2019年錄得負經營現金流量。

我們於2019年錄得負經營活動現金流量人民幣368.2百萬元，主要與以下情況有關(i)應收貿易賬款及其他應收款項增加，此與我們業務增長一致；及(ii)於2018年年底，我們已收取本應就一個宣傳活動於2019年及2020年收取的大額物業管理費預付款項，導致2019年的經營活動現金流入水平下降。

該經營現金流出未必總可被其他現金流入（如銀行及其他借款）完全抵銷。我們無法保證我們將能夠使現金流入的時間及金額與現金流出（例如我們的付款責任）的時間及金額相匹配。

於往績記錄期內，我們主要依賴我們經營產生的內部資源，包括物業管理服務及其他服務所得款項。負經營現金流量可能需要我們獲得額外融資（例如銀行及其他借款）以滿足我們的經營需求及責任並支持我們的擴展計劃。倘我們無法自經營產生足夠現金流量或無法獲得足夠外部資金為我們的業務提供資金，則我們的流動資金及財務狀況以及增長業務的能力均可能受到重大不利影響。倘我們訴諸其他融資活動，我們可能會產生額外融資成本，且我們不能保證我們將能夠按我們可接受的條款取得融資或根本無法取得融資。該等限制可能會降低我們的競爭力並增加我們於不利經濟及行業狀況的風險和對有關狀況的敏感度，從而可能對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量－經營活動所得／（所用）現金流量淨額」。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，並可能因此產生應收貿易賬款減值虧損。

我們向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，特別是在空置率相對較高的社區。即使我們尋求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法保證這些措施將會有效。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

在應收貿易賬款減值撥備前，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收貿易賬款分別為人民幣1,882.7百萬元、人民幣2,876.5百萬元、人民幣4,914.1百萬元及人民幣6,011.0百萬元。於往績記錄期內我們的應收貿易賬款增加，主要是由於我們的業務擴展所致。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的應收貿易賬款周轉日數分別為116天、147天、194天及218天。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－應收貿易賬款及應收票據」。

延遲收到物業開發商、第三方業主及物業住戶的款項或物業開發商、第三方物業業主及物業住戶沒有付款，會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收貿易賬款及應收票據減值撥備分別為人民幣98.1百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣197.6百萬元。雖然我們的管理層估計有關假設是根據我們可得信息作出，但若已知道新信息，則可能需要調整有關估計或假設。請參閱「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算」。倘實際可收回性低於預期，或應收貿易賬款的過往減值撥備因任何新信息導致不足，我們可能需要提撥額外應收貿易賬款減值撥備，續而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**自然災害、戰爭行為、流行病的發生及其他災害可能會影響我們的業務和中國的國家和地區經濟。**

我們的業務受中國總體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們控制範圍以外無法預測或無法預視的事件可能會對中國的經濟、基礎設施和人民生活構成不利影響。部分中國地區（包括我們經營所在城市）正面臨洪水、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災或流行病的威脅，如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬流感（又稱甲型H1N1流感）或最近的COVID-19疫情。

於2019年年底發現由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病爆發，並在全球200多個國家和地區傳播。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為大流行。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場極度動蕩。例如，中國於2020年第二季度GDP增速為低於平常的3.2%，此前第一季度曾急劇下滑6.8%，這是自其開始記錄季度GDP以來最大的收縮。此外，美國經濟於2020年第二季度至少經歷自1940年代以來最嚴重的下滑，其GDP與第一季度相比縮小9.5%，降幅相當於32.9%的年化速率，美國股市經歷極端的波動，反覆觸發股市「熔斷」。COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家的經濟和社會狀況造成不利影響，並且可能繼續造成長期不利影響，而這可能對中國物業開發和管理行業產生不利影響，並對我們的業務運營產生不利影響。例如，為在COVID-19疫情爆發期間遵守地方政府對小區管理的規定，我們指派人員對我們管理的物業進行訪客控制。此外，由於在COVID-19疫情爆發期間案場和樣板間關閉，前期物業管理服務收入有所減少。截至2020年6月30日止六個月，我們

的應收貿易賬款周轉日數亦較2019年增加，部分由於COVID-19疫情影響所致。儘管COVID-19疫情於中國似乎已暫且受到控制，但國際旅遊及商務活動大幅減少可能對中國經濟造成重大不利影響。我們不確定COVID-19疫情何時在全球範圍內受到控制或其是否會在中國死灰復燃，並且我們也無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。如果我們無法按計劃有效和高效地開展業務並實施我們的戰略，我們可能無法按預期發展業務並產生收入，並且我們的業務運營、財務狀況和前景可能受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

以往發生的疫情，根據其不同規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。中國再次發生SARS或爆發任何其他流行病（包括正在發生的COVID-19疫情等）引發的其他公共衛生危機，尤其是於我們業務所在城市，可能會對我們的業務造成重大干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資情緒，導致全球資本市場的零星波動，或對中國和其他經濟體造成不利影響。此類疫情導致出行和公共交通受限，零售業務及工作場所長期關閉，可能對全球經濟產生重大不利影響。這些事件或發展導致的金融市場、中國經濟或區域經濟的任何重大變化都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

**我們進一步多元化及擴充服務的戰略規劃日後或不會如規劃般成功。**

我們已通過提供不同的增值服務實現服務多樣化，滿足客戶（主要包括業主、住戶、租戶和物業開發商）不斷變化的需求。請參閱「業務」一節。然而，我們最近推出了一些非業主增值服務及社區增值服務，例如物業交易協助服務及團購活動。鑒於我們在若干地區的營運歷史及經驗有限，我們可能會面臨未知風險、開支增加及市場競爭激烈。我們曾遭遇且預計日後仍會遭遇提供新服務時頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或在迅速發展的市場中被放大。該等風險及困難可能影響我們能否：

- 吸引及留住客戶及合資格僱員；
- 與戰略合作夥伴發展及保持緊密合作，以提供某些服務；

---

## 風 險 因 素

---

- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及維持內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 迎合各種消費者喜好，或預測將吸引現有或潛在客戶的產品或服務趨勢；
- 應對行業環境激烈的市場競爭及變化；或
- 應對監管環境的變化。

倘我們未能實現以上任何一項，將可能損害我們提供新推出的增值服務以及我們計劃推出的其他新服務的能力。我們致力於通過進一步加強能力以滿足客戶需要，以提供及多元化增值服務。請參閱「業務－業務戰略－提供多元化增值服務，提升客戶體驗」。此外，我們或會考慮將來與建設公司訂立協議以於物業交付後質保期內代其提供維修和保養服務並按包幹制收取服務費。我們日後亦可能於恒大智慧社區APP增設房地產代理、家政、家居裝修、團購活動及其他服務，並繼續由線上及線下服務渠道提供增值服務開發。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。推出新服務及產品、改變服務模式或進軍新市場亦可能需要花費大量時間、資源、資金以及額外牌照、許可證或備案，可能包括向中國政府相關機關就非經營性互聯網信息服務的互聯網信息服務或備案辦理增值電信服務牌照。請參閱「監管概要－對互聯網信息服務的法律監督－對互聯網信息服務的監督」。此外，我們於增值服務相關行業可能不能像我們於物業管理行業一樣利用我們的品牌名稱，這可能會窒礙我們在新市場的經營業績。

此外，我們無法向閣下保證我們於增值服務業務的投資能及時收回，或根本無法收回，或我們的投資回報較其他可資比較公司更高。我們多樣化服務的發展及投資可能須受中國規管許可證審批及重續的法律法規所限。請參閱「監管概要－外商投資有關的中國法律法規」。我們無法向閣下保證我們能及時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。我們無法向閣下保證基於我們對市場前景及客戶喜好的前瞻性評估作出的未來戰略發展規劃能一直成功。不受我們控制的眾多因素亦可能影響



我們的多樣化服務發展計劃，該等因素包括中國整體經濟狀況變動、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。前述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

勞工成本及分包費用增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們銷售成本項下錄得僱員福利開支（即勞工成本）及行政開支分別為人民幣3,024.6百萬元、人民幣3,981.3百萬元、人民幣4,133.1百萬元、人民幣2,003.1百萬元及人民幣1,948.1百萬元，分別佔總收入的68.8%、67.4%、56.4%、57.8%及42.7%。於往績記錄期，僱員福利開支增加乃主要由於業務擴張及中國勞工成本普遍上升所致。僱員福利開支佔收入的百分比於往績記錄期下降，主要由於透過一系列成本控制措施導致僱員生產力及效率有所改善。然而，我們無法向閣下保證，我們可維持或進一步改善僱員生產力及效率，或成本控制措施仍將生效。此外，我們向分包商外包若干勞工密集服務及專項服務，主要包括保潔、綠化及園藝以及維修和保養服務，並分別產生分包成本人民幣486.0百萬元、人民幣720.0百萬元、人民幣909.6百萬元、人民幣417.7百萬元及人民幣514.2百萬元，分別佔總收入的11.0%、12.2%、12.4%、12.1%及11.3%。為了維持及改善我們的利潤率，控制及減少勞工成本及其他營運成本對我們至關重要。我們因各種影響因素而面對勞工及分包成本增加的壓力，這些因素包括但不限於：

- *增加最低工資。*我們營運地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到我們的直接勞工成本以及我們付予第三方分包商的費用。
- *增加人數。*隨着我們擴大經營範圍，我們預計我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將有所增長。我們還須不斷挽留及招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，這或會進一步增加我們的總人數。此外，隨着我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。員工人數增加將令其他相關費用增加，例如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的費用。
- *延遲實施管理數字化、流程標準化及操作自動化。*從我們為某特定物業開展物業管理服務至對該物業實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措

施以減少勞工成本之間，可能會有時間間隔。在我們採取這些措施之前，我們減低勞工成本增加影響的能力有限。

我們無法向 閣下保證我們將能夠控制我們的勞工及分包成本或提高我們的效率。若我們無法實現這目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降。

我們自按包幹制管理的物業產生大部分收入，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月物業管理服務收入的99.3%、99.4%、99.5%、99.5%及99.6%。按包幹制，我們每月按每平方米預定的固定價格收取物業管理費，是所提供物業管理服務的全包費用。在合約期內，當產生的總成本及費用超出我們所收取物業管理費金額，我們須承擔不足之數而不得向物業開發商、業主或住戶收取額外費用。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們分別就我們所管理的96項、84項、48項、50項及24項物業分別蒙受虧損人民幣114.8百萬元、人民幣112.3百萬元、人民幣59.0百萬元、人民幣34.8百萬元及人民幣14.4百萬元。該等虧損主要是由於我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋所產生服務成本以提供優質物業管理服務。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們來自該等虧損物業的物業管理服務收入分別約為人民幣573.7百萬元、人民幣501.8百萬元、人民幣227.4百萬元、人民幣120.1百萬元及人民幣45.1百萬元，分別佔同期我們總收入的13.0%、8.5%、3.1%、3.5%及1.0%。

為提升盈利能力，我們可在續訂服務協議時提高費率，或通過一系列節省成本措施來控制成本及支出。然而，我們能通過節省成本措施（例如操作自動化措施以減少勞工成本以及節能措施以降低能源成本）來減少虧損，但未必成功。此外，我們的節省成本工作可能會對我們的物業管理服務質量產生負面影響，繼而會降低業主向我們繳付物業管理費的意願。我們亦可能受地方價格管控法規限制，而這可能限制我們提高費率的能力。因此，我們無法向 閣下保證我們可成功提高我們的費率；我們也無法向 閣下保證我們的成本節省措施可達到預期效果。未能提高我們的費率或採取節省成本措施可能對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。



我們可能不時因業務經營而涉及法律及其他糾紛及索賠或面臨行政訴訟。

於往績記錄期，我們在日常業務過程中曾涉及法律及其他糾紛，而日後，我們向物業開發商、業主、住戶及租戶提供物業管理及其他服務，期間可能會不時與之發生糾紛，並面臨他們的索賠。如果客戶對我們的服務不滿意，亦可能會產生糾紛。此外，如果客戶認為我們的服務不符合約定的服務標準，可能會對我們採取法律行動。此外，我們還可能會不時地與我們的業務涉及的其他各方發生糾紛，並面臨他們的索賠，包括（其中包括）本公司的第三方分包商、供應商、僱員、業務夥伴及其他第三方。所有這些糾紛和索賠都可能導致法律或其他程序，或引起針對我們的負面報道，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及分散資源和管理層對我們業務活動的注意力。任何此類糾紛、索賠或程序都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律、法規和法令，違反這些法律、法規或法令會被處以罰款。此外，人們對環境、健康和勞動安全問題的認識不斷提高，有時可能會期望我們達到比強制性要求更高的標準。我們無法保證日後不會實行更嚴格的環保、健康和勞動安全要求或標準。我們無法向閣下保證我們的流程和培訓一定能夠滿足所有相關的環境和安全要求。如果我們未能遵守現有或未來的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法滿足公眾對相關事項的期望，則我們的聲譽可能會受到損害，且我們可能須支付罰款或採取補救措施，我們的業務可能會被暫停，這一切都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景造成重大不利影響。

此外，我們須遵守價格控制、消防安全、廣告、招標及投標程序及其他方面的多項法規。如果我們未能遵守適用的法規和要求，可能會被處以行政處罰或其他處罰。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們產生的行政罰款分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣3.3百萬元。儘管我們認為於往績記錄期內被處以行政處罰並不重大，但如果未來發生類似事件或我們未能遵守其他適用法規，我們可能會被處以行政罰款或其他處罰，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故、住客故意或無心行為損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金來支付公共區域的維修和保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損壞，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的事件或犯罪行為。我們亦可能須指定並使用部分特定公共區域作流行病預防。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘專項基金不足以支付所有相關成本，我們將嘗試向業主收回有關差額。倘我們未能成功追收差額，我們可能仍須繼續進行工程，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。隨着我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。

我們或因未能代表部分僱員登記及／或繳交社保基金及住房公積金供款而被罰款。

於往績記錄期內，本公司及我們的部分中國子公司並無為其僱員登記及／或繳足若干社會保險及住房公積金供款。因此，我們或會因對社會保險計劃及住房公積金供款不足以及未有登記住房公積金賬戶而須繳付滯納金及罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未收到地方政府部門有關我們現有及前僱員供款不足的任何索賠通知。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月分別計提撥備人民幣1.1百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣2.3百萬元。

根據相關中國法律法規，(i)就我們在規定期限內未繳足的社保基金供款，中國有關當局或會要求我們在規定期限內繳納未繳的社會保險供款，而我們可能須就每天延遲繳納相當於欠繳供款金額0.05%的滯納金；若我們未能在規定期限內繳付該等款項，可能被處以欠繳供款金額一至三倍的罰款；及(ii)對於我們未能在規定期限前完成住房公積金登記，有關政府當局或會要求我們在規定期限內完成住房公積金登記。倘我們未能在該期限前糾正，我們或須就每家不合規子公司或分公司繳付人民幣10,000元至

人民幣50,000元不等的罰款，而就我們未有在規定期限內足額繳付的欠繳住房公積金供款，相關政府部門可要求我們在規定期限內繳付該欠繳住房公積金供款。若我們未能在該限期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付未繳金額，或對我們加徵滯納金或額外費用或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

關於我們、股東及聯屬公司、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台上散播負面評論。我們的外包商亦可能因多種原因（如客戶對其服務質量的投訴）而成為負面報道的對象。鑒於我們與恒大集團的緊密關係（我們絕大部分物業管理服務收入來自其項目和物業），有關恒大集團、其業務、經營業績及財務狀況的負面報道均可能對我們的聲譽、業務及股份價格造成不利影響。從長遠來看，倘對我們、股東及聯屬公司、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將因此受到重大不利影響。

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

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有潛在業務夥伴的關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、人脈及對我們業務運營的了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該等損害的程度並作出相應

彌補。如任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在業務各個範疇吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴第三方分包商及供應商履行若干物業管理服務，並且我們可能會因與我們的外包商和供應商提供的產品和服務有關的糾紛和索償而承擔責任。

於往績記錄期，我們向第三方分包商外包若干物業管理服務，主要包括保潔、綠化和園藝以及維修和保養服務。我們可能無法如對自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。此外，分包商提供的服務和產品可能未達標準或存在缺陷，或會對我們的客戶造成人身或財產損失。我們可能因此與分包商發生糾紛，或可能須對分包商的行為、服務或產品負責，這兩種情況均可能引致我們聲譽受損、額外費用和業務中斷，並有可能使我們面臨訴訟和損失索賠。我們還可能在尋求監視或替換不按照合約履行職責的分包商時產生額外費用。

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

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

我們面臨與使用第三方線上支付平台相關的風險。

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（例如微信支付及支付寶）進行線上支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等機密信息。然而，我們無法控制第三方平台採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性或完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可

能會受到重大不利影響。如使用這些平台支付的資金被挪用或並無到達我們的賬戶，例如，如支付平台電匯涉及欺詐，我們或會承擔財務損失，而這難以或無法向違法者或其他責任方追討。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並面臨客戶提出的責任申索或遭受監管機構進行的調查。有關法律程序或調查可能會轉移我們管理層的注意力，損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方線上支付平台的使用，這可能會導致我們的合規及運營成本上升。

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

於日常業務過程中，我們收集、存儲及處理業主、住戶及租戶的個人及其他敏感數據，例如地址、人臉識別、電話號碼、銀行賬戶或信用卡號碼。由於我們開發大數據分析平台，故我們亦可能整合行為分析及消費習慣分析數據並從中獲得數據。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因。外人亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或業主、住戶及租戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在其針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。

有關網絡安全的中國法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素，且中國政府機關可能於日後頒佈規管此範疇的新法律及法規，遵守有關法律法規可能會花費巨大。倘若由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及被利用，或公眾對我們有關收集、使用或披露個人信息或其他私隱事宜的手法有憂慮，即使屬無稽之談，亦可能會對我們的聲譽及品牌形象造成嚴重損害，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



我們可能會遇到信息技術系統故障或中斷的情況。

我們在業務運營中使用各種平台和系統。倘我們無法偵測或迅速改正到任何系統故障或漏洞，我們可能遭受系統干擾或延誤，這可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能遭遇偶發性系統干擾及延誤或使我們的線上應用程序及相關服務無法使用或難以進入的其他技術問題，亦使我們無法迅速響應或向客戶提供服務，如此或會使我們應用程序的吸引力驟減，甚至令客戶蒙受損失，並可能對我們採取法律程序。而且，我們的信息技術系統出現故障或中斷、丟失或洩露機密信息或網絡安全遭入侵，可能導致交易錯誤、處理效率低下、客戶流失及銷售損失，使我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們通過恒大智慧社區APP提供的增值服務所提供的產品及服務可能無法令人滿意，且未必能吸引及保持業主及住戶的足夠興趣。

我們力圖擴展我們恒大智慧社區APP的功能，以增加可訪問性及改善用戶體驗，並計劃吸引我們所管理物業的住戶以及第三方供應商進一步使用我們的平台。我們在恒大智慧社區APP上定期尋求引入第三方供應商的不同產品及服務。然而，我們的恒大智慧社區APP相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃發展我們的線上服務。無法保證業主及住戶會對該等在恒大智慧社區APP上提供的服務及產品作出積極響應。此外，提供增值電信服務將使我們須取得網絡內容服務商證書，而這不易取得。我們目前並無持有有關證書，這會限制我們通過恒大智慧社區APP擴充產品及服務組合的能力。倘恒大智慧社區APP未能按計劃提供令人滿意的產品及服務以吸引或保持業主及住戶的足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用恒大智慧社區APP或會轉向競爭服務平台。在此情況下，我們將不能成功通過恒大智慧社區APP發展社區增值服務，或引進更多創收增值及其他服務。此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們平台的正常運行以及妨礙我們用戶獲取所需產品及服務，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

在酬金制下，我們或未能收回代替在管物業業主及住戶作出的全部付款。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按酬金制產生的物業管理服務收入分別佔物業管理服務收入的0.7%、0.6%、0.5%、0.5%及0.4%。當我們訂約按酬金制管理小區時，我們主要擔當業主代理的角色。截至期末，倘項目累計的營運資金不足以彌補該項目安排物業管理服務而產生的開支，則該差額會確認為應收款項且需作出減值。管理層繼而會就我們能否結付代表住戶作出的付款作出估計。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們會核銷有關結餘作為應收貿易賬款減值。

儘管我們的管理層會根據現時可得資料作出估計，但該等估計未必準確。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料，我們過往作出的壞賬撥備被視為不足，我們或須計提更多壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

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

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。因此，欺詐及其他不當行為可能發生的風險將持續存在，導致財務損失、負面報導或其他負面後果，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個域名、專利及著作權，並已在中國取得若干項商標的許可。請參閱「業務－知識產權」。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、著作



權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制執行我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論是否有理據，均可能引致巨額成本，並分散資本資源及管理層注意力。而若行政或司法裁決不利，我們可能不得不支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付特許權使用費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內的聲譽。

**稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。**

我們享受政府部門的優惠待遇，其中包括為支持本地企業及經濟發展並鼓勵我們努力穩就業而提供的稅收優惠及政府補助。若干中國子公司位於中國西部地區或海南省，享有15%的優惠所得稅稅率。我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的政府補助分別為人民幣5.4百萬元、人民幣7.7百萬元、人民幣50.9百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣37.9百萬元，分別佔年內或期內利潤的5.1%、3.2%、5.5%、2.6%及3.3%。於往績記錄期，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助以政府當年或當期政策為準。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現進一步波動，從而可能導致我們的利潤波動。

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

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣38.4百萬元、人民幣55.6百萬元、人民幣66.3百萬元及人民幣79.0百萬元。遞延稅項資產僅在日後很可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。

然而，由於一般經濟狀況及監管環境的負面發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

**業務上的意外可能會招致法律責任及聲譽風險。**

業務過程中或會發生工傷等意外。例如，我們的僱員及分包商在提供維修和保養服務時可能須操作存在固有職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠）。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修和保養服務時的疏忽或大意而遭到索賠。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人的傷亡負責。我們的保險未必就上述意外招致的索償或費用提供全面承保。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變運營方式。而且，此類事件也可能損害我們在物業管理行業中的聲譽和品牌。任何上述情況均可能對我們的聲譽、品牌、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險。**

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，包括(i)涵蓋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的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。我們無法向閣下保證我們的保險保障範圍足以或能夠覆蓋業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，在中國，有些損失是無法以商業上可行的條款投保的，例如由於業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而導致的損失。如與保險公司有爭議，我們須進行長期訴訟或磋商以取我法律上應有利益，而有關努力可能完全或部分不成功。如果本公司須對任何該等損害、責任或損失負責，而保險不足或無法投保，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

倘我們未能履行與客戶的合約，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣1,397.1百萬元、人民幣2,491.1百萬元、人民幣2,285.3百萬元及人民幣2,023.4百萬元。我們的合約負債主要來自從物業管理服務客戶收取墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－若干匯總資產負債表項目的說明－合約負債」。如我們未有履行客戶合約項下的義務，則我們或未能將有關合約負債轉化為收入，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費用，可能會對現金流量及流動資金狀況以及應付我們營運資金要求的能力構成不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，亦可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

於往績記錄期，我們於中國多個地區租賃物業，主要用作辦公室、食堂及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未完成與我們租賃物業有關的839項租賃協議的行政備案。根據適用的中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於租賃協議簽訂後30日內向相關政府部門備案。如未備案，政府部門可要求其於指定期限內作出備案，否則可就未妥善備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用的中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如其營業執照或身份信息）以完成行政備案。我們無法保證租賃物業的出租人在完成備案的過程中會予以配合。如果我們未能在相關政府主管部門要求的期限內完成行政備案，且相關主管部門認定本公司須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，則我們可能會被處以罰款。請參閱「業務－物業」。

我們可能無法獲得或延續我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批文。

我們須取得及維持若干執照、許可證、證書及批文，以提供我們現時提供的物業管理及若干其他服務。我們必須滿足各種特定條件，以便政府部門頒發或更新任何證書或許可證。我們無法保證我們一定能夠適應與我們的服務有關的不時生效的新規則和規例，也無法保證我們在滿足必要條件以及時獲得或更新我們業務運營所需的所有

證書或許可證方面不會遇到重大延誤或困難，或者在未來不會遇到任何困難。因此，如果我們未能獲得或更新，或在獲得或更新業務運營所需的政府批准方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到不利影響。

我們須遵守中國物業管理行業的法規，特別是對物業管理費的價格管制以及我們容易受到中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們的業務受到影響中國物業管理行業的監管環境和措施的影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國有關部門的嚴格監管和監督。請參閱「監管概要－對物業管理服務的法律監督－物業服務收費」。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「**國家發改委價格管制通知**」），要求省級價格主管部門廢止除保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業以外所有住宅物業以及前期物業管理協議的價格管制或指導政策。保障性住房、房改房和老舊住宅社區物業的物業管理費以及前期物業管理協議項下的管理費仍由省級價格主管部門和住房和城鄉建設主管部門實行價格指導。我們的物業管理費將繼續受到價格管制，直至有關部門通過地方法規實施國家發改委價格管制通知為止。

截至2020年6月30日，遵從政府指導價的項目數目為133個，為截至2020年6月30日止六個月的總收入貢獻人民幣672.4百萬元，佔同期總收入14.7%。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，遵從政府指導價並產生虧損的在管物業數目分別為24個、19個、16個及6個。有關產生虧損的物業及為改善業績所採用的措施的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－包幹制」。

政府主管部門對收費的限制可能會對我們的定價能力和利潤率產生不利影響。如果我們的人工和其他經營成本增加，而我們又無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會下降。如果物業管理採用包幹制，我們的利潤率可能會下降。如果物業管

理採用酬金制，在扣除酬金後，如果收取的費用不足以支付物業管理開支，則業主有法律責任彌補不足。然而，實際上，政府對物業管理費的規定嚴格且業主不合作，向業主收取不足額仍屬不可行。因此，我們可能被迫降低成本以平衡已收取物業管理費與服務提供相關開支，或撤銷未收取費用。這些減輕未收取物業管理費影響的節約成本措施亦可能對我們的服務質量和客戶滿意度造成不利影響。

中國政府亦可能會較突然地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。倘有關新法律法規使我們的合規和運營成本增加，我們的業務、財務狀況和經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。

我們的業務、財務狀況和經營業績現在和將來都依賴於影響物業管理行業、房地產行業和總體經濟狀況的各種因素，其中大部分因素是我們無法控制的。例如，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，都可能導致新物業開發項目減少，或居住在我們所管理社區居民的購買力下降，導致對我們的物業管理服務和增值服務的需求下降。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將受到重大不利影響。

此外，世界經濟和金融市場的前景仍不明朗。在歐洲，部分國家在主權債務再融資方面面臨困難。在美國，失業率高居不下。在亞洲及其他新興市場，一些國家預計，由於自由貨幣政策或外國資金過度流入和流出，或兩者兼而有之，通脹壓力將越來越大。在中東、東歐和非洲，各國政治動蕩導致經濟不穩定及不確定。在英國，2016年6月，英國政府就其在歐盟的成員資格去留問題舉行了全民公投，公投結果傾向於英國退出歐盟，或稱英國脫歐。英國與歐盟於2019年10月簽署《英國－歐盟退出協議》後，英國於2020年1月31日正式退出歐盟。英國與歐盟之間將有一個過渡期，至2020年12月31日結束，期間雙方將就貿易協議等細節進行談判。鑒於談判缺乏先例且具有不確定性，英國脫歐的影響仍不確定，英國脫歐已經並可能繼續對經濟造成不利影響，並增加全球市場的波動。



上述問題以及全球經濟放緩和金融市場動蕩所導致的其他問題已經並可能繼續對業主和潛在的物業買家造成不利影響，這可能會導致對我們服務的總體需求下降，並侵蝕其價格。此外，全球金融市場的流動性進一步收緊，可能會對我們的流動性產生不利影響。因此，如果全球經濟放緩和金融市場危機的動蕩持續，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

**我們受中國政府對房地產行業的規管的影響。**

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務業務。我們的物業管理服務的表現主要取決於我們所管理的物業項目的總建築面積及數目。因此，我們的物業管理服務業務的增長受到並可能繼續受到中國政府對房地產行業監管的影響。有關進一步資料，請參閱「監管概要」一節。

中國政府已實施多項限制措施，以遏制房地產市場的投機行為。政府通過實施產業政策和其他經濟措施，如控制用於房地產開發的土地供應、控制外匯、房地產融資、稅收和外商投資等，對中國房地產業的發展施加了顯著的直接和間接影響。通過這些政策和措施，中國政府可以限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向物業買家提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅費，進而影響我們所服務的物業的交付時間和入住率。任何該等政府法規和措施均可能會影響中國房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

特別是，中國政府日後可能出台其他方案或實施更嚴格措施，如為若干負債比率設定上限，以控制房地產領域債務水平上升。若實施有關潛在方案或措施，可能進一步限制物業開發商獲得資本，並減慢房地產領域整體增長及物業開發商（包括恒大集團）收入擴張，可能為物業管理行業增長及供物業管理公司（如我們）管理的新物業供應帶來負面影響。倘恒大集團未能獲得足夠的資金而導致其項目延遲竣工，則影響我們的在管面積增長，進而將影響我們的物業管理服務和社區增值服務增長。

**我們受不斷變化的法律和法規的規限，這些法規涉及監管事項、環境、社會和治理以及公開披露，增加了我們的成本和不合規的風險。**

我們現在或將來均須遵守各類監管機構的規則及法規（包括聯交所和證監會，例如我們成為公眾公司之後，聯交所及證監會負責保障投資者及監督公開買賣的證券）以及中國及開曼群島各類監管機構的規則及法規，我們現在或將來亦須遵守適用法律下新的和不斷變化的監管措施。我們為遵守新的和不斷變化的法律和法規所做的努力已經並可能繼續導致一般和行政費用的增加，以及管理層不得不將時間和注意力從創收活動轉移到合規方面。

此外，由於這些法律、法規和標準會有不同的解釋，隨著新指導意見的出現，它們在實際應用中可能會隨着時間的推移而變化。這種演變可能會導致合規事項的持續不確定性，以及因持續修訂我們的披露和管治常規而產生額外成本。如果我們未能解決上述問題和遵守這些法規和任何後續變化，我們可能會受到處罰，我們的業務亦可能會受到損害。

### 與在中國營商有關的風險

我們很容易受到中國經濟、政治和社會條件以及政府政策的不利變化的影響。

我們位於深圳的總部管理我們全部業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受制於中國的經濟、政治、社會及法律狀況。中國經濟在許多方面與大多數發達國家不同，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資控制、資源配置、增長速度和外匯控制。

儘管經過四十多年，中國經濟已從計劃經濟逐步走向更着重市場導向的經濟，但中國絕大部分生產性資產仍屬中國政府所有。中國政府亦通過分配資源、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策以及對特定行業或企業提供優惠待遇，對中國經濟增長施加重大控制。近年中國政府已採取措施，強調在經濟改革中運用市場力量，減少生產性資產的國家所有權及在商業企業中建立良好企業管治常規。我們未必在所有情況下都能夠利用此等措施，在一些情況下我們可能會受到不利影響。

匯率波動可能會對我們的業務產生重大不利影響。

人民幣對港幣、美元及其他外幣的匯率波動，受中國政府政策、國際國內政治經濟形勢變化等因素的影響。我們很難預測市場力量和中國政府的政策將如何繼續影響人民幣匯率。中國政府可能會宣佈進一步改變匯率制度，我們無法向閣下保證人民幣對港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收入、負債和資產均以人民幣計價，而我們的全球發售所得款項將以港元計價。人民幣對港元匯率的大幅波動可能會對我們的股份價值和應付的任何股息金額產生不利影響。例如，人民幣對港元大幅升值可能會減少我們從全球發售所得



款項或我們為支持我們的業務經營而進行的未來融資活動的所得款項中兌換的人民幣金額。反之，人民幣大幅貶值可能會增加我們將以人民幣計價的現金流轉換為港元的成本，從而減少可用於支付股份股息或開展其他業務的現金數額。

**中國的通貨膨脹可能會對我們的盈利能力和增長產生不利影響。**

過去，中國的經濟增長一直伴隨着不同時期的高通脹。為此，中國政府不時實施各種政策以控制通脹，例如透過收緊銀行貸款政策或提高利率以限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施以應對未來的通脹壓力。如果沒有中國政府的緩解政策，嚴重的通貨膨脹可能會增加我們的成本，從而大大降低我們的盈利能力。我們無法保證一定能將任何額外成本轉嫁到客戶身上。另一方面，該等管制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求亦可能相應減少。

**中國法律制度的不確定性可能會限制 閣下可獲得的法律保障。**

中國的法律制度存在固有的不確定性，可能會限制我們的股東可獲得的法律保障。由於我們的業務絕大部分在中國進行，因此我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國的法律制度以大陸法系為基礎。與普通法系不同，大陸法系以成文法及最高人民法院對其的解釋為基礎，而先前的法律判定和裁決作為先例的意義有限。中國政府一直在發展商法體系，並已在頒佈有關經濟事務及事宜（如公司組織及管治、外商投資、商業、稅務及貿易）的法律及規例方面取得重大進展。

然而，這些法律和法規中有許多是相對較新的。關於其解釋和執行的已公佈裁決可能數量有限，或者相關的地方行政法規和對其執行和解釋的指導意見尚未出台。因此，該等法律及法規頒佈的時間表存在不確定因素，可能不會像其他司法管轄區那般一致及可預測。此外，中國的法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策和行政規則。此外，不同地方政府部門可能對中國法律、規則及法規的實施和執行有不同詮釋，其詮釋亦可能異於我們對有關中國法律、規則及法規的詮釋。因此，我們可能在已經違反這些政策和規則之後才會意識到違規。此外，根據這些法律、規則和條

例，閣下可以獲得的法律保障可能較為有限。在中國的任何訴訟或監管執法行動可能會曠日持久，並產生大量的成本和導致資源及管理層注意力的轉移。

閣下在對我們、我們居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件或執行外國判決時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立。本公司的大部分資產都位於中國，而本公司基本上全部執行和非執行董事及高級管理人員通常都居住在中國。因此，閣下可能無法在香港或中國以外的其他地方向本公司或本公司董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國和許多其他國家簽訂相互認可和執行法院判決的條約。因此，可能難以或不可能在其他司法管轄區獲得的法院判決在中國的認可和執行。

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，需要就我們的全球收入按**25%**的稅率繳稅，這可能會給我們帶來不利的稅務後果。

根據2008年1月1日生效、2017年2月24日和2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，視為「中國居民企業」，通常將對其全球收入統一適用**25%**的企業所得稅稅率。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務經營、人事、會計、財產等方面進行有效管理和控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月及2011年7月發佈若干通知，澄清認定中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的若干準則，然而，政府並無就認定非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」發佈任何正式實施細則。我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分高級管理層成員現時駐於中國；倘我們被視為中國居民企業，按**25%**稅率對我們全球應課稅收入徵收企業所得稅，則可能會導致我們本可用於業務運營的資本減少。

根據中國法律，閣下可能須就本公司派發的股息或因轉讓本公司股份而獲得的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下居住地司法管轄區之間任何適用的稅務條約或類似安排規定了不同所得稅安排的前提下，稅率為**10%**的中國預扣稅通常適用於應付非中國居民企業投資者的來自中國的股息，且該等投資者在中國未設

立機構或營業場所，或已設立機構或營業場所，但相關收入與該機構或營業場所並無實際聯繫。除非條約或類似安排另有規定，否則該等投資者轉讓股份所實現的任何收益如被視為來自中國境內的收入，則須按10%的中國所得稅稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向非中國居民的外國個人投資者支付的來自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而實現的來自中國境內的收益一般須按20%的稅率繳納中國所得稅，但在各情況下，可享受適用稅務條約及中國法律所規定的任何寬減或豁免。

儘管我們的絕大部分業務在中國進行，但目前尚不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所得收益是否會被視為來自中國境內的收入，因此，如果我們被視為中國居民企業，則須繳納中國所得稅。如果稅務部門對轉讓本公司股份實現的收益或向非中國居民投資者支付的股息徵收中國所得稅，則閣下於本公司股份的投資價值可能會受到重大不利影響。此外，如果我們的股東居住地司法管轄區與中國簽訂了稅務條約或安排，則他們可能無權享受該等稅務條約或安排的利益。

中國法律法規對外商投資者收購中國公司的某些程序規定得較為複雜，這可能使我們難以在中國通過收購實現增長。

多項中國法律法規，包括併購規定、《反壟斷法》以及商務部於2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規則」），均規定了有關程序和要求，預期將使外商投資者在中國進行的部分併購活動的審查更加耗時和複雜。這些規定包括在某些情況下，要求外商投資者控制中國國內企業的任何交易必須提前通知商務部，或在中國企業或居民設立或控制的海外公司收購國內關聯公司之前獲得商務部的批准。中國法律法規還要求某些併購交易必須接受併購控制或安全審查。

我們可能會通過收購同行業的其他公司來發展我們的部分業務。遵守相關法規的要求來完成此類交易可能會很耗時，並且任何必要的審批流程（包括商務部的批准）都可能會延遲或阻礙我們完成此類交易，從而影響我們擴展業務或維持我們的市場份額的能力。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概要－有關外匯的法規」。我們絕大部分收入以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國子公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的債務（如有）的能力。

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

中國居民進行境外投資活動相關法規可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國子公司向我們派付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國子公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《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》（匯發[2014]37號）（「**37號文**」）。根據37號文及其實施條例，中國居民（包括中國機構及個人）須就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動於當地國家外匯管理局分支機構進行登記。已登記特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生中國居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變

更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致我們的中國子公司的外匯活動受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息和作出其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守及確保受法規規管的股東遵守相關規章。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能令我們遭受中國政府處以處罰或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法始終及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的詮釋。

**我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。**

中國人民銀行上調利率或市場紊亂(如美國、歐洲聯盟及其他國家或地區所經歷者)可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。無法保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。以上任何一項未能達成均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。

### **與全球發售及分拆有關的風險**

**我們的股份過往並無市場，股份於全球發售後的流通性及市價可能會有所波動。**

於全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席全球協調人(代表包銷商)磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於全球發售後的市價有很大出入。



---

## 風 險 因 素

---

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i)將形成活躍或流通的股份交易市場；或(ii)倘形成相關交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們物業的市價發生波動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 解除對我們股份的禁售或其他轉讓限制或相關限制屆滿；
- 我們股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄。

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後的每股股份有形資產淨值，因此潛在投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

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

**未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。**

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東及首次公開發售前投資者所持股份目前受限於若干禁售承諾，詳情載於「包銷－包銷安排及開支」及「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資－3.禁售及公眾持股量」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些股東不會出售其所持的大量股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

**日後我們可能不會就股份宣派股息。**

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

**我們的管理層對本公司所收取全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式。**

我們的管理層使用本公司所收取全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資股份，閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次本公司所收取全球發售所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。



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

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法例或會與香港或投資者所在其他司法管轄區的法例有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法例所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程「附錄三－本公司章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而他們的利益未必與在全球發售中認購股份的股東的利益一致。

緊隨資本化發行及分拆（假設優先發售項下的預留股份並無獲身為合資格中國恒大股東的控股股東承購且未計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份）完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會59.04%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、推延或妨礙本公司進行對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

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

股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2020年11月26日或前後，但無論如何不遲於2020年12月1日。然而，股份不會於上市日期（預期為2020年12月2日）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。

股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期期間可能發生的不利市場狀況或其他不利發展而下跌的風險。

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

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

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。本招股章程中，就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。除了根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本招股章程或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及全球發售事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本招股章程或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的這些資料。因此，我們概不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本招股章程中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，潛在投資者於決定是否購買發售股份時僅應依賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

本節資料來自中指研究院編製的獨立報告。中指研究院根據來自其數據庫、公眾可取得資料、行業報告、訪問及其他資源所得數據等資料編製其行業報告。我們相信本節資料的來源是有關資料的恰當來源，且在摘錄和複製有關資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料為虛假或具誤導成分，或遺漏任何部分致令該等資料虛假或誤導。該等資料未經我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表、或參與全球發售的任何其他人士（中指研究院除外）獨立核實。我們、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商、彼等任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表、及參與全球發售的任何其他人士（中指研究院除外）對於該等資料的完整性、準確性或公平性概不發表任何聲明，因此閣下不應過度依賴該等資料。

### 中國物業管理行業

#### 物業管理行業概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時廣東省深圳市成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院、文旅、養老等。

隨着雲應用、電子商務、物聯網、大數據及AI等先進技術的運用，物業管理公司逐步以智能管理系統替代人工進行業務營運。中國政府還頒佈了一系列優惠政策，支持物業管理行業發展和現代化。此外，上市後的物業管理公司近年來已更廣泛地參與資本市場進行股權及／或債務融資。在技術發展、政府支持和資本市場活動的推動下，物業管理行業有望保持快速增長。

#### 中國物業管理行業的主要收費模式

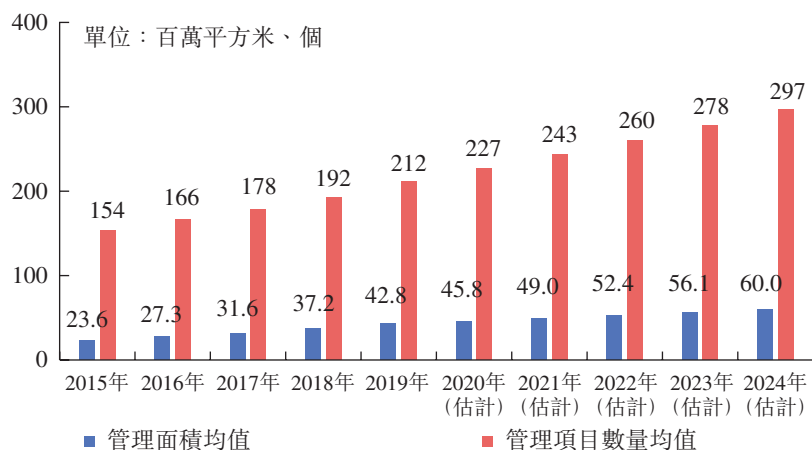
在中國，物業管理公司主要自物業管理服務及其他增值服務產生收益。其中包括前期物業管理服務、維修和保養服務、協售和租賃代理服務、工程服務及社區增值服務（如家裝、房屋租售、社區團購、旅遊康養、保險理財等）。

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

### 物業服務百強企業概覽

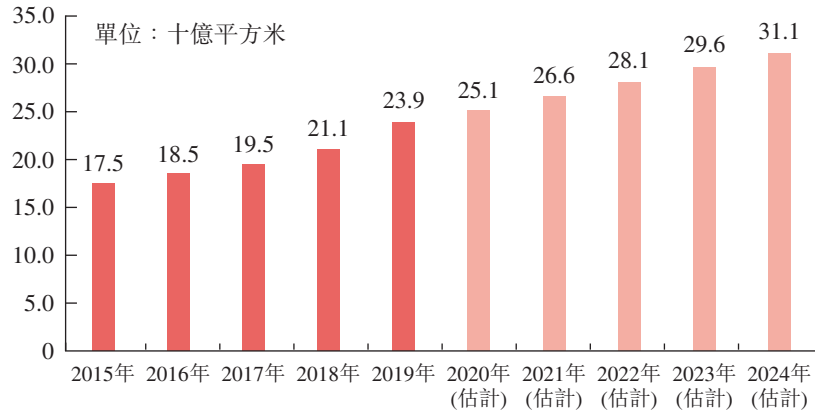
根據中指研究院的資料，近年來，隨着快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，截至2019年12月31日，以所有物業管理企業的總在管面積計，中國物業管理行業總市場規模達239億平方米。特別是，物業服務百強企業的在管面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管項目總建築面積均值由截至2015年12月31日約23.6百萬平方米增至截至2019年12月31日約42.8百萬平方米，複合年增長率約為16.0%。物業服務百強企業管理項目數量均值由截至2015年12月31日的154個增至截至2019年12月31日的212個，複合年增長率約為8.3%。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業經營所在的城市平均數由截至2015年12月31日的27個增至截至2019年12月31日的31個。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的管理面積均值與管理項目數量均值的增長情況：

2015年至2024年（估計）物業服務百強企業管理面積均值及管理項目數量均值



\* 除非另有說明，否則本行業概覽一節中所有圖表及排名來源均為中指研究院。

下表載列截至所示年度末中國物業管理行業的總在管面積。



由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的營業收入均值由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，複合年增長率約為17.8%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收入的增長情況。

2015年至2024年（估計）物業服務百強企業平均收入



## 中國物業管理行業的增長驅動因素

### 城鎮化進程加快及人均可支配收入促進優質物業管理服務的需求增長

中國的城鎮化率由截至1998年12月31日的33.4%升至截至2019年12月31日的60.6%。城鎮化進程的發展催生出對物業管理服務巨大需求，而隨着國家城鎮化水平的不斷提高，中國物業管理行業預計會持續增長。我們預計，隨着人均可支配收入的增加，中國消費者會願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。



根據中指研究院的資料，中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司已進行投資以提高服務質量，且更加注重客戶的需求。物業服務百強企業順應這一趨勢，採取多項措施，優化其傳統的物業管理服務，並運用技術解決方案提升服務質量。根據中指研究院的資料，服務質量得到提升的物業管理公司可收取較高服務費。

### 針對物業管理行業的優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，多個省市政府已頒佈其專用法律及規則。我們預計，該等法律、規則及政策將助力中國物業管理行業繼續在全國範圍內實現增長。根據中指研究院的資料，上述優惠政策覆蓋我們現正營運及擬擴充的地區。

該等優惠政策亦鼓勵智能社區的發展。2014年5月，住房和城鄉建設部發佈《智慧社區建設指南（試行）》，該指南建議將現代技術、公共資源和商業服務納入社區管理過程，以實現社區管理的現代化。我們認為，該等政策將合力為物業管理行業及物業管理公司的發展創造一個有利、有序的環境。有關物業管理行業相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概要－外商投資有關的中國法律法規」。

### 物業管理服務的新契機

2019年底，COVID-19疫情爆發並迅速擴散至世界各國，於COVID-19疫情期間，能夠提供優質服務並滿足住戶需求的物業管理公司可透過其服務及品牌提升客戶滿意度及忠誠度。

此外，受檢疫管制影響，物業管理公司獲得鼓勵以加快開發移動應用、互聯網平台及智能社區技術，以為住戶提供在線產品和服務。

此外，在社區服務需求的推動下，沒有物業管理公司的老舊住宅小區將尋求並委託物業管理公司提供必要的物業管理及社區服務。2019年《政府工作報告》提出，城鎮

老舊小區量大面廣，中國政府要大力進行改造提升，更新水電路氣等配套設施，支持加裝電梯，健全便民市場、便利店、步行街、停車場、無障礙通道等社區生活服務設施。

### 中國物業管理行業趨勢

#### 市場集中度提升，競爭加劇

經過數十年的發展，若干物業服務百強企業已加快服務創新及擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，大型物業管理公司積極改善彼等的戰略佈局並加快擴張步伐。其內部增長及併購增加彼等各自的市場份額及實現較好的營運業績，物業管理公司可能因此面臨難以整合所收購業務與現有業務帶來的種種挑戰。物業服務十強企業的總市場份額由2015年的7.6%增至2019年的9.2%\*。

#### 信息技術驅動與多元化服務帶來的新收入來源

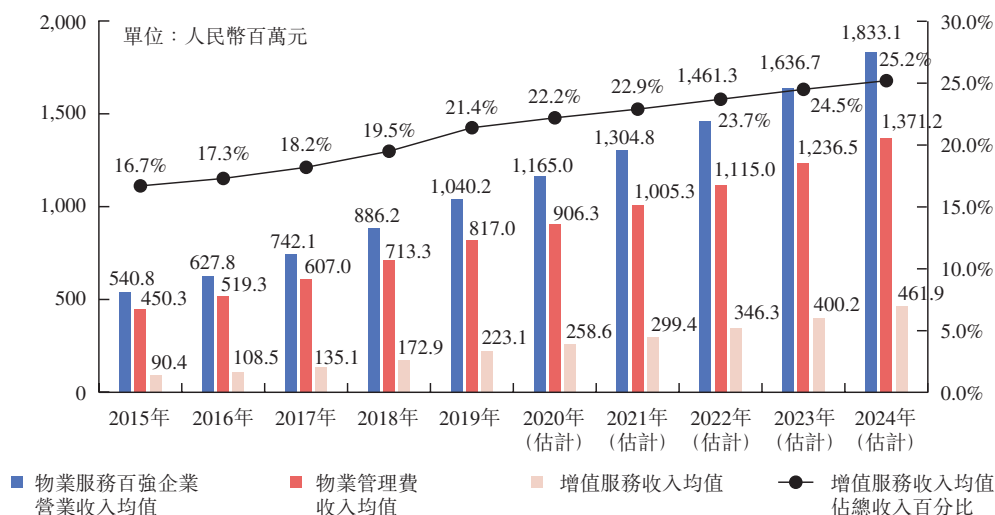
通過利用雲應用、電子商務、物聯網、大數據及AI等信息技術，多數物業管理公司得以發展出多元化業務、削減勞工成本並提升盈利能力。例如，智能門禁、智能樓宇管理、智能能源管理、巡邏機器人、送貨機器人及諮詢機器人等AI技術大大減少了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用新技術並使用電子服務平台，物業管理公司能夠有效整合分配資源，以提供更加多元化的社區增值服務並進一步將彼等的服務擴展至公共空間管理、社區金融、房地產代理及家政服務。因此，增值服務產生的收入日益成為物業管理公司的重要收入來源。此外，為優化成本控制，保持競爭力，物業管理公司需實現運營標準化及自動化，提高能力及服務質量，滿足客戶的多樣化需求。

為應對多元化及優質物業管理服務的整體需求，越來越多的物業管理公司不斷改善現有服務質量及提供多元化服務。有關需求加上物業管理公司面對成本上升引致日漸增加的營運壓力，要求物業管理公司調整其傳統業務模式從而通過整合資源及將業務轉型保持盈利能力及競爭力，以實現可持續盈利能力增長。該等物業管理公司透過有效地利用互聯網及信息技術的可能性不斷擴大服務範圍，向其客戶提供社區增值服務。根據中指研究院的資料，社區增值服務市場潛力巨大，原因為其可迎合業主及住戶的需求。下圖列示於所示年度物業服務百強企業增值服務收入情況。

---

\* 由於一名於2015年至2018年位列十強的主要市場參與者於2019年沒有參與排名，中國物業服務十強企業的市場份額由2018年的11.4%減少至2019年的9.2%。

## 行業概覽



### 提高服務的標準化水平

標準化讓物業管理公司能夠提升其服務品質，是跨地區持續拓展業務營運的基礎。中國政府發佈了《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》。根據中指研究院的資料，該政策旨在引入規範物業管理服務質量的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業都建立了內部的標準化操作程序以作為提供服務的指南。近年來，信息技術在物業管理服務中起到的作用越來越重要。物業管理公司使用信息技術，以就關鍵業務經營的自動化實施技術解決方案。技術解決方案減少人為錯誤，並讓物業管理公司能夠始終如一地應用其標準化的程序及質量標準，進而，此舉降低了彼等對人力勞動的依賴，從而亦降低僱用員工及分包商的成本。此外，集中的信息技術系統讓物業管理公司能夠監察其分支機構、子公司及辦事處的行政及財務業務運作，並確保其始終如一地採用彼等的政策、程序及質量標準。

### 來自資本市場的支持增加

諸多物業管理公司參與資本市場，以拓寬其融資渠道。根據中指研究院的資料，截至2020年9月25日，有27家物業管理公司在聯交所上市、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及37家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。藉此，該等上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源讓物業管理公司能夠加快進行選擇性及戰略性的併購，並進一步擴大業務規模。

### 行業風險與挑戰

#### 勞工及營運成本增加

物業管理服務市場屬勞動密集型市場，而勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部分。物業管理服務的日常營運（包括秩序維護、保潔、綠化以及維修及維護服務）嚴重依賴人工勞動力。自2016年至2019年，物業服務百強企業的勞工成本平均分別佔總銷售成本53.4%、55.8%、57.8%及59.1%。中國的最低薪資標準主要根據省級及地方政府制定的標準釐定。近年來，最低薪資標準於多個地區大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用事業費用亦已於過去數年內上漲。根據中指研究院的資料，物業管理費用的包幹制費用模式為中國物業管理行業的主要費用模式，近年來不斷上漲的勞工及運營成本成為物業管理公司可持續發展的重大挑戰。

#### 對專業人員的需求增加及其缺乏情況

為適應快速技術的發展，物業管理公司需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將保潔及園林綠化等業務中的勞動密集型部分外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施，以及推動創新以維持其領先的市場地位及提高客戶的滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘到稱職的專業人員來提供優質服務及擴大業務經營等挑戰。倘物業管理公司無法招聘到有能力的專業人員，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

有關中國物業管理行業的更多風險，請參閱「風險因素—與我們的業務和行業有關的風險」。

### 競爭

#### 競爭格局

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，2019年，業內運營的物業管理服務提供商約13萬家。中國物業管理行業集中度日益提升，強者恒強的態勢愈加明顯。我們的物業管理服務主要與大型全國性、區域及地方物業管理公司競爭，並憑藉我們的高服務水準及資源優勢，搶佔中小物業服務企業市場份額。根據中指研究院的資料，於2019年，物業服務百強企業按在管面積計的市場份額約43.6%。

#### 我們的競爭優勢

我們是中國領先的物業管理服務提供商。根據中指研究院的資料，我們是一家規模大、增速快的龍頭物業管理服務企業，截至2019年12月31日按簽約面積、營業收入、淨利潤計，我們均在物業服務百強企業內排名第三，按在管面積計在物業服務百強企業內排名第四。於2019年，我們在物業服務20強企業中，按2017年至2019年淨利潤複合年增長率計排名第一。截至2019年12月31日，我們按業務進入城市數量排名第二。截至2019年12月31日，以在管面積計的市場份額為1.0%，於2019年以收入計的市場份額為1.3%。

## 行業概覽

### 2019年物業服務百強企業按進入城市數量計的排名情況

排名	名稱	城市數量
1	競爭對手A	超過300
2	本公司	超過280
3	競爭對手D	超過250
4	競爭對手C	超過150
5	競爭對手B	接近150

### 2019年物業服務百強企業按收入計的排名情況

排名	名稱	收入 (人民幣百萬元)
1	競爭對手A	超過9,000
2	競爭對手B	超過8,000
3	本公司	7,333
4	競爭對手H	超過6,000
5	競爭對手C	接近6,000

### 2019年物業服務百強企業按淨利潤計的排名情況

排名	名稱	淨利潤 (人民幣百萬元)
1	競爭對手A	超過1,500
2	競爭對手E	超過1,000
3	本公司	923
4	競爭對手F	接近800
5	競爭對手P	超過600

### 截至2019年12月31日物業服務百強企業按簽約面積計的排名情況

排名	名稱	簽約面積 (百萬平方米)
1	競爭對手A	超過600
2	競爭對手D	超過550
3	本公司	505
4	競爭對手C	接近500
5	競爭對手B	超過400

### 截至2019年12月31日物業服務百強企業按在管面積計的排名情況

排名	名稱	在管面積 (百萬平方米)
1	競爭對手D	超過300
2	競爭對手C	超過250
3	競爭對手A	超過250
4	本公司	238
5	競爭對手E	超過230



## 行業概覽

2017年至2019年物業服務20強企業按淨利潤複合年增長率計的排名情況

排名	名稱	複合年增長率 (%)
1	本公司	195.5%
2	競爭對手P	超過150.0%
3	競爭對手W	超過100.0%
4	競爭對手E	超過100.0%
5	競爭對手A	接近100%

### 行業壁壘

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業存在影響企業成功競爭和實現可持續增長的行業壁壘。

- **品牌。**包括我們在內的物業服務百強企業通過數十年服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，若無成熟品牌或與行業參與者之間深厚的業務關係，則新參與者會在市場滲透時面臨較大困難。
- **資本要求。**物業管理公司越來越多採用自動化及智能技術，通過購置設備、建立智能社區管理及信息技術系統來提高管理效率，故需要巨額資本投資。對於融資能力有限的新參與者，可用資本成為高壁壘。
- **品質管理。**根據中指研究院的資料，物業管理服務品質對於物業管理公司競爭貢獻卓著。物業管理公司須通過實施技術解決方案、服務質量標準化、組織架構等措施提升現有服務品質。
- **人才和技術專才的可用性。**物業管理依賴於人力勞動，在提供物業管理服務的同時，還要執行和革新技術解決方案。對於物業管理公司而言，招募並挽留熟悉業內最新技術發展的人才的難度越來越大。新進入市場的企業可能會發現，其難以與擁較好品牌價值和人才認可度的大型物業管理公司進行競爭。
- **地產開發商支持。**隨着物業管理服務行業競爭越來越激烈，擁有開發背景的物業服務企業表現優異。通常，擁有開發背景的物業服務可以獲得以下支持：(i)穩定的物業來源，開發企業良好的銷售表現及龐大的土地儲備，為物業管理企業提供了充足的物業儲備；(ii)品牌加持，物業管理公司利用其已有的公眾品牌形象，不斷提升自身聲望及品牌價值；及(iii)其他優質資源賦能，開發公司業務不僅包括地產開發，還包括文旅、金融、健康養老等多個領域，也會為物業管理企業帶來助力。



### 研究背景及方法

我們以總成本人民幣 800,000 元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院為一家獨立研究機構，在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自 2008 年起已對物業服務百強企業（「物業服務百強企業」）展開研究。在研究中，中指研究院主要考慮過往三年內平均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。中指研究院從多個一手及二手來源收集數據，包括 (i) 物業管理公司的數據（包括來自報告統計、網站及市場材料的收據）；(ii) 自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑收集的調查資料及數據；(iii) 政府機關的公開資料；及 (iv) 其為早前物業管理公司所收集的數據。另外，自 2008 年起，中指研究院主要通過評估各中國物業服務百強企業上一年度的物業管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指研究院在決定排名時，可能會將多家得分相同或非常接近的企業列為同一名次，因此，可能超過一百家企業被列為物業服務百強企業。中指研究院或會因應特別要求進一步對物業服務百強企業編製特定指數的排名。中指研究院主要根據收入增長、總在管建築面積增長、儲備項目的合約建築面積以及員工人數及組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析包括中指研究院排名的物業服務百強企業的數據及資料。

於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i) 中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii) 中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii) 相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及 (iv) 從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

### 董事確認

我們的董事確認，經做出合理查詢後，自中指研究院報告日期起，市場資料不存在重大不利變動，以致在各重要方面本節資料被規限、相抵觸、存在錯誤陳述或另行在準確性及完整性上受到不利影響。

### 董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程包括根據公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則提供有關本集團的資料，董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本招股章程的任何聲明產生誤導。

### 有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售（其構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售及優先發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的所有條款及條件。全球發售的架構（包括其條件）的詳情載列於「全球發售的架構及條件」一節，而申請認購香港發售股份及預留股份的程序詳情則載列於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

香港發售股份及預留股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，根據本招股章程及申請表格所載條款及在其條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出本招股章程並無載列的任何聲明。本招股章程並無載列的任何資料或聲明不可視為已獲本公司、售股股東、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

並未向澳洲證券及投資監察委員會（「**澳洲證監會**」）就要約遞交招股章程、產品披露聲明或其他披露文件。本招股章程或有關提呈要約或銷售的任何其他文件或材料或邀請認購或購買預留股份並不構成2001年澳洲企業法（「**企業法**」）項下的招股章程、產品披露聲明或其他披露文件，且並不擬根據企業法載入招股章程、產品披露聲明或其他披露文件所需的資料。

在澳洲提呈股份，僅可向屬於「資深投資者」(定義見企業法第708(8)條)、「專業投資者」(定義見企業法第708(11)條)的人士(「**獲豁免投資者**」)或另行根據企業法第708條所載的一項或多項豁免而向其作出提呈之人士作出，使在毋須根據企業法6D章向投資者作出披露的情況下合法提呈發售股份。

獲豁免投資者於澳洲申請認購的股份於根據發售的配發日期起計12個月內不得於澳洲提呈出售，惟根據企業法第708條的豁免或其他法規而毋須根據企業法第6D章向投資者作出披露，或該項提呈乃根據符合企業法第6D章的披露文件則屬例外。任何購買股份的人士必須遵守該等澳洲的出售限制。

概不可向英屬維爾京群島之任何人士要約購買或認購股份，惟於遵守有關在英屬維爾京群島提呈股份要約之規則及英屬維爾京群島法律之情況下作出之要約除外。因此，優先發售不構成、且不應解釋為向英屬維爾京群島公眾要約購買或認購預留股份。預留股份不得由任何居住於英屬維爾京群島或以英屬維爾京群島為居藉之人士作為受益人收取，惟於英屬維爾京群島註冊成立但非位處英屬維爾京群島的英屬維爾京群島商業公司(定義見2004年英屬維爾京群島商業公司法(經修訂))除外，亦不得由任何該等人士的託管商、代名人或受託人收取。

澳門商法典(「**法典**」)規定，僅主要行政事務位於澳門的公司須遵守法典所載的條文。由於中國恒大集團並無任何主要行政事務位於澳門，故而澳門法律的公司監管規定均不適用於中國恒大集團。中國恒大集團不擬指明以澳門法律規管優先發售，且澳門亦非與同一交易有著更為密切關係之地方。澳門法律對優先發售並無法律限制，澳門相關監管機構亦未就優先發售對位於澳門的合資格中國恒大股東作出任何規定。

### 包銷

我們的股份於聯交所上市獲聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待聯席代表(為其自身及代表包銷商)與我們(為我們本身及代表售股股東)於定價日就釐定發售價達成協議後方可作實。

有關香港包銷商及包銷安排的進一步資料載列於「包銷」一節。

### 提呈發售及出售發售股份的限制

根據香港公開發售及優先發售，每名購買香港發售股份及預留股份的人士將須確認，或因其購買香港發售股份及預留股份而被視為確認其知悉本招股章程及申請表格所述發售股份的發售及出售限制。

我們並未採取任何行動准許在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或提出發售邀請的司法管轄區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或發售邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售及出售發售股份均須受到限制及可能無法進行，惟已根據於相關證券監管機構的登記或獲其授權或就此獲其豁免，而獲該等司法管轄區的適用證券法律准許進行者則除外。

### 售股股東

我們估計，經扣除包銷佣金及售股股東應付的估計相關開支後，售股股東根據全球發售（假設超額配股權並無獲行使）銷售銷售股份獲得的所得款項淨額將約7,305.9百萬港元（假設發售價為每股發售股份9.13港元（即指示性發售價範圍的中位數））。不論超額配股權獲行使與否，我們將不會收到根據全球發售銷售銷售股份的所得款項淨額。

### 申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括任何因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）上市及買賣。除待聯交所批准股份上市及買賣的申請外，概無任何部分股份或借貸資本於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求亦不建議於不久將來尋求該等上市或批准上市。

## 股份開始買賣

預計股份將於2020年12月2日上午九時正開始買賣。股份將以每手買賣單位500股發售股份進行交易。股份的股份代號為6666。

## 股份將合資格獲納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統交收。所有中央結算系統內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。

投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問該等交收安排的詳情，因有關安排或會對其權利及權益造成影響。我們已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

## 超額配股權及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權的進一步詳情，分別載於「全球發售的架構及條件－穩定價格」及「全球發售的架構及條件－超額配股權」。

## 股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）存置。所有發售股份均將於在香港的本公司香港股東名冊登記。除非董事另行同意，否則股份轉讓文件及其他所有權文件須提交予香港證券登記處登記及經其登記，而不得在開曼群島提交。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值（以較高者為準）以從價稅率0.1%徵收。換言之，就我們的股份的一般買賣交易，目前須繳納合計0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據（如有需要）須繳納固定印花稅5港元。

## 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有、出售或買賣股份（或行使其所附任何權利）的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。我們、售股股東、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方概不就因認購、購買、持有、出售或買賣股份（或行使其所附任何權利）而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 申請香港發售股份及預留股份的程序

香港發售股份及預留股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

## 中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據現行中國法律、規章及法規，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

## 匯率換算

僅為方便 閣下，本招股章程載有根據中國人民銀行就外匯交易所公佈於最後實際可行日期的通行匯率進行的若干貨幣換算。除另有指明外，(i)人民幣兌港元按人民幣0.8549元兌1.00港元的匯率換算；(ii)港元兌美元按7.7540港元兌1.00美元的隱含匯率換算；及(iii)人民幣兌美元按人民幣6.6285元兌1.00美元的匯率換算。

我們並未聲明任何港元、人民幣或美元金額於相關日期可以按或可能已按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能兌換。

## 語言

除另有指明外，本招股章程與本招股章程的中文譯本如有任何不一致，概以本招股章程為準。本招股章程所載的中國法律法規、政府機關、企業、自然人或其他實體及於本招股章程所列並無正式英文譯名的類似機構，其英文譯名屬非正式譯名，僅供識別用途。如中文與其英文翻譯出現歧義，概以中文為準。



## 約整

於本招股章程中，資料均以百、千、萬、百萬或億呈列，若干少於百、千、萬、百萬或億（視情況而定）的數字已分別約整至最接近百、千、萬、百萬或億。以百分比呈列的數額在若干情況下已約整至某百分比的最接近十分位或百分位。任何表格或圖表總額與所列數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
<i>執行董事</i>		
趙長龍先生	中國 廣東省 深圳市 南山區 興工路以西 招商桃花園五期 4棟2801	中國
胡亮先生	中國 廣東省 深圳市 南山區 興工路以西 招商桃花園五期 4棟1404	中國
王震先生	中國 廣東省 深圳市 南山區 興工路以西 招商桃花園五期 4棟204	中國
安麗紅女士	中國 廣東省 深圳市 南山區 興工路以西 招商桃花園五期 4棟2303	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
陳鎮洪先生	香港 跑馬地 樂活道18號樂陶苑 A座24樓 2401室	中國

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
黃偉德先生	香港 北角 寶馬山道31號 賽西湖大廈 9座6樓A室	中國
郭朝暉先生	中國 湖北省 武漢市 武昌區 平安路150號 風華天城桃花林 8-4-201	中國

有關董事的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。

### 參與全球發售的各方

#### 聯席保薦人

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

**UBS Securities Hong Kong Limited**  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

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

聯席全球協調人

中信里昂證券資本市場有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

海通國際資本有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈8樓

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

**UBS AG Hong Kong Branch**  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

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

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席賬簿管理人

**華泰金融控股(香港)有限公司**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

**UBS AG Hong Kong Branch**

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

**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

**中信里昂證券有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

**海通國際證券有限公司**

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

**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

聯席牽頭經辦人

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

**UBS AG Hong Kong Branch**  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

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

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

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

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



富強證券有限公司

香港

皇后大道中183號

中遠大廈43樓

本公司法律顧問

*有關香港及美國法律：*

**盛德律師事務所**

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期39樓

*有關中國法律：*

**金杜律師事務所**

中國

廣東省

廣州市天河區

珠江新城

珠江東路6號

廣州周大福金融中心25樓

*有關開曼群島法律：*

**Conyers Dill & Pearman**

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席保薦人、聯席全球協調人及  
包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：

富而德律師事務所

香港

鰂魚涌

太古坊

港島東中心55樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

上海市

南京西路1515號

靜安嘉里中心

一座10層

獨立行業顧問

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

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈22樓

合規顧問

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心62樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

---

## 公 司 資 料

---

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 總部及中國主要營業地點

中國  
廣東省  
廣州市  
天河區  
黃埔大道西78號  
3101房之三

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
告士打道38號  
中國恒大中心23樓

### 公司網站

**[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)**  
(該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

### 公司秘書

方家俊先生  
(香港律師)  
香港  
灣仔  
告士打道38號  
中國恒大中心23樓

### 授權代表

趙長龍先生  
中國  
廣東省  
深圳市  
南山區  
興工路以西  
招商桃花園五期  
4棟2801

方家俊先生  
香港  
灣仔  
告士打道38號  
中國恒大中心23樓

---

## 公 司 資 料

---

### 審核委員會

黃偉德先生 (主席)  
陳鎮洪先生  
郭朝暉先生

### 薪酬委員會

郭朝暉先生 (主席)  
黃偉德先生  
胡亮先生

### 提名委員會

趙長龍先生 (主席)  
陳鎮洪先生  
郭朝暉先生

### 開曼群島股份過戶登記總處

**Conyers Trust Company (Cayman) Limited**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

### 主要往來銀行

上海浦東發展銀行廣州東風支行  
中國  
廣東省  
廣州市  
越秀區  
東風中路481號  
粵財大廈  
地下B區

中國工商銀行廣州工業大道支行  
中國  
廣東省  
廣州市  
海珠區  
工業大道北31號

中國民生銀行廣州新城支行

中國

廣東省

廣州市

天河區

天河東路25號

為籌備上市，本集團已就嚴格遵守上市規則有關條文尋求以下豁免。

### 管理層常駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，此一般指該申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

就符合上市規則第8.12條規定而言，本公司並無且於可預見的未來亦不會有執行董事通常居於香港。本集團的業務運營及資產主要位於香港境外，調派執行董事到香港以符合上市規則第8.12條規定，對我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。因此，基於我們已採取以下措施，我們向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免遵守上市規則第8.12條：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即執行董事兼董事長趙龍先生及公司秘書方家俊先生，作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。方家俊先生通常居於香港。每名授權代表均會應聯交所要求，可於合理時間內與聯交所在香港會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表分別獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，授權代表均可隨時有方法迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。並非通常居於香港的董事擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。全體董事已向授權代表提供其移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；如董事預期會外遊，其須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢以及全體董事及授權代表已向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）；



- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任華泰金融控股(香港)有限公司為合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、本公司高級管理層及其他行政人員，並且將作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (d) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事安排。本公司將會盡快知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

### 持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准(i)就「關連交易－(B)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」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料請參閱「關連交易」。

### 往績記錄期後所收購股權

根據上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中載列自其最近期經審核財務報表結算日以來所收購、同意收購或建議收購的任何子公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年編製的業績及資產負債表，或如有關子公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以來每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

自往績記錄期末起，為擴張業務，本集團已訂立股權轉讓協議以收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華(統稱「目標公司」)的股權(「收購」)，其詳情載列如下。

## 1. 收購南昌馨雅

於2020年9月4日，金碧物業與江西省天潔環保服務有限公司（「江西天潔」）、蘇超球、李敬龍及南昌馨雅訂立股權轉讓協議，據此，金碧物業同意以代價人民幣33.0百萬元從江西天潔收購南昌馨雅全部股權。該代價乃計及南昌馨雅當時財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待金碧物業進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源按以下分期付款：

- (i) 江西天潔於2020年9月25日將南昌馨雅的51%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣10.56百萬元，佔總代價的32%，完成後南昌馨雅成為我們的間接非全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；
- (ii) 於以上(i)項所述股權轉讓完成後六個月，江西天潔將南昌馨雅15%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣7.92百萬元，佔總代價24%，完成後金碧物業將持有南昌馨雅66%股權；
- (iii) 於以上(ii)項所述股權轉讓完成後六個月，江西天潔將南昌馨雅14%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣7.92百萬元，佔總代價24%，完成後金碧物業將持有南昌馨雅80%股權；及
- (iv) 於以上(i)項所述股權轉讓完成後36個月，江西天潔將南昌馨雅20%股權轉讓予金碧物業，代價為人民幣6.6百萬元，佔總代價20%，完成後南昌馨雅將成為我們的間接全資子公司。

南昌馨雅是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於江西南昌的32個物業（包括住宅物業、銀行、學校、辦公大樓及公共物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.63百萬平方米。鑒於南昌馨雅為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購南昌馨雅將可進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據南昌馨雅的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日

止年度的淨利潤約人民幣0.01百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣2.6百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，江西天潔及其最終實益擁有人蘇超球及李敬龍各自為獨立第三方。

## 2. 收購成都威爾斯普

於2020年9月5日，成都金碧與魏強、李彪及成都威爾斯普訂立股權轉讓協議，據此，成都金碧同意以總代價人民幣39.0百萬元，(i)從魏強收購成都威爾斯普88.24%股權；及(ii)從李彪收購成都威爾斯普11.76%股權。該代價乃計及成都威爾斯普當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待成都金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣27.3百萬元，佔總代價70%）於全部股權於2020年11月2日轉讓後支付，完成後成都威爾斯普已成為我們的間接全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣11.7百萬元，佔總代價30%）於股權轉讓後六個月內支付。

成都威爾斯普是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於四川成都的七個住宅物業（全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.31百萬平方米。鑒於成都威爾斯普為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購成都威爾斯普將可進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據成都威爾斯普的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣5.8百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣23.1百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，魏強及李彪各自為獨立第三方。

## 3. 收購遵義中信

於2020年9月8日，貴陽新生活與張傳芳、甘鴻及遵義中信訂立股權轉讓協議（經2020年10月16日的補充協議所補充），據此，貴陽新生活同意以總代價人民幣19.125百萬元，(i)從張傳芳收購遵義中信70%股權，及(ii)從甘鴻收購遵義中信30%股權。該代價乃計及遵義中信當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待貴陽新生活進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分三期支付：首期（即人民幣10.15百萬元，佔總代價約53.1%）已於2020年10月19日轉讓

全部股權後支付，完成後遵義中信成為我們的間接全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；第二期（即人民幣4.625百萬元，佔總代價約24.2%）將於股權轉讓後三個月內支付；及第三期（即人民幣4.35百萬元，佔總代價約22.7%）將於股權轉讓後六個月內支付（取決於能否完成24個項目中各項目協議的續約）。

遵義中信是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於貴州遵義的30個物業（包括住宅物業、辦公大樓、銀行及商業物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為1.25百萬平方米。鑒於遵義中信為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購遵義中信將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據遵義中信的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣0.06百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣6.4百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，張傳芳及甘鴻各自為獨立第三方。

#### 4. 收購湖北冠博

於2020年9月10日，武漢金碧與湖北美岑環保服務有限公司（「湖北美岑」）、鄧輝、郭曉及湖北冠博各自訂立股權轉讓協議，據此，武漢金碧同意以代價人民幣12.24百萬元從湖北美岑收購湖北冠博51%股權。該代價乃計及湖北冠博當時的財務及業務狀況、其註冊資本人民幣10.03百萬元以及其業務前景後經公平磋商釐定，待武漢金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣7.344百萬元，佔總代價60%）已於2020年10月12日轉讓51%股權後支付，完成後湖北冠博已成為我們的間接非全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣4.896百萬元，佔總代價40%）將於首期付款結算後六個月內支付（前提是概無發生與湖北冠博業務運營及管理有關的爭議和合規問題）。

湖北冠博是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於湖北仙桃及宜昌的45個物業（包括住宅物業、銀行及公共物業，全部均為獨立第三方開發的項目），總建築面積為2.0百萬平方米。鑒於湖北冠博為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購湖北冠博將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據湖北冠博的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣0.1百萬元而其截至2020年6月30日的淨資產約人民幣4.9百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，湖北美岑及其最終實益擁有人鄧輝及郭曉各自為獨立第三方。

## 5. 收購永康嘉華

於2020年9月10日，寧波金碧與周爾強、陳江波及永康嘉華訂立股權轉讓協議，據此，寧波金碧同意以總代價人民幣20.0百萬元，(i)從周爾強收購永康嘉華60%股權，及(ii)從陳江波收購永康嘉華40%股權。該代價乃計及永康嘉華當時的財務及業務狀況、當時現有在管面積及項目以及其業務前景後經公平磋商釐定，待寧波金碧進行的盡職審查圓滿完成後已經／將以內部資源分兩期支付：首期（即人民幣15.0百萬元，佔總代價75%）已於2020年10月14日轉讓全部股權後支付，完成後永康嘉華成為我們的間接全資子公司，其財務業績已於本集團財務報表內綜合入賬；及第二期（即人民幣5.0百萬元，佔總代價25%）將於股權轉讓後六個月內支付。

永康嘉華是一家在中國成立的公司，從事提供物業管理服務，而根據賣方提供的資料，截至收購日期，其管理位於浙江金華及衢州、上海及遼寧瀋陽的11個住宅物業，全部均為獨立第三方開發的項目，總建築面積為1.53百萬平方米。鑒於永康嘉華為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，預期收購永康嘉華將進一步擴大我們物業管理服務組合並鞏固我們現有的客戶群，而現有客戶群主要是獨立第三方。根據永康嘉華的未經審核管理賬目，其截至2019年12月31日止年度的淨虧損約人民幣3.4百萬元而其截至2020年6月30日的負債淨額約人民幣15.6百萬元。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉和確信，周爾強及陳江波各自為獨立第三方。



我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免我們就編製目標公司財務報表嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) **日常及一般業務過程** — 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。收購乃於本集團日常及一般業務過程中進行，這是由於我們的主要業務戰略之一是提高我們的市場地位及擴充業務營運規模。所有目標公司均為從事提供物業管理服務的地區物業管理公司。截至最後實際可行日期，目標公司的在管總面積為7.72百萬平方米，均由獨立第三方物業開發商開發。收購業務與我們業務一致的目標公司旨在擴展物業管理服務組合及使現有客戶群多元化，從而進一步擴充業務及鞏固行內領導地位。詳情請參閱「業務－業務戰略－多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位」。董事相信，收購的條款公平合理，且符合本公司及我們股東整體利益。
- (b) **目標公司尚未成熟** — 相對於本集團業務規模而言，各目標公司的業務規模尚未發展成熟。根據我們可取得的目標公司未經審核管理賬目，以往績記錄期最近財政年度本公司財務數字對照，與收購有關的所有適用規模測試百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%。再者，收購即使按合併基準計算亦不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事相信，(i)與本集團整體運營規模相比，收購並不重大；(ii)收購並無導致自往績記錄期末以來本集團財務狀況出現任何重大轉變；及(iii)本招股章程已載列有助潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估的一切合理必要資料。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條下的規定不會損害公眾投資者的利益。



- (c) **無法獲取資料** — 由於所有收購僅於近期完成，故本集團未能為符合上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定而全面及即時取得目標公司賬簿及記錄。即使我們全面及即時取得目標公司賬簿及記錄，本公司亦需要相當時間及資源以熟悉所有目標公司的管理會計政策，而本公司及我們的申報會計師亦需要相當時間及資源編製所需財務資料以於本招股章程披露。因此，按照上市規則規定披露目標公司經審核財務資料對本公司而言屬不切實際和不當負擔。
- (d) **可供披露的其他資料** — 本公司已在本招股章程提供有關收購的其他資料，而這與須予披露交易（定義見上市規則）公告所須包括資料相若，其中包括：
- (i) 目標公司主要業務活動的描述；
  - (ii) 各目標公司截至2019年12月31日止年度的未經審核淨利潤／虧損以及截至2020年6月30日的未經審核淨資產；
  - (iii) 確認各交易對手及／或交易對手的最終實益擁有人是否為獨立第三方；
  - (iv) 各項收購的日期；
  - (v) 各項收購的代價、代價已經或將會如何償付及釐定代價的基準；
  - (vi) 收購的理由及預期本集團因收購累計的利益；及
  - (vii) 董事相信收購條款公平合理且符合本公司及股東整體利益的聲明。

## 回補機制

上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，倘達到若干預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售下發售股份數目增加至佔全球發售下提呈發售的發售股份總數的一定比例。我們已向聯交所申請，而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段，因此，香港公開發售下發售股份的初步分配應為全球發售約10.0%，且倘若香港公開發售項下獲超額認購，聯席全球協調人（為其自身及代表其他包銷商）應根據上市規則第18項應用指引第4.2段的規定使用另一種回補機制，按「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配」所披露而暫停辦理申請登記。

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

### 外商投資有關的中國法律法規

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

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

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外國自然人、企業及其他組織(統稱為「**外國投資者**」)不得投資負面清單規定禁止外商投資的任何領域，(ii)負面清單規定限制的任何領域，外國投資者應當符合負面清單所規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行中華人民共和國外商投資法。於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》則對於外商投資信息報告管理制度作出細化規定。

《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效。於2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及於2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄(2017年修訂)》則同時廢止。

根據國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》以及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

### 對物業管理服務的法律監督

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，其將於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

### 物業管理企業的資質

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

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日及2015年5月4日修訂；由住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》(原名《物業管理企業資質管理辦法》)，基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一級、二級、三級。

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，當中列示加快發展生活性服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動（其中包括）房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修及其他生活性服務規範化、標準化發展。

根據國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住房城鄉建設部於2017年12月15日頒佈，並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。

2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令第六十九號），據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》（2018年修正）已取消物業服務企業的資質核定。

### 召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業

主一致同意，在決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知（建房[2009]274號）（住房和城鄉建設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效）為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

根據《民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中華人民共和國有關法律、法規的規定，可以不成立業主委員會。

### 委任物業服務企業

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》明確規定，利用物業共有部分進行經營的收入，扣除合理的經營費用後，應當歸業主所有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔小區總面積的比例確定。



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

根據《物業管理條例》(2018年修正)及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方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物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

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

此外，最高人民法院於2009年5月15日公佈及於2009年10月1日實行的《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》(「**解釋**」)中規定了法院在聆訊業主與物業服務公司之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員

會與業主大會依據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業主委員會或者業主請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、使業主委員會或者業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

### 物業服務收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

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

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合公佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合公佈及於2007年10月1日實行的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共享部位共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共享部位共享設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

例如在廣東，根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》(粵價[2010]1號)，物業管理收費根據不同物業的性質和特點實行政府指導價或市場調節價。業主大會成立之前的住宅(含自有產權車位、車庫)物業管理收費實行政府指導價，別墅、業主大會成立之後的住宅(含自有產權車位、車庫)及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。

根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

根據《上海市住宅物業管理規定》，上海通過於2019年3月取消政府對住宅物業的指導價以放寬對本地物業管理市場的價格控制。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當就物業管理服務協議中的收費達成協議。

在重慶市，根據《重慶市物業服務收費管理辦法》及《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》，於重慶市主城區範圍內，政府指導價被劃分為四個等級，且每一級的標準在服務的內容及質量上各不相同。具體而言，根據上述規定，住宅物業管理服務從五個方面進行判定，即(i)基本要求，包括服務管理程序和人員，(ii)公用區及共享設施設備維修養護，(iii)公共秩序維護，(iv)清潔及(v)綠化養護。較高級別的要求比較低級別的要求更嚴格，更全面。就配備電梯的住宅物業而言，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣1.00元／平方米／月、人民幣1.30元／平方米／月、人民幣1.60元／平方米／月及人民幣1.90元／平方米／月。就沒有配備電梯的住宅物業而言，一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣0.60元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣

1.10元／平方米／月及人民幣1.35元／平方米／月。就面積超過40,000平方米的住宅小區而言，各等級的價格浮動幅度為10%。而就面積不超過40,000平方米的住宅小區而言，各等級的價格浮動幅度為15%。

截至2020年6月30日，遵從政府指導價的項目數目為133個，為截至2020年6月30日止六個月的總收入貢獻人民幣672.4百萬元，佔同期總收入14.7%。

於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，遵從政府指導價並產生虧損的在管物業數目分別為24個、19個、16個及6個。有關產生虧損的物業及為改善業績所應用措施的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－包幹制」。

### 物業管理服務外包

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

### 停車服務收費

根據由住房和城鄉建設部、國家發改委及公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

### 消防

根據由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

### 對會所業務的法律監督

#### 公共場所衛生監督

根據國務院於1987年4月1日頒佈及於2016年2月6日及2019年4月23日修訂的《公共場所衛生管理條例》以及根據衛生部於2011年3月10日頒佈、國家衛生和計劃生育委員會於2016年1月19日及2017年12月26日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，會所開業前必須取得公共場所衛生許可證，未取得公共場所衛生許可證或遵守此類條例所載其他規定的會所，將根據情節輕重受到以下行政處罰：(i)警告；(ii)人民幣500元以上人民幣30,000元以下罰款；(iii)責令限期整改或(iv)責令停業整頓，或吊銷公共場所衛生許可證。

#### 高危險性體育項目監督

根據由國家體育總局於2013年2月21日頒佈並於2016年4月29日修訂的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》，經營高危險性體育項目的會所必須取得行政許可，並應當滿足以下條件：(i)相關體育設施符合國家標準；(ii)具有達到規定數量、取得國家職業資格證書的社會體育指導人員和救助人員；(iii)具有安全保障制度和措施。

### 對互聯網信息服務的法律監督

#### 對互聯網信息服務的監督

根據國務院於2000年9月25日公佈，於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息



服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當按照經許可或者備案的項目提供服務，不得超出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商不得從事有償服務。互聯網信息服務提供商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日內向有關政府部門申請提交該等變更。

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

根據中華人民共和國國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日公佈及於2016年8月1日實行的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。中華人民共和國國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

### 信息安全及隱私保護

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，

防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律或雙方的約定收集或使用個人信息。於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的法律保護。於2013年7月16日，工業和信息化部（「**工信部**」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管在中國提供電信服務和互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「**規定**」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「**用戶個人信息**」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。規定亦規定互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

於2017年5月8日，最高人民法院、最高人民檢察院發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「**《解釋》**」），自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第二百五十三條之一規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方式非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

### 對房地產經紀業務的監督

全國人大常委會於1994年7月5日公佈，於1995年1月1日實行並於2007年8月30日、2009年8月27日和2019年8月26日修訂了《中華人民共和國城市房地產管理法》。根據《房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機

構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

### 對中國勞動保護的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止

勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及諸如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》等其他相關中國法律法規，用人單位應向社會保險經辦機構辦理社會保險登記並繳納社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。倘用人單位未能及時全額支付社會保險費，由社會保險費徵收機構責令用人單位限期繳納或者補足，並自欠繳之日起向用人單位按日加收萬分之五的滯納金；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人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，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 知識產權相關法規

#### 商標

商標受全國人大常委會於1982年8月24日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2002年8月3日頒佈，並於2014年4月29日修訂，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為20年，實用新型和外觀設計專利權的期限為10年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

### 著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品（包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件），不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於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日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

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

### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供有關域名持有人註冊身份的真實、準確及完整數據，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。



## 中國稅收法律法規

### 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國(地區)法律成立但實際管理機構(是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，對於應付予身為非居民企業(在中國未設立任何機構或營業場所或雖在中國設立機構及營業場所，但相關所得稅與其並無實際聯繫)的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協議則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率(如適用)繳納中國所得稅。

根據中國政府與香港特別行政區政府於2006年8月21日簽署，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**安排**」)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

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

## 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10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》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱為「《增值稅法》」)，在中華人民共和國境內銷售貨物、加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《增值稅法》另有規定外，銷售服務、無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門頒佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈、追溯至1985年1月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際

繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

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

### 有關外匯的法規

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

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目下的外匯收入結算（包括但不限於外匯資本及外債）可自行酌情將外幣兌換為人民幣。境內實體從其酌情結算資本項目下的外匯收入所獲得的人民幣資金須被列入待結匯及付匯的賬目中。該通知重申從外幣資本兌換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。國內資本項目下外匯收入的酌情匯率比率暫時按100%設定。國家外匯管理局可根據國際收支狀況適時對上述比率進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施（負面清單）且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

## 歷史及發展

### 概覽

我們的歷史可追溯至1997年開始向控股股東兼中國領先物業開發公司中國恒大集團所開發的物業提供物業管理服務。憑藉與中國恒大集團長期緊密的合作，並受惠於中國恒大集團急速擴展，我們的業務規模經歷重大增長。我們亦為獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。

我們亦擴充所提供的服務，並推出及提升社區增值服務以及非業主增值服務。我們的服務質量獲以下詳列的不同獎項及排名認證。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約254.0百萬平方米而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。

### 主要業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史的主要里程碑：

年份	事件
1997年	金碧物業成立為廣州市金碧物業管理有限公司，我們開始提供物業管理服務。
2004年	隨著業務規模擴充，我們更名為廣州市金碧物業集團有限公司。
2007年	我們更名為金碧物業有限公司。
	我們獲得OHSAS18001：2007國際職業健康與安全管理體系認證以認可我們的服務質量。

年份	事件
2015年	我們獲得ISO9001：2015標準，並於2017年成功續新。我們亦獲得ISO14001：2015環境管理認證。
2016年	我們的在管面積逾100百萬平方米。
2017年	我們開始推出一系列智慧社區計劃，以開發一系列智慧社區解決方案。
2019年	<p>我們的在管面積逾200百萬平方米。</p> <p>根據中指研究院的研究，以綜合實力計，我們在物業服務百強企業中排名第5。</p> <p>我們獲中國物業管理協會排名為物業服務企業品牌價值50強之一。</p> <p>我們在中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的物業服務企業綜合實力500強中排名第5。</p> <p>我們於2019年名列中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心的中國房地產開發企業500強首選物業管理公司10強。</p>
2020年	<p>自COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員一直在為中國逾280個城市的業主及住戶提供7*24小時物業管理服務。除加班費外，中國恒大集團亦向在COVID-19疫情期間在前線工作的僱員授予「重大嘉獎令」。</p> <p>我們引入Sequoia Capital China Growth、中信資本控股有限公司、雲峰基金有限公司及騰訊控股有限公司等一批戰略投資者，總代價為235億港元。</p>

### 企業發展

對我們於往績記錄期表現屬重要的子公司主要企業發展載列如下：

#### 金碧物業

金碧物業於1997年9月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。其從事提供物業管理服務及相關增值服務。金碧物業為本公司在中國的主要運營子公司。金碧物業成立後，由廣州恒大實業集團有限公司（為許博士配偶許太太全資擁有的公司）擁有80%及由廣州市凱隆置業有限公司（中國恒大集團間接全資子公司）擁有20%。

於一系列股權轉讓後，金碧物業於2007年10月27日由雅立全資擁有。

截至2017年1月1日，在一系列註冊資本變動後，金碧物業由雅立全資擁有，註冊資本為人民幣177,600,000元。

#### 恒運體育

恒運體育於2017年12月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。其主要從事提供運動文娛運營管理服務。恒運體育自成立以來由金碧物業全資擁有。

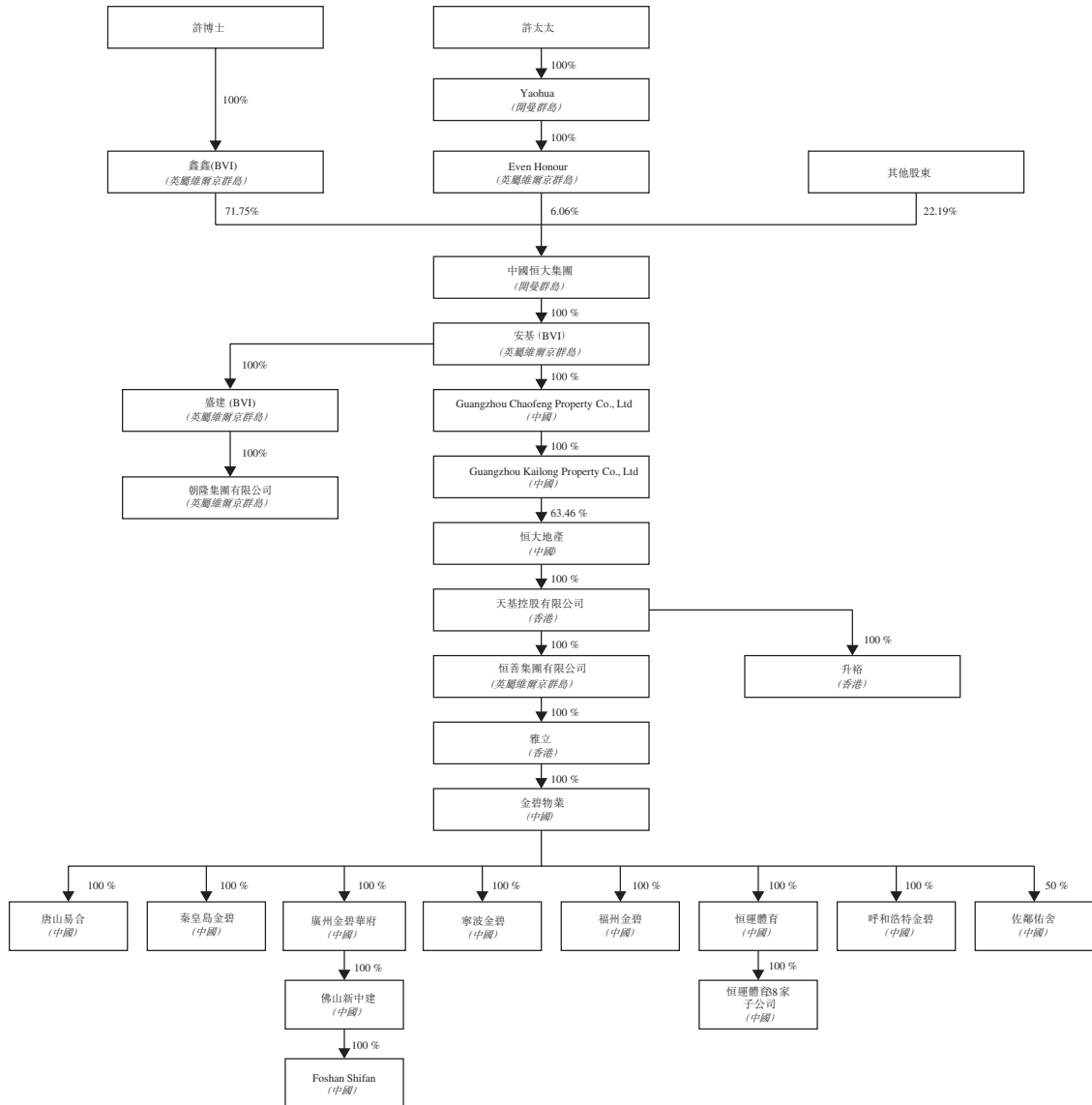
### 往績記錄期後收購

自往績記錄期完結起，為擴展我們的業務，本集團已訂立協議以收購若干物業管理公司的股權。預期有關收購將拓寬我們的管理組合，並就有關獨立第三方物業開發商所開發物業提供的服務而言擴展我們的業務。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－往績記錄期後所收購股權」。



## 重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



為籌備上市，已實行以下步驟成立本集團：

### 1. 本公司註冊成立

於2020年3月13日，本公司根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。註冊成立後，向初始認購人（獨立第三方）按面值發行一股股份，有關股份已於2020年7月20日以代價0.01美元轉讓予CEG Holdings。

於2020年7月27日，我們每股0.01美元的已發行及未發行股份各自分拆為100股每股0.0001美元的股份。因此，CEG Holdings所持本公司0.01美元的一股已發行股份已分拆為100股每股0.0001美元的股份。同日，向CEG Holdings按面值發行額外9,999,900股每股0.0001美元的股份。

### 2. Eagle Investment註冊成立

於2020年7月20日，Eagle Investment在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，獲授權發行最多50,000股不具面值的單一類別普通股。截至註冊成立日期，向本公司按認購價1.00美元發行一股股份。

### 3. 收購雅立

於2020年8月6日，恒善集團有限公司間接子公司Flying Bloom Investments Limited（「Flying Bloom」）全資擁有的Knight Honour向恒善集團有限公司收購雅立（一家持有金碧物業全部股權的投資控股公司）全部已發行股本。基於該收購，Knight Honour向Flying Bloom發行兩股股份。收購完成後，雅立由Knight Honour全資擁有。

### 4. 收購升裕

於2020年8月6日，Eagle Investment全資子公司東欣向恒大地產全資子公司天基控股有限公司收購升裕全部已發行股本，代價為9,939,000港元，乃經公平磋商並參考升裕截至2020年6月30日的資產淨值而釐定。有關代價已於2020年9月25日結清。有關轉讓完成後，升裕由東欣全資擁有。

## 5. 轉讓Knight Honour

於2020年8月18日，Flying Bloom向中國恒大集團間接全資子公司盛建（BVI）轉讓Knight Honour（一家持有雅立全部已發行股本的投資控股公司）全部已發行股本，換取朝隆集團有限公司（一家投資控股公司，其持有中國江蘇一個物業開發項目的一塊土地）全部已發行股本，朝隆集團有限公司評估價值大約相等於Knight Honour唯一投資控股雅立的評估價值。有關股份交換完成後，Knight Honour由盛建（BVI）全資擁有。

同日，盛建（BVI）向Eagle Investment轉讓Knight Honour全部已發行股本，代價為向盛建（BVI）發行CEG Holdings一股股份。有關轉讓完成後，Knight Honour由Eagle Investment全資擁有，而CEG Holdings由中國恒大集團擁有50%及由盛建（BVI）擁有50%。

## 6. 金碧物業重組

為將我們業務的所有物業管理運營實體併入本集團，下列交易已生效。

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓概約代價
四川忠信 <sup>(2)</sup>	2020年6月16日	轉讓100%權益	都信有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣4.69百萬元（經參考獨立第三方估值師對目標公司的估值後釐定）
貴陽中渝 <sup>(2)</sup>	2020年5月28日	轉讓100%權益	貴陽中渝置地房地產開發有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）

## 歷史、重組及公司架構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓概約代價
成都樂居 <sup>(2)</sup>	2020年6月18日	轉讓100%權益	毅富投資有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣4.15百萬元(經參考一名獨立第三方估值師對目標公司進行估值後釐定)
武漢金碧嘉園 <sup>(2)</sup>	2020年5月29日	轉讓100%權益	武漢恒大金碧房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	金碧物業	人民幣3.56百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
西安鴻澤 <sup>(2)</sup>	2020年5月25日	轉讓100%權益	西安中渝置地有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
海南陵水 <sup>(5)</sup>	2020年5月29日	轉讓100%權益	海南陵水棕櫚泉置業有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣0.95百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
深圳建設家園 <sup>(2)</sup>	2020年5月21日	轉讓100%權益	恒大地產集團(深圳)有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
廣州金碧世家 <sup>(2)</sup>	2020年5月27日	轉讓資本出資人民幣10百萬元，佔權益的100%	恒大地產	金碧物業	人民幣8.78百萬元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)

## 歷 史 、 重 組 及 公 司 架 構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓概約代價
廣州金碧恒盈 <sup>(2)</sup>	2020年6月5日	轉讓資本出資人民幣10百萬元，佔權益的100%	恒大地產	金碧物業	人民幣5.48百萬元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）
成都金碧 <sup>(6)</sup>	2020年5月25日	轉讓100%權益	恒大地產集團成都有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣4.23百萬元（經參考一名獨立第三方估值師對目標公司進行估值後釐定）
重慶同景 <sup>(7)</sup>	2020年5月25日	轉讓100%權益	重慶同景置業有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣5.10百萬元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）
仙居大衛 <sup>(8)</sup>	2020年6月22日	轉讓100%權益	浙江大衛房地產開發有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）
貴陽新生活 <sup>(9)</sup>	2020年5月27日	轉讓100%權益	貴陽新世界房地產有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）
武漢金碧 <sup>(10)</sup>	2020年5月21日	轉讓100%權益	武漢巴登城投資有限公司 <sup>(11)</sup>	金碧物業	人民幣1元（經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定）

## 歷史、重組及公司架構

實體名稱	完成日期	標的事項 <sup>(1)</sup>	轉讓人	承讓人	股權轉讓概約代價
四川眾嘉 <sup>(12)</sup>	2020年6月18日	轉讓100%權益	四川德勝集團文化旅遊投資發展有限公司 <sup>(3)</sup>	金碧物業	人民幣1元(經參考目標公司截至2020年4月30日的資產淨值釐定)
昆明嘉麗澤 <sup>(2)</sup>	2020年9月14日	轉讓100%權益	昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司 <sup>(13)</sup>	金碧物業	人民幣0.68百萬元(經參考一名獨立第三方估值師對目標公司進行估值後釐定)
恒大恒康 <sup>(2)</sup>	2020年9月14日	轉讓100%權益	廣州恒澤養生服務有限公司 <sup>(14)</sup>	金碧物業	人民幣46.86百萬元(經參考一名獨立第三方估值師對目標公司進行估值後釐定)

### 附註：

- 該等實體各自自往績記錄期起或成立日期(如該實體於往績記錄期成立)一直為中國恒大集團的子公司，而所有有關股權轉讓截至最後實際可行日期已結清。
- 四川忠信、貴陽中渝、成都樂居、武漢金碧嘉園、西安鴻澤、深圳建設家園、廣州金碧世家、廣州金碧恒盈及昆明嘉麗澤各自截至往績記錄期起或成立日期(如該實體於往績記錄期成立)以及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
- 都信有限公司、貴陽中渝置地房地產開發有限公司、毅富投資有限公司、西安中渝置地有限公司、海南陵水棕櫚泉置業有限公司、恒大地產集團(深圳)有限公司、恒大地產集團成都有限公司、重慶同景置業有限公司、浙江大衛房地產開發有限公司、貴陽新世界房地產有限公司及四川德勝集團文化旅遊投資發展有限公司各自為恒大地產的全資子公司。



4. 武漢恒大金碧房地產開發有限公司由恒大地產全資子公司恒大地產集團武漢有限公司擁有約81.39%及由四名獨立第三方擁有18.61%。
5. 海南陵水截至2017年12月15日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
6. 成都金碧截至2018年3月7日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
7. 重慶同景截至2017年1月19日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
8. 仙居大衛截至2018年10月17日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
9. 貴陽新生活截至2018年6月11日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
10. 武漢金碧截至2017年12月18日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
11. 武漢巴登城投資有限公司為中國恒大集團間接全資子公司。
12. 四川眾嘉截至2017年10月27日及直至最後實際可行日期一直為中國恒大集團的子公司。
13. 昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司由恒大汽車擁有80%及由兩名獨立第三方擁有20%。
14. 廣州恒澤養生服務有限公司為恒大汽車間接全資子公司。

### 7. 處置佛山新中建

佛山新中建於2001年9月11日在中國成立為有限公司，主要從事物業開發業務。其也在中國南海擁有一所學校。於下述處置前，佛山新中建由廣州金碧華府全資擁有。截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月，佛山新中建淨虧損分別約人民幣17.6百萬元、人民幣100.79百萬元、人民幣4.32百萬元及人民幣273.81百萬元。由於佛山新中建主要從事房地產開發，並不構成我們核心業務的一部分，於2020年7月30日，廣州金碧華府向恒大地產全資子公司恒大地產集團廣東房地產開發有限公司轉讓佛山新中建全部股權，代價為人民幣684百萬元。該代價乃經公平磋商並參考一名獨立第三方估值師以資產法對佛山新中建進行並得出估值人民幣684百萬元後釐定，並已於2020年8月4日結清。有關轉讓完成後，廣州金碧華府不再擁有佛山新中建權益。

## 8. 處置佐鄰佑舍

佐鄰佑舍於2018年5月25日在中國成立為有限公司，設立目的為恒大集團開發保險業務。於下述處置前，佐鄰佑舍尚未展開業務，並由金碧物業擁有50%及由中國恒大集團間接全資子公司恒大保險經紀有限公司（「恒大保險」）擁有50%。截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年6月30日止六個月，佐鄰佑舍淨虧損分別約人民幣0.13百萬元、人民幣0.05百萬元及人民幣0.07百萬元。由於佐鄰佑舍擬開展的業務與本集團核心業務並不相關，於2020年5月22日，金碧物業向恒大保險轉讓其持有佐鄰佑舍的全部股權，名義代價為人民幣1元。該代價乃經公平磋商並參考佐鄰佑舍截至2020年4月30日的資產淨值後釐定，並已於2020年6月24日結清。有關股權轉讓完成後，金碧物業不再擁有佐鄰佑舍權益。

## 中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，有關上述中國公司股權轉讓及處置已作出或獲得所有須同意、批准、授權或備案，以完成股權轉讓及處置，而相關股權轉讓及處置乃根據適用中國法律法規作出。

## 首次公開發售前投資

### 1. 首次公開發售前投資者的投資

於2020年8月13日，陳凱韻女士、華泰國際大灣區投資有限公司、SCC Growth VI 2020 B, L.P.、CC Eagle Investments Limited、YF Evergreat Property Limited、意像架構投資（香港）有限公司及Golden Fortune Holding Limited、China Dragon Limited、Tisé Opportunity Fund I LP、ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio、Elite Explorer Limited、Advance Power International Limited、超智投資有限公司、Well Smart Developments Limited及Treasure Pitcher Limited（「首次公開發售前投資者」）與CEG Holdings、中國恒大集團及本公司訂立投資協議（「投資協議」），據此，CEG Holdings向首次公開發售前投資者轉讓合共2,806,115股股份，佔本公司已發行股本28.061%，總代價為23,500百萬港元。該代價乃經CEG Holdings與各首次公開發售前投資者按公平磋商及正常商業條款並考慮各種因素後釐定，包括整體考慮本集團及中國物業管理板塊增長前景、本集團截至2020年6月30日的財務表現及在中國從事物業管理業務的其他可資比較公司的市場價值。此外，首次公開發售前投資者就投資未上市公司所承擔的投資風險以及預期由首次公開發售前投資者帶給本集團的潛在貢獻及戰略利益亦為考慮因素。

以下載列首次公開發售前投資詳情：

	陳凱韻女士	華泰國際 大灣區投資 有限公司	Sequoia Capital China Growth	CC Eagle Investments Limited	YF Evergreat Property Limited	Fortune Holding Limited	China Dragon Limited
協議日期	2020年8月13日						
代價	4,500百萬港元	4,000百萬港元	3,450百萬港元	3,000百萬港元	1,500百萬港元	1,200百萬港元	1,000百萬港元
代價結清日期	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月19日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日
資本化發行前已收購股份數目	537,342股	477,637股	411,962股	358,228股	179,114股	143,291股	119,409股
每股概約成本 <sup>(1)</sup>	8,375港元						
較發售價折讓 <sup>(2)</sup>	8.3%						
所得款項用途	由於首次公開發售前投資以CEG Holdings銷售現有股份方式生效，本公司並無獲得所得款項。						
緊隨首次公開發售前投資完成後 於本公司的股權	5.373%	4.776%	4.120%	3.582%	1.791%	1.433%	1.194%
緊隨全球發售完成後 於本公司的股權 <sup>(3)</sup>	4.970% <sup>(6)</sup>	4.418%	3.811%	3.314%	1.657%	1.325%	1.105%
對本公司的戰略利益	我們的董事相信，本集團將受惠於結合首次公開發售前投資者的資源及專業而產生的協同效應以及首次公開發售前投資者作為著名						

ABCI Global Opportunities		Elite Explorer Limited 及 CEL		Advance Power	Well Smart		Treasure
SPC – ABCI		Odyssey Project Fund, L.P. <sup>(4)</sup>		International Limited <sup>(5)</sup>	Developments Limited		Pitcher Limited
Tisé Opportunity Fund I LP	Private Equity 3 Segregated Portfolio						

協議日期	2020年8月13日						
代價	1,000百萬港元	800百萬港元	550百萬港元	500百萬港元	500百萬港元	500百萬港元	500百萬港元
代價結清日期	2020年8月19日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月20日	2020年8月19日
資本化發行前已收購股份數目	119,409股	119,409股	95,527股	65,675股	59,704股	59,704股	59,704股
每股概約成本 <sup>(1)</sup>	8.375港元						
較發售價折讓 <sup>(2)</sup>	8.3%						

由於首次公開發售前投資以CEG Holdings銷售現有股份方式生效，本公司並無獲得所得款項。

緊隨首次公開發售前投資完成後 於本公司的股權	1.194%	1.194%	0.955%	0.657%	0.597%	0.597%	0.597%
緊隨全球發售完成後 於本公司的股權 <sup>(3)</sup>	1.105%	1.105%	0.884%	0.607% <sup>(7)</sup>	0.552%	0.552%	0.552%

對本公司的戰略利益  
我們的董事相信，本集團將受惠於結合首次公開發售前投資者的資源及專業而產生的協同效應以及首次公開發售前投資者作為著名戰略投資者可帶來的額外企業形象價值。

### 附註：

1. 每股概約成本乃按各首次公開發售前投資者所付代價金額除以上市後其將持有的股份數目（假設超額配股權並無獲行使）計算。
2. 較發售價折讓乃按發售價每股9.13港元（指示性發售價範圍8.50港元至9.75港元的中位數）的假設計算。
3. 概無計及屬於合資格中國恒大股東的首次公開發售前投資者可能承購的任何預留股份。
4. 於2020年9月22日，Elite Explorer Limited以代價784,000,000港元向CEL Odyssey Project Fund, L.P.轉讓其初始認購的95,527股股份當中的93,616股股份，當中每股成本相等於Elite Explorer Limited支付的每股成本。Elite Explorer Limited由中國光大控股有限公司全資擁有。CEL Odyssey Project Fund, L.P.由中國光大控股有限公司管理、提供意見及出資。於完成向CEL Odyssey Project Fund L.P.的該轉讓後，Elite Explorer Limited持有1,911股股份。
5. 中國恒大集團董事會副主席兼行政總裁夏海鈞先生為Advance Power International Limited最終實益擁有人。
6. 根據按證券及期貨條例第XV部就中國恒大集團股份所作的權益披露存檔，截至最後實際可行日期，陳凱韻女士透過其受控制法團及作為其18歲以下子女的受託人（「陳凱韻組別」），在中國恒大集團1,173,383,000股股份中擁有權益，佔中國恒大集團現有已發行股本約8.84%。假設陳凱韻組別於記錄日期仍在相同數目的中國恒大集團股份中擁有權益以及陳凱韻組別將全數承購其在優先發售下的預留股份保證配額，陳凱韻女士將於全球發售完成後在已發行股份總數中擁有約5.08%權益。
7. 根據按證券及期貨條例第XV部就中國恒大集團股份所作的權益披露存檔，截至最後實際可行日期，夏海鈞先生並非中國恒大集團現有股東，惟屬於根據中國恒大集團購股權計劃授出的34,991,000份購股權的實益擁有人，佔中國恒大集團現有已發行股本約0.26%。

## 2. 特別權利

首次公開發售前投資者獲授若干特別權利，包括（其中包括）隨售權、優先購買權、贖回權、信息權、反攤薄權及進行若干公司活動前的同意權，該等權利在上市後均不再存在。

## 3. 禁售及公眾持股量

根據投資協議，首次公開發售前投資者不得出售或轉讓其持有的任何股份，直至下列各期間最先發生者為止：(i)（如合資格首次公開發售於投資協議日期起計18個月內並未完成）投資協議日期起計18個月；或(ii)（如合資格首次公開發售於投資協議日期起計18個月內完成）合資格首次公開發售完成後六個月。

「合資格首次公開發售」指在聯交所的首次公開發售及上市，據此，首次公開發售中每股股份價格將不低於首次公開發售前投資者支付的每股股份成本。就投資協議而言，全球發售構成合資格首次公開發售。

全球發售完成後，所有首次公開發售前投資者持有的股份將計入本公司的公眾持股量。

#### 4. 有關首次公開發售前投資者的資料

陳凱韻女士為華人置業集團（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：127）執行董事，持有多項物業及證券投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳女士為獨立第三方。

華泰國際大灣區投資有限公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，其由一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業華泰國際大灣區投資基金（前稱Huatai International Acquisition Fund I, L.P.）（「華泰基金」）全資擁有。華泰基金的基金經理是華泰金融控股（香港）有限公司，持有從事證券及期貨條例所載第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的牌照。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，華泰國際大灣區投資有限公司、華泰基金及華泰金融控股（香港）有限公司各自為獨立第三方。

SCC Growth VI 2020 B, L.P.（「Sequoia Capital China Growth」）為一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業，主要從事私人公司股權投資。SCC Growth VI 2020 B, L.P.的普通合夥人為SC China Growth VI Management L.P.控制，其普通合夥人為SC China Holding Limited，而SC China Holding Limited是SNP China Enterprises Limited的全資子公司，SNP China Enterprises Limited的唯一股東是沈南鵬先生。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SCC Growth VI 2020 B, L.P.、SC China Growth VI Management L.P.、SC China Holding Limited、SNP China Enterprises Limited及沈南鵬先生各自為獨立第三方。

CC Eagle Investments Limited為一家在開曼群島註冊成立的公司，主要從事私人公司股權投資。其最終實益擁有人為CC Eagle (2020A) L.P.，CC Eagle (2020A) L.P.的普通合夥人為CC Eagle (2020A) GP Ltd.，而CC Eagle (2020A) GP Ltd.為中信資本控股有限公司（一家全球另類投資管理和諮詢公司）的聯營公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，CC Eagle Investments Limited、CC Eagle (2020A) L.P.、CC Eagle (2020A) GP Ltd.及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。



YF Evergreat Property Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事私人公司股權投資。其由YF Evergreat Fund L.P. (一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，普通合夥人為YF Evergreat Investment Limited) 全資擁有，由Yunfeng Capital Limited管理。Yunfeng Capital Limited是一家知名的市場導向型的獨立運營專業投資機構，聚焦於大中華的投資機會。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，YF Evergreat Property Limited、YF Evergreat Fund L.P.及YF Evergreat Investment Limited各自為獨立第三方。

意像架構投資(香港)有限公司為一家在香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為騰訊控股有限公司的全資子公司。騰訊控股有限公司的股份在聯交所主板上市(股份代號：700)。騰訊控股有限公司為中國領先互聯網增值服務提供商，服務包括中國的通信及社交、數字內容線上廣告、金融科技及商業服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，意像架構投資(香港)有限公司及騰訊控股有限公司各自為獨立第三方。

Golden Fortune Holding Limited為TPP Fund II. L.P.的全資子公司。TPP Fund II. L.P.為一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。TPP Fund II. L.P.的普通合夥人為TPP GP II, Ltd.，而TPP GP II, Ltd.是騰訊控股有限公司的子公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Golden Fortune Holding Limited、TPP Fund II. L.P.及TPP GP II, Ltd.各自為獨立第三方。

China Dragon Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由柯為湘先生全資擁有。柯為湘先生在香港、中國內地及澳門物業發展、工業及金融投資業務積逾35年經驗，目前為九龍建業有限公司(一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：34)董事長。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，China Dragon Limited及柯為湘先生各自為獨立第三方。

Tisé Opportunity Fund I LP為一家根據開曼群島法律成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。Tisé Opportunity Fund I LP的普通合夥人是Tisé Capital Management Limited(一家由Bryant Yutao Zhang先生全資擁有的公司)。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Tisé Opportunity Fund I LP、Bryant Yutao Zhang先生及Tisé Capital Management Limited各自為獨立第三方。



ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio為一家根據開曼群島法律註冊成立的獨立投資組合公司。其投資管理人為農銀國際資產管理有限公司，農銀國際資產管理有限公司為農銀國際控股有限公司的全資子公司，而農銀國際控股有限公司為中國農業銀行股份有限公司的子公司。農銀國際資產管理有限公司持有從事證券及期貨條例所載第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的牌照。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio、農銀國際資產管理有限公司、農銀國際控股有限公司及中國農業銀行股份有限公司各自為獨立第三方。

Elite Explorer Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。CEL Odyssey Project Fund, L.P.為根據開曼群島法律組成的獲豁免有限合夥，主要從事投資控股。CEL Odyssey Project Fund, L.P.的普通合夥人為CEL Odyssey Project GP Ltd。Elite Explorer Limited及CEL Odyssey Project GP Ltd各自由中國光大控股有限公司全資擁有，中國光大控股有限公司是一家金融服務公司，其股份在聯交所上市（股份代號：0165）。CEL Odyssey Project Fund, L.P. 由中國光大控股有限公司管理、提供意見及出資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Elite Explorer Limited、CEL Odyssey Project Fund, L.P.、CEL Odyssey Project GP Ltd及中國光大控股有限公司各自為獨立第三方。

Advance Power International Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由中國恒大集團董事會副主席兼行政總裁夏海鈞先生全資擁有。

超智投資有限公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由戴永革先生全資擁有，戴永革先生連同其聯繫人為中國地利集團（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1387）的控股股東。戴永革先生曾任中國地利集團主席兼執行董事，於2018年9月辭任。戴先生現為在中國及海外進行分散投資的企業家。彼擁有逾20年投資經驗，現時擁有和運營位於中國12個城市總建築面積1.3百萬平方米的22個地下商場的網絡。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，超智投資有限公司及戴永革先生各自為獨立第三方。

Well Smart Developments Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由周大福代理人有限公司間接全資擁有，而周大福代理人有限公司由鄭家純博士及拿督鄭裕彤博士的其他家族成員最終控制。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Well Smart Developments Limited及周大福代理人有限公司各自為獨立第三方。

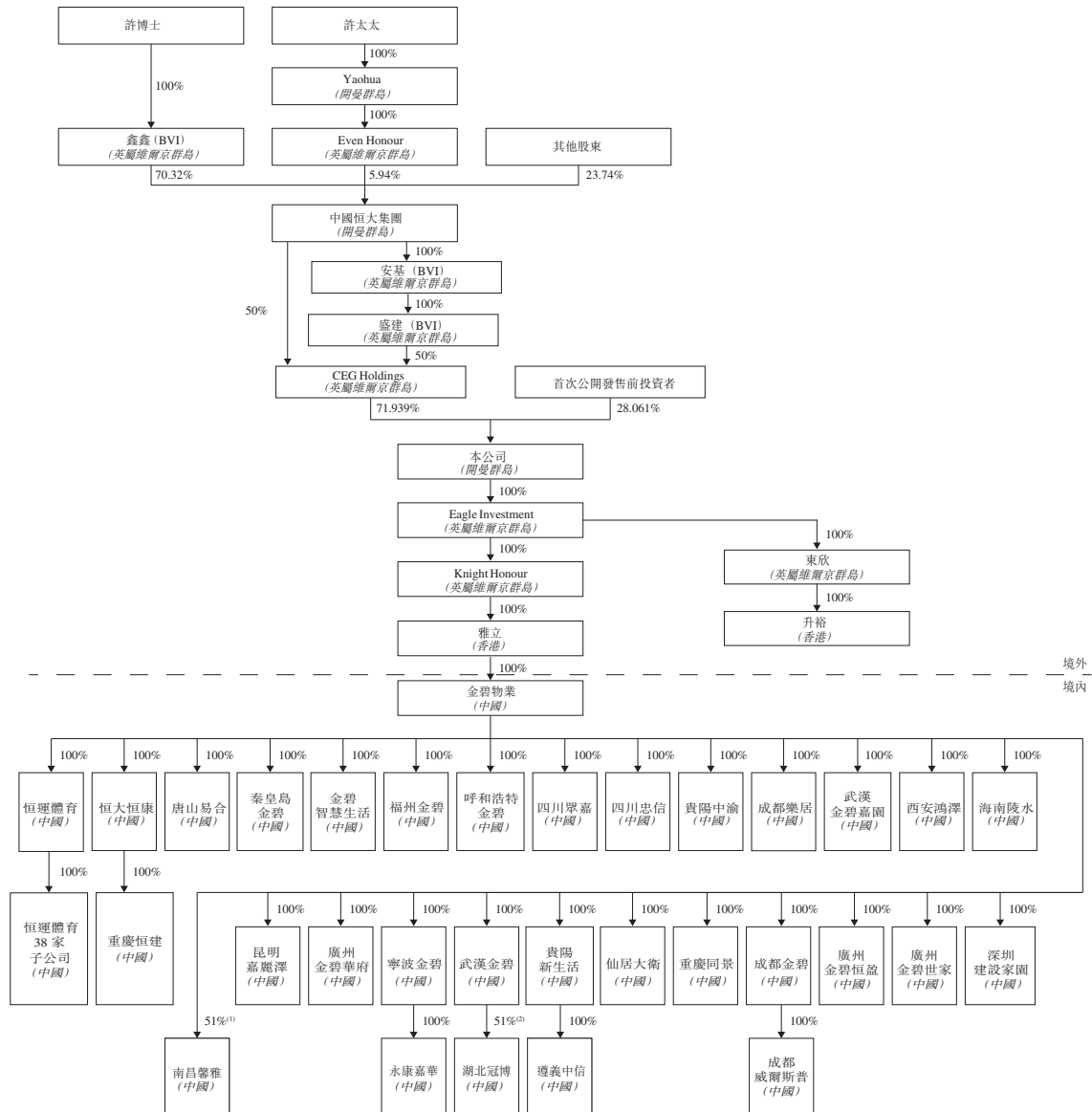
Treasure Pitcher Limited為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終由利福國際集團有限公司（一家股份於聯交所上市的公司，股份代號：1212）全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Treasure Pitcher Limited及利福國際集團有限公司各自為獨立第三方。

## 5. 聯席保薦人確認

聯席保薦人確認，首次公開發售前投資已遵守聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12、聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12及聯交所於2012年10月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

## 重組及首次公開發售前投資完成後的公司架構

下圖載列我們於重組及首次公開發售前投資完成後及緊接資本化發行及分拆前的公司及股權架構：



附註：

1. 南昌馨雅餘下股權由獨立第三方江西省天潔環保服務有限公司持有。
2. 湖北冠博餘下股權由獨立第三方湖北美岑環保服務有限公司持有。

### 增加法定股本

於2020年11月13日，本公司藉額外增設99,500,000,000股股份，將其法定股本增至10,000,000美元。

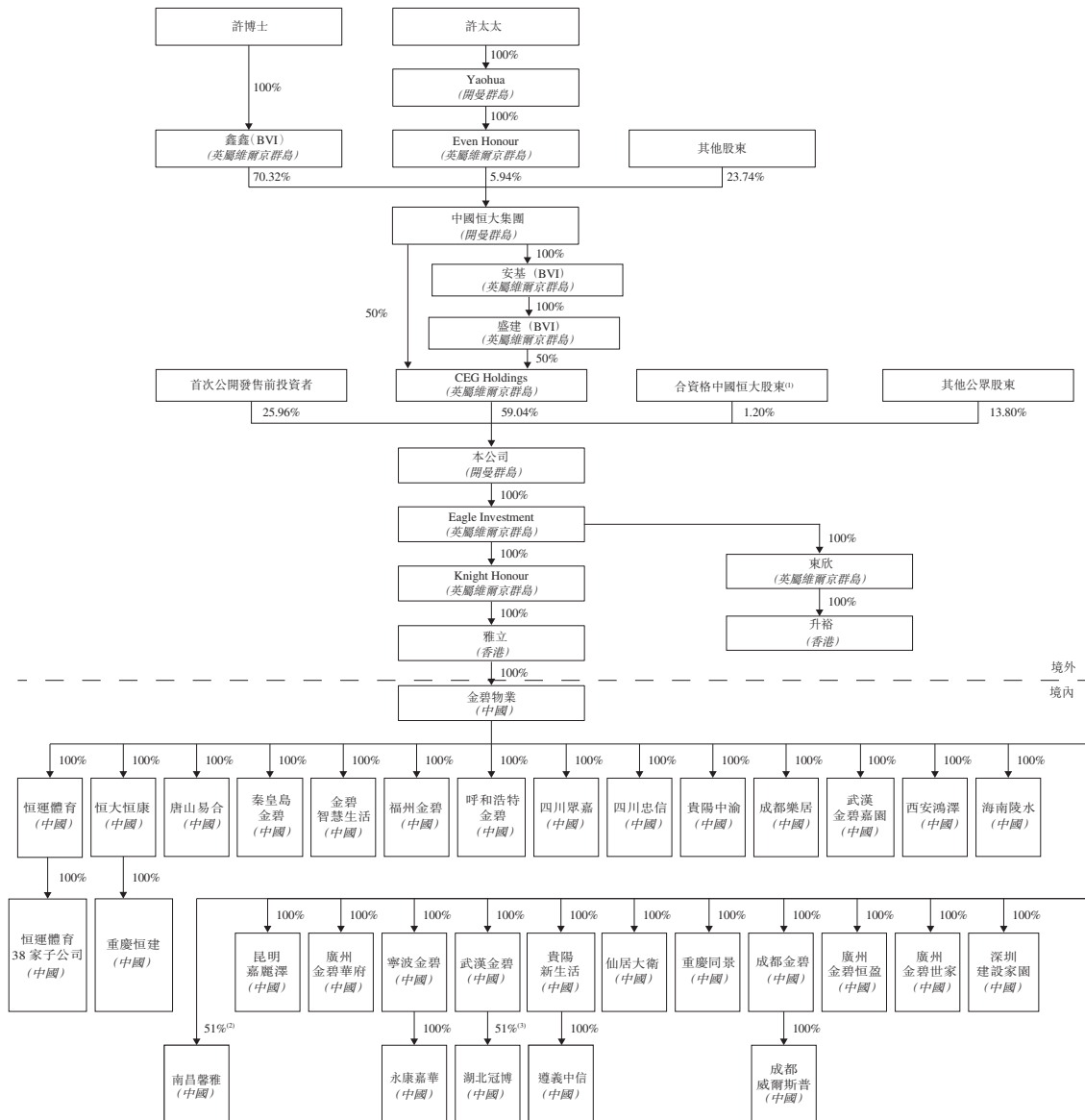
### 資本化發行

根據我們股東於2020年11月13日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中999,000美元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值悉數繳足合共9,990,000,000股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人各自於本公司的現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發碎股）。

## 歷史、重組及公司架構

### 資本化發行及分拆完成後的公司架構

下圖載列我們於資本化發行及分拆完成後的公司及股權架構（假設優先發售項下預留股份獲合資格中國恒大股東悉數認購及超額配股權並無獲行使）：



附註：

1. 包括可悉數由本公司股東及其聯繫人（均為合資格中國恒大股東）承購的預留股份。假設於記錄日期，根據鑫鑫(BVI)、Even Honour及陳凱韻組別截至最後實際可行日期按照證券及期貨條例第XV部所作的權益披露備檔，彼等仍為持有相同數目股份的中國恒大集團股東，由彼等各自在優先發售下作為合資格中國恒大股東持有的本公司權益將佔緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份總數約0.85%、0.07%及0.11%。
2. 南昌馨雅餘下股權由獨立第三方江西省天潔環保服務有限公司持有。
3. 湖北冠博餘下股權由獨立第三方湖北美岑環保服務有限公司持有。

### 建議分拆的理由

根據上市規則及按照本公司的公司架構及所有權，本公司的上市將構成中國恒大集團的分拆。

中國恒大集團董事會認為，分拆符合中國恒大集團及中國恒大集團股東的整體利益，理由如下：

- (a) 分拆將讓中國恒大集團及其股東有機會根據分拆業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；
- (b) 分拆將讓本集團將我們的身份建立為獨立上市集團、擁有獨立集資平台，以及透過全球發售擴大投資者基礎。分拆將讓我們可直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以為我們現有業務及未來擴充提供資金，而毋須倚賴恒大集團，從而提升我們的運營及財務管理效益；
- (c) 分拆將提升我們的企業形象，從而增強我們的能力，吸引戰略投資者進行投資並直接與我們組成戰略夥伴關係，這可為本集團締造協同效應；
- (d) 分拆將使中國恒大集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。中國恒大集團及本集團均將從獨立管理架構的高效決策流程中獲益；

- (e) 本集團獨立上市將提高我們的聲譽，有助提升經營表現，實現更高價值。由此提高的價值將讓中國恒大集團及其股東有機會在本集團業務的另行獨立平台上增加本集團的投資價值；及
- (f) 分拆將提高本公司運營及財務透明度，這讓投資者得以獨立地對本公司的經營業績及財務狀況作出更佳評估，從而可能提高整體價值。

中國恒大集團的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。分拆不須經中國恒大集團的股東批准。



## 概覽

我們是中國其中一家最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名**第二**；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名**第三**；以簽約面積計排名**第三**及按在管面積計排名**第四**。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中增長率**最高**。

我們是全方位的物業管理人。我們管理的物業組合多元化，其中包括中高端住宅物業、寫字樓及商業物業，並已訂約以管理其他類型物業，例如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校。截至2020年6月30日，我們簽約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、5個自治區、四個直轄市和香港，合計超過280個城市，總在管面積達約2.54億平方米，簽約面積達5.133億平方米，服務近200萬個家庭。

我們對人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們追求高質服務的品牌形象。我們通過隨時待命的24小時管家，打造了安全、便利、健康和關愛的社區。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能信息平台，利用資訊和智能技術促進我們的客戶與管家的線上互動，提升了客戶體驗、減少倚賴人手勞動並提升運營效率。

我們相信與恒大集團的緊密合作建立了高度可見的增長途徑。恒大集團為一家以民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭等多元化業務的企業集團。根據中國房地產TOP10研究組的研究，於2020年，以綜合實力計，恒大集團是「中國房地產百強企業」的標桿龍頭；根據克而瑞的排名，以應佔簽約銷售計，自2017年起連續三年在中國物業開發商排名中位居榜首。我們相信恒大集團龐大的土地儲備為我們開發優質項目提供具有巨大潛力的途徑。

於2020年8月，我們引入了包括紅杉資本 (Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金 (Yunfeng Capital Limited) 及騰訊控股有限公司等在內的一批卓有聲譽的戰略投資者。我們相信，該等戰略投資者的投資將使我們可開拓具協同效益的新服務類型，並與彼等進行其他合作，從而加強我們業務運營範圍和深度，並為我們的長遠可持續增長帶來貢獻。

於往績記錄期，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。

### 競爭優勢

中國最大、增長最快、地域覆蓋廣泛、服務質量突出的綜合物業管理服務提供商之一

我們是中國最大的綜合物業管理服務運營商之一。根據中指研究院的資料，在中國百強物管公司中：

- 截至2019年12月31日，以項目覆蓋城市數目計，我們是中國第二大物業管理公司；
- 於2019年，以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們是中國第三大物業管理公司；
- 截至2019年12月31日，以簽約面積計，我們是中國第三大物業管理公司；及
- 截至2019年12月31日，以在管面積計，我們是中國第四大物業管理公司。

我們扎根中國，並擁有廣泛的地域覆蓋。截至2020年6月30日，我們簽約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、5個自治區、四個直轄市和香港，合計超過280個城市，總在管面積達約2.54億平方米，簽約面積達5.133億平方米，服務近200萬個家庭。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日我們的在管面積是中國物業服務百強企業均值的5.6倍。

我們是中國增長最快的物管公司之一。根據中指研究院的資料，我們的淨利潤由2017年的人民幣106.6百萬元增長至2019年的人民幣930.5百萬元，複合年增長率195.5%，增速在中國物業服務20強企業中高居榜首，遠高於中國物業服務百強企業的平均增速26.4%和十強企業的平均增速52.3%。我們的淨利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣407.3百萬元上升181.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,147.7百萬元。

我們在中國提供物業管理服務已近24年，始終秉承着「貼心服務，真誠相伴」的人性化服務理念，以業主需求為導向、以業主滿意為目標，堅持「規模化發展、標準化運營、專業化服務、智慧化管理」，致力打造中國最具居住價值、人文價值的幸福社區。我們對質量的不懈追求贏得了廣泛的市場認可。多年來，我們榮獲行業300多個獎項及榮譽，包括省級或以上獎項及榮譽115個。例如，早在2006年我們獲得了中國房地產企業家協會頒發的「全國用戶滿意先進單位」稱號，成為首批獲得此獎項的公司之一。根據中國房地產報最新榜單數據顯示，在2020中國物業服務企業品牌百強榜中，我們排名前三。同年，中國房地產業協會將我們評定為中國房地產開發企業500強首選物業管理公司。我們認為，強大的品牌號召力及優質的服務能有助於我們維持較高的續約率及從獨立第三方獲取優質的項目，也為我們帶來更多的市場機遇。

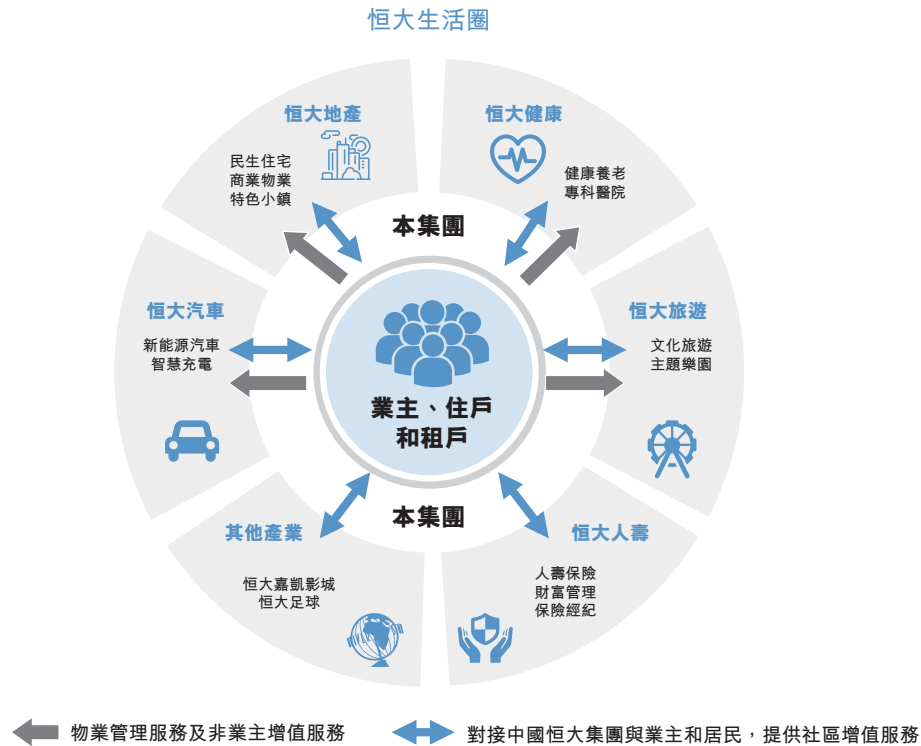
我們領先的業務規模和地域覆蓋範圍為我們帶來不斷增長的龐大客戶基礎。我們可利用此大規模的客戶基礎來開發我們的社區增值服務及進一步鞏固我們現有的市場地位。

#### **恒大集團強大的品牌實力及多元化業務板塊為我們快速增長提供強力支持**

我們認為我們的發展路徑高度可見，因為我們與恒大集團有長期、緊密的合作。恒大集團為一家以民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭等多元化業務的企業集團。「恒大」為中國家喻戶曉的品牌，享譽世界，自2016年起連續五年蟬聯福布斯財富世界500強企業，於2020年排名第152，同時獲得由Brand Finance發佈的2020年全球品牌價值百強企業等多項殊榮。

我們與恒大集團的長期合作為我們帶來穩定的項目來源和商業機會。恒大集團是中國房地產開發行業的標桿龍頭，榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2020中國房地產百強企業」綜合實力第1名。根據其2020年中期業績公佈，截至2020年6月30日，恒大集團住宅土地儲備總建築面積約2.4億平方米。根據恒大集團2019年年報，截至2019年12月31日，其擁有752個在建項目，總建築面積為1.23億平方米。根據克而瑞的排名，自2017年起連續三年，恒大集團權益銷售排名穩居行業第一。此外，恒大集團截至2020年6月30日共有104個舊改項目，其中55個位於深圳。我們認為，恒大集團龐大的土地儲備和高速增長的合約銷售面積，不僅為我們提供了充足的優質儲備項目，同時還能持續快速轉化為我們的在管項目。

依托恒大集團多元化的業務板塊，我們已與恒大集團形成全方位的戰略協同，為恒大集團地產、文化旅遊、康養和新能源汽車等業務板塊提供定制化的物業管理及增值服務，同時利用恒大集團各業務板塊的豐富資源，為業主打造住、行、樂、養的完整「恒大生活圈」。下圖列示我們與恒大集團業務板塊的協同效應及我們向中國恒大集團業務板塊提供的增值服務：



我們認為，我們將繼續受惠於恒大集團的多業態發展，利用恒大集團的龐大土地儲備及其他商業機會實現可持續增長。

### 多樣化的物業業態和多元化的服務組合提供高利潤率的收入來源

多年來，隨着我們業務的增長及服務的演變，我們始終秉承「貼心服務，真誠相伴」的服務理念。以此服務理念為導向，我們訂制多種服務業態，滿足客戶需求及解決客戶痛點。

### 豐富的物業類型

我們已將服務的物業類型由中高端住宅物業延伸至其他類型的物業，例如寫字樓及商業物業，並已訂約以管理其他類型物業，例如主題樂園、產業園區、康養項目、特色小鎮及學校。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們非住宅物業的在管總面積分別為1.4百萬平方米、1.7百萬平方米、2.1百萬平方米及2.7百萬平方米。我們預計未來我們的在管非住宅物業組合將會繼續增加，尤其是主題樂園、產業園區及康養項目。我們在管物業類型的多樣化有助於豐富收入來源，並有利於我們承接市場上各類型的優質第三方物業管理項目。

### 多樣化的增值服務類型

在我們的「物業+」服務架構下，我們的服務立足物管，並向外擴展。我們將從傳統物業管理中獲得的可複製專有知識應用於我們的增值服務，並不斷升級和完善我們的增值服務。

#### 非業主增值服務

我們非業主（主要為物業開發商）增值服務涵蓋房地產開發的全產業鏈。我們的非業主增值服務包括(i)施工及預售過程中的前期物業管理服務（包括工地管理、案場服務及諮詢服務）；(ii)開發竣工後及交付過程中的交付前服務（包括交付前清潔及驗收服務和交付過程協助）；(iii)交付後物業質保期間的維修和保養服務；及(iv)與車位及商鋪有關的物業交易協助服務。於2017年、2018年及2019年及截至2020年6月30日止六個月，非業主增值服務收入分別為人民幣16億元、人民幣21億元、人民幣21億元及人民幣12億元，2017年至2019年的複合年增長率達15.5%。藉助提供該等服務，我們可與物業開發商建立深入廣泛的合作關係，我們相信這將使我們更容易獲得物業管理服務的邀標。

#### 社區增值服務

多年來在與我們建立的廣泛的業主和住戶網絡的日常接觸過程中，我們獲得了有關其需求和痛點的第一手信息。依托我們強大的資源整合能力，我們提供多元化的社區增值服務，滿足客戶需求及解決客戶痛點。我們的社區增值服務包括(i)社區經營

服務(包括公共區域的社區空間管理、團購活動、電動車充電站及直飲水機)；(ii)社區資產管理服務(包括車位租賃、二手房交易協助服務及運動文娛綜合樓運營服務)；及(iii)社區生活服務(如家政、家裝及維修和保養服務)。例如，我們與優質家裝服務提供商合作，為業主提供一站式家裝及家居服務，涵蓋前期諮詢、室內設計、現場施工及售後保修。我們通過第三方商家合作在我們管理的小區提供直飲水機及電動車充電站，以滿足客戶對該等設備的高頻使用需求，使客戶生活更為便利以及在提升客戶體驗的同時拓寬我們的收入來源。我們亦與知名商家合作，向客戶銷售及配送精選日用品，如生活用品及地方特產。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，社區增值服務收入分別為人民幣251.1百萬元、人民幣335.4百萬元、人民幣573.0百萬元及人民幣508.1百萬元，2017年至2019年的複合年增長率達51.1%。由於我們的增值服務通常專業性及訂制程度較高，通常比傳統的物業管理服務產生更高的利潤率。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們社區增值服務的毛利率分別為52.2%、52.2%、57.4%及65.0%。

通過與客戶的多場景及高頻率互動，我們致力持續發現未滿足的市場需求及新的市場機會，充分拓展物業管理業務潛力。根據中指研究院的資料，按增值服務收入計，2019年我們在中國物業服務百強企業中排第四，我們亦於2018年至2020年獲中指研究院評定為「中國物業特色服務領先企業－社區附加值提升」，並於2018年及2019年獲中指研究院評定為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

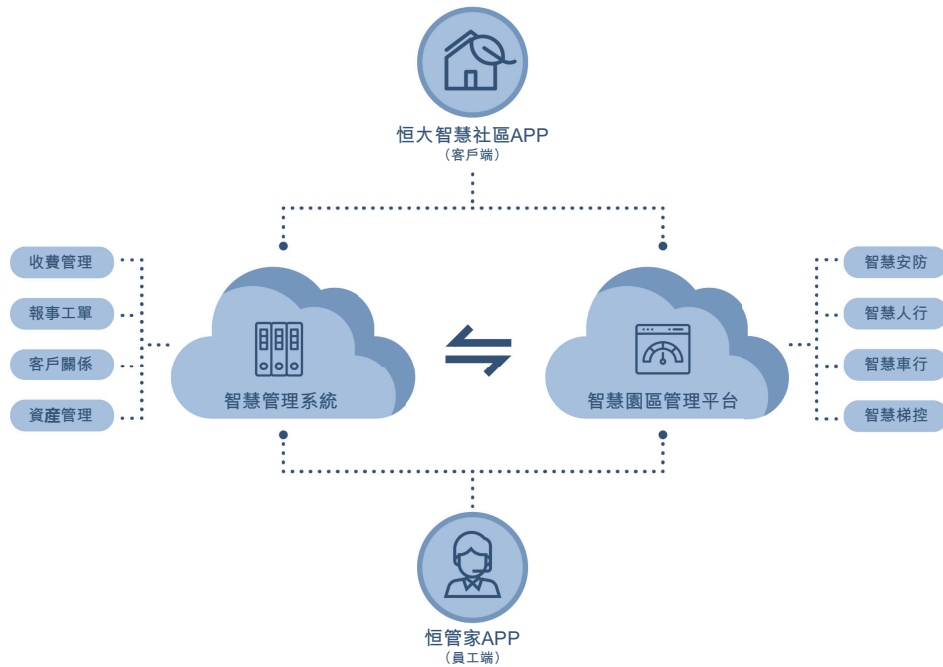
#### **智慧管理平台與標準化管理體系雙管齊下，提升客戶體驗，實現降本增效**

我們注重通過智慧管理平台及標準化管理體系建設，提升客戶體驗及實現降本增效，加強企業核心競爭力。



### 智慧管理平台

我們已實施智慧管理平台。我們通過信息化、智能化系統建設，提升客戶體驗，減少對於人力依賴，降低運營成本。智慧管理平台的構成如下圖：



### 智慧園區

我們依托物聯網、雲計算、AI、人臉識別技術等先進技術，通過整合人行道閘、車行系統、監控系統、信息發佈系統、梯控系統，搭建一體化的智慧社區管理平台，為業主和居民打造安全、舒適、便利的智慧園區。例如，通過使用車牌識別及人臉識別技術，我們的智慧人流控制系統能在入口處識別業主和居民，實現園區業主和居民無感快速出入，並在停車後自動呼梯，無縫銜接。通過人臉識別技術，我們能夠及時感知未授權進入我們管理的物業。我們的智慧周界入侵監測及安保指揮智慧系統對園區全天候24小時監控和巡邏，檢測抓拍園區陌生人員，從而更好地保障業主和居民安全。截至最後實際可行日期，我們已安裝車牌識別系統，對所有在管物業實現全天候24小時視頻監控，並在部分在管住宅小區安裝了人臉識別系統和智能周界入侵監測及安保指揮智慧系統。



### 智慧生活

依托恒大智慧社區APP，我們為用戶提供便捷的線上社區生活服務。截至2020年8月31日，恒大智慧社區APP註冊人數達約170萬人，提供線上繳費、報事報修、投訴建議、專屬管家、園區公告、線上預訂、訪客預約等服務。COVID-19疫情期間，恒大智慧社區APP上線健康通行碼、在線預訂生活用品、疫情日報、政策宣傳等功能。於2020年3月，恒大智慧社區APP累計使用達300萬人次以上。我們相信，恒大智慧社區APP為業主和住戶生活提供保障，獲得用戶廣泛好評。

### 智慧管理

ERP系統為我們各項業務營運提供技術支持，包括有基礎數據管理、收費管理、報事工單管理、客戶關係管理、資產管理、維修和保養管理等功能。我們緊緊圍繞企業「人、財、物、事」，通過標準化的執行流程，規範業務操作，提升管理效力。

此外，我們通過恒管家APP為員工提供流程審批、工單提報及處理等便捷的工作支持，工作效率提升明顯。此類技術工具還使我們實現了實時數據訪問及監控，為經營管理提供寶貴數據支撐。

### 標準化管理運營體系

憑藉豐富的管理和服務經驗，我們建立了標準化的管理運營體系，包括集團化管控體系、標準化服務體系和完整的制度體系。我們已形成一個三級管理體系，包括集團級管理辦法、地區級實施細則及項目級作業指南。我們的標準化管理系統有助於我們實現精細化、標準化和扁平化管理架構並有效擴張。

通過應用智慧管理平台和標準化管理運營體系，我們大幅提升了經營效益。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的營業利潤率（即營業利潤除以收入）分別為3.4%、5.5%、17.2%、16.0%及33.1%。根據中指研究院的資料，2017年12月31日至2019年12月31日，人均在管面積複合年增長率為35.5%，高於物業服務百強企業同期平均複合年增長率為17.6%，高於前十強企業的

10.6%。根據中指研究院的資料，2017年至2019年，人均產值（即期內收入除以期末員工數目）複合年增長率為32.7%，高於物業服務百強企業同期複合年增長率為19.2%，高於前十強企業的13.6%。

## 高品質及創新服務樹立行業標桿，品牌外拓潛力巨大

我們認為，我們的領先市場地位來自成立起的不斷努力和精益求精。憑借優質服務和豐富多彩的文化活動，我們致力營造安樂祥和、恬然自得的人居社區。

### 高品質物業管理服務

我們始終以客戶為中心，以結果為導向，致力通過專業管家向客戶提供優質物業管理服務。我們擁有一支高學歷的管家隊伍，大專及以上學歷佔比近100%，其中本科及以上佔比超60%。每個家庭獲指派一位管家，滿足業主和居民的不時之需。管家經常與業主和住戶交流，獲得關於業主和居民需要及痛點的一手資料，並提供定制服務。我們擁有被譽為「文明之師，禮儀之師」的秩序維護隊伍，並構建了智能化安防體系，全天候24小時守護業主和居民安全。此外，我們建立了「1-5-30」的快速反應機制，即要求管家接聽後1分鐘記錄，5分鐘內響應，30分鐘內到場解決。業主和居民可通過恒大智慧社區APP和全天候24小時客戶服務熱線聯繫管家。我們要求所有客戶訴求妥善快速處理，保持跟進並回訪以確保客戶滿意。

### 高品質社區功能配套

我們通過高品質功能配套和多彩文化活動豐富客戶生活。

- **運動文娛綜合樓**。我們通過運動文娛綜合樓為業主和居民量身打造了專屬運動娛樂類業態，如恒溫泳池、桌球台、籃球場、網球場、乒乓球場、壁球場、健身房、少兒活動中心、餐廳、酒吧、茶藝室以及音樂、舞蹈、藝術、棋牌室等設施。我們針對社區各年齡層次的業主和居民，為老年人開展豐富多彩的社區活動，為年輕人創造寓教於樂的體驗。截至2020年6月30日，我們共有647個運動文娛綜合樓投入使用。於往績記錄期，我們投入使用的運動文娛綜合樓平均每日接待約5萬人次，全年服務業主和居民約1,700萬人次。

- **社區標準商業配套**。我們通過物色能夠提供服務滿足客戶對購物、娛樂及社交的全方位需求的商家來升級配套商業物業。我們旨在創建凸顯便利性、優質及物有所值的社區零售業態。截至2020年6月30日，我們已與全國400多家商家簽訂了合作協議。
- **品牌社區文化活動**。通過「友鄰友愛計劃」，我們致力營造健康、活力和關愛的社區氛圍，着力打造特色品牌的社區文化活動品牌，包括印象恒大節、花young恒大節、孝悌恒大節、暖冬恒大節、新春恒大節等系列活動，截至2020年6月30日全國累計業主和住戶活動參與人次達260餘萬。

我們相信優質服務可帶來高客戶滿意度及續約率。我們的調查結果顯示，於2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們的客戶滿意度分別達到92.6%及95.6%。同期，我們的續約率為100%（不包括於2019年我們自願退出的一個項目）。根據中指研究院的資料，我們是2020年「中國物業服務滿意度領先企業」。我們認為，客戶滿意度仍將為我們未來成功的試金石，且只有通過該追求，我們才能在激烈的市場競爭中保持領先地位。

我們所管理的多項物業榮獲省級或市級政府部門選為模範社區，我們認為其增強了我們的品牌知名度，並為我們獲取第三方開發商的業務奠定了良好基礎。於2020年6月30日之後及直至最後實際可行日期，我們已就獨立第三方物業開發商所開發的項目簽訂了六份物業管理服務協議及五份框架物業管理服務協議。

**經驗豐富、富有活力且穩定的專業管理團隊、有效的人力資源管理體系，卓有聲譽的戰略投資者**

#### **專業的管理團隊**

我們認為，人才是企業長期發展的根本動力。截至2020年6月30日，我們擁有員工近5萬人。我們擁有一支精力充沛、受過良好教育及經驗豐富的核心管理團隊，其成員平均擁有超過十年的物業管理從業經驗及平均年齡約為38歲。其中60%以上的成員持有中國知名大學學位。我們的核心管理團隊對物業管理行業具有敏銳的洞察力，並

與行業發展趨勢保持同步，我們認為其將使我們能夠在集團層面上把握市場增長及作出適當決策。同時，我們亦擁有一支由中層管理人員組成的團隊，其中95%以上的人員擁有學士或更高學位，而其中一半以上的人員持有中國知名大學學位。我們的中層管理團隊具有扎實的教育背景，平均年齡為35歲及擁有必要的經驗及激情，可在項目層面上有效地讓現場人員踐行核心管理團隊的策略及舉措，從而確保正常實施。

### **高效的人力資源體系**

我們已建立一套高效的人力資源體系。我們每年在全國大學招聘優秀人才，在薪酬待遇、培養體系、發展機遇等方面為人才成長保駕護航。逾十二年來，我們堅持在各大知名高等院校招聘優秀應屆畢業生，制定三年專項培養計劃及配套保障措施為企業不斷輸送高層次、領軍型、專業化複合人才。同時，我們制定了完善的績效評估及激勵體系，為不同類型人才定制職業發展通道，通過「金管家」、「金將計劃」等一系列培訓項目，為企業選拔優秀人才。

為打造高度專業化隊伍，確保集團標準化體系落地，我們提供一系列培訓課程。我們還組織開展企業文化、管理制度、業務知識等各類在線考試，員工通過考試後可獲「恒大物業經理人」證書。

我們相信，我們的績效導向企業文化、完善的人才培養及競爭機制，行之有效的考核激勵制度，使我們的企業與員工共贏，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

### **卓有聲譽的戰略投資者**

2020年8月，我們引入了包括紅杉資本(Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金(Yunfeng Capital Limited)及騰訊控股有限公司等在內的一批卓有聲譽的戰略投資者，共購買本公司28.061%股權。我們相信，該等戰略投資者的投資將使我們與各大投資者不斷探索新業務協同及其他合作，擴展業務的深度與廣度，支持公司長遠可持續發展。

## 業務戰略

### 多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位

憑藉我們與恒大集團長期穩定的合作關係，我們計劃進一步擴充服務類型及地理覆蓋範圍。在持續向包括恒大集團在內的現有客戶提供高質量物業管理服務的同時，我們計劃善用品牌價值和市場聲譽對外拓展新業務新客戶，優先在我們已佈局的城市大力開展項目外拓，將公司的規模效應最大化，同時又能在地域分佈及項目利潤率上取得最佳的平衡。除住宅項目外，我們計劃對外拓展更多其他物業項目，包括寫字樓、商業物業、醫院、學校、產業園、政府辦公大樓、公服設施等，進一步豐富物業管理類型。另外，公司計劃與其他行業參與者開拓更多商機，如電梯等設備設施維保公司、廣告傳媒公司、房地產代理、教育服務提供商、家裝服務提供商、保險經紀公司等，提升公司業務的多元化，在整個物管生態圈保持行業領先地位。

為全面增加市場份額，我們亦計劃通過收購其他公司進行擴展，重點選擇(i)具有良好財務及經營表現、品牌形象及信譽的住宅物業管理公司，以及專注於非住宅物業並可與我們現有在管物業組合相補充的公司；(ii)物業管理相關服務的公司，包括保潔、綠化園藝、秩序維護、設備維護及智能技術；及(iii)城市運營服務提供商。我們計劃利用全球發售所得款項淨額約65.0%作戰略收購及投資。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。我們相信收購及投資其他物業管理公司可進一步增加我們的市場份額、提升規模經濟及增強我們的行業地位。此外，我們相信收購及投資提供物業管理相關服務的公司將會有助我們提供更全面及綜合服務、取得更多項目、更好控制服務質量及相關成本以及提升我們的品牌形象。

### 提供多元化增值服務，提升客戶體驗

我們堅持以滿足客戶需求為己任，通過進一步強化社區運營服務和社區資產管理服務等社區增值服務的專業運營能力，尋求與第三方合作單位探索更多合作可能，以向我們的業主及住戶提供更多及優質的增值服務，並進一步將社區增值服務推廣到周邊社區。



我們將加強與恒大集團的合作，利用其強大的用戶基礎，最大限度發揮協同效應。我們計劃與恒大集團在健康、旅遊、人壽、新能源汽車等業務板塊合作，依據不同的社區屬性，針對性地為業主和居民提供更具個性化、專業化的特色增值服務，例如將在管物業的業主及住戶群體與恒大集團遍佈全國各地的旅遊樂園及康養項目進行對接，我們亦為業主及住戶舉辦旅行團及推廣活動以提高組合銷售。憑藉我們龐大的客戶群及良好客戶關係，我們亦計劃探索向業主及住戶推薦恒大集團提供的保險產品的選項，例如結合危疾保險、醫療保險、意外保險、人壽保險、家居保險、汽車保險及兒童教育基金以滿足不同家庭的需要，達成客戶、恒大集團與我們之間的共贏局面。此外，我們擬與恒大集團的新能源汽車業務合作，以將覆蓋面延伸至我們在管物業的電動車充電站，讓業主及住戶更方便以較相宜價格使用新能源汽車。我們亦可能籌辦產品展示、試駕及推廣活動，並為恒大集團新能源汽車產品提供查詢處理及銷售協助服務。

我們擬探索與如紅杉資本(Sequoia Capital China Growth)、中信資本控股有限公司、雲鋒基金(Yunfeng Capital Limited)及騰訊控股有限公司等戰略投資者的合作機會，進一步擴充我們產品服務的廣度與深度。我們計劃憑藉部分戰略投資者的大數據科技開發大數據分析平台以進行行為分析及消費習慣分析，從而提供更多定製服務。我們亦計劃利用戰略投資者的大數據、IoT、AI及雲計算技術，與戰略投資者合作開發與公共交通、環境保護、健康相關的服務及其他公共服務相關的定制智能市政服務。我們的戰略投資者在醫療、養老、教育、旅遊、餐飲、小區零售及新零售等行業具廣泛資源及聯繫，通過在線上線下商業渠道的融合，提供嶄新的購物體驗。我們計劃在該等領域與我們的戰略投資者和他們投資的公司探索交叉銷售和合作機會。

我們計劃利用全球發售所得款項淨額約15.0%作進一步開發我們的增值服務。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。我們擬收購或投資上游或下游公司以增加額外增值服務組合。根據中指研究院，社區增值服務具有廣闊的市場潛力，包括（其中包括）保險經紀、房地產代理、教育服務、健康相關服務和家居裝修服務，因為該等服務可滿足業主和住戶的日常生活需求。物業服務百強企業的社區增值服務收入佔2019年增值服務整體收入的45.3%，較2018年增長3.2%。因此，據中指研究院告知，該等服務有足夠需求，這讓物業管理公司業務擴充至該等服務屬可行。在向業主及住戶提供物業管理服務及互動的過程中以及通過客戶滿意度調查，我們不時接獲有關該等服務的查詢。我們相信，隨著保險產品在中國家庭中變得越來越受歡迎，我們有能力向業主

和住戶提供保險經紀服務。根據我們的經驗，房地產代理、教育服務及健康相關服務和裝修服務通常在住宅社區內或附近運營，並且與業主和住戶的日常生活所需密切相關。我們得知業主及住戶需求，包括客戶有關該等增值服務的需要，因而相應計劃擴充至有關範圍。因此，我們計劃利用已收購公司的經驗和行業知識以及我們的客戶群和全國服務網絡來發展該等領域的業務。具體而言，我們可能會在各在管物業項目中推廣該等服務，並根據我們對業主及住戶的了解並設法物色潛在客戶。我們相信收購或投資提供該等服務的公司將有利於我們的擴充計劃，並產生協同效應，因為(i)該等服務與我們的現有服務組合互補，因其有助應對業主及住戶服務不足的需要，並使我們的收入來源多樣化、(ii)憑藉我們廣泛的客戶群及全國服務網絡，所收購或投資的公司可幫助我們降低提供相關服務的成本且其業務可在成本可控情況下快速擴充、(iii)我們在運營標準化及數字化的豐富管理經驗可幫助所收購或投資公司快速改善營運效率、(iv)所收購或投資公司提供的額外服務組合將會進一步改善我們在取得獨立第三方開發項目的競爭中的競爭優勢。

#### **進一步優化智能管理平台，通過科技賦能提升公司的核心競爭力及運營效率**

我們未來將持續加大科技投入，致力於通過科技賦能，完善線上服務體系，持續建設業務管理系統，積極推動智慧社區建設，探索新技術應用，全面提升服務及管理效能。持續應用IoT、大數據及AI技術，提高工作效率，輔助管理決策，提升客戶體驗。具體而言，我們擬投資開發或強化以下系統。

- **安全預警系統。**通過高清視頻監控設備與AI技術應用，對陌生人員出入、高空拋物、消防安全等社區安全類問題進行預警，保障社區安全有序。
- **智能客服系統。**語音機器人與AI技術應用，將線上報事投訴、來電來訪等渠道反饋的文本信息、語音信息進行切片識別與智能分析，深入挖掘及回應客戶訴求。



- **智能設備管理：**通過IoT、AI技術與5G網絡技術應用，實現遠程數據抓取、監控及預警，對園區設施設備進行全生命周期智能化管理，高效有序保證設備安全運行，實現降本增效。
- **智能AI能耗管理：**通過IoT技術與大數據技術應用，對水、電、氣、暖等能耗實現智能及標準化管理管控，我們相信這將會降低在管物業公共區域的用水及更能節能。
- **智慧企業決策：**通過AI技術與大數據技術結合，抽取企業運營數據（市場數據、財務數據、ERP數據及績效數據等），分級建立總部及區域智能監控大屏，形成完整清晰的輔助決策工具，自動捕捉經營風險，提高管理效率。
- **智慧客戶畫像：**通過大數據技術與AI技術結合，利用管家線下走訪、用戶線上消費習慣記錄、用戶訴求信息登記、用戶出行信息採集等舉措整理用戶信息，建立精準用戶畫像，根據用戶生活及消費習慣，定製精準服務。
- **智能機器人：**通過機器人技術與AI技術結合，實現智能清潔、智能澆灌、智能巡邏等物業管理作業，降低人工運營成本。

我們計劃利用全球發售所得款項淨額約8.0%作升級信息系統及設備。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。我們預期進一步擴充在管物業的技術應用範圍及為智慧管理平台添加新功能以提供更多服務，致使推動收入、改善客戶滿意度及經驗以及加強經營效率及利潤率。

### 以提升服務品質為核心，依托品牌優勢及專業能力，不斷增強市場競爭力

客戶滿意度是我們管理服務的基本標準。為提高客戶滿意度及忠誠度，以及增強我們的品牌形象及市場影響力，我們計劃不斷提高服務質量及能力。尤其是，本着「貼心服務，真誠相伴」的服務理念，我們擬進一步增強24小時服務熱線、客戶訴求熱線及「1-5-30」維修響應制度，而所有該等服務均致力於提高我們對客戶的維修、保潔及管家等家庭服務需求的響應能力。

我們亦計劃根據每個物業類型的獨特功能及不同的客戶需求量身定制針對不同物業類型的服務標準。例如，我們計劃利用我們為住宅物業提供標準化優質服務的經驗，為工業園、遊樂園、醫療保健綜合體及公共設施引入定制的配套服務及標準。我們認為其將提高我們的運營效率，增強我們的品牌影響力及提高我們的市場競爭力。

### 進一步完善我們的人力資源體系，以支持公司業務長遠發展

我們堅信人才是企業發展的根本。我們將繼續強化激勵機制和人力資源體系，發現、選拔和培養對企業具有高度認同感、歸屬感以及忠誠度且不斷追求成長的員工，搭建「專業+管理」雙通道職業發展路徑，滿足人才多樣化發展需求並提供極具市場競爭力的薪資福利保障。

此外，我們擬通過加強各種培訓計劃以及我們的員工評估及晉升制度來深化人才發展計劃。我們亦鼓勵員工學習以獲取各種專業證書及資質以及高等教育學位，我們認為其有助提高員工的專業能力。我們計劃與高等教育機構合作每年繼續聘請及培訓約120名大學生以擴充管理隊伍。

此外我們計劃繼續實施多項員工激勵及保障計劃，確保薪酬、獎勵與員工表現掛鉤。我們相信合適的激勵計劃不僅是對人才價值和努力充分肯定，也為我們隊伍的穩定性提供保障，並可促進我們的長期可持續發展。

我們計劃利用全球發售所得款項淨額約2.0%作通過與高等教育機構合作以招聘及培養人才，以準備人才招聘管道、改善培訓計劃、鼓勵僱員取得相關專業證書及高等教育學位以及為僱員提供更佳福利。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。我們相信這計劃將進一步加強人力資源系統，而激勵員工隊伍及正在壯大的人才池將會支持我們的業務增長。

## 我們的業務模式

我們主要從三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶和物業開發商以及非住宅物業租戶提供廣泛的物業管理服務。我們的服務一般包括管家服務、秩序維護服務、保潔及綠化服務、維修和保養服務等。我們的管理業態為多元化組合，廣泛覆蓋各物業類型，包括住宅、寫字樓及商業物業，並已訂約以管理其他類型物業，例如主題公園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等。我們主要按包幹制收取物業管理費，只有很小部分按酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向房地產開發商提供全方位增值服務，涵蓋物業開發不同階段及交付過程。我們的非業主增值服務包括：(i)前期物業管理服務，包括(a)工地管理，我們在房地產開發商工地巡檢及維護秩序；(b)案場服務，我們為房地產開發商的售樓處及樣板間提供物業管理服務；及(c)諮詢服務，我們從物業管理的角度為房地產開發商的業務運營的各個階段提供建議；(ii)交付前服務，我們負責提供交付物業的保潔和驗收服務，並協助交付過程；(iii)維修和保養服務，我們在物業的交付後質保期內協助維修和保養；及(iv)物業交易協助服務，我們從中促進物業開發商銷售車位和出租商舖。

## 業 務

- **社區增值服務。**我們主要為業主和居民提供社區增值服務。我們的社區增值服務包括(i)社區經營服務，包括(a)社區空間管理服務，其中我們向第三方供應商出租可租賃的公共區域，並提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方供應商的業務；及(b)團購活動、電動車充電站及直飲水機等其他服務；(ii)社區資產管理服務，包括(a)車位租賃服務，我們向物業開發商租賃車位再將其分租予業主；(b)二手房交易協助服務，我們從中協助業主銷售或出租其物業；及(c)運動文娛綜合樓運營服務，我們經營位於在管住宅物業內的運動文娛綜合樓；及(iii)社區生活服務，例如面向業主提供家政、家裝以及維修和保養等服務。

下表載列我們於往績記錄期按業務線劃分的總收入明細（均以絕對金額及所示期間佔總收入百分比列示）。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
物業管理服務...	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值										
服務 .....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務...	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

## 物業管理服務

我們自1997年成立以來便提供物業管理服務。截至2020年6月30日，總簽約面積達至513.3百萬平方米以上，覆蓋中國22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市。截至同日，我們管理716個物業，總在管面積為254.0百萬平方米。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們來自物業管理服務的收入分別達至人民幣2,538.4百萬元、人民幣3,464.4百萬元、人民幣4,612.2百萬元、人民幣2,154.7百萬元及人民幣2,824.3百萬元，分別佔同期總收入57.7%、58.7%、62.9%、62.2%及61.9%。

下表載列我們截至所示日期的在管物業數目及面積，以及已訂約管理物業數目及相關簽約面積。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日	截至最後實 際可行日期
	2017年	2018年	2019年		
在管物業數目 <sup>(1)</sup> .....	421	534	686	716	787
已訂約管理物業數目 <sup>(2)</sup> .....	660	872	1,060	1,108	1,157
在管面積 (千平方米) .....	138,348	185,408	237,855	254,019	278,910
簽約面積 (千平方米) .....	326,694	422,540	505,122	513,310	543,437
在管面積與簽約面積的 差異 (千平方米) .....	188,346	237,132	267,267	259,291	264,527

附註：

- (1) 指已向我們交付作物業管理的物業。
- (2) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，可能包括在管物業以外未交付給我們作物業管理的物業。

## 服務範疇

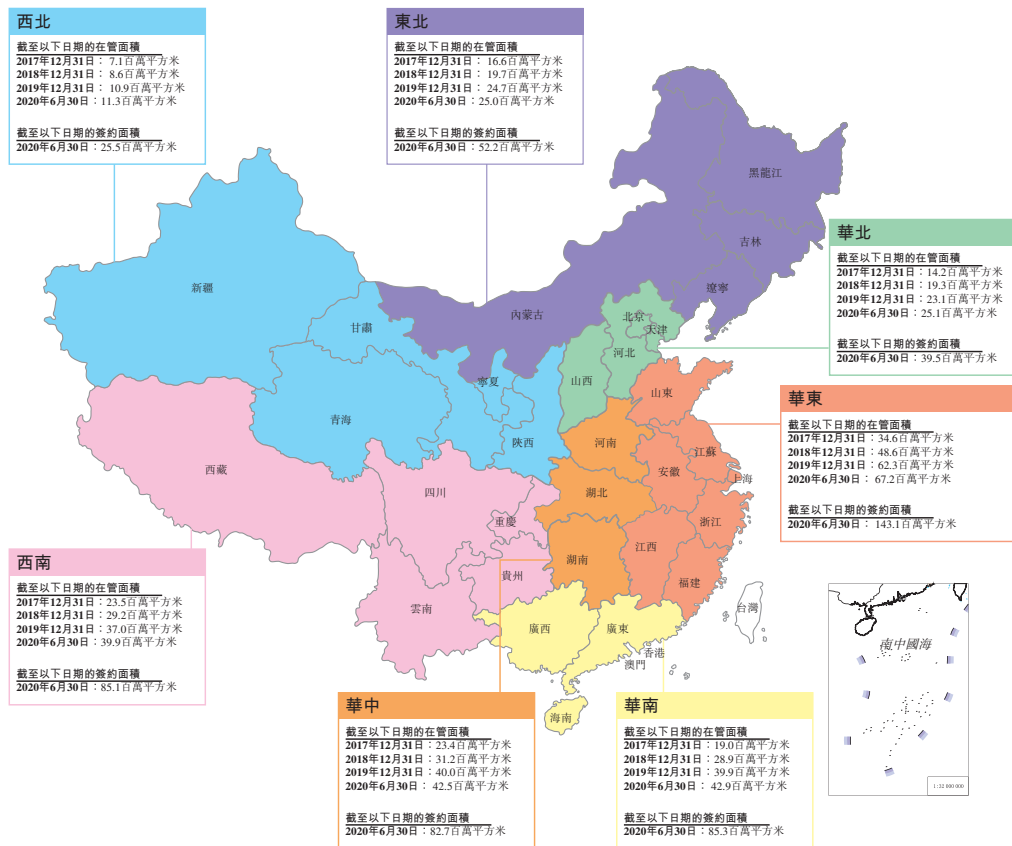
我們主要提供以下類型的物業管理服務。

- **管家服務。**我們向在管各戶業主提供管家服務，解決其日常生活需求。我們的專業管家服務人員均受過良好教育，大部分人持有本科或以上學位，形成了以高素質管家為核心的服務體系，與客戶建立了融洽關係。
- **秩序維護服務。**我們提供優質的秩序維護服務，部分包括協助管理區域內公共安全防範、消防、車輛停放等事項，查核訪客和來訪車輛的身份，處理緊急情況。我們僅通過我們自己的僱員提供秩序維護服務。
- **保潔及綠化服務。**為了創造一個乾淨整潔的生活環境，我們為管理樓宇公共區域及在管物業公共設施提供常規清潔、垃圾收集和害蟲防治服務。我們也為我們管理的物業公共區域提供綠化和園藝服務。我們主要將綠化及園藝服務委託給第三方分包商，並以我們自己的僱員和通過第三方分包商提供保潔服務。
- **公共區域設施的維修和保養服務。**我們一般負責(i)公共區域的設施和建築結構的共用設施設備保養，例如電梯、自動扶梯和中央空調設施；(ii)滅火器和火警系統等消防和安全設施；(iii)安全設施保養，例如入口大門、圍欄和監控攝像機；及(iv)公用設施保養，例如發電機、配電設備、水泵房、給水和排水系統。我們以自己的僱員和通過第三方分包商提供維修和保養服務。

截至2020年6月30日，我們聘請超過26,000名現場人員及委託約260名第三方分包商提供上述物業管理服務。

## 我們的地區覆蓋範圍

自我們於1997年成立以來，便一直在全國擴展業務，截至2020年6月30日，總簽約面積達至513.3百萬平方米，覆蓋中國22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市。截至2020年6月30日，我們管理716個物業，總在管面積為254.0百萬平方米。下列地圖顯示截至2020年6月30日，我們的在管物業及已訂約管理物業的位置，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日的在管物業數目。





## 業 務

下表載列我們截至所示日期按地區劃分的總在管面積明細，以及我們於所示年度／期間按地區劃分的物業管理服務收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度									截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月		
	2017年			2018年			2019年					
	在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入	
	(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)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
華東 <sup>(1)</sup> .....	34,577	533,688	21.0	48,595	739,114	21.3	62,271	1,033,728	22.4	67,248	635,907	22.5
華北 <sup>(2)</sup> .....	14,206	254,276	10.0	19,328	429,776	12.4	23,071	537,303	11.7	25,074	301,495	10.7
中國西北 <sup>(3)</sup> ...	7,077	123,671	4.9	8,553	159,898	4.6	10,930	205,003	4.4	11,329	118,933	4.2
華南 <sup>(4)</sup> .....	19,042	423,294	16.7	28,909	586,882	16.9	39,934	834,704	18.1	42,948	558,827	19.8
中國西南 <sup>(5)</sup> ...	23,476	449,687	17.7	29,177	562,931	16.3	36,971	706,765	15.3	39,914	449,995	15.9
華中 <sup>(6)</sup> .....	23,408	374,232	14.7	31,178	521,149	15.1	39,968	721,754	15.7	42,548	428,243	15.2
中國東北 <sup>(7)</sup> ...	16,562	379,544	15.0	19,668	464,640	13.4	24,710	572,955	12.4	24,958	330,861	11.7
總計 .....	<b>138,348</b>	<b>2,538,392</b>	<b>100.0</b>	<b>185,408</b>	<b>3,464,390</b>	<b>100.0</b>	<b>237,855</b>	<b>4,612,212</b>	<b>100.0</b>	<b>254,019</b>	<b>2,824,261</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括安徽、福建、江蘇、江西、山東、上海及浙江。
- (2) 包括北京、河北、山西及天津。
- (3) 包括甘肅、寧夏、青海、陝西及新疆。
- (4) 包括廣東、廣西、海南及香港。
- (5) 包括貴州、四川、西藏、雲南及重慶。
- (6) 包括河南、湖北及湖南。
- (7) 包括黑龍江、吉林、遼寧及內蒙古。

### 管理物業組合

我們主要向恒大集團或恒大集團合營企業開發的物業提供物業管理服務。下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度						截至2020年6月30日／截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年					
	在管 物業數目	在管 面積	收入 (人民幣 千元)	在管 物業數目	在管 面積	收入 (人民幣 千元)	在管 物業數目	在管 面積	收入 (人民幣 千元)	在管 物業數目	在管 面積	收入 (人民幣 千元)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	418	137,836	2,532,597	524	183,121	3,423,456	664	233,969	4,538,996	697	251,339	2,790,733
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> ..	1	312	1,699	5	1,886	33,099	10	3,064	58,589	6	1,656	20,067
獨立第三方物業 開發商 <sup>(3)</sup> .....	2	200	4,096	5	401	5,835	12	822	14,627	13	1,024	13,461
總計 .....	421	138,348	2,538,392	534	185,408	3,464,390	686	237,855	4,612,212	716	254,019	2,824,261

業務

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權控制該等合營企業。於2019年12月31日至2020年6月30日，合營企業所開發的在管物業建築面積及數目有所減少主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

## 業 務

我們主要管理住宅物業。我們亦管理其他類型的物業，例如寫字樓及商業物業，並已訂約以管理其他類型物業，例如主題公園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等。下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按物業類型劃分的物業管理服務收入（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度									截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月		
	2017年			2018年			2019年			截至該日止六個月		
	在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入	
	(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)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
住宅物業 <sup>(1)</sup> . . . . .	136,966	2,452,466	96.6	183,753	3,398,385	98.1	235,788	4,524,308	98.1	251,355	2,763,869	97.9
非住宅物業 . . . . .	1,382	85,926	3.4	1,655	66,005	1.9	2,067	87,904	1.9	2,664	60,392	2.1
總計 . . . . .	<u>138,348</u>	<u>2,538,392</u>	<u>100.0</u>	<u>185,408</u>	<u>3,464,390</u>	<u>100.0</u>	<u>237,855</u>	<u>4,612,212</u>	<u>100.0</u>	<u>254,019</u>	<u>2,824,261</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括住宅設施內的停車場、地庫、底商及相關設施。

於往績記錄期，我們向其提供物業管理服務及我們產生物業管理服務收入的非住宅物業包括中國恒大中心（一幢辦公大樓）、廣州恒大中心（一幢辦公大樓）、桂林恒大廣場（一幢辦公大樓及商業物業）、寧波恒大城市之光（一幢辦公大樓及商業物業）、宜昌恒大步行街（一幢辦公大樓及商業物業）、深圳建設大廈（一幢辦公大樓）、合肥恒大中心（一幢商業物業）、合肥恒大廣場（一幢辦公大樓及商業物業）、撫順恒大國際金融中心（一幢商業物業）、哈爾濱恒大國際中心（一幢辦公大樓及商業物業）、濟南恒大時代財富中心（一幢辦公大樓及商業物業）、石家莊恒大中心（一幢辦公大樓）、貴陽恒大中心（一幢辦公大樓）及南昌恒大名都（一幢辦公大樓及商業物業）。除該等物業外，於往績記錄期內產生物業管理服務收入的所有其他物業均分類為住宅物業。

## 物業管理服務協議

於往績記錄期，我們一般通過參與競標取得前期物業管理服務協議，競標為物業開發商從多家物業管理公司中評估和篩選的流程。就住宅物業管理而言，除非相關地方房地產行政機關認為物業並非大型項目且不保證進行招標程序，或競標公司不足三家，以及相關地方房地產行政機關允許通過協商直接委聘物業管理公司而毋須進行招標程序，否則須進行招標程序。

招標程序乃穩妥、具競爭力且相當具有組織。在遴選過程中，我們並無就恒大集團所開發物業獲得任何優惠待遇，而在遴選程序中，我們亦無因與恒大集團的關係而獲得額外比重。

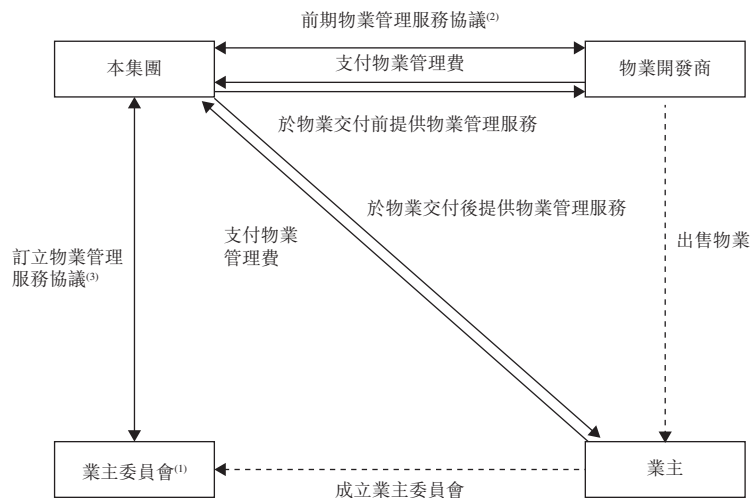
招標程序須有最少三名競標者。一般而言，招標程序約有五至七名競標者參與。就較優質項目而言，競標者數目可能更高。我們以外的競標者一般為具備必要資格提交招標程序標書的獨立地區或國家級物業管理公司。招標程序將由根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》組成的招標評審委員會進行評審，基於該辦法，物業開發商及我們均無法對遴選程序發揮影響力。該招標評審委員會由最少五名的單數成員組成，包括(i)最少三分之二大比數為獨立於相關開發商及本集團的物業管理專家，並從地方房地產行政部門編寫的專家名單隨機選出；及(ii)物業開發商的代表成員。評審標書時，招標評審委員會會考多項因素，包括聲譽、服務質量、管理制度、人力資源管理及管理計劃方案。

投標邀請一般為物業開發商為開發中物業發出，或由有意替換現有物業管理服務提供商的物業業主委員會發出。於接獲投標邀請後，我們向物業開發商或業主委員會提交投標文件，投標文件一般包括物業管理的建議定價、議案和規劃以及招標邀請列明的其他資料。我們或須提供資格預審文件以於提交正式投標文件前審查。物業開發商及業主委員會接着評估所接獲招標，並根據聲譽、服務質量、管理制度、人力資源管理及管理計劃方案等因素挑選中標者。中標後，我們與相關物業開發商和業主委員會訂立物業管理服務協議，並將有關協議向相關政府單位備案。以下流程圖說明一般招標流程的各個階段。



我們為恒大集團或恒大集團合營企業開發的絕大部分住宅物業提供物業管理服務。我們始於2017年為獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務。我們通過適用中國法律規管的招標程序獲得我們的大多數物業管理服務協議，並通過經相關地方機關許可的商業磋商獲得少部分物業管理服務協議。於整個往績記錄期，我們的中標率為100.0%。

下圖說明我們與物業管理協議各方之間的關係。



附註：

- (1) 業主委員會依據中國法律獲授權代表業主行事。
- (2) 前期物業管理服務協議是由物業開發商與我們於向業主交付物業前訂立，依據相關中國法律法規，對所有未來的業主均具有法律約束力。
- (3) 物業管理服務協議由業主委員會與我們訂立，依據相關中國法律法規，對所有業主均具有法律約束力。

#### 與物業開發商簽訂的主要協議條款

我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議一般包括以下主要條款。

- **服務範疇。**與物業開發商簽訂的典型協議載列了服務範圍，一般包括物業管理政策和附件制定、設施管理、秩序維護、保潔、綠化和園藝以及維持公共區域交通秩序和道路狀況。
- **履約標準。**協議載列主要服務的指定標準和次數，以及各項服務所需員工人數。
- **物業管理費。**協議載列物業管理費金額和所涵蓋建築面積，以及費用按包幹制抑或酬金制支付。物業開發商負責為未售出的物業單位支付物業管理費，一般於簽立物業管理服務協議和向物業買家交付相關單位後開始應計。我們亦就逾期物業管理費徵收逾期費用，而這一般為逾期金額某個百分比。對於擁有停車場的物業，我們亦載列每月每個車位的費率。
- **物業開發商的權利和義務。**物業開發商有權(i)根據協議所載標準監督服務；及(ii)審閱和批准物業管理服務規劃和管理政策。物業開發商一般負責(i)向我們提供所須辦公空間以進行服務；(ii)配合我們的工作；(iii)有義務通知業主和住戶支付物業管理費並遵守物業管理政策；(iv)處理若干維修和維護義務；及(v)提供記錄、藍圖以及其他文件和材料(如需要)。

- *我們的權利和義務*。我們有權根據協議相關條款收取物業管理費。我們負責(i)提供協議所載服務；(ii)配合物業開發商的監督；(iii)監察物業用途；(iv)公開披露公共維修資金收取和開銷；及(v)提供相關記錄和材料（如需要）。
- *服務期限*。協議一般於業主委員會成立後到期。
- *爭議解決*。訂約方一般須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，以法律訴訟程序解決爭議。

物業開發商交付物業後，業主可成立和運作業主委員會。對於我們與物業開發商訂立並無固定期限的物業管理服務協議，業主及住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與業主大會揀選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議和新協議生效。對於在業主委員會成立前到期的有固定期限協議，物業開發商負責與我們續簽協議或揀選新物業管理公司。於前期物業管理服務協議到期後，倘業主委員會尚未成立或業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，則(i)如前期物業管理服務協議就此有適用條文，前期物業管理服務協議將自動續簽直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議；或(ii)如前期物業管理服務協議無任何自動續簽的條文，物業開發商與我們可選擇延長服務，在此情況下，物業開發商與我們將訂立新物業管理服務協議。

截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們成立了業主委員會的在管物業數目分別為15個、20個、24個及29個，分別佔在管物業總數約3.6%、3.7%、3.5%及4.1%。截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，成立了業主委員會的物業的總收入分別為人民幣191.7百萬元、人民幣224.8百萬元、人民幣257.7百萬元及人民幣153.3百萬元，於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收入4.4%、3.8%、3.5%及3.4%。截至最後實際可行日期，有關業主委員會並無要求以其他物業管理公司取代我們。業主委員會獨立於我們。



### 與業主簽訂的協議關鍵條款

我們與業主委員會和業主簽訂的物業管理服務協議一般包括以下主要條款。

- *服務範疇*。協議載列了服務範圍，一般包括公共區域和設施物業管理服務，如秩序維護、保潔、綠化和園藝、管理公共區域交通和停車、公共設施維修和保養、停車場管理、策劃社區活動及記錄保存。我們或向合格分包商分包若干服務。
- *履約標準*。協議載列主要服務的指定標準、所須員工和次數。
- *物業管理費*。協議載列物業管理費金額、基準（包幹制或酬金制）和計算方法。每段期間的物業管理費金額視乎業主及住戶佔用的建築面積以及物業類型而定。協議亦載列超出上文所提及服務範疇的額外服務收費表，如車位管理服務，業主可根據須要揀選。我們對未有按時支付物業管理費的業主或住戶徵收附加費。
- *業主委員會的權利和義務*。業主委員會有權(i)與我們續簽協議或基於某些原因終止與我們的協議；及(ii)監督公共資金用途以及公共區域和公共設施管理；及(iii)審閱年度預算和物業管理規劃。在業主監督下，業主委員會負責(i)確保及時支付物業管理費和向專項維修資金撥款；(ii)配合我們的物業管理服務；(iii)保留所須記錄；及(iv)向我們提供辦公空間以進行工作。
- *我們的權利和義務*。我們有權按協議規定及時收取物業管理費。我們進而負責根據相關服務標準按協議規定提供服務。我們亦負責記錄保存、管理佔用者物業用途和公佈費用收取和開銷等主要信息。

- **期限和終止。**協議期限一般為簽訂日期起二至十年。如業主委員會決定不續簽協議，其一般負責提交三個月通知。我們或負責將物業管理工作過渡我們的後繼者。業主委員會與我們有權因協議所列原因而於協議期限屆滿前終止協議。有關原因一般包括我們未能按協議所載服務標準提供令人滿意的服務，或業主委員會未能配合我們的工作以造成經濟損失。
- **爭議解決。**訂約方一般須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，以法律訴訟程序解決爭議。

根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉，並就物業管理事宜代表業主的利益。業主委員會的決定對全體業主均具有約束力。據中國法律顧問所告知，業主委員會與物業管理公司訂立的協議為有效並對業主委員會代表的業主具有法律約束力，即使業主本身並非協議訂約方。因此，我們可就應計和未支付物業管理費對業主提出法律申索。

於往績記錄期，對於我們與業主委員會訂立了物業管理服務協議的在管物業，該等協議所載收費水平及服務範疇一般與和物業開發商訂立的前期物業管理服務協議並無重大分別。尤其是，在我們與業主委員會訂立的十份物業管理服務協議中，八份的物業管理費與前期物業管理服務協議並無任何差異，而兩份則為增加物業管理費。

#### **非住宅物業物業管理服務協議關鍵條款**

我們與業主及物業開發商等客戶就管理非住宅物業訂立物業管理服務協議。我們非住宅物業的物業管理服務協議一般包括大致上追蹤在管住宅物業物業管理服務協議所載條款的關鍵條款，如服務範疇、履約標準、物業管理費、訂約方各自權利及義務、服務期限及爭議解決。

## 物業管理費

我們作為物業管理服務主要提供者，主要按包幹制收取物業管理費，並於服務期間確認全部已收或應收物業開發商、業主和住戶金額為收入，並確認所有相關成本為銷售成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們按包幹制收取的物業管理費收入分別佔物業管理服務收入約99.3%、99.4%、99.5%、99.5%及99.6%。

下表載列我們截至所示日期的總在管面積明細，以及於所示年度／期間按收入模式劃分的物業管理服務收入（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度									截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月		
	2017年			2018年			2019年					
	在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入	
	(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)	%	(千平方米)	(人民幣千元)	%
包幹制 ....	135,165	2,520,325	99.3	181,382	3,443,694	99.4	232,727	4,586,951	99.5	248,759	2,813,356	99.6
酬金制 ....	3,183	18,067	0.7	4,026	20,696	0.6	5,128	25,261	0.5	5,260	10,905	0.4
總計 .....	<u>138,348</u>	<u>2,538,392</u>	<u>100.0</u>	<u>185,408</u>	<u>3,464,390</u>	<u>100.0</u>	<u>237,855</u>	<u>4,612,212</u>	<u>100.0</u>	<u>254,019</u>	<u>2,824,261</u>	<u>100.0</u>

在確定按包幹制還是酬金制收取物業管理費時，我們會考慮多種因素，包括物業類型，當地法規，房地產開發商或業主委員會的要求，當地市場狀況以及個別情況的性質和要求，視具體情況而定。我們評估潛在客戶並同時考慮關鍵因素，例如物業管理的估計成本、歷史收費率及預計盈利能力。

## 包幹制

根據包幹制，我們定期收取在管面積每平方米的預定物業管理費，這是我們與分包商提供的所有物業管理服務的全包費用。我們有權保留從物業開發商、業主和住戶收取的全額物業管理費。我們亦承擔物業管理服務成本，我們會將有關成本確認為銷售成本。如我們於物業管理服務協議期限收取的物業管理費不足以涵蓋所產生所有成本，則我們承擔損失且不可要求物業開發商、業主和住戶向我們支付差額。

## 業 務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們就96個、84個、48個、50個及24個在管物業分別產生虧損人民幣114.8百萬元、人民幣112.3百萬元、人民幣59.0百萬元、人民幣34.8百萬元及人民幣14.4百萬元。下表載列所示期間虧損項目數目及按開發商類型劃分的虧損金額明細。

	截至12月31日止年度						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日止六個月	
	物業數目	虧損	物業數目	虧損	物業數目	虧損	物業數目	虧損
		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	94	114,152	80	106,823	45	56,742	22	13,708
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> ..	1	185	1	1,389	–	–	–	–
獨立第三方物業								
開發商 <sup>(3)</sup> .....	1	445	3	4,087	3	2,216	2	698
<b>總計</b> .....	<b>96</b>	<b>114,782</b>	<b>84</b>	<b>112,299</b>	<b>48</b>	<b>58,958</b>	<b>24</b>	<b>14,406</b>

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權控制該等合營企業。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

有關虧損主要由於我們收取的物業管理費不足以抵付提供優質物業管理服務所產生的服務成本。於往績記錄期，因部分虧損項目錄得盈利而令虧損項目數目減少。該轉虧為盈主要源於規模經濟以及我們採取多項措施以降低經營成本及開支。例如，隨著若干城市的在管面積增加，我們可在同一或相鄰城市的不同物業內共享若干人力資源及其他間接成本，因此提升經營效率。於2018年10月，我們的公司總部開始集中招聘並按所涉服務類型、不同物業收入貢獻及相關物業每平方米成本來分配人力資源，

以及集中管理員工薪酬待遇。該等措施令人力資源運用效率提升並減少勞工成本。我們亦改進薪酬待遇以激勵僱員表現出高生產力及效率。我們亦在更多在管物業推廣恒大智慧社區APP，協助我們更有效率地且更有效地分配勞動力。我們也提升公共區域設備（例如照明及水泵）的能源效益以減少公用事業開支。

我們計劃繼續改進營運以將餘下虧損項目轉虧為盈，方式為(i)於重續相關物業管理服務協議時主動與相關物業開發商或業主委員會溝通重新商定我們的費率；(ii)利用規模效應和多個智慧系統進一步精簡業務運營和提高僱員效率；及(iii)在該等物業宣傳社區增值服務（該等服務通常較物業管理服務產生更高利潤率）並將宣傳及提供社區增值服務納入作為評估僱員表現的一部分。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，來自有關虧損物業的物業管理服務收入分別約人民幣573.7百萬元、人民幣501.8百萬元、人民幣227.4百萬元、人民幣120.1百萬元及人民幣45.1百萬元，分別佔同期總收入的13.0%、8.5%、3.1%、3.5%及1.0%。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－若我們未能在按包幹制提供物業管理服務方面控制成本，我們或會蒙受虧損且我們的利潤率可能會下降」。

### 酬金制

於往績記錄期，我們按酬金制從數目有限的物業管理服務協議產生收入。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，按酬金制產生的物業管理服務收入分別佔物業管理服務收入的0.7%、0.6%、0.5%、0.5%及0.4%。我們將預定物業管理佣金費用確認為收入，一般為物業管理費的8%至10%，而餘額則作為營運資金涵蓋物業產生的物業管理成本及開支。我們負責組織和協調各項物業服務。對於非住宅物業，我們通常採用酬金制。

每項物業的管理處一般利用我們的財務部收取和支付物業管理服務相關款項。如物業營運資金結餘不足以支付所產生成本及開支，則不足額視乎減值確認為應收貿易賬款。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－在酬金制下，我們或未能收回代替在管物業業主及住戶作出的全部付款」。當支付各項物業服務成本後，期末餘額為正數時，該餘額結轉到下一年。除了我們預定的酬金外，我們沒有任何關於這種餘額的索償要求，我們一般也不以酬金為基礎確認任何銷售成本。

## 我們的定價政策

我們通常根據多種因素對我們的服務定價，其中包括：(i)物業的類型、規模和位置；(ii)我們的服務範圍和質量；(iii)我們的估計成本和費用；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主和居民的概況；(vi)地方政府的物業管理費指導價（如適用）；及(vii)可資比較物業的最高定價。根據物業管理服務協議，在與業主和居民協商後，我們可能會在續簽協議時提高物業管理費。

國務院相關定價行政部門和建設行政部門共同負責監督物業管理費和出具相關指引。請參閱「監管概要－對物業管理服務的法律監督－物業服務收費」。

下表載列我們於所示年度按開發商類型劃分的在管物業每平方米平均物業管理費。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)				
<b>住宅物業</b>					
恒大集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.02	2.11	2.13	2.13	2.18
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> . . . . .	2.66	2.83	2.97	2.93	2.57
獨立第三方物業開發商 <sup>(3)</sup> . . . . .	2.16	2.31	2.32	2.28	2.52
住宅物業整體平均物業管理費 . . . . .	2.02	2.11	2.14	2.14	2.19
<b>非住宅物業</b>					
非住宅物業整體平均物業管理費 . . . . .	5.05	5.18	6.11	5.84	5.94
<b>按城市等級劃分的物業管理費</b>					
一線城市 . . . . .	2.77	3.06	3.06	3.01	3.10
二線城市 . . . . .	2.03	2.17	2.23	2.20	2.27
其他城市 . . . . .	2.00	2.04	2.07	2.08	2.13
整體平均物業管理費 . . . . .	2.05	2.14	2.18	2.17	2.22

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求發行在外股權至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權控制該等合營企業。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。



於往績記錄期，在相同範疇內，按可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置而言，向恒大集團所開發物業收取的平均物業管理費與向獨立第三方物業開發商開發的類近物業收取的管理費大致上屬可比。於往績記錄期，我們由恒大集團合營企業及獨立第三方物業開發商開發的在管住宅物業數量僅屬有限。於往績記錄期，恒大集團合營企業所開發住宅物業的平均物業管理費高於由恒大集團及獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的平均物業管理費，主要是由於恒大集團合營企業所開發住宅物業為主要位於省會及主要區域城市（如瀋陽、呼和浩特、成都及大連等）的相對較新及高端物業。於往績記錄期，我們就獨立第三方物業開發商所開發住宅物業的每月物業管理服務費高於恒大集團所開發住宅物業的每月物業管理服務費，主要由於獨立第三方物業開發商所開發住宅物業主要位於一、二線城市，而恒大集團所開發住宅物業覆蓋全國各級眾多城市。2018年由獨立第三方物業開發商開發物業的平均物業管理費增加乃主要由於期內我們在管兩項新交付物業項目（即呼和浩特翡翠華庭及文昌晉唐海灣）錄得相對較高物業管理費所致。截至2020年6月30日止六個月由獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費有所增加，乃主要由於我們於2019年12月獲交付三項新物業項目以供管理（即青島水晶廣場、昆明昆海湖及成都銀海湖），當中錄得相對較高物業管理費。截至2020年6月30日止六個月由恒大集團合營企業所開發住宅物業的平均物業管理費下降，主要(i)由於一項於湖南省交由我們管理而物業管理費相對較低的新交付項目郴州恒大林溪郡；及(ii)一項於海南省的在管項目海口恒大美麗沙（於2019年的物業管理費相對較高）的物業開發商於2020年上半年被確認為我們的子公司。

我們的非住宅物業的平均物業管理費從2018年的每平方米人民幣5.18元增加至2019年的每平方米人民幣6.11元，其後減少至截至2020年6月30日止六個月的每平方米人民幣5.94元。非物業的平均物業管理費相對較高主要是由於2019年下半年高端在管商業物業的比例上升及平均每月物業管理費相對較高，如高端寫字樓石家莊恒大中心及高端商業綜合體寧波恒大城市之光。



## 付款和信貸條款

物業管理費根據協議條款一般於每月、每季或每年預先支付。對於按包幹制收費的物業管理費，業主及住戶向我們支付固定金額，而我們保留盈餘並承擔支付所需經營成本及開支後的損失。對於按酬金制收費的物業管理費，年底任何營運資金盈餘結轉至翌年，而營運資金任何差額則從業主及住戶收回，各業主及住戶一般按業主及住戶分佔總在管面積的比例分攤差額。

我們於付款到期日前向業主及／或物業開發商發出繳款通知書，並一般於發出繳款通知書後收取物業管理服務費款項，根據中指研究院的研究，這與中國物業管理行業慣例一致。

我們主要通過銀行轉賬、線上支付平台和現金接受物業管理費的付款。我們採用不同的方式進行催收，如致電、發送文字訊息、親臨收款、發出催繳法律函及提起訴訟。

## 物業管理服務協議的到期時間表

下表載列截至2020年6月30日的物業管理服務協議到期時間表。

	簽約面積		協議數目	
	(千平方米)	%		%
並無固定期限的物業管理服務協議 <sup>(1)</sup> . . . . .	474,248	92.4	1,275	88.7
於以下日期到期的物業管理服務協議				
截至2020年12月31日止年度 . . . . .	3,137	0.6	13	0.9
截至2021年12月31日止年度 . . . . .	7,992	1.6	27	1.9
截至2022年12月31日止年度及之後 . . . . .	27,933	5.4	123	8.5
小計 . . . . .	39,062	7.6	163	11.3
總計 . . . . .	<b>513,310</b>	<b>100.0</b>	<b>1,438</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。有關協議於業主委員會成立並決定揀選其他物業管理公司時可終止有關協議。

## 業 務

下表載列我們於所示期間的簽約面積及在管面積變動。

	截至12月31日						截至2020年	
	2017年		2018年		2019年		6月30日	
	簽約面積	在管面積	簽約面積	在管面積	簽約面積	在管面積	簽約面積	在管面積
	(千平方米)							
截至期初.....	240,832	90,790	326,694	138,348	422,540	185,408	505,122	237,855
新委聘 <sup>(1)</sup> .....	85,862	47,558	95,905	47,119	82,475	52,340	8,188	16,164
收購 <sup>(2)</sup> .....	—	—	—	—	124	124	—	—
終止 <sup>(3)</sup> .....	—	—	59	59	17	17	—	—
截至期末.....	<b>326,694</b>	<b>138,348</b>	<b>422,540</b>	<b>185,408</b>	<b>505,122</b>	<b>237,855</b>	<b>513,310</b>	<b>254,019</b>

附註：

- (1) 主要包括(i)就新物業與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)取代現有物業管理公司的住宅物業的物業管理服務協議。續簽協議並不視為我們於該年訂立的新委聘。新委聘在管面積包括我們於往年訂約的新交付建築面積。
- (2) 指我們通過收購其他物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 主要由於不續簽若干物業管理服務協議，反映我們將資源重新分配至利潤更高的委聘以優化物業管理組合。

於往績記錄期，我們的協議保留率保持相對利好，我們相信反映提供優質物業管理服務的能力。於往績記錄期，我們基於本身商業考量而於相關物業管理服務協議到期前終止了兩份物業管理服務協議，而業主委員會或業主概無於到期後終止或不續簽物業管理服務協議。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務協議保留率（某年年底生效的物業管理服務協議數目（即期內存有的協議數目減去已終止的協議數目及到期且不獲重續的協議數目）除以同年存有的物業管理服務協議數目）分別為100.0%、99.8%、99.9%及100.0%。下表載列所示期間所訂立、終止及到期的物業管理服務協議。

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	恒大集團			恒大集團			恒大集團			恒大集團		
	恒大集團 <sup>(1)</sup>	合營企業 <sup>(2)</sup>	獨立第三方 <sup>(3)</sup>	恒大集團 <sup>(1)</sup>	合營企業 <sup>(2)</sup>	獨立第三方 <sup>(3)</sup>	恒大集團 <sup>(1)</sup>	合營企業 <sup>(2)</sup>	獨立第三方 <sup>(3)</sup>	恒大集團 <sup>(1)</sup>	合營企業 <sup>(2)</sup>	獨立第三方 <sup>(3)</sup>
存有的協議數目 .....	418	1	2	524	5	5	664	10	12	697	6	13
終止的協議數目 .....	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-
到期且不獲重續的協議數目 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

## 業 務

### 非業主增值服務

我們的非業主增值服務包括：(i)前期物業管理服務；(ii)交付前服務；(iii)維修和保養服務；及(iv)物業交易協助服務。下表載列我們截至所示年度／期間的非業主增值服務收入明細（均以絕對金額及佔非業主增值服務收入百分比列示）。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣		(人民幣		(人民幣		(人民幣		(人民幣	
	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)	千元)	(%)
	(未經審核)									
前期物業管理服務 .....	1,597,021	99.2	1,906,198	90.6	1,605,862	74.8	790,724	74.9	710,944	57.7
交付前服務 .....	–	0.0	176,789	8.4	463,586	21.6	233,385	22.1	312,753	25.4
維修和保養服務 .....	9,158	0.6	13,633	0.7	6,570	0.3	4,677	0.4	159,435	13.0
物業交易協助服務 .....	3,686	0.2	6,811	0.3	71,509	3.3	27,283	2.6	48,348	3.9
總計 .....	<u>1,609,865</u>	<u>100.0</u>	<u>2,103,431</u>	<u>100.0</u>	<u>2,147,527</u>	<u>100.0</u>	<u>1,056,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,231,480</u>	<u>100.0</u>

### 前期物業管理服務

#### 工地管理服務

我們通過巡檢工地為我們的房地產開發商客戶管理工地並確保工地的秩序維護。我們一般根據指派至特定工地的員工數目收取服務費。

#### 案場服務

我們為開發商的售樓處和樣板間提供物業管理服務，例如秩序維護服務和保潔服務、訪客接待服務。我們不參與客戶的銷售交易。

我們通常會按成本加成法向物業開發商收取固定服務費。截至2020年6月30日，我們管理合共803個售樓處，總在管面積為9.9百萬平方米。在管售樓處一般包括接待大堂、會所、供我們員工與客戶溝通的售樓處以及多個樣板間（用以展示特定物業項目內提供的不同平面圖）。

### 諮詢服務

我們提供各種規劃和設計諮詢服務，從物業管理的角度解決房地產開發商在其業務運營的不同階段的需要。例如，我們對物業出入口、安防技術、設備房、智能化設備設施、機動車和非機動車場、物業管理用房提供設計及配置方案。我們審查施工圖，涵蓋土建、供配電、給排水、暖通、消防、精裝修、園林園建等專業內容。我們亦提供物業設備設施選型及運維服務，例如中央空調、手扶梯、電氣設備、能源管理設備等。我們就設備維修和保養、成本測算、節能及應急等範疇提供培訓。我們通常會根據成本加成法向客戶收費。

### 交付前服務

憑藉我們提供非業主增值服務的經驗，我們開始在房地產開發商將完整的房地產交付給業主之前，為他們提供一系列額外服務，包括自2019年起提供物業交付前保潔及自2018年起提供房屋檢查。此前，非業主（包括恒大集團及獨立第三方）通常委託其他服務提供商提供有關服務。我們受物業開發商委託，於工程完工後進行驗收。於初次驗收後，我們向物業開發商提供須整改物業的反饋，進行跟進驗收直至有關物業符合我們的交付標準為止。於物業交付予業主日期，我們提供陪驗服務，記錄業主對物業提出的反饋及投訴情況，錄入交樓管理系統。我們通常會按每平方米收取交付前服務費。

### 維修和保養服務

我們於物業交付後保質期內協助維修和保養。我們通過客戶服務熱線、恒大智慧社區APP及親身造訪取得業主及住戶的維修和保養服務要求。於記錄有關要求後，我們指派相關人員到現場評估情況並制定解決方案。我們接著與建設公司聯繫以提供所要求服務。根據若干情況，如當建設公司未能及時提供所要求服務，我們或介入並直接提供服務。我們基於所提供服務量收取服務費。日後，我們或會考慮與建築公司直接訂立協議，於物業的交付後保修期內代表他們提供維修和保養服務，並根據包幹制收取服務費。我們相信，這新模式讓我們以更及時和有效方式管控業主和住戶要求流程以及應對方式，從而提升用戶體驗及客戶滿意度。

## 物業交易協助服務

我們協助物業開發商出售車位以換取按預定交易價值百分比計算的服務費。我們亦協助物業開發商出租其他未出售物業，並按相關物業月租的預定百分比收取費用。

## 社區增值服務

我們為業主和居民提供社區增值服務，其中包括：(i)社區經營服務；(ii)社區資產管理服務；及(iii)社區生活服務。下表載列截至所示年度／期間的社區增值服務收入明細（均以絕對金額及佔社區增值服務收入百分比列示）。

我們相信優質社區增值服務幫助改善在管物業的業主和住戶生活體驗和環境，從而提高整體客戶滿意度。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)									
社區經營服務.....	25,675	10.2	36,657	10.9	202,239	35.3	96,177	37.7	305,757	60.2
社區資產管理服務.....	174,317	69.4	234,034	69.8	302,846	52.9	135,967	53.3	165,975	32.7
社區生活服務.....	51,107	20.4	64,714	19.3	67,898	11.8	22,864	9.0	36,382	7.1
總計 .....	<u>251,099</u>	<u>100.0</u>	<u>335,405</u>	<u>100.0</u>	<u>572,983</u>	<u>100.0</u>	<u>255,008</u>	<u>100.0</u>	<u>508,114</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的社區增值服務收入增加，主要由於(i)業務擴張令我們的在管社區數目及服務的住戶增加；及(ii)我們推出及加強多種服務，例如團購及銷售農產品、社區資產管理服務以及車位出租服務。更多詳情，請參閱「財務資料－經營業績」。

## 社區經營服務

我們為業主和住戶的利益善用在管物業公共空間，提供(i)社區空間管理服務；(ii)團購活動；及(iii)其他等多種社區經營服務。

### 社區空間管理服務

我們幫助業主出租可賃租設施，例如向尋求地方經營或宣傳其業務的第三方供應商出租在管物業公共區域開展部分經營業務，並收取租金款項若干百分比作為服務費。我們亦向第三方供應商提供若干現場服務以推廣及促進有關第三方供應商的業務以交換服務費，例如對其於在管物業公共區域開展的產品宣傳、業務推廣、經營設備維護提供協助。

### 團購活動

我們向業主及住戶提供團購服務，將在管物業業主及住戶與有關商家連結，協助農產品、暢銷品等買賣。我們向商家收取佣金及宣傳服務費。

### 其他

我們與第三方合作提供電動車充電站，供業主和住戶為其電動車（包括電動自行車及電動車）充電。我們亦與獨立第三方供應商合作提供直飲水機供業主購買純淨水。我們按市場價格趨勢收費。

## 社區資產管理服務

### 車位租賃服務

我們從物業開發商租賃車位並向業主分租有關車位以換取每月租金。我們亦向並無從我們分租車位的客戶根據停車時長收取臨時停車費。

### 二手房交易協助服務

我們協助業主出售或出租物業，並收取服務費用。我們主要通過與第三方房地產代理合作提供二手房交易協助服務，通過第三方房地產代理進行房源信息收集、協同意向客戶登記、協調現場看房等服務，我們收取此類代理機構佣金的一定百分比作為我們的費用。



### 運動文娛綜合樓運營服務

我們運營主要位於在管物業內的運動文娛綜合樓。主要向業主和居民開放，以滿足其運動及娛樂需求，並通常提供恒溫泳池、桌球檯、籃球場、網球場、乒乓球場、壁球場、健身房、少兒活動中心、餐廳、酒吧、茶藝室，以及音樂、舞蹈、藝術、棋牌室等設施。我們通常按酬金制（根據綜合樓收入一個百分比計算）收取服務費，而文娛綜合樓收入餘下部分撥予文娛綜合樓擁有人。

### 社區生活服務

我們向業主提供若干家居服務以改善其家居生活體驗，並按所提供服務量收取固定服務費，該等服務包括家政、家居裝修、家電、家具及其他室內設施的維修和保養等。我們亦與第三方服務提供商合作以提供家電維修和保養服務，並按業主向有關第三方服務提供商支付的服務費百分比收取佣金。

### 與恒大集團的關係

#### 概覽

我們與恒大集團有悠久且緊密合作關係。我們自1997年起展開業務，為恒大集團開發的物業提供物業管理服務。由於恒大集團開始開發商業物業，我們於2013年開始管理商業物業。於往績記錄期，我們向恒大集團或其合營企業開發的幾乎所有物業提供物業管理服務。於往績記錄期，恒大集團為我們的最大客戶。根據中指研究院的研究，物業管理公司與其聯屬物業開發商或最終控股股東有緊密商業關係屬行業慣例。

鑒於我們與恒大集團的悠久且緊密合作關係，我們熟悉其特定要求和預期交付物業。我們一貫提供優質服務，幫助提升恒大集團的品牌形象和其物業開發項目價值。董事認為與恒大集團的關係屬互惠互利。

鑒於(i)與恒大集團的長遠合作關係；(ii)熟悉恒大集團的要求和提供優質服務的能力；及(iii)維持這互惠關係對恒大集團與我們的互相裨益，董事認為恒大集團與我們

## 業 務

的現有關係不大可能有重大不利變動或終止。請參閱「與控股股東的關係－我們與恒大集團的關係」。我們預期繼續向恒大集團提供服務並就此取得收入。

我們致力通過發展與獨立第三方的商機而擴充營運。於往績記錄期，來自獨立第三方的收入佔總收入的百分比持續上升，由2017年的55.8%上升至2018年的57.2%，並進一步增加至2019年的62.5%，並由截至2019年6月30日止六個月的61.0%增加至截至2020年6月30日止六個月的64.1%。下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
獨立第三方.....	2,456,051	55.8	3,377,445	57.2	4,586,862	62.5	2,116,248	61.0	2,926,245	64.1
恒大集團.....	1,935,397	44.0	2,439,682	41.3	2,658,346	36.3	1,316,549	38.0	1,597,434	35.0
恒大集團合營企業....	7,908	0.2	86,099	1.5	87,514	1.2	32,963	1.0	40,176	0.9
總計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
恒大集團.....	4,376,481	99.5	5,751,094	97.4	7,142,303	97.4	3,370,773	97.2	4,475,607	98.1
恒大集團合營企業....	9,211	0.2	111,601	1.9	141,362	1.9	64,671	1.9	55,299	1.2
獨立第三方.....	13,664	0.3	40,531	0.7	49,057	0.7	30,316	0.9	32,949	0.7
總計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

向恒大集團提供的服務

物業管理服務

於往績記錄期，我們為恒大集團開發的物業提供物業管理服務。請參閱「物業管理服務」。下表載列我們截至所示日期按開發商類型劃分的總在管面積明細，以及我們於所示期間按開發商類型劃分的物業管理服務收入明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日／截至該日止年度									截至2020年6月30日／ 截至該日止六個月		
	2017年			2018年			2019年					
	在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入	
	(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)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)
恒大集團 <sup>(1)</sup> . . . .	137,836	2,532,597	99.8	183,121	3,425,456	98.9	233,969	4,538,996	98.4	251,339	2,790,733	98.8
恒大集團合營 企業 <sup>(2)</sup>	312	1,699	0.1	1,886	33,099	1.0	3,064	58,589	1.3	1,656	20,067	0.7
獨立第三方 物業開發商 <sup>(3)</sup>	200	4,096	0.1	401	5,835	0.1	822	14,627	0.3	1,024	13,461	0.5
總計 . . . . .	<u>138,348</u>	<u>2,538,392</u>	<u>100.0</u>	<u>185,408</u>	<u>3,464,390</u>	<u>100.0</u>	<u>237,855</u>	<u>4,612,212</u>	<u>100.0</u>	<u>254,019</u>	<u>2,824,261</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。合營企業所開發物業的在管面積由2019年12月31日至2020年6月30日有所減少，主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

### 非業主增值服務

除了物業管理服務，我們亦向恒大集團提供增值服務，包括(i)案場服務；(ii)前期諮詢服務；(iii)交付前服務；(iv)售後服務；及(v)物業交易協助服務。請參閱「一 非業主增值服務」。於往績記錄期，我們向恒大集團及獨立第三方提供非業主增值服務。於往績記錄期，我們向非業主提供增值服務所得總收入的約98.5%至99.4%乃來自恒大集團及其合營企業及聯營公司開發的物業。下表載列所示期間按客戶類型劃分的非業主增值服務收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
恒大集團.....	1,592,140	98.9	1,994,840	94.8	2,039,630	95.0	1,011,401	95.8	1,178,687	95.7
恒大集團合營企業....	7,789	0.5	79,500	3.8	79,346	3.7	28,889	2.7	34,823	2.8
獨立第三方.....	9,936	0.6	29,091	1.4	28,551	1.3	15,779	1.5	17,970	1.5
總計 .....	<u>1,609,865</u>	<u>100.0</u>	<u>2,103,431</u>	<u>100.0</u>	<u>2,147,527</u>	<u>100.0</u>	<u>1,056,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,231,480</u>	<u>100.0</u>

### 從恒大集團採購

我們向恒大集團採購部分材料及服務，主要包括(i)保養材料及部件；(ii)寫字樓及通信設備；(iii)職員制服其他消耗品；及(iv)園藝服務。

### 我們致力向獨立第三方物色市場機會

自2019年起，我們積極向獨立第三方物業開發商物色項目。截至2020年6月30日，獨立第三方物業開發商所開發物業的在管面積為1.0百萬平方米。

我們是中國領先綜合物業管理服務運營商之一，擁有逾20年提供物業管理服務經驗。我們於2020年獲中指研究院評為中國物業服務百強企業第5名、於2019年獲中國物業管理協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為2019物業服務企業綜

合實力500強第5名。多年來，我們獲得豐富經驗、聲譽及競爭優勢以取得獨立第三方的物業管理服務協議。受惠於我們物業管理服務的品質及品牌認同，我們擁有實證往績記錄，物業管理服務協議維持高保留率，顯示我們有能力獨立於恒大集團運營。

於2020年6月，我們成立外部業務開發團隊，專注發展由獨立第三方物業開發商所開發物業相關業務。我們外部業務開發範疇不僅涵蓋住宅物業，亦涵蓋非住宅物業項目，如公共設施、商業物業和工業物業。在選擇擴張目標時，我們主要關注(i)物業所在的城市。我們優先考慮位於我們已經營業務的城市或地區的物業，以優化管理效率並利用規模經濟；(ii)物業的大小、單位物業管理費水平及收款紀錄；(iii)如屬收購物業管理公司，目標公司的財務及經營表現以及品牌形象和信譽度。我們組織區域子公司對市場標的物通過前期調研收集標的物的規模、經營、負債、財務、法律關係等信息，區域子公司篩選符合公司戰略發展需要的對象提報公司總部審核，公司總部審核通過後指導、監督區域子公司完成招投標、簽約、物業進場服務等後續工作。於2020年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們已就獨立第三方物業開發商開發的項目訂立六份物業管理服務協議，總簽約面積為1.0百萬平方米，以及就獨立第三方物業開發商開發的項目訂立五份框架物業管理服務協議，總建築面積為4.4百萬平方米。我們計劃繼續善用我們的品牌形象以尋求未來與獨立第三方的合作機會。

此外，自2020年6月成立外部業務開發團隊以來，我們展開一系列收購行動。截至最後實際可行日期，我們已訂立協議收購五家區域物業管理公司，總在管面積為7.72百萬平方米，均由獨立第三方物業開發商開發。我們於2020年9月4日訂立股權轉讓協議，以代價人民幣33.0百萬元分期支付收購南昌馨雅100%股權。截至2020年9月4日，南昌馨雅有總在管面積1.63百萬平方米。於2020年9月5日，我們訂立股權轉讓協議，以代價人民幣39.0百萬元收購成都威爾斯普100%股權。截至2020年9月5日，成都威爾斯普有總在管面積1.31百萬平方米。於2020年9月8日，我們訂立股權轉讓協議（由2020年10月16日的補充協議所補充），以代價人民幣19.1百萬元收購遵義中信100%股權。截至2020年9月8日，遵義中信有總在管面積1.25百萬平方米。於2020年9月10

日，我們訂立股權轉讓協議，以代價人民幣12.2百萬元收購湖北冠博51%股權。截至2020年9月10日，湖北冠博有總在管面積2.0百萬平方米。於2020年9月10日，我們訂立股權轉讓協議，以代價人民幣20.0百萬元收購永康嘉華100%股權。截至2020年9月10日，永康嘉華有總在管面積1.53百萬平方米。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－往績記錄期後所收購股權」。截至最後實際可行日期，已完成轉讓成都威爾斯普、遵義中信及永康嘉華全部股權及轉讓南昌馨雅及湖北冠博51%股權。由於我們訂立股權轉讓協議關涉的該等公司主要向獨立第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，我們預計收購將有助進一步擴大我們的物業管理服務組合和擴闊客戶群（特別是獨立第三方物業開發商）。

### COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。

### COVID-19疫情對我們業務運營的影響

根據中指研究院的研究，物業管理公司為遵循新頒佈法規和政府措施，須暫停提供一些服務和產生額外成本，因此，短期內中國物業管理行業承受壓力。具體而言，下列我們的服務因COVID-19疫情受到若干短期影響。

- **物業管理服務。**為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們增派員工和產生額外醫療材料成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現有所影響。COVID-19疫情的爆發亦導致2020年上半年的物業管理費收款較慢。
- **案場服務。**COVID-19疫情爆發後，基於政府規定、需求下降及物業開發商業務計劃改變，我們管理的部分售樓處和樣板間已暫停運營。
- **運動文娛綜合樓運營服務。**2020年上半年，位於我們在管物業內的運動文娛綜合樓大多數延長關閉時間。由於我們收取特定百分比的收入作為服務費，我們的財務表現亦受到負面影響。



- 社區空間管理服務。COVID-19疫情期間，由於多個由我們管理的物業實施封鎖措施，我們出租社區空間的能力受到負面影響。

自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

董事經諮詢中國恒大集團後，就彼等所深知，我們預期由恒大集團、恒大集團的合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的物業在銷售、建築和交付方面不會出現嚴重延遲，以如期交由我們管理。我們獲中國恒大集團知會，儘管恒大集團預計，由於中國政府為遏止COVID-19疫情而規定暫停營業導致其整體物業開發過程中部分階段將會有所推延，惟預期恒大集團擁有充足資源、能力和實力可趕上開發進度，且預計在完成上述物業開發方面不會出現重大延遲。經諮詢中國恒大集團後，董事認為，彼等並無發現任何跡象表明情況並非如此。因此，我們相信，上述延遲不會重大，且不大可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。在對抗COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和居民之間的橋梁。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們所管理物業的業主和居民更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使居民更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享受更大的監管確定性。基於以上所述，董事認為，預計近期COVID-19疫情不會對我們的運營和財務表現造成重大不利影響。



## 我們應對COVID-19疫情的舉措

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底開始已在我們所管理的物業採取以下衛生和預防措施：

- *與相關政府部門溝通。*各項目積極跟進政府部門對疫情的管控指示，配合屬地政府開展業主及員工信息排查工作，發現隱患第一時間報備至政府主管部門。
- *出入口管控。*結合項目實際情況，做好出入口管控，對所有進出小區的人員及車輛進行身份核驗及測溫，均無異常方可進入。
- *暫停活動。*各項目關閉兒童遊樂場、運動文娛綜合樓等人員聚集場所，取消各類社區文化活動以減少人群聚集。
- *消毒。*每日對我們在管的公共設施、樓宇大堂、電梯及其他公共空間進行至少2次噴霧消毒。
- *垃圾處置。*各項目重點加強生活垃圾收集和清運，尤其是廢棄口罩、手套等有害垃圾專門設置收集桶，做到日產日清。
- *業主教育。*積極通過業主微信群、社區宣傳欄等宣傳有關COVID-19疫情的最新政策及措施以及我們作為物業管理服務提供商的計劃。

我們估計，在考慮到地方政府分發的醫療和清潔用品後，實施這些增強措施的額外成本在2020年約為人民幣10.9百萬元。這些成本主要指因執行該等措施而增加的員工成本以及口罩、酒精潔手液、消毒劑及遠紅外線體溫計等保護材料的購買成本。董事確認，與加強措施相關額外成本不會對本集團2020年財務狀況或經營業績造成重大影響。

自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於

我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

然而，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。在對抗COVID-19疫情期間，物業管理公司發揮了重要作用，充當政府、社區工作者和居民之間的橋樑。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力使我們贏得在管物業的業主和居民更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使居民更依賴社區增值服務以應付其日常生活需要，我們相信為我們帶來擴充相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享有更大的監管確定性。

### **COVID-19疫情對我們業務戰略的影響**

根據中指研究院的資料，預期COVID-19疫情會為物業管理行業帶來正面變化。因此，我們認為「一 業務戰略」內討論的擴張計劃乃屬可行，且目前預期我們不會因COVID-19疫情而變更本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露本公司收取全球發售所得款項淨額的用途。

我們被迫減少或暫停部分業務運營（不大可能發生）的情況下，不論是源於政府政策或任何我們未能控制的其他原因、源於COVID-19疫情，計及我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物、預期分配作營運資金及其他一般業務營運的全球發售所得款項淨額10.0%，我們估計本集團將可自2020年9月起維持約14個月財務上可行。我們就業務因COVID-19疫情影響而被迫暫停的最差情況主要假設包括但不限於：(i)我們因業務暫停而將不會產生任何收入；(ii)將產生整體經營及行政開支以及預期每月固定成本以維持最低限度營運（包括員工成本、租金成本及其他雜項費用）；(iii)在此該情況下擴張計劃中斷；(iv)我們僅將使用可用的即有現金及存款，包括（其中包括）我們截至2020年8月31日的現金及現金等值物，而將不會有來自股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(v)在此該情況下不會進一步宣派或派付股息；(vi)上市前，本集團將

會分別收取或支付截至2020年6月30日止六個月經審核綜合財務報表內所載應收／應付有關連人士非貿易性質款項；(vii)應付貿易賬款將於到期時結清，而我們將可按過往結算模式向客戶收取應收貿易賬款；及(viii)可見將來沒有出現會大幅影響前述主要假設的重大變動。

上述極端情況或會或不會發生。上述分析僅供說明用途，董事目前評估有關情況發生的概率很低。COVID-19疫情實際影響將視乎其後續發展，因此，對本集團的相關影響可能會超出董事控制以及我們的估計及評估。

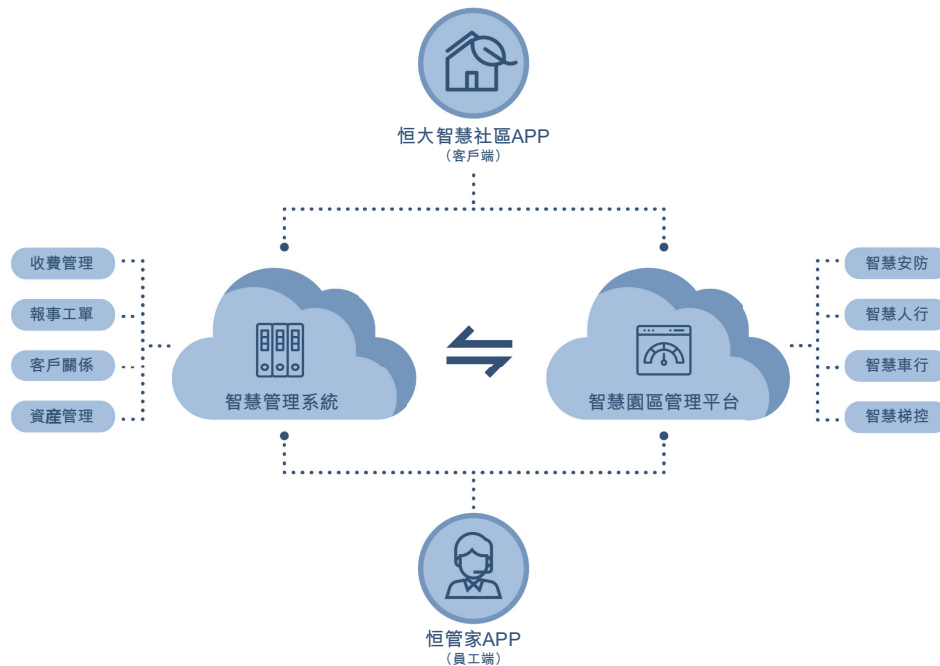
自2020年6月30日起及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經妥善及仔細考慮後，除前述COVID-19疫情影響，董事確認，自2020年6月30日起及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。

總而言之，董事確認，考慮一系列因素及形勢後，COVID-19疫情將不會對業務營運或財務表現造成重大不利影響，包括(i)我們的僱員、分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況；(ii)我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務；(iii)董事經諮詢中國恒大集團後，就彼等所深知，我們預期由恒大集團、恒大集團的合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的物業在銷售、建築和交付方面不會出現嚴重延遲，以如期交由我們管理；及(iv)我們擁有充足的營運資金以維持業務營運。

## 智慧信息平台

我們已推行智慧信息平台，依托互聯網和IoT等技術，相信可提高我們提升客戶體驗、減少倚賴人手勞動及降低運營成本的能力。我們的智慧系統主要包括(i)恒大智慧社區APP；(ii)恒管家APP；(iii) ERP系統；及(iv)智慧社區平台。

下圖說明各智慧信息平台間的關係。



### 恒大智慧社區APP

我們於2020年8月向恒大集團購入恒大智慧社區APP。截至2020年8月31日，恒大智慧社區APP註冊人數超過170萬人。APP目前有26個基礎功能，將用戶連接至額外的十個第三方服務功能。有關功能主要包括：

- **線上繳費。**用戶可上傳由政府發出的不同類型身份證件通過身份認證，其後毋須親身到我們的辦事處也可在線上繳交各類服務費。尤其是，用戶可監察應付、逾期和已付物業管理費、車位相關費用及其他臨時服務費，並通過移動應用作相關繳費。
- **報事報修。**用戶可要求各種物業管理服務，例如家居維修和保養服務。用戶可查看報事進度並提交評價或投訴。
- **社區公告。**用戶可通過移動應用接收最新公告。
- **訪客管理。**用戶可在移動應用生成訪客二維碼，並對二維碼使用時間及次數進行控制。訪客出示有效二維碼，由員工APP掃碼識別放行。

- **第三方服務。**用戶可瀏覽各貨品種類並登記其購買需求。我們會將用戶重新導向至相關賣家以供雙方進一步交易。我們亦會將用戶重新導向至公用事業繳費、家居跑腿等各個第三方服務供應商。
- **COVID-19疫情相關功能。**用戶可獲得COVID-19疫情最新消息及小區疫情日報，以及我們的對策及措施，例如入口管理及在線買菜。

根據國務院發佈於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，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。至於從事非經營性互聯網信息服務的，僅須向中國政府相關主管部門辦理備案手續。

據我們中國法律顧問所告知，我們在恒大智慧社區APP經營的業務被視為「非經營性互聯網信息業務」，因為我們以恒大智慧社區APP作為工具以便我們提供服務。我們並無通過移動應用將客戶與第三方服務商或已付費廣告服務配對產生收入。因此，恒大智慧社區APP的操作並無構成增值電信服務。於2020年8月向恒大集團購入恒大智慧社區APP後，我們隨即開始準備獲取所需備案以提供非經營性互聯網信息服務，乃經由與深圳市通信管理局諮詢後確認，而其並非我們在恒大智慧社區APP經營業務前需要獲得的准入資格。我們於2020年10月就非經營性互聯網信息服務完成有關備案。

### 恒管家APP

為提高員工的工作表現，我們已啟動恒管家APP，涵蓋我們所有的現場員工。我們的員工可以進行工作流程審批、工單查詢處理、任務執行、客戶信息查詢、物資領用歸還、專屬管家答覆、訪客出入核實等操作，通過無紙化線上處理，我們相信我們的恒管家APP有助我們的員工更好地管理其工作表現並提高其工作效率。

## ERP系統

我們的ERP系統收集及管理物業及客戶的數據及信息，避免相關信息不準確。根據有關數據及信息，ERP系統與財務系統及發票系統互通，向客戶收取費用，確保財務記錄準確和及時。ERP系統亦記錄客戶投訴以及服務要求，讓僱員及時監察及處理這些投訴及要求。ERP系統為客戶服務員工及恒管家APP提供系統支持。當客戶致電聯繫我們時，ERP系統會向服務員工顯示相關客戶信息，從而更精準解決問題。該系統亦記錄每個客戶來電，以監察應答質量。我們亦將在管共計15類超過5,000項資產錄入ERP系統，實現設備購置、入庫、領用、儲存、測試及處置全生命週期管理。我們亦能生成資產使用情況報告，明確分析及說明各類資使用情況。以下是我們ERP系統的一些應用實例。

## 停車管理系統

我們的停車管理系統處理客戶停車相關繳費並根據各汽車繳費狀況給予其進出停車場。系統亦收集汽車身份信息、監察現場收費及出入口管理以及在異常情況下發出警報。截至2020年8月31日，我們在544個物業推行停車管理系統，其中187個物業目前支持在線支付停車相關費用。

## 繳費管理系統

我們建立的繳費管理系統與銀聯互通，支持我們查詢費用，並通過多種方式進行繳費。數據自動回傳業務系統，免去系統錄入時間，提升繳費效率，並取得更有利於我們的交易手續費費率。



## 智慧社區建設

2017年啟動智慧社區系統開始研發，聯合領先外部科技公司開發一系列智慧社區解決方案，利用AI、雲計算、大數據、物聯網(IoT)等廣泛技術，這些智慧社區建設嘗試利用軟硬件系統為業主打造舒適、安全、便利的智慧生活空間。

- **智能人行道閘。**在小區主次出入口的人行道閘上可採用人臉、二維碼、IC卡三種方式驗證，無感通行；訪客可配合生成二維碼或上傳人臉照片，免去秩序維護員核實身份環節，提高通行效率。
- **智能停車系統。**配備智能停車系統的停車場允許用戶通過恒大智慧社區APP支付每月或臨時停車費。
- **智能監控系統。**小區視頻監控系統採用更清晰的數字視頻監控，對小區實行24小時監控，設置視頻監控中心，園區內所有攝像機的監控畫面均可在監視牆上實時顯示，物業人員可第一時間處理異常情況。
- **其他。**智慧社區系統亦包括(i)信息發佈系統，可對天氣、小區重要通知等實時播報；(ii)公共廣播系統，支持不同片區播放不同廣播；及(iii)監控平台，實時監控各類園區預警、設備故障、重點人員等事件，並進行智能分析、上報和處理。

截至2020年6月30日，我們擁有一支由20名研發人員組成的團隊，其中大部分擁有學士學位或以上學歷。我們的研發人員主要集中於我們上述各種內部系統和解決方案的開發、測試、運營及維護。



## 數據安全及隱私保障

我們已就內部營運數據以及外部數據（如通過信息系統取得的客戶數據）採納各項內部控制措施以確保數據安全及隱私保障。我們於收集客戶數據前已向他們解釋條款及條件，也取得他們的事先同意。具體而言，我們已採取以下措施管制存取及使用數據。

- **終端用戶。**需要存取含有客戶敏感信息的業務數據及信息的僱員終端用戶僅可於登入我們的內聯網後進行此操作，且必須說明存取數據的理由、擬存取的數據範疇及數據擬定用途，方會獲得存取許可。獲授權僱員可視的所有有關數據及信息均已作匿名處理以保障私隱信息。當我們因政府機關要求而須披露個人信息及數據時，我們會要求相關機關代表出示有效證明及授權法律文件。之後我們會向高級管理層尋求批准。
- **信息技術員工。**當維護客戶數據庫時，我們的信息技術員工須在安全審核平台下操作，由我們的僱員監察及記錄所有屏幕上活動以防範未經授權的操作。
- **進入數據室。**我們的服務器房間設有進入管制，獨立於其他設施。需要進入服務器房間的僱員僅可在獲得監管人員批准並掃描鑰匙卡後方可進入。我們已在服務器房間設立全天候監控以密切監察服務器房間內活動。

## 銷售與營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責制定和實施市場戰略，進行市場調研和組織銷售與市場活動，亦積極與領先物業服務企業溝通，主動參與行業活動，從中學習業內高級市場戰略。

銷售及營銷團隊亦負責準備和參與競標以獲取第三方物業開發商的新合約，並負責維繫及鞏固與現有客戶的關係。有關我們與獨立第三方的業務擴張的詳情，請參閱「—與恒大集團的關係—我們致力向獨立第三方物色市場機會」。

## 客戶

我們擁有龐大、不斷增長及忠誠的客戶群，主要包括業主、居民、第三方家裝服務提供商及物業開發商。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、居民及業主委員會、物業開發商
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主、居民及第三方提供商

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的五大客戶所產生的銷售收入分別為人民幣1,943.0百萬元、人民幣2,460.7百萬元、人民幣2,812.3百萬元及人民幣1,713.7百萬元，分別約佔我們總收入的44.2%、41.7%、38.4%及37.6%。同期，我們自單一最大客戶恒大集團所獲得的銷售收入分別為人民幣1,935.4百萬元、人民幣2,439.7百萬元、人民幣2,658.3百萬元及人民幣1,597.4百萬元，分別約佔我們總收入的44.0%、41.3%、36.3%及35.0%。請參閱「關連交易－(C)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」。於往績記錄期，我們已與最大客戶恒大集團建立持續業務關係和合作逾23年。於2017年、2018年及2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們授予五大客戶的信貸期介乎30天至90天。我們接受通過銀行轉賬付款。

下表載列於往績記錄期我們五大客戶的若干詳情：

### 截至2020年6月30日止六個月

排名	客戶	客戶 類型	與我們 建立業務 關係年期 (年)	我們所提供 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們 的關係
1.	恒大集團	物業開發商	23	物業管理服務	1,597,434	35.0	有關連人士

## 業 務

排名	客戶	客戶 類型	與我們 建立業務 關係年期 (年)	我們所提供 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們 的關係
2.	客戶A	農業及畜牧業	1	產品銷售	77,462	1.7	獨立第三方
3.	客戶B	食品及 食用油公司	1	產品銷售	15,677	0.3	獨立第三方
4.	客戶C	飲料公司	1	產品銷售	13,666	0.3	獨立第三方
5.	客戶D	營銷	1	廣告及案場 服務	9,434	0.2	獨立第三方
					<b>1,713,673</b>	<b>37.6</b>	

### 2019年

排名	客戶	客戶 類型	與我們 建立業務 關係年期 (年)	我們所提供 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們 的關係
1.	恒大集團	物業開發商	23	物業管理服務	2,658,346	36.3	有關連人士
2.	客戶A	農業及畜牧業	1	產品銷售	123,346	1.7	獨立第三方
3.	客戶B	食品及 食用油公司	1	產品銷售	13,656	0.2	獨立第三方
4.	客戶C	飲料公司	1	產品銷售	9,290	0.1	獨立第三方
5.	客戶E	物業開發商	6	前期物業 管理服務	7,616	0.1	有關連人士
					<b>2,812,254</b>	<b>38.4</b>	

## 業 務

### 2018年

排名	客戶	客戶 類型	與我們 建立業務 關係年期 (年)	我們所提供 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的關係
1.	恒大集團	物業開發商	23	物業管理服務	2,439,682	41.3	有關連人士
2.	客戶F	物業開發商	4	前期物業管理 服務	6,123	0.1	有關連人士
3.	客戶E	物業開發商	6	前期物業管理 服務	5,193	0.1	有關連人士
4.	客戶H	物業開發商	4	前期物業管理 服務	4,938	0.1	有關連人士
5.	客戶I	物業開發商	4	前期物業管理 服務及交付 和驗收流程 服務	4,731	0.1	有關連人士
					<b>2,460,667</b>	<b>41.7</b>	

### 2017年

排名	客戶	客戶 類型	與我們 建立業務 關係年期 (年)	我們所提供 產品／服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	與我們的關係
1.	恒大集團	物業開發商	23	物業管理服務	1,935,397	44.0	有關連人士
2.	客戶E	物業開發商	6	前期物業 管理服務	4,269	0.1	有關連人士
3.	客戶J	物業開發商	3	前期物業 管理服務	1,176	0.03	獨立第三方
4.	客戶K	物業開發商	3	前期物業 管理服務	1,146	0.03	獨立第三方
5.	客戶L	物業開發商	3	前期物業 管理服務	1,024	0.02	獨立第三方
					<b>1,943,012</b>	<b>44.2</b>	

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，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%以上的任何股東概無於除恒大集團外的任何五大客戶中擁有任何權益。

## 業 務

### 供應商

下表載列三條業務線的主要供應商類型。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供保潔、公共區域設施的維修和保養服務及綠化服務的分包商；
非業主增值服務	提供接待客戶及保潔服務的分包商；
社區增值服務	提供車位的物業開發商、提供維修和保養服務的分包商及團購活動服務的商品供應商。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們向五大供應商的採購額分別為人民幣155.2百萬元、人民幣218.5百萬元、人民幣240.7百萬元及人民幣134.8百萬元，佔我們總採購額分別約21.6%、23.7%、20.6%及17.3%。同期，我們向單一最大供應商的採購額分別為人民幣100.0百萬元、人民幣138.5百萬元、人民幣106.7百萬元及人民幣63.6百萬元，佔我們總採購額分別約13.9%、15.0%、9.1%及8.2%。

下表載列於往績記錄期我們五大供應商的詳情：

#### 截至2020年6月30日止六個月

排名	供應商	供應商 類型	與我們的 業務關係 年期 (年)	向我們提供的 產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額 百分比 (%)	與我們的關係
1.	恒大集團 <sup>(1)</sup>	物業開發商	10	材料供應及 綠化服務	63,643	8.2	有關連人士
2.	供應商A	升降機製造、銷售及 保養	5	升降機保養	30,017	3.9	獨立第三方
3.	供應商B	升降機製造、銷售及 保養	11	升降機保養	17,015	2.2	獨立第三方
4.	供應商C	升降機製造、銷售及 保養	8	升降機保養	12,592	1.6	獨立第三方
5.	供應商D	保潔及管家服務	4	保潔服務	11,499	1.5	獨立第三方
					<b>134,766</b>	<b>17.3</b>	

## 業 務

### 2019年

排名	供應商	供應商 類型	與我們的 業務關係 年期 (年)	向我們提供的 產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額 百分比 (%)	與我們的關係
1.	恒大集團 <sup>(1)</sup>	物業開發商	10	材料供應及 綠化服務	106,695	9.1	有關連人士
2.	供應商A	升降機製造、銷售及 保養	5	升降機保養	46,929	4.0	獨立第三方
3.	供應商E <sup>(2)</sup>	農產品生產及銷售	6	水、奶粉及 油類等產品	38,135	3.3	獨立第三方
4.	供應商B	升降機製造、銷售及 保養	11	升降機保養	29,881	2.6	獨立第三方
5.	供應商D	保潔及管家服務提供商	4	保潔服務	19,035	1.6	獨立第三方
					<b>240,675</b>	<b>20.6</b>	

### 2018年

排名	供應商	供應商 類型	與我們的 業務關係 年期 (年)	向我們提供的 產品／服務	採購額 (人民幣千元)	佔總採購額 百分比 (%)	與我們的關係
1.	恒大集團 <sup>(1)</sup>	物業開發商	10	材料供應及 綠化服務	138,476	15.0	有關連人士
2.	供應商A	升降機製造、銷售及 保養服務提供商	5	升降機保養	30,535	3.3	獨立第三方
3.	供應商E <sup>(2)</sup>	農產品生產及銷售	6	水、奶粉及 油類等產品	24,057	2.6	獨立第三方
4.	供應商D	保潔及管家服務提供商	4	保潔服務	13,094	1.4	獨立第三方
5.	供應商C	升降機製造、銷售及 保養服務提供商	8	升降機保養	12,374	1.3	獨立第三方
					<b>218,536</b>	<b>23.7</b>	

## 業 務

附註：

- (1) 於往績記錄期，恒大集團向我們提供若干車位、保養和辦公用品、綠化服務、保潔服務、酒店服務及餐飲服務，並成為我們五大供應商之一。於往績記錄期，恒大集團亦為我們的單一最大客戶。
- (2) 於2018年及2019年，供應商E向我們供應水、奶粉及油類等產品，並於同期成為我們的五大供應商之一。於2019年及截至2020年6月30日止六個月，供應商E亦為我們的五大客戶之一，並向我們採購線下及線上推銷服務。有關更多詳情，請參閱「－客戶」中有關客戶A的說明。

### 2017年

排名	供應商	供應商 類型	與我們的 業務關係		佔總採購額		與我們的關係
			年期	向我們提供的 產品／服務	採購額	百分比	
			(年)		(人民幣千元)	(%)	
1.	恒大集團 <sup>(1)</sup>	商品及服務綜合 供應商	10	物業開發商	100,044	13.9	有關連人士
2.	供應商A	升降機製造、銷售及 保養服務提供商	5	升降機保養	20,645	2.9	獨立第三方
3.	供應商D	保潔及管家服務提供商	4	保潔服務	12,425	1.7	獨立第三方
4.	供應商F	保潔、園藝及市政工程 服務提供商	4	保潔服務	12,225	1.7	獨立第三方
5.	供應商G	物業管理及保潔服務 提供商	6	保潔服務	9,874	1.4	獨立第三方
					155,213	21.6	

附註：

- (1) 於往績記錄期，恒大集團向我們提供若干車位、保養和辦公用品及園藝服務，並成為我們五大供應商之一。於往績記錄期，恒大集團亦為我們的單一最大客戶。

於往績記錄期，我們概無出現任何重大延誤、供應短缺或與因供應商而運營中斷，亦無因我們的供應商導致任何重大產品索償。截至最後實際可行日期，除上文披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據我們董事所知，任何擁有我們已發行股本



5%以上的股東於任何五大供應商(恒大集團除外)擁有任何權益。我們與五大供應商並無訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議，並於協商後續訂。我們通常每月透過銀行轉賬向供應商付款。

## 分包

我們向分包商外包若干勞動密集型服務及專業服務，主要包括保潔、綠化及園藝以及維修和保養服務，使我們可減低運營及勞動成本，改善服務質量及將更多資源調配至管理及其他增值服務。我們相信有關分包安排可讓我們借助分包商的人力資源及技術專長，提升我們運營的整體盈利能力。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣486.0百萬元、人民幣720.0百萬元、人民幣909.6百萬元、人民幣417.7百萬元及人民幣514.2百萬元，佔我們總銷售成本分別約12.3%、13.9%、16.3%、15.6%及18.2%。

截至最後實際可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據我們董事所知，任何擁有我們已發行股本5%以上的股東於任何五大分包商擁有任何權益。

## 分包商的選擇與管理

我們旨在設置及維持有效而全面的分包商管理系統。我們持續監察並評估分包商能力是否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評核準則(其中包括註冊資本額、經營年資、整體業務規模、行業認證及過往與我們的合作情況等)設置分包商名單。經過初步評核分包商後，我們亦定期檢討分包商的表現並對分包商進行評級。於往績記錄期，與恒大集團的分包協議主要條款及定價與獨立第三方分包商相若，並按公平原則訂立。

## 分包協議的主要條款

分包商與我們訂立的典型分包協議通常包括以下主要關鍵條款：

- **期限。**分包協議一般為期約一年至三年，並可在雙方同意後續訂。
- **我們的責任。**我們通常負責提供由分包商派遣的現場人員，並提供所需工作空間、工具及物資。我們亦負責監督分包商派遣人員所進行工作並向分包商提供有關反饋。

- *分包商的責任*。分包商通常負責按照相關分包協議的指定範疇、頻次及標準並在符合所有適用法律法規的情況下提供服務。倘表現未能達標，分包商須於我們規定的期限內採取必要整改措施，若未能如期作出整改，我們有權索取賠償和罰款，或終止合約。分包商須管理提供合約服務的人員，而我們與該分包商人員並無僱傭關係。
- *風險分擔*。分包商須對分包商在提供合約服務過程中的失誤而引致的財產損害或人身傷害承擔責任。我們通常要求分包商就其對住戶及我們的財產損害向我們作出彌償。分包商亦須按照中國法律法規為其人員繳付所有社會保險及住房公積金供款，如有任何不合規情況，則須負起有關法律責任及職責。
- *原材料採購*。原材料由分包商採購。採購成本通常計入分包費。
- *分包費*。分包費通常按月支付，包括採購原材料所產生成本、勞動成本、設備維護成本、稅務支出及分包商產生的其他雜項成本。
- *知識產權*。分包商一般不獲允許使用我們的品牌名稱來推廣其業務，亦不許對我們的品牌名稱構成損害。
- *保密性*。分包商不獲允許向第三方披露協議內容或使用協議宣傳其業務。保密性條款於協議終止時仍然有效。
- *反腐敗*。我們與僱員被禁止以任何形式要求向分包商索取賄賂，且分包商被禁止向我們的僱員提供任何財務資助或其他形式賄賂。協議規定分包商匯報我們僱員不恰當行為的方式，且我們保留權利於分包商違反其反腐敗義務而對我們造成損害時尋求法律行動的權利。
- *終止*。協議於合約期限到期時終止。如分包商提供不達標表現及未能於通知後改正，則我們亦會終止協議。如分包商違反有關保密性和反腐敗的條文或協議內其他重大條款，則我們亦會終止協議。

## 質量控制

我們相信質量控制是業務賴以長期成功的關鍵。我們設有專業質量控制團隊，主要專注維持服務標準、規範服務程序，並監督整體運營流程的服務質量。

### 物業管理服務的質量控制

於2017年，我們成功重續ISO9001:2015標準認證。為表揚我們的服務質量，我們亦取得ISO14001:2015環境管理認證以及OHSAS18001：2007國際職業健康與安全管理體系認證。我們整合質量、環境保護及職業健康標準，貫徹「三合一」的質量控制體系，為我們日常運營提供全面質量控制指引，盡量減少運營干擾及相關運營成本。

為確保服務及消費者滿意，我們每月就我們所有在管物業進行消費者滿意度內部評審。質量檢測及消費者滿意度結果會列作項目公司及地區公司表現評審的考慮因素。

### 分包商的質量控制

我們與分包商所訂立的協議通常載有將予提供服務的詳細質量標準。我們定期監察及評核分包商的表現，當分包商的服務未符合協定標準，我們或會要求彼等採取必要整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量向業主及住戶進行年度調查。我們擁有合約權利調整分包費，並視乎有關調查結果決定是否續訂分包合約。請參閱「一分包一分包商的選擇與管理」。

### 對第三方供應商的質量控制

我們實施多項措施及政策，確保與第三方供應商訂立合作協議前，由彼等提供的產品及服務符合質量，如通過審查其資質並於其營業場所進行實地檢查，藉以篩選候選供應商。我們亦對供應商在交易量、服務質量及售後服務方面進行年度評核。如表現未達標，我們亦有權更換第三方供應商。

### 加強衛生及預防COVID-19疫情的措施

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月底起已於在管物業採取加強衛生及預防措施。實施該等加強措施的額外成本主要指執行該等措施而增加的員工成本，以及購買口罩、酒精搓手液、消毒劑及紅外線體溫計等防護物資成本。請參閱「—COVID-19疫情的影響—我們應對COVID-19疫情的舉措」。

### 反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們在管物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴，如遺失財物報告及維修公共服務設施請求。我們已建立內部程序以記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行跟進檢討。

在我們的社區，每戶業主都有專屬的貼心管家，及時提供全方位的管家服務。例如，我們要求管家在提供繼保服務時遵循「響應快速、服務高效、滿意至上」原則。為加強我們對業主及住戶請求的響應及提升客戶滿意度，我們已設立「1-5-30即時響應機制」，據此，我們的目標是於1分鐘內接聽客戶來電並記錄其關切事項，於5分鐘內作出初步回應，並於30分鐘內委派相關人員到現場評估情況並制訂解決方案。我們將在問題獲解決後的24小時內向客戶跟進，並收集客戶反饋。為提供更好客戶經驗及加強客戶服務，我們為居住在我們在管住宅物業的住戶提供服務熱線，其自2015年以來已設立並一直運行至今。透過熱線，我們的客戶可以諮詢服務相關事宜、向我們作出投訴及反饋以及訂購我們服務平台上宣傳的產品，我們可以跟進和及時回應，對客戶的問題提供即時及有效的解決方法。

於往績記錄期，我們在服務或產品方面並未遇到任何可能會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。於2017年、2018年及2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務協議續約率分別為100.0%、99.8%、99.9%及100.0%。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業秘密以及我們僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾方面的法律法規來保護我們的知識產

權。截至最後實際可行日期，我們已於中國取得11項商標（包括十項註冊商標及一項待註冊商標）的許可，並已註冊四個域名。我們亦擁有35項智慧社區解決方案的專利、兩項恒大智慧社區APP的版權，以及三項ERP系統的版權。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方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權行為；或在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

## 獎項

下表載列我們於往績記錄期榮獲的節選知名獎項及殊榮。

獲獎年份	獎項／殊榮	頒授實體
2019年	物業服務企業品牌價值50強	中國物業管理協會
2019年	特色物業服務品牌企業－社區附加值提升	中國物業管理協會
2019年	物業服務企業綜合實力500強	中國物業管理協會
2018年	物業服務企業綜合實力測評TOP100	中國物業管理協會
2018年至2019年	中國物業服務百強企業	中指研究院
2018年至2019年	中國物業服務百強服務質量領先企業	中指研究院
2018年至2019年	中國物業服務百強企業服務規模TOP Ten	中指研究院
2018年至2019年	中國物業服務百強特色服務領先企業 －社區附加值提升	中指研究院
2018年至2019年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指研究院

截至2020年6月30日，93個在管物業獲得省級優秀物業管理小區殊榮。此外，截至同日，73個物業獲得園林、綠化及宜居小區獎項；32個物業獲得節能及環保型小區獎項。

### 競爭

根據中指研究院的研究，中國物業管理行業分散且充滿競爭，於2019年有約130,000家物業管理服務運營商在行業內經營。作為業務遍佈全國的物業管理公司，在物業管理公司方面，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，在增值服務方面，我們與其他類似服務提供者競爭。此外，根據中指研究院的研究，中國物業管理行業的參與者在成功競爭和取得持續增長方面存在一些壁壘，如品牌價值、資本要求、服務質量以及人才及技術專業，而我們相信我們已經且將會繼續克服這些壁壘。有關我們所經營行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的業務競爭激烈，且我們未必能成功與現有及新競爭對手競爭」。

### 社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律規限。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施經中國質量認證中心認證的ISO14001:2015及OHSAS18001:2007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。我們亦分配秩序維護人員並於我們各項在管物業提供24小時安全及秩序維護巡查，以助提高業主及住戶的安全及秩序維護。

我們採用任人唯賢的原則，且我們的公司政策旨在不論性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵，為僱員提供平等機會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，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。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。



自成立以來，我們始終堅持服務經營所在社區，並實施下列措施履行社會責任。

- **COVID-19疫情防控。**COVID-19疫情爆發以來，我們的員工全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護着全國280個城市的業主及住戶的健康安全。從核對住戶信息到嚴抓園區進出管理，到為隔離住戶提供送菜送糧送藥等綜合社區生活服務。
- **扶貧。**我們積極參與各項扶貧措施，與當地社區及地方政府合作。例如，配合恒大集團，我們落實貧困人群培訓、就業等幫扶措施，且積極參與中國物業管理協會、中國扶貧志願者服務促進會主辦的扶貧攻堅戰專項行動。
- **環保。**我們制訂了多項政策節能及達致低碳足跡，帶動僱員履行。我們還積極帶動業主及住戶，加入到綠色生活的行動中來，營造低碳節能的社區氛圍。例如，我們在數個在管物業推行更加節能的LED燈具及再用水用於花園灌溉。我們亦積極促進各個社區的廢物回收利用，亦加大了力度引進專業分包商從我們在管物業中進行回收和廢物分類。
- **員工關懷。**我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們提供員工福利，包括免費員工公寓、通勤班車與營養工作餐、度假套票、團體旅遊、舉辦員工生日會。我們組建各類員工興趣小組，員工可探索個人興趣。我們也對家庭困難員工進行幫扶。

## 僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展對我們成長實屬關鍵。我們的人力資源部負責管理，培訓及招聘僱員。



## 業 務

截至2020年6月30日，我們擁有共46,529名全職僱員。下表載列截至所示日期按職能劃分的全職僱員人數及明細。

公司層面	職能	僱員數目			
		截至12月31日			截至2020年
		2017年	2018年	2019年	6月30日
公司總部	管理層	124	189	192	223
	小計	124	189	192	223
地區總部	管理層	235	337	304	263
	行政員工	321	485	423	497
	經營管理	210	302	341	276
	品質管理	199	309	270	246
	工程管理	364	441	347	271
	小計	1,329	1,874	1,685	1,553
現場服務人員	秩序維護	10,897	11,007	13,319	11,384
	配合銷售	19,522	14,866	13,056	11,353
	客戶服務	7,684	7,929	7,747	6,445
	工程、維修和保養	5,620	5,885	6,185	5,962
	綜合管理	2,125	2,598	2,555	2,541
	運動文娛綜合樓員工	1,614	1,890	2,778	2,416
	中層管理	1,582	2,043	2,209	2,130
	項目負責人	372	415	384	458
	其他	4,771	4,379	2,543	2,064
	小計	54,187	51,012	50,776	44,753
	總計	<b>55,640</b>	<b>53,075</b>	<b>52,653</b>	<b>46,529</b>

於往績記錄期，我們已採取多項措施，精簡人力資源管理及提高僱員效率，因而，於往績記錄期，儘管收入及淨利潤增加，但僱員總數卻反而減少。該等措施包括：

- **工作流程優化。**我們分析各種工作流程，以識別及合併冗餘的工作流程及程序，從而減少所需人手。為避免冗員及高效分配勞動力，我們對在管物業的每平方米僱員人數及每名僱員成本均設有限制及目標。

- **智慧信息平台**。我們的智慧信息平台亦精簡人力資源資理。例如，支付處理及訪客管理等若干傳統上由人工履行的工作職能，現已通過恒大智慧社區APP實現自動化。我們的智慧社區解決方案亦具有若干能有效提高效率及降低對人工依賴的功能，如智能門禁管理、智能停車系統及智能監控系統。更多詳情請參閱「一 智慧信息平台」。
- **集中招聘**。於2018年，所有招聘均須經公司總部於評估招聘原因、預期福利及薪資、新增僱員數量及是否有現有僱員可安排到該職位等多項因素後批准。

具體而言，我們的協銷僱員（主要根據案場管理服務服務物業開發商）由截至2017年12月31日的19,522人減至截至2020年6月30日的11,353人，主要由於(i)我們根據估計工作量，優化在管案場人手分配及規劃；(ii)我們透過專門培訓計劃加強案場僱員的處理多任務能力，從而減少所需人手；及(iii)我們嚴格限制新增人手，並從人手需求較少的附近案場調派僱員填補新增空缺。

「其他」項下的僱員人數主要包括新聘大學畢業生，彼等通常被安排輪崗計劃，前12個月至18個月在不同部門工作。輪崗計劃完成後，我們會於考慮該等僱員計劃中的表現及個人喜好，將彼等編排到不同崗位。於往績記錄期，有關計劃僱員人數有所減少，主要因為(i)我們審慎評估本集團不久將來的人才需求；及(ii)2017年及2018年的新聘僱員完成輪崗計劃，彼等被重新歸入上表所列的其他僱員類別的其中一項。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或集體談判協議商討彼等的僱傭條款，亦無遭遇任何重大勞資糾紛或短缺而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們致力通過提供具競爭力工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動以聘請市場上能幹及合資格的僱員。我們向僱員提供有系統且廣泛培訓課程以改善及提升其技術及服務技巧，以及補充其行業質量標準及工作場所安全標準知識。

## 現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有子公司及分公司於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。一般而言，我們鼓勵我們的子公司及分公司透過銀行轉賬結算以減低管理現金的風險。我們的僱員須於收迄當日將所收取現金存入相關銀行賬戶，並須就有關現金提取及使用尋求批准。

### 現金流量交易

### 現金處理政策和內部控制措施

與客戶支付物業管理服務費、押金、租金或服務費有關的現金流入

通常，我們有指定的收銀員或客戶服務人員專門負責現金收款，他們在發出收據之前會驗證所收現金是否正確。

支付給我們子公司和分支機構的供應商、服務提供商和分包商的款項

我們的子公司和分支機構向其供應商、服務提供商和分包商支付的款項，應由上級負責的監督人員預先批准。一旦批准，此類付款應直接從我們子公司和分支機構的銀行賬戶中支付。

現金庫存和存款

通常，我們的子公司和分支機構手頭不得持有超過人民幣50,000元的現金。我們通常要求將多餘的款項在收到之日存入我們的子公司和分支機構的銀行賬戶。

現金轉移到我們的子公司和分支機構的銀行賬戶

我們通過在線支付，信用卡或借記卡付款以及銀行轉賬等方式接收現金，並將以這些方式收取的現金直接存入子公司及分支機構的銀行賬戶。

開設及操作子公司和分支機構的銀行賬戶

我們的子公司和分支機構必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。通常，他們需要在開設任何銀行賬戶之前填寫一份申請表。通常，我們的子公司和分支機構需要每月核對和檢查銀行餘額。

## 保險

我們針對業務運營引致的重大風險及責任投購保險，主要為(i)涵蓋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的責任的責任險；及(ii)就我們所擁有或託管的動產及不動產的損害的財產險。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，而根據分包商與我們訂立的協議標準條款，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。

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。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，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以覆蓋與我們業務有關的風險」。

## 證書、執照及許可

我們須就營運取得及維持多份證書、執照及許可。據中國法律顧問所告知，除截至最後實際可行日期續新的證書、執照及許可，我們截至最後實際可行日期已就主要業務線從相關監管機關取得所有重大證書、執照及許可。我們須不時續新有關證書、執照及許可。有關截至最後實際可行日期續新的證書、執照及許可，我們預期只要我們符合相關政府機構設定的適用規定及條件以及恪守相關法律法規所載程序，則續新時不會出現任何困難。

## 業 務

下表載列截至最後實際可行日期，我們子公司及重要分公司就我們經營業務所需的執照及許可。

證書類型	證書數目	屆滿日期範圍
衛生許可證.....	81	2020年11月至 2024年9月
食品經營許可證.....	78	2021年11月至 2025年9月
高危險性體育項目經營許可證.....	61	2020年12月至 2025年8月
自行招用保安員單位備案證.....	5	不適用
物業服務企業資質證書.....	5	2021年1月至 2022年1月
特種設備使用登記證.....	4	不適用
房地產經紀機構備案.....	4	2021年10月
保安從業單位備案書.....	2	不適用
小餐經營許可證.....	1	2022年6月
城鎮排水許可證.....	2	2025年1月至 2025年8月
體育經營活動備案.....	1	不適用

截至最後實際可行日期，我們已獲得並續持所有重大營業執照以經營業務。有關執照屬有效，而截至最後實際可行日期並無重續。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有一項總建築面積約296平方米的物業，並已取得相關所有權證書。該物業目前空置待售。截至最後實際可行日期，我們亦在中國多處租賃882項總建築面積約106,343平方米的物業，主要用途為辦公室、食堂及員工宿舍。全部出租人均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，我們尚未就中國法律規定為我們租賃物業中839項的租賃協議向地方房屋管理部門備案，主要由於業主在登記相關租賃協議方面不合作，而這屬我們控制範圍以外，或者由於物業性質使然，以致不可根據相關法律法規登記。我們獲中國法律顧問告知，該等未備案的租賃協議將不會影響有關租賃的有效性，惟我們可能被主管部門責令整改此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則可能因該未備案行為而招致每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的部分租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款」。截至最後實際可行日期，董事確認我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。董事預期不會因租賃協議尚未備案而在實際上難以覓得替代場所，故認為有關未備案情況不會對我們的業務運營造成重大影響。

我們其中一項租賃物業的出租人未能提供相關業權證書或產權證明。據中國法律顧問告知，若第三方能夠證明彼等於該等物業擁有有效業權或有效的租賃權益並拒絕承認我們對該等物業的租賃，我們或未能執行有關該租賃物業的租賃協議。若因上述導致我們須遷離該租賃物業，鑒於我們的運營性質，我們認為任何遷離不會對我們的業務造成重大中斷。另外，我們隨時可就沒有業權證書或產權證明的租賃物業覓得替代場所。雖然我們可能產生額外遷移成本，董事認為此將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

截至最後實際可行日期，我們並無任何一項佔總資產賬面金額15%或以上的單一物業，因此按照香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條規定的豁免，我們毋須就其物業權益編製物業估值報告。

## 風險管理及內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險」。此外，我們面臨於一般業務過程中產生的各種財務風險，包括利率、價格、信貸和流動資金風險。請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

為全球發售後監察我們的風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已採納或將採納（其中包括）以下風險管理及內部控制措施：

- 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和經驗以及我們審核委員會的職責詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」；
- 委任方家俊先生為我們的公司秘書，以確保我們的業務運營符合有關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；
- 委任華泰金融控股（香港）有限公司為我們上市後的合規顧問，以就上市規則合規向我們提供意見；及
- 委任外部法律顧問就上市規則合規向我們提供意見，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律（如必要）。

我們已通過定期合規培訓在僱員日常工作常規中加入合規文化，並在合規方面設定僱員工作表現的多項預期目標。

最後，我們於全球發售前採納多項反貪腐及反欺詐行為的內部規例，包括針對收受賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施該等規例的主要措施及程序包括：

- 授權我們的審計部負責日常執行我們的反貪腐及反欺詐措施，包括處理投訴、確保舉報人受到保護及進行內部調查；



- 定期向高級管理層及僱員提供反貪腐合規培訓，以加強彼等對適用法律及法規的認識及合規，並於員工手冊載入有關政策及明確禁止違規行為；及
- 就任何已發現的貪腐或欺詐行為採取補救措施，對已發現的貪腐或欺詐行為作出評估，並建議及制訂預防措施，以避免日後違規。

董事認為，有關管控及措施有效避免發生貪腐、賄賂或僱員的其他不當行為。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無涉及任何與金錢及非金錢賄賂行為有關的申索或指控的政府調查或訴訟。

## 法律訴訟及合規

### 法律訴訟

我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或爭議，如與客戶、供應商的合約糾紛或於在管物業與其他第三方的糾紛。截至最後實際可行日期，概無針對我們或任何董事的待決訴訟或仲裁程序或行政程序而對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 過往不合規事件

據中國法律顧問所告知，我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期概無遭受涉及不遵守任何中國法律或法規的重大罰款或法律行動而將會對我們的業務造成重大不利影響。以下為往績記錄期不符合適用法規的過往不合規事件概要。董事相信，下列不合規事件將不會對我們構成任何重大營運或財務影響。

### 社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律法規，我們須為中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）和住房公積金作出供款。於往績記錄期，部分中國子公司並未按照中國法律法規的要求為部分僱員全額繳付社會保險和住房公積金供款。

經董事確認，我們於往績記錄期內並無全額繳付社會保險及住房公積金供款，主要由於部分僱員自願選擇不繳付社會保險和住房公積金供款，特別是提供保潔、綠化和園藝、秩序維護、維修和保養服務的現場人員以及食堂職員，他們一般流動性高。

據中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律及法規，如我們並無按規定全額支付社會保險供款，相關機關可能要求我們於機關規定期限內支付未支付的社會保險供款，且我們可能須就每日延遲支付相等於未支付金額0.05%的滯納金。如我們未有支付有關款項，則我們或須支付未支付供款金額一至三倍的罰款。有關未能完成住房公積金登記及未支付住房公積金供款，我們或會被相關機關責令於規定期限前完成住房公積金登記。若未能於限期前改正，我們或須為每家不合規子公司繳交人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款，而就規定期間內未有全額支付住房公積金供款，相關政府機關或會要求我們於規定期限前支付未支付的住房公積金供款。若我們未能於限期前改正，我們或會面對相關人民法院的強制性執行令。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，在未有獲得主管機關就社會保險及住房公積金供款合規確認書的14家子公司中，我們並無為其完全符合相關社會保險及住房公積金供款的僱員數目分別為709人、719人、781人及654人，分別佔我們僱員總數1.3%、1.4%、1.5%及1.4%，以及佔該14家子公司僱員總數67.9%、58.2%、57.1%、56.0%。

董事於評估有關社會保險和住房公積金供款的風險時考慮了下列因素：(i)截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關政府機關要求我們就社會保險和住房公積金支付不足額或罰款的通知；(ii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就社會保險和住房公積金而遭受任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，亦不知悉任何重大僱員投訴或涉及有關僱員的任何重大勞動爭議；(iii)截至最後實際可行日期，我們所有子公司已自主管地方政府機關取得書面確認，確認於往績記錄期內並無就社會保險和住房公積金而向我們施加任何懲處；(iv)我們已於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月就社會保險和住房公積金供款作出撥備人民幣1.1百萬元、

人民幣2.4百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣2.3百萬元；(v)如相關政府機關要求，我們會於規定時期內作出全額供款或支付任何不足額；及(vi)承諾控股股東已承諾如我們接獲相關機關要求支付逾期社會保險和住房公積金供款，或我們須因有關逾期供款而支付任何滯納金或罰款，則其將會向我們彌償逾期供款及相關機關徵收的任何滯納金及罰款，並以我們所作出的撥備不足以支付這些逾期供款、滯納金或罰款為限。我們部分僱員積極尋求避免對社會保險及住房公積金支付全部或任何供款以保留更多即時現金。於2018年9月21日，中國人力資源和社會保障部頒佈《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，提出適當降低單位社保繳費比例、避免企業繳費負擔，嚴禁自行組織對企業歷史欠費進行集中清繳。經考慮上述理由後，我們相信我們的社會保險和住房公積金供款撥備屬充分。

綜上所述，我們的中國法律顧問認為我們未有為僱員全額支付社會保險及住房公積金供款將不會對業務經營或財務表現造成重大不利影響。

#### 改正措施

我們已發出內部通知，據此，我們的人力資源部門應嚴格遵守並宣傳我們的僱員福利政策以及有關社會保險和住房公積金供款的相關法律和法規。我們已加強內部政策，當中包括：(i)我們的法律合規及風險管理部門定期審查社會保險和住房公積金的付款；及(ii)及時整改，確保保障我們僱員的利益。

### 概況

緊隨資本化發行及分拆完成後（假設優先發售項下的預留股份已悉數由合資格中國恒大股東承購，且未計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份），本公司將由 CEG Holdings 合共擁有 59.04% 權益。CEG Holdings 直接由中國恒大集團持有 50% 及由安基(BVI)直接全資擁有的公司盛建(BVI)擁有 50%，而安基(BVI)則由中國恒大集團全資擁有。截至最後實際可行日期，中國恒大集團由許博士經鑫鑫(BVI)（許博士全資擁有的公司）間接擁有 70.32% 以及許博士的配偶許太太經 Even Honour 間接擁有 5.94%，而 Even Honour 則由 Yaohua（許太太全資擁有的公司）全資擁有。因此，許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及 CEG Holdings 構成我們一組控股股東。

CEG Holdings、盛建(BVI)、安基(BVI)、鑫鑫(BVI)、Even Honour 及 Yaohua 均為投資控股公司。

### 業務劃分

#### 保留業務

恒大集團主要從事(i)物業開發業務；(ii)以旅客及度假屋業主為對象的大型文化和旅遊發展項目及主題公園開發及營運；(iii)健康養生管理及新能源汽車業務，透過中國恒大集團在主板上市的子公司恒大汽車（股份代號：708.HK）進行；(iv)互聯網社區及投資業務，透過中國恒大集團在主板上市的子公司恒騰網絡（股份代號：136.HK）進行；(v)物業及影院業務，透過中國恒大集團作為A股公司在深圳證券交易所上市的子公司嘉凱城集團股份有限公司（證券代碼：SZ.000918）進行；(vi)銀行業務，透過於盛京銀行股份有限公司（股份代號：2066.HK）持有控股權益進行，該公司H股在主板上市；(vii)金融服務業投資，包括於一家中國保險公司、一家證券經紀公司及一家期貨公司的股權；及(viii)足球俱樂部業務，透過全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司所營運場外電子股票系統報價的共同控制實體進行（統稱「保留業務」）。

## 除外業務

根據日期為2018年9月21日的戰略合作協議（「**合作協議**」），中國恒大集團的子公司恒大地產收購新疆廣匯實業投資（集團）有限責任公司（「**廣匯實業**」）的40.964%股權。廣匯實業餘下股權由一名個人及其他第三方（其均獨立於本公司或恒大集團且與本公司或恒大集團無關連）分別持有50.057%及8.979%。鑒於中國恒大集團並非主要股東且對廣匯實業董事會並無控制權，廣匯實業不被視為中國恒大集團的子公司，而其財務資料並無與中國恒大集團的財務資料綜合入賬。

據董事所深知，廣匯實業為從事能源、汽車、物流及房地產業務的中國企業集團。為補足其房地產業務，廣匯實業的子公司新疆廣匯物業管理有限公司（「**廣匯物業管理**」）為廣匯實業及其子公司（「**廣匯集團**」）所開發物業項目提供物業管理服務。截至2020年6月30日，廣匯物業管理的總在管面積約為18.0百萬平方米，涵蓋143個主要位於其於新疆烏魯木齊的主要業務基地。相比而言，截至2020年6月30日，我們就於22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市的1,354個項目訂約提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，總在管面積約為254.0百萬平方米。董事認為，由於(a)廣匯物業管理的業務規模遠較本集團為小；(b)廣匯物業管理主要為廣匯實業所開發項目（主要位於其於新疆烏魯木齊的主要業務基地）提供物業管理服務；(c)中國恒大集團僅為廣匯實業的被動投資者，並無參與廣匯物業管理的日常運營及管理（由其管理層及運營團隊執行）；(d)本集團的管理及運營決策乃由我們的執行董事及高級管理層獨立於中國恒大集團作出；(e)中國恒大集團委任的廣匯實業董事概無與我們的董事重疊或以其他方式參與本集團的日常運營；及(f)倘本集團與控股股東之間出現現有及潛在利益衝突對目前設有充分公司管治措施管理有關利害衝突，中國恒大集團於廣匯物業管理的權益將不會與本集團構成實質性競爭權益。

由於中國恒大集團並非主要股東且對廣匯實業董事會並無控制權，故不能單方面對廣匯實業作出重要決策，包括出售廣匯物業管理的任何權益。因此，實際上不可能將廣匯物業管理納入本集團作為重組的一部分。此外，鑒於(a)除廣匯物業管理經營的業務外，廣匯實業也從事其他業務，如能源、汽車、物流及房地產業務等；及(b)廣匯實業其他股東擁有優先購買權根據中國公司法收購廣匯實業的股權，而我們相信，倘中國恒大集團擬向本集團轉讓其於廣匯實業的股權，他們放棄其各自的優先購買權的可能性不大，故董事認為納入廣匯實業既不可能，也不符合本集團的利益，原因是這可能令我們從事與控股股東業務構成競爭的業務或參與與我們提供物業管理服務的核心業務不一致的業務。因此，廣匯實業亦並無被納入本集團作為重組的一部分。

於2020年11月1日，恒大地產與申能(集團)有限公司、廣匯實業及孫廣信先生(申能(集團)有限公司及孫廣信先生均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，恒大地產同意在協議先決條件獲達成的規限下向申能(集團)有限公司轉讓廣匯實業的40.964%股權。上述轉讓完成後，中國恒大集團將不再持有廣匯實業任何權益。除上文披露者外，於分拆完成後，除經本集團外，中國恒大集團將不會從事任何物業管理業務，包括配套增值服務。

綜上所述，我們相信(i)我們的業務與保留業務有明確劃分；及(ii)除上文披露者外，於分拆完成後，本集團與恒大集團之間將並無直接或重大競爭。

### 控股股東的其他業務

除我們的控股股東於恒大集團的權益外，最終控股股東許博士及許太太於本集團以外其他投資擁有權益。該等投資並不構成本集團的一部分，由於該等投資的主要業務獨立於我們的業務，且與我們的業務分開，故與本集團業務並無競爭。

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，概無控股股東及董事於與本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何其他業務擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。



為確保日後不會出現競爭，承諾控股股東已訂立以本集團為受益人的不競爭契據，訂明各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，亦不會以其他方式參與有關業務，進一步詳情載於本節「一 不競爭契據」。

### 我們與恒大集團的關係

本集團與恒大集團維持悠久且持續的業務關係。

根據中國房地產TOP10研究組的研究，於2020年，以綜合實力計，中國恒大集團在「中國房地產百強企業」排名中位居榜首，而根據克而瑞的排名，以應佔簽約銷售計，自2017年起連續三年在中國物業開發商排名中位列第一。我們相信中國恒大集團龐大的土地儲備為我們提供大量潛在優質項目。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，中國恒大集團擁有住宅土地儲備約240百萬平方米。

本集團與恒大集團維持長期密切的工作關係。本集團的發展與恒大集團物業開發業務（主要包括在中國各地開發住宅物業）的發展相互配合。金碧物業自1997年起為恒大集團的項目提供物業管理服務，而本集團就恒大集團開發的物業而提交的所有標書取得100%的中標率。截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們向恒大集團開發及交付的分別99.5%、99.4%、98.8%及98.7%的物業提供物業管理服務；於同期，我們向恒大集團的合營企業發展的全部物業提供物業管理服務。截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們並無獲委聘以向分別2項、3項、8項及9項物業提供物業管理服務，乃由於其該等物業在服務提供商已訂約提供物業管理服務後被恒大集團所收購。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們約99.6%、98.8%、98.4%及99.0%總在管面積由恒大集團開發。於往績記錄期，我們自恒大集團及中國恒大集團合營企業所得收入分別佔44.2%、42.8%、37.5%及35.9%。截至2020年6月30日止六個月，我們收取自恒大集團的收入佔恒大集團運營成本的0.7%。截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年6月30日，我們為恒大集團及其合營企業開發的物業提供物業管理服務以在管物業計的比例分別為99.8%、99.8%、99.6%及99.6%。



我們認為，本集團與恒大集團擁有互利互補的緊密業務關係，在中國物業管理服務提供商及其母公司之間屬常見情況。本集團與恒大集團經過多年合作，已深刻了解對方的業務運營。基於本集團與恒大集團之間的悠久密切關係，本集團熟悉恒大集團的特定要求和預期交付成果，這有助降低溝通成本，積累為恒大集團提供服務的默認知識，建立互信，並使我們得以不斷提供滿足恒大集團特定要求的優質物業管理服務。此外，本集團一直提供優質定制服務，幫助恒大集團提升品牌形象，藉此吸引更多客戶向其購買物業，從而可能為本集團帶來更多業務。展望未來，基於我們的互惠互補業務關係，我們認為，考慮到恒大集團委聘能夠提供同等滿意服務的新服務提供商所需時間和涉及的不確定性，若恒大集團委聘新服務提供商取代本集團，亦不符合恒大集團的最佳利益。我們認為我們具備競爭優勢，使我們在一眾競爭對手中脫穎而出，且相信我們日後繼續會獲得恒大集團的委聘。

經考慮上述各項因素，包括(a)本集團與恒大集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉恒大集團的要求並能夠為其提供優質服務；及(c)本集團與恒大集團維持此互惠關係使雙方獲益，董事認為，本集團與恒大集團的現有關係不大可能出現重大變更或終止。

### 獨立於控股股東

基於下列理由，我們認為，我們於上市後能夠在獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)經營業務：

#### 管理獨立性

我們的董事會由四名執行董事趙長龍先生、胡亮先生、王震先生及安麗紅女士以及三名獨立非執行董事陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生組成。上市以後，除(i)我們其中一名執行董事趙長龍先生將同時於中國恒大集團子公司恒大地產擔任董事職務。除趙長龍先生外，彼等不參與其日常管理及營運，且其擁有單獨及獨立董事會及高級管理團隊；及(ii)其中一名獨立非執行董事郭朝暉先生亦擔任中國恒大集團子公司

嘉凱城集團股份有限公司的獨立董事之外，概無董事於控股股東或其各自緊密聯繫人擔任任何董事職務或高級管理層角色。此外，除上文披露者外，本集團與我們的控股股東及其各自緊密聯繫人之間的高級管理層成員並無重疊。我們的高級管理層團隊將獨立於我們的控股股東及其各自緊密聯繫人進行本集團的業務營運。

各董事知悉彼作為董事的受信職務，規定彼須（其中包括）以本公司的裨益及最佳利益行事，且彼作為董事的職務與其個人利益不得有任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自緊密聯繫人因進行任何交易而產生任何潛在利益衝突，則有利害關係的董事須就相關交易於本公司相關董事會會議中放棄表決，且不得計入法定人數內。

基於以上理由，董事認為，分拆完成以後，本集團可以獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人管理業務。

### 營運獨立

我們持有對業務營運而言屬重要的所有相關牌照並擁有其全部權利及享有其利益。我們認為本身擁有足夠的資本及僱員，獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人而就我們自身業務營運作出所有決定並開展有關業務營運，且於上市後亦將繼續如此行事。

在交付前階段，我們於恒大集團所開發物業的前期管理合約主要經過標準的招投標程序取得，有關投標會由恒大集團按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，恒大集團或本集團均不能在評選過程中施加影響力。評標委員會必須由不少於五名的奇數數目成員組成，其中至少佔三分之二的大多數屬獨立於本集團的物業管理專家。該等專家自地方房地產行政主管部門編製的名單中隨機抽選。評標委員會在評標時，會考慮多項因素，包括信譽、服務質量、管理體系、人力管理及所提交管理計劃。我們並無優先權受聘為恒大集團所開發項目的前期物業管理服務運營商，且在篩選過程中，我們並無因與恒大集團的關係而獲額外重視，亦不會純粹因為我們與恒大集團的關係而自動獲得物業管理合約。在招投標過程中，我們的投標視作與其他物業管理服務運營商提交的投標一

同看待。對於獨立第三方物業開發商所開發物業，我們經過相同的招投標程序取得前期管理合約。更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

我們認為，我們能夠通過投標不斷獲得恒大集團的合約，乃因我們在物業管理行業的信譽和知名度、我們在提供服務解決方案方面的豐富經驗，以及我們在符合項目要求方面具備更勝其他投標者的資源和執行能力：

- (a) 我們是中國領先綜合物業管理運營商之一，擁有逾20年經驗。我們擁有中國一級物業服務企業資質，過去多年服務質量屢獲獎勵和殊榮。我們獲得業主高度評價，滿意度90%以上，物業管理合約續約率逾99.8%；
- (b) 我們積逾20年物業管理經驗，服務範圍遍及中國280多個城市，在向恒大集團各類物業項目提供服務解決方案方面具備豐富服務經驗，且了解地區特色和地方風俗；
- (c) 憑藉我們在業內20多年經驗所累積的資源及專業知識，我們具備交付優質物業管理服務的執行能力和實證往績。

在物業開發商交付物業後，我們直接向獨立的個人業主提供物業管理服務，而個人業主可能由業主委員會代表。業主委員會成立後即由業主運營，業主委員會有權與經業主大會選出的物業管理服務提供商代表業主訂立物業管理合約。業主委員會獨立於恒大集團，經檢討及評估我們的表現後有權聘用我們或解聘我們作為物業管理服務運營商。根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會可根據擁有物業總建築面積過半數以及佔業主總人數過半數的業主所投贊成票，聘請或解僱物業管理服務提供商。業主大會可根據若干甄選標準（包括服務期限、整體服務質量及服務費用），以公開招標

的方式或通過與特定物業管理服務提供商直接訂立合約來甄選新的物業管理服務提供商。獲得業主大會批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務運營商直訂立合約。恒大集團於業主或其業主委員會的聘用或解聘物業管理服務提供商決定中並無任何決定性的影響力。為獲得業主委員會持續聘用，我們須向物業住戶／業主提供優質服務。我們並無因業主委員會的成立或本集團未能於業主委員會成立後獲聘用為物業管理服務提供商而遭提早終止我們的物業管理合約。

就甄選物業管理服務提供商而言，業主選擇不與另一家物業管理服務提供商訂立新管理合約，可以被視為業主滿意原本聘用的物業管理公司服務的明證。於往績記錄期，我們因自身商業考慮，已終止兩份物業管理合約，而我們在投標過程中取得恒大集團的前期管理合約後，獲獨立第三方客戶續訂所有合約。

我們在前期管理合約屆滿後獲業主續約的實證往績記錄，足以證明本集團提供的管理服務質量及我們獨立於恒大集團運營的能力。除了上述由我們終止的兩份物業管理合約外，於往績記錄期，並無任何住宅或商業物業管理服務合約被終止或不獲續期。有見及此，董事認為，本集團有續訂物業管理服務合約的強大實力。

截至2020年6月30日，我們約99.6%總在管面積由恒大集團以及中國恒大集團的合營企業開發。儘管如此，我們主要是通過在住宅物業交付後繼續向業主或業主委員會提供物業管理服務、參與物業開發商進行的招投標程序，以及向其他物業開發商以及家庭服務提供商提供增值服務，得以維持多元化的客戶群。因此，我們的大部分客戶為獨立個人業主以及獨立第三方物業開發商。我們來自恒大集團（及其聯繫人）以外客戶的收入佔我們截至2020年6月30日止六個月的總收入約64.1%。

我們相信，來自獨立第三方物業開發商的在管面積及收入將持續增加。於2019年，我們開始主動向獨立第三方物業開發商採購項目。雖然累積的年月有限，但我們仍能夠獲得向獨立第三方物業開發商開發的物業提供管理服務的合約。截至2020年6月

30日，由獨立第三方物業開發商開發的物業在管面積為1.0百萬平方米。2020年6月30日以後及截至最後實際可行日期，我們已經簽約管理新添物業的總簽約面積約為30.1百萬平方米，當中總簽約面積約1.0百萬平方米來自獨立第三方物業開發商所開發的物業。

此外，我們一直積極尋求合作機會，探索具相當業務規模、多元化物業管理組合及地區性競爭力的優質收購目標。於往績記錄期後及截至最後實際可行日期，我們已就獨立第三方物業開發商開發的項目訂立六份物業管理服務協議，總簽約面積為1.0百萬平方米。我們亦與獨立第三方物業開發商簽署五份框架協議，總建築面積為4.4百萬平方米（包括與一家獨立第三方物業開發商（該開發商在中國各地均擁有項目，其股份於主板上市）訂立的戰略合作框架協議（「**框架協議**」））。根據框架協議，視乎公開招投標程序，在開發商已開發的項目中，我們將獲優先考慮提供多項交付前增值服務，以及為已交付物業提供物業管理服務。合作範圍初步為期十年，最初涵蓋十個開發中項目以及一個已完成並交付項目。我們亦訂立協議收購五家地區物業管理公司，這些公司向獨立第三方物業開發商所開發的物業提供物業管理服務，總在管面積為7.72百萬平方米。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後所收購股權」。我們相信，上述戰略合作與收購鞏固了我們的市場地位，有助於我們擴大規模和增加在管物業的種類，並有助提高我們的市場開發能力，以從不同來源獲得服務聘約。

前瞻未來，我們計劃透過以下途徑提高業務規模及市場份額，例如(i)持續參與業主委員會及獨立第三方物業開發商組織的招投標程序；及(ii)選擇性爭取收購及投資的機會。更多詳情，請參閱本招股章程「業務—業務戰略—多渠道擴大物業管理業務規模，鞏固領先的市場地位」。我們相信，由於規模較小的獨立物業開發商需要信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）提供物業管理服務，故此我們擴展第三方開發商的組合不會遇到困難。我們亦有信心，憑藉我們的業務規模、品牌知名度及遍佈全國的運營平台，我們將更具優勢收購更多合適目標，原因是(a)物業管理市場有大量收購機會。中國的獨立物業管理公司並無自其關聯物業開發商獲得運營支持，他們有意與獲



得頂尖物業開發商大力支持的物業管理公司合作；及(b)物業管理行業已開始經歷整合趨勢。根據行業顧問，中國的物業管理行業高度分散，物業服務百強企業於2019年僅佔物業管理總建築面積的約43.6%，較前一年度增長4.8%。

多年以來，我們在物業管理業務以及行內所樹立的品牌和整體聲譽等多方面得到認可，獲得來自各個組織的不少獎項和榮譽。我們相信，作為中國領先的綜合物業管理服務運營商之一，於提供物業管理服務具備超過20年的經驗，我們來自獨立業主及物業開發商的收入將持續增加，因為從以下對象增進的收入：(i)目前由恒大集團所開發住宅物業項目的獨立個人業主。我們已受聘提供物業管理服務，預期將佔本集團大部分收入；及(ii)恒大集團以外物業開發商，原因是本集團更努力參與其他物業開發商及屬獨立第三方的潛在客戶所進行的招投標程序。另外，加上收購物業管理項目所得。

### **營運所需牌照**

我們持有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### **客戶、供應商及業務夥伴渠道**

我們的龐大多元客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並不關連。我們擁有獨立的客戶、供應商及其他業務夥伴渠道。

### **僱員**

截至最後實際可行日期，我們所有全職僱員的招聘工作均獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人，並主要通過內部轉介以及外界來源（例如招聘網站）引進。

### **與控股股東的持續關連交易**

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或其聯繫人之間將於分拆完成後持續進行的持續關連交易。所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款確定。

因此，我們預期於上市後將能夠把與控股股東或其聯繫人的持續關連交易總額佔我們總收入的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的營運獨立性。

### 財務獨立

應付或應收控股股東或其緊密聯繫人而並非在日常業務中產生的所有貸款、墊款及結餘將於上市前悉數結算。截至最後實際可行日期，本集團概無任何銀行借款由任何控股股東或其緊密聯繫人提供擔保或抵押。

此外，我們有本身的內部監控及問責制度、會計及財務部門、負責現金收支的獨立財資部門及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們認為本身能夠保持財務獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人。

### 不競爭契據

承諾控股股東已各自於不競爭契據中無條件及不可撤銷地向我們承諾，彼／其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接從事或參與和我們業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外），即提供物業管理服務、非業主增值服務以及業主及住戶增值服務（統稱「**受限制業務**」），或於與本集團所從事業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的(i)任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）已發行股本總額不足30%；或(ii)任何私人公司權益不足50%，且彼等並無擁有該公司董事會控制權的成員除外。上述限制不適用於(i)本集團從事不屬於受限制業務的新業務，而有關新業務展開時，任何承諾控股股東已從事或參與相關業務或從中擁有權益；及(ii)上文「業務劃分－保留業務」所述於廣匯實業的投資。



此外，各承諾控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人（本集團成員公司除外）物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭性商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時向本公司轉介競爭性商機，即於物色到有關競爭性商機後30個營業日內向本公司發出有關競爭性商機的書面通知（「**要約通知**」），說明競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司考慮應否爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情。

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會（只包括並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事）（「**獨立董事委員會**」）批准（任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席（除非獨立董事委員會特別要求其出席則另作別論）就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數）。獨立董事委員會應考慮爭取獲提供競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程。獨立董事委員會應於接獲要約通知後30日內代表本公司以書面形式通知承諾控股股東有關其爭取或拒絕競爭性商機的決定。

倘相關承諾控股股東接獲獨立董事委員會關於拒絕有關競爭性商機的通知或獨立董事委員會未於上述30日期限內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭性商機。倘有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變更，則相關承諾控股股東應將有關經修改的競爭性商機轉介或促使將其轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘承諾控股股東不再持有（不論直接或間接）我們附帶投票權的股份50%或以上或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。倘我們不再從事任何受限制業務，則承諾控股股東將不再受不競爭契據禁止從事有關業務。

---

## 與控股股東的關係

---

為提倡良好企業管治常規及提升透明度，不競爭契據亦包括以下條文：

- 各承諾控股股東已向我們承諾，彼／其將盡力提供及促使彼／其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）提供獨立非執行董事就遵守不競爭契據情況作出年度審閱時的一切所需資料；及
- 承諾控股股東將根據企業管治報告中自願披露原則，於各年度報告中就遵守不競爭契據情況作出聲明。

此外，本公司已經或將會就不競爭契據採取以下措施以維護良好企業管治標準：

- 獨立非執行董事應每年審閱不競爭契據及承諾控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將根據上市規則規定，於年度報告中或以公告方式披露獨立董事委員會審閱有關事項後的決定（包括不接受轉介予本公司任何競爭性商機的原因），以及獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據的情況所作的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘我們任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於我們董事運動文娛綜合樓審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則彼不得就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

### 企業管治措施

我們的各控股股東已確認，彼完全明白其為股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准彼自

身或彼任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；


- (b) 擁有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且於涉及有關董事或彼聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議避席，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則除外；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正及外部的意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任華泰金融控股（香港）有限公司作為我們的合規顧問，就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供建議及指引；
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何持續關連交易，並於我們的年報中確認該等交易在我們一般日常的業務過程中及基於正常商業條款或者不遜於獨立第三方所可獲取或獨立第三方所提供的條款訂立，且條款屬公平合理並符合股東整體利益；
- (f) 我們的獨立非執行董事將每年審閱承諾控股股東根據不競爭契據提供的不競爭承諾及其遵守該等承諾的情況；
- (g) 我們的獨立非執行董事將每年審閱控股股東遵守上市規則第8.10條的情況；及
- (h) 本公司將於每年的年報披露不競爭契據的遵守情況。

本集團已與將於上市完成後成為我們關連人士的各方訂立多份協議，且本節所披露的交易將於上市後構成上市規則所載本公司的持續關連交易。

**(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易**

**1. 商標許可**

金碧物業與恒大地產於2020年8月12日訂立了一份商標許可協議（「**中國商標許可協議**」），據此，恒大地產同意以不可撤回方式及無條件授予金碧物業、其子分公司、其控股股東及其控股股東的子公司獨家許可，從而可免特許權使用費使用若干項商標（「**中國商標**」）。中國商標許可協議屬金碧物業與恒大地產之間一項過渡性安排，以允許本集團在訂約方正在根據日期為2020年8月12日的商標轉讓協議完成向金碧物業轉讓中國商標的期間使用中國商標，協議完成後金碧物業將為中國商標擁有人。中國商標許可協議的期限自中國商標許可協議訂立之日起直至中國商標轉讓完成之日為止。

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立了一份商標許可契據（「**香港商標許可契據**」），據此，中國恒大集團同意以不可撤回方式及無條件授予本公司及本集團旗下子公司一項不可轉讓及非獨家許可，自香港商標許可契據訂立之日起永久免特許權使用費使用於香港註冊的商標（「**香港商標**」）。中國恒大集團已於香港商標許可契據中承諾，於香港商標許可契據的整段期間內維持香港商標的註冊。

有關中國商標及香港商標的詳情，請參閱「附錄四 – B.有關我們業務的資料 – 2.本集團的知識產權」。

我們相信，訂立屆滿期為中國商標轉讓完成日期的中國商標許可協議及訂立屆滿期為三年以上的香港商標許可契據，可確保我們運營穩定性，且整體上對我們及股東有利。聯席保薦人認為，此類協議期限多於三年屬正常商業慣例。

中國恒大集團是我們的控股股東之一，故此就上市規則而言，為本公司的關連人士。截至最後實際可行日期，恒大地產由中國恒大集團間接擁有63.46%。就上市規則而言，恒大地產為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據中國商標許可協議及香港商標許可契據的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於中國商標及香港商標的使用權乃按免特許權使用費授出，中國商標許可協議及香港商標許可契據項下的交易符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平並將獲豁免遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

**(B) 須遵守申報、年度審核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**

**1. 車位租賃**

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份車位租賃總協議（「**車位租賃總協議**」），據此，本集團將向中國恒大集團子公司、合營企業及聯營公司（「**恒大聯繫人**」）租賃位於由恒大聯繫人發展並由我們管理的住宅及商業物業內的若干車位（「**車位**」），從而將有關車位分租予該等住宅及商業物業的住戶及租戶。車位租賃總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本集團就租賃車位應付恒大聯繫人的租金總額分別約為人民幣33.2百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣40.5百萬元。

本集團就租賃車位支付的租金將參考（其中包括）位於相似地點及類似物業的車位的現行市值租金及本集團向恒大聯繫人所租賃車位的數目及出租率經公平磋商釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就租賃車位應付的最高租金金額將分別不超過人民幣121.8百萬元、人民幣146.2百萬元及人民幣175.4百萬元。

預期車位租賃的年度上限增加，主要由於估計車位需求上升，考慮到我們估計截至2022年12月31日止三個年度管理恒大聯繫人開發的物業建築面積增加，而這根據截至2020年6月30日與恒大聯繫人簽訂的現有合約估計及我們對恒大聯繫人的交付時間表及未來開發規劃的估計而定。此外，我們已考慮截至2022年12月31日止三個年度相關管理物業的擁有人及佔用人擁有的車輛預期升幅。

截至2022年12月31日止三個年度的建議年度上限較往績記錄期的歷史交易金額大幅上升，主要由於(i)於2019年於恒大聯繫人的若干物業引入用戶充電車位，激勵我們於未來三年就此分租目的向恒大聯繫人租賃有關車位類型；(ii)根據我們對恒大聯繫人預定交付計劃的估計，恒大聯繫人於2020年下半年交付的總估計建築面積及開發的物業交付時間；及(iii)估計車位分租業務容量上升，考慮到於2020年6月終止提供有關車位租賃的交易協助服務以將更多資源專注於車位分租業務。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關租賃車位的歷史交易金額；
- 現有租賃協議所載條款及條件，特別是租金，預期於截至2022年12月31日止三個年度保持穩定；
- 位於相似地點及類似物業的車位的現行市值租金及截至2022年12月31日止三個年度的估計升幅；
- 截至2022年12月31日止三個年度估計本集團向恒大聯繫人租賃的車位數目及出租率；及
- 考慮到將由恒大聯繫人開發及交付並由本集團管理的住宅及商業物業的估計建築面積（根據恒大聯繫人截至2020年6月30日的開發中物業及所持有土地儲備以及其截至2022年12月31日止三個年度的開發計劃），車位租金及需求的預計增長。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百



萬平方米)，覆蓋位於中國229個城市的817個項目。其亦持有投資物業，包括建築面積約8.97百萬平方米的居住社區商業裙樓及寫字樓及約359,000個車位。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據車位租賃總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與車位租賃總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據車位租賃總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、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。

## 2. 採購商品及服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份採購總協議（「**採購總協議**」），據此，本集團同意向恒大聯繫人採購若干商品及服務，包括但不限於(i)維護用於運營的材料及零部件；(ii)辦公室及通訊設備；(iii)職員制服及其他消耗品；及(iv)園藝服務（「**採購**」）。採購總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本集團就採購應付恒大聯繫人的費用總額分別約為人民幣103.5百萬元、人民幣139.8百萬元、人民幣111.6百萬元及人民幣63.5百萬元。2019年就採購應付的費用總額減少，主要是由於因該年實施去庫存措施，令早期採購的消耗率提高，導致向恒大聯繫人採購消耗品減少。有關存貨已於2019年年底大致消耗，而採購消耗品需求於2020年上升。

本集團就採購支付的費用將參考(i)恒大聯繫人及其他獨立第三方供應商商品的目錄價格（如可提供）；及(ii)同類商品及服務的現行市價（經計及服務範疇及預期運營成本（包括惟不限於勞工成本及材料成本））後經公平磋商後釐定。



---

## 關連交易

---

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，本集團就採購應付的最高費用金額將分別不超過人民幣146.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣193.6百萬元。預期採購的年度上限較往績記錄期內的歷史交易金額增加，主要是由於估計採購需求上升，考慮到截至2020年6月30日有關採購的現有已簽訂合約，預期截至2022年12月31日止三個年度的預期在管物業總建築面積增加及我們的業務發展，而這根據截至2020年6月30日的在管物業現有建築面積、截至2020年6月30日恒大聯繫人所開發及尚未交付物業的現有簽約面積以及我們的業務發展規劃的估計而定。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關採購的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據現有已簽訂合約有關採購的估計交易金額；
- 我們估計截至2022年12月31日止三個年度管理恒大聯繫開發的物業估計建築面積及截至2020年6月30日恒大聯繫人所持有土地儲備以及其截至2022年12月31日止三個年度的發展計劃。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目；
- 根據我們的業務發展計劃估計截至2022年12月31日止三個年度有關採購的需求。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據採購總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與採購總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據採購總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 3. 運動文娛綜合樓運營管理服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份運動文娛綜合樓運營管理服務總協議（「運動文娛綜合樓運營管理服務總協議」），據此，本集團同意為位於由恒大聯繫人開發及擁有的住宅及商業物業的運動文娛綜合樓提供運營管理服務（「運動文娛綜合樓運營管理服務」）。運動文娛綜合樓運營管理服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就運動文娛綜合樓運營管理服務應付本集團的服務費總額約人民幣2.3百萬元、人民幣6.6百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣0.9百萬元。截至2020年6月30日止六個月，運動文娛綜合樓運營管理服務的服務費總額減少，主要是由於在相關期間許多運動文娛綜合樓因COVID-19疫情而停止運營及並無提供運營管理服務。

就運動文娛綜合樓運營管理服務收取的費用將參考現行市場費率（經考慮運動文娛綜合樓的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本））經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就運動文娛綜合樓運營管理服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣4.2百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣26.2百萬元。

截至2022年12月31日止兩個年度的年度上限較2020年的估計交易金額及往績記錄期的歷史交易金額大幅上升；主要由於(i)預計運動文娛綜合樓全面恢復營運；及(ii)參考截至2022年12月31日止兩個年度恒大聯繫人將予交付的物業估計數目，當中有關運動文娛綜合樓將位於我們估計恒大聯繫人未來發展計劃所在，本集團截至2022年12月31日止兩個年度管理的運動文娛綜合樓數目預期持續增長。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關運動文娛綜合樓運營管理服務的歷史交易金額；

- 於往績記錄期內就運動文娛綜合樓運營管理服務產生的成本；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約及截至2022年12月31日止三個年度運動文娛綜合樓預計營運及使用率提供運動文娛綜合樓運營管理服務的估計收入；及
- 截至2022年12月31日止三個年度恒大聯繫人將根據恒大聯繫人發展計劃發展且需要我們運營管理服務的運動文娛綜合樓的估計規模及數量，以及有關運動文娛綜合樓的開放時間。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據運動文娛綜合樓運營管理服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與運動文娛綜合樓運營管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據運動文娛綜合樓運營管理服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 4. 物業交易協助服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業交易協助服務總協議（「物業交易協助服務總協議」），據此，本集團同意就(i)向第三方租賃由恒大聯繫人擁有的物業作商業用途（不包括車位）；及(ii)向第三方銷售位於由恒大聯繫人發展的住宅及商業物業內的車位提供物業交易協助服務（「物業交易協助服務」）。物業交易協助服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就物業交易協助服務應付本集團的服務費總額分別為零、約人民幣3.2百萬元、人民幣54.8百萬元及人民幣42.5百萬元。

---

## 關 連 交 易

---

就物業交易協助服務收取的費用將參考(i)將通過物業交易協助服務租賃的物業的租金及建築面積；(ii)將通過物業交易協助服務銷售的車位的售價及數目；(iii)物業交易協助服務範圍；及(iv)按與恒大聯繫人向其他獨立物業交易協助服務提供商就類似服務支付的當時市場費率相若的若干服務費後經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就物業交易協助服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣121.7百萬元、人民幣157.6百萬元及人民幣192.3百萬元。

年度上限預期增長主要由於截至2022年12月31日止三個年度，位於由恒大聯繫人開發物業的車位數目預計增加，並將透過本集團協助出售，其與根據我們對恒大聯繫人未來發展計劃的預計下截至2022年12月31日止三個年度由恒大聯繫人開發並由我們管理物業的預計建築面積增長一致。

預計年度上限將大幅上升，由於我們就出租由恒大聯繫人開發的未出售物業(車位除外)提供物業交易協助服務及我們就出售位於由恒大聯繫人開發物業的車位提供物業交易協助服務並無計入2018年及2019年各有關服務開始前的歷史金額。在營運開始年度後，所有物業交易協助服務已全面更有效率營運，由我們增加產量及效率所帶動的相關交易金額預計於往績記錄期以更高速增長。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關物業交易協助服務的歷史交易金額；
- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約提供物業交易協助服務的估計收入；
- 根據恒大聯繫人截至2020年6月30日的現有可供出售項目、開發中項目及土地儲備所得出的恒大集團於截至2022年12月31日止三個年度將出售且需要物業交易協助服務的估計單位及車位建築面積，經參考本集團所取得

歷史銷售比例計算。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其有住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目。其亦持有投資物業，包括建築面積約8.97百萬平方米的居住社區商業裙樓及寫字樓及約359,000個車位；及

- 估計我們提供物業交易協助服務的能力提高。

中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據物業交易協助服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與物業交易協助服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故根據物業交易協助服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 物業管理及相關服務

於2020年11月19日，本公司與中國恒大集團訂立一份物業管理及相關服務總協議（「物業管理及相關服務總協議」），據此，本集團同意向恒大聯繫人提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未出售物業及恒大聯繫人擁有的物業提供物業管理服務；(ii)交付前服務，包括(a)施工現場、樣板間及物業售樓處的管理及維護服務以及

交付前階段的前期規劃和設計諮詢服務、(b)交付前保潔服務及(c)交付前檢驗服務；及(iii)於恒大聯繫人發展的住宅及商業物業的質保期內提供維修和保養服務（「物業管理及相關服務」）。物業管理及相關服務總協議年期自上市日期起直至2022年12月31日為止。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，就物業管理及相關服務應付本集團的服務費總額分別約為人民幣1,937.3百萬元、人民幣2,512.4百萬元、人民幣2,663.6百萬元及人民幣1,588.8百萬元。

就物業管理及相關服務收取的費用將參考現行市價（已考慮物業的位置及狀況、服務範圍及預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及材料成本））、歷史交易金額及本集團向獨立第三方提供可資比較服務所收取的價格經公平磋商後釐定。

據估計，截至2022年12月31日止三個年度各年，就物業管理及相關服務應付本集團的最高服務費金額將分別不超過人民幣3,945.3百萬元、人民幣5,305.7百萬元及人民幣6,534.3百萬元。

物業管理及相關服務的預計年度上限較往績記錄期的歷史交易金額增加，主要是由於(i)截至2022年12月31日止三個年度，我們管理由恒大聯繫人開發物業的建築面積預計增長，如參考我們與恒大聯繫人就物業管理及相關服務現有已簽訂合約及我們預期恒大聯繫人未來物業發展計劃的預計；(ii)截至2022年12月31日止三個年度恒大聯繫人開發中的項目數目預計增加導致員工數目預計上升，提供交付前服務以致員工成本預計增加，而我們收取相關費用因此而上升；及(iii)截至2022年12月31日止三個年度，預計需要我們服務的恒大聯繫人售樓處數量增加。

在釐定上述年度上限時考慮了下列因素：

- 於往績記錄期內有關物業管理及相關服務的歷史交易金額；



---

## 關連交易

---

- 截至2022年12月31日止三個年度根據與恒大聯繫人現有已簽訂合約估計交易金額。截至2020年6月30日，我們訂約管理由恒大聯繫人開發且尚未交付的物業，總簽約面積約259百萬平方米；
- 於往績記錄期內就相關服務產生的成本；
- 恒大聯繫人於截至2022年12月31日止三個年度將交付物業的估計規模及數量，其乃基於恒大聯繫人截至2020年6月30日所持有的開發中物業及土地儲備計算得出。根據中國恒大集團2020年中期業績公告，截至2020年6月30日，其有住宅土地儲備約240百萬平方米（包括在建總建築面積約123百萬平方米），覆蓋位於中國229個城市的817個項目；
- 估計就恒大聯繫人所擁有住宅及商業物業而按月收取的管理費，該費用乃基於截至2019年12月31日止年度按月收取相同的平均管理費計算得出。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；
- 估計就恒大聯繫人將交付且需要我們的交付前服務的住宅及商業物業而收取的服務費。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；
- 估計就恒大聯繫人將出售且需要我們於質保期內提供維修和保養服務的住宅及商業物業而收取的服務費，該費用乃基於往績記錄期內所收取的平均服務費計算得出。中指研究院認為該估計費用與預期現行市場價格趨勢一致；及
- 估計對物業管理及相關服務的需求乃計及我們於往績記錄期管理由恒大聯繫人開發的物業的總建築面積及已參考其歷史預售及交付時間表的估計預售及交付時間而預計將需要我們的物業管理及相關服務的恒大聯繫人物業的銷售量、售樓處數量、恒大聯繫人物業規模及數量。



中國恒大集團為我們的控股股東之一，故此就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據物業管理及相關服務總協議的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與物業管理及相關服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故根據物業管理及相關服務總協議的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章所載申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

#### **(D) 申請豁免**

本節「一(B)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」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「一(B)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」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告規定；及針對本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限（如上文所載）中所載列的相關金額。

**(E) 董事意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一(B)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」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，並符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)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」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

**(F) 聯席保薦人意見**

根據聯席保薦人的盡職調查結果、我們所提供資料、董事（包括獨立非執行董事）所作確認、與中指研究院就相關服務的現行市價（如適用）進行的討論以及對相關框架協議條款進行的審閱，聯席保薦人認為，(i)本節「一(B)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」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 董事會

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的權力和職責包括確定業務和投資計劃、編製我們的年度財務預算和決算報告以及行使章程細則所賦予的其他權力、職能和職責。我們已與各執行董事訂立服務協議，並與各獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 日期(附註)	獲委任為 董事的日期	在本集團的 現任職位	角色和職責	與其他 董事或 高級管理層 的關係
<i>執行董事</i>						
趙長龍先生	56歲	2007年 8月20日	2020年 9月23日	執行董事兼 董事長	負責本集團的 整體管理及戰略規劃	無
胡亮先生	33歲	2008年 7月14日	2020年 9月23日	執行董事兼 總經理	負責本集團的 集團政策制定及 日常業務運營	無
王震先生	36歲	2015年 1月28日	2020年 9月23日	執行董事兼 副總經理	負責本集團人力 資源及行政管理	無
安麗紅女士	50歲	2015年 4月6日	2020年 9月23日	執行董事兼 副總經理	負責本集團財務及 成本管理	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 日期(附註)	獲委任為 董事的日期	在本集團的 現任職位	角色和職責	與其他 董事或 高級管理層 的關係
<i>獨立非執行董事</i>						
陳鎮洪先生	57歲	2020年 11月13日	2020年 11月13日	獨立非執行 董事	負責為本集團經營及 管理提供獨立意見	無
黃偉德先生	49歲	2020年 11月13日	2020年 11月13日	獨立非執行 董事	負責為本集團經營及 管理提供獨立意見	無
郭朝暉先生	42歲	2020年 11月13日	2020年 11月13日	獨立非執行 董事	負責為本集團經營及 管理提供獨立意見	無

附註：表示相關董事受僱於恒大集團或本集團(如適用)期間，首次參與本集團業務有關事宜的時間。

### 執行董事

趙長龍先生，56歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事兼董事長。彼主要負責本集團的整體管理及戰略規劃。趙先生於2007年8月加入本集團，並自2020年7月起一直擔任金碧物業董事長，負責其整體運營管理。

趙先生於物業開發及物業管理行業擁有逾20年經驗。趙先生於2003年9月加入恒大集團，並於恒大集團子公司先後擔任多個職位。於2003年9月至2005年2月，趙先生於金屬材料製造商茂名恒大鋼鐵集團有限公司擔任總經理，主要負責其整體運營。於2005年2月至2007年8月，趙先生於恒大地產的開發中心先後擔任副總裁、總裁助理及

總經理，主要負責其開發管理。於2007年8月至2020年7月，趙先生曾於多家地區公司擔任多個職位，包括恒大地產集團西安有限公司董事長兼總經理、恒大地產集團江西有限公司董事長，以及恒大地產集團山西有限公司董事長，主要負責地區公司運營及管理，包括其物業管理業務。趙先生亦自2017年11月起一直為恒大地產董事。

加入恒大集團前，於1998年3月至2003年7月，趙先生於地產開發商廣州恒大實業集團有限公司的開發中心擔任總裁助理，其後擔任助理總裁兼總經理，主要負責其開發管理。

趙先生於1986年7月畢業於中國瀋陽冶金機械專科學校，主修冶金及熱處理專業。趙先生於1997年12月畢業於中國鄭州工業大學，主修工業工程。

**胡亮先生**，33歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。胡先生於2008年7月加入本集團，並自2020年3月起一直擔任金碧物業總經理。彼主要負責本集團集團政策的制定及日常業務運營。彼目前於本集團多家子公司擔任董事職位。

胡先生於物業管理行業擁有逾12年經驗。胡先生於2008年7月加入恒大集團，並於恒大集團子公司擔任多個職位。於2008年7月至2009年11月，胡先生於恒大地產擔任品質管理專員，主要負責其品質管理工作。於2009年11月至2010年11月，胡先生於金碧物業廣州分公司擔任項目副總經理，主要負責各項目的物業管理服務。於2010年11月至2014年3月，胡先生擔任金碧物業南寧分公司總經理助理及欽州恒大綠洲客服中心副總經理，主要負責其營運質量管理及客戶服務中心的管理。於2014年3月至2015年4月，胡先生擔任恒大地產集團南寧有限公司總經理助理，主要負責管理其物業管理服務。於2015年4月至2015年7月，胡先生擔任金碧物業石家莊分公司董事長，負責其整體管理。於2015年7月至2016年12月，胡先生擔任恒大地產集團北京有限公司副總經理，主要負責管理其物業管理服務。於2017年1月至2017年7月，胡先生擔任恒

大集團有限公司物業經營管理中心總經理，主要負責管理其物業管理服務。於2017年7月至2020年3月，胡先生於恒大地產先後擔任物業管理中心常務副總經理及物業管理中心總經理，主要負責管理其物業管理服務工作。

胡先生於2008年7月取得中國西北農林科技大學社會學學士學位。胡先生現為中國物業管理協會名譽副主席兼廣東省物業管理協會副會長。

**王震先生**，36歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。王先生於2015年1月加入本集團，並自2020年3月起擔任金碧物業副總經理。彼主要負責本集團的人力資源及行政管理。

王先生於人力資源及行政管理方面擁有逾12年經驗。王先生於2008年7月加入恒大集團，並於恒大集團子公司擔任多個職位。於2008年7月至2015年1月，王先生先後擔任恒大園林集團有限公司（「**恒大園林**」，主要從事提供園藝工程及設計服務的公司）的人事管理專員、行政及人事部副經理、行政及人事部經理以及副總經理，主要負責其人力資源、行政管理、法律及內部控制管理。於2015年1月至2017年7月，王先生先後擔任恒大地產物業管理中心總經理助理及副總經理，主要負責其人力資源、行政管理及培訓管理。於2017年7月，王先生擔任恒大地產北京分公司副總經理及金碧物業北京分公司董事長，負責管理物業管理服務。於2017年7月至2020年3月，王先生擔任恒大地產物業管理中心的常務副總經理，主要負責人力資源、行政管理及培訓管理。

王先生於2008年6月取得中國天津商業大學英語學士學位，並於2017年6月取得中國武漢科技大學項目管理碩士學位。

**安麗紅女士**，50歲，於2020年9月23日獲委任為執行董事。安女士於2015年4月加入本集團，並自2020年3月起擔任金碧物業副總經理。彼主要負責本集團財務及成本管理。

安女士在會計及財務管理方面擁有逾27年經驗。安女士於2003年8月加入恒大集團。於2003年8月至2006年12月，安女士於恒大地產擔任會計師，負責其收入與成本管理。於2006年12月至2009年2月，安女士於主要從事房地產相關業務的公司廣州市越秀住宅建築工程有限公司擔任副財務經理，主要負責其財務管理。於2009年2月至2020年1月，安女士擔任恒大地產財務中心的多個職位，包括財務二部的副經理、財務二部經理、財務一部經理、副總經理及財務中心地區財務經理。於2020年1月至2020年3月，安女士擔任恒大地產物業管理中心的副總經理，主要負責財務管理。

加入恒大集團前，安女士於1993年7月至2001年3月在主要從事房地產及建設相關業務的公司哈爾濱正大建築企業集團有限公司擔任會計師，負責財務會計。於2001年3月至2003年8月，安女士在主要從事房地產及建設相關業務的公司信恒集團有限公司擔任會計及財務部總監，主要負責其財務會計管理。

安女士於2004年7月取得中國東北農業大學會計學士學位。於1998年4月，安女士獲哈爾濱市財政局認可為註冊會計師，並於2000年5月獲財政部認可為中級會計師。

### 獨立非執行董事

**陳鎮洪先生**，57歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。陳先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

陳先生於私募基金管理擁有逾25年經驗。陳先生於1991年10月至1994年10月於HSBC Private Equity Management Limited (一家主要從事投資管理的公司) 擔任高級經理，於1997年2月至2000年11月於蘇伊士亞洲投資有限公司 (一家主要從事投資管理的公司) 擔任董事；於2000年11月至2007年11月於JAFCO Investment (Asia Pacific) Ltd. (一家主要從事私募基金投資的公司) 擔任董事總經理兼公司董事；並於2007年10月至



2015年12月於天泉私募投資有限公司(一家主要從事私募基金投資的公司)擔任行政總裁。陳先生自2016年1月起一直擔任新盟資本香港有限公司(一家主要從事私募基金投資的公司)擔任高級董事總經理。彼自2020年9月起一直擔任嘉泓物流國際控股有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：2130))的獨立非執行董事。

陳先生於2005年7月至2011年3月擔任證監會公眾股東權益小組委員，並於2007年5月至2012年5月擔任聯交所主板及GEM上市委員會成員。陳先生現時擔任香港創業及私募投資協會會長兼執行董事。陳先生現為中國人民政治協商會議成都市委員會第十五屆政協委員。陳先生自2020年7月起為聯交所主板及GEM上市覆核委員會成員。

陳先生於1986年11月取得香港大學文學士學位，並於1988年7月取得英國曼徹斯特維多利亞大學工商管理碩士學位。彼於1993年9月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

陳先生曾為翔億有限公司的董事，其為一家於香港註冊成立的公司，於解散前有償債能力，其因終止經營業務而於2014年1月30日取消註冊。陳先生曾為將穎有限公司的董事，其為一家於香港註冊成立的公司，於解散前有償債能力，其因終止經營業務而於2014年1月30日取消註冊。陳先生確認，截至最後實際可行日期，概無由於翔億有限公司及將穎有限公司解散而針對彼的申索，亦不知悉任何威脅或潛在申索以及並無任何未結清的申索及／或債務。

**黃偉德先生**，49歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。黃先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

黃先生於財務、會計及交易服務擁有逾27年經驗。彼於1993年1月加入香港羅兵咸永道會計師事務所，並於2005年7月成為其合夥人，並擔任該角色直至2014年6月。於2014年7月至2017年8月，彼擔任香港畢馬威會計師事務所合夥人。黃先生自2018年2月及2018年12月起分別擔任老百姓大藥房連鎖股份有限公司(上海證券交易所上

市公司(股票代碼：603883))及利邦控股有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：891))的獨立非執行董事。彼自2018年8月起一直擔任青島海爾生物醫療股份有限公司(上海證券交易所科創板上市公司(股票代碼：688139))的獨立非執行董事。彼自2019年3月起一直擔任萬寶盛華大中華有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：2180))的獨立非執行董事。彼自2019年6月起一直擔任思考樂教育集團(聯交所主板上市公司(股份代號：1769))的獨立非執行董事。彼自2019年9月起一直擔任滔搏國際控股有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：6110))的獨立非執行董事。彼自2020年2月起一直擔任煜盛文化集團(聯交所主板上市公司(股份代號：1859))的獨立非執行董事。彼自2020年6月起一直擔任中遠海運能源運輸股份有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：1138))及新時代能源有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：166))的獨立非執行董事。

儘管黃先生現時在上述上市公司擔任董事，但我們的董事認為黃先生將能夠投入足夠時間以履行其獨立非執行董事的職責及責任，因為：(i)彼目前擔任上述上市公司的獨立非執行董事，而於其他上市公司擔當該角色主要要求彼獨立監督公司的管理，而非分配大量時間參與其各自業務的日常管理及營運；(ii)通過出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議，彼已證明能夠投入充足時間履行應向各上市公司履行的職責，根據相關上市公司最近期年報(如適用)，彼於2019年出席全部董事會會議；(iii)通過在其他上市公司擔任董事，彼積累了豐富的管理經驗、參與持續專業發展及培訓並具備有關企業管治的豐富知識，故彼完全知悉擔任上市公司獨立非執行董事的責任及所涉及的預期時間，預期這將有助彼妥為履行作為獨立非執行董事的職責及責任；(iv)除於該等其他上市公司擔任董事外，彼並無專注任何全職工作，因而得以對本公司事務投入足夠時間；及(v)彼已確認，雖然彼為其他上市公司的現有獨立非執行董事，但彼將有充足時間履行作為獨立非執行董事的職責。

黃先生於1992年9月取得美國加州大學洛杉磯分校的文學士(經濟及商業學)學位。彼於1996年6月獲認許為香港會計師公會(Hong Kong Institute of Certified Public Accountants)(前稱Hong Kong Society of Accountants)會員。彼於2018年6月亦取得上海證券交易所獨立董事資格。

黃先生曾為東翔投資有限公司的董事，其為一家於香港註冊成立的公司，於解散前有償債能力，並因終止經營業務而於2006年2月24日取消註冊。黃先生確認，截至最後實際可行日期，概無由於東翔投資有限公司解散而針對彼的申索，亦不知悉任何威脅或潛在申索以及並無任何未結清的申索及／或債務。

**郭朝暉先生**，42歲，於2020年11月13日獲委任為獨立非執行董事。郭先生負責為董事會的運作及管理提供獨立意見。

郭先生自2004年10月起先後擔任武漢科技大學助教、講師、副教授和碩士生導師等多個職位，主要負責人力資源管理相關培訓及研究工作。郭先生自2019年10月起一直擔任嘉凱城集團股份有限公司（一家主要從事物業及電影院業務的公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：000918），為中國恒大集團的子公司）的獨立董事。

郭先生於2001年6月取得中國武漢科技大學的人力資源管理學士學位，並於2004年6月取得中國中南財經政法大學行政管理碩士學位。郭先生於2011年6月獲得湖北省職稱改革工作領導小組辦公室頒發的副教授（經濟及管理）專業技術資格證書，其於2019年12月獲深圳證券交易所頒發的上市公司獨立董事資格證書。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前三年內，概無董事擔任任何其他上市公司董事職位。概無有關任何董事與其他董事及高級管理人員的關係的其他資料須根據上市規則附錄一A第13.51(2)條或第41(3)段予以披露。

除本招股章程所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、所盡悉及所確信，截至最後實際可行日期，概無有關委任董事的任何其他事項須提請股東留意，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定予以披露。

## 高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責本集團業務的日常運營及管理。

有關趙長龍先生、胡亮先生、王震先生及安麗紅女士的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。本集團高級管理層成員亦包括下列人士：

姓名	年齡	加入 本集團的日期	在本集團的 現任職位	角色和職責
方舜先生	33歲	2015年 11月23日	副總經理	負責採購、房主增值服務 以及全面業務監督及 管理
陳相先生	35歲	2012年 8月7日	副總經理	負責投資與對外業務拓展
葛曉先生	34歲	2019年 8月5日	副總經理	負責珠三角 物業管理業務
韓超先生	31歲	2015年 1月20日	總經理助理	負責物業管理服務的 質量管理

**方舜先生**，33歲，於2015年11月加入本集團，並自2020年3月起擔任金碧物業副總經理。彼主要負責採購、房主增值服務以及全面業務監督及管理。

方先生於2011年7月加入恒大集團。於2011年7月至2013年6月，方先生於物料及設備供應商廣州恒大材料設備有限公司擔任採購主管，彼主要負責採購及交付。於2013年7月至2015年11月，方先生於恒大園林任職，最後出任其規劃及監理中心的質量監理經理，主要負責其業務監督及規劃管理。於2015年11月至2020年3月，方先生在恒大地產擔任多個職位，離職前為物業管理中心副總經理，主要負責其採購、房主增值服務以及全面業務監督。

方先生於2011年6月取得中國中山大學高分子材料與工程學士學位。

**陳相先生**，35歲，於2012年8月加入本集團，並自2020年3月起擔任金碧物業副總經理。彼主要負責投資與對外業務拓展。

陳先生於2012年8月加入恒大集團。於2012年8月至2015年10月，陳先生於金碧物業武漢分公司先擔任副總經理兼項目總經理，其後擔任副總經理，主要負責物業管理項目的管理及其營運的質量管理。於2015年10月至2016年2月，陳先生擔任恒大地產物業管理中心總經理助理，主要負責其物業業務監督及規劃管理。於2016年2月至2016年8月，陳先生擔任恒大地產集團廣東房地產開發有限公司（「恒大廣東房地產」）的副總經理，主要負責其物業管理業務。於2016年8月至2017年7月，陳先生任職恒大地產，最後出任其物業管理中心的總經理助理，主要負責物業管理服務的質量管理。於2017年7月至2020年3月，陳先生擔任恒大地產集團重慶有限公司副總經理，負責其物業管理業務。

加入恒大集團前，於2007年4月至2012年8月，陳先生任職於武漢市萬科物業服務有限公司（為物業開發商、深圳證券交易所上市公司（股票代碼：000002）及聯交所上市公司（股份代號：2202）萬科企業股份有限公司的子公司），離職前任部門經理。

陳先生於2005年6月畢業於中國人民解放軍軍事經濟學院，主修物流管理專業，並於2007年6月以線上學習取得中國人民解放軍炮兵學院計算機科學與技術學士學位。

**葛曉先生**，34歲，於2019年8月加入本集團。自2020年8月起，葛先生一直擔任金碧物業副總經理，並自2020年3月起一直擔任金碧物業廣州分公司董事長。彼主要負責珠三角地區的物業管理業務。

葛先生於2009年7月加入恒大集團。於2009年7月至2019年8月，葛先生任職於恒大園林，最後職位為恒大園林副總經理，彼主要負責設計管理及投資開發。於2019年8月至2019年11月，葛先生任恒大廣東房地產的副總經理，彼主要負責物業管理服務的管理。於2019年11月至2020年3月，葛先生任恒大地產集團珠三角房地產開發有限公司的副總經理，主要負責物業管理服務的管理。

葛先生於2009年7月取得中國西北農林科技大學園藝學學士學位。

**韓超先生**，31歲，於2015年1月加入本集團，並自2020年3月起擔任金碧物業總經理助理。彼主要負責物業管理服務的質量管理。

韓先生於2011年7月加入恒大集團。於2011年7月至2013年7月，韓先生擔任恒大地產監理中心調查員，主要負責其內部紀律監督。於2013年7月至2015年1月，韓先生先後擔任恒大園林採購部副經理及工程服務中心副經理，主要負責採購及工程管理。於2015年1月至2015年5月，韓先生擔任金碧物業廣州分公司項目總經理助理，主要負責其物業管理項目的管理。於2015年5月至2015年11月，韓先生先後擔任恒大地產規劃及監理中心經理助理及物業管理中心員工，主要負責協助監督及採購管理。於2015年11月至2016年5月，韓先生擔任金碧物業長沙分公司的質量管理人員，主要負責協助提升物業管理服務質量。於2016年5月至2017年3月，韓先生於恒大地產物業管理中心工作，主要負責協助提升物業管理服務質量。於2017年3月至2018年5月，韓先生擔

任金碧物業廣州分公司項目總經理助理，主要負責有關項目的物業管理。於2018年5月至2020年3月，韓先生先後擔任恒大地產物業管理中心質量管理部副總監及物業管理中心總經理助理，主要負責物業管理服務的質量管理。

韓先生於2011年7月取得中國復旦大學博物館學學士學位。

### 公司秘書

方家俊先生，45歲，於2020年9月23日獲委任為我們的公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。

方先生於合併、收購及資本市場方面擁有豐富經驗。方先生於1999年9月至2001年9月在香港的國際律師事務所歐華律師事務所任職，於2001年9月至2006年7月在香港的全球律師事務所盛德律師事務所工作。自2006年7月至2009年3月，方先生在蘇格蘭皇家銀行（前稱ABN AMRO Bank N.V.）投資銀行部擔任董事，主要負責併購及股本市場集資。自2009年6月起，彼加入中國恒大集團，現時擔任公司秘書及副主席。彼亦自2015年3月起擔任恒大汽車的公司秘書及自2015年10月起擔任恒騰網絡的公司秘書。

方先生於1997年12月及1998年9月分別獲得香港大學法律學士學位及法律研究生證書。彼亦於2000年11月獲得倫敦大學倫敦政治經濟學院的銀行及金融法碩士學位。方先生自2001年12月起獲認可為香港律師。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，並向該等委員會委派各種職責，而該等委員會則協助董事會履行其職責並監督本集團活動的某些方面。



### 審核委員會

本集團已於2020年11月13日成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段制定書面職權範圍。審核委員會由黃偉德先生、陳鎮洪先生及郭朝暉先生組成。黃偉德先生擔任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責是(i)審閱和監督本集團財務報告程序及內部控制系統、風險管理和內部審核；(ii)向董事會提供有關財務、風險管理及內部控制事宜的建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

### 薪酬委員會

本集團已於2020年11月13日成立薪酬委員會，並遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段制定書面職權範圍。薪酬委員會由郭朝暉先生、黃偉德先生及胡亮先生組成。郭朝暉先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)訂立、審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及就制定有關薪酬政策而設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；及(iii)參考董事不時議決的企業目標及宗旨而審閱及批准績效薪酬。

### 提名委員會

本集團亦於2020年11月13日成立提名委員會，並遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段制定書面職權範圍。提名委員會由趙長龍先生、陳鎮洪先生及郭朝暉先生組成。趙長龍先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、人數和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動向董事會作出推薦；(ii)確定、挑選獲提名擔任董事職務的個別人士，或就此向董事會作出推薦，並確保董事會成員的多元化；(iii)審閱董事（包括獨立非執行董事）作出的貢獻及是否投入足夠時間履行其職責；(iv)評估我們獨立非執行董事的獨立性；及(v)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦。

考慮到獨立非執行董事在本集團以外有其他角色，本公司將會採納以下措施確保全體董事能於上市後履行其職責及減輕董事於其他上市公司承擔多個董事職位而產生的風險：(i)董事會及提名委員會將會審閱各董事（包括獨立非執行董事）是否對本集團事務投入足夠時間及注意力，包括但不限於審閱董事會會議或董事委員會會議出席紀錄；(ii)如對相關董事對本公司投入的時間有憂慮，董事會及提名委員會可要求相關董事向董事會提供有關其重大承擔的任何變動的最新資料；(iii)於評估及甄選委任或重新委任為董事的任何候選人時，董事會將會考慮候選人意願及是否有能力投入足夠時間履行作為董事及／或董事委員會成員的職責；(iv)當本公司於股東大會提呈決議案選舉一名個人擔任獨立非執行董事時，我們將會於致股東的通函及／或說明函件連同相關股東大會通告列明董事會為何相信有關人士應被選舉的理由、為何董事會視有關人士為獨立的理由，及（如需要）解釋為何有關人士仍能向董事會投入足夠時間；(v)獨立非執行董事將向我們提供其承諾投入足夠時間參與本公司事務的年度確認。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年限。我們將基於個人優點及其對董事會的潛在貢獻，並不時考慮我們本身的業務模式及具體需求，選拔潛在董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括但不限於物業開發、物業管理、財務管理、人力資源及行政管理。彼等獲得不同專業的學位，包括但不限於工業工程、社會學、會計、語言、經濟及商業、項目管理及商業管理。我們有三名擁有不

同行業背景(包括私募股權管理、財務、會計及交易服務以及學術界)的獨立非執行董事。此外，董事年齡跨度較大，介乎33歲至56歲。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有一名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，我們認同性別多元化尤其重要。董事會目前由七名董事組成，包括一名女性董事。我們已採取並將繼續採取措施促進及加強本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層級別。董事會多元化政策規定，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應在上市後把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以於未來培養一批女性高級管理人員及董事會成員的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，提名委員會將不時審查董事會多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況，包括就實施董事會多元化政策設定任何可計量目標及達成該等目標的進度。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任華泰金融控股(香港)有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況下向本公司提出意見：

- 發佈任何監管公告、通函及財務報告前；
- 擬進行可能須予公佈的交易或關連交易(包括股份發行及股份購回)；
- 本公司擬動用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 倘聯交所就股份價格或成交量異常變動對本公司進行查詢。

委任期限自上市日期開始，及至本公司就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金及其他福利以及養老金計劃供款的形式從本集團收取薪酬。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬總額(包括薪金、花紅及其他福利以及養老金計劃供款)分別約人民幣5.1百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.8百萬元。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，本集團任何成員公司概無向董事支付或應付任何其他款項。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，向五名最高薪酬人士支付的薪金、花紅及其他福利以及養老金供款總額分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣10.1百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.4百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為加入我們或於加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(包括薪金、花紅及其他福利以及養老金計劃供款)估計不會超過約人民幣30.0百萬元。

董事會將審閱及確定董事與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的推薦建議，而薪酬委員會將會考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出推薦建議。

### 企業管治

本公司致力實現對發展及保障股東權益至關重要的企業管治高標準。為此，本公司預期在上市後遵守企業管治守則及相關上市規則。

## 股 本

下文闡述緊接資本化發行和全球發售完成前以及緊隨資本化發行和全球發售完成後，本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

	面值 (美元)
法定股本：	
100,000,000,000 股每股0.0001美元的股份	10,000,000
已發行和將予發行（繳足或入賬列作繳足）：	
10,000,000 股緊接資本化發行前已發行的股份	1,000
9,990,000,000 股根據資本化發行將予發行的股份	999,000
<u>810,811,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>81,081.10</u>
<b><u>10,810,811,000 總計</u></b>	<b><u>1,081,081.10</u></b>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件以及股份已根據全球發售發行，且不計及下述根據授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或由我們購回的任何股份。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所述已發行或將予發行的全部股份在各方面具有相同權利，尤其是可完全享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（惟資本化發行下的權利除外）。

## 配發和發行以及購回股份的一般授權

董事已獲授一般授權，可於全球發售成為無條件後配發和發行股份以及購回股份。有關一般授權的詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東於2020年11月13日通過的書面決議案」。

## 須召開股東大會和類別股東大會的情況

本公司只有一類股份（即普通股），均與其他股份具有相同權利。

根據公司法，並無法例規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。有關舉行股東大會或類別股東大會的規定於公司組織章程細則項下列明。因此，本公司將按章程細則所列明者舉行股東大會，其概要載於本招股章程附錄三「本公司章程及開曼群島公司法概要」。

## 主 要 股 東

就董事所知，下列人士將於緊隨及緊接資本化發行及分拆（假設優先發售項下的預留股份已由合資格中國恒大股東悉數承購，且不計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份）完成前後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行具表決權股份的10%或以上權益：

### 於本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	緊接資本化發行及 分拆完成前所持股份		緊隨資本化發行及 分拆完成後所持股份 <sup>(7)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
CEG Holdings	實益擁有人	7,193,885	71.94%	6,383,074,000	59.04%
盛建(BVI) <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,383,074,000	59.04%
安基(BVI) <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,383,074,000	59.04%
中國恒大集團 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,383,074,000	59.04%
鑫鑫(BVI) <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,474,945,289	59.89%
	及實益擁有人 <sup>(3)</sup>				
許博士 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,482,702,624	59.96%
	及配偶權益 <sup>(5)</sup>				
許太太	受控制法團權益	7,193,885	71.94%	6,482,702,624	59.96%
	及配偶權益 <sup>(5)(6)</sup>				

附註：

- CEG Holdings由中國恒大集團及盛建(BVI)直接擁有50%及50%。盛建(BVI)由安基(BVI)全資擁有，而安基(BVI)由中國恒大集團全資擁有。根據證券及期貨條例，盛建(BVI)、安基(BVI)及中國恒大集團被視作於CEG Holdings擁有的股份中擁有權益。
- 截至最後實際可行日期，鑫鑫(BVI)於中國恒大集團已發行股份總數的70.32%中擁有權益。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)被視作於中國恒大集團擁有的股份中擁有權益。



---

## 主要股東

---

3. 包括基於截至最後實際可行日期就中國恒大集團股份根據證券及期貨條例第XV部所作的權益披露備檔，及假設鑫鑫(BVI)於記錄日期仍在相同數目的中國恒大集團股份中擁有權益，可由鑫鑫(BVI)作為合資格中國恒大股東悉數承購的預留股份。
4. 鑫鑫(BVI)由許博士全資擁有。根據證券及期貨條例，許博士被視作於鑫鑫(BVI)擁有的股份中擁有權益。
5. 許太太為許博士的配偶。根據證券及期貨條例，許博士及許太太均被視作於對方擁有的股份中擁有權益。
6. 包括基於截至最後實際可行日期就中國恒大集團股份根據證券及期貨條例第XV部所作的權益披露備檔，及假設Even Honour於記錄日期仍在相同數目的中國恒大集團股份中擁有權益，可由Even Honour (為許太太間接全資擁有公司) 作為合資格中國恒大股東悉數承購的預留股份。
7. 根據按證券及期貨條例第XV部就中國恒大集團股份所作的權益披露存檔，截至最後實際可行日期，陳凱韻女士透過其受控制法團及作為其未滿18歲子女的受託人(「陳凱韻組別」)，在中國恒大集團1,173,383,000股股份中擁有權益，佔中國恒大集團現有已發行股本約8.84%。假設陳凱韻組別於記錄日期仍在相同數目的中國恒大集團股份中擁有權益以及陳凱韻組別將全數承購其在優先發售下的預留股份保證配額，根據證券及期貨條例，陳凱韻女士(作為實益擁有人及透過其受控制法團及其未滿18歲子女的權益)及劉鑾雄先生(為陳凱韻女士的配偶及透過其未滿18歲子女的權益)將於548,845,751股份中擁有權益，佔緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份總數約5.08%。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何人士將於緊隨資本化發行及分拆完成後(假設根據優先發售項下的預留股份並無獲控股股東(作為合資格中國恒大股東)承購，且不計及因超額配股權行使而可能出售的任何股份)於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行具表決權股份的10%或以上權益。就董事所知，並無可能於隨後日期引致本公司控制權變動的任何安排。

### 基石配售

我們已與多名基石投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），據此，基石投資者已同意在遵守若干條件下按發售價認購或購買或使其指定實體認購或購買合共7,207,930,002港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位）（「**基石配售**」）。

假設發售價為每股股份8.50港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍下限），基石投資者將認購或購買的發售股份總數將為847,985,500股發售股份，相當於國際發售股份約58.10%、發售股份約52.29%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約7.84%（假設超額配股權並無獲行使）。

假設發售價為每股股份9.13港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍中位數），基石投資者將認購或購買的發售股份總數將為789,471,000股發售股份，相當於國際發售股份約54.09%、發售股份約48.68%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約7.3%（假設超額配股權並無獲行使）。

假設發售價為每股股份9.75港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍上限），基石投資者將認購或購買的發售股份總數將為739,270,000股發售股份，相當於國際發售股份約50.65%、發售股份約45.59%及緊隨全球發售完成後已發行股本總額約6.84%（假設超額配股權並無獲行使）。

本公司相信，基石配售可被視作基石投資者認可本集團作為中國其中一家最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商的聲譽及價值，以及彼等對本集團業務及未來前景的信心。

據本公司所深知及除本節披露者外，各基石投資者及其最終實益擁有人均獨立於其他基石投資者，獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的緊密聯繫人，且並非本公司及其緊密聯繫人的現有股東。我們透過以下途徑認識基石投資者，(i)就自身或與下文披露的恒大集團供應商或業務夥伴相關的若干基石投資者而言，乃透過恒大集團

業務網絡認識或(ii)就其他基石投資者而言，乃透過包銷商引薦認識，在包銷商引薦之前，本公司與任何基石投資者均無任何關係。預期各基石投資者（深圳凱爾、達安及南通三建除外）均利用內部資源為其基石投資提供資金，且各基石投資者根據基石配售認購或購買發售股份並非由本公司、我們任何董事、本公司行政總裁、我們任何現有股東或其任何子公司或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接提供資金。各基石投資者均作出獨立投資決定，並且不慣於接受本公司核心關連人士、本公司、我們任何董事、本公司行政總裁、任何現有股東或其任何子公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示。

基石投資者將根據國際發售購買發售股份，而其購買屬國際發售的一部分。基石投資者將認購或購買的發售股份於所有方面將與其他已發行繳足發售股份享有同等地位，並會根據上市規則第8.24條計入本公司的公眾持股量。如「全球發售的架構及條件」所詳述，將交付予基石投資者的發售股份將不會受到國際發售與香港公開發售之間任何重新分配發售股份所影響。基石投資者將不會認購或購買全球發售下任何發售股份（根據各自的基石投資協議除外）。

緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司有任何董事會代表，亦不會有基石投資者成為本公司主要股東。根據基石投資協議，基石投資者並無獲授特別權利。基石投資者或彼等任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理人或代表概無於全球發售從本公司、本集團任何成員公司或彼等各自任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理人或代表接受或訂立任何協議或安排以附屬函件或其他方式接受任何直接或間接利益，或以其他方式從事任何不符或違反指引信HKEX-GL51-13的行為或活動。根據基石投資協議，基石投資者將認購或購買的發售股份將不會遞延交付或遞延結清。各基石投資者承諾於上市成為無條件前根據其作為訂約方訂立的基石投資協議結清款項。

倘合格境內機構投資者（「合格境內機構投資者」）作為相關基石投資者代名人認購發售股份，基石投資者將會促使合格境內機構投資者遵守與基石投資者訂立的合格境內機構投資者協議條款以確保基石投資者遵守相關基石投資協議下的承諾。

我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出有關國調招商併購基金及建信基金進行基石投資的同意，詳情載於本節下文。

### 基石投資者

以下載列有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售而提供。

#### 深圳凱爾

深圳凱爾漢湘實業有限公司（「**深圳凱爾**」）為一家於2016年9月28日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣250百萬元。深圳凱爾主要作為投資控股平台從事投資活動。就此基石投資而言，深圳凱爾將透過其全資子公司Keltic Investment (HK) Ltd.（「**Keltic**」，其將會以Keltic自己的賬戶及／或透過獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者認購或購買並持有發售股份），代表深圳凱爾認購或購買並持有相關發售股份。Keltic是總部位於香港的投資管理公司，一直從事基金及二級市場證券投資，並為其加拿大子公司募集資金。Keltic採用的主要投資戰略為購買與投資香港或美國一級及二級市場股權，專注房地產項目、融資服務以及項目發展與管理。根據深圳證券交易所上市公司北京東方雨虹防水技術股份有限公司（「**東方雨虹**」，股票代碼：SZ002271）2020年第三季度報告，獨立第三方李衛國先生為深圳凱爾控股股東，亦為東方雨虹董事長兼持有25.93%的股東。東方雨虹為防水系統供應商，為樓宇及防水工程開發、生產及營銷新防水物料，並自2017年起一直向恒大集團供應防水建材。

深圳凱爾預計以其內部資源及可能透過Keltic從認可金融機構（包括經聯席保薦人之一農銀國際的一名聯屬人士（「**農銀國際聯屬人士**」））取得外部融資以為其基石投資提供資金。倘獲得該貸款，該貸款將經公平磋商按正常商業條款進行，農銀國際聯屬人士並無給予任何其他直接或間接利益。融資於農銀國際聯屬人士的日常及一般業務過程中提供。Keltic將認購或購買的發售股份可能向農銀國際聯屬人士押記，作為貸款融資的抵押品。

### **SensePower Management Limited**

SensePower Management Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為SenseTime Group Inc. (「商湯科技」) 的間接全資子公司，其最終實益擁有人為一名個別人士湯曉鷗博士 (彼為香港中文大學信息工程系教授)。商湯科技主要從事開發創新AI技術，包括深度學習平台和超算中心。其推出了一系列人工智能技術，包括：人臉識別、圖像識別、文本識別、醫學圖像識別、視頻分析、無人駕駛和遙感等。

商湯科技與恒大集團目前正討論開拓戰略合作關係，這將讓恒大集團多條業務線利用商湯科技的創新AI技術提升及優化恒大集團業務運營及服務類別的效率。

### **江西興美**

江西興美工貿有限公司 (「江西興美」) 為在中國註冊成立的公司，主要從事瓷磚銷售及運輸物流。其業務範圍包括批發及零售貿易、物流代理服務、供應鏈服務及倉存服務等領域。江西興美的銷售網絡覆蓋江西、廣東、福建、遼寧等地區。江西興美的兩名最終實益擁有人陳洪源及艾軍各自為獨立第三方，亦為唯美集團管理團隊一部分。唯美集團為中國建築陶瓷最大製造商及銷售商之一，並自2008年起一直向恒大集團供應瓷磚。唯美集團為擁有合營企業廣東唯美明珠投資有限公司 (「廣東唯美」) 50% 的股東，廣東唯美自2017年起持有恒大地產約1.32%股權。廣東唯美在中國成立，主要從事工業投資、股權投資及企業管理諮詢業務。就此基石投資而言，江西興美已委聘一名資產管理人 (為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者) 代表其認購或購買並持有有關發售股份。

### **海峽財務及卓協**

海峽財務有限公司 (「海峽財務」) 為於1993年8月12日於香港註冊成立的公司，主要從事證券投資。海峽財務為中國燃氣控股有限公司 (「中國燃氣」) 的子公司，中國燃氣為於聯交所上市的百慕達公司 (股份代號：0384)。中國燃氣是一家投資控股公司，



其集團是一家燃氣運營服務商，主要從事投資、建設、經營城市與鄉鎮燃氣管道基礎設施、燃氣碼頭、儲運設施、增值服務、燃氣物流系統及向客戶銷售燃氣。海峽財務根據相關基石投資協議認購或購買發售股份毋須獲其股東及聯交所批准。

卓協有限公司（「卓協」）為於2006年4月21日於香港註冊成立的公司，為物業控股公司。其為Winner City Investments Limited的全資子公司，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由黃勇先生擁有100%。黃勇先生是中國燃氣集團創辦人之一。彼自2002年起擔任中國燃氣執行總裁及自2013年6月起擔任中國燃氣集團的執行董事。黃勇先生負責制定及實施中國燃氣集團整體策略及計劃以及集團的發展及經營，具備豐富的法律和企業管理經驗。

### 達安

達安投資有限公司（「達安」）為於2019年5月3日在香港註冊成立的私人有限公司，主要從事投資及諮詢管理。達安由中誠信（香港）投資服務有限公司（「中誠信香港」，於香港註冊成立的有限公司）全資擁有。中誠信香港由中誠信投資集團有限公司（「中誠信投資」）全資擁有。中誠信投資是一家主要從事金融證券諮詢和信息服務的非銀行金融機構。中誠信投資亦參與20多個境內外股權投資項目，包括金融、房地產、滑雪度假區項目。達安預期以其內部資源及取得外部融資為其基石投資提供資金。達安可能通過與建銀國際證券有限公司（「建銀國際證券」）（我們其中一名聯席保薦人建銀國際金融有限公司的聯屬公司）訂立貸款融資取得外部融資，以撥付其分別認購或購買發售股份。建銀國際證券的最終實益擁有人為中國建設銀行股份有限公司（一家於聯交所主板（股份代號：939）及上海證券交易所（股票代碼：601939）上市的公司）。倘獲得該貸款，該貸款將經公平磋商按正常商業條款進行，建銀國際證券並無給予任何其他直接或間接利益。融資於建銀國際證券的日常及一般業務過程中提供。達安將認購或購買的全部或部分發售股份可能向建銀國際證券押記，作為貸款融資的抵押品。根據融資安排，發生若干慣常違約事件後，達安或須於到期前償還貸款。因此，建銀國際證券或有權強制執行於發售股份的抵押權益，視乎若干慣常違約事件發生後任何時間的有關押記而定。達安已同意並向本公司承諾促使建銀國際證券，而建銀國際證券亦已同意並向本公司承諾不會於上市日期後六個月期間任何時間處置融資安排下的抵押股份。

### 番禺海怡房地產

廣州番禺海怡房地產開發有限公司(「**番禺海怡房地產**」)為一家於1992年5月在中國註冊成立的公司，主要從事專注於高端住宅的房地產開發。番禺海怡房地產乃星河灣集團的一部分，星河灣集團為一家從事物業開發、酒店營運、物業管理、木製品生產、教育及其他投資的中國集團公司。番禺海怡房地產由黃文仔先生、黃建慧女士及吳慧珍女士分別最終擁有93.12%、3.13%及3.75%。就此基石投資而言，番禺海怡房地產已委聘建信基金(屬相關中國機關批准的合格境內機構投資者)以作為管理資產的非全權委託基金經理身份，代表其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以合格境內機構投資者經理身份參與全球發售。

### 國調招商併購基金

深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**國調招商併購基金**」)於2017年1月25日在中國成立。截至最後實際可行日期，其合夥人為深圳市招商慧合股權投資基金管理有限公司(「**招商慧合**」)、中國國有企業結構調整基金股份有限公司、招商局資本控股有限責任公司、深圳市引導基金投資有限公司、深圳市鹽田區國有資本投資管理有限公司及深圳新合投資合夥企業(有限合夥)。國調招商併購基金主要從事股權投資及資產管理。與上市公司及行業領先參與者深入合作、併購、重組為國調招商併購基金的主要方向。國調招商併購基金透過海外收購及首次公開發售前投資等途徑維持機會投資的戰略。其主要投資健康與醫療保健、大文化、運輸、現代化服務及戰略新興產業。就此基石投資而言，國調招商併購基金已委聘招商證券資產管理有限公司(為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者)作為資產管理人代表其認購或購買並持有有關發售股份。

國調招商併購基金的普通合夥人深圳市招商慧合股權投資基金管理有限公司，其為一家於中國成立的有限公司及招商局集團有限公司(「**招商局集團**」)的間接全資子公司。招商局集團亦持有招商銀行股份有限公司(為全球發售其中一名聯席賬簿管理人招



銀國際的控股公司)已發行股本總額約29.97%。因此，國調招商併購基金為招銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准國調招商併購基金在符合若干條件下以基石投資者身份參與全球發售。

### 千惠茉莉基金及李要女士

千惠茉莉1號私募證券投資基金(「**千惠茉莉基金**」)為於2019年8月20日在中國成立的投資基金。其為於中國證券投資基金業協會註冊的私募股權基金管理公司。千惠茉莉基金主要從事投資活動，專注於一級及二級市場的證券投資，包括投資股票、債券及衍生工具。葉德林先生(「**葉先生**」)為千惠茉莉基金的有限合夥人兼唯一及最終實益擁有人。葉先生為廣東新明珠陶瓷集團有限公司(「**新明珠陶瓷**」)的董事長兼總裁。葉先生亦為中華全國工商業聯合會執行委員會委員、廣東省政協常委委員、廣東省工商業聯合會副主席並曾任中國陶瓷行業多個主要協會的副會長。新明珠陶瓷為全球最大的現代陶瓷集團之一，並自2006年起一直向恒大集團供應陶瓷相關產品。千惠茉莉基金已委聘一名資產管理人(為獲相關中國機關批准的合格境內機構投資者)，代表其認購或購買並持有有關發售股份。

葉先生的配偶李要女士為新明珠陶瓷的董事且為持有8.41%的股東，亦將根據相關基石投資協議為其本身認購或購買並持有有關發售股份。

### 共青城可傳

共青城可傳投資合夥企業(有限合夥)(「**共青城可傳**」)為在中國成立的有限合夥，徐步雲先生為普通合夥人，而徐步雲先生的配偶陳江月女士則為有限合夥人。徐步雲先生及陳江月女士均為獨立第三方。共青城可傳的主要投資包括股權投資及企業投資，截至2020年6月30日，其資產管理規模超過人民幣100百萬元。徐步雲先生為步陽集團有限公司(「**步陽集團**」)的創始人兼控股股東。該公司位於浙江永康，主要從事生產門(包括安全門及防火門)、防盜閘、汽車零部件及房地產開發。步陽集團自2009年起向恒大集團供應門。就此基石投資而言，共青城可傳已委聘一名資產管理人(為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者)，代表其認購或購買並持有有關發售股份。

### 廣東興輝

廣東興輝陶瓷集團有限公司（「**廣東興輝**」）為於中國成立的有限公司，註冊資本為39百萬美元。廣東興輝為Golden Pond Industrial Limited的全資子公司，該公司為在2003年7月9日根據香港法例註冊成立的私人有限公司。廣東興輝的實益擁有人為He Chengjian先生，其於陶瓷、房地產及教育行業及投資管理方面擁有豐富經驗。廣東興輝是集設計、研發、生產、營銷於一體的建陶企業。就此基石投資而言，廣東興輝已委聘建信基金（屬相關中國機關批准的合格境內機構投資者）以作為管理資產的非全權委託基金經理身份，代表其認購或購買並持有有關發售股份。廣東興輝與多家中國30強物業開發商建立長期戰略合作，並自2012年起一直向恒大集團供應陶瓷產品。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以合格境內機構投資者經理身份參與全球發售。

### 京基集團

京基集團有限公司（「**京基集團**」）為一家以深圳為總部的中國公司，由獨立第三方陳華先生擁有90%。房地產開發經營作為京基集團的核心主導產業，所開發項目涵蓋住宅、寫字樓、酒店等多種類型。陳華先生為京基集團的董事長。彼擔任多個職務，包括廣東省政協常委委員及深圳市政協委員。彼曾獲授多個頭銜，例如南粵慈善家及廣東省2008年度十大慈善人物。就此基石投資而言，京基集團已委聘華安基金管理有限公司（為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者）以HUAAN-JINGJI-(QDII) SINGLE ASSET MANAGEMENT PLAN Asset Management Scheme名義代表京基集團以非全權委託基準認購並持有有關發售股份。

## 中國聯塑

中國聯塑集團控股有限公司（「**中國聯塑**」，連同其子公司統稱為「**中國聯塑集團**」）是中國領先的大型建材家居產業集團，於聯交所主版上市（股份代號：2128）。中國聯塑是恒生綜合指數成份股中型股之一，並為可透過滬港通及深港通進行買賣的合資格股份。此外，中國聯塑成功於2019年11月正式獲納入MSCI中國指數成份股之一。中國聯塑集團提供塑料管道、建材及家居裝修、環保等產品及服務，並營運一個供應鏈服務平台。中國聯塑集團提供過萬種產品，應用於家居裝修、民用建築、市政給水、排水、電力傳輸、通訊、燃氣供應、消防、環保、農用及海洋水產養殖業等領域。中國聯塑根據相關基石投資協議認購或購買發售股份毋須獲其股東及聯交所批准。中國聯塑集團自2007年5月起一直向恒大集團供應建材。

## Wuthelam Holdings

Wuthelam Holdings Pte Ltd（「**Wuthelam Holdings**」）為一家新加坡私人公司，主要業務為投資。Wuthelam Holdings由Wuthelam Holdings Ltd (HK)全資擁有，Wuthelam Holdings Ltd (HK)為東京證券交易所上市公司Nippon Paint Holdings Co., Ltd (股份代號：4612)的最終控股股東。Nippon Paint Holdings Co., Ltd通過其於中國的子公司自2011年起一直向恒大集團提供油漆及塗料產品以及相關服務。

## 深圳中洲

深圳市中洲置地有限公司（「**深圳中洲**」）為一家在中國成立的公司，主要從事物業開發及租賃、企業投資及商品買賣，其為深圳市中洲投資控股股份有限公司的控股股東。該公司為以深圳作為總部的物業開發及營運商，其股份於深圳證券交易所上市（證券代碼：000042.SZ）。深圳中洲由獨立第三方黃光苗先生控制，截至2020年6月30日，其資產管理規模達人民幣613億元。該公司曾參與不同投資，包括在深圳證券交易所上市的新能源公司及保險公司的股權投資。就此基石投資而言，深圳中洲已委聘一名資產管理人（為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者）代表其認購或購買並持有有關發售股份。

### 鴻暉投資

鴻暉投資管理有限公司（「**鴻暉投資**」）為於2017年7月11日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事股票投資。賴海民先生及陳思廷女士分別擁有鴻暉投資60%及40%。賴海民先生為鴻榮源集團的董事長，該公司專注於地產開發及商業運營。

### 南通三建

南通三建國際有限公司（「**南通三建**」）為於香港註冊成立的公司，主要從事基建發展、建設、交易及投資。南通三建由江蘇南通三建集團股份有限公司全資擁有，而江蘇南通三建集團股份有限公司則由南通三建控股有限公司（「**南通三建控股**」）擁有73.05%。南通三建控股是集建設、房地產開發、海外經營、投資運營、綜合金貿、科技孵化的中國綜合性集團。南通三建自2010年起一直向恒大集團供應建築及興建相關材料。

南通三建預計以其內部資源及可能取得招商證券（香港）有限公司（「**招商證券（香港）**」）的外部融資為其基石投資提供資金。倘獲得該貸款，該貸款將經公平磋商按正常商業條款進行，招商證券（香港）並無給予任何其他直接或間接利益。融資於招商證券（香港）的日常及一般業務過程中提供。南通三建將認購或購買的全部或部分發售股份可能向招商證券（香港）押記，作為貸款融資的抵押品。

### 合生電子商貿

合生電子商貿有限公司（「**合生電子商貿**」）為於2000年1月4日根據英屬維爾京群島法律成立的公司，主要從事股權投資，主要目標投資於在香港及美國上市的公司的股票。合生電子商貿的最終母公司為聯交所主板上市公司合生創展集團有限公司（「**合生創展**」，股份代號：0754），主要於中國從事住宅物業發展。合生創展亦參與商業地產投資、物業管理、基建及股權投資業務。合生創展根據相關基石投資協議認購或購買發售股份毋須獲其股東及聯交所批准。

### 廣東科順

廣東科順投資控股有限公司（「**廣東科順**」）為在中國成立的私人公司，目標投資於製造及商業板塊，包括建築物及物業相關板塊的上游及下游投資。就此基石投資而言，廣東科順已委聘一名資產管理人（為獲中國相關機關批准的合格境內機構投資者）代表其認購或購買並持有有關發售股份。廣東科順由陳偉忠先生及陳智忠先生分別實益擁有99%及1%。廣東科順的最終實益擁有人各自為獨立第三方。陳偉忠先生亦為深圳證券交易所上市公司科順防水科技股份有限公司（「**科順**」，證券代碼：SZ300737）的控股股東及實際控制方。科順為於中國的一家建築防水行業製造商，以提供防水綜合解決方案為主業，集工程建材、民用建材等多個業務板塊為一體。科順自2010年起一直為恒大集團的防水物料供應商。

### 元亨投資

佛山市元亨投資控股有限公司（「**元亨投資**」）於2010年在中國成立，主要從事股權投資及提供資金及策略支援予中國具有龐大潛力的企業。元亨投資控股股東何新明先生亦為深圳證券交易所上市公司廣東東鵬控股股份有限公司（「**東鵬控股**」，證券代碼：SZ003012）的董事長。東鵬控股在中國成立，專門生產地磚、牆磚、工業用瓷磚及衛浴產品。元亨投資一直為恒大集團的業務夥伴，在2017年5月就恒大地產的股權投資人民幣300百萬元，並於2020年5月為恒大集團一個旅遊渡假村開發項目的恒大集團合營企業夥伴。就此基石投資而言，元亨投資已委聘建信基金管理有限責任公司（「**建信基金**」，屬相關中國機關認可的合格境內機構投資者）以作為管理資產的非全權委託基金經理身份，代表其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以合格境內機構投資者經理身份參與全球發售。

### 廣州安盈

廣州安盈投資有限公司(「**廣州安盈**」)為一家於2018年6月8日在中國註冊成立的公司。其主要從事投資活動，其業務範圍包括投資諮詢服務、企業財務諮詢服務及市場研究服務。廣州安盈兩名最終實益擁有人(即管永虹女士及江舒雲女士)各自為獨立第三方。管永虹女士及江舒雲女士分別為索菲亞家居股份有限公司(「**索菲亞**」)董事長兼董事江淦鈞先生的配偶及女兒。索菲亞為於深圳證券交易所上市的公司(證券代碼：SZ002572)，並於2003年7月15日在中國成立。其為家居家具解決方案提供商以及主要從事定制家具及配套家具產品的設計、生產及銷售。廣州安盈根據相關基石投資協議認購或購買發售股份毋須獲索菲亞的股東及深圳證券交易所批准。索菲亞的子公司索菲亞建築裝飾有限公司自2015年起一直向恒大集團供應內門、廚櫃及鏡櫃以及衣櫃等家具。就此基石投資而言，廣州安盈已委聘建信基金(屬相關中國機關認可的合格境內機構投資者)以作為管理資產的非全權委託基金經理身份，代其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以合格境內機構投資者經理身份參與全球發售。

### 天賦環球

天賦環球創投有限公司(「**天賦環球**」)為於2020年8月7日在英屬維爾京群島註冊成立的獲豁免公司，主要從事股權投資。天賦環球由Li Yiping女士全資擁有。Li Yiping女士為時代中國控股有限公司(「**時代中國**」)的控股股東，該公司為於2007年11月14日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1233)。Li Yiping女士作為時代中國執行董事、主席兼行政總裁岑釗雄先生的配偶，被視作在時代中國約61.54%的股份中擁有權益。



## 基石投資者

下表載列各基石投資者按各基石投資者應付總認購或購買價劃分的擬認購或購買發售股份數目（向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位）以及相關發售價假設：

基石投資者姓名／名稱	港元	假設發售價為每股股份8.5港元（即指示性發售價範圍下限）					
		假設超額配股權並無獲行使			假設超額配股權獲悉數行使		
		擬認購發售股份數目	佔發售股份概約百分比	佔國際發售	佔發售股份概約百分比	佔國際發售	佔緊隨全球發售完成後於本公司股權概約百分比 <sup>(3)</sup>
				股份概約百分比		股份概約百分比	
深圳凱爾	1,000,000,000	117,647,000	7.25%	8.06%	6.31%	6.91%	1.09%
SensePower Management Limited	775,000,000	91,176,000	5.62%	6.25%	4.89%	5.35%	0.84%
江西興美	590,000,000	69,411,500	4.28%	4.76%	3.72%	4.08%	0.64%
千惠茉莉基金及李要	590,000,000	69,411,500	4.28%	4.76%	3.72%	4.08%	0.64%
達安	500,000,000	58,823,500	3.63%	4.03%	3.15%	3.45%	0.54%
海峽財務及卓協	495,011,766	58,236,500	3.59%	3.99%	3.12%	3.42%	0.54%
番禺海怡房地產	472,000,000	55,529,000	3.42%	3.80%	2.98%	3.26%	0.51%
共青城可傳	354,000,000	41,647,000	2.57%	2.85%	2.23%	2.45%	0.39%
國調招商併購基金 <sup>(1)</sup>	350,918,236	41,284,000	2.55%	2.83%	2.21%	2.42%	0.38%
廣東興輝	236,000,000	27,764,500	1.71%	1.90%	1.49%	1.63%	0.26%
京基集團	236,000,000	27,764,500	1.71%	1.90%	1.49%	1.63%	0.26%
中國聯塑	200,000,000	23,529,000	1.45%	1.61%	1.26%	1.38%	0.22%
Wuthelam Holdings	200,000,000	23,529,000	1.45%	1.61%	1.26%	1.38%	0.22%
深圳中洲	200,000,000	23,529,000	1.45%	1.61%	1.26%	1.38%	0.22%
鴻暉投資	200,000,000	23,529,000	1.45%	1.61%	1.26%	1.38%	0.22%
南通三建	200,000,000	23,529,000	1.45%	1.61%	1.26%	1.38%	0.22%
合生電子商貿	155,000,000	18,235,000	1.12%	1.25%	0.98%	1.07%	0.17%
廣東科順	118,000,000	13,882,000	0.86%	0.95%	0.74%	0.82%	0.13%
元亨投資	118,000,000	13,882,000	0.86%	0.95%	0.74%	0.82%	0.13%
廣州安盈	118,000,000	13,882,000	0.86%	0.95%	0.74%	0.82%	0.13%
天賦環球	100,000,000	11,764,500	0.73%	0.81%	0.63%	0.69%	0.11%
<b>總計</b>	<b>7,207,930,002</b>	<b>847,985,500</b>	<b>52.3%</b>	<b>58.1%</b>	<b>45.5%</b>	<b>49.8%</b>	<b>7.8%</b>

# 基石投資者

假設發售價為每股股份9.13港元（即指示性發售價範圍中位數）

基石投資者姓名／名稱	港元	假設超額配股權並無獲行使		假設超額配股權獲悉數行使		佔緊隨全球	
		擬認購發售 股份數目	佔發售股份 概約百分比	佔國際發售		佔國際發售	
				股份概約 百分比	佔發售股份 概約百分比	股份概約 百分比	發售完成後於 本公司股權 概約百分比 <sup>(3)</sup>
深圳凱爾.....	1,000,000,000	109,529,000	6.75%	7.50%	5.87%	6.43%	1.01%
SensePower Management Limited .....	775,000,000	84,884,500	5.23%	5.82%	4.55%	4.99%	0.79%
江西興美.....	590,000,000	64,622,000	3.99%	4.43%	3.47%	3.80%	0.60%
千惠茉莉基金及李要 .....	590,000,000	64,621,500	3.98%	4.43%	3.47%	3.80%	0.60%
達安 .....	500,000,000	54,764,500	3.38%	3.75%	2.94%	3.22%	0.51%
海峽財務及卓協 .....	495,011,766	54,218,000	3.34%	3.71%	2.91%	3.18%	0.50%
番禺海怡房地產 .....	472,000,000	51,697,500	3.19%	3.54%	2.77%	3.04%	0.48%
共青城可傳.....	354,000,000	38,773,000	2.39%	2.66%	2.08%	2.28%	0.36%
國調招商併購基金 <sup>(1)</sup> .....	350,918,236	38,435,500	2.37%	2.63%	2.06%	2.26%	0.36%
廣東興輝.....	236,000,000	25,848,500	1.59%	1.77%	1.39%	1.52%	0.24%
京基集團.....	236,000,000	25,848,500	1.59%	1.77%	1.39%	1.52%	0.24%
中國聯塑.....	200,000,000	21,905,500	1.35%	1.50%	1.17%	1.29%	0.20%
Wuthelam Holdings.....	200,000,000	21,905,500	1.35%	1.50%	1.17%	1.29%	0.20%
深圳中洲.....	200,000,000	21,905,500	1.35%	1.50%	1.17%	1.29%	0.20%
鴻暉投資.....	200,000,000	21,905,500	1.35%	1.50%	1.17%	1.29%	0.20%
南通三建.....	200,000,000	21,905,500	1.35%	1.50%	1.17%	1.29%	0.20%
合生電子商貿.....	155,000,000	16,976,500	1.05%	1.16%	0.91%	1.00%	0.16%
廣東科順.....	118,000,000	12,924,000	0.80%	0.89%	0.69%	0.76%	0.12%
元亨投資.....	118,000,000	12,924,000	0.80%	0.89%	0.69%	0.76%	0.12%
廣州安盈.....	118,000,000	12,924,000	0.80%	0.89%	0.69%	0.76%	0.12%
天賦環球.....	100,000,000	10,952,500	0.68%	0.75%	0.59%	0.64%	0.10%
總計 .....	<b>7,207,930,002</b>	<b>789,471,000</b>	<b>48.7%</b>	<b>54.1%</b>	<b>42.3%</b>	<b>46.4%</b>	<b>7.3%</b>

## 基石投資者

假設發售價為每股股份9.75港元（即指示性發售價範圍上限）

基石投資者姓名／名稱	港元	假設超額配股權並無獲行使			假設超額配股權獲悉數行使		
		擬認購發售 股份數目	佔發售股份 概約百分比	佔國際發售	佔發售股份 概約百分比	佔國際發售	佔緊隨全球 發售完成後於 本公司股權 概約百分比 <sup>(3)</sup>
				股份概約 百分比		股份概約 百分比	
深圳凱爾.....	1,000,000,000	102,564,000	6.32%	7.03%	5.50%	6.02%	0.95%
SensePower Management Limited .....	775,000,000	79,487,000	4.90%	5.45%	4.26%	4.67%	0.74%
江西興美.....	590,000,000	60,512,500	3.73%	4.15%	3.24%	3.55%	0.56%
千惠茉莉基金及李要 .....	590,000,000	60,512,500	4.28%	4.76%	3.72%	4.08%	0.64%
達安 .....	500,000,000	51,282,000	3.16%	3.51%	2.75%	3.01%	0.47%
海峽財務及卓協 .....	495,011,766	50,770,000	3.13%	3.48%	2.72%	2.98%	0.47%
番禺海怡房地產 .....	472,000,000	48,410,000	2.99%	3.32%	2.60%	2.84%	0.45%
共青城可傳.....	354,000,000	36,307,500	2.24%	2.49%	1.95%	2.13%	0.34%
國調招商併購基金 <sup>(1)</sup> .....	350,918,236	35,991,500	2.22%	2.47%	1.93%	2.11%	0.33%
廣東興輝.....	236,000,000	24,205,000	1.49%	1.66%	1.30%	1.42%	0.22%
京基集團.....	236,000,000	24,205,000	1.49%	1.66%	1.30%	1.42%	0.22%
中國聯塑.....	200,000,000	20,512,500	1.26%	1.41%	1.10%	1.20%	0.19%
Wuthelam Holdings.....	200,000,000	20,512,500	1.26%	1.41%	1.10%	1.20%	0.19%
深圳中洲.....	200,000,000	20,512,500	1.26%	1.41%	1.10%	1.20%	0.19%
鴻暉投資.....	200,000,000	20,512,500	1.26%	1.41%	1.10%	1.20%	0.19%
南通三建.....	200,000,000	20,512,500	1.26%	1.41%	1.10%	1.20%	0.19%
合生電子商貿.....	155,000,000	15,897,000	0.98%	1.09%	0.85%	0.93%	0.15%
廣東科順.....	118,000,000	12,102,500	0.75%	0.83%	0.65%	0.71%	0.11%
元亨投資.....	118,000,000	12,102,500	0.75%	0.83%	0.65%	0.71%	0.11%
廣州安盈.....	118,000,000	12,102,500	0.75%	0.83%	0.65%	0.71%	0.11%
天賦環球.....	100,000,000	10,256,000	0.63%	0.70%	0.55%	0.60%	0.09%
總計 .....	7,207,930,002	739,270,000	45.6%	50.7%	39.6%	43.4%	6.8%

附註：

- 按投資金額人民幣300,000,000元及「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」所述人民幣0.8549元兌1.00港元的匯率計算，僅供說明用途。實際港元等值投資金額可能因相關基石投資協議訂明將使用的匯率而變動。
- 須向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位。
- 緊隨全球發售完成（不論超額配股權是否獲行使）後，基石投資者於本公司的股權百分比將不會有任何變動。

## 完成條件

基石投資者各自根據相關基石投資協議認購或購買發售股份的責任須受（其中包括）下列完成條件規限：

- (i) 包銷協議不遲於包銷協議指定的時間及日期訂立及生效並成為無條件（按照彼等各自的原有條款或其後由協議訂約方協定豁免或修改），且概無終止包銷協議；
- (ii) 本公司（為其本身及代表售股股東）與聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）已協定發售價；
- (iii) 上市委員會已批准股份（包括基石配售下以及其他適用豁免及批准下的股份）上市及買賣且有關批准、許可或豁免於股份開始在聯交所買賣前並無被撤回；
- (iv) 概無任何政府機關（定義見相關基石投資協議）實施或頒佈法律（定義見相關基石投資協議），以禁止完成全球發售或相關基石投資協議項下擬進行的交易，亦無任何主管司法管轄區法院命令或禁令生效以剔除或禁止完成有關交易；及
- (v) 基石投資者根據相關基石投資協議作出的各項聲明、保證、承諾、確定及確認在所有方面均屬準確及真實，在任何方面不含誤導成分，且基石投資者及擔保人（定義見相關基石投資協議）並無嚴重違反相關基石投資協議。

## 對基石投資者的限制

基石投資者已各自同意，未經本公司、聯席保薦人及聯席全球協調人各自事先書面同意前，其將不會於上市日期起六個月期間（「**禁售期**」）內任何時間直接或間接(i)根據相關基石投資協議以任何方式處置（定義見相關基石投資協議）任何其已購買的發售

股份或於任何持有相關發售股份的公司或實體的任何權益，惟若干受限制情況除外，例如轉讓予其任何全資子公司，而其全資子公司須受與該基石投資者相同的責任約束，包括禁售期限限制；(ii)允許其本身在最終實益擁有人層面進行控制權變更（定義見證監會頒佈的收購守則）；或(iii)直接或間接訂立任何與上述任何交易具相同經濟影響的交易。

禁售期屆滿後，基石投資者在適用法律法規及相關基石投資協議所訂明規定的規限下，將可自由處置任何相關發售股份。基石投資者須致力確保任何有關處置將不會造成混亂或虛假的股份市場，並會另行遵從證券及期貨條例以及所有適用法律法規。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的匯總財務資料一併閱覽。我們的匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

## 概覽

我們是中國最大、增長最快的綜合物業管理服務提供商之一。根據中指研究院的研究，截至2019年12月31日或截至該日止年度，在中國物業服務百強企業中，以項目所覆蓋城市數目計，我們排名第二；分別以總收入、總毛利及總淨利潤計，我們排名第三；以簽約面積計排名第三及按在管面積計排名第四。根據中指研究院的研究，2017年至2019年，我們的淨利潤以195.5%的複合年增長率增加，在中國物業服務20強企業中增長率最高。

我們是全方位的物業管理人。我們管理的物業組合多元化（其中包括中高端住宅物業、寫字樓、商用物業）並已訂約管理其他物業類型（如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等）。截至2020年6月30日，我們已訂約為1,354個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。於往績記錄期，我們的優質服務帶來強勁經營業績。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的收入分別為人民幣4,399.4百萬元、人民幣5,903.2百萬元、人民幣7,332.7百萬元及人民幣4,563.9百萬元；我們的淨利潤分別為人民幣106.6百萬元、人民幣239.0百萬元、人民幣930.5百萬元及人民幣1,147.7百萬元。



## 呈列基準

本公司於2020年3月13日在開曼群島註冊成立為有限公司。在籌備全球發售時，我們進行了重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有子公司的控股公司。有關本節所載財務資料編製基準的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

### 採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

為使匯總財務報表可作按期比較，並讓投資者對財務表現及狀況有更佳認識，自往績記錄期開始及於整段期間，我們編製綜合財務報表時已採納並貫徹應用香港財務報告準則第9號《金融工具》(或香港財務報告準則第9號)、香港財務報告準則第15號《與客戶合約收入》(或香港財務報告準則第15號)及香港財務報告準則第16號《租賃》(或香港財務報告準則第16號)，以分別取代香港會計準則第39號《金融工具：確認及計量》(或香港會計準則第39號)、香港會計準則第18號《收入》(或香港會計準則第18號)及香港會計準則第17號《租賃》(或香港會計準則第17號)。因此，我們於往績記錄期內僅編製並維持一套採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的匯總財務報表。我們概無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號編製往績記錄期的匯總財務報表，而申報會計師亦無根據該等香港會計準則審核或審閱有關匯總財務報表。

為向投資者提供更多資料，我們已盡力評估應用香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號各自所載原則對財務業績的影響(與分別採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號進行比較)。

### 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據我們的內部評估，採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號(與香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定比較)對我們的財務狀況及表現並無重大影響，惟倘於整段往績記錄期內已應用香港會計準則第18號，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日，約人民幣1,397.1百萬元、人民幣2,491.1百萬元、人民幣2,285.3百萬元及人民幣2,023.4百萬元的合約負債應已重新分類為客戶墊款。

### 採納香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃款項於租賃期內按直線法於損益扣除，而經營租賃承擔乃於匯總財務報表附註內獨立披露，並於匯總資產負債表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(租期少於12個月或低值租賃除外)必須於相關租賃開始時於匯總資產負債表以資產形式(即使用權資產)確認。

往績記錄期的綜合財務報表乃按照香港財務報告準則第16號編製。倘已採納香港會計準則第17號，對年內或期內淨利潤、淨資產以及負債比率、流動比率及速動比率等主要比率的影響應不會重大。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受多項因素（包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

#### 應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們自物業開發商就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及其導致的中國物業需求。中國經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理市場的發展，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務和行業有關的風險－我們的業務受到影響行業和總體經濟狀況的各種因素的重大影響，並可能受到全球經濟和金融市場波動的不利影響。」及「風險因素－與在中國營商有關的風險」。

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策，例如住房和城鄉建設部於2014年發佈的《指南》，鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務範圍並實行業務現代化，促進行業增長及發展。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業的增長驅動因素－針對物業管理行業的優惠政策」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈有利法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行有利法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律或政策。中國政府政策的任何有關變化均可能對我們的業務構成不利影響。

## 在管面積

於往績記錄期，我們的大部分收入來自物業管理服務，分別為2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月總收入貢獻57.7%、58.7%、62.9%、62.2%及61.9%。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績取決於維持及增加在管面積的能力，而該能力受取得新服務合約及續訂現有服務合約的能力影響。此外，我們的社區增值服務業務亦受在管面積影響。於往績記錄期，我們的總在管面積穩定增長，截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為138.3百萬平方米、185.4百萬平方米、237.9百萬平方米及254.0百萬平方米。

於往績記錄期，我們管理的絕大部分物業均由恒大集團開發。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，由恒大集團所開發物業的在管面積分別佔總在管面積的99.6%、98.8%、98.4%及98.9%。截至同日，由恒大集團合營企業及獨立第三方物業開發商開發物業的在管面積分別佔總在管面積的0.4%、1.2%、1.6%及1.1%。我們亦不斷努力擴展物業管理服務至第三方物業開發商開發的物業，旨在獲得額外收入來源，並使物業管理組合多元化。

## 業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期，我們三條業務線：(i)物業管理服務、(ii)非業主增值服務及(iii)社區增值服務的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合約安排下所承擔成本。我們三條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務.....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
總計 .....	<b>4,399,356</b>	<b>100.0</b>	<b>5,903,226</b>	<b>100.0</b>	<b>7,332,722</b>	<b>100.0</b>	<b>3,465,760</b>	<b>100.0</b>	<b>4,563,855</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(%)				
物業管理服務.....		8.7	9.1	17.7	33.6
非業主增值服務.....		5.0	11.1	28.4	37.3
社區增值服務.....		52.2	52.2	57.4	65.0
整體 .....		<b>9.8</b>	<b>12.2</b>	<b>23.9</b>	<b>38.1</b>

一般而言，社區增值服務毛利率高於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率，原因是提供社區增值服務的勞動密集程度較另外兩條業務線為低。進一步論述請參閱本節「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。

### 品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持或上調我們就服務收取的費率的能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，包括(i)社區類型和位置、(ii)估計成本及目標利潤率、(iii)業主及住戶概況、(iv)所需服務範圍和質量，及(v)競爭對手就可比物業收取的價格。我們根據中國

法律法規可能須遵守有關住宅物業管理服務的價格管制。我們致力於維持具競爭力定價及優質服務之間的平衡。未能平衡釐定定價時的各項因素，可能會重大及不利影響我們的財務狀況及經營業績。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高服務質量。

#### 緩解日益上升的僱員福利開支及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此僱員福利開支佔大部分銷售成本及行政開支。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，記入銷售成本及行政開支的僱員福利開支總額分別為人民幣3,024.6百萬元、人民幣3,981.3百萬元、人民幣4,133.1百萬元、人民幣2,003.1百萬元及人民幣1,948.1百萬元，分別佔總收入的68.8%、67.4%、56.4%、57.8%及42.7%。僱員福利開支上升主要是由於業務擴張及中國勞工成本普遍上升。為應對日益上升的僱員福利開支，我們已實施多項成本控制措施。請參閱「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」。因此，於往績記錄期，僱員福利開支佔總收入的百分比下跌。2020年上半年的減少亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免。

我們亦將若干服務（如保潔、綠化以及維修和保養服務）外包予獨立第三方，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們產生的分包成本（主要入賬為綠化及保潔開支）分別為人民幣486.0百萬元、人民幣720.0百萬元、人民幣909.6百萬元、人民幣417.7百萬元及人民幣514.2百萬元，分別佔銷售成本12.3%、13.9%、16.3%、15.6%及18.2%。於往績記錄期，我們的分包成本佔總銷售成本的百分比增加，主要由於業務擴張及向分包商分包勞動密集型服務的比例上升，而這與行業慣例一致。

## 財務資料

僅作說明用途，我們參考往績記錄期內僱員福利開支波動於下文載列所示期間的銷售成本及利潤敏感度分析。下表顯示假設僱員福利開支上升而所有其他因素維持不變對年內或期內銷售成本及利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
年／期內總利潤.....	106,564	239,008	930,524	407,326	1,147,693
假設僱員福利開支上升5%					
對銷售成本影響.....	142,439	184,382	188,002	92,073	89,241
對年／期內利潤影響 <sup>(1)</sup> .....	(106,829)	(138,287)	(141,002)	(69,055)	(66,931)
假設僱員福利開支上升10%					
對銷售成本影響.....	284,877	368,764	376,005	184,147	178,481
對年／期內利潤影響 <sup>(1)</sup> .....	(213,658)	(276,573)	(282,004)	(138,110)	(133,861)

附註：

(1) 對年度或期間利潤影響乃按假設企業所得稅為25%計算。

## 競爭

根據中指研究院的資料，在物業管理行業中，我們是一家規模大、增速快的龍頭物業服務企業，截至2019年12月31日，按合約面積、收入及淨利潤計，我們均在物業服務百強企業內排名第三，按在管面積計，我們在物業服務百強企業內排名第四。作為業務遍佈全國的物業管理公司，以物業管理公司計，我們與全國及地區性物業管理公司競爭，以增值服務計，我們與其他類近服務提供者競爭。請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。因此，我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力實屬關鍵，並取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能與市場參與者有效競爭並擴大在管面積，我們可能喪失在主要業務線的市場地位，並可能對我們的收入及盈利能力構成不利影響。



## 重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算。我們的重大會計政策以及關鍵會計判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，其詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及附註4。對2020年1月1日起的財政年度屬強制性的所有有效準則、準則的修訂及詮釋已於整段往績記錄期於本集團內貫徹應用。

我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在各種情況下，管理層均須根據未來期間或會改變的資料及財務數據作出主觀及複雜判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i)重大會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所報告業績對條件及假設變化的敏感度（如適用）。我們於下文載列相信對我們至關重要或編製財務報表時所用涉及最重大估算及判斷。

### 收入確認

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務或商品控制權轉移予客戶時確認收入。服務及商品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。我們分辨在與客戶的交易中我們是否為主事人或代理。我們以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當我們以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

就物業管理服務而言，我們按月對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。就按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，我們有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務以及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；(ii)為物業開發商提供交付前房屋驗收和清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入；及(iii)出售車位使用權和租賃物業開發商擁有的物業的物業交易協助服務，分別於簽訂相關銷售及租賃合約時按淨額基準確認。

社區增值服務收入主要包括(i)為第三方推廣及促銷產生的團購活動服務收入，根據所提供服務隨時間確認；(ii)團購活動中銷售第三方產品所得的服務費收入，於產品轉移時按淨額基準確認；(iii)出租車位使用權的車位租賃服務所得租金收入；(iv)管理我們在管物業的公共區域的廣告和其他雜項活動的社區空間管理服務所得收入，於提供服務時隨時間確認；(v)為業主提供物業租賃的二手房交易協助服務收入；及(vi)社區生活服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視乎是否有可觀察資料而定）。

合約一方履約時，我們將有關合約於資產負債表呈列作合約資產或合約負債，視乎我們履約與客戶付款的關係。

合約資產為我們以代價交換為轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或我們有權無條件接納某代價款項，則我們向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合約呈列作合約負債。合約負債為我們對客戶轉移服務的責任，而我們已就此自客戶收取代價（或某代價款項已到期）。

我們有權在無條件接納代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，接納代價權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本（如可收回）會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，我們調整交易價格以反映金錢的時間值。

## 非金融資產減值

須予折舊或攤銷的資產（如物業及設備以及無形資產）於出現事件或情況轉變，顯示可能無法收回賬面金額時進行減值審核。減值虧損按資產賬面金額超出其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。就評估減值而言，資產乃按獨立可識別現金流量（「現金產生單位」）的最低水平歸類。於各報告日期審閱已蒙受減值的非金融資產是否可能撥回減值。

## 投資及其他金融資產

### 分類

我們按以下計量類別分類其金融資產：

- 其後以公平值計量（其變動計入其他全面收益或計入損益），及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就債務工具投資而言，其將取決於持有投資的商業模式。就權益工具投資而言，將取決於我們是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資入賬為透過其他全面收益按公平值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，我們始對債務投資重新分類。

### 確認及終止確認

金融資產的常規買賣於交易日（即我們承諾買賣資產的日期）確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且我們已轉移所有權的絕大部分風險和報酬時，終止確認金融資產。

## 計量

於初始確認時，我們按金融資產的公平值另加（倘金融資產並非透過損益按公平值列賬）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

## 債務工具

債務工具的後續計量取決於我們管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。我們僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。

倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入其他收入。

## 減值

我們對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損是在金融資產預計期限內對信貸虧損（即所有短缺現金的現值）進行概率加權估計。

就應收貿易賬款而言，我們應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求預期全期虧損自首次確認資產起確認。撥備矩陣是根據具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款在預期期限內歷史觀察違約率確定，並就前瞻性估計作出調整。於每個報告日期更新觀察違約率，並分析前瞻性估計的變化。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認以來應收款項的信貸風險大增，則將減值計量為全期預期信貸虧損。

## 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在我們子公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

### 遞延所得稅

#### 內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於匯總財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅務負債於初始確認商譽時產生，則不會予以確認。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅在可能有未來應課稅利潤用於抵銷該等暫時差額時予以確認。

#### 外部基準差異

遞延所得稅負債就於子公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由我們控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於子公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

## 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不確定因素。若有關事宜的最終稅項結果與初步記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷可使用暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## 撥備

當我們因過去事件而承擔了現時的法定責任或推定責任，且履行該義務很可能要求資源流出，及金額可以可靠地估計時，本集團便會就法律申索、服務保證及糾正責任確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以管理層於報告期末結清現有責任需要產生的支出的最佳估計現值計量。用以釐定現值的貼現率為能夠反映當前市場對貨幣時間價值及該負債特有的風險的評估的稅前貼現率。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

## 租賃

租賃於租賃資產可供我們使用當日確認為使用權資產及相應負債。



合約可能包含租賃及非租賃部分。我們根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該選擇權），及
- 倘若租賃期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若無法釐定該利率或增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低值資產包括辦公室設備小物件。

## 財 務 資 料

來自我們作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表。

### 應收呆賬撥備

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於各報告期末根據過往歷史、現時市況及前瞻性估計所作的判斷，作出假設及選擇減值計算的輸入數據。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項以及呆債開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。

### 節選匯總全面收益表細項詳情

下表載列我們於所示期間的匯總全面收益表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
收入 .....	4,399,356	100.0	5,903,226	100.0	7,332,722	100.0	3,465,760	100.0	4,563,855	100.0
銷售成本 .....	(3,966,496)	(90.2)	(5,180,226)	(87.8)	(5,577,739)	(76.1)	(2,669,140)	(77.0)	(2,826,168)	(61.9)
毛利 .....	<b>432,860</b>	<b>9.8</b>	<b>723,000</b>	<b>12.2</b>	<b>1,754,983</b>	<b>23.9</b>	<b>796,620</b>	<b>23.0</b>	<b>1,737,687</b>	<b>38.1</b>
行政開支 .....	(257,310)	(5.8)	(401,245)	(6.8)	(515,061)	(7.0)	(232,087)	(6.7)	(224,360)	(4.9)
金融資產減值虧損淨額 .....	(43,800)	(1.0)	(18,206)	(0.3)	(48,210)	(0.7)	(25,669)	(0.7)	(46,919)	(1.0)
其他收入 .....	17,901	0.4	19,984	0.3	66,550	0.9	16,508	0.5	46,379	1.0
其他虧損，淨額 .....	(47)	(0.0)	(119)	(0.0)	(194)	(0.0)	(31)	(0.0)	(97)	(0.0)
經營利潤 .....	<b>149,604</b>	<b>3.4</b>	<b>323,414</b>	<b>5.5</b>	<b>1,258,068</b>	<b>17.2</b>	<b>555,341</b>	<b>16.0</b>	<b>1,512,690</b>	<b>33.1</b>
融資成本 .....	(12,662)	(0.3)	(13,122)	(0.2)	(28,883)	(0.4)	(16,728)	(0.5)	(12,449)	(0.3)
除所得稅前利潤 .....	<b>136,942</b>	<b>3.1</b>	<b>310,292</b>	<b>5.3</b>	<b>1,229,185</b>	<b>16.8</b>	<b>538,613</b>	<b>15.5</b>	<b>1,500,241</b>	<b>32.9</b>
所得稅開支 .....	(30,378)	(0.7)	(71,284)	(1.2)	(298,661)	(4.1)	(131,287)	(3.8)	(352,548)	(7.7)
年／期內利潤 .....	<b><u>106,564</u></b>	<b><u>2.4</u></b>	<b><u>239,008</u></b>	<b><u>4.0</u></b>	<b><u>930,524</u></b>	<b><u>12.7</u></b>	<b><u>407,326</u></b>	<b><u>11.8</u></b>	<b><u>1,147,693</u></b>	<b><u>25.1</u></b>
以下人士應佔利潤：										
－ 本公司擁有人 .....	106,564	2.4	239,075	4.0	930,232	12.7	407,480	11.8	1,148,735	25.2
－ 非控股權益 .....	－	－	(67)	(0.0)	292	0.0	(154)	(0.0)	(1,042)	(0.0)

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期，我們由下列三條業務線產生收入：

- (i) 物業管理服務，包括管家服務、秩序維護服務、保潔和綠化服務以及公共區域設施的維修和保養服務；
- (ii) 非業主增值服務，包括前期物業管理服務、交付前服務、維修和保養服務以及物業交易協助服務；及
- (iii) 社區增值服務，包括社區經營服務、社區資產管理服務及社區生活服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	2,538,392	57.7	3,464,390	58.7	4,612,212	62.9	2,154,683	62.2	2,824,261	61.9
非業主增值服務.....	1,609,865	36.6	2,103,431	35.6	2,147,527	29.3	1,056,069	30.5	1,231,480	27.0
社區增值服務.....	251,099	5.7	335,405	5.7	572,983	7.8	255,008	7.3	508,114	11.1
合計 .....	<u>4,399,356</u>	<u>100.0</u>	<u>5,903,226</u>	<u>100.0</u>	<u>7,332,722</u>	<u>100.0</u>	<u>3,465,760</u>	<u>100.0</u>	<u>4,563,855</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

來自物業管理服務的收入於往績記錄期增加，主要由(i)我們的業務擴張令總在管面積增加、(ii)我們的平均物業管理費上升及(iii)自2019年以來我們加大力度收取車位物業管理費所帶動。於往績記錄期，我們的在管面積快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別約138.3百萬平方米、185.4百萬平方米、237.9百萬平方米及254.0百萬平方米。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.05元、每月每平方米人民幣2.14元、每月每平方米人民幣2.18元及每月每平方米人民幣2.22元。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期，我們以包幹制為絕大部分在管物業收費，根據中指研究院的研究，包幹制為中國物業管理服務主流收費模式。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們以包幹制產生的物業管理服務收入分別佔來自物業管理服務收入的99.3%、99.4%、99.5%、99.5%及99.6%。

於往績記錄期，我們從恒大集團開發物業的物業管理服務產生絕大部分收入，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自物業管理服務總收入的99.8%、98.9%、98.4%、98.4%及98.8%。

下表載列截至所示日期的在管面積及於所示期間物業管理服務所產生收入，各自按物業開發商類型劃分。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管 面積	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)	在管 面積	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)	在管 面積	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)	在管 面積	在管 物業數目	收入 (人民幣 千元)
由以下各方 開發的物業：												
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	137,836	418	2,532,597	183,121	524	3,425,456	233,969	664	4,538,996	251,339	697	2,790,733
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> ..	312	1	1,699	1,886	5	33,099	3,064	10	58,589	1,656	6	20,067
獨立第三方物業 開發商 <sup>(3)</sup> .....	200	2	4,096	401	5	5,835	822	12	14,627	1,024	13	13,461
總計 .....	138,348	421	2,538,392	185,408	534	3,464,390	237,855	686	4,612,212	254,019	716	2,824,261

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，恒大集團持有當中項目控股權益。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。合營企業所開發的在管物業建築面積及數目由2019年12月31日減少至2020年6月30日，主要因為截至同日參與的合營企業數目由十家減少至六家，這是由於四家合營企業截至2020年6月30日止六個月成為恒大集團的子公司。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，物業管理服務幾乎全部收入乃產生自住宅物業，分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月來自物業管理服務總收入的96.6%、98.1%、97.9%及97.9%。截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們在管住宅物業建築面積分別為137.0百萬平方米、183.8百萬平方米、235.8百萬平方及251.4百萬平方米。我們在管住宅物業建築面積於往績記錄期增加整體上與業務擴張一致。

下表載列截至所示日期的在管面積及於所示期間物業管理服務所產生收入明細，各自按物業類型劃分。

	截至12月31日或截至該日止年度				截至6月30日或截至該日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	在管面積	收入	在管面積	收入	在管面積	收入	在管面積	收入
	(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.....	136,966	2,452,466	96.6	183,753	3,398,385	98.1	251,355	2,763,869
非住宅物業.....	1,382	85,926	3.4	1,655 <sup>(1)</sup>	66,005 <sup>(1)</sup>	1.9	2,664	60,392
總計 .....	138,348	2,538,392	100.0	185,408	3,464,390	100.0	254,019	2,824,261
								100.0

附註：

- (1) 2017年由我們管理的桂林恒大廣場項目為商業綜合樓，於2018年2月至2018年12月下旬暫時由一名主要從事商業物業運營的關聯方管理。因此，該項目於2018年僅為我們貢獻有限收入，繼而令2018年非住宅物業產生的收入減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，與該項目相關的在管面積約為0.3百萬平方米。

於往績記錄期，我們向其提供物業管理服務及產生物業管理服務收入的非住宅物業包括中國恒大中心、廣州恒大中心、桂林恒大廣場、寧波恒大城市之光、宜昌恒大步行街、深圳建設大廈、合肥恒大中心、合肥恒大廣場、撫順恒大國際金融中心、哈爾濱恒大國際中心、濟南恒大時代財富中心、石家莊恒大中心、貴陽恒大中心及南昌恒大名都。除該等物業外，於往績記錄期我們產生物業管理服務收入的所有其他物業分類為住宅物業。



下表載列我們截至所示日期按地區劃分的總在管面積以及我們於所示期間的物業管理服務收入明細（以絕對金額及佔物業管理服務收入百分比列示）。

	截至12月31日或截至該日止年度						截至6月30日或截至該日止六個月					
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入		在管面積	收入	
	(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)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
華東 <sup>(1)</sup> .....	34,577	533,688	21.0	48,595	739,114	21.3	62,271	1,033,728	22.4	67,248	635,907	22.5
華北 <sup>(2)</sup> .....	14,206	254,276	10.0	19,328	429,776	12.4	23,071	537,303	11.7	25,074	301,495	10.7
中國西北 <sup>(3)</sup> .....	7,077	123,671	4.9	8,553	159,898	4.6	10,930	205,003	4.4	11,329	118,933	4.2
華南 <sup>(4)</sup> .....	19,042	423,294	16.7	28,909	586,882	16.9	39,934	834,704	18.1	42,948	558,827	19.8
中國西南 <sup>(5)</sup> .....	23,476	449,687	17.7	29,177	562,931	16.3	36,971	706,765	15.3	39,914	449,995	15.9
華中 <sup>(6)</sup> .....	23,408	374,232	14.7	31,178	521,149	15.1	39,968	721,754	15.7	42,548	428,243	15.2
中國東北 <sup>(7)</sup> .....	16,562	379,544	15.0	19,668	464,640	13.4	24,710	572,955	12.4	24,958	330,861	11.7
<b>總計</b> .....	<b>138,348</b>	<b>2,538,392</b>	<b>100.0</b>	<b>185,408</b>	<b>3,464,390</b>	<b>100.0</b>	<b>237,855</b>	<b>4,612,212</b>	<b>100.0</b>	<b>254,019</b>	<b>2,824,261</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括安徽、福建、江蘇、江西、山東、上海及浙江。
- (2) 包括北京、河北、山西及天津。
- (3) 包括甘肅、寧夏、青海、陝西及新疆。
- (4) 包括廣東、廣西、海南及香港。
- (5) 包括貴州、四川、西藏、雲南及重慶。
- (6) 包括河南、湖北及湖南。
- (7) 包括黑龍江、吉林、遼寧及內蒙古。

## 財務資料

### 非業主增值服務

我們向非業主提供增值服務，主要包括於往績記錄期的物業開發商。有關服務主要包括(i)前期物業管理服務，其包括(a)工地管理、(b)案場服務及(c)諮詢服務；(ii)交付前服務；(iii)維修和保養服務；及(iv)物業交易協助服務。下表載列所示期間來自非業主增值服務的收入部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
前期物業管理										
服務 .....	1,597,021	99.2	1,906,198	90.6	1,605,862	74.8	790,724	74.9	710,944	57.7
交付前服務...	-	-	176,789	8.4	463,586	21.6	233,385	22.1	312,753	25.4
維修和保養										
服務 .....	9,158	0.6	13,633	0.7	6,570	0.3	4,677	0.4	159,435	13.0
物業交易協助										
服務 .....	3,686	0.2	6,811	0.3	71,509	3.3	27,283	2.6	48,348	3.9
總計 .....	<u>1,609,865</u>	<u>100.0</u>	<u>2,103,431</u>	<u>100.0</u>	<u>2,147,527</u>	<u>100.0</u>	<u>1,056,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,231,480</u>	<u>100.0</u>

### 社區增值服務

我們主要向業主及住戶提供社區增值服務以產生收入，包括(i)社區經營服務，例如社區空間管理服務及團購活動；(ii)社區資產管理服務，包括車位租賃服務、二手房交易協助服務及運動文娛綜合樓運營；及(iii)社區生活服務，如家居服務及維修和保養服務。

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間來自社區增值服務的收入部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
社區資產管理 .....	174,317	69.4	234,034	69.8	302,846	52.9	135,967	53.3	165,975	32.7
社區經營服務 .....	25,675	10.2	36,657	10.9	202,239	35.3	96,177	37.7	305,757	60.2
社區生活服務 .....	51,107	20.4	64,714	19.3	67,898	11.8	22,864	9.0	36,382	7.1
總計 .....	<b>251,099</b>	<b>100.0</b>	<b>335,405</b>	<b>100.0</b>	<b>572,983</b>	<b>100.0</b>	<b>255,008</b>	<b>100.0</b>	<b>508,114</b>	<b>100.0</b>

### 銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接應佔的成本及開支，主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及保潔開支；(iii)維護成本；(iv)公用事業及(v)短期及低值租賃開支。銷售成本於往績記錄期增加整體上與我們的業務增長一致，主要由於我們的物業管理服務業務擴張導致在管面積增加。

下表載列我們於所示期間的銷售成本部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支 .....	2,848,770	71.8	3,687,640	71.2	3,760,047	67.4	1,841,467	69.0	1,784,813	63.2
綠化及保潔開支 .....	418,145	10.5	632,066	12.2	790,194	14.2	354,601	13.3	430,203	15.2
維護成本 .....	254,729	6.4	270,754	5.2	304,640	5.5	155,029	5.8	258,032	9.1
公用事業 .....	213,090	5.4	300,630	5.8	393,522	7.1	162,481	6.1	190,871	6.8
短期及低值租賃開支 ..	68,176	1.7	90,504	1.7	112,850	2.0	49,762	1.9	53,836	1.9
其他 <sup>(1)</sup> .....	163,586	4.2	198,632	3.9	216,486	3.8	105,800	3.9	108,413	3.8
總計 .....	<b>3,966,496</b>	<b>100.0</b>	<b>5,180,226</b>	<b>100.0</b>	<b>5,577,739</b>	<b>100.0</b>	<b>2,669,140</b>	<b>100.0</b>	<b>2,826,168</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括辦公及相關費用、折舊及攤銷、稅務及附加費以及社區活動開支。

## 財務資料

於往績記錄期，僱員福利開支佔大部分銷售成本。僱員福利開支於2017年至2019年增加乃主要由於平均僱員薪酬上升，部分被僱員數目輕微減少所抵銷。然而，僱員福利開支佔銷售成本百分比由2017年的71.8%輕微減少至2018年的71.2%，並進一步減少至2019年的67.4%，以及由截至2019年6月30日止六個月的69.0%減少至截至2020年6月30日止六個月的63.2%，而僱員福利開支的絕對金額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,841.5百萬元減少至2020年同期的人民幣1,784.8百萬元。有關減少主要由於我們於業務擴張期間實現規模經濟，及通過實施一系列成本控制措施以提高僱員生產力及效率，如在總部層面集中處理人手及薪金管理、實施標準化僱員職責及工作流程以及採用智慧信息平台。2020年上半年的減少亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免。

綠化及保潔開支主要包括為在管物業項目提供綠化及保潔服務的分包費用。維護成本主要與維修及保養電梯、消防設備及中央空調系統有關。我們的維護成本及維護成本佔銷售成本百分比由截至2019年6月30日止六個月的人民幣155.0百萬元及5.8%大幅增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣258.0百萬元及9.1%，主要因為2017年及2018年交付的物業項目於2020年上半年到期進行大型保養的電梯、消防設備及中央空調系統增加。短期及低值租賃開支主要包括為期少於一年的租約所產生開支。

下表載列於我們於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	2,317,601	58.4	3,150,583	60.8	3,795,752	68.0	1,793,870	67.2	1,875,682	66.4
非業主增值服務 .....	1,528,744	38.5	1,869,315	36.1	1,537,825	27.6	762,430	28.6	772,496	27.3
社區增值服務 .....	120,151	3.1	160,328	3.1	244,162	4.4	112,840	4.2	177,990	6.3
總計 .....	<u>3,966,496</u>	<u>100.0</u>	<u>5,180,226</u>	<u>100.0</u>	<u>5,577,739</u>	<u>100.0</u>	<u>2,669,140</u>	<u>100.0</u>	<u>2,826,168</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

由於物業管理行業屬勞動密集型，故於往績記錄期內大部分服務成本為員工成本，而這屬可變性質，將取決於（其中包括）在管面積的波動情況。下表載列所示期間按固定及浮動成本劃分的服務成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
固定成本 <sup>(1)</sup> .....	16,151	0.4	27,951	0.5	33,715	0.6	16,021	0.6	14,931	0.5
浮動成本 <sup>(2)</sup> .....	3,950,345	99.6	5,152,275	99.5	5,544,024	99.4	2,653,119	99.4	2,811,237	99.5
總計 .....	<u>3,966,496</u>	<u>100.0</u>	<u>5,180,226</u>	<u>100.0</u>	<u>5,577,739</u>	<u>100.0</u>	<u>2,669,140</u>	<u>100.0</u>	<u>2,826,168</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 固定成本主要包括折舊及攤銷費用。
- (2) 浮動成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維修開支；(iii)綠化及保潔開支；(iv)稅項及附加費；及(v)其他開支（主要包括公用事業、短期及低值租賃開支以及其他雜項開支）。

下表載列所示年度或期間參考固定成本或浮動成本波動情況的毛利率敏感度分析，以供說明。下列的敏感度分析說明在所有其他因素維持不變的情況下，假設固定或浮動服務成本增加或減少對我們毛利率的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(%)				
年／期內毛利率 .....	9.8	12.2	23.9	23.0	38.1
假設固定成本增加10% .....	17,766	30,746	37,087	17,623	16,424
年／期內毛利率(減少) .....	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.03)
假設固定成本(減少)10% .....	(14,536)	(25,156)	(30,344)	(14,419)	(13,438)
年／期內毛利率增加 .....	0.04	0.05	0.05	0.05	0.03
假設浮動成本增加10% .....	4,345,380	5,667,503	6,098,426	2,918,431	3,092,361
年／期內毛利率(減少) .....	(9.0)	(8.7)	(7.6)	(7.7)	(6.2)
假設浮動成本(減少)10% .....	(3,555,311)	(4,637,048)	(4,989,622)	(2,387,807)	(2,530,113)
年／期內毛利率增加 .....	9.0	8.7	7.6	7.7	6.2

## 毛利及毛利率

我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的毛利率分別為9.8%、12.2%、23.9%、23.0%及38.1%。於往績記錄期，我們的整體毛利率有所增長，主要歸因於：

- 物業管理服務大幅增長，歸因於（其中包括）(i)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目比例增加及(ii)我們自2019年起加大力度收取車位的物業管理費，在此之前，我們一般不會就提供車位管理服務收取費用。因此，我們來自車位管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月人民幣181.6百萬元增加101.2%至截至2020年6月30日止六個月人民幣365.3百萬元；
- 社區增值服務的收入貢獻增加，社區增值服務的毛利率較物業管理服務及非業主增值服務的毛利率為高，原因是提供社區增值服務的勞工密集程度較另外兩條業務線為低。社區增值服務收入佔總收入的百分比由2017年及2018年的5.7%增加至2019年的7.8%，並由截至2019年6月30日止六個月的7.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的11.1%；
- 持續實施成本控制措施。該等措施包括（其中包括）(i)旨在改善僱員生產力及效率的措施，如在總部層面集中處理人手及薪金管理、實施標準化僱員職責及工作流程及整合資源以及刪減冗職；(ii)採用智慧信息平台及擴大應用更先進裝置及技術以減低人力需要，如夜間巡邏、設施門禁監控及客戶服務；(iii)集中採購管理，如若干維修和保養服務方面，通過標準化流程減低成本、減少低效率人手以及獲取更大折扣及更佳條款；(iv)降低廢棄物及能源成本的措施及(v)簡化決策流程及提升管理效率。例如，當我們在一個城市的在管面積增加，便可以於相同或相鄰城市不同物業間攤分若干人力資源及其他間接成本，從而改善營運效率。例如，我們於廣州註冊成立，每名項目經理在管項目平均數目由2017年的1.27個增加至2018年的1.60個，並進一步增加至2019年的1.78個。我們整體每名項目經理在管項目平均數目由2017年的1.13項增加至2018年的1.29個，並進一步增加至2019年的1.79個；及

## 財務資料

- 我們的業務持續增長，因而產生規模經濟（由我們經營效率提升、每人成本減少及向現有客戶提供更廣泛服務類型可見）。於往績記錄期，我們的總在管面積穩定增長，2017年至2019年複合年增長率約31.1%，分別較2017年至2019年我們銷售成本及僱員福利開支（佔我們於往績記錄期的大部分銷售成本）的複合年增長率18.6%及14.9%為高。此外，每名現場員工平均在管面積由2017年的2,553平方米增加至2018年的3,635平方米及2019年的4,684平方米，並進一步增加至截至2020年6月30日止六個月的5,676平方米，而每平方米的每月平均僱員福利開支由2017年的人民幣1.72元減少至2018年的人民幣1.66元及2019年的人民幣1.32元，並進一步減少至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.17元。

此外，2020年上半年毛利率上升亦源於因地方政府就COVID-19疫情頒佈監管支持政策而令社會保險供款支付扣減或豁免。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	220,791	8.7	313,807	9.1	816,460	17.7	360,813	16.8	948,579	33.6
非業主增值服務.....	81,121	5.0	234,116	11.1	609,702	28.4	293,639	27.8	458,984	37.3
社區增值服務.....	130,948	52.2	175,077	52.2	328,821	57.4	142,168	55.8	330,124	65.0
總計 .....	<u>432,860</u>	9.8	<u>723,000</u>	12.2	<u>1,754,983</u>	23.9	<u>796,620</u>	23.0	<u>1,737,687</u>	38.1



物業管理服務

該業務線的毛利率由2017年的8.7%增加至2018年的9.1%，並進一步增加至2019年的17.7%，及後進一步由截至2019年6月30日止六個月的16.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的33.6%，主要反映恒大集團開發的物業毛利率增加，而這主要由於(i)我們於業務擴張期間實現更大規模經濟，由我們每名現場員工的平均在管面積增加及每平方米的平均每月僱員福利開支減少可見；(ii)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)自2019年起加大力度收取車位的物業管理費。因此，來自車位管理服務的收入由截至2019年6月30日止六個月人民幣181.6百萬元增加101.2%至截至2020年6月30日止六個月人民幣365.3百萬元；及(iv)如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」中所述的成本控制措施。例如，我們簡化了工作流程，並採用更先進的設備和技術來提高僱員生產力。儘管我們於往績記錄期僱員福利開支佔大部分銷售成本，但該等成本控制措施使我們得以擴大業務規模，而不會產生相同程度的額外浮動成本，從而提高毛利率。2020年上半年增加，亦由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的物業管理服務毛利或毛損及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利／毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利／毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利／毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利／毛損 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	222,429	8.8	313,970	9.2	803,662	17.7	353,152	16.6	939,194	33.7
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> ...	(651)	(38.3)	3,272	9.9	13,971	23.9	8,474	31.0	5,889	29.3
獨立第三方物業 開發商 <sup>(3)</sup> .....	(987)	(24.1)	(3,436)	(58.9)	(1,173)	(8.0)	(813)	(13.4)	3,496	26.0
總計／整體 .....	<u>220,791</u>	8.7	<u>313,807</u>	9.1	<u>816,460</u>	17.7	<u>360,813</u>	16.8	<u>948,579</u>	33.6

附註：

- (1) 指恒大集團單獨開發或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。

## 財務資料

- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發項目的物業管理服務毛利率大幅低於由我們管理並由恒大集團及其合營企業所開發者，而我們於2017年就恒大集團合營企業所開發項目提供的物業管理服務產生毛損，主要由於我們僅管理一個於2017年下半年開始營運的相關項目，且於2017年營運初期產生相對較多成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年6月30日止六個月，我們就獨立第三方物業開發商所開發項目的物業管理服務產生毛損，主要是由於(i)我們所管理由獨立第三方物業開發商所開發項目的數量僅屬有限且於營運初期產生相對較多成本及(ii)我們僅自2019年起就車位一直收取物業管理費。由於物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加，自2019年起加大力度收取車位的物業管理費及成本控制措施，由我們管理並由獨立第三方物業開發商所開發物業及後於2020年上半年轉虧為盈，而由恒大集團合營企業開發的物業則於2018年轉虧為盈。

物業管理服務的毛利率亦受我們對物業管理服務收取的平均每月每平方米物業管理費以及我們提供此類服務的每月每平方米銷售成本影響。我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月收取的整體平均每月每平方米物業管理費分別約為人民幣2.05元、人民幣2.14元、人民幣2.18元、人民幣2.17元及人民幣2.22元。下表載列於所示期間按物業開發商劃分的平均物業管理費明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣元)				
恒大集團 <sup>(1)</sup> .....	2.02	2.11	2.13	2.13	2.18
恒大集團合營企業 <sup>(2)</sup> .....	2.66	2.83	2.97	2.93	2.57
獨立第三方物業開發商 <sup>(3)</sup> .....	2.16	2.31	2.32	2.28	2.52
<b>整體</b> .....	<b>2.05</b>	<b>2.14</b>	<b>2.18</b>	<b>2.17</b>	<b>2.22</b>

附註：

- (1) 指由恒大集團單獨或恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發而恒大集團持有該項目控股權益的物業。
- (2) 指由恒大集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業。該等合營企業並非恒大集團的綜合實體。截至2020年6月30日，恒大集團於合營企業的權益介乎9.5%至60.0%。對於恒大集團持有逾50%股權的合營企業，恒大集團並無控制權，此乃由於該等合營企業的決策一般要求股權總額至少三分之二的參與表決人數投贊成票，而根據其組織章程細則恒大集團並無持有足夠股權對該等合營企業擁有控制權。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期，我們由恒大集團合營企業以及獨立第三方物業開發商開發的在管物業數量僅屬有限。於往績記錄期，恒大集團合營企業所開發物業的平均物業管理費高於由恒大集團及獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費，主要是由於恒大集團合營企業所開發物業為主要位於省會及主要區域城市如瀋陽、呼和浩特、成都及大連等相對較新及高端物業。於往績記錄期，獨立第三方物業開發商所開發物業的每月物業管理服務費較恒大集團所開發物業為高，主要由於獨立第三方物業開發商所開發物業主要位於一線及二線城市，而恒大集團所開發物業覆蓋中國不同等級的多個城市。2018年由獨立第三方物業開發商開發物業的平均物業管理費增加乃主要由於期內我們在管兩個新交付物業項目（即呼和浩特翡翠華庭及文昌晉唐海灣）錄得相對較高物業管理費所致。截至2020年6月30日止六個月由獨立第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費有所增加，乃主要由於我們於期內獲交付三個新物業項目以供管理（即青島水晶廣場、昆明昆海湖及成都銀海湖），當中錄得相對較高物業管理費。截至2020年6月30日止六個月由恒大集團合營企業所開發住宅物業的平均物業管理費下降，主要由於(i)由我們管理位於湖南省而物業管理費相對較低的一項新交付物業郴州恒大林溪郡；及(ii)因我們於海南省管理的項目海口恒大美麗沙（於2019年的物業管理費相對較高）的物業開發商於2020年上半年確認為我們的子公司。

## 財 務 資 料

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的平均每月每平方米物業管理費明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(每月每平方米人民幣)				
住宅物業.....	2.02	2.11	2.14	2.14	2.19
非住宅物業.....	5.05	5.18	6.11	5.84	5.94
<b>整體 .....</b>	<b>2.05</b>	<b>2.14</b>	<b>2.18</b>	<b>2.17</b>	<b>2.22</b>

於2019年，非住宅物業的平均物業管理費（其後於截至2020年6月30日止六個月下降）相對較高，主要是由於我們管理的高端商業物業比例於2019年下半年有所增加，而高端商業物業的物業管理費相對較高，如高端寫字樓石家莊恒大中心及高端商業綜合體寧波恒大城市之光。

### 非業主增值服務

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為5.0%、11.1%、28.4%、27.8%及37.3%。於往績記錄期，非業主增值服務毛利率呈上升趨勢，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)推出毛利率較高的交付前服務及物業交易協助服務。交付前服務收入佔非業主增值服務收入的百分比由2017年的零增至2018年的8.4%並增至2019年的21.6%，並由截至2019年6月30日止六個月的22.1%增至截至2020年6月30日止六個月的25.4%；及(iii)我們的成本控制措施。

非業主增值服務毛利率由截至2019年6月30日止六個月的27.8%增至截至2020年6月30日止六個月的37.3%，主要由於(i)我們的業務持續增長，因而產生規模經濟；(ii)於質保期內維修和保養服務的規模擴張；(iii)擴充毛利率相對較高的交付前服務及物業交易協助服務；及(iv)如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述持續實施成本控制措施。由2018年11.1%增加至2019年28.4%主要由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)推出交付前保潔服務及擴大促成毛利率較高的車位銷售的物業交易協助服務；(iii)持續實施成本控制措施及推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序以密切監察各個項目的表現及有效控制成本；及(iv)由於我們就我們提供的若干服務（例如不同案場服務及諮詢服務）而增加每人平均服務費，

## 財務資料

前期物業管理服務的利潤率增加，其佔大部分非業主增值服務收入。由2017年5.0%增加至2018年11.1%主要由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)推出交付前驗收服務，其次是擴大促成車位租賃的物業交易協助服務，而此等服務毛利率較高；及(iii)成本控制措施，如自2018年起在總部層面的集中處理人手及薪金管理，並利用智慧信息平台改善客戶體驗、減少人手依賴及降低經營成本。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的非業主增值服務毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(%)				
恒大集團.....	5.1	11.4	29.2	28.5	38.0
恒大集團合營企業.....	3.2	11.1	16.5	18.6	16.1
獨立第三方.....	2.8	(6.0)	9.8	13.8	28.5
總計.....	<b>5.0</b>	<b>11.1</b>	<b>28.4</b>	<b>27.8</b>	<b>37.3</b>

於往績記錄期內，我們僅向獨立第三方物業開發商開發而數目有限的项目提供非業主增值服務。獨立第三方開發物業應佔毛利率於2018年為負值，乃主要由於我們於2018年就處於營運初期的若干新项目產生相對較高的成本（主要為僱員福利開支）。

### 社區增值服務

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們社區增值服務的毛利率分別為52.2%、52.2%、57.4%、55.8%及65.0%。往績記錄期的社區增值服務毛利率上升，主要反映(i)因業務持續增長帶來的規模經濟（從我們向現有客戶提供更廣泛服務類型可見）；(ii)因我們加大力度就車位租賃服務收取臨時停車費或每月租金而增加車位租賃服務收入。社區增值服務的車位租賃服務收入由2017年的人民幣172.0百萬元增加至2018年的人民幣227.4百萬元，再進一步增加至2019年的

## 財務資料

人民幣291.8百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣131.5百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣164.0百萬元；(iii)為業主及住戶引入主要為毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動等的多元化增值服務；及(iv)我們的成本控制措施。

我們社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的55.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的65.0%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)團購活動需求上升；(iii)持續實施成本控制措施(如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述)；及(iv)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務收入增加。由2018年的52.2%增加至2019年的57.4%，主要由於(i)業務擴張期間實現的規模經濟；(ii)推出毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動；及(iii)持續實施成本控制措施，如利用線上及線下平台以擴充服務渠道。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的社區增值服務毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(%)				
恒大集團.....	52.2	52.3	57.6	55.9	65.1
恒大集團合營企業.....	21.1	34.8	33.3	10.2	20.6
獨立第三方.....	23.4	6.5	33.6	50.8	18.9
<b>總計 .....</b>	<b>52.2</b>	<b>52.2</b>	<b>57.4</b>	<b>55.8</b>	<b>65.0</b>

於往績記錄期，我們僅為少數由獨立第三方物業開發商開發的項目提供社區增值服務。於2018年，獨立第三方開發物業應佔毛利率相對較低，主要因為我們於2018年就三個新交付仍處於營運初期的項目(即呼和浩特翡翠華庭、文昌晉唐海灣及德陽恒大首府)產生相對較高的成本。獨立第三方開發物業應佔毛利率於截至2019年6月30日止六個月至2020年同期有所減少，主要歸因於三個於2019年下半年才向我們交付管理的項目(即青島水晶廣場、昆明昆海湖及成都銀海湖)的成本相對較高且收入較低所致。



## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政人員的僱員福利開支；(ii)稅項及其他徵費；(iii)差旅及酬酢開支；(iv)辦公費用；(v)銀行收費；(vi)有關行政人員宿舍及辦公室的短期及低值租賃開支；(vii)折舊及攤銷，及(viii)其他雜項行政開支，如專業費用、電信及培訓開支。

於往績記錄期，僱員福利開支佔大部分行政開支。僱員福利開支增加主要是由於行政人員數目及平均僱員薪酬上升。

下表載列我們於所示期間的行政開支組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	175,831	68.3	293,667	73.2	373,048	72.4	161,649	69.8	163,277	72.8
稅項及其他徵費.....	18,310	7.1	23,220	5.8	30,005	5.8	14,243	6.1	14,954	6.7
差旅及酬酢開支.....	22,647	8.8	27,151	6.8	37,322	7.2	15,894	6.8	12,674	5.6
辦公費用.....	7,166	2.8	9,055	2.3	8,015	1.6	7,319	3.2	7,345	3.3
銀行收費.....	19,409	7.5	23,163	5.8	16,025	3.1	7,091	3.1	6,842	3.0
短期及低值										
租賃開支.....	2,091	0.8	7,780	1.9	11,160	2.2	5,506	2.4	6,454	2.9
折舊及攤銷費用.....	2,638	1.0	3,072	0.8	4,256	0.8	2,298	1.0	3,229	1.4
其他.....	9,218	3.7	14,137	3.4	35,230	6.9	18,087	7.6	9,585	4.3
總計.....	<u>257,310</u>	<u>100.0</u>	<u>401,245</u>	<u>100.0</u>	<u>515,061</u>	<u>100.0</u>	<u>232,087</u>	<u>100.0</u>	<u>224,360</u>	<u>100.0</u>

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額乃由於日常業務過程中應收貿易賬款及其他應收款項所產生潛在壞賬的虧損撥備所致。我們根據多項因素（包括歷史付款記錄及前瞻性資料）評估金融資產減值虧損。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.2。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的金融資產減



## 財務資料

值虧損分別為人民幣43.8百萬元、人民幣18.2百萬元、人民幣48.2百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣46.9百萬元。於2018年，我們錄得的金融資產減值虧損淨額相對較低，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動，就業主及住戶應付我們的物業管理費給予若干折扣以鼓勵結付及預付物業管理費，令業主結付逾期物業管理費增加。

### 其他收入

我們其他收入主要包括(i)政府補助，主要包括(a)政府補貼以支持本地企業和經濟發展及鼓勵我們穩定就業，以及(b)由於實施2019年4月新發佈的有關增值稅抵扣的稅收規定《關於深化增值稅改革有關政策的公告》而產生增值稅退稅，該規定允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，扣減應納稅額；(ii)主要因業主和住戶逾期繳交物業管理費的滯納金所得的其他收入；及(iii)銀行存款利息收入。

下表載列我們於所示期間的其他收入組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
政府補助.....	5,436	30.4	7,730	38.7	50,887	76.5	10,573	64.0	37,920	81.8
滯納金收入.....	4,250	23.7	4,608	23.1	8,110	12.2	2,244	13.6	5,974	12.9
利息收入.....	6,514	36.4	5,130	25.7	3,590	5.4	1,973	12.0	1,463	3.2
其他 <sup>(1)</sup> .....	1,701	9.5	2,516	12.5	3,963	5.9	1,718	10.4	1,022	2.1
<b>總計 .....</b>	<b>17,901</b>	<b>100.0</b>	<b>19,984</b>	<b>100.0</b>	<b>66,550</b>	<b>100.0</b>	<b>16,508</b>	<b>100.0</b>	<b>46,379</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括來自處置廢棄物料的收入。

### 其他虧損，淨額

我們的其他虧損淨額主要包括(i)出售物業及設備虧損及(ii)匯兌收益或虧損淨額。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額分別為人民幣47,000元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣31,000元及人民幣0.1百萬元。

## 財 務 資 料

### 融資成本

我們的融資成本包括(i)借款利息開支、(ii)租賃負債已付或應付利息，主要指根據香港財務報告準則第16號有關物業的若干租賃安排於租賃期內在損益扣除的利息；及(iii)因我們為預付物業管理費的個人業主提供折扣而視為會產生的其他融資成本。

下表載列我們於所示年度的融資成本淨額組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
借款利息開支.....	11,745	92.8	11,610	88.5	4,856	16.8	4,849	29.0	110	0.9
租賃負債利息.....	917	7.2	1,512	11.5	1,574	5.4	813	4.9	756	6.1
其他融資成本.....	—	—	—	—	22,453	77.8	11,066	66.1	11,583	93.0
總計 .....	<b>12,662</b>	<b>100.0</b>	<b>13,122</b>	<b>100.0</b>	<b>28,883</b>	<b>100.0</b>	<b>16,728</b>	<b>100.0</b>	<b>12,449</b>	<b>100.0</b>

### 所得稅開支

所得稅開支包括我們於中國應付的即期及遞延所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
即期所得稅.....	7,332	88,447	309,367	137,940	365,311
遞延所得稅.....	23,046	(17,163)	(10,706)	(6,653)	(12,763)
年／期內稅收扣除總額.....	<b>30,378</b>	<b>71,284</b>	<b>298,661</b>	<b>131,287</b>	<b>352,548</b>

我們有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度或期間估計應課稅利潤根據現行法例以及其詮釋及慣例按適用稅率計算。往績記錄期的法定稅率為25%。本集團若干子分公司位於中國西部，於往績記錄期享有15%的優惠所得稅率。我們位於海南省的子分公司自2020年1月1日至2024年12月31日享有15%的優惠所得稅率。

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。我們在英屬維爾京群島的子分公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。香港利得稅已就本期間在香港經營業務的估計應課稅利潤按16.5%的稅率計提撥備。除升裕外，於往績記錄期，我們於香港註冊成立的其他子分公司在香港並無應課稅利潤。

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除所得稅前利潤計算）相對維持穩定，分別為22.2%、23.0%、24.3%、24.4%及23.5%，較中國法定企業所得稅率25%為低，主要因為我們位於中國西部及海南省的若干子分公司享有15%的優惠所得稅稅率。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已繳付所有適用到期稅項，且並無與任何稅務機關存在爭議或未解決事宜。

有關遞延稅項資產的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註23。

我們按照香港財務報告準則於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別錄得即期所得稅開支人民幣7.3百萬元、人民幣88.4百萬元、人民幣309.4百萬元及人民幣365.3百萬元，乃按交付貨品或向客戶提供服務後賺取的收入（「應計基準」）釐定。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們已付中國企業所得稅分別為人民幣2.3百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣15.5百萬元。請參閱「附錄一—會計師報告—I.貴集團的歷史財務資料」。即期所得稅開支與已付中國企業所得稅之間的差異主要歸因於收入及成本確認的時間差。由於即期所得稅開支與已付中國企業所得稅之間的差異，故截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們錄得即期稅項負債分別為人民幣10.5百萬元、人民幣96.5百萬元、人民幣398.4百萬元及人民幣748.2百萬元。截至2020年6月30日的即期稅項負債人民幣748.2百萬元包括(i) 2019年年度產生的即期所得稅開支人民幣309.4百萬元，原應於2020年5月31日前支付，但相關稅務機關鑒於COVID-19疫情而准予延長報稅；(ii)截至2020年6月30日止六個月的其餘應付即期所得稅人民幣349.8百萬元（將於2021年5月31日前到期）；及(iii)如下文所述就過往

年度調整約人民幣89.0百萬元。我們一般根據企業所得稅法規定作出年度報稅，企業所得稅法規定須就特定年度進行年度報稅，並應在相關年度結束後五個月內支付任何最終稅款。由於COVID-19疫情，我們於2020年申請將2019年企業所得稅年度報稅的截止時間延長至2020年8月31日，並獲相關稅務機關批准。

根據相關中國規定，就計算所得稅目的而報稅的賬戶，不論付款或收款時間，原則上應按應計基準釐定。我們按現金或發票基準就2019年之前年度記錄的若干收入及開支為年度稅項報稅，主要由於根據行業經驗，按照已收或已付金額或已開具或已獲取發票報稅乃屬常見，且由於能輕易向相關稅務機關提供文件證明，故按照該等基準計算稅款在實際上乃屬便利。自於2020年的2019年企業所得稅年度報稅起，我們採用更嚴謹的財務報告及報稅做法，亦追溯採用應計基準。根據我們的2019年企業所得稅年度報稅，我們合併繳納稅項約人民幣398.4百萬元，包括2019年的最終年度稅款人民幣309.4百萬元及有關過往年度時間差的調整總額約人民幣89.0百萬元，已於2020年8月悉數繳清。此外，我們按照應計基準就截至2020年6月30日止六個月申報並作出季度稅款預繳，金額約為人民幣365.3百萬元，其中人民幣15.5百萬元及人民幣349.8百萬元已分別於2020年4月及7月支付。截至2020年8月31日，我們已全數繳清截至2020年6月30日的即期稅項負債人民幣748.2百萬元。

董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無尚未支付的企業所得稅款項。經考慮(i)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無就我們的報稅而遭徵收任何罰款；(ii)我們自2019年企業所得稅年度報稅起就企業所得稅年度報稅中的稅項計算採用應計基準並將就未來的企業所得稅年度報稅採用應計基準；(iii)我們就上述報稅事宜作出相關調整，且並無未支付的企業所得稅稅款；及(iv)我們已諮詢相關稅務機關，如中國法律顧問所告知，其屬審閱我們中國子公司控股公司金碧物業所提交企業所得稅分配表格的主管機關，並確認金碧物業在過往三年並無未支付稅款及重大稅務違規，而金碧物業過往三年的納稅信用等級為A級，我們認為，上文所討論的報稅事宜並非重大事宜，且不會對我們的業務、財務表現及經營業績構成重大影響。

我們於2020年9月也實施以下加強的內部控制措施：(i)我們採用一項稅務管理政策，明確規定就報稅採用應計基準；(ii)我們規定子分公司收集及研究可能不時發佈及修訂的地方稅務法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，並將安排相關員工定期參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步建立內部程序，每年對稅務合規進行內部檢查，如有需要，將及時制定糾正措施及計劃，指派負責人員並監控與審查糾正進度，確保遵守適用法律法規。

## 經營業績

### 截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

#### 收入

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,465.8百萬元增加31.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣4,563.9百萬元。收入增加主要是由於我們持續擴張業務規模，令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,154.7百萬元增加31.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,824.3百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華南及中國西南擴展業務令總在管面積由截至2019年6月30日的202.0百萬平方米增加至截至2020年6月30日的254.0百萬平方米；(ii)平均物業管理服務費由截至2019年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.17元增加至截至2020年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.22元；及(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1,056.1百萬元增加16.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,231.5百萬元，主要是由於(i)質保期內的建築面積增加導致維修和保養服務收入上升。2020年之前，非業主（包括恒大集團及獨立第三方）主要委託其他服務供應商提供維修和保養。憑藉我們提供非業主增值服務的經驗，我們於2020年上半年將維修和保養服務擴展至更多項目以進一步提升客戶滿意度，因為我們能夠向業主及住戶提供更及時的回應及優質服務；及(ii)

交付前服務收入上升，主要由於期內發展及交付的物業數量上升令交付前保潔服務增長。

- **社區增值服務。**業主社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣255.0百萬元增加99.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣508.1百萬元，主要是由於(i)隨着業務擴張，在管社區數目和所服務住戶人數增加；(ii)對我們的團購活動服務需求上升，從而為業主及住戶提高便利性和安全度並提升客戶體驗，尤其是在COVID-19疫情封城期間，而我們亦加大力度通過各種措施將有關服務擴展至更多在管物業，包括將有關服務收入設為績效指標以激勵僱員，以在我們的在管社區推廣該等服務；及(iii)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣2,669.1百萬元增加5.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2,826.2百萬元，主要是由於我們擴張物業管理服務業務令在管面積增加而上升，部分被(i)成本控制措施使得僱員生產力及效率有所改進；及(ii)地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付獲扣減或寬免，以致僱員福利開支減少所抵銷。

### 毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣796.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,737.7百萬元。我們的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.0%上升至截至2020年6月30日止六個月的38.1%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的16.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的33.6%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)物業管理費相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)加大力度收取車位的物業管理費；(iv)持續實施



成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）；及(v)由於地方政府為應對COVID-19疫情而頒佈監管支持政策，導致社會保險供款支付扣減或寬免。

- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的27.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的37.3%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)擴展質保期內維修和保養服務的規模；(iii)我們擴展毛利率相對較高的交付前服務及物業交易協助服務；及(iv)持續實施成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的55.8%增加至截至2020年6月30日止六個月的65.0%，主要是由於(i)因業務持續增長帶來的規模經濟；(ii)團購活動需求上升；(iii)持續實施成本控制措施（如「一節選匯總全面收益表細項詳情－毛利及毛利率」所述）；及(iv)因我們提供更多廣告服務，令社區經營服務所得收入增加。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣232.1百萬元輕微下跌至截至2020年6月30日止六個月的人民幣224.4百萬元。截至2019年6月30日止六個月的行政開支相對較高，原因是我們就提早終止與供熱供應商的合約而錄得一次性賠償。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣25.7百萬元增加82.8%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣46.9百萬元，主要是由於就我們物業管理服務應收第三方的應收貿易賬款及應收票據減值撥備增加。



### 其他收入

我們的其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣16.5百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣46.4百萬元，主要是由於(i)我們積極參與防疫工作、聘用退役軍人的政府補貼增加以及獲額外寬減進項稅及(ii)來自主要與逾期繳交物業管理費有關的滯納金的其他收入增加。

### 其他虧損，淨額

截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們的其他虧損淨額分別為人民幣0.03百萬元及人民幣0.1百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣16.7百萬元減少25.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣12.4百萬元，主要是由於銀行及其他借款利息開支減少。

### 除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣538.6百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,500.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣131.3百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣352.5百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

### 期內利潤

綜上所述，我們的期內利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣407.3百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,147.7百萬元。截至2019年及2020年6月30日止六個月的淨利潤率分別為11.8%及25.1%。

## 2019年與2018年的比較

### 收入

我們的收入由2018年的人民幣5,903.2百萬元增加24.2%至2019年的人民幣7,332.7百萬元。收入增加主要是由於總在管面積增加，令物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加所致。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2018年的人民幣3,464.4百萬元增加33.1%至2019年的人民幣4,612.2百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華南及華中擴展業務令總在管面積由截至2018年12月31日的185.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的237.9百萬平方米；(ii)平均物業管理服務費由2018年每月每平方米人民幣2.14元增至2019年每月每平方米人民幣2.18元；及(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2018年的人民幣2,103.4百萬元輕微增加至2019年的人民幣2,147.5百萬元，主要是由於(i)我們持續致力於服務組合多元化，如推出交付前保潔服務，以進一步鞏固與物業開發商的關係；及(ii)車位的物業交易協助服務於2019年發展更趨成熟，該項服務的收入增加。該增加部分被前期物業管理服務收入減少所抵銷，原因為客戶就各個項目要求較小但有效率的團隊進行服務。前期物業管理服務的服務費與相關項目部署的團隊規模掛鉤。我們相應增加每人平均服務費，部分被團隊規模縮減影響所抵銷。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2018年的人民幣335.4百萬元增加70.8%至2019年的人民幣573.0百萬元，主要是由於(i)社區經營服務收入增加，因我們於2019年開始促成團購和銷售農產品，從而為業主及住戶帶來便利並提升客戶體驗。我們亦加大力度通過各種措施將有關服務擴展至更多在管物業，包括將有關服務收入設為績效指標以激勵僱員，以在我們的在管社區推廣該等服務；(ii)加大力度收取車位租賃服務臨時停車費或每月租金，令社區資產管理服務收入增加；及(iii)在管社區數目和所服務住戶人數增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣5,180.2百萬元增加7.7%至2019年的人民幣5,577.7百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支因僱員福利改善而增加及(ii)在管面積增加令公用事業及綠化和保潔開支增加。

### 毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2018年的人民幣723.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣1,755.0百萬元。我們的整體毛利率由2018年的12.2%上升至2019年的23.9%，主要是由於三條業務線各自的毛利率均增加。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2018年的9.1%上升至2019年的17.7%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)毛利率相對較高的新交付物業管理項目百分比增加；(iii)我們自2019年起加大力度收取車位物業管理費；及(iv)我們持續實施成本控制措施並推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序，以緊密監察每個項目的表現並有效控制成本。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2018年的11.1%上升至2019年的28.4%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)我們推出交付前保潔服務及擴大毛利率較高的促成車位銷售的物業交易協助服務；(iii)我們持續實施成本控制措施並推出新措施，如於2019年根據毛利率及淨利潤採納標準化績效考核程序，以緊密監察每個項目的經營表現並有效控制成本；及(iv)由於我們就我們提供的若干服務（例如不同案場服務及諮詢服務）而增加每人平均服務費，前期物業管理服務的利潤率增加，其佔大部分非業主增值服務收入。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由2018年的52.2%上升至2019年的57.4%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了規模經濟；(ii)推出毛利率較高的社區空間管理服務及團購活動；及(iii)我們持續實施成本控制措施，如利用線上及線下平台擴充服務渠道。

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣401.2百萬元增加28.4%至2019年的人民幣515.1百萬元，主要是由於行政員工人數增加（與業務擴張一致）令僱員福利開支增加及平均僱員薪酬增加。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣18.2百萬元大幅增加至2019年的人民幣48.2百萬元，主要是由於就我們物業管理服務應收第三方的應收貿易賬款減值撥備增加，整體上與業務擴張一致。

### 其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣20.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣66.6百萬元，主要是由於(i)以下兩者使政府補助增加：(a)地方政府提供財政補貼，以支持本地企業和經濟發展及鼓勵我們穩定就業崗位，以及(b)由於實施2019年4月新發佈的有關增值稅抵扣的稅收規定《關於深化增值稅改革有關政策的公告》而產生增值稅退稅，該規定允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，以抵減應納稅額；以及(ii)2019年來自逾期繳交物業管理費的滯納金的其他收入增加，與我們業務增長整體一致。

### 其他虧損，淨額

於2018年及2019年我們的其他虧損淨額保持相對穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣13.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣28.9百萬元，主要是由於我們為預付物業管理費的個人業主提供折扣而視為會產生的其他融資成本。

### 除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由2018年的人民幣310.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣1,229.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣71.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣298.7百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

### 年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2018年的人民幣239.0百萬元大幅增加至2019年的人民幣930.5百萬元，年內淨利潤率由2018年的4.0%上升至2019年的12.7%。

### 2018年與2017年的比較

#### 收入

我們的收入由2017年的人民幣4,399.4百萬元增加34.2%至2018年的人民幣5,903.2百萬元。收入增加主要是由於整體業務增長令物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務收入由2017年的人民幣2,538.4百萬元增加36.5%至2018年的人民幣3,464.4百萬元，主要是由於(i)我們在華東、華北及華中擴展業務，令總在管面積由截至2017年12月31日的138.3百萬平方米增至截至2018年12月31日的185.4百萬平方米；及(ii)平均物業管理服務費由2017年每月每平方米人民幣2.05元增至2018年每月每平方米人民幣2.14元。
- **非業主增值服務。**非業主增值服務收入由2017年的人民幣1,609.9百萬元增加30.7%至2018年的人民幣2,103.4百萬元，主要是由於(i)前期物業管理服務擴充後收入增加，主要是由於交付給我們管理的案場數量增加；及(ii)我們於2018年通過推出交付前驗收等服務，持續致力於服務組合多元化。
- **社區增值服務。**社區增值服務收入由2017年的人民幣251.1百萬元增加33.6%至2018年的人民幣335.4百萬元，主要是由於(i)隨着全國業務規模擴張，在管社區數目和所服務住戶人數增加；及(ii)加大力度收取車位租賃服務臨時停車費或每月租金，以及我們擴大社區空間管理服務，令社區資產管理服務收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣3,966.5百萬元增加30.6%至2018年的人民幣5,180.2百萬元，主要是由於(i)平均僱員薪酬增加令僱員福利開支增加，及(ii)物業管理服務業務擴張令在管面積增加，致使綠化和保潔開支、公用事業開支以及維修和保養開支增加。

### 毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2017年的人民幣432.9百萬元增加67.0%至2018年的人民幣723.0百萬元。我們的整體毛利率由2017年的9.8%上升至2018年的12.2%，主要是由於規模經濟增大及我們持續致力於降低成本和提高運營效率。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由2017年的8.7%上升至2018年的9.1%，主要是由於業務擴張期間實現了更大規模經濟。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由2017年的5.0%上升至2018年的11.1%，主要是由於(i)業務擴張期間實現了更大規模經濟；(ii)我們推出交付前驗收服務，其次是擴大促成車位租賃的物業交易協助服務，而此等服務毛利率較高；及(iii)成本控制措施，如自2018年起在總部層面集中處理人手及薪金管理，並利用智慧信息平台改善客戶體驗、減少人手依賴及降低經營成本。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務的毛利率於2017年及2018年分別為52.2%及52.2%。

### 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣257.3百萬元增加55.9%至2018年的人民幣401.2百萬元，主要是由於行政員工人數增加（與業務擴張一致）令僱員福利開支增加及平均僱員薪酬增加。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣43.8百萬元減少58.4%至2018年的人民幣18.2百萬元，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動鼓勵結付及預付物業管理費，令業主結付逾期物業管理費增加。

### 其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣17.9百萬元增加11.6%至2018年的人民幣20.0百萬元，主要是由於政府補助及來自逾期繳交物業管理費的滯納金的其他收入增加，與業務擴張一致。

### 其他虧損，淨額

我們於2017年及2018年錄得其他虧損淨額，分別為人民幣47,000元及人民幣0.1百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本於2017年及2018年保持相對穩定，分別為人民幣12.7百萬元及人民幣13.1百萬元。

### 除所得稅前利潤

綜上所述，我們的除所得稅前利潤由2017年的人民幣136.9百萬元大幅增加至2018年的人民幣310.3百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣30.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣71.3百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

### 年內利潤

綜上所述，我們的年內利潤由2017年的人民幣106.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣239.0百萬元，年內淨利潤率由2017年的2.4%上升至2018年的4.0%。

## 若干匯總資產負債表項目的說明

### 物業及設備

於往績記錄期，物業及設備主要包括傢俱、裝置和設備、運輸設備、機器及物業。物業及設備由截至2017年12月31日的人民幣39.0百萬元增加56.7%至截至2018年12月31日的人民幣61.1百萬元，主要與為業務運營及進一步業務擴張而購買的傢俱、裝置和設備、運輸設備及機器有關。物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣61.1百萬元減少6.4%至截至2019年12月31日的人民幣57.2百萬元，並進一步減少8.1%至截至2020年6月30日的人民幣52.5百萬元，主要是由於期內確認折舊，部分被2019年為業務運營而購買傢俱、裝置和設備、運輸設備、機器及物業所抵銷。



## 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產由截至2017年12月31日的人民幣38.4百萬元增加44.7%至截至2018年12月31日的人民幣55.6百萬元，然後增加19.3%至截至2019年12月31日的人民幣66.3百萬元，並進一步由截至2019年12月31日的人民幣66.3百萬元增加19.3%至截至2020年6月30日的人民幣79.0百萬元。有關增加主要由於在相關年度或期間計入匯總全面收益表的遞延稅項，當中主要包括可收回稅項虧損及呆賬撥備。

## 應收貿易賬款及應收票據

應收貿易賬款及應收票據為於正常業務過程中就已售貨物或已提供服務應收客戶的款項。應收貿易賬款主要產生自向恒大集團、第三方物業開發商以及業主及住戶提供的物業管理及增值服務。我們按相關服務協議收取服務費，業主須於我們提供服務後付款。於往績記錄期，我們亦錄得應收票據，即用以清繳服務費的商業承兌匯票。

下表載列截至所示日期的應收貿易賬款及應收票據明細。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
<b>應收貿易賬款</b>				
－ 有關連人士 .....	988,434	1,971,430	3,515,642	3,912,621
－ 第三方 .....	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
小計 .....	1,882,737	2,876,458	4,914,066	6,010,953
<b>應收票據</b>				
－ 有關連人士 .....	1,128	31,809	32,116	106,929
減：應收貿易賬款及應收票據 減值撥備 .....	(98,105)	(111,554)	(153,764)	(197,566)
<b>應收貿易賬款及 應收票據總額 .....</b>	<b>1,785,760</b>	<b>2,796,713</b>	<b>4,792,418</b>	<b>5,920,316</b>

## 財務資料

於往績記錄期，應收貿易賬款及應收票據大幅增加，與業務擴張一致。應收第三方貿易賬款及應收票據主要與我們物業管理服務的物業管理費及非業主增值服務的服務費有關。應收第三方貿易賬款及應收票據增加主要由於收入增加。應收有關連人士貿易賬款及應收票據主要與非業主增值服務有關。於往績記錄期，應收有關連人士貿易賬款及應收票據結餘增加，非業主增值服務收入亦增加。

下表載列所示期間應收貿易賬款周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 止六個月
	(日數)			
平均應收貿易賬款				
周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	116	147	194	218
－ 有關連人士 .....	130	214	365	413
－ 第三方 .....	104	97	92	109

附註：

- (1) 一段期間的應收貿易賬款周轉日數相等於扣減應收貿易賬款減值撥備前的應收貿易賬款期初及期末平均結餘除以同期收入再乘以365日（如屬全年期間）或182日（如屬六個月期間）。

應收貿易賬款周轉日數於往績記錄期內增加，主要是由於(i)前期物業管理服務、交付前驗收服務以及物業交易協助服務（我們一般於我們完成進行相關服務後方會獲得付款，而相關服務結清需時較長）所得應收貿易賬款的百分比增加；及(ii)就截至2020年6月30日止六個月而言，季節性因素（原因是上半年結清應收貿易賬款速度一般較慢）及COVID-19疫情的影響。

於往績記錄期，我們的有關連人士應收貿易賬款周轉日數較第三方者為長，主要由於我們於分拆前為恒大集團的子公司，而鑒於恒大集團的信貸記錄良好，我們認為與應收恒大集團旗下公司的應收貿易賬款相關的信貸風險低微。我們亦加大力度結清有關連人士應收賬款。我們亦已制定及實施多項措施以加快收回應收貿易賬款。請參閱「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

## 財務資料

我們的物業管理費收費率乃按我們在一段期間內已收取的物業管理費付款（包括就過往期間已收的任何有關費用及就未來期間的任何預付費用，惟對因我們於2018年年底舉行一次性大型宣傳活動以鼓勵預付2019年及2020年物業管理費而收取的預付款項的調整除外）除以同期相應應收物業管理費總額計算得出，於2017年、2018年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別為94.4%、91.7%、95.0%及81.3%。2020年上半年收費率相對較低，主要是由於季節性因素（原因是上半年結清應收貿易賬款速度一般較慢）及COVID-19疫情的影響。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們從有關連人士及第三方收取應收貿易賬款方面並無遇到任何重大困難。

我們致力對未收回的應收賬款維持嚴格控制。管理層定期審閱逾期結餘。應收貿易賬款及應收票據為不計息。以下為截至所示日期，基於收入確認日期的應收貿易賬款及應收票據（扣除應收貿易賬款及應收票據減值撥備前）賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
<b>有關連人士</b>				
－ 六個月內.....	632,361	1,050,960	1,633,930	1,990,558
－ 六至十二個月.....	200,576	259,728	427,866	892,865
－ 一至兩年.....	89,626	575,905	852,836	646,694
－ 兩至三年.....	52,173	82,944	544,006	249,017
－ 三年以上.....	14,826	33,702	89,120	240,416
小計 .....	989,562	2,003,239	3,547,758	4,019,550
<b>第三方</b>				
－ 六個月內.....	349,975	333,892	575,611	1,109,831
－ 六至十二個月.....	197,086	187,368	353,957	384,471
－ 一至兩年.....	173,975	199,676	228,417	300,812
－ 兩至三年.....	93,488	87,518	113,919	142,527
－ 三年以上.....	79,779	96,574	126,520	160,691
小計 .....	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
<b>總計 .....</b>	<b>1,883,865</b>	<b>2,908,267</b>	<b>4,946,182</b>	<b>6,117,882</b>

我們根據將產生的預期信貸虧損評估而評估應收貿易賬款及應收票據（預付款項除外）虧損撥備，包括過往收費率評估及前瞻性調整（如適用）。

為加快收回應收貿易賬款及應收票據，我們已制定並實施多項措施，包括通過線上支付平台便利客戶支付物業管理費等賬單。我們採納不同收回方法，如致電、發送文字訊息、親臨付款、發出催繳法律函及提起訴訟等。該等措施適用於有關連人士及第三方。就物業管理費逾期超過三個月的客戶而言，我們或會親身到訪業主或住戶並向彼等發出通知，提醒彼等有關未繳的物業管理費，以及對逾期超過六個月的業主或住戶發出物業管理費律師函。倘於多輪通訊後仍未清償有關未繳款項並逾期一年以上，我們或會通過律師以電郵或掛號郵件方式發出律師函。倘因多次嘗試收款未能成功而導致重大延誤付款，我們或會提起法律訴訟以收回物業管理費。我們亦將收費率設定為每月表現指標並密切監察收回狀況，定期進行評估及分析，並跟進未收回應收貿易賬款的收回情況。我們亦將會指派負責人員追蹤收回應收有關連人士貿易賬款及應收票據的進度，並按收費率定期評估僱員表現。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」。

我們按香港財務報告準則第9號的規定應用簡化法計提預期信貸虧損撥備，其為所有應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備，並規定於初始確認應收賬款時確認預期全期虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們就應收貿易賬款及應收票據總額分別作出撥備人民幣98.1百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣153.8百萬元及人民幣197.6百萬元。請參閱本招股章程附錄一會計師報告中附註3.1.2及附註15。

截至2020年11月15日，已結清截至2020年6月30日的應收貿易賬款及應收票據總額約人民幣5,341.9百萬元或87.3%，其中約人民幣4,019.6百萬元或65.7%向有關連人士收取，約人民幣1,322.3百萬元或21.6%乃向第三方收取。截至2020年11月15日，截至2020年6月30日應收有關連人士的應收貿易賬款及應收票據人民幣4,019.6百萬元已全部結清。其後截至2020年11月15日結清而來自第三方的應收貿易賬款及應收票據約人民幣1,322.3百萬元中，截至2020年6月30日，分別而言，約人民幣1,053.3百萬元賬齡為一年、約人民幣136.0百萬元賬齡為一至兩年、約人民幣60.5百萬元賬齡為兩至三年及約人民幣72.5百萬元賬齡在三年以上。截至最後實際可行日期，我們並無發現且不預期賬齡逾一年的應收貿易賬款及應收票據會有任何重大收回問題，因為(i)我們已實施多項收款措施，例如致電、發送文字訊息、親臨付款、發出催繳法律函及提起訴

## 財務資料

訟。請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－付款和信貸條款」；(ii)截至2020年11月15日，截至2020年6月30日賬齡逾一年應收第三方的應收貿易賬款及應收票據總額人民幣604.0百萬元中，人民幣269.0百萬元或44.5%已結清；(iii)於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無遇到應收貿易賬款及應收票據（包括賬齡逾一年）任何重大收回問題；及(iv)我們已根據香港財務報告準則第9號為應收貿易賬款及應收票據作出撥備，方法為應用預期信貸虧損模型以釐定預期信貸虧損撥備。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.10及附註3.1.2。

### 其他應收款項

其他應收款項主要產生自(i)代表在管物業項目業主及住戶付款，主要有關公用事業費用；(ii)我們為業務合約而向第三方存放履約擔保的按金及參與招投標程序的按金；及(iii)其他雜項應收款項，如為業務目的向僱員墊付補償及其他費用。下表載列截至所示日期其他應收款項明細。

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	(人民幣千元)			
其他應收款項				
— 代表業主付款 . . . . .	231,611	306,580	423,802	392,547
— 按金 . . . . .	22,054	24,390	24,012	24,386
— 其他 . . . . .	16,525	20,783	29,012	45,417
小計 . . . . .	270,190	351,753	476,826	462,350
減：其他應收款項				
減值撥備 . . . . .	(6,760)	(11,517)	(17,517)	(20,634)
總計 . . . . .	263,430	340,236	459,309	441,716

其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣263.4百萬元增加29.2%至截至2018年12月31日的人民幣340.2百萬元，並進一步增加35.0%至截至2019年12月31日的人民幣459.3百萬元，主要由於我們管理的項目數目增加。其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣459.3百萬元輕微減少至截至2020年6月30日的人民幣441.7百萬元，主要是由於與我們應收業主及住戶公用事業費用相關的應收款項減少，而這與我們代彼等支付的預付款項相關。

## 應收有關連人士款項

應收有關連人士款項為應收有關連人士非貿易墊款，屬於無抵押及免息。進一步詳情請參閱本節「一 有關連人士交易及結餘」及本招股章程附錄一會計師報告附註27。

## 預付款項

我們的預付款項主要包括有關預付供應商維修和保養服務材料款項及租金費用預付款項。我們的預付款項於往績記錄期由截至2017年12月31日人民幣21.2百萬元減少至截至2018年12月31日人民幣18.7百萬元，減少至截至2019年12月31日人民幣16.0百萬元，並進一步減少至截至2020年6月30日人民幣12.0百萬元。有關減少主要由於我們經與部分供應商磋商後獲得較佳預付款項條款，以致支付予供應商的預付款項減少。

## 應付貿易賬款及應付票據

我們的應付貿易賬款及應付票據主要為日常業務過程中使用的商品及服務（如材料、停車場、公用事業、保潔、維修和保養服務）作出付款的責任，包括分包費用及材料成本。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應付貿易賬款及應付票據分別為人民幣431.9百萬元、人民幣820.4百萬元、人民幣1,096.3百萬元及人民幣1,240.9百萬元。於往績記錄期應付貿易賬款及其他應付款項上升，主要由於購買商品及服務增加，而這與我們業務擴張一致。

下表載列我們於所示期間的應付貿易賬款周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日 止六個月
	(日數)			
平均應付貿易賬款				
周轉日數 <sup>(1)</sup> .....	30	36	45	50

附註：

- (1) 一段期間的應付貿易賬款周轉日數相等於應付貿易賬款期初及期末平均結餘除以同期銷售成本再乘以365日（如屬全年期間）或182日（如屬六個月期間）。



## 財務資料

我們應付貿易賬款周轉日數於往績記錄期增加，主要由於購買商品及服務增加，及部分供應商考慮到我們良好的信貸記錄且與彼等建立了長期合作關係而授予我們較長的信貸期。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
一年內 .....	428,424	810,762	1,066,737	1,220,275
一至兩年 .....	3,464	9,309	20,429	9,892
兩至三年 .....	58	253	8,990	10,445
三年以上 .....	1	29	166	252
<b>總計 .....</b>	<b>431,947</b>	<b>820,353</b>	<b>1,096,322</b>	<b>1,240,864</b>

截至最後實際可行日期，已結清截至2020年6月30日的應付貿易賬款及應付票據總額約人民幣613.4百萬元或49.4%，其中約人民幣60.5百萬元與有關連人士相關，約人民幣552.9百萬元與第三方相關。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指(i)暫時向業主收取的公用事業費用的付款，而這將支付予相關服務提供商；以及從租賃中收取的租金收入，在提供物業管理服務時退還給業主；(ii)向業主收取履約保證金、保留金、裝潢按金及投標保證金等按金；(iii)其他應付稅項，主要有關增值稅及附加費；(iv)應計薪金；(v)應付股息，截至本招股章程日期已全數結清；及(vi)其他，如向僱員支付報銷、殘疾人就業保障及應計應付利息。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
其他應付款項				
— 提供物業管理服務時				
暫行代收款 .....	482,700	571,489	780,833	732,039
— 按金 .....	231,226	279,183	307,011	313,396
— 其他應付稅項 .....	43,271	82,900	161,242	230,077
應計薪金 .....	355,896	438,066	531,201	259,394
應付股息 .....	—	—	—	7,329
其他 .....	69,505	93,522	92,506	97,818
<b>總計 .....</b>	<b>1,182,598</b>	<b>1,465,160</b>	<b>1,872,793</b>	<b>1,640,053</b>



## 財務資料

其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣1,182.6百萬元增加23.9%至截至2018年12月31日的人民幣1,465.2百萬元，並進一步增加27.8%至截至2019年12月31日的人民幣1,872.8百萬元，整體上與業務擴張一致。其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣1,872.8百萬元輕微減少至截至2020年6月30日的人民幣1,640.1百萬元，主要由於截至2019年12月31日的應計薪金包括年終花紅。

### 合約負債

我們的合約負債主要產生自就物業管理服務收取客戶的墊款，惟我們尚未提供相關服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣1,397.1百萬元、人民幣2,491.1百萬元及人民幣2,285.3百萬元，整體增加主要是由於我們的業務擴張。截至2018年及2019年12月31日的合約負債相對較高，主要是由於我們於2018年年底舉行宣傳活動以鼓勵預付2019年及2020年的物業管理費。我們的合約負債由截至2019年12月31日的人民幣2,285.3百萬元減少11.5%至截至2020年6月30日的人民幣2,023.4百萬元，主要由於COVID-19疫情導致截至2020年6月30日止六個月的預付款項減少。

### 流動淨資產及流動淨負債

	截至12月31日			截至 2020年 6月30日	截至 2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年		
	(人民幣千元)				(未經審核)
<b>流動資產</b>					
應收貿易賬款及					
其他應收款項 .....	2,054,486	3,141,022	5,256,799	6,366,137	5,823,589
應收有關連人士款項 .....	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300	4,481
預付款項 .....	21,172	18,713	15,968	11,962	21,616
現金及現金等值物 .....	964,060	1,054,138	684,348	736,124	3,266,215
受限制現金 .....	1,884	102	102	5,016	1,833
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>3,611,241</b>	<b>5,703,078</b>	<b>7,306,903</b>	<b>8,406,539</b>	<b>9,117,734</b>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及					
其他應付款項 .....	1,614,545	2,285,513	2,969,115	2,880,917	3,496,148
合約負債 .....	1,397,116	2,491,067	2,285,276	2,023,363	2,532,258
即期稅項負債 .....	10,540	96,471	398,383	748,183	141,847
租賃負債 .....	8,826	13,690	13,724	12,436	14,272
應付一名有關連人士款項 .....	—	—	—	—	8,669
借款 .....	110,000	150,000	2,950	2,950	—
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>3,141,027</b>	<b>5,036,741</b>	<b>5,669,448</b>	<b>5,667,849</b>	<b>6,193,194</b>
<b>流動淨資產 .....</b>	<b>470,214</b>	<b>666,337</b>	<b>1,637,455</b>	<b>2,738,690</b>	<b>2,924,540</b>

我們的流動淨資產由截至2017年12月31日的人民幣470.2百萬元增加41.7%至截至2018年12月31日的人民幣666.3百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項以及應收有關連人士款項增加，部分被應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債增加所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2018年12月31日的人民幣666.3百萬元大幅增加至截至2019年12月31日的人民幣1,637.5百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加，部分被現金及現金等值物減少以及應付貿易賬款及其他應付款項增加所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2019年12月31日的人民幣1,637.5百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣2,738.7百萬元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加。應收貿易賬款及其他應收款項增加與我們業務擴張一致。

我們的流動淨資產由截至2020年6月30日的人民幣2,738.7百萬元增加6.8%至截至2020年9月30日的人民幣2,924.5百萬元，主要由於現金及現金等值物增加，部分被應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項減少以及應付貿易賬款及其他應付款項及合約負債增加所抵銷。現金及現金等值物增加以及應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項減少是由於我們持續努力結清應收貿易賬款及其他應收款項以及應收有關連人士款項所致。應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。合約負債增加主要是與我們業務增長帶動的業主預付物業管理費有關。截至2020年9月30日，重組產生應付一名有關連人士的非貿易賬款人民幣8.7百萬元，截至本招股章程日期已全數結清。

## 流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見未來，我們預計上述來源仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於撥付部分資金需求。

## 財 務 資 料

### 現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量摘要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
				2020年
	(人民幣千元)			
營運資金變動前的經營現金流量 .....	212,230	372,762	1,321,990	1,566,283
營運資金變動 .....	(16,756)	665,545	(1,682,772)	(1,514,398)
已付中國企業所得稅 .....	(2,349)	(2,515)	(7,455)	(15,511)
經營活動所得／(所用) 現金淨額 .....	193,125	1,035,792	(368,237)	36,374
投資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	787,984	(957,511)	122,276	51,311
融資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(869,412)	11,797	(123,829)	(35,909)
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額 .....	<b>111,697</b>	<b>90,078</b>	<b>(369,790)</b>	<b>51,776</b>
年／期初現金及現金等值物 .....	852,363	964,060	1,054,138	684,348
年／期末現金及現金等值物 .....	<b>964,060</b>	<b>1,054,138</b>	<b>684,348</b>	<b>736,124</b>

### 經營活動所得／(所用) 現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務以及業主增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

截至2020年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣36.4百萬元，乃源自經營所得現金人民幣51.9百萬元及已付所得稅人民幣15.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣1,566.3百萬元。營運資金變動人民幣1,514.4百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣1,152.0百萬元、合約負債減少

人民幣261.9百萬元，以及應付貿易賬款及其他應付款項減少人民幣95.5百萬元。應收貿易賬款及其他應收款項增加與我們業務擴張一致。合約負債減少乃因截至2020年6月30日止六個月的COVID-19疫情令客戶預付款項的意慾減少。

於2019年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣368.2百萬元，乃源自經營所用現金人民幣360.8百萬元及已付所得稅人民幣7.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣1,322.0百萬元。營運資金變動人民幣1,682.8百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣2,160.6百萬元及合約負債減少人民幣205.8百萬元，主要由於在2018年年底，我們就2018年年底舉行的宣傳活動收到大筆預付物業管理費（該等物業管理費本應於2019年及2020年收到），令2019年的經營活動所得現金流入水平下跌，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣683.6百萬元所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣1,035.8百萬元，乃源自經營所得現金人民幣1,038.3百萬元及已付所得稅人民幣2.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣372.8百萬元。營運資金變動人民幣665.5百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣1,101.2百萬元，部分被合約負債增加人民幣1,094.0百萬元以及應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣671.0百萬元所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項以及應付貿易賬款及其他應付款項增加，與我們業務擴張一致。合約負債增加，主要由於我們就2018年年底舉行的宣傳活動收取預付款項。

於2017年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣193.1百萬元，乃源自經營所得現金人民幣195.5百萬元及已付所得稅人民幣2.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流量為人民幣212.2百萬元。營運資金變動人民幣16.8百萬元主要由於應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣924.6百萬元，部分被合約負債增加人民幣366.2百萬元以及應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣543.5百萬元所抵銷。應收貿易賬款及其他應收款項、合約負債以及應付貿易賬款及其他應付款項增加與我們業務擴張一致。

#### **投資活動所得／(所用) 現金流量淨額**

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣51.3百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣57.7百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣6.4百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣122.3百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣139.4百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣17.1百萬元所抵銷。

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣957.5百萬元，主要反映應收有關連人士款項增加人民幣919.5百萬元及購買物業及設備付款人民幣37.7百萬元。

於2017年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣788.0百萬元，主要反映應收有關連人士款項減少人民幣814.1百萬元，部分被購買物業及設備付款人民幣25.7百萬元所抵銷。

#### **融資活動所得／(所用) 現金流量淨額**

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣35.9百萬元，主要反映與子公司當時股東進行交易人民幣28.1百萬元以及租賃付款人民幣7.7百萬元。

於2019年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣123.8百萬元，主要反映有關連人士還款人民幣150.0百萬元以及租賃付款人民幣18.4百萬元，部分被子公司當時股東出資人民幣50.0百萬元所抵銷。

於2018年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣11.8百萬元，主要反映銀行及其他借款所得款項人民幣150.0百萬元，部分被償還銀行及其他借款人民幣110.0百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣869.4百萬元，主要反映償還銀行及其他借款人民幣123.0百萬元以及已付股息人民幣836.3百萬元，部分被銀行及其他借款所得款項人民幣110.0百萬元所抵銷。

#### **營運資金**

董事認為，經計及我們可用的財務資源(包括本公司收到的全球發售估計所得款項淨額及內部所得資金)後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本招股章程日期後未來至少12個月的需求。

## 財務資料

### 債務

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及2020年9月30日，我們的借款總額均為有抵押及有擔保，分別為人民幣110.0百萬元、人民幣150.0百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及零。截至2020年9月30日，我們並無任何未動用銀行融資。下表載列我們截至所示日期的債務總額部分。

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
				6月30日	9月30日
	(人民幣千元)				
					(未經審核)
非流動負債					
租賃負債.....	4,704	8,304	12,750	9,714	12,050
流動負債：					
銀行借款.....	50,000	150,000	2,950	2,950	—
其他借款.....	60,000	—	—	—	—
應付一名有關連人士款項...	—	—	—	—	8,669
租賃負債.....	8,826	13,690	13,724	12,436	14,272
總計 .....	<b>123,530</b>	<b>171,994</b>	<b>29,424</b>	<b>25,100</b>	<b>34,991</b>

### 或然負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日及2020年9月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。

於往績記錄期及直至本招股章程日期，董事確認彼等並不知悉應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借款的付款有任何重大拖欠。除本節披露者及除集團內公司間負債外，截至2020年9月30日（即債務聲明最後實際可行日期），我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款、或承兌信貸或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或有關的任何契諾。董事確認本集團債務及或然負債自最後流動資金披露日期及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

## 承諾

### 資本承諾

資本承諾指我們按合約規定收購汽車的付款。截至2017年12月31日，我們有為數人民幣5.6百萬元最多一年的資本承諾，而截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日均為零。

### 資本開支

於往績記錄期，我們產生的資本開支主要為購買物業及設備以及軟件等無形資產。下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額。

	截至12月31日			截至 2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
添置：				
物業及設備.....	25,716	37,673	17,135	6,422
無形資產.....	476	428	92	—
總計 .....	<b>26,192</b>	<b>38,101</b>	<b>17,227</b>	<b>6,422</b>

2020年產生的估計資本開支總額約為人民幣14.5百萬元，其將主要用作購買物業及設備以及信息技術基建及在管物業智慧管理系統升級。我們預期以可動用現金資源（主要包括來自業務營運的現金）撥付有關資本開支。

我們的實際資本開支基於多項因素而有別於上文所載金額，有關因素包括未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國經濟狀況、具有我們接納條款所需融資、取得或安裝設備的技術或其他問題、中國監管環境變動及其他因素。



## 資產負債表外安排

截至2020年6月30日（即最近期財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

## 關鍵財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干關鍵財務比率。

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2020年 6月30日 或截至該日 止六個月
	2017年	2018年	2019年	
流動比率 <sup>(1)</sup> (倍) .....	1.1	1.1	1.3	1.5
負債比率 <sup>(2)</sup> (%) .....	22.2	21.6	1.7	0.9
淨利潤率 (%) .....	2.4	4.0	12.7	25.1
總資產回報率 <sup>(3)</sup> (%) .....	2.9	4.1	12.5	26.8
股本回報率 <sup>(4)</sup> (%) .....	19.1	30.0	52.4	79.6

附註：

- (1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 負債比率按截至相關日期的借款及租賃負債總額除以權益總額計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期末資產總值再乘以100.0%計算。截至2020年6月30日止六個月的資產回報率經乘以2後年化。因此，年化資產回報率未必代表截至2020年12月31日止年度的全年資產回報率。投資者應避免過度依賴有關資料。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以截至期末權益總額再乘以100.0%計算。截至2020年6月30日止六個月的股本回報率經乘以2後年化。因此，年化股本回報率未必代表截至2020年12月31日止年度的全年股本回報率。投資者應避免過度依賴有關資料。

## 流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的流動比率分別為1.1倍、1.1倍、1.3倍及1.5倍。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.1倍增加至截至2019年12月31日的1.3倍，再增加至截至2020年6月30日的1.5倍，主要由於流動資產增加，而這主要由於業務增長導致應收貿易賬款及其他應收款項增加。

### 負債比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的負債比率分別為22.2%、21.6%、1.7%及0.9%。該跌幅主要由於我們償還銀行及其他借款以及盈利能力改善導致總權益增加。

### 淨利潤率

我們的淨利潤率於往績記錄期內上升。進一步論述請參閱「－經營業績」。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2017年的2.9%增加至2018年的4.1%，並增加至2019年的12.5%，以及進一步增加至2020年上半年的26.8%，主要由於年度或期間利潤上升。

### 股本回報率

我們的總股本回報率由2017年的19.1%增加至2018年的30.0%，並增加至2019年的52.4%，以及進一步增加至2020年上半年的79.6%，主要由於年度或期間利潤上升。

### 有關市場風險的定性及定量風險

我們的活動面臨多種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。我們有關這些風險的敞口以及用於管理這些風險的財務風險管理政策及慣例概述如下。

#### 市場風險

#### 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故我們的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司的貨幣資產及負債，而這些子公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，由於截至各往績記錄期末的外幣列值貨幣資產或負債結餘並不重大，故外匯風險對我們並不重大。外幣風險敞口更多詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註3.1.1(i)。

### 現金流量及公平值利率風險

我們因若干計息銀行存款及借款而承受利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令我們承受現金流量利率風險。按固定利率獲取的借款令我們承受公平值利率風險。請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註3.3.3(ii)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則年／期內除稅後利潤將因按浮動利率計算的銀行存款及受限制現金利息增加／減少而分別為人民幣3,571,000元、人民幣3,902,000元、人民幣2,552,000元及人民幣1,373,000元。

### 信貸風險

我們就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及銀行現金存款而承受信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項以及現金及現金等值物賬面金額指有關金融資產而承受的最高信貸風險。

就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項而言，管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為信貸風險大幅降低。

我們考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整段期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，我們將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。我們認為有可用的合理及支助作用的前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 業務、財務或經濟狀況中實際或者預期的重大不利變動預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化；
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期重大變化；及
- 債務人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團內債務人及個別業主付款情況的變化以及債務人及個別業主經營業績的變化。

於無法合理預期收回金融資產情況下（例如債務人未能參與公司還款計劃），將撇銷金融資產。

支持我們預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合約現金流量的強大實力	12個月預期虧損。倘資產的預期全期少於12個月，則預期虧損按其預期全期計量
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；如利息及本金還款逾期超過180天則假定信貸風險大幅增加	全期預期虧損
不良	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期虧損

我們通過及時適當就預期信貸虧損撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

### 銀行現金存款

我們預期，由於大部分銀行現金存款存放在信貸評級高的銀行，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層預期該等對手方的不良記錄不會造成任何重大虧損。

### 應收貿易賬款及應收票據

我們應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損進行撥備，允許應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。預期信貸虧損亦納入有關影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的前瞻性資料。我們認定中國的GDP及失業率將為最相關因素，並因而根據該等因素預期變動調整歷史虧損率。

## 財務資料

考慮到有關連人士的財政實力及對我們的還款記錄，我們評估有關連人士（為物業開發商）的應收貿易賬款及應收票據預期虧損率屬於低。董事相信，來自有關連人士的應收貿易賬款並無重大內在信貸風險。

### 其他應收款項及應收有關連人士款項

我們採用上述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項及應收有關連人士款項的預期虧損撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們評估各類其他應收款項及應收有關連人士款項的預期信貸虧損。

就應收有關連人士款項而言，由於該等有關連人士具備雄厚實力於短期內償還有關款項，故我們預期有關信貸風險乃屬於低。我們已評估應收有關連人士款項的預期信貸虧損率並認為較低，因此虧損撥備不重大。按金指相關政府機關持有的履約擔保，並將按法規退回。董事認為並無重大減值風險。

有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註3.1.2。

### 流動資金風險

為管理流動資金風險，我們監察現金及現金等值物水平，並將其維持在管理層認為足以為營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表分析基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間相關到期組別的金融負債。表格中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以來	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	(人民幣千元)				
截至2017年12月31日					
借款 .....	111,775	—	—	—	111,775
租賃負債 .....	9,150	4,532	640	—	14,322
應付貿易賬款及其他應付款項（不包括應計薪金負債及其他應付稅項） .....	1,215,378	—	—	—	1,215,378
總計 .....	<b>1,336,303</b>	<b>4,532</b>	<b>640</b>	<b>—</b>	<b>1,341,475</b>

## 財 務 資 料

	1年以來	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	(人民幣千元)				
截至2018年12月31日					
借款 .....	154,756	—	—	—	154,756
租賃負債.....	14,163	6,377	2,709	331	23,580
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項) .....	1,764,547	—	—	—	1,764,547
總計 .....	<u>1,933,466</u>	<u>6,377</u>	<u>2,709</u>	<u>331</u>	<u>1,942,883</u>
截至2019年12月31日					
借款 .....	3,161	—	—	—	3,161
租賃負債.....	14,209	8,061	6,756	262	29,288
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項) .....	2,276,672	—	—	—	2,276,672
總計 .....	<u>2,294,042</u>	<u>8,061</u>	<u>6,756</u>	<u>262</u>	<u>2,309,121</u>
截至2020年6月30日					
借款 .....	3,052	—	—	—	3,052
租賃負債.....	12,885	6,093	5,158	228	24,364
應付貿易賬款及其他應付款項 (不包括應計薪金負債及其他應付稅項) .....	2,391,446	—	—	—	2,391,446
總計 .....	<u>2,407,383</u>	<u>6,093</u>	<u>5,158</u>	<u>228</u>	<u>2,418,862</u>

### 有關連人士交易及結餘

我們的最終控股公司為中國恒大集團。如一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及營運決定時對另一方行使重大影響力，則該人士被視為有關連。如其受共同控制，則有關人士亦被視為有關連。我們的主要管理層成員及其緊密家族成員亦被視為有關連人士。有關有關連人士交易的詳盡論述，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註27。

## 重大有關連人士交易

於往績記錄期，我們訂立多項有關連人士交易，據此：(i)我們向若干有關連人士提供服務，如物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務；(ii)我們向若干有關連人士購買貨物及服務；(iii)我們向若干有關連人士租賃車位；及(iv)我們不時向有關連人士提供無抵押、免息及按要求償還的現金墊款，或有關連人士不時向我們提供有關墊款，包括(其中包括)代有關連人士付款。

有關連人士交易乃根據我們與各有關連人士協定的條款進行。董事相信於往績記錄期內與有關連人士進行的交易乃按正常商業條款並按公平磋商基準進行，且其將不會扭曲我們的經營業績或令過往業績無法反映未來表現。於往績記錄期，我們有以下與有關連人士進行的重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
<b>提供服務收入</b>					
— 由我們的最終控股公司控制.....	1,935,397	2,439,682	2,658,346	1,316,549	1,597,434
— 我們的合營企業.....	7,908	86,099	87,514	32,963	40,176
<b>總計 .....</b>	<b>1,943,305</b>	<b>2,525,781</b>	<b>2,745,860</b>	<b>1,349,512</b>	<b>1,637,610</b>
<b>貨物及服務購買</b>					
— 由我們的最終控股公司控制.....	<b>103,475</b>	<b>139,783</b>	<b>111,614</b>	<b>45,056</b>	<b>63,516</b>
<b>車位租賃</b>					
— 由我們的最終控股公司控制.....	<b>33,219</b>	<b>48,576</b>	<b>59,659</b>	<b>30,153</b>	<b>40,498</b>

## 服務提供

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們向有關連人士提供的服務主要包括物業管理服務及非業主增值服務，分別合共為人民幣1,943.3百萬元、人民幣2,525.8百萬元、人民幣2,745.9百萬元、人民幣1,349.5百萬元及人民幣1,637.6百萬元。請參閱「關連交易— (B)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」。



### 貨物及服務購買

於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，我們自恒大集團分別購買人民幣103.5百萬元、人民幣139.8百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣45.1百萬元及人民幣63.5百萬元的若干貨物及服務，包括但不限於(i)保養材料及部件；(ii)辦公室及通信設備；(iii)員工制服及其他消耗品；及(iv)園藝服務。有關更多詳情，請參閱「關連交易－(B)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」。

### 車位租賃

於往績記錄期，我們向恒大集團租賃若干位於恒大集團所開發的住宅及商業物業內的車位，並管理有關車位以分租予該住宅及商業物業的住戶及租戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們自有關連人士租賃車位的成本分別約人民幣33.2百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣59.7百萬元、人民幣30.2百萬元及人民幣40.5百萬元。更多詳情，請參閱「關連交易－(B)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」。

### 有關連人士的擔保

截至2017年12月31日，我們的銀行借款人民幣50.0百萬元由恒大集團的一家子公司擔保，而我們的其他借款人民幣60.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣333.4百萬元作擔保。截至2018年12月31日，我們的銀行借款人民幣150.0百萬元由恒大集團的一家子公司擔保。截至2019年12月31日，我們的銀行借款人民幣3.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣10.0百萬元作擔保。截至2020年6月30日，我們的銀行借款人民幣3.0百萬元由恒大集團的一家子公司提供的應收賬款人民幣10.0百萬元作擔保。截至2020年9月30日，我們的銀行及其他借款為零，而所有來自有關連人士的擔保已解除。請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載附註27。

## 財 務 資 料

### 有關連人士的結餘

下表載列截至所示日期的與有關連人士結餘。

	截至12月31日			截至2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
<b>應收貿易賬款</b>				
－ 由我們的最終控股公司控制.....	984,248	1,910,364	3,418,277	3,812,858
－ 我們的合營企業.....	4,186	61,066	97,365	99,763
<b>總計 .....</b>	<b>988,434</b>	<b>1,971,430</b>	<b>3,515,642</b>	<b>3,912,621</b>
<b>應收票據</b>				
－ 由我們的最終控股公司控制.....	1,128	31,283	24,900	103,953
－ 我們的合營企業	—	526	7,216	2,976
<b>總計 .....</b>	<b>1,128</b>	<b>31,809</b>	<b>32,116</b>	<b>106,929</b>
<b>預付款項</b>				
－ 由我們的最終控股公司控制.....	<b>8,748</b>	<b>5,113</b>	<b>5,756</b>	<b>6,030</b>
<b>應付貿易賬款</b>				
－ 由我們的最終控股公司控制.....	53,695	112,527	176,523	56,925
－ 我們的合營企業.....	—	258	7,093	881
<b>總計 .....</b>	<b>53,695</b>	<b>112,785</b>	<b>183,616</b>	<b>57,806</b>
<b>應付票據</b>				
－ 由本集團最終控股公司控制.....	707	—	530	4,095
<b>應收有關連人士款項</b>				
－ 由我們的最終控股公司控制.....	<b>569,639</b>	<b>1,489,103</b>	<b>1,349,686</b>	<b>1,287,300</b>

於往績記錄期，應收貿易賬款及應收票據、預付款項及應收或應付有關連人士貿易賬款及票據為貿易性質、免息及按合約條款償還。於往績記錄期，應收有關連人士款項為非貿易性質，且為無抵押、免息及應要求償還。

我們截至2020年6月30日的應收有關連人士款項主要與以下相關(i)出售子公司應收款項人民幣677.0百萬元及(ii)代表有關連人士的預付款項及收款，如僱員薪酬。我們的應收有關連人士款項於恒大集團於重組前仍為我們業務的母公司時產生。其時，恒大集團集中其子公司及聯屬公司的所有融資需要，並根據中央資金管理機制在子公司及聯屬公司間分配資金。前述結餘其後於重組後分類為非貿易性質有關連人士結餘。為符合財務獨立性規定，我們將不會於日後繼續有關中央資金管理機制，且截至2020年6月30日並非於日常業務產生的所有未償還非貿易有關連人士結餘已於2020年9月8日前結清。

### 股息政策及可分派儲備

除(i)本集團旗下子公司於2019年及截至2020年6月30日止六個月向當時股東分別宣派及清繳股息約人民幣3.5百萬元及人民幣7.3百萬元；及(ii)雅立於2020年8月向恒大集團宣派股息人民幣355.0百萬元並以抵銷我們應收有關連人士款項方式清繳外，本公司或本集團旗下公司於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無宣派或派付任何股息，其詳情分別載列於本招股章程附錄一附註13及附註29。我們過往的股息分派記錄(如有)不可用作釐定日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。

任何股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合約限制(如有)及董事可能不時認為相關的任何其他因素而定。此外，股息宣派及派付以及股息金額須遵循以下各項的條款(i)組織章程細則，其規定股東可在股東大會批准任何末期股息，及(ii)公司法，其規定緊隨股息派付後本公司仍能夠在日常業務過程中債務到期時償還債務的前提下，股息可自股份溢價賬的進賬款項派付。日後任何股息宣派及派付將由董事酌情決定並可能須取得股東的批准。根據適用的中國

法律，我們在中國的各子公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後利潤。我們擬採納的年度股息派付比率不少於截至2020年12月31日止年度起每個財政年度產生的可供分派年度淨利潤的25%。然而，無法保證於任何年度內宣派或分派任何金額的股息。

截至2020年6月30日，本集團保留盈利為人民幣2,526.0百萬元。

### **根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露**

我們確認，除本招股章程另有披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉須根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露的任何情況。

### **上市開支**

上市的上市開支總額（包括但不限於包銷佣金）估計為173.0百萬港元，佔本公司從全球發售收到所得款項總額約2.3%（基於指示性發售價範圍的中位數），其中，約102.7百萬港元直接來源於發行股份，並將於上市完成後自權益扣除，及約70.3百萬港元將自截至2020年12月31日止年度的匯總全面收益表扣除。上述上市開支為最後實際可行估計，僅供參考，實際金額或會不同。董事預計該等開支將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績構成重大不利影響。

### **未經審核備考經調整匯總有形淨資產**

本集團未經審核備考經調整有形淨資產報表載列於本招股章程附錄二，在此載列以說明截至2020年6月30日全球發售對本公司權益持有人應佔本集團有形淨資產的影響，猶如全球發售已於2020年6月30日進行。

### **董事確認並無發生重大不利變動**

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，自2020年6月30日起我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動，且自2020年6月30日起及直至本招股章程日期，概無發生將對會計師報告（其文本載於本招股章程附錄一）所載資料有重大影響的事件。

## 未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務戰略」。

## 所得款項用途

假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股股份9.13港元（即本招股章程封面頁所述指示性發售價範圍的中位數），我們估計將收取的全球發售所得款項淨額約7,230百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金以及其他估計開支）。我們擬按下文所載的用途及金額使用有關全球發售所得款項淨額：

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比		金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比		時段		
	65.0%	(百萬港元)				40.0%	(百萬港元)	2021年	2022年	2023年
戰略收購及投資			4,699	收購及投資其他物業管理公司	我們預計將通過收購或投資專注於住宅物業及／或非住宅物業（如寫字樓、商業綜合體、醫院、學校、產業園、政府大樓及公共設施）的其他物業管理公司來進一步擴大我們的業務及使物業組合多元化，並進一步鞏固我們的領先地位			1,157	1,157	578

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比		時段		
	的百分比	金額				的百分比	2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)						(百萬港元)		
開發我們的增值服務	15.0%	1,084	收購及投資與我們的社區增值服務互補業務的公司	收購及投資提供物業管理相關服務的公司	我們預期將收購或投資提供保潔服務、園藝服務、秩序維護服務、維修和保養服務的公司以及技術公司，以實現協同效應和進一步拓展業務規模	25.0%	723	723	723	361
						10.0%	289	289	253	181

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					(百萬港元)	
			進一步開發我們的現有增值服務	建基於我們的現有客戶群及服務網絡，我們預計將進一步開發(i)我們的現有社區增值服務，包括家政及家居裝修服務、社區空間管理服務，以及(ii)我們為非業主提供的現有增值服務，包括維修和保養服務	5.0%	108	118	135
				為進一步開發我們的現有增值服務，我們計劃與第三方產品或服務供應商磋商拓展合作機會以增加增值服務的覆蓋範圍、進一步研究客戶需要以改善服務組合及服務質量，並擴展線上及線下服務渠道以便更易獲得我們的服務				



未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
						(百萬港元)		
		(百萬港元)		具體而言，憑藉我們富裕的社區空間資源及廣泛的客戶群，我們計劃與專業的健康長者護理提供商、餐飲服務提供商、旅行社、教育及培訓服務提供商、保險公司及其他機構合作，積極開拓如社區團體膳食、教育及培訓以及保險經紀的服務機會。此外，我們計劃與地區高質素的公司合作，以完全覆蓋我們所有在管物業項目的家政服務及家居裝潢服務。利用我們全國280個城市的地理覆蓋範圍，我們計劃與互聯網公司、零售商及其他公司合作，透過串流直播銷售、線上購物及線下社區市場形式舉辦團購活動。我們亦可利用該等活動吸引鄰近社區居民，創造我們物業項目為中心的生活圈。我們亦預期透過串流直播銷售及線下社區市場舉辦至少兩個全國社區購物節日				

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)						(百萬港元)

就此而言，我們將會就各項目推行上文所提及措施並計劃於2021年為估計1,000個項目各投資約108,000港元、於2022年為估計1,160個項目各投資108,000港元，以及於2023年為估計1,250個項目各投資108,000港元

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比		時段		
	2021年	2022年				2021年	2022年	2023年		
			(百萬港元)				(百萬港元)			
升級信息系統及設備	8.0%	578	採購及升級軟件及智能硬件，以改善智能社區解決方案	我們預期將投資開發或增強我們使用人臉識別的智能門禁管理、使用IoT及AI技術的智能設備系統、智能停車系統、安全警報系統，以提高客戶滿意度及運營效率	2.0%	36	51	58		
我們計劃利用約72.5百萬港元購買或升級智能門禁管理設備、智能停車管理系統、智能升降機、安全警報系統設備及AI智慧機器人。我們相信該等使用人臉識別、IoT、AI及其他新技術的設備，可達致行人閘口智能監控，有助業主及居民有效召喚電梯，更能確保社區保安監控及有助我們使用AI回應、篩查及指派客戶要求，故此我們可進一步改善日常營運自動化並減少依賴勞工。我們估計為各物業管理項目購買及升級有關設備的成本平均約150,000港元至200,000港元										

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					(百萬港元)	
				預期我們的智能停車管理系统可更有效處理線上支付及自動閘口監控功能，更快處理支付及閘口監控，亦有助客戶線上取得並管理長期停車許可。我們計劃配備先進的智能停車管理系统，可覆蓋我們所有在管物業項目				
				我們亦計劃利用約72.5百萬港元開發一個大數據分析平台，將會有助我們通過客戶親身到訪及與客戶的線上互動以及從智能設備收集的資料及數據建立客戶資料及進行行為分析，從而讓我們作出精準營銷及協助管理層快速及有效識別及應對主要市場趨勢				

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比		時段		
	2021年	2022年				2021年	2022年	2023年		
			(百萬港元)				(百萬港元)			
				升級及維護我們的現有移動應用、智能社區管理系統及其他內部信息系統	我們預期維護及升級恒大智慧社區APP、恒管家APP及ERP系統。我們計劃在恒大智慧社區APP添加AI服務質量查核功能，其將會使用AI技術分析客戶服務人員的效率、客戶滿意度及客戶投訴及反饋。我們亦計劃進一步優化恒管家APP的工作活動查核程序、服務要求狀況監察、客戶信息搜尋、線上支付程序及訪客身份查核功能。就ERP系統而言，我們計劃整合資產管理以及維修和保養管理功能，以確保可物色分配至維修和保養工作的工具及其他資產並及時有序取回，以免損失或丟棄，我們亦計劃添加閒置資產搜尋功能，有助我們有效分配我們不同在管物業項目的資產	2.0%		36	51	58

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年

(百萬港元)

(百萬港元)

就此而言，我們計劃優化內部信息系統（如合約管理系統、收支管理、預算控制系統、採購及供應鏈管理系統、職業培訓系統、工程管理系統及操作管理系統），從而改善營運效率

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					(百萬港元)	

就收支管理系統而言，我們計劃添加更詳細的成本及開支分類並與現有會計系統整合，以使我們可及時準確把握成本及開支的產生及結付，以達致更有效控制成本。就合約管理系統而言，我們預期添加更詳細的合約分類並與現有會計系統整合，有助會計人員方便處理及審閱，而我們亦計劃成立合約對手方的信息數據庫，以便參考，並成立合約備案雲端平台避免重要文件損失。我們亦計劃成立信息數據庫，當中載有（其中包括）社區資產可供運用狀況及資產管理、現有社會經營服務及社區資產管理服務的類型、規模、定價及業務模式以及業務夥伴信息



未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		金額	子類別	具體計劃	佔所得款項總額的百分比			
	金額	子類別				具體計劃	時段		
							2021年	2022年	2023年
	(百萬港元)					(百萬港元)			
					我們亦計劃通過增加房地產代理、家政、家居裝修、團購活動及其他服務增加恒大智慧社區APP的服務組合，並繼續通過整合線上及線下服務渠道開發社區增值服務及提升項目盈利能力				
			升級及改善在管社區的設備及設施		我們預期將改善在管社區設備及設施，可能包括部署LED節能照明、升級社區照明及綠化設施、升級及保養水、電及供熱設施，以及升級車位，以優化能源節約，改善社區環境，並更佳及有效管理我們的服務並節省成本。我們估計為各物業管理項目升級及改善有關設備及設施的成本平均約600,000港元至800,000港元	4.0%	58	116	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					(百萬港元)	
招聘及培養人才	2.0%	145	招聘及培養人才	我們預期將與高等教育機構合作，以準備人才招募管道、改善培訓計劃、鼓勵僱員取得相關專業證書及高等教育學位	2.0%	36	51	58

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估所得 款項總額 的百分比	時段		
						2021年	2022年	2023年
		(百萬港元)					(百萬港元)	
營運資金	10.0%	723	營運資金及其他一般企業用途	為與高等教育機構合作培養人才，我們估計於2021年、2022年及2023年分別花費6.0百萬港元、10.0百萬港元及13.0百萬港元。我們計劃於2021年、2022年及2023年分別招聘8,000名、10,000名及10,000名僱員，估計招聘相關開支分別為8.0百萬港元、10.0百萬港元及10.0百萬港元。我們亦計劃於2021年、2022年及2023年分別使用9.0百萬港元、15.0百萬港元及15.0百萬港元為1,500名、2,500名及2,500名僱員提供職業培訓計劃，估計成本為每名僱員6,000港元，以讓彼等在（其中包括）消防安全、秩序維護服務、房地產代理及救生員服務方面取得我們相信對業務經營具有價值的所需資格及牌照。此外，我們計劃於2021年、2022年及2023年分別使用13.0百萬港元、16.0百萬港元及20.0百萬港元籌辦內部培訓及比賽，每個物業管理項目的估計成本為20,000港元	10.0%	217	253	253
				由於我們所預計的快速及有機擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求將不斷增加				

### 戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們與五名第三方目標物業管理服務公司訂立相關收購協議。請參閱「業務－與恒大集團的關係－我們致力向獨立第三方物色市場機會」。截至最後實際可行日期，我們並無就本公司收到的全球發售所得款項淨額用途物色或承諾任何收購目標。當決定將所得款項淨額約4,699百萬港元或65.0%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司以及提供物業管理相關服務的公司以及將所得款項淨額約723百萬港元或10.0%分配予潛在收購及投資與我們的社區增值服務業務互補的公司（假設每股股份發售價為9.13港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍中位數））時，我們已考慮(i)我們的目標為於2021年、2022年及2023年分別收購平均市盈率為15.0倍的34個、34個及23個潛在目標的不少於51.0%股權；(ii)各潛在目標收購及業務整合後三個財政年度的目標平均年淨利潤約4.0百萬港元；及(iii)下文所披露戰略收購及投資準則。上述不同類別目標之間的所得款項分配乃基於市況作出調整。

### 戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資專注於住宅物業及非住宅物業（如寫字樓、商業綜合體、醫院、學校、產業園、政府大樓及公共設施）的物業管理公司。我們計劃優先選擇我們已發展業務的城市或地區的物業管理公司，以提升管理效率及促成資源共享。我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)總在管面積超過1.0百萬平方米；(ii)年收入不少於人民幣10.0百萬元；(iii)收購及業務整合後三個財政年度的估計平均淨利潤率介乎10%至15%；(iv)同時能夠提供具有住宅物業及非住宅物業的優良物業管理組合；及(v)知名品牌及良好企業信譽。我們亦將考慮其他風險因素，包括債務、行政處罰、未決的法律程序及爭議。根據我們對現行市況的理解及策略需要，我們初步估計非住宅物業將佔我們將會收購或投資的所有目標物業管理公司的總在管面積35.0%至40.0%。標準乃按市場狀況及策略需要變動而作出調整。

我們亦計劃在戰略上收購或投資提供保潔服務、園藝服務、秩序維護服務、維修和保養服務的公司以及科技公司，以及業務與社區增值服務業務互補的其他公司，以提高客戶滿意度。我們亦將優先選擇位於我們已發展業務的城市或地區的物業管理公司。我們計劃專注於具備以下要素的合適目標：(i)年收入不低於人民幣10.0百萬元；(ii)收購及業務整合後三個財政年度的估計平均淨利潤率介乎10%至15%；(iii)不牽涉重大不合規事件或未決法律訴訟；及(iv)為我們提供開拓新市場、提升品牌價值及服務組合多元化的機會。

根據上文所提及準則，我們計劃收購不多於91個潛在目標，估計平均投資回本期約七年。我們計劃於2021年、2022年及2023年分別收購或投資不多於26家、26家及13家物業管理公司。我們計劃於2021年、2022年及2023年分別收購或投資不多於四家、四家及兩家提供物業管理相關服務的公司，包括提供保潔服務、園藝服務、秩序維護服務、維修和保養服務的公司以及科技公司。我們計劃於2021年、2022年及2023年分別收購或投資不多於四家、四家及三家業務與社區增值服務互補的公司。截至2020年6月30日，我們的經營覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，讓我們可靈活考慮中國所有主要地區的優質目標，並更專注於目標及其項目的狀況及質量。我們將優先選擇我們已建立據點所在城市或地區的物業管理公司。

### **收購計劃實施**

我們計劃收購或投資物業組合符合我們戰略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色具有穩定市場份額、增長潛力及盈利能力的住宅物業管理公司以及業務與我們現有在管物業組合互補的非住宅物業公司。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。中指研究院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業中，市場集中度日益增強及愈加精挑細選是併購活動的主要趨勢。請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業趨勢」。根據中指研究院的資料，2019年物業服務百強企業中的約80%由物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2019年12月31日，中國約有130,000家物業管理公司及其總市值約為人民幣239億元，相較之下，中國有約90,000家物業開發商。因此，大多數物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係。根據中指研究院的資料，鑒於中國物業管理行業的性質分散，有充足且大量符合我們收購或投資準則的潛在目標可供我們考慮。我們需與其他市場參與者

爭相競奪優質目標公司。然而，考慮到(i)有大量目標公司可供考慮作收購及投資，及(ii)我們在中國的領先市場地位，我們認為，我們可物色並收購合適的目標公司，以推行我們的業務策略。根據中指研究院的資料，由於物業管理市場持續整固，具備強大市場定位及在多項資源佔優的領先物業管理公司，如我們，將在透過收購及投資進行業務擴充方面更為有利。

於2020年6月，我們成立了外部業務開發團隊，並於2020年9月開始通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們指示區域子公司對潛在收購及合作目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。

### 估值依據

我們主要參考如上一個年度可比公司的市盈率及其淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。根據中指研究院的資料，具有上文所載收入及淨利潤規模的物業管理公司股權按市盈率10至15倍易手。按上文所提及準則進行的潛在目標公司估值一般介乎人民幣10.0百萬元至人民幣200.0百萬元。我們的最終價格範圍可根據目標規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司收到的全球發售所得款項淨額少於所需資本支出，我們擬動用內部資金。

### 依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本招股章程中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 現有會計政策與本集團於往績記錄期的經審核匯總財務報表所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續業務運營，包括但不限於以採取我們於往績記錄期的方式留聘我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘發售價被定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘超額配股權獲悉數行使，我們估計本公司將不會收到任何額外所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份9.75港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限），我們將收到額外所得款項淨額約496百萬港元。倘發售價定於每股發售股份8.50港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限），我們收到的所得款項淨額將減少約496百萬港元。倘發售價定於高於指示性發售價範圍的中位數，我們擬將額外金額以相同比例用作上述用途。倘發售價定於低於指示性發售價範圍的中位數，我們擬按比例減少對用於上述用途的所得款項淨額的分配。



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘本公司收到的全球發售所得款項淨額並非即時用於上述用途，於適用法律法規所允許的範圍內及只要其被視為符合本公司最佳利益，我們可能將所得款項存入持牌金融機構作短期計息存款。倘所得款項淨額用途與上述用途出現任何變動或所得款項淨額分配與上述比例出現任何變動，我們將作出正式公告。

### 售股股東所得款項

假設超額配股權並無獲行使及假設發售價為每股發售股份9.13港元（即指示性發售價範圍的中位數），經扣除售股股東應付的包銷佣金以及估計相關開支，我們估計售股股東根據全球發售出售銷售股份的所得款項淨額約為7,306百萬港元。不論超額配股權獲行使與否，我們將不會收到根據全球發售銷售銷售股份的所得款項淨額。

## 香港包銷商

華泰金融控股(香港)有限公司

UBS AG Hong Kong Branch

農銀國際證券有限公司(「農銀國際」)

建銀國際金融有限公司(「建銀國際」)

中信里昂證券有限公司(「中信里昂」)

海通國際證券有限公司(「海通國際」)

招銀國際融資有限公司

工銀國際證券有限公司

富強證券有限公司

## 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。國際發售則預期由國際包銷商悉數包銷。倘因任何理由，聯席代表(為其本身及代表包銷商)與我們(就我們本身及代表售股股東)未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

全球發售包括初步提呈發售162,163,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈發售1,459,459,000股國際發售股份的國際發售，於各情況下均可根據「全球發售的架構及條件」所述基準重新分配，並視乎超額配股權行使與否而定(倘為國際發售)。

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

香港包銷協議於2020年11月20日訂立。根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購。

待(a)聯交所批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣，且該批准並未遭撤回及(b)香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商已個別但並非共同同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，促使認購人認購或其自身按彼等各自的適用比例認購香港公開發售項下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)國際包銷協議獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止,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以下情況,聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)可通過向本公司發出通知即時終止香港包銷協議:

- (a) 下列情況發生、出現、存在或生效:
- (i) 於香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)發生或影響相關司法權區的任何不可抗力性質的事件、連串事件或情況(包括但不限於政府行動、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、疾病爆發(不包括在香港包銷協議之日已經存在且此後未有重大升級的有關傳染病、疫症及大規模疾病爆發)、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、地方、全國、區域或國際的任何敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)、天災或恐怖活動);或
  - (ii) 於任何相關司法權區發生或影響任何相關司法權區的本地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)的任何變化或涉及潛在轉變的發展,或任何可能導致任何變化的任何事件或連串事件或情況;或
  - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所證券普遍全面停止、暫停或限制證券買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或

- (iv) 任何相關司法權區（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管行政部門、政府或監管委員會、董事會、機構、當局或代理或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構或任何法院、審裁處或仲裁人（無論屬國家、中央、聯邦、省、州、地區、市級、地方、國內或國外性質）實施）的商業銀行活動全面停止，或任何相關司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜遭受任何干擾；或
- (v) 任何相關司法權區頒佈任何新法律，或任何相關司法權區的現有法律或任何法院或其他主管機關對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在轉變的發展、或將導致相關詮釋或應用改變或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況而對任何相關司法權區造成影響；或
- (vi) 由任何相關司法權區或對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁，或撤銷任何形式的優惠貿易待遇；或
- (vii) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例改變或發生涉及潛在轉變的發展（包括但不限於港元與美元聯繫匯率制度變動或港元或人民幣兌任何外幣出現大幅貶值），或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或
- (viii) 發生本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險；或
- (ix) 任何第三方威脅或唆使針對本集團任何成員公司或任何董事進行或提出的任何訴訟或索償；或
- (x) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xi) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債項或本集團任何成員公司須承擔的債項；或

- (xii) 本集團任何成員公司遭頒令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件；或
- (xiii) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失參與公司管理的資格；或
- (xiv) 任何相關司法權區的機關或政治機構或組織公佈對或對本集團任何成員公司或董事展開任何調查或其他行動或公佈有意對上述任何一方展開調查或採取其他行動，

而聯席代表（為其本身或代表香港包銷商）全權認為上述情況個別或整體：  
(1)已經或將會或可能產生任何重大不利變動；或(2)已經或將會或有可能對全球發售的成功造成重大不利影響；或(3)已經或將會或可能導致如期進行全球發售或推銷全球發售或根據本招股章程所載的條款及方式交付發售股份變得不實際可行或無法進行。

(b) 聯席代表獲悉：

- (i) 任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發的任何通告、公告或其他文件（包括其任何補充或修訂）內所載任何陳述於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實、不完整或不準確或具誤導成分，或任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發的任何通告、公告或其他文件（包括其任何補充或修訂）所述任何估計、預測、觀點、意圖或預期於所有重大方面並非公平誠實，且就整體而言，並非基於合理假設作出；或

- (ii) 任何已發生或已被發現的事項，而倘於緊接本招股章程日期前發生或被發現，則該等事項會構成任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發的任何通告、公告或其他文件（包括其任何補充或修訂）的重大錯誤陳述或構成重大遺漏事項；或
- (iii) 嚴重違反香港包銷協議對本公司或許博士、鑫鑫(BVI)、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings（「保證股東」）任何其一施加的任何責任（對任何香港包銷商施加者除外）；或
- (iv) 出現任何事件、作為或不作為而導致或可能導致彌償各方根據香港包銷協議或國際包銷協議須作出彌償的任何重大責任；或
- (v) 對或影響本公司或本集團任何成員公司的資產、負債、業務、管理、整體事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現的任何重大不利變動或涉及任何潛在重大不利變動的發展；或
- (vi) 違反任何保證，或發生任何事件或情況導致任何保證無論如何為不實或不準確或有誤導；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將發行或出售的股份（包括因超額配股權獲行使而可能出售的任何額外股份）上市及買賣（受慣常條件限制者除外），或倘已授出批准，惟該批准其後被撤回或有所保留（受慣常條件限制者除外）；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售所發行或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (ix) 名列本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格」的任何人士（聯席保薦人除外）已撤回或須撤回就名列任何香港公開發售文件或刊發任何香港公開發售文件而發出的同意書；或

- (x) 本公司基於任何理由被禁止（無論是被政府機構、監管機構、司法機構或其他機構禁止）根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何股份（包括超額配股權股份）；或
- (xi) 訂立國際包銷協議時累計投標詢價程序中的訂單的大部分遭撤回、終止或取消。

**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，除非(a)根據全球發售或(b)於上市規則第10.08條所規定的任何情況下，否則自上市日期起計六個月內，其將不會行使權力發行任何額外股份或可轉換為股份的證券（不論是否為已上市類別），亦不會就有關發行訂立任何協議（不論有關股份或證券的發行是否將於上市日期起計六個月內完成）。

**(B) 控股股東的承諾**

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售、借股協議及超額配股權獲行使外，其將不會及將促使相關登記持有人不會進行以下各項：

- (i) 自本招股章程披露其股份持有量參照日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，處置或訂立任何協議處置任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 自上文第(i)段提述的期間屆滿當日起計六個月期間，處置或訂立任何協議處置或以其他方式就上述第(i)段提述的任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，惟倘緊隨有關出售事項後或行使或強制行使該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再成為一組控股股東。



根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，自本招股章程披露其股份持有量參照日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間內，其將會：

- (1) 當其根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）為受益人質押或押記實益擁有的任何股份或本公司證券時，須立即通知本公司有關質押或押記以及所質押或押記的股份數目；及
- (2) 當其接獲任何股份的承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會處置任何已質押或已押記股份時，須立即將有關指示以書面通知本公司。

當本公司從控股股東獲悉上文(1)及(2)段所述事件，會立即知會聯交所，並且盡快根據上市規則第2.07C條以公告披露有關事件。

#### **根據香港包銷協議作出的承諾**

##### **(A) 本公司的承諾**

本公司分別向聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）外，於香港包銷協議日期後直至上市日期後六個月屆滿之日（包括該日）（「首六個月期間」）任何時間，在並無聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況及除非遵守上市規則的規定的情況下，其將不會：

- (i) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售，或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股本證券或上述各項的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表收取本公司任何股本證券的權利的任何證券或購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利），或就發行預託憑證而向託管商託管本公司任何股本證券；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，以向另一方全部或部分轉讓本公司任何股本證券的所有權（法定或實益），或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表收取本公司任何股本證券的任何證券，或購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利）的任何經濟後果；或
- (iii) 進行與上文第(i)或(ii)項條款所述任何一項交易有相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 要約或同意進行任何前述交易或宣佈有意進行任何前述交易，

而不論上述任何交易是否以現金或其他方式交付有關股本證券（不論有關股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）而結算。

本公司進一步同意，倘本公司於緊隨首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間（「第二個六個月期間」）任何時間訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項條款所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，本公司將採取一切合理措施以確保有關其將不會導致本公司股份或任何其他證券出現一個混亂或虛假市場。

**(B) 保證股東的承諾**

各保證股東共同及個別分別向聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，在並無聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況及除非遵守上市規則的規定的情況下，除根據上市規則第10.07(2)條附註(2)的規定，於全球發售完成後就真誠商業貸款以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或押記本公司已發行股本外：

- (i) 其將不會於首六個月期間內任何時間(a)發售、質押、押記、出售、訂約出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或任何其他股本證券或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或任何其他股本證券的任何證券或購買本公司任何股份或任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利），或(b)訂立任何掉期或其他安排，以向另一方全部或部分轉讓本公

司任何股份或股本證券的所有權（法定或實益），或任何前述者的任何權益（包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為或代表收取任何股份的任何證券，或購買任何股份的任何認股權證或其他權利）的任何經濟後果；或(c)進行與上文第(i)(a)或(b)項條款所述任何一項交易有相同經濟影響的任何交易，或(d)要約或同意或宣佈有意進行上文第(i)(a)、(b)或(c)項條款所述的任何交易，而不論上文第(i)(a)、(b)或(c)項條款所述的任何交易是否以現金或其他方式交付本公司股份或其他股本證券（不論有關股份或其他股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）而結算；

- (ii) 其於第二個六個月期間將不會進行上文第(i)(a)、(b)或(c)項條款所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，而倘緊隨有關交易或行動後，其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則）；及
- (iii) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘其進行上文第(i)(a)、(b)或(c)項條款所述的任何交易，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其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

#### **香港包銷商於本公司的權益**

華泰國際大灣區投資有限公司及ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio均為本公司的首次公開發售前投資者，於緊隨首次公開發售前投資完成後，分別持有本公司4.776%及1.194%股權。華泰國際大灣區投資有限公司由華泰國際大灣區投資基金（其基金經理為華泰金融控股（香港）有限公司）全資擁有。ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio為獨立投資組合公司，其投資經理為農銀國際資產管理有限公司（中國農業銀行股份有限公司的間接子公司）。中國農業銀行為農銀國際融資有限公司及農銀國際證券有限公司的控股公司。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—4.有關首次公開發售前投資者的資料」。

除上段披露者及彼等各自於香港包銷協議以及（如適用）借股協議下的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無直接或間接擁有任何股份或本集團任何成員

公司的任何證券的法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的任何權利或購股權（不論是否可依法實施）。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等各自的責任而持有若干比例的股份。

### 國際發售

#### 國際包銷協議

就國際發售而言，本公司、控股股東及售股股東預期將於定價日或前後與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配股權行使與否而定，國際包銷商將在該協議所載的若干條件規限下，個別但並非共同同意促使認購人認購或其自身按彼等各自的適用比例認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相同的理由予以終止。潛在投資者須注意，倘並未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。請參閱「全球發售的架構及條件－國際發售」。

#### 超額配股權

預期售股股東將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（代表國際包銷商）自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內任何時候行使，據此，售股股東或須按發售價銷售最多合共243,243,000股額外股份，即合共相當於不超過根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%，以補足（其中包括）國際發售的超額分配（如有）。請參閱「全球發售的架構及條件－超額配股權」。

#### 與相關包銷商的包銷安排

於2020年7月，農銀國際、建銀國際、中信里昂及海通國際（「相關包銷商」）自行或通過其控股公司與本公司簽訂硬包銷協議，據此，各相關包銷商同意按硬包銷基準認購或促使投資者認購將以本金金額人民幣20億元按發售價認購的發售股份數目。

## 佣金及費用

包銷商將收取全部發售股份發售價總額1.3%的包銷佣金（包括因超額配股權獲行使將予出售的任何發售股份），彼等將從中支付任何分銷佣金及其他費用。

包銷商可在本公司絕對酌情權下根據全球發售收取一筆獎勵費。

就任何重新分配至國際發售的未認購香港發售股份而言，概不會向香港包銷商支付包銷佣金，但會向相關國際包銷商按國際發售適用的比率支付包銷佣金。

本公司及售股股東就全球發售應付予包銷商的包銷佣金總額（假設每股發售股份的發售價為9.13港元（即發售價範圍的中位數）、悉數支付酌情獎勵費以及超額配股權獲悉數行使）估計合共約為340.5百萬港元。

除售股股東就銷售銷售股份的有關基本及獎勵費及開支（將由售股股東承擔）外，包銷佣金及費用連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他費用，估計合共約為173.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份9.13港元（即發售價範圍的中位數）、悉數支付酌情獎勵費以及超額配股權獲悉數行使），將由本公司支付。

## 彌償保證

本公司已同意就香港包銷商可能蒙受或招致的若干損失，包括因彼等履行於香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議引致的損失，向香港包銷商作出彌償保證。

## 包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱為「**包銷團成員**」）及彼等的聯屬人士可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

包銷團成員及彼等的聯屬人士是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及為其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。於包銷團成員及彼等各自的聯屬人士的多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，包銷團成員及彼等的聯屬人士的活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以主事人身份（包括在全球發售中作為股份初始買家的借款人，而有關融資或會以股份作抵押）與該等買家及賣家進行交易、自營買賣股份及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動，而有關活動或會對股份的交易價產生不利影響。所有該等活動可於香港及全球其他區域進行，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其相關證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份的對沖活動。



所有該等活動可能於「全球發售的架構及條件」所述的穩定價格期間內及該期間結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交易量及股份的價格波幅，而有關活動的發生對每日的影響程度無法預估。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及彼等各自的聯屬人士，而有關包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

此外，包銷團成員或彼等各自的聯屬人士可向投資者提供資金以供彼等於全球發售中認購發售股份。



### 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。

華泰金融控股(香港)有限公司、UBS AG Hong Kong Branch、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券有限公司及海通國際證券有限公司為全球發售的聯席全球協調人及包銷商的聯席代表。

聯席保薦人保薦股份於聯交所上市。聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣。

全球發售將初步提呈發售1,621,622,000股發售股份，包括：

- (a) 香港公開發售，按下文「一 香港公開發售」所述於香港初步提呈發售162,163,000股新股份(可予重新分配)；及
- (b) 國際發售，按下文「國際發售」所述，(i)在美國依據第144A條或獲豁免遵守美國證券法的登記規定或根據毋須遵守該登記規定的交易僅向合資格機構買家及(ii)在美國境外依據S規例以離岸交易(包括向香港境內專業及機構投資者)初步提呈發售1,459,459,000股股份，包括648,648,000股新股份及810,811,000股銷售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

如下文「一 優先發售」所述，國際發售初步提呈的1,459,459,000股發售股份中，129,730,000股銷售股份將根據優先發售向合資格中國恒大股東提呈發售，作為保證配額。

投資者可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份；或(ii)根據國際發售申請或表示有意申請國際發售股份，惟不得同時進行。

假設超額配股權並無獲行使，發售股份將相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約15.00%。倘超額配股權獲悉數行使，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約17.25%。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售162,163,000股新股份供香港公眾人士認購，佔全球發售初步可供認購發售股份總數10%。香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約1.50%（假設超額配股權並無獲行使），惟須視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配而定。

香港公開發售可供香港公眾以及機構及專業投資者參與。專業投資者通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理），以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售完成須待達成下文「— 全球發售的條件」所載條件後方可作實。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅根據香港公開發售所收到的有效申請水平進行。分配基準可能視乎申請人有效申請的香港發售股份的數目而有所不同。在合適情況下，有關分配過程可能包括抽籤，意即部分申請人可能會比申請相同數目香港發售股份的其他申請人獲得更多分配，而未能中籤的申請人可能無法獲得任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數（經計及下述任何重新分配後）將等分（至最接近完整買賣單位）為兩組：甲組和乙組。甲組香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格為5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）但不超過乙組總值的申請人。

投資者務請注意，甲組的申請與乙組的申請可能獲得不同的分配比例。倘任何一組（但非兩組）香港發售股份未獲認購，則該等未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求，並作出相應分配。僅就上段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組香港發售股份。香港公開發售的重複或疑屬重複申請及認購超過81,081,500股香港發售股份的任何申請將不予受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，倘達到預先設定的特定總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至相當於根據全球發售提呈發售的發售股份總數的某百分比。

我們已向聯交所申請，而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守香港上市規則第18項應用指引第4.2段，有關進一步詳情如下。

香港公開發售初步可供認購162,163,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份10.0%。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為佔根據香港公開發售初步可供認購發售股份總數的(a)14倍或以上但不足49倍、(b)49倍或以上但不足99倍及(c)99倍或以上，然後發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。該重新分配將使根據香港公開發售可供認購發售股份總數增至227,028,000股發售股份（如屬情況(a））、275,656,000股發售股份（如屬情況(b））及324,325,000股發售股份（如屬情況(c）），分別佔根據全球發售初步可供認購發售股份總數14.0%、17.0%及20.0%（在任何超額配股權獲行使前）。在以上各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為合適的方式相應調減。

此外，聯席代表可全權酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEEx-GL91-18，倘上述重新分配乃於國際發售股份認購不足或根據上述回補機制以外的情況進行，上述重新分

配後根據香港公開發售可供認購的發售股份總數不應超過324,325,000股發售股份（相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的20%），且最終發售價將定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份8.50港元）。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席代表可按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

在若干情況下，聯席代表可酌情將香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份於該兩項發售中重新分配。

根據優先發售從國際發售項下提呈發售的發售股份中向合資格中國恒大股東提呈發售的預留股份將不會於香港公開發售與國際發售之間重新分配。

### 申請

每名香港公開發售的申請人均須在遞交的申請上承諾及確認，申請人及為其利益而作出申請的任何人士並無亦不會申請或承購或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）。倘違反有關承諾及／或確認及／或有關承諾及／或確認失實（視情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付每股發售股份9.75港元的最高發售價，另須按每股發售股份加付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即一手500股股份合共4,924.12港元。倘按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份9.75港元的最高發售價，則本公司將不計利息向獲接納申請人退回適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份及預留股份」。

### 優先發售

#### 保證配額基準

為使中國恒大股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，在聯交所批准股份於主板上市及買賣，且該項批准未被撤回及全球發售成為無條件的情況下，合資格中國恒大股東獲邀申請優先發售中合共129,730,000股預留股份，相當於根據國際發售及全球發售（假設超額配股權並無獲行使）初步可供認購的發售股份分別約8.9%及8.0%，即保證配額。預留股份屬根據國際發售下的國際發售股份，毋須按上文「－香港公開發售－重新分配」所述重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不變。

保證配額的基準為按合資格中國恒大股東於記錄日期下午四時三十分每持有**102股**完整倍數中國恒大股份可認購一股預留股份。

合資格中國恒大股東務須注意，其預留股份保證配額可能並非一手完整的500股股份，惟不會提供零碎股份的對盤服務，而零碎股份的買賣價格可能會低於完整買賣單位當時市價。

合資格中國恒大股東預留股份的保證配額不可轉讓。未繳款配額不可在聯交所買賣。

於記錄日期持有少於102股中國恒大股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格中國恒大股東仍有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售，詳情載於下文。

#### 申請預留股份的分配基準

合資格中國恒大股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份，或僅可申請優先發售的超額預留股份。

除**藍色**申請表格或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)網站的**藍表eIPO**服務所載條款及條件另有規定外，假設優先發售的條件獲達成，則申請少於或相等於合資格中國恒大股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格中國恒大股東申請的預留股份數目多於合資格中國恒大股東優先發售項下的保證配額，則有關保證配額將在滿足上述情況的前提下獲全數接納，但所申請的超額部分將僅按下文所述由於其他合資格中國恒大股東拒絕接納其部分或全部保證配額，導致有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納，由聯席代表以公平合理的基準分配。此分配基準與在香港公開發售超額認購時的常用分配基準一致。在香港，對於超額預留股份的較小申請，將採用較高的分配比例，然後由聯席代表酌情分配給國際發售的其他投資者。

有意使用保證配額適用的**藍色**申請表格申請數目少於其保證配額的股份或有意使用超額預留股份適用的**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格中國恒大股東（香港結算代理人除外），應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時僅採用**藍表eIPO**（香港結算代理人除外）。

倘超額申請的預留股份：

- (a) 少於未獲合資格中國恒大股東接納的保證配額（「可用預留股份」），則可用預留股份將先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後由聯席代表酌情分配予國際發售；
- (b) 相等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用分配基準一致的分配基準分配，認購額較小的申請將獲較高分配百分比。不會優先處理為將股份零碎持有量補足至一手完整持有量而作出的任何超額申請。



優先發售不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排影響。

由代理人公司持有中國恒大股份的實益中國恒大股東（並非為不合資格中國恒大股東）務請注意，本公司將按照中國恒大集團的股東名冊視代理人公司為單一中國恒大股東。因此，由代理人公司持有中國恒大股份的該等實益中國恒大股東務請注意，上述第(c)段的安排不會對其個別適用。任何以代名人、託管人或任何其他身份的登記持有人名義登記中國恒大股份的實益中國恒大股東（並非為不合資格中國恒大股東），應與該等代名人、託管人或登記持有人就申請優先發售的預留股份作出安排。任何該等人士務請於記錄日期前考慮是否希望安排有關中國恒大股份以實益擁有人的名義登記。

### 合資格中國恒大股東申請香港發售股份

合資格中國恒大股東除透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格申請預留股份外，亦有權以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務提出一份香港發售股份申請。合資格中國恒大股東不會就根據香港公開發售以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務申請香港發售股份而優先獲得任何配額或分配。

### 合資格中國恒大股東及不合資格中國恒大股東

於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊且並非不合資格中國恒大股東的中國恒大股東方有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格中國恒大股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據中國恒大集團得悉為香港以外司法管轄區居民的中國恒大股東，中國恒大集團及本公司董事根據所作查詢，考慮到有關中國恒大股東所居有關司法管轄區法律限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜。



中國恒大集團及本公司董事已就向特定地區內的中國恒大股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及基於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及中國恒大股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而須採取的額外步驟所涉及的時間及成本，中國恒大集團及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的中國恒大股東接納其優先發售預留股份的保證配額能力。

因此，就優先發售而言，不合資格中國恒大股東為：

- (a) 於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的中國恒大股東；及
- (b) 於記錄日期中國恒大集團另行得悉為任何特定地區居民的中國恒大股東或實益中國恒大股東。

不管本招股章程或藍色申請表格是否另有規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司有權允許任何中國恒大股東接納其預留股份的保證配額。

### 透過滬港通或深港通持有中國恒大股份的實益中國恒大股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有中國恒大股份的實益中國恒大股東不能參與優先發售，亦將無法透過滬港通或深港通買賣機制接納各自優先發售預留股份的保證配額。

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格中國恒大股東（不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外）。此外，合資格中國恒大股東將按彼等根據中國恒大的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格中國恒大股東已選擇從中國恒大集團收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國恒大集團的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）將寄發予該名合資格中國恒大股東。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

倘合資格中國恒大股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國恒大收取電子版本的公司通訊。

倘合資格中國恒大股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國恒大收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可分別在本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱及下載。

合資格中國恒大股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何一家指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

### 申請手續

優先發售的申請手續與條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法管轄區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法管轄區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括本公司初步提呈發售的648,648,000股新股份及售股股東提呈發售的810,811,000股銷售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份總數90%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

### 分配

國際發售將包括依據S規例僅向美國境內合資格機構買家以及香港及美國境外其他司法管轄區內預計對發售股份有較大需求的機構及專業投資者和其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、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。國際發售的發售股份分配按下文「一定價及分配」所載「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有

關投資者於上市後會否增購發售股份及／或持有或出售發售股份。有關分配旨在以建立穩固的專業及機構股東基礎為基準分派發售股份，從而對本集團及股東的整體有利。

聯席代表（代表包銷商）可要求已根據國際發售獲提呈發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供充分資料，以供識別根據香港公開發售提出的有關申請，並確保將該等申請從香港公開發售的任何發售股份分配中剔除。

### 重新分配

上文「－香港公開發售－重新分配」所述回補安排、超額配股權獲悉數或部分行使及／或將原本包括在香港公開發售的未獲認購發售股份重新分配，可能會改變根據國際發售發行或發售的發售股份總數。

### 超額配股權

就全球發售而言，預期售股股東將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（代表國際包銷商）行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權（可由聯席代表代表國際包銷商行使）自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日後30日內，隨時要求售股股東按國際發售項下的發售價出售合共不超過243,243,000股額外股份（即合共不超過全球發售初步可供認購發售股份總數的15%），以補足（其中包括）國際發售的超額分配。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此發行的額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約2.25%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

### 穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場中為促進證券分銷而採用的手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買證券，從而減慢並盡量防止有關證券的首次公開市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法管轄區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可就全球發售代表包銷商進行超額分配或交易，藉此在上市日期後一段限定期間將股份市價穩定或維持在高於其原有市價的水平。然而，穩定價格經辦人(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。有關穩定價格行動一經採取，(a)將由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)全權酌情以其合理認為符合本公司最佳利益的方式進行，(b)可隨時終止及(c)須於遞交香港公開發售申請截止日後30日內結束。

根據證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》獲准在香港進行的穩定價格行動包括(a)超額分配以防止或盡量減低股份市價下跌，(b)出售或同意出售股份，從而建立淡倉以防止或盡量減低股份市價下跌，(c)購買或同意購買根據超額配股權發售的股份，藉此將按上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉，(d)購買或同意購買任何股份，僅為防止或盡量減低股份市價下跌，(e)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉，及(f)建議或意圖進行上文(b)、(c)、(d)或(e)項所述任何事項。

發售股份的潛在申請人及投資者應特別留意：

- (a) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可就穩定價格行動維持股份好倉；
- (b) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)維持該等好倉的程度及時間或期限均無法確定；
- (c) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將任何該等好倉平倉及在公開市場出售或會對股份市價造成不利影響；

- (d) 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可超逾穩定價格期間。穩定價格期間將由上市日期開始，預計於2020年12月26日（星期六）（即遞交香港公開發售申請截止日後第30日）屆滿，此後不得再進行穩定價格行動，股份的需求及價格可能因而下跌；
- (e) 穩定價格行動無法確保股份價格維持於或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動過程中的競價或交易，可能按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於發售股份申請人或投資者所付價格進行。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內根據證券及期貨條例的《證券及期貨（穩定價格）規則》刊發公告。

### 超額分配

就全球發售超額分配股份後，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可通過（其中包括）悉數或部分行使超額配股權、利用穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）按不高於發售價的價格在二級市場購買的股份，或通過下文詳述的借股協議等方式（或兼用上述各種方式）補足有關超額分配。

### 借股協議

為促進有關全球發售的超額分配的交收（如有），穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可選擇根據借股協議向CEG Holdings借入最多243,243,000股股份（即根據超額配股權獲行使後可能出售的最高股份數目），而該借股協議預期由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）與控股股東於定價日或前後訂立。

倘與控股股東訂立借股協議，則借入股份僅可由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）進行，用於國際發售中的超額分配的交收，而該借款安排不受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條的規定，即借股協議僅為補足就國際發售行使超額配股權前的任何淡倉。



相同數目的借入股份必須於(a)行使超額配股權的最後日期或(b)超額配股權獲悉數行使當日(以較早發生者為準)後第三個營業日或之前交還控股股東或其代名人(視情況而定)。

上述借股協議將根據所有適用法律、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將不會就該借股安排向控股股東支付任何款項。

### 定價及分配

全球發售各項發售的發售股份價格將由聯席代表(代表包銷商)及本公司(就其本身及代表售股股東)於定價日(預期於2020年11月26日(星期四)或前後,且無論如何將不遲於2020年12月1日(星期二))通過協議釐定,而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於稍後釐定。

除非另有公佈(詳釋見下文),否則發售價不會高於每股發售股份9.75港元,且預期不會低於每股發售股份8.50港元。香港公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份9.75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,一手買賣單位500股股份合共4,924.12港元。**潛在投資者務請注意,將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列最低發售價。**

倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍調低,在香港公開發售項下提交申請的申請人將有權撤回申請,除非接獲申請人繼續進行的肯定確認。

國際包銷商將洽詢潛在投資者認購國際發售項下發售股份的踴躍程度。潛在專業及機構投資者須表明彼等擬按不同價格或特定價格收購國際發售的發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」,預期將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止日或前後為止。

聯席代表(代表包銷商)可在其認為適當的情況下,基於潛在投資者在有關國際發售的累計投標過程中表現的踴躍程度,經本公司及控股股東同意後,於遞交香港公開發售申請截止日上午或之前隨時調減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至低於本招股章程所述者。在此情況下,本公司將在決定作出有關調減後,在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售及優先發售申請截止



日上午，分別在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站 [www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com) 和聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 發佈調減通知。倘並無刊登任何有關通知，則發售價無論如何不得超出本招股章程所示的發售價範圍。發佈通知後，全球發售提呈發售的經修訂發售股份數目及／或經修訂發售價範圍為最終決定且不可推翻，而聯席代表(代表包銷商)與本公司(就其本身及代表售股股東)協定的發售價將定於經修訂的發售價範圍內。

於提交香港發售股份申請前，申請人務請留意，任何有關調減全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的公佈可能於遞交香港公開發售申請截止當日方始作出。有關通告亦將載有本招股章程目前所載營運資金表及全球發售統計數據以及任何其他可能因調減而有變更的財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並未發佈有關通告，則發售股份的數目將不會調低，及／或發售價(倘經聯席代表(代表包銷商)與本公司(就其本身及代表售股股東)協定後)無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港發售股份及預留股份的分配基準以及香港公開發售及優先發售的分配結果預期將按「如何申請香港發售股份及預留股份－12.公佈結果」所述方式通過多種渠道公佈。

### 包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款及條件悉數包銷，惟須待(其中包括)聯席代表(代表包銷商)與本公司(就其本身及代表售股股東)協定發售價後方可落實。

本公司預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排(包括包銷協議)於「包銷」概述。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- (a) 聯交所批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份）於聯交所主板上市及買賣，而有關批准其後在上市日期前未被撤回或撤銷；
- (b) 聯席代表（代表包銷商）與本公司（就其本身及代表售股股東）協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽訂及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

上述各項條件均須在各包銷協議所訂明的日期及時間或之前（除非及倘該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）且無論如何不遲於本招股章程日期後30天當日達成。

倘基於任何理由，聯席代表（代表包銷商）與本公司（就其本身及代表售股股東）未能於2020年12月1日（星期二）或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並即告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）對方成為無條件且並無根據其條款終止，方始完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而本公司將立即通知聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日分別在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)和聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發有關失效的通知。在此情況下，所有申請股款將按

「如何申請香港發售股份及預留股份－14. 退回申請股款」所載條款不計利息退還。同時，全部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（經修訂）許可的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票僅於2020年12月2日（星期三）上午八時正，在(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」所述終止權利於該時間或之前未獲行使的情況下方會生效。

### 股份買賣

假設香港公開發售於2020年12月2日（星期三）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年12月2日（星期三）上午九時正於聯交所開始買賣。

股份將以500股股份為一手買賣單位進行交易，股份代號將為6666。

## A. 香港發售股份申請

### 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（惟根據優先發售申請認購的預留股份除外）。

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](http://www.eipo.com.hk)申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可以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任何人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或為S規例第902條(h)(3)段所述的人士；及
- 並非中國法人或自然人（合資格國內機構投資者除外）。

如 閣下在網上通過白表eIPO服務申請香港發售股份，除以上條件外， 閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則本公司及聯席代表（作為本公司代理）可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 股份的現有實益擁有人及／或任何本公司子公司的主要股東；
- 本公司及／或本公司任何子公司的董事或行政總裁；
- 任何上述人士的緊密聯繫人；
- 本公司核心關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或申請或表示有意申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士（根據優先發售申請的預留股份除外）。

### 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](http://www.eipo.com.hk) 的**白表eIPO**服務在網上提出申請。

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11月23日（星期一）上午九時正至2020年11月26日（星期四）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (a) 聯席代表以下任何辦事處：

**華泰金融控股（香港）有限公司**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心62樓

**UBS AG Hong Kong Branch**

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

**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

**中信里昂證券有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

**海通國際證券有限公司**

香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

(b) 香港公開發售收款銀行的下列任何分行：

(i) 中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	鰂魚涌分行	香港鰂魚涌英皇道1060號 柏惠苑
	太古城分行	香港太古城海星閣G1006
	中環永安集團大廈分行	香港德輔道中71號永安集團大廈地庫至二樓
九龍	藍田分行	九龍藍田啟田道49號12號舖
	黃埔花園分行	九龍紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	旺角分行	九龍旺角彌敦道589號
	汝州街分行	九龍深水埗汝州街42-46號
新界	大圍分行	新界沙田大圍道74-76號
	新都城分行	新界將軍澳新都城一期二樓209號
	德士古道分行	新界荃灣德士古道36號東亞花園A112號
	屯門市廣場分行	新界屯門屯門市廣場第二期商場2號



閣下可於2020年11月23日(星期一)上午九時正至2020年11月26日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程。

- 香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或
- 閣下的股票經紀。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司－恒大物業公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行指定分行提供的特備收集箱：

**2020年11月23日(星期一) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年11月24日(星期二) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年11月25日(星期三) – 上午九時正至下午五時正**  
**2020年11月26日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正**

認購申請的登記時間為2020年11月26日(星期四)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「11.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

## 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

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)：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表(或其代理或代名人)代表閣下簽立任何文件及代表閣下進行所有必要事項，以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；
- (b) 同意遵守本公司組織章程大綱及細則、公司(清盤及雜項條文)條例及公司法；

- (c) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認 閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認 閣下知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、相關人士及白表eIPO服務供應商現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及本招股章程任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購（亦不會申請或承購或表示有意認購）任何國際發售股份，亦無參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- (h) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行及相關人士任何一方的要求，向其披露任何有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，且本公司及相關人士概不會因接納 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律；
- (j) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意 閣下的申請將受香港法例管轄；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證 閣下提供的資料真實及準確；

- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) 授權(i)本公司將閣下的姓名或名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，及列入本公司組織章程大綱及細則規定的有關其他名冊及(ii)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排名首位的申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下符合下文「一親身領取」所述的條件可親身領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示除合資格中國恒大股東根據優先發售提出的申請外，此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司、董事及聯席代表將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請乃為閣下本身的利益提出) 保證不曾亦不會為閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務或由作為閣下代理的任何人士或任何其他人士提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色或黃色**申請表格或通過向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### **黃色申請表格的其他指示**

詳情請參閱**黃色**申請表格。

### 5. 通過白表eIPO服務提出申請

#### 一般事項

符合上文「—2. 可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可通過白表eIPO服務於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請。

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的條款及條件（按白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

#### 透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2020年11月23日（星期一）上午九時正至2020年11月26日（星期四）上午十一時三十分，於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，截止申請當日除外）通過白表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款截止時間為2020年11月26日（星期四）（截止申請當日）中午十二時正或下文「—11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

#### 重複申請概不受理

倘閣下通過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表eIPO服務發出電子認購指示以申請認購香港發售股份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，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

僅可就任何人士的利益提出一份申請。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，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

**支持可持續發展**

白表eIPO服務的明顯優勢是通過自助和電子申請流程減少紙張的使用。香港中央證券登記有限公司，作為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「恒大物業集團有限公司」白表eIPO申請，捐出2港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其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認購香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888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>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出該等電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）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、聯席代表及香港證券登記處。

### **通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示**

若閣下發出了**電子認購指示**申請認購香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (a) 香港結算代理人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；及
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲分配的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並代表閣下直接存入中央結算系統，以記存於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承購、或表示有意認購（亦不會申請或承購或表示有意認購）任何國際發售股份，亦無參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；
  - （倘電子認購指示乃為閣下利益而發出）聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；

- 確認閣下明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席代表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及組織章程細則規定的其他登記冊，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，且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）；
- 同意本公司及任何相關人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及本招股章程任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行及相關人士的要求，向其披露任何有關閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前向任何人士



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（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前發出公告，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認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前撤回申請；

- 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，而申請被接受與否將以本公司刊發的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）遵守及符合本公司組織章程大綱及細則、公司（清盤及雜項條文）條例及公司法；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄及據其詮釋。

### 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託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均不會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安排香港結算代理人（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的最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排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額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

**2020年11月23日（星期一）** – 上午九時正至下午八時三十分  
**2020年11月24日（星期二）** – 上午八時正至下午八時三十分  
**2020年11月25日（星期三）** – 上午八時正至下午八時三十分  
**2020年11月26日（星期四）** – 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年11月23日（星期一）上午九時正至2020年11月26日（星期四）中午十二時正（每日24小時，2020年11月26日（星期四）申請截止當日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年11月26日（星期四）中午十二時正，或下文「11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

- (1) 由於香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間，故有關時間可能發生變化。

### **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，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

### **個人資料**

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

### 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**申請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**服務申請認購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，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、相關人士及**白表eIPO**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何通過**白表eIPO**服務提出申請的任何中央結算系統參與者或人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關係統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出其**電子認購指示**時遇上困難，請：(a)遞交**白色或黃色**申請表格；或(b)於2020年11月26日(星期四)(申請截止當日)中午十二時正前或下文「一11.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**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，

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如閣下為合資格中國恒大股東並以**藍色**申請表格或通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以**藍表eIPO**服務申請優先發售項下的預留股份，閣下亦可以**白色**或**黃色**申請表格或通過中央結算系統以電子方式就香港發售股份提出一份申請（如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以**白表eIPO**服務提交申請。然而，就任何採用上述方法申請香港發售股份而言，閣下將不享有「全球發售的架構及條件－優先發售」所述根據優先發售可享有的優惠待遇。如閣下通過**藍表eIPO**服務及通過**藍色**申請表格同時申請，僅會接納通過**藍表eIPO**服務提交的申請，而另一項申請將不獲受理。

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。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

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：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

## 9. 申請預留股份

### *可提出申請的人士*

僅於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊的中國恒大股東及並非不合資格的中國恒大股東方有權認購優先發售項下的預留股份。

不合資格中國恒大股東為於記錄日期擁有位於香港以外司法管轄區登記地址的中國恒大股東或據中國恒大集團另行得悉為香港以外司法管轄區的居民，而就該等股東而言，中國恒大集團及本公司董事據其所作查詢並考慮到有關中國恒大股東所居住的相關司法管轄區的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除於優先發售之外屬必要或合宜。

中國恒大集團及本公司董事已就向指定地區中國恒大股東提呈發售預留股份的指定地區適用證券法例的法律限制及相關監管部門或證券交易所的規定進行查詢。經考慮有關情況，中國恒大集團及本公司董事認為，基於在該等地區將本招股章程登記或存檔，及／或取得該等地區相關部門批文，及／或本公司及中國恒大股東需要採取以符合當地法律要求的其他行動，及／或為遵從該等地區有關當地法律或監管規定而需滿足的其他要求所涉及的時間及成本，限制指定地區的中國恒大股東接納彼等優先發售預留股份的保證配額屬必要或合宜。

因此，就優先發售而言，不合資格中國恒大股東為：

- (a) 於記錄日期名列中國恒大集團股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何指定地區的中國恒大股東；及
- (b) 於記錄日期據中國恒大集團另行得悉為任何指定地區居民的中國恒大股東或實益中國恒大股東。

即使本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文或藍表eIPO服務的條款及條件另有規定，倘本公司絕對酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何中國恒大股東接納其預留股份的保證配額。

合資格中國恒大股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每102股完整倍數中國恒大股份申請一股預留股份。

於記錄日期持有少於102股中國恒大股份的合資格中國恒大股東不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，**藍色**申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而毋須給予任何理由。

如 閣下為以下人士，則不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其子公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或本公司任何子公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 不合資格中國恒大股東。



### 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格中國恒大股東以通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以藍表eIPO服務或以藍色申請表格(已由本公司寄發至合資格中國恒大股東)申請。

合資格中國恒大股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於102股中國恒大股份的合資格中國恒大股東，不會享有預留股份的保證配額，但仍將有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售。

在藍色申請表格或藍表eIPO服務所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格中國恒大股東在優先發售中保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格中國恒大股東申請的預留股份數目多於合資格中國恒大股東在優先發售中的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格中國恒大股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用用於保證配額的藍色申請表格申請少於其保證配額或有意使用用於超額預留股份的藍色申請表格申請超額預留股份的合資格中國恒大股東(香港結算代理人除外)，應申請藍色申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下擬申請的預留股份數目並非一覽表內所列數目，則閣下須於申請時僅採用藍表eIPO(香港結算代理人除外)。倘閣下為合資格中國恒大股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署超額預留股份的藍色申請表格，並連同申請超額預留股份時須另行支付的應付全數款項一併遞交，或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用藍表eIPO服務遞交申請。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (b) 與可用預留股份相同，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

以透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)網站的**藍表eIPO**服務或**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格中國恒大股東，亦可使用**白色**或**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**（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或通過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格中國恒大股東將不會就通過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**，或通過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期通過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有中國恒大股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前指示彼等的股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止日期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有中國恒大股份的人士（作為中央結算系統投資者戶口持有人），如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

除不會參與優先發售的本公司若干核心關連人士外，**藍色**申請表格已寄發至所有合資格中國恒大股東於記錄日期在中國恒大集團股東名冊記錄的地址。

此外，合資格中國恒大股東將按彼等根據中國恒大集團的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程副本。

倘合資格中國恒大股東已根據中國恒大集團的公司通訊政策選擇從中國恒大集團收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取中國恒大集團的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）（如適用）將寄發予該名合資格中國恒大股東。

倘合資格中國恒大股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從中國恒大集團收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可在本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的本招股章程的合資格中國恒大股東，可隨時透過向香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）發出書面要求，免費索取本招股章程的印刷本。香港中央證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格中國恒大股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格中國恒大股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

合資格中國恒大股東亦可於正常辦公時間內於「－A.香港發售股份申請－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」所載的收款銀行的任何一家指定分行及各聯席代表的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

合資格中國恒大股東如需補發藍色申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格中國恒大股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下於、向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。收取本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）不應就優先發售將上述文件於、向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非中國恒大集團及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。於、向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格（不論根據合約或法定責任或其他方面）的任何人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應提呈收件人注意本節的內容。

### **通過藍表eIPO服務提出申請**

倘若閣下通過藍表eIPO服務在網上申請預留股份：

- (a) 通過藍表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，閣下應細閱該等指示。倘若閣下不遵守該等指示，閣下的申請或會遭藍表eIPO服務供應商拒絕而不會交予本公司；
- (b) 閣下必須提供有效的電郵地址；及

- (c) 閣下一經自行或由代表通過電子認購指示完成付款，則視為已提出實際申請。倘若閣下同時通過**藍表eIPO**服務及**藍色**申請表格提出申請，則只會接納通過**藍表eIPO**服務提出的申請，其他申請會遭拒絕。

通過**藍表eIPO**服務申請預留股份，是**藍表eIPO**服務供應商僅為合資格中國恒大股東申請預留股份提供的服務，該項服務有所局限亦可能中斷，謹請閣下避免待申請截止日期方提出電子申請。本公司、相關人士及**藍表eIPO**服務供應商對該等申請均不負責。

### 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：
- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
  - **藍色**申請表格並無正式簽署（只有親筆簽署會獲得受理）（或如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署亦不獲受理）；
  - 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署（只有親筆簽署會獲得受理）或加蓋公司印章；
  - 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
  - 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
  - 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
  - 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；

- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行（香港）代理有限公司－恒大物業優先發售」；
- 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
- 本公司及聯席代表、彼等各自的代理或代名人可酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。

- (b) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請保證配額，閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份。倘閣下擬申請少於閣下保證配額的預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。倘閣下擬申請並非**藍色**申請表格申請保證配額表中載列的其中一個保證配額數目，閣下必須僅使用**藍表eIPO**申請（香港結算代理人除外）。閣下須就保證配額填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張支票（或銀行本票），金額須為乙欄所印列的確切金額或**藍色**申請表格一覽表所載的相應應付金額。
- (c) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請超額預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格一覽表所列數目之一，並相應付款（香港結算代理人除外）。倘閣下擬申請並非**藍色**申請表格申請超額預留股份表中載列的其中一個超額預留股份數目，閣下必須僅使用**藍表eIPO**申請（香港結算代理人除外）。閣下須就超額預留股份填妥並簽署**藍色**申請表格，並提交一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。
- (d) 倘閣下擬同時申請保證配額的預留股份及超額預留股份，閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及超額預留股份的**藍色**申請表格。每份**藍色**申請表格必須附上一張獨立開出的支票（或銀行本票）支付確切金額。

除使用**藍色**申請表格外，閣下亦可透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用**藍表eIPO**服務申請預留股份。



### 提交申請的時間

#### (a) 使用**藍表eIPO**服務提出申請

閣下可於2020年11月23日（星期一）上午九時正起至2020年11月26日（星期四）上午十一時三十分通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)採用**藍表eIPO**服務提出申請，而截止完成支付所有申請款項的時間為申請截止日期2020年11月26日（星期四）中午十二時正，或下文「11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

倘若 閣下未有及時完成支付申請款項（包括任何相關費用），則**藍表eIPO**服務供應商會拒絕 閣下的申請，而 閣下的申請款項會按指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所述方式退還。

#### (b) 使用**藍色**申請表格提出申請

填妥的**藍色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－恒大物業優先發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上列任何收款銀行指定分行提供的特備收集箱：

**2020年11月23日（星期一）－上午九時正至下午五時正**

**2020年11月24日（星期二）－上午九時正至下午五時正**

**2020年11月25日（星期三）－上午九時正至下午五時正**

**2020年11月26日（星期四）－上午九時正至中午十二時正**

填妥的**藍色**申請表格連同隨附款項，須於2020年11月26日（星期四）（申請截止日）中午十二時正或下文「11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前遞交。

如 閣下通過**藍表eIPO**服務及通過**藍色**申請表格同時申請，僅會接納通過**藍表eIPO**服務提交的申請，其他的將不獲受理。

#### (c) 登記申請

將於截止申請日期2020年11月26日（星期四）上午十一時四十五分起至中午十二時正或下文「11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間辦理登記申請。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

### 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「A.香港發售股份申請－8.閣下可提交的申請數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

### 其他條款、條件及指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

## 10. 香港發售股份及預留股份的價格

最高發售價為每股發售股份9.75港元。閣下根據申請表格所載條款申請香港發售股份或預留股份時，亦須全額支付最高發售價、1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費。即閣下申請一手500股香港發售股份或一手500股預留股份須支付4,924.12港元。

申請表格內載有列表明示所申請發售股份數目應付的準確金額。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500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內所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

就以藍色申請表格提出申請的人士而言，倘擬申請的預留股份數目並非一覽表內所列的其中一個數目，閣下須於申請時僅採用藍表eIPO申請（香港結算代理人除外）。倘閣下為合資格中國恒大股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署超額預留股份的藍色申請表格，並連同申請超額預留股份時須另行支付的應付全數款項一併遞交，或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用藍表eIPO服務遞交申請。

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），證監會交易徵費及聯交所交易費將付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的其他詳情請參閱「全球發售的架構及條件－定價及分配」。

### 11. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2020年11月26日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；或
- 極端情況

則本公司不會開始或截止辦理申請登記，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辦理申請登記。

倘於2020年11月26日（星期四）並無開始及截止辦理申請登記，或於「預期時間表」所述的日期受到香港發出8號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況影響，屆時本公司將發出公告。

### 12. 公佈結果

本公司預期於2020年12月1日（星期二）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售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12月1日（星期二）前登載於本公司網站[www.evergrandeservice.com](http://www.evergrandeservice.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2020年12月1日（星期二）上午八時正至2020年12月7日（星期一）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或：英文版<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文版<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋」功能查閱；

- 於2020年12月1日(星期二)、2020年12月2日(星期三)、2020年12月3日(星期四)及2020年12月4日(星期五)上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線2862 8555查詢；及
- 於2020年12月1日(星期二)至2020年12月3日(星期四)期間在上述收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件且並未另行終止，閣下必須購買有關的香港發售股份及／或預留股份(視情況而定)。進一步詳情載列於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 13. 閣下不獲分配香港發售股份及／或預留股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲分配香港發售股份及／或預留股份：

#### (a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或通過白表eIPO及藍表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)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。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

於下列情況下，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開始辦理申請登記後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回：

- (i) 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)，倘就本招股章程承擔責任的人士於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的

任何日子)或之前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；或

- (ii) 倘本招股章程其後發出任何補充文件，則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卻沒有根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：**

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及／或藍表eIPO服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須就此提供任何理由。

**(c) 倘香港發售股份及／或預留股份的分配無效：**

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份及／或預留股份的分配將告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 如聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在六個星期的較長時間內。

**(d) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬提出重複申請（閣下以合資格中國恒大股東身份通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以藍表eIPO服務或以藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；

- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份(惟根據優先發售申請認購的預留股份除外)；
- 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；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載指示、條款及條件填妥通過白表eIPO服務及／或藍表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請認購超過81,081,500股香港發售股份，即香港公開發售初步提呈發售的162,163,000股香港發售股份的50%；
- 本公司或聯席代表相信接納 閣下的申請將導致其違反適用的證券法或其他法律、規則或規定；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

### 14. 退回申請股款

倘申請遭拒絕受理、不被接受或僅部分被接受，或倘最終確定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2020年12月1日(星期二)或之前退還。

**15. 寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票**

閣下將就香港公開發售項下獲分配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則如下文所述存入中央結算系統）及就優先發售項下獲分配的全部預留股份獲發一張股票。

本公司將不會就發售股份發出任何臨時所有權憑證，亦不就申請時繳付的款項發出任何收據。

如 閣下以**白色、黃色或藍色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下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：

- (a) 分配予 閣下的全部香港發售股份及／或預留股份的股票（就以**黃色**申請表格提出申請的人士而言， 閣下所獲分配香港發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- (b) 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於申請時繳付的最高發售價（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，惟不計利息），則為發售價與申請時繳付的最高發售價之間的差額。

閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於 閣下的退款支票上（如有）。銀行兌現退款支票前或會要求核實 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現 閣下的退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退款支票的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年12月1日（星期二）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。



僅在全球發售於2020年12月2日(星期三)上午八時正或之前在所有方面已成為無條件的情況下，股票方會於該時成為有效憑證。投資者如在根據公開所得分配資料或獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

(a) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請：

- 倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請認購1,000,000股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2020年12月1日(星期二)或本公司在報章通知的其他地點或日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取有關退款支票及／或股票(如適用)。
- 如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須携同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。
- 如並無在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票(如適用)，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。
- 倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請認購少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票(如適用)將於2020年12月1日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(b) 倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請：

- 如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，並已於閣下申請表格提供一切所需資料，請按上述的相同指示行事以領取退款支票。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12月1日（星期二）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。
- 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12月1日（星期二）或在緊急情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。
- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請，關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，本公司預期於2020年12月1日（星期二）將中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果一併按上文「12.公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年12月1日（星期二）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。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。

(c) 倘閣下通過**白表eIPO**及**藍表eIPO**服務提出申請：

- 倘閣下(i)通過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份或(ii)通過**藍表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上預留股份，而全部或部分獲接納，閣下可於2020年12月1日（星期二）上午九時正至下午一時正或本公司於報章上通告為寄發或領取股票的其他地點或日期，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取股票（如適用）。

- 倘閣下未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閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。
- 倘閣下(i)通過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股以下香港發售股份或(ii)通過**藍表eIPO**服務申請認購1,000,000股以下預留股份，股票(如適用)將於2020年12月1日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，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。

(d) 倘閣下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：

### 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，而每名發出**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會被視為申請人。

### 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12月1日(星期二)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。
- 本公司預期於2020年12月1日(星期二)以上文「12.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證／護照／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則刊登其香港商業登記號碼)及香港發售股份的分配基準。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12月1日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。
- 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12月1日(星期二)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及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金額(如有)。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(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12月1日(星期二)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 16. 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，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致恒大物業集團有限公司列位董事及華泰金融控股（香港）有限公司、UBS Securities Hong Kong Limited、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及海通國際資本有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

## 序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就恒大物業集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-54頁），此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年6月30日的匯總資產負債表、貴公司於2020年6月30日的資產負債表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年6月30日止六個月（「往績記錄期」）的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-54頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司日期為2020年11月23日有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市的招股章程（「招股章程」）內。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於2020年6月30日的財務狀況和貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日的匯總財務狀況，及貴集團於往績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱



包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

### 股利

歷史財務資料附註13中載有包含現在組成 貴集團的公司就往績記錄期支付股利相關資料及說明 貴公司並無就往績記錄期支付任何股利。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港  
2020年11月23日



## I 貴集團的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

## 匯總全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入 .....	6	4,399,356	5,903,226	7,332,722	3,465,760	4,563,855
銷售成本 .....	8	(3,966,496)	(5,180,226)	(5,577,739)	(2,669,140)	(2,826,168)
毛利 .....		432,860	723,000	1,754,983	796,620	1,737,687
行政開支 .....	8	(257,310)	(401,245)	(515,061)	(232,087)	(224,360)
金融資產減值虧損淨額 .....	8	(43,800)	(18,206)	(48,210)	(25,669)	(46,919)
其他收入 .....	7	17,901	19,984	66,550	16,508	46,379
其他虧損，淨額 .....		(47)	(119)	(194)	(31)	(97)
經營利潤 .....		149,604	323,414	1,258,068	555,341	1,512,690
融資成本 .....	10	(12,662)	(13,122)	(28,883)	(16,728)	(12,449)
除所得稅前利潤 .....		136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
所得稅開支 .....	11	(30,378)	(71,284)	(298,661)	(131,287)	(352,548)
年／期內利潤 .....		<u>106,564</u>	<u>239,008</u>	<u>930,524</u>	<u>407,326</u>	<u>1,147,693</u>
以下人士應佔利潤：						
－ 貴公司擁有人 .....		106,564	239,075	930,232	407,480	1,148,735
－ 非控股權益 .....		—	(67)	292	(154)	(1,042)
		<u>106,564</u>	<u>239,008</u>	<u>930,524</u>	<u>407,326</u>	<u>1,147,693</u>
其他全面收益						
可重新分類至損益的項目						
外幣換算差額 .....		(19)	93	160	22	207
年度／期間全面收益總額 ..		<u>106,545</u>	<u>239,101</u>	<u>930,684</u>	<u>407,348</u>	<u>1,147,900</u>
以下人士應佔全面收益總額：						
－ 貴公司擁有人 .....		106,545	239,168	930,392	407,502	1,148,942
－ 非控股權益 .....		—	(67)	292	(154)	(1,042)
		<u>106,545</u>	<u>239,101</u>	<u>930,684</u>	<u>407,348</u>	<u>1,147,900</u>
每股盈利						
－ 基本及攤薄 .....	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 匯總資產負債表

		於12月31日			於6月30日
	附註	2017年	2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備.....	14	38,998	61,098	57,195	52,548
使用權資產.....	22	13,211	21,411	25,844	21,403
無形資產.....		508	657	433	267
遞延所得稅資產.....	23	38,411	55,574	66,280	79,043
		91,128	138,740	149,752	153,261
流動資產					
應收貿易賬款及其他應收款項...	15	2,054,486	3,141,022	5,256,799	6,366,137
預付款項.....	16	21,172	18,713	15,968	11,962
應收有關連人士款項.....	27	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300
現金及現金等值物.....	17	964,060	1,054,138	684,348	736,124
受限制現金.....	18	1,884	102	102	5,016
		3,611,241	5,703,078	7,306,903	8,406,539
資產總值.....		3,702,369	5,841,818	7,456,655	8,559,800
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
合併資本.....	19	62,376	67,876	105,751	42,375
儲備.....	20	182,259	204,881	267,885	302,066
保留盈利.....		312,003	524,083	1,387,971	2,525,988
		556,638	796,840	1,761,607	2,870,429
非控股權益.....		—	(67)	12,850	11,808
權益總額.....		556,638	796,773	1,774,457	2,882,237
負債					
非流動負債					
租賃負債.....	22	4,704	8,304	12,750	9,714
流動負債					
合約負債.....	6	1,397,116	2,491,067	2,285,276	2,023,363
應付貿易賬款及其他應付款項...	21	1,614,545	2,285,513	2,969,115	2,880,917
即期所得稅負債.....		10,540	96,471	398,383	748,183
租賃負債.....	22	8,826	13,690	13,724	12,436
借款.....	24	110,000	150,000	2,950	2,950
		3,141,027	5,036,741	5,669,448	5,667,849
負債總額.....		3,145,731	5,045,045	5,682,198	5,677,563
權益及負債總額.....		3,702,369	5,841,818	7,456,655	8,559,800

## 貴公司資產負債表

		於2020年 6月30日
	附註	人民幣千元
流動資產		
應收有關連人士款項 .....	19(b)	—*
資產總值 .....		—*
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本 .....	19(b)	—*
權益總額 .....		—*
權益及負債總額 .....		—*

\* 低於人民幣1,000元

## 匯總權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總計
	合併資本	儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	60,376	172,545	206,268	439,189	–	439,189
全面收益						
年度利潤.....	–	–	106,564	106,564	–	106,564
外幣換算差額.....	–	(19)	–	(19)	–	(19)
與 貴公司擁有人進行的交易						
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資..... 20(b-1)	2,000	8,904	–	10,904	–	10,904
轉撥至法定儲備.....	–	829	(829)	–	–	–
於2017年12月31日的結餘.....	<u>62,376</u>	<u>182,259</u>	<u>312,003</u>	<u>556,638</u>	<u>–</u>	<u>556,638</u>
於2018年1月1日的結餘.....	62,376	182,259	312,003	556,638	–	556,638
全面收益						
年度利潤／(虧損).....	–	–	239,075	239,075	(67)	239,008
外幣換算差額.....	–	93	–	93	–	93
與 貴公司擁有人進行的交易						
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資..... 20(b-1)	5,500	(4,466)	–	1,034	–	1,034
轉撥至法定儲備.....	–	26,995	(26,995)	–	–	–
於2018年12月31日的結餘.....	<u>67,876</u>	<u>204,881</u>	<u>524,083</u>	<u>796,840</u>	<u>(67)</u>	<u>796,773</u>
於2019年1月1日的結餘.....	67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
全面收益						
年度利潤.....	–	–	930,232	930,232	292	930,524
外幣換算差額.....	–	160	–	160	–	160
與 貴公司擁有人進行的交易						
貴集團當時股東出資.....	37,500	–	–	37,500	12,500	50,000
餘下集團收購子公司並視作						
向 貴集團出資..... 20(b-1)	375	–	–	375	125	500
轉撥至法定儲備.....	–	62,844	(62,844)	–	–	–
支付予子公司當時股東的股息.... 13	–	–	(3,500)	(3,500)	–	(3,500)
於2019年12月31日的結餘.....	<u>105,751</u>	<u>267,885</u>	<u>1,387,971</u>	<u>1,761,607</u>	<u>12,850</u>	<u>1,774,457</u>

附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總計
	合併資本	儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘.....	105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
全面收益						
期內利潤／(虧損).....	—	—	1,148,735	1,148,735	(1,042)	1,147,693
外幣換算差額.....	—	207	—	207	—	207
與 貴公司擁有人進行的交易						
重組時向餘下集團收購子公司.... 20(b-2)	(63,376)	30,585	—	(32,791)	—	(32,791)
轉撥至法定儲備.....	—	3,389	(3,389)	—	—	—
支付予子公司當時股東的股息.... 13	—	—	(7,329)	(7,329)	—	(7,329)
於2020年6月30日的結餘.....	<u>42,375</u>	<u>302,066</u>	<u>2,525,988</u>	<u>2,870,429</u>	<u>11,808</u>	<u>2,882,237</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日的結餘.....	67,876	204,881	524,083	796,840	(67)	796,773
全面收益						
期內利潤／(虧損).....	—	—	407,480	407,480	(154)	407,326
外幣換算差額.....	—	22	—	22	—	22
與 貴公司擁有人進行的交易						
轉撥至法定儲備.....	—	40,281	(40,281)	—	—	—
於2019年6月30日的結餘.....	<u>67,876</u>	<u>245,184</u>	<u>891,282</u>	<u>1,204,342</u>	<u>(221)</u>	<u>1,204,121</u>

## 匯總現金流量表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>						
經營所得／(所用)現金．．．	25	195,474	1,038,307	(360,782)	(499,511)	51,885
已付中國企業所得稅．．．．．		(2,349)	(2,515)	(7,455)	(6,502)	(15,511)
<b>經營活動所得／(所用)</b>						
現金淨額．．．．．		193,125	1,035,792	(368,237)	(506,013)	36,374
<b>投資活動的現金流量</b>						
購置物業及設備．．．．．	14	(25,716)	(37,673)	(17,135)	(6,520)	(6,422)
出售設備．．．．．		40	54	86	10	38
購置無形資產．．．．．		(476)	(428)	(92)	(17)	—
應收有關連人士款項減少／ (增加)，淨額．．．．．		814,136	(919,464)	139,417	337,618	57,695
<b>投資活動所得／(所用)</b>						
現金淨額．．．．．		787,984	(957,511)	122,276	331,091	51,311
<b>融資活動的現金流量</b>						
借款所得款項．．．．．		110,000	150,000	2,950	—	—
償還借款．．．．．		(123,000)	(110,000)	(150,000)	(150,000)	—
已付利息．．．．．		(11,745)	(11,610)	(4,856)	(4,849)	(110)
租賃付款．．．．．		(8,379)	(16,593)	(18,423)	(8,893)	(7,699)
子公司當時股東出資．．．．．		—	—	50,000	—	—
已付股息．．．．．		(836,288)	—	(3,500)	—	—
自子公司當時股東收購 子公司的集團重組付款．．．	20(b-2)	—	—	—	—	(28,100)
<b>融資活動(所用)／ 所得現金淨額．．．．．</b>		<b>(869,412)</b>	<b>11,797</b>	<b>(123,829)</b>	<b>(163,742)</b>	<b>(35,909)</b>
<b>現金及現金等值物</b>						
增加／(減少)淨額．．．．．		111,697	90,078	(369,790)	(338,664)	51,776
年／期初現金及 現金等值物．．．．．		852,363	964,060	1,054,138	1,054,138	684,348
<b>年／期末現金及 現金等值物．．．．．</b>		<b>964,060</b>	<b>1,054,138</b>	<b>684,348</b>	<b>715,474</b>	<b>736,124</b>



## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

恒大物業集團有限公司（「貴公司」）為一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》（1961年第3號法例第22章）（經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其子公司（統稱為「貴集團」），主要從事於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關增值服務（「分拆業務」）。

貴公司的最終控股公司為中國恒大集團，中國恒大集團為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。貴公司的中間控股公司為CEG Holdings Limited（「CEG Holdings」），其全部股權由中國恒大集團持有。

貴公司股份於聯交所主板首次上市（「上市」）將會構成從中國恒大集團分拆（「分拆」）。中國恒大集團及其子公司（不包括 貴集團）於本會計師報告統稱為「餘下集團」。

#### 1.2 重組

於 貴公司註冊成立及下述重組（「重組」）完成前，於往績記錄期，分拆業務乃通過Jinbi Property Management Company Limited（「Jinbi Property Management」，為雅立集團有限公司（「雅立」）的全資子公司）、Jinbi Property Management的子公司及餘下集團過往旗下若干其他中國實體（統稱為「經營實體」）經營。

為籌備 貴公司股份於聯交所主板首次公开发售（「首次公开发售」），進行了重組且從事分拆業務的經營實體轉移至 貴公司。重組主要包括以下步驟：

- (a) 2020年5月至9月期間，Jinbi Property Management以現金代價向餘下集團收購從事分拆業務的實體的全部股權。
- (b) 於2020年5月22日，Jinbi Property Management以名義代價人民幣1元出售其於並無開展正式商業營運的佐鄰佑舍會員服務（深圳）有限公司（「佐鄰佑舍」）的全部股權予恒大保險經紀有限公司。因此，於往績記錄期，貴集團歷史財務資料不包括佐鄰佑舍的財務資料。
- (c) 於2020年7月30日，Jinbi Property Management以現金代價人民幣684,000,000元出售其於從事物業發展業務的佛山市南海新中建房地產發展有限公司（「新中建」）的全部股權予Hengda (Guangdong) Real Estate Company Limited。於往績記錄期，貴集團歷史財務資料不包括新中建的財務資料。
- (d) 於2020年3月13日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。於 貴公司註冊成立後，向一名獨立初始認購人按面值發行一股份。於2020年7月20日，股份以代價0.01美元轉讓予中國恒大集團的子公司CEG Holdings，自此 貴公司方作為重組一部分成為從事分拆業務的 貴集團的一部分。

於2020年7月27日，貴公司每股0.01美元的已發行及未發行股份各自已分拆為100股每股0.0001美元的股份。因此，CEG Holdings持有的 貴公司一股已發行股份已分拆為100股股份。同日，按面值向CEG Holdings發行額外9,999,900股每股0.0001美元的股份以換取現金，作為重組一部分。

- (e) 於2020年7月20日，Eagle Investment (BVI) Limited (「Eagle Investment」) 於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，向 貴公司發行一股股份。
- (f) 於2020年8月，通過與餘下集團進行的一系列交易，Eagle Investment通過其全資子公司收購雅立全部股權。因而分拆業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。代價以CEG Holdings一股認購股份償付。
- (g) 於2020年8月6日，東欣集團有限公司 (「東欣」) (Eagle Investment的全資子公司) 以現金代價9,939,000港元向餘下集團收購了Fortune Ascent Management Limited (「Fortune Ascent」) 的全部已發行股本。

於重組完成後，貴公司成為 貴集團旗下公司的控股公司。貴集團主要子公司詳情載於附註28。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，分拆業務乃通過經營實體進行，而經營實體乃受中國恒大集團控制。根據重組，分拆業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。貴公司於重組前並無從事任何其他業務，且不符合業務定義。重組純為分拆業務資本重整而有關業務管理層並無變動且分拆業務最終股東仍為同一人。因此，貴集團由於重組而被視為分拆業務的持續，而就本報告而言，歷史財務資料已按經營實體匯總財務報表持續編製及呈列，而 貴集團資產及負債於所有呈列期間根據經營實體匯總財務報表按賬面值確認及計量分拆業務。

## 2 重大會計政策概要

本附註提供編製歷史財務資料採納的重大會計政策列表。除另有列明外，該等政策已於所示年度一直貫徹應用。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶合約的收入」自2018年1月1日起的會計期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」自2019年1月1日起的會計期間生效，而 貴集團於整段往績記錄期內一直貫徹應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製。歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。

歷史財務資料乃遵照香港財務報告準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用 貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較多判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的範疇，於附註4披露。

## (i) 已頒佈但未生效的新準則及準則的修訂

於往績記錄期已頒佈但未生效且 貴集團尚未提早採納的新準則及修訂如下：

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第17號.....	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂).....	分類為流動或非流動負債	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂).....	概念框架更新參照	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂).....	擬定用途前款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂).....	繁重合約－履行合約成本	2022年1月1日
年度改進 .....	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂).....	COVID-19相關租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂).....	投資者與其聯營企業或 合營企業之間的銷售或 資產注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響。根據 貴集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2.2 綜合及權益會計法原則

## 2.2.1 子公司

子公司為 貴集團擁有控制權的實體(包括結構實體)。當 貴集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則 貴集團即控制該實體。子公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與 貴集團採納的政策一致。

佔子公司業績及權益的非控股權益分別於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總資產負債表內確認。

## 2.2.2 子公司擁有權權益變動而控制權不變

貴集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與 貴集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於子公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

### 2.3 業務合併

除重組外，貴集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購子公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被購買業務前擁有人所產生負債
- 貴集團所發行股本權益（如有）
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 子公司任何早已存在股本權益的公平值。

在有限例外情況下，業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公平值計量。貴集團按個別收購基準以公平值或非控股權益佔被收購實體可識別淨資產的股份比例，確認為被收購實體的任何非控股權益。

購買相關成本在產生時支銷。

轉讓的代價、被收購實體任何非控股權益金額以及被收購實體任何之前股本權益於收購日的公平值超過所收購可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。如該等金額較所收購業務可識別淨資產公平值低，則該差額會直接在損益表內確認為議價購買。

倘遞延結算現金代價任何部分，未來應付款項將按交換日期的現值貼現。所用貼現率為實體的增量借款利率，即根據可比較條款及條件下可自獨立融資人獲得類似借款的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。

### 2.4 獨立財務報表

在貴公司的財務狀況表中，投資子公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。貴公司將子公司的業績按已收及應收股息的基準入賬。

倘投資子公司收取的股息超過子公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產（包括商譽）於匯總財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資子公司進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人（「主要營運決策人」）提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而人民幣為貴公司的功能及貴集團的呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損一般在損益確認。

與借款有關的匯兌收益和虧損在融資收入／(成本)中列報。所有其他匯兌收益和虧損均按淨額基準在其他收益／(虧損)中列報。

**(c) 集團實體**

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況,乃按以下方式換算為呈列貨幣:

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債,按該結算日的收市匯率換算;
- 集團實體各全面收益表所示收入及開支,按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響的合理概約值,在此情況下,收入及開支於交易日期換算);及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

於綜合賬目時,換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額,均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部分海外業務時,該等列入權益的匯兌差額乃於全面收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

**2.7 物業及設備**

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入 貴集團,且有關項目的成本能夠可靠地計量時,其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

以直線法按以下估計可使用年期或(如屬租賃改善工程及若干租賃物業)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊:

— 物業.....	20年
— 機器.....	3至10年
— 車輛.....	3至10年
— 傢俱、固定裝置及設備.....	3至10年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個報告期末審視,並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額,該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定,並在全面收益表內的「其他收益,淨額」中確認。

## 2.8 無形資產

### 電腦軟件

購入的電腦軟件程式根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期（2至3年）按直線法攤銷。

## 2.9 非金融資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須折舊或攤銷資產的賬面值可能無法收回時，則會檢討該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非金融資產出現減值，則會於各報告日期審視撥回減值的可能性。

## 2.10 投資及其他金融資產

### 2.10.1 分類

貴集團將金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（計入其他全面收益或計入損益）的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，這將會視乎所持投資業務模式而定。對於權益工具投資，這取決於貴集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益的權益工具。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，貴集團方會對債務投資進行重新分類。

### 2.10.2 確認及終止確認

一般金融資產的買賣乃於貴集團承諾買賣該資產之日，即交易日確認。倘收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已轉讓，且貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

### 2.10.3 計量

於初始確認時，貴集團按金融資產的公平值另加（倘金融資產並非透過損益按公平值列賬）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

### 債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。貴集團僅持有按攤銷成本分類為金融資產的債務工具。



倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於匯總全面收益表中進行確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

#### 2.10.4 減值

貴集團對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為對金融資產預期年期的信貸虧損（即所有現金不足額的現值）的可能性進行的加權估計。

就應收貿易賬款而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自初始確認資產起予以確認。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收貿易賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸虧損計量減值。

#### 2.11 金融工具抵銷

當擁有法定可執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於匯總資產負債表內。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦須可強制執行。

#### 2.12 應收貿易賬款

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出商品或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內（倘屬較長期間，須在正常業務營運周期中）收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

倘應收貿易賬款初始按無條件代價金額確認，但當其包含重大融資部分時，則按公平值進行初始確認。貴集團持有應收貿易賬款，目標為收取合約現金流量，因而其後使用實際利率法按攤銷成本計量該等應收貿易賬款。

#### 2.13 現金及現金等值物

就現金流量表列報而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金。

#### 2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。



**2.15 應付貿易賬款及其他應付款項**

應付貿易賬款及其他應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任，而有關金額將由貴集團向其對手方償還。如果付款期限為12個月或以內，則該等金額被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**2.16 借款**

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自資產負債表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔負債)之間的差額，在損益中確認為財務成本。

除非貴集團有無條件權利延遲清償負債的時間至報告期後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

**2.17 借款成本**

所有借款成本於產生期間於匯總全面收益表內確認。

**2.18 即期及遞延所得稅**

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於匯總全面收益表確認為「所得稅開支」，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

**(a) 即期所得稅**

即期所得稅開支乃按在貴公司子公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施。其在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

**(b) 遞延所得稅****內部基準差異**

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於匯總財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅在日後將有應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

*外部基準差異*

遞延所得稅負債就於子公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由 貴集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產就於子公司投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**2.19 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

貴集團僅營運定額供款退休金計劃。根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，貴集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產在由政府管理的獨立管理基金中與 貴集團的資產分開持有。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

**(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。貴集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

**(c) 離職福利**

離職福利於僱員在正常退休日前被 貴集團終止聘用或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。貴集團於以下日期的較早者確認離職福利：(a) 貴集團不可撤回提供該等福利時；及(b) 實體確認香港會計準則第37號範圍內的重組成本，並涉及支付離職福利時。就鼓勵自願離職而提供離職福利而言，離職福利乃根據預期將接納的僱員人數計量。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

**(d) 短期責任**

直至報告期末的僱員服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為即期僱員福利責任。

**2.20 撥備**

倘貴集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時可能需要資源流出，且該金額能可靠地估計，則確認法律申索、服務保證及妥善履行責任的撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層就於報告期末履行責任所需開支的最佳估算的現值計量。釐定現值所用的貼現率為稅前貼現率，反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

**2.21 收入確認**

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。當服務或商品控制權轉移予客戶時確認收入。服務或商品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合約條款及適用於合約的法律而定。貴集團辨別在與客戶的交易中貴集團是否為主事人或代理。當貴集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當貴集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

就物業管理服務而言，貴集團按月對所提供的服務開具固定金額賬單，並按貴集團有權開具賬單的金額確認為收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。貴集團收入主要來自按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入，貴集團有權獲取按已收或應收物業管理服務費價值計算的收入。

非業主增值服務主要包括(i)前期物業管理服務，包括保潔、綠化及維修和保養服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為收入；(ii)為物業開發商提供房屋檢查和交付前清潔服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為收入；及(iii)出售車位使用權和出租物業開發商擁有的物業，分別於簽訂相關出售及租賃合約時按淨額基準確認。

社區增值服務收入主要包括(i)推廣及促進第三方業務，根據所提供服務隨時間確認；(ii)在銷售產品予第三方提供協助的收入，於產品轉移時按淨額基準確認；(iii)從餘下集團租賃車位所得租金收入；(iv)管理貴集團在管物業的公共區域的廣告和其他活動所得收入，於提供服務時隨時間確認；(v)物業租賃期間向業主提供服務所得收入；及(vi)其他社區便利服務收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

倘合約涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視是否有可觀察資料而定）。

合約一方履約時，貴集團將有關合約於資產負債表呈列作合約資產或合約負債，視乎貴集團履約與客戶付款的關係。

合約資產為貴集團以代價交換為貴集團已轉移予客戶的服務的權利。

倘客戶支付代價或貴集團有權無條件獲得某代價款項，則貴集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合約呈列作合約負債。合約負債為貴集團對客戶轉移服務的責任，而貴集團已就此自客戶收取代價（或某代價款項已到期）。

於貴集團有權無條件獲得代價時將應收款項入賬。於代價付款到期前僅需度過時間，獲得代價的權利方為無條件。

獲取合約所產生增量成本（如可收回）會於確認相關收入時資本化及列作資產，並在其後攤銷。

倘向客戶轉移已承諾商品或服務與客戶付款之間被視為存在重大差異，且某些合約中存在隱含財務成分，貴集團調整交易價格以反映金錢的時間值。

## 2.22 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

## 2.23 租賃

租賃於租賃資產可供貴集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。貴集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該選擇權），及
- 倘若租賃期反映承租人行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

倘若能夠釐定該利率或貴集團的增量借款利率，租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額的固定定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租約。低價值資產包括辦公室設備小物件。

來自 貴集團作為出租人的經營租賃的租金收入於租期內以直線法確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租金收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表。

## 2.24 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派的任何股息金額（已經適當授權及不再由實體酌情決定）作出撥備。

## 2.25 政府補助

倘合理確定將會收到補助且 貴集團將符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在匯總全面收益表中確認。

## 3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多項財務風險：市場風險、信用風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對 貴集團財務表現可能構成的不利影響。

### 3.1 財務風險因素

#### 3.1.1 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故 貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司以功能貨幣以外的外幣列值的金融資產及負債。董事認為，由於各往績記錄期末的外匯列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對 貴集團並不重大。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團因若干計息銀行存款及借款而面臨利率風險。按浮動利率計息的銀行存款令 貴集團面臨現金流量利率風險。按固定利率獲取的借款令 貴集團面臨公平值利率風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，倘銀行存款及受限制現金利率上升／下降0.5%，而所有其他變數保持不變，則 貴集團年／期內除稅後利潤將因按浮動利率計息的銀行存款及受限制現金利息增加／減少而分別增加／減少人民幣3,571,000元、人民幣3,902,000元、人民幣2,552,000元及人民幣1,373,000元。

**3.1.2 信貸風險**

貴集團就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及銀行現金存款而面臨信貸風險。應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、應收有關連人士款項以及現金及現金等值物賬面金額指 貴集團有關金融資產而面臨的最高信貸風險。

(i) 風險管理

就應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項而言， 貴集團管理層設有監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末， 貴集團檢討該等應收款項的可收回性，確保已就呆賬作出足夠減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大幅降低。

(ii) 減值

貴集團考慮資產初始確認後違約可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升， 貴集團將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期的違約風險作對比。其認為有可用的合理及可支撐前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況發生實際或者預期的重大不利變動而預期導致債務人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或債務人財務狀況的實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現及行為的重大變化，包括債務人及個別業主付款情況的變化

於無法合理預期收回金融資產情況下，將撇銷金融資產，例如債務人未能參與公司還款計劃。



支持 貴集團預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常.....	客戶違約風險較低，並且具有滿足合約現金流量的強大實力	12個月預期虧損。倘資產的預期全期少於12個月，則預期虧損按其預期全期計量
關注.....	應收賬款涉及的信貸風險顯著增加；在利息及本金還款逾期超過180天的情況下假定信貸風險大幅增加	全期預期虧損
不良.....	利息及本金還款逾期超過365天	全期預期虧損

貴集團通過及時適當就預期信貸虧損作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收賬款的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

#### 銀行現金存款

貴集團預期，由於銀行現金存款大部分存放於具有高信貸評級的銀行，故與此有關的信貸風險並不重大。管理層預期將不會因該等對手方未能還款而造成任何重大虧損。

#### 應收貿易賬款及應收票據

貴集團應用簡化模型為香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損進行撥備，允許應收貿易賬款及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及應收票據根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。預期信貸虧損亦納入影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素前瞻性資料。貴集團將GDP及失業率列為最相關因素，並據此按該等因素預期變動而調整歷史虧損率。

考慮到有關連人士的財政實力及與貴集團的還款紀錄，貴集團評估有關連人士（為物業開發商）的應收貿易賬款及應收票據預期虧損率屬於低。董事相信，來自有關連人士的應收貿易賬款及應收票據並無重大內在信貸風險。



截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及應收票據的已計提虧損撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。由於往績記錄期內的物業管理服務的業務運營，應收貿易賬款及應收票據實際虧損率、客戶組合及前瞻性宏觀經濟數據調整並無重大變動，整個往績記錄期撥備矩陣的預期信貸虧損率變動不大。

	最多 180天	180至 365天	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	總計
應收貿易賬款及應收票據(應收有關連人士貿易賬款及應收票據除外)								
於2017年12月31日								
預期虧損率 .....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元) .....	349,975	197,086	173,975	93,488	42,258	21,969	15,552	894,303
已計提虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>3,500</u>	<u>9,854</u>	<u>17,397</u>	<u>18,698</u>	<u>21,129</u>	<u>10,985</u>	<u>15,552</u>	<u>97,115</u>
於2018年12月31日								
預期虧損率 .....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元) .....	333,892	187,368	199,676	87,518	48,223	26,180	22,171	905,028
已計提虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>3,339</u>	<u>9,368</u>	<u>19,968</u>	<u>17,504</u>	<u>24,111</u>	<u>13,090</u>	<u>22,171</u>	<u>109,551</u>
於2019年12月31日								
預期虧損率 .....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元) .....	575,611	353,957	228,417	113,919	56,785	33,980	35,755	1,398,424
已計提虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>5,756</u>	<u>17,697</u>	<u>22,842</u>	<u>22,784</u>	<u>28,392</u>	<u>16,990</u>	<u>35,755</u>	<u>150,216</u>
於2020年6月30日								
預期虧損率 .....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元) .....	1,109,831	384,471	300,812	142,527	75,117	36,988	48,586	2,098,332
已計提虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>11,098</u>	<u>19,224</u>	<u>30,081</u>	<u>28,505</u>	<u>37,558</u>	<u>18,494</u>	<u>48,586</u>	<u>193,546</u>
於2019年6月30日								
預期虧損率 .....	1%	5%	10%	20%	50%	50%	100%	
賬面總值(人民幣千元) .....	451,062	252,856	222,030	105,071	52,253	30,425	29,914	1,143,611
已計提虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>4,511</u>	<u>12,643</u>	<u>22,203</u>	<u>21,014</u>	<u>26,126</u>	<u>15,212</u>	<u>29,914</u>	<u>131,623</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收有關連人士貿易賬款及應收票據的預期信貸虧損率為0.1%。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的已計提虧損撥備為人民幣990,000元、人民幣2,003,000元、人民幣3,548,000元及人民幣4,020,000元。

## 其他應收款項及應收有關連人士款項

貴集團採用上述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項及應收有關連人士款項的預期虧損撥備。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團評估各類其他應收款項及應收有關連人士款項的預期信貸虧損。

就應收有關連人士款項而言，由於該等有關連人士具備雄厚實力於短期內償還有關款項，故貴集團預期有關信險風險乃屬於低。貴集團已評估應收有關連人士款項預期信貸虧損率並認為較低，因此虧損撥備亦不重大。其他應收款項主要包括按金，其指相關政府機關所持履約擔保，並將按法規退回。董事認為並無重大減值風險。

為計量除按金以外的其他應收款項的預期信貸虧損，已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數對除按金以外的其他應收款項進行了分組。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	應收貿易賬款 及應收票據	其他應收款項 (按金除外)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	56,758	4,307	61,065
金融資產減值虧損淨額 .....	41,347	2,453	43,800
於2017年12月31日 .....	<u>98,105</u>	<u>6,760</u>	<u>104,865</u>
於2018年1月1日 .....	98,105	6,760	104,865
金融資產減值虧損淨額 .....	13,449	4,757	18,206
於2018年12月31日 .....	<u>111,554</u>	<u>11,517</u>	<u>123,071</u>
於2019年1月1日 .....	111,554	11,517	123,071
金融資產減值虧損淨額 .....	42,210	6,000	48,210
於2019年12月31日 .....	<u>153,764</u>	<u>17,517</u>	<u>171,281</u>
於2020年1月1日 .....	153,764	17,517	171,281
金融資產減值虧損淨額 .....	43,802	3,117	46,919
於2020年6月30日 .....	<u>197,566</u>	<u>20,634</u>	<u>218,200</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日 .....	111,554	11,517	123,071
金融資產減值虧損淨額 .....	22,836	2,833	25,669
於2019年6月30日 .....	<u>134,390</u>	<u>14,350</u>	<u>148,740</u>

## 3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團對現金及現金等值物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團營運提供資金及緩減現金流量波動影響的水平。

下表按於各報告期末至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析貴集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
借款 .....	111,775	—	—	—	111,775
租賃負債 .....	9,150	4,532	640	—	14,322
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外) .....	1,215,378	—	—	—	1,215,378
	<u>1,336,303</u>	<u>4,532</u>	<u>640</u>	<u>—</u>	<u>1,341,475</u>
於2018年12月31日					
借款 .....	154,756	—	—	—	154,756
租賃負債 .....	14,163	6,377	2,709	331	23,580
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外) .....	1,764,547	—	—	—	1,764,547
	<u>1,933,466</u>	<u>6,377</u>	<u>2,709</u>	<u>331</u>	<u>1,942,883</u>
於2019年12月31日					
借款 .....	3,161	—	—	—	3,161
租賃負債 .....	14,209	8,061	6,756	262	29,288
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外) .....	2,276,672	—	—	—	2,276,672
	<u>2,294,042</u>	<u>8,061</u>	<u>6,756</u>	<u>262</u>	<u>2,309,121</u>
於2020年6月30日					
借款 .....	3,052	—	—	—	3,052
租賃負債 .....	12,885	6,093	5,158	228	24,364
應付貿易賬款及其他應付款項(應計薪金負債及其他應付稅項除外) .....	2,391,446	—	—	—	2,391,446
	<u>2,407,383</u>	<u>6,093</u>	<u>5,158</u>	<u>228</u>	<u>2,418,862</u>

### 3.2 資金管理

貴集團管理資金的目標是保障 貴集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為股東和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

## 4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估及得出，當中包括預計在有關情況認為合理的未來事件。

貴集團對未來作出估計及假設。所得會計估計如其定義，很少與相關實際結果相同。下文論述具有重大風險可能導致對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整的估計及假設：

### (a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。 貴集團基於 貴集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間應收貿易賬款及其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

### (b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳付中國企業所得稅，須就釐定稅項撥備及相關稅項付款時間作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## 5 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認為 貴公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於往績記錄期， 貴集團主要從事在中國提供物業管理服務及相關增值服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

貴集團的主要經營實體位於中國，往績記錄期內大部分收入均在中國取得。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團大部分非流動資產位於中國。

## 6 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，貴集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
物業管理服務.....	2,538,392	3,464,390	4,612,212	2,154,683	2,824,261
非業主增值服務.....	1,609,865	2,103,431	2,147,527	1,056,069	1,231,480
社區增值服務.....	251,099	335,405	572,983	255,008	508,114
	<u>4,399,356</u>	<u>5,903,226</u>	<u>7,332,722</u>	<u>3,465,760</u>	<u>4,563,855</u>
收入確認時間					
— 於一段時間內.....	4,397,674	5,725,387	6,784,732	3,198,339	4,175,344
— 於某一時點.....	1,682	177,839	547,990	267,421	388,511
	<u>4,399,356</u>	<u>5,903,226</u>	<u>7,332,722</u>	<u>3,465,760</u>	<u>4,563,855</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，由貴集團向餘下集團及其合營企業提供的收入分別佔貴集團收入的44%、43%、37%、39%及36%。除餘下集團及其合營企業外，貴集團擁有大量客戶，於往績記錄期概無客戶為貴集團帶來10%或以上收入。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，社區增值服務分別包括出租車位的租金收入人民幣172,031,000元、人民幣227,419,000元、人民幣291,808,000元、人民幣131,490,000元及人民幣163,964,000元。

## (a) 合約負債

(i) 貴集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
— 物業管理服務.....	1,391,601	2,466,160	2,239,527	1,955,013
— 社區增值服務.....	5,515	24,907	45,749	68,350
	<u>1,397,116</u>	<u>2,491,067</u>	<u>2,285,276</u>	<u>2,023,363</u>

**(ii) 合約負債重大變動**

貴集團合約負債主要產生自客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。

**(iii) 就合約負債確認的收入**

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初計入 合約負債餘額的 已確認收入					
— 物業管理服務 . . .	1,038,332	1,301,529	2,257,496	1,287,225	1,327,704
— 社區增值服務 . . .	4,115	5,515	24,907	24,907	45,749
	<u>1,042,447</u>	<u>1,307,044</u>	<u>2,282,403</u>	<u>1,312,132</u>	<u>1,373,453</u>

(未經審核)

**(b) 未履行的履約責任**

就物業管理服務及非業主增值服務而言，貴集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務於短期內提供，通常不足一年，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

**(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產**

於往績記錄期，於獲得合約方面並無重大增量成本。

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
政府補助(a) .....	5,436	7,730	50,887	10,573	37,920
滯納金收益 .....	4,250	4,608	8,110	2,244	5,974
利息收入 .....	6,514	5,130	3,590	1,973	1,463
其他 .....	1,701	2,516	3,963	1,718	1,022
	<u>17,901</u>	<u>19,984</u>	<u>66,550</u>	<u>16,508</u>	<u>46,379</u>

(a) 政府補助主要包括額外進項增值稅扣減及已繳失業保險退款。

## 8 按性質劃分的開支

計入銷售成本、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
僱員福利開支(附註9) ....	3,024,601	3,981,307	4,133,095	2,003,116	1,948,090
綠化及保潔開支 .....	418,145	632,066	790,194	354,601	430,203
維護成本 .....	254,729	270,754	304,640	155,029	258,032
公用設施 .....	213,090	300,630	393,522	162,481	190,871
短期及低值租賃開支 .....	70,267	98,284	124,010	55,268	60,290
金融資產減值虧損 .....	43,800	18,206	48,210	25,669	46,919
稅項及其他徵費 .....	53,352	57,259	67,828	32,052	46,162
辦公費用 .....	51,443	58,009	66,236	31,329	36,675
折舊及攤銷費用 .....	18,789	31,023	37,971	18,319	18,160
差旅及酬酢開支 .....	37,497	48,417	62,972	26,659	17,583
社區活動開支 .....	10,650	17,241	24,671	14,160	10,598
銀行收費 .....	19,409	23,163	16,025	7,091	6,842
秩序維護費用 .....	10,461	8,693	8,459	4,115	6,601
制服 .....	17,168	23,925	11,853	5,986	5,490
諮詢費用 .....	1,724	1,264	4,758	1,957	1,672
核數師酬金 .....	283	290	274	46	219
其他 .....	22,198	29,146	46,292	29,018	13,040
	<u>4,267,606</u>	<u>5,599,677</u>	<u>6,141,010</u>	<u>2,926,896</u>	<u>3,097,447</u>



## 9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利...	2,678,150	3,531,436	3,726,829	1,806,194	1,899,172
養老金計劃供款開支(a)...	346,451	449,871	406,266	196,922	48,918
	<u>3,024,601</u>	<u>3,981,307</u>	<u>4,133,095</u>	<u>2,003,116</u>	<u>1,948,090</u>

- (a) 貴集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國子公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

## (b) 董事及最高行政人員酬金

截至2017年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>			
趙長龍先生(i).....	—	—	—
胡亮先生.....	2,157	31	2,188
王震先生.....	1,891	29	1,920
安麗紅女士.....	940	29	969
<b>非執行董事</b>			
陳鎮洪先生(ii).....	—	—	—
黃偉德先生(ii).....	—	—	—
郭朝暉先生(ii).....	—	—	—
	<u>4,988</u>	<u>89</u>	<u>5,077</u>

截至2018年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>			
趙長龍先生(i).....	—	—	—
胡亮先生.....	2,866	32	2,898
王震先生.....	2,833	32	2,865
安麗紅女士.....	937	32	969
<b>非執行董事</b>			
陳鎮洪先生(ii).....	—	—	—
黃偉德先生(ii).....	—	—	—
郭朝暉先生(ii).....	—	—	—
	<u>6,636</u>	<u>96</u>	<u>6,732</u>

截至2019年12月31日止年度，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>			
趙長龍先生(i) .....	—	—	—
胡亮先生 .....	2,996	32	3,028
王震先生 .....	2,639	32	2,671
安麗紅女士 .....	1,083	32	1,115
<b>非執行董事</b>			
陳鎮洪先生(ii) .....	—	—	—
黃偉德先生(ii) .....	—	—	—
郭朝暉先生(ii) .....	—	—	—
	<u>6,718</u>	<u>96</u>	<u>6,814</u>

截至2020年6月30日止六個月，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>			
趙長龍先生(i) .....	—	—	—
胡亮先生 .....	1,165	3	1,168
王震先生 .....	1,147	3	1,150
安麗紅女士 .....	489	3	492
<b>非執行董事</b>			
陳鎮洪先生(ii) .....	—	—	—
黃偉德先生(ii) .....	—	—	—
郭朝暉先生(ii) .....	—	—	—
	<u>2,801</u>	<u>9</u>	<u>2,810</u>

截至2019年6月30日止六個月，各董事的薪酬載列如下：

姓名	薪金、花紅及 其他福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>			
趙長龍先生(i) .....	—	—	—
胡亮先生 .....	1,389	16	1,405
王震先生 .....	1,212	16	1,228
安麗紅女士 .....	542	16	558
<b>非執行董事</b>			
陳鎮洪先生(ii) .....	—	—	—
黃偉德先生(ii) .....	—	—	—
郭朝暉先生(ii) .....	—	—	—
	<u>3,143</u>	<u>48</u>	<u>3,191</u>

(i) 趙長龍先生為 貴集團董事長。於往績記錄期，趙長龍先生就為 貴集團服務所得酬金由中國恒大集團承擔，而不分配至 貴集團，此乃由於 貴公司管理層認為並無分配的合理理據。

(ii) 陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生於2020年11月13日獲委任為 貴集團非執行董事。

**(c) 五名最高薪人士**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴集團五名最高薪人士分別包括3名、3名、3名、3名及3名董事，其酬金已反映於上述分析內。於有關期間，應付其餘人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金、花紅及其他福利 ...	1,884	3,318	3,699	1,847	1,556
養老金計劃供款 .....	58	67	64	34	13
	<u>1,942</u>	<u>3,385</u>	<u>3,763</u>	<u>1,881</u>	<u>1,569</u>

上述 貴集團其餘人士的酬金屬於以下組別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
酬金組別					
零至1,000,000港元 .....	—	—	—	1	2
1,000,001 港元					
至1,500,000港元 .....	2	—	—	1	—
1,500,001 港元					
至2,000,000港元 .....	—	1	1	—	—
2,000,001 港元					
至2,500,000港元 .....	—	1	1	—	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

**(d) 董事退休及終止服務福利**

於往績記錄期，概無董事就彼等提供與 貴公司或其子公司業務管理相關的其他服務而獲支付或應收取任何退休福利。

於往績記錄期，董事概無獲支付款項作為提早終止任期的補償。

## (e) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價

於往績記錄期，概無就 貴公司董事提供董事服務而向彼等任何前僱主支付款項。

## (f) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易之資料

於往績記錄期，概無以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人的其他貸款、準貸款或其他交易。

## (g) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或往績記錄期內任何時間， 貴公司董事概無於 貴集團已訂立與 貴集團業務有關的重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

## 10 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
借款利息開支.....	11,745	11,610	4,856	4,849	110
租賃負債利息.....	917	1,512	1,574	813	756
其他融資成本(a).....	—	—	22,453	11,066	11,583
	<u>12,662</u>	<u>13,122</u>	<u>28,883</u>	<u>16,728</u>	<u>12,449</u>

(a) 其他融資成本指 貴集團就個人業主預付物業管理費而向其提供的折扣內所包含的融資開支。

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期所得稅.....	7,332	88,447	309,367	137,940	365,311
遞延所得稅.....	23,046	(17,163)	(10,706)	(6,653)	(12,763)
	<u>30,378</u>	<u>71,284</u>	<u>298,661</u>	<u>131,287</u>	<u>352,548</u>

貴公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。 貴公司在英屬維爾京群島的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

就本期間的香港業務而言，香港利得稅乃基於估計應評稅利潤，按稅率16.5%計提撥備。除升裕外， 貴集團其他在香港註冊成立的子公司於往績記錄期內並無在香港產生應評稅利潤。

貴集團有關中國業務的所得稅撥備乃按有關年度／期間估計應課稅利潤根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。往績記錄期的法定稅率為25%。貴集團若干中國子分公司位於西部城市，於往績記錄期繳納優惠所得稅率15%。貴集團位於海南省的中國子分公司自2020年1月1日起合資格享有優惠所得稅率15%。

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而達致的理論金額與 貴集團稅前利潤的稅項差異如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
所得稅前利潤.....	136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
按適用公司所得稅率25%					
計算的稅項.....	34,236	77,573	307,296	134,653	375,060
下列項目的稅項影響：					
－不可扣稅的開支.....	1,338	2,384	3,314	1,070	1,027
－適用於若干子分公司的					
不同稅率影響.....	(5,196)	(8,673)	(11,949)	(4,436)	(23,539)
	<u>30,378</u>	<u>71,284</u>	<u>298,661</u>	<u>131,287</u>	<u>352,548</u>

## 12 每股盈利

就本報告而言，由於重組及截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的業績乃按附註1.3所披露的合併基準編製，因此每股盈利資料意義不大而無列入本報告。

## 13 股息

貴公司自註冊成立至本報告日期為止並無派付或宣派股息。

截至2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，貴集團旗下現有子公司分別向其當時股東宣派股息人民幣3,500,000元及人民幣7,329,000元。

## 14 物業及設備

	物業	機械	汽車	傢具、裝置 和設備	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
<b>於2017年1月1日</b>					
成本 .....	—	16,794	5,956	54,793	77,543
累計折舊 .....	—	(11,805)	(3,728)	(37,789)	(53,322)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>—</b>	<b>4,989</b>	<b>2,228</b>	<b>17,004</b>	<b>24,221</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	—	4,989	2,228	17,004	24,221
添置 .....	—	6,400	972	18,344	25,716
出售 .....	—	—	(5)	(72)	(77)
折舊支出 .....	—	(2,121)	(803)	(7,938)	(10,862)
<b>年終賬面淨值 .....</b>	<b>—</b>	<b>9,268</b>	<b>2,392</b>	<b>27,338</b>	<b>38,998</b>
<b>於2017年12月31日</b>					
成本 .....	—	23,192	6,894	72,382	102,468
累計折舊 .....	—	(13,924)	(4,502)	(45,044)	(63,470)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>—</b>	<b>9,268</b>	<b>2,392</b>	<b>27,338</b>	<b>38,998</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	—	9,268	2,392	27,338	38,998
添置 .....	—	8,668	11,799	17,206	37,673
出售 .....	—	(4)	(15)	(154)	(173)
折舊支出 .....	—	(3,913)	(1,344)	(10,143)	(15,400)
<b>年終賬面淨值 .....</b>	<b>—</b>	<b>14,019</b>	<b>12,832</b>	<b>34,247</b>	<b>61,098</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本 .....	—	31,790	18,456	88,605	138,851
累計折舊 .....	—	(17,771)	(5,624)	(54,358)	(77,753)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>—</b>	<b>14,019</b>	<b>12,832</b>	<b>34,247</b>	<b>61,098</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	—	14,019	12,832	34,247	61,098
添置 .....	2,276	3,950	1,989	8,920	17,135
出售 .....	—	(11)	(27)	(242)	(280)
折舊支出 .....	—	(5,880)	(3,406)	(11,472)	(20,758)
<b>年終賬面淨值 .....</b>	<b>2,276</b>	<b>12,078</b>	<b>11,388</b>	<b>31,453</b>	<b>57,195</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本 .....	2,276	35,574	19,923	94,865	152,638
累計折舊 .....	—	(23,496)	(8,535)	(63,412)	(95,443)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>2,276</b>	<b>12,078</b>	<b>11,388</b>	<b>31,453</b>	<b>57,195</b>

	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 和設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值.....	2,276	12,078	11,388	31,453	57,195
添置 .....	—	1,158	838	4,426	6,422
處置 .....	—	(6)	(25)	(104)	(135)
折舊支出.....	(54)	(3,031)	(1,754)	(6,095)	(10,934)
期終賬面淨值.....	2,222	10,199	10,447	29,680	52,548
<b>於2020年6月30日</b>					
成本 .....	2,276	36,607	20,274	97,987	157,144
累計折舊.....	(54)	(26,408)	(9,827)	(68,307)	(104,596)
賬面淨值.....	2,222	10,199	10,447	29,680	52,548
<b>(未經審核)</b>					
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值.....	—	14,019	12,832	34,247	61,098
添置 .....	—	1,194	882	4,444	6,520
處置 .....	—	(6)	(3)	(32)	(41)
折舊支出.....	—	(2,461)	(1,622)	(6,076)	(10,159)
期終賬面淨值.....	—	12,746	12,089	32,583	57,418
<b>於2019年6月30日</b>					
成本 .....	—	32,846	19,285	92,491	144,622
累計折舊.....	—	(20,100)	(7,196)	(59,908)	(87,204)
賬面淨值.....	—	12,746	12,089	32,583	57,418

折舊開支於以下匯總全面收益表的類別中扣除：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本.....	8,486	12,339	15,360	7,440	8,159
行政開支.....	2,376	3,061	5,398	2,719	2,775
	10,862	15,400	20,758	10,159	10,934

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無物業及設備受限制或質押為負債抵押。



## 15 應收貿易賬款及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款				
— 有關連人士 (附註27(c)) . . . . .	988,434	1,971,430	3,515,642	3,912,621
— 第三方 . . . . .	894,303	905,028	1,398,424	2,098,332
應收票據				
— 有關連人士 (附註27(c)) . . . . .	1,128	31,809	32,116	106,929
減：應收貿易賬款及應收票據 減值撥備 (附註3.1.2) . . . . .	(98,105)	(111,554)	(153,764)	(197,566)
	1,785,760	2,796,713	4,792,418	5,920,316
其他應收款項				
— 代表業主付款(c) . . . . .	231,611	306,580	423,802	392,547
— 按金 . . . . .	22,054	24,390	24,012	24,386
— 其他 . . . . .	16,525	20,783	29,012	45,417
	270,190	351,753	476,826	462,350
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1.2) . . . . .	(6,760)	(11,517)	(17,517)	(20,634)
	263,430	340,236	459,309	441,716
可收回增值稅 . . . . .	5,296	4,073	5,072	4,105
	<u>2,054,486</u>	<u>3,141,022</u>	<u>5,256,799</u>	<u>6,366,137</u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自包幹制物業管理服務收入及增值服務。物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。增值服務收入通常於發出結算文件後要求付款。

- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，按收入確認日期劃分的應收貿易賬款及應收票據賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日 .....	982,336	1,384,852	2,209,541	3,100,389
181至365日 .....	397,662	447,096	781,823	1,277,336
1至2年 .....	263,601	775,581	1,081,253	947,506
2至3年 .....	145,661	170,462	657,925	391,544
3年以上 .....	94,605	130,276	215,640	401,107
	<u>1,883,865</u>	<u>2,908,267</u>	<u>4,946,182</u>	<u>6,117,882</u>

- (c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (d) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，應收貿易賬款及其他應收款項公平值與於其賬面值相若。
- (e) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項（不包括可收回增值稅）賬面淨值人民幣2,049,190,000元、人民幣3,136,949,000元、人民幣5,251,727,000元及人民幣6,362,032,000元為 貴集團最大信貸虧損風險。

## 16 預付款項

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商預付款項				
— 有關連人士 (附註27(c)) .....	8,748	5,113	5,756	6,030
— 第三方 .....	12,424	13,600	10,212	5,932
	<u>21,172</u>	<u>18,713</u>	<u>15,968</u>	<u>11,962</u>

## 17 現金及現金等值物

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金 .....	950,502	1,040,413	680,329	732,101
手頭現金 .....	13,558	13,725	4,019	4,023
	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>736,124</u>

現金及現金等值物賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣 .....	963,550	1,049,425	676,377	725,615
港元 .....	481	4,692	7,950	10,488
美元 .....	29	21	21	21
	<u>964,060</u>	<u>1,054,138</u>	<u>684,348</u>	<u>736,124</u>

在中國持有的現金及現金等值物須受當地外匯管制法規約束。有關法規列明從中國匯出資金的限制，以普通股息的方式匯出除外。

## 18 受限制現金

受限制現金主要指有關若干法律訴訟的現金存款及按地方政府機關規定持有作為抵押的存款。

## 19 合併資本及股本

### (a) 合併資本

於2020年6月30日，重組尚未完成。如附註1.3所述，歷史財務資料按合併基準編製。於各結算日的合併資本為 貴集團旗下現有公司的合併資本（經對銷公司之間投資）。

### (b) 貴公司股本

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 等值面值 人民幣元
法定：			
於2020年3月13日（註冊成立日期）及			
2020年6月30日(i).....	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>350,165</u>
已發行：			
於2020年3月13日（註冊成立日期）及			
2020年6月30日(i).....	<u>1</u>	<u>—*</u>	<u>—*</u>

(i) 於2020年3月13日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的普通股。於貴公司註冊成立後，向當時股東按面值發行一股份。於2020年6月30日，已發行股份尚未繳足。

\* 少於人民幣1元。

## 20 儲備

	法定儲備	資本儲備(b)	匯兌儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘 .....	1,302	171,243	—	172,545
轉撥至法定儲備(a) .....	829	—	—	829
餘下集團收購子公司並視作				
向 貴集團出資(b-1) .....	—	8,904	—	8,904
外幣換算差額 .....	—	—	(19)	(19)
於2017年12月31日的結餘 .....	<u>2,131</u>	<u>180,147</u>	<u>(19)</u>	<u>182,259</u>
於2018年1月1日的結餘 .....	2,131	180,147	(19)	182,259
轉撥至法定儲備(a) .....	26,995	—	—	26,995
餘下集團收購子公司並視作				
向 貴集團出資(b-1) .....	—	(4,466)	—	(4,466)
外幣換算差額 .....	—	—	93	93
於2018年12月31日的結餘 .....	<u>29,126</u>	<u>175,681</u>	<u>74</u>	<u>204,881</u>
於2019年1月1日的結餘 .....	29,126	175,681	74	204,881
轉撥至法定儲備(a) .....	62,844	—	—	62,844
外幣換算差額 .....	—	—	160	160
於2019年12月31日的結餘 .....	<u>91,970</u>	<u>175,681</u>	<u>234</u>	<u>267,885</u>
於2020年1月1日的結餘 .....	91,970	175,681	234	267,885
轉撥至法定儲備(a) .....	3,389	—	—	3,389
貴集團當時股東收購子公司				
對集團重組的影響(b-2) .....	—	30,585	—	30,585
外幣換算差額 .....	—	—	207	207
於2020年6月30日的結餘 .....	<u>95,359</u>	<u>206,266</u>	<u>441</u>	<u>302,066</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日的結餘 .....	29,126	175,681	74	204,881
轉撥至法定儲備(a) .....	40,281	—	—	40,281
外幣換算差額 .....	—	—	22	22
於2019年6月30日的結餘 .....	<u>69,407</u>	<u>175,681</u>	<u>96</u>	<u>245,184</u>

## (a) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及 貴公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後利潤不少於10%（根據中國會計準則及規例計算）至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

## (b) 資本儲備

(b-1) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，餘下集團向第三方收購從事分拆業務的五家子公司全部股權。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等被收購子公司資產淨值分別為人民幣10,904,000元、人民幣1,034,000元及人民幣500,000元。自餘下集團收購該等子公司起，該等子公司已合併至歷史財務資料，並視作餘下集團出資。餘下集團所付代價與所收購子公司股本之間的差額已確認為資本儲備。

(b-2) 如附註1.2(a)披露，貴集團於重組期間以現金代價人民幣32,791,000元向餘下集團收購若干從事分拆業務的子公司全部股權。現金代價視作向餘下集團的分派。所收購子公司股本及非控股權益已在資本儲備對銷。

於2020年6月30日，已支付代價人民幣28,100,000元，其後於八月支付人民幣4,691,000元。

## 21 應付貿易賬款及其他應付款項

	於12月31日			於2020年 6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款(a)				
— 有關連人士(附註27(c))	53,695	112,785	183,616	57,806
— 第三方	343,410	507,461	578,841	726,413
	397,105	620,246	762,457	784,219
應付票據				
— 有關連人士(附註27(c))	707	—	530	4,095
— 第三方	34,135	200,107	333,335	452,550
	34,842	200,107	333,865	456,645
其他應付款項				
— 提供物業管理服務期間暫行代收 款項(附註(b))	482,700	571,489	780,833	732,039
— 按金	231,226	279,183	307,011	313,396
— 其他應付稅項	43,271	82,900	161,242	230,077
— 其他	69,505	93,522	92,506	97,818
	826,702	1,027,094	1,341,592	1,373,330
應計薪金	355,896	438,066	531,201	259,394
應付股息(附註13)	—	—	—	7,329
	1,614,545	2,285,513	2,969,115	2,880,917

- (a) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最多1年.....	428,424	810,762	1,066,737	1,220,275
1至2年.....	3,464	9,309	20,429	9,892
2至3年.....	58	253	8,990	10,445
3年以上.....	1	29	166	252
	<u>431,947</u>	<u>820,353</u>	<u>1,096,322</u>	<u>1,240,864</u>

- (b) 有關金額主要指暫時向業主收取的公用事業費用以向相關服務供應商付款以及將退還予業主的承租人租金收入。
- (c) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項公平值與其賬面值相若。

## 22 租賃

### (a) 使用權資產

	物業
	人民幣千元
<b>於2017年1月1日</b>	
成本.....	7,356
累計折舊.....	—
<b>賬面淨值.....</b>	<b>7,356</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值.....	7,356
添置.....	13,636
折舊.....	(7,781)
<b>期終賬面淨值.....</b>	<b>13,211</b>
<b>於2017年12月31日</b>	
成本.....	20,992
累計折舊.....	(7,781)
<b>賬面淨值.....</b>	<b>13,211</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值.....	13,211
添置.....	23,544
折舊.....	(15,344)
<b>期終賬面淨值.....</b>	<b>21,411</b>

	物業 人民幣千元
<b>於2018年12月31日</b>	
成本 .....	36,543
累計折舊 .....	(15,132)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>21,411</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	21,411
添置 .....	21,330
折舊 .....	(16,897)
<b>期終賬面淨值 .....</b>	<b>25,844</b>
<b>於2019年12月31日</b>	
成本 .....	45,113
累計折舊 .....	(19,269)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>25,844</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	25,844
添置 .....	2,619
折舊 .....	(7,060)
<b>期終賬面淨值 .....</b>	<b>21,403</b>
<b>於2020年6月30日</b>	
成本 .....	41,506
累計折舊 .....	(20,103)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>21,403</b>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	21,411
添置 .....	9,473
折舊 .....	(8,008)
<b>期終賬面淨值 .....</b>	<b>22,876</b>
<b>於2019年6月30日</b>	
成本 .....	40,690
累計攤銷 .....	(17,814)
<b>賬面淨值 .....</b>	<b>22,876</b>



## (b) 租賃負債

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債				
－ 流動 .....	8,826	13,690	13,724	12,436
－ 非流動 .....	4,704	8,304	12,750	9,714
	<u>13,530</u>	<u>21,994</u>	<u>26,474</u>	<u>22,150</u>

## (c) 於匯總全面收益表內確認之金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
使用權資產折舊：					
－ 物業 .....	<u>7,781</u>	<u>15,344</u>	<u>16,897</u>	<u>8,008</u>	<u>7,060</u>
利息開支(列入 融資成本) .....	<u>917</u>	<u>1,512</u>	<u>1,574</u>	<u>813</u>	<u>756</u>
短期及低價值租賃相關開支 (列入銷售成本及 行政開支) .....	<u>70,267</u>	<u>98,284</u>	<u>124,010</u>	<u>55,268</u>	<u>60,290</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額分別為人民幣78,646,000元、人民幣114,876,000元、人民幣142,434,000元、人民幣64,161,000元及人民幣67,989,000元。

## 23 遞延所得稅

遞延稅項資產分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
－ 將於12個月內收回 .....	7,281	26,948	21,222	22,089
－ 將於超過12個月後收回 .....	<u>31,130</u>	<u>28,626</u>	<u>45,058</u>	<u>56,954</u>
	<u>38,411</u>	<u>55,574</u>	<u>66,280</u>	<u>79,043</u>

於往績記錄期，遞延所得稅資產變動如下：

	減值撥備	稅項虧損	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	15,266	46,191	–	61,457
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	10,703	(33,830)	81	(23,046)
於2017年12月31日 .....	<u>25,969</u>	<u>12,361</u>	<u>81</u>	<u>38,411</u>
於2018年1月1日 .....	25,969	12,361	81	38,411
於匯總全面收益表入賬 .....	4,298	12,800	65	17,163
於2018年12月31日 .....	<u>30,267</u>	<u>25,161</u>	<u>146</u>	<u>55,574</u>
於2019年1月1日 .....	30,267	25,161	146	55,574
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	11,666	(973)	13	10,706
於2019年12月31日 .....	<u>41,933</u>	<u>24,188</u>	<u>159</u>	<u>66,280</u>
於2020年1月1日 .....	41,933	24,188	159	66,280
於匯總全面收益表入賬 .....	11,612	1,124	27	12,763
於2020年6月30日 .....	<u>53,545</u>	<u>25,312</u>	<u>186</u>	<u>79,043</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日 .....	30,267	25,161	146	55,574
於匯總全面收益表入賬／(扣除)...	6,226	445	(18)	6,653
於2019年6月30日 .....	<u>36,493</u>	<u>25,606</u>	<u>128</u>	<u>62,227</u>

根據企業所得稅法，當中國境外直接控股公司的中國子公司於2008年1月1日後各自就所賺取的利潤宣派股息，則對其徵收10%預扣所得稅。若中國子公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則可按5%的較低稅率繳納預扣所得稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貴集團有因貴集團中國子公司對香港直接控股公司的未分配利潤引起的未確認遞延所得稅負債。由於董事已確認有關利潤將於可見將來不會分配，因此並無就有關預扣稅作出撥備。相關未匯返盈利分別為人民幣15,475,000元、人民幣288,081,000元、人民幣1,216,309,000元及人民幣2,351,279,000元。

## 24 借款

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款.....	50,000	150,000	2,950	2,950
其他借款(b).....	60,000	—	—	—
借款總額.....	<u>110,000</u>	<u>150,000</u>	<u>2,950</u>	<u>2,950</u>

- (a) 於2017年12月31日，貴集團銀行借款由同系子公司擔保，而貴集團其他借款由餘下集團的應收貿易賬款人民幣333,388,000元擔保。

於2018年12月31日，貴集團銀行借款由同系子公司擔保。

於2019年12月31日及2020年6月30日，貴集團銀行借款由餘下集團持作出售的已竣工物業人民幣10,000,000元擔保。

於償還借款後，有關連人士擔保隨後於2020年8月解除。

- (b) 其他借款指來自金融機構的貸款。

- (c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，加權平均實際利率分別為8.86%、8.57%、8.01%、8.95%及7.48%。

## 25 現金流量資料

- (a) 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	136,942	310,292	1,229,185	538,613	1,500,241
就以下各項調整：					
— 融資成本.....	12,662	13,122	6,430	5,662	866
— 物業及設備折舊 (附註14).....	10,862	15,400	20,758	10,159	10,934
— 使用權資產折舊 (附註22).....	7,781	15,344	16,897	8,008	7,060
— 其他無形資產攤銷.....	146	279	316	152	166
— 出售物業及設備虧損.....	37	119	194	31	97
— 金融資產減值虧損淨額.....	43,800	18,206	48,210	25,669	46,919
	<u>212,230</u>	<u>372,762</u>	<u>1,321,990</u>	<u>588,294</u>	<u>1,566,283</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動：					
－應收貿易賬款及其他應收款項..	(924,611)	(1,101,156)	(2,160,583)	(1,046,548)	(1,152,044)
－合約負債 .....	366,227	1,093,951	(205,791)	(273,249)	(261,913)
－應付貿易賬款及其他應付款項..	543,512	670,968	683,602	231,992	(95,527)
－受限制現金.....	(1,884)	1,782	–	–	(4,914)
	<u>195,474</u>	<u>1,038,307</u>	<u>(360,782)</u>	<u>(499,511)</u>	<u>51,885</u>

## (b) 債務淨額對賬

	借款	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	123,000	7,356	130,356
租賃添加.....	–	13,636	13,636
應計利息開支.....	–	917	917
現金流量.....	(13,000)	(8,379)	(21,379)
於2017年12月31日 .....	<u>110,000</u>	<u>13,530</u>	<u>123,530</u>
於2018年1月1日 .....	110,000	13,530	123,530
租賃添加.....	–	23,544	23,544
應計利息開支.....	–	1,512	1,512
現金流量.....	40,000	(16,592)	23,408
於2018年12月31日 .....	<u>150,000</u>	<u>21,994</u>	<u>171,994</u>
於2019年1月1日 .....	150,000	21,994	171,994
租賃添加.....	–	21,330	21,330
應計利息開支.....	–	1,574	1,574
現金流量.....	(147,050)	(18,424)	(165,474)
於2019年12月31日 .....	<u>2,950</u>	<u>26,474</u>	<u>29,424</u>
於2020年1月1日 .....	2,950	26,474	29,424
租賃添加.....	–	2,619	2,619
應計利息開支.....	–	756	756
現金流量.....	–	(7,699)	(7,699)
於2020年6月30日 .....	<u>2,950</u>	<u>22,150</u>	<u>25,100</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日 .....	150,000	21,994	171,994
租賃添加.....	–	9,473	9,473
應計利息開支.....	–	813	813
現金流量.....	(150,000)	(8,893)	(158,893)
於2019年6月30日 .....	<u>–</u>	<u>23,387</u>	<u>23,387</u>

## 26 承諾

## (a) 資本承諾

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最多1年 .....	5,641	—	—	—

資本承諾指 貴集團按合約規定收購汽車的付款。

## 27 有關連人士交易

## (a) 有關連人士交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
提供服務收入					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	1,935,397	2,439,682	2,658,346	1,316,549	1,597,434
— 貴集團最終控股公司的 合營企業.....	7,908	86,099	87,514	32,963	40,176
	<u>1,943,305</u>	<u>2,525,781</u>	<u>2,745,860</u>	<u>1,349,512</u>	<u>1,637,610</u>
購買貨物及服務					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	<u>103,475</u>	<u>139,783</u>	<u>111,614</u>	<u>45,056</u>	<u>63,516</u>
租賃停車場					
— 由 貴集團最終控股公司控制...	<u>33,219</u>	<u>48,576</u>	<u>59,659</u>	<u>30,153</u>	<u>40,498</u>

上述所有交易於 貴集團正常業務過程中按各交易方協定條款進行。

## (b) 有關連人士的擔保

由 貴集團最終控股公司控制的公司提供的擔保於附註24披露。

## (c) 有關連人士的結餘

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	984,248	1,910,364	3,418,277	3,812,858
— 貴集團最終控股公司的合營企業.....	4,186	61,066	97,365	99,763
	<u>988,434</u>	<u>1,971,430</u>	<u>3,515,642</u>	<u>3,912,621</u>
應收票據				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	1,128	31,283	24,900	103,953
— 貴集團最終控股公司的合營企業.....	—	526	7,216	2,976
	<u>1,128</u>	<u>31,809</u>	<u>32,116</u>	<u>106,929</u>
預付款項				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	<u>8,748</u>	<u>5,113</u>	<u>5,756</u>	<u>6,030</u>
		於12月31日		於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	53,695	112,527	176,523	56,925
— 貴集團最終控股公司的合營企業.....	—	258	7,093	881
	<u>53,695</u>	<u>112,785</u>	<u>183,616</u>	<u>57,806</u>
應付票據				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	<u>707</u>	<u>—</u>	<u>530</u>	<u>4,095</u>

- (i) 上述應收貿易賬款及應收票據、預付款項以及應付貿易賬款及應付票據為貿易性質、不計息及按合約條款還款。

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收有關連人士款項(ii)				
— 由 貴集團最終控股公司控制.....	569,639	1,489,103	1,349,686	1,287,300

- (ii) 應收有關連人士款項為非貿易性質、免息及按要求還款。有關金額已於本報告日期全部結清。

**(d) 主要管理人員薪酬**

附註9所披露董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、花紅及其他福利...	2,084	3,475	4,545	2,274	2,256
養老金供款開支.....	96	112	120	59	10
	<u>2,180</u>	<u>3,587</u>	<u>4,665</u>	<u>2,333</u>	<u>2,266</u>

**28 子公司**

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日以及本報告日期的主要子公司詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立 地點及日期	註冊／已發行 及實繳股本	主要活動及 運營地點	於下列日期所持股權					附註
				12月31日			2020年	本報告 日期	
				2017年	2018年	2019年	6月30日		
由 貴公司直接持有									
Eagle Investment	英屬維爾京群島， 2020年7月20日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
由 貴公司間接持有									
Knight Honour	英屬維爾京群島 2019年11月5日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
東欣	英屬維爾京群島 2019年11月5日	1美元	於英屬維爾京群島 進行投資控股	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	(i)
雅立	香港 2007年7月5日	1,000港元	於香港進行投資控股	100%	100%	100%	100%	100%	(ii)



子公司名稱	註冊成立 地點及日期	註冊／已發行 及實繳股本	主要活動及 運營地點	於下列日期所持股權					附註
				12月31日			2020年	本報告 日期	
				2017年	2018年	2019年	6月30日		
升裕	香港 2017年10月6日	1港元	於香港提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(ii)
Jinbi Property Management	中國， 1997年9月10日	人民幣177,600,000元／ 人民幣177,600,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)
武漢金碧嘉園物業 管理有限公司	中國， 2006年3月3日	人民幣3,000,000元／ 人民幣3,000,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)
貴陽中渝物業管理 有限責任公司	中國， 2011年6月28日	人民幣3,000,000元／ 人民幣600,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)
重慶同景物業服務 有限公司	中國， 2007年4月29日	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	於中國提供物業 管理服務	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)

- (i) 由於該等公司乃新註冊成立及實體的註冊成立地點適用法律亦無法定審核規定，故並無編製經審核法定財務報表。
- (ii) 雅立截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及升裕截至2018年及2019年12月31日止年度的財務報表已根據香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (iii) 該等公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的財務報表已根據中國會計準則編製，並由在中國註冊的多名執業會計師審核。
- (iv) 該等公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的財務報表已根據中國會計準則編製，並由在中國註冊的多名執業會計師審核。

## 29 結算日後事項

除本報告其他章節所披露者外，於2020年6月30日後發生以下期後事項：

- (a) 根據 貴集團子公司雅立的董事通過的決議案，於2020年8月向餘下集團宣派並支付股息人民幣355,008,000元。
- (b) 於2020年9月， 貴集團訂立協議收購四家物業管理公司的100%股權及一家物業管理公司的51%股權，代價合共為人民幣123,365,000元。
- (c) 於2020年7月27日， 貴公司每股0.01美元的已發行及未發行股份各自已分拆為100股每股0.0001美元的股份。因此，CEG Holdings持有的 貴公司一股已發行股份已分拆為100股股份。同日，按面值向CEG Holdings發行額外9,999,900股每股0.0001美元的股份以換取現金，作為重組一部分。
- (d) 根據股東於2020年11月13日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因全球發售獲得進賬後，授權董事將 貴公司股份溢價賬中999,000美元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值繳足合共9,990,000,000股股份，以按該等決議案獲通過當日名列 貴公司股東名冊的股份持有人當時各自於 貴公司的現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發碎股）。

### III 後續財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司並無就2020年6月30日及截至本報告日期之後的任何期間編製經審核財務報表。除附註29(a)披露的股息分派外， 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2020年6月30日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團說明性及未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售及資本化發行對於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於該日發生。

本集團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，其未必真實反映倘全球發售及資本化發行於2020年6月30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。

	於2020年 6月30日			於2020年 6月30日		
	本公司擁有人 應佔經審核合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>		估計全球發售 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	重組的影響 <sup>(3)</sup>	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	每股股份 未經審核備考經調整 有形資產淨值
	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 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
按發售價每股股份						
8.50港元計算	2,870,162	5,749,690	(49,209)	8,570,643	0.79	0.93
按發售價每股股份						
9.75港元計算	2,870,162	6,604,812	(49,209)	9,425,765	0.87	1.02

附註：

- (1) 於2020年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣2,870,429,000元為基準，就2020年6月30日的無形資產人民幣267,000元經調整所得。
- (2) 估計提呈發售810,811,000股發售股份（不包括810,811,000股銷售股份）所得款項淨額乃根據每股發售股份8.50港元及9.75港元的指示性發售價計算，已扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關開支，且並無計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (3) 作為重組的一部分，本集團於2020年6月30日後向餘下集團收購若干子公司並向餘下集團出售若干子公司以換取現金。已付予及收取自餘下集團的現金代價與所收購及出售相關子公司的差額被分別視作向餘下集團的派付及餘下集團的出資，並已於本未經審核備考財務資料的調整中反映。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行10,810,811,000股股份計算得出，假設全球發售及資本化發行已於2020年6月30日完成，惟不計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按人民幣0.8549元兌1.00港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及 貴集團旗下其他公司於2020年8月宣派的股息人民幣355,008,000元。如計及該等股息，按發售價每股股份8.50港元及9.75港元計算的每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值應分別為每股股份人民幣0.76元（0.89港元）及人民幣0.84元（0.98港元）。
- (7) 計算每股未經審核備考財務有形資產淨值時並無計及以總代價人民幣123.365百萬元收購南昌馨雅、成都威爾斯普、遵義中信、湖北冠博及永康嘉華於2020年6月30日之後的影響。假設全數代價完全當作有形資產淨值調整處理且代價並無分配至已收購公司的有形資產中（並不反映收購的購買價格分配實際結果），每股經調整有形資產淨值將下調少於2%。
- (8) 除上文披露者外，概無作出任何調整以反映2020年6月30日後本集團的任何經營業績或其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告**

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的報告全文，以供載入本招股章程。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告****致恒大物業集團有限公司董事**

本所已對恒大物業集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途）完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就其擬首次公開發售 貴公司股份而於2020年11月23日刊發的招股章程（「招股章程」）中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2020年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2020年6月30日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年6月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環，太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

### 本所的獨立性及質量控制

本所已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的文件記錄政策和程序。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報本所的意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，本所不該擬首次公開發售於2020年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供基礎。

本所執行工作時並未依據美國普遍採用的審計準則或其他準則及慣例或公眾公司會計監督管理委員會（美國）的審計準則，因此不應假設本所的工作已根據該等準則及慣例履行而予以依賴。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年11月23日



以下為本公司的組織章程大綱及章程細則若干規定及開曼群島公司法若干條文的概要。

本公司於2020年3月13日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其組織章程大綱（「章程大綱」）及其組織章程細則（「章程細則」）構成本公司的章程文件。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

章程細則於2020年11月13日獲有條件採納，於上市後生效。以下為章程細則的若干條文概要：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法規限下，倘於任何時候本公司的股本被分為不同類別的股份，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准，予以更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款

另有規定則作別論。章程細則有關股東大會的條文經必要修訂後，將適用於各有關另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數為兩名持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士，而任何續會的法定人數則為兩名親身出席的持有人或受委代表（不論其所持股份數目）。該類別股份的每名持有人有權就其所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

### **(iii) 更改資本**

本公司可藉股東普通決議案以：

- (i) 增設新股份以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何資本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或本公司於股東大會或董事可能釐定的限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額低於章程大綱所訂定者；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的股份，並按所註銷的股份面額削減資本金額。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他未分派儲備。

### **(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式或董事會可能批准的其他格式（可為親筆簽署）的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

儘管有上文所述，只要任何股份仍於聯交所上市，該等上市股份的業權可根據聯交所適用法律且適用或須適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例獲得證明及進行轉讓。本公司可將公司法第40條規定的資料以其他清晰形式（倘有關記錄符合聯交所適用法律且適用或須適用於該等上市股份的聯交所規則及規例）記錄於其上市股份的股東名冊（不論為股東名冊總冊或股東名冊分冊）予以保存。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時將股東名冊總冊的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已向本公司繳交董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定的應繳最高總額）以及轉讓文據妥為加蓋印章（如適用），且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及（倘轉讓文據由其他人士代其簽立）該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東名冊總冊的註冊辦事處或地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在任何報章或以任何按聯交所的規定所指明的任何其他方式以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文規限下，繳足股份不受轉讓限制，亦不受有利於本公司任何留置權約束。

#### **(v) 本公司購回本身股份的權力**

本公司獲公司法及章程細則賦予權力，可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合聯交所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格必須以本公司於股東大會上釐定的某一最高價格為限。倘以招標方式購回，則有關招標必須一視同仁地開放予全體股東。

董事會或會以無償方式接納任何交出的繳足股份。

**(vi) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力**

章程細則並無有關子公司擁有本公司股份的條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會可能同意接納的利率（年息不超過百分之二十(20%)）支付由指定有關付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），而於收取該等全部或任何預繳股款，本公司可按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定有關付款日期繳付任何催繳股款，則董事會可向股東發出不少於十四(14)完整日通知要求其支付尚欠的催繳股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能仍在累計的利息，並表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收日期起至實際付款日期止期間的有關利息，利率為董事會釐定不超過百分之二十(20%)的年息。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東周年大會上，當時三分一的董事（或若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數）將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東周年大會上退任一次。須輪值退任的董事包括任何有意退任及不擬膺選連任的董事。如仍有其他董事須按此退任，則將為自上次獲重選或委任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，章程細則並無有關董事達到任何年齡上限而須退任的條文。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東周年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東周年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期末屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利），而股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據章程細則被免除董事職務。

董事會可委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名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，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，必須符合董事會不時向其施加的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在公司法及章程大綱和章程細則的規定及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可發行(a)任何附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面(由董事會決定)的權利或限制的股份；或(b)由本公司或有關股份持有人選擇予以贖回的條款發行任何股份。

董事會可發行認股權證或可換股證券或同類性質證券，以按其可能釐定的條款認購本公司資本中任何類別股份或證券。



在遵照公司法及章程細則及(如適用)聯交所規則的規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司的所有未發行股份均由董事會處置，而董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、對價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在作出或授出任何股份的配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於任何一個或多個特定地區(即董事會認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行任何有關配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行的任何一個或多個地區)的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不得作為或被視為另一類別的股東。

**(iii) 處置本公司或其任何子公司資產的權力**

章程細則並無載列關於處置本公司或其任何子公司資產的特定條文。然而，董事會可行使及執行本公司可行使、執行或批准且並非章程細則或公司法規定須由本公司在股東大會上行使或執行的一切權力及行動及事宜。

**(iv) 借貸權力**

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、財產及資產以及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、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**

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬



金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可設立或協同或聯同其他公司（即本公司的子公司或與其有業務聯繫的公司）設立或自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司僱員（此詞彙在本段及下一段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類該等人士提供養老金、疾病或撫恤津貼、人壽保險或其他福利。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回養老金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或受彼等供養的人士根據前段所述任何計劃或基金享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，任何有關養老金或福利可在僱員實際退休前及在預期其實際退休或於其實際退休時或之後的任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬和損益賬）的全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）資本化，將有關款項用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份：(i)於根據已在股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而授出的任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制的聯屬人士（指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實

體(本公司除外))；或(ii)任何信託的任何受託人(本公司就執行已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而將向其配發及發行股份)。

**(vi) 對離職的補償或付款**

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任或與其退任有關的代價(並非董事根據合約規定享有者)，須由本公司在股東大會批准。

**(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押**

倘香港法例第622章《公司條例》禁止本公司向董事或其緊密聯繫人直接或間接作出任何貸款(猶如本公司為於香港註冊成立的公司)，則本公司不得作出此舉。

**(viii) 披露於與本公司或其任何子公司所訂立合約中的權益**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會決定，除任何其他章程細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務

或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何子公司的要求或為本公司或其任何子公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何子公司債務或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何子公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

**(c) 董事會議事程序**

董事會可在其認為合適的情況下舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

**(d) 修訂章程文件及本公司名稱**

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

**(e) 股東大會****(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權投票並親自投票的股東或（如有關股東為公司）其正式授權代表或（如允許委任代表）其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，而有關股東大會須按照章程細則以正式發出的通知召開。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於獲通過後十五(15)日內提交予開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案定義載於章程細則，指由有權投票的本公司股東在已按照章程細則正式發出通知的股東大會親身或（如為公司）由其正式授權代表或（如允許委任代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，親自或委派代表出席的股東（或若股東為法團，則其正式授權代表）每人可就每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決；惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派代表出席的股東（若股東為法團，則其正式授權代表）每人可投一票；但倘股東為結算所（或其代名人）而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使相同權力，猶如其為該認可結算所（或其代名人）持有的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許以舉手方式表決）以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

### **(iii) 股東周年大會及股東特別大會**

本公司每年必須舉行一次股東周年大會，但舉行日期不得距離上屆股東周年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名於送交請求之日持有附帶權利可於股東大會投票的本公司繳足資本不少於十分之一的股東請求召開。該請求須以書面形式向董事會或秘書作出，要求董事會召開股東特別大會以處理該請求中列明的任何事

務。該會議須在送交該請求後2個月內舉行。倘董事會未能於送交該請求後21日內著手召開該會議，則請求人自身可按同樣方式進行，且本公司將向請求人償付因董事會未能召開會議而令請求人招致的所有合理費用。

**(iv) 會議通告及會上將處理的事宜**

召開股東周年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的整體性質。

此外，本公司須向所有股東(根據章程細則的規定或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

根據章程細則將向任何人士發出或由任何人士發出的通告，可按照聯交所的規定由專人送達或交付予本公司任何股東，或郵寄至任何股東的登記地址，或在報章刊登廣告的方式送達任何股東。在遵從開曼群島法律及聯交所規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或發送通告。

所有在股東特別大會及股東周年大會上處理的事務一概視為特別事務，除於股東周年大會外，下列事項一概視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。



**(v) 會議及獨立類別大會的法定人數**

除非於大會處理事項時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任主席。

股東大會的法定人數應為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vi) 受委代表**

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一人士作為受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東所能行使的權力相同，猶如其為個人股東。於投票表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表代其投票。

**(f) 賬目及核數**

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。



每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及收益表（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印制本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東周年大會通告的同時，寄交每位按照章程細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印刷本。

在每年股東周年大會上或其後的股東特別大會上，股東須委任一位核數師對本公司的賬目進行審計，該核數師的任期直至下屆股東周年大會結束為止。再者，股東可於該核數師任期屆滿前隨時在任何股東大會上通過特別決議案將其罷免，並於該大會上通過普通決議案就餘下任期委任另一名核數師。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審計，該等準則可為開曼群島以外國家或司法管轄區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

#### **(g) 股息及其他分派方式**

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

章程細則規定股息可自本公司的溢利（已實現或未實現）或自董事認為已不再需要的儲備（自溢利撥出）中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份

的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

**(h) 查閱公司記錄**

根據章程細則的規定，股東名冊及股東名冊分冊須於註冊辦事處或按照公司法存置名冊的其他地點在營業時間內免費供股東或已繳交不超過2.50港元或董事會指定的有關較少款額的任何其他人查閱至少兩(2)個小時；或在存置股東名冊分冊的辦事處（除非該名冊按照章程細則暫停辦理過戶登記）繳交不超過1.00港元或董事會指定的有關較少款額的人士查閱。

**(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時的權利**

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。然而，開曼群島法例載有提供予本公司股東的若干補救措施，其概要見本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

本公司遭法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後可用剩餘資產的特別權利、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將足以償還開始清盤時全部實繳股本時，則餘額將按股東分別所持股份的實繳款項比例以同等方式向股東分派；及
- (ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產將不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能按清盤開始時股東分別所持股份的實繳或應已繳足股本比例分攤虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院清盤），清盤人可在獲得特別決議案的授權及按公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類財產或多類不同的財產，且清盤人可為前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定在股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫分擔人接受任何涉及債務的股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的前提下，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行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與因行使該等認股權證而發行的股份面值之間的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同）：

**(a) 公司運營**

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；及(e) 撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的酬金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證**

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法清楚規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，受公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，

本公司不會就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

公司法容許在通過償債能力測試及公司的組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，自股份溢價賬撥付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的溢利中派付。

公司不得就庫存股份向公司宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

#### **(f) 保障少數股東及股東訴訟**

法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。



公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

#### **(g) 出售資產**

公司法概無有關董事出售公司資產權力的具體限制。然而，作為普通法律事宜，公司每名高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）必須以誠實及真誠方式履行其職責，務求符合公司最佳利益，並按照合理審慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及應有技能行事。

#### **(h) 會計及審計規定**

公司必須安排存置適當賬目記錄，以記錄(i)公司所有收支款項及收支所涉及事宜；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不得被視為已妥善存置賬簿。

獲豁免公司須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法送達指令或通知後，按該指令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供其賬簿或其部分的文本。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無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，本公司已獲得承諾：

- (1) 開曼群島制定的對利潤、收入、收益或增值徵收任何稅項的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2020年7月31日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約，除此之外，並無訂立任何雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

註冊辦事處通知為公開記錄。任何人可在支付費用後在公司註冊處查閱現任董事及替任董事名單(如適用)。按揭登記冊乃公開予債權人及股東查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可能賦予該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊須載有公司法第40條規定的資料。股東名冊分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法送達指令或通知後，按該指令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級職員的登記冊**

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

**(p) 實益擁有權登記冊**

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或表決權或有權委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情的實益擁有權登記冊。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，則本公司毋須存置實益擁有權登記冊。

**(q) 清盤**

公司可(a)在法院頒令下強制，(b)自動，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無力償債或法院認為將該公司清盤屬公平公正等多種特定情況下頒令清盤。倘公司股東（作為出資人）基於公司清盤乃屬公平公正的理由入稟法院，法院有權發出其他命令以代替清盤令，如發出規管公司日後事務經營操守的命令，授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或規定由其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

倘公司（有限期公司除外）透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透過普通決議案議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘進行自動清盤，則該公司須自有關自動清盤的決議案通過或上述期間屆滿或上述情況發生起停止營業（惟繼續營業或對其清盤有利的情況則屬例外）。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上正式清盤人，而法院可委任其認為適當的人士擔任該職務，而不論屬臨時或其他性質。倘委任超過一名人士擔任有關職務，法院須宣佈規定由或授權由正式清盤人進行的任何行動是否須由全體或任何一名或以上人士進行。法院亦可決定正式清盤人接受委任是否需要提供任何擔保及有關擔保的種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位空缺期間，公司的所有財產須由法院保管。

公司事務完全結束後，清盤人須隨即編製清盤報告及賬目，顯示進行清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及就此加以闡釋。清盤人須於最後一次股東大會至少21日之前，按公司的組織章程細則授權的任何方式，向每名分擔人發出通知，並於憲報刊登。

**(r) 重組**

法例規定進行重組及合併須在就此召開的大會獲得相當於出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)所持價值百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後獲法院批准。儘管有異議的股東有權向法院表示彼認為徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由否決該項交易。

**(s) 收購**

倘一家公司提出收購另一家公司股份的建議，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)收購建議標的股份的持有人接納收購建議，則要約人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示要約人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

**(t) 彌償保證**

開曼群島法例並無限制公司的組織章程細則可對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公眾政策(例如表示對犯罪後果作出彌償保證的情況)則除外。

**(u) 經濟實質規定**

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作(經濟實質)法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，但並不包括身為開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

#### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄五「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或就該法例與其較為熟悉的任何司法管轄區法例之間的差異取得任何意見，應諮詢獨立法律意見。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2020年3月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已設立其在香港的主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓），並於2020年8月18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。方家俊先生已獲委任為本公司授權代表，以於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其運營須遵守公司法及其章程（包括組織章程大綱及章程細則）。組織章程大綱及章程細則若干條文及公司法有關方面的概要載於本招股章程「附錄三－本公司章程及開曼群島公司法概要」。

### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的普通股。註冊成立後，本公司於2020年3月13日向一名初始認購人（一名獨立第三方）按面值配發及發行一股面值0.01美元的股份，該股份於2020年7月20日以代價0.01美元轉讓予CEG Holdings。

根據股東於2020年7月27日通過的書面決議案，我們每股面值0.01美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股0.0001美元的股份。同日，額外9,999,900股每股0.0001美元的股份按面值發行及配發予CEG Holdings。

根據股東於2020年11月13日通過的書面決議案，本公司的法定股本透過增設額外99,500,000,000股股份由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增至10,000,000美元（分為100,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份）。

緊隨資本化發行及分拆完成後，本公司的已發行股本將為1,081,081.10美元，分為10,810,811,000股全部已繳足或入賬列為繳足的股份，而89,189,189,000股股份仍未發行。

除上文及本附錄下文「－3.股東於2020年11月13日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司的股本自註冊成立以來並無任何變動。

### 3. 股東於2020年11月13日通過的書面決議案

根據股東於2020年11月13日通過的書面決議案，其中包括下列事宜：

- (i) 本公司批准及採納組織章程大綱，並即時生效；
- (ii) 本公司批准及有條件採納組織章程細則，將於上市後生效；
- (iii) 通過增設額外99,500,000,000股股份，本公司法定股本由50,000美元（分為500,000,000股股份）增至10,000,000美元（分為100,000,000,000股股份）。該等股份在所有方面享有同等地位；
- (iv) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據資本化發行及分拆將予發行及配發的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；(ii)聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司（就我們本身及代表售股股東）於定價日訂立發售價協議；(iii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或因其他理由而終止，上述各項條件須於包銷協議指定的日期或之前達成：
  - (1) 全球發售獲批准，以及董事獲授權根據全球發售發行及配發新股份以及批准轉讓銷售股份；
  - (2) 超額配股權獲批准以及董事獲授權批准根據超額配股權獲行使而轉讓銷售股份；及
  - (3) 待本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行的股份而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬款額999,000美元資本化，方式為動用有關款項以按面值繳足9,990,000,000股股份。



- (v) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及買賣未發行股份（包括作出要約、訂立協議或授出證券以要求或可能要求發行及配發股份的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則為代替全部或部分股息而配發及發行股份的類似安排，或其他類似安排，或根據股東於股東大會授出的特定授權而作出者），惟未發行股份不超過緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份總數的20%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東周年大會結束時或根據組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時，或於股東大會上以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回佔緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份數目最多10%的股份數目，此項授權的有效期直至本公司下屆股東周年大會結束時，或根據組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時，或於股東大會以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；及
- (vii) 在董事根據上文(v)段所述一般無條件授權可發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數，以擴大該一般無條件授權。

#### 4. 公司重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下公司已進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

## 5. 子公司股本變動

本公司子公司於本招股章程附錄一會計師報告內提述。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」所述子公司外，本公司概無其他子公司。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，我們子公司的註冊股本於緊接本招股章程刊發日期前兩年內並無其他變動。

## 6. 購回我們的股份

### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在遵守若干限制的情況下於聯交所購回其證券，當中最重要的限制概述如下：

#### (i) 股東批准

聯交所上市公司擬進行的所有證券購回事項（如為股份，須為全部繳足），須事先經股東以普通決議案方式（不論是通過一般授權或對特定交易的特別批准方式）批准。

附註：根據本公司股東於2020年11月13日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東周年大會結束時、適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行及根據本招股章程所述將予發行的股份總數10%的股份。

#### (ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、上市規則、開曼群島法律及其他適用法律法規可合法撥付作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其自身證券。

(iii) 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」購回其證券，「核心關連人士」指公司或其任何子公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般權力以使董事能夠於市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。根據當時市況及資金安排，該等購回或可提高本公司資產淨值及其資產及／或其每股盈利。

(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、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的資金目前擬以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股的所得款項撥付；倘購回時須支付超過將予購回股份面值的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付。在遵守公司法的情況下，股份購回亦可以資本撥付。

倘購回會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合於本公司的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，則相較本招股章程所披露的情況，本公司的營運資金或資本負債水平或會受到重大不利影響。

**(d) 股本**

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行10,810,811,000股股份計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）止期間內購回最多1,081,081,100股股份：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

**(e) 一般事項**

概無董事或（就彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信）彼等任何緊密聯繫人現時有意向本公司或其子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及章程細則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回證券後，股東所持本公司投票權權益比例增加，則有關增加將就收購及合併守則（「收購守則」）被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動股東可因任何有關增加取得或鞏固對本公司的控制權，及須根據收購守則規則26提出強制要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回會導致產生收購守則下的任何後果。

倘任何購回股份引致公眾持有的股份數目降至低於本公司當時已發行股份的25%（或根據上市規則規定為最低公眾持股量的其他百分比），則該購回須獲聯交所同意批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定後方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該條文豁免。

本公司核心關連人士概無知會本公司其目前有意向本公司出售股份，或承諾在購回授權獲行使時不會如此行事。

**B. 有關我們業務的資料****1. 重大合約概要**

以下為緊接本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何子公司訂立的屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 海南陵水棕櫚泉置業有限公司、金碧物業有限公司與海南陵水棕櫚泉物業服務有限公司訂立日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，據此，海南陵水棕櫚泉置業有限公司同意以人民幣952,900元的代價，將在海南陵水棕櫚泉物業服務有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (b) 恒大地產集團（深圳）有限公司、金碧物業有限公司與深圳市建設家園物業服務有限公司訂立日期為2020年5月14日的股權轉讓協議，據此，恒大地產集團（深圳）有限公司同意以人民幣1元的代價，將在深圳市建設家園物業服務有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (c) 恒大地產集團成都有限公司與金碧物業有限公司及成都金碧河畔物業服務有限公司訂立日期為2020年5月22日的股權轉讓協議，據此，恒大地產集團成都有限公司同意以人民幣4,225,700元的代價，將在成都金碧河畔物業服務有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (d) 恒大地產集團有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月15日的股權轉讓協議，據此，恒大地產集團有限公司同意以人民幣8,779,100元的代價，將其於廣州市金碧世家物業服務有限公司的資本出資人民幣10,000,000元（相當於廣州市金碧世家物業服務有限公司的全部註冊資本）轉讓予金碧物業有限公司；

- (e) 恒大地產集團有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月15日的股權轉讓協議，據此，恒大地產集團有限公司同意以人民幣5,480,600元的代價，將其於廣州市金碧恒盈物業服務有限公司的資本出資人民幣10,000,000元（相當於廣州市金碧恒盈物業服務有限公司的全部註冊資本）轉讓予金碧物業有限公司；
- (f) 西安中渝置地有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月15日的股權轉讓協議，據此，西安中渝置地有限公司同意以人民幣1元的代價，將在西安鴻澤物業管理有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (g) 毅富投資有限公司、金碧物業有限公司與成都樂居物業管理有限公司訂立日期為2020年6月17日的股權轉讓協議，據此，毅富投資有限公司同意以人民幣4,151,600元的代價，將在成都樂居物業管理有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (h) 武漢巴登城投資有限公司、金碧物業有限公司與武漢金碧物業服務有限公司訂立日期為2020年5月20日的股權轉讓協議，據此，武漢巴登城投資有限公司同意以人民幣1元的代價，將在武漢金碧物業服務有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (i) 貴陽新世界房地產有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月22日的股權轉讓協議，據此，貴陽新世界房地產有限公司同意以人民幣1元的代價，將在貴陽新生活物業服務有限公司的全部股本權益人民幣5,010,000元轉讓予金碧物業有限公司；

- (j) 重慶同景置業有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月24日的股權轉讓協議，據此，重慶同景置業有限公司同意以人民幣5,099,500元的代價，將其於重慶同景物業服務有限公司的股本權益人民幣5,000,000元轉讓予金碧物業有限公司；
- (k) 武漢恒大金碧房地產開發有限公司、金碧物業有限公司與武漢金碧嘉園物業管理有限公司訂立日期為2020年5月26日的股權轉讓協議，據此，武漢恒大金碧房地產開發有限公司同意以人民幣3,562,500元的代價，將在武漢金碧嘉園物業管理有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (l) 浙江大衛房地產開發有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年5月26日的股權轉讓協議，據此，浙江大衛房地產開發有限公司同意以人民幣1元的代價，將其於仙居大衛的資本出資承諾人民幣3,000,000元轉讓予金碧物業有限公司；
- (m) 四川德勝集團文化旅遊投資發展有限公司、金碧物業有限公司與四川眾嘉商業管理有限公司訂立日期為2020年6月12日的股權轉讓協議，據此，四川德勝集團文化旅遊投資發展有限公司同意以人民幣1元的代價，將在四川眾嘉商業管理有限公司的全部股本權益轉讓予金碧物業有限公司；
- (n) 都信有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年6月12日的股權轉讓協議，據此，都信有限公司同意以人民幣4,691,000元的代價，將其於四川忠信物業管理有限公司的股本權益830,000美元（相當於四川忠信物業管理有限公司的全部註冊資本）轉讓予金碧物業有限公司；



- (o) 廣州市金碧華府物業有限公司與恒大地產集團廣東房地產開發有限公司訂立日期為2020年7月15日的股權轉讓協議，據此，廣州市金碧華府物業有限公司同意以人民幣683,643,000元的代價，將在佛山市南海新中建房地產發展有限公司的全部股本權益（相當於資本出資承諾人民幣677,000,000元）轉讓予恒大地產集團廣東房地產開發有限公司；
- (p) 本公司與農銀國際控股有限公司訂立日期為2020年7月27日的函件，據此，農銀國際控股有限公司同意（其中包括）按硬包銷基準認購或促使投資者認購將以本金金額人民幣20億元按發售價認購的發售股份數目；
- (q) 本公司與建銀國際金融有限公司訂立日期為2020年7月27日的函件，據此，建銀國際金融有限公司同意（其中包括）按硬包銷基準認購或促使投資者認購將以本金金額人民幣20億元按發售價認購的發售股份數目；
- (r) 本公司與中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年7月27日的函件，據此，中信里昂證券有限公司同意（其中包括）按硬包銷基準認購或促使投資者認購將以本金金額人民幣20億元按發售價認購的發售股份數目；
- (s) 本公司與海通國際證券有限公司訂立日期為2020年7月27日的函件，據此，海通國際證券有限公司同意（其中包括）按硬包銷基準認購或促使投資者認購將以本金金額人民幣20億元按發售價認購的發售股份數目；
- (t) 恒善集團有限公司與Knight Honour Global Limited訂立日期為2020年8月6日的股份轉讓協議，據此，恒善集團有限公司同意將雅立集團有限公司的600股普通A股及400股普通B股（相當於其全部已發行股份）轉讓予Knight Honour Global Limited，及Knight Honour Global Limited同意向飛旺投資有限公司發行兩股股份作為代價；

- (u) 天基控股有限公司與東欣集團有限公司訂立日期為2020年8月6日的股份轉讓協議，據此，天基控股有限公司同意以9,939,000.00港元的代價，將升裕物業管理有限公司的一股普通股（相當於其全部已發行股本）轉讓予東欣集團有限公司；
- (v) 恒大地產集團有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年8月12日的商標轉讓協議，據此，恒大地產集團有限公司同意無償將11個商標轉讓予金碧物業有限公司；
- (w) 陳凱韻、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以4,500,000,000港元的代價，將537,342股股份轉讓予陳凱韻；
- (x) 華泰國際大灣區投資有限公司、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以4,000,000,000港元的代價，將477,637股股份轉讓予華泰國際大灣區投資有限公司；
- (y) SCC Growth VI 2020 B, L.P.、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以3,450,000,000港元的代價，將411,962股股份轉讓予SCC Growth VI 2020 B, L.P.；
- (z) CC Eagle Investments Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以3,000,000,000港元的代價，將358,228股股份轉讓予CC Eagle Investments Limited；

- (aa) YF Evergreat Property Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以1,500,000,000港元的代價，將179,114股股份轉讓予YF Evergreat Property Limited；
- (bb) 意像架構投資(香港)有限公司、Golden Fortune Holding Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以800,000,000港元及400,000,000港元的代價，將95,527股及47,764股股份分別轉讓予意像架構投資(香港)有限公司及Golden Fortune Holding Limited；
- (cc) China Dragon Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以1,000,000,000港元的代價，將119,409股股份轉讓予China Dragon Limited；
- (dd) Tise Opportunity Fund I LP、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及Tisé Capital Management Limited(以Tisé Opportunity Fund I LP普通合夥人的身份)、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以1,000,000,000港元的代價，將119,409股股份轉讓予Tisé Opportunity Fund I LP；
- (ee) ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及ABCI Global Opportunities SPC(為及代表ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio)向CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團以及本集團發出日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以1,000,000,000港元的代價，將119,409股股份轉讓予ABCI Global Opportunities SPC(為及代表ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio)；
- (ff) 由Elite Explorer Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以800,000,000港元的代價，將95,527股股份轉讓予Elite

Explorer Limited，連同Elite Explorer Limited及CEL Odyssey Project Fund, L.P. (透過CEL Odyssey Project GP LTD (作為其普通合夥人) 行事) 向CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團及本公司執行日期為2020年9月22日的承諾契約，據此，CEL Odyssey Project Fund, L.P.同意承擔上述有關Elite Explorer Limited向CEL Odyssey Project Fund, L.P.轉讓93,616股股份的投資協議項下的所有權利和責任；

- (gg) 超智投資有限公司、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以500,000,000港元的代價，將59,704股股份轉讓予超智投資有限公司；
- (hh) Well Smart Developments Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以500,000,000港元的代價，將59,704股股份轉讓予Well Smart Developments Limited；
- (ii) Treasure Pitcher Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以500,000,000港元的代價，將59,704股股份轉讓予Treasure Pitcher Limited；
- (jj) Advance Power International Limited、CEG Holdings (BVI) Limited、中國恒大集團與本公司訂立日期為2020年8月13日的投資協議及日期為2020年9月28日的函件，據此，CEG Holdings (BVI) Limited同意以550,000,000港元的代價，將65,675股股份轉讓予Advance Power International Limited；
- (kk) 昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年9月11日的股權轉讓協議，據此，昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司同意以人民幣684,400元的代價，將在昆明嘉麗澤物業管理有限公司的全部股本權益人民幣500,000元轉讓予金碧物業有限公司；

- (II) 廣州恒澤養生服務有限公司與金碧物業有限公司訂立日期為2020年9月11日的股權轉讓協議，據此，廣州恒澤養生服務有限公司同意以人民幣46,856,700元的代價，將其在恒大恒康物業有限公司的資本出資承諾人民幣50,000,000元（相當於恒大恒康物業有限公司的全部註冊資本）轉讓予金碧物業有限公司；
- (mm) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、深圳凱爾漢湘實業有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，深圳凱爾漢湘實業有限公司同意按發售價認購或購買合共1,000,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (nn) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、SensePower Management Limited、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，SensePower Management Limited同意按發售價認購或購買合共775,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (oo) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、江西興美工貿有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，江西興美工貿有限公司同意按發售價認購或購買合共590,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (pp) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、海峽財務有限公司、中國燃氣控股有限公司、聯席保薦人、聯席代表與招銀國際融資有限公司訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，海峽財務有限公司同意按發售價認購或購買合共396,009,413港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (qq) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、卓協有限公司、黃勇、聯席保薦人、聯席代表與招銀國際融資有限公司訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，卓協有限公司同意按發售價認購或購買合共99,002,353港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

- (rr) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、達安投資有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，達安投資有限公司同意按發售價認購或購買合共500,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (ss) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、廣州番禺海怡房地產開發有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，廣州番禺海怡房地產開發有限公司同意按發售價認購或購買合共472,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (tt) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業（有限合夥）、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業（有限合夥）同意按發售價認購或購買合共人民幣300,000,000元的等值港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (uu) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、千惠茉莉1號私募證券投資基金、葉德林、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，千惠茉莉1號私募證券投資基金同意按發售價認購或購買合共354,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (vv) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、李要、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，李要同意按發售價認購或購買合共236,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (ww) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、共青城可傳投資合夥企業（有限合夥）、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，共青城可傳投資合夥企業（有限合夥）同意按發售價認購或購買



合共354,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(xx) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、廣東興輝陶瓷集團有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，廣東興輝陶瓷集團有限公司同意按發售價認購或購買合共236,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(yy) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、京基集團有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，京基集團有限公司同意按發售價認購或購買合共236,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(zz) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、中國聯塑集團控股有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，中國聯塑集團控股有限公司同意按發售價認購或購買合共200,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(aaa) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、Wuthelam Holdings Pte Ltd、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，Wuthelam Holdings Pte Ltd同意按發售價認購或購買合共200,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(bbb) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、深圳市中洲置地有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，深圳市中洲置地有限公司同意按發售價認購或購買合共200,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；



- (ccc) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、鴻暉投資管理有限公司、賴俊霖、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，鴻暉投資管理有限公司同意按發售價認購或購買合共200,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (ddd) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、南通三建國際有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，南通三建國際有限公司同意按發售價認購或購買合共200,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (eee) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、合生電子商貿有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，合生電子商貿有限公司同意按發售價認購或購買合共155,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (fff) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、廣東科順投資控股有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，廣東科順投資控股有限公司同意按發售價認購或購買合共118,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；
- (ggg) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、佛山市元亨投資控股有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，佛山市元亨投資控股有限公司同意按發售價認購或購買合共118,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(hhh) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、廣州安盈投資有限公司、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，廣州安盈投資有限公司同意按發售價認購或購買合共118,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(iii) 本公司、CEG Holdings (BVI) Limited、天賦環球創投有限公司、Li Yiping、聯席保薦人與聯席代表訂立日期為2020年11月19日的基石投資協議，據此，天賦環球創投有限公司同意按發售價認購或購買合共100,000,000港元可供認購或購買的有關數目發售股份（向下約整至最接近的完整買賣單位）；

(jjj) 不競爭契據；

(kkk) 彌償保證契據；及

(III) 香港包銷協議。

## 2. 本集團的知識產權





### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已獲許可使用董事認為對本集團業務而言屬重大的下列商標：

商標	註冊號碼	註冊		註冊地點	註冊日期	到期日
		分類	所有人名稱			
	303787480	3/5/9/14/ 16/19/29/ 30/31/32/ 33/35/36/ 37/39/41/ 43/44	中國恒大集團	香港	2016年5月25日	2026年5月24日
恒大金碧物業	18994800	36	恒大地產	中國	2017年6月7日	2027年6月6日

商標	註冊號碼	註冊		註冊地點	註冊日期	到期日
		分類	所有人名稱			
恒大金碧物業	18995080	37	恒大地產	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
恒大金碧物業	18995466	44	恒大地產	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
恒大金碧物業	18995785	45	恒大地產	中國	2017年2月28日	2027年2月27日
恒大物業	29282893	37	恒大地產	中國	2019年6月14日	2029年6月13日
恒大物業	29288044	44	恒大地產	中國	2019年6月21日	2029年6月20日
金碧物業	18994614	36	恒大地產	中國	2018年4月14日	2028年4月13日
金碧物業	18995155	37	恒大地產	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
金碧物業	18995407	44	恒大地產	中國	2018年4月14日	2028年4月13日
金碧物業	18995767	45	恒大地產	中國	2017年2月28日	2027年2月27日

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對本集團業務屬重大的商標申請人：

序號	商標	申請號碼	分類	申請人名稱	申請地點	申請日期
1.	A  恒大物業集團 EVERGRANDE PROPERTY SERVICES GROUP	305423085	35、36、37	本公司	香港	2020年10月20日
	B  恒大物業集團 EVERGRANDE PROPERTY SERVICES GROUP					
2.	A  恒大物業 EVERGRANDE PROPERTY SERVICES	305423094	35、36、37	本公司	香港	2020年10月20日
	B  恒大物業 EVERGRANDE PROPERTY SERVICES					

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對本集團業務屬重大的著作權的所有人：

著作權名稱	註冊號碼	所有人名稱	註冊地點	完成日期
恒大智慧社區軟件 (android版) V2.3.0	2020SR1501307	金碧智慧生活	中國	2019年 8月2日
恒大智慧社區軟件 (ios版) V2.3.0	2020SR1501305	金碧智慧生活	中國	2019年 8月2日
「金碧物業」物業管理 軟件系統V1.0	2020SR0954141	金碧智慧生活	中國	2020年 6月24日
「金碧物業」物業管理 軟件Android版V1.0	2020SR0954264	金碧智慧生活	中國	2020年 7月29日
「金碧物業」物業管理 軟件IOS版V1.0	2020SR0968322	金碧智慧生活	中國	2020年 7月10日

**(c) 域名**

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對本集團業務而言屬重大的下列域名的註冊所有人：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
evergrandeservice.com	金碧物業	2020年8月11日	2023年8月11日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

## 1. 董事

## (a) 權益披露—本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及分拆完成後(假設優先發售項下預留股份獲合資格中國恒大股東悉數認購，但不計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份)，本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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有關條文被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條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或股份一經上市後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
趙長龍先生	實益擁有人	11,764 <sup>(1)</sup>	0.0001%

## 於本公司相聯法團的股份權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
趙長龍先生	中國恒大集團	實益擁有人	7,800,000 <sup>(2)</sup>	0.0585%
	恒騰網絡	實益擁有人	1,000,000	0.0012%
胡亮先生	中國恒大集團	實益擁有人	3,300,000 <sup>(3)</sup>	0.0248%
	恒大汽車	實益擁有人	5,000	0.0001%
王震先生	中國恒大集團	實益擁有人	1,300,000 <sup>(3)</sup>	0.0098%
安麗紅女士	中國恒大集團	實益擁有人	250,000 <sup>(3)</sup>	0.0019%
	恒大汽車	實益擁有人	20,000	0.0002%

附註：

- (1) 指趙長龍先生將有權根據截至最後實際可行日期其於中國恒大集團的股權申請的優先發售項下預留股份數目，及假設於記錄日期仍在相同數目的中國恒大集團股份中擁有權益。
- (2) 這包括截至最後實際可行日期尚未行使的中國恒大集團涉及6,600,000股股份的購股權的權益。
- (3) 該等權益為中國恒大集團的購股權，截至最後實際可行日期尚未行使。

## 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	已購債權證數量	已發行相同類別 債權證數量
黃偉德先生	中國恒大集團	美元	200,000	1,000,000,000

**(b) 服務合約及委任函的詳情**

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自委任日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

**(c) 董事薪酬**

截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、花紅及其他福利以及養老金計劃供款）分別約人民幣5.1百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.8百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註9。

各獨立非執行董事的任期均為三年。本公司將向每名董事支付每年人民幣300,000元的董事袍金。除董事袍金外，預期獨立非執行董事概不會因擔任獨立非執行董事而獲得任何其他酬金。

根據現行安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額（包括袍金、薪金及其他福利以及養老金計劃供款）估計不會超過約人民幣30.0百萬元。

**2. 主要股東**

除本招股章程「主要股東」所披露者外，據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設優先發售項下預留股份獲合資格中國恒大股東悉數承購以及但不計及因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份），以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益及／或淡倉，或於本集團任何其他成員公司的已發行且附有投票權的股份中直接或間接擁有10%或以上權益。



## 於本公司權益

股東姓名／名稱	本集團成員公司名稱	權益性質	股權百分比
江西省天潔環保服務有限公司	南昌馨雅	實益擁有人	49%
湖北美岑環保服務有限公司	湖北冠博	實益擁有人	49%

**3. 已收代理費或佣金**

除香港包銷協議規定的包銷佣金外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

**4. 免責聲明**

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或股份一經上市後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「D. 其他資料」7. 專家資格所述的專家概無於本公司的發起，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (c) 董事概無在於本招股章程日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 不計及根據全球發售可能獲承購的股份，概無董事知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨全球發售完成後在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行具表決權股份10%或以上權益；
- (f) 本附錄「－D.其他資料－7.專家資格」一段所述專家概無於本集團成員公司持有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否合法強制執行）；及
- (g) 就董事所知，截至最後實際可行日期，董事、彼等各自的密切聯繫人（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. 稅項及其他彌償

承諾控股股東已訂立以本公司（為其本身及作為各子公司的受託人）為受益人的彌償保證契據（即上文「－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」(ii)段所述合約），以共同及個別就以下各項（其中包括）提供彌償保證：(i)因上市日期或之前賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而引起的稅收或徵稅要求，以及本集團任何成員公司可能繳納的任何遺產稅；及(ii)因「業務－法律訴訟及合規－過往不合規事件－社會保險及住房公積金供款」所披露於往績記錄期對社會保險及住房公積金的供款不足而引起的逾期供款及相關機關施加的任何逾期收費及罰款；惟(a)倘已於附錄一所載的本集團經審核匯總財務報表中就此類稅收或不合規事件計提特定撥備或準備金；(b)倘該稅項責任若非因本集團任何成員公司於上市日期後的任何作為、不作為或延遲則不會產生；及

(c)倘有關損失僅因法律或法規的追溯變動或任何有關當局對法律法規的解釋或慣例於上市日期後生效而引起或招致則除外。

## 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，就本公司所知，並無待決或可能針對本公司或任何董事提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何其他重大訴訟或仲裁程序。

## 3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行股份上市及買賣。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所列適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人費用為2.0百萬美元，由本公司支付。

## 4. 開辦開支

本公司有關註冊成立的開辦開支約6,000美元，由本公司支付。

## 5. 發起人

本公司並無上市規則所規定的發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

## 6. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

於本公司香港股東名冊分冊登記的股份買賣及轉讓，須繳納按每項代價或（倘為較高者）出售或轉讓股份公平值0.1%的現行稅率徵收的買方及賣方印花稅。來自或源自香港的買賣股份所得利潤亦須繳納香港利得稅。董事知悉，本集團任何成員公司無需承擔中國或香港法律下的重大責任或遺產稅。

**(b) 開曼群島**

根據現行開曼群島法律，由於本公司並無擁有開曼群島土地，故無需於開曼群島就轉讓股份繳納印花稅。

**(c) 諮詢專業顧問**

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

**7. 專家資格**

以下為本招股章程載有或提述其意見或建議的專家的資格：

姓名／名稱	資格
華泰金融控股(香港)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)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
UBS Securities Hong Kong Limited	根據證券及期貨條例獲發牌，可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
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(定義見證券及期貨條例)

姓名／名稱	資格
建銀國際金融有限公司	可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
中信里昂證券資本市場有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》（第50章）項下的執業會計師及《財務匯報局條例》（第588章）項下的註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
金杜律師事務所	中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

## 8. 專家同意書

名列本附錄「－D.其他資料－7. 專家資格」的專家已分別就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程所載形式及內容載列其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其各自的同意書。

## 9. 專家於本公司的權益

概無名列本附錄「－D.其他資料－7.專家資格」的人士實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或選擇權（不論可否依法強制執行）。

**10. 約束力**

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具有效力，以使所有有關人士受公司（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。

**11. 售股股東**

有關提呈發售銷售股份以供根據國際發售進行銷售的售股股東CEG Holdings的名稱、地址及詳情如下：

名稱：	CEG Holdings (BVI) Limited
詳情：	於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
地址：	Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110
銷售股份：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 810,811,000（假設超額配股權並無獲行使）</li><li>• 1,054,054,000（假設超額配股權獲悉數行使）</li></ul>

**12. 其他事項**

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司或其任何子公司概無已發行或同意將予發行的繳足或部分繳款股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何子公司的股份或借貸資本概無附帶選擇權或有條件或無條件同意附帶選擇權；
- (iii) 本公司或其任何子公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無支付或應付認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何子公司任何股份的佣金；

(b) 本公司或其任何子公司概無創辦人、管理層或遞延股份或債權證；

- (c) 董事確認，自2020年6月30日（即本集團最近期經審核匯總財務資料的編製日期）以來，本集團財務或業務狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響；
- (e) 本公司股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另行同意，否則股份轉讓文件及其他所有權文件須提交予香港證券登記分處登記及經其登記，而不得在開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (f) 本集團內公司現時並無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (g) 董事知悉根據開曼群島法律，本公司同時使用中英文名稱並無違反開曼群島法律；
- (h) 本公司並無未贖回可換股債務證券或債權證；
- (i) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
- (j) 概無影響本公司從香港以外地區將利潤匯至或將資本匯回香港的限制。

### 13. 雙語招股章程

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4條規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本將分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



## 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格副本各一份；
- (b) 「附錄四－D.其他資料－8. 專家同意書」所述同意書；
- (c) 「附錄四－B.有關我們業務的資料－1. 重大合約概要」所述重大合約副本各一份；及
- (d) 售股股東資料陳述。

## 備查文件

下列文件副本將由本招股章程日期起計直至滿14日（包括當日）的上午九時三十分至下午五時三十分的正常營業時間內在香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓盛德律師事務所辦事處可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度及截至2020年6月30日止六個月的經審核匯總財務報表；
- (e) 中國法律顧問金杜律師事務所就本集團業務運營及中國物業權益出具的法律意見；
- (f) 開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman發出的意見函件，其中概述「附錄三－本公司章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法若干方面；
- (g) 行業顧問中國指數研究院編製的行業報告；
- (h) 公司法；

- (i) 「附錄四－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」所述重大合約；
- (j) 「附錄四－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(b)服務合約及委任函的詳情」所述與各董事訂立的服務合約及委任函；
- (k) 「附錄四－D.其他資料－8.專家同意書」所述同意書；及
- (l) 售股股東資料陳述。

