



四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司  
SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號: 2606

全球發售



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



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 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。



JUSTBON  
嘉寶股份

SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 全球發售

發售股份數目：42,916,200股H股（視乎超額配股權行使與否而定）  
香港發售股份數目：4,291,800股H股（可予調整）  
國際發售股份數目：38,624,400股H股（可予調整且視乎超額配股權行使與否而定）  
最高發售價：每股H股39.00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，最終定價後多繳股款可予退還）  
面值：每股H股人民幣1.00元  
股份代號：2606

### 聯席保薦人



華泰金融控股(香港)有限公司  
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL

### 聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



華泰金融控股(香港)有限公司  
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

### 聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



安信國際  
ESSENCE INTERNATIONAL



興證國際  
INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL



中國銀河國際  
CHINA GALAXY INTERNATIONAL



申萬宏源香港  
SHENWAN HONGYUAN



第一上海  
FIRST SHANGHAI GROUP

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內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述的文件均已遵照香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港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）與我們於定價日通過協議釐定。預期定價日將為2019年10月11日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2019年10月16日（星期三）。發售價將不超過39.00港元且現時預期不低於30.60港元。香港發售股份申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份39.00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39.00港元，則多繳款項可予退還。倘聯席代表（代表包銷商）與我們因任何原因未能就發售價達成協議，則全球發售將不予進行並告失效。

聯席代表（代表包銷商）徵得我們同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前隨時調減本招股章程所述發售股份數目及／或下調指示性發售價範圍。在此情況下，我們將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，於我們的網站www.justbon.com.cn發佈有關調減發售股份數目及／或下調指示性發售價範圍的通知。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」及「如何申請香港發售股份」章節。倘於遞交香港公開發售申請截止日期當日之前已提交香港發售股份申請且倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍如上文所述獲調減或下調，則有關申請其後仍可被撤銷。

我們於中國註冊成立，且絕大部分業務位於中國。潛在投資者應注意中國與香港在法律、經濟和金融體系方面的差異，並應了解投資於在中國註冊成立的公司會涉及的不同風險因素。潛在投資者亦須留意中國與香港的監管架構不同，並須考慮H股的不同市場特質。有關差別及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄三—中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄四—組織章程細則概要」。

倘於H股開始於聯交所交易當日上午八時正前出現若干事由，則聯席代表（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。有關事由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。閣下應細閱該節以獲取進一步詳情。

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

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟可根據美國證券法項下的S規例在美國境外通過離岸交易提呈發售、出售或交付發售股份。

2019年10月8日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

- 透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上白表服務  
完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2019年10月11日（星期五）  
上午十一時三十分
- 開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2019年10月11日（星期五）  
上午十一時四十五分
- 遞交白色及黃色申請表格的截止時間 ..... 2019年10月11日（星期五）  
中午十二時正
- 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成  
網上白表申請付款的截止時間 ..... 2019年10月11日（星期五）  
中午十二時正
- 向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2019年10月11日（星期五）  
中午十二時正
- 截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2019年10月11日（星期五）  
中午十二時正
- 預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2019年10月11日（星期五）
- (1) 於《南華早報》（以英文）及  
《香港經濟日報》（以中文）刊登有關發售價、  
國際發售認購踴躍程度、香港公開發售  
申請認購水平及香港公開發售項下香港發售股份  
分配基準的公告 ..... 2019年10月17日（星期四）或之前
- (2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份  
—11. 公佈結果」一節所述各種渠道  
公佈香港公開發售的分配結果（包括成功  
申請人的身份證明文件號碼（如適用）） ..... 2019年10月17日（星期四）
- (3) 於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)  
及本公司網站[www.justbon.com.cn](http://www.justbon.com.cn)刊登載有上文  
(1)和(2)項的香港公開發售公告全文 ..... 2019年10月17日（星期四）起
- 可於[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)或[www.hkeipo.hk/iporesult](http://www.hkeipo.hk/iporesult)  
使用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港  
公開發售的分配結果 ..... 2019年10月17日（星期四）起
- 根據香港公開發售就全部或  
部分獲接納申請寄發／領取H股股票<sup>(6)</sup> ..... 2019年10月17日（星期四）或之前
- 根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請  
（如適用）或全部或部分未獲接納申請寄發／  
領取退款支票及網上白表電子自動退款指示<sup>(7)</sup> ..... 2019年10月17日（星期四）或之前
- 預期H股開始於香港聯交所買賣 ..... 2019年10月18日（星期五）

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將由收款銀行代本公司持有，而退款（如有）將於**2019年10月17日（星期四）**不計利息退還予申請人。投資者謹請注意，**H股**預期於**2019年10月18日（星期五）**開始於聯交所買賣。

附註：

- (1) 除另有註明者外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考號碼，則閣下獲准於遞交申請截止日期中午十二時正（即截止辦理申請登記的時間）前繼續辦理申請手續，完成申請股款付款。
- (3) 於**2019年10月11日（星期五）**上午九時正至中午十二時正期間任何時間，倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—6. 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請」一節。
- (5) 定價日預期為**2019年10月11日（星期五）**或前後，惟無論如何不遲於**2019年10月16日（星期三）**。倘本公司與聯席代表（代表包銷商）因任何原因未能於**2019年10月16日（星期三）**之前協定發售價，則全球發售將不予進行並告失效。
- (6) 香港發售股份的**H股**股票預期將於**2019年10月17日（星期四）**發出，惟僅在全球發售已在各方面成為無條件，及於上市日期（預期為**2019年10月18日（星期五）**或前後）上午八時正前包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權證明。投資者如在收到股票前或於股票成為有效的所有權證明前依據公開的分配詳情買賣**H股**，須自行承擔所有風險。
- (7) 全部或部分不獲接納的申請以及獲接納而發售價低於申請時應付價格的申請，均會獲發電子自動退款指示／退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構（包括全球發售的條件）以及香港發售股份的申請程序的詳情，閣下應參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

致投資者的重要通知

本招股章程乃四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司僅就香港公開發售而刊發，且除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作且不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或要約招攬。本公司並未採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售和出售發售股份均受限制，且除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲相關司法權區適用證券法許可或豁免遵守適用證券法，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程和申請表格所載資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。閣下不得將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、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、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	15
技術詞彙表.....	29
前瞻性陳述.....	31
風險因素.....	33
有關本招股章程及全球發售的資料.....	62
董事、監事及參與全球發售的各方.....	66
公司資料.....	72
豁免嚴格遵守上市規則的規定.....	74
行業概覽.....	77
監管概覽.....	88
歷史、重組及公司架構.....	100
業務.....	112
與控股股東的關係.....	168

# 目 錄

關連交易 .....	173
董事、監事及高級管理層.....	178
股本.....	196
主要股東 .....	199
財務資料 .....	200
基石投資者.....	255
未來計劃及所得款項用途.....	262
包銷.....	275
全球發售的架構 .....	285
如何申請香港發售股份 .....	294
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 中國及香港主要法律及監管條文概要 .....	III-1
附錄四 — 組織章程細則概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資發售股份之前，應閱覽整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載列於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份之前，應細閱該節。

### 業務概覽

我們是中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商，在往績記錄期間錄得迅猛增長。根據中指院的資料，截至**2018年12月31日**，我們於中國西南地區及四川省的在管總建築面積分別約為**41.6**百萬平方米及**33.4**百萬平方米，這使我們於截至該日期於兩個地區的在管建築面積在**2019**中國物業服務百強企業中分別名列第四位及第一位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於**2019**物業服務百強企業中分別名列四川省第一位及全國第**11**位\*。通過自然增長及併購，我們在往績記錄期間的業務實現快速擴張。我們的在管建築面積自截至**2016年12月31日**的約**24.2**百萬平方米增加至截至**2018年12月31日**的約**60.6**百萬平方米，複合年增長率為**58.2%**（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為**16.7%**），並進一步增加至截至**2019年6月30日**的約**63.3**百萬平方米。

我們的領先品牌及競爭力獲得行業認可並因此贏得了多項榮譽及獎項。我們獲中指院認定為「**2019**中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值約為人民幣**40**億元。於**2019**年，我們獲頒「中國特色物業服務領先企業」獎項，作為對我們的優質社區生活服務及商業資產運營的認可。請參閱本招股章程「業務—獎項及殊榮」一節。此外，我們自**2010**年**6**月起擔任中國物業管理協會副會長。

為規範我們的管理，提高我們股票的流動性及提升企業形象，我們的股份於**2015**年**12**月在全國中小企業股份轉讓系統上市。隨著我們的業務於過去幾年迅速增長，我們計劃進一步加強企業管治，提升我們品牌的知名度以及拓寬我們在資本市場的融資渠道，以支持我們因進一步擴張而不斷增長的融資需求並使我們能夠成為現代化社區生活服務供應商。鑒於(i)對聯交所上市公司企業管治的高標準要求及嚴格監管及(ii)聯交所在國際資本市場的知名度及影響力，我們於**2018**年**7**月將我們的股份從全國中小企業股份轉讓系統退市，但決定將我們全球發售項下將予發行的H股於聯交所上市。上市構成自藍光發展（其為我們控股股東之一及在上海證券交易所上市的股份公司）的分拆上市，並將為本集團物業管理業務的開發提供更好的平台，而非對藍光發展核心業務（即物業開發）的補充，並進一步為股東最大化股票價值。

\* 中指院每年根據上一年的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據就綜合實力發佈物業服務百強企業（中國物業管理公司排名）。更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽—中指院及其研究方法」。



## 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自三條業務線，即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務，形成了涵蓋物業管理全產業鏈的一體化服務範疇。

- **物業管理服務**—我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。我們就該等服務收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費乃按包乾制收取，僅有極少部分採用酬金制收取。
- **諮詢服務**—我們亦向物業開發商、業主及其他物業管理公司提供諮詢服務，包括(i)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(ii)協銷服務，(iii)物業承接查驗服務，及(iv)向選定的當地物業管理公司提供現場諮詢及意見，使彼等能夠向其客戶提供更好的服務。我們就該等服務收取諮詢費。
- **社區增值服務**—我們向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。

我們認為我們的物業管理業務不僅為我們帶來了可觀的收入，亦為我們的社區增值服務帶來了客戶群。我們的諮詢業務幫助我們在物業開發項目的早期階段與物業開發商建立及培養業務關係，令我們在爭取潛在物業管理服務委聘中具有競爭優勢。我們的社區增值服務業務，通過提供多元化產品，提升客戶滿意度及忠誠度，並增強我們品牌及服務的市場認可度。我們三條業務線的協同效應幫助我們實現多元化的收入來源及捕捉新商機。



## 概 要

下表載列所示期間我們按各業務線劃分的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 . . . . .	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務 . . . . .	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務 . . . . .	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計 . . . . .	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間按各業務線劃分的毛利率及我們的整體毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(未經審核)				
物業管理服務 . . . . .	26.7%	30.3%	28.0%	29.1%	28.2%
諮詢服務 . . . . .	45.7%	47.5%	51.9%	43.5%	49.3%
社區增值服務 . . . . .	33.9%	45.7%	34.4%	36.4%	34.9%
總計 . . . . .	<b>32.4%</b>	<b>36.4%</b>	<b>33.2%</b>	<b>32.3%</b>	<b>33.9%</b>

我們的毛利率由2016年的32.4%增加至2017年的36.4%，主要是由於我們成功實施成本控制措施，該等措施主要包括我們的服務流程標準化及採用技術解決方案以控制勞動力成本。隨後，我們的毛利率降至2018年的33.2%，主要由於我們於2017年下半年新收購公司的毛利較低及我們2018年的平均物業管理費降低所致。我們的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的32.3%增加至2019年同期的33.9%，主要歸因於諮詢服務（其利潤率高於其他兩條業務線的利潤率）的收入貢獻增加。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積，以及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收入及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業 . . . . .	22,321	312,338	81.8	41,434	488,458	84.4	57,522	802,015	89.1	59,963	514,381	93.7
非住宅物業 . . . . .	1,863	69,477	18.2	2,553	90,557	15.6	3,104	97,803	10.9	3,349	34,452	6.3
總計 . . . . .	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務所得收入及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
四川省 .....	18,384	314,652	82.4	24,069	418,973	72.4	33,368	535,826	59.5	34,188	328,205	59.8
華東及華南 <sup>(1)</sup> .....	1,276	8,952	2.4	13,465	67,099	11.6	15,720	198,625	22.1	17,231	110,486	20.1
中國西南地區(不包 括四川省) <sup>(2)</sup> .....	3,840	51,956	13.6	4,713	73,693	12.7	8,214	120,711	13.4	8,421	73,440	13.4
華中及華北 <sup>(3)</sup> .....	684	6,255	1.6	1,740	19,250	3.3	2,723	44,631	5.0	2,881	35,765	6.5
其他 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	601	25	0.0	600	937	0.2
總計 .....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華東及華南主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 中國西南地區主要包括雲南省、貴州省、四川省及重慶。
- (3) 華中及華北主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區及陝西省。

下表載列截至2019年6月30日我們物業管理協議的屆滿時間表。

	合約建築面積 (以千平方米計)	協議數目
無固定年期的物業管理協議 <sup>(1)</sup> .....	57,405	331
具有固定年期及於以下日期已屆滿／屆滿的 物業管理協議		
2019年6月30日 .....	881	6
截至2019年12月31日止六個月 .....	4,072	34
截至2020年12月31日止年度 .....	6,288	54
截至2021年12月31日止年度及以後 .....	10,045	59
小計 .....	<u>21,286</u>	<u>153</u>
總計 .....	<u>78,691</u>	<u>484</u>

附註：

- (1) 一般而言，無固定年期的協議將於業主協會成立及業主協會與物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效後終止。此外，於往績記錄期間，根據若干具有固定年期的協議，在規定年期屆滿後，本集團仍繼續向物業開發商、業主及住戶提供服務。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，該等協議於屆滿時將成為無固定年期的協議，並可由(i)我們，(ii)業主協會，或(iii)大多數業主終止，惟彼等於任何時間均擁有相關爭議社區50%以上的總建築面積。

為整合我們的三條業務線、擴張我們線下服務的覆蓋面及提升客戶體驗，我們開發了一站式服務平台，其中包括「嘉寶生活家」移動應用。請參閱本招股章程「業務—我們的一站式服務平台及『嘉寶生活家』移動應用」一節。此外，為增強我們的競爭力及降低成本，我們專注於在日常運營中實現標準化、數字化及自動化。請參閱本招股章程「業務—標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」一節。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主和住戶以及當地物業管理公司。我們已與我們的大部分主要客戶建立了穩定業務關係。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大客戶銷售所得收入分別約佔我們總收入的33.1%、29.8%、22.4%及22.3%。同期，向我們單一最大客戶藍光集團銷售所得收入分別約佔我們總收入的32.5%、28.8%、21.7%及21.3%。於往績記錄期間，我們的五大客戶之一藍光集團為我們的關連人士。於往績記錄期間，來自藍光集團的收入分別約為人民幣214.0百萬元、人民幣266.3百萬元、人民幣318.4百萬元及人民幣198.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何信息或安排會導致我們中斷或終止與我們於往績記錄期間與任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無董事、監事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知持有本公司已發行股份數目5%以上的股東於我們於往績記錄期間的任何五大客戶中擁有任何權益。

我們已與大部分主要供應商建立長期而穩定的業務關係。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，自我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的45.9%、40.9%、34.5%及30.7%。同期，自我們單一最大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的14.4%、10.6%、10.5%及10.1%。我們於往績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方，且我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。截至最後實際可行日期，概無董事、監事、彼等緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們任何五大供應商中擁有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立初始期限長達兩年的合約，並通常在初始期限後每年續約一次。

## 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使得我們實現目前的市場地位，並從競爭對手中脫穎而出：(i) 我們是中國西南地區物業管理行業的領先參與者，在往績記錄期間錄得得迅猛增長；(ii) 具備先進信息技術的標準化運營以實現成本效益、擴展及盈利；(iii) 以綜合一站式服務平台提高客戶的生活體驗；(iv) 三條業務線之間的協同效應及多元化在管物業組合，帶來多元化的經營收入及發展機遇；及(v) 經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制。

## 業務戰略

我們力圖成為中國領先的社區生活服務供應商及商業物業服務供應商。為實現該目標，我們擬實施以下策略：(i) 進一步擴大業務規模及市場份額；(ii) 繼續開發高科技智慧化物業管理服務，加強智能化管理與數字化，升級「生活家服務體系」、進一步降低運營成本、提升盈利能力；(iii) 深化打造「生活家聯盟生態圈」，引入戰略夥伴，促進合作，從而實現共贏；及(iv) 進一步完善優化人力資源培訓及激勵機制。

## 與控股股東的關係

本公司於2000年12月7日在中國成立為一家有限責任公司，並於2015年8月17日改制為股份有限公司。緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），藍光和駿將持有本公司股本總數的約67.5%。藍光和駿由藍光發展（一家在上海證券交易所上市的公司（證券代碼：600466））全資擁有，而藍光發展為藍光投資非全資擁有的附屬公司。截至最後實際可行日期，藍光投資95.04%的權益由楊鏗先生擁有。楊鏗先生、藍光投資、藍光發展及藍光和駿將於上市完成後成為我們的控股股東。

鑒於本集團與控股股東控制之公司在業務經營上存在差異，董事認為我們與控股股東之間有清晰的業務界線。因此，我們控股股東控制之公司的業務概無直接或間接與我們的業務存在或預期存在須根據上市規則第8.10條予以披露的競爭。

我們通常通過適用的中國法律法規規定的標準招標程序獲得前期管理合約。藍光集團對於個人業主對物業管理服務供應商的選擇（或更換）並無決定性影響。我們認為，基於我們在管理、經營及財務方面的獨立性，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。儘管我們的控股股東將保留於本公司及藍光集團的控股權益，但董事會將獨立決定及實施本公司的業務經營。本集團及藍光集團均擁有其各自的業務分部。此外，我們大多數客戶為獨立於藍光集團的第三方業主或第三方物業開發商。

## 概 要

截至2019年6月30日止六個月，我們收入的約78.7%來自除藍光集團以外的客戶。有關更多資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東—經營獨立」一節。

上市構成自藍光發展（其為我們控股股東之一及在上海證券交易所上市的股份公司）的分拆上市。誠如我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，本公司已就上市在中國取得所有必要的批准及授權。

### 過往財務資料概要

以下表格載列所示期間的財務資料概要，應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料（包括相關附註），以及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

#### 綜合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	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
				(未經審核)	
收入.....	658,222	923,298	1,464,458	587,700	933,263
毛利.....	213,122	335,861	486,770	189,587	316,237
經營利潤.....	121,105	220,532	354,206	109,279	223,071
除所得稅前利潤.....	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
期內利潤.....	101,371	185,355	296,890	89,812	186,796

我們的收入由2016年的約人民幣658.2百萬元增加40.3%至2017年的約人民幣923.3百萬元，並進一步增加58.6%至2018年的約人民幣1,464.5百萬元。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣587.7百萬元增加58.8%至截至2019年同期的人民幣933.3百萬元。我們的毛利由2016年的約人民幣213.1百萬元增加57.6%至2017年的約人民幣335.9百萬元，並進一步增加44.9%至2018年的約人民幣486.8百萬元。我們的毛利由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣189.6百萬元增加66.8%至截至2019年同期的人民幣316.2百萬元。於往績記錄期間，我們的收入及毛利增加主要是由於同期業務擴張致使物業管理服務產生的收入增加所致。

## 概 要

### 綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
非流動資產.....	151,869	253,344	360,613	360,852
流動資產.....	547,664	804,805	909,601	910,780
資產總值.....	699,533	1,058,149	1,270,214	1,271,632
權益總額.....	259,942	434,303	466,663	442,129
流動負債.....	425,970	602,051	776,811	804,675
權益及負債總額.....	699,533	1,058,149	1,270,214	1,271,632
流動資產淨值.....	121,694	202,754	132,790	106,105
非流動負債.....	13,621	21,795	26,740	24,828

我們的非流動資產從截至2016年12月31日的約人民幣151.9百萬元增加66.8%至截至2017年12月31日的約人民幣253.3百萬元，並增加42.3%至截至2018年12月31日的約人民幣360.6百萬元，並進一步增加0.1%至截至2019年6月30日的約人民幣360.9百萬元，主要是由於往績記錄期間完成收購而令商譽及其他無形資產增加。我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的約人民幣121.7百萬元增加66.6%至截至2017年12月31日的約人民幣202.8百萬元，主要歸因於貿易及其他應收款項大幅增加，部分被貿易及其他應付款項的增加所抵銷。我們的流動資產淨值從截至2017年12月31日的約人民幣202.8百萬元減少34.5%至截至2018年12月31日的約人民幣132.8百萬元，主要是由於2018年我們流動資產的增速低於流動負債的增速，部分是由於2018年股息分派增加。我們的流動資產淨值進一步減少20.1%至截至2019年6月30日的約人民幣106.1百萬元，主要是由於2019年上半年的股息分派所致。我們的流動資產淨值增加37.3%至截至2019年8月31日的約人民幣145.7百萬元，乃主要歸因於貿易應收款項增加。我們的權益總額從截至2016年12月31日的約人民幣259.9百萬元增加至截至2017年12月31日的約人民幣434.3百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的約人民幣466.7百萬元，主要歸因於我們的業務擴張。我們的權益總額下降至截至2019年6月30日的約人民幣442.1百萬元，主要是由於2019年上半年的股息分派所致。有關更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合資產負債表項目的說明」。

於往績記錄期間末，我們於綜合資產負債表錄得可觀的其他無形資產及商譽。截至2019年6月30日，我們的其他無形資產及商譽分別約為人民幣114.0百萬元及人民幣184.0百萬元。我們定期對商譽及其他無形資產進行減值測試，並根據需要對有關減值虧損計提撥備。倘我們其他無形資產及商譽的減值虧損及相應撥備增加，我們的財務表現及狀況將受到不利影響。有關更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合資產負債表項目的說明—其他無形資產」及「財務資料—若干綜合資產負債表項目的說明—商譽」。



## 概 要

### 綜合現金流量表節選項目

下表載列所示期間我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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)	(人民幣千元)
				(未經審核)	
經營活動所得現金淨額 .....	205,110	106,573	247,625	35,258	128,512
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(268,571)	(96,479)	171,466	(5,028)	(15,164)
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	33,450	(19,737)	(301,836)	(37,120)	(231,475)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 ...	(30,011)	(9,643)	117,255	(6,890)	(118,127)
年/期初現金及現金等價物 .....	229,535	199,524	189,881	189,881	307,136
年/期末現金及現金等價物 .....	<u>199,524</u>	<u>189,881</u>	<u>307,136</u>	<u>182,991</u>	<u>189,009</u>

我們的現金及現金等價物從截至2017年12月31日的約人民幣189.9百萬元增加61.8%至截至2018年12月31日的約人民幣307.1百萬元，主要歸因於2017年至2018年經營活動所產生的現金淨額隨著我們業務的發展而增加以及2017年至2018年投資活動所產生的現金淨額因出售金融工具的所得款項而增加，惟部分被融資活動所用現金淨額因2018年向股東支付股息而增加所抵銷。我們的現金及現金等價物從截至2018年12月31日的約人民幣307.1百萬元減少38.5%至截至2019年6月30日的約人民幣189.0百萬元，主要歸因於2019年上半年向股東支付的股息。有關更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金和資本資源—現金流量」。

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期以及於所示期間的若干主要財務比率。

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日或 截至2019年 6月30日 止六個月 <sup>(6)</sup>
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.29倍	1.34倍	1.17倍	1.13倍
資產負債比率 <sup>(2)</sup> .....	62.8%	59.0%	63.3%	65.2%
資本負債比率 <sup>(3)</sup> .....	—	—	—	—
總資產回報率 <sup>(4)</sup> .....	14.5%	17.5%	23.4%	29.4%
股本回報率 <sup>(5)</sup> .....	39.0%	42.7%	63.6%	84.5%

附註：

(1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。



## 概 要

- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年／期內利潤除以年／期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年／期內利潤除以年／期末總股本再乘以100%計算。
- (6) 上述比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

我們的流動比率從截至2016年12月31日的1.29倍增加至截至2017年12月31日的1.34倍，主要歸因於貿易及其他應收款項的大幅增加令流動資產增加。截至2018年12月31日，我們的流動比率下降至1.17倍，主要是由於2018年股息分派的增加令現金及現金等價物減少。我們的流動比率減少至截至2019年6月30日的1.13倍，主要是由於股息分派增加令流動資產減少。

我們的資產負債比率從截至2016年12月31日的62.8%減至截至2017年12月31日的59.0%，主要歸因於我們收購附屬公司令總資產持續增加。截至2018年12月31日，我們的資產負債比率增至63.3%，主要是由於2018年股息分派增加令總資產的增加低於總負債的增加。我們的資產負債比率增加至截至2019年6月30日的65.2%，主要是由於股息分派增加令總資產的增加低於總負債的增加。

資本負債比率按各年末借款總額除以股本總額計算。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，資本負債比率為零，此乃由於我們於往績記錄期間並無產生借款。

我們的總資產回報率由2016年的14.5%上升至2017年的17.5%，上升至2018年的23.4%，並進一步上升至截至2019年6月30日止六個月的29.4%，主要歸因於我們於往績記錄期間的盈利能力提高。

我們的股本回報率由2016年的39.0%增至2017年的42.7%，增至2018年的63.6%，並進一步增至截至2019年6月30日止六個月的84.5%，主要歸因於我們於往績記錄期間的利潤增加。

## 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份34.80港元（即本招股章程所述發售價範圍的中間價），並假設超額配股權未獲行使，我們估計，我們將獲得的全球發售所得款項淨額約為1,384.8百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支）。

假設發售價釐定為每股發售股份**34.80**港元（即指示性發售價範圍的中間價），我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途。

- 所得款項淨額的約**77%**（約**1,066.3**百萬港元）將用於物業管理服務業務的擴展以擴大我們的業務規模，其中，**(i)**約**50%**或**692.4**百萬港元將用於收購或投資其他住宅物業物業管理服務供應商；**(ii)**約**17%**或**235.4**百萬港元將用於收購或投資非住宅物業物業管理公司，例如商業物業、產業園區、寫字樓、學校及醫院，以強化我們服務非住宅物業的能力，並進一步豐富我們的項目組合；及**(iii)**約**10%**或**138.5**百萬港元將用於收購從事物業管理相關業務的公司，例如秩序維護、保潔、園藝及維修服務供應商，以優化我們的業務結構及實現協同效應。截至最後實際可行日期，我們並無任何具體投資或收購目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們更傾向於投資具備以下條件的目標，其中包括：**(a)**在管建築面積不低於**3.0**百萬平方米（倘目標為物業管理公司），**(b)**最近一個財務年度的年收入至少為人民幣**50.0**百萬元（倘目標為物業管理公司），**(c)**品牌質量優良，企業信譽良好，及**(d)**管理層穩定，擬收購前三年內並無主要高級管理人員變動。預計就收購目標的位置而言，非住宅類物業管理公司及從事物業管理相關業務的公司與住宅類物業管理公司相似。我們旨在鞏固我們在中國西南地區的市場地位，增強我們在中國的佈局，以及提高我們在華東及華南、環渤海經濟圈以及粵港澳大灣區的市場份額；
- 所得款項淨額的約**5%**（約**69.2**百萬港元）將用於提升我們的社區增值服務。特別地，我們計劃**(i)**投資所得款項淨額的約**1%**或**13.8**百萬港元於軟件、硬件和智能終端，以升級我們的「嘉寶生活家」移動應用；**(ii)**投資所得款項淨額的約**1%**或**13.8**百萬港元，以開設並升級「生活家體驗中心」，進一步改善我們在管物業住戶的用戶體驗；及**(iii)**投資所得款項淨額的約**3%**或**41.6**百萬港元，以用於與第三方供應商合作，提高我們增值服務的質量及多樣性，尤其是多元化家居日用品及雜貨的供應渠道、升級拎包入住服務並開創社區養老服務及社區教育服務。我們認為上述方法將提高客戶的滿意度並增強彼等對我們的忠誠度及粘性；

## 概 要

- 所得款項淨額的約8%（約110.8百萬港元）將用於為我們升級IT系統提供資金，其中(i)所得款項淨額的約3%或41.6百萬港元將用於購買或升級信息技術軟件；及(ii)所得款項淨額的約5%或69.2百萬港元將用於更新我們的智能化管理及數字化。請參閱「業務—業務戰略—繼續開發高科技智慧化物業管理服務，加強智能化管理與數字化，升級『生活家服務體系』並進一步降低運營成本以及提升盈利能力」；及
- 所得款項淨額的約10%（約138.5百萬港元）將用於營運資金及一般公司用途。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

估計與H股上市有關的上市開支總額（包括包銷佣金）將約為人民幣97.4百萬元（假設發售價為每股發售股份34.80港元（即發售價範圍的中間價）且超額配股權未獲行使），其中約人民幣92.2百萬元與H股發行直接相關並將於上市完成後計入權益，而約人民幣5.2百萬元將計入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣37.1百萬元，其中約人民幣34.1百萬元已計入預付款項，並隨後於上市完成後計入權益，約人民幣3.0百萬元計入綜合全面收益表。董事預計該等開支將不會對我們截至2019年12月31日止六個月的財務業績產生重大不利影響。

### 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

	基於發售價 每股H股 30.60港元	基於發售價 每股H股 39.00港元
本公司股份市值 <sup>(2)</sup> （百萬）.....	5,253港元	6,695港元
未經審核備考經調整每股普通股有形資產淨值 <sup>(3)</sup> .....	7.81港元	9.84港元

附註：

- (1) 表格中的所有統計數據均乃假設超額配股權未獲行使而計算得出。
- (2) 市值乃根據預計緊隨全球發售完成後已發行171,664,660股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述調整，並基於緊隨全球發售完成後按發售價已發行171,664,660股股份計算得出。

## 股息政策及可供分派儲備

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們分別分派股息約人民幣4.8百萬元、人民幣18.5百萬元、人民幣319.3百萬元及人民幣215.0百萬元。根據適用的法律法規及我們的組織章程細則，我們預期於上市後每年派付不低於除稅後利潤25%的股息。股息（如有）的派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為有關的其他因素。

股份持有人將有權根據繳足或入賬列為繳足的股份按比例收取有關股息。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，宣派任何年度末期股息將須獲股東批准。董事會將每年檢討股息政策。詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一節。

截至2019年6月30日，本公司的可供分派儲備約為人民幣87.5百萬元。

## 近期發展

於2019年6月30日後及直至最後實際可行日期，我們已訂約管理額外總建築面積約為4.2百萬平方米的物業。基於我們未經審核的綜合財務報表，截至2019年8月31日止兩個月的收入及毛利較2018年同期相比均有增長。

## 董事確認並無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本招股章程日期，我們自2019年6月30日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年6月30日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本招股章程附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

## 重大風險因素概述

投資我們的發售股份涉及若干風險。投資我們發售股份的若干具體風險詳述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資我們的發售股份前應細閱該節。我們認為其中部分較重大風險因素包括：(i)我們未必能按計劃實現未來增長及無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們於往績記錄期間透過收購擴大我們的業務及可能無法從該等收購中取得預期效益，這可能對我們的經營業績產生重大不利影響；(iii)我們因於往績記錄期間完成收購而於綜合資產負債表錄得可觀的商譽。商譽減值虧損撥備可能會對我們的財務狀況造成不利影響；(iv)其他無形資產減值虧損撥備可能會對我們的財務狀況造成不利影響。我們擴張計劃的實施或會導致我們其他無

## 概 要

形資產減值虧損撥備增加以及折舊及攤銷費用增加；(v)我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債均可能發生變化，且該等資產或負債的估值因使用不可觀察輸入數據而存在不確定因素，從而對我們的財務表現產生不利影響；(vi)我們的未來收購不一定會成功；(vii)我們無法向閣下保證我們能獲得新的物業管理合約；及(viii)倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降。

## 釋 義

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下列涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙表」一節解釋。

「申請表格」	指	就香港公開發售所使用的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格，或如文義所指，其中任何一種申請表格；
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於 <b>2018年12月9日</b> 採用的組織章程細則，將於上市日期後生效，經不時修訂，其概要載列於本招股章程附錄四；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「北京嘉寶」	指	北京藍光嘉寶物業管理有限公司，一家於 <b>2010年4月22日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及成都漢潤分別擁有 <b>90.0%</b> 及 <b>10.0%</b> ；
「董事會」	指	本公司董事會；
「環渤海經濟圈」	指	就本招股章程而言，包括北京、天津、河北、遼寧、山東、山西及內蒙古；
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理正常銀行業務的日子，且並非星期六、星期天或香港公眾假期；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和營運的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或法團；

「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算之不時生效的《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；
「成都東景」	指	成都市東景物業管理有限公司，一家於 <b>2003年10月15日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及四川新創投投資有限責任公司（除於成都東景持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>65.0%及35.0%</b> ；
「成都漢潤」	指	成都漢潤科技發展有限公司，一家於 <b>1996年9月3日</b> 在中國成立的有限責任公司，由我們的控股股東藍光和駿及獨立第三方成都野生世界有限公司分別擁有 <b>95.0%及5.0%</b> ；
「成都嘉美」	指	成都嘉美市場經營管理有限公司，一家於 <b>2009年11月25日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及成都漢潤分別擁有 <b>90.0%及10.0%</b> ；
「成都嘉裕」	指	成都嘉裕企業管理中心（有限合夥），一家於 <b>2015年6月17日</b> 在中國成立的有限合夥企業，由我們的執行董事姚敏先生、我們的控股股東藍光和駿及本公司 <b>11名</b> 僱員分別擁有 <b>34.9%、31.9%及33.2%</b> ；
「成都捷順寶」	指	成都捷順寶信息科技有限公司，一家於 <b>2014年12月18日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；
「成都全程」	指	成都全程物業服務有限公司，一家於 <b>2010年10月12日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；



釋 義
-----

「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本招股章程中凡提述「中國」之處，均不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府機關）及其機構，或如文義所指，上述任何部門和機構；
「重慶嘉寶」	指	重慶嘉寶管理顧問有限公司，一家於2008年7月14日在中國成立的有限責任公司，由本公司及成都漢潤分別擁有99.25%及0.75%；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「《公司（清盤及雜項條文）條例》」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「本公司」	指	四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（前稱四川嘉寶資產管理集團股份有限公司），一家於2000年12月7日在中國成立的股份有限公司；
「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，除文義另有所指外，指藍光和駿、藍光發展、藍光投資及楊先生；

## 釋 義

「企業重組」或「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的企業重組，有關詳情載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，一家負責監督和規管中國國家證券市場的監管機構；
「彌償契據」	指	控股股東以本公司（為我們本身及我們的各附屬公司）為受益人所訂立日期為 <b>2019年6月11日</b> 的彌償契據，詳情載於本招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償」一節；
「董事」	指	本公司的董事；
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣 <b>1.00元</b> 的普通股，以人民幣認購及繳足；
「《企業所得稅法》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「交易所參與者」	指	以下人士： <b>(a)</b> 根據上市規則可在聯交所或通過聯交所進行買賣；及 <b>(b)</b> 其名稱登記在聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在聯交所或通過聯交所進行買賣的人士；
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售；
「綠色申請表格」	指	本公司指定的 <b>網上白表</b> 服務供應商填寫的申請表格；
「本集團」或「我們」	指	本公司及（除文義另有所指外）其所有附屬公司，或（如文義所指）其註冊成立前的任何時間，即為其前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事且於其後由其接管的業務；

釋 義
-----

「粵港澳大灣區」	指	就本招股章程而言，包括香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶；
「國嘉物業」	指	四川省國嘉物業服務有限公司，一家於 <b>2001年4月2日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；
「H股」	指	我們普通股本中每股面值人民幣 <b>1.00元</b> 的境外上市外資股，將以港元認購和買賣並在聯交所上市；
「H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司；
「杭州綠宇」	指	杭州綠宇物業管理有限公司，一家於 <b>2008年9月16日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司、張如舉先生（除於杭州綠宇持有股權外，為一名獨立第三方）及獨立第三方成都嘉合亨企業管理中心（有限合夥）分別擁有 <b>73.56%</b> 、 <b>24.0%</b> 及 <b>2.44%</b> ；
「網上白表」	指	通過 <b>網上白表</b> 服務供應商的指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 在線遞交申請，並以申請人本身名義申請將予發行的香港發售股份；
「網上白表服務供應商」	指	本公司所指定且載列於指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 的 <b>網上白表</b> 服務供應商；
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣，分別為港元和港仙；
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（整體包括香港會計準則及相關詮釋）；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司；

釋 義
-----

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售提呈發售以供認購的H股；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件，以發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購；
「香港包銷商」	指	列於本招股章程「包銷—香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商；
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、聯席代表及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為 <b>2019年10月4日</b> 的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理諮詢後所知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	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的 <b>38,624,400</b> 股H股，連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配）；
「國際發售」	指	國際包銷商依據S規例或美國證券法的任何其他適用豁免登記規定以離岸交易方式在美國境外按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；
「國際包銷商」	指	一組由聯席代表領導的、預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的國際包銷商；

## 釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、聯席代表及國際包銷商於 <b>2019年10月11日</b> 或前後就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷—國際發售」一節；
「聯席賬簿管理人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際融資有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、安信國際證券（香港）有限公司、興證國際融資有限公司、中國銀河國際證券（香港）有限公司、申萬宏源證券（香港）有限公司及第一上海證券有限公司；
「聯席全球協調人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際融資有限公司及國泰君安證券（香港）有限公司；
「聯席牽頭經辦人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、安信國際證券（香港）有限公司、興證國際融資有限公司、中國銀河國際證券（香港）有限公司、申萬宏源證券（香港）有限公司及第一上海證券有限公司；
「聯席代表」	指	華泰金融控股（香港）有限公司及農銀國際融資有限公司；
「聯席保薦人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司及農銀國際融資有限公司；
「嘉寶鴻山」	指	四川嘉寶鴻山物業管理有限公司，一家於 <b>2018年10月22日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及自貢銀海房地產開發有限公司（除於嘉寶鴻山持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>70%及30%</b> ；
「嘉寶滬通」	指	重慶嘉寶滬通物業管理有限公司，一家於 <b>2018年11月13日</b> 在中國成立的有限責任公司，由重慶嘉寶及重慶滬通物業管理有限公司（除於嘉寶滬通持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>51%及49%</b> ；

釋 義
-----

「嘉寶上海」	指	藍光嘉寶（上海）物業管理有限公司，一家於 <b>2019年4月26日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；
「昆明嘉寶」	指	昆明嘉寶物業服務有限公司，一家於 <b>2012年11月28日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及成都漢潤分別擁有 <b>97.0%及3.0%</b> ；
「藍光發展」	指	四川藍光發展股份有限公司（前稱為四川迪康科技藥業股份有限公司），一家於 <b>1993年5月18日</b> 在中國成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市（證券代碼： <b>600466</b> ），並為我們的控股股東之一；
「藍光集團」	指	藍光投資及其附屬公司（不包括本集團）；
「藍光和駿」	指	四川藍光和駿實業有限公司，一家於 <b>1998年5月20日</b> 在中國成立的有限責任公司，為我們的控股股東之一；
「藍光投資」	指	藍光投資控股集團有限公司（前稱為四川藍光實業集團有限公司），一家於 <b>1993年10月13日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一；
「最後實際可行日期」	指	<b>2019年9月30日</b> ，即刊發本招股章程前確定其中所載若干信息的最後實際可行日期；
「樂山嘉寶」	指	樂山嘉寶物業服務有限公司，一家於 <b>2018年10月31日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；
「上市」	指	我們的H股於聯交所上市；

## 釋 義

「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會；
「上市日期」	指	我們的H股首次於聯交所開始買賣的日期，預期為 <b>2019年10月18日</b> 或前後；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「瀘州嘉寶」	指	瀘州嘉寶物業服務有限公司，一家於 <b>2018年10月26日</b> 在中國成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司；
「瀘州融豪」	指	瀘州融豪物業服務有限公司，一家於 <b>2013年8月20日</b> 在中國成立的有限責任公司，由成都東景全資擁有；
「瀘州天立」	指	瀘州天立物業有限公司，一家於 <b>2007年4月4日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及四川天立房地產開發有限公司（除於瀘州天立持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>70.0%</b> 及 <b>30.0%</b> ；
「瀘州鑫洋」	指	瀘州嘉寶鑫洋物業管理有限責任公司，一家於 <b>2018年11月7日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及四川鑫洋投資管理有限公司（除於瀘州鑫洋持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>70%</b> 及 <b>30%</b> ；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），其獨立於聯交所 <b>GEM</b> 並與之並行營運；
「《必備條款》」	指	由國務院證券委員會與國家經濟體制改革委員會於 <b>1994年8月27日</b> 頒佈並於該日期生效的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；



## 釋 義

「眉山嘉寶」	指	眉山嘉寶物業服務有限公司，一家於 <b>2018年11月12日</b> 在中國成立的有限責任公司，由本公司及四川頤合物業管理有限公司（一名獨立第三方）分別擁有 <b>70%及30%</b> ；
「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；
「住房城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部；
「楊先生」	指	楊鏗先生，我們的控股股東之一；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，中國的一個公眾公司股份場外交易系統；
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格（不包括 <b>1%</b> 經紀佣金、 <b>0.0027%</b> 證監會交易徵費及 <b>0.005%</b> 聯交所交易費），不高於 <b>39.00</b> 港元且預期不低於 <b>30.60</b> 港元，香港發售股份將按此價格認購並將按本招股章程「全球發售的架構—全球發售的定價」一節進一步載述的方式予以釐定；
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同（如相關）本公司根據超額配股權的行使而可能發行的任何額外 <b>H</b> 股；

## 釋 義

「超額配股權」	指	預期本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商並可由聯席代表（代表國際包銷商）行使的購股權，據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多合共 <b>6,437,500</b> 股額外H股，以（其中包括）補足國際發售中的超額配股（如有），更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行；
「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《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、修改及／或以其他方式補充；
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則；
「中國法律顧問」	指	我們有關中國法律的法律顧問君合律師事務所；
「中國《證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、修改及／或以其他方式補充；
「定價協議」	指	聯席代表（代表包銷商）與本公司將於定價日訂立，用以記錄和釐定發售價的協議；
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為 <b>2019年10月11日</b> （香港時間）或前後，或者聯席代表（代表香港包銷商）與本公司可能議定的較遲時間，但無論如何不遲於 <b>2019年10月16日</b> （星期三）；
「招股章程」	指	就香港公開發售刊發的本招股章程；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；

## 釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局；
「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 <b>571</b> 章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「上海真賢」	指	上海真賢物業管理有限公司，一家於 <b>2012年10月30</b> 日在中國成立的有限責任公司，由本公司、上海統達置業有限公司及成都嘉瑞祥企業管理中心（有限合夥）（除於上海真賢持有股權外，上海統達置業有限公司及成都嘉瑞祥企業管理中心（有限合夥）均為獨立第三方）分別擁有 <b>71.35%、20.0%及8.65%</b> ；
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣 <b>1.00</b> 元的股份，包括內資股和 <b>H</b> 股；
「股東」	指	股份持有人；
「四川天府」	指	四川嘉寶天府物業服務有限公司，一家於 <b>2019年1月14</b> 日在中國成立的有限責任公司，由本公司及李德君先生（除於四川天府持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>67%及33%</b> ；
「四川宇億」	指	四川嘉寶宇億物業管理有限公司，一家於 <b>2018年11月21</b> 日在中國成立的有限責任公司，由本公司及四川宇億置業有限公司（除於四川宇億持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有 <b>70%及30%</b> ；
「《特別規定》」	指	國務院於 <b>1994年8月4</b> 日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》；

釋 義
-----

「分拆上市通知」	指	中國證監會於 <b>2004年7月21日</b> 頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
「穩定價格經辦人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司；
「國家」	指	中華人民共和國或中國
「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；
「附屬公司」	指	具有《公司條例》第 <b>15</b> 條所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「監事」	指	本公司的監事；
「往績記錄期間」	指	包括截至 <b>2016年</b> 、 <b>2017年</b> 及 <b>2018年12月31日</b> 止年度以及截至 <b>2019年6月30日</b> 止六個月的期間；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	<b>1933年</b> 美國證券法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）及據此頒佈的規則及規例；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區；
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業；
「白色申請表格」	指	供要求將香港發售股份以申請人自身名義發行的公眾使用的香港發售股份申請表格；

「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使用的香港發售股份申請表格；

「雲南嘉鼎」 指 雲南嘉鼎物業服務有限公司，一家於**2018年9月6日**在中國成立的有限責任公司，由昆明嘉寶及雲南金澤房地產開發有限公司（除於雲南嘉鼎持有股權外，為一名獨立第三方）分別擁有**60%及40%**。

除非文義另有所指，否則本招股章程中凡提述「**2016年**」、「**2017年**」及「**2018年**」之處，均指截至該年份**12月31日**止的財政年度。

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

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）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之用。

## 技術詞彙表

於本招股章程中，除非文義另有所指，否則本招股章程中與本集團及其業務有關的若干詞彙的解釋及釋義應具有以下涵義。該等詞彙及其涵義未必與其標準行業涵義或用法一致。

「平均物業管理費」	指	按照我們受聘提供物業管理服務的各物業的合約建築面積計算且收取的加權平均物業管理費；
「中國西部大開發」	指	一項在中國西部地區實施的政策，範圍包括六個省（甘肅、貴州、青海、四川、陝西及雲南）、五個自治區（廣西、內蒙古、寧夏、西藏及新疆）以及一個直轄市（重慶）；
「商業物業」	指	主要用作商業用途的物業，包括酒店式公寓、零售綜合大樓及酒店；
「酬金制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商購買物業服務；
「商品房」	指	住宅物業、商業物業及其他物業，二手物業除外；
「公用區」	指	住宅物業的公用區，包括停車場、游泳池、廣告牌和俱樂部；
「合約建築面積」	指	本集團依據有效的物業管理合約管理的／將予管理的或諮詢服務安排所涵蓋的建築面積；
「一線城市」	指	根據中國國家統計局的資料，截至最後實際可行日期，包括中國北京、上海、廣州及深圳；
「建築面積」	指	建築面積；

## 技術詞彙表

「在管建築面積」	指	本公司依據有效的物業管理合約管理的建築面積；
「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的單位建築面積物業管理價格對所有單位（無論是否出售）收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。業主及物業開發商將負責每月按包乾制分別向我們支付已售及未售單位的管理費；
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商業物業；
「二線城市」	指	截至最後實際可行日期，根據中國國家統計局的劃分，已有中國一線城市以外的 <b>30</b> 個主要城市納入其中，包括省會城市、自治區首府、直轄市和中國國務院指定為「計劃單列市」的其他主要城市；
「物業服務百強企業」	指	由中指院公佈的按整體競爭力進行的中國物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任， <b>2016</b> 年、 <b>2017</b> 年及 <b>2018</b> 年分別包括 <b>210</b> 家、 <b>200</b> 家及 <b>200</b> 家企業；
「中國西南地區物業服務百強企業」	指	物業服務百強企業中母公司於中國西南地區（包括四川省、貴州省、雲南省、西藏及重慶）註冊成立的公司。



## 前 瞻 性 陳 述

**我們已在本招股章程中納入前瞻性陳述。前瞻性陳述包括我們對未來的意圖、信念、期望或預測的陳述，其並非歷史事實。**

我們已在本招股章程中納入前瞻性陳述，該等陳述並非歷史事實，而是涉及我們對未必會發生的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異的已知和未知風險、不確定因素和其他因素。本招股章程「風險因素」一節和其他章節載有部分風險。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「預期」、「擬」、「或會」、「可能」、「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與以下各項相關的陳述：

- 有關我們業務和業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的規則、法規和政策的任何變化；
- 我們的業務和經營戰略及我們執行該等戰略的能力；
- 我們的一站式服務平台及業務的發展；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業的預期發展及變化；
- 我們與相關政府部門、合作銀行或客戶維持牢固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績和財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- 股份公允價值的釐定；
- 我們的股息政策；
- 資本市場的發展；
- 匯率的波動和限制；及
- 本招股章程「風險因素」一節中識別的風險。

## 前 瞻 性 陳 述

本招股章程亦載有市場數據和基於若干假設作出的預測。市場可能不會以基於市場數據預測的速度增長，或根本不會增長。市場未能以預測的速度增長或會對我們的業務及股份的市場價格造成重大不利影響。此外，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性。若基於市場數據作出的任何假設被證明不正確，則實際結果可能與基於該等假設作出的預測相異。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

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

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績和前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的H股的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律和監管體系可能有別於其他國家現行的法律和監管體系。有關中國法律和監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」和「附錄三——中國及香港主要法律及監管條文概要」一節。

我們認為我們的業務涉及若干風險和不確定因素，有些超出我們的控制範圍。我們將該等風險和不確定因素分為以下幾類：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與全球發售有關的風險。我們目前尚未知曉或當前認為不重大的其他風險和不確定因素可能發展及變得重大，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃實現未來增長及無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

自成立以來，我們一直透過自然增長及收購其他物業管理公司擴充業務。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為24.2百萬平方米、44.0百萬平方米、60.6百萬平方米及63.3百萬平方米。

我們力圖繼續透過增加我們在現有及新市場訂約管理物業的總建築面積及數量（包括由藍光集團及第三方物業開發商開發的物業）來進行業務擴展。請參閱本招股章程「業務—業務戰略—進一步擴大業務規模及提高市場份額」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素（大部分為超出我們控制的因素）影響。該等因素包括（其中包括）：(i)中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；(ii)中國可支配個人收入的變動；(iii)中國政府法規變動；(iv)物業管理及增值服務的供需變動；及(v)合適分包商及供應商的可用性。

為成功擴大業務，我們將需要招聘及培訓合資格僱員、挑選合適分包商及供應商並與其合作、及時了解由我們提供物業管理服務的物業的業主和住戶的需求、適應毫無經驗的新市場，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境。

## 風 險 因 素

我們自身可能無法產生足夠的流動資金及獲取外部融資以成功擴展業務。此外，我們或會在適應毫無經驗的新市場（尤其是該等市場的行政、監管及稅務環境）時面臨困難。我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力或會有限，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時。我們未必能改善管理、技術、營運及財務基建。

我們無法向閣下保證，我們將可實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們於往績記錄期間透過收購擴大我們的業務及可能無法從該等收購中取得預期效益，這可能對我們的經營業績產生重大不利影響**

於往績記錄期間，根據各自的協議，我們分別以約人民幣104.0百萬元、人民幣60.0百萬元、人民幣24.0百萬元、人民幣52.0百萬元、人民幣35.0百萬元及人民幣2.3百萬元的代價收購國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程。我們整合所收購業務的能力可能受到各種因素的影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購公司的人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱性成本。

我們可能面臨將所收購的業務與我們現有業務整合的困難，特別是將彼等的現有勞動力與我們的勞動力整合。有關國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程的主要財務及營運資料，請參閱本招股章程附錄一所載之會計師報告附註30。此外，由該等收購目標管理的物業管理歷史較長，且管理費用相比於近幾年完工的同一類型及同一區域的物業而言較低。雖然我們計劃提升服務質量、降低運營成本並提高自第三方收購項目的盈利能力，但我們無法向閣下保證我們收購國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程或任何其他未來的收購目標將實現預期戰略目標或取得預期投資回報。我們的收購亦可能會分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們因於往績記錄期間完成收購而於綜合資產負債表錄得可觀的商譽。商譽減值虧損撥備可能會對我們的財務狀況造成不利影響**

在完成國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程的收購後，截至2019年6月30日，我們於綜合資產負債表內錄得商譽合共人民幣184.0百萬元，反映所收購國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程的收購代價總額和可識別淨資產總值之公允價值之間的差額。倘我們未能實現預期目標，或倘發生任何無法預見的情況使得收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額可能會低於財務報表的賬面值。在此情況下，我們或需於財務報表內計入商譽減值，這可能會使我們的資產減少，並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

其他無形資產減值虧損撥備可能會對我們的財務狀況造成不利影響。我們擴張計劃的實施或會導致我們其他無形資產減值虧損撥備增加以及攤銷及折舊費用增加

我們的其他無形資產自截至2016年12月31日的人民幣36.0百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元，進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣114.8百萬元，並減少至截至2019年6月30日的人民幣114.0百萬元。我們其他無形資產減值虧損撥備均可能會對我們的財務狀況造成不利影響。此外，我們計劃通過收購或投資住宅及非住宅物業的物業管理公司以及從事物業管理相關業務（如秩序維護及園藝）的公司，進一步擴大經營規模及提高市場份額。我們亦計劃通過升級我們的IT系統以進一步降低運營成本並提高盈利能力。所有該等計劃的實施預計將導致其他無形資產（如客戶關係及計算機軟件）增加，該等資產通常於相關收購日期按公允價值確認。此外，收購該等無形資產之成本將於其估計可使用年期內予以攤銷。因此，我們擴張計劃的實施或會增加攤銷費用，且可能使財務報表中的其他無形資產減值虧損增加，從而可能會使我們的資產大為減少，並對我們的盈利能力造成重大不利影響。此外，我們的擴張計劃將增加我們的有形資產及相關折舊費用，此亦會對我們的財務狀況產生不利影響。

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債均可能發生變化，且該等資產或負債的估值因使用不可觀察輸入數據而存在不確定性，從而對我們的財務表現產生不利影響

我們按公允價值計量的金融資產及負債主要包括於往績記錄期間的理財產品、信託產品及結構性存款，由於添置或出售有關資產或負債而可能於有關期間出現變動，且該期間的收益／虧損於損益中確認。此外，有關資產或負債的公允價值乃根據不可觀察輸入數據進行估計，例如預期年利率。任何不可觀察輸入數據的實際變動可能導致該等資產或負債的評估發生變動。倘金融資產的評估變動導致金融資產減值虧損淨額增加，則我們的淨利潤將受到不利影響。

**我們的未來收購不一定會成功**

我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。



## 風 險 因 素

即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該等收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

完成收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不可預見或隱性負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能達到擬定目標、利益或沒有提高收入的機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

此外，我們可能面臨所收購的業務與我們現有業務整合的困難，特別是將當地物業管理的現有勞動力與我們可能收購的公司整合。有關困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們未能發現合適的收購機會或因超出我們控制範圍的其他原因而使日後的收購交易未能完成，我們業務戰略的實施及經營可能會受到不利影響。

### 我們無法向 閣下保證我們能獲得新的物業管理合約

於往績記錄期間，我們主要通過招投標程序獲得新的物業管理合約。對物業管理公司的選定取決於多個因素，包括但不限於服務質量、定價水平及該物業管理公司的經營歷史等。我們通過根據適用的中國法律及法規規定的標準公開招標程序從物業開發商獲得大部分初始物業管理服務業務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，有關由第三方物業開發商開發物業的前期物業管理合約之中標率分別為53.3%、48.1%、59.0%及56.1%。我們無法向 閣下保證我們將來能以可接受條款獲得新的物業管理合約，或根本無法獲得。

此外，於往績記錄期間或之前，我們大部分的物業管理合約均與管理由藍光集團所開發的物業有關。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向由藍光集團開發的物業提供管理服務所得收入分別佔我們物業管理服務收入的約85.0%、68.4%、54.9%及52.4%。我們無法向 閣下保證，藍光集團將委聘我們作為其物業管理服務供應商或就其所開發的任何物業選擇未來物業管理服務供應商時會優先考慮我們，尤其是在主要根據招投標程序委聘物業管理服務供應商的情況下。藍光集團之經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理合約的能力。倘我們無法以獨立物業開發商開發的物業業務填補由藍光集團開發的物業業務的任何短缺，則我們的增長前景可能受到重大不利影響。

倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

我們的收入主要來自包乾制物業管理服務，分別約佔我們於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月的物業管理服務總收入的99.4%、98.6%、98.8%及99.1%。我們按包乾制依據每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。更多詳情，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理費—按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料—若干重大會計政策及會計估計和判斷—收入確認」各節。

倘我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。於往績記錄期間，我們已就31個、80個、98個及80個項目分別產生虧損合共約人民幣10.6百萬元、人民幣14.4百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣9.6百萬元，該等項目於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月分別按包乾制進行管理。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收入分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣45.0百萬元、人民幣86.6百萬元及人民幣48.5百萬元，分別佔總收入的約4.1%、4.9%、5.9%及5.2%。請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理費—按包乾制收取的物業管理費」一節。

倘我們未能提高物業管理費，且經扣除物業管理成本後仍有營運資金短缺現象，我們會努力降低成本，以減少短缺。然而，我們通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損可能不成功，且我們為節約成本所付出的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

**大量物業的物業管理合約遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理服務所產生的收入分別佔我們總收入的58.0%、62.7%、61.4%及58.8%。我們與物業開發商訂立的物業管理合約通常未指明屆滿日期，且將僅於(i)有關業主委員會成立及(ii)向特定物業委任新的物業管理公司後終止。我們與業主委員會訂立的物業管理合約通常具有固定期限，屆滿後須重續。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理



## 風 險 因 素

合約」一節。我們無法向閣下保證我們提供的服務能夠令人滿意，令相關業主選擇與我們訂立後續物業管理合約。此外，我們無法向閣下保證，我們的物業管理合約將不會於期滿前終止或將於期滿時重續。大量物業管理合約遭終止或未獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

我們向物業開發商及業主收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收費措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效。此外，儘管大部分物業管理費透過銀行轉賬及在線支付支付予我們，但若干業主及住戶可能以現金支付物業管理費及增值服務費，此舉可能對我們施加若干現金管理風險。

我們於往績記錄期間錄得巨額長期未償還貿易應收款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們賬齡超過180天的貿易應收款項分別約為人民幣42.9百萬元、人民幣112.6百萬元、人民幣210.5百萬元及人民幣204.8百萬元。考慮到長期未償還貿易應收款項的其後結清率較低及對該等餘額的可收回率的分析，截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別對貿易應收款項作出減值撥備約人民幣8.8百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣31.1百萬元及人民幣38.1百萬元。我們於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月的物業管理費收繳率（以我們年內／期內從物業管理業務線實收的物業管理費除以同年／期就該業務線累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別約為89.3%、82.9%、82.6%及78.4%。儘管管理層已根據現有資料作出估計及相關假設，倘獲知新數據，則可能需要對該等估計或假設作出調整。請參閱本招股章程「財務資料—若干重大會計政策及會計估計和判斷—貿易應收款項」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新數據導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外的貿易應收款項減值撥備，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。

倘我們無法自物業開發商及業主收取物業管理費或在收取該等費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金要求的能力可能會受到不利影響。

## 風 險 因 素

我們維持或提高當前盈利能力的的能力取決於我們能否控制運營成本（尤其是人工成本），我們的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的重大不利影響

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的僱員福利開支分別佔我們總銷售成本的63.1%、63.7%、62.6%及52.8%。同期，我們向第三方分包商支付的費用分別佔我們總銷售成本的16.5%、20.9%、22.0%及25.0%。為維持及改善利潤率，控制並降低人工成本及其他經營成本對我們而言很關鍵。我們因多種影響因素而面臨來自人工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的員工總數。此外，隨著我們繼續擴張業務規模，我們將需要更多分包商。員工數目增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、流程標準化及操作自動化。**我們在對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間留有時間間隔。於我們成功執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本、提高效率或成功將成本影響轉移至我們所收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們未能達成該目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們大部分的業務集中於四川省，該地區的政策或經營環境如出現任何不利發展，可能對我們的業務造成不利影響

我們主要在經濟發達且人口密集的城市發展業務，且我們大部分的業務集中於四川省。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於四川省的在管物業總建築面積分別約為18.4百萬平方米、24.1百萬平方米、33.4百萬平方米及34.2百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管物業總建築面積的76.0%、54.8%、55.1%及54.0%，且我們於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月自四川省物業管理服務所得收入分別約佔我們總收入的82.4%、72.4%、59.5%及59.8%。由於業務集中，四川省的政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們的一站式服務平台及社區增值服務業務可能無法按計劃增長

於2015年7月，我們開始於經選定物業實施一站式服務平台。我們計劃通過擴大我們的服務供應及客戶基礎以及改進我們有關服務平台的整合以發展我們的一站式服務平台。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的一站式服務平台及『嘉寶生活家』移動應用」一節。我們打算拓展一站式服務平台及移動應用的功能，尤其是「嘉寶生活家」的功能，以提升普及程度、用戶使用率及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引所管理物業的住戶及當地供應商使用。然而，我們無法向閣下保證能夠按計劃擴展有關業務。我們需要招募具備相關經驗的合資格僱員以發展我們的社區增值服務業務。由於市場競爭激烈，無法保證我們能夠招募足夠數量的合資格僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦倚賴於我們使來自在管物業的現有客戶群接納社區增值服務的能力，以及物色合適的產品及服務以通過我們的有關服務平台進行推廣及銷售的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變動，我們目前的規劃可能會有所改變且我們計劃提供的若干社區增值服務可能不會實現。此外，我們亦可能遭遇技術問題、秩序維護問題及後勤問題，可能會使我們的平台無法正常運行，亦使我們的用戶無法得到理想的產品及服務。根據相關中國法律法規，我們亦可能因為通過我們平台銷售產品或服務而承擔產品責任。此外，我們可能需根據相關中國法律獲得許可證及重續許可證。我們無法向閣下保證我們能夠按時獲得或重續許可證，甚或根本無法獲得或重續許可證。上述任何一種情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 我們未必能收回代表以酬金制管理之物業的業主及住戶所支付的全部款項

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們按酬金制提供物業管理服務所產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的0.6%、1.4%、1.2%及0.9%。倘我們訂約按酬金制管理物業，我們主要擔當業主代理的角色。由於該等小區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的財務部門結算。截至報告期末，倘管理處透過財務部門累計的營運資金不足以彌補管理處因於相關社區安排物業管理服務而產生及透過我們的財務部門支付的開支，則該等差額確認為應收款項且需作出減值。

我們須就釐定管理處能否結算有關代表住戶付款作出管理估計。我們在估算來自應收款項的未來現金流量時，考慮多項指標後釐定代表住戶付款是否有減值虧損的客觀憑證，該等指標包括（其中包括）後續結算情況、過往撇銷經驗及住戶管理費的收回率。倘相關小區財務表現欠佳，部分代表住戶付款可收回率可能較低。例如，倘大部分小區在管理處

持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們核銷有關結餘作為貿易應收款項減值。有關代表住戶付款減值的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料—重大會計估計及判斷—應收呆賬準備」一節。

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

### **倘我們的客戶不能按時或全額向我們支付費用，則我們的流動資金狀況或會受到不利影響**

我們依賴自我們客戶獲得的現金流入以履行向供應商及分包商的付款責任。倘來自客戶的款項與向供應商及分包商支付的款項出現重大時間差異，我們將遭受重大現金流量錯配。概無法保證我們客戶的財務狀況於未來仍將保持穩健。倘我們的客戶無法及時清償應支付予我們的款項或根本無法清償，則我們的經營現金流量及流動資金狀況或會受到重大不利影響。

### **我們的業務面臨第三方支付處理有關風險**

我們接受各種支付方式，包括通過第三方在線支付平台（如微信支付及支付寶）支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行在線支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們須支付手續費及其他費用，該等費用可能隨著時日而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提供各種支付方式（包括在線支付及貨到付款）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管規則及規定等，該等規則或規定可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展在線支付其他類型的能力，因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。

### **我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績**

儘管我們於往績記錄期間錄得穩定的收入及利潤增長，我們仍無法向閣下保證我們將來能夠保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。此外，我們可能繼續投入大量資源發展我們的社區增值服務。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們發展社區增值服務的努力被證實為無效，且我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務且或會面臨分包商向我們客戶提供的服務不達標或與該等分包商產生糾紛的風險

我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括保潔、綠化、園藝、秩序維護以及維修及維護服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣73.4百萬元、人民幣122.5百萬元、人民幣215.6百萬元及人民幣154.2百萬元，分別約佔我們於相應期間銷售成本總額的16.5%、20.9%、22.0%及25.0%。我們可能無法如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，或無法或不願意履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適替代分包商，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

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

我們的業務競爭對手眾多，競爭極其激烈，倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—中國物業管理行業—競爭—競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型的國家、地區及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更長的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源以及更廣泛的知名度及更大的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除與現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分歸因於我們在提供物業管理服務方面做到標準化、自動化及運營管理智能化。我們計劃改進服務標準化、自動化及管理智能化，以提高服務質量及穩定性以及現場服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。



此外，我們或會流失決定開展物業管理業務的物業開發商客戶，這亦將加劇市場競爭。我們尋求挽留信譽良好的大型物業開發商成為我們的客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及在內部提供物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 我們於我們的「嘉寶生活家」業務方面的經營歷史有限

我們於2015年開始我們的「嘉寶生活家」業務。我們於「嘉寶生活家」業務方面的經營歷史較短。閣下宜從風險、開支及我們作為起步階段公司，於競爭激烈的市場中以有限經驗經營該等業務所面臨的挑戰等方面考慮我們的前景。我們曾遭遇且預計仍會遭遇起步階段業務常經歷的風險及困難，該等風險及困難在迅速發展的市場中或更為顯著。其中一些風險可能影響我們能否：

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

倘我們未能實現以上任何一項，將損害我們按擬定方式經營我們「嘉寶生活家」業務的能力，從而將會對我們的業務及前景、財務狀況、現金流量及經營業績造成不利影響。

### 我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議

根據適用的中國法律法規，於往績記錄期間，我們有一個在管項目未經規定招投標程序而獲得。截至2019年6月30日，該項目建築面積合共約為0.4百萬平方米。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們管理該項目所得收入分別約為零、零、人民幣3.0百萬元及人民幣2.6百萬元，分別約佔總收入的零、零、0.2%及0.3%。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理合約」一節。

根據適用的中國法律法規，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘合資格物業管理服務供應商。根據適用的中國法律法規，倘住宅物業開發商未能遵守招投標有關規定，則物業開發商須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。

上述項目的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非我們而是有關物業開發商所致。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，目前中國法律法規對物業管理服務供應商未通過規定的招投標程序而簽訂合約是否應受到任何行政處罰並無規定。此外，相關中國法律法規對物業管理合約的有效性是否會因缺少招投標程序而受到影響亦無明確規定。中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。更多詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—物業管理合約」一節。

**IT系統中斷風險及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們業務中斷、客戶減少使用我們的相關服務平台，並使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成負面影響的訴訟風險**

倘我們無法檢測出任何系統錯誤、持續升級IT系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高IT系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤的情況，可能令我們的任何相關線上應用程序及彼等的服務難以訪問或不能訪問，妨礙我們實時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力甚至給客戶招致損失，客戶或會向我們提出法律訴訟。此外，我們並無控制第三方在線支付平台服務供應商的安全措施。我們所用在線支付平台的安全漏洞可能使我們面臨訴訟及承擔未能保護用戶保密數據的責任，並可能（其中包括）損害我們的聲譽。倘保密數據遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他濫用或誤用情況，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

**任何自然災害、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理物業的公用區造成損毀，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響**

我們所管理物業的公用區可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及流行病（如嚴重急性呼吸系統綜合症）。例如，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公用區可能受到重大損毀。於該等情況下，儘管住戶維修專項資金可補足該等情況中受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證有關專項資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公用區縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀。倘有人於住宅小區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須



分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公用區受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須用我們的自有資源修復損害，然後嘗試自物業開發商或業主收取費用以補足我們的開支。請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」一節。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，公用區損毀所產生的額外成本可能隨之上升。例如，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、財務狀況及經營業績於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們的在管物業仍可能因自然災害、流行病及住戶的蓄意或無意行為而面臨有關風險。

### **業務上的意外可能會為我們招致責任及危害我們的聲譽**

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及所管理的物業提供維修及維護服務。電梯保養等維修及維護服務涉及重型機械的運作，蘊含工傷或意外風險。發生該等風險可能造成小區的物業損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於營運過程中並未發生對我們業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的任何工傷事故或意外。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行秩序維護措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### **倘我們未能取得開展業務所需的政府批文或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響**

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可、證書及批文，如房地產經紀牌照及食品銷售牌照。我們須達成各種特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或許可。未來，我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們運營所需的一切證書或許可的必要條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

負面報導（包括互聯網上出現的關於我們、我們的股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及產品供應的負面資料）或會對我們的業務、聲譽及H股交易價格造成重大不利影響

關於我們、我們的股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及產品供應的負面報導可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源中關於我們所管理物業、所供應產品、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。例如，倘我們的服務未能滿足客戶需求及預期，客戶或會在網上傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們平台的供應商亦可能因多種原因（如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商的其他公共關係事件）而遭受負面報導，這或會對彼等通過我們一站式服務平台銷售產品或服務造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。此外，關於我們中國的物業管理服務或電商服務供應商的一站式服務平台的負面報導或會不時出現，從而導致客戶失去對我們一站式服務平台所提供產品及服務的信心。任何該等負面報導（不論真實與否）均可能會對我們的業務、聲譽及H股交易價格造成重大不利影響。

### 我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨因僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，從而可能令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，若我們疏忽或大意，第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且亦可能損害我們的市場聲譽。此外，倘我們依賴與之合作的第三方貨品或服務供應商向住戶提供貨品及服務，該等第三方服務一旦出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關貨品或服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件（如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺）而出現。倘訂購的貨品未能准時交付或交付時貨品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨品或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，而我們「嘉寶生活家」移動應用的供應商可能會對我們的服務失去信心。因此，我們可能會失去「嘉寶生活家」移動應用的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

我們管理信息系統及內部控制程序可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時檢測到及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為可能發生的風險將繼續存在，且會引發負面報導，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的成功取決於高級管理層會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員；因此任何高級管理層人員或合資格且經驗豐富的僱員的離任均可能會影響我們的營運

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於執行董事及其他重要僱員（包括姚敏先生、陳景超先生及吳剛先生）的努力，彼等擁有物業管理及相關行業經驗。有關高級管理層的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何重要僱員離職，且我們無法隨即聘用合資格替代人選或使其融入我們的團隊，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 倘我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們已經且正在中國註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱本招股章程「業務—知識產權」一節。

我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，監管未經授權使用專有信息可能既困難又昂貴。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性，且在不斷發展，可能令我們面臨重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施執行我們的知識產權，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰相關商標所有權或我們對相關商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用有關商標，我們亦會面臨風險。

### 我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任

我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責及出現保險不充足或沒有保險情況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱本招股章程「業務—保險」一節。

### 我們的一站式服務平台上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，允許其在我們的一站式服務平台（包括「嘉寶生活家」移動應用）上免費展示他們的產品及服務信息。因此，我們可能成為或可能被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向相關當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 在我們一站式服務平台上所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們平台提供有關該等產品或服務的信息屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具冒犯性；
- 該等於我們一站式服務平台進行廣告推廣的當地供應商之產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商之營銷、宣傳或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為我們在「嘉寶生活家」移動應用上出售的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。我們或須對該等事件負責，且該等事件可能對我們的聲譽造成重大不利影響，我們不能保證我們將不會因供應商合約而遭受損失。

此外，我們可能須承擔產品責任。我們目前並無投保任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付巨額賠償。倘在我們一站式服務平台上供應的其他各方產品的材料設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或面臨嚴格的監管審查，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用說明使用在我們一站式服務平台上供應的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止

我們無法向閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅稅率為**25%**。我們及我們於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有**15%**的優惠所得稅稅率。我們無法向閣下保證，我們將持續享有上述所得稅優惠政策。倘適用的中國稅務法規發生變動，我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務變動或任何其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 隨著業務擴張，我們或須遵守各省級及地方政府頒佈的規章制度，從而增加我們的不合規風險

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，我們確保遵守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的可能性亦日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。有關歷史不合規的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—法律程序與合規—歷史不合規事件」一節。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

### 我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款

於往績記錄期間，我們未能為僱員就若干社會保險及住房公積金進行登記及／或全額供款。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就有關潛在負債於財務報表中分別作出約人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.8百萬元的撥備。

據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍以上三倍以下的罰款。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款。詳情請參閱本招股章程「業務—法律程序與合規—歷史不合規事件」一節。倘我們未能根據中國法律及按照相關中國部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能須繳納罰款及／或被相關的人民法院責令執行有關付款。

### 我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶、業主委員會以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他訴訟或引發對我們的負面報導，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



我們的部分租賃協議並未在有關中國部門進行備案，因此我們可能須繳納行政罰款

截至最後實際可行日期，就所租賃的五項物業而言，我們並未完成其相關的租賃協議的行政備案。該等物業的總建築面積約為3,420.8平方米。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立協議後30日內將租賃協議於有關政府部門進行備案。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，政府部門可就未妥當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。適用中國法律並未有明確規定此項罰款是由出租人或承租人負責。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會合作。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們將為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，則我們可能會因每份租賃協議而遭受最多達人民幣10,000元的罰款，或其他可能由相關政府部門所釐定的罰款。

我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門規管及監管。請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「通知」），其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業相關價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理協議的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。儘管根據通知我們預計住宅物業的價格控制將得以放寬，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘若以包乾制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主須依法補足有關差額。然而，根據過往經驗，鑒於政府對物業管理費的嚴格法規，以及我們於

業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此不得不減省成本，以在所收取的物業管理費與提供物業管理服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表住戶付款。我們無法向閣下保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

於往績記錄期間，我們從物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅物業的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府對房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如此。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、限制商業銀行向物業買家授出貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

### 我們的業務很大程度上會因影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素而受到影響

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘人工成本上升，收取物業管理費的彈性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的社區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。中國的經濟增長亦可能因出口削減以及最近圍繞與美國的貿易戰的事態發展而放緩。自2018年4月開始，美國對從中國進口的鋼鐵和鋁徵收關稅，隨後於2018年7月6日，作為總統唐納德·特朗普關稅政策的一部分，美國對價值340億美元的中國商品徵收25%的關稅。作為回應，中國對美國產品徵收了類似規模的關稅。2018年9月18日，總統唐納德·特朗普對價值約2,000億美元的中國商品徵收10%的關稅，並擬於2019年1月將稅率進一步提高至25%。作為回應，中國對600億美元美國商品徵收關稅。該等貿易戰的友好解決仍難以捉摸，任何貿易戰對中國經濟及中國物業管理行業的持續影響仍不明朗。倘中美貿易戰開始對中國的經濟產生重大影響，則我們在中国的客戶的購買力將會受到負面影響。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

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

我們的客戶可能會就我們的服務而對本集團提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其日常需求。即使生活在我們管理的相同物業中，但該等業主及住戶的背景各異，對其物業及居民區的管理方式亦可能有不同的期待。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要平衡不同業主及住戶群體的不同期待。

儘管我們已建立監控服務品質的程序並維持客戶可藉以提供反饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般業務過程中所能提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過各種媒體資源提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴）對本集團施加壓力。任何此類事件或任何負面報導，不論其真實性如何，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們股價造成不利影響。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們無法向閣下保證我們不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴（即使有關投訴乃屬不值一提或無理取鬧）。

### **未能履行環境職責或會令我們承擔責任**

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律法規及條例，違反該等法律法規或條例將被處以罰款。此外，隨著環境意識的日益加強，預期我們或有時需達到高於現行環境法律法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

### **我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響**

中國人民銀行提高利率或市場干擾均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們可能依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。概不保證預期經營所得現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力的費率獲得外部融資，或根本無法獲得融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長戰略的能力造成不利影響。



## 與在中國開展業務有關的風險

### 中國的經濟、政治及社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯控制及資源分配。中國政府過去已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。

中國政府過去實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。此外，我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策，或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對外幣兌換及匯款施加額外限制。

### 身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人及企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息及出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益按**20%**的稅率繳納中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法權區的稅收協定，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅法[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用**10%**的稅率。對稅率不屬於**10%**的情況：**(i)**如適用稅率低於**10%**，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；**(ii)**如適用稅率在**10%至20%**之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及**(iii)**如雙重稅收協定均不適用，扣繳公司應按**20%**的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益按**20%**的稅率繳納個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於我們H股的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，我們支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按**20%**的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至**10%**，且根據中國與相關非中國居民企業所在司法權區之間的適用協定或特別安排，可能獲得進一步減免。於**2006年8月21日**，中國和香港簽署了《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》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少**25%**股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按**5%**的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使我們的所有H股的非中國居民個人持有人須按**20%**的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向我們H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣我們H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於我們H股的投資值產生重大不利影響。

### 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的可兌換性及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本招股章程「監管概覽—中國外匯法規」一節。在我們目前的公司架構下，我們的收入主要來自我們中國附屬公司的股息付款，該等付款大部分以人民幣支付。倘若外匯管制制度妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求，我們可能無法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負債（如有）。

中國政府亦可酌情限制日後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區分局事先批准，即可以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

### 派付股息受適用中國法律所限

根據適用中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他法定公積金計提。因此，我們可能沒有足夠可分派利潤（如有）使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營未盈利的年度。特定年度未分配的任何可分派利潤可被保留，並在隨後年度分配。

### 人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響

我們主要以人民幣開展所有業務。然而，於全球發售後，我們亦或會以港元持有大部分發售所得的款項，直至其用於我們的中國業務為止。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。基於歷史因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

### 中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響，且可能限制可向 閣下提供的法律保障

我們的資產及營運主要受中國法律法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法制度，頒佈了有關外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律及法規。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理服務行業仍處於發展早期，有關此行業的法律法規仍不確定且可能不全面。由於已公佈的判決有限及其無約束力的性質，中國法律法規的詮釋及執行仍然不明確且可能不一致。即使中國存在足夠法律，基於現有法律執行現有法律或合約仍存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法制乃部分根據可能有追溯力的政府政策及內部規則（部分未及時公佈或甚至根本沒有公佈）而定。因此，我們可能在觸犯該等政策及規則後一段時間才知悉有關觸犯。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生大筆開支以及分散資源及管理層的注意力。倘所有或任何該等不明朗因素發生，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難

我們的全部高級管理人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國強制執行非中國法院針對我們或彼等的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該項安排，倘任何指定中國人民法院或香港法院根據法院的選擇協議，於民商事案件中作出涉及款項支付的可執行終審判決，任何一方均可向相關中國人民法院或香港法院申請認可及執行判決。該項安排於2008年8月1日生效，但根據該項安排提出的任何訴訟的結果及效力仍不確定。

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

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）等）以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響，從而可能對

國內消費及我們的銷售產生不利影響。中國部分地區（包括我們運營所在的若干城市）受到水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

例如，2008年5月四川省發生嚴重地震及接連不斷的餘震，造成該地區重大人員傷亡及財產損毀。此外，中國在2003年報告多宗SARS個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均曾報告出現禽流感，包括幾宗已確認人類感染個案及死亡。未來爆發任何SARS、禽流感或其他類似的不利傳染病可能（其中包括）嚴重干擾我們的業務。爆發傳染病亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

### 與全球發售有關的風險

**全球發售H股的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄**

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份39.00港元計算，全球發售H股買家的每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值9.84港元將被即時攤薄。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份或與權益相關的證券。倘我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值低，H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

### 我們的H股過往並無公開市場

我們的股份於2015年12月在全國中小企業股份轉讓系統上市，並於2018年7月從全國中小企業股份轉讓系統退市。除此之外，我們的H股於全球發售前並無公開市場。H股的初步發行價範圍由我們與聯席代表（代表包銷商）協議，而發售價可能與全球發售後H股的市價相差甚遠。我們已申請H股於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證H股將會形成交易活躍的市場，而即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後H股的市價將不會下跌。



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

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

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

此外，閣下應注意到，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。而從長遠來看，該等市場波動可能對我們銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額帶來風險。因此，無論我們的經營表現或前景如何，我們的股票投資者可能面臨股份市價波動，亦可能面臨股份價值下跌。

### 日後發行、發售或銷售股份可能對H股的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售H股或其他與H股有關的證券，可能對H股的市價造成負面影響，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，我們股東所持股份或會面臨攤薄。控股股東所持的股份受若干禁售承諾限制。有關詳情，請參閱「包銷—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東的承諾」一節。我們無法向閣下保證我們的任何股東日後不會在任何相關禁售期屆滿後出售彼等目前擁有或日後可能擁有的任何股份。

全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，將有128,748,460股內資股，佔本公司已發行股本總額的75%。此外，我們的非上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。經轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

**買賣開始時H股市價可能因（其中包括）不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價**

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第六個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

**控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致**

全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將對其於本公司已發行股本中的權益保持實際控制。在組織章程細則、《公司條例》及上市規則的規限下，控股股東（憑借其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。我們控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，或倘控股股東選擇推動我們的業務追求與我們其他股東的利益相衝突的策略目標，則其他股東的利益可能因控股股東的行為而受到損失及損害。

**本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國物業管理行業的若干事實及其他統計資料乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，但未必可靠**

本招股章程所載與我們的業務並無直接關聯的若干事實及其他統計數據（包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關者）乃摘錄自多個官方政府刊物、中國指數研究院以及公開可得資源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等數據並非由我們、聯席保薦人、其各自的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表，或參與上市的任何其他各方編製或獨立核實，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性不發表任何聲明。

## 風險因素

由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的數據與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。此外，我們無法向閣下保證，有關事實及統計數據的陳述及編製乃按與其他刊物或司法權區相同的基準或相同準確程度（視情況而定）進行。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

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

媒體可能就全球發售、我們的業務及行業作出報導。在刊發本招股章程前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，或對該等並非源自本集團或未經本集團授權的資料並不承擔任何責任。我們不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。

### 前瞻性陳述受風險及不確定因素影響

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



**我們或未能於未來就H股宣派股息**

於2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們派付的股息總額分別為人民幣319.3百萬元及人民幣215.0百萬元。股息（倘有）的派付及金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法向閣下保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。請參閱本招股章程「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一節。

## 董事責任聲明

本招股章程載有遵照《公司（清盤及雜項條文）條例》、香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及上市規則向公眾提供有關我們資料的詳情，董事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，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項導致本招股章程所載的任何陳述或本招股章程產生誤導。

## 中國證監會批准

於2019年2月28日，中國證監會已批准我們的H股在聯交所上市以及進行全球發售。在授予該等批准時，中國證監會對本公司的財務穩健性或本招股章程及申請表格所作任何陳述或所表達意見的準確性不承擔任何責任。

據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，本公司已就全球發售及上市取得中國所有必要批准及授權。

## 有關全球發售的資料

香港發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，按其中所載條款並在當中所載條件的規限下提呈發售。概無人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出本招股章程所載以外的任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席代表、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方的授權而加以倚賴。

於任何情況，遞送本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味著自本招股章程日期起本公司事務並無變化或截至其後任何時間本招股章程所載資料仍屬正確。有關全球發售的架構（包括其條件）詳情載於「全球發售的架構」一節，以及申請香港發售股份程序的詳情載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

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

## 包銷

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款有條件包銷，且須由本公司與聯席代表（代表包銷商）協定發售價。有關國際發售的國際包銷協議預期將於2019年10月11日或前後訂立，惟須待協定發售價後方可作實。

倘本公司與聯席代表（代表包銷商）因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

### 發售及出售發售股份的限制

每名認購H股的人士均須確認，或因其認購H股而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售H股的限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售H股或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提出要約或邀請的司法權區，或在向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及發售H股均受限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免遵守有關證券法而獲該等司法權區適用證券法准許，否則不得進行。尤其是，H股並無直接或間接於中國或美國公開發售或出售。

### 釐定發售價

H股將按聯席代表（代表包銷商）與本公司於**2019年10月11日（星期五）**或前後且無論如何不得遲於**2019年10月16日（星期三）**釐定的發售價發售。倘聯席代表（代表包銷商）與本公司未能於該日期就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。

### 申請於香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的H股（包括因行使超額配股權而可能發行的額外H股）上市及買賣。

概無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司現時並無或短期內亦不擬尋求該等上市或上市批准。

### H股開始買賣

H股預期於**2019年10月18日（星期五）**上午九時正開始在香港聯交所買賣。H股將以每手**100股H股**進行買賣，H股的股份代號將為**2606**。

### H股將合資格納入中央結算系統

倘香港聯交所批准並許可H股上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則H股將獲香港結算接納為合資格證券，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內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。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》。投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解交收安排的詳情，因為有關安排可能影響其權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

### 建議徵詢專業稅務意見

如潛在投資者對有關認購、購買、持有或處置或買賣H股或行使H股所附任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。我們強調我們、聯席代表、包銷商、本公司或彼等各自任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士對因認購、購買、持有或處置或買賣H股或行使H股所附任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不負責。

### H股股東名冊及印花稅

根據香港公開發售及國際發售所作申請而發行的所有H股將登記於我們在香港存置的H股股東名冊中。我們的股東名冊總冊將由我們存置在中國總辦事處。

在香港買賣於本公司H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。

### 應付H股持有人的股息

除非本公司另行決定，否則將以港元向名列本公司H股股東名冊的股東派付H股應付股息，並將以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

### 認購、購買及轉讓H股的登記

我們已指示我們的H股股份過戶登記處，而我們的H股股份過戶登記處已同意，不會以任何特定持有人的名義登記任何H股的認購、購買或轉讓，除非及直至有關持有人將載有以下聲明的該等H股的已簽署表格遞交予我們的H股股份過戶登記處：

- (i) 持有人與我們及各股東協定，而我們也與各股東協定，遵守及遵從中國《公司法》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》、《特別規定》及本公司組織章程細則；
- (ii) 持有人與我們、各股東、董事、監事、管理人員及高級職員協定，而我們（為我們本身及我們各董事、監事、管理人員及高級職員行事）與各股東協定，將所有因本公司組織章程細則或中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所賦予或向我們施加並與我們事務有關的任何權利或責任而產生的所有分歧及索賠，均依照本公司組織章程細則提交仲裁，而仲裁一經提交，將被視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果，而有關仲裁將為終局及不可推翻。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄三一中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄四—組織章程細則概要」章節；

- (iii) 持有人與我們及各股東協定，H股可由其持有人自由轉讓；及
- (iv) 持有人授權我們代其與我們各董事、監事、管理人員及高級職員訂立合約，據此，該等董事、監事、管理人員及高級職員承諾遵守及依從本公司組織章程細則所規定的彼等須向我們股東履行的責任。

### 超額配股及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的詳情載於本招股章程「全球發售的架構—穩定價格行動」一段及「全球發售的架構—國際發售—超額配股權」一段。

### 本公司與控股股東所作出的禁售承諾

有關本公司與控股股東所作禁售承諾的詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—根據上市規則向聯交所作出的承諾」一段。

### 匯率換算

除另有指明外，於本招股章程，以港元和人民幣計值的金額已按下列匯率換算為美元（僅作說明用途）：

1.00美元兌7.8447港元

1.00美元兌人民幣7.0365元

人民幣1.00元兌1.1147港元

概無作出任何聲明表明任何港元或人民幣金額已經或理應或可能會於有關日期或任何其他日期以該等匯率或任何其他匯率換算為美元。

### 四捨五入

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此若干表格內所列總計數字未必是前列數字之算術總和。同樣，由於四捨五入調整，產品的銷量和平均售價可能有別於以產品類別劃分的收入。

### 語言

如本招股章程與其中文譯本有任何不一致之處，概以英文版本為準。本招股章程所載列無官方英文翻譯版本的中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體翻譯後的名稱屬於非官方翻譯且僅供參考。

董事、監事及參與全球發售的各方
-----------------

**董事**

姓名	住址	國籍
----	----	----

**執行董事**

姚敏	中國 四川省 成都市青羊區 清江東路120號 2號樓3單元13號	中國
----	--	----

吳剛	中國 四川省 成都市溫江區 柳城來鳳路285號 5單元	中國
----	---	----

陳景超	中國 四川省 成都市高新區 和盛西街88號 16號樓1單元201室	中國
-----	---	----

**非執行董事**

張巧龍	中國 四川省 成都市青羊區 瑞聯路96號	中國
-----	-------------------------------	----

孟宏偉	中國 廣東省 深圳市南山區 科技園 科發路1號	中國
-----	-------------------------------------	----

王萬峰	中國 四川省 成都市武侯區 長壽路10號 10號樓2單元5樓18室	中國
-----	---	----



## 董事、監事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
李書劍	中國 河南省 鄭州市管城回族區 磚牌坊街1號院 2號樓1單元3室	中國
陳承義	香港 大坑道7號 光明臺 2座16樓A室	中國 香港
張守文	中國 北京市海淀區 北京大學 燕北園 307號樓212室	中國
<b>監事</b>		
姓名	住址	國籍
王小英	中國 四川省 成都市金牛區 金沙路西巷17號 1號樓4單元4樓7室	中國
劉江	中國 四川省 都江堰市幸福鎮 景環路395號 6號樓2單元6樓24室	中國
趙揚	中國 四川省 成都市青羊區 寧夏街136號輔路9號	中國
徐青山	中國 河北省 石家庄市長安區 南村鎮東塔口村 車道街17號	中國
劉德明	中國 山東省 濟南市曆下區 科院路4號 3號樓3單元101室	中國

有關董事及監事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的其他各方

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58樓5808-12室

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

聯席代表

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58樓5808-12室

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

聯席全球協調人

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58樓5808-12室

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

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

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58樓5808-12室

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

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

**安信國際證券（香港）有限公司**  
香港  
中環  
交易廣場一期39樓

**興證國際融資有限公司**  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場三期7樓

**中國銀河國際證券（香港）有限公司**  
香港  
干諾道中111號  
永安中心20樓

**申萬宏源證券（香港）有限公司**  
香港  
軒尼詩道28號  
19樓

**第一上海證券有限公司**  
香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈19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58樓5808-12室

**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11樓

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

安信國際證券（香港）有限公司

香港

中環

交易廣場一期39樓

興證國際融資有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場三期7樓

中國銀河國際證券（香港）有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心20樓

申萬宏源證券（香港）有限公司

香港

軒尼詩道28號

19樓

第一上海證券有限公司

香港

中環

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

本公司法律顧問

有關香港及美國法律：

盛德國際律師事務所

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：

君合律師事務所

中國北京

建國門北大街8號

華潤大廈20層

董事、監事及參與全球發售的各方
-----------------

聯席保薦人及包銷商之  
法律顧問

有關香港及美國法律：

金杜律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13層

有關中國法律：

金杜律師事務所  
中國  
北京市朝陽區  
東三環中路1號  
環球金融中心辦公樓東樓18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  
香港  
中環  
太子大廈22樓

合規顧問

博思融資有限公司  
香港中環  
都爹利街1號  
18樓1802室

收款銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司  
香港中環  
花園道3號中國工商銀行大廈33樓

## 公司資料

中國總部	中國 四川省 成都市高新西區 西芯大道9號 CRM中心
中國註冊辦事處	中國 四川省 成都市武侯區 一環路 南三段22號
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓
公司網址	<b><u><a href="http://www.justbon.com.cn">www.justbon.com.cn</a></u></b> (該網站所載資料不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	陳振華先生 中國 四川省 成都市錦江區 書院南街41號  徐心兒女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書及 行政人員公會附屬會員) 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期19樓
授權代表	姚敏先生 中國 四川省 成都市青羊區 清江東路120號 2號樓3單元13號



## 公司資料

陳振華先生  
中國  
四川省  
成都市錦江區  
書院南街41號

授權代表替任人

徐心兒女士  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期19樓

### 審核委員會

陳承義先生(主席)  
李書劍先生  
張守文先生  
張巧龍先生  
王萬峰先生

### 薪酬委員會

李書劍先生(主席)  
陳承義先生  
張守文先生  
姚敏先生  
孟宏偉先生

### 提名委員會

姚敏先生(主席)  
李書劍先生  
陳承義先生  
張守文先生  
陳景超先生

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

中國建設銀行成都  
金仙橋支行  
中國  
四川省  
成都市  
金仙橋路1號

為籌備全球發售，我們已尋求以下豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

### 留駐香港的管理層

根據上市規則第8.12條和第19A.15條規定，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。目前，我們所有的執行董事均居住在中國。

我們的核心業務與運營絕大部分位於中國並在中國開展。重新安置兩名執行董事到香港於我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免遵守上市規則第8.12條及第19A.15條之規定。我們已採取以下措施：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。受委任的兩名授權代表為姚敏先生（本公司執行董事）及陳振華先生（本公司聯席公司秘書）。儘管姚先生及陳先生居於中國，但彼等持有到訪香港的有效旅行證件且當該等證件期滿時可對其進行續期。此外，我們的聯席公司秘書徐心兒女士通常居於香港，已獲任命為兩名授權代表的替任人。每名授權代表及替任授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與香港聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。每名授權代表及替任授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，所有授權代表及替任授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。所有並非常駐於香港的董事均擁有或可申請辦理訪港的有效旅行證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、授權代表、替任授權代表及董事之間的溝通，(a)每名董事已向授權代表及替任授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外出，其將向授權代表及替任授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；及(c)全體董事、授權代表及替任授權代表已向聯交所提供彼等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；

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並且作為我們與聯交所的另一溝通渠道；及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進行安排。我們將盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司秘書必須具備履行公司秘書職責所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師（定義見《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任陳振華先生和徐心兒女士擔任我們的聯席公司秘書。由於陳先生尚未擁有上市規則第3.28條所規定的資格，因此其無法獨自履行上市規則第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的職責。

因此，我們已就委任陳先生為我們的聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已授出相關豁免。為向陳先生提供支持，我們已委任徐心兒女士（為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，滿足上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定）擔任聯席公司秘書協助陳先生，任期由上市日期起計為期三年，以使陳先生獲得履行秘書職責所需的相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。

倘及當徐心兒女士不再提供相關協助時，有關豁免將立即撤回。於三年期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估陳先生在三年期間擁有徐心兒女士的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的相關經驗，從而無需進一步豁免。

### 持續關連交易

我們已訂立若干項交易，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。針對「關連交易—(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易—(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定；以及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免。進一步資料請參閱本招股章程「關連交易」一節。

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

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

### 中指院及其研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及中國西南五個地區的600多個城市，落地分院16家。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院在其研究中主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司收集的數據（包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據）、進行的調查、來自中國房地產指數系統的數據、政府部門的公開數據及為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任，就物業管理公司的綜合實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率、總合約建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業的數據進行。

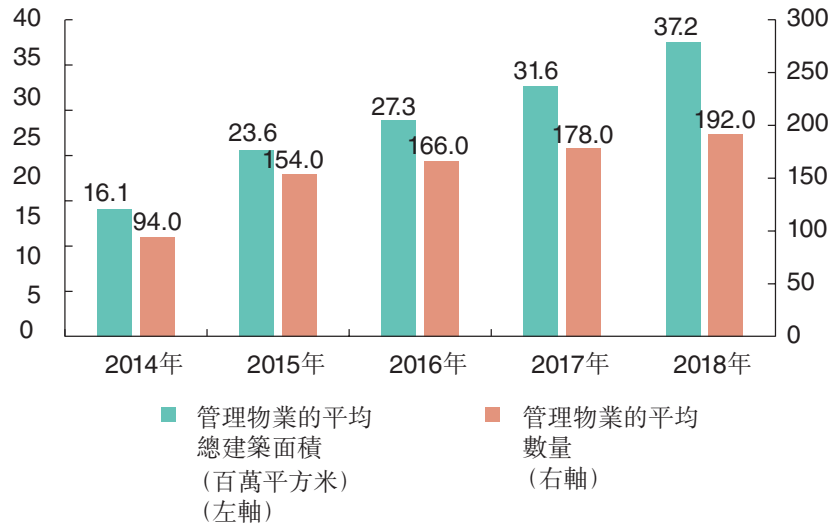
### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至20世紀80年代初，從那時起，中國物業管理行業歷經快速發展。於2003年6月，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架。隨著更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，進一步促進了中國物業管理行業的顯著增長。中國物業管理行業現時服務的物業類型多樣，包括（其中包括）住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園區、學校及醫院。

## 行業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均總建築面積從截至2014年12月31日的約16.1百萬平方米增至截至2018年12月31日的約37.2百萬平方米，複合年增長率為23.3%。根據中指院的資料，物業服務百強企業所管理物業的平均數量從截至2014年12月31日的94項增至截至2018年12月31日的192項，複合年增長率為19.5%。由於在管建築面積和物業數量增長，物業服務百強企業的平均收入從2014年的約人民幣425.0百萬元增至2018年的約人民幣886.2百萬元，複合年增長率為20.2%。下圖載列所示年度物業服務百強企業管理的平均總建築面積和平均物業數量。



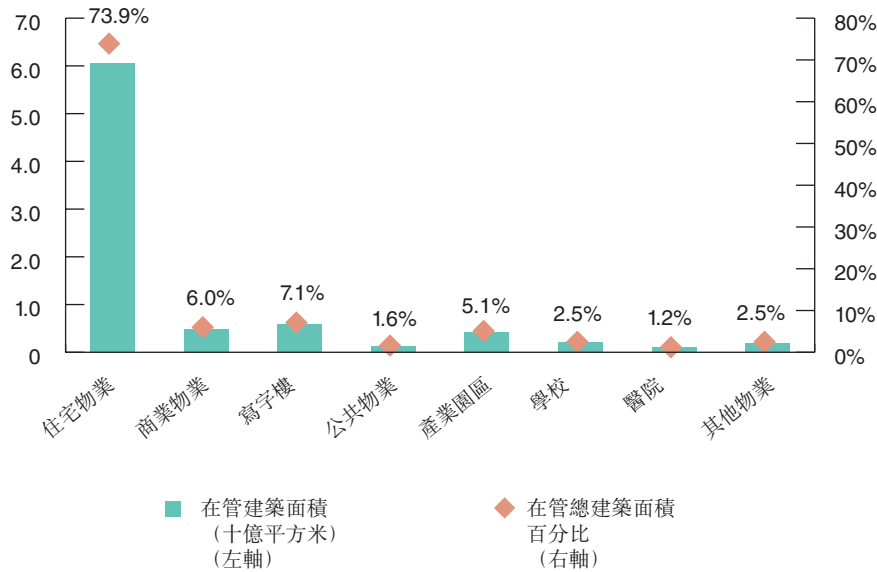
資料來源：中指院。

根據中指院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦於近年不斷擴張。截至2018年12月31日，物業服務百強企業擁有業務的城市平均數量增至29個，自2014年起的複合年增長率為4.8%。

於在管物業中，住宅物業就在管建築面積而言佔最大份額。下圖載列截至2018年12月31日物業服務百強企業管理的各類物業的總建築面積。



## 行業概覽



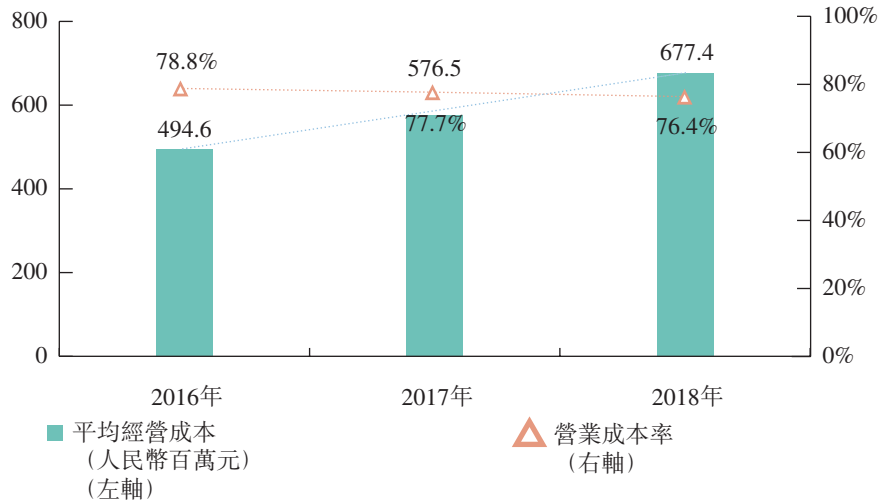
資料來源：中指院。

儘管住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司已尋求將其在管物業類型多元化。物業服務百強企業所管理非住宅物業的總建築面積從截至**2017年12月31日**的約**1,908.0**百萬平方米增加**11.7%**至截至**2018年12月31日**的約**2,131.7**百萬平方米。

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

根據中指院的資料，物業服務百強企業透過提供傳統的物業管理服務及其他多元化服務提高其盈利能力。根據中指院的資料，物業服務百強企業的平均淨利潤由**2017**年增長**26.0%**至**2018**年的人民幣**72.2**百萬元。物業服務百強企業的物業管理服務平均淨利潤由**2017**年增長**20.3%**至**2018**年的人民幣**40.2**百萬元，而增值服務的平均淨利潤由**2017**年增長**33.9%**至**2018**年的人民幣**32.0**百萬元。透過令其服務多元化及採用技術、標準化及自動化，物業服務百強企業已經能夠降低其經營成本並實現成本效益。根據中指院的資料，於**2017**年及**2018**年，物業服務百強企業的營業成本率分別為**77.7%**及**76.4%**。下圖載列所示年度物業服務百強企業的平均經營成本及營業成本率。

## 行業概覽



資料來源：中指院。

### 中國物業管理行業的主要收入模式

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

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

### 行業增長驅動力

中國物業管理行業的增長取決於多個關鍵驅動因素。

### 有利政策

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，為物業管理行業建立監管框架。自此，一系列法律及法規生效，以規範物業管理行業的各個方面，並製定多項政策促進該行業的發展。該等政策包括但不限於於2014年12月頒佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及於2015年11月頒佈的《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。國務院亦於2017年6月頒佈《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》，鼓

勵物業管理公司擴大業務經營，將彼等的專業知識引入農村。我們預期在政府的鼓勵下，中國的物業管理行業在全國範圍內將繼續蓬勃發展，並形成穩定的監管框架，促進發展開放公平的市場。

優惠政策的頒佈亦為非住宅物業開闢巨大的市場潛力。例如，國務院辦公廳於**2017年7月**頒佈《關於建立現代醫院管理制度的指導意見》，建議醫院根據其自身具體需求及特點，建立管理制度以促進醫院順利成功運作，鼓勵醫院為達此目的探索一站式服務平台的使用。此外，國家機關事務管理局於**2016年7月**頒佈《機關事務工作「十三五」規劃》，倡導提升現代機構的管理及運營體系。該計劃為《公共機構節約能源資源「十三五」規劃》作出內容上的補充，鼓勵政府機構利用物業管理公司的專業知識節約能源成本。我們認為，該等政策將鼓勵日益增多的非住宅物業業主及管理人員探索專業物業管理服務供應商的市場。有關物業管理行業相關法律及法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」。

### 需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，已成為物業管理行業的主要增長驅動力。中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率）從截至**1997年12月31日**的**31.9%**增至截至**2018年12月31日**的**59.6%**。預計中國物業管理行業將隨著國家城鎮化水平的不斷提高而持續增長。此外，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增長，自**2013年12月31日**增至截至**2018年12月31日**的每年人民幣**39,251元**，複合年增長率為**8.2%**。中國消費者日漸需要更好的生活條件和優質物業管理服務，是中國物業管理行業增長的另一根本原因。中國的經濟增長亦導致中高收入階層的形成。因此，我們預計中國消費者將日趨精明，願意付高價享受優質生活。此外，我們預計更多的中國消費者會考慮增加基本必需品以外商品及服務的自由支配開支。我們相信，中國中高收入階層的湧現及其消費力的不斷提升，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

## 供應增長

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，商品房的供應也急劇增加。商品房已售總建築面積從截至2013年12月31日的約1,305.5百萬平方米增至截至2018年12月31日的約1,716.5百萬平方米，複合年增長率為5.6%。

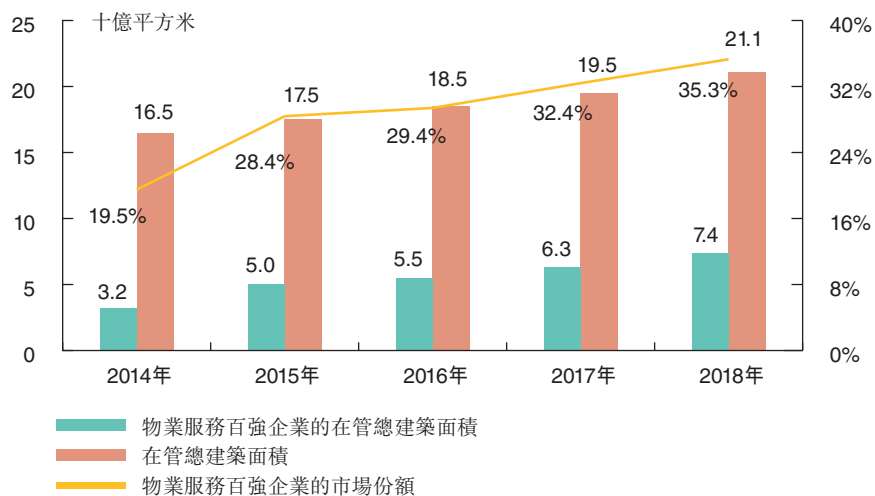
## 資本市場的進一步發展

中國資本市場的進一步發展為物業管理行業提供增長機會和多元化融資渠道。規管資本市場的若干政策已經生效，以改善資本市場的監管環境，如《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》、《關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》和《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司分層管理辦法（試行）》。截至2018年12月31日，有一家物業管理公司在上海證券交易所上市，11家物業管理公司在聯交所上市，以及56家物業管理公司在全國中小企業股份轉讓系統上市。資本市場的發展使物業管理公司能夠獲得更多資金，使資金來源多元化並實現業務擴展。

## 中國物業管理行業的發展趨勢

### 市場集中度提高

物業管理行業經過數十年發展後，部分物業服務百強企業已加快創新其服務並擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，主要透過自然增長及合併和收購增加其市場份額並實現更好的經營業績。下圖列示所示年度中國物業管理公司的總建築面積、物業服務百強企業的在管總建築面積及物業服務百強企業按在管總建築面積計的總市場份額。



資料來源：中指院。

### **業務和多元化服務中越來越多地採用信息技術**

借助雲應用、電子商務、物聯網、大數據和人工智能等信息技術，許多物業管理公司降低了人工成本並提高了盈利能力。例如，智能入口通行、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機器人和諮詢機器人等人工智能技術大大降低了物業管理公司的人工成本。此外，通過採用微信公眾賬號和移動應用等服務平台，物業管理公司可以有效整合和分配資源，以提供多元化的社區增值服務，並進一步將服務拓展至公共空間管理、社區金融、房屋經紀、家政等。因此，增值服務產生的收入日漸成為物業管理公司的重要收入來源。

### **對專業人員的需求不斷增加**

一方面，隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘更多具備管理和技術技能的合格專業人才。另一方面，物業管理公司也越來越多地將勞動密集型業務（如保潔、綠化和秩序維護）外包給分包商，同時更加重視招聘和培訓專業技術人員，以便推進智能管理和信息技術並促進創新，以保持其領先的市場地位。

### **行業參與者之間的合作和平台共享不斷增加**

隨著物業管理行業向標準化及自動化過渡，更多大型物業管理公司開始為其他物業管理公司及物業開發商提供諮詢服務，以擴展其地域分佈、展示其服務及能力、提升其品牌聲譽及推廣其在線服務平台。這些服務包括物業管理諮詢、自動化諮詢、工程諮詢和在線服務平台共享。通過諮詢服務，區域物業管理公司可以利用大型物業管理公司的經驗和平台，提高自身運營水平及控制運營成本。

### **與獨立物業開發商的合作不斷增加**

一般來說，物業管理公司通過承擔大型物業開發商開發的房產合約（如果其附屬於這些物業開發商），能夠更好地擴展業務和市場覆蓋範圍。近年來，隨著物業管理行業的市場競爭加劇及物業管理公司根據市場價格收取的費用越來越高，物業管理公司需要在市場上競爭由獨立物業開發商開發的項目。

### 過往價格趨勢

物業管理公司不斷在持續增長的人工成本與必須提供優質服務之間取得平衡。物業管理業務有賴提供大量廉價勞動力。然而，根據中指院的資料，近年來通貨膨脹已導致消費者開支、薪資及其他相關人工成本的整體金額上升。此種變化對尋求擴展其業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。為實現此目標，彼等須擴大勞動力。

根據中指院的資料，物業管理公司或會通過以技術解決方案進行創新並適度增加分包商服務比例來降低其整體銷售成本。近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務操作自動化。

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

根據中指院的資料，2016年至2018年，物業服務百強企業的勞工及分包成本的絕對數字及佔銷售成本的百分比均有所增加。於2016年、2017年及2018年，物業服務百強企業的平均銷售成本分別為約人民幣494.5百萬元、人民幣576.5百萬元及人民幣677.4百萬元。由於實施了有效的成本控制措施及操作自動化，於2016年、2017年及2018年，人工成本對銷售成本比率分別為53.4%、55.8%及57.8%。物業服務百強企業的分包商的數目由2016年的約0.4百萬增加30.2%至2018年的約0.5百萬。分包商對前線僱員比率由2016年的38.3%增至2018年的44.2%。

### 競爭

#### 競爭格局

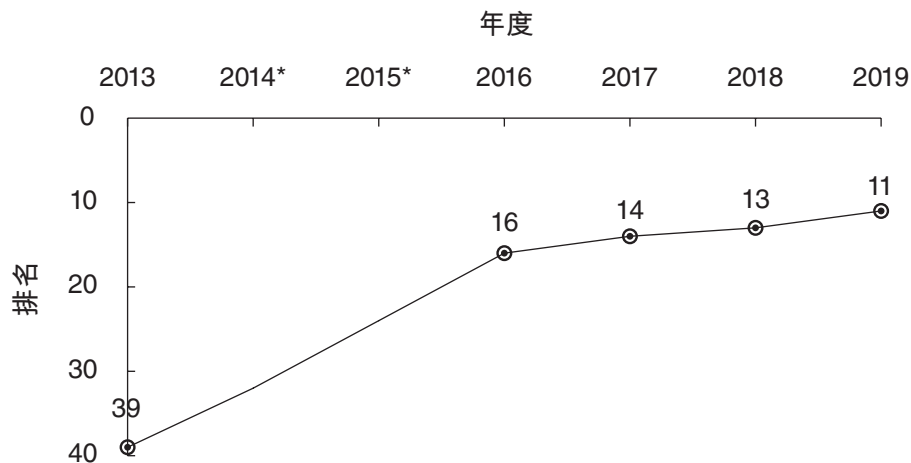
中國的物業管理市場高度分散且日益集中。我們的物業管理服務主要與大型國家級、地區及地方物業管理公司競爭。我們的諮詢服務與提供類似服務的其他物業管理公司及相關行業參與者競爭。我們的社區增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司及工程公司競爭。例如，向業主及住戶提供的社區增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商業務競爭，而我們的社區增值服務亦可能就銷售和租賃服務與物業代理以及就廣告服務與廣告公司競爭。



## 行業概覽

過去幾年，中國主要物業管理公司的在管建築面積穩步增長。近年來，大型物業管理公司因在管建築面積快速增長而獲得更多優勢。物業服務十強企業的平均在管建築面積從截至2017年12月31日的約215.9百萬平方米增加10.8%至截至2018年12月31日的約239.2百萬平方米。平均在管建築面積的同比增長率為同期物業服務百強企業相應數據的6.43倍。由於在管建築面積增加及有效的成本控制措施，中國主要物業管理公司的盈利能力穩步提升。根據中指院的資料，物業服務十強企業於2018年的平均淨利潤約為人民幣442.0百萬元，為物業服務百強企業同年平均淨利潤的6.12倍。

本集團於2013年至2019年就綜合實力而言在中國物業服務百強企業的排名



資料來源：中國指數研究院報告

\*： 我們並未參與2014年及2015年的物業服務百強企業報告。

我們是中國西南地區領先的物業管理服務供應商。根據中指院的資料，截至2018年12月31日，就在管總建築面積而言，我們在2019中國西南地區物業服務百強企業中名列第四位，2018年，就收入和淨利潤而言，我們在2019中國西南地區物業服務百強企業中名列第三位。

## 行 業 概 覽

截至2018年12月31日，就在管總建築面積而言我們在2019中國西南地區  
物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理服務供應商	在管總建築面積 (百萬平方米)
1	A	超過100.0
2	B	超過100.0
3	C	超過42.0
4	本集團	41.6
5	D	超過30.0

資料來源：中指院

就2018年收入而言，我們在2019中國西南地區物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理服務供應商	收入 (人民幣百萬元)
1	B	超過3,700.0
2	A	超過3,100.0
3	本集團	1,464.5
4	E	超過1,000.0
5	D	近600.0

資料來源：中指院

就2018年淨利潤而言，我們在2019中國西南地區物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理服務供應商	淨利潤 (人民幣百萬元)
1	A	超過360.0
2	B	超過320.0
3	本集團	297.0
4	E	超過140.0
5	D	近60.0

資料來源：中指院

### 進入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在若干壁壘，包括：

- **品牌：**包括本公司在內的頂尖物業管理公司通過數十年服務和運營已建立品牌聲譽。相比之下，新參與者由於並無任何成熟品牌或與行業參與者建立業務關係，故在進入市場方面會面臨越來越多的困難。

## 行業概覽

- **資本要求：**由於物業管理公司採用自動化和智能技術，通過設備採購、智慧社區管理和IT系統提高管理效率，故需要龐大資本投資。獲得資本的能力對融資能力有限的新參與者造成很大的障礙。
- **運營和管理專業化：**為了更好地控制成本和確保服務質量，物業管理公司需要實現運營的標準化和自動化以提高其管理更多物業的能力。大型物業管理公司相比新參與者擁有更多資源投入運營的標準化和自動化。
- **人才專業化：**隨著互聯網和新技术的興起，物業管理行業對合資格僱員的需求日益加大，故新物業管理公司在招募和留住優質僱員方面面臨困難。

### 董事確認

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

我們的業務營運受中國政府廣泛規管及監管。本節載列我們須遵守的主要法律、法規及政策。

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資物業管理企業

根據由中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及中華人民共和國商務部（「**商務部**」）於2017年6月18日聯合頒布的《外商投資產業指導目錄》，以及於2019年6月30日頒布的外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）（「**負面清單**」），物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

由全國人民代表大會於2019年3月15日通過的《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」）將於2020年1月1日起生效。根據外商投資法，國家將對外商投資實施准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

#### 物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》（2018年修訂）（國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2018年3月19日修訂），對從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該條例，從事物業管理活動的企業應具有獨立的法人資格。

根據《物業管理企業資質管理辦法》（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，且更名為《物業服務企業資質管理辦法》；由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住房城鄉建設部**」）辦公廳於2018年3月8日廢止），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。

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

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

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(住房城鄉建設部於**2017年12月15日**頒佈，並於同日生效)，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。

### 物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(全國人民代表大會於**2007年3月16日**頒佈，並於**2007年10月1日**生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以分包予物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於社區業主大會上，經佔有社區總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理合約。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘任何物業服務企業的，應當與企業簽訂書面的前期物業管理合約。前期物業管理合約可以規定合約期限。倘由業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合約在前期物業管理合約期限內生效，則前期物業管理合約自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建設部於**2003年6月26日**頒佈，並於**2003年9月1日**生效)，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合資格的物業服務企業。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，建設單位可以採用簽訂協議方式選聘合資格的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告並處以人民幣**100,000元**以下的罰款。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中專家成員至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

此外，《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》（最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效）訂定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理合約，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理企業簽訂的物業管理合約，對業主具有法律約束力；業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任或加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合約條款無效，人民法院應予支持。

### 物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》（國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效），物業管理企業獲准根據相關物業管理合約對房屋及配套設施、設備及場地進行維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，並向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責中國物業管理收費的監督管理工作。縣級或以上地方人民政府的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管理企業收費的監督管理工作。

物業管理企業的收費應當基於相關物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同同級行政主管部門決定。

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《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）及其他法規，政府指導價應由價格主管部門會同省、自治區及直轄市人民政府住房和城鄉建設主管部門釐定。該等部門可授權市級或區及縣級主管部門釐定政府指導價。該等價格的基準價及價格浮動範圍因地區而異。

例如，在成都市，根據《四川省發展和改革委員會關於貫徹<國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知>的通知》，保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理服務收費和前期物業管理服務收費均受政府指導價所限。根據實際情況，政府指導價應由價格主管部門會同市或區（縣）級住房和城鄉建設行政主管部門釐定。根據相關當地法規，住宅物業管理服務從七個方面進行判定，即(i)綜合服務，其中包括，人員、管理制度及客戶服務，(ii)公用區及共用設施設備運行和維修養護，(iii)裝飾裝修管理，(iv)公共秩序維護，(v)環境衛生維護，(vi)綠化養護，及(vii)社區文化建設。根據上述法規，成都市將前期物業管理服務分為五級，每一級的標準各不相同。較高級別的要求比較低級別的要求更嚴格，更全面。就位於成都市主城區（即錦江區、青羊區、金牛區、武侯區、成華區及高新區）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零、人民幣0.95元／平方米／月、人民幣1.35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0.40元／平方米／月、人民幣0.60元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月及人民幣1.25元／平方米／月。各等級的價格浮動範圍為±15%。區級房地產管理部門應確定哪些管理服務屬於五級服務，其價格應於區級價格管理機構備案。

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)公用區及共用設施設備維修養護，(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，各等級的價格浮動範圍為**10%**。而就面積不超過**40,000**平方米的住宅小區而言，各等級的價格浮動範圍為**15%**。

倘物業管理服務收費乃以市場為基礎，則具體的收費標準將由提供物業管理服務的機構及物業開發商或業主釐定。相關中國法律及法規並未明確規定市場監管價格的上限或下限。

業主與物業管理企業可以採取包乾制或酬金制形式約定收取物業管理服務費用。包乾制是指由業主承擔固定的物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理收入中按約定比例或數額提取服務費，其餘部分應專門用於物業管理合約規定的項目，結餘或者虧損均由業主享有或者承擔。

物業管理企業應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務信息、標準、收費項目及標準進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》（國家發改委與建設部於**2004年7月19日**聯合頒佈，並於**2004年10月1日**生效），物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業管理合約約定提供的物業管理服務以及根據業主委託提供的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目及標準以及相關信息。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業未能按標價收費或者利用標價進行價格欺詐收費，其可能被勒令交出自該等業務賺取的全部非法收入、支付罰款甚至終止經營業務，直至彼等的違規行為獲糾正為止。

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

《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**放開服務價格意見**」)由國家發改委頒佈且於**2014年12月17日**生效。根據該通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合約約定，對非保障性住房及配套的設備設施和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動及其他行動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費並實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

### 互聯網信息服務法律監管

#### 互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院於**2000年9月25日**頒佈並於同日生效，且於**2011年1月8日**修訂)，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，包括兩類：經營性和非經營性。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。

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，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務供應商應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務供應商不得從事有償服務。互聯網信息服務供應商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前**30日**向相關政府部門申請辦理變更手續。

根據上述法規，未取得許可，擅自從事經營性互聯網信息服務，或就超出許可的項目提供服務的實體，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，並處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或違法所得不足人民幣**50,000元**的，處人民幣**100,000元**至人民幣**100萬元**的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未辦理備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，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。

### 移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得相關資質。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、擾亂公共秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，或利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的違法信息。

國家互聯網信息辦公室負責移動互聯網應用程序信息內容的監督管理。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理。

### 對本公司其他主要業務的法律監管

#### 房地產經紀業務的監管

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

根據《房地產經紀管理辦法》(住房城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀機構或其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，於住房和城鄉建設(房地產)主管部門處備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規和規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和其他信息。

根據放開服務價格意見，房地產經紀服務的價格控制已取消。

#### 廣告業務的監管及控制

根據《中華人民共和國廣告法》(全國人民代表大會常務委員會於1994年10月27日頒佈，於1995年2月1日生效並於2018年10月26日修訂)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者及廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級及以上地方

工商行政管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，其他縣級及以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

### 發展生活性服務業

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》，當中載列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、物業管理、搬家保潔、家用車輛維護及其他生活性服務的規範化發展。

### 勞動及社會保險相關法律法規

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

根據《中華人民共和國勞動合同法》（全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂）及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》（國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效），勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，用人單位及勞動者可訂立固定期限的勞動合同、無固定期限的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其他情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。

根據《中華人民共和國社會保險法》（全國人民代表大會常務委員會於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），中國建立了社會保險制度，包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。用人單位須根據相關法規規定的比率為職工繳納社會保險，且須預扣應由職工承擔的社會保險。負責社會保險的有關部門可要求用人單位遵守相關法律法規，倘有關用人單位未能及時繳納及預扣社會保險，有關部門可對其作出處罰。根據《住房公積金管理條例》（國務院於1999年4月3日頒佈，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂），中國公司必須於有關住房公積金管理中心登記，並在其所委託的銀行設立住房公積金專戶。各中國公司及其職工都必須繳納住房公積金供款。

### 知識產權相關法律法規

#### 專利法

根據《中華人民共和國專利法》(全國人民代表大會常務委員會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責各自行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「申請在先」原則，即兩個或兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請發明或實用新型專利權，必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利權的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利權的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

#### 商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人民代表大會常務委員會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於2013年8月30日修訂，並於2019年4月23日進一步修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院於2002年8月3日頒佈，於2002年9月15日生效，並於2014年4月29日進一步修訂)保護。國家市場監督管理總局轄下的國家知識產權局商標局負責商標註冊並就註冊商標授出10年的有效期。商標註冊人可申請續展註冊，續展註冊商標的有效期為隨後10年。商標註冊人可通過訂立商標許可協議授權他人使用其註冊商標。商標許可協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，則該商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經開始使用並有「一定影響」的商標。

#### 著作權法

《中華人民共和國著作權法》(全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效並於2010年2月26日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

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

### 域名

根據《互聯網域名管理辦法》(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)，在中華人民共和國境內從事互聯網域名服務及其運行維護、監督管理等相關活動，應當遵守本辦法。域名註冊應遵循「先申請先註冊」的原則，如域名註冊實施細則另有規定，則應以該等規定為準。

### 中國稅務法律法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》以及由國務院於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《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業分類為居民企業及非居民企業。居民企業(包括內資及外商投資企業)的所得稅稅率自2008年1月1日起一般為25%。於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，即就企業所得稅而言，其可視作內資企業。並無在中國境內設立經營機構、場所的，或者在中國境內設立經營機構、場所，但收入與該等經營機構、場所並無實際關係的非居民企業應就其來源於中國境內的收入繳納企業所得稅，稅率減按10%。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有不低於25%的股權時，所分派股息應按稅率5%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扣稅率為10%。



根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(由國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)頒佈並於**2009年2月20日**生效)，中國居民公司需要享受稅收協定下的優惠稅率，應同時符合以下所有條件：**(i)**該取得股息的稅收居民應為稅收協定規定的公司；**(ii)**該稅收居民直接擁有中國居民公司的所有者權益及有表決權的股份達到規定的比例；及**(iii)**該稅收居民直接擁有中國居民公司的權益在取得股息前**12個月**以內任何時候均達到稅收協定規定的比例。

根據由國家稅務總局頒佈、於**2015年11月1日**生效並於**2018年6月15日**修訂的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非居民納稅人符合享受稅收協定待遇條件者，均有權在通過預扣稅款代理人填報納稅申報表或作出預扣稅款申報時，享受稅收協定待遇，但由稅務機關給予後續行政管理。

### 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院於**1993年12月13日**頒佈，於**1994年1月1日**生效並於**2017年11月19日**修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(中華人民共和國財政部於**1993年12月25日**頒佈並於同日生效，且於**2011年10月28日**修訂)，所有於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據《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》(國務院於**2010年10月18日**頒佈，並於**2010年12月1日**生效)，自**2010年12月1日**起，於**1985年**頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於**1986年**頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒佈的其他規則及條例將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於**1985年2月8日**頒佈，可追溯至**1985年1月1日**，並於**2011年1月8日**修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與以上稅項同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為**7%**；納稅人的所在地為縣城或鎮，則稅率為**5%**；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為**1%**。



根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於2011年1月8日修訂)，教育費附加的稅率為各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

### 中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於2008年8月5日修訂)，境內實體或個人的外匯收入可調回中國或存放境外；調回中國或存放境外的條件及期限，由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯或售匯業務的金融機構。境內實體或個人向境外直接投資或從事境外證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記手續。上述實體或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查、批准及備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理部門核定的最高金額以內保留，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《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》(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於同日生效)，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

### 歷史及發展

#### 歷史

我們於**2000**年成立，並自此開始提供物業管理服務。自**2000**年開始我們的物業管理業務以來，截至**2018**年**12**月**31**日，我們物業管理服務的地理分佈已經從四川省擴展到中國的**69**個城市。

為完善我們的物業管理服務，我們於**2000**年開展我們的社區增值服務業務，並於**2008**年開始提供諮詢服務。自我們開展業務以來，我們一直持續提升我們的物業管理服務並引進四種服務模式（包括「金管家服務」、「管家服務」、「酒店服務」和「優質服務」），為業主和住戶提供定制的現場服務。此外，我們於**2015**年開發了「嘉寶生活家」，通過整合線上線下資源來提高我們的服務質量。

#### 業務發展里程碑

以下事件載列了我們業務發展的重要里程碑。

年份	事件
2000年	本公司於 <b>2000</b> 年 <b>12</b> 月 <b>7</b> 日在四川省成都市成立。
2002年	我們於 <b>2002</b> 年開始向商業物業提供物業管理服務。
2006年	我們開始向藍光集團開發的禦府花都項目提供物業管理服務，該項目是我們管理的首個住宅物業項目。
2007年	我們榮獲中華人民共和國住房和城鄉建設部授予國家物業管理企業資質證書。
2010年	我們成立了首個租售中心，其隨後發展成為「藍光嘉寶易居」，使我們的商業物業管理及經營服務更加多元化。
	我們的物業管理服務質量通過ISO9001:2008認證。

年份	事件
2015年	<p>我們已構建起以北京京東尚科信息技術有限公司（一家主要從事軟件及信息技術開發的公司，並為京東集團的成員公司）等平台服務供應商為代表的戰略夥伴聯盟以實現跨行業合作，以及以明德物業及悅華置地物業等知名物業管理企業為核心的企業聯盟。</p> <p>我們開發了「嘉寶生活家」服務體系以充分利用我們的資本、互聯網及物業管理優勢並整合線上線下資源。</p> <p>我們於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：834962），並成為中國西南地區首家於全國中小企業股份轉讓系統上市的物業管理公司。</p>
2016年	<p>根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們位居中國物業管理公司第16名。</p> <p>我們成為四川省人民政府指定的服務行業「三百工程」名單上百強企業中唯一一家物業管理公司。</p> <p>我們獲評為四川省房地產協會物業管理專委會優秀專業委員會。</p> <p>我們獨立開發的ECM技術、「生活家」雲平台及中端平台技術已在中國取得一項實用新型專利及六項軟件版權。</p> <p>作為我們業務發展戰略的一部分，我們收購了國嘉物業。</p>
2017年	<p>我們位居2017中國物業服務百強企業第14名，品牌價值約為人民幣23億元，此乃由中指院採用貼現現金流量法並經計及利潤預測、品牌對本公司收入的貢獻及品牌貼現率對品牌進行估值得出。</p> <p>作為我們進軍長江三角洲高增長區戰略的一部分，我們收購了杭州綠宇及上海真賢。</p>

年份	事件
2018年	<p>我們收購了成都東景、瀘州天立及成都全程以鞏固我們在四川省的領先地位。</p> <p>我們位居<b>2018中國物業服務百強企業第13名</b>，品牌價值約為人民幣<b>32億元</b>，此乃由中指院採用貼現現金流量法並經計及利潤預測、品牌對本公司收入的貢獻及品牌貼現率對品牌進行估值得出。</p> <p>作為發展戰略的一部分，我們從全國中小企業股份轉讓系統退市。</p>
2019年	<p>根據中指院的資料，我們於<b>2019中國物業服務百強企業中名列第11位</b>。</p> <p>我們榮獲「<b>2019中國特色物業服務領先企業—社區品質生活及商業資產運營商</b>」及「<b>2019值得資本市場關注的房地產服務商</b>」。</p>

## 我們的企業發展

於往績記錄期間對我們的業績而言屬重大的本公司及主要運營附屬公司的主要企業發展情況載列如下。

### 本公司

本公司於**2000年12月7日**在中國成立，初始註冊資本為人民幣**1,000,000元**。於成立後，本公司的股權由藍光和駿及藍光和駿的附屬公司成都世紀電腦城有限責任公司分別擁有**80%**及**20%**。自成立以來，本公司一直於中國從事提供物業管理服務及其他相關增值服務。

於一系列增加註冊資本及轉讓股權後，本公司由藍光和駿全資擁有。根據日期為**2015年6月22日**的股東決議案，股份激勵計劃獲得批准，據此，包括董事、監事、高級管理層及若干僱員在內的**13名個人**（「**被授子者**」）同意透過成都嘉裕（一家有限合夥企業，其普通合夥人為董事長姚敏先生）向本公司注資人民幣**1,161,100元**。股份激勵計劃項下註資完成後，本公司的註冊資本增至人民幣**21,161,100元**，由藍光和駿及成都嘉裕分別持有**94.51%**及**5.49%**。

由於預期於全國中小企業股份轉讓系統上市，於**2015年8月13日**，本公司股東通過一項決議案，批准（其中包括）本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。於**2015年8月17日**完成改制後，本公司的股本為人民幣**21,161,100元**，分為**21,161,100股**每股面值人民幣**1.00元**的股份，其中藍光和駿及成都嘉裕分別持有**20,000,000股**股份及**1,161,100股**股份，分別約佔我們股本的約**94.51%**及**5.49%**。於**2015年12月17日**，我們的股份於全國中小企業股份轉讓系統上市。

於2016年5月，透過資本公積金轉增股本的方式，本公司的股本由人民幣21,161,100元增至人民幣84,644,400元，該資本化完成後，藍光和駿及成都嘉裕的持股比例不變。

於2016年9月，本公司以人民幣39,100,000元的總代價向六家獨立證券公司（做市商）發行合共3,400,000股股份。我們的股本進一步增加至人民幣88,044,400元。

於2018年6月，透過資本公積金轉增股本的方式，本公司的股本進一步增至人民幣123,262,160元。在自全國中小企業股份轉讓系統退市前，除上述六家做市商外，共有26名獨立投資者持有股份總計861,000股。

### 主要運營集團公司

於往績記錄期間，對我們業績而言屬重大的附屬公司的主要企業發展情況載列如下：

#### 重慶嘉寶

重慶嘉寶於2008年7月14日在中國成立為一家有限責任公司。成立後，其初始註冊資本為人民幣3,000,000元，由本公司前身四川嘉寶及我們的控股股東之一藍光投資分別擁有95%及5%。自其成立以來，重慶嘉寶一直主要在中國的西南地區從事提供物業管理服務。

藍光投資與成都漢潤於2009年4月2日簽訂股權轉讓協議，據此，藍光投資向成都漢潤轉讓其於重慶嘉寶5%的股權，代價為人民幣150,000元。相關代價乃經各方公平磋商並參考重慶嘉寶當時的註冊資本後釐定。有關轉讓完成後，重慶嘉寶由四川嘉寶及成都漢潤分別擁有95%及5%。

重慶嘉寶於2014年12月6日及2017年9月20日通過股東決議案，分別批准重慶嘉寶的註冊資本增加至人民幣5,000,000元，及進一步增加至人民幣20,000,000元。註冊資本由四川嘉寶悉數繳足。增資完成後，重慶嘉寶由四川嘉寶及成都漢潤分別擁有99.25%及0.75%。

#### 昆明嘉寶

昆明嘉寶於2012年11月28日在中國成立為一家有限責任公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元。成立後，昆明嘉寶由四川嘉寶及成都漢潤分別擁有95%及5%。自其成立以來，昆明嘉寶一直在中國雲南省從事提供物業管理服務。

昆明嘉寶於2016年8月29日通過一項股東決議案，批准昆明嘉寶的註冊資本增加至人民幣5,000,000元，而相關出資已由四川嘉寶繳付。該等出資完成後，昆明嘉寶由四川嘉寶及成都漢潤分別擁有97%及3%。

### 國嘉物業

國嘉物業於2001年4月2日在中國成立為一家有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，由四川省國嘉地產有限公司（「國嘉地產」）及袁理先生分別擁有80%及20%。國嘉地產及袁理先生均為獨立第三方。自其成立以來，國嘉物業一直在中國成都從事提供物業管理服務。

國嘉物業於2003年6月18日通過了一項股東決議案，批准國嘉物業的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元，其中國嘉地產及袁理先生分別繳付人民幣2,000,000元及人民幣500,000元。該等出資完成後，國嘉物業的股權架構保持不變。

於2005年3月15日，袁理先生及國嘉物業前總經理徐成先生（獨立第三方）各自與國嘉地產訂立股權轉讓協議，據此，國嘉地產分別以人民幣2,100,000元及人民幣300,000元的代價向袁理先生及徐成先生轉讓其於國嘉物業70%及10%的股權。該代價乃經各方公平磋商並參考國嘉物業當時的註冊資本後釐定。轉讓完成後，袁理先生及徐成先生分別擁有國嘉物業90%及10%。

於2010年6月1日，袁理先生及徐成先生各自與獨立第三方四川省德豐投資管理有限公司（「四川德豐」）訂立股權轉讓協議，據此，袁理先生及徐成先生分別以人民幣2,700,000元及人民幣300,000元的代價向四川德豐轉讓彼等於國嘉物業的全部股權。該代價乃經各方公平磋商並參考國嘉物業當時的註冊資本後釐定。同日，國嘉物業的註冊資本增加至人民幣5,000,000元，其中國嘉地產注資人民幣2,000,000元。於該等轉讓及出資完成後，國嘉地產及四川德豐分別持有國嘉物業40%及60%的股權。

根據由（其中包括）本公司、國嘉地產及四川德豐訂立的日期為2016年8月23日的股權轉讓協議，國嘉物業於2016年9月成為本公司的全資附屬公司。進一步詳情請參閱本節「於往績記錄期間的重大收購」一段。

### 於往績記錄期間的重大收購

據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，於往績記錄期間進行的下述收購已依法妥善完成並結算。

### 收購國嘉物業的全部股權

本公司與國嘉地產及四川德豐（均為獨立第三方）於2016年8月23日簽訂股權轉讓協議，據此，本公司收購國嘉地產於國嘉物業持有的40%股權以及四川德豐於國嘉物業持有



的60%股權，總代價為人民幣104,000,000元，該代價乃經公平磋商並參考該等收購時國嘉物業之財務狀況後釐定。截至最後實際可行日期，該代價已於2016年9月全部結清。相關收購完成後，國嘉物業成為本公司的全資附屬公司。

### 收購杭州綠宇76%的股權

本公司於2017年10月19日與獨立第三方杭州綠瑩創業投資有限公司（「杭州綠瑩」）訂立股權轉讓協議。根據該協議，本公司收購杭州綠瑩所持有杭州綠宇的76%股權，總代價為人民幣60,000,000元，此代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對杭州綠宇作出的估值後釐定。截至最後實際可行日期，該代價已於2019年1月全部結清。上述收購完成後，杭州綠宇由本公司及獨立第三方張如舉先生分別擁有76%及24%。

### 收購上海真賢80%的股權

本公司於2017年10月20日與獨立第三方上海統達置業有限公司（「上海統達」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購上海統達所持有上海真賢的80%股權，總代價為人民幣24,000,000元，此代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對上海真賢作出的估值後釐定。截至最後實際可行日期，該代價中的90%已於2017年12月結清，餘下部分將由本公司於2020年繳付。相關收購完成後，上海真賢由本公司及上海統達分別擁有80%及20%。

### 收購成都東景65%的股權

本公司於2018年5月23日與獨立第三方四川新創投投資有限責任公司（「四川新創投」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購四川新創投所持有成都東景的65%股權，總代價為人民幣52,000,000元，此代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對成都東景作出的估值後釐定。截至最後實際可行日期，該代價中的96.15%已於2018年12月結清，餘下部分將由本公司於成都東景實現股權轉讓協議中載列的截至2019年12月31日止年度的業績目標後繳付。相關收購完成後，成都東景由本公司及四川新創投分別擁有65%及35%。

### 收購瀘州天立70%的股權

本公司於2018年6月22日與獨立第三方四川天立房地產開發有限公司（「四川天立」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購四川天立所持有瀘州天立的70%股權，總代價為人民幣35,000,000元，此代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對瀘州天立作出的估值後釐定。截至最後實際可行日期，該代價中的90%已於2018年8月結清，餘下部分將由本公司於瀘州天立實現股權轉讓協議中載列的截至2019年12月31日止年度的業績目標後繳付。相關收購完成後，瀘州天立由本公司、四川天立及獨立第三方分別擁有70%、28.3%及1.7%。於2018年7月3日，四川天立自獨立第三方收購瀘州天立1.7%的股權。



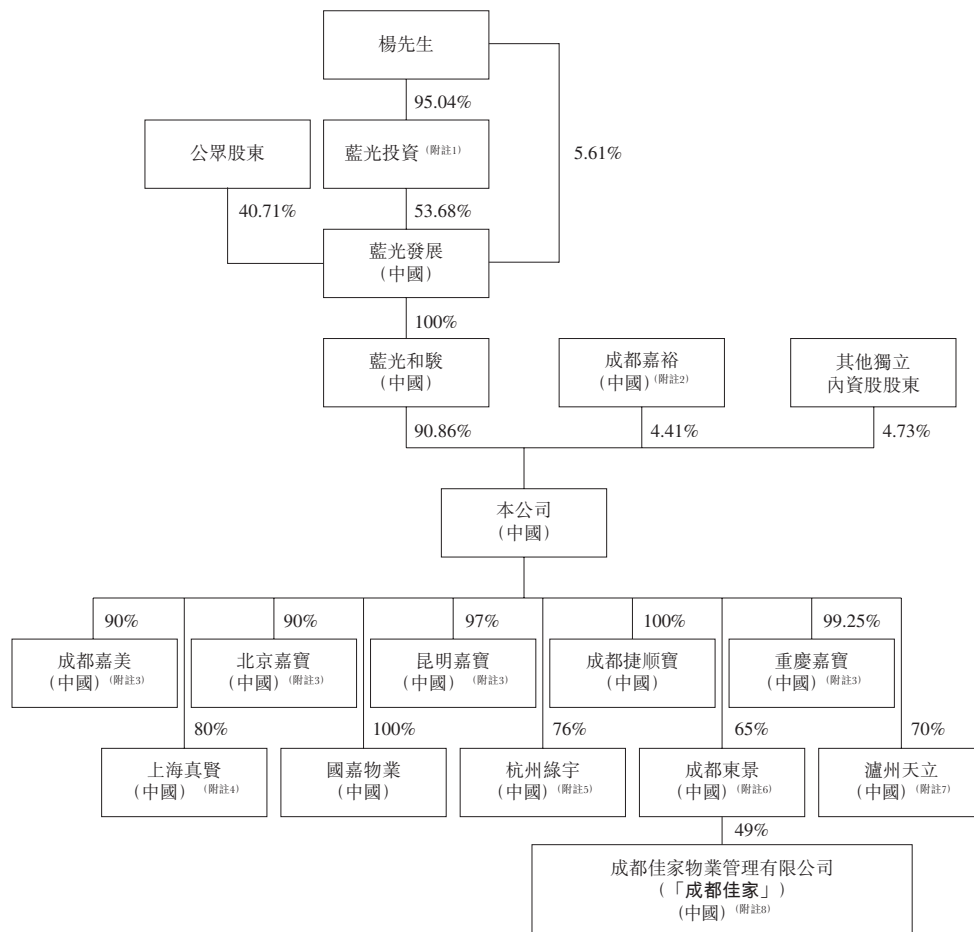
## 收購成都全程的全部股權

本公司於2018年12月14日與獨立第三方成都新築鴻鵠置業有限公司（「**成都新築**」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購成都新築所持有成都全程的全部股權，總代價為人民幣2,300,000元，此代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對成都全程作出的估值後釐定。相關收購完成後，成都全程成為本公司的全資附屬公司。截至最後實際可行日期，該代價中的90%已於2019年2月結清，餘下部分將由本公司於2021年繳付。

我們的中國法律顧問君合律師事務所已確認，由於已根據中國相關法律法規於中國有關部門就上述重大收購事項完成所有必要備案及登記，因此，儘管截至最後實際可行日期，若干該等收購的代價尚未悉數結清，但於往績記錄期間，各收購事項已妥善依法完成。

## 重組

下圖闡述我們重組前的股權架構：



附註：

1. 剩餘股權由獨立第三方持有。
2. 成都嘉裕由董事長兼執行董事姚敏先生、藍光和駿及其他股東（包括6名本公司僱員及6名獨立第三方）分別擁有36.45%、14.24%及49.31%。
3. 剩餘股權由成都漢潤持有。
4. 剩餘股權由上海統達持有。
5. 剩餘股權由張如舉先生持有。
6. 剩餘股權由四川新創投持有。
7. 剩餘股權由四川天立持有。
8. 剩餘股權由獨立第三方成都市宏泰達商貿有限公司（「成都宏泰達」）持有。鑒於成都東景負責管理成都佳家的整體運營，且根據與成都宏泰達的物業管理協議，成都東景有權獲得成都佳家80%的可分派利潤，其財務賬目已合併入賬至本集團的財務賬目。

為籌備上市，本集團經歷以下重組步驟：(a)從全國中小企業股份轉讓系統退市；(b)藍光和駿收購本公司若干少數股東所持有的股份；及(c)採納股份激勵計劃，其詳情載列如下。

### 1. 從全國中小企業股份轉讓系統退市

為進一步加強我們的企業管治、提高我們的品牌知名度及拓寬資本市場的融資渠道，以支持由於我們進一步擴張而日益增加的融資需求以及加快我們成為現代社區生活服務提供商的步伐，於2018年7月26日，為籌備上市，本公司從全國中小企業股份轉讓系統退市。董事確認(a)於本公司於全國中小企業股份轉讓系統上市期間，(i)本集團一直遵守中國適用規則及法規；及(ii)概無本集團成員公司及本公司董事於該期間受到中國任何相關執法機關或監管機構的任何紀律處分；及(b)並無有關本公司之前於全國中小企業股份轉讓系統上市的進一步事項需提呈香港監管機構、投資者或股東注意。我們的中國法律顧問君合律師事務所已確認，於本公司於全國中小企業股份轉讓系統上市期間，本公司及其董事均未因不遵守全國中小企業股份轉讓系統適用監管規則而受到任何紀律處分或行政處罰。

經考慮上述情況及公開可得資料後，聯席保薦人並不知悉(i)於本公司於全國中小企業股份轉讓系統上市期間，與本公司過往於全國中小企業股份轉讓系統上市有關的任何違反或涉嫌違反中國適用規則及法規；(ii)任何本集團成員公司及董事已就本公司於全國中小企業股份轉讓系統上市受到中國任何相關執法機構或監管機構的任何紀律處分；及(iii)與本公司過往於全國中小企業股份轉讓系統上市有關的任何有關評估本公司上市的進一步事項須提請香港監管機構及投資者注意。

### 2. 藍光和駿收購本公司若干少數股東所持有的股份

2018年7月25日至2018年11月27日，藍光和駿與本公司17名少數股東簽訂多份股份轉讓協議，據此，該等少數股東同意以合共人民幣69,485,390元的代價向藍光和駿轉讓彼等於本公司合共約3.116%的股權。該代價乃參考(i)少數股東於全國中小企業股份轉讓系統購買我們股份時的價格；及(ii)我們從全國中小企業股份轉讓系統退市前的股價釐定。有關轉讓的代價已悉數結清，由此，本公司由藍光和駿、成都嘉裕及其他獨立內資股股東分別擁有約93.98%、4.41%及1.61%。

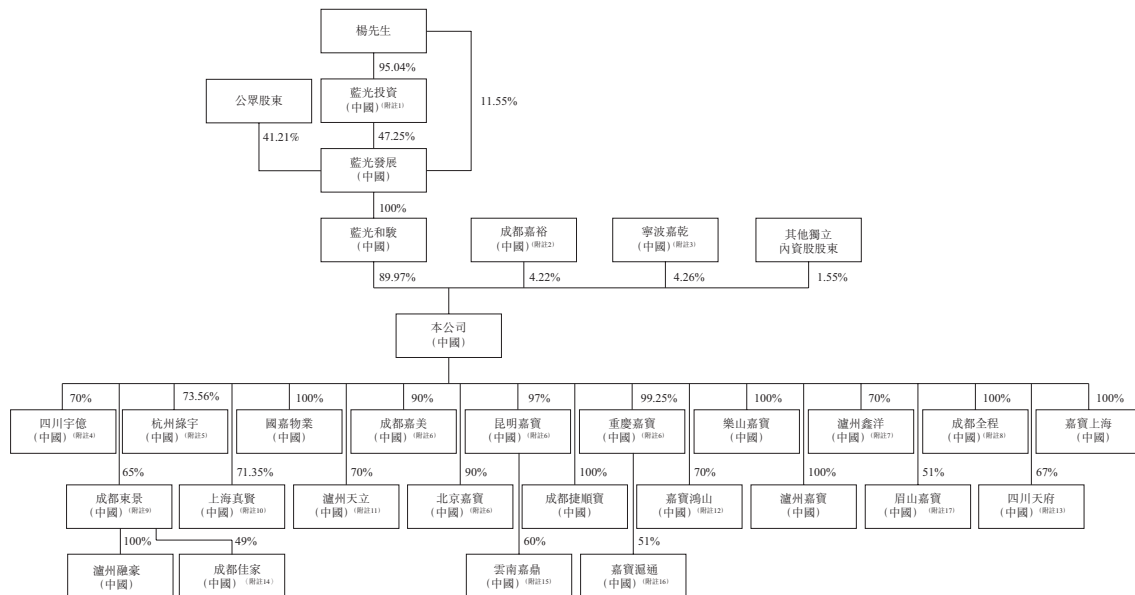
### 3. 採納股份激勵計劃

為留住人才，從而實現我們的戰略及經營目標，我們的股東於2018年11月9日通過決議案批准採納了一份股份激勵計劃。為促進該計劃的實施，本公司的股本從人民幣123,262,160元增至人民幣128,748,460元，額外增加的出資人民幣5,486,300元由寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）（「寧波嘉乾」）支付。寧波嘉乾乃於2018年11月1日根據日期為2018年10月29日的有限合夥協議成立。根據該協議，董事長兼執行董事姚敏先生（作為普通合夥人），兩名高級管理人員張志軍先生及李麗娟女士以及另一名當時僱員（作為有限合夥人）同意成立寧波嘉乾以實施股份激勵計劃。於2018年11月，兩名執行董事吳剛先生及陳景超先生、三名高級管理人員陳振華先生、張強先生及呂良海先生以及三名其他僱員成為寧波嘉乾的額外有限合夥人。上述注資金額已於2018年12月3日付清。該等出資完成後，本公司由藍光和駿、成都嘉裕、寧波嘉乾及獨立第三方分別擁有約89.97%、4.22%、4.26%及1.55%。

我們的中國法律顧問君合律師事務所已確認，截至最後實際可行日期，已就重組於中國有關部門完成所有必要的備案及登記。

#### 本集團重組後的股權架構

下圖闡述我們重組後及緊接全球發售前的股權架構：



附註：

1. 剩餘股權由獨立第三方持有。
2. 成都嘉裕由我們的執行董事姚敏先生、藍光和駿及本公司11名僱員分別擁有34.9%、31.9%及33.2%。姚敏先生為普通合夥人且其餘合夥人為有限合夥人。

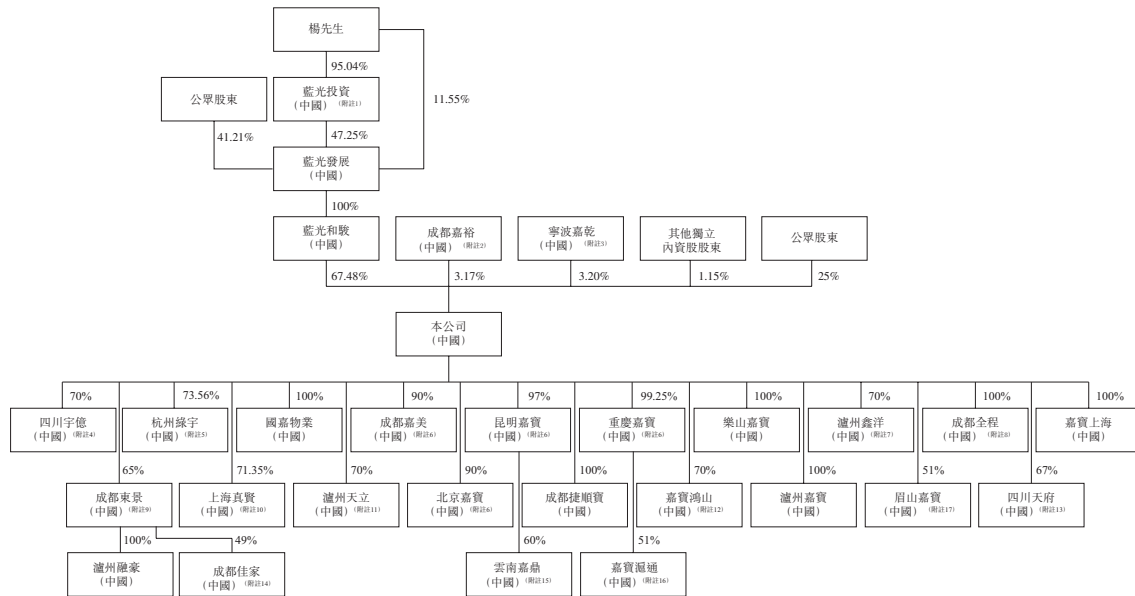
## 歷史、重組及公司架構

3. 截至最後實際可行日期，寧波嘉乾分別由姚敏先生、吳剛先生、陳景超先生、李麗娟女士、張志軍先生、陳振華先生、呂良海先生、張強先生及三名僱員擁有33.5%、9.1%、9.0%、8.8%、8.7%、8.5%、4.2%、3.7%及14.5%。姚敏先生為普通合夥人且其餘合夥人為有限合夥人。
4. 剩餘股權由四川宇億置業有限公司（除其於四川宇億持有股權除外，為一名獨立第三方）持有。
5. 剩餘股權由張如舉先生（除其於杭州綠宇持有股權外，為一名獨立第三方）持有24%，及成都嘉合亨企業管理中心（有限合夥）（「成都嘉合亨」）（由個人成立的有限合夥，彼等於成立有限合夥時為我們的僱員）持有2.44%。根據與本公司的聯合投資安排，成都嘉合亨於2018年9月以人民幣1,683,578元的代價自本公司收購杭州綠宇的股權，該代價乃參考獨立估值師對杭州綠宇作出的估值後釐定。有關聯合投資被收購公司機制的詳情，請參閱「業務」章節「經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制」一段。
6. 剩餘股權由成都漢潤持有。
7. 剩餘股權由四川鑫洋投資管理有限公司（除其於瀘州鑫洋持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
8. 成都全程於2018年12月14日成為我們的附屬公司。詳情請參閱本節「於往績記錄期間的重大收購—收購成都全程的全部股權」一段。
9. 剩餘股權由四川新創投（除其於成都東景持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
10. 剩餘股權由上海統達（除其於上海真賢持有股權外，為一名獨立第三方）持有20%，及成都嘉瑞祥企業管理中心（有限合夥）（「成都嘉瑞祥」）（由個人成立的有限合夥，彼等於成立有限合夥時為我們的僱員）持有8.65%。根據與本公司的聯合投資安排，成都嘉瑞祥於2018年9月以人民幣2,162,500元的代價自本公司收購上海真賢的股權，該代價乃參考獨立估值師對上海真賢作出的估值後釐定。有關聯合投資被收購公司機制的詳情，請參閱「業務」一節「經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制」一段。
11. 剩餘股權由四川天立（除其於瀘州天立持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
12. 剩餘股權由自貢銀海房地產開發有限公司（除其於嘉寶鴻山持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
13. 剩餘股權由李德君先生（除其於四川天府持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
14. 剩餘股權由成都宏泰達（除其於成都佳家持有股權外，為一名獨立第三方）持有。鑒於成都東景負責管理成都佳家的整體運營，且根據成都東景與成都宏泰達的物業管理協議，成都東景有權獲得成都佳家80%的可分派利潤，其財務賬目已合併入賬至本集團的財務賬目。
15. 剩餘股權由雲南金澤房地產開發有限公司（除其於雲南嘉鼎持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
16. 剩餘股權由重慶滬通物業管理有限公司（除其於嘉寶滬通持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
17. 剩餘股權由四川頤合物業管理有限公司（除其於眉山嘉寶持有股權外，為一名獨立第三方）持有。

## 歷史、重組及公司架構

### 本集團全球發售後的股權架構

下圖闡述我們緊隨全球發售後的股權架構（假設超額配股權未獲行使）：



附註：

1. 剩餘股權由獨立第三方持有。
2. 成都嘉裕由我們的執行董事姚敏先生、藍光和駿及本公司11名僱員分別擁有34.9%、31.9%及33.2%。姚敏先生為普通合夥人且其餘合夥人為有限合夥人。
3. 截至最後實際可行日期，寧波嘉乾分別由姚敏先生、吳剛先生、陳景超先生、李麗娟女士、張志軍先生、陳振華先生、呂良海先生、張強先生及三名僱員擁有33.5%、9.1%、9.0%、8.8%、8.7%、8.5%、4.2%、3.7%及14.5%。姚敏先生為普通合夥人且其餘合夥人為有限合夥人。
4. 剩餘股權由四川宇億置業有限公司（除其於四川宇億持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
5. 根據與本公司的聯合投資安排，剩餘股權由張如舉先生（除其於杭州綠宇持有股權外，為一名獨立第三方）持有24%，及成都嘉合亨持有2.44%。有關聯合投資被收購公司機制的詳情，請參閱「業務」一節「經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制」一段。
6. 剩餘股權由成都漢潤持有。
7. 剩餘股權由四川鑫洋投資管理有限公司（除其於瀘州鑫洋持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
8. 成都全程於2018年12月14日成為我們的附屬公司。詳情請參閱本節「於往績記錄期間的重大收購—收購成都全程的全部股權」一段。
9. 剩餘股權由四川新創投（除其於成都東景持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
10. 根據與本公司的聯合投資安排，剩餘股權由上海統達（除其於上海真賢持有股權外，為一名獨立第三方）持有20%，及成都嘉瑞祥持有8.65%。有關聯合投資被收購公司機制的詳情，請參閱「業務」一節「經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制」一段。
11. 剩餘股權由四川天立（除其於瀘州天立持有股權外，為一名獨立第三方）持有。

12. 剩餘股權由自貢銀海房地產開發有限公司（除其於嘉寶鴻山持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
13. 剩餘股權由李德君先生（除其於四川天府持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
14. 剩餘股權由成都宏泰達（除其於成都佳家持有股權外，為一名獨立第三方）持有。鑒於成都東景負責管理成都佳家的整體運營，且根據成都東景與成都宏泰達的物業管理協議，成都東景有權獲得成都佳家80%的可分派利潤，其財務賬目已合併入賬至本集團的財務賬目。
15. 剩餘股權由雲南金澤房地產開發有限公司（除其於雲南嘉鼎持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
16. 剩餘股權由重慶滬通物業管理有限公司（除其於嘉寶滬通持有股權外，為一名獨立第三方）持有。
17. 剩餘股權由四川頤合物業管理有限公司（除其於眉山嘉寶持有股權外，為一名獨立第三方）持有。

## 概覽

我們是中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商，在往績記錄期間錄得迅猛增長。根據中指院的資料，截至**2018年12月31日**，我們於中國西南地區及四川省的在管總建築面積分別約為**41.6**百萬平方米及**33.4**百萬平方米，這使我們於截至該日期於兩個地區的在管建築面積在**2019**中國物業服務百強企業中分別名列第四位及第一位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於**2019**物業服務百強企業中分別名列四川省第一位及全國第**11**位\*。通過自然增長及併購，我們在往績記錄期間的業務實現快速擴張。我們的在管建築面積自截至**2016年12月31日**的約**24.2**百萬平方米增加至截至**2018年12月31日**的約**60.6**百萬平方米，複合年增長率為**58.2%**（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為**16.7%**），並進一步增加至截至**2019年6月30日**的約**63.3**百萬平方米。

我們的三條業務線，即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務，形成了涵蓋物業管理全產業鏈的一體化服務範疇。

- **物業管理服務**—我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。我們的在管物業組合包括**(i)**住宅物業及**(ii)**非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。我們就該等服務收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費乃按包乾制收取，僅有極少部分採用酬金制收取。
- **諮詢服務**—我們亦向物業開發商、業主及其他物業管理公司提供諮詢服務，包括**(i)**物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，**(ii)**協銷服務，**(iii)**物業承接查驗服務，及**(iv)**向選定的當地物業管理公司提供現場諮詢及意見，使彼等能夠向其客戶提供更好的服務。我們就該等服務收取諮詢費。
- **社區增值服務**—我們的社區增值服務旨在通過多種渠道向業主及住戶提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。

\* 中指院每年根據上一年的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據就綜合實力發佈物業服務百強企業（中國物業管理公司排名）。更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽—中指院及其研究方法」。



我們認為我們的物業管理業務不僅為我們帶來了可觀的收入，亦為我們的社區增值服務帶來了客戶群。我們的諮詢業務幫助我們在物業開發項目的早期階段與物業開發商建立及培養業務關係，令我們在爭取潛在物業管理服務委聘中具有競爭優勢。我們的社區增值服務業務，通過提供多元化產品，提升客戶滿意度及忠誠度，並增強我們品牌及服務的市場認可度。我們三條業務線的協同效應實現多元化的收入源流及捕捉新市場機會。

此外，為整合我們的三條業務線、擴大我們線下服務的覆蓋面及提升客戶體驗，我們開發了一站式服務平台，其中包括「嘉寶生活家」移動應用。請參閱本節「—我們的一站式服務平台及『嘉寶生活家』移動應用」分節。為增強我們的競爭力及降低成本，我們專注於在日常運營中實現標準化、數字化及自動化。請參閱本節「—標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」分節。

我們的領先品牌及競爭力獲得行業認可並因此贏得了多項榮譽及獎項。於2019年，我們獲頒「中國特色物業服務領先企業」獎項，作為對我們的優質社區生活服務及商業資產運營的認可，且我們獲中指院認定為「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值約為人民幣40億元。請參閱本節「—獎項及殊榮」分節。此外，我們自2010年6月起擔任中國物業管理協會副會長。

由於三條業務線之間的協同效應及多元化在管物業組合，我們的業務於往績記錄期間快速增長。我們的收入自2016年的約人民幣658.2百萬元增加至2018年的約人民幣1,464.5百萬元，複合年增長率為49.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為18.8%），並自2018年上半年的約人民幣587.7百萬元進一步增加58.8%至2019年上半年的約人民幣933.3百萬元；我們的淨利潤自2016年的約人民幣101.4百萬元增加至2018年的約人民幣296.9百萬元，複合年增長率為71.1%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為25.6%），並自2018年上半年的約人民幣89.8百萬元進一步增加108.0%至2019年上半年的約人民幣186.8百萬元。

為規範我們的管理，提高我們股票的流動性及提升企業形象，我們的股份於2015年12月在全國中小企業股份轉讓系統上市。隨著我們的業務於過去幾年迅速增長，我們計劃進一步加強企業管治，提升我們品牌的知名度以及拓寬我們在資本市場的融資渠道，以支持我們因進一步擴張而不斷增長的融資需求並幫助我們成為現代化社區生活服務供應商。鑒於(i)對聯交所上市公司企業管治的高標準要求及嚴格監管及(ii)聯交所在國際資本市場的知名度及影響力，我們的股份於2018年7月在全國中小企業股份轉讓系統退市，並決定將我們全球發售項下已發行的H股於聯交所上市。上市構成自藍光發展（其為我們控股股東之一及在上海證券交易所上市的股份公司）的分拆上市，並將為本集團物業管理業務的發展提供更好的平台，而非對藍光發展核心業務（即物業開發）的補充，並進一步為股東最大化股票價值。

## 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使得我們在中國物業管理行業佔據穩固地位，並從競爭對手中脫穎而出：

**我們是中國西南地區物業管理行業的領先參與者，在往績記錄期間錄得迅猛增長**

自我們於2000年在成都成立以來，經過近20年的經營，我們在中國西南地區物業管理行業取得領先市場地位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於2019四川省物業服務百強企業中名列第一位\*。根據中指院的資料，截至2018年12月31日，我們於中國西南地區和四川省的在管總建築面積分別約為41.6百萬平方米及33.4百萬平方米，這使我們的在管建築面積於2019中國物業服務百強企業中分別名列中國西南地區和四川省第四位和第一位。根據中指院的資料，在2019中國西南地區物業服務百強企業之中，我們的收入及淨利潤均排在第三位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於2019中國物業服務百強企業中名列第11位\*。

我們豐富的行業經驗和為擴大我們的業務規模及豐富我們的服務範圍而作出的持續努力促進了我們快速擴張。於往績記錄期間，我們通過自然增長及併購實現業務快速擴張。我們的在管建築面積自截至2016年12月31日的約24.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約60.6百萬平方米，複合年增長率為58.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為16.7%），並進一步增加至截至2019年6月30日的約63.3百萬平方米；我們的收入自2016年的約人民幣658.2百萬元增加至2018年的約人民幣1,464.5百萬元，複合年增長率為49.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為18.8%），並自2018年上半年的約人民幣587.7百萬元進一步增加58.8%至2019年上半年的約人民幣933.3百萬元；我們的淨利潤自2016年的約人民幣101.4百萬元增加至2018年的約人民幣296.9百萬元，複合年增長率為71.1%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為25.6%），並自2018年上半年的約人民幣89.8百萬元進一步增加108.0%至2019年上半年的約人民幣186.8百萬元。

我們的領先品牌及競爭力獲得行業認可並因此贏得了多項榮譽及獎項。我們自2010年6月起至今連年榮任中國物業管理協會副會長職位。於2019年，我們獲頒「中國特色物業服務領先企業」獎項，作為對我們的優質社區生活服務及商業資產運營的認可。我們獲

\* 中指院每年根據上一年的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據就綜合實力發佈物業服務百強企業（中國物業管理公司排名）。更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽—中指院及其研究方法」。

中指院認定為「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值約為人民幣40億元。進一步詳情請參閱本節「一 獎項及殊榮」分節。

我們相信，我們可憑借我們在中國西南地區的領先市場地位及品牌知名度以及豐富的行業經驗和專業知識繼續抓住中國物業管理行業的機遇並實現長期可持續增長。

#### 具備先進信息技術的標準化運營以實現成本效益、擴展及盈利

為提供始終如一的優質物業管理服務及進一步增強競爭力，我們已針對業務運營建立一套標準化運營體系，並制定了一系列的流程和服務標準。我們認為標準化運營不僅提高我們的效率和服務，同時令我們能夠向客戶交付優質、標準化的服務。於2012年，我們獲得了中國質量認證中心（「CQC」）頒發的質量管理體系GB/T19001-2008/ISO9001:2008認證、環境管理體系GB/T24001-2004/ISO14001:2004認證和職業健康安全體系GB/T28001-2001認證。針對不同類型的在管物業，我們也就環境及秩序維護、設備設施的維修及維護、客戶服務等多方面制定了一系列的作業指導書，以規定物業管理各環節的要求及標準。此外，為滿足不同客戶群的需求及偏好，我們將我們的物業管理服務分為四類，即「優質服務」、「酒店服務」、「管家服務」及「金管家服務」，並制定了各類服務的標準。有關該四類服務的詳情，請參閱本節「一 物業管理服務—我們物業管理服務的一般範圍」分節。截至2019年6月30日，我們針對管理、運營及提供服務已制定686項標準／制度。

此外，我們相信在經營過程中數字化及自動化的運用對於我們的業務發展及競爭力具有至關重要的意義。我們打造了「管理駕駛艙」、「ECM系統」、「單兵系統」及「智慧巡檢系統」等，以構建全國遠程數據及視頻監控指揮中心，極大地提升了管理效能。考慮到傳統物業管理模式「多項目、跨區域、多業務」的特點，我們自主研發了管理駕駛艙（一套集物業管理、項目運營、財務、人力資源管理、客戶關係管理等職能於一體的「物業管理核心業務系統」）。該系統可實時採集業務管理數據，並基於數據的管理分析模型進行智能分析。截至2019年6月30日，管理駕駛艙覆蓋了我們的全部在管項目。我們自主研發的ECM系統主要通過數據接口和各種傳感器採集配電、供水等設備運行狀態信息並通過網絡設備把數據傳送到雲平台進行處理和顯示。該ECM系統通過數據處理和分析來指導業務開展，讓管理人員能第一時間發現設備異常並及時處理，有效提升了設備使用壽命。此外，我們

針對各在管物業採用機械化、自動化管控，在所管理的項目內逐步推廣安全平衡巡邏車、電動掃地車、無人巡邏機等機械設備的使用以改善服務供應及減少對人工的依賴。

由於我們作出的該等努力及措施，我們已成功提升整體運營效率、改善組織架構及節省經營成本。**2018年**，我們的運營成本率（即銷售成本除以總收入）約為**66.8%**，根據中指院的資料，這低於同年中國物業服務百強企業**76.4%**的平均運營成本率。

#### 以綜合一站式服務平台提高客戶的生活體驗

依託近**20**年來於住宅物業及社區商業物業管理方面的經驗，我們從提升用戶體驗、促進消費升級出發，於**2015**年，開發及構建線上線下服務相結合的互聯網「生活家服務體系」。我們已推出一站式服務平台—「嘉寶生活家」雲平台，以及兩大終端服務產品—「嘉寶生活家」和「員工生活家」移動應用，以積極探索和發展產業互聯網經營模式。

「嘉寶生活家」雲平台是一個收集、整理及反饋物業管理及社區增值服務中客戶需求、服務提供與管理以及經營決策的信息及數據的運營平台。從業務運營管理方面來說，智能化管理可以大幅降低我們的運營成本。例如，通過車牌自動識別、掃碼收費、遠程監控管理，我們的智能停車系統不僅有助於提高了停車場的通行效率、方便了客戶的通行，同時有助於減少人工成本及增加利潤。我們已自**2016**年**12**月起升級我們管理的停車場，截至**2019**年**6**月**30**日，我們共完成了**70**個停車場的升級。

從物業服務方面來講，「嘉寶生活家」移動應用為業主及住戶提供更加便捷、高效的社區生活體驗。我們的「嘉寶生活家」移動應用在物業管理服務方面集成十大功能模塊（即一鍵開門、在線繳費、在線報修、小區公告、專屬管家、我的郵包、投訴表揚、訪客邀請、居家安防及鄰裏社交），以整合在管社區線上線下物業管理服務。例如，透過「嘉寶生活家」移動應用的報修功能，用戶可通過用戶賬號將照片上傳至移動應用進行報修，維修部門的員工可以通過員工賬號在線搶單，隨後用戶可以線上預約上門服務時間，維修人員將到達後簽到，維修服務完成後用戶可以在線上對有關服務給出評價。一方面，客戶可以通過我們服務人員的內部競爭得到及時及更加優質的服務。另一方面，透過數據平台的統計，員工的表現可以直接掛鉤其薪資及獎金。此外，在社區增值服務功能方面，「嘉寶生活家」移動應用構建了基於在管社區需求的生態糧油、送水上門、旅遊出行、家政服務、快遞收寄等服務資源，同時我們與各類大型供應商合作，滿足業主日益增長的服務需

求，包括社區零售、拎包入住、住宅房屋經紀、居家安防服務，為業主帶來更便捷的生活體驗，利用服務升級帶動消費升級，為我們的合作夥伴創造了更多的商機，實現共贏。此外，我們還於2015年11月於成都設立了首家線下生活家體驗中心—藍光•御府花都體驗中心。社區商城的體驗中心不僅提供產品的線下購物體驗，亦通過掃描二維碼及「嘉寶生活家」移動應用提供在線購物體驗。截至2019年6月30日，「嘉寶生活家」移動應用已吸引註冊用戶總數超過71.4萬人，累計安裝及使用移動應用已覆蓋全國超過400個項目，體驗中心已開業126家。「嘉寶生活家」移動應用上的交易額由2017年的約人民幣251.8百萬元增加至2018年的約人民幣506.9百萬元。於2019年上半年，「嘉寶生活家」移動應用上的交易額達到約人民幣335.5百萬元。

### 三條業務線之間的協同效應及多元化在管物業組合，帶來多元化的經營收入及發展機遇

除提供傳統物業管理服務外，我們亦發展了與其相關的兩大業務，即諮詢服務和社區增值服務。我們的諮詢服務業務有助於我們與物業開發商在物業開發項目前期建立業務合作關係，令我們在爭取潛在物業管理服務委聘中具有競爭優勢。得益於我們在傳統物業管理服務業務中所建立的廣泛客戶群，我們的社區增值服務得到發展。同時，我們的社區增值服務所提供的各種產品及服務可提升客戶對我們整體物業管理服務（包括傳統服務）的滿意度和忠誠度，且我們認為其有助於進一步提高市場對我們重續若干物業管理協議時收取的較高物業服務費的接受度。我們多樣化的業務產生多元化的收入來源。

此外，我們認為下列各項亦使我們進行有效競爭：

- **多樣化的在管物業類型。**除住宅物業外，我們一直力圖使我們的物業管理項目多樣化，以涵蓋商業物業、辦公樓宇及產業園區。作為商業物業管理的先行者，自2002年起，我們便開始為專業市場、街區商業及多用途綜合體等多種商業物業提供專業服務，並打造了包括金荷花、玉林生活廣場、藍色加勒比廣場及昆侖中心等多個商業物業管理地標。歷時17載磨礪和沉澱，我們在商業物業管理服務的產品定位、商業規劃、招商銷售、資產管理及商業運營等方面積累了豐富的經驗及獲得廣泛的市場認可。我們亦向不斷增加的各種非住宅物業（如辦公樓宇及產業園區）提供物業管理服務。截至2019年6月30日，我們在管的非住宅物業項目



62個，總建築面積約為3.3百萬平方米。非住宅物業的在管建築面積自2016年12月31日至2018年12月31日以17.2%的複合年增長率增長，並進一步增加7.9%至截至2019年6月30日的約3.3百萬平方米。

- **強大的業務開發能力。**我們與控股股東藍光集團業務合作的良好往績令我們受益於藍光集團廣泛及大型項目儲備。同時，我們一直致力開拓與第三方物業開發商的合作機會，以提升我們的競爭力。我們積極與物業開發商開展合作，以為產業鏈創造價值，並獲得產品、銷售及品牌價值溢價。截至2019年6月30日，我們已與110多家物業開發商建立合作。在該等物業開發商中，37家第三方物業開發商已經與我們建立戰略合作關係，預計這將使我們於未來3年自該等開發商逾38.3百萬平方米的項目資源中獲益。我們強大的業務開發能力亦可由往績記錄期間我們業務規模擴大及收入增加加以證明。截至2018年12月31日，由第三方物業開發商開發並由我們管理的項目數量達264個，自截至2016年12月31日以後的複合年增長率為182.8%，並進一步增加至截至2019年6月30日的274個。由第三方物業開發商開發並由我們管理的物業建築面積由截至2016年12月31日的約5.4百萬平方米以147.4%的複合年增長率快速增加至截至2018年12月31日的約33.8百萬平方米，並進一步增加至截至2019年6月30日的約36.1百萬平方米。截至2019年6月30日，第三方物業開發商開發並由我們管理的總建築面積佔我們在管總建築面積的57.1%。截至2019年6月30日止六個月，我們自第三方物業開發商所開發的物業中獲得的總收入佔我們同期總收入的37.3%。

我們相信多條業務線、多元化的物業管理組合將給我們帶來廣泛而穩定的收入來源，有助於我們根據市場需求迅速調整我們的業務並及時抓住新的市場機遇。

#### 經驗豐富的管理團隊以及有效的員工培養及激勵機制

我們專業的管理團隊及技術人才是我們成功的關鍵。通過多年的員工培養與選拔，我們已建立一支經驗豐富的管理團隊。我們的高級管理層對物業管理行業認知深刻且專業能力出眾，於物業管理行業平均擁有20年以上的經驗和十年以上的管理經驗。我們的董事長姚敏先生是中國物業管理協會副會長、中國物業管理行業發展研究中心研究員、中國物業管理協會標準化工作委員會副主任，擁有超過20年的物業管理行業經驗。自2005年加入我們以來，其先後擔任藍光大廈有限公司副總經理及常務副總經理，及本公司的總裁助理、副總裁、常務副總裁、總裁及董事長。

我們專注人才培養，已開設了藍光嘉寶培訓學院。我們通過藍光嘉寶培訓學院，按員工工業務技能、職位及組織的分類構建了分層培養體系，培育造就「管理精細、專業精通」的行業英才，從而為我們的戰略轉型和戰略目標提供強大的人才和組織支撐。我們每年針對不同崗位及層級的員工，通過內部培訓、外派學習、在職學歷提升、輪崗、指派、企業高端論壇、標槓企業考察等方式進行系統性的人才培養，所有新員工均須參加崗前培訓。此外，我們搭建了線上學習平台，並錄製在線視頻課程百門，以為僱員提供進一步培訓。

我們還建立了有競爭力、多層次、高覆蓋的激勵體系，包括股權激勵（例如，授予高級管理層的限制性股份）、激勵性薪酬（例如，基於超出原有目標的利潤而授予我們區域公司管理團隊的額外獎金）、合夥人機制（例如，授予項目公司管理團隊的額外分紅及獎勵，彼等於日常運營中擁有更多自主權，且其利益與項目公司的財務表現密切相關）、聯合投資被收購公司機制（例如，本集團高級管理層於被收購公司中持有的股權）。透過該機制，我們將員工薪酬與其業績捆綁以激勵員工，激發彼等的積極性、創造性，並激勵僱員以業績為導向，進一步推動實現我們的目標，為我們與股東創造價值。

### 業務戰略

我們力圖成為中國領先的社區生活服務供應商及商業物業服務供應商。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：

#### 進一步擴大業務規模及提高市場份額

我們計劃依託我們的品牌知名度、市場地位、全面的服務體系、優質的服務及其他優勢，進一步拓展我們的業務規模及市場份額，以鞏固並不斷提升我們的競爭力及市場地位。

除利用我們與藍光集團的現有業務關係、我們現有業務覆蓋範圍以及品牌價值外，我們力求自第三方物業開發商獲得新業務，實現自然增長及業務擴張。我們亦計劃積極探索和尋求機會，以通過對其他物業管理服務供應商進行戰略投資、合作及／或收購拓展我們的業務規模、鞏固我們在中國西南地區的市場地位、增強我們在中國的地理分佈及提高我們在華東及華南、環渤海經濟圈以及粵港澳大灣區的市場份額。我們擬收購企業信用良好、年收入超過人民幣50.0百萬元或在管建築面積超過了3.0百萬平方米，且管理項目以住宅及／或公共建設項目為主的物業管理公司。為實現我們物業管理組合及收入來源的多元化，我們亦計劃繼續尋求機會，向日漸增多的非住宅物業如商業物業、產業園區、辦公樓宇及院校提供全面的物業管理服務。此外，我們計劃進一步完善我們現有的社區增值服務並不斷開發新的增值服務。



**繼續開發高科技智慧化物業管理服務，加強智能化管理與數字化，升級「生活家服務體系」並進一步降低運營成本以及提升盈利能力**

根據中指院的資料，2018年中國社區增值服務市場規模約達人民幣9,221億元。預計到2025年，中國社區增值服務業務的市場規模將約達人民幣1.8萬億元。我們計劃繼續投入更多研發資源，對我們現有產品和技術進行優化，並加強新產品與新技術的研發，進一步提高數據收集、整理和分析的能力，升級「生活家服務體系」。

此外，我們會致力於通過智能化在運營管理、服務提供過程中的全面運用，優化信息的溝通和資源的配置，進一步降低運營成本、提升盈利能力。具體來說，我們計劃進一步開發信息體系，完善前中後台系統，通過構建大數據庫，實現人、財、物全面信息化貫通，推動以IOT及AI為基礎的系統升級。

**深化打造「生活家聯盟生態圈」，引入戰略夥伴，促進合作，從而實現共贏**

在「共創聯盟，共享平台，共贏未來」的理念的指導下，在大數據、「生活家雲平台」及「生活家服務體系」的支持下，我們計劃在我們的服務網絡範圍內與企業、供應商及客戶密切高效合作。我們計劃通過包括股權投資在內的多種合作方式，與戰略聯盟、企業聯盟及商家聯盟夥伴形成緊密合作，並進一步整合行業資源以構建「生活家聯盟生態圈」的大平台發展模式。我們認為該等發展模式可以讓平台所有聯盟成員共享平台、共創價值並實現共贏。

自2015年以來，我們已構建戰略夥伴聯盟網絡，包括（其中包括）平台服務供應商，以及知名物業管理企業的企業聯盟網絡。此外，我們發展了數百家供應商聯盟夥伴。我們計劃持續向「生活家聯盟生態圈」引入合作夥伴並強化平台資源整合能力，進一步促進所有參與者合作共贏。

**進一步完善優化人力資源培訓及激勵機制**

我們高度重視「人才領先」戰略。一方面，我們將繼續積極招募符合我們內部要求的人才，以組織一支年輕化、專業化、知識化、全面化的人才團隊。另一方面，我們將打造獨具特色的「有層次、有重點、全覆蓋、高效能、成本領先」的培訓體系，按照我們的需要培養專用的人才並支持我們業務的發展。我們將專注於對我們運營和發展中的主要人員、崗位和能力的培訓。此外，我們計劃通過加強購股權計劃、合夥人機制及投資機制持續優化及完善激勵機制，對現有模式進一步升級，以推行資本回報及僱員持股計劃，從而制定獎勵全體僱員的激勵計劃，以達成公司目標並促進我們的增長。

## 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從三條業務線產生收入。

物業管理服務	我們向物業開發商、業主及住戶提供一系列物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。我們的在管物業組合包括：(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。我們就該等服務收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費乃按包乾制收取，僅有極少部分按酬金制收取。
諮詢服務	我們亦向物業開發商、業主及其他物業管理公司提供諮詢服務，包括(i)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；(ii)協銷服務，即協助物業開發商展示及推廣其物業、展示單位保潔、秩序維護與保養、訪客管理，以及工程委託維修；(iii)我們在完工及將物業交付給業主後向物業開發商和業主提供物業承接查驗服務；及(iv)利用我們業界公認的專業知識和聲譽向選定的當地物業管理公司提供現場諮詢及意見，使彼等能夠向其客戶提供更好的服務。我們就有關服務收取諮詢費。
社區增值服務	我們的社區增值服務旨在通過多種渠道（包括我們的一站式服務平台）向業主及住戶提供一系列產品和服務，從而實現提高其生活質量及其物業保值增值的目標。我們將該等服務分為四類：(i)以業主及住戶日常需求為核心，於提供基本物業管理服務過程中提供或通過一站式服務平台提供的生活服務，如物業維護及維修、家政及保潔、裝修、拎包入住服務、代理服務、居家安防服務及公共資源管理服務；(ii)住宅房屋經紀服務；(iii)商業物業管理及經營服務；及(iv)廣告。

## 業 務

我們認為我們的物業管理業務是我們收入的基礎，並為我們的社區增值服務帶來了不斷增長的客戶群。我們的諮詢業務幫助我們在物業開發項目的早期階段與物業開發商建立及培養業務關係，令我們在潛在物業管理服務委聘的競爭中更具競爭優勢。我們的社區增值服務業務，通過提供多元化產品，提升客戶滿意度及忠誠度，並增強我們品牌及服務的市場認可度。我們三條業務線的協同效應幫助我們實現多元化的收入來源及捕捉新商機。

為整合我們三條業務線、擴大我們的線下服務覆蓋面及提升客戶體驗，我們開發了一站式服務平台。請參閱本節「—我們的一站式服務平台及『嘉寶生活家』移動應用」分節。

下表載列我們於所示期間按各業務線劃分的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務.....	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務.....	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務.....	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計.....	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

#### 概覽

自2000年起，我們一直在中國提供物業管理服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為24.2百萬平方米、44.0百萬平方米、60.6百萬平方米及63.3百萬平方米。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，物業管理服務所產生的收入分別約為人民幣381.8百萬元、人民幣579.0百萬元、人民幣899.8百萬元及人民幣548.8百萬元，分別約佔我們同期總收入的58.0%、62.7%、61.4%及58.8%。

附註：

附註：

(2) 包括就前期物業管理服務與物業開發商簽訂的合約。

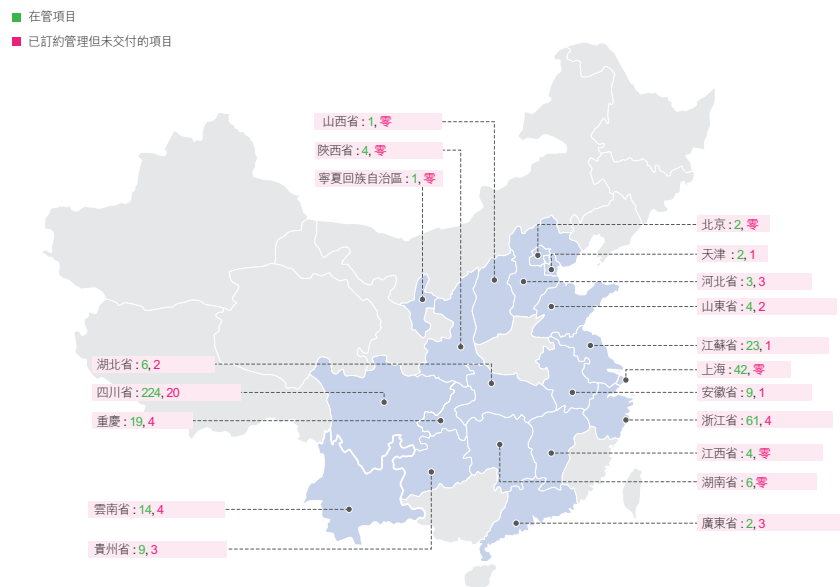
(4) 包括由獨立第三方開發商開發的物業，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

根據本公司自藍光發展獲得的確認函，藍光發展委聘本集團為其於往績記錄期間開發及交付的全部物業提供物業管理服務。根據我們的內部記錄，於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們因藍光集團通過藍光發展開發及交付的物業而訂立的新服務合約分別獲得在管建築面積約1.5百萬平方米、5.2百萬平方米、2.8百萬平方米及0.4百萬平方米。

### 地理覆蓋範圍

自2000年於成都開展業務以來，截至2019年6月30日，我們的地理版圖已擴展至中國的69個城市。截至2019年6月30日，我們共擁有436個在管項目及48個已訂約管理但未交付的項目。

下圖說明截至2019年6月30日在管項目以及已訂約管理但未交付的項目的所在城市及於各城市的項目數目。



# 業 務

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積，以及於所示年度按地理區域劃分的物業管理服務所得收入及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
(以千計，百分比除外)												
四川省 .....	18,384	314,652	82.4	24,069	418,973	72.4	33,368	535,826	59.5	34,188	328,205	59.8
華東及華南 <sup>(1)</sup> ...	1,276	8,952	2.4	13,465	67,099	11.6	15,720	198,625	22.1	17,231	110,486	20.1
中國西南地區(不包括四川省) <sup>(2)</sup> ..	3,840	51,956	13.6	4,713	73,693	12.7	8,214	120,711	13.4	8,421	73,440	13.4
華中及華北 <sup>(3)</sup> ...	684	6,255	1.6	1,740	19,250	3.3	2,723	44,631	5.0	2,881	35,765	6.5
其他 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	601	25	0.0	600	937	0.2
總計 .....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華東及華南主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 中國西南地區主要包括雲南省、貴州省、四川省及重慶。
- (3) 華中及華北主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區及陝西省。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們與相關物業開發商訂立前期物業管理協議的未交付物業合約建築面積分別約為5.7百萬平方米、7.2百萬平方米、6.8百萬平方米及9.3百萬平方米。

下表載列截至2019年6月30日我們物業管理協議的屆滿時間表。

	合約建築面積	協議數目
	(以千平方米計)	
無固定年期的物業管理協議 <sup>(1)</sup> .....	57,405	331
具有固定年期及於以下日期已屆滿/ 屆滿的物業管理協議		
2019年6月30日 .....	881	6
截至2019年12月31日止六個月 .....	4,072	34
截至2020年12月31日止年度 .....	6,288	54
截至2021年12月31日止年度及以後 .....	10,045	59
小計 .....	<u>21,286</u>	<u>153</u>
總計 .....	<u>78,691</u>	<u>484</u>

附註：

- (1) 一般而言，無固定年期的協議將於業主委員會成立及業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效後終止。此外，於往績記錄期間，根據若干具有固定年期的協議，在年期屆滿後，本集團仍繼續向物業開發商、業主及住戶提供服務。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，該等協議於屆滿時將成為無固定年期的協議，並可由(i)我們，(ii)業主委員會，或(iii)大多數業主終止，惟彼等於任何時間均擁有相關爭議社區50%以上的總建築面積。

於截至2019年12月31日止六個月以及截至2020年及2021年12月31日止年度，根據截至2019年6月30日的所有物業管理協議（不包括無固定期限的協議）預計將收取的物業管理費分別約為人民幣237.6百萬元、人民幣339.1百萬元及人民幣200.7百萬元\*。

根據藍光發展的2018年年報，藍光發展預期於2019年竣工4.0百萬平方米。我們正計劃參與所有該等物業的物業管理服務競標，並預期將保持100%的歷史中標率記錄。假設(i)同年，所有該等竣工建築面積的交付進程均勻，且由我們為之提供物業管理服務，及(ii)對藍光集團交付的物業收取的平均物業管理費與2018年相等，則於2019年預期為藍光集團通過藍光發展交付的物業提供物業管理服務而收取的管理費將約為人民幣62.4百萬元。該估計乃基於諸多假設而作出，因此存在不確定性並可能發生變化。

下表載列截至2019年6月30日，由藍光集團開發的物業的物業管理協議屆滿時間表。

	合約建築面積 (以千平方米計)	協議數目
無固定年期的物業管理協議 <sup>(1)</sup> . . . . .	28,656	158
具有固定年期及於以下日期已屆滿/ 屆滿的 物業管理協議		
2019年6月30日 . . . . .	359	2
截至2019年12月31日止六個月 . . . . .	272	2
截至2020年12月31日止年度 . . . . .	1,018	5
截至2021年12月31日止年度及以後 . . . . .	1,336	6
小計 . . . . .	2,985	15
總計 . . . . .	<b>31,641</b>	<b>173</b>

\* 截至2019年12月31日止六個月以及截至2020年及2021年12月31日止年度，預期將收取的物業管理費乃按截至2019年6月30日的合約建築面積與截至2019年6月30日止六個月平均物業管理費之積再乘以各物業管理協議相應年度的剩餘月數的總和計算。該計算乃基於諸多假設得出（例如，所有該等協議將不會於相關協議訂明其各自終止日期前終止），並有可能會出現變動。



附註：

- (1) 一般而言，無固定年期的協議將於業主委員會成立及業主委員會與物業管理公司之間的新物業管理服務協議生效後終止。此外，於往績記錄期間，根據若干具有固定年期的協議，在年期屆滿後，本集團仍繼續向物業開發商、業主及住戶提供服務。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，該等協議於屆滿時將成為無固定年期的協議，並可由(i)我們，(ii)業主委員會，或(iii)大多數業主終止，惟彼等於任何時間均擁有相關爭議社區50%以上的總建築面積。

### 我們物業管理服務的一般範圍

我們專注於向業主、住戶及物業開發商提供住宅物業及非住宅物業的秩序維護、保潔、綠化及園藝以及維修及維護等物業管理服務。我們所提供的物業管理服務可分為下列幾類：

- **秩序維護服務。**我們致力於提供優質的秩序維護服務以確保我們所管理的物業處於安全狀態並受到良好保護。我們尋求通過設備升級來提高我們的秩序維護服務質量。我們的日常秩序維護服務包括巡邏、電子門控、視頻監控、停車場秩序維護、消防安全管理、訪客管理和應急響應。我們把若干秩序維護服務委派給第三方分包商。我們還提供全面的智能家居安防系統，包括智能鎖、視頻監控、紅外探測器和其他智能設備，以監控住宅物業，防止偷竊、入室盜竊和火災，促進健康生活。
- **保潔、綠化及園藝服務。**我們通過我們的附屬公司及第三方分包商向我們所管理的物業提供一般保潔、垃圾清理、病蟲防治、綠化及園藝服務。
- **維修及維護服務。**我們一般負責維護(i)公用區設施（例如電梯、自動扶梯及中央空調設施）；(ii)消防安全設施（例如滅火器及火災報警系統）；(iii)秩序維護設施（例如入口大門控制及監控攝像頭）；及(iv)公用設施（例如發電機、配電設備、水泵房、供水及排水系統）。我們通過我們的附屬公司及第三方分包商提供若干維修及維護服務。

截至2019年6月30日，我們僱用了9,852名現場人員提供物業管理服務，並聘請200名經甄選分包商提供若干物業管理服務，主要包括保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。

我們為管理的住宅社區採用四種服務模式，包括「優質服務」、「酒店服務」、「管家服務」及「金管家服務」，除了我們的標準物業管理服務外，為業主和住戶提供全面且定製的現場服務。這四種服務模式分別針對中端、中高端、別墅及高端物業，且對我們管家的管家經驗和資質、管家服務的工作時間和語言有著不同要求。以下是對該四種服務的簡要說明：

- **優質服務**：我們的優質服務專為中端住宅物業而設計，配備擁有三年以上大型物業管理經驗的管家，提供優質服務。根據物業管理協議中規定的服務標準，我們須為業主和住戶安排熱情真誠的管家；
- **酒店服務**：我們的酒店服務專為中高端住宅物業而設計，配備擁有五年以上大型物業管理經驗的管家，提供量身定制的個性化服務，以滿足業主和住戶的需求。基於標準的物業管理及酒店式服務，我們提供專業及全方位的服務，以確保業主及住戶的滿意度；
- **管家服務**：我們的管家服務專為別墅物業而設計，配備擁有八年以上經驗的管家，為業主和住戶提供每日**16**小時的家居服務和賓至如歸的體驗；
- **金管家服務**：我們的金管家服務專為高端物業而設計，配備通過國際金鑰匙聯盟認證的管家，提供個性化、定製化、超五星級客戶服務及愉快的生活體驗以滿足客戶的選擇。

### 在管物業類型

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。雖然住宅物業已帶來並將繼續為我們帶來大部分收入，但我們努力透過訂約管理非住宅物業，豐富我們的在管物業組合。

下表載列我們截至所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積，以及於所示年度按物業類型劃分的物業管理服務所得收入及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

## 業 務

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業 .....	22,321	312,338	81.8	41,434	488,458	84.4	57,522	802,015	89.1	59,963	514,381	93.7
非住宅物業 .....	1,863	69,477	18.2	2,553	90,557	15.6	3,104	97,803	10.9	3,349	34,452	6.3
總計 .....	<b>24,184</b>	<b>381,815</b>	<b>100.0</b>	<b>43,987</b>	<b>579,015</b>	<b>100.0</b>	<b>60,626</b>	<b>899,818</b>	<b>100.0</b>	<b>63,312</b>	<b>548,833</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理費

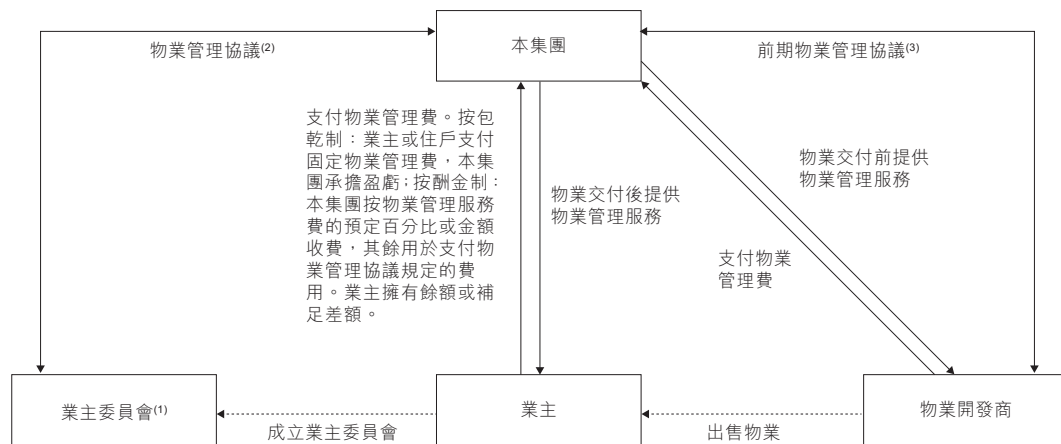
於往績記錄期間，我們物業管理服務所產生的收入主要按包乾制收取。於往績記錄期間，我們亦有少量物業管理服務收入按酬金制收取。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們按包乾制收費的服務所產生的物業管理收入分別約佔我們物業管理服務總收入的99.4%、98.6%、98.8%及99.1%。我們按酬金制收費的服務所產生的物業管理收入分別約佔我們同期物業管理服務總收入的0.6%、1.4%、1.2%及0.9%。

下表載列我們截至所示日期按收費模式劃分的在管總建築面積，以及於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務所得收入及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
包乾制 .....	22,050	379,533	99.4	40,471	570,720	98.6	56,436	889,458	98.8	58,865	544,140	99.1
酬金制 .....	2,134	2,282	0.6	3,516	8,295	1.4	4,190	10,360	1.2	4,447	4,693	0.9
總計 .....	<b>24,184</b>	<b>381,815</b>	<b>100.0</b>	<b>43,987</b>	<b>579,015</b>	<b>100.0</b>	<b>60,626</b>	<b>899,818</b>	<b>100.0</b>	<b>63,312</b>	<b>548,833</b>	<b>100.0</b>

我們於決定是否按包乾制或酬金制收取費用時，會按個案基準考慮多項因素，包括地方性法規、物業開發商或業主委員會的要求、當地的市況及個別物業的性質及要求。評估潛在客戶時，我們會評估諸如管理物業的預期成本、歷史收費率、預計盈利能力、競爭對手收取的費率以及該物業此前是否按包乾制或酬金制管理等關鍵因素。評估有助於我們決定是否按照包乾制或酬金制管理該物業。

下圖說明我們與物業管理協議各方的關係及按包乾制與酬金制管理物業的主要差異。



附註：

- (1) 業主委員會依法獲授權代表業主行事。
- (2) 依據適用中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理協議對所有業主均具有法律約束力。
- (3) 依據適用中國法律，物業開發商與我們於物業交付予業主前訂立的前期物業管理協議對將來的業主具有法律約束力。

### 按包乾制收取的物業管理費

根據包乾制合約，我們按月收取預先釐定的每平方米在管建築面積的物業管理費，該管理費指我們及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的銷售成本（包括與員工直接提供物業管理服務、公用區的維護及維修、設施管理、保潔及垃圾處理以及秩序維護相關的開支）。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。如果我們在合約期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有費用，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。於往績記錄期間，我們已就31個、80個、98個及80個項目分別產生虧損合共約人民幣10.6百萬元、人民幣14.4百萬元、人民幣13.8百萬元及人

人民幣9.6百萬元，該等物業於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月按包乾制進行管理。按包乾制管理的該等物業產生的虧損主要由於該等物業於初期管理階段產生相對較大的成本。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收入分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣45.0百萬元、人民幣86.6百萬元及人民幣48.5百萬元，分別約佔我們同期總收入的4.1%、4.9%、5.9%及5.2%。更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」一節。我們已制定多項內部措施以降低成本及預防或減少有關差額。為降低成本，我們已在服務方面實施數字化、流程標準化及操作自動化。請參閱本節「一標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」分節。

#### **按酬金制收取的物業管理費**

於往績記錄期間，我們從數量有限的物業管理合約中按酬金制獲得收入。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，按酬金制的物業管理合約產生的收入分別約佔物業管理服務總收入的0.6%、1.4%、1.2%及0.9%。根據酬金制，我們將預定物業管理佣金費確認為收入，佣金費一般佔業主、住戶及物業開發商應付物業管理費的5%至15%，而該等管理費的剩餘部分則作營運資金用途，以用於我們產生的物業管理開支。

倘我們按酬金制收取物業管理費，我們主要擔當業主及住戶代理的角色。由於該等社區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的財務部門結算。於報告期末，倘管理處透過財務部門累計的營運資金不足以彌補管理處因於相關社區安排物業管理服務而產生及透過我們的財務部門支付的開支，則該等差額確認為長期應收款項且或須作出減值。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們未必能收回代表以酬金制管理之物業的業主及住戶所支付的全部款項」一節。

根據酬金制模式，我們無權獲得業主、住戶及物業開發商已付物業管理費（經扣除我們作為物業經理的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就按酬金制收費的物業管理合約確認任何直接成本。該等成本由業主、住戶及物業開發商承擔。

## 物業管理合約

根據有關中國法律規定，物業開發商通常會通過招投標程序選擇物業管理服務供應商，並訂立住宅物業的前期物業管理服務合約。倘投標人少於三名或所管理物業規模較小\*，則中國法律允許物業開發商在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務供應商，惟須經中國主管物業行政部門批准。

於往績記錄期間，在預售和交房前階段，我們向藍光集團及第三方物業開發商開發的項目提供物業管理和其他相關服務。我們通常通過由適用的中國法律法規規管的標準公開招標程序從物業開發商處獲得初步物業管理服務委聘。於往績記錄期間，就藍光集團開發的物業而言，我們的前期物業管理合約中標率為**100.0%**。於**2016年**、**2017年**、**2018年**及截至**2019年6月30日**止六個月，就第三方物業開發商開發的物業而言，我們的中標率分別約為**53.3%**、**48.1%**、**59.0%**及**56.14%**。

於往績記錄期間，我們有一個在管項目未經過規定的招投標程序（「**有關物業管理項目**」）。截至**2019年6月30日**，該在管物業建築面積合共約為**0.4**百萬平方米。於**2016年**、**2017年**、**2018年**及截至**2019年6月30日**止六個月，該物業管理所產生收入分別約佔我們總收入的零、零、**0.2%**及**0.3%**。根據《物業管理條例》，住宅物業開發商須通過招投標程序選聘具有相應資質的物業管理服務供應商。若投標人數少於三名或相關住宅物業規模相對較小，則經主管部門事先批准，物業開發商無需通過招投標程序即可直接聘請具有相應資質的物業管理服務供應商。根據《物業管理條例》，倘住宅物業開發商未能遵守招投標規定，則其可能被責令限期改正並處以最高人民幣**100,000**元的罰款。請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的委任」一節。

據董事確認，就有關物業管理項目甄選物業管理服務供應商時缺乏招投標程序並非由我們造成，而是有關物業開發商所導致。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，目前中國法律法規對物業管理服務供應商未通過規定的招投標程序而獲選聘是否應受到任何行政處罰並無規定。此外，相關中國法律法規對物業管理合約的有效性是否會因缺少招投標程序而受到影響亦無明確規定。中國的司法慣例各異，且未經招投標程序而訂立的上述合約可能被相關地方司法機關確認為無效。董事亦確認，根據中國法律顧問君合律師事

\* 《物業管理條例》及其他相關中國法律法規並未提供「小」的標準以量化國家層面不要求招投標程序的情況。《四川省物業管理條例》、《重慶市物業管理條例》及《江蘇省物業管理條例》等地方政府條例規定，倘住宅物業的建築面積小於**30,000**平方米，則物業開發商獲准在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務供應商，惟須經住宅物業所在地縣級人民政府住房部門的批准。



務所提供的意見及有關物業管理項目於往績記錄期間的管理服務收入佔我們總收入的百分比，其將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門就該等物業管理協議而對相關物業開發商處以任何行政處罰或出具的任何潛在行政處罰的任何通知。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們可能未經規定的招投標程序而獲得物業管理協議」一節。

為確保我們持續遵守物業管理相關規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)在參與有關項目的招投標程序前，區域辦事處為即將開售的新開發物業項目進行廣泛調查及編製投標計劃；(ii)物業管理中心密切監控每個項目的招投標程序，制定詳細的物業管理計劃，定期檢查項目狀態及編製登記冊記錄項目狀態；及(iii)區域辦事處向有關政府部門備案物業管理費（倘需要），並編製登記冊記錄有關備案。此外，我們將就招投標事宜不時諮詢中國法律顧問以獲取法律建議。

#### **與物業開發商簽訂的合約的主要條款**

我們與物業開發商簽訂的合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的典型合約按階段載列服務範圍。在物業建設完成之前，我們通常向公共區域和設施提供物業管理服務，包括秩序維護、保潔、綠化及園藝、公用道路維護和維修，以及公共設施的維護。在建設完成後，除上述服務外，我們還收取公用設施費與服務費、管理停車場和提供家政服務。
- **履約標準。**合約載列我們提供的主要服務的具體標準及提供特定類型服務（如電梯維護及設備檢查）的頻次。
- **物業管理費。**合約載列按包乾制或酬金制應付的物業管理費的金額。物業開發商負責支付未售物業單位的物業管理費，該等費用通常在簽訂物業管理合約且首套房屋交付買家後開始累算。物業開發商須按欠繳數額的特定比例就逾期物業管理費支付每日附加費。我們還可向房管部門匯報物業開發商的逾期歷史記錄。物業開發商的應付金額將在轉讓物業後由房管部門代扣。



- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責確保每名購房者承諾將遵守物業管理協議、在社區提供充足空間以供我們用作現場物業管理處及為我們提供藍圖以及其他建築設計文件及竣工驗收文件。
- **服務有效期。**合約一般僅在相關業主委員會成立並簽訂新的物業管理協議替換與物業開發商訂立的現有合約時到期。
- **爭議解決。**通常要求各方首先通過磋商解決任何合約糾紛，如果失敗，則爭議將通過法院訴訟解決。

在物業開發商向業主交付物業後，該等業主可成立並通過業主委員會管理該等物業。根據相關中國法律法規，擁有小區過半數總建築面積且佔業主總數一半以上的業主可於業主大會投票同意成立業主委員會。

截至2019年6月30日，我們137個在管項目已成立業主委員會，約佔我們截至同日所管理項目總數（不包括諮詢項目）的31.4%。於往績記錄期間，前期階段之後與業主委員會訂立物業管理協議的成功率為100%。業主委員會獨立於我們。我們需以有競爭力的費率向住戶及業主提供優質服務以獲得業主大會的委任。根據《物業管理條例》，業主大會可通過擁有小區過半數總建築面積且代表業主總數一半以上的業主於業主大會投票同意聘任或解僱物業管理服務供應商。業主委員會可以通過競標的方式選聘新的物業管理服務供應商，也可以按照特定標準（如服務條款及條件、服務質量及服務價格）直接與物業管理服務供應商簽訂合約。

倘向業主交付物業後業主委員會並未成立，物業開發商與我們在預售和交房前階段簽訂的前期物業管理合約（「**前期管理合約**」）仍將有效並對業主具約束力，業主有義務直接向我們支付管理費。前期管理合約將在業主委員會成立且簽訂新的物業管理合約時終止。倘前期管理合約的初始有效期到期後仍未成立業主委員會或業主委員會與我們尚未簽訂新的物業管理合約，則(i)前期管理合約將自動續期，直到與業主委員會簽訂新的物業管理合約（倘前期管理合約中有相關適用的條文），或(ii)雙方可選擇延長服務（倘合約中沒有任何自動續約條文），在該等情況下，物業開發商與我們將簽訂新的管理合約。

### 與業主委員會簽訂的合約的主要條款

我們與業主委員會簽訂的合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**根據與業主委員會訂立的典型合約，我們提供一般物業管理服務，包括維修及維護公共設施和設備、維護公用區、綠化、園藝、保潔、秩序維護、消防及應急響應。倘業主或住戶需要裝修、停車及物業維護等其他服務，其需與我們簽署單獨的服務協議。此外，我們還可能同意代公用事業公司向業主及住戶收取公用設施費。我們可能會把若干服務外包給合資格分包商。
- **物業管理費。**合約列明按照包乾制或酬金制應付的物業管理費的金額。業主及住戶負責支付與其佔用建築面積相符的物業管理費。倘業主及住戶需要一般服務範圍未涵蓋的其他服務，其亦須按業主及住戶與我們訂立的相關協議單獨所作的協定，或按適用於特定社區的標準收費表內所載者支付服務費。業主及住戶須繳納留作公共設施及公用區維修及維護之用的公共基金。業主及住戶就逾期物業管理費支付每日附加費，通常為逾期金額的**0.005%**。
- **業主及住戶的權利與義務。**根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選舉產生，並代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會所作的決定對全體業主均有約束力。據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，即使業主並非該等合約的訂立方，但業主委員會與物業管理公司訂立的合約（包括業主在該等合約下的多項合法權利與義務）對各業主委員會所代表的業主有效並具有法律約束力。因此，我們可就應計及未付的物業管理費針對業主提出法律申索。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用以及公用區及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。在出售或出租物業前，業主須向我們支付所有未付物業管理費。在出售或出租物業時，業主須告知買家或租戶是否存在物業管理協議及買家或租戶在該協議下的義務。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

- **業主委員會的權利與義務。**業主委員會有權獲知及監督公共基金的使用以及公用區及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。業主委員會須向我們提供必要支持，方便我們開展工作，比如所有必要的圖紙、記錄、材料和辦公場地。
- **期限及終止。**一般而言，該等合約通常擁有一至四年的固定期限。若干該等合約規定，倘於現有合約到期後，相關業主委員會與其他物業管理公司之間並無訂立新合約，則現有合約的期限將延長至相關業主委員會與新委聘的物業管理公司之間訂立的新物業管理合約開始生效為止。
- **爭議解決。**訂約方通常須首先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

### 物業管理費的定價

我們通常基於多種因素對我們的服務定價，有關因素包括(i)物業類型和位置；(ii)我們的服務範圍和質量；(iii)我們的預算開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主和住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價（如適用）；及(vii)具有可比性物業的定價。根據物業管理合約，我們可以在合約續期時與業主及住戶協商上調物業管理費。

國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理服務的相關收費，我們可能須參考政府的指導價釐定該等收費。更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—物業管理企業的收費」一節。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，平均物業管理費分別約為人民幣2.3元／平方米／月、人民幣2.1元／平方米／月、人民幣2.0元／平方米／月及人民幣2.0元／平方米／月。下表載列於往績記錄期間按地區劃分我們收取的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣元／平方米／月)			
四川省 .....	2.3	2.4	2.1	2.2
華東及華南 <sup>(1)</sup> .....	2.0	1.5	1.5	1.6
中國西南地區（不包括四川省） <sup>(2)</sup> ...	1.7	1.7	1.9	1.9
華中及華北 <sup>(3)</sup> .....	3.2	2.8	2.6	2.6
其他 <sup>(4)</sup> .....	—	—	1.5	1.5
總計 .....	2.3	2.1	2.0	2.0

## 業 務

附註：

- (1) 華東及華南主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 中國西南地區主要包括雲南省、貴州省、四川省及重慶。
- (3) 華中及華北主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區及陝西省。

下表載列於往績記錄期間藍光集團及第三方物業開發商所開發物業的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣元／平方米／月)			
藍光集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.3	2.5	2.4	2.4
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> . . . . .	2.0	1.6	1.6	1.6
總計 . . . . .	2.3	2.1	2.0	2.0

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

於往績記錄期間，由藍光集團所開發物業的平均物業管理費一般比由其他第三方物業開發商所開發物業的較高，主要由於於2017年及2018年由第三方物業開發商所開發的若干在管物業項目為具有相對較長管理歷史（平均管理歷史約為十年）的收購項目。由於中國的城鎮化水平提高及人均可支配收入增加以及中國物業管理行業優惠政策的實施，如2014年12月頒佈的《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，近年來完工的物業初步收取的物業管理費一般高於十年前完工物業的物業管理費。此外，如中指院告知，於中國簽訂的物業管理協議有別於香港或其他市場，通常並無定期價格上漲條款；因此，同一物業自訂立初始管理協議後收取的物業管理費可能於未來幾年內保持穩定。因此，自第三方收購的相對較長管理歷史之項目所收取的物業管理費一般低於近幾年完工的同一類型及同一區域的物業收取的物業管理費。

## 支付條款和信用條款

我們通常根據相關物業管理服務協議按月／季／半年／年收取物業管理費。就我們的在管住宅和商業物業應收取的費用，我們一般提前一個月發出通知。

我們根據相關物業管理合約條款收取物業管理費。業主及住戶應在我們發出無信貸期的繳款通知書後支付到期的物業管理費。我們一般就物業管理服務收取預付款項，根據公開資料，此方法符合中國物業管理行業規範。

在相關法律法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們還向在管物業的業主按照其所佔用的建築面積收取公共設施、公共設備及公用區所耗水電的公用設施費。

客戶可以使用現金、通過「嘉寶生活家」移動應用、銀行轉賬、線上或線下轉賬、銀行託收、信用卡或第三方移動支付平台（如支付寶或微信支付）向我們支付物業管理費。為提高收取物業管理費及其他付款的及時性，我們已採取一系列措施，包括通過各種渠道發送付款通知、提醒及律師函，如電話、郵件、文字短訊服務及「嘉寶生活家」移動應用，以及親自通知業主及住戶。一般情況下，倘物業管理費逾期超過五天未繳納，我們將通過電話或短訊向業主或住戶發送逾期付款通知或向相關住戶親自派發或郵遞發出逾期付款通知。倘物業管理費逾期超過六個月，我們將持續發送付款提醒。倘延遲付款超出**12**個月，我們將發出由律師開具的付款通知連同索償書。通常，倘發生重大付款延誤（其指逾期後超過**18**個月仍未付款），我們將提起法律訴訟以收取費用。經考慮逾期付款的金額及可收回能力，倘我們已採取所有其他收款方法後但仍未能收到有關款項，則我們可能盡快在逾期日六個月後提起訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已分別於**2017**年**9**月及**2018**年**10**月就收取貿易應收款項發起兩項重大法律訴訟程序，索賠總額約為人民幣**2.4**百萬元。**2017**年**9**月，我們對山東省一家房地產公司提起訴訟，以收取及索要未付管理費，相關損失及賠償金額約為人民幣**1.4**百萬元。然而，初審法院和中級法院都作出了有利於被告的裁決。因此，我們申請重審。**2019**年**4**月**8**日，山東省高級人民法院撤銷了初審和中級法院的判決，並將案件移交初審法院重審。截至最後實際可行日期，重審仍未判決。**2018**年**10**月，我們對湖北省一家房地產公司提起訴訟，以索要及收取未付管理費，相關損失及賠償金額約為人民幣**1.0**百萬元。截至最後實際可行日期，此項訴訟仍未判決。

## 諮詢服務

### 概覽

憑借我們的物業管理專長及充分利用我們的品牌知名度，我們向物業開發商及其他物業管理公司提供各種諮詢服務，以滿足物業開發和管理不同階段的各種需求。

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供諮詢服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
藍光集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	148,445	99.4	153,673	94.7	216,524	93.6	58,515	91.1	163,450	85.6
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> . . .										
獨立第三方 . . . . .	895	0.6	6,855	4.2	13,441	5.8	5,265	8.2	24,329	12.7
藍光發展之合資企業及 聯繫人 . . . . .	—	—	1,827	1.1	1,482	0.6	439	0.7	3,217	1.7
總計 . . . . .	<u>149,340</u>	<u>100.0</u>	<u>162,355</u>	<u>100.0</u>	<u>231,447</u>	<u>100.0</u>	<u>64,219</u>	<u>100.0</u>	<u>190,996</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

### 前期規劃及設計諮詢服務

我們與物業開發商訂立服務協議，於物業竣工前提供前期規劃及設計諮詢服務。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們由前期規劃及設計諮詢服務所取得收入分別約佔我們同期諮詢服務所得收入的零、0.1%、零及零。

### 協銷

在物業開發前期，物業開發商可能委任我們提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，且基於我們收取的費用確認收入，該等費用乃基於我們的實際成本或固定包乾金額收取。

我們與物業開發商訂立協銷服務協議。根據有關協議，我們同意在展示單位及物業銷售處現場部署員工協助物業開發商開展營銷活動，主要負責保潔、秩序維護、單位展示、營銷策劃及接待訪客。協銷服務協議通常於物業開發商知會我們不必再提供協銷服務時到期。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們協銷服務所得收入分別約佔我們同期諮詢服務所得收入的81.5%、75.1%、66.6%及67.9%。

### 物業承接查驗

我們在施工完成後及物業已交付予買家後向物業開發商及業主提供物業承接查驗服務。

我們主要提供兩類物業承接查驗服務：

- **房屋交付評估。**我們向物業開發商提供房屋交付評估服務。具體而言，我們通過搜索及審查有關物業的竣工備案記錄、現場檢查及進行其他測試和調查評估竣工物業的狀況，以確定該等物業是否可予交付。我們的評估範圍涵蓋個體單位、公用區、地下室、園林綠化、公共設施及設備；及
- **單位驗房。**我們向物業開發商及業主提供單位驗房服務。我們的單位驗房服務專注於可能影響業主滿意度或物業交付率的方面，如物業的實用性、質量及設計。具體而言，我們會進行現場檢查並進行其他測試和調查，以發現潛在缺陷和問題。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們自物業承接查驗服務所得收入分別佔我們同期諮詢服務所得收入的18.5%、24.7%、33.3%及32.0%。

### 向物業管理公司提供的諮詢服務

為擴大地理分佈、展示我們的服務及能力、提升我們的品牌知名度並推廣我們的「嘉寶生活家」移動應用，我們已與經選定地方物業管理公司訂立諮詢服務合約。根據該等合約，該等地方物業管理公司於相關物業提供物業管理服務，而我們在運營的各個方面（如物業管理、質量控制和人力資源）向該等地方物業管理公司提供諮詢及建議，從而彼等可憑借我們的經驗及平台提高其自身運營標準並控制其運營成本。我們按固定比率收取諮詢服務費。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就向物業管理公司提供諮詢服務所得收入分別佔我們同期諮詢服務所得收入的零、0.1%、0.1%及0.1%。



## 社區增值服務

憑借我們物業管理的長期經驗及專業團隊，我們向業主及住戶提供廣泛的社區增值服務。我們於傳統物業管理服務過程中與業主及住戶的日常溝通及互動並通過多種渠道（包括我們的一站式服務平台）提供該等服務。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們的社區增值服務所產生的收入分別約為人民幣127.1百萬元、人民幣181.9百萬元、人民幣333.2百萬元及人民幣193.4百萬元，分別約佔我們同期總收入的19.3%、19.7%、22.8%及20.7%。

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供社區增值服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
藍光集團 <sup>(1)</sup> .....	116,885	92.0	140,287	77.1	233,212	70.0	88,663	70.9	133,657	69.1
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup> .....										
獨立第三方 .....	10,182	8.0	41,630	22.9	99,596	29.9	36,280	29.0	58,577	30.3
藍光發展之合資企業及聯繫人 ...	—	—	11	0.0	385	0.1	62	0.1	1,200	0.6
總計 .....	<u>127,067</u>	<u>100.0</u>	<u>181,928</u>	<u>100.0</u>	<u>333,193</u>	<u>100.0</u>	<u>125,005</u>	<u>100.0</u>	<u>193,434</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

為提升我們在管物業的業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值，我們主要向業主及住戶提供四類社區增值服務，即生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營及廣告服務。

- **生活服務。**我們以業主及住戶的日常需求為核心，為其提供生活服務。我們提供的主要生活服務包括：
  - (i) **物業維護及維修：**我們自行或通過合資格第三方服務供應商提供物業維護及維修服務。我們的物業維護及維修服務主要涵蓋家電及家具；
  - (ii) **家政及保潔服務：**我們自行或通過合資格第三方服務供應商提供家政及保潔服務；

- (iii) **裝修及拎包入住服務**：我們提供拎包入住成套設計及採購服務，以打造即時入住住宅。通過整合供應商資源，我們協助在管物業的業主及住戶裝修及佈置住房，採購家具、家電及配件，為彼等節省時間及精力。我們就拎包入住服務收取事先商定的費用；
  - (iv) **購物協助**：我們就由我們出售的各類產品及服務提供購物協助。我們通過物業管理服務與業主及住戶的積極互動與往來有助於我們更好地了解其需求並作出應對。業主及住戶可在我們的物業管理處或通過我們的「嘉寶生活家」移動應用下單；及
  - (v) **公共資源管理**：我們通過(i)出版嘉園生活等社區雜誌，豐富住戶生活；(ii)組織與安全、環境保護和法律有關的教育活動；(iii)舉辦文化活動；(iv)舉辦慈善活動，以照顧空巢老人和殘疾人士；(v)通過與大型通信及網絡運營商合作維持電信與互聯網服務；(vi)在社區引進各種配套設施（比如直飲水機、代收包裹機、電動汽車充電站以及無人自動售貨機），以改善住戶生活體驗，從而積極管理社區的公共資源。
- **住宅房屋經紀服務**。我們於2009年開始提供住宅房屋經紀服務。我們擁有一支強大的住宅房屋經紀團隊，由多名於房地產行業及房屋經紀業務方面經驗豐富的成員組成，提供可行性研究、營銷策劃、銷售諮詢、渠道開拓及整合服務。我們為物業開發商提供以下方面的房屋經紀服務：**(i)**特定城市的新開發物業及**(ii)**我們所管理物業中未售出的房屋。我們擔任物業開發商的銷售代理，尋求潛在購房者，並協助物業開發商與買家簽訂物業買賣協議。我們通過在中國範圍內我們所管理物業的所在地設立物業管理處網絡，尋找潛在住宅物業買家。通過與我們在物業管理業務過程中服務的住戶保持密切關係，我們可以接觸到具有較強購買力的潛在住宅物業買家。物業銷售交易一經完成，我們通常即向賣方收取根據合約購買價格的固定百分比（倘我們代表買方，則將為**2.0%**；倘我們代表賣方，則將為**1.0%**）計算的佣金。此外，我們就物業租賃交易提供經紀服務，主要包括物業清單及協助租賃協商和存檔。在物業租賃交易成功完成後，我們通常向業主收取半個月的租金及向租戶收取一個月的租金作為佣金。

- **商業物業及經營服務。**為了業主的資產保值增值，我們為業主提供物業價值管理服務，包括商業物業租賃服務。該等服務範圍包括二手物業租賃與銷售、房地產拍賣、交易諮詢、為物業開發商代理銷售商業物業、停車場、商鋪及辦公樓宇，以及與房地產交易有關的金融服務。我們經營一系列供出租物業，業主承擔維護成本。倘物業成功出租，我們將收取一筆按租金收入的固定比率計算的佣金。租金收入的佣金率是每筆交易月租的**1.5**倍。
- **廣告。**通過優化公共區域資源及引進優質廣告公司，我們致力於增加我們社區的運營收益。隨著業務擴張及運營能力的提升，我們自**2018**年起就開始基於「嘉寶生活家」移動應用為第三方供應商免費提供廣告服務。截至最後實際可行日期，我們移動應用上發佈的所有廣告均免費，預計上市後將繼續如此。我們提供與住戶日常生活及基本需求緊密相關的服務及產品信息（比如消費品、家居用品及旅遊產品）以豐富我們的服務。同時，為優化客戶體驗度及滿意度，我們密切管控廣告的內容及出現頻率以確保廣告不會打擾住戶享受其物業。我們通過平台提供優質產品信息並為商戶創造廣告場地。

### 我們物業管理服務組合的增長

於往績記錄期間，我們主要通過從物業開發商或業主委員會取得新的服務合約和收購區域物業管理公司的方式不斷拓展物業管理服務業務。我們亦計劃於將來通過收購更多從事互補業務組合及具備行業經驗的當地物業管理公司的方式擴大我們的覆蓋範圍。下表列示於往績記錄期間我們(i)合約建築面積及(ii)在管建築面積的變動情況。

	截至12月31日止年度						截至2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日止六個月	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)
期初.....	19,693	18,071	29,665	24,184	52,251	43,987	73,408	60,469
新合約 <sup>(1)</sup> .....	7,435	4,082	11,968	9,896	13,284	8,609	5,391	2,951
收購 <sup>(2)</sup> .....	2,537	2,031	11,037	10,326	9,099	9,099	—	—
終止 <sup>(3)</sup> .....	—	—	(419)	(419)	(1,069)	(1,069)	(108)	(108)
期末.....	<b>29,665</b>	<b>24,184</b>	<b>52,251</b>	<b>43,987</b>	<b>73,565<sup>(4)</sup></b>	<b>60,626<sup>(5)</sup></b>	<b>78,691</b>	<b>63,312</b>

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅社區而言，新合約主要包括有關物業開發商興建的新物業開發項目的服務合約，其次為有關取代其之前物業管理公司住宅社區的服務合約。
- (2) 指於往績記錄期間透過收購若干當地物業管理公司而取得的新業務。
- (3) 於往績記錄期間，幾乎所有該等終止均由本公司發起，目的是將我們的資源重新分配給利潤更高的業務並優化我們的物業管理組合。據本公司所深知，未被我們終止的協議的對手方是物業管理公司，其終止該等協議的原因是希望自己進行物業管理，降低運營成本。於往績記錄期間，該等協議的終止涉及兩項重大糾紛。在兩項糾紛中，對手方未根據相關物業管理合約向我們支付未付物業管理費。因此，我們採取法律程序以收回該等未付費用。截至最後實際可行日期，該兩項法律訴訟仍未判決。更多資料，請參閱本節「物業管理服務—支付條款和信用條款」分節。
- (4) 包括物業管理協議項下的合約建築面積157.0千平方米，於2018年12月31日屆滿。
- (5) 包括物業管理協議項下的在管建築面積157.0千平方米，於2018年12月31日屆滿。

### 標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化

為增強我們的競爭力、降低我們對人力的依賴及成本，我們專注於實施標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化。我們評估我們的物業管理服務並制定流程，旨在改善經營效率、確保服務質量始終如一、幫助開發可擴展的業務模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

- **標準化運營。**我們已將環境管理、職業健康安全管理以及質量管理等服務的關鍵領域的運營標準化。於2012年，我們獲得CQC授予的質量管理體系GB/T19001-2008/ISO9001:2008認證、環境管理體系GB/T24001-2004/ISO14001:2004認證及職業健康安全體系GB/T28001-2001認證，使我們成為四川省獲得「三標一體」認證的國家一級資質物業服務企業。此外，我們將一致標準應用到若干運營中，其中包括環境及秩序維護、設備與設施的維修及維護以及客戶服務。此外，為滿足不同客戶群體的需求及偏好，我們專門將我們的物業管理服務劃分為四大類別，即「優質服務」、「酒店服務」、「管家服務」及「金管家服務」，並制定各類別服務的實施標準。
- **數字化及信息技術。**我們致力於通過使用「管理駕駛艙」、「ECM系統」及「單兵系統」，在本集團內實現數字化並採用信息技術以建立全國遠程數據及視頻監控指揮中心，極大地提高了我們的管理效率。瞄準傳統物業管理模式「多項目、跨

地區、多業務」的特點，我們獨立開發了「管理駕駛艙」(一套「物業管理核心業務系統」)，其集我們的項目管理、項目營運、財務、人力資源及客戶關係管理等職能於一體。該系統能夠實時採集業務管理數據，並基於數據管理分析模型進行智能分析，從而大大提高了我們的管理效率。截至2019年6月30日，我們的管理駕駛艙覆蓋了所有我們的在管項目。2015年，我們推出了設備狀態監測(ECM)系統(「ECM系統」)，該系統將物聯網技術應用於物業管理。ECM系統通過數據接口及各種傳感器收集設備運行信息，並將有關數據通過網絡設備傳輸到雲平台進行處理和分析，從而大大提高了管理效率。一旦我們的ECM系統檢測到我們在管物業的設備發生故障，其將自動報告故障並生成工作指令，以便我們的維護人員跟進。該系統使我們的維護人員能及時識別及解決設備故障，從而有效地提高我們設備的使用壽命及管理水平。我們在管物業中被監測的設備包括機房、供電和配電、供水和排水系統、消防、中央空調系統、停車系統、周界報警、視頻監控、電梯門禁等。我們打算日後向其他物業管理公司提供該系統。「單兵系統」是一套個人可穿戴式音頻及視頻遠程採集系統(由一個手持式音頻及視頻採集設備及PC客戶軟件組成)。該系統是一套基於音頻的手持式服務終端系統，可遠程檢測及記錄各區域公司項目的服務，以提高現場服務質量。

- **操作自動化。**我們盡可能通過使用遠程視頻監控系統、停車場管理系統、智慧巡檢系統、保潔車、安全平衡巡邏車、無人巡邏機或飛行器、電動清掃車及智能機器人等設備實現操作自動化，減少人為錯誤及採用統一的服務流程和標準。自動化提高了我們的服務質量。例如，我們的「智慧巡檢系統」通過發佈任務並將檢測結果上傳到我們的移動應用來管理我們項目人員的現場檢測，從而大大提高了檢測的質量及效率，並促進總部及地區部門對我們的項目進行管控。通過降低對人力(如秩序維護人員及保潔人員)的依賴，自動化亦在節省成本方面發揮著至關重要的作用。例如，我們可以通過能夠遠程控制的監控攝像頭、用於停車場費用支付的二維碼和自動車牌識別，僱用相對較少的現場秩序維護人員管理停車場。

於往績記錄期間，我們就標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化所產生的開支主要包括分包成本以及購買設施及設備。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們在標準化運營、數字化及自動化所投入金額分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣7.5百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣7.0百萬元。

## 我們的一站式服務平台及「嘉寶生活家」移動應用

為滿足業主和住戶的需求以及應對不斷增加的成本壓力，我們努力優化業務模式及提高服務質量。在互聯網和移動應用的助力下，我們建立了一站式服務平台，以收集、組織和響應與客戶需求、我們的項目管理服務和社區增值服務的提供及管理以及商業決策相關的數據。我們通過總部運營我們的一站式服務平台。

我們的一站式服務平台通過使用雲計算、移動互聯網、智能終端和其他信息技術，幫助協同各種服務及整合線上線下信息和資源。我們的一站式服務平台將我們所管理物業的業主及住戶與我們的管家團隊相連接並使住戶向我們輕鬆購買服務和產品。儘管我們認為我們的一站式服務平台是一項回報可期、快速增長的業務，但其仍然處於相對早期的發展階段，市場機遇與挑戰及風險並存。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的一站式服務平台及社區增值服務業務可能無法按計劃增長」一節。

我們的一站式服務平台主要包括「嘉寶生活家」及「員工生活家」安卓及IOS移動應用、智能終端、智能樓宇管理系統、智能停車系統及「生活家體驗中心」。

我們的移動應用「嘉寶生活家」及「員工生活家」對我們一站式服務平台的成功至關重要。我們的「嘉寶生活家」移動應用乃為我們所管理物業的客戶、業主及住戶而設計。通過「嘉寶生活家」移動應用，客戶能夠輕易獲取幾乎涵蓋其日常生活所有主要方面的產品及服務。為支持及監控我們一站式服務平台的交易並提升服務質量，我們為我們的僱員開發了「員工生活家」，以監控交易流程、與供應商及客戶溝通並收集客戶反饋。截至2019年6月30日，我們的「嘉寶生活家」移動應用覆蓋了超過400個項目，共吸引了超過71.4萬名註冊用戶。

我們透過「前店後倉」模式經營「生活家體驗中心」，以(i)展示我們的網上平台所提供的產品和服務，使住戶可以通過二維碼掃描一鍵購買；(ii)作為快遞配送的中轉服務站；(iii)為開展「嘉寶生活家」主題活動提供場地；及(iv)提供若干現場服務，並作為接待住戶進行線下購買和通過移動應用進行交易的接待處。我們已與領先的服務和產品供應商及分銷商訂立了戰略合作，以利用該等供應商及分銷商的資源及實現規模經濟。截至2019年6月30日，我們126個在管項目配備了「生活家體驗中心」。根據建立「生活家體驗中心」管理程序，「生活家體驗中心」位於我們在管社區的人口稠密區域，建築面積介於30平方米至200平方米。為進一步提高我們在管物業住戶的用戶體驗，我們計劃於未來三年建立更多



的「生活家體驗中心」並升級現有的「生活家體驗中心」。我們預計於此次擴張計劃完全實施後約**400**個項目將配備「生活家體驗中心」。基於先前產生的成本及將建立或升級的「生活家體驗中心」的數量，預期開設新的及升級現有的「生活家體驗中心」的估計總成本約為**18.2**百萬港元。我們認為開設新的及升級現有的「生活家體驗中心」將進一步提高我們服務的質量及客戶滿意度。

截至最後實際可行日期，我們通過「嘉寶生活家」移動應用為業主及住戶提供以下服務：

- 物業管理服務，主要包括(i)一鍵開門：業主和住戶可以通過移動應用的「搖一搖」功能進入社區或樓宇；(ii)在線繳費：業主和住戶可以通過第三方支付渠道（如微信支付及支付寶）在移動應用繳付物業管理費；(iii)在線報修：住戶可以通過移動應用申請維修和維護服務；(iv)小區公告：業主和住戶可以收到有關社區物業管理服務的通知；(v)專屬管家：住戶可以通過移動應用向指定管家諮詢並獲得答覆；(vi)我的郵包：業主和住戶可以通過移動應用跟踪包裹信息；(vii)投訴表揚：住戶可在移動應用上對我們的服務進行評論並查看結果；(viii)訪客邀請：業主和住戶可以通過移動應用發送訪客邀請碼，使客人可以通過智能入口途徑進入社區；及(ix)居家安防：業主和住戶可以通過移動應用遠程監控其住宅，且我們可於雲平台及時獲取住戶家中的異常信息，並通知業主及住戶相關異常情況；
- 社區增值服務，主要包括(i)與日常用品有關的服務，如(a)嘉寶精選，指我們銷售日用品等消費品，及(b)送水上門，指以「藍光」品牌銷售桶裝水，以及運送桶裝水至業主及住戶的家中；(ii)與物業有關的服務，如(a)拎包入住，指房屋裝修服務，及(b)房屋租售，指免費展示房屋銷售及租賃信息；及(iii)週邊商圈，指在我們管理的物業周圍免費展示本地供應商的产品及服務信息。

我們通過「嘉寶生活家」移動應用自約**300**多家供應商採購產品和服務，並將這些產品和服務分為八大類，包括生態糧油、家用電器、蔬果生鮮、家庭日用、拎包入住、辦公用品、母嬰產品和其他。



此外，我們的「員工生活家」移動應用使我們的僱員能夠管理和監控我們的一站式服務平台以及訪問在線培訓研討會。通過移動應用，我們的僱員將能夠為我們的客戶提供更好的服務，並優化在我們一站式服務平台上完成的交易流程。

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們開發一站式服務平台所投入的金額分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣3.0百萬元。

根據國務院頒佈的自2000年9月25日起生效，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，可分為經營性互聯網信息服務及非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或製作網頁。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公開共享信息。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動，取決於其是否有償或無償提供互聯網信息。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—互聯網信息服務法律監管—互聯網信息服務的監管」一節。

據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，(i)截至最後實際可行日期，透過我們的移動應用開展的業務被視為非經營性互聯網信息服務，因為我們不會就通過「嘉寶生活家」移動應用提供的互聯網信息服務直接或間接收取任何費用；(ii)我們已取得並完成從事該等業務全部所需的備案及登記，包括非經營性互聯網信息服務的備案（「ICP備案」）、食品經營許可證、食品生產商及運營商自建食品交易網站的備案及房地產經紀的備案；(iii)考慮到(a)我們只透過「在線繳費」服務自業主及住戶收取物業管理費且業主及住戶無法透過該服務支付除物業管理費之外的任何其他費用及(b)線上支付是透過微信及支付寶等第三方支付渠道實現的，而我們從未開發過可以在「嘉寶生活家」移動應用上提供轉賬服務的任何電子支付渠道，我們在「嘉寶生活家」移動應用上提供的「在線繳費」服務不需要除ICP備案之外的任何資質、牌照或許可，包括《非金融機構支付服務管理辦法》規定的在線支付資質；及(iv)非經營性互聯網信息服務並不屬於基礎電信服務或增值電信服務類別，因此，無需增值電信服務許可證。此外，我們的中國法律顧問君合律師事務所進一步告知我們，根據《互聯網信息服務管理辦法》第17條，涉及外商投資的經營性互聯網信息服務經營須遵守相關中國法律法規有關外商投資比例的規定。中國相關法律法規並無有關外商參與非經營性互聯網信息服務經營的該等限制，因此，我們的業務並不受相關中國法律法規下外資所有權的規限。

除上文所述截至最後實際可行日期提供的非經營性互聯網信息服務外，於往績記錄期間我們亦透過「嘉寶生活家」移動應用提供若干經營性互聯網信息服務，如在我們當時持有的增值電信服務許可證（「**ICP證書**」）範圍內協助線上營銷及產品推廣。我們於2018年末停止了該項活動。由於(i)我們停止經營性互聯網信息服務後不再需要**ICP證書**，及(ii)我們計劃於上市時發行外資股份，我們已於2019年初遞交申請註銷**ICP證書**。截至最後實際可行日期，**ICP證書**已被註銷。由於所有經營性互聯網信息服務均作為對我們線下營銷及產品推廣協助服務的補充而提供，故我們向相關供應商一次性收取線上及線下服務的總金額。於往績記錄期間，通過「嘉寶生活家」移動應用自廣告服務產生的收入，以及根據所有涉及「經營性互聯網信息服務」之協議自線下營銷及產品推廣服務所產生的收入均入賬為社區增值服務業務線下的廣告服務收入，於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月分別約為人民幣0.06百萬元、人民幣0.14百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣4.8百萬元。考慮到所有涉及經營性互聯網信息服務及線下營銷及產品推廣服務之協議所產生的總收入於2018年約為人民幣6.0百萬元，僅佔本集團同年總收入的0.4%，我們認為停止經營性互聯網信息服務對我們的財務表現不會產生任何重大不利影響。

我們在中國法律顧問君合律師事務所的陪同下分別於2019年4月9日及2019年5月14日對四川省通信管理局負責電信市場准入的主任作出詢問，彼確認(i)本集團已遵守適用於透過我們的雲平台及移動應用提供服務的所有適用中國法律及法規，且於往績記錄期間及直至詢問日期，並無因違反有關適用法律或法規而遭受任何行政處罰，及(ii)根據有關管理互聯網信息服務的適用中國法律法規，由於本集團僅從事提供非經營性互聯網信息服務，我們僅須完成**ICP**備案。我們的中國法律顧問君合律師事務所進一步告知，我們詢問的高級職員具備代表四川省通信管理局提供此類監管確認的必要權限。

根據四川省通信管理局於2019年2月25日發佈的確認函以及上述所披露的詢問，我們的中國法律顧問君合律師事務所認為(i)根據有關管理互聯網信息服務的適用中國法律法規，由於本集團於2018年停止提供經營性互聯網信息服務，故本集團僅須為運作其移動應用，完成**ICP**備案，及(ii)本集團已就透過雲平台及移動應用提供服務在所有重大方面遵守所有適用的中國法律法規，及並無由於於往績記錄期間及直至最後詢問日期因違反有關適用法律法規而受到任何行政處罰。

## 銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃和制定我們的整體營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及營銷活動，以發掘新客戶並維持和加強我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及營銷戰略，而我們的地區附屬公司及分公司則負責在其各自的地區監督我們的銷售及營銷活動的實施。

除了與我們的主要客戶保持長期合作關係外，我們亦致力通過提供定制化、多元化及優質的服務擴展我們與獨立物業開發商的合作。此外，我們實行各種激勵措施鼓勵僱員通過調研分析及接洽房地產行業目標客戶，運用自身品牌、資本及專長等資源獲取第三方開發商所開發之物業的管理合約。此外，我們利用各種溝通渠道，如「嘉寶生活家」移動應用和我們的網站，發掘更多提供服務的機會。此外，我們提供根據具體地區量身定制的定制化產品及服務，為當地業主及住戶帶來便利。我們還不斷尋求與第三方商家進行商業合作的機會，以擴大我們服務的寬度和深度。

## 客戶

### 概覽

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主和住戶以及當地物業管理公司。我們已與大部分主要客戶建立約三年的穩固業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線	主要客戶
物業管理服務	業主、業主委員會及物業開發商
諮詢服務	物業開發商、業主及其他物業管理公司
社區增值服務	業主及住戶

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大客戶銷售所得收入分別約佔我們總收入的33.1%、29.8%、22.4%及22.3%。同期，向我們單一最大客戶藍光集團銷售所得收入分別約佔我們總收入的32.5%、28.8%、21.7%及21.3%。我們已與往績記錄期間的五大客戶建立平均超過三年的持續業務關係及合作。我們與五大客戶訂立的物業管理合約的一般條款載於本節「一物業管理合約」分節。

## 業 務

於往績記錄期間，我們的五大客戶之一藍光集團為我們的關連人士。於往績記錄期間，除藍光集團外，五大客戶中的所有其他客戶均為獨立第三方。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自藍光集團的收入分別約為人民幣214.0百萬元、人民幣266.3百萬元、人民幣318.4百萬元及人民幣198.9百萬元。

### 我們的五大客戶

下表載列2016年我們五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 的百分比 (%)
1	藍光集團.....	投資服務及企業管理	自2000年12月	214,040	32.5
2	客戶A.....	房地產開發及管理	自2015年8月	1,875	0.3
3	客戶B.....	商業管理	自2016年1月	1,271	0.2
4	客戶C.....	房地產開發及管理	自2016年10月	643	0.1
5	客戶D.....	遊泳場館設施管理	自2016年5月	316	0.05

下表載列2017年我們五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 的百分比 (%)
1	藍光集團.....	投資服務及企業管理	自2000年12月	266,288	28.8
2	客戶E.....	物業開發及管理	自2012年6月	3,412	0.4
3	客戶F.....	房地產開發及管理	自2010年5月	2,381	0.3
4	客戶G.....	房地產開發及管理	自2017年6月	1,527	0.2
5	客戶C.....	房地產開發及管理	自2016年10月	1,345	0.1

## 業 務

下表載列2018年我們五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 的百分比 (%)
1	藍光集團.....	投資服務及企業管理	自2000年12月	318,360	21.7
2	客戶H <sup>(1)</sup> .....	物業開發及管理	自2014年6月	4,146	0.3
3	客戶I.....	房地產開發及管理	自2017年12月	2,382	0.2
4	客戶J.....	房地產開發及管理	自2017年4月	2,117	0.1
5	客戶G.....	房地產開發及管理	自2017年6月	1,685	0.1

附註：

(1) 於2017年4月1日出售予一家第三方實體之前，客戶H由藍光集團控制。

下表載列截至2019年6月30日止六個月我們五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總收入 的百分比 (%)
1	藍光集團.....	投資服務及企業管理	自2000年12月	198,882	21.3
2	客戶K.....	電力工程及銷售	自2019年1月	3,099	0.3
3	客戶L.....	房地產開發及管理	自2018年12月	2,640	0.3
4	客戶M.....	房地產開發及管理	自2018年12月	2,012	0.2
5	客戶J.....	房地產開發及管理	自2017年4月	1,658	0.2

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何資料或安排會導致我們中斷或終止與我們於往績記錄期間任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除本招股章程另有披露者外，概無任何董事、監事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知持有我們已發行股本5%以上的股東於我們於往績記錄期間的任何五大客戶中擁有任何權益。

## 供應商

### 概覽

我們已與大部分主要供應商建立長期而穩定的業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要供應商類別。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供保潔、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商
諮詢服務	提供保潔、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商
社區增值服務	提供保潔、綠化及園藝以及維修及維護服務的分包商、 提供生活服務的供應商

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的45.9%、40.9%、34.5%及30.7%。同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的14.4%、10.6%、10.5%及10.1%。

於往績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。截至最後實際可行日期，概無董事、監事、彼等緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們任何五大供應商中擁有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立期限在兩年以內的協議並每年續約。

我們的供應商通常會授予我們十至30個營業日的信貸期，我們一般會以銀行轉賬的方式向供應商付款。

### 我們的五大供應商

下表載列2016年我們五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總銷售成本 的百分比 (%)
1	供應商A .....	保潔服務	自2014年1月	10,545	2.4
2	供應商B .....	保潔服務	自2014年1月	10,152	2.3
3	供應商C .....	保潔服務	自2014年1月	5,598	1.3
4	供應商D .....	保潔服務	自2014年1月	3,824	0.9
5	供應商E .....	保潔服務	自2016年7月	3,580	0.8

## 業 務

下表載列2017年我們五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總銷售成本 的百分比 (%)
1	供應商A .....	保潔服務	自2014年1月	13,020	2.2
2	供應商B .....	保潔服務	自2014年1月	10,804	1.8
3	供應商F .....	物業服務	自2017年1月	8,965	1.5
4	供應商C .....	保潔服務	自2014年1月	8,674	1.5
5	供應商G .....	勞務派遣服務	自2017年9月	8,626	1.5

下表載列2018年我們五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總銷售成本 的百分比 (%)
1	供應商G .....	勞務派遣服務	自2017年9月	22,620	2.3
2	供應商B .....	保潔服務	自2014年1月	16,298	1.7
3	供應商A .....	保潔服務	自2014年1月	13,884	1.4
4	供應商C .....	保潔服務	自2014年1月	12,305	1.3
5	供應商H .....	勞務派遣服務	自2017年10月	9,259	0.9

下表載列截至2019年6月30日止六個月我們五大供應商的詳情。

排名	客戶	主要 業務活動	業務 關係始於	交易金額 (人民幣千元)	佔總銷售成本 的百分比 (%)
1	供應商I .....	勞務派遣服務	自2019年1月	15,520	2.5
2	供應商B .....	保潔服務	自2014年1月	8,350	1.4
3	供應商E .....	保潔服務	自2016年7月	8,273	1.3
4	供應商A .....	保潔服務	自2014年1月	8,106	1.3
5	供應商C .....	保潔服務	自2014年1月	7,113	1.2



## 分包

我們將若干勞動密集型服務和專業服務委派給分包商，有關服務主要包括保潔、秩序維護、綠化、園藝以及維修及維護服務，這使我們能夠降低運營成本、提高服務質量並將更多的資源用於管理和其他增值服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源和技術專業知識，降低我們的人工成本並提高我們業務的整體盈利能力。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣73.4百萬元、人民幣122.5百萬元、人民幣215.6百萬元及人民幣154.2百萬元，分別約佔我們總銷售成本的16.5%、20.9%、22.0%及25.0%。

截至最後實際可行日期，概無董事、監事、彼等緊密聯繫人或據董事所知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東於我們任何五大分包商中擁有任何權益。

## 分包商的選擇及管理

我們旨在建立及維持一套有效全面的分包商管理系統。我們持續監察及評估分包商的能力是否達到我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們存有一份合資格分包商名單，分包商的選擇乃基於其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現等因素。

## 分包協議的主要條款

獨立分包商與我們訂立的標準分包協議，一般包括下列主要條款：

- **期限。**分包協議的期限一般為一至兩年，可經雙方同意予以續期。如果分包商的表現達到約定的標準，則我們將考慮再次聘用該分包商。
- **我們的責任。**我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。
- **分包商的義務。**分包商負責根據相關分包協議中規定的範圍、頻率和標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。如果表現未達到標準，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。如果其未能如此行事，我們有權要求損害賠償或者終止合約。分包商須對提供承包服務的員工進行管理，且我們與分包商的員工之間並不存在僱傭關係。
- **風險分擔。**分包商對其在提供承包服務過程中的過失所造成的任何財產受損或人員受傷承擔責任。我們一般要求分包商就其損害住戶財產而由我們支付的費用向我們作出賠償。分包商亦須根據適用中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律或行業標準的責任及職責。

- **採購原材料。**原材料須由分包商自行採購。採購成本通常包含在分包費用之內。
- **分包費用。**分包費用一般按月或按季支付，包括採購原材料的成本、人工成本、設備維護成本、稅務開支以及分包商招致的其他雜項費用。
- **終止。**我們定期監督及評估分包商的表現，倘多次表現不達標，則可終止分包協議。
- **不得轉讓。**未經我們的事先同意，分包商不得向任何第三方轉讓或轉包其義務。

## 質量控制

我們在優先考慮服務的質量方面擁有良好往績，我們認為質量控制是我們業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，其主要專注於整個運營過程中服務標準維持、服務流程標準化及服務質量監督。

### 對物業管理服務的質量控制

我們於2012年自CQC獲得ISO9001:2008國際質量管理體系認證。2017年，我們根據ISO9001:2015標準成功更新該認證。作為對我們服務質量的認可，我們亦獲得ISO14001:2015環境管理認證和OHSAS18001:2007國際職業健康安全管理体系認證。我們通過綜合ISO9001、ISO14001及OHSAS18001，貫徹「三標一體」的質量管理體系，為我們的日常經營提供全面的質量控制指導，最大程度地減少經營中斷和相關運營成本。

我們已在總部、區域公司及現場物業管理處三個層面設立多級監控制度。為保證始終如一的服務質量，我們將所有在管物業的物業管理服務標準化。例如，我們要求我們的物業管理員工在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，以監控和記錄物業的最新狀況。該核對表專門為不同類型的裝置和設備而設計。我們還採用由內部監督和外部反饋所組成的評價體系，可使我們有效地註意到客戶需求，提高我們的服務質量並提高客戶的滿意度。有關我們標準化措施的詳情，請參閱本節「一標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」分節。

### 對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施。我們亦對分包商所提供服務的質量進行評估。我們有合約權利根據該等評估結果來調整分包費用及決定是否繼續分包合約。更多詳情請參閱本節「一分包一分包商的選擇及管理」分節。

### 對第三方供應商的質量控制

我們實施各種措施和政策以確保第三方供應商提供的產品和服務的質量，例如通過檢查候選供應商資質並對其營業場所進行現場檢查篩選候選供應商，之後方會與其訂立合作協議。我們檢查「嘉寶生活家」移動應用上的產品價格和質量，以確保我們從第三方供應商所採購產品的質量。供應商亦須就其缺陷產品或不合格服務導致的損失向我們作出彌償。如果表現不合格，我們也有權更換第三方供應商。

### 反饋及投訴管理

在日常業務過程中，我們會不時收到我們所管理物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴（如財產損失報告及公共設施維修請求）。我們已建立內部程序來記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回復的結果進行後續審查。我們要求客戶的所有請求及投訴都應在**24**小時內得到回復，並於特定時限內予以解決。未能在指定時限內得到解決的請求及投訴將上報給我們的管理系統，並將最終得到解決。我們將在問題獲解決後的**24**小時內回訪客戶，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。為提供更好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為居住在我們所管理的住宅物業的住戶提供了一條服務熱線**(400-8888-116)**。通過該熱線，我們的客戶可以諮詢服務相關事宜、向我們提供投訴及反饋以及訂購我們服務平台上宣傳的產品，且我們可以及時跟進並做出回應，為客戶的問題提供及時有效的解決方案。此外，住戶可通過「嘉寶生活家」移動應用申請維修及維護服務。

於往績記錄期間，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將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。

### 研發

截至**2019年6月30日**，我們擁有一支由**28**名研發人員組成的團隊。我們的內部研發團隊主要負責對我們的「嘉寶生活家」移動應用及我們的信息技術系統進行開發及維護。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要依賴商標及商業秘密方面的法律法規以及我們僱員及第三方所作的保密及不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了兩項專利、**19**個自主研發軟件的版權、**104**項商標及五個域名。截至最後實際可行日期，我們正在申請註冊**10**項商標。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能保護知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

### 獎項及殊榮

下表載列我們直至最後實際可行日期所收到的若干獎項。

年份	獎項／殊榮	授予實體
2019年	2019中國物業服務百強企業十一強	中指院
2019年	中國特色物業服務領先企業—社區品質生活及商業資產運營商	中指院
2019年	值得資本市場關注的房地產服務商	中指院
2019年／2016年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指院
2018年	2018中國物業服務百強企業十三強	中指院
2018年／2017年	新三板優秀房地產服務商	中指院
2018年	中國特色物業服務領先企業	中指院
2018年／2016年	品味·品位服務獎	金鑰匙國際聯盟
2017年	2017中國物業服務百強企業十四強	中指院

## 業 務

年份	獎項／殊榮	授予實體
2016年	2016中國物業服務百強企業十六強	中指院
2016年／2014年	6S管理創新獎	金鑰匙國際聯盟
2016年	中國服務貢獻獎	金鑰匙國際聯盟
2016年	中國物業百強滿意度領先企業	中指院
2015年	物業管理綜合實力百強企業	中國物業管理協會
2015年	物業管理商業模式創新企業	中國物業管理協會
2015年	2015中國物業服務特色品牌	中指院
2015年	物業管理課題研究優秀成果三等獎	中國物業管理協會
2013年	金鑰匙國際大獎一年度十大卓越企業	金鑰匙國際聯盟

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。根據中指院的資料，我們的物業管理服務主要與全國性大型物業管理公司相競爭。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於2019中國物業服務百強企業中名列第11位。我們認為，中國物業管理行業在中低端分部的進入壁壘相對較低，但在高端分部的進入壁壘相對較高。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格和質量、品牌知名度及財務資源。

有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

## 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，實施ISO9001:2015、ISO14001:2015及OHSAS18001:2007標準，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強彼等工作安全問題意識。於往績記錄期間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，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

## 保險

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

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任」一節。

## 僱員

截至2019年6月30日，我們在中國共僱用10,468名全職僱員。下表載列截至2019年6月30日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員人數	佔總人數百分比
物業管理 .....	9,283	88.7%
營銷及運營 .....	509	4.9%
財務管理 .....	317	3.0%
人力資源 .....	146	1.4%
行政 .....	126	1.2%
企業管理 .....	47	0.4%
互聯網信息 .....	28	0.3%
審計及法律 .....	12	0.1%
<b>總計 .....</b>	<b>10,468</b>	<b>100.0%</b>

下表載列截至2019年6月30日按地理位置劃分的僱員明細。

地理位置	僱員人數	佔總人數百分比
四川省 .....	5,551	53.0%
華東及華南 .....	2,286	21.8%
中國西南地區（不包括四川省） .....	1,382	13.2%
華中及華北 .....	1,164	11.1%
其他 .....	85	0.8%
<b>總計 .....</b>	<b>10,468</b>	<b>100.0%</b>

根據相關中國法律法規，我們為中國僱員繳納社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）和住房公積金供款。於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等社會保險所作出的供款總額分別約為人民幣40.1百萬元、人民幣56.2百萬元、人民幣79.4百萬元及人民幣45.5百萬元。同期，我們就住房公積金所作供款總額分別約為人民幣8.9百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣10.3百萬元。於往績記錄期間，本公司及我們部分中國附屬公司並未按照適用中國法律的要求全額繳付社會保險基金和住房公積金供款。詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款」一節及本節「—法律程序與合規—歷史不合規事件」分節。

截至最後實際可行日期，我們的若干僱員隸屬名為四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司工會（前稱四川嘉寶資產管理有限公司工會）的工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在招聘合適僱員進行業務運營方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業訴訟。



我們努力通過提供具競爭力的工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上最有才能的僱員。我們向僱員提供系統及廣泛的培訓計劃，並向彼等提供行業品質標準和工作場所安全標準相關知識以提升彼等的技術和服務能力。我們會為新員工提供入職培訓、向彼等介紹公司文化、幫助彼等適應團隊合作並讓彼等觀看視頻以直觀地展示我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任新僱員的導師。導師為應屆畢業生量身提供培訓和指導。我們為僱員提供在線培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如品質管控和客戶關係管理。

## 內部控制與風險管理

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。我們管理層所確認的風險類別、內部和外部舉報機制、補救措施以及意外事件管理詳情已被編入我們的政策中。有關我們管理層所確認的主要風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險」一節。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸和流動性風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料—關於市場風險的定量和定性分析」一節。

為在全球發售後監控風險管理政策及企業管治措施的持續實施，我們已或將採取（其中包括）下列風險管理和內部控制措施：

- 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質與經驗以及審核委員會職責的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層—董事會委員會—審核委員會」一節；
- 委任張強先生為首席財務官及陳振華先生和徐心兒女士為聯席公司秘書，以確保我們的業務遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節；
- 於上市後委任博思融資有限公司為合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求和適用法律。

此外，我們已實施銀行賬戶及現金管理制度，以管理我們附屬公司及分公司於日常業務過程中的現金流入及流出。我們由總部監控附屬公司及分公司的工作流程以及批准其銀行賬戶的開立及現金付款。此外，我們的附屬公司及分公司須將其於**24**小時之內收到的所有現金於**14:00**點之前存入其銀行賬戶。我們每天盤點銀行賬戶及檢查現金餘額，且每月核對賬戶，以降低現金管理相關風險。此外，我們鼓勵附屬公司及分公司通過銀行轉賬結算交易，以提高資金管理的安全性。

最後，我們在全球發售之前針對貪腐和欺詐活動採取各項內部規章，其中包括針對收取賄賂和回扣以及不當使用公司資產所採取的措施。實施有關規章的主要措施和程序包括：

- 授權審計部門承擔日常執行反貪腐及反欺詐措施的職責，包括處理投訴、確保舉報人的安全及開展內部調查；
- 定期向高級管理層和僱員提供反貪腐合規培訓，以增強其反貪腐意識，並遵守適用法律法規（包括員工手冊中針對不合規情況的相關政策和明示禁例）；及
- 就任何已識別的貪腐或欺詐行動採取整治措施，對已識別的貪腐或欺詐行動作出評估，並提出及制定預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，有關控制和措施對避免僱員發生貪腐、賄賂或其他不當行為乃屬充分及有效。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因金錢和非金錢賄賂活動的申索或指控而受到任何政府調查或起訴。

為籌備上市，我們已於**2018**年聘請獨立內部控制顧問按協議範圍對我們的內部控制系統進行內部控制報告審閱（「**內部控制審閱**」）。於內部控制審閱過程中，內部控制顧問確定了有關我們內部控制政策及程序的一些調查結果。下表載列已確認的重大調查結果及內部控制顧問建議的相應改進措施。

**重大調查結果**

- 本公司未能按照中國適用法律及法規規定登記各種社會保險、住房公積金及其他福利付款責任，亦未能就上述各項作出足夠供款

**建議改進措施**

- (i) 人力資源部門按照本集團社會保險及住房公積金的當前狀況向審核委員會提交月度報告；
- (ii) 本公司應與當地人力資源、社會保險及住房公積金機構定期溝通相關法規規定的更新；
- (iii) 本公司向僱員提供合規培訓以使得彼等知曉社會保險及住房公積金法規；及
- (iv) 本公司已指派多名人力資源部門的僱員密切監督該等措施的實施，尤其是社會保險及住房公積金的付款狀況，以保證為所有我們的僱員作出全部付款。

我們已採取內部控制顧問建議的內部控制改進措施。內部控制顧問對我們為回應內部控制顧問的調查結果及改進建議所採取的改進措施進行了後續審閱。經考慮改進措施的實施及該後續審閱的結果後，董事確信我們的內部控制系統就我們當前的營運環境而言乃屬充分有效。

**物業**

截至最後實際可行日期，我們在中國成都擁有**85**項包括停車位及商業物業在內的物業持作自用或租賃（就停車位而言），總建築面積約為**8,337.5**平方米。我們已獲得我們所擁有的所有物業的房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們亦在不同地點租賃了**18**項物業，總建築面積約為**7,163.5**平方米（約**2,486.7**平方米來自我們其中一位關連人士），作業務運營及員工宿舍之用或用作辦公場所。根據該關連人士（即藍光投資）的租約，我們須於截至**2019年12月31**日止六個月支付的租金總額約為人民幣**1.0**百萬元。

截至最後實際可行日期，我們尚未按適用中國法律及法規的規定就我們18項租賃物業中的五項向地方住房管理部門備案租賃協議，主要原因是業主不配合登記有關租賃協議，而我們對此無能為力。據中國法律顧問君合律師事務所告知，有關主管部門可能會責令我們整改該不合規之處，且若我們未能限期整改，我們可能因未備案而被處以每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因我們未備案該五項租賃協議而引致的估計罰款總額約為人民幣5,000元至人民幣50,000元。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管機構就上述未備案租賃協議可能造成的潛在行政處罰或執法行動發出的任何通知。據中國法律顧問君合律師事務所告知，未備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性。有關該未備案相關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的部分租賃協議並未在有關中國部門進行備案，因此我們可能須繳納行政罰款」一節。

倘有關主管部門要求我們進行租賃登記，則我們打算在較短時間內在附近找尋替代地點並進行搬遷。由於我們僅需要搬運有限的辦公設備，估計搬遷費用預期微不足道。鑒於我們的業務性質，我們認為任何有關租賃物業的搬遷均不會導致我們的業務運營出現任何重大中斷。儘管我們可能招致額外的搬遷費用，但董事認為我們的業務、財務狀況或經營業績將不會受到任何重大影響。

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

### 牌照、許可及證書

我們已獲得有關物業管理服務、諮詢服務和社區增值服務的各種牌照和資質。我們於中國的主要牌照、許可及證書主要包括以下內容。

牌照、許可或證書名稱	授予機構	頒發日期	到期日
質量管理體系認證證書 (GB/T19001-2016/ ISO9001:2015).....	中質協質量 保證中心	2017年1月12日	2020年1月7日
職業健康安全管理体系認證證書 (GB/T28001-2011/OHS AS18001:2007) .....	中質協質量 保證中心	2017年1月12日	2020年1月7日
環境管理體系認證證書 (GB/T24001-2016/ ISO14001:2015).....	中質協質量 保證中心	2017年1月12日	2020年1月7日

據中國法律顧問君合律師事務所告知，董事確認，截至最後實際可行日期，我們已就中國業務運營獲得中國相關部門的所有重大牌照、批准及許可。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無於重續該等牌照、許可或證書方面遭遇任何重大困難，且我們目前預期於該等牌照、許可或證書到期時重續（如適用）不會存在任何重大困難。

## 法律程序與合規

### 法律程序

我們可能會在日常業務過程中不時被牽涉進法律程序或爭議（如與客戶和供應商之間的合約爭議）中。截至最後實際可行日期，並無任何針對我們或任何董事的待決或威脅到我們或任何董事的訴訟或仲裁程序或行政程序會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

## 歷史不合規事件

我們於下文載列於往績記錄期間與我們有關的不合規事件。

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	採取的補救措施及整改措施
<p><b>社會保險基金及住房公積金</b></p> <p>於往績記錄期間，本公司及七家我們的中國附屬公司未能根據適用中國法律及法規的規定為我們的部分僱員作出全額社會保險供款，且本公司及七家我們的中國附屬公司未能為我們的部分僱員作出全額住房公積金供款。截至2019年6月30日，已產生及應計總額約為人民幣9.7百萬元。</p>	<p>該等不合規事件主要因為：</p> <p>(i)我們部分僱員乃屬流動人口，且其不願參加其短暫移居城市的社會福利計劃；及(ii)之前負責有關事宜的員工並未完全理解我們運營區域的各種監管規定。</p>	<p>根據中國相關法律及法規，就逾期社會保險供款而言，(a)中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，且每延遲一天繳付，我們可能須繳付欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍未繳納，我們可能被處以欠繳供款數額一倍至三倍的罰款；及(b)就未繳住房公積金供款而言，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款。</p>	<p>本公司、我們的中國附屬公司及分公司已自當地社會保險及住房公積金部門（即我們附屬公司所註冊城市的人力資源和社會保障局、社會保險基金管理中心及街道社保辦公室）取得書面及口頭確認，均聲明並未施加行政處罰。我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，相關書面及口頭確認乃由主管部門出具或作出。</p> <p>就該等於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月的潛在責任而言，我們已於財務報表作出撥備，總額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.8百萬元。</p> <p>控股股東藍光和駿承諾，倘我們自相關部門收到須支付逾期社會保險及住房公積金供款的要求，或被要求支付因該等逾期供款產生的任何滯納金或罰款，藍光和駿將為我們支付逾期供款、滯納金及相關部門施加的罰款。</p> <p>截至最後實際可行日期，為完全遵守社會保險基金及住房公積金相關法律及法規要求，我們已加強內部控制措施，包括（其中包括）：(i)我們的人力資源部應就社會保險及住房公積金供款現狀向審核委員會提供月度報告；(ii)我們應定期與當地人力資源部門、社會保險及住房公積金管理部門進行溝通，以定期取得與社會保險及住房公積金有關的最新法律信息；及(iii)我們亦應對僱員開展法律合規培訓以確保彼等知悉有關社會保險及住房公積金法律法規。我們指定若干人力資源人員密切監控該等措施的實施狀況，尤其是社會保險及住房公積金的繳納狀況，以確保為我們所有僱員作出全額供款。</p> <p>根據與有關政府部門的溝通，供款基數的調整通常在每年的指定時間內進行，且相關時間因地區不同而有所差異。因此，我們預計將按經調整供款基準於2019年下半年為所有僱員作出全額供款。</p> <p>董事認為該等事件並不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i)已自上述當地相關主管部門獲得書面確認；(ii)我們已就相關期間的不合規事件計提撥備；(iii)我們正在制定內部控制政策以確保持續遵守社會保險基金及住房公積金供款的相關法律及法規；(iv)中國法律顧問君合律師事務所認為該等不合規事件將不會對上市產生任何重大障礙；及(v)控股股東藍光集團已承諾為我們支付任何逾期供款（倘相關政府部門要求）。</p>

## 概覽

本公司於2000年12月7日在中國成立為一家有限責任公司，並於2015年8月17日改制為股份有限公司。緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），藍光和駿將持有本公司股本總數的約67.48%。藍光和駿由藍光發展（一家在上海證券交易所上市的公司（證券代碼：600466））全資擁有，而藍光發展為藍光投資非全資擁有的附屬公司。截至最後實際可行日期，藍光投資95.04%的權益由楊先生擁有。楊先生、藍光投資、藍光發展及藍光和駿將於上市完成後成為我們的控股股東。

上市構成自藍光發展的分拆上市。根據分拆上市通知，國內上市公司控制的附屬公司在境外上市須遵守分拆上市通知所載的條件。截至最後實際可行日期，所有上述條件均已滿足。誠如中國法律顧問君合律師事務所所告知，本公司已就上市在中國取得所有必要的批准及授權。

## 業務劃分

控股股東控制藍光集團。董事認為，我們的業務與藍光集團的業務之間劃分清晰，故藍光集團的業務將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

下表載列截至最後實際可行日期本集團與藍光集團的主要業務：

	<b>主營業務</b>
本集團 .....	提供物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務
藍光集團 .....	物業開發、文化旅遊、藥品生產及3D生物打印

由於本集團的主營業務不同於藍光集團，本集團與藍光集團的業務之間劃分清晰，且董事認為，本集團與藍光集團的業務之間不存在重疊或競爭。

截至最後實際可行日期，楊先生亦通過其所擁有的多家公司（藍光集團與本集團除外）參與投資與資產管理業務。董事認為，該等業務與我們的業務不重疊，因而將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

截至最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。



### 獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。其中三名非執行董事於藍光集團擔任不同的董事職位，包括張巧龍先生、孟宏偉先生及王萬峰先生在本公司擔任非執行董事，並在藍光發展擔任董事及高級管理人員。

除張巧龍先生、孟宏偉先生及王萬峰先生外，概無其他董事於藍光集團擔任任何董事或高級管理層職務。張巧龍先生、孟宏偉先生及王萬峰先生均為本公司的非執行董事，且將不會參與日常管理或事務及業務營運。

本集團的高級管理層團隊由姚敏先生、吳剛先生、陳景超先生、張強先生、張志軍先生、呂良海先生、李麗娟女士及陳振華先生組成。其中幾名已服務於本集團多年，在物業管理服務領域有逾10年的工作經驗。本集團與藍光集團的高級管理層團隊之間不存在重疊人員。

倘重疊的三名董事須放棄出席本公司任何有關可能與藍光集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具有充足的專業知識及經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在三名重疊的董事，但董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會能夠獨立於藍光集團管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無藍光集團的業務與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在大部分情況下，由重疊的三名董事擔任的雙重職務將不會影響董事履行對本公司的受信責任時所需的公正性；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項（包括持續關連交易）須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及

- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，且將不會參與董事會審議。我們相信，並未於藍光集團擔任重疊董事職務的董事具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層—董事會」一節。

### 經營獨立

我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及必要的僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人就自身的業務經營作出一切決策及開展有關業務經營，且於上市後亦將如此行事。

本集團的大部分客戶為業主而非藍光集團。截至2019年6月30日止六個月，本集團收入的約78.7%源自藍光集團之外的客戶。

我們通常通過適用的中國法律法規規定的標準招標程序獲得前期管理合約。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，應成立評標委員會，對投標活動進行審議並作出決定。委員會成員不得少於五人，其中，招標人代表以外的獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總數的三分之二。

於業主大會成立業主委員會之後，業主大會可授權業主委員會與由業主大會選定的物業管理服務供應商簽訂合約。藍光集團對於個人業主對物業管理服務供應商的選擇（或更換）並無任何決定性影響。

我們於2015年開始為第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務。截至2019年6月30日，此類項目的在管總建築面積為36.1百萬平方米，佔本集團在管總建築面積的57.1%。

### 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／業務合作夥伴渠道

本集團擁有龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並無關連。我們亦擁有獲取供應商及其他業務合作夥伴的獨立渠道。

### 經營設施

截至最後實際可行日期及除本招股章程「關連交易—(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報紙廣告、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或彼等的聯營公司將在完成全球發售後繼續進行的持續關連交易，所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。釐定本集團與控股股東或彼等各自聯營公司之間的服務費用時，已計及諸如項目位置及狀況、服務範圍、人工及其他成本（如適用）等因素。該等費用經參照現行市場利率而釐定。

因此，就上市後的總收入而言，我們預計能夠將與控股股東及彼等的聯營公司進行的持續關連交易總額維持於合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體經營獨立性。

### 財務獨立

截至最後實際可行日期，我們概無任何應收或應付控股股東之貸款，亦無由控股股東及彼等各自的聯繫人就我們的借款提供之任何股份質押或擔保。此外，我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。

因此，我們認為，我們能維持在財政上獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

### 企業管治措施

董事認為，我們已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。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其自身或其任何聯繫人持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投票，且該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

## 與控股股東的關係

- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不得參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會議，除非該董事出席或參與該董事會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、監事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關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）的建議及指導；及
- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成上市規則第14A章下的持續關連交易。

**(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易**

**主購買協議**

於2019年6月11日，我們與藍光投資訂立主購買協議（「主購買協議」），據此，本公司同意或促使其附屬公司自藍光集團成員公司及／或其任何聯繫人（統稱「藍光投資集團」）購買若干產品，包括但不限於瓶裝水、一家都江堰主題公園的門票及加工食品，期限自上市日期起至2021年12月31日止。我們將該等產品的主要部分向我們所管理物業的住戶（其可通過「嘉寶生活家」移動應用或通過電話或其他方式向我們下單）進行轉售。我們亦會向僱員贈送少量該等產品，作為本集團僱員福利的一部分。

藍光投資集團從事瓶裝水、加工食品的製造，並在成都附近著名的旅遊景點都江堰經營一家主題公園。截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們自藍光投資集團採購的上述產品的總額分別約為人民幣0.04百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.3百萬元。

就購買應付的購買價須參考藍光投資集團向獨立第三方提供的批發價後經公平磋商釐定。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據主購買協議應付的最高年度購買價將分別不超過人民幣7.1百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣11.8百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據往績記錄期間我們所管理的物業總量對我們將管理的物業數量的估計，以及我們對我們所管理的物業住戶對有關產品需求增長的估計；
- 僱員及客戶對產品需求的預計增長；及
- 於往績記錄期間，我們移動應用「嘉寶生活家」上的預計註冊用戶數增長。

藍光投資為我們的控股股東之一，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第**14A**章，主購買協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，購買所涉及的各適用比率預期均低於**5%**，因此主購買協議項下的交易將豁免遵守上市規則第**14A**章下的獨立股東批准規定，但須遵守有關申報、年度審核及公告規定。

## **(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易**

### **1. 主物業管理相關服務協議**

於**2019**年**6**月**11**日，我們與藍光投資訂立一項主物業管理相關服務協議（「**主物業管理相關服務協議**」），據此，我們同意向藍光投資集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)交房前服務，包括(a)房屋檢查；及(b)展示單位及現場銷售辦公室管理服務；(ii)藍光投資集團擁有的物業的物業管理服務；(iii)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；及(iv)售後維修服務及客戶關係維護服務（「**物業管理相關服務**」），期限自上市日期起至**2021**年**12**月**31**日止。

截至**2018**年**12**月**31**日止三個年度及截至**2019**年**6**月**30**日止六個月，藍光投資集團就本集團提供的物業管理相關服務應付的費用總額分別約為人民幣**214.0**百萬元、人民幣**269.8**百萬元、人民幣**322.9**百萬元及人民幣**203.1**百萬元。

就物業管理相關服務收取的費用將經公平磋商並計及(i)銷售中心將出售的物業的規模、位置及定位；及(ii)預計經營成本（包括人工成本、材料成本及行政成本），經參考市場上類似服務及項目類型的收費後釐定。該服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用（倘適用），或低於將自獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至**2021**年**12**月**31**日止三個年度各年，藍光投資集團就本集團根據主物業管理相關服務協議將提供的物業管理相關服務應付的年度最高費用分別不超過人民幣**514.2**百萬元、人民幣**609.1**百萬元及人民幣**678.3**百萬元。

## 關 連 交 易

於釐定上述物業管理相關服務年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 根據藍光投資集團於往績記錄期間交付的所有項目對我們將管理項目的估計；
- 就售樓處的服務而言，我們經參考藍光投資集團的現有土地儲備、歷史銷售建築面積及歷史合約銷售建築面積增長率，對藍光投資集團的合約銷售建築面積的估計；及
- 根據我們於往績記錄期間管理的物業總面積估計的藍光投資集團截至**2021年12月31日**止三個年度擁有及使用的物業的預期總面積。

藍光投資為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後主物業管理相關服務協議下的交易將構成上市規則第**14A**章下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，主物業管理相關服務協議所涉及的各適用比率預期均超過每年**5%**，主物業管理相關服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，且須遵守上市規則第**14A**章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### **2. 主停車場租賃協議**

於**2019年6月11日**，我們與藍光發展訂立一項主停車場租賃協議（「**主停車場租賃協議**」），據此，我們將自藍光發展及其附屬公司（不包括本集團）及／或其任何聯繫人（統稱「**藍光發展集團**」）租賃位於我們管理的住宅社區的若干停車場以供分租予該等社區的住戶。主停車場租賃協議的期限自上市日期起直至**2021年12月31日**止。雙方的相關成員公司將訂立獨立租賃協議，並根據主停車場租賃協議所載的原則列明具體條款及條件。

於往績記錄期間，藍光發展集團將停車場出租予我們進行後續轉租而非直接出租予居民，原因如下：(i)租賃停車場位於我們管理的住宅社區停車場區域，且我們擁有豐富的人力資源及分租專業知識；(ii)由於我們管理停車場區域並有業主的聯繫方式，居民習慣向我們租用停車場；及(iii)將其大量停車場出租予我們有助於降低藍光發展集團的行政開支及人工成本。過往，本集團已向居民轉租該等停車場，其價格高於本集團向藍光發展集團支付的租金。截至**2016年**、**2017年**及**2018年12月31日**止年度各年以及截至**2019年6月30日**止



## 關 連 交 易

六個月，本集團就我們租賃的停車場應付藍光發展集團的租金總額分別約為人民幣**15.3**百萬元、人民幣**21.6**百萬元、人民幣**15.0**百萬元及人民幣**10.4**百萬元。

本集團將根據主停車場租賃協議支付的租金將參考（其中包括）(i)類似地點的停車場現行市場租金；(ii)本集團自藍光發展集團租賃的停車場的租用率；(iii)停車場的位置；及(iv)我們管理的同一住宅社區的停車場數量後，按公平原則釐定。

董事估計，根據主停車場租賃協議，我們截至**2021年12月31日**止三個年度各年應付的年度最高費用分別不超過人民幣**34.9**百萬元、人民幣**42.9**百萬元及人民幣**50.1**百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在釐定上述年度上限時在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢以及從藍光發展集團租賃的停車場總數佔藍光發展集團擁有的停車場總數的百分比；
- 現有租賃協議項下的條款及條件，尤其是租金；及
- 根據本集團未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，本集團擬租賃場所的預期租金增長、地段及預期租賃區域擴大。

藍光發展為我們的控股股東之一，故其為上市規則下本公司的關連人士。因此，上市後主停車場租賃協議下的交易將構成上市規則第**14A**章下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關年度上限的規定，主停車場租賃協議所涉及的其中一項適用百分比率預期超過**5%**，因此，主停車場租賃協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第**14A**章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

### (C) 申請豁免

本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，該等交易豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定，但須遵守有關申報、年度審核及公告規定。

本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述交易構成上市規則下本公司的持續關連交易，該等交易須遵守上市規則的申報、年度

審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出相關豁免：(i)就有關本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及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，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定；及(ii)就本節「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限（見上文）中載列的相關金額。

#### **(D) 董事意見**

董事（包括獨立非執行董事）認為，「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節中所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更優條款；及(iii)按照公平合理的相應條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

#### **(E) 聯席保薦人意見**

聯席保薦人認為，(i)「一(A)須遵守申報、年度審核及公告規定及豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限（倘適用）屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

下文載列董事、監事及高級管理層的詳細資料。下列董事、監事或高級管理層概無與其他任何董事、監事或高級管理層存在任何關係。

### 董事會

董事會負責管理及開展我們的業務。董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

姓名	年齡	首次加入 本集團的時間	於本公司的 職位	獲委任為 董事的日期	主要職責
<b>執行董事</b>					
姚敏	54歲	2005年3月 (附註1)	董事長兼執行董事	2009年 3月16日	負責戰略規劃及業務決策
吳剛	42歲	2009年3月	執行董事兼副總裁	2018年 11月23日	負責本公司房屋經紀業務的 管理及中國西南地區以外 地區分公司的整體管理
陳景超	45歲	2012年1月	執行董事兼副總裁	2018年 1月29日	負責市場開發中心的整體管 理與運營
<b>非執行董事</b>					
張巧龍	43歲	2016年9月	非執行董事	2016年 9月9日	就本集團的整體發展提供指 導
孟宏偉	45歲	2018年11月	非執行董事	2018年 11月23日	就本集團的整體發展提供指 導
王萬峰	42歲	2019年8月	非執行董事	2019年 8月16日	就本集團的整體發展提供指 導

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	首次加入 本集團的時間	於本公司的 職位	獲委任為 董事的日期	主要職責
<b>獨立非執行董事</b>					
李書劍	49歲	2018年11月	獨立非執行董事	2018年 11月23日	向董事會提供獨立意見
陳承義	52歲	2018年11月	獨立非執行董事	2018年 11月23日	向董事會提供獨立意見
張守文	52歲	2018年11月	獨立非執行董事	2018年 11月23日	向董事會提供獨立意見

附註：

- (1) 姚先生於2005年3月加入成都嘉寶商業物業經營管理有限公司（前稱為成都嘉寶藍光大廈管理有限公司）（「藍光大廈有限公司」），直至2015年5月，該公司實際由本公司擁有。

### 執行董事

姚敏先生，54歲，於2009年3月獲委任為董事，並於2013年10月獲委任為董事長。姚先生主要負責本集團的戰略規劃及作出業務決策。

姚先生於2005年3月加入本集團。自2005年3月至2008年8月，其先後擔任藍光大廈有限公司的副總經理、常務副總經理及總經理，負責公司的運營及管理。自2006年8月至2008年10月，其擔任本公司總裁助理，負責房屋經紀業務的經營及管理。自2007年12月至2009年3月，其獲委任為我們的監事。自2008年10月至2012年7月，其獲委任為副總裁，隨後晉升為常務副總裁，亦擔任成都分公司總經理，負責協助總裁及董事長推動本公司業務以及成都分公司的整體運營及管理。姚先生自2012年7月至2019年7月擔任我們的總裁，負責本集團的整體運營及管理。

在加入本集團之前，自1983年8月至1989年9月，姚先生就職於成都客車廠。自1989年9月至1997年9月，其擔任四川汽車工業集團公司（一家主要從事客車及越野車生產的公司）的工程師，負責電氣工程設計工作。自1997年9月至2001年12月，彼擔任成都市錦城物業服務有限責任公司的副總經理，負責公司經營管理工作。自2002年2月至2003年2月，姚先生擔任成都市輝煌物業管理有限公司的總經理，負責戰略規劃及經營管理工作。

自2003年9月至2005年2月，其擔任成都佳境資產管理有限責任公司的常務副總經理，負責整體運營與業務統籌。姚先生目前擔任成都嘉裕及寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）的執行事務合夥人，負責作出戰略決策及管理整體運營。

姚先生目前為中國物業管理協會副會長、中國物業管理行業發展研究中心研究員、中國物業管理協會標準化工作委員會委員、四川省房地產業協會物業管理專業委員會副會長及主任、成都市物業管理協會副會長兼行業特別講師、中國建設報社物業管理智庫專家及全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會智慧物業應用推廣中心副主任。2011年11月至2013年11月，其擔任中國人民大學物業管理總裁高級培訓班的榮譽教授。

姚先生於2005年3月被成都市物業管理協會評為成都市物業管理行業新銳人物、於2011年7月被評為成都市資深物業服務企業經理人、於2012年3月被評為十佳企業經理、於2009年11月被中國國際住宅產業博覽會組織委員會評為中國國際（商業）物業管理專家、於2011年2月被四川省房地產業協會評為先進個人、於2012年4月被四川省住房和城鄉建設廳評為物業管理行業法制建設先進個人、於2015年10月被《城市開發》雜誌社有限公司評為導師、於2016年3月被四川省住房和城鄉建設廳評為四川省物業管理專家、於2016年7月被《中國物業管理》雜誌社評為傑出人物，以及於2018年1月被成都市城鄉房產管理局評為成都市物業管理專業人才。

姚先生於2003年1月獲成都市物業管理協會授予成都市物業管理論文二等獎、於2008年4月獲現代物業雜誌社授予物業管理技術改造革新獎，以及於2011年10月的物業管理改革發展30週年表彰活動中被評為物業服務企業資深經理人。

姚先生畢業於中國的四川廣播電視大學，於1989年7月修讀完電氣工程課程，並於2002年7月修讀完工商企業管理課程。其於2006年4月從中國的國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）畢業，修讀完工商管理課程。姚先生於1995年10月成為中國電氣工程師。

吳剛先生，42歲，於2018年11月獲委任為董事並於2015年8月獲委任為副總裁。彼負責管理本公司房屋經紀業務及中國西南地區以外地區分公司的整體管理。

吳先生於2009年3月加入本集團，並先後擔任我們成都分公司總經理助理及副總經理以及本公司副總經理，負責區域發展及業務計劃的實施。其目前擔任成都嘉美的法定代表人、董事兼總經理，且分別擔任我們武漢分公司、青島分公司、合肥分公司及長沙分公司的負責人，負責整體運營及管理。

在加入本集團之前，自2002年2月至2009年1月，其歷任成都市森宇物業有限責任公司副經理及經理，負責管理溫江森宇音樂花園項目。

吳先生於2009年7月從中國的國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）畢業，修讀完工商管理課程。其於2012年7月從中國的西南交通大學畢業，通過遠程教育修讀完土木工程課程。

陳景超先生，45歲，於2018年1月獲委任為董事並於2017年8月獲委任為副總裁。陳先生主要負責市場開發中心的整體管理與運營。

陳先生於2011年3月加入本集團，在我們成都分公司先後擔任副經理、經理及質量管理部門副主管直至2012年12月，負責物業、項目及品牌管理以及辦公樓宇及拎包入住服務管理。自2012年12月至2013年12月，陳先生先後擔任藍光大廈有限公司物業服務中心副總經理及總經理以及總經理助理，負責藍光大廈有限公司項目的整體運營及管理。自2013年12月至2015年2月，其擔任本公司住宅及商業物業管理部門總經理助理，負責協助總經理推動計劃的實施。自2015年2月至2017年8月，陳先生先後擔任本公司副總經理、總經理助理及地區總裁，主要負責物業管理中心、工程管理中心及西南地區分公司的運營及管理以及拎包入住服務管理。

在加入本集團之前，自1999年9月至2004年3月，陳先生先後擔任廣州金利來城市房產有限公司、廣州市銀碟物業管理有限公司及瀋陽金利來商廈有限公司的物業助理，負責物業管理和項目建設及運營管理。自2006年1月至2009年12月，其擔任梅州市金利來房地產開發有限公司的物業經理，負責項目開發、建設及後期運營管理。

陳先生畢業於中國的四川理工學院，分別於2014年6月及2017年6月修讀完工商管理課程。於2016年9月，其修讀完中國四川大學的工商管理課程。

#### 非執行董事

張巧龍先生，43歲，於2016年9月獲委任為董事並於2018年11月獲委任為非執行董事。張先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。

在加入本集團之前，自2002年3月至2006年4月，張先生先後就職於四川省城市建設工程監理有限公司及四川鼎鑫置業有限責任公司，負責工程監測。其於2006年7月加入藍光發展擔任結構工程師並隨後在藍光發展的附屬公司擔任多個職位，負責區域整體管理。自2011年9月起，其先後擔任重慶藍光和駿置業有限公司的副總經理、藍光和駿重慶地區兼昆明地區董事長、副總裁、常務副總裁及總裁以及藍光發展的副董事長兼總裁。張先生目前擔任藍光發展的執行董事長兼總裁，負責業務、戰略開發及執行，及四川藍光英諾生物科技股份有限公司的董事，負責為公司的運營及管理提供指導。

張先生於1998年7月從中國的西南石油大學（前稱西南石油學院）畢業，修讀完工業與民用建築課程。張先生於2008年12月及2010年10月分別獲得中國一級註冊建造師證書及中國註冊監理工程師證書。

孟宏偉先生，45歲，於2018年11月獲委任為非執行董事。孟先生主要負責就本集團的整體發展提供指導。

自1997年7月至2008年4月，孟先生擔任華為技術有限公司的副主任。自2008年4月至2015年3月，孟先生擔任新世界（中國）地產投資有限公司湖南地區總監助理。孟先生於2015年6月加入藍光發展，並先後擔任藍光和駿人力資源中心總經理、以及該公司的總裁助理及行政副總裁，負責人力資源和行政的整體管理。孟先生目前擔任藍光發展的董事兼首席人力資源官、藍光和駿的董事兼行政副總裁、成都迪康藥業股份有限公司的董事及成都炫錦企業管理有限公司的法定代表人、執行董事兼總經理。

孟先生於1997年7月畢業於中國的中國人民大學，修讀完勞動經濟學課程。



王萬峰先生，42歲，於2019年8月獲委任為非執行董事。王先生主要負責就本集團整體發展提供指導。

加入本集團之前，自2000年7月至2012年6月，王先生任職於中國人民銀行成都分行，並先後擔任團委書記及黨委宣傳部副部長。自2009年2月至2012年2月，其被借調至四川省人民政府辦公廳工作。自2012年5月至2017年5月，其擔任成都農村商業銀行股份有限公司副行長，負責機構融資業務。彼於2017年5月加入藍光發展，擔任董事兼執行副總裁。彼目前擔任藍光發展之副總裁兼董事，主要負責藍光發展及其附屬公司的融資及資金管理。

王先生分別於2000年7月、2006年6月及2014年6月自中國西南財經大學取得經濟學學士學位及碩士學位，以及金融學博士學位。

#### 獨立非執行董事

李書劍先生，49歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。

李先生於1997年9月加入河南正弘置業有限公司，擔任副總裁一職直至2018年4月，負責行政及人力資源管理、項目開發及客戶服務。自2008年10月至2018年4月，其擔任河南正弘物業管理有限公司之董事長，負責公司整體管理及運營。自2018年9月起，其一直擔任河南正美物業服務有限公司之執行董事兼總經理，主要負責公司整體管理及運營。

李先生自2013年6月起一直擔任河南牧業經濟學院之特聘教授，並自2014年5月至2017年5月期間擔任河南財經政法大學之客座教授。

李先生自2015年11月至2018年11月擔任中國物業管理協會標準化工作委員會的委員。彼目前擔任中國物業管理協會及鄭州市物業管理協會的副會長，中國物業管理協會行業發展研究中心的研究員，以及全國物業服務標準化技術委員會委員。

李先生於2003年12月畢業於中國的中共中央黨校函授學院，修讀完法學課程。其於2015年10月畢業於中國的中歐國際工商學院，獲得工商管理碩士學位。

陳承義先生，52歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。

自1989年7月至1994年4月，陳先生就職於安達信會計師事務所，負責提供審計服務。從1994年4月至2005年12月，其先後擔任百事公司的計劃經理，百事公司是一家在美國全國證券交易商協會自動報價系統上市的公司（證券代碼：PEP）；擔任菲利普莫里斯亞洲集團有限公司的業務發展及公司事務經理，該公司主要從事捲煙和煙草製造；以及擔任和記港口集團有限公司的業務發展經理，該公司主要從事港口運營業務，彼主要負責戰略規劃、財務規劃和分析以及業務發展。自2006年1月至2010年7月，其擔任金融街有限公司的管理合夥人，該公司主要從事會計和私募股權服務，彼負責提供私募股權和國際會計服務。自2010年8月至2012年2月，彼擔任雅士利國際控股有限公司的首席財務官及公司秘書，該公司於聯交所上市（股份代號：1230），彼於該公司負責公司治理、投資者關係和財務運作。自2012年8月至2014年7月，其在香港大學深圳醫院擔任財務總經理，負責公立醫院的社會保險及出納辦公室的財務運作及管理工作，並負責促進公共醫療合作。自2015年3月至2017年5月，其在祥豐醫療有限公司擔任執行副總裁，該公司主要從事血管疾病治療醫療器械的設計、開發、製造和營銷，彼負責建立公司治理和業務重組。其於2018年5月成立了MGTC Consulting（一家管理諮詢公司）並擔任行政總裁，彼負責為私營和公共部門提供管理諮詢。

陳先生分別於2013年12月以及2014年、2015年、2016年及2017年12月榮獲香港社會福利署頒發的志願者服務（個人）銀獎證書及金獎證書。其自2016年4月21日起獲委任為香港業餘田徑總會投標委員會獨立委員，負責向委員會提供建議。

陳先生於1997年11月畢業於香港理工大學，獲得會計學學士學位。其於1999年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理碩士學位。陳先生於1997年11月成為英國特許公認會計師公會資深會員，並於2000年5月成為香港會計師公會資深會員。

張守文先生，52歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。

張先生自1994年7月至1997年8月擔任北京大學法學院講師，自1997年8月至2001年8月擔任副教授，並自2001年8月起擔任教授和博士生導師。其目前擔任北京大學經濟法研究所所長及法治與發展研究院院長。其自2018年6月起擔任陽光資產管理股份有限公司（一家主要從事投資管理的公司）的獨立董事，並自2018年9月起擔任五礦發展股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的公司（證券代碼：600058））的獨立董事。

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

張先生畢業於中國北京大學，於1989年7月及1994年7月分別獲得法學學士學位及經濟法碩士學位，並於1999年7月獲得國際法博士學位。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各董事已確認，概無其他有關其獲委任為董事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

### 監 事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會和高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。

下表載列有關監事的詳細資料。

姓名	年齡	加入本集團 的時間	於本公司的 現任職位	獲委任為 監事的日期	職責
王小英	46歲	2018年11月	監事會主席	2018年 11月23日	主持監事會工作，負責監督本公司董事會及高級管理層
劉江	36歲	2017年6月	職工代表監事	2018年 11月23日	負責監督本公司董事會及高級管理層
趙揚	31歲	2015年6月	職工代表監事	2018年 11月23日	負責監督本公司董事會及高級管理層
徐青山	40歲	2018年11月	外部監事	2018年 11月23日	負責監督本公司董事會及高級管理層
劉德明	50歲	2019年8月	外部監事	2019年 8月16日	負責監督本公司董事會及高級管理層

王小英女士，46歲，於2018年11月獲委任為監事及監事會主席。王女士主要負責主持監事會工作，負責監督本公司董事會及高級管理層。

在加入本集團之前，自2002年1月至2007年10月，王女士歷任藍光投資監察審計中心副經理、總監助理、副總經理及總經理，主要負責內部控制及反欺詐工作。自2007年10月至2011年11月，其先後擔任藍光和駿監察審計中心副總經理、規劃管理中心副總經理、預算管理中心副總經理及常務副總經理以及項目管理中心副總經理，主要負責內部監察、規劃管理、預算管理及項目建設管理。自2011年11月至2014年2月，其先後擔任藍光發展、藍光和駿及藍光投資審計法務中心總經理，負責內部監察、反欺詐及法律事務。王女士分別自2012年11月及2012年12月起擔任藍光發展及藍光和駿的監事會主席，負責主持監事會工作、監督公司董事會及高級管理層。王女士目前擔任藍光投資的董事兼總經理，負責整體運營及管理。

王女士於2015年12月獲得中國西南財經大學高級工商管理碩士(EMBA)學位。王女士為中國註冊會計師及中國註冊資產評估師。

劉江先生，36歲，於2018年11月獲委任為監事。劉先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。劉先生於2017年6月加入本集團，擔任審計監察中心副總經理，負責風險控制及審計管理。

在加入本集團之前，自2005年7月至2007年2月，劉先生先後擔任申昱環保科技股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（證券代碼：430527））辦公室主任及營銷經理，負責營銷管理。自2008年3月至2012年2月，其擔任成都康弘藥業集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002773））的審計監察部門主管，負責協助總監進行審計及監督。自2012年7月至2014年2月，其擔任四川迪康科技藥業股份有限公司的核數師，負責審計及監督。自2014年2月至2017年6月，其擔任四川藍光美尚飲品股份有限公司的審計總監，負責風險控制及審計團隊管理。

劉先生於2005年6月從中國的西華大學畢業，獲得工商管理學士學位。

趙揚先生，31歲，於2018年11月獲委任為監事。其目前亦擔任本公司法務中心的副總經理。

趙先生於2015年6月加入本集團並於2018年8月之前先後擔任審計法務中心副經理、經理及總經理助理。自2018年8月以來，其一直擔任法務中心副總經理，負責管理本公司的法律事務及法律團隊。

自2010年10月至2013年10月，趙先生擔任北京東方雨虹防水技術股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002271））的法務經理，負責該公司的法律事務管理。趙先生自2013年10月至2015年4月期間擔任成都佳兆業房地產開發有限公司的法務主任，負責公司法律事務、監察事務及法律團隊的管理，並自2015年4月至2015年6月期間擔任藍光發展的審計法務中心法務部副法務經理，負責該公司的法律事務。

趙先生於2011年6月從中國的中南大學畢業，獲得法學學士學位。其目前正在中國四川大學在職攻讀法學碩士學位。

徐青山先生，40歲，於2018年11月獲委任為監事。徐先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自2002年7月至2009年8月，徐先生歷任卓達集團有限公司（一家主要從事物業開發的公司）的總裁辦公室幹事、行政辦公室主任及總裁辦公室副主任，主要負責行政管理及日常事務。其於2009年9月加入卓達物業服務股份有限公司，擔任副總經理，後於2011年8月晉升為總經理，主要負責該公司的整體運營及管理。

徐先生於2002年7月從中國的石家莊職業技術學院畢業，獲得現代秘書學文憑。

劉德明先生，50歲，於2019年8月獲委任為我們的監事。劉先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

加入本集團之前，自1991年8月至2004年4月，劉先生先後擔任山東大眾報業（集團）有限公司（一家主要從事報刊發行的公司）的編輯、大眾報業集團物業管理部門的經理及隸屬於大眾報業集團的物業管理公司的總經理。自2004年4月起，劉先生一直擔任山東明德物業管理集團有限公司（「山東明德」）（一家主要在山東、黑龍江、安徽及雲南等多個省份向由高等教育機構、醫院及當地政府持有的物業提供物業管理服務的公司）的董事長，負責整體戰略規劃。於2016年9月，劉先生加入雅居樂雅生活服务股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3319）擔任首席執行官，並於2017年7月獲委任為執行董事，直至2018年11月，負責整體業務運營及管理、重大事項決策及執行董事會決策。

劉先生目前擔任山東明德及其若干附屬公司之董事。

## 董 事 、 監 事 及 高 級 管 理 層

劉先生目前為全國物業服務標準化技術委員會委員，中國物業管理協會行業發展研究中心研究員及中國物業管理協會之副會長。劉先生自2015年11月至2018年11月擔任中國物業管理協會標準化工作委員會專家委員會委員。

劉先生於1991年7月自中國曲阜師範大學取得文學學士學位。其於2014年4月成為中國註冊物業經理。

除上文所披露者外，概無監事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各監事已確認，概無其他有關其獲委任為監事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

### 高級管理層

本集團總裁及其他高級管理人員，連同姚敏先生、吳剛先生及陳景超先生，負責本集團業務的日常運營及管理。有關吳剛先生及陳景超先生的履歷詳情，請參閱本節「一執行董事」一段。本集團高級管理人員亦包括以下人士：

姓名	年齡	加入本集團 的時間	於本公司的職位	獲委任為 高級管理層 的日期	主要職責
劉俠	40歲	2002年7月 <small>(附註1)</small>	總裁	2019年 7月31日	本集團的整體運營及管理
張強	41歲	2018年8月	首席財務官	2018年 8月27日	本集團整體的財務資源管理和招標採購業務管理
張志軍	46歲	2017年6月	副總裁	2017年 6月26日	人力資源、IT服務、品牌戰略及行政事務的整體管理
呂良海	38歲	2015年2月	副總裁	2018年 5月25日	本集團主要業務及增值服務的質量控制
李麗娟	43歲	2016年8月	副總裁兼 首席風險官	分別為2018年 11月23日及 2017年1月	本集團的風險管理及法律合規
陳振華	32歲	2018年11月	副總裁兼 聯席公司秘書	2018年 11月23日	上市及證券事務、信息披露及資本運營

附註：

- (1) 劉先生於2002年7月加入本集團並擔任多個管理職位直至2013年7月，並於2014年10月重新加入本集團，擔任總經理直至2015年1月。其於2019年7月獲委任為本集團總裁。

劉俠先生，40歲，於2019年7月獲委任為本公司總裁，主要負責本集團的整體運營及管理。

劉先生於2002年7月加入本集團，直至2013年7月，就任若干高級管理層職位，包括總裁助理、人力資源部總監及本公司總經理，在人力資源管理、行政管理及物業管理方面獲得廣泛經驗。其於2014年10月重新加入本集團擔任總經理，直至2015年1月，主要負責本集團的整體運營及管理。

重新加入本集團之前，自2013年8月至2014年3月，劉先生擔任成都日新偉業置業有限公司（一家主要從事房地產開發的公司）總經理，負責該公司的整體運營及管理。於2015年1月，其加入四川藍光商業經營管理有限公司（藍光和駿的一家附屬公司）擔任總裁，直至2016年7月，後於2016年7月晉升為副董事長並於2017年11月進一步晉升為董事長，負責整體戰略規劃、運營管理及業務決策，直至2019年7月。

劉先生於2001年7月從中國西南民族大學（前稱西南民族學院）獲得法學學士學位。其於2013年12月從中國四川大學獲得工商管理碩士學位。其於2016年12月修讀完中國清華大學深圳研究生院的互聯網與電子商務課程。

張強先生，41歲，於2018年8月加入本集團並獲委任為首席財務官，負責本集團整體的財務資源管理和招標採購業務管理。

在加入本集團之前，自2005年12月至2015年6月，張先生先後擔任華為技術有限公司（一家全球信息與通信技術基礎設施和智能設備的提供商）代表辦事處的首席財務官，負責海外代表辦事處的財務管理；及碧桂園控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：2007）的財務總監，負責該集團配套產業的財務管理。自2016年1月至2016年11月，其擔任佛山市巴德富實業有限公司（一家主要從事乳液及膠粘劑生產及銷售的公司）的副總裁及首席財務官，負責財務資金及審計事務的管理。自2016年12月至2017年8月，其擔任深圳市保利物業管理集團有限公司的副總裁及首席財務官，負責財務資金和法律及審計事務的管理。



## 董事、監事及高級管理層

張先生於2000年7月從中國的武漢科技大學畢業，獲得會計學學士學位。其於2007年7月獲得中國武漢大學會計學碩士學位。張先生於2015年7月獲准成為英國皇家特許管理會計師公會資深會員（FCMA），並獲得該公會全球特許管理會計師（CGMA）資格。

張志軍先生，46歲，於2017年6月加入本集團並獲委任為副總裁，負責人力資源、IT服務、品牌戰略及行政事務的整體管理。

在加入本集團之前，自1998年6月至2009年10月，其任職於萬科企業股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市（證券代碼：000002）及於聯交所上市（股份代號：2202）的公司），主要負責人力資源管理。自2010年7月至2016年11月，其先後擔任廊坊開發區天泉鑽井工程有限公司（一家主要從事鑽井工程建設的公司）的總經理及董事長。其於2016年12月加入藍光發展，於2017年6月之前擔任該公司人力資源中心總經理。

張先生於1995年7月從中國的天津大學畢業，獲得管理信息系統學士學位。

呂良海先生，38歲，於2018年5月獲委任為副總裁。呂先生主要負責本集團主要業務及增值服務的質量控制。

呂先生於2015年2月加入本集團，於2016年6月之前擔任本公司物業管理中心副總經理及總經理，負責部門運營及管理。其自2016年6月至2017年8月擔任成都分公司總經理助理及副總經理，負責實施業務運營及管理方案。自2017年8月至2018年5月，其擔任總裁助理，負責協助總裁制訂及實施戰略規劃及年度業務規劃。

在加入本集團之前，自2007年2月至2014年5月，其擔任成都龍湖物業服務有限公司質量經理，負責物業服務品質管理及標準化管理，隨後擔任廣州天力物業管理有限公司總經理助理，負責物業服務品質管理和業務規劃直至2015年1月。

呂先生於2005年6月從中國的四川廣播電視大學畢業，修讀完行政管理課程。其於2008年7月從中國的北京外事研修學院畢業，修讀完物業管理課程。

## 董事、監事及高級管理層

**李麗娟女士**，43歲，於2017年1月獲委任為首席風險官及於2018年11月獲委任為副總裁，負責本集團的風險管理及法律合規。李女士於2016年8月加入本集團，擔任總經理助理，負責在法律及財務方面協助總經理制訂本公司業務戰略。

在加入本集團之前，自1998年12月至2007年12月，李女士擔任四川省有線廣播電視網絡股份有限公司樂山分公司的財務部經理，負責財務制度建設、投資管理、財務管理及會計。自2008年1月至2016年6月，其擔任四川金嬌房地產開發有限公司的副總經理，負責財務管理、行政管理、成本控制及合約管理。其於2016年6月加入藍光發展並至2016年8月止擔任審計法務中心的副總經理，負責財務運作及審計。李女士目前擔任四川藍光文化旅遊產業有限公司、杭州綠宇及上海真賢的監事，負責監督公司的董事會及高級管理層。

李女士於1993年7月畢業於中國伊犁哈薩克自治州財貿學校，修讀完公司金融學課程。於2016年2月，其獲得中國西南財經大學高級工商管理碩士(EMBA)學位。李女士於2013年12月成為中華人民共和國人力資源和社會保障部認證的高級項目經理並於2016年10月成為內蒙古自治區人力資源和社會保障廳認證的高級經濟師。

**陳振華先生**，32歲，於2018年11月加入本集團並獲委任為副總裁及董事會秘書，隨後獲委任為聯席公司秘書。

自2008年7月至2010年12月，陳先生在招商銀行蘭州分行擔任客戶經理，主要從事商業銀行零售業務。自2012年2月起，陳先生開始任職於蘭州黃河企業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：000929）），自2012年8月至2015年4月，其擔任證券事務代表，負責證券事務及信息披露。自2015年5月至2018年8月，其擔任蕪湖順榮三七互娛網絡科技股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002555））的董事會秘書助理及證券事務代表，並負責資本運作、投資者關係及信息披露。其於2018年8月加入藍光發展，於2018年11月前擔任董事會辦公室主任，負責資本運作。

陳先生於2008年6月畢業於中國南開大學，獲得金融學學士學位。彼於2012年7月及2014年11月分別獲深圳證券交易所及上海證券交易所授予的董事會秘書資格。陳先生擁有中國法律職業資格證書且為中國註冊會計師。

## 聯席公司秘書

陳振華先生，32歲，於2018年11月23日獲委任為聯席公司秘書。有關陳先生的詳情，請參閱本節「高級管理層—陳振華先生」。

徐心兒女士，33歲，於2018年11月23日獲委任為聯席公司秘書。

徐女士目前擔任Vistra Corporation Services (HK) Limited的助理經理，負責為上市及私人公司提供全面的公司秘書及合規服務。於2015年10月加入Vistra (Hong Kong) Limited前，彼於2007年6月至2010年5月在成業會計師有限公司秘書部擔任助理、於2010年5月至2011年10月在加多利秘書有限公司擔任公司秘書、於2011年11月至2014年10月在凱譽香港有限公司擔任秘書主任及於2015年1月至2015年9月在碧桂園集團擔任公司秘書主任。自2017年4月及8月以及2018年5月起，彼分別在冰雪集團控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：8429）、檳傑科達國際有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1665）及達力環保有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1790）擔任公司秘書。

徐女士畢業於香港的香港公開大學，分別於2010年6月及2013年6月獲得企業行政工商管理學士學位及企業管治碩士學位。自2013年10月以來，其一直為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的附屬會員。

## 董事會委員會

### 審核委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務匯報程序及內部監控系統、風險管理及內部審核，以及為董事會提供意見和建議並履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由五名成員組成，即陳承義先生、李書劍先生、張守文先生、張巧龍先生及王萬峰先生。審核委員會主席為陳承義先生，其為獨立非執行董事，並具備合適的會計及相關財務管理專業知識。

### 薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責為制定及審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建

議，釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款，以及根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬與考核委員會由五名成員組成，即李書劍先生、陳承義先生、張守文先生、姚敏先生及孟宏偉先生。薪酬與考核委員會主席為李書劍先生。

### 提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；評估獨立非執行董事的獨立性以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由五名成員組成，即姚敏先生、李書劍先生、陳承義先生、張守文先生及陳景超先生。提名委員會主席為姚敏先生。

### 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元化乃本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。我們將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。我們將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會成員多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。充分顧及董事會成員多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

上市後，董事會提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策及其實施，以確保其實施並監督其持續有效性，並於上市後根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

### 中共黨委

本公司已設立中國共產黨委員會（「黨委」）。黨委的職責及職權範圍包括以下內容：

- (i) 確保並監督本公司貫徹執行中國共產黨及國務院頒佈的方針政策、法律法規，研

究並採取措施促進及執行該等指引與政策；

- (ii) 制定黨委工作計劃、支持本公司工會及中國共青團獨立開展工作；
- (iii) 領導改進黨內工作作風，並維護黨的團結；
- (iv) 教育及管理本集團內的中國共產黨黨員，並進一步於本集團內招募新黨員；及
- (v) 參與有關本公司發展、改革及穩定事宜的討論，並提供建設性建議。

### 董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以薪金、住房津貼及退休福利計劃供款的形式自本公司收取薪酬。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，向董事及監事支付的薪酬（包括袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他津貼和實物福利）分別合共約為人民幣3.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣8.8百萬元。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團薪酬（包括工資、薪金及花紅、退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險以及以股份為基礎的付款）最高的五名人士分別包括兩名、三名、四名及三名董事及監事。於往績記錄期間，應付予其餘三名、兩名、一名及兩名人士的薪酬分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.9百萬元。

於往績記錄期間，我們並無就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取任何薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。根據截至本招股章程日期現行有效的現有安排，本公司於截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬（包括實物福利但不包括酌情花紅）合共約為人民幣12.0百萬元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬與考核委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間內並無其他已付或應付董事的款項。有關往績記錄期間內董事薪酬的更多資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本

招股章程附錄一所載會計師報告附註9及附註34。

## 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任博思融資有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供服務（包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及建議），以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；
- (b) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (c) 於任期內，本公司必須於下列情況下適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
  - i 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
  - ii 擬進行交易時（可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購）；
  - iii 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料時；及
  - iv 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出問詢時。

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

## 企業管治守則

我們的目標是實現企業管治的高標準，這對我們的發展至關重要並將維護股東利益。為此，除上文所披露的企業管治守則第A.2.1條守則條文之偏離情況外，我們預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及相關上市規則。

## 股 本

截至最後實際可行日期，本公司註冊股本為人民幣128,748,460元，分為128,748,460股股份，每股面值人民幣1.00元。

假設超額配股權未獲行使，本公司緊隨全球發售完成後的股本如下：

股份數目	股份描述	佔總股本的 概約百分比
128,748,460	內資股 .....	75%
42,916,200	將根據全球發售發行的H股 .....	25%
171,664,660		100%

假設超額配股權獲悉數行使，本公司緊隨全球發售完成後的股本如下：

股份數目	股份描述	佔總股本的 概約百分比
128,748,460	內資股 .....	72.29%
49,353,700	將根據全球發售發行的H股 .....	27.71%
178,102,160		100%

### 公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，這一般指(i)於任何時候發行人已發行股份總數至少有25%由公眾人士持有；及(ii)倘發行人除了尋求上市的證券類別外，還擁有一類或以上證券，則上市時公眾人士持有的發行人證券總數（於所有受監管市場，包括聯交所）至少須為發行人已發行股份總數的25%。然而，尋求上市的證券類別不得低於發行人已發行股份總數的15%，且於上市時的預期市值不得低於50百萬港元。

根據上表中的資料，本公司於全球發售完成後（不論超額配股權是否獲悉數行使）將符合上市規則項下的公眾持股量規定。我們將於上市後在後續年報中就我們的公眾持股量作出適當披露，並確認公眾持股量的充足度。

上表假設全球發售成為無條件及已完成。



## 股份類別

於全球發售完成後，本公司的股份將分為兩類：內資股及H股。這兩類股份均為本公司股本中的普通股。H股只能以港元認購及買賣。內資股則只能以人民幣認購及買賣。除若干合資格中國境內機構投資者、滬港通、深港通項下的合資格中國投資者或有權根據相關中國法律法規或根據任何主管機關批准持有H股的其他人士外，中國法人或自然人通常不可認購或買賣H股。而另一方面，內資股則可供中國法人或自然人、合資格境外機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，以人民幣支付所有內資股股息。

除上文所述者及組織章程細則規定且於本招股章程附錄四所概述有關向股東寄發通告及財務報告、爭議解決、在股東名冊不同部分登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理的事宜之外，我們的內資股與H股彼此之間在所有方面均享有同等地位，特別是就本招股章程日期後所宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位（惟內資股、非上市股份及H股分別以人民幣、人民幣以外的外幣及港元派付股息除外）。然而，非上市股份的轉讓須遵守中國法律可能不時施加的有關限制。除全球發售外，我們並無計劃在進行全球發售的同時或自上市日期起計六個月內公開或私下發行或配售任何證券。我們並無批准除全球發售外的任何股份發行計劃。

## 轉換非上市股份為H股

我們有兩類普通股，即非上市股份及H股。根據國務院證券監督管理機關及組織章程細則的規定，我們的非上市股份可轉換為H股，而該等經轉換的股份可於境外證券交易所上市或買賣，前提是在轉換及買賣該等經轉換的股份前須妥善完成任何必要的內部批准程序，並取得中國有關監管機構（包括中國證監會）的批准。此外，該等轉換、買賣及上市須全面遵守國務院證券監督管理機關的法規規定及相關境外證券交易所的規例、規定及程序。

該等經轉換股份於聯交所上市須獲聯交所批准。根據本節所載將非上市股份轉換為H股的機制及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請全部或任何部分非上市股份以H股方式在聯交所上市，以確保轉換過程可於知會聯交所及交付股份在H股股東名冊登記後盡快完成。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜考慮，故我們在香港上市時無須作出該等事先上市申請。

經轉換股份在境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東表決。任何經轉換股份在我們首次上市後在聯交所申請上市，須以公告方式事先通知股東及公眾任何建議的轉讓。

鑒於上文所述，中國法律顧問君合律師事務所已告知我們，本公司的組織章程細則在非上市股份的轉換方面並不抵觸任何中國法律法規。

### 上市日期前已發行股份的轉讓

《公司法》規定，就公司的公開發售而言，於公開發售股份在任何證券交易所上市之日後一年期間內，該公司於公開發售前已發行的股份不得轉讓。因此，本公司於上市日期前已發行股份須受此項法定限制所規限，不得於上市日期後一年期間內轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷一包銷安排及開支—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東的承諾」。有關控股股東根據香港包銷協議作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷一包銷安排及開支—根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾」。

### 增加股本

誠如我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，根據組織章程細則及相關中國法律法規的規定，本公司於其H股上市後，有資格通過發行新H股或新非上市股份擴大其股本，前提是，有關建議發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據組織章程細則條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行符合上市規則及香港其他有關法例及法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東（包括受委代表）以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席類別股東會議的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

### 未於境外證券交易所上市的股份的登記事宜

根據中國證監會下發的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內在中國結算登記其未於境外證券交易所上市的股份，並就集中登記存管其非上市股份以及當前發售及上市的股份向中國證監會呈交一份書面報告。

### 須召開股東大會及類別股東會議的情形

有關須召開股東大會及類別股東會議情形的詳情，請參閱本招股章程「附錄四—組織章程細則概要」下的「股東大會」。

## 主要股東

就董事所知，截至最後實際可行日期且緊接全球發售完成前及緊隨其後（未經計及根據超額配股權獲行使可能發行的任何股份），以下人士將在我們的股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期及 緊接全球發售前持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售完成後於 本公司總股本中所持股份 <sup>(1)</sup>	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
楊先生 <sup>(4)</sup> .....	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光投資 <sup>(4)</sup> .....	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光發展 <sup>(3)</sup> .....	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光和駿 <sup>(2)</sup> .....	實益擁有人	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
姚敏先生 <sup>(5)(6)</sup> .....	受控法團權益	內資股	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	6.37%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 藍光和駿為藍光發展的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，藍光發展被視為於藍光和駿所持有的股份中擁有權益。
- (3) 藍光發展由藍光投資擁有47.65%的股權。根據《證券及期貨條例》，藍光投資被視為於藍光發展所持有的股份中擁有權益。
- (4) 藍光投資由楊先生擁有95.04%的股權。根據《證券及期貨條例》，楊先生被視為於藍光投資所持有的股份中擁有權益。
- (5) 姚敏先生為成都嘉裕的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於成都嘉裕所持有的股份中擁有權益。
- (6) 姚敏先生為寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）（「寧波嘉乾」）的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於寧波嘉乾所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉於緊接全球發售完成前及緊隨其後（假設超額配股權未獲行使）任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益。董事亦不知悉於往後日期可能造成本公司控制權有所變動的任何安排。

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綜合財務資料一併閱讀。本公司綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

後文的討論和分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際業績及發展能否達致我們的預期及預測取決於超出我們控制的若干風險及不確定性。請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」章節。

## 概覽

我們是中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商，在往績記錄期間錄得迅猛增長。根據中指院的資料，截至2018年12月31日，我們於中國西南地區及四川省的在管總建築面積分別約為41.6百萬平方米及33.4百萬平方米，這使我們於截至該日期於兩個地區的在管建築面積在2019中國物業服務百強企業中分別名列第四位及第一位。根據中指院的資料，就綜合實力而言，我們於2019物業服務百強企業中分別名列四川省第一位及全國第11位\*。通過自然增長及併購，我們在往績記錄期間的業務實現快速擴張。我們的在管建築面積自截至2016年12月31日的約24.2百萬平方米增加至截至2018年12月31日的約60.6百萬平方米，複合年增長率為58.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為16.7%），並進一步增加至截至2019年6月30日的約63.3百萬平方米。我們獲中指院認定為「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值約為人民幣40億元。

我們的三條業務線，即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務，形成了涵蓋物業管理全產業鏈的一體化服務範疇。

- 物業管理服務—我們向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括（其中包括）秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業及(ii)非住宅物業（包括購物中心、辦公樓宇、產業園區及酒店）。我們就該等服務收取物業管理費。於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理費乃按包乾制收取，僅有極少部分採用酬金制收取。

\* 中指院每年根據上一年的管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據就綜合實力發佈物業服務百強企業（中國物業管理公司排名）。更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽—中指院及其研究方法」。

- **諮詢服務**—我們亦向物業開發商、業主及其他物業管理公司提供諮詢服務，包括(i)物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(ii)協銷服務，(iii)物業承接查驗服務，及(iv)向選定的當地物業管理公司提供現場諮詢及意見，使彼等能夠向其客戶提供更好的服務。我們就該等服務收取諮詢費。
- **社區增值服務**—我們的社區增值服務旨在通過多種渠道向業主及住戶提供一系列產品和服務，為其帶來更多便利及提高其生活體驗。

由於三條業務線及多元化在管物業組合之間的協同效應，我們的業務於往績記錄期間快速增長。我們的收入自2016年的約人民幣658.2百萬元增加至2018年的約人民幣1,464.5百萬元，複合年增長率為49.2%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為18.8%）；我們的淨利潤自2016年的約人民幣101.4百萬元增加至2018年的約人民幣296.9百萬元，複合年增長率為71.1%（而同期物業服務百強企業的平均複合年增長率為25.6%）。我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣587.7百萬元增加58.8%至2019年同期的約人民幣933.3百萬元。我們的淨利潤從截至2018年6月30日止六個月的約人民幣89.8百萬元增加108.0%至2019年同期的約人民幣186.8百萬元。

## 擬備基準

本集團歷史財務資料乃根據香港財務報告準則編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製，並經重估投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的部分，或相關假設及估計對歷史財務報表影響重大的部分於本招股章程附錄一會計師報告附註4披露。

我們採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（取代以往的收入標準香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，以及收入確認相關的詮釋）及香港財務報告準則第9號「金融工具」（取代整個香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」）的全面追溯應用，已按一貫基準於往績記錄期間予以應用。我們認為，與香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對於我們於往績記錄期間財務狀況及表現並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」已取代之前的準則香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。該準則自2019年1月1日或之後開始的年度期間起生效，並允許提早採納。於往績記錄期間，我們一直將香港財務報告準則第16號應用於歷史財務資料。

## 財務資料

我們已評估提早採納香港財務報告準則第16號（與香港會計準則第17號的規定相比）對我們財務報表的影響，概述如下：

- (1) 香港會計準則第17號項下的經營租賃承擔（短期租賃除外）不再作為租賃承擔予以披露，取而代之，所有租賃（短期租賃除外）於租賃開始日期根據香港財務報告準則第16號均確認為使用權資產及相應負債。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，使用權資產不足總資產的1%；及
- (2) 根據香港財務報告準則第16號每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除。使用權資產按租期以直線法折舊。與根據香港會計準則第17號確認經營租賃開支相比，並無對綜合全面收益表產生重大影響。

基於上文所述，我們認為，採納香港財務報告準則第16號（與香港會計準則第17號的規定相比）對我們於往績記錄期間的財務狀況或表現並無任何重大影響。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括本招股章程「風險因素」一節所載及下文討論的因素：

### 業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。三條業務線（即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務）的利潤率各不相同。三條業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列所示期間按各業務線劃分的收入貢獻。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務 .....	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務 .....	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計 .....	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>



## 財務資料

下表載列所示期間按各業務線劃分的毛利率及我們的整體毛利率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
物業管理服務 .....	26.7%	30.3%	28.0%	29.1%	28.2%
諮詢服務 .....	45.7%	47.5%	51.9%	43.5%	49.3%
社區增值服務 .....	33.9%	45.7%	34.4%	36.4%	34.9%
總計 .....	<b>32.4%</b>	<b>36.4%</b>	<b>33.2%</b>	<b>32.3%</b>	<b>33.9%</b>

一般而言，我們的諮詢服務及社區增值服務的毛利率高於物業管理服務。有關於往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱本節「一經營業績」分節。

### 緩解日益上升的人工成本的影響的能力

由於我們的物業管理服務更加勞動密集型，因此人工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務擴張、最低工資及人工市價上漲，我們的人工成本大幅增加。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，記入銷售成本的僱員福利開支為人民幣280.6百萬元、人民幣374.3百萬元、人民幣612.2百萬元、人民幣251.0百萬元及人民幣325.6百萬元，分別佔我們同期銷售成本的63.1%、63.7%、62.6%、63.0%及52.8%。為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項具成本效益的措施，包括管理標準化、數字化及操作自動化，以降低我們對人力的依賴性。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理服務—標準化運營、數字化及信息技術以及操作自動化」一節。我們還將若干服務（如保潔、維護及維修、綠化及園藝服務）外包給第三方分包商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們向第三方分包商支付的費用為人民幣73.4百萬元、人民幣122.5百萬元、人民幣215.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣154.2百萬元，分別佔同期銷售成本的16.5%、20.9%、22.0%、21.2%及25.0%。

### 品牌定位及定價能力

我們在釐定服務價格時通常考慮多項因素，包括(i)物業類型和位置；(ii)我們的預算開支；(iii)我們的目標利潤率；(iv)業主和住戶概況；(v)我們的服務範圍和質量；及(vi)當地政府的政策及定價指引。我們須在維持高質量物業管理服務供應商的品牌形象的同時保證項目定價具競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動對期內利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降（而所有其他因素均保持不變）將對我們的收入及利潤產生的影響。



## 財 務 資 料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
期內利潤總額 .....	101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
<b>假設平均物業管理費下降5%</b>					
我們物業管理業務收入的增長／(下降) .....	(19,091)	(28,951)	(44,991)	(19,924)	(27,442)
期內利潤的增長／(下降) .....	(16,227)	(24,608)	(38,242)	(16,935)	(23,326)
<b>假設平均物業管理費下降8%</b>					
我們物業管理業務收入的增長／(下降) .....	(30,545)	(46,321)	(71,985)	(31,878)	(43,907)
年內利潤的增長／(下降) .....	(25,963)	(39,373)	(61,187)	(27,096)	(37,321)
<b>假設平均物業管理費下降10%</b>					
我們物業管理業務收入的增長／(下降) .....	(38,182)	(57,902)	(89,982)	(39,848)	(54,883)
年內利潤的增長／(下降) .....	(32,455)	(49,217)	(76,485)	(33,871)	(46,651)

### 在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，該等收入分別佔我們**2016年**、**2017年**及**2018年**以及截至**2018年**及**2019年6月30日**止六個月總收入的**58.0%**、**62.7%**、**61.4%**、**67.8%**及**58.8%**。因此，我們的業務和經營業績取決於我們維持和增加在管建築面積的能力，而這又受到我們續期現有服務合約及取得新服務合約的能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩步增加。截至**2016年**、**2017年**及**2018年12月31日**以及**2019年6月30日**，我們的在管總建築面積分別為**24.2**百萬平方米、**44.0**百萬平方米、**60.6**百萬平方米及**63.3**百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由我們的控股股東藍光集團開發。截至**2016年**、**2017年**及**2018年12月31日**以及**2019年6月30日**，藍光集團開發的物業分別佔我們在管總建築面積的**77.8%**、**54.7%**、**44.2%**及**42.9%**。我們不斷努力擴展物業管理服務，亦同時涵蓋由第三方物業開發商開發的物業，從而拓展額外的收入來源及使我們的物業管理服務組合多元化。截至**2016年**、**2017年**及**2018年12月31日**以及**2019年6月30日**，我們由第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積於在管總建築面積中所佔比例分別為**22.2%**、**45.3%**、**55.8%**及**57.1%**。

## 競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，而且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商開展競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服務多元化和服務質量。請參閱本招股章程「業務—競爭」和「行業概覽—競爭」各節。根據中指院的數據，就綜合實力而言，我們於2019中國物業服務百強企業中名列第11位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高我們的市場地位的能力，取決於我們的競爭優勢。如果我們未能競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能喪失我們在主要業務線的市場地位且收入及盈利能力可能下降。

## 若干重大會計政策及會計估計和判斷

### 重大會計政策

我們已確認若干對編製我們的財務報表而言屬重大的會計政策。我們的該等重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，該等政策詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

### 收入確認

物業管理服務（包括按酬金制或包乾制提供的物業管理服務）、諮詢服務及社區增值服務所得收入通常於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們為按月提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，我們將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為我們的銷售成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們擔任業主的代理人，並有權按照物業已收或應收的物業管理費的預先確定的百分比或金額獲得收入。

就諮詢服務而言，我們事先與客戶就各項服務的價格達成一致，並根據該月完成的實際服務水平向客戶發出月賬單。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。貨物銷售於貨物交付予客戶時確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括彼等收購直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團以及能夠可靠地計算出該項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修及維護在其發生的財政期間內於損益表中列作開支。

折舊於估計可使用年期（或倘有租賃物業裝修，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

汽車	5至8年
辦公設備	5年
機器	10至15年
租賃物業裝修	3至10年
使用權資產	2至6年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並於適當時予以調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去任何減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益—淨額」確認。

### 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就已出售商品或已提供服務應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預計將於一年或以內收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

除非當貿易應收款項按公允價值確認時包含重大融資成分，否則貿易應收款項最初按無條件代價金額確認。我們持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項記賬的更多詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19，有關本集團減值政策的進一步資料請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1.1。

## 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指(i)所轉讓代價，(ii)於被收購方之任何非控股權益金額及(iii)本集團先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值之總和超出截至收購日期已收購可識別淨資產之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，作出更頻繁檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，而可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年或以內到期，則將貿易及其他應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度之資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

## 估計商譽減值

倘現金產生單位可收回金額按價值使用計算法釐定，我們將根據本招股章程附錄一會計師報告附註2.7所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。該等計算須使用估計值。

## 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於往績記錄期間，我們成功收購六家公司。被收購公司的客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認。客戶關係被確認為無形資產。

客戶關係主要與被收購公司於收購日期的現有客戶有關。大部分被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期，該等服務合約的合約期限為一至五年，而剩餘合約無明確的到期日期。基於過往經歷及物業管理行業的一般情況，與業主委員會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此我們估計可使用年期並確定客戶關係攤銷期限為100至102個月。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

#### **應收呆賬準備**

我們基於對有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於我們的過往歷史、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

#### **即期和遞延所得稅**

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和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並不確定。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在我們的管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額或稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

## 財務資料

### 若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合全面收益表概要。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	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	658,222	923,298	1,464,458	587,700	933,263
銷售成本.....	(445,100)	(587,437)	(977,688)	(398,113)	(617,026)
毛利.....	213,122	335,861	486,770	189,587	316,237
銷售及營銷開支.....	(7,459)	(4,514)	(3,760)	(2,305)	(2,104)
行政開支.....	(86,585)	(127,631)	(128,083)	(79,531)	(85,717)
金融資產之減值虧損淨額.....	(4,006)	(8,752)	(16,563)	(10,130)	(8,608)
其他收入.....	3,978	2,791	5,348	2,035	3,929
其他收益／(虧損)－淨額.....	2,055	22,777	10,494	9,623	(666)
經營利潤.....	121,105	220,532	354,206	109,279	223,071
融資成本.....	(354)	(335)	(339)	(167)	(158)
除所得稅前利潤.....	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
所得稅開支.....	(19,380)	(34,842)	(56,977)	(19,300)	(36,117)
年內利潤.....	<b>101,371</b>	<b>185,355</b>	<b>296,890</b>	<b>89,812</b>	<b>186,796</b>
下列各方應佔利潤：					
—本公司擁有人.....	100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
—非控股權益.....	473	1,001	7,543	2,016	6,918
	<b>101,371</b>	<b>185,355</b>	<b>296,890</b>	<b>89,812</b>	<b>186,796</b>

### 收入

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線獲得收入：

- (i) 物業管理服務，主要包括秩序維護、保潔、綠化、園藝、維修及維護服務，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的58.0%、62.7%、61.4%、67.8%及58.8%；
- (ii) 諮詢服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、協銷、物業承接查驗服務及向物業管理公司提供現場諮詢及建議，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的22.7%、17.6%、15.8%、10.9%及20.5%；及
- (iii) 社區增值服務，主要包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營以及廣告服務，分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月總收入的19.3%、19.7%、22.8%、21.3%及20.7%。

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間我們按各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			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	381,815	58.0	579,015	62.7	899,818	61.4	398,476	67.8	548,833	58.8
諮詢服務 .....	149,340	22.7	162,355	17.6	231,447	15.8	64,219	10.9	190,996	20.5
社區增值服務 .....	127,067	19.3	181,928	19.7	333,193	22.8	125,005	21.3	193,434	20.7
總計 .....	<u>658,222</u>	<u>100.0</u>	<u>923,298</u>	<u>100.0</u>	<u>1,464,458</u>	<u>100.0</u>	<u>587,700</u>	<u>100.0</u>	<u>933,263</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，直接自「嘉寶生活家」移動應用所得收入被確認為社區增值服務業務線項下貨物銷售。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，貨物銷售所得收入分別為零、零、約人民幣28.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

### 物業管理服務所得收入

物業管理服務所得收入於往績記錄期間總體有所增加，主要是因為業務擴張促使在管總建築面積增加。我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的在管總建築面積分別約為24.2百萬平方米、44.0百萬平方米、60.6百萬平方米及63.3百萬平方米。

根據適用中國法律法規，物業管理費可按包乾制或酬金制收取。我們認為「包乾制」模式是中國的現行市場慣例，可為物業管理公司實施成本節約措施和改善經營效益提供更多激勵。於往績記錄期間，我們所管理的大部分物業按包乾制收取物業管理費。我們預期在可預見的未來，按包乾制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務總收入的絕大部分。

下表載列我們截至所示日期或期間的在管建築面積以及按收費模式劃分的物業管理服務所得收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
包乾制 .....	22,050	379,533	99.4	40,471	570,720	98.6	56,436	889,458	98.8	58,865	544,140	99.1
酬金制 .....	2,134	2,282	0.6	3,516	8,295	1.4	4,190	10,360	1.2	4,447	4,693	0.9
總計 .....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>



## 財務資料

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自為藍光集團開發的物業提供的物業管理服務，分別佔我們2016年、2017年、2018年以及截至2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的85.0%、68.4%、54.9%及52.4%。於往績記錄期間，我們為藍光集團所開發物業提供物業管理服務所得總收入佔比整體下降，主要由於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，以涵蓋除藍光集團外的物業開發商開發的物業。於往績記錄期間，自第三方物業開發商所開發物業產生的收入隨著相關在管建築面積的增加而增加。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積，以及於所示期間向藍光集團及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入的明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
藍光集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	18,824	324,457	85.0	24,040	396,277	68.4	26,816	493,748	54.9	27,171	287,663	52.4
第三方物業 開發商 <sup>(2)</sup>												
獨立第三方 . . .	5,360	57,358	15.0	19,869	181,086	31.3	33,730	403,332	44.8	36,141	261,170	47.6
藍光發展之合資 企業及 聯繫人 . . . . .	—	—	—	78	1,652	0.3	80	2,738	0.3	—	—	—
總計 . . . . .	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由藍光集團獨立開發的項目以及藍光集團與其他物業開發商共同開發而藍光集團擁有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的物業，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業。該項收入分別佔我們2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的81.8%、84.4%、89.1%及93.7%。於往績記錄期間，我們物業管理服務總收入中住宅物業管理服務所得收入佔比的普遍增加，主要反映住宅物業在管建築面積的增加。

## 財 務 資 料

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積，以及於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務所得收入的明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業.....	22,321	312,338	81.8	41,434	488,458	84.4	57,522	802,015	89.1	59,963	514,381	93.7
非住宅物業.....	1,863	69,477	18.2	2,553	90,557	15.6	3,104	97,803	10.9	3,349	34,452	6.3
總計.....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

為方便管理物業管理網絡，我們將在中國的地域覆蓋範圍劃分為五大地區，即四川省、華東及華南、中國西南地區、華中及華北以及其他。

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積、按地理區域劃分的物業管理服務所得收入以及有關收入各自佔所示期間物業管理服務所得總收入的百分比明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至2019年6月30日或 截至2019年6月30日止六個月		
	2016年			2017年			2018年					
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)	(平方米)	(人民幣元)	(%)
	(以千計，百分比除外)											
四川省.....	18,384	314,652	82.4	24,069	418,973	72.4	33,368	535,826	59.5	34,188	328,205	59.8
華東及華南 <sup>(1)</sup> .....	1,276	8,952	2.4	13,465	67,099	11.6	15,720	198,625	22.1	17,231	110,486	20.1
中國西南地區(不包括四川省) <sup>(2)</sup> .....	3,840	51,956	13.6	4,713	73,693	12.7	8,214	120,711	13.4	8,421	73,440	13.4
華中及華北 <sup>(3)</sup> .....	684	6,255	1.6	1,740	19,250	3.3	2,723	44,631	5.0	2,881	35,765	6.5
其他 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	—	—	—	601	25	0.0	600	937	0.2
總計.....	<u>24,184</u>	<u>381,815</u>	<u>100.0</u>	<u>43,987</u>	<u>579,015</u>	<u>100.0</u>	<u>60,626</u>	<u>899,818</u>	<u>100.0</u>	<u>63,312</u>	<u>548,833</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華東及華南主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 中國西南地區主要包括雲南省、貴州省、四川省及重慶。
- (3) 華中及華北主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區及陝西省。

## 財 務 資 料

### 諮詢服務所得收入

我們提供諮詢服務的方式主要為前期規劃及設計諮詢服務、協銷、物業承接查驗及向物業管理公司提供諮詢服務。下表載列我們於所示期間諮詢服務所得收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
前期規劃及設計諮詢服務...	—	—	94	0.1	—	—	—	—	—	—
協銷.....	121,700	81.5	122,058	75.1	154,202	66.6	50,854	79.2	129,761	67.9
物業承接查驗.....	27,640	18.5	40,071	24.7	77,182	33.3	13,365	20.8	61,209	32.0
向物業管理公司提供諮詢服務	—	—	132	0.1	63	0.1	—	—	26	0.1
總計.....	<u>149,340</u>	<u>100.0</u>	<u>162,355</u>	<u>100.0</u>	<u>231,447</u>	<u>100.0</u>	<u>64,219</u>	<u>100.0</u>	<u>190,996</u>	<u>100.0</u>

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供諮詢服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
藍光集團 <sup>(1)</sup> .....	148,445	99.4	153,673	94.7	216,524	93.6	58,515	91.1	163,450	85.6
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>										
獨立第三方.....	895	0.6	6,855	4.2	13,441	5.8	5,265	8.2	24,329	12.7
藍光發展之合資企業及 聯繫人.....	—	—	1,827	1.1	1,482	0.6	439	0.7	3,217	1.7
總計.....	<u>149,340</u>	<u>100.0</u>	<u>162,355</u>	<u>100.0</u>	<u>231,447</u>	<u>100.0</u>	<u>64,219</u>	<u>100.0</u>	<u>190,996</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

### 社區增值服務所得收入

我們提供四大類社區增值服務：(i)生活服務，如物業維護及維修、家政及保潔、裝修、拎包入住、購物協助及公共資源管理服務；(ii)住宅房屋經紀；(iii)商業物業管理及經營服務；及(iv)廣告。

## 財務資料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
生活服務 <sup>(1)</sup> .....	80,085	63.1	111,602	61.3	230,551	69.2	83,574	66.9	132,636	68.5
住宅房屋經紀 .....	7,680	6.0	15,111	8.3	16,210	4.9	8,176	6.5	9,524	4.9
商業物業管理及經營服務 .....	6,016	4.7	6,535	3.6	12,357	3.7	1,478	1.2	1,458	0.8
廣告 .....	33,286	26.2	48,680	26.8	74,075	22.2	31,777	25.4	49,816	25.8
總計 .....	<u>127,067</u>	<u>100.0</u>	<u>181,928</u>	<u>100.0</u>	<u>333,193</u>	<u>100.0</u>	<u>125,005</u>	<u>100.0</u>	<u>193,434</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月生活服務所得收入中，約人民幣28.0百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣20.0百萬元產生自銷售商品，已於某一時點確認。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註6。

下表載列所示期間為藍光集團及第三方物業開發商開發的物業提供社區增值服務產生的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
藍光集團 <sup>(1)</sup> .....	116,885	92.0	140,287	77.1	233,212	70.0	88,663	70.9	133,657	69.1
第三方物業開發商 <sup>(2)</sup>										
獨立第三方 .....	10,182	8.0	41,630	22.9	99,596	29.9	36,280	29.0	58,577	30.3
藍光發展之合資企業及 聯繫人 .....	—	—	11	0.0	385	0.1	62	0.1	1,200	0.6
總計 .....	<u>127,067</u>	<u>100.0</u>	<u>181,928</u>	<u>100.0</u>	<u>333,193</u>	<u>100.0</u>	<u>125,005</u>	<u>100.0</u>	<u>193,434</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的項目，以及由藍光發展之合資企業及聯繫人開發的物業。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及保潔費；(iii)維護成本；(iv)公用設施費；(v)經營租賃付款；(vi)營業稅及其他徵稅；及(vii)其他。下表載列所示期間我們銷售成本的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支 .....	280,594	63.1	374,308	63.7	612,245	62.6	250,962	63.0	325,606	52.8
綠化及保潔費 .....	64,293	14.4	92,197	15.7	135,032	13.8	61,142	15.4	93,972	15.2
維護成本 .....	29,525	6.6	36,141	6.1	60,105	6.1	24,931	6.3	38,494	6.2
公用設施費 .....	19,074	4.3	30,467	5.2	39,018	4.0	15,119	3.8	43,683	7.1
經營租賃付款 <sup>(1)</sup> .....	16,528	3.7	22,274	3.8	20,054	2.1	9,479	2.4	14,093	2.3
營業稅及其他徵稅 <sup>(2)</sup> .....	14,950	3.4	5,117	0.9	8,010	0.8	3,320	0.8	4,633	0.8
其他 .....	20,136	4.5	26,933	4.6	103,224	10.6	33,160	8.3	96,545	15.6
<b>總計 .....</b>	<b>445,100</b>	<b>100.0</b>	<b>587,437</b>	<b>100.0</b>	<b>977,688</b>	<b>100.0</b>	<b>398,113</b>	<b>100.0</b>	<b>617,026</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 經營租賃付款包括我們租賃停車場、辦公室、員工宿舍及商舖所支付的款項。
- (2) 中國於過去五年就眾多行業的貨品及服務逐步實施營改增稅制改革。於2016年5月，稅收改革的最後階段面向服務行業，據此，我們的營業稅由增值稅替代。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽—中國稅務法律法規—增值稅」一節。

下表載列所示期間我們按各業務線劃分的銷售成本。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
物業管理服務 .....	280,036	62.9	403,383	68.7	647,986	66.3	282,348	70.9	394,225	63.9
諮詢服務 .....	81,124	18.2	85,191	14.5	111,242	11.4	36,283	9.1	96,886	15.7
社區增值服務 .....	83,940	18.9	98,863	16.8	218,460	22.3	79,482	20.0	125,915	20.4
<b>總計 .....</b>	<b>445,100</b>	<b>100.0</b>	<b>587,437</b>	<b>100.0</b>	<b>977,688</b>	<b>100.0</b>	<b>398,113</b>	<b>100.0</b>	<b>617,026</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為32.4%、36.4%、33.2%、32.3%及33.9%。我們的整體毛利率受我們的銷售成本及就物業管理服務收取的平均物業管理費影響。我們的毛利率於2016年至2017年期

## 財務資料

間上升，主要反映我們成功實施成本控制措施，如增加勞動密集型服務的分包、優化勞動力及對整個物業管理網絡進行集中化管理。我們的毛利率於**2018**年下降主要是由於我們新收購公司的毛利較低及我們的平均物業管理費降低。我們的毛利率自截至**2018**年**6**月**30**日止六個月至**2019**年同期上升主要是歸因於諮詢服務（其利潤率高於其他兩條業務線的利潤率）的收入貢獻增加。

下表載列所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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 .....	101,779	26.7	175,632	30.3	251,832	28.0	116,128	29.1	154,608	28.2
諮詢服務 .....	68,216	45.7	77,164	47.5	120,205	51.9	27,936	43.5	94,110	49.3
社區增值服務 .....	43,127	33.9	83,065	45.7	114,733	34.4	45,523	36.4	67,519	34.9
總計 .....	<u>213,122</u>	<u>32.4</u>	<u>335,861</u>	<u>36.4</u>	<u>486,770</u>	<u>33.2</u>	<u>189,587</u>	<u>32.3</u>	<u>316,237</u>	<u>33.9</u>

### 物業管理服務

於**2016**年、**2017**年及**2018**年以及截至**2018**年及**2019**年**6**月**30**日止六個月，為藍光集團所開發物業提供物業管理服務產生的毛利分別約為人民幣**82.1**百萬元、人民幣**116.2**百萬元、人民幣**164.0**百萬元、人民幣**77.1**百萬元及人民幣**99.2**百萬元。於**2016**年、**2017**年及**2018**年以及截至**2018**年及**2019**年**6**月**30**日止六個月，為第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務產生的毛利分別約為人民幣**19.7**百萬元、人民幣**59.4**百萬元、人民幣**87.8**百萬元、人民幣**39.1**百萬元及人民幣**55.4**百萬元。我們物業管理服務的毛利率取決於我們就物業管理服務收取的每月每平方米的平均費用以及提供該等服務的每月每平方米銷售成本。於**2016**年、**2017**年及**2018**年以及截至**2019**年**6**月**30**日止六個月，平均物業管理費分別約為人民幣**2.3**元／平方米／月、人民幣**2.1**元／平方米／月、人民幣**2.0**元／平方米／月及人民幣**2.0**元／平方米／月。我們物業管理服務的毛利率自**2016**年至**2017**年上升主要歸因於我們持續實施具成本效益的措施，如標準化和自動化以及綠化及園藝、保潔、維護及維修服務等多項服務外包。我們物業管理服務的毛利率自**2017**年至**2018**年下降主要是由於**2018**年**6**月我們新收購公司成都東景及瀘州天立的毛利率（成都東景及瀘州天立自各自收購日期起至**2018**年**12**月**31**日錄得的毛利率分別為**24.1%**及**20.2%**）較低。我們物業管理服務的毛利率自截至**2018**年**6**月**30**日止六個月至**2019**年同期下降主要是由於合併或收購後整合費用導致費用增加率較高所致。

### 諮詢服務

我們諮詢服務所產生的毛利絕大部分來自協銷服務及物業承接查驗服務。諮詢服務的毛利率於往績記錄期間總體上升，主要歸因於(i)協銷及物業承接查驗服務所得收入增加；及(ii)規模效益。

### 社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營服務以及廣告。

下表載列所示期間按服務性質劃分我們社區增值服務的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019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)									
生活服務 .....	10,677	13.3	25,623	23.0	32,150	13.9	8,438	10.1	13,163	9.9
住宅房屋經紀服務 .....	5,860	76.3	12,962	85.8	14,312	88.3	7,385	90.3	8,923	93.7
商業物業管理及經營服務 .....	802	13.3	1,502	23.0	1,855	15.0	136	9.2	146	10.0
廣告 .....	25,788	77.5	42,978	88.3	66,416	89.7	29,564	93.0	45,287	90.9
總計 .....	<u>43,127</u>	<u>33.9</u>	<u>83,065</u>	<u>45.7</u>	<u>114,733</u>	<u>34.4</u>	<u>45,523</u>	<u>36.4</u>	<u>67,519</u>	<u>34.9</u>

我們社區增值服務的毛利率自截至2018年6月30日止六個月至2019年同期下降主要是由於促銷後我們一站式服務平台的貨物銷售產生的收入增加，因此毛利率相對較低。我們社區增值服務的毛利率於2018年下降，主要是由於生活服務的毛利率下降，部分被住宅房屋經紀服務的毛利率小幅增加所抵銷。生活服務的毛利率下降主要是由於我們一站式服務平台上所進行的貨物銷售的毛利率較低，而該毛利率較低乃由於我們的策略是以更低的價格吸引更多客戶使用我們的移動應用，並與客戶建立聯繫，以便從長遠角度推廣我們一站式服務平台所提供的多元化服務。我們的社區增值服務的毛利率自2016年至2017年增加，主要歸因於(i)我們的住宅房屋經紀及廣告服務所得收入增加，而其毛利率相對較高；及(ii)我們管理數字化、流程標準化及操作自動化措施的實施提高了成本效率。



## 財 務 資 料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告開支及銷售及營銷人員的僱員福利開支。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支普遍減少乃主要由於於往績記錄期間推廣「嘉寶生活家」移動應用及一站式服務平台所花費的廣告開支減少。我們於**2016**年推出「嘉寶生活家」移動應用及一站式服務平台，並於正式推出前產生大量的廣告費用。隨著我們的客戶接受並使用該應用，推廣移動應用及一站式服務平台的費用自**2017**年以來逐漸減少。

下表載列於所示期間我們的銷售及營銷開支的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
廣告開支 .....	7,305	97.9	4,139	91.7	3,286	87.4	2,279	98.9	2,061	98.0
僱員福利開支 .....	1	—	76	1.7	4	0.1	1	—	6	0.3
其他 .....	153	2.1	299	6.6	470	12.5	25	1.1	37	1.7
總計 .....	<u>7,459</u>	<u>100.0</u>	<u>4,514</u>	<u>100.0</u>	<u>3,760</u>	<u>100.0</u>	<u>2,305</u>	<u>100.0</u>	<u>2,104</u>	<u>100.0</u>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待費；(iii)辦公開支；(iv)諮詢費用；(v)銀行手續費；(vi)折舊及攤銷費用；(vii)營業稅及其他徵稅；及(viii)其他，主要包括研發開支、招聘開支及租賃開支。**2016**年至**2017**年行政開支增加乃主要由於業務擴張引起的僱員福利開支增加。**2018**年，我們的行政開支相對穩定地維持在人民幣**128.1**百萬元。我們的行政開支自截至**2018**年**6月30**日止六個月的人民幣**79.5**百萬元增加至截至**2019**年同期的人民幣**85.7**百萬元，主要是由於我們的業務快速擴張所致。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的行政開支的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
僱員福利開支 .....	65,450	75.6	96,819	75.9	92,497	72.2	62,742	78.9	63,311	73.8
差旅及招待費 .....	5,355	6.2	9,398	7.4	11,052	8.6	6,061	7.6	6,241	7.3
辦公開支 .....	3,339	3.8	4,275	3.3	3,415	2.7	2,287	2.9	4,510	5.3
諮詢費用 <sup>(1)</sup> .....	2,331	2.7	3,927	3.1	2,859	2.2	2,398	3.0	2,034	2.4
銀行手續費 .....	2,994	3.4	2,964	2.3	4,672	3.7	2,013	2.5	2,822	3.3
折舊及攤銷費用 .....	2,247	2.6	3,860	3.0	4,262	3.3	2,129	2.7	3,205	3.7
營業稅及其他徵稅 .....	569	0.7	1,444	1.1	2,154	1.7	259	0.3	488	0.6
其他 .....	4,300	5.0	4,944	3.9	7,172	5.6	1,642	2.1	3,106	3.6
總計 .....	<b>86,585</b>	<b>100.0</b>	<b>127,631</b>	<b>100.0</b>	<b>128,083</b>	<b>100.0</b>	<b>79,531</b>	<b>100.0</b>	<b>85,717</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指我們的上市申請及併購的專業服務諮詢費用。

### 其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補貼，主要包括當地政府授出的財政補貼；(ii)銀行存款利息收入；及(iii)其他，主要包括逾期物業管理費產生的滯納金收入。

下表載列於所示期間我們其他收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018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)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
政府補貼 <sup>(1)</sup> .....	2,828	71.1	2,053	73.6	3,089	57.8	344	16.9	3,011	76.6
銀行存款利息收入 .....	420	10.5	662	23.7	1,004	18.8	471	23.1	875	22.3
其他 .....	730	18.4	76	2.7	1,255	23.4	1,220	60.0	43	1.1
總計 .....	<b>3,978</b>	<b>100.0</b>	<b>2,791</b>	<b>100.0</b>	<b>5,348</b>	<b>100.0</b>	<b>2,035</b>	<b>100.0</b>	<b>3,929</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 於往績記錄期間，政府補貼主要包括鼓勵本集團穩定就業、提供優質物業管理服務工作的補貼、就我們於全國中小企業股份轉讓系統上市的股份提供的補貼、對優質企業發展的補貼及增值稅減免，所有補貼均為一次性。

## 財 務 資 料

### 其他收益／(虧損) — 淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)投資物業之公允價值收益／(虧損)；(ii)與我們的理財產品、信託產品、結構性存款以及或有代價有關的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產／負債的公允價值收益—淨額；(iii)出售物業、廠房及設備收益／(虧損)及(iv)撤銷應付款項。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益指我們於往績記錄期間若干以人民幣計值的理財產品的投資收益。

下表載列於所示期間我們其他收益／(虧損)淨額的組成部分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
投資物業之公允價值收益／(虧損).....	739	295	1,930	2,083	(7)
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融負債公允價值收益—淨額.....	—	9,483	—	—	—
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產的公允價值收益—淨額.....	1,321	12,980	6,443	6,421	—
出售物業、廠房及設備收益／(虧損).....	(5)	19	(37)	(16)	—
撤銷應付款項.....	—	—	2,158 <sup>(1)</sup>	1,135 <sup>(1)</sup>	—
其他.....	—	—	—	—	(659)
總計.....	<u>2,055</u>	<u>22,777</u>	<u>10,494</u>	<u>9,623</u>	<u>(666)</u>

附註：

- (1) 於2018年撤銷的應付款項主要為賬齡為三年以上且於彼等各自通知期內尚未申領的停車按金及室內裝修按金。

### 融資成本

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的融資成本分別為人民幣354,000元、人民幣335,000元、人民幣339,000元、人民幣167,000元及人民幣158,000元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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)	(人民幣千元)
				(未經審核)	
即期所得稅					
—中國企業所得稅.....	19,686	37,643	64,157	21,141	40,421
遞延所得稅					
—中國企業所得稅.....	(306)	(2,801)	(7,180)	(1,841)	(4,304)
總計 .....	<u>19,380</u>	<u>34,842</u>	<u>56,977</u>	<u>19,300</u>	<u>36,117</u>

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們的實際所得稅稅率分別為16.0%、15.8%、16.1%、17.7%及16.2%。該等稅率均略低於25%的中國法定企業所得稅稅率，主要由於本公司及23家附屬公司中的六家附屬公司享有中國西部大開發的15%優惠所得稅待遇，我們的八家附屬公司享有針對小型及微型企業的優惠所得稅待遇。

### 經營業績

#### 截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月的比較

##### 收入

我們的收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣587.7百萬元增加58.8%至2019年同期的人民幣933.3百萬元。收入的增加主要由於我們於同期進行的業務擴張令物業管理服務產生的收入增加。

- **物業管理服務所得收入。**物業管理服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣398.5百萬元增加37.7%至2019年同期的人民幣548.8百萬元，主要是由於我們的業務擴張令我們的項目數量增加。
- **諮詢服務所得收入。**諮詢服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣64.2百萬元增加197.4%至2019年同期的人民幣191.0百萬元，主要歸因於因業務擴張，本集團於2019年上半年所提供協銷服務的項目數量增加所致。
- **社區增值服務所得收入。**社區增值服務所得收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣125.0百萬元增加54.7%至2019年同期的人民幣193.4百萬元，主要歸因於在管項目數量增加，令廣告、拎包入住以及維修及維護服務所得收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年6月30日止六個月的人民幣398.1百萬元增加55.0%至2019年同期的人民幣617.0百萬元，主要由於項目數量及在管總建築面積增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從截至2018年6月30日止六個月的人民幣189.6百萬元增加66.8%至2019年同期的人民幣316.2百萬元。我們的毛利率從2018年6月30日止六個月的32.3%增至截至2019年同期的33.9%，主要是由於諮詢服務（其利潤率高於其他兩條業務線的利潤率）的收入貢獻增加。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的29.1%減至2019年同期的28.2%，主要由於與計入銷售成本項下的於2018年完成的收購有關的客戶關係的攤銷增加。
- **諮詢服務。**諮詢服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的43.5%增至2019年同期的49.3%，主要歸因於諮詢服務項目增加且成功實施成本控制措施，該等措施主要包括我們的服務流程標準化及優化勞動力。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從截至2018年6月30日止六個月的36.4%減至2019年同期的34.9%，主要是由於促銷後我們一站式服務平台的貨物銷售產生的收入增加，因此毛利率相對較低。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元減少至2019年同期的人民幣2.1百萬元，主要歸因於廣告開支減少。

### 行政開支

我們的行政開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣79.5百萬元增至2019年同期的人民幣85.7百萬元，主要歸因於我們業務的快速擴張。

### 其他收入

我們的其他收入自截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.0百萬元增加93.1%至2019年同期的人民幣3.9百萬元，主要歸因於政府補助及銀行存款利息收入增加。

### 其他收益／(虧損)－淨額

我們於截至2018年6月30日止六個月錄得其他收益淨額人民幣9.6百萬元，主要歸因於我們理財產品投資產生的利潤以及投資物業的公允價值收益增加。我們於2019年同期錄得其他虧損淨額人民幣0.7百萬元，主要是由於理財產品投資產生的利潤不足以及投資物業的公允價值虧損。

### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣109.3百萬元增加104.1%至2019年同期的人民幣223.1百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本自截至2018年6月30日止六個月的人民幣167,000元減少5.4%至2019年同期的人民幣158,000元，主要歸因於租賃負債減少，導致利息開支減少。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣109.1百萬元增加104.3%至2019年同期的人民幣222.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2018年6月30日止六個月的人民幣19.3百萬元增加87.1%至2019年同期的人民幣36.1百萬元，主要是由於除所得稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤自截至2018年6月30日止六個月的人民幣89.8百萬元增加108.0%至2019年同期的人民幣186.8百萬元，且我們的淨利潤率自截至2018年6月30日止六個月的15.3%增加至2019年同期的20.0%。

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

#### 收入

我們的收入從2017年的人民幣923.3百萬元增加58.6%至2018年的人民幣1,464.5百萬元。收入的增加主要由於物業管理服務收入增加，其次是社區增值服務收入增加。

- **物業管理服務所得收入。**物業管理服務所得收入從2017年的人民幣579.0百萬元增加55.4%至2018年的人民幣899.8百萬元，主要由於我們業務擴張令我們項目數量及在管總建築面積增加，尤其是我們於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢對我們收入增加作出貢獻。
- **諮詢服務所得收入。**諮詢服務所得收入從2017年的人民幣162.4百萬元增加42.5%至2018年的人民幣231.4百萬元，主要歸因於協銷及物業承接查驗服務所得收入增加。
- **社區增值服務所得收入。**社區增值服務所得收入從2017年的人民幣181.9百萬元增加83.2%至2018年的人民幣333.2百萬元，主要歸因於項目數目及我們在管總建築面積的增加令2017年至2018年的生活服務所得收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本從2017年的人民幣587.4百萬元增加66.4%至2018年的人民幣977.7百萬元，主要由於(i)項目數量及(ii)在管總建築面積增加。我們的銷售成本增速快於收入，主要是由於我們於2017年下半年收購了成本控制相對較弱的業務，從而導致我們的銷售成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2017年的人民幣335.9百萬元增加44.9%至2018年的人民幣486.8百萬元。我們的毛利率從2017年的36.4%減至2018年的33.2%，主要是由於我們於2017年下半年收購了毛利較低的業務。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從2017年的30.3%減至2018年的28.0%，主要由於(i)我們於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢，及(ii)我們於2018年下半年收購成都東景、瀘州天立及成都全程而產生較高的銷售成本。
- **諮詢服務。**諮詢服務的毛利率從2017年的47.5%增至2018年的51.9%，主要歸因於我們更加有效地控制成本。該等成本控制措施包括本集團內部為進行項目諮詢實施集中人員分配政策，以實現對勞動力更有效的利用。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從2017年的45.7%減至2018年的34.4%，主要因為我們增加對毛利率較低的業務（包括於我們一站式服務平台的貨物銷售）的投資。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2017年的人民幣4.5百萬元減少16.7%至2018年的人民幣3.8百萬元，主要由於我們於2018年推廣「嘉寶生活家」移動應用的廣告開支減少。

### 行政開支

我們的行政開支保持相對穩定，於2017年及2018年分別為人民幣127.6百萬元及人民幣128.1百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入從2017年的人民幣2.8百萬元增加91.6%至2018年的人民幣5.3百萬元，主要歸因於政府補貼（主要包括鼓勵本集團穩定就業及提供優質物業管理服務工作的一次性政府補貼）增加。

### 其他收益—淨額

我們的其他收益—淨額從2017年的人民幣22.8百萬元減少53.9%至2018年的人民幣10.5百萬元，主要由於投資物業公允價值收益增加，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益的下降抵銷，主要是因為我們於2017年12月購買的結構性存款於2018年上半年到期。



### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2017年的人民幣220.5百萬元增加60.6%至2018年的人民幣354.2百萬元。

### 融資成本

於2018年及2017年，我們的融資成本保持穩定。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤從2017年的人民幣220.2百萬元增加60.7%至2018年的人民幣353.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2017年的人民幣34.8百萬元增加63.5%至2018年的人民幣57.0百萬元，主要由於我們的除所得稅前利潤增加及我們於2017年收購位於無所得稅優惠待遇地區的上海真賢及杭州綠宇所致。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2017年的人民幣185.4百萬元增加60.2%至2018年的人民幣296.9百萬元，且我們的淨利潤率從2017年的20.1%增至2018年的20.3%。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入從2016年的人民幣658.2百萬元增加40.3%至2017年的人民幣923.3百萬元，主要反映物業管理服務所得收入增加，其次是社區增值服務及諮詢服務所得收入增加。

- 物業管理服務所得收入。物業管理服務所得收入從2016年的人民幣381.8百萬元增加51.6%至2017年的人民幣579.0百萬元，主要由於我們於2016年下半年收購國嘉物業及於2017年下半年收購杭州綠宇及上海真賢而令我們項目數目及在管總建築面積增加。
- 諮詢服務所得收入。諮詢服務所得收入從2016年的人民幣149.3百萬元增加8.7%至2017年的人民幣162.4百萬元，主要由於協銷及物業承接查驗服務所得收入增加。
- 社區增值服務所得收入。社區增值服務所得收入從2016年的人民幣127.1百萬元增加43.2%至2017年的人民幣181.9百萬元，主要歸因於社區增值服務的擴大以及項目數目及我們在管總建築面積增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣445.1百萬元增加32.0%至2017年的人民幣587.4百萬元，主要由於業務擴張導致僱員福利開支增加。我們的銷售成本增速慢於收入，主要原因是我們透過實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施努力控制成本。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年的人民幣213.1百萬元增加57.6%至2017年的人民幣335.9百萬元。我們的毛利率從2016年的32.4%增至2017年的36.4%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利率從2016年的26.7%增至2017年的30.3%，主要由於通過實施管理數字化、流程標準化及操作自動化措施，而令我們的成本效益提高。
- **諮詢服務。**諮詢服務的毛利率從2016年的45.7%增至2017年的47.5%，主要由於我們不斷努力控制成本及擴大業務規模。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利率從2016年的33.9%增至2017年的45.7%，主要歸因於我們通過管理數字化、流程標準化及操作自動化措施，而令我們的成本效益提高。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2016年的人民幣7.5百萬元減少39.5%至2017年的人民幣4.5百萬元，主要由於我們於2016年為推廣移動應用而產生較高的廣告開支。

### 行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣86.6百萬元增加47.4%至2017年的人民幣127.6百萬元，主要由於僱員福利開支以及差旅及招待費隨著我們的業務擴張而增加。

### 其他收入

我們的其他收入從2016年的人民幣4.0百萬元減少29.8%至2017年的人民幣2.8百萬元，主要由於我們於2016年就於全國中小企業股份轉讓系統上市的股份而獲得較高的一次性政府補助。

### 其他收益—淨額

我們的其他收益淨額從2016年的人民幣2.1百萬元增加1,008.4%至2017年的人民幣22.8百萬元，主要是歸因於(i)按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的公允價值收益增加，此乃主要歸因於收購國嘉物業的或有代價的公允價值因股權轉讓協議中規定的或有事項未獲實現而發生變動；及(ii)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益主要因我們於2017年自理財產品獲得投資回報或確認公允價值收益而增加。

## 財 務 資 料

### 經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2016年的人民幣121.1百萬元增加82.1%至2017年的人民幣220.5百萬元。

### 融資成本

於2017年及2016年，我們的融資成本保持穩定。

### 除所得稅前利潤

由於上述原因，我們的除所得稅前利潤從2016年的人民幣120.8百萬元增加82.4%至2017年的人民幣220.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣19.4百萬元增加79.8%至2017年的人民幣34.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2016年的人民幣101.4百萬元增加82.8%至2017年的人民幣185.4百萬元，且我們的年內淨利潤率從2016年的15.4%增至2017年的20.1%。

### 若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表概要。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	14,037	15,787	18,548	16,633
投資物業.....	30,462	30,757	32,687	32,680
商譽.....	68,697	125,050	183,968	183,968
其他無形資產.....	36,019	76,877	114,845	114,010
遞延所得稅資產.....	2,654	4,873	10,565	13,561
	<u>151,869</u>	<u>253,344</u>	<u>360,613</u>	<u>360,852</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	2,366	4,919	5,985	7,217
貿易及其他應收款項.....	144,453	375,853	596,480	714,554
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	201,321	234,152	—	—
現金及現金等價物.....	199,524	189,881	307,136	189,009
	<u>547,664</u>	<u>804,805</u>	<u>909,601</u>	<u>910,780</u>
<b>資產總值.....</b>	<b><u>699,533</u></b>	<b><u>1,058,149</u></b>	<b><u>1,270,214</u></b>	<b><u>1,271,632</u></b>

## 財 務 資 料

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>				
<b>權益</b>				
本公司擁有人應佔權益				
股本.....	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	82,433	94,987	125,074	153,015
保留盈利.....	89,111	242,422	182,877	130,943
	<u>259,588</u>	<u>425,453</u>	<u>436,699</u>	<u>412,706</u>
非控股權益.....	354	8,850	29,964	29,423
<b>權益總額</b> .....	<b><u>259,942</u></b>	<b><u>434,303</u></b>	<b><u>466,663</u></b>	<b><u>442,129</u></b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債.....	7,206	16,457	22,462	21,154
租賃負債.....	6,415	5,338	4,278	3,674
	<u>13,621</u>	<u>21,795</u>	<u>26,740</u>	<u>24,828</u>
<b>流動負債</b>				
合約負債.....	137,110	164,128	230,527	278,391
貿易及其他應付款項.....	266,172	399,047	481,055	477,563
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債.....	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....	17,523	37,366	62,958	46,399
租賃負債.....	682	1,510	2,271	2,322
	<u>425,970</u>	<u>602,051</u>	<u>776,811</u>	<u>804,675</u>
<b>負債總額</b> .....	<b><u>439,591</u></b>	<b><u>623,846</u></b>	<b><u>803,551</u></b>	<b><u>829,503</u></b>
<b>權益及負債總額</b> .....	<b><u>699,533</u></b>	<b><u>1,058,149</u></b>	<b><u>1,270,214</u></b>	<b><u>1,271,632</u></b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括汽車、辦公設備、機械及租賃物業裝修。我們的物業、廠房及設備自截至2018年12月31日的人民幣18.5百萬元減少10.3%至截至2019年6月30日的人民幣16.6百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月產生折舊。我們的物業、廠房及設備從截至2017年12月31日的人民幣15.8百萬元增加17.5%至截至2018年12月31日的人民幣18.5百萬元，主要歸因於我們的停車場升級引起的租賃物業裝修以及因收購成都東景和瀘州天立引起汽車和辦公設備增加。我們的物業、廠房及設備從截至2016年12月31日的人民幣14.0百萬元增加12.5%至截至2017年12月31日的人民幣15.8百萬元，主要歸因於租賃物業裝修及辦公設備的添置，部分被辦公設備折舊抵銷。

### 投資物業

我們的投資物業主要包括零售單位及停車場。我們的投資物業於截至2018年12月31日及截至2019年6月30日保持相對穩定，為人民幣32.7百萬元，主要說明重估變動。我們的投資物業從截至2017年12月31日的人民幣30.8百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣32.7百萬元，主要反映綜合全面收益表中確認的重估收益。我們的投資物業從截至2016年12月31日的人民幣30.5百萬元輕微增加至截至2017年12月的人民幣30.8百萬元。

## 其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括商標、客戶關係及計算機軟件。我們的其他無形資產自截至2018年12月31日的人民幣114.8百萬元減少0.7%至截至2019年6月30日的人民幣114.0百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月產生攤銷。我們的其他無形資產從截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元增加49.4%至截至2018年12月31日的人民幣114.8百萬元，主要反映成都東景和瀘州天立的客戶關係加強，以及添置軟件增加，部分被客戶關係的攤銷所抵銷。我們的其他無形資產從截至2016年12月31日的人民幣36.0百萬元增加113.4%至截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元，主要反映軟件增加，以及因收購杭州綠宇和上海真賢引起的客戶關係加強，部分被客戶關係的攤銷所抵銷。

下表分別載列商標、客戶關係及計算機軟件的可使用年期及估計可使用年期。

無形資產	可使用年期	估計可使用年期
商標.....	10年	我們參考依法註冊該等商標的使用年期釐定商標的使用年期。
客戶關係 .....	100至102個月	客戶關係主要與收購日期的被收購公司的現有客戶有關。我們基於我們的過往經驗及物業管理行業的一般情況，根據合約到期日及終止或續約率的估計，估計與現有合約相關的客戶關係的可使用年期。
計算機軟件.....	2至10年	我們參考合約指明或法律規定的收益期及可使用年期中較短的一個釐定計算機軟件的可使用年期。

## 商譽

我們的商譽截至2018年12月31日及截至2019年6月30日維持在人民幣184.0百萬元，原因是我們於2019年上半年並未收購任何新的業務。我們的商譽由截至2017年12月31日的人民幣125.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣184.0百萬元，主要反映我們於2018年收購了成都東景、瀘州天立及成都全程。我們的商譽由截至2016年12月31日的人民幣68.7百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣125.1百萬元，主要反映我們於2017年收購了杭州綠宇和上海真賢。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。通常每年對商譽進行減值測試，或倘發生事件或情況變動顯示可能出現減值，則做出更頻密測試。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們進行商譽減值測試。就減值測試而言，業務

## 財 務 資 料

合併所產生的商譽自收購日期起分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論我們的其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額釐定。當現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。業務合併所產生的商譽分配至現金產生單位，其按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期五年的財務預算作出。

我們已基於截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的收入年增長率、毛利率、長期增長率及稅前貼現率等關鍵假設預測現金流量以進行商譽減值測試。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註16。

收入年增長率是五年預測期內每年的平均年增長率，是基於現時增長率水平、現時行業趨勢並計及各地區的長期通脹預測得出。毛利率是五年預測期內每年毛利佔收入百分比的平均利潤率，是基於現時毛利率水平，並作出調整，以反映預期未來價格上升或成本節約。使用的長期增長率與預測行業增長趨勢相符。使用的稅前貼現率反映了與相關現金產生單位有關的特定風險。

下表載列我們截至2016年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業
2017年收入（年增長率百分比）.....	27%
2018年收入（年增長率百分比）.....	6%
2019至2021年收入（年增長率百分比）.....	3%-5%
毛利率（佔收入百分比）.....	28%
長期增長率.....	3%
稅前貼現率.....	19%

下表載列我們截至2017年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇
2018年收入（年增長率百分比）.....	6%	16%	12%
2019年收入（年增長率百分比）.....	6%	13%	6%
2020至2022年收入（年增長率百分比）.....	5%-6%	3%	5%-6%
毛利率（佔收入百分比）.....	43%	24%	28%
長期增長率.....	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	18%	22%	22%

## 財 務 資 料

下表載列我們截至2018年12月31日就商譽減值測試進行現金流量預測時所基於的關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2019年收入 (年增長率百分比).....	6%	14%	8%	12%	15%	16%
2020年收入 (年增長率百分比).....	5%	5%	6%	10%	12%	2%
2021至2023年收入 (年增長率百分比).....	3%-4%	3%-5%	3%-6%	4%-10%	4%-9%	2%
毛利率 (佔收入百分比).....	46%	24%	21%	27%	23%	28%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%	0%
稅前貼現率.....	18%	21%	21%	19%	19%	8%

下表載列管理層於2019年6月30日進行商譽減值測試時預測現金流量所基於的各關鍵假設。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2020年收入 (年增長率百分比).....	6%	13%	8%	10%	10%	3%
2021年收入 (年增長率百分比).....	4%	8%	8%	8%	9%	3%
2022至2024年收入 (年增長率百分比).....	3%-4%	3%	5%-7%	3%-7%	3%-8%	3%
毛利率 (佔收入百分比).....	44%	22%	22%	30%	27%	29%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	18%	21%	21%	19%	19%	18%

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣134.2百萬元、人民幣327.0百萬元、人民幣648.8百萬元及人民幣727.6百萬元分別較其賬面值人民幣96.6百萬元、人民幣215.4百萬元、人民幣357.9百萬元及人民幣412.2百萬元多出人民幣37.6百萬元、人民幣111.6百萬元、人民幣290.9百萬元及人民幣315.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情如下。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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
國嘉物業 .....	37,633	88,723	179,528	185,217
上海真賢 .....	—	10,369	32,346	17,600
杭州綠宇 .....	—	12,470	14,399	15,813
成都東景 .....	—	—	51,648	72,082
瀘州天立 .....	—	—	12,126	18,172
成都全程 .....	—	—	814	6,523
	<u>37,633</u>	<u>111,562</u>	<u>290,861</u>	<u>315,407</u>



## 財 務 資 料

我們已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
<b>截至2016年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-7%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
貼現率 .....	+5%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>截至2017年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-13%	-4%	-7%	不適用	不適用	不適用
貼現率 .....	+12%	+4%	+1%	不適用	不適用	不適用
<b>截至2018年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-21%	-12%	-3%	-9%	-5%	-9%
貼現率 .....	+29%	+15%	+2%	+9%	+3%	+9%
<b>截至2019年6月30日</b>						
收入年增長率 .....	-22%	-6%	-3%	-10%	-5%	-24%
貼現率 .....	+27%	+6%	+2%	+11%	+5%	+69%

董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

因此，董事認為，根據上述商譽的減值測試，毋須作出減值撥備。

### 存貨

我們的存貨主要包括(i)原材料，(ii)消耗品及(iii)製成品。我們的存貨自截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元增加20.6%至截至2019年6月30日的人民幣7.2百萬元，主要是由於貨物銷售的存貨增加。我們的存貨從截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加21.7%至截至2018年12月31日的人民幣6.0百萬元，主要由於通過我們的「嘉寶生活家」移動應用購買用作銷售的製成品增加。我們的存貨從截至2016年12月31日的人民幣2.4百萬元增加107.9%至截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元，主要由於(i)就項目運營及維護儲存的原材料增加；(ii)辦公使用消耗品增加及(iii)透過我們的一站式服務平台儲存用作銷售的製成品增加。下表載列截至所示日期我們的存貨組成部分。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
原材料 .....	2,201	4,217	3,988	3,431
消耗品 .....	165	671	520	429
製成品 .....	—	31	1,477	3,357
減：減值撥備 .....	—	—	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>2,366</b>	<b>4,919</b>	<b>5,985</b>	<b>7,217</b>

## 財務資料

下表載列所示期間我們的存貨週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
存貨週轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.0	2.2	2.0	1.9

附註：

- (1) 按有關期間存貨的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

2017年存貨週轉日數的顯著增加乃主要由於2017年存貨的增加以及在管項目的增加。我們的存貨週轉日數於2018年保持相對穩定。

截至2019年8月31日，我們截至2019年6月30日存貨的約人民幣2.4百萬元或32.6%後續已動用或出售。

### 貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項 . . . . .	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備 . . . . .	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	129,910	348,454	522,240	596,212
其他應收款項 . . . . .	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備 . . . . .	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	12,741	25,292	41,967	63,899
向供應商支付之預付款項 . . . . .	1,177	2,068	31,871	54,402
預付稅款 . . . . .	625	39	402	41
	<b>144,453</b>	<b>375,853</b>	<b>596,480</b>	<b>714,554</b>

## 財務資料

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自按包乾制提供的物業管理服務及向藍光集團以及業主和住戶提供的諮詢服務。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
貿易應收款項				
— 關聯方 . . . . .	52,458	175,949	186,116	96,257
— 第三方 . . . . .	86,240	189,001	367,209	538,021
總計 . . . . .	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備 . . . . .	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	<b>129,910</b>	<b>348,454</b>	<b>522,240</b>	<b>596,212</b>

由於幾乎我們所有的客戶並無於往績記錄期間獲得信貸期，故絕大部分貿易應收款項於往績記錄期間的每年年底均已逾期。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，已逾期的貿易應收款項餘額分別約為人民幣138.5百萬元、人民幣364.4百萬元、人民幣550.5百萬元及人民幣629.9百萬元。在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項自截至2018年12月31日的人民幣553.3百萬元增加14.6%至截至2019年6月30日的人民幣634.3百萬元，主要是由於項目數量及在管總建築面積增加。在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2017年12月31日的人民幣365.0百萬元增加51.6%至截至2018年12月31日的人民幣553.3百萬元，主要是由於我們於2018年收購成都東景和瀘州天立後，自上述兩家附屬公司的貿易應收款項增加。

在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣138.7百萬元增加163.1%至截至2017年12月31日的人民幣365.0百萬元，主要是由於(i)隨著我們業務增長，在管建築面積增加；及(ii)上海真賢及杭州綠宇（均於2017年收購）所管理物業的收款率相對較低，此乃上海真賢及杭州綠宇所管理的部分項目中業主及住戶的過往付款方式所致。根據中指院的資料，我們注意到若干業主出於個人喜好及方便於年中或年底時支付其物業管理費，並不遵守物業管理服務協議的條款。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
貿易應收款項週轉日數 <sup>(1)</sup> . . . . .	68.7	98.2	112.9	114.5

## 財務資料

附註：

- (1) 按有關期間貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收入再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

我們的貿易應收款項週轉日數於往績記錄期間整體增加乃主要由於我們貿易應收款項的增加。

截至2019年8月31日，我們截至2019年6月30日貿易應收款項的約人民幣78.9百萬元或12.4%後續已結清。

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2019年6月
	2016年	2017年	2018年	30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
0至180日	95,829	252,395	342,777	429,517
181至365日	19,808	78,311	110,090	122,463
1至2年	12,574	18,830	70,436	56,680
2至3年	5,646	6,870	18,196	16,352
3年以上	4,841	8,544	11,826	9,266
	<b>138,698</b>	<b>364,950</b>	<b>553,325</b>	<b>634,278</b>

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項減值撥備變動。

	截至12月31日			截至2019年6月
	2016年	2017年	2018年	30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年初	5,031	8,788	16,496	31,085
應收款項減值撥備	3,766	8,592	14,732	9,260
已撥回未動用款項	(9)	(884)	(143)	(2,279)
年末	<b>8,788</b>	<b>16,496</b>	<b>31,085</b>	<b>38,066</b>

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，我們考慮了諸多指標，包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶管理費收款率，以估計來自應收款項的未來現金流量。就提供諮詢及社區增值服務而言，在接納任何新客戶之前，我們會評估潛在客戶的信用質量並界定各客戶的信用評級限額。每年審查一次客戶可享有的限額。在釐定諮詢及社區增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮從最初授予信貸之日起至報告日期的貿易應收款項的信用質量的任何變化。

本集團採用香港財務報告準則第9號準可的簡化方法評估貿易應收款項的預期信貸虧損。就截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日應收關聯方的貿易應收款項結餘而言，經考慮關聯方良好的財務狀況及過往信用，本集團已評估應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於往績記錄期間並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，應收第三方的貿易應收款項主要為應收個別業主的應收物業管理費。本集團根據將予產生的存續期預期信貸虧損評估對虧損準備作出評估，包括評估過往收款率及適時的前瞻性調整。本集團根據所進行的評估，認為貿易應收款項減值撥備屬充足。

為加快收回我們的貿易應收款項，我們已制定及實施多項措施，包括以下各項：

- 通過各種渠道發送提醒，如電話、短信、郵件以及我們的「嘉寶生活家」移動應用，以及親自通知業主和住戶。倘該等措施無法達到目的，我們將聘請法律顧問對業主採取法律行動以收回未結清款項；
- 就我們提供的服務進行評估，以確保我們簽約的物業管理費用充足；
- 指定有關人員密切監控收回貿易應收款項的進度，並指定主要人員計算逾期費用，準備付款提醒、通知或法律投訴等以收回重大可收回項目；及
- 積極監控付款時間表的進度並就付款時間表與客戶協調處理。

我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的物業管理費收款率（按我們期內從物業管理業務線實收的物業管理費除以同期就該業務線累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別約為89.3%、82.9%、82.6%及78.4%。收款率於往績記錄期間整體下降乃主要因我們在管建築面積增加以及新收購公司的客戶的付款時間表不同所致。

#### **其他應收款項**

於往績記錄期間的其他應收款項主要包括來自第三方的其他應收款項，而該款項主要包括保證金、投標保證金及向僱員墊款。

## 財 務 資 料

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
<b>其他應收款項</b>				
— 關聯方 . . . . .	—	—	1,629	1,001
— 第三方 . . . . .	19,053	32,648	49,668	73,855
	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備 . . . . .	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	<b>12,741</b>	<b>25,292</b>	<b>41,967</b>	<b>63,899</b>

在作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項自截至2018年12月31日的人民幣51.3百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日的人民幣74.9百萬元，主要是因為我們通常於年末向第三方結算墊款。在作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項從截至2017年12月31日的人民幣32.6百萬元增加57.1%至截至2018年12月31日的人民幣51.3百萬元，主要是由於我們於2018年收購成都東景及瀘州天立後，自該兩家附屬公司的其他應收款項增加。我們的其他應收款項從截至2016年12月31日的人民幣19.1百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣32.6百萬元，主要是由於業務規模的擴張。

### 向供應商支付之預付款項

我們向供應商支付之預付款項主要包括就購買原材料、服務以及保險向供應商支付之預付款項。我們的預付款項自截至2018年12月31日的人民幣31.9百萬元增加70.7%至截至2019年6月30日的人民幣54.4百萬元，主要是由於預付上市開支。我們的預付款項從截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元大幅增加1,441.2%至截至2018年12月31日的人民幣31.9百萬元，主要是由於(i)使用阿里雲服務產生的預付款項增加；(ii)購買杭州綠宇停車場產生的預付款項增加；及(iii)有關上市開支的預付款項增加所致。我們的預付款項從截至2016年12月31日的人民幣1.2百萬元增加75.7%至截至2017年12月31日的人民幣2.1百萬元，主要是由於2017年使用阿里雲服務以及預付保費所致。

### 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括理財產品、信託產品、結構性存款以及或有代價。下表載列截至所示日期按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
理財產品 . . . . .	—	201,890	—	—
信託產品 . . . . .	201,321	—	—	—
結構性存款 . . . . .	—	30,049	—	—
或有代價 . . . . .	—	2,213	—	—
<b>總計 . . . . .</b>	<b>201,321</b>	<b>234,152</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

於往績記錄期間，我們投資三類投資產品，包括理財產品、信託產品及結構性存款。我們投資的投資產品主要由發行銀行及信託公司用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、中期票據、短期票據及資產支持證券；及(ii)各類資產管理計劃，或任何上述者之任何組合。根據該等投資產品的相關合約，發行銀行及信託公司通常根據相關合約所載條款及投資範圍自行決定該等基金的投資分配決策。

我們於往績記錄期間購買的理財產品與我們於中國民生銀行以人民幣計值的若干非保本理財產品（本金為人民幣**200**百萬元且期限為一年）的投資有關，該等理財產品的預期年利率為**5.81%**且利息於到期日支付。

我們於往績記錄期間購買的信託產品與我們購自信託公司以人民幣計值的保本信託產品的投資有關，該等信託產品的預期年利率為**8.22%**且利息按季度支付。

我們於往績記錄期間購買的結構性存款為在中國民生銀行購買的以人民幣計值的短期結構性存款，該等結構性存款的預期利率為**3.56%**且利息於到期日支付。於往績記錄期間，我們金融資產的預期年利率普遍高於我們的銀行存款利率，介乎於約**3%**至**9%**之間。

我們的或有代價與我們於**2017**年對上海真賢及杭州綠宇的收購協議有關，該協議規定，若或有代價的條款無法悉數滿足，總代價的一部分將予以扣除。

根據我們的投資及財務政策，以及監管投資風險的內部控制措施，我們通常購買風險較低的投資產品。我們的投資通常主要是為了使我們的過剩現金於短期內產生比定期銀行存款更高合理的回報。我們經適當及審慎考慮一系列因素（包括市場及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及預期回報以及該等投資的潛在損失）後作出投資決策。本公司財務部門於評估我們的現金流量、運營需求和資本開支後就投資產品提出投資建議。僅當我們的現金流量超出運營需求時，我們方考慮購買投資產品。

於**2016**年、**2017**年及**2018**年以及截至**2018**年及**2019**年**6月30**日止六個月，有關金融資產的公允價值收益分別為人民幣**1.3**百萬元、人民幣**13.0**百萬元、人民幣**6.4**百萬元、人民幣**6.4**百萬元及零，於我們的綜合全面收益表中的其他收益一淨額項下確認為「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益」。



我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產從截至2017年12月31日的人民幣234.2百萬元減至截至2018年12月31日的零，主要是由於我們購買的所有結構性存款及理財產品於2018年12月31日前到期所致。我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產從截至2016年12月31日的人民幣201.3百萬元增加16.3%至截至2017年12月31日的人民幣234.2百萬元，主要是由於我們購買理財產品以及就收購上海真賢及杭州綠宇有關的或有代價返還所致。

於往績記錄期間，我們公允價值類別中第3級計量的金融工具包括銀行理財產品、結構性存款及我們自金融機構購買的信託產品。倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察的市場數據，則該金融工具劃分為第3級金融工具。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣201.3百萬元、人民幣234.2百萬元、零及零，根據用於計量公允價值的估值技術的輸入數據，該等金融資產均劃分為第3級金融資產。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註18。

我們已實施內部程序，以確保第3級金融資產公允價值計量的合理性。我們的財務人員負責管理用於編製財務報告的第3級金融工具的估值。我們的財務人員逐一管理金融工具的估值。本集團的銀行理財產品、結構性存款及信託產品的估值使用以工具提供的預期年利率為基礎的貼現現金流量模型進行。董事經計及重大不可觀察輸入數據及適用估值技術，審閱由我們的財務人員提交的第3級金融資產的公允價值計量評估，並釐定第3級金融資產的公允價值計量是否符合適用香港財務報告準則。

申報會計師對往績記錄期間我們歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

董事就編製本招股章程附錄一所載會計師報告而言，對於歷史財務資料中分類為第3級金融工具的金融資產的估值表示滿意。就第3級金融資產（其主要包括銀行理財產品、結構性存款及信託產品）的估值而言，聯席保薦人在進行相關的審慎調查工作后，同意董事的意見，包括(i)與本集團的管理層就於往績記錄期間分類為第3級金融工具的金融資產的估值工作進行討論；(ii)獲得及審閱本集團於往績記錄期間收購的銀行理財產品、結構性存款及信託產品的相關協議；(iii)獲得及審閱分類為第3級金融工具的金融資產的估值計算；及(iv)與申報會計師就其對於往績記錄期間分類為第3級金融工具的金融資產所開展的程序進行討論。

## 財 務 資 料

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們貿易及其他應付款項的組成。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
貿易應付款項 .....	19,417	41,925	65,112	89,042
其他應付款項 .....	174,782	261,147	291,001	280,697
應計薪金 .....	66,920	83,781	107,963	84,985
其他應納稅款 .....	5,053	12,194	14,802	12,104
應付股息 .....	—	—	2,177	10,735
	<b>266,172</b>	<b>399,047</b>	<b>481,055</b>	<b>477,563</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
— 關聯方 .....	600	960	234	4,238
— 第三方 .....	18,817	40,965	64,878	84,804
	<b>19,417</b>	<b>41,925</b>	<b>65,112</b>	<b>89,042</b>

我們於往績記錄期間的貿易應付款項增加，主要由於(i)在管項目增加導致保潔及綠化開支、維護及秩序維護開支增加；及(ii)於2017年收購杭州綠宇及上海真賢導致分包費用增加。我們的應付關聯方貿易款項自截至2018年12月31日的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣4.2百萬元，主要是由於應付關聯方貿易款項通常於年末結算。

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項週轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止六個月
貿易應付款項週轉日數 <sup>(1)</sup> .....	13.6	18.8	19.7	22.5

附註：

- (1) 按有關期間貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以12個月期間的360天或六個月期間的180天計算。

## 財 務 資 料

我們的貿易應付款項週轉日數於往績記錄期間總體增加，主要反映了我們的業務擴張及我們將更多的服務分包給第三方服務供應商令我們的採購量增加。由於我們將更多的服務分包給第三方服務供應商，在業務量增長及成本保持穩定的情況下，我們貿易應付款項的平均結餘的增長超過了我們成本的增長。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
1年以下 .....	19,411	41,697	61,262	85,931
1至2年 .....	6	228	3,681	2,793
2至3年 .....	—	—	169	250
3年以上 .....	—	—	—	68
	<b>19,417</b>	<b>41,925</b>	<b>65,112</b>	<b>89,042</b>

截至2019年8月31日，我們截至2019年6月30日貿易應付款項的約人民幣37.4百萬元或42.1%後續已結清。

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要指應付關聯方墊款、代物業開發商及業主收取的現金、業主保留金及按金以及應付稅項。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
— 關聯方 .....	46,730	71,712	53,296	15,439
— 第三方 .....	128,052	189,435	237,705	265,258
	<b>174,782</b>	<b>261,147</b>	<b>291,001</b>	<b>280,697</b>

我們於往績記錄期間的其他應付款項增加，主要是由於項目數目及我們在管總建築面積的增加及我們業務規模的擴張。

## 財務資料

### 租賃負債

租賃負債指若干租賃付款的淨現值。下表載列我們截至所示日期的租賃負債。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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 .....	682	1,510	2,271	2,322
流動 .....	6,415	5,338	4,278	3,674
非流動 .....	<b>7,097</b>	<b>6,848</b>	<b>6,549</b>	<b>5,996</b>

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶在尚未享受基礎服務時所作出的預付款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣137.1百萬元、人民幣164.1百萬元、人民幣230.5百萬元及人民幣278.4百萬元。於往績記錄期間，我們合約負債的增加主要是由於我們業務規模的擴張。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
— 關聯方 .....	26,898	22,093	—	18,075
— 第三方 .....	110,212	142,035	230,527	260,316
	<b>137,110</b>	<b>164,128</b>	<b>230,527</b>	<b>278,391</b>

截至2019年8月31日，我們截至2019年6月30日合約負債的約人民幣37.8百萬元或13.6%確認為收入。

### 流動資產淨值及流動負債淨額

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	2,366	4,919	5,985	7,217	7,203
貿易及其他應收款項 .....	144,453	375,853	596,480	714,554	833,526
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 .....	201,321	234,152	—	—	—
現金及現金等價物 .....	199,524	189,881	307,136	189,009	135,608
	<b>547,664</b>	<b>804,805</b>	<b>909,601</b>	<b>910,780</b>	<b>976,337</b>

## 財 務 資 料

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	8月31日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)
<b>流動負債</b>					
合約負債 .....	137,110	164,128	230,527	278,391	265,668
貿易及其他應付款項 .....	266,172	398,047	481,055	477,563	511,008
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融負債 .....	4,483	—	—	—	—
即期所得稅負債 .....	17,523	37,366	62,958	46,399	51,658
租賃負債 .....	682	1,510	2,271	2,322	2,348
借款 .....	—	—	—	—	—
	<u>425,970</u>	<u>602,051</u>	<u>776,811</u>	<u>804,675</u>	<u>830,682</u>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b><u>121,694</u></b>	<b><u>202,754</u></b>	<b><u>132,790</u></b>	<b><u>106,105</u></b>	<b><u>145,655</u></b>

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年8月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣121.7百萬元、人民幣202.8百萬元、人民幣132.8百萬元、人民幣106.1百萬元及人民幣145.7百萬元。我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的人民幣121.7百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣202.8百萬元，主要歸因於貿易及其他應收款項大幅增加，部分被貿易及其他應付款項的增加所抵銷。截至2018年12月31日，我們的流動資產淨值減少至人民幣132.8百萬元，因為2018年我們流動資產的增速低於流動負債的增速，部分是由於2018年股息分派增加。截至2019年6月30日，我們的流動資產淨值減少至人民幣106.1百萬元，主要是由於2019年4月分派股息所致。我們的流動資產淨值增加37.3%至截至2019年8月31日的約人民幣145.7百萬元，乃主要歸因於貿易應收款項增加。

### 營運資金

董事認為，經考慮我們可用的財務資源，包括預估全球發售所得款項淨額及內部所得資金，我們擁有充足的營運資金，滿足緊隨本招股章程日期後至少12個月的需求。

### 流動資金和資本資源

#### 概覽

我們現金的主要用途是用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計上述資金來源仍為我們流動資金主要的來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於滿足部分資金需求。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列所示期間我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2019年 (人民幣千元)
經營活動所得現金淨額 .....	205,110	106,573	247,625	35,258	128,512
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(268,571)	(96,479)	171,466	(5,028)	(15,164)
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	33,450	(19,737)	(301,836)	(37,120)	(231,475)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 .....	<b>(30,011)</b>	<b>(9,643)</b>	<b>117,255</b>	<b>(6,890)</b>	<b>(118,127)</b>
年/期初現金及現金等價物 .....	229,535	199,524	189,881	189,881	307,136
年/期末現金及現金等價物 .....	<b>199,524</b>	<b>189,881</b>	<b>307,136</b>	<b>182,991</b>	<b>189,009</b>

### 經營活動所得現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣128.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣254.0百萬元，主要是由於就物業管理服務收取的款項及應收關聯方款項增加。營運資金變動導致現金流出人民幣68.5百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣101.1百萬元，(ii)存貨人民幣1.2百萬元及(iii)貿易及其他應付款項人民幣14.0百萬元，部分被合約負債人民幣47.9百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月已付所得稅為人民幣57.0百萬元。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣247.6百萬元。營運資金變動前之經營現金流入為人民幣385.1百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣353.9百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如貿易及其他應收款項的減值撥備人民幣16.6百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益人民幣6.4百萬元所抵銷。營運資金變動導致現金流出人民幣98.9百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣184.5百萬元以及(ii)存貨人民幣1.1百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項人民幣40.1百萬元及(ii)合約負債人民幣46.5百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣38.6百萬元。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣106.6百萬元。營運資金變動前經營現金流入為人民幣216.6百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣220.2百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣13.0百萬元，部分被貿易及其他應收款項減值撥備人民幣8.8百萬元所抵銷。營運資金變動導致現金流出人民幣85.6百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項人民幣185.5百萬元以及(ii)存貨人民幣2.6百萬元，部分被貿易及其他應付款項人民幣82.7百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣24.4百萬元。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣205.1百萬元。營運資金變動前經營現金流入為人民幣127.7百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣120.8百萬元，並經若干非現金開支項目調整，如貿易及其他應收款項減值撥備人民幣4.0百萬元，及物業、廠房及設備折舊人民幣3.2百萬元。營運資金變動導致現金流入人民幣88.3百萬元，主要包括(i)合約負債人民幣42.6百萬元以及(ii)貿易及其他應付款項人民幣65.5百萬元，部分被貿易及其他應收款項人民幣17.7百萬元所抵銷。年內已付所得稅為人民幣10.9百萬元。

#### 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣15.2百萬元，主要由於(i)購買其他無形資產人民幣7.0百萬元及(ii)結算於過往年度完成的收購附屬公司應付代價人民幣7.4百萬元。

於2018年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣171.5百萬元，主要反映了出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項及投資收益人民幣492.6百萬元，部分被(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣250.0百萬元，(ii)收購附屬公司所用款項人民幣55.1百萬元，(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣9.6百萬元以及(iv)購買物業、廠房及設備所用款項人民幣6.7百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用現金淨額為人民幣96.5百萬元，主要反映了(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣230.0百萬元；(ii)收購附屬公司所用款項人民幣72.5百萬元及(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣7.6百萬元，部分被出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣212.4百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣268.6百萬元，主要反映了(i)收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所用款項人民幣200.0百萬元；(ii)收購附屬公司所用款項人民幣57.7百萬元及(iii)購買其他無形資產所用款項人民幣8.5百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣1.3百萬元所抵銷。

#### 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣231.5百萬元，主要反映(i)向股東支付的股息人民幣215.0百萬元及(ii)已付上市開支人民幣16.2百萬元。

於2018年，融資活動所用現金淨額為人民幣301.8百萬元，主要反映了(i)已付股東股息所用款項人民幣319.3百萬元及(ii)已付上市開支人民幣10.7百萬元，部分被股東出資人民幣34.9百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣19.7百萬元，主要反映了已付股東股息所用款項人民幣18.5百萬元。

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣33.5百萬元，主要反映了就於全國中小企業股份轉讓系統上市發行股份所得款項人民幣39.1百萬元，部分被已付股東股息所用款項人民幣4.8百萬元所抵銷。



## 債項

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年8月31日，我們的借款總額分別為零、零、零、零及零。

截至2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日以及2019年8月31日，我們的租賃負債（包括流動負債及非流動負債）分別為人民幣7.1百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

除上文所述，截至2019年8月31日，我們並無任何銀行借款或任何未動用銀行融資。自2019年8月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債項並無任何重大不利變動。

## 或有負債

除本招股章程所披露者和集團內負債外，截至2019年8月31日，我們並無任何未償還的借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款，或者承兌信用證或採購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之有關的任何契諾。董事確認，自2019年8月31日以來，直至最後實際可行日期，本集團的債項、資本承擔和或有負債並無任何重大變動。

## 承擔

### 資本承擔

於各期末已簽約但尚未產生的資本開支如下。

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年以下 .....	—	1,364	98	98
1至2年 .....	—	98	—	—
	—	<b>1,462</b>	<b>98</b>	<b>98</b>

我們截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日的資本承擔分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，乃屬為翻修停車場作出的承擔。

## 財 務 資 料

### 租賃承擔 — 作為承租人

我們根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期為12個月以內，大部分租賃協議與第三方簽訂，並於租賃期末可按雙方協議價格重續。截至所示日期不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018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)
1年以下 .....	—	74	114	134

截至2019年6月30日，除本招股章程所披露者外，我們並無任何除全球發售外的籌集外部融資的確定計劃。截至2019年6月30日，我們並未產生任何其他借款。

### 資本開支

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
添置：				
物業、廠房及設備 .....	3,645	4,375	6,659	810
其他無形資產 .....	8,461	7,554	9,621	7,035
總計 .....	12,106	11,929	16,280	7,845

截至2019年12月31日止年度已產生和將產生的估計資本開支總額為人民幣62.5百萬元，主要歸因於我們開發移動應用及信息系統。

### 資產負債表外安排

截至2019年6月30日（即我們的最新財務報表日期）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。

## 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期以及於所示期間的若干主要財務比率。

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至2019年 6月30日或 截至2019年 6月30日 止六個月 <sup>(6)</sup>
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.29倍	1.34倍	1.17倍	1.13倍
資產負債比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	62.8%	59.0%	63.3%	65.2%
資本負債比率 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	—	—	—
總資產回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	14.5%	17.5%	23.4%	29.4%
股本回報率 <sup>(5)</sup> . . . . .	39.0%	42.7%	63.6%	84.5%

附註：

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 資本負債比率按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (4) 總資產回報率按年／期內利潤除以年／期末總資產再乘以100%計算。
- (5) 股本回報率按年／期內利潤除以年／期末總股本再乘以100%計算。
- (6) 上述比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

## 流動比率

我們的流動比率從截至2016年12月31日的1.29倍增加至截至2017年12月31日的1.34倍，主要是由於貿易及其他應收款項的大幅增加令流動資產增加。截至2018年12月31日，我們的流動比率下降至1.17倍，主要是由於股息分派增加令現金及現金等價物減少。我們的流動比率自截至2018年12月31日的1.17倍下降至截至2019年6月30日的1.13倍，主要是由於股息分派增加令流動資產減少。更多詳情請參閱本節「若干綜合資產負債表項目的說明」分節。

## 資產負債比率

我們的資產負債比率從截至2016年12月31日的62.8%減至截至2017年12月31日的59.0%，主要歸因於我們收購附屬公司令總資產持續增加。截至2018年12月31日，我們的資產負債比率增至63.3%，主要是由於2018年股息分派增加令總資產減少。我們的資產負債比率自截至2018年12月31日的63.3%增加至截至2019年6月30日的65.2%，主要是因為股息分派增加令總資產的增加少於總負債的增加。

### 資本負債比率

資本負債比率按各年末借款總額除以股本總額計算。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，資本負債比率為零，由於我們於往績記錄期間並無產生借款。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年的14.5%增至2017年的17.5%，增至2018年的23.4%，並進一步增至截至2019年6月30日止六個月的29.4%，主要歸因於於往績記錄期間盈利能力提高。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2016年的39.0%增至2017年的42.7%，增至2018年的63.6%，並進一步增至截至2019年6月30日止六個月的84.5%，主要由於往績記錄期間的利潤增加。

### 關於市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險是利率風險、信貸風險和流動性風險。我們面臨的風險及我們使用金融風險管理政策及慣例管理該等風險的情況如下文所述。

#### 利率風險

我們的利率風險源自我們的銀行結餘。我們面臨按現行市場利率計息的銀行結餘產生的現金流量利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響。目前，我們並未採取任何利率掉期安排，但將考慮在需要時對沖利率風險。我們的管理層認為與銀行結餘有關的利率風險並不重大。

#### 信貸風險

我們就貿易及其他應收款項、銀行現金存款及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產面對信貸風險。

貿易及其他應收款項的賬面值、現金及現金等價物以及按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產反映我們面對的金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，我們的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，董事認為，我們的信貸風險已大幅降低。

我們預期並無與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因是我們向商業銀行及信託公司提供投資授權。該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級，流動性和穩定回報的理財產品。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

我們預期銀行的現金存款並無重大信貸風險，原因為有關存款基本存放於國有銀行及其他中大型上市銀行。我們的管理層預期不會發生因該等對手方的不履約而導致的任何重大損失。

## 財務資料

### 流動性風險

為管理流動性風險，我們監控及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平以為我們的營運融資及減輕現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間，載列按相關到期日分類的金融負債。表中披露的款項為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	194,199	—	—	194,199
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	4,483	—	—	4,483
租賃負債（包括利息付款）.....	1,008	1,563	5,542	8,113
	<u>199,690</u>	<u>1,563</u>	<u>5,542</u>	<u>206,795</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	303,072	—	—	303,702
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	—	—	—	—
租賃負債（包括利息付款）.....	1,808	2,003	3,755	7,566
	<u>304,880</u>	<u>2,003</u>	<u>3,755</u>	<u>310,638</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2018年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	358,290	—	—	358,290
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	—	—	—	—
租賃負債（包括利息付款）.....	2,539	2,106	2,424	7,069
	<u>360,829</u>	<u>2,106</u>	<u>2,424</u>	<u>365,359</u>

## 財 務 資 料

	1年以內	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年6月30日</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	380,474	—	—	380,474
按公允價值計量且其變動計入損益				
的金融負債 .....	—	—	—	—
租賃負債（包括利息付款）.....	2,561	2,320	1,485	6,366
	<u>383,035</u>	<u>2,320</u>	<u>1,485</u>	<u>386,840</u>

### 關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。主要管理層成員及彼等的近親被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細論述，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們擁有以下重大關聯方交易。

#### 提供服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們分別錄得向關聯方提供的服務人民幣214.0百萬元、人民幣269.8百萬元、人民幣322.9百萬元、人民幣121.0百萬元及人民幣203.1百萬元。該等服務通常為向由藍光集團開發的物業提供的諮詢服務及物業管理服務。

#### 向關聯方採購貨品及服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方採購貨品及服務分別為人民幣0.04百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣0.05百萬元及人民幣1.3百萬元。

#### 短期租賃開支

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得支付關聯方的租賃開支分別為人民幣15.3百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣10.4百萬元。

#### 新增使用權資產

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的新增使用權資產分別為人民幣7.6百萬元、零、零、零及零。

## 財務資料

### 租賃負債利息開支

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的租賃負債利息開支分別為人民幣354,000元、人民幣326,000元、人民幣283,000元、人民幣149,000元及人民幣118,000元。

### 租賃負債付款

於2016年、2017年、2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得向關聯方作出的租賃負債付款分別為人民幣514,000元、人民幣628,000元、人民幣1,280,000元、人民幣633,000元及人民幣805,000元。

### 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2019年 6月30日
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>應收關聯方款項</b>				
— 貿易應收款項 .....	52,458	175,949	186,116	96,257
— 其他應收款項 .....	—	—	1,629	1,001
	<b>52,458</b>	<b>175,949</b>	<b>187,745</b>	<b>97,258</b>
<b>預付款項 .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>673</b>	<b>200</b>
<b>應付關聯方款項</b>				
— 貿易應付款項 .....	600	960	234	4,238
— 其他應付款項 .....	46,730	71,712	53,296	15,439
	<b>47,330</b>	<b>72,672</b>	<b>53,530</b>	<b>19,677</b>
<b>合約負債 .....</b>	<b>26,898</b>	<b>22,093</b>	<b>—</b>	<b>18,075</b>
<b>租賃負債 .....</b>	<b>7,091</b>	<b>6,415</b>	<b>5,135</b>	<b>4,329</b>

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項、預付款項、貿易應付款項及合約負債均屬貿易性質。董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易按公平基準及一般商業條款進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或對反映我們的未來表現產生影響。儘管截至2019年6月30日的其他應收關聯方款項因其結算條款而可能無法於上市前完全結清，但我們將於上市前完全結清截至2019年6月30日的所有其他應付關連方款項。董事認為，即使非貿易關聯方結餘未能於上市前結清，本公司於財務上獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關聯方結餘及交易的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。



## 股息政策及可供分派儲備

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別分派股息人民幣4.8百萬元、人民幣18.5百萬元、人民幣319.3百萬元及人民幣215.0百萬元。

根據適用法律法規及我們的組織章程細則，我們預期於上市後每年派付不低於除稅後利潤25%的股息。股息（如有）的派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他有關因素。

股份持有人將有權根據繳足或入賬列為繳足的股份按比例收取有關股息。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，宣派任何年度末期股息將須獲股東批准。董事會將每年檢討股息政策。

截至2019年6月30日，本公司的可供分派儲備約為人民幣87.5百萬元。

## 根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本招股章程另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

## 上市開支

估計與H股上市有關的總上市開支（包括包銷佣金）將約為人民幣97.4百萬元（假設發售價為每股H股34.80港元（即指示性發售價範圍的中間價）且超額配股權未獲行使），其中約人民幣92.2百萬元與H股發行直接相關並將於上市完成後計入權益，而約人民幣5.2百萬元將計入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣37.1百萬元，其中約人民幣34.1百萬元已計入預付款項並將隨後於上市完成後計入權益，約人民幣3.0百萬元計入綜合全面收益表。

## 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明全球發售對截至2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於截至2019年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2019年6月30日的本集團綜合資產淨值

## 財 務 資 料

而編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一，並按以下所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	截至2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 附註1	備考調整 全球發售 估計 所得款項淨額 附註2	截至2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔未經審 核備考經 調整有形資產 淨值	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股H股 30.60港元計算 .....	114,728	1,088,897	1,203,625	7.01	7.81
按發售價每股H股 39.00港元計算 .....	114,728	1,401,770	1,516,498	8.83	9.84

附註：

- (1) 截至2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以截至2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣412,706,000元為基準，分別就截至2019年6月30日人民幣114,010,000元及人民幣183,968,000元的其他無形資產和商譽經調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股H股30.60港元及39.00港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支（不包括於2019年6月30日前計入綜合全面收益表的上市開支約人民幣2,980,000元），且並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行171,664,660股股份計算得出，假設2019年6月30日已完成全球發售且不計及根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 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1.00元兌1.1147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換算為港元，反之亦然。
- (5) 未經審核備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2019年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

### 董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本招股章程日期，我們自2019年6月30日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2019年6月30日以來並未發生對會計師報告（其文本載列於本招股章程附錄一）所示資料造成重大影響的事件。

## 基石配售

本公司已與(i)深圳市招商國協貳號股權投資基金管理有限公司(「**深圳招商國協貳號**」)，(ii)龍元明城投資管理(上海)有限公司(「**龍元明城**」)，(iii)蘇州園林營造產業股份有限公司(「**蘇州園林**」)，(iv)理成(香港)資產管理有限公司(「**理成**」)，(v)康力電梯股份有限公司(「**康力電梯**」)及(vi) SensePower Management Limited(「**SensePower Management**」)(統稱為「**基石投資者**」及各自為一名「**基石投資者**」)訂立獨立的基石投資協議，據此，基石投資者一致同意認購<sup>(1)</sup>相當於約603,182,812港元可予購買的港元投資金額的發售股份(約減至最接近的完整買賣單位)(「**基石配售**」)。

按發售價30.60港元(即指示性發售價範圍每股H股30.60港元至39.00港元的最低價)計算，基石投資者將認購的H股股份總數為19,711,700股，約佔(i)國際發售股份的51.0%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的43.8%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的45.9%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的39.9%(假設超額配股權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的11.4%(假設超額配股權未獲行使)；或(vi)全球發售完成後已發行股份的11.0%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價34.80港元(即指示性發售價範圍每股H股30.60港元至39.00港元的中間價)計算，基石投資者將認購的H股股份總數為17,332,500股，約佔(i)國際發售股份的44.8%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的38.6%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的40.3%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的35.1%(假設超額配股權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的10.3%(假設超額配股權未獲行使)；或(vi)全球發售完成後已發行股份的9.7%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價39.00港元(即指示性發售價範圍每股H股30.60港元至39.00港元的最高價)計算，基石投資者將認購的H股股份總數為15,466,100股，約佔(i)國際發售股份的40.1%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的34.4%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的36.0%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的31.4%(假設超額配股權獲悉數行使)。

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」所述人民幣1.00元兌1.1147港元及1.00美元兌7.8447港元的匯率計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化，以及是否包括了相關基石投資協議規定的經紀佣金、徵費及／或其他服務費。

權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的**8.9%**(假設超額配股權未獲行使)；或(vi)全球發售完成後已發行股份的**8.7%**(假設超額配股權獲悉數行使)。

據本公司所深知，各基石投資者及其各自的最終實益擁有人之間相互獨立，獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人，且並非本公司現有股東或緊密聯繫人。此外，本公司確認(i)本集團與各基石投資者之間概無以基石配售為目的而訂立任何附屬協議或安排；(ii)本公司在全球發售中通過相關包銷商之介紹而認識各基石投資者；(iii)概無該等基石投資者習慣於接受本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人的指示；(iv)概無基石投資者對H股股份之認購乃由本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人提供資金。

本公司將於**2019年10月17日**(星期四)或前後刊發配發結果公告，披露將向基石投資者配發的發售股份實際數目詳情。

基石配售構成國際發售的一部分。本公司認為，基石投資者於本公司之投資向潛在投資者表明，彼等對本公司之業務及前景充滿信心。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足發售股份具有同等地位。除根據各自基石投資協議外，基石投資者概不會根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者概不會於本公司佔據任何董事會席位，亦不會成為主要股東(定義見上市規則)。所有基石投資者將被視為公眾持股量的一部分。基石投資者將認購的發售股份總數或會根據「全球發售的架構－香港公開發售」所述在香港公開發售出現超額認購情況下導致在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而有所調整。

根據與各基石投資者訂立的基石投資協議條款，聯席代表有權延遲交付將由各基石投資者認購的發售股份，以促進穩定價格經辦人的穩定價格行動以及補足國際發售中的超額配發。預期可能屬於延遲交付範疇的H股數目將不多於**6,437,500**股。交付的截止時間將為行使超額配股權屆滿日期起計兩個營業日。另外，與深圳招商國協貳號訂立的基石投資協議在付款方面均提供延遲結算。根據基石投資協議，H股的支付及交付的截止時間將為行使超額配股權屆滿日期起計兩個營業日。除與深圳招商國協貳號訂立的協議外，概無基石投資者可推遲付款結算。

## 基石投資者

### 基石投資者

本公司已就基石配售與以下各基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額 <sup>(1)</sup>	港元等值 (港元)	指示性 發售價 <sup>(2)</sup>	將認購的 發售股份數目	佔國際	佔國際	佔發售股份	佔發售股份	佔緊隨	佔緊隨
					發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)	發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)	全球發售完成後 已發行股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	全球發售完成後 已發行股份 概約百分比 (假設超額 配股權 悉數行使)
深圳市招商國協貳號 股權投資基金管理 有限公司.....	人民幣 150,000,000元	167,205,000 港元	30.60港元	5,464,200	14.1%	12.1%	12.7%	11.1%	3.2%	3.1%
			34.80港元	4,804,700	12.4%	10.7%	11.2%	9.7%	2.8%	2.7%
			39.00港元	4,287,300	11.1%	9.5%	10.0%	8.7%	2.5%	2.4%
龍元明城投資管理 (上海)有限公司...	117,000,000 港元	—	30.60港元	3,823,500	9.9%	8.5%	8.9%	7.7%	2.2%	2.1%
			34.80港元	3,362,000	8.7%	7.5%	7.8%	6.8%	2.0%	1.9%
			39.00港元	3,000,000	7.8%	6.7%	7.0%	6.1%	1.7%	1.7%
蘇州園林營造產業 股份有限公司.....	117,000,000 港元	—	30.60港元	3,823,500	9.9%	8.5%	8.9%	7.7%	2.2%	2.1%
			34.80港元	3,362,000	8.7%	7.5%	7.8%	6.8%	2.0%	1.9%
			39.00港元	3,000,000	7.8%	6.7%	7.0%	6.1%	1.7%	1.7%
理成(香港)資產管理 有限公司.....	100,000,000 港元	—	30.60港元	3,267,900	8.5%	7.3%	7.6%	6.6%	1.9%	1.8%
			34.80港元	2,873,500	7.4%	6.4%	6.7%	5.8%	1.7%	1.6%
			39.00港元	2,564,100	6.6%	5.7%	6.0%	5.2%	1.5%	1.4%
康力電梯股份 有限公司.....	8,000,000美元	62,757,600 港元	30.60港元	2,050,900	5.3%	4.6%	4.8%	4.2%	1.2%	1.2%
			34.80港元	1,803,300	4.7%	4.0%	4.2%	3.7%	1.1%	1.0%
			39.00港元	1,609,100	4.2%	3.6%	3.7%	3.3%	0.9%	0.9%
SensePower Management Limited.....	5,000,000美元	39,223,500 港元	30.60港元	1,281,800	3.3%	2.8%	3.0%	2.6%	0.7%	0.7%
			34.80港元	1,127,100	2.9%	2.5%	2.6%	2.3%	0.7%	0.6%
			39.00港元	1,005,700	2.6%	2.2%	2.3%	2.0%	0.6%	0.6%

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」所述人民幣1.00元兌1.1147港元及1美元兌7.8447港元的匯率計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化，以及是否包括了相關基石投資協議規定的經紀佣金、徵費及／或其他服務費。
- (2) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的最低價、中間價及最高價。

以下有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供：

### 深圳市招商國協貳號股權投資基金管理有限公司

深圳招商國協貳號已同意按發售價認購數目相當於人民幣**150**百萬元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手**100**股H股）。深圳招商國協貳號預期會使用部資源為其基石配售代價提供資金。深圳招商國協貳號參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

深圳招商國協貳號為一間於中國註冊成立的公司，主要從事（其中包括）資產管理、投資管理、股權投資基金管理、股權投資、工業投資及投資諮詢。深圳招商國協貳號為招商局資本管理有限責任公司（「**招商局資本**」）（由中華人民共和國國務院最終控制並主要從事法律法規所允許的範圍內的股權投資管理、投資諮詢及股權投資）的直接全資附屬公司。截至基石投資協議簽署之日，招商局資本計劃引入一名潛在的戰略投資者，該投資者在完成交易（可能會或可能不會實現）後可能會持有大量股份。即使引入了潛在戰略投資者，深圳招商國協貳號仍將確保遵守這一基石投資項下的規定（包括但不限於獨立性及禁售規定）。

### 龍元明城投資管理（上海）有限公司

龍元明城已同意按發售價認購數目合共為**117**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手**100**股H股）。龍元明城預期會使用內部資源為其基石配售代價提供資金。龍元明城參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

龍元明城為一家於中國註冊成立的公司，主要從事實業投資、公私合營投資及管理諮詢。其為龍元建設集團股份有限公司（「**龍元建設**」）（一家於上海證券交易所主板上市的公司（股份代號：**600491**），主要從事建設相關業務）的全資附屬公司。

龍元明城確認，龍元明城及龍元建設均無需自上海證券交易所取得任何批准，以投資於本公司。



### 蘇州園林營造產業股份有限公司

蘇州園林已同意按發售價認購數目合共為**117**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手**100**股H股）。蘇州園林預期會使用內部資源為其基石配售代價提供資金。蘇州園林參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

蘇州園林是一家於中國江蘇省蘇州市註冊成立的公司。蘇州園林的最終實益擁有人為一名個人金斌斌先生。該公司主要從事（其中包括）文化生態旅遊區的園林建設、規劃、設計、營建及運營管理，綠化項目、市政公用工程、城市及道路照明工程。蘇州園林的控股股東為江蘇姑蘇園林建設投資控股集團有限公司，其主要從事（其中包括）企業投資、項目投資開發、文藝表演管理、文創項目的孵化、併購、投資及重組，以及文化旅遊項目開發、運營、管理及諮詢。

### 理成（香港）資產管理有限公司

理成已同意按發售價認購數目合共為**100**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手**100**股H股）。理成預期會使用內部資源為其基石配售代價提供資金。理成參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

理成是一家於香港註冊成立的公司，由**Cheng Yiquan**先生（本公司的一名獨立第三方）全資擁有。其主要從事資產管理、營銷、貿易及投資。

### 康力電梯股份有限公司

康力電梯已同意按發售價認購數目相當於**8**百萬美元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手**100**股H股）。康力電梯預期會使用內部資源為其基石配售代價提供資金。康力電梯參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

康力電梯為一家於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所中小板上市（股份代號：**002367**）。康力電梯是中國電梯業第一家上市企業，並於**2017**年及**2018**年連續兩年獲《電梯世界》雜誌評為全球電梯製造商**TOP10**。康力電梯在蘇州、成都、中山建有**4**座製造基地。

康力電梯確認，康力電梯無需自深圳證券交易所取得任何批准，以投資於本公司。



## SensePower Management Limited

SensePower Management已同意按發售價認購數目相當於5百萬美元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位每手100股H股）。SensePower Management預期會使用內部資源為其基石配售代價提供資金。SensePower Management參與基石配售，乃是由於其對中國物業管理服務行業的增長及發展充滿信心，尤其是對本集團的未來增長及業務前景充滿信心。

SensePower Management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.（「SenseTime」）的間接全資附屬公司，且其最終實益擁有人為一名個人湯曉鷗博士（香港中文大學信息工程學院教授）。SenseTime主要從事開發創新人工智能技術，包括深度學習平台及超算中心。其已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、醫療影像識別、視頻分析、無人駕駛及遙感等。

除上述披露外，據本公司所深知，概無其他基石投資者或其主要股東於任何證券交易所上市。

## 同意向安信關連客戶分配發售股份

就康力電梯進行的基石投資而言，康力電梯已委聘經中國有關機構批准的合格境內機構投資者（「安信證券QDII」）安信證券股份有限公司（「安信證券」）代表康力電梯以全權委託方式認購並持有其H股。由於(i)安信證券QDII由安信證券管理及(ii)聯席賬簿管理人及包銷商之一的安信國際證券（香港）有限公司（「安信」）為安信證券的間接全資附屬公司，因此，根據上市規則附錄六第13(7)段的規定，安信證券QDII為安信的「關連客戶」。因此，康力電梯作為基石投資者通過安信證券QDII參與一事須根據上市規則附錄六第13(7)段獲得香港聯交所的同意。

本公司確認，(i)與其他基石投資協議相比，本公司與康力電梯簽訂的基石投資協議未包含更有利於康力電梯或安信證券QDII的任何重大條款；及(ii)康力電梯為一名獨立第三方。

此外，除該基石投資協議下的保證配額優惠待遇外，(a)本公司、安信以及（就其所知及所信）各聯席賬簿管理人均確認(i)安信並未且將不會參加本公司與其他包銷商之間關於決定是否將選擇康力電梯作為基石投資者的決策過程或相關討論；且(ii)除根據指引信HKEX-GL53-13所載原則享有基石投資協議項下的保證配額優惠待遇外，概未亦將不會因其與安信（作為分銷商）的關係而向安信證券QDII提供任何優惠待遇；(b)安信證券QDII確認，就其所知及所信，其概無亦將不會因其與安信的關係而在代表康力電梯（作為基石

投資者)參與全球發售項下發售股份分配的過程中獲得任何優惠待遇；及(c)聯席保薦人確認，基於其與本公司、安信及聯席賬簿管理人的討論以及上述第(a)及(b)項確認並就其所知及所信，其並無理由相信，安信證券QDII因其與安信的關係而已在其代表康力電梯作為基石投資者參與全球發售下發售股份分配的過程中獲得任何優惠待遇。

我們已向香港聯交所提出申請，且香港聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，允許安信的「關連客戶」安信證券QDII獲分配並代康力電梯持有發售股份。

### 先決條件

各基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：(i)已訂立香港包銷協議及國際包銷協議，並成為無條件(根據各自原有條款或其後由協議訂約方通過協定而豁免或修訂的條款)，且未被終止；及(ii)聯交所上市委員會已批准H股股份上市及買賣，且並無撤回有關批准或許可。

根據各基石投資協議的條款及條件，相關基石投資者參與基石配售無需股東批准。經身為上市公司或其母公司為上市公司的基石投資者確認，概無要求相關基石投資者獲得股東批准的法律規定。

### 基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意(除上文所披露基石投資者就全部或部分發售股份收取的費用外)未經本公司及相關包銷商事先書面同意，其不會於上市日期(包括上市日期)起計六(6)個月內任何時間直接或間接(a)處置(定義見相關基石投資協議)任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的權益，但若干有限情況除外，例如轉讓予該基石投資者的任何全資附屬公司，惟(其中規定包括)該全資附屬公司承諾且基石投資者承諾促使該附屬公司遵守對基石投資者施加的有關限制；(b)允許其本身進行最終實益擁有人層面的法定控制權變更(具有收購守則賦予的涵義)；或(c)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務—業務戰略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份**34.80**港元（即本招股章程所述發售價範圍的中間價），並假設超額配股權未獲行使，我們估計，我們將獲得的全球發售所得款項淨額約為**1,384.8**百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支）。

假設發售價釐定為每股發售股份**34.80**港元（即指示性發售價範圍的中間價），我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途。

- 所得款項淨額的約**77%**（約**1,066.3**百萬港元）將用於物業管理服務業務的擴展以擴大我們的業務規模（「**投資計劃**」），其中，**(i)**約**50%**或**692.4**百萬港元將用於收購或投資其他住宅物業物業管理服務供應商；**(ii)**約**17%**或**235.4**百萬港元將用於收購或投資非住宅物業物業管理公司，例如商業物業、產業園區、寫字樓、學校及醫院，以強化我們服務非住宅物業的能力，並進一步豐富我們的項目組合；及**(iii)**約**10%**或**138.5**百萬港元將用於收購從事物業管理相關業務的公司，例如秩序維護、保潔、園藝及維修服務供應商，以優化我們的業務結構及實現協同效應。截至最後實際可行日期，我們並無任何投資或收購目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們更傾向於投資具備以下條件的目標，其中包括：**(a)**在管建築面積不低於**3.0**百萬平米（倘目標為物業管理公司），**(b)**最近一個財務年度的年收入至少為人民幣**50.0**百萬元（倘目標為物業管理公司），**(c)**品牌質量優良，企業信譽良好，以及**(d)**管理層穩定，擬收購前三年內並無主要高級管理人員變動。預計就收購目標的位置而言，非住宅類物業管理公司及從事物業管理相關業務的公司與住宅類物業管理公司相似。我們旨在鞏固我們在中國西南地區的市場地位，增強我們在中國的佈局，以及提高我們在華東及華南、環渤海經濟圈以及粵港澳大灣區的市場份額。我們認為，儘管我們的毛利率於**2018**年下降主要是由於我們於**2017**年下半年新收購公司的毛利較低，但投資計劃最終可能提高我們未來的盈利能力，原因如下：**(i)**於收購後向將被收購的物業管理公司引進更多社區增值服務（毛利率一般高於物業管理服務）可增加本集團的整體收入及增加本集團的毛利率；**(ii)**對收購目標引入和應用數字化及自動化可減少管理成本及提

高被收購公司的管理效率；及(iii)我們的投資計劃可進一步擴大本集團的業務規模，從而進一步減少本集團的整體管理成本及提高本集團的盈利能力；

- 所得款項淨額的約**5%**（約**69.2**百萬港元）將用於提升我們的社區增值服務（「**提升社區增值服務**」）。特別地，我們計劃(i)投資我們所得款項淨額的約**1%**或**13.8**百萬港元於軟件、硬件和智能終端，以升級我們的「嘉寶生活家」移動應用；(ii)投資我們所得款項淨額的約**1%**或**13.8**百萬港元以開設並升級「生活家體驗中心」，以進一步改善我們在管物業住戶的用戶體驗；及(iii)投資我們所得款項淨額的約**3%**或**41.6**百萬港元，以用於與第三方供應商合作，提高我們增值服務的質量及多樣性，尤其是多元化日常生活服務類產品供應渠道、升級拎包入住服務並開創社區養老服務及社區教育服務。我們認為上述方法將提高客戶的滿意度、對我們的忠誠度及粘性；
- 所得款項淨額的約**8%**（約**110.8**百萬港元）將用於為我們維護及升級IT系統（「**IT升級**」）提供資金（與投資計劃、IT升級及提升社區增值服務一起，統稱為「**擴張計劃**」），其中(i)所得款項淨額的約**3%**或**41.6**百萬港元將用於購買或升級信息技術軟件及(ii)所得款項淨額的約**5%**或**69.2**百萬港元將用於更新我們的智能化管理及數字化。此外，我們還會致力於通過全面運用數字化及運營自動化於我們業務的各個方面，優化信息的溝通和資源的配置，並擇機向物業開發商及物業管理公司輸出社區智能化解決方案，進一步降低運營成本、提升盈利能力。尤其是，我們計劃進一步發展信息體系，完善前中後台系統，實現人、財、物全面信息化貫通。我們還計劃將智慧社區方面的構建能力和管理經驗進行「產品化」，並通過與意向合作物業開發商及物業管理公司簽約合作的形式，向其銷售社區產品解決方案，同時為其提供後續安裝、實施、驗收、運維等增值服務。我們認為應用先進的信息技術軟件以及升級的智能化管理與數字化系統將令客戶滿意、降低人工成本及進一步提升決策和運營效率。請參閱本招股章程「業務—業務戰略—繼續開發高科技智慧化物業管理服務，加強智能化管理與數字化，升級『生活家服務體系』並進一步降低運營成本以及提升盈利能力」一節；及
- 所得款項淨額的約**10%**（約**138.5**百萬港元）將用於營運資金及一般公司用途。我們預期未來營運資金需求將不斷增長，原因是我們業務通過內涵式增長及合併及收購擴張，以及社區增值服務產品組合持續擴大。

## 未來計劃及所得款項用途

倘發售價釐定為高於或低於估計發售價範圍的中間價，或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價釐定為每股發售股份**39.00**港元（即本招股章程所述發售價範圍的最高價），並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約為**1,559.2**百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份**30.60**港元（即本招股章程所述發售價範圍的最低價），並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額將約為**1,210.4**百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得約**190.6**百萬港元（假設發售價為每股股份**30.60**港元，即建議發售價範圍的最低價）至**242.7**百萬港元（假設發售價為每股股份**39.00**港元，即建議發售價範圍的最高價）的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期保本理財產品。倘上述所得款項建議用途有任何變動，我們將作出適當公告。

擴張計劃的詳情

下表載列各擴張計劃的主要里程碑、時間表及估計總投資。

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
投資計劃.....	77%	1,066.3	(i) 收購其他住宅物業物業管理服務供應商	50%	692.4	• 完成目標公司總合約價值約為349.8百萬港元的投資及收購	2019年10月至 2020年9月	1,066.3	本公司將通過(其中包括)內部產生的資金、商業銀行貸款及/或非銀行金融機構(如PE及收購資金)等為該等計劃提供資金
						• 完成目標公司總合約價值約為208.4百萬港元的投資及收購	2020年10月至 2021年9月		
						• 完成目標公司總合約價值約為134.2百萬港元的投資及收購	2021年10月至 2022年9月		
			(ii) 收購其他非住宅物業物業管理服務供應商	17%	235.4	• 完成目標公司總合約價值約為98.1百萬港元的投資及收購	2019年10月至 2020年9月		
						• 完成目標公司總合約價值約為92.5百萬港元的投資及收購	2020年10月至 2021年9月		
						• 完成目標公司總合約價值約為44.8百萬港元的投資及收購	2021年10月至 2022年9月		

# 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
提升社區增值 服務……			(iii) 收購物業管理相關業務服務供應商	10%	138.5	• 完成總合約價值約為137.5百萬港元的投資，主要用於保潔、園藝及維護服務	2019年10月至 2020年9月		
						• 完成總合約價值約為1.0百萬港元的投資，主要用於保潔、園藝及維護服務	2020年10月至 2021年9月		
	5%	69.2	(i) 升級「嘉實生活家」移動應用	1%	13.8	• 完成第一階段升級以優化其基本功能，包括於包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用	2019年10月至 2020年9月	69.2	本公司將使用運營所產生的現金
						• 完成業務服務數字化的第二階段升級，包括於包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用	2020年10月至 2021年9月		



# 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> <li>完成多個系統的優化及數字化的第三階段升級，包括拎包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用</li> </ul>	2021年10月至2022年9月		
(ii) 建立及升級「生活家體驗中心」	1%	13.8				<ul style="list-style-type: none"> <li>建立及升級60個「生活家體驗中心」</li> </ul>	2019年10月至2020年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> <li>建立及升級160個「生活家體驗中心」</li> </ul>	2020年10月至2021年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> <li>建立及升級170個「生活家體驗中心」</li> </ul>	2021年10月至2022年9月		
(iii) 投資與第三方供應商的合作以提高我們社區增值服務的質量及多樣性	3%	41.6				<ul style="list-style-type: none"> <li>完成第一階段位於四川省的服務公司、貿易公司及精裝修公司以及彼等各自試點運營的少數股權投資，</li> </ul>	2019年10月至2020年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> <li>完成第二階段於該等公司的投資及全國範圍內對彼等業務的進一步推廣；</li> </ul>	2020年10月至2021年9月		

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
IT升級.....	8%	110.8	(i) 投資信息技術軟件	3%	41.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成以下項目第一階段升級，包括但不限於，完成80個項目出入口無人值守軟件安裝；完成232個項目智能巡檢系統接入使用，完成雲視頻基礎平台搭建；</li> <li>完成數據中台搭建，完成43個指標與58個預警指標的一期數據管理及數據風控；</li> <li>完成基礎管理平台框架建設，實現平台權限管理，完成子系統遷移，完成業務程序管理平台一期建設；</li> <li>完成物業管理收費、停車場、商城的電子發票自助服務的系統建設；</li> <li>完成258個項目電子發票實施；</li> </ul>	2019年10月至 2020年9月	110.8	本公司將使用運營所產生的現金

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> <li>完成以下項目第二階段升級，包括但不限於，完成140個項目出入口無人值守軟件安裝；完成260個項目智能巡檢系統接入使用；完成200個雲視頻項目關鍵點位視頻接入；</li> <li>完成數據中台搭建，完成50個指標與40個預警指標的二期數據管理及數據風控；</li> <li>完成管理平台優化，實現平台權限管理，完成子系統的遷移，完成業務程序管理平台二期建設；</li> <li>完成電子發票及稅務申報的電子稅務系統之系統建設；</li> <li>完成250個項目電子發票實施；</li> </ul>	2020年10月至 2021年9月		

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> <li>完成以下項目的第三階段升級，包括但不限於，完成200個項目出入口無人值守軟件安裝；完成200個項目智能巡檢系統接入使用；完成300個雲視頻項目關鍵點位視頻接入；</li> <li>完成數據中台的平台優化，完成50個指標與40個預警指標的三期數據管理及數據風控；</li> <li>完成業財稅管理流程一體化，完成250個項目電子發票實施；</li> </ul>	2021年10月至 2022年9月		

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
		(ii)	升級智能管理及數字化	5%	69.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成ECM系統與IoT平台融合，完成與智能巡檢系統貫通，完成52個項目安裝ECM系統接入使用；</li> <li>完成綜合收費系統架構升級，通過完善收費系統關鍵功能，優化用戶體驗；</li> <li>完成業財管理一體化系統升級改造，完成會計共享中心接入；完成50個項目財務賬目共享業務試點運行；</li> <li>提升ECM平台的用戶體驗，增加新設備的整合並完成75個項目安裝ECM系統接入使用；</li> <li>完成智能門禁系統人臉識別功能建設，接入50個項目試點運行；</li> </ul>	2019年10月至 2020年9月		

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> <li>進一步升級綜合收費系統，優化用戶體驗；</li> <li>完成預算系統整體建設，完成450個項目會計共享中心系統運行；</li> <li>實現智能家居設備，如聲控能力；</li> <li>優化ECM平台用戶體驗；完成75個項目安裝ECN系統接入使用；</li> <li>完成智能門禁系統建設，接入100個項目試點運行；</li> <li>進一步升級綜合收費系統，穩定核心功能；</li> <li>業務及財務整合系統建設升級並完成150個項目會計共享中心系統運行；</li> <li>實現更多生產商的智能家居設備接入全屋智慧平台，並實現豐富的場景控制能力。</li> </ul>	2021年10月至 2022年9月		

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

### IT升級的成本及效益分析

我們認為，IT升級投資不僅可以減少我們的運營成本，還可以提高我們的管理效率，提高服務質量及客戶滿意度。根據我們目前的IT升級投資計劃，下表載列截至2022年9月30日止三個年度我們對IT升級計劃若干項目投資的定量成本及效益分析，並假設適用的中國法律法規，特別是與稅收相關的法律法規不會發生重大變動。因此，以下估計及預測可能存在變動及不確定因素。

期間	用於	投資金額 (千港元)	得益於	成本 節約金額 (千港元)	(成本)/ 效益淨額 (千港元)
2019年10月至 2020年9月 .....	為80個無人值守 入口安裝軟件	(1,162.8)	減少體力勞動成本	7,290.7	6,127.9
	電子報稅系統	(1,162.8)	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	1,437.2	274.4
2020年10月至 2021年9月 .....	為140個無人值守 入口安裝軟件	(1,744.2)	減少體力勞動成本	13,674.4	11,930.2
	會計共享平台	(5,814.0)	減少體力勞動成本	6,779.1	965.1
	電子報稅系統	(1,744.2)	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	3,348.8	1,604.6
2021年10月至 2022年9月 .....	為200個無人值守 入口安裝軟件	(2,325.6)	減少體力勞動成本	19,534.9	17,209.3



## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

期間	用於	投資金額 (千港元)	得益於	成本 節約金額 (千港元)	(成本)/ 效益淨額 (千港元)
	會計共享平台	(2,907.0)	減少體力勞動成本	9,034.9	6,127.9
	電子報稅系統	(1,162.8)	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	4,046.5	2,883.7
總計.....	不適用	<u>(18,023.4)</u>	不適用	<u>65,146.5</u>	<u>47,123.1</u>

如上所述，截至2022年9月30日止三個年度，若干IT升級（包括安裝無人值守入口、ECM系統升級、會計共享平台升級及電子稅務系統）的估計投資總額約為18.0百萬港元。於同期該等IT升級所產生的人工成本減少總額預期約為65.1百萬港元，因而淨利潤約為47.1百萬港元。除上述定量分析外，其他領域的IT升級，如智慧巡檢系統及數據中心的升級，亦將為我們帶來不可量化的好處，例如（其中包括）加強我們的管理效率、提高我們的服務質量、減少間接人工成本及提高客戶滿意度，所有這些均可幫助我們吸引及挽留更多的客戶，並增加我們的收入及毛利。此外，數字化及操作自動化亦能夠幫助我們最大限度地減少人為錯誤及建立統一的物業服務標準，確保一致且優質的服務。

## 香港包銷商

### 聯席牽頭經辦人

華泰金融控股（香港）有限公司  
農銀國際證券有限公司  
國泰君安證券（香港）有限公司  
安信國際證券（香港）有限公司  
興證國際融資有限公司  
中國銀河國際證券（香港）有限公司  
申萬宏源證券（香港）有限公司  
第一上海證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格載列的條款及條件並在其規限下初步提呈發售**4,291,800**股香港發售股份（可予重新分配），以供香港公眾認購。待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予提呈發售的H股上市及買賣及達成香港包銷協議所載若干其他條件後，香港包銷商同意根據本招股章程、申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規限下，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的適當比例的香港發售股份。香港包銷協議須在（其中包括）滿足國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的條件及前提下，方可作實。

其中一個條件是發售價須由我們與聯席代表（代表香港包銷商）協定。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。國際發售將由國際包銷商悉數包銷。如基於任何原因，我們與聯席代表（代表包銷商）未協定發售價，則全球發售將不會進行。

#### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的義務將會終止：

(a) 以下事件發展、出現、存在或生效：

- (i) 性質為不可抗力（包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、流行病、疫病、傳染病爆發、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山噴發、民間騷動、嚴重暴亂、公眾騷亂、戰爭行為、任何地方、國家、地區或國際衝突爆發或敵對升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖主義活動）的任何事件或連串事件或情況，而該等事件或情況出現在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟的任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）；或

- (ii) 涉及或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於任何影響股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況）的任何變動或涉及預期變動的事態發展，或可能導致或表示任何變動或涉及預期變動的事態發展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的證券買賣的任何全面中斷、暫停或受限制（包括但不限於實施或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (iv) 任何相關司法權區對商業銀行活動實施任何全面中止，或任何相關司法權區的商業銀行、外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項出現任何中斷；或
- (v) 涉及或影響任何相關司法權區的任何新法律，或現行法律或任何法院或其他主管機關對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及預期變動的事態發展，或可能導致現行法律或任何法院或其他主管機關對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或情況；或
- (vi) 由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貿易特權；或
- (vii) 任何相關司法權區的稅項的變動或涉及預期變動的事態發展，或影響稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規（包括但不限於港元與美元的掛鈎匯率制度發生變化，或港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）的變動或涉及預期變動的事態發展，或實施任何外匯管制；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險實際發生；或
- (ix) 本集團任何成員公司或任何執行董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (x) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或

- (xi) 勒令或呈請對本集團任何成員公司進行清盤，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安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、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出現任何類似事項；或
- (xii) 執行董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (xiii) 任何相關司法權區的部門或政治機構或組織對本集團任何成員公司或任何執行董事公佈或展開任何調查或其他行動，或公佈有意對本集團任何成員公司或任何執行董事展開調查或採取其他行動；或
- (xiv) 本公司董事長或總裁離任；或
- (xv) 本招股章程（或就擬提呈發售及銷售H股所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvi) 累計投標詢價程序中所下或確認的任何訂單的重大部分，或任何基石投資者根據其簽署的協議而作出的投資承諾，已撤回、終止或取消；或
- (xvii) 本公司根據《公司（清盤及雜項條文）條例》或上市規則或香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或要求刊發招股章程（或就擬提呈發售及銷售H股所使用的任何其他文件）的任何補充或修訂文件，

聯席代表（為其本身或代表香港包銷商）個別或共同全權及絕對認為：(i)其已經或將會或可能致使本集團的資產、負債、業務、管理、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或整體表現產生重大不利影響；或(ii)其已經或將會或可能對全球發售的成功與否、香港公開發售的認購水平或國際發售踴躍程度造成重大不利影響；或(iii)導致或將導致或可能導致按預期進行全球發售或推廣全球發售或按本招股章程所載條款及方式交付發售股份成為不明智、不合宜、不切實際或無法完成；或

(b) 聯席代表獲悉：

- (i) 任何香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何通告、公告、香港資料集（定義見香港包銷協議）、通訊或其他文件（包括任何相關補充或修訂）所載的任何陳述在發佈時在任何重大方面屬或已變為失實、不準確或具誤導成份；或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何香港公開發售文件及／或任何通告、公告、香港資料集（定義見香港包銷協議）、通訊或其他文件（包括任何相關補充或修訂）所載的任何估計、預測、意見表述、意向或預期在所有重大方面並非基於合理假設公正如實作出；或
- (ii) 發生或發現任何事宜，倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或被發現，會導致由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件、香港資料集（定義見香港包銷協議）及／或任何通告、公告、通訊或其他文件（包括任何相關補充或修訂）存在重大錯誤陳述或構成重大遺漏；或
- (iii) 任何嚴重違反本公司、任何簽署股東（定義見香港包銷協議）或任何彌償方根據香港包銷協議須履行的任何義務（任何香港包銷商的義務除外）；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏，其導致或可能導致任何彌償方須根據香港包銷協議或國際包銷協議承擔任何責任；或
- (v) 任何保證遭任何違反或因任何事件或情況而在任何方面失實或不正確或具誤導性；或
- (vi) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將予發行或出售的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何額外H股）上市及買賣，惟受限於慣常條件者除外，或倘授出批准，但該項批准隨後遭撤回、限制（惟受限於慣常條件者除外）或暫緩授出；或
- (vii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；或

(viii) 任何人士已撤回就以專家的身份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

(ix) 政府、監管機構、司法部門或其他部門因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何H股（包括超額配股權股份），

之後聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）可完全自主決定並向本公司發出口頭或書面通知後，實時終止香港包銷協議。

#### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

##### **我們的承諾**

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾於上市日期起計六個月內將不會再發行H股或可轉換成本公司股本證券的證券（不論該類股份或證券是否已上市），本公司亦不會訂立任何涉及發行此等H股或證券的任何協議（不論有關股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售（包括根據超額配股權）發行的H股或根據上市規則第10.08條規定的任何情形除外。

##### **控股股東的承諾**

根據上市規則第10.07(1)條及指引信HKEX-GL89-16，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售（包括任何超額配股權獲行使）所進行外，在未經聯交所事先書面同意的情況下，除非符合上市規則的規定，否則其將不會並須促使相關登記股東不會：

- 自本招股章程披露其於本公司股權的相關參考日期起至上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何本公司H股或證券，或以其他方式就該等H股或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- 於上段所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上段所指任何H股或證券，或以其他方式就該等H股或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔行使或執行後，就上市規則而言，其隨後不再為本公司控股股東。

上市規則第10.07條附註2規定，該規則不會阻止控股股東將其實益擁有的H股抵押（包括押記或質押）予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）以取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，自本招股章程披露其所持股份的相關參考日期起至上市日期起計12個月止當日期間，實時知會我們及聯交所：

- 為取得真誠商業貸款，根據上市規則第10.07(2)條附註2，其以任何授權機構為受益人實益擁有的本公司任何H股或證券的任何質押或押記，以及該等質押或押記的本公司H股或證券數目；及
- 於接獲任何承押人或受押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記的本公司H股或其他證券。

我們亦將在接獲任何控股股東（或其各自股東）告知上述事宜（如有）後將盡快知會聯交所，並按上市規則規定的公告方式盡快披露有關事項。

#### **根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾**

##### **本公司的承諾**

根據香港包銷協議，本公司亦已向各聯席全球協調人、聯席代表、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，於香港包銷協議訂立日期起計至上市日期後滿六個月止（包括該日）期間（「**首六個月期間**」）的任何時間，除非經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意並符合上市規則規定，否則本公司將不會：

- (i) 直接或間接，有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、出讓、按揭、押記、質押、出讓、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售本公司任何股本證券或任何前述一項中的任何權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使以獲得或代表有權收取本公司任何股本證券的任何證券或任何認股權證或可購買本公司任何股本證券的其他權利）或為其增設或同意增設產權負擔（定義見香港包銷協議），或就發行預託憑證而向託管商託管本公司任何股本或其他證券（如適用）；或



- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股本證券或前述任何股本權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使以獲得或代表有權收取本公司任何股本證券的任何證券或任何認購權證或可購買本公司任何股本證券的其他權利）之合法或實益所有權的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；
- (iv) 提呈或同意進行任何上述交易或公佈有意進行上述任何交易，

在各情況下，無論任何上述交易是否以現金或其他方式通過交付該等股東證券結算（無論該等股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）。

本公司進一步同意，倘於首六個月期間屆滿當天起計六個月期間（「第二個六個月期間」），本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或提呈或同意或公佈有意進行任何有關交易，本公司將採取一切合理措施確保該等發行或出售以及本公司任何其他行動均不會導致本公司任何股份或其他證券市場出現混亂或造市情況。

#### 若干承諾股東的承諾

藍光發展及藍光和駿均同意並向本公司、聯席全球協調人、聯席代表、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各自承諾，除非符合上市規則規定，否則在未經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意前：

- (a) 於首六個月期間，其不會：
  - (i) 直接或間接、有條件或無條件地提呈、質押、押記、出售、訂約出售、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出售或同意轉讓或出售其於截至香港包銷協議日期所持的本公司任何H股或任何其他股本證券或任何前述一項中的任何權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使以獲得或代表有權收取本公司任何H股或任何其他股本證券的任何證券或任何認股權證，或可購買本公司任何H股或任何其他股本證券的其他權利），或為其增設或同意增設產權負擔（定義見香港包銷協議）；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓其於截至香港包銷協議日期所持有本公司有關H股或股本證券或前述一項中的任何權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使以獲得或代表有權收取任何H股的任何證券或任何認股權證或可購買有關H股的其他權利）之合法或實益所有權的全部或部分經濟後果；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或

(iv) 提呈或同意或宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

在各情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易是否將以交付相關資本或證券，或以現金或其他方式結算（無論相關交易是否將於首六個月期間完成），均須一直遵守上市規則的規定（惟上市規則第10.07(2)條附註(2)所規定者除外）；及

(b) (A) 於第二個六個月期間內，其將不會訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何上述交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致緊隨該等交易或行動後，就上市規則而言，其將不再為本公司的控股股東；及

(B) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何上述交易，或提呈或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將會採取一切合理措施，以確保任何相關交易將不會導致本公司的證券市場出現混亂或虛假市場。

#### **彌償保證**

本公司已同意就（其中包括）聯席全球協調人、聯席代表、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可能蒙受的若干損失（包括彼等因履行香港包銷協議項下的責任以及因我們違反香港包銷協議（視情況而定）而引致的損失）向彼等作出彌償保證。

#### **國際發售**

就國際發售而言，預期本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載的若干條件限制下，同意促使認購者或購買者認購或購買國際發售股份，倘未能促成，則其同意認購或購買國際發售項下未獲認購的國際發售股份。

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，該超額配股權可由聯席代表（代表國際包銷商）於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止期間內隨時行使，以求本公司按國際發售項下每股發售股份的相同價格配發及發行最多合共6,437,500股額外H股，佔初步提呈發售股份數目的約15%，以補足國際發售中的超額分配（如有）。

預期國際包銷協議可能以香港包銷協議的類似理由終止。潛在投資者謹請注意，倘並無訂立國際包銷協議或國際包銷協議終止，則全球發售將不會進行。

### 佣金及開支總額

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取香港公開發售項下初步提呈發售香港發售股份應付的總發售價的**2.5%**作為包銷佣金。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是按國際發售適用的比率，支付予國際包銷商。於完成全球發售後，本公司可全權酌情向香港包銷商支付額外的酌情獎勵費。

假設超額配股權未獲行使並假設發售價為每股H股**34.80**港元（即每股H股指示性發售價範圍**30.60**港元至**39.00**港元的中間價），本公司就全球發售應付的佣金及費用總額，連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支（統稱「**佣金及費用**」）估計將合共約為**108.5**百萬港元。

### 包銷團成員活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**包銷團成員**」）及彼等聯屬人士可各自個別進行並非包銷或穩定價格過程一部分的各類活動。務請注意，當進行任何該等活動時，包銷團成員須受到若干限制，包括以下各項：

- 包銷團成員（穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外）不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易）（不論於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與發售股份當時於公開市場的市價不同的水平；及
- 所有包銷團成員須遵守所有適用法律，包括《證券及期貨條例》的市場不當行為條文，禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及彼等聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為自身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就H股而言，該等活動可能包括擔任H股的買方及賣方的代理人、以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易、自營買賣H股以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（包括發行在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H股在內的資產。該等實體可能須就有關活動進行對沖，當中涉及直接或

間接買賣H股。所有有關活動可能於香港及全球其他地方進行，可能會令包銷團成員及彼等聯屬人士在H股、包括H股在內的一籃子證券或指數、可購買H股的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等聯屬人士發行以H股為其或其部分相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，相關交易所的規則可能要求有關證券的發行人（或其任何一家聯屬人士或代理人）擔任證券的做市商或流通量提供者，在大部分情況下，此舉亦會導致H股的對沖活動。

所有該等活動可能會在「全球發售的架構—國際發售—超額配股權」及「全球發售的架構—國際發售—穩定價格行動」章節所述的穩定價格期間及結束後進行。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股的流通量或交投量以及股份的價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的程度。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除本招股章程所披露者及根據香港包銷協議的責任外，香港包銷商概無於本公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司證券的任何權利或購股權（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，包銷商及其各自聯屬公司可能因履行其於包銷協議項下的責任而持有若干部分H股。

### **向本公司提供其他服務**

聯席全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士過往不時且預期日後會繼續向本公司及我們各自的聯屬人士提供投資銀行業務及其他服務，而相關聯席全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

### **超額配股及穩定價格行動**

有關超額配股權及穩定價格行動安排的詳情載於「全球發售的架構—穩定價格行動」一節及「全球發售的架構—國際發售—超額配股權」一節。

### **聯席保薦人的獨立性**

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (i) 如下文「一香港公開發售」一段所述在香港進行香港公開發售**4,291,800**股H股（可予重新分配）；及
- (ii) 初步提呈發售合共**38,624,400**股H股的國際發售，包括依據美國證券法S規例在美國境外發售的H股。聯席代表（作為國際包銷商的代表）有權自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後**30**日內，隨時要求本公司按照發售價配發及發行最多**6,437,500**股額外H股（相當於根據全球發售初步可供認購發售股份的約**15%**）以補足國際發售中的超額配股（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，則額外的發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本的約**3.6%**。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或申請或表示有意根據國際發售申請發售股份，惟兩者不得同時進行。

倘並無計及行使超額配股權，則發售股份相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約**25%**。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後經擴大已發行股本的約**27.7%**，超額配股權獲行使的詳情載於下文「一國際發售—超額配股權」一段。

根據香港公開發售及國際發售將予發售的發售股份的數目，或會按下文「一香港公開發售—重新分配及回撥」一段所述重新分配。

### 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**4,291,800**股H股（相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的約**10%**）供香港公眾人士以發售價認購。假設超額配股權未獲行使，則香港發售股份相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約**2.5%**。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「一 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，這意味著部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（經計及下述任何重新分配）將會分為兩組：甲組及乙組。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份且總認購價為五百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）或以下的申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份且總認購價為五百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）以上但不超過乙組股份總值的申請人。投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的發售股份認購不足，多出的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份「價格」指申請時應付的價格（而不考慮最終釐定的發售價）。申請人僅可從甲組或乙組（而非兩組）獲分配發售股份。重複或疑屬重複申請及任何超過2,145,900股香港發售股份（即4,291,800股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

### 重新分配及回撥

香港公開發售與國際發售的發售股份分配可予重新分配，進一步詳情如下：

倘國際發售的發售股份獲悉數認購或超額認購，及倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於該等重新分配（該等重新分配即本招股章程所述「強制性重新分配」），根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至12,874,900股發售股份（在第(i)種情況下）、17,166,500股發售股份（在第(ii)種情況下）及21,458,100股發售股份（在第(iii)種情況下），分別相當於根據全球發售初步可供認購發售股份（於任何超額配股權獲行使前）的約30%、40%及50%。

在各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份可在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為適當的方式相應調減。除可能須進行任何強制性重新分配外，無論有否觸發強制性重新分配，聯席代表可酌情將國際發售的發售股份分配至香港公開發售，以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。香港公開發售及



國際發售將提呈發售的發售股份在若干情況下可由聯席代表酌情決定在該等發售之間重新分配。倘聯席代表決定將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，且根據指引信 **HKEx-GL-91-18**，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，則或會重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多為**4,291,800**股發售股份（相當於根據全球發售提呈發售的發售股份數目的約**10%**），因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至最多**8,583,600**股H股，相當於根據香港公開發售初步可供認購香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供認購發售股份數目的**20%**，發售價應釐定為本招股章程所述發售價範圍的最低價（即每股發售股份**30.60**港元）。

倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席代表有權以其認為適當的相關比例將全部或任何未獲認購香港發售股份重新分配至國際發售。

### 申請

香港公開發售的各申請人亦須在其遞交的申請中承諾及確認彼及彼為其利益作出申請的任何人士並無亦不會申請或接納或表示有意申請國際發售項下的任何發售股份。倘所述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或有關申請人已獲或將獲配售或分配國際發售項下的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份於香港聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價每股發售股份**39.00**港元，另加任何每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘按下文「一全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價每股發售股份**39.00**港元，則適當退款（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

### 國際發售

#### 提呈發售的發售股份數目

國際發售將由合共**38,624,400**股H股組成，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的約**90%**及緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約**22.5%**（假設超額配股權未獲行使），惟或會按上文所述重新分配。



### 分配

國際發售包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「一全球發售的定價」一段所載「累計投標」程序及並基於多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總值，以及預期有關投資者於發售股份於香港聯交所上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在以建立穩固的專業及機構股東基礎為基準分派發售股份，從而使本公司及股東整體獲益。

聯席代表（代表包銷商）或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，並確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出可由聯席代表代其行使的超額配股權。

根據超額配股權，聯席代表有權於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內，隨時要求本公司按發售價額外配發及發行最多**6,437,500股H股**（相當於根據全球發售初步可供認購發售股份的約**15%**）以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發行的發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本的約**3.6%**。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，在特定時期，包銷商可在二級市場競投或購買證券，減慢並（倘可能）防止證券的市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，採取穩定價格行動時的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以將H股市價於遞交香港公開發售申請截止日期後至多**30個曆日**的有限期間內穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格經

辦人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的H股數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格經辦人可通過行使超額配股權購買額外H股或在公開市場購買H股，將有擔保賣空平倉。在決定H股的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格經辦人將（其中包括）比較H股於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外H股的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中H股市價下跌而進行若干競投或購買。H股的任何市場購買可在任何證券交易所（包括香港聯交所、任何場外市場或以其他方式）進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格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，而穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格經辦人全權酌情進行，並可隨時終止。任何有關穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的H股數目將不會超過根據超額配股權可出售的H股數目，即6,437,500股H股，約佔全球發售項下初步可供認購發售股份的約15%（倘全部或部分超額配股權獲行使）。

在香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》進行。香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）條例》准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少市價下跌；
- (b) 出售或同意出售H股，以建立淡倉防止或盡量減少市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購H股，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少市價下跌而購買或同意購買H股；
- (e) 出售H股以將因該等購買而持有的好倉平倉；及
- (f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

為穩定或維持H股市價而進行有關交易後，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可持有H股好倉。好倉的數量，以及穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有好倉的時

間，均由穩定價格經辦人酌情決定，且並不確定。倘穩定價格經辦人在公開市場出售股份將好倉平倉可能導致H股市價下跌。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行穩定價格行動支持H股價格的時間不得超過穩定價格期。穩定價格期自H股在香港聯交所開始買賣日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日結束。因此，穩定價格期結束後，對H股的需求可能減少，其市價可能下跌。穩定價格經辦人的行動可穩定、保持或以其他方式影響H股的市價。因此，H股價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格行動，不一定導致H股市價在穩定價格期內或之後維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士，可按等於或低於發售價的價格（即等於或低於買家就H股支付的價格）競投或在市場購買H股。本公司將於穩定價格期結束後七日內按照香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）條例》的規定發佈公告。

### 全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席代表（代表包銷商）與本公司於定價日（預期為2019年10月11日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2019年10月16日（星期三）協商釐定，而根據各項發售將分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另有公佈（詳見下文），否則發售價不會超過每股H股39.00港元，且預期不低於每股H股30.60港元。香港公開發售下的申請人於申請時須支付最高發售價每股H股34.80港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會（但預期不會）低於本招股章程所述指示性發售價範圍的最低價。

聯席代表（為其本身及代表包銷商）如認為合適，可根據有意專業及機構投資者於累計投標過程中表達的申請意願水平，在本公司同意的情況下，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時減少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最低價至低於本招股章程所述者。

在此情況下，本公司會在作出有關調減及／或作出釐定最終發售價低於指示性發售價範圍最低價之決定後，在可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.justbon.com.cn](http://www.justbon.com.cn))刊登有關調減的通知。刊發該通知後，全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價將由聯席代表(代表包銷商)與本公司於經修訂的發售價範圍內協商釐定。

申請人須留意，任何有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的最低價的通知於遞交香港公開發售申請截止日期當日方作出。有關通知亦將會載有確認或修訂(如適用)可能的營運資金報表及本招股章程目前所載全球發售的統計數據，及任何其他或會因任何有關調低而變動的財務資料。於有關發售股份數目調減及／或指示性發售價範圍調低後，我們亦會於切實可行的情況下盡快刊發補充招股章程為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新，(如適用)延長香港公開發售開放接納期間，及給予已申請發售股份的有意投資者撤回其申請的權利。

倘調減全球發售提呈發售的發售股份數目，聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售包含的H股數目不得少於全球發售的發售股份總數的10%。國際發售及香港公開發售將提呈發售的發售股份在若干情況下可由聯席代表酌情決定在該等發售之間重新分配。

全球發售中的發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的認購水平、香港發售股份的分配基準，以及香港公開發售的分配結果，預期於2019年10月17日(星期四)以本招股章程「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」所述方式透過各種渠道公佈。

### 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件後方可落實。

本公司預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及各自的包銷協議概述於「包銷」一節。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後，方可獲接納：

- (i) 香港聯交所上市委員會批准並許可根據全球發售提呈發售的發售股份（包括可能因行使超額配股權而可供認購的額外H股）上市及買賣（僅視乎配發而定）；
- (ii) 發售價已於定價日或前後釐定；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各自包銷協議承擔的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止。

倘本公司與聯席代表（代表包銷商）因任何原因未協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待（其中包括）對方成為無條件且並無根據其條款終止時方告完成。

倘上述條件未在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會香港聯交所。本公司將於香港公開發售失效次日在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登香港公開發售失效的公告，並按「如何申請香港發售股份」一節所載條款，不計利息退還所有申請股款。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》（經修訂）獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的H股股票預期將於**2019年10月17日（星期四）**發行，惟在(i)全球發售全面成為無條件及(ii)並無行使「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利的情況下，方可於**2019年10月18日（星期五）**上午八時正成為有效的所有權憑證。

### H股將合資格納入中央結算系統

已作出一切必要安排，使H股獲准納入中央結算系統。

倘香港聯交所批准並許可H股上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始在香港聯交所買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

### 買賣

假設香港公開發售於**2019年10月18日**（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於**2019年10月18日**（星期五）上午九時正開始在香港聯交所買賣。H股以每手**100股H股**為單位買賣，H股的股份代號將為**2606**。

### 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國際發售股份。

閣下可透過以下方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)透過網上白表服務在線申請；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、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可酌情以任何理由拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過網上白表服務申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請須經獲正式授權高級職員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑒。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席代表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。聯名申請人不可透過網上白表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：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。



### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於**2019年10月8日（星期二）上午九時正至2019年10月11日（星期五）中午十二時正**的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列辦事處：

**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58樓5801-05室

**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11樓

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

**安信國際證券（香港）有限公司**  
香港  
中環  
交易廣場一期39樓

**興證國際融資有限公司**  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場三期7樓

**中國銀河國際證券（香港）有限公司**  
香港  
干諾道中111號  
永安中心20樓

**申萬宏源證券（香港）有限公司**  
香港  
軒尼詩道28號  
19樓

**第一上海證券有限公司**  
香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

## 如何申請香港發售股份

(ii) 下列收款銀行的任何一家分行：

中國工商銀行（亞洲）有限公司

地區	分行名稱	分行地址
香港島 .....	上環分行	香港上環德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
	金鐘分行	香港金鐘金鐘道95號 統一中心1樓1013-1014號舖
	香港仔分行	香港香港仔中心第1期地下7A舖
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道488及490號 軒尼詩大廈地下A舖至1樓
九龍 .....	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀漆咸道南39號 鐵路大廈地下B舖
	深水埗分行	九龍深水埗荔枝角道290號地下
	紅磡分行	九龍紅磡德民街2-34E號 紅磡商場地下2A舖
	黃大仙分行	九龍黃大仙正德街103號 黃大仙中心一樓128號舖
新界 .....	觀塘分行	九龍觀塘開源道79號鯉魚恤中心 一樓5號和6號舖
	葵芳分行	新界葵芳葵涌廣場二字樓 C63A-C66號舖

閣下可於2019年10月8日（星期二）上午九時正至2019年10月11日（星期五）中午十二時正的正常營業時間內，於**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）或向 閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色或黃色**申請表格連同隨附及註明以「工銀亞洲代理有限公司－四川藍光嘉寶服務集團公开发售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特設收集箱：

- 2019年10月8日（星期二） – 上午九時正至下午五時正
- 2019年10月9日（星期三） – 上午九時正至下午五時正
- 2019年10月10日（星期四） – 上午九時正至下午五時正
- 2019年10月11日（星期五） – 上午九時正至中午十二時正

申請香港發售股份將於**2019年10月8日（星期二）**開始直至**2019年10月11日（星期五）**。

辦理申請登記的時間為**2019年10月11日（星期五）**（截止辦理申請當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「**10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響**」所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會不獲受理。

透過遞交申請表格或透過**網上白表**服務提出申請，即表示 閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，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），按組織章程細則的規定代表 閣下簽署任何文件並處理一切必要事宜，以將 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；
- (ii) 同意遵守《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已接獲及細閱本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認 閣下已知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席代表、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦將不會申請或接納或表示有意認購）任何國際發售中的發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席代表、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露其所要求有關 閣下及 閣下已為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 如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、聯席全球協調人、聯席代表、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自任何高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載的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；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 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任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或任何根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請排名首位申請人發送任何H股股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下符合本節「14.發送／領取H股股票及退回股款—親身領取」所述親身領取H股股票及／或退款支票的條件；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士之利益提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席代表將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該人士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將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他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條款及條件

詳情請閣下參閱**黃色**申請表格。

## 5. 透過網上白表服務提出申請

### 一般事項

符合本節「可提出申請的人士」所載條件的個別人士可透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用**網上白表**服務申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權**網上白表**服務根據本招股章程所載的條款及條件（經**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 透過網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2019年10月8日（星期二）上午九時正至2019年10月11日（星期五）上午十一時三十分，於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)（每日24小時，申請截止當日除外）透過**網上白表**服務遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為2019年10月11日（星期五）中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過**網上白表**服務提出申請，則閣下一經完成任何就本身或為閣下利益而透過**網上白表**服務發出申請香港發售股份的**電子認購指示**的付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**網上白表**服務發出超過一次**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

### 《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條所適用者）獲得賠償。

### 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算訂立的參與者協議及《中央結算系統一般規則》以及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付應付申請股款及退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統（<https://ip.ccass.com>）（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

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詳細資料轉交予本公司、全球協調人及我們的H股股份過戶登記處。

#### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納或表示有意認購，亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份，且並無參與國際發售；
- (倘**電子認購指示**為閣下的利益而發出) 聲明僅為閣下利益發出一組**電子認購指示**；
- (倘閣下為他人的代理) 聲明閣下僅為其他人士利益發出一組**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該等人士的代理而發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席代表將依據閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下倘作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發H股股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，並於提出申請時僅依據本招股章程所載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- 同意本公司、聯席代表、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均毋須亦不會對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、聯席代表、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；



- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）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，而該申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則的規定；
- 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規管；
- 向本公司（為其本身及為本公司各股東及本公司各董事、監事、經理及其他高級職員的利益）表示同意（致使本公司一經接納全部或部分申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東和本公司各董事、監事、經理及其他高級職員，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）：
  - (a) 本公司組織章程細則或中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所授予或施加的任何權利或責任所引致的一切有關本公司事務的分歧及申索，均根據組織章程細則進行仲裁；

(b) 該等仲裁中作出的任何裁決結果為最終及具決定性的；及

(c) 仲裁庭可進行公開聆訊及公佈其裁決結果；

- 向本公司（為本公司本身及為本公司各股東的利益）表示同意本公司H股可由其持有人自由轉讓；及
- 授權本公司代其與本公司各董事及高級職員訂立合約，而各有關董事及高級職員據此承諾遵守及履行本公司組織章程細則規定其對股東應負的責任。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算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每股發售股份的最高發售價，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完成**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

閣下可自行或安排閣下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**100**股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過**100**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**：

- 2019年10月8日（星期二） — 上午九時正至下午八時三十分
- 2019年10月9日（星期三） — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年10月10日（星期四） — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年10月11日（星期五） — 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自2019年10月8日（星期二）上午九時正至2019年10月11日（星期五）中午十二時正（每日24小時，截止申請當日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間將為2019年10月11日（星期五）（截止申請當日）中午十二時正，或本節「—10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」中所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改這些時間。

### 重複申請概不受理

倘懷疑閣下提出重複申請，或為閣下的利益提出的申請超過一份，則香港結算代理人所申請的香港發售股份數目將自動減少，減少數目相等於閣下發出有關指示申請的香港發售股份數目及／或為閣下利益發出有關指示申請的香港發售股份數目。就考慮是否已提出重複申請而言，閣下自行提出或為閣下的利益向香港結算提出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，均視為一項實際申請。

### 《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每名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

申請表格中「—6.透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請—個人資料」一節適用於由本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席代表、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理人持有閣下的任何個人資料，並以適用於申請人（香港結算代理人除外）個人資料的相同方式處理。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務向公眾投資者提供的服務。該等服務受其能力及潛在服務中斷的限制，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席代表及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保可發出**電子認購指示**，中央結算系統投資者戶口持有人不應留待最後一刻方向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人接入中央結算系統「結算通」電話系統／互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，則應於**2019年10月11日（星期五）中午十二時正前(i)遞交白色或黃色申請表格，或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥輸入電子認購指示的申請表格。**

## 8. 閣下可提交的申請次數

除代名人之外的其他人士均不得重複申請香港發售股份。倘閣下為代名人，則閣下須於在申請表格上「由代名人遞交」空格內填入每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

倘為閣下的利益而以**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**網上白表**服務提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），則閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

### 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出H股股份數額應付的準確金額。

閣下於申請H股股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少100股香港發售股份。每一項就多於100股香港發售股份發出的申請或電子認購指示均必須為申請表格內一覽表所示或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)另行指定的其中一個數目。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（倘證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的更多詳情，請參閱「全球發售的架構—香港公開發售—分配」一節。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年10月11日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不辦理認購申請登記，而改為在下一個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訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年10月11日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或倘香港發出可能會影響「預期時間表」所述的該等日期的八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則本公司將就有關情況作出公佈。

### 11. 公佈結果

本公司預期於2019年10月17日（星期四）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.justbon.com.cn](http://www.justbon.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- 可於2019年10月17日（星期四）前將在本公司網站[www.justbon.com.cn](http://www.justbon.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載的公佈中查閱；

- 可於2019年10月17日(星期四)上午八時正起至2019年10月23日(星期三)午夜十二時正止期間, 24小時在指定分配結果網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 或 [www.hkeipo.hk/iporesult](http://www.hkeipo.hk/iporesult) 按「按身份證號碼搜索」功能查閱;
- 可於2019年10月17日(星期四)起至2019年10月22日(星期二)(不包括星期六、星期天及公眾假期)止期間上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 3691 8488查閱;
- 可於2019年10月17日(星期四)起至2019年10月21日(星期一)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果以示接納閣下的購買要約(全部或部分), 則構成一項具約束力的合約, 據此, 倘全球發售的條件獲達成且全球發售並未在其他情況下被終止, 則閣下將須購買香港發售股份。更多詳情載於「全球發售的架構」。

於閣下的申請獲接納後的任何時間內, 閣下無權因無意作出的失實陳述而採取任何補救方法撤回申請, 但這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下務請注意, 閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份:

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回:

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務發出電子認購指示, 即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言, 不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。該協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者), 只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告, 免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下, 閣下方可於開始辦理申請登記時間後第五日或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

倘就本招股章程發出任何補充文件, 已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人已接獲此通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請, 則所有未確認的申請均將被視為遭撤回。

倘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, 即視為申請未被拒絕接納。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配, 則有關申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。



### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、聯席代表、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人均可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

### (iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間並未批准H股股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期限，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份以及國際發售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下未根據指定網站所載指示、條款及條件，填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- 本公司或聯席代表認為接納 閣下的申請將導致其／彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購香港公開發售項下首次提呈發售的香港發售股份的50%以上的股份。

## 13. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份39.00港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」所述者達成，或倘任何申請遭撤回，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。

本公司將於2019年10月17日（星期四）或之前向 閣下退回申請股款。



#### 14. 發送／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就H股發出任何臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出任何收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的H股股票（對於黃色申請表格，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不包括利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上（如有）。銀行或會於兌現退款支票前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，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

在下文所述發送／領取H股股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及H股股票預期將於**2019年10月17日（星期四）**或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多繳申請股款。

僅在全球發售已成為無條件及「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會於**2019年10月18日（星期五）**上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股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

##### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購**1,000,000**股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於**2019年10月17日（星期四）**上午九時正至下午一時正，親臨H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東**183**號合和中心**54**樓）或本公司於報章上通知的其他日期領取有關退款支票及／或H股股票。

倘閣下屬合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表必須携同加蓋公司印鑒的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲H股股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或H股股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或H股股票將於2019年10月17日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示行事。倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2019年6月5日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年10月17日（星期四）或（倘出現變故）由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下在申請表格中所示閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

就記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，請於2019年10月17日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口後，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詢閣下的最新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2019年10月17日（星期四）或本公司於報章上公佈為發送／領取H股股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）領取閣下的H股股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取H股股票，該等股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的H股股票（如適用）將於2019年10月17日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子退款指示發送至閣下的該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### **(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請**

#### *分配香港發售股份*

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的每位人士將被視為申請人。

#### *將H股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，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年10月17日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2019年10月17日（星期四）以上文「11.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者（倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（倘為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何資料不符，須於2019年10月17日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額（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2019年10月17日（星期四），透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款（如有）金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香

港結算亦將向閣下提供活動結單，列明記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款金額（如有）。

- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款（如有）及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易費及聯交所交易費，但不計利息），將於**2019年10月17日（星期四）**存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

## 15. H股獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股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H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於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）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《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彼等權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使H股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席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司列位董事、華泰金融控股（香港）有限公司及農銀國際融資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」）謹此就四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「貴公司」，前稱「四川嘉寶資產管理集團股份有限公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-70頁），此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合資產負債表，貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資產負債表及截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日各期間（「往績記錄期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-70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於2019年10月8日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次H股上市而刊發的招股章程（「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2.1所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的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，我們獲取的證據是充分的、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的財務狀況和 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 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2018年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合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2.1所載的擬備基準，擬備及列報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。我們已根據香港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2.1所載的擬備基準擬備。



根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「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，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股息

我們參考歷史財務資料附註28，該附註包含 貴公司就往績記錄期間支付股息的相關資料。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2019年10月8日



## I 貴集團的歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團往績記錄期間的綜合財務報表是歷史財務資料的基礎，由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，所有數值均約整至最接近千位（「人民幣千元」）。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年	2017年	2018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	人民幣千元
					(未經審核)	
收入.....	6	658,222	923,298	1,464,458	587,700	933,263
銷售成本.....	6, 8	(445,100)	(587,437)	(977,688)	(398,113)	(617,026)
毛利.....		213,122	335,861	486,770	189,587	316,237
銷售及營銷開支.....	8	(7,459)	(4,514)	(3,760)	(2,305)	(2,104)
行政開支.....	8	(86,585)	(127,631)	(128,083)	(79,531)	(85,717)
金融資產之減值虧損淨額.....	3.1.1	(4,006)	(8,752)	(16,563)	(10,130)	(8,608)
其他收入.....	7	3,978	2,791	5,348	2,035	3,929
其他收益／(虧損)－淨額.....	10	2,055	22,777	10,494	9,623	(666)
經營利潤.....		121,105	220,532	354,206	109,279	223,071
融資成本.....		(354)	(335)	(339)	(167)	(158)
除所得稅前利潤.....		120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
所得稅開支.....	12	(19,380)	(34,842)	(56,977)	(19,300)	(36,117)
年／期內利潤及全面收益總額..		101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
下列各方應佔利潤及						
全面收益總額：						
－ 貴公司擁有人.....		100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
－ 非控股權益.....		473	1,001	7,543	2,016	6,918
		101,371	185,355	296,890	89,812	186,796
每股盈利						
(每股以人民幣元列示)						
－ 每股基本及攤薄盈利.....	13	0.83	1.46	2.30	0.70	1.40

## 綜合資產負債表

		於12月31日			於6月30日
	附註	2016年	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	14	14,037	15,787	18,548	16,633
投資物業.....	15	30,462	30,757	32,687	32,680
商譽.....	16	68,697	125,050	183,968	183,968
其他無形資產.....	16	36,019	76,877	114,845	114,010
遞延所得稅資產.....	26	2,654	4,873	10,565	13,561
		<u>151,869</u>	<u>253,344</u>	<u>360,613</u>	<u>360,852</u>
流動資產					
存貨.....		2,366	4,919	5,985	7,217
貿易及其他應收款項.....	19	144,453	375,853	596,480	714,554
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	20	201,321	234,152	—	—
現金及現金等價物.....	21	199,524	189,881	307,136	189,009
		<u>547,664</u>	<u>804,805</u>	<u>909,601</u>	<u>910,780</u>
資產總值.....		<u>699,533</u>	<u>1,058,149</u>	<u>1,270,214</u>	<u>1,271,632</u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本.....	22	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	24	82,433	94,987	125,074	153,015
保留盈利.....	24	89,111	242,422	182,877	130,943
		259,588	425,453	436,699	412,706
非控股權益.....		354	8,850	29,964	29,423
權益總額.....		<u>259,942</u>	<u>434,303</u>	<u>466,663</u>	<u>442,129</u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債.....	26	7,206	16,457	22,462	21,154
租賃負債.....	27	6,415	5,338	4,278	3,674
		<u>13,621</u>	<u>21,795</u>	<u>26,740</u>	<u>24,828</u>
流動負債					
合約負債.....	6	137,110	164,128	230,527	278,391
貿易及其他應付款項.....	25	266,172	399,047	481,055	477,563
租賃負債.....	27	682	1,510	2,271	2,322
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....	31(a)	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....		17,523	37,366	62,958	46,399
		<u>425,970</u>	<u>602,051</u>	<u>776,811</u>	<u>804,675</u>
負債總額.....		<u>439,591</u>	<u>623,846</u>	<u>803,551</u>	<u>829,503</u>
權益及負債總額.....		<u>699,533</u>	<u>1,058,149</u>	<u>1,270,214</u>	<u>1,271,632</u>

## 貴公司資產負債表

		於12月31日			於6月30日
	附註	2016年	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....		13,246	13,558	13,624	12,021
投資物業.....	15	30,462	30,757	32,687	32,680
其他無形資產.....		8,734	14,871	22,555	28,205
遞延所得稅資產.....		2,300	3,286	4,679	6,837
投資附屬公司.....	11	106,183	187,970	271,373	273,584
		<u>160,925</u>	<u>250,442</u>	<u>344,918</u>	<u>353,327</u>
流動資產					
存貨.....		1,420	4,508	4,603	6,061
貿易及其他應收款項.....	19	121,920	284,049	386,413	440,634
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產.....	20	201,321	234,152	—	—
現金及現金等價物.....		173,315	122,512	189,200	120,422
		<u>497,976</u>	<u>645,221</u>	<u>580,216</u>	<u>567,117</u>
資產總值.....		<u><u>658,901</u></u>	<u><u>895,663</u></u>	<u><u>925,134</u></u>	<u><u>920,444</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本.....	22	88,044	88,044	128,748	128,748
其他儲備.....	24	53,957	66,511	93,960	121,901
保留盈利.....	24	100,200	194,674	151,294	87,506
權益總額.....		<u><u>242,201</u></u>	<u><u>349,229</u></u>	<u><u>374,002</u></u>	<u><u>338,155</u></u>
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債.....		3,119	3,347	3,771	3,768
租賃負債.....	27	6,415	5,135	3,503	2,659
		<u>9,534</u>	<u>8,482</u>	<u>7,274</u>	<u>6,427</u>
流動負債					
合約負債.....		107,894	119,035	135,672	161,622
貿易及其他應付款項.....	25	280,094	395,422	367,675	387,288
租賃負債.....	27	682	1,340	1,895	1,804
按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債.....	31(a)	4,483	—	—	—
即期所得稅負債.....		14,013	22,155	38,616	25,148
		<u>407,166</u>	<u>537,952</u>	<u>543,858</u>	<u>575,862</u>
負債總額.....		<u><u>416,700</u></u>	<u><u>546,434</u></u>	<u><u>551,132</u></u>	<u><u>582,289</u></u>
權益及負債總額.....		<u><u>658,901</u></u>	<u><u>895,663</u></u>	<u><u>925,134</u></u>	<u><u>920,444</u></u>

## 綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘.....		21,161	102,181	1,030	124,372	(119)	124,253
全面收益							
年內利潤.....		—	—	100,898	100,898	473	101,371
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本.....	22(a)	63,483	(63,483)	—	—	—	—
發行股份並於全國中小企業股份 轉讓系統(「全國中小企業股份 轉讓系統」)上市.....	22(b)	3,400	35,700	—	39,100	—	39,100
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(4,782)	(4,782)	—	(4,782)
撥入法定儲備.....	24(a)	—	8,035	(8,035)	—	—	—
於2016年12月31日的結餘.....		88,044	82,433	89,111	259,588	354	259,942
於2017年1月1日的結餘.....		88,044	82,433	89,111	259,588	354	259,942
全面收益							
年內利潤.....		—	—	184,354	184,354	1,001	185,355
與 貴公司擁有人進行的交易							
收購附屬公司.....	31(b)	—	—	—	—	7,495	7,495
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(18,489)	(18,489)	—	(18,489)
撥入法定儲備.....	24(a)	—	12,554	(12,554)	—	—	—
於2017年12月31日的結餘.....		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303

## 綜合權益變動表（續）

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的結餘.....		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303
全面收益							
年內利潤.....		—	—	289,347	289,347	7,543	296,890
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本.....	22(c)	35,218	(35,218)	—	—	—	—
與股份激勵計劃有關的注資....	22(d)	5,486	29,407	—	34,893	—	34,893
不會導致控制權變動之							
附屬公司所有者權益變動....	32	—	2,638	—	2,638	1,887	4,525
收購附屬公司.....	31(c)	—	—	—	—	13,814	13,814
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(319,345)	(319,345)	—	(319,345)
向非控股權益宣派股息.....		—	—	—	—	(2,130)	(2,130)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值.....	23	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備.....	24(a)	—	29,547	(29,547)	—	—	—
於2018年12月31日的結餘.....		128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663
於2019年1月1日的結餘.....		128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663
全面收益							
期內利潤.....		—	—	179,878	179,878	6,918	186,796
與 貴公司擁有人進行的交易							
附屬公司非控股股東出資.....		—	—	—	—	1,055	1,055
向 貴公司股東宣派股息.....	28	—	—	(215,010)	(215,010)	—	(215,010)
向非控股權益宣派股息.....		—	—	—	—	(8,514)	(8,514)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值.....	23	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備.....	24(a)	—	16,802	(16,802)	—	—	—
於2019年6月30日的結餘.....		128,748	153,015	130,943	412,706	29,423	442,129

## 綜合權益變動表（續）

		貴公司擁有人應佔					
附註		股本	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)							
於2018年1月1日的結餘		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303
全面收益							
期內利潤		—	—	87,796	87,796	2,016	89,812
與 貴公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本	22(c)	35,218	(35,218)	—	—	—	—
收購附屬公司	31(c)	—	—	—	—	13,814	13,814
向 貴公司股東宣派股息	28	—	—	(36,098)	(36,098)	—	(36,098)
撥入法定儲備	24(a)	—	6,118	(6,118)	—	—	—
於2018年6月30日的結餘		123,262	65,887	288,002	477,151	24,680	501,831

## 綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	2016年	2017年	2018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	人民幣千元
					(未經審核)	
<b>經營活動現金流量</b>						
經營所得現金	29	216,035	131,008	286,190	72,595	185,492
已付所得稅		(10,925)	(24,435)	(38,565)	(37,337)	(56,980)
經營活動所得現金淨額		205,110	106,573	247,625	35,258	128,512
<b>投資活動現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備	14	(3,645)	(4,375)	(6,659)	(3,419)	(810)
購買其他無形資產	16	(8,461)	(7,554)	(9,621)	(3,658)	(7,035)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,270	597	161	72	61
收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	18(a)	(200,000)	(230,000)	(250,000)	(50,000)	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益及投資收入的金融資產所得款項	18(a)	—	212,362	492,646	80,691	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益及投資收入的金融負債所得款項	18(a)	—	5,000	—	—	—
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	31	(57,735)	(72,509)	(55,061)	(28,714)	—
結算往年完成收購附屬公司的應付代價		—	—	—	—	(7,380)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(268,571)	(96,479)	171,466	(5,028)	(15,164)
<b>融資活動現金流量</b>						
發行股份並於全國中小企業股份轉讓系統上市	22(b)	39,100	—	—	—	—
擁有人注資	22(d)	—	—	34,893	—	—
附屬公司非控股權益注資		—	—	—	—	1,055
償還借款		—	—	(9,000)	—	—
已付利息		—	—	(24)	—	—
已付上市開支		—	—	(10,729)	—	(16,246)
派付予股東的股息	28	(4,782)	(18,489)	(319,298)	(36,098)	(214,966)
與非控股權益的交易	32	—	—	4,525	—	—
租賃付款的本金部分及利息部分		(868)	(1,248)	(2,203)	(1,022)	(1,318)
融資活動所得/(所用)現金淨額		33,450	(19,737)	(301,836)	(37,120)	(231,475)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(30,011)	(9,643)	117,255	(6,890)	(118,127)
年/期初的現金及現金等價物		229,535	199,524	189,881	189,881	307,136
年/期末的現金及現金等價物		199,524	189,881	307,136	182,991	189,009



## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「貴公司」，前稱「四川嘉寶資產管理集團股份有限公司」）於2000年12月7日在中華人民共和國（「中國」）成立為一家有限責任公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國四川省成都市武侯區一環路南三段22號。

貴公司及其附屬公司（「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（「上市業務」）。

貴公司的母公司四川藍光和駿實業有限公司（「藍光和駿」）為一家於中國成立的投資公司。貴公司的中間控股公司為四川藍光發展股份有限公司（「藍光發展」），其股份於上海證券交易所有限公司上市。最終控股公司藍光投資控股集團有限公司（「藍光投資」）為一家於四川省註冊成立的投資控股有限責任公司。

於2015年6月22日，貴公司自成都嘉裕企業管理中心（有限合夥）（「嘉裕有限合夥」）收到注資現金人民幣5,653,000元。人民幣1,161,100元乃入賬為實繳資本。藍光和駿向貴公司額外注資人民幣45,000,000元。完成注資後，藍光和駿及嘉裕有限合夥分別持有貴公司94.513%及5.487%的股權。

於2015年8月17日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2015年6月30日的資產淨值，貴公司按每股面值人民幣1元向股東發行21,161,000股股份。

於2015年12月17日，貴公司的股份於全國中小企業股份轉讓系統上市。於2016年9月，貴公司透過全國中小企業股份轉讓系統按代價人民幣39,100,000元向若干金融機構發行3,400,000股普通股。

於2018年6月6日，考慮到貴公司業務發展及長遠戰略規劃，藍光發展宣佈其日期為2018年6月4日的股東大會已就將貴公司從全國中小企業股份轉讓系統退市達成一致決定。於2018年7月26日，貴公司股份從全國中小企業股份轉讓系統退市。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

### 2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度或期間內已貫徹採納。

#### 2.1 擬備基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇於附註4披露。

於2019年1月1日開始的財政年度強制實行的所有有效準則、準則的修訂本及詮釋均獲貴集團於往績記錄期間追溯及貫徹採納。

#### 2.1.1 會計政策及披露的變動

- (i) 直至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於往績記錄期間尚未生效且貴集團亦無提前採納的新訂準則及現有準則之修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業的資產出售 或投入	待確定

貴公司董事認為上述已頒佈新訂及經修訂準則及現有準則的修訂及詮釋預期不會對貴集團產生任何重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合賬目

附屬公司為貴集團對其有控制權的實體（包括結構性實體）。若貴集團面對或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即屬貴集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到貴集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。

#### (a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價為所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及貴集團所發行股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以收購日期的公允價值計量。

貴集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公允價值或現時所有權權益按比例分佔被收購方可識別淨資產之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控股權益的部分按其收購日期公允價值計量。

或有代價分類為金融資產或金融負債。分類為金融資產或負債的金額其後將重新計量至公允價值，而公允價值變動於損益中確認。

#### (b) 不改變控制權的情況下附屬公司所有者權益的變動

不失去控制權的情況下與非控股權益的交易按權益交易入賬，即作為以擁有人身份與附屬公司擁有人的交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司淨資產賬面值中相關已購得股份之間的差額於權益入賬。出售非控股權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司全面收益總額，或獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者（「首席經營決策者」）被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2.4 外幣換算

#### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的匯兌收益及虧損及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中的「其他收益／（虧損）—淨額」內確認。

## 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購相關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修和保養在其發生的財政期間內計入損益表。

折舊於估計可使用年期（或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期）使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 汽車	5至8年
— 辦公設備	5年
— 機器	10至15年
— 租賃物業裝修	3至10年
— 使用權資產	2至6年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／（虧損）—淨額」確認。

## 2.6 投資物業

投資物業（主要為零售單位及停車場），用於賺取租金及資本增值。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本及適用的借貸成本）計量。初步確認後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值的變動計入損益。

## 2.7 無形資產

### (a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別淨資產之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

### (b) 商標

個別取得的商標按歷史成本計量。有固定使用年期的商標，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於10年的估計可使用年期使用直線法分攤商標成本計算。

### (c) 客戶關係

於業務合併中取得的客戶關係按收購日期公允價值確認。合約客戶關係具有固定使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係的100至102個月的估計年期使用直線法計算。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件程序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使用年期（2至10年）攤銷。

設計及測試由貴集團控制的可識別的獨特軟件產品（如應用程序）直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分的直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支於產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

## 2.8 非金融資產減值

可使用年期不明確的商譽或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）的最低水平歸類。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告日期檢討其減值撥回之可能性。

## 2.9 金融資產

### 2.9.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續以公允價值計量（不論計入其他全面收益或計入損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，其收益和虧損計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了將股權投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益入賬的不可撤銷選擇。

當且僅當管理該等資產的商業模式發生變動時，貴集團才會對債務投資進行重新分類。

### 2.9.2 確認及計量

於初始確認時，貴集團按公允價值加上（若並非為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益內列作開支。

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於貴集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量且不處於對沖關係的債務投資的損益，於資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於其他收益／（虧損）中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。匯兌收益及虧損以其他收益／（虧損）列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他收益／（虧損）—淨額」。

### 2.9.3 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可相互抵銷，並於綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利須不依賴於未來事件，且於一般業務過程中及倘公司或對手方出現違約、清算或破產時，須強制執行。

### 2.10 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期存續期內信貸虧損（即所有現金缺口的現值）的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號准可的簡化方法，該準則規定預期存續期虧損須於資產初始確認時予以確認。撥備根據過往於具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預期存續期內觀察到的違約率釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察到的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項減值按12個月內的預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款項的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

### 2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值中的較低者列賬。存貨成本按個別認定法計算其各自的成本。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

### 2.12 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就銷售商品或提供服務應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預計可於一年或以內收回，則該等款項被劃分為流動資產。倘非如此，則呈列為非流動資產。

貿易應收款項最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成分的貿易應收款項則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關 貴集團貿易應收款項記賬的進一步資料請參閱附註19，有關 貴集團減值政策的描述請參閱附註3.1.1。

### 2.13 現金及現金等價物

就於現金流量表內呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存入金融機構的活期存款。

### 2.14 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。



## 2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中自供應商購買商品或服務而應承擔的付款義務。倘貿易應付款項於12個月或以內支付，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.16 借款

借款最初以公允價值扣除所產生的交易成本確認，其後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回金額的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無證據顯示很可能會提取部分或全部貸款融通，則該費用資本化為流動資金服務的預付款，並於有關融通期間攤銷。

當合約訂明的義務解除、取消或屆滿時，借款從資產負債表中移除。已終止或轉讓予另一方的金融負債之賬面值與已支付之代價（包括任何已轉讓的非現金資產或所承擔的負債）之間的差額，於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘金融負債的條款經重新商榷，且實體向債權人發行權益工具以終止全部或部分負債（債轉股），則收益或虧損於損益中確認，該等損益按金融負債的賬面值與所發行之權益工具的公允價值之間的差額計量。

除非 貴集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

## 2.17 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合全面收益表內確認。

## 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。除與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關者外，其餘稅項均於綜合全面收益表內確認為「所得稅開支」。在上述例外情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入所在的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易（業務合併除外）首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時應用的稅率（及法例）釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差額可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由 貴集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

## (c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

**2.19 僱員福利**

## (a) 退休金責任

貴集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

## (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各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。貴集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

## (c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b) 實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末後逾12個月到期應付的福利將折算至現值。

## (d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至資產負債表日期所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

**2.20 以股份為基礎的付款**

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。與該計劃相關的資料載於附註23。

*股份激勵計劃*

以權益結算以股份為基礎的付款交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，貴集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。貴集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，則該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎的付款交易。

就以權益結算以股份為基礎的付款交易而言，已授出的權益工具之公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將支銷的總金額乃經參考已授出的購股權之公允價值後釐定：

- 包括任何市場表現條件（例如實體的股價），
- 不包括任何服務或非市場表現歸屬條件（例如盈利能力、銷售增長目標及實體僱員於特定時期內留任）的影響，及
- 包括任何非歸屬條件（例如規定僱員於特定時期內儲蓄或持有股份）的影響。

非市場表現及服務條件計入有預期可歸屬的權益工具數目計算中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。



於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

## 2.21 撥備

為法律申索、服務保證及履行義務所作之撥備於下列情況下確認：貴集團因過往事件負有當前之法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對類別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使就同一類別內任何一項責任出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險之評估。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

## 2.22 收入確認

貴集團提供物業管理服務、諮詢服務、社區增值服務及貨物銷售。由於貴集團履約時客戶同時收到並消費貴集團履約提供的利益，提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，貴集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人有權按已收或應收的物業管理服務費之價值確認收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團作為業主之代理人有權按物業已收或應收的物業管理費之預定百分比或金額確認收入。

諮詢服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的保潔、綠化及維修保養服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就社區增值服務（包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營以及廣告）而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，貴集團在線及於社區內向貴集團在管物業的業主和住戶銷售商品。貨物銷售於貴集團向客戶交付貨物時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

倘合約的任何訂約方已履約，則貴集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債（取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為貴集團收取代價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應付代價的金額）的服務的義務。

應收款項於貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則貴集團採用可行權宜方法，將取得合同發生的增量成本即時確認為開支。

## 2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

## 2.24 租賃

貴集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至6年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。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
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）

租賃付款採用租賃所隱含的利率（倘該利率可以釐定），或貴集團的增量借款利率予以貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

與短期租賃相關的支付以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

## 2.25 股息分派

派發予貴公司股東之股息，於貴公司股東或董事批准（如適當）股息之期間內在貴集團及貴公司財務報表中確認為負債。

## 2.26 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公允價值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在綜合全面收益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務使貴集團面對不同財務風險：信貸風險及流動性風險。貴集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對貴集團財務表現之潛在不利影響。

#### 3.1.1 信貸風險

貴集團面臨與貿易及其他應收款項、銀行現金存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值為貴集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

貴集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

對於貿易及其他應收款項而言，貴集團管理層訂有監控程序，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，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就這一點而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險大幅降低。

貴集團預期並無與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為貴集團委託商業銀行及信託公司進行投資。該等委託要求彼等投資於市場信用等級高、流動性強且回報穩定的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

貴集團於資產初始確認時考慮壞賬的可能性，並於各資產存續的報告期間評估信貸風險是否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生壞賬的風險與初始確認日期發生壞賬的風險進行比較，同時亦考慮可獲取的公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化，而該等變化預期會導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

(i) 貴集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預計虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計虧損基於預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的貿易應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險將顯著增加	預期存續期內的虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	預期存續期內的虧損

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 貿易及其他應收款項（不包括預付款項）

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。貴集團使用附註(ii)所述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項（不包括預付款項）之預期虧損撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團評定，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，貴集團使用12個月的預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團評定，經考慮關聯方良好的財務狀況及過往信用，應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率不大。因此，於往績記錄期間並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收第三方之貿易應收款項及其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
<b>貿易應收款項（不包括來自關聯方的貿易應收款項）</b>						
<b>於2016年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	63,179	12,574	5,646	2,664	2,177	86,240
虧損準備撥備（人民幣千元）...	3,159	1,257	1,129	1,066	2,177	8,788
<b>於2017年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	154,757	18,830	6,870	5,070	3,474	189,001
虧損準備撥備（人民幣千元）...	7,737	1,883	1,374	2,028	3,474	16,496
<b>於2018年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	280,763	61,885	13,324	5,073	6,164	367,209
虧損準備撥備（人民幣千元）...	14,038	6,189	2,665	2,029	6,164	31,085
<b>於2019年6月30日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	455,723	56,680	16,352	4,873	4,393	538,021
虧損準備撥備（人民幣千元）...	22,786	5,668	3,270	1,949	4,393	38,066
	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
<b>其他應收款項（不包括預付款項）</b>						
<b>於2016年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	12,314	966	213	6	5,554	19,053
虧損準備撥備（人民幣千元）...	616	97	43	2	5,554	6,312
<b>於2017年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	23,002	2,820	771	475	5,580	32,648
虧損準備撥備（人民幣千元）...	1,150	282	154	190	5,580	7,356
<b>於2018年12月31日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	37,374	3,327	1,137	1,548	6,282	49,668
虧損準備撥備（人民幣千元）...	1,869	333	227	619	6,282	9,330
<b>於2019年6月30日</b>						
預期虧損率.....	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值（人民幣千元）.....	56,810	6,672	2,450	1,607	6,316	73,855
虧損準備撥備（人民幣千元）...	2,841	667	490	643	6,316	10,957

貴集團根據將產生的預期信貸虧損的評估（包括評估過往收款率及適時的前瞻性調整）對貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備作出評估。

於整個往績記錄期間，應收第三方的貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的預期信貸虧損率維持穩定，原因如下：

- 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，應收第三方的貿易應收款項主要為應收個人業主的物業管理費，該等業主為藍光投資及其附屬公司所開發物業（「藍光物業」）的擁有人。於整個往績記錄期間，應收藍光物業擁有人的貿易應收款項的歷史虧損率維持穩定；
- 管理層在對新近取得的第三方開發物業進行收款時一致應用相同的政策及程序，從而改善貿易應收款項的收款率及虧損率，使其與貴集團收款率及虧損率之間的差距縮小；
- 其他應收款項主要為應收訂金及向僱員的墊款，其信貸風險於整個往績記錄期間維持穩定；
- 於往績記錄期間，管理層對未來經濟環境及違約風險的預期維持穩定。

董事認為，於整個往績記錄期間，就預期信貸虧損率的評估已考慮有關貿易及其他應收款項收款的行業特征因素。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項）的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括來自 關聯方的貿易 應收款項)	其他應收 款項(不包括 預付款項及 其他應收 關聯方款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日.....	5,031	6,063	11,094
於損益中確認的虧損準備撥備.....	3,766	320	4,086
已撥回未動用款項.....	(9)	(71)	(80)
於2016年12月31日.....	8,788	6,312	15,100
於2017年1月1日.....	8,788	6,312	15,100
於損益中確認的虧損準備撥備.....	8,592	1,193	9,785
已撥回未動用款項.....	(884)	(149)	(1,033)
於2017年12月31日.....	16,496	7,356	23,852
於2018年1月1日.....	16,496	7,356	23,852
於損益中確認的虧損準備撥備.....	14,732	2,143	16,875
已撥回未動用款項.....	(143)	(169)	(312)
於2018年12月31日.....	31,085	9,330	40,415
於2019年1月1日.....	31,085	9,330	40,415
於損益中確認的虧損準備撥備.....	9,260	1,841	11,101
已撥回未動用款項.....	(2,279)	(214)	(2,493)
於2019年6月30日.....	38,066	10,957	49,023

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項（預付款項除外）的總賬面值分別為人民幣157,751,000元、人民幣397,598,000元、人民幣604,622,000元及人民幣709,134,000元，因此虧損的最大風險分別為人民幣142,651,000元、人民幣373,746,000元、人民幣564,207,000元及人民幣660,111,000元。

## 3.1.2 流動性風險

為管理流動性風險，貴集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為貴集團營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間將貴集團的金融負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	194,199	—	—	194,199
按公允價值計量且其變動計入損益的				
金融負債.....	4,483	—	—	4,483
租賃負債（包括利息付款）.....	1,008	1,563	5,542	8,113
	<u>199,690</u>	<u>1,563</u>	<u>5,542</u>	<u>206,795</u>
	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	303,072	—	—	303,072
租賃負債（包括利息付款）.....	1,808	2,003	3,755	7,566
	<u>304,880</u>	<u>2,003</u>	<u>3,755</u>	<u>310,638</u>
	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	358,290	—	—	358,290
租賃負債（包括利息付款）.....	2,539	2,106	2,424	7,069
	<u>360,829</u>	<u>2,106</u>	<u>2,424</u>	<u>365,359</u>
	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日				
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付款項（不包括				
應計薪資負債及其他應付稅項）.....	380,474	—	—	380,474
租賃負債（包括利息付款）.....	2,561	2,320	1,485	6,366
	<u>383,035</u>	<u>2,320</u>	<u>1,485</u>	<u>386,840</u>



### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按負債總額除以資產總值計算。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團的資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
資產負債比率 .....	63%	59%	63%	65%

資產負債比率於往績記錄期間保持穩定。

## 4 關鍵會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

### (a) 估計商譽減值

貴集團根據附註2.7所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值（「使用價值」）計算方法釐定。該等計算須使用估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註16。

### (b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於往績記錄期間，貴公司成功收購六家公司。被收購公司的客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認（附註31）。客戶關係被確認為無形資產（附註16）。

客戶關係主要與被收購公司於收購日期的現有客戶有關。大部分被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期，該等服務合約的合約期限為一至五年，而剩餘合約無明確的到期日期。基於過往經歷及物業管理行業的一般情況，與業主委員會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此，貴集團估計可使用年期並確定客戶關係攤銷期限為100至102個月。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

### (c) 應收呆賬準備

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準備。基於貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，貴集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.1。

### (d) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和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明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。



## (e) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

缺乏活躍市場之金融資產的公允價值採用適當的估值技術予以估計。該等估值乃基於對金融工具相關信貸風險、波動性及流動性風險所作的若干假設，有關假設具有不確定性且可能與實際結果相差甚遠。進一步詳情載於附註18。

## (f) 以股份為基礎的付款

如附註23所述，貴集團已向其僱員授出激勵股份。董事已使用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法釐定已授出權益工具的公允價值總值，該公允價值總值將於各自歸屬期間支銷。在應用貼現現金流量法時，董事須對參數（例如加權平均資本成本、缺乏市場流通性折價及缺乏控制力折價）作出重大判斷。

截至2018年12月31日止年度授予僱員的權益工具之公允價值使用貼現現金流量法釐定為約人民幣34,275,000元。

## 5 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國提供物業管理服務及相關增值服務（包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務）。

貴集團於往績記錄期間收購六家實體（附註31）。新收購的附屬公司主要提供物業管理服務及相關增值服務。自此以後，管理層審閱該六家新收購附屬公司業務的經營業績連同原有業務，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為有若干個可作出戰略性決策的分部。

於往績記錄期間，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。貴集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，所有資產均位於中國。

## 6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務、諮詢服務及相關增值服務所得款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

		截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
		2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
		收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
								(未經審核)		(未經審核)	
來自客戶及已確認收入											
物業管理服務...	一段時間內	381,815	280,036	579,015	403,383	899,818	647,986	398,476	282,348	548,833	394,225
諮詢服務.....	一段時間內	149,340	81,124	162,355	85,191	231,447	111,242	64,219	36,283	190,996	96,886
社區增值服務..		127,067	83,940	181,928	98,863	333,193	218,460	125,005	79,482	193,434	125,915
一貨物銷售...	一個時間點	—	—	—	—	27,980	26,046	5,630	4,345	20,010	18,133
一其他增值服務	一段時間內	127,067	83,940	181,928	98,863	305,213	192,414	119,375	75,137	173,424	107,782
		658,222	445,100	923,298	587,437	1,464,458	977,688	587,700	398,113	933,263	617,026

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自藍光投資及其附屬公司（「藍光同系附屬公司」）的收入分別佔貴集團收入的33%、29%、22%、20%及22%。除藍光同系附屬公司外，貴集團還擁有大量客戶，其往績記錄期間於貴集團的收入佔比均未達10%或以上。

## (a) 合約負債

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
合約負債				
— 關聯方 (附註33(d)) . . . . .	26,898	22,093	—	18,075
— 第三方 . . . . .	110,212	142,035	230,527	260,316
	<u>137,110</u>	<u>164,128</u>	<u>230,527</u>	<u>278,391</u>

## (i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發及企業合併之業務活動的擴張。

## (ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
計入年／期初合約負債餘額的					
已確認收入					
物業管理服務 . . . . .	45,594	83,246	113,132	74,386	183,591
諮詢服務 . . . . .	713	26,898	22,093	20,847	—
社區增值服務 . . . . .	33,421	26,966	28,903	16,532	40,021
	<u>79,728</u>	<u>137,110</u>	<u>164,128</u>	<u>111,765</u>	<u>223,612</u>

## (iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及諮詢服務而言，貴集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。諮詢服務合約的期限一般設定為客戶一方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內（一般少於一年）提供，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

## (iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，並無獲得合約的重大增量成本。

## 7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
政府補助 (附註(a)) . . . . .	2,828	2,053	3,089	344	3,011
自銀行存款利息收入 . . . . .	420	662	1,004	471	875
其他 . . . . .	730	76	1,255	1,220	43
	<u>3,978</u>	<u>2,791</u>	<u>5,348</u>	<u>2,035</u>	<u>3,929</u>

(a) 政府補助，主要包括地方政府的財政補貼。

## 8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
僱員福利費用(附註9) . . . . .	346,045	471,203	704,746	313,705	388,923
綠化及清潔費 . . . . .	64,293	92,197	135,032	61,142	93,972
營業稅及其他徵稅 . . . . .	15,519	6,561	10,164	3,579	5,121
維護成本 . . . . .	29,571	36,437	60,244	25,081	38,697
公用設施費 . . . . .	19,074	30,467	39,018	15,119	43,683
經營租賃付款(附註27) . . . . .	16,639	22,525	21,932	9,892	15,042
廣告開支 . . . . .	7,305	4,139	3,286	2,279	2,061
秩序維護及消防成本 . . . . .	5,179	7,209	29,081	11,474	50,561
差旅及招待費 . . . . .	6,735	10,591	17,210	8,044	9,818
已出售貨物成本(附註(a)) . . . . .	—	—	26,046	4,345	18,133
辦公費用 . . . . .	7,964	9,802	21,946	7,773	13,853
折舊及攤銷費用 . . . . .	4,643	10,130	18,167	7,715	11,141
社區活動費用 . . . . .	2,445	2,483	2,540	1,711	1,792
銀行手續費 . . . . .	2,994	2,964	4,672	2,013	2,822
諮詢費 . . . . .	2,331	3,927	3,938	1,519	2,034
聘用成本 . . . . .	2,010	2,658	1,445	1,024	810
上市開支 . . . . .	—	—	820	—	2,160
核數師酬金					
— 審計服務 . . . . .	197	570	485	425	339
— 非審計服務 . . . . .	—	—	1,485	381	458
其他 . . . . .	6,200	5,719	7,274	2,728	3,427
	<u>539,144</u>	<u>719,582</u>	<u>1,109,531</u>	<u>479,949</u>	<u>704,847</u>

(a) 已出售貨物成本指出售予 貴集團在管物業之業主及住戶的商品成本。

## 9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅 . . . . .	258,652	350,745	532,755	236,753	285,351
社會保險費(附註(a)) . . . . .	40,141	56,165	79,388	35,622	45,531
住房福利 . . . . .	8,922	12,264	16,159	8,436	10,309
以股份為基礎的付款(附註23) . . . . .	—	—	3,713	—	11,139
其他僱員福利(附註(b)) . . . . .	38,330	52,029	72,731	32,894	36,593
	<u>346,045</u>	<u>471,203</u>	<u>704,746</u>	<u>313,705</u>	<u>388,923</u>

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。 貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅津貼及車補。

## (c) 五名最高薪酬人士

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士分別包括兩名、三名及四名、三名及三名董事及監事，彼等的薪酬已載列於附註34所示之分析內。於往績記錄期間，應向其餘三名、兩名、一名、兩名及兩名人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅.....	1,829	1,480	1,029	897	824
退休金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險.....	211	125	61	70	73
以股份為基礎的付款(附註23)....	—	—	324	—	1,954
	<u>2,040</u>	<u>1,605</u>	<u>1,414</u>	<u>967</u>	<u>2,851</u>

薪酬處於以下區間內：

	人 數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				(未經審核)	
薪酬範圍(以港元計)					
零至1,000,000港元.....	3	1	—	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元...	—	1	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元...	—	—	1	—	2
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 10 其他收益／(虧損) — 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
投資物業的公允價值收益／(虧損)...	739	295	1,930	2,083	(7)
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債的公允價值 收益—淨額.....	—	9,483	—	—	—
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的公允價值 收益—淨額.....	1,321	12,980	6,443	6,421	—
出售物業、廠房及 設備(虧損)／收益.....	(5)	19	(37)	(16)	—
撇銷應付款項.....	—	—	2,158	1,135	—
其他.....	—	—	—	—	(659)
	<u>2,055</u>	<u>22,777</u>	<u>10,494</u>	<u>9,623</u>	<u>(666)</u>

## 11 附屬公司

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2019年 6月30日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
直接擁有：								
昆明嘉實物業服務有限公司	中國， 2012年11月28日	人民幣5,000,000元	95%	95%	95%	95%	在昆明提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥）  截至2018年12月31日止三個年 度各年
重慶嘉實管理顧問有限公司	中國， 2008年7月14日	人民幣20,000,000元	97%	97%	97%	97%	在重慶提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥）  截至2018年12月31日止三個年 度各年
北京藍光嘉實物業管理有限公司	中國， 2010年4月22日	人民幣1,000,000元	90%	90%	90%	90%	在北京提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所（特殊 普通合夥）  截至2018年12月31日止三個年 度各年
成都嘉美市場經營管理有限公司	中國， 2009年11月25日	人民幣50,000元	90%	90%	90%	90%	在成都提供市場 管理服務	附註(i)
成都捷順實信息科技 有限公司	中國， 2014年12月18日	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	100%	在成都提供信息 技術研發服務	附註(i)

公司名稱	註冊成立／ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2019年 6月30日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
四川省國嘉物業服務有限公司 (「國嘉物業」)	中國， 2001年4月2日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	在成都提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥)  截至2018年12月31日止三個年 度各年(附註(ii))
杭州綠宇物業管理有限 公司(「杭州綠宇」)	中國， 2008年9月16日	人民幣10,080,000元	不適用	76%	73.56%	73.56%	在杭州提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥)  截至2018年12月31日止年度 (附註(iii))
上海真賢物業管理有限 公司(「上海真賢」)	中國， 2012年10月30日	人民幣5,000,000元	不適用	80%	71.35%	71.35%	在上海提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥)  截至2018年12月31日止年度 (附註(iv))
成都市東景物業管理有限公司 (「成都東景」)	中國， 2003年10月15日	人民幣5,500,000元	不適用	不適用	65%	65%	在成都提供物業 管理服務	附註(v)
瀘州天立物業有限公司 (「瀘州天立」)	中國， 2007年4月4日	人民幣3,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(vi)
樂山嘉寶物業服務有限 公司(「樂山嘉寶」)	中國， 2018年10月31日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在樂山提供物業 管理服務	附註(viii)

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊股本	貴集團於2016年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2017年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2018年 12月31日的 應佔股本權益	貴集團於2019年 6月30日的 應佔股本權益	主要業務 及營業地點	法定核數師名稱 及涵蓋期間
四川嘉寶宇億物業管理有限公司 (「四川嘉寶宇億」)	中國， 2018年11月21日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	在巴中提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥)  截至2018年12月31日止年度
四川嘉寶鴻山物業管理有限公司 (「四川嘉寶鴻山」)	中國， 2018年10月22日	人民幣500,000元	不適用	不適用	70%	70%	在自貢提供物業 管理服務	信永中和會計師事務所(特殊 普通合夥)  截至2018年12月31日止年度
瀘州嘉寶物業服務有限公司 (「瀘州嘉寶」)	中國， 2018年10月26日	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(viii)
眉山嘉寶物業服務有限公司 (「眉山嘉寶」)	中國， 2018年11月12日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	在眉山提供物業 管理服務	附註(viii)
瀘州嘉寶鑫洋物業管理 有限責任公司(「瀘州 嘉寶鑫洋」)	中國， 2018年11月7日	人民幣500,000元	不適用	不適用	70%	70%	在瀘州提供物業 管理服務	附註(viii)
成都全程物業服務有限公司 (「成都全程」)	中國， 2010年10月12日	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	100%	在成都提供物業 管理服務	附註(vii)
四川嘉寶天府物業服務 有限公司	中國， 2019年1月14日	人民幣2,000,000元	不適用	不適用	不適用	67%	在成都提供物業 管理服務	不適用
藍光嘉寶(上海)物業 管理有限公司	中國， 2019年4月26日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	在上海提供物業 管理服務	不適用



(i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(ii) 於2016年9月13日，貴公司成功收購國嘉物業100%的股本權益（附註31）。

(iii) 於2017年10月19日，貴公司成功收購杭州綠宇76%的股本權益（附註31）。

截至2017年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(iv) 於2017年10月24日，貴公司成功收購上海真賢80%的股本權益（附註31）。

截至2017年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(v) 於2018年6月19日，貴公司成功收購成都東景65%的股本權益（附註31）。

截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(vi) 於2018年6月25日，貴公司成功收購瀘州天立70%的股本權益（附註31）。

截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(vii) 於2018年12月29日，貴公司成功收購成都全程100%的股本權益（附註31）。

截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

(viii) 截至2018年12月31日止年度，並未發表法定經審核財務報表。

## 12 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	19,686	37,643	64,157	21,141	40,421
遞延所得稅（附註26）					
— 中國企業所得稅	(306)	(2,801)	(7,180)	(1,841)	(4,304)
	<u>19,380</u>	<u>34,842</u>	<u>56,977</u>	<u>19,300</u>	<u>36,117</u>

貴集團除稅前利潤稅款（有別於使用適用於貴集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額）載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
按適用於貴集團實體利潤的實際 稅率計算的稅項開支	18,701	34,697	58,401	18,801	35,786
以下各項稅收效應：					
— 不可扣稅開支	209	270	533	381	377
— 未確認遞延所得稅資產的稅項 虧損及可扣減暫時差額	449	—	—	118	—
— 適用於附屬公司稅率變動的影響	21	—	—	—	—
— 使用之前未確認的稅項虧損	—	(125)	(1,957)	—	(46)
中國企業所得稅	19,380	34,842	56,977	19,300	36,117

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月的實際所得稅稅率分別為16%、16%、16%、18%及16%。

#### 中國企業所得稅

貴集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年／期內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。貴集團於中國的若干附屬公司位於西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

#### 13 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2015年1月1日發行及配發，猶如貴公司已於當時之前從有限責任公司改制為股份有限公司。此外，於計算往績記錄期間每股基本及攤薄盈利時，於往績記錄期間各期間的發行在外普通股數目亦已就附註22(a)及附註22(c)所述將其他儲備轉換為股本所導致的發行在外普通股數目比例變動作出追溯調整。

於往績記錄期間每股基本盈利按貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於往績記錄期間，貴公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				人民幣千元 (未經審核)	
貴公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	100,898	184,354	289,347	87,796	179,878
普通股的加權平均數（以千計）	122,204	125,979	126,055	125,979	128,748
年／期內貴公司擁有人應佔利潤 的每股基本及攤薄盈利 （以每股人民幣元表示）	0.83	1.46	2.30	0.70	1.40

## 14 物業、廠房及設備

## 貴集團

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業 裝修	在建工程	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>							
成本.....	3,966	6,637	2,207	5,646	—	7,611	26,067
累計折舊.....	(1,508)	(3,372)	(1,405)	(5,156)	—	—	(11,441)
賬面淨值.....	<u>2,458</u>	<u>3,265</u>	<u>802</u>	<u>490</u>	<u>—</u>	<u>7,611</u>	<u>14,626</u>
<b>截至2016年12月31日</b>							
止年度							
期初賬面淨值.....	2,458	3,265	802	490	—	7,611	14,626
添置.....	174	1,723	79	1,669	—	—	3,645
收購一家附屬公司 (附註31(a)).....	73	60	109	—	—	—	242
出售.....	(989)	(32)	(210)	(44)	—	—	(1,275)
折舊費用.....	(603)	(1,059)	(170)	(101)	—	(1,268)	(3,201)
年末賬面淨值.....	<u>1,113</u>	<u>3,957</u>	<u>610</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>	<u>6,343</u>	<u>14,037</u>
<b>於2016年12月31日</b>							
成本.....	2,722	8,265	2,153	7,271	—	7,611	28,022
累計折舊.....	(1,609)	(4,308)	(1,543)	(5,257)	—	(1,268)	(13,985)
賬面淨值.....	<u>1,113</u>	<u>3,957</u>	<u>610</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>	<u>6,343</u>	<u>14,037</u>
<b>截至2017年12月31日</b>							
止年度							
期初賬面淨值.....	1,113	3,957	610	2,014	—	6,343	14,037
添置.....	352	1,274	127	2,204	418	664	5,039
收購附屬公司 (附註31(b)).....	274	—	541	577	—	—	1,392
出售.....	(54)	(1)	(81)	(442)	—	—	(578)
折舊費用.....	(528)	(1,370)	(205)	(635)	—	(1,365)	(4,103)
年末賬面淨值.....	<u>1,157</u>	<u>3,860</u>	<u>992</u>	<u>3,718</u>	<u>418</u>	<u>5,642</u>	<u>15,787</u>
<b>於2017年12月31日</b>							
成本.....	2,986	8,928	2,537	9,610	418	8,275	32,754
累計折舊.....	(1,829)	(5,068)	(1,545)	(5,892)	—	(2,633)	(16,967)
賬面淨值.....	<u>1,157</u>	<u>3,860</u>	<u>992</u>	<u>3,718</u>	<u>418</u>	<u>5,642</u>	<u>15,787</u>
<b>截至2018年12月31日</b>							
止年度							
期初賬面淨值.....	1,157	3,860	992	3,718	418	5,642	15,787
添置.....	909	824	276	—	4,650	1,565	8,224
收購附屬公司 (附註31(c)).....	108	246	44	—	—	—	398
轉撥予租賃物業裝修	—	—	—	5,068	(5,068)	—	—
出售.....	(117)	(65)	(17)	—	—	—	(199)
折舊費用.....	(736)	(1,248)	(442)	(1,384)	—	(1,852)	(5,662)
年末賬面淨值.....	<u>1,321</u>	<u>3,617</u>	<u>853</u>	<u>7,402</u>	<u>—</u>	<u>5,355</u>	<u>18,548</u>
<b>於2018年12月31日</b>							
成本.....	3,500	9,786	2,774	14,678	—	9,840	40,578
累計折舊.....	(2,179)	(6,169)	(1,921)	(7,276)	—	(4,485)	(22,030)
賬面淨值.....	<u>1,321</u>	<u>3,617</u>	<u>853</u>	<u>7,402</u>	<u>—</u>	<u>5,355</u>	<u>18,548</u>

	汽車	辦公設備	機器	租賃物業 裝修	在建工程	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年6月30日</b>							
<b>止六個月</b>							
期初賬面淨值.....	1,321	3,617	853	7,402	—	5,355	18,548
添置.....	385	208	26	191	—	607	1,417
出售.....	(18)	(39)	(4)	—	—	—	(61)
折舊費用.....	(303)	(599)	(194)	(1,101)	—	(1,074)	(3,271)
期末賬面淨值.....	1,385	3,187	681	6,492	—	4,888	16,633
<b>於2019年6月30日</b>							
成本.....	3,873	9,323	2,631	14,869	—	10,447	41,143
累計折舊.....	(2,488)	(6,136)	(1,950)	(8,377)	—	(5,559)	(24,510)
賬面淨值.....	1,385	3,187	681	6,492	—	4,888	16,633
<b>截至2018年6月30日</b>							
<b>止六個月</b>							
<b>(未經審核)</b>							
期初賬面淨值.....	1,157	3,860	992	3,718	418	5,642	15,787
添置.....	651	305	67	2,396	—	581	4,000
收購附屬公司							
(附註31(c)).....	108	217	43	—	—	—	368
轉撥予租賃物業裝修	—	—	—	418	(418)	—	—
出售.....	(43)	(17)	(28)	—	—	—	(88)
折舊費用.....	(447)	(670)	(170)	(513)	—	(853)	(2,653)
期末賬面淨值.....	1,426	3,695	904	6,019	—	5,370	17,414
<b>於2018年6月30日</b>							
成本.....	3,386	9,335	2,598	12,424	—	5,642	33,385
累計折舊.....	(1,960)	(5,640)	(1,694)	(6,405)	—	(272)	(15,971)
賬面淨值.....	1,426	3,695	904	6,019	—	5,370	17,414

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本.....	1,256	1,518	3,343	1,106	1,453
銷售及營銷開支.....	—	147	—	—	—
行政開支.....	1,945	2,438	2,319	1,547	1,818
	3,201	4,103	5,662	2,653	3,271

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業、廠房及設備受到限制或被抵押為負債擔保。

## 15 投資物業

## 貴集團及 貴公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	29,723	30,462	30,757	30,757	32,687
於其他收益／(虧損) 確認的					
重估收益／(虧損)	739	295	1,930	2,083	(7)
期末賬面淨值	30,462	30,757	32,687	32,840	32,680

## (a) 公允價值等級

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團全部投資物業均為公允價值等級中的第三級，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據計算得出。於往績記錄期間，第一、第二及第三等級之間並無出現轉換的情況。

## (b) 估值技術

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的已竣工投資物業的公允價值已根據四川天健華衡資產評估有限公司於相應日期所進行的估值計算得出。四川天健華衡資產評估有限公司為與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適資格以及擁有對相關區域類似物業進行估值的相關經驗。在對相關物業公允價值進行估值的過程中，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

零售單位的公允價值通常按收益資本化法計算，此乃基於將未來租金收益轉換為貼現金額計算得出。

停車場的公允價值按直接對比法進行估值，此乃基於類似物業的市場可觀測交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。

描述	於12月31日的公允價值				估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			於6月30日
	的公允價值						於12月31日			
	2016年	2017年	2018年	2019年			2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元						
已竣工投資物業										
一零售單位 . . . . .	680	684	679	672	收益資本化	貼現率	6.01%至6.95%	6.88%至7.12%	6.23%至7.00%	6.23%至7.00%
						市場租金(人民幣元／平方米／月)	38至65	38至67	38至66	35至69
一停車場 . . . . .	29,782	30,073	32,008	32,008	直接對比	市場單位售價 (人民幣元／個)	130,000至 135,000	130,000至 140,000	132,000至 141,000	132,000至 141,000
總計 . . . . .	30,462	30,757	32,687	32,680						

就零售單位而言，貼現率增加可能會導致公允價值減少。市場租金增加可能會導致公允價值增加。

就停車場而言，市場價格上漲可能會導致公允價值增加。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，估值技術並無發生變動。

(c) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
租金收入 .....	217	249	159	117	87
直接運營開支 .....	(108)	(154)	(104)	(74)	(53)
	<u>109</u>	<u>95</u>	<u>55</u>	<u>43</u>	<u>34</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無投資物業受到限制或被抵押為負債擔保。

## 16 無形資產

	計算機軟件	商標	客戶關係	其他無形 資產總值	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>						
成本 .....	1,959	54	—	2,013	—	2,013
累計攤銷 .....	(1,437)	(4)	—	(1,441)	—	(1,441)
賬面淨值 .....	<u>522</u>	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>572</u>	<u>—</u>	<u>572</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值 .....	522	50	—	572	—	572
添置 .....	8,461	—	—	8,461	—	8,461
收購一家附屬公司(附註31(a)) .....	41	—	28,387	28,428	68,697	97,125
攤銷 .....	(301)	(1)	(1,140)	(1,442)	—	(1,442)
年末賬面淨值 .....	<u>8,723</u>	<u>49</u>	<u>27,247</u>	<u>36,019</u>	<u>68,697</u>	<u>104,716</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
成本 .....	10,461	54	28,387	38,902	68,697	107,599
累計攤銷 .....	(1,738)	(5)	(1,140)	(2,883)	—	(2,883)
賬面淨值 .....	<u>8,723</u>	<u>49</u>	<u>27,247</u>	<u>36,019</u>	<u>68,697</u>	<u>104,716</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值 .....	8,723	49	27,247	36,019	68,697	104,716
添置 .....	7,554	—	—	7,554	—	7,554
收購附屬公司(附註31(b)) .....	—	—	39,331	39,331	56,353	95,684
攤銷 .....	(1,420)	(2)	(4,605)	(6,027)	—	(6,027)
年末賬面淨值 .....	<u>14,857</u>	<u>47</u>	<u>61,973</u>	<u>76,877</u>	<u>125,050</u>	<u>201,927</u>
<b>於2017年12月31日</b>						
成本 .....	18,015	54	67,718	85,787	125,050	210,837
累計攤銷 .....	(3,158)	(7)	(5,745)	(8,910)	—	(8,910)
賬面淨值 .....	<u>14,857</u>	<u>47</u>	<u>61,973</u>	<u>76,877</u>	<u>125,050</u>	<u>201,927</u>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值 .....	14,857	47	61,973	76,877	125,050	201,927
添置 .....	9,621	—	—	9,621	—	9,621
收購附屬公司(附註31(c)) .....	—	—	40,852	40,852	58,918	99,770
攤銷 .....	(1,942)	(1)	(10,562)	(12,505)	—	(12,505)
年末賬面淨值 .....	<u>22,536</u>	<u>46</u>	<u>92,263</u>	<u>114,845</u>	<u>183,968</u>	<u>298,813</u>
<b>於2018年12月31日</b>						
成本 .....	27,636	54	108,570	136,260	183,968	320,228
累計攤銷 .....	(5,100)	(8)	(16,307)	(21,415)	—	(21,415)
賬面淨值 .....	<u>22,536</u>	<u>46</u>	<u>92,263</u>	<u>114,845</u>	<u>183,968</u>	<u>298,813</u>

	計算機軟件	商標	客戶關係	其他無形 資產總值	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>						
期初賬面淨值	22,536	46	92,263	114,845	183,968	298,813
添置	7,035	—	—	7,035	—	7,035
攤銷	(1,386)	(1)	(6,483)	(7,870)	—	(7,870)
期末賬面淨值	28,185	45	85,780	114,010	183,968	297,978
<b>於2019年6月30日</b>						
成本	34,671	54	108,570	143,295	183,968	327,263
累計攤銷	(6,486)	(9)	(22,790)	(29,285)	—	(29,285)
賬面淨值	28,185	45	85,780	114,010	183,968	297,978
<b>截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)</b>						
期初賬面淨值	14,857	47	61,973	76,877	125,050	201,927
添置	3,658	—	—	3,658	—	3,658
收購附屬公司(附註31(c))	—	—	40,852	40,852	57,143	97,995
攤銷	(581)	(1)	(4,480)	(5,062)	—	(5,062)
期末賬面淨值	17,934	46	98,345	116,325	182,193	298,518
<b>於2018年6月30日</b>						
成本	21,673	54	108,570	130,297	182,193	312,490
累計攤銷	(3,739)	(8)	(10,225)	(13,972)	—	(13,972)
賬面淨值	17,934	46	98,345	116,325	182,193	298,518

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本	1,140	4,605	10,562	4,480	6,483
行政開支	302	1,422	1,943	582	1,387
	1,442	6,027	12,505	5,062	7,870

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

(b) 從收購附屬公司所產生的商譽：

	於12月31日			於6月30日	
	2016年	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	
國嘉物業(附註31(a))	68,697	68,697	68,697	68,697	
杭州綠宇(附註31(b))	—	41,026	41,026	41,026	
上海真賢(附註31(b))	—	15,327	15,327	15,327	
成都東景(附註31(c))	—	—	33,797	33,797	
瀘州天立(附註31(c))	—	—	23,346	23,346	
成都全程(附註31(c))	—	—	1,775	1,775	
	68,697	125,050	183,968	183,968	



獨立估值師已獨立執行估值以釐定客戶關係的金額。釐定客戶關係的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	貼現現金流量	17.2%至17.7%	100至102個月

於2016年9月13日、2017年10月19日、2017年10月24日、2018年6月19日、2018年6月25日及2018年12月29日，貴公司已分別收購國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程100%、76%、80%、65%、70%及100%的股權，代價分別為人民幣98,483,000元、人民幣58,308,000元、人民幣23,479,000元、人民幣51,075,000元、人民幣33,874,000元及人民幣2,300,000元（附註31）。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層於2016年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業
2017年收入（年增長率百分比）	27%
2018年收入（年增長率百分比）	6%
2019至2021年收入（年增長率百分比）	3%至5%
毛利率（佔收入百分比）	28%
長期增長率	3%
稅前貼現率	19%

下表載列管理層於2017年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇
2018年收入（年增長率百分比）	6%	16%	12%
2019年收入（年增長率百分比）	6%	13%	6%
2020至2022年收入（年增長率百分比）	5%至6%	3%	5%至6%
毛利率（佔收入百分比）	43%	24%	28%
長期增長率	3%	3%	3%
稅前貼現率	18%	22%	22%

下表載列管理層於2018年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2019年收入（年增長率百分比）	6%	14%	8%	12%	15%	16%
2020年收入（年增長率百分比）	5%	5%	6%	10%	12%	2%
2021至2023年收入（年增長率百分比）	3%至4%	3%至5%	3%至6%	4%至10%	4%至9%	2%
毛利率（佔收入百分比）	46%	24%	21%	27%	23%	28%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%	0%
稅前貼現率	18%	21%	21%	19%	19%	8%

下表載列管理層於2019年6月30日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2020年收入（年增長率百分比）.....	6%	13%	8%	10%	10%	3%
2021年收入（年增長率百分比）.....	4%	8%	8%	8%	9%	3%
2022年至2024年收入（年增長率百分比）....	3%至4%	3%	5%至7%	3%至7%	3%至8%	3%
毛利率（佔收入百分比）..	44%	22%	22%	30%	27%	29%
長期增長率.....	3%	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率.....	18%	21%	21%	19%	19%	18%

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣134百萬元、人民幣327百萬元、人民幣649百萬元及人民幣728百萬元分別較其賬面值人民幣97百萬元、人民幣215百萬元、人民幣358百萬元及人民幣412百萬元多出人民幣37百萬元、人民幣112百萬元、人民幣291百萬元及人民幣316百萬元。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
國嘉物業 .....	37,633	88,723	179,528	185,217
上海真賢 .....	—	10,369	32,346	17,600
杭州綠宇 .....	—	12,470	14,399	15,813
成都東景 .....	—	—	51,648	72,082
瀘州天立 .....	—	—	12,126	18,172
成都全程 .....	—	—	814	6,523
	<u>37,633</u>	<u>111,562</u>	<u>290,861</u>	<u>315,407</u>

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
<b>於2016年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-7%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
貼現率 .....	+5%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>於2017年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-13%	-4%	-7%	不適用	不適用	不適用
貼現率 .....	+12%	+4%	+1%	不適用	不適用	不適用
<b>於2018年12月31日</b>						
收入年增長率 .....	-21%	-12%	-3%	-9%	-5%	-9%
貼現率 .....	+29%	+15%	+2%	+9%	+3%	+9%
<b>於2019年6月30日</b>						
收入年增長率 .....	-22%	-6%	-3%	-10%	-5%	-24%
貼現率 .....	+27%	+6%	+2%	+11%	+5%	+69%

貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事經參考獨立估值師於2018年12月31日及2019年6月30日對可收回金額進行的評估，確定於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

## 17 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>				
貿易及其他應收款項（不包括預付款項） （附註19）.....	142,651	373,746	564,207	660,111
現金及現金等價物（附註21）.....	199,524	189,881	307,136	189,009
	<u>342,175</u>	<u>563,627</u>	<u>871,343</u>	<u>849,120</u>
<b>按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產（附註20）.....</b>	<b>201,321</b>	<b>234,152</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	<u>543,496</u>	<u>797,779</u>	<u>871,343</u>	<u>849,120</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>				
貿易及其他應付款項（不包括應計薪金及 其他應付稅項）（附註25）.....	194,199	303,072	358,290	380,474
租賃負債（附註27）.....	7,097	6,848	6,549	5,996
	<u>201,296</u>	<u>309,920</u>	<u>364,839</u>	<u>386,470</u>
<b>按公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....</b>	<b>4,483</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	<u>205,779</u>	<u>309,920</u>	<u>364,839</u>	<u>386,470</u>

## 18 公允價值估計

## (a) 金融資產及負債

於綜合資產負債表確認的貴集團金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按貴集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合約現金流量估計得出。

缺乏活躍市場的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。貴集團使用估計貼現現金流量作出假設。

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）（第1級）。
- 資產或負債可直接（即價格）或間接（即從價格得出）觀察的輸入數據（第1級包括的報價除外）（第2級）。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3級）。

貴集團按公允價值計量的金融資產包括理財產品、信託產品、結構性存款及或有代價，其公允價值基於不可觀察輸入數據（第3級）估計得出。

(i) 下表呈列截至2018年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	金融產品	結構性存款	或有代價 （附註31）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	201,890	30,049	2,213	234,152
添置.....	200,000	50,000	2,051	252,051
於損益確認的期內收益／（虧損）.....	10,065	642	(4,264)	6,443
出售.....	(411,955)	(80,691)	—	(492,646)
期末結餘.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	金融產品	結構性存款	或有代價 (附註31)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於損益確認的報告期末結餘未變現 收益／(虧損).....	—	—	—	—

(ii) 下表呈列截至2017年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
	理財產品	信託產品	結構性存款	或有 代價(附註31)	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
期初結餘 .....	—	201,321	—	—	201,321
添置.....	200,000	—	30,000	2,213	232,213
於損益確認的年內收益 .....	1,890	11,041	49	—	12,980
出售.....	—	(212,362)	—	—	(212,362)
期末結餘 .....	201,890	—	30,049	2,213	234,152
包括於損益確認的報告年度末結餘 未變現收益 .....	1,890	—	49	—	1,939

	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債
	或有代價
	人民幣千元
期初結餘 .....	(4,483)
添置.....	—
於損益確認的年內收益 .....	9,483
出售.....	(5,000)
期末結餘 .....	—
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損) .....	—

(ii) 使用重大不可觀察輸入數據(第3級)計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	人民幣千元				
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產					
—理財產品 .....	201,890	貼現現金流量	預期年利率	5.81%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值變動 人民幣18,000元

	於2017年 12月31日之 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	人民幣千元				
一 結構性存款 .....	30,049	貼現現金流量	預期年利率	3.56%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值變動 人民幣500元
一 或有代價 .....	2,213	貼現現金流量	加權平均資金成本率	11.60%	加權平均資金成本+/- 10%致使公允價值變動 人民幣126,000元

(iii) 下表呈列截至2016年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產
	信託產品
	人民幣千元
期初結餘 .....	—
添置 .....	200,000
於損益確認的年內收益 .....	1,321
期末結餘 .....	201,321
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損) .....	—
	按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融 負債
	或有代價 (附註31)
	人民幣千元
期初結餘 .....	—
添置 .....	(4,483)
於損益確認的年內收益 .....	—
期末結餘 .....	(4,483)
包括於損益確認的報告年度末結餘未變現收益／(虧損) .....	—

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據（第3級）計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2016年 12月31日之 公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產					
一信託產品 .....	201,321	貼現現金流量	預期年利率	8.22%	預期年利率變動100個 基點致使公允價值 變動人民幣13,000元
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融負債					
一或有代價 .....	(4,483)	貼現現金流量	加權平均資金成本率	11.20%	加權平均資金成本 +/-10%致使公允價值 變動人民幣78,000元

(b) 非金融資產及負債

貴集團以公允價值計量的非金融資產及負債主要為投資物業（第3級）。

下表呈列第3級工具的變動：

	投資物業		
	零售單位	停車場	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日 .....	686	29,037	29,723
於其他收益／（虧損）確認的金額 .....	(6)	745	739
於2016年12月31日 .....	680	29,782	30,462
於其他收益／（虧損）確認的金額 .....	4	291	295
於2017年12月31日 .....	684	30,073	30,757
於其他收益／（虧損）確認的金額 .....	(4)	1,934	1,930
於2018年12月31日 .....	680	32,007	32,687
於2019年1月1日 .....	680	32,007	32,687
於其他收益／（虧損）確認的金額 .....	(7)	—	(7)
於2019年6月30日 .....	673	32,007	32,680

**19 貿易及其他應收款項**  
**貴集團**

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
貿易應收款項(附註(a))				
— 關聯方(附註33(d))	52,458	175,949	186,116	96,257
— 第三方	86,240	189,001	367,209	538,021
	138,698	364,950	553,325	634,278
減：貿易應收款項減值撥備	(8,788)	(16,496)	(31,085)	(38,066)
	129,910	348,454	522,240	596,212
其他應收款項				
— 關聯方(附註33(d))	—	—	1,629	1,001
— 第三方	19,053	32,648	49,668	73,855
	19,053	32,648	51,297	74,856
減：其他應收款項減值撥備	(6,312)	(7,356)	(9,330)	(10,957)
	12,741	25,292	41,967	63,899
向供應商支付之預付款項				
— 關聯方(附註33(d))	—	—	673	200
— 第三方	1,177	2,068	31,198	54,202
	1,177	2,068	31,871	54,402
預付稅款	625	39	402	41
	144,453	375,853	596,480	714,554

**貴公司**

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
貿易應收款項(附註(a))				
— 附屬公司	—	2,391	—	—
— 關聯方	36,931	153,298	141,280	60,061
— 第三方	59,316	95,792	154,350	223,222
	96,247	251,481	295,630	283,283
減：貿易應收款項減值撥備	(7,311)	(11,517)	(17,268)	(19,259)
	88,936	239,964	278,362	264,024
其他應收款項				
— 附屬公司	19,322	25,114	59,222	96,516
— 第三方	18,114	24,252	34,368	44,508
	37,436	49,366	93,590	141,024
減：其他應收款項減值撥備	(6,254)	(6,678)	(8,008)	(8,857)
	31,182	42,688	85,582	132,167
向供應商支付之預付款項				
— 第三方	1,177	1,358	22,073	44,411
預付稅款	625	39	396	32
	121,920	284,049	386,413	440,634

(a) 貿易應收款項主要來自包乾制物業管理服務收益及諮詢服務。



包乾制物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款書面通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

就向非業主提供的諮詢服務而言，通常會為客戶提供最多60天的信貸期限。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
0至180天 . . . . .	95,829	252,395	342,777	429,517
181至365天 . . . . .	19,808	78,311	110,090	122,463
1至2年 . . . . .	12,574	18,830	70,436	56,680
2至3年 . . . . .	5,646	6,870	18,196	16,352
3年以上 . . . . .	4,841	8,544	11,826	9,266
	<u>138,698</u>	<u>364,950</u>	<u>553,325</u>	<u>634,278</u>

貴集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣8,788,000元、人民幣16,496,000元、人民幣31,085,000元及人民幣38,066,000元（附註3.1.1）。

#### 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
0至180天 . . . . .	59,687	184,971	224,261	202,467
181至365天 . . . . .	16,122	38,665	17,513	34,297
1至2年 . . . . .	9,951	12,431	31,708	29,232
2至3年 . . . . .	5,646	6,870	11,135	9,345
3年以上 . . . . .	4,841	8,544	11,013	7,942
	<u>96,247</u>	<u>251,481</u>	<u>295,630</u>	<u>283,283</u>

貴公司應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，就貿易應收款項總額分別計提撥備人民幣7,311,000元、人民幣11,517,000元、人民幣17,268,000元及人民幣19,259,000元。

## 20 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
理財產品（附註18(a)） . . . . .	—	201,890	—	—
信託產品（附註18(a)） . . . . .	201,321	—	—	—
結構性存款（附註18(a)） . . . . .	—	30,049	—	—
或有代價（附註31） . . . . .	—	2,213	—	—
	<u>201,321</u>	<u>234,152</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 21 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
銀行存款及手頭現金 . . . . .	<u>199,524</u>	<u>189,881</u>	<u>307,136</u>	<u>189,009</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，現金及現金等價物不包括存入 貴集團銀行賬戶的業主房屋維修基金零、人民幣1,976,000元、人民幣136,000元及人民幣389,000元。待有關政府部門批准後， 貴集團可將該等存款用於公共維修開支。

## 22 股本

	普通股數目	股本 人民幣千元
<b>法定</b>		
於2016年及2017年12月31日	88,044,400	88,044
於2018年12月31日及2019年6月30日	128,748,460	128,748
<b>已發行及繳足</b>		
於2016年1月1日的結餘	21,161,100	21,161
自其他儲備轉撥至股本(附註(a))	63,483,300	63,483
發行股份並於全國中小企業股份轉讓系統上市(附註(b))	3,400,000	3,400
於2016年及2017年12月31日的結餘	88,044,400	88,044
於2018年1月1日的結餘	88,044,400	88,044
自其他儲備轉撥至股本(附註(c))	35,217,760	35,218
擁有人注資(附註(d))	5,486,300	5,486
於2018年12月31日及2019年6月30日的結餘	128,748,460	128,748

(a) 於2016年4月21日，根據 貴公司股東週年大會的決議案， 貴公司其他儲備約人民幣63,483,000元轉換為 貴公司股本。該轉換於2016年5月9日完成後， 貴公司股本從人民幣21,161,000元增至人民幣84,644,000元。

(b) 於2015年12月17日， 貴公司的股份於全國中小企業轉讓系統上市。於2016年9月， 貴公司發行3,400,000股以人民幣計值且每股面值為人民幣1元的普通股。經扣除發行開支後，人民幣3,400,000元及人民幣35,700,000元分別入賬列作股本及股份溢價(附註24)。

(c) 於2018年5月8日，根據 貴公司股東週年大會的決議案， 貴公司其他儲備約人民幣35,218,000元轉換為 貴公司股本。於2018年6月12日完成該轉換後， 貴公司股本從人民幣88,044,000元增至人民幣123,262,000元。

(d) 由於採納股份激勵計劃(附註23)，於2018年12月3日， 貴公司收到寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥)(「寧波嘉乾」)的現金出資人民幣34,893,000元。人民幣5,486,000元及人民幣29,407,000元分別入賬列作股本及股份溢價(附註24)。注資完成後，藍光和駿、寧波嘉乾及嘉裕有限合夥分別持有 貴公司股權的89.97%、4.26%及4.22%。

## 23 以股份為基礎的付款

根據日期為2018年11月9日的董事會決議案，股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)獲批准，據此， 貴公司向獨立受託人寧波嘉乾發行若干股份(「激勵股份」)，認購價為每股人民幣6.36元(「認購價」)。寧波嘉乾由股份激勵計劃批准的 貴公司11名僱員(包括董事、監事、高級管理層及若干僱員)(「接受者」)於2018年11月1日成立。接受者已通過寧波嘉乾向 貴公司支付認購激勵股份的相關代價。

激勵股份合共5,486,300股，佔2018年12月3日已發行及發行在外股份總數的4.26%。

激勵股份具禁售期。接受者所認購激勵股份的40%、30%及30%將會分別於自2018年12月3日(「認購日期」)起一年後的三年內每年解禁一次，惟解禁前提是達到股份激勵計劃載明的 貴公司表現條件及個人表現要求。

貴公司的母公司藍光和駿有法律義務按認購價購回因未滿足表現條件而無法解禁的激勵股份。

於2018年12月3日，貴公司通過寧波嘉乾按每股股份人民幣6.36元的價格向接受者發行並授出5,486,300股貴公司股份並收到寧波嘉乾的現金出資人民幣34,893,000元。人民幣5,486,000元及人民幣29,407,000元分別入賬列為股本（附註22）及股份溢價（附註24）。

授予接受者的激勵股份的公允價值超額部分在歸屬期內於綜合全面收益表確認為開支。截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴公司已就股份激勵計劃於綜合全面收益表確認僱員福利開支分別為人民幣3,713,000元及人民幣11,139,000元。

## 24 儲備

### 貴集團

	股份溢價	以股份 支付的僱員 酬金儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘.....	98,553	978	2,650	102,181	1,030	103,211
年內利潤.....	—	—	—	—	100,898	100,898
自其他儲備轉撥至股本（附註22(a））..	(63,483)	—	—	(63,483)	—	(63,483)
發行股份並於全國中小企業股份轉讓 系統上市（附註22(b））.....	35,700	—	—	35,700	—	35,700
向貴公司股東宣派股息（附註28）..	—	—	—	—	(4,782)	(4,782)
撥入法定儲備（附註(a））.....	—	—	8,035	8,035	(8,035)	—
於2016年12月31日的結餘.....	70,770	978	10,685	82,433	89,111	171,544
於2017年1月1日的結餘.....	70,770	978	10,685	82,433	89,111	171,544
年內利潤.....	—	—	—	—	184,354	184,354
向貴公司股東宣派股息（附註28）..	—	—	—	—	(18,489)	(18,489)
撥入法定儲備（附註(a））.....	—	—	12,554	12,554	(12,554)	—
於2017年12月31日的結餘.....	70,770	978	23,239	94,987	242,422	337,409
於2018年1月1日的結餘.....	70,770	978	23,239	94,987	242,422	337,409
年內利潤.....	—	—	—	—	289,347	289,347
自其他儲備轉撥至股本（附註22(c））..	(35,218)	—	—	(35,218)	—	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 （附註22(d））.....	29,407	—	—	29,407	—	29,407
不會導致控制權變動之附屬公司 所有者權益變動（附註32）.....	2,638	—	—	2,638	—	2,638
向貴公司股東宣派股息（附註28）..	—	—	—	—	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃 —僱員服務價值（附註23）.....	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備（附註(a））.....	—	—	29,547	29,547	(29,547)	—
於2018年12月31日的結餘.....	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
於2019年1月1日的結餘.....	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
期內利潤.....	—	—	—	—	179,878	179,878
向貴公司股東宣派股息（附註28）..	—	—	—	—	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃 —僱員服務價值（附註23）.....	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備（附註(a））.....	—	—	16,802	16,802	(16,802)	—
於2019年6月30日的結餘.....	67,597	15,830	69,588	153,015	130,943	283,958

## 貴公司

	股份溢價	以股份 支付的僱員 酬金儲備	法定儲備	其他 儲備總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的結餘.....	70,077	978	2,650	73,705	32,977	106,682
年內利潤.....	—	—	—	—	80,040	80,040
自其他儲備轉撥至股本(附註22(a))..	(63,483)	—	—	(63,483)	—	(63,483)
發行股份並於全國中小企業股份轉讓 系統上市(附註22(b)).....	35,700	—	—	35,700	—	35,700
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(4,782)	(4,782)
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	8,035	8,035	(8,035)	—
於2016年12月31日的結餘.....	42,294	978	10,685	53,957	100,200	154,157
於2017年1月1日的結餘.....	42,294	978	10,685	53,957	100,200	154,157
年內利潤.....	—	—	—	—	125,517	125,517
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(18,489)	(18,489)
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	12,554	12,554	(12,554)	—
於2017年12月31日的結餘.....	42,294	978	23,239	66,511	194,674	261,185
於2018年1月1日的結餘.....	42,294	978	23,239	66,511	194,674	261,185
年內利潤.....	—	—	—	—	305,512	305,512
自其他儲備轉撥至股本(附註22(c))..	(35,218)	—	—	(35,218)	—	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 (附註22(d)).....	29,407	—	—	29,407	—	29,407
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃 — 僱員服務價值(附註23).....	—	3,713	—	3,713	—	3,713
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	29,547	29,547	(29,547)	—
於2018年12月31日的結餘.....	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
於2019年1月1日的結餘.....	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
期內利潤.....	—	—	—	—	168,024	168,024
向 貴公司股東宣派股息(附註28) ..	—	—	—	—	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃 — 僱員服務價值(附註23).....	—	11,139	—	11,139	—	11,139
撥入法定儲備(附註(a)).....	—	—	16,802	16,802	(16,802)	—
於2019年6月30日的結餘.....	36,483	15,830	69,588	121,901	87,506	209,407

- (a) 根據中國的相關規則及規定，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。

## 25 貿易及其他應付款項

## 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
貿易應付款項(附註(a))				
— 關聯方(附註33(d))	600	960	234	4,238
— 第三方	18,817	40,965	64,878	84,804
	19,417	41,925	65,112	89,042
其他應付款項				
— 關聯方(附註33(d))	46,730	71,712	53,296	15,439
— 第三方	128,052	189,435	237,705	265,258
	174,782	261,147	291,001	280,697
應計薪金	66,920	83,781	107,963	84,985
其他應納稅款	5,053	12,194	14,802	12,104
應付股息	—	—	2,177	10,735
	266,172	399,047	481,055	477,563

## 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
貿易應付款項(附註(a))				
— 關聯方	461	661	3	3,345
— 第三方	13,595	23,043	29,409	41,769
	14,056	23,704	29,412	45,114
其他應付款項				
— 附屬公司	74,303	112,442	51,862	112,554
— 關聯方	46,094	70,655	67,105	14,670
— 第三方	91,692	125,933	145,623	160,801
	212,089	309,030	264,590	288,025
應計薪金	52,328	56,872	66,139	47,085
其他應納稅款	1,621	5,816	7,487	6,973
應付股息	—	—	47	91
	280,094	395,422	367,675	387,288

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公允價值。

- (a) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應付款項(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)基於發票日期之賬齡分析如下：

## 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
1年以下	19,411	41,697	61,262	85,931
1至2年	6	228	3,681	2,793
2至3年	—	—	169	250
3年以上	—	—	—	68
	19,417	41,925	65,112	89,042

## 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
1年以下	14,050	23,528	28,420	43,891
1至2年	6	176	823	905
2至3年	—	—	169	250
3年以上	—	—	—	68
	<u>14,056</u>	<u>23,704</u>	<u>29,412</u>	<u>45,114</u>

## 26 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	2,447	4,144	8,092	9,393
— 12個月內收回的遞延稅項資產	207	729	2,473	4,168
	<u>2,654</u>	<u>4,873</u>	<u>10,565</u>	<u>13,561</u>
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(6,488)	(14,450)	(19,466)	(18,547)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(718)	(2,007)	(2,996)	(2,607)
	<u>(7,206)</u>	<u>(16,457)</u>	<u>(22,462)</u>	<u>(21,154)</u>
	<u>(4,552)</u>	<u>(11,584)</u>	<u>(11,897)</u>	<u>(7,593)</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於往續記錄期間遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延 稅項資產 — 呆賬準備	遞延 稅項資產 — 應計費用	遞延 稅項資產 — 稅項虧損	遞延 稅項資產 — 使用權資 產及租賃負債 影響淨額	遞延 稅項負債 — 業務合併時 確認的無形 資產超額價值	遞延 稅項負債 — 投資物業	遞延 稅項負債 — 按公允 價值計量且 其變動計入 損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,715	48	—	—	—	(2,755)	—	(992)
於綜合全面收益表計入／(扣除)	225	159	—	114	171	(158)	(205)	306
收購一家附屬公司(附註31(a))	393	—	—	—	(4,259)	—	—	(3,866)
於2016年12月31日	<u>2,333</u>	<u>207</u>	<u>—</u>	<u>114</u>	<u>(4,088)</u>	<u>(2,913)</u>	<u>(205)</u>	<u>(4,552)</u>
於綜合全面收益表計入／(扣除)	1,642	517	—	60	809	(123)	(104)	2,801
收購附屬公司(附註31(b))	—	—	—	—	(9,833)	—	—	(9,833)
於2017年12月31日	<u>3,975</u>	<u>724</u>	<u>—</u>	<u>174</u>	<u>(13,112)</u>	<u>(3,036)</u>	<u>(309)</u>	<u>(11,584)</u>

	遞延 稅項資產 — 呆賬準備	遞延 稅項資產 — 應計費用	遞延 稅項資產 — 稅項虧損	遞延 稅項資產 — 使用權資 產及租賃負債 影響淨額	遞延 稅項負債 — 業務合併時 確認的無形 資產超額價值	遞延 稅項負債 — 投資物業	遞延 稅項負債 — 按公允 價值計量且 其變動計入 損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日.....	3,975	724	—	174	(13,112)	(3,036)	(309)	(11,584)
於綜合全面收益表計入／(扣除)...	2,689	1,339	1,430	(5)	2,152	(734)	309	7,180
收購附屬公司(附註31(c)).....	239	—	—	—	(7,732)	—	—	(7,493)
於2018年12月31日.....	6,903	2,063	1,430	169	(18,692)	(3,770)	—	(11,897)
於2019年1月1日.....	6,903	2,063	1,430	169	(18,692)	(3,770)	—	(11,897)
於綜合全面收益表計入／(扣除)...	1,653	1,796	(446)	(7)	1,305	3	—	4,304
於2019年6月30日.....	8,556	3,859	984	162	(17,387)	(3,767)	—	(7,593)

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，根據附註2.18(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區及實體不大可能取得未來應課稅利潤用以抵銷有關虧損，故 貴集團並無就累計稅項虧損人民幣8,481,000元、人民幣8,506,000元、人民幣193,000元及人民幣75,000元確認遞延稅項資產。根據現行稅法，稅項虧損於產生年度起五年內屆滿。

	未確認遞延稅項資產的未使用稅項虧損			
	於12月31日			於6月30日
屆滿年度 .....	2016年	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
2017年.....	12	—	—	—
2018年.....	337	337	—	—
2019年.....	1,857	1,857	24	—
2020年.....	1,757	1,757	40	—
2021年.....	4,518	4,518	36	—
2022年.....	—	37	56	38
2023年.....	—	—	37	37
	8,481	8,506	193	75

## 27 租賃

### (i) 於資產負債表中確認的金額

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產				
物業(附註14).....	6,343	5,642	5,355	4,888
租賃負債				
流動.....	682	1,510	2,271	2,322
非流動.....	6,415	5,338	4,278	3,674
	7,097	6,848	6,549	5,996



## 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
<b>使用權資產</b>				
物業.....	6,343	5,168	4,133	3,350
<b>租賃負債</b>				
流動.....	682	1,340	1,895	1,804
非流動.....	6,415	5,135	3,503	2,659
	7,097	6,475	5,398	4,463

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，使用權資產於綜合及公司負債表內計入物業、廠房及設備。

## (ii) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度				截至6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
<b>使用權資產折舊開支</b>					
物業(附註14).....	1,268	1,365	1,852	853	1,074
利息開支(計入融資成本).....	354	335	339	167	158
短期租賃(計入銷售成本 及行政開支)相關的開支(附註8)	16,639	22,525	21,932	9,892	15,042

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，租相關現金流出總額分別為人民幣17,507,000元、人民幣23,773,000元、人民幣24,135,000元、人民幣10,914,000元及人民幣16,360,000元。

## 28 股息

	截至12月31日止年度				截至6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
股息.....	4,782	18,489	319,345	36,098	215,010

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴公司分別宣派股息人民幣4,782,000元、人民幣18,489,000元、人民幣319,345,000元、人民幣36,098,000元及人民幣215,010,000元。

## 29 經營所得現金

	截至12月31日止年度				截至6月30日 止六個月
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	120,751	220,197	353,867	109,112	222,913
就以下各項作出調整：					
—物業、廠房及設備折舊(附註14)	3,201	4,103	5,662	2,653	3,271
—投資物業之公允價值(收益)/虧損 (附註15)	(739)	(295)	(1,930)	(2,083)	7
—其他無形資產攤銷(附註16)	1,442	6,027	12,505	5,062	7,870
—貿易及其他應收款項的減值撥備	4,006	8,752	16,563	10,130	8,608
—出售物業、廠房及設備的虧損/(收益)	5	(19)	37	16	—
—按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的公允價值收益	(1,321)	(12,980)	(6,443)	(6,421)	—
—按公允價值計量且其變動計入 損益的金融負債公允價值收益	—	(9,483)	—	—	—
—以股份為基礎的僱員開支(附註23)	—	—	3,713	—	11,139
—上市開支	—	—	820	—	—
—利息開支(附註27)	354	335	339	167	158
	127,699	216,637	385,133	118,636	253,966
營運資金變動：					
—存貨	(2,057)	(2,553)	(1,060)	(1,981)	(1,232)
—貿易及其他應收款項	(17,710)	(185,451)	(184,509)	(221,046)	(101,140)
—合約負債	42,608	19,692	46,506	(70,480)	47,864
—貿易及其他應付款項	65,495	82,683	40,120	247,466	(13,966)
	216,035	131,008	286,190	72,595	185,492

(a) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項 — 應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	7,611	7,611
應計利息開支	—	—	354	354
償還借款	—	—	(514)	(514)
已付利息	—	—	(354)	(354)
於2016年12月31日	—	—	7,097	7,097
於2017年1月1日	—	—	7,097	7,097
新增租賃負債	—	—	664	664
應計利息開支	—	—	335	335
償還借款	—	—	(914)	(914)
已付利息	—	—	(334)	(334)
於2017年12月31日	—	—	6,848	6,848
於2018年1月1日	—	—	6,848	6,848
收購附屬公司(附註31(c))	9,000	—	—	9,000
新增租賃負債	—	—	1,565	1,565
應計利息開支	—	24	339	363
償還借款	(9,000)	—	(1,866)	(10,866)
已付利息	—	(24)	(337)	(361)
於2018年12月31日	—	—	6,549	6,549

	借款	其他應付款項 － 應付利息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	6,549	6,549
新增租賃負債	—	—	607	607
應計利息開支	—	—	158	158
償還借款	—	—	(1,165)	(1,165)
已付利息	—	—	(153)	(153)
於2019年6月30日	—	—	5,996	5,996
(未經審核)				
於2018年1月1日	—	—	6,848	6,848
收購附屬公司(附註31(c))	9,000	—	—	9,000
新增租賃負債	—	—	581	581
應計利息開支	—	—	167	167
償還借款	—	—	(862)	(862)
已付利息	—	—	(160)	(160)
於2018年6月30日	9,000	—	6,574	15,574

### 30 承擔

#### (a) 資本承擔

於年末已簽約但截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月尚未產生的資本開支包括翻修停車場(截至2016年12月31日止年度：零)。

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
1年以下	—	1,364	98	98
1至2年	—	98	—	—
	—	1,462	98	98

#### (b) 經營租賃承擔—作為承租人

貴集團根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期為12個月以內，大部分租賃協議與第三方簽訂，並於租賃期末可按雙方協議價格重續。

不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
1年以下	—	74	114	134

### 31 業務合併

於往績記錄期間，業務合併包括收購六家物業管理公司。該等被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。該六家被收購公司於收購日的財務資料載列如下：

#### (a) 於截至2016年12月31日止年度收購國嘉物業

於2016年9月13日，貴公司以人民幣98,483,000元的代價自第三方收購國嘉物業100%的股權。國嘉物業可識別淨資產總值為人民幣29,786,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自收購日至2016年12月31日止年度，收購國嘉物業的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣24,927,000元，淨利潤為人民幣6,359,000元。

倘國嘉物業自2016年1月1日起合併入賬，則截至2016年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣706,208,000元及利潤人民幣103,905,000元。

收購協議規定原股東須對某個潛在項目的物業管理作出承諾。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債」。

	人民幣千元
代價	
— 已付現金	94,000
— 或有代價	4,483
	<u>98,483</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	36,265
物業、廠房及設備（附註14）	242
無形資產（附註16）	41
客戶關係（附註16）	28,387
遞延稅項資產（附註26）	393
存貨	152
貿易及其他應收款項	12,905
貿易及其他應付款項	(29,566)
合約負債	(14,774)
遞延稅項負債（附註26）	(4,259)
可識別淨資產總值	<u>29,786</u>
商譽（附註16）	<u>68,697</u>

商譽人民幣68,697,000元乃因若干因素而產生。重要的因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2016年12月31日止年度，因收購國嘉物業產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(94,000)
於收購日收購的現金及現金等價物	<u>36,265</u>
收購產生的現金流出淨額	<u>(57,735)</u>

(b) 於截至2017年12月31日止年度收購杭州綠宇及上海真賢

於2017年10月19日，貴公司以人民幣58,308,000元的代價自第三方收購杭州綠宇76%的股權。杭州綠宇可識別淨資產總值為人民幣22,739,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2017年12月31日止年度，收購杭州綠宇的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣32,912,000元，淨虧損為人民幣739,000元。

於2017年10月24日，貴公司以人民幣23,479,000元的代價自第三方收購上海真賢80%的股權。上海真賢可識別淨資產總值為人民幣10,190,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2017年12月31日止年度，收購上海真賢的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣14,716,000元，淨利潤為人民幣764,000元。

倘杭州綠宇及上海真賢自2017年1月1日起合併入賬，則截至2017年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣1,049,655,000元及利潤人民幣195,552,000元。

收購協議規定原股東須就收入及在管建築面積作出承諾以在某一時期內達到一定的業績目標。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。

	杭州綠宇	上海真賢	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代價			
— 已付現金	54,000	21,600	75,600
— 應付款項	6,000	2,400	8,400
— 或有代價	(1,692)	(521)	(2,213)
	<u>58,308</u>	<u>23,479</u>	<u>81,787</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額			
現金及現金等價物	2,406	685	3,091
物業、廠房及設備（附註14）	1,392	—	1,392
客戶關係（附註16）	26,768	12,563	39,331
貿易及其他應收款項	37,749	16,952	54,701
貿易及其他應付款項	(29,357)	(12,436)	(41,793)
即期所得稅負債	(5,232)	(1,402)	(6,634)
合約負債	(4,295)	(3,031)	(7,326)
遞延稅項負債（附註26）	(6,692)	(3,141)	(9,833)
可識別淨資產總值	<u>22,739</u>	<u>10,190</u>	<u>32,929</u>
減：非控股權益	<u>(5,457)</u>	<u>(2,038)</u>	<u>(7,495)</u>
收購淨資產	<u>17,282</u>	<u>8,152</u>	<u>25,434</u>
商譽（附註16）	<u>41,026</u>	<u>15,327</u>	<u>56,353</u>

商譽人民幣56,353,000元乃因若干因素而產生。重要的因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2017年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(75,600)
於收購日收購的現金及現金等價物	<u>3,091</u>
收購產生的現金流出淨額	<u>(72,509)</u>

(c) 於截至2018年12月31日止年度收購成都東景、瀘州天立及成都全程

於2018年6月19日，貴公司以人民幣51,075,000元的代價自第三方收購成都東景65%的股權。成都東景可識別淨資產總值為人民幣26,581,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

於2018年6月25日，貴公司以人民幣33,874,000元的代價自第三方收購瀘州天立70%的股權。瀘州天立可識別淨資產總值為人民幣15,040,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

於2018年12月29日，貴公司以人民幣2,300,000元的代價自第三方收購成都全程100%的股權。成都全程可識別淨資產總值為人民幣525,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自其各自收購日至2018年12月31日止年度，收購成都東景、瀘州天立及成都全程的業務為貴集團貢獻之總收入為人民幣72,411,000元，淨利潤為人民幣8,945,000元。

倘成都東景、瀘州天立及成都全程自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣1,537,882,000元及利潤人民幣309,451,000元。

收購協議規定原股東須就收入及在管建築面積作出承諾以在某一時期內達到一定的業績目標。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」。

	成都東景	瀘州天立	成都全程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代價				
— 已付現金	50,000	31,500	690	82,190
— 應付款項	2,000	3,500	1,610	7,110
— 或有代價	(925)	(1,126)	—	(2,051)
	<u>51,075</u>	<u>33,874</u>	<u>2,300</u>	<u>87,249</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額				
現金及現金等價物	12,366	11,120	3,643	27,129
物業、廠房及設備(附註14)	291	77	30	398
客戶關係(附註16)	24,803	16,049	—	40,852
遞延稅項資產(附註26)	228	11	—	239
存貨	6	—	—	6
貿易及其他應收款項	33,459	2,328	358	36,145
貿易及其他應付款項	(19,450)	(5,209)	(1,339)	(25,998)
借款	(9,000)	—	—	(9,000)
合約負債	(12,402)	(5,325)	(2,167)	(19,894)
遞延稅項負債(附註26)	(3,720)	(4,012)	—	(7,732)
可識別淨資產總值	<u>26,581</u>	<u>15,039</u>	<u>525</u>	<u>42,145</u>
減：非控股權益	<u>(9,303)</u>	<u>(4,511)</u>	<u>—</u>	<u>(13,814)</u>
已收購資產淨值	<u>17,278</u>	<u>10,528</u>	<u>525</u>	<u>28,331</u>
商譽(附註16)	<u>33,797</u>	<u>23,346</u>	<u>1,775</u>	<u>58,918</u>

商譽人民幣58,918,000元乃因若干因素而產生。重要因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟產生的預期協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(82,190)
於收購日收購的現金及現金等價物	27,129
收購產生的現金流出淨額	<u>(55,061)</u>

### 32 附屬公司所有者權益變動

於2018年9月25日及2018年10月8日，貴公司分別將上海真賢及杭州綠宇8.65%及2.44%的股權轉讓予成都嘉瑞祥企業管理中心(有限合夥)及成都嘉合亨企業管理中心(有限合夥)，這兩家公司乃分別由各自的附屬公司員工以人民幣2,595,000元及人民幣1,930,000元的代價成立。管理層已評定，該代價接近緊接處置前被處置少數股東權益的公允價值，因此得出結論，本次交易中不涉及以股份為基礎的支付要素。貴集團確認非控股權益增加人民幣1,887,000元及母公司擁有人應佔權益增加人民幣2,638,000元。截至2018年12月31日止年度對上海真賢及杭州綠宇擁有人應佔權益的影響之概述如下：

	上海真賢	杭州綠宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自轉讓所有者權益收到的代價	2,595	1,930	4,525
處置所有者權益的賬面值	<u>(1,142)</u>	<u>(745)</u>	<u>(1,887)</u>
不會導致權益內控制權變動之附屬公司			
所有者權益變動中確認的金額	<u>1,453</u>	<u>1,185</u>	<u>2,638</u>

於2016年及2017年，並無不會導致權益內控制權變動之附屬公司所有者權益變動。

## 33 關聯方交易

## (a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
楊鏗	創始人股東
藍光投資控股集團有限公司	最終控股公司
四川藍光發展股份有限公司	中間控股公司
四川藍光和駿實業有限公司	母公司
四川藍光美尚飲品股份有限公司	由同一最終控股公司控制
北京和駿投資有限責任公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金堂藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都雙流和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都五牛正惠電器有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和駿投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
自貢藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光金房置業有限公司	由同一最終控股公司控制
嘉興藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遂寧藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶宇晟置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍申置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶錦泓企業管理有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市藍駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光悅庭酒店有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶中泓和駿企業管理服務有限公司(曾用名:重慶和駿投資有限公司)	由同一最終控股公司控制
成都成華和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制



名稱	關係
新鄉市藍光鑒源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南三環置業有限公司	由同一最終控股公司控制
寧波杭州灣新區新星房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南寧燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
達州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
新鄉市唐普錦鴻房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
煙台和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
平潭藍馨置業有限公司	由同一最終控股公司控制
煙台新潮海興置業有限公司	由同一最終控股公司控制
江陰天建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名燁城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青白江藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
安徽拓佰仕置業有限公司	由同一最終控股公司控制
豐縣藍光地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
珠海藍凱控股有限公司	由同一最終控股公司控制
吉安和駿鎧瀧房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢市新宏森地產置業有限公司	由同一最終控股公司控制
衡水紅美房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川嘉寶房地產行銷代理有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名懋城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
雲南藍光和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都郫縣藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川蜀鑫投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
長沙藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯正惠房地產開發有限公司（「成都武侯」）（附註(a)）	由同一最終控股公司控制
雲南白藥置業有限公司	由同一最終控股公司控制
北京星華藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南瑞琪置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
徐州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
天津藍光駿景房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和祥實業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川嘉寶房地產行銷代理有限公司	由同一最終控股公司控制
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司金色夏威夷分公司	由同一最終控股公司控制
南京藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雙流和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
合肥藍光宏景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶正惠置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶燦坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都黃金洲房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都遠來房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都郫縣和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金谷景觀工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都龍泉驛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明長頤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢名流時代置業有限公司	由同一最終控股公司控制
民發實業集團（無錫）房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
西安正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安燦坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶坤鈺企業管理諮詢有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光盛景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光商業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
天津市江宇海匯房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
天津西青楊柳青森林綠野建築工程有限公司	由同一最終控股公司控制
安徽美太光華置業有限公司	由同一最終控股公司控制
山西保源昌房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川興川投資有限公司(「四川興川」)(附註(b))	由同一最終控股公司控制
山東嘉州置地有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯炬峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都海潤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都煜明裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都瑞納投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光文化旅遊開發有限公司	由同一最終控股公司控制
藍光投資控股集團有限公司	由同一最終控股公司控制
如皋市兆基置業有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光滇池文化旅遊發展有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光雲報置業有限公司	由同一最終控股公司控制
華西和駿耀城置業(瀘州)有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市環恒置業有限公司	由同一最終控股公司控制
嵊州藍光置信置業有限公司	由同一最終控股公司控制
資陽市川綿教育房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西基煜實業有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌燁城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光生態環境產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光工程諮詢設計有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光生態園林工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光綠色裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍本工程設計有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
四川藍光優居科技有限公司(曾用名:四川藍光優居家居產業有限公司)	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川置信商業旅業地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光和駿實業有限公司	由同一最終控股公司控制
山西保源昌房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司己莊酒店	由同一最終控股公司控制
成都中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
嵯州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光和駿實業股份有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華中泓房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯中鴻房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
藍光和駿實業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都邛崃和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
張家口藍光聖源房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
四川己莊酒店管理有限公司	由同一最終控股公司控制
清鎮潤弘房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
青島庚辰黃島汽車產業有限公司	由同一最終控股公司控制
漯河市鑒源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
洛陽浩德安瀾置業有限公司	由同一最終控股公司控制
瀘州錦瀾房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都聚錦商貿有限公司	由同一最終控股公司控制
西安品諾實業有限公司	由同一最終控股公司控制
徐州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充煌峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市和勝置業有限公司(「惠州和勝」) <sup>(c)</sup>	由同一最終控股公司控制
寶雞鼎豐置業有限公司(「寶雞鼎豐」) <sup>(d)</sup>	由同一最終控股公司控制
惠州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安炬坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
成都錦江燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶新申佳實業有限公司	藍光發展之合資企業
仁壽興合置業有限公司	藍光發展之合資企業
南通錦隆置業有限公司	藍光發展之聯繫人
河南華之麗實業有限公司	藍光發展之聯繫人

(a) 於2017年4月1日出售予一家第三方實體之前，成都武侯由藍光發展控制。

(b) 於2018年1月8日出售予一家第三方實體之前，四川興川由藍光發展控制。

(c) 惠州市和勝以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年4月18日由藍光發展控制。

(d) 寶雞鼎豐以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年2月21日由藍光發展控制。

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
提供服務					
— 最終控股公司 . . . . .	—	12	—	—	—
— 母公司 . . . . .	13,010	28,353	24,072	18,779	10,761
— 由同一最終控股公司控制 . . . . .	201,030	237,923	294,288	100,818	188,121
— 藍光發展之聯繫人 . . . . .	—	—	—	—	633
— 藍光發展之合資企業 . . . . .	—	3,477	4,568	1,354	3,591
	<u>214,040</u>	<u>269,765</u>	<u>322,928</u>	<u>120,951</u>	<u>203,106</u>
購買產品及服務					
— 由同一最終控股公司控制 . . . . .	<u>44</u>	<u>586</u>	<u>2,290</u>	<u>53</u>	<u>1,317</u>
短期租賃開支					
— 母公司 . . . . .	2,822	1,888	658	4,322	966
— 由同一最終控股公司控制 . . . . .	<u>12,480</u>	<u>19,668</u>	<u>14,330</u>	<u>5,956</u>	<u>9,431</u>
	<u>15,302</u>	<u>21,556</u>	<u>14,988</u>	<u>10,278</u>	<u>10,397</u>
新增使用權資產					
— 最終控股公司 . . . . .	<u>7,611</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租賃負債利息開支					
— 最終控股公司 . . . . .	<u>354</u>	<u>326</u>	<u>283</u>	<u>149</u>	<u>118</u>
租賃負債付款					
— 最終控股公司 . . . . .	<u>514</u>	<u>682</u>	<u>1,280</u>	<u>633</u>	<u>805</u>

上述所有交易均在 貴集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

## (c) 主要管理層薪酬

除附註34所披露的董事及監事以外的主要管理層薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018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 (未經審核)	人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利.....	2,881	4,149	3,302	2,002	5,713

## (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2016年	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
貿易應收款項				
— 最終控股公司.....	558	247	1,325	1,325
— 母公司.....	—	—	6,706	6,131
— 由同一最終控股公司控制.....	51,900	172,347	175,834	85,797
— 藍光發展之合資企業.....	—	3,355	1,975	2,703
— 藍光發展之聯繫人.....	—	—	276	301
	52,458	175,949	186,116	96,257
其他應收款項 (附註(i))				
— 由同一最終控股公司控制.....	—	—	1,629	1,001
預付款項				
— 由同一最終控股公司控制.....	—	—	598	200
— 藍光發展之聯繫人.....	—	—	75	—
	—	—	673	200
貿易應付款項				
— 母公司.....	—	—	—	111
— 由同一最終控股公司控制.....	600	960	234	4,127
	600	960	234	4,238
其他應付款項 (附註(ii))				
— 最終控股公司.....	—	—	1,119	2,043
— 中間控股公司.....	—	—	29	29
— 母公司.....	46,524	71,508	45,307	13,068
— 由同一最終控股公司控制.....	206	204	6,841	299
	46,730	71,712	53,296	15,439
合約負債				
— 母公司.....	6,285	13,765	—	7
— 由同一最終控股公司控制.....	20,613	8,328	—	18,056
— 藍光發展之合資企業.....	—	—	—	12
	26,898	22,093	—	18,075
租賃負債				
— 最終控股公司.....	7,097	6,415	5,135	4,329

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項、預付款項、貿易應付款項及合約負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項均屬非貿易性質。



應收／應付關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項及合約負債均為無抵押及免息。

- (i) 該金額指1)自藍光發展及相關實體採購瓶裝純淨水的按金，該按金將於採購合約終止時收取；及2) 貴集團代表藍光發展及相關實體就 貴集團提供服務的若干項目的開支付款，為免息且按要求償還。
- (ii) 該金額指 貴集團代表藍光發展及相關實體收取的租金付款，為免息且與藍光發展及相關實體雙方協商後定期結算。

### 34 董事及監事的利益及權益

#### (a) 董事及監事的薪酬

截至2019年6月30日止六個月， 貴集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	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>執行董事</b>					
姚敏先生（附註(v)）	40	515	31	3,737	4,323
吳剛先生（附註(i)(v)）	40	461	31	1,014	1,546
陳景超先生（附註(i)(v)）	40	523	31	1,004	1,598
<b>非執行董事</b>					
孟宏偉先生（附註(i)(iii)）	40	—	—	—	40
張巧龍先生（附註(i)(iii)）	40	—	—	—	40
蒲鴻先生（附註(i)(iii)）	40	—	—	—	40
<b>獨立非執行董事</b>					
李書劍先生（附註(ii)）	150	—	—	—	150
陳承義先生（附註(ii)）	150	—	—	—	150
張守文先生（附註(ii)）	150	—	—	—	150
<b>監事</b>					
劉江先生（附註(iv)）	20	308	19	—	347
趙揚先生（附註(iv)）	20	251	18	—	289
徐青山先生（附註(iv)）	50	—	—	—	50
趙金旭先生（附註(iv)）	50	—	—	—	50
王小英女士（附註(iii)）	20	—	—	—	20
	<u>850</u>	<u>2,058</u>	<u>130</u>	<u>5,755</u>	<u>8,793</u>

截至2018年6月30日止六個月，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	總計
	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)	人民幣千元 (未經核審)
<b>董事</b>					
姚敏先生（附註(v)）	—	486	31	—	517
陳景超先生（附註(i)(v)）	—	503	31	—	534
呂正剛先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
李高飛先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
<b>監事</b>					
李麗娟女士（附註(iv)(v)）	—	593	31	—	624
趙揚先生（附註(iv)）	—	163	18	—	181
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—	—
	—	1,745	111	—	1,856

截至2018年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	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>執行董事</b>					
姚敏先生（附註(v)）	8	1,356	64	1,246	2,674
吳剛先生（附註(i)(v)）	8	1,056	64	338	1,466
陳景超先生（附註(i)(v)）	8	1,098	64	335	1,505
<b>非執行董事</b>					
孟宏偉先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
蒲鴻先生（附註(i)(iii)）	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
李書劍先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
陳承義先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
張守文先生（附註(ii)）	32	—	—	—	32
<b>監事</b>					
李麗娟女士（附註(iv)(v)）	—	1,310	64	328	1,702
劉江先生（附註(iv)）	4	211	6	—	221
趙揚先生（附註(iv)）	4	512	36	—	552
徐青山先生（附註(iv)）	11	—	—	—	11
趙金旭先生（附註(iv)）	11	—	—	—	11
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—	—
	150	5,543	298	2,247	8,238

截至2017年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>董事</b>				
姚敏先生	—	1,157	58	1,215
吳中闊先生（附註(i)）	—	735	28	763
劉川先生（附註(ii)）	—	373	36	409
呂正剛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
羅庚先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
李高飛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
<b>監事</b>				
李麗娟女士（附註(iv)）	—	1,278	55	1,333
趙揚先生（附註(iv)）	—	306	26	332
江卉女士（附註(iv)）	—	121	9	130
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—
	—	3,970	212	4,182

截至2016年12月31日止年度，貴集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金	薪酬	住房津貼及 退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>董事</b>				
姚敏先生	—	1,046	53	1,099
劉川先生（附註(ii)）	—	574	43	617
周尤波先生（附註(i)）	—	331	22	353
蒲鴻先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張志成先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
呂正剛先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
張巧龍先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
羅庚先生（附註(i) (iii)）	—	—	—	—
<b>監事</b>				
江卉女士（附註(iv)）	—	495	25	520
魏凌女士（附註(iv)）	—	396	22	418
李麗娟女士（附註(iv)）	—	143	9	152
王小英女士（附註(iii)）	—	—	—	—
	—	2,985	174	3,159

(i) 於2016年9月，周尤波先生、蒲鴻先生及張志成先生辭去彼等董事職務，張巧龍先生、羅庚先生及劉川先生獲委任為董事。於2017年5月，羅庚先生辭去其董事職務以及李高飛先生獲委任為董事。於2017年7月，劉川先生辭去其董事職務以及吳中闊先生獲委任為董事。於2018年1月，吳中闊先生辭去其董事職務以及陳景超先生獲委任為董事。於2018年8月，呂正剛先生及李高飛先生辭去彼等董事職務。於2018年11月，吳剛先生、孟宏偉先生及蒲鴻先生獲委任為董事。

(ii) 於2018年11月，李書劍先生、陳承義先生及張守文先生獲委任為獨立非執行董事。

- (iii) 各董事，蒲鴻先生、張志成先生、呂正剛先生、張巧龍先生、羅庚先生、孟宏偉先生、李高飛先生及監事王小英女士並未自 貴集團收到任何酬金，且截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，彼等收到的酬金總額分別為人民幣9,804,000元、人民幣8,261,000元及人民幣7,112,000元以及人民幣2,589,000元及人民幣4,217,000元，該等酬金由 貴集團之關聯方承擔。
- (iv) 於2016年11月，魏凌女士辭去其監事職務以及李麗娟女士獲委任為監事。於2017年3月，江卉女士辭去其監事職務以及趙揚先生擔任監事。於2018年11月，劉江先生、徐青山先生及趙金旭先生獲委任為監事以及李麗娟女士辭去其監事職務。
- (v) 於2018年11月， 貴公司實施股份激勵計劃，據此，包括董事、監事、高級管理層及若干僱員在內的11名獎勵對象有權按認購價間接認購激勵股份（附註23）。
- (b) 於往績記錄期間，根據 貴集團發起的定額福利退休金計劃，並無向董事支付或董事應收的退休福利。
- (c) 於往績記錄期間，不存在董事離職福利。
- (d) 於往績記錄期間，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價。
- (e) 於往績記錄期間，董事張志成先生、呂正剛先生、張巧龍先生、羅庚先生及李高飛先生曾為 貴集團中間控股公司藍光發展的董事。蒲鴻先生於2016年擔任 貴集團中間控股公司藍光發展的董事並於2018年擔任 貴集團母公司藍光和駿的董事。於往績記錄期間，監事王小英女士為 貴集團中間控股公司藍光發展的監事。上述董事及監事並未自 貴集團收到任何酬金，乃由於彼等已從各自關聯方收到酬金，且將酬金分配至 貴集團乃屬不可行。 貴集團與藍光發展及相關實體的交易載於附註33。
- (f) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月， 貴公司或 貴公司之附屬公司（如適用）均無以董事及監事為受益人進行任何貸款、准貸款及其他交易。
- (g) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，並無關於往績記錄期末或往績記錄期間任何時間 貴公司參與其中且 貴公司董事或監事直接或間接於其中擁有權益的 貴集團業務的重大交易、安排及合約。

### 35 資產負債表日期之後的事件

除本報告其他章節所露者外，概無後續事項。

### III 財務報表期後事項

貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年6月30日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除第II節附註28所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下的任何公司概無就2019年6月30日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。

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條及按載於第II-1頁的基準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，旨在說明全球發售對於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值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於2019年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的有形資產淨值情況。

	備考調整				
	於2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔 經審核綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 預計產生的 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	於2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
按發售價每股H股30.60港元					
計算.....	114,728	1,088,897	1,203,625	7.01	7.81
按發售價每股H股39.00港元					
計算.....	114,728	1,401,770	1,516,498	8.83	9.84

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核綜合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2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣412,706,000元為基準，分別就2019年6月30日的人民幣114,010,000元及人民幣183,968,000元的其他無形資產和商譽經調整所得。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據每股H股30.60港元及39.00港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支（不包括於2019年6月30日前計入綜合全面收益表的上市開支約人民幣2,980,000元），且並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行171,664,660股股份計算得出，假設全球發售已於2019年6月30日完成且不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 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1.00元兌1.1147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換算為港元，反之亦然。
- (5) 未經審核備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2019年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程。

**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鑑證報告**

致四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司列位董事

本所已對四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「貴公司」，前稱四川嘉寶資產管理集團股份有限公司）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由貴公司董事編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就擬首次公開發售股份而於2019年10月8日刊發的招股章程中第II-1頁內所載有關貴集團於2019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」）。貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對貴集團於2019年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於2019年6月30日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2019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，而上述財務資料的會計師報告已經公佈。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

**我們的獨立性和品質控制**

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

**申報會計師對未經審核備考財務資料的責任**

本所的責任是根據上市規則第**4.29(7)**條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由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鑑證業務準則第**3420**號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第**4.29**條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第**7**號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所概無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何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，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入招股章程的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以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於**2019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地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否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貴公司性質的了解、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。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。



我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2019年10月8日

本附錄載有中國公司及證券法律法規、中國《公司法》與《公司（清盤及雜項條文）條例》及《公司條例》之間的若干重大差異及香港聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要目的是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律法規的概覽。本概要無意載列對潛在投資者而言可能重要的所有資料。有關具體規管本公司業務的法律法規的討論，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

## 中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》（「《憲法》」）為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據《憲法》及《中華人民共和國立法法》（「《立法法》」），全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會獲賦權行使國家立法權。全國人民代表大會有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人民代表大會常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人民代表大會制定的法律以外的法律，以及在全國人民代表大會閉會期間對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸《憲法》、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合《憲法》、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

《憲法》具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人民代表大會有權改變或者撤銷任何由其常務委員會頒佈的不適當的法律，有權撤銷任何由其常務委員會批准但違背《憲法》或《立法法》規定的自治條例或單行條例。全國人民代表大會常務委員會有權撤銷任何與《憲法》及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與《憲法》、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背《憲法》及《立法法》規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據《憲法》及《立法法》，法律解釋權屬於全國人民代表大會常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

## 中國司法體制

根據《憲法》及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

於1991年採納並於2007年、2012年及2017年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行情序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

### 《公司法》、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人民代表大會常務委員會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日以及2014年3月1日經修訂，最新修訂的《中華人民共和國公司法》於2018年10月26日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的《公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份認購及上市；及
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「《必備條款》」），由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須加載於尋求境外上市的股份有限公司的組織章程細則內的必備條款。因此，《必備條款》已載入本公司的組織章程細則，概要載於本招股章程「附錄四—組織章程細則概要」一節。

下文所載是適用於本公司的《公司法》、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

#### 一般事項

股份有限公司是指根據《公司法》註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業（「**國有企業**」）應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

## 註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或公開募集方式註冊成立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上**200**人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》(「中國《證券法》」)，尋求將股份在證券交易所上市的公司股本總額不得少於人民幣**30**百萬元。

發起人須在已發行股份足額繳納後**30**日內召開創立大會，並須於該大會前**15**日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人或認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納組織章程細則及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後**30**日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於**1993**年**4**月**22**日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本招股章程上簽字，保證本招股章程不存在任何虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

## 股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《特別規定》和《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《特別規定》和《必備條款》，向境外投資者及在香港、澳門及台灣地區的投資者發行並在境外上市的股份稱為境外上市外資股，而向中國境內（上述地區除外）的投資者發行的股份則稱為內資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數**15%**的股份。

股份發售價可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的**25%**，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。《公司法》不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前**20**日內或為分派股息設定的記錄日前**5**日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

### 配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。



公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份為「境外上市外資股」；發行境外上市外資股的股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數**15%**的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

### 記名股份

根據《公司法》，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據《公司法》，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

### 增加股本

根據《公司法》，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

### 削減股本

公司可依據《公司法》規定的下列程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；

- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起**10日**內通知債權人資本的減少，並於**30日**內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起**30日**內，未接到通知書的自公告之日起**45日**內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

### 購回股份

根據《公司法》，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：**(i)**減少公司註冊股本；**(ii)**與持有公司股份的另一家公司合併；**(iii)**將股份作為獎勵授予公司員工；及**(iv)**公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份。

因前述第**(i)**至**(iii)**項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第**(i)**項情形，須自收購之日起**10日**內註銷股份，或如屬於前述第**(ii)**或第**(iv)**項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份。按前述第**(iii)**項情形收購的股份，不得超過公司已發行股份總數的**5%**。用於收購的資金須從公司的稅後利潤撥付，所收購的股份須於一年內轉讓予公司員工。

### 股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據《公司法》，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前**20日**內或者公司決定分派股息的基準日前**5日**內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前**30日**內或者決定分派股息的基準日前**5日**內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據《公司法》，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其任何變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的**25%**。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

## 股東

根據《公司法》及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；
- 查閱公司組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反組織章程細則，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的組織章程細則所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的組織章程細則，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的組織章程細則規定的任何其他股東義務。

## 股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據《公司法》行使職權。

根據《公司法》，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；

- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司組織章程細則；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

股東週年大會須每年召開一次。根據《公司法》，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足組織章程細則規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份**10%**或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 組織章程細則規定的其他情形。

根據《公司法》，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續**90**日單獨或者合計持有公司**10%**以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據《公司法》，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開**20**日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開**15**日前派發予各股東。根據《特別規定》及《必備條款》，公司召開股東大會，應於大會召開**45**日前向所有登記股東派發有關通知，列明會議擬審議的事項以及大會的時間及地點。擬出席股東大會的股東，應於大會召開**20**日前將出席大會的書面回覆送達公司。

《公司法》對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據《特別規定》，公司召開股東週年大會，持有公司有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。

根據《公司法》，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與應選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據《公司法》及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改組織章程細則；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股權證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據《公司法》，股東大會應當將所議事項的決定做成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

### 董事會

根據《公司法》，股份有限公司須設立董事會，成員為5人至19人。董事會成員中可包括公司職工代表（應由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生）。董事任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選

連任。倘董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則規定履行董事職務。

根據《公司法》，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案及決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 組織章程細則規定的任何其他職權。

### 董事會會議

根據《公司法》，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事未能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或組織章程細則，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

### 董事長

根據《公司法》，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數批准後選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

### 董事的資格

《公司法》規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事、廠長或經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該公司或企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況載列於《必備條款》。

### 監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由組織章程細則規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數批准後選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；倘監事會主席不能履行職務或者不履行其職



務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；倘監事會副主席不能履行職務或者不履行其職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。倘監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；
- 組織章程細則規定的其他職權；及
- 監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

#### 經理及高級管理人員

根據《公司法》，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理須向董事會報告，並可行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；

- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 提請聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或組織章程細則授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的組織章程細則的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據《公司法》，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書（如屬上市公司）以及組織章程細則規定的其他人員。

#### **董事、監事及高級管理人員的義務**

根據《公司法》，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及組織章程細則，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或為自己利益經營或者為他人經營與所任職公司類似的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反其對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則而對公司造成任何損失，應對公司承擔個人責任。

## 財務與會計

根據《公司法》，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據《公司法》，公司應於組織章程細則規定的期限內將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開股東週年大會的20日前置備於公司供股東查閱。公司亦必須公告其財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入其法定公積金，但公司法定公積金累計金額達其註冊資本50%時，可不再提取。

若公司的法定公積金不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會通過決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但組織章程細則另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金應用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項法定公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入以任何個人名義開立的任何賬戶。

## 會計師事務所的任命及卸任

根據《公司法》，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照組織章程細則的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會獲任命起直至下一屆股東週年大會結束時止。

### 利潤分配

根據《公司法》，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

### 組織章程細則的修訂

公司的組織章程細則的任何修訂必須依照公司的組織章程細則規定的程序進行。就《必備條款》對組織章程細則所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

### 解散與清算

根據《公司法》，公司因以下原因應予解散：(i)組織章程細則所規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由發生；(ii)股東大會決議解散公司；(iii)因合併或分立需要解散；(iv)被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v)公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前述規定修改組織章程細則須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起**10日**內通知公司的債權人，並於**60日**內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起**30日**內，或未接到通知書的自公告之日起**45日**內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，併發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

### 境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

### 遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

### 暫停及終止上市

《公司法》已刪除有關暫停及終止上市的規定。中國《證券法》規定倘出現下列任何情況，證券交易所可決定暫停公司股份在證券交易所買賣：

- (i) 註冊資本或股權分佈不再符合上市公司的必要規定；
- (ii) 公司未按規定公開其財務狀況，或公司的財務報告載有可能誤導投資者的虛假信息；
- (iii) 公司有重大違法行為；
- (iv) 公司連續三年虧損；或
- (v) 有關證券交易所上市規則規定的其他情況。

根據中國《證券法》，倘在上述(i)所述情況下，在有關證券交易所規定的期限內仍未能達到上市條件，或倘在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正，或倘在上述(iv)所述情況下，在其後一個年度內未能扭虧為盈，則有關證券交易所所有權終止公司股份上市。

### 合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

## 證券法律與法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售證券的申請和批准程序、證券的交易、上市公司的收購、上市證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查、處罰及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國《證券法》於1999年7月1日開始生效，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為12章240條，規範（其中包括）證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國《證券法》全面監管中國證券市場的活動。中國《證券法》第238條規定，境內企業必須獲得國務院監督管理機構的事先批准才能將股份在境外上市。目前，發行和買賣境外發行的股份（包括H股）主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

## 仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「**仲裁法**」），該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。



《必備條款》規定發行人的組織章程細則須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人組織章程細則、《公司法》或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「**貿仲委**」）按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心（「**香港國際仲裁中心**」）根據其證券仲裁規則（「**證券仲裁規則**」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於**2014年11月4日**修訂及於**2015年1月1日**實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易爭議，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據**1986年12月2日**通過的全國人大常務委員會決議承認了**1958年6月10日**通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「**紐約公約**」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：**(i)**中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及**(ii)**中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

### 司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一司法管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

### 滬港通

2014年4月10日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會（以下簡稱「香港證監會」）發佈了《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告—預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所（以下簡稱「上交所」）、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司（以下簡稱「中國結算」）、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點（以下簡稱「滬港通」）。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，香港證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣500,000元的個人投資者。

2014年11月10日，中國證監會與香港證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、中國結算及香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會備案。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

### 香港及中國《公司法》的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例是以《公司（清盤及雜項條文）條例》及《公司條例》為基礎，輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求股份於香港聯交所上市的股份有限公司，我們受中國《公司法》及根據中國《公司法》頒佈的所有其他規則及法規監管。

以下各節所載為適用於在香港註冊成立的公司的香港《公司法》與適用於根據中國《公司法》註冊成立並存續的股份有限公司的中國《公司法》之間的若干重大差別。但是，這並不是一份詳盡無遺的比較。

#### 公司存續

根據香港《公司法》，擁有股本的公司由香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並成為獨立存在的公司。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據《公司條例》，於香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買條例。公眾公司的組織章程細則並無載有該等優先購買條例。

按照中國《公司法》的規定，股份有限公司可以通過發起或公開募集方式註冊成立。

香港法例並無就香港公司規定任何最低資本要求。

#### 股本

香港《公司法》並無規定法定股本。香港公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下（倘必要），香港公司董事可發行公司的新股份。中國《公司法》亦未對法定股本做出規定。我們的註冊資本為我們已發行股本的款項。我們註冊資本的任何增加須經我們的股東大會及中國有關政府及監管機構批准。

根據中國《證券法》，經有關證券監督管理機構授權將其股份於證券交易所上市的公司，股本總額不得低於人民幣30百萬元。香港法例並無就香港註冊成立的公司設立任何最低股本規定。

根據中國《公司法》，股份可以貨幣或非貨幣資產（根據有關法律或行政法規無權用作出資的資產除外）形式認購。就用作出資的非貨幣資產而言，必須進行估值及驗資，以確保並無高估或低估資產價值。香港法例對香港公司並無上述限制。

### 持股及股份轉讓的限制

根據中國法律，以人民幣計值及認購的內資股僅可由國家、中國法人、自然人、合資格境外機構投資者或合資格境外戰略投資者認購或買賣。以人民幣計值及以人民幣以外的貨幣認購的境外上市股份，僅可由香港、澳門及台灣或中國以外的任何國家及地區的投資者或合資格境內機構投資者認購及買賣。

根據中國《公司法》，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓其持有的股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起計一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事及經理於任期內每年可轉讓的股份，不得超過其所持公司股份總數的25%，且其所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，上述人員離職後半年內亦不得轉讓所持公司股份。組織章程細則可對董事、監事及高級職員轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期（如本公司及控股股東向香港聯交所作出的承諾所述者）外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

### 購買股份的財務資助

中國《公司法》並無條文禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以購買本公司或其控股公司的股份。《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供財務資助的若干限制條文，這些條文與《公司條例》所載者相似。

### 類別股東權利的變動

中國《公司法》對類別股份權利變更並無特別規定。但是，中國《公司法》列明，國務院可以頒佈有關其他類別股份的規定。《必備條款》載有關於視為類別股東權利變動的情況及必須就此遵從的批准程序的詳細條文。該等條文已載入組織章程細則，概述於「附錄四—組織章程細則概要」一節。

根據《公司條例》，不得修改任何類別股份所附權利，除非(i)在另行召開的會議上經有關類別股東通過特別決議案批准，(ii)代表有關類別股東總表決權至少四分之三的股東書面同意，或(iii)倘組織章程細則載有關於上述權利變動的條文，則從其規定。

本公司已根據上市規則及《必備條款》按與香港法例所規定者相若的方式將保護類別股份權利的條文納入組織章程細則。組織章程細則將境外上市外資股及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議批准，本公司每間隔十二個月單獨或同時發行內資股或境外上市外資股，且擬發行的內資股及境外上市外資股數目不超過該類別各自發行在外股份的百分之二十的；(ii)本公司已於公司成立時制定發行內資股或境外上市外資股的計劃，該計劃的實施已於國務院證券委員會批准之日起十五個月內完成的。

### 董事、高級管理層及監事

中國《公司法》不同於香港《公司法》，並無規定董事須公佈在重大合約中所擁有的利益、限制董事在作出重要出售時的權力、限制公司向董事提供若干福利及就董事責任提供擔保及未經股東批准禁止作出離職補償等方面的任何規定。但是，《必備條款》載有對重要出售的若干限制並列明董事可以獲得離職補償的具體情況。

### 監事會

根據中國《公司法》，股份有限公司的董事及經理須受監事委員會的監督。對於於香港註冊成立的公司，並無有關成立監事會的強制規定。《必備條款》規定，各監事在行使權力時，有義務以其認為符合公司最佳利益的方式真誠及誠實地行事，並以可比較情況下一個合理謹慎人士應有的謹慎、勤勉及技能行事。

### 少數股東的衍生訴訟

如董事違反其對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東向董事提出衍生訴訟。中國《公司法》規定，股份有限公司董事及高級管理層違反其對公司的忠實義務時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反其對公司的忠實義務時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提

起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理人員違反對公司所負義務時可採取的補救措施。另外，作為股份在香港聯交所上市的條件，股份有限公司各董事及監事須就為公司利益充當股東的代理人向股東作出承諾。此舉讓少數股東在董事及監事失責時可以對其採取行動。

### 保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的業務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請發出監管該公司業務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的業務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

然而，《必備條款》規定，控股股東不得以損害公司整體股東或部分股東利益的方式，行使表決權免除董事或監事須為公司最佳利益誠實行事的責任，或批准由董事或監事挪用公司資產或剝奪其他股東的個人權利。

### 股東大會通告

根據中國《公司法》，股東週年大會通告必須在會議日期前不少於20天發出。根據《特別規定》及《必備條款》，必須於至少45天前向全體股東發出書面通知，而有意出席會議的股東必須在會議日期前至少20天以書面形式回覆。就於香港註冊成立的公司而言，股東週年大會的通知期至少為21天，而在任何其他情況下，就有限公司而言，其股東週年大會的通知期至少為14天，而就無限公司而言，其股東週年大會的通知期至少為7天。

### 股東大會的法定人數

根據香港法例，除非公司的組織章程細則另有規定，否則股東大會法定人數須為至少兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數須為一名股東。中國《公司法》並無規定股東大會的任何法定人數要求，但是《特別規定》及《必備條款》規定，必須在會議擬定日期至少20天前收到持有代表最少50%表決權股份的股東就該會議通知發出的回函，才能召開股東大會；倘達不到該50%的水平，則公司必須在五天内再以公告方式通知股東，然後才可以召開股東大會。



### 投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。根據中國《公司法》，通過任何決議案需要以代表出席股東大會的股東所持表決權過半數的贊成票通過，但是倘提議修改公司的組織章程細則、增減註冊資本、合併、分立或解散或變更公司形式，則需要以代表出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上的贊成票通過。

### 財務資料披露

根據中國《公司法》，股份有限公司須在股東週年大會前**20**日在公司備齊財務報告供股東查閱。此外，其股份已公開發售的股份有限公司須公佈其財務報告。《公司條例》要求於香港註冊成立的公司在股東週年大會至少**21**天前向各股東發送其資產負債表、核數師報告及董事會報告的副本，這些副本會在公司股東週年大會呈交公司。根據中國法律，股份有限公司須按照中國公認會計準則編製財務報表。《必備條款》規定公司除依照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須依照國際或香港會計準則編製及審計財務報表，而其財務報表亦須說明與按中國公認會計準則編製的財務報表之間的重大差別（如有）造成的財務影響。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料之間不應該有任何不一致，且倘根據有關中國法律及海外法律、法規及有關證券交易的要求所披露的資料有任何差異，則該等差異也須同時披露。

### 董事及股東資料

中國《公司法》賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄及財務會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權查閱並複印（支付合理的費用後）有關股東及董事的若干資料，這與香港法例項下香港公司股東的權利類似。

### 收款代理人

根據中國《公司法》及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例請求償還債務的訴訟時效為六年，而根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港法例第**29**章香港《受託人條例》註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司就股份欠付的所有其他款項。



### 企業重組

於香港註冊成立的公司的企業重組可以多種方式進行，如根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第237條在自動清盤過程中將公司的全部或部分業務或財產轉讓給其他公司，或根據《公司條例》第673條及第674條在公司及其債權人或公司及其股東之間達成的債務和解或償還安排中，將公司的全部或部分業務或財產轉讓給其他公司，有關重組需要法院批准。根據中國法律，股份有限公司的合併、分立、解散或變更公司地位，須在股東大會上取得股東批准。

### 爭議仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的爭議可以通過法院的法律程序予以解決。《必備條款》規定，這些爭議須按申索人選擇提交香港國際仲裁中心或貿仲委進行仲裁。

### 法定扣減

根據中國《公司法》，股份有限公司須按若干指定百分比提取其稅後利潤列入法定公積金。香港法例並無相關的規定。

### 公司補救措施

根據中國《公司法》，倘董事、監事或經理在執行其職責的過程中違反任何法律、行政法規或公司的組織章程細則，對公司造成損害，則該董事、監事或經理須就這些損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的組織章程細則載有與香港法例（包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理人員追索利潤）類似的公司補救措施。

### 股息

公司應就向股東支付的任何股息或其他分配進行預扣並向有關稅務機關支付中國稅項。根據香港法例，請求償還債務（包括追償股息）的訴訟時效為六年，而根據中國法律，該時效則為三年。

### 受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據《特別規定》，董事、監事不允許從事與公司利益相競爭或對公司利益造成損害的任何活動。

**暫停辦理股東登記**

《公司條例》規定公司股東名冊在一年內全面暫停登記股份轉讓的時間不得超過**30**日（在若干情況下可延長到**60**日），而根據中國《公司法》及《必備條款》規定，在股東大會日期前**30**日內或就分派股息設定的基準日期前五天內不得登記股份轉讓。

任何人士如欲獲取有關中國法律及任何司法權區法律的詳盡意見，務請徵詢獨立法律意見。

本附錄載有本公司組織章程細則之主要條文及其後修訂概要。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司組織章程細則的概覽，故可能未有盡錄對於潛在投資者而言屬重要的資料。

### 組織章程細則生效日

本組織章程細則經公司股東大會特別決議通過，經國家有關部門批准並自公司公開發行的境外上市外資股在香港聯合交易所有限公司主板掛牌交易之日起生效，並取代公司原在主管工商行政管理部門備案之組織章程細則。

本組織章程細則將成為規範公司的組織與行為、公司與股東、股東與股東之間權利義務關係的具有法律約束力的文件。

### 股份和註冊資本

公司在任何時候均設置普通股；公司根據需要，經國務院授權的公司審批部門批准，可以設置其他種類的股份。

公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

公司的股份採取股票的形式。公司發行的股票，均為有面值股票。以人民幣標明面值，每股面值為人民幣1.00元。

內資股股東和外資股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

### 股份增減和回購

#### 增資

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規的規定，經股東大會分別作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (一) 向非特定投資人募集新股；
- (二) 向特定投資人募集新股；
- (三) 向現有股東配售或派送新股；
- (四) 以資本公積金轉增股本；
- (五) 法律、行政法規規定以及政府有權機關批准的其他方式。

公司增資發行新股，按照組織章程細則的規定批准後，根據國家有關法律、行政法規規定的程序辦理。

### 減資

公司可以減少註冊資本。

公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及資產清單。

公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起九十日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

公司減少資本後的註冊資本，不得低於法定的最低限額。

### 購回股份

公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，報國家有關主管機構批准，以法定程序購回發行在外的股份：

- (一)減少公司註冊資本而註銷股份；
- (二)與持有本公司股票的其他公司合併；
- (三)將股份獎勵給公司職工；
- (四)股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的；
- (五)法律、行政法規許可的其他情況。

公司經國家有關主管機構批准購回股份，可以選擇下列方式之一進行：

- (一)向全體股東按照相同比例發出購回要約；
- (二)在證券交易所通過公開交易方式購回；
- (三)在證券交易所外以協議方式購回；
- (四)法律、法規、規章、規範性文件和有關主管部門核准的其他形式。

公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，應當經股東大會按組織章程細則的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，公司可以解除或者修訂經前述方式已訂立的協議，或者放棄其協議中的任何權利。

上述所稱購回股份的協議，包括（但不限於）同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

公司不得轉讓購回其股份的合同或者合同中規定的任何權利。

就公司有權購回可贖回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，其價格不得超過某一最高價格限定；如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

公司依照規定收購本公司股份後，應當在法律、行政法規規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

被註銷股份的票面總值應當從公司的註冊資本中核減。

除非公司已經進入清算階段，公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

（一）公司以面值價格購回股份的，其款項應當從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；

（二）公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：

1. 購回的股份是以面值價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
2. 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過購回的舊股發行時所得溢價總額，也不得超過購回時公司資本公積金賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）。

（三）公司為下列用途所支付的款項，應當從公司的可分配利潤中支出：

1. 取得購回其股份的購回權；
2. 變更購回其股份的任何協議；
3. 解除其在購回其股份的任何協議中的義務。

(四)被註銷股份的票面總值根據有關規定從公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於按面值購回股份的金額，應當計入公司的資本公積金賬戶中。

法律、法規和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的會計處理另有規定的，從其規定。

#### 股份轉讓

所有股本已繳清的在香港聯交所上市的境外上市外資股，皆可依據組織章程細則自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

- (一)與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文據及其他文件，均須登記，並須就登記按香港上市規則規定的費用標準向公司支付費用，且該費用不得超過香港上市規則中不時規定的最高費用；
- (二)轉讓文據只涉及在香港聯交所上市的境外上市外資股；
- (三)轉讓文據已付應繳香港法律要求的印花稅；
- (四)應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；
- (五)如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名登記的股東人數不得超過四名；
- (六)有關股份沒有附帶公司的任何留置權；
- (七)任何股份不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

如果董事會拒絕登記股份轉讓，公司應在轉讓申請正式提出之日起2個月內給轉讓人 and 受讓人一份拒絕登記該股份轉讓的通知。

發起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。

### 購買公司股份的財務資助

公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買公司股份的人提供任何財務資助。前述購買公司股份的人，包括因購買公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

下列行為不視為被禁止的行為：

- (一) 公司提供的有關財務資助是誠實地為了公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (二) 公司依法以其資產作為股息進行分配；
- (三) 以股份的形式分配股息；
- (四) 依據組織章程細則減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (五) 公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是該項財務資助不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）；
- (六) 公司為職工持股計劃提供款項（但是該項財務資助不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的）。

「財務資助」包括（但不限於）下列方式：

- (一) 饋贈；
- (二) 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務）、補償（但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄權利；
- (三) 提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款或合同當事方的變更和該貸款或合同中權利的轉讓；
- (四) 公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

組織章程細則所稱「承擔義務」，包括義務人因訂立合同或者作出安排（不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論該義務是由其個人或者與任何其他共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。



## 股票及股東名冊

### 股票

公司股票採用記名方式。

公司股票應當載明：

- (一) 公司名稱；
- (二) 公司成立的日期；
- (三) 股票種類、票面金額及代表的股份數；
- (四) 股票的編號；
- (五) 《公司法》、《特別規定》、公司股票上市地的證券監督管理機構規定必須載明的其他事項；
- (六) 如公司的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」的字樣；
- (七) 如股本資本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份（附有最優惠投票權的股份除外）的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」的字樣。

公司發行的境外上市外資股，可以按照公司證券上市地法律和證券登記存管的慣例，採取境外存股證或股票的其他派生形式。

股票由董事長簽署。公司股票上市的證券交易所要求公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋公司印鑒或者以印刷形式加蓋印鑒後生效。在股票上加蓋公司印鑒，應當有董事會的授權。公司董事長或者其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。在公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用公司股票上市地證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

### 股東名冊

公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名（名稱）、地址（住所）、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四) 各股東所持股票的編號；
- (五) 各股東登記為股東的日期；
- (六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

公司可以依據國務院證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。

公司應當將境外上市外資股股東的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

公司應當保存有完整的股東名冊。

股東名冊包括下列部分：

- (一) 存放在公司住所的、除本條(二)、(三)項規定以外的股東名冊；
- (二) 存放在境外上市的證券交易所所在地的公司境外上市外資股股東名冊；
- (三) 董事會為公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的任何其他部分。

股東名冊各部分的更改及更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前三十日內或者公司決定分配股息的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。公司證券上市地證券監督管理機構另有規定的，從其規定。

召開股東大會、分配股息、開始清算或從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有司法管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人，如果其股票(以下簡稱「原股票」)遺失，可以向公司申請就該股份補發新股票。

公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人均無賠償義務，除非該當事人能證明公司有欺詐行為。

## 股東的權利和義務

### 股東

公司股東為依法持有公司股份並且其姓名（名稱）登記在股東名冊上的人。股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

如聯名股東其中之一逝世，只有聯名股東中的其他尚存人士應被公司視為對有關股份享有所有權的人，但董事會有權就有關股東名冊資料的更改而要求提供其認為恰當之有關股東的死亡證明文件。就任何股份之聯名股東，只有在股東名冊上排名首位之聯名股東有權從公司收取有關股份的股票，及收取公司的通知，而任何送達上述人士的通知應被視為已送達有關股份的所有聯名股東。

### 股東的權利和義務

股東按其所持有股份的種類及份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為公司股東時，應由法定代表人或法定代表人的代理人代表其行使權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向公司披露其任何權益而行使任何權利以凍結或以其他方式損害其所持任何附於股份的權利。

公司普通股股東享有下列權利：

- （一）依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利潤分配；
- （二）參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；
- （三）對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- （四）依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；
- （五）依照組織章程細則的規定獲得有關信息，包括：

1. 在繳付成本費用後有權得到組織章程細則副本；

2. 在繳付了合理費用後有權查閱和複印：

- i. 所有股東的名冊；
- ii. 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
  - (a) 現在及以前的姓名、別名；
  - (b) 主要地址（住所）；
  - (c) 國籍；
  - (d) 專職及所有其他兼職的職業、職務；
  - (e) 身份證明文件及其號碼。
- iii. 公司已發行股本狀況的報告；
- iv. 自上一財政年度末以來公司購回的每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告（按內資股及外資股進行細分）；
- v. 股東大會的會議記錄（僅供股東審閱）及公司的股東大會、董事會及監事會會議決議副本；
- vi. 公司最新經審核的財務報表、董事會、核數師及監事會報告；
- vii. 已呈交中國工商管理部門或其他主管機關備案的最新的年檢報告副本。

3. 公司債券存根。

公司須將以上2中第ii項外i至vii項的文件及任何其他適用文件按上市規則的要求備至於公司的香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱（但股東大會的會議紀錄只可供股東查閱）。股東提出查閱上述有關信息或索取資料的，應當向公司提供證明其持有公司股份的種類以及持有數量的書面文件，公司核實股東身份後按照股東要求予以提供。

（六）公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘資產的分配；

（七）對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

(八)依《公司法》或其他法律、行政法規規定，對損害公司利益或侵犯股東合法權益的行為，向人民法院提起訴訟，主張相關權利；

(九)法律、行政法規、公司股票上市地上市規則及組織章程細則所賦予的其他權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其任何權益而行使任何權利以凍結或以其他方式損害其所持股份附有的任何權利。

公司普通股股東承擔下列義務：

(一)遵守法律、行政法規和組織章程細則；

(二)依其所認購的股份和入股方式繳納股金；

(三)除法律、法規規定的情形外，不得退股；

(四)不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位或股東有限責任損害公司債權人的利益。公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任；

(五)法律、行政法規及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股本的責任。

## 股東大會

### 股東大會的一般規定

股東大會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

(一)決定公司的經營方針和投資計劃；

(二)選舉和更換董事和非由職工代表擔任的監事，決定有關董事、監事的薪酬事項；

(三)審議批准董事會的報告；

(四)審議批准監事會報告；

(五)審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表；

- (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (七) 審議批准公司年度報告；
- (八) 對公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券作出決議；
- (九) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (十) 對發行公司債券、其他證券及上市作出決議；
- (十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十二) 修改組織章程細則；
- (十三) 審議單獨或合計持有代表公司有表決權的股份百分之三或以上的股東的提案；
- (十四) 審議公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最新經審核總資產百分之三十的事項；
- (十五) 審議批准應由股東大會批准的對外擔保事項；
- (十六) 審議股份激勵計劃；
- (十七) 審議法律、行政法規、公司股票上市地的上市規則或組織章程細則規定應當由股東大會作出決議的其他事項。

在不違反法律法規及公司股票上市地相關法律法規強制性規定的情況下，股東大會可以授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項。

非經股東大會以特別決議批准，公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

公司為公司股東或者實際控制人提供擔保的，必須經股東大會審議。

董事、總經理和任何其他高級管理人員有違反法律、行政法規或者組織章程細則中關於對外擔保事項的審批權限、審議程序的規定的行為，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任，公司可以依法對其提起訴訟。

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東週年大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

臨時股東大會應在必要時召開。有下列情形之一的，董事會應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (一)董事人數不足《公司法》規定人數或者組織章程細則所定人數的三分之二時；
- (二)公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- (三)單獨或者合計持有公司已發行的有表決權的股份百分之十或以上的股東以書面形式要求召開臨時股東大會時（持股數按照股東提出書面要求日計算）；
- (四)董事會認為必要或監事會提議召開時；
- (五)法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或組織章程細則規定的任何其他情形。

#### 股東大會的提案

公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之三或以上股份的股東，有權向公司提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三或以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知。

此外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合組織章程細則的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

#### 股東大會的通知

股東大會的通知應當符合以下要求：

- (一)以書面形式作出；
- (二)指定會議的地點、日期和時間；
- (三)說明會議將討論的事項；
- (四)向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋。此原則包括（但不限於）在公司提出合併、購回股份、股權重組或者其他重組時，應當提供擬議中的交易的具體條款和合同（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋；



(五)如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於其他同類股東的影響，則應當說明其區別；

(六)載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

(七)以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東大會，並有權書面委託代理人代為出席會議和表決，該股東代理人不必是公司的股東；

(八)載明會議代理委託書的送達時間和地點。

股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股及非上市外資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告，應當於會議召開前四十五日至五十日的期間內，在國務院證券監督管理機構指定的一家或多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股及非上市外資股股東已經收到有關股東會議的通知。

#### 股東大會的舉行

任何有權出席股東會議並有權表決的股東，有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為股東代理人，代為出席會議和表決。該獲股東委任的股東代理人依照該股東的指示，可以行使下列權利：

(一)該股東在股東大會上的發言權；

(二)自行或者與他人共同要求以投票方式表決；

(三)以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

如該股東為認可結算所（或其代理人），該股東有權委任其認為合適的一個或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議上擔任其代理人；但是，如果一名或以上的人士獲得委任，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）出席會議（不用出示持股憑證、經公證的授權及／或進一步的證據證實獲正式授權）行使權利，如同該人士是公司的個人股東一樣。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託股東簽署或者由其以書面形式正式授權的代理人簽署；委託股東為法人的，應當加蓋法人印鑒或者由其董事或者正式授權的代理人簽署。

股東大會由董事長召開並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召開會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉股東大會主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

#### 股東大會的決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二或以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- （一）董事會和監事會的工作報告；
- （二）董事會制定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- （三）董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；
- （四）公司年度財務預算報告、決算報告，資產負債表、收益表及其他財務報表；
- （五）公司年度報告；
- （六）除法律、行政法規或者組織章程細則規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- （一）公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證或其他類似證券；
- （二）發行公司債券；
- （三）公司的分立、合併、解散、清算或變更公司形式；
- （四）組織章程細則的修改；
- （五）公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最新經審核總資產百分之三十的；

(六)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項；

(七)法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或組織章程細則規定的需以特別決議通過的事項。

出席會議的股東（包括股東代理人），應當就需要投票表決的每一事項明確表示贊成或者反對；若該股東或股東代理人投棄權票或放棄投票，其所持股份數的表決結果應計為「棄權」。未填、錯填、字跡無法辨認的表決票、未投的表決票均視為投票人放棄表決權，其所持股份的表決結果應計為「棄權」。公司在計算該事項表決結果時，棄權票計入有表決權並參與投票的票數。

股東（包括股東代理人）在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數。

除非下列人員在舉手表決以前或以後，要求以投票方式表決，或依照公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定須以投票方式解決，股東大會以舉手方式進行表決：

(一)會議主席；

(二)至少兩名有表決權的股東或者有表決權的股東代理人；

(三)單獨或者合計持有在該會議上有表決權的股份百分之十或以上的一個或者若干股東（包括股東代理人）。

除非有人提出以投票方式表決，會議主席根據舉手表決的結果，宣佈提議通過情況，並將此記載在會議紀錄中，作為最終的依據，無須證明該會議通過的決議中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

如果要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，會議可以繼續進行，討論其他事項，投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東（包括股東代理人），不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。

當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

會議主席負責決定股東大會的決議是否通過，其決定為終局決定，並應當在會上宣佈和記入會議記錄。

會議主席如果對提交表決的決議結果有任何懷疑，可以對所投票數進行點算；如果會議主席未進行點票，出席會議的股東或者股東代理人對會議主席宣佈結果有異議的，有權在宣佈後立即要求點票，會議主席應當實時進行點票。

股東大會如果進行點票，點票結果應當計入會議記錄。

董事會應當對所議事項的決議作成會議記錄，會議主席、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄連同出席股東的簽名簿及代理出席的委託書，應當在公司住所保存。

#### 類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。

公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；
- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在公司清算中優先取得資產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；
- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別股份；

- (八)對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九)發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十)增加其他類別股份的權利和特權；
- (十一)改組公司，構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二)修改或者廢除組織章程細則所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」涵義如下：

- (一)在公司按組織章程細則第二十七條的規定向全體股東按照相同比例發出一般購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指組織章程細則第五十七條所定義的控股股東；
- (二)在公司按照組織章程細則第二十七條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (三)在公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會的決議，應當經根據組織章程細則的規定由出席類別股東會議的有表決權的三分之二或以上的股東表決通過，方可作出。

類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，組織章程細則中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東會議。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (一)經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；

(二)公司設立時制定發行內資股、境外上市外資股的計劃，並自國務院證券委員會批准之日起十五個月內實施完成的；

(三)經國務院證券監管機構批准，公司內資股股東將其持有的股份轉讓給境外投資人，並在境外證券交易所上市交易的。

#### 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

除法律、行政法規或者公司股票上市地的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權利時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的决定：

- (一)免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二)批准董事、監事(為自己或者他人利益)以任何形式剝奪公司資產，包括但不限於任何對公司有利的機會；
- (三)批准董事、監事(為自己或他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括但不限於任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的公司改組。

上文所稱「控股股東」是具備以下條件之一的人：

- (一)該人單獨或者與他人一致行動時，可以選出半數或以上的董事；
- (二)該人單獨或者與他人一致行動時，可以行使公司百分之三十或以上的表決權或者可以控制公司的百分之三十或以上表決權的行使；
- (三)該人單獨或者與他人一致行動時，持有公司已發行或發行在外百分之三十或以上的股份；
- (四)該人單獨或者與他人一致行動時，以其他方式在事實上控制公司。

#### 董事和董事會

##### 董事

董事由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可連選連任。

董事無須持有公司股份。

公司應當就報酬事項與公司董事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

- (一)作為公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (二)作為公司的附屬公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (三)為公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；
- (四)該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。

公司不得直接或者間接向本公司或其母公司的董事、監事、總經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述人員各自的聯繫人提供貸款、貸款擔保。

前款規定不適用於下列情形：

- (一)公司向其附屬公司提供貸款或者為附屬公司提供貸款擔保；
- (二)公司根據經股東於股東大會批准的服務合約，向公司的董事、監事、總經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者任何其他款項，使之支付為了公司目的或者為了適當履行其公司職責所發生的費用；
- (三)如公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，公司可以按正常商務條件向有關董事、監事、總經理和其他高級管理人員或其各自的聯繫人提供貸款、貸款擔保。

## 董事會

公司設董事會，董事會由九名董事組成，設執行董事三名，非執行董事三名，獨立非執行董事三名。董事會設董事長一人。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一)召開股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二)執行股東大會的決議；
- (三)決定公司的經營計劃和投資方案；
- (四)制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (五)制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；



- (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (七) 制訂公司重大資產收購和出售、回購公司股票或公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (八) 決定公司內部管理機構的設置；
- (九) 聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書（及聯席公司秘書）；根據總經理的提名，聘任或解聘公司副總經理、首席財務官等高級管理人員；並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十) 制訂公司的基本管理制度；
- (十一) 制訂組織章程細則的修改方案；
- (十二) 制定股份激勵計劃；
- (十三) 按照公司股票上市地的交易所的上市規則的規定需董事會決策的投資、收購或出售資產、融資、關聯（連）交易等事項；
- (十四) 除相關法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、組織章程細則規定由股東大會決議的事項外，決定公司的其他重大事務。
- (十五) 相關法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、組織章程細則或股東大會授予的其他職權。

董事會作出前述決議事項，除第（六）、（七）及（十一）項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由二分之一以上的董事（包括受委託的董事）出席方可舉行。

公司董事會作出關於關聯交易的決議時，必須由獨立董事簽字後方能生效。公司董事會審議關聯交易事項時，關聯董事應當回避表決，且不得代理其他董事行使表決權。出席該董事會會議的非關聯董事人數不足三人的，應當將該交易提交公司股東大會審議。關聯董事包括具有下列情形之一的董事：（一）交易對方；（二）擁有交易對方的直接或間接控制權的；（三）在交易對方任職，或者在能直接或間接控制該交易對方的法人或其他組織、該交易對方直接或間接控制的法人或其他組織任職；（四）交易對方或者其直接或間接控制人的關係密切的家庭成員；（五）交易對方或者其直接或間接控制人的董事、監事或高級管理人員的關係密切的家庭成員；及（六）公司認定的因其他原因使其獨立的商業判斷可能受到影響的人士。

## 監事會

公司設監事會。

監事會由五人組成，其中一人出任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。監事會成員由一名股東代表監事、兩名職工代表監事和兩名獨立監事（獨立於公司股東且不在公司內部任職的監事）組成。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- （一）檢查公司的財務狀況；
- （二）對公司董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者組織章程細則的行為進行監督，對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- （三）當公司董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- （四）核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業核數師幫助復審；
- （五）提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召開和主持股東大會會議職責時召開和主持股東大會；
- （六）向股東大會會議提出提案；
- （七）提議召開董事會臨時股東大會；
- （八）代表公司與董事交涉或者對董事、高級管理人員起訴；
- （九）法律、行政法規及組織章程細則規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

## 財務報告與利潤分配

### 財務報告

公司依照相關法律、行政法規和國務院財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

公司應當在每一會計年度結束時編製財務報告，並依法經會計師事務所審計。

公司董事會應當在每次股東週年大會上，向股東呈交有關法律、行政法規、地方政府及主管部門頒佈的規範性文件所規定由公司編製的財務報告。

公司的財務報告應當在召開股東週年大會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

公司至少應當在股東週年大會召開前二十一日將前述報告或董事會報告連同資產負債表（包括法律規定須附錄於資產負債表的每份文件）及損益表或收支結算表以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料亦應當按中國會計準則及法規編製，同時按國際或者公司股東境外上市地會計準則編製。

公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的六十天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十天內公佈年度財務報告。

公司除法定的會計賬冊外，不得另立會計賬冊。公司的資產，不以任何個人名義開立賬戶存儲。

#### 利潤分配

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十或以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照上述規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但組織章程細則另有規定者除外。

股東大會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

公司應當為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關相關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股息及其他應付的款項。

公司委任的收款代理人應當符合公司股東上市地法律或者證券交易所有關規定的要求。

公司委任的在香港上市的境外上市外資股股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

公司有權終止以郵遞方式向某境外上市外資股股東發送股息單，如該等股息單未予提現，公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權利。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，公司亦可行使此項權力。

公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股股東的股票，但必須遵守以下的條件：

- (一)有關股份於**12**年內最少應已派發三次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (二)公司於**12**年的期間屆滿後，於公司股票上市地的一份或以上的報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並知會香港聯交所。

## 解散和清算

公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

- (一)股東大會決議解散；
- (二)因公司合併或者分立需要解散；
- (三)公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；
- (四)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (五)公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十或以上的股東，可以請求人民法院解散公司；
- (六)組織章程細則規定的營業期限屆滿或者組織章程細則規定的其他解散事由出現。

公司因上述第（二）、（四）及（五）項規定解散的，應當在十五日之內成立清算組，並由股東大會以普通決議的方式確定其人選。

公司因上述第（三）項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定公司進行清算（因公司宣告破產而清算的除外），應當在為此召開的股東大會的通知中，聲明董事會對公司的狀況已經做了全面的調查，並認為公司可以在清算開始後十二個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起十日內通知全部債權人，並於六十日內在報刊上公告。債權人應當自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清算期間行使下列職權：

- （一）清理並佔有公司資產，分別編製資產負債表和財產清單；
- （二）通知或者公告債權人；
- （三）處理與清算有關的公司未了結的業務；
- （四）清繳所欠稅款；
- （五）清理債權、債務；
- （六）處理公司清償債務後的剩餘資產；
- （七）代表公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理並佔有公司資產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者有關主管機關確認。

公司資產按前款規定清償後的剩餘資產，由公司股東按其持有股份的種類和比例分配。

清算期間，公司存續，但不能開展新的經營活動。

因公司解散而清算，清算組在清理並佔有公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司資產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起三十日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司解散。

#### **組織章程細則的修訂程序**

公司根據法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則及組織章程細則的規定，可以修改組織章程細則。

組織章程細則的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院授權的公司審批部門和國務院證券委員會批准後生效；涉及公司登記事項的，應當依法申請辦理變更登記。

**A. 有關本集團的進一步資料****1. 本公司註冊成立**

我們的前身四川嘉寶資產管理集團有限公司（前稱成都嘉寶管理顧問有限公司）於2000年12月7日在中國成立為一家有限責任公司，並於2015年8月17日起根據《公司法》改制為一家股份有限公司。本公司在香港的營業地點設於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓，並於2019年1月2日在香港根據《公司條例》第16部註冊為一家非香港公司。徐心兒女士已獲委任為我們的代理人，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們於中國成立，因此我們的公司架構和組織章程細則受中國的相關法律法規規限。組織章程細則的相關條文概要載於本招股章程附錄四。中國法律法規若干有關方面概要載於本招股章程附錄三。

**2. 本公司的股本變動**

截至本公司成立日期，我們的註冊資本為人民幣1百萬元，由藍光和駿與成都世紀電腦城有限責任公司分別擁有80%和20%。

2001年12月17日，我們的註冊資本從人民幣1百萬元增至人民幣20百萬元。註冊資本的增加歸因於現有股東出資。

2015年6月22日，我們的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣21.1611百萬元。增加的註冊資本由成都嘉裕認購。

2015年8月17日，本公司根據中國《公司法》改制為股份有限公司。我們的註冊資本為人民幣21.1611百萬元，分為每股面值人民幣1.00元的21,161,100股股份。

2016年5月6日，通過將資本儲備轉換為股本並向三名新股東發行及配發股份，我們的已發行股本從人民幣21.1611百萬元增至人民幣84.6444百萬元。

2016年9月20日及2016年6月12日，我們的已發行股本從人民幣84.6444百萬元增至人民幣88.0444百萬元。

2018年5月15日，我們的已發行股本從人民幣88.0444百萬元增至人民幣123.26216百萬元。

2018年11月9日，通過自寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）注資的方式，我們的已發行股本從人民幣123.26216百萬元進一步增至人民幣128.74846百萬元。



假設超額配股權未獲行使，則於全球發售完成之後，我們的註冊股本將增至人民幣171,664,660元，由全數繳足或入賬列作全數繳足的128,748,460股內資股和42,916,200股H股組成，分別約佔我們註冊股本的75%和25%。除前述者外，我們的股本自成立以來並無變動。

### 3. 股份回購的限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本招股章程附錄四「組織章程細則概要」。

### 4. 本公司於2018年12月9日召開的臨時股東大會上通過的股東決議案

在本公司於2018年12月9日召開的臨時股東大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，且該等H股將於聯交所上市；
- (b) 待全球發售完成後，組織章程細則已獲批准及採納（其將僅於上市日期起生效），且董事會已獲授權根據聯交所及相關中國監管機構的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 董事會獲授權處理（其中包括）有關施行H股發行及上市的所有相關事宜。

### 5. 企業重組

我們進行了重組，詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。經我們的中國法律顧問君合律師事務所確認，我們已獲得實施重組所需的相關中國監管機構的所有必要批准。

### 6. 附屬公司註冊資本的變動

本公司的附屬公司載於本招股章程附錄一所載的會計師報告。除會計師報告與「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

我們附屬公司的股本已於緊接本招股章程日期前兩年內發生以下變動：

#### 重慶嘉寶

於2017年9月20日，重慶嘉寶的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元。

#### 杭州綠宇

於2017年7月12日，杭州綠宇的註冊資本由人民幣10,080,000元減至人民幣3,000,000元。

於2017年12月4日，杭州綠宇的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣10,080,000元。

**成都東景**

於2017年12月21日，成都東景的註冊資本由人民幣20,000,000元減至人民幣5,500,000元。

除上文所載者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無任何變動。

**B. 有關我們業務的進一步資料****1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並無於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司、杭州綠瑩創業投資有限公司（「**杭州綠瑩**」）、杭州綠宇及張如舉就以人民幣60,000,000元的代價將杭州綠宇76%的股權自杭州綠瑩轉讓予本公司而訂立的日期均為2017年9月14日的股權轉讓協議及補充協議；
- (b) 本公司、上海統達置業有限公司（「**上海統達**」）、上海真賢、吉建平及吉翔就以人民幣24,000,000元的代價將上海真賢80%的股權自上海統達轉讓予本公司而訂立的日期均為2017年9月14日的股權轉讓協議及補充協議；
- (c) 本公司、四川新創投投資有限責任公司（「**四川新創投**」）、凌鋒、何瑜、范息千及成都東景就以人民幣52,000,000元的代價將成都東景65%的股權自四川新創投轉讓予本公司而訂立的日期均為2018年5月23日的股權轉讓協議及補充協議；
- (d) 本公司、四川天立房地產開發有限公司（「**四川天立**」）及瀘州天立就以人民幣35,000,000元的代價將瀘州天立70%的股權自四川天立轉讓予本公司而訂立的日期為2018年6月22日的股權轉讓協議；
- (e) 本公司、成都新築鴻鵠置業有限公司（「**新築鴻鵠**」）及成都全程就以人民幣2,300,000元的代價將成都全程100%的股權自新築鴻鵠轉讓予本公司而訂立的日期均為2018年12月14日的股權轉讓協議及補充協議；
- (f) 本公司、四川頤合物業管理有限公司（「**四川頤合**」）、成都國泰弘盛商業管理有限公司及眉山嘉寶就以人民幣245,000元的代價將眉山嘉寶49%的股權自本公司轉讓予四川頤合而訂立的日期為2019年7月31日的股權轉讓協議；



- (g) 本公司、農銀國際融資有限公司及深圳市招商國協貳號股權投資基金管理有限公司（「**深圳市招商國協**」）訂立的日期為**2019年10月2日**的基石投資協議，據此，深圳市招商國協同意按發售價認購數目相當於人民幣**150**百萬元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (h) 本公司、華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際融資有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司及龍元明城投資管理（上海）有限公司（「**龍元明城**」）訂立的日期為**2019年10月3日**的基石投資協議，據此，龍元明城同意按發售價認購數目合共為**117**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (i) 本公司、華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際融資有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司及蘇州園林營造產業股份有限公司（「**蘇州園林**」）訂立的日期為**2019年10月3日**的基石投資協議，據此，蘇州園林同意按發售價認購數目合共為**117**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (j) 本公司、農銀國際融資有限公司及理成（香港）資產管理有限公司（「**理成資產管理**」）訂立的日期為**2019年10月2日**的基石投資協議，據此，理成資產管理同意按發售價認購數目合共為**100**百萬港元可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (k) 本公司、華泰金融控股（香港）有限公司、農銀國際融資有限公司、安信國際證券（香港）有限公司及康力電梯股份有限公司（「**康力電梯**」）訂立的日期為**2019年10月3日**的基石投資協議，據此，康力電梯同意按發售價認購數目相當於**8**百萬美元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (l) 本公司、華泰金融控股（香港）有限公司及SensePower Management Limited（「**SensePower Management**」）訂立的日期為**2019年10月3日**的基石投資協議，據此，SensePower Management同意按發售價認購數目相當於**5**百萬美元的港元總額可予購買的發售股份（約減至最接近的完整買賣單位）；
- (m) 彌償契據；及
- (n) 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，本集團為以下商標（董事認為對我們的業務而言屬重大者）的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
 嘉宝金管家 JUSTBON GOLDEN BUTLER	23371222A	36	本公司	中國	2018年4月28日	2028年4月27日
 嘉宝金管家 JUSTBON GOLDEN BUTLER	23371005A	45	本公司	中國	2018年4月28日	2028年4月27日
 嘉宝金管家 JUSTBON GOLDEN BUTLER	23371222	36	本公司	中國	2019年4月14日	2029年4月13日
 嘉宝金管家 JUSTBON GOLDEN BUTLER	28604803	36	本公司	中國	2019年8月7日	2029年8月6日
JUSTBON LIFE PRO	17008307	36	本公司	中國	2016年7月21日	2026年7月20日
JUSTBON LIFE PRO	17008046	35	本公司	中國	2016年7月21日	2026年7月20日
嘉宝生活家	17006589	36	本公司	中國	2016年8月14日	2026年8月13日
嘉宝生活家	17006469	35	本公司	中國	2016年7月28日	2026年7月27日
 JUSTBON	11412867	36	本公司	中國	2014年1月28日	2024年1月27日
 JUSTBON	11412731	35	本公司	中國	2014年3月14日	2024年3月13日
 JUSTBON	29386248	36	本公司	中國	2019年1月14日	2029年1月13日
	16824630	35	上海真賢	中國	2016年6月28日	2026年6月27日
	6990979	35	成都東景	中國	2010年9月21日	2020年9月20日
	15268511	36	杭州綠宇	中國	2015年10月14日	2025年10月13日
嘉宝股份	29372180	35	本公司	中國	2019年1月14日	2029年1月13日
嘉宝股份	29363702	36	本公司	中國	2019年1月14日	2029年1月13日
嘉饰家	32937324	45	本公司	中國	2019年4月28日	2029年4月27日
嘉饰家	32935071	36	本公司	中國	2019年5月7日	2029年5月6日
JUSTBON	33602442	36	本公司	中國	2019年6月14日	2029年6月13日

商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
<b>JUSTBON</b>	33596309	45	本公司	中國	2019年5月28日	2029年5月27日
 嘉宝股份	304563090	9、36、 37、38、 39、41、 42、43、 44、45	本公司	香港	2018年6月14日	2028年6月13日
 JUSTBON	304563108	35	本公司	香港	2018年6月14日	2028年6月13日
<b>嘉宝股份</b>	304563126	35	本公司	香港	2018年6月14日	2028年6月13日

## (b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已於中國註冊以下軟件版權（董事認為對我們的業務而言屬重大者）：

版權	註冊編號	版權 擁有人	發佈日期	註冊日期	狀態
生活家綜合收費系統V1.0	2018SR275390	本公司	2017年 6月30日	2018年 4月24日	有效
員工生活家軟件（ios版）V1.0	2016SR072149	本公司	2015年 8月30日	2016年 4月8日	有效
員工生活家軟件（ios版）V1.83	2018SR527733	本公司	2017年 9月30日	2018年 7月6日	有效
員工生活家軟件（Android版） V1.0	2016SR060763	本公司	2015年 8月30日	2016年 3月23日	有效
員工生活家軟件（Android版） V1.84簡稱：員工生活家	2018SR527728	本公司	2017年 9月30日	2018年 7月6日	有效
商戶生活家軟件（iOS版）V1.0	2016SR060254	本公司	2015年 12月14日	2016年 3月23日	有效
商戶生活家軟件（Android版） V1.0	2016SR060198	本公司	2015年 9月20日	2016年 3月23日	有效
綜合管理系統V1.0	2016SR060267	本公司	2015年 12月21日	2016年 3月23日	有效
綜合管理系統V1.93	2018SR390496	本公司	2015年 12月21日	2018年 5月28日	有效
鄰里管理系統V1.9.9.0	2016SR060279	本公司	2015年 12月24日	2016年 3月23日	有效
鄰里管理系統V1.9.9.1	2018SR527744	本公司	2017年 10月21日	2018年 7月6日	有效

版權	註冊編號	版權 擁有人	發佈日期	註冊日期	狀態
藍光生活家手機軟件 (iPhone版) V1.0	2015SR150263	本公司	不適用	2015年 8月4日	有效
藍光生活家手機軟件 (iphone 版) V2.983簡稱：藍光生活家	2018SR527739	本公司	2017年 12月30日	2018年 7月6日	有效
藍光生活家手機軟件 (Android版) V1.0	2015SR150329	本公司	不適用	2015年 8月4日	有效
藍光生活家手機軟件 (Android 版) V2.982簡稱：藍光生活家	2018SR527736	本公司	2018年 1月4日	2018年 7月6日	有效
嘉寶數位家園綜合管理服務 軟件V1.0簡稱：數位家園	2008SR08890	本公司	2008年 1月1日	2008年 5月8日	有效
設施設備管理系統V3.1 簡稱：ECM	2018SR329755	本公司	2017年 12月30日	2018年 5月11日	有效
嘉寶智能語音交互網關 控制軟件V1.0	2019SR0442453	本公司	2019年 3月30日	2019年 5月9日	有效
嘉寶AIOT智慧社區服務 平台V1.0	2019SR0463287	本公司	2019年 3月30日	2019年 5月14日	有效

### (c) 專利

於最後實際可行日期，本集團已在中國註冊以下專利，董事認為該等專利對我們的業務至關重要：

專利	類型	專利號	註冊所有人	註冊地點	申請日期	狀態
一種設備數據遠程 監控系統	實用新型專利	ZL201620116139.7	本公司	中國	2016年2月4日	有效
一種分佈式數據處理 系統及方法	發明專利	ZL201610081200.3	本公司	中國	2016年2月4日	有效

**(d) 域名**

截至最後實際可行日期，本集團為中國以下域名（董事認為對我們的業務而言屬重大者）的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
justbon.com.cn . . . . .	本公司	2004年8月11日	2021年8月11日
justbon.com . . . . .	本公司	2007年10月23日	2021年12月31日
justbon.cn . . . . .	本公司	2004年8月11日	2021年8月11日
cddjwy.com . . . . .	成都東景	2008年10月15日	2019年10月15日

**C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料****1. 權益披露****(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊資本中擁有的權益及淡倉**

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使，本公司董事、監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、相關股份及債權證中擁有於H股上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第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》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述之登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司的權益或淡倉列示如下：

**於本公司股份中的權益**

股東姓名	權益性質	股份類別 <sup>(5)</sup>	截至最後實際可行日期及緊接全球發售前所持股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 <sup>(1)</sup>	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
姚敏先生 <sup>(2)(3)</sup>	受控法團權益	內資股	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	6.37%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於我們股份中的好倉。
- (2) 姚敏先生為成都嘉裕的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於成都嘉裕所持有的股份中擁有權益。
- (3) 姚敏先生為寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）（「寧波嘉乾」）的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於寧波嘉乾所持有的股份中擁有權益。



於本公司相聯法團中的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	於股份的權益 <sup>(1)</sup>	持股百分比 (概約)
張巧龍	藍光發展	實益擁有人	13,905,890 (L) 15,960,000 <sup>(2)</sup>	0.46% 0.53%
王小英	藍光發展	實益擁有人	1,972,379 (L)	0.07%
孟宏偉	藍光發展	實益擁有人	2,416,400 (L) 3,360,000 <sup>(2)</sup>	0.08% 0.11%
王萬峰	藍光發展	實益擁有人	3,728,802(L) 3,360,000 <sup>(2)</sup>	0.12% 0.11%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(2) 該等權益為購股權形式，於最後實際可行日期尚未歸屬。持股百分比乃按照於最後實際可行日期藍光發展已發行的股份總數計算。

#### (b) 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後，以下人士（並非本公司董事、監事或最高行政人員）將在股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 <sup>(5)</sup>	截至最後實際可行日期及 緊接全球發售前所持股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售完成後 於本公司總股本中所持股份 <sup>(1)</sup>	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
楊先生 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光投資 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光發展 <sup>(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
藍光和駿 <sup>(2)</sup> . . . . .	實益擁有人	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	67.48%
姚敏先生 <sup>(6)(6)</sup> . . . . .	受控法團權益	內資股	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	6.37%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於我們股份中的好倉。

- (2) 藍光和駿為藍光發展的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，藍光發展被視為於藍光和駿所持有的股份中擁有權益。
- (3) 藍光發展由藍光投資擁有47.65%的股權。根據《證券及期貨條例》，藍光控股被視為於藍光發展所持有的股份中擁有權益。
- (4) 藍光控股由楊先生擁有95.04%的股權。根據《證券及期貨條例》，楊先生被視為於藍光投資所持有的股份中擁有權益。
- (5) 姚敏先生為成都嘉裕的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於成都嘉裕所持有的股份中擁有權益。
- (6) 姚敏先生為寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）（「寧波嘉乾」）的普通合夥人。根據《證券及期貨條例》，姚先生被視為於寧波嘉乾所持有的股份中擁有權益。

## 2. 有關董事及監事的進一步資料

### (a) 董事及監事服務合約及委任函之詳情

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)仲裁條款。服務合約及委任函可不時根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規續約。

除上文披露者外，概無董事或監事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償（法定賠償除外）下終止之合約）。

### (b) 其他

- (i) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，概未向董事、監事或本集團任何成員公司的任何離職董事支付任何款項(i)作為吸引其加入或加入本公司時的獎勵或(ii)作為離任本集團任何成員公司董事或與本集團內任何成員公司管理事務相關的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，概無董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向他們中的任何人支付或同意支付現金或股份或其他代價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司而提供服務的代價。

## 3. 已獲得的代理費或佣金

除本節所披露者外，概無董事、監事或名列於本附錄「—其他資料—專家同意書」一節的任何人士於緊接本招股章程日期前兩年內，就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

#### 4. 董事及監事的薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們向董事及監事授予的袍金、薪金、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他津貼和實物福利總金額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣8.8百萬元。

根據當前安排，董事及監事有權根據於本招股章程日期生效的安排，從本公司獲得截至2019年12月31日止年度的報酬（包括薪金、住房津貼及退休福利計劃供款），合共約人民幣12.0百萬元。

#### 5. 免責聲明

- (i) 除本節所披露者外，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有於H股上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述之登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (ii) 概無董事或監事或名列於本附錄「其他資料—專家同意書」的任何一方於本公司的發起中，或於本集團內任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於H股在聯交所上市後將於股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (iv) 概無董事或監事或名列於本附錄「其他資料—專家同意書」的任何一方於在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；
- (v) 除包銷協議外，概無名列於本附錄「—其他資料—專家同意書」的任何一方：
  - (i) 合法或實益擁有任何股份或我們任何附屬公司之任何股份的權益；或
  - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團內任何成員公司的證券的權利或購股權（不論能否合法強制執行）；
- (vi) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或本

公司股東（為擁有本公司已發行股本**5%**以上的權益者）於我們的五大供應商及五大客戶的任何一家中擁有任何權益；及

(vii) 概無董事於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

據我們的中國法律顧問君合律師事務所告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

### 2. 稅項及其他彌償

控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司各成員公司為受益人的彌償契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」(I)段所述的合約），以按共同及個別基準就（其中包括）本集團任何成員公司可能須承擔及於全球發售成為無條件之日或之前應付的以下各項提供彌償：(i)因賺取、應計或已收的收入、利潤或收益而產生的稅項；(ii)本集團任何成員公司因違反任何法律、規則及法規而招致的任何稅項申索、處罰或其他債務；及(iii)任何訴訟、仲裁或爭議（「爭議」）引起的任何應付成本、開支及損害賠償，包括全額賠償任何時候因任何爭議直接或間接產生的任何損失、資產減少、業務虧損或債務增加。

### 3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

### 4. 聯席保薦人

聯席保薦人已向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外H股）的上市及買賣。

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標準。

聯席保薦人作為上市的聯席保薦人將獲得合共**1.4**百萬美元的費用。

### 5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

### 6. 發起人

本公司的發起人為藍光和駿及成都嘉裕。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並

無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

## 7. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家資格：

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》獲發牌進行第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》）
農銀國際融資有限公司	根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第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》）
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
君合律師事務所	本公司的中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問

## 8. 專家同意書

本附錄第7段指名的各專家均已就本招股章程的刊發分別發出書面同意書，同意以本招股章程所載的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，且迄今並無撤回該等書面同意書。

## 9. 專家在本公司的權益

本附錄第7段指名的人士概未在任何股份或本集團內任何成員公司股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論能否合法強制執行）。

## 10. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為所出售或轉讓的H股的代價或公允價值（以較高者為準）每1,000港元（或其中部分）支付1.00港元。

## 11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，全部有關人士均受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

**12. 其他事項**

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬全部或部分繳付任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

(b) 董事確認：

- (i) 自**2019年6月30日**（即本集團最新經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及
- (ii) 於本招股章程日期前**12個月**內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；

(c) 本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(d) 本公司已作出一切必要安排，使**H股**獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收；

(e) 本集團旗下公司現在並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；

(f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；

(g) 概無有關豁免或同意豁免日後股息的安排；

(h) 本公司現在概無股權或債務證券（如有）在任何其他證券交易所上市或買賣，現在亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；及

(i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合資企業或作為或以合作經營或契約式合資企業經營業務。

**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**條的豁免規定，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。

## 送呈公司註冊處處長的文件

隨附本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—8.專家同意書」所提述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所提述的各重大合約副本。

下列文件的副本自本招股章程日期起直至隨後第**14**日（包括該日）上午九時三十分至下午五時三十分的正常辦公時間內，在盛德國際律師事務所位於香港中環金融街**8**號國際金融中心二期**39**樓的辦事處可供查閱：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，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提供的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至**2016**年、**2017**年及**2018**年**12月31**日止年度以及截至**2019**年**6月30**日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—重大合約概要」所提述的重大合約；
- (f) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—有關董事、監事及主要股東的進一步資料—有關董事及監事的進一步資料—董事及監事服務合約詳情」所提述的服務合約；
- (g) 我們的中國法律顧問君合律師事務所就本集團的業務經營及於中國的物業權益出具的法律意見；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—8.專家同意書」所提述的書面同意書；
- (i) 中國《公司法》、中國《證券法》、《必備條款》及《特別規定》連同其非官方英文譯本；及
- (j) 中指院出具的報告。



