

佳兆業物業集團有限公司

KAISA PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2168

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，應尋求獨立專業意見。

Kaisa Property Holdings Limited 佳兆業物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 35,000,000股股份 (視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 3,500,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	: 31,500,000股股份(包括優先發售下3,035,040股預留股份) (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股發售股份10.88港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款將予退還)
面值	: 每股股份0.01港元
股份代號	: 2168

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



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

本招股章程文本及附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條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與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(代表香港包銷商)將與本公司於2018年11月29日(星期四)或前後以協議形式釐定發售價，惟無論如何不遲於2018年12月4日(星期二)。除另有公佈外，發售價將不會超過每股發售股份10.88港元，且目前預期不會低於每股發售股份9.08港元。申請香港發售股份的投資者必須於申請時為每股發售股份支付最高發售價10.88港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘發售價低於每股發售股份10.88港元，多繳股款可予退還。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在本公司同意下於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時將本招股章程所述的指示性發售價範圍及/或根據全球發售提呈的發售股份數目調減。在此情況下，本公司將於不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)刊登調低指示性發售價範圍及/或發售股份數目的通知。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節。倘本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)基於任何原因而未於2018年12月4日(星期二)或之前(香港時間)協定發售價，全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。請同時參閱本招股章程「包銷—包銷協議及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外透過離岸交易提呈發售、出售或交付則除外。

2018年11月26日

預期時間表

寄發**藍色**申請表格予合資格佳兆業股東..... 2018年11月26日(星期一)或之前

透過指定網站 www.eipo.com.hk 根據**白表eIPO**

服務及(ii)網上優先發售服務(**藍表eIPO**服務)完成

電子認購申請的截止時間⁽²⁾.....2018年11月29日(星期四)
上午11時30分

開始登記認購申請⁽³⁾.....2018年11月29日(星期四)
上午11時45分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格的截止時間..... 2018年11月29日(星期四)中午12時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式完成(i)

白表eIPO及(ii)**藍表eIPO**申請付款的截止時間.....2018年11月29日(星期四)
中午12時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間⁽⁴⁾..... 2018年11月29日(星期四)中午12時正

截止登記認購申請⁽³⁾..... 2018年11月29日(星期四)中午12時正

預期定價日⁽⁵⁾.....2018年11月29日(星期四)

(1) 透過本招股章程

「如何申請香港發售股份及預留股份—G.結果公佈」一節

所述的不同途徑公佈香港公開發售及優先發售的分配結果

(連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))..... 2018年12月5日(星期三)

(2) 在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司

網站 www.jzywy.com⁽⁶⁾刊登載有上述第(1)及(2)項資料的

完整公告..... 2018年12月5日(星期三)起

可於備有「按身份識別編碼搜索」功能的

網站 www.iporesults.com.hk

(或者：英文版 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

中文版 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 查閱

香港公開發售的分配結果..... 2018年12月5日(星期三)起

預期時間表

就全部或部份獲接納的

香港公開發售申請寄發股票或

將有關股票存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁹⁾..... 2018年12月5日(星期三)或之前

就香港公開發售全部或

部分獲接納申請(如適用)或全部或

部分不獲接納申請發送退款支票及

白表及藍表電子退款指示⁽⁸⁾⁽⁹⁾..... 2018年12月5日(星期三)或之前

預期股份開始在聯交所買賣..... 2018年12月6日(星期四)

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請當日上午11時30分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交閣下的申請。倘閣下已遞交申請，並於截止遞交申請當日上午11時30分或之前從指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准於截止遞交申請當日中午12時正(即截止登記認購申請的時間)之前透過完成繳付申請股款繼續辦理申請手續。
- (3) 倘於2018年11月29日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告在香港生效，則當日不會開始或截止辦理登記申請。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—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) 預期定價日為2018年11月29日(星期四)或前後，惟無論如何不會遲於2018年12月4日(星期二)。倘聯席全球協調人(代表香港包銷商)與我們基於任何原因未能於2018年12月4日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 網站或網站所載任何資料並不構成本招股章程一部分。
- (7) 股票僅會於全球發售成為無條件且本招股章程「包銷—包銷協議及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利未獲行使時，方會於上市日期上午8時正成為有效的所有權憑證。投資者如在接獲股票前或股票成為有效的所有權憑證前依據公開的分配詳情買賣股份，風險概由彼等自行承擔。
- (8) 倘根據香港公開發售作出的申請全部或部份不獲接納，或申請全部或部份獲接納但最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則會發出電子退款指示/退款支票。申請人所提供的部份香港身份證號碼或護照號碼，或(如屬聯名申請人提出申請)排名首位申請人的部份香港身份證號碼或護照號碼，或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交第三方安排退款。銀行兌現退款支票前或會要求查證申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現退款支票。
- (9) 倘申請人以(i) **白色**申請表格或**藍色**申請表格；(ii) **白表eIPO**或**藍表eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份且已提供申請表格所規定的一切資料，則可於2018年12月5日(星期三)或本公司於報章公佈的寄發/領取股票/電子退款指示/退款支票的其他日期上午9時正至下午1時正，親身前往本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票及/或股票。合資格親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。合資格派人領取的公司申請人，必須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書領取。個人申請人與公司的授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

預期時間表

倘申請人以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，可親自領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，有關股票將以香港結算代理人名義獲發行，並存入中央結算系統，以記存於申請表格所述彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用**白色**申請表格的申請人適用的手續相同。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—J.寄發／領取股票及退回股款—親身領取—(iv) 閣下透過電子認購指示向香港結算提出申請」一節所載相關詳情。

倘申請人透過**白表eIPO**服務申請認購並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示的形式發送至該銀行賬戶。倘申請人透過**白表eIPO**服務申請認購並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往其申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

對於申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人，未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由相關申請人承擔。

進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份—I.申請股款之退款」及「如何申請香港發售股份及預留股份—J.寄發／領取股票及退回股款」兩節。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構詳情(包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序)，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

目 錄

致投資者的重要通知

佳兆業物業集團有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成要約出售或招攬要約購買任何證券。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區提呈發售公開發售的發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在任何其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份須受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲得豁免所准許，否則不得進行上述事宜。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載不符的資料。對於並無於本招股章程作出的任何資料或聲明，閣下均不應視為已獲我們、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、包銷商、我們或彼等各自的任何董事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.....	iv
概要.....	1
釋義.....	14
技術詞彙.....	26
前瞻性陳述.....	28
風險因素.....	29
豁免嚴格遵守上市規則.....	56
有關本招股章程及全球發售的資料.....	58
董事及參與全球發售的各方.....	62
公司資料.....	67
行業概覽.....	70
監管概覽.....	80
歷史、重組及公司架構.....	92
業務.....	106
財務資料.....	162
與控股股東的關係.....	215
關連交易.....	223
股本.....	233
主要股東.....	235

目 錄

	頁次
董事及高級管理層	236
未來計劃及所得款項用途	246
包銷	248
全球發售的架構	258
如何申請香港發售股份及預留股份	271
附錄一—會計師報告	I-1
附錄二—未經審核備考財務資料	II-1
附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四—法定及一般資料	IV-1
附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料，且應與本招股章程全文一併閱覽以確保其完整性。閣下在決定投資於發售股份前，務請閱畢整份招股章程。

任何投資均附帶風險。有關投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資於發售股份前務請細閱該節。

概覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。根據弗若斯特沙利文，中高端物業一般位處設施齊備的優越地理位置，物業管理服務較佳，物業管理費亦較高。於往績記錄期，約90%的在管物業為中高端物業。我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，行業經驗豐富，因而能在芸芸競爭對手中脫穎而出。憑藉領先的品牌知名度及優質服務，我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及頒授中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。此外，根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。

於2018年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124個物業，當中包括101個住宅社區及23個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

上市將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。於往績記錄期，產生自向餘下佳兆業集團提供服務的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣359.0百萬元及人民幣210.0百萬元，分別佔2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月總收益約55.5%、54.5%、53.7%及50.9%。

業務模式

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

概 要

- **物業管理服務。**我們為住宅社區及非住宅物業提供各式各樣的物業管理服務。
- **交付前及顧問服務。**交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。
- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會授予「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年，我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越解決方案」的殊榮。

就物業管理服務而言，我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。就包幹制而言，我們將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。就酬金制而言，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就交付前及顧問服務及智能解決方案服務而言，我們的服務費乃於交易前磋商及釐定。在社區增值服務之中，(i) 我們自租金收入中扣除經營成本及向餘下佳兆業集團支付的租金後確認出租停車位的經營溢利；(ii) 我們就空間租賃服務收取佣金；及(iii) 我們自第三方商戶購買家居生活產品及服務並轉售予住戶，且我們從該等轉售交易的差額中獲利。

我們的客戶及供應商

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括(i)物業管理服務及社區增值服務的業主和住戶；(ii)交付前及顧問服務及智能解決方案服務的物業開發商及物業管理公司。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們來自最大客戶餘下佳兆業集團的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣359.0百萬元及人民幣210.0百萬元，佔我們總收益分別約55.5%、54.5%、53.7%及50.9%。同期，我們來自五大客戶的收益合計分別達人民幣311.9百萬元、人民幣338.0百萬元、人民幣400.6百萬元及人民幣232.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%、59.9%及56.3%。

我們的主要供應商主要是(i)我們的物業管理服務及交付前及顧問服務的分包商；(ii)智能解決方案服務分包商；及(iii)在社區增值服務提供選定產品及服務的商戶及提供停車場租賃服務的餘下佳兆業集團。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣19.1百萬元、人民幣25.1百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣24.0百萬元，分別佔我們總採購的6.1%、6.7%、6.1%及8.8%。於同期，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣29.7百萬元、人民幣42.2百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣37.9百萬元，分別佔我們總採購的9.5%、11.2%、8.8%及14.0%。

為更有效利用我們的勞動力，我們將若干勞動密集的物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務委託予合資格第三方分包商。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔我們的總服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。

競爭優勢

我們相信我們的成功乃主要歸因於下列競爭優勢：(i)中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市；(ii)物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛；(iii)利用我們專有的一站式K生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗；(iv)集中、有效的管理系統融合先進優化技術；及(v)專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才。

概 要

業務戰略

我們擬採取下列戰略以進一步將我們定位為領先的綜合物業管理服務供應商的地位：(i)繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模；(ii)繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源；(iii)繼續發展一站式服務平台，優化用戶體驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率；及(iv)持續發展智能解決方案服務，建設智能家居及智能社區。

財務資料概要

下表載列於所示期間的財務資料概要，其應與本招股章程附錄一的合併財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

合併損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
收益.....	478,028	539,107	669,159	307,682	412,324
服務成本.....	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(201,956)	(271,461)
毛利.....	165,233	162,027	204,286	105,726	140,863
經營溢利.....	89,037	85,659	98,467	59,496	65,439
除所得稅前溢利.....	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
年內/期內溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032

於往績記錄期，收益繼續增長主要因業務擴張所致，主要受我們致力開拓新委聘工作所帶動。另一方面，影響服務成本的主要因素為員工成本及分包成本。員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加以及薪酬平均金額增加所影響。分包成本增加乃主要由於我們的業務規模有所增加。我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各分部以及我們的業務組合的波動性。我們的物業管理服務毛利率主要受平均費率以及相關服務成本所影響。交付前及顧問服務的毛利率減少主要是受我們業務組合、收取的服務費及佣金的變動，以及相關服務成本增加所影響。社區增值服務毛利率因所售產品及服務的種類及規模而變動。智能解決方案服務毛利率的波動乃主要是受智能解決方案服務項目增加所導致的規模經濟，以及物業管理服務的業務規模擴大，為我們提供更多潛在委聘機會所影響。溢利及全面收益總額由截至2017年6月30日止六個

概 要

月至截至2018年6月30日止六個月減少約47.7%，主要由於確認(i)上市開支人民幣18.0百萬元及(ii)自我們計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元。自計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元按若干中國附屬公司擬定分派溢利股息金額合計人民幣220.0百萬元扣除中國預扣稅稅率10%計算。詳情請參閱「財務資料—合併損益及其他全面收益表選定項目的說明」及「財務資料—經營業績—截至2017年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月比較」。

合併財務狀況表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015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
非流動資產.....	15,896	11,099	23,522	22,538
流動資產.....	524,844	1,179,476	1,168,052	1,050,143
資產總值.....	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681
權益總值.....	174,635	232,820	305,461	335,343
非流動負債.....	3,178	329,438	7,912	28,844
流動負債.....	362,927	628,317	878,201	708,494
權益及負債總值.....	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681
流動資產淨額.....	161,917	551,159	289,851	341,649

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額...	(56,747)	1,671	23,459	(42,339)	141,770
投資活動(所用)/所得現金淨額...	(46,392)	(512,191)	51,799	4,161	18,697
融資活動所得/(所用)現金淨額...	80,363	528,767	4,919	44,088	(102,427)
現金及現金等值項目					
(減少)/增加淨額.....	(22,776)	18,247	80,177	5,910	58,040
年初/期初的現金及現金等值項目.	38,450	15,674	33,921	33,921	114,098
年終/期終的現金及現金等值項目.	15,674	33,921	114,098	39,831	172,138

概 要

財務及運營數據及主要財務比率節選

我們監察若干我們認為常用於物業管理服務行業及就本公司跟競爭對手進行比較而言屬於重要的運營及財務比率。

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻及毛利率：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)		收益 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	
	(未經審核)														
物業管理服務	186,074	38.9	34.6	209,308	38.8	29.5	268,368	40.1	31.9	120,208	39.1	39.5	177,721	43.1	37.2
包幹制	158,940	33.2	23.4	178,360	33.1	17.2	233,739	34.9	21.8	104,455	34.0	30.3	159,874	38.8	30.1
酬金制	27,134	5.7	100.0	30,948	5.7	100.0	34,629	5.2	100.0	15,753	5.1	100.0	17,847	4.3	100.0
交付前及顧問服務	246,947	51.7	36.0	248,781	46.1	31.9	295,788	44.2	28.8	137,313	44.6	32.3	164,345	39.8	33.9
社區增值服務	36,314	7.6	27.2	45,127	8.4	27.6	57,749	8.6	37.2	24,302	7.9	30.8	38,221	9.3	27.6
智能解決方案服務	8,693	1.8	24.5	35,891	6.7	23.5	47,254	7.1	26.0	25,859	8.4	25.1	32,037	7.8	26.8
總計	478,028	100.0	34.6	539,107	100.0	30.1	669,159	100.0	30.5	307,682	100.0	34.4	412,324	100.0	34.2

下表載列於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)											
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2	80,260	66.7	103,923	58.4		
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3	14,403	12.0	26,940	15.2		
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7	17,063	14.2	20,990	11.8		
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3	6,687	5.6	21,061	11.9		
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5	1,795	1.5	4,807	2.7		
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0		

下表載列我們於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
合同建築面積(千平方米)	21,896	25,139	29,668	30,445
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008	25,423
在管物業數目	78	93	119	124

概 要

下表載列於所示期間／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日						截至6月30日止六個月／於6月30日																
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年										
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	%								
住宅社區.....	67,934	36.5	16,610	90.6	43.8	18,227	91.1	81	137,316	51.2	21,603	90.0	100	60,374	50.2	20,765	89.9	94	94,909	53.4	22,562	88.7	101
非住宅物業.....	118,140	63.5	1,724	9.4	56.2	1,838	8.9	12	131,052	48.8	2,405	10.0	19	59,834	49.8	2,341	10.1	16	82,812	46.6	2,861	11.3	23
總計.....	186,074	100.0	18,334	100.0	78	209,308	100.0	93	268,368	100.0	24,008	100.0	119	120,208	100.0	23,106	100.0	110	177,721	100.0	25,423	100.0	124

(未經審核)

非住宅物業平均管理費遠高於住宅物業平均管理費。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業的平均管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元、每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。因此，於往績記錄期，雖然非住宅物業建築面積佔總在管建築面積百分比比較住宅社區建築面積所佔百分比小，非住宅物業收益貢獻卻不比住宅社區收益貢獻低。

下表載列於所示期間／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日						截至6月30日止六個月／於6月30日													
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年							
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方 米)	%					
物業管理服務 (包幹制).....	158,940	85.4	4,164	22.7	178,360	85.2	5,597	27.2	233,739	87.1	8,178	34.1	104,455	86.9	7,609	32.9	159,874	90.0	9,095	35.8
物業管理服務 (酬金制).....	27,134	14.6	14,170	77.3	30,948	14.8	14,968	72.8	34,629	12.9	15,830	65.9	15,753	13.1	15,497	67.1	17,847	10.0	16,328	64.2
總計.....	186,074	100.0	18,334	100.0	209,308	100.0	20,565	100.0	268,368	100.0	24,008	100.0	120,208	100.0	23,106	100.0	177,721	100.0	25,423	100.0

(未經審核)

概 要

就酬金制而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。因此，於往績記錄期，雖然酬金制下的建築面積佔總在管建築面積百分比比較包幹制建築面積所佔百分比高，但包幹制收益貢獻卻仍然較酬金制收益貢獻高。

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日止年度或截至該日止年度及於2018年6月30日或截至該日止六個月於不同階段提供物業管理服務的物業總合同建築面積及在管建築面積明細，連同相關物業管理服務資料。

	於12月31日或截至該日止年度												於2018年6月30日或截至該日止六個月					
	2015年				2016年				2017年				合同		在管		物業	
	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%		
由餘下佳兆業集團開發的																		
物業 ⁽¹⁾	19,494	16,840	165,587	89.0%	22,626	18,879	182,555	87.2%	25,434	20,677	220,510	82.2%	25,924	21,655	136,028	76.6%		
-前期階段.....	18,065	15,850	58,328	31.4%	19,909	16,600	78,523	37.5%	22,462	17,861	103,081	38.4%	22,939	18,827	71,566	40.3%		
-業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾ ..	1,429	990	107,259	57.6%	2,717	2,279	104,032	49.7%	2,972	2,816	117,429	43.8%	2,985	2,828	64,462	36.3%		
由獨立第三方物業開發商開發的																		
物業.....	2,402	1,494	20,487	11.0%	2,513	1,686	26,753	12.8%	4,234	3,331	47,858	17.8%	4,521	3,768	41,693	23.4%		
-前期階段.....	1,205	297	4,448	2.4%	1,405	578	5,807	2.8%	1,915	1,190	20,256	7.5%	1,937	1,184	11,224	6.3%		
-業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾ ..	1,197	1,197	16,039	8.6%	1,108	1,108	20,946	10.0%	2,319	2,141	27,602	10.3%	2,584	2,584	30,469	17.1%		
總計	21,896	18,334	186,074	100.0%	25,139	20,565	209,308	100.0%	29,668	24,008	268,368	100.0%	30,445	25,423	177,721	100.0%		

附註：

- (1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。
- (2) 包括業委會於之後解散之一個項目。
- (3) 於業委會階段，辦公室、商業大樓、個別業主及表演場地及體育館營運商數目亦包括在內。

主要財務比率

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度			於6月30日及截至該日
					止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
回報率：					
股權回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利除以期末本公司擁有人應佔權益總值	33.1%	25.0%	23.4%	不適用 ⁽¹⁾

概 要

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度			於6月30日 及截至 該日 止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
		總資產回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末資產總值	10.7%	4.9%
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以流動負債	1.45倍	1.88倍	1.33倍	1.48倍
資本充足水平：					
資產負債比率.....	於相關期末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%	49.2%

附註：

(1) 計算有關比率意義不大，此乃由於期內淨溢利僅指六個月的溢利。

資產負債比率於往績記錄期的重大波動乃主要受來自信託公司的其他借款金額所影響。詳情請參閱「財務資料—主要財務指標—資產負債比率」。

分拆及獨立於餘下佳兆業集團

我們的上市將構成控股股東之一佳兆業控股的分拆。董事認為，分拆將帶來諸多益處，包括(i)實現佳兆業控股及其他股東於本集團投資的公平值；(ii)允許我們建立作為獨立上市集團的身份及集資平台；(iii)使我們繼續發展專業技能及改善物業管理服務的質量；(iv)增強我們在磋商及承攬更多業務方面的優勢；(v)提高我們的經營及財務透明度，並改善企業管治；(vi)提升我們的企業形象，吸引戰略投資者；(vii)以我們的股票表現作為評估我們表現的獨立基準；及(viii)使餘下佳兆業集團及本集團更專注自身發展、戰略規劃及優化資源分配。

下表載列我們於所示日期按開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
由餘下佳兆業集團 開發的物業 ⁽¹⁾	16,840	69	18,879	77	20,677	85	21,655	86
由獨立第三方 物業開發商開發的 物業.....	1,494	9	1,686	16	3,331	34	3,768	38
總計.....	18,334	78	20,565	93	24,008	119	25,423	124

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

概 要

於往績記錄期，在管物業主要由餘下佳兆業集團開發，而餘下的物業則由獨立物業開發商開發。於2015年、2016年、2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們對獨立物業開發商所開發物業的中標率(按我們各期內就獨立物業開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們於同期就獨立物業開發商開發物業公開招標的參與次數計算得出)分別約為11.3%、34.6%、21.2%及22.4%。同期，我們投得由餘下佳兆業集團開發項目的所有公開招標。

分拆後，餘下佳兆業集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店管理及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。由於本集團的業務經營不同於餘下佳兆業集團，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間有清晰的劃分，且董事認為，本集團與餘下佳兆業集團的業務之間不存在重疊或競爭。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－業務劃分」一節。

與控股股東的關係

緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及行使超額配股權而可能發行的股份)，葉昌投資(其由佳兆業控股全資擁有的瑞景投資全資擁有)將直接擁有本公司已發行股本約73.95%。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資為我們的控股股東。

控股股東概無直接或間接於任何與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務。此外，董事(包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事)及高級管理層在餘下佳兆業集團概無擔任任何職位。

本集團透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務的委聘。餘下佳兆業集團對業委會選擇(或替換)的物業管理服務供應商並無任何決定性影響力。我們認為，基於我們的管理、經營及財務獨立性，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東」。

我們已與關連人士訂立多項將於上市後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易的協議。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

概 要

首次公開發售前投資

於2018年5月4日，我們與首次公開發售前投資者訂立認購協議，據此14,000股股份，即(i)緊接全球發售及資本化發行完成前已發行股份的1.4%；及(ii)緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份的1.05%（不計及行使超額配股權而可能發行的股份），已向首次公開發售前投資者配發及發行，總代價為7,000,000港元。

進一步詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組—8.首次公開發售前投資」一節。

全球發售統計數字

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售架構：	約10%為香港公開發售（可予重新分配），約90%為國際發售（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
超額配股權：	本公司配發及發行額外最多5,250,000股股份，佔全球發售初步提呈的發售股份數目的15%
每股股份發售價：	每股發售股份9.08港元至10.88港元

	根據最低指示性 發售價9.08港元	根據最高指示性 發售價10.88港元
股份市值 ⁽¹⁾	1,271.2百萬港元	1,523.2百萬港元
每股普通股未經審核備考 經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	4.38港元	4.82港元

附註：

(1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後預期已發行股份數目140,000,000股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃作出「附錄二—未經審核備考財務資料」一節所述的調整後，根據緊隨全球發售完成後按發售價的已發行股份數目140,000,000股計算。倘計及宣派的特別股息，根據每股9.08港元及每股10.88港元計算的本公司擁有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將分別減少至人民幣2.97元（相當於3.35港元）及人民幣3.35元（相當於3.78港元）。

概 要

未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股股份9.98港元(即本招股章程指示性發售價範圍每股股份9.08港元至10.88港元的中位數)，我們估計全球發售所得款項淨額(經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後)將約為279.5百萬港元。我們擬動用是次發售的所得款項淨額作下列用途：

金額(百萬港元)	估估計所得款項淨額 概約百分比	擬定用途
139.7	50%	收購或投資其他在市場地位上與我們相若的物業管理公司
55.8	20%	收購或投資從事物業管理相關業務的公司及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司
28.0	10%	開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值服務及產品
28.0	10%	推進「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」
28.0	10%	營運資金及一般公司用途

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

上市開支

估計與全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣61.8百萬元(假設發售價為每股股份9.98港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份9.08港元至10.88港元的中位數，及超額配股權不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生上市開支人民幣29.8百萬元，當中人民幣22.4百萬元已於合併損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣7.4百萬元於上市後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣32.0百萬元，當中(i)預期人民幣17.3百萬元於上市後於權益扣除；及(ii)人民幣14.7百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就上市及全球發售所提供服務的專業費用以及向聯席保薦人支付彼等就上市及全球發售所提供服務的保薦人費用。

股息

我們預期於上市前宣派於2017年12月31日累計未分派溢利約為人民幣130百萬元作股息。我們現擬於上市後每年派付相當於可供分配溢利25%的股息。股息(如有)之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、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

最新發展及重大不利變動

於2018年6月30日(即本招股章程附錄一會計師報告所載最新的經審核合併財務狀況表日期)後，我們已將物業管理組合擴展至北京，涵蓋中國13個省、直轄市及自治區超過38個城市。於最後實際可行日期，我們的在管物業數目增加四個住宅物業及兩個非住宅物業。我們的總在管建築面積從2018年6月30日的25.4百萬平方米增加0.8百萬平方米至最後實際可行日期約26.2百萬平方米。此外，我們於同期提交了42份公開招標標書，當中投得額外13份標書，成功中標率為31.0%。我們的新投標包括五份新物業服務委聘工作及八份新的交付前及顧問服務合同。

預期截至2018年12月31日止年度的預測溢利將有所減少，主要由於確認(i)上市開支及(ii)產生自我們計劃宣派股息的遞延稅項。董事已確認，自2018年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動，亦概無發生任何事件而將對本招股章程附錄一所載會計師報告所載的合併財務報表所示資料產生重大不利影響。

重大風險因素概要

我們面臨多項風險，包括但不限於與我們的業務及行業有關的風險、與在中國進行業務有關的風險及與全球發售有關的風險。由於不同投資者對釐定風險重要性有不同詮釋和標準，閣下在決定投資發售股份前，應細閱「風險因素」整節。我們面臨的部分主要風險包括：(i)我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(iii)我們或不能按計劃或按合適進度或價格取得新物業管理服務合同；(iv)前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；及(v)員工成本及分包成本增加可能減慢我們的增長、損害我們的業務及降低我們的盈利能力。

釋 義

於本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義有所指定，則為其中任何一種申請表格，以及有關優先發售的藍色申請表格
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2018年11月12日有條件採納以於上市日期生效的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄三
「保證配額」	指	合資格佳兆業股東根據優先發售按保證基準申請的預留股份配額，保證配額按彼等各自於記錄日期下午四時三十分所持有佳兆業控股的持股量作為基準釐定
「可用預留股份」	指	具本招股章程「全球發售的架構—優先發售—申請預留股份的分配基準」一節賦予的涵義
「實益佳兆業股東」	指	於記錄日期在佳兆業控股股東名冊所示以登記佳兆業股東的名義登記佳兆業股份的佳兆業股份的任何實益擁有人
「藍色申請表格」	指	將發送予合資格佳兆業股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格
「藍表eIPO」	指	合資格佳兆業股東通過藍表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 在網上提交以本身名義獲發行預留股份的申請
「藍表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

釋 義

「資本化發行」	指	本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由全體股東於2018年11月12日通過的書面決議案」一段所述將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本後發行104,000,000股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(經綜合及修訂的1961年第3號法)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂或補充
「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，經不時修訂或補充
「本公司」	指	佳兆業物業集團有限公司，一家於2017年10月13日在開曼群島註冊成立的公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資

釋 義

「中國證券登記結算有限責任公司」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「彌償契據」	指	我們的控股股東於2018年11月12日簽立以本公司(為其本身及作為附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—D.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	我們的控股股東於2018年11月12日簽立以本公司為受益人的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為行業顧問
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「 綠色 申請表格」	指	將由 白表eIPO 服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，而倘文義所指，就本公司成為現有附屬公司的控股公司前的期間，指該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)經營的業務
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則

釋 義

「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	香港公開發售中初步提呈以供認購的3,500,000股股份(可予重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)、本公司及控股股東就香港公開發售而訂立的日期為2018年11月23日的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷協議及開支」一節
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為上市規則所定義與本公司或我們的關連人士並無關連的人士
「國際發售」	指	國際包銷商於美國境外根據S規例透過離岸交易按發售價發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」

釋 義

「國際發售股份」	指	本公司於國際發售中初步提呈可供認購的31,500,000股股份及(如有關)因行使超額配股權而可能額外發行的股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述調整)。
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人(為及代表國際包銷商)、本公司及控股股東於2018年11月29日或前後就國際發售而訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷—國際發售」一節
「佳科智能」	指	深圳市佳科智能工程有限公司，一間於2013年12月23日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	中信里昂證券有限公司、農銀國際融資有限公司、海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、大華繼顯(香港)有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司及佳兆業證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	中信里昂證券有限公司及農銀國際融資有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	中信里昂證券有限公司、農銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、大華繼顯(香港)有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司及佳兆業證券有限公司
「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司及農銀國際融資有限公司

釋 義

「佳兆業集團」	指	佳兆業控股及其附屬公司，包括本集團
「佳兆業控股」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一家於2007年8月2日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為其中一名控股股東。其於緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使，且不計及行使超額配股權而可能配發及發行的股份)間接持有本公司已發行股本約73.95%
「佳兆業物業」	指	佳兆業物業集團有限公司，一間於2012年12月21日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業物業(成都)」	指	成都市佳兆業物業管理有限公司，一間於2008年1月30日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業物業(深圳)」	指	佳兆業物業管理(深圳)有限公司，一間於1999年10月20日在中國成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「佳兆業物業(太原)」	指	太原佳兆業物業管理有限公司，一間於2018年6月27日在中國成立的有限公司，其由佳兆業物業(深圳)擁有51%權益及一名獨立第三方擁有49%權益
「佳兆業股東」	指	佳兆業股份持有人
「佳兆業股份」	指	佳兆業控股股本中每股面值0.10港元的股份
「最後實際可行日期」	指	2018年11月16日，即就本招股章程付印前為確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市獲批准開始買賣的日期，預計為2018年12月6日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，其獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2018年11月12日採納的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「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
「發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「發售價」	指	將予認購並按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節進一步所述方式釐定的香港發售股份每股發售股份最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將不高於10.88港元及預期不低於9.08港元

釋 義

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，(如相關)連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司向國際包銷商授出的期權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，本公司或須按發售價配發及發行最多合共5,250,000股額外股份，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機關)及其分支部門，或如文義有所規定，上述任何一個部門
「中國法律顧問」	指	北京市金杜律師事務所，本公司就中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者根據本公司與首次公開發售前投資者於2018年5月4日訂立的認購協議以總代價7,000,000港元認購14,000股股份
「首次公開發售前投資者」	指	陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士

釋 義

「優先發售」	指	根據本招股章程及 藍色 申請表格所載條款及條件並在其規限下，以保證配額形式向合資格佳兆業股東優先發售3,035,040股預留股份(佔全球發售初步提呈發售的發售股份約8.67%)，進一步詳情載於「全球發售的架構」一節
「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	將予釐定發售價的日期，預期為2018年11月29日或前後，或聯席全球協調人(代表香港包銷商)及本公司可能同意的較後時間，但無論如何不會遲於2018年12月4日
「招股章程」	指	就香港公開發售刊發的本招股章程
「齊家科技」	指	深圳市齊家互聯網科技有限公司，一間於2012年7月27日在中國成立的有限公司，並為本公司之非全資附屬公司
「合資格佳兆業股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列佳兆業控股的股東名冊的佳兆業控股的股份持有人
「記錄日期」	指	2018年11月19日，即確定保證配額的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例

釋 義

「餘下佳兆業集團」	指	分拆完成後的佳兆業控股及其附屬公司(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「預留股份」	指	本公司根據優先發售向合資格佳兆業股東按發售價提呈發售的3,035,040股股份，佔全球發售項下提呈發售的發售股份的約8.67%(不計及根據超額配股權而可能發行及配發的任何股份)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「瑞景投資」	指	瑞景投資有限公司，一間於2007年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東之一佳兆業控股全資擁有
「外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「分拆」	指	透過全球發售(包括優先發售)將本公司股份在主板獨立上市
「穩定價格操作人」	指	中信里昂證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

釋 義

「借股協議」	指	預期由葉昌投資與聯席全球協調人於國際包銷協議該日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發出的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及2018年6月30日止六個月
「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
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》(經不時修訂及補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 在網上提交以按申請人本身名義發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「協茂投資」	指	協茂投資有限公司，一間於2007年7月26日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司

釋 義

「葉昌投資」 指 葉昌投資有限公司，一間於2007年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由控股股東之一佳兆業控股全資擁有

「%」 指 百分比

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予的涵義。

本招股章程所述於中國成立的實體、機構或企業的中文名稱與英文譯名如有任何不一致，概以中文名稱(倘適當)為準。有關中國實體、機構或企業的中文名稱的英文譯文僅作識別用途

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所用與我們有關的詞彙定義。因此，有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	某期間物業管理服務費收益除以房產權證記錄的總建築面積
「環渤海經濟圈」	指	於最後實際可行日期，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
「華中」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括武漢、長沙、株洲及武岡
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種收益模式，據此我們的物業管理服務費收入僅包含業主或物業開發商應付的管理費總額或服務成本的指定百分比或固定金額。我們以所收取的管理費補足管理相關物業所招致的開支，物業管理費如有任何超出或不足的金額(扣除相關開支後)均歸屬於業主或由業主承擔
「公共區域」	指	業主在住宅物業內共同擁有的公共區域，主要包括停車位、游泳池、廣告宣傳板及會所
「合同建築面積」	指	根據經營物業管理服務合同的總建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	房產權證記錄的總建築面積及公共區域的建築面積
「粵港澳大灣區」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港及澳門

技術詞彙

「物聯網」	指	一種嵌有電子、軟件、傳感器及網絡連接的物件或部件，並可使該等物件收集及交換數據的網絡
「包幹制」	指	當管理費按包幹制收取時，所有收到的物業管理費將記錄為收益，而提供物業管理服務產生的所有開支將記錄為成本或開支
「O2O」	指	線上至線下
「華西」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括重慶、成都、南充、貴港及柳州
「長三角地區」	指	於最後實際可行日期，就本招股章程而言，包括上海、江蘇省及浙江省

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有關於本公司及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、我們管理層所作出的假設及現時可用資料作出。於本招股章程中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及相反的詞彙及其他類似表達，在與本集團或我們管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等陳述反映出我們管理層對未來事件、營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面對的該等風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括(但不限於)以下各項：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略以及達致該等戰略的計劃；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及營商環境；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的數額及性質、潛力及未來發展；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 利率、匯率、權益價格、數量、營運、溢利率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動。

根據適用法例、規則及條例的規定，我們無責任就新資料、未來事件或其他方面的結果，更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。本招股章程所論述的前瞻性事件及情況可能由於該等及其他風險、不明朗因素及假設而未必會與我們所預期般發生，甚或不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何該等前瞻性資料。本節的提示聲明適用於本招股章程所載所有前瞻性陳述。

於本招股章程，我們或董事所作出的意向陳述或其提述乃截至本招股章程日期作出。任何該等資料可能會根據未來發展而有所變動。

風險因素

閣下決定投資於股份之前，應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，包括以下所述有關我們的業務及行業以及全球發售的風險及不確定因素。務請閣下特別注意，我們為於開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國進行，受管轄的法律及監管環境在若干方面與其他國家普遍存在的有別。我們的業務可能受任何該等風險的重大不利影響。

與我們的業務及行業有關的風險

日後收購或會令我們面臨風險，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未來，我們計劃評估收購其他補足現有業務的物業管理公司及其他業務的機會，擴展業務規模並將其業務融入我們的業務。然而，收購涉及固有風險及不確定因素，包括但不限於有關收購目標的潛在的持續財務責任及不能預見或隱藏的負債；未能在收購目標的業務上應用我們的業務模式或規範化的業務程序；未能達到擬定收購目標或利益；分散管理現有業務運營的資源及管理層的注意力；及因收購而取得的物業、廠房及設備以及無形資產產生的折舊及攤銷成本增加。此外，概無保證我們可物色合適的收購機會。即使能物色合適的收購機會，我們不一定能及時按照對我們有利的條款完成收購，或根本無法完成。因此，我們的競爭力及增長前景可能受到重大不利影響。此外，在我們繼續透過收購擴充業務的過程中我們在整合所收購業務時或會面對各種挑戰。該等收購後挑戰可能會干擾我們業務運營的進行、分散管理層的注意力或增加運營開支，上述任何一項或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本次全球發售所得款項約50%或139.7百萬港元將用於收購或投資其他物業管理公司。另外20%或55.8百萬港元將用於收購或投資從事物業管理相關業務的公司以及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。倘我們因控制範圍以外的其他原因未能物色合適的收購機會或未能完成未來收購交易，則自本次全球發售的所得款項或不能有效應用。

我們未必能按計劃擴充物業管理組合，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的在管建築面積由2015年12月31日約18.3百萬平方米增長至2017年12月31日約24.0百萬平方米，其進一步增長至2018年6月30日的25.4百萬平方米。我們主要透過取

風險因素

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

我們未必能按計劃達成未來增長，而無法有效管理未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務近年來快速增長及大幅擴張。我們的總收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，並進一步增加至2017年的人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的總收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加約34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。我們的快速增長已經並將繼續對我們的管理及行政、經營及財務資源產生巨大需求。為達成我們的增長策略及管理我們業務營運的未來增長，我們將須提高服務質素，改善營運及財務系統並擴大、培訓及管理日漸增加的僱員。我們亦將需要維持及擴大與客戶、分包商、供應商及其他第三方的關係。然而，我們的擴張乃基於我們對市場前景的前瞻性評估，我們無法向閣下保證我們的評估將永久準確或我們可按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受多項我們無法控制的因素所影響，而我們的現行及計劃營運、人員、系統、內部程序及控制未必足以支持未來的增長及擴張。倘我們未能有效執行增長策略或管理業務增長，我們未必可以掌握市場機會或應付競爭壓力，或會對我們的業務前景及經營業績造成重大不利影響。

我們或不能按計劃或按合適進度或價格取得新物業管理服務合同

於往績記錄期，我們一般透過招標程序取得新物業管理服務合同。甄選物業管理

風險因素

公司取決於多項因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證日後我們將能夠取得新物業管理服務合同。

此外，我們於往績記錄期的大部分物業管理服務合同與餘下佳兆業集團開發的物業的管理有關。餘下佳兆業集團經營或其開發新物業能力的任何不利發展或會影響我們取得新物業管理服務合同的能力。我們無法向閣下保證餘下佳兆業集團將實際聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務商，特別是由於中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招標程序。倘我們無法通過管理獨立第三方物業開發商所開發的物業填補管理餘下佳兆業集團所開發物業方面的不足，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們物業管理服務的收益分別達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%。我們的物業管理服務，是在前期物業管理服務合同或物業管理服務合同下提供，前者與物業開發商訂立，後者則與業委會訂立。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分別有兩、九、18及18個在管社區已成立業委會，佔在管社區總數分別約2.6%、9.7%、15.1%及14.5%。前期物業管理服務合同在業委會訂立物業管理服務合同時屆滿。物業管理服務合同一般為期三至五年不等，並可因故終止。就我們的前期物業管理服務合同而言，概無保證相關業委會將決定與本公司而非其他物業管理公司訂立物業管理服務合同。一旦業委會與其他公司訂立物業管理服務合同，前期物業管理服務合同將自動終止。就我們的物業管理服務合同而言，概無保證該等合同不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時獲重續。倘合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們的社區增值服務的發展，部分取決於我們根據物業管理服務所管理的社區的數目。因此，前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續亦可能對我們社區增值服務的表現造成不利影響。

此外，於往績記錄期內，儘管在相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同已屆滿並處於續訂過程中，我們仍繼續為這些物業提供物業管理服務。雖然於往績記錄

風險因素

期內，已屆滿的物業管理服務合同項下的管理費收繳率不低於仍生效的物業管理服務合同的收繳率，但是已屆滿的物業管理服務合同已無從再執行，我們將來也可能追不回向該等物業提供的物業管理服務所涉及的費用或開支。此外，於合同屆滿後，業委會可終止該等合同。在此等情況下，若我們須終止提供物業管理服務，可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月的員工成本(計入服務成本)分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，是我們服務成本中最大一部分，分別佔服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月的員工成本(計入行政開支)分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣44.9百萬元，為我們行政開支中最大一部分，分別佔行政開支約87.4%、79.0%、77.8%及62.3%。此外，我們向分包商外包若干服務職能，例如秩序維護、清潔及保養服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，佔服務成本分別約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。為維持及改善盈利能力，我們必須控制及管理員工成本及分包成本。然而，我們面臨來自員工成本及分包成本的多方面上升壓力。近年，我們運營所在地區的一般薪酬水平上升，使我們面臨來自員工成本以及支付分包商費用上升壓力。此外，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們亦按包幹制收取物業管理費，在包幹制下我們保留所有收取到的物業管理費，但我們也承擔與提供物業管理服務相關的一切開支(包括員工成本及分包成本)。倘我們未能將物業管理費提高至足以將員工成本或分包成本升幅轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

隨著我們繼續擴展業務，我們亦期望通過挽留並持續招聘合資格僱員，增加總員工人數。中國物業管理服務行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，我們也可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高的薪酬，因而導致我們的員工成本及分包成本增加。倘未來無法招聘並挽留合資格僱員及分包商，我們的物業管理組合增長或會延遲，亦可能對現時的物業管理組合的物業管理運營造成重大不利影響。

風險因素

我們不一定能成功從房地產開發商及業主收取物業管理費，因此可招致應收款項的減值虧損。

我們向在較高空置率社區的物業開發商及業主收取物業管理費時或會遇上困難。儘管我們致力以多項措施收取逾期物業管理費，我們不能保證該等措施有效。即使我們在接受新委聘之前會評估該等物業歷來的收費情況，概不保證該等評估能令我們準確預測未來物業管理費收繳率。此外，物業管理費受中國法律及法規規管，倘相關法律及法規出現任何變動，亦可能會影響我們成功收取物業管理費的能力。

我們的應收貿易賬款減值撥備於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日分別為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.6百萬元。同期，我們就應收貿易賬款確認減值虧損分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.2百萬元。儘管我們管理層已根據我們目前所得資料作出估計及相關假設，當取得新資料時該等估計及假設或須調整。倘實際可收回性比預期低，或參考新資料後發現過往就應收貿易賬款所作的應收貿易賬款減值撥備不足，我們或須為應收貿易賬款減值作出更多撥備，可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們依賴分包商履行部分物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，主要包括秩序維護、清潔、園藝、公共設施維修與保養以及設備安裝及維護服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。我們或未能如自有服務般直接及有效監察該等服務。分包商可能採取違背我們的指引或要求的行動，或無法或不欲根據分包協議履行彼等的責任。舉例而言，倘若分包商未能向員工提供安全工作環境而導致工傷，此可能會阻止他們提供合同上的服務，而我們可能須向員工支付賠償。由分包商提供低於標準的服務可能令我們聲譽受損，產生額外開支及業務干擾，及可能為我們招致來自客戶的訴訟及損害申索。此外，我們也可能需要為分包商進行的工作向客戶賠償。即使我們可根據分

風險因素

包協議從分包商收回該等金額，然而概不保證我們將能收回。此外，當我們的現有分包協議屆滿時，概不能保證我們能按對我們有利的條款重續有關協議或及時另覓合適分包商替代，或可能完全無法重續或覓得替代分包商。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們按包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失。

於往績記錄期內，我們部份物業管理費均按包幹制徵收，以及不論物業管理開支的實際數額，都以事先協定的金額收取管理費。倘我們徵得之物業管理費不足以支付產生的所有管理開支，我們也未必能向物業開發商及業主收取差額。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們於包幹制下遭受虧損合同影響，同期分別虧損人民幣3.4百萬元、人民幣13.0百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣2.2百萬元。由於有關數目及虧損金額相對業務規模而言較小，我們認為，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於包幹制下並無遭受任何重大合同虧損。然而，我們日後可能會繼續蒙受虧損，可能對我們的盈利能力、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或未能代表業主收回全部付款，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。

於往績記錄期，我們代表業主就我們所管理物業的特定情況(如前期分階段投入及水電費)支付費用。管理層須作出判斷，以釐定管理處是否有能力代表業主支付該等

風險因素

款項。我們在釐定代表業主支付款項是否出現減值虧損的客觀證據時考慮了多個指標，其中包括(i)期後付款狀況；(ii)過往撇銷經驗；(iii)相關物業的財務表現；及(iv)在估計物業的未來現金流時有關該等物業的物業管理費收繳率。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們對應收款項減值作出撥備。然而，無法保證我們可透過我們的收集政策維持或改善代表業主付款的收回率，或物業的財務表現將會維持或改善，亦無保證代表業主的付款日後將不會增加，尤其是隨著我們發展並擴展地域覆蓋範圍而增加。代表業主付款及其減值虧損大幅增加可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們的在管物業的公共區域，例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室可能受到多種非我們所能控制的損毀，當中包括但不限於自然災害、刻意或非刻意人為行動。根據中國法律及法規，各住宅社區須設立由所有業主共同擁有的公共空間的特備基金以支付維修及保養成本。然而，概無保證該特備基金將足夠應付所有維修保養成本，倘該特備基金不足夠應付所有維修保養成本，我們可能需要代表業主支付任何不足金額，再嘗試向業委會收回該不足金額。假如我們於收回費用時遇到任何困難，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，我們若需協助警方及其他政府機關調查任何有關在管物業內公共空間的任何損毀，可能會轉移管理層的注意力，並可能分散資源。此外，由於我們擬繼續豐富物業管理組合，我們無法向閣下保證發生該等情況的可能性將不會隨著業務規模擴充而增加。

我們前期物業管理服務合同中及保障性住房的物業管理費定價須遵照中國法律及法規。

就我們的在管物業而言，於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，在管物業總建築面積分別約86.4%、75.6%、71.3%及71.1%受價格控制。同期，物業管理服務總收益分別約28.6%、35.9%、43.7%及45.5%受價格控制。更多詳情，請參閱「監管概覽—物業管理企業的收費」。於2014年12月，《國家發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)(以下稱《通知》)出台，要求省級價格管理當局廢

風險因素

除除保障性住房及前期物業管理服務合同的住宅外對住宅物業的所有價格控制或指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務合同下的管理費，則仍由各省級價格部門會同住房城鄉建設行政主管部門決定實行指導價。儘管我們預期住宅物業的價格控制將根據《通知》放寬，我們的物業管理費在地方實行《通知》的法規通過前將繼續受到價格控制。政府價格控制政策，可能對我們的盈利及盈利能力造成負面影響，原因是該等限制可能降低我們所能收取的價格。此外，由於我們管理的部份物業(按在管建築面積計)按包幹制收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高至足以將上升的成本轉嫁至客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們透過K生活移動應用程式提供的增值服務可能未能提供令人滿意的產品及服務，因而未必能吸引及保留業主及住戶的足夠興趣。

我們的K生活移動應用程式是增值服務及未來成功的關鍵。我們計劃於在管物業吸引更多業主及住戶及物業附近的當地商戶使用。然而，K生活是一個相對較新的平台，正在不斷革新。我們在K生活上定期引入當地商戶的不同產品及服務。由於我們對於有關新產品及服務的經驗有限，無法保證業主及住戶會喜愛該等產品或服務。此外，我們會不時推出新的移動應用程式功能，即代表要面臨新的重大技術及營運挑戰。假若K生活移動應用程式未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶有足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用K生活或會轉投其他對手服務平台。在此情況下，我們將不能成功透過K生活發展社區增值服務，亦未能引進更多帶來收益的增值及其他服務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們經營的行業競爭十分激烈，競爭對手眾多，且我們未必能成功與競爭對手競爭。

物業管理行業高度分散，根據弗若斯特沙利文，於2017年行內有逾100,000間公司。我們與中國其他物業管理公司(特別是物業管理百強企業)就眾多因素競爭，包括服務品質、品牌認可度、創新、成本效益及財務資源等。此外，我們的社區增值服務面臨來自其他向消費者提供類似服務的公司的競爭。隨著競爭對手擴充產品或服務組合，或新競爭對手進軍我們現有或新市場，市場競爭或愈演愈烈。我們的競爭對手可能擁有

風險因素

更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更加雄厚的財務、技術及其他資源。他們可能有更好的品牌知名度及更廣闊的客戶基礎。因此，該等競爭對手因而可投放更多資源，以開拓、宣傳及銷售彼等的服務。概不能保證我們將能繼續有效競爭，或維持或提高市場地位，假若未能達此目標，可對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區，我們易受該地區的趨勢及發展的影響。

我們大部分的營運集中於粵港澳大灣區。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，位於粵港澳大灣區的在管物業總建築面積分別佔我們總在管物業建築面積約42.5%、42.6%、42.1%及41.6%。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，來自粵港澳大灣區的在管物業所得的物業管理服務收益分別佔總物業管理服務收益約74.9%、69.9%、66.2%及58.6%。雖然我們已進一步擴展至中國其他主要經濟區域及城市如長三角地區及環渤海經濟圈，我們預期粵港澳大灣區在不久將來仍將繼續佔我們營運的一大部分。倘粵港澳大灣區出現任何不利經濟狀況，例如經濟衰退、自然災害、傳染病爆發或恐怖襲擊，或當地政府機關採納的法規對我們或整個物業管理行業施加額外限制或負擔，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

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

提供物業管理服務可能會導致工傷及意外。舉例而言，我們的僱員或分包商的僱員為我們所管理住宅社區的升降機提供維修及保養服務時，存在所提供服務的性質引致的發生工傷或意外的固有風險。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們於運營過程中並無發生因任何工傷事故或意外導致業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。然而，概無保證，未來將不會發生任何可能導致住戶、業主、我們的僱員或分包商僱員的財產損失、人身傷害甚至死亡的事件或意外。因此，我們或須就損失負上責任。我們亦面臨由於我們的僱員或分包商僱員的疏忽或魯莽行為而引起的索賠。儘管我們一般要求分包商投購意外人身傷害保險，概無保證任何該等保險的保障範圍將足夠或可以涵蓋我們因該等事件或意外而可能遭受的損害、負債或損失。我們亦可能遭遇業務經營中斷並可能於任何事件或意外發生後遭政府機關要求更改運營方式。以上任何一項可對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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

往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們從物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務的表現乃主要視乎在管建築面積及在管物業數目而定。因此，物業管理服務的增長潛力乃受並將會繼續受中國有關房地產行業的政策、法律及法規的影響。有關更多詳情，請參閱「監管概覽」。中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。尤其是，中國政府已繼續推出多項限制措施抑止房地產市場的投機投資，例如對於物業發展的土地供應加以控制、控制外匯、對物業開發融資、額外稅項及物業銷售徵費以及中國房地產市場的外國投資加以限制。該等政府措施可對物業的銷售及交付時間造成負面影響，從而局限我們的增長潛力，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

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

我們須取得或持有若干許可證、執照、證書及批准以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何證書或執照。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規章及法規，或我們在及時達成為取得或重續我們運營所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們的成功取決於我們留聘主要管理團隊及招聘、培訓及留聘合資格人才的能力。

我們的成功有賴董事、高級管理層及其他主要僱員的努力，例如我們的主席兼總裁廖傳強先生。廖先生在物業管理行業積逾15年經驗，曾在中國多家物業管理公司擔任高級管理職位。例如，廖先生加盟本集團前曾擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司物業管理部副總經理，期間負責該公司物業管理業務的日常營運。倘任何董事、高級管理層及其他主要僱員離開而我們無法及時識別或委任或聘請合資格的人士替代，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，業務的未來發展將部分

風險因素

取決於我們在所有業務範疇招聘、培訓及留聘合資格人才的能力，如企業管理人才、物業管理人才及信息科技人才等。倘我們無法招聘、培訓及留聘合資格人才，我們的增長可能受限，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務擴充至新地理市場及新產品和服務，或增加不遵守有關法律及法規的風險。

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

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

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

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

我們的業務依賴信息科技系統的正常運作。我們使用各種自動化設備，例如遠程視頻監控攝錄機、建築物進出系統及停車場保安系統。集約化遠程系統及其他自動化設備可因電力供應中斷及設備損壞等多項因素中斷。舉例而言，倘我們遇到任何電力供應中斷，作為遠程視頻監控系統核心組件的信息科技系統或不能正常運作。我們的設備可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害而損毀。此外，我們需要持續升級

風險因素

及改善信息科技系統，以配合營運及業務的持續增長。儘管我們於往績記錄期內未曾經歷任何信息科技系統失靈情況，我們無法向閣下保證，我們的信息科技系統將會一直可在並無干擾下運作。另外，我們無法保證我們目前維持的信息保安措施乃屬充裕或我們的信息科技系統可抵擋第三方的入侵或防止第三方不當使用。凡信息科技系統的特定部分出現故障，則可能會導致我們的整體網絡失靈，而我們繼續順暢運作的能力則可能會受到負面影響，並繼而或會對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們未必一直可成功開發、安裝、運用或實行業務發展所需的新軟件或先進信息科技系統。即便我們就此取得成功，亦可能需要巨額資本開支，且我們未必能夠即時受惠於有關投資。所有上述情況均可能會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們可能須就任何有關我們使用的第三方在線付款平台的保安漏洞負責，並且有關網絡交易安全的關注可能損害我們的聲譽，阻礙現時及潛在用戶使用我們的K生活移動應用程式，並對我們的業務造成不利影響。

K生活用戶可透過第三方在線付款平台進行交易。就該等在线付款交易而言，安全地在公眾網絡上傳輸客戶信用卡號碼、到期日、個人資料及賬單地址等保密資料是維持消費者信心的要素。由於使用線上付款方法越趨普及，有關的線上犯罪活動亦可能增加。儘管我們實行一系列措施以保障我們免受保安漏洞，例如安裝先進保安系統及要求能取得我們專有技術及資料的員工及第三方訂立保密協議，我們目前的保安措施以及第三方在線付款平台服務供應商的保安措施未必足夠。而增加及加強我們的保安措施及努力，以讓K生活用戶對我們使用的線上付款平台的可靠度具有信心，則我們或有額外成本及開支，惟此仍不能保證完全安全。此外，我們對第三方在線付款平台服務供應商的保安措施並無控制權。我們使用的在線付款平台的保安漏洞可能令我們因未能保密用戶資料而面臨訴訟及潛在責任，並可能(其中包括)損害我們的聲譽。再者，即使我們使用的在線付款平台並無出現保安漏洞，倘網絡或移動網絡出現保安漏洞，整體對在線付款平台安全度的觀感可能受到不利影響，並導致用戶不願使用我們的K生活移動應用程式，從而對我們的業務造成不利影響。

政府補助的金額波動可能導致我們的溢利波動。

於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的無條件政府補貼收入分別為人民幣3.4百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.8百萬元，或分別佔我們淨溢利的6.0%、2.6%、0.6%及3.7%。該等政府補助包括中國多個地方政府發放的財政補貼及獎金。發放財政補貼旨在補償合資格項目的成本；發放獎金主

風險因素

要旨在嘉獎及激勵成功的企業。政府補助於往績記錄期有所波動，乃由於政府補助由相關政府部門全權酌情發放。無法保證我們將繼續得到巨額的政府補助，或根本得不到任何政府補助。因此，我們可能會經歷政府補助的進一步波動，這可能會導致我們的溢利波動。有關更多資料，請參閱「財務資料—合併損益及其他全面收益表選定項目的說明—其他收益及虧損」及附錄一會計師報告附註2。

我們於2015年及截至2017年6月30日止六個月錄得經營現金流出淨額。

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣56.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣93.6百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.2百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣142.8百萬元，主要包括應收關連人士款項增加人民幣202.3百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣37.7百萬元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣42.3百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.6百萬元，歸因於期內除所得稅前溢利人民幣58.5百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣70.6百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣57.1百萬元；及(ii)以酬金制代表住戶付款增加人民幣13.4百萬元，部分被應付同系附屬公司款項增加人民幣13.4百萬元所抵銷。

儘管我們試圖把營運資金控制在充足水平，我們無法向閣下保證能配合現金流入的時間及金額與履行付款責任及其他現金流出的時間及金額。因此，可能會出現淨現金流出的時期。於往績記錄期內，我們主要依賴經營所得內部資源及債務融資，以向我們的業務提供資金。負數的經營現金流量使我們需要取得足夠的外部融資，以支持業務營運及達致我們的財務需要和責任。倘我們無法做到，我們將拖欠我們的付款責任，或會使我們的日常業務營運受到影響。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能須根據中國法律及法規作出額外社會保障基金及／或住房公積金供款。

根據相關中國法律及法規，我們須為僱員支付社會保障基金及住房公積金供款。於往績記錄期內，我們並未為本集團僱員悉數支付社會保障基金及住房公積金供款。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們就社會保障基金及住房公積金供款作出的撥備賬面值分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.6百萬元及零。據我們的中國法律顧問表示，就未繳納的社會保障供款而言，中國相關當局可能會要求我們在規定期限內繳納未繳納的社會保障資金，我們可能須就每拖延一天支付相等於未繳金額0.05%的滯納金；倘若我們未能作出該等付款，我們可能須支付未繳納供款金額一至三倍的罰款。就未繳納的住房公積金供款而言，我們可能會遭相關機關要求於指定時限內支付住房公積金之不足金額。如我們仍未能在上述時限屆滿時支付，將向人民法院進一步申請強制執行。截至最後實際可行日期，我們並無自相關機關接獲要求支付住房公積金的任何通知。

然而，我們無法向閣下保證，我們日後毋須面臨有關糾正不合規事宜的任何命令，亦無法向閣下保證並無或將無任何僱員就支付住房公積金而向我們作出投訴，或我們將不會根據中國法律及法規就住房公積金接獲任何申索。此外，我們可能會產生額外開支以遵守中國政府或相關地方機關的有關法律及法規。

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

於2018年7月20日，中共中央及國務院發布《國稅地稅徵管體制改革方案》(「**徵稅改革方案**」)。方案於2019年1月1日生效，規定稅局為唯一機構，負責計算及收取社會保險費。憑藉其最佳的資源配置，監察及收取保險供款，預期社會保險費的違規情況將得以改善。新採納的徵稅改革方案帶來的影響仍難以預料。我們可能會產生額外開支以遵守此新方案，及可能須按稅局規定，作出額外的社會保險供款，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。

風險因素

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

於最後實際可行日期，26項總建築面積約5,022平方米的物業乃租賃自無法提供充份或有效所有權證書或其他所有權文件的出租人。於最後實際可行日期，該等租賃物業佔我們租賃物業(不包括停車場)建築面積約42.9%。該等租賃物業均被用作辦公室及員工宿舍。有關我們所佔用物業業權的任何糾紛或申索(包括任何涉及指稱非法或無授權使用該等物業的訴訟)，可能要求我們搬遷我們正佔用該等物業的辦公室及員工宿舍。倘我們的任何租約因第三方或政府提出的質疑而遭終止或無法律效力，則我們將需物色替代物業並產生搬遷成本。任何搬遷均會干擾我們的營運並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景構成不利影響。根據我們當前可得的資料，我們相信市場上能即時找到相若租金的替代物業，而估計總搬遷成本及時間並不重大。此外，概無法保證中國政府將不會修改或修訂現有的物業法律、規則或規例而導致我們需要獲得額外的批文、執照或許可，或就我們獲得或保有我們所使用物業的相關業權證書而實施更加嚴格的規定。有關該等法律不合規的更多詳情，請參閱「業務－物業－租賃物業」。

於最後實際可行日期，我們尚未完成48項物業租賃協議及66個物業管理項目的停車位租賃協議的行政備案。根據中國適用的行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門備案租賃協議。倘若未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議施加介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。中國法律尚未明確罰款是否由出租人或承租人承擔。根據中國適用的行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份資料)，以便完成行政備案。無法保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘若我們未能在相關政府部門規定的時間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，預期潛在罰款總額介乎人民幣114,000元至人民幣1.14百萬元。

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

經計及手頭現金及現金等值項目、我們的經營現金流量、可供動用銀行融資及來自全球發售估計可供動用所得款項淨額，董事相信我們的營運資金足以應付目前及自本招股章程日期起計未來至少12個月的需求。然而，我們可能需要額外現金資源撥支

風險因素

持續增長或未來發展，包括我們可能決定進行的任何投資或收購。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將需要尋求額外融資或延遲已計劃開支。概不保證我們可按我們可接受的條款取得額外資金，甚或不能獲得額外資金。此外，我們日後籌措資金的能力受限於多項不明朗因素，包括但不限於：

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

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

我們的保單未必就所有與我們的業務營運相關的申索提供充分保障。

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

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

我們無法保證我們的程序、保障及培訓將會完全有效地符合所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運或會未能達到相關政府規定。於往績記錄期內，我們曾因違反相關消防法規而遭罰款。詳情請參閱「業務－社會衛生、安全及

風險因素

環保事宜」。這或會導致罰款、中止營運、失去許可證，而在更為極端的情況下，或會導致對本公司及／或管理層展開刑事程序。另外，或會自虛假、並無理據或有名無實的責任申索產生負面報導。任何該等未能行事或發生情況或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象造成負面影響。

我們可能因營運而不時涉及法律或其他程序，並可能會因而面臨重大責任。

我們或會不時與我們在管物業的住戶、訪客及業主發生爭議，並遭到申索。舉例而言，假如業主認為我們的服務低於相關前期物業管理服務合同或物業管理服務合同內載列的標準，業主可能會採取法律行動。再者，我們不時會牽涉參與業務運營各其他方的爭議及申索，當中包括我們的外包商、供應商及僱員，或於我們的在管物業建築物受傷或遭受損害的其他第三方。此等爭議及申索可能會招致法律或其他訴訟或對我們造成負面公眾形象，令我們聲譽受損。我們亦可能招致巨額成本，並須從業務運營分散管理層注意力及其他資源為自身抗辯。任何爭議、申索或訴訟皆可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

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

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

風險因素

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

有關中國法律制度的不明朗因素或會限制提供予 閣下及我們的法律保障。

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

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

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

風險因素

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

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

此外，根據中國企業所得稅法、企業所得稅法實施條例、於2008年1月29日發出的《國家稅務總局關於協定下調股息稅率的通知》(或第112號通知)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或9號公告)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事實質性業務活動，且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由內地與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們致力監控預扣稅，並評估適當架構變動以減低相關稅務影響。

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

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司派付予其外國股東(假若根據企業所得稅法，外國股東不會被視為中國稅務居民企業)的股息，須按稅率10%繳納預扣稅，除非該外國股東所在司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排，而該外國股東從主管地方稅局獲得批准應用該稅務條約或類似安排。倘符合《內地和香港特

風險因素

別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排(國稅函[2006]第884號)》或「中港稅務安排」的若干條件及要求，預扣稅率可能下調至5%。然而，9號公告規定「受益所有人」指從事實質性經營活動的人士。尚不確定9號公告是否適用於我們中國營運附屬公司透過益勝投資(香港)有限公司(於香港註冊成立且持有我們中國實體的直接附屬公司)向我們派付的股息。倘根據9號公告，益勝投資(香港)有限公司並非被視為任何有關股息的「受益所有人」，有關股息將根據中港稅務安排按稅率10%而非適用的更優惠稅率5%繳納預扣所得稅。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們派付予海外投資者的股息及售股收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

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

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

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。此外，國家稅務總局於2009年4月22日就將若干由中國企業或中國集團企業控制於中國以外地區成立的中國投資企業分類為「居民企業」所用的準則發出通函，澄清該等「居民企業」所支付的股息及其他收入將被視為中國來源收入，一旦由非中國企業股東確認時，則按目前10%的稅率繳納中國預扣稅。該通函亦規定該等「居民企業」須遵守中國稅務機關的多項申報規定。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的生產及業務營運、人員及人力資源、財政及財產擁有重大及整體管理和控制力的機構。此外，上述通函載有就於海外註冊成立，但受國內控制的企業確認其「實際管理機構」是否位於中國的準則。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企

風險因素

業(如我們及我們的部分附屬公司)確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

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

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局第698號通知**」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘交易被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在我們的重組當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

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

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

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

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

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

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須經由國家外匯管理局或其地方分局批准或向國家外匯管理局或其地方分局登記。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦

風險因素

可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

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

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

中國境內通脹可能對我們的盈利能力及增長構成負面影響。

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

風險因素

我們面對衛生方面的流行疫症及其他自然災害的風險，可能嚴重干擾我們的業務營運。

爆發H1N1流感或豬流感、禽流感、嚴重急性呼吸綜合症(或SARS)或另一種疫症都可能影響我們的業務。自2013年起，有報告指出中國多個地區爆發由H7N9病毒引起的高度致病性禽流感。人類爆發禽流感可導致廣泛健康危機，繼而可能對中國經濟及金融市場有不利影響。此外，類似於2003年爆發並影響中國、香港、台灣、新加坡、越南及若干其他國家及地區的SARS若再度出現，亦可能有同樣的不利影響。上述干擾或會對我們的業務營運及盈利造成不利影響。

我們的營運亦容易遭受自然災害或其他災難性事件，包括戰爭、恐怖襲擊、暴風雪、地震、颱風、火災、水災、電力中斷及短缺、供水短缺、硬件失效、電腦病毒及可預知或不可預知或其他未必在我們控制範圍內的其他事件的不利影響。若中國(尤其是我們業務所在的區域)未來受自然災害或災難性事件的打擊，我們可能因業務中斷而蒙受損失，從而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，且不一定出現交投活躍的市場。

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

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

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

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

- 我們經營業績的實際及預期變化；
- 證券分析師對於我們財務表現的估計或市場見解的變化；
- 我們公佈重大收購事項、出售事項、戰略性結盟或合營企業；

風險因素

- 我們或我們的競爭對手聘請或流失主要人員；
- 影響我們或物業管理行業的市場發展；
- 監管或法律發展，包括訴訟；
- 其他公司、其他行業的運營及股價表現及非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量出現波動或解除我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市整體狀況。

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

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

我們股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份直至交付(預期在定價日之後五個香港營業日)後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於有關期間可能無法出售或買賣我們的股份。故此，我們的股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展(或會自出售起至開始買賣期間出現)導致我們的股價可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

股份買家將面臨即時攤薄，而倘我們於日後發行額外股份，則可能面臨進一步攤薄。

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

我們的未來股息政策須經董事酌情決定。

我們日後可宣派的股息金額將受我們的董事會酌情決定，其乃取決於我們的業績、營運資金、現金狀況、未來營運、盈利能力、盈餘及資本需求，以及我們的一般財務狀況及我們的董事會可能認為相關的任何其他因素。因此，我們的過往股息分派未必反映本公司日後的股息分派政策。

風險因素

不能保證我們日後會否及將於何時派息。

股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須獲股東批准。宣派或派付任何股息的決定及任何股息金額將取決於各項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資本開支需求、根據香港財務報告準則釐定的可供分配溢利、我們的組織章程細則、市況、我們的策略計劃及業務發展前景、合約限制及責任、我們營運附屬公司向我們支付的股息、稅務及我們董事會不時釐定與宣派或暫停派付股息相關的任何其他因素。因此，儘管我們過去已派付股息，不能保證我們日後會否派息、何時及將以何種方式派息，亦無法保證我們將根據我們的股息政策派付股息。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料－股息及可供分派儲備－股息」。

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

緊隨全球發售完成後，於未計及行使超額配股權後可予以發行股份的情況下，我們的控股股東將合共控制我們已發行股本約73.95%。因此，彼等將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就須經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定彼等須放棄表決則屬除外。所有權集中亦可能引致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。控股股東的利益未必經常與本公司或閣下的最佳利益一致。倘控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括閣下)失利。

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

我們現有股東所持股份受限於股份開始在聯交所買賣當日起計的六個月及十二個月屆滿的若干禁售期，有關詳情載於「包銷」。我們現有股東或會出售彼等目前或日後可能持有的股份。於公開市場出售大量我們的股份，或認定有關出售可能發生，或會對我們股份的現行市價構成重大不利影響。

本招股章程所載有關中國經濟及我們所經營行業的事實及統計數據未必完全可靠，而本招股章程內由弗若斯特沙利文提供的統計數據受「行業概覽」所載的假設及方法所局限。

本招股章程所載有關中國及我們所經營行業的事實及統計數據(包括有關中國經濟及中國物業管理行業的事實及統計數據)乃摘自政府機構或行業協會的多份刊物或者

風險因素

由弗若斯特沙利文編製及我們委託編製的行業報告。然而，我們無法保證有關資料的質素或可靠性。我們相信，有關資料乃取自恰當來源，且經合理審慎摘錄及轉載。我們並無理由相信上述資料在任何重大方面屬虛假的或具誤導成份或遺漏任何重大事實致使有關資料成為虛假或具誤導成份。有關資料未經我們、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或參與全球發售的任何其他方獨立核實，亦無就其準確性及完整性發表聲明。投資者不應過分依賴有關事實或統計數據。

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

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

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事常居於香港。我們並無足夠的管理層人員留駐香港，以符合上市規則第8.12條項下的規定。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，主要由於我們的總部及主要業務營運位於中國，我們的管理層人員留駐中國以最佳地履行其職責。我們已向聯交所遞交申請並已接獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合(其中包括)下列條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表廖傳強先生及李龍標先生，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。根據聯交所的要求，各授權代表可於合理時間內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵輕易通訊。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。全體董事將向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，及倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且全體董事及授權代表將向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與我們的董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及/或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

豁免嚴格遵守上市規則

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易將於上市後構成本公司持續關連交易。我們已申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就披露於「關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就披露於「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事的責任聲明

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)規則及上市規則的規定提供有關我們資料的詳情，董事對本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(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。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而本招股章程所載以外的任何資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權發出而加以依賴。

上市由聯席保薦人保薦，全球發售由聯席全球協調人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，條件是我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定發售價。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件全數包銷，而國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。

倘因任何原因發售價未由我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定，全球發售將不會進行及將告失效。有關包銷商及包銷安排的全部資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

在任何情況下，交付本招股章程或作出與股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成聲明指自本招股章程日期起，並無發生可能會合理地導致我們事務改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及申請表格內。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

超額配股權及穩定價格措施

有關超額配股權及穩定價格措施安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

發售及銷售股份之限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每一名人士將須確認或因其購買發售股份而被視為確認，其已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開提呈發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，在未獲授權提呈要約或提出邀請的任何司法權區或任何情況下，或向任何人士提呈要約或提出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及提呈發售股份均受到限制，除非根據該等司法權區的適用證券法例得到准許，並向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲豁免，否則不得進行上述事宜。

申請股份於聯交所上市

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股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

我們概無任何股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時概無亦不擬於不久將來尋求有關上市或獲准上市。

股份開始買賣

預期股份將於2018年12月6日(星期四)開始在聯交所買賣。股份將按每手買賣單位250股股份買賣。股份代號將為2168。

股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣且我們符合香港結算的證券收納規定，股份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，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有於中央結算系統進行的活動均須符合不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

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，因該等安排或會影響彼等的權利及權益。本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下對有關認購、購買、持有或出售、或買賣股份或行使股份附帶的任何權利之稅務影響如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們謹此強調，本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士，均毋須對閣下因認購、購買、持有或出售、或買賣股份或閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

股東名冊及印花稅

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

買賣於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。印花稅按轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)按從價稅率0.1%向買賣雙方分別徵收。換言之，股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如規定)須繳納固定稅費5港元。

有關本招股章程及全球發售的資料

匯率換算

除另有指明外，於本招股章程，人民幣以人民幣6.9377元兌1.00美元的匯率換算為美元，人民幣以人民幣0.8858元兌1.00港元的匯率換算為港元，反之亦然。

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

湊整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經湊整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字可能與數字相加計算所得總數略有出入。

語言

本招股章程英文版與其中文譯文如有任何歧義，概以英文版招股章程為準，惟倘本招股章程所述於中國成立實體或企業中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。所提供該等中國實體或企業中文名稱的英文譯名僅供識別。

其他

除非另有所指，於全球發售完成後本公司任何股權的所有論述乃假設並無行使超額配股權。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的董事

董事會成員包括：

姓名	住址	國籍
執行董事		
廖傳強.....	中國 深圳 龍崗區 深圳佳兆業新都匯家園 第二座 B棟401室	中國
郭麗.....	中國 深圳 龍崗區 坂田街道 佳兆業中央廣場(三期) 第1棟2號 B單位903室	中國
獨立非執行董事		
劉洪柏.....	中國 深圳 南山區 沙河僑園(第二期) A棟901室	中國
馬秀敏.....	中國 深圳 南山區 僑城東路 碧海雲天花園 第10座6C室	中國
陳斌.....	中國 深圳 福田區 百花四路 長樂花園 A座11A室	中國

董事及參與全球發售的各方

有關董事會成員的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

中信里昂證券資本市場有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場1座18樓

農銀國際融資有限公司
香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席全球協調人

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場1座18樓

農銀國際融資有限公司
香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席賬簿管理人

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場1座18樓

農銀國際融資有限公司
香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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樓及
2803-06室

大華繼顯(香港)有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
15樓

董事及參與全球發售的各方

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

建銀國際金融有限公司

香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

佳兆業證券有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓2011-12室

聯席牽頭經辦人

中信里昂證券有限公司

香港
金鐘道88號
太古廣場1座18樓

農銀國際證券有限公司

香港
中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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樓及
2803-06室

大華繼顯(香港)有限公司

香港
皇后大道中29號
華人行
15樓

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

董事及參與全球發售的各方

建銀國際金融有限公司

香港中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

佳兆業證券有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓2011-12室

聯席經辦人

佳富達證券有限公司

香港金鐘道89號
力寶中心第一座
27樓2705-06室

本公司的法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

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20層

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

**聯席保薦人及
包銷商的法律顧問**

香港法律：

盛信律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

中國法律：

通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

核數師及申報會計師

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

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
中國
上海
徐匯區
雲錦路500號
B棟1014-1018室

合規顧問

大華繼顯(香港)有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行15樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道一號

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部

中國
深圳
福田區
南園路66號
佳兆業中心507

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓
1901室

公司網址

www.jzywy.com
(該網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

公司秘書

李龍標 (HKICPA, ACIS, ACS)
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓
1901室

授權代表

廖傳強
中國
深圳
龍崗區
深圳佳兆業新都匯家園
第二座
B棟401室

李龍標 (HKICPA, ACIS, ACS)
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓
1901室

公司資料

審核委員會

陳斌先生(主席)
劉洪柏先生
馬秀敏女士

薪酬委員會

劉洪柏先生(主席)
廖傳強先生
馬秀敏女士
陳斌先生

提名委員會

廖傳強先生(主席)
劉洪柏先生
馬秀敏女士
陳斌先生

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港證券登記處

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

主要往來銀行

華夏銀行南園分行
中國
深圳
福田區
南園路66號
佳兆業中心
B棟1層2室

招商銀行天河分行
中國
廣州
天河區
體育西路191號
佳兆業廣場F1層

公司資料

中國工商銀行友誼分行

中國

深圳

人民南路2008號

嘉里中心1層

中國工商銀行惠州分行

中國

惠州

惠州江北

文明路3號

除另有指明外，本章節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告。

我們相信有關資料來源恰當，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含虛假或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面含虛假或誤導成分。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與全球發售的任何其他人士並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或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外所編製的其他資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

資料來源

本集團已委聘獨立第三方弗若斯特沙利文進行中國物業管理服務行業的研究。我們同意就編製弗若斯特沙利文報告而向弗若斯特沙利文支付人民幣750,000元的費用，且董事認為該費用反映市場價格。

弗若斯特沙利文為一家於1961年在紐約成立的全球諮詢公司，並有超過40間全球辦事處及超過2,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。弗若斯特沙利文的服務包括技術研究、獨立市場研究、經濟研究、企業最佳常規諮詢、培訓、客戶研究、競爭情報及企業策略。弗若斯特沙利文在香港及中國設有四個辦事處，可直接聯繫物業管理服務市場最博學的專家和市場參與者。

於編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文就搜集相關市場數據所採用的方法包括一級研究及二級研究。一級研究涉及與主要的行業參與者和行業專家討論行業狀況。二級研究涉及從多個來源取得的數據及刊物，包括公司報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

於編撰及備製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文採納了以下假設：(i)中國經濟在未來十年可能保持穩定增長；及(ii)中國的社會、經濟及政治環境在預測期內很可能維持穩定。

中國物業管理服務市場概覽

定義及劃分

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提供服務，包括住宅社區及非住宅物業，如辦公室大樓、政府大樓、

行業概覽

購物中心、工業設施、表演場地及體育館、學校及醫院。物業管理亦包括對購作及用作興建、維修、維護可交付物業的其他配套資產的管理。物業管理服務公司一般提供該等服務：(i) 物業管理服務；(ii) 交付前及顧問服務；及(iii) 增值服務。

物業管理服務指向住宅社區(包括混合用途物業)及非住宅物業，如商業物業、娛樂場所及政府建築物等提供秩序維護、維修、清潔及維護等服務。物業管理服務公司可按包幹制或酬金制方式收取管理費用。

交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。

增值物業管理服務包括(i) 工程服務，如自動化諮詢、工程產品銷售及調查服務、維修、維護及設備升級；及(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，當中在管物業住戶及租戶透過O2O平台獲提供多元化的線上及線下服務(如公共空間租賃協助及保潔)。

中國物業管理服務市場的歷史可追溯至1980年代初。物業管理服務市場於過去數十年經歷急速增長。《物業管理條例》已於2003年6月正式頒布，當中提供規管物業管理服務市場的法律框架。根據發改委及中華人民共和國住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒布，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理服務公司獲准對房屋及配套的設施設備進行維護及管理、遵守環境保護法規及其他相關標準而向業主收取費用。

物業管理服務市場的市場規模

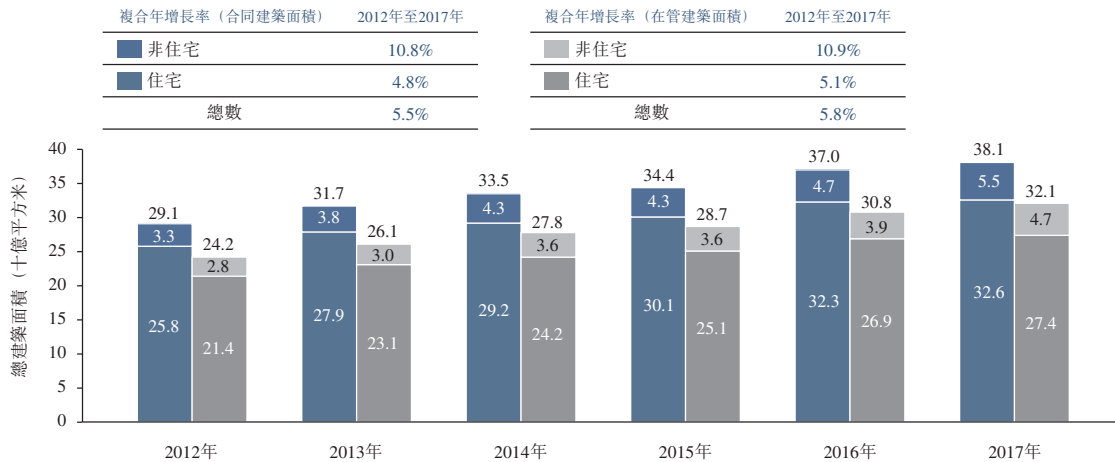
合同建築面積指經營物業管理服務合同項下總建築面積。由2012年至2017年，物業管理服務公司的總合同建築面積由2012年的291億平方米增加至2017年的381億平方米，複合年增長率為5.5個百分點。住宅社區的總合同建築面積於2017年達到326億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為4.8個百分點，而非住宅物業的總合同建築面積於2017年達到55億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為10.9個百分點。

不同於合同建築面積，在管建築面積指物業業主私人擁有的獨立單位總建築面積及公共空間的總建築面積。由2012年至2017年，由物業管理服務公司管理的總在管建

行業概覽

築面積由2012年的242億平方米增加至2017年的321億平方米，複合年增長率為5.8個百分點。住宅社區的總在管建築面積於2017年達到274億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為5.1個百分點，而非住宅物業的總在管建築面積於2017年達到47億平方米，2012年至2017年的複合年增長率為10.9個百分點。下圖載列2012年至2017年中國物業管理服務公司的總合同建築面積及總在管建築面積。

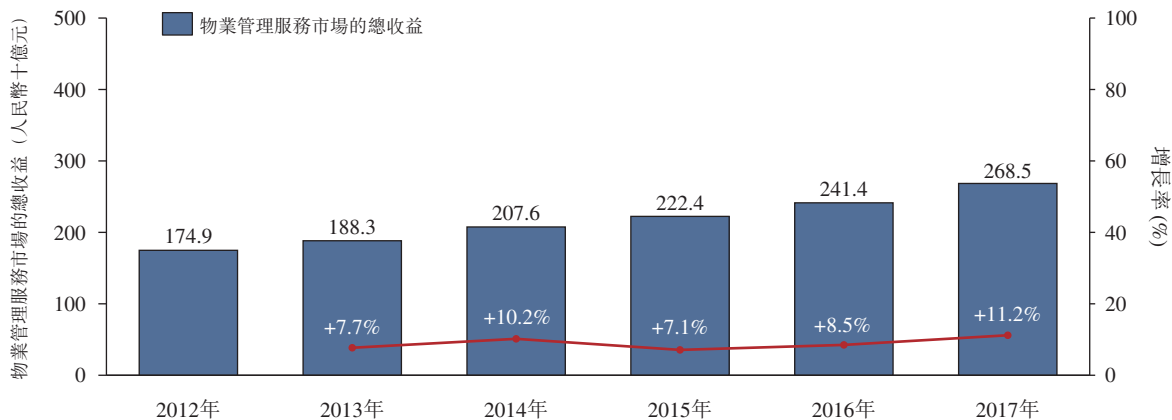
2012年至2017年物業管理服務公司的總合同建築面積及總在管建築面積(中國)



資料來源：弗若斯特沙利文

在急速城市化、人均可支配收入增加，加上房地產市場發展下，令物業管理服務市場近年來維持快速增長。由2012年至2017年，物業管理服務市場的總收益由人民幣1,749億元增加至人民幣2,685億元，複合年增長率為9.0個百分點。未來，物業管理服務市場預期將持續發展。下圖載列2012年至2017年中國物業管理服務公司的總收益。

2012年至2017年物業管理服務市場的總收益(中國)

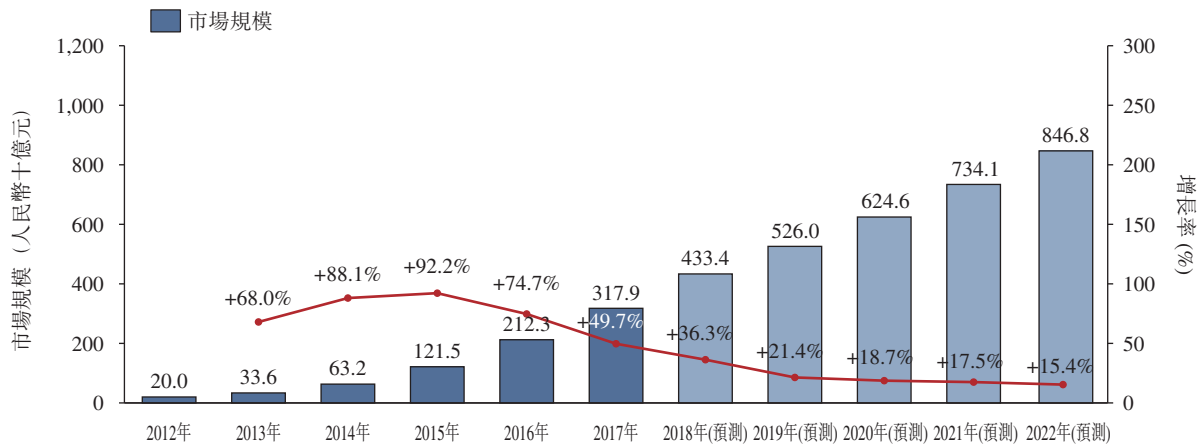


資料來源：弗若斯特沙利文

中國住宅社區O2O市場的市場規模

住宅社區O2O為將線上及線下資源結合的平台，以向業主及住戶提供便捷的物業管理服務及產品，並實現閉路循環的資訊及資金流通。住宅社區O2O處理線下服務供應商在社區內提供交付及上門服務時所遇到的問題。隨着互聯網行業進一步發展及業主、住戶需求更多元化，住宅社區O2O的市場規模近年來急速增長。2017年，中國住宅社區O2O的市場規模達到人民幣3,179億元，2012年至2017年的複合年增長率為73.8個百分點。未來，藉著「互聯網+」等政府政策的進一步推廣以及可支配收入的持續增加，住宅社區O2O市場預期將繼續增長。於2022年，住宅社區O2O市場的市場規模估計達到人民幣8,468億元，2017年至2022年的複合年增長率為21.7個百分點。憑藉穩定的客戶基礎及豐富的線下社區資源，物業管理服務公司可更有利於在社區內提供O2O服務以滿足業主及住戶的需要。下圖載列2012年至2022年中國住宅社區O2O市場的市場規模。

2012年至2022年(預測)住宅社區O2O市場的市場規模(中國)



附註：住宅社區O2O旨在提供地區服務，主要包括送餐服務、送貨服務、保潔服務、上門美容服務及其他透過互聯網預約或購買的上門服務，例如洗衣服務及維護服務。

資料來源：弗若斯特沙利文

中國物業管理服務市場的市場推動因素

人均可支配收入增加及急速城市化：人均可支配收入增長及急速城市化對中國業主及居民的購買力及對物業管理服務的需求帶來正面影響。急速城市化導致對物業管理的需求日增及房地產市場急速發展。因此，人均可支配收入增加及急速城市化成為物業管理服務市場的主要推動因素之一。粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈為中國經濟發展最迅速的地區。粵港澳大灣區及長三角地區發展成熟、高度城市化，人均

行業概覽

年度可支配收入亦高。於2017年，粵港澳大灣區及長三角地區的城市化比率分別為85.0個百分比及71.0個百分比，遠高於中國的城市化比率。於2017年，就人均年度可支配收入而言，粵港澳大灣區較全國人口平均值高出三倍，達到人民幣85,483.1元。下表載列2012年至2017年中國、粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈的人口、城市化及人均可支配收入。

**2012年至2017年人口、城市化及人均可支配收入
(中國、粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈)**

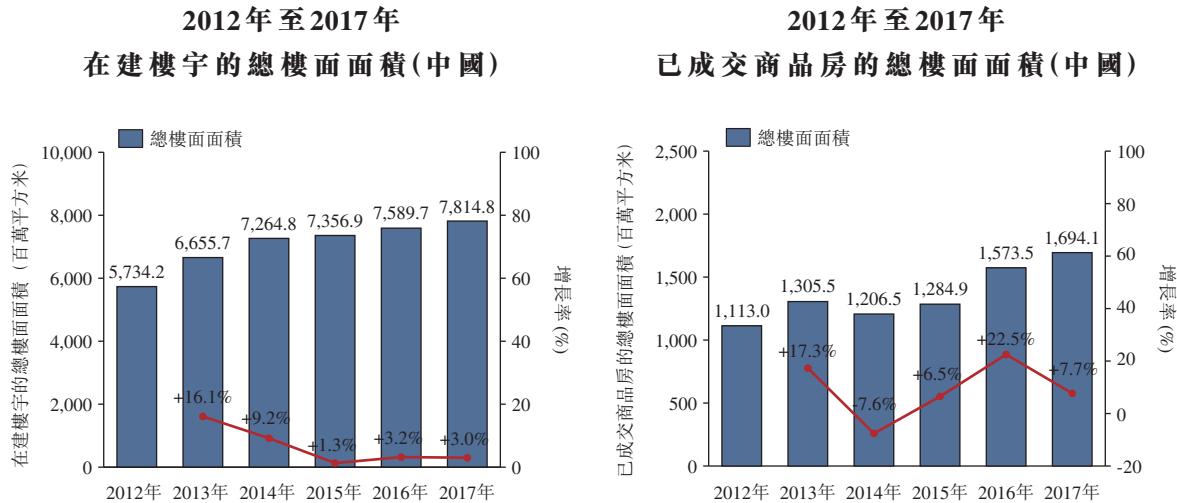
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2012年至 2017年 複合年 增長率
中國							
總人口(百萬).....	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	0.5%
城市人口(百萬).....	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	2.7%
城市化比率.....	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	不適用
人均年度可支配收入 (人民幣元).....	16,510.0	18,311.0	20,167.0	21,966.0	23,821.0	25,974.0	9.5%
粵港澳大灣區							
總人口(百萬).....	64.6	65.0	65.5	66.7	67.2	67.9	1.0%
城市人口(百萬).....	55.5	55.8	56.4	57.6	58.2	58.9	1.2%
城市化比率.....	83.8%	84.0%	84.1%	84.6%	84.8%	85.0%	不適用
人均年度可支配收入 (人民幣元).....	58,085.4	62,160.6	66,905.9	71,780.0	78,184.9	85,483.1	8.0%
長三角地區							
總人口(百萬).....	157.8	158.5	158.9	159.3	160.1	160.7	0.4%
城市人口(百萬).....	105.8	107.7	109.4	110.7	112.9	114.1	1.5%
城市化比率.....	67.0%	68.0%	68.8%	69.5%	70.5%	71.0%	不適用
人均年度可支配收入 (人民幣元).....	33,384.4	36,294.0	39,202.0	42,346.4	45,807.2	50,420.1	8.6%
環渤海經濟圈							
總人口(百萬).....	309.4	311.7	313.9	315.5	317.3	319.6	0.7%
城市人口(百萬).....	175.9	180.8	185.3	190.6	195.9	201.1	2.7%
城市化比率.....	56.9%	58.0%	59.0%	60.4%	61.7%	62.9%	不適用
人均年度可支配收入 (人民幣元).....	25,285.5	27,309.5	29,675.1	31,992.4	34,321.1	36,547.8	7.7%

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

房地產市場進一步發展：因急速城市化及人均可支配收入增長，中國政府已增加土地供應。因此，房地產市場近年取得進一步發展。因此，房地產市場的進一步發展帶動物業管理服務的需求。我們與餘下佳兆業集團(為中國領先的物業開發商及我們的控

行業概覽

股股東)之間的長期業務合作,一直以來使我們受惠於其幅員廣闊的龐大項目儲備,而日後亦將繼續如是。根據弗若斯特沙利文,我們與餘下佳兆業集團的緊密業務關係在中國物業管理公司間屬常見。下圖載列2012年至2017年中國在建樓宇的總樓面面積及已成交商品房的總樓面面積,展示了中國房地產市場發展迅速。



附註： 商品房包括住宅物業、商業物業及其他物業，不包括二手物業。

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

政府政策的支持：中國政府頒布一系列政策以支持物業管理服務市場的發展。國家發展及改革委員會於2014年發表《放開部分服務價格意見的通知》規定省級價格主管部門廢除保障性住房以外的住宅物業的任何價格管制或指導價政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費，則仍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指導價。預期有利的政府政策將鼓勵物業管理服務市場持續發展。《城市房地產管理法》將房地產開發商界定為以營利為目的從事房地產業務的企業。此外，《物權法》闡明業主可自行管理樓宇及配套設施或委聘物業管理公司或託管人，而業主可替換由發展商委聘的物業管理公司或託管人。

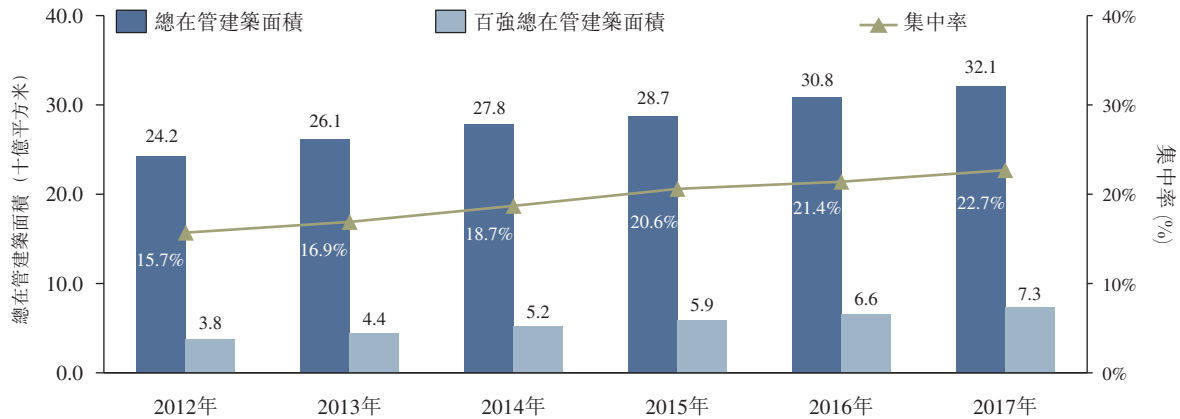
中國物業管理服務市場的市場趨勢

百強物業管理服務公司集中率日益提升：近年來，物業管理服務市場因政策變化、市場競爭及資訊科技而愈趨集中。尤其是少數領先的物業管理服務公司正尋求透過收購合併提升管理標準及核心競爭力。此外，物業管理服務公司致力發展聯盟及夥

行業概覽

伴關係以達致規模經濟，令中國物業管理服務市場愈趨集中。就物業管理服務公司的總在管建築面積而言，百強物業管理服務公司合計佔中國總在管建築面積約15.7個百分比，於2012年達到38億平方米。於最近五年，隨著百強物業管理服務公司加快擴充，百強物業管理服務公司繼續趨向集中。於2017年，百強物業管理服務公司的總在管建築面積達到73億平方米，佔中國總在管建築面積22.7個百分比。下圖載列2012年至2017年以中國總在管建築面積計百強物業管理服務公司的集中率。

2012年至2017年以總在管建築面積計百強物業管理服務公司的集中率(中國)



資料來源：弗若斯特沙利文

標準化及自動化有所提升：概無統一標準規管中國物業管理服務公司所提供的服務。因此，不同公司提供的物業管理服務質素可能差異甚大。因此，愈來愈多領先的公司正致力提升物業管理服務的標準化水平。此外，擬對自動化技術作出更多投資，以改善物業管理服務的效益，如社區智能系統，包括門禁系統及停車場管理系統。該等公司預期透過加強自動化科技改善企業管理的效益及促進優質服務。

多元化及創意服務帶來機遇：隨著互聯網及數據科技急速發展以及對多元化物業管理服務的需求增長，物業管理服務公司正把握商機並調整其傳統業務模式以維持收益增長。此外，資訊科技及互聯網促進物業管理服務的多元化。例如，住宅社區O2O平台為將線上及線下資源結合的住宅社區平台，以向業主及住戶提供便捷的物業管理服務，如送貨服務、維護及保潔服務。流動互聯網及大數據的急速發展讓物業管理服務公司可為彼等的客戶提供多種創新服務。

行業概覽

住宅物業管理服務市場因勞工及營運成本日益上漲而導致競爭愈趨激烈。因此，物業管理服務公司正將其服務擴展至更多元化的物業，如非住宅物業。非住宅物業管理服務市場的入行門檻相對較高，乃由於行內競爭對手較少，主要從業者均為具有豐富經驗的大型公司。此外，物業管理服務公司在與非住宅物業的業主商討物業管理費時一般較具彈性。因此，物業管理服務公司正嘗試透過向更多元化的物業，如公共物業、辦公室大樓及酒店、商業綜合體及政府物業提供服務以取得競爭優勢。

勞工及營運成本上漲：物業管理服務市場屬勞動密集型，涉及大量員工(如保安員、清潔工及維修技工)。近年來每月最低工資持續上升。物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣3,056.5元增至2017年人民幣4,568.9元以及由2012年人民幣146.7元增至2017年人民幣219.3元，複合年增長率約為8.4%。尤其是，粵港澳大灣區的物業管理服務行業迅速增長，區內物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣4,317.8元增至2017年人民幣6,122.9元以及由2012年人民幣207.3元增至2017年人民幣293.9元，複合年增長率約為7.2%。此外，公用事業費如電費、水費等於最近數年亦有所增加。勞工成本及營運成本上漲或會導致物業管理服務公司的溢利率減少，並對市場內的公司造成更多壓力。

競爭格局

中國的物業管理服務市場較為分散，百強的公司佔中國物業管理服務市場總收益約26.57個百分比。於2017年，我們以收益計於中國的物業管理服務公司中排名14，收益達人民幣6.7億元，佔物業管理服務市場總收益約0.25個百分比。下表載列百強中國物業管理服務公司於2017年的市場份額。

2017年百強物業管理服務公司(中國)

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	2.59%
2	公司B	1.91%
3	公司C	1.21%
4	公司D	1.16%
5	公司E	1.08%
6	公司F	1.07%
7	公司G	0.76%
8	公司H	0.67%
9	公司I	0.66%
10	公司J	0.61%
11	公司K	0.47%
12	公司L	0.45%
13	公司M	0.37%
14	本集團	0.25%
.....
100
百強		26.57%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

行業概覽

根據弗若斯特沙利文，我們於往績記錄期每月每平方米的管理費範圍屬行業範圍。尤其是，於2017年，就住宅物業平均物業管理費每月每平方米人民幣2.27元而言，我們高於行業平均值。

於2017年，粵港澳大灣區的物業管理服務市場總收益達到人民幣962億元。粵港澳大灣區的物業管理服務市場頗為分散，十大公司佔粵港澳大灣區物業管理服務市場的總收益約7.75個百分比。於2017年，我們以收益計於粵港澳大灣區的物業管理服務公司中名列第七位，佔粵港澳大灣區物業管理服務市場的總收益約0.43個百分比。於2017年，我們為八個大型表演場地及體育館提供物業管理服務，佔粵港澳大灣區大型表演場地及體育館總數約3.2%。下表載列2017年十大粵港澳大灣區物業管理服務公司的市場份額。

2017年十大物業管理服務公司(粵港澳大灣區)

排名	公司	市場份額(%)
1	公司A	2.17%
2	公司D	1.21%
3	公司F	1.19%
4	公司G	0.69%
5	公司C	0.50%
6	公司E	0.45%
7	本集團	0.43%
8	公司J	0.39%
9	公司H	0.37%
10	公司I	0.35%
十大		7.75%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

中國入行門檻

品牌聲譽：品牌聲譽對物業管理服務公司而言為一重要因素。相較於知名度較低的服務提供者，大部分客戶偏好知名度較高的物業管理服務公司。良好的品牌聲譽乃憑藉多年優良管理及培養而得來，因此新入行參與者或未能輕易追上發展成熟的品牌。

客戶關係：客戶關係為影響物業管理服務公司業務的決定性因素之一。尤其是與部分高水準且對優質物業管理服務有需求的客戶(如醫院及政府機構)之間的合作乃建

行業概覽

基於與客戶長久的關係。因此，市場中的新入行業者在建立具價值的連繫及達致良好客戶關係時或會遇到困難。

物業服務企業的資質：於2018年3月，中國政府廢除了《物業服務企業資質管理辦法》，導致進入物業管理服務市場的門檻有所下降。然而，客戶仍可考慮該資質，因物業管理服務市場的新入行參與者或未能即時取得該資質。

豐富的行業經驗：粵港澳大灣區的物業管理服務市場享有全國領先的地位，其涉及為數不少的優秀物業管理服務公司。因此，客戶偏好饒富經驗且有良好口碑聲譽的當地物業管理服務公司。粵港澳大灣區的新入行業者在與該等富有經驗的物業管理服務公司競爭時或會遇上重大困難。

監管概覽

我們的業務營運受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出我們必須遵守的主要法律、法規及政策的概要。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

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

根據《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發展和改革委員會、商務部令第18號)(於2018年6月28日頒布，並於2018年7月28日生效)，物業管理行業屬於允許外商投資的行業。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日頒布，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂)，從事物業管理活動的企業應當具備獨立的法人資格。國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒布，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，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據業主的委託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。

監管概覽

根據《物業管理條例》，於業主大會上，經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會代表業主大會與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理合同。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當與企業簽訂書面的前期物業管理合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效的，前期物業管理合同終止。

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》（建住房[2003]130號）（住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒布，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物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。住宅物業的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批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由建設單位依法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，專家成員不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有共同利益或利益衝突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》（法釋[2009]8號）（最高人民法院於2009年5月15日頒布，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。如，建設單位依法與物業管理企業簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理企業簽訂的物業管理合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事

人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院起訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或排除其主要權利的物業管理合同或合同相關條款無效，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》(發改價格[2003]1864號)(國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒布，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同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理企業收費的監督管理工作。縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業管理收費的監督管理工作。

物業管理企業收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。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房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業管理費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者不足均由物業管理企業享有或者承擔的物業管理計費方式；酬金制是指在預收的物業管理資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理合同約定的支出，盈餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業管理計費方式。

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，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

監管概覽

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發展和改革委員會和建設部於2004年7月19日聯合頒布，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同約定提供物業管理以及根據業主委託提供服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及相關服務資料等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於嚴重的情況下停業整頓或吊銷營業執照，直至彼等的不合規行為獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發展和改革委員會和建設部於2007年9月10日聯合頒布，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業管理收費標準，對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本乃根據經政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。物業管理定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施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它費用。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於2000年9月25日頒布，於頒布當日生效，並於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，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證；從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有

償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關機關辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由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2016年6月28日頒布，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，應當依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發布、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

勞動及社會保障相關法規

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒布，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27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。建立勞動關係應當訂立勞動合同。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(全國人大常委會於2008年6月29日頒布，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》(國務院令第535號)(國務院於2008年9月18日頒布，並於頒布當日生效)，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞

監管概覽

動合同、非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。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於1999年1月22日頒布，並於頒布當日生效)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於2003年4月27日頒布，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於1999年1月22日頒布，並於頒布當日生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(勞動和社會保障部於1994年12月14日頒布，並於1995年1月1日生效)，受該等法律及法規所規管的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日頒布，並於2011年7月1日生效)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上人民幣三千元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於1999年4月3日頒布，於頒布當日生效，並於2002年3月24日修訂)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位違反上述法律法規，不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。單位違反該等法規逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

知識產權相關法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒布，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即同樣的發明創造只能授予一項專利權，兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年，均自申請日起計算。他人必須取得專利權人許可，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》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒布，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日公布，並於2014年5月1日生效)保護。國家知識產權局轄下的商標局負責國內商標註冊工作。註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。商標註冊人可通過訂立商標使用許可合同允許他人使用其註冊商標。商標使用許可合同應當向商標局存檔備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。就商標而言，中國商標法在處理商標註冊申請時採用「在先申請」原則，即兩個或者兩個以上的商標註冊申請人，在同一種商品或者類似商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。申請

註冊的商標時，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上與他人在先使用的未註冊商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

著作權法

《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)(全國人大常委會於1990年9月7日頒布，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及電腦軟件，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》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒布，並於頒布當日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒布，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日、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。

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

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(工業和信息化部於2017年8月24日頒布，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者通過域名註冊服務機構辦理

域名註冊，域名註冊申請者需提供真實、準確、完整的身份信息等信息。任何組織或個人違反規定註冊、使用域名，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，由有關部門依法予以處罰。

中國稅務法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號，下稱《企業所得稅法》)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒布，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱《企業所得稅法實施條例》)(國務院於2007年12月6日頒布，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立而實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)位於中國境內的企業，被視為居民企業，因此一般按25%稅率就其來源於中國境內、境外的所得計繳企業所得稅。

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%預提所得稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

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日頒布，並於2006年12月8日生效，並於2008年1月30日、2010年5月27日、2015年4月1日修訂)，及《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》([2018]第9號)(國家稅務總局於2018年2月3日頒佈)，於香港註冊成立的公司倘持有中國

公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預提所得稅。第9號通知規定，「受益所有人」指從事實質業務運營的人士。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(國家稅務總局於2015年2月3日頒布，並於頒布當日生效，但該公告第八條第二款、第十三條已被廢止)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於1993年12月13日頒布，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及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》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒布，於頒布當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」、銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當按照該等條例繳納增值稅。納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物，稅率為17%；納稅人銷售交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權，銷售或者進口特定貨物，稅率為11%；納稅人銷售服務、無形資產，稅率為6%；境內單位和個人跨境銷售國務院規定範圍內的服務、無形資產，稅率為零(法律另有訂明者除外)。

監管概覽

此外，根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒布，並於2016年5月1日生效)，國家自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據《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》(國發[2010]35號)(國務院於2010年10月18日頒布，並於2010年12月1日生效)，自2010年12月1日起，於1985年頒布的中國《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於1986年頒布的《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布的其他規例及規則將適用於外資企業、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日頒布，追溯至1985年1月1日生效，並於2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，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，並與後者同時繳納。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、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》(國發[1986]50號)(國務院於1986年4月28日頒布，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按該等規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當依照規定繳納教育費附加。教育費附加率為各實體及個人實際繳納的增值稅、營業稅及消費稅金額的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》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒布，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限等，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。經常項目外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價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。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或

監管概覽

備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。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》(銀發[1996]210號)(中國人民銀行於1996年6月20日頒布，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局核定的最高金額以內保留外匯，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》(匯發[2016]16號)(國家外匯管理局於2016年6月9日頒布，並於頒布當日生效)，對於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，意願結匯所得人民幣資金應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狀況適時對上述比例進行調整。

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1999年，最初專注於為控股股東佳兆業控股提供配套物業管理支援，佳兆業控股為中國領先的綜合物業開發商。受惠於佳兆業控股豐富的行業經驗及迅速的業務增長，自2008年起我們的地理覆蓋迅速從最初在粵港澳大灣區的版圖擴展至中國其他地區。於2017年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。

憑藉我們的專業服務、先進技術及前瞻視野，我們定位為中國領先的先鋒物業管理服務供應商。於2013年，我們成立佳科智能以提供智能解決方案，證明我們建立智能社區及提升業主及住戶生活體驗的持續努力。於2014年，我們採用齊家科技開發的「小區管家」作為第一個智能社區移動應用程式，以應對在管物業的業主及住戶瞬息萬變的日常及生活需要。我們於2017年11月收購齊家科技及於2018年推出一估式服務平台「K生活」及「K服務」移動應用程式，進一步加快綜合及升級社區增值服務的發展。

業務發展里程碑

以下載列我們業務發展歷史的重大里程碑：

年份	事件
1999年	<ul style="list-style-type: none">佳兆業物業(深圳)成立，2001年開始為佳兆業集團在廣東省深圳開發的房地產項目提供住宅物業管理服務
2004年	<ul style="list-style-type: none">我們管理的住宅項目桂芳園獲廣東省建設廳頒發廣東省物業管理示範住宅社區
2005年	<ul style="list-style-type: none">佳兆業物業(深圳)獲ISO9001優質管理系統認證
2008年	<ul style="list-style-type: none">我們在中國(包括成都)擴展住宅物業管理服務。此外，我們亦擴展物業管理服務至非住宅物業，包括商用物業及寫字樓
2009年	<ul style="list-style-type: none">我們獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發國家一級物業管理資質

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2010年	<ul style="list-style-type: none">我們獲選為中國物業管理協會常務理事單位
2013年	<ul style="list-style-type: none">我們開始為深圳世界大學生運動會體育中心提供物業管理服務，其為我們所管理的第一個表演場地和體育館項目我們成立佳科智能及開始提供智能解決方案
2014年	<ul style="list-style-type: none">我們投資齊家科技，並首次採用齊家科技開發的智能社區移動應用程式「小區管家」，作為社區產品及服務的線上門戶
2017年	<ul style="list-style-type: none">我們獲中國指數研究院頒發中國物業服務專業化運營領先品牌企業我們增持齊家科技股權以加強移動平台開發能力
2018年	<ul style="list-style-type: none">我們推出「K生活」及「K服務」移動程式以提供一站式服務，為客戶提供更切合所需的綜合解決方案服務

我們的主要附屬公司

佳兆業物業(深圳)

佳兆業物業(深圳)為於1999年10月20日在中國成立的有限責任公司，初始註冊資本為人民幣500,000元，由佳兆業地產(深圳)有限公司(「**佳兆業地產(深圳)**」)(佳兆業控股的間接全資附屬公司)及陳耿賢先生分別持有90%及10%權益。陳耿賢先生於2002年全數出售其所持佳兆業物業(深圳)股權(進一步定義見下文)，並於2009年11月17日至2014年4月4日期間擔任佳兆業控股的執行董事。佳兆業物業(深圳)及其附屬公司、分公司自成立起一直於粵港澳大灣區、長三角地區、華西、華中及環渤海經濟圈從事提供物業管理服務。

於2002年5月10日，佳兆業地產(深圳)及陳耿賢先生與佳兆業集團有限公司(「**佳兆業控股(香港)**」)(佳兆業控股的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業地產(深圳)與陳耿賢先生向佳兆業控股(香港)轉讓其於佳兆業物業(深圳)的全部股本權益，代價分別為150,000港元及20,000港元。代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業控股(香港)的全資附屬公司並轉變為外商獨資企業。

歷史、重組及公司架構

於2002年8月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣500,000元增至人民幣2,000,000元，並於2004年2月進一步從人民幣2,000,000元增至人民幣3,000,000元，其後再於2006年2月增至人民幣5,000,000元。

於2010年11月1日，佳兆業物業(深圳)與廣州金貿物業管理有限公司(「廣州金貿」)(一間主要於廣州從事提供物業管理服務的公司)訂立協議，據此，佳兆業物業(深圳)收購合併廣州金貿。完成收購合併後，佳兆業物業(深圳)的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣10,000,000元，由佳兆業控股(香港)及佳兆業控股的間接全資附屬公司可域酒店管理(深圳)有限公司分別持有52.3%及47.7%權益。

於2013年4月27日，佳兆業控股(香港)及可域酒店管理(深圳)有限公司與佳兆業物業訂立股權轉讓協議，據此，佳兆業物業以總代價人民幣10,000,000元收購佳兆業物業(深圳)的全部股權，代價乃經公平磋商及參考佳兆業物業(深圳)當時的繳足註冊資本後釐定。完成該轉讓後，佳兆業物業(深圳)成為佳兆業物業的全資附屬公司。

於2014年11月，佳兆業物業(深圳)的註冊資本進一步從人民幣10,000,000元增至人民幣310,000,000元，當中(i)人民幣10,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣300,000,000元須根據佳兆業物業(深圳)組織章程細則於2022年12月或之前繳足。

佳兆業物業(成都)

佳兆業物業(成都)為於2008年1月30日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，由佳兆業物業(深圳)全資擁有。佳兆業物業(成都)自成立起一直於成都從事提供物業管理服務。

於2017年11月，佳兆業物業(成都)的註冊資本從人民幣3,000,000元增至人民幣30,000,000元，當中(i)人民幣3,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣27,000,000元須根據佳兆業物業(成都)有關該次增資的權益持有人決議案於2037年12月或之前繳足。

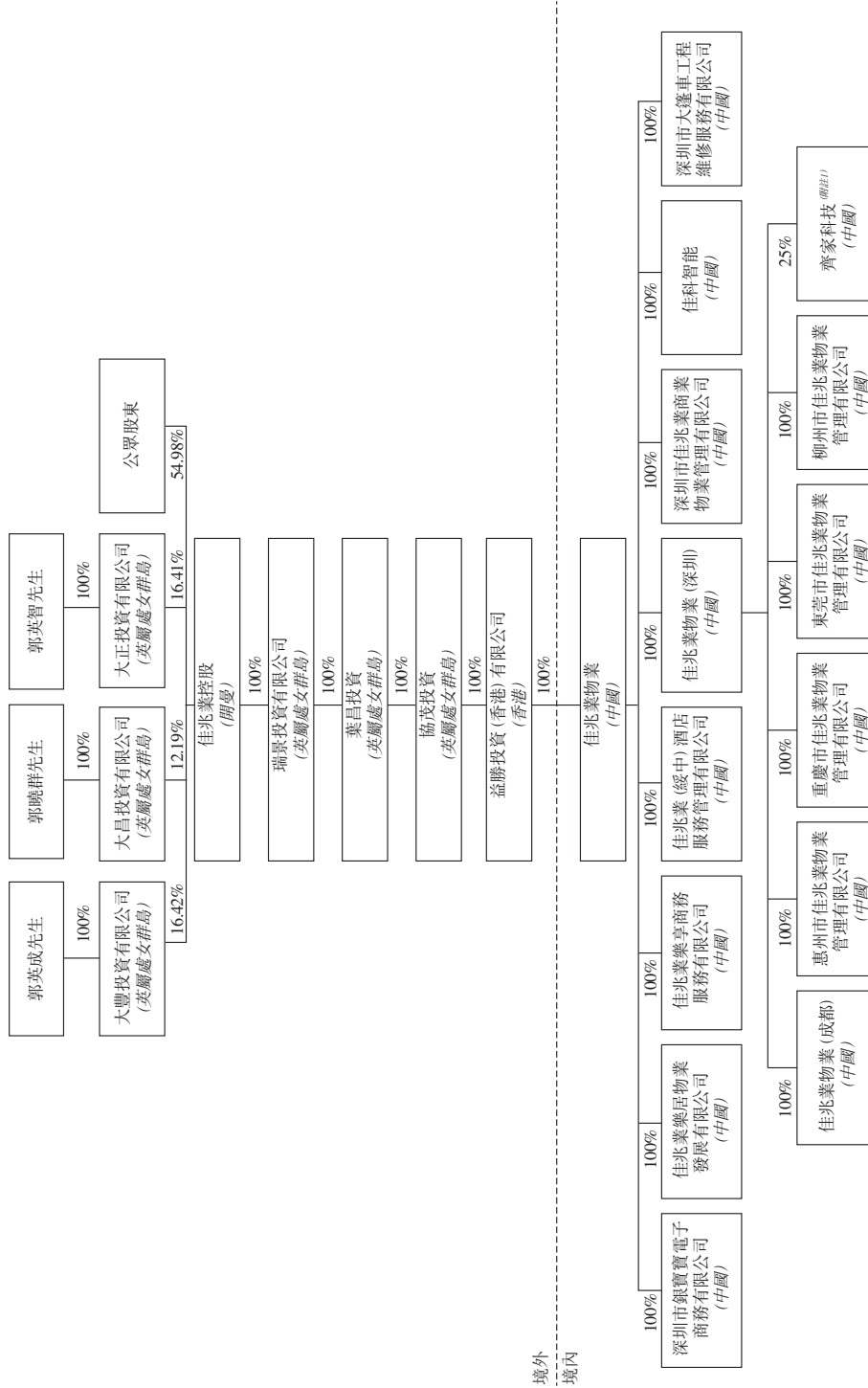
佳科智能

佳科智能為於2013年12月23日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由佳兆業物業全資擁有。佳科智能自成立起一直從事提供安裝設備服務。

於2016年11月，佳科智能的註冊資本從人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元，當中(i)人民幣5,000,000元已於最後實際可行日期繳足；及(ii)餘下人民幣15,000,000元須根據佳科智能組織章程細則於2019年11月或之前繳足。

重組

下圖顯示了我們重組前的股權架構：



附註：

1. 餘下約 43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43% 及 0.50% 股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。

為準備上市，我們採取以下步驟建立本集團：

1. 出售佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司(「佳兆業綏中」)

於2013年8月29日，佳兆業物業就提供酒店管理服務而註冊成立佳兆業綏中。由於佳兆業綏中的業務與本集團的業務不同，為將資源集中於物業管理業務，於2017年6月19日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣500,000元的代價將佳兆業綏中全部股權轉讓予佳兆業旅遊開發有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業綏中的繳足註冊資本釐定。代價已於2017年12月20日以現金結清。完成轉讓後，佳兆業綏中不再為佳兆業物業的附屬公司。

2. 出售深圳市銀寶寶電子商務有限公司(「佳兆業電子商務」)

於2014年9月18日，佳兆業物業為提供電子商務服務而向獨立第三方深圳市豐盛隆金融投資控股有限公司全數收購佳兆業電子商務，代價為人民幣300,000,000元。該代價乃經公平磋商並經參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本後釐定。由於佳兆業電子商務已不再營運且無任何業務，於2017年6月27日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣300,000,000元的代價將佳兆業電子商務全部股權轉讓予佳兆業金融投資(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業電子商務的繳足註冊資本。代價於2017年9月24日結付。完成轉讓後，佳兆業電子商務不再為佳兆業物業的附屬公司。

3. 出售佳兆業樂享商務服務有限公司(「佳兆業樂享」)

佳兆業樂享於2014年11月5日由佳兆業物業註冊成立。由於佳兆業樂享已不再營運且無任何業務，於2017年7月3日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣1.00元的名義代價將佳兆業樂享全部股權轉讓予佳兆業正漢置業(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，因其未繳付任何註冊資本以及佳兆業樂享緊接轉讓前並無資產。代價已於2017年10月20日以現金結清。完成該轉讓後，佳兆業樂享不再為佳兆業物業的附屬公司。

4. 出售佳兆業樂居物業發展有限公司(「佳兆業樂居」)

佳兆業物業於2014年9月15日為透過投資發展業務而註冊成立佳兆業樂居。由於佳兆業樂居自2015年已不再營運且無任何業務，於2017年7月7日，其唯一股東佳兆業物業以人民幣50,000,000元的代價將佳兆業樂居全部股權轉讓予佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司(佳兆業控股的間接全資附屬公司)，代價乃經公平磋商及參考佳兆業樂居的繳足註冊資本釐定。代價已於2017年9月24日結清。完成轉讓後，佳兆業樂居不再為佳兆業物業的附屬公司。

5. 收購齊家科技約67.26%的額外股權

齊家科技為於2012年7月25日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，自成立起一直從事開發與銷售電腦網絡。緊接重組前，佳兆業物業(深圳)持有齊家科技25%的股權，餘下約43.51%、10.00%、9.32%、7.24%、4.43%及0.50%股本權益分別由林義平先生及五名獨立第三方擁有。林義平先生為齊家科技董事，並於重組後繼續擔任董事。有關齊家科技的進一步業務詳情請參閱本招股章程「業務－社區增值服務－利用K生活移動應用程式」一節。

由於齊家科技為我們的K生活移動應用程式(安裝於行動電話，為客戶提供增值服務的應用程式)的服務供應商，為進一步加強K生活的發展，於2017年11月16日，佳兆業物業(深圳)以人民幣3,481,016元、人民幣800,000元、人民幣745,152元及人民幣354,432元的代價分別向林義平先生及另外三名獨立第三方收購齊家科技約43.51%、10.00%、9.32%及4.43%的股本權益，代價乃經公平磋商及參考(其中包括)(i)獨立估值師所評定齊家科技於2017年8月31日的初步估值；(ii)齊家科技的繳足註冊資本；(iii)齊家科技於2017年8月31日的未經審核資產淨值；及(iv)齊家科技的業務營運等因素釐定。代價已於2017年12月28日以現金結清。完成上述轉讓後，齊家科技成為本公司的間接非全資附屬公司。

6. 本公司註冊成立

於2017年10月13日，本公司於開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立之日，本公司之法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股未繳股款股份於同日按面值發行予一名獨立第三方並按面值轉讓予葉昌投資。

7. 收購協茂投資

於2017年12月19日，本公司以人民幣546,620,632.84元的代價向葉昌投資收購協茂投資100%的已發行股本，代價根據協茂投資於2017年10月30日的賬面值釐定。代價於2017年12月19日透過向葉昌投資配發及發行一股股份結清。

8. 首次公開發售前投資

於2018年5月4日，本公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。代價乃經公平磋商及參考(其中包括)本公司於2017年12月31日之未經審核資產淨值等因素釐定。就首次公開發售前投資而言，於2018年5月7日，有985,998股股份按面值配發及發行予葉昌投資。

因此，於首次公開發售前投資完成時，本公司約98.6%、1%、0.2%及0.2%的股本權益分別由葉昌投資、陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士擁有。

陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士各自為私人投資者並通過其配偶認識本公司。張英蕾女士的配偶於2015年至2017年乃齊家科技的間接投資者，而陳丹彤女士及Chen Yanfang女士各自的配偶於佳兆業物業(深圳)2017年11月16日收購齊家科技約67.26%的額外股本權益前乃齊家科技之權益持有人。陳丹彤女士為一名女商人，持有一間於香港註冊成立的貿易公司的100%權益。作為該貿易公司的唯一董事及總經理，陳女士負責整體管理及日常營運。張英蕾女士於香港一所大學擔任會計學副教授及為一間外資中國證券公司的董事，負責該公司之企業管治及內部監控。Chen Yanfang女士(一名女商人)與其配偶多年來投資於多間中國及香港的私人及上市公司，亦熟悉中國及香港資本市場。概無首次公開發售前投資者為中國居民。於往績記錄期內，首次公開發售前投資者的配偶透過與我們在齊家科技的業務合作，認識本公司業務並受本公司的業務發展及增長潛力吸引，並建議首次公開發售前投資者通過首次公開發售前投資向本公司投資。各首次公開發售前投資的資金來自各首次公開發售前投資者的個人資金。

歷史、重組及公司架構

下文列載認購協議中關於首次公開發售前投資的細節概要：

首次公開發售前投資者姓名： (a) 陳丹彤女士；
(b) 張英蕾女士；及
(c) Chen Yanfang 女士。

首次公開發售前投資者(包括彼等各自的聯繫人)並非一致行動人士。

認購協議日期： 2018年5月4日

代價金額： (a) 陳丹彤女士—4,989,500港元；
(b) 張英蕾女士—969,500港元；及
(c) Chen Yanfang 女士—1,041,000港元。

認購股份數量： (a) 陳丹彤女士—9,979股股份，相當於首次公開發售前投資完成後但於資本化發行及全球發售完成前本公司的經擴大已發行股本約1%；
(b) 張英蕾女士—1,939股股份，相當於首次公開發售前投資完成後但於資本化發行及全球發售完成前本公司的經擴大已發行股本約0.2%；及
(c) Chen Yanfang 女士—2,082股股份，相當於首次公開發售前投資完成後但於資本化發行及全球發售完成前本公司的經擴大已發行股本約0.2%。

代價的釐定基準： 經認購協議各方公平磋商及參考(其中包括)本公司於2017年12月31日之經審核資產淨值等因素。

代價繳付日期： 2018年5月14日

歷史、重組及公司架構

每股股份投資成本及較發售價範圍中位數的折讓 (假設並無行使超額配股權)： 約每股股份4.76港元，較發售價範圍9.08港元至10.88港元的中位數折讓約52.30%。

所得款項用途： 一般營運資金。

首次公開發售前投資的裨益： 考慮到彼等於財務管理方面的經驗及於香港資本市場的參與程度以及彼等配偶過往向齊家科技投資(特別是陳丹彤女士的配偶，為齊家科技的董事)，我們認為彼等透過向本集團提供戰略建議為本集團帶來戰略利益，提高財務管理、企業管治以及在社區增值服務方面的業務發展水平。

禁售限制： 自上市日期起六個月。

特權： 並無特權。

於資本化發行及全球發售後(假設並無行使超額配股權)，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士將分別持有本公司已發行股本約0.75%、0.15%及0.15%。除(i)首次公開發售前投資；及(ii)陳丹彤女士的配偶林義平先生(其為齊家科技的董事)外，陳丹彤女士、張英蕾女士與Chen Yanfang女士各自為獨立第三方，與本集團、股東、董事、高級管理層人員或彼等各自之任何聯繫人及本公司的任何關連人士於過往或當前概無任何關係。因此，陳丹彤女士所持股份將不會而張英蕾女士及Chen Yanfang女士所持股份將會被視為就上市規則第8.08條而言的公眾持股量的一部份。

於最後實際可行日期，並無首次公開發售前投資的所得款項已被動用。

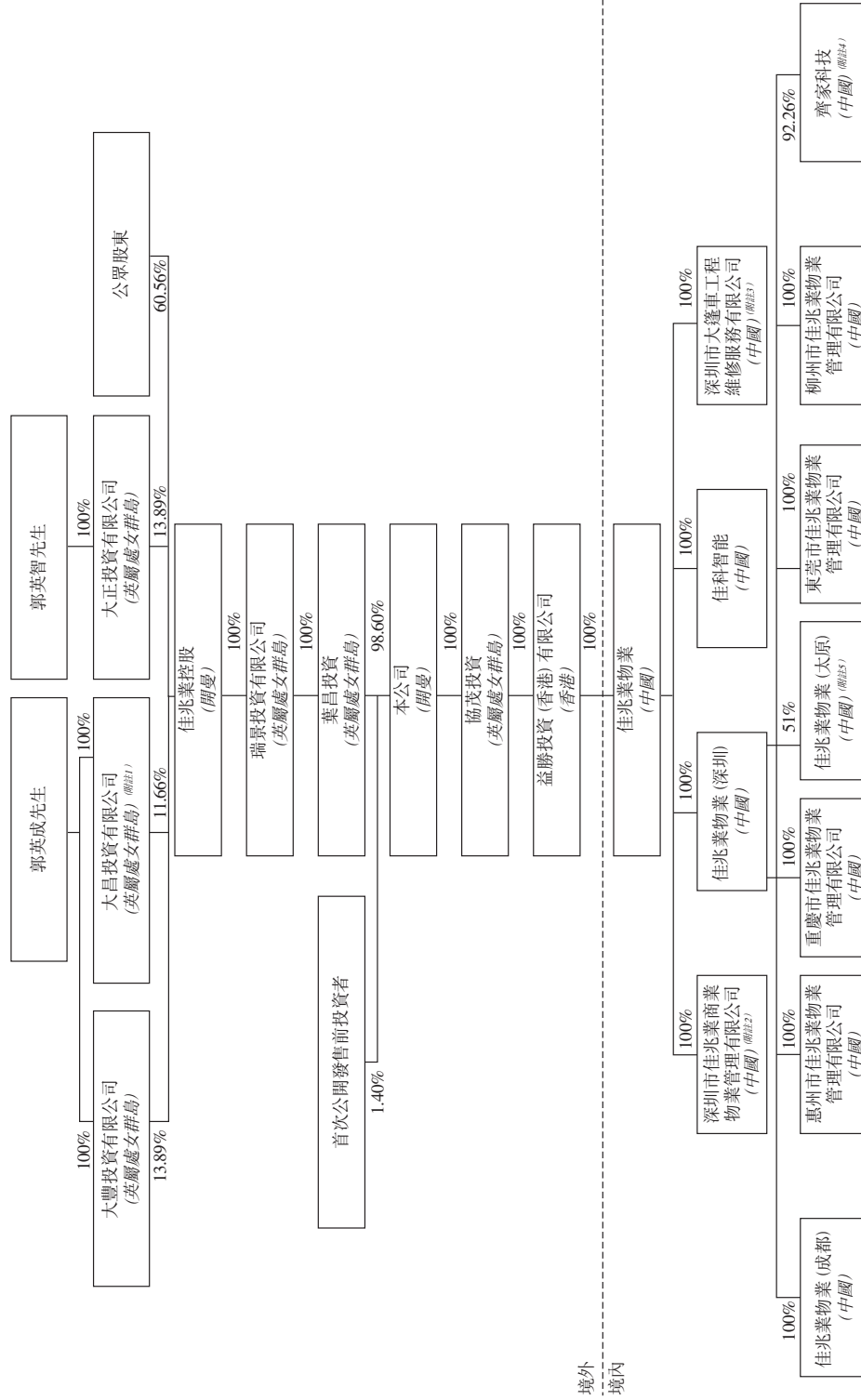
中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述有關中國公司的重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且該等重組符合中國法律。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為首次公開發售前投資符合有關首次公開發售前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次公開發售前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了本集團緊隨重組完成後及緊接資本化發行及全球發售完成前的股權架構：



附註：

1. 自2017年7月起，郭英成先生成為大昌投資有限公司的唯一股東。
2. 深圳市佳兆業商業物業管理有限公司主要在深圳從事提供商業物業的物業管理服務。
3. 深圳市大篷車工程維修服務有限公司主要在深圳從事提供物業維護及維修服務。
4. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。
5. 佳兆業(太原)自其成立以來並未開展任何業務，及其餘下49%股本權益由一名獨立第三方擁有。

法定股本增加

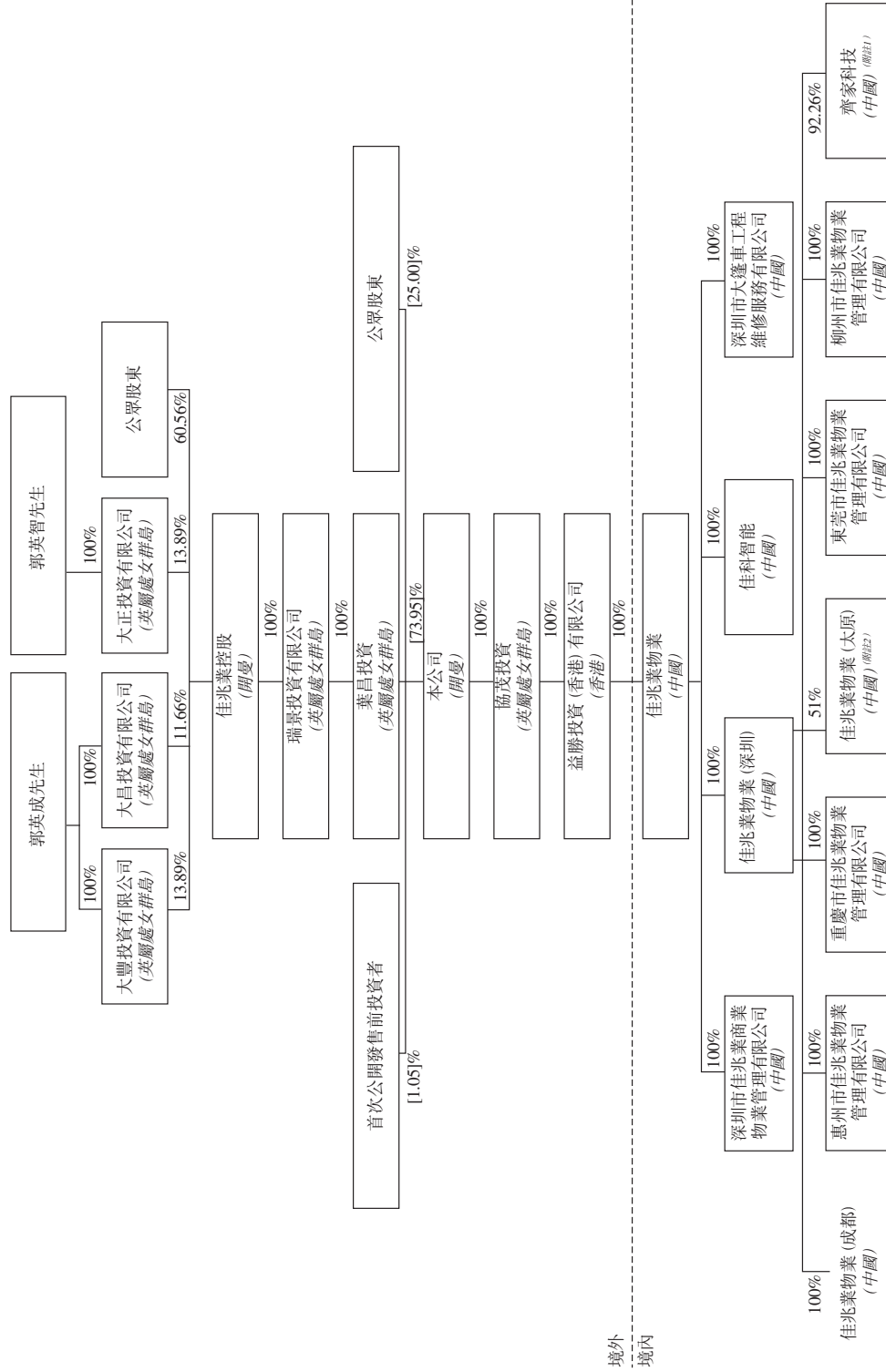
於2018年11月12日，本公司的法定股本通過增設462,000,000股每股面值0.01港元的額外股份增加至5,000,000港元。

資本化發行

根據本公司股東於2018年11月12日通過的決議，待本公司的股份溢價賬因全球發售而獲得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬內1,040,000港元撥充資本，按面值以入賬列為繳足方式配發及發行共104,000,000股股份予於2018年12月5日(或董事指定的其他日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人，比例按彼等當時各自的持股比例，而根據此決議配發及發行的股份將於各方面與現有已發行股份享有同等地位。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示了本集團緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後的股權架構(假設並無行使超額配股權)：



附註：

1. 餘下約7.24%及0.50%股本權益分別由兩名獨立第三方擁有。
2. 餘下49%股本權益由一名獨立第三方擁有。

建議分拆的理由

按照上市規則以及本公司公司架構和擁有權，本公司上市將構成佳兆業控股的分拆（「**建議分拆**」）。

基於以下理由，佳兆業控股的董事會認為建議分拆符合佳兆業控股及其股東整體利益：

- (a) 建議分拆有助我們建立作為獨立上市集團之身份，並擁有獨立的融資平台；建議分拆可讓我們直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，為現有業務及未來擴充提供資金，從而有助我們加速拓展及改善營運與財務表現，繼而同時為餘下佳兆業集團以及本集團股東帶來最佳的財務回報；
- (b) 作為獨立上市集團，我們將能夠進一步提高聲譽，在磋商及承攬更多業務上享有更大優勢，而佳兆業控股繼而將能夠透過其於本集團之持股受惠於我們的增長；
- (c) 建議分拆將提升我們的公司形象，從而更有能力吸引戰略投資者投資及直接與我們組成戰略性夥伴，而為我們創造協同效益；及
- (d) 建議分拆讓餘下佳兆業集團及本集團能夠更專注我們各項業務之發展、戰略規劃及更有效地分配資源；餘下佳兆業集團及本集團將受惠於獨立管理架構下更具效率之決策過程，以便把握新商機，尤其是本集團設有專屬管理團隊專注於其發展。

佳兆業控股的建議分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

佳兆業控股的違約及債務重組

2015年初至2016年中發生若干事件，導致本公司控股股東之一佳兆業控股面臨考驗重重的流動資金及現金狀況問題，並進行若干債務重組（「**債務重組**」）以處理多項債務的若干違約事件（「**違約**」）。

歷史、重組及公司架構

誠如佳兆業控股已於2014年12月刊登的公告所載，佳兆業控股獲悉佳兆業集團位於深圳的部分物業項目的若干未售單位被深圳相關政府部門禁止進行買賣協議備案。截至2015年1月底，佳兆業控股的多個項目被禁止出售，並受限於深圳市政府的限制。此外，中國若干商業銀行已暫停對佳兆業集團旗下絕大多數物業的買家提供私人按揭貸款，若干項目基於訴訟前資產保全安排，被地方法院禁售或凍結。此外，佳兆業控股董事會主席辭任，觸發了佳兆業控股若干債務的違約事件。截至2015年3月初，若干銀行已凍結佳兆業控股的多項存款，以待當時已有的違約事件得以解決為止。上述各項加上多方要求加快或即時還款，令佳兆業控股面臨嚴峻的流動資金壓力和業務中斷。

2015年3月初，佳兆業控股宣佈債務重組計劃，目的在於重組佳兆業控股若干境內及境外債務，包括佳兆業控股當時的若干高息票據(「**高息票據**」)、若干可換股債券(「**可換股債券**」)以及若干與多間銀行及非銀行金融機構訂立的境內及境外貸款融資。佳兆業控股股份於2014年12月至2015年3月間多次暫停或短暫停止買賣。2015年3月31日，佳兆業控股股份再次暫停買賣。2015年7月，佳兆業控股宣佈聯交所要求其符合下列條件方可在聯交所恢復股份買賣：(i)根據上市規則刊發所有未刊發財務業績及處理審計保留意見；(ii)證明其有充足營運資金以供其預計復牌日起計最少十二個月營運之用；(iii)證明其有足夠財務申報程序及內部監控系統，以符合上市規則的責任；(iv)就其核數師於審計過程中提出的若干事宜進行調查、披露調查結果、評估對其財務及經營狀況的影響及採取適當補救行動；及(v)披露所有重大資料，以供股東及投資者評估佳兆業集團狀況(「**復牌條件**」)。

2016年7月，佳兆業控股宣佈完成債務重組。2017年3月26日，佳兆業控股宣佈已達成所有復牌條件。佳兆業控股於2017年3月27日在聯交所恢復股份買賣。

概 覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。根據弗若斯特沙利文，中高端物業一般位處設施齊備的優越地理位置，物業管理服務較佳，物業管理費亦較高。於往績記錄期，約90%的在管物業為中高端物業。我們的業務涵蓋各式各樣的物業，並通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務。我們致力透過提供優質完善的服務及提升客戶滿意度，為我們的在管物業保值和增值。

我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，行業經驗豐富，因而能在芸芸競爭對手中脫穎而出。憑藉領先的品牌知名度及優質服務，我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及頒授中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。此外，根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。

於2018年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124個物業，當中包括101個住宅社區及23個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為住宅社區提供各式各樣的物業管理服務，例如秩序維護、清潔及園藝、維修及維護，以及客戶服務等。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。
- **交付前及顧問服務。**交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。
- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社

業 務

區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。

- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域(如酒店、寫字樓、購物中心及公用設施)的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會授予「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越解決方案」的殊榮。我們相信，我們的智能解決方案服務將提升客戶體驗及客戶對整體服務的忠誠度，因而創造整體協同效應。

我們採用自動化、規範化和專業化程序，藉以加強營運效率及有效控制成本，致力為客戶提供優質完善的服務。物業管理服務是我們生成及擴大業務規模的基礎，能夠為我們的社區增值服務提供日益壯大的客戶群。我們提供交付前及顧問服務，有助我們及早接觸各個物業開發項目，與物業開發商建立和培養業務關係，更有利於我們爭取物業服務委聘。我們的社區增值服務為業主和住戶提供全系列多元化的量身訂製服務，有助我們取得更多客戶的委聘工作、客戶的滿意度和忠誠度。我們的智能解決方案服務擴闊收益來源，釋放未來增長潛力，亦有助我們提升客戶滿意度，使我們憑藉全面服務從其他競爭對手中脫穎而出。我們矢志通過整合服務平台提供切合客戶需求的服務組合，從而分散我們的收益基礎，提高市場地位及創造閉環價值鏈。

於往績記錄期，按收益及淨溢利計算，我們的業務一直持續增長。我們的收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。我們的年度溢利由2015年的人民幣57.7百萬元增加至2016年的人民幣58.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣71.4百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為11.2%。我們的期間溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.0百萬元減少47.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元。

我們的優勢

我們相信，我們迄今取得成功並享有達致未來增長的優勢，乃基於以下競爭優勢。

中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，業務覆蓋主要經濟區及城市

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，多年來已建立穩固的市場地位。我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區已建立起強大的業務版圖。憑藉我們在粵港澳大灣區的佳績，我們進一步拓展至長三角地區和環渤海經濟圈等中國其他主要經濟區及城市。

我們在擴充業務方面往績彪炳。於2018年6月30日，我們成立了146家辦事處以更好地控制在管物業，覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市。在管物業(包括住宅社區、商用物業及政府物業)數目由2015年12月31日的78個增至2016年12月31日的93個，於2017年12月31日增加至119個，並進一步增至2018年6月30日的124個。我們的總在管建築面積由2015年12月31日的18.3百萬平方米增至2016年12月31日的20.6百萬平方米，於2017年12月31日增加至24.0百萬平方米，並進一步增至2018年6月30日的25.4百萬平方米。此外，於2018年6月30日，我們為住宅社區內約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。我們的在管物業組合規模龐大，有助提高市場對我們品牌的認可度，對潛在競爭對手形成較高的進軍門檻，我們亦可藉此向龐大客戶群宣傳我們的社區增值服務。

此外，我們在提供優質服務滿足客戶需求方面往績驕人，具備管理中高端物業的專業知識，有助我們在客戶當中廣泛取得市場認同及行業認可，在芸芸競爭對手中脫穎而出。我們獲中國指數研究院評為2017年中國物業服務專業化運營領先品牌企業及頒授中國物業管理品牌價值人民幣28億元證書。根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，並在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。此外，根據弗若斯特沙利文，由於我們品牌知名度領先同行，服務質素優越，我們於往績記錄期每月每平方米的管理費範圍屬行業範圍，而於2017年，我們住宅社區的平均物業管理費超過中國行業均值。我們在往績記錄期內榮獲多項殊榮及獎項。更多詳情請參閱「一獎項及認可」。我們的客戶滿意度高，足證客戶已把我們的品牌與優質服務劃上等號。我們的品牌吸引力過去一直而日後亦將有助我們保持物業管理服務合同的高續約率，同時有利我們向客戶爭取新委聘機會及締造更多與同業之間的商機。

物業管理組合和服務組合多元化，收益來源廣泛

我們成功發掘市場機遇，藉以分散物業管理組合和服務組合，開拓收益來源：

- 物業管理組合

- 住宅物業。我們與餘下佳兆業集團(為中國領先的物業開發商及我們的控股股東)之間的長期業務合作，一直以來而日後亦將繼續使我們受惠於其幅員廣闊的龐大項目儲備。截至2017年12月31日止年度，餘下佳兆業集團的合約銷售約為人民幣447億元。於2017年12月31日，餘下佳兆業集團的土地儲備總額約為21.9百萬平方米，遍佈中國35個城市約126個物業開發項目。餘下佳兆業集團於2017年新落成項目的建築面積約為4.3百萬平方米。往績記錄期內，我們管理所有由餘下佳兆業集團開發的住宅社區。

此外，我們於往績記錄期內，在獨立第三方物業開發商的物業管理委聘方面有長足增長。於2018年6月30日，我們38個在管物業由第三方開發商開發，佔我們物業管理服務總在管建築面積14.8%。

- 非住宅物業。我們致力透過將服務延伸至商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園等其他非住宅物業，包括深圳世界大學生運動會體育中心及廣州中石化大廈等地標建築物，分散物業管理組合。具體而言，深圳世界大學生運動會體育中心為舉辦中國首次及唯一一次第26屆世界大學生夏季運動會場地之一，現時為舉辦大型音樂會和活動的頂級場地之一。我們亦將服務擴展至景區公園，提供園林維護及營運管理。目前，我們向兩個濕地公園(即博羅東江新城濕地公園及江蘇泰州天德濕地公園)提供物業管理服務。後者用於舉行第六屆江蘇省園藝博覽會，在管建築面積超過1.0百萬平方米。我們在該等物業的佈局足證我們有能力進軍區內非住宅及地標項目，並為未來業務擴展作好準備。

於2018年6月30日，我們管理23個非住宅物業，包括十個表演場地和體育館。我們非住宅物業的總在管建築面積由2015年12月31日的1.7百萬平方米增加至2018年6月30日的2.9百萬平方米。我們的在管物業類型多元化發展，豐富了我們的服務維度和營運收益來源，帶來新市場衍生的商機。此外，我們為地標建築物進行的工作證明我們有能力為矚目物業提供更先進、優越的服務。

- **服務組合。**憑藉我們涵蓋物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務等的全面綜合服務組合，我們的收益來源非常廣泛。我們的物業管理服務貢獻的收益由2015年的人民幣186.1百萬元增加至2017年的人民幣268.4百萬元，複合年增長率為20.1%，並由截至2017年6月30日止六個月的人民幣120.2百萬元增加47.8%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣177.7百萬元。我們的交付前及顧問服務貢獻的收益由2015年的人民幣246.9百萬元增加至2017年的人民幣295.8百萬元，複合年增長率為9.5%，並由截至2017年6月30日止六個月的人民幣137.3百萬元增加19.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣164.3百萬元。我們的社區增值服務收益貢獻由2015年的人民幣36.3百萬元增加至2017年的人民幣57.7百萬元，複合年增長率為26.1%，並由截至2017年6月30日止六個月的人民幣24.3百萬元增加57.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣38.2百萬元。智能解決方案服務貢獻的收益由2015年的人民幣8.7百萬元增加至2017年的人民幣47.3百萬元，複合年增長率為133.2%，並由截至2017年6月30日止六個月的人民幣25.9百萬元增加23.9%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣32.0百萬元。

利用我們專有的一站式K生活服務平台，構建閉環社區價值鏈，提升用戶體驗

我們的服務目標是提供與眾不同的服務，改善客戶體驗，以優質、舒適、方便、安全及簡單易用為主要元素。

為向業主及住戶提供多元化產品及服務，我們透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。憑藉我們的附屬公司齊家科技擁有的研發能力和我們對客戶需求的了解，我們的K生活移動應用程式旨在進一步改善業主及住戶的生活體驗。為構建閉環社區增值鏈，我們通過K生活提

供日常及生活服務，藉此將物業管理服務與社區增值服務結合起來。我們為業主和住戶提供綜合產品及服務，包括快遞、泊車、繳付賬單、食物外送、清潔、洗衣、家居、金融及電子商務服務。舉例而言，住戶可透過K生活支付停車場費用，住戶亦可選擇K生活的「家用模式」，以自訂及自動調校智能家居設備，如窗簾、空調及電燈至其預設設定。

我們按照廠商的品質和售後交付能力審慎挑選廠商，並持續評估其表現，確保為業主和住戶提供優質服務及良好體驗。為吸引更多業主及住戶使用K生活移動應用程式，我們已推出會員和積分獎賞計劃，並向會員提供合作夥伴的折扣優惠，有助提高用戶黏度，亦有助我們取得更多業主和住戶的委聘工作。利用一站式K生活服務平台，我們整合社區增值產品及服務，以提高客戶滿意度、分散收益來源，同時擴大我們在中高端物業管理板塊行業的核心競爭力。

集中、有效的管理系統融合先進優化技術

我們致力提升質量及用戶體驗，是在行業內取得成功的關鍵。為確保我們在各個市場均能貫徹提供優質服務，提升客戶滿意度及忠誠度，以及品牌的市場知名度，我們已設計規範化服務協議，在日常營運過程中為僱員提供指引。因此，根據獨立第三方顧問公司Gallup, Inc.於粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中的27個城市約80,000個在管物業的物業單位進行的電話訪問及面談，於往績記錄期，我們的客戶滿意度持續增長，於2017年下半年達到93分。我們運用信息科技簡化及規範物業管理服務，加強營運效率、服務質量及整體客戶滿意度。此外，我們亦靈活應對不同地方市場的不同客戶需求。

我們在深圳總部設立了中央訊息控制中心，當中包含我們的電話中心、視像監控指揮系統及其他數據整合控制平台，藉以有效及高效地監察全國營運。我們通過中央訊息控制中心實時取得多維度數據，包括有關社區的基本訊息、物業管理費收取情況、客戶服務反饋，以及附屬公司之間的設施及設備維護。此外，我們為各類物業制定了全面的服務規範和程序。我們印刷工作手冊及提供系統化培訓，協助僱員了解和遵循服務規範和程序。我們亦進行第三方現場巡查及問卷調查，確保落實我們的服務規範和程序。

此外，在雲端技術及大數據分析支持下，各營運平台之間得以實現數據互換，為管理層提供大數據計算結果，以助彼等作出決策。為提升服務質量及營運效率，我們於2018年3月上線專有K服務移動應用程式，為我們提供了一站式的物業管理及客戶服務解決方案。通過K服務，僱員可以遙距進行品質控制、工作分配及設施管理工作，實現日常營運自動化和視像化。我們運用先進、優化的信息科技實現營運自動化，藉此提升服務效率並降低對勞工的依賴，這些都直接有助我們提高盈利能力。

專業管理團隊饒富經驗，人力資源政策旨在培育傑出人才

專業的管理團隊和全面的人力資源政策是我們的成功關鍵。我們的管理團隊在物業管理及社區增值服務行業擁有豐富的行業經驗。主席兼總裁廖傳強先生在物業管理行業積逾15年經驗，曾在中國多家物業管理公司擔任高級管理職位。舉例而言，在加入本集團前，廖先生擔任大連萬達商業管理集團股份有限公司物業管理部副總經理，期間廖先生主要負責物業管理業務的日常營運。我們的執行董事和主要高級管理人員平均擁有逾15年物業管理經驗，是我們業務成功及增長的關鍵所在。

為實現持續增長，我們設立了涵蓋內部培訓及外部招聘的人才管理系統。我們的內部培訓特點為差異化僱員培育、表現評估及激勵計劃，因應初級僱員以至高級管理層等不同職位的各種技能和事業發展的需要，量身訂製培訓課程。我們亦專注外部招聘工作，藉以擴大人才庫，培育未來管理人才。我們與著名大學合辦系統化的校園招聘計劃，挑選合適人才，為彼等提供全面培訓。為輔助我們的招聘及培訓工作，我們與專業機構及行業組織合作進行戰略規劃及舉辦不同的培訓營。我們通過定期績效檢討、薪金、花紅和特殊合約安排，確保薪酬待遇與績效掛鉤，推動僱員進步和優化僱員薪酬，藉以激勵僱員和提升生產力。我們的人力資源政策有助建立凝聚力高的企業文化，不但可吸納多元化的人才，同時亦有助延挽我們擴充業務所需的要員。

業務戰略

我們有意保持及進一步提升我們作為中國領先的綜合物業管理服務供應商的地位。具體而言，我們計劃推行下列戰略以實現我們的目標：

繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模

我們擬利用我們在粵港澳大灣區中高端市場的成功經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，擴大業務規模及市場份額。我們尋求多管齊下，增加物業管理組合。我們將繼續利用現時與餘下佳兆業集團的業務關係和覆蓋範圍拉動內在增長，同時運用我們具聲譽的品牌價值、全面的物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，積極向獨立第三方物業開發商爭取新的委聘。

除透過內涵式增長舉措達致業務增長外，我們擬選擇性地開拓戰略投資及收購機會，以加深拓闊服務組合及在管物業組合。根據弗若斯特沙利文，近年物業管理服務市場的集中度因政策變動、市場競爭及信息科技而有所加劇。具體而言，少數領先的物業管理服務公司正透過併購尋求提升管理標準及核心競爭力。物業管理服務公司正加大力度發展同盟及夥伴關係，以達致規模經濟。此外，在有組織地擴展至新市場的同時，我們可能因地區文化及市場環境差異而面臨較高風險，導致更高擴充成本。因此，戰略投資及併購可能是有效擴充至新市場的另一可行方法，從而節省成本及時間，增加地理市場覆蓋。有關擴充方法亦加強資源利用，導致市場資源分配、資源共享更佳及業務聯盟更強大。

我們在物色潛在目標時考慮的四個主要條件為地點、業務狀況、經營表現及增長潛力。地點方面，我們將專注於我們熟悉及市場發展前景樂觀的地區，即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。此等地區人口亦較稠密、消費力較高及物業管理市場成熟。業務狀況方面，我們將物色在管理物業組合及客戶地理基礎方面能與我們互補的公司，以將服務擴充至不同類型物業及地區。此外，我們將優先選擇從事物業管理相關業務(如秩序維護、清潔、園藝及維護服務)的公司。最後，我們將特別留意目標公司的經營表現，包括盈利能力、合規記錄及增長潛力，以確保能憑藉其市場儲備及擴充能力獲益。

在未來一至三年，我們計劃動用約50%或139.7百萬港元的發售所得款項淨額以收購或投資其他市場地位與我們相若的物業管理公司。詳細的時間框架及資本投資將視乎潛在目標的實際情況，包括其業務規模及我們計劃收購或投資的股份比例而定。具體而言，我們將首先考慮在管建築面積為3.0百萬平方米以上、年度收益人民幣50.0百萬元以上及年度淨溢利率6.0%以上的公司。董事認為，市場上有多家滿足該條件的合適目標。董事亦相信，該等收購可達致規模經濟，從而提升業務規模、提升資源分配、擴充地理覆蓋及減低採購成本。

繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源

為進一步分散物業管理組合及收益來源，我們擬與不同業務夥伴進行戰略合作，為更多非住宅物業提供綜合物業管理服務，例如表演場地和體育館、度假物業、農業園區、工業園、科學園、教育機構以及政府和公共設施。憑藉我們豐富的經驗及發展成熟的服務規範及程序，我們將繼續尋求新類型物業的委聘，致力提供因地制宜的物業管理服務。我們尤其致力尋求地標建築物的潛在物業管理委聘機遇，藉以提高品牌認可度。我們亦會繼續在新市場尋求適合機會擴展地理覆蓋。透過繼續開拓類型更廣泛的物業管理組合，預計將有助我們分散收益來源，達致持續增長。

繼續發展一站式服務平台，優化用戶體驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率

我們將繼續投入資源發展一站式服務平台K生活及K服務。我們計劃將K生活定位為外部平台，連結業主及住戶，而K服務則定位為內部平台，輔助日常營運。

我們計劃將K生活用作促進我們與業主和住戶之間的互動，提升客戶滿意度。由於社區增值服務的溢利率一般較高，我們將專注擴大K生活的業務規模及覆蓋，提高我們的盈利能力。我們將透過與可提供優質服務的第三方供應商合作，增加K生活提供的產品及服務，包括與提供社區增值服務並可與我們互補的公司組成戰略聯盟或投資於該等公司，以達致客戶需求的全覆蓋。具體而言，我們計劃收購從事社區零售業務、社區金融、社區長者護理(例如日間護理及保健)以及社區教育(例如學前教育)的公司。社區零售業務方面，除建立自家物流系統及專業團隊外，我們計劃專注於新鮮食品及商品生產或貿易公司，此乃由於該兩個市場的營運及質量控制非常成熟，亦有很多可供投資目標。社區金融方面，我們首先計劃與保險公司組成戰略聯盟，推廣迎合業主及住戶需要的保險產品。待我們取得充足經驗後，我們將進一步取得保險經記執照及尋求取得保險經紀公司的控制權，以完全垂直整合。社區長者護理方面，我們計劃與長者護理及醫療機構組成戰略聯盟或投資於該等機構。彼等的行業經驗可與我們的品牌認可度、客戶基礎及資本及營運資源創造協同效應。社區教育方面，我們將尋求與教育機構

組建合營企業。教育機構可提供專業服務，而我們將專注於在管物業範圍內推廣及提供必要支持。上述擴充計劃成功與否，很大程度上將依賴K生活的用戶群。因此，為擴大K生活的用戶群及增加用戶的互動水平，我們計劃設立獎賞積分制度，讓註冊用戶賺取獎賞積分，並以隨時間累積所得的積分兌換免費禮品。此外，我們於2019年及2020年，計劃分別撥支發售所得款項淨額約人民幣14.8百萬元購買及研發K生活硬件及人民幣13.2百萬元在其營運及推廣方面。硬件開發方面，我們將於2018年底至2019年，透過將K生活智能技術應用至物業管理服務，包括雲端伺服器、智能泊車、入口閘門控制及智能家居。營運及推廣方面，我們預期(i)透過於2019年第二季前鼓勵用戶貼文分享社區活動及買賣二手貨品，加強K生活社區共享功能；及(ii)於2019年及2020年豐富K生活的社區增值產品及服務組合。K生活可增加我們與業主和住戶之間的互動，提供全方位及便利的服務組合，我們相信將可創造更多收益機會。

另一方面，我們矢志繼續透過K服務提供優質服務及提升營運效率，以支持業務迅速增長。K服務融合多種日常營運，我們預期會進一步透過K服務集中及簡化不同功能，以為僱員提供一站式具透明度的控制點。為達致此目標，我們計劃升級物業管理的智能管理系統，輔以更規範化的模組管理功能，覆蓋與客戶之間的全套服務接觸點。我們將主要專注於建立一個中央系統，當中包括四個模塊，分別為信息系統、能源系統、閉路電視系統及智能泊車系統。信息系統方面，我們將投入數據及營運程序數碼化，以加強管理效益。我們計劃於2019年上半年撥支約人民幣3.0百萬元進行有關計劃。能源系統而言，我們將加強能源使用的實時監察。我們計劃於2019年上半年撥支約人民幣1.5百萬元進行系統開發，並於2020年撥支人民幣0.5百萬元進行另一次升級及實行。監控系統而言，我們將其應用至電梯、攝錄機、入口閘門控制、機房，以及排水、空調及照明系統的監察，以增加營運的穩定性、安全性及有效性。我們計劃於2019年第二季及第三季撥支約人民幣7.0百萬元進行系統開發，並於2020年撥支人民幣9.0百萬元進行另一次升級及實行。智能泊車系統方面，我們將建設更方便的泊車系統，提升客戶服務質量。我們計劃於2019年上半年撥支約人民幣3.0百萬元進行系統開發，並於2020年撥支人民幣4.0百萬元進行另一次升級及實行。

此外，該等升級物業管理系統將可提升第一手客戶數據及服務記錄的收集和整合，供我們在制定以客為先的業務程序及戰略時分析客戶需要及行為模式。我們亦將依賴大數據分析及數碼化，提升雲端平台，盡量提升營運及管理效率，提高客戶服務品質。受惠於一站式的K服務平台，我們可促進日常營運，確保從總部至在管物業都更專注於質量控制及直接內部管理。

持續發展智能解決方案服務，建設智能家居及智能社區

隨著物聯網逐漸成為現今生活中的生活概念，為包括我們在內的物業管理服務供應商帶來良機，透過使用智能技術方便用戶，為物業增值，同時降低成本，提升物業管理效益。為進一步發展智能解決方案服務，我們將積極與政府、物業開發商及物業管理公司尋求參與機會，以透過推出更多矚目項目增加品牌知名度。為建設智能家居及智能社區，我們計劃與行業領先的互聯網公司合作，提升智能技術。智能家居方面，我們將專注於舒適、節能、安全及方便。住戶無論身在何處，單憑指尖觸碰便可客製化家電及設定至其個性化需要及生活方式，或關掉家電節省能耗。此外，智能家居解決方案可防止入室盜竊和非法進入，家居安全性極高。家居控制系統融合無綫動作探測器和漏水傳感器，住戶更易察覺潛在危險或意外。就智能社區而言，我們將互聯網技術及雲端電腦利用至綠色建築、交通監察及數碼生活，提供安全、舒適及方便的環境，並降低客戶的營運成本。我們致力提供更多智能技術，冀能引入更多新世代產品及服務，達致持續增長及維持行業領先地位。我們多元化及客製智能解決方案服務亦推動收益及溢利率增長，並有助我們未來取得其他如社區增值服務等服務的委聘。

物業管理服務

我們自1999年起在中國提供物業管理服務已近20年，在粵港澳大灣區已建立起強大的業務版圖。於2018年6月30日，我們的物業管理服務遍及中國12個省份、直轄市及自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124項物業，當中包括101個住宅社區及23項非住宅物業，並為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

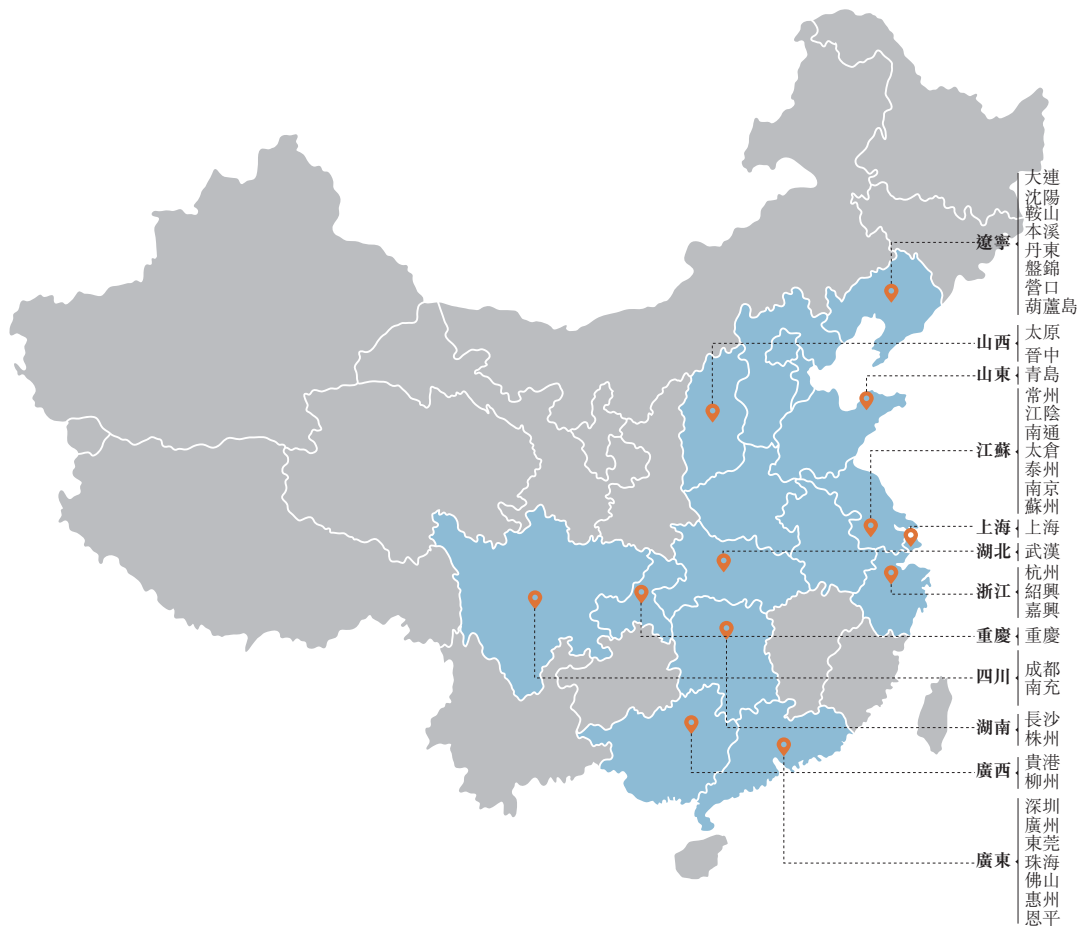
下表載列我們於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
合同建築面積(千平方米)	21,896	25,139	29,668	30,445
在管建築面積(千平方米)	18,334	20,565	24,008	25,423
在管物業數目	78	93	119	124

業 務

地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2018年6月30日我們的在管物業的地理覆蓋範圍。



下表載列我們於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業數目明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
粵港澳大灣區	7,784	36	8,763	43	10,097	52	10,588	56
長三角地區	2,010	14	2,476	18	3,144	27	3,568	28
環渤海經濟圈	2,839	13	2,626	13	2,871	15	2,883	16
華西	3,576	8	4,267	12	4,822	16	5,310	15
華中	2,125	7	2,433	7	3,074	9	3,074	9
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119	25,423	124

業 務

下表載列我們於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2	80,260	66.7	103,923	58.4
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3	14,403	12.0	26,940	15.2
環渤海										
經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7	17,063	14.2	20,990	11.8
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3	6,687	5.6	21,061	11.9
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5	1,795	1.5	4,807	2.7
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業產生超過80%的物業管理服務收益，三大經濟區即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。於最後實際可行日期，我們已於全國設立153家辦事處，以促進擴充業務地理覆蓋範圍，在保持服務水準的同時盡量減少及控制各地區及各在管物業之間的服務標準差異。我們相信設立該等辦事處將有助我們為日後的業務擴充做好準備，讓我們更好地利用我們的規模經濟。

在管物業種類

我們管理多元化的物業，其涵蓋中至高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。就包幹制而言，我們將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。就酬金制而言，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。詳情請參閱「一物業管理服務收益模式」。

下表載列於所示期間／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度/於12月31日				截至6月30日止六個月/於6月30日																				
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年																
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千 平方米)															
住宅社區.....	67,934	36.5	16,610	90.6	69	43.8	18,727	91.1	81	137,316	51.2	21,603	90.0	100	60,374	50.2	20,765	89.9	94	94,909	53.4	22,562	88.7	101	
非住宅物業.....	118,140	63.5	1,724	9.4	9	117,617	56.2	1,838	8.9	12	131,052	48.8	2,405	10.0	19	59,834	49.8	2,341	10.1	16	82,812	46.6	2,861	11.3	23
總計.....	186,074	100.0	18,334	100.0	78	209,308	100.0	20,565	100.0	93	268,368	100.0	24,008	100.0	119	120,208	100.0	23,106	100.0	110	177,721	100.0	25,423	100.0	124

(未經審核)

非住宅物業平均管理費遠高於住宅物業平均管理費。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業的平均管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元、每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。因此，於往績記錄期，雖然非住宅物業建築面積佔總在管建築面積百分比比較住宅社區建築面積所佔百分比小，非住宅物業收益貢獻卻不比住宅社區收益貢獻低。

下表載列於所示期間／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；及(ii)總在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日						截至6月30日止六個月／於6月30日								
	2015年			2016年			2017年			2018年					
	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方米)	%	收益 (人民幣 千元)	在管建築 面積 (千平方米)	%			
物業管理服務 (包幹制)	158,940	4,164	22.7	178,360	5,597	27.2	233,739	8,178	34.1	104,455	7,609	32.9	159,874	9,095	35.8
物業管理服務 (酬金制)	27,134	14,170	77.3	30,948	14,968	72.8	34,629	15,830	65.9	15,753	15,497	67.1	17,847	16,328	64.2
總計	186,074	18,334	100.0	209,308	20,565	100.0	268,368	24,008	100.0	120,208	23,106	100.0	177,721	25,423	100.0

就酬金制而言，我們僅記錄載於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。因此，於往績記錄期，雖然酬金制下的建築面積佔總在管建築面積百分比比較包幹制下的建築面積所佔百分比高，但包幹制收益貢獻卻仍然較酬金制收益貢獻高。

業 務

物業開發商的性質

於往績記錄期，在管物業主要由餘下佳兆業集團開發，而餘下的物業則由獨立物業開發商開發。同期，我們投得由餘下佳兆業集團開發項目的所有公開招標。有關餘下佳兆業集團與我們之間的業務劃分資料，請參閱「與控股股東的關係—業務劃分」一節。我們亦主動發掘與獨立物業開發商的新委聘機會。我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月向獨立物業開發商分別提交62、66、94及49份標書。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們對獨立物業開發商所開發物業的中標率(按我們各期內就獨立物業開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們同期就獨立物業開發商開發物業公開招標的參與次數計算得出)分別約為11.3%、34.6%、21.2%及22.4%。

下表載列我們於所示日期按開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
由餘下佳兆業集團 開發的物業 ⁽¹⁾	16,840	69	18,879	77	20,677	85	21,655	86
由獨立第三方 物業開發商開發的 物業.....	1,494	9	1,686	16	3,331	34	3,768	38
總計	18,334	78	20,565	93	24,008	119	25,423	124

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

下表載列我們於所示期間按開發商類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
由餘下佳兆業集團 開發的物業 ⁽¹⁾	165,587	89.0	182,555	87.2	220,511	82.2	100,490	83.6	136,028	76.5
由獨立第三方 物業開發商開發的 物業.....	20,487	11.0	26,753	12.8	47,857	17.8	19,718	16.4	41,693	23.5
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0

(未經審核)

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

物業管理服務範疇

我們一般提供的物業管理服務包括：

- **秩序維護服務。**我們提供的秩序維護服務主要包括巡邏、門禁控制、保安員駐守站、訪客處理及緊急情況處理。秩序維護服務一般由我們本身的員工或透過分包提供。詳情請參閱「我們的供應商—分包」。我們亦尋求透過升級設備(如360度監視系統)提升我們的秩序維護服務質素及營運效率。詳情請參閱「中央化、數碼化、規範化及自動化」。
- **清潔及園藝服務。**我們主要通過分包商提供一般清潔、園藝、滅蟲及景觀服務。
- **維修及維護服務。**我們的物業維修及維護服務範圍一般涵蓋(i)公共區域設備及設施，如升降機、扶手電梯及中央空調系統；(ii)消防及安全設施，如滅火桶及火警警報系統；(iii)保安設施，如入口閘門控制及監控攝錄機；及(iv)水電設施，如發電機、水泵及水箱。我們把絕大部分專業的物業維修及維護服務外包予分包商。詳情請參閱「我們的供應商—分包」。我們的內部技術人員負責對若干系統及設備進行日常管理及檢查，彼等亦負責規劃設備維護及保管每日記錄，確保服務區域的設備運作正常。
- **客戶服務。**我們的客戶服務包括(i)協助業主及住戶辦理日常服務，如入伙、裝修、泊車及搬遷；(ii)處理客戶投訴及建議，並跟進進度及回饋；(iii)禮賓服務；(iv)接受維護要求並跟進進度及回饋；(v)收取物業管理費；(vi)收集及分類業主及住戶資料；及(vii)與業主及住戶建立及維持關係。

物業管理服務收益模式

我們採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。根據地方法規，物業開發商及業委會一般會提出其有意採用包幹制或酬金制。我們將根據該建議透過評估在管理物業的預計成本、收繳率、預期盈利能力、在何時重續合同以及該物業過去按包幹

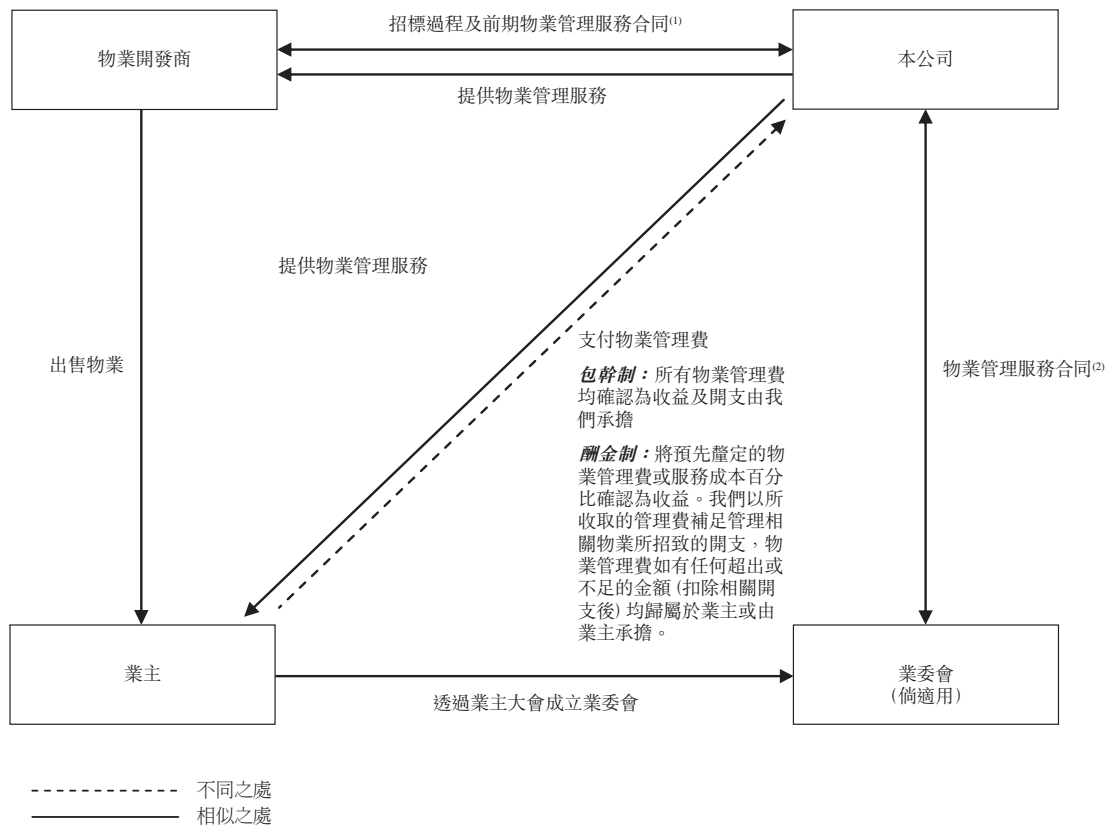
業 務

制或酬金制的方式管理等主要因素進行財務評估。評估結果有助我們決定是否接納建議並接受委聘。

下表載列於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
包幹制.....	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1	104,455	86.9	159,874	90.0
酬金制.....	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9	15,753	13.1	17,847	10.0
總計.....	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0

下表闡述以兩種收益模式管理物業的主要差異：



附註：

- (1) 物業開發商可代表業主與我們訂立前期物業管理服務合同，而該合同對業主具備法律約束力。
- (2) 業主可選擇透過業主大會委聘我們。我們一旦獲聘用，業主大會可授權業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同，而該合同對業主具備法律約束力。

包幹制及酬金制的不同之處進一步闡述如下：

- **按包幹制收取的物業管理費**

根據包幹制，我們將物業管理費總額全數確認為收益。我們以所收取的物業管理費支付與管理物業有關的開支，並確認該等開支為服務成本及直接營運費用。於物業管理服務合同期間，倘我們所收取的物業管理費不足以補足產生的所有開支時，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。倘所招致成本高於預期，物業管理合同一般並無價格調整機制。

- **按酬金制收取的物業管理費**

根據酬金制，我們根據對物業管理費可收回性的評估，保留預先釐定百分比的(i)物業管理費總額或(ii)就提供物業管理服務招致的總開支作收益。扣除我們佣金後的物業管理費餘下部分將用作營運資金，以補足自物業管理招致的開支。

倘扣除相關物業管理開支後營運資金出現盈餘，盈餘一般會結轉至下一年度期間。另一方面，倘營運資金暫時不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要先行補貼不足金額及代表業主及住戶付款，其後再向彼等收回有關款項。我們的中國法律顧問已確認，根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)第1864號)，我們有合法權利要求業主及住戶填補不足數額及償還該數額，惟須限於中國地方主管機關規定的範圍內。進一步詳情請參閱「財務資料—合併財務狀況表節選項目說明—代表住戶付款」。

根據酬金制，我們本質上擔任業主及住戶的代理。與駐場員工及分包安排有關的相關成本一般由業主及住戶承擔。我們無權獲得業主及住戶以及物業開發商已付的物業管理費超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何餘額(經扣除我們作為物業管理人的應收費用後)。因此，我們一般不就按酬金制的物業管理服務合同確認任何直接成本。該等成本由業主及住戶以及物業開發商(視情況而定)承擔。

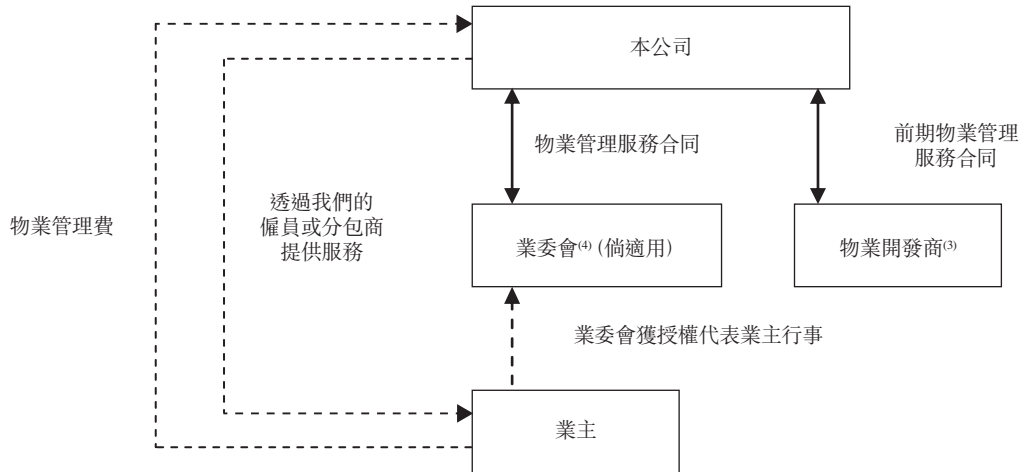
物業管理服務合同

我們所提供的物業管理服務乃由(i)物業開發商與我們在新開發物業交付予業主

業 務

前訂立的前期物業管理服務合同或(ii)業委會與我們於已開發物業交付予業主且業委會已根據中國法律成立後所訂立的物業管理服務合同所管理。

下圖闡述我們在物業管理服務合同下與各訂約方的關係。



附註：

- (1) 實線表示各方已訂立有約束力的協議。
- (2) 虛線表示各方未訂立任何協議。
- (3) 物業開發商與我們訂立前期物業管理服務合同。根據中國法律，該合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合同。根據中國法律，該合同對全體業主均具有法律約束力。

於往績記錄期，我們訂立的大部分新委聘工作，對象均為尚未成立業委會的新建物業。我們一般傾向為新建物業提供物業管理服務，因其物業管理費一般較高及基建更佳，有助我們為住戶提供更優質服務。

物業開發商一般會在新開發物業出售予業主前委聘物業管理服務供應商，以確保在業委會成立前已經能夠提供物業管理服務，並能夠與物業管理服務供應商直接訂約。物業管理公司獲物業開發商委聘後，將需要根據地方法規就前期物業管理服務合同連同建議物業管理費向當地中國機關註冊。

我們獲中國法律顧問告知，儘管業委會或業主均非前期物業管理服務合同的訂約方，但根據中國法律，有關合同對未來業主具有法律約束力，而根據該等合同，業主須向我們直接支付管理費。當物業開發商與業主訂立物業買賣合同時，我們會採取下

業 務

列的預防措施，提醒業主須遵守前期物業管理服務合同的法律義務：(i)我們一般要求物業開發商將前期物業管理服務合同的主要條款納入物業買賣合同；及(ii)我們一般會在物業買賣合同簽訂時，一併與業主另行訂立確認函件，而確認函件會包含與前期物業管理服務合同所載的相同條款。根據中國法律，業委會可代表業主委聘物業管理公司並與之訂立物業管理服務合同，而其對全體業主均具有法律約束力。

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日止年度或截至該日止年度及於2018年6月30日或截至該日止六個月於不同階段提供物業管理服務的物業總合同建築面積及在管建築面積明細，連同相關物業管理服務資料。

	於12月31日或截至該日止年度												於2018年6月30日或截至該日止六個月			
	2015年				2016年				2017年							
	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%	合同 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	物業 管理服務收益 (人民幣千元)	%
由餘下佳兆業集團開發的																
物業 ⁽¹⁾	19,494	16,840	165,587	89.0%	22,626	18,879	182,555	87.2%	25,434	20,677	220,510	82.2%	25,924	21,655	136,028	76.6%
—前期階段.....	18,065	15,850	58,328	31.4%	19,909	16,600	78,523	37.5%	22,462	17,861	103,081	38.4%	22,939	18,827	71,566	40.3%
—業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾	1,429	990	107,259	57.6%	2,717	2,279	104,032	49.7%	2,972	2,816	117,429	43.8%	2,985	2,828	64,462	36.3%
由獨立第三方物業開發商開發的																
物業.....	2,402	1,494	20,487	11.0%	2,513	1,686	26,753	12.8%	4,234	3,331	47,858	17.8%	4,521	3,768	41,693	23.4%
—前期階段.....	1,205	297	4,448	2.4%	1,405	578	5,807	2.8%	1,915	1,190	20,256	7.5%	1,937	1,184	11,224	6.3%
—業委會階段 ⁽²⁾⁽³⁾	1,197	1,197	16,039	8.6%	1,108	1,108	20,946	10.0%	2,319	2,141	27,602	10.3%	2,584	2,584	30,469	17.1%
總計	21,896	18,334	186,074	100.0%	25,139	20,565	209,308	100.0%	29,668	24,008	268,368	100.0%	30,445	25,423	177,721	100.0%

附註：

- (1) 指由餘下佳兆業集團的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。
- (2) 包括業委會於之後解散之一個項目。
- (3) 於業委會階段，辦公室、商業大樓、個別業主及表演場地及體育館營運商數目亦包括在內。

我們從物業開發商(如餘下佳兆業集團及獨立第三方物業開發商)獲得物業管理項目。於往績記錄期，由餘下佳兆業集團所發展物業之合同建築面積由2015年12月31日的19.5百萬平方米上升至2018年6月30日的25.9百萬平方米；而由餘下佳兆業集團所發展物業之在管建築面積由2015年12月31日的16.8百萬平方米上升至2018年6月30日的21.7百萬平方米。儘管由餘下佳兆業集團所發展物業之合同建築面積及在管建築面積於往績記錄期穩定上升，但我們的優質服務讓我們能從獨立第三方物業開發商獲得物業管

業 務

理項目，我們從上述方獲得合同物業之合同建築面積由2015年12月31日的2.4百萬平方米上升至2018年6月30日的4.5百萬平方米；而我們從上述方獲得合同物業之在管建築面積由2015年12月31日的1.5百萬平方米上升至2018年6月30日的3.8百萬平方米。

於往績記錄期，我們大部分收益源自管理餘下佳兆業集團開發之物業。於前期階段，由餘下佳兆業集團所發展物業之合同建築面積由2015年12月31日的18.1百萬平方米上升至2018年6月30日的22.9百萬平方米；而上述物業之在管建築面積由2015年12月31日的15.9百萬平方米上升至2018年6月30日的18.8百萬平方米。於業委會階段，上述物業之在管建築面積由2015年12月31日的1.4百萬平方米上升至2018年6月30日的3.0百萬平方米。

我們的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的主要條款大致相同，一般包括下列各項：

- **服務範疇。**我們提供公共區域(如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室)的秩序維護、清潔、園藝、維修及維護服務等一般物業管理服務，以及公共區域設備及設施(如升降機、中央空調設備、發電機、消防設備、排水系統、社區圍門及社區監控系統)。我們有責任為在管社區制定年度預算、服務計劃及最終會計報告。合同亦列明提供物業管理服務的規定質量標準。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)向每名物業買方取得遵守前期物業管理服務合同的承諾；(ii)提供足夠的辦公空間以供我們用作現場物業管理辦事處；(iii)就交付物業的公共區域、設備及設施進行驗收；及(iv)向我們提供藍圖及其他建築設計文件和竣工驗收文件。物業開發商亦須根據適用的中國法律滿足物業驗收及交付標準，以及於既定的保修期間承擔物業的維修責任，就物業建築質量負責。
- **物業管理費。**合同載列每平方米的物業管理費比率及(倘適用)就該等費用收取的佣金比率，其一般自交付所購買物業後開始累算。物業開發商負責支付待售單位的物業管理費。我們亦可就逾期未繳納的物業管理費徵收滯納金，並有權對業主或物業開發商提起法律訴訟，以收回費用。

業 務

- **外包。**我們獲准將個別部分的物業管理服務外包予第三方專業承包商，例如，我們可選擇將秩序維護、清潔、園藝、維修及維護服務外包予第三方承包商，而我們僅進行整體的統籌和規劃工作。然而，我們不得把所有物業管理服務以批發形式外包。有關第三方分包商的安排，請參閱「一分包」。
- **年期。**大部分前期物業管理服務合同並無任何固定年期，直至相關業委會成立及訂立物業管理服務合同以取代前期物業服務合同時方會屆滿。其餘前期物業管理服務合同一般具有三至五年的固定年期。若具有固定年期的前期物業管理服務合同在根據適用的中國法律舉行業主大會以成立業委會前屆滿，且未有達成續期合同，前期管理物業服務合同將會在現有年期結束時屆滿。然而，倘並無選定新物業管理公司，且我們在取得業主及住戶同意下繼續提供服務，一般而言中國法院將視之為實際合同，而我們亦可根據前期物業管理服務合同所協定的比率收取費用。當業委會與我們或另一家物業管理公司訂立物業管理服務合同時，我們的前期物業管理服務合同將自動終止，即使其現有年期尚未屆滿。物業管理服務合同的固定年期一般為三年至五年。倘我們向對方支付補償費用，我們一般有選擇權在合同屆滿前單方面終止物業管理合同，並不再提供服務。倘基於法律或合同理由單方面終止合同，如對方不履行其重大責任，則我們亦可在毋須支付補償費用的情況下在合同屆滿前單方面終止合同，並不再提供服務。此外，雙方均可基於相互協定而同意提早終止。

業 務

下表載列於2018年6月30日的固定年期的相關物業管理服務合同的屆滿時間表。

	合同數目	百分比
由餘下佳兆業集團開發的物業⁽¹⁾		
一年或以下.....	26	30.2%
超過一年至兩年.....	5	5.8%
超過兩年至三年.....	2	2.3%
超過三年.....	3	3.5%
無固定年期.....	50	58.2%
總計.....	86	100.0%
由獨立第三方開發商開發的物業		
一年或以下.....	13	34.2%
超過一年至兩年.....	8	21.1%
超過兩年至三年.....	7	18.4%
超過三年.....	3	7.9%
無固定年期.....	7	18.4%
總計.....	38	100.0%

附註：

(1) 指由餘下佳兆業集團股的附屬公司、合營企業或聯營公司個別或共同開發的物業。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，分別有2個、9個、18個及18個的在管社區已成立業委會，佔在管社區總數分別約2.6%、9.7%、15.1%及14.5%。於往績記錄期我們的物業管理服務合同續約率(即某一期間續約的物業管理服務合同的數目，除以同期屆滿的物業管理服務合同的數目)全部達到100%，而我們於日後將繼續致力維持如此高的續約率。根據中國法律，具有一定規模的住宅社區業委會有權根據若干程序變更物業管理公司。更多資料請參閱「監管概覽—物業管理企業的委任」。倘物業管理服務合同遭終止或無法續約，則我們或會受到不利影響。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—前期物業管理服務合同或物業管理服務合同遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

物業管理費

物業管理費定價

我們一般透過招標獲委任為物業管理公司，以向住宅社區及其他非住宅物業提供物業管理服務。當我們競投一項新委聘，我們一般根據多項因素為服務定價，包括(i)預算開支；(ii)建議的服務範圍及品質；(iii)收益產生模式及目標溢利率；(iv)物業種類及

業 務

位置；(v)當地政府有關物業管理費(如適用)的價格指引；(vi)可資比較物業的定價；及(vii)預計競爭對手的定價。此外，我們會考慮自動化及其他設備升級可實現的潛在節約成本，有助我們降低建議物業管理費及向客戶提交更具競爭力的標書。

在中國，物業管理公司可能就物業管理服務所收取的費用受相關中國機關規管及監督。國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督與管理有關物業管理服務的收費，而該等費用或須遵守中國政府的價格指引。請參閱「監管概覽－物業管理企業的收費」。政府對費用施加的限制在某程度上對我們於往績記錄期的經營業績造成影響，此乃由於我們並非隨時可因應經營成本上升而靈活調整定價。因此，我們已採納成本控制及透過其他業務(如智能解決方案及社區增值服務)增加收益來源等其他措施保持盈利能力。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們前期物業管理服務合同中及保障性住房的物業管理費定價須遵照中國法律及法規。」。

當住宅社區達致交付階段時，我們向已售物業單位的業主收取物業管理費，有關費用一般按單位面積及社區性質(如住宅區、零售區及停車場)計算。就住宅區而言，我們根據物業性質(如高層公寓或聯排別墅)進一步區別收費標準。我們亦按大致與已售單位相同費率向物業開發商就餘下未售單位收取物業管理費。

憑藉我們的品牌及行業地位，我們已能夠收取較高物業管理費，反映我們的物業管理服務質量。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們所有物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元、每月每平方米人民幣2.67元及每月每平方米人民幣2.68元。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元及每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。尤其是，由餘下佳兆業集團開發的住宅物業所收取的平均物業管理費繼續增加，由2015年每月每平方米約人民幣2.13元增至2016年每月每平方米人民幣2.20元及2017年每月每平方米人民幣2.27元，並進一步增至截至2018年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.28元，主要是由於(i)我們跟隨行業整體上升趨勢，上調物業管理費；及(ii)得益於餘下佳兆業集團在一線及二線城市的覆蓋擴大，我們一般在該等城市收取較高的物業管理費。我們就由獨立第

三方物業開發商開發的住宅物業所收取的平均物業管理費繼續下跌，由2015年每月每平方米約人民幣3.24元降至2016年每月每平方米人民幣2.29元，並進一步降至2017年每月每平方米人民幣2.21元，主要是由於(i)我們將地理覆蓋由2015年的粵港澳大灣區擴充至2016年及2017年環渤海經濟圈及華西，我們一般在該等地區收取較低的物業管理費；及(ii)我們於2016年進行一項舊城改造項目，收取較低其他項目為低的物業管理費。我們就由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取的平均物業管理費其後增加至截至2018年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.33元，此乃主要由於我們於2018年5月終止兩份費率較低的物業管理服務合同。於2015年及2016年，我們就由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取的平均物業管理費高於由餘下佳兆業集團所開發者，主要是由於我們於2015年及2016年有較少項目由獨立第三方物業開發商開發，當中大部分位於粵港澳大灣區，我們一般在該地區收取較高物業管理費。於2017年，由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取的平均物業管理費較由餘下佳兆業集團開發者為低，主要是由於我們於2017年向餘下佳兆業集團取得的項目大部分為位於粵港澳大灣區及長三角地區的新項目，我們一般於該等地區收取較高的物業管理費。另一方面，我們於2017年向獨立第三方取得項目大部分為位於費率不同的多個地區來自業委會的舊項目。於截至2018年6月30日止六個月，我們就由獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取的平均物業管理費高於由餘下佳兆業集團所開發的物業，主要是由於我們於2018年5月終止兩份費率較低的第三方物業管理服務合同。根據弗若斯特沙利文，我們於往績記錄期每月每平方米的管理費範圍屬行業範圍，而於2017年，我們住宅社區的平均物業管理費超過中國行業均值。然而，無法保證我們日後可成功維持物業管理服務費。更多詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們按包幹制提供物業管理服務或使我們蒙受損失」。

收取及支付物業管理費

我們一般按月收取物業管理費。按包幹制及酬金制管理的物業的擁有人一般獲提供類似信貸條款，彼等的信貸風險狀況亦類似，乃由於在兩種情況下均向業主收取費用。業主須支付的物業管理費於出具繳款通知書時到期繳付。我們一般要求業主於該月份結束前支付物業管理費。誠如部分物業管理服務合同所訂明，我們可對逾期費用按日收取滯納金，比率一般為0.05%，視乎地區差異而有所不同。

業 務

於往績記錄期，我們在下列特定情況下延長若干代表按酬金制管理物業的業主作出的付款，即(i)新開發物業的管理處於開立銀行賬戶的申請處理期間；(ii)工資、社會保障付款及社會福利付款；(iii)公用設施成本；(iv)中央採購成本；及(v)因非經常性建築維修成本、設備安裝成本或應對法規變動(如增加最低工資)所採取的行動而對有暫時性營運資金需求的物業所作出的過渡安排。由於按酬金制管理的物業的營運資金被視為屬於業主，並由管理處代表業主管理，代表業主的該等付款可透過管理處向業主收回。有關我們延長付款情況及所採取內部控制的更多資料，請參閱「財務資料—合併財務狀況表節選項目說明—代表住戶付款」。

我們已採取多項措施以提升收集物業管理費及其他付款的時效。該等措施包括家訪、付款提示及付款狀況通知。倘物業管理費逾期未付，我們將親身向有關住戶送達或向其郵箱投遞逾期付款通知，並更頻繁地發出付款提示以作跟進。就當月逾期的付款而言，管理處員工會對有關住戶進行家訪，以親身收取管理費，而倘管理費於家訪後的合理期間內仍未支付，我們的法律部將發出催款通知書。若拖欠付款的情況嚴重，我們可能會提起法律訴訟，以收回有關費用。

除可在我們的管理處現場以現金或銀行卡付款外，我們亦為業主及住戶開通線上付款。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理費的收繳率(按照實收物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別約為97.7%、95.8%、95.1%及92.6%。

物業管理服務組合增長

我們於往績記錄期主要透過向物業開發商或業委會取得新服務委聘以擴展我們的物業管理服務業務。未來我們亦計劃透過收購其他市場地位與我們相若的物業管理公司以擴大我們的覆蓋率。詳情請參閱「—業務戰略—繼續發展非住宅物業的業務規模，進一步分散收益來源」。

業 務

下表載列於往績記錄期(i)總在管建築面積；及(ii)在管物業數目的變動。

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目	建築面積 (千平方米)	數目
期初.....	14,390	58	18,334	78	20,565	93	24,008	119
新委聘 ⁽¹⁾	3,944	20	2,644	18	3,443	26	1,568	7
終止 ⁽²⁾	—	—	(413)	(3)	—	—	(153)	(2)
期末.....	18,334	78	20,565	93	24,008	119	25,423	124

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅社區而言，新委聘主要包括由物業開發商建設新物業發展項目的服務委聘，小部分為住宅社區為取代其先前的物業管理公司的服務委聘。
- (2) 終止原因主要包括：(i)相關項目的收繳率遠低於我們的平均水平；(ii)根據合同，不能自物業開發商徵收未售物業單位管理費用；及(iii)相關項目的位置偏遠，無法創造協同效益。

我們的銷售及營銷團隊執行市場研究及業務開發職能。我們積極在粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈等人口較稠密和消費力較高的地理市場尋找新的物業管理委聘機會，另還努力開拓新地理市場，諸如北京、天津、廊坊、寧波、中山、鄭州、南寧、陽江及嘉慶等城市。一旦我們在新地理市場立足，我們預期將提高市場滲透率以盡量提高規模經濟效益。

取得新委聘以達致內涵式增長

就內涵式增長而言，我們根據客戶的物業組合、背景及目標物業的開發時間表遴選客戶。我們在接受新的委聘前會進行可行性分析和財務預測，考慮預期回報率、項目概況及規模、地方市場的競爭格局以及與我們的社區增值服務的潛在協同效應等各項因素。

根據中國法律，物業開發商一般需要通過競標程序甄選物業管理服務供應商。然而，如競標人數目不足或住宅社區規模小，物業開發商可以自行遴選物業管理服務供應商而毋須進行任何競標程序，惟須經中國主管物業管理部門批准方可作實。

一般競標程序主要涉及以下階段：

- 邀標。物業開發商應向地方機關發出招標邀請。物業開發商可刊發公告向潛在競標人邀標，或向至少三名合資格的競標人發出私人邀標書，當中載列招標物業管理項目的規格及要求。

業 務

- **資格預審。**物業開發商可根據招標文件條文對競標人的競標資格進行預審。
- **遞交標書。**競標人向物業開發商遞交一般載有建議定價、物業管理的建議及規劃以及邀標書所標明的其他資料的招標文件。競標人或須於遞交正式競標文件前提供資格預審文件以供審查。
- **審閱。**物業開發商將成立評標委員會，以審閱所提交的投標文件並進行排名。評標委員會在審閱建議書時，會考慮投標人的信譽、服務質量、資本供應及建議收費水平等因素。
- **甄選。**評標委員會根據其審閱結果，向物業開發商推薦不多於三家候選公司。物業開發商其後將委聘排名首位的物業管理公司。
- **授出及合同簽署。**向中標者授出的物業管理服務合同預期於授出30天內簽署，並於中國主管物業管理機關備案後生效。

公立學校、機場和產業園等由中國政府或政府控制實體擁有的非住宅物業，必須通過公開競標程序方可委聘物業管理服務供應商。競標程序與就住宅社區訂立的前期物業管理服務合同的規定大致相若。

餘下佳兆業集團或獨立物業開發商所開發項目的公開招標程序及審閱標準並無差別。我們的客戶滿意度高、信譽良好、資本資源充足、物業管理組合多元化、業內排名及品牌知名度高、服務組合廣泛及合作關係長久，有助我們取得由餘下佳兆業集團開發的項目。於往績記錄期，我們投得由餘下佳兆業集團開發項目的所有公開招標。我們亦主動發掘與獨立物業開發商的新委聘機會。我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月向獨立物業開發商分別提交62、66、94及49份標書。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們所投得的由獨立物業開發商開發的物業的中標率(按我們各期內就獨立物業開發商開發物業公開招標的中標次數除以我們同期就獨立物業開發商開發物業公開招標的參與次數計算得出)分別約為11.3%、34.6%、21.2%及22.4%。

收購第三方物業管理公司

除透過內涵式增長舉措達致業務增長外，我們擬選擇性地開拓戰略投資及收購機會，以加深拓闊服務組合及在管物業組合。根據弗若斯特沙利文，近年物業管理服務市場的集中度因政策變動、市場競爭及信息科技而有所加劇。具體而言，少數領先的物業管理服務公司正透過併購尋求提升管理標準及核心競爭力。物業管理服務公司正加大力度發展同盟及夥伴關係，以達致規模經濟。此外，在有組織地擴展至新市場的同時，我們可能因地區文化及市場環境差異而面臨較高風險，導致更高擴充成本。因此，戰略投資及併購可能是有效擴充至新市場的另一可行方法，從而節省成本及時間，增加地理市場覆蓋。有關擴充方法亦加強資源利用，導致市場資源分配、資源共享更佳及業務聯盟更強大。

我們在物色潛在目標時考慮的四個主要條件為地點、業務狀況、經營表現及增長潛力。地點方面，我們將專注於我們熟悉及市場發展前景樂觀的地區，即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。此等地區人口亦較稠密、消費力較高及物業管理市場成熟。業務狀況方面，我們將物色在管理物業組合及客戶地理基礎方面能與我們互補的公司，以將服務擴充至不同類型物業及地區。此外，我們將優先選擇從事物業管理相關業務(如秩序維護、清潔、園藝及維護服務)的公司。最後，我們將特別留意目標公司的經營表現，包括盈利能力、合規記錄及增長潛力，以確保能憑藉其市場儲備及擴充能力獲益。

在未來一至三年，我們計劃動用約50%或139.7百萬港元的發售所得款項淨額以收購或投資其他市場地位與我們相若的物業管理公司。詳細的時間框架及資本投資將視乎潛在目標的實際情況，包括其業務規模及我們計劃收購或投資的股份比例而定。具體而言，我們將首先考慮在管建築面積為3.0百萬平方米以上、年度收益人民幣50.0百萬元以上及年度淨溢利率6.0%以上的公司。董事認為，市場上有多家滿足該條件的合適目標。董事亦相信，該等收購可達致規模經濟，從而提升業務規模、提升資源分配、擴充地理覆蓋及減低採購成本。

中央化、數碼化、規範化及自動化

為加強競爭力及降低對勞工的依賴，我們專注於實施中央化、數碼化、規範化及自動化。於往績記錄期，我們已就該等計劃撥支約人民幣4.3百萬元。於2018年3月，我們進一步推出內部K服務移動應用程式，藉著於在管社區運用智能技術以提升我們的

業 務

營運效率。我們評估物業管理服務並制定程序，旨在以貫徹提供品質優質服務並舒緩日益上漲的勞動成本壓力的方式提供相關服務。

- **中央管理。**我們在深圳總部設立了中央訊息控制中心，當中包含電話中心、視像監控指揮系統及其他數據整合控制平台，藉以有效及高效地監察全國營運。我們通過中央訊息控制中心實時取得多維度數據，包括有關社區的基本訊息、物業管理費收取狀況、客戶服務反饋以及附屬公司之間的設施及設備維護。
- **訊息數碼化。**在雲端技術及大數據分析的支持下，各平台之間得以實現數據互換，為管理層提供大數據計算結果，以助彼等作出決策。訊息數碼化使我們能夠實時監察營運，提高營運效率。
- **程序規範化。**我們已建立星級服務計劃及制定超過800條關於星級服務的規則，當中闡述主要準則的詳盡指引及提供涵蓋一系列物業類型的物業管理服務。我們亦編製書面操作手冊以促使落實該等服務標準。
- **營運自動化。**我們致力提高營運自動化，透過採用停車場管理系統、保安門禁系統及監控攝錄機等設備以降低對勞工的依賴。我們的K服務移動應用程式容許僱員(其中包括)執行各種物業管理職能及進行內部控制，促使我們所提供的物業管理服務進一步規範化。我們具備多個自動化線上系統及平台以進行(i)質量檢驗；(ii)工程作業；(iii)電子監控；及(iv)設備監察以改善貫徹一致且品質優異的服務及降低經營成本。

交付前及顧問服務

我們憑藉物業管理專業知識提供多項交付前及顧問服務，以解決物業開發項目各主要階段所產生的問題。我們於物業交付前，在物業開發項目初期派遣駐場員工，向物業開發商就物業建築工地、預售示範單位及物業銷售場地提供秩序維護、清潔、接待訪客及維護服務。我們亦向其他物業服務公司提供物業管理顧問服務。

業 務

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們來自提供交付前及顧問服務的收益分別約為人民幣246.9百萬元、人民幣248.8百萬元、人民幣295.8百萬元及人民幣164.3百萬元，佔同期總收益約51.7%、46.1%、44.2%及39.8%。

於往績記錄期，我們自餘下佳兆業集團產生大部分交付前服務收益，證明我們的業務與餘下佳兆業集團的物業開發業務之間的協同增強效應。有關進一步詳情，請參閱「關連交易-(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易-1.物業管理服務框架協議」。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們來自餘下佳兆業集團有關交付前服務的收益分別約為人民幣227.9百萬元、人民幣236.1百萬元、人民幣277.0百萬元及人民幣158.4百萬元，佔同期交付前及顧問服務總收益約92.3%、94.9%、93.7%及96.4%。由於我們多年來進一步推廣我們的品牌及業內地位，以實現客戶基礎多元化，我們來自獨立第三方的交付前項目數目從2015年的13個增至2016年的18個，並進一步增至2017年的22個。我們來自獨立第三方的交付前項目數目從截至2017年6月30日止六個月的14個增至截至2018年6月30日止六個月的19個。

服務類別

交付前服務

交付前服務包括下列類別：

- **建築工地管理服務。**於往績記錄期，我們主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。我們會派遣人員前往建築工地，以監管及維持工地秩序，並委派清潔員工到建築工地保持環境清潔。我們收取的定額費用須由物業開發商於服務合同期內分期付款；及
- **示範單位及物業銷售場地管理服務。**我們派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。當物業開發商推廣其物業開發項目時，彼等一般会設置示範單位以向潛在買家展示物業。鑒於示範單位的人流量高且需要維護秩序、管理及維持示範單位，物業開發商一般委聘物業管理服務供應商提供該等專門服務。我們亦協助物業開發商回應前台的諮詢及維持物業銷售會場的秩序。我們指派饒富經驗的專業團隊到該等場地以滿足客戶的需要，並收取定額服務費作回報。

顧問服務

作為知名的物業管理公司，我們向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。顧問服務為合作模式，透過在其他物業管理公司的業務實施我們的管理哲學及成功的營運模式，我們從中協助該等公司達致增長及取得信任。在該等安排下，我們可將業務擴展至新市場，並向更多受眾展示我們的服務質素及能力。例如，於2018年4月，我們已獲委聘向博羅農業示範園提供物業管理顧問服務。博羅農業示範園為我們首個國家級航天農業示範基地，並成為集研究、教育、旅遊及商業功能於一身的全國綜合現代農業公園。

交付前服務協議

以下概要載述我們一般交付前服務協議的主要條款：

- **工作範疇。**我們的服務一般包括一般管理、環境管理、秩序維護、設備維修及維護以及能源管理，如接待服務、清潔服務、示範單位及單位設備的預防性及糾正性維護、場地監察、停車服務及場地導覽。我們一般在服務協議附加服務手冊，詳列我們在提供服務時所遵從的標準及程序、員工規定及其他規定。我們的客戶可按服務建議所載的規定審查及評價我們的服務。
- **客戶的責任。**物業開發商客戶負責為我們的員工提供辦公空間、辦公物資、清潔設備、食宿及為示範單位及工地投購保險。
- **管理費。**我們一般收取定額收費，其須於協議期內分期支付。我們收取的費用金額乃根據我們履行服務協議項下的服務而可能產生的估計開支而釐訂。倘客戶要求我們提供工作範疇以外的服務，我們亦有權收取額外服務費用。
- **賠償。**雙方可就另一方的過失或嚴重疏忽所招致的損失及損害獲得賠償。
- **年期。**交付前服務協議的年期一般介乎一至兩年，可經訂約方相互同意下不時重續。

交付前服務費

我們釐定交付前服務費率，乃經考慮(其中包括)(i)我們的預算開支；(ii)類別及地點；(iii)物業開發商的背景；(iv)我們的競爭對手在同區收取的費率；及(v)目標的溢利率。我們實施定價政策時亦可能考慮其他個別因素。例如，於第一次就新的物業開發商競標時，我們可能降低服務費，以與其他服務供應商競爭。

我們按每宗交易的基準收取交付前服務費，而費用已於交易前磋商及釐定。我們根據收取的費用確認收益，其根據我們所調動員工的人數及職位計算。我們確認我們招致的相關勞工成本及分包成本為履行服務的服務成本。我們一般就提供的交付前服務授予客戶30天的信貸期。就顧問服務的服務費而言，視乎協議，費用一般計算為(其中包括)(i)定期固定費用，其一般帶有30天信貸期，而不論有關社區表現如何，或(ii)對方自管理有關社區所得收益的若干百分比，一般須每月償還，帶有30天信貸期。

社區增值服務

作為物業管理服務的延伸，我們的社區增值服務旨在切合業主和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品和服務，改善服務品質，提升客戶體驗及滿意度，並為業主及住戶提供更健康及便利的生活方式。我們透過線上及線下渠道提供社區增值服務，包括泊車、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。其後於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以將先前的平台合併並提供經改進的一站式服務。我們通過K生活提供社區增值服務，例如快遞、停車、繳付賬單、食物外送、清潔、洗衣、家居、金融及電子商務服務。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們的社區增值服務產生的收益分別達人民幣36.3百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣38.2百萬元，佔同期我們總收益的7.6%、8.4%、8.6%。及9.3%

服務類別

停車位租賃

於往績記錄期內，我們向餘下佳兆業集團租賃其發展的住宅社區及非住宅物業的停車位。我們其後轉租此等停車位，產生租金收入。我們自租金收入中扣除經營成本及向餘下佳兆業集團支付的租金後確認經營溢利。

業 務

於2018年6月30日，我們的停車位租賃業務覆蓋中國十個城市中餘下佳兆業集團發展的62個住宅社區及4個非住宅物業。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，停車位租賃產生的收益分別為人民幣20.5百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣32.1百萬元及人民幣25.0百萬元，佔同期我們的總收益4.3%、5.0%、4.8%及6.1%。

空間租賃

我們向業主或開發商提供公共空間租賃協助。住宅社區的公共空間中的實體廣告空間為業主或開發商所擁有。我們會協助業主及開發商出租該等空間，並收取佣金作為回報。我們亦就住宅社區的額外空間提供公共空間租賃協助，該等額外空間一般出租作儲物空間。

此外，我們運用在管社區的公共空間提供各式各樣的活動。例如，我們會於在管社區的戶外開放空間舉辦社區活動。我們經營社區會所，為住戶提供便利的社交和休閒設施。該等服務有助我們取得更多住戶的委聘工作，同時讓我們瞭解住戶的消費活動。

增值服務

家居生活服務

我們就預先篩選的第三方商戶提供的全系列產品及服務，包括雜貨、日用品、其他貨品及家居生活服務(如瓶裝飲用水外送、乾洗及洗衣以及旅程預訂)向住戶提供購物協助。我們向第三方商戶購買該等產品及服務，並透過線上及線下渠道轉售予住戶。隨著推出K生活，住戶可透過提供一站式購物體驗的K生活下單，商戶便會交付或提供服務。

我們亦與第三方供應商合作，為業主及住戶提供設計及購買服務的一站式精裝方案，讓住戶可拎包入住。我們利用整合的供應商資源，協助業主及住戶裝修及佈置單位及購買家具、家電及裝飾，為彼等省時省力。此等服務乃透過我們住宅社區的第三方供應商示範單位於線下銷售及提供。

物業交易服務

當業主(作為房東)向我們尋求租賃協助，我們會將有關資料轉介至合適租戶。除物業租賃協助外，我們亦會協助業主出售單位。我們有權按每項成功個案收取按租金或售價計算的佣金。此外，我們有時候會向其他獨立第三方物業代理轉介物業租購交易，並按有關代理收到的佣金的某一百分比收取佣金。

遴選第三方商戶

為確保商戶所提供的產品和服務質量以及我們的社區增值服務的可持續性，我們會按照價格競爭力、產品或服務質量、是否切合客戶的需求及長期發展的可持續性等因素，篩選出合適的商戶。就主要服務鄰近市場的地方商戶而言，我們社區的員工會為各個社區遴選當地商戶，以滿足該社區內的住戶的不同需要和喜好。

我們一般與商戶訂立書面合同，當中會列明(其中包括)我們的費率、結算機制以及產品和服務交付的物流安排。該等商戶還須就其產品缺陷或未達標的服務所招致的損失，向我們作出彌償。我們可以替換任何表現未達標的第三方商戶。有關我們對商戶進行質量控制的更多詳情，請見「—質量控制」。

利用K生活移動應用程式

我們的移動應用程式K生活在向業主及住戶提供社區增值服務方面取得重大進展。於最後實際可行日期，K生活已覆蓋我們所有在管住宅社區，K生活的登記用戶達約0.6百萬個。

於往績記錄期，我們已分別就過往的「社區管家」移動應用程式及K生活撥支約人民幣4.3百萬元及人民幣1.0百萬元。於2018年3月，我們推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。憑藉由附屬公司齊家科技所擁有的研發實力，以及我們對客戶需要的了解，我們的K生活移動應用程式旨在進一步改善業主及住戶的生活體驗。為在社區建立閉環價值鏈，我們透過K生活將物業管理服務與社區增值服務聯繫在一起，以提供日常及生活服務。我們利用K生活作為我們各項社區產品及服務的線上門戶。我們的註冊用戶主要為我們在管物業的業主及住戶，彼等須提供所需資料以完成註冊。

K生活的註冊用戶可使用下列服務：

- **從本地商戶購物。**就家居生活服務而言，我們的註冊用戶可透過K生活向指定本地商戶下達產品及服務的訂單及付款，亦可追蹤產品及服務的訂單及物流情況。
- **繳交物業管理費。**我們的註冊用戶可透過K生活查閱每月物業管理費付款單，倘註冊業主逾期繳費，我們的員工可向彼等發出繳費提醒。物業管理費亦可透過K生活(其連接至第三方付款平台)繳交。

- **客戶溝通。**業主及住戶可收取我們發出有關物業管理服務、服務訂單、將舉行的項目、活動、廣告及推廣的公告及私人訊息。彼等亦可透過內置的訊息系統就我們的服務向我們提出反饋及建議。

除透過K生活銷售產品及服務所得收益外，我們相信其大幅增加我們與業主及住戶的委聘工作，這會增加客戶忠誠度、滿足客戶的多元需要，並使市場更加容易接受我們的較高物業管理費。透過在管社區提供產品及服務的線上連結，我們預期K生活可拓展我們在管社區提供的消費活動，令收益來源更多元化。

K生活的監管規定

根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類；經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動，非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。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是有償或無償提供互聯網信息。詳情請參閱「監管概覽—對互聯網信息服務的法律監管—互聯網信息服務的監管」。

我們亦與第三方商家訂立商業安排，為業主及住戶提供家居生活服務。(i)絕大多數情況下，我們與第三方商家簽訂採購協議(「**採購協議**」)，據此，我們向第三方商家全數支付貨款以直接購買商品，在管物業住戶下單後，我們將直接向住戶銷售相關商品，其則向我們全數支付貨款；(ii)我們亦與第三方商家簽訂K生活平台合作協議，據此，其透過我們的線上平台展示商品或服務內容而毋須支付任何費用。第三方商家向住戶提供免費商品或服務試用期，試用期內將無收益產生。試用期屆滿後，我們將根據採購協議，直接向第三方商家採購相關商品或服務，其後，直接銷售該等商品或服務予住戶。

K生活的功能主要包括：(i)銷售商品(包括食品)及提供多種生活相關服務；及(ii)免費提供網絡服務。客戶需支付商品及服務費用，但無需為我們提供的互聯網信息服

務付費，K生活所得收益均來自銷售商品及提供服務而非提供有償互聯網信息服務，故齊家科技透過K生活所開展的業務為「非經營性互聯網信息服務」。此外，齊家科技已經完成並取得從事該等業務所需的備案及許可，包括非經營性互聯網信息服務的備案、食品經營許可證及自建食品交易網站備案。據中國法律顧問告知，齊家科技透過K生活提供的該等業務不受相關中國法律法規下有關外商投資的限制。

智能解決方案服務

於往績記錄期內，本著建立智能家居及智能社區的目標，我們透過與合資格第三方承包商及我們的附屬公司佳科智能(其專門提供電子智能解決方案服務服務)合作，向物業開發商提供智能解決方案服務服務。我們的智能解決方案服務主要包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2018年6月30日，我們為391個住宅社區及32個非住宅物業提供智能解決方案服務。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們的智能解決方案服務產生的收益分別達人民幣8.7百萬元、人民幣35.9百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣32.0百萬元，佔我們同期總收益的1.8%、6.7%、7.1%及7.8%。

我們主要根據物業開發商的要求向彼等提供智能解決方案服務。透過我們的智能解決方案服務，我們能使收益來源更多元，並與於物業開發完成後委託或其後可能委託我們提供物業管理服務的物業開發商發展業務關係。該等服務一般涉及保安監控系統、內部通訊裝置、警報器、匙卡保安系統及供電系統等裝置的採購、設計及安裝。

於往績記錄期內，我們已為物業開發商完成184項智能解決方案服務合約，當中156項合約乃提供予餘下佳兆業集團。於2018年6月30日，我們正在或將會進行103項智能解決方案服務合約，合約價值總共約為人民幣83.9百萬元。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會授予「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年，我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越解決方案」的殊榮。

我們通過競標程序取得部分新委託。我們按若干因素為服務定價，包括工程項目類別、預計項目成本、我們的採購需要及涉及的技術複雜程度。我們訂立的合同一般載列我們的工作範圍、質量標準及我們須完成工作的期限。該等合同亦詳列我們負責採購、設計及安裝的設備的型號、數量及單價。我們一般獲客戶事先批准可進行分包。合

同的付款條款一般基於我們的工程工作進度，並會按月或分期向我們作出最多為合約價值若干預定百分比的付款。其餘合約價值(除保固費用外)會於項目完成並通過客戶的質量檢查後向我們支付。

我們的供應商

我們的主要供應商主要是(i)我們的物業管理服務及交付前及顧問服務分包商，其提供清潔、園藝、維護及秩序維護服務；(ii)智能解決方案服務分包商；及(iii)在社區增值服務提供選定產品及服務的商戶及提供停車場租賃服務的餘下佳兆業集團。供應商一般向我們授予30天至90天的信貸期。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，除餘下佳兆業集團外，我們所有供應商均為獨立第三方，而我們並無遇到任何與供應商有關的業務重大延誤、供應短缺或中斷，亦無任何歸因於供應商的重大產品索償。進一步詳情請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—3.物業租賃框架協議」。

主要供應商

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，向我們單一最大供應商作出的採購分別為人民幣19.1百萬元、人民幣25.1百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣24.0百萬元，分別佔我們總採購的6.1%、6.7%、6.1%及8.8%。於往績記錄期內，向我們五大供應商作出的採購分別為人民幣29.7百萬元、人民幣42.2百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣37.9百萬元，分別佔我們總採購的9.5%、11.2%、8.8%及14.0%。於往績記錄期內，我們已和五大供應商維持平均4年的業務關係。於往績記錄期內，我們就停車位租賃服務，與供應商餘下佳兆業集團訂立三年期協議。更多詳情請參閱「關連交易—(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。除上文所披露者外，我們與五大供應商並無任何長期或獨家協議。於往績記錄期內，我們一般與五大供應商訂立一年至兩年期協議，並每年評核其表現。

於最後實際可行日期，我們並不知悉任何會導致我們與任何五大供應商中斷或終止關係的資料或安排。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司於最後實際可行日期已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有我們任何五大供應商(餘下佳兆業集團除外)的任何權益。

分包

為更有效利用我們的勞動力，我們將若干勞動密集的物業管理、交付前及顧問及智能解決方案服務，如秩序維護、清潔、園藝、公共設施維修及維護以及設備安裝及維護服務委託予專門提供此等服務的合資格第三方分包商。於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔我們的總服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。

我們相信，我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們的營運成本，改善服務質量，為核心業務貢獻更多資源，並提升業務的整體盈利能力。為確保分包商達到我們的服務要求及標準，並能服務我們的客戶，我們每年監察和評估分包商，並不時向彼等提供意見及建議。我們的目標是建立並維持一個以質量為本、有效且全面的分包商管理系統。我們已和大部分主要分包商建立超過四年的業務關係。根據我們在中國從事物業管理行業的經驗，我們相信，市場上隨時有其他分包商可以在必要時取代我們的任何現有分包商。因此，我們認為我們的業務運營並無依賴任何分包商所提供的服務。

分包協議的主要條款

我們與獨立分包商按一般商業條款訂立分包協議。一般分包協議的主要條款載列如下：

- **年期。**分包協議一般為期一年，並可在雙方同意下重續。倘相關業委會成立後並無委聘我們為物業管理服務供應商，則協議自動終止。一旦終止，我們根據所提供的實際服務向分包商支付未付服務費。
- **我們的責任。**我們一般負責提供必要的工作設施，如辦公室、必要設備或儲存庫。
- **分包商的責任。**分包商負責根據分包協議所指定範圍及標準提供服務，並遵守所有適用法律及法規。倘分包商表現未達標，分包商須於我們要求的期間內採取必要的糾正措施。倘彼等不能加以糾正，我們有權單方面終止分包協議。分包商須自行管理其提供合約服務的員工，而我們與分包商所委派的員工之間並不存在僱傭關係。

業 務

- **風險分配。**如因分包商在提供合約服務期間失誤或嚴重疏忽而造成任何財產損害或人身傷害，分包商須承擔責任。分包商亦須根據中國法律為其員工支付所有社會保障基金和住房公積金供款，並承擔其因違反任何中國適用法律或行業標準而產生的法律責任。我們一般要求分包商向我們彌償任何其導致住戶及我們的財產的損失。
- **分包費用。**分包費用一般參照採購原材料所產生的成本、勞工成本以及分包商所招致的其他雜項成本而釐定。我們亦可就分包商所提供的服務質量對物業業主及住戶進行年度調查，並根據該等調查結果要求調整分包費用。
- **不得轉讓。**在未經我們事先同意下，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何其他第三方。

我們的客戶

我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群，主要包括我們在管物業的業主和住戶、物業開發商及物業管理公司。下表載列四個分部各自的主要客戶：

分部	主要客戶
物業管理服務	業主和住戶
交付前及顧問服務	物業開發商及物業管理公司
社區增值服務	業主及住戶
智能解決方案服務	物業開發商及物業管理公司

於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們來自最大客戶餘下佳兆業集團的收益分別達人民幣265.4百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣359.0百萬元及人民幣210.0百萬元，佔我們總收益分別約55.5%、54.5%、53.7%及50.9%。同期，我們來自五大客戶的收益合計分別達人民幣311.9百萬元、人民幣338.0百萬元、人民幣400.6百萬元及人民幣232.6百萬元，佔我們總收益分別約65.2%、62.7%、59.9%及56.3%。我們於往績記錄期的五大客戶一般在中國從事物業開發、石油工業、工程和網絡服務。我們向五大客戶提供物業管理服務、交付前及顧問服務及智能解決方案服務。我們分別給予彼等零、30天及零至90天的信貸期，並且概無發生與其有關的重大違約事件。於往績記錄期內，我們與五大客戶保持持續的業務關係，平均達到約五年。於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何將導致與任何一名五大客戶的關係中止或終止的資料或安排。

業 務

於往績記錄期內及最後實際可行日期，董事、其各自的緊密聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們已發行股本總額超過5%的任何股東，概無擁有除餘下佳兆業集團外我們任何五大客戶的任何權益。進一步詳情請參閱「關連交易-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易及(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」。

客戶關係管理

我們的客戶關係管理過程旨以通過為客戶創造優越價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係。我們認為這對我們業務取得長期的成功至為關鍵。我們已採取各種措施積極與客戶建立長期關係，其主要包括：

- **加強客戶聯繫。**我們透過不同措施，致力提供專業、熱情及高水準的客戶服務，包括：(i)「三米微笑」活動，藉以提倡令客戶稱心如意的態度；(ii)向客戶提供「十項便民」，包括家居工具、雨傘、緊急工具箱及手推車；及(iii)向客戶提供「五大免費」，包括磨刀、清洗地毯、清洗空調、掛畫及鑽牆以及婚宴服務。
- **管理客戶滿意度及溝通。**我們定期對在管物業的業主和住戶進行滿意度調查，主動發現問題。為提供更良好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為居於我們管理的住宅社區的住戶設立免費客戶服務熱線。透過熱線及我們的K生活移動應用程式，彼等可向我們作出投訴、反饋及建議，並提出家居維護服務要求。我們樂於聆聽客戶的聲音，並盡快為彼等解決問題及疑難。業主和住戶也可以利用我們的K生活接收我們發出的關於即將舉行的事項和活動、廣告及推廣的公告和私人信息。
- **輔助服務。**我們提供若干免費的社區增值服務，例如為長者舉辦體育運動，在公共區域舉辦節日慶祝活動以及免費為業主及住戶提供雨傘、購物車、嬰兒車及單車。這些服務一般可由我們的現場物業管理人員以零成本或低成本提供。另外，我們不時舉辦及贊助節慶活動及體育活動。我們相信提供這些免費服務能夠以最低成本，增加我們與業主及住戶的委聘機會，突出我們在彼等生活及日常所需中作為單一聯繫點的角色，提升彼等的滿意度。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及發展我們的整體營銷策略、進行市場調研以及統籌銷售及營銷活動，藉以物色新客戶以及維持和鞏固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策略，而地區辦事處則負責監督其各自地區內的銷售及營銷活動的實施情況。

我們已採納迎合以下類別客戶特點的銷售及營銷措施：

- **業主和住戶。**我們計劃繼續提升物業管理服務質量，以獲得現有業主和住戶更多的推薦和轉介，這是有效又符合成本效益的業務宣傳方式。我們提供的社區增值服務能讓我們在管物業的業主和住戶享受各式各樣的產品及服務，滿足彼等的生活及日常需要，從而亦有助於我們取得新的物業管理服務的委聘工作。
- **物業開發商。**除與餘下佳兆業集團維持長期穩定的業務關係外，我們將透過提供客製化、多元化及優質的服務，致力拓展我們與獨立第三方開發商的合作。我們已實施多項激勵措施，以鼓勵員工透過調查、分析及與房地產行業的目標客戶溝通，利用我們的資源(包括品牌、資金及專家)，取得第三方開發商發展的物業管理合同。

競爭

中國的物業管理行業競爭極為激烈，市場參與者眾多，高度分散。根據弗若斯特沙利文的資料，我們作為中高端物業管理行業的領先企業之一，我們的物業管理服務主要與全國性的、地區性的及地方的大型物業服務公司競爭。根據弗若斯特沙利文的資料，於2017年12月31日，向住宅及商業物業提供物業管理服務的物業管理公司有超過100,000間。我們相信，主要競爭因素為(其中包括)經營規模、服務價格與質量、品牌知名度及財務資源等。

我們的交付前及顧問服務主要與其他提供類似服務的物業管理公司及顧問公司構成競爭。我們的智能解決方案服務主要與設備安裝及維修服務供應商及提供類似服務的其他物業管理公司競爭。我們的社區增值服務主要與提供類似服務的各類商號及個人構成競爭，如提供空間租賃服務和物業中介及經紀服務的商號及個人。

有關我們所經營的行業和所在市場的更多詳情，請見「行業概覽」。

研發

於往績記錄期，我們將大量研發工作分包予外部資訊科技公司。我們計劃透過附屬公司齊家科技及佳科智能進一步建立我們的研發實力，專注於線上渠道整合、雲端伺服器、智能家居及智能社區。於2018年6月30日，我們的附屬公司齊家科技擁有一支由23名研發人員組成的團隊，當中83%擁有大學學歷。齊家科技已開發K生活及K服務移動應用程式、智能泊車系統及智能家居項目。於2018年6月30日，我們的附屬公司佳科智能擁有一支由9名研發人員組成的團隊，全部擁有大學學歷。佳科智能已完成視像監察指令系統、泊車管理系統及保安准入系統。我們計劃利用其豐富的行業經驗及充裕的供應商資源以繼續建立我們的一站式平台及實施智能家居及智能社區計劃。

質量控制

服務質量由始至終都是我們的工作重點，我們相信，質量控制對我們的業務取得長遠的成功是至關重要的。於2018年6月30日，我們擁有一支由12人組成的專門的質量控制團隊，其主要專注於(其中包括)維持服務標準、規範服務程序以及在公司層面監督服務質量等。我們的質量控制團隊平均擁有超過十年相關行業經驗，全部持有大學學位。

我們已取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001認證，這是對我們服務質量的肯定。ISO 9000系列標準的質量管理系統標準旨在幫助組織確保彼等達致客戶和其他持份者的需求，同時符合法律及法規對產品的要求。ISO 9001規定有意達致標準的機構必須符合若干規定。ISO 14001為與環境管理有關的系列標準，旨在幫助組織(i)將其運營對環境的負面影響減至最低；(ii)符合適用法律、法規及其他主要針對環境的規定，及(iii)持續改善以上各項。OHSAS 18001為國際性職業健康與安全管理系統驗證。

僱員

於2018年6月30日，我們合共分別約有4,603名僱員。下表列載我們於2018年6月30日按職能劃分的僱員明細分析。

秩序維護.....	1,750
客戶服務.....	924
營運.....	636
財務、採購及投資.....	216
一般管理及行政.....	309
其他.....	768
總計.....	4,603

業 務

下表載列於2018年6月30日按地理位置劃分的僱員明細：

粵港澳大灣區	2,669
長三角地區	637
環渤海經濟圈	676
華西	390
華中	231
總計	4,603

我們過去一直並預期將繼續把若干勞動密集的服務工作和專業技術服務工作外包予分包商，主要包括秩序維護、清潔、園藝、維修及維護服務。我們可以通過有關分包安排利用分包商的人力資源和技術專長，減低我們對勞工的依賴，並提升業務的整體盈利能力。

我們的僱員並無透過任何工會或集體談判協議商討其聘用條款。我們相信我們與僱員保持良好工作關係，我們於往績記錄期並無任何重大勞資爭議或勞工短缺情況。根據中國適用法律，除於「一法律訴訟及合規」披露的情況外，我們已為僱員繳付社會保障基金(包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險)及住房公積金。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對業務產生重大不利影響的重大勞資糾紛。

招聘

我們通過提供具競爭力的工資及福利、系統化的培訓機會和內部晉升機會，致力網羅市場上最出色的僱員。我們利用本地招聘中心、勞工機構、職業學校、在線廣告和僱員介紹等多種途徑物色應徵者。我們審閱和審查應徵者的履歷表時，會考慮應徵者的年齡、學歷、工作經驗、專業資格、性格和潛力等各種因素。

培訓

我們為僱員提供系統化及範圍廣泛的培訓計劃。我們為新聘員工提供入職培訓，也為新聘的管理級人員安排資深經理作為導師。我們會在總部為所選定的若干具有潛力的新聘人員提供全天候培訓營，使新員工接受更高水平的的培訓模式。我們亦為僱員提供在線及專業證書培訓。於2018年6月30日，我們有138名僱員取得中國住房和城鄉建設部頒發的物業管理師證書。此外，為進一步實現我們的品質承諾，我們已設立輪崗計劃，據此，所有人員在晉升至在管社區的經理前，必須在品質控制組輪任數個月。

保留

我們為僱員提供有吸引力的薪酬方案，並會根據其工作表現及因應本地勞動市場狀況加以調整。我們為僱員提供福利，如體檢及贊助經甄選僱員接受持續教育等。我們定期為僱員舉辦培養團隊精神的活動，向僱員灌輸公司文化，提高與僱員之間的互動。此外，我們透過為僱員提供職業發展機會，協助彼等提升管理及專業技巧，鼓勵內部向上流動機會，令彼等的事業發展更上一層樓。

知識產權

我們認為我們的商標、域名、商業秘密及其他知識產權為品牌資產的重要部分，並且是業務運營的必須環節。於最後實際可行日期，我們於中國為兩個商標的註冊所有人，我們相信此等商標對業務屬重要。更多詳情請見附錄四「法定及一般資料-B.有關我們業務的進一步資料-2.本集團知識產權」。此外，我們已為安卓(Android)和iOS平台開發K生活移動應用程式，作為我們社區增值服務的線上門戶。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何第三方的任何知識產權，或任何第三方侵犯我們的任何知識產權，而可能對我們的業務運營產生重大不利影響，或(ii)與第三方發生有關知識產權的任何爭議。

獎項及認可

下表載列我們於直至最後實際可行日期的主要行業及業務獎項及認可：

年份	榮譽／獎項	頒獎實體
2018年	特殊貢獻優秀會員	深圳市物業管理行業協會
2018年	示範住宅小區	重慶市國土資源和房屋管理局
2018年	星級物業服務項目	湖南省房地產業協會
2017年	2016年全國校園物業服務百強單位	中國教育後勤協會物業管理專業委員會

業 務

年份	榮譽/獎項	頒獎實體
2017年	深圳物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2017年	廣東省守合同重信用企業	深圳市市場監督管理局
2017年	中國物業行業AAA級信用企業	中國企業信用等級查詢認證平台 中企國質(北京)信用評估中心
2017年	2016-2017年度最佳服務質量獎	一應雲聯盟
2017年	優秀組織獎	中國物業管理協會
2017年	創新示範案例獎	中國物業管理雜誌社中孚國際展覽(北京)有限公司
2017年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2017年	品牌估值28.06億證書	中國指數研究院
2017年	熱心公益社會組織	深圳市社會組織總會
2017年	業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30	深圳市物業管理行業協會

業 務

年份	榮譽/獎項	頒獎實體
2016年	2014-2016年誠信標桿企業	廣東省物業管理行業協會
2016年	中國物業服務百強企業	中國物業管理協會
2016年	2016中國物業管理標桿企業	中國物業管理雜誌社
2016年	傑出企業	中國物業管理雜誌社
2016年	深圳物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2015年	物業服務特色企業 (住宅物業)	中國物業管理協會
2015年	校園物業服務實體(企業) 百強稱號	中國教育後勤協會
2014年	深圳市物業服務企業綜合實力五十強	深圳市物業管理行業協會
2014年	聯盟品位服務獎	金鑰匙國際聯盟
2014年	金鑰匙組織2014年聯盟精選物業獎	金鑰匙國際聯盟
2014年	濰坊佳兆業8號獲得「最佳金鑰匙高檔住宅社區」及「聯盟精選物業」獎	金鑰匙國際聯盟

業 務

年份	榮譽/獎項	頒獎實體
2014年	青島水岸新都獲得 「最佳金鑰匙高檔住宅 社區」獎	金鑰匙國際聯盟
2013年	金鑰匙國際聯盟十大 卓越服務企業 金鑰匙國際聯盟10週年 卓越服務大獎	金鑰匙國際聯盟
2013年	中國物業服務領先 品牌企業	中國指數研究院
2012年	中國物業服務百強企業 服務品質Top10	中國房地產TOP10研究組
2012年	豪華公寓小區創新服務	金鑰匙國際聯盟

保險

我們相信，我們的保險保障符合中國的行業慣例。我們已就業務運營中產生的主要風險和責任投購保險，主要包括(i)公眾責任保險，涵蓋我們在業務運營中對第三方造成損害所招致的責任；(ii)涵蓋我們在業務運營過程中所擁有或持有的現金的損失的保險；(iii)財產保險，涵蓋動產和不動產的損害；(iv)機器保險，涵蓋機器及設備損害所產生的損失；及(v)團體事故保險，涵蓋僱主就僱員因意外受傷所承擔的責任。

社會衛生、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞工、安全和環保事宜的法律。此外，我們已設置職業安全衛生系統，實行全國性職業安全衛生規則及標準，以及定期為僱員提供工作間安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。於往績記錄期，我們因違反相關消防規例而遭罰款九次，總額約達人民幣0.2百萬元。我們認為該等罰款並不重大，且並無對本集團整體造成重大影響。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們一直在各重大方面遵守中國有關工作場所安全的法律，並無發生任何對我們的運營產生重大不利影響的事故。

鑒於我們的業務性質，我們相信我們不會承受重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無就違反中國環保法律而遭受任何重大罰款或處罰，而我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

執照、許可及證書

我們的中國法律顧問確認，我們於最後實際可行日期已就我們在中國的運營向中國相關機關取得所有重要執照、批文和許可。該等執照、批文和許可均為有效及具有效力。我們在中國的重要許可和執照主要包括下列項目：

執照、許可或批文	授出機關	發出日期	屆滿日期
GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015.....	方圓標志認證集團	2018年1月8日	2021年1月13日

我們的部分重要許可和執照的有效期有時限。我們會監察許可和執照的有效性，並依時於屆滿日前申請重續相關許可和執照。於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在取得或重續業務運營所需的許可和執照方面並無遇上任何重大困難。

物業

我們就業務運營佔用中國若干物業。該等物業乃用作上市規則第5.01(2)條所界定的非物業活動，主要用作我們運營的辦公室及員工宿舍。

根據《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，就公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段規定須就我們在土地或物業方面的一切權益編製估值報告而言，本招股章程獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條規定，原因是於2018年6月30日並無任何物業的賬面值佔我們的合併資產總值15%或以上。

租賃物業

我們並無任何自置物業。於最後實際可行日期，我們租賃總建築面積超過11,706平方米的71項物業，用作辦公室及員工宿舍，並租用66個物業管理項目的停車場以供分租。該等物業中無單獨可對我們業務產生重大影響的物業。

於最後實際可行日期，45個總建築面積約為6,683平方米的物業及所有停車場乃向出租人租賃，彼等已提供充足及有效的房屋所有權證或其他所有權文件。我們獲中國法律顧問告知，就具備房屋所有權證或其他所有權文件的租賃物業所訂立的該等租賃協議為有效及可強制執行，且我們有權按照該等租賃協議的條款合法佔用及使用該等租賃物業。餘下26個總建築面積約為5,022平方米的物業乃向出租人租賃，彼等無法提供充足或有效的房屋所有權證或其他所有權文件。於最後實際可行日期，該等租賃物業的建築面積計佔我們租賃物業(不包括停車場)約42.9%。我們獲中國法律顧問告知，任何與我們所佔用物業的業權相關的爭議或申索，包括任何涉及指控非法或未經授權而使用該等物業的訴訟，均可能影響我們按照租賃協議條款佔用及使用該等租賃物業的權利。

根據中國適用法律及法規，租賃須向房地產行政部門登記。於最後實際可行日期，我們(作為承租人)並未登記多項辦公室、員工宿舍及停車場的租賃。進一步詳情請參閱「—法律訴訟及合規」。

我們並無接獲任何監管機構就我們因未有登記上述租賃而可能施加的行政處罰或執法行動發出的任何通知。中國法律顧問告知我們，我們未有登記租賃協議將不會影響租賃協議的有效性。一旦主管機關要求我們糾正租賃登記規定的不合規情況，而我們因業主不合作而未能作出糾正，我們擬終止不合規的租賃，並在不產生任何重大干擾下物色附近其他地點進行遷移。我們的控股股東已承諾向我們彌償未有登記租賃協議招致的任何處罰或其他金錢損失。

內部控制及風險管理

董事會負責監督並確保我們維持穩健有效的內部控制及風險管理制度，藉以時刻保障股東的投資和我們的資產。為籌備上市，我們已外聘一間內部控制顧問公司，審視我們的內部控制，其中包括(i)於財務關賬及報告、銷售、採購、庫務及一般信息科技控制的實體層面控制及業務流程控制；及(ii)向我們呈報事實調查，及就上述過程及程

業 務

序的內部控制建議改善方法。經外聘內部控制顧問公司建議，我們已採納一系列為合理確保達致有效及高效的運營、可靠的財務報告及符合遵守法律等目標而設計的內部控制政策、程序及計劃。

我們保持一系列風險管理政策及措施，識別、評估及管理運營所產生的風險。我們的風險管理政策的主要特徵包括下列各項：

- 我們採取嚴格的質量控制、監管措施及程序以規避風險。更多詳情請見「一質量控制」；
- 我們的人力資源部門負責監控僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 我們設置內部程序，處理客戶提出的投訴；及
- 我們就我們所委聘的分包商，設置了一個遴選及監察政策，包括處理關於分包商的任何投訴或疏忽的遴選標準及審查制度。

此外，我們已成立由全體獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善風險管理及企業管治措施的一部分。審核委員會的主要職責是就我們的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性，向董事提供一個獨立檢討，監督審核過程及進行由董事指派的其他職責。

法律訴訟及合規

我們或會不時牽涉因日常業務過程出現的多項法律、仲裁或行政訴訟。我們或任何董事目前均無牽涉任何重大法律、仲裁或行政訴訟。我們亦不知悉我們正面臨任何我們認為可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。

下表載列於往續記錄期內直至最後實際可行日期，我們在中國相關法律及法規項下的不合規事件，以及我們採取的對應糾正行動：

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
<p>我們未能按照中國政府所規定，為部分僱員作出社會保障及住房公積金供款。</p>	<p>該等不合規事件發生主要由於我們有部分僱員選擇不登記參與社會保障基金及/或住房公積金，乃由於彼等不願意作出其本身負責繳付的該部分供款。</p>	<p>中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，我們或因未及時對社會保障作全額供款而面臨繳納費用及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為員工作出的社會保障付款不符合中國相關法律及法規的規定，我們可被要求在指定期限內支付未付款額及按總未付款額計每天0.05%的遲繳費用。倘我們未有支付未付款項或遲繳費用，我們或須承擔社會保障基金供款總未付款額一至三倍的罰款。</p>	<p>本公司及中國附屬公司以及分支辦公室已就以下事項獲得當地社會保障及住房公積金部門書面及口頭確認：(i)並未受到任何行政處罰；及(ii)相關附屬公司/分支辦公室遵守各法律法規。據中國法律顧問告知，相關主管部門已出具或作出相關書面及口頭確認。</p>
<p>於往續記錄期，我們知悉我們並無為所有僱員作出足夠供款，但我們已跟隨行業慣例，決定我們的供款百分比及基礎，通過年度社會保障審核，亦無被處以任何重大處罰。我們處於2018年6月前後在取得地方社會保障及住房公積金機關的合規確認函時，方知悉整體狀況及不合規程度。</p>	<p>我們的中國法律顧問亦表示，倘我們未能在期限內辦理住房公積金登記手續，會被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘未能全數繳付住房公積金，住房公積金行政管理中心會勒令我們在期限內付款；倘上述期限已屆我們仍未付款，會進一步向人民法院申請強制執行令。</p>	<p>我們的控股東已承諾向我們彌償未能作社會保障及住房公積金全數供款招致的任何未付款項、處罰或其他金錢損失。</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，要求完全遵守相關法律法規，並指定一名熟悉相關規定的專員實施有關政策，以避免不現</p>
<p>於2015年、2016年及2017年以及截至2018年6月30日止六個月，我們於財務報表中就相關潛在負債分別作出總額人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.6百萬元及零的撥備。</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，要求完全遵守相關法律法規，並指定一名熟悉相關規定的專員實施有關政策，以避免不現</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，要求完全遵守相關法律法規，並指定一名熟悉相關規定的專員實施有關政策，以避免不現</p>	<p>我們正針對社會保障基金和住房公積金制定內部控制政策，要求完全遵守相關法律法規，並指定一名熟悉相關規定的專員實施有關政策，以避免不現</p>

不合规事件	不合规原因	法律後果及潜在最嚴重處罰	採取的補救及糾正措施
			<p>董事認為，該事件不會對我們業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i)上文所述已獲相關地方主管部門書面確認；(ii)我們已就相關期間該不合规事宜作出撥備；(iii)我們正針對社會保障基金和住房公積金供款制定內部控制政策，以確保持續遵守相關法律法規；(iv)中國法律顧問認為該等不合规事件將不會對上市造成任何重大障礙；及(v)控股股東已承諾，倘接獲相關政府部門要求，其將替我們繳納逾期供款。</p>

不合規事件

於最後實際可行日期，我們向中國房地產管理公司及66個辦公室的租賃。並根據中國法律所規定，我們向12個宿舍停車場及66個辦公室的租賃。

於往績記錄期，我們僅於地方工商登記時獲相關部門登記，我們並無獲其他機關告知登記規定。除上文所述外，我們於2018年3月知悉有關不合規情況。

不合規原因

該等不合規事件主要由於登記租出協議時業主不合作，此乃超協機關係。登記租出文件及房屋所有權等需要交遞彼此等權。

法律後果及潛在嚴重處罰

中國法律顧問告知，主管機關或糾正我們未能於某一期間作出糾正，而倘我們未能於未登記至人民幣1,000元的罰款。

就我們未能為辦公室、員工宿舍及停車場租賃辦理登記的預計罰款總額約為人民幣114,000元至人民幣1.14百萬元。

我們並無接獲任何監管機構就未登記上述租賃而可能發出的任何行政處罰或法律顧問告知未有登記租賃協議的有效性。

有關與本不合規事件相關風險的詳情，請參閱「風險因素」一節內「我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的挑戰，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，又或我們可能須就未為租賃協議備案而負責，從而可能導致我們的營運中斷及面臨罰款。」的風險因素。

採取的補救及糾正措施

一旦主管機關要求我們糾正登記不合規情況，我們色於我們擬附的規定點，我們不認為任何重大干擾。基於停車場、辦公室、員工宿舍及中斷。儘成、對管本、董事或財務狀況造成任何重大影響。

我們的控股股東已承諾向我們彌補任何有登記租賃協議招致的任何罰款或其他金錢損失。

董事認為毋須就租賃登記的不合規情況提出撥備，此乃由於(i)我們被罰的風險極低；及(ii)主管機關糾正。協步前出此議糾終。我們已採取下列措施：(i)我們會向業主發出登記程序，而與業主協商，我們將不新業主；(ii)我們將先與業主；(iii)我們選擇願意合作的物業計劃直接向彼等提供津貼；及(iv)我們已我們的員工及宿舍派工計劃及法律管理層及法律部。

我們已採取下列措施：(i)我們會向業主發出登記程序，而與業主協商，我們將不新業主；(ii)我們將先與業主；(iii)我們選擇願意合作的物業計劃直接向彼等提供津貼；及(iv)我們已我們的員工及宿舍派工計劃及法律管理層及法律部。

董事的意見

經考慮上述過往不合規事件的性質及原因、中國法律顧問意見以及本公司採取的糾正行動及內部控制措施後，董事認為(i)本集團有充足的內部控制措施可有效防止日後不合規事件再次發生；(ii)本集團就上市規則第3A.15(5)條而言有充足及有效內部控制程序；及(iii)過往不合規事件並不影響董事擔任上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行人的董事的合適性，亦不影響本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。就上文所述重大不合規事件而言，聯席保薦人與本公司董事意見一致。

我們的董事確認，於最後實際可行日期，除上表所披露外，我們已在所有重大方面遵守中國相關法律。

財務資料

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按合併基準闡述。

概覽

我們是中國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專注服務中高端物業，尤其是粵港澳大灣區及長三角地區。我們的業務涵蓋各式各樣的物業，並通過一站式服務平台為客戶提供量身訂製的優質服務。我們致力透過提供優質完善的服務及提升客戶滿意度，為我們的在管物業保值和增值。

於2018年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國12個省、直轄市和自治區的37個城市，總在管建築面積達25.4百萬平方米。於2018年6月30日，我們管理124個物業，當中包括101個住宅社區及23個非住宅物業，為約0.16百萬個物業單位提供物業管理服務。

我們的四大業務線分別為物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務，涵蓋整個物業管理價值鏈，形成整合的服務範疇。

- **物業管理服務。**我們為住宅社區提供各式各樣的物業管理服務，例如秩序維護、清潔及園藝、維修及維護，以及客戶服務等。我們的物業管理組合亦涵蓋非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園。
- **交付前及顧問服務。**交付前物業管理服務指在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供的任何相關助銷服務。物業顧問服務包括向物業開發商建議項目規劃、設計管理及建築管理。

財務資料

- **社區增值服務。**我們致力為業主及住戶提供多元化產品及服務，透過線下及線上渠道提供社區增值服務，包括停車場、空間租賃及增值服務。我們於2014年採用由齊家科技開發的「小區管家」移動應用程式，作為多元化社區產品及服務的線上門戶。於2018年3月，我們進一步推出K生活移動應用程式以鞏固我們的原有平台及提供更新的一站式服務。於最後實際可行日期，有關服務已覆蓋所有在管住宅社區約0.6百萬名註冊用戶。我們通過K生活移動應用程式為業主和住戶提供多元化的產品及服務組合，滿足他們不斷變化的日常及生活需要。
- **智能解決方案服務。**為建設智能家居及智能社區，我們向物業開發商及不同領域(如酒店、寫字樓、購物中心及公用設施)的物業管理公司提供智能解決方案服務，包括自動化及其他硬件設備安裝服務。於2016年，佳科智能獲智慧中國聯合會、中國公共安全雜誌社及深圳市智慧城市產業協會授予「中國智慧城市建設推薦品牌」。於2017年我們憑藉惠州佳兆業中心的智能社區解決方案及大中華環球經貿廣場的智能酒店解決方案，榮獲中國安防系統集成科技創新產業聯盟及深圳市安全防範行業協會頒發「智能社區發展卓越解決方案」的殊榮。我們相信，我們的智能解決方案服務將提升客戶體驗及客戶對整體服務的忠誠度，因而創造整體協同效應。

於往績記錄期內，按收益及淨溢利計算，我們的業務一直持續增長。我們的收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加至2016年的人民幣539.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣669.2百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為18.3%。我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。我們的年度溢利由2015年的人民幣57.7百萬元增加至2016年的人民幣58.1百萬元，2017年再進一步增加至人民幣71.4百萬元，2015年至2017年的複合年增長率為11.2%。我們的期間溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.0百萬元減少47.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元。

編製基準

本公司於2017年10月13日於開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們已進行重組，詳情載列於「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時本集團旗下所有附屬公司的控股公司。有關更多本招股章程所載的財務資料的編製基準的資料，請參閱附錄一會計師報告。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績受多項因素影響，當中很多可能超出我們的控制範圍，包括載列於「風險因素」一節及下文所載列的該等因素。

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合的影響。我們的溢利率可能因不同業務分部及各業務分部內的產品及服務的不同而有所差別。下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1	120,208	39.1	177,721	43.1
交付前及顧問服務	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2	137,313	44.6	164,345	39.8
社區增值服務	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6	24,302	7.9	38,221	9.3
智能解決方案服務	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1	25,859	8.4	32,037	7.8
總計	478,028	100.0	539,107	100.0	669,159	100.0	307,682	100.0	412,324	100.0

下表列出各分部於往績記錄期的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)				
物業管理服務	34.6	29.5	31.9	39.5	37.2
交付前及顧問服務	36.0	31.9	28.8	32.3	33.9
社區增值服務	27.2	27.6	37.2	30.8	27.6
智能解決方案服務	24.5	23.5	26.0	25.1	26.8
總計	34.6	30.1	30.5	34.4	34.2

有關我們於往績記錄期內毛利率波動的更多詳情，請參閱「一合併損益及其他全面收益表選定項目的說明—毛利及毛利率」一節。

財務資料

在管建築面積

於往績記錄期內，我們有相當部分收益來自物業管理服務。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理服務所得收益達人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔我們總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%。因此，我們的持續收益增長取決於我們增加物業管理組合的能力。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，我們的在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米、24.0百萬平方米及25.4百萬平方米。

下表載列於所示日期我們按收益模式劃分的總在管建築面積的明細：

	於12月31日						於6月30日	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%	建築面積	%
	(千平方米，惟百分比除外)							
物業管理服務(包幹制)	4,164	22.7	5,597	27.2	8,178	34.1	9,095	35.8
物業管理服務(酬金制)	14,170	77.3	14,968	72.8	15,830	65.9	16,328	64.2
總計	18,334	100.0	20,565	100.0	24,008	100.0	25,423	100.0

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務(包幹制)	158,940	85.4	178,360	85.2	233,739	87.1	104,455	86.9	159,874	90.0
物業管理服務(酬金制)	27,134	14.6	30,948	14.8	34,629	12.9	15,753	13.1	17,847	10.0
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0

品牌及定價

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升品牌知名度和行業領先地位的能力所影響。我們的品牌是中國中高端物業管理行業的業內領先品牌。我們計劃進一步提高品牌知名度，以擴展我們的物業管理服務委聘工作，並藉著品牌持續以較高物業管理費率收費。我們深信，品牌的進一步提升將使我們向物業開發商及物業管理公司推廣交付前及顧問服務，加強與彼等的業務關係，並取得先機及競爭優勢，以取得其新落成物業項目的委聘工作。

財務資料

根據弗若斯特沙利文，按2017年收益計算，我們在中國物業管理服務企業中排名第14，並在粵港澳大灣區物業管理服務公司中排名第7。憑藉我們的品牌資產，我們於往績記錄期可收取高於行業平均水平的物業管理費率。根據弗若斯特沙利文，中國住宅及非住宅物業近年來的平均物業管理費均有所上升，新建物業的物業管理費一般較現有物業為高。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們所有物業的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元、每月每平方米人民幣2.67元及每月每平方米人民幣2.68元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，非住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣13.25元、每月每平方米人民幣14.41元、每月每平方米人民幣15.02元及每月每平方米人民幣15.12元。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，住宅物業平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.13元、每月每平方米人民幣2.20元、每月每平方米人民幣2.27元及每月每平方米人民幣2.29元。根據弗若斯特沙利文，我們於往績記錄期每平方米的月度管理費範圍屬行業範圍，而於2017年，我們的住宅社區的平均物業管理費高於業內平均水平。

僅為便於說明，以下載列經參考往績記錄期內平均物業管理費波動的期內淨溢利的敏感度分析。下表展示假設平均物業管理費減少而所有其他因素維持不變的情況下，對我們淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
假設平均物業管理費減少5%					
對物業管理業務的收益的影響..	(8,516)	(9,511)	(12,344)	(5,565)	(8,261)
對淨溢利的影響.....	(6,387)	(7,133)	(9,258)	(4,174)	(6,195)
假設平均物業管理費減少10%					
對物業管理業務的收益的影響..	(17,031)	(19,022)	(24,689)	(11,130)	(16,521)
對淨溢利的影響.....	(12,773)	(14,266)	(18,517)	(8,348)	(12,391)

管理員工成本及分包成本的能力

我們的經營業績受管理員工成本的能力所影響。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月計入服務成本的員工成本分別為人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，是我們服務成本的單一最大組成部分，分別佔同期服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月計入行政開支的員工成本分別為人民幣66.1百萬元、人民幣55.2百萬元、人民幣79.6百萬元及人民幣44.9百萬元，其為行政開支的單一最大組成部分，分別佔同期行政開支約87.4%、79.0%、77.8%及62.3%。計入服務成本的員工成本主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務及社區增值服務的僱員的薪金及其他福利。計入行政開支的員工成本主要包括薪金、行政員工的其他福利及董事酬金。於往績記錄期，因我們業務的拓展，導致在管建築面積增加及人員數目增加，加上中國的工資整體上升，導致員工薪酬增加，因此員工成本有所增加。我們2015年、2016年及2017年的每月平均工資分別為人民幣4,859.4元、人民幣5,145.2元及人民幣5,511.3元，複合年增長率約為6.5%。而截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月，每月平均工資由人民幣5,380.8元增至人民幣5,786.7元，增幅為7.5%。根據弗若斯特沙利文，中國城市的每人每年平均薪金由2012年人民幣46,749.0元，增加至2017年人民幣73,785.4元，複合年增長率約9.6%。物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣3,056.5元增至2017年人民幣4,568.9元以及由2012年人民幣146.7元增至2017年人民幣219.3元，複合年增長率約為8.4%。其中，粵港澳大灣區的物業管理服務行業迅速增長，區內物業管理服務行業工人每月及每日平均工資分別由2012年人民幣4,317.8元增至2017年人民幣6,122.9元以及由2012年人民幣207.3元增至2017年人民幣293.9元，複合年增長率約為7.2%。此外，我們亦外包環境、秩序維護及房屋及設施維護服務予分包商。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，分包成本分別達人民幣58.2百萬元、人民幣81.3百萬元、人民幣103.8百萬元及人民幣60.8百萬元，分別佔服務成本約18.6%、21.6%、22.3%及22.4%。分包成本於往績記錄期增加亦由於業務擴張導致總在管建築面積增加。

為管理員工成本，提高溢利率，同時確保服務質量一致，我們使用多種措施降低對勞工的依賴，此等措施包括外包若干勞動密集業務給第三方、梳理及標準化物業管理服務。舉例而言，我們於2018年3月開始實行K生活移動應用程式，以使物業管理人員通過K生活進行多項物業管理職能，進一步優化員工架構，提升經營效益。有關更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－中央化、數碼化、規範化及自動化」。

財務資料

僅為便於說明，以下載列往績記錄期內參考員工成本及分包成本波幅所編製的期內淨溢利敏感度分析。下表顯示在所有其他因素維持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設增幅對淨溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
淨溢利總額.....	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
假設員工成本及分包成本增加5%					
對服務成本的影響.....	11,645	14,027	17,817	7,635	10,121
對淨溢利的影響.....	(8,734)	(10,520)	(13,363)	(5,726)	(7,591)
假設員工成本及分包成本增加10%					
對服務成本的影響.....	23,290	28,054	35,633	15,269	20,242
對淨溢利的影響.....	(17,467)	(21,041)	(26,725)	(11,452)	(15,181)

整體經濟、城鎮化進度及房地產開發時效

我們取得新管理服務委聘工作的能力、物業開發商交付新物業的時效以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力，都會影響我們維持及提高物業管理組合的能力。新物業發展項目的數量很大程度依賴於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度、其導致的中國物業需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。我們預期經營業績將持續受我們維持及提高物業管理組合的能力所影響。

中國的經濟發展及城市化進度在過去增加了對住宅物業的供需。特別是我們管理的大部份物業都位於中國的一線及二線城市，這些城市的城市化進度對我們的業務發展尤其重要。我們相信這些因素會持續對中國房地產行業及物業管理行業產生重大影響。任何的經濟衰退，特別是在我們營運的地區，都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施都會影響到房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過調整或推行宏觀調控政策，其中包括以監管出讓土地、預售物業、銀行融資及徵稅等方式去鼓勵或限制私營物業市場的物業發展。尤其是，中國政府曾推行不同的限制措施，遏止房地產市場的投機炒賣。然而，自從2014年起，為刺激住房市場，中國政府轉換了立場及政策。中國政府為控制貨

幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現有直接影響。中國政府政策的不確定因素對新物業的供應會有重大影響，而新物業供應是我們新委聘工作的主要來源。

關鍵會計政策、估計及判斷

我們的經營業績及對財務狀況的討論及分析是基於根據香港財務報告準則編製的經審核的合併財務報表。因此，經營業績及財務狀況受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計是基於行業經驗及多項因素，包括管理層認為合理的未來事件預測。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱合併財務報表時，關鍵會計政策的選擇、估計及判斷，影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度都是需考慮的因素。我們的重大會計政策、估計及判斷概述於附錄一會計師報告附註2及4內。我們相信，下列關鍵會計政策涉及編製合併財務報表時採用的最重大估計及判斷。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號相比香港會計準則第18號及香港會計準則第39號的要求，將不會對財務狀況及表現造成任何重大影響。

收益確認

收益

我們提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，我們按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以我們有權開具發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹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，我們會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們會將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額或物業單位所招致或應計的物業管理成本總額之若干百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

(ii) 交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務的費用，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

(iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)增值服務(主要包括K生活移動應用程式以鞏固本集團原有的平台，為所有住宅社區提供更新的一站式服務)，於提供服務時確認；及(ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

(iv) 智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，我們履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此我們已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則我們於合併財務狀況表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。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，隨後於確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或我們有權獲取無條件的代價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們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。合約負債為我們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。

財務資料

應收款項於我們有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、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平值超出已收購可識別資產淨值之公平值之差額。

就減值測試而言，商譽會分配至我們預期可受惠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，其為就內部管理目的監察商譽的最低層面且不大於經營分部。

商譽每年進行減值覆核，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密覆核。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

非金融資產的減值

有限定可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值測試。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受現金產生單位的現金流入影響。非金融資產（商譽除外）若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或倘時間更長，則在業務正常營運周期），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

應收呆賬準備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收呆賬準備。基於我們過往

財務資料

的歷史、現有的市況及於各報告日期的前瞻性估計，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應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據我們、我們的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在合併財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘遞延稅項負債撥回暫時性差額的時間可以由我們控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言，我們不能控制聯營公司暫時性差額的撥回，僅在訂有協議賦予我們權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算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，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

財務資料

合併損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收益	478,028	539,107	669,159	307,682	412,324
服務成本	(312,795)	(377,080)	(464,873)	(201,956)	(271,461)
毛利	165,233	162,027	204,286	105,726	140,863
其他收益及(虧損)淨額	233	(4,208)	1,253	(1,289)	(1,626)
銷售開支	(793)	(2,379)	(4,763)	(1,790)	(1,785)
行政開支	(75,636)	(69,781)	(102,309)	(43,151)	(72,013)
經營溢利	89,037	85,659	98,467	59,496	65,439
於聯營公司之投資減值虧損	(5,102)	(2,141)	(597)	(299)	—
分佔聯營公司業績	(2,759)	(2,157)	(1,949)	(786)	—
融資成本	—	(5,081)	(27,061)	(14,811)	(9,007)
融資收入	—	5,081	27,257	14,919	9,072
融資收入淨額	—	—	196	108	65
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
所得稅開支	(23,456)	(23,247)	(24,676)	(14,471)	(42,472)
年度溢利及全面收益總額	57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
以下人士應佔：					
本公司擁有人	57,720	58,114	71,441	44,048	23,300
非控股權益	—	—	—	—	(268)
	<u>57,720</u>	<u>58,114</u>	<u>71,441</u>	<u>44,048</u>	<u>23,032</u>

財務資料

合併損益及其他全面收益表選定項目的說明

收益

於往績記錄期內，我們的收益來自以下四個業務分部：

- 物業管理服務，主要包括為住宅社區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣186.1百萬元、人民幣209.3百萬元、人民幣268.4百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔總收益約38.9%、38.8%、40.1%及43.1%；
- 交付前及顧問服務，主要包括建築地盤管理、示範單位及物業銷售場所管理及諮詢服務的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣246.9百萬元、人民幣248.8百萬元、人民幣295.8百萬元及人民幣164.3百萬元，分別佔總收益約51.7%、46.1%、44.2%及39.8%；
- 社區增值服務，主要包括線下及線上渠道提供停車場、空間租賃及增值服務產生的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣36.3百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.7百萬元及人民幣38.2百萬元，分別佔總收益約7.6%、8.4%、8.6%及9.3%；及
- 智能解決方案服務，其主要包括安裝及維護服務的費用，於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，金額分別為人民幣8.7百萬元、人民幣35.9百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔總收益約1.8%、6.7%、7.1%及7.8%。

下表載列於往績記錄期內各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	186,074	38.9	209,308	38.8	268,368	40.1	120,208	39.1	177,721	43.1
交付前及顧問服務	246,947	51.7	248,781	46.1	295,788	44.2	137,313	44.6	164,345	39.8
社區增值服務	36,314	7.6	45,127	8.4	57,749	8.6	24,302	7.9	38,221	9.3
智能解決方案服務	8,693	1.8	35,891	6.7	47,254	7.1	25,859	8.4	32,037	7.8
總計	478,028	100.0	539,107	100.0	669,159	100.0	307,682	100.0	412,324	100.0

財務資料

於往績記錄期內，物業管理服務的收益持續增加，此乃主要由於通過內在增長的業務拓展，令總在管建築面積增加，以及我們收取的平均費率增加所致。

下表載列我們於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益總額明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
粵港澳大灣區	139,430	74.9	146,248	69.9	177,623	66.2	80,260	66.7	103,923	58.4
長三角地區	16,037	8.6	22,252	10.6	33,028	12.3	14,403	12.0	26,940	15.2
環渤海經濟圈	22,688	12.2	28,423	13.6	36,784	13.7	17,063	14.2	20,990	11.8
華西	5,597	3.0	9,087	4.3	16,922	6.3	6,687	5.6	21,061	11.9
華中	2,322	1.3	3,298	1.6	4,011	1.5	1,795	1.5	4,807	2.7
總計	186,074	100.0	209,308	100.0	268,368	100.0	120,208	100.0	177,721	100.0

於往績記錄期內，位於中國三大經濟區的物業為我們產生超過80%的物業管理服務收益，三大經濟區即粵港澳大灣區、長三角地區及環渤海經濟圈。這些經濟區的人口密度和人均可支配收入均高於中國大多數其他地區。我們預期在不久將來，我們在三大經濟區的物業將繼續佔我們業務的重大部分。

於往績記錄期內，交付前及顧問服務的收益持續增長，主要由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。

於往績記錄期內，社區增值服務的收益有所增長，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

於往績記錄期內，智能解決方案服務的收益持續增長，主要受我們持續努力拓展新客戶，因項目數目增加而有所增長。

服務成本

我們的服務成本主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化及市場推廣開支、營業稅及其他稅項及其他。

財務資料

下表載列於所示期間的服務成本的實際成本以及佔總服務成本的百分比明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
服務成本										
員工成本.....	174,648	55.8	199,244	52.8	252,570	54.3	114,255	56.6	141,590	52.2
分包成本.....	58,247	18.6	81,300	21.6	103,764	22.3	38,435	19.0	60,826	22.4
建築成本.....	5,915	1.9	27,160	7.2	34,732	7.5	19,231	9.5	23,285	8.6
停車場租賃開支.....	18,806	6.0	23,885	6.3	26,430	5.7	13,215	6.5	22,000	8.1
折舊.....	1,992	0.6	2,006	0.5	1,845	0.4	883	0.4	986	0.4
經營租賃.....	4,377	1.4	3,824	1.0	4,379	0.9	2,001	1.0	2,043	0.8
水電開支.....	17,194	5.5	18,605	4.9	19,936	4.3	7,587	3.8	10,836	4.0
辦公室開支.....	2,112	0.7	5,671	1.6	7,556	1.7	1,373	0.7	3,559	1.3
社區文化及市場推廣開支.....	1,886	0.6	3,890	1.0	7,046	1.5	2,333	1.2	3,279	1.2
營業稅及其他稅項.....	27,132	8.7	10,028	2.7	3,466	0.7	1,655	0.8	2,320	0.8
其他.....	486	0.2	1,467	0.4	3,149	0.7	988	0.5	737	0.2
總計	312,795	100.0	377,080	100.0	464,873	100.0	201,956	100.0	271,461	100.0

於往績記錄期內，影響服務成本的主要因素為員工成本及分包成本。

員工成本金額主要是受拓展業務導致員工人數增加以及薪酬平均金額增加所影響。我們2015年、2016年及2017年的每月平均工資分別為人民幣4,859.4元、人民幣5,145.2元及人民幣5,511.3元，複合年增長率約為6.5%。而截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月，每月平均工資由人民幣5,380.8元增至人民幣5,786.7元，增幅為7.5%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，計入服務成本的員工成本分別達人民幣174.6百萬元、人民幣199.2百萬元、人民幣252.6百萬元及人民幣141.6百萬元，分別佔服務成本約55.8%、52.8%、54.3%及52.2%。

分包成本指與物業管理服務及交付前及顧問服務有關的清潔及園藝開支、秩序維護服務以及住屋及設備維護服務。於往績記錄期內的分包成本有所增加，乃主要由於我們的業務規模有所增加。

財務資料

毛利及毛利率

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣165.2百萬元、人民幣162.0百萬元、人民幣204.3百萬元及人民幣140.9百萬元，同期錄得的毛利率分別為34.6%、30.1%、30.5%及34.2%。我們的整體毛利率受多個因素影響，其影響我們各分部的毛利率以及我們的業務組合的波動性。下表載列於所示期間按各業務分部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			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
	(未經審核)									
物業管理服務	64,352	34.6	61,655	29.5	85,488	31.9	47,451	39.5	66,044	37.2
包幹制	37,218	23.4	30,707	17.2	50,859	21.8	31,698	30.3	48,197	30.1
酬金制	27,134	100.0	30,948	100.0	34,629	100.0	15,753	100.0	17,847	100.0
交付前及顧問服務	88,871	36.0	79,474	31.9	85,063	28.8	44,307	32.3	55,701	33.9
社區增值服務	9,876	27.2	12,446	27.6	21,469	37.2	7,479	30.8	10,547	27.6
智能解決方案服務	2,134	24.5	8,452	23.5	12,266	26.0	6,489	25.1	8,571	26.8
總計	165,233	34.6	162,027	30.1	204,286	30.5	105,726	34.4	140,863	34.2

我們的物業管理服務毛利率主要受我們就物業管理服務收取的平均費率以及我們就提供該等服務的以每月每平方米計算的服務成本所影響。於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.55元、每月每平方米人民幣2.61元、每月每平方米人民幣2.67元及每月每平方米人民幣2.68元。我們預計隨著新項目整體的平均合約價值較高及實行多種減省成本措施積極管理成本，我們物業管理服務的毛利率將保持穩定，略有增長。

根據中國法律，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期內，根據市場慣例，我們就部分由我們管理的物業按包幹制收取物業管理費。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，我們按包幹制收取物業管理費的在管建築面積分別佔總在管建築面積約22.7%、27.2%、34.1%及35.8%，分別佔同期物業管理費總額約85.4%、85.2%、87.1%及90.0%。我們預期按包幹制收取的物業管理費在可見將來將繼續佔總收益的大部分。

財務資料

若按包幹制收取物業管理費，我們將所有費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本。若按酬金制收取物業管理費，我們實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費用或服務成本百分比作收益。我們以所收取的物業管理費補足提供物業管理服務所招致的開支。就我們按酬金制收費的物業管理服務而言，我們的毛利率接近100%，原因是我們毋須承擔與提供物業管理服務有關的成本。因此，如果我們按酬金制而非包幹制收取管理費，毛利率會遠遠較高。

我們的交付前及顧問服務的毛利率於往績記錄期內的減少，主要是受我們業務組合、收取的服務費及佣金的變動，以及交付前及顧問服務的服務成本增加所影響。由於建築地盤物業管理服務較為勞動密集，員工成本及我們向第三方支付的外包服務費增加將對毛利率造成重大影響。

社區增值服務毛利率因所售產品及服務的種類及規模而變動。我們預期繼續擴大產品及服務組合的類別及規模，尤其著重於溢利率較高的產品，例如空間租賃及社區金融服務。

智能解決方案服務的毛利率於往績記錄期內的波動乃主要是受智能解決方案服務項目增加所導致的規模經濟，以及物業管理服務的業務規模擴大，為我們提供更多潛在委聘機會所影響。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括沒收客戶訂金、無條件政府補助收入、政府罰金、出售廠房及設備虧損或收益、視作出售聯營公司收益、就應收貿易賬款確認的減值虧損、按酬金制的代表住戶付款而確認的減值虧損、匯兌淨額及其他。我們於往績記錄期內收取的所有政府補助收入為地方政府機關授予的無條件酌情補助收入。

財務資料

銷售開支

銷售開支主要包括媒體宣傳及市場拓展開支。由於業務性質緣故，我們於往績記錄期內並無產生重大金額的銷售開支。下表載列所示期間銷售開支的明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
銷售開支										
媒體宣傳開支	353	44.5	1,217	51.1	2,889	60.7	979	54.7	578	32.4
市場拓展開支	440	55.5	1,162	48.9	1,874	39.3	811	45.3	1,207	67.6
總計	793	100.0	2,379	100.0	4,763	100.0	1,790	100.0	1,785	100.0

行政開支

行政開支主要包括員工成本(包括董事酬金)、辦公室及差旅開支、上市開支、經營租賃、專業服務費用、折舊、其他稅項及其他。下表載列於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017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	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
行政開支										
員工成本(包括董事酬金)	66,069	87.4	55,160	79.0	79,553	77.8	36,831	85.4	44,873	62.4
辦公室及差旅開支	3,384	4.5	7,834	11.2	10,966	10.7	3,889	9.0	4,484	6.2
上市開支	—	—	—	—	4,376	4.3	—	—	18,012	25.0
經營租賃	848	1.1	845	1.2	2,240	2.2	707	1.6	2,175	3.0
專業服務費用	566	0.7	2,735	3.9	907	0.9	476	1.1	1,168	1.6
折舊	1,859	2.5	1,102	1.6	1,012	1.0	546	1.3	561	0.8
其他稅項	711	0.9	510	0.7	347	0.3	48	0.1	—	—
其他	2,199	2.9	1,595	2.4	2,908	2.8	654	1.5	740	1.0
總計	75,636	100.0	69,781	100.0	102,309	100.0	43,151	100.0	72,013	100.0

於聯營公司之投資減值虧損

我們就齊家科技產生於聯營公司之投資減值虧損。

分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績錄得的虧損乃與齊家科技有關。於往績記錄期，分佔聯營公司業績錄得的虧損有所減少，乃主要由於齊家科技業務營運表現有所改善。

財務資料

融資收入淨額

我們的融資收入淨額相等於應收同系附屬公司款項利息收入扣除其他借款利息開支。

所得稅

根據開曼群島的法規及規例，我們毋須繳交任何開曼群島所得稅。

由於往績記錄期內，我們並無源自香港的應課稅溢利，故我們並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。本集團在中國的若干業務位於西部城市，在若干年度可享15%優惠稅率。

佳科智能已於2017年12月取得「高新技術企業」(「**高新技術企業**」)資格，故可於2017年至2019年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指就呈報期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該呈報期間末頒佈的稅率加上就過往呈報期間應付稅項的任何調整。遞延稅項資產及負債分別因資產及負債就財務報告的賬面值及計稅基準兩者間的可予扣減及應課稅的暫時差額所產生。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，就2008年1月1日後產生的溢利而言，我們在中國的附屬公司須就向外國投資控股公司宣派的股息繳付10%的預扣稅。就須繳付預扣稅的股息而言，須為已宣派股息確認預扣稅撥備，以及為在可見將來宣派的股息確認遞延稅項負債。於2018年6月30日，我們就分派中國附屬公司的保留溢利時估計應付的稅項確認遞延稅項人民幣22.0百萬元。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
即期所得稅					
—中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266	14,979	20,797
遞延稅項					
—中國企業所得稅	(112)	(687)	(590)	(508)	21,675
	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>	<u>14,471</u>	<u>42,472</u>

財務資料

於2015年、2016年、2017年、截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)分別約為28.9%、28.6%、25.7%、24.7%及64.8%。我們的實際稅率於2015年及2016年維持相對平穩，而於2017年則有所下跌，主要是由於(i)於齊家科技之投資於2015年及2016年的減值虧損及(ii)我們於2015年及2016年確認的匯兌虧損為不可扣稅。我們的實際稅率由截至2017年6月30日止六個月的24.7%增加至截至2018年6月30日止六個月的64.8%，主要是由於(i)上市開支人民幣18.0百萬元不可自所得稅扣減；及(ii)於2018年6月30日，就應課稅的暫時差額確認的遞延稅項人民幣22.0百萬元。

合併損益及其他全面收益表呈報的實際所得稅開支與應用中國法定所得稅率計算的金額有所不同。各期間的所得稅與除所得稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
加：分佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949	786	-
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>	<u>59,305</u>	<u>65,504</u>
除所得稅前溢利的稅項，					
按25%的比率計算	20,984	20,880	24,517	14,826	16,376
以下項目稅項影響：					
—若干公司的優惠所得稅率	(1,290)	(1,119)	(1,934)	(1,086)	(1,286)
—不可扣稅開支	2,198	1,184	150	101	4,011
—若干公司的所得稅率差異	67	26	1,613	534	1,566
—尚未確認稅項虧損	1,497	2,276	330	96	823
—使用過去未動用的稅項虧損	-	-	-	-	(1,018)
—由未分派溢利預扣稅產生的暫時性差額	-	-	-	-	22,000
期間所得稅開支總額	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>	<u>14,471</u>	<u>42,472</u>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期適用稅項，且並無與任何稅務機關有任何爭議或未解決事項。

經營業績

截至2018年6月30日止六個月與截至2017年6月30日止六個月比較

收益

收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣307.7百萬元增加34.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣412.3百萬元。

- **物業管理服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，物業管理服務的收益為人民幣120.2百萬元及人民幣177.7百萬元，分別佔我們總收益約39.1%及43.1%，增幅約為47.8%。增加乃主要由於總在管建築面積，尤其是包幹制在管建築面積增加，其次是平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2017年6月30日的23.1百萬平方米增加約10.0%至2018年6月30日的25.4百萬平方米，此乃主要由於我們的業務增長急速，其於項目數量增長中可見一斑，尤其除了粵港澳大灣區外，我們亦將業務擴至長三角地區及華西。平均物業管理費由截至2017年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.66元輕微增加約0.8%至截至2018年6月30日止六個月的每月每平方米人民幣2.68元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣137.3百萬元及人民幣164.3百萬元，分別佔我們總收益約44.6%及39.8%。交付前及顧問服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約19.7%，主要由於交付前及顧問項目由截至2017年6月30日止六個月的128項增加至截至2018年6月30日止六個月的166項，此乃由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- **社區增值服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，社區增值服務的收益分別為人民幣24.3百萬元及人民幣38.2百萬元，分別佔我們總收益約7.9%及9.3%。社區增值服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約57.3%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

財務資料

- **智能解決方案服務。**截至2017年及2018年6月30日止六個月，智能解決方案服務的收益為人民幣25.9百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔我們總收益約8.4%及7.8%。智能解決方案服務的收益由截至2017年6月30日止六個月至截至2018年6月30日止六個月增加約23.9%，主要受惠於我們的市場拓展及與業內領先物業開發商的策略性合夥，智能解決方案服務合約數目由截至2017年6月30日止六個月的87份增加至截至2018年6月30日止六個月的96份。

服務成本

我們的服務成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣202.0百萬元增加約34.4%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣271.5百萬元。服務成本增加主要由於我們的業務擴展所致。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣105.7百萬元增加約33.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣140.9百萬元。我們的毛利率保持相對穩定，截至2017年6月30日止六個月及截至2018年6月30日止六個月分別為34.4%及34.2%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣47.5百萬元增加約39.2%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣66.0百萬元。增加乃主要由於(i)業務規模增加及將勞動密集服務(例如秩序維護、清潔及園藝服務)逐步分包予分包商所收的規模經濟之效；及(ii)平均物業管理費率增加。物業管理服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的39.5%減少至截至2018年6月30日止六個月的37.2%。減少乃主要由於員工成本及分包成本增加。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.3百萬元增加約25.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣55.7百萬元。交付前及顧問服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的32.3%增加至截至2018年6月30日止六個月的33.9%。增加乃主要由於項目數目由128增加至166，其具有不同的毛利率。

財務資料

- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣7.5百萬元增加約41.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣10.5百萬元。增加主要由於我們的業務擴張所致。社區增值服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的30.8%減少至截至2018年6月30日止六個月的27.6%。減少乃主要由於與其他社區增值服務相比，溢利率較低的停車場服務比例上升。
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣6.5百萬元增加約32.3%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣8.6百萬元。智能解決方案服務的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的25.1%增加至截至2018年6月30日止六個月的26.8%。增加主要由於合約數目由87份增加至96份，其具有不同的毛利率。

其他收益及虧損

我們產生的其他虧損由截至2017年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元增加約26.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元，主要由於我們於截至2018年6月30日止六個月招致匯兌虧損人民幣0.8百萬元，而我們於截至2017年6月30日止六個月確認匯兌收益人民幣1.2百萬元。

銷售開支

截至2017年及2018年6月30日止六個月，銷售開支為人民幣1.8百萬元，維持穩定。

行政開支

行政開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣43.2百萬元增加約66.9%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣72.0百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣36.8百萬元增至截至2018年6月30日止六個月的人民幣44.9百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政人員數目及平均薪金增加所致；(ii)因業務增長而導致辦公室及差旅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣3.9百萬元增至截至2018年6月30日止六個月的人民幣4.5百萬元；及(iii)我們產生上市開支由截至2017年6月30日止六個月的零增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣18.0百萬元。

經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣59.5百萬元增加約10.0%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣65.4百萬元。

於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由截至2017年6月30日止六個月的虧損人民幣0.3百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的零，主要由於齊家科技已從我們的聯營公司轉為附屬公司。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由截至2017年6月30日止六個月的虧損人民幣0.8百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的零，主要由於齊家科技已從我們的聯營公司轉為附屬公司。

淨融資收入

我們的淨融資收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣0.1百萬元減少至截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.5萬元。

除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣58.5百萬元增加至截至2018年6月30日止六個月的人民幣65.5百萬元。

所得稅

我們的所得稅由截至2017年6月30日止六個月的人民幣14.5百萬元增加約193.1%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣42.5百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)由截至2017年6月30日止六個月的24.7%增加至截至2018年6月30日止六個月的64.8%，乃由於(i)上市開支人民幣18.0百萬元不可自所得稅扣減，及(ii)於2018年6月30日，就應課稅的暫時差額確認的遞延稅項人民幣22.0百萬元。

期內溢利及全面收益總額

期內溢利及全面收益總額由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.0百萬元減少約47.7%至截至2018年6月30日止六個月的人民幣23.0百萬元。減少主要由於確認(i)上市開支人民幣18.0百萬元及(ii)自我們計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元。自計劃宣派股息產生的遞延稅項人民幣22.0百萬元按若干中國附屬公司擬定分派溢利股息金額合計人民幣220.0百萬元扣除中國預扣稅稅率10%計算。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

收益由2016年的人民幣539.1百萬元增加24.1%至2017年的人民幣669.2百萬元。

- **物業管理服務。**於2016年及2017年，物業管理服務的收益為人民幣209.3百萬元及人民幣268.4百萬元，分別佔我們總收益約38.8%及40.1%，增加約28.2%。增加乃主要由於總在管建築面積，尤其是包幹制在管建築面積增加，其次是平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2016年12月31日的20.6百萬平方米增加約16.7%至2017年12月31日的24.0百萬平方米，此乃主要由於我們的業務增長急速，其於項目數量的增長中可見一斑。尤其除了粵港澳大灣區外，我們亦於長三角地區及華西地區擴大市場覆蓋。我們的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.61元增加約2.3%至2017年的每月每平方米人民幣2.67元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**在2016年及2017年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣248.8百萬元及人民幣295.8百萬元，分別佔我們總收益約46.1%及44.2%。交付前及顧問服務的收益由2016年至2017年增加約18.9%，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於現有客戶持續推出新物業項目，以及我們努力爭取更多獨立第三方物業開發商的委聘。
- **社區增值服務。**在2016年及2017年，社區增值服務的收益分別為人民幣45.1百萬元及人民幣57.7百萬元，分別佔我們總收益約8.4%及8.6%。社區增值服務的收益由2016年至2017年增加約28.0%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。
- **智能解決方案服務。**在2016年及2017年，智能解決方案服務的收益為人民幣35.9百萬元及人民幣47.3百萬元，分別佔我們總收益約6.7%及7.1%。智能解決方案服務的收益由2016年至2017年增加約31.7%，主要受惠於我們的市場拓展力度及與業內領先物業開發商的策略性合夥，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2016年的72份增加至2017年的171份。

服務成本

我們的服務成本由2016年的人民幣377.1百萬元增加約23.3%至2017年的人民幣464.9百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。此外，隨著業務急速增長，我們自2016年至2017年的服務成本加幅低於收益增長加幅，其反映我們於成本控制方面所作的持續努力。

毛利及毛利率

我們的毛利由2016年的人民幣162.0百萬元增加約26.1%至2017年的人民幣204.3百萬元。我們的毛利率於2016年及2017年分別為30.1%及30.5%，維持相對平穩。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2016年的人民幣61.6百萬元增加約38.8%至2017年的人民幣85.5百萬元。物業管理服務的毛利率由2016年的29.5%增加至2017年的31.9%，增加乃主要由於(i)我們業務規模增加及將勞動密集服務(例如秩序維護、清潔及園藝服務)逐步分包予分包商所收的規模經濟之效；(ii)平均物業管理費率增加；及(iii)營運效率提升，尤其是在優化人力分配及規劃方面。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2016年的人民幣79.5百萬元增加約7.0%至2017年的人民幣85.1百萬元，主要由於交付前及顧問項目由2016年的116項增加至2017年的145項，此乃由於客戶持續推出新物業項目。交付前及顧問服務的毛利率由2016年的31.9%減少至2017年的28.8%，此乃主要由於僱員平均薪金上升，其次是分包成本增加所致。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2016年的人民幣12.4百萬元增加約73.4%至2017年的人民幣21.5百萬元。社區增值服務的毛利率由2016年的27.6%增加至2017年的37.2%，增加乃主要由於通過增加溢利率較高(如空間租賃以及社區金融服務)的產品及服務佔比而優化產品及服務，因而帶來業務擴張所致。
- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2016年的人民幣8.5百萬元增加約44.7%至2017年的人民幣12.3百萬元。智能解決方案服務的毛利率由2016年的23.5%增加至2017年的26.0%。增加主要由於我們因業務規模增加

財務資料

而享受規模經濟效益，使我們能夠通過策略合作及統一採購降低材料及設備的採購成本。

其他收益及虧損

2017年的其他收益為人民幣1.3百萬元，而我們於2016年則招致其他虧損人民幣4.2百萬元，主要由於我們於2017年確認匯兌收益人民幣2.9百萬元，而我們於2016年招致匯兌虧損人民幣3.2百萬元所致。

銷售開支

銷售開支由2016年的人民幣2.4百萬元增加約100.2%至2017年的人民幣4.8百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

行政開支

行政開支由2016年的人民幣69.8百萬元增加約46.6%至2017年的人民幣102.3百萬元，主要由於(i)我們的員工成本由2016年的人民幣55.2百萬元增至2017年的人民幣79.6百萬元，此乃由於業務持續擴充導致行政員工人數及平均薪金增加所致；(ii)因業務增長而導致辦公室及差旅開支由2016年的人民幣7.8百萬元增至2017年的人民幣11.0百萬元；及(iii)我們於2017年產生上市開支人民幣4.4百萬元。

經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2016年的人民幣85.7百萬元增加約15.0%至2017年的人民幣98.5百萬元。

於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2016年的虧損人民幣2.1百萬元減少至2017年的虧損人民幣0.6百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2016年的虧損人民幣2.2百萬元減少至2017年的虧損人民幣1.9百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

淨融資收入

淨融資收入由2016年的零增加至2017年的人民幣0.2百萬元。

除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2016年的人民幣81.4百萬元增加約18.1%至2017年的人民幣96.1百萬元。

所得稅

我們的所得稅由2016年的人民幣23.2百萬元增加約6.1%至2017年的人民幣24.7百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)由2016年的28.6%減少至2017年的25.7%，乃由於(i)齊家科技於2016年的減值虧損及(ii)於2016年確認的匯兌虧損不可扣稅。

年內溢利及全面收益總額

基於上文，年內溢利及全面收益總額由2016年的人民幣58.1百萬元增加約22.9%至2017年的人民幣71.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

收益由2015年的人民幣478.0百萬元增加12.8%至2016年的人民幣539.1百萬元。

- **物業管理服務。**於2015年及2016年，物業管理服務的收益為人民幣186.1百萬元及人民幣209.3百萬元，分別佔我們總收益約38.9%及38.8%。增加乃主要由於總在管建築面積增加，其次為平均物業管理費增加所致。我們收取管理費的總在管建築面積由2015年12月31日的18.3百萬平方米增加約12.2%至2016年12月31日的20.6百萬平方米，此乃主要由於我們於粵港澳大灣區及長三角地區的業務增長急速，其於項目數量增長中可見一斑。我們的平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣2.55元增加約2.4%至2016年的每月每平方米人民幣2.61元，主要是由於整體市場有價格上升的趨勢。
- **交付前及顧問服務。**在2015年及2016年，交付前及顧問服務的收益分別為人民幣246.9百萬元及人民幣248.8百萬元，分別佔我們總收益約51.7%及46.1%。交付前及顧問服務的收益由2015年至2016年增加約0.7%，主要由於交付前及顧問項目由2015年的114項輕微增加至2016年的116項。
- **社區增值服務。**在2015年及2016年，社區增值服務的收益分別為人民幣36.3百萬元及人民幣45.1百萬元，分別佔我們總收益約7.6%及8.4%。社區增值服

財務資料

務的收益由2015年至2016年增加約24.3%，主要由於在管物業數目增加，提供更大客戶群，導致停車位、空間租賃及物業租賃服務的租金急速增長。

- **智能解決方案服務。**在2015年及2016年，智能解決方案服務的收益為人民幣8.7百萬元及人民幣35.9百萬元，分別佔我們總收益約1.8%及6.7%。智能解決方案服務的收益由2015年至2016年增加約312.6%，主要受惠於我們的市場拓展力度以及客戶對我們的服務品質認可度上升，導致我們的智能解決方案服務合約數目由2015年的48份增加至2016年的72份。

服務成本

我們的服務成本由2015年的人民幣312.8百萬元增加約20.6%至2016年的人民幣377.1百萬元。服務成本增加主要由於我們擴展業務規模。因此，我們招致(i)因人數及平均薪金增加而引致的員工成本上升；(ii)與環境服務、秩序維護服務及家居及設施維修服務有關的分包成本增加；及(iii)主要與採購設備及原材料有關的建築成本增加。

毛利及毛利率

我們的毛利由2015年的人民幣165.2百萬元減少約1.9%至2016年的人民幣162.0百萬元。我們的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的30.1%。

- **物業管理服務。**物業管理服務的毛利由2015年的人民幣64.4百萬元減少約4.4%至2016年的人民幣61.7百萬元。物業管理服務的毛利率由2015年的34.6%減少至2016年的29.5%，減少主要由於進一步提升向客戶提供的服務質素而提升質量有關的開支增加。
- **交付前及顧問服務。**交付前及顧問服務的毛利由2015年的人民幣88.9百萬元減少約10.6%至2016年的人民幣79.5百萬元。交付前及顧問服務的毛利率由2015年的36.0%減少至2016年的31.9%。減少主要由於我們積極提升服務標準及要求，藉以進一步建立品牌知名度及擴大市場份額，導致營運成本增加。
- **社區增值服務。**社區增值服務的毛利由2015年的人民幣9.9百萬元增加約26.0%至2016年的人民幣12.4百萬元。增加主要由於我們擴大產品及服務組合及增加在管物業項目的數目而帶來的業務增長所致。社區增值服務的毛利率維持穩定，由2015年的27.2%輕微增加至2016年的27.6%。

財務資料

- **智能解決方案服務。**智能解決方案服務的毛利由2015年的人民幣2.1百萬元增加約304.8%至2016年的人民幣8.5百萬元，乃由於業務規模增加。智能解決方案服務的毛利率由2015年的24.5%減少至2016年的23.5%，主要由於我們於2016年因我們擴展至新城市及省份以開發智能解決方案服務而令間接成本增加。

其他收益及虧損

我們於2016年產生其他虧損人民幣4.2百萬元，於2015年則錄得其他收益人民幣0.2百萬元，主要由於(i)無條件政府補助收入減少人民幣1.9百萬元，(ii)虧損準備撥備確認增加人民幣2.0百萬元，及(iii)匯兌虧損增加人民幣0.5百萬元。

銷售開支

銷售開支由2015年的人民幣0.8百萬元增加約200.0%至2016年的人民幣2.4百萬元，主要由於我們的營銷活動(如於大型展覽、媒體及行業協會的推廣)增加。

行政開支

行政開支由2015年的人民幣75.6百萬元減少約7.7%至2016年的人民幣69.8百萬元，主要由於我們的員工成本由2015年的人民幣66.1百萬元減少至2016年的人民幣55.2百萬元，此乃由於我們為優化人數架構及增加營運效率而減少行政員工人數所致。

經營溢利

基於上文，我們的經營溢利由2015年的人民幣89.0百萬元減少約3.7%至2016年的人民幣85.7百萬元。

於聯營公司之投資減值虧損

我們於聯營公司之投資減值虧損由2015年的虧損人民幣5.1百萬元減少至2016年的虧損人民幣2.1百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2015年的虧損人民幣2.8百萬元減少至2016年的虧損人民幣2.2百萬元，主要由於齊家科技的業務營運表現有所改善。

淨融資收入

我們的淨融資收入於2015年及2016年均為零。

財務資料

除所得稅前溢利

基於上文，除所得稅前溢利由2015年的人民幣81.2百萬元增加約0.2%至2016年的人民幣81.4百萬元。

所得稅

我們的所得稅維持相對穩定，於2015年為人民幣23.5百萬元，於2016年為人民幣23.2百萬元。我們的實際稅率(按所得稅開支除以除所得稅前溢利計算)亦維持穩定於2015年的28.9%及2016年的28.6%。

年內溢利及全面收益總額

基於上文，年內溢利及全面收益總額由2015年的人民幣57.7百萬元增加約0.7%至2016年的人民幣58.1百萬元。

合併財務狀況表節選項目說明

下表載列所示日期我們的合併財務狀況表。

	於12月31日			於6月30日
	2015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
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備.....	8,049	6,863	6,933	6,711
無形資產.....	—	—	7,895	7,237
商譽.....	—	—	5,534	5,534
於聯營公司之投資.....	6,851	2,553	—	—
其他應收款項.....	—	—	887	623
遞延稅項資產.....	996	1,683	2,273	2,433
非流動資產總值	15,896	11,099	23,522	22,538
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項..	28,697	37,671	44,107	65,919
代表住戶付款.....	27,610	48,305	53,320	48,178
合約資產 ⁽¹⁾	3,260	13,219	24,491	29,892
應收關連人士款項.....	438,554	1,034,834	930,962	733,082
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074	934
現金及銀行結餘.....	15,674	33,921	114,098	172,138
流動資產總值	524,844	1,179,476	1,168,052	1,050,143
資產總值	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681

財務資料

	於12月31日			於6月30日
	2015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
權益				
股本	—*	—*	—*	—*
儲備	174,635	232,820	305,479	335,629
本公司擁有人應佔權益	174,635	232,820	305,479	335,629
非控股權益	—	—	(18)	(286)
權益總值	174,635	232,820	305,461	335,343
負債				
非流動負債				
其他應付款項	3,178	4,438	5,938	5,035
其他借款	—	325,000	—	—
遞延稅項負債	—	—	1,974	23,809
非流動負債總額	3,178	329,438	7,912	28,844
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	149,510	196,838	263,585	246,744
合約負債	13,041	17,897	36,031	34,560
應付同系附屬公司款項	159,492	217,638	227,736	232,900
其他借款	—	155,000	325,000	165,000
應付所得稅	40,884	40,944	25,849	29,290
流動負債總額	362,927	628,317	878,201	708,494
負債總額	366,105	957,755	886,113	737,338
權益及負債總額	540,740	1,190,575	1,191,574	1,072,681
流動資產淨值	161,917	551,159	289,851	341,649
總資產減流動負債	177,813	562,258	313,373	364,187
資產淨值	174,635	232,820	305,461	335,343

* 金額少於人民幣1,000元

附註：

(1) 於2018年6月30日的合約資產人民幣29.9百萬元中，約有22.6%(即人民幣6.7百萬元)於2018年6月30日的合約資產已獲客戶於2018年9月30日認證。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、傢俬、固定裝置及辦公室設備及汽車。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣8.0百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣6.7百萬元。

財務資料

無形資產

於2017年12月31日及2018年6月30日我們分別錄得人民幣7.9百萬元及人民幣7.2百萬元的無形資產，主要由於我們於2017年12月28日透過收購附屬公司齊家科技而來的「小區管家」移動應用程式價值所致。

商譽

於2017年12月31日及2018年6月30日我們錄得人民幣5.5百萬元的商譽，乃由於我們於2017年12月28日收購附屬公司齊家科技所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款

下表載列於所示日期應收貿易賬款的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應收貿易賬款				
—來自第三方.....	20,873	22,775	32,077	48,615
減：減值撥備.....	(1,381)	(2,324)	(4,455)	(5,625)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>	<u>42,990</u>

我們的應收貿易賬款主要來自物業管理費、交付前及顧問服務費及智能解決方案服務費用。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款分別為人民幣19.5百萬元、人民幣20.5百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣43.0百萬元，分別佔總流動資產約3.7%、1.7%、2.4%及4.1%。

來自物業管理服務的應收貿易賬款於往績記錄期增加，主要由於總在管建築面積增加所致。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的總在管建築面積分別為18.3百萬平方米、20.6百萬平方米、24.0百萬平方米及25.4百萬平方米。一旦交付物業，第一筆物業管理費則即時到期及需立即繳付。然而，由於若干業主於入住或將單位出租前不會支付物業管理費，故該等應付物業管理費列為應收款項及佔大部分應收貿易賬款。於往績記錄期，我們概無招致任何已終止或到期的前期物業管理服務合同及物業管理服務合同的應收貿易賬款。

財務資料

下表載列於所示日期的應收貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	應收貿易賬款周轉日數 ⁽¹⁾	310.7	330.9	316.2
經調整應收貿易賬款 周轉日數 ⁽²⁾	33.0	30.3	32.1	38.2

附註：

- (1) 按相關期間末的應收貿易賬款與貿易性質的應收關連人士款項之和除以該期間的收益，再乘以該期間的日數計算。
- (2) 按相關期間末的應收貿易賬款除以該期間向獨立第三方提供的服務收益，再乘以該期間的日數計算。

由2015年至2017年，向獨立第三方所提供服務的經調整應收貿易賬款周轉日數維持相對穩定，其後，截至2018年6月30日止六個月增加至38.2，主要由於截至2018年6月30日止六個月管理費收繳率下降，以致應收貿易賬款的增長較向獨立第三方提供服務的收益快。應收貿易賬款周轉日數(包括向關連人士所提供服務)大幅增加，乃由於應收關連人士貿易性質款項的賬齡較長。詳情請參閱「一應收關連人士款項」。

下表載列按到期日的應收貿易賬款賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
未逾期亦未減值	5,032	3,914	2,085	719
逾期少於180日	10,261	7,981	14,285	30,612
逾期181至365日	2,855	5,502	5,569	5,493
逾期一至兩年	2,308	3,195	5,704	6,808
逾期兩年以上	417	2,183	4,434	4,983
總計	20,873	22,775	32,077	48,615

已逾期但未減值的應收貿易賬款與該等與我們擁有良好往績信貸記錄的客戶有關。根據過往信貸歷史，管理層相信毋須對該等結餘作任何減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍被視為可以悉數收回。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款的減值撥備為人民幣1.4百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣5.6百萬元。個別已減值的應收款項與財困客戶相關，管理層評估未能收回該等應收款項。我們並無就該等結餘持有任何抵押品。在釐定應收貿易賬款的可收回性時，我們考慮自授出信貸日期起至報告日期期間應收貿易賬款的信貸質素的變動。在釐定來自物業管理服務業務板塊

財務資料

的應收貿易賬款的可收回性時，我們估計各在管物業的物業管理費的可收回金額，並考慮入住率以及應收貿易賬款的收款記錄及其後清償情況。我們一般為逾期一年內、一至兩年、兩至三年及超過三年的應收款項記錄分別5%、25%、35%及60%的減值撥備。

我們於往績記錄期在收取管理費時不曾遇上任何重大困難，可見於往績記錄期內我們維持的高收繳率。於2015年、2016年及2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們的物業管理費的收繳率(按照實收物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算)分別約為97.7%、95.8%、95.1%及92.6%。

於2018年6月30日的應收貿易賬款人民幣48.6百萬元中，約有44.4%(即人民幣21.6百萬元)於2018年6月30日的應收貿易賬款於已於2018年10月31日償付。

其他應收款項

下表載列所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
其他應收款項				
按金.....	1,385	3,511	4,403	4,307
預付款項.....	490	1,605	2,623	1,799
預付上市開支.....	—	—	1,623	7,444
代表員工付款.....	5,239	7,665	5,059	4,197
按包幹制代表住戶付款.....	2,594	4,948	4,405	6,759
其他.....	235	791	372	618
減：其他應收款項減值撥備.....	(738)	(1,300)	(1,113)	(1,572)
其他應收款項總額.....	<u>9,205</u>	<u>17,220</u>	<u>17,372</u>	<u>23,552</u>
減：非流動部分的				
其他應收款項.....	—	—	(887)	(623)
流動部分.....	<u>9,205</u>	<u>17,220</u>	<u>16,485</u>	<u>22,929</u>

其他應收款項主要包括按金、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。其他應收款項總額於2015年12月31日人民幣9.2百萬元增至於2016年12月31日人民幣17.2百萬元、2017年12月31日人民幣17.4百萬元，再增至2018年6月30日人民幣23.6百萬元，主要由於業務擴展以及上市相關開支增加。

財務資料

代表住戶付款

我們代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指我們代表住宅社區支付的營運資金開支。於2015年、2016年及2017年12月31日，代表住戶付款分別為人民幣27.6百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣53.3百萬元。增加乃主要由於酬金制下物業管理服務的業務規模擴大。代表住戶付款由2017年12月31日的人民幣53.3百萬元減少至2018年6月30日的人民幣48.2百萬元，主要由於(i)我們限制對酬金制住宅社區作新的付款；及(ii)加快收集該等款項。收取我們代表住戶作出的付款一般按照適用於收取管理費的相同程序進行。更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」。

下文為於所示日期代表住戶付款的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
一年內.....	27,610	48,305	53,320	48,178

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，代表住戶付款的減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.5百萬元。於釐定代表酬金制住戶付款的可收回性時，管理層審閱各相關物業管理處於各期間自住戶所收到的現金，以評估代表酬金制住戶付款的可收回性。此外，於各報告期末，我們根據對應收財務表現欠佳社區管理處款項的可收回性的評估，就代表該等社區住戶付款計提撥備。參照該等應收款項的過往經驗，該等應收款項可能未能全數收回。因此，我們按集體基準為財務表現欠佳的管理處計提撥備。

應收關連人士款項

下表載列於所示日期應收關連人士款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應收關連人士款項				
－貿易性質.....	387,443	468,329	552,016	445,105
－非貿易性質.....	51,111	566,505	378,946	287,977
總計.....	438,554	1,034,834	930,962	733,082

財務資料

下表載列按到期日的應收關連人士款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
未逾期亦未減值	25,227	21,703	28,769	26,483
逾期少於180日	135,986	140,958	130,653	115,474
逾期181至365日	103,440	67,900	69,809	75,296
逾期1至2年	122,790	138,975	123,019	89,828
逾期2年以上	—	98,793	199,766	138,024
總計	387,443	468,329	552,016	445,105

貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣387.4百萬元增至2016年12月31日的人民幣468.3百萬元，並增至2017年12月31日的人民幣552.0百萬元，主要由於與關連人士的物業管理及交付前及顧問項目數目增加。貿易性質的應收關連人士款項由2017年12月31日的人民幣552.0百萬元減至2018年6月30日的人民幣445.1百萬元，主要由於收回貿易性質的應收關連人士款項。於2018年6月30日的貿易性質的應收關連人士款項人民幣445.1百萬元中，約有97.3% (即人民幣433.2百萬元) 於2018年6月30日的貿易性質的應收關連人士款項已於2018年10月31日結付。我們預期已於2018年6月30日逾期的貿易性質的應收同系附屬公司款項將於上市前悉數償還。

我們的非貿易性質的應收關連人士款項包括向關連人士提供的借款、有關借款的應收利息及向關連人士墊付的資金。於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年6月30日及2018年9月30日，有關借款的年利率分別為零、6.175%、6.175%、6.175%及6.175%及按要求償還。該關連人士負責與該筆借款相關的實際利息開支。有關詳情請參閱「—其他借款」及「—債務」以及附錄一會計師報告附註21。非貿易性質的應收關連人士款項由2015年12月31日的人民幣51.1百萬元增至2016年12月31日的人民幣566.5百萬元，主要由於我們提取人民幣480.0百萬元的借款，當時向我們的關連人士提供。非貿易性質的應收關連人士款項由2016年12月31日的人民幣566.5百萬元減至2017年12月31日的人民幣378.9百萬元，主要由於我們收取人民幣155.0百萬元的部分借款還款。非貿易性質的應收關連人士款項由2017年12月31日的人民幣378.9百萬元進一步減至2018年6月30日的人民幣288.0百萬元，主要由於收取非貿易性質的應收關連人士款項。於2018年6月30日的非貿易性質的應收關連人士款項人民幣288.0百萬元中，約有50.3% (即人民幣145.0百萬元) 於2018年6月30日的非貿易性質的應收關連人士款項已於2018年9月30日結付。應收關連人士的餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。我們已與餘下佳兆業集團訂立股份轉讓及承擔協議，減少部份非貿易性質的應收關連人士款項。由於餘下款項涉及我們的及餘下佳兆業集團的許多附屬公司，我們相信，與其讓各家附屬公司分別結付款項，不如將所有款項轉移至本集團及餘下佳兆業集團內各一家附屬公司，讓該兩家附屬公司訂立股份轉讓及承擔協議以結付所有款項，可提高成本效益，節省時間，使流程更為暢順。我們並無因此產生任何收益或虧損。扣減後的餘下款項已於2018年11月1日以現金全數償還。

財務資料

受限制現金

受限制現金指作為貸款擔保的已存現金及物業維護的專項基金。於2015年及2016年12月31日，受限制現金維持相對穩定，分別為人民幣11.0百萬元及人民幣11.5百萬元。受限制現金由2016年12月31日的人民幣11.5百萬元減至2017年12月31日的人民幣1.1百萬元，主要由於2017年償還貸款融通導致作為貸款擔保的已存現金減少。於2017年12月31日及2018年6月30日，受限制現金維持相對穩定，分別為人民幣1.1百萬元及人民幣0.9百萬元。

現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣15.7百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣114.1百萬元及人民幣172.1百萬元。於往績記錄期增加乃主要歸因於擴張業務。尤其是，於2016年12月31日的人民幣33.9百萬元大幅增加至2017年12月31日的人民幣114.1百萬元，此亦由於應收貿易賬款還款增加所致。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。應付貿易賬款由2015年12月31日的人民幣18.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣40.5百萬元，並增至2017年12月31日的人民幣61.3百萬元，主要歸因於購買分包服務、材料及水電費因業務擴充而上升所致。應付貿易賬款由2017年12月31日的人民幣61.3百萬元減少至2018年6月30日的人民幣49.9百萬元，主要歸因於我們償還到期的應付貿易賬款。

下表載列於所示日期的應付貿易賬款：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應付貿易賬款				
—來自第三方.....	17,989	40,539	61,347	49,901

下表載列於所示日期的應付貿易賬款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	止六個月
				2018年
應付貿易賬款周轉日數 ⁽¹⁾	34.8	59.5	76.7	79.2

(1) 按相關期間末的應付貿易賬款與貿易性質的應付同系附屬公司款項之和除以該期間的服務成本，再乘以該期間的日數計算。

財務資料

由2015年至2017年，應付貿易賬款周轉日數增加，主要是由於(i)受惠於業務持續擴充，付款期條款的議價能力上升；及(ii)我們簽訂較多智能解決方案合約，而相關採購的信貸期一般較長。截至2018年6月30日止六個月，應付貿易賬款周轉日數進一步增加至79.2日，主要由於停車場服務相關的應付貿易賬款增加。

下表載列按發票日期於所示日期應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
90日內.....	16,556	32,503	52,573	35,874
91至180日.....	245	7,400	6,393	7,960
181至270日.....	68	26	570	4,304
271至365日.....	55	24	220	1,027
超過365日.....	1,065	586	1,591	736
總計	17,989	40,539	61,347	49,901

於2018年6月30日的應付貿易賬款人民幣49.9百萬元中，約有73.7%(即人民幣36.8百萬元)於2018年6月30日的應付貿易賬款已於2018年10月31日結付。

其他應付款項

下表載列所示日期其他應付款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
其他應付款項				
應計上市開支.....	—	—	5,231	18,551
應計員工成本.....	35,797	40,507	55,578	46,461
營業稅和其他應付稅項..	7,745	6,247	10,071	9,327
已收按金.....	26,039	34,356	41,967	41,444
代表住戶收款.....	58,496	69,595	80,474	66,747
其他.....	6,622	10,032	14,855	19,348
其他應付款項總額.....	134,699	160,737	208,176	201,878
減：非流動部分的				
其他應付款項...	(3,178)	(4,438)	(5,938)	(5,035)
流動部分.....	131,521	156,299	202,238	196,843

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於我們向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付我們在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。

財務資料

代表住戶收款乃關於我們就酬金制在管物業收取的餘下物業管理費，我們在總部層面統一管理該等資金。其他應付款項總額由2015年12月31日的人民幣134.7百萬元增至2016年12月31日的人民幣160.7百萬元，再增至2017年12月31日的人民幣208.2百萬元，主要由於我們擴充業務。其他應付款項總額由2017年12月31日的人民幣208.2百萬元減至2018年6月30日的人民幣201.9百萬元，主要由於(i)半年的僱員花紅較全年的僱員花紅少，以致應計員工成本減少；及(ii)我們按時償付酬金制社區的款項，以致代表住戶收款減少。

應付同系附屬公司款項

下表載列於所示日期應付同系附屬公司款項的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應付同系附屬公司款項				
－貿易性質.....	11,856	20,944	36,354	69,554
－非貿易性質.....	147,636	196,694	191,382	163,346
總計	159,492	217,638	227,736	232,900

下表載列按發票日期的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
90日內.....	2,753	3,104	5,639	24,178
91至180日.....	2,376	2,405	3,125	1,025
181至270日.....	2,235	2,401	3,328	5,692
271至365日.....	1,800	2,420	3,447	933
超過365日.....	2,692	10,614	20,815	37,726
總計	11,856	20,944	36,354	69,554

貿易性質的應付同系附屬公司款項主要指社區增值服務的停車場租賃及辦公室租賃相關的應付租金。整體上升的趨勢與我們的業務擴張相符。非貿易性質的應付同系附屬公司款項由2015年12月31日的人民幣147.6百萬元，增加至2016年12月31日的人民幣196.7百萬元，此乃由於收取非貿易性質的應付同系附屬公司款項。相關款項於2016年12月31日為人民幣196.7百萬元，於2017年12月31日為人民幣191.4百萬元，維持穩定。非貿易性質的應付同系附屬公司款項由2017年12月31日的人民幣191.4百萬元減少至2018年6月30日的人民幣163.3百萬元，主要由於償還非貿易性質的應付同系附屬公司款項。應付同系附屬公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。非貿易性質的應付同系附屬公司款項將於上市前全數償還。我們亦預期將於上市前全數償還於2018年6月30日已逾期的貿易性質的應付同系附屬公司款項。

財務資料

其他借款

我們的其他借款主要指我們於2016年提取的信託借款人民幣480.0百萬元，乃由我們向關連人士廣東佳兆業房地產開發有限公司提供。該安排的商業理據乃由於我們在取得借款時仍屬佳兆業集團的一部分，且尚未制訂分拆計劃。基於佳兆業集團當時的整體資本管理，經考慮可供我們使用的財務資源後，我們認為取得該等借款的做法更為恰當。我們於2017年及2018年按照還款時間表部份償還該借款，我們其他借款的結餘減少至2017年12月31日的人民幣325.0百萬元，並進一步減少至2018年6月30日的人民幣165.0百萬元及2018年9月30日的人民幣85.0百萬元。餘下結餘將於上市前全數償還。我們的其他借款以人民幣列值並以餘下佳兆業集團的公司擔保作抵押，擔保將於上市前獲解除。

下表載列於所示日期其他借款的明細：

	於12月31日			於	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 6月30日 人民幣千元	2018年 9月30日 人民幣千元
計入流動負債的借款					
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
計入非流動負債的借款					
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—	—	—
總計	—	480,000	325,000	165,000	85,000

流動資產及流動負債

我們的流動資產淨值的組成

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債。

	於12月31日			於	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 6月30日 人民幣千元	2018年 9月30日 人民幣千元
流動資產					
應收貿易賬款及 其他應收款項.....	28,697	37,671	44,107	65,919	79,358
代表住戶付款	27,610	48,305	53,320	48,178	48,407
合約資產.....	3,260	13,219	24,491	29,892	30,264
應收關連人士款項	438,554	1,034,834	930,962	733,082	234,923
受限制現金.....	11,049	11,526	1,074	934	952
現金及銀行結餘	15,674	33,921	114,098	172,138	533,874
	<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>	<u>1,050,143</u>	<u>927,778</u>
流動負債					
應付貿易賬款及 其他應付款項.....	149,510	196,838	263,585	246,744	243,193
合約負債.....	13,041	17,897	36,031	34,560	33,510
應付同系附屬公司款項	159,492	217,638	227,736	232,900	177,902
其他借款.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
應付所得稅.....	40,884	40,944	25,849	29,290	27,624
	<u>362,927</u>	<u>628,317</u>	<u>878,201</u>	<u>708,494</u>	<u>567,229</u>
流動資產淨值	161,917	551,159	289,851	341,649	360,549

財務資料

我們的流動資產由2018年6月30日的人民幣341.6百萬元增加人民幣18.9百萬元至2018年9月30日的人民幣360.5百萬元，主要由於(i)現金及銀行結餘增加；(ii)其他借款減少；(iii)應付同系附屬公司款項減少，主要由於償還欠付同系附屬公司的應付租金；及(iv)應付貿易賬款及其他應付款項增加，其與我們業務增長相符合，部分被應收關連人士款項減少所抵銷，主要原因為我們於本期間內致力收取應收關連人士款項。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣289.9百萬元增加人民幣51.8百萬元至2018年6月30日的人民幣341.7百萬元，主要由於(i)現金及銀行結餘增加；(ii)應收貿易賬款及其他應收款項因在管建築面積持續增加而增加；及(iii)其他借款減少，部分被應收關連人士款項減少所抵銷，其主要來自我們所收取的現金墊款，以償還其他借款的本金。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣551.2百萬元減少人民幣261.3百萬元至2017年12月31日的人民幣289.9百萬元，主要由於(i)應收關連人士款項減少；(ii)應付同系附屬公司款項增加；(iii)其他借款增加；及(iv)應付貿易賬款及其他應付款項增加，該等款項部分因擴充業務緣故被現金及銀行結餘增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣161.9百萬元增加人民幣389.3百萬元至2016年12月31日的人民幣551.2百萬元，主要由於應收關連人士款項增加，部分被(i)應付同系附屬公司款項增加；(ii)其他借款增加；及(iii)應付貿易賬款及其他應付款項增加所抵銷。

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期，我們的流動資金需求主要為滿足營運資金需求所產生。於往績記錄期內及於本招股章程日期，內部產生的現金流量是我們營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。我們目前並不預期在資本資源的組合及相對成本出現任何重大變動。

財務資料

現金流量

下表概述於所示期間的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動(所用)／					
所得現金淨額.....	(56,747)	1,671	23,459	(42,339)	141,770
投資活動(所用)／					
所得現金淨額.....	(46,392)	(512,191)	51,799	4,161	18,697
融資活動所得／					
(所用)現金淨額.....	80,363	528,767	4,919	44,088	(102,427)
現金及現金等值					
項目(減少)／增加淨額.....	(22,776)	18,247	80,177	5,910	58,040
年初／期初的現金及現金等值					
項目.....	38,450	15,674	33,921	33,921	114,098
年終／期終的現金及現金等值					
項目.....	15,674	33,921	114,098	39,831	172,138

經營活動(所用)／所得現金淨額

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣141.8百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣70.5百萬元，歸因於期內除所得稅前溢利人民幣65.5百萬元，經折舊及攤銷、出售物業、廠房及設備虧損、視作出售一家聯營公司虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流入人民幣97.6百萬元，主要包括應收關連人士款項減少人民幣106.9百萬元，該等款項部分被應收貿易賬款及其他應收款項增加人民幣23.4百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所得現金淨額為人民幣23.5百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣105.0百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣96.1百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、視作出售一家聯營公司虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣14.1百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣83.7百萬元；及(ii)合約資產因智能解決方案服務合約增加而增加人民幣11.3百萬元，部分被(i)應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣61.2百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣15.4百萬元所抵銷。

於2016年，經營活動所得現金淨額為人民幣1.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣91.5百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.4百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、利息開支、利息收入、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額及虧損準備撥備調整。營運資金變動佔現金

財務資料

流出人民幣60.9百萬元，主要包括(i)應收關連人士款項增加人民幣80.9百萬元；及(ii)主要以酬金制代表住戶付款增加人民幣21.8百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣48.6百萬元所抵銷。

於2015年，經營活動所用現金淨額為人民幣56.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣93.6百萬元，歸因於年內除所得稅前溢利人民幣81.2百萬元，經折舊、出售物業、廠房及設備虧損、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資的減值虧損、撇銷為不可收回的金額、虧損準備撥備、撥回虧損準備撥備及以股份為基礎的付款調整。營運資金變動佔現金流出人民幣142.8百萬元，主要包括應收關連人士款項增加人民幣202.3百萬元，部分被應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣37.7百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2018年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣18.7百萬元，主要反映應收關連人士款項減少人民幣20.1百萬元，該筆款項部分被購買物業、廠房及設備人民幣1.4百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣51.8百萬元，主要反映應收關連人士款項減少人民幣59.8百萬元，該筆款項部分被(i)收購附屬公司齊家科技人民幣5.3百萬元；及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣2.8百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣512.2百萬元，主要反映(i)貸款予一間同系附屬公司廣東佳兆業房地產開發有限公司人民幣480.0百萬元；(ii)應收關連人士款項增加人民幣30.3百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣2.1百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.2百萬元所抵銷。

於2015年，投資活動所用現金淨額為人民幣46.4百萬元，主要反映(i)購買物業、廠房及設備人民幣1.3百萬元；及(ii)應收關連人士款項增加人民幣45.6百萬元，部分被出售物業、廠房及設備所得款項人民幣0.5百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金淨額

截至2018年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣102.4百萬元，主要反映(i)償還其他借款人民幣80.0百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項減少人民幣28.0百萬元，該等款項由股份發行所得款項人民幣5.6百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣4.9百萬元，主要反映受限制現金減少人民幣10.2百萬元，被應付同系附屬公司款項減少人民幣5.3百萬元所抵銷。

財務資料

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣528.8百萬元，主要反映(i)其他借款所得款項人民幣480.0百萬元；及(ii)應付同系附屬公司款項增加人民幣49.1百萬元。

於2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣80.4百萬元，主要反映應付同系附屬公司款項增加人民幣90.3百萬元。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期內主要財務指標之概要：

財務指標	公式	於12月31日及截至該日止年度			於6月30日及截至該日止六個月
		2015年	2016年	2017年	2018年
回報率：					
股權回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末本公司擁有人應佔 權益總值	33.1%	25.0%	23.4%	不適用 ⁽¹⁾
總資產回報.....	期內本公司擁有人應佔淨溢利 除以期末資產總值	10.7%	4.9%	6.0%	不適用 ⁽¹⁾
流動資金：					
流動比率.....	流動資產除以 流動負債	1.45倍	1.88倍	1.33倍	1.48倍
資本充足水平：					
資產負債比率....	於相關期末計息借款總額除以 權益總值	0%	206%	106%	49.2%

附註：

(1) 計算有關比率意義不大，此乃由於期內淨溢利僅指六個月的溢利。

股權回報

我們的股權回報由2015年的33.1%減少至2016年的25.0%，並進一步減少至2017年的23.4%，主要由於保留盈利增加(由年內溢利增加所致)，以致權益總額大幅增加。

財務資料

總資產回報

我們的總資產回報由2015年的10.7%減少至2016年的4.9%，主要原因是應收關連人士款項增加，主要由於於2016年我們給予關連人士的來自信託公司的其他借款人民幣480.0百萬元。我們的總資產回報由2016年的4.9%增加至2017年的6.0%，主要原因是我們的盈利能力增加。

流動比率

我們的流動比率由2015年12月31日的1.45倍增加至2016年12月31日的1.88倍，主要由於(i)於2016年我們給予關連人士的來自信託公司的其他借款導致應收關連人士款項增加。我們的流動比率進一步增至2017年12月31日及2018年6月30日的1.33倍及1.48倍，主要由於(i)因擴充業務緣故，應收貿易賬款及現金及銀行結餘增加，及(ii)償還其他借款人民幣160.0百萬元。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2015年的零增加至2016年的206%，主要原因是於2016年來自信託公司的其他借款增加人民幣480.0百萬元。我們的資產負債比率由2016年的206%減少至2017年的106%，並進一步減少至截至2018年6月30日止六個月的49.2%，主要原因是我們於2017年償還上述其他借款人民幣155.0百萬元及於2018年償還人民幣160.0百萬元。

債務

下表載列我們於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年6月30日及2018年9月30日的未償還債務：

	於12月31日			於	
	2015年	2016年	2017年	2018年 6月30日	2018年 9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息借款—有抵押					
一年內.....	—	155,000	325,000	165,000	85,000
超過一年但兩年內.....	—	325,000	—	—	—
	—	480,000	325,000	165,000	85,000

下表載列銀行貸款的利率幅度：

	於12月31日			於	
	2015年	2016年	2017年	2018年 6月30日	2018年 9月30日
其他借款.....	不適用	6.175%	6.175%	6.175%	6.175%

所有其他借款均以人民幣計值。詳情請參閱附錄一會計師報告附註24。

財務資料

我們並無就任何未償還債項訂立任何重大契約，包括財務契約。我們的董事確認我們於往績記錄期內概無有關應付貿易及非貿易賬款或銀行借款的重大違責事件，亦無違反財務契約。

最新債項

於2018年9月30日(即為釐定債項而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們有未清償其他借款人民幣85.0百萬元。於2018年9月30日，我們並無任何未動用融通。

除其他部分所披露者外，於2018年9月30日營業時間結束時，我們除集團內公司間負債以外，並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2018年9月30日以來，我們的債項並無重大變動。

營運資金

我們主要通過經營所得現金流量撥支營運資金需求。於往績記錄期及截至2018年9月30日，我們已產生足夠現金及現金等值項目，以應付營運資金的需求。雖然前期物業管理服務合同及物業管理服務合同要求客戶於賬單週期開始時支付管理費，我們一般容許客戶於賬單週期的任何時間支付費用。與市場慣例相符，我們一般於各個曆年末(就按年付的管理費而言)及各個半年末或季末(就按半年或按季付的管理費而言)加大徵收逾期管理費的力度。有關我們徵收管理費的更多詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」。根據我們的徵收慣例，我們的現金收入並非於全年度平均分配。客戶現金付款時間的波動可能導致需要額外資金撥付經營需求。經計及經營所得現金、現時可用銀行貸款後，董事作出適當審慎查詢後信納，我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少12個月所需。基於上文所述，聯席保薦人同意董事認為我們有充足的可供使用營運資金以滿足自本招股章程日期起計未來最少12個月所需。

財務資料

承擔

租賃承擔

於往績記錄期，我們的租賃承擔主要與辦公室樓宇及員工宿舍的租賃付款有關。下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃支付之未來最低租金總額：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
樓宇：				
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918	23,215
第二至五年.....	828	3,320	2,283	2,673
超過五年.....	—	—	250	—
	<u>4,116</u>	<u>7,384</u>	<u>7,451</u>	<u>25,888</u>

上市開支

估計與全球發售有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣61.8百萬元(假設發售價為每股股份9.98港元，即本招股章程的指示性發售價範圍每股股份9.08港元至10.88港元的中位數，及超額配股權不獲行使)。於往績記錄期內，我們已產生上市開支人民幣29.8百萬元，當中人民幣22.4百萬元已於合併損益及其他全面收益表確認，而預期人民幣7.4百萬元於上市後於權益扣除。我們估計於截至2018年12月31日止年度將產生額外人民幣32.0百萬元，當中(i)預期人民幣17.3百萬元於上市後於權益扣除；及(ii)人民幣14.7百萬元預期將於截至2018年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除。該等上市開支主要包括向法律顧問及申報會計師支付彼等就上市及全球發售所提供服務的專業費用以及向聯席保薦人支付彼等就上市及全球發售所提供服務的保薦人費用。

關連人士交易

董事確認，有關應收及應付關連人士款項的交易乃按公平基準進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或使過往業績不能反映我們的未來表現。我們的董事亦確認，所有非貿易性質或貿易性質的於2018年6月30日逾期的關連人士結餘將於上市前全數結清。詳情請參閱「一合併財務狀況表節選項目說明一應收關連人士款項」及「一合併財務狀況表節選項目說明一應付同系附屬公司款項」。我們的董事認為，即使非貿易關連人士結餘未能於上市前結清，本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關連人士結餘及交易的進一步詳情，請參閱附錄一會計師報告附註32。

或然負債

於2015年及2016年12月31日，我們已共同及個就佳兆業控股境外借款獲授的債務及銀行融通提供別擔保，總額分別為人民幣17,724.4百萬元及人民幣20,252.8百萬元。在佳兆業控股為我們申請成為無限制附屬公司擔保人後，該擔保於2017年12月31日已解除。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們及同系附屬公司提供的公司擔保分別為人民幣643.0百萬元、人民幣643.0百萬元、人民幣977.3百萬元及零，以取得授予一家同系附屬公司的銀行融通。我們將於上市後解除該項公司擔保。財務擔保的公平值乃按照董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們並無就上述已發出的擔保確認負債，原因是該等擔保的公平值並不重大。詳情請參閱附錄一會計師報告附註29。

除上文披露者外，我們於2018年6月30日並無重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期後及直至本招股章程日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響的任何資產負債表外交易或安排。

市場風險

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動(包括利率及匯率)有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以人民幣備存會計記錄及編製財務報表。

信貸風險

我們因對手方未能履約及我們提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對我們造成財務損失，其源於各項已於合併財務狀況表所示已確認的金融資產賬面值。

本集團所發出財務擔保相關的或然負債金額於附錄一會計師報告附註29披露。

流動資金風險

管理層持續檢視流動資金狀況，包括檢視預期現金流入及流出，以及貸款及借款

財務資料

的到期日，以確保我們維持充足現金儲備及從主要金融機構及／或其他本集團公司獲得足夠承諾貸款額，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

下表顯示於各報告期末我們的金融負債的餘下合約期限，乃根據合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算利息付款)及我們可能需支付的最早日期計算。

	一年內或按要 求	一至兩年	兩至五年	超過五年	未貼現金額總額	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	141,765	1,224	1,560	394	144,943	144,943
應付同系附屬公司款項..	159,492	—	—	—	159,492	159,492
財務擔保合約	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>18,795,624</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>18,798,802</u>	<u>304,435</u>
於2016年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	190,591	1,395	2,085	958	195,029	195,029
應付同系附屬公司款項..	217,638	—	—	—	217,638	217,638
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,612,555</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>21,954,159</u>	<u>892,667</u>
於2017年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	253,514	1,163	3,465	1,310	259,452	259,452
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,818,416</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,824,354</u>	<u>812,188</u>
於2018年6月30日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	237,417	1,835	2,772	428	242,452	242,452
應付同系附屬公司款項..	232,900	—	—	—	232,900	232,900
其他借款.....	168,445	—	—	—	168,445	165,000
	<u>638,762</u>	<u>1,835</u>	<u>2,772</u>	<u>428</u>	<u>643,797</u>	<u>640,352</u>

利率風險

我們的利率風險主要來自其他借款。按浮動利率計息的其他借款令我們面臨現金流量利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們的利率風險的影響。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

財務資料

下表詳述借款總額的利率概況：

	於12月31日						於			
	2015年		2016年		2017年		2018年 6月30日		2018年 9月30日	
	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元	利率	人民幣千元
浮息借款										
其他借款.....	不適用	—	6.175%	480,000	6.175%	325,000	6.175%	165,000	6.175%	85,000
借款總額.....		—		480,000		325,000		165,000		85,000
浮息借款佔借款總額的百分比...		不適用		100%		100%		100%		100%

股息及可供分派儲備

股息

我們預期於上市前宣派於2017年12月31日累計未分派溢利約為人民幣130百萬元作股息。我們現擬於上市後每年派付相當於可供分配溢利25%的股息。股息(如有)之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、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。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，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現溢利或自溢利撥出而我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬戶宣派及派付股息。

未來之股息付款亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後溢利派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則(包括香港財務報告準則)於眾多方面均存在差異。我們的中國運營附屬公司僅可於按其年度淨溢利最少10%的比率預留相關法定公積金直至該公積金達其註冊資本的50%後向我們派付除稅後溢利。該轉移至法定公積及向股東分派資金

財務資料

乃通過相關中國附屬公司董事會或股東會決議案根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定公積不可作現金股息分派。此外，倘若我們的附屬公司產生債務或虧損，或銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他協議中包含相關限制契約，則我們來自附屬公司之分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。

可供分派儲備

於2018年6月30日，本集團的可供分派儲備為人民幣203.2百萬元。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下列為本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，乃按上市規則第4.29段編製，並載列如下以說明全球發售對2018年6月30日之本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值之影響，猶如全球發售已於2018年6月30日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，未必能真實反映假定全球發售已於2018年6月30日或任何未來日期完成的情況下的本集團財務狀況。

	本公司擁有人應佔 於2018年6月30日 合併有形資 產淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	全球發售估計 所得款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	本公司擁有人 應佔未經審核備 考經調整合併 有形資產淨值 人民幣千元	本公司擁有人應佔 每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 人民幣 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按發售價每股 股份9.08港元 (人民幣8.04元) 計算	322,858	220,827	543,685	3.88	4.38
按發售價每股 股份10.88港元 (人民幣9.64元) 計算	322,858	274,395	597,253	4.27	4.82

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃基於本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值約人民幣335,629,000元計算，並已對2018年6月30日的無形資產及商譽分別作出人民幣7,237,000元及人民幣5,534,000元的調整。

財務資料

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價範圍下限及上限(即每股發售股份9.08港元及10.88港元)全球發售35,000,000股股份，並經扣除本集團於2018年6月30日後預期產生的估計包銷費用及其他上市開支(不包括截至2018年6月30日於損益確認的上市開支人民幣22.4百萬元)後計算。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨資本化發行及全球發售完成後(假定已於2018年6月30日完成)預期已發行股份數目140,000,000股股份計算。並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份。
- (4) 並無對本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於2018年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8858元的匯率換算為港元。

概無重大不利變動

董事確認，自2018年6月30日(本集團最近期經審核財務資料日期)起及直至本招股章程日期，本集團的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並無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。

與控股股東的關係

概覽

緊隨全球發售及資本化發行完成後，葉昌投資(其由瑞景投資全資擁有，瑞景投資由佳兆業控股全資擁有)將直接持有本公司已發行股本(不計及行使超額配股權而可能發行的股份)約73.95%。因此，佳兆業控股、瑞景投資及葉昌投資組成本公司的一組控股股東。

瑞景投資及葉昌投資各自為投資控股公司。佳兆業控股及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運及健康業務(「**保留業務**」)。

業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務有明確的劃分，因此，保留業務不會亦預期不會對我們的業務構成任何直接或間接競爭。

下表載列本集團及餘下佳兆業集團於最後實際可行日期的主要業務：

	<u>主要業務營運</u>
本集團.....	物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務
餘下佳兆業集團.....	物業發展、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務

鑑於本集團與餘下佳兆業集團的業務營運概無重疊，本集團業務與佳兆業集團的業務之間有明確的劃分，董事認為本集團業務與餘下佳兆業集團的業務之間概無競爭。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式涉及有關業務，進一步詳情載於下文「—不競爭契據」一段。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何直接或間接與本公司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。

與控股股東的關係

我們與餘下佳兆業集團的業務關係

互惠互補的關係

本集團已與餘下佳兆業集團建立穩固、持續的業務關係。自我們主要營運附屬公司佳兆業物業(深圳)於1999年成立以來，我們已向餘下佳兆業集團提供多種服務，包括物業管理服務、設備安裝服務及助銷服務。因此我們認為，本集團與餘下佳兆業集團的此等緊密業務關係為互惠互補。儘管本集團於2018年6月30日約69.4%的總在管項目為餘下佳兆業集團開發的物業，而截至2018年6月30日止六個月，本集團約50.9%的總收益產生自向餘下佳兆業集團及其聯繫人提供服務，據本公司的行業顧問弗若斯特沙利文表示，本集團與餘下佳兆業集團的此等業務關係在中國物業管理公司與其母公司(物業開發商)之間屬慣常做法。餘下佳兆業集團及其聯繫人主要從事物業開發、物業投資、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務，在業務發展及日常營運中需要物業管理服務。根據我們的了解，由餘下佳兆業集團開發及擁有的絕大部分物業均由本集團管理。鑑於業務關係長久，我們在業務合作中與餘下佳兆業集團已建立長久的相互了解。受惠於該長久的關係，我們能向餘下佳兆業集團提供量身定製的服務，以迎合其特別需要，管理層亦熟悉餘下佳兆業集團的標準及要求。

根據弗若斯特沙利文，中國市場中有超過10萬名物業管理服務供應商，當中部分在業務規模方面大於本集團。然而，基於我們的了解，餘下佳兆業集團在甄選物業管理服務供應商方面會考慮多個標準，包括服務質量、合作程度、對服務指示的了解及反應速度。因此，儘管市場中有大量類似的供應商可供選擇，我們仍然相信，餘下佳兆業集團選擇及委聘另一間新服務供應商未必符合其最佳利益，此乃由於有關新服務供應商需時甚長方能累積相關經驗，以提供與我們相若的同等稱心滿意的服務。

誠如上文披露，餘下佳兆業集團與本集團於長久的業務上，已建立一定程度的互惠互補關係，而我們在向餘下佳兆業集團取得物業管理委聘方面亦有良好往績，我們認為我們未來將能繼續向其取得新委聘，並能於上市後保持來自餘下佳兆業集團的收益。

按一般商業條款進行的交易

本集團的業務一直嚴格遵守下列相關規則、法規及市場慣例，以維持可持續及有效的業務發展。在釐定本集團與餘下佳兆業集團的服務費時，會在適用情況下考慮項

與控股股東的關係

目的面積、地點及定位、預算經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)、提供的服務範圍及品質，然後參考當前市價釐定有關費用。此外，本集團與餘下佳兆業集團及第三方各自之間就同類型交易的費用及條款相類似。因此，我們認為我們與餘下佳兆業集團的交易乃按一般商業條款進行。

獨立於我們的控股股東

儘管我們與餘下佳兆業集團已建立互惠互補的業務關係，但我們認為，我們於上市後能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立

董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成。概無董事於餘下佳兆業集團中擔任任何職位。各董事均知悉身為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團將與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立於控股股東的高級管理團隊，以獨立經營本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為本集團有能力在分拆完成後，在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下管理我們的業務。

經營獨立

我們全權持有及享有所有相關執照的利益，有充足的資金及所需的僱員在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下作出所有經營決策及經營自身業務，且於上市後亦將繼續如此。

儘管本集團於2017年12月31日及2018年6月30日有合共85及86個項目(佔總在管項目約71.4%及69.4%)均為餘下佳兆業集團開發的物業，但除餘下佳兆業集團及其聯繫人外，本集團大部分客戶(即合共逾160,000名)為獨立業主。截至2018年6月30日止六個月，本集團約49.1%的收益產生自獨立客戶，而餘下部分(即約50.9%)乃產生自餘下佳兆業集團及其聯繫人。

與控股股東的關係

本集團透過由適用中國法律及法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務的委聘。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，須成立投標評估委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，當中除邀標者代表外的獨立物業管理專家人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單位已全部或部分出售且業委會亦已告成立，業委會有權選擇(或替換)前期物業管理服務供應商。餘下佳兆業集團對業委會選擇(或替換)的物業管理服務供應商並無任何決定性影響力。於往績記錄期，所有業委會在成立時已透過重續現有合同或繼續執行原有合同而委聘我們繼續提供物業管理服務。

自2014年，本集團已開始管理由獨立第三方客戶開發的物業。於2015年至2017年期間，憑藉本集團於現有地區市場的滲透率日增，加上其品牌認受性，本集團就由獨立第三方客戶開發的物業的在管建築面積錄得大幅增長。具體而言，截至2018年6月30日止六個月，本集團的在管建築面積約為3.8百萬平方米，較截至2017年12月31日止年度的約3.3百萬平方米增加約13.1%。截至2018年7月31日，本集團已競投並已取得17個由獨立第三方客戶開發的新項目，總合同建築面積約為1.3百萬平方米。此外，本集團已識別若干屬相同性質的潛在新項目，並將專注於準備競投其中11個項目(總建築面積約為1.4百萬平方米)。與此同時，本集團亦積極尋求以合理價格收購第三方物業管理公司的潛在機會。我們相信收購是壯大物業管理組合的有效方法，並可減少餘下佳兆業集團開發的物業的管理工作。

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概無關連。

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-(C)須遵守申報、年度審閱、

與控股股東的關係

公告及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與控股股東及彼等各自的聯繫人分開。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘公司獨立招聘。

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繫人在完成全球發售後持續進行的持續關連交易。所有該等交易已按或將經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，目前董事預計，於全球發售完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會進行任何其他關連交易。

有鑑於此，我們預期，就上市後的總收益而言，我們將能夠把與控股股東的持續關連交易總金額維持在合理的百分比。因此預期該等持續關連交易將不會影響我們整體的經營獨立性。

財務獨立

於2018年6月30日，本集團已獲授予借款，未償還本金額為人民幣165百萬元，其由(i)餘下佳兆業集團的若干資產；及(ii)餘下佳兆業集團按共同及個別責任基準提供的無條件及不可撤銷擔保作擔保。預期該等擔保將於上市前獲解除。

於2018年6月30日，餘下佳兆業集團已獲授予銀行貸款，未償還本金額為人民幣954百萬元。根據有關貸款，本集團已於放款銀行設立及維持銀行賬戶，以收取某特定物業的管理費。該賬戶的相關存款可由銀行收取以作償還貸款的本金與利息。該安排已於2018年9月終止。

除上文所披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，概無由餘下佳兆業集團向本集團提供的任何財務擔保／資助，反之亦然。我們亦無由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就我們的借款提供的任何股份質押或擔保。

所有應收及應付控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而並非兩集團之間於日常業務過程中按一般商業條款產生的貸款、墊款及結餘，將於上市前全數結付。

與控股股東的關係

此外，我們擁有本身的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能，及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人的情況下維持財務獨立。

不競爭契據

各控股股東已在不競爭契據中無條件及不可撤回地向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(包括透過代名人)參與、擁有權益或進行與我們的業務(包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、智能解決方案服務及社區增值服務(統稱「**受限制業務**」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共同在從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司中持有已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員組成除外。

此外，各控股股東已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「**競爭商機**」)，其將並將促使其緊密聯繫人及時以下列方式將該競爭商機轉介予本公司：

- 於物色目標公司(如有關)後30個營業日內向本公司發出有關競爭商機的書面通知(「**要約通知**」)向本公司轉介該競爭商機，當中包括競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或拒絕競爭商機尋求由董事(包括獨立非執行董事)組成且於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均須放棄出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及放棄表決，且不應計入法定人數；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈的競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程；

與控股股東的關係

- 獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知相關控股股東其決定是否爭取或拒絕競爭商機；
- 倘相關控股股東接獲獨立董事會通知表示拒絕有關競爭商機或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商機；及
- 倘相關控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東已向我們承諾，其將盡其所能提供及促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照上市規則的規定，透過我們的年報或向公眾刊發公告，披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因)，以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則，在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及/或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大權益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

與控股股東的關係

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司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擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會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，且我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使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「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘大華繼顯(香港)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；
- (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，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的一般及日常業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查佳兆業控股作出的不競爭承諾以及其遵守該等承諾的情況。

關連交易

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載列如下。本節所披露交易將於上市後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 香港商標許可契據

本公司與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份商標許可契據(「**香港商標許可契據**」)，據此，佳兆業控股同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)因一般及日常業務過程中及其他業務(「**授權範圍**」)產生的必要需要，就於香港註冊的若干商標(「**佳兆業香港商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由香港商標許可契據日期起永久有效。有關佳兆業香港商標的詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一節。

佳兆業控股已向本集團承諾，由其本身及其附屬公司於所有地區就授權範圍適用類別註冊的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業控股將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與香港商標許可契據相同的條款訂立許可協議。

董事相信，訂立為期超過三年的商標許可契據能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類契據採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業控股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，上市後香港商標許可契據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。

由於佳兆業香港商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故上市後香港商標許可契據項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 中國商標許可協議

本公司與佳兆業控股的間接全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司(前稱佳兆業地產(深圳)有限公司)於2018年11月20日訂立了一份商標許可協議(「**中國商標許可協議**」)，據此，佳兆業集團(深圳)有限公司同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司權利以(i)使用或(ii)因授權範圍產生的必要需要，就於中國註冊的若干商標(「**佳兆業中國商標**」)按免特許權使用費基準向第三方分授許可，年期由中國商標許可協議日期起永久有效。有關佳兆業中國商標的詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一節。

佳兆業集團(深圳)有限公司已向本集團承諾，由其本身、其控股股東及其附屬公司於所有地區就授權範圍適用類別註冊的所有商標一經註冊，即可在我們的要求下免特許權使用費授予本集團使用。佳兆業集團(深圳)有限公司將促使註冊商標的相關合法擁有人與本集團按與中國商標許可協議相同的條款訂立許可協議。

董事相信，訂立為期超過三年的商標許可協議能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類協議採用的該等年期屬一般商業慣例。

佳兆業集團(深圳)有限公司為佳兆業控股的附屬公司，而佳兆業控股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，上市後中國商標許可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。

由於佳兆業中國商標的使用權乃免特許權使用費授予本集團，故上市後中國商標許可協議項下交易將屬於第14A.76條所規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

助銷服務框架協議

我們與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份助銷服務框架協議(「**助銷服務框架協議**」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間提供助銷服務，包括但不限於向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人轉介潛在買家，以銷售我們所管理的住宅社區內的未售物業(「**助銷服務**」)。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，餘下佳兆業集團就助銷服務應付的佣金費總額分別約為人民幣90,000元、人民幣770,000元、人民幣2,480,000元及人民幣557,000元。餘下佳兆業集團就助銷服務應付的佣金費總額大幅上升，主要是由於我們於2016年及2017年轉介予餘下佳兆業集團的住宅物業銷售上升所致。

就助銷服務收取的佣金費將以售予我們轉介的買家的物業售價乘以若干佣金率計算得出。佣金率參考餘下佳兆業集團就類似服務向其他獨立銷售代理支付的佣金率，經公平磋商後釐定。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，根據助銷服務框架協議，餘下佳兆業集團就助銷服務應付的年度最高費用將分別不會超過人民幣4,000,000元、人民幣5,000,000元及人民幣6,000,000元。

於釐定助銷服務上述年度上限時，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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 於截至2020年12月31日止三個年度本集團所管理的住宅社區內需要助銷服務並由餘下佳兆業集團所擁有的未售物業預期數目，以及預期為該等未售物業轉介潛在買家的成功率；及
- 中國房地產行業未來三年的前景。

關連交易

佳兆業控股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，上市後助銷服務框架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。

由於上市規則下有關助銷服務框架協議所涉年度上限的各項適用百分比率預期將超過0.1%但低於5%，因此，助銷服務框架協議下的交易將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)建築地盤管理服務；及(b)示範單位及物業銷售場地管理服務；及(ii)餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有、使用或營運的物業的物業管理服務(「物業管理服務」)。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供物業管理服務應付的費用總額分別約為人民幣257,375,000元、人民幣271,912,000元、人民幣324,121,000元及人民幣190,657,000元。

就物業管理服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)銷售中心所售物業的面積、地點及定位；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付的年度最高費用分別將不得超過人民幣405,000,000元、人民幣440,000,000元及人民幣485,000,000元。

關連交易

於釐定物業管理服務上述年度上限時，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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 根據現有合約就本集團所提供物業管理服務確認的估計收益；
- 就物業銷售場地的物業管理服務而言，我們對餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的合同銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備、過往銷售建築面積及過往合同銷售建築面積增長率；及
- 截至2020年12月31日止三個年度內餘下佳兆業集團及／或其聯繫人所擁有或使用的物業預期總面積(根據我們於往績記錄期內所管理的物業的總面積估算)。

佳兆業控股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，上市後物業管理服務框架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。

由於上市規則下有關物業管理服務框架協議所涉年度上限總額的各項適用百分比率預期每年將超過5%，因此，物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 設備安裝服務框架協議

本集團與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份設備安裝服務框架協議(「**設備安裝服務框架協議**」)，據此，本集團同意自上市日期起至2020年12月31日止期間，向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人提供設備安裝服務(「**設備安裝服務**」)。設備安裝服務主要包括安裝(i)門禁系統；(ii)對講機系統；(iii)監察系統；(iv)停車場管理系統；及(v)向業主交付該等物業前的住宅物業的其他智能工程。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團所提供設備安裝服務應付的費用總額分別約為人民幣4,793,000元、人民幣19,743,000元、人民幣28,345,000元及人民幣18,379,000元。

關連交易

餘下佳兆業集團就本集團提供的設備安裝服務應付的費用總額大幅上升，主要是由於餘下佳兆業集團及／或其聯繫人於往績記錄期所開發的物業銷售上升所致。

就設備安裝服務收取的費用將參考市場上類似服務及類似項目種類的費用，並計及(i)項目地點；及(ii)預期經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經公平磋商後釐定。有關服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用(如適用)，或低於獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下佳兆業集團及／或其聯繫人就本集團將根據設備安裝服務框架協議提供的設備安裝服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣52,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣80,000,000元。

於釐定設備安裝服務上述年度上限時，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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 根據現有合約就本集團所提供設備安裝服務確認的估計收益；及
- 我們就餘下佳兆業集團及／或其聯繫人截至2020年12月31日止三個年度的合同銷售建築面積的估計，當中經參考餘下佳兆業集團及／或其聯繫人的現有土地儲備及佳兆業控股物業開發計劃的公開資料。

佳兆業控股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，上市後設備安裝服務框架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。

由於上市規則下有關設備安裝服務框架協議所涉年度上限總額的各項適用百分比率預期每年將超過5%，因此，設備安裝服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 物業租賃框架協議

我們與佳兆業控股於2018年11月20日訂立了一份物業租賃框架協議(「**物業租賃框架協議**」)，據此，我們將向餘下佳兆業集團及／或其聯繫人(i)租賃若干物業作辦公室用途；及(ii)租賃停車場作分租用途。物業租賃框架協議年期為自上市日期起至2020年12月31日止，除非任何一方根據物業租賃框架協議提早終止。雙方的有關附屬公司或聯營公司將分別訂立租賃協議，當中根據物業租賃框架協議規定的原則載列具體條款及條件。

根據物業租賃框架協議，我們將從餘下佳兆業集團租賃廣東省深圳及東莞的若干物業以作辦公室之用。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本集團向餘下佳兆業集團就我們所租賃作辦公室用途的物業應付的租金總額分別約為人民幣263,000元、人民幣1,208,000元、人民幣2,069,000元及人民幣2,009,000元。截至2018年6月30日止六個月的租賃費用快速增長，此乃由於2018年租賃物業及各物業每月租金費用增加。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃物業以作辦公室用途所支付的租金，將參考位於類似地區的類似物業的現行市場租金，按公平基準釐定，且不應遜於獨立第三方提供的租金。

此外，我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日分別向餘下佳兆業集團租賃約44,000個、42,000個、38,000個及60,000個停車場。本集團從餘下佳兆業集團租賃的該等停車場，由我們按高於本集團向餘下佳兆業集團支付的租金的溢價分租予我們所管理的住宅社區的住戶，並於截至2018年6月30日止六個月向餘下佳兆業集團租賃更多停車場。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本集團向餘下佳兆業集團就所租賃停車場應付的租金總額分別約為人民幣18,806,000元、人民幣23,885,000元、人民幣26,430,000元及人民幣22,000,000元。

由於(i)餘下佳兆業集團擁有的停車場數目預期隨著其開發的物業數目增加而上升；及(ii)本集團於往績記錄期內一直就其租賃停車場向餘下佳兆業集團提供服務，皆因我們在此方面擁有充足資源及專長，故此我們將繼續從餘下佳兆業集團租賃停車場。另一方面，訂立物業租賃框架協議將(i)減低餘下佳兆業集團的行政負擔及成本；及(ii)

關連交易

爭取長期租戶及提供穩定收入予餘下佳兆業集團。因此，本集團及佳兆業集團將於上市後按照物業租賃框架協議繼續有關停車場的租賃安排。

本集團根據物業租賃框架協議就從餘下佳兆業集團租賃停車場所支付的租金，將參考(其中包括)(i)中國類似地點的停車場的現行市場租金；(ii)本集團從餘下佳兆業集團租賃的停車場的使用率；(iii)停車場的地點；及(iv)我們所管理的相同住宅社區內的停車場數目。董事認為，經考慮由獨立專業測量師行編製的公平租金報告後，本集團於往績記錄期內就停車場向餘下佳兆業集團支付的租金乃公平合理，並與相關租賃協議的各租賃年度中國類似地點的停車場的市場租金一致。

我們於物業租賃框架協議年期內，有權租賃餘下佳兆業集團所擁有可用物業的額外建築面積作為辦公室及停車場。

董事估計我們截至2020年12月31日止三個年度根據物業租賃框架協議應支付的年度最高費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣
作辦公室用途的租賃物業.....	3,650,000元	4,200,000元	4,600,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
停車場.....	40,000,000元	50,000,000元	60,000,000元
	人民幣	人民幣	人民幣
總計.....	43,650,000元	54,200,000元	64,600,000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：

- 於往績記錄期的過往交易金額及增長趨勢以及截至2018年9月30日止九個月的未經審核交易金額；
- 現有租賃協議項下的條款及條件(尤其是租金)；及
- 參照本集團的未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，本集團將租賃物業的預計租金增長、地點及預期租賃面積的增加。

佳兆業控股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，上市後物業租賃框架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。

關連交易

由於上市規則下有關物業租賃框架協議所涉年度上限的其中一項適用比率預期超過5%，因此，物業租賃框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，可豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

本節「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，針對本節「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及本節「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」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章的公告規定；及(ii)上市規則第14A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已分別授出相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過各自的年度上限(見上文)中載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)在我們的一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理的相應條款，且符合本公司及股東整體利益的方式進行。

關連交易

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「-(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的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。

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「-(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「-(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已經並將會在我們的一般及日常業務過程中，按照一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司和股東的整體利益；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，且符合本公司及股東的整體利益。

股本

以下為本公司於緊接全球發售及資本化發行完成前及完成後已發行及將予發行之繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明(不計及超額配股權獲行使)：

	面值 (港元)
法定股本：	
500,000,000 股每股面值0.01港元的股份	5,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：	
1,000,000 股於本招股章程日期已發行的股份	10,000
104,000,000 股根據資本化發行將予發行的股份	1,040,000
35,000,000 股根據全球發售將予發行的股份	350,000
140,000,000 股總計	1,400,000

假設

上表假設全球發售已成為無條件且已根據全球發售及資本化發行股份。其並無計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，在各方面與本招股章程所提述的所有已發行或將予發行的股份附有相同權利，尤其可十足享有記錄日期於本招股章程日期後就股份宣派、作出或派付的一切股息或其他分派(惟資本化發行項下附有權利者除外)。

發行及配發新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者之和：

- (1) 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數(不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)的20%；及
- (2) 根據下文所述授予董事購回股份的一般授權，本公司購回的股份總數(如有)。

除根據此一般授權獲授權發行的股份以外，董事可能會根據供股、以股代息計劃或類似安排配發、發行或處置股份。

股本

此項一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.由全體股東於2018年11月12日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以行使本公司的一切權力，購回股份數總不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10%的股份(不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份)。

此項授權僅有關於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(且其就此獲證監會及聯交所認可)根據上市規則進行的購回。相關上市規則概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-6.本公司購回本身證券」一節。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄四「法定及一般資料-A.有關本公司的進一步資料-4.由全體股東於2018年11月12日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節，當中載列須召開股東大會及類別股東大會的情況。

主要股東

就董事所知，緊接全球發售及資本化發行完成前及完成後(假設並無行使超額配股權)，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	緊隨全球發售及資本化發行完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售及資本化發行完成後持有的股份 ^{(1)、(2)}	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
葉昌投資 ⁽³⁾	實益擁有人	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%
瑞景投資 ⁽³⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%
佳兆業控股 ⁽³⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%

附註：

- (1) 字母「L」指於我們股份的好倉。
- (2) 倘超額配股權獲悉數行使，葉昌投資、瑞景投資及佳兆業控股各自的實益權益分別約為71.28%、71.28%及71.28%。
- (3) 葉昌投資由瑞景投資實益全資擁有，而瑞景投資由佳兆業控股實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及瑞景投資各自被視為於葉昌投資所擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設並無行使超額配股權)，概無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分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益。就董事所知，概無任何可能於日後導致本公司控制權變動的安排。

董事及高級管理層

董事會

董事會包括五名董事，其中兩名為執行董事，三名為獨立非執行董事。董事會負責並有一般權力管理及經營業務。下表載列有關董事的若干資料。

姓名	年齡	職位	委任為 董事日期	加入 本集團日期	在本集團的 角色及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
廖傳強先生	38	執行董事、 主席及總裁	2017年 10月13日	2013年 10月8日	監督業務發展、制定及實施長期戰略，包括收購計劃及公司融資	無
郭麗女士	37	執行董事 及副總裁	2018年 5月9日	2018年 1月21日	監督行政及人力資源事宜、財務管理及採購	無
劉洪柏先生	46	獨立非執行董事	2018年 11月12日	2018年 11月12日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
馬秀敏女士	45	獨立非執行董事	2018年 11月12日	2018年 11月12日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
陳斌先生	46	獨立非執行董事	2018年 11月12日	2018年 11月12日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無

執行董事

廖傳強先生，38歲，於2013年10月8日加入本集團並自2016年10月起為我們的主席及總裁。廖先生於2017年10月13日獲委任為我們的董事。彼負責監督本集團業務發展、制定及實施長期戰略，包括本集團收購計劃及公司融資、本集團整體戰略計劃、公司管理及業務發展。彼為本公司最高級行政人員及本集團營運的主要決策人。廖先生現時於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

廖先生於物業管理有逾15年經驗。加入本集團前，廖先生曾在領先的房地產公司任職，獲得豐富的物業管理業務經驗。由2002年6月1日至2004年12月1日，廖先生擔任武漢國投物業發展有限公司(為物業發展公司)物業管理經理，監督物業管理部。於2005年2月1日至2006年5月15日，彼擔任深圳歷思聯行物業管理有限公司物業部經理，負責為僱員提供物業管理培訓及參與物業項目。於2006年5月22日至2010年7月12日，廖先生擔任名流投資集團(物業開發商)物業管理部總經理助理，負責北京、深圳、西安及武漢物業項目的日常管理。由2010年8月1日至2013年10月1日，廖先生於萬達商業管理有限公司(為萬達集團其中一間從事商業物業管理的主要附屬公司)擔任副總經理，負責公司事務的日常管理。

廖先生於2013年10月加入本集團，擔任佳兆業物業總經理助理，自此一直監督物業管理業務。彼於佳兆業物業擔任不同職位，包括(i) 2013年10月至2015年8月擔任總經理助理；(ii) 2015年8月至2016年2月擔任常務副總裁；(iii) 2016年2月至2016年10月擔任總裁；及(iv) 2016年10月至今擔任本集團主席及總裁。

廖先生於中國湖北大學畢業，於2002年6月取得管理學士學位。

郭麗女士，37歲，自2018年1月21日起為我們的副總裁。郭女士於2018年5月9日獲委任為董事，主要負責監督本集團行政及人力資源事宜、財務管理及採購。

董事及高級管理層

郭女士於房地產業有逾10年經驗。加入佳兆業集團前，郭女士於2005年7月至2007年12月在資訊科技公司深圳市京華恆興科技有限公司擔任客戶服務主管，負責實施及開發軟件項目及客戶管理。

郭女士於2007年12月加入佳兆業集團，最初負責監督人力資源及其他業務，並自2018年1月起僅專注於本集團。彼自2018年1月起不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。由2007年12月至2018年1月，郭女士於佳兆業集團不同業務分部擔任高級職位，包括投資分部、水路運輸分部及物業管理分部，其中彼主要負責監督行政及人力資源事務。

郭女士於2005年7月自蘭州大學取得計算機科學及技術學士學位，於2017年9月自北京大學深圳研究生院畢業，主修企業管理。

獨立非執行董事

劉洪柏先生，46歲，於2018年11月12日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

劉先生於1993年7月在中國廣東嘉應學院畢業，取得金融專業文憑。彼亦於2017年1月取得國家開放大學的金融學士學位。劉先生(i)於2003年8月取得財政部頒發的註冊會計師證書；(ii)於2006年9月獲中國財政部及人事部頒授註冊資產評估師證書；(iii)於2006年6月取得中國財政部及人事部授予的註冊稅務代理資格；(iv)於2017年11月取得內部審計師協會授予的註冊內部審計師資格；及(v)於2018年1月取得深圳證券交易所發出的上市公司董事會秘書資格證書。

於1993年7月至2002年6月，劉先生在中國農業銀行衡陽分行擔任分行經理，主要負責銀行管理。於2005年1月至2014年7月，劉先生為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)的合夥人。自2014年11月起，彼為深圳華堂會計師事務所(普通合夥)的合夥人。

馬秀敏女士，45歲，於2018年11月12日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

董事及高級管理層

馬女士於1992年7月在中國華南理工大學畢業，取得技術經濟專業文憑。彼亦於1997年6月自中南財經政法大學(前稱中南財經大學)取得經濟管理學士學位。馬女士於(i) 1998年5月取得財政部所授的中級會計師資格；(ii) 2003年11月取得財政部頒授的註冊會計師證書；及(iii) 2008年5月取得深圳證券交易所發出的合資格獨立董事證書。

於2005年9月至2006年10月，馬女士效力深圳市鵬信稅務師事務所有限公司擔任稅務經理，負責報稅事務。自2005年1月起，馬女士為深圳衡大會計師事務所(普通合夥)的合夥人。彼於2007年11月至2013年2月為深圳證券交易所上市公司深圳市科陸電子科技股份有限公司(股份代號：002121)的獨立董事。馬女士自2016年1月起為深圳證券交易所上市公司深圳市奧拓電子股份有限公司(股份代號：002587)董事會的獨立董事。

陳斌先生，46歲，於2018年11月12日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團營運及管理提供獨立意見。

陳先生於1994年7月在中國蘭州文理學院(前稱甘肅省聯合大學)畢業，取得財務會計專業文憑。彼於(i) 1996年5月取得財政部頒授的註冊會計師證書；(ii) 1999年7月取得財政部頒授的註冊資產評估師證書；及(iii) 2015年10月取得深圳證券交易所發出的合資格獨立董事證書。

陳先生於公司管理、投資合併及併購方面有逾20年經驗。於1998年9月至2008年8月，陳先生於深圳市僑置實業有限公司擔任財務總監，主要負責財務事務及內部管理。於2005年9月至2006年4月，彼擔任第一龍浩農業策略控股有限公司(現稱中國金控投資集團有限公司，為一間於聯交所上市的公司，股份代號：0875)獨立非執行董事。於2008年9月至2012年3月，彼為深圳市中項會計師事務所(普通合夥)的副董事。自2012年4月起，陳先生為深圳立勤會計師事務所(普通合夥)的合夥人。

除所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務。

董事及高級管理層

除上述所披露者外，各董事已確認概無任何其他與其獲委任為董事有關之事項須提請股東垂注，亦概無任何其他與其委任有關之資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責業務的日常運作及管理。

有關廖傳強先生及郭麗女士的履歷請參閱「執行董事」一節。本集團的高級管理層成員亦包括下列者：

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	在本集團的 角色及職責
謝俊鵬先生...	36	副總裁	2016年12月	負責本集團品質監控、工程管理、安全及智能工程
王強先生.....	42	副總裁	2012年8月	負責監督本集團投資發展部、推廣及營銷事宜
易學忠先生...	44	財務管理部總經理	2013年2月	負責本集團財務管理

謝俊鵬先生，36歲，於2016年12月獲委任為副總裁，主要負責本集團品質監控、工程管理、安全及智能工程。彼亦助本集團識別及推廣新的業務管理模式及管理質量及客戶服務部。謝先生自2011年2月加入以來監督佳兆業集團的物業管理業務及其他業務，並自2016年12月起僅專注於本集團的物業管理業務。彼自2016年12月起不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。

加入本集團前，謝先生於2004年8月至2006年5月於深信西部房地產公司擔任土木工程師，主要負責土木工程工作。於2006年6月至2010年8月，彼於深圳市萬科物業服務有限公司的(i) 保修部及(ii) 客戶服務部擔任監督。於2010年9月至2011年2月，謝先生於深圳市綠景企業管理集團有限公司擔任客戶服務部監督。謝先生於2011年2月加入佳兆

董事及高級管理層

業集團，擔任高級客戶服務經理，其後獲擢升為佳兆業集團客戶服務分部的總經理。彼自2016年12月起為本集團副總裁。

謝先生於中國廣東工業大學畢業，於2004年6月取得土木工程師學士學位。彼於2005年9月進一步取得由深圳市寶安區人事局頒授的助理工程師專業資格。

王強先生，42歲，於2016年4月獲委任為副總裁，主要負責監督投資發展部、本集團推廣及營銷事宜。彼亦負責編製及分析有關物業收購的市場及行業數據，並就本集團營銷事宜提供協助。王先生自2012年8月加入本集團以來，一直監督物業管理業務。

加入本集團前，王先生於1998年7月至2008年3月於廣東碧桂園物業服務股份有限公司擔任項目副總經理，主要負責綜合管理。自2008年4月至2010年2月，彼擔任廣州天力物業有限公司區域經理，主要負責管理住宅物業。於2010年2月至2012年8月，王先生於廣州廣電物業管理有限公司擔任副總經理，主要負責管理住宅部及科技園部門。彼於2012年8月加入本集團，擔任總經理助理，其後於2013年3月至2013年6月獲擢升為我們深圳分公司的副總經理，及於2013年6月至2016年4月任廣州分公司的副總經理。王先生自2017年2月起為我們的副總裁。

王先生於武漢體育學院畢業，於1996年7月取得體育學士學位。

易學忠先生，44歲，於2016年9月獲委任為我們的財務管理部總經理，負責本集團財務管理。易先生於2009年9月加入時，最初負責佳兆業集團的審計事宜，並自2013年2月起僅負責本集團物業管理業務的審計及財務事宜。彼自此不再涉及餘下佳兆業集團的事宜。

於2006年8月至2007年5月，彼於宇龍通信深圳有限公司擔任會計師。於2007年5月至2009年9月，易先生於華孚控股有限公司擔任審計經理及財務經理。彼於2009年9月加入佳兆業集團，擔任高級會計師，其後於2012年2月至2013年2月獲擢升為高級會計經

董事及高級管理層

理。易先生於2013年2月加入本集團，擔任佳兆業集團財務管理部的總經理助理，其後於2013年9月至2015年8月獲擢升為副總經理，並於2015年8月至2016年9月獲擢升為總經理。彼自2016年9月起為我們的財務管理部總經理。

易先生於1995年7月畢業於襄陽師範高等專科學校，取得數學教育專業文憑。彼亦於2005年12月自武漢理工大學取得會計學研究生學位。

公司秘書

李龍標先生，32歲，於2018年6月4日獲委任為公司秘書。彼自2016年9月起至2018年1月止擔任佳兆業控股的財務經理，自2018年2月起至2018年11月止擔任高級財務經理。

於加入佳兆業集團之前，李先生於2008年8月至2012年4月在香港任職於畢馬威會計師事務所，其最後擔任職位為審計助理經理。於2012年4月至2013年9月，彼於Aedas Limited擔任財務分析師。於2013年9月，李先生於恒隆地產有限公司(聯交所主板上市公司(股份代號：101))擔任會計主任，隨後於2016年1月至2016年5月獲擢升為高級會計主任。

李先生於2008年11月畢業於香港大學，取得工商管理(會計及財務)學士學位。彼自2012年2月起為香港會計師公會會員。自2018年6月起，李先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員。

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2018年11月12日按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)第C.3段成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。陳斌先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為(i)審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)為董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已於2018年11月12日按照上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由四名成員組成，即廖傳強先生、劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。劉洪柏先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

提名委員會

本集團亦已於2018年11月12日按照上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會並制定其書面職權範圍。提名委員會由四名成員組成，即廖傳強先生、劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。廖傳強先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職能為(i)定期檢討董事會的架構、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；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以建立有效問責的重要性。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.2.1段，本公司主席及行政總裁的角色應予以區分，不應由同一人擔任。

在廖先生的領導下，董事會有效運作並履行其職責，適時商討所有重要及合適議題。此外，由於所有主要決策均經諮詢董事會及相關董事會委員會成員後作出，且董事

董事及高級管理層

會有三名獨立非執行董事提出獨立見解，故董事會認為有足夠保障措施確保董事會權力達致充足平衡。然而，董事會將不時根據現況檢討董事會架構及組成，以將本公司企業管治常規維持在高水平。

除上文所披露者外，我們於上市後將遵守上市規則附錄14企業管治守則所載列的守則條文。本公司確信，董事會的執行及獨立非執行董事人數應為均衡比例，致使董事會具備高度獨立性，方可有效作出獨立判斷。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任大華繼顯(香港)有限公司為我們的合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預期合規顧問將就(其中包括)以下情況以適當的審慎及技巧向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行或屬於須予通知或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- 倘我們建議運用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計及其他資料；及
- 於聯交所就我們的股份價格或成交量的異常變動向我們作出查詢時。

任期將自上市日期開始至我們派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及其他實物利益(如退休金計劃供款)的形式自本集團收取薪酬。

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，已支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)分別約為人民幣967,000元、人民幣1,769,000元、人民幣3,069,000元及人民幣2,858,000元。除上述所披露者外，於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本集團任何成員公司概無向董事支付任何其他款項，亦無應付予彼等的任何其他款項。

董事及高級管理層

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，給予五名最高薪人士的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)總額分別約為人民幣8,229,000元、人民幣6,032,000元、人民幣4,709,000元及人民幣2,270,000元。

於截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，本公司並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為吸引彼等加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄收取任何酬金。

根據當前有效的安排，截至2018年12月31日止年度董事的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物利益)估計不多於約人民幣6.3百萬元。

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委員會的推薦意見，而薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事的時間承擔及職責以及本集團的業績。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務戰略」。

所得款項用途

我們估計，於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支並假設超額配股權並無獲行使後，我們將會獲得的全球發售所得款項淨額(假設每股發售股份的發售價為9.98港元(即本招股章程所述的發售價範圍中位數))將約為279.5百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份9.98港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬利用全球發售所得款項淨額作以下用途。

- 約50%或139.7百萬港元將用於收購或投資其他在市場地位上與我們相若的物業管理公司。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續利用我們的豐富經驗以及發展成熟的服務規範和管理系統，在中高端市場多管齊下擴大業務規模」及「業務－物業管理服務－物業管理服務組合增長－收購第三方物業管理公司」。
- 約20%或55.8百萬港元將用於收購或投資從事物業管理相關業務的公司，例如秩序維護、清潔、園藝及保養服務供應商；以及提供與我們互補的社區增值產品及服務的公司，其中包括從事社區零售業務、社區金融、社區長者護理(例如日間護理及保健)以及社區教育(例如學前教育)的公司。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續發展一站式服務平台，優化用戶體驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率」。
- 約10%或28.0百萬港元將用於開發及推廣K生活移動應用程式及社區增值產品及服務。此外，我們於2019年及2020年，計劃分別撥支發售所得款項淨額約人民幣14.8百萬元購買及研發K生活硬件及人民幣13.2百萬元在其營運及推廣方面。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續發展一站式服務平台，優化用戶體驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率」。
- 約10%或28.0百萬港元將用於推進「管理數碼化、服務集中化、程序規範化及營運自動化」。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續發展一站式服務平台，優化用戶體驗，增加所提供的產品及服務以及提升營運效率」。

未來計劃及所得款項用途

- 約10%或28.0百萬港元將用作我們的營運資金及為其他一般公司用途提供資金。

倘發售價定於比估計發售價範圍的中位數更高或更低的水平或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例調整。

倘發售價定於每股發售股份10.88港元(即本招股章程所述的發售價範圍上限)及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約309.8百萬港元。

倘發售價定於每股發售股份9.08港元(即本招股章程所述的發售價範圍的下限)及假設超額配股權並無獲行使，則於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約249.3百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，於扣除包銷費用及佣金以及我們須就全球發售支付的估計開支後，我們將獲得額外所得款項淨額約46.2百萬港元(假設發售價為每股股份9.08港元，即建議發售價範圍的下限)至55.4百萬港元(假設發售價為每股股份10.88港元，即建議發售價範圍的上限)。

倘若所得款項淨額並非立即用作以上用途及在適用法律法規准許的範圍內，則我們擬將所得款項淨額存放為短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘以上建議所得款項用途有任何改變或倘所得款項的任何金額將用作一般公司用途，則我們將會作出適當公告。

本公司估計(假設超額配股權獲悉數行使)，經扣除包銷費用及佣金及彼等就全球發售應付的估計開支後，假設每股發售價為9.98港元(即於本招股章程封面所載之發售價範圍的中位數)，其將從全球發售收取所得款項淨額約330.4百萬港元。倘發售價定於指示性發售價範圍的上限(即每股股份10.88港元)，本公司自全球發售所得款項淨額將約為365.2百萬港元。倘發售價定於指示性發售價範圍的下限(即每股股份9.08港元)，本公司自全球發售所得款項淨額將約為295.5百萬港元。

香港包銷商

中信里昂證券有限公司

農銀國際證券有限公司

海通國際證券有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

大華繼顯(香港)有限公司

交銀國際證券有限公司

建銀國際金融有限公司

佳兆業證券有限公司

佳富達證券有限公司

包銷協議及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們在本招股章程及申請表格所載條款及條件的規限下，以香港公開發售的方式按發售價初步提呈發售3,500,000股股份(可予以調整)以供認購。

待(i)上市委員會批准股份上市及買賣；(ii)在國際包銷協議已經簽訂及成為無條件後；及(iii)香港包銷協議所載的若干其他條件的規限下，香港包銷商已個別同意根據本招股章程及相關申請表格的條款及條件，按其各自的比例認購或促使認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午8時正前出現以下情況，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權向本公司發出(書面)通知，即時終止香港包銷協議：

- (a) 以下情況發展、發生、存在或生效：
 - (i) 於開曼群島、英屬處女群島、香港、中國、美國、英國、任何歐盟成員國或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)發生或影響相關司法權區的性質為不可抗力的任何地方、國家、地區或國際性事件或情況(包括政府行動、宣

包 銷

佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、流行病、疫病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民間騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭行為、衝突爆發或升級(不論宣戰與否)、天災或恐怖主義活動)；或

- (ii) 於任何地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場之狀況)範疇，在相關司法權區出現或影響上述地區的涉及預期轉變的任何變動或任何事態發展，或可能導致預期轉變的變動或事態發展的事件或情況；或
- (iii) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場或倫敦證券交易所的證券買賣全面凍結、暫停或受限制(包括實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或
- (iv) 開曼群島、香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施)、中國、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施)、倫敦或任何其他相關司法權區之商業銀行活動全面凍結，或任何相關司法權區的商業銀行、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜中斷；或
- (v) 在任何相關司法權區或影響任何相關司法權區的任何新法律、或涉及現有法律(或任何法院或其他主管當局對其詮釋或應用)潛在轉變的變動或任何發展、或可能導致涉及現有法律(或任何法院或其他主管當局對其詮釋或應用)潛在轉變的變動或發展發生的任何事件或情況；或
- (vi) 根據任何制裁法律或法規在香港、中國或任何其他相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 涉及在或影響任何相關司法權區之稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規潛在轉變的變動或發展(包括港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)，或在任何相關司法權區實施任何外匯管制；或
- (viii) 本集團任何成員公司遭威脅或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (ix) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理或擔任公司董事；或
- (x) 本公司主席或行政總裁離任；或

包 銷

- (xi) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織開始對任何董事進行任何調查或採取其他行動或宣佈有意對任何董事進行調查或採取其他行動；或
- (xii) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiii) 當局基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何股份(包括根據超額配股權將由國際包銷商自本公司購買或由國際包銷商促使投資者向本公司購買的額外股份)；或
- (xiv) 本招股章程(或就擬提呈發售及銷售發售股份使用的任何其他文件)或全球發售於任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xv) 本公司根據公司條例或公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份刊發或使用的任何其他文件)的任何增補或修訂；或
- (xvi) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、財產接管人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似的任何事件，

而聯席全球協調人全權認為該等事件個別或整體：(1)已經或將會或可能會對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現造成重大不利影響；或(2)已經或將會或可能會對全球發售的成功或對香港公開發售的申請水平或對國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或(3)導致或將導致或可能會導致進行全球發售或推銷全球發售成為不明智或不適宜或不切實可行；或(4)已經或將會或可能會導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

包 銷

- (b) 聯席全球協調人知悉：
- (i) 本招股章程、申請表格、正式通告、定價協議、收款銀行協議、過戶登記處協議、初步發售通函、聆訊後資料集及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(統稱「發售相關文件」)(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述，於其發出時為或已成為在任何重大方面失實、不正確或具誤導成份，或發售相關文件(包括其任何補充或修訂)所載的任何預測、估計、所表達的意見、意向或預期並非公正誠實及基於合理假設作出；或
 - (ii) 出現或發現任何事宜，如果於緊接本招股章程日期前出現或發現，則將會構成任何發售相關文件(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方違反對其施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加的責任除外)；或
 - (iv) 引致或很可能引致本公司及控股股東任何一方須根據香港包銷協議負上任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
 - (v) 在本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現出現任何重大不利變動或涉及上述各項預期重大不利變動的任何發展；或
 - (vi) 違反載列於香港包銷協議的本公司及控股股東作出的任何聲明、保證、協議及承諾，或發生任何事件或情況令該等聲明、保證、協議及承諾在任何方面為失實或不正確；或
 - (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕批准或不批准全球發售項下將予發行或銷售的股份(包括因資本化發行及行使任何超額配股權而將發行的任何額外股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件除外)，或如已獲批准，該批准其後遭撤回、約制(惟受慣常條件約制除外)或扣起；或
 - (viii) 本公司撤回任何發售相關文件或全球發售；或

包 銷

- (ix) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或須撤回就名列本招股章程或刊發任何香港公開發售文件的同意書；或
- (x) 於累計投標程序中已發出或確認的定單的重大部分已被撤回、終止或取消。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除非於上市規則第10.08條所規定的情況下，否則自上市日期起計六個月內，我們將不會發行任何額外股份或可轉換為我們的股本證券的證券(不論是否為已上市類別)，亦不會就該發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行是否將於該期間內完成)。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售及超額配股權之外，其本身不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自最後實際可行日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售按本招股章程所示其為實益擁有人的任何本公司股份或證券，或以其他方式就上述股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上一段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售於上一段中提述的任何本公司股份或證券或就該等股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該出售後或行使或執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司進一步承諾，自最後實際可行日期起至上市日期起計滿12個月當日止期間內，其將：

- (a) 倘其以認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)為受益人質押或押記其所實益擁有的任何本公司股份或證券以獲得真誠商業貸款，須立即通知我們有關質押或押記以及已質押或已押記的該等本公司股份或證券數目；及

包 銷

- (ii) 倘其收到任何承押人或承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股份或證券，其會立即將有關指示通知我們。

我們已同意及向聯交所承諾，我們將在獲任何控股股東知會上述事宜(如有)後立即通知聯交所，並盡快根據上市規則第2.07C條刊發公告以披露該等事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司作出的承諾

根據香港包銷協議，除根據全球發售(包括根據超額配股權)發售及出售發售股份、根據資本化發行將予發行的股份及根據上市規則將予發行的股份外，自香港包銷協議日期起計直至上市日期後滿六個月當日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，本公司已向各聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商及聯席保薦人承諾，除非符合上市規則的規定並取得聯席保薦人及聯席全球協調人(為彼等及代表香港包銷商)事先書面同意(有關同意不得被無理拒絕發出)的情況下，不會(及促使本集團各其他成員公司不會)：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授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處置或增設產權負擔，或同意轉讓或處置或增設產權負擔、本公司任何股份或任何其他證券上述任何一項的任何權益(包括但可轉換或交換或行使為或代表有權利收取本公司任何股本或其他股本證券的任何證券，或購買本公司任何股本或其他股本證券的任何認股權證或其他權利)，或向與發行預託證券有關的保管人存入本公司任何股本或其他證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券的擁有權的任何經濟後果(如適用)或在上述任何一項的任何權益(包括可轉換或交換或行使為或代表有權利收取本公司任何股本或其他股本證券(如適用)的任何證券，或購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利)；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或

(d) 要約或同意或宣佈有意影響上文(a)、(b)或(c)分段所述的任何交易事項，在各情況下，不論上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算(不論發行該股份或其他股份或其他證券是否將於首六個月期間內完成)。本公司進一步同意，倘本公司於首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)訂立上文(a)、(b)或(c)分段所列任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該等交易，則本公司會採取一切合理措施，以確保有關發行或處置不會令本公司證券形成混亂或虛假的市場。控股股東向聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾促使本公司遵守本分節所列承諾。

控股股東作出的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商及聯席保薦人各自承諾，除根據全球發售(包括根據行使超額配股權)及借股協議外，未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則規定：

- (a) 其於首六個月期間任何時間將不會(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供購買、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或同意直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售或就本公司任何股份或其他股本證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換為、可交換或可行使以獲取任何股份或代表有權收取任何股份的任何證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利，或任何有關其他股本證券(倘適用)或於任何上述者的任何權益)設立產權負擔，或就發行預託收據而向託管商託管本公司任何股份或其他股本證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排，將擁有本公司任何股份或其他股本證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換為、可交換或可行使以獲取任何股份或代表有權收取任何股份的任何證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或任何有關其他股本證券(倘適用)或於任何上述者的任何權益)的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或(iii)訂立上文(i)或(ii)所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或(iv)提呈或同意進行上述(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易及宣

包 銷

佈有意進行上述任何交易，在各種情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易是否透過交付本公司股份或其他股本證券結算，或以現金或其他方式結算(無論該等股份或其他股本證券的發行會否於首六個月期間完成)；及

- (b) 其於第二個六個月期間將不會訂立上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)所述的任何交易或提呈或同意進行任何該等交易或宣佈有意進行任何該等交易，以致其於緊隨任何出售、轉讓或處置或根據有關交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後不再為控股股東；及
- (c) 倘其於第二個六個月期間屆滿當日訂立上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)所述的任何交易或提呈或同意進行任何該等交易或宣佈有意進行任何該等交易，則其將會採取一切合理措施確保上述行動不會導致本公司證券的市場出現混亂或虛假市場，惟須嚴格遵守適用法律的任何規定(包括但不限於及為免生疑，聯交所或證監會或任何其他相關機構的規定)。本分節概無阻止任何控股股東以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人動用其實益擁有的股份或本公司其他證券作抵押。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預計我們將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商在若干條件的規限下將個別而並非共同同意按各自比例促使購買者或自行購買根據國際發售提呈的國際發售股份。

包 銷

根據國際包銷協議，預期我們將授予國際包銷商超額配股權，相關超額配股權可由聯席全球協調人代表國際包銷商自遞交香港公開發售申請最後日期起計30日內的任何時間行使，以要求我們按發售價配發及發行最多合共5,250,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目合共不多於15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。

預計國際包銷協議可能按與香港包銷協議所載的類似理由終止。潛在投資者務請注意，倘並未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。

我們已同意就若干責任(包括美國證券法項下的責任)向國際包銷商作出彌償保證。

包銷佣金及上市開支

香港包銷商將向本公司收取每股香港發售股份發售價3%作為包銷佣金，並從中支付任何分包銷佣金。我們會就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份，按適用於國際發售的比率，支付包銷佣金予國際包銷商而非香港包銷商。

本公司可向包銷商支付最高每股發售股份發售價1%的酌情獎勵費，將由本公司按其唯一及絕對酌情權給予。香港包銷商獲得的各項包銷佣金及酌情獎勵費將由本公司按其唯一酌情權釐定。

包銷佣金及費用總額(不包括獎勵費)，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的其他開支估計約共69.7百萬港元(基於每股股份發售價9.98港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，並假設超額配股權未獲行使)，將須由我們支付。

銀團成員活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售各自的包銷商(統稱「**銀團成員**」)可能個別進行而不構成包銷或穩定價格過程一部分的各項活動。務須注意，進行任何此等活動時，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體(穩定價格操作人或其指定聯屬人士作為穩定價格操作人除外)不得就發售股份的分銷實行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何選擇權或其他衍生交易)(不論於公開市場或其

包 銷

他地方)，藉以將任何發售股份的市場價格穩定或維持在發售股份可能於公開市場達致的市場價格以外的水平；及

- (b) 彼等全體必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生權證等證券)，而該等交易以股份作為相關資產或相關資產的一部分。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，當中涉及直接或間接購買及出售股份。所有該等活動可於香港及世界其他地方發生，並可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為相關證券的上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其聯屬人士或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有該等活動可能於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格行動」一節所述穩定價格期間之內及完結之後發生。該等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，且不能估計此情況逐日發生的程度。

包銷商於本集團的權益

除本招股章程所披露者及香港包銷協議和國際包銷協議及(如適用)借股協議下的責任外，包銷商概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何權利(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。

全球發售

本招股章程乃就屬全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (a) 按下文「—香港公開發售」所述在香港3,500,000股發售股份(可按下文所述調整)的香港公開發售；及
- (b) 按下文「—國際發售」所述在美國證券法下根據S規例以離岸交易方式在美國境外進行31,500,000股發售股份(包括優先發售下3,035,040股預留股份)(可按下文所述調整及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

就全球發售而言，預期我們將授予國際包銷商超額配股權，相關超額配股權可由聯席全球協調人代表國際包銷商自遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內的任何時間行使，以要求我們按發售價配發及發行最多合共5,250,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目15.0%，以補足國際發售的超額分配(如有)。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表明有意認購國際發售股份，

但不可同時作出兩項申請。

董事及／或其聯繫人乃合資格佳兆業股東，彼等可根據優先發售申請預留股份，惟不得以香港公眾人士身份申請香港發售股份，或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份。

合資格佳兆業股東可透過www.eipo.com.hk使用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格申請預留股份，此外，亦有權根據香港公開發售申請香港發售股份，惟不得根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份(根據優先發售認購預留股份的申請除外)。

全球發售的35,000,000股發售股份將佔我們緊隨全球發售完成後經擴大股本25%(未計及行使超額配股權)。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔我們緊隨全球發售完成後經擴大股本的約27.71%。

對申請、申請表格、申請或認購股款或申請手續之提述僅與香港公開發售及優先發售有關。

香港公開發售

我們於香港按發售價初步提呈3,500,000股發售股份以供公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈可供認購的股份總數10.0%。

香港公眾人士及機構和專業投資者均可參加香港公開發售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「—全球發售的條件」所載之條件獲達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能以抽籤形式分配香港發售股份(如需要)，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將平分為兩組，以僅供分配用途：

甲組：發售股份將按公平基準分配予申請發售股份而總認購價為5.0百萬港元或以下(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及

乙組：發售股份將按公平基準分配予申請發售股份而總認購價為5.0百萬港元以上(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)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，則剩餘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。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」乃指申請時應付的價格(毋須顧及最終釐定的發售價)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。根據香港公開發售提出重複申請或疑屬重複申請及認購超過1,750,000股香港發售股份的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配須遵守上市規則項下之重新分配規定。根據上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所發出的指引信HKEx-GL91-18所載列的回補規定，倘國際發售項下的發售股份獲悉數認購或超額認購，且香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的(i) 15倍或以上但少於50倍，(ii) 50倍或以上但少於100倍，及(iii) 100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售。由於進行上述重新分配，香港發售股份的總數將增至10,500,000股發售股份(如屬情況(i))、增至14,000,000股發售股份(如屬情況(ii))及增至17,500,000股發售股份(如屬情況(iii))，即分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份的30.0%、40.0%及50.0%(於行使任何超額配股權前)。

在上述各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為恰當的方式相應調低。

受上文所限，聯席全球協調人可酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請(不論是否觸發上市規則第18項應用指引第4.2段下的任何重新分配)。

倘(i)國際發售發售下的股份獲全數認購或超額認購，及倘香港公開發售中有效申請的發售股份數目為香港公開發售下初步可供申請的香港發售股份數目的超過100%但少於15倍；或(ii)國際發售發售下的股份未獲全數認購，及倘香港公開發售中有效申請的發售股份數目為香港公開發售下初步可供申請的香港發售股份數目超過100%，聯席全球協調人可按照聯交所發出的指引信HKEx-GL91-18，酌情將初步分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請，惟按香港公開發售可供申請的香港發售股份總數不得增加至超過7,000,000股發售股份，相當於按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供申請的發售股份總數20%。

倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將未獲認購的全部或任何香港發售股份重新分配到國際發售中。

優先發售不受香港公開發售與國際發售之間重新分配的限制。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，日後亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實(視乎情況而定)，或倘申請人已經或將會根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份10.88港元，連同每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份10.88港元，則會將適當部分的款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)不計利息退還成功申請人。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額的基礎

為使佳兆業股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣且全球發售成為無條件後，合資格佳兆業股東將獲邀申請優先發售項下合共3,035,040股預留股份，分別佔國際發售及全球發售項下可供認購的發售股份約9.64%及8.67%(作為保證配額)(假設並無行使超額配股權)。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，毋須按上文「香港公開發售—重新分配」一節所述進行重新分配。倘若超額配股權獲行使，亦不會改變預留股份數目。

保證配額的基準為合資格佳兆業股東於記錄日期下午4時30分所持每2,000股佳兆業股份的完整倍數可認購一股預留股份。

合資格佳兆業股東應注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整買賣單位250股股份。此外，分配予合資格佳兆業股東的預留股份將向下湊整至最接近的整數(倘必要)，零碎股份的買賣可能按低於完整買賣單位當時市價的價格進行。

合資格佳兆業股東的預留股份保證配額乃不可轉讓，且未繳款配額將不會於聯交所買賣。

申請預留股份的分配基準

合資格佳兆業股東可申請多於、少於或相等於彼於優先發售項下保證配額的預留股份數目。於**藍色**申請表格或www.eipo.com.hk上**藍表eIPO**服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，凡有效申請少於或相等於合資格佳兆業股東於優先發售項下保證配額的預留股份數目將獲全數接納。

倘合資格佳兆業股東申請的預留股份數目多於合資格佳兆業股東於優先發售項下的保證配額，則在上文所述及**藍色**申請表格所載的條款及條件規限下，相關保證配額將獲全數配發，惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格佳兆業股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可用預留股份(定義見下文)的情況下方獲接納，屆時將由聯席全球協調人按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格佳兆業股東，須按**藍色**申請表格的一覽表載列的股份數目之一作出申請，並支付相應款項。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於未獲合資格佳兆業股東的保證配額認購的預留股份(「**可用預留股份**」)，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補及重新分配安排所限。

全球發售的架構

由代名人公司持有佳兆業股份的實益佳兆業股東須留意，本公司將根據佳兆業控股股東名冊，視代名人公司為單一佳兆業股東。因此，由代名人公司持有佳兆業股份的該等實益佳兆業股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。

合資格佳兆業股東申請香港發售股份

除透過www.eipo.com.hk使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格申請預留股份外，合資格佳兆業股東可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交一份香港發售股份的申請。合資格佳兆業股東根據香港公開發售使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

通過滬港通或深港通持有佳兆業股份的實益佳兆業股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有佳兆業股份的實益佳兆業股東不能參與優先發售，亦將無法透過滬港通或深港通買賣機制接納各自優先發售項下預留股份的保證配額。

派發本招股章程及藍色申請表格

各合資格佳兆業股東已獲寄發**藍色**申請表格。另外，本招股章程的印刷本將寄發至所有合資格佳兆業股東於記錄日期在佳兆業控股股東名冊所示的地址。

本招股章程的電子版本(與招股章程的印刷本相同)可分別於本公司網站www.jzywy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱並下載。

按「如何申請香港發售股份及預留股份」所載，合資格佳兆業股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各該等香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

在香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格或會受到法律限制。管有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行查悉並遵守任何有關限制。未能遵守相關限制或會違反任何該等司法權區的證券法律。

全球發售的架構

在任何提出要約可能屬違法的司法權區接獲本招股章程及／或藍色申請表格將不會構成要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或轉發。

申請手續

優先發售的申請手續以及條款及條件載列於「如何申請香港發售股份及預留股份—B.申請預留股份」及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或同等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不構成一項要約或邀請。

國際發售

初步提呈的發售股份數目

我們將按國際發售初步提呈31,500,000股發售股份以供認購，佔全球發售下發售股份90.0%及佔緊隨全球發售完成後我們的經擴大已發行股本約22.5%(假設未行使超額配股權)。

分配

國際發售將會包括選擇性地向機構及專業投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者推廣我們的發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。有意的專業、機構及其他投資者必須指明其準備根據國際發售按不同價格或特定價格購買的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，其預期持續至定價日。

根據國際發售分配發售股份將取決於聯席全球協調人以及多項因素，包括需求水平及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否可能持有或出售其股份。此分配旨在為國際發售項下的發售股份分配建立穩固的專業及機構股東基礎，使我們及我們的股東整體受惠。

全球發售的架構

聯席全球協調人(代表包銷商)可能要求任何已根據國際發售獲提呈發售股份以及已根據香港公開發售作出申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以識別根據香港公開發售所提出的有關申請，並確保將其從任何根據香港公開發售的發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因「-香港公開發售-重新分配」所述的回補安排或全部或部分行使超額配股權及/或因重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商有權(可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使)在香港公開發售截止申請日期起計30日內隨時要求本公司根據國際發售按發售價發行佔全球發售初步可供認購的發售股份總數最多達15.0%的股份，以補足國際發售中的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此發行的額外股份將於緊隨全球發售完成後佔我們的已發行股本約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採取的做法。包銷商可於指定時期內在第二市場競投或購買證券，以減慢並在可行的情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下，以達到穩定價格的目的。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行，惟在各情況下均須遵照所有適用法律及監管規定(包括香港法例及監管規定)。在香港，不得以超逾發售價的價格實行穩定價格行動。

全球發售的架構

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內穩定或維持股份市價高於原有的水準。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。倘進行該等穩定價格行動，則該等穩定價格行動將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，惟必須於香港公開發售截止申請日期起30日內結束。根據證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)為防止任何股份的市場價格下調或減少其下調幅度而進行超額分配；(ii)為防止任何股份的市場價格下調或減少其下調幅度而出售或同意出售股份，以便就該等股份建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以清結根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤；(iv)僅為防止任何股份的市場價格下調或減少其下調幅度而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以平掉透過該等購買所建立的任何倉盤；及(vi)提出作出或企圖作出上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所描述的任何事情。

有意申請及投資股份的人士尤應留意：

- 穩定價格操作人或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人持有該好倉的程度和期間並不確定；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士一旦將任何上述好倉平倉並於公開市場出售，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期間過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期間將由上市日期起，預期直至2018年12月29日(星期六)為止，即根據香港公開發售截止登記認購申請日期後第30日。於該日後，不得再採取任何穩定股份價格行動，因此，股份的需求及價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不保證可使任何證券(包括股份)的價格維持於或高於發售價；及
- 在穩定價格過程中，提出穩定價格買盤或達成交易，可以等於或低於發售價的價格作出，即提出穩定價格買盤或達成交易的價格可以低於申請人或投資者已就發售股份而支付的價格。本公司將確保或促使於穩定價格期間到期後七日內，發表符合證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則之公告。

全球發售的架構

超額分配

於就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能透過(其中包括)悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於第二市場以不超過發售價的價格所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額分配。

借股安排

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇根據借股協議(預期由穩定價格操作人與葉昌投資訂立)以其自身名義或透過其聯屬人士自控股股東葉昌投資借入最多5,250,000股股份，佔發售股份約15%(即因超額配股權獲行使而可予發行的最高發售股份數目)。倘訂立借股協議項下的上述借股安排，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條規定。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與如此借入的發售股份數目相同的股份必須於(以較早者為準)：(a)超額配股權可獲行使的最後一日；(b)超額配股權獲全面行使及受超額配股權規限的相關發售股份已由本公司發行及配發當日；或(c)穩定價格操作人與葉昌投資可能以書面協定的較早時間後第三個營業日或之前，歸還予葉昌投資或其代名人。穩定價格操作人或其代理人將不會就有關借股安排向葉昌投資支付任何款項。

定價及分配

發售價預期由本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於定價日確定發售股份的市場需求時，透過協議釐定。定價日預期為2018年11月29日(星期四)(香港時間)或前後，惟於任何情況下不遲於2018年12月4日(星期二)(香港時間)。有意投資者應留意，於定價日釐定的發售價可能會(儘管預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

誠如下文進一步闡釋，除另有公佈(不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午)外，發售價將不會高於10.88港元，且預期不會低於9.08港元。如閣下申請香港公開發售的發售股份，閣下須支付最高發售價每股發售股份10.88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。

全球發售的架構

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於9.08港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就任何退還的款項支付利息。進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將徵求有意投資者對在國際發售中購入發售股份的申購股份意向。有意的專業及機構投資者須表明彼等準備按不同價格或特定價格根據國際發售購入的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預料會一直進行至遞交香港公開發售申請截止日期當天或前後結束。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下，我們會在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jzywy.com)(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登有關通告。

在該通告刊發後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，且倘經我們同意，發售價將會固定在該經修訂的發售價範圍內。在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目及／或調低發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於「概要」一節的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則發售價(倘經本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定)在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘閣下已於香港公開發售截止申請日期前遞交香港發售股份的申請，閣下將不獲允許隨後撤回申請。但倘發售股份數目及／或發售價範圍獲調減或調低，申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但未按通知程序確認其申請，則所有未經確認的申請將視作已被撤銷。

全球發售的架構

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將透過「如何申請香港發售股份及預留股份—G. 結果公佈」一節所述的方式經多種渠道公佈。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，須待本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待(其中包括)下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份(包括我們因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣；
- 發售價獲妥為釐定；
- 國際包銷協議於定價日簽立及交付；及
- 香港包銷商在香港包銷協議下的義務及國際包銷商在國際包銷協議下的義務均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議(視乎情況而定)指明的日期及時間或之前達成(除非及以有關條件在有關日期及時間或之前獲有效豁免有限)，而無論如何均不得遲於2018年12月6日(星期四)。

倘因任何理由以致本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)未能於2018年12月4日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件及並無按其條款終止方告完成。倘上述條件在指定時間及日期之前仍未達成或獲豁免，則全球發售

全球發售的架構

將告失效，而聯交所將即時獲通知。本公司將會在香港公開發售失效後翌日，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及我們的網站(www.jzywy.com)刊登有關香港公開發售失效的通知。在上述情況下，本公司將會根據「如何申請香港發售股份及預留股份 — J. 寄發／領取股票及退回股款」一節所載的條款，將所有申請股款不計利息退還予申請人。同時，所有申請股款將存放於收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》註冊的香港其他持牌銀行的獨立銀行賬戶內。

買賣安排

假設香港公開發售於2018年12月6日(星期四)上午8時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2018年12月6日(星期四)上午9時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手250股股份買賣，股份的股份代號為2168。

A. 申請香港發售股份

1. 申請辦法

倘閣下申請香港發售股份，則不能再申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 透過**白表eIPO**服務的指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請；或
- 向香港結算發出電子認購指示，安排香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

除非閣下為代名人並在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不可以作出超過一項申請(不論為個人或聯名)。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人可以任何理由酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請。

2. 可申請香港發售股份的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士為以下人士，則閣下可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 並非美籍人士(定義見S規例)；
- 位於美國境外並將以離岸交易(定義見S規例)購入香港發售股份；及
- 並非中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

倘閣下透過白表eIPO服務於網上申請，則除須符合上述條件外，閣下亦須：(i) 擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格必須由獲正式授權的人員簽署，並須註明其代表身份，且須加蓋貴公司印鑑。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘有關人士根據授權書提出申請，聯席全球協調人可在有關申請符合其認為合適的任何條件(包括出示該受權人的授權證明)的情況下酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四位，且該等申請人不可透過白表eIPO服務申請香港發售股份。

我們、聯席全球協調人或指定白表eIPO服務供應商(以適用者為準)或其各自的代理人可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須申述任何理由。

除上市規則批准外，如閣下屬下列人士，則閣下不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或我們任何附屬公司的股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或我們任何附屬公司之董事或最高行政人員(惟可根據優先發售申請預留股份的身為合資格佳兆業股東的董事及／或其緊密聯繫人除外)；
- 本公司的關連人士或核心關連人士(定義分別見上市規則)或於緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士或核心關連人士；
- 以上任何人士之聯繫人或緊密聯繫人(定義分別見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請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

可使用的申請渠道

倘閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份，則應使用**白色**申請表格或透過白表eIPO服務於www.eipo.com.hk網上申請。

倘閣下欲以香港結算代理人之名義獲發行香港發售股份，並將香港發售股份直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定的中央結算系統參與者的股份戶口內，則應使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示以安排香港結算代理人代閣下申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)中午12時正的正常營業時間內於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- 聯席全球協調人以下的任何辦事處：

中信里昂證券有限公司	香港金鐘道88號太古廣場一座18樓
農銀國際融資有限公司	香港中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓

如何申請香港發售股份及預留股份

- 收款銀行以下的任何分行／支行：

	分行名稱	地址
港島區	軒尼詩道409號分行	香港灣仔 軒尼詩道409-415號
	機利文街分行	香港 德輔道中136號
九龍區	美孚萬事達廣場分行	九龍美孚新邨 萬事達廣場 地下N47-49號舖
新界區	上水分行證券服務中心	新界上水 新豐路136號

閣下可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)中午12時正的正常營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向股票經紀索取**黃色**申請表格及本招股章程副本。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－佳兆業物業公開發售」的支票或銀行本票付款，應於以下時間投入上文所列收款銀行的任何分行之特設收集箱內：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午5時正
2018年11月27日(星期二) – 上午9時正至下午5時正
2018年11月28日(星期三) – 上午9時正至下午5時正
2018年11月29日(星期四) – 上午9時正至中午12時正

開始辦理登記申請的時間為2018年11月29日(星期四)(截止申請日期)上午11時45分至中午12時正或本節「F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」所述的較後時間。

4. 申請之條款與條件

請仔細遵循申請表格之詳細指示，否則閣下的申請可能被拒。

一旦提交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請，即表示(其中包括)閣下：

- 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理人的聯席全球協調人(或彼等的代理人或代名人)，為閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必要事情，以按照章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或香港結算代理人名義登記；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及章程細則；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，並於閣下提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，除該等於本招股章程任何補充所載者外，將不會倚賴任何其他資料或陳述；
- 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充)的任何資料及陳述負責；
- 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士，並無申請或接納或表示有意認購，亦將不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何發售股份，亦不會參與國際發售；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及/或彼等各自的顧問及代理人披露其可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問將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項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；
- 同意閣下之申請一經接納，閣下不得因無意的失實陳述而撤銷申請；
- 同意閣下之申請將受香港法例規管；
- 聲明、保證及承諾(a) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬於S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；及(c) 買方並非本公司「聯屬人士」(定義見S規例)或代表本公司或本公司聯屬人士行事的人士；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 保證閣下提供之資料屬真實及準確；
- 同意接納所申請或根據申請分配予閣下數目較少的任何香港發售股份；
- 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／或我們的代理人將股票存入中央結算系統及以普通郵遞方式按申請時所列地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，惟閣下合資格親身領取股票及／或退款支票則除外；
- 聲明及表示此乃閣下為閣下的利益或閣下為其利益提出申請的人士提出的唯一申請及擬提出的唯一申請；
- 明白本公司及聯席全球協調人將會倚賴閣下作出的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，且閣下可能因作出虛假聲明而被檢控；
- (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理人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發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務供應商而提出其他申請；及
- (如閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該人士的代理人或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理人的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權作為該位其他人士的代理人代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格之附加指示

閣下可參閱**黃色**申請表格了解詳情。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「2.可申請香港發售股份的人士」內所載準則的個人，可透過**白表eIPO**服務於指定網站www.eipo.com.hk申請將以彼等自身名義獲配發及登記的發售股份。

如何申請香港發售股份及預留股份

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵照指示，則閣下的申請或會被拒，並可能不會提交至本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下則授權**白表eIPO**服務供應商按照本招股章程所載之條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

根據**白表eIPO**服務提交申請的時間

閣下可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)上午11時30分(每日24小時，截止申請當日除外)，透過網站www.eipo.com.hk向**白表eIPO**服務供應商提出申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為2018年11月29日(星期四)中午12時正或本節「F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」所述的較後時間。

不可重複申請

倘閣下透過**白表eIPO**提出申請，則閣下一經就由閣下或為閣下之利益透過**白表eIPO**服務發出的任何電子認購指示完成付款以申請香港發售股份，即視為已提出實際申請。為免生疑問，根據**白表eIPO**服務發出超過一次電子認購指示並取得不同的申請參考號碼，而未有就特定的參考號碼悉數支付款項，將不構成一項實際申請。

倘閣下涉嫌透過**白表eIPO**服務或任何其他方式提交超過一項申請，則閣下所有申請將被拒絕。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的**白表eIPO**服務供應商，將就每份經www.eipo.com.hk網站提交的「佳兆業物業集團有限公司」**白表eIPO**申請捐出港幣兩元，以支持由香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他人士承認，發出或安排發出電子認購指示的每名申請人均為可能有權根據公司(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)獲得補償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

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、以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示，以申請香港發售股份及安排支付申請股款及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過「結算通」電話系統致電852 2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (使用香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」程序)發出該等電子認購指示。

閣下亦可前往下列地點並填妥要求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1期及2期1樓

閣下亦可於以上地點索閱招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(該等人士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)代閣下透過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港發售股份。

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所提交的申請資料詳情轉交予本公司、聯席全球協調人及香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，且已由香港結算代理人代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅將作為閣下的代名人，且不須對違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的任何情況承擔責任；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (ii) 香港結算代理人將代表閣下進行以下事項：
- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人之名義發行，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的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請的或所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且將不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何發售股份；
 - (倘為閣下之利益而發出電子認購指示)聲明僅為閣下之利益發出一套電子認購指示；
 - (倘閣下為另一人士的代理人)聲明閣下僅為該其他人士的利益發出一套電子認購指示，並已獲正式授權作為該其他人士的代理人發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將倚賴閣下之聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，倘閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
 - 確認閣下已細閱載於本招股章程的條款及條件與申請手續，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接收及／或細閱本招股章程，且於提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充所載者除外)；
 - 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他人士概不會或將不會就本招股章程(及其任何補充)並未載有的任何資料及聲明負責；
 - 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下之個人資料；
 - 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的前提下)香港結算代理人之申請一旦獲接納，則不可因無意的失實陳述而撤銷；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意香港結算代理人代閣下作出的任何申請於開始辦理登記申請時起計第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回。有關同意將成為與我們訂立的附屬合約，並在閣下發出指示時即具有約束力，作為此附屬合約的代價，本公司同意，除本招股章程所述的其中一項程序外，其將不會於自開始辦理登記申請時起計第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士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以剔除或局限該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於自開始辦理登記申請時起計第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回該申請；
- 同意香港結算代理人提出的申請一經接納，則該申請或閣下之電子認購指示便不可撤回，而該申請的接納將以本公司發佈的香港公開發售結果公告為憑證；
- 同意閣下與香港結算之間的參與者協議(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)中就申請香港發售股份而發出的電子認購指示所訂立的安排、承諾及保證；
- 同意閣下的申請、任何對其申請的接納及因此訂立的合約將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的作用

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(乃中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該指示，則閣下(如屬聯名申請人，即閣下共同及個別)被視為已進行以下事項。香港結算或香港結算代理人將不會就以下所述事宜向本公司或任何其他人士負責：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下的指定銀行賬戶扣除最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，倘為全部或部分不成功申請及/或倘發售價低於申請時最初支付的每股發售股份的發售價上限，則透過存入閣下的指定銀行賬戶退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所列的所有事宜。

如何申請香港發售股份及預留股份

最低購買金額及准許數量

閣下可自行或安排 閣下的經紀或託管商(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)就最少250股香港發售股份發出電子認購指示。申請250股以上的香港發售股份的指示必須為申請表格一覽表中所列的其中一個數目。就任何其他數目的香港發售股份提出的申請將不予以考慮，且任何有關申請將被拒絕。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算/託管商參與者可於以下日期及時間輸入電子認購指示：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午8時30分

2018年11月27日(星期二) – 上午8時正至下午8時30分

2018年11月28日(星期三) – 上午8時正至下午8時30分

2018年11月29日(星期四) – 上午8時正至上午11時30分

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節的時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)上午11時30分止(每日24小時，2018年11月29日(星期四)(即截止申請日期)除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間將為2018年11月29日(星期四)(即截止申請日期)上午11時30分或本節「-F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」所載之較後時間。

不可重複申請

倘 閣下涉嫌提出重複申請或倘超過一項申請乃為 閣下的利益作出，則香港結算代理人所申請的香港發售股份數目將自動減去 閣下發出有關指示及/或為 閣下的利益而發出有關指示的香港發售股份數目。就考慮 閣下是否作出重複申請而言， 閣下或為 閣下利益向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示將被視為實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他人士承認，發出或安排發出電子認購指示的每名中央結算系統參與者均有可能有權根據公司(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)獲得補償的人士。

個人資料

申請表格中「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商以及彼等各自任何的顧問和代理人所持有關於閣下的任何個人資料，其同樣適用於香港結算代理人以外申請人的個人資料。

B. 申請預留股份

1. 可申請預留股份的人士

僅於記錄日期下午4時30分名列佳兆業控股股東名冊且身為合資格佳兆業股東的佳兆業股東有權根據優先發售認購預留股份。

合資格佳兆業股東有權按照其於記錄日期下午4時30分持有每2,000股佳兆業股份的完整倍數可獲發一股預留股份的保證配額之基準提出申請。於記錄日期下午4時30分持有不足2,000股佳兆業股份的任何合資格佳兆業股東將無權申請認購預留股份，惟仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則藍色申請表格必須由獲正式授權的人員簽署，並須註明其代表身份，且須加蓋貴公司印鑑。

倘有關人士根據授權書提出申請，聯席全球協調人可在有關申請符合其認為合適的任何條件(包括出示該受權人的授權證明)的情況下酌情接納該申請。

2. 預留股份的申請渠道

優先發售的預留股份僅可由合資格佳兆業股東透過www.eipo.com.hk使用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格(已寄發予合資格佳兆業股東)提出申請。另外，本招股章程的印刷本將寄發至所有合資格佳兆業股東於記錄日期在佳兆業控股股東名冊所示的地址。

按「-A.申請香港發售股份-3.申請香港發售股份-索取申請表格的地點」所載，合資格佳兆業股東可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各該等香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本(與招股章程的印刷本相同)可分別於本公司網站www.jzywy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱並下載。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘合資格佳兆業股東申請的預留股份數目多於合資格佳兆業股東於優先發售項下的保證配額，則在上述申請條款及條件的規限下，相關保證配額將獲悉數配發，惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格佳兆業股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可用預留股份的情況下獲接納，屆時將由聯席全球協調人按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席全球協調人酌情分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格佳兆業股東，申請的股份數目須為**藍色**申請表格的數目及價格一覽表所列股份數目之一。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (ii) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補或重新分配安排所限。

透過 www.eipo.com.hk 使用**藍表eIPO**服務或使用**藍色**申請表格申請優先發售項下的預留股份的合資格佳兆業股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請。然而，合資格佳兆業股東根據香港公開發售使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

3. 寄發招股章程及藍色申請表格

倘閣下為合資格佳兆業股東，則**藍色**申請表格已寄發至閣下於記錄日期下午4時30分記錄在佳兆業控股股東名冊的地址。此外，合資格佳兆業股東將會收到本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本(內容與招股章程的印刷本相同)可分別於本公司網站www.jzywy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk瀏覽及下載。

透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有佳兆業股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有佳兆業股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

合資格佳兆業股東如要求補發**藍色**申請表格，請聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電熱線2862 8555。

4. 透過藍表eIPO服務申請

倘閣下透過**藍表eIPO**服務在網上申請預留股份：

- (a) 透過**藍表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.eipo.com.hk，務請閣下細閱。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭**藍表eIPO**服務供應商拒絕受理而可能不會提交予本公司；
- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦由閣下或為閣下利益發出的**電子認購指示**完成付款，即視為已作出實際申請。倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則僅會接受透過**藍表eIPO**服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

5. 使用藍色申請表格申請

- (a) 請使用墨水筆或原子筆以英文填寫**藍色**申請表格並簽署。**藍色**申請表格列有詳細指示，閣下務須細閱該等指示。倘閣下未有遵守該等指示，則閣下的申請或會被拒絕受理，並會連同隨附的支票或銀行本票按**藍色**申請表格上所示地址，以普通郵遞方式退回予閣下(倘屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

如何申請香港發售股份及預留股份

- (b) **藍色**申請表格必須就各份保證配額的**藍色**申請表格及超額申請的**藍色**申請表格附有一張支付款項的支票或銀行本票。閣下務須細閱申請表格所載詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請將遭拒絕受理。
- (c) 於下文「-B.申請預留股份-6.提交申請的時間」所述時間前，將**藍色**申請表格投入所述地點之一的其中一個收集箱內。
- (d) 閣下可申請相等於或少於保證配額的**藍色**申請表格乙欄所列數目的保證配額數目。倘閣下擬申請少於閣下的保證配額的數目，閣下**必須**申請**藍色**申請表格一覽表所列的其中一個數目，並相應付款(香港結算代理人除外)。閣下須填妥並簽署保證配額的**藍色**申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)，金額須為乙欄所印列的確切金額或**藍色**申請表格一覽表所載的相應應付金額。
- (e) 除保證配額外，閣下可申請超額預留股份。倘閣下擬申請超額預留股份，閣下**必須**申請**藍色**申請表格一覽表所列的其中一個數目，並相應付款(香港結算代理人除外)。倘閣下使用**藍色**申請表格就預留股份提出超額申請，閣下**必須**申請**藍色**申請表格一覽表所列的其中一個數目，並相應付款。
- (f) 倘閣下擬同時申請保證配額及就預留股份提出超額申請，閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及就預留股份提出超額申請的**藍色**申請表格。
- (g) 倘出現以下情況，本公司將拒絕受理**藍色**申請表格：
- **藍色**申請表格並未按照**藍色**申請表格所載指示填妥；
 - **藍色**申請表格未獲妥為簽署(僅接受親筆簽名)(倘為聯名申請人，未獲全部申請人簽署)；
 - 就公司實體申請人而言，**藍色**申請表格未經獲授權人員妥為簽署(僅接受親筆簽名)或未加蓋公司印鑑；
 - 支票/銀行本票/**藍色**申請表格有欠妥之處；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 保證配額或超額預留股份的**藍色**申請表格未隨附支票／銀行本票或隨附超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票未預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行核證；
- 支票／銀行本票並非自香港的港幣銀行賬戶提款；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行(香港)代理有限公司－佳兆業物業優先發售」；
- 支票並未劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票為期票；
- 申請人未正確付款或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請之排名首位申請人的名稱並非預印或經付款銀行核證／在支票／銀行本票背書的名稱；
- 申請表格所提供申請資料的更改未獲申請人簽署授權；
- 申請以鉛筆填寫；
- 本公司相信一經接納閣下的申請後，本公司將違反收取有關申請的司法權區的適用證券或其他法律、規則或法規；或
- 本公司及聯席全球協調人及彼等各自的代理人或代名人行使酌情決定權拒絕或接納任何申請或僅接納部分申請，而毋須就任何拒絕或接納解釋原因。

除使用**藍色**申請表格外，閣下亦可透過www.eipo.com.hk使用**藍表 eIPO**服務申請預留股份。

6. 提交申請的時間

使用藍表 eIPO 服務提出申請

閣下可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)上午11時30分，透過指定網站www.eipo.com.hk(每日24小時，截止申請當日除外)使用藍表 eIPO 服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間為2018年11月29日(星期四)中午12時正或本節「-F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」所述的較後時間。

如何申請香港發售股份及預留股份

使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的**藍色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－佳兆業物業優先發售」的支票／銀行本票，應於以下日期的指定時間內投入設於「－A.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」所列收款銀行的任何分行之特設收集箱內：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午5時正

2018年11月27日(星期二) – 上午9時正至下午5時正

2018年11月28日(星期三) – 上午9時正至下午5時正

2018年11月29日(星期四) – 上午9時正至中午12時正

倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則只會接納透過**藍表eIPO**服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

登記申請

登記申請將於2018年11月29日(星期四)(截止申請日期)上午11時45分至中午12時正或本節「－F.惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」所述的較後時間開始辦理。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

可提交的申請數目

閣下應參閱下文「－D.閣下可提交申請的數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

C. 電子認購警告

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**白表eIPO**服務申請香港發售股份或透過**藍表eIPO**服務申請預留股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者及合資格佳兆業股東提供的服務。該等服務存在能力限制並可能會發生服務中斷情況，故謹請閣下避免留待截止申請日期方作出電子認購申請。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商對該等申請概不承擔責任，且概不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務及**藍表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

如何申請香港發售股份及預留股份

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出彼等的電子認購指示，謹請彼等避免將近截止申請時間方於系統輸入認購指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人於連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇到困難，彼等應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2018年11月29日(星期四)中午12時正前前往香港結算客戶服務中心填妥要求輸入電子認購指示的申請表格。

D. 閣下可提交申請的數目

不可就香港發售股份提出重複申請(代名人除外)。

倘閣下為代名人，在申請表格的「由代名人遞交」一欄內，閣下必須填寫各實益擁有人或每名聯名實益擁有人(若屬聯名實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 部分其他身份識別編碼。

倘閣下並無填寫此等資料，有關申請將視為就閣下的利益作出。

倘閣下為合資格佳兆業股東，並透過www.eipo.com.hk的**藍表eIPO**服務或**藍色**申請表格申請優先發售項下的預留股份，則閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統以電子方式提出一項香港發售股份申請(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或在指定網站www.eipo.com.hk提交申請。然而，倘按上述方法申請任何香港發售股份，閣下不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述閣下根據優先發售可享有的優待。倘閣下同時透過**藍表eIPO**服務及**藍色**申請表格遞交申請，則只會接納透過**藍表eIPO**服務提交的申請，而另一項申請將會遭拒絕受理。

倘為閣下的利益而透過**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示，或透過**白表eIPO**服務提出超過一項申請(包括由香港結算代理人根據電子認購指示提出的申請部分)，閣下的所有申請將被拒絕。倘申請乃一家非上市公司作出，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益作出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制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的已發行股本(不計及除有權分派某特定數量的溢利或資本以外無其他參與權的任何部分股本)。

E. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格均載有一覽表，列示就股份應付的確切金額。

閣下必須根據申請表格所載之條款於申請股份時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。

閣下可透過**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務就最少250股香港發售股份遞交申請。每項多於250股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站www.eipo.com.hk另行指定的數目。

倘 閣下成功申請，經紀佣金將支付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費將支付予聯交所(就證監會交易徵費而言，聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」一節。

F. 惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響

倘在2018年11月29日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間下列警告在香港生效，則不會開始辦理登記申請：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告，

而會改為在上午9時正至中午12時正期間任何時間內上述任何警告並無在香港生效的下一個營業日之上午11時45分至中午12時正開始辦理。

倘並未於2018年11月29日(星期四)開始及截止辦理登記申請，或倘「預期時間表」一節所載的日期受在香港生效的八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號所影響，屆時將會發表公告。

G. 結果公佈

本公司預期將於2018年12月5日(星期三)在本公司網站www.jzywy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將可於下述時間及日期按下列指定方式查閱：

- 最遲於2018年12月5日(星期三)上午9時正前在本公司網站www.jzywy.com及聯交所網站www.hkexnews.hk上刊登的公告；
- 於2018年12月5日(星期三)上午8時正至2018年12月11日(星期二)午夜12時正期間在設有「按身份證號碼搜索」功能(24小時運作)的指定分配結果網站www.iporesults.com.hk(或者：英文版<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文版<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)；
- 由2018年12月5日(星期三)至2018年12月8日(星期六)上午9時正至下午10時正致電2862 8669電話查詢熱線；
- 由2018年12月5日(星期三)至2018年12月7日(星期五)的營業時間內，在所有收款銀行的指定分行可供查閱的特備分配結果冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果而接納閣下的認購要約(全部或部分)，則構成一項具約束力的合約。據此，倘符合全球發售的條件且全球發售並未因其他原因終止，則閣下必須購買香港發售股份及預留股份。進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下無權在閣下之申請獲接納後的任何時間因無意失實陳述而行使任何補救措施撤銷申請。此並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

H. 閣下將不獲配發發售股份的情況

閣下應注意以下將不會向閣下配發香港發售股份的情況：

(i) 倘閣下的申請被撤銷：

透過填妥並遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商或藍表eIPO服務發出電子認購指示後，即表示閣下同意閣下的申請或由香港結算代理人代閣下作出的申請不可在開始辦理登記申請時間起計第五日(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。此同意將作為與本公司的附屬合約生效。

僅當根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告以剔除或局限該名人士對本招股章程的責任，閣下之申請或香港結算代理人代閣下作出的申請方可在上述的第五日或之前撤銷。

倘發出本招股章程的任何補充，已遞交申請的申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲通知但未按通知程序確認其申請，則所有未經確認之申請將視為已撤銷。

倘閣下或香港結算代理人代閣下提出的申請已獲接納，則不得撤銷。就此而言，在報章刊登分配結果即構成接納未被拒絕的申請。倘該分配基準須待達成若干條件方可作實或訂明須以抽籤方式分配，則該接納須分別待達成有關條件或視乎抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理人行使其酌情權拒絕閣下之申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須給予任何理由。

如何申請香港發售股份及預留股份

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會於下列期間並未批准股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理登記申請日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會於截止辦理登記申請起計的三個星期內通知本公司一個較長的期限，則該期限最多為六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已經或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無按照所列的指示填妥 閣下的申請表格；
- 閣下透過白表eIPO服務/藍表eIPO服務發出的電子認購指示並無按照指定網站所載之指示、條款及條件完成；
- 閣下並未以正確方式付款或 閣下用以付款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或已被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信，倘接納 閣下之申請，其或彼等將違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過香港公開發售下初步提呈的香港發售股份的50%。

I. 申請股款之退款

倘申請被拒、不獲接納或僅獲接納一部分，或發售價最終定價低於每股發售股份的最高發售價10.88港元(不計及經紀佣金、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」所述達成，或倘任何申請被撤銷，將不計利息退回申請股款或當中的適當部分，連同相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，又或不會兌現有關支票或銀行本票。

如何申請香港發售股份及預留股份

閣下申請股款的任何退款將於2018年12月5日(星期三)或之前作出。

J. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將收到一份根據香港公開發售配發予閣下的全部香港發售股份的股票(根據以**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提出申請則除外，其股票將會如下文所載存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件。申請時所支付的金額不會獲發收據。倘閣下以**白色**或**黃色**或**藍色**申請表格提出申請，除非如下文所載親身領取的情況，否則下述文件將以普通郵遞方式寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位申請人)申請表格所列的地址，郵誤風險概由閣下承擔：

- 配發給閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，股票將會如下文所載存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)香港發售股份申請全部或部分不成功的所有申請股款或多繳的申請股款；及／或(ii)發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價的差額(發售價低於最高發售價的情況下)(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)。閣下的退款支票(如有)上或會印有閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分。銀行兌現退款支票前或會要求查證閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，可能會導致退款支票無效或延誤兌現。

視乎下文就寄發／領取股票及退回股款作出的安排，任何退款支票及股票預計於2018年12月5日(星期三)或之前寄發。本公司有權於支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳的申請股款。

股票僅將於2018年12月6日(星期四)上午8時正生效，前提是全球發售已成為無條件及本招股章程「包銷」一節所載的終止權利並未獲行使。於收到股票或股票成為有效前交易股份的投資者須自行承擔風險。

親身領取

(i) 倘閣下以白色申請表格或藍色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供閣下的申請表格所須的所有資料，閣下可於2018年12月5日(星期三)上午9時正至下午1時正或我們於報章上通知的有關其他日期，親臨香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下的授權代表必須攜同蓋有閣下公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表領取股票時必須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，其將以普通郵遞方式盡速寄往閣下申請表格上所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下的香港發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2018年12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的地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下以黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請依照上文所述的同一指示。倘閣下已申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票將於2018年12月5日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格上的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2018年12月5日(星期三)或在突發情況下於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，以根據閣下申請表格中的規定記存於閣下的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

倘香港發售股份已記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份及預留股份

- **倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請**

本公司將按上文「一 G. 結果公佈」所載的方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公佈，並應於2018年12月5日(星期三)下午5時正或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期前向香港結算報告任何不符之處。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統查詢閣下最新戶口結餘。

- (iii) **倘閣下透過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下可於2018年12月5日(星期三)上午9時正至下午1時正或本公司於報章上通知作為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的有關其他日期，親臨香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的股票。

倘閣下並未在指定領取時間內親身領取閣下的股票，其將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內指明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2018年12月5日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內指明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下提出申請並透過單一銀行賬戶支付申請股款，則任何退款均將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶內。倘閣下提出申請並透過多個銀行賬戶支付申請股款，則任何退款均將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示內指明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

- (iv) **倘閣下透過電子認購指示向香港結算提出申請**

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。反之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士將會被視為申請人。

如何申請香港發售股份及預留股份

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，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2018年12月5日(星期三)或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，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2018年12月5日(星期三)按上文「G.結果公佈」所述的方式公佈中央結算系統參與者的申請結果(及如中央結算系統參與者屬經紀或託管商，則本公司將載列有關實益擁有人的資料)、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(如為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，並於2018年12月5日(星期三)下午5時正或香港結算或香港結算代理人決定的有關其他日期前向香港結算報告任何不符之處。
- 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，閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 倘閣下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2018年12月5日(星期三)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算「投資者戶口操作簡介」所載不時生效的程序)，查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶之後，香港結算亦將向閣下提供一份活動結單，列示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 就閣下申請全部或部分不獲接納及／或就發售價與申請時最初支付的每股發售股份最高發售價之間差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)而退還的申請股款(如有)，將於2018年12月5日(星期三)存入閣下指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商指定的銀行賬戶。

K. 股份開始買賣

股份預期於2018年12月6日(星期四)上午9時正在聯交所開始買賣。股份將以每手250股為買賣單位。股份的股份代號為2168。

L. 股份納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣且我們符合香港結算的證券收納規定，股份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，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有於中央結算系統進行的活動均須符合不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

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，因該等安排或會影響彼等的權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

以下為本公司的申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具的報告，編製以供收錄於本招股章程，乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「會計師就載入投資通函的歷史財務資料編製的報告」的規定編製並呈交本公司董事及聯席保薦人。



致佳兆業物業集團有限公司列位董事及中信里昂證券資本市場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

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)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-75頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的合併財務狀況表、貴公司於2017年12月31日及2018年6月30日的財務狀況表及 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月(「往績記錄期」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-75頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為2018年11月26日的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「會計師就載入投資通函的歷史財務資料編製的報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，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，我們獲取的證據屬充分、適當，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分別根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年12月31日及2018年6月30日的財務狀況及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的合併財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

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2017年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1分別所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據吾等的審閱，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委聘準則第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，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能確保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。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1分別所載的呈列及編製基準予以編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

貴公司於往績記錄期並無支付或宣派任何股息。

貴公司並無法定歷史財務報表

我們提述歷史財務資料附註13，貴公司自註冊成立日期以來並未有擬備任何法定財務報表。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

2018年11月26日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 貴集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

致同(香港)會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)對 貴集團於往績記錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)(歷史財務資料以此為依歸)進行審計。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值已湊整至最接近千位(「人民幣千元」)。

合併損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元	
				(未經審核)		
收益.....	5	478,028	539,107	669,159	307,682	412,324
服務成本.....		(312,795)	(377,080)	(464,873)	(201,956)	(271,461)
毛利.....		165,233	162,027	204,286	105,726	140,863
其他收益及(虧損)淨額.....	6	233	(4,208)	1,253	(1,289)	(1,626)
銷售開支.....		(793)	(2,379)	(4,763)	(1,790)	(1,785)
行政開支.....		(75,636)	(69,781)	(102,309)	(43,151)	(72,013)
經營溢利.....		89,037	85,659	98,467	59,496	65,439
於聯營公司之投資減值虧損.....	17	(5,102)	(2,141)	(597)	(299)	—
應佔聯營公司業績.....		(2,759)	(2,157)	(1,949)	(786)	—
融資成本.....	8	—	(5,081)	(27,061)	(14,811)	(9,007)
融資收入.....	8	—	5,081	27,257	14,919	9,072
融資收入淨額.....		—	—	196	108	65
除所得稅前溢利.....	9	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
所得稅開支.....	10	(23,456)	(23,247)	(24,676)	(14,471)	(42,472)
年內/期內溢利及全面收益總額.....		57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
以下人士應佔年內/期內溢利及 全面收益總額：						
貴公司擁有人.....		57,720	58,114	71,441	44,048	23,300
非控股權益.....		—	—	—	—	(268)
		57,720	58,114	71,441	44,048	23,032
貴公司擁有人應佔 每股盈利(以人民幣千元列示)						
基本及攤薄.....	12	57,720	58,114	71,441	44,048	—*

* 金額少於人民幣1,000元。

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2015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
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	8,049	6,863	6,933	6,711
無形資產	15	—	—	7,895	7,237
商譽	16	—	—	5,534	5,534
於聯營公司之投資	17	6,851	2,553	—	—
其他應收款項	18	—	—	887	623
遞延稅項資產	26	996	1,683	2,273	2,433
		<u>15,896</u>	<u>11,099</u>	<u>23,522</u>	<u>22,538</u>
流動資產					
應收貿易賬款及其他應收款項 ...	18	28,697	37,671	44,107	65,919
代表住戶付款	19	27,610	48,305	53,320	48,178
合約資產	20	3,260	13,219	24,491	29,892
應收關連人士款項	21	438,554	1,034,834	930,962	733,082
受限制現金	22	11,049	11,526	1,074	934
現金及銀行結餘	22	15,674	33,921	114,098	172,138
		<u>524,844</u>	<u>1,179,476</u>	<u>1,168,052</u>	<u>1,050,143</u>
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項 ...	23	149,510	196,838	263,585	246,744
合約負債	20	13,041	17,897	36,031	34,560
應付同系附屬公司款項	24	159,492	217,638	227,736	232,900
其他借款	25	—	155,000	325,000	165,000
應付所得稅		40,884	40,944	25,849	29,290
		<u>362,927</u>	<u>628,317</u>	<u>878,201</u>	<u>708,494</u>
流動資產淨值		161,917	551,159	289,851	341,649
資產總值減流動負債		177,813	562,258	313,373	364,187
非流動負債					
其他應付款項	23	3,178	4,438	5,938	5,035
其他借款	25	—	325,000	—	—
遞延稅項負債	26	—	—	1,974	23,809
		<u>3,178</u>	<u>329,438</u>	<u>7,912</u>	<u>28,844</u>
資產淨值		174,635	232,820	305,461	335,343
權益					
股本	27	—	—	—	—*
儲備		174,635	232,820	305,479	335,629
貴公司擁有人應佔權益		174,635	232,820	305,479	335,629
非控股權益		—	—	(18)	(286)
權益總額		174,635	232,820	305,461	335,343

* 金額少於人民幣1,000元。

貴公司財務狀況表

	附註	於2017年12月31日	於2018年6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資		305,461	305,461
		<u>305,461</u>	<u>305,461</u>
流動資產			
預付款項		—	1,323
現金及銀行結餘		—	5,609
		<u>—</u>	<u>6,932</u>
流動負債			
應付同系附屬公司款項		(1,511)	(12,798)
		<u>(1,511)</u>	<u>(5,866)</u>
流動負債淨值		(1,511)	(5,866)
資產總額減流動負債		303,950	299,595
淨資產		303,950	299,595
		<u><u>303,950</u></u>	<u><u>299,595</u></u>
權益			
股本	27	—	—*
儲備		303,950	299,595
權益總額		303,950	299,595
		<u><u>303,950</u></u>	<u><u>299,595</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔權益								
	股本	股份溢價	其他儲備	供款儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註a及c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	—	—	76,071	2,161	18,935	19,468	116,635	—	116,635
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	57,720	57,720	—	57,720
以股份為基礎的付款(附註28)	—	—	—	280	—	—	280	—	280
轉撥至法定公積	—	—	—	—	7,861	(7,861)	—	—	—
於2015年12月31日及									
2016年1月1日	—	—	76,071	2,441	26,796	69,327	174,635	—	174,635
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	58,114	58,114	—	58,114
以股份為基礎的付款(附註28)	—	—	—	71	—	—	71	—	71
轉撥至法定公積	—	—	—	—	9,374	(9,374)	—	—	—
於2016年12月31日及									
2017年1月1日	—	—	76,071	2,512	36,170	118,067	232,820	—	232,820
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	71,441	71,441	—	71,441
註冊成立時發行新股	—*	—	—	—	—	—	—*	—	—*
收購附屬公司(附註30)	—	—	—	—	—	—	—	(18)	(18)
以股份為基礎的付款(附註28)	—	—	—	1,218	—	—	1,218	—	1,218
轉撥至法定公積	—	—	—	—	9,595	(9,595)	—	—	—
於2017年12月31日	—*	—	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461
於2017年1月1日	—	—	76,071	2,512	36,170	118,067	232,820	—	232,820
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	44,048	44,048	—	44,048
以股份為基礎的付款(附註28)	—	—	—	19	—	—	19	—	19
於2017年6月30日(未經審核) ..	—	—	76,071	2,531	36,170	162,115	276,887	—	276,887
於2018年1月1日	—*	—	76,071	3,730	45,765	179,913	305,479	(18)	305,461
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	23,300	23,300	(268)	23,032
發行新股(附註27)	—	5,609	—	—	—	—	5,609	—	5,609
以股份為基礎的付款(附註28)	—	—	—	1,241	—	—	1,241	—	1,241
於2018年6月30日	—*	5,609	76,071	4,971	45,765	203,213	335,629	(286)	335,343

* 金額少於人民幣1,000元。

附註：

- 其他儲備指已付代價與附屬公司於重組項下的股本之間的差額。
- 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及法規，以及貴集團旗下中國公司的組織章程細則的條文，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定公積，直至累計分配超過註冊資本50%為止。
- 於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的總金額分別為人民幣174,635,000元、人民幣232,820,000元、人民幣305,479,000元及人民幣335,629,000元指於合併財務狀況表的儲備金額。

合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利.....	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
經就下列項目調整：					
撇銷為不可收回的金額.....	6	154	154	77	240
折舊及攤銷.....	9	3,851	3,108	1,441	2,205
於聯營公司之投資減值虧損.....	17	5,102	2,141	299	—
利息開支.....	8	—	5,081	14,811	9,007
利息收入.....	8	—	(5,081)	(14,919)	(9,072)
出售物業、廠房及 設備虧損/(收益).....	6, 29(a)	19	(44)	14	19
視作出售聯營公司虧損.....	6	—	64	—	—
虧損準備撥備.....	6	599	2,594	2,595	1,629
撥回虧損準備撥備.....	6	(303)	(187)	—	(270)
應佔聯營公司業績.....		2,759	2,157	786	—
以股份為基礎的付款.....	28	280	71	19	1,241
營運資金變動前的經營溢利.....		93,637	91,542	63,642	70,503
應收貿易賬款及 其他應收款項增加.....		(3,757)	(10,633)	(9,299)	(23,417)
代表住戶付款減少/(增加).....		6,038	(21,784)	(13,440)	5,412
合約資產增加.....		(1,079)	(9,959)	(3,596)	(5,401)
應收關連人士款項(增加)/減少.....		(202,286)	(80,886)	(57,063)	106,911
應付貿易賬款及 其他應付款項增加/(減少).....		37,740	48,588	(2,061)	(17,744)
合約負債增加/(減少).....		4,339	4,856	1,306	(1,471)
應付同系附屬公司款項 增加.....	29(b)	8,002	9,088	13,364	33,200
受限制現金減少/(增加).....		8,195	(186)	214	140
經營活動(所用)/所得現金.....		(49,171)	30,626	90,881	(6,933)
已付利息.....	8	—	(5,081)	(14,811)	(9,007)
已付所得稅.....		(7,576)	(23,874)	(40,361)	(17,356)
經營活動(所用)/所得現金淨額.....		(56,747)	1,671	(42,339)	141,770

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年	2016年	2017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	人民幣千元
(未經審核)						
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司，扣除已取得現金	31	—	—	(5,260)	—	—
給予同系附屬公司貸款		—	(480,000)	—	—	—
應收關連人士款項(增加)/減少		(45,610)	(30,313)	59,816	4,954	20,041
出售物業、廠房及設備所得款項	29(a)	514	216	12	12	12
購買物業、廠房及設備	14	(1,296)	(2,094)	(2,769)	(805)	(1,356)
投資活動所得/(所用)						
現金淨額		<u>(46,392)</u>	<u>(512,191)</u>	<u>51,799</u>	<u>4,161</u>	<u>18,697</u>
融資活動所得現金流量						
應付同系附屬公司						
款項增加/(減少)	29(b)	90,283	49,058	(5,312)	34,855	(28,036)
發行股份所得款項		—	—	—	—	5,609
受限制現金(增加)/減少		(9,920)	(291)	10,231	9,233	—
其他借款所得款項		—	480,000	—	—	—
償還其他借款		—	—	—	—	(80,000)
融資活動所得/(所用)現金淨額		<u>80,363</u>	<u>528,767</u>	<u>4,919</u>	<u>44,088</u>	<u>(102,427)</u>
現金及現金等值項目						
(減少)/增加淨額		<u>(22,776)</u>	<u>18,247</u>	<u>80,177</u>	<u>5,910</u>	<u>58,040</u>
年初/期初的現金及現金等值項目		<u>38,450</u>	<u>15,674</u>	<u>33,921</u>	<u>33,921</u>	<u>114,098</u>
年終/期終的現金及現金等值項目 (以現金及銀行結餘列示)	22	<u>15,674</u>	<u>33,921</u>	<u>114,098</u>	<u>39,831</u>	<u>172,138</u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及呈列基準

1.1 一般資料

佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點地址為中華人民共和國(「中國」)深圳福田區南園路66號佳兆業中心507。

貴公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資公司，而 貴公司董事(「董事」)視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為 貴公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

貴公司為投資控股公司，自其註冊成立以來並無從事任何業務。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務(「上市業務」)。

於重組(「重組」)完成前，直接控股公司直接擁有經營上市業務的公司(「營運中公司」)及其他從事酒店業務、電商業務及物業發展業務(「分拆業務」)的公司(即佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司、深圳市銀寶寶電子商務有限公司、佳兆業樂享商務服務有限公司及佳兆業樂居物業發展有限公司)。重組涉及實體合併，該等實體於重組前及緊接重組後均由佳兆業控股共同控制，故緊接重組後，重組前已存在的佳兆業控股的風險與利益將會持續。因此，歷史財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」按照合併會計原則編製。編製基準的詳情，請參閱附註1.3。

1.2 重組

根據重組，(i)於截至2017年12月31日止年度，分拆業務的所有資產及負債已轉讓予佳兆業控股的附屬公司；及(ii)營運中公司的股權已轉讓予 貴公司。重組第(i)項涉及下列主要步驟：

- (a) 分拆業務的股權已轉讓回佳兆業控股的附屬公司，而有關股權轉讓已於截至2017年12月31日止年度完成。就此報告而言，編製合併財務資料的基準為猶如上述轉讓已於2015年1月1日發生(即於往績記錄期開始時)。因此，分拆業務於往績記錄期的業績及與分拆業務直接相關的所有資產及負債，已被剔除於合併財務報表之外。

重組第(ii)項涉及下列步驟：

- (b) 貴公司於2017年10月13日在開曼群島註冊成立，其一股股份已轉讓予葉昌投資(即營運中公司的境外控股公司)。
- (c) 於2017年12月19日，貴公司向葉昌投資收購協茂投資有限公司的全部已發行股本，乃透過向葉昌投資配發及發行 貴公司一股股份結付。貴公司成為現時 貴集團旗下營運中公司的控股公司。

於各報告日期及本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有權益，所有該等附屬公司均為私人有限責任公司，詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益				主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間	
			於12月31日		於 6月30日	於本 報告日期			
			2015年	2016年	2017年	2018年			
貴公司直接持有									
協茂投資有限公司.....	英屬處女群島， 2007年7月26日	2美元 （「美元」）	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	附註(a)
貴公司間接持有									
益勝投資(香港) 有限公司.....	香港， 2012年4月2日	10,000港元 （「港元」）	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	截至2015年及2016年12月31日止年度為瑞華會計師事務所有限公司(附註(e))
佳兆業物業集團 有限公司.....	中國， 2012年12月21日	人民幣 45,462,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
佳兆業物業管理(深圳) 有限公司.....	中國， 1999年10月20日	人民幣 310,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年12月31日止年度為深圳邦德會計師事務所 截至2017年12月31日止年度為深圳市普天會計師事務所有限公司 附註(c)
深圳市佳兆業商業物業 管理有限公司.....	中國， 2013年5月8日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
深圳市佳科智能工程 有限公司.....	中國， 2013年12月23日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	設備安裝	截至2015年12月31日止年度為深圳邦德會計師事務所 截至2016年及2017年12月31日止年度為深圳市普天會計師事務所有限公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊/ 已發行及繳足資本	實際持有權益				主要業務	核數師名稱及 涵蓋期間	
			於12月31日		於 6月30日	於本 報告日期			
			2015年	2016年	2017年	2018年			
深圳市大篷車工程 維修服務有限公司.....	中國， 2014年11月27日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	維修及 保養	附註(d)
東莞市佳兆業物業 管理有限公司.....	中國， 2007年7月18日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年 度為東莞市方圓 會計師事務所有限 公司
成都市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2008年1月30日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	截至2015年、2016年及 2017年12月31日止年 度為四川天潤會計 師事務所有限公司
重慶市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月11日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
惠州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2013年7月16日	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	附註(d)
柳州市佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2017年4月27日	人民幣 500,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理	附註(f)
深圳市齊家互聯網科技 有限公司.....	中國， 2012年7月25日	人民幣 8,000,000元	不適用	不適用	92.26%	92.26%	92.26%	開發及銷售 電腦網絡	截至2017年12月31日止 年度為深圳鵬城會 計師事務所(普通合 夥)
太原佳兆業物業管理 有限公司.....	中國， 2018年6月27日	人民幣 500,000元	不適用	不適用	不適用	51%	51%	物業管理	不適用

附註：

- (a) 英屬處女群島並無法定審核規定。
- (b) 截至2015年及2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (c) 截至2016年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (d) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (e) 截至2017年12月31日止年度並無發出法定經審核財務報表。
- (f) 貴集團現時旗下該家附屬公司於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度並無發出經審核財務報表，此乃由於其於2017年新註冊成立。

1.3 呈列基準

根據重組(詳情見招股章程「歷史、重組及公司架構」)，營運中公司已於2017年12月19日轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。重組涉及(i)向佳兆業控股的附屬公司轉讓分拆業務；及(ii)加入新控股實體以控制一組由佳兆業控股共同控制的附屬公司，且並無導致各自投票權及實益權益變動，歷史財務資料已按合併基準透過應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期開始時完成。

因此，貴集團往績記錄期的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期或該等附屬公司首次受佳兆業控股共同控制之日起的業績及現金流量(以較短期間為準)，惟分拆業務業績除外。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及於2018年6月30日的合併財務狀況表已採用佳兆業控股角度的現有賬面值編製，以呈列附屬公司的資產及負債。

於重組前由佳兆業控股以外人士所持有於附屬公司的股權採用合併會計原則在權益呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為 貴公司的功能貨幣。

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。其亦要求管理層在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的方面於附註4披露。

2.2 會計政策變動及披露

(i) 貴集團採納的新訂及經修訂準則

就編製及呈列往績記錄期的歷史財務資料而言，貴集團已採納就2018年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則(當中包括香港財務報告準則第9號及第15號)，並於整個往績記錄期貫徹應用。

(ii) 與貴集團有關的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本，其已頒佈但尚未於截至2018年7月1日或之後開始的財政年度生效，亦無獲提早採納

截至發出本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新準則、現有準則的修訂本及詮釋，其尚未生效，貴集團亦無於往績記錄期提早予以採納。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償的預付款特性 ¹
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營企業之間資 產出售或注資 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年年度 改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理的不確定性 ¹
— 詮釋第23號

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效 |
| 2 | 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效 |
| 3 | 生效日期尚未確定 |

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響，其中若干準則、詮釋及修訂本與貴集團的經營有關。根據貴公司董事開展的初步評估，除以下載列者外，該等準則、詮釋及修訂本生效後預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響：

香港財務報告準則第16號列出有關租賃的會計處理方式的新條文，要求承租人於合併財務狀況表內確認若干租賃。幾乎全部租賃必須以資產(如屬使用權)及金融負債(如屬付款責任)形式確認。因此，每項租賃會於貴集團的合併財務狀況表反映。少於12個月的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免申報責任。因此，在新標準下合併財務狀況表中的資產和金融負債會增加。日後，租賃將於合併損益及其他全面收益表確認為使用權資產折舊及租賃負債利息開支，而不再按直線法入賬列為經營開支。貴集

團為若干辦公室及建築物的承租人，目前根據附註2.25所載會計政策作為香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。於2018年6月30日，貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣25,888,000元，分開於附註32披露。相比香港會計準則第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期期間確認的開支總額。使用權資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始各年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則。貴集團預期新採納香港財務報告準則第16號後不會對貴集團的淨溢利產生重大影響。

2.3 業務合併及綜合基準

歷史財務資料包含貴公司及由貴公司及其附屬公司所控制實體於往績記錄期的財務資料。

附屬公司為由貴集團控制的實體。當貴集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之控制權影響該等回報，即屬控制該實體。在評估貴集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由貴集團及其他方持有的)實際性權利。

貴集團於取得控制權起計直至貴集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入合併損益及其他全面收益表。

集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益乃予撇銷。除非交易存在已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦予撇銷。附屬公司會計政策已按需要作出調整，以確保與貴集團所採納之政策貫徹一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表中另行列示。

(i) 業務合併

貴集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購方前擁有人所產生之負債及貴集團發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。貴集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益在被收購實體可識別資產淨值的應佔比例，確認在被收購方的任何非控股權益。

屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權的收購日期賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

(ii) 出售附屬公司

貴集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，差額則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iii) 獨立財務報表

在 貴公司財務狀況表內，於附屬公司之投資以成本扣除減值列賬。成本亦包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由 貴公司按所收及應收股息基準列賬。

倘股息超出宣派股息期間附屬公司的全面收益總額，或倘投資於獨立財務報表的賬面值超出被投資方的淨資產(包括商譽)於合併財務報表的賬面值，則於附屬公司之投資須於從該等投資收取股息時進行減值測試。

2.4 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。貴集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的所有權權益後，聯營公司成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

貴集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如 貴集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括實質上組成 貴集團於聯營公司之投資的任何其他無抵押應收款項，貴集團不會確認進一步虧損，除非 貴集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

貴集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於應佔聯營公司業績內。

貴集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於 貴集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與 貴集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.5 商譽

收購附屬公司產生的商譽，指已轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益的金額及於被收購方的任何過往股權於收購當日的公平值，減去所收購的已識別淨資產公平值所得的餘額。

就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽，乃分配至預期可受惠於合併協同效應的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各個單位或單位組別指實體就內部管理而言監察商譽的最低層面。商譽乃於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與其可收回金額進行比較，可收回金額為使用價值及公平值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.6 無形資產(商譽除外)

業務合併中所收購的無形資產

業務合併中所收購的無形資產與商譽分開確認，初步按於收購日期的公平值確認。

於初步確認後，具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。而具無限可使用年期的無形資產按成本減其後的任何累計減值虧損列賬(請參閱下文有關非金融資產減值的會計政策)。

移動應用程式.....	6年
資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。	

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為貴集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生時的財政期間於損益中確認。

折舊乃採用撇銷其成本減估計可使用年期餘值以直線法按下列年率計提：

租賃物業裝修.....	33.33-50%
傢俬、固定裝置及辦公室設備.....	10-20%
汽車.....	10-20%

資產餘值、折舊方法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

2.8 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並已認定主要營運決策人為作出策略性決策的 貴公司執行董事。

2.9 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣亦為 貴公司及 貴集團的功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或估值(倘項目重新估值)當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

有關借款以及現金及現金等值項目之匯兌盈虧在損益內呈列為「融資成本／收入－淨額」。所有其他匯兌盈虧則在損益內呈列為「其他收益及(虧損)－淨額」。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各份財務狀況表的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

2.10 非金融資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷但須每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則對其他資產進行減值測試。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除出售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平分類，其很大程度上並不受其他資產或資產組別(現金產生單位)現金流入影響。非金融資產(商譽除外)若出現減值，則須於各報告日期檢討能否撥回減值。

2.11 金融資產

分類

貴集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公平值計量(包括公平值變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)或損益)的金融資產；及
- 按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業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的金融資產，其盈虧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業務模式。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按公平值計量且變動計入其他全面收益的不可撤銷選擇。

有關各類金融資產詳情請參閱附註3.1。

貴集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

確認和計量

在初始確認時，貴集團按公平值加上(若為公平值變動不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。按公平值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本乃於合併損益及其他全面收益表內列作開支。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理該項資產時業務模式和該項資產的現金流特點。 貴集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 按攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成按攤銷成本計量的資產。後續按攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在合併損益及其他全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入其他全面收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公平值計量且變動計入其他全面收益的資產。除確認減值盈虧、利息收入及於損益中確認的匯兌損益外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前計入其他全面收益的累計盈虧從權益重新分類至合併損益及其他全面收益表，並在「其他收益及(虧損)－淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計量且變動計入損益：不符合按攤銷成本計量或按公平值計量且變動計入其他全面收益的金融資產的資產乃按公平值計量且變動計入損益。後續按公平值計量且變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，在損益中確認，並於其產生期間以淨額列示於「其他收益及(虧損)－淨額」。

權益工具

貴集團所有權益投資後續按公平值計量。如果 貴集團管理層選擇將權益投資的公平值變動損益計入其他全面收益，則之後不可再將公平值變動損益重新分類至損益。當 貴集團收取款項的權利獲得確立時，該等投資的股息繼續在「其他收益」中予以確認。

按公平值計量且變動計入損益的金融資產的公平值變動，於適用時於「其他收益及(虧損)－淨額」內確認。按公平值計量且變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失(及撥回減值損失)與其他公平值變動未分開列示。

2.12 抵銷金融工具

僅在有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債的情況下，金融資產與負債方可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及 貴公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產減值

貴集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

貴集團以相等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。就應收貿易賬款而言，貴集團應用香港財報報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，貴集團考慮到無須付出過多成本及努力後即可獲得相關的合理及可靠資料。這包括根據 貴集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因由報告日期起計12個月內(如果該工具的預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是 貴集團面臨信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與 貴集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信用減值的金融資產

在各報告期末，貴集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產估計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 貴集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在合併財務狀況表中列報預期信貸虧損的準備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損準備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回應收金額的程序。

2.14 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.15 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及原到期日為三個月或以下的銀行活期存款。受限制的銀行存款計入合併財務狀況表「受限制現金」。

2.16 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.17 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商購買貨品或服務之付款責任。倘應付貿易賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運周期)，則分類為流動負債。否則呈列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步在扣減產生的交易成本後按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(已扣減交易成本)與贖回價值的任何差額，使用實際利率法在借款期間在合併損益及其他全面收益表內確認。

倘若部分或全部融通額有可能會提用，於設立貸款融通時支付的費用會確認為交易成本。在這情況下，費用予以遞延處理直至提用實際發生為止。倘若無證據證明部分或全部融通額有可能會提用，則費用會撥充資本作為流動資金的預付款，並在融通的相關期間內攤銷。

借款分類為流動負債，除非 貴集團具備無條件權利可將負債的結付，由報告日期起計遞延最少12個月。

2.19 借款成本

所有借款成本在產生期間內在合併損益及其他全面收益表內確認。

2.20 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

即期所得稅開支乃根據 貴公司、其附屬公司及其聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額。其在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延稅項採用負債法就在合併財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差額計提。然而，倘若遞延稅項負債產生自初次確認商譽，則不予以確認。倘若遞延稅項來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，亦不會入賬。遞延稅項按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產就於附屬公司及聯營公司之投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟僅在暫時性差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時方會確認。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收入時，遞延所得稅資產和負債按預期適用於預計暫時性差額撥回期間的應課稅收入的平均稅率計量。

釐定平均稅率需要估計(1)現有暫時性差額何時撥回及(2)該等年度的應課稅收入的金額。未來應課稅收入估計數包括：

- 扣除暫時性差額撥回後的收入或虧損；及
- 現有暫時性差額的撥回。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟就遞延稅項負債而言倘撥回暫時性差額的時間可以由 貴集團控制且暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況則除外。一般而言， 貴集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回，僅在訂有協議賦予 貴集團權利控制未確認暫時性差額的撥回時則除外。

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算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，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2.21 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中華人民共和國(「中國」)規則及法規，貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團資產分開持有。

貴集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於貴集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 佳兆業控股以股份為基礎的薪酬福利

佳兆業控股經營股權結算購股權計劃，據此，佳兆業控股(包括貴集團)接受僱員服務作為貴集團權益工具(「購股權」)的代價。就換取佳兆業控股授出購股權所接獲

的僱員服務公平值確認為開支。將於歸屬期支銷的總金額乃參考所授出購股權的公平值釐定，當中並無考慮任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，貴集團修訂其對於最終歸屬的購股權及獎勵股份數目的估計，在貴集團合併損益及其他全面收益表確認修訂原有估計的影響(如有)，並對於股東在餘下歸屬期所作供款的相應調整。

2.22 撥備及或然負債

撥備在貴集團因過往事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要有資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項貴集團不可完全控制之不確定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在歷史財務資料的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

2.23 收益確認

(i) 收益

貴集團提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以貴集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團會將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額或物業單位所招致或應計的物業管理成本總額之若干百分比計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

交付前及顧問服務

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括建築地盤管理服務、示範單位及物業銷售場所管理及在交付前向物業開發商提供的顧問服務的費用以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，該等費用按照預先釐定的價格根據所提供服務的實際水平收取，並在提供有關服務時確認收益。

社區增值服務

社區增值服務主要包括i)增值服務(主要包括K生活移動應用程式以鞏固貴集團原有的平台，為所有住宅社區提供更新的一站式服務)，於提供服務時確認；及ii)停車場及租賃空間產生的費用，其於提供服務期間確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

智能解決方案服務

就智能解決方案服務而言，貴集團履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產或施工中工程，因此貴集團已滿足履約責任，並按照對指定交易完成的評估隨時間確認收益，完成指定交易的評估基準為截至報告日期所招致的實際成本佔各合約總估計成本百分比。

如合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對單一售價分配至各履約責任。如單一售價並非可直接觀察，乃按照預期成本加成法或經調整市場估值法估計，視乎有否可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則 貴集團於合併財務狀況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。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，隨後於確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)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 貴集團有無條件權利收取代價時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

(ii) 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。

2.24 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且 貴集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

與成本有關的政府補助金遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在損益中確認。

2.25 租賃

所有權的絕大部分風險和回報不會轉移至 貴集團的租賃被分類為經營租賃。

(a) 貴集團作為承租人

倘 貴集團持有按經營租賃持有之資產之使用權，根據租賃所付款項會按租期以直線法自合併損益表扣除，惟倘另一基準更能代表租賃資產所產生利益之時間模式則除外。

(b) 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入在租期內按直線法在合併損益及其他全面收益表內確認。在磋商及安排經營租賃時招致的初始成本計入租賃資產賬面值。

2.26 關連人士

就歷史財務資料而言，符合以下條件的人士被視為與 貴集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體屬 貴集團或與 貴集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
 - (vii) 一名於(a)(i)指明的對該實體有重大影響的人士或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

2.27 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合同確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量並且後續按以下兩者孰高計量：

- 按香港財務報告準則第9號—金融工具準則中的預期信貸虧損模型確定的金額及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號—基於客戶合同的收益確認準則確認的累計收入金額

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合同支付金額與如無擔保即須支付金額之間的，或與作為承擔義務付給第三方的估計金額之間的現金流量差異的現值決定。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團業務面臨多種財務風險：包括利率風險、信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對貴集團財務表現的潛在影響。

(i) 金融資產及負債類別

	於12月31日			於6月30日
	2015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
按攤銷成本的金融資產：				
應收貿易賬款及 其他應收款項 (不包括預付款項)	28,207	36,066	39,861	57,299
代表住戶付款	27,610	48,305	53,320	48,178
應收關連人士款項	438,554	1,034,834	930,962	733,082
受限制現金	11,049	11,526	1,074	934
現金及銀行結餘	15,674	33,921	114,098	172,138
	<u>521,094</u>	<u>1,164,652</u>	<u>1,139,315</u>	<u>1,011,631</u>
按攤銷成本的金融負債				
應付貿易賬款及其他 應付款項(不包括 其他應付稅項)	144,943	195,029	259,452	242,452
應付同系附屬公司款項	159,492	217,638	227,736	232,900
其他借款	—	480,000	325,000	165,000
	<u>304,435</u>	<u>892,667</u>	<u>812,188</u>	<u>640,352</u>

(ii) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自其他借款。其他借款按浮息計息，導致貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團密切監察利率趨勢及其對貴集團利率風險的影響。貴集團現時並無使用任何利率掉期安排但將於需要時考慮對沖利率風險。

貴集團的計息資產及負債主要為受限制現金、銀行存款、應收同系附屬公司款項及其他借款。應收同系附屬公司款項及其他借款各按浮動利率計息，令貴集團面對現金流量利率風險。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘利率提高或下降100個基點，則貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的除所得稅前溢利將分別增加或減少約零、零、零及零，主要由於浮動利率借款的利息支出增加或減少。概無與受限制現金及銀行存款有關的利率風險，此乃由於其按固定利率計息。

貴集團現時並無使用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層在有需要時將會考慮對沖重大利率風險。

(iii) 信貸風險

貴集團因對手方未能履約及貴集團提供財務擔保而面臨的信貸風險的最高風險將對貴集團造成損失，其源於各項已於合併財務狀況表確認的金融資產賬面值。

貴集團所發出財務擔保的或然負債金額於附註30披露。

銀行現金

貴集團預期，概無與銀行現金存款有關的重大信貸風險，此乃由於該等款項大多存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方將不會造成任何重大不履約虧損。

應收貿易賬款

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有應收貿易賬款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。貴集團預期與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。貴集團就其向一名位於中國內地的客戶提供交付前及顧問服務產生應收貿易賬款面對重大風險，該名客戶於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日分別佔貴集團應收貿易賬款總額14.3%、零、零及零，從而令貴集團面對重大信貸集中風險。

按金及應收關連人士款項

貴集團預期，與按金及應收關連人士(包括關連公司及同系附屬公司)的其他款項的信貸風險很低，此乃由於大部分按金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關連人士於不久將來有足夠能力達致其合約現金流責任。貴集團經評估認為，按照12個月期間的預期虧損法，應收關連公司款項的預期信貸虧損率不屬重大。因此，期內確認的減值撥備限於12個月期間的預期虧損，即就按金款項以1%的撥備率計提撥備。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收關連公司款項的最高虧損風險分別為人民幣438,554,000元、人民幣1,034,834,000元、人民幣930,962,000元及人民幣733,082,000元。

其他應收款項(應收關連人士的其他款項除外)

貴集團的其他應收款項涉及多名關連人士以外的對手方。概無信貸風險集中情況。貴集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，貴集團於報告日期檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。貴集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期間持續考慮信貸風險是否有重大增加。為評估信貸風險是否存在重大增加，貴集團將資產於報告日期的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。

合約資產及代表住戶付款

合約資產與尚未計價的施工中工程有關，並與相同類型合約的應收貿易賬款具有大部分相同的風險特徵。代表住戶付款與代表貴集團的在管社區內住戶預付的多項開支有關，他們亦是貴集團的客戶。因此，貴集團得出結論，應收貿易賬款的預期虧損率乃合約資產及代表住戶付款的虧損率的合理約數。由於合約資產與代表住戶付款仍在執行，故付款尚未到期。合約資產的預期虧損率評估為0%，與並無逾期亦無減值的應收貿易賬款的預期虧損率相同。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，合約資產及代表住戶付款的內部信貸評級仍在執行。貴集團認為客戶的違約風險低以及具有足夠能力履行合同現金流量。貴集團經評估認為，按照12個月期間的預期信貸虧損法，該等應收款項的預期信貸虧損不屬重大。因此，於往績記錄期並無就合約資產確認任何虧損準備撥備，然而，就代表住戶付款的計提撥備僅為5%。

預期信貸虧損模式包含前瞻性資料

貴集團已進行歷史性分析並已識別影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變動因素。其考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，虧損準備撥備釐定如下：

預期 虧損率	2015年		2016年		2017年		於2018年6月30日		
	虧損		虧損		虧損		虧損		
	賬面總值	準備撥備	賬面總值	準備撥備	賬面總值	準備撥備	賬面總值	準備撥備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收貿易賬款									
並非逾期									
亦非減值	0%	5,032	—	3,914	—	2,085	—	719	—
逾期一年內	5%	13,116	656	13,483	674	19,854	993	36,105	1,805
逾期一至兩年	25%	2,308	577	3,195	799	5,704	1,426	6,808	1,702
逾期兩至三年	35%	407	142	1,837	643	2,497	874	3,488	1,221
逾期超過三年	60%	10	6	346	208	1,937	1,162	1,495	897
		<u>20,873</u>	<u>1,381</u>	<u>22,775</u>	<u>2,324</u>	<u>32,077</u>	<u>4,455</u>	<u>48,615</u>	<u>5,625</u>
按金、其他應收									
款項及代表住戶									
付款(不包括預付款項)									
按金	1%	1,385	14	3,511	35	4,403	44	4,307	43
其他應收款項及代表									
住戶付款									
逾期一年內	5%	35,627	1,781	61,913	3,095	63,645	3,182	59,631	2,982
逾期一至兩年	25%	1,365	341	1,327	332	1,378	344	887	222
逾期兩至三年	35%	113	40	906	317	858	300	802	281
逾期超過三年	60%	26	15	105	63	81	49	968	580
		<u>38,516</u>	<u>2,191</u>	<u>67,762</u>	<u>3,842</u>	<u>70,365</u>	<u>3,919</u>	<u>66,595</u>	<u>4,108</u>

貴集團管理層參考數個主要輸入數據(例如：貴集團債務人過往違約風險概率、應收賬款信貸風險及未來預測資料)以釐定預期虧損率。於各報告期末，貴集團管理層定期重新評估該等輸入數據，並認為釐定預期虧損率的輸入數據並無顯著改善或惡化。因此，於往績記錄期預期內虧損率並無變動。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)虧損準備撥備與年初就該撥備的虧損準備對賬如下：

	應收貿易賬款	按金、其他應收款項及代表住戶付款(不包括預付款項)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	1,111	2,165	3,276
於損益中確認的虧損準備撥備....	270	329	599
撥回已確認的虧損準備撥備.....	—	(303)	(303)
於2015年12月31日.....	1,381	2,191	3,572
於2016年1月1日	1,381	2,191	3,572
於損益中確認的虧損準備撥備....	943	1,651	2,594
於2016年12月31日.....	2,324	3,842	6,166
於2017年1月1日	2,324	3,842	6,166
於損益中確認的虧損準備撥備....	2,131	264	2,395
撥回已確認的虧損準備撥備.....	—	(187)	(187)
於2017年12月31日.....	4,455	3,919	8,374
於2018年1月1日	4,455	3,919	8,374
於損益中確認的虧損準備撥備....	1,170	459	1,629
撥回已確認的虧損準備撥備.....	—	(270)	(270)
於2018年6月30日.....	5,625	4,108	9,733

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項、按金及代表住戶付款(不包括預付款項)賬面總值分別為人民幣59,389,000元、人民幣90,537,000元、人民幣102,442,000元及人民幣115,210,000元，因此虧損最高風險分別為人民幣55,817,000元、人民幣84,371,000元、人民幣94,068,000元及人民幣105,477,000元。

(iv) 流動性風險

流動性風險涉及 貴集團將無法達致其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。 貴集團面臨與結付應付貿易賬款及其他應付款項及財務責任，以及現金流量管理有關的流動性風險。 貴集團的目標是將流動性資產及已承諾信貸額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇負債的償還時間，負債會按照 貴集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至 貴集團承諾還款的最早期間。

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或	一至兩年	兩至五年	超過五年	未貼現金額	賬面值
	按要求				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2015年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	141,765	1,224	1,560	394	144,943	144,943
應付同系附屬公司款項..	159,492	—	—	—	159,492	159,492
財務擔保合約(附註)....	18,494,367	—	—	—	18,494,367	—
	<u>18,795,624</u>	<u>1,224</u>	<u>1,560</u>	<u>394</u>	<u>18,798,802</u>	<u>304,435</u>
於2016年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	190,591	1,395	2,085	958	195,029	195,029
應付同系附屬公司款項..	217,638	—	—	—	217,638	217,638
其他借款.....	181,523	337,166	—	—	518,689	480,000
財務擔保合約(附註)....	21,022,803	—	—	—	21,022,803	—
	<u>21,612,555</u>	<u>338,561</u>	<u>2,085</u>	<u>958</u>	<u>21,954,159</u>	<u>892,667</u>
於2017年12月31日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	253,514	1,163	3,465	1,310	259,452	259,452
應付同系附屬公司款項..	227,736	—	—	—	227,736	227,736
其他借款.....	337,166	—	—	—	337,166	325,000
財務擔保合約(附註)....	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	<u>1,818,416</u>	<u>1,163</u>	<u>3,465</u>	<u>1,310</u>	<u>1,824,354</u>	<u>812,188</u>
於2018年6月30日						
應付貿易賬款及						
其他應付款項.....	237,417	1,835	2,772	428	242,452	242,452
應付同系附屬公司款項..	232,900	—	—	—	232,900	232,900
其他借款.....	168,445	—	—	—	168,445	165,000
	<u>638,762</u>	<u>1,835</u>	<u>2,772</u>	<u>428</u>	<u>643,797</u>	<u>640,352</u>

附註：上述計入財務擔保合約的金額為一旦在擔保的對手方提出申索的情況下，貴集團根據全數擔保金額可能被逼結付的最高金額。根據於各報告日期的預期，貴集團認為有關金額較可能毋須根據該安排支付。然而，此項估計視乎交易對手根據擔保作出申索的概率而有所變動，而其端視交易對手所持獲擔保財務應收款項蒙受信貸虧損的可能性。

(v) 公平值計量

貴公司董事認為於歷史財務資料按攤銷成本入賬金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

3.2 資本風險管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

貴集團的資本架構由債務組成，包括其他借款(附註25)減現金及銀行結餘(附註22)、受限制現金(附註22)及貴公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。貴公司董事定期檢視資本架構。

為維持或調整該比率，貴集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。

貴集團按資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以資本總值計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘及受限制現金。總資本為「權益總額」(如合併財務狀況表所列)加債務淨額。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
其他借款.....	—	480,000	325,000	165,000
減：現金及銀行結餘(附註22)	(15,674)	(33,921)	(114,098)	(172,138)
受限制現金(附註22).....	(11,049)	(11,526)	(1,074)	(934)
債務淨額.....	(26,723)	434,553	209,828	(8,072)
權益總額.....	174,635	232,820	305,461	335,343
資產負債比率(附註)	不適用	187%	69%	不適用

資產負債比率於截至2016年12月31日止年度有所上升主要是由於2016年提取借款所致。於截至2017年12月31日止年度資產負債比率減少主要是由於償還借款及現金及銀行結餘增加所致。貴集團年內的資本管理方針並無變動，貴集團並無受限於任何外部貸款人施加的資本要求。由於貴集團於2015年12月31日及2018年6月30日並無債務淨額，因此並無呈列於2015年12月31日及2018年6月30日的資產負債比率。

4. 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。對下一財政年度資產及負債的賬面值產生重大調整的重大風險的估計及假設討論如下：

商譽估計減值

貴集團根據附註2.5的會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值，現金產生單位的可回收金額按使用價值釐定。於進行上述計算時須作出估計。誠如歷史財務資料附註16所載，管理層會對收購深圳市齊家互聯網科技有限公司（「深圳齊家」）產生的商譽進行全面減值測試。

非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，貴集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必須估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣8,049,000元、人民幣6,863,000元、人民幣6,933,000元及人民幣6,711,000元，於聯營公司的投資分別為人民幣6,851,000元、人民幣2,553,000元、零及零。根據管理層的最佳估算，已分別在截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表確認於聯營公司的投資減值虧損，分別為人民幣5,102,000元、人民幣2,141,000元、人民幣597,000元、人民幣299,000元(未經審核)及零。

即期稅項及遞延稅項

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間須作出判斷。日常業務過程中有大量交易及計算無法確切釐定最終稅額。若該等事項最終

之稅項與最初記錄之金額不同，其差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差額或稅項虧損，則確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

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呆賬準備。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應收貿易賬款及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值分別為人民幣28,697,000元、人民幣37,671,000元、人民幣44,107,000元及人民幣65,919,000元。

5. 收益及分部資料

5.1 收益

(a) 收益主要包括提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務的所得款項。貴集團於往績記錄期的收益分析如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	收益	服務成本	收益	服務成本	收益	服務成本	收益	服務成本	收益	服務成本
	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)			
自客戶所得及於一段時間內確認的收益										
物業管理服務	186,074	121,722	209,308	147,653	268,368	182,880	120,208	72,757	177,721	111,677
交付前及顧問服務	246,947	158,076	248,781	169,307	295,788	210,725	137,313	93,006	164,345	108,644
社區增值服務	36,314	26,438	45,127	32,681	57,749	36,280	24,302	16,823	38,221	27,674
智能解決方案服務	8,693	6,559	35,891	27,439	47,254	34,988	25,859	19,370	32,037	23,466
	478,028	312,795	539,107	377,080	669,159	464,873	307,682	201,956	412,324	271,461

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，從佳兆業控股及其附屬公司(「佳兆業控股集團」)所產生收益佔 貴集團收益分別56%、55%、54%及51%。除與佳兆業控股集團的交易外，概無人士佔 貴集團於往績記錄期收益10%或以上。

合約資產及合約負債詳情於附註20披露。

(b) 未達成的履約責任

預期於自下列日期起期間／截至下列日期止年度履行的餘下履約責任：	人民幣千元
2018年6月30日至2018年12月31日	24,699
截至2019年12月31日止年度	29,360
2019年12月31日後	4,403
	58,462

5.2 分部資料

管理層已根據主要營運決策人已審閱的報告釐定經營分部。 貴集團的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

於往績記錄期內， 貴集團在中國從事提供物業管理服務、交付前及顧問服務、社區增值服務及智能解決方案服務。管理層作出分配資源決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此， 貴公司的主要營運決策人認為用以作出決策的業務分部僅有一個。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期內所有收益均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

6. 其他收益及(虧損)淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
				(未經審核)	
沒收客戶按金	139	91	52	—	—
無條件政府補貼收入	3,440	1,495	446	137	841
政府罰金	(113)	(53)	—	—	—
出售廠房及設備(虧損)/收益淨額 (附註29(a))	(19)	44	(27)	(14)	(19)
視作出售聯營公司虧損 (附註31)	—	—	(64)	—	—
虧損準備撥備(附註3.1及9)	(599)	(2,594)	(2,395)	(2,595)	(1,629)
撥回虧損準備撥備(附註3.1及9)	303	—	187	—	270
撤銷為不可收回的款項	(154)	(154)	(154)	(77)	(240)
外匯(虧損)/收益淨額	(2,692)	(3,215)	2,921	1,179	(817)
其他	(72)	178	287	81	(32)
	<u>233</u>	<u>(4,208)</u>	<u>1,253</u>	<u>(1,289)</u>	<u>(1,626)</u>

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪酬及其他福利	223,684	236,162	308,121	140,375	172,371
以股份為基礎的付款(附註28)	280	71	1,218	19	1,241
界定供款退休計劃供款	16,753	18,171	22,784	10,692	12,851
	<u>240,717</u>	<u>254,404</u>	<u>332,123</u>	<u>151,086</u>	<u>186,463</u>

8. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
				(未經審核)	
融資收入					
應收同系附屬公司款項的 利息收入	—	5,081	27,257	14,919	9,072
融資成本					
其他借款利息開支	—	(5,081)	(27,061)	(14,811)	(9,007)
融資收入淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196</u>	<u>108</u>	<u>65</u>

9. 除所得稅前溢利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
除所得稅前溢利經扣除/(計入)					
下列各項後達致：					
宣傳及推廣開支	793	2,379	4,763	1,790	1,785
核數師酬金	100	172	670	139	90
營業稅及其他稅項	27,132	10,028	3,466	1,655	2,320
業務招待費	440	1,162	1,874	811	1,046
有關智能解決方案服務的成本	5,915	27,160	34,732	19,231	23,285
折舊(附註14)					
—計入服務成本	1,992	2,006	1,845	895	986
—計入行政開支	1,859	1,102	1,012	546	561
無形資產的攤銷(附註15)	—	—	—	—	658
法律及專業費用	566	2,735	907	337	1,078
上市開支	—	—	4,376	—	18,012
經營租賃					
—計入服務成本	23,183	27,709	30,809	15,216	24,043
—計入行政開支	848	845	2,240	707	2,175
辦公室開支	2,853	4,625	6,593	2,130	2,736
虧損準備撥備					
—應收貿易賬款(附註3.1)	270	943	2,131	1,705	1,170
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(不包括預付款項) (附註3.1)	329	1,651	264	890	459
撥回虧損準備撥備					
—按金、其他應收款項及 代表住戶付款(不包括預付款項) (附註3.1)	(303)	—	(187)	—	(270)
員工成本—包括董事酬金(附註7)					
—計入服務成本	174,648	199,244	252,570	114,255	141,590
—計入行政開支	66,069	55,160	79,553	36,831	44,873
差旅	1,851	3,208	4,373	1,759	1,748

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
				(未經審核)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	23,568	23,934	25,266	14,979	20,797
遞延稅項					
— 中國企業所得稅(附註26)	(112)	(687)	(590)	(508)	21,675
	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>	<u>14,471</u>	<u>42,472</u>

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前溢利	81,176	81,361	96,117	58,519	65,504
加：應佔聯營公司業績	2,759	2,157	1,949	786	—
	<u>83,935</u>	<u>83,518</u>	<u>98,066</u>	<u>59,305</u>	<u>65,504</u>
除所得稅前溢利的稅項，					
按25%的稅率計算	20,984	20,880	24,517	14,826	16,376
以下項目稅項影響：					
— 若干公司的所得稅率差異	67	26	1,613	534	1,566
— 若干公司的優惠所得稅率	(1,290)	(1,119)	(1,934)	(1,086)	(1,286)
— 不可扣稅開支	2,198	1,184	150	101	4,011
— 尚未確認稅項虧損	1,497	2,276	330	96	823
— 使用過去未動用的稅項虧損	—	—	—	—	(1,018)
— 由未分派溢利預扣稅產生的 暫時性差額	—	—	—	—	22,000
所得稅開支	<u>23,456</u>	<u>23,247</u>	<u>24,676</u>	<u>14,471</u>	<u>42,472</u>

貴公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴集團在英屬處女群島成立的公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於 貴集團於往績記錄期並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，因此概無計提香港利得稅撥備。

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)。該條例草案引入利得稅兩級制。該條例草案於2018年3月28日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格公司首2百萬港元盈利的稅率為8.25%，而超過2百萬港元以上的盈利之稅率為16.5%。

利得稅兩級制適用於 貴集團之附屬公司益勝投資(香港)有限公司於2018年4月1日或之後開始的年度報告期內。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就該等年度/期間估計應課稅溢利按適用稅率計算。

中國企業所得稅的稅率一般為25%。 貴集團在中國的若干業務位於西部城市，於往績記錄期可享15%優惠稅率。

深圳市佳科智能工程有限公司及深圳市齊家互聯網科技有限公司已分別於2017年12月取得「高新技術企業」(「高新技術企業」)資格，故可分別於2017年至2019年及2016年至2018年的三年期間按適用於高新技術企業的15%較低優惠稅率繳稅。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規， 貴集團已選擇就物業管理實體提交合併報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排， 貴集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

貴公司董事認為概無個別附屬公司的非控股權益對 貴集團屬重大，故此並無披露附屬公司的個別財務資料。

11. 董事酬金及五名最高薪人士

11.1 董事酬金

往績記錄期的董事(於獲委任為董事前分別作為高級管理層及僱員身份)從貴集團收取酬金載列如下：

截至2015年12月31日止年度						
袍金	薪金、津貼 及實物福利	花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	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
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	879	—	88	—	967
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
	—	879	—	88	—	967
截至2016年12月31日止年度						
袍金	薪金、津貼 及實物福利	花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	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
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	1,672	—	97	—	1,769
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)						
	—	—	—	—	—	—
	—	1,672	—	97	—	1,769

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	總計
	及實物福利	袍金				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁) (附註a)	—	1,744	—	126	1,199	3,069
郭麗女士(副總裁) (附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	1,744	—	126	1,199	3,069

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)

	薪金、津貼 袍金		花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	總計
	及實物福利	袍金				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註d)						
執行董事：						
廖傳強先生(主席及總裁) (附註a)	—	888	—	57	—	945
郭麗女士(副總裁) (附註b)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	888	—	57	—	945

截至2018年6月30日止六個月

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	花紅	退休計劃 供款	以股份為 基礎的付款	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
執行董事：					(附註d)	
廖傳強先生(主席及總裁)						
(附註a)	—	901	—	68	1,241	2,210
郭麗女士(副總裁)						
(附註b)	—	486	105	57	—	648
獨立非執行董事：						
劉洪柏先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
馬秀敏女士(附註c)	—	—	—	—	—	—
陳斌先生(附註c)	—	—	—	—	—	—
	—	1,387	105	125	1,241	2,858

附註：

- (a) 廖傳強先生於2017年10月13日獲委任為 貴公司董事。
 (b) 郭麗女士於2018年5月9日獲委任為 貴公司的董事。
 (c) 劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生於2018年11月12日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。
 (d) 以股份為基礎的付款開支按照附註2.21所載會計政策計量。董事根據最終控股公司佳兆業控股購股權計劃獲授的購股權的詳情載於附註28。

上文所示酬金為董事於往績記錄期以其作為 貴集團僱員的身份及/或作為 貴集團旗下公司董事身份收取 貴集團的酬金。

11.2 五名最高薪人士

於往績記錄期內， 貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月的五名最高薪人士包括一名、一名、一名、一名(未經審核)及兩名董事，其酬金於附註11.1披露。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月內支付餘下四名、四名、四名、四名(未經審核)及三名個人的酬金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,439	5,386	3,472	2,072	1,774
花紅	222	232	736	368	332
退休計劃供款	414	414	501	238	164
以股份為基礎的付款	154	—	—	—	—
	8,229	6,032	4,709	2,678	2,270

上述人士酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元.....	1	3	1	4	3
1,000,001港元至2,000,000港元.....	2	—	3	—	—
2,000,001港元至3,000,000港元.....	—	—	—	—	—
3,000,001港元至4,000,000港元.....	—	1	—	—	—
4,000,001港元至5,000,000港元.....	1	—	—	—	—
超過5,000,000港元.....	—	—	—	—	—
	4	4	4	4	3

於往績記錄期，概無董事或五名最高薪人士向 貴集團收取任何酬金作為吸引加入 貴集團或入職時的獎勵或離職補償。於往績記錄期，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按往績記錄期 貴公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利總額 (人民幣千元)	57,720	58,114	71,441	44,048	23,300
已發行普通股加權平均數.....	1	1	1	1	299,924
每股基本盈利(附註) (人民幣千元)	57,720	58,114	71,441	44,048	—*

附註：上文所呈列每股盈利乃使用截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別1股、1股、1股、1股(未經審核)及299,924股的普通股加權平均數計算。在釐定普通股加權平均數時，註冊成立時發行的1股股份被視作猶於其自2015年1月1日起已發行。

上文所呈列每股盈利並未計及根據股東於2018年11月12日通過的決議案建議的104,000,000股股份資本化發行，此乃由於建議資本化發行於本報告日期仍未生效。

* 金額少於人民幣1,000元。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於 貴集團於往績記錄期並無具攤薄潛力的普通股。

13. 股息

貴公司於往績記錄期並無派付或宣派任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修	傢俬、固定 裝置及 辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2015年1月1日	1,604	16,111	2,238	19,953
添置	4	1,052	240	1,296
出售	—	(793)	(240)	(1,033)
於2015年12月31日 及2016年1月1日	1,608	16,370	2,238	20,216
添置	18	1,634	442	2,094
出售	—	(235)	(432)	(667)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,626	17,769	2,248	21,643
收購附屬公司(附註31) ..	—	197	—	197
添置	3	2,721	45	2,769
出售	—	(509)	(1)	(510)
於2017年12月31日	1,629	20,178	2,292	24,099
添置	208	1,133	15	1,356
出售	(34)	(224)	(3)	(261)
於2018年6月30日	1,803	21,087	2,304	25,194
累計折舊				
於2015年1月1日	882	7,301	633	8,816
年度支出(附註9)	630	2,793	428	3,851
出售時撥回	—	(472)	(28)	(500)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	1,512	9,622	1,033	12,167
年度支出(附註9)	65	2,596	447	3,108
出售時撥回	—	(201)	(294)	(495)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,577	12,017	1,186	14,780
年度支出(附註9)	12	2,414	431	2,857
出售時撥回	—	(471)	—	(471)
於2017年12月31日	1,589	13,960	1,617	17,166
期間支出(附註9)	59	1,341	147	1,547
出售時撥回	(35)	(193)	(2)	(230)
於2018年6月30日	1,613	15,108	1,762	18,483
賬面淨值				
於2015年12月31日	96	6,748	1,205	8,049
於2016年12月31日	49	5,752	1,062	6,863
於2017年12月31日	40	6,218	675	6,933
於2018年6月30日	190	5,979	542	6,711

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，概無抵押或以租購方式持有任何物業、廠房及設備。

15. 無形資產

	移動應用程式
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日及2017年1月1日	—
收購附屬公司(附註31)	7,895
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年6月30日	7,895
累計攤銷	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及 12月31日、2017年1月1日及12月31日及2018年1月1日	—
攤銷	658
於2018年6月30日	658
賬面淨值	
於2015及2016年12月31日	—
於2017年12月31日	7,895
於2018年6月30日	7,237

誠如附註31所披露，貴集團完成收購深圳齊家92.26%股權(附註31)。

移動應用程式指作為連接物業管理人、物業業主及業務提供商的平台的應用程式，參考行業經驗，其於六年估計可使用年期內攤銷。

16. 商譽

	社區增值 服務分部
	人民幣千元
成本	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
年內收購業務產生(附註31).....	5,534
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年6月30日.....	5,534
累計減值虧損	
於2015年1月1日及12月31日、2016年1月1日及12月31日及 2017年1月1日.....	—
確認的減值虧損.....	—
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年6月30日.....	—
賬面值	
於2015年及2016年12月31日.....	—
於2017年12月31日.....	5,534
於2018年6月30日.....	5,534

誠如附註31所披露，貴公司進一步收購深圳齊家(於2015年及2016年12月31日為貴集團聯營公司)67.26%股權，代價為人民幣5,382,000元(附註31)。收購完成後，貴集團擁有深圳齊家92.26%股權。深圳齊家可識別負債淨值總額為人民幣227,000元，包括貴集團確認的無形資產人民幣7,895,000元。已轉讓代價超出所收購可識別負債淨值公平值的部分入賬為商譽。

代價人民幣5,382,000元乃經參考第三方估值師提供的深圳齊家的估值，並計及深圳齊家與貴集團進行業務合作前景後公平磋商達致。深圳齊家的估值由獨立估值師使用收入法進行。現金流量預測乃按管理層編製涵蓋2018年至2022年的財務預算及每年25%的貼現率計算。2022年後的現金流量使用3%的增長率推算。

於2018年6月30日，深圳齊家按使用價值計算的可收回金額較賬面值高出人民幣7,272,000元。估計年度收益增長率減少7.70%、估計毛利率減少10.37%或估計貼現率增加14.45%(所有變動在計算使用價值過程中單獨計算)會消除其餘額。

釐定深圳齊家現金生產單位使用價值的主要參數出現合理變動時，並不會導致相關賬面值超出其可收回金額。

貴集團管理層經參考獨立估值師提供的初步估值結果後確定，深圳齊家的賬面值與其於2017年12月31日及於2018年6月30日的公平值相若，並毋須計提商譽減值。

17. 於聯營公司之投資

	於12月31日			於6月30日
	2015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
於聯營公司的投資成本				
減累計減值				
非上市.....	10,282	8,141	—	—
應佔收購後虧損及其他全面開支， 扣除已收的股息.....	(3,431)	(5,588)	—	—
	<u>6,851</u>	<u>2,553</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

下表載列於2015年及2016年12月31日的聯營公司詳情，其為非上市公司實體，並無市場報價：

實體名稱	營業地點/ 成立國家	貴集團持有	主要業務
		已發行股本/ 權益比例	
深圳市齊家互聯網科技 有限公司.....	中國	25%	技術開發

概無與 貴集團於聯營公司之權益有關的或然負債。

深圳齊家的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)，及與合併財務報表中賬面值的對賬披露如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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 (未經審核)	人民幣千元
流動資產.....	12,997	2,417	—	494	不適用
非流動資產.....	626	358	—	273	不適用
流動負債.....	(3,351)	(1,130)	—	(2,264)	不適用
資產/(負債)淨值.....	<u>10,272</u>	<u>1,645</u>	<u>—</u>	<u>(1,497)</u>	<u>不適用</u>

聯營公司的損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
收益.....	1,869	3,110	1,344	707	不適用
年度/期間虧損及全面虧損總額.....	(11,036)	(8,627)	(7,793)	(3,143)	不適用

(未經審核)

財務資料概要對賬

上述財務資料概要與歷史財務資料所確認各項 貴集團於聯營公司之投資賬面值的對賬：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團聯營公司資產淨值.....	10,272	1,645	—
貴集團持有所有權權益部分.....	25%	25%	不適用
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	2,568	411	—
商譽賬面值.....	4,283	2,142	—
貴集團於聯營公司之			
權益賬面值.....	6,851	2,553	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，於聯營公司的投資成本包括收購聯營公司產生的人民幣16,500,000元商譽。商譽變動載列如下：

	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於1月1日.....	16,500	16,500	16,500
視為出售.....	—	—	(16,500)
於12月31日.....	16,500	16,500	—
減值			
於1月1日.....	7,115	12,217	14,358
年內計提.....	5,102	2,141	597
視為出售.....	—	—	(14,955)
於12月31日.....	12,217	14,358	—
賬面值			
於12月31日.....	4,283	2,142	—

18. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應收貿易賬款				
—來自第三方	20,873	22,775	32,077	48,615
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,381)	(2,324)	(4,455)	(5,625)
	<u>19,492</u>	<u>20,451</u>	<u>27,622</u>	<u>42,990</u>
其他應收款項				
按金	1,385	3,511	4,403	4,307
預付款項	490	1,605	2,623	1,799
預付上市開支	—	—	1,623	7,444
代表員工付款	5,239	7,665	5,059	4,197
按包幹制代表住戶付款	2,594	4,948	4,405	6,759
其他	235	791	372	618
減：其他應收款項減值撥備	(738)	(1,300)	(1,113)	(1,572)
	<u>9,205</u>	<u>17,220</u>	<u>17,372</u>	<u>23,552</u>
應收貿易賬款及其他應收款項	28,697	37,671	44,994	66,542
減：非流動部分的				
其他應收款項	—	—	(887)	(623)
流動部分	<u>28,697</u>	<u>37,671</u>	<u>44,107</u>	<u>65,919</u>

貴集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值。董事認為流動部分的應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，此乃由於該等結餘大部分自開始起計到期日較短。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取，並於發出付款通知書時到期支付。交付前及顧問服務以及智能解決方案服務乃根據相關服務協議的條款收取，而貴集團一般向客戶授予的平均信用期介乎15天至45天。

應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
180日內.....	15,159	11,344	16,288	30,203
181至365日.....	2,981	5,461	5,177	6,621
1至2年.....	2,316	3,743	5,822	6,808
2至3年.....	407	1,880	3,162	3,488
3年以上.....	10	347	1,628	1,495
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>	<u>48,615</u>

應收貿易賬款按到期日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
未逾期亦未減值.....	5,032	3,914	2,085	719
逾期少於180日.....	10,261	7,981	14,285	30,612
逾期181至365日.....	2,855	5,502	5,569	5,493
逾期1至2年.....	2,308	3,195	5,704	6,808
逾期2年以上.....	417	2,183	4,434	4,983
	<u>20,873</u>	<u>22,775</u>	<u>32,077</u>	<u>48,615</u>

貴集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用簡化方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，分別就應收貿易賬款總額計提人民幣1,381,000元、人民幣2,324,000元、人民幣4,455,000元及人民幣5,625,000元撥備，以及就其他應收款項總額計提人民幣738,000元、人民幣1,300,000元、人民幣1,113,000元及人民幣1,572,000元撥備。

19. 代表住戶付款

	於12月31日			於6月30日
	2015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
代表住戶付款.....	29,063	50,847	56,126	50,714
減：代表住戶付款減值準備.....	(1,453)	(2,542)	(2,806)	(2,536)
	<u>27,610</u>	<u>48,305</u>	<u>53,320</u>	<u>48,178</u>

與貴集團按酬金制管理住宅社區的物業管理辦事處的結餘指貴集團代表住宅社區支付的開支超過自該住宅社區住戶收取物業管理費的部分。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，代表住戶付款乃以人民幣計值，而代表住戶付款的公平值與其賬面值相若。

貴集團按照香港財務報告準則第9號規定，應用一般方法就預期信貸虧損計提撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，分別就代表住戶付款總額計提人民幣1,453,000元、人民幣2,542,000元、人民幣2,806,000元及人民幣2,536,000元撥備。

20. 合約資產／負債

	於12月31日			於6月30日
	2015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
合約資產				
與智能解決方案服務有關				
的合約資產	3,260	13,219	24,491	29,892
合約負債				
與智能解決方案服務有關				
的合約負債	(1,972)	(974)	(3,144)	(7,627)
與物業管理服務有關				
的合約負債	(11,069)	(16,923)	(32,887)	(26,933)
	(13,041)	(17,897)	(36,031)	(34,560)

合約資產主要與 貴集團有權享有於報告日期尚未計價的已完成工程的代價有關。合約資產於有關權利成為無條件時轉撥至應收款項。合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按所提供物業管理服務的相關服務的進度計算。

下表列示於本報告期間確認的收益與結轉合約負債的相關性：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
自年初／期初確認的合約資產				
轉撥至應收款項	(99)	(362)	(1,193)	(10,705)
年初／期初計入合約負債結餘的				
已確認收益	6,991	10,553	14,732	18,949

預期所有合約資產及負債將於一年內收回／結付。

21. 應收關連人士款項

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應收同系附屬公司款項				
— 貿易性質	387,443	468,164	545,282	433,610
— 非貿易性質	51,111	566,505	378,946	287,977
	<u>438,554</u>	<u>1,034,669</u>	<u>924,228</u>	<u>721,587</u>
應收同系附屬公司合營企業款項				
— 貿易性質	—	—	6,638	11,094
應收關連公司款項				
— 貿易性質	—	165	96	401
	<u>438,554</u>	<u>1,034,834</u>	<u>930,962</u>	<u>733,082</u>

下表載列於各報告日期按發票日期所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日			於6月30日
	2015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
180日內	145,362	146,122	137,877	113,616
181至365日	90,357	58,664	72,176	80,330
1至2年	141,167	135,841	117,553	97,399
2年以上	10,557	127,702	224,410	153,760
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>	<u>445,105</u>

下表載列於各報告日期按到期日所呈列應收關連人士款項(貿易性質)的賬齡分析。

	於12月31日			於6月30日
	2015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
未逾期亦未減值	25,227	21,703	28,769	26,483
逾期少於180日	135,986	140,958	130,653	115,474
逾期181至365日	103,440	67,900	69,809	75,296
逾期1至2年	122,790	138,975	123,019	89,828
逾期2年以上	—	98,793	199,766	138,024
	<u>387,443</u>	<u>468,329</u>	<u>552,016</u>	<u>445,105</u>

除於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日為零、人民幣480,000,000元、人民幣325,000,000元及人民幣165,000,000元按年利率零、6.175%、6.175%及6.175%計息及按要求償還的應收同系附屬公司款項外，於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日餘下應收同系附屬公司、同系附屬公司的合營企業及關連公司款項的結餘為無抵押、免息並須按要求償還。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，應收關連人士款項以人民幣計值，應收關連人士款項的公平值與其賬面值相若。

22. 受限制現金及現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
計值—以人民幣	26,690	45,414	115,141	167,432
計值—以港元	33	33	31	5,640
	26,723	45,447	115,172	173,072
減：受限制現金(附註)	(11,049)	(11,526)	(1,074)	(934)
現金及銀行結餘	15,674	33,921	114,098	172,138

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，受限制現金主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款，分別為人民幣174,000元、人民幣33,000元、人民幣30,000元及人民幣31,000元，代表住戶持有的維護基金人民幣433,000元、人民幣760,000元、人民幣542,000元及人民幣402,000元以及就銀行向同系附屬公司授予的貸款融通額而作出的擔保存款，分別為人民幣10,442,000元、人民幣10,733,000元、人民幣502,000元及人民幣501,000元。

23. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應付貿易賬款				
—來自第三方	17,989	40,539	61,347	49,901
其他應付款項				
應計上市開支	—	—	5,231	18,551
應計員工成本	35,797	40,507	55,578	46,461
營業稅和其他應付稅項	7,745	6,247	10,071	9,327
已收按金	26,039	34,356	41,967	41,444
代表住戶收款	58,496	69,595	80,474	66,747
其他	6,622	10,032	14,855	19,348
	<u>134,699</u>	<u>160,737</u>	<u>208,176</u>	<u>201,878</u>
	152,688	201,276	269,523	251,779
減：非流動部分的其他應付款項	(3,178)	(4,438)	(5,938)	(5,035)
流動部分	<u>149,510</u>	<u>196,838</u>	<u>263,585</u>	<u>246,744</u>

應付貿易賬款包括應付 貴集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，且並無授出信貸期。根據發票日期，應付貿易賬款(不包括貿易性質的應付關連人士款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
90日內	16,556	32,503	52,573	35,874
91至180日	245	7,400	6,393	7,960
181至270日	68	26	570	4,304
271至365日	55	24	220	1,027
超過365日	1,065	586	1,591	736
	<u>17,989</u>	<u>40,539</u>	<u>61,347</u>	<u>49,901</u>

所有應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值。所有分類為流動部分的款項為短期，因此 貴集團應付貿易賬款、應計開支的賬面值被視為公平值的合理近似值。

24. 應付同系附屬公司款項

	於12月31日			於6月30日
	2015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
應付同系附屬公司款項				
— 貿易性質.....	11,856	20,944	36,354	69,554
— 非貿易性質.....	147,636	196,694	191,382	163,346
	<u>159,492</u>	<u>217,638</u>	<u>227,736</u>	<u>232,900</u>

下表載列於報告日期末按發票日期所呈列的應付同系附屬公司款項(貿易性質)賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
90日內.....	2,753	3,104	5,639	24,178
91至180日.....	2,376	2,405	3,125	1,025
181至270日.....	2,235	2,401	3,328	5,692
271至365日.....	1,800	2,420	3,447	933
超過365日.....	2,692	10,614	20,815	37,726
	<u>11,856</u>	<u>20,944</u>	<u>36,354</u>	<u>69,554</u>

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

25. 其他借款

	於12月31日			於6月30日
	2015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
計入流動負債的借款				
其他借款—有抵押.....	—	155,000	325,000	165,000
計入非流動負債的借款				
其他借款—有抵押.....	—	325,000	—	—
其他借款總額.....	<u>—</u>	<u>480,000</u>	<u>325,000</u>	<u>165,000</u>

貴集團於2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的其他借款分別按6.175%、6.175%及6.175%的年利率計息並以人民幣計值。

於2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貴集團其他借款由同系附屬公司提供公司擔保。

26. 遞延稅項資產／負債

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015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
遞延稅項資產：				
年初／期初結餘.....	884	996	1,683	2,273
於合併損益及其他全面 收益表中計入(附註10).....	112	687	590	160
年終／期終結餘.....	<u>996</u>	<u>1,683</u>	<u>2,273</u>	<u>2,433</u>
遞延稅項負債：				
年初／期初結餘.....	—	—	—	(1,974)
於合併損益及其他全面 收益表中扣除(附註10).....	—	—	—	(21,835)
收購附屬公司(附註31).....	—	—	(1,974)	—
年終／期終結餘.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,974)</u>	<u>(23,809)</u>

遞延稅項資產及負債應佔部分如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
資產				
虧損準備撥備.....	996	1,683	2,273	2,433
稅項資產淨值.....	<u>996</u>	<u>1,683</u>	<u>2,273</u>	<u>2,433</u>
負債				
無形資產的公平值變動.....	—	—	(1,974)	(1,809)
未分派溢利的預扣稅.....	—	—	—	(22,000)
稅項負債淨值.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,974)</u>	<u>(23,809)</u>

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的溢利向其非中國居民公司投資者派發的股息須繳納10%的預扣稅(除由稅務條約或安排減徵外)。由於 貴集團能控制 貴集團中國附屬公司分派溢利之數額及時間性，故此僅在該等溢利預期於可見將來可供分派之情況下始計提遞延稅項負債。

董事預期宣派基於2017年12月31日的累計未分派溢利。因此，於截至2018年6月30日止六個月，遞延稅項負債人民幣22,000,000元予以確認。

於2018年6月30日，與貴集團中國附屬公司累計未分派溢利相關的暫時性差額為人民幣463,300,000元。除貴集團中國附屬公司累計未分派溢利人民幣220,000,000元外，並無於2018年6月30日就應課稅暫時性差額人民幣243,300,000元確認遞延稅項負債。

27. 股本

貴公司於2017年10月13日註冊成立，貴公司於2017年12月31日的實繳股本為0.01港元。

	股份數目	人民幣千元
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的股份.....	38,000,000	321
已發行及繳足：		
註冊成立時		
發行新股.....	2	—*
於2017年12月31日.....	2	—*
發行新股(附註).....	999,998	—*
於2018年6月30日.....	1,000,000	—*

附註：於2018年5月4日，貴公司與陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士簽訂認購協議，據此，於2018年5月8日，陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士分別以代價4,989,500港元、969,500港元及1,041,000港元獲配發及發行9,979股、1,939股及2,082股股份。於2018年5月7日，貴公司發行985,998股每股面值0.01港元的股份予葉昌投資。

* 金額少於人民幣1,000元。

28. 以股份為基礎的付款

根據最終控股公司佳兆業控股於2009年11月22日通過之決議案，購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納並於2019年11月21日屆滿。根據購股權計劃之條款，佳兆業控股董事會可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業控股任何成員公司的董事、僱員、高級職員、顧問、諮詢人、供應商、代理人及客戶)授出購股權。

歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業控股於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i) 佳兆業控股之股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii) 佳兆業控股之股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii) 佳兆業控股一股股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2015年		2016年		2017年		2018年	
	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目	每股加權 平均行使價 (以港元列示)	數目
年初/期初	1.626	5,544,000	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000	2.600	8,088,000
年內授出	—	—	—	—	3.550	4,000,000	—	—
年內轉讓予 佳兆業控股 集團(附註)	—	—	1.500	(1,456,000)	—	—	—	—
年末/期末	1.626	5,544,000	1.626	4,088,000	2.600	8,088,000	2.600	8,088,000

附註：於截至2016年12月31日止年度，若干員工已轉移至佳兆業控股集團。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，分別2,912,000份、3,500,000份、4,088,000份及4,088,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(附註)。

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股 行使價	購股權數目			
		於12月31日		於6月30日	
		2015年	2016年	2017年	2018年
2011年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000	160,000
2012年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000	160,000
2013年7月23日至2020年7月22日	2.000	160,000	160,000	160,000	160,000
2014年7月23日至2020年7月22日	2.000	260,000	260,000	260,000	260,000
2015年7月23日至2020年7月22日	2.000	660,000	660,000	660,000	660,000
2013年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000	98,000
2014年6月6日至2022年6月5日	1.500	98,000	98,000	98,000	98,000
2015年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	1,316,000	1,316,000	1,316,000
2016年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000	588,000
2017年6月6日至2022年6月5日	1.500	1,316,000	588,000	588,000	588,000
2018年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000	800,000
2019年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000	800,000
2020年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	800,000	800,000
2021年7月19日至2027年7月18日	3.550	—	—	1,600,000	1,600,000
		5,544,000	4,088,000	8,088,000	8,088,000

佳兆業控股於2010年7月23日向貴集團數名僱員提呈授出(「2010年7月授出」)1,400,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2016年6月6日，佳兆業控股進一步向貴集團數名僱員提呈授出(「2016年6月授出」)1,960,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於2017年7月19日，佳兆業控股向貴集團一名董事提呈授出(「2017年7月授出」)4,000,000份佳兆業控股股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	2010年7月授出	2016年6月授出	2017年7月授出
二項式期權定價模式下 的公平值.....	2,614,000 港元	4,001,000 港元	6,828,000 港元
授出日期的股份收市價.....	1.71 港元	1.39 港元	3.55 港元
行使價.....	2.00 港元	1.50 港元	3.55 港元
年度無風險利率.....	2.29%	1.04%	2.05%
預期波幅.....	40%	44%	42%
預期購股權期限.....	10年	10年	10年
預期股息回報.....	無	無	無

預期波幅乃以佳兆業控股股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

貴集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月分別確認購股權開支人民幣280,000元、人民幣71,000元、人民幣1,218,000元、人民幣19,000元(未經審核)及人民幣1,241,000元。

29. 合併現金流量表附註

(a) 於合併損益及其他全面收益表內的出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
賬面淨值.....	533	172	39	26	31
出售物業、廠房及 設備(虧損)/收益 (附註6).....	(19)	44	(27)	(14)	(19)
出售所得款項.....	514	216	12	12	12

(b) 自融資活動產生的負債對賬

(i) 應付同系附屬公司款項

	應付同系附屬公司款項				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
年初/期初	61,207	159,492	217,638	217,638	227,736
融資現金流量變動：					
應付同系附屬公司款項					
增加/(減少)	90,283	49,058	(5,312)	34,855	(28,036)
融資現金流量變動總額	151,490	208,550	212,326	252,493	199,700
計入經營活動的項目					
應付同系附屬公司					
款項增加	8,002	9,088	15,410	13,364	33,200
年末/期末	159,492	217,638	227,736	265,857	232,900

(ii) 其他借款

	其他借款				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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	人民幣千元
年初/期初	—	—	480,000	480,000	325,000
融資現金流量變動：					
其他借款所得款項	—	480,000	—	—	—
其他借款還款	—	—	—	—	(80,000)
融資現金流量變動總額	—	480,000	480,000	480,000	245,000
計入經營活動的項目					
同系附屬公司代 貴集團					
還款	—	—	(155,000)	(60,000)	(80,000)
年末/期末	—	480,000	325,000	420,000	165,000

(c) 重大非現金交易

- (i) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，利息收入分別為零、人民幣5,081,000元、人民幣27,257,000元、人民幣14,919,000元(未經審核)及人民幣9,072,000元已計入應收同系附屬公司款項。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，人民幣155,000,000元及人民幣80,000,000元的其他借款還款由同系附屬公司結付。

- (iii) 於截至2017年6月30日止六個月，人民幣60,000,000元的其他借款還款由同系附屬公司結付。

30. 或然負債

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股的境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，佳兆業控股為貴集團申請成為無限制附屬公司擔保人後，擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貴集團及同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元、人民幣977,299,000元及零。

財務擔保的公平值乃由董事的最佳估計釐定。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貴集團並無就上述已發出擔保確認負債，此乃由於該等擔保的公平值並不重大。

31. 收購附屬公司

貴集團已於2017年12月28日完成收購深圳齊家約67.26%額外股權，代價為人民幣5,382,000元。深圳齊家過往為貴集團聯營公司。收購後，貴集團持有深圳齊家約92.26%的實際權益。

貴集團因此重新計量其於完成之日於深圳齊家的原有權益的公平值，並確認因重新計量貴集團於深圳齊家的原有權益至收購日的公平值所產生的虧損人民幣64,000元。

由於已付代價包含與所收購業務收益增長及未來市場發展有關的金額，因此產生商譽。該等裨益並無與商譽分開確認，此乃由於其並不符合可識別無形資產的確認標準。預期收購產生的商譽不可作稅務扣減。

於收購日確認的非控股權益經參考分佔被收購方可識別資產淨值的確認金額比例計量。

貴集團於收購日期於深圳齊家的原有權益賬面值及公平值詳情概述如下：

	人民幣千元
分佔資產淨值	7
減：原有權益公平值	(57)
視作出售聯營公司虧損	64

深圳齊家於收購日期的可識別資產及負債的公平值總額詳情如下：

	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	197
無形資產—移動應用程式(附註15)	7,895
應收貿易賬款及其他應收款項	571
現金及銀行結餘	122
應付貿易賬款及其他應付款項	(7,038)
遞延稅項負債(附註26)	(1,974)
按公平值計算之可識別負債淨值總額	(227)
減：非控股權益	18
	(209)
商譽(附註16)	5,534
總代價	5,325
由下列結付：	
現金	5,382
原有權益之公平值	(57)
收購附屬公司之現金流出	5,325
以現金結算之購買代價	5,382
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(122)
收購附屬公司之現金流出	5,260

倘若收購事項於2017年1月1日已發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及虧損淨額分別為人民幣1,344,000元及人民幣7,793,000元。該等款項已採用附屬公司的業績計算。

32. 經營租賃承擔

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
樓宇：				
不超過一年.....	3,288	4,064	4,918	23,215
第二至五年.....	828	3,320	2,283	2,673
超過五年.....	—	—	250	—
	<u>4,116</u>	<u>7,384</u>	<u>7,451</u>	<u>25,888</u>

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各業主／出租人相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。於往績記錄期後，截至2018年9月30日的經營租賃承擔約為人民幣15,541,000元。

於報告日期，貴集團根據不可撤銷經營租賃收取之未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015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
樓宇：				
不超過一年.....	35	1,676	301	264
第二至五年.....	—	809	607	474
	<u>35</u>	<u>2,485</u>	<u>908</u>	<u>738</u>

貴集團根據經營租賃租賃物業。租約初步為期一至五年，並於屆滿時或貴集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

33. 關連人士交易

除其他章節所披露者外，關連人士交易概述如下：

(a) 關連人士名稱及關係

最終控股公司

佳兆業集團控股有限公司

貴集團的同系附屬公司

珠海市展大房地產開發有限公司
 今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司
 佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司
 (前稱「佳兆業置業發展(深圳)有限公司」)
 佳兆業集團(深圳)有限公司
 東莞市佳兆業房地產開發有限公司
 可域酒店管理(深圳)有限公司
 佳兆業商業集團有限公司
 深圳市吉利隆實業有限公司
 廣州金貿房地產開發有限公司
 深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司
 深圳市桂芳園實業有限公司
 四川天姿置業有限公司
 惠州市金湖房地產有限公司
 深圳市正昌泰投資諮詢有限公司
 東莞市盈盛房地產開發有限公司
 深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司
 成都南興銀基房地產開發有限公司
 豐隆集團有限公司
 廣東佳兆業房地產開發有限公司
 佳兆業集團有限公司
 湖南佳兆業房地產開發有限公司
 東莞市盈雁房地產開發有限公司
 深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司
 成都佳兆業投資有限公司
 深圳市泰建建築工程有限公司
 惠州緯通房產有限公司
 惠州燦榮房產有限公司
 深圳市興沃爾房地產開發有限公司
 東莞市盈泰房地產開發有限公司
 成都市佳兆業商業經營管理有限公司
 上海新灣投資發展有限公司
 江陰市泰昌房地產開發有限公司
 惠州市華盛投資有限公司
 博羅縣佳兆業房地產開發有限公司
 博羅縣佳兆業置業有限公司
 深圳市金沙灣大酒店有限公司
 萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司
 惠州市佳兆業商業經營管理有限公司
 北京佳兆業投資諮詢有限公司
 佳兆業地產江陰有限公司
 可域酒店置業管理江陰有限公司

佳兆業地產(遼寧)有限公司
深圳市天利安實業發展有限公司
江陰桂芳園房地產有限公司
寶吉工藝品(深圳)有限公司
廣州佳兆業投資諮詢有限公司
深圳市麗宇建築設計有限公司
深圳市佳兆業酒店管理有限公司
江陰水岸華府房地產開發有限公司
南充市佳兆業房地產有限公司
常州佳兆業房地產開發有限公司
桂芳園地產(營口)有限公司
佳兆業地產(營口)有限公司
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司
可域酒店置業管理(綏中)有限公司
佳兆業地產(鞍山)有限公司
株洲佳兆業置業有限公司
浙江伍豐置業有限公司
佳兆業置業(南充)有限公司
江陰金翠園房地產開發有限公司
佛山市順德區理想城房地產投資有限公司
大連市佳兆業商業經營管理有限公司
佳兆業地產(本溪)有限公司
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司
佳兆業商業置業管理(盤錦)有限公司
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司
珠海市佳兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業南華城市更新有限公司
八凱房地產開發(濰坊)有限公司
鞍山君匯上品房地產開發有限公司
萬瑞發地產(鞍山)有限公司
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司
佳兆業金融投資(深圳)有限公司
佳兆業地產(武漢)有限公司
佳兆業旅遊開發有限公司
佳兆業地產(綏中)有限公司
佳兆業東戴河房地產開發有限公司
佳兆業地產(遼陽)有限公司
鞍山佳兆業百貨有限公司
深圳市坂田佳兆業投資諮詢有限公司
鞍山佳兆業商業管理有限公司
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司
深圳嘉美軒餐飲有限公司
湖南明泰置業發展有限公司
濰坊佳兆業體育項目管理有限公司
深圳市悅峰投資有限公司
廣州市雅翔房地產開發有限公司
深圳市佳兆業國際物聯商貿城有限公司
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司
佳兆業地產(上海)有限公司
武漢市佳兆業投資有限公司
成都市鼎誠達房地產開發有限公司
佳兆業左博置業(深圳)有限公司
上海金灣兆業房地產開發有限公司
深圳市佳兆業置業有限公司

江陰濱江雅園房地產開發有限公司
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司
重慶深聯投資有限公司
佳兆業國承置業(深圳)有限公司
佳兆業地產(丹東)有限公司
大連華普置業有限公司
上海嘉灣兆業房地產有限公司
佳兆業文化體育(深圳)有限公司
佳兆業新都置業(青島)有限公司
佳兆業房地產(杭州)有限公司
佳兆業歲行置業(深圳)有限公司
成都天佳置業有限公司
深圳市佳旺基房地產開發有限公司
深圳市寶安佳兆業置業發展有限公司
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司
廣州市佳宇房地產開發有限公司
廣州市佳瑞房地產開發有限公司
武漢市君匯房地產開發有限公司
東莞市御龍山房地產開發有限公司
上海贏灣兆業房地產有限公司
上海榮灣兆業房地產開發有限公司
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
上海誠灣兆業房地產有限公司
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司
深圳市龍崗佳兆業置業發展有限公司
深圳市大鵬佳兆業置業發展有限公司
佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司
佳兆業地產南京有限公司
湖南達業房地產開發有限公司
重慶佳兆業房地產開發有限公司
惠州佳兆業影城有限公司
(前稱「惠州市凱獅影院管理服務有限公司」)
廣州市兆昌房地產開發有限公司
東莞市德塘埔房地產開發有限公司
東莞市兆德嶺房地產開發有限公司
惠東縣佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司
蘇州市佳兆業上品房地產開發有限公司
成都錦城佳業房地產開發有限公司
佳兆業醫療投資(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業醫藥(深圳)有限公司」)
深圳市阿凡提電子商務有限公司
佳兆業科技產業(深圳)有限公司
(前稱「佳兆業捷誠倉儲設備(深圳)有限公司」)
南京奧信房地產開發有限公司
佳兆業文化體育發展有限公司
上海青灣兆業房地產開發有限公司
武漢市佳兆業物流有限公司
成都市錦新瑞房地產開發有限公司

深圳冠洋房地產有限公司
佳兆業旅遊發展(深圳)有限公司
深圳市南嶺明光科技有限公司
深圳市傑領置業發展有限公司
佛山市佳兆業文化體育有限公司
惠州市佳兆業文化體育有限公司
深圳市足球俱樂部有限公司
深圳市傑領信息諮詢有限公司
深圳市佳坪城市更新有限公司
深圳市光明新區佳兆業投資諮詢有限公司
佳兆業體育產業(深圳)有限公司
深圳市佳泰佳兆業城市更新有限公司
武漢市海鼎置業有限責任公司
深圳市航運集團有限公司
深圳市鵬星船務有限公司
深圳市航總物業管理有限公司
深圳市藍騎士國際旅遊有限公司
深圳市南澳大酒店有限公司
深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
紹興鴻佳置業有限公司
佛山市京粵投資有限公司
廣州國際玩具禮品城有限公司
珠海市佳駿投資有限公司
貴港市佳兆業文化體育有限公司
南通佳兆業文化體育有限公司
陝西佳兆業房地產有限公司
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司
湖南鼎誠達房地產開發有限公司
惠東縣佳昌置業有限公司
深圳市保利建業投資有限公司
深圳市航總上步港務有限公司
佳兆業正漢置業(深圳)有限公司

最終控股公司的聯營公司

深圳深信金融控股有限公司
深圳深信金融服務有限公司

同系附屬公司的合營企業

惠州市愷樂置業有限公司
深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司

(b) 主要管理層薪酬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017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 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	1,965	3,031	4,637	2,835	2,924
退休計劃供款.....	281	312	496	232	221
以股份為基礎的付款.....	—	—	1,199	—	1,241
	<u>2,246</u>	<u>3,343</u>	<u>6,332</u>	<u>3,067</u>	<u>4,386</u>

(c) 與關連人士的交易

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年	2016年	2017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 (未經審核)	人民幣千元
提供物業管理服務						
貴集團的同系附屬公司.....	(i)	29,483	35,796	47,108	18,408	32,284
提供交付前及顧問服務						
貴集團的同系附屬公司.....	(i)	227,892	235,667	269,509	128,354	153,693
最終控股公司的聯營公司.....	(i)	—	449	714	397	—
同系附屬公司的合營企業.....	(i)	—	—	6,790	2,160	4,679
提供社區增值及智能解決方案服務						
貴集團的同系附屬公司.....	(i)	8,041	20,951	30,467	15,813	17,704
最終控股公司的聯營公司.....	(i)	—	912	4,100	1,243	323
同系附屬公司的合營企業.....	(i)	—	—	361	341	1,267
利息收入						
貴集團的同系附屬公司.....	(ii)	—	5,081	27,257	14,919	9,072
租金開支						
貴集團的同系附屬公司.....	(i)	19,069	25,093	28,499	13,989	24,009
員工福利開支						
貴集團的同系附屬公司.....		296	86	787	—	281
電訊開支						
貴集團的聯營公司.....	(iii)	—	679	—	—	—

附註：

- (i) 物業管理收入、交付前及顧問服務收入、智能解決方案服務及停車場及辦公室租金開支按照各合約費率收取。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月應收同系附屬公司款項的利息收入乃按實際年利率零、6.175%、5.679%及6.366%收取。
- (iii) 若干電訊開支按照各合約費率收取。

(d) 為佳兆業控股及同系附屬公司提供的公司擔保

於2015年及2016年12月31日，貴集團與同系附屬公司已共同及個別就佳兆業控股境外借款獲授的債務及銀行融通提供擔保，總結餘分別為人民幣17,724,367,000元及人民幣20,252,803,000元。於2017年12月31日，有關擔保已獲解除。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，貴集團與同系附屬公司已就一家同系附屬公司獲授的銀行融通提供公司擔保，金額分別為人民幣643,000,000元、人民幣643,000,000元、人民幣977,299,000元及零。

擔保詳情載於附註30。

34. 報告日期後事項

除本報告其他地方所披露事項外，貴集團於報告日期後有下列重大事項：

於2018年11月12日，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

III. 結算日後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下公司概無就2018年6月30日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度之歷史財務資料所編製會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本節僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29段編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值，載於下文以說明全球發售對本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2018年6月30日進行。

本公司已編製本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假定全球發售已於2018年6月30日或任何未來日期完成的情況下本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。報表乃根據會計師報告所載2018年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值編製，並作出下述調整。

	本公司擁有人 應佔本集團於 2018年6月30日 經審核合併 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團每股未經審核 備考經調整合併有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註5)
按發售價每股					
股份9.08港元計算.....	322,858	220,827	543,685	3.88	4.38
按發售價每股					
股份10.88港元計算.....	322,858	274,395	597,253	4.27	4.82

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一 所載會計師報告，乃基於本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日經審核合併有形資產淨值約 人民幣335,629,000元計算，並已對2018年6月30日的無形資產及商譽分別作出人民幣7,237,000元及 人民幣5,534,000元的調整。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價範圍下限及上限(即每股發售股份9.08港元及10.88 港元)全球發售35,000,000股股份，並經扣除本集團於2018年6月30日後預期產生的估計包銷費用 及其他上市開支(不包括截至2018年6月30日於損益確認的上市開支人民幣22,400,000元)後計算。 倘計及宣派的特別股息，根據每股9.08港元及每股10.88港元計算的本公司擁有人應佔本集團的未 經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值將分別減少至人民幣2.97元(相當於3.35港元)及人民幣 3.35元(相當於3.78港元)。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨資 本化發行及全球發售完成後(假定已於2018年6月30日完成)預期已發行股份數目140,000,000股股 份計算。並無計及因超額配股權而可能發行的任何股份。
- (4) 並無對本公司擁有人應佔本集團於2018年6月30日未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出任 何調整，以反映本集團於2018年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
- (5) 就編製本未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.8858元 的匯率換算為港元。

B. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就 本集團未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致佳兆業物業集團有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘，即就佳兆業物業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所 編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告， 僅供說明之用。未經審核備考財務資料包含 貴公司於2018年11月26日所刊發招股章程 (「招股章程」)附錄二第II-1至II-2頁所載於2018年6月30日之未經審核備考經調整合併有 形資產淨值報表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載 於招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，乃為說明 貴公司股份於香港聯合交易所所有 限公司之建議發售(「全球發售」)對 貴集團於2018年6月30日財務狀況之影響，猶如全 球發售已於2018年6月30日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團於2018年6月30日

財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團的歷史財務資料(載於招股章程附錄一的會計師報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「對進行財務報表審核及審閱以及其他核證工作與有關服務委聘的事務所之質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律及監管規定的明文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載於招股章程之備考財務資料發出報告之核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等不負責就用於編製備考財務資料之任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，在此委聘過程中，吾等亦未審核或審閱用於編製未經審核備考財務資料之財務資料。

招股章程載入未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經

調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於就說明用途而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證於2018年6月30日之事件或交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及執行有關程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈現事件或交易的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整能否適當反映該等標準；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妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的總體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分恰當的憑證，為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港
灣仔
軒尼詩道28號
12樓

謹啟

2018年11月26日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2017年10月13日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例(經綜合及修訂))(**「公司法」**)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列組織章程大綱(**「大綱」**)及經修訂及重列組織章程細則(**「細則」**)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明(其中包括),本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限;本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司);而根據公司法第27(2)條規定,本公司亦將擁有,且能夠全面行使自然人的全部能力,而不論是否符合公司利益,且鑒於本公司為獲豁免公司,除為加強在開曼群島以外地區經營之業務外,本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於2018年11月12日有條件採納細則,細則將於上市日期生效。以下為公司細則若干規定的概要:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下,倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份,股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利,可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意,或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除,惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後,適用於該等另行召開的股東大會,惟大會必需的法定人數(續會除外)為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。而任

何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟該等股份發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 拆細股份或任何部份股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。

儘管有上文所述規定，但只要股份在聯交所上市，該上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例予以證明及轉讓。本公司就該等上市股份存置的股東名冊(不論是股東總冊或股東分冊)可以清晰易讀的形式記錄按公司法第40條所規定的詳情，但該記錄須符合適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例。

任何轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定之款額(不超過聯交所釐定之應付最高款額)，並且轉讓文據(如適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(如轉讓文據由其他人士代為簽立，則該人士獲授權之證明)，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司對股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司就進行贖回購買可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須限於以本公司於股東大會釐定之最高價格作出。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可接納交出任何繳足股份，但毋須任何代價。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付(無論股份面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期仍未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求彼支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事**(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士出任董事以填補董事會臨時空缺或現有董事會的新增董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期至彼獲委任後的本公司首次舉行股東大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期末屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而提出申索損害賠償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會議及董事會決議解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的撤回全部或部份有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、權限及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，董事可決定發行(a)附有有關股息、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文以及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以較其面值折讓的價格發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東就任何目的而言並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部份業務、財產及資產及未催繳股本抵押或押記，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論是作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押)。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或其退任代價，或就其退任向其支付任何款項(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或作為股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的授信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修改或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議及安排並不賦予任何董事或其緊密聯繫人一般有別於與該計劃或基金有關之類別人士之任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘票數相等，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東或(若股東為公司)正式授權代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決))，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，除非更長的間隔期間並不違反聯交所的規則，否則舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月。

股東特別大會可應一名或多名股東(於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一)的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式召開大會，而因董事未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)個整日且不少於足二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)個整日且不少於足十(10)個完整營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括發出通告當日，並須指明會議舉行時間及地點以及將於大會審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東送達或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告送達或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事項一概視為特別事項，除於股東週年大會上，下列事項均視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司,則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表,代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東,並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外,若股東為公司,則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(或若股東為公司,則其正式授權代表)皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目,記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債,以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點,供董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件,惟倘查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准則除外。然而,根據開曼群島稅務資訊局法規定,獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後,於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部份。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本,連同董事會報告及核數師報告的印製本,須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前,於發出股東週年大會通告的同時,寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而,在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下,本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代,惟該等人士可藉送達書面通知,要求本公司除財務報表概要外,寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會透過特別決議案於核數師任期屆滿前隨時將其罷免，並應在該會議上透過普通決議案委任另一名核數師代其擔任餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告必須於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息金額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部份期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司在股東大會決議派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部份現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部份股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息決議配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

董事會可決議，不論當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)之進賬款項是否可供分派，均可將有關款項之全部或局部撥充資本，在下列情況下將有關款項繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排而授出之任何購股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其聯屬人士(指透過一家或多家中介公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該人士有關之安排之操作而將向其配發及發行股份)。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會決議派付或宣派股息，董事會可繼而決議以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱。倘在過戶登記處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例同等分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物形式分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面評述開曼公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年申報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份而按溢價配發及發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其

控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前決議以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的決議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接擁有投票權，且就公司的組織章程細則或公司法而言在任何時間亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的非土地財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會以現金或其他方式向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者；及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出以下代替清盤令的命令：(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，以及倘股份由公司本身購回，則同時削減公司資本的命令。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部份。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2017年10月27日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立或提交的若干文據而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東總名冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司在稅務資訊局送達命令或通知後須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊以供查閱，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，登記冊包括記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%之股權或投票權，或有權任免公司大多數董事人士之詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，且只有開曼群島指定主管機關有權查閱。然而，該要求不適用於股份於核准證券交易所(包括聯交所)上市之獲豁免公司。因此，倘本公司股份仍於聯交所上市，本公司則不須存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可在(a)法院頒令，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院命令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以分擔人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他命令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能

指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債項而於股東大會上透過普通決議案作出決議自動清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及出售公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。該最後股東大會須按公司組織章程細則授權的形式通過向各名出資人發出最少21天的通知予以召開，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公共政策(例如表示對觸犯刑事罪的後果作出彌償保證)則除外。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室)，並於2018年6月29日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。李龍標先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此運營須遵守開曼群島公司法及其組織章程，其組織章程包括章程大綱及章程細則。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，1股面值為0.01港元的未繳足普通股股份已於2017年10月13日配發及發行予一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予葉昌投資。

於2017年12月19日，本公司自葉昌投資收購協茂投資100%已發行股份，代價為人民幣546,620,632.84元，其乃經參考協茂投資於2017年10月30日的當時賬面值而釐定。代價乃透過於同日向葉昌投資配發及發行1股股份(其按面值入賬列為繳足股份)而償付。

就首次公開發售前投資而言，985,998股股份已於2018年5月7日按面值向葉昌投資配發及發行。

根據本公司與首次公開發售前投資者訂立日期為2018年5月4日的認購協議，9,979股、1,939股及2,082股按面值列賬為繳足的股份已於2018年5月8日分別配發及發行予陳丹彤女士、張英蕾女士及Chen Yanfang女士。

於2018年11月12日，本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

緊隨全球發售及資本化發行完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為1,400,000港元，分為140,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而360,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

除於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，附屬公司註冊股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

4. 由全體股東於2018年11月12日通過的書面決議案

根據由全體股東於2018年11月12日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司批准及採納經修訂及經重列的章程大綱(即時生效)以及本公司章程細則(自上市日期起生效)；
- (b) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及本招股章程所述將予配發及發行的股份(包括因行使超額配股權而可能配發及發行的股份)上市及買賣；(bb)於本招股章程所註明的日期發售價已獲正式釐定且香港包銷協議已簽立及交付；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)對任何條件的豁免)且並無根據該協議條款(或本招股章程所註明的任何條件)終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議註明的日期及時間或之前達成(除非及以有關條件於有關日期及時間前獲有效豁免為限)，且無論如何不得遲於本招股章程日期起計30日當日：
 - (i) 本公司的法定股本透過增設額外462,000,000股股份由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至5,000,000港元(分為500,000,000股每股面值0.01港元的股份)，該等股份在所有方面與於該等決議案日期已發行股份享有同等地位；
 - (ii) 全球發售已獲批准，而董事獲授權(aa)根據全球發售配發及發行發售股份；(bb)實行全球發售及股份於聯交所上市；及(cc)就有關全球發售及上市或其附帶事宜作出一切事情及簽立一切文件，並作出董事可能認為屬必要或合適的有關修訂或修改(如有)；

- (iii) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項1,040,000港元用以按面值繳足104,000,000股股份而撥充資本，藉此向名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等配發及發行股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)，致使根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與當時已發行股份享有同地位，而董事獲授權實行該資本化；
- (iv) 受限於全球發售的條件獲達成的情況下，董事獲給予一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處置額外股份或可轉換為股份的證券，以及作出或授予將須或可能須配發或發行股份的要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證)(該批准包括授權董事在本授權有效期間作出或授予將須或可能須於本授權有效期間或本授權失效後配發及發行股份的要約、協議、購股權或證券(包括但不限於可轉換為股份的認股權證、債券及債權證))，前提是除根據供股或因行使任何尚未行使認股權證下的任何認購或轉換權以認購股份或任何可轉換為股份的證券或代替全部或部分股份股息之任何以股代息外，已配發及發行或已同意有條件或無條件配發及發行(不論根據購股權或以其他方式)的股份總數不得超過股份總數的20%。該授權將於下列時間(以最早者為準)屆滿：
- (1) 在決議案獲通過後，本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (2) 章程細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (3) 股東通過普通決議案撤銷或修訂向董事授出之權力時。

- (v) 受限於全球發售的條件獲達成的情況下，董事獲給予一般無條件授權，以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此目的獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，前提是有關股份數目不得超過本公司於上市日期已發行之股份總數的10%。該授權將於下列時間(以最早者為準)屆滿：
- (1) 在決議案獲通過後，本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (2) 章程細則或任何適用法律規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
 - (3) 股東通過普通決議案撤銷或修訂向董事授出之權力時；及
- (vi) 受限於全球發售的條件獲達成且上文(iv)及(v)分段所提述的決議案獲通過的情況下，擴大(v)分段所述的配發、發行及處置股份之一般授權，方法是將相當於我們根據上文(v)分段購回的股份總數的數額加入董事根據該一般授權可予配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總數內，惟前提是該擴大金額不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後的股份總數10%。

5. 重組

為籌備股份於聯交所上市，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據股東於2018年11月12日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)以行使本公司一切權力在聯交所或股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，股份最多為緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10%，但不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份，而購回授權將仍然有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂給予董事之授權時(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島法律可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

根據開曼群島法律，本公司任何購回可由本公司溢利、本公司股份溢價賬或為購回股份而新發行股份所得之款項撥付，或如獲得章程細則授權並受開曼群島公司法條文所規限，則以股本撥付。任何贖回或購買應付之溢價超出將予購買股份之面值之差額須從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬或兼以兩者撥付，或倘獲章程細則授權並受開曼群島公司法條文所規限，則以股本撥付。

(iii) 關連方

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權讓本公司在市場購回股份乃符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事相信有關購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法提供作此用途的資金。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

全面行使購回授權(按緊隨上市後已發行140,000,000股股份為基準)將導致本公司於購回授權維持有效期間購回最多14,000,000股股份。

(d) 一般資料

概無董事或(經作出一切合理查詢後據彼等所深知)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何上述增加而須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回將引致公眾持有的股份數目減少至不足已發行股份總數的25%(或上市規則可能訂明為最少公眾持股量的該等其他百分比)，則董事不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或已承諾屆時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 佳兆業物業與佳兆業旅遊開發有限公司訂立日期為2017年6月19日的股權轉讓協議，據此，佳兆業物業將佳兆業(綏中)酒店服務管理有限公司的100%股權轉讓予佳兆業旅遊開發有限公司，代價為人民幣500,000元；
- (b) 佳兆業物業與佳兆業金融投資(深圳)有限公司訂立日期為2017年6月27日的股權轉讓協議，據此，佳兆業物業將深圳市銀寶寶電子商務有限公司的100%股權轉讓予佳兆業金融投資(深圳)有限公司，代價為人民幣300,000,000元；
- (c) 佳兆業物業與佳兆業正漢置業(深圳)有限公司訂立日期為2017年7月3日的股權轉讓協議，據此，佳兆業物業將佳兆業樂享商務服務有限公司的100%股權轉讓予佳兆業正漢置業(深圳)有限公司，代價為人民幣1.00元；
- (d) 佳兆業物業與佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司訂立日期為2017年7月7日的股權轉讓協議，據此，佳兆業物業將佳兆業樂居物業發展有限公司的100%股權轉讓予佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司，代價為人民幣50,000,000元；
- (e) 佳兆業物業(深圳)與林義平、何春華、胡煒及劉旺枝訂立日期為2017年11月16日的股權轉讓協議，據此，(1)林義平同意以代價人民幣3,481,016元轉讓齊家科技43.5127%股權予佳兆業物業(深圳)；(2)何春華同意以代價人民幣354,432元轉讓齊家科技4.4304%股權予佳兆業物業(深圳)；(3)胡煒同意以代價人民幣745,152元轉讓齊家科技9.3144%股權予佳兆業物業(深圳)；及(4)劉旺枝同意以代價人民幣800,000元轉讓齊家科技10%股權予佳兆業物業(深圳)。
- (f) 本公司與首次公開發售前投資者訂立日期為2018年5月4日的認購協議，據此，首次公開發售前投資者同意認購合共14,000股股份，總代價為7,000,000港元；
- (g) 不競爭契據；
- (h) 彌償契據；及
- (i) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 專利

於最後實際可行日期，我們已在中國註冊以下對我們業務而言屬重要的實用新型專利：

編號	專利名稱	專利證書號碼	專利權人名稱	註冊地點	註冊日期
1.	藍牙門禁	ZL201620557009.7	齊家科技	中國	2016年6月8日

(b) 商標

於最後實際可行日期，本集團為下列據董事認為對我們業務而言屬重要或可能屬重要的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				所有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		15365104	37	佳兆業物業	中國	2015年10月28日	2025年10月27日
2.		15365193	39	佳兆業物業	中國	2015年11月14日	2025年11月13日

於最後實際可行日期，本集團已獲授予使用下列商標的許可：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊			
				所有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	A B	302296413	6、19、 36、41、 43、44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日
2.	A 佳兆業 B 佳兆業	302296404	6、19、 36、37、 41、42、 43、44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日
3.	A KAISA B KAISA	302296396AA	6、19、 41、43、 44	佳兆業控股	香港	2012年6月27日	2022年6月26日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				所有人名稱	註冊地點		
4.		6056180	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
5.		7888381	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月14日	2021年3月13日
6.		12673502	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
7.	佳兆業	6056678	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年11月14日	2021年11月13日
8.	佳兆業	12673167	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
9.	Kaisa	7915891	36	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月21日	2021年3月20日
10		6056218	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年1月21日	2020年1月20日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				所有人名稱	註冊地點		
11		7877861	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月28日	2021年3月27日
12		1607656	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2001年7月21日	2021年7月20日
13		6056179	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
14		7888404	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月14日	2021年3月13日
15		12673596	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
16		6056195	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年5月14日	2020年5月13日
17		7893704	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月21日	2021年2月20日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				所有人名稱	註冊地點		
18		6056193	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月21日	2020年3月20日
19		7896866	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月21日	2021年2月20日
20	佳兆業	6056710	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年1月21日	2020年1月20日
21	佳兆業	6056679	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月7日	2020年3月6日
22	佳兆業	12673294	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年10月21日	2024年10月20日
23	佳兆業	6056683	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年5月14日	2020年5月13日
24	佳兆業	6056685	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2010年3月21日	2020年3月20日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊		註冊日期	到期日
				所有人名稱	註冊地點		
25	Kaisa	7903008	8	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年3月28日	2021年3月27日
26	Kaisa	7915911	37	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2014年1月21日	2024年1月20日
27	Kaisa	7915969	41	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月28日	2021年2月27日
28	Kaisa	7915991	43	佳兆業集團 (深圳) 有限公司	中國	2011年2月28日	2021年2月27日

(c) 軟件版權

於最後實際可行日期，本集團為下列軟件版權的註冊擁有人：

編號	軟件版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	火災火警監控報警系統V1.0	佳科智能	1865656	中國	2017年6月18日
2.	停車場智慧管理系統V1.0	佳科智能	1865640	中國	2017年6月18日
3.	安防視頻監控系統V1.0	佳科智能	1865630	中國	2017年6月18日
4.	門禁控制系統V1.0	佳科智能	1865648	中國	2017年6月18日
5.	樓宇綜合管理系統V1.0	佳科智能	1865636	中國	2017年6月18日
6.	智慧小區綜合管理系統V1.0	佳科智能	1865273	中國	2017年6月18日
7.	公共場所視頻監控系統V1.0	佳科智能	1865283	中國	2017年6月18日

編號	軟件版權	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
8.	自動門控制系統V1.0	佳科智能	1865288	中國	2017年6月18日
9.	校園視頻安全監控系統V1.0	佳科智能	1871471	中國	2017年6月19日
10.	智能家居報警系統V1.0	佳科智能	1871385	中國	2017年6月19日
11.	小區管家管理平臺軟件V1.0	齊家科技	0504491	中國	2012年12月28日
12.	泊大師智能停車平臺(安卓版) V1.0	齊家科技	1384870	中國	2016年8月4日
13.	泊大師智能停車平臺(蘋果版) V1.0	齊家科技	1384857	中國	2016年8月4日

(d) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊		
		所有人名稱	註冊日期	到期日
1.	Jzywy.com	佳兆業物業 (深圳)	2006年3月20日	2021年3月20日
2.	www.gigahome.cn	齊家科技	2012年8月27日	2018年8月27日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約詳情

執行董事的服務合約由上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知而終止。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不限於董事違反若干在合約項下的責任或若干不當行為。委任執行董事亦須遵循章程細則內有關董事輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整，並須獲董事會大多數成員(不包括接受薪酬覆核的董事)批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出最少三個月通知而終止。委任獨立非執行董事亦須遵循章程細則內有關董事輪值退任的條文。根據委任書的條款，每年應向各獨立非執行董事支付的意向董事袍金為180,000港元。

除上文的董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的合約。

2. 董事酬金

- (i) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，我們付予董事的薪金、津貼、酌情花紅、界定供款退休金計劃及其他實物利益(倘適用)分別約為人民幣967,000元、人民幣1,769,000元、人民幣3,069,000元及人民幣2,858,000元。
- (ii) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，本集團於當時概無向董事支付任何酬金或實物利益。
- (iii) 根據現行安排，截至2018年12月31日止年度，本集團應付董事(包括獨立非執行董事就彼等各自為董事的身份)的薪酬(不包括酌情花紅)及董事(包括獨立非執行董事就彼等各自為董事的身份)應收的實物利益總額預期約為人民幣6.3百萬元。
- (iv) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，概無當時的董事或本集團任何成員公司的任何前董事獲支付任何金額，(i)作為鼓勵加入本集團或加入本集團時的獎勵或(ii)作為辭任本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (v) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，並無當時的董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

3. 董事權益披露

緊隨全球發售(不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)完成後，董事及本公司最高行政人員於股份或本公司的相關股份或債權證中擁有權益及/或淡倉(如適用)及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有權益及/或淡倉(如適用)而於股份上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及/或淡倉(如適用))；(ii)根據證券及期貨條例第352條將須在該條所述登記冊登記；或(iii)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將須知會本公司及聯交所如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所擁有權益的	
		股份數目 ^(附註1)	權益概約百分比
廖傳強先生.....	佳兆業控股	4,000,000	0.07%

附註：

1. 權益為購股權形式，截至最後實際可行日期尚未歸屬。

4. 主要股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，根據於最後實際可行日期可得的資料，以下人士／實體將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本數目10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	緊接全球發售及資本化發行完成前所持的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售及資本化發行完成後所持的股份 ⁽¹⁾	
		數目	百分比	數目	百分比
葉昌投資 ⁽²⁾	實益擁有人	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%
瑞景投資 ⁽²⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%
佳兆業控股 ⁽²⁾	受控法團權益	986,000股 股份(L)	98.6%	103,530,000股 股份(L)	73.95%

附註：

- (1) 「L」字母表示於股份中的好倉。
- (2) 葉昌投資由瑞景投資實益全資擁有，而瑞景投資則由佳兆業控股實益全資擁有。根據證券及期貨條例，佳兆業控股及瑞景投資各自被視為於葉昌投資所擁有權益的相同數目股份中擁有的權益。

5. 免責聲明

- (a) 除本節「C.有關董事及主要股東的進一步資料-3.董事權益披露」一段所披露者外，董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記的權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；

- (c) 董事或任何名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本集團任何成員公司發起過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事或名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本招股章程刊發日期仍然存續而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；
- (f) 除本節「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事的服務合約詳情」一段所披露者外，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；及
- (g) 據董事所知，董事或彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司（為其本身及代表其附屬公司）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」(d)段所提述的合約），以共同及個別就（其中包括）本集團任何成員公司於上市日期或之前所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而產生的稅項以及受規限及應付的任何財產申索或遺產稅，以及本集團任何成員公司可能蒙受的任何開支、成本、罰款、懲罰或其他負債而提供彌償保證。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人將就擔任上市保薦人收取費用合共1.6百萬美元。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。本公司已就股份獲納入中央結算系統而作出一切必要安排。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為7,226美元，將由本公司支付。

5. 無重大不利變動

董事確認，自2018年6月30日(即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓登記於本公司的香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅，向每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。

根據開曼群島現行法律，只要本公司並未於開曼群島持有任何土地權益，轉讓或以其他方式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中信里昂證券資本市場有限公司 ...	根據證券及期貨條例獲發牌從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
致同(香港)會計師事務所有限公司..	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島大律師
金杜律師事務所	本公司就中國法律的法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司 上海分公司	行業顧問

上述各專家已就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告、函件、意見、意見概要及/或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司(雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。本招股章程中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸股本，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股本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行發起人、管理層、遞延股份或認股權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受任何可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

- (f) 董事獲建議，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (h) 本附錄四「8.專家資格及同意書」一段所列人士概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(無論能否依法執行)；及
- (i) 並無限制會影響自香港境外將溢利匯入香港或把資本調回香港。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程文本送呈香港公司註冊處處長註冊的文件，其中包括**白色**、**黃色**、**綠色**及**藍色**申請表格的文本、本招股章程附錄四「D.其他資料-8.專家資格及同意書」所提述的同意書的核證本，及本招股章程附錄四「B.有關我們業務的進一步資料-1.重大合約概要」所提述的重大合約的核證本。

B. 備查文件

下列文件的文本可於截至及包括本招股章程日期起計14日當日上午9時30分至下午5時30分，在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)查閱：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 致同(香港)會計師事務所有限公司編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (iii) 致同(香港)會計師事務所有限公司編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (iv) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；
- (v) 本公司的中國法律顧問金杜律師事務所就本集團若干方面而出具的法律意見；
- (vi) 本公司的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman出具的法律意見，其概述本公司組織章程及開曼群島公司法的若干方面，載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」；
- (vii) 開曼群島公司法；
- (viii) 本招股章程附錄四「B.有關我們業務的進一步資料-1.重大合約概要」所提述的重大合約的文本；
- (ix) 本招股章程附錄四「D.其他資料-8.專家資格及同意書」所提述的同意書；
- (x) 本公司與各董事訂立的服務合約或委任書(如適用)；及
- (xi) 弗若斯特沙利文出具的報告。

佳兆業物業集團有限公司
KAISA PROPERTY HOLDINGS LIMITED