

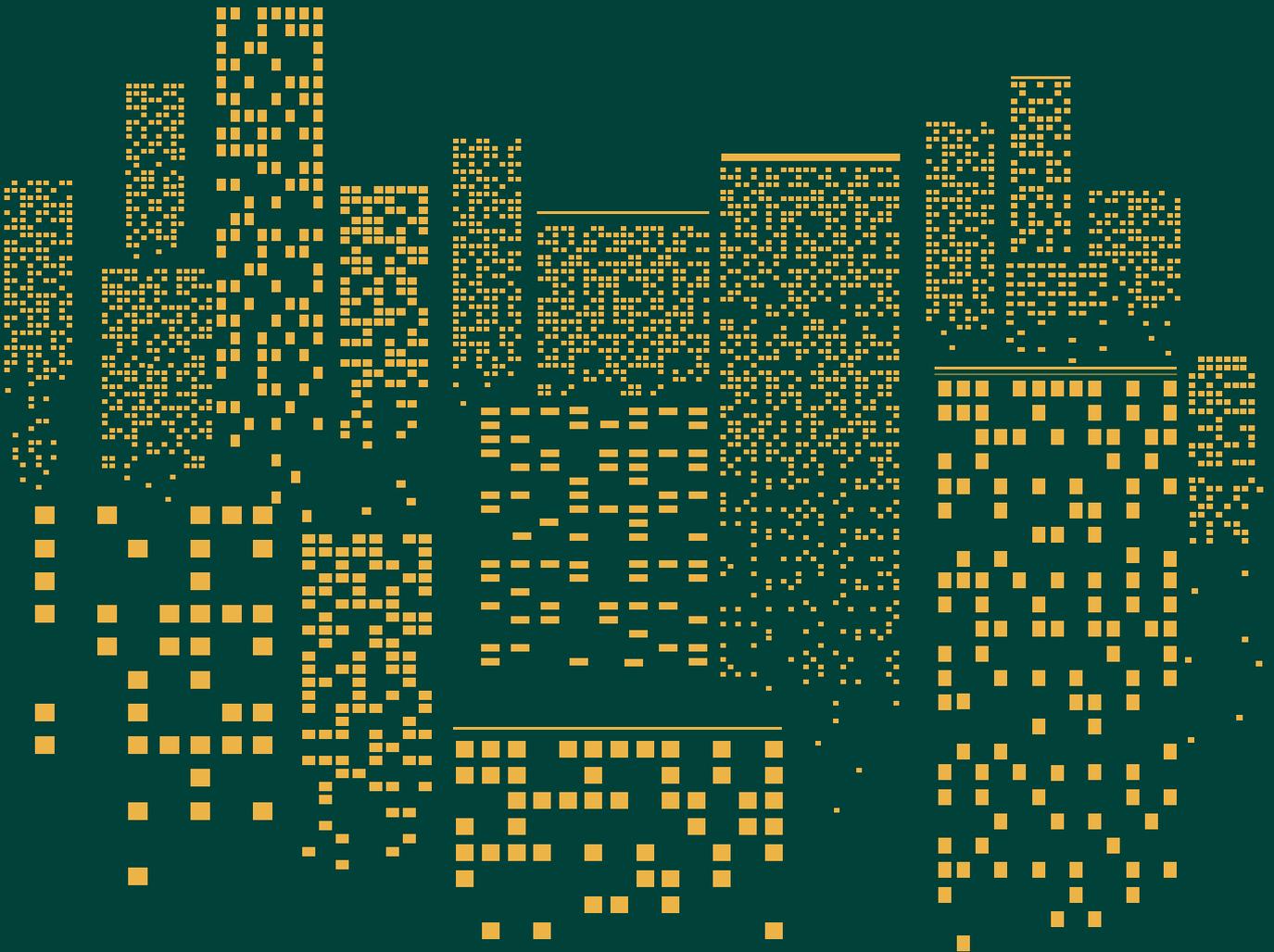


POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD. 保利物業發展股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：06049

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

倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

保利物業發展股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

發售股份數目：133,333,400 股 H 股 (視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目：17,333,600 股 H 股 (可予重新分配)

國際發售股份數目：115,999,800 股 H 股 (可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

最高發售價：每股 H 股 35.10 港元，另加 1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及 0.0027% 證監會交易徵費 (須於申請時繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股 H 股 人民幣 1.00 元

股份代號：06049

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。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈公司註冊處處長及備查文件」所指定文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日協定。定價日預期將為2019年12月12日(星期四)或前後，且於任何情況下不遲於2019年12月13日(星期五)(或各方可能協定的有關較後日期)。發售價將不超過35.10港元，而現時預期將不低於30.70港元。香港發售股份申請人於申請時須支付最高發售價每股香港發售股份35.10港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，惟倘最終釐定的發售價低於35.10港元，則多繳股款可予退還。倘出於任何原因，聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與我們並未於2019年12月13日(星期五)(或各方可能協定的有關較後日期)前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)可在取得我們同意的情况下，在遞交香港公開發售認購申請截止日期上午前，隨時將發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者(倘認為適當)。於此情況下，我們將在不遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午於本公司網站www.polywuye.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公佈。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

我們於中國註冊成立，所有業務亦位於中國。有意投資者應注意中國與香港在法律、經濟和金融體系方面的差異，並應了解投資於在中國註冊成立的公司會涉及的不同風險因素。有意投資者亦應注意中國的監管框架與香港的監管框架不同，並應考慮H股的不同市場性質。有關差異與風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄四—中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄五—公司章程概要」。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，聯席全球協調人代表(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商在香港包銷協議下認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。有關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。發售股份未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法進行登記，亦不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法S規例在美國境外提呈發售、出售發售股份或以離岸交易方式則除外。

2019年12月9日

預期時間表 (1)

香港公開發售開始及白色及黃色

申請表格可供索取 自2019年12月9日(星期一)
上午九時正起

透過以下其中一種方式根據網上白表服務完成

電子認購申請的截止時間⁽²⁾：

(1) **IPO App** (可於 App Store 或 Google Play 中搜索「**IPO App**」
下載或在網站 www.hkeipo.hk/IPOApp 或
www.tricorglobal.com/IPOApp 下載)

(2) 指定網站 www.hkeipo.hk 2019年12月12日(星期四)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2019年12月12日(星期四)
上午十一時四十五分

(a) 遞交白色及黃色申請表格；(b) 透過網上銀行轉賬
或繳費靈付款轉賬完成網上白表申請付款；及

(c) 向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2019年12月12日(星期四)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2019年12月12日(星期四)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2019年12月12日(星期四)

(1) 在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及
本公司網站 www.polywuye.com⁽⁶⁾
刊登有關發售價、國際發售的踴躍程度、
香港公開發售的申請水平及

香港發售股份分配基準的公佈 2019年12月18日(星期三)或之前

(2) 透過「如何申請香港發售股份-11.公佈結果」
一節所列的多種渠道公佈香港公開發售

的分配結果 自2019年12月18日(星期三)起

於 **IPO App** 或 www.tricor.com.hk/ipo/result 或
www.hkeipo.hk/IPOResult 以「按身份證號碼搜索」

功能查閱香港公開發售的分配結果 自2019年12月18日(星期三)起

寄發／領取H股股票⁽⁷⁾及

退款支票／網上白表電子

自動退款指示(如適用) 2019年12月18日(星期三)或之前

預期H股在香港聯交所開始買賣 2019年12月19日(星期四)

預期時間表 (1)

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於提交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過**IPO App**或指定網站 www.hkeipo.hk 提交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前提交申請並自**IPO App**或指定網站獲得付款參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(透過完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。
- (3) 倘於2019年12月12日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份-10.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」。
- (4) 通過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人應參閱「如何申請香港發售股份-6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 定價日預期將為2019年12月12日(星期四)或前後，且於任何情況下不遲於2019年12月13日(星期五)(或聯席全球協調人代表及本公司可能協定的有關較後日期)。倘因任何原因定價協議訂約方未能於2019年12月13日(星期五)或各方可能協定的有關較後日期前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。
- (6) 有關網站或網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (7) H股股票將於上市日期(預期為2019年12月19日(星期四))上午八時正方會成為有效的所有權證明，前提是全球發售已於所有方面成為無條件。按公開分配詳情於領取H股股票前或於H股股票生效前買賣H股的投資者，須自行承擔全部風險。

有關全球發售的架構(包括其條件)詳情以及香港發售股份的申請程序，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

倘全球發售並無成為無條件或根據其條款終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司隨後將於實際可行情況下儘快作出公佈。

致投資者的重要通知

本招股章程由保利物業發展股份有限公司僅為香港公開發售而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何有關證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲得有關豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或參與方授權而加以依賴。我們的網站 www.polywuye.com 所載資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	19
技術詞彙表.....	31
前瞻性陳述.....	34
風險因素.....	36
豁免嚴格遵守上市規則.....	58
有關本招股章程及全球發售的資料.....	61
董事、監事及參與全球發售的各方.....	66
公司資料.....	73
行業概覽.....	75
監管概覽.....	84

目 錄

歷史及發展.....	91
業務.....	106
與控股股東的關係.....	159
主要股東.....	180
關連交易.....	182
董事、監事及高級管理層.....	199
股本.....	213
基石投資者.....	216
財務資料.....	222
未來計劃及所得款項用途.....	275
包銷.....	279
全球發售的架構.....	287
如何申請香港發售股份.....	296
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 — 稅項及外匯.....	III-1
附錄四 — 中國及香港主要法律及監管規定概要.....	IV-1
附錄五 — 公司章程概要.....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，以及應與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於發售股份前，應細閱整份招股章程，包括構成本招股章程一部分的附錄。任何投資均有風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。在作出投資發售股份的決定前，閣下應細閱該章節。

概覽

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四⁽¹⁾。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。

我們在中國提供物業管理服務超過23年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，我們在五大國家級城市群均有佈局。截至2019年6月30日，我們的合同管理總面積達454.9百萬平方米，遍佈全國27個省、直轄市及自治區的148個城市，在管總面積為260.3百萬平方米，且截至2019年6月30日，我們於中國管理846項物業(包括565個住宅社區及281個非住宅物業)。我們的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。除物業管理服務外，我們於往績記錄期間亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向我們所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。

我們一直秉承「務實、卓越」的文化理念，實行規範化經營和高品質服務，滿足客戶不斷提升的需求。我們的總部位於中國廣東省廣州市。於2019年6月30日，我們在中國27個省、直轄市及自治區擁有270間附屬公司及分公司。

上市構成從我們的控股股東保利發展控股中分拆，保利發展控股的股份於中國上海證券交易所主板上市。

業務模式

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們

⁽¹⁾ 根據中指院資料，該排名乃基於一套綜合標準得出，有關標準包括物業管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任。

概 要

的物業管理組合亦涵蓋商業及寫字樓、公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)等非住宅物業。我們就物業管理服務定價考慮的主要因素主要包括：(i)物業類型及位置，(ii)建議服務的範疇及品質，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)，及(vii)可比物業的定價。於往績記錄期間，我們主要按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。我們就我們管理的大部分住宅社區、商業及寫字樓收取的物業管理費乃根據相關項目的在管面積計算。就我們管理的大部分公共及其他物業而言，我們按每個項目基準收取包幹制物業管理費。有關費用並非根據相關項目的在管面積直接釐定，而是經考慮將予提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的員工成本及合理的目標利潤率等因素後釐定。

- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。我們通常按交易基準就提供非業主增值服務收取費用。我們會按實際成本或在考慮服務的性質及範圍、我們需安排的員工人數及職務情況以及我們所涉及物業的規模、位置及定位後按固定的包幹金額收費。
- **社區增值服務。**我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的生活及日常需要，主要包括：(i)社區生活服務，如購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務，及(ii)社區資產增值服務，如停車場管理服務和公共區域增值服務。就我們直接提供的社區增值服務而言，我們通常會就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。就與第三方商家合作提供的社區增值服務而言，我們通常會向該等商家收取固定費用或售價的百分比作為轉介費。

概 要

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
物業管理服務	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	1,277,893	66.7	1,822,975	64.6
非業主增值服務	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	339,096	17.7	458,646	16.3
社區增值服務	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	298,805	15.6	540,399	19.1
總收入	<u>2,564,187</u>	<u>100.0</u>	<u>3,240,334</u>	<u>100.0</u>	<u>4,229,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,915,794</u>	<u>100.0</u>	<u>2,822,020</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間我們的總收入增長乃主要歸因於業務線產生的收入整體增加。尤其是，於往績記錄期間來自物業管理服務的收入增加乃主要由於隨著我們擴大業務規模，我們的在管總面積增加及我們所管理的物業數量增加。於往績記錄期間，來自非業主增值服務的收入增加乃主要由於案場協銷服務的項目數量的增加，來自社區增值服務的收入增加乃主要歸因於隨著我們擴大業務規模，我們所提供社區增值服務(尤其是社區生活服務)種類增加、我們的物業管理規模擴展及我們服務的住戶及業主增加。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率								
	(未經審核)									
	人民幣千元	%								
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	229,765	18.0	330,753	18.1
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	68,158	20.1	97,611	21.3
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	144,949	48.5	238,154	44.1
總計	<u>428,463</u>	<u>16.7</u>	<u>580,790</u>	<u>17.9</u>	<u>851,278</u>	<u>20.1</u>	<u>442,872</u>	<u>23.1</u>	<u>666,518</u>	<u>23.6</u>

概 要

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升，乃主要由於我們住宅社區的平均物業管理費增加連同因成本控制措施加強及規模經濟而令成本效益提升。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於經營效率提高及因案場協銷服務項目數目增加而形成規模經濟。於往績記錄期間，於2016年至2018年我們社區增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於隨著我們物業管理規模及客戶基礎擴大，從而形成規模經濟所致。我們社區增值服務的毛利率由2018年上半年的48.5%下降至2019年上半年的44.1%，乃主要由於與我們社區增值服務相關的原材料成本增加，尤其是我們於2019年提供的不斷增加的拎包入住服務。於往績記錄期間，我們的整體毛利率上升，乃主要由於我們物業管理服務毛利率增加及我們社區增值服務（其毛利率較我們的其他服務相對為高）的貢獻增加所致。

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅社區；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業及寫字樓；及(b)公共及其他物業，如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮。下表載列於所示期間或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	%								
	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)									
住宅社區	1,639,697	86.0	2,061,634	85.2	2,305,547	79.2	1,057,695	82.8	1,364,616	74.9
非住宅物業										
—商業及寫字樓	257,093	13.5	320,270	13.3	381,008	13.1	173,911	13.6	241,934	13.2
—公共及其他物業	9,472	0.5	37,247	1.5	222,953	7.7	46,287	3.6	216,425	11.9
	<u>266,565</u>	<u>14.0</u>	<u>357,517</u>	<u>14.8</u>	<u>603,961</u>	<u>20.8</u>	<u>220,198</u>	<u>17.2</u>	<u>458,359</u>	<u>25.1</u>
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

概 要

	2016年		於12月31日				2018年		於2019年	
	在管面積		2017年		在管面積		在管面積		6月30日	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅社區	74,707	91.3	92,172	86.8	115,568	60.7	121,165	46.5		
非住宅物業										
– 商業及寫字樓	4,647	5.7	6,374	6.0	6,538	3.4	6,974	2.7		
– 公共及其他物業	2,464	3.0	7,635	7.2	68,415	35.9	132,194	50.8		
	<u>7,111</u>	<u>8.7</u>	<u>14,009</u>	<u>13.2</u>	<u>74,953</u>	<u>39.3</u>	<u>139,168</u>	<u>53.5</u>		
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>		

下表載列於所示日期我們按客戶類型劃分的物業管理服務在管面積明細：

	2016年		於12月31日				2018年		於2019年	
	在管面積		2017年		在管面積		在管面積		6月30日	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
關聯方客戶	10,179	12.4	6,466	6.1	4,560	2.4	2,868	1.1		
非關聯方客戶										
– 業主	71,639	87.6	99,522	93.7	185,390	97.3	257,102	98.8		
– 物業開發商	–	–	193	0.2	571	0.3	363	0.1		
	<u>71,639</u>	<u>87.6</u>	<u>99,715</u>	<u>93.9</u>	<u>185,961</u>	<u>97.6</u>	<u>257,465</u>	<u>98.9</u>		
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>		

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由保利發展控股集團（包括其合營企業及聯營企業）開發，其餘則由其他物業開發商開發或自若干公共及其他物業的業主取得。

概 要

下表載列於所示日期或期間按項目來源及項目進度劃分的(i)我們管理物業所得收入及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年		
	收入	%									
	人民幣千元	人民幣千元									
	(未經審核)										
由保利發展控股集團開發的物業 ⁽¹⁾											
-住宅前期階段 ⁽²⁾	1,570,525	82.3	1,927,390	79.6	2,083,915	71.7	978,008	76.5	1,216,658	66.7	
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	56,275	3.0	88,585	3.7	134,999	4.6	46,243	3.6	61,374	3.4	
-非住宅 ⁽⁴⁾	<u>254,017</u>	<u>13.4</u>	<u>304,415</u>	<u>12.6</u>	<u>358,606</u>	<u>12.3</u>	<u>166,525</u>	<u>13.1</u>	<u>231,047</u>	<u>12.7</u>	
小計	<u>1,880,817</u>	<u>98.7</u>	<u>2,320,390</u>	<u>95.9</u>	<u>2,577,520</u>	<u>88.6</u>	<u>1,190,776</u>	<u>93.2</u>	<u>1,509,079</u>	<u>82.8</u>	
外拓項目來源 ⁽⁵⁾											
-住宅前期階段 ⁽²⁾	9,527	0.5	33,905	1.4	62,235	2.1	23,574	1.8	64,575	3.5	
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	3,370	0.2	11,754	0.5	24,398	0.8	9,870	0.8	22,009	1.2	
-非住宅 ⁽⁴⁾	<u>12,548</u>	<u>0.6</u>	<u>53,102</u>	<u>2.2</u>	<u>245,355</u>	<u>8.5</u>	<u>53,673</u>	<u>4.2</u>	<u>227,312</u>	<u>12.5</u>	
小計	<u>25,445</u>	<u>1.3</u>	<u>98,761</u>	<u>4.1</u>	<u>331,988</u>	<u>11.4</u>	<u>87,117</u>	<u>6.8</u>	<u>313,896</u>	<u>17.2</u>	
總計	<u><u>1,906,262</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,419,151</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,909,508</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,277,893</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,822,975</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	

概 要

	2016年		於2017年		2018年		於2019年	
	在管面積		在管面積		在管面積		在管面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
由保利發展控股集團 開發的物業 ⁽¹⁾								
-住宅前期階段 ⁽²⁾	69,647	85.1	82,662	77.8	98,053	51.5	100,276	38.5
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	2,121	2.6	4,307	4.1	6,230	3.3	6,693	2.6
-非住宅 ⁽⁴⁾	3,450	4.2	4,410	4.2	5,086	2.6	5,162	2.0
小計	<u>75,218</u>	<u>91.9</u>	<u>91,379</u>	<u>86.1</u>	<u>109,369</u>	<u>57.4</u>	<u>112,131</u>	<u>43.1</u>
外拓項目來源 ⁽⁵⁾								
-住宅前期階段 ⁽²⁾	2,274	2.8	3,957	3.7	9,342	4.9	12,131	4.6
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	665	0.8	1,246	1.2	1,943	1.0	2,065	0.8
-非住宅 ⁽⁴⁾	3,661	4.5	9,599	9.0	69,867	36.7	134,006	51.5
小計	<u>6,600</u>	<u>8.1</u>	<u>14,802</u>	<u>13.9</u>	<u>81,152</u>	<u>42.6</u>	<u>148,202</u>	<u>56.9</u>
總計	<u><u>81,818</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>106,181</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>190,521</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>260,333</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 指為管理非住宅物業而與客戶訂立的物業管理合同。
- (5) 外拓項目來源指(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(如學校及公共服務設施)。

概 要

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.14元、人民幣2.19元、人民幣2.21元及人民幣2.27元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣1.19元、人民幣1.31元、人民幣1.47元及人民幣1.48元。於往績記錄期間，我們就其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費低於向保利發展控股集團所開發物業收取的管理費。這主要是因為為了增加我們外拓項目來源的物業管理市場份額，我們自中小型物業開發商獲得現有在管物業周邊的多項服務合約，根據該等物業的概況、規模及地點，所收取的物業管理費相對較低。

我們於往績記錄期間就住宅社區收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。下表載列我們於所示期間按項目來源及項目階段劃分的住宅社區平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
	(人民幣元/平方米/月)			
由保利發展控股集團				
開發的物業⁽¹⁾				
—住宅前期階段 ⁽²⁾	2.16	2.22	2.24	2.30
—住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	1.61	1.69	1.90	1.96
	<u>2.14</u>	<u>2.19</u>	<u>2.21</u>	<u>2.27</u>
外拓項目來源⁽⁴⁾				
—住宅前期階段 ⁽²⁾	1.20	1.22	1.43	1.45
—住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	1.17	1.59	1.65	1.68
	<u>1.19</u>	<u>1.31</u>	<u>1.47</u>	<u>1.48</u>
整體	<u>2.10</u>	<u>2.13</u>	<u>2.14</u>	<u>2.18</u>

附註：

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的住宅物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 就上表而言，「外拓項目來源」指保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商開發的住宅物業。

於往績記錄期間，就保利發展控股集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費在前期階段高於業主委員會階段。一個住宅社區通常需數年進入成熟階段並擁有充足的入住率時方會成立業主委員會。該等由保利發展控股集團開發的處於業主委員會階段的住宅社區普遍為我們在相對較早年度開始提供物業管理服務的住宅社區，當時所收取的初始物業管理費較我們其後年度承接的項目相對較低。即使我們可能已於過去數年提高該等項目的價格，但其物業管理費仍整體低於仍處於前期階段的較新的項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣7.75元、人民幣8.24元、人民幣7.73元及人民幣7.97元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就來自外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.09元、人民幣2.18元、人民幣3.12元及人民幣3.15元。我們於往績記錄期間就保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費高於我們就外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費。此乃主要由於保利發展控股集團開發的該等商業及寫字樓通常包括中國一二線核心城市的甲級和超甲級高端寫字樓，我們就其收取的物業管理費高於我們管理的外拓項目來源的其他類別寫字樓及商業樓宇。我們於往績記錄期間就商業及寫字樓收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。

我們的客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶，及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為保利發展控股集團。我們於往績記錄期間向保利發展控股集團提供非業主增值服務和物業管理服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的單一最大客戶的收入分別為人民幣562.5百萬元、人民幣559.4百萬元、人民幣678.4百萬元及人民

概 要

幣437.3百萬元，分別佔我們總收入的21.9%、17.3%、16.0%及15.5%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的五大客戶(通常為物業開發商或非住宅物業的業主)的收入合共分別為人民幣588.1百萬元、人民幣601.0百萬元、人民幣739.7百萬元及人民幣485.9百萬元，分別佔我們總收入的22.9%、18.6%、17.5%及17.2%。下表載列於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣 千元)	(%)								
物業管理服務										
關聯方客戶	247,949	9.7	186,702	5.8	149,170	3.5	78,920	4.2	82,583	2.9
非關聯方客戶										
—業主	1,658,313	64.6	2,230,081	68.8	2,752,475	65.1	1,198,507	62.5	1,735,396	61.5
—物業開發商	—	—	2,368	0.1	7,863	0.2	466	—	4,996	0.2
	1,658,313	64.6	2,232,449	68.9	2,760,338	65.3	1,198,973	62.5	1,740,392	61.7
小計	<u>1,906,262</u>	<u>74.3</u>	<u>2,419,151</u>	<u>74.7</u>	<u>2,909,508</u>	<u>68.8</u>	<u>1,277,893</u>	<u>66.7</u>	<u>1,822,975</u>	<u>64.6</u>
非業主增值服務										
關聯方客戶	362,451	14.1	447,894	13.8	629,556	14.9	310,478	16.2	423,763	15.0
非關聯方客戶	36,385	1.5	54,090	1.6	66,946	1.6	28,618	1.5	34,883	1.3
小計	<u>398,836</u>	<u>15.6</u>	<u>501,984</u>	<u>15.4</u>	<u>696,502</u>	<u>16.5</u>	<u>339,096</u>	<u>17.7</u>	<u>458,646</u>	<u>16.3</u>
社區增值服務										
關聯方客戶	11,184	0.4	9,009	0.3	12,107	0.3	7,441	0.4	16,366	0.6
非關聯方客戶	247,905	9.7	310,190	9.6	611,261	14.4	291,364	15.2	524,033	18.5
小計	<u>259,089</u>	<u>10.1</u>	<u>319,199</u>	<u>9.9</u>	<u>623,368</u>	<u>14.7</u>	<u>298,805</u>	<u>15.6</u>	<u>540,399</u>	<u>19.1</u>
總計	<u>2,564,187</u>	<u>100.0</u>	<u>3,240,334</u>	<u>100.0</u>	<u>4,229,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,915,794</u>	<u>100.0</u>	<u>2,822,020</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)提供清潔、綠化、園藝、維修保養服務的分包商，及(ii)水電暖提供商。於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們物業管理服務業務的水電暖提供商及分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間自我們最大供應商(為電力供應商)的採購額分別為人民幣48.4百萬元、人民幣53.3百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣55.6百萬元，分別佔我們總服務成本的2.3%、2.0%、1.8%及2.6%。截至2016年、2017年

概 要

及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間自我們五大供應商的採購額合共分別為人民幣126.4百萬元、人民幣131.3百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣142.0百萬元，分別佔我們總服務成本的5.9%、5.0%、4.4%及6.6%。

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：(i)我們在央企背景的物業服務百強企業排名第一，物業管理規模大，財務表現增長迅猛，行業龍頭地位突出；(ii)控股股東保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，為我們帶來持續確定的增長機會；(iii)我們展現了突出的市場化拓展能力，並且依托央企品牌，持續構建物業服務新體系；(iv)作為行業內品質管理的先行者，我們持續提供高品質的服務，構建全方位、多元化增值服務；(v)我們專注實施數字化、智能化信息系統的管理，降本增效成果顯現；及(vi)進取、務實、奉獻的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系。

業務策略

我們擬實施以下策略以進一步提升我們的市場份額及認知度：(i)多渠道擴大管理規模，鞏固行業龍頭地位；(ii)持續提供高品質的多元化增值服務，提高增值服務的滲透率；(iii)加大加強投入物聯網應用，結合科技構建智能管理系統；及(iv)進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展。

財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一內的綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。下文所呈列我們的過往業績未必可作為任何未來期間可能預期的業績的指標。

概 要

綜合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			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
收入	2,564,187	100.0	3,240,334	100.0	4,229,378	100.0	1,915,794	100.0	2,822,020	100.0
服務成本	(2,135,724)	(83.3)	(2,659,544)	(82.1)	(3,378,100)	(79.9)	(1,472,922)	76.9	(2,155,502)	76.4
毛利	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	442,872	23.1	666,518	23.6
其他收入及其他淨收益/(虧損)	22,874	0.9	30,988	1.0	26,638	0.6	4,851	0.3	6,589	0.2
行政開支	(240,904)	(9.4)	(307,292)	(9.5)	(415,266)	(9.8)	(153,048)	(8.0)	(245,009)	(8.7)
分佔聯營企業/ 合營企業業績	(235)	(0.0)	1,237	0.0	4,607	0.1	2,180	0.1	10,002	0.4
融資成本	(339)	(0.0)	(399)	(0.0)	(823)	(0.0)	(329)	(0.0)	(435)	(0.0)
其他費用	(2,553)	(0.1)	(2,059)	(0.1)	(3,621)	(0.1)	(751)	(0.0)	(513)	(0.0)
除所得稅開支前溢利	207,306	8.1	303,265	9.4	462,813	10.9	295,775	15.4	437,152	15.5
所得稅開支	(58,131)	(2.3)	(78,583)	(2.4)	(126,746)	(3.0)	(80,352)	4.2	(116,381)	4.1
年/期內溢利	149,175	5.8	224,682	6.9	336,067	7.9	215,423	11.2	320,771	11.4

綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	6月30日 人民幣千元
非流動資產	102,559	115,208	255,070	273,229
流動資產	1,472,918	1,996,863	2,297,362	2,725,426
流動負債	1,260,732	1,703,941	1,830,745	2,105,254
流動資產淨值	212,186	292,922	466,617	620,172
總資產減流動負債	314,745	408,130	721,687	893,401
非流動負債	3,850	7,823	28,558	26,570
資產淨值	310,895	400,307	693,129	866,831

概 要

綜合現金流量表資料概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營運資金變動前經營活動					
所得現金淨額	210,309	297,634	469,916	304,265	445,195
經營活動所得現金淨額	771,129	361,551	432,751	181,928	246,984
投資活動(所用)/所得現金淨額	(8,682)	(21,078)	(23,469)	18,051	17,713
融資活動所用現金淨額	(83,737)	(937)	(212,765)	(211,264)	(155,859)
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	678,710	339,536	196,517	(11,285)	108,838
年/期初現金及現金等價物	578,807	1,257,517	1,597,053	1,597,053	1,793,570
年/期末現金及現金等價物	1,257,517	1,597,053	1,793,570	1,585,768	1,902,408

於2016年，我們自經營活動產生的現金淨額相對較高，為人民幣771.1百萬元，乃主要由於我們於該年度加強自關聯方收取貿易應收款項的催收力度所致。於往績記錄期間，我們經營活動的現金流量變動在一定程度上受到貿易應收款項收取的季節性波動影響，乃由於我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於年中或更傾向於在年末支付物業管理費。為改善經營活動的現金流量狀況，我們一直密切監察其現金流量狀況，並採取多項措施，尤其是向客戶收取貿易應收款項方面。更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」及「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」。

概 要

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於12月31日及截至 12月31日止年度			於2019年 6月30日及 截至2019年 6月30日 止六個月 ⁽⁵⁾
	2016年	2017年	2018年	
流動比率 ⁽¹⁾	1.17	1.17	1.25	1.29
速動比率 ⁽²⁾	1.17	1.17	1.22	1.27
權益回報率 ⁽³⁾	53.8%	63.2%	61.5%	83.4%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	10.4%	12.2%	14.4%	23.4%
資本負債比率 ⁽⁶⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年內或期內溢利除以相關年度或期間的總權益期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年內或期內溢利除以相關年度或期間的總資產期初與期末結餘的算術平均數再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (6) 由於在往績記錄期間我們並無任何計息借貸，故資本負債比率不適用於我們。

權益回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，權益回報率分別為53.8%、63.2%、61.5%及83.4%。於往績記錄期間，權益回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2017年，權益回報率為63.2%，原因為於2017年我們向股東宣派的股息相對較高，為人民幣140.0百萬元。於2019年首六個月，我們的權益回報率相對較高，為83.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高以及同期向股東宣派及派付股息人民幣160.0百萬元。

總資產回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，總資產回報率分別為10.4%、12.2%、14.4%及23.4%。於往績記錄期間，總資產回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2019年首六個月，我們的總資產回報率相對較高，為23.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後(未計及因超額配股權獲行使而將予發行的任何股份)，我們的直接控股股東保利發展控股將於本公司已發行股本中合法擁有75%的權益。保利發展控股為保利南方的非全資附屬公司，且保利南方為保利發展控股的單一最大股東，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股擁有權益的股份中擁有權益。因此，根據上市規則，我們認為中國保利集團、保利南方及保利發展控股為一組控股股東。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

上市構成從保利發展控股中分拆。中國證監會已於2019年9月10日批准我們的H股於香港聯交所上市及全球發售。誠如我們的中國法律顧問所告知，本公司已在中國取得所有與全球發售及上市相關的必要批文及授權。

本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌

考慮到於香港聯交所上市將進一步提高我們的品牌知名度、提升我們的企業形象並增強我們的企業管治，我們議決自願將本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。我們於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌於2019年4月11日完成。有關在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的理由之詳情，請參閱「歷史及發展—本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求在香港聯交所上市的理由」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份32.90港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額將約為4,289.7百萬港元。假設發售價定為每股發售股份32.90港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約57%或2,445.1百萬港元將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模，其中：(i)約46%或1,973.2百萬港元將用於收購及投資其他物業管理公司或與該等公司合作；及(ii)約11%或471.9百萬港元將用於收購或投資非住宅物業管理公司；
- 約15%或643.5百萬港元將用於進一步開拓我們的增值服務，其中：(i)約9%或386.1百萬港元將用於投資提供與我們的業務形成互補的社區產品及服務的公司；及(ii)約6%或257.4百萬港元將用於升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以提高我們的社區增值服務運營效率及用戶體驗；

概 要

- 約18%或772.1百萬港元將用於升級我們的數字化及智能化管理系統，其中：(i) 約14%或600.6百萬港元將用於購買及升級硬件，搭建智慧終端設備及物聯網平台，以提高我們的數字化及智能化管理水平；及(ii)約4%或171.5百萬港元將用於(a)構建及開發內部信息共享平台及數據庫，(b)招聘及培養我們的專業及技術人員以及信息管理團隊，及(c)探索創新應用在多個社區場景的應用；及
- 約10%或429.0百萬港元將用作運營資金及一般公司用途。

有關更多資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節。

全球發售的統計數據

下文統計數據乃基於根據全球發售已發行133,333,400股發售股份的假設：

	基於指示性 發售價範圍的 下限每股 股份30.70港元	基於指示性 發售價範圍的 上限每股 股份35.10港元
股份的市值 ⁽¹⁾	16,373.3 百萬港元	18,720.0 百萬港元
每股股份未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	9.03港元	10.12港元

附註：

- (1) 市值乃基於緊隨全球發售完成後將已發行533,333,400股股份計算，並假設超額配股權未獲行使。
- (2) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於作出本招股章程「財務資料—未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」一節所述調整後及按緊隨全球發售完成後將已發行533,333,400股股份的基準計算。

近期發展及並無重大不利變動

截至2019年10月31日，我們擴大物業管理組合，遍及中國27個省、直轄市及自治區的165個城市，合同管理總面積為477.6百萬平方米。具體而言，截至2019年10月31日，我們於中國管理合共928項物業，總在管面積為269.5百萬平方米。

概 要

我們於截至2019年10月31日止四個月的收入較2018年同期有所增加，主要由於我們的業務擴張所致。我們於截至2019年10月31日止四個月的毛利率與2018年同期相比保持相對穩定。

董事已確認，自2019年6月30日以來及截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件，會對本招股章程附錄一所載的會計師報告所載的綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

風險因素

我們的業務面對涉及我們營運的若干風險，包括但不限於與我們業務及行業有關的風險、有關在中國開展業務的風險及與上市有關的風險。我們認為，以下為我們面對的部分主要風險：(i)我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同；(iii)大量物業的物業管理合同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；(iv)我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制運營成本(尤其是人工及分包成本)的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因人工或分包成本或其他運營成本增加而受到重大不利影響；及(v)我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損。此外，於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購附屬公司有關的無形資產(包括商譽及物業管理合同)，而倘就該等無形資產確認減值虧損，將對我們的財務狀況造成不利影響。

由於釐定風險是否重大時可能應用不同的詮釋及準則，閣下應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所載風險及不確定因素。

股息政策

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。於2019年5月，我們向股東(保利發展控股及西藏贏悅)宣派應付股息合共人民幣160.0百萬元，於2019年6月30日，該等股息已支付予有關股東。我們過往的股息分派記錄不得用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。

根據公司章程及中國適用的法律及法規的規定，我們目前擬自截至2019年12月31日止年度起向股東分派本公司擁有人應佔年度溢利的約25%。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。建議派付股息亦須由董事會全權酌情決定，而在上市後，宣派任何年度末期股息均須待股東批准後，方可作實。

有關我們股息政策的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料—股息及股息政策」。

上市開支

H股上市的總上市開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣87.1百萬元(假設發售價為每股H股32.90港元(即指示性發售價範圍的中位數))，其中約人民幣80.5百萬元直接歸屬於發行H股，並將於完成上市後自權益中扣除，及約人民幣6.6百萬元將自綜合全面收益表扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣10.1百萬元，其中，約人民幣8.9百萬元計入預付款項，並將隨後於完成上市後自權益中扣除，及約人民幣1.2百萬元自綜合全面收益表扣除。上述上市開支為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

釋 義

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載之涵義。若干其他詞彙在本招股章程「技術詞彙表」一節說明。

「申請表格」	指	用於香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或文義所指其中任何一種申請表格
「公司章程」或「章程」	指	於2019年5月7日經股東大會批准的將自上市日期起生效的本公司之公司章程(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理日常銀行業務的任何日子及並非星期六、星期日或香港公眾假期
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，由原中國銀行業監督管理委員會及原中國保險監督管理委員會整合而成
「中央結算系統」	指	由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	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或法團
「中央結算系統 運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定

釋 義

「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，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本招股章程中對「中國」之提述均不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構，或如文義所指，上述任何部門和機構
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間於1993年2月9日在中國成立的國有獨資公司，為本公司的最終控股股東，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」或「發行人」	指	保利物業發展股份有限公司(前稱為廣州合利物業發展有限公司、保利廣州物業管理有限公司或保利物業管理有限公司)，一間於1996年6月26日在中國成立的有限公司，並於2016年10月25日改制為股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，分別指中國保利集團、保利南方及保利發展控股或該三家公司作為一組控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	保利發展控股作為彌償人以本公司(為我們本身及作為我們附屬公司的受托人)為受惠人所訂立日期為2019年11月29日的彌償契據，進一步詳情載於本招股章程「附錄六—法定及一般資料—5.其他資料—(B)彌償」一節
「董事」	指	本公司的董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯交所參與者」	指	以下人士：(a)根據上市規則可在香港聯交所或通過香港聯交所進行買賣；及(b)其名稱登記在香港聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在香港聯交所或通過香港聯交所進行買賣的人士
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「綠色申請表格」	指	本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指外)其所有附屬公司，或如文義指其註冊成立前的任何時間，即為其前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事而其後由其承擔的業務
「網上白表」	指	通過 IPO App 或指定網站 www.hkeipo.hk 在線遞交申請，並以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請
「網上白表服務供應商」	指	本公司所指定且載列於 IPO App 或指定網站 www.hkeipo.hk 的網上白表服務供應商
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(整體包括香港會計準則及相關詮釋)
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「港元」或「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元和港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售提呈發售的H股(可予重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷—香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人與香港包銷商於2019年12月6日就香港公開發售訂立的包銷協議,進一步詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節
「湖南保利天創」	指	湖南保利天創物業發展有限公司(前稱為長沙市天創物業管理有限責任公司),一間於2008年1月17日在中國成立的有限公司,為本集團的附屬公司,於最後實際可行日期,我們於其中持有60%的股權
「H股」	指	我們普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股,將以港元認購和買賣並在香港聯交所上市
「H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知,並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的115,999,800股H股,連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份(如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予重新分配)
「國際發售」	指	依據S規例以離岸交易方式在美國境外按發售價提呈發售國際發售股份,進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人代表牽頭的、預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組國際包銷商

釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、聯席全球協調人及國際包銷商於2019年12月12日或前後就國際發售訂立的包銷協議,進一步詳情載於本招股章程「包銷—國際發售」一節
「IPO App」	指	可於App Store或Google Play中搜索「 IPO App 」下載或在網站 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載的有關網上白表服務的移動應用
「聯席全球協調人代表」	指	廣發証券(香港)經紀有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中信里昂証券有限公司及UBS AG香港分行
「聯席賬簿管理人」	指	廣發証券(香港)經紀有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中信里昂証券有限公司、UBS AG香港分行、建銀國際金融有限公司、申萬宏源証券(香港)有限公司、國泰君安証券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、安信國際証券(香港)有限公司、交銀國際証券有限公司及盈泰証券有限公司
「聯席全球協調人」	指	廣發証券(香港)經紀有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、中信里昂証券有限公司、UBS AG香港分行及建銀國際金融有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	廣發証券(香港)經紀有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際証券有限公司、中信里昂証券有限公司、UBS AG香港分行、建銀國際金融有限公司、申萬宏源証券(香港)有限公司、國泰君安証券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、安信國際証券(香港)有限公司、交銀國際証券有限公司及盈泰証券有限公司
「聯席保薦人」	指	廣發融資(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年12月1日,即刊發本招股章程前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於香港聯交所上市

釋 義

「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	H股首次於香港聯交所開始買賣的日期，預期為2019年12月19日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於香港聯交所GEM並與之並行營運
「《必備條款》」	指	由國務院證券委員會與國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈並於該日生效的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「最高發售價」	指	每股發售股份35.10港元，即發售價範圍的最高認購價
「最低發售價」	指	每股發售股份30.70港元，即發售價範圍的最低認購價
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統

釋 義

「不競爭承諾」	指	中國保利集團及保利發展控股分別以本公司為受益人所訂立日期為2019年11月29日的不競爭承諾，進一步詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一節
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，不高於35.10港元且預期不低於30.70港元(香港發售股份將按此價格以供認購)，將按本招股章程「全球發售的架構—分配」一節進一步載述的方式予以釐定
「發售價範圍」	指	每股發售股份30.70港元至35.10港元
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同(如相關)本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議預期授予國際包銷商的可由聯席全球協調人代表(為其本身及代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多合共20,000,000股額外H股，以補足國際發售項下的超額分配(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，中國的中央銀行
「人民代表大會」	指	中國立法機關，包括全國人民代表大會以及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)，或如文義所指上述任何人民代表大會

釋 義

「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司(前稱保利房地產(集團)股份有限公司及保利房地產股份有限公司)，其前身為廣州保利房地產開發公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)，為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其附屬公司
「保利(香港)」	指	保利(香港)控股有限公司，一間於1985年11月29日於香港註冊成立的私人股份有限公司，其由中國保利集團直接持有50%權益及由保利發展控股持有50%權益
「保利暉創(重慶)」	指	保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(前稱為重慶新祥瑞物業管理有限公司)，一間於1995年4月20日在中國成立的有限公司，並為我們於最後實際可行日期持有51%股權的本集團的附屬公司
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司(前稱保利南方總公司)，一間於1992年7月9日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的全資附屬公司
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國法律顧問」	指	北京德恒律師事務所，我們關於中國法律的法律顧問
「中國證券法」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「定價協議」	指	聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄和釐定發售價

釋 義

「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2019年12月12日(香港時間)或前後，以及無論如何不遲於2019年12月13日(或聯席全球協調人代表及本公司可能協定的有關較後日期)
「發起人」	指	保利發展控股及西藏贏悅
「招股章程」	指	就香港公開發售而發行的本招股章程
「S規例」	指	美國證券法S規例
「有關人士」	指	聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等或本公司各董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他各方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局(已與國家市場監督管理總局合併)
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「《特別規定》」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「分拆通知」	指	中國證監會於2004年7月21日頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
「平方米」	指	計量單位平方米
「穩定價格操作人」	指	UBS AG香港分行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	本公司的監事
「監事會」	指	監事會
「往績記錄期間」	指	包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例
「白色申請表格」	指	供要求以申請人自身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使用的申請表格

釋 義

「西藏贏悅」	指	西藏贏悅投資管理有限公司，一間於2015年6月2日在中國成立的有限公司，並為保利發展控股的全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	香港發售股份申請表格，供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用

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

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

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

技術詞彙表

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則本招股章程所用有關本集團及其業務的若干詞彙的說明和釋義須具有以下所列的涵義。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。

「AIoT」	指	人工智能及物聯網
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此我們的物業管理費收入僅包含客戶應付的物業管理費總額的指定百分比，而其餘的物業管理費將用於支付我們管理相關物業產生的開支及歸屬於相關客戶或由相關客戶承擔的物業管理費差額(扣除相關開支後)
「公共區域」	指	業主共同擁有的公共區域，主要包括停車場、游泳池和廣告牌
「合同管理面積」	指	我們依據有效的物業管理合同而將予管理的在管面積或合同管理面積，包括已交付及未交付的合同管理面積
「EBA」	指	電子樓宇自動化
「ERP」	指	企業資源規劃
「五大國家級城市群」	指	中國五大城市群，根據中指院的資料，即京津冀地區、長江三角洲、珠江三角洲、長江中游及成渝地區
「一線城市」	指	於最後實際可行日期，根據中國國家統計局資料，包括中國北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管面積」	指	於相關日期，已交付或可予交付的物業的合同管理面積，我們已就有關物業開始提供物業管理服務，並有權收取相關物業管理費

技術詞彙表

「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物理對象或物質，並讓該等對象可收集及交換數據的網絡
「IT」	指	資訊科技
「包幹制」	指	我們物業管理服務的一種計費模式，據此，我們按預先釐定的物業管理費收費，即我們的員工及分包商提供的有關在管物業的所有物業管理服務的「全包」費用，而我們承擔管理相關物業的成本及開支
「綜合實力」	指	<p>中指院透過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：</p> <ul style="list-style-type: none">• 物業管理規模(經計及總資產、在管物業的數目、在管面積及公司經營所在的城市數目)；• 經營表現(經計及總收入、淨利潤、每名僱員的收入及經營成本佔總收入的百分比)；• 服務質量(經計及客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續期率及星級社區的數目)；• 增長潛力(經計及收入增長、在管面積增長、儲備項目的合同管理面積及僱員的數目及構成)；及• 社會責任(經計及支付的稅項金額、創造的就業機會的數目、經濟適用房的在管總面積及企業捐款的金額)
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商用物業

技術詞彙表

「二線城市」	指	根據中指院的資料，於最後實際可行日期，根據中國國家統計局所作分類，包括31個主要城市(不包括中國的一線城市)，包括省會城市、自治區的行政首府及其他副省級城市
「物業服務百強企業」	指	中指院基於物業管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任等多項關鍵指標公佈的中國物業管理公司綜合實力年度排名，2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年及2018年分別包括100家、100家、100家、210家、200家、200家及220家此類公司，當中由於多家公司分數非常接近故中指院將其排名並列，故而2015年、2016年、2017年及2018年各年的公司數目超過100家

前瞻性陳述

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

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

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

前 瞻 性 陳 述

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

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

風險因素

閣下在投資於我們股份前應仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的交易價格可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而無法有效管理任何未來增長或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

近年來，我們一直不斷擴充業務。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們在中國訂約管理的物業的合同管理總面積分別為135.4百萬平方米、184.5百萬平方米、361.5百萬平方米及454.9百萬平方米。我們力求通過增加現有和新市場內我們所管理的物業的合同管理總面積及數量而持續擴張業務。有關詳情，請參閱「業務－業務策略－多渠道擴大管理規模，鞏固行業龍頭地位」。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直準確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃可能受我們無法控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及人均可支配收入的變動、房地產市場及物業管理市場的變動(尤其是政府法規)、我們服務的供需變動及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的物業管理人員以及第三方服務提供商。

為推進我們的業務擴展，我們需要在相對短的時間內招募及培訓新的物業管理人員及其他僱員，挑選第三方服務提供商為供應商，繼續打造我們的業務營運及聲譽，並了解我們所管理的物業的業主及住戶的需求及喜好。我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將打入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政及監管環境的困難，該等環境可能與我們現有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地第三方服務提供商及其他商業夥伴的業務關係的熟悉程度未必與我們的現有市場相同。我們在新市場中利用我們品牌的能力有限，未必如在現有市場般得心應手，並可能面臨來自新市場的其他物業管理公司或管理自有物業的物業開發商的更激烈競爭。

此外，我們的未來增長有賴於我們的管理層改善行政、技術、營運及財務基礎的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他高級職員及僱員的能力、複製我們業務模式的能力、分配我們人力資源的能力及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績，且我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這兩種情況均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們未必能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理合同且我們於往績記錄期間管理的大部分物業均由保利發展控股集團開發

於往績記錄期間，我們一般透過招標及投標程序獲得新物業管理合同。物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。無法保證我們日後將能夠按計劃或按合理進度或價格獲得新物業管理合同。

此外，我們於往績記錄期間的大部分物業管理合同與保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業的管理有關。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們管理該等物業產生的收入分別佔物業管理服務所得收入的98.7%、95.9%、88.6%及82.8%。展望未來，根據有關保利發展控股集團現有項目的發展計劃的公開可得資料、我們與保利發展控股集團的關係及我們的能力，我們預期受聘參與保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業的約100個新物業管理項目，且主要自2022年起交付，合同管理面積約為29.0百萬平方米。保利發展控股集團經營的任何不利發展或其開發新物業的能力或會影響我們獲得相關新物業管理合同的能力。我們無法向閣下保證保利發展控股集團會實際聘請我們作為其所開發的任何物業之物業管理服務提供商，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及投標程序。於往績記錄期間，我們亦獲得外拓項目來源(不包括保利發展控股集團所開發者)的物業管理合同。我們外拓來源的物業管理項目中標率分別為52.1%、49.1%、44.7%及36.4%。於往績記錄期間的有關中標率減少乃由於我們調整戰略參與越來越多外拓來源的物業管理項目的更多招標及投標程序。我們無法向閣下保證，我們能夠按計劃或按期望的速度或價格自外拓來源取得物業管理合同。倘我們無法通過按期望的速度及物業管理費水平管理來自外拓項目來源的物業補充管理保利發展控股集團所開發物業的任何不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

大量物業的物業管理合同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

我們自根據我們物業管理合同所進行的物業管理服務產生大部分收入。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的74.3%、74.7%、68.8%及64.6%。大多數前期物業管理合同並無固定期限。該等合同可於(i)業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理合同生效，或(ii)業主委員會成立之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理合同通常具有固定期限，須於屆滿時重續。詳情，

風險因素

請參閱「業務－物業管理合同」。我們無法保證我們提供的服務獲得足夠滿意度，以確保有關業主選擇與我們訂立後續物業管理合同，或有關後續物業管理合同可於期限屆滿時獲得重續。此外，佔我們於2019年6月30日合同管理面積超過40%的物業管理合同將於截至2020年12月31日止年度屆滿。大量管理合同終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。

此外，我們社區增值服務的表現及發展在很大程度上依賴我們就物業管理服務所管理的物業數目。因此，任何未能重續我們的物業管理合同或該等合同終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本(尤其是人工及分包成本)的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因人工或分包成本或其他經營成本增加而受到重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，員工成本分別佔我們總服務成本的54.2%、59.1%、55.6%及55.4%，分包成本則分別佔我們總服務成本的23.9%、22.7%、24.3%及24.1%。為維持及提高我們的利潤率，控制及減少人工及分包成本以及其他經營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面人工及分包成本增加的上行壓力，包括但不限於：

- 最低工資增加。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關地方政府確定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的人工成本以及分包成本；
- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的人工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘合格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，此將進一步增加我們的員工總人數。中國物業管理行業內，招募合格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們的人工成本相應增加；及
- 節約成本措施生效需要時間。我們就某一特定物業開始物業管理服務與執行任何措施以達致營運標準化、數字化及智能化管理以降低相關經營成本之間有一段時間。於執行該等措施前，我們降低成本增加影響的能力有限。

隨著我們的業務擴充以及服務及物業管理組合多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在持續提高服務質量的同時控制或降低經營成本、改善我們的成本架構及效率，或成功將成本影響轉嫁至我們收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現上述目標，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

倘我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降

於往績記錄期間，我們的收入絕大部分來自包幹制物業管理服務，分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月物業管理服務總收入的99.3%、99.2%、99.3%及99.3%。我們一般按包幹制依據預先釐定的固定總價收取物業管理費(即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用)。該等管理費固定，並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收入，並將就提供物業管理服務所產生的實際成本確認為我們的服務成本。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務的收入模式」。倘我們收取的物業管理費金額不足以涵蓋我們就提供物業管理服務所產生的所有成本，我們無權向相關客戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間產生虧損的按包幹制管理的物業的物業管理收入分別佔我們總收入的2.5%、2.7%、1.7%及1.7%。

倘我們未能增加按包幹制管理的物業的物業管理收入，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的毛利率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措(如降低人工成本)等緩和措施及實施節能措施可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的品質造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高物業管理費的意願，並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。

我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損

我們可能在自客戶收回物業管理費方面遇到困難。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施將會有效。此外，接納新委聘前，我們可能會評估該等物業的物業管理費的過往收回情況。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收回率。此外，儘管於往績記錄期間大部分物業管理費透過銀行轉賬支付予我們，但若干客戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能對我們造成若干現金管理風險。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣4.0百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣13.9百萬元。儘管我們的管理層估計及相關假設已根據我們確定撥備當時可獲得的資料作出，但在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備由於新資料原因而變得不足，我們或需要計提更多該減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

響。倘我們無法自客戶收回物業管理費或在收取該等費用方面遭遇長期拖欠，我們的現金流量狀況及我們滿足運營資金要求的能力可能會受到不利影響。我們不時可能因收取貿易應收款項的季節性波動(因為我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於在年中或更傾向於在年末支付物業管理費)而擁有較低貿易應收款項結算率。於2019年10月31日，人民幣247.8百萬元或我們於2019年6月30日的貿易應收款項總額的52.2%已於隨後結算。

我們可能無法收回代表按酬金制所管理物業的業主及住戶作出的所有付款

於2016年、2017年、2018年及截至2019年6月30日止六個月，我們按酬金制提供的物業管理服務產生的收入分別佔物業管理服務所得總收入0.7%、0.8%、0.7%及0.7%。當我們訂立合約以酬金制管理社區時，我們本質上是以業主及住戶的代理人的身份行事，有關該等社區管理處的所有交易均經由我們的財務部門結算。截至報告期末，倘我們的財務部門累計的管理處的營運資金不足以支付管理處已產生及透過我們的財務部門支付以於相關社區安排物業管理服務的開支，我們會將有關差額確認為可能會減值的其他應收款項。

我們的管理層會對管理處是否有能力代表業主及住戶結算款項作出估計。在此過程中，彼等會考慮是否存在任何客觀的減值證據，並會考慮後續結算及撇銷金額可能性等因素(如有)；彼等考慮管理費收回率以估計應收款項的現金流量金額。除我們擬不重續物業管理合同的住宅社區之外，我們亦假設我們將能夠按類似的條款重續該等物業管理合同。倘一個住宅社區的應付賬款持續高於彼等之應收賬款，則表明我們代表該等業主及住戶結算的款項可能具有較低的可收回性。我們的管理層估計及其所依據的假設乃利用目前可獲得的資料作出，倘可獲取新的資料，則可能需對其作出調整。倘實際可收回性較最初預期為低，或根據新資料而發現我們的壞賬撥備不足，我們可能需要增加撥備，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的社區增值服務未必會按計劃增長

我們計劃通過擴大我們的服務供應及客戶基礎來發展我們的社區增值服務。有關我們社區增值服務的其他資料，請參閱「業務－社區增值服務」。然而，我們無法保證我們能夠按照計劃發展有關業務，且我們產生的相關成本可能無法收回。我們需要招募具備相關經驗的合資格僱員以發展我們的社區增值服務。由於市場競爭激烈，無法保證我們將能夠招募足夠數量的合資格僱員以支持我們的增長計劃。此外，社區增值服務的發展亦倚賴於我們為來自在管物業的現有客戶群提供社區增值服務的能力，以及物色合適的產品及服務並通過我們的有關服務平台供應的能力。然而，由於客戶需求及市場趨勢的變動，我們目前的規劃可能會有所改變或我們計劃提供的若干社區增值服務可能不會實現。倘我們的社區增值服務無法吸引客戶、貼合其需求，或被證明在其他方面未能令人滿意，而我們未能按計劃發展我們的社區增值業務，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能受到不利影響。

風險因素

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

我們於開展業務時，會將若干服務(例如清潔、園藝及綠化服務)委託予第三方分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔我們總服務成本的23.9%、22.7%、24.3%及24.1%。我們可能無法如我們自身僱員一樣直接及有效監督我們分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。彼等可能無法及時獲得或續新提供服務所需的相關營業許可證或牌照。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們或能夠自分包商收回我們因該分包商無法根據我們與分包商訂立的協議履約而須支付予客戶的款項，惟無法保證我們將能夠如此行事。我們與我們目前分包商的協議到期時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持穩定的合資格員工團隊，或不能輕易獲得合資格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何分包商工作進度中斷均可能導致違反我們與客戶簽訂的合約。任何此等情況皆會對我們的服務品質、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理合同。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理合同方面未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

於2019年6月30日，我們並未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行規定的招投標程序取得的前期物業管理合同數目有限(「有關物業管理項目」)。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業管理服務－我們物業管理服務組合的增長」。經董事確認，上述前期物業管理合同的物業管理服務提供商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理合同會遭受行政處罰。然而，該等前期物業管理合同或會被地方司法機關確認為無效(視不同情況而定)。倘發生該情況，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

風險因素

我們受限於監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受中國相關監管部門嚴格監管及監督。例如，就我們於中國的經營而言，國務院相關價格管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理合同所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價格。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，但於中國不同地區，我們收取的物業管理費，如就前期物業管理合同所收取者，可能仍需遵循地方政府實施的價格指引。此外，倘我們提供物業管理服務的相關項目未能就物業管理費進行必要登記，或倘該等費用高於相關的政府指導價格，則我們可能會遭受相應的行政處罰，且我們超出規定部分的物業管理費可能會遭中國有關當局沒收。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理費－物業管理服務的定價」。政府對物業管理費施加的限制及其他監管要求，加上勞工及其他經營成本上漲，可能對我們的盈利產生負面影響。就按包幹制管理的物業而言，我們可能會遭遇利潤率下降。我們無法保證涉及物業管理費的政府規定及有關物業管理行業的其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。

此外，隨著我們將業務營運擴張至新的地區及擴大我們執行服務的範圍，我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。此外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期間有所擴大，因此確保遵守各種地方性物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。如果我們未能遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大大增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，我們亦受中國政府有關房地產行業的法規所影響。中國政府持續出台各種限制措施，遏制房地產市場投機，並透過施加行業政策及其他經濟措施（如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，對商業銀行向購房者作出貸款的能力設置限制，對物業銷售徵收額外的稅項及徵稅，以及影響我們所服務的物業的交付期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重

風險因素

大不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新的物業開發項目減少，或我們所管理的物業內居住的住戶或租戶的購買力下降，從而導致我們服務的需求及我們的收入減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

中國物業管理行業競爭激烈且分散。請參閱「行業概覽－競爭」。我們的主要競爭對手包括全國性及區域性物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在物業管理組合、服務質量、品牌知名度、財務資源及價格等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的營運標準化、數字化及智能化管理。我們計劃繼續提高服務品質及穩定性以及服務團隊的效率，同時降低成本。倘我們未能持續改善該舉措，我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們未來收購或投資其他公司不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難

於往績記錄期間，我們透過收購或投資其他公司在一定程度上擴張我們的業務，且我們計劃繼續評估機會，以收購或投資其他物業管理公司及與我們現有業務互補的其他業務，並將其業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會（包括未能維持相關收費水平及盈利水平）；及分散資源及管理層的注意力。即使我們能夠發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們在將收購業務與現有業務整合時可能面臨困難，特別是將區域物業管理的現有人力與我們可能收購的公司進行整合時。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

本公司於2016年5月與廣東粵財投資控股有限公司等五家獨立第三方共同簽署粵港證券股份有限公司(「粵港證券」)發起人協議。根據該協議，本公司同意以現金認購方式共同發起設立粵港證券，以每股人民幣1.00元認購350,000,000股，出資金額為人民幣350百萬元，佔粵港證券10%股權。上述發起人已於2016年6月向中國證監會提交設立粵港證券申請，截至最後實際可行日期，該申請尚未獲得中國證監會的批准。本公司董事在做出一切合理查詢後確認，就其所知及確信，粵港證券的成立具有不確定性，我們無法確定在可預見的將來取得中國證監會的批准。

我們的業務面臨第三方電子商務支付平台處理的相關風險

我們接受各種支付的方式，包括通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡以及第三方電子商務支付平台進行支付。就若干支付方式(包括信用卡及借記卡)而言，我們可能須支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提供各種支付方式(包括電子商務支付)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們難以或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受客戶以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他類型電子商務支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

系統中斷及安全風險(包括安全性漏洞及身份盜用)可能導致我們的客戶減少使用我們的有關服務平台及應用程序，並使我們面臨訴訟風險，此可能對我們的業務、財務及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽

我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，導致無法獲得或難以登錄我們的有關在線應用程序及其服務，妨礙我們即時回應客戶或向其提供產品或服務，繼而可能降低該等服務應用程序之吸引力。倘我們不能繼續有效升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而將對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台(如移動應用程序)的社區增值服務面臨多種安全風險，包括安全性漏洞及身份盜用。我們在提供該等服務時必須能夠通過公共網絡提供機密信息的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務運營中斷，並使我們的成本、訴訟及其他責任增加，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

我們面臨與工作安全及發生事故有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及事故。我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及所管理的物業提供維修及保養服務。電梯及消防設施等的維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此面臨工傷或事故風險。於往績記錄期間及直至最後實際可

風險因素

行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之任何工傷事故或意外。然而，概不保證日後將不會發生可能對住戶、業主、我們的僱員或分包商造成財產損壞、人身傷害，甚或死亡的事故或意外。在此等情況下，發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

任何自然災害、業主、住戶的蓄意或無意行為或其他事件對我們所管理物業的公共區域造成損毀，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理物業的公共區域可能受到多種我們無法控制的損毀，包括但不限於自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到嚴重損毀。儘管住宅維修特別基金可彌補全部或部分成本，但無法保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀，或倘有人於物業內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有業主及住戶可能會受到影響，而我們或須利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。公共區域受損產生的額外成本或會隨著我們的業務增長及地區擴張而增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，但我們繼續承受因自然災害、疫症及業主或住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的物業受到損毀的風險。

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們的服務平台上推廣銷售的產品及服務的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、業務夥伴及在我們的服務平台上提供的產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於由我們管理的物業、我們的服務平台所供應產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務平台未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們服務平台上的業務夥伴(例如第三方商家)亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等業務夥伴的其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對彼等在我們服務平台上的有關產品或服務的供應造成不利影響，從而間接影響

風險因素

我們的聲譽。再者，關於中國物業管理服務或電子商務服務提供商的其他服務平台的負面報道可能會不時出現，並引起客戶對通過我們的服務平台提供的產品及服務失去信心。任何該等負面報道(不論是否屬實)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

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

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可證、證書及批文，如停車場經營許可證等。我們須達成特定條件以供政府機關發出或重續任何此類證書或許可證。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則及法規，或我們在達成為取得及／或及時重續我們運營所需的一切必要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，倘我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

我們的成功取決於高級管理層留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員，因而任何高級管理層人員的離任均會影響我們的營運

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層之努力。有關彼等的履歷及行業經驗，請參閱「董事、監事及高級管理層」。我們的成功亦倚賴其他關鍵僱員，包括我們超過40名區域總經理及我們總部層面的部門主管等。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關我們高級管理層資料的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括但不限於企業管理及物業管理人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能夠發現並預防僱員或第三方的詐騙或其他不當行為

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們遭受財務損失及受到政府部門的處罰以及可能會嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成第三方對我們在管物業場所的盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們於市場上的聲譽。我們的管理資訊系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規事宜。然而，該等系統及程序可能無法及時發現或完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效。因此，發生欺詐或其他不當行為(包括由此產生的負面報道)的風險將繼續存在，這可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經及正在中國及香港註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商業名稱及商標提升品牌知名度及進一步發展品牌的能力。未經授權複製商業名稱或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，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。

於最後實際可行日期，我們獲保利發展控股授權使用其多個商標，開展我們的業務。詳情請參閱「業務－知識產權」及「關連交易－(A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－商標許可協議」。倘許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用該等商標，我們亦會面臨風險。

第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯彼等的知識產權，此可能干擾及影響我們的業務

我們無法向閣下保證，我們的營運或業務的任何方面並無或將不會侵犯或以其他方式違反第三方持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。我們可能會受到第三方(包括競爭對手以及其他實體或個人)的質疑侵犯彼等的知識產權。我們未必可完全知悉我們的系統、應用程序及業務運營中涉及的其他各方的知識產權，且在我們未知的情況下我們的服務或業務的其他方面可能侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方在為我們工作過程中使用他人擁有的知識產權，則可能產生相關專有技術及發明權利的糾紛。我們在處理任何索償或訴訟時可能需要花費大量時間及成本，如果對方索償成功或訴訟成功，我們可能會面臨重大損失、支付特許權使用費、限制開展業務以及其他不利於我們業務及運營的嚴格要求。我們亦可能須向其他方作出彌償或支付和解費用，以取得許可、修改申請或退款費用，其中各項均可能既昂貴又耗時。此等流程可能會對我們的管理層造成干擾，從而影響我們的業務運營。此外，中國知識產權法律的詮釋及應用以及在中國授予知識產權的程序及標準尚不確定且仍在不斷演變，我們無法向閣下保證中國法院或監管機構會同意我們的分析。倘我們被發現侵犯他人的知識產權，我們可能須就我們的侵權行為承擔責任，或可能被禁止使用該等知識產權，且我們可能會產生許可費或被迫開發我們自己的替代品。因此，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任

我們投購若干保險，主要包括公眾責任險，以涵蓋我們在業務營運過程中對第三方造成損害所招致的責任、我們部分僱員的人身意外險、若干財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們因出現保險不充足或沒有保險須對任何損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能不時牽涉我們的營運導致的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與客戶之間的糾紛及被客戶提起索償，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。倘彼等對我們的服務不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘客戶認為我們的服務與物業管理合同載有的規定服務標準不一致，則客戶可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方(包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商、造訪我們的在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方)的糾紛及遭到彼等提出的申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的線上服務平台的開發未必會成功且我們可能面臨涉及在我們的線上服務平台上推廣銷售的產品及服務的糾紛所產生的責任

我們將線上服務平台(主要包括我們的「和院通」移動應用程序、微信小程序及社交媒體公眾號)作為用戶了解我們線上及線下服務的門戶，旨在提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌認知度。有關服務平台的未來發展取決於我們提升該服務平台功能的能力，以及我們緊貼新興生活方式及消費者偏好以吸引及取悅用戶的能力。我們無法向閣下保證，我們的用戶將能夠通過我們的服務平台獲得彼等所需的服務，或我們的客戶可能會對我們的服務平台失去興趣，並因此不再頻繁使用我們的服務平台，甚或根本不再使用，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

由於我們與第三方商家合作並會在我們的線上服務平台為其產品及服務作宣傳，因此，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權法》、《中華人民共和國廣告法》以及其他相關中國法律法規，我們可能因宣傳有關產品或服務而產生產品責任。例如，買家、監管機構或其他第三方可能因指控(其中包括)以下事項對我們提出索償：(i)在我們的服務平台上就有關產品或服務所做的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有攻擊性；及(ii)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三

風險因素

方的所有權。我們目前並無投購任何產品責任險。任何產品責任申索或政府監管行動均可能代價高昂且耗時。由於有關申索或訴訟，我們可能需要支付巨額賠償金。在我們的相關服務平台上宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷、安全問題或加強的監管審查均可能會導致產品召回及增加產品責任申索。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，導致我們失去現有線上服務平台用戶，用戶參與度降低，管理層的注意力分散及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購附屬公司有關的無形資產(包括商譽及物業管理合同)。倘就該等無形資產確認減值虧損，將對我們的財務狀況造成不利影響

於往績記錄期間，我們於綜合財務狀況表錄得與收購若干附屬公司有關的無形資產(包括商譽及物業管理合同)。錄得的商譽反映總收購代價與我們所收購附屬公司之可識別淨資產的公平值總額之間的差額。倘我們未能達到預期目標或任何不可預見的情況令所收購資產的預期現金流量減少，則可收回金額或會低於我們財務報表所載該等無形資產之賬面值。在此情況下，我們或需就無形資產(包括商譽及/或物業管理合同)於我們的財務報表內確認減值虧損，這可能會減低我們的資產並對我們的財務狀況造成不利影響。

我們可能因未能為部分僱員登記及/或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款

於往績記錄期間，我們並未為若干僱員登記及/或全額繳納社會保險及住房公積金供款。由於董事認為截至2019年6月30日該等供款總額並不重大，因此我們並無於往績記錄期間及直至最後實際可行日期就此作出撥備。據我們的中國法律顧問所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款一倍以上三倍以下的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款，且倘我們未能作出該等付款，則中國相關部門或會向中國人民法院提出強制執行的申請。我們無法向閣下保證相關的中國部門日後不會通知或要求我們於規定的最後期限內完成登記及/或支付尚未繳納的供款，或我們的任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或付款要求。倘我們未能根據中國法律及按照相關中國部門要求支付尚未繳納的供款或完成住房公積金登記，則我們可能須繳納罰款及/或被相關的人民法院責令執行有關付款。有關詳情，請參閱「業務－社會保險和住房公積金供款」。

風險因素

部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關詳情，請參閱「業務－物業」。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正的業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們搬遷我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因搬遷產生額外的成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關詳情請參閱「業務－物業」。我們可能因未能登記租賃協議而遭受罰款，這會中斷我們的財務狀況及經營業績。

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

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使生活在我們管理的相同物業中，該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及居民區的管理方式可能有不同的期待。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期待之間取得平衡。

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

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

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔有關責任

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

有關在中國開展業務的風險

中國經濟及社會狀況的變化可能會對我們的業務產生不利影響

鑒於我們在中國開展業務營運，故我們的業務及經營業績受中國經濟及社會政策及狀況的影響。

中國經濟發展在諸多方面(包括經濟結構、發展水平及增長率)均屬獨一無二。儘管中國政府已推行措施強調運用市場力量推動中國經濟發展，其仍會通過包括資源配置及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。通過實施行業政策，中國政府在行業監管方面亦繼續發揮重要作用。概不保證中國的經濟、外匯或法律制度發展將不會對我們的業務營運造成損害。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能會因中國的外匯、社會政策及狀況的變化而受到不利影響。

此外，儘管中國政府於過去數十年已進行多項經濟改革，但這些改革大多預計將根據經濟及社會狀況不時進行完善、調整及修改。另外，關於這些改革的法律法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。該等完善、調整或修改可能會對我們的業務營運產生我們無法預測的影響，且相關法律法規的範圍、應用及詮釋的任何不確定性可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換為外幣及將貨幣匯出中國實施控制。請參閱「附錄三－稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」。於往績記錄期間，我們收到的所有收入乃以人民幣計值。外幣的短缺可能限制我們匯出足夠的外幣以支付股息或作出其他付款或償付其他以外幣計值債務(如有)的能力。如果外匯管制制度妨礙我們獲取足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求，則我們可能無法向股東支付外幣股息。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，如果將人民幣兌換為外幣並匯出中

風險因素

國以支付資本支出(比如償還以外幣計值的債務)，則需要來自適當的政府部門的批准。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們的附屬公司透過債務或股權融資(包括通過來自我們的貸款或出資)獲取外匯的能力。

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣開展業務。然而，於全球發售後，我們亦可以港元維持部分的發售所得款項，直至其用於我們的中國營運為止。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。由於該等因素及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能波動且人民幣可能進一步升值，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣的價值升值或貶值。匯率的波動可能對我們的現金流、收入、盈利及財務狀況及有關價值以及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息換算或兌換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值造成不利影響。例如，人民幣兌美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來說更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兌換為人民幣的情況。

非中國居民H股持有人可能須繳納中國稅項

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民H股個人持有人(「非居民個人持有人」)支付的股息以及通過由該等股東以其他方式出售或轉讓H股而變現的收益，除非根據適用的稅收協定或安排進行扣減，否則須按20%的稅率繳納中國個人所得稅。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民H股企業持有人(「非居民企業持有人」)支付的股息以及通過由非居民企業持有人以其他方式出售或轉讓H股而變現的收益，除非根據適用的稅收協定或安排進行扣減，否則須按10%的稅率繳納中國企業所得稅。根據日期為2006年8月21日的《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》，任何在香港註冊的直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，應就我們所宣派及派付的股息按照5%的稅率繳納企業所得稅。

根據《財政部國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人自外商投資企業取得的股息及紅利收入，當時可獲豁免繳納個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局印發的自1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的收入，繼續暫時獲豁免繳納個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准及頒佈《國務院轉批發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳

風險因素

關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據以上兩個文件，中國政府計劃就從外商投資企業獲得的股息取消外籍個人稅項豁免，財政部及國家稅務總局須負責制定及執行有關計劃的詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未頒佈相關實施規則或條例。

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

中國法律制度存在不確定因素，可能會限制我們可獲得的法律保障

中國的法律制度一直在不斷發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。

此外，中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。

於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。

有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的該等不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

可能難以對我們居住於中國的董事或主要行政人員送達法律程序文件或難以在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決

我們的大部分董事及高級管理層成員均居於中國，該等人士及本公司的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者可能難以對中國境內的該等人士送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行來自非中國法院的任何判決。中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂立互相承認及執行法院判決的協定。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院判決可能屬困難甚或不可能。

風險因素

自然災害、公共衛生及公共安全危害可能使我們的業務及營運發生嚴重中斷

任何嚴重疾病(比如人類豬流感(亦稱為甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症)在中國的爆發如果失控,可能對中國的整體商業氛圍及環境造成不利影響,從而可能對國內的消費及我們的服務造成不利影響。此外,如果僱員受到重症傳染病的感染,我們可能需要採取措施以防止疾病的傳播。任何重症傳染病的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務提供商的營運。

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

與全球發售有關的風險

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

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此,按最高發售價每股發售股份35.10港元計算,全球發售H股買家的每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄24.98港元。

為擴充業務,我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。我們亦可能於未來發行A股。倘我們於日後發行的額外股份價格較發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低,H股的買家可能就彼等於H股的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場

我們的H股於全球發售前並無公開市場。H股的發售價範圍由我們與聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)協定,而發售價可能大幅有別於全球發售後H股的市價。我們已申請批准H股於香港聯交所上市及買賣。然而,在香港聯交所上市並不保證H股將會形成交投活躍的市場,或即使形成交投活躍的市場,也不能保證其在全球發售後將持續,亦不保證在全球發售之後H股的市價將不會下跌。

風險因素

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

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

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

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。此可能包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續的時間，而上述狀況長遠可能繼續帶來風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對H股的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售H股或其他與H股有關的證券，可能使H股市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。

此外，我們的內資股可轉換為H股，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定以及相關境外證券交易所的法規、規定及程序，正式完成必要的內部審批程序及向中國證監會等相關監管機構取得批准。轉換該等股份及經轉

風險因素

換股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。倘大量內資股獲轉換為H股，H股的供應或會大幅增加，可能對我們H股的現行價格產生重大不利影響。

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

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於香港聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在公司章程、公司條例及上市規則的規限下，控股股東(憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權)將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

我們日後可能不會就H股宣派股息

於往績記錄期間，我們曾向股東宣派及派付股息。向我們的股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。此外，作為在中國成立的公司，我們僅可以根據適用的中國會計準則及法規確定的保留盈利(如有)支付股息。根據中國法律，我們須將每年除稅後溢利(如有)的10%撥至若干法定儲備金，直至該等儲備金達到我們註冊資本的50%為止。法定儲備金不可作為現金股息分派。無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。

不應過度倚賴於本招股章程中的事實及統計數據

本招股章程中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據(包括與中國、中國經濟及中國物業管理行業有關的該等事實及其他統計數據)來自各種官方的政府出版物以及來自中指院及公開資料來源的數據。然而，我們無法保證該等資料來

風險因素

源的品質或可靠性。該等事實及其他統計數據並非由本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方並無就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料與市場慣例之間的差異及其他問題，本招股章程的事實及統計資料可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度(視乎情況而定)陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴於本招股章程載有的有關事實及統計數據。

閣下應細閱整份招股章程，而不應依賴並非載於本招股章程的有關本公司、我們的業務、我們所在行業或全球發售之新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料

可能存在有關本公司、我們的業務、我們所在行業及全球發售之新聞稿及／或媒體之若干報導。在本招股章程發佈前已有，及在本招股章程日期後但於全球發售完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本公司、我們的業務、我們所在行業及全球發售的報導，包含有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或有關文章或媒體所載資料以及並非由本公司提供或授權的資料的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘本招股章程以外的媒體或出版物所載任何資料與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們概不負責。因此，閣下應細閱整份招股章程，且應僅根據本招股章程所載資料作出關於我們的投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本招股章程所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本招股章程載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「將會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本招股章程載列的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。

為籌備全球發售，我們已申請豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文。

管理人員留駐香港

上市規則第8.12條及第19A.15條規定中國註冊成立的發行人須有足夠的管理人員留駐香港，即於中國註冊成立的發行人一般須有至少兩名執行董事常居於香港。目前我們概無執行董事居於香港。

由於我們的主要業務及經營均在中國，故我們目前並未且於可預見未來將不會有執行董事常居於香港，以符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定。

因此，我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已根據上市規則第19A.15條批准豁免我們嚴格遵守上市規則第8.12條，惟我們須(其中包括其他條件)委任：

- 兩名授權代表吳蘭玉女士及劉國賢先生，彼等將隨時作為我們與香港聯交所的主要溝通渠道；及
- 我們的合規顧問廣發融資(香港)有限公司，其將根據上市規則第3A.19條及第19A.06(4)條作為除授權代表以外我們與香港聯交所的主要溝通渠道。

我們已作出以下安排以與香港聯交所保持有效溝通：

- 香港聯交所擬就任何事宜聯絡董事會及高級管理層時，上述各授權代表均可隨時聯絡彼等。全體董事已向授權代表及香港聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、電子郵件地址及傳真號碼。我們亦會及時知會香港聯交所有關我們授權代表的任何變動。所有並非常居於香港的董事已確認彼等持有或可申請有效旅行證件前往香港公幹，並可在接獲合理通知後在香港與香港聯交所會晤；
- 其中一名授權代表兼聯席公司秘書劉國賢先生常居於香港，香港聯交所可就任何事宜隨時與其聯繫；及
- 根據上市規則第3A.19條及第19A.05條，我們已委任廣發融資(香港)有限公司為我們的合規顧問，任期自上市日期起至我們就於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日為止。合規顧問將作為我們與香港聯交所的另一溝通渠道，且合規顧問可隨時聯絡我們的授權代表、董事及其他高級人員，以確保彼等能夠及時回覆香港聯交所的問詢或要求。

聯席公司秘書的資格

上市規則第3.28條及第8.17條規定，公司秘書須為香港聯交所認為其所具備學術或專業資格或有關經驗足可勝任履行公司秘書職能的人士。

我們已委任劉國賢先生為我們的聯席公司秘書之一。有關劉國賢先生的進一步履歷詳情載於本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。考慮到楊楊女士在本集團的管理經驗及對本集團內部管理、業務運營及公司文化的透徹了解，我們已委任其為我們的聯席公司秘書之一。

由於楊楊女士並不具備上市規則第3.28條及第8.17條訂明的資格，故我們已委任劉國賢先生為聯席公司秘書，彼常居於香港，且具備上市規則第3.28條及第8.17條項下所需的知識及經驗，以作為聯席公司秘書行事及協助楊楊女士履行其作為公司秘書的職責。委任劉國賢先生為聯席公司秘書之一將於上市日期後三年期屆滿時結束。我們亦將實施程序以向楊楊女士提供合適培訓，令其能夠於三年期屆滿時掌握有關所需經驗。

我們已向香港聯交所申請且香港聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。倘於上市日期後三年期內劉國賢先生不再擔任聯席公司秘書而我們未能委任另一名合資格聯席公司秘書協助楊楊女士，該項豁免將被撤銷。三年期結束後，我們將重新評估楊楊女士是否符合上市規則第3.28條規定的資格。

持續關連交易

我們已訂立且預計將繼續訂立若干交易，該等交易將於上市後構成上市規則所指本公司的不獲豁免持續關連交易。因此，我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已批准豁免我們(i)就「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」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定。除已就公告及獨立股東批准規定尋求豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章的相關規定。有關該方面的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

回撥機制

上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回撥機制，倘達到預先設定的特定總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至相當於根據全球發售提呈發售的全部發售股份數目的一定比例。我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已向我們授出有關嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的豁免，以使根據香港公開發售初步分配的發售股份佔全球發售的13.0%，及倘香港公開發售出現超額認購，聯席全球協調人代表(為其本身及代表其他包銷商)應於「全球發售的架構—香港公開發售—重新分配及回撥」所披露的截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回撥機制。

董事對本招股章程的內容承擔的責任

本招股章程載有遵照公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則向公眾提供有關我們的詳細資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並不具誤導或欺詐性，亦並無遺漏其他事項令本招股章程所載的任何陳述或本招股章程產生誤導。

中國證監會批准

於2019年9月10日，中國證監會已批准我們的H股在香港聯交所上市以及進行全球發售。中國證監會在作出該批准時並不對本公司的財務穩健性、或本招股章程及申請表格中作出的任何陳述或表達的任何意見的準確性承擔責任。

據中國法律顧問告知，本公司已獲得中國有關全球發售及上市的所有必要批文及授權。

香港公開發售、包銷及有關全球發售的資料

全球發售包括初步提呈17,333,600股發售股份(可予重新分配)的香港公開發售，以及初步提呈115,999,800股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。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。

H股於香港聯交所上市乃由聯席保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件包銷，其中一個條件為發售價由聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與我們協定。國際發售由聯席全球協調人代表經辦，並預期由國際包銷商包銷。國際包銷協議預計於2019年12月12日(星期四)或前後訂立，須待本公司與聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)協定發售價後方可作實。

倘本公司與聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)因任何原因未能於2019年12月13日(星期五)(或各方可能協定的有關較後日期)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於「包銷」一節。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料與所作聲明以及當中所載條款及條件提呈發售。概無人士獲授權就全球發售提供任何資料，或作出本招股章程所載以外的任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明不得被視為已獲本公司或任何有關人士授權而加以倚賴。

有關本招股章程及全球發售的資料

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

H股的發售及出售限制

購入H股的每名人士將須確認或在購入H股時即被視作確認，其知悉本招股章程所述有關H股的發售及出售限制。

本公司並未採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售H股或在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。因此，在有關要約或邀請不獲授權的任何司法權區或向任何人士作出該等要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不可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／或申請表格以及發售和出售H股須受限制，惟根據有關司法權區的適用證券法，向有關證券監管機構登記或獲其授權或獲該等證券監管機構授出豁免所批准進行者除外，否則不得進行上述事宜。特別是，H股未曾在中國或美國直接或間接公開發售或出售。

發售價的釐定

H股將以聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於2019年12月12日(星期四)或前後(無論如何不遲於2019年12月13日(星期五)(或各方可能協定的有關較後日期))釐定的發售價提呈發售。若聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於有關日期就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。

申請在香港聯交所上市

我們已向香港聯交所上市委員會申請批准根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外H股)上市及買賣。我們的內資股可於獲得中國證監會或國務院授權批准部門的批准後轉換為H股。更多資料請參閱「股本—將我們的內資股轉換為H股」。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘根據本招股章程提呈H股在香港聯交所上市的申請遭拒絕，而拒絕的時間為截止辦理申請登記日期起計三個星期或香港聯交所或其代表於該三個星期內知會我們的較長期間(惟不得超過六個星期)屆滿之前，則根據本招股章程提出的申請而作出的任何配發一概無效。

有關本招股章程及全球發售的資料

預期H股將於2019年12月19日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。除本招股章程所披露者外，我們概無任何股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，本公司近期並無尋求或擬尋求任何有關上市或批准上市。

H股將合資格納入中央結算系統

待H股獲准於香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解可能影響其權利及權益的交收安排的詳情。

建議徵詢專業稅務意見

如全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣H股(或行使其所附權利)的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。本公司或任何有關人士對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣H股，或行使與之相關的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不負責。

H股股東名冊及印花稅

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

在香港買賣於本公司H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。

超額配股及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的詳情載於本招股章程「全球發售的架構－穩定價格行動」一節及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」一節。

香港發售股份申請程序

香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格內。

應付H股持有人的股息

除非本公司另行決定，否則將以港元向名列本公司H股股東名冊的股東派付H股股息，並將以平郵方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東自行承擔。

認購、購買及轉讓H股的登記

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

- 持有人與我們及各股東協定，而我們也與各股東協定，遵守及遵從中國公司法、公司條例、《特別規定》及公司章程；
- 持有人與我們、各股東、董事、監事、經理及高級職員協定，而我們(為我們本身及代表我們各董事、監事、經理及高級職員行事)與各股東協定，將所有因公司章程或中國公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或向我們施加並與我們事務有關的任何權利或責任而產生的分歧及索賠，均依照公司章程提交仲裁，而仲裁一經提交，將被視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果，有關仲裁將為最終及不可推翻。進一步詳情請參閱本招股章程「附錄四—中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄五—公司章程概要」各節；
- 持有人與我們及各股東協定，H股可由其持有人自由轉讓；及
- 持有人授權我們代其與我們各董事、監事、經理及高級職員訂立合同，據此，該等董事、監事、經理及高級職員承諾遵守及依從公司章程所規定彼等須向股東履行的責任。

全球發售的架構

有關全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

四捨五入

任何表格內所列總額與當中所列各數額之和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

匯率換算

除另有指明外，於本招股章程內，以人民幣及美元計值的金額已按以下匯率兌換為港元，反之亦然，僅供說明用途：

1港元兌人民幣：0.89802(中國人民銀行於2019年11月29日就現行外匯交易的報價)

1美元兌人民幣：7.0298(中國人民銀行於2019年11月29日就現行外匯交易的報價)

有關本招股章程及全球發售的資料

1美元兌港元：7.8242（載於美國聯邦儲備局於2019年11月22日的H10每週統計數字公佈）

此等換算僅供參考及方便閱讀，概不表示，亦不應被詮釋為表示，任何人民幣、港元或美元金額可以或應已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚至根本無法兌換。

譯本

如本招股章程的中英文版本有任何不一致之處，概以英文版本為準。本招股章程所載列無官方英文翻譯版本的中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體的英文翻譯版本僅供參考，倘有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名 地址 國籍

非執行董事

黃海先生 中國 中國
廣州市
天河區
珠江新城
興盛路9號
之一1004房

胡在新先生 中國 中國
廣州市
天河區
五山路483號大院
華農住宅區
教1棟16房

執行董事

黎家河先生 中國 中國
廣州市
東山區
淘金路169號
之一601室

吳蘭玉女士 中國 中國
廣州市
海珠區
江燕南路30號

獨立非執行董事

王小軍先生 香港 中國
愉景灣
悅堤19座5樓F室

譚燕女士 中國 中國
廣州市
海珠區
中山大學
西校區745號
之一1004室

董事、監事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
王鵬先生	中國 北京市 崇文區 定安里 35號樓 1棟603室	中國

監事

姓名	地址	國籍
劉慧妍女士	中國 廣州市 海珠區 暉悅二街7號 2101室	中國
陳淑萍女士	中國 廣州市 越秀區 盤福路 朱紫街56號 東803室	中國
鍾好女士	中國 廣州市 越秀區 華樂路34號 501室	中國

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

參與全球發售的其他各方

聯席保薦人

廣發融資(香港)有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席全球協調人

廣發證券(香港)經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

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

UBS AG香港分行
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52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

董事、監事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

廣發証券(香港)經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

中信里昂証券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場1座18樓

UBS AG香港分行
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52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

申萬宏源証券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號
19樓

國泰君安証券(香港)有限公司
香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環花園道三號
冠君大廈45樓

董事、監事及參與全球發售的各方

安信國際證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場一座39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

盈泰證券有限公司
香港
軒尼詩道139號
中國海外大廈
20樓F室

聯席牽頭經辦人

廣發証券(香港)經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

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

UBS AG香港分行
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52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

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號
19樓

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

招銀國際融資有限公司
香港
中環花園道三號
冠君大廈45樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港
中環
交易廣場一座39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

盈泰證券有限公司
香港
軒尼詩道139號
中國海外大廈
20樓F室

本公司法律顧問

有關香港法律：
金杜律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

有關中國法律：
北京德恒律師事務所
中國
北京
西城區
金融大街19號
富凱大廈B座十二層

董事、監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

有關香港法律：
諾頓羅氏香港
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈38樓

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

核數師及申報會計師

申報會計師：
香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

合規顧問

廣發融資(香港)有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

行業顧問

中指院
中國
北京
豐台區
郭公莊中街20號院A座

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公司資料

中國註冊辦事處及主要營業地點	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路688號 201至208房
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
本公司網站	www.polywuye.com (本網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	楊楊女士 中國 廣州市 東山區 永勝東街21號301室 劉國賢先生 (香港會計師公會會員及特許金融分析師) 香港灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	吳蘭玉女士 中國 廣州市 海珠區 江燕南路30號 劉國賢先生 (香港會計師公會會員及特許金融分析師) 香港灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	譚燕女士(主席) 黃海先生 胡在新先生 王小軍先生 王鵬先生

公司資料

薪酬委員會

王小軍先生(主席)
胡在新先生
黎家河先生
譚燕女士
王鵬先生

提名委員會

黃海先生(主席)
吳蘭玉女士
王小軍先生
譚燕女士
王鵬先生

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國建設銀行廣州保利天悅支行
中國
廣州市
海珠區
宸悅路3號
102房(複式單元)

行業概覽

本行業概覽一節載有源自政府刊物的資料及統計數據、我們從中指院購入的數據及公開可得數據。

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

研究背景及方法

我們以總額人民幣0.8百萬元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利，並通過自公開可得來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中指院為一間由500多名專業分析師組成的專家團隊聯合創辦的獨立房地產研究機構。中指院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指院主要考慮過往三年內平均管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院採用研究參數和假設並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(包括來自報告統計、網站及市場材料的數據)、其進行的調查、自中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開資料及其為早前刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的物業管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對物業管理公司的綜合實力進行排名。中指院主要根據收入增長、在管總面積增長、儲備項目的合同管理面積及僱員人數及組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究而進行。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業始於1981年，當時國內第一家物業管理公司於深圳經濟特區成立。繼《物業管理條例》於2003年正式頒佈及《中華人民共和國物權法》於2007年正式頒佈

行業概覽

後，物業管理行業的監管框架日趨完善和成熟，行業確立了一個公開公平的市場制度，促進了中國物業管理行業的顯著成長。現今，中國物業管理行業服務於多類物業，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院及其他物業。

在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。就物業管理費而言，中國物業管理行業的主流收費方式為「包幹制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收費方式可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務提供商優化其業務，以提高盈利能力。另一方面，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，得以更加密切的監督物業管理服務提供商的表現。

近年來，隨著中國城市化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業服務百強企業的在管面積和在管物業數量快速增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業管理的平均在管面積從2014年的16.1百萬平方米增至2018年的37.2百萬平方米，複合年增長率為23.3%，並預期將從2019年的43.3百萬平方米增至2021年的58.5百萬平方米，複合年增長率為16.3%，原因是物業服務百強企業的物業管理規模不斷擴大以及商品房建築面積持續增加。同時，物業服務百強企業的平均在管物業數量從2014年的94項增至2018年的192項，複合年增長率為19.5%，並預期將從2019年的207項增至2021年的239項，複合年增長率為7.6%。下圖載列所示年度物業服務百強企業的歷史及估計平均在管面積及平均在管物業數量：



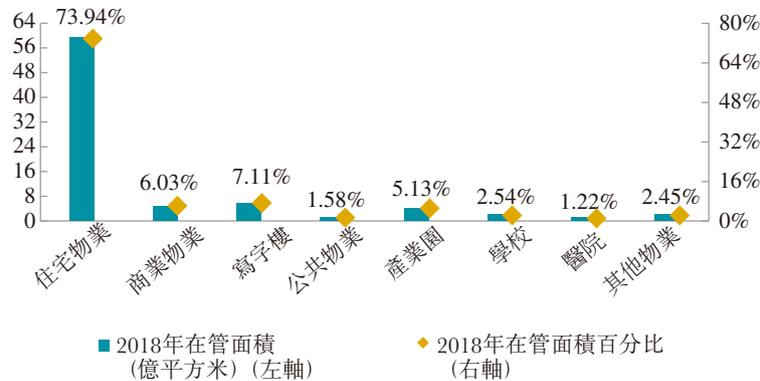
資料來源：中指院

根據中指院的資料，近年來物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦持續擴張，物業服務百強企業運營所在的城市平均數量由2014年的24個增至2018年的29個。

隨著在管面積及在管物業數量以及地域覆蓋範圍的顯著增長，物業服務百強企業的平均收入由2014年的人民幣425.0百萬元升至2018年的人民幣886.2百萬元，複合年增長率為20.2%。

行業概覽

儘管住宅物業佔物業服務百強企業在管總面積的大部分，中國物業管理公司亦尋求豐富其在管物業類型。下圖載列於2018年物業服務百強企業按物業類型劃分的在管面積：



資料來源：中指院

根據中指院的資料，中國物業服務百強企業的前30強企業中，大部分企業的母公司或控股股東從事地產開發業務。根據中指院的資料，在包含2018年度物業服務百強企業的220家公司¹中，167家企業管理由其關聯的地產開發商開發的物業，相關物業的在管面積佔於2018年該等物業管理公司在管總面積的約50%。

行業增長推動力

根據中指院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於以下主要推動力：

城鎮化加快、人均可支配收入增加及商品房的發展

近年來，中國的城鎮化水平及人均可支配收入顯著提高，促進了物業管理行業的發展。根據中指院的資料，中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模的預期平均比率)從1998年的33.4%增至2018年的59.6%。中國物業管理行業預期將隨著城鎮化水平的提高而繼續增長。此外，根據中指院的資料，中國經濟快速增長推動城鎮人口的人均可支配收入持續增加，人均可支配收入於2018年增至人民幣39,251元，自2009年以來的複合年增長率為9.6%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一基本驅動力。

¹ 中指院刊發的按綜合實力劃分的2018年度中國物業管理公司的年度排名包含上述220間公司，原因為評分非常接近的多間公司並列排名。

行業概覽

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商品住宅物業(即為出售而開發的住宅物業)的供應亦急劇增加。根據中指院的資料，中國商品住宅物業的已售建築面積從2013年的12億平方米增至2018年的15億平方米，複合年增長率為5.0%。根據中指院的資料，於同期，每年在建商品住宅物業的建築面積從2013年的49億平方米增至2018年的57億平方米，複合年增長率為3.2%。

利好政策

國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，標誌著中國物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列鼓勵物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括但不限於《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(旨在推廣(其中包括)將提供物業管理服務的標準化作為住宅服務業產業升級及多元化的一部分)。住房和城鄉建設部於2014年頒佈的《智慧社區建設指南(試行)》鼓勵並指出客戶需要通過數字化及智慧管理來升級傳統物業管理服務。其擴大物業管理服務的範圍並為物業管理行業帶來更多發展空間。此外，分權改革及政府職能轉變令對公共及其他物業的物業管理服務需求增加，且為物業管理公司擴大其公共及其他物業的物業管理服務規模帶來更多機遇。該等法律及政策共同開創扶持性及有序環境並不斷完善，加速行業及中國物業管理公司之發展。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽—有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規」。

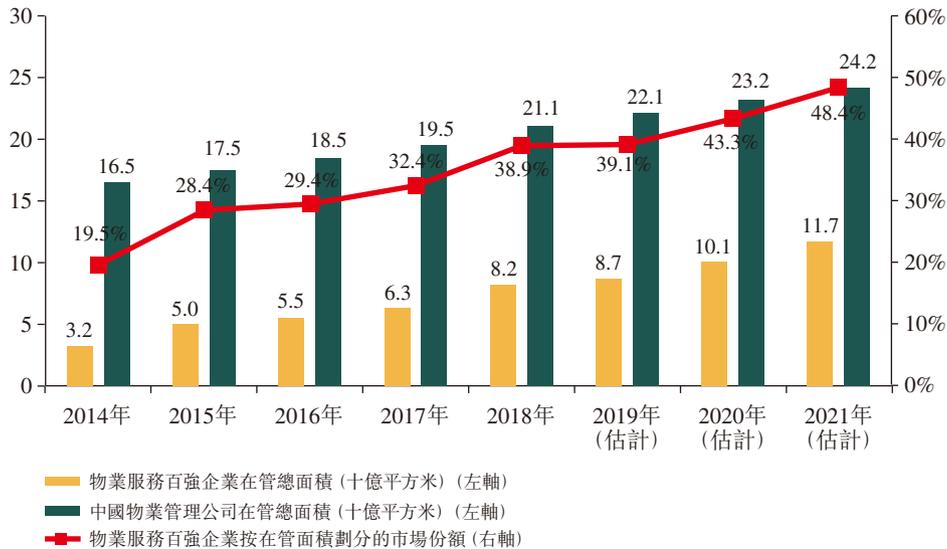
市場趨勢

中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

- **市場集中度提高。**中國物業管理行業分散且競爭激烈。大型物業管理公司透過內部增長及併購中小型物業管理公司積極加速擴張，以擴大物業管理規模及實現規模經濟效益，藉此提高市場地位。此後，市場趨於更加集中。根據中指院的資料，物業服務百強企業的在管總面積於2014年至2018年按26.5%的複合年增長率增加，並預期於2019年至2021年將按16.0%的複合年增長率增加。同時，中國物業管理公司的在管總面積於2014年至2018年按6.3%的複合年增長率增加，並預期於2019年至2021年將按7.1%的複合年增長率增加。根據中指院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業在管面積的集中度由2014年的19.5%上升至2018年的38.9%，複合年增長率為4.9%，並預期將由2019年的39.1%增至2021年的48.4%，複合年增長率為4.7%，乃由

行業概覽

於市場持續集中化以及商品房的建築面積持續增加。根據中指院的資料，受益於市場集中度的提升，2014年至2018年物業服務百強企業前十名平均純利的複合年增長率高於物業服務百強企業的行業平均水平。下圖載列所示年度中國物業管理公司的歷史及估計在管總面積，及物業服務百強企業按在管總面積劃分的合計市場份額：

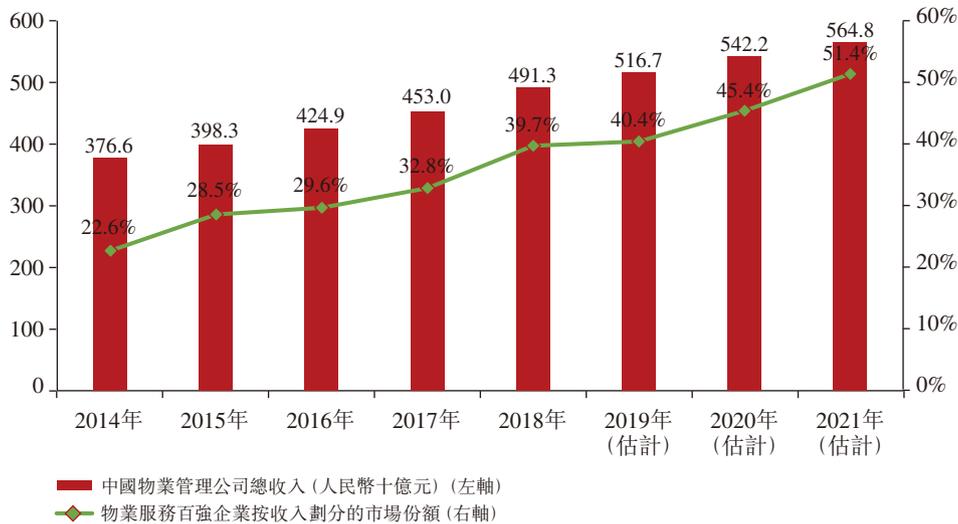


資料來源：中指院

根據中指院的資料，中國物業管理公司的總收入於2014年至2018年按6.9%的複合年增長率增加，並預期於2019年至2021年將按4.6%的複合年增長率增加。根據中指院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業的收入集中度由2014年的22.6%上升至2018年的39.7%，複合年增長率為4.3%，並預期將由2019年的40.4%增至2021年的

行業概覽

51.4%，複合年增長率為2.8%，乃由於市場持續集中化以及商品房的建築面積持續增加。下圖載列所示年度中國物業管理公司的歷史及估計總收入，及物業服務百強企業按收入劃分的合計市場份額：

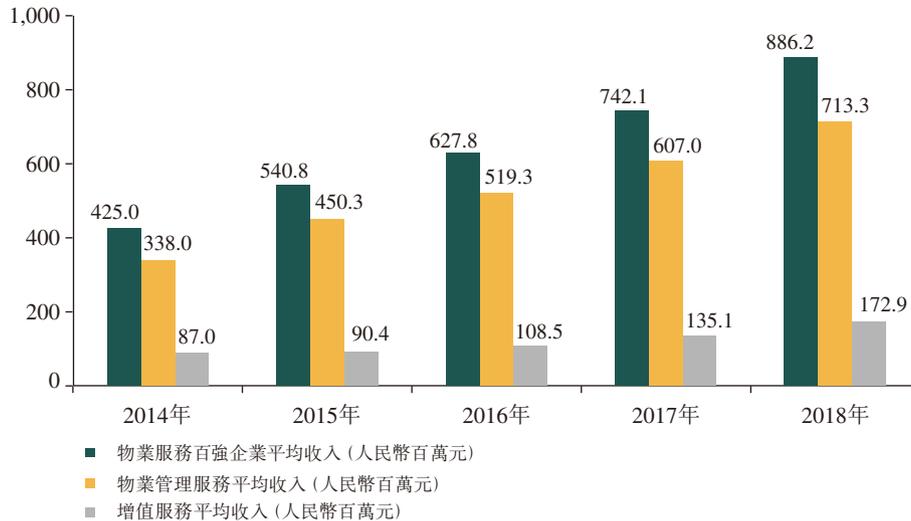


資料來源：中指院

- 在管物業類型及服務多元化。為應對客戶需求不斷演變及面臨成本上漲帶來的日益增加的營運壓力，物業管理公司迫切地探索不同業務模式及機遇。物業管理公司不斷加強非住宅物業管理的類別多樣化，原因是管理該等物業的利潤率通常高於住宅物業。物業管理公司亦透過提供盈利能力較高的各種增值服務，不斷促進收入來源多樣化。該等增值服務主要包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的案場協銷服務及諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，如社區生活服務、電子商務服務、物業價值管理服務及其他多種定制服務。根據中指院的資料，物業服務百強企業的平均收入於2014年至2018年按20.2%的複合年增長率增加。物業服務百強企業物業管理服務的平均收入於2014年至2018年按20.5%的複合年增長率增加，

行業概覽

而物業服務百強企業增值服務的平均收入於2014年至2018年按18.7%的複合年增長率增加。下圖載列所示年份物業服務百強企業按服務類別劃分的平均收入：



資料來源：中指院

- **智慧社區興起。**隨著互聯網、移動應用程序、雲計算、人工智能及其他相關技術的普及以及中國政府的鼓勵，物業管理公司不斷為其物業管理組合開發智能化及智慧管理，旨在透過線上線下資訊及資源整合，實現各項服務的數字化、自動化、現代化及協同化，及向業主、住戶及租客提供一站式服務平台。
- **提升標準化、採用資訊技術及專業人才。**為提高服務質量及降低勞動成本，大部分物業服務百強企業已設立自身的內部標準操作程序，且更頻繁地採用資訊技術。該等公司亦不斷將業務營運中的勞動密集型部分外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化及技術熟練型僱員，促進智慧管理及資訊技術的實施以及推動創新，以便維持其領先的市場地位。

行業風險與挑戰

根據中指院的資料，中國物業管理行業面臨的風險主要包括：

- **勞動成本持續增加。**中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指院的資料，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，物業服務百強企業的員工成本佔服務成本的百分比分別為53.4%、55.8%及57.8%。近年來，各地區的最低工資有所增加。此外，物業服務百強企業(按在管面積計)的市場份額由2017年的32.4%增至2018年的38.9%。物業服務百強企業需要招聘更多員工以擴大物業管理規模，從而預期將支付更多員工薪酬及福利，以及相關培訓及管理費用。

行業概覽

- 人力資源短缺。物業管理行業亦面臨挑戰，例如難以以較低的薪酬吸引合適的人選，招聘優秀員工，而同時物業管理公司需要足夠的人才儲備來改善服務質量並確保物業管理規模擴大及未來發展。倘物業管理公司無法招聘足夠的合適人才，其發展或會遭遇阻礙。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」。

競爭

競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈，根據中指院的資料，於2018年，業內有約120,000家運營中的物業管理公司。

作為一家規模龐大且物業管理組合龐大的著名參與者，我們的物業管理服務主要與中國大型國家級及區域級物業管理公司競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司以及相關行業參與者開展競爭。

我們是中國領先的物業管理服務提供商，根據中指院於2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四。自2014年起，以綜合實力計，我們在中指院的中國物業服務百強企業中一直保持在前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。於2019年，根據中指院的資料，我們的管理規模在物業服務百強企業中亦排名第四。根據中指院的資料，自2016年12月31日至2018年12月31日，我們的在管面積複合年增長率高達52.6%，高於物業服務百強企業的行業平均水平。根據中指院的資料，中國的物業管理行業高度分散，按2018年的在管面積計，我們於2018年12月31日的在管面積佔中國物業管理公司市場份額約0.9%。

此外，於2018年12月31日，我們每項在管物業的平均在管面積約為252,345.7平方米，遠高於同日物業服務百強企業的行業平均水平（僅為193,652.6平方米）。

行業概覽

根據中指院的資料，截至2018年12月31日止年度，我們的收入為人民幣4,229.4百萬元，佔2018年中國物業管理公司市場份額約0.9%（按收入計）。下表載列2018年中國的十大物業管理公司（按收入計）：

排名	物業管理公司	收入 (人民幣十億元)	市場份額
1	公司A	接近10.0	接近2.0%
2	公司B	逾6.0	接近1.4%
3	公司C	逾5.0	逾1.0%
4	公司D	逾4.5	接近1.0%
5	公司E	接近4.5	約0.9%
6	本集團	4.2	接近0.9%
7	公司F	逾3.5	逾0.7%
8	公司G	接近3.5	約0.7%
9	公司H	逾3.0	接近0.7%
10	公司I	逾3.0	逾0.6%

資料來源：中指院

進入壁壘

根據中指院的資料，中國物業管理行業的進入壁壘主要包括：

- **品牌。**中國頂尖的物業管理公司（包括我們自身）透過數十年的服務及營運已塑造品牌聲譽。相反，新入行者由於並無建立品牌及並無與行業參與者建立業務關係，進入市場的難度日益增加。
- **營運及管理專業化。**為更好地控制成本及保持服務質量，物業管理公司需要標準化及自動化運營模式方可提高其管理更多物業的能力。大型物業管理公司較新入行者擁有更多資源投資於運營的標準化、自動化及智慧管理。
- **人才專業化。**隨著互聯網及其他技術的普及，物業管理行業對合資格僱員的需求日益增加。對於新入行者而言，招募及挽留高素質的專業化僱員被視為一道主要障礙。

董事確認

董事在作出適當查詢後確認，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限制、否定本節所載資料或對其造成不利影響的重大不利變動。

我們的業務活動主要在中國進行。因此，我們必須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律、法規概要。

有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規

(i) 物業管理企業的監管

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(於2003年6月8日頒佈，自2003年9月1日起生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日、2018年3月19日修訂)，物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，於2007年11月26日修訂及於2018年3月8日廢除)，曾採納資質管理體制，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(由國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效)，取消物業管理企業二級或以下的資質審批。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)(由國務院於2017年9月22日頒佈)，取消物業管理企業一級資質的審批。

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]第75號)(由住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈，並於頒佈當日生效)，各地不再受理物業管理企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

(ii) 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)(由全國人民代表大會(「全國人大」)於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。對開發商聘請的物業管理企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

監管概覽

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。

根據《物業管理條例》，經專有社區總建築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。

在業主及／或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服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業服務合同生效，前期物業服務合同即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]第130號）（由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效），於業主或業主大會聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

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

物業管理方面的專家應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目評標委員會。

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，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

(iii) 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]第1864號）（由國家發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效），物業管理企業獲准根據相關物業服務合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務費。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考

監管概覽

慮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、直轄市人民政府主管價格管理部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)等形式約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府主管價格管理部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]第1428號)(由國家發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業於向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並標示新標準開始實行的日期。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]第2755號)(「放開服務價格意見」)(由國家發改委於2014年12月17日頒佈且於頒佈當日生效)，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

根據國家發改委及建設部關於印發《物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]第2285號)(由國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效)，人民政府價格主管部門制定或監管物業服務收費標準並對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產主管部門的協助下組織實施物業

服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用部位、共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、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他費用。

(iv) 司法解釋

根據《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]第8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效)，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

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

(v) 《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(國辦發[2015]第85號)，載列加快發展生活性服務及消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，(其中包括)推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展。

有關中國勞動保障的法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)(由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)，僱主應當建立及完善規章制度，保障僱員權利。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於2008年9月18日頒佈並生效)，僱主與僱員應以

監管概覽

書面勞動合同建立僱傭關係。勞動合同應當列明僱傭條款、職責、薪酬、紀律處分以及終止勞動合同的條件。倘勞動關係已建立而未訂立正式合同，則書面勞動合同應自僱員開始工作之日起一個月內訂立。

根據《勞務派遣暫行規定》(於2014年1月24日頒佈並自2014年3月1日起生效)，僱主只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用勞務派遣勞動用工，且應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的勞務派遣用工數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效及於2018年12月29日修訂)以及其他相關中國法律法規(如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》)，僱主應當向社會保險機關登記以及向社會保險計劃作出供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈並生效，於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，僱主應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續。

僱主應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。僱主應到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。公司違反上述條例的規定，不辦理住房公積金繳存登記或者不為其僱員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10,000元以上50,000元以下的罰款。僱主違反該等條例的規定，逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據《國稅地稅徵管體制改革方案》(由中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈)，自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發

[2018]142號) (於2018年9月13日頒佈)及《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2019]142號) (於2018年9月21日頒佈)，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號) (於2018年11月16日頒佈)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

有關知識產權的法律法規

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的申請、獲取或授權許可。

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號) (於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年11月1日修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號) (由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)，商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

根據《中華人民共和國專利法》(主席令第11號) (由全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其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，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，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。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

監管概覽

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

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

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(由工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「.CN」及「.中國」為中國的國家頂級域名。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與域名持有者身份有關的真實、準確及完整資料以辦理註冊，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

我們的歷史

本公司於1996年6月26日根據適用的中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3百萬元。於成立時，本公司名為「廣州合利物業發展有限公司」，並由保利發展控股及保利南方分別直接擁有80%及20%權益。保利發展控股專注於房地產開發經營，構建了以不動產投資開發為主，以綜合服務及不動產金融為兩翼的不動產生態發展平台。保利南方主要從事房地產開發及運營、物業管理、房地產中介服務及自有資金投資及管理。自成立以來，我們進行數次增資及股權轉讓。有關上述增資及股權轉讓的詳情，請參閱本節「增資及股權轉讓」分節。

為籌備於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，本公司於2016年10月25日在廣州市市場監督管理局(前稱為廣州市工商行政管理局)登記後，由有限責任公司改制為股份有限公司。有關上述改制的詳情，請參閱本節「改制為股份有限公司」分節。

本公司於2017年8月29日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。之後，本公司自願申請本公司股份於2019年4月11日在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。緊接我們當時已發行的股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌前，由於我們當時已發行的股份概無於全國中小企業股份轉讓系統市場買賣，因此並無交易價格亦無錄得市值。有關上述之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及終止掛牌的詳情，請參閱本節「本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及其後終止掛牌」分節。

里程碑

以下載列本集團創辦及發展過程中的重要里程碑：

年份	里程碑
1996年	本公司成立
2003年	本集團物業管理項目廣州保利花園獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」
2005年	本集團開展全國佈署，並擴大佈局，設立上海分公司，以承接上海保利十二橡樹園莊的物業管理
	本集團自住房和城鄉建設部獲得「一級資質物業服務企業」
2009年	本集團獲中國質量認證中心授予ISO14001環境管理體系認證

歷史及發展

	本集團獲中國質量認證中心授予ISO9001質量管理體系認證
2010年	本集團發佈「親情和院」特色物業服務品牌
2011年至2019年	本集團連續九年獲中指院評為「中國領先服務提供商」
2014年至2019年	按綜合實力計，本集團連續六年獲中指院評為中國物業服務百強企業前五
2016年	本公司由有限責任公司改制為股份有限公司 本集團獲中國質量認證中心授予OHSAS18001職業健康安全管理體系認證
2017年	根據中指院的估值，本集團2016年度品牌價值人民幣48億元
2017年至2019年	本公司股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌
2018年	本集團透過收購湖南保利天創開始打造全國化的校園物業管理平台 根據中指院資料，本集團成為業內相對較早涉足鄉鎮公共治理的企業，並發佈「鎮興中國」品牌戰略 本集團獲中國質量認證中心授予ISO55001資產管理體系認證、ISO/IEC 27001信息安全管理體系認證
2019年	根據中指院的估值，本集團2017年度品牌價值人民幣65億元 根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值超過人民幣90億元

增資及股權轉讓

本公司經歷以下幾輪增資及股權轉讓。

下表載列該等增資及股權轉讓的詳情：

年份／月份	事件
2003年5月	<p>根據本公司日期為2003年3月21日的股東決議案，保利南方與保利發展控股訂立股權轉讓協議，據此，保利南方將本公司10%股權轉讓予保利發展控股，代價為人民幣300,000元。</p> <p>於2003年5月6日，保利南方與廣州富利建築設計有限公司(「富利設計」)訂立股權轉讓協議，據此，保利南方將本公司10%股權轉讓予富利設計，代價為人民幣300,000元。此後，保利南方不再為本公司直接股東。</p> <p>於2003年5月21日，本公司註冊資本由人民幣3百萬元增至人民幣5百萬元。新增資本由保利發展控股及富利設計按彼等各自當時於本公司的股權以現金出資。上述增資已於2003年5月6日悉數繳足。</p> <p>於上述股權轉讓及增資完成後，本公司由保利發展控股及富利設計分別持有90%及10%權益。</p>
2009年4月	<p>根據本公司日期為2009年4月1日的股東決議案，保利發展控股與富利設計訂立股權轉讓協議，據此，富利設計將本公司10%股權轉讓予保利發展控股，代價為人民幣500,000元。</p> <p>於上述股權轉讓完成後，本公司由保利發展控股全資擁有。</p>

歷史及發展

- 2011年5月 於2011年5月19日，本公司註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣50百萬元。新增資本由保利發展控股以現金出資，並已於2011年5月3日悉數繳足。
- 2016年5月 於2016年5月26日，本公司註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣52,631,579元。新增資本由西藏贏悅以現金出資，並已於2016年5月25日悉數繳足。
- 於上述出資完成後，本公司由保利發展控股及西藏贏悅分別擁有95%及5%權益。
- 2016年10月 於2016年9月26日，本公司股東同意將本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。改制於2016年10月25日完成。
- 2019年5月 於2019年5月10日，透過將資本儲備人民幣80百萬元及未分配溢利人民幣220百萬元按當時股東的持股比例予以資本化，本公司註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣400百萬元。增資完成後，本公司的已發行股份總數由100,000,000股內資股增至400,000,000股內資股；且本公司仍由保利發展控股及西藏贏悅分別擁有95%及5%權益。

改制為股份有限公司

於2016年9月26日，本公司當時股東(亦為發起人)訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元，分為100,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股，乃參考本公司於2016年5月31日的資產淨值人民幣183,962,024.98元(經獨立會計師評估及核證)釐定，剩餘金額人民幣83,962,024.98元則確認為資本儲備。

於2016年10月25日上述改制完成後，本公司改制為股份有限公司，並以保利物業發展股份有限公司之名稱註冊成立。緊接本公司改制為股份有限公司之前及緊隨改制之後，當時的股東及彼等各自於本公司的股權保持不變。

重大收購及建議投資

收購湖南保利天創

於2018年6月29日，我們就以總代價人民幣78.0百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購湖南保利天創合共60%的總股權分別與易帥先生及羅贊先生(均為獨立第三方)訂立買賣協議。湖南保利天創主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在打造校園物業管理平台；且與此同時擴大現有經營規模及擴大我們市場的地理覆蓋範圍。

於該收購完成後，湖南保利天創由我們及獨立第三方分別擁有60%及40%權益。

收購保利暉創(重慶)

於2019年4月11日，我們就以代價人民幣4.08百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購保利暉創(重慶)51%的總股權與重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱為重慶祥瑞房地產集團有限公司)(均為獨立第三方)訂立買賣協議。保利暉創(重慶)主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在擴大我們的現有經營規模及擴大我們市場的地理覆蓋範圍。

於該收購完成後，保利暉創(重慶)由我們及上述獨立第三方分別擁有51%及49%權益。

建議投資

背景

於2016年初，保利發展控股獲悉一個與五家獨立第三方投資成立一間從事證券相關業務的公司(「建議投資」)之機會。基於證券牌照數目相對有限，且鑒於本公司於2016年相關時間為保利發展控股的全資附屬公司，保利發展控股指定本公司接納此投資機會。

建議投資

本公司於2016年5月23日與廣東粵財投資控股有限公司等五名獨立第三方(統稱「粵港發起人」)共同簽署《粵港證券股份有限公司發起人協議》(「粵港發起人協議」)。根據該協議，本公司同意以現金認購方式共同發起設立粵港證券，以每股人民幣1.00元認購350,000,000股，出資金額為人民幣350百萬元，佔粵港證券10%股權。

擬成立的粵港證券的經營範圍主要包括證券經紀、證券承銷與保薦及證券資產管理業務。

歷史及發展

粵港發起人協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：
- 廣東粵財投資控股有限公司(「廣東粵財」)；
 - 深圳市泓景投資有限公司；
 - 本公司；
 - 高信證券有限公司；
 - 恒明珠證券有限公司；及
 - 偉祿美林證券有限公司

粵港發起人於 粵港證券的 建議投資金額 及持股比例：	粵港發起人	主營業務	投資金額 (人民幣百萬元)	於粵港證券的 建議持股 比例(附註)
廣東粵財		資本運營管理、資產受託管理、投資項目的管理、科技風險投資、實業投資、企業重組、併購諮詢服務、互聯網信息服務及網絡科技諮詢服務	1,400	40%
	深圳市泓景投資有限公司	投資興辦實業	700	20%
	本公司	有關我們的主營業務，請參閱本招股章程「業務」一節	350	10%
	高信證券有限公司	證券交易及資產管理	350	10%
	恒明珠證券有限公司	證券交易及期貨合約交易業務	350	10%
	偉祿美林證券有限公司	證券交易	350	10%
總計：			3,500	100%

附註：最終持股比例須待中國證監會批准。

粵港發起人的權利 待中國證監會批准後，粵港發起人將：
及義務：

- (i) 根據中國證監會規定籌備設立粵港證券，包括但不限於註冊及取得營業執照等；及
- (ii) 於接獲籌備設立辦事處的書面通知後十日內全額作出資本承擔供款。

倘中國證監會拒絕有關申請或終止審閱有關申請或粵港發起人協議的任何訂約方不符合成為證券公司股東的資格要求，則粵港發起人協議將自動終止，而粵港發起人概毋須就此承擔任何責任。

於2016年6月，粵港發起人向中國證監會申請成立粵港證券。粵港發起人已收到中國證監會就申請提出的意見，並已就此作出回覆。截至最後實際可行日期，尚未獲得中國證監會有關批准。董事在作出合理查詢後確認，就其所知及確信，成立粵港證券的預期時間表及經營規模具有不確定性。中國證監會最終批准後，本公司將以本公司及其股東整體最佳利益作出適當安排，並遵守相關規則及法規。

融資計劃

誠如上文解釋，在2016年我們簽訂粵港發起人協議的有關時間，本公司為保利發展控股的全資附屬公司，且尚未在全國中小企業股份轉讓系統掛牌。經考慮我們當時的財務狀況以及我們與保利發展控股的全資控股關係，於有關時間預期建議投資將由保利發展控股以股東貸款的方式提供資金。

鑒於：(i)中國證監會的審批仍在進行中，粵港發起人協議並無有關發起人在獲得中國證監會的最終審批前明確退出的機制；及(ii)本公司將成為一家上市公司，並獨立於控股股東，倘若我們獲得中國證監會的最終審批，我們計劃通過我們的自有資金及／或其他融資渠道為建議投資提供資金。在釐定融資渠道時，倘符合本公司及股東的整體最佳利益，我們亦會考慮保利發展控股提供的股東貸款。倘建議投資將全部由保利發展控股提供的股東貸款撥付資金，則我們於2019年6月30日的負債與資產比率(按負債總額除以資產總值計算)將由約71.09%增至約74.11%。我們將在適當及必要時遵守上市規則的相關規定。

本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌及其後終止掛牌

本公司股份之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌

於2017年7月25日，本公司獲批准股份在中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股票代碼：871893)。我們的股份於2017年8月29日開始在全國中小企業股份轉讓系統交易。

本公司股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求在香港聯交所上市的理由

經計及下文所述尋求於香港聯交所上市的理由，本公司決議自願將我們的股份從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。我們從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌乃於2019年4月11日完成。

董事認為，上市將有利於本集團的業務發展策略，並符合本公司及本公司股東之整體利益，原因如下：

- (1) 作為國際金融市場的領先參與者，香港聯交所為本公司提供直接進入國際資本市場的途徑，從而提升我們的融資能力、擴大我們的融資渠道及股東基礎，並加強我們的企業管治；
- (2) 上市將為我們的業務發展提供更佳平台；及
- (3) 於香港聯交所上市將進一步提升我們業務組合的品牌知名度，因此提升我們的企業形象，並吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者，以及為本集團業務聘用、激勵並挽留主要管理人員。

在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，就董事及聯席保薦人所知及所信，確認：

- (i) 於本公司在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間：
 - (a) 本公司及我們的董事在各重大方面均符合所有適用的法律及法規以及全國中小企業股份轉讓系統的規則及法規；及
 - (b) 彼並無受到全國中小企業股份轉讓系統及／或任何相關執法機關或監管機構的任何紀律調查及／或處分；及
- (ii) 概無其他有關本公司之前在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的事項須提請香港聯交所或股東垂注。

歷史及發展

我們的附屬公司

截至2019年6月30日，我們在中國有32家附屬公司。下表載列該等附屬公司之詳情：

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司持股	主要業務活動
1.	湖南保利物業管理有限公司	中國	2003年8月22日	5,000	100%	物業管理
2.	保利物業管理(北京)有限公司	中國	2003年12月15日	20,000	100%	物業管理
3.	保利(武漢)物業管理有限公司	中國	2004年5月8日	5,080	100%	物業管理
4.	遼寧保利物業管理有限公司	中國	2004年7月19日	5,000	100%	物業管理
5.	保利重慶物業管理有限公司	中國	2005年10月31日	10,010	100%	物業管理
6.	保利(長春)物業服務有限公司	中國	2008年2月1日	3,000	50%	物業管理 (附註1)
7.	保利(佛山)物業服務有限公司	中國	2009年12月24日	5,000	100%	物業管理
8.	浙江保利物業管理有限公司	中國	2010年7月12日	5,000	100%	物業管理
9.	江西保利物業管理有限公司	中國	2011年3月31日	3,000	100%	物業管理
10.	保利(廈門)物業管理有限公司	中國	2011年6月3日	1,000	100%	物業管理

歷史及發展

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本 人民幣千元	本公司持股	主要業務活動
11.	保利(上海)城市建設服務有限公司 (前稱上海保利翰物業有限公司)	中國	2012年9月13日	100,000	100%	物業管理
12.	保利(大連)物業管理有限公司	中國	2013年6月28日	2,000	100%	物業管理
13.	湖南保利同元物業管理有限公司	中國	2015年11月17日	2,000	51%	物業管理 (附註2)
14.	保利(廣州)物業發展有限公司	中國	2017年3月10日	10,000	100%	物業管理
15.	廣州保利商業物業發展有限公司	中國	2017年3月30日	10,000	100%	物業管理
16.	吉安市保利金物業服務有限公司	中國	2018年1月10日	5,000	51%	物業管理 (附註3)
17.	廣州增城保利物業投資有限公司	中國	2018年7月19日	1,000	100%	物業管理
18.	保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司	中國	2018年11月14日	1,000	80%	物業管理 (附註4)
19.	保利中設(北京)物業管理有限公司	中國	2019年1月8日	15,000	60%	物業管理 (附註5)

歷史及發展

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	本公司持股	主要業務活動
				人民幣千元		
20.	湖南保利天創物業發展有限公司 (前稱為長沙市天創物業管理 有限責任公司)	中國	2008年1月17日	31,000	60% (附註6)	物業管理
21.	保利暉創(重慶)城市綜合服務 有限公司	中國	1995年4月20日	3,000	51% (附註7)	物業管理
22.	保利(包頭)物業服務有限公司	中國	2006年8月28日	3,000	77.5% (附註8)	物業管理
23.	陽江保利物業管理有限公司	中國	2009年12月11日	3,000	100%	物業管理
24.	天津保利大都會物業服務有限公司	中國	2010年6月21日	500	100%	物業管理
25.	天津鑫和健身服務有限公司	中國	2014年6月23日	100	100%	健身服務
26.	廣州保利和悅健康養老服務有限公司	中國	2018年2月1日	50,000	100%	老人及殘疾 護理服務
27.	廣州和創中味餐飲服務有限公司	中國	2018年11月15日	2,000	51% (附註9)	園林綠化服務、 餐飲管理
28.	保利保定物業服務有限公司	中國	2016年8月5日	1,000	51% (附註10)	物業管理
29.	河北保利物業服務有限公司	中國	2016年8月26日	5,000	100%	暫無營業

歷史及發展

編號	附屬公司名稱	成立地點	成立日期	於最後實際 可行日期的		主要業務活動
				註冊資本	本公司持股	
				人民幣千元		
30.	和創愛奇(廣州)運營管理有限公司	中國	2019年4月19日	1,000	51%	暫無營業 (附註11)
31.	湖南省星創城市運營管理有限公司	中國	2019年5月20日	3,000	51%	暫無營業 (附註12)
32.	宜昌保和物業服務有限公司	中國	2019年5月27日	1,000	100%	暫無營業

附註：

1. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由長春市輕軌六合房地產開發有限公司(由保利發展控股持有80%權益)擁有50%權益。
2. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由湖南同元文化古鎮旅遊開發有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
3. 該附屬公司由江西保利物業管理有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益。

此外，該附屬公司由吉安市井岡山開發區金廬陵經濟發展有限公司及由吉安市鑫昱環保科技有限公司分別擁有39%權益及10%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。

4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司保利(武漢)物業管理有限公司擁有80%權益，由武漢觀瀾物業服務有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有20%權益。
5. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由中國機械設備工程股份有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有40%權益。
6. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由易帥先生及羅贊先生分別擁有24%權益及16%權益，除為該附屬公司股東外，該兩名人士均為獨立第三方。
7. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱為重慶祥瑞房地產集團有限公司)分別擁有39%權益及10%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。
8. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由包頭市神澤投資有限公司及包頭市成澤技術諮詢有限公司分別擁有約17.34%權益及約5.16%權益，除為該附屬公司股東外，該兩間公司均為獨立第三方。

歷史及發展

9. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由廣州中味餐飲服務有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
10. 該附屬公司由保利物業管理(北京)有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益及由河北潤卓房地產開發有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
11. 該附屬公司由廣州保利商業物業發展有限公司(本公司的直接全資附屬公司)擁有51%權益及由廣州愛奇文化體育發展有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。
12. 除本公司於該附屬公司的股權外，該附屬公司由廣州行盛集團有限公司(除為該附屬公司股東外，為獨立第三方)擁有49%權益。

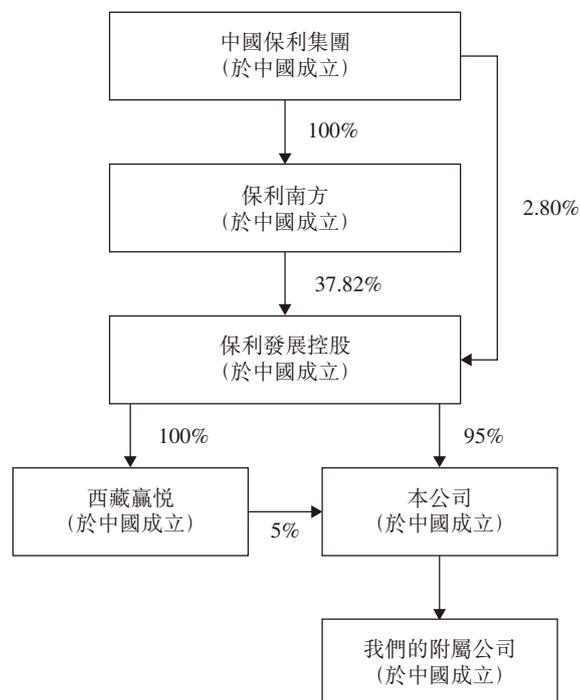
中國法律合規

根據我們中國法律顧問的意見，本公司的成立及改制以及本公司股權架構的各次變動均已依法妥為完成及結算，並符合中國不時生效的所有適用法律、規則及法規。截至最後實際可行日期，我們已就各重大方面的有關變動向中國相關部門取得所有必要批准、許可、授權及同意，且該等批准、許可、授權及同意屬有效、當前、存續及並未被撤銷且本公司於各附屬公司所持股權有效。

歷史及發展

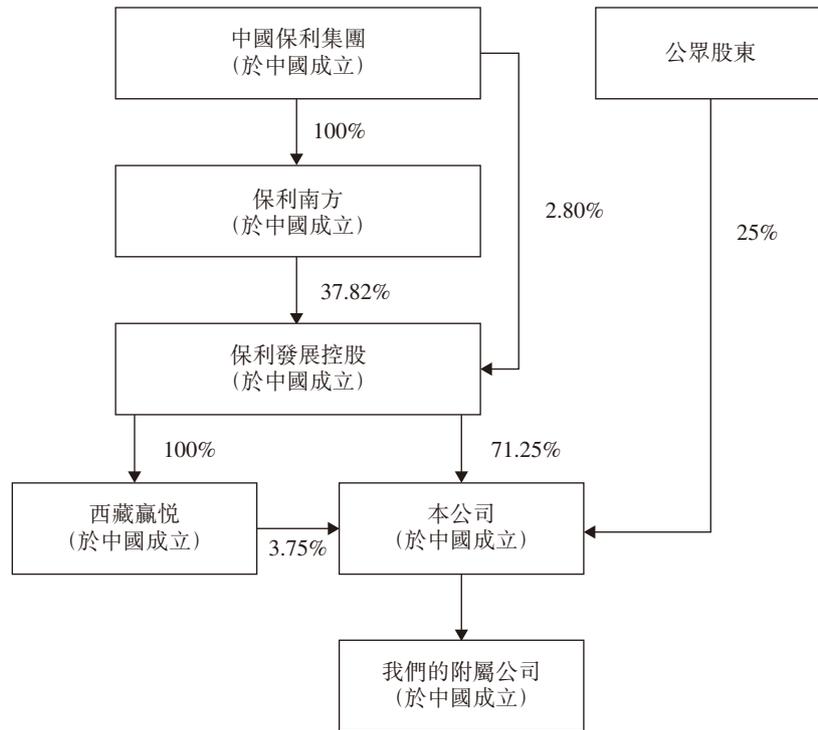
全球發售前及緊隨全球發售完成後的股權架構

截至最後實際可行日期，本公司已發行400,000,000股內資股，註冊股本為人民幣400,000,000元。於上市後，註冊資本預期將增至人民幣533,333,400元，包括400,000,000股內資股及133,333,400股H股(假設超額配股權未獲行使)。除本節「改制為股份有限公司」一段所釋的改制外，本公司於全球發售完成前未就上市進行任何重組。下圖載列我們於緊接全球發售前的股權架構：



歷史及發展

下圖載列緊隨全球發售完成後我們的股權架構(假設超額配股權並無獲行使及於最後實際可行日期後下列各股東的股權概無變動)：



概覽

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。我們在中國提供物業管理服務超過23年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，我們在五大國家級城市群均有佈局。截至2019年6月30日，我們的合同管理總面積達454.9百萬平方米，遍佈全國27個省、直轄市及自治區的148個城市，在管總面積為260.3百萬平方米，且截至2019年6月30日，我們於中國管理846項物業(包括565個住宅社區及281個非住宅物業)。我們的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。除物業管理服務外，我們於往績記錄期間亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向我們所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。我們一直秉承「務實、卓越」的文化理念，實行規範化經營和高品質服務，滿足客戶不斷提升的需求。

我們有三條主要業務線，即(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務，及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。

- **物業管理服務。**我們為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，重點服務於住宅社區。我們的物業管理組合亦涵蓋商業及寫字樓、公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)等非住宅物業。於往績記錄期間，我們主要按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。
- **非業主增值服務。**我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護，及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。
- **社區增值服務。**我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，解決彼等的生活及日常需要，主要包括：(i)社區生活服務，如購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務，及(ii)社區資產增值服務，如停車場管理服務和公共區域增值服務。

業 務

下表載列於所示期間按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
物業管理服務	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	1,277,893	66.7	1,822,975	64.6
非業主增值服務	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	339,096	17.7	458,646	16.3
社區增值服務	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	298,805	15.6	540,399	19.1
總收入	<u>2,564,187</u>	<u>100.0</u>	<u>3,240,334</u>	<u>100.0</u>	<u>4,229,378</u>	<u>100.0</u>	<u>1,915,794</u>	<u>100.0</u>	<u>2,822,020</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們取得持續的增長。我們的收入由2016年的人民幣2,564.2百萬元增加至2017年的人民幣3,240.3百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣4,229.4百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為28.4%。截至2019年6月30日止六個月，我們的收入為人民幣2,822.0百萬元。同樣，我們的年內溢利由2016年的人民幣149.2百萬元增加至2017年的人民幣224.7百萬元，並進一步增加至2018年的人民幣336.1百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為50.1%，而我們截至2019年6月30日止六個月的期內溢利為人民幣320.8百萬元。

我們的總部位於中國廣東省廣州市。於2019年6月30日，我們在中國27個省、直轄市及自治區擁有270間附屬公司及分公司。

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

我們在央企背景的物業服務百強企業排名第一，物業管理規模大，財務表現增長迅猛，行業龍頭地位突出

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。我們在中國提供物業管理服務超過23年，於2005年自住房和城鄉建設部獲得一級物業服務企業資質，並於2011年大致上完成物業管理業務全國性佈局，涵蓋五大國家級城市群。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業排名持續保持前五名，根據中指院評估的2019年綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四，並在具備央企背景的中國物業服務百強企業中排名第一。

截至2018年12月31日，我們的合同管理面積和在管面積分別為361.5百萬平方米和190.5百萬平方米，較2017年12月31日分別增長95.9%和79.4%。根據中指院報告，2018年12月31日我們的在管面積是物業服務百強企業均值的5.1倍。自2016年至2018年，我

們在管面積以52.6%的複合年增長率增長，根據中指院報告，高於中國物業服務百強企業同期的行業平均水平16.8%。截至2019年6月30日，我們的合同管理面積和在管面積分別為454.9百萬平方米及260.3百萬平方米。截至2018年12月31日，我們的儲備物業管理項目達357個，合同管理總面積171.0百萬平方米，較2017年12月31日增長184.6%，根據中指院報告，高於中國十強物業服務企業合同儲備均值的101.1百萬平方米。我們的業務專注於經濟發達地區。根據中指院的報告，我們聚焦於五大國家級城市群，截至2018年12月31日，在中國一二線城市的在管面積為154.7百萬平方米，佔我們在管總面積的81.2%。截至2018年12月31日，我們在管物業管理項目總數達755個(遍佈全國26個省、直轄市及自治區的91個城市)，較2017年12月31日增長48.3%，根據中指院報告，是物業服務百強企業在管項目均值的近4倍。

我們抓住行業機遇，優化區域戰略佈局，加速拓展物業管理規模。同時，我們於往績記錄期間突破傳統物業管理的服務範疇，各業務板塊全面發力帶動營收強勢增長。我們的收入從2016年人民幣2,564.2百萬元增加26.4%至2017年人民幣3,240.3百萬元，並於2018年進一步增加30.5%至人民幣4,229.4百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們的收入為人民幣2,822.0百萬元。我們的年內溢利從2016年的人民幣149.2百萬元增加50.6%至2017年人民幣224.7百萬元，並於2018年進一步增加49.6%至人民幣336.1百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們的期內溢利為人民幣320.8百萬元。

根據中指院報告，隨著中國物業管理行業政策環境的改善，政府支持力度的逐步加強，以及對行業規範性高度要求，激發了行業成長潛力，近年來物業管理行業集中趨勢愈發明顯，不同層級企業分化態勢在不斷加劇，規模較大企業優勢更加凸顯，形成強者恒強態勢。作為中國物業管理行業第一梯隊成員，我們受益於行業紅利，管理規模將持續快速擴張。

控股股東保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，為我們帶來持續確定的增長機會

控股股東保利發展控股是中國房地產開發行業的標杆龍頭，於2019年福布斯全球2000強排榜單排名第245，並於中指院2019年中國房地產百強企業中排名第四，我們受益於與其的業務合作。2016年度、2017年度及2018年度，保利發展控股集團在中國的銷售簽約面積分別達16.0百萬平方米、22.4百萬平方米及27.7百萬平方米，2016年至2018年複合年增長率為31.6%，銷售規模不斷突破新高，且截至2019年6月30日止六個月，其在中國的銷售簽約面積達16.4百萬平方米。保利發展控股集團專注聚焦一、二線城市，主要涵蓋五大國家級城市群，截至2019年6月30日，合計在中國擁有在建面積110.5百萬平方米，待開發面積75.6百萬平方米。我們相信，保利發展控股集團不斷擴大土地儲備面積及其穩健的發展，有助於鞏固我們的行業聲譽及物業管理服務綜合運營商的市場地位。

於往績記錄期間，我們與保利發展控股集團保持緊密默契的合作關係，承接了其(包括其合營企業及聯營企業)所開發的絕大部分物業的管理業務。此外，我們亦向保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)提供非業主增值服務(包括案場協銷服務、諮詢服務、承接查驗服務、交付服務及商業運營服務等)。我們認為我們與保利發展控股集團長期穩定的業務關係有助於我們繼續獲益於其廣泛、大型的項目儲備，其在建面積、待開發面積、未來拓展項目仍將絕大部分轉化為我們未來的管理項目；我們與保利發展控股集團的業務關係有助降低我們篩選合適優質項目的成本，便於管理，亦可令我們不斷提高非業主增值服務的能力和專業性，深化發展非業主增值服務業務。伴隨保利發展控股集團銷售簽約面積及土地儲備不斷增長，將為我們提供可觀的項目資源，為我們持續高速發展奠定堅實基礎。

我們展現了突出的市場化拓展能力，並且依托央企品牌，持續構建物業服務新體系

近年來，憑藉我們良好的品牌形象和優質的服務水平，除向保利發展控股集團開發的物業提供服務外，我們積極進行市場化拓展，外拓項目中標數目穩步提升，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，分別為63、106、118和55個，市場化外拓成效日益凸顯。截至2019年6月30日，我們的外拓合同管理面積達到269.1百萬平方米。其中，於往績記錄期間外拓合同管理面積佔比依次由2016年12月31日的9.9%、2017年12月31日的19.7%提升至2018年12月31日的50.6%及2019年6月30日的59.2%；住宅社區業態外拓合同管理面積由2016年12月31日的8.7百萬平方米、2017年12月31日的21.0百萬平方米增加到2018年12月31日的40.6百萬平方米，2016年至2018年複合年增長率為116.0%；同樣地，於往績記錄期間，外拓項目在管面積亦有所增加，分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年6月30日止六個月總在管面積的8.1%、13.9%、42.6%及56.9%。

除此之外，我們是保利發展控股的重要附屬公司，依托國務院國資委直屬的大型中央企業中國保利集團的強大背景及信用背書，我們的品牌更具公信力，有助於我們爭取公共服務領域的項目。我們結合國家戰略，積極推進社會資源整合，與政府、國有企事業單位開展「央央」、「央地」戰略合作，構建了「全域化公共服務」體系。於往績記錄期間，我們與世界500強中國機械工業集團有限公司的附屬公司、四川省資陽開發區投資有限公司以及與湖南、江西等地國資背景的機構均已開展戰略合作。同時，我們抓住國家「放管服」改革和實施「鄉村振興」戰略的機會，整合系統內外資源推動城鄉融合發展，探索出城鎮公共服務管理系統創新合作模式，並打造了「鎮興中國」公共服

務品牌。於往績記錄期間，我們已成功為浙江省嘉善縣西塘古鎮、嘉善縣天凝鎮以及上海市寶山區羅店鎮項目提供服務。此外，為打造校園物業管理平台，我們於2018年完成了對湖南保利天創的收購，實現了公司外拓發展戰略的重要佈局。

截至2019年6月30日，我們在管210個公共服務項目，管理面積達132.2百萬平方米。外拓項目數量的不斷提升和管理業態的日益多元化，彰顯我們對城市物業服務新體系的構建初見成效，從而實現良性穩健的發展。

作為行業內品質管理的先行者，我們持續提供高品質的服務，構建全方位、多元化增值服務

我們致力於提供高品質的綜合服務，打造「最具人情味物業服務品牌」，成為保利社區的文化標籤，努力營造社區服務的生活味、人情味、文化味，同時努力與業主、住戶、其他客戶、合作夥伴、員工共同創造一個「N維價值空間」，倡導更有品質，更具價值的幸福生活。我們制定了多項標準化服務管理手冊，確保將理念落實進入標準化流程，以務實的態度極大提升客戶體驗和維持滿意度。我們相信獲得客戶信任的最重要因素就是對高品質服務的持續把控。

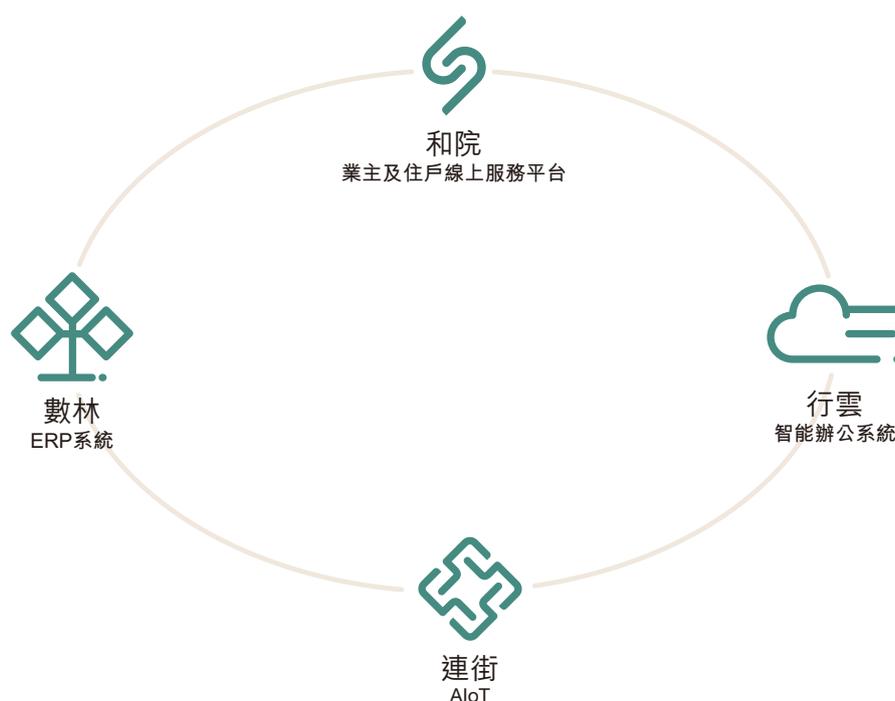
憑藉優質的綜合服務，我們贏得了全國性的良好口碑和聲譽，我們管理的住宅小區屢獲殊榮。截至2019年6月30日，我們管理的230多個項目被評為市級、省級或國家級示範住宅小區。截至2019年6月30日，累計獲得11項國家級物業管理獎項。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理合同續約率(即於有關期末生效的物業管理合同數目除以同期間有存續過的物業管理合同數目)分別為99.8%、99.6%、98.2%和99.0%。

我們通過提供優質的基礎物業服務，為客戶打造上乘的居住體驗，提升客戶粘性，為向潛在龐大客戶群提供全方位、多元化的增值服務打下了堅實的基礎。我們成立了專門的質量控制團隊，專注於實施多層面的質量控制(總部、附屬公司與分公司及物業管理項目)、制定品質管控方案，確保方案的嚴格執行以及參與供應商甄選、監控供應商的服務質量。於往績記錄期間，我們的增值服務(包括非業主增值服務及社區增值服務)收入亦錄得高速增長，由2016年的人民幣657.9百萬元增加至2018年的人民幣1,319.9百萬元，複合年增長率41.6%，並於截至2019年6月30日止六個月，達到人民幣999.0百萬元。同時，增值服務收入佔總收入的比重也穩步增長，由2016年的25.7%增加至2018年的31.2%，顯著高於根據中指院報告中物業服務百強企業的行業平均值19.5%。

我們專注實施數字化、智能化信息系統的管理，降本增效成果顯現

我們專注於實施數字化、智能化信息系統的管理，持續優化運作流程、提升效率，提升客戶體驗。我們致力於通過信息技術升級來加強企業競爭力，降低運營成本及減少對人力勞動的依賴。

我們緊隨行業信息化發展趨勢，自主開發的綜合智能管理系統將我們面向業主、住戶及其他客戶以及業務夥伴的服務平台及與物業管理運營及智能辦公有關的內部系統相結合。截至2019年6月30日，我們於中國取得了三項專利及26項軟件著作權，其主要與項目數字化及運營智能化管理有關。下圖顯示我們數字化、智能化管理系統的主要組成部分：



我們以務實的態度，聚焦於為物業管理服務核心痛點提供解決方案，提升了管理效率，提高了客戶滿意度：

- 在業主及住戶層面，通過對基礎物業服務的優化，例如智能通行、線上繳費、報修等，為業主的生活帶來便利；
- 在現場項目運營層面，項目經理及現場員工可實時關注到服務狀態數據，根據ERP系統的預警信息快速調整、糾正服務偏差，定期對物業管理質量進行檢查評價，以此及時改進服務。通過ERP系統的巡查功能，所有員工都是品質管理員，根據責任劃分，開展巡查工作，發現質量問題時通過系統快速協調資源解決；及

- 在總部管理和監督層面，我們通過ERP系統實時監控所有項目的服務狀態，對系統顯示的各層級預警信息進行處理，對異常數據進行分析，及時指導、督促相關員工按照服務標準提供相符合的服務。我們還會根據系統數據反映出的情況進行實地檢查，現場督促附屬公司與分公司嚴格執行管控要求，保證信息一致，項目服務的規範性，大大提高監管效率。

近年來，在行業整體面臨物價普遍上漲、勞動用工成本持續上升之際，我們通過集約化經營和科技手段的廣泛運用，強化成本管控，有效控制了項目運營成本。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的人工成本佔服務成本的比率維持穩定，分別為54.2%、59.1%、55.6%及55.4%。

進取、務實、奉獻的專業管理團隊，輔以高效的人力資源體系

我們的董事和高管團隊平均有逾11年的物業管理、房地產開發的行業經驗。核心管理層豐富的房地產行業經驗，有助於我們管理層站在行業上游的視角，前瞻性地洞察物業管理行業未來的發展趨勢並把握市場發展機遇，做出最適宜我們發展的經營決策。同時，我們的核心管理層亦具備很強的資源整合及調動能力，促進上下游產業資源與物業管理服務的整合，為社區提供全方位、多元化的服務提供強而有力的支持。同時，我們附屬公司及分公司的總經理平均擁有逾12年扎實的物業管理实操經驗，與核心管理層形成的良好融合，保證了我們管理決策的有效實施。此外，我們公司的主要管理層亦是一支高學歷的隊伍，約80%擁有碩士以上學歷。

我們已採用一套高效的人力資源體系，針對不同技能要求、事業追求和職位的基層員工至高級管理層，進行差異化僱員培養、業績評估及激勵。我們已制定有競爭力的薪酬方案、績效考核及內部評級制度，以激勵員工及提高工作效率。我們相信，我們完善的人才選拔、培養和考核制度，使我們能夠識別與我們有共同基本價值觀的員工，能夠識別為客戶提供專業優質服務的員工，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

業務策略

我們秉承「務實、卓越」的理念及品質的服務，持續深耕市場，進一步鞏固行業領先地位，把我們的理念及服務帶到每家每戶。為此，我們制定了以下業務策略以期實現我們的目標：

多渠道擴大管理規模，鞏固行業龍頭地位

在持續提供高品質物業管理服務給包括保利發展控股集團在內的現有客戶的同時，我們計劃積極開拓新項目新客戶，擴大我們管理規模及市場份額，保持行業領先的規

模優勢。憑藉與保利發展控股集團合作優勢及一脈相承的品牌及理念，自保利發展控股集團及其他物業開發商開發包括住宅、商業及寫字樓在內的新業務機會，實現持續性有機增長，擴大我們的管理規模。為提高我們的市場份額，我們旨在選擇性評價有關機會，以提供綜合服務及最大化規模經濟效益，同時保持物業管理規模與盈利水平的合理平衡。此外，為著重發展業務規模，我們亦積極物色投資、併購及合作機會，擇優投資或併購其他物業管理公司，或與其組成戰略合作夥伴，借以擴充業務。另一方面，我們持續加強與包括地方政府及國有企業等戰略夥伴合作，為包括但不限於學校及科研場所、產業園、公共服務設施及城鎮等公共服務其他設施或物業提供全面管理服務。我們希望通過規模擴張，鞏固並持續提升我們在中國物業管理行業中的龍頭地位。

持續提供高品質的多元化增值服務，提高增值服務的滲透率

我們以滿足客戶需求為己任。我們認為增值服務將是未來實現業務持續增值的其中一個重要構成部分。我們計劃進一步開拓圍繞物業管理服務及商業運營的增值服務。

就物業開發商而言，我們有意提供從物業開發前期諮詢到交付後管理全周期的非業主增值服務。我們深信向物業開發商提供該等服務對於我們爭取相同項目的物業管理委聘有很大的幫助。

就業主及住戶而言，我們致力於挖掘其潛在生活需求，打造便利管家和資產管家的角色，我們未來計劃加深在美居、社區資產運營、養老、社區教育等社區增值服務。美居方面，我們與保利發展控股集團攜手合作，為客戶提供家居增值服務，創新研發符合客戶典型需求的軟裝等定制方案，提供從設計、安裝、交付到維護保養的全線服務。社區資產運營方面，我們計劃開展托管業務，接受業主委托管理其已出租的房屋及車位，增加我們的增值服務收入；養老方面，我們通過我們的「保利和悅會」打造保利社區居家養老服務品牌，並計劃在廣州、北京、長沙、青島等城市設立服務試點，提供日托服務等康養服務。社區教育方面，我們旨在透過投資珠海和樂教育有限公司(投資目標為全國不同地區佈局和樂幼兒園、國際學校和藝術中心)實現在該領域的投入。

同時，我們亦會投資與我們的業務產生協同效應的社區產品及服務供應商並與其合作，擴大我們的服務範圍。

加大加強投入物聯網應用，結合科技構建智能管理系統

我們將通過長期而持續的信息技術自主研發與聯合開發，構建數字化、標準化、智能化的「人、財、事、物」的连接系統，優化品質管理，降低運營成本，提高營收能力。未來，我們將重點持續投入物聯網應用建設，包括進一步加大物聯網信息平台的研發投入，開發涉及安全管理、消防管理、公共設施管理相關的智能化產品與服務，如結合5G+4K高清視頻攝像槍監控水、電、消防等公共設施的運行狀態，實現視頻聯動及自動識別與巡檢；新增智能門禁及人臉識別系統，增強小區出入安全並降低我們的管理難度；推進其他自動化運維設計包括停車場或其他社區設施，減低對人力的依賴，實現社區數字一體化管理。

進一步完善我們的人力資源培訓及激勵體系，以支持我們業務的可持續發展

我們致力於構建卓有成效的人力資源體系和激勵機制，發現、培養和選拔具有高度文化認同、不斷追求成長的員工。我們持續審閱我們內部培養和外部引進人才的機制，致力為人才提供「管理+專業」雙通道職業發展路徑，並提供有市場競爭力的薪資福利保障。針對各專業的分層級立體人才培養體系，我們堅持人才培養選拔機制；倡導結果導向和高績效文化，通過業績評價與考核體系，激勵員工創造價值，實現業績共享。我們亦會增強與專業機構及職業學校合作，以培養及招募合格畢業生，持續通過內部職位調動的方式提供更廣闊及長期的職業發展機會，從而培養核心員工。我們希望實施多項員工激勵計劃，並確保薪酬、獎勵與表現掛鉤，持續構建領先行業的人才管理機制，為人才的長遠發展提供保障。

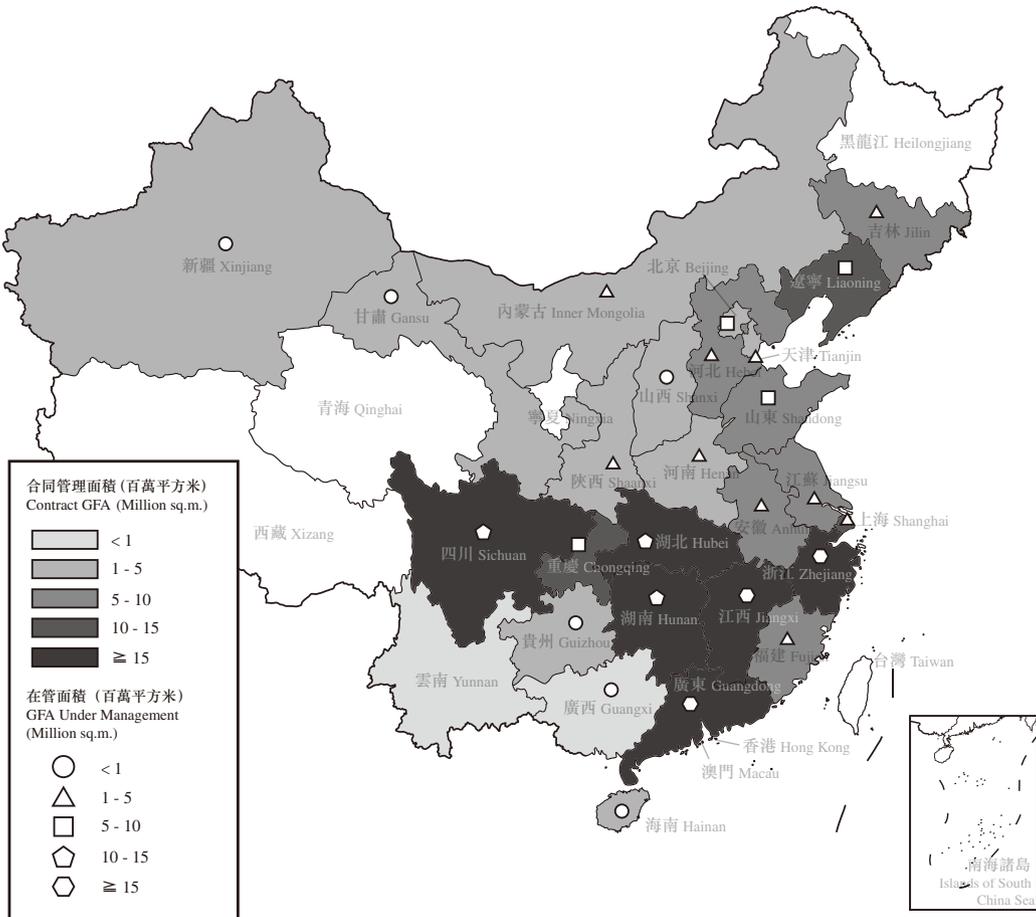
物業管理服務

我們的歷史可追溯至1996年，我們於當年開始在中國廣東省廣州市提供物業管理服務。多年來，我們的業務足跡已邁向全國，於2019年6月30日，我們的合同管理面積為454.9百萬平方米，分佈於中國27個省、直轄市及自治區的148個城市。具體而言，於2019年6月30日，我們管理合共846項物業，包括565個住宅社區及281個非住宅物業，在管面積合共為260.3百萬平方米，分佈於中國26個省、直轄市及自治區的93個城市。下表載列於所示日期的(i)合同管理面積，(ii)在管面積，(iii)合同管理面積所涉及的物業管理項目數量，及(iv)在管面積所涉及的物業管理項目數量明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年 面積 千平方米	2017年 面積 千平方米	2018年 面積 千平方米	6月30日 面積 千平方米
合同管理面積	135,351	184,464	361,541	454,915
在管面積	81,818	106,181	190,521	260,333
	數量	數量	數量	數量
合同管理面積所涉及的 物業管理項目數量	519	747	1,112	1,265
在管面積所涉及的 物業管理項目數量	386	509	755	846

地理覆蓋範圍

下列地圖列示於2019年6月30日我們物業管理組合分別按(i)合同管理面積；及(ii)在管面積劃分的地域覆蓋範圍：



業 務

下表載列於所示期間或日期我們按地理區域劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)在管面積明細：

	2016年		截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月			
	收入		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
華南地區 ⁽¹⁾	640,857	33.6	761,694	31.5	910,118	31.3	433,209	33.9	576,519	31.6
華東地區 ⁽²⁾	286,874	15.0	412,531	17.1	512,156	17.6	205,177	16.1	339,510	18.6
華中地區 ⁽³⁾	256,583	13.5	321,439	13.2	439,445	15.1	155,195	12.1	300,089	16.5
西南地區 ⁽⁴⁾	301,851	15.8	367,848	15.2	412,091	14.2	200,341	15.7	240,458	13.2
華北地區 ⁽⁵⁾	258,918	13.6	318,765	13.2	380,841	13.1	169,143	13.2	214,281	11.8
東北地區 ⁽⁶⁾	148,368	7.8	202,729	8.4	210,673	7.2	95,670	7.5	119,445	6.6
西北地區 ⁽⁷⁾	12,811	0.7	34,145	1.4	44,184	1.5	19,158	1.5	32,673	1.7
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

	2016年		於12月31日				於2019年					
	在管面積	在管物業數量	在管面積	在管物業數量	在管面積	在管物業數量	在管面積	在管物業數量				
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%				
華南地區 ⁽¹⁾	20,187	24.8	95	25,198	23.8	125	31,844	16.8	164	34,167	13.1	182
華東地區 ⁽²⁾	15,651	19.1	79	23,597	22.2	115	85,233	44.7	173	147,501	56.7	186
華中地區 ⁽³⁾	9,599	11.7	41	12,453	11.7	54	24,363	12.8	168	25,399	9.8	180
西南地區 ⁽⁴⁾	16,729	20.4	66	18,707	17.6	79	20,702	10.9	96	23,470	9.0	126
華北地區 ⁽⁵⁾	9,927	12.1	53	14,415	13.6	72	14,865	7.8	82	15,087	5.8	89
東北地區 ⁽⁶⁾	8,653	10.6	44	10,132	9.5	53	11,518	6.0	59	11,978	4.6	68
西北地區 ⁽⁷⁾	1,072	1.3	8	1,679	1.6	11	1,996	1.0	13	2,731	1.0	15
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>386</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>509</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>755</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>	<u>846</u>

附註：

- (1) 「華南地區」指廣東省、廣西自治區及海南省。
- (2) 「華東地區」指上海、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省及山東省。
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省。
- (4) 「西南地區」指重慶、四川省及貴州省。
- (5) 「華北地區」指北京、天津、河北省、山西省及內蒙古自治區。
- (6) 「東北地區」指遼寧省及吉林省。
- (7) 「西北地區」指陝西省、甘肅省及新疆自治區。

業 務

在管物業的類型

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅社區；及(ii)非住宅物業，包括(a)商業及寫字樓；及(b)公共及其他物業，如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮。

下表載列於所示期間或日期我們按物業類型劃分的(i)物業管理服務收入；及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	人民幣千元	%								
	(未經審核)									
住宅社區	1,639,697	86.0	2,061,634	85.2	2,305,547	79.2	1,057,695	82.8	1,364,616	74.9
非住宅物業										
—商業及寫字樓	257,093	13.5	320,270	13.3	381,008	13.1	173,911	13.6	241,934	13.2
—公共及其他物業	9,472	0.5	37,247	1.5	222,953	7.7	46,287	3.6	216,425	11.9
	<u>266,565</u>	<u>14.0</u>	<u>357,517</u>	<u>14.8</u>	<u>603,961</u>	<u>20.8</u>	<u>220,198</u>	<u>17.2</u>	<u>458,359</u>	<u>25.1</u>
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

	於12月31日						於2019年					
	2016年		2017年		2018年		2018年		6月30日			
	在管物業		在管物業		在管物業		在管物業		在管物業			
	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量		
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%		
住宅社區	74,707	91.3	332	92,172	86.8	414	115,568	60.7	512	121,165	46.5	565
非住宅物業												
—商業及寫字樓	4,647	5.7	37	6,374	6.0	53	6,538	3.4	64	6,974	2.7	71
—公共及其他物業	2,464	3.0	17	7,635	7.2	42	68,415	35.9	179	132,194	50.8	210
	<u>7,111</u>	<u>8.7</u>	<u>54</u>	<u>14,009</u>	<u>13.2</u>	<u>95</u>	<u>74,953</u>	<u>39.3</u>	<u>243</u>	<u>139,168</u>	<u>53.5</u>	<u>281</u>
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>386</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>509</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>755</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>	<u>846</u>

業 務

項目來源

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由保利發展控股集團（包括其合營企業及聯營企業）開發，其餘則由其他物業開發商開發或自若干公共及其他物業的業主取得。有關保利發展控股集團與我們之間業務劃分的資料，請參閱「與控股股東的關係 — 我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」。

下表載列於所示日期或期間按項目來源及項目進度劃分的(i)我們管理物業所得收入及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月				
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年		
	收入	%									
	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)										
由保利發展控股集團開發的物業 ⁽¹⁾											
–住宅前期階段 ⁽²⁾	1,570,525	82.3	1,927,390	79.6	2,083,915	71.7	978,008	76.5	1,216,658	66.7	
–住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	56,275	3.0	88,585	3.7	134,999	4.6	46,243	3.6	61,374	3.4	
–非住宅 ⁽⁴⁾	254,017	13.4	304,415	12.6	358,606	12.3	166,525	13.1	231,047	12.7	
小計	<u>1,880,817</u>	<u>98.7</u>	<u>2,320,390</u>	<u>95.9</u>	<u>2,577,520</u>	<u>88.6</u>	<u>1,190,776</u>	<u>93.2</u>	<u>1,509,079</u>	<u>82.8</u>	
外拓項目來源 ⁽⁵⁾											
–住宅前期階段 ⁽²⁾	9,527	0.5	33,905	1.4	62,235	2.1	23,574	1.8	64,575	3.5	
–住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	3,370	0.2	11,754	0.5	24,398	0.8	9,870	0.8	22,009	1.2	
–非住宅 ⁽⁴⁾	12,548	0.6	53,102	2.2	245,355	8.5	53,673	4.2	227,312	12.5	
小計	<u>25,445</u>	<u>1.3</u>	<u>98,761</u>	<u>4.1</u>	<u>331,988</u>	<u>11.4</u>	<u>87,117</u>	<u>6.8</u>	<u>313,896</u>	<u>17.2</u>	
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>	

業 務

	於2019年											
	2016年		於12月31日				2018年		6月30日			
			在管物業		在管物業		在管物業		在管物業		在管物業	
	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量	在管面積	數量
千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	
由保利發展控股集團開發的物業 ⁽¹⁾												
-住宅前期階段 ⁽²⁾	69,647	85.1	305	82,662	77.8	369	98,053	51.5	429	100,276	38.5	460
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	2,121	2.6	7	4,307	4.1	12	6,230	3.3	21	6,693	2.6	24
-非住宅 ⁽⁴⁾	3,450	4.2	30	4,410	4.2	37	5,086	2.6	45	5,162	2.0	48
小計	75,218	91.9	342	91,379	86.1	418	109,369	57.4	495	112,131	43.1	532
外拓項目來源 ⁽⁵⁾												
-住宅前期階段 ⁽²⁾	2,274	2.8	18	3,957	3.7	27	9,342	4.9	54	12,131	4.6	72
-住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	665	0.8	2	1,246	1.2	6	1,943	1.0	8	2,065	0.8	9
-非住宅 ⁽⁴⁾	3,661	4.5	24	9,599	9.0	58	69,867	36.7	198	134,006	51.5	233
小計	6,600	8.1	44	14,802	13.9	91	81,152	42.6	260	148,202	56.9	314
總計	81,818	100.0	386	106,181	100.0	509	190,521	100.0	755	260,333	100.0	846

附註：

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 指為管理非住宅物業而與客戶訂立的物業管理合同。
- (5) 外拓項目來源指(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(如學校及公共服務設施)。

物業管理服務的一般範疇

我們提供的基本物業管理服務可以分為以下類別：

- **保安服務。**我們所提供的保安服務主要包括秩序維護管理、安全防範管理、消防管理、停車安保管理、應急預案和應急處置。我們一般委派自身僱員提供保安服務。我們亦尋求通過設備升級來提高我們的保安服務品質。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們的一般清潔、滅蟲、綠化及園藝服務大多由分包商提供。
- **維修保養服務。**我們物業維修保養服務的範疇通常涵蓋(i)公共區域設備及設施，如電梯、自動扶梯及中央空調系統，(ii)消防安全設施，如滅火器及火警警報系統，(iii)水電暖，如供配電系統及給排水系統，及(iv)其他樓宇以及配套設施和設備。於往績記錄期間，我們將絕大部分專業維修保養服務分包予分包商，如與電梯及消防設施相關的服務。有關詳情，請參閱「我們的供應商—分包」。我們的內部技術人員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保養及維護登記以確保服務區內設備的正常運行。

物業管理服務的收入模式

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收入按酬金制收取。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們按包幹制收費的服務所產生的物業管理收入分別佔我們物業管理服務總收入的99.3%、99.2%、99.3%及99.3%。下表載列於所示期間或日期我們按收入模式劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	%								
	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	1,892,922	99.3	2,400,258	99.2	2,887,745	99.3	1,268,298	99.2	1,810,393	99.3
酬金制	13,340	0.7	18,893	0.8	21,763	0.7	9,595	0.8	12,582	0.7
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

業 務

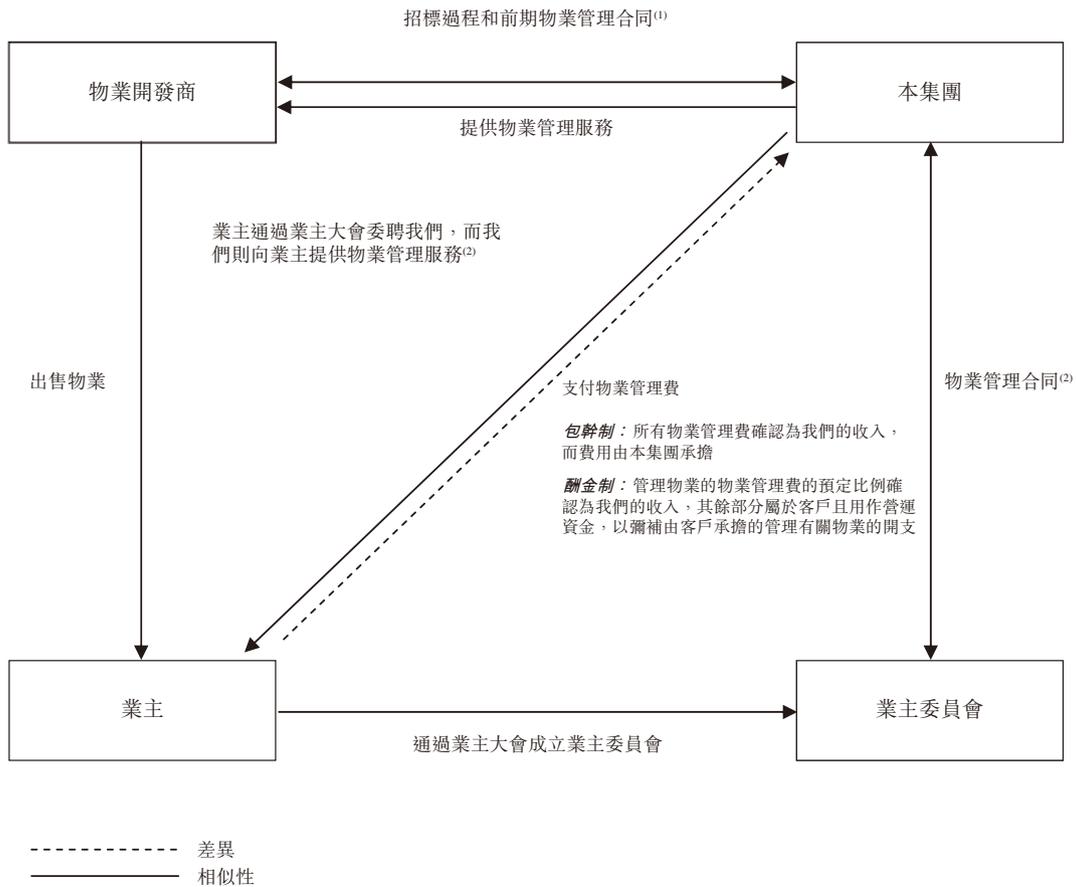
	2016年 在管面積		於12月31日 2017年 在管面積		2018年 在管面積		於2019年 6月30日 在管面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
包幹制	76,557	93.6	99,140	93.4	181,314	95.2	252,612	97.0
酬金制	5,261	6.4	7,041	6.6	9,207	4.8	7,721	3.0
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>

我們於決定按包幹制或酬金制收取物業管理費時，會按個別個案基準考慮多項因素，包括地方性法規、物業開發商或業主委員會的要求、當地的市況及個別物業的性質及要求。評估潛在客戶時，我們會評估諸如管理物業的預期成本、歷史物業管理費收取比率、預計盈利能力、競爭對手收取的費用及該物業此前為按包幹制或酬金制管理等關鍵因素。評估有助於我們決定是按照包幹制或酬金制管理該物業。

我們就我們管理的大部分住宅社區、商業及寫字樓收取的物業管理費乃根據相關項目的在管面積計算。就我們管理的大部分公共及其他物業而言，我們按每個項目基準收取包幹制物業管理費。有關費用並非根據相關項目的在管面積直接釐定，而是經考慮將予提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的員工成本及合理的目標利潤率等因素後釐定。

業務

下圖說明兩種收入模式下管理住宅社區之間的主要差異：



附註：

- (1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理合同，該合同對業主具有法律約束力。
- (2) 業主可選擇通過業主大會委聘我們提供服務。一旦我們被選，業主可通過業主大會授權業主委員會與我們訂立物業管理合同，該合同對全體業主具有法律約束力。

包幹制與酬金制之間的差異詳細闡釋如下：

- **按包幹制收取的物業管理費**

根據包幹制合同，我們通常按物業管理合同約定的收費標準，按月計取物業管理費，該管理費指我們就管理的物業所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、物業開發商及住戶（視情況而定）等客戶收取的全額物業管理費。

根據包幹制合同，我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的服務成本(通常包括與直接提供物業管理服務的員工相關的開支以及第三方服務的分包成本)。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。倘我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主、物業開發商或住戶向我們支付差額。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們擁有33個、31個、30個及33個產生虧損且按包幹制管理的項目，所產生的虧損分別為人民幣15.9百萬元、人民幣14.5百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣7.2百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，該等於往績記錄期間產生虧損的按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入分別佔我們總收入的2.5%、2.7%、1.7%及1.7%。就該等物業產生的虧損主要是由於我們管理該等物業初期就人員配備及部署以及協調第三方服務提供商而產生相對較高的成本，以及節約成本措施(透過自動化、智能化管理及硬件升級)的成效較低所致。於往績記錄期間，我們繼續管理若干該等虧損項目，以期通過各項節省成本的措施逐步提其高盈利能力，以令其物業管理收入與增值服務的收入相輔相成。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 倘我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。為維持我們管理物業的盈利能力，我們已採取各種節省成本措施。詳情請參閱「一標準化、數字化及智能化管理」。

- **按酬金制收取的物業管理費**

於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們自少許的酬金制物業管理合同產生的收入金額分別為人民幣13.3百萬元、人民幣18.9百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣12.6百萬元。根據酬金制，我們將約定的物業管理酬金確認為收入，酬金是按業主、物業開發商及住戶應付物業管理費的固定比例(通常6%至10%)計算的費用或提供該等服務產生的相關開支，而該等物業管理費的剩餘部分則作營運資金用途，以彌補我們管理該等物業產生的開支。

當我們訂約按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主及住戶代理的角色，即與該等社區管理處有關的交易通過我們的司庫職能部門結算。根據酬金制，我們無權獲得客戶已付物業管理費(經扣除我們作為物業管理者的應收費用後)超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就物業管理合同確認按酬金制收取的任何直接成本。該等費用由業主、物業開發商及住戶(視情況而定)承擔。

物業管理費

物業管理服務的定價

我們一般根據若干因素對物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置，(ii)擬提供服務的範圍及品質，(iii)我們的預算開支，(iv)我們的目標利潤率，(v)業主及住戶概況，(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)，及(vii)可比物業的定價。此外，我們考慮通過標準化、數字化及智能化管理能夠實現的潛在成本節約，此舉讓我們向客戶提出其能接受的物業管理費。

於中國，物業管理公司就住宅社區等物業的物業管理服務可能收取的費用由中國有關部門監管及監督。國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理前期物業管理合同中物業管理服務的相關收費，該等費用可能需遵循中國不同地區的政府指導價格。請參閱「監管概覽—有關物業管理服務及其他相關服務的法律法規—物業管理企業的收費」。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別為約每月每平方米人民幣2.10元、人民幣2.13元、人民幣2.14元及人民幣2.18元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.14元、人民幣2.19元、人民幣2.21元及人民幣2.27元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費(即有關月份來自管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣1.19元、人民幣1.31元、人民幣1.47元及人民幣1.48元。

於往績記錄期間，我們就其他物業開發商開發的住宅社區收取的平均物業管理費低於向保利發展控股集團所開發物業收取的管理費。這主要是因為為了增加我們外拓項目來源的物業管理市場份額，我們自中小型物業開發商獲得現有在管物業周邊的多項服務合約，根據該等物業的概況、規模及地點，所收取的物業管理費相對較低。

業 務

我們於往績記錄期間就住宅社區收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。下表載列我們於所示期間按項目來源及項目階段劃分的住宅社區平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣元/平方米/月)			止六個月
由保利發展控股集團				
開發的物業⁽¹⁾				
—住宅前期階段 ⁽²⁾	2.16	2.22	2.24	2.30
—住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	1.61	1.69	1.90	1.96
	<u>2.14</u>	<u>2.19</u>	<u>2.21</u>	<u>2.27</u>
外拓項目來源⁽⁴⁾				
—住宅前期階段 ⁽²⁾	1.20	1.22	1.43	1.45
—住宅業主委員會階段 ⁽³⁾	1.17	1.59	1.65	1.68
	<u>1.19</u>	<u>1.31</u>	<u>1.47</u>	<u>1.48</u>
整體	<u>2.10</u>	<u>2.13</u>	<u>2.14</u>	<u>2.18</u>

附註：

- (1) 就上表而言，「由保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的住宅物業。
- (2) 指為管理住宅物業而與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (3) 指為管理住宅物業而與業主委員會訂立的物業管理合同。
- (4) 就上表而言，「外拓項目來源」指保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商開發的住宅物業。

於往績記錄期間，就保利發展控股集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費在前期階段高於業主委員會階段。一個住宅社區通常需數年進入成熟階段並擁有充足的入住率時方會成立業主委員會。該等由保利發展控股集團開發的處於業主委員會階

段的住宅社區普遍為我們在相對較早年度開始提供物業管理服務的住宅社區，當時所收取的初始物業管理費較我們其後年度承接的項目相對較低。即使我們可能已於過去數年提高該等項目的價格，但其物業管理費仍整體低於仍處於前期階段的較新的項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別為約每月每平方米人民幣6.29元、人民幣6.33元、人民幣6.71元及人民幣6.71元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就由保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣7.75元、人民幣8.24元、人民幣7.73元及人民幣7.97元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們就來自外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費(即有關月份管理該等物業的收入除以有關月份該等物業的在管面積)分別約為每月每平方米人民幣2.09元、人民幣2.18元、人民幣3.12元及人民幣3.15元。

我們於往績記錄期間就保利發展控股集團開發的商業及寫字樓收取的平均物業管理費高於我們就外拓項目來源的商業及寫字樓收取的平均物業管理費。此乃主要由於保利發展控股集團開發的該等商業及寫字樓通常包括中國一二線核心城市的甲級和超甲級高端寫字樓，我們就其收取的物業管理費高於我們管理的外拓項目來源的其他類別寫字樓及商業樓宇。我們於往績記錄期間就商業及寫字樓收取的物業管理費乃按正常商業條款釐定。

就我們管理的大部分公共及其他物業而言，我們按每個項目基準收取包幹制物業管理費。有關費用並非根據相關項目的在管面積直接釐定，而是經考慮將予提供的特定物業管理服務的性質及範圍、我們預期將產生的員工成本及合理的目標利潤率等因素後釐定。

根據我們的物業管理合同，我們可與業主磋商，於合同續期時或根據中國適用法律法規獲得必要數量的業主批准後，提高物業管理費。實際上，由於與業主溝通及通過必要的程序獲得必要的批准需要時間，故我們會單獨評估相關情況，且通常只會於我們認為有必要開展業務(如業主及住戶要求擴大服務範圍或我們須提高任何存在潛在虧損的管理物業的盈利能力)時建議調整物業管理費，且我們概無法保證，我們日後在需要時能成功提高物業管理費。有關更多詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—倘我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」。

考慮到我們按包幹制收取的物業管理費以及不時調整有關收費所需的時間及程序，我們已採取多項內部措施以降低物業管理服務的成本及維持盈利能力。例如，為降低我們的營運成本，我們已將清潔等若干勞動密集型服務以及電梯系統維修保養等專業服務分包予第三方分包商。再者，我們亦專注於實施標準化、數字化及智能化管理措施以減少我們對體力勞工的依賴。有關詳情，請參閱「一標準化、數字化及智能化管理」。

物業管理費的收取

我們管理的物業達到交付階段時，我們開始向已售物業單位的業主收取物業管理費，該管理費一般按照單位面積大小計算。

我們一般按月計取物業管理費。物業管理費將於交款通知書發出後向客戶收取。我們通常不會就我們收取的物業管理費向客戶授出信貸期限。有關我們貿易應收款項之更多詳情，請參閱「財務資料—經選定綜合財務狀況表項目的說明—貿易應收款項」。

我們一般在交付物業時與業主及相關銀行訂立付費安排，據此，物業管理費將按業主指定支付予我們。我們的物業管理費可由客戶透過銀行轉賬、透過信用卡或借記卡或通過連接到我們線上服務平台的第三方在線支付平台支付。在有限情況下，物業管理費亦可以現金支付予我們。

於往績記錄期間，我們亦就已竣工但未售出的物業單位及已售出及已竣工但尚未到物業開發商與購房者協定的交付日期的物業單位向物業開發商收取物業管理費。按照一般市場慣例，於往績記錄期間，我們通常就若干該等物業單位按50%至70%以及按中國適用法律法規規定的折讓比例收取物業管理費。於往績記錄期間，我們就上述物業單位主要向保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)提供物業管理服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們從中產生的收入合共分別為人民幣198.5百萬元、人民幣126.5百萬元、人民幣89.5百萬元及人民幣55.5百萬元。

我們已採取多種措施以加強收取物業管理費的及時性。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短訊或我們的線上服務平台向客戶發送逾期付款通知或向業主及住戶親自派發或向其郵箱發出逾期付款通知，並通過頻繁催款進行跟進。倘經反覆嘗試仍收取失敗後發生重大付款延誤，我們或會提起法律訴訟以收取物業管理費。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，客戶物業管理費的收繳率(按相關期間結束時收到的物業管理費(不包括就之前期間已收取的任何費用及預付費用)佔同期應收相應物業管理費總額的比例計算)分別為95.8%、95.8%、96.0%及81.3%。相較於往績記錄期間的其他年度而言，截至2019年6月30日止六個月相對較低的物業管理費收繳率乃主要由於作為行業慣例，若干客戶出於

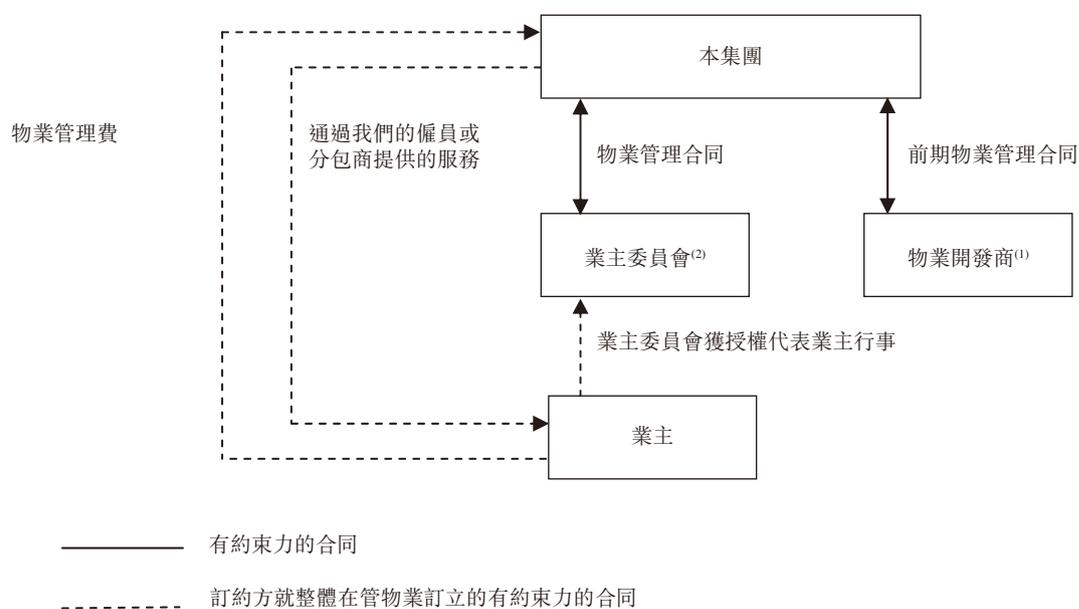
個人偏好及便利考慮，傾向於年中或年底支付其物業管理費。董事相信，得益於向客戶提供的令人滿意的服務及我們持續的收繳努力，我們於往績記錄期間保持合理的物業管理收費水平。

物業管理合同

住宅社區物業管理合同

就我們所提供的住宅社區物業管理服務而言，我們會與(i)物業開發商訂立前期物業管理合同或(ii)業主委員會(代表業主)訂立物業管理合同。於往績記錄期間，我們的大部分住宅社區的物業管理服務收入來自與物業開發商所訂立的前期物業管理合同，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月分別佔我們源自住宅物業的物業管理服務收入的96.4%、95.1%、93.1%及93.9%。

就住宅社區物業管理合同而言，我們與各訂約方的關係如下圖所示：



附註：

- (1) 物業開發商與我們訂立前期物業管理合同。根據中國法律，該等合同對未來業主亦具有法律約束力。
- (2) 業主委員會代表業主與我們訂立物業管理合同，根據中國法律，該等合同對全體業主亦具有法律約束力。

物業開發商通常於向業主出售新近開發的物業前通過招投標程序或以中國適用法律法規規定的其他形式委聘物業管理服務提供商，並直接與物業管理服務提供商簽立合同。待物業開發商完成相關委聘事項後，物業管理公司通常需到當地政府機關登記前期物業管理合同(連同建議物業管理費)。當地政府機關要求的相關備案通常須在物業開發商的物業預售許可證獲當地中國機關批准前完成。

我們的中國法律顧問已告知我們，儘管業主委員會及業主均不屬前期物業管理合同的訂約方，但根據中國法律，該等合同對未來業主有法律約束力，因為業主與物業開發商訂立的物業買賣協議須載有前期物業管理合同的內容。因此，根據該等合同的規定，業主須承擔直接向我們支付物業管理費的責任。根據中國法律，業主可透過業主大會委聘物業管理公司。一般而言，成立業主委員會乃旨在代表業主處理與物業管理公司的日常溝通事宜。業主委員會須獲業主授權方可代表業主訂立物業管理合同。

住宅社區前期物業管理合同及物業管理合同的主要條款及安排大致相同，通常包括以下各項：

- **服務範圍。**我們負責提供標準物業管理服務，包括公共區域及相關設備設施的保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。我們亦負責代表業主及住戶收取公共區域水電費及提供其他輔助物業管理服務。
- **服務標準。**合同載有提供物業管理服務所需的相關品質標準，及對公共區域的設備設施進行定期檢查及保養的要求。
- **物業開發商的責任。**物業開發商主要負責(其中包括)(i)自每名物業購置方取得承諾書，當中表明其將遵守物業買賣協議通常隨附的前期物業管理合同的規定，(ii)為我們提供現成管理處，供我們用作現場物業管理處，(iii)確保物業配套公共區域設備設施的品質，及(iv)向我們提供藍圖及其他施工設計文件以及驗收文件。

- **物業管理費。**合同載有物業管理費的收取標準，該管理費通常按物業管理合同的約定於所購置物業交付完成後開始累計。物業開發商通常負責於交付日期之前就未售出的物業單位及已售出物業單位支付相關物業買賣協議中協定之物業管理費。我們亦會就逾期物業管理費收取滯納金並有權向客戶提出法律訴訟以收取費用。
- **分包。**我們可將物業管理服務的各個分部分包予專業第三方分包商。例如，我們或會選擇將保安、清潔、綠化、園藝及電梯消防設施維修保養服務分包予第三方分包商並僅自行進行整體協調及規劃。有關與我們第三方分包商訂立的安排，請參閱「—我們的供應商—分包」。
- **服務期限。**我們與物業開發商訂立的前期物業管理合同大部分並無固定期限，並可在業主通過業主大會選擇另一物業管理服務提供商及業主委員會簽訂有關替代的物業管理合同生效時予以終止。業主委員會通常由業主授權以代表業主與我們訂立物業管理合同，該等合同通常訂有介乎三至五年的固定期限。

非住宅物業物業管理合同

我們就管理非住宅物業與業主及物業開發商等客戶訂立物業管理合同。下文概述非住宅物業物業管理合同的一般條款：

- **服務範圍。**我們通常提供物業管理服務，包括公共區域及相關設備設施的保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。與政府機構訂立的有關城鎮管理的服務合同可能訂明協助政府機構開展管理及監督活動等服務，包括但不限於城市面貌、環境衛生、安全及社會秩序。
- **服務標準。**合同載有提供物業管理服務所需的相關品質標準，及對公共區域的設備設施進行定期檢查及保養的要求。
- **客戶的責任。**非住宅物業物業管理合同的客戶主要負責(其中包括)(i)以協定方式支付物業管理費；(ii)提供現成辦公空間供我們使用；及(iii)確保公共區域設備設施的品質。

業 務

- **物業管理費。**合同通常載有月／季應付的物業管理費。我們亦會就逾期物業管理費收取滯納金並有權向客戶提出法律訴訟以收取費用。
- **分包。**我們可將物業管理服務的各個分部分包予第三方分包商並僅自行進行整體協調及規劃。
- **服務期限。**我們的非住宅物業物業管理合同通常訂有一至五年的固定期限。

物業管理合同的到期時間表

下表載列截至2019年6月30日有關我們物業管理項目的物業管理合同的到期時間表：

	合同管理面積		合同數目	
	千平方米	%		%
無固定期限的物業管理合同 ⁽¹⁾	182,989	40.2	752	59.4
我們於合同到期後仍提供服務的物業管理合同 ⁽²⁾	23,183	5.1	84	6.6
有固定期限且將於下列日期到期的物業管理合同				
截至2019年12月31日止年度	12,680	2.8	86	6.8
截至2020年12月31日止年度	187,150	41.1	139	11.0
截至2021年12月31日止年度及以後	48,913	10.8	204	16.2
小計	<u>248,743</u>	<u>54.7</u>	<u>429</u>	<u>34.0</u>
總計	<u>454,915</u>	<u>100.0</u>	<u>1,265</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 無固定期限的物業管理合同主要指與物業開發商訂立的前期物業管理合同，該合同無固定期限，並可於業主委員會成立及業主通過業主委員會訂立的更換物業管理合同選擇物業服務提供商時予以終止。截至2019年6月30日，我們已訂立的相當一部分物業管理合同乃與物業開發商訂立的前期物業管理合同。
- (2) 儘管截至2019年6月30日合同期限已屆滿，我們仍繼續提供該等物業管理合同項下之服務，此乃主要由於該等物業的相關業主大會尚未召開以重續我們的物業管理合同或選擇更換物業管理服務提供商。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們有權就於合同到期後為有關物業管理合同繼續提供服務收取物業管理費。

於往績記錄期間，我們的物業管理服務維持較高的合同續約率。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的物業管理合同續約率(即於相關期末有效的物業管理合同數目除以同期存續的物業管理合同數目)分別為99.8%、99.6%、98.2%及99.0%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們並未就一個、四個、19個及13個項目分別續訂物業管理合同。於往績記錄期間，由於客戶調整服務委聘要求及/或內部政策等原因，我們並無續訂若干該等項目，我們亦因將資源優化重新分配至盈利性更高的項目而自願終止若干該等項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，來自該等未續期項目的物業管理收入分別佔我們總收入的0.1%、0.1%、0.4%及0.3%。根據中國法律，住宅社區業主大會有權根據若干程序變更物業管理公司。我們非住宅物業的物業管理合同亦可重續或可根據相關合同條款終止。倘物業管理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 — 與我們業務及行業有關的風險 — 大量物業的物業管理合同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」。

我們物業管理服務組合的增長

於往績記錄期間，我們主要通過向物業開發商或業主委員會取得新的服務合同的方式不斷拓展物業管理服務業務。我們亦計劃於將來通過收購更多從事互補業務及具備行業經驗的物業管理公司的方式擴大我們的覆蓋範圍。詳情請參閱「— 業務策略 — 多渠道擴大管理規模，鞏固行業龍頭地位」。下表列示於往績記錄期間我們(i)合同管理面積及(ii)在管面積的變動情況：

業 務

	2016年		於12月31日 2017年		2018年		於2019年 6月30日	
	合同		合同		合同		合同	
	管理面積 (千平方米)	在管面積 (千平方米)	管理面積 (千平方米)	在管面積 (千平方米)	管理面積 (千平方米)	在管面積 (千平方米)	管理面積 (千平方米)	在管面積 (千平方米)
期初								
– 保利發展控股集團 開發的物業 ⁽²⁾	97,855	68,076	117,515	75,218	143,174	91,379	170,744	109,369
– 外拓項目來源 ⁽³⁾	4,301	3,871	17,836	6,600	41,290	14,802	190,797	81,152
	<u>102,156</u>	<u>71,947</u>	<u>135,351</u>	<u>81,818</u>	<u>184,464</u>	<u>106,181</u>	<u>361,541</u>	<u>190,521</u>
新合同 ⁽¹⁾								
– 保利發展控股集團 開發的物業 ⁽²⁾	19,660	7,142	25,659	16,161	27,570	17,990	9,320	2,762
– 外拓項目來源 ⁽³⁾	13,545	2,739	24,487	8,536	146,294	62,056	84,184	66,916
	<u>33,205</u>	<u>9,881</u>	<u>50,146</u>	<u>24,697</u>	<u>173,864</u>	<u>80,046</u>	<u>93,504</u>	<u>69,678</u>
收購 ⁽⁴⁾								
– 保利發展控股集團 開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
– 外拓項目來源 ⁽³⁾	-	-	-	-	6,817	6,817	2,041	1,902
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,817</u>	<u>6,817</u>	<u>2,041</u>	<u>1,902</u>
終止 ⁽⁵⁾								
– 保利發展控股集團 開發的物業 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
– 外拓項目來源 ⁽³⁾	(10)	(10)	(1,033)	(334)	(3,604)	(2,523)	(2,171)	(1,768)
	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>	<u>(1,033)</u>	<u>(334)</u>	<u>(3,604)</u>	<u>(2,523)</u>	<u>(2,171)</u>	<u>(1,768)</u>
期末								
– 保利發展控股集團 開發的物業 ⁽²⁾	117,515	75,218	143,174	91,379	170,744	109,369	180,064	112,131
– 外拓項目來源 ⁽³⁾	17,836	6,600	41,290	14,802	190,797	81,152	274,851	148,202
	<u>135,351</u>	<u>81,818</u>	<u>184,464</u>	<u>106,181</u>	<u>361,541</u>	<u>190,521</u>	<u>454,915</u>	<u>260,333</u>

附註：

- (1) 就我們所管理的住宅社區而言，新合同主要包括物業開發商進行新物業開發所需的服務合同及在少數情況下為住宅社區替換先前物業管理公司的服務合同。

- (2) 就上表而言，「保利發展控股集團開發的物業」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司單獨或與他方共同開發的物業。
- (3) 外拓項目來源指(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業(如學校及公共服務設施)的業主。
- (4) 指於往績記錄期間我們通過收購若干物業管理公司(即於2018年收購湖南保利天創及於2019年收購保利暉創(重慶))取得的新合同。
- (5) 終止主要包括我們因將資源重新分配至盈利性更高的合同以優化我們的物業管理組合而自願不續訂的若干物業管理合同。

我們進行市場調研及根據客戶的物業組合、背景及目標物業的開發時間表篩選客戶。我們訂立新合同之前進行可行性分析及財務預測，其中會考慮物業情況和規模、管理物業的估計成本、過往物業管理費收繳率、預計盈利能力、當地市場的競爭格局、任何適用的監管規定及與我們其他業務(如增值服務)的潛在協同效應等多項因素。

根據中國法律，物業開發商通常須通過招投標程序選擇物業管理服務提供商，並訂立住宅物業的前期物業管理合同。倘投標人不夠或所管理物業規模較小，則中國法律允許物業開發商在不進行任何招投標程序的情況下選擇物業管理服務提供商，惟須經中國主管物業行政部門批准。

一般招投標過程主要包括以下階段：

- **邀約。**物業開發商可發佈公告，邀請潛在投標人或發出私下邀請給至少三名合資格投標人，公告及私人邀請內容須列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業管理項目的招標相關文件及政府批文須事先提交予中國的當地房地產行政主管部門並進行備案。
- **投標。**投標人向物業開發商提交投標文件(通常包含物業管理擬議定價、建議及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式投標文件之前，投標人或須提供資格預審文件以供審核。
- **評估。**物業開發商將成立評標委員會，以對所提交的招標書進行審核及評級。評標委員會的評標過程及組成須遵守有關中國法律法規的要求。評標委員會於評估提呈資料時一般會考慮證書、服務質素、可用資金及建議收費水平等因素。
- **甄選。**根據評估情況，評標委員會向物業開發商推薦排序出前三名投標人。物業開發商一般會確認第一名投標人為中標人及繼續安排必要通知。

- **中標及簽立合同。**物業開發商須於中標確認後15日內在當地有關部門備案招標結果。授予中標人的物業管理合同預計於中標通知發出後30日內簽立。

根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共設施)委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

於往績記錄期間，我們在我們參與招投標過程的保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)所開發的幾乎所有物業管理項目中中標。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別參與外拓來源物業管理項目的121、216、264及151次招投標程序。我們外拓來源物業管理項目的中標率(即我們中標的外拓來源物業管理項目招投標程序數目除以我們同期參與的外拓來源物業管理項目招投標程序總數)分別為52.1%、49.1%、44.7%及36.4%。於往績記錄期間，我們外拓來源物業管理項目的中標率有所下降乃主要由於我們調整參與招投標程序的策略，參加了更多的外拓來源物業管理項目的招投標。

截至2019年6月30日，我們主要透過以下方式自物業開發商取得物業管理合同：(i)適用中國法律規定的招投標程序或(ii)根據有關地方部門之批文或有關地方部門不強制要求之其他方式進行的商業談判。除以上所述者外，截至2019年6月30日我們有20個自物業開發商取得的前期物業管理合同(「**有關物業管理項目**」)，並未根據中國法律法規及有關地方部門的強制規定進行招投標程序。有關物業管理項目產生的物業管理服務收入分別佔我們截至2016年、2017年及2018年止年度以及截至2019年6月30日止六個月總收入的0.7%、0.9%、0.8%及0.3%。

經我們的董事確認，有關物業管理項目的物業管理服務提供商的選擇未經招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據我們的中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理合同會遭受行政處罰。誠如我們的中國法律顧問進一步告知，在未進行招投標程序的情況下訂立有關物業管理項目的前期物業管理合同不會影響中國合同法規定的此等合同之有效性。董事亦確認，基於我們中國法律顧問給出的意見及有關物業管理項目的合同管理面積貢獻有限，該等項目未進行規定的招投標程序不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。請參閱「**風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的物業管理合同可能未經規定招投標程序而獲得**」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理合同所需的任何招投標程序而對相關物業開發商施加任何行政處罰或發出任何可能行政處罰的通知。

非業主增值服務

憑藉我們的物業管理專長及充分利用我們的品牌聲譽，我們向物業開發商及其他物業管理公司等非業主提供增值服務，以解決物業開發和管理各個階段的各種需求。

我們於2011年開始提供非業主增值服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們源自非業主增值服務的收入分別為人民幣398.8百萬元、人民幣502.0百萬元、人民幣696.5百萬元及人民幣458.6百萬元，佔各期間總收入的15.6%、15.4%、16.5%及16.3%。

於往績記錄期間，我們的非業主增值服務包括以下類別：

- **案場協銷服務。**於往績記錄期間，我們主要通過向物業開發商提供案場協銷服務來提供非業主增值服務，協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。我們在物業銷售處及展廳派駐現場員工以提供案場協銷服務，通常包括向潛在物業買家提供訪客接待、清潔、安保檢查、維護以及其他客戶相關服務。我們已就案場協銷服務實施質素標準及定期評估該等服務的質素。
- **其他非業主增值服務。**我們於往績記錄期間的其他非業主增值服務包括：(i) 向物業開發商及其他物業管理公司就物業開發設計及建設規劃提供物業管理方面的諮詢服務，(ii) 物業單位交付前向物業開發商提供的承接查驗服務，(iii) 向物業開發商提供的房屋集中交付服務，及(iv) 向物業開發商提供的商業運營服務，主要涉及停車位運營及租賃協助以及寫字樓商業招租。

業 務

下表載列於所示期間按服務類型劃分的源自非業主增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
案場協銷服務	326,389	81.8	421,058	83.9	565,568	81.2	292,576	86.3	358,633	78.2
其他非業主 增值服務	72,447	18.2	80,926	16.1	130,934	18.8	46,520	13.7	100,013	21.8
總計	<u>398,836</u>	<u>100.0</u>	<u>501,984</u>	<u>100.0</u>	<u>696,502</u>	<u>100.0</u>	<u>339,096</u>	<u>100.0</u>	<u>458,646</u>	<u>100.0</u>

我們一般按交易基準就提供非業主增值服務收取費用。我們一般會在考慮服務的性質及範圍、我們需安排的員工人數及職務情況以及所涉及物業的規模、位置及定位後按實際成本或按固定的包幹金額收費。我們通常不會向非業主增值服務客戶授予信貸期。我們的非業主增值服務合同期限通常在客戶告知我們無需繼續提供服務時到期。

於往績記錄期間，我們自保利發展控股集團產生大部分非業主增值服務收入，表明我們的業務與保利發展控股集團的物業開發業務之間的協同效應增強。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們自保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)產生的非業主增值服務收入分別為人民幣357.1百萬元、人民幣443.8百萬元、人民幣627.0百萬元及人民幣423.4百萬元，佔各自期間我們總收入的13.9%、13.7%、14.8%及15.0%。鑒於我們多年以來不斷提升我們的品牌及行業知名度，力求多元化相關業務的客戶群，我們於往績記錄期間亦開始為更多的其他物業開發商提供非業主增值服務。我們認為，向其他物業開發商提供該等服務可於物業開發初期培養與該等客戶的關係，從而使我們後續能夠從彼等取得物業管理合同。

社區增值服務

作為我們物業管理服務業務的延伸，我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，主要解決彼等的生活及日常需求，提升客戶體驗、滿意度及忠誠度，為業主及住戶創造更加健康便利的生活社區。我們主要通過在提供傳統物業管理服務過程中與客戶的日常聯繫及互動，及通過我們的線上服務平台(如移動應用程序)提供該等服務。

我們於2011年開始提供社區增值服務。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們自社區增值服務所產生的收入分別為人民幣259.1百萬元、人民幣319.2百萬元、人民幣623.4百萬元及人民幣540.4百萬元，佔各自期間總收入的10.1%、9.9%、14.7%及19.1%。

業 務

於往績記錄期間，我們提供以下類別的社區增值服務：

- **社區生活服務**。主要包括(i)貨品、季節性產品及其他日常必需品的採購及送貨服務，(ii)家居軟裝、拎包入住服務，(iii)與第三方商家合作提供的其他社區便民服務，如旅遊服務、家政服務、家用電器維修保養服務及快遞代寄送服務；及
- **社區資產增值服務**。主要包括：(i)停車場管理服務，及(ii)公共區域增值服務，如公共區域出租協助。

下表載列所示期間按服務類型劃分的源自社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%								
社區生活服務	205,631	79.4	248,749	77.9	451,624	72.4	232,398	77.8	416,838	77.1
社區資產增值服務	53,458	20.6	70,450	22.1	171,744	27.6	66,407	22.2	123,561	22.9
總計	<u>259,089</u>	<u>100.0</u>	<u>319,199</u>	<u>100.0</u>	<u>623,368</u>	<u>100.0</u>	<u>298,805</u>	<u>100.0</u>	<u>540,399</u>	<u>100.0</u>

(未經審核)

我們自行或與合資格第三方商家合作提供該等社區增值服務。就我們直接提供的社區增值服務而言，我們通常會就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。就與第三方商家合作提供的社區增值服務而言，我們通常會向該等商家收取固定費用或售價的百分比作為轉介費。

就公共區域增值服務而言，我們根據物業管理合同獲授權或經中國法律所規定特定比例的業主許可，代表業主出租公共區域。我們一般按物業管理合同將該等服務所產生收入的協定比例確認為我們的收入。

就提供社區增值服務(涉及與第三方商家合作)而言，我們根據價格競爭力、產品或服務品質及對客戶需求的回應等一系列因素篩選合適商家。我們或會於慮及商家的相關產品或服務性質以及營運規模及能力後，選擇幾家第三方商家為同一區域內的管理社區提供若干產品或服務，以滿足社區住戶的不同需求及偏好。我們採納嚴格的進入門檻及質量控制措施，以確保第三方商家所提供產品或服務的質量。我們通常會與商家訂立書面合作協議，當中載有(其中包括)推介費率、結算機制以及交付產品或服務的物流資料以及賠償責任。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會更換第三方商家。

標準化、數字化及智能化管理

我們一直致力於通過信息技術升級來加強企業競爭力，降低運營成本及減少對人力勞動的倚賴。我們的專業團隊專注實施標準化、數字化及智能化管理，持續優化運作流程、提升效率，提升客戶體驗。

標準化

我們根據ISO9001:2015質量管理體系、ISO14001:2015環境管理體系、OHSAS18001:2007職業健康安全管理体系、ISO/IEC27001:2013信息安全管理體系及ISO55001:2014資產管理體系，制定並持續優化我們的服務標準，提升附屬公司與分公司及總部的項目管控能力。

隨著我們服務能力的提升，我們持續更新或頒佈新的內部標準以滿足客戶不斷變化的需求。我們已制定一系列指引及規則，當中載列有關物業管理服務營運、服務程序監督及項目評估的關鍵標準及程序的詳細指引，以確保持續及高質量的涵蓋多種多樣物業類型的物業管理服務。例如，我們的營運管理部門於2019年更新及頒佈了「親情和院標準SOP版」及「東方禮遇標準SOP版」，在此指導下，我們成功地在全國開展了一系列標杆物業管理項目。我們亦制訂及實施多層次的監督及管理標準，以協調我們的物業管理服務的標準操作程序，如「項目經理手冊」、「項目運營手冊」及為不同業務部門制定差異化及量身定制的指示以供遵守及進一步提升營運及管理效率及提高服務質量。此外，我們擁有全面評估項目的標準及程序，例如，為我們本身制訂的「基準項目評估標準」以識別問題及提高服務質量。我們相信，該等系列的標準及程序能讓我們在不影響服務質量的情況下，有效地擴展並持續複製我們的營運。

數字化

作為一間業務營運涵蓋全國各地項目的大型企業，我們充分利用信息技術整合資源及實現在管物業狀態數據的有效傳輸。我們一直在開發ERP系統，旨在不僅支持我們現場員工的運作，亦支持我們項目經理、附屬公司與分公司及總部的遠程管理及協調。我們在客戶服務呼叫中心、保安服務、清潔、綠化、電梯的維修保養方面實現了數字化。我們本身的僱員及分包商可隨時在線獲得其職權範圍內的在管物業、設備或設施的狀態資料、其工作任務及待處理的新訂單。彼等亦須在ERP系統上傳真實圖片並報告其工作完成狀態。此外，透過ERP系統整合的集中統一的數據，我們能夠及時獲得我們項目的基本資料、實時監控視頻、物業管理費的收繳情況、質量檢查及評估結果以及住戶及業主的反饋，從而實現對我們業務營運的集中、透明及高效管理及控制。我們相信，該等措施能有效地幫助我們進一步提升營運效率，並確保提供始終如一的高品質服務。

智能化管理

我們擁有智能化管理的全面發展策略，以保證物業管理設備及設施的安全、高效及智能化運行。我們的EBA平台可實現消防設施及其他設備、停車場、環境、節能及諸多其他方面的智能化管理，以降低員工現場檢查的頻率及營運成本。例如，我們使用智能傳感器收集水泵及電力設施的實時運行數據，而我們的員工可透過EBA平台監督並及時取得任何運行異常的資料，此舉可有效減少勞工成本及提升公用設施的安全性。透過分析EBA平台整合的數據，我們亦能夠採取適當的措施及時維護設施及設備，從而延長其使用壽命。

此外，我們使用智能化管理技術以為業主及住戶創造一個更好及更安全的生活環境。我們使用智能門禁設備及設施，如人臉識別系統、遙控門禁系統及入口可視對講系統。我們亦為部分社區提供PM2.5監測設施、水質及漏電監測設施以及其他智能傳感器設備。我們將繼續與高等教育機構合作，參與物聯網技術研究項目，以提高我們對智能化物業管理的理解及能力。

線上服務平台

我們將我們的線上服務平台(主要包括「和院通」移動應用程序連同微信小程序及社交媒體公眾號)用作用戶在線上線下了解我們服務的門戶，以期提升客戶體驗及忠誠度以及我們的品牌認知度。我們的線上服務平台首次於2017年實施，其採納「和院通」移動應用程序。「和院通」移動應用程序可用於安卓及iOS移動設備。於最後實際可行日期，我們的線上服務平台已吸引超過0.8百萬名註冊用戶，其中大部分已證實為我們在管物業的業主及住戶。

註冊用戶可透過「和院通」移動應用程序使用我們的服務，主要包括：(i)報告維修請求及安排維修後勤，(ii)聯繫我們的物業管理客戶服務人員尋求幫助及投訴，(iii)支付物業管理費、審核及追蹤每月的費用報表以及接收我們的催款單，(iv)得以遙控社區及物業單位的智能化准入，及(v)在我們的移動應用程序瀏覽第三方商家刊登的產品及服務信息以及通過我們的移動應用程序將註冊用戶導向有關商家經營的網上商店。

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

據中國法律顧問告知，(i)我們所開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」。原因在於我們使用線上服務平台作為工具，以便提供服務，但我們並無直接從該線上服務平台以有償互聯網信息服務方式產生任何收入。此外，我們亦透過線上服務平台無償提供社區社交網絡服務，如免費刊登第三方商家的產品及服務的廣告。由於該等服務屬免費，並不屬於經營性互聯網信息服務的類別；(ii)我們已取得並完成從事該等業務所需的備案及登記，包括非經營性互聯網信息服務的備案；(iii)非經營性互聯網信息服務並不屬於基礎電信服務或增值電信服務類別，因此，我們透過線上服務平台開展我們的現有業務無需增值電信服務許可證；及(iv)我們的線上服務平台業務並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

有關數據安全和隱私保護的內部控制措施

我們已採取多項內部控制措施以確保與我們內部運營數據以及外部數據(例如通過我們的線上服務平台獲得的用戶數據)相關的數據安全及隱私保護。

我們已制定內部規則以嚴格限制信息系統內容的訪問權限。我們根據職位及職責對員工進行分類並授予彼等不同的訪問權限，同時採用密碼控制等技術手段進行系統用戶身份識別，使得只有必要人員才可以取閱若干機密信息。我們加強對重要經營數據的存取權限管理，避免將不相容職責授予同一用戶。我們定期檢查系統日誌，能將用戶的所有操作活動全部予以保留，以進一步確保信息安全。我們的計算機房和電子設備亦設有訪問和控制系統，嚴禁任何未經授權訪問。同時，我們定期執行本地及遠程數據備份，並進行恢復測試以確保存儲信息的有效性。我們亦指派員工專門負責信息相關硬件的日常維護。此外，我們會於每年組織信息資產綜合風險評估並相應調整信息風險控制和安全管理策略。我們亦設有信息安全應急響應機制。我們定期進行應急演練，從而改進我們的信息管理系統。我們於2018年取得ISO/IEC27001:2013信息安全管理体系認證。

我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)提供保潔、綠化及園藝、維修及維護服務的分包商，及(ii)水電暖提供商。

於往績記錄期間，我們自保利發展控股集團及其他關聯方採購若干服務，該等服務主要包括(i)向保利發展控股集團購入存貨(如購入停車位使用權)，及(ii)向我們的聯營企業及保利發展控股集團的附屬公司廣東芯智慧科技有限公司購入軟件開發服務。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—關聯方交易及結餘」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。我們的供應商通常會授予我們不超過30天的信貸期，我們一般會以銀行轉賬的方式向供應商付款。

供應商甄選

我們旨在建立及維持一套有效全面的供應商管理系統。我們持續監察及評估供應商的能力是否達到我們的要求。為確保供應商的整體質量，我們建立了合格供應商名單，供應商的選擇基於其背景、資質及向我們提供相關產品或服務的過往表現等因素。

我們通常通過招投標程序委聘供應商，招投標由投標評估團隊管理，團隊成員包括提出採購的相關業務部門員工、財務人員及隨機抽取的具備特定採購知識的僱員。投標評估團隊於考慮供應商的價格競爭力、產品或服務質量、專業資格、行業聲譽及財務實力等一系列因素後評估及選擇適當的供應商。

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

分包

我們將若干勞動密集型服務及專業服務(主要包括清潔、保安、綠化、園藝及維修保養服務)委派予分包商，此舉可令我們降低經營成本、提高服務質量及將更多資源集中於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包安排能夠使我們利用分包商的人力資源及技術專長，降低我們的勞工成本及提高我們業務的整體盈利能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣509.4百萬元、人民幣605.7百萬元、人民幣818.3百萬元及人民幣519.1百萬元，分別佔我們總服務成本的23.9%、22.7%、24.3%及24.1%。於往績記錄期間，我們所有的分包商均位於中國。有關我們分包商質量控制的資料，請參閱「**質量控制**—對分包商的質量控制」。

分包協議的主要條款

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

- **期限**。分包協議的期限一般為一至三年，可經雙方同意予以續期。如果分包商的表現達到約定的標準，則我們將考慮再次聘用該等分包商。
- **我們的責任**。我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。

- **分包商的義務。**分包商負責根據相關分包協議中描述的範圍、頻率和標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。如果表現未達到標準，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。如果他們未能如此行事，我們有權要求損害賠償或終止合同。分包商須對提供承包服務的員工進行管理，且我們與分包商的員工之間並不存在僱傭關係。
- **風險分擔。**分包商對其在提供承包服務過程中的違約所造成的任何財產受損或人員受傷承擔責任。我們一般要求分包商就對客戶造成且已由我們支付的任何損害向我們作出彌償。分包商亦須根據適用的中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律或行業標準的責任及職責。
- **分包費用。**分包費用一般按月或按季度支付，包括採購原材料的成本、人工成本、設備保養成本、稅項開支以及分包商產生的其他雜項費用。
- **不得轉讓。**未經我們的事先同意，分包商不得向任何其他方轉讓或轉包其於分包協議項下的義務。

主要供應商

於往績記錄期間，我們的五大供應商多數為我們物業管理服務業務的水電暖提供商及分包商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間自我們最大供應商(為電力提供商)的採購額分別為人民幣48.4百萬元、人民幣53.3百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣55.6百萬元，分別佔我們總服務成本的2.3%、2.0%、1.8%及2.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，於往績記錄期間我們向五大供應商的採購額合共分別為人民幣126.4百萬元、人民幣131.3百萬元、人民幣151.9百萬元及人民幣142.0百萬元，分別佔我們總服務成本的5.9%、5.0%、4.4%及6.6%。於往績記錄期間，我們已與我們的五大供應商維持業務關係平均約超過十年。於往績記錄期間，我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。於往績記錄期間，我們一般與我們的五大供應商訂立供應協議，協議期限通常介乎一至三年。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們的五大供應商的若干詳情：

截至2019年6月30日止六個月

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係的時長	供應商 提供的服務	採購額 (人民幣千元)	所佔服務成本 百分比 (%)
1.	供應商A	水電暖提供商	15年	供電	55,553	2.6
2.	供應商B	物業管理 服務提供商	1年	保安、保潔	44,630	2.1
3.	供應商C	電梯服務提供商	14年	電梯維保	15,520	0.7
4.	供應商D	水電暖提供商	16年	供電	13,754	0.6
5.	供應商E	勞工服務提供商	8年	勞務派遣	12,500	0.6

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係的時長	供應商 提供的服務	採購額 (人民幣千元)	所佔服務成本 百分比 (%)
1.	供應商A	水電暖提供商	15年	供電	62,190	1.8
2.	供應商B	物業管理 服務提供商	1年	保安、保潔	30,956	0.9
3.	供應商F	物業管理 服務提供商	7年	保潔服務	20,600	0.6
4.	供應商C	電梯服務提供商	14年	電梯維保	19,718	0.6
5.	供應商E	勞工服務提供商	8年	勞務派遣	18,453	0.5

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係的時長	供應商 提供的服務	採購額 (人民幣千元)	所佔服務成本 百分比 (%)
1.	供應商A	水電暖提供商	15年	供電	53,293	2.0
2.	供應商G	環保服務提供商	6年	保潔服務	23,890	0.9
3.	供應商H	環保服務提供商	4年	保潔服務	18,118	0.7
4.	供應商C	電梯服務提供商	14年	電梯維保	18,109	0.7
5.	供應商D	水電暖提供商	16年	供電	17,841	0.7

業 務

截至2016年12月31日止年度

排名	供應商	供應商類型	與我們建立 業務關係的時長	供應商 提供的服務	所佔服務成本	
					採購額 (人民幣千元)	百分比 (%)
1.	供應商A	水電暖提供商	15年	供電	48,422	2.3
2.	供應商D	水電暖提供商	16年	供電	26,227	1.2
3.	供應商G	環保服務提供商	6年	保潔服務	23,770	1.1
4.	供應商E	勞工服務提供商	8年	勞務派遣	14,336	0.7
5.	供應商I	電梯服務提供商	9年	電梯維保	13,617	0.6

於最後實際可行日期，我們調整戰略，就相關服務聘用更多分包商而非勞務派遣服務提供商，因此，我們已自行終止與供應商E的業務關係。於最後實際可行日期，除前述終止與供應商E的業務關係外，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於往績記錄期間中斷或終止與我們任何五大供應商的關係。於往績記錄期間，我們五大供應商均為獨立第三方。於最後實際可行日期，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就我們的董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們於往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

我們的客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括(i)需要我們物業管理服務和社區增值服務的業主及住戶，及(ii)需要我們物業管理服務及非業主增值服務的物業開發商。我們一般不會向客戶授出信貸期，且我們一般通過銀行轉賬結算客戶付款。

主要客戶

於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為保利發展控股集團。我們於往績記錄期間向保利發展控股集團提供非業主增值服務和物業管理服務。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」及本招股章程附錄一會計師報告附註29。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的單一最大客戶的收入分別為人民幣562.5百萬元、人民幣559.4百萬元、人民幣678.4百萬元及人民幣437.3百萬元，分別佔我們總收入的21.9%、17.3%、16.0%及15.5%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，來自我們的五大客戶(通常為物業開發商或非住宅物業的業主)的收入合共分別為人民幣588.1百萬元、人民幣601.0百萬元、人民幣739.7百萬元及人民幣485.9百萬元，分別佔我們總收入的22.9%、18.6%、17.5%及17.2%。於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方，惟(i)保利發展控股集團；(ii)

業 務

客戶J(為保利發展控股集團的參股公司)；及(iii)客戶F(於截至2016年及2017年12月31日止年度為保利發展控股集團的參股公司，其後於2018年成為保利發展控股集團的附屬公司)除外。於往績記錄期間，我們已與我們的五大客戶建立平均超過六年的持續業務關係及合作。我們與我們五大客戶中的物業開發商訂立了物業管理合同，合同的一般條款載於「物業管理合同」。

下表載列於往績記錄期間我們的五大客戶的若干詳情：

截至2019年6月30日止六個月

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入	所佔總收入
					(人民幣千元)	百分比 (%)
1.	客戶A(保利發展控股集團)	物業開發商	23年	物業管理服務及 非業主增值服務	437,262	15.5
2.	客戶B	業主	12年	物業管理服務	19,248	0.7
3.	客戶E	業主	1年	物業管理服務	11,641	0.4
4.	客戶C	業主	1年	物業管理服務	9,212	0.3
5.	客戶D	業主	1年	物業管理服務	8,550	0.3

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入	所佔總收入
					(人民幣千元)	百分比 (%)
1.	客戶A(保利發展控股集團)	物業開發商	23年	物業管理服務及 非業主增值服務	678,360	16.0
2.	客戶B	業主	12年	物業管理服務	23,724	0.6
3.	客戶E	業主	1年	物業管理服務	16,953	0.4
4.	客戶G	業主	2年	物業管理服務	10,801	0.3
5.	客戶I	業主	6年	物業管理服務	9,887	0.2

業 務

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入	所佔總收入
					(人民幣千元)	(%)
1.	客戶A(保利發展控股集團)	物業開發商	23年	物業管理服務及 非業主增值服務	559,441	17.3
2.	客戶B	業主	12年	物業管理服務	12,351	0.4
3.	客戶H	業主	3年	物業管理服務	10,443	0.3
4.	客戶F	物業開發商	3年	物業管理服務及 非業主增值服務	9,981	0.3
5.	客戶I	業主	6年	物業管理服務	8,761	0.3

截至2016年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	與我們建立 業務關係的時長	我們提供的服務	收入	所佔總收入
					(人民幣千元)	(%)
1.	客戶A(保利發展控股集團)	物業開發商	23年	物業管理服務及 非業主增值服務	562,489	21.9
2.	客戶I	業主	6年	物業管理服務	8,760	0.3
3.	客戶J	物業開發商	8年	物業管理服務及 非業主增值服務	6,881	0.3
4.	客戶K	業主	12年	物業管理服務	5,045	0.2
5.	客戶F	物業開發商	3年	物業管理服務及 非業主增值服務	4,922	0.2

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何情況或安排將會導致我們於往績記錄期間中斷或終止與我們任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除本招股章程中所披露者外，於往績記錄期間，概無任何董事、彼等的緊密聯繫人或就我們的董事所深知擁有本公司已發行股份數目5%以上的任何股東於我們任何五大客戶中擁有任何權益。

市場開發

我們的管理層負責(其中包括)規劃和制定我們的整體市場擴張計劃、營銷策略及協調我們的市場開發活動，以為我們開發新客戶並保持和加強與現有客戶的關係，尋求及發展更多商機。我們的總部管理整體市場開發戰略，而區域附屬公司及分公司監

督各自所在區域市場開發活動的實施情況。我們已實施市場開發系統、業務操作指引及僱員激勵措施等，以支持我們獲得物業管理合同及增值服務合同，物色產業鏈內的合適收購及合資合作機會等市場開發工作。

我們已針對不同類型客戶及業務夥伴的特點量身定制各種營銷措施。於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入來自保利發展控股集團開發的物業。我們預期在可見的將來由保利發展控股集團開發的物業會繼續成為我們穩定的收入來源。我們將與保利發展控股集團維持長期合作關係。此外，我們致力於通過專業化、多元化及高質量的服務擴大我們與其他物業開發商的合作。憑藉我們廣泛的品牌影響、行業經驗和規模化的經濟效應，通過對其他物業開發商需求的調查分析和針對性溝通，我們提高了項目招投標參與度和成功率，促進物業服務合同簽約。尤其是，我們關注國家政策、分析政府機構及客戶需求、創新物業管理服務模式並舉，緊抓政府「放管服」改革機遇等方式，以加強我們在非住宅物業方面的市場開發力度。我們面向全國各區域地方政府、公共事務單位、教育科研機構等主體，提供定制化、菜單式、多元化的高品質服務，通過滿足科研場所、產業園、公共服務設施、城鎮及其他業態客戶的多元化需求實現業務擴張。此外，我們通過對具有物業管理項目資源的企業(如物業管理企業)及上下游企業開展收併購或合作方式進行開發市場。有針對性的收購及合作將有助提升我們的市場地位、增強我們在物業管理服務市場的細分領域及專業領域的行業聲譽以及增強我們的競爭優勢。另外，我們提供定制化產品及服務，以滿足不同區域、各年齡段、具有不同消費模式及生活方式的業主及住戶的需求，此舉亦使我們得以深入瞭解客戶的習慣、需求及偏好。我們根據業主及住戶不同的服務品質要求，結合全產業鏈資源實施不同的市場開發措施，以盡可能地得到客戶的認可。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且分散，市場參與者眾多。作為擁有龐大而廣泛物業管理組合的知名企業，我們的物業管理服務主要與中國的大型全國性及區域性物業管理公司競爭。我們的增值服務與其他物業管理公司及提供類似服務的相關業內企業競爭。例如，我們向業主及住戶提供的社區增值服務可能與提供類似產品及服務的供應商及電商業務競爭。於2019年，根據中指院的資料，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第四。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

質量控制

我們將服務質量視為我們營運及發展的基石，我們相信，質量控制對我們業務的可持續增長至關重要。我們已建立全面的質量控制系統及專門的質量控制團隊，彼等主要專注於(其中包括)實施三個層面的質量控制、遵守標準化服務程序、參與供應商甄選及監控我們本身及供應商的服務質量。我們旨在努力保持服務質量及滿足客戶在個人發展、家庭生活、身心健康及社區文化方面的需求。

對物業管理服務的質量控制

我們已於2002年取得ISO9001:2000質量管理體系認證，並於2017年根據ISO9001:2015成功續新。除服務質量外，我們亦重視保護環境、僱員健康及安全、信息安全及資產保值及增值。我們整合ISO14001:2015環境管理體系、OHSAS18001:2007職業健康安全管理體系、ISO/IEC27001:2013信息安全管理體系、ISO55001:2014資產管理體系及ISO9001:2015質量管理體系，以建立全面的「五標一體化」質量管理體系，為日常服務提供質量控制指引、保證客戶信息安全及資產保值與增值，同時最大限度地降低營運成本及減少因服務質量不穩定導致的營運中斷。

我們重視並致力於實現動態質量控制管理，涵蓋我們業務營運的方方面面，貫徹於我們各級所有員工提供的服務。我們已在三個層面建立質量控制體系：物業管理項目、附屬公司與分公司及總部，並制訂保證每個層面的質量控制執行的嚴格計劃。透過配備ERP系統的自動檢測功能，我們的僱員擔任質量管理員、在線進行檢查及透過ERP系統快速協調資源以有效解決質量問題。從物業管理項目的角度來看，我們的項目經理可獲得ERP系統中設備及設施的實時狀態數據，從而在顯示任何警告信息時及時調整及糾正服務偏差。彼等亦可以隨時在線檢查及評估物業管理服務的質量，以方便而及時地改善我們的服務。在附屬公司與分公司層面，彼等需要利用ERP系統按照統一標準每月檢查彼等負責的項目的各個方面，並評估每個項目的服務質量。同時，我們的總部可以透過ERP系統實時監控所有項目的服務狀態、處理各個層面的警告信息、分析異常數據，並相應指導及督促相關員工按照我們的服務標準採取適當的行動。我們亦根據系統反映的情況進行必要的現場檢查，其後督促附屬公司與分公司嚴格執行合規規定，以確保我們服務的可靠性。我們透過綜合內部及客戶評估來評估物業管理服務的表現。內部評估由ERP系統的檢查功能進行。每個項目定期進行自身檢查及檢查結果用於評估相關員工的表現。我們的附屬公司與分公司需要定期檢查彼等負責的項目。此外，總部亦透過ERP系統反映的信息評估附屬公司與分公司的表現，包括但不限於服務數據、客戶投訴、「神秘訪客」調查及質量分析。從兩個方面進行表現評估，進一步確保我們提供的服務能夠滿足住戶及業主的需求。

對分包商的質量控制

就對分包商的質量控制而言，我們通常會在與分包商簽訂的協議中規定所提供服務的詳細品質標準。我們定期監控及評估分包商的表現，並可能在分包商的服務未達到協定標準時要求彼等採取必要的整改措施。我們亦會針對我們分包商提供的服務品質在業主和住戶中進行調查。我們有合同權利按照我們的評估結果調整分包費用及終止協議。若分包商未達到我們的標準或未能令客戶滿意，或未通過我們進行的年度績效考核，則彼等將會自我們選定的合格分包商名單中除名。

鑒於我們業務的性質，我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴。我們通過在內部系統上創建日誌來記錄、分析及評估此類客戶回饋，而我們各級管理層會跟蹤解決相關客戶投訴和問題的進度。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無自客戶收到任何可能對我們的營運或商業信譽造成重大不利影響的投訴。

員工

我們致力通過提供有競爭力的工資和福利、系統的培訓機會及內部晉升空間在市場上聘請優秀的員工。我們已制定一系列的政策和措施，為我們的發展爭取合適的人才。

於2019年6月30日，我們已簽訂勞動合同的員工合共為35,190名。下表載列截至2019年6月30日按職能劃分的我們員工明細：

職能	員工數目
現場員工 ⁽¹⁾	33,217
管理人員	199
行政、人力資源及財務人員	361
營運及增值服務管理人員	855
市場拓展人員	97
其他人員	461
	35,190
總計	35,190

附註：

- (1) 現場員工指於附屬公司及分公司層面直接提供服務的員工，其員工成本於往績記錄期間的綜合財務報表中的服務成本項下確認為員工成本。

我們從多方渠道招聘高素質人才並為僱員提供持續培訓及職業發展機會。我們與全職員工簽訂個人勞動合同。我們的所有員工享有固定薪資，也會按照職位給予其他津貼。此外，我們亦會按照績效考核酌情向我們員工發放績效工資。

我們一直與員工保持良好的工作關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的員工並無通過任何工會或透過集體談判方式協商僱用條款，且未出現任何重大勞工糾紛或短缺，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們定期為員工舉辦全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的技術和服務技能，並向彼等提供行業品質標準和工作場所安全標準相關的知識。我們會為新員工提供入職培訓、向彼等介紹公司文化、幫助彼等適應團隊合作並讓他們觀看視頻以直觀地展示我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其量身提供培訓和指導。我們為員工提供培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

社會保險和住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主及員工須對一些社會保險基金(包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金進行供款。有關詳情，請參閱「監管概覽—有關中國勞動保障的法律法規」。

於往績記錄期間，我們並無為若干員工登記及／或全數繳足社會保險和住房公積金供款，主要涉及(i)尚未開始繳費的新入職員工，(ii)已繳納農村社會保險的農村家庭員工，及(iii)在以往受僱中已繳納相關供款的員工。由於我們的董事認為截至2019年6月30日該等供款總額不大，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無就此計提撥備。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國有關部門可能責令我們在規定期限內繳付未繳足的社會保險供款，每逾期一天我們須按未繳款額的0.05%支付滯納金；若我們未能作出付款，我們可能遭致未繳款額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能被責令在指定期限內繳付未繳足的住房公積金供款，而倘我們未能作出該等付款，可能會向中國的人民法院申請強制執行。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到任何監管部門的責令或通知要求我們繳付任何社保或住房公積金供款。

於最後實際可行日期，我們的絕大多數相關中國附屬公司及分公司已取得當地社保和住房公積金主管部門的書面確認，其確認我們於往績記錄期間在各重大方面均遵守有關社會保險或住房公積金供款的適用中國法律及法規，及／或我們將不會遭致處罰、罰款及／或頒令以強制要求為相關僱員繳納社保及住房公積金供款的未繳款項，除非彼等接到相關僱員涉及我們任何未補足供款的經核實投訴，或彼等根據所進行的查證發現我們嚴重違反相關法律。此外，我們的控股股東保利發展控股已同意，於往績記錄期間開始之日起至全球發售成為無條件當日止(首尾兩日包括在內)，就因我們

未能代僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而產生的我們可能須繳納及支付的任何成本、開支、罰款及賠償提供悉數彌償。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們未能為員工登記及／或全數繳足社會保險和住房公積金供款不會對我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們可能因未能為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款」。

知識產權

我們的知識產權是我們強大品牌知名度不可或缺的一部分，也是我們業務至關重要的組成部分。截至2019年6月30日，我們在中國註冊三項商標、三項專利及26項軟件著作權。於最後實際可行日期，我們已在香港註冊四項商標。於往績記錄期間，我們獲保利發展控股授權在我們的業務營運中使用其三項商標，據此我們有權在相關商標許可協議規定的有效期內使用該等商標。有關進一步詳情，請參閱「關連交易 — (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 商標許可協議」。

截至最後實際可行日期，我們並無知悉有任何以下情況：(i) 我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii) 任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱「風險因素 — 倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響」、「風險因素 — 第三方或會宣稱或聲稱我們侵犯彼等的知識產權，此可能干擾及影響我們的業務」、「附錄六 — 法定及一般資料 — 2. 有關本公司業務的進一步資料 — (B) 我們的知識產權」。

獎項及認可

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

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2016年、2017年、 2018年、2019年	中國物業服務百強企業綜合實力TOP 5	中國指數研究院
2016年、2017年、 2018年、2019年	中國物業服務百強企業服務規模TOP 5	中國指數研究院
2019年	2019年度公眾場館物業服務領先企業	中國物業管理協會

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2019年	2019年度辦公寫字樓物業服務領先企業	中國物業管理協會
2018年	中國物業管理公司品牌價值百強榜TOP 5	中國房地產報
2016年、2017年、 2018年、2019年	中國物業百強滿意度領先企業	中國指數研究院
2016年、2017年、 2018年、2019年	中國物業服務社會責任感企業	中國指數研究院
2019年	粵港澳大灣區物業服務創新先鋒	易居企業集團克爾瑞
2016年、2017年、 2018年、2019年	中國特色物業服務領先企業	中國指數研究院
2016年、2017年、 2018年、2019年	值得資本市場關注的房地產服務商	中國指數研究院
2018年、2019年	中國物業服務百強企業經營績效TOP 10	中國指數研究院
2018年	中國城市公共服務創新運營大獎	樂居創新峰會
2018年	人文社區價值運營商	樂居創新峰會
2019年	粵港澳大灣區城市服務標杆企業	中國房地產報
2018年	改革開放40年物業樣本企業	中國物業管理協會
2018年	中國物業服務行業示範基地	中國指數研究院

業 務

年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2018年	高校物業管理優秀標杆項目	中國教育後勤協會
2016年、2017年、2019年	中國藍籌物業企業	經濟觀察報
2017年、2018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
2016年	全國校園物業服務百強單位	中國教育後勤協會

保險

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

社會健康、安全及環境事宜

我們受有關勞動、安全及環保事宜的中國法律法規的規限。此外，我們已建立職業安全和衛生系統，實施獲中國質量認證中心認證的ISO14001:2015及OHSAS18001:2007標準及定期向員工提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。我們對工作場所的廢水、廢氣或噪音進行測試，以確保符合適用環保及僱員工作安全規定。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守工作場所安全的相關中國法律，且並無發生任何可能對我們的業務營運造成重大不利影響的事件。

我們認為環保至關重要，且已於業務營運中實施多項舉措以確保遵守所有適用的規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們不會面臨重大環保責任風險或合規成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環保法律而遭致罰款或處罰。我們的中國法律顧問認為，我們不會因違反中國環保法律而遭致任何重大的行政處罰。

物業

於最後實際可行日期，我們於中國各地擁有72項物業，包括66個停車位、三間會所及三項住宅物業，總建築面積約為3,944.25平方米，我們持有作自用或投資物業(就停車位而言)。截至最後實際可行日期，我們已就我們擁有的所有物業取得不動產權證。

於最後實際可行日期，我們已於中國租賃我們於2019年6月30日前訂立租約的172項物業(每項物業建築面積超過80平方米)，其總建築面積逾33,540平方米，主要用作員工宿舍及辦公室。概無任何物業個別而言對我們的業務營運屬重大。

截至最後實際可行日期，上述中國租賃物業中66處物業的出租人尚未取得或向我們提供相關不動產權證。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們無法確定出租人是否有合法權利或必要授權向我們出租該等物業，也無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等租賃是否會遭到第三方質疑。我們的董事認為，由於無不動產權證的租賃物業乃主要用作我們的辦公室及員工宿舍且可隨時找到替代物業，故該等缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定就我們上述租賃物業中136處物業的租賃協議向當地住房管理部門進行備案。我們的中國法律顧問已知會我們，我們可能被主管部門責令糾正此未備案行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而遭致行政罰款。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未備案該等租賃協議而採取潛在行政處罰的通知。我們的中國法律顧問亦已知會我們，未對租賃協議進行備案將不會影響租賃協議的有效性，而該等未備案行為也不會對我們的業務營運造成重大不利影響且不會對上市構成重大的法律障礙。

有關進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 部分出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的相關業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」。

根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(2)條，本招股章程乃豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條關於公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段要求就本集團於土地或樓宇的所有權益編製物業報告的規定，原因是，截至2019年6月30日，概無任何物業權益的賬面值超過我們總資產的15%或以上。根據上市規則第五章，本招股章程無需納入我們的物業估值。

內部控制及風險管理

為籌備上市，我們已於2018年委聘獨立內部控制顧問按協定範圍對我們的內部控制系統執行內部控制審閱（「內部控制審閱」）。於內部控制審閱過程中，內部控制顧問提供了其調查結果及推薦建議。我們已相應採納經改進的內部控制措施以作出改進。內部控制顧問對經改進的內部控制系統進行了跟進檢討，且並無發現其他缺陷。經考慮改進措施的實施情況及該跟進檢討的結果後，董事確信我們的內部控制系統就我們當前的營運環境而言乃屬充分有效。

我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估及管理我們業務營運產生的風險。有關我們管理層已識別的風險類別、內外部報告機制、補救措施及或然事件管理的詳情已編入我們的政策。有關我們管理層所識別的主要風險的詳情，請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險」。此外，我們面臨各種財務風險，包括我們一般業務過程中產生的信貸和流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱「財務資料—有關市場風險的定量及定性披露」。

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

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層—董事會委員會—審核委員會」；
- 委任楊楊女士為我們的財務總監兼聯席公司秘書及劉國賢先生為我們的另一名聯席公司秘書，以確保我們的業務遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」；
- 委任廣發融資(香港)有限公司為我們於上市後的合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求和適用法律。

法律訴訟及合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就我們截至2019年6月30日的業務營運從相關政府部門取得所有重要的批文、許可、牌照及證書(全部當前均屬有效)，且我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就我們業務遭致涉及違反任何中國法律法規的重大罰款或法律行動。

業 務

我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或糾紛，如與我們的客戶及供應商的合同糾紛。

截至最後實際可行日期，並無可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的針對我們或我們任何董事的未決或潛在訴訟或仲裁程序或行政程序。

概覽

本公司於1996年6月26日在中國成立。鑒於(i)中國保利集團全資擁有保利南方；(ii)保利南方為保利發展控股的單一最大股東及控股股東；及(iii)緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），保利發展控股直接及透過西藏贏悅間接分別持有我們71.25%及3.75%股權，因此中國保利集團、保利南方及保利發展控股為一組控股股東。

在全球發售完成後，我們將獨立於控股股東（為上市規則項下的控股股東）及彼等的緊密聯繫人營運，詳情載列如下。

上市構成從保利發展控股中分拆。根據分拆通知，境內上市公司控制的附屬公司於境外上市須遵守分拆通知所載的條件。截至最後實際可行日期，上述全部條件均已獲滿足。中國證監會已於2019年9月10日批准我們的H股於香港聯交所上市及全球發售。誠如中國法律顧問告知，本公司已獲得全部與全球發售及上市有關的所需的批准和授權。

中國保利集團

中國保利集團乃國務院國資委直屬的大型中央企業，為我們的最終控股股東。中國保利集團主要從事國際貿易、房地產開發、輕工領域研發和工程服務、工藝原材料及產品經營服務、文化藝術經營、民用爆炸物品產銷及服務以及金融業務。截至2019年6月30日，中國保利集團直接持有保利發展控股2.81%股權及透過其全資附屬公司保利南方間接持有保利發展控股37.93%股權。

保利發展控股

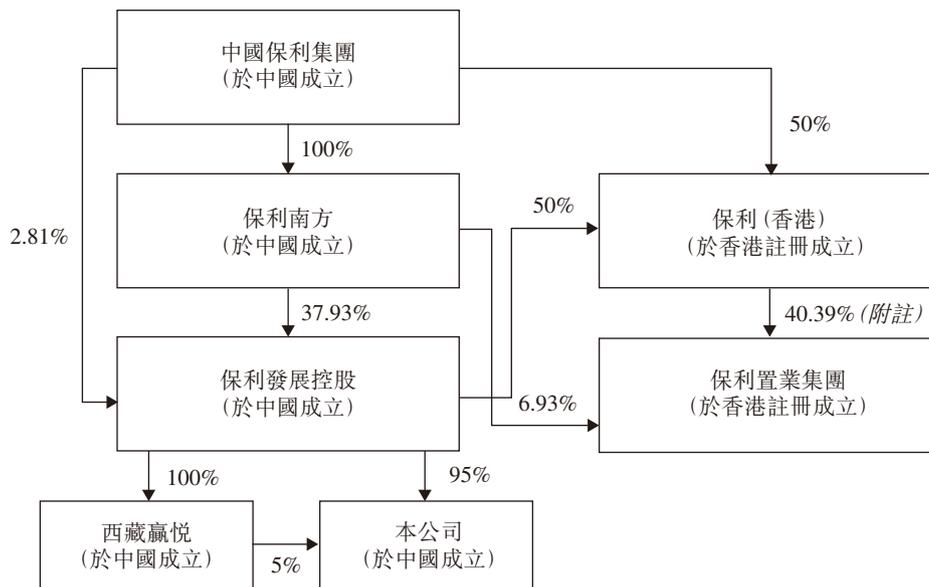
保利發展控股（其股份於上海證券交易所主板上市（證券代碼：600048））乃一間根據中國法律成立的公司，其最終控股股東為中國保利集團。保利發展控股專注於房地產開發經營業務，構建了以不動產投資開發業務為主，以綜合服務及不動產金融業務為兩翼的不動產生態發展平台。於最後實際可行日期，保利發展控股直接及透過西藏贏悅間接分別持有我們95%及5%股權。

保利置業集團有限公司

我們的同系附屬公司保利置業集團有限公司（其股份於香港聯交所上市（股份代號：00119））（「保利置業集團」）乃一間根據香港法例註冊成立的公司，主要從事物業開發、投資及管理。截至2019年6月30日，保利置業集團由保利（香港）（由中國保利集團及保利發展控股分別直接持有50%及50%股權）合共持有40.39%股權及由中國保利集團（透過保利南方）持有6.93%股權。

與控股股東的關係

截至2019年6月30日，本公司、中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的企業架構關係簡圖載列如下：



附註：保利(香港)直接及通過其全資附屬公司間接合共持有保利置業集團的40.39%股權。

獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

經考慮以下因素後，董事認為，於全球發售完成後本集團可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務。

業務及營運獨立性

獨立業務營運

我們的業務營運與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人分開，並獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。除本招股章程「關連交易」一節所載本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預期緊隨全球發售完成後本集團與控股股東或彼等各自緊密聯繫人將不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人各自的定價政策按一般商業條款進行，且不會損害彼等任何一方的利益。

鑒於(i)保利發展控股為我們的控股股東之一，我們與保利發展控股擁有密切的關係；(ii)我們為國務院國資委管理的國有企業；及國有企業的控股架構相對穩定；(iii)自1996年起我們已與保利發展控股建立長期業務關係，並深入了解其需求，且於2019年6月30日在保利發展控股集團所開發並持有超過50%股權的物業總數中，已向約97%提供物業管理服務；因此，在滿足其業務需求方面我們處於優先地位，從而令本集團

與控股股東的關係

與保利發展控股形成雙贏合作關係及互相倚賴；及(iv)保利發展控股已訂立保利發展控股不競爭承諾，並根據承諾的條款及條件承諾不會從事受限制業務；因此，我們預期日後將與保利發展控股維持當前的業務關係，董事認為，我們與保利發展控股的關係發生重大不利變動或終止的可能性較低。

大部分客戶為第三方業主

我們的絕大部分客戶為第三方業主。於2019年6月30日，根據保利發展控股公佈的公開資料，保利發展控股的物業項目的在建面積約為110.7百萬平方米。儘管本集團於2019年6月30日物業管理服務的在管總面積近43.1%為保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)單獨或與其他方共同開發的物業(「內部項目」)，但我們絕大部分客戶為控股股東及彼等的緊密聯繫人以外的業主。於2019年7月1日至2019年10月31日，本公司已與獨立第三方訂立95項新物業管理合同，合同管理總面積約為16.3百萬平方米。與截至2019年6月30日相比，截至2019年10月31日，本公司已管理60個外拓來源(屬獨立第三方)新物業項目，新增在管面積約4.2百萬平方米及產生相關額外收入約人民幣36.6百萬元。下文圖表列示往績記錄期間(i)我們整體收入中；及(ii)我們物業管理服務所產生收入中，源自(a)構成本集團上市後上市規則項下之持續關連交易(「持續關連交易」)；及(b)不構成本集團上市規則項下之持續關連交易(「非關連交易」)的交易收入的百分比。有關我們持續關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

	截至12月31日止年度						截至2019年6月30日	
	2016年		2017年		2018年		止六個月	
	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%
物業管理服務所 產生的收入來源								
持續關連交易	239.9	12.6	180.3	7.5	145.1	5.0	77.4	4.2
非關連交易	1,666.4	87.4	2,238.9	92.5	2,764.4	95.0	1,745.6	95.8
總計	<u>1,906.3</u>	<u>100</u>	<u>2,419.2</u>	<u>100</u>	<u>2,909.5</u>	<u>100</u>	<u>1,823.0</u>	<u>100</u>

與控股股東的關係

	截至12月31日止年度						截至2019年6月30日	
	2016年		2017年		2018年		止六個月	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%
整體收入來源								
持續關連交易	607.1	23.7	624.8	19.3	773.9	18.3	492.1	17.4
非關連交易	1,957.1	76.3	2,615.5	80.7	3,455.5	81.7	2,329.9	82.6
總計	2,564.2	100	3,240.3	100	4,229.4	100	2,822.0	100

除與保利發展控股集團維持當前合作關係外，我們致力擴大我們的市場化拓展能力。

我們關注國家政策、分析政府機構及客戶需求、創新物業管理服務模式並舉，緊抓政府「放管服」改革機遇等方式，以加強我們在非住宅物業方面的市場開發力度。如本招股章程「業務－競爭優勢－我們展現了突出的市場化拓展能力，並且依託央企品牌，持續構建物業服務新體系」分節所述，於2019年6月30日，我們向合共210個公共及其他物業提供物業管理服務。

我們針對不同類型客戶及業務夥伴的特點量身定制各種措施，拓展與其他物業開發商的合作，參加更多的外部物業管理項目的招投標，從而繼續多元化我們的管理業態。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們外拓項目中標數目分別為63、106、118和55個。往績記錄期間我們外拓項目佔總合同管理面積比例大幅增加，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分別為9.9%、19.7%、50.6%及59.2%。

此外，如本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」分節所述，我們擬透過收購具備物業管理服務項目資源的企業(如物業管理服務企業及相關上游及下游企業)或與之合作發展市場。於有關收購或合作後，我們的管理業態將得以多元化。有關我們的市場開發措施以及因此減少對保利發展控股的依賴之更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的客戶－市場開發」一節。經計及上文，董事認為，我們對保利發展控股的倚賴程度將會降低，因此，其貢獻的收入所佔的百分比將會下降。

中國政府指示的標準招標流程

儘管本集團於2019年6月30日物業管理服務的在管面積近43.1%為保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業(「內部項目」)，但按照行業慣例，本集團透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務業務。根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，應成立投標評估委員會以考慮及作出招標決定。委員會應由不少於五名成員組成，其中一名為物業開發商代表，且物業管理獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二。基於中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團所提供的資料，並於我們董事作出合理查詢後，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團已透過競爭性招標程序按公平公開基準及根據適用的中國法律法規獲得其物業管理項目。

本集團物業管理服務的在管面積的大部分為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開發的物業開發項目的事實不應被視為本集團過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。相反，這反映我們根據中國政府指示的招標流程中標成為前期物業管理服務提供商的經驗及實力。

業主的選擇

於物業開發項目的交付後階段(物業單位已全部或部分出售，並適宜由個別業主佔用)，業主委員會或該等物業單位的擁有人有權選擇(或替換)物業管理服務提供商。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對個別業主選擇(或替換)物業管理服務提供商並無任何影響力。由於大部分該等業主(即我們的客戶)為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的各方，故就於交付後階段產生收入而言，本集團並無過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運具有重要影響的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

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」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過獨立招聘方法，如：招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘公司；及內部轉介而招聘的。

與控股股東的關係

財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人：

概無在財務方面依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

截至最後實際可行日期，我們概無任何應付控股股東之借款，亦無由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就我們的借款提供之任何股權抵押或擔保。此外，我們擁有獨立的內部控制、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的融資渠道。

獨立財務系統

我們擁有自有且獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的財務及會計系統。本集團將根據自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決策。基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

管理獨立性

董事會之組成

董事會由七名董事(兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事)組成。

於最後實際可行日期，我們的非執行董事黃海先生亦為保利發展控股的董事會秘書，以及非執行董事胡在新先生為保利發展控股的黨委副書記。黃海先生及胡在新先生亦為保利商業地產投資管理有限公司的董事及保利發展控股若干附屬公司的董事、董事長及／或總經理，而該等附屬公司並不主要從事物業管理業務。此外，我們的執行董事黎家河先生受我們委派於保利發展控股旗下一家本集團有份參股並從事軟件開發的公司擔任法定代表人及董事。此外，我們的執行董事吳蘭玉女士於中國保利集團旗下部分教育文化附屬公司擔任法定代表人及／或董事，本公司為該等附屬公司之一的股東，而吳女士受我們委派擔任其董事。以上董事概無參與上述公司的日常管理及營運，且彼等將於上市後維持現有職務。除上述者外，概無董事於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人出任其他董事或高級管理層職位。

董事會成員的角色

執行董事及總經理將向董事會報告，並將在本集團承擔專門責任及負責監督本集團的日常業務及管理。預期非執行董事於制定發展計劃，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應時將擔當戰略角色。

放棄投票

誠如上文所闡釋，儘管我們的若干董事會成員於中國保利集團及保利發展控股的若干附屬公司任職，惟除在保利發展控股直接任職的黃海先生及胡在新先生外，(i) 概無董事於中國保利集團及／或保利發展控股直接擔任任何職務；(ii) 概無董事於中國保利集團(及其緊密聯繫人)與保利發展控股擔任任何職務；及(iii) 黎家河先生及吳蘭玉女士均受本公司委派而於中國保利集團及／或保利發展控股的若干附屬公司擔任董事，本集團於其中亦持有少數權益且該等附屬公司之主營業務與本集團的業務完全不同。此外，我們的獨立非執行董事之一王鵬先生在物業管理行業擁有豐富經驗。自2003年7月起，彼先後擔任中國物業管理協會的宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長。有關其行業經驗及履歷之詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。另外，作為本公司企業管治措施的一部分，董事(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下徵詢外部各方的獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。在此情形下及根據上述情況，董事相信(i) 全體執行董事及非執行董事須就一項決議案放棄投票的概率極低；因此，我們有充足數量的董事釐定並就可能涉及本公司與控股股東利益衝突的事宜進行投票；因此，(ii) 我們將能夠正常運作並具備充足的獨立性。

倘控股股東(或彼等各自的緊密聯繫人)與本集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，我們董事將(i) 於彼知悉有利益衝突後在切實可行情況下儘快向獨立非執行董事匯報有關衝突；(ii) 召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險敞口；及(iii) 監控任何重大不規範的業務活動。於有關公司(不包括本集團)(於有關決議案中擁有重大權益)出任董事及／或高級管理層職位的董事將就有關董事會決議案放棄投票，而其他董事將就相關事項投票及進行決策。此外，倘董事亦於中國保利集團、保利發展控股及／或保利置業集團擔任職位，則我們的提名委員會將不時審閱彼等履行董事職責的獨立性，從而確保有效管理潛在利益衝突。鑒於以上所述安排，董事相信各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人與本集團互相獨立管理及經營，符合彼等各自股東的整體利益。基於上文所述，董事認為，且聯席保薦人同意，本集團與中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團之間的潛在利益衝突可得到有效管理。

我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分

各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事獨立及截然不同的業務領域，且與本集團業務並無重疊，惟下文所述若干業務除外：

中國保利集團

於最後實際可行日期，中國保利集團旗下四間附屬公司(不包括本集團、保利發展控股集團及保利置業集團及其附屬公司)從事物業管理業務營運，該等四間附屬公

與控股股東的關係

司為(i)遵義久聯物業服務有限公司；(ii)哈爾濱保利科技大廈有限公司；(iii)中藝華豐物業管理有限公司；及(iv)北京格瑞物業管理有限公司。

於2019年6月30日上述中國保利集團四間附屬公司在管物業位置及類型載列如下：

除外業務	在管物業位置	在管物業類型
中國保利集團	中國北京市	寫字樓、商業物業及住宅物業
	中國貴州省貴陽市及遵義市	住宅物業
	中國黑龍江省哈爾濱市	寫字樓

根據中國保利集團提供的資料，經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間上述中國保利集團四間附屬公司錄得的財務及經營數據載列如下：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	29.3	32.5	34.7	17.7
在管面積(千平方米)	468.9	336.9	336.9	336.9
物業管理項目數目	9	8	8	8

附註：包括物業管理服務收入。

根據中國保利集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間，(i)中國保利集團四間附屬公司經營的物業管理項目包括：(a)其自有及／或自用寫字樓及住宅物業；及(b)由其控股股東開發及／或持有的獨立物業項目，因此該等附屬公司僅向中國保利集團或其緊密聯繫人開發及／或持有的物業提供物業管理服務；(ii)根據上述四間公司未經審核總收入及在管面積與我們的總收入及在管面積之比較，我們的業務規模遠超過中國保利集團四間附屬公司之規模；及(iii)負責中國保利集團四間附屬公司的管理及營運的董事、監事及高級管理層與本集團的董事、監事及高級管理層並無重疊，因此中國保利集團物業管理業務獨立於本集團而管理及經營。

經考慮上述因素後，董事認為，中國保利集團物業管理業務與本集團的業務已清晰劃分，因此已自本集團剔除。

與控股股東的關係

為確保清晰劃分受限制業務(定義見下文)與中國保利集團的業務，中國保利集團已訂立以下以本集團為受益人的不競爭承諾(「中國保利集團不競爭承諾」)。誠如我們的中國法律顧問所告知，無需就中國保利集團訂立的中國保利集團不競爭承諾獲得中國保利集團股東批准。

中國保利集團不競爭承諾

於2019年11月29日，中國保利集團訂立以本集團為受益人的中國保利集團不競爭承諾，據此，其已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間其將及將促使中國保利集團緊密聯繫人(定義見下文)遵守以下條文：

- (i) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，中國保利集團不得及在其權力範圍內應促使各中國保利集團緊密聯繫人(定義見下文)不會單獨或與其他任何人士或公司直接或間接從事、參與或協助從事或參與任何與(i)物業管理服務；及(ii)已提供物業管理服務的住宅項目的非業主增值服務及社區增值服務(「受限制業務」)構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動；
- (ii) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，中國保利集團須在其權力範圍內促使(i)遵義久聯物業服務有限公司；(ii)哈爾濱保利科技大廈有限公司；(iii)中藝華豐物業管理有限公司；及(iv)北京格瑞物業管理有限公司不會以任何形式從事或參與與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動，惟彼等各自於中國保利集團不競爭承諾日期已參與的項目除外；
- (iii) 如上述四間公司獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關業務機會；
- (iv) 如中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人打算收購與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或資產，只要與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的該部分業務或資產的淨資產值佔整項收購的淨資產總額少於5%，則中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人可在無需通知本集團的情況下，自行收購有關業務或資產(「獲豁免收購」)。

與控股股東的關係

如有關比率為5%或以上，中國保利集團或中國保利集團緊密聯繫人需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關收購；

- (v) 在完成獲豁免收購後的相關企業如獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(vi)段所述處理超出有關累計百分比的相關業務機會；
- (vi) 除非中國保利集團不競爭承諾另有規定，如中國保利集團及／或任何中國保利集團緊密聯繫人獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，應立即書面通知本公司的董事會(包括其獨立非執行董事)，並提供所有必要的信息，讓董事會決定是否以招投標方式或任何其他適用方式爭取參與前述新業務機會(「參與權利」)，並在本公司董事會決定行使參與權利時盡力促使該新業務機會按合理基準和公平的條款和條件提供並讓本集團以公平公開方式行使參與權利；如果本集團因任何原因決定不行使參與權利以爭取從事有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由中國保利集團及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式及時通知中國保利集團。或者倘本集團在收到參與權利通知起10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由中國保利集團及本公司雙方共同同意的期限內)未有回覆，其將被視為已決定不行使參與權利。中國保利集團收到本公司書面確認之後，或倘本集團未在規定時間內作出書面答覆，中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人依據中國保利集團不競爭承諾可以自行經營有關的新業務機會；及
- (vii) 如果中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可其使用或以其他方式向第三方轉讓或允許其使用將來彼等依照中國保利集團不競爭承諾的約定可能獲得的與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人應事先向本集團發出有關書面通知(「出讓通知」)。出讓通知應附上中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可使用該競爭性業務或其權益的條件及本集團所需要的相關資料。本集團在收到出讓通知後的10個營業日內向中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人作出書面答覆。中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人承諾在收到本集團上述答覆之前，不得向第三方發出擬向其轉讓、出售、出租、

與控股股東的關係

許可或允許其使用該競爭性業務或其權益的任何出讓通知或意向(不論是否有法律約束力)。如果本集團拒絕收購該競爭性業務或其權益或在規定時間內未就出讓通知答覆中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人或如果本集團拒絕以出讓通知所載條件受讓該競爭性業務或其權益，但在規定期限內向中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人發出書面通知並載明本集團可以接受的出讓條件，若中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人經與之友好協商仍無法接受本集團提出的出讓條件，則中國保利集團及／或中國保利集團緊密聯繫人可以向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益，但其必須完全按照出讓通知中所載同等條件向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益。

就上文而言：

- (i) 「中國保利集團緊密聯繫人」指中國保利集團的緊密聯繫人(定義見上市規則)，但僅就中國保利集團不競爭承諾而言，不包括本集團、保利發展控股集團，以及保利置業集團及其附屬公司；及
- (ii) 「有關期間」指由上市日期起至(a)中國保利集團及其緊密聯繫人(定義見上市規則，為釋疑慮，按此定義下的「緊密聯繫人」包括保利發展控股集團)直接或間接(合併計算)持有本公司總發行股份之和低於30%；或(b)我們的股份不再於香港聯交所上市當日止期間，以較早者為準。

保利發展控股

於最後實際可行日期，保利發展控股旗下四間間接非全資附屬公司(不包括本集團)從事物業管理業務。其中，根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，(i)南昌保利物業管理有限公司；(ii)佛山永晟物業管理有限公司；及(iii)徐州保利鑫城物業管理服務有限公司目前僅從事單一項目物業管理服務；而廣州市保利世貿物業管理有限公司僅為其母公司廣州市保利國貿投資有限公司的會議展館運營服務提供配套的物業管理服務。

與控股股東的關係

保利發展控股的以上四間附屬公司運營的所有物業管理項目包括其自有及／或自行開發的物業。於2019年6月30日上述保利發展控股四間附屬公司在管物業位置及類型載列如下：

除外業務	在管物業位置	在管物業類型
保利發展控股	中國江蘇省徐州市	住宅物業
	中國廣東省廣州市及佛山市	商業物業及寫字樓
	中國江西省南昌市	住宅物業及寫字樓

根據保利發展控股提供的資料，經董事作出合理查詢後，於往績記錄期間上述保利發展控股四間附屬公司錄得的財務及經營數據載列如下：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	136.6	141.3	156.1	81.9
在管面積(千平方米)	1,578.1	1,578.1	1,578.1	1,578.1
物業管理項目數目	4	4	4	4

附註：包括物業管理服務及相關增值服務。

根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，在往績記錄期間，以上述四間公司的未經審核總收入及在管面積與我們的總收入及在管面積相比，南昌保利物業管理有限公司、佛山永晟物業管理有限公司及徐州保利鑫城物業管理服務有限公司的規模均是極小。廣州市保利世貿物業管理有限公司的規模(在總收入及在管面積而言)比其他三間公司相對較大，但廣州市保利世貿物業管理有限公司未有被納入本集團的主要原因是廣州市保利國貿投資有限公司的主營業務為會議展館的運營，當中包括籌辦展覽項目、出租展館及為會議展館提供配套的物業管理服務；廣州市保利世貿物業管理有限公司作為廣州市保利國貿投資有限公司的全資附屬公司，為廣州市保利國貿投資有限公司運營的會議展館及其配套設施(「會展項目」)提供配套的物業管理

與控股股東的關係

服務，而廣州市保利世貿物業管理有限公司所提供的物業管理服務僅為會展項目運營的配套服務。除該項目外，其本身沒有從事其他物業管理服務。

此外，負責保利發展控股四間附屬公司的管理及營運的董事、監事及高級管理層與本集團董事、監事及高級管理層並無重疊，因此其物業管理業務的管理及經營獨立於本集團。

經考慮上述因素後，董事認為，保利發展控股的物業管理業務與本集團的業務已清晰劃分，因此已自本集團剔除。

為確保清晰劃分受限制業務與保利發展控股的業務，保利發展控股已訂立以下以本集團為受益人的不競爭承諾（「保利發展控股不競爭承諾」，連同中國保利集團不競爭承諾，統稱「不競爭承諾」）。誠如我們的中國法律顧問所告知，無需就保利發展控股訂立的保利發展控股不競爭承諾獲得保利發展控股股東批准。

保利發展控股不競爭承諾

於2019年11月29日，保利發展控股訂立以本集團為受益人的保利發展控股不競爭承諾，據此，其已（其中包括）不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間（定義見下文）內任何時間其將及將促使保利發展控股緊密聯繫人（定義見下文）遵守以下條文：

- (i) 除非保利發展控股不競爭承諾另有規定，否則保利發展控股及保利發展控股緊密聯繫人不會單獨或與其他任何人士直接或間接從事、參與或協助從事或參與任何與受限制業務構成或可能構成競爭的業務或活動；
- (ii) 除非保利發展控股不競爭承諾另有協議，否則保利發展控股須在其權力範圍內促使(i)廣州市保利世貿物業管理有限公司；(ii)南昌保利物業管理有限公司；(iii)佛山永晟物業管理有限公司；及(iv)徐州保利鑫城物業管理服務有限公司將不會以任何形式從事或參與與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或活動，惟彼等各自於保利發展控股不競爭承諾日期已參與的項目除外；為釋疑慮，廣州市保利世貿物業管理有限公司經營及／或於保利發展控股不競爭承諾日期後將經營的會議展館運營當中附帶的物業管理服務及業務不受保利發展控股不競爭承諾及其條款所限制；

與控股股東的關係

- (iii) 如上述四間公司獲提供或知悉任何與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務機會，只要相關新業務機會所涉及的每年總在管面積(倘適用)佔本集團於上一個財政年度末的在管面積總額少於0.1%，則有關企業可在無需通知本集團的情況下，自行經營有關新業務機會。如有關年度總比率為0.1%或以上，該企業需按以下第(iv)及(v)段所述處理超出有關累計百分比的相關新業務機會；
- (iv) 如保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人打算收購與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務或資產，只要與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的該部分業務或資產的淨資產值佔整項收購的淨資產總額少於5%，則保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人可在無需通知本集團的情況下，自行收購有關業務或資產。如有關比率為5%或以上，在保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人完成有關收購後的24個月內，給予本集團選擇權，即在適用法律法規允許的前提下本集團將有權按公平及合理的條款和條件，在上述期間內隨時一次性或分多次向保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人收購在上述競爭性業務中的任何股權、資產及其他權益，或由本集團根據適用法律法規允許的方式選擇(包括但不限於)委託經營、租賃或承包經營保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人在上述競爭性業務中的資產或業務；
- (v) 除上文(iv)段另有所述外，當保利發展控股及／或任何保利發展控股緊密聯繫人獲提供或知悉直接或間接從事受限制業務或於其中擁有權益的任何新業務機會，其應立即以書面方式知會董事會(包括獨立非執行董事)所合理必要的所有信息(「要約通知」)，以供董事會決定是否參與該新業務機會，並在董事會決定參與該業務機會時盡力促使本集團按合理和公平的條款及條件參與該業務機會；如果本集團決定參與有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長10個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式及時通知保利發展控股及保利發展控股緊密聯繫人。如果本集團因任何原因決定不從事有關的新業務機會，應在10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)，以書面方式通知保利發展控股。或者本集團在收到要約通知起10個營業日之內(可由本公司要求延長20個營業日或其他由保利發展控股及本公司雙方共同同意的期限內)未有回覆，將被視為已決定不從事有關的新業務機會。保利發展控股收到本集團書面確認之

與控股股東的關係

後，或本集團未在規定時間內作出書面答覆，保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人依據保利發展控股不競爭承諾可以自行經營有關的新業務機會；及

- (vi) 如果保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租、許可其使用或以其他方式向其轉讓或允許其使用將來彼等依照保利發展控股不競爭承諾的約定可能獲得的與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭的新業務，保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人應事先向本集團發出有關書面通知（「**出讓通知**」）。出讓通知應附上保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人擬向第三方轉讓、出售、出租或許可其使用該競爭性業務或其權益的條件及本集團所需要的相關資料。本集團在收到出讓通知後的10個營業日內向保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人作出書面答覆。保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人承諾在收到本集團上述答覆之前，不得向第三方發出擬向其轉讓、出售、出租或許可其使用該競爭性業務或其權益的任何出讓通知或意向（不論是否有法律約束力）。如果本集團拒絕收購該競爭性業務或其權益或在規定時間內未就出讓通知答覆保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人或如果本集團拒絕以出讓通知所載條件受讓該競爭性業務或其權益，但在規定期限內向保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人發出書面通知並載明本集團可以接受的出讓條件，如果保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人經與之友好協商仍無法接受本集團提出的出讓條件，則保利發展控股及／或保利發展控股緊密聯繫人可以向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益，但其必須完全按照出讓通知中所載同等條件向第三方出讓、出售、出租、許可其使用該競爭性業務或其權益。

就上文而言：

- (i) 「**保利發展控股緊密聯繫人**」指保利發展控股的緊密聯繫人（定義見上市規則），但僅就保利發展控股不競爭承諾而言，不包括本集團、保利發展控股的控股股東及保利發展控股的控股股東的附屬公司（其中包括保利置業集團及其附屬公司）；
- (ii) 「**有關期間**」指由上市日期起至(a)保利發展控股及任何保利發展控股緊密聯繫人持有本公司總發行股份之和低於30%；或(b)本公司的股份不再於香港聯交所上市當日止期間，以較早者為準。

與控股股東的關係

除上述四間公司外，根據保利發展控股提供的資料及經董事作出合理查詢後，於最後實際可行日期，保利發展控股的一間附屬公司保利商業地產投資管理有限公司從事購物中心及酒店的營運(包括保安服務及清潔服務等物業管理服務)。於往績記錄期間及於上市後，保利商業地產投資管理有限公司已經並且將會繼續向購物中心及酒店提供物業管理服務。在往績記錄期間，本集團從事購物中心物業管理服務及與酒店相關的業務所產生的收入極小。鑒於保利商業地產投資管理有限公司所提供的物業管理服務為購物中心及酒店營運的配套服務的一部分及與其購物中心及酒店的營運規模相比，相對較小，董事認為該等業務不會構成與我們形成重大競爭的業務。再者，就算該業務分部與我們的業務有任何重疊，該業務分部對本公司的相關財務影響相對並不重大。

保利置業集團

於最後實際可行日期，保利置業集團的物業管理公司(即上海保利物業酒店管理集團有限公司、湖北保利大酒店有限公司及深圳市保利商業物業經營管理有限公司)從事住宅物業、商業物業、辦公室及其他物業管理。基於以下因素，董事認為本集團與保利置業集團的物業管理業務之間的競爭(如有)並不激烈：

項目規模

我們為中國一家綜合物業管理服務提供商。於2019年6月30日，我們的在管總面積達260.3百萬平方米。下表概述於往績記錄期間我們的物業管理項目的財務數據及營運數據：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
收入(人民幣百萬元)	1,906.3	2,419.2	2,909.5	1,823.0
毛利(人民幣百萬元)	250.7	332.6	409.6	330.8
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
在管面積(千平方米)	81,818	106,181	190,521	260,333
物業管理項目數量	386	509	755	846

與控股股東的關係

另一方面，保利置業集團為中國的一家物業開發商。根據保利置業集團2016年至2018年的年度報告及截至2019年6月30日止六個月的中期報告，物業管理服務收入僅佔其總收入不足5%。下表概述於2016年至2018年期間及截至2019年6月30日止六個月保利置業集團的相關物業管理公司的財務數據及營運數據(於保利置業集團於往績記錄期間的財務報告內披露)：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止六個月
收入(附註)(人民幣百萬元)	492.6	705	809	417
	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
物業管理項目總建築面積 (千平方米)	27,380	29,500	33,820	35,510
物業管理項目數量	132	145	195	209

附註：包括物業管理服務及相關增值服務。

於2019年6月30日，(i)我們的在管面積超過保利置業集團的相關物業管理項目所管理的面積七倍；(ii)我們所承接的物業管理項目數量超過保利置業集團所承接的四倍。我們的物業管理服務規模遠超過保利置業集團的物業管理服務規模。

物業管理項目來源

儘管於2019年6月30日，本集團在管總面積近43.1%為內部項目，我們一直積極透過物業管理服務外拓項目(指：(i)保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)以外的物業開發商及(ii)若干公共及其他物業的業主(包括學校及公共服務設施)) (「外拓項目」)擴展我們的業務。下表載列於所示日期或期間按項目來源劃分的(i)我們管理物業所得收入；及(ii)在管面積明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	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	%
內部項目	1,880,817	98.7	2,320,390	95.9	2,577,520	88.6	1,190,776	93.2	1,509,079	82.8
外拓項目	25,445	1.3	98,761	4.1	331,988	11.4	87,117	6.8	313,896	17.2
總計	1,906,262	100.0	2,419,151	100.0	2,909,508	100.0	1,277,893	100.0	1,822,975	100.0

(未經審核)

與控股股東的關係

	於12月31日						於2019年	
	2016年		2017年		2018年		6月30日	
	在管面積		在管面積		在管面積		在管面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
內部項目	75,218	91.9	91,379	86.1	109,369	57.4	112,131	43.1
外拓項目	6,600	8.1	14,802	13.9	81,152	42.6	148,202	56.9
總計	<u>81,818</u>	<u>100.0</u>	<u>106,181</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>

另一方面，根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，保利置業集團提供的大部分物業管理服務乃主要服務於由彼等自行開發的物業，而於2019年6月30日，向第三方開發的物業提供的物業管理服務僅佔在管總面積的小部分。

根據本集團內部可得資料，於往績記錄期間，我們並無就保利置業集團開發的任何物業管理項目投標，同樣地，保利置業集團的物業管理公司亦無就保利發展控股集團開發的任何物業管理項目投標。我們認為，日後有關舉措將持續。

獲得物業管理項目的方式

誠如「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人—業務及營運獨立性—中國政府指示的標準招標流程」一段所述，我們按照行業慣例，透過由中國適用法律法規監管的標準招標流程獲得大部分前期物業管理服務業務。在往績記錄期間，我們的物業管理項目大部分是由投標方式獲得的，以併購或其他方式獲得的物業項目僅佔我們全部項目的小部分。

根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，在2016年至2019年6月30日期間，除個別項目外，保利置業集團的物業管理項目均以投標方式獲得。

物業管理項目所處地區

截至2019年6月30日，我們在管物業管理項目總數達846個，遍佈全國93個城市。根據保利置業集團提供的資料及經董事作出合理查詢後，保利置業集團的物業管理業務覆蓋中國26個城市，而僅與我們在11個城市重疊。我們在該等重疊城市所得的收入佔截至2019年6月30日止六個月所得的總收入的35.6%。於往績記錄期間，從我們的業務所在城市而言，我們的業務所處絕大部分的城市與保利置業集團業務所處城市並無重疊。

管理及業務獨立性

誠如「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人—管理獨立性」一段所述，控股股東及彼等的聯繫人及本集團彼此獨立管理及營運，符合彼等各自股東的整體利益。

由於保利置業集團為一家在香港聯交所上市的公司，其需遵守與管理、業務及營運獨立性相關的上市規則規定。

此外，本集團董事、監事及高級管理層概無於保利置業集團及其附屬公司擔任任何職位。我們獨立於保利置業集團及其附屬公司管理及營運。

鑒於保利發展控股及保利置業集團分別在上海證券交易所及香港聯交所上市，彼等各自均須遵守各證券交易所有關管理、業務及運營獨立性的相關上市規則，因此，彼等均獨立於彼此而經營及管理其業務。保利發展控股及保利置業集團已透過競爭性招標程序按公平公開基準及根據所有適用的中國法律法規獲得其物業管理項目。根據保利發展控股提供的資料及經董事合理查詢後，保利發展控股與保利置業集團並無訂立任何不競爭承諾契據。

經考慮上述因素後，董事認為，我們的業務與保利置業集團的物業管理業務之間並不存在實質的同業的競爭。此外，倘出現任何競爭，僅為兩間獨立營運之公司之間的市場競爭，該兩間公司均顯示於財務、業務營運及管理方面獨立於共同控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。鑒於我們將成為公眾上市公司及保利置業集團已於香港聯交所上市，我們相信我們在財務、業務營運及管理方面將繼續獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。經考慮以上因素後，董事認為保利置業集團的物業管理業務與本集團的業務大致劃分，因此不包括在本集團內。

規管與保利置業集團利益衝突的企業管治措施

誠如本節「保利置業集團—管理及業務獨立性」一段所闡述，本集團董事、監事及高級管理層概無於保利置業集團及其附屬公司擔任任何職位。我們獨立於保利置業集團及其附屬公司而管理及經營。然而，為達致更優企業管治，本公司已採取以下措施規管本集團與保利置業集團及其緊密聯繫人之潛在競爭(如有)引致的利益衝突：

- (a) 董事將遵守公司章程，其中規定擁有權益的董事於批准其本人或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大權益的合約或安排或其他建議的任何董事會決議案時，不得投票(亦不得計入法定人數內)；

與控股股東的關係

- (b) 董事將(i)於發現涉及保利置業集團及其緊密聯繫人的任何衝突或潛在利益衝突後，在切實可行的範圍內儘快向我們的獨立非執行董事報告該等衝突；(ii)召開董事會會議，以審閱及評估此類衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不尋常業務活動。有利益衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；及
- (c) 提名委員會將不時檢討董事與保利置業集團的獨立性，以確保我們的主要管理人員獨立並將持續獨立於保利置業集團並與之並無重疊。

誠如上文所解釋，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的若干附屬公司已於28個城市從事若干物業管理業務，於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的總收入(包括物業管理服務及相關增值服務)分別為人民幣658.5百萬元、人民幣878.8百萬元、人民幣999.8百萬元及人民幣516.6百萬元，及與我們在總計12個城市(即北京、遵義、廣州、佛山、南昌、上海、煙台、武漢、寧波、南京、惠州及淄博，統稱「重疊城市」)的業務重疊。我們在重疊城市所得的收入佔我們於截至2019年6月30日止六個月所得的總收入的36.8%。截至2019年6月30日止六個月，中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團於重疊城市產生的來自物業管理業務及非業主增值服務以及社區增值服務的收入佔該等業務所產生總收入的約49.5%。其業務規模遠小於我們，因此並無對本集團的業務及財務表現造成重大影響。

除上文所披露者外，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團主要業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。於最後實際可行日期，各控股股東亦確認彼等現時無意將中國保利集團、保利發展控股及保利置業集團的受限制業務納入本集團。倘我們有任何收購任何有關業務的計劃，本集團將相應遵守相關上市規則及適用法律法規。

企業管治措施

本公司已採取以下措施，以管理本集團與控股股東及彼等的緊密聯繫人之間的潛在競爭(如有)引起的利益衝突：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭承諾(包括出讓通知及參與權利)；
- (b) 中國保利集團及保利發展控股均承諾向本公司提供所需的一切資料，以供獨立非執行董事就執行及遵守不競爭承諾進行年度審閱；

與控股股東的關係

- (c) 倘董事會須根據不競爭承諾項下出讓通知及參與權利決定是否接受業務機會，則有關決定應由並無於該業務機會擁有任何重大權益的董事及／或並無於中國保利集團及保利發展控股(視情況而定)及彼等各自的緊密聯繫人擔任持續管理或董事職務且於有關決議案中並無任何重大權益的董事作出；
- (d) 中國保利集團及保利發展控股均將根據彼等於不競爭承諾項下的承諾於我們的年度報告內提供合規性確認；
- (e) 本公司將在年度報告內及／或以公佈形式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾(包括董事會根據不競爭承諾項下出讓通知及參與權利作出的有關是否接受業務機會的任何決定)所作之決定及／或審閱之事宜；
- (f) 董事將遵守公司章程，其規定有利害關係之董事不得就有關批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議之董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)；
- (g) 董事(包括獨立非執行董事)將有權在合適情況下徵詢外部各方的獨立專業意見，有關費用由本公司承擔；
- (h) 董事將(i)於知悉任何涉及中國保利集團及保利發展控股及／或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的任何衝突或潛在利益衝突時，於可行情況下儘快向獨立非執行董事報告有關衝突；(ii)召開董事會會議，以審閱及評估有關衝突的影響及風險；及(iii)監察任何重大不尋常業務活動。有利益衝突的董事不得參與討論涉及重大潛在利益衝突決議案的董事會會議；
- (i) 本公司將監察本集團及我們的關連人士之間的潛在或擬議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括(如適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (j) 本公司已委任廣發融資(香港)有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部控制的多項規定)向本集團提供意見及指引；
- (k) 我們的審核委員會將每年審閱以上內部控制措施之效力；及
- (l) 倘董事亦於中國保利集團、保利發展控股及／或保利置業集團擔任職位，則我們的提名委員會將不時審閱彼等履行董事職責的獨立性，從而確保有效管理潛在利益衝突。

主要股東

於最後實際可行日期的主要股東

截至最後實際可行日期，我們的註冊資本及已發行股本為人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。以下人士直接或間接控制或有權行使或控制我們股本的10%或以上：

股東名稱	權益性質	類別	直接或間接 持有的 股份數目	概約持股 百分比 %
中國保利集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	內資股	400,000,000	100%
保利南方 ⁽¹⁾	受控法團權益	內資股	400,000,000	100%
保利發展控股 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	380,000,000	95%
	受控法團權益	內資股	20,000,000	5%

附註：

- (1) 保利發展控股為保利南方的非全資附屬公司，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 西藏贏悅由保利發展控股全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，保利發展控股被視為於西藏贏悅擁有權益的股份中擁有權益。

上市後的主要股東

緊隨全球發售完成後：

- 假設超額配股權未獲行使，我們的股本將包括400,000,000股內資股及133,333,400股H股，分別佔本公司總股本的75%及25%；及
- 假設超額配股權獲悉數行使，我們的股本將包括400,000,000股內資股及153,333,400股H股，分別佔本公司總股本的72.29%及27.71%。

據董事所知，除本招股章程「基石投資者」一節所披露者(關於上市後各基石投資者將持有的發售股份數目)外，緊隨全球發售完成後，以下人士將於我們的股份或相關

主要股東

股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉或直接或間接擁有附有可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上權益：

於本公司的權益

股東名稱	權益性質	類別	緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)			緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權獲悉數行使)		
			直接或 間接持有的 股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比	佔本公司 相關類別 股份的 概約百分比	直接或 間接持有的 股份數目	佔本公司 權益的 概約百分比	佔本公司 相關類別 股份的 概約百分比
中國保利集團 ⁽¹⁾	受控法團 權益	內資股	400,000,000	75%	100%	400,000,000	72.29%	100%
保利南方 ⁽¹⁾	受控法團 權益	內資股	400,000,000	75%	100%	400,000,000	72.29%	100%
保利發展控股 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	380,000,000	71.25%	95%	380,000,000	68.68%	95%
	受控法團 權益	內資股	20,000,000	3.75%	5%	20,000,000	3.61%	5%

附註：

- (1) 保利發展控股為保利南方的非全資附屬公司，而保利南方為中國保利集團的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 西藏贏悅由保利發展控股全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，保利發展控股被視為於西藏贏悅擁有權益的股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能於其後日期導致本公司控制權發生變動的安排。

關連交易

本集團與將於全球發售完成後成為我們關連人士的交易方訂立若干交易，而若干該等交易將於上市日期後繼續進行，因而上市後構成上市規則第十四A章項下的關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可協議

本公司於2019年5月30日已與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，於商標許可協議日期起至該等商標有效期(含該等商標的續展期)屆滿或雙方書面同意終止商標許可協議之日，以人民幣20元為整個期間特許權總使用費，許可我們使用於中國註冊的商標(i) 保利物業(商標編號：10017412，類別：36)；及(ii) 保利物業(商標編號：10018517，類別：37)。

於2016年10月31日，本公司與保利發展控股訂立商標許可協議，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，自2016年10月31日起至2025年5月20日止，以人民幣10元為特許權使用費，許可我們使用於中國註冊的商標保利(商標編號：3475707，類別：37)。

有關許可商標的詳情，請參閱本招股章程「附錄六一法定及一般資料—2.有關本公司業務的進一步資料—(B)我們的知識產權」分節。

董事認為，訂立期限超過三年的上述商標許可協議可確保我們營運的穩定性，並整體上有利於股東。聯席保薦人認為，該類協議採用該期限乃屬一般商業慣例。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後上述商標許可協議項下之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司之關連交易。

由於使用上述許可商標之權利乃按合共人民幣30元的特許權使用費授予我們，上述商標許可協議項下之交易將符合上市規則第14A.76條規定的符合最低豁免水平的交易規定及獲豁免遵守上市規則第十四A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獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

本公司於2019年11月29日已與保利發展控股訂立關連交易框架協議(「**關連交易框架協議**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日，據此，我們將與保利發展控股及其聯繫人進行須遵守申報、年度審閱、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。為免生疑問，除下文所述的交易外，關連交易框架協議還包括本節「(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」分節所述的若干交易。

1. 物業租賃；
2. 硬件採購及硬件維護服務；及
3. 採購技術開發及支援服務。

1. 物業租賃

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的物業。根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。

我們根據關連交易框架協議應支付的租金將參考往績記錄期間內的歷史交易金額及位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們向保利發展控股及其聯繫人支付的歷史租金總額分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣11.0百萬元及人民幣8.8百萬元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，本集團根據關連交易框架協議就截至2021年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣18.7百萬元(其中約人民幣3.8百萬元將確認為續新若干租賃產生的使用權資產，而約人民幣14.9百萬元將為租金開支)、人民幣46.8百萬元(其中約人民幣28.9百萬元將

關連交易

確認為該等租賃產生的使用權資產，而約人民幣17.9百萬元將為租金開支)及人民幣21.5百萬元(全部為租金開支)。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 我們與保利發展控股及其聯繫人所訂立租賃協議的歷史金額；
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，我們將向保利發展控股及其聯繫人支付的估計年度租金總額，乃基於(a)我們與彼等已簽訂的租賃協議及於截至2019年6月30日止六個月已付的歷史租金約人民幣8.8百萬元；及(b)我們根據已訂立的租賃協議(包括各自的租金經已增加的兩份續期租約)待付保利發展控股及其聯繫人的預計租金，其中約人民幣3.8百萬元將確認為續新若干租賃產生的使用權資產；
- (iii) 已訂立的屬於國際財務報告準則第16號範圍內並基於其將在屆滿後按相同條款續訂的若干租賃協議產生的使用權資產總值；
- (iv) 本集團租賃物業的業務需求於未來之預期增長；
- (v) 根據預期就擴大截至2020年12月31日止年度的新辦公室面積而訂立的為期三年的新租賃協議待付保利發展控股及其聯繫人的預計租金，據此，約人民幣28.9百萬元將根據國際財務報告準則第16號確認為使用權資產；及
- (vi) 截至2020年及2021年12月31日止年度根據國際財務報告準則第16號的範圍毋須確認為使用權資產的租賃租金開支的預計年度增長20%，基於下列者釐定(i)考慮到當時市場上類似物業的現行租金，若干租約即將到期及其續期後租金預期增加；及(ii)本公司將其業務覆蓋範圍擴大至新地區的計劃，因而需要租賃額外的辦公空間並產生額外的租賃成本。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則所指本公司之關連人士。因此，上市後關連交易框架協議項下之物業租賃將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的物業租賃之年度上限

之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故物業租賃將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

2. 硬件採購及硬件維護服務

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將自保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務，即(i)採購硬件設備；及(ii)所採購硬件的維護服務(統稱為「**硬件採購及維護服務**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

(b) 歷史交易金額

於2019年6月，本集團就硬件採購及維護服務已向保利發展控股及其聯繫人支付服務費人民幣0.5百萬元。除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無就該事項向保利發展控股及其聯繫人支付任何服務費。

(c) 未來交易金額的年度上限

按預期本集團對硬件採購及維護服務的需求，董事估計，本集團根據關連交易框架協議於截至2021年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

上述年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 我們與廣州保利數碼科技有限公司(「**保利數碼**」，即保利發展控股的聯繫人)訂立的合約的條款及條件，內容有關採購所需的部分硬件採購及維護服務總合約金額約人民幣1.5百萬元(經參考該金額連同預期截至2019年12月31日止年度對所需的該等服務的其他需求)；
- (ii) 截至2019年12月31日止年度對硬件採購及維護服務的預計需求約人民幣1.5百萬元，內容有關擴大上文所述的新辦公區域而導致的開關箱及電源管理設備等硬件採購；
- (iii) 本公司計劃升級其數字化及智能化管理系統，導致預期於截至2020年12月31日止年度自保利數碼採購(其中包括)服務器、數據中心及存儲設備，誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」分節所述；及

- (iv) 考慮到(不限於)(a)本公司持續投資於數字化及智能化管理系統升級；(b)勞工成本預計增長，計及往績記錄期間勞工成本的過往上漲及中國政府不時設定的預計最低工資；及(c)由於本公司的數字化及智能化管理系統擬定用途需要較高規格，導致硬件成本預計增加後，硬件採購及維護服務於截至2021年12月31日止年度的預計年度增加。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後硬件採購及維護服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關硬件採購及維護服務之年度上限之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故硬件採購及維護服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱及公告規定。

3. 採購技術開發及支援服務

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將自保利發展控股及其聯繫人採購技術開發及支援服務，用以提升我們的數字平台、系統及產品應用體驗，即(i)技術開發服務；(ii)支援服務；及(iii)維護服務(統稱為「技術開發及支援服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，就技術開發及支援服務向保利發展控股及其聯繫人支付的歷史服務費分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.6百萬元。

(c) 未來交易金額的年度上限

按本集團預期對技術開發及支援服務的需求及往績記錄期間的歷史交易金額，董事估計，本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年度就技術開發及支援服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣7.8百萬元。

關連交易

上述年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 就技術開發及支援服務待付保利發展控股及其聯繫人的過往服務費，於截至2019年6月30日止六個月為人民幣1.6百萬元；
- (iii) 已就技術開發及支援服務與保利發展控股及其聯繫人訂立的現有合約，據此，於截至2019年12月31日止六個月預計服務費為人民幣0.5百萬元；
- (iv) 就技術開發及支援服務待付保利發展控股及其聯繫人的預計特別服務費，於截至2019年12月31日止六個月預計為人民幣0.8百萬元；及
- (v) 預計截至2020年及2021年12月31日止年度技術開發及支援服務每年的年度增長20%，當中已考慮(不限於)(a)本公司持續投資於數字化及智能化管理系統升級而因此產生的新技術開發及相應支援服務需求；(b)勞工成本預計增加，計及往績記錄期間勞工成本的過往上漲及中國政府不時設定的預計最低工資；及(c)由於本公司的數字化及智能化管理系統擬定用途需要較高規格，導致技術開發及支援成本預計增加。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後技術開發及支援服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關技術開發及支援服務之年度上限之各適用百分比率預期超過0.1%但低於5%，故技術開發及支援服務將獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A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. 提供物業管理服務

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向與保利發展控股及其聯繫人有關的如下類型的物業提供物業管理服務，期限自上市日期起至2021年12月31日止：

- (i) 保利發展控股及其聯繫人使用的物業單位；
- (ii) 保利發展控股及其聯繫人已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股／其聯繫人與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及
- (iii) 保利發展控股及其聯繫人已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免、贈送或其他促銷手段減少業主需要支付的物業管理費，並將按照為業主安排及業主可獲得的優惠由保利發展控股及／或其聯繫人向我們全額支付相關物業管理費。

本公司於2019年11月29日已分別與保利南方、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司簽訂物業管理服務框架協議(統稱「其他物業管理服務框架協議」)，據此，本公司將分別向保利南方、廣東保利拍賣有限公司(及其附屬公司)及保利長大海外工程有限公司(及其附屬公司)提供物業管理服務。

根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議將收取的物業管理費，乃經參考市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，保利發展控股及其聯繫人、保利南方及廣東保利拍賣有限公

關連交易

公司向我們支付的物業管理服務費分別約為人民幣239.9百萬元、人民幣180.3百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣77.4百萬元。

於往績記錄期間，保利長大海外工程有限公司並無向我們支付任何物業管理服務費。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，將產生的物業管理費之年度上限將分別不超過人民幣156.2百萬元、人民幣188.0百萬元及人民幣224.9百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：

- (i) 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 基於本公司的管理賬目，於截至2019年10月31日止十個月自保利發展控股及其聯繫人收取的物業管理費約人民幣116.8百萬元；
- (iii) 已訂立的物業管理合同及保利發展控股及其聯繫人的結算時間表；
- (iv) 截至2020年及2021年12月31日止年度，我們自保利發展控股及其聯繫人收取的物業管理費之預期年度增長約20%，當中已計及下列因素：
 - (1) 因業務增長及擴張導致保利發展控股及其聯繫人所用的物業單位數目增加，從而增加我們提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費；
 - (2) 保利發展控股及其聯繫人已竣工但未出售的物業單位數目增加，經審慎考慮中國未來的房地產市場前景，這可能導致更多的未出售物業及從而導致保利發展控股及其聯繫人應付我們的物業管理費增加；
 - (3) 考慮到中國未來房地產市場及其現時的營銷力度，保利發展控股及其聯繫人將加大市場營銷力度，導致保利發展控股及其聯繫人代表業主應付的物業管理費增加；
 - (4) 由於保利發展控股及其聯繫人使用的物業單位搬遷至高端商業樓宇，導致其就該等物業單位應付的每平方米物業管理費增加；及

關連交易

(5) 本集團物業管理服務於2016年至2018年產生的收入的過往複合年增長率約23.5%，此與本集團的預期業務增長一致。

(v) 其他物業管理服務框架協議的條款及條件及釐定未來本集團業務發展計劃估計需求的基準。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則所指本公司之關連人士，保利南方為我們的控股股東之一，而廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為中國保利集團的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣有限公司及保利長大海外工程有限公司均為上市規則所指本公司之關連人士。因此，上市後根據關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議提供物業管理服務將構成上市規則第十四A章所指本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下之物業管理服務的年度上限總額之各適用百分比率預期超過5%，故關連交易框架協議及其他物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 提供案場協銷服務及其他增值服務

根據關連交易框架協議，我們將與保利發展控股及其聯繫人進行如下須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易：

1. 提供案場協銷服務；及
2. 提供其他增值服務。

(i) 提供案場協銷服務

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務(統稱「案場協銷服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

關連交易

就案場協銷服務收取的費用，乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，保利發展控股及其聯繫人向我們支付的歷史案場協銷服務費分別約為人民幣288.4百萬元、人民幣385.9百萬元、人民幣509.5百萬元及人民幣327.0百萬元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，根據關連交易框架協議將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣688.5百萬元、人民幣826.2百萬元及人民幣991.5百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：

- (i) 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 基於本公司的管理賬目，截至2019年10月31日止十個月自保利發展控股及其聯繫人收取的案場協銷服務費約人民幣479.5百萬元；及
- (iii) 截至2020年及2021年12月31日止年度，我們自保利發展控股及其聯繫人收取的案場協銷服務費之預期年度增長20%，當中已計及於往績記錄期間所收取費用按約32.9%的複合年增長率增加以及下列因素：
 - (1) 保利發展控股及其聯繫人根據其截至2021年12月31日止未來三年的業務發展規劃對案場協銷服務的需求預期將增長；及
 - (2) 經參照我們於往績記錄期間的收費及於未來數年有關服務的相關勞動及經營成本以及市價之預期增長，我們案場協銷服務的收費的預期年度增長。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後案場協銷服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的案場協銷服務之年度上限之各適用百分比率預期超過5%，故有關案場協銷服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(ii) 提供其他增值服務

(a) 交易描述

根據關連交易框架協議，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務(統稱「其他增值服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

就其他增值服務將收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及往績記錄期間的歷史收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商業條款及按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，保利發展控股及其聯繫人就其他增值服務支付的歷史服務費分別約為人民幣78.8百萬元、人民幣58.6百萬元、人民幣119.3百萬元及人民幣87.7百萬元。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，於截至2021年12月31日止三個年度各年度，本集團所提供的其他增值服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣179.2百萬元、人民幣215.0百萬元及人民幣258.0百萬元。

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮於有關情況下被視為合理及公正的以下因素：

- (i) 於往績記錄期間的歷史交易金額；
- (ii) 基於本公司的管理賬目，截至2019年10月31日止十個月自保利發展控股及其聯繫人收取的其他增值服務費約人民幣132.8百萬元；
- (iii) 於2019年下半年提供其他增值服務及保利發展控股及其聯繫人的結算時間表；及
- (iv) 截至2020年及2021年12月31日止年度，我們自保利發展控股及其聯繫人收取的案場協銷服務費之預期年度增長20%，當中已計及本集團其他非業主增值服務於2016年至2018年產生的收入的複合年增長率約34.4%（此與本集團的預期業務增長一致）以及下列因素：
 - (1) 基於往績記錄期間的複合年增長率分別約為46.8%及31.5%，保利發展控股及其聯繫人的估計新在建及／或可出售面積；
 - (2) 於2019年6月30日保利發展控股及其聯繫人的在建面積約為110.7百萬平方米；
 - (3) 於2019年6月30日保利發展控股及其聯繫人擬開發的建築面積約為76.2百萬平方米；
 - (4) 保利發展控股及其聯繫人根據其截至2021年12月31日止未來三年的業務發展規劃並考慮到我們深入了解保利發展控股及其聯繫人的需求和要求，對其他增值服務的需求預期將增長；及
 - (5) 經參照我們於往績記錄期間的收費及有關服務的相關成本及市價之預期增長，經計及（其中包括）未來數年有關服務的勞工成本上漲，我們其他增值服務收費的預期年度增長。

(d) 上市規則涵義

如上文所述，保利發展控股為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後根據關連交易框架協議提供其他增值服務將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關關連交易框架協議項下的其他增值服務之年度上限之各適用百分比率預期超過5%，故有關其他增值服務的交易將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 存款服務框架協議

(a) 交易描述

於2019年11月29日，本公司與保利財務有限公司訂立存款服務框架協議（「存款服務框架協議」），據此，我們可使用保利財務有限公司提供的存款服務。我們已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定，該豁免將至以下各項之較早者屆滿：(i)上市日期後一年；或(ii)上市後第一次舉行股東週年大會之日（「存款豁免期限」）。

保利財務有限公司於2008年由中國銀行業監督管理委員會批准成立，為中國保利集團的成員公司，是中外合資非銀行金融機構。

截至2018年12月31日止保利財務有限公司的股權架構概述如下：

股東	出資額 (人民幣千元)
中國保利集團	800,000
保利科技有限公司	360,146
保利發展控股	260,146
保利置業集團	227,032
瑞士信貸銀行股份有限公司	116,458
保利文化集團股份有限公司	100,000
保利(香港)	72,968
保利南方	63,250
	<hr/>
總計：	2,000,000
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>

關連交易

根據中國法律，非銀行金融機構的成立須經中國銀保監會批准且其營運須受中國銀保監會持續監督。非銀行金融機構須遵守中國人民銀行頒佈的有關利率的適用法規。在中國，財務公司通常指向集團成員公司實體提供財務管理服務以加強企業集團資金集中管理及提高資金利用率的非銀行金融機構。保利財務有限公司僅向中國保利集團的成員公司(包括本集團)提供金融服務；因此，保利財務有限公司並未辦理外部機構評定的信貸評級。然而，鑒於保利財務有限公司為中國保利集團的成員公司，根據中誠信證券評估有限公司2019年8月21日的信用評級通知，中國保利集團是一家信譽良好的AAA級國有獨資企業，我們預期不會因向保利財務有限公司存放資金而面臨高信貸風險。

作為一家非銀行金融機構，保利財務有限公司須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。中國銀保監會於2004年7月印發(並於2006年12月修訂)《企業集團財務公司管理辦法》，內容有關該等非銀行金融機構的成立及持續監管。保利財務有限公司已採納與其他中國商業銀行相同的標準以保障客戶存款本金。於最後實際可行日期，基於公開記錄，保利財務有限公司持有的金融許可證有效，且並無遭撤回或撤銷。此外，根據中國銀保監會的公開記錄，並無與保利財務有限公司相關的行政處罰或行政監督措施記錄。

於2018年12月31日，保利財務有限公司的資產總值約為人民幣50,523.4百萬元，註冊資本為人民幣20億元，資本充足比率為18.38%。於往績記錄期間，我們存放於保利財務有限公司的存款佔其存款總額的規模很小，因此我們並非其主要客戶。

於最後實際可行日期，保利財務有限公司的營業執照上所載的營業範圍包括：(一)對成員單位辦理財務和融資顧問、信用鑒證及相關的諮詢、代理業務；(二)協助成員單位實現交易款項的收付；(三)經批准的保險代理業務；(四)對成員單位提供擔保；(五)辦理成員單位之間的委託貸款及委託投資；(六)對成員單位辦理票據承兌與貼現；(七)辦理成員單位之間的內部轉賬結算及相應的結算、清算方案設計；(八)吸收成員單位的存款；(九)對成員單位辦理貸款及融資租賃；(十)從事同業拆借；(十一)承銷成員單位的企業債券；(十二)對金融機構的股權投資；及(十三)有價證券投資(股票二級市場投資除外)。

關連交易

我們採納與現金管理相關的內部政策和措施。具體而言，我們的財務部門將負責密切監督我們向關聯方存置的現有及持續現金存款。我們的管理層將定期審閱向保利財務有限公司存置的存款每日最高結餘等資料。此外，我們的獨立非執行董事將單獨審查該等關聯方交易的實施及執行情況，以便我們採取適當措施及時調整於保利財務有限公司的存款水平。

根據存款服務框架協議，我們可不時將資金存放於保利財務有限公司。保利財務有限公司提供的條款(包括利率及其他主要條款)應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期／利息期所提供者可資比較。本集團及保利財務有限公司將不時監管本集團的存款。

保利財務有限公司受中國銀保監會持續監管；並擁有良好的風險管理。其結算系統的安全水平可達到中國商業銀行的標準。此外，保利財務有限公司的存款安排可分散我們的存款風險，且不同的存款期限有助於我們維持靈活的現金流量管理戰略。鑒於以上所述，董事認為訂立存款服務框架協議符合本公司及其股東的整體最佳利益。

為免生疑問，存款服務框架協議不會限制我們使用中國其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據業務需求以及相關服務的費用及質量酌情作出選擇。本集團可(但無義務)利用保利財務有限公司提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理其財務資源。

(b) 歷史交易金額

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團存放於保利財務有限公司的存款的歷史每日最高結餘(包括已付利息)分別約為人民幣26.5百萬元、零、人民幣1,130.0百萬元及人民幣1,156.3百萬元。於往績記錄期間保利財務有限公司提供的條款(包括利率及其他主要條款)與中國的銀行或其他金融機構所提供者可資比較。截至2017年12月31日止兩個年度，我們並無統一管理總部以及附屬公司及分公司存放在商業銀行的營運資金的現金流入及流出。自2018年起，我們實行了資金歸集管理，而總部歸集的資金主要存放於保利財務有限公司。因此，我們於2016年及2017年於保利財務有限公司的存款結餘金額遠少於2018年及截至2019年6月30日止首六個月。

(c) 未來交易金額的年度上限

董事估計，根據存款服務框架協議，於截至2019年12月31日止年度及自2020年1月1日起直至存款豁免期限屆滿期間，我們建議存放於保利財務有限公司的存款之每日最高結餘(包括已付利息)將分別不超過人民幣2,030.0百萬元及人民幣2,030.0百萬元。

上述存款結餘每日上限(包括已付利息)乃經參考(i)往績記錄期間的每日最高存款結餘(包括已付利息)；(ii)於2019年6月30日我們的現金及現金等價物約人民幣1,902.4百萬元；及(iii)於2019年10月31日存放於保利財務有限公司的存款結餘約人民幣1,132.1百萬元後釐定，被視為屬正當合理。

(d) 上市規則涵義

由於保利財務有限公司為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為上市規則項下本公司之關連人士。因此，上市後存款服務框架協議項下之交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於上市規則項下有關存款服務框架協議項下之存款結餘之每日上限之各適用百分比率預期超過5%，故存款服務框架協議項下之交易將須遵守上市規則第十四A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

根據上市規則，本節「一 (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」分節所述交易構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章之獨立股東批准規定但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

根據上市規則，本節「一 (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」分節所述交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請，且香港聯交所已批准豁免我們就(i)本節「一 (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」所述的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四

關連交易

A章下的公告規定；及(ii)本節「一 (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」所述的持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章下的公告及獨立股東批准規定，條件為於各財政年度持續關連交易之總額不得超過相關年度上限(上文所述)所載相關金額。

倘更改上述協議項下擬進行交易的任何條款或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第十四A章下的相關規定，除非我們申請並獲得香港聯交所單獨豁免。

(E) 董事意見

董事認為，「一 (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」及「一 (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」分節所述的各持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相關條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。董事亦認為，本節「一 (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」及「一 (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，並符合本公司及股東的整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一 (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」分節及「一 (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」分節所述的各持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，依據一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事、監事及高級管理層

董事、監事及高級管理層資料概要

下表載列有關我們現任董事、監事及高級管理層的資料。我們的所有董事及監事均符合中國相關法律法規以及上市規則對其各自職位的資格要求，惟「豁免嚴格遵守上市規則」一節中有關執行董事中管理人員留駐香港的豁免除外。

董事

下表概述本公司董事的詳情：

姓名	年齡	現時職位	職責	加入本集團日期	首次獲委任為董事日期	與其他董事、監事及高級管理層的關係
黃海先生	44歲	董事長兼 非執行董事	主持董事會工作，為本集團提出 戰略意見及制定發展規劃	2016年10月	2016年10月21日 獲委任為董事 及於2019年 4月22日獲 委任為董事長	無
胡在新先生	50歲	非執行董事	就本集團的整體發展提供指引	2009年4月	2009年4月20日	無
黎家河先生	59歲	執行董事	制定本集團業務規劃及 業務發展的整體管理	2000年5月， 並於2005年 1月再次加入 本集團	2009年4月20日	無
吳蘭玉女士	40歲	執行董事兼 總經理	本集團的整體戰略方向及 業務營運	2018年6月	2018年6月20日	無
王小軍先生	65歲	獨立非執行 董事	就本集團的業務營運提供獨立 戰略意見及指引	2019年5月	2019年5月7日	無
譚燕女士	55歲	獨立非執行 董事	就本集團的業務營運提供獨立 戰略意見及指引	2019年5月	2019年5月7日	無

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	現時職位	職責	加入本集團日期	首次獲委任為 董事日期	與其他董事、 監事及 高級管理層 的關係
王鵬先生	43歲	獨立非執行 董事	就本集團的業務營運提供獨立 戰略意見及指引	2019年5月	2019年5月7日	無

監事

下表概述本公司監事的詳情：

姓名	年齡	現時職位	職責	加入本集團日期	首次獲委任為 監事日期	與其他董事、 監事及高級 管理層的關係
劉慧妍女士	48歲	監事會主席	主持監事會工作，負責監督 本公司董事會及 高級管理層	1999年3月，並於 2011年11月 再次加入	2011年11月15日	無
陳淑萍女士	54歲	職工代表監事	負責監督本公司董事會及 高級管理層	2005年4月	2016年10月11日	無
鍾好女士	47歲	股東代表監事	負責監督本公司董事會及 高級管理層	2007年7月	2016年10月21日	無

董事會

董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，任期為三年，並可連選連任。董事會的職責包括但不限於(i)執行股東大會通過的決議案並向股東大會報告；(ii)決定我們的營運及投資計劃；(iii)制定我們的財務及資本計劃；(iv)確定我們的內部管理架構及制定基本管理制度；(v)委任及罷免高級管理層成員並釐定其薪酬及獎懲事項；及(vi)履行有關法律、法規及公司章程所賦予的其他職責及權力。

董事、監事及高級管理層

黃海先生，44歲，為董事長兼非執行董事，負責為本集團提出戰略意見及制定發展規劃。黃先生於2016年10月21日加入本集團擔任本公司董事，並於2019年4月22日獲委任為董事長及於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為提名委員會主席及審核委員會成員。黃先生擁有逾22年的投融資、資本市場及企業管理經驗，其中於房地產業擁有逾16年經驗。

自1997年4月至1998年10月，黃先生擔任深圳市奧沃醫學新技術發展有限公司(前稱為深圳沃發醫學新技術發展有限公司)金融部的業務經理，主要參與公司融資相關工作。自1999年1月至2000年1月，黃先生擔任廣州興達通訊有限公司汕頭分公司(已解散)市場部經理，主要負責市場營銷相關工作。自2000年3月至2002年12月，黃先生於中山公用科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000685))擔任證券部業務經理及證券事務代表，負責證券事務相關工作。自2002年12月起，黃先生一直任職於保利發展控股(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600048))，自2012年4月起一直擔任其當前職位，即董事會秘書及董事會辦公室主任，負責證券事務相關工作，與投資者關係及資本市場相關工作。自2016年7月起，黃先生兼任廣東省高速公路發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000429))董事，負責整體公司及業務策略，以及負責作出公司及經營重大決策。自2016年10月起，黃先生一直擔任本集團的董事，負責制定公司及業務重大策略。

黃先生於1997年6月自華南農業大學獲得貿易及經濟學學士學位，及於2006年12月自中山大學獲得工商管理碩士學位。

胡在新先生，50歲，為董事會非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指引。胡先生於2009年4月加入本公司，並自2009年4月20日起擔任本公司董事，及於2009年4月至2018年6月擔任董事長，並於2019年5月7日獲委任為非執行董事。其為審核委員會及薪酬委員會成員。胡先生擁有逾10年的物業管理經驗。

自1998年7月起，胡先生先後擔任保利發展控股的銷售部經理、市場營銷中心總經理、助理總經理兼品牌管理中心總經理、副總經理及黨委副書記，其當前職位負責人力資源事務及文化旅遊相關產業。

胡先生於1998年6月自中山大學獲得經濟學碩士學位。於2009年1月，胡先生自中國傳媒大學獲得傳媒經濟學博士學位。胡先生於2000年11月獲得中級經濟師(營銷)資格。胡先生現任中國物業管理協會副會長。

董事、監事及高級管理層

黎家河先生，59歲，為董事會執行董事，負責制定本集團業務規劃及業務發展的整體管理。黎先生於2000年5月加入本集團並於2005年1月再次加入本集團，於2009年4月20日獲委任為董事，並於2019年5月7日獲委任為執行董事。其為薪酬委員會成員。黎先生擁有逾16年的物業管理相關工作經驗。

自1993年3月至2000年4月，黎先生擔任保利發展控股財務部經理，負責財務管理。自2000年5月至2002年8月，黎先生擔任本公司副總經理，負責若干物業管理項目運營。自2002年9月至2005年1月，黎先生擔任保利發展控股的人力資源部門經理，負責人力資源。自2005年1月至2019年4月，黎先生先後擔任本公司總經理、董事及董事長，主要負責本集團整體管理、營運及業務發展。

黎先生曾擔任(i)廣州市葆成企業管理有限公司(因未按規定進行年檢而於2011年11月被撤銷公司登記)的董事及法定代表人；及(ii)廣州新滙經濟發展有限公司(因未按規定進行年檢而於2002年12月被撤銷公司登記)的董事。

誠如黎先生所確認，(i)在上述兩家公司撤銷登記時，彼為廣州市葆成企業管理有限公司的董事兼法定代表人以及廣州新滙經濟發展有限公司的董事；(ii)上述兩家公司未能進行年檢的原因為其當時主管僱員的疏忽，而黎先生並未參與有關事件；及(iii)該兩家公司在其撤銷登記前均具有償付能力。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑒於黎先生就上述事件並不承擔任何個人責任，儘管其曾為該兩家公司的董事及／或法定代表人，黎先生於上述事件後繼續於其他中國企業(包括本公司)擔任董事及高級管理人員並不違反中國法律法規。

黎先生於2004年9月自中山大學管理學院獲得企業管理(財務及投資)結業證。黎先生於2005年12月獲得物業管理師資質。

吳蘭玉女士，40歲，為我們的董事會執行董事兼總經理，負責本集團的整體戰略方向及業務營運。吳女士於2018年6月20日加入本集團擔任董事並於2019年5月7日獲調任為執行董事。其為提名委員會成員。吳女士於房地產業擁有逾14年經驗。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司(為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記)主管市場營銷部門的負責人，負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利(武漢)房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月起擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。

董事、監事及高級管理層

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士於2008年12月獲得中級經濟師(房地產經濟)資格。

獨立非執行董事

王小軍先生，65歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍李樂民朱詠思律師行(有限法律責任合夥)的合夥人。自2004年8月起，王先生一直擔任正奇投資有限公司(現稱為東英金融有限公司)(其股份在香港聯交所上市(股份代號：01140))的獨立非執行董事。自2013年3月以來，王先生一直擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：00031))的獨立非執行董事。

自2001年6月至2004年5月，王先生擔任歐亞農業(控股)有限公司(其股份於香港聯交所上市(前股份代號：932)並於2004年5月終止上市)獨立非執行董事。自2005年5月至2011年5月，王先生擔任廣州廣船國際股份有限公司(現稱為中船海洋與防務裝備股份有限公司)(其股份於香港聯交所(股份代號：00317)及上海證券交易所(證券代碼：600685)上市)的獨立非執行董事，自2009年11月至2013年10月，王先生擔任紫金礦業集團股份有限公司(其股份於香港聯交所(股份代號：02899)及上海證券交易所(證券代碼：601899)上市)的獨立非執行董事。自2002年4月至2008年6月及自2011年5月至2017年6月，王先生擔任兗州煤業股份有限公司(其股份分別於香港聯交所(股份代號：01171)及上海證券交易所(證券代碼：600188)上市，以及於紐約證券交易所(股票代碼：YZC)上市)的獨立非執行董事。自2008年6月至2014年9月，王先生擔任北方國際合作股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000065))的獨立董事。自2013年9月至2019年9月，王先生擔任麗珠醫藥集團股份有限公司(其股份在香港聯交所(股份代號：01513)及深圳證券交易所(證券代碼：000513)上市)的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生於1988年獲得中國律師資格，並於1995年獲得香港律師資格，並於1996年獲得英格蘭和威爾士律師資格。

譚燕女士，55歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。

董事、監事及高級管理層

譚女士一直執教於中山大學管理學院會計學專業，自1988年7月起先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2018年9月起，譚女士擔任廣州粵泰集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600393))的獨立董事及審核委員會主席。自2019年7月以來，譚女士擔任廣東韶鋼松山股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000717))獨立董事。自2013年7月至2019年7月，譚女士擔任奧飛娛樂股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002292))的獨立董事及審核委員會主席。自2014年1月至2018年1月，譚女士擔任宜華健康醫療股份有限公司(前稱為宜華地產股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000150))獨立董事及審核委員會成員。自2013年12月至2016年11月，譚女士擔任珠海威絲曼股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：833957))獨立董事。自2011年12月至2015年5月，譚女士擔任深圳市正弦電氣股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(證券代碼：834933))董事。

譚女士於1985年7月獲得湖南財政經濟學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。

王鵬先生，43歲，於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。其為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

自2003年7月起，王先生先後擔任中國物業管理協會(物業管理企業的行業協會)的宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長，負責行政管理、人力資源，財務預算及內部管理。王先生擔任以下香港上市公司：(i)雅居樂雅生活服務股份有限公司(股份代號：03319)(自2017年8月起)；(ii)永升生活服務集團有限公司(股份代號：01995)(自2018年11月起)；及(iii)鑫苑物業服務集團有限公司(股份代號：01895)(自2019年10月起)各自的獨立非執行董事。

王先生於2015年1月自河北工業大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前三年內，概無董事於香港及海外任何上市公司擔任任何董事職務。概無有關任何董事與其他董事、監事及高級管理人員關係的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

除本招股章程所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至

最後實際可行日期，概無有關董事委任事宜須提請股東注意，亦無有關董事的任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

監事會

本公司監事會由三名成員組成。除僱員代表選出的一名職工代表監事外，監事由股東選舉產生，任期三年，可連選續任及獲重新委任。監事會的職責包括但不限於審閱和核實財務報告、業務報告和利潤報告；委聘會計師以及執業核數師以重新審查本公司的財務資料；監督本公司的財務活動；監督董事、總經理及其他高級管理人員的履職情況，並監督其在履行職責時是否違反法律、法規及公司章程；要求董事、總經理及其他高級管理人員糾正有損本公司利益的行為；及行使根據公司章程向彼等授出的其他權利。

劉慧妍女士，48歲，於2016年10月獲委任為監事會主席。劉女士於1999年3月加入本集團並於2011年11月再次加入本集團，且自2011年11月15日起一直擔任本公司監事。

劉女士在財務管理相關領域擁有逾23年的經驗。自1996年2月至1999年2月，劉女士擔任保利發展控股財務部業務經理，負責財務核算及分析。自1999年3月至2009年1月，劉女士先後擔任本公司財務部經理、總經理助理、財務部經理及財務總監，主要負責財務管理。自2009年1月至2010年1月，劉女士擔任富利建設集團有限公司(前稱廣州富利建築安裝工程公司)的財務總監，負責財務管理。自2010年2月至2011年1月，劉女士擔任廣州市琶洲投資有限公司的財務總監，負責財務管理。自2011年1月起，劉女士擔任保利發展控股審計管理中心總經理，負責內部審計及內部控制規範。

劉女士於1994年6月自廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得經濟學專業學士學位。劉女士於2002年12月在中國獲得會計師資格。

陳淑萍女士，54歲，於2016年10月11日獲推舉為本公司監事。陳女士於2005年4月加入本集團。

陳女士在物業管理領域擁有約14年的經驗。自2005年4月至2017年3月，陳女士先後擔任本公司保利百合花園服務中心項目經理、保利花園服務中心總經理、人力資源中心副總經理及總經理，主要負責物業管理及人力資源管理。自2017年3月起，陳女士擔任保利(廣州)物業發展有限公司的總經理，負責其日常運營。

陳女士於2005年5月自亞洲(澳門)國際公開大學取得工商管理碩士學位。陳女士於2000年11月獲得中級經濟師(人力資源)資格及於2013年11月獲得物業管理師資格。

董事、監事及高級管理層

鍾妤女士，47歲，於2016年10月21日獲委任為本公司監事。鍾女士於2007年7月加入本集團。

鍾女士在財務領域擁有約12年的經驗。自2007年7月至2017年3月，鍾女士先後擔任本公司保利國際廣場物業管理服務中心財務部經理、財務管理中心高級經理、財務管理中心預算管理部副經理、運營拓展中心助理總經理及審計管理中心助理總經理，主要負責預算管理，內控及審計。自2017年3月起，鍾女士擔任廣州保利商業物業發展有限公司財務總監，負責財務管理。

鍾女士於1995年7月自武漢大學獲得了經濟學學士學位。鍾女士於2002年5月在中國獲得中級會計師資格。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前三年內，概無監事於香港及海外任何上市公司擔任任何董事職務。概無有關任何監事與其他董事、監事及高級管理人員關係的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

除本招股章程所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關監事委任事宜須提請股東注意，亦無有關監事的任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

高級管理層

下表概述高級管理層詳情：

姓名	年齡	職位/頭銜	職責	獲委任為 當前職位日期	加入 本集團的日期	與其他董事、 監事及高級 管理層的關係
吳蘭玉女士	40歲	執行董事兼 總經理	本集團的整體戰略方向 及業務營運	2018年6月	2018年6月	無
趙廣峰女士	46歲	副總經理	物業管理業務的營運 工作	2008年1月	2002年3月	無
劉寶裕先生	47歲	副總經理	物業管理業務的營運 工作	2012年1月	2007年3月	無
鄒福順先生	41歲	副總經理	物業管理業務的營運 工作	2017年1月	2017年1月	無

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	職位/頭銜	職責	獲委任為 當前職位日期	加入 本集團的日期	與其他董事、 監事及高級 管理層的關係
楊楊女士	42歲	財務總監、 董事會秘書兼 聯席公司秘書	財務管理及公司秘書 事宜	2018年6月獲委任為 財務總監及 2019年4月獲委任 為董事會秘書兼 聯席公司秘書	2018年6月	無
楊文波先生	45歲	副總經理	物業管理業務的營運 工作	2018年7月	2015年1月	無

吳蘭玉女士，40歲，為我們的執行董事兼總經理，有關吳女士之履歷詳情，請參閱本節「董事」。

趙廣峰女士，46歲，為本公司的副總經理。趙女士於2002年3月加入本集團，並於2008年1月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

趙女士在物業管理領域擁有約18年的經驗。自2001年4月至2001年8月，趙女士擔任廣東珠港物業管理有限公司的監管部門辦公室主任，負責業務監管。自2001年10月至2002年3月，趙女士擔任廣州奧凱資訊科技有限公司(現稱廣州奧凱信息諮詢有限公司)的行政部經理，負責行政管理。自2002年3月至2008年1月，趙女士擔任本公司總經理助理兼人力資源部助理經理，負責物業管理及人力資源相關工作。

趙女士於1996年7月自黑龍江八一農墾大學獲得了農業學士學位。趙女士於2005年12月獲得物業管理師資格。

劉寶裕先生，47歲，為本公司的副總經理。劉先生於2007年3月加入本集團，並於2012年1月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

劉先生在物業管理領域擁有逾17年的經驗。自2000年7月至2003年7月，劉先生擔任廣東康景物業服務有限公司的項目經理，負責物業管理相關工作。自2003年7月至2005年5月，劉先生擔任廣州市華僑物業發展有限公司副總經理，負責物業管理相關工作。自2007年3月至2012年1月，劉先生歷任本公司業務部副經理及品質管理中心總經理，主要負責物業管理及質量控制。

董事、監事及高級管理層

劉先生於1994年6月自中山大學獲得哲學學士學位。劉先生亦分別於1998年11月獲評為中級經濟師(房地產經濟)及於2000年10月獲評為物業管理師。

鄒福順先生，41歲，為本公司副總經理。鄒先生於2017年1月加入本集團，自此擔任副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

鄒先生在行政管理領域擁有約15年的經驗。自2004年5月至2012年1月，鄒先生在中國保利集團先後擔任綜合事務部助理經理(負責行政工作)及黨群工作部經理(負責黨群關係建設相關工作)。於2012年1月至2017年1月，鄒先生擔任保利(重慶)投資實業有限公司的副總經理，負責行政工作及人力資源相關工作。

鄒先生分別於2002年7月及2004年7月自中國青年政治學院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得思想政治教育及社會工作雙學士學位。

楊楊女士，42歲，為本公司的財務總監、董事會秘書兼聯席公司秘書。楊女士於2018年6月加入本集團，並於2018年6月獲委任為財務總監，負責財務管理。其於2019年4月獲委任為董事會秘書兼聯席公司秘書，主要負責財務管理及公司秘書事宜。

楊女士在財務管理領域擁有逾13年的經驗。自2006年7月至2010年2月，楊女士擔任保利發展控股的會計，負責財務核算。自2010年2月至2014年5月，楊女士擔任保利華南實業有限公司的財務經理，負責財務核算及財務分析。自2014年5月至2017年4月，楊女士擔任安徽保利房地產開發有限公司的財務總監，負責財務管理。自2017年5月至2018年5月，楊女士擔任保利里城有限公司的總會計師，負責財務審核及核算。

楊女士於2005年1月自中國人民大學成人教育學院獲得會計學專業學士學位。楊女士於2013年4月獲得高級會計師資格。

楊文波先生，45歲，為本公司副總經理。楊先生於2015年1月加入本集團，並於2018年7月獲委任為副總經理，主要負責物業管理業務的營運工作。

楊先生在工程領域擁有約16年經驗及在物業管理領域擁有約4年的經驗。楊先生於1997年7月至2003年12月擔任中國人民解放軍空軍助理工程師及於2003年12月至2013年12月擔任工程師。自2015年1月至2018年7月，楊先生擔任本公司副總工程師，主要負責物業管理。

董事、監事及高級管理層

楊先生於1996年7月自空軍工程學院(現稱空軍工程大學)獲得飛行器動力工程專業學士學位，並於2007年7月自空軍工程學院獲得管理科學與工程專業碩士學位。楊先生於2003年12月獲得工程師資格。

聯席公司秘書

楊女士，42歲，於2019年4月獲任命為本公司聯席公司秘書。有關楊女士的履歷詳情，請參閱本節的「高級管理層」。

劉國賢先生，34歲，為本公司的聯席公司秘書。其於2019年7月獲委任為聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(前身為信永方圓企業服務集團有限公司)的經理。其在公司秘書服務、金融及銀行業務方面擁有逾11年的經驗。其持有香港大學會計及金融工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員及特許金融分析師。

董事會委員會

董事會授予多個委員會若干職責。根據中國相關法律、法規、公司章程及上市規則，我們已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段成立審核委員會。審核委員會的職責包括但不限於：

- 建議委任、重新委任或罷免外聘核數師；
- 根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性和客觀性以及審計程序的有效性；
- 審閱本公司財務資料及其披露情況；
- 監督本公司的財務報告制度及風險管理及內部控制系統；及
- 改善內部核數師與外聘核數師之間的溝通。

審核委員會由譚燕女士、黃海先生、胡在新先生、王小軍先生及王鵬先生組成，譚燕女士為審核委員會主席。

薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會。薪酬委員會的職責包括但不限於：

- 評估所有董事及高級管理層的薪酬制度及政策，建立標準化及明確的程序，以制訂薪酬政策及向董事會提出建議；
- 研究董事及高級管理層的薪酬政策及架構(包括非貨幣收入、養老金及薪酬)，以及制定薪酬政策及向董事會提出建議的程序。薪酬政策的程序應標準化且明確；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 審閱及批准與因不當行為解僱或罷免董事及高級管理層相關的補償安排，並確保該安排符合相關合約的條款；倘有關安排的條款與合約不一致，則確保賠償乃屬合理及適當；及
- 監督董事及高級管理層薪酬制度的實施。

薪酬委員會由王小軍先生、胡在新先生、黎家河先生、譚燕女士及王鵬先生組成，王小軍先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會。提名委員會的職責包括但不限於：

- 每年審查董事的甄選標準及程序、架構、成員人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)，並就與本公司戰略發展有關的任何董事變動提出建議；
- 物色合資格的董事候選人，提名該等候選人或向董事會提出建議；
- 就董事的委任或重新委任及繼任計劃提出建議；及
- 檢討獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會由黃海先生、吳蘭玉女士、王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生組成，黃海先生為提名委員會主席。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策，該政策載列達致及維持有關我們業務增長的董事會成員多元化方面適當平衡的方法。根據我們的董事會成員多元化政策，董事會候選人將基於多方面的多元化進行挑選，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業經驗。最終決定將根據選定候選人將為董事會帶來的功績及貢獻作出。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。於上市後，提名委員會將不時檢討我們的董事會成員多元化政策以確保其持續有效性，我們將每年於企業管治報告內披露董事會成員多元化政策的實施情況。

董事、監事和高級管理層的薪酬

我們向我們的執行董事、監事(監事會主席除外)及高級管理層(亦為本公司僱員)提供袍金、薪金及花紅、養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險形式的薪酬。獨立非執行董事根據各自的職責(包括擔任董事會委員會的成員或主席)收取薪酬。非執行董事及監事會主席的薪酬由保利發展控股提供。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，支付予董事及監事的薪酬總額分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣1.7百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，支付予高級管理層的薪酬總額分別約為人民幣6.6百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣1.7百萬元。

於往績記錄期間，本公司並無向任何董事或監事支付或承諾支付薪酬作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除相關法律法規規定外，亦無就不再擔任本公司及/或其任何附屬公司董事或與本公司或其任何附屬公司事務管理有關的任何其他高級職位，而向任何董事或時任董事以及監事或時任監事支付或承諾支付補償。

於往績記錄期間，並無任何董事或監事放棄薪酬。除上文所披露者外，本集團任何成員公司並無向任何董事或監事支付或承諾支付任何其他款項。

截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，本集團五名最高薪酬人士包括一名、一名、兩名及兩名董事。於往績記錄期間，已付予其餘四名、四名、三名及三名人士的薪酬分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.2百萬元。

於往績記錄期間，概無向本公司五名最高薪酬人士支付或承諾支付任何酬金，作為吸引加入本公司或加入本公司時的獎勵，且除根據法律及法規所規定者外，於往績記錄期間概無就不再擔任與本公司任何成員公司事務管理有關的職位而向該等人士作出或承諾作出任何補償。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條及第19A.05條委任廣發融資(香港)有限公司為我們的合規顧問，其將根據上市規則第3A.23條就以下情況向我們提供建議：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行交易(可能屬上市規則項下須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及證券購回)時；
- (c) 我們建議以與本招股章程所詳述者不同的方式使用全球發售所得款項或我們的業務、活動、發展或經營業績偏離本招股章程中的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 香港聯交所根據上市規則第13.10條對股票價格或成交量的異常波動或任何其他問題作出查詢時。

根據上市規則第19A.06條，廣發融資(香港)有限公司應及時通知我們香港聯交所發佈的上市規則的任何修訂或補充以及適用於我們的任何經修訂補充法律或指引。

合規顧問的任期將於上市日期開始，並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日為止。

股本

本節呈列有關我們於全球發售前及於全球發售完成後的股本的若干資料。

於全球發售前

截至最後實際可行日期，我們的註冊資本及已發行股本為人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

於全球發售完成後

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，我們的股本如下：

股份詳情	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
已發行內資股	400,000,000	75%
根據全球發售將予發行的H股	<u>133,333,400</u>	<u>25%</u>
總計	<u><u>533,333,400</u></u>	<u><u>100%</u></u>

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使，我們的股本如下：

股份詳情	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
已發行內資股	400,000,000	72.29%
根據全球發售將予發行的H股	<u>153,333,400</u>	<u>27.71%</u>
總計	<u><u>553,333,400</u></u>	<u><u>100%</u></u>

我們的股份

於全球發售完成後，我們將有兩類股份：內資股及H股。於全球發售完成後的已發行H股及內資股為本公司股本中的普通股。然而，除中國境內的若干合資格國內機構投資者、滬港股票市場交易互聯互通機制(滬港通)及深港股票市場交易互聯互通機制(深港通)下的合資格中國投資者以及根據中國相關法律法規或經任何主管當局批准有權持有本公司H股的其他人士外，H股一般不得由中國法人或自然人認購或在彼等之間交易。另一方面，內資股僅可由中國法人、若干合資格外國機構投資者及合資格外國戰略投資者認購及在彼等之間交易。H股僅可以港元認購及交易。另一方面，內資股僅可以人民幣認購及轉讓。

根據我們的公司章程，內資股和H股被視為不同類別的股份。內資股與H股之間的差異、以及有關類別權利、向股東寄發通知及財務報告、爭議解決、在不同股東名冊登記股份、股份轉讓方法、委任股息收款代理及須召開股東大會及類別大會的情況的規定，載於我們的公司章程及於本招股章程附錄五「公司章程概要」中概述。根據公司章程，除非經股東大會特別決議案及受影響的股東於另行召開的大會上批准，否則不得變更或取消任何類別股東獲授的權利。視為變更或取消類別股東權利的情況載於本招股章程附錄五「公司章程概要」。

請參閱本招股章程「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 全球發售H股的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄」及「風險因素 — 與全球發售有關的風險 — 日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對H股的現行市價造成不利影響」各節。

發起人持有所有現有內資股作為發起人股份(定義見中國公司法)。根據中國公司法，發起人持有的股份自公司成立日期起計一年期間內不得轉讓。

地位

除上文「我們的股份」一段所載差異外，內資股與H股在所有其他方面將享有同等地位，特別是對於在本招股章程日期之後宣派、派付或作出的所有股息或分派，將享有同等地位。H股的所有股息將由我們以港元支付，而內資股的所有股息將由我們以人民幣支付。除現金外，股息可以股份的形式分派。對於H股持有人，以股份形式發放的股息將以額外H股的形式分派。對於內資股持有人，以股份形式發放的股息將以額外內資股的形式分派。

將我們的內資股轉換為H股

根據國務院證券監管機構及公司章程的規定，內資股可轉換為境外上市外資股(H股)，且轉換後的股份可於海外證券交易所上市及買賣，惟該等經轉換股份的轉換、上市及買賣須經國務院證券監管機構批准。此外，轉換、買賣及上市須完成任何必要的內部審批程序，並符合國務院證券監管機構的規定及相關海外證券交易所的法規、規定及程序。

倘任何內資股將轉換為H股並於香港聯交所上市及買賣，則有關轉換、上市及買賣須經中國相關監管機構(包括中國證監會)批准及香港聯交所批准。我們可申請將所有或任何部分內資股作為H股在香港聯交所上市，以確保轉換過程能夠在通知香港聯交所並交付股份以在H股股東名冊上登記後迅速完成。該等股份的轉換或該等經轉換股份在海外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。

股 本

當相關法律法規允許時，現有股東(即保利發展控股及西藏贏悅)可在符合所有必要規定、要求及程序的情況下，考慮將其內資股轉換為H股。

於全球發售前的股份轉讓

根據中國公司法，我們在上市前發行的股份自上市日期起計一年內不得轉讓。

未在海外證券交易所上市的股份登記

根據中國證監會印發的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須在上市後15個工作日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其未在境外證券交易所上市的股份。

基石配售

本公司已與以下投資者(統稱為「基石投資者」及各自為一名「基石投資者」)訂立獨立的基石投資協議，據此，基石投資者合共同意按發售價認購可用投資金額180百萬美元(約1,408.4百萬港元)¹購買的有關數目發售股份(「基石配售」)。

按發售價30.70港元(即本招股章程所載發售價範圍的下限)計算，基石投資者將認購的發售股份總數為45,874,200股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的8.60%及根據全球發售提呈發售的發售股份的34.41%(假設超額配股權未獲行使)；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的8.29%及根據全球發售提呈發售的發售股份的29.92%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價32.90港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)計算，基石投資者將認購的發售股份總數為42,806,800股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的8.03%及根據全球發售提呈發售的發售股份的32.11%(假設超額配股權未獲行使)；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的7.74%及根據全球發售提呈發售的發售股份的27.92%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價35.10港元(即本招股章程所載發售價範圍的上限)計算，基石投資者將認購的發售股份總數為40,123,600股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的7.52%及根據全球發售提呈發售的發售股份的30.09%(假設超額配股權未獲行使)；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的7.25%及根據全球發售提呈發售的發售股份的26.17%(假設超額配股權獲悉數行使)。

據本公司所知，(i)各基石投資者乃獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東及我們任何現有股東的緊密聯繫人；(ii)本集團與各基石投資者之間概無就基石配售訂立任何附屬協議或安排；(iii)本公司在全球發售中通過相關包銷商之介紹而認識各基石投資者；(iv)概無基石投資者慣常接受本公司董事、最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人的指示；及(v)概無基石投資者乃由本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人提供資金而認購發售股份。

附註：

- 1 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—匯率換算」所述的匯率1.00美元兌7.8242港元計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化。

基石投資者

據各基石投資者確認，彼等根據基石配售作出的認購將以其自身內部資源提供資金，有關資源包括但不限於(a)政府的金融資產；(b)彼等管理的賬目中基金投資者的認購股款及透過基金實體進行的其他投資回報；及／或(c)自有資金(視情況而定)。本公司與基石投資者並無任何附帶安排，而基石投資者亦並無基於或就基石配售而獲賦予任何直接或間接利益。

本公司將於2019年12月18日或前後刊發配發結果公告，當中將披露配發予基石投資者的發售股份實際數目詳情。

基石配售構成國際發售的一部分。基石投資者向本公司投資，因為彼等對中國物業管理行業及本公司的發展前景深具信心。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足發售股份具有同等地位。除根據各自基石投資協議外，基石投資者概不會根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者概不會於本公司擁有任何董事會席位，亦概無基石投資者將成為主要股東(定義見上市規則)。於計算公眾持股量時，所有基石投資者將會被計算在內。

根據與各基石投資者訂立的基石投資協議，交付各基石投資者將予認購的發售股份可能延遲，以協助穩定價格經辦人進行的穩定價格行動以及補足超額配發的部份。即使發生延遞交付的情況，基石投資者已同意彼等仍將於上市日期或之前支付相關發售股份的款項。

基石投資者

基石投資者

本公司已就基石配售與(i) GIC Private Limited (「GIC」)；(ii) Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P.；(iii) 中國國有企業結構調整基金股份有限公司(「中國國有企業結構調整基金」)及(iv) 中交國際(香港)控股有限公司(「中交國際」)訂立基石投資協議。

	投資金額	等值港元 ¹ (港元)	基石 投資者將 認購的發售 股份總數 ²	假設超額配股權 未獲行使		假設超額配股權 獲悉數行使	
				佔緊隨 全球發售 完成後 已發行股份 總數的 百分比 (概約)	佔 發售股份 總數的 百分比 (概約)	佔緊隨 全球發售 完成後 已發行股份 總數的 百分比 (概約)	佔 發售股份 總數的 百分比 (概約)

根據以下發售價計算：

30.70 港元(即指示性發售價範圍的下限)

1. GIC	85 百萬美元	665.06 百萬	21,663,000	4.06%	16.25%	3.91%	14.13%
2. Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P.	35 百萬美元	273.85 百萬	8,920,000	1.67%	6.69%	1.61%	5.82%
3. 中國國有企業結構調整基金	30 百萬美元	234.73 百萬	7,645,600	1.43%	5.73%	1.38%	4.99%
4. 中交國際	30 百萬美元	234.73 百萬	7,645,600	1.43%	5.73%	1.38%	4.99%

32.90 港元(即指示性發售價範圍的中位數)

1. GIC	85 百萬美元	665.06 百萬	20,214,400	3.79%	15.16%	3.65%	13.18%
2. Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P.	35 百萬美元	273.85 百萬	8,323,600	1.56%	6.24%	1.50%	5.43%
3. 中國國有企業結構調整基金	30 百萬美元	234.73 百萬	7,134,400	1.34%	5.35%	1.29%	4.65%
4. 中交國際	30 百萬美元	234.73 百萬	7,134,400	1.34%	5.35%	1.29%	4.65%

35.10 港元(即指示性發售價範圍的上限)

1. GIC	85 百萬美元	665.06 百萬	18,947,400	3.55%	14.21%	3.42%	12.36%
2. Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P.	35 百萬美元	273.85 百萬	7,801,800	1.46%	5.85%	1.41%	5.09%
3. 中國國有企業結構調整基金	30 百萬美元	234.73 百萬	6,687,200	1.25%	5.02%	1.21%	4.36%
4. 中交國際	30 百萬美元	234.73 百萬	6,687,200	1.25%	5.02%	1.21%	4.36%

附註：

- 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—匯率換算」所述的匯率1.00美元兌7.8242港元計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化。
- 向每名基石投資者分配的發售股份的實際數目可能因根據基石投資協議條款所釐定的實際匯率而異，惟減至最接近的完整買賣單位每手200股發售股份。

基石投資者

以下所載有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供：

GIC

GIC是一家於1981年成立的全球投资管理公司，負責管理新加坡的外匯儲備。GIC投資於國際股票、固定收益、外匯、商品、貨幣市場、另類投資、房地產及私募股權。GIC目前的投資組合規模超過1,000億美元，是全球最大的基金管理公司之一。

Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P.

Gaoling Fund, L.P. 及 YHG Investment, L.P. 是根據開曼群島法律成立的有限合夥企業。Hillhouse Capital Advisors, Ltd. (「**Hillhouse Capital**」) 是 Gaoling Fund, L.P. 的唯一投資經理及 YHG Investment, L.P. 的普通合夥人。

Hillhouse Capital 於2005年成立，是一家由投資專家及營運主管組成的環球企業，專注於建立及投資於實現可持續增長的優質商業特許經營權。獨立的專有研究和行業專長結合世界一流的營運和管理能力，是 Hillhouse Capital 投資方式的關鍵。Hillhouse Capital 與卓越的企業家和管理團隊合作創造價值，一向重視創新及技術轉型。Hillhouse Capital 於不同股權階段投資於醫療保健、消費、TMT、先進製造、金融及商業服務行業的公司。Hillhouse Capital 及其集團成員公司代表大學捐贈基金、基金會、主權財富基金及家族財富管理公司等機構客戶管理資產。

中國國有企業結構調整基金

中國國有企業結構調整基金為一間在中國註冊成立的公司，國務院國有資產監督管理委員會透過多家國有企業間接持有其約58%的股權。其主要業務包括非公開募集基金、股權投資、項目投資、資本管理、投資諮詢及企業管理諮詢。就是項基石配售而言，中國國有企業結構調整基金已委聘工銀瑞信基金管理有限公司(屬於獲中國相關政府機關批准的合格境內機構投資者的資產管理人)代表中國國有企業結構調整基金全權認購及持有該等發售股份。

中交國際

中交國際是一家於香港註冊的公司，是中國交通建設股份有限公司（「中國交建」）的附屬公司及海外投資平台。中國交建經國務院批准於2006年成立。其為香港聯交所上市公司（股份代號：1800）及上海證券交易所上市公司（股份代號：601800）。根據中國交建2018年年度報告，中國交建為中國領先的交通基建企業，核心業務領域—基建建設、基建設計和疏浚業務均為業內領導者。憑藉六十年來在多個領域的各類項目中積累的豐富營運經驗、專業知識及技能，中國交建能為客戶提供涵蓋基建項目各階段的綜合解決方案。中國交建是世界最大的港口設計建設公司、世界最大的公路與橋梁設計建設公司、世界最大的疏浚公司；是中國最大的國際工程承包公司、設計公司及高速公路投資商；擁有中國最大的民用船隊。

據中交國際的確認，在香港聯交所證券上市規則及上海證券交易所股票上市規則的相關規定下，其股東中國交建就中交國際認購發售股份事項無需取得股東大會批准及相關監管審批。

先決條件

各基石投資者根據相關基石投資協議認購發售股份的責任須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 包銷協議已獲訂立並已於包銷協議所列明的日期及時間前生效及成為無條件(根據各自原有條款或其後由協議訂約方通過協議而修訂或豁免的條款)，且包銷協議未被終止；
- (b) 聯席全球協調人代表(為其本身及代表香港包銷商)及本公司根據包銷協議釐定發售價；
- (c) 上市委員會已批准發售股份(包括基石配售項下的發售股份，以及任何其他適用豁免)上市及買賣，且於發售股份開始在香港聯交所買賣之前並無撤回有關豁免、許可或批准；
- (d) 基石投資者及本公司的聲明、保證、承諾及確認為真實準確，並無誤導成份，且基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議；及

基石投資者

- (e) 任何政府機關(定義見相關基石投資協議)並無落實或頒佈任何法律禁止進行香港公開發售、國際發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄權的法院並無發出有效的命令或強制令，限制或禁止進行有關交易。

基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，除非其已取得本公司、聯席保薦人及相關包銷商事先書面同意，否則其不會於上市日期(包括上市日期)起計六(6)個月(「禁售期」)內任何時間直接或間接(a)處置(定義見相關基石投資協議)任何相關發售股份、任何持有相關發售股份的公司或實體的任何股份或權益；或(b)同意或訂約，或公開宣佈有意訂立上述任何交易；或(c)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見香港收購守則)；或(d)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

財務資料

閣下應閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論，以及本招股章程附錄一所收錄的會計師報告所載的綜合財務報表及相關附註。會計師報告載有我們於2016年、2017年及2018年12月31日及截至該等日期止年度以及於2019年6月30日及截至該日止六個月的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在多個重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所不同。本討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能因各種因素(包括「風險因素」一節及本招股章程其他章節所述的因素)而與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

概覽

我們是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，我們在中國物業服務百強企業中排名第四。自2014年起，我們在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。根據中指院的估值，本集團2018年度品牌價值逾人民幣90億元。我們在中國提供物業管理服務超過23年，專注於中國的一、二線城市，根據中指院報告，我們在五大國家級城市群均有佈局。截至2019年6月30日，我們的合同管理總面積達454.9百萬平方米，遍佈全國27個省、直轄市及自治區的148個城市，在管總面積為260.3百萬平方米，且截至2019年6月30日，我們於中國管理846項物業(包括565個住宅社區及281個非住宅物業)。我們的物業管理服務覆蓋多類物業，包括住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業(如學校及科研場所、產業園、公共服務設施和城鎮)。除物業管理服務外，我們於往績記錄期間亦提供非業主增值服務，如向物業開發商提供的案場協銷服務，及向我們所管理物業的業主及住戶提供的多項社區增值服務。我們一直秉承「務實、卓越」的文化理念，實行規範化經營和高品質服務，滿足客戶不斷提升的需求。

編製基準

於往績記錄期間，我們的綜合財務報表乃根據符合香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則的會計政策編製。我們於往績記錄期間的綜合財務報表亦符合上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的適用披露規定。香港會計師公會已頒佈與本集團有關並於往績記錄期間生效的若干新訂或經修訂香港財務報告準則。就編製及呈列歷史財務資料而言，我們於整個往績記錄期間始終採納於2016年1月1日生效的香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。

影響我們經營業績的因素

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

我們的在管面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管面積的影響。於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自物業管理服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，其分別佔我們總收入的74.3%、74.7%、68.8%及64.6%。因此，我們的收入增長取決於我們維持及發展我們在管面積的能力，而維持及發展我們在管面積的能力則受我們續新現有物業管理合同及獲取新服務合同能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管面積持續增長，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為81.8百萬平方米、106.2百萬平方米、190.5百萬平方米及260.3百萬平方米。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)開發的物業分別佔我們在管總面積的91.9%、86.1%、57.4%及43.1%。我們一直致力於拓展我們為來自外拓項目來源的物業提供物業管理服務，以獲得額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期間，我們來自外拓項目來源的在管面積穩步增長，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別佔我們在管總面積的8.1%、13.9%、42.6%及56.9%。我們管理外拓項目的能力，將補充我們為保利發展控股集團所開發物業提供的服務，並推動我們的收入及溢利持續增長。

財務資料

業務組合

我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們的利潤率因不同業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)而各異。倘我們業務線的收入貢獻結構或任何業務線的利潤率出現變動，則可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。以下表格載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率								
	人民幣 千元	%								
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	229,765	18.0	330,753	18.1
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	68,158	20.1	97,611	21.3
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	144,949	48.5	238,154	44.1
總計	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	442,872	23.1	666,518	23.6

(未經審核)

一般而言，我們社區增值服務的毛利率大幅高於我們其他業務線(尤其是勞動密集程度更高的物業管理服務)的毛利率。因此，我們於往績記錄期間的整體毛利率有所增加，乃部分由於我們社區增值服務的貢獻不斷增加所致。我們的大部分收益於往績記錄期間及將來可能繼續源自物業管理服務。同時，隨著(i)我們努力提高我們服務的收費，(ii)我們通過標準化、數字化及智能化管理，以期控制服務成本，及(iii)我們繼續拓展增值服務(尤其是社區增值服務)，長遠而言，我們會努力維持或提升整體毛利率。有關於往績記錄期間我們毛利率波動的更多詳情，請參閱「一經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明—毛利及毛利率」。

品牌定位與服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或增加我們就服務所收取費率的能力的影響，而所收取費率部分受我們的品牌知名度及行業領先地位的影響。於往績記錄期間，我們利用我們的品牌來提升市場知名度。根據中指院的數據，我們是中國領先的物業管理服務提供商。於為我們的物業管理服務進行定價時，我們一般會考慮多項因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)擬提供服務的範圍及品質；(iii)我們的預算開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費(如適用)的指導價格；及(vii)可比物業的定價。在確保我們的服務質量及具吸引力的利潤率的同時，對我們的服務進行充分與具競爭力的定價，對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

財務資料

僅供說明用途，下文載列年內或期內溢利的敏感度分析，經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動情況。下表列示假設在所有其他因素保持不變的情況下，平均物業管理費下調對我們物業管理服務的收入及溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
年內／期內溢利總額	149,175	224,682	336,067	215,423	320,771
假設我們的平均物業管理費下調5%					
對我們物業管理服務收入的影響	(95,313)	(120,958)	(145,475)	(63,895)	(91,149)
對年內／期內溢利的影響	(71,485)	(90,718)	(109,107)	(47,921)	(68,362)
假設我們的平均物業管理費下調10%					
對我們物業管理服務收入的影響	(190,626)	(241,915)	(290,951)	(127,789)	(182,298)
對年內／期內溢利的影響	(142,970)	(181,436)	(218,213)	(95,842)	(136,723)

我們會在續新即將到期的物業管理合同時維持或提高物業管理費，以維持或提高我們的利潤率，以應對物業管理服務標準或範圍的提升及應對我們成本的增加。我們提高有關費率的能力將受到我們維持及提升我們品牌知名度及行業地位的能力的影響。

管理員工成本及開支以及分包成本的能力

我們的經營業績受我們管理員工成本及開支的能力的影響。於往績記錄期間，員工成本乃我們服務成本的最大組成部分，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣1,156.8百萬元、人民幣1,571.3百萬元、人民幣1,879.7百萬元及人民幣1,194.7百萬元，分別佔我們服務成本的54.2%、59.1%、55.6%及55.4%。於往績記錄期間，員工薪金及福利亦為我們行政開支的最大組成部分，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，員工薪金及福利分別為人民幣152.3百萬元、人民幣205.9百萬元、人民幣298.9百萬元及人民幣187.4百萬元，分別佔我們行政開支的63.2%、67.0%、72.0%及76.5%。於往績記錄期間，員工成本及開支普遍增加主要由於我們業務擴展、最低工資上調及中國勞工市價上漲所致。

我們亦將清潔、綠化、園藝、電梯維護服務等若干服務分包予作為我們分包商的第三方服務提供商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣509.4百萬元、人民幣605.7百萬元、人民幣818.3百萬元及人民幣519.1百萬元，分別佔我們服務成本總額的23.9%、22.7%、24.3%及24.1%。於往績記錄期間，分包成本增加乃主要由於我們的在管面積增加以及分包商收取的分包費用普遍增加所致，主要反映我們分包商的人工市價上漲。為應對不斷增加的人工成本，我們已實施若干節約成本措施，包括使有關程序標準化及實施智能化管理，以減少我們對人工的依賴以及管理員工成本及開支以及分包成本，同時確保一貫的服務質量。有關我們的成本節約措施的更多詳情，請參閱「業務－標準化、數字化及智能化管理」。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。作為擁有龐大而廣泛物業管理組合的知名企業，我們的物業管理服務主要與中國的大型全國性及區域性物業管理公司競爭。我們的增值服務與其他物業管理公司及提供類似服務的相關業內企業競爭。於2019年，根據中指院的資料，我們在中國物業服務百強企業中的綜合實力排名第四。我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源。我們與我們的競爭對手有效競爭並維持或提高我們的市場地位的能力取決於我們鞏固競爭優勢的能力。倘我們未能競爭及擴大我們的在管面積，我們或會喪失我們的主要業務線的市場地位，而我們的收入及盈利能力或會降低。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

關鍵會計政策、估計及判斷

我們已確定若干對編製我們綜合財務報表屬重要的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目要求管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設(如適用)變動的敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製綜合財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策。我們的重大會計政策、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註3及附註4。

我們全面追溯採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(其取代先前收入準則香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」，及收入確認的相關詮釋)及香港財務報告準則第9號「金融工具」(其完全取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)，該等準則已於整個往績記錄期間貫徹應用。我們認為，與香港會計

準則第18號及香港會計準則第39號的規定相比，採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號將不會對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現造成重大影響。就本集團於整個往績記錄期間採納的香港財務報告準則第16號「租賃」而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期間的主要財務比率以及財務狀況及表現並無重大影響。

收入確認

物業管理服務(包括以包幹制或酬金制為基準的物業管理服務)、非業主增值服務及社區增值服務的收入，乃於提供相關服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權出具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們作為委託人且負責向客戶提供物業管理服務，我們將已收或應收該等客戶的物業管理費確認為收入，並將所有相關物業管理的成本確認為我們的服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，我們將酬金(按物業單元的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向有關物業單位提供的服務所得收入。

就非業主增值服務而言，我們會事先與客戶(例如物業開發商)議定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，具體金額取決於該月所完成服務的實際進度。

就社區增值服務而言，收入乃於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，有關交易款項會即時到期支付。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中所售貨物或所提供服務應收客戶款項。倘預期於一年或以內(或倘更長則於一般業務經營週期)收回貿易及其他應收款項，則其分類為流動資產，否則，按非流動資產呈列。貿易及其他應收款項初步按公平值確認，並隨後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

就應收第三方的貿易應收款項而言，我們採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定整個存續期的預期虧損將於初步確認應收款項時確認。應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。就應收第三方的其他應收款項而言，我們自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，據此：(i)初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，我們持續監控其信貸風險；(ii)倘自初步確認後所識別信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；(iii)倘應收款項存在信貸減值，則

金融工具轉入「第3階段」。第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，我們會考慮前瞻性資料。整個存續期的預期信貸虧損是金融工具在預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是我們面臨信貸風險的最長合約期間。

貿易及其他應收款項減值乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設。於作出該等假設及選擇用以計算有關減值虧損的輸入數據時，我們會採用判斷，大致基於可獲得的客戶歷史數據及現有市況(包括於各報告期末的前瞻性估計)。倘預期與原先估計不同，則有關差異將影響有關估計變動期間的貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納所得稅。年內或期內所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項、遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目相關則除外，在此情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項為年內或期內應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

於估算所得稅撥備金額時，須就稅法及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及其最終稅項釐定的計算並不明確。我們基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，則該等差異將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)產生影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅溢利，則遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認。釐定可確認遞延稅項資產金額需行使重大管理層判斷，此乃根據可能時機及未來應課稅溢利水平連同未來稅務規劃策略。

無形資產

於往績記錄期間，我們的無形資產於收購若干附屬公司時產生，包括商譽及物業管理合同。

商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值總額、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試。

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

我們每年測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算需使用估計。就減值檢討而言，釐定估值模式所採納的關鍵假設需作出判斷。改變管理層選定用來評估減值的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響我們的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要綜合全面收益表中扣除額外減值。

物業管理合同

於業務合併中取得的物業管理合同乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於合同的預計年期(為九年)內採用直線法進行計算。該等具有有限年期的物業管理合同所產生的無形資產，乃於有跡象顯示資產可能出現減值時進行減值測試。

財務資料

經選定綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的經選定綜合損益及其他全面收益表。下文所呈列我們的過往業績未必可作為可能預期的任何未來期間的業績的指標。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
收入	2,564,187	100.0	3,240,334	100.0	4,229,378	100.0	1,915,794	100.0	2,822,020	100.0
服務成本	(2,135,724)	(83.3)	(2,659,544)	(82.1)	(3,378,100)	(79.9)	(1,472,922)	76.9	(2,155,502)	76.4
毛利	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	442,872	23.1	666,518	23.6
其他收入及其他淨收益/(虧損)	22,874	0.9	30,988	1.0	26,638	0.6	4,851	0.3	6,589	0.2
行政開支	(240,904)	(9.4)	(307,292)	(9.5)	(415,266)	(9.8)	(153,048)	(8.0)	(245,009)	(8.7)
分佔聯營企業/合營企業業績	(235)	(0.0)	1,237	0.0	4,607	(0.1)	2,180	0.1	10,002	0.4
融資成本	(339)	(0.0)	(399)	(0.0)	(823)	(0.0)	(329)	(0.0)	(435)	(0.0)
其他開支	(2,553)	(0.1)	(2,059)	(0.1)	(3,621)	(0.1)	(751)	(0.0)	(513)	(0.0)
除所得稅開支前溢利	207,306	8.1	303,265	9.4	462,813	10.9	295,775	15.4	437,152	15.5
所得稅開支	(58,131)	(2.3)	(78,583)	(2.4)	(126,746)	(3.0)	(80,352)	4.2	(116,381)	4.1
年內/期內溢利	149,175	5.8	224,682	6.9	336,067	7.9	215,423	11.2	320,771	11.4

收入

於往績記錄期間，我們的收入源自以下三個業務線：

- (i) 物業管理服務，主要包括提供保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務的物業管理費，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，分別佔我們總收入的74.3%、74.7%、68.8%及64.6%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括案場協銷服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，分別佔我們總收入的15.6%、15.4%、16.5%及16.3%；及
- (iii) 社區增值服務，包括社區生活服務及社區資產增值服務，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，分別佔我們總收入的10.1%、9.9%、14.7%及19.1%。

財務資料

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務	1,906,262	74.3	2,419,151	74.7	2,909,508	68.8	1,277,893	66.7	1,822,975	64.6
非業主增值服務	398,836	15.6	501,984	15.4	696,502	16.5	339,096	17.7	458,646	16.3
社區增值服務	259,089	10.1	319,199	9.9	623,368	14.7	298,805	15.6	540,399	19.1
總收入	2,564,187	100.0	3,240,334	100.0	4,229,378	100.0	1,915,794	100.0	2,822,020	100.0

物業管理服務收入

於往績記錄期間，物業管理服務收入增加，乃主要由於因我們拓展業務導致在管面積增加所致。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的在管面積分別為81.8百萬平方米、106.2百萬平方米、190.5百萬平方米及260.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，而我們按酬金制產生的物業管理服務收入有限。下表載列於所示期間我們按收入模式劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%								
包幹制	1,892,922	99.3	2,400,258	99.2	2,887,745	99.3	1,268,298	99.2	1,810,393	99.3
酬金制	13,340	0.7	18,893	0.8	21,763	0.7	9,595	0.8	12,582	0.7
總計	1,906,262	100.0	2,419,151	100.0	2,909,508	100.0	1,277,893	100.0	1,822,975	100.0

於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入源自住宅社區，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，分別佔物業管理服務收入的86.0%、85.2%、79.2%及74.9%。於往績記錄期間，住宅社區管理收入佔物業管理服務總收入的百分比總體有所減少，主要反映我們持續致力使我們所管理的物業類

財務資料

型多元化及拓展物業管理組合以涵蓋非住宅物業，如商業物業、寫字樓、學校及其他公共物業等。下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入		收入		收入		收入		收入	
	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	%
住宅社區	1,639,697	86.0	2,061,634	85.2	2,305,547	79.2	1,057,695	82.8	1,364,616	74.9
非住宅物業										
—商業及寫字樓	257,093	13.5	320,270	13.3	381,008	13.1	173,911	13.6	241,934	13.2
—公共及其他物業	9,472	0.5	37,247	1.5	222,953	7.7	46,287	3.6	216,425	11.9
	<u>266,565</u>	<u>14.0</u>	<u>357,517</u>	<u>14.8</u>	<u>603,961</u>	<u>20.8</u>	<u>220,198</u>	<u>17.2</u>	<u>458,359</u>	<u>25.1</u>
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間我們按地區劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入									
	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	%
華南地區 ⁽¹⁾	640,857	33.6	761,694	31.5	910,118	31.3	433,209	33.9	576,519	31.6
華東地區 ⁽²⁾	286,874	15.0	412,531	17.1	512,156	17.6	205,177	16.1	339,510	18.6
華中地區 ⁽³⁾	256,583	13.5	321,439	13.2	439,445	15.1	155,195	12.1	300,089	16.5
西南地區 ⁽⁴⁾	301,851	15.8	367,848	15.2	412,091	14.2	200,341	15.7	240,458	13.2
華北地區 ⁽⁵⁾	258,918	13.6	318,765	13.2	380,841	13.1	169,143	13.2	214,281	11.8
東北地區 ⁽⁶⁾	148,368	7.8	202,729	8.4	210,673	7.2	95,670	7.5	119,445	6.6
西北地區 ⁽⁷⁾	12,811	0.7	34,145	1.4	44,184	1.5	19,158	1.5	32,673	1.7
總計	<u>1,906,262</u>	<u>100.0</u>	<u>2,419,151</u>	<u>100.0</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>1,277,893</u>	<u>100.0</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華南地區」指廣東省、廣西自治區及海南省。
- (2) 「華東地區」指上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省及山東省。
- (3) 「華中地區」指湖北省、湖南省及河南省。
- (4) 「西南地區」指重慶市、四川省及貴州省。
- (5) 「華北地區」指北京市、天津市、河北省、山西省及內蒙古自治區。
- (6) 「東北地區」指遼寧省及吉林省。
- (7) 「西北地區」指陝西省、甘肅省及新疆自治區。

財務資料

非業主增值服務收入

於往績記錄期間，我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其於物業銷售處及展廳的銷售及市場營銷活動；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付以及商業運營服務等。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%								
案場協銷服務	326,389	81.8	421,058	83.9	565,568	81.2	292,576	86.3	358,633	78.2
其他非業主增值服務	72,447	18.2	80,926	16.1	130,934	18.8	46,520	13.7	100,013	21.8
總計	398,836	100.0	501,984	100.0	696,502	100.0	339,096	100.0	458,646	100.0

社區增值服務收入

於往績記錄期間，我們為我們在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以主要滿足彼等的生活及日常需求，包括：(i)社區生活服務；及(ii)社區資產增值服務。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%								
社區生活服務	205,631	79.4	248,749	77.9	451,624	72.4	232,398	77.8	416,838	77.1
社區資產增值服務	53,458	20.6	70,450	22.1	171,744	27.6	66,407	22.2	123,561	22.9
總計	259,089	100.0	319,199	100.0	623,368	100.0	298,805	100.0	540,399	100.0

服務成本

我們的服務成本指提供服務直接應佔成本，包括(i)直接提供物業管理服務及增值服務的現場員工的員工成本；(ii)外包服務的分包成本，如清潔、綠化及電梯保養服務；(iii)公共區域設施成本，如該等設施的保養成本及水電費；(iv)社區增值服務、維修

財務資料

及保養材料及耗材的原材料成本；(v)折舊及攤銷；(vi)稅項及附加費；及(vii)其他成本，如現場員工的辦公、通信及水電成本以及社區活動成本。下表載列於所示期間服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%								
員工成本	1,156,838	54.2	1,571,320	59.1	1,879,708	55.6	837,530	56.9	1,194,661	55.4
分包成本	509,375	23.9	605,695	22.7	818,319	24.3	364,760	24.8	519,117	24.1
公共區域設施成本	199,369	9.3	241,647	9.1	315,770	9.3	134,068	9.1	169,713	7.9
原材料成本	38,843	1.8	53,479	2.0	74,005	2.2	30,614	2.1	149,475	6.9
折舊及攤銷	11,413	0.5	12,185	0.5	20,425	0.6	7,743	0.5	12,815	0.6
稅項及附加費 ⁽¹⁾	63,711	3.0	16,396	0.6	20,722	0.6	9,225	0.6	14,011	0.7
其他成本	156,175	7.3	158,822	6.0	249,151	7.4	88,982	6.0	95,710	4.4
服務成本總額	2,135,724	100.0	2,659,544	100.0	3,378,100	100.0	1,472,922	100.0	2,155,502	100.0

附註：

- (1) 過去數年，中國逐步對其商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革應用至服務業，據此，營業稅被增值稅取代。因此，由於我們計入服務成本的營業稅由增值稅（並無計入我們的服務成本）取代，我們於2017年的服務成本項下的稅項及附加費較2016年有所減少。詳情請參閱「附錄三－稅項及外匯－有關稅務的中國法律法規－(iii)增值稅」。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%								
物業管理服務	1,655,589	77.5	2,086,518	78.5	2,499,883	74.0	1,048,128	71.2	1,492,222	69.2
非業主增值服務	334,623	15.7	401,422	15.1	556,299	16.5	270,938	18.4	361,035	16.7
社區增值服務	145,512	6.8	171,604	6.4	321,918	9.5	153,856	10.4	302,245	14.1
服務成本總額	2,135,724	100.0	2,659,544	100.0	3,378,100	100.0	1,472,922	100.0	2,155,502	100.0

財務資料

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及服務成本所影響。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率								
	人民幣 千元	%								
物業管理服務	250,673	13.1	332,633	13.7	409,625	14.1	229,765	18.0	330,753	18.1
非業主增值服務	64,213	16.1	100,562	20.0	140,203	20.1	68,158	20.1	97,611	21.3
社區增值服務	113,577	43.8	147,595	46.2	301,450	48.4	144,949	48.5	238,154	44.1
總計	428,463	16.7	580,790	17.9	851,278	20.1	442,872	23.1	666,518	23.6

於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率上升，乃主要由於我們住宅社區的平均物業管理費增加，連同因加強成本控制措施而提升的成本效益及規模經濟效應。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於我們的營運效率提升及因案場協銷服務項目數目增加而形成規模經濟所致。於往績記錄期間，於2016年至2018年我們社區增值服務的毛利率整體有所上升，乃主要由於隨著我們物業管理規模及客戶基礎擴大，從而形成規模經濟所致。我們社區增值服務的毛利率由2018年上半年的48.5%下降至2019年上半年的44.1%，乃主要由於與我們社區增值服務相關的原材料成本增加，尤其是我們於2019年提供的不斷增加的拎包入住服務。於往績記錄期間，我們的整體毛利率上升，乃主要由於我們物業管理服務毛利率增加及我們社區增值服務(其毛利率較我們的其他服務相對為高)的貢獻增加所致。

就物業管理業務而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，有關保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)所開發項目的物業管理毛利率分別為13.2%、13.8%、14.2%及19.2%，及於各期間外拓項目來源的物業管理毛利率分別為11.7%、12.1%、13.1%及13.1%。

財務資料

其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入主要包括：(i)銀行利息收入；(ii)其他利息收入；(iii)政府補貼(主要指已收地方政府作為業務發展獎勵(並無附帶任何未滿足的條件)的財務支持)；(iv)供應商因未能根據供應商合同履約而產生的違約金及客戶因未付物業管理費而產生的滯納金；及(v)出售投資物業(包括停車位)的收益。

其他淨收益或虧損主要包括：(i)出售物業、廠房及設備(如辦公室設備及汽車)的虧損；(ii)出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產(與非上市股本投資有關)的虧損；(iii)貿易應收款項的減值撥回或減值虧損；(iv)其他應收款項的減值撥回或減值虧損；及(v)與我們的聯營企業廣東芯智慧科技有限公司有關的於聯營企業或合營企業的投資的減值虧損。

下表載列於所示期間的其他收入及其他淨收益或虧損明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
其他收入：					
—銀行利息收入	6,961	10,881	9,279	7,727	2,243
—其他利息收入	4,631	—	7,280	—	7,540
—政府補貼	1,838	2,789	4,013	2,205	4,505
—罰款收入	1,046	1,805	2,513	682	608
—出售投資物業收益	—	20,108	4,051	—	1,256
—其他	165	272	702	146	371
小計	14,641	35,855	27,838	10,760	16,523
其他淨收益/(虧損)：					
—出售物業、廠房及設備的虧損	(311)	(97)	(113)	(4)	(88)
—出售按公平值計入其他全面收入的金融資產的虧損	—	—	(56)	(56)	—
—貿易應收款項的減值撥回/(減值虧損)	2,388	(2,396)	1,785	(4,305)	(7,149)
—其他應收款項的減值撥回/(減值虧損)	6,624	(1,851)	(2,816)	(1,544)	(2,697)
—於聯營企業/合營企業的投資的減值虧損	(468)	(523)	—	—	—
小計	8,233	(4,867)	(1,200)	(5,909)	(9,934)
總計	22,874	30,988	26,638	4,851	6,589

其他利息收入包括：

- 應收保利發展控股集團款項於截至2016年12月31日止年度的利息收入為人民幣4.6百萬元，以滿足其若干附屬公司的暫時性營運現金需求。該等款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還，截至2016年12月31日該等借款已悉數結清；
- 應收我們的聯營企業及保利發展控股集團的附屬公司廣東芯智慧科技有限公司款項人民幣1.2百萬元於截至2019年6月30日止六個月的利息收入為人民幣0.01百萬元。我們作為股東按我們於廣東芯智慧科技有限公司的持股比例提供該款項，以支持其業務發展。該款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還。於最後實際可行日期，上述應收廣東芯智慧科技有限公司款項為人民幣1.2百萬元；
- 應收珠海和樂教育有限公司(為一家中國教育服務提供商及於最後實際可行日期我們於其中擁有15%股權的參股公司)款項人民幣22.0百萬元於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的利息收入分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。我們作為股東按我們於珠海和樂教育有限公司的持股比例提供該款項，以支持其初始業務發展。該款項為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時償還。截至最後實際可行日期，上述應收珠海和樂教育有限公司款項為人民幣22.0百萬元；及
- 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的利息收入分別人民幣21,275元、零、人民幣7.1百萬元及人民幣7.1百萬元，指已收中國保利集團一家附屬公司保利財務有限公司(為一家從事金融服務的金融機構)所存入存款的利息，該筆存款為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時或於通知後七日內償還。於2019年6月30日，有關存款結餘為人民幣985.8百萬元。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-3.存款服務框架協議」。

財務資料

行政開支

行政開支包括(i)員工(如附屬公司與分公司及總部層面的管理層、運營管理、行政、人力資源及財務人員等)薪金及福利；(ii)辦公及差旅費；(iii)經營租賃開支(指我們於中國的經營租賃的租金及物業管理費開支)；(iv)銀行費用；(v)專業費用，如核數師酬金及法律顧問與稅務顧問的專業服務費；(vi)業務招待費；(vii)軟件開發費用；(viii)折舊及攤銷；(ix)殘疾人保障金；(x)稅項及附加費；(xi)上市開支；及(xii)其他雜項行政開支。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	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
員工薪金及福利	152,325	205,874	298,895	105,163	187,371
辦公及差旅費	23,778	32,175	36,509	15,280	14,238
經營租賃開支	5,508	7,877	16,902	7,619	7,819
銀行費用	9,192	9,578	11,136	4,602	5,411
專業費用	4,512	5,428	6,878	2,520	5,144
上市開支	—	—	—	—	1,211
業務招待開支	4,450	5,741	6,456	2,790	2,985
軟件開發費用	2,934	4,252	3,678	1,752	1,792
折舊及攤銷	9,123	6,936	6,029	4,416	6,950
殘疾人保障金	5,787	7,462	9,283	1,279	2,952
稅項及附加費	5,158	8,880	5,776	2,119	2,461
其他	18,137	13,089	13,724	5,508	6,675
總計	240,904	307,292	415,266	153,048	245,009

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的行政開支分別佔我們總收入的9.4%、9.5%、9.8%及8.7%。於往績記錄期間，我們所產生的行政開支持續增加，乃主要由於(i)員工薪金及福利增加(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)；(ii)我們的辦公及差旅費增加(特別是由於我們加大業務開發力度以取得外拓項目來源)；及(iii)我們加大力度招聘、培訓及培養高質素員工以支持我們的業務增長。

分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績部分指我們於往績記錄期間投資於兩家合營企業所產生的損益，即(i)保利(資陽)城市綜合服務有限公司(一家從事物業管理的公司，於2018年12月31日及2019年6月30日，我們於其中持有60%股權)及(ii)山西保利德奧電梯工程有限公司(一家從事電梯維修及保養的公司，於2018年12月31日及2019年6月30日，我們於其中持有45%股權)。我們並無擁有對保利(資陽)城市綜合服務有限公司通過董事會決議案的必需投票權。因此，我們對保利(資陽)城市綜合服務有限公司擁有重大影響但對其財務及經營政策並無控制權，因此，儘管我們持有其60%股權，但其被視為我們的合營企業而非附屬公司。

分佔聯營企業或合營企業業績亦指於往績記錄期間我們投資於兩家聯營企業的損益，即(i)廣東芯智慧科技有限公司(一家從事智能科技產品、自動化系統及電子產品研發的公司，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於其中持有30%股權)，及(ii)西藏保利愛家房地產經紀有限公司(一家從事房地產經紀服務的公司，於2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於其中持有30%股權)。

按溢利貢獻計，該等合營企業及聯營企業對我們而言屬不重大，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們並無與於該等合營企業或聯營企業的權益有關的重大或然負債或承擔。

融資成本

於往績記錄期間，融資成本指於我們若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的成本。該等租賃主要被用作我們的辦公室及用於提供社區增值服務的場所。

其他費用

其他費用主要指(i)與我們延遲繳納若干稅項及社會保險供款有關的賠償及滯納金；(ii)捐贈；及(iii)其他。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的其他費用分別為人民幣2.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支包括本公司及附屬公司在中國應付的即期及遞延所得稅。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期稅項					
本年度／期間稅項	55,878	79,660	127,625	81,836	118,955
遞延稅項					
扣除自／(計入) 年／期內損益	2,253	(1,077)	(879)	(1,484)	(2,574)
	<u>58,131</u>	<u>78,583</u>	<u>126,746</u>	<u>80,352</u>	<u>116,381</u>

根據適用的中國稅務條例，在中國，一般企業所得稅稅率為25%，而我們的中國實體於往績記錄期間須按法定企業所得稅率納稅。由於我們於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的有效所得稅率分別為28.0%、25.9%、27.4%及26.6%。

各期間的比較

截至2019年6月30日止六個月與截至2018年6月30日止六個月的比較

收入

收入由2018年首六個月的人民幣1,915.8百萬元增加47.3%至2019年同期的人民幣2,822.0百萬元。該增加乃主要由於物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

物業管理服務。物業管理服務收入由2018年首六個月的人民幣1,277.9百萬元增加42.7%至2019年同期的人民幣1,823.0百萬元。該增加乃主要由於(i)隨著我們擴展物業管理業務，在管面積有所增加，於2019年6月30日達到260.3百萬平方米；及(ii)自管理外拓項目來源物業所產生的收入由2018年首六個月的人民幣87.1百萬元增加260.3%至2019年同期的人民幣313.9百萬元(除住宅物業外，就公共服務及其他物業管理而言，我們亦在該方面提升了市場佔有率，尤其是於2018年收購湖南保利天創後)，及(iii)截至2019年6月30日止六個月，就住宅社區收取的平均物業管理費每月每平方米增加至人民幣2.18元，乃主要受我們能夠就新項目收取相對較高的價格所驅動。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2018年首六個月的人民幣339.1百萬元增加35.3%至2019年同期的人民幣458.6百萬元。該增加主要反映(i)案場協銷服務收入由2018年首六個月的人民幣292.6百萬元增至2019年同期的人民幣358.6百萬元，乃主要由於與2018年同期相較，物業開發商加快了其物業開發項目的推出使得我們的案場協銷服務項目數目增加，及(ii)其他非業主增值服務(如諮詢服務)收入由2018年首六個月的人民幣46.5百萬元增加115.0%至2019年同期的人民幣100.0百萬元，此乃主要由於我們憑藉不斷提高的服務標準及不斷擴大的地理覆蓋範圍提升該等服務的寬度及深度。

社區增值服務。社區增值服務收入由2018年首六個月的人民幣298.8百萬元增加80.9%至2019年同期的人民幣540.4百萬元。該增加乃主要由於(i)我們所提供的社區增值服務類型(尤其是社區生活服務)增加及我們加強服務的深度；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

服務成本

服務成本由2018年首六個月的人民幣1,472.9百萬元增加46.3%至2019年同期的人民幣2,155.5百萬元。該增加乃主要由於我們的員工成本由2018年首六個月的人民幣837.5百萬元增加42.6%至2019年同期的人民幣1,194.7百萬元，乃由於我們拓展業務而增聘直接提供服務的現場員工所致。該增加亦歸因於我們的分包成本由2018年首六個月的人民幣364.8百萬元增加42.3%至2019年同期的人民幣519.1百萬元，此乃主要由於(i)購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴展一致)及(ii)分包費用普遍增加(主要反映我們分包商的人工成本上漲)。此外，我們的原材料成本由2018年首六個月的人民幣30.6百萬元增加388.3%至2019年同期的人民幣149.5百萬元，乃主要由於與我們社區增值服務相關的原材料成本增加，尤其是我們於2019年提供的不斷增加的拎包入住服務。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年首六個月的人民幣442.9百萬元增加50.5%至2019年同期的人民幣666.5百萬元。我們的整體毛利率由2018年首六個月的23.1%略增至2019年同期的23.6%，乃主要由於社區增值服務(其毛利率較其他業務線的毛利率相對為高)的貢獻持續增加所致。

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於2018年及2019年首六個月分別為18.0%及18.1%。非業主增值服務的毛利率由2018年首六個月的20.1%增至2019年首六個月的21.3%，乃主要由於我們優化了員工部署以同時承接多個項目導致我們的案場協銷服務的運作效率提升。社區增值服務的毛利率由2018年首六個月的48.5%降至2019年同期的44.1%，乃主要由於與我們社區增值服務尤其是我們於2019年不斷提供的拎包入住服務相關的原材料成本增加。

其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入由2018年首六個月的人民幣10.8百萬元增至2019年同期的人民幣16.5百萬元。該增加乃主要由於我們於2019年首六個月錄得其他利息收入人民幣7.5百萬元，且有關利息收入乃主要與我們於保利財務有限公司存放的存款有關，而於2018年同期我們並無錄得任何其他利息收入。於2018年及2019年首六個月，我們錄得的其他淨虧損分別為人民幣5.9百萬元及人民幣9.9百萬元，乃主要由於貿易及其他應收款項減值虧損所致。

行政開支

行政開支由2018年首六個月的人民幣153.0百萬元增加60.1%至2019年同期的人民幣245.0百萬元。該增加乃主要由於員工薪金及福利由2018年首六個月的人民幣105.2百萬元增加78.2%至2019年同期的人民幣187.4百萬元(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)，以及員工的績效花紅增加所致。

分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2018年首六個月的收益人民幣2.2百萬元增至2019年同期的收益人民幣10.0百萬元。該增加乃主要由於2019年首六個月我們分佔西藏保利愛家房地產經紀有限公司錄得的溢利多於2018年同期錄得的溢利。

融資成本

融資成本保持相對穩定，於2018年及2019年首六個月分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2018年首六個月的人民幣80.4百萬元增加44.8%至2019年同期的人民幣116.4百萬元。該增加乃主要由於即期所得稅增加(主要因為相較2018年首六個月的除所得稅開支前溢利，於2019年同期的有關溢利更高)所致。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由2018年首六個月的人民幣215.4百萬元增加48.9%至2019年同期的人民幣320.8百萬元。純利率由2018年首六個月的11.2%略增至2019年同期的11.4%，乃主要由於收入增加及規模經濟所致，部分被社區增值服務成本及行政開支增加所抵銷。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

收入由2017年的人民幣3,240.3百萬元增加30.5%至2018年的人民幣4,229.4百萬元，該增加乃主要由於物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

財務資料

物業管理服務。物業管理服務收入由2017年的人民幣2,419.2百萬元增加20.3%至2018年的人民幣2,909.5百萬元，該增加乃主要由於(i)隨著我們的業務擴展，在管面積由2017年12月31日的106.2百萬平方米增加至2018年12月31日的190.5百萬平方米，而在管物業數量則由2017年12月31日的509項增加至2018年12月31日的755項，及(ii)因我們在該方面加強市場開發力度，尤其是在管理公共及其他物業方面(因為我們加強了與政府機構、公共服務實體及機構的合作)，導致管理外拓項目來源物業所產生的收入由2017年的人民幣98.8百萬元增加236.2%至2018年的人民幣332.0百萬元。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2017年的人民幣502.0百萬元增加38.7%至2018年的人民幣696.5百萬元，該增加反映(i)案場協銷服務收入由2017年的人民幣421.1百萬元增加34.3%至2018年的人民幣565.6百萬元，乃主要由於與2017年相比，物業開發商加快了其物業開發項目的推出使得案場協銷服務項目數量增加，及(ii)其他非業主增值服務(如諮詢、承接查驗及交付服務)收入由2017年的人民幣80.9百萬元增加61.8%至2018年的人民幣130.9百萬元。

社區增值服務。社區增值服務收入由2017年的人民幣319.2百萬元增加95.3%至2018年的人民幣623.4百萬元，該增加乃主要由於(i)我們所提供的社區增值服務(尤其是社區生活服務)類型增加及我們加強服務的深度；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

服務成本

服務成本由2017年的人民幣2,659.5百萬元增加27.0%至2018年的人民幣3,378.1百萬元，該增加乃主要由於我們的員工成本由2017年的人民幣1,571.3百萬元增加19.6%至2018年的人民幣1,879.7百萬元，乃由於我們拓展業務而增聘直接提供服務的現場員工所致。該增加亦由於因(i)購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴展一致)及(ii)分包費用普遍上調(主要反映我們分包商的人工成本上漲)，導致我們的分包成本由2017年的人民幣605.7百萬元增加35.1%至2018年的人民幣818.3百萬元所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣580.8百萬元增加46.6%至2018年的人民幣851.3百萬元。我們的整體毛利率由2017年的17.9%上升至2018年的20.1%，乃主要由於(i)社區增值服務(其毛利率較其他業務線的毛利率相對為高)的貢獻增加；及(ii)我們有效的成本控制(如採用集中採購)所致。

物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於2017年及2018年分別為13.7%及14.1%。非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，於2017年及2018年分別為20.0%及20.1%。社區增值服務的毛利率由2017年的46.2%上升至2018年的48.4%，乃主要由於我們的員工提升了向多個項目提供社區增值服務的工作效率並不斷豐富社區增值服務的類別而產生的規模經濟所致。

其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入及其他淨收益或虧損由2017年的人民幣31.0百萬元減少14.0%至2018年的人民幣26.6百萬元，該減少乃主要由於我們於2018年所售出分類為投資物業的停車位較2017年減少，導致出售投資物業的收益減少人民幣16.1百萬元所致。該減少部分被其他利息收入增加人民幣7.3百萬元(原因為我們於2017年並無產生任何有關利息收入)所抵銷。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣307.3百萬元增加35.1%至2018年的人民幣415.3百萬元，該增加乃主要由於(i)員工薪金及福利增加(主要由於隨著我們的業務擴展相關人員數目增加)；(ii)我們的辦公及差旅開支增加(由於我們加大業務開發力度以取得外拓項目)；及(iii)我們加大力度招聘、培訓及培養高質素員工以支持我們的業務增長。

分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2017年的收益人民幣1.2百萬元增加至2018年的收益人民幣4.6百萬元，該增加乃主要由於西藏保利愛家房地產經紀有限公司錄得的溢利增加所致，部分被我們其他聯營企業及合營企業錄得的虧損所抵銷。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.4百萬元增加至2018年的人民幣0.8百萬元，乃主要由於2018年我們作辦公用途的若干租賃安排較2017年有所增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣78.6百萬元增加61.3%至2018年的人民幣126.7百萬元，乃主要由於即期所得稅增加(主要因為2018年除所得稅開支前溢利增加)所致。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣224.7百萬元增加49.6%至2018年的人民幣336.1百萬元，而由於收入增加及規模經濟，導致純利率由2017年的6.9%上升至2018年的7.9%。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

收入

收入由2016年的人民幣2,564.2百萬元增加26.4%至2017年的人民幣3,240.3百萬元，該增加乃主要由於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入普遍增加所致，這與我們的業務增長一致。

物業管理服務。物業管理服務收入由2016年的人民幣1,906.3百萬元增加26.9%至2017年的人民幣2,419.2百萬元，該增加乃主要由於在管面積由2016年的81.8百萬平方米增加至2017年的106.2百萬平方米，而在管物業數量則由2016年的386項增加至2017年的509項，有關增加乃主要由於保利發展控股集團加快物業開發項目交付速度，令我們管理其所開發物業的規模擴大。同時，由於我們加強市場開發力度以取得外拓項目，我們管理該等項目所產生的收入亦由2016年的人民幣25.4百萬元增加288.1%至2017年的人民幣98.8百萬元。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2016年的人民幣398.8百萬元增加25.9%至2017年的人民幣502.0百萬元，該增加乃主要由於於2017年開展的案場協銷服務項目數量較2016年增加，導致案場協銷服務收入由2016年的人民幣326.4百萬元增加29.0%至2017年的人民幣421.1百萬元所致。

社區增值服務。社區增值服務收入由2016年的人民幣259.1百萬元增加23.2%至2017年的人民幣319.2百萬元，該增加乃主要由於(i)因我們提供更多類型的社區生活服務以涵蓋多種生活場景，導致社區生活服務收入由2016年的人民幣205.6百萬元增加21.0%至2017年的人民幣248.7百萬元；及(ii)隨著我們拓展業務規模，我們的在管物業數量及所服務的住戶及業主人數增加所致。

服務成本

服務成本由2016年的人民幣2,135.7百萬元增加24.5%至2017年的人民幣2,659.5百萬元，該增加乃主要由於我們的員工成本由人民幣1,156.8百萬元增加35.8%至2017年的人民幣1,571.3百萬元，乃由於為拓展業務，我們增聘直接提供服務的現場員工，以及普遍上調我們員工的薪金所致。該增加亦由於因(i)為支持我們的業務擴展而購買的分包服務增加；及(ii)分包費用普遍上調(主要反映我們分包商的人工成本上漲)，導致我們的分包成本由2016年的人民幣509.4百萬元增加18.9%至2017年的人民幣605.7百萬元所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2016年的人民幣428.5百萬元增加35.6%至2017年的人民幣580.8百萬元。我們的整體毛利率由2016年的16.7%上升至2017年的17.9%，乃主要由於我們有效控制成本並提升了員工的工作效率，使同一員工能夠向多個項目提供多種物業管理服務及增值服務而產生的規模經濟所致。

物業管理服務的毛利率由2016年的13.1%上升至2017年的13.7%，乃主要由於我們住宅社區的平均物業管理費由2016年的每月每平方米人民幣2.10元增至2017年的每月每平方米人民幣2.13元連同因規模經濟而令成本效益提升。非業主增值服務的毛利率由2016年的16.1%上升至2017年的20.0%，乃主要由於我們的營運效率提升及案場協銷服務項目數目增加產生規模經濟效益。社區增值服務的毛利率由2016年的43.8%上升至2017年的46.2%，主要由於規模經濟所致。

其他收入及其他淨收益或虧損

其他收入及其他淨收益或虧損由2016年的人民幣22.9百萬元增加35.5%至2017年的人民幣31.0百萬元，該增加乃主要由於我們於2017年售出多個分類為投資物業的停車位，而於2016年並無出售任何該等投資物業，導致出售投資物業的收益增加人民幣20.1百萬元所致。該增加部分由於我們於2017年錄得其他應收款項減值虧損人民幣1.9百萬元，而於2016年錄得其他應收款項減值撥回人民幣6.6百萬元而抵銷人民幣8.5百萬元。

行政開支

行政開支由2016年的人民幣240.9百萬元增加27.6%至2017年的人民幣307.3百萬元，該增加乃主要由於員工薪金及福利增加人民幣53.5百萬元(主要因為業務擴展令相關員工人數增加以及普遍上調員工薪金)所致。

分佔聯營企業或合營企業業績

分佔聯營企業或合營企業業績由2016年的虧損人民幣0.2百萬元增加至2017年的收益人民幣1.2百萬元，該增加乃主要由於西藏保利愛家房地產經紀有限公司(我們於2017年購得其30%的股權)錄得的溢利所致。

融資成本

融資成本保持相對穩定，於截至2016年及2017年12月31日止年度分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2016年的人民幣58.1百萬元增加35.2%至2017年的人民幣78.6百萬元，該增加乃主要由於即期所得稅增加(主要因為2017年除所得稅開支前溢利增加)所致。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2016年的人民幣149.2百萬元增加50.6%至2017年的人民幣224.7百萬元，而由於收入增加及規模經濟，導致純利率由2016年的5.8%上升至2017年的6.9%。

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和收購附屬公司、合營企業及聯營企業的資本開支。我們依靠存放於銀行及金融機構的現金及經營活動所得現金流量淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。於全球發售及上市完成後，我們擬通過運用經營活動所得現金流量淨額，繼續為我們的現金需求提供資金。

財務資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營活動所得					
現金淨額	210,309	297,634	469,916	304,265	445,195
經營活動所得現金淨額	771,129	361,551	432,751	181,928	246,984
投資活動(所用)/所得現金淨額	(8,682)	(21,078)	(23,469)	18,051	17,713
融資活動所用現金淨額	(83,737)	(937)	(212,765)	(211,264)	(155,859)
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	678,710	339,536	196,517	(11,285)	108,838
年/期初現金及現金等價物	578,807	1,257,517	1,597,053	1,597,053	1,793,570
年/期末現金及現金等價物	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>	<u>1,585,768</u>	<u>1,902,408</u>

經營活動所得現金流量

經營活動所得現金流量指除所得稅開支前溢利，並就下列各項作出調整：(i)若干非現金或非經營活動相關項目及融資成本(如物業、廠房及設備折舊、銀行利息收入、分佔聯營企業或合營企業業績及出售投資物業的收益等)；(ii)營運資金變動的影響，如合約負債、預付款項、按金及其他應收款項及貿易應收款項變動等；及(iii)已付所得稅。

於截至2019年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣247.0百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣437.2百萬元、已付所得稅人民幣87.4百萬元及營運資金的負面變動所致。我們的營運資金的負面變動主要反映貿易應收款項增加人民幣271.3百萬元，乃主要由於我們的業務擴張以及貿易應收款項收取的季節性波動(因為我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於在年中或更傾向於在年末支付相關期間的物業管理費)所致。

於2018年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣432.8百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣462.8百萬元、已付所得稅人民幣110.6百萬元及營運資金的積極變化所致。我們的營運資金的積極變化主要反映合約負債增加人民幣141.8百萬元(其總體與我們的業務增長一致)。

於2017年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣361.6百萬元，乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣303.3百萬元、已付所得稅人民幣71.0百萬元及營運資金的積極變化所致。我們的營運資金的積極變化主要反映(i)應計費用及其他應付款項增加

人民幣137.1百萬元(乃主要由於(a)因我們於2017年向股東宣派股息人民幣140.0百萬元導致應付股息增加,及(b)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加(這總體與我們的業務擴展一致)所致),及(ii)合約負債增加人民幣119.0百萬元,此總體與我們的業務增長一致。

於2016年,我們的經營活動所得現金淨額為人民幣771.1百萬元,乃由於我們錄得除所得稅開支前溢利人民幣207.3百萬元、已付所得稅人民幣78.7百萬元及營運資金的積極變化所致。我們的營運資金的積極變化主要反映(i)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣311.0百萬元(乃主要由於2016年我們向保利發展控股集團提供的款項於截至2016年12月31日已悉數結清,導致其他應收款項減少所致), (ii)應計費用及其他應付款項增加人民幣181.6百萬元(乃主要由於業主及住戶就室內裝修作出的按金增加所致),及(iii)貿易應收款項減少人民幣76.3百萬元(原因為我們提前收取應收關聯方的貿易應收款項)。

投資活動所得現金流量

於截至2019年6月30日止六個月,投資活動所得現金淨額為人民幣17.7百萬元,主要反映(i)提取原到期日超過三個月的定期存款人民幣18.0百萬元;及(ii)已收取的其他利息收入人民幣9.9百萬元主要與我們存置於保利財務有限公司的存款所收取的利息有關,部分被因擴展業務而主要就新辦公場所的租賃物業裝修購置物業、廠房及設備人民幣13.3百萬元以及購買辦公用電子設備所抵銷。

於2018年,投資活動所用現金淨額為人民幣23.5百萬元,主要反映(i)由於我們擴展業務而主要就新辦公場所的租賃物業裝修購買物業、廠房及設備人民幣30.3百萬元以及購買辦公用電子設備,及(ii)收購附屬公司(扣除所得現金)人民幣26.5百萬元(用於我們收購湖南保利天創),部分被存放及提取原到期日為三個月以上的人民幣34.0百萬元的定期存款的淨額所抵銷。

於2017年,投資活動所用現金淨額為人民幣21.1百萬元,主要反映(i)存放原到期日為三個月以上的定期存款人民幣30.0百萬元,及(ii)主要就辦公用電子設備而購買物業、廠房及設備人民幣24.2百萬元,部分被出售投資物業(即我們於2017年售出分類為投資物業的停車位)所得款項人民幣43.8百萬元所抵銷。

於2016年,投資活動所用現金淨額為人民幣8.7百萬元,主要反映主要就購買辦公用電子設備而購買物業、廠房及設備人民幣24.5百萬元,部分被按公平值計入其他全面收入計量的金融資產所得投資收入人民幣8.5百萬元及所收取銀行利息收入人民幣7.0百萬元所抵銷。

融資活動所得現金流量

於截至2019年6月30日止六個月,融資活動所用現金淨額為人民幣155.9百萬元,主要反映期內向股東派付股息人民幣160.0百萬元。

於2018年,融資活動所用現金淨額為人民幣212.8百萬元,主要反映已付本公司股東股息人民幣210.0百萬元。

財務資料

於2017年，融資活動所用現金淨額為人民幣0.9百萬元，主要反映我們若干租賃安排的租賃負債付款人民幣1.9百萬元，部分被與來自一名非控股股東的投資相關的非控股權益注資人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所用現金淨額為人民幣83.7百萬元，主要反映(i)已付股東股息人民幣67.7百萬元，及(ii)收購非控股權益人民幣24.8百萬元，部分被與我們增持幾間附屬公司股權相關的新發行股份人民幣9.8百萬元所抵銷。

流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
流動資產					
存貨	1,013	1,536	65,981	54,284	46,824
貿易應收款項	127,645	224,677	196,296	460,419	566,070
預付款項、按金及 其他應收款項	64,743	121,597	223,515	307,315	398,676
存款及銀行結餘	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408	1,828,388
	<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,725,426</u>	<u>2,839,958</u>
流動負債					
貿易應付款項	119,997	157,985	193,320	270,414	260,303
應計費用及 其他應付款項	688,355	965,428	887,885	949,338	993,568
租賃負債	1,754	2,331	2,284	2,577	2,755
合約負債	440,491	559,442	704,493	808,628	820,915
應付所得稅	10,135	18,755	42,763	74,297	20,522
	<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>2,105,254</u>	<u>2,098,063</u>
流動資產淨值	<u>212,186</u>	<u>292,922</u>	<u>466,617</u>	<u>620,172</u>	<u>741,895</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日及10月31日，我們均錄得流動資產淨值。我們於上述日期均錄得流動資產淨值狀況，乃主要由於存款及銀行結餘、貿易應收款項及預付款項、按金及其他應收款項所致，部分被應計費用及其他應付款項、合約負債、貿易應付款項及應付所得稅所抵銷。

財務資料

我們的流動資產淨值由2019年6月30日的人民幣620.2百萬元增至2019年10月31日的人民幣741.9百萬元，乃主要由於貿易應收款項增加，此與我們的業務擴張一致。我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣466.6百萬元增加至2019年6月30日的人民幣620.2百萬元，乃主要由於我們的業務擴張以及貿易應收款項的季節性波動(因為我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於在年中或更傾向於在年末支付物業管理費)導致我們的貿易應收款項增加所致。我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣292.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣466.6百萬元，乃主要由於(i)存款及銀行結餘隨著我們拓展業務及產生更多經營活動所得現金而增加，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加(乃主要由於按金及其他應收款項增加)所致。我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣212.2百萬元增加至2017年12月31日的人民幣292.9百萬元，乃主要由於我們的存款及銀行結餘隨著我們擴展業務及產生更多經營活動所得現金而增加所致，部分被應計費用及其他應付款項增加(主要由於(i)因我們於2017年向股東宣派股息人民幣140.0百萬元導致應付股息增加，及(ii)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加(這總體與我們的業務擴展一致))所抵銷。有關進一步詳情，請參閱「—流動資金及資本資源—經營活動所得現金流量」。

現金管理

我們實行現金集中管理。在附屬公司和分公司留存足夠的運營現金後，冗餘現金歸集到總部管理。我們將資金安全放在首位，因此我們會定期監控我們在銀行及其他金融機構的存款結餘。我們亦實施利率市場化及服務費最小化政策。鑒於上述因素，於往績記錄期間，我們總部歸集的資金主要存放於保利財務有限公司，而我們附屬公司及分公司層面留存的經營現金主要存放於中國的信譽良好的商業銀行。

營運資金

董事認為，經計及我們可得財務資源(包括全球發售估計所得款項淨額及我們內部產生的資金)，我們擁有充足營運資金可滿足我們於本招股章程日期起計未來至少12個月的需求。

債務

	於12月31日		於2019年	於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
租賃負債	1,754	2,331	2,284	2,557	2,755
非流動負債					
租賃負債	3,850	7,823	15,445	13,038	13,370
總計	<u>5,604</u>	<u>10,154</u>	<u>17,729</u>	<u>15,615</u>	<u>16,125</u>

除上文所述或本招股章程另行披露者外，我們於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年10月31日並無任何未償還債務。

財務資料

於最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未履約擔保。

經選定綜合財務狀況表項目的說明

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
於聯營企業／合營企業的權益	447	17,468	26,822	36,824
物業、廠房及設備	49,597	61,036	91,064	93,782
投資物業	47,451	22,420	18,946	17,535
按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」) 的金融資產	3,200	7,400	10,800	13,700
無形資產	—	—	98,583	99,264
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	6,330
遞延稅項資產	1,638	2,715	3,551	5,794
	<u>102,559</u>	<u>115,208</u>	<u>255,070</u>	<u>273,229</u>
流動資產				
存貨	1,013	1,536	65,981	54,284
貿易應收款項	127,645	224,677	196,296	460,419
預付款項、按金及其他應收款項	64,743	121,597	223,515	307,315
存款及銀行結餘	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408
	<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,725,426</u>
流動負債				
貿易應付款項	119,997	157,985	193,320	270,414
應計費用及其他應付款項	688,355	965,428	887,885	949,338
租賃負債	1,754	2,331	2,284	2,577
合約負債	440,491	559,442	704,493	808,628
應付所得稅	10,135	18,755	42,763	74,297
	<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>2,105,254</u>
流動資產淨值	<u>212,186</u>	<u>292,922</u>	<u>466,617</u>	<u>620,172</u>
總資產減流動負債	314,745	408,130	721,687	893,401

財務資料

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動負債				
租賃負債	3,850	7,823	15,445	13,038
遞延稅項負債	—	—	13,113	13,532
	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>28,558</u>	<u>26,570</u>
資產淨值	<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>866,831</u>
權益				
本公司擁有人應佔資本及儲備				
資本	100,000	100,000	100,000	400,000
儲備	202,725	285,906	549,858	406,342
本公司擁有人應佔權益	302,725	385,906	649,858	806,342
非控股權益	8,170	14,401	43,271	60,489
權益總額	<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>866,831</u>

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、傢俱及設備、使用權資產(於若干租賃安排項下)及運輸設備。

物業、廠房及設備由2016年12月31日的人民幣49.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣61.0百萬元，乃主要由於為業務營運採購辦公用電子設備、使用權資產增加及我們租約項下的租賃物業裝修所致。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣61.0百萬元增加至2018年12月31日的人民幣91.1百萬元，乃主要由於為業務營運採購辦公用電子設備、租賃物業裝修以及我們新辦公樓的使用權資產增加所致。物業、廠房及設備由2018年12月31日的人民幣91.1百萬元略增至2019年6月30日的人民幣93.8百萬元。

財務資料

存貨

我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的存貨分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣54.3百萬元。下表載列於所示日期我們存貨的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
停車位	—	—	64,715	53,000
原材料	183	160	383	57
消耗品	830	1,376	883	1,227
	<u>1,013</u>	<u>1,536</u>	<u>65,981</u>	<u>54,284</u>

下表載列我們於往績記錄期間的平均存貨周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日止六個月
平均存貨周轉天數 ⁽¹⁾	0.2	0.1	2.9	3.8

附註：

- (1) 我們於特定期間的平均存貨周轉天數按存貨期初及期末結餘的算術平均值除以相關期間的收入再乘以相關期間的天數計算得出。

存貨由2016年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1.5百萬元，乃主要由於用於開展業務的消耗品存貨增加所致。存貨由2017年12月31日的人民幣1.5百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣66.0百萬元，乃主要由於我們向保利發展控股集團購買青島的停車位使用權令該等停車位存貨大幅增加所致。由於我們購買該等停車位使用權乃為其後於相對較短時間內出售，故該等停車位於相關日期我們的綜合財務狀況表被視為我們的存貨而非投資物業。存貨由2018年12月31日的人民幣66.0百萬元減少至2019年6月30日的人民幣54.3百萬元，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月我們出售部分該等停車位存貨令其存貨減少所致。我們於往績記錄期間的平均存貨周轉天數整體上升，與往績記錄期間所示上述日期的存貨結餘整體增加一致。

於2019年10月31日，人民幣15.7百萬元或我們於2019年6月30日的總存貨中的28.8%已於隨後動用。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要來自我們按包幹制提供的物業管理服務以及非業主增值服務。就物業管理服務而言，履約責任乃於提供服務時達成，且一般對客戶並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任乃於提供服務時達成。就社區增值服務而言，履約責任乃於提供服務時達成，且服務收入應在發出付款通知書時到期由客戶支付。我們一般不會向客戶授出信貸期。

下表載列於所示日期貿易應收款項的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	105,558	137,927	99,711	118,988
第三方	<u>26,123</u>	<u>93,182</u>	<u>103,296</u>	<u>355,291</u>
總計	131,681	231,109	203,007	474,279
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,036)</u>	<u>(6,432)</u>	<u>(6,711)</u>	<u>(13,860)</u>
	<u>127,645</u>	<u>224,677</u>	<u>196,296</u>	<u>460,419</u>

於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣131.7百萬元增加至2017年12月31日的人民幣231.1百萬元，乃主要由於來自第三方及關聯方的貿易應收款項隨著我們增加在管面積（與我們的業務增長一致）而增加所致。於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣231.1百萬元減少至2018年12月31日的人民幣203.0百萬元，乃主要由於應收關聯方的貿易應收款項減少（原因為我們於2018年及時收回有關貿易應收款項及加強上一年度有關應計貿易應收款項的催收力度）所致，部分被應收第三方的貿易應收款項增加（這與我們的在管面積增加一致）所抵銷。於作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣203.0百萬元增加至2019年6月30日的人民幣474.3百萬元，乃主要由於我們的業務擴張以及貿易應收款項收取的季節性波動（因為我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於在年中或更傾向於在年末支付物業管理費）導致應收第三方的貿易應收款項增加所致。

於2019年10月31日，人民幣247.8百萬元或我們於2019年6月30日的貿易應收款項總額中的52.2%已於隨後結算。就關聯方而言，於2019年10月31日，人民幣35.6百萬元或我們於2019年6月30日的貿易應收款項總額中的7.5%已於隨後結算。就第三方而言，於2019年10月31日，人民幣212.2百萬元或我們於2019年6月30日的貿易應收款項總額中的44.7%已於隨後結算。

財務資料

我們尋求對未償還貿易應收款項保持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。下表載列截至所示日期我們貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內				
– 關聯方	81,115	113,971	87,286	102,272
– 第三方	<u>26,123</u>	<u>83,380</u>	<u>101,499</u>	<u>331,483</u>
	<u>107,238</u>	<u>197,351</u>	<u>188,785</u>	<u>433,755</u>
一至兩年				
– 關聯方	23,307	23,925	12,319	16,012
– 第三方	<u>–</u>	<u>9,802</u>	<u>576</u>	<u>22,550</u>
	<u>23,307</u>	<u>33,727</u>	<u>12,895</u>	<u>38,562</u>
兩年以上				
– 關聯方	1,136	31	106	704
– 第三方	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,221</u>	<u>1,258</u>
	<u>1,136</u>	<u>31</u>	<u>1,327</u>	<u>1,962</u>
	<u>131,681</u>	<u>231,109</u>	<u>203,007</u>	<u>474,279</u>

下表載列於所示期間我們的平均貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
平均貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	23.4	19.8	18.2	20.9
關聯方的平均貿易應收款項 週轉天數	87.7	66.3	51.8	34.1
第三方的平均貿易應收款項 週轉天數	2.9	8.3	10.4	18.0

附註：

- (1) 於某一特定期間的平均貿易應收款項周轉天數，乃按貿易應收款項期初與期末結餘的算術平均數除以相關期間的收入，再乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

平均貿易應收款項周轉天數表示我們收取提供服務的現金款項所需的平均時間。2016年至2018年，平均貿易應收款項周轉天數減少，乃主要由於我們加強收款力度(尤其是應收關聯方款項)所致。我們的平均貿易應收款項周轉天數由2018年的18.2天增至2019年首六個月的20.9天，乃主要由於我們的業務擴張以及貿易應收款項收取的季節性波動(因為我們的若干客戶出於個人偏好及便利考慮，傾向於在年中或更傾向於在年末支付物業管理費)所致。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，一年以上未償還的貿易應收款項分別為人民幣24.4百萬元、人民幣33.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣40.5百萬元，分別佔扣除減值撥備前貿易應收款項的18.6%、14.6%、7.0%及8.5%。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們採用一般方法對香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許確認應收關聯方的貿易應收款項的12個月預期信貸虧損。應收第三方之貿易應收款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。下表載列於所示日期所採用的預期虧損率以及應收第三方及關聯方貿易應收款項的賬面總值及計提虧損撥備變動情況：

貿易應收款項	第三方				關聯方	總計
	一年以內	一至兩年	兩年以上			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日						
預期虧損率	2.5%	無	無	3.2%		
賬面總值	26,123	—	—	105,558		131,681
計提虧損撥備	643	—	—	3,393		4,036
於2017年12月31日						
預期虧損率	2.6%	3.3%	無	2.9%		
賬面總值	83,380	9,802	—	137,927		231,109
計提虧損撥備	2,175	320	—	3,937		6,432
於2018年12月31日						
預期虧損率	2.5%	3.5%	88.3%	3.1%		
賬面總值	101,499	576	1,221	99,711		203,007
計提虧損撥備	2,570	20	1,078	3,043		6,711
於2019年6月30日						
預期虧損率	2.5%	3.5%	85.7%	3.1%		
賬面總值	331,483	22,550	1,258	118,988		474,279
計提虧損撥備	8,356	790	1,078	3,636		13,860

我們已制定及實施多項措施以加快收回貿易應收款項，包括加強物業管理費收取的及時性。物業管理費出現逾期之時，我們將通過電話、短訊或我們的線上服務平台向客戶發送逾期付款通知或向業主及住戶親自派發或向其郵箱發出逾期付款通知，並通過頻繁催款進行跟進。倘經反覆嘗試仍收取失敗後發生重大付款延誤，我們或會提起法律訴訟以收取物業管理費。於釐定貿易應收款項虧損撥備時，我們會考慮應收款項的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們會將應收款項於

財務資料

報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在收取應收關聯方及第三方的貿易應收款項方面並無面臨任何重大困難。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項指：(i)應收第三方的按金及其他應收款項；(ii)主要就我們於2018年應收珠海和樂教育有限公司的款項而應收關聯方的按金及其他應收款項；(iii)預付供應商款項及租賃付款預付款項；(iv)物業、廠房及設備預付款項(主要與翻新我們提供社區增值服務的設施有關)；(v)可抵扣增值稅銷項稅的應收增值稅；及(vi)主要來自上文所述存放於保利財務有限公司的存款的應收利息。尤其是，我們應收第三方的按金及其他應收款項主要包括：(a)代表業主及住戶支付的水電費，(b)代表業主及住戶就按酬金制所管理的社區作出的付款，及(c)參與招投標程序以取得項目而存放的按金。

下表載列截至所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	6,330
流動資產				
按金及其他應收款項				
— 第三方	58,101	106,769	162,603	233,430
— 關聯方	—	—	34,925	37,951
總計	58,101	106,769	197,528	271,381
減：其他應收款項減值撥備	(2,515)	(4,366)	(7,494)	(10,191)
	55,586	102,403	190,034	261,190
應收增值稅	737	1,628	1,866	2,233
應收利息	—	—	6,713	4,766
預付款項	8,420	17,566	24,902	39,126
	<u>64,743</u>	<u>121,597</u>	<u>223,515</u>	<u>307,315</u>

於作出其他應收款項減值撥備前，按金及其他應收款項由2016年12月31日的人民幣58.1百萬元增加至2017年12月31日的人民幣106.8百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣197.5百萬元，乃主要由於(i)代表業主及住戶支付的水電費增加，及(ii)主要用於招投標程序的按金增加(乃由於我們的在管面積增加及我們加大市場開發力度)所致。於作出其他應收款項減值撥備前，按金及其他應收款項由2018年12月31日的人民幣197.5百萬元增加至2019年6月30日的人民幣271.4百萬元，乃主要由於應收第三方的按金及其他應收款項因以下各項而增加：(i)代業主及住戶作出的水電費付款增加；及(ii)就按酬金制管理的社區代業主及住戶付款增加。

預付款項由2016年12月31日的人民幣8.4百萬元增加至2017年12月31日的人民幣17.6百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元及2019年6月30日的人民幣39.1百萬元，乃主要由於(i)因經營業務而向多名供應商作出的預付款項增加(與我們的業務擴張一致)，及(ii)租賃預付款項隨著我們來自第三方的租約數目增加而增加所致。

於往績記錄期間，應收增值稅增加，乃主要由於如上文所述中國服務業於2016年中期開始實施中國營業稅及增值稅改革措施所致。

無形資產

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日我們分別錄得無形資產零、零、人民幣98.6百萬元及人民幣99.3百萬元，此乃由於(i)我們於2018年以代價人民幣78.0百萬元收購湖南保利天創60%的股權；及(ii)我們於2019年以代價人民幣4.1百萬元收購保利暉創(重慶)51%的股權。於2018年12月31日我們的無形資產人民幣98.6百萬元包括人民幣52.5百萬元(因物業管理合同而產生)及人民幣46.1百萬元(因商譽而產生)。於2019年6月30日我們的無形資產人民幣99.3百萬元包括人民幣52.2百萬元(因物業管理合同而產生)及人民幣47.0百萬元(因商譽而產生)。

收購附屬公司產生的商譽已由管理層進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期六年的財務預算作出。考慮到根據過往經驗與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合同屬不常見，我們根據香港會計準則第36號「資產減值」的建議將五年期預測延長一年。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例相當穩定。這為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供了合理的依據。

財務資料

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日
就湖南保利天創現金產生單位而言：		
—長期增長率	3.0%	3.0%
—除稅前貼現率	16.6%	15.2%
就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：		
—長期增長率	不適用	3.0%
—除稅前貼現率	不適用	17.4%

下表載列於所示日期上述商譽減值測試各主要相關假設變動對各現金產生單位可收回金額影響的敏感度分析。我們於各年度或期間末應用長期增長率增加或減少5%及10%及應用0.5%及1%除稅前貼現率列示淨空(現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位的賬面值)。儘管該敏感度分析所用的假設波動比率並不等於實際歷史波動，我們認為於各項關鍵假設中應用假設波動呈列了該等假設變動對各現金產生單位可收回金額潛在影響的有意義分析。

就湖南保利天創現金產生單位而言：

	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
長期增長率(減少)／增加		
(5)%	13,002	38,664
(10)%	3,002	26,664
5%	33,002	61,664
10%	42,002	73,664
除稅前貼現率(減少)／增加		
(0.5)%	28,002	57,664
(1)%	35,002	65,664
0.5%	17,002	42,664
1%	12,002	36,664

財務資料

就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：

於2019年
6月30日
人民幣千元

長期增長率(減少)／增加	
(5)%	1,615
(10)%	769
5%	3,307
10%	4,153
除稅前貼現率(減少)／增加	
(0.5)%	2,726
(1)%	3,008
0.5%	2,213
1%	1,980

於2018年12月31日及2019年6月30日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值人民幣23.0百萬元及人民幣49.7百萬元。於2019年6月30日，根據使用價值計算的保利暉創(重慶)現金產生單位的可收回金額超過賬面值人民幣2.5百萬元。董事認為，可收回金額所依據關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

於2018年12月31日及2019年6月30日，通過參考獨立估值師評估的可收回金額，董事認為，毋須就商譽計提減值撥備。此外，於2018年12月31日及2019年6月30日，無需對物業管理合同進行減值。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17及附註28。

投資物業

於往績記錄期間，我們的投資物業指位於中國的若干商業物業及車位，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，其賬面淨值合共分別為人民幣47.5百萬元、人民幣22.4百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣17.5百萬元。於往績記錄期間，我們投資物業的賬面淨值有所減少，原因為我們自2017年以來出售大量位於廣州的分類為投資物業的停車位。我們的投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註15。

按公平值計入其他全面收入的金融資產

於往績記錄期間，我們擁有按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產，其與我們於若干參股公司的非上市股本投資有關，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日分別為人民幣3.2百萬元、人民幣7.4百萬元、

財務資料

人民幣10.8百萬元及人民幣13.7百萬元。本集團的非上市股本投資於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立及專業合資格估值師進行的估值得出。非上市股本投資分類至公平值計量的第3級。有關非上市股本投資公平值計量(尤其是公平值層級)、估值技術及關鍵輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據)、不可觀察輸入數據與公平值的關係以及第3級計量對賬的詳情，於本招股章程附錄一會計師報告(由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」發佈)附註31(e)披露。我們的申報會計師對我們於往績記錄期間的歷史財務資料的意見全文載於本招股章程附錄一第I-2頁。

就該等分類至公平值第3級的按公平值計入其他全面收入的金融資產估值而言，董事已根據獲得的專業意見採用以下程序：(i)審閱相關股本投資的條款；(ii)委聘上述獨立估值師，提供必要的財務及非財務資料，以使估值師能夠進行估值程序，並就相關假設與估值師進行討論，並結合管理層的評估及估計考慮有關資料；及(iii)審閱估值師編製的估值報告。根據上述程序，董事認為(i)估值師獨立於本公司，具備適當資格並具有進行第3級金融資產估值的相關專業知識及資源，(ii)估值師就第3級金融資產提供的估值報告對本集團而言屬可靠；及(iii)估值師進行的估值分析屬公平合理，且本集團的相關財務報表乃妥為編製。

此外，我們的申報會計師已評估及評價上述估值師的能力、實力及客觀性，且我們的申報會計師已委聘另一名獨立第三方估值師作為核數師專家，以評估本公司估值師根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的工作是否適當。我們的申報會計師亦已執行相關審計程序，包括但不限於了解所使用的估值技術、所採用的重要假設、重要的判斷領域、本公司估值師所使用的關鍵輸入數據及數據。鑑於我們的申報會計師所進行的上述工作，彼等對我們分類至公平值計量第3級的按公平值計入其他全面收入計量的金融資產的估值表示滿意。

就對第3級金融資產進行的估值工作而言，聯席保薦人於往績記錄期間已對該等金融資產進行相關盡職審查工作，包括(其中包括)(i)與本公司管理層討論於往績記錄期間的相關估值工作；(ii)取得及審閱有關本公司於往績記錄期間的相應投資的相關協議；(iii)取得及審閱金融資產估值師編製的估值報告，當中載有(其中包括)有關估值的方法、基準及假設；及(iv)與申報會計師討論彼等於往績記錄期間就該等金融資產所進行的程序。經考慮我們的董事及申報會計師所作的工作及如上所述進行的相關盡職審查後，聯席保薦人並無留意到任何事項將導致聯席保薦人質疑估值師就該等金融資產進行的估值分析。

財務資料

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中向供應商購買的貨品或服務(包括購買實用工具及材料以及向分包商作出的採購)的付款責任。我們一般獲供應商授予最多30天的信貸期。下表載列於所示日期我們貿易應付款項的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 第三方	119,997	157,985	193,320	268,661
— 關聯方	—	—	—	1,753
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>

貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣120.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣158.0百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣193.3百萬元及2019年6月30日的人民幣270.4百萬元，乃主要由於我們的業務擴展所致，反映(i)我們向第三方服務提供商購買的分包服務增加，及(ii)我們就業務營運增加購買實用工具。

於2019年10月31日，人民幣179.2百萬元或我們於2019年6月30日的貿易應付款項總額中的66.3%已於隨後結算。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項基於收到服務及貨品的時間(通常與發票日期一致)的賬齡分析，以及於所示期間我們的平均貿易應付款項周轉天數：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日／ 截至2019年 6月30日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	118,083	153,425	180,613	246,134
一至兩年	1,883	4,560	11,224	17,850
兩年以上	31	—	1,483	6,430
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>
平均貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	16.6	19.1	19.0	19.4

附註：

- (1) 於某一特定期間的平均貿易應付款項周轉天數，乃按貿易應付款項期初與期末結餘的算術平均值除以相關期間的服務成本，再乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

平均貿易應付款項周轉天數表示我們向供應商支付現金款項的平均時間。於往績記錄期間，平均貿易應付款項周轉天數普遍增加，乃主要反映由於我們擴展業務及盡力向第三方服務提供商分包更多服務令我們的採購金額增加。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項指：(i)應付第三方的應計費用及其他應付款項；(ii)應付關聯方的應計費用及其他應付款項；(iii)其他應付稅項；(iv)應付股息；及(v)應付薪金。應付第三方的應計費用及其他應付款項主要指：(i)代表業主及住戶收取的現金，主要來自按酬金制收取的物業管理費及按相關物業管理合同屬於業主的公共區域增值服務所產生的收入；及(ii)業主及住戶就室內裝修支付的按金。應付關聯方的應計費用及其他應付款項主要與該等關聯方(作為物業開發商)在我們接管代表業主及住戶作出有關付款前代表業主及住戶支付的水電費有關。

下表載列於所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用及其他應付款項				
— 第三方	603,682	680,872	794,957	818,247
— 關聯方	<u>35,675</u>	<u>33,302</u>	<u>28,028</u>	<u>29,238</u>
	639,357	714,174	822,985	847,485
其他應付稅項	20,256	31,710	33,293	40,483
應付股息	—	140,000	13,580	13,580
應付薪金	<u>28,742</u>	<u>79,544</u>	<u>18,027</u>	<u>47,790</u>
	<u><u>688,355</u></u>	<u><u>965,428</u></u>	<u><u>887,885</u></u>	<u><u>949,338</u></u>

我們的應計費用及其他應付款項由2016年12月31日的人民幣688.4百萬元增至2017年12月31日的人民幣965.4百萬元，乃主要由於(i)應付第三方的應計費用及其他應付款項增加；及(ii)於2017年12月31日應付股東(保利發展控股及西藏贏悅)的股息人民幣140.0百萬元。我們的應計費用及其他應付款項由2017年12月31日的人民幣965.4百萬元減至2018年12月31日的人民幣887.9百萬元，主要乃由於我們於2018年向相關股東支付股息人民幣140.0百萬元令應付股息減少，而我們於2018年12月31日僅有應付股息人民幣13.6百萬元，即湖南保利天創於2018年被我們收購前向其當時的股東宣派的股息。我們的應計費用及其他應付款項由2018年12月31日的人民幣887.9百萬元增至2019年6月30日的人民幣949.3百萬元，乃主要由於與我們行政及其他員工的績效花紅有關的應付薪金增加。

財務資料

合約負債

合約負債指我們提供合約服務的責任。我們的合約負債主要產生自客戶已作出預付款項而相關服務尚未提供的情況。於往績記錄期間，我們的合約負債由2016年12月31日的人民幣440.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣559.4百萬元，並進一步增加至2018年12月31日的人民幣704.5百萬元及2019年6月30日的人民幣808.6百萬元，乃主要由於我們業務增長所致。

租賃負債

我們於中國租賃多項物業，該等物業主要用作我們的辦公室，且該等租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃款項的現值淨值計量。本集團多份物業租約中納入續約選擇權。倘我們合理確定將行使續約選擇權，則於租賃條款中載入續約選擇權所涵蓋的期間。租賃的現金流出總額包括支付租賃負債及支付租賃的利息開支，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，有關現金流出總額分別為人民幣1.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.3百萬元。下表載列於所示日期我們的租賃負債明細：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於以下期限到期的 最低租賃款項				
—一年內	2,026	2,860	3,418	2,759
—一至兩年	1,911	1,507	2,879	2,303
—兩至五年	1,531	3,926	8,110	7,166
—五年後	900	3,879	6,655	5,707
	<u>6,368</u>	<u>12,172</u>	<u>21,062</u>	<u>17,935</u>
減：日後融資費用	<u>(764)</u>	<u>(2,018)</u>	<u>(3,333)</u>	<u>(2,320)</u>
租賃負債的現值	5,604	10,154	17,729	15,615
—即期	1,754	2,331	2,284	2,577
—非即期	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>15,445</u>	<u>13,038</u>

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於(i)購買物業、廠房及設備(例如電子設備、租賃物業裝修、傢俱及設備、使用權資產及運輸設備)，(ii)收購附屬公司(即湖南保利天創及保利暉創(重慶))，及(iii)投資於合營企業(即保利(資陽)城市綜合服務有限公司及山西保利德奧電梯工程有限公司)及投資於聯營企業(即廣東芯智慧科技有限公司及西藏保利愛家房地產經紀有限公司)。下表載列於所示期間我們的相關資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	24,725	29,442	45,685	13,728	20,495
收購附屬公司(扣除所得現金)	—	—	26,461	—	(5,507)
收購聯營企業/合營企業的付款	1,150	16,307	4,747	2,047	—
	<u>25,875</u>	<u>45,479</u>	<u>76,893</u>	<u>15,775</u>	<u>14,988</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣49.6百萬元、人民幣61.0百萬元、人民幣91.1百萬元及人民幣93.8百萬元，主要包括辦公用電子設備(如電腦、服務器及空調等)、租賃物業裝修及我們租賃、傢俱及設備的使用權資產以及運輸設備，用於業務擴展及實施我們的成本增效及質量控制措施。

有關我們於往績記錄期間使用資本開支的更多資料，請參閱「—流動資金及資本資源—投資活動所得現金流量」。

我們目前預期截至2019年12月31日止年度的資本開支為人民幣77.1百萬元，將主要用於購買物業、廠房及設備。

資本承擔

資本承擔指於報告期末已訂約但尚未產生的資本開支。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的資本承擔分別為人民幣1.0百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣9.6百萬元，即就物業、廠房及設備已訂約但尚未產生的資本開支。於往績記錄期間，我們的資本開支整體增加乃主要由於我們進行業務擴展而增加租賃物業裝修。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無承擔有關任何第三方付款責任的任何重大或然負債或未償還擔保。

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，我們曾進行若干關聯方交易，主要與以下各項有關(i)提供服務；(ii)購買貨品及服務；(iii)租賃合約安排；(iv)使用商標許可；及(v)利息收入。

該等關聯方交易乃根據我們與有關各方議定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按屬合理及符合本集團的整體利益的正常商業條款進行。董事進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，或使我們的歷史業績無法反映我們的未來表現。

提供服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們向關聯方(即保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業))提供的服務(即物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務)分別合共為人民幣607.8百萬元、人民幣633.4百萬元、人民幣782.6百萬元及人民幣516.7百萬元。

購買貨品及服務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們曾向關聯方購買貨品及服務，主要包括(i)於2018年向保利發展控股集團購買存貨(即購買青島的停車位使用權)人民幣85.5百萬元，及(ii)向我們的聯營企業及保利發展控股集團的附屬公司廣東芯智慧科技有限公司購買軟件開發服務，分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.6百萬元。

租賃合約安排

於往績記錄期間，我們自保利發展控股集團(包括其合營企業)租賃辦公室及其他營業場所，且與該等關聯方訂立的租賃合約安排主要包括租賃開支及支付租賃負債及使用權資產。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們與該等租賃合約安排有關的租賃開支分別為人民幣1.8百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣7.5百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們就該等租賃合約安排支付的租賃負債款項總額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣8.4百萬元，我們的使用權資產付款總額分別為人民幣4.3百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣7.5百萬元。

商標許可協議

於往績記錄期間，我們就保利發展控股於中國註冊的若干商標獲其授權，據此，保利發展控股已同意授出該等商標的許可，使本集團可就我們的營運使用該等商標。

利息收入

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團向若干關聯方(包括我們的參股公司珠海和樂教育有限公司、我們的聯營企業廣東芯智慧科技有限公司及保利發展控股集團若干附屬公司)提供若干計息款項(「**相關款項**」)，用於滿足彼等的營運現金需求及業務發展。相關款項為無抵押、按現行市場利率計息及於要求時償還。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，應收關聯方相關款項產生的利息收入分別為人民幣4.6百萬元、零、人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。於最後實際可行日期，除應收珠海和樂教育有限公司及廣東芯智慧科技有限公司款項(未償還本金額分別為人民幣22.0百萬元及人民幣1.2百萬元)外，所有其他相關款項已悉數結清。

據本公司中國法律顧問告知，《貸款通則》(「**《貸款通則》**」)為國務院部門規章，並非基於《中華人民共和國合同法》(「**《合同法》**」)規定釐定(其中包括)合同效力的法律或行政規定。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法經營貸款業務，並禁止屬非金融機構的企業之間的借貸。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於借貸活動所得收入(即所收取利息)一至五倍的罰款，並會取締該等借貸活動。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**《最高人民法院規定》**」)，倘企業之間為生產、經營需要訂立民間借貸合同，除特定導致合同無效情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。根據於2015年8月25日頒佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用〈最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定〉的通知》，最高人民法院規定適用於在施行最高人民法院規定前成立的且根據原有司法解釋屬無效但根據最高人民法院規定屬有效的借貸合同。根據最高人民法院規定，法人或其他機構之間訂立的私人借貸合同根據中國法律屬有效，除非借貸合同(i)根據《合同法》屬無效；或(ii)屬最高人民法院規定具體指明為無效的借貸合同；且倘若私人借貸合同列明的年利率不超過24%，中國法院會裁定貸方合法享有該利息收入。截至最後實際可行日期，本公司並無接獲有關相關款項的任何申索或懲處通知。根據本公司中國法律顧問進行的公開搜索，於最後實際可行日期，本集團並無受到中國人民銀行或其地方分行的任何行政處罰。據本公司中國法律

財務資料

顧問告知，中國人民銀行對本集團施加罰則、頒令終止提供相關款項或相關款項的合同被中國法院判定為無效的風險甚小。

於往績記錄期間，我們將存款存放在保利財務有限公司(為中國保利集團的附屬公司及一家持牌金融機構)，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們就此產生的利息收入分別為人民幣21,275元、零、人民幣7.1百萬元及人民幣7.1百萬元。該等存款為無抵押、按現行市場利率計息及須於要求時或於通知後七日內償還。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的存款及銀行結餘包括於保利財務有限公司的存款，且該等存款的結餘分別為零、零、人民幣1,006.2百萬元及人民幣985.8百萬元。更多資料請參閱「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.存款服務框架協議」。

關聯方結餘

下表載列於所示日期我們關聯方結餘的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
— 貿易應收款項	105,558	137,927	99,711	118,988
— 按金及其他應收款項	—	—	34,925	37,951
— 應收利息	—	—	6,713	3,905
— 預付款項	—	—	755	2,173
	<u>105,558</u>	<u>137,927</u>	<u>142,104</u>	<u>163,017</u>
應付關聯方款項				
— 應計費用及其他應付款項	35,675	33,302	28,028	29,238
— 貿易應付款項	—	—	—	1,753
— 其他	30,637	159,205	8,670	9,444
	<u>66,312</u>	<u>192,507</u>	<u>36,698</u>	<u>40,435</u>

其他應付關聯方款項主要指應付關聯方股息及關聯方就物業管理費支付的預付款項。

除上文所述應收廣東芯智慧科技有限公司及珠海和樂教育有限公司的相關款項(為股東貸款及屬非貿易性質並由我們作為股東按我們於該兩間公司的各股權比例為支持其業務發展按正常商業條款而提供)外，所有應收及應付關聯方尚未結清的款項均屬非貿易性質，且截至最後實際可行日期已經結清。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註29。

資產負債表外交易

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立旨在保證任何第三方付款責任的任何財務擔保或其他承擔。我們並無訂立任何與我們的股權掛鉤且分類為股東權益或未在我們的綜合財務報表中反映的的衍生工具協議。我們並無任何重大資產負債表外安排，亦無於轉讓予一家非綜合實體的資產中擁有任何作為向有關實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的保留或或然權益。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或提供租賃、對沖或研發服務的非綜合實體中擁有任何可變利益。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間與本集團有關的若干財務比率：

	於12月31日及截至			於2019年
	12月31日止年度			6月30日及
	2016年	2017年	2018年	截至2019年
				6月30日
				止六個月 ⁽⁵⁾
流動比率 ⁽¹⁾	1.17	1.17	1.25	1.29
速動比率 ⁽²⁾	1.17	1.17	1.22	1.27
權益回報率 ⁽³⁾	53.8%	63.2%	61.5%	83.4%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	10.4%	12.2%	14.4%	23.4%
資本負債比率 ⁽⁶⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按於所示日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率乃按於所示日期的流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。
- (3) 權益回報率乃按年／期內溢利除以相關年度或期間的總權益期初與期末結餘的算術平均值再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以相關年度或期間的總資產期初與期末結餘的算術平均值再乘以100%計算。
- (5) 權益回報率及總資產回報率已作年化處理，以使其可與過往年度的比率進行比較，惟並非實際結果的指標。
- (6) 由於在往績記錄期間我們並無任何計息借貸，故資本負債比率不適用於我們。

流動比率及速動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，流動比率分別為1.17、1.17、1.25及1.29，而於該等日期的速動比率則分別為1.17、1.17、1.22及1.27。於2016年及2017年12月31日，速動比率與流動比率十分接近，原因為於該等日期我們的存貨數量相對較少。於2016年至2018年，流動比率及速動比率整體上升，乃主要由於流動資產的增量高於流動負債(主要原因為營運所產生的存款及銀行結餘增加)所致。我們的流動比率與速動比率於2018年12月31日至2019年6月30日進一步增加乃主要由於貿易應收款項增加。

權益回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，權益回報率分別為53.8%、63.2%、61.5%及83.4%。於往績記錄期間，權益回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2017年，權益回報率為63.2%，原因為於2017年我們向股東宣派的股息相對較高，為人民幣140.0百萬元。於2019年首六個月，我們的權益回報率相對較高，為83.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高以及同期向股東宣派及派付股息人民幣160.0百萬元。

總資產回報率

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，總資產回報率分別為10.4%、12.2%、14.4%及23.4%。於往績記錄期間，總資產回報率整體上升，乃主要由於業務擴展及盈利能力提升導致年內或期內溢利增加所致。於2019年首六個月，我們的總資產回報率相對較高，為23.4%，乃主要由於我們產生的期內溢利相對較高。

有關市場風險的定量及定性披露

於正常業務過程中，我們面臨各類市場風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並議定用於管理各項風險的政策。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

信貸風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的賬面值指我們就金融資產而言的最高信貸風險。

我們預期並無與銀行及金融機構現金存款相關的重大信貸風險，原因為大部分該等存款存放於金融機構及國有銀行。管理層預期將不會因該等交易對手不履約而蒙受重大損失。

於往績記錄期間，我們擁有大量客戶，且並無集中的信貸風險。我們已實施監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們會於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

我們於初步確認資產時會考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加我們會將資產於報告日期的違約風險與其於初步確認日期的違約風險進行比較。我們亦會考慮可獲得有合理理據支持的前瞻性資料。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理我們的短期、中期及長期資金以及流動資金管理要求，且我們會監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，從而為我們的營運撥付資金及紓緩現金流量波動的影響。

股息及股息政策

於2016年，本公司向本公司擁有人宣派及派付2015年股息人民幣53.0百萬元，而附屬公司向非控股股東宣派及派付2015年股息人民幣14.7百萬元。於2017年，本公司向本公司擁有人宣派2016年股息人民幣140.0百萬元，該等股息已隨後於2018年派付。於2018年，本公司向本公司擁有人宣派及派付2017年股息人民幣70.0百萬元。截至2019年6月30日止六個月，本公司向本公司擁有人宣派及派付2018年股息人民幣160.0百萬元。我們過往的股息分派記錄不得用作釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或依據。

根據公司章程及中國適用的法律及法規的規定，我們目前擬自截至2019年12月31日止年度起向股東分派本公司擁有人應佔年度溢利的約25%。股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股份持有人將有權按照股份的已繳足金額或已入賬列作繳足金額按比例收取有關股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情釐定。建議派付股息亦須由董事會全權酌情決定，而在上市後，宣派任何年度末期股息均須待股東批准後，方可作實。

可供分派儲備

於2019年6月30日，本公司已根據香港財務報告準則保留人民幣180.9百萬元的保留溢利，作為可供分派予股東的儲備。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據主板上市規則第4.29段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，載入本文旨在就全球發售對本集團於2019年6月30日的綜合有形資產淨值的影響為有意投資者提供進一步說明性財務資料，猶如全球發售已於2019年6月30日進行。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映倘全球發售於2019年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

財務資料

	於2019年 6月30日 本集團 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	根據 全球發售 發行新股份 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣 (附註3)	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)
按發售價每股發售 股份30.70港元計算	728,224	3,598,953	4,327,177	8.11	9.03
按發售價每股發售 股份35.10港元計算	728,224	4,117,889	4,846,113	9.09	10.12

附註：

- 於2019年6月30日，本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃按本集團於2019年6月30日的綜合資產淨值得出，並經扣除本招股章程附錄一所載會計師報告所示非控股權益及無形資產。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據本公司以發售價每股發售股份30.70港元或35.10港元發行及發售133,333,400股股份，其扣除估計包銷費用及佣金以及本公司就全球發售應付的其他估計開支(並無反映在本集團於2019年6月30日的有形資產淨值)。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行就於2019年11月29日現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.89802元換算為人民幣。概不表示港元金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據本招股章程「股本」一節所載倘全球發售於2019年6月30日已完成時緊隨全球發售完成後的533,333,400股已發行股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按中國人民銀行就於2019年11月29日現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.89802元換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本不能換算，反之亦然。
- 概無就本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2019年6月30日之後的任何交易業績或本集團訂立的其他交易。

上市開支

H股上市的總上市開支(包括包銷佣金)估計約為人民幣87.1百萬元(假設發售價為每股H股32.90港元(即指示性發售價範圍的中位數))，其中約人民幣80.5百萬元直接歸屬於發行H股，並將於完成上市後自權益中扣除，及約人民幣6.6百萬元將計入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣10.1百萬元，其中，約人民幣8.9百萬元計入預付款項，並將隨後於完成上市後自權益中扣除，及約人民幣1.2百萬元計入綜合全面收益表。上述上市開支為最近期實際估計開支，僅供參考，實際金額或有不同。董事預期該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

無重大不利變動

董事已確認，自2019年6月30日以來及截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生任何事件，致使可能對本招股章程附錄一所收錄的會計師報告所載的綜合財務報表內所示的資料產生重大不利影響。

毋須根據上市規則作額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，假設H股已於該日在香港聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份32.90港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配股權未獲行使，我們估計將收取的全球發售所得款項淨額將約為4,289.7百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份32.90港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約57%或2,445.1百萬港元將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模，其中：(i)約46%或1,973.2百萬港元將用於收購或投資於適合我們的業務營運及策略且與我們的業務營運及策略形成互補的其他物業管理公司或與該等公司合作，擴大我們的業務規模，鞏固我們的行業領先地位；及(ii)約11%或471.9百萬港元將用於收購或投資非住宅物業管理公司，例如商業物業、寫字樓等，以強化我們的商業運營管理能力，並進一步豐富我們的物業管理組合。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們通常會青睞具備以下條件的物業管理公司，其中包括(a)在管面積不少於3.0百萬平方米，(b)於最近財政年度的年收入保持不低於人民幣35.0百萬元，及(c)知名品牌及良好的企業信譽。我們亦更傾向於考慮中國物業服務百強企業中具有上市及／或領先地位的公司。我們亦會考慮目標公司在特定細分市場(例如專注於商業或公共服務物業管理)或地區內的行業地位，以鞏固我們在中國五大國家級城市群的市场份額。根據中指院的資料，2018年，在物業服務百強企業中，在管面積不少於3.0百萬平方米且年收入不少於人民幣35.0百萬元的參與者超逾200家。因此，董事相信，就我們的上述擴張計劃而言，市場上有充足數量的合適目標公司。截至最後實際可行日期，就全球發售所得款項淨額用途而言，我們尚未找到或致力於任何收購目標；
- 約15%或643.5百萬港元將用於進一步開拓我們的增值服務，其中：(i)約9%或386.1百萬港元將用於投資提供與我們的業務形成互補的社區產品及服務的公司，包括提供拎包入住、家政及汽車相關服務的公司以及從事智能家居業務及社區媒體業務的公司；及(ii)約6%或257.4百萬港元將用於升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以提高我們的社區增值服務運營效率及用戶體驗；

未來計劃及所得款項用途

- 約18%或772.1百萬港元將用於升級我們的數字化及智能化管理系統，其中：(i) 約14%或600.6百萬港元將用於購買及升級硬件，搭建智慧終端設備及物聯網平台，包括升級我們的智能停車系統、智能門禁系統及集成物業管理系統，以提高我們的數字化及智能化管理水平；及(ii)約4%或171.5百萬港元將用於(a)構建及開發內部信息共享平台及數據庫，旨在提高我們的成本效益、提升數字化處理及大數據分析能力以及優化各個業務部門的資料管理及使用，(b)招聘及培養我們的專業及技術人員以及信息管理團隊，及(c)探索社區機器人、AI智能巡檢及識別技術等創新應用在多個社區場景的應用；及
- 約10%或429.0百萬港元將用作運營資金及一般公司用途。我們預期營運資金需求將不斷增長，原因是我們業務快速及內生擴充及多元化服務組合，並於出現適當機會時進行投資或收購。

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份35.10港元(即本招股章程所述發售價範圍的上限)並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費用及佣金以及估計開支，我們將收取所得款項淨額約4,578.6百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份30.70港元(即本招股章程所述發售價範圍的下限)並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費用及佣金以及估計開支，我們將收取所得款項淨額約4,000.8百萬港元。

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售已付及應付的包銷費用及佣金以及估計開支後，我們將收取約605.1百萬港元(假設發售價為每股發售股份30.70港元，即建議發售價範圍的下限)至691.8百萬港元(假設發售價為每股發售股份35.10港元，即建議發售價範圍的上限)的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

未來計劃及所得款項用途

擴張計劃之詳情

下表載列各項擴張計劃的關鍵里程碑及時間表：

主要類別	佔所得款項 總額之百分比	所得款項 數額 (百萬港元)	分類別	佔所得款項 總額之百分比	所得款項 數額 (百萬港元)	關鍵里程碑	時間表	所得 款項金額 (百萬港元)
投資計劃	46%	1,973.2	(i) 一般收購及投資其他物業管理公司	12.3%	527.6	收購及投資於成都-重慶-陝西地區或華中地區的物業管理公司	2020年	102.3
							2021年	179.7
							2022年	245.6
							2020年	80.4
							2021年	241.3
							2022年	321.8
發展增值服務	9%	386.1	(ii) 收購及投資於側重非住宅物業的物業管理公司	18.7%	802.1	收購及投資於長三角或珠三角的物業管理公司	2021年	320.8
							2022年	481.3
							2020年	101.0
							2021年	88.4
							2022年	128.0
							發展增值服務	9%
2021年	57.9							
2022年	77.3							
2020年	45.0							
2021年	45.0							
2022年	60.1							
發展增值服務	3.0%	128.7	投資於從事管家業務的公司	3.5%	150.1	投資於從事聆包入住服務及智能家居相關業務的公司	2020年	25.7
							2021年	103.0
							2020年	32.2
							2021年	32.2
							2022年	42.9
							發展增值服務	2.5%
2021年	32.2							
2022年	42.9							

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額之百分比	所得款項 數額 (百萬港元)	分類別	佔所得款項 總額之百分比	所得款項 數額 (百萬港元)	關鍵里程碑	時間表	所得 款項金額 (百萬港元)
	6%	257.4	(ii) 為商業設施升級硬件以及開拓智慧社區及運營服務	1.6%	68.6	<ul style="list-style-type: none"> 提供汽車相關服務(例如維修及保養), 為業主及住戶帶來更多便捷 	2020年 2021年 2022年	27.4 20.6 20.6
				2.7%	115.8	<ul style="list-style-type: none"> 展示廣告的社區媒體屏幕的硬件升級及其他社區增值服務相關內容 	2020年 2021年 2022年	34.8 34.7 46.3
				1.7%	73.0	<ul style="list-style-type: none"> 商業設施(例如停車場)的硬件升級, 以吸引更多客戶 	2020年 2021年 2022年	36.6 18.2 18.2
數字化及 智能管理 系統升級	14%	600.6	(i) 升級智慧終端設備及物聯網平台	7.7%	330.3	<ul style="list-style-type: none"> 通過部署智能傳感器設備升級智慧社區物聯網平台並為智能管理設備配備5G網絡+4K高清視頻攝像機 	2020年 2021年 2022年	33.0 99.1 198.2
				2.8%	120.1	<ul style="list-style-type: none"> 通過搭建統一智能停車場系統實現集成管理及在現有的停車場智能出入車牌識別以外實現人臉識別 	2020年 2021年 2022年	60.1 36.0 24.0
				3.5%	150.2	<ul style="list-style-type: none"> 搭建統一智能門禁系統及雲視頻監控平台, 在進出同時實現同步人臉識別以提升客戶體驗 	2020年 2021年 2022年	60.1 45.0 45.1
	4%	171.5	(ii) 其他數字化及智能管理相關用途	2.6%	111.5	<ul style="list-style-type: none"> 搭建並開發內部信息共享平台及數據庫以實現數字化與智能管理系統主要組成部分之間的互連, 提高管理效率 	2020年 2021年 2022年	66.9 22.3 22.3
				0.8%	34.3	<ul style="list-style-type: none"> 招聘及培養相關專業及技術人員以及信息管理團隊, 待招聘不超過46名相關員工 	2020年 2021年	20.6 13.7
				0.6%	25.7	<ul style="list-style-type: none"> 探索創新應用在多個社區場景的應用, 例如利用機器人在住宅社區進行巡邏、為商業及寫字樓進行保潔工作以及檢查現場員工的出勤情況 	2020年 2021年 2022年	5.1 7.7 12.9

香港包銷商

香港包銷商

廣發証券(香港)經紀有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司
農銀國際証券有限公司
中信里昂証券有限公司
UBS AG香港分行
建銀國際金融有限公司
申萬宏源証券(香港)有限公司
國泰君安証券(香港)有限公司
招銀國際融資有限公司
安信國際証券(香港)有限公司
交銀國際証券有限公司
盈泰証券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格載列的條款及條件並在其規限下初步提呈發售17,333,600股H股(可予重新分配)，以供香港公眾人士認購。

待：

- 上市委員會批准根據本招股章程所述全球發售將予發行的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣；及
- 達成香港包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於本公司及聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)協定發售價)後，

香港包銷商同意各自(但非共同)根據本招股章程、申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規限下，自行認購或促使認購人認購(或如未能實現，則自行認購)根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。如基於任何原因，本公司及聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)未協定發售價，則將不會進行全球發售。

香港包銷協議須在滿足國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的條件及前提下，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，聯席全球協調人代表(為其本身及代表香港包銷商)有權向本公司發出通知，即時終止香港包銷協議：

- (a) 以下事件發展、出現、存在或生效：
 - (i) 性質為不可抗力(包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、流行病、疫病、爆發疾病、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山噴發、民間騷動、戰爭行為、衝突爆發或升級(不

論宣戰與否)、天災或恐怖活動)的任何一件或一連串地方、國家、地區或國際事件或情況,而該等事件或情況出現在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟的任何成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售有關的司法權區(統稱「**相關司法權區**」);或

- (ii) 涉及或影響**相關司法權區**的任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況(包括但不限於任何影響股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況)的任何變動或涉及潛在變動的**發展**,或可能導致或顯示任何變動或涉及潛在變動的**發展**的任何一項或一連串事件或情況;或
- (iii) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣的任何全面中斷、暫停或限制(包括但不限於實施或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或
- (iv) 任何**相關司法權區**對商業銀行活動實施任何全面中止或影響任何**司法權區**(由財政司司長或香港金融管理局任何或其他主管公共、行政、政府或監管委員會、理事會、法團、機構或代理,或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構,或任何法院、法庭或仲裁機構實施,在各種情況下均不論國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內、國外或超國家及任何**司法權區**(「**當局**」)),或任何**相關司法權區**的商業銀行、外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項出現任何中斷;或
- (v) 涉及或影響任何**相關司法權區**的任何新法律,或現行法律或任何法院或其他主管機關對該等法律詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的**發展**,或可能導致有關變動或涉及潛在變動的**發展**的任何事件或情況;或
- (vi) 任何**相關司法權區**的稅項的變動或涉及潛在變動或影響的**發展**,或影響稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)的變動或涉及潛在變動或影響的**發展**,或實施任何外匯管制;或
- (vii) 本集團任何成員公司或任何董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或索償;或
- (viii) 本集團整體及/或具有重大業務營運的本集團任何成員公司的資產、負債、狀況、業務、前景(財務或其他方面)、盈利、溢利、虧損或財務或交易狀況的任何重大不利變動或涉及潛在不利變動的**發展**(無論是否永久);或

包 銷

- (ix) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (x) 勒令或呈請對本集團任何成員公司進行清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現的任何類似事項；或
- (xi) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他原因不合資格參與公司管理；或
- (xii) 任何相關司法權區的當局或政治機構或組織對本集團任何董事或任何成員公司公佈或展開任何調查或其他行動，或公佈有意對本集團任何董事或任何成員公司展開調查或採取其他行動；或
- (xiii) 因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何H股(包括根據超額配股權將予發行的任何H股)；

經事先諮詢本公司後，聯席全球協調人代表(為其本身及代表香港包銷商)全權認為：(i)其已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損或狀況或情況、財務或其他狀況造成重大不利影響；或(ii)其已經或將會或可能會對全球發售的成功與否、香港公開發售的認購水平或國際發售踴躍程度或於二級市場買賣發售股份造成重大不利影響；或(iii)導致或將導致或可能導致進行全球發售或推廣全球發售或按本招股章程所載條款及方式分配發售股份變為不明智、不合宜或不切實際；或(iv)已經或將會或可能會使得香港包銷協議的任何部分(包括包銷)按其條款無法履行或不切實際或阻止或延遲根據全球發售或其包銷進行申請及/或付款；或

(b) 聯席全球協調人代表獲悉：

- (i) 由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件及/或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載的任何陳述在發佈時在任何重大方面屬或已變為失實、不準確或具誤導成份；或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件及/或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載的任何估計、預測、意見表述、意向或預期在所有重大方面並非基於合理假設公正如實作出；或

包 銷

- (ii) 發生或發現任何事宜，倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或被發現，會構成由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件及／或任何通告、公告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)存在重大錯誤陳述或重大遺漏；或
- (iii) 嚴重違反香港包銷協議的任何一方須履行的任何義務(任何香港包銷商或國際包銷商的義務除外)；或
- (iv) 本公司或本集團任何成員公司的資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或表現產生任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或
- (v) 本公司於香港包銷協議項下的任何保證遭任何違反或因任何事件或情況而在任何方面失實或不正確或具誤導性，或(就並未合格作為重大的該等保證)任何違反、或任何事件或情況令任何該等保證在任何重大方面失實或不正確或具誤導性；或
- (vi) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將予發行或出售的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何額外H股)上市及買賣，或倘授出批准，但該項批准隨後遭撤回、限制(惟受限於慣常條件者除外)或暫緩授出；或
- (vii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (viii) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或須撤回就名列任何香港公開發售文件或刊發任何香港公開發售文件而發出的同意書，包括其報告、函件及／或法律意見概要(視情況而定)。

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，於上市日期起計六個月內，本公司將不會再發行H股或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，本公司亦不會訂立任何涉及有關發行的協議(不論有關H股或證券發行會否在其上市日期起計六個月內完成)，惟以下情況除外：

- (a) 上市規則第10.08條規定的若干情形；或
- (b) 根據全球發售(包括超額配股權)。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已不可撤回及無條件向香港聯交所及本公司承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)所進行外，在未經香港聯交所事先書面同意的情況下，除非符合上市規則的規定，否則其將不會並須促使其所控制的相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其於本公司股權的相關參考日期起至上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何本公司證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文第(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文第(a)段所指任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔行使或執行後，就上市規則而言，其隨後不再為本公司一組控股股東。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東進一步不可撤回及無條件向香港聯交所及我們承諾，自本招股章程披露其所持股權的相關參考日期起至上市日期起計12個月當日，其將於根據上市規則第10.07(2)條附註2質押或抵押其以任何認可機構為受益人實益擁有的本公司任何證券時，即時知會本公司相關質押或抵押及所質押或抵押的有關證券數目；及於接獲承押人或受押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押的本公司證券時，即時知會本公司相關指示。

我們亦將在接獲任何控股股東告知上述事宜(如有)後儘快知會香港聯交所，並按上市規則規定以公告方式儘快披露有關事項。

根據香港包銷協議向香港包銷商承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向各聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，除於香港包銷協議訂立日期起計至上市日期後滿六個月止(包括該日)期間(「首六個月期間」)的任何時間，根據全球發售(包括根據超額配股權)發售及銷售發售股份外，在未取得聯席保薦人及聯席全球協調人代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合上市規則規定(及僅已獲得任何中國相關當局的同意(倘要求)後)，否則本公司將不會：

- (a) 發行本公司的任何H股或其他證券(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為本公司的任何H股或其他證券)；或
- (b) 訂立與上文(a)段所述的任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
- (c) 要約或同意進行上文(a)或(b)段所述的任何交易，

包 銷

在各情況下，均無論上述任何交易是否以交付H股或其他證券或以現金或其他方式結算(無論該等H股或其他證券的發行會否於首六個月期間完成)。

根據保利發展控股以聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商為受益人作出的承諾契據(「契據」)，保利發展控股承諾，在未經聯席保薦人及聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)事先書面同意的情況下，除非符合上市規則的規定(及僅於已取得任何相關中國機關的同意後(如規定))，否則：

- (a) 其將不會並須促使相關登記持有人不會自本招股章程日期起至首六個月期間屆滿之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何本公司證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文第(a)段所指任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔行使或執行後，其不再為控股股東。

此外，保利發展控股進一步向聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商承諾，自契據日期起至上市日期起計12個月當日止期間內任何時間，即時知會我們、聯席保薦人、聯席全球協調人及包銷商以下事項：

- (a) 由其實益擁有的本公司任何H股或其他證券或於H股或其他證券的權益的抵押及質押，連同所抵押及質押的H股或其他證券或權益的數目，以及設立該等抵押及質押的目的；及
- (b) 其接獲承抵押人或承質押人發出的口頭或書面指示，指將會出售任何已抵押或已質押的本公司H股或其他證券或於H股或其他證券的權益。

彌償

我們已同意就聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償，包括因履行香港包銷協議下的責任及因我們違反香港包銷協議(視情況而定)而造成的損失。

佣金及開支

香港包銷商將收取香港公開發售中初步提呈發售的香港發售股份總發售價的1.5%作為包銷佣金。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份及由國際發售重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份，我們將按國際發售的適用費率支付包銷佣金，而該佣金將支付予相關國際包銷商(並非香港包銷商)。本公司亦可全權及絕對酌情決定向香港包銷商支付額外獎勵費。

包 銷

假設發售價為每股發售股份32.90港元(即指示性發售價範圍的中位數)，有關全球發售的佣金及費用總額(不包括支付酌情獎勵費(如有)且假設超額配股權未獲行使)連同香港聯交所上市費用、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支估計合共約為87.1百萬港元。有關佣金、費用及開支由本公司支付。

佣金及開支是本公司與香港包銷商或其他方參考現時市況經公平磋商後釐定。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議的責任及本招股章程所披露者外，香港包銷商概無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法執行)。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行其於包銷協議項下的責任而持有若干部分H股。

國際發售

就國際發售而言，預期我們將於釐定發售價後不久，於定價日或前後與聯席保薦人、聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在遵守若干條件的情況下，個別而非共同按其各自的適用比例同意促使認購人認購(或如未能促使認購人認購，則其本身自行認購)已根據國際發售提呈發售但未獲認購的國際發售股份。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外地區公開提呈發售發售股份，或在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。因此，在任何未經授權提出要約或邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作且不構成提出要約或邀請。尤其是，發售股份未曾亦將不會在中國直接或間接提呈發售或出售。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「包銷團成員」)及其聯屬人士可能各自進行而不構成包銷或穩定價格過程的多項活動(詳情載於下文)。

包 銷

包銷團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為自身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。包銷團成員及彼等各自的聯屬人士可於多種日常業務活動過程中為本身及其客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就H股而言，包銷團成員及其聯屬人士的活動可能包括擔任我們H股的買方及賣方的代理人、以當事人的身份(包括在全球發售中作為H股初始買家的貸款人，而有關融資或會以H股作抵押)與該等買方及賣方交易、H股的坐盤交易以及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易(包括發行衍生認股權證等在證券交易所上市的證券)，而該等交易的相關資產包括H股。該等交易或會作為與所選對手方的雙邊協議或貿易展開。該等實體可能須就有關活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣H股，此舉或會對H股的交易價格產生不利影響。所有有關活動可能於香港及全球其他地方進行，可能會令包銷團成員及其聯屬人士在H股、包括H股在內的一籃子證券或指數、可購買H股的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或其聯屬人士發行以H股作為相關證券的任何上市證券而言，不論於香港聯交所或任何其他證券交易所，證券交易所的規則可能要求有關證券的發行人(或其任何一家聯屬人士或代理人)擔任證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下，此舉亦會導致H股的對沖活動。

所有上述活動可能會在「全球發售的架構」所述的穩定價格期間及結束後進行。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股的流通量或交投量以及H股的价格波動，而每天的影响程度無法估計。

務請注意，當進行任何該等活動時，包銷團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易)(不論是於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與發售股份當時於公開市場的市價不同的水平；及
- (b) 包銷團成員須遵守所有適用法律法規，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。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已不時且預期日後會繼續向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等包銷團成員或彼等各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

全球發售

本招股章程乃就全球發售的香港公開發售部分而刊發。

根據全球發售可供認購的133,333,400股發售股份包括：

- (a) 如下文「—香港公開發售」所述在香港發售17,333,600股H股(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (b) 如下文「—國際發售」所述根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)初步發售合共115,999,800股H股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請發售股份；或
- (b) 根據國際發售申請或表示有意申請發售股份，

惟兩者不可同時提出。

假設並無行使超額配股權，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約25.0%。倘全面行使超額配股權，則發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數約27.7%。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目可予重新分配(如下文「—香港公開發售—重新分配及回撥」一段所述)。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售17,333,600股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約13.0%)供香港公眾人士認購。假設並無行使超額配股權，則根據香港公開發售初步提呈發售的股份數目(發售股份或會於國際發售與香港公開發售之間重新分配)相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約3.25%。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「—全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數(經計及下述任何重新分配)將平均(以最接近每手買賣單位為準)分為以下兩組：甲組(將包括8,666,800股香港發售股份)及乙組(將包括8,666,800股香港發售股份)。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)為5百萬港元以上但不超過乙組總價值的申請人。投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則認購不足的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份「價格」指申請時應付的價格而不考慮最終釐定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過8,666,800股香港發售股份的申請將不獲受理。

重新分配及回撥

香港公開發售與國際發售間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回撥機制，倘達到預先設定的特定總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至相當於根據全球發售提呈發售的全部發售股份數目的一定比例。我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已向我們授出有關嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的豁免，以使根據香港公開發售初步分配的發售股份佔全球發售的13.0%，及倘香港公開發售出現超額認購，聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)應於截止辦理申請登記後根據上市規則第18項應用指引第4.2段條文運用替代回撥機制，詳情如下(「**強制性重新分配**」)：

- (i) 17,333,600股發售股份根據香港公開發售初步可供認購，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約13.0%；

倘國際發售股份獲悉數認購或獲超額認購

- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的14倍或以上但少於46倍，則發售股份將由國際發

全球發售的架構

售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為25,333,600股H股，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約19.0%；

- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的46倍或以上但少於93倍，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為32,666,800股H股，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約24.5%；
- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的93倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為65,333,600股H股，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份約49.0%。

就香港公開發售與國際發售所發售的發售股份在若干情況下可按聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)酌情在該等發售之間重新分配。按前段所述，聯席全球協調人代表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項下的有效申請。此外，倘若香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)有權按聯席全球協調人代表視為適當的有關比例將所有或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

除可能規定的任何強制性重新分配外，聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)可酌情將就國際發售初始分配的發售股份重新分配至香港公開發售，以根據指引函件HKEX-GL-91-18滿足香港公開發售項下甲組和乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份獲認購不足，而香港發售股份獲悉數認購或獲超額認購(不論倍數)；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或獲超額認購，且香港發售股份獲悉數認購或獲超額認購根據香港公開發售初始可供認購的香港發售股份數目的14倍以下，惟發售價將定於30.70港元(指示性發售價的下限)，最多17,333,600股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至34,667,200股發售股份，佔根據全球發售初始可供認購的發售股份數目的約26.0%(於超額配股權獲行使前)。

申請

香港公開發售的各申請人亦須在遞交的申請中承諾及確認本身及為其利益提出申請的任何人士並無亦將不會申請或接納，或表示有意申請國際發售的任何國際發售

股份。倘該承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或有關申請人的申請已獲或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則有關申請將不獲受理。

H股於香港聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份35.10港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘按下文「一全球發售的定價」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35.10港元，則適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)將不計利息退還予獲接納申請人。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份」一節。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的115,999,800股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數約87.0%，惟可按上文所述重新分配。

分配

國際發售包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「一全球發售的定價」所載「累計投標」程序及多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席全球協調人代表(代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配及回撥

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「一香港公開發售」所述的回撥安排、超額配股權獲悉數或部分行使及／或重新分配原香港公開發售的未獲認購發售股份而更改。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人代表(為其本身及代表國際包銷商)行使的超額配股權。

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(為其本身及代表國際包銷商)行使)於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格額外發行及配發最多20,000,000股發售股份(相當於初步提呈發售股份約15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可在特定時期在二級市場競投或購買證券，以減慢並(倘可能)防止證券的市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法權區進行，惟任何情況下均須遵守所有(包括香港的)適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動後價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以在上市日期後一段有限時間將H股市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的H股數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外H股或在公開市場購買H股，將有擔保淡倉平倉。在決定H股的來源以將有擔保淡倉平倉時，穩定價格操作人將(其中包括)比較H股於公開市場的價格及根據超額配股權可購買額外H股的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中H股市價下跌而進行若干競投或購買。H股的市場購買可在任何證券交易所(包括香港聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行；(b)可隨時終止；及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束，惟我們可於該期間任何時間以向穩定價格操作人發出事先書面通知的方式，即時終止進行所有該等穩定價格行動。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可發行的H股數目，即20,000,000股發售股份，約佔全球發售初步可供認購發售股份數目15%(倘超額配股權獲全部或部分行使)。

全球發售的架構

在香港，穩定價格行動須根據《證券及期貨(穩定價格)規則》進行。《證券及期貨(穩定價格)規則》准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少H股市價下跌；
- (b) 出售或同意出售H股，以建立淡倉防止或盡量減少H股市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購H股，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少H股市價下跌而購買或同意購買任何H股；
- (e) 出售或同意出售任何H股，將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及
- (f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的投資者請留意：

- (a) 為穩定或維持H股市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有H股好倉；
- (b) 好倉的規模，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，目前尚不明確；
- (c) 穩定價格操作人將任何好倉平倉並在公開市場出售，可能導致H股市價下跌；
- (d) 超過穩定價格期限後不得進行穩定價格行動以支持H股價格。穩定價格期限自上市日期開始，並預期於2020年1月11日(星期六)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)結束。由於該日後，不可再進行穩定價格行動，因此穩定價格期限結束後，對H股的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響H股的市價。因此，H股的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；
- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格行動未必導致H股市價在穩定價格期內或之後維持在或高於發售價的水平；及
- (f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的價格進行，即等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

全球發售的架構

本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日(預期為2019年12月12日(星期四)或前後，惟無論如何不遲於2019年12月13日(星期五))(或有關各方可能同意的較後日期)協定，而根據各項發售將分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午另有公佈(詳見下文)，否則發售價將不會超過每股H股35.10港元，且預期不低於每股H股30.70港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會(但預期不會)低於本招股章程所述最低發售價。

聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)如認為合適，可根據有意專業及機構投資者於累計投標過程中表達的申請意願水平，在本公司同意的情況下，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時調減全球發售提呈發售的發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後，在可行情況下儘快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊登有關調減的通知。刊發該通知後，全球發售提呈發售的發售股份數目及/或經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(倘由聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)與本公司協定)，將於經修訂發售價範圍內釐定。申請人須留意，調減全球發售提呈發售的發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍的任何公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會發出。該通知亦包括本招股章程目前所載全球發售統計資料的確認或修改(如適用)以及因有關調減而可能變更的任何其他財務資料。倘並無刊登任何有關公告，發售股份的數目將不會減少，且發售價(倘由本公司與聯席全球協調人代表協定)在任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。

倘調減全球發售提呈發售的發售股份數目，聯席全球協調人代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的H股數目不

得少於全球發售的發售股份總數的13%。國際發售及香港公開發售將提呈發售的發售股份在若干情況下可由聯席全球協調人代表酌情決定在該等發售間重新分配。

全球發售中H股的發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請水平、香港發售股份的分配基準以及香港公開發售的分配結果，預期於2019年12月18日(星期三)以本招股章程「如何申請香港發售股份-11.公佈結果」所述方式透過各種渠道公佈。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准本文件所述根據全球發售將予提呈發售的H股(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣，且該批准並無撤回；
- (ii) 發售價已經本公司與聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)於定價日正式協定；
- (iii) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各包銷協議的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止。

各條件均須於各自的包銷協議指定的日期及時間或之前達成(於該等日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘本公司與聯席全球協調人代表(為其本身及代表包銷商)因任何原因於2019年12月13日(星期五)(或各方可能協定的有關較後日期)或之前仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自的條款終止方可完成。

倘上述條件未於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會香港聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊登香港公開發售失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

全球發售的架構

發售股份的H股股票預期於2019年12月18日(星期三)發出，惟在該時間或之前(i)全球發售於所有方面成為無條件及(ii)並無行使本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」所述終止權利的情況下，方會於2019年12月19日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證。

H股買賣安排

假設香港公開發售於2019年12月19日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2019年12月19日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。H股將以每手200股H股進行買賣，H股的股份代號為06049。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於 www.hkeipo.hk 透過網上白表服務或透過 IPO APP 在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過網上白表服務申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席全球協調人可在彼等認為合適的情況下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人或緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士或核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或於 www.hkeipo.hk 透過網上白表服務或透過**IPO APP**在線提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，寄存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的下列地址：

廣發証券(香港)經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心62樓

農銀國際証券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

如何申請香港發售股份

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
UBS AG香港分行	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期52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
申萬宏源證券(香港)有限公司	香港 軒尼詩道28號 19樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港 中環皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道三號 冠君大廈45樓
安信國際證券(香港)有限公司	香港 中環 交易廣場一座39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
盈泰證券有限公司	香港 軒尼詩道139號 中國海外大廈 20樓F室

如何申請香港發售股份

(ii) 香港公開發售收款銀行的下列任何一家分行：

中國銀行(香港)有限公司

區域	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	香港德輔道西111-119號
	利眾街分行	香港柴灣利眾街29-31號
	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409-415號
九龍	觀塘廣場分行	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場G1
	旺角太子道西分行	九龍旺角太子道西116-118號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀東加連威老道96號 希爾頓大廈低層地下3號舖
新界	大埔分行	新界大埔墟寶鄉街68-70號
	屯門新墟分行	新界屯門鄉事會路雅都花園商場 G13-14號
	荃灣青山道分行	新界荃灣青山公路荃灣段 201-207號新青大廈地下及一樓
	元朗恒發樓分行	新界元朗青山公路8-18號

閣下可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內，於下列地點索取黃色申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯(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
- 閣下的股票經紀。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－保利物業公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特設收集箱：

- 2019年12月9日(星期一) 上午九時正至下午五時正
- 2019年12月10日(星期二) 上午九時正至下午五時正
- 2019年12月11日(星期三) 上午九時正至下午五時正
- 2019年12月12日(星期四) 上午九時正至中午十二時正

辦理認購申請登記的時間為2019年12月12日(星期四)(截止辦理申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從白色或黃色申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人代表(或彼等的代理或代名人)，按章程的規定代表閣下簽署任何文件並處理一切必要事宜，以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例、公司條例及章程；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料或陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程內列明的有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司及有關人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦將不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (viii) 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士及／或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方披露其所要求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；
- (ix) 如香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司及有關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士且並非美籍人士(定義見S規例)；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目少於申請數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請排名首位申請人寄發任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將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網上白表服務而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會

以白色或黃色申請表格或透過向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合本節「2.可提出申請的人士」所載條件的個別人士可透過指定網站 www.hkeipo.hk 使用網上白表服務或透過 IPO APP 申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)上午十一時三十分，於 www.hkeipo.hk (每日24小時，申請截止當日除外)或透過 IPO APP 向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為2019年12月12日(星期四)中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出申請認購香港發售股份的任何電子認購指示完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出超過一項電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議以及《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**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電(852) 2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入請求表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、聯席全球協調人及我們的H股股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下寄存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

如何申請香港發售股份

- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦將不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
- (如為閣下利益發出**電子認購指示**)聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
- (如閣下為另一人士的代理)聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一項**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何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有關股票及／或退回股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的副本，並於作出申請時僅依賴本招股章程所載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司或有關人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(以及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項協議將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港

如何申請香港發售股份

發售股份。然而，若公司(清盤及雜項條文)條例第40條所指對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請或閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關發出**電子認購指示**申請香港發售股份的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級職員的利益)表示同意(而本公司一經全部或部分接納申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級職員向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意)：
 - (a) 將由本公司的公司章程或由中國公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任所引致有關本公司事務的一切分歧及申索，按本公司的公司章程規定透過仲裁解決；
 - (b) 有關仲裁裁決將為最終及不可推翻的決定；及
 - (c) 仲裁庭可公開聆訊及公佈仲裁裁決；
- 向本公司(為其本身及為本公司各股東的利益)表示同意本公司H股持有人可自由轉讓H股；
- 授權本公司代表閣下與本公司各董事及高級職員訂立合同，據此，該等董事及高級職員承諾遵守及履行本公司公司章程所規定其對股東應盡的責任；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；而倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少200股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過200股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- **2019年12月9日(星期一)** — 上午九時正至下午八時三十分
- **2019年12月10日(星期二)** — 上午八時正至下午八時三十分
- **2019年12月11日(星期三)** — 上午八時正至下午八時三十分
- **2019年12月12日(星期四)** — 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年12月9日(星期一)上午九時正至2019年12月12日(星期四)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止當日2019年12月12日(星期四)中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過網上白表服務申請香港發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務有所局限亦可能中斷，閣下不宜待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、有關人士及網上白表服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2019年12月12日(星期四)中午十二時正或下文「10.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，則須於申請表格上「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人(或如屬聯名實益擁有人，則指每名聯名實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提出。

如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網上白表服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人透過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權獲分派特定金額以外的利潤或資本的任何部分股本)。

9. 香港發售股份價格

白色及黃色申請表格列示就股份應付的確切金額。

閣下須於申請股份時按照申請表格所載條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

閣下可就最低200股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提交申請。有關超過200股香港發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO APP 另行指定的數目。

倘閣下的申請獲接納，須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向香港聯交所支付證監會交易徵費及香港聯交所交易費(證監會交易徵費由香港聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—全球發售的定價」。

10. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘於2019年12月12日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間香港發出以下警告信號，則將不會開始或截止辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號。

在此情況下，將於下一個於上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無發出上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘並未於2019年12月12日(星期四)開始及截止辦理申請登記或倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，從而對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2019年12月18日(星期三)在本公司網站 www.polywuye.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的認購水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述時間及日期按下述方式供查詢：

- 於不遲於2019年12月18日(星期三)上午九時正在本公司網站 www.polywuye.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載公告；
- 於2019年12月18日(星期三)上午八時正至2019年12月24日(星期二)午夜十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result (或者：www.hkeipo.hk/IPOResult) 或 IPO APP「分配結果」功能內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 透過於2019年12月18日(星期三)至2019年12月23日(星期一)(不包括星期六、星期日及公眾假期)期間上午九時正至下午六時正致電(852) 3691 8488 電話查詢熱線查詢；
- 於2019年12月18日(星期三)至2019年12月20日(星期五)期間，在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約(不論全部或部分)，則會成為一項具約束力的合約，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由終止的情況下，則閣下須認購香港發售股份。進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構」。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份的情況：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(按公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條例發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘香港聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站(www.hkeipo.hk)所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的8,666,800股香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份35.10港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無根據本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售的條件」達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2019年12月18日(星期三)或之前向閣下退回申請股款。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的H股股票(對於黃色申請表格，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費但不包括利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上(如有)。銀行或會於兌現退款支票前要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

在下文所述寄發／領取H股股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及H股股票預期將於2019年12月18日(星期三)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會於2019年12月19日(星期四)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，閣下可於2019年12月18日(星期三)或本公司於報章上通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取有關退款支票及／或股票。

如何申請香港發售股份

倘閣下屬合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則必須委派授權代表攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲H股股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或H股股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或H股股票將於2019年12月18日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2019年12月18日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年12月18日(星期三)或(倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下在申請表格中所示閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就寄存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何誤差，請於2019年12月18日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下即可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2019年12月18日(星期三)或本公司於報章上公佈寄發／領取

如何申請香港發售股份

H股股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取閣下的H股股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取H股股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的H股股票(如適用)將於2019年12月18日(星期三)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子自動退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的每位人士將被視為申請人。

將H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年12月18日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2019年12月18日(星期三)以上文「11. 公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2019年12月18日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2019年12月18日(星期三)，透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費但不包括利息)，將於2019年12月18日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准H股上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則H股將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響彼等的權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

致 保利物業發展股份有限公司列位董事及廣發融資(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

引言

吾等就第I-3至I-63頁所載保利物業發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況表、截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-3至I-63頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為2019年12月9日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發的文件(「招股章程」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註3所載的編製基準編製真實而公平地反映情況的歷史財務資料，以及實施董事認為必要的內部控制，以使所編製歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「《投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告》」執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定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。評估該等風險時，申報會計師根據歷史財務資料附註3所載的編製基準，考慮與實體編製真實而公平地反映情況的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適合有關情況的程序，但並非就實體內部控制的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃按歷史財務資料附註3所載的編製基準，真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況、 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較歷史財務資料

吾等已審閱 貴集團於追加期間的比較歷史財務資料，當中包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(統稱「追加期間比較歷史財務資料」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註3所載的編製基準，編製及呈列追加期間比較歷史財務資料。吾等負責根據吾等的審閱，對追加期間比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員詢問，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行的審核範圍為小，故不能保證吾等會注意到審核中可能會發現的所有重大事項。因此吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱工作，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項，使吾等相信追加期間比較歷史財務資料於所有重大方面並無按照歷史財務資料附註3所載的編製基準編製。

有關聯交所證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

編製歷史財務資料時，概無對第I-3頁所定義的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註10，當中列明 貴公司於往績記錄期間已派付股息的詳情。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

尹子斌
執業證書號碼P05804
香港，2019年12月9日

I. 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間(亦稱為「相關期間」)的綜合財務報表(歷史財務資料據此編製)乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司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」)審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明者外，所有價值均湊整至最接近千位(人民幣千元)。

綜合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	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收入	6	2,564,187	3,240,334	4,229,378	1,915,794	2,822,020
服務成本		(2,135,724)	(2,659,544)	(3,378,100)	(1,472,922)	(2,155,502)
毛利		428,463	580,790	851,278	442,872	666,518
其他收入及其他淨收益/(虧損)	7	22,874	30,988	26,638	4,851	6,589
行政開支		(240,904)	(307,292)	(415,266)	(153,048)	(245,009)
應佔聯營企業/合營企業業績		(235)	1,237	4,607	2,180	10,002
融資成本		(339)	(399)	(823)	(329)	(435)
其他開支		(2,553)	(2,059)	(3,621)	(751)	(513)
除所得稅開支前溢利	8	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
所得稅開支	9	(58,131)	(78,583)	(126,746)	(80,352)	(116,381)
年/期內溢利		149,175	224,682	336,067	215,423	320,771
其他全面收入(扣除稅項)						
其後將不會重新分類至損益的項目：						
按公平值計入其他全面收入						
(「按公平值計入其他全面收入」)						
的金融資產						
— 公平值變動		(200)	3,750	5,508	2,508	2,900
年/期內溢利及全面收入總額		148,975	228,432	341,575	217,931	323,671
以下各方應佔年/期內溢利及全面收入總額：						
— 貴公司擁有人		145,336	223,181	333,952	216,110	316,484
— 非控股權益		3,639	5,251	7,623	1,821	7,187
每股盈利(以人民幣元/股表示)						
每股基本及攤薄盈利	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

		於12月31日		於2019年	
	附註	2016年	2017年	2018年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於聯營企業／合營企業的權益	13	447	17,468	26,822	36,824
物業、廠房及設備	14	49,597	61,036	91,064	93,782
投資物業	15	47,451	22,420	18,946	17,535
按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」) 的金融資產	16	3,200	7,400	10,800	13,700
無形資產	17	—	—	98,583	99,264
物業、廠房及設備預付款項	20	226	4,169	5,304	6,330
遞延稅項資產	25	1,638	2,715	3,551	5,794
		<u>102,559</u>	<u>115,208</u>	<u>255,070</u>	<u>273,229</u>
流動資產					
存貨	18	1,013	1,536	65,981	54,284
貿易應收款項	19	127,645	224,677	196,296	460,419
預付款項、按金及其他應收款項	20	64,743	121,597	223,515	307,315
存款及銀行結餘	21	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408
		<u>1,472,918</u>	<u>1,996,863</u>	<u>2,297,362</u>	<u>2,725,426</u>
流動負債					
貿易應付款項	22	119,997	157,985	193,320	270,414
應計費用及其他應付款項	23	688,355	965,428	887,885	949,338
租賃負債	24	1,754	2,331	2,284	2,577
合約負債	6	440,491	559,442	704,493	808,628
應付所得稅		10,135	18,755	42,763	74,297
		<u>1,260,732</u>	<u>1,703,941</u>	<u>1,830,745</u>	<u>2,105,254</u>
流動資產淨值		<u>212,186</u>	<u>292,922</u>	<u>466,617</u>	<u>620,172</u>
總資產減流動負債		314,745	408,130	721,687	893,401

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動負債					
租賃負債	24	3,850	7,823	15,445	13,038
遞延稅項負債	25	—	—	13,113	13,532
		<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>28,558</u>	<u>26,570</u>
資產淨值		<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>866,831</u>
權益					
貴公司擁有人應佔資本及儲備					
資本	26	100,000	100,000	100,000	400,000
儲備		<u>202,725</u>	<u>285,906</u>	<u>549,858</u>	<u>406,342</u>
貴公司擁有人應佔權益		302,725	385,906	649,858	806,342
非控股權益		<u>8,170</u>	<u>14,401</u>	<u>43,271</u>	<u>60,489</u>
權益總額		<u>310,895</u>	<u>400,307</u>	<u>693,129</u>	<u>866,831</u>

貴公司財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司的投資		48,878	59,898	149,898	163,998
於聯營企業/合營企業的權益		447	17,468	26,822	36,824
物業、廠房及設備		25,809	31,871	43,770	42,981
投資物業		47,451	22,420	18,946	17,535
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產		3,200	7,400	10,800	13,700
物業、廠房及設備預付款項		125	2,775	2,368	6,169
遞延稅項資產		774	1,830	2,392	3,998
		<u>126,684</u>	<u>143,662</u>	<u>254,996</u>	<u>285,205</u>
流動資產					
存貨		788	1,370	65,871	54,102
貿易應收款項		66,296	132,107	127,429	274,120
預付款項、按金及其他應收款項		47,255	90,138	232,615	320,272
存款及銀行結餘		948,891	1,217,805	1,475,487	1,554,547
		<u>1,063,230</u>	<u>1,441,420</u>	<u>1,901,402</u>	<u>2,203,041</u>
流動負債					
貿易應付款項		73,111	95,256	120,350	166,791
應計費用及其他應付款項		681,295	978,546	1,241,220	1,167,174
租賃負債		1,184	1,471	495	754
合約負債		178,806	243,062	333,652	425,271
應付所得稅		4,178	6,221	23,711	44,365
		<u>938,574</u>	<u>1,324,556</u>	<u>1,719,428</u>	<u>1,804,355</u>
流動資產淨值		<u>124,656</u>	<u>116,864</u>	<u>181,974</u>	<u>398,686</u>
總資產減流動負債		<u>251,340</u>	<u>260,526</u>	<u>436,970</u>	<u>683,891</u>
非流動負債					
租賃負債		987	520	436	566
遞延稅項負債		—	—	—	474
		<u>987</u>	<u>520</u>	<u>436</u>	<u>1,040</u>
資產淨值		<u>250,353</u>	<u>260,006</u>	<u>436,534</u>	<u>682,851</u>
權益					
貴公司擁有人應佔資本及儲備					
資本	26	100,000	100,000	100,000	400,000
儲備		150,353	160,006	336,534	282,851
權益總額		<u>250,353</u>	<u>260,006</u>	<u>436,534</u>	<u>682,851</u>

綜合權益變動表

	儲備					貴公司		總計 人民幣千元
	資本 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註a)	公平值 儲備* 人民幣千元 (附註b)	保留溢利* 人民幣千元	應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日	50,000	223	14,030	242	134,449	198,944	45,124	244,068
年內溢利	—	—	—	—	145,536	145,536	3,639	149,175
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	(200)	—	(200)	—	(200)
發行股份(附註c)	2,632	7,210	—	—	—	9,842	—	9,842
轉撥法定儲備	—	—	11,521	—	(11,521)	—	—	—
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	490	490
收購非控股權益	—	1,632	—	—	—	1,632	(26,413)	(24,781)
資本儲備轉入股本(附註d)	7,433	(7,433)	—	—	—	—	—	—
法定儲備轉入股本(附註d)	18,085	—	(18,085)	—	—	—	—	—
改制為股份有限公司(附註d)	21,850	83,962	—	—	(105,812)	—	—	—
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(53,029)	(53,029)	—	(53,029)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	(14,670)	(14,670)
於2016年12月31日及								
2017年1月1日	100,000	85,594	7,466	42	109,623	302,725	8,170	310,895
年內溢利	—	—	—	—	219,431	219,431	5,251	224,682
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	3,750	—	3,750	—	3,750
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	980	980
轉撥法定儲備	—	—	15,869	—	(15,869)	—	—	—
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(140,000)	(140,000)	—	(140,000)
於2017年12月31日及								
2018年1月1日	100,000	85,594	23,335	3,792	173,185	385,906	14,401	400,307
年內溢利	—	—	—	—	328,444	328,444	7,623	336,067
按公平值計入其他全面收入的								
金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	5,508	—	5,508	—	5,508
轉撥法定儲備	—	—	22,121	—	(22,121)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	21,247	21,247
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(70,000)	(70,000)	—	(70,000)

	儲備					貴公司		總計
	資本	資本儲備*	法定儲備*	公平值		應佔權益	非控股權益	
				儲備*	保留溢利*			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日及 2019年1月1日	100,000	85,594	45,456	9,300	409,508	649,858	43,271	693,129
期內溢利	—	—	—	—	313,584	313,584	7,187	320,771
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	2,900	—	2,900	—	2,900
發行股份(附註e)	300,000	(80,000)	—	—	(220,000)	—	—	—
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	6,980	6,980
轉撥法定儲備	—	—	40,341	—	(40,341)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	3,051	3,051
就過往年度批准的股息	—	—	—	—	(160,000)	(160,000)	—	(160,000)
於2019年6月30日	400,000	5,594	85,797	12,200	302,751	806,342	60,489	866,831
於2018年1月1日	100,000	85,594	23,335	3,792	173,185	385,906	14,401	400,307
期內溢利	—	—	—	—	213,602	213,602	1,821	215,423
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	—	—	—	2,508	—	2,508	—	2,508
轉撥法定儲備	—	—	14,777	—	(14,777)	—	—	—
就本年度批准的股息	—	—	—	—	(70,000)	(70,000)	—	(70,000)
於2018年6月30日(未經審核)	100,000	85,594	38,112	6,300	302,010	532,016	16,222	548,238

* 於報告日期，該等金額總額指綜合財務狀況表內的「儲備」。

附註：

- (a) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的年內純利(基於附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (b) 公平值儲備指於各報告期末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值，並按照附註3.13所載的會計政策處理。
- (c) 根據日期為2016年5月20日的注資協議，西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」)同意認購貴公司2,632,000股每股人民幣1元的股份，現金代價為人民幣9,842,000元。認購款項於2016年5月26日完成付款。認購完成後，貴公司的股本及資本儲備分別增加人民幣2,632,000元及人民幣7,210,000元。
- (d) 根據貴公司日期為2016年9月26日的股東決議案，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。經參考貴公司於2016年5月31日的資產淨值約人民幣183,962,000元，貴公司已向其股東轉換100,000,000股每股人民幣1元的股份。貴公司的資產淨值超過股本數額獲確認為資本盈餘。因此，貴公司截至2016年5月31日的資本儲備人民幣7,433,000元及法定儲備人民幣18,085,000元撥轉至股本，而貴公司截至2016年5月31日的保留盈利結餘人民幣105,812,000元則轉撥至資本儲備及股本。
- (e) 根據貴公司日期為2019年5月7日的股東決議案，貴公司通過分別將其為數人民幣80,000,000元及人民幣220,000,000元的資本儲備及保留盈利資本化，將股本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股人民幣1元的股份。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	32	850,216	432,990	544,199	222,986	334,840
已付所得稅		(78,748)	(71,040)	(110,625)	(40,729)	(87,421)
已付利息		(339)	(399)	(823)	(329)	(435)
經營活動所得現金淨額		<u>771,129</u>	<u>361,551</u>	<u>432,751</u>	<u>181,928</u>	<u>246,984</u>
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司(扣除所得現金)		—	—	(26,461)	—	5,507
購買物業、廠房及設備		(24,521)	(24,172)	(30,293)	(8,880)	(13,282)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產付款		—	(450)	—	—	—
收購聯營企業/合營企業的付款		(1,150)	(16,307)	(4,747)	(2,047)	—
存入原始到期日超過三個月的定期存款		(4,000)	(30,000)	(30,000)	—	—
提取原始到期日超過三個月的定期存款		—	—	64,000	24,000	18,000
出售物業、廠房及設備所得款項		1,101	481	781	47	1,126
出售投資物業所得款項		—	43,759	6,745	—	2,330
出售按公平值計入其他全面收入的 金融資產所得款項		—	—	2,052	2,052	—
已收銀行利息收入		6,961	10,881	9,279	7,727	1,382
已收其他利息收入		4,631	—	567	—	9,863
購置物業、廠房及設備的已付按金		(204)	(5,270)	(15,392)	(4,848)	(7,213)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產所得的投資收入		(8,500)	—	—	—	—
投資活動(所用)/所得現金淨額		<u>(8,682)</u>	<u>(21,078)</u>	<u>(23,469)</u>	<u>18,051</u>	<u>17,713</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
附註	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)	
融資活動所得現金流量					
新發行股份	9,842	—	—	—	—
非控股權益注資	490	980	—	—	6,980
收購非控股權益	(24,781)	—	—	—	—
已付 貴公司擁有人的股息	(53,029)	—	(210,000)	(210,000)	(160,000)
已付非控股權益的股息	(14,670)	—	—	—	—
租賃負債付款	(1,589)	(1,917)	(2,765)	(1,264)	(2,839)
	<u>(83,737)</u>	<u>(937)</u>	<u>(212,765)</u>	<u>(211,264)</u>	<u>(155,859)</u>
融資活動所用現金淨額					
	<u>(83,737)</u>	<u>(937)</u>	<u>(212,765)</u>	<u>(211,264)</u>	<u>(155,859)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	678,710	339,536	196,517	(11,285)	108,838
年/期初現金及現金等價物	<u>578,807</u>	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>
	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>	<u>1,585,768</u>	<u>1,902,408</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>1,257,517</u>	<u>1,597,053</u>	<u>1,793,570</u>	<u>1,585,768</u>	<u>1,902,408</u>

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。貴公司的主要營業地點位於中國。

貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務(「上市業務」)。

於往績記錄期間，上市業務由貴公司及其附屬公司進行。貴公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)(前稱為保利房地產(集團)股份有限公司)的全資附屬公司(直接及間接)。保利發展控股及其聯屬公司(貴集團成員公司除外)下文統稱為保利發展控股集團。最終控股公司為在中國成立的一家國有企業中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)。

於本報告日期，有關貴公司附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於2016年	於2017年	於2018年	於2019年 6月30日			
保利(廣州)物業發展有限公司 (「保利(廣州)」)(附註(d))	於2017年3月10日 在中國註冊成立	—	100%	100%	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理
廣州保利商業物業發展有限公司 (「廣州保利商業」)(附註(d))	於2017年3月30日 在中國註冊成立	—	100%	100%	100%	100%	人民幣10,000,000元	物業管理
保利(佛山)物業服務有限公司 (「保利(佛山)」)(附註(d))	於2009年12月24日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
陽江保利物業管理有限公司 (「陽江保利」)(附註(d))	於2009年12月11日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理
保利物業管理(北京)有限公司 (「保利(北京)」)(附註(d))	於2003年12月15日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理
天津保利大都會物業服務有限公司 (「天津保利大都會」)(附註(d))	於2010年6月21日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣500,000元	物業管理
天津鑫和健身服務有限公司 (「天津鑫和」)(附註(e))	於2014年6月23日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣100,000元	健身服務
河北保利物業服務有限公司 (「河北保利」)(附註(d))	於2016年8月26日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣零元	暫無營業

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於2019年 6月30日	於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		2018年	2017年				
		2016年	2015年						
保利(上海)城市建設服務有限公司 (「保利(上海)」),前稱為上海保利翰 物業有限公司(「上海保利翰」)(附註(d))	於2012年9月13日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理	
浙江保利物業管理有限公司 (「浙江保利」)(附註(d))	於2010年7月12日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理	
保利(廈門)物業管理有限公司 (「保利(廈門)」)(附註(d))	於2011年6月3日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	物業管理	
保利重慶物業管理有限公司 (「保利重慶」)(附註(d))	於2005年10月31日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理	
湖南保利物業管理有限公司 (「湖南保利」)(附註(d))	於2003年8月22日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理	
保利(武漢)物業管理有限公司 (「保利(武漢)」)(附註(d))	於2004年5月8日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,080,000元	物業管理	
江西保利物業管理有限公司 (「江西保利」)(附註(d))	於2011年3月31日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	物業管理	
遼寧保利物業管理有限公司 (「遼寧保利」)(附註(d))	於2004年7月19日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	物業管理	
保利(大連)物業管理有限公司 (「保利(大連)」)(附註(d))	於2013年6月28日 在中國註冊成立	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣2,000,000元	物業管理	
保利保定物業服務有限公司 (「保利保定」)(附註(e))	於2016年8月5日 在中國註冊成立	51%	51%	51%	51%	51%	人民幣1,000,000元	物業管理	
湖南保利同元物業管理有限公司 (「湖南保利同元」)(附註(d))	於2015年11月17日 在中國註冊成立	51%	51%	51%	51%	51%	人民幣2,000,000元	物業管理	
保利(包頭)物業服務有限公司 (「保利(包頭)」)(附註(d))	於2006年8月28日 在中國註冊成立	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	人民幣3,000,000元	物業管理	
保利(長春)物業服務有限公司 (「保利(長春)」)(附註(d)及(f))	於2008年2月1日 在中國註冊成立	50%	50%	50%	50%	50%	人民幣3,000,000元	物業管理	
安徽保利物業管理有限公司 (「安徽保利」)(附註(d)及(h))	於2016年10月11日 在中國註冊成立	100%	100%	—	—	—	人民幣零元	暫無營業	

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		於2019年 2018年	於2019年 6月30日			
		2016年	2017年					
吉安市保利金物業服務有限公司 (「吉安保利金」) (前稱吉安市保利金物業 管理有限公司) (「吉安保利金」) (附註(e))	於2018年1月10日 在中國註冊成立	—	—	51%	51%	51%	人民幣零元	物業管理
廣州增城保利物業投資有限公司 (「廣州增城」) (附註(e))	於2018年7月19日 在中國註冊成立	—	—	100%	100%	100%	人民幣零元	物業管理
湖南保利天創物業發展有限公司 (「湖南保利天創」), 前稱為長沙市 天創物業管理有限責任公司 (「長沙天創」) (附註(d))	於2008年1月17日 在中國註冊成立	—	—	60%	60%	60%	人民幣5,000,000元	物業管理
廣州保利和悅健康養老服務有限公司 (「廣州保利和悅」) (附註(d))	於2018年2月1日 在中國註冊成立	—	—	100%	100%	100%	人民幣2,000,000元	老人及殘疾 護理服務
廣州和創中味餐飲服務有限公司 (「廣州和創」) (附註(d))	於2018年11月15日 在中國註冊成立	—	—	51%	51%	51%	人民幣2,000,000元	園林綠化服務、 餐飲管理
保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司 (「保利觀瀾」) (附註(e))	於2018年11月14日 在中國註冊成立	—	—	80%	80%	80%	人民幣零元	物業管理
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」) (附註(d))	於2019年1月8日 在中國註冊成立	—	—	—	60%	60%	人民幣15,000,000元	物業管理
保利暉創(重慶)城市綜合服務 有限公司(「保利暉創(重慶)」), 前稱重慶新祥瑞物業管理有限公司 (「重慶新祥瑞」) (附註(d))	於1995年4月20日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣3,000,000元	物業管理
和創愛奇(廣州)運營管理有限公司 (「和創愛奇」) (附註(e))	於2019年4月19日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣零元	暫無營業
湖南省星創城市運營管理有限公司 (「湖南星創」) (附註(d))	於2019年5月20日 在中國註冊成立	—	—	—	51%	51%	人民幣200,000元	物業管理

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	貴公司應佔股權				於本報告 日期	已發行及繳足股本	主要業務
		於12月31日		2018年	於2019年 6月30日			
		2016年	2017年					
宜昌保和物業服務有限公司 (「宜昌保和」)(附註(e))	於2019年5月27日 在中國註冊成立	—	—	—	100%	100%	人民幣零元	暫無營業
廣東和加家居科技有限公司 (「廣東和加」)(附註(d))	於2019年7月18日 在中國註冊成立	—	—	—	—	60%	人民幣零元	暫無營業
保利萬騰河北物業服務有限公司 (「保利萬騰」)(附註(e))	於2019年10月 18日在中國註冊 成立	—	—	—	—	51%	人民幣零元	暫無營業
山東城投保利暉創城市服務有限公司 (「保利暉創山東」)(附註(e))	於2019年11月7日 在中國註冊成立	—	—	—	—	51%	人民幣零元	暫無營業

附註：

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 貴集團旗下所有公司均已將12月31日作為其財政年度結束日期。
- (c) 所有實體在中國以內資有限責任公司的形式成立。
- (d) 貴公司於本報告日期直接持有股權。
- (e) 貴公司於本報告日期間接持有股權。
- (f) 保利(長春)物業服務有限公司(「保利長春」)入賬錄作 貴集團擁有50%權益的附屬公司，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意予以批准。保利長春全體股東訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循 貴集團作出的戰略財務及經營決策。由於 貴集團取得管治保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為 貴集團的附屬公司入賬。
- (g) 保利物業發展股份有限公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度的綜合財務報表乃根據適用於中國企業的企業會計準則編製，並由於中國註冊的執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (h) 該附屬公司於2018年5月31日撤銷註冊。

就本報告的歷史財務資料而言，貴公司董事已根據下文附註3所載的呈列基準及符合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」)的會計政策編製 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

歷史財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

貴集團並未於該等財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對 貴集團未來財務報表有影響：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義 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3號修訂	業務的釋義 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴

¹ 自2020年1月1日或之後開始年度期間生效。

² 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

³ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始之日或之後進行的業務合併及資產收購有效。

⁴ 自待釐定日期或之後開始年度期間生效。

董事預計，應用新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務報表及／或 貴集團的財務報表披露造成重大影響。

3. 重大會計政策概要

3.1 編製基準

歷史財務資料乃根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。歷史財務資料亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂與 貴集團有關並於往績記錄期間生效的香港財務報告準則。就編製及呈列歷史財務資料而言， 貴集團於整個往績記錄期間貫徹採納自2016年1月1日起生效的香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。

3.2 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值計入其他全面收入的金融資產(見附註3.13)除外，除另有註明者外，彼等均按其公平值列賬，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

謹請留意，編製財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知現時事件及其他因素以及對其之判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計有所差異。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料具有重大影響的假設及估計的範疇在附註4中披露。

3.3 功能及呈列貨幣

財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，其與 貴公司的功能貨幣一致。

3.4 綜合基準

綜合財務報表包括 貴公司、其附屬公司及其於相關期間所控制的實體之財務報表。倘 貴公司屬以下情況，則 貴公司取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因藉參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報；及
- 可行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動，貴集團重估其是否控制投資對象。

附屬公司於貴集團取得對有關附屬公司的控制權起開始合併入賬，並於貴集團失去對有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及支出乃自貴集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至貴集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。

附屬公司的全面收入總額歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

於必要時對附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與貴集團的會計政策一致。

有關貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合入賬時全數對銷。

3.5 附屬公司

附屬公司為貴公司可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素俱全，則貴公司控制該投資對象：擁有對投資對象的權力，可或有權獲得來自投資對象的可變回報，及可利用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，則控制權需予以重新評估。

3.6 聯營企業

聯營企業為一間貴集團擁有重大影響力而並非為附屬公司或合營安排的實體。重大影響力乃有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映貴集團應佔收購後變動，惟超過貴集團於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

貴集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營企業擁有權益時方予以確認。投資者分佔該等交易產生的聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。若未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會即時於損益確認。

就聯營企業支付的任何高於貴集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入聯營企業的賬面值。倘客觀證據證明於聯營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

於貴公司財務狀況表，聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映貴公司應佔收購後變動，惟超過貴公司於聯營企業的權益的虧損不予確認，除非有責任彌補該等虧損。

3.7 聯合安排

倘合約安排授予集團及至少另一方對安排相關活動的聯合控制權，則集團為聯合安排的一方。聯合控制權乃根據控制附屬公司的相同準則進行評估。

集團將其於聯合安排的利益分類為：

- 合營企業：集團只享有聯合安排資產淨值的權利；或
- 聯合經營：集團享有聯合安排的資產權利及承擔債務責任。

於評估聯合安排中利益的分類時，貴集團考慮：

- 聯合安排的架構；
- 通過單獨工具構成的聯合安排的法律形式；
- 聯合安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

貴集團以於聯營企業的投資相同的方式(即採用權益法—見附註3.6)計算其於合營企業的權益。

就於合營企業的投資支付的任何高於貴集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價撥充資本，並計入於合營企業的投資的賬面值。倘客觀證據證明於合營企業的投資已減值，則投資的賬面值以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

貴集團透過確認其根據合約所賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收入及開支對於聯合經營的權益入賬。

貴公司以與於聯營企業投資相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.6)將其於合營企業的權益入賬。

3.8 業務合併

貴集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公平值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公平值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公平值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量，少數例外情況除外。貴集團根據個別收購基準按公平值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公平值

超出所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項將於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立金融家獲得類似的借款比率)。或然代價被分類為權益或金融負債。獲分類為金融負債的金額其後根據在損益確認的公平值變動重新計量為公平值。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益中確認。

3.9 無形資產

a) 商譽

倘可識別資產及負債的公平值超過已付代價的公平值、被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方股權在收購日期的公平值之總額，則超出部分於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購產生的商譽分配予預期會受惠於收購協同效益的各相關現金產生單位。現金產生單位為最小的可識別資產組別，其所產生的現金流入很大程度上並不受其他資產或資產組別的現金流入影響。獲分配商譽的現金產生單位，每年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時須通過比較其賬面值及其可收回金額進行減值測試(見附註3.20)。

就於財政年度內進行收購所產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損會首先分配至撇減該單位獲分配的任何商譽的賬面值，繼而基於該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。然而，分配至各資產的虧損不會減少個別資產的賬面值至低於其公平值減出售成本(倘可計量)後的值或其使用價值(倘可釐定)(以較高者為準)。商譽的任何減值虧損於損益中確認，而不會於往後期間撥回。

b) 物業管理合同

在企業合併中購入的物業管理合同按收購日期的公平值確認。物業管理合同具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃根據合同的預期九年可使用年期以直線法計算。

該等物業管理合同所得的無形資產具有有限年期，當有跡象顯示該資產可能出現減值時進行減值測試(見附註3.20)。

3.10 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備(包括樓宇、租賃物業裝修、電腦軟件、電子設備、運輸設備及用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的傢俱及設備)按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

廠房及設備的成本包括其採購價及收購該等項目直接應佔的成本。

僅當項目相關的未來經濟利益將有可能流入貴集團，以及該項目的成本能可靠計量時，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被取代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的財政期間於損益內確認為開支。

物業、廠房及設備採用直線法按估計可使用年期折舊以撇銷其成本(經扣除估計剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。可使用年期如下：

租賃物業裝修	未屆滿租賃期及其可使用年期中較短者
電腦軟件	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年
樓宇	20至40年

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額，並於出售時於損益內確認。

使用權資產包括按成本計量的根據租賃使用若干物業的權利。使用權資產的初始成本包括：

- 租賃負債初始計量的款項
- 於開始日期或之前作出的任何租賃繳付
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產於資產的可使用年期及租賃期以的較短者按直線法進行折舊。

3.11 存貨

存貨最初按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及使存貨到達彼等現有地點及狀況所產生的其他成本。成本使用加權平均法／先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計銷售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

3.12 投資物業

投資物業是指持作賺取租金或資本升值(或兩者皆有)的物業，但在正常業務過程中不持作待售、不用於生產或提供貨品或服務或不用於行政目的。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業按成本減後續累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認投資物業折舊以於考慮其估計剩餘價值後於估計可使用年期採用直線法撇銷其成本。於各報告期末對估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審查，且估計的任何變動影響按預期基準入賬。

投資物業於出售或永久停用及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何收益或虧損(乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目終止確認的期間內計入損益。

3.13 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平值計量。

對於並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的項目，金融資產或金融負債(除無重大融資部分的貿易應收款項外)初步按公平值加其收購或發行直接應佔的交易成本計量。無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

(a) 金融資產

於初步確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益計量，則貴集團按其公平值加收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即貴集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的期間內交付資產的金融資產買賣。

擁有嵌入衍生工具的金融資產在確定其現金流量是否僅支付本金及利息時被完全考慮在內。

金融資產減值

貴集團以前瞻性基準評估與其按公平值計入其他全面收入的金融資產相關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就來自第三方的貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所容許的簡化方法，該方法規定預期整個存續期的虧損將於初步確認應收款項時確認。

應收關聯方的按金、貿易及其他應收款項被視為信貸風險較低，因此期內確認的減值撥備限於12個月預期虧損。

就來自第三方的其他應收款項而言，貴集團自初步確認後根據信貸質素變動採用「三階段」減值模式，概述如下：

- 初步確認時應收款項不存在信貸減值，歸入「第1階段」，貴集團持續監控其信貸風險；
- 倘自初步確認後信貸風險顯著增加，則應收款項轉入「第2階段」，但尚未被視為信貸減值；
- 倘應收款項存在信貸減值，則金融工具轉入「第3階段」。

第1階段的應收款項的預期信貸虧損的金額按於未來12個月內可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信貸虧損部分同等金額計量。第2階段或第3階段工具的預期信貸虧損基於整個存續期的預期信貸虧損計量。

在計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮前瞻性資料。

整個存續期的預期信貸虧損是預計金融工具在預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。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(即根據合約應付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。

權益工具

貴集團其後按公平值計量所有股權投資。倘貴集團管理層已選擇在其他全面收入中呈列股權投資的公平值收益及虧損，則其後不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團收取付款的權利確立後，此類投資的股息繼續在「其他收入」中確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於「其他收入—淨額」(如適用)中確認。按公平值計入其他全面收入的金融資產的股權投資減值虧損(以及減值虧損撥回)不與其他公平值變動分開呈報。

終止確認金融資產

當金融資產現金流的合約權利屆滿，或當貴集團轉讓某宗交易中收取合約現金流的權利，而金融資產的絕大部分擁有權風險及回報已獲轉讓，或貴集團既無轉讓亦無保留絕大部分的擁有權風險及回報，而且並無持有金融資產的控制權時，貴集團則終止確認金融資產。

違約的定義

貴集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，原因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或從外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括貴集團)(不考慮貴集團持有的任何抵押品)款項。

信貸減值的金融資產

在各個報告日，貴集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預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「信貸減值」。金融資產信貸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；
- 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證券失去活躍市場。

於綜合財務狀況表中呈列預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

撇銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還應撇銷的金額。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回到期款項的程序。

(b) 金融負債及權益工具

分類為債務或權益

由一間集團實體所發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義被分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。集團實體發行的權益工具按所收取款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

貴集團金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

僅於貴集團的義務已履行、取消或到期時，貴集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)於損益中確認。

3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少的短期高流通量投資。

3.15 收入確認

貴集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，貴集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

(i) 物業管理服務

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若貴集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的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，貴集團將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

(iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

倘合約的任何訂約方已履約，則貴集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債，取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為貴集團收取代價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

(iv) 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

3.16 租賃

貴集團租賃多項物業以作為其辦公室或提供社區增值服務。物業租賃期限固定為一至十年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

於相應租賃資產可供貴集團使用的日期，物業租賃被確認為使用權資產(包括物業、廠房及設備)及相應負債。每筆租賃款項均在負債和融資成本之間分配。融資成本在租賃期內從損益中扣除，以便在各期間的剩餘負債結餘中產生固定的定期利率。

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收的租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘若租賃期限反映承租人行使該權利)。

如果隱含在租約的利率或貴集團的遞增借款利率可以確定，租賃支付使用該利率予以折讓。

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俱。

續約及終止的選擇權包含在貴集團的多個物業租賃內。此等條款用於在管理合約方面盡量提升營運的靈活度。所有續約的選擇權只能由貴集團而非相應的出租人行使。貴集團考慮會營造經濟誘因的所有事實及情況，以行使會釐定租賃期的該等選擇權。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

並非基於指數或利率的可變租賃付款並不是租賃負債的一部分，但其在出現引發該等付款的事件或條件時於綜合全面收益表確認。

3.17 外幣換算

貴集團實體以其經營所在的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易按交易發生時的匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。按公平值計量且以外幣計值的非貨幣項目按公平值釐定當日的通行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目並未重新換算。

結算貨幣項目及貨幣項目換算產生的匯兌差額於產生期間於損益中確認。

3.18 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下相關稅項乃分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率及就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即財務報告用途的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦來自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干受限制的例外情況外，在有可能獲得未來應課稅溢利以使用有關資產的前提下，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會予以確認。

支持確認可予扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額；但該等差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差額的同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉的期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未使用稅項虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或稅項抵免的期間內轉回。

遞延稅項資產及負債確認的有限例外情況包括：不得為稅項目的而扣減的商譽、不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併的一部分則除外)的資產或負債的初步確認，以及於附屬公司、聯營企業或合營企業的投資的暫時差額。如屬應課稅差異，只限於貴集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異。

遞延稅項的確認金額乃按資產及負債的賬面值的預期變現或結算形式，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不予折讓。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行審閱，而倘若不再可能有足夠的應課稅溢利以實現所有或部分資產利益，則會予以扣減。倘若有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何該等扣減均會撥回。

當派付相關股息的責任確認時，源於派息的額外所得稅乃予確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，以及當中變動，乃彼此之間獨立呈列且不會抵銷。當貴公司或貴集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的合法強制執行的權利，且符合以下額外條件，方可抵銷即期及遞延稅項資產及負債：

- 就即期稅項資產與負債而言，貴公司或貴集團計劃以淨額方式償還，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產與負債而言，如指同一個稅務機關就以下方面所徵收的所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，於各預期將有可觀遞延稅項負債或資產償還或回收的未來期間，計劃以淨額方式或同時變現及償還的方式變現即期稅項資產及償還即期稅項負債。

3.19 僱員福利

(a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，貴集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此，貴集團於中國須向計劃作出僱員若干百分比的基本薪酬的供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的貴公司附屬公司員工的退休福利責任。貴集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

(b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

3.20 其他資產減值

貴集團於各報告期末審閱下列資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少：

- 於附屬公司的權益；
- 投資物業；
- 物業、廠房及設備；
- 於聯營企業／合營企業的權益；
- 物業管理合同；及
- 商譽

如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映貨幣的時間價值及資產固有風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入的最小一組資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，以按比例減少現金產生單位(或該單位組別)內資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，則會撥回減值虧損。所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損時原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

3.21 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而貴集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初步確認。補償貴集團所產生開支的補助在由申報相關開支時予以扣除，或於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。補償貴集團資產成本的補助在計算折舊資產期內在損益中確認的資產賬面值減去折舊費用後扣除。無條件政府補貼乃於收取時在損益中確認為其他收入。

3.22 分部報告

貴集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至 貴集團業務分部及檢討該等分部表現的定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。內部財務資料呈報予執行董事的各項業務成份釐定以下 貴集團主要產品。

就評估分部表現及分部間資源分配而言，董事會按照香港財務報告準則財務報表中所計量的毛利或毛損評估分部損益。

為呈列 貴集團來自外部客戶的收入及 貴集團非流動資產的地理位置，常駐國家乃參照 貴公司大部分附屬公司經營所在國家釐定。

3.23 撥備及或然負債

當 貴集團因過去事件而承擔現有責任(法定或推定)並且很可能需要流出經濟利益以履行責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一件或多件不完全在 貴集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

3.24 關聯方

就財務資料而言，倘符合下列各項，則為 貴集團的關聯方：

- (a) 與 貴集團相關的人士或該人士的緊密親屬，倘該人士：
 - (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴公司的母公司主要管理人員。
- (b) 符合任何以下條件的實體會被視為與 貴集團有關聯：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關聯)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或一集團成員的聯營企業或合營企業，而另一實體為成員之一)。
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體的僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(a)項識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項識別的人士對該實體有重大影響力或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員之一。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員公司，向 貴集團或 貴公司的母公司提供主要管理人員服務。

一方人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士的家屬或該人士的配偶或家庭伴侶。

4. 關鍵會計估計及判斷

於應用 貴集團的會計政策時，董事需要對其他來源不顯然易見的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。其估計及相關假設乃基於過往經驗及其他相關因素釐定。實際結果可能與該等估計有異。

各項估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

(i) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團釐定估計其物業、廠房及設備的可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計的可使用年期，則管理層將增加折舊開支。其將技術性地撤銷或撤減已棄置或出售的舊有或非策略性的資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致估計可使用年期的變動，因而影響日後期間的折舊開支。

(ii) 貿易及其他應收款項的減值

貿易及其他應收款項減值乃根據有關違約風險及預期信貸損失率的假設作出。貴集團在編製該等假設時作出判斷，並廣泛基於客戶的可用歷史數據及現有市場狀況(包括報告期末的前瞻性估計)，選擇輸入數據計算減值虧損。

倘預期不同於原估計，該差額將在該估計變動的期間內影響貿易及其他應收款項的賬面值及減值虧損。

(iii) 所得稅及遞延稅項

於估計所得稅撥備金額時，須就稅項法律及法規的詮釋作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定並不明確。貴集團基於對到期稅項負債評估的估計確認稅項負債。倘最終稅項結果與初步記錄的款額不同，該等差額將對有關釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備(如適用)造成影響。

倘有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅溢利，遞延稅項資產就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備進行確認。管理層於釐定可確認遞延稅項資產金額需作出重大判斷，此乃根據未來應課稅溢利的可能時間及水平連同未來稅務規劃策略而進行。

(iv) 非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各報告期末評估是否有跡象顯示所有非金融資產出現減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本及其使用價值的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本的計算基於公平交易中具有類似資產的約束性銷售交易的可用數據或可觀察市場價格減去處置該資產的增量成本。當進行使用價值計算時，管理層必須估計現金產生單位資產的預期未來現金流量，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。

(v) 公平值計量

貴集團用作披露的投資物業、按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用的輸入數據乃基於於估值方法中所使用輸入數據的可觀察程度分為不同的等級（「公平值等級」）：

- 第1級：相同項目於活躍市場所報價格（未經調整）；
- 第2級：第1級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第3級：不可觀察輸入數據（即無法自市場數據衍生）。

分類為上述等級的項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響的最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

(vi) 商譽減值

貴集團每年根據附註3.20所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。可收回金額已基於使用價值計算釐定。該等計算需使用估計。

就減值檢討而言，於釐定估值模式所採納的關鍵假設時需作出判斷。改變管理層選定用來評估減值的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，並相應影響貴集團的財務狀況及經營業績。倘所使用關鍵假設出現重大不利變動，則可能需要在綜合全面收益表中扣除額外減值。

5. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

貴集團的主要經營實體均位於中國，故於往績記錄期間貴集團的全部收入均來自中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，所有非流動資產均位於中國。

6. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的所得款項。貴集團於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止期間按類別劃分的收入分析載列如下：

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
已確認來自客戶的收入						
物業管理服務	按時間段	1,906,262	2,419,151	2,909,508	1,277,893	1,822,975
非業主增值服務	按時間段	398,836	501,984	696,502	339,096	458,646
社區增值服務						
– 其他增值服務	按時間段	259,089	315,334	581,578	295,665	412,616
– 銷售貨品	按時間點	–	3,865	41,790	3,140	127,783
		2,564,187	3,240,334	4,229,378	1,915,794	2,822,020

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，且業主及物業開發商並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自保利發展控股及其附屬公司（「保利發展控股集團」）的收入分別佔貴集團收入的21.9%、17.3%、16.0%、17.9%及15.5%。除保利發展控股集團外，貴集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於往績記錄期間貢獻貴集團收入的10%或以上。

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與貴集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，貴集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。貴集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知貴集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於往績記錄期間，於獲得合約方面並無重大增量成本。

(c) 合約負債詳情

貴集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	440,491	559,442	704,493	808,628

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於貴集團業務增長，該等負債增加。

(ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前報告期結轉的合約負債中確認的收入金額。

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年／期初合約負債				
結餘的已確認收入				
物業管理服務	302,544	285,205	463,888	511,217
社區增值服務	40,512	81,724	23,155	33,581
非業主增值服務	21,371	4,196	5,313	4,951
	<u>364,427</u>	<u>371,125</u>	<u>492,356</u>	<u>549,749</u>

7. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
其他收入：					
銀行利息收入	6,961	10,881	9,279	7,727	2,243
其他利息收入(附註a)	4,631	—	7,280	—	7,540
政府補貼(附註b)	1,838	2,789	4,013	2,205	4,505
罰款收入	1,046	1,805	2,513	682	608
出售投資物業收益	—	20,108	4,051	—	1,256
其他	165	272	702	146	371
	<u>14,641</u>	<u>35,855</u>	<u>27,838</u>	<u>10,760</u>	<u>16,523</u>
其他淨收益／(虧損)：					
出售物業、廠房及設備的虧損	(311)	(97)	(113)	(4)	(88)
出售按公平值計入其他 全面收入的金融資產虧損	—	—	(56)	(56)	—
撥回貿易應收款項 減值／(減值虧損)	2,388	(2,396)	1,785	(4,305)	(7,149)
撥回其他應收款項 減值／(減值虧損)	6,624	(1,851)	(2,816)	(1,544)	(2,697)
於聯營企業／合營企業的 投資減值虧損	(468)	(523)	—	—	—
	<u>22,874</u>	<u>30,988</u>	<u>26,638</u>	<u>4,851</u>	<u>6,589</u>

附註：

(a) 其他利息收入指以下各項：

- i. 於截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，自應收保利發展控股集團款項收取的利息為無抵押、計息及按要求償還。本金及利息已於截至2016年12月31日止年度獲悉數償付；
- ii. 於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，自應收一名關聯方款項收取的利息為無抵押、計息及按要求償還；
- iii. 於截至2016年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，亦就存放於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息，該利息為無抵押、計息及按要求或於通知後七日內償還。

(b) 政府補貼指自地方政府獲得的財務支援作為業務發展獎勵，政府補貼概無附帶任何未滿足的條件。

8. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
核數師薪酬	1,100	1,650	800	—	—
物業、廠房及設備折舊	20,659	19,949	26,971	11,769	16,155
投資物業折舊	1,595	1,380	780	390	337
無形資產攤銷	—	—	2,546	—	3,223
貿易應收款項 (減值撥回)／減值虧損	(2,388)	2,396	(1,785)	4,305	7,149
其他應收款項 (減值撥回)／減值虧損	(6,624)	1,851	2,816	1,544	2,697
有關下列的經營租賃變動：					
租賃物業	10,709	17,666	36,739	17,896	22,861
融資成本－租賃負債的利息	339	399	823	329	435
	<u>1,309,163</u>	<u>1,777,194</u>	<u>2,178,603</u>	<u>940,747</u>	<u>1,382,031</u>
員工成本(包括董事酬金－附註12)：					
薪金及花紅	1,133,370	1,547,242	1,870,958	805,598	1,201,658
養老金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	175,793	229,952	307,645	135,149	180,373
	<u>1,309,163</u>	<u>1,777,194</u>	<u>2,178,603</u>	<u>940,747</u>	<u>1,382,031</u>

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期稅項					
本年度稅項	55,878	79,660	127,625	81,836	118,955
遞延稅項(附註25)					
扣除／(計入)年／期內損益	2,253	(1,077)	(879)	(1,484)	(2,574)
	<u>58,131</u>	<u>78,583</u>	<u>126,746</u>	<u>80,352</u>	<u>116,381</u>

由於 貴集團於往績記錄期間並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外， 貴集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

年／期內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表的除所得稅開支前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
按繳付稅項的司法權區 所產生的溢利適用的 稅率計算的稅項	51,827	75,816	115,703	73,944	109,288
應佔聯營企業／合營企業業績 的稅務影響	59	(309)	(1,152)	(545)	(2,501)
不可扣稅支出的稅務影響(附註)	4,685	4,832	9,637	6,820	9,621
毋須課稅收入的稅務影響	(954)	(102)	(675)	(303)	(401)
動用過往未確認的稅項虧損	(441)	(1,926)	(150)	(67)	(113)
未確認未動用的稅項虧損的 稅務影響	702	1,349	4,262	1,987	3,061
未確認其他暫時差額的稅務影響	2,253	(1,077)	(879)	(1,484)	(2,574)
所得稅開支	58,131	78,583	126,746	80,352	116,381

附註：「不可扣稅支出的稅務影響」的性質主要指已確認的貿易及其他應收款項的減值虧損以及於往績記錄期間產生的招待開支及部分雜項不可扣減開支。

10. 股息

於截至2016年12月31日止年度，就2015年 貴公司向 貴公司擁有人及附屬公司向非控股股東宣派及派付的股息分別為人民幣53,029,000元及人民幣14,670,000元。

於截至2017年12月31日止年度， 貴公司就2016年向 貴公司擁有人宣派的股息為人民幣140,000,000元，且該股息已於截至2018年12月31日止年度派付。

於截至2018年12月31日止年度， 貴公司就2017年向 貴公司擁有人宣派及派付的股息為人民幣70,000,000元。

於截至2019年6月30日止六個月， 貴公司就2018年向 貴公司擁有人宣派及派付的股息為人民幣160,000,000元。

11. 每股盈利

於本報告內載入每股盈利資料被視為並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

12. 董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於往績記錄期間董事酬金詳情如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度				
<i>董事</i>				
黎家河先生	—	1,416	91	1,507
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何智韜先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
吳海暉先生	—	—	—	—
余英先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,416</u>	<u>91</u>	<u>1,507</u>
	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度				
<i>董事</i>				
黎家河先生	—	1,593	103	1,696
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何智韜先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,593</u>	<u>103</u>	<u>1,696</u>

	袍金 人民幣千元	薪金及花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
董事				
黎家河先生	—	532	51	583
胡在新先生	—	—	—	—
付俊女士	—	—	—	—
黃海先生	—	—	—	—
何軍先生	—	—	—	—
曹斌女士	—	—	—	—
吳蘭玉女士	—	520	50	570
王小軍先生	25	—	—	25
譚燕女士	25	—	—	25
王鵬先生	25	—	—	25
	<u>75</u>	<u>1,052</u>	<u>101</u>	<u>1,228</u>

附註：

- (i) 於往績記錄期間，概無董事已自 貴集團收取任何酬金作為促使加入或於加入 貴集團時的獎金或離職的補償。概無董事於往績記錄期間放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 吳海暉先生及余英先生於2016年1月1日獲委任為 貴公司董事，並於2016年10月21日辭職。
- (iii) 黃海先生、何軍先生及曹斌女士於2016年10月21日獲委任為 貴公司董事。
- (iv) 何智韜先生於2018年6月4日辭任 貴公司董事。
- (v) 吳蘭玉女士於2018年6月20日獲委任為 貴公司董事。
- (vi) 付俊女士、何軍先生及曹斌女士於2019年5月7日辭任 貴公司董事。
- (vii) 王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事。

(b) 五位最高薪酬人士

貴集團於往績記錄期間五位最高薪酬人士的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人數	2017年 人數	2018年 人數	2018年 人數 (未經審核)	2019年 人數
董事	1	1	2	1	2
非董事(最高薪酬人士)	4	4	3	4	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述於往績記錄期間非董事(最高薪酬人士)的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
薪金及花紅	3,675	4,469	3,549	1,343	1,024
養老金成本、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險	268	340	258	187	126
	<u>3,943</u>	<u>4,809</u>	<u>3,807</u>	<u>1,530</u>	<u>1,150</u>

在下列酬金範圍內的最高薪酬非董事人數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人數	2017年 人數	2018年 人數	2018年 人數 (未經審核)	2019年 人數
零至人民幣1,000,000元	2	—	—	4	3
人民幣1,000,001元至 人民幣2,000,000元	2	4	3	—	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

13. 於聯營企業／合營企業的權益

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	447	17,468	26,822	36,824

貴集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、營運 及主要活動地點	關係	所有權權益/ 投票權／應佔 溢利的百分比
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、 自動裝置及電子產品 進行研發	聯營企業	30
西藏保利愛家房地產經紀 有限公司(「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30
保利(資陽)城市綜合服務 有限公司(「保利資陽」)	於中國從事物業管理服務	合營企業	60 [#]
山西保利德奧電梯工程 有限公司(「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及 保養服務	合營企業	45

儘管 貴集團於保利資陽的所有權權益超過50%，但保利資陽要求獲得80%投票以通過董事會決議案，而 貴集團僅獲得60%的投票，因此， 貴集團對保利資陽的財務及營運政策並無控制權但對其有重大影響。因此， 貴公司董事視於保利資陽的權益為合營企業。

(a) 根據會計政策就任何差額調整的重大聯營企業／合營企業的財務資料概要如下：

西藏保利愛家

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
流動資產	—	64,855	349,300	671,860
非流動資產	—	4,755	9,180	7,520
流動負債	—	(14,210)	(281,466)	(567,488)
非流動負債	—	—	—	—
資產淨值	—	55,400	77,014	111,892
貴集團應佔該聯營企業的 資產淨值	—	16,620	23,104	33,568

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收入(附註)	—	56,197	323,088	84,259	472,576
除稅後溢利	—	5,400	21,614	10,602	34,878
全面收入總額	—	5,400	21,614	10,602	34,878

附註：截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年6月30日止六個月，保利發展控股集團產生的收入分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣57,049,000元、人民幣21,927,000元及人民幣89,619,000元。

(b) 財務資料概要(非重大聯營企業／合營企業)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
於綜合財務報表中個別非 重大聯營企業／合營企業 的總賬面值	447	848	3,718	1,894	3,256
貴集團之聯營企業／合營企業的財務資料合計：					
資產淨值	1,490	2,828	6,833	3,969	4,031
收入	4,134	5,893	6,103	1,996	3,786
除稅後(虧損)／溢利	(1,110)	(1,275)	(6,313)	3,175	(2,800)
全面收入總額	(1,110)	(1,275)	(6,313)	3,175	(2,800)

14. 物業、廠房及設備

	資產 使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2016年1月1日	6,929	—	9,188	465	52,539	12,763	11,066	92,950
添置	264	—	4,057	282	16,186	1,152	3,048	24,989
出售	—	—	(1,445)	(32)	(4,127)	(1,791)	(511)	(7,906)
於2016年12月31日 及2017年1月1日	7,193	—	11,800	715	64,598	12,124	13,603	110,033
添置	6,467	—	4,979	725	15,165	1,112	3,518	31,966
出售	(84)	—	(1,709)	(19)	(2,434)	(346)	(388)	(4,980)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	13,576	—	15,070	1,421	77,329	12,890	16,733	137,019
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	—	1,306	—	—	378	301	1,018	3,003
添置	10,340	—	20,060	—	16,515	2,385	5,590	54,890
出售	(3,476)	—	(79)	—	(2,381)	(1,762)	(624)	(8,322)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	20,440	1,306	35,051	1,421	91,841	13,814	22,717	186,590
透過收購一間附屬公司 而購置(附註28)	—	—	—	—	99	31	18	148
添置	725	—	9,264	—	7,030	765	2,155	19,939
出售	(2,004)	—	(879)	—	(1,189)	(9)	(554)	(4,635)
於2019年6月30日	19,161	1,306	43,436	1,421	97,781	14,601	24,336	202,042
累計折舊								
於2016年1月1日	—	—	4,506	189	29,747	6,975	4,854	46,271
折舊	1,718	—	3,620	67	10,902	2,153	2,199	20,659
出售	—	—	(1,445)	(32)	(3,013)	(1,696)	(308)	(6,494)
於2016年12月31日 及2017年1月1日	1,718	—	6,681	224	37,636	7,432	6,745	60,436
折舊	2,209	—	2,793	130	11,194	1,344	2,279	19,949
出售	(84)	—	(1,709)	(5)	(2,090)	(291)	(223)	(4,402)
於2017年12月31日 及2018年1月1日	3,843	—	7,765	349	46,740	8,485	8,801	75,983
折舊	3,954	27	4,592	195	13,603	1,261	3,339	26,971
出售	(3,476)	—	(79)	—	(1,965)	(1,430)	(478)	(7,428)
於2018年12月31日 及2019年1月1日	4,321	27	12,278	544	58,378	8,316	11,662	95,526
折舊	2,786	32	3,543	97	7,289	689	1,719	16,155
出售	(2,004)	—	(164)	—	(1,039)	(4)	(210)	(3,421)
於2019年6月30日	5,103	59	15,657	641	64,628	9,001	13,171	108,260

	資產 使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值								
於2016年12月31日	5,475	—	5,119	491	26,962	4,692	6,858	49,597
於2017年12月31日	9,733	—	7,305	1,072	30,589	4,405	7,932	61,036
於2018年12月31日	16,119	1,279	22,773	877	33,463	5,498	11,055	91,064
於2019年6月30日	14,058	1,247	27,779	780	33,153	5,600	11,165	93,782

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊並經考慮其估計存在的剩餘價值。

樓宇持作自用並位於中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，概無物業、廠房及設備被質押。

15. 投資物業

	總計 人民幣千元
成本	
於2016年1月1日	49,843
添置	—
出售	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	49,843
添置	—
出售	(25,473)
於2017年12月31日及2018年1月1日	24,370
添置	—
出售	(3,034)
於2018年12月31日及2019年1月1日	21,336
添置	—
出售	(1,228)
於2019年6月30日	20,108

	總計 人民幣千元
累計折舊 於2016年1月1日	797
折舊 出售	1,595 —
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,392
折舊 出售	1,380 (1,822)
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,950
折舊 出售	780 (340)
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,390
折舊 出售	337 (154)
於2019年6月30日	<u>2,573</u>

總計
人民幣千元

賬面淨值	
於2016年12月31日	<u>47,451</u>
於2017年12月31日	<u>22,420</u>
於2018年12月31日	<u>18,946</u>
於2019年6月30日	<u>17,535</u>

貴集團投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

貴集團的投資物業位於中國，其土地使用期自2004年起至2054年為止。

投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公平值如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
於中國的投資物業	<u>62,895</u>	<u>30,962</u>	<u>27,092</u>	<u>24,848</u>

貴集團投資物業於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有經估值投資物業的地點及類別的近期經驗。根據估值模式，商業物業及車位分別採用市場法及收入法。

公平值估計乃為第3級公平值層級。

公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳使用，其並非與彼等的實際用途不同。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，概無轉入或轉出第3級或任何其他層級。

16. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入 的股本投資				
非上市股本投資，按公平值	3,200	7,400	10,800	13,700

貴集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是貴集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

17. 無形資產

	物業 管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	55,000	46,129	101,129
於2018年12月31日及2019年1月1日	55,000	46,129	101,129
添置	3,000	904	3,904
於2019年6月30日	58,000	47,033	105,033
累計攤銷			
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
攤銷	2,546	—	2,546
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,546	—	2,546
攤銷	3,223	—	3,223
於2019年6月30日	5,769	—	5,769
賬面淨值			
於2018年12月31日	52,454	46,129	98,583
於2019年6月30日	52,231	47,033	99,264

誠如附註28所載，貴集團已收購湖南保利天創的60%股權，代價為人民幣78,000,000元。於收購當日，已確認物業管理合同產生的無形資產人民幣55,000,000元及商譽人民幣46,129,000元。

誠如附註28所載，貴集團已收購保利暉創(重慶)的51%股權，代價為人民幣4,080,000元。於收購當日，已確認物業管理合同產生的無形資產人民幣3,000,000元及商譽人民幣904,000元。

物業管理合同主要涉及湖南保利天創於收購當日的現有合約。湖南保利天創現有合約的期限介乎一至三年。考慮到與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合同屬不常見，經參考行業經驗，貴集團估計可使用年期並釐定攤銷期為九年。

獨立估值師已進行估值以釐定物業管理合同的金額。釐定物業管理合同於收購當日的公平值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
物業管理合同	多期超額盈利法	16.6-17.4%	三至九年，即向有關物業提供物業管理服務的估計期限，經計及對具類似特徵的物業管理合同的重續模式的過往經驗

收購事項產生的商譽人民幣47,033,000元分配至湖南保利天創現金產生單位及保利暉創(重慶)現金產生單位所營運的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產」)評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期六年的財務預算計算。考慮到根據過往經驗與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合同屬不常見，管理層根據香港會計準則第36號「資產減值」的建議將五年期預測延長一年。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例相當穩定。這些事項為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供合理的依據。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	於2018年 12月31日	於2019年 6月30日
就湖南保利天創現金產生單位而言：		
—長期增長率	3.0%	3.0%
—除稅前貼現率	16.6%	15.2%
就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：		
—長期增長率	不適用	3.0%
—除稅前貼現率	不適用	17.4%

下表載列於所示日期上述商譽減值測試各主要相關假設變動對各現金產生單位可收回金額影響的敏感度分析。貴集團於各年度或期間末應用長期增長率增加或減少5%及10%及應用0.5%及1%除稅前貼現率列示淨空(現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位的賬面值)。儘管該敏感度分析所用的假設波動比率並不等於實際歷史波動，貴集團認為於各項關鍵假設中應用假設波動呈列了該等假設變動對各現金產生單位可收回金額潛在影響的有意義分析。

就湖南保利天創現金產生單位而言：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加		
(5)%	13,002	38,664
(10)%	3,002	26,664
5%	33,002	61,664
10%	42,002	73,664
除稅前貼現率(減少)/增加		
(0.5)%	28,002	57,664
(1)%	35,002	65,664
0.5%	17,002	42,664
1%	12,002	36,664

就保利暉創(重慶)現金產生單位而言：

	於2019年 6月30日 人民幣千元
長期增長率(減少)/增加	
(5)%	1,615
(10)%	769
5%	3,307
10%	4,153
除稅前貼現率(減少)/增加	
(0.5)%	2,726
(1)%	3,008
0.5%	2,213
1%	1,980

於2018年12月31日及2019年6月30日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣23,002,000元及人民幣49,664,000元。

於2019年6月30日，根據使用價值計算的保利暉創(重慶)現金產生單位的可收回金額超過賬面值約人民幣2,461,000元。

貴公司董事認為，可收回金額所依據關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事參考獨立估值師對可收回金額進行的評估，確定於2018年12月31日及2019年6月30日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2018年12月31日及2019年6月30日，對物業管理合同作出的減值被視為屬不必要。

18. 存貨

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
車位	—	—	64,715	53,000
原材料	183	160	383	57
消費品	830	1,376	883	1,227
	<u>1,013</u>	<u>1,536</u>	<u>65,981</u>	<u>54,284</u>

19. 貿易應收款項

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方	105,558	137,927	99,711	118,988
第三方	<u>26,123</u>	<u>93,182</u>	<u>103,296</u>	<u>355,291</u>
總計	131,681	231,109	203,007	474,279
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,036)</u>	<u>(6,432)</u>	<u>(6,711)</u>	<u>(13,860)</u>
	<u>127,645</u>	<u>224,677</u>	<u>196,296</u>	<u>460,419</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，按發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於2019年	
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	107,238	197,351	188,785	433,755
一至兩年	23,307	33,727	12,895	38,562
兩年以上	<u>1,136</u>	<u>31</u>	<u>1,327</u>	<u>1,962</u>
	<u>131,681</u>	<u>231,109</u>	<u>203,007</u>	<u>474,279</u>

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備預付款項	226	4,169	5,304	6,330
流動資產				
按金及其他應收款項				
— 關聯方	—	—	34,925	37,951
— 第三方	58,101	106,769	162,603	233,430
總計	58,101	106,769	197,528	271,381
減：其他應收款項減值撥備	(2,515)	(4,366)	(7,494)	(10,191)
	55,586	102,403	190,034	261,190
應收增值稅	737	1,628	1,866	2,233
應收利息(附註)	—	—	6,713	4,766
預付款項	8,420	17,566	24,902	39,126
	64,743	121,597	223,515	307,315

附註：於2018年12月31日及2019年6月30日，有關結餘主要指來自存放於同系附屬公司的存款的應收利息，分別為人民幣6,713,000元及人民幣3,905,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)(iii)。

21. 存款及銀行結餘

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
手頭現金	1,692	257	103	119
銀行及金融機構現金	1,277,825	1,648,796	1,811,467	1,903,289
存款及銀行結餘總額	1,279,517	1,649,053	1,811,570	1,903,408
減：原到期日超過三個月的 定期存款	(22,000)	(52,000)	(18,000)	—
受限制現金	—	—	—	(1,000)
於綜合現金流量表內的現金 及現金等價物	1,257,517	1,597,053	1,793,570	1,902,408

附註：

- a) 存放於中國的手頭現金以及銀行及金融機構現金以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

- b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務(一間同系附屬公司及持牌金融機構)的存款金額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣1,006,234,000元以及人民幣985,796,000元。
- c) 銀行及金融機構現金乃按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，視乎貴集團的即時現金需求而定，且按各自的短期定期存款利率賺取利息。

22. 貿易應付款項

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
關聯方	—	—	—	1,753
第三方	119,997	157,985	193,320	268,661
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，貴集團於各往績記錄期間末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
一年內	118,083	153,425	180,613	246,134
一至兩年	1,883	4,560	11,224	17,850
兩年以上	31	—	1,483	6,430
	<u>119,997</u>	<u>157,985</u>	<u>193,320</u>	<u>270,414</u>

23. 應計費用及其他應付款項

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
應計費用及其他應付款項				
— 關聯方	35,675	33,302	28,028	29,238
— 第三方	603,682	680,872	794,957	818,247
	<u>639,357</u>	<u>714,174</u>	<u>822,985</u>	<u>847,485</u>
其他應付稅項	20,256	31,710	33,293	40,483
應付股息(附註)	—	140,000	13,580	13,580
應付薪金	28,742	79,544	18,027	47,790
	<u>688,355</u>	<u>965,428</u>	<u>887,885</u>	<u>949,338</u>

附註：截至2018年12月31日及2019年6月30日的應付股息指湖南保利天創於被貴集團收購前向其當時兩名股東宣派的股息。

24. 租賃負債

	於12月31日		於2019年6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於以下期限到期的最低租賃款項				
— 一年內	2,026	2,860	3,418	2,759
— 一至兩年	1,911	1,507	2,879	2,303
— 兩至五年	1,531	3,926	8,110	7,166
— 五年後	900	3,879	6,655	5,707
	<u>6,368</u>	<u>12,172</u>	<u>21,062</u>	<u>17,935</u>
減：日後融資費用	<u>(764)</u>	<u>(2,018)</u>	<u>(3,333)</u>	<u>(2,320)</u>
租賃負債的現值	5,604	10,154	17,729	15,615
— 即期	1,754	2,331	2,284	2,577
— 非即期	<u>3,850</u>	<u>7,823</u>	<u>15,445</u>	<u>13,038</u>

貴集團租賃各項物業主要作為其辦公室，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在 貴集團的多項物業租賃內。倘可合理確定 貴集團行使該等續約選擇權，則其所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)分別為人民幣1,928,000元、人民幣2,316,000元、人民幣3,588,000元及人民幣3,274,000元。

25. 遞延稅項

於往績記錄期間，已確認的遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

遞延稅項資產

	貿易應收款項減值虧損	其他應收款項減值虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	1,606	2,285	3,891
扣除自年內損益	<u>(597)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>(2,253)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,009	629	1,638
計入年內損益	<u>599</u>	<u>478</u>	<u>1,077</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	1,608	1,107	2,715
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	516	78	594
(扣除自)/計入年內損益	<u>(447)</u>	<u>689</u>	<u>242</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,677	1,874	3,551
計入期內損益	<u>1,788</u>	<u>455</u>	<u>2,243</u>
於2019年6月30日	<u>3,465</u>	<u>2,329</u>	<u>5,794</u>

遞延稅項負債

	無形資產 攤銷 人民幣千元	未分配利潤 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日、2016年12月31日、 2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—	—
透過收購一間附屬公司而購置(附註28)	13,750	—	13,750
計入年內損益	(637)	—	(637)
於2018年12月31日及2019年1月1日	13,113	—	13,113
透過收購一間附屬公司而購置(附註28) (扣除自)/計入期內損益	750 (805)	— 474	750 (331)
於2019年6月30日	13,058	474	13,532

26. 股本

- (i) 貴公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元。
- (ii) 於2016年1月1日、2016年12月31日、2017年1月1日、2017年12月31日、2018年1月1日、2018年12月31日、2019年1月1日及2019年6月30日，法定及已發行股本分別為人民幣50,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣400,000,000元。
- (iii) 有關 貴公司股本變動的進一步詳情載於招股章程「歷史及發展」一節。

27. 承擔

資本承擔

於年/期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	2016年 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
物業、廠房及設備	962	7,918	5,076	9,578

28. 收購附屬公司

(a) 湖南保利天創

於2018年6月29日，貴集團與獨立第三方就收購湖南保利天創的60%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣78,000,000元。進行該收購事項的目的為擴大貴集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

人民幣46,129,000元的商譽主要產生自湖南保利天創業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合以及管理效益的提升等。預期已確認的商譽將不可扣除作所得稅用途。

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,003	—	3,003
貿易應收款項	24,173	—	24,173
按金、預付款項及其他應收款項	4,614	—	4,614
遞延稅項資產	594	—	594
無形資產(附註17)	—	55,000	55,000
現金	12,539	—	12,539
貿易應付款項	(456)	—	(456)
應付股息	(16,411)	—	(16,411)
應計費用及其他應付款項	(5,943)	—	(5,943)
遞延稅項負債(附註25)	—	(13,750)	(13,750)
合約負債	(3,237)	—	(3,237)
應付所得稅	(7,008)	—	(7,008)
	11,868	41,250	53,118
非控股權益			(21,247)
商譽(附註17)			46,129
公平值代價			78,000
由以下方式償付：			總計 人民幣千元
現金			39,000
計入其他應付款項的應付代價			39,000
			78,000

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

人民幣千元

以下各項所產生的現金流出淨額：

以現金結算的購買代價	(39,000)
已收購的存款及銀行結餘	12,539
	<u>(26,461)</u>

貴集團於收購日期選擇按非控股權益於湖南保利天創的可識別資產淨值的應佔比例，計量湖南保利天創的非控股權益。

自收購日期起，湖南保利天創為貴集團年內收入及溢利貢獻人民幣104,994,000元及人民幣9,907,000元。倘若收購發生於2018年1月1日，貴集團的收入及溢利將分別為人民幣4,326,878,000元及人民幣340,801,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2018年1月1日完成，貴集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬為未來表現的預測。

(b) 保利暉創(重慶)

於2019年4月11日，貴集團與獨立第三方就收購保利暉創(重慶)的51%股權訂立買賣協議，該公司的主要業務為提供物業管理及其他社區服務。收購事項的總代價為人民幣4,080,000元。進行該收購事項的目的為擴大貴集團的現有經營規模及擴大其市場佔有率。

於收購完成日期所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	148	—	148
存貨	82	—	82
按金、預付款項及其他應收款項	830	—	830
無形資產(附註17)	—	3,000	3,000
現金	7,037	—	7,037
應計費用及其他應付款項	(1,250)	—	(1,250)
遞延稅項負債(附註25)	—	(750)	(750)
合約負債	(2,870)	—	(2,870)
	<u>3,977</u>	<u>2,250</u>	<u>6,227</u>
非控股權益			(3,051)
商譽(附註17)			904
公平值代價			<u>4,080</u>

由以下方式償付：	總計 人民幣千元
現金	1,530
計入其他應付款項的應付代價	<u>2,550</u>
	<u>4,080</u>

有關收購一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
以下各項所產生的現金流入淨額：	
以現金結算的購買代價	(1,530)
已收購的存款及銀行結餘	<u>7,037</u>
	<u>5,507</u>

貴集團於收購日期選擇按非控股權益於保利暉創(重慶)的可識別資產淨值的應佔比例，計量保利暉創(重慶)的非控股權益。

自收購日期起，保利暉創(重慶)為貴集團期內收入及溢利貢獻人民幣3,794,000元及人民幣345,000元。倘若收購發生於2019年1月1日，貴集團的收入及溢利將分別為人民幣2,829,184,000元及人民幣317,233,000元。該備考資料僅供說明用途，並不一定表示倘收購於2019年1月1日完成，貴集團實際上可以實現的收入及經營業績，亦不擬為未來表現的預測。

29. 重大關聯方交易

貴集團於往績記錄期間訂立以下重大關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與貴集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

(b) 重大關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
保利發展控股集團					
提供服務					
— 物業管理服務	227,492	165,853	135,442	73,056	75,056
— 非業主增值服務	324,821	385,905	534,477	263,841	346,953
— 社區增值服務	10,176	7,683	8,441	6,195	15,253
利息收入	4,610	—	—	—	11
出售按公平值計入其他 全面收入的金融資產	—	—	2,052	2,052	—
購入庫存	—	—	85,490	—	—
租賃合約安排					
— 使用權資產	2,128	6,676	4,829	5,732	6,053
— 租賃負債	2,177	6,985	5,530	6,234	6,806
— 折舊	1,064	1,359	1,900	945	1,648
— 利息開支	152	123	338	167	207
— 租金開支	1,834	4,081	8,904	3,814	7,508
商標費	—*	—*	—*	—	—
軟件開發開支	2,934	4,252	3,501	1,593	1,572
硬件採購開支	—	—	—	—	549
保利發展控股集團的 聯營企業					
提供服務					
— 物業管理服務	2,526	8,074	5,245	1,863	1,294
— 非業主增值服務	17,867	36,838	58,866	28,274	46,034
— 社區增值服務	—	454	1,904	842	744
保利發展控股集團的 合營企業					
提供服務					
— 物業管理服務	9,421	7,150	4,180	2,151	808
— 非業主增值服務	14,457	21,062	33,675	16,187	30,439
— 社區增值服務	1,008	422	337	135	118
租賃合約安排					
— 使用權資產	2,198	1,903	1,608	1,755	1,461
— 租賃負債	2,246	1,962	1,698	1,829	1,559
— 折舊	288	295	295	148	146
— 利息開支	120	110	96	47	41
保利財務					
利息收入	21	—	7,146	—	7,055

* 相關結餘指少於人民幣1,000元的款項。

30. 資本管理政策及程序

貴集團管理其資本，以確保 貴集團內的實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。

貴集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(分別包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要， 貴集團將通過派付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資本金額分別約為人民幣310,895,000元、人民幣400,307,000元、人民幣693,129,000元及人民幣866,831,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

31. 金融風險管理

貴集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項。該等金融工具的詳情披露於各附註中。有關該等金融工具的風險包括利率風險、貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載列如下。 貴公司董事致力管控此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

(a) 利率風險

由於 貴集團並無重大計息資產及負債，故 貴集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率波動影響。

(b) 信貸風險

貴集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金的賬面值為 貴集團面臨與金融資產有關的最大信貸風險敞口。

由於銀行現金存款主要存放於國有銀行及金融機構， 貴集團預期並無與存放於銀行的現金相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因該等交易對手違約而導致的任何重大虧損。

貴集團客戶眾多，且信貸風險不集中。 貴集團制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回性以確保對不可收回的金額計提足夠的減值虧損。

貴集團在資產的初步確認時考慮違約的可能性，並考慮於各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時， 貴集團將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其對可獲得的合理及支持性前瞻資料進行考量。特別是吸納以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變動
- 個體業主或借款人的經營業績實際或者預期發生的重大變動
- 個體業主或同一借款人的其他金融工具的信貸風險顯著增加

- 借款人預期表現或者行為發生重大變動，包括 貴集團內借款人付款情況的變動及借款人經營業績的變動

(i) 貿易及其他應收款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團採用一般方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該準則允許確認來自應收關聯方的貿易款項及所有其他應收款項的12個月預期信貸虧損。應收第三方的貿易款項採用簡化方法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損，該準則允許使用存續期的預期虧損撥備。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，餘下結餘的虧損準備撥備乃釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

(i) 貿易應收款項

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
於2016年12月31日					
預計虧損率	2.5%	無	無	3.2%	
總賬面值	26,123	—	—	105,558	131,681
虧損準備撥備	643	—	—	3,393	4,036
於2017年12月31日					
預計虧損率	2.6%	3.3%	無	2.9%	
總賬面值	83,380	9,802	—	137,927	231,109
虧損準備撥備	2,175	320	—	3,937	6,432
於2018年12月31日					
預計虧損率	2.5%	3.5%	88.3%	3.1%	
總賬面值	101,499	576	1,221	99,711	203,007
虧損準備撥備	2,570	20	1,078	3,043	6,711
於2019年6月30日					
預計虧損率	2.5%	3.5%	85.7%	3.1%	
總賬面值	331,483	22,550	1,258	118,988	474,279
虧損準備撥備	8,356	790	1,078	3,636	13,860

於往績記錄期間，各個別財政年度的預期信貸虧損率不同於來自第三方的貿易應收款項，其應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期虧損作出撥備。董事認為，使用不同預期信貸虧損率與使用上文所披露的相同預期信貸虧損率間的計提虧損撥備並無重大差異。因此，於往績記錄期間採用相同的預期信貸虧損率。

附註：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣26,237,000元及人民幣2,064,000元，乃由於收購一間附屬公司所致。詳情如下：

貿易應收款項	第三方				總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	
預計虧損率	3.9%	無	100%	無	
總賬面值	25,159	—	1,078	—	26,237
虧損準備撥備	986	—	1,078	—	2,064

(ii) 按金及其他應收款項

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日			
預計虧損率	4.3%	無	
總賬面值	58,101	—	58,101
虧損準備撥備	2,515	—	2,515
於2017年12月31日			
預計虧損率	4.1%	無	
總賬面值	106,769	—	106,769
虧損準備撥備	4,366	—	4,366
於2018年12月31日			
預計虧損率	4.1%	2.2%	
總賬面值(附註a)	162,603	34,925	197,528
虧損準備撥備(附註a)	6,709	785	7,494
於2019年6月30日			
預計虧損率	4.0%	2.2%	
總賬面值(附註b)	233,430	37,951	271,381
虧損準備撥備(附註b)	9,356	835	10,191

附註a：於2018年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣4,926,000元及人民幣312,000元，乃由於收購一間附屬公司所致。詳情如下：

按金及其他應收款項	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
預計虧損率	6.3%	無	6.3%
總賬面值	4,926	—	4,926
虧損準備撥備	312	—	312

附註b：於2019年，總賬面值及虧損準備撥備分別為人民幣830,000元及零，乃由於期內收購一間附屬公司所致。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損撥備對賬如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	6,424	9,139	15,563
先前確認的虧損撥備撥回	<u>(2,388)</u>	<u>(6,624)</u>	<u>(9,012)</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日	4,036	2,515	6,551
於損益確認的虧損準備撥備	<u>2,396</u>	<u>1,851</u>	<u>4,247</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日	6,432	4,366	10,798
透過收購一間附屬公司而獲得	2,064	312	2,376
於損益確認的虧損準備撥備	—	2,816	2,816
先前確認的虧損撥備撥回	<u>(1,785)</u>	<u>—</u>	<u>(1,785)</u>
於2018年12月31日及 2019年1月1日	6,711	7,494	14,205
於損益確認的虧損準備撥備	<u>7,149</u>	<u>2,697</u>	<u>9,846</u>
於2019年6月30日	<u>13,860</u>	<u>10,191</u>	<u>24,051</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貿易及其他應收款項的總賬面值分部為人民幣189,782,000元、人民幣337,878,000元、人民幣400,535,000元及人民幣745,660,000元，因此最大虧損風險敞口分別為人民幣6,551,000元、人民幣10,798,000元、人民幣14,205,000元及人民幣24,051,000元。

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由 貴公司董事最終負責，並已建立一個適當的流動資金風險管理架構以管理 貴集團的長期、中期及短期資金及流動資金管理要求。 貴集團透過維持充足儲備及銀行融資管理流動資金風險。

下表載列 貴集團的非衍生金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，其乃根據金融負債的未折現現金流及 貴集團可能被要求付款的最早日期而制定。下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未折現款項根據於各報告期末的當期利率計息的付款。

	賬面值 人民幣千元	已訂約 未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 按 要求 人民幣千元	一年以上 但兩年 以內 人民幣千元	兩年以上 但五年 以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於2016年12月31日						
貿易應付款項	119,997	119,997	118,083	1,883	1	30
應計費用及其他應付款項	668,099	668,099	543,524	74,373	50,202	—
租賃負債	5,604	6,368	2,026	1,911	1,531	900
	<u>793,700</u>	<u>794,464</u>	<u>663,633</u>	<u>78,167</u>	<u>51,734</u>	<u>930</u>
於2017年12月31日						
貿易應付款項	157,985	157,985	153,425	4,560	—	—
應計費用及其他應付款項	933,718	933,718	500,926	349,184	83,608	—
租賃負債	10,154	12,172	2,860	1,507	3,926	3,879
	<u>1,101,857</u>	<u>1,103,875</u>	<u>657,211</u>	<u>355,251</u>	<u>87,534</u>	<u>3,879</u>
於2018年12月31日						
貿易應付款項	193,320	193,320	180,613	11,224	1,483	—
應計費用及其他應付款項	854,592	854,592	625,384	174,026	55,182	—
租賃負債	17,729	21,062	3,418	2,879	8,110	6,655
	<u>1,065,641</u>	<u>1,068,974</u>	<u>809,415</u>	<u>188,129</u>	<u>64,775</u>	<u>6,655</u>
於2019年6月30日						
貿易應付款項	270,414	270,414	246,134	17,850	6,430	—
應計費用及其他應付款項	908,855	908,855	678,789	187,911	42,155	—
租賃負債	15,615	17,935	2,759	2,303	7,166	5,707
	<u>1,194,884</u>	<u>1,197,204</u>	<u>927,682</u>	<u>208,064</u>	<u>55,751</u>	<u>5,707</u>

(d) 貨幣風險

貴集團主要於中國營運，大部分交易以人民幣結算且並無外匯匯率變動造成的重大風險。

(e) 公平值

(i) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於短期性質，該等金融投資的賬面值與其公平值相若。

(ii) 按公平值計量的金融工具

下表呈列報告期末 貴集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量分類層級乃參考採用估值技術時所使用輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債的公平值以活躍市場中的未經調整報價)計量；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據的公平值(即不符合第1級可觀察輸入數據及未使用重大不可觀察輸入數據)計量；及
- 第3級估值：公平值採用重大不可觀察輸入數據計量。

貴集團於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的非上市股本投資的公平值已根據與 貴集團並無關聯的獨立專業合資格估值師亞太資產進行的估值計量。

非上市股本投資分類為第3級公平值計量。

	2016年12月31日			總計 人民幣千元
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	3,200	3,200
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	2017年12月31日			總計 人民幣千元
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	7,400	7,400
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	2018年12月31日			總計 人民幣千元
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	10,800	10,800
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

	2019年6月30日			總計 人民幣千元
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	—	—	13,700	13,700

於年／期內，各層級之間並無轉移。

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2016年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	3,200	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低
	於2017年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	7,400	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低
	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	10,800	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低

	於2019年 6月30日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他 全面收入的金融資產 —非上市股本投資	13,700	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	30%	貼現率越高， 公平值越低

非上市股本投資的公平值乃採用因缺乏市場流通性折讓而調整的可資比較上市公司的市賬率釐定。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈負相關。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，假設所有其他變量維持不變，預計就缺乏市場流通性的折讓減少／增加1%，貴集團的其他全面收入將分別增加／減少人民幣32,000元、人民幣74,000元、人民幣108,000元及人民幣137,000元。

於往績記錄期間第3級公平值計量結餘變動如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非上市股本投資：				
於1月1日	3,400	3,200	7,400	10,800
添置	—	450	—	—
年／期內於其他全面 收入中確認的未變 現損益淨額	(200)	3,750	5,508	2,900
出售	—	—	(2,108)	—
於12月31日／6月30日	3,200	7,400	10,800	13,700

32. 現金流量資料

經營所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利	207,306	303,265	462,813	295,775	437,152
就以下各項所作調整：					
物業、廠房及設備折舊	20,659	19,949	26,971	11,769	16,155
投資物業折舊	1,595	1,380	780	390	337
無形資產攤銷	—	—	2,546	—	3,223
貿易應收款項的 (減值撥回)/減值虧損	(2,388)	2,396	(1,785)	4,305	7,149
其他應收款項的 (減值撥回)/減值虧損	(6,624)	1,851	2,816	1,544	2,697
應佔聯營企業/合營企業的業績 於聯營企業/合營企業的權益 減值虧損	235	(1,237)	(4,607)	(2,180)	(10,002)
銀行利息收入	468	523	—	—	—
其他利息收入	(6,961)	(10,881)	(9,279)	(7,727)	(2,243)
融資成本	(4,631)	—	(7,280)	—	(7,540)
出售投資物業的收益	339	399	823	329	435
出售物業、廠房及設備的虧損	—	(20,108)	(4,051)	—	(1,256)
出售按公平值計入其他全面收入的 金融資產的虧損	311	97	113	4	88
受限制現金	—	—	56	56	—
	—	—	—	—	(1,000)
營運資金變動前經營活動所得 現金淨額	210,309	297,634	469,916	304,265	445,195
營運資金變動：					
存貨減少/(增加)	209	(523)	(64,445)	11	11,779
貿易應收款項減少/(增加)	76,309	(100,319)	54,101	(160,450)	(271,272)
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)	310,966	(57,814)	(93,169)	(47,481)	(86,874)
貿易應付款項增加	46,103	37,988	34,879	96,430	77,094
應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	181,581	137,073	1,103	(23,277)	57,653
合約負債增加	24,739	118,951	141,814	53,488	101,265
經營所得現金	850,216	432,990	544,199	222,986	334,840

33. 往績記錄期間末後事件

除歷史財務資料其他部分披露者外，於往績記錄期間末後 貴集團並無重大事件。

34. 期後財務資料

貴公司或 貴集團旗下任何公司並無就2019年6月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本公司的申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告(載於本招股章程附錄一)任何部分,載入本附錄僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據主板上市規則第4.29段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途,載入本文旨在就全球發售對本集團於2019年6月30日的綜合有形資產淨值的影響為有意投資者提供進一步說明的財務資料,猶如全球發售已於2019年6月30日進行。由於其假設性質,未經審核備考財務資料未必可真實反映倘全球發售於2019年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2019年 6月30日 本集團 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	根據 全球發售發 行新股份 的估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣 (附註3)	每股 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 港元 (附註4)
按發售價每股發售 股份30.70港元計算	<u>728,224</u>	<u>3,598,953</u>	<u>4,327,177</u>	<u>8.11</u>	<u>9.03</u>
按發售價每股發售 股份35.10港元計算	<u>728,224</u>	<u>4,117,889</u>	<u>4,846,113</u>	<u>9.09</u>	<u>10.12</u>

附註：

- 於2019年6月30日,本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃按本集團於2019年6月30日的綜合資產淨值得出,並經扣除本招股章程附錄一所載的會計師報告所示的非控股權益及無形資產。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據本公司以發售價每股發售股份30.70港元或35.10港元發行及發售133,333,400股股份，其扣除估計包銷費用及佣金以及本公司就全球發售應付的其他估計開支(並無反映在本集團於2019年6月30日的有形資產淨值)。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行就於2019年11月29日現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.89802元換算為人民幣。概不表示港元金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或根本無法兌換，反之亦然。概無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據本招股章程「股本」一節所載倘全球發售於2019年6月30日已完成時緊隨全球發售完成後的533,333,400股已發行股份計算，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按中國人民銀行就於2019年11月29日現行外匯交易而設定的匯率1.00港元兌人民幣0.89802元換算為港元。概不表示人民幣金額已按、可能本已按或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本不能換算，反之亦然。
5. 概無就本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2019年6月30日之後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就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。



Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以對保利物業發展股份有限公司(「**貴公司**」)董事就**貴公司**及其附屬公司(下文統稱為「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料編製作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括**貴公司**就建議**貴公司**股份首次公開發售(「**全球發售**」)而於2019年12月9日刊發的招股章程(「**招股章程**」)中附錄二第II-1至II-2頁內所載**貴集團**於2019年6月30日的未經審核備考綜合有形資產淨值報表以及相關附註。**貴公司**董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程附錄二第II-1頁至第II-2頁。

未經審核備考財務資料由**貴公司**董事編製，以說明全球發售對**貴集團**於2019年6月30日綜合財務狀況的影響，猶如全球發售已於2019年6月30日發生。在此過程中，有關**貴集團**綜合財務狀況的資料乃由**貴公司**董事摘錄自**貴集團**截至2019年6月30日止期間的財務資料，已就此刊發招股章程附錄一所載的會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司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段的規定，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「**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的「專業會計師道德準則」的獨立性及其他道德規範，有關準則乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本公司應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱，以及其他鑒證及相關服務工作的公司的質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

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吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師規劃並實程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易已於選定說明該影響的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於2019年6月30日進行的全球發售實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則產生適當的效果；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用對未經調整財務資料的調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對實體性質的理解，與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘鑒證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料由 貴公司董事基於所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

此致

保利物業發展股份有限公司列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

2019年12月9日

香港稅項

股息稅項

根據香港稅務局現行慣例，我們在香港派付的股息無須繳稅。

資本收益及利得稅

香港並無就銷售H股產生的資本收益徵稅。然而，在香港從事貿易、專業或業務的人士銷售H股產生的交易收益若來自或產生自在香港從事的有關貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前香港利得稅的公司稅率最高為16.5%，而非公司企業稅率最高為15%。除非若干類別納稅人(例如金融機構、保險公司和證券交易商)能證明證券投資乃持作長期投資，否則該等類別納稅人可能被視為獲得交易收益而非資本收益。

在香港聯交所銷售H股的交易收益將視為來自或產生自香港。因此，在香港從事買賣業務或證券交易的人士在香港聯交所銷售H股所變現的交易收益須繳納香港利得稅。

印花稅

香港印花稅目前按每宗香港證券(包括H股)買賣中H股的代價或市值(以較高者為準)之0.1%的從價稅率向買賣雙方徵收(換言之，目前一般H股買賣交易須按0.2%的總稅率繳稅)。此外，目前任何H股轉讓文據須繳納定額印花稅5.00港元。倘轉讓的其中一方非香港居民，且並無繳納應繳的從價稅項，則相關未繳稅項將計入有關轉讓文據(如有)，並應由承讓人繳納支付。倘未在到期日或之前繳納印花稅，則可能會被處以罰款，最高金額為應納稅款的10倍。

遺產稅

《2005年收入(取消遺產稅)條例》廢除於2006年2月11日或之後有關身故人士的遺產稅條文。

本公司於香港的稅項

就香港稅項而言，董事認為，本公司任何收益均非來自或產生自香港。因此，本公司將不會繳納香港稅項。

有關稅務的中國法律法規

(i) 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈,於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效),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採用25%的所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立,或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業,居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「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」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內,但在中國境內設立機構、場所的,或者在中國境內未設立機構、場所,但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》,非居民企業在中國境內未設立機構、場所的,或者雖於中國境內設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的,應當就其來源於中國境內的所得按10%稅率繳納經扣減的企業所得稅。

(ii) 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《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》,倘相關香港公司直接於中國公司持有至少25%權益,則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預扣所得稅率5%繳納預提所得稅,否則應按照預提所得稅率10%繳納預扣所得稅。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)(於2009年2月20日頒佈並生效),另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的,應同時符合以下規定:(i)另一締約方稅收居民應限於公司;(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例;及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例,在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據《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》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效),應根據具體案例的實際情況結合若干原則,進行綜合分析以判斷實益所有權,而倘申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國(地區)居民,或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動,包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動,則申請人不太可能被認定為享有稅收協定優惠的實益所有人。

(iii) 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)(由國務院於1993年12月13日頒佈,於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂),在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下稱「勞務」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人,為增值稅(「增值稅」)的納稅人,除另行規定外,否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外,根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號),自2016年5月1日起,在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。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。

《財政部 稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)乃於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效。增值稅稅率可予調整。具體而言,(1)納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物,原適用17%和11%稅率的,稅率分別調整為16%及10%。(2)納稅人購進農產品,原適用11%扣除率的,扣除率調整為10%。(3)納稅人購進用於生產銷售或委託加工16%稅率貨物的農產品,按照12%的扣除率計算進項稅額。(4)原適用17%稅率且出口退稅率為17%的出口貨物,出口退稅率調整至16%。原適用11%稅率且出口退稅率為11%的出口貨物、跨境應稅行為,出口退稅率調整至10%。

《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、稅務總局及海關總署公告[2019]第39號)乃於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效。進一步調整增值稅稅率：(1)增值稅一般納稅人(以下稱納稅人)發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%；(2)納稅人購進農產品，原適用10%扣除率的，扣除率調整為9%。納稅人購進用於生產或者委託加工13%稅率貨物的農產品，按照10%的扣除率計算進項稅額；(3)原適用16%稅率且出口退稅率為16%的出口貨物勞務，出口退稅率調整為13%；原適用10%稅率且出口退稅率為10%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「外匯管理條例」)(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管制機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品及貸款)取得外匯管理主管機構事先批准後，方可進行。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心售出。

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]第16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生)效，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、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本專案外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

香港與中國公司法的重大差異概要

於香港註冊成立公司適用的香港法例為公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立並擬將股份於香港聯交所上市的股份有限公司，須遵守中國公司法及所有其他根據中國公司法頒佈的規則及法規。

下文概述於香港註冊成立公司適用的公司條例與按中國公司法註冊成立的股份有限公司適用的中國公司法的若干重大差異。然而，此概要不擬作出全面比較。

公司註冊成立

根據公司條例，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長註冊成立，而該公司將於註冊成立時獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的公司章程須載有限制成員轉讓股份權利的條文，而公眾公司的公司章程毋須載有該等條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

根據香港法例，香港公司的董事可(如有需要，經股東預先批准)發行公司新股份。中國公司法規定，本公司如要增加註冊資本，須經股東大會和相關中國政府及監管機構批准。

根據《中國證券法》，已獲相關證券監管機構批准將股份於證券交易所上市的公司，股本總額不得少於人民幣30百萬元。香港法例對香港註冊成立公司並無有關限制。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產(根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外)認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國法律，本公司以人民幣計值和認購的內資股，只可由國家、中國法人、自然人、合資格外國機構投資者或符合條件的境外戰略投資者認購和買賣。以人民幣計值和以外幣認購的海外上市H股，只可由香港、澳門、台灣或中國境外任何國家及地區或合資格國內機構投資者認購和買賣。但符合條件的機構投資者和個人投資者，可通過參與滬港通和深港通買賣港股通和滬股通(或深股通)股票。

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。公司章程可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守十二個月的禁售期外，香港法例並無限制持股量與股份轉讓。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入公司章程，而公司章程概要則載於本招股章程「附錄五—公司章程概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案批准，(ii)取得相關類別股份總表決權至少75%的持有人書面同意，或(iii)倘公司章程載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事違反對公司的受信責任，而同時控制股東大會多數表決權，則少數股東可代表全體股東提出衍生訴訟，從而有效避免公司以本身名義控告董事違反責任。中國公司法賦予股份有限公司股東權利，董事及高級管理層違反對公司的責任並給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反對公司的責任並給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》亦規定董事、監事及高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。

保障少數股東權益

根據香港法例，倘在香港註冊成立公司的股東投訴公司從事業務的方式對其利益造成損害，則可以向法院請求就公司的財產或業務委任財產接收管理人或破產管理人或發出適當命令監管公司事務。此外，倘股東申請達到特定數目，香港財政司司長可指派獲授廣泛法定權力的督察員調查在香港註冊成立的公司事務。中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關

情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而其他情況則為14日。

股東大會法定人數

根據公司條例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據公司條例，股東大會普通決議案須經投票數一半以上通過，而股東大會特別決議案則須經不少於75%的票數通過。根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的公司章程、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱，另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。公司條例要求在香港註冊成立的公司股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。《必備條款》及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異(如有)所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例第13部第2分部在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務(包括追討股息)的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事信託責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日(在若干情況下可延長至60日)，而根據《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

修改公司章程

中國發行人不得容許或促使對其公司章程作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

備查文件

中國發行人須在香港某一地點存置以下文件，以供公眾人士及股東免費查閱及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊全份副本；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審核財務報表及有關的董事會報告、核數師報告及監事會報告(如有)；

- 特別決議案；
- 顯示本公司自上一財政年度完結以來購回證券的數目及面值，就該等證券支付的款項總額及就購回的各類別證券所支付的最高及最低款額(包括按類別股份劃分)的報告；
- 向國家工商總局或中國其他主管部門遞交的最近期年度報告副本；及
- 股東大會的會議記錄副本(僅向股東提供)。

收款代理人

根據香港法例，中國發行人須在香港委任一名或以上收款代理人，向代理人支付H股已宣派股息及其他欠款。收款代理人在付款前以信託形式代該等H股持有人持有所收到的款項。

股票上的聲明

中國發行人須確保所有上市文件及股票載有以下規定的聲明，並須指示及促使其各股份過戶登記處於股份持有人向其遞交載有就股份作出以下聲明的簽署表格後，方以特定持有人名義登記股份認購、購買或轉讓：

- 股份購買人向公司及各股東表示同意，且公司向各股東表示同意遵守及符合中國公司法、《特別規定》及公司章程；
- 股份購買人向公司、各股東、董事、監事、經理及其他高級管理層表示同意，而公司亦代表其本身、各董事、監事、經理及其他高級管理層向各股東表示同意，就因公司章程、中國公司法或其他相關法律或行政法規所賦予或施加的任何權利或責任而導致的一切分歧及索償，按公司章程的規定進行仲裁，而任何提出的仲裁須被視作授權仲裁機構進行公開聆訊及公佈裁決結果，並將為終局裁決；
- 股份購買人向公司及各股東表示同意，股份可由其持有人自由轉讓；及
- 股份購買人授權公司代其與各董事及高級管理層訂立合約，據此，該等董事及高級管理層承諾遵守及符合公司章程中所規定彼等對股東應負的責任。

法律合規

中國發行人須遵守及符合中國公司法、《特別規定》及其公司章程。

中國發行人與董事、高級管理層及監事訂立的合約

中國發行人須與各董事及高級管理層訂立書面合約，當中至少載有下列規定：

- 董事或高級管理層向公司承諾，遵守及符合中國公司法、《特別規定》、公司章程、香港收購守則及有關公司須具備公司章程規定的補救措施的協議，且該合約或其職務不得轉讓；
- 董事或高級管理層作為各股東的代理人向公司承諾，遵守及符合其按照公司章程規定向股東承擔的各項責任；及
- 仲裁條款，規定當本公司與其董事或高級管理層及H股持有人與董事或高級管理層之間因合約、公司章程或中國公司法或其他涉及公司事務的有關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任引起任何異議和申索時，該等異議和申索須提交仲裁，申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會按照其仲裁規則進行仲裁，或在香港國際仲裁中心根據其證券仲裁規則進行仲裁。申索人一旦將爭議或申索提交仲裁，對方亦須服從申索人選擇的仲裁機構仲裁。該仲裁將是終局且決定性的。倘尋求仲裁的當事人選擇在香港國際仲裁中心對爭議或申索進行仲裁，則任何一方均可根據香港國際仲裁中心證券仲裁規則申請在深圳進行仲裁。上述爭議或申索的仲裁適用中國法律，除非法律或行政法規另有規定。仲裁機關的仲裁裁決是終局的，對雙方當事人均有約束力。有關股東資格及股份登記的糾紛毋須提交仲裁解決。

中國發行人亦須與各監事訂立書面合約，當中載有與上述條文大致相同的聲明。

後續上市

除非香港聯交所信納中國發行人的H股持有人的相對權利得到充分保障，否則該發行人不得申請其H股在中國的證券交易所上市。

英文譯本

中國發行人根據上市規則須向香港聯交所或H股持有人送交的所有通告或其他文件均須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

一般規定

倘中國法律或市場慣例有任何轉變，嚴重影響制定其他規定的任何依據的有效性或準確性，香港聯交所可作出其他規定，或要求中國發行人H股的上市符合香港聯交所認為合適的特別條件。無論中國法律或市場慣例有否變動，香港聯交所保留根據上市規則就任何公司股份上市施加其他規定及制定特別條件的一般權力。

其他法律及監管規定

待於香港聯交所上市後，證券及期貨條例相關條文、香港收購守則以及其他有關條例及規例，將適用於中國發行人。

證券仲裁規則

香港國際仲裁中心證券仲裁規則載有條文，允許經任何一方申請後，仲裁庭可以就涉及在中國註冊成立並在香港聯交所上市公司事務的案件在深圳進行聆訊，以便中國各方當事人和證人能夠出庭。倘任何一方申請在深圳進行聆訊，而仲裁庭信納有關申請乃基於真誠理由提出，則須在所有當事人(包括證人和仲裁員)均獲准進入深圳出席聆訊的情況下在深圳進行仲裁。倘中國當事人或仲裁員以外的當事人不允許進入深圳，則仲裁庭須命令以任何可行方式進行聆訊，包括使用電子媒體。在證券仲裁規則中，中國當事人指居住在中國(香港、澳門及台灣地區除外)的當事人。

任何人士如欲詳細了解中國法律或任何司法權區法律，務請徵求獨立法律意見。

本附錄載有中國公司及證券法律法規、中國公司法與公司(清盤及雜項條文)條例及公司條例之間的若干重大差異及香港聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要目的是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律法規的概覽。本概要無意載列對潛在投資者而言可能重要的所有資料。有關具體規管本公司業務的法律法規的討論，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「**憲法**」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》（「立法法」），全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會獲賦權行使國家立法權。全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人民代表大會常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人民代表大會制定的法律以外的法律，以及在全國人民代表大會閉會期間對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

大城市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合憲法、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會及自治州、自治縣的人民代表大會，有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及大城市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內較大的市的人民政府制定的規章。

全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例或單行條例。全國人民代表大會常務委員會有權撤銷任何與憲法及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、

自治區或中央政府直轄市的人民代表大會**有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規**。省、自治區的人民政府**有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章**。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人民代表大會常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）**有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋**。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

於1982年通過並於1991年、2007年、2012年及2017年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各项標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行情序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 中華人民共和國公司法，該法於1993年12月29日經全國人民代表大會常務委員會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日經修訂，最新修訂的中國公司法於2018年10月26日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的中國公司法第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份認購及上市；及

- 《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定必須載入尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的《必備條款》。因此，《必備條款》已載入本公司的公司章程，概要載於本文件「附錄五—公司章程概要」一節。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業(「國有企業」)應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就該被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》(「中國證券法」)，尋求將股份在證券交易所上市的公司股本總額不得少於人民幣30百萬元。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，連同返還股款按銀行同期利率計算利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》（只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動），倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《必備條款》，公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，成為境外上市外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份稱為「境外上市外資股」；發行境外上市外資股的股份有限公司向中國境內投資者發行的股份稱為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊資本；(ii)與持有公司股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)將股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或如按第(iii)、(v)及(vi)項情形收購的股份，不得超過公司已發行股份總數的10%，並應當在三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股權及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；

- 查閱公司的公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，以其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；

- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司的公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

股東週年大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數目達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據《特別規定》，公司召開股東週年大會，持有公司有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

於股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，於股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可膺選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制訂公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下職權：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 公司章程規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；

- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的公司章程的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書(如屬上市公司)以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠誠及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開股東週年大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於股東週年大會獲任命起直至下一屆股東週年大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

公司章程的修訂

公司的公司章程任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。對公司章程所載涉及《必備條款》的規定作出任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i) 公司章程所規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東大會決議解散公司；(iii) 因合併或分立需要解散；(iv) 被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v) 公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前述規定修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制訂清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配予股東。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

暫停及終止上市

中國公司法已刪除有關暫停及終止上市的規定。中國證券法規定，倘出現下列任何情況，證券交易所可決定暫停公司股份在證券交易所買賣：

- (i) 註冊資本或股權分佈不再符合上市公司的必要規定；
- (ii) 公司未按規定公開其財務狀況，或公司的財務報告載有可能誤導投資者的虛假信息；
- (iii) 公司有重大違法行為；
- (iv) 公司連續三年虧損；或
- (v) 有關證券交易所上市規則規定的其他情況。

根據中國證券法，倘在上述(i)所述情況下，在有關證券交易所規定的期限內仍未能達到上市條件，或倘在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正，或倘在上述(iv)所述情況下，在其後一個年度內未能扭虧為盈，則有關證券交易所所有權終止公司股份上市。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。於1998年4月，國務院合併這兩個部門，並對中國證監會進行改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售股本證券的申請和批准程序、股本證券的交易、上市公司的收購、上市股本證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

於1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始實施，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為12章240條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第238條規定，境內企業必須獲得國務院監督管理機構的事先批准才能將股份在境外上市。目前，發行和買賣境外發行的股份(包括H股)主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

滬港通

於2014年4月10日，中國證監會與證監會發佈《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告—預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所(以下簡稱「上交所」、香港聯交所、中國證券登記結算有限責任公司(以下簡稱「中國結算」、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點(以下簡稱「滬港通」)。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向香港聯交所進行申報，買賣規定範圍內的香港聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是香港聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在香港聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

於2014年11月10日，中國證監會與證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、香港聯交所、中國結算、香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

於2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得香港聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

根據中國證監會於2017年12月29日發佈的《中國證監會深化境外上市制度改革開展H股「全流通」試點》及中國證監會於2017年12月29日發佈並經國務院批准的《中國證監會新聞發言人常德鵬就開展H股「全流通」試點相關事宜答記者問》，中國證監會開展H股上市公司「全流通」試點計劃，該計劃規定參與該試點計劃的企業須進行若干程序並滿足以下四項基本條件：

- (1) 符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。

- (2) 所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且為具有一定代表性的優質企業。
- (3) 存量股份的股權結構相對簡單，且存量股份市值不低於10億港元。
- (4) 公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

中國證監會於2019年11月14日頒佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》及於2019年11月15日頒佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，據此H股公司可單獨或在申請再融資時一併提出「全流通」申請。未上市企業在申請首次公開發售時，可一併提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國證券登記結算有限責任公司有關業務規則以及香港市場有關辦理股份登記、股票掛牌上市等規則，辦理股份轉登記業務，並依法進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

於1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「**仲裁法**」），該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據**仲裁法**，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈**仲裁規例**之前，根據**仲裁法**及民事訴訟法制定**仲裁暫行規則**。倘當事人通過協議規定以**仲裁**作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非**仲裁協議**被認定為無效。

《**必備條款**》規定發行人的公司章程須載有**仲裁條款**。**仲裁事項**包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交**仲裁**，則整項申索或爭議都必須提交**仲裁**，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守**仲裁**。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以**仲裁**方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會(「貿仲委」)按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心(「香港國際仲裁中心」)根據其證券仲裁規則(「證券仲裁規則」)進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出仲裁協議的範圍或超出仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據於1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「紐約公約」)。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有專屬管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由中國法院或香港特別行政區法院予以認可和執行。

本附錄載有本公司於2019年5月7日通過的公司章程主要條文概要，並將於H股於香港聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的公司章程的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬重要的所有資料。

1. 股份和註冊資本

本公司在任何時候均設置普通股。本公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他種類的股份。

本公司發行的股票，均為有面值股票，每股面值人民幣1.00元。

本公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

內資股股東和外資股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

2. 股份增減和回購

(1) 增資

本公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規及公司章程的規定，可以採用下列方式增加註冊資本：

- (一) 向社會公眾發行股份；
- (二) 非公開發行股份；
- (三) 向現有股東配售新股；
- (四) 向現有股東派送紅股；
- (五) 以公積金轉增股本；
- (六) 法律、行政法規規定以及相關監管機構批准的其他方式。

本公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據有關法律、行政法規規定、本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定的程序辦理。

(2) 減資

依據公司章程的規定，本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，按照《中國公司法》以及其他有關規定和公司章程規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司減少註冊資本時，應當按照《中國公司法》的規定通知債權人，刊發公告，並根據債權人的要求清償債務或提供相應的擔保。

(3) 回購股份

本公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則和公司章程的規定，回購本公司的股份：

- (一) 為減少公司註冊資本而註銷股份；
- (二) 與持有本公司股票的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的；
- (五) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (六) 本公司為維護公司價值及股東權益所必需；
- (七) 法律、行政法規許可和監管機構批准的其他情況。

本公司依法註銷回購股份後，應向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記並作出相關公告。

被註銷股份的票面總值應當從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，本公司回購其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (一) 本公司以面值價格回購股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額、為回購股份而發行的新股所得中減除；

(二) 本公司以高於面值價格回購股份的，相當於面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額、為回購股份而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：

- 1、 回購的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
- 2、 回購的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額、為回購舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不得超過回購的股份發行時所得的溢價總額，也不得超過回購時公司溢價賬戶(或資本公積金賬戶)上的金額(包括發行新股的溢價金額)；

(三) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：

- 1、 取得回購其股份的回購權；
- 2、 變更回購其股份的合同；
- 3、 解除其在回購合同中的義務。

(四) 被註銷股份的票面總值根據有關規定從本公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於回購股份面值部分的金額，應當計入本公司的溢價賬戶(或資本公積金賬戶)中。

(五) 就發行人有權回購可贖回股份而言：

- 1、 如非經市場或以招標方式回購，則其股份回購的價格必須限定在某一最高價格；及
- 2、 如以招標方式進行回購，則有關招標邀請必須以相同基準向全體股東發出。

3. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自本公司成立之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理人員應當向本公司申報所持有的本公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

4. 就購買本公司或其任何附屬公司股份而提供財務資助

根據公司章程規定，本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

就以上規定而言，「財務資助」包括但不限於：

- (一) 饋贈；
- (二) 擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、補償(但是不包括因本公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利；
- (三) 提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；
- (四) 本公司在無力償還債務、沒有資產淨值或者將會導致資產淨值大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合同或者作出安排(不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

以下的行為不被禁止：

- (一) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的不是為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；

- (二) 本公司依法以其財產作為股息進行分配；
- (三) 以股份的形式分配股息；
- (四) 依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (五) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致公司的資產淨值減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)；
- (六) 本公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的)。

5. 股票及股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名方式。

本公司股票應當載明的事項，除《中國公司法》規定的外，還應當包括本公司股票上市地的證券交易所要求載明的其他事項。

股票由董事長簽署。本公司股票上市地的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章，應當有董事會的授權。本公司董事長或者其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。

在本公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股票上市地的證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一) 各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
- (二) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (三) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四) 各股東所持股份的編號；

(五) 各股東登記為股東的日期；

(六) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

本公司可以依據國務院證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的諒解及協定，將境外上市股份股東名冊正本存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港聯交所掛牌上市的境外上市股份股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外上市股份股東名冊的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市股份股東名冊正、副本的一致性。

境外上市股份股東名冊正副本的記載不一致時，以正本為準。

本公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

(一) 存放在本公司住所的、除本款(二)、(三)項規定以外的股東名冊；

(二) 存放在境外上市的證券交易所所在地的本公司境外上市股份股東名冊；

(三) 董事會為本公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前30日內或者本公司決定分配股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

本公司召開股東大會、分配股息、清算或從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為本公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士，如果其原股票遺失，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

6. 股東的權利和義務

(1) 股東

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。

(2) 股東的權利和義務

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

本公司各類別股東在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

本公司股東作為法人時，應由法定代表人或法定代表人的代理人(如該股東為認可結算所或其代理人)或認可結算所(或其代理人)之代表或委託人代表其行使權利。

本公司普通股股東享有下列權利：

- (一) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；
- (二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並按持股份額行使表決權；
- (三) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (四) 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈予或質押其所持有的股份；
- (五) 依照公司章程的規定獲得有關信息，包括：
 - 1、 在繳付合理費用後得到公司章程副本；

2、 在繳付合理費用後有權查閱和複印：

- (1) 所有股東的名冊副本；
 - (2) 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人有關資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、別名；
 - (b) 主要地址(住所)；
 - (c) 國籍；
 - (d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - (3) 本公司已發行股本狀況；
 - (4) 本公司自上一會計年度末以來本公司購回自己每一類別股份的總值、數值、最高價和最低價，以及為此支付的全部費用的報告；
 - (5) 股東大會的會議記錄(僅供股東審閱)；
- (六) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；
- (七) 法律、行政法規、部門規章或公司章程所賦予的其他權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

- (一) 遵守公司章程；
- (二) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；
- (三) 法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，除非另有規定，不承擔其後追加任何股本的責任。

7. 控股股東權利的限制

除法律、行政法規或本公司股份上市地證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東行使其股東的權利時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或部分股東的利益的決定：

- (一) 免除董事、監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二) 批准董事、監事(為本身或他人利益)以任何形式剝奪本公司財產，包括(但不限於)任何對本公司有利的機會；
- (三) 批准董事、監事(為本身或他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據本公司公司章程提交股東大會通過的本公司改組。

8. 股東大會

(1) 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的權力機構，依法行使以下職權：

- (一) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事、監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (三) 審議、批准董事會的報告；
- (四) 審議、批准監事會的報告；
- (五) 審議、批准本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (六) 審議、批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (七) 對本公司增加或減少註冊資本作出決議；
- (八) 對發行公司債券作出決議；
- (九) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更本公司形式等事項作出決議；
- (十) 修改公司章程；

- (十一) 審議單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三以上的股東的提案；
- (十二) 決定聘用、續聘或解聘本公司會計師事務所；
- (十三) 審議本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額達到本公司最近一期經審計總資產總額25%(含本數)的事項；
- (十四) 法律、行政法規、部門規章及公司章程規定由股東大會決定的其他事項；
- (十五) 本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的其他事項。

非經股東大會事前批准，本公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

股東大會分為年度股東大會和臨時股東大會。股東大會由董事會召集。年度股東大會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的6個月內舉行。

臨時股東大會應在必要時召開。董事會應在任何下列情形發生之日起2個月以內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足《中國公司法》規定的人數或者少於公司章程要求的人數的三分之二時；
- (二) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (三) 單獨或者合計持有本公司10%或以上股份的股東以書面形式要求召開時；
- (四) 董事會認為必要或者監事會提議召開時；
- (五) 兩名或以上獨立非執行董事提議召開時；
- (六) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券交易所的上市規則或公司章程規定的其他情形。

本條第(三)項所述持股股數，按股東提出書面請求日計算。

(2) 股東大會的提案

本公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司有表決權的股份總數百分之三以上的股東，有權在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和本公司的公司章程的有關規定。本公司應當將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

除前款規定外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

(3) 股東大會的通知

股東大會的通知應符合下列要求：

- (一) 以書面形式作出；
- (二) 指定會議的時間、地點和日期；
- (三) 說明會議將討論的事項；
- (四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同(如有)，並對其起因和後果作出認真的解釋；
- (五) 如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；
- (七) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，該股東代理人不必是本公司的股東；
- (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；

本公司召開股東週年大會，應當於會議召開20日／召開臨時股東大會應於會議召開15日前發出書面會議通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊的股東。擬出席股東大會的股東，應當於會議召開10日前，將出席會議的書面回覆送達本公司。就本條發出的通知，其發出日為本公司或本公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市股份股東發出的股東大會通知，可通過本公司股票上市地的證券交易所的指定網站及本公司網站發佈，一經公告，視為所有境外上市股股東已收到有關股東會議的通知。

除公司章程規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。前款所稱公告，應當於股東週年大會召開前20日，臨時股東大會召開前15日的期間內，在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

(4) 股東大會的舉行

任何有權出席股東大會會議並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- (一) 該股東在股東大會上的發言權；
- (二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (三) 以舉手或投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前24小時，或者在指定表決時間前24小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指明的其他地方。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席。董事長無法出席大會時，董事會可推舉一名董事召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東(包括股東代理人)擔任會議主席。

(5) 股東大會的決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的三分之二或以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- (一) 董事會和監事會的工作報告；
- (二) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (三) 董事會和監事會成員的任免(職工代表董事、監事除外)及其報酬事項；
- (四) 本公司年度財務預、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (五) 決定聘用、續聘或解聘本公司會計師事務所；
- (六) 本公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額達到本公司最近一期經審計總資產的25%(含本數)的事項，如超過30%的，還需符合《中國公司法》的相關要求；
- (七) 除法律、行政法規規定或者公司章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項；
- (八) 本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的其他需以普通決議通過的事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (一) 本公司增加或者減少股本；
- (二) 本公司發行公司債券；
- (三) 本公司的分立、合併、解散和清算；

- (四) 變更本公司形式；
- (五) 公司章程的修改；
- (六) 法律、行政法規或公司章程規定的，以及股東大會以普通決議通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項；
- (七) 本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的其他需以特別決議通過的事項。

股東(包括股東代理人)在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權。但是本公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

除會議主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。

當以舉手方式表決時，會議主席根據舉手表決的結果，宣佈提議通過情況，並將此記載在會議記錄中，作為最終的依據，無須證明該會議通過的決議中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

如果要求以投票方式表決的事項是選舉會議主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，會議可以繼續進行討論其他事項，投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票、反對票或者棄權票。

當反對和贊成票相等時，會議主席有權多投一票。

(6) 類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按公司章程規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

除法律、行政法規或公司章程另有規定外，下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；
- (四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利；
- (六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；
- (七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十) 增加其他類別股份的權利和特權；
- (十一) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二) 修改或者廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述第(二)至(八)及(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

前款所述「有利害關係的股東」的含義如下：

- (一) 在本公司按公司章程的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在本公司股票上市地的證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指公司章程所定義的控股股東；
- (二) 在本公司按照公司章程的規定在本公司股票上市地的證券交易所外以公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (三) 在本公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會的決議，應當經根據公司章程由出席類別股東會議的有表決權的三分之二或以上的股權表決通過，方可作出。

類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，公司章程中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東會議。

除其他類別股份股東外，內資股股東和境外上市股份股東視為不同類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (一) 經股東大會以特別決議批准，本公司每間隔12個月單獨或者同時發行內資股或境外上市股份，並且擬發行的內資股、境外上市股份的數量各自不超過該類已發行在外股份的20%的；
- (二) 本公司設立時發行內資股、境外上市股份的計劃，自國務院證券監督管理機構批准之日起15個月內完成的；
- (三) 經國務院證券監督管理機構批准，本公司內資股股東將其持有的全部或部分股份轉讓給境外投資人，並在境外證券交易所上市交易，或本公司將已發行的全部或部分未上市股份轉換為境外上市股份。

9. 董事及董事會

(1) 董事

非職工代表的董事由股東大會選舉或更換，任期3年。董事任期屆滿，可連選連任。股東大會在遵守相關法律和行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期末屆滿的董事罷免(但該董事依據任何合同提出的損害賠償要求不受此影響)。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。

董事無需持有本公司任何股份作為任職條件，也沒有針對董事任職或離任設置任何特定的最高或最低年齡限制。

(2) 董事會

本公司設董事會，董事會由7至9名董事組成。獨立非執行董事不得少於3人並應佔董事會總人數的三分之一以上。董事會設董事長1名。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一) 召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決議；
- (三) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (四) 制訂本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (五) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (七) 擬訂本公司重大資產收購和出售、回購本公司股票或合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (八) 決定本公司內部管理機構的設置；

- (九) 根據董事長提名，聘任或者解聘本公司總經理、董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理和財務總監等其他高級管理人員；
- (十) 決定前述高級管理人員薪酬事項；
- (十一) 制定本公司的基本管理制度；
- (十二) 制訂公司章程的修改方案；
- (十三) 向股東大會提請聘請或更換會計師事務所；
- (十四) 聽取本公司總經理及其他高級管理人員的工作彙報並檢查總經理及其他高級管理人員的工作；
- (十五) 在股東大會授權範圍內，決定本公司的對外投資；
- (十六) 任何對外擔保事項；
- (十七) 按照本公司股票上市地的證券交易所的上市規則的規定需董事會決策的投資、收購或出售資產、融資、關聯交易等事項；
- (十八) 除《中國公司法》和公司章程規定由股東大會決議的事項外，決定本公司的其他重大事務；
- (十九) 法律法規、公司股票上市地的證券交易所的上市規則、公司章程或股東大會授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)及(十二)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘應由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由過半數的董事(包括委託代表)出席方可舉行。

每名董事有一票表決權。董事會作出決議，除法律、行政法規和公司章程另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

董事在董事會會議決議事項中有重大利益、與所涉及的公司有關聯關係或存在其他法律法規規定的情形時，不得對該項決議行使表決權或代理其他董事行使表決權。有關董事不會計入相關董事會會議的法定人數內，該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關聯關係董事過半數通過。出席董事會的無關聯董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

10. 董事會秘書

本公司設董事會秘書1名。董事會秘書為本公司的高級管理人員。董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事長提名，董事會聘任或解聘。

本公司聘請的會計師事務所的會計師以及控股股東的管理人員不得兼任本公司董事會秘書。

11. 總經理

本公司設總經理1人，經董事長提名，由董事會聘任或解聘；本公司設副總經理若干人，人選由總經理提名，由董事會聘任或解聘。董事可以兼任總經理、副總經理或其他高級管理人員。

本公司總經理對董事會負責，並行使下列職權：

- (一) 主持本公司的生產經營管理工作，並向董事會報告工作；
- (二) 組織實施董事會決議、本公司年度經營計劃和投資方案；
- (三) 擬訂本公司年度財務預算方案、決算方案，並向董事會提出建議；
- (四) 擬訂本公司的基本管理制度和內部管理機構設置方案；
- (五) 制定本公司具體規章；
- (六) 依據公司章程及本公司有關的內控制度提請董事會聘任或者解聘副總經理、財務總監等其他高級管理人員；
- (七) 依據公司章程及本公司有關的內控制度決定聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的管理人員；
- (八) 擬定本公司職工的工資、福利、獎懲；
- (九) 公司章程和董事會授予的其他職權；

12. 監事會

本公司設監事會。

監事會由3名監事組成，其中一人任監事會主席。監事任期3年，可以連選連任。

監事會應當包括股東代表和適當比例的本公司職工代表，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一。職工代表監事由本公司職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

監事會向股東大會負責，並行使下列職權：

- (一) 對董事、總經理和其他高級管理人員在執行職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- (二) 當董事、高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；
- (三) 檢查本公司的財務狀況；
- (四) 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助復審；
- (五) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行有關職責時召集和主持股東大會；
- (六) 向股東大會提出提案；
- (七) 代表本公司與董事交涉或者對董事起訴；
- (八) 提議召開董事會臨時股東大會；
- (九) 依照《中國公司法》第一百五十一條的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
- (十) 法律、行政法規及公司章程規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

13. 借貸權力

公司章程並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，惟董事會須有權為本公司訂定發行債券並將其股份上市的建議，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准。

14. 財務會計制度

本公司依照法律、行政法規和國務院財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

本公司應當採用人民幣為功能貨幣。

本公司應當在每一財政年度終了時製作財務報告，並依法經審查驗證。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者本公司股票境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重要出入，應當在按照國際或者本公司股票境外上市地會計準則編製的財務報表附註中加以註明。

本公司的財務報告應當在召開年度股東大會的20日以前置備於公司，供股東查閱。本公司的每個股東都有權獲取本章中所提及的財務報告。

本公司應當在年度股東大會召開前至少21日將前述財務報告交付或者以郵資已付的郵件寄給每個境外上市股份股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。在符合法律、行政法規、部門規章及本公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，本公司可採取公告(包括通過本公司網站發佈)的方式進行。

本公司每一財政年度公佈兩次財務報告，即在一財政年度的前6個月結束後的60日內公佈中期財務報告，財政年度結束後的120日內公佈年度財務報告。本公司股票上市地的證券交易所的上市規則另有規定的，從其規定。

15. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十或以上的，可以不再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意法定公積金。

本公司彌補虧損和提取法定公積金後所餘稅後利潤，為可供股東分配的利潤，由本公司根據本公司股東大會決議按股東持有的股份比例分配。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

本公司應當為持有境外上市股份的股東在香港委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取本公司就境外上市股份分配的股息及其他應付的款項，並由其代為保管該等款項，以待支付有關股東。

本公司委任的收款代理人應當符合本公司股票上市地的法律或者證券交易所有關規定的要求。

本公司委任的境外上市股份股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

在遵守中國有關法律、法規的前提下，對於無人認領的股息，本公司可行使沒收權利，但該權利在股息公告日之後6年的期間屆滿前不得行使。

如本公司終止以郵遞方式向某境外上市股份持有人發送股息單，則須規定：該等股息單未予提現，本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權利。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市股份股東的股票，但必須遵守以下的條件：

- (一) 有關股份於12年內最少應已派發3次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (二) 本公司於12年的期間屆滿後，於本公司股票上市地的一份或以上報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並知會本公司股票上市地聯交所有關該意向。

16. 本公司的解散和清算

在任何下列情況之一下，本公司須依法解散並進行清算：

- (一) 股東大會特別決議解散；
- (二) 因本公司合併或者分立需要解散；

- (三) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (四) 本公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；
- (五) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有本公司全部股份表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散本公司；
- (六) 因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (七) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現。

當本公司因發生上述第(一)、(三)、(五)及(七)項的情況而解散，應當在解散事由出現之日起15日內成立清算組，開始清算。清算組由股東大會以普通決議的方式確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後12個月內全部清償本公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出、本公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內、未接到通知書自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算期間，本公司不得開展新的經營活動。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。

本公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

本公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內的收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，須提交股東大會或者人民法院確認，並在經股東大會或者人民法院確認之日起30日內，將前述文件報送本公司登記機關，申請註銷本公司登記，公告本公司終止。

17. 公司章程的修訂

本公司根據法律、行政法規及公司章程的規定，可以修改公司章程。

公司章程的修改，經股東大會特別決議審議通過之日起生效；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

1. 有關本集團的進一步資料

(A) 註冊成立

本公司於1996年6月26日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣3百萬元。本公司在中國的註冊辦事處及總部地址均為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208房。

本公司已於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓設立香港營業地點，並已於2019年10月14日根據公司條例第16部登記為非香港公司。根據公司條例規定，劉國賢先生已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件。其接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。

由於我們在中國註冊成立，故我們須遵守中國相關法律及法規。中國法律及主要監管規定相關方面的概要載於本招股章程附錄四。公司章程概要載於本招股章程附錄五。

(B) 本公司註冊資本變動

於本公司成立日期，初始註冊資本為人民幣3百萬元，均已悉數繳足。

除下文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

於2019年5月10日，透過將資本儲備人民幣80,000,000元及未分配溢利人民幣220,000,000元按當時股東的持股比例予以資本化，本公司註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。增資完成後，本公司的記名股份總數由100,000,000股內資股增至400,000,000股內資股；且本公司由保利發展控股及西藏贏悅分別直接擁有95%及5%股份。

緊隨全球發售後(假設超額配股權未獲行使)，本公司註冊資本將為人民幣533,333,400元，分為533,333,400股股份，包括400,000,000股內資股及133,333,400股H股，分別約佔本公司已發行股本總額的75%及25%。

(C) 我們附屬公司的註冊資本變動

我們的附屬公司列表載於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

除下文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本並無變動。

於2017年8月23日，湖南保利天創的註冊資本由人民幣21,000,000元增至人民幣31,000,000元。

於2019年5月20日，保利物業管理(北京)有限公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元。

於2019年9月11日，保利(上海)城市建設服務有限公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣100,000,000元。

(D) 股份購回限制

有關本公司購回股份的詳情，請參閱本招股章程附錄五「公司章程概要」一節。

(E) 於2019年5月7日舉行的股東大會上通過的決議案

於2019年5月7日舉行的股東大會上，股東通過以下決議案(其中包括)：

- (a) 批准本公司發行H股及上市，其中將予發行的H股數目不得少於緊隨全球發售後已發行股份總數的15%(未計及超額配股權獲行使而可予發行的H股)，並批准該等H股隨後在香港聯交所上市；
- (b) 授出有關不超過上述已發行H股數目15%的超額配股權；
- (c) 待全球發售完成後，採納於上市日期生效的公司章程，並授權董事會及董事會授權人士根據相關法律法規及相關政府部門的規定修訂公司章程；及
- (d) 授權董事會及董事會授權人士處理與(其中包括)H股發行及上市相關的所有其他事宜。

2. 有關本公司業務的進一步資料

(A) 我們的重大合約概要

於緊接本招股章程日期前兩年內我們已訂立以下對我們的業務而言屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過往中訂立的合約)，各合約副本均已提交香港公司註冊處處長進行登記：

- (a) 彌償契據；
- (b) 不競爭承諾；
- (c) 本公司、GIC Private Limited、聯席保薦人及UBS AG香港分行訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議；
- (d) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、聯席保薦人及廣發證券(香港)經紀有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議；
- (e) 本公司、中國國有企業結構調整基金股份有限公司、聯席保薦人及農銀國際證券有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議；
- (f) 本公司、中交國際(香港)控股有限公司及聯席保薦人訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議；及
- (g) 香港包銷協議。

(B) 我們的知識產權**(a) 商標**

於2019年6月30日，本集團為以下對本集團業務屬重大的中國商標擁有人：

編號	商標	類別	商標編號	屆滿日期	註冊地點	註冊擁有人
1.		36	23512402	2028年 6月27日	中國	本公司
2.		37	9972976	2023年 1月27日	中國	本公司
3.		36	18197995	2026年 12月6日	中國	湖南保利 天創

於最後實際可行日期，本集團為以下對本集團業務屬重大的香港商標擁有人：

1.		36	304949209	2029年 6月4日	香港	本公司
2.		37	304949182	2029年 6月4日	香港	本公司
3.		43	304949173	2029年 6月4日	香港	本公司
4.		45	304949164	2029年 6月4日	香港	本公司

於最後實際可行日期，根據與保利發展控股訂立的商標許可協議，我們有權使用以下商標。有關該等商標許可協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

編號	商標	類別	商標編號	屆滿日期	註冊地點	註冊擁有人
1.	保利物業	36	10017412	2022年 11月27日	中國	保利 發展控股
2.	保利物業	37	10018517	2022年 11月27日	中國	保利 發展控股

編號	商標	類別	商標編號	屆滿日期	註冊地點	註冊擁有人
3.		37	3475707	2025年 5月20日	中國	保利 發展控股

於2019年6月30日，我們已於中國申請註冊以下商標：

編號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
1.	保利星云企服	35	37747682	2019年4月24日	本公司
2.	保利星云企服	36	37765110	2019年4月24日	本公司
3.	保利星云企服	37	37764448	2019年4月24日	本公司
4.	保利星云企服	39	37751575	2019年4月24日	本公司
5.	保利星云企服	41	37764334	2019年4月24日	本公司
6.	保利星云企服	42	37744779	2019年4月24日	本公司
7.	保利星云企服	43	37767350	2019年4月24日	本公司
8.	保利星云企服	44	37759154	2019年4月24日	本公司
9.	保利星云企服	45	37766254	2019年4月24日	本公司
10.	亲情和院	9	37750208	2019年4月24日	本公司
11.	亲情和院	35	37760699	2019年4月24日	本公司
12.	亲情和院	38	37762514	2019年4月24日	本公司
13.	亲情和院	41	37767313	2019年4月24日	本公司
14.	亲情和院	42	37741818	2019年4月24日	本公司
15.	亲情和院	45	37766307	2019年4月24日	本公司
16.	东方礼遇	9	37762089	2019年4月24日	本公司
17.	东方礼遇	35	37753304	2019年4月24日	本公司
18.	东方礼遇	36	37762465	2019年4月24日	本公司

編號	商標	類別	申請編號	申請日期	申請人
19.	东方礼遇	37	37762480	2019年4月24日	本公司
20.	东方礼遇	38	37762503	2019年4月24日	本公司
21.	东方礼遇	41	37767540	2019年4月24日	本公司
22.	东方礼遇	42	37759104	2019年4月24日	本公司
23.	东方礼遇	45	37754484	2019年4月24日	本公司

(b) 域名

於2019年6月30日，本集團為以下對本集團業務屬重大的域名註冊擁有人：

編號	域名	屆滿日期
1.	polywuye.com	2020年6月18日
2.	hnbltc.com	2021年3月21日

(c) 著作權

於2019年6月30日，本集團已於中國取得以下對我們業務屬重大的軟件著作權：

編號	著作權	登記號	著作權擁有人	首次發表日期	現狀
1.	電梯運行信息 監控軟件V1.0	2019SR0183145	本公司	2018年 10月31日	有效
2.	多媒體機器支付 系統V1.0	2019SR0189611	本公司	2018年 12月20日	有效
3.	分布式呼叫中心 管控平台V1.0	2091SR0186259	本公司	2018年 12月8日	有效
4.	機電設備綜合 管理軟件V1.0	2019SR0183842	本公司	2018年 12月12日	有效

編號	著作權	登記號	著作權擁有人	首次發表日期	現狀
5.	基於大數據的 監控數據分析 儲存管理軟件V1.0	2019SR0183735	本公司	2018年 12月25日	有效
6.	社區投訴 管理軟件V1.0	2019SR0186837	本公司	2018年 10月8日	有效
7.	投訴電話通話 處理系統V1.0	2019SR0225669	本公司	不適用	有效
8.	物流配送機器人 操控系統V1.0	2019SR0186791	本公司	2018年 10月13日	有效
9.	物業故障報修 處理軟件V1.0	2019SR0225664	本公司	不適用	有效
10.	小區水電安全 監測系統V1.0	2019SR0225659	本公司	不適用	有效
11.	信息發佈系統V1.0	2019SR0225656	本公司	不適用	有效
12.	泳池水質環境監測及 漏電保護系統V1.0	2019SR0232985	本公司	不適用	有效
13.	在線視頻監控 管理平台V1.0	2019SR0183159	本公司	2018年 10月26日	有效
14.	智慧社區 安防軟件V1.0	2019SR0183850	本公司	2018年 10月18日	有效
15.	智慧社區定時 巡更系統V1.0	2019SR0186771	本公司	2018年 11月2日	有效

編號	著作權	登記號	著作權擁有人	首次發表日期	現狀
16.	智慧社區物流綜合 管理平台V1.0	2019SR0223620	本公司	2018年 11月15日	有效
17.	智慧社區物業信息化 協同管理平台V1.0	2019SR0223631	本公司	不適用	有效
18.	智慧社區住戶信息 大數據管理與 應用系統V1.0	2019SR0220761	本公司	不適用	有效
19.	智慧停車場收費 管理軟件V1.0	2019SR0186767	本公司	2018年 11月10日	有效
20.	智慧物業ERP綜合 管理平台V1.0	2019SR0224183	本公司	不適用	有效
21.	智能服務櫃儲存 控制系統V1.0	2019SR0224203	本公司	不適用	有效
22.	智能化供電數據 管理系統V1.0	2019SR0189157	本公司	2018年 11月15日	有效
23.	智能化路燈 控制系統V1.0	2019SR0186273	本公司	2018年 11月22日	有效
24.	智能化社區服務 管理系統V1.0	2019SR0183754	本公司	2018年 11月27日	有效
25.	智能數據採集管理 系統V1.0	2019SR0186764	本公司	2018年 11月30日	有效
26.	自動澆水管控 系統V1.0	2019SR0189150	本公司	2018年 12月3日	有效

3. 有關董事及監事的進一步資料

(A) 董事及監事合約詳情

根據上市規則第19A.54條，各董事均與本公司訂立服務合約。該等服務協議的主要詳情包括(其中包括)：(a)自2019年10月23日開始為期三年；(b)根據其各自條款終止；及(c)仲裁條款。服務合約可根據公司章程及適用的法律法規予以續訂。

根據上市規則第19A.55條，各監事均與本公司訂立合約。該等服務協議的主要詳情包括(其中包括)：(a)自2019年10月23日開始為期三年(除於2019年10月11日開始的我們職工代表監事的服務協議之外)；(b)根據其各自條款終止；及(c)仲裁條款。服務協議可根據公司章程及適用的法律法規予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事以其各自的董事或監事身份(視情況而定)已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主自行終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

(B) 董事及監事的薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，向董事及監事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金及花紅、養老金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險)分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣1.7百萬元。

除上文所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們並無向董事及監事支付或應付任何其他款項。

概無任何董事據以放棄或同意放棄未來薪酬的安排，且於本財政年度並無任何董事放棄任何薪酬。

根據目前行之有效的安排，截至2019年12月31日止年度，應付董事及監事的薪酬總額估計分別約為人民幣4.2百萬元及人民幣1.3百萬元。

各董事及監事均有權就其履行職責時適當產生的所有合理費用獲得報銷。

4. 權益披露

(A) 本公司及其相聯法團董事、監事及最高行政人員的權益披露

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權概無獲行使，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有於H股上市後(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及香港聯交所，或(b)根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述登記冊，或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉(如適用)將如下：

董事及 監事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 股份數目 ⁽¹⁾	概約權益 百分比
黃海	保利發展控股	實益擁有人	871,984(L)	0.007%
	保利發展控股	實益擁有人	187,713 ⁽²⁾	0.002%
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	518,400(L)	0.004%
	保利發展控股	實益擁有人	552,097 ⁽²⁾	0.005%
黎家河	保利發展控股	實益擁有人	136,519 ⁽²⁾	0.001%
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	99,378(L)	0.001%
	保利發展控股	實益擁有人	102,388 ⁽²⁾	0.001%
	貴州久聯民爆器材發展 股份有限公司	實益擁有人	1,900(L)	0.00039%
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	40,003(L)	0.0003%
	保利發展控股	實益擁有人	269,022 ⁽²⁾	0.002%
陳淑萍	保利發展控股	實益擁有人	2,707(L)	0.00002%

附註：

- (1) 「L」表示該名人士在股份中的好倉。
- (2) 有關權益於最後實際可行日期的形式為購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於最後實際可行日期的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。

(B) 本公司主要股東的權益披露

有關於緊隨全球發售完成後將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士資料，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

(C) 主要股東於本公司附屬公司的權益披露

據董事所深知，於最後實際可行日期，以下人士將於緊隨全球發售完成後直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司相關附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

本公司附屬公司名稱	股東名稱	身份／權益性質	股權概約百分比 (%)
保利(長春)物業服務有限公司	長春市輕軌六合房地產開發有限公司	實益權益	50%
湖南保利同元物業管理有限公司	湖南同元文化古鎮旅遊開發有限公司	實益權益	49%
保利保定物業服務有限公司	河北潤卓房地產開發有限公司	實益權益	49%
吉安市保利金物業服務有限公司	吉安市井岡山開發區金廬陵經濟發展有限公司	實益權益	39%
	吉安市鑫昱環保科技有限公司	實益權益	10%

本公司附屬公司名稱	股東名稱	身份／權益性質	股權概約百分比 (%)
保利觀瀾(武漢)物業 服務有限公司	武漢觀瀾物業服務 有限公司	實益權益	20%
保利(包頭)物業服務 有限公司	包頭市神澤投資 有限公司	實益權益	17.34%
	包頭市成澤技術諮詢 有限公司	實益權益	5.16%
廣州和創中味餐飲 服務有限公司	廣州中味餐飲服務 有限公司	實益權益	49%
湖南保利天創	易帥先生	實益權益	24%
	羅贊先生	實益權益	16%
保利暉創(重慶)城市綜 合服務有限公司	重慶世紀恒潤實業 有限公司	實益權益	39%
	重慶祥瑞控股 集團有限公司	實益權益	10%
保利中設(北京)物業 管理有限公司	中國機械設備工程股份 有限公司	實益權益	40%

本公司附屬公司名稱	股東名稱	身份／權益性質	股權概約百分比 (%)
和創愛奇(廣州)運營 管理有限公司	廣州愛奇文化體育發展 有限公司	實益權益	49%
湖南省星創城市 運營管理有限公司	廣州行盛集團有限公司	實益權益	49%
廣東和加家居科技 有限公司	佛山市承鑫股權投資 合夥企業(有限合夥)	實益權益	40%
保利萬騰河北物業服務 有限公司	河北萬騰房地產開發集團 有限公司	實益擁有人	49%
山東城投保利暉創城市 服務有限公司	菏澤市城投物業服務 有限公司	實益擁有人	49%

(D) 免責聲明

除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期：

- (a) 我們的董事、監事或最高行政人員概無於本公司任何股份、相關股份或債權證或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有於H股上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及香港聯交所，或(ii)根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述登記冊，或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事概不知悉有任何人士(並非董事或我們的最高行政人員)將於緊隨全球發售完成後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益；
- (c) 概無董事、監事或名列本附錄「(G)專家資格」一段的各方於本公司的發起過程中，或於本集團於緊接本招股章程日期前兩年內收購或處置或租賃，或擬由本集團收購或處置或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (d) 概無董事或監事或名列本附錄「(G)專家資格」一段的各方於本招股章程日期存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 除與包銷協議有關者外，概無名列本附錄「(G)專家資格」一段的各方：
 - (i) 於我們的任何股份或我們附屬公司的任何股份中合法或實益擁有權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；
- (f) 概無董事或監事為於本公司股份或相關股份中擁有於H股在香港聯交所上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員；
- (g) 概無董事、監事或彼等各自的聯繫人或據董事所知擁有我們註冊資本5%以上的任何股東於我們的五大業務客戶及供應商中擁有任何權益；
- (h) 概無董事或監事於與或可能與我們的業務構成直接或間接競爭的業務中擁有權益；及
- (i) 概無董事或監事就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月獲任何人士支付現金或股息或其他利益，作為加入本公司或於加入本公司時的獎勵，或作為離職補償，或就其為本公司發起或成立所提供服務而獲任何人士支付現金或股息或其他利益。

5. 其他資料

(A) 遺產稅

董事已獲悉，根據中國法律，本公司及我們任何附屬公司不大可能就遺產稅承擔重大責任。

(B) 彌償

保利發展控股已與本公司(為其本身及作為本公司各附屬公司的受託人)訂立彌償契據(即上文「2.有關本公司業務的進一步資料-(A)我們的重大合約概要」(a)段所述合約)，以於往績記錄期間開始之日起至全球發售成為無條件當日止(首尾兩日包括在內)，就因我們未能代僱員登記及/或繳納而可能須繳納及支付的社會保險及住房公積金供款而產生的任何成本、開支、罰款及賠償提供悉數彌償。

(C) 訴訟

截至最後實際可行日期，我們並無牽涉可能對我們的財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟、仲裁或行政程序。據董事所知，概無未決或令本公司面臨威脅的重大訴訟、仲裁或行政程序。

(D) 股份購回的限制

有關詳情，請參閱本招股章程附錄四「中國及香港主要法律及監管規定概要—中國公司法、《特別規定》及《必備條款》—購回股份」一節。

(E) 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向香港聯交所上市委員會申請批准我們的H股上市及買賣。本公司已作出一切必要安排以使H股獲准納入中央結算系統。聯席保薦人確認彼等各自均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

本公司已與各聯席保薦人訂立委聘協議，據此，本公司同意就聯席保薦人在全球發售中擔任本公司聯席保薦人而向彼等支付總費用250,000美元。

(F) 開辦費用

我們並無產生開辦費用。

(G) 專家資格

已於本招股章程發表意見的專家資格(定義見上市規則)如下：

名稱	資格
廣發融資(香港)有限公司	一家可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
華泰金融控股(香港)有限公司	一家可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
農銀國際融資有限公司	一家可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
北京德恒律師事務所	中國法律顧問
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
中指院	行業顧問

(H) H股持有人的稅項

倘H股的出售、購買及轉讓於本公司H股股東名冊生效(包括在香港聯交所進行交易的情況)，則出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。有關出售、購買及轉讓的現行香港印花稅稅率為每1,000港元代價(或部分)共須繳納1.00港元或所出售或轉讓的H股公平值(以較高者為準)。

(I) 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事已確認，自2019年6月30日起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

(J) 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(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

(K) 同意書

本附錄「(G)專家資格」一段中所述各專家已就本招股章程的刊發發出書面同意，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載其任何證書、函件、意見或報告及引述其名稱，且並無撤回其各自的同意書。

上文所列專家概無於本公司或任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券。

(L) 發起人

本公司的發起人為保利發展控股及西藏贏悅。

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述的交易向上文所述的發起人支付、配發或提供或建議向彼等支付、配發或提供現金、證券或利益。

(M) 關聯方交易

如本招股章程附錄一所述，本集團於緊接本招股章程日期前兩年內曾進行關聯方交易。

(N) 個人擔保

董事及監事並無就我們獲授的銀行融資向貸方提供個人擔保。

(O) 雙語招股章程

根據上市規則第11.14條及香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條，本招股章程的英文及中文版本分開刊發，並可同時供公眾查閱。

本招股章程以英文編寫，中文譯本僅供參考。本招股章程的中文譯本與其英文版本如有任何不一致，概以英文版本為準。

(P) 其他事項

除本招股章程所披露者外：

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：(i)除本招股章程所披露者外，本集團成員公司並無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；及(ii)概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
- (b) 本集團的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (c) 我們並無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或任何遞延債權證；
- (d) 本公司並無尚未轉換的可換股債務證券；
- (e) 概無據此放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (f) 概無行使任何優先購買權或可轉讓認購權的程序；
- (g) 於過去12個月，我們的業務概無發生可能或已經對財務狀況產生重大影響的中斷；
- (h) 概無影響我們將利潤或資本從香港境外匯回香港的任何限制；
- (i) 本公司概無任何股本或債務證券目前於任何證券交易所或交易系統上市或買賣，且目前亦無尋求或同意尋求於香港聯交所以外的任何證券交易所上市或批准上市；及
- (j) 本集團的附屬公司並非中外合營企業或並無作為或以合作經營或合約式合營企業經營業務。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的副本；
- (b) 「附錄六一法定及一般資料—5.其他資料—(K)同意書」所述的書面同意；及
- (c) 「附錄六一法定及一般資料—2.有關本公司業務的進一步資料—(A)我們的重大合約概要」所述的各重大合約。

備查文件

以下文件的副本由本招股章程日期起計14日(包括該日)內在一般辦公時間於辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓)可供查閱：

- (a) 公司章程中文版；
- (b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (d) 香港立信德豪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，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 中指院編製的行業報告；
- (f) 我們的中國法律顧問北京德恒律師事務所就我們的一般事宜及物業權益出具的中國法律意見；
- (g) 「附錄六一法定及一般資料—2.有關本公司業務的進一步資料—(A)我們的重大合約概要」所述的重大合約；
- (h) 「附錄六一法定及一般資料—5.其他資料—(K)同意書」所述的書面同意；
- (i) 「附錄六一法定及一般資料—3.有關董事及監事的進一步資料—(A)董事及監事合約詳情」所述的服務合約；及
- (j) 中國公司法、《特別規定》及《必備條款》以及其非官方英文譯文。



POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.
保利物業發展股份有限公司