SINO-OCEAN

远洋服务

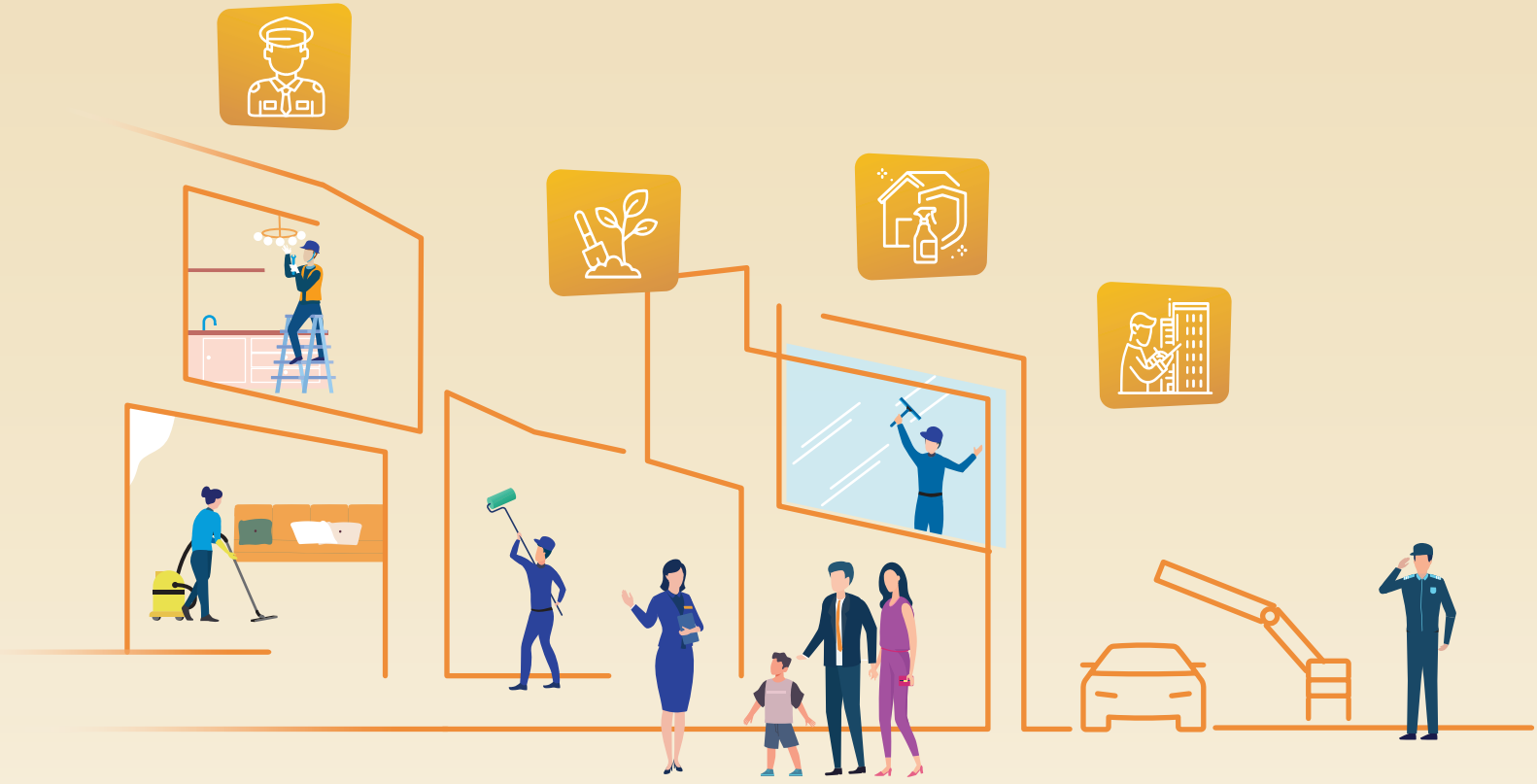
遠洋服務控股有限公司

SINO-OCEAN SERVICE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6677

全球發售



聯席保薦人 (以英文字母排序)

CICC 中金公司　citi

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (以英文字母排序)

CICC 中金公司　citi　HSBC 滙豐

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (以英文字母排序)

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　中銀國際　中信证券 CITIC SECURITIES　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　海通國際 HAITONG　ICBC 工银国际　絲路國際 SILK ROAD INTERNATIONAL

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。

Sino-Ocean Service Holding Limited
遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	：	**296,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	：	**29,600,000股股份(可予重新分配)**
國際發售股份數目	：	**266,400,000股股份(包括優先發售項下的30,488,000股預留股份)(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)**
最高發售價	：	**每股發售股份6.70港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時繳足，多繳股款可予退還)**
面值	：	**每股股份0.1港元**
股份代號	：	**6677**

聯席保薦人(以英文字母排序)

CICC 中金公司　　citi

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(以英文字母排序)

CICC 中金公司　　citi　　HSBC 滙豐

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人(以英文字母排序)

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　中銀國際　中信证券 CITIC SECURITIES　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　海通國際 HAITONG　ICBC 工银国际　絲路國際 SILK ROAD INTERNATIONAL

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份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節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條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協商釐定。定價日預期將為2020年12月10日(星期四)(香港時間)或前後，且於任何情況下不遲於2020年12月16日(星期三)(香港時間)，除非另行公佈。發售價將不超過每股發售股份6.70港元，而現時預期將不低於5.50港元。倘出於任何原因，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司並未於2020年12月16日(星期三)(香港時間)(或另行公佈的其他時間)前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

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

倘於香港發售股份開始在聯交所交易當日上午8時正前出現若干情況，則聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。該等情況載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－終止理由」一節。

發售股份並無且將不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定的情況或毋須遵守相關規定的交易除外。因此，發售股份僅可(i)根據美國證券法第144A條或在另行獲豁免遵守美國證券法登記規定的情況下或毋須遵守相關規定的交易中在美國境內向合資格機構買家提呈發售或出售及(ii)根據美國證券法S規例在美國境外提呈發售或出售。

2020年12月7日

向合資格遠洋股東寄發**藍色**申請表格 ..... 2020年12月7日(星期一)
或之前

香港公開發售及優先發售開始以及
白色及**黃色**申請表格可供索取 ..... 自2020年12月7日(星期一)
上午九時正起

通過以下其中一種方式使用**網上白表**服務
完成電子申請的截止時間[2]

(1) 指定網站**www.hkeipo.hk**

(2) **IPO App**(可於App Store或Google Play
搜尋「**IPO App**」下載
或於**www.hkeipo.hk/IPOApp**或
www.tricorglobal.com/IPOApp下載) ..... 2020年12月10日(星期四)
上午十一時三十分

透過指定網站**www.hkeipo.hk**使用**網上藍表**
服務完成申請的截止時間[2] ..... 2020年12月10日(星期四)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記[3] ..... 2020年12月10日(星期四)
上午十一時四十五分

(a)遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格;(b)透過
網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成**網上白表**
申請及**網上藍表**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] ..... 2020年12月10日(星期四)
中午十二時正

截止辦理申請登記[3] ..... 2020年12月10日(星期四)
中午十二時正

預期定價日[5] ..... 2020年12月10日(星期四)

(1) 刊登有關發售價、國際發售踴躍程度、
香港公開發售及優先發售的認購水平以及香港發售
股份及預留股份的分配基準的公告 ..... 2020年12月16日(星期三)
或之前

(2) 透過「如何申請香港發售股份及預留股份－E.公佈結果」一節所述各種渠道公佈香港公開發售及優先發售的分配結果 ..... 自2020年12月16日(星期三)起

(3) 分別在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinooceanservice.com.cn**(6)刊登載有上文(1)和(2)所述的公告 ..... 自2020年12月16日(星期三)起

可於**www.tricor.com.hk/ipo/result**及**www.hkeipo.hk/IPOResult**或**IPO App**內的「分配結果」利用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公開發售及優先發售的配發結果..... 2020年12月16日(星期三)起

寄發／領取股票(7)及退款支票／電子自動退款指示(如適用)..... 2020年12月16日(星期三)或之前

預期股份開始在聯交所買賣..... 2020年12月17日(星期四)

附註：

(1) 除另有載述者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。

(2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**使用**網上白表**服務或**網上藍表**服務遞交申請。倘　閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續，完成支付申請股款。

(3) 倘於2020年12月10日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，則該日不會開始辦理或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」一節。

(4) 透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及預留股份－A.申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

(5) 除非另行公佈，否則定價日預期將為2020年12月10日(星期四)或前後，且於任何情況下不遲於2020年12月16日(星期三)。倘出於任何原因，定價協議雙方並未於2020年12月16日(星期三)(或另行公佈的其他時間)前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

(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份。

(7) 僅於全球發售在各方面均成為無條件的情況下，股票方會於上市日期(預期為2020年12月17日(星期四))上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者若於收到股票前或股票成為有效的所有權憑證前根據公開分配資料買賣股票，須自行承擔全部風險。

倘申請人透過**網上白表**服務及**網上藍表**服務遞交申請並以單一銀行賬戶支付申請股款，則電子自動退款指示(如有)將發送至其申請付款銀行賬戶。倘申請人透過**網上白表**服務及**網上藍表**服務提出申請並以多個銀行賬戶支付申請股款，則退款支票將以普通郵遞方式寄往申請人向指定**網上白表**及**網上藍表**服務供應商發出的申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

有關全球發售的架構(包括其條件)及申請香港發售股份及預留股份程序的詳情，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節。

倘全球發售並無成為無條件或根據其條款被終止，全球發售將不會進行。在此情況下，本公司將盡快作出公佈。

藍色申請表格已寄發予所有合資格遠洋股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)。此外，合資格遠洋股東將按彼等根據遠洋公司通訊政策選擇或視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格遠洋股東已根據遠洋公司通訊政策選擇從遠洋收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取遠洋公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)將寄發予該名合資格遠洋股東。

倘合資格遠洋股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從遠洋收取公司通訊的電子版本，則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可於本公司網站**www.sinooceanservice.com.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版本的合資格遠洋股東，可隨時向卓佳證券登記有限公司發出書面要求或透過**is-enquiries@hk.tricorglobal.com**向卓佳證券登記有限公司發出電郵，要求免費索取本招股章程的印刷本。卓佳證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向

該名合資格遠洋股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格遠洋股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

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

目　錄

致投資者的重要通知

本公司僅為就香港公開發售及優先發售而刊發本招股章程，除香港發售股份及預留股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或遊說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出售要約或遊說購買的要約。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到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法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、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、連屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。我們的網站**http://www.sinooceanservice.com.cn**所載資料並不構成本招股章程的一部份。*

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

釋義 21

技術詞彙表 38

前瞻性陳述 41

風險因素 43

豁免遵守上市規則 80

有關本招股章程及全球發售的資料 83

董事及參與全球發售的各方 87

公司資料 93

行業概覽 96

監管概覽 110

歷史、重組及公司架構 136

業務 158

與控股股東的關係 235

關連交易 248

董事及高級管理層 269

主要股東 281

股本 283

財務資料 286

未來計劃及所得款項用途 376

基石投資者 384

包銷 392

全球發售的架構 406

如何申請香港發售股份及預留股份 421

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　－　物業估值報告 III-1

附錄四　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五　－　法定及一般資料 V-1

附錄六　－　送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未載有所有可能對　閣下而言屬重要的資料，且僅在整體上屬合格，故應與本招股章程全文一併閱讀。　閣下在決定是否投資於發售股份前，務請閱讀整份招股章程，包括構成本招股章程不可或缺部份的附錄。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的若干特定風險載於「風險因素」一節。　閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名，且被評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。根據中國指數研究院的資料，按總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，我們於2019年的市場份額分別為0.2%及0.3%。

我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋集團(中國領先的綜合性物業開發商)所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀地區擴展至環渤海地區及中國其他地區(主要集中在中國一二線城市)。我們的總部位於北京，截至最後實際可行日期，我們擁有175家附屬公司及分公司，遍及中國24個省、直轄市及自治區。根據中國指數研究院的資料，按總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35強企業的合約建築面積及在管建築面積計，我們為領先的物業管理服務提供商。我們於京津冀地區及環渤海地區均嶄露鋒芒，截至2020年6月30日，我們於該等兩個地區的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的32.9%及28.8%。

截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，遍及中國24個省、直轄市及自治區的54個城市，同時，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積達42.3百萬平方米，包括155個住宅社區及55個非住宅物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如寫字樓、商場及酒店)及公共及其他物業(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)。除物業管理服務外，我們亦提供非業主

增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮询服務及物業工程服務，以及向我們在管物業的業主及住戶提供的各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)。

上市構成自我們控股股東遠洋(其股份於聯交所主板上市)的分拆。

業務模式

我們的服務包括三條主要業務線，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。***我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括(其中包括)秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商寫物業(如寫字樓、商場及酒店)及公共及其他物業(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)。於往績記錄期間，我們基本按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部份按照酬金制收取。

- ***非業主增值服務。***我們向非業主(主要為物業開發商及其他物業管理公司)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動；(ii)諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；及(iii)物業工程服務。

- ***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，以解決彼等的生活及日常所需，主要包括：(i)社區資產增值服務，如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務；(ii)社區生活服務，如家裝服務、購物協助、拎包入住服務、家政及其他定制服務；及(iii)物業經紀服務。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	830,111	68.4	1,051,601	65.3	1,219,641	66.6	581,620	68.6	647,666	71.7
非業主增值服務	204,703	16.9	317,377	19.7	372,643	20.4	167,651	19.8	154,309	17.1
社區增值服務	178,214	14.7	241,331	15.0	237,291	13.0	98,771	11.6	101,719	11.2
總收益	**1,213,028**	**100.0**	**1,610,309**	**100.0**	**1,829,575**	**100.0**	**848,042**	**100.0**	**903,694**	**100.0**

於往績記錄期間，我們的總收益有所增長，主要是由於我們所有業務線的收益均有所增加。尤其是，物業管理服務的收益於往績記錄期間有所增加，主要是由於隨著我們業務規模的擴大，我們的總在管建築面積有所增加，我們管理的物業數量亦有所增加。

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			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	125,507	15.1	137,038	13.0	167,162	13.7	109,896	18.9	157,568	24.3
非業主增值服務	36,669	17.9	51,619	16.3	68,036	18.3	32,712	19.5	35,401	22.9
社區增值服務	89,170	50.0	134,340	55.7	141,481	59.6	60,287	61.0	64,147	63.1
總計	**251,346**	**20.7**	**322,997**	**20.1**	**376,679**	**20.6**	**202,895**	**23.9**	**257,116**	**28.5**

下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由遠洋集團開發的物業	114,531	16.1	102,756	14.4	85,874	12.6	65,815	20.3	84,330	23.8
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	1,440	10.3
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業	4,081	6.0	15,444	8.7	52,423	16.9	27,181	17.8	42,821	27.1
由其他第三方開發／擁有的物業(1)	6,895	14.0	18,838	11.6	28,865	12.8	16,900	16.1	28,977	23.9
總計	**125,507**	**15.1**	**137,038**	**13.0**	**167,162**	**13.7**	**109,896**	**18.9**	**157,568**	**24.3**

附註：

(1) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

與管理由其他第三方開發或擁有的物業相比，管理由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業的毛利率歷史上向來較高，主要是由於我們根據所管理物業的不同類型及位置收取不同的物業管理費。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－物業管理費的定價」一節。

於往績記錄期間，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的總毛利率分別為20.7%、20.1%、20.6%及28.5%。在我們的業務線中，我們的社區增值服務通常錄得較高的毛利率，原因為我們可以利用現有資源提供物業管理服務並減少直接成本(尤其是員工成本)。

整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%大幅上升至截至2020年6月30日止六個月的28.5%，主要是由於物業管理服務的貢獻增加，而物業管理服務於截至2020年6月30日止六個月內錄得較高的毛利率，以及我們所有業務線的毛利率均有所增加(主要由於(i)我們因COVID-19的爆發而有權享有地方政府授予的若干社會保險供款減免(主要與退休金計劃有關)，減少員工成本人民幣21.2百萬元；及(ii)我們通過優化勞動力分配加強成本控制，減少員工成本人民幣4.2百萬元，進而導致我們銷售成本的增幅低於收入的增幅)。

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，包括寫字樓、商場及酒店等商寫物業以及醫院、公共服務設施、政府大樓及學校等公共及其他物業。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益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
住宅社區	579,286	69.8	718,905	68.4	818,004	67.1	388,287	66.8	423,067	65.3
非住宅物業										
－商寫物業	250,825	30.2	296,956	28.2	335,908	27.5	163,886	28.1	181,713	28.1
－公共及其他物業	–	–	35,740	3.4	65,729	5.4	29,447	5.1	42,886	6.6
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有，其餘則由其他第三方開發或擁有。下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的物業管理收益明細及截至所示日期，我們的合約建築面積、在管建築面積及在管物業數量：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
由遠洋集團開發的物業	712,698	85.8	711,462	67.7	683,183	56.0	324,262	55.8	354,366	54.7
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	14,007	2.1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業	68,019	8.2	177,329	16.8	310,744	25.5	152,665	26.2	157,838	24.4
由其他第三方開發／擁有的物業[1]	49,394	6.0	162,810	15.5	225,714	18.5	104,693	18.0	121,455	18.8
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

	截至12月31日												截至6月30日			
	2017年				2018年				2019年				2020年			
	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量
	千平方米	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*	
由遠洋集團開發的物業	28,042	23,416	79.4	76	33,287	24,621	66.0	76	37,567	24,724	61.0	82	38,325	25,378	60.0	88
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	871	–	–	–	1,030	98	0.2	1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業	2,749	2,114	7.2	13	4,522	3,157	8.5	21	7,655	4,651	11.5	25	7,833	4,827	11.4	26
由其他第三方開發／擁有的物業[1]	4,820	3,969	13.4	19	12,623	9,524	25.5	75	13,311	11,154	27.5	90	14,730	11,997	28.4	95
總計	**35,611**	**29,499**	**100.0**	**108**	**50,432**	**37,302**	**100.0**	**172**	**59,404**	**40,529**	**100.0**	**197**	**61,918**	**42,300**	**100.0**	**210**

附註：

(1) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

於往績記錄期間，我們基本按包幹制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收益按酬金制收取。

於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就住宅社區所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.5元、人民幣2.4元、人民幣2.6元及人民幣2.6元，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就商寫物業所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣14.2元、人民幣15.9元、人民幣17.4元及人民幣17.3元。我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣3.7元、人民幣3.8元、人民幣4.0元及人民幣4.1元，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就由其他第三方開發或擁有的物業所收的每月平均物業管理費分別約為每平方米人民幣1.5元、人民幣1.7元、人民幣2.1元及人民幣2.0元。

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)需要我們物業管理及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遠洋集團。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，來自我們的單一最大客戶的收益分別為人民幣239.4百萬元、人民幣247.6百萬元、人民幣250.3百萬元及人民幣98.6百萬元，分別佔我們總收益的19.7%、15.4%、13.7%及10.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，來自我們的五大客戶(大多數為銀行及金融機構、政府部門或機關及物業開發商)的收益分別為人民幣258.7百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣290.2百萬元及人民幣158.2百萬元，分別佔我們總收益的21.3%、17.1%、15.9%及17.5%。

我們的主要供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務提供秩序維護、清潔、綠化及園藝服務的分包商，(ii)我們日常營運及物業工程服務所需工具及材料的供應商，(iii)能源供應商，及(iv)銷售停車位的物業開發商。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分包商。於2017年、2019年及截至2020年6月30日止六個月，我們單一最大供應商為北京百思得科技服務有限責任公司(「**北京百思得科技**」，一家清潔服務提供商)。北京百思得科技於2017年為獨立第三方，於2018年成為我們的合營企業。於2018年，我們單一最大供應商為遠洋集團，提供租賃及員工餐廳餐飲服務以及為未售出停車位提供銷售服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月期間，我們於往績記錄期間來自各單一最大供應商的採購額分別為人民幣24.0百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣107.0百萬元及人民幣46.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的2.5%、6.8%、7.4%及7.2%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們於往績記錄期間來自五大供應商的採購額分別為人民幣66.6百萬元、人民幣247.2百萬元、人民幣256.9百萬元及人民幣108.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的7.0%、19.2%、17.7%及16.7%。

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)一家綜合性物業管理服務提供商，擁有廣闊的地域分佈、快速增長的往績記錄及強大的品牌認知度；(ii)憑藉我們的控股股東遠洋(及其附屬公司、合營企業及聯營公司)及其主要股東擁有多樣化項目組合及優質土地儲備的優勢，為我們帶來持續確定的增長機會；(iii)擁有為高端商寫物業提供一流物業管理服務的多樣化物業管理組合以及多種服務類型，創收渠道來源廣泛；(iv)通過我們優質的物業管理服務提升客戶滿意度、品牌知名度及平均物業管理費；(v)有效的標準化、自動化、數字化及智能化管理令我們的運營及成本效率得以提升；及(vi)經驗豐富且專業的管理團隊，輔以高效的人力資源體系。

業務策略

我們旨在成為中國專注中高端物業的領先的綜合性物業管理服務提供商，並成為健康生活的創造者。我們力求通過實施以下策略繼續增加我們的市場份額，提升知名度：(i)通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合；(ii)持續提供及發展多元化有特色的高品質增值服務，重在挖掘服務價值、資產價值保值及增值以及拓展我們的服務範圍；(iii)通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準；(iv)建立良好

的優質物業管理服務聲譽及提升品牌知名度；及(v)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，應與本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表(包括隨附附註)及「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
收益	1,213,028	100.0	1,610,309	100.0	1,829,575	100.0	848,042	100.0	903,694	100.0
銷售成本	(961,682)	(79.3)	(1,287,312)	(79.9)	(1,452,896)	(79.4)	(645,147)	(76.1)	(646,578)	(71.5)
毛利	**251,346**	**20.7**	**322,997**	**20.1**	**376,679**	**20.6**	**202,895**	**23.9**	**257,116**	**28.5**
銷售及營銷開支	(5,834)	(0.5)	(10,413)	(0.6)	(9,002)	(0.5)	(3,003)	(0.4)	(2,052)	(0.2)
行政開支	(102,594)	(8.5)	(132,200)	(8.2)	(143,878)	(7.9)	(56,959)	(6.7)	(74,212)	(8.2)
金融資產減值虧損淨額	(19,666)	(1.6)	(24,818)	(1.5)	(14,186)	(0.8)	(11,404)	(1.3)	(14,139)	(1.6)
其他收入	2,984	0.2	110,526	6.8	225,397	12.3	112,260	13.3	107,106	11.8
其他收益淨額	15,191	1.3	3,486	0.2	3,093	0.2	1,733	0.2	1,761	0.2
投資物業公平值收益／(虧損)	1,041	0.1	(180)	(0.1)	1,085	0.1	214	0.0	557	0.1
經營溢利	**142,468**	**11.7**	**269,398**	**16.7**	**439,188**	**24.0**	**245,736**	**29.0**	**276,137**	**30.6**
融資成本	(900)	(0.0)	(84,137)	(5.2)	(173,117)	(9.4)	(86,164)	(10.2)	(79,671)	(8.8)
分佔合營企業投資(虧損)／溢利	(231)	(0.0)	149	0.0	333	0.0	117	0.0	1,268	0.1
除所得稅前溢利	**141,337**	**11.7**	**185,410**	**11.5**	**266,404**	**14.6**	**159,689**	**18.8**	**197,734**	**21.9**
所得稅開支	(36,269)	(3.0)	(41,472)	(2.6)	(61,128)	(3.4)	(37,517)	(4.4)	(43,620)	(4.8)
年內／期內溢利	**105,068**	**8.7**	**143,938**	**8.9**	**205,276**	**11.2**	**122,172**	**14.4**	**154,114**	**17.1**
以下各方應佔溢利及全面收益總額：										
本公司擁有人	104,168	8.6	137,153	8.5	206,504	11.3	125,991	14.9	150,766	16.7
非控股權益	900	0.1	6,785	0.4	(1,228)	(0.1)	(3,819)	(0.5)	3,348	0.4
	105,068	**8.7**	**143,938**	**8.9**	**205,276**	**11.2**	**122,172**	**14.4**	**154,114**	**17.1**

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的年內／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣143.9百萬元、人民幣205.3百萬元及人民幣154.1百萬元。於2018年增加主要是由於所有業務線的收益均有所增加，與我們的業務增長相一致。於2019年增加主要是由於收益增加以及我們採取各種成本控制措施令毛利率有所增加。截至2020年6月30日止六個月，溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.2百萬元增加26.1%，至人民幣154.1百萬元，原因為我們錄得較高毛利率(主要原因是員工成本下降)。

於往績記錄期間，作為遠洋(中國)的附屬公司及根據其資本管理計劃，我們已與一家中國第三方投資銀行及經紀公司訂立一項資產支持證券安排，將我們收取若干在管物業的物業管理費的權利證券化，而我們於優先級資產支持證券下的支付義務由遠洋(中國)提供擔保。隨後，我們使用發行該等證券的所得款項向遠洋(中國)提供貸款，計息年利率為8.04%，符合我們的資本管理政策。

由於遠洋集團欲(i)增強其資產流動性；(ii)相對更為靈活的動用所得款項(較銀行貸款而言)；及(iii)拓寬其融資渠道並增強其於資本市場中的品牌名聲及知名度，因此，除傳統銀行貸款外，遠洋集團通過資產支持證券自我們獲取資金。遠洋集團擬通過豐富及拓寬融資渠道優化其資產結構並降低其融資成本。

由於發行資產支持證券及向遠洋(中國)貸款，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月產生的利息開支分別為零、人民幣81.9百萬元、人民幣171.0百萬元及人民幣79.3百萬元，並於各期間錄得利息收入零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。所有該等利息開支及收入均屬非經常性質，且我們日後並不打算訂立類似安排。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－於往績記錄期間應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性」一節。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已向我們償還貸款項下的所有欠付款項。截至最後實際可行日期，所有資產支持證券及擔保均已贖回及解除。

扣除與向遠洋(中國)提供貸款有關的其他收入，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的經營溢利將為人民幣142.5百萬元、人民幣162.4百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣177.7百萬元，各期間的經營利潤率分別為11.7%、10.1%、12.3%及19.7%。扣除與向遠洋(中國)提供貸款有關的其他收入及與資產支持證券有關的財務開支，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的年／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣125.1百萬元、人民幣172.8百萬元及人民幣139.7百萬元，各期間的淨利潤率分別為8.7%、7.8%、9.4%及15.5%。

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日			截至2020年6月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	140,206	3,360,810	3,122,771	356,502
流動資產	1,113,990	978,222	1,034,172	4,102,905
總資產	1,254,196	4,339,032	4,156,943	4,459,407
流動負債	851,226	1,341,110	1,552,422	4,053,776
流動資產／(負債)淨值	262,764	(362,888)	(518,250)	49,129
非流動負債	30,168	2,468,037	2,164,255	25,363
總負債	881,394	3,809,147	3,716,677	4,079,139
本公司擁有人應佔權益	365,028	500,942	417,938	358,921
非控股權益應佔權益	7,774	28,943	22,328	21,347
總權益	372,802	529,885	440,266	380,268

截至2018年及2019年12月31日，我們均錄得流動負債淨值。我們於截至2018年12月31日錄得流動負債淨值人民幣362.9百萬元，主要是由於我們已於2018年中發行資產支持證券，包括即期部份的賬面值人民幣369.0百萬元，而發行有關證券的全部所得款項均撥備作為向遠洋(中國)提供的委託貸款，同時我們已於2018年就資產支持證券償還人民幣203.0百萬元。截至2019年12月31日，我們的流動負債淨值為人民幣518.3百萬元，主要歸因於我們的資產支持證券，其中即期金額人民幣404.0百萬元於截至2019年12月31日仍未償還，且遠洋集團於2019年作出部份墊款。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資產淨值分別為人民幣372.8百萬元、人民幣529.9百萬元、人民幣440.3百萬元及人民幣380.3百萬元。我們於截至2018年12月31日的資產淨值較2017年12月31日有所增加，乃主要由於我們於2018年收購長沙相成及山東聯泰，並擴展業務所致。我們於截至2019年12月31日的資產淨值較2018年12月31日有所減少，乃主要由於我們於2019年向遠洋集團及非控股股東派付股息。截至2020年6月30日的資產淨值較2019年12月31日進一步減少乃主要由於(i)我們於2020年上半年向遠洋集團及非控股股東派付股息；及(ii)因收購遠洋億家物業服務股份有限公司的視作分派，部分被(i)耀勝注資(作為重組的一部分)；及(ii)自遠洋集團合營企業收購於成都乾豪及北京頤堤港的50%股權導致遠洋集團出資所抵銷。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
營運資金變動前的經營現金流量	161,964	210,673	261,782	161,569	203,239
營運資金變動	(400)	(133,930)	(3,867)	(138,348)	(87,188)
已付所得稅	(57,744)	(38,471)	(51,301)	(31,300)	(50,322)
經營活動所得／(所用)現金淨額	103,820	38,272	206,614	(8,079)	65,729
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,421)	(3,090,133)	419,367	194,577	300,540
融資活動(所用)／所得現金淨額	(66,525)	2,765,744	(617,191)	(230,822)	(64,296)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	35,874	(286,117)	8,790	(44,324)	301,973
年／期初現金及現金等價物	664,866	700,740	414,623	414,623	423,413
現金及現金等價物的匯兑收益	–	–	–	–	105
年／期末現金及現金等價物	**700,740**	**414,623**	**423,413**	**370,299**	**725,491**

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣159.7百萬元(主要就融資成本人民幣86.2百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣11.4百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣108.2百萬元、營運資金變動人民幣138.3百萬元以及所得稅付款人民幣31.3百萬元作出負面調整)。該等營運資金的變動主要包括因部分業主及住戶的付款方式致使貿易應收款項及應收票據增加人民幣118.3百萬元。

我們的現金及現金等價物由截至2017年12月31日的人民幣700.7百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣414.6百萬元。該減少主要歸因於就資產支持證券償還借款所用現金流量淨額人民幣203.0百萬元以及收購兩家附屬公司的付款人民幣69.5百萬元。

我們的現金及現金等價物結餘由截至2019年12月31日的人民幣423.4百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣725.5百萬元，乃主要由於截至2020年6月30日止六個月投資活動所得現金流量淨額為人民幣300.5百萬元，主要歸因於收到遠洋(中國)償還於2019年向其提供的貸款人民幣306.0百萬元。

主要財務比率

	截至12月31日／截至該日止年度			截至2020年6月30日／截至該日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	
流動比率[(1)]	1.3	0.7	0.7	1.0
速動比率[(2)]	1.2	0.6	0.6	1.0
權益回報率[(3)](%)	28.2	27.2	46.6	不適用
總資產回報率[(4)](%)	8.4	3.3	4.9	不適用
資本負債比率[(5)](%)	不適用	454.5	483.1	439.9

附註：

(1) 流動比率乃按截至所示日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(2) 速動比率乃按截至所示日期的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。

(3) 權益回報率乃按年內溢利除以相關年度的總權益期末結餘再乘以100%計算。

(4) 總資產回報率乃按年內溢利除以相關年度的資產總額期末結餘再乘以100%計算。

(5) 資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以截至所示日期的總權益再乘以100%計算。

截至2017年、2018年、2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本負債比率分別不適用、454.5%、483.1%及439.9%。我們截至2017年12月31日的資本負債比率為零，乃由於我們處於淨現金狀況。由於我們於2018年發行總金額為人民幣3,152.7百萬元的資產支持證券及北京駿德於2018年向北京遠和提供貸款人民幣10.0百萬元，故我們的資本負債比率由截至2017年12月31日的零大幅上升至截至2018年12月31日的454.5%。我們的資本負債比率由截至2018年12月31日的454.5%進一步上升至截至2019年12月31日的483.1%，乃主要由於我們於2019年宣派及派付股息致使總權益減少。我們的資本負債比率由截至2019年12月31日的483.1%下降至截至2020年6月30日的439.9%，乃主要由於遠洋(中國)於截至2020年6月30日止六個月向我們償還部份貸款致使債務淨額減少，使得截至2020年6月30日的現金及現金等價物增加。

於往績記錄期間，我們已充分利用2018年發行資產支持證券的所得款項向遠洋(中國)提供貸款。因此，我們錄得與資產支持證券有關的大額財務開支及與所提供貸款有關的利息收入。假設該等資產支持證券已自我們的淨債務中扣除，及該等財務開支及利息收入已自我們的財務業績中扣除，我們於截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日處於淨現金狀況，我們截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的總權益分別為人民幣511.1百萬元、人民幣407.8百萬元及人民幣365.9百萬元，我們截至有關日期的資產負債比率分別為零、零及零。

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，遠洋通過其全資附屬公司耀勝擁有本公司已發行股本約90.1%的權益。緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能將予發行的任何股份)，遠洋將通過耀勝擁有本公司約67.57%的權益。因此，截至最後實際可行日期，遠洋及耀勝均將成為我們的控股股東，且於上市後仍為我們的控股股東。截至最後實際可行日期，概無控股股東及其緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條於本招股章程予以披露。有關我們與遠洋集團關係的進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」一節，而有關本公司與遠洋及其聯繫人於上市後的持續關連交易的進一步詳情請參閱「關連交易」一節。上市構成自我們控股股東遠洋的分拆。遠洋董事局認為，分拆符合遠洋及其股東的整體利益，原因為分拆預計會為其創造更大價值。分拆毋須遠洋股東批准。更多資料請參閱「歷史、重組及公司架構－分拆的理由」一節。

遠洋億家股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌

考慮到在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，遠洋億家決議自願將其股份在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。於全國中小企業股份轉讓系統的終止掛牌工作已於2018年3月2日完成。有關在全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌的原因詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求於聯交所上市的原因」一節。

首次公開發售前投資

截至最後實際可行日期，作為首次公開發售前投資者，Smart Estate及Wealth Best分別持有我們已發行股本的約4.9%及5%。緊隨資本化發行及全球發售完成後，Smart Estate及Wealth Best分別將持有我們已發行股本總額的3.68%及3.75%(假設超額配股權未獲行使)，或約3.55%及3.62%(假設超額配股權獲悉數行使)。所授予的特別權利將於上市後終止，而首次公開發售前投資者所持有的股份須受上市日期後6個月禁售期所規限。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」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發行296,000,000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5.50港元計算	**基於指示性發售價範圍的上限每股股份6.70港元計算**
股份的市值[(1)]	6,512.0百萬港元	7,932.8百萬港元
每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[(2)]	1.55港元	1.85港元

附註：

(1) 市值乃基於緊隨資本化發行及全球發售完成後將已發行1,184,000,000股股份計算(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「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資本化發行及全球發售完成後將予發行1,184,000,000股股份的基準計算(假設超額配股權未獲行使)。

股息及股息政策

於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日已分別宣派股息人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣292.1百萬元，其中人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣124.6百萬元已結清。餘下已宣派股息預計將於上市前結清。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。

在組織章程細則及公司法條文的規限下，我們目前計劃自截至2020年12月31日止年度起將不少於本公司擁有人應佔年度溢利的25%分派予股東。股息(如有)的派付及金額視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。建議派付股息亦須根據董事局的全權酌情推薦建議決定，且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「財務資料－股息及股息政策」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份6.10港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的所有包銷費用及估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們估計將收取全球發售所得款項淨額1,697.9百萬港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%或1,018.8百萬港元，將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模。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，我們尚未物色到或致力於任何收購目標；

- 約20%或339.6百萬港元，將用於通過升級我們的智能管理系統建設智能化社區；

- 約10%或169.8百萬港元，將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及

- 約10%或169.8百萬港元，將用作運營資金及一般公司用途。

倘所確定的發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數，我們將按比例調整上述分配金額。進一步詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

風險因素

我們的業務面臨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全球發售有關的風險。我們認為，以下為我們面臨的部份主要風險：(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、按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約且我們於往績記錄期間管理的大部份物業均由遠洋集團開發，遠洋集團業務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新物業管理服務合約的能力；(iii)我們可能遭遇經營成本(尤其是勞工及分包成本)上漲，這可能對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響；(iv)我們的行業競爭激烈，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；(v)我們的業務運營及財務表現已因及可能繼續因COVID-19的爆發而受到影響；及(vi)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。

由於不同投資者於釐定風險是否重大時可能有不同的詮釋及準則， 閣下應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所述風險及不明朗因素。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團的收益模式、成本架構及在管建築面積並無重大變動。以下載列於2020年6月30日後有關我們業務的若干主要發展情況及財務狀況：

- 於2020年8月21日，我們與遠洋資本有限公司(遠洋的一間聯營公司)訂立一份戰略合作協議，為其房地產項目(包括每年新增不少於約2.0百萬平方米合約建築面積的商寫物業、工業園、物流中心及數據中心)提供定制化物業管理服務。

- 於2020年8月21日，我們與遠洋(中國)、華住企業管理有限公司(中國領先的酒店運營商)及城家酒店管理有限公司(中國服務公寓運營商)訂立另一份戰略合作協議。根據該協議，(其中包括)我們將為華住企業管理有限公司及城家酒店管理有限公司的物業提供物業管理服務。

- 截至2020年9月30日，遠洋(中國)已悉數償還我們於2019年向彼等提供的貸款。

- 截至2020年10月31日，我們已獲得12份新的物業管理合約。其中六份來自遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)(包括五個住宅物業及一個商寫物業)，合約建築面積約為0.7百萬平方米。其餘六份來自其他第三方(包括三個住宅物業以及三個公共及其他物業)，合約建築面積約為1.2百萬平方米。其中四份新的物業管理合約(所有住宅物業)是通過招標方式獲得，其餘則透過商業談判獲得。截至2020年10月31日，所有該等物業尚未交付予管理層。

- 截至最後實際可行日期，我們擁有77個由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東已訂約但尚未交付或完全交付的物業，總儲備建築面積為16.0百萬平方米。

- 截至最後實際可行日期，我們已贖回所有資產支持證券，並已解除相關擔保。

爆發COVID-19的影響

由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。截至最後實際可行日期，COVID-19已遍及中國以及全球其他國家和地區，引致大量人員傷亡和感染病例。自COVID-19爆發以來，中國政府採取了一系列措施以預防和控制肺炎疫情，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制以及要求對感染病例及任何疑似感染病例進行強制隔離。

除我們收取物業管理費的及時性受到影響外，鑒於我們持續錄得收入穩定增長，COVID-19疫情過去及日後對我們物業管理服務的負面影響均微乎其微。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」一節。

就我們的非業主增值服務而言，為應對於2020年上半年爆發的COVID-19疫情，客戶暫停營運，導致部分物業開發項目的建設、銷售和營銷活動及交付有所延遲，致使我們來自非業主增值服務的收入下降，包括於2020年上半年來自交付前服務的收入與2019年同期相比下降12.2%。然而，我們的諮詢服務收入略有增長。

就我們的社區增值服務而言，我們來自社區增值服務的收入增長相對較慢，歸因於來自社區資產增值服務的收入增加10.3%，部分被受COVID-19疫情影響，相關增值服務的需求減少，導致2020年上半年的社區生活服務及物業經紀服務的收入較2019年同期分別下降12.9%及31.3%所抵銷。

於2020年上半年，由於我們一直專注於在我們的在管物業中實施及加強衛生及預防措施，且受COVID-19爆發的影響，取消了大部分社區活動，我們產生較少的銷售及營銷開支。

我們的董事確認，COVID-19的爆發不會對我們的持續經營及可持續性產生重大不利影響，原因為(i)物業管理行業是一個涉及社區必需品服務的行業；(ii)於疫情爆發期間，我們的僱員及分包商的工人在履行其工作職責方面並未受到重大干擾；(iii)我們能夠履行我們在所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的義務；(iv)遠洋集團及其他第三方所開發的在建物業的交付日期並未或預計不會嚴重延遲；及(v)本集團有足夠的現金及現金等價物維持本公司的經營。倘我們在極少數情況下因COVID-19疫情(無論由於政府政策或我們無法控制的任何其他原因)而被迫減少或暫停部分業務營運，經計及(i)我們的現金及現金等價物，包括經營活動產生的預期現金；(ii)全球發售預期所得款項淨額的10%指定用作營運資金及一般公司用途；(iii)流動資產變現；(iv)我們可獲得的額外財務資源；(v)貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項根據過往結算模式的估計結算；及(vi)貿易應付款項及借款到期時的估計結算，我們的董事認為，我們將擁有足夠的營運資金，以滿足本招股章程日期後至少13個月的當前資金需求。

有關進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」一節。

無重大不利變動

董事確認，自2020年6月30日以來及直至本招股章程日期，我們的業務或財務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。

上市開支

於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣16.5百萬元，其中人民幣16.3百萬元已於綜合全面收益表扣除，餘下金額人民幣0.2百萬元入賬列作預付款項，將於上市後與股份溢價抵銷。於全球發售完成前，我們預期進一步產生上市開支(包括包銷費用)約人民幣74.8百萬元(基於全球發售指示性發售價範圍的中位數計算及假設超額配股權並未獲行使)，其中估計金額約人民幣21.4百萬元預計將於截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，而估計金額約人民幣53.4百萬元預計將於截至2020年12月31日止年度撥充資本。我們的上市開支總額(包括包銷費用)預計約為人民幣91.3百萬元，約佔全球發售所得款項總額的6.0%(基於全球發售指示性發售價範圍的中位數計算及假設超額配股權並未獲行使)。我們預計，該等上市開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績產生重大影響。

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	就任何人士而言，任何直接或間接控制該人士或受其控制，或受其共同控制的其他人士
「申請表格」	指	就香港公開發售而言的**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格或其中任何申請表格(視乎文義而定)以及就優先發售而言的**藍色**申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	於2020年11月25日有條件採納及於上市日期生效的本公司經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四，經不時修訂或補充
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「保證配額」	指	合資格遠洋股東根據優先發售按保證基準申請按其各自於記錄日期於遠洋的股權釐定的預留股份的權利
「審核委員會」	指	董事局審核委員會
「北京頤堤港」	指	北京頤堤港物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，由本集團擁有50%，及由獨立第三方喬威有限公司擁有50%
「北京九一七」	指	北京九一七信息技術有限公司，一間於2015年10月22日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司

「北京駿德」	指	北京駿德置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，及遠洋的間接全資附屬公司
「北京億空間」	指	北京億空間企業管理有限公司，一間於2015年8月31日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「北京億洋」	指	北京億洋時代樓宇科技有限公司，一間於2015年9月17日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「北京遠和」	指	北京遠和志尚科技服務有限公司，一間於2017年9月1日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「北京遠景」	指	北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司，一間在中國成立的有限公司，及遠洋的間接全資附屬公司
「北京遠坤」	指	北京遠坤房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，及遠洋的間接全資附屬公司
「實益遠洋股東」	指	遠洋股份的任何實益擁有人，其所持遠洋股份於記錄日期按遠洋股東名冊所示以已登記遠洋股東的名義登記
「**藍色**申請表格」	指	將發送予合資格遠洋股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格
「董事局」	指	本公司董事局
「BOMA」	指	建築業主與管理者協會

「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理業務的日子，並非星期六、星期日或香港公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如「股本－資本化發行」一節所述將本公司股份溢價賬內若干進賬金額資本化後將發行887,889,000股股份
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「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、聯名人士或公司
「《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及職能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「長沙相成」	指	長沙相成物業管理有限公司，一間於2006年6月12日在中國成立的有限公司，由遠洋億家擁有60%及獨立第三方雍佩林先生擁有40%。其為本公司的間接非全資附屬公司

「成都乾豪」	指	成都乾豪物業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本集團擁有50%及由獨立第三方偉升有限公司擁有50%
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及獨立第三方
「中國人壽」	指	中國人壽保險(集團)公司，一間於中國成立的公司，及中國人壽保險的控股公司
「中國人壽保險」	指	中國人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的公司，及遠洋的主要股東，於最後實際可行日期直接持有遠洋已發行股本總額約29.59%
「37號文」	指	國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]37號)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「本公司」	指	遠洋服務控股有限公司，一間於2020年4月15日根據開曼群島法律註冊成立的豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義且就本公司而言，指遠洋及耀勝
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病，由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的疾病
「大家保險」	指	大家保險集團有限責任公司，一間於中國成立的公司及大家人壽保險的控股公司
「大家人壽保險」	指	大家人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的公司及遠洋的主要股東，於最後實際可行日期直接持有遠洋已發行股本總數約29.58%
「彌償契據」	指	我們的控股股東以本公司(為其自身及作為本集團各成員公司的受託人)為受益人所訂立日期為2020年11月30日的彌償契據，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償」一節
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司(為其本身及作為本集團各成員公司受託人)為受益人所訂立日期為2020年11月30日的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司的董事

「EDI許可證」	指	線上數據處理及交易處理服務之增值電信業務經營許可證
「企業所得税法」	指	《中華人民共和國企業所得税法》
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於或透過聯交所進行交易；及(b)其名稱登記於聯交所所存置之名單、股東名冊或名冊作為可於或透過聯交所進行交易之人士
「極端情況」	指	一旦出現會導致香港日常業務受到干擾及／或影響上市日期的極端情況或事件
「GDP」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「大中華地區」	指	由中國、香港及澳門組成之地區
「**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
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或就本公司成為我們現時附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身(視情況而定)經營的業務
「杭州新時代」	指	杭州遠洋新時代物業管理有限公司，一間於1999年4月29日在中國成立的有限公司，由遠洋億家擁有60%及獨立第三方杭州市房地產開發集團有限公司擁有40%。其為本公司的間接非全資附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「**網上藍表**」	指	通過**網上藍表**指定網站**www.hkeipo.hk**在線遞交申請，並以合資格遠洋股東本身名義獲發行預留股份的申請
「**網上藍表**服務供應商」	指	本公司所指定且載列於指定網站**www.hkeipo.hk**的**網上藍表**服務供應商
「**網上白表**」	指	通過**網上白表**指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**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指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**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、香港會計準則、修訂本及相關詮釋
「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限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的29,600,000股發售股份，可根據「全球發售的架構」一節所述進行調整

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購(可根據「全球發售的架構」一節所述進行調整)，進一步詳情載述於「全球發售的架構」一節
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、遠洋、聯席全球協調人、聯席保薦人與香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2020年12月4日的包銷協議。進一步詳情請參閱「包銷－包銷安排及費用」一節
「ICP許可證」	指	由相關中國政府機關發出、服務範圍涵蓋信息服務的增值電信業務經營許可證
「獨立第三方」	指	據本公司董事所知，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何實體或人士
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的266,400,000股發售股份(包括，為免生疑，優先發售的30,488,000股預留股份)，連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份(如「全球發售的架構」一節所述可予調整)

「國際發售」	指	國際包銷商根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式及根據第144A條或證券法的任何其他豁免登記規定在美國境內僅向合資格機構買家按發售價提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」一節(為免生疑，根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份中，預留股份可供合資格遠洋股東根據優先發售認購)
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、遠洋及國際包銷商訂立的與國際發售有關的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－國際發售」一節
「**IPO App**」	指	**網上白表**服務手機應用程序，可於App Store或Google Play搜尋「**IPO App**」下載或於**www.hkeipo.hk/IPOApp**或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載
「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席全球協調人
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所列名的聯席牽頭經辦人
「聯席保薦人」	指	花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司

「最後實際可行日期」	指	2020年11月28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
「LEED」	指	能源與環境設計先鋒獎
「上市」	指	我們的股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	我們的股份於聯交所上市並獲准開始買賣的日期，預期為2020年12月17日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行營運
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「最高發售價」	指	每股發售股份6.70港元，即發售價範圍的最高認購價
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司的經修訂及重列組織章程大綱，於2020年11月25日有條件地採用並於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄四，經不時修訂或補充
「最低發售價」	指	每股發售股份5.50港元，即發售價範圍的最低認購價

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「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
「提名委員會」	指	董事局提名委員會
「非合資格遠洋股東」	指	於記錄日期名列於遠洋股東名冊內且該股東名冊所示其地址位於任何特定地區的任何遠洋股東及當時由遠洋公司知悉在任何特定地區內居住的任何遠洋股東或實益遠洋股東
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一間於1999年9月9日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「遠洋南通」	指	遠洋億家物業服務南通有限公司，一間於2008年3月27日在中國成立的有限公司，由遠洋億家擁有60%及獨立第三方中航航空高科技股份有限公司擁有40%。其為本公司的間接非全資附屬公司
「發售價」	指	根據全球發售認購及發行香港發售股份的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%聯交所交易費），不高於6.70港元且預期不低於5.50港元，將按「全球發售的架構－定價及分配」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5.50港元至6.70港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份(包括，為免生疑，預留股份)，連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	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合共至多44,400,000股額外股份，總計佔全球發售初步提呈發售之發售股份總數的15%，以彌補(其中包括)國際發售中的超額分配(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構(如省、市及其他地區或地方政府實體)
「中國法律顧問」	指	北京市柯杰律師事務所，我們關於中國法律的法律顧問
「優先發售」	指	根據國際發售按發售價將予提呈發售的國際發售股份中，按本章股章程及藍色申請表格所載條款及條件並在其規限下以保證配額的形式向合資格遠洋股東優先發售30,488,000股發售股份(佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份的約10.3%)，詳情載於「全球發售的架構－優先發售」一節
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者於上市前對本公司進行的投資，詳情載於「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節

「首次公開發售前投資者」	指	Wealth Best及Smart Estate
「定價協議」	指	聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	釐定全球發售發售價的日期，預期為2020年12月10日(星期四)或前後及不遲於2020年12月16日(星期三)(另有公佈者除外)
「招股章程」	指	就香港公開發售而發行的本招股章程
「省」	指	指中國中央政府直接管理的省、自治區、直轄市
「合資格機構買家」	指	第144A條規定的合資格機構買家
「合資格遠洋股東」	指	於記錄日期名列在遠洋股東名冊上的任何遠洋股東，非合資格遠洋股東除外
「記錄日期」	指	2020年11月27日，即釐定合資格遠洋股東獲得預留股份的保證配額的記錄日期
「S規例」	指	證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事局薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行之重組安排。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組」一節

「預留股份」	指	本公司根據優先發售按發售價以保證配額的形式向合資格遠洋股東提呈發售的30,488,000股發售股份，該等股份將於根據國際發售提呈發售的國際發售股份中分配
「第144A條」	指	證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局(已併入國家市場監督管理總局)
「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證券法」或「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山東聯泰」	指	山東聯泰物業服務有限公司，一間於1999年3月4日在中國成立的有限公司，由遠洋億家擁有80%及獨立第三方董延華先生擁有20%。其為本公司的間接非全資附屬公司

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	我們的股份持有人
「耀勝」	指	耀勝發展有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，且為遠洋的全資附屬公司及我們的控股股東
「遠洋」	指	遠洋集團控股有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3377)及我們的控股股東；緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)，其將間接持有本公司約67.57%的已發行股份
「遠洋(中國)」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一間於中國成立的有限公司，且為遠洋的間接全資附屬公司
「遠洋關連人士」	指	遠洋及其聯繫人(不包括本集團)
「遠洋集團」	指	遠洋及其附屬公司(不包括本集團)，且就文義所指，包括其合營企業及聯營公司
「遠洋股東」	指	遠洋股份持有人
「遠洋股份」	指	於聯交所上市並以港元進行交易的遠洋股本中的普通股
「Smart Estate」	指	Smart Estate International Limited(穎置國際有限公司)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，且為我們首次公開發售前投資者之一
「特定地區」	指	加拿大、台灣、中國及美國

「分拆」	指	我們的股份於主板分開上市，預期將透過全球發售(包括優先發售)方式實施
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	花旗環球金融亞洲有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期耀勝與穩定價格經辦人將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「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
「Wealth Best」	指	Wealth Best Ventures Limited(富佳創投有限公司)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，且為我們首次公開發售前投資者之一
「**白色**申請表格」	指	要求以申請人自身名義發行有關香港發售股份的公眾人士所使用的申請表格

「長江三角洲地區」	指	就本招股章程而言，中國包含上海市、安徽、江蘇及浙江省的地區
「**黃色**申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所使用的申請表格
「億雲北京」	指	億雲智慧(北京)資訊技術發展有限公司，一間於2018年1月26日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「遠璟榮達」	指	北京遠璟榮達企業管理服務有限公司，一間於2020年4月20日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「遠璟瑞達」	指	北京遠璟瑞達企業管理服務有限公司，一間於2020年4月20日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「中遠酒店」	指	中遠酒店物業管理有限公司，一間於1997年3月31日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「卓遠瑞合」	指	北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司，一間於2020年4月28日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「卓遠瑞通」	指	北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司，一間於2020年4月24日在中國成立的有限公司，及本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

本詞彙表包括本招股章程所用有關本公司及我們業務的若干技術詞彙釋義。因此，該等詞彙及其指定涵義未必與該等詞彙的行業標準釋義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	每平方米每月收取的加權平均物業管理費，乃以(i)截至相關日期，就各在管物業每月所收取的物業管理費與各物業在管建築面積的乘積總和除以(ii)截至相關日期，所有在管物業的總在管建築面積計算
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「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預先釐定金額，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業主或由業主承擔的任何物業管理費超額或差額(扣除相關開支後)
「公共區域」	指	物業公共區域，如大堂、走廊、樓梯、電梯、花園、停車位、游泳池及廣告宣傳板等
「合約建築面積」	指	我們依據有效的物業管理合約而管理或將予管理的建築面積，包括已交付及未交付的建築面積
「CRM」	指	客戶關係管理
「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，根據中國指數研究院的資料，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	根據中國指數研究院的資料並參考第一財經的資料，截至最後實際可行日期，包括(i)北京、上海、廣州及深圳四個中國一線城市及(ii)成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山在內的15個中國新一線城市
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	截至相關日期，已交付或可予交付的物業的合約建築面積，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
「IT」	指	信息技術
「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就所管理的物業提供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	中國指數研究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： • 物業管理規模(經計及總資產、在管物業的數目、在管建築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、物業管理費收繳率、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、儲備項目的合約建築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
「儲備建築面積」	指	合約建築面積與在管建築面積之間的差額
「二線城市」	指	根據中國指數研究院的資料,據第一財經所作分類,包括30個中國主要城市(不包括一線城市)
「物業服務百強企業」	指	中國指數研究院基於物業管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等若干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、2018年及2019年分別包括100家、100家、100家、210家、200家、200家、220家及224家此類公司,當中由於多家公司因分數非常接近故中國指數研究院將其排名並列,故而2015年、2016年、2017年、2018年及2019年各年的公司數目超過100家

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

本招股章程所載前瞻性陳述在本質上會受重大風險及不確定因素影響。此等陳述涉及已知及未知的風險、不確定因素及其他或會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所表述或隱含者存在重大差異的因素。在某些情況下，該等前瞻性陳述可以通過如「旨在」、「預期」、「假設」、「相信」、「可以」、「繼續」、「會」、「估計」、「預計」、「擬」、「有可能」、「或會」、「可能會」、「應當」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將」、「將會」等詞彙或用語及其他類似表達或其否定表達來識別。該等前瞻性陳述與(其中包括)下列各項有關：

- 我們的經營及業務前景；
- 我們的未來業務發展、財務狀況及經營業績；
- 我們控制或減少成本的能力；
- 我們成功執行我們業務計劃及策略的能力；
- 我們業務及發展的競爭格局以及我們現有及未來競爭對手的行動；
- 消費者行為及偏好以及物業管理服務的市場趨勢；
- 物業管理行業或我們物業管理業務的監管環境及行業前景；
- 香港及中國的整體政治、經濟、法律及社會狀況及政府政策；
- 港元兑人民幣的匯率波動；
- 我們全球發售所得款項的擬定用途；
- 我們未來的資本需求及資本開支計劃；
- 我們的股息支出；

- 資本市場的發展；
- 本招股章程所載並非歷史事實的其他陳述；及
- 其他非我們所能控制的因素。

本招股章程所載前瞻性陳述僅與本招股章程作出該陳述當日的事件或資料有關。無論是否出現新資料、未來事件或其他情況，我們不會承諾更新或修改任何前瞻性陳述。 閣下不應過度依賴任何前瞻性陳述。

本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

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份投資。

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2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們在中國訂約管理的物業的總合約建築面積分別為35.6百萬平方米、50.4百萬平方米、59.4百萬平方米及61.9百萬平方米。我們力求通過增加現有和新市場內我們所管理的物業的總合約建築面積及數量而持續擴張業務。有關進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合」一節。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，並可能面臨來自該等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，截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得物業管理服務的毛利分別為人民幣125.5百萬元、人民幣137.0百萬元、人民幣167.2百萬元及人民幣157.6百萬元，毛利率分別為15.1%、13.0%、13.7%及24.3%。隨著我們不斷擴展物業組合以覆蓋新地區或市場的更多物業(尤其是進入新地區或市場的初期，規模經濟效益尚未實現)，未來我們物業管理服務的毛利及毛利率未必會以與歷史經營業績相當的水平增長。

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。

我們未必能夠按計劃或按合適進度或期望的價格獲得新物業管理服務合約且我們於往績記錄期間管理的大部份物業均由遠洋集團開發，遠洋集團業務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新物業管理服務合約的能力

於往績記錄期間，我們一般透過招標及投標程序或商業談判獲得新物業管理服務合約。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質量、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期望的速度或價格獲得新物業管理服務合約。

此外，我們於往績記錄期間的大部份物業管理服務合約與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發的物業的管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們管理該等物業產生的收益分別佔物業管理服務所得收益的94.0%、84.5%、81.5%及81.2%。遠洋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服務合約的能力。我們無法向　閣下保證遠洋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，我們亦獲得其他項目來源(不包括遠洋集團所開發者)的物業管理服務合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們其他第三方物業開發商或業主的物業管理項目中標率分別為36.4%、40.9%、50.0%及50.0%。於往績記錄期間的有關中標率增加乃由於我們加大投競標力度和參與度，以獲得更多其他第三方所開發或擁有物業的管理委聘。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其他來源獲得物業管理服務合約。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其他第三方的物業補充管理遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東所開發或擁有物業的任何不足，則我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能遭遇經營成本(尤其是勞工及分包成本)上漲，這可能對我們的盈利能力及經營業績造成重大不利影響

物業管理行業屬於勞動力密集型行業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，員工成本分別佔我們總銷售成本的38.2%、36.8%、34.5%及33.9%，分包成本則分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。為維持及提高我們的利潤率，控制及減少勞工及分包成本以及其他經營成本對我們而言十分關鍵。我們面臨各方面勞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置。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅增加，直接影響我們的勞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。除我們的勞工成本外，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資格僱員，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，招募合資格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招募及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們的勞工成本相應增加；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我們的經營成本、改善我們的成本架構及效率、獲得地方政府的減免或補貼並降低勞工成本，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。

我們的行業競爭激烈，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」一節。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，我們現時的成功部份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質量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。此外，我們可能會在各個方面面臨來自現有及新競爭對手的競爭。例如，我們的初步物業管理合約到期後，我們可能會面臨來自其他物業管理公司的競爭，我們無法向　閣下保證我們將能進一步獲得業委會或業主聘用以在所有其他物業管理公司中提供物業管理服務。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。

我們的業務運營及財務表現已因及可能繼續因COVID-19的爆發而受到影響

由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。新菌株COVID-19被認為具有高度傳染性，並可能構成嚴重的公共衛生威脅。為預防及控制COVID-19疫情，我們營運所在不同地區的地方政府採取了一系列持續控制措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制，甚至隔離。於2020年1月30日，世界衛生組織(「**世衛組織**」)宣

佈COVID-19的爆發屬國際關注的突發性公共衛生事件(「**PHEIC**」)。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為大流行。截至最後實際可行日期，該病毒已在中國各地以及全球其他國家及地區傳播，造成大量人員死亡及感染病例。

疫情可能導致大量人員死亡，倘未得到有效控制，或會對中國民生及經濟以及物業市場產生不利影響。物業市場的前景、經濟下滑、商業氣氛低迷或我們無法預測的其他因素可能對物業管理市場帶來潛在間接影響，而我們的業務營運及財務狀況亦可能受到不利影響。例如，該等事件可能會對我們的業務造成干擾，導致我們的業務營運暫停、出現勞工短缺和分包服務吃緊，以及延誤物業的施工、銷售及交付，進而使我們無法提供後續物業管理及增值服務。此外，倘我們的任何僱員或分包商的工人疑似感染或感染該流行病，我們可能需要隔離部份或全部僱員和分包工人，對物業進行消毒，甚至收縮或關閉我們的部份業務，以防止疾病傳播，而我們的業務及財務狀況可能受到不利影響。有關COVID-19疫情影響的進一步詳情，請參閱「行業概覽－COVID-19疫情對中國物業開發及物業管理行業的影響」一節。我們無法確定COVID-19的爆發何時會得到完全控制，亦無法預測該影響將是否會長期存在。此外，亦無法保證日後不會再次爆發嚴重COVID-19疫情或其他疾病。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

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了我們的業務，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，無法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、利益或提高收益的機會(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，我們仍可能會面臨來自同一目標感興趣的其他行業參與者的競爭，且我們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，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。

全球發售所得款項淨額的約60%將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。倘我們未能發現合適的收購機會或我們日後的收購交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則我們的增長前景或會受到重大不利影響。

我們執行收購策略時面臨多項風險，包括(i)於盡職調查過程中未能發現所收購業務的若干缺陷；(ii)未能將所收購業務及相關員工整合至現有業務；(iii)整合的成本高於預期；(iv)延遲或未能實現所收購業務的預期利益；(v)未能讓所收購業務實現預期協同效應；(vi)難以取得政府及其他監管批文；(vii)市場環境及需求出現變化；(viii)分散管理層投放在其他業務上的時間及精力；及(ix)收購導致我們成本結構出現變化，例如分包成本的增加。因此，我們無法向　閣下保證我們的收購能達到預期的戰略目標或實現預期投資回報。

尤其是，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。我們整合所收購業務的能力可能受多種因素影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購業務的主要人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱藏成本。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。此外，我們可能無法保證未來收購目標的毛利及毛利率與我們現有業務的毛利及毛利率相同或更高。我們可能無法提高未來收購目標的毛利及毛利率以及維持我們的整體毛利及毛利率水平，並且我們的盈利能力、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們面臨與應收關聯方的應收款項有關的信貸風險

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的應收關聯方款項分別為人民幣66.0百萬元、人民幣3,199.7百萬元、人民幣2,979.4百萬元及人民幣2,782.6百萬元。於往績記錄期間，應收關聯方的絕大部分應收款項主要包括其他應收款項及貸款以及應收利息(主要與2018年及2019年向遠洋(中國)貸款有關)，以及若干屬貿易性質的貿易應收款項及應收票據以及預付款項。進一

步詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘」一節。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已償還所有應付我們的貸款。然而，我們無法保證所有應付我們的剩餘應收款項均會及時結清，或根本無法結清。因此，我們面臨與應收關聯方剩餘應收款項有關的信貸風險。倘該等關聯方延遲或拖欠付款，則我們可能須作出減值撥備及／或撇銷相關應收款項。倘應收關聯方的大部分應收款項未能及時結清或根本無法結清，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

於往績記錄期間應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別就於2018年及2019年向遠洋(中國)提供的貸款錄得利息收入為零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－關聯方交易－應付款項、貸款及財務收入以及開支」一節。該等利息收入屬非經常性。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已償還所有貸款，我們無法預測或保證將來是否會向任何一方提供另一筆貸款。無法保證我們將於未來財政年度繼續獲得任何利息收入，並且我們的財務狀況可能受到不利影響。

倘我們按包幹制履行物業管理服務時未能控制成本或提高物業管理費，我們可能會遭受虧損，且我們的盈利能力可能會受到不利影響

於往績記錄期間，我們的收益絕大部份來自包幹制物業管理服務，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月物業管理服務總收益的100.0%、99.99%、99.97%及99.94%。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益，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銷售成本。進一步詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務的收益模式」一節。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2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020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服務收益分別佔我們總收益的9.9%、6.1%、6.1%及4.0%。

倘我們未能增加按包幹制管理的物業的物業管理費，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(如降低勞工成本)採取的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質量造成負面影響，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取物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損

我們可能在自客戶收取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份物業管理費透過銀行轉賬、信用卡或借記卡或通過第三方線上支付平台支付予我們，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2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據減值撥備結餘分別為人民幣45.6百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣80.5百萬元及人民幣92.5百萬元。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及應收票據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。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開支及付款

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020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益分別佔物業管理服務所得總收益的零、0.01%、0.03%及0.06%。當我們訂立合約以酬金制管理小區時，我們本質上是以

業主及住戶的代理人的身份行事，有關該等小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小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服務合約的住宅小區之外，我們亦假設我們將能夠按類似的條款重續該等物業管理服務合約。倘一個住宅小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減值撥備不足，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。

我們於截至2019年6月30日止六個月錄得經營活動所得經營現金流出淨額，倘我們無法維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們自經營活動產生現金流入淨額分別為人民幣103.8百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣65.7百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們錄得經營活動所得現金流出淨額人民幣8.1百萬元。截至2019年6月30日止六個月出現現金流出乃主要由於貿易應收款項及應收票據以及所得稅付款增加。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註34。

雖然我們過往主要以銀行現金及經營活動所得現金淨額為營運資金需求提供資金，但我們無法向　閣下保證我們將始終能夠自經營活動產生現金淨額。經營現金流出淨額可能會損害我們作出必要資本支出的能力並限制我們的營運靈活性，對我們滿足流動資金需求的能力造成不利影響。我們無法向　閣下保證，我們日後的營運資金不會出現任何減少或日後不會經歷現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流管理，則我們可能面臨財務困難且我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額。無法保證我們於日後將錄得流動資產淨額，且我們可能面臨流動資金風險

截至2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣362.9百萬元及人民幣518.3百萬元。流動負債淨額狀況乃主要由於我們發行了資產支持證券。無法保證我們未來將不會錄得流動負債淨額或負債淨額。我們未必有足夠的營運資金以償還流動負債或按預期方式擴張業務。在該等情況下，我們的流動資金、業務營運、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

我們的社區增值服務及非業主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及非業主增值服務。有關我們社區增值服務及非業主增值服務的其他資料，請參閱「業務－我們的業務模式－社區增值服務」一節及「業務－我們的業務模式－非業主增值服務」一節。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及非業主增值服務。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。向非業主提供增值服務依賴於我們向物業開發商及其他物業管理公司提供優質交付前服務及顧問服務的能力。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或非業主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或非業主增值服務，我們的經營業績、盈利能力及業務前景可能受到不利影響。

我們的合營企業表現不如預期可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量造成重大不利影響

我們對合營企業作出若干投資，並從中獲利。截至2020年6月30日，我們於合營企業的投資額為人民幣104.5百萬元，而截至2020年6月30日止六個月自於合營企業投資中所佔溢利為人民幣1.3百萬元。我們合資夥伴的經濟或業務利益或目標未必與我們的一致，所採取的行動或與我們相反，而合營企業的若干企業行動需要全體合資夥

伴一致批准，因此我們在合營企業決策方面或會面臨特殊風險。因此，我們通常不可對該等合營企業全權行使決策權，包括有關股息政策的事宜。倘我們的任何合營企業表現不如預期，或任何合營企業由於任何理由(包括需保留現金用於營運)不可宣派股息，則即使我們以權益會計法將分佔該等合營企業的利潤綜合入賬，我們未必可及時收取分佔溢利可得的現金，甚至完全無法收取可得的現金，這或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及未來現金流量造成重大不利影響。此外，我們投資合營企業有流動資金風險。我們出售合營企業權益受其他合資夥伴的若干優先購買權或若干其他限制所規限。因此，我們出售合營企業權益會較出售公開上市公司投資或全資擁有附屬公司或資產需時更長，甚至未必可以出售。

大量物業的物業管理服務合約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

我們自物業管理服務產生的大部份收益來自於物業管理服務合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%。大多數前期物業管理服務合約並無固定期限。倘業委會訂立的物業管理服務合約於業委會成立後生效，而業主通過業主大會繼續委聘我們或選定另一家物業管理服務提供商，則該等合約可予終止。然而，即使我們成功地與業委會訂立物業管理服務合約，該等物業管理服務合約亦可能因合約的合法性、訂立該等合約的程序以及違反合約中載列的責任等原因而被終止。我們與業委會訂立的物業管理服務合約通常具有固定期限，須於屆滿時重續。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務合約」一節。概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服務合約，或有關後續物業管理服務合約可於期限屆滿時獲

得重續。此外，截至2020年6月30日，我們11.2%的物業管理服務合約將於截至2020年12月31日止年度屆滿。倘我們未能於所有有關物業管理服務合約到期時續簽，則我們於截至2021年12月31日止年度或會錄得虧損約人民幣145.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們已續簽八份物業管理服務合約。大量管理服務合約終止或不獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大不利影響。

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服務合約或該等合約終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就其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(例如秩序維護、清潔、綠化及園藝服務)委託予第三方分包商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。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。倘我們的獨立第三方分包商未能及時妥為履行其合約責任，我們的工作進度可能會中斷，這可能導致違反我們與客戶訂立的合約。任何此等情況皆會對我們的服務質量、聲譽及業務、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詐騙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。此外，於提供物業管理服務及增值服務時，我們很大程度上依賴與之合作的第三方服務供應商向住戶提供產品及服務，及該等第三方服務出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關貨物或服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件(如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺)而出現。倘訂購的貨物未能準時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或相關供應商退款，可能對我們與供應商的關係產生不利影響。因此，我們可能失去提供貨品及服務的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

我們管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時檢測及預防詐騙及其他不當行為，而我們所採取的防範及檢測有關活動的預防措施亦未必有效。因此，詐騙及其他不當行為(包括負面公眾形象)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的聲譽可能受到客戶投訴(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，但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質量的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，但無法保證所有業主及住戶的期待及需求均可以及時及有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般業務過程中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(如直接或透過各種媒體資源提交或作出不值一提或無理取鬧的投訴)對我們施加壓力。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、聲譽及我們股份的交易價格造成不利影響。

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)。

我們的物業管理服務合約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服務合約。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務合約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、事業單位及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，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們分別有兩份、四份、五份及三份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而自物業開發商取得的前期物業管理服務合約(「**有關物業管理項目**」)，合約建築面積分別約為0.1百萬平方米、0.2百萬平方米、0.8百萬平方米及0.4百萬平方米。經董事確認，上述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服務合約會遭受行政處罰，除非合約已由地方司法機關明確確定為無效，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約不會影響中國合同法規定的此等合約的有效性。該等未經規定招投標程序而獲得的前期物業管理

服務合約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，我們的收益及業務可能受到不利影響。

我們的業務很大程度上會因影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素而受到影響

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部份因素超出我們的控制範圍。例如，倘人工成本上升，收取物業管理費的彈性受限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求減少，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們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服務合約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，如就前期物業管理服務合約所收取者，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，且我們超出規定部份的物業管理費可能

會遭中國有關當局沒收。有關進一步資料，請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－物業管理服務的定價」一節。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範。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行政處罰，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益減少。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。

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、物業管理合約及客戶關係)，以及就任何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、物業管理合約及客戶關係)。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綜合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／或物業管理合約及客戶關係)於我們的綜合財務報表內確認減值虧損，這可能會減少我們的資產並對我們的財務狀況造成不利影響。

我們按公平值計入損益之金融資產及投資物業之公平值計量存在重大不確定性及風險，且該等資產的公平值變動或會對我們的經營業績造成重大不利影響

於往績記錄期間，我們已投資若干投資物業(包括社區設施及用於出租的停車位)，並錄得若干按公平值計入損益之金融資產，該等資產主要包括短期結構性存款及貨幣市場基金投資。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註16及附註25。我們須於我們刊發綜合財務報表的各資產負債表日重新評估按公平值計入損益之金融資產及投資物業的公平值。我們金融資產及投資物業的公平值由且將由各種適用的估值技術釐定，包括(其中包括)貼現現金流量法及直接比較法，兩者均涉及多項假設及使用估計。該等假設及估計包括不可觀察輸入數據，及需大量的管理判斷或估計，且因其可能隨時間變動而本身具有不確定性。根據香港財務報告準則，我們須將金融資產及投資物業的公平值變動於收益表內確認為損益(如適用)。任何該等損益的確認反映我們於相關資產負債表日的金融資產及投資物業的未變現資本損益，且並無產生任何實際的現金流入或流出。於往績記錄期間，我們於截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月錄得的投資物業公平值收益分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.6百萬元，並於截至2018年12

月31日止年度錄得的投資物業公平值虧損為人民幣0.2百萬元。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月錄得的按公平值計入損益之金融資產公平值收益分別為人民幣15.2百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.7百萬元。重估調整的金額已經且可能會繼續受到當前市場狀況的嚴重影響，且或會出現波動，而我們釐定的公平值可能與該等金融資產或投資物業存在現成市場時所採用的價值有重大差異。我們無法向　閣下保證我們釐定的準確性或我們金融資產及投資物業的公平值未來將不會波動，而我們金融資產或投資物業公平值的任何降低均會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能因於往績記錄期向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決

我們於往績記錄期向關聯方借出計息貸款，截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別確認的利息收入為零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已悉數償還相關貸款。

據中國法律顧問告知，根據於2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日修訂並於2020年8月20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》，我們向遠洋(中國)提供的計息貸款合法有效。進一步詳情請「財務資料－關聯方交易及結餘－應付款項、貸款及財務收入以及開支」一節。

然而，根據中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，僅有金融機構可合法從事授出貸款的業務，而屬非金融機構的公司間貸款則被禁止。據中國法律顧問告知，中國人民銀行可對貸款方處以相等於事先貸款活動所得收入(即所收取利息)之一至五倍的罰款，因此我們於往績記錄期間因向關聯方提供計息貸款而可能遭致的最高罰款金額約為人民幣2,099.1百萬元。由於我們並未因向遠洋(中國)提供計息貸款而受到任何通知或受到處罰，及甚少公司因向其關聯方發放計息貸款而遭中國人民銀行處罰，我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們處以罰款的可能性甚微。然而，我們無法向　閣下保證我們不會受到中國人民銀行的處罰，且倘若我們遭中國人民銀行下令支付罰款，我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

我們的業務面臨第三方電子商務支付平台的相關風險

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。

我們的在線服務平台的開發未必會成功且我們可能面臨在我們的在線服務平台上提供需要牌照的服務所產生的責任

我們將在線服務平台(主要包括我們的「億家生活」、「億家修」及「億空間」)以及社交媒體公共賬號作為用戶了解我們線上線下服務的門戶，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，或我們的用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。

於往績記錄期間，我們的在線服務平台「億家生活」向其會員及商戶提供在線購物服務、廣告及搜索服務(統稱「**許可相關應用程序服務**」)，並於2019年產生收益約人民幣11,612元。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無自該等服務產生任何收益。據我們的中國法律顧問所告知，提供許可相關應用程序服務被視為《互聯網信息服務管理辦法》項下的商業互聯網信息服務，因此須取得ICP許可及EDI許可。然而，由於對相關法律及法規缺乏了解，我們未能於提

供許可相關應用程序服務前取得規定的ICP許可及EDI許可。據我們的中國法律顧問所告知，中國相關機構有權沒收相關收入，並處以我們收入金額最高五倍的罰款。據中國法律顧問進一步告知，我們於往績記錄期間因未能獲得必要的ICP許可證及EDI許可證而可能遭致的最高罰款金額約為人民幣69,700元。由於我們並未收到相關機構就有關許可相關應用程序服務對我們進行處罰的任何通知，且董事認為該等潛在罰款總額較少且並不重大，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。截至最後實際可行日期，我們不再提供任何許可相關應用程序服務。然而，我們無法向　閣下保證我們不會受到中國相關機構的處罰。

此外，倘我們與第三方商家合作並在我們的在線服務平台為其產品及服務作宣傳，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責任法》、《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、通訊或廣告侵犯其他第三方的所有權。此外，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。我們可能因上述在我們的服務過程中發生的事故而須對客戶的人身傷害或財產損失負責。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。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，導致我們失去現有在線服務平台用戶，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。

系統中斷及安全風險(包括安全漏洞及身份盜用)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，妨礙我們實時響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在管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，發生該等事件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份成本，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、董事、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，這或會對我們的增值服務提供產品或服務產生不利影響，並間接影響我們的聲譽。此外，有關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導可能會不時出現，並導致客戶對我們服務平台的運作失去信心。此類事件，無論準確性如何，均可能損害我們的聲譽，並可能使客戶失去信心。從長遠來看，這將影響我們未來吸引及留住新客戶及新員工的能力。我們可能對我們的業務及品牌造成重大不利影響，從而降低我們股份的交易價格並削弱我們的競爭地位。

我們可能因未能為部份僱員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全額繳納社會保險及住房公積金供款。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。有鑒於此，於往績記錄期間，我們已就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月因社保及住房公積金供款不足而產生的有關潛在負債分別計提撥備人民幣1.2百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。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。截至最後實際可行日期，我們並未收到有關部門的任何通知，要求在規定期限前繳付欠付款項。然而，我們無法向　閣下保證，日後我們不會收到任何要求糾正該不合規事件的命令，亦無法保證不會或將不會有任何相關員工針對我們的投訴。有關進一步詳情，請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」一節。

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

截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊多項知識產權。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。進一步詳情請參閱「業務－知識產權」一節。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，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未必完全明朗且不斷轉變，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鞏固我們的知識產權，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。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們獲遠洋集團授權使用其多個商標，開展我們的業務。進一步詳情請參閱「業務－知識產權」一節。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質疑許可人對相關許可商標的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，則可能產生與該等相關知識產權有關的糾紛。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未必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。

物業估值報告可能與可達致的價格迥異

物業估值一般包括有關相關物業若干因素(例如其相關市場位置、適用資本化率、預期維修成本、競爭力及其物理狀況)之主觀判斷。無法保證相關物業可按物業估值所依據的相同或更高市價持續出租。新物業估值亦可能變成必要，以反映所發現或在估值日期後發生的任何結果或事實。因此，物業落成時的市值可能與獨立估值師所釐定的價值相異。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們投資物業的公平值分別約為人民幣84.0百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣85.5百萬元。然而，物業價值(經獨立估值師釐定)並不反映及並不保證銷售價格維持在目前或未來的價值。因此，我們出售物業所按價格可能低於獨立估值師所釐定的價值。

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任何損失或責任

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、我們部份僱員的人身意外險、若干財產保險以及車險。有關進一步詳情，請參閱「業務－保險」一節。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。倘我們因保險不充足或並無投購保險須對任何損害、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，而對我們提起的任何訴訟、法律及合約糾紛、申索或行政訴訟，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響

我們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服務合約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。

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，如物業經紀牌照及餐飲牌照等。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必要條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘我

們未能就任何業務取得或重續所需政府批文，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。

我們在中國享有的所得稅優惠政策或會變更或終止

我們無法向　閣下保證，中國的稅收優惠政策不會發生變動，或我們享有或將享有的任何稅收優惠政策不會終止。根據適用的中國稅務法規，中國的法定企業所得稅率為25%。我們的中國附屬公司北京億洋及北京遠和分別於2017年及2018年榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於三年內享有15%的中國優惠所得稅率。於2018年及2019年，本集團於大連、中山、長沙、武漢、青島及臨沂的若干附屬公司符合中國小微企業資格，並於三年內有權享有5%或10%的優惠所得稅率。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－經選定綜合全面收益表項目的說明－所得稅開支」一節及附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註14(c)。

我們無法向　閣下保證，我們的附屬公司將持續享有上述所得稅優惠政策。例如，根據中國適用法律法規，「高新技術企業」的所得稅優惠政策須每三年進行重續，並可由相關地方部門在進行資格審查時撤銷。我們無法向　閣下保證，北京億洋及北京遠和於相關證書屆滿後將繼續獲認證為「高新技術企業」，或相關地方部門將不會撤銷有關認證或我們的附屬公司將繼續符合中國小微企業資格。倘我們未能及時重續或根本無法重續任何稅收優惠政策資格，或倘稅收優惠政策發生任何變動或終止，稅務費用或其他相關稅項負債的增加可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層的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或關鍵僱員的離任均可能對我們的業務營運及財務表現造成不利影響

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他關鍵僱員之努力。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更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。此外，日後業務增

長將部份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。

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

於往績記錄期間，我們的部份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。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業」一節。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，我們所訂立的部份租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關進一步詳情請參閱「業務－物業」一節。我們可能因未能登記租賃協議而遭受罰款，這會損害我們的財務狀況及經營業績。

我們須遵守環境保護、健康及安全法律及法規，而無法遵守該等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，違反該等法律、法規或法令或會被處以罰款。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。

政府對貨幣兑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兑換為外幣及將貨幣匯出中國實施控制。請參閱「監管概覽－外匯的監管」一節。於往績記錄期間，我們收到的所有收益乃以人民幣計值。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，如果將人民幣兑換為外幣並匯出中國以支付資本支出(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份的發售所得款項，直至其用於我們的中國營運為止。人民幣兑美元、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須進一步重新估值，從而可能導致人民幣兑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、收益、盈利及財務狀況及我們的中國附屬公司的價值以及應向我們支付的任何股息換算或兑換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值造成不利影響。例如，人民幣兑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説更加代價高昂，惟限於我們需要為有關用途而將美元或港元兑換為人民幣的情況。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂可能會增加我們的借貸成本或對我們獲取流動資金的能力造成不利影響，而流動資金乃我們賴以為我們的營運提供資金及於到期時償付債務的資金來源。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。我們無法保證預期的經營所得現金流將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

國家外匯管理局法規可能限制我們以全球發售所得款項淨額為中國附屬公司有效撥付資金的能力，因而可能影響　閣下投資的價值，並令我們更難透過收購實現增長

我們可以透過海外股東貸款或額外出資，以全球發售所得款項淨額，向我們控制股權的中國附屬公司撥付資金，此舉須向中國政府部門登記或取得該等部門的批准。

向中國附屬公司提供任何海外股東貸款，在程序上將須向國家外匯管理局地方分局登記，而該等貸款不得超出中國附屬公司在相關中國法律下獲准作出的投資總金額及其註冊資本或風險加權餘額上限。此外，出資金額須向商務部或其地方主管部門備案。此外，中國政府亦限制外幣兑換為人民幣及所得款項用途。於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈19號文，自2015年6月1日生效，取代過往國家外匯管理局法規。國家外匯管理局進一步頒佈16號文，自2016年6月9日生效，當中修訂19號文的若干條文。根據外管局19號文及外管局16號文，外商投資公司將外幣註冊資本兑換為人民幣資本的流向及用途受到管制，除非其經營範圍所允許，該等人民幣資本不得用於其經營範圍以外的業務或向非聯屬人士提供貸款。違反相關通知及規則可能招致嚴厲處罰，包括《外匯管理條例》所載大額罰款。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽－外匯的監管」一節。相關外匯通知及規則可能嚴重限制我們兑換、轉移及使用全球發售或於中國的其他股本證券發售所得款項淨額的能力，從而不利於我們的業務、財務狀況及經營業績。我們無法向　閣下保證，我們日後將能就我們以全球發售所得款項淨額向中國附屬公司提供的貸款或出資款項，及時完成所需政府登記或取得所需政府批准，亦不能保證可成功完成有關登記或取得相關批准。倘我們未能完成有關登記或取得有關批准，我們額外出資以提供中國業務營運所需資金的能力或會受到負面影響，從而可能對我們的流動資金狀況以及我們提供業務所需資金及擴展業務的能力造成重大不利影響。

須遵守中國法律的限制派付股息

由於本公司乃控股公司，我們倚賴中國附屬公司派付的股息以應付現金需要，包括向股東派付股息或償還本集團可能產生的任何債務。根據現行中國法律，僅可利用根據中國會計準則及法規釐定的中國附屬公司累計除税後利潤(如有)派付股息。此外，我們的中國附屬公司需要每年撥出特定金額的除税後利潤(如有)以撥付特定法定儲備。該等儲備不可以當作現金股息而分派。此外，倘若我們的中國附屬公司於未來就其本身產生債務，監管該債務的工具可能限制其向本公司派付股息或其他款項的能力。倘若中國附屬公司無法分派股息或其他款項予本公司，則可能對支持我們業務發展及增長的可用資金產生重大影響。

我們可能被視為企業所得稅法項下的「居民企業」，我們自中國經營附屬公司所收取股息的所得稅可能會增加

本公司在開曼群島註冊成立。我們透過經營附屬公司在中國開展業務。根據企業所得稅法，根據海外國家或地區的法律成立的企業，其「實際管理機構」位於中國境內的，被視為「居民企業」，因此一般須就其全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅。於2007年12月6日，國務院採納企業所得稅法實施條例，該條例於2008年1月1日生效，將「實際管理機構」一詞界定為「實質上對企業的業務營運、僱員、賬目及資產進行全面管理及控制的機構」。目前，我們的管理層主要居住於中國，未來可能會繼續居住於中國。

如果我們被視為中國居民企業，則我們將須就全球收入按25%的稅率繳納企業所得稅，且我們的非居民企業股東所收取的任何股息或出售我們股份的收益可能須按最高10%的稅率繳納預扣所得稅。此外，儘管企業所得稅法規定合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免繳納企業所得稅，但仍不清楚該豁免的詳細資格要求以及如果我們就此而言被視為中國居民企業則我們的中國經營附屬公司向我們支付股息是否滿足有關資格要求。如果我們的全球收入按照企業所得稅法納稅，則我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

根據企業所得稅法及其實施條例，如果根據企業所得稅法外國股東不被視為中國稅務居民企業，除非有關外國股東所在的司法權區與中國有稅收協定或類似的安排且外國股東向當地的稅務主管部門取得申請有關稅收協定或類似安排的批准，否則中國附屬公司向其外國股東支付股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。我們透過於香港註冊成立的附屬公司向我們的中國經營附屬公司進行投資。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**香港稅收協定**」)，我們的香港附屬公司將須就向我們的中國經營附屬公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。然而，國家稅務總局於2009年10月27日發佈文件(「**601號文**」)，該文件規定不會向並無商業實質的「導管」公司或空殼公司提供稅收協定優惠，而且將基於「實質重於形式」的原則進行實益擁有權分析以釐定是否向「導管」公司授出稅收協定優惠。目前尚不清楚601號文是否適用於我們的中國經營附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們支付的

股息。然而，根據601號文，我們的香港附屬公司可能不被視為任何有關股息的「實益擁有人」，且有關股息將因此須按10%的稅率(而非根據香港稅收協定適用的5%優惠稅率)繳納預扣所得稅。在該情況下，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

股東可能須就我們派付的股息繳納中國預扣所得稅及因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅

根據中國企業所得稅法及其實施條例，在中國與　閣下所居住的司法權區訂立的任何適用稅務協定或類似安排(當中訂有其他規定)的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者支付的股息按10%稅率徵收預扣所得稅。倘若該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益一般須按10%的稅率繳納中國所得稅。根據中華人民共和國個人所得稅法及其實施條例，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣所得稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須按20%的稅率繳納中國個人所得稅。任何中國稅項可根據適用稅務協定或類似安排減少或豁免。

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。中國法律制度亦部份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

我們的絕大部份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份資產均位於中國。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。

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、嚴重急性呼吸系統綜合症或COVID-19)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、山體滑坡及旱災，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、交通及通訊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

倘我們日後發行額外股份，全球發售中股份的買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄

我們股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份的綜合有形資產淨值。因此，全球發售中股份的買家將就其股份面臨每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄。此外，倘我們日後透過股權發售獲得額外資本，我們的股份持有人或會面臨相關權益的進一步攤薄。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。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，我們股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的股份並無現有公開市場且可能無法形成或維持活躍的交易市場

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的發售價範圍由我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定，而發售價可能與全球發售後股份的市價迥異。我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份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股份的市價將不會下跌。

我們股份的市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損

我們股份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股份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股份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，均可能對股份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股份或其他與股份有關的證券，可能使股份市價下跌，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。控股股東持有的股份須於上市日期起計最多六個月內遵守若干禁售承諾。有關該等禁售承諾的進一步詳情，請參閱「包銷－包銷安排及費用」一節。我們無法保證彼等將不會出售其目前或將來可能擁有的股份。

控股股東對本公司擁有重大控制權，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重大控制權。根據組織章程細則、公司條例及上市規則，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。

有關保障少數股東利益的開曼群島法律可能與香港及其他司法權區的法律有所不同

我們的公司事務乃受(其中包括)組織章程大綱、組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東起訴的權利及董事對我們的誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部份來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法院具説服力但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例所訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提出股東衍生訴訟的資格。

我們日後可能不會就股份宣派股息

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。儘管我們現時擬向股東分派不少於本公司擁有人應佔截至2020年12月31日止年度之後年內溢利的25%，惟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。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。進一步詳情請參閱「財務資料－股息及股息政策」一節。

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國指數研究院及公開資料來源的數據。然而，我們無法保證該等資料來源的品質或可靠性。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所載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(其中包括)有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。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。

我們不對任何相關資料、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」、「擬」、「應當」、「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。

為籌備上市，本公司已尋求在下列方面豁免及寬免嚴格遵守上市規則的相關條文：

有關管理層人員留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠的管理層人員留駐香港，一般是指本公司須有至少兩名執行董事常居於香港。

就符合上市規則第8.12條的規定而言，本公司並無有足夠的管理層人員留駐香港。本集團的總部位於中國北京，且本集團的核心業務、資產及營運亦位於中國，並在中國進行管理及開展。本集團一直及緊隨上市後將主要在本公司聯席主席、行政總裁兼執行董事楊德勇先生的監管之下進行管理，楊德勇先生主要負責本集團業務的整體管理、公司戰略、規劃、業務發展及控制。楊德勇先生居住於中國，可近距離掌控本集團位於中國的業務。由於本集團於香港並無任何主要業務營運，我們的董事認為，安排本公司執行董事搬遷至香港或新增委任另一名居住於香港的執行董事負擔過重且不切實際，不符合本公司及股東的整體最佳利益。

因此，本公司已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。本公司將確保通過適當及有效安排實現我們與聯交所的定期及有效溝通，並通過下列安排確保遵守上市規則：

1. **授權代表**：就上市規則第3.05條而言，本公司已委任本公司執行董事楊德勇先生及本公司公司秘書鍾啟昌先生作為授權代表(「**授權代表**」)。授權代表將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，可隨時通過電話、傳真及／或電子郵件聯絡以實時處理聯交所詢問，亦可於聯交所要求會面後的合理時間內與聯交所會面以討論任何事宜。儘管楊德勇先生居住於中國，但其持有有效旅遊證件且能夠於到期時重續該等旅遊證件以訪問香港。鍾啟昌先生通常居於香港。有關授權代表的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」一節。

2. **董事**：本公司將實行一項政策，向授權代表及聯交所提供各董事最新的詳細聯絡方式，例如辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電子郵件地址。此舉將確保授權代表及聯交所擁有隨時(包括我們的董事在旅遊時)聯絡我們的任何董事的方式。就本公司所知及所悉，並非常居於香港的各董事持有或能夠申請訪問香港的有效旅遊證件，可於聯交所要求會面後的合理時間內與聯交所會面。

3. **合規顧問**：本公司已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司作為我們的合規顧問。除授權代表及董事外，合規顧問將(其中包括)自上市日期至本公司遵照上市規則第13.46條有關緊隨上市後的首個完整財政年度的財務業績的日期止期間，作為本公司與聯交所的額外溝通渠道並就上市規則項下的持續責任為本公司提供專業意見。合規顧問將可隨時解答聯交所的詢問並於授權代表及我們的董事不便的情況下作為本公司與聯交所的主要溝通渠道行事，而我們將向合規顧問提供合規顧問就履行其職責可能合理要求的有關資料及協助。本公司已就涉及聯交所及本公司的事項，向聯交所提供至少兩位合規顧問的高級人員(彼等將擔任合規顧問的聯絡人)姓名、辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電子郵件地址。

4. **公司秘書**：本公司已於2020年9月1日委任鍾啟昌先生作為我們的公司秘書。鍾啟昌先生將透過多種方式與我們的董事及高級管理層團隊成員持續保持聯絡。

聯交所與我們的董事的會面可通過授權代表、我們的董事、合規顧問及／或公司秘書於合理時間範圍內安排。本公司亦將確保本公司、授權代表、我們的董事、公司秘書及其他高級人員以及合規顧問間具備恰當有效的溝通方式。倘授權代表、我們的董事、合規顧問及／或公司秘書有任何變動，本公司將根據上市規則在可行情況下盡快通知聯交所。

有關部份豁免或非豁免持續關連交易的豁免

本集團已訂立且預期於上市後將繼續進行若干交易，該等交易於上市後將構成上市規則第14A章項下本公司部份豁免或非豁免持續關連交易。因此，本公司已根據上市規則第14A.105條就運營支持服務總協議、物業租賃總協議、物業管理服務總協議、交付前服務總協議、顧問及其他增值服務總協議項下的交易向聯交所申請且聯交所授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定以及(倘適用)通函(包括獨立董事委員會及獨立財務顧問的建議)及獨立股東批准規定。有關豁免的進一步詳情，請參閱「關連交易－聯交所授予的豁免」一節。

董事就本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程載有根據公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則而提供的詳情，旨在提供有關本集團的資料，董事對本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事項，致使本招股章程任何陳述有所誤導。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(其構成全球發售的一部份)而刊發。就香港公開發售及優先發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份及預留股份的程序則載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

香港發售股份及預留股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料及作出的聲明且按照本招股章程及申請表格所載條款及條件提呈發售。並無人士獲授權提供或作出本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、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方授權而加以依賴。

包銷

我們的股份由聯席保薦人保薦於聯交所上市。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須視乎聯席全球協調人(為其自身及代表包銷商)及本公司於定價日能否協定發售價。

有關香港包銷商及包銷安排的進一步資料載於「包銷」一節。

對發售及銷售發售股份的限制

每名購買香港公開發售及優先發售項下香港發售股份及預留股份的人士須確認，或因購買香港發售股份及預留股份而將被視為確認，其知悉本招股章程所述發售股份的發售及銷售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或在香港以外任何司法權區分派本招股章程或申請表格。因此，在任何不准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不會構成提呈發售或發售邀請。在其他司法權區分派本招股章程及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除該等司法權區適用證券法允許以及根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免所允許者外，否則概不得作出上述行為。

申請在聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

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股份在聯交所上市的申請遭拒絕，而拒絕的時間為全球發售截止日期起計三個星期或聯交所或其代表可能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(無論何時作出)一概無效。

預期股份將於2020年12月17日開始在聯交所買賣。我們概無任何股份在任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司近期並無尋求或擬尋求任何有關上市或批准上市。股份的買賣單位將為每手500股。我們股份的股份代號為6677。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自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。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，以使股份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，以了解該等交收安排的詳情及有關安排將如何影響彼等的權利及權益。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動相關安排的詳情載於「全球發售的架構」一節。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將存置於其位於開曼群島的證券登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited，而本公司的香港股東名冊將由我們的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司存置於香港。所有發售股份將於本公司於香港的香港股東名冊登記。買賣於本公司香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。

建議徵求專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有、處置或買賣股份(或行使其所附權利)所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。我們、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、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人士概不就因任何人士認購、購買、持有或處置或買賣股份(或行使其所附任何權利)而產生的稅務或負債承擔任何責任。

香港發售股份及預留股份申請程序

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

全球發售的架構

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於「全球發售的架構」一節。

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若干金額已按以下匯率兑換為港元，僅為方便　閣下參考：

人民幣0.84820元	：	1.00港元(中國人民銀行於2020年11月25日設定的現行匯率)
0.129美元	：	1.00港元(美國聯邦儲備局於2020年11月25日的H.10每週統計數據所訂的中午買入匯率)

概不表示任何人民幣或美元的金額能夠或可能於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兑換，或根本無法兑換。

語言

除另有指明外，倘本招股章程英文版本與中文譯本有任何歧義，概以英文版本為準。

本招股章程所載中國法律、法規、政府機關、企業、自然人或其他實體及類似名稱的英文譯名如無官方英文翻譯，即為非官方翻譯，僅供參考。倘中文與英文翻譯有任何歧義，概以中文為準。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已作出約整調整。因此，若干表格所示總額數字可能並非前述各項數字的算術總和。任何表格或圖表所示總數與所列數額總和之間的任何差異乃約整所致。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
楊德勇先生	中國北京市 朝陽區 遠洋天地社區 58號樓 2單元502	中國
朱葛穎女士	北京市 朝陽區 呼家樓北街 13樓1門911號	中國
非執行董事		
崔洪杰先生	中國北京市 石景山區 玉泉西里二區 9號樓 17層2-1702	中國
朱曉星先生	中國北京市 海淀區 萬柳怡水園 3號樓1306號	中國

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
郭杰博士	中國北京市 海淀區 世紀城遠大園三區 5號樓 5單元706號	中國
薛軍博士	中國北京市 海淀區 北京大學中關園 505公寓310號	中國
朱霖先生	中國北京市 昌平區沙順路68號 納帕溪谷7-31	中國

有關我們董事及其他高級管理層成員的進一步資料，載於「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	**花旗環球金融亞洲有限公司** 香港 中環 花園道3號 冠君大廈50樓 **中國國際金融香港證券有限公司** 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓
聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	**花旗環球金融亞洲有限公司** *(聯席全球協調人，及聯席賬簿管理人以及僅就香港公開發售而言的聯席牽頭經辦人)* 香港 中環 花園道3號 冠君大廈50樓 **中國國際金融香港證券有限公司** 香港 中環 港景街1號 國際金融中心一期29樓 **香港上海滙豐銀行有限公司** 香港 皇后大道中1號
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 *(以英文字母排序)*	**農銀國際融資有限公司** *(僅為聯席賬簿管理人)* 香港 中環 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓

農銀國際證券有限公司
(僅為聯席牽頭經辦人)
香港
中環
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

花旗環球金融有限公司
(僅就國際發售而言的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)
33 Canada Square, Canary Wharf
London E14 5LB
United Kingdom

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

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

工銀國際融資有限公司
(僅為聯席賬簿管理人)
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

工銀國際證券有限公司
(僅為聯席牽頭經辦人)
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

	絲路國際資本有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期29層2906室
聯席牽頭經辦人	**富途證券國際(香港)有限公司** 香港 金鐘 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
	佳富達證券有限公司 香港 金鐘道89號 力寶中心一座27樓2705-6室
本公司法律顧問	*有關香港及美國法律：* **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： **北京市柯杰律師事務所** 中國 北京市 朝陽區 工體北路8號院 三里屯SOHO寫字樓C座18層 郵編：100027
	有關開曼群島法律： **康德明律師事務所** Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands

聯席保薦人及包銷商的法律顧問	*有關香港及美國法律：* **富而德律師事務所** 香港 鰂魚涌 太古坊 港島東中心55樓 *有關中國法律：* **競天公誠律師事務所** 中國 北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心3號寫字樓34層 郵編：100025
核數師及申報會計師	**羅兵咸永道會計師事務所** *執業會計師* *註冊公眾利益實體核數師* 香港 中環 太子大廈22樓
獨立物業估值師	**戴德梁行有限公司** 香港 中環 怡和大廈16樓
行業顧問	**中國指數研究院** 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
合規顧問	**新百利融資有限公司** 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
收款銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國總部	中國北京市 朝陽區 朝陽體育中心 東側路甲518號 A座2層
香港主要營業地點	香港 金鐘道88號 太古廣場一座 601室
公司網站	**http://www.sinooceanservice.com.cn** *(本網站所載資料並不構成本招股章程的一部份)*
公司秘書	鍾啟昌先生(註冊會計師) 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 601室
授權代表	楊德勇先生 中國北京市 朝陽區 朝陽體育中心 東側路甲518號 A座2層 鍾啟昌先生(註冊會計師) 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 601室
審核委員會	朱霖先生*(主席)* 崔洪杰先生 朱曉星先生 郭杰博士 薛軍博士

薪酬委員會	薛軍博士*(主席)* 楊德勇先生 郭杰博士
提名委員會	楊德勇先生*(主席)* 崔洪杰先生 郭杰博士 薛軍博士 朱霖先生
主要股份過戶登記處	**Conyers Trust Company (Cayman) Limited** Cricket Square, Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記處	**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	**中國光大銀行北京金融街支行** 中國 北京市 西城區 金融大街28號院2-3號 盈泰中心1-2層 **招商銀行北京長安街支行** 中國 北京市 東城區 建國門內大街11號 交通部大樓附樓一層

招商銀行北京東四環支行

中國

北京市

朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心A座1層

中國銀行中山分行

中國

廣東省

中山市

中山三路18號

中銀大廈

中國民生銀行大連經濟技術開發區支行

中國

遼寧省

大連市開發區

五彩城F區

商業大廈4棟-2

本行業概覽一節載有源自政府刊物的資料及統計數據、我們從中國指數研究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。源自中國指數研究院的資料及數據並非由我們、我們的關連人士或聯營公司或聯席保薦人委託編製，而中國指數研究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、任何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(中國指數研究院除外)概無獨立核實摘錄自政府官方刊物的資料、從中國指數研究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、任何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(中國指數研究院除外)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800,000元(含税)購入使用及引用中國指數研究院刊物中多項數據的權利，並通過自公開來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中國指數研究院為一間由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。中國指數研究院在研究及追踪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，中國指數研究院主要考慮過往三年內平均管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中國指數研究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。中國指數研究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。中國指數研究院主要根據收益增長、總在管建築面積增長、儲備項目的合約建築面積以及僱員人數及

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。中國物業管理行業的市場規模(按總在管建築面積計)由2015年的175億平方米增至2019年的239億平方米，複合年增長率為8.2%，並預期將由2020年的251億方米增至2024年的311億平方米，複合年增長率為5.5%。中國物業管理行業的總收益由2015年的人民幣3,983億元增至2019年的人民幣5,687億元，複合年增長率為9.3%，並預期將由2020年的人民幣6,224億元增至2024年的人民幣9,296億元，複合年增長率為10.6%。

物業管理是對各類物業(住宅物業、商寫物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校、醫院及其他物業)進行營運、控制及監督。物業管理公司所提供的具體服務包括傳統物業管理服務(例如秩序維護、清潔、園藝等)和增值服務(例如向業主提供社區增值服務、向物業開發商提供早期增值服務等)。

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益模式為「包幹制」，特別是對於住宅物業而言，由於該收益模式可通過省去業主及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。

下表載列於所示期間按地理區域劃分的住宅社區及非住宅物業的行業平均物業管理費：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣元／月／平方米		*人民幣元／月／平方米*		*人民幣元／月／平方米*	
	住宅社區	非住宅物業	住宅社區	非住宅物業	住宅社區	非住宅物業
京津冀地區[(1)]	2.2	5.5	2.2	5.6	2.2	5.5
環渤海地區[(2)]	2.1	5.0	2.1	5.0	2.0	4.9
華東[(3)]	2.3	6.0	2.3	5.9	2.3	5.9
華南[(4)]	2.1	5.2	2.1	5.3	2.1	5.2
華中及華西[(5)]	2.0	4.7	2.0	4.8	2.0	4.8

附註：

(1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。

(2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。

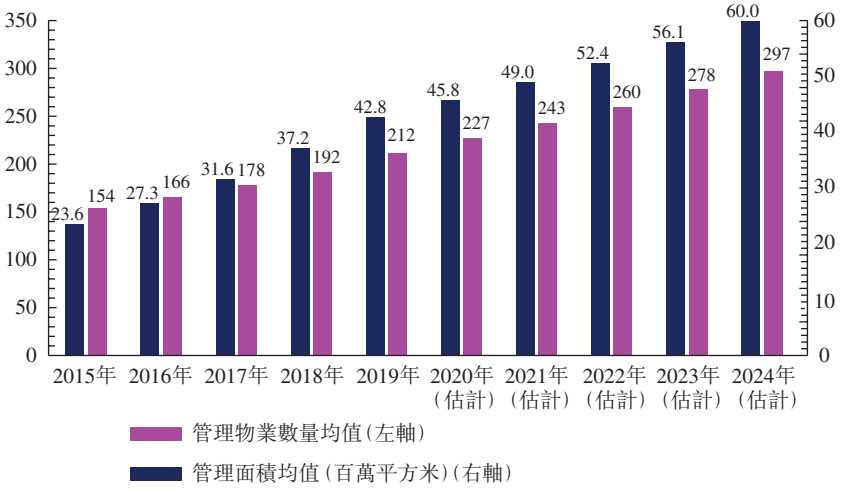
(3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。

(4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。

(5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

物業服務百強企業概覽

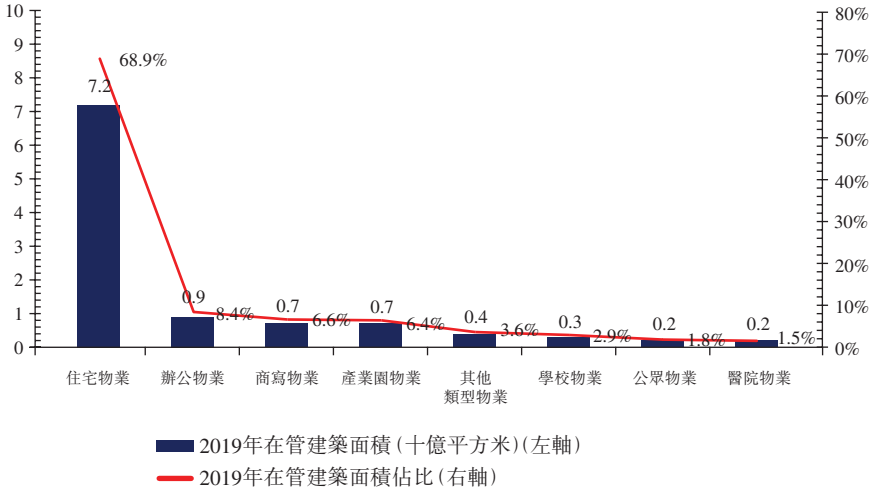
近年來，隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入的持續增長，物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數量快速增長。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業管理的平均在管建築面積從2015年的23.6百萬平方米增至2019年的42.8百萬平方米，複合年增長率為16.0%，並預期將從2020年的45.8百萬平方米增至2024年的60.0百萬平方米，複合年增長率為7.0%，原因是物業服務百強企業的物業管理規模不斷擴大以及商品房建築面積持續增加。同時，物業服務百強企業的平均在管物業數量從2015年的154項增至2019年的212項，複合年增長率為8.3%，並預期將從2020年的227項增至2024年的297項，複合年增長率為7.0%。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建築面積及平均在管物業數量：



資料來源：中國指數研究院

根據中國指數研究院的資料，近年來物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦不斷擴張，物業服務百強企業運營所在的城市平均數量由2015年的27個增至2019年的31個。隨著在管建築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收益由2015年的人民幣540.8百萬元升至2019年的人民幣1,040.2百萬元，複合年增長率為17.8%。

儘管住宅物業佔物業服務百強企業總在管建築面積的大部份，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2019年物業服務百強企業按物業類型劃分的在管建築面積：



資料來源：中國指數研究院

根據中國指數研究院的資料，中國物業服務百強企業的前30強企業中，大部份企業的母公司或控股股東從事物業開發業務。根據中國指數研究院的資料，在構成2019年度物業服務百強企業的244家企業[1]中，約80%的企業管理由物業開發商(為其關聯方)開發的物業，且相關物業的在管建築面積佔該等物業管理公司於2019年的總在管建築面積的約60%。

物業管理行業增長推動力

根據中國指數研究院的資料，中國物業管理行業的發展有賴於以下主要推動力：

城鎮化進程加快及人均可支配收入增加

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。根據中國指數研究院的資料，中國城鎮化率(即一定時期內城市人口規模變化的預期平均比率)從1999年的34.8%增至2019年的60.6%。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，根據中國指數研究院的資料，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2019年增至人民幣42,359元，自2009年以來的複合年增長率為9.4%。中國消費者對更好的生活條件及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。

商品房的發展

隨著城鎮化進程加快及人均可支配收入不斷增長，中國商品房(即為出售而開發的住宅及非住宅物業)的供應亦急劇增加。根據中國指數研究院的資料，中國商品房的已售總建築面積從2015年的13億平方米增至2019年的17億平方米，複合年增長率為7.5%。根據中國指數研究院的資料，同期，在建商品房的建築面積從2015年的74億平方米增至2019年的89億平方米，複合年增長率為5.0%。

[1] 中國指數研究院刊發的按綜合實力劃分的2020年度中國物業管理公司的年度排名包含上述244間公司，原因為評分非常接近的多間公司並列排名。

利好政策

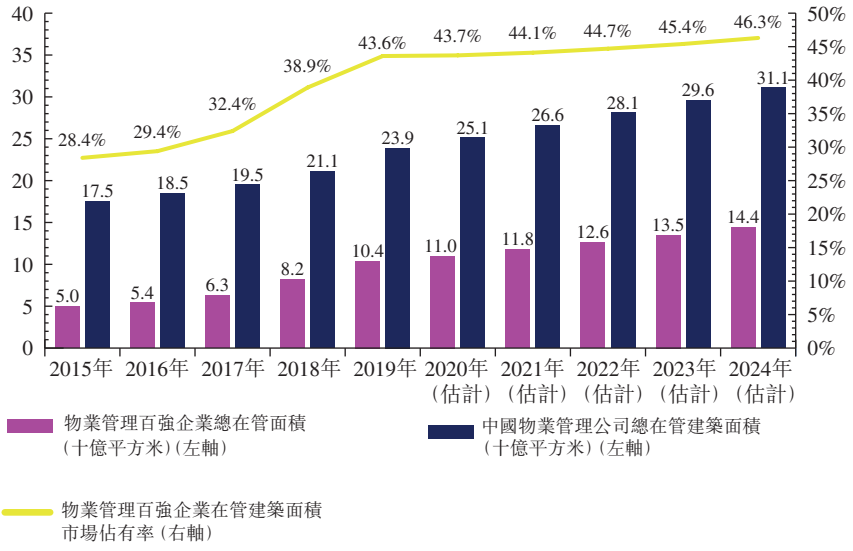
國務院於2003年6月頒佈《物業管理條例》，標誌着中國物業管理行業監管框架之里程碑。其後，一系列鼓勵物業管理行業發展的利好政策相繼生效，包括但不限於(i)《國家發展改革委關於放開部份服務價格意見的通知》(要求省級價格主管部門廢止對保障性住房、房改房、老舊住宅小區及前期物業管理服務以外的非保障性住房的所有價格控制或指導政策)及(ii)《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(旨在推廣(其中包括)提供物業管理服務的標準化作為住宅服務業產業升級及多元化的一部份)。國家發展和改革委員會於2014年還發佈了《關於促進智慧城市健康發展的指導意見》，緊隨其後的是地方政府部門發佈的智慧城市建設領域的相關政策，這對中國物業管理公司於智慧管理方面的未來發展指明了方向並鼓勵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。

尤其是，天津市地方政府部門於2019年頒佈《天津市促進養老服務發展三年行動方案(2019-2021年)》，建議加快養老服務體系建設，並支持物業管理公司開展為老年人提供餐飲及定期探望等多種形式的養老服務。北京市地方政府部門亦於2020年頒佈《關於加快推進養老服務發展的實施方案》，旨在建立養老服務體系，並探索實行物業管理服務及養老服務。上述兩項政策均鼓勵擴大京津冀地區物業管理公司提供的服務。此外，北京市地方政府部門於2020年實施《北京市物業管理條例》，該條例規定，物業管理公司收取的物業服務費須受市場釐定價格規限，並可予動態調整。其使物業管理公司能夠根據其提供的服務對定價及調整具有更大的靈活性以及更大的空間。該等法律及政策共同開創並將繼續為物業管理行業及中國物業管理公司提供扶持性及有序環境，並加速其發展。進一步詳情，請參閱「監管概覽－物業管理服務及其他相關服務的監管」一節。

市場趨勢

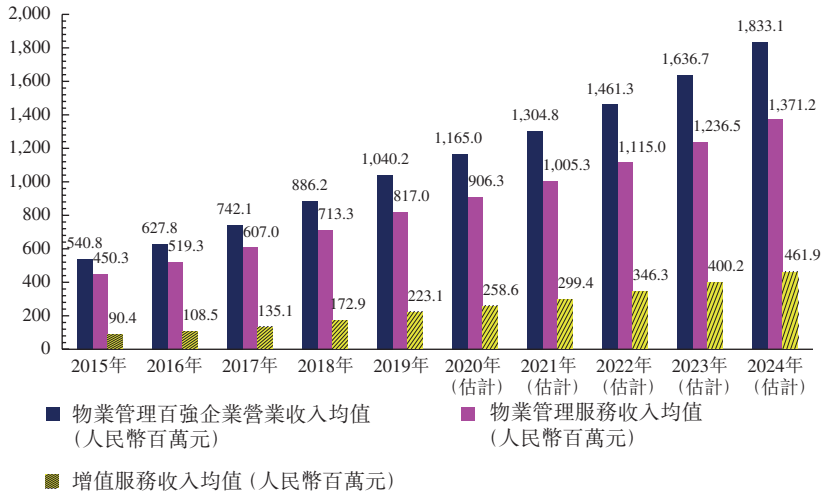
中國物業管理行業的主要市場趨勢包括：

- *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。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的總在管建築面積於2015年至2019年按20.5%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年將按7.0%的複合年增長率增加。根據中國指數研究院的資料，中國物業管理公司中，物業服務百強企業在管建築面積的集中度由2015年的28.4%上升至2019年的43.6%，並預期將由2020年的43.7%增至2024年的46.3%，乃由於市場持續集中化以及商品房的建築面積持續增加。根據中國指數研究院的資料，受益於市場集中度的提升，2017年至2019年物業服務百強企業前30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總在管建築面積及物業服務百強企業按總在管建築面積劃分的合計市場份額：



資料來源：中國指數研究院

- *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各種增值服務，不斷促進收益來源多樣化，提高盈利能力及增強客戶黏性。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。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業的平均收益於2015年至2019年按17.8%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益於2015年至2019年按16.1%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年按10.9%的複合年增長率增加，而物業服務百強企業增值服務的平均收益於2015年至2019年按25.3%的複合年增長率增加，並預期於2020年至2024年按15.6%的複合年增長率增加。下圖載列於所示年度物業服務百強企業按服務類別劃分的平均收益：



資料來源：中國指數研究院

- *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，物業管理公司不斷通過各種產品(包括智能門禁系統、能源管理系統、機器人、移動應用及在線服務平台)實現其物業管理組合的智能化及智慧管理，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，以及向業主、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，大部份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份外派予分包商，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

根據中國指數研究院的資料，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。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，物業服務百強企業的員工成本佔銷售成本的百分比分別為55.8%、57.8%及59.1%。勞動成本持續增加主要是由於(i)近年來各個地區的最低工資水平不斷提高；及(ii)勞動力需求增加。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，物業服務百強企業的平均員工工資分別為人民幣55,400元、人民幣60,400元及人民幣64,500元。此外，物業服務百強企業(按在管建築面積計)的市場份額由2018年的38.9%增至2019年的43.6%。隨著物業管理規模的不斷擴大，物業服務百強企業需要招聘更多員工及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。

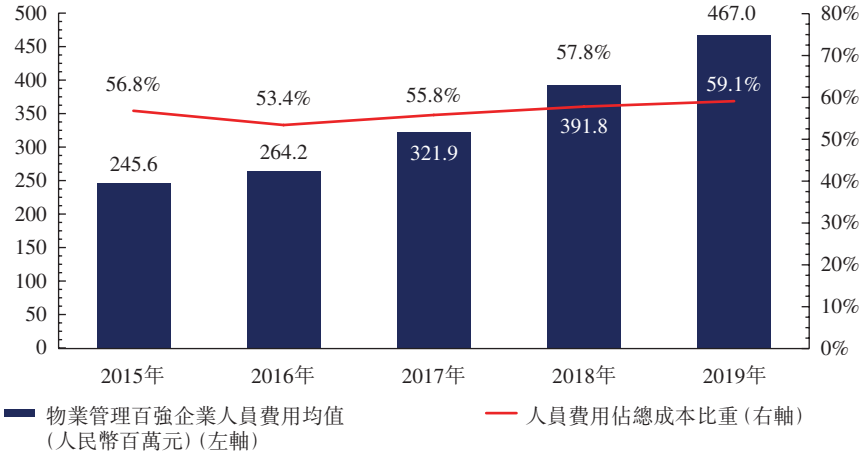
- *人力資源短缺*。物業管理行業亦面臨挑戰，例如難以按行業平均薪酬招募優秀員工及基層員工的工作通常無法獲得高度認可。為確保物業管理規模擴大及未來發展，物業管理公司需要足夠的人才儲備來改善服務質量。倘物業管理公司無法招聘足夠的合適人才或員工的服務質量以及管理層的規模及能力無法適應公司的擴張，物業管理公司的發展或會遭遇阻礙。

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」一節。

歷史價格趨勢

根據中國指數研究院的數據，在物業管理業務的銷售成本中，勞工成本佔大部份。近年來，通貨膨脹拉高整體消費開支、工資及其他相關勞工成本，這些變動對尋求拓展業務的物業管理公司造成額外壓力，原因為其需要相應地增加人手。根據中國指數研究院的數據，物業管理公司越來越多地從分包商獲取服務，以降低整體銷售成本。如此以來，物業管理公司可提高其營運效率和服務品質，原因為分包商可運用其在各自領域的專長。

根據中國指數研究院的數據，於2016年至2019年，物業管理百強企業的勞工成本在銷售成本中所佔的絕對金額和百分比均有所上升。下表載列物業管理百強企業於所示年度的歷史平均勞工成本：



資料來源：中國指數研究院

競爭

競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈，根據中國指數研究院的資料，於2019年，業內有約130,000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豐富的綜合性參與者，我們的物業管理服務主要在在管建築面積、地理覆蓋範圍、管理的物業類型、提供的服務類型及物業管理費方面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(包括社區增值服務及向物業開發商提供的早期增值服務)的其他物業管理公司以及相關行業參與者開展競爭。

根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。按總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，我們於2019年的市場份額分別為0.2%及0.3%。我們管理的物業遍及中國各線城市，且在京津冀地區處於領先地位。我們的總部位於北京，根據中國指數研究院的資料，按2019年的合約建築面積計，我們在總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35名企業中排名第4位；按在管建築面積、收益及淨利潤計，我們均排名第5位；及按儲備建築面積及儲備建築面積增長率計，我們排名第6位。我們的總儲備建築面積由2018年的13.1百萬平方米增加43.8%至2019年的18.9百萬平方米，於2019年，按儲備建築面積的增長率計，在截至2020年6月30日24家香港上市物業管理公司中位列第五名。

我們被中國指數研究院評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。按2019年商業物業的在管建築面積計，我們在總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業中排名第4位。下表載列總部位於京津冀地區的中國物業管理公司的排名(按2019年的商業物業在管建築面積計)：

排名	公司名稱	**2019年的總在管建築面積** *(百萬平方米)*
1	公司A	超過3.0
2	公司B	超過2.0
3	公司C	超過2.0
4	**本集團**	1.8
5	公司D	超過1.5

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們於京津冀地區收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣4.6元、人民幣4.3元及人民幣4.7元，根據中國指數研究院的資料，高於京津冀地區同期的行業平均水平每月每平方米人民幣4.1元、人民幣4.1元及人民幣4.1元。

根據中國指數研究院的資料，自2017年12月31日至2019年12月31日，我們的在管建築面積複合年增長率高達17.2%，高於物業服務百強企業16.3%的行業平均水平。根據中國指數研究院的資料，中國的物業管理行業高度分散，中國排名前20的物業管理公司截至2019年12月31日的在管建築面積佔中國物業管理公司約22.2%的市場份額(按2019年的在管建築面積計)。

根據中國指數研究院的資料，我們的年內溢利由2018年的人民幣143.9百萬元增加至2019年的人民幣205.3百萬元，增長率為42.6%，高於26.2%的物業服務百強企業行業平均水平(自2018年的人民幣72.2百萬元增至2019年的人民幣91.1百萬元)。

進入壁壘

根據中國指數研究院的資料，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。

- *資本要求*。資本對物業管理行業而言變得愈發重要。業內公司正嘗試通過投資於更先進的設備及技術來提高服務質量，以實現自動化及數字化。近年來，物業管理行業正逐漸從勞動密集型行業轉變為資本密集型行業，乃由於市場參與者不斷增加對新領域的投資，例如自動化及在線管理系統的應用，以提高效率及競爭力。因此，為與業內現有參與者競爭，新入行者須符合更高的資本要求。

- *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。

COVID-19疫情對中國物業開發及物業管理行業的影響

COVID-19疫情對中國宏觀經濟及若干行業(如2020年1月及2月的旅遊業、公共交通業及餐飲業)產生了重大影響。然而，COVID-19疫情僅對物業開發及物業管理行業造成短期影響，預計中長期內對物業開發及物業管理行業的影響有限。

根據國家統計局的資料，2020年上半年，商品房的全國累計銷售面積及新建面積較2020年初的中國COVID-19疫情高峰期有明顯改善。隨著中國COVID-19疫情得到控制，經濟活動逐步恢復，物業開發行業也開始復蘇，原因為商品房購買需求恢復。

COVID-19疫情對中國物業管理行業的短期影響主要是銷售及管理成本增加。鑒於物業管理公司處於中國抗擊COVID-19疫情的前沿，其不得不承擔額外採購成本的財務負擔，為其物業管理人員提供防護用品(口罩、手套及消毒劑)及進行消毒及清洗工作。此外，在農曆新年假期延長期間，物業管理公司因為物業管理人員提供額外加班費用及津貼而導致勞工成本增加。COVID-19疫情也給物業管理服務帶來壓力和挑戰，原因為防護用品不足，且所管理物業採取的感染防控措施難以落實。因此，新項目的開發及拓展以及向業主及非業主提供增值服務均受到影響。

儘管疫情對中國物業管理行業產生了上述短期影響，但從長遠來看，疫情也為該行業帶來若干新的發展機遇：

(1) *加快應用智慧管理及數字化* － 在COVID-19疫情期間，物業服務企業積極運用「互聯網+」等技術以及雲平台、智能門禁、智能停車場管理系統等智能產品，以提高感染防控效率。不斷增長的技術需求，預計將加速物業管理服務的信息技術升級，以及智慧管理及數字化的發展及應用。

(2) *發展新的社區增值服務* － 由於在COVID-19疫情期間，業主和住戶大多在家，為物業服務公司提供更多社區生活服務提供了機會。例如，物業服務公司可通過其在線服務平台，更好地接觸業主和住戶及為其提供現有增值服務(包括遞送日常用品)，以及探索及提供新的家居增值服務，以擴大收益來源。

(3) *提升品牌價值及聲譽* － 在COVID-19疫情期間，物業管理公司在感染防控方面發揮了重要作用，其服務得到了社會和中國政府的廣泛認可。因此，物業管理公司能在此關鍵時期提供優質服務，會大大提升其品牌價值和行業聲譽。良好的聲譽和積極的用戶體驗，可提升客戶忠誠度，有利於物業管理費的日後收取和定價，以及日後獲得物業管理項目。

(4) *全行業的物業管理水平整體得以提升* － 隨著物業管理公司的風險規避意識於COVID-19疫情後逐漸增強，預計很多公司將通過強化政策及建立風險和突發事件管理機制，提高風險管理能力。

(5) *政府扶持力度加大* － 由於中國政府已陸續出台政策，以緩解COVID-19疫情帶來的短期負面影響，這些政策不僅直接緩解了疫情帶來的成本壓力，也可能有助於物業管理行業的未來可持續發展。

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。

我們的業務主要在中國進行，因此，我們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。

物業管理服務及其他相關服務的監管

外商投資物業服務企業

根據對外貿易經濟合作部、國家工商總局於2000年7月25日頒佈，於2000年9月1日生效，並於2006年5月26日、2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(對外貿易經濟合作部、國家工商行政管理局商務部令[2000]第6號)，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》(國家計劃委員會、國家經濟貿易委員會、對外貿易經濟合作部令[1995]第5號)(於2002年4月1日已被《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)取代)和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

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

根據於2016年10月8日頒佈的《中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國商務部公告2016年第22號》，外商投資准入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄》中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股權要求、高管要求的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈，於2017年7月30日及2018年6月29日修訂，並於2020年1月1日廢止的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「《管理暫行辦法》」)(商務部令2016年第3號)，外商投資企業的設立及變更，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於《管理暫行辦法》。設立外商投資企業，屬於《管理暫行辦法》規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理設立登記時，應根據《管理暫行辦法》通過外商投資綜合管理信息系統一併在線報送外商投資企業設立備案信息。

於2019年12月30日，商務部和國家市場監督管理總局頒佈《外商投資信息報告辦法》(商務部、市場監管總局令2019年第2號)，於2020年1月1日生效，並取代《管理暫行辦法》。根據該辦法，自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據本辦法向商務主管部門報送投資信息。

於2019年3月15日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》(主席令第26號)，並於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》(全國人大常委會令第7號)、《中華人民共和國中外合作經營企業法》(主席令第4號)及《中華人民共和國外資企業法》(主席令第39號)，規定了外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(iii)外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務部門報送投資信息。

於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(國務院令第723號)，於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》(國發[1983]148號)、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《中華人民共和國外資企業法實施細則》及《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》(對外貿易經濟合作部令第6號)。

根據國家發改委和商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(國家發展和改革委員會、商務部令第32號)，物業管理服務行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

物業管理服務企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業服務企業二級及以下資質核定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於頒佈當日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，取消物業服務企業一級資質核定。

根據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的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和任何資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部份行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業服務企業的資質核定。

委任物業管理服務企業

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他

管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據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》(2018年修正)，於社區業主大會上，經社區專有部份佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業委會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限。倘前期物業管理服務的期限未滿，業委會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。住宅物業的建設單位，應當根據《物業管理條例》通過招投標的方式與物業服務企業簽訂前期物業管理服務合同。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘合資格物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣100,000元以下的罰款。

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

此外，最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]第8號)規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業委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。倘業委會或業主向法院上訴，請求確認免除物業服務企業責任、加重業委會或業主責任或損害其權利的物業服務合同條款無效，人民法院應予支持。

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈，將於2021年1月1日生效並屆時取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他多項基本民法的《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)(主席令第45號)，選聘和解聘物業服務企業、改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動或決定若干其他事項，應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決。選聘和解聘物業服務企業，應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。對於其他事項，如改變共有部分的用途或者利用共有部分從事經營活動，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》明確規定，物業服務企業利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬於業主共有；建築物及其附屬設施的費用分攤、收益分配等事項，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分面積所佔比例確定。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》(2018年修正)，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據國家發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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

物業服務收費應當參照政府指導價或市場調節價釐定，有關價格根據不同物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。根據《物業服務收費管理辦法》及當地相關法規，凡物業服務收費在政府指導下進行定價，政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如：(i)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓；(ii)服務範圍，可能指定不同類型的服務，例如公用區域的園藝、維修及保養以及電梯維護，及(iii)物業服務收費的分級標準，並定期頒

佈該等價格及變動範圍。不同城市的具體政府指導價主要根據物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策而有所不同。近年來，物業管理行業普遍看到中央及地方政府的支持性政策，其旨在刺激該行業的發展，其中包括地方政府針對價格指導的政策放寬。凡物業服務收費由市場定價，業主及物業管理企業應當就物業管理服務合同中的收費達成協議。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額支付給物業管理企業服務費，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委和建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組

織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由人員費用、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、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組成。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《關於放開部份服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對已具備相關條件的以下服務價格，請各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：

(1) 非保障性住房物業服務。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護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，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。

(2) 住宅社區停車場管理服務。物業管理服務提供商或停車場管理服務公司按照停車場管理服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地及停車場管理服務所收取的費用。

物業管理服務外包

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

消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈，於1998年9月1日生效，並於2008年10月28日、2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》(主席令第4號)，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

停車場管理服務費

根據住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會及公安部於2010年5月19日頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號),包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車場管理服務經營單位所實行。

根據國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日頒佈並生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號),停車場管理服務收費主要依市場而定,逐步縮小政府於停車場管理服務的定價管理範圍,以鼓勵引導社會資本建設停車場。

根據《關於放開部份服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號),對住宅社區停車場管理服務的價格控制亦已被取消。

物業工程服務監管

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈,於1998年3月1日生效,並於2011年4月22日、2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》(主席令第91號),從事建築活動的建築施工企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件,劃分為不同的資質等級,經資質審查合格,取得相應等級的資質證書後,方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。超越本單位資質等級承攬工程的,責令停止違法行為,處以罰款,可以責令停業整頓,降低資質等級;情節嚴重的,吊銷資質證書;有違法所得的,予以沒收。未取得資質證書承攬工程的,予以取締,並處罰款;有違法所得的,予以沒收。

根據住房和城鄉建設部於2015年1月22日頒佈，於2015年3月1日生效，並於2016年9月13日及2018年12月22日修訂的《建築業企業資質管理規定》(住房和城鄉建設部令第22號)，建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包資質序列二級資質(不含鐵路、民航方面的專業承包二級資質)，應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門許可。

泳池經營服務監管

公共場所衛生許可

根據國務院於1987年4月1日頒佈並生效，並於2016年2月6日、2019年4月23日修訂的《公共場所衛生管理條例》(國發[1987]24號)及衛生部於2011年3月10日頒佈，於2011年5月1日生效，並於2016年1月19日、2017年12月26日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》(衛生部令第80號)，游泳池在營業前應當取得公共場所衛生許可證。未取得公共場所衛生許可證或遵守前述條例所載其他規定的公共場所經營者，將根據情節輕重受到以下行政處罰：(i)警告；(ii)人民幣500元以上人民幣30,000元以下罰款；(iii)責令限期整改或(iv)責令停業整頓，或吊銷公共場所衛生許可證。

高危險性體育項目經營許可

根據國家體育總局2013年2月21日頒佈，於2013年5月1日生效，並於2016年4月29日、2018年11月30日修訂的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》(國家體育總局令第17號)，經營高危險性體育項目，應當取得行政許可，並具備下列條件：(i)相關體育設施符合國家標準；(ii)具有達到規定數量、取得國家職業資格證書的社會體育指導人員和救助人員；(iii)具有安全生產崗位責任制、安全操作規程、突發事件應急預案、體育設施、設備及器材安全檢查制度等安全保障制度和措施。

優惠政策

根據於2015年11月19日頒佈並生效的《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]85號),國務院提出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。主要任務包括重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域,推動房地產中介、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,提升養老服務體系水準,鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

根據國家發改委及其他17個部委於2019年1月23日頒佈並生效的《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》(發改社會[2019]0160號),到2020年,基本公共服務能力全覆蓋、質量全達標、標準全落實、保障應擔盡擔。到2020年,非基本公共服務付費可享有、價格可承受、質量有保障、安全有監管。以居家為基礎、社區為依託、機構為補充、醫養相結合的養老服務體系更加完善,養老床位中護理型床位比例不低於30%。家政培訓標準化程度進一步提升,行業規範化建設進一步鞏固。

根據國務院辦公廳於2019年8月16日頒佈並生效的《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》(國辦發[2019]42號),國務院提出20條有關促進消費支出的意見,包括活躍夜間商業和市場、鼓勵主要商圈和特色商業街與文化、旅遊、休閒等緊密結合,適當延長營業時間,開設深夜營業專區、24小時便利店和「深夜食堂」等特色餐飲街區。

根據中華人民共和國民政部於2019年9月20日頒佈並生效的《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》(民發[2019]88號),到2022年力爭所有街道至少建有一個具備綜合功能的社區養老服務機構,有條件的鄉鎮也要積極建設具備綜

合功能的社區養老服務機構，社區日間照料機構覆蓋率達到90%以上。統籌使用各級投入社區的資金，優化財政支持養老服務發展的支出結構，相關資金更多用於支持社區養老服務。到2022年養老機構護理型床位佔比不低於50%。

根據國家發改委及其他22個部委於2020年2月28日頒佈並生效的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》(發改就業[2020]293號)，23個部委提出19項促進消費的意見，包括持續推動都市圈建設，不斷提升都市圈內公共服務共建共享和基礎設施互聯互通水平，加快推進成熟商圈上檔升級，形成若干區域消費中心。

互聯網信息服務的監管

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

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

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得3倍以上5倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處

以人民幣100,000元以上人民幣1,000,000元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的單位，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

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

網絡安全及隱私保護

全國人大常委會於2012年12月28日頒佈並生效的《關於加強網絡信息保護的決定》，加強網絡信息安全及隱私保護。根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈，於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》(主席令第53號)，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律法規和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息，並應當依照法律、行政法規的規定和雙方的約定，處理其保存的個人信息。

根據工業和信息化部於2011年12月29日頒佈，並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》(工業和信息化部令第20號)，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息(「用戶個人信息」)，不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有

規定的除外；並且應當妥善保管用戶個人信息。根據工業和信息化部於2013年7月16日頒佈，並於2013年9月1日生效的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(工業和信息化部令第24號)，互聯網信息服務提供者在提供服務的過程中收集、使用用戶個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，對其在提供服務過程中收集、使用的用戶個人信息的安全負責。

最高人民法院、最高人民檢察院於2017年5月8日頒佈的，並於2017年6月1日生效的《關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》(法釋[2017]10號)，對《中華人民共和國刑法》(2017年修正)第二百五十三條之一「侵犯公民個人信息罪」的若干概念進行解釋，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」，並對「情節嚴重」、「情節特別嚴重」的標準作出了說明。

房地產經紀業務的監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部令第8號)，房地產經

紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房城鄉建設(房地產)主管部門備案。

勞動及社會保障的監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

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，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，通過勞動合同規範用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。

根據人力資源社會保障部於2020年1月24日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)，對COVID–19患者、疑似病人、密切接觸者在其隔離治療期間或醫學

觀察期間以及因政府實施隔離措施或採取其他緊急措施導致不能提供正常勞動的企業職工，企業應當支付職工在此期間的工作報酬，並不得依據勞動合同法第四十條、四十一條與職工解除勞動合同。在此期間，勞動合同到期的，分別順延至職工醫療期期滿、醫學觀察期期滿、隔離期期滿或者政府採取的緊急措施結束。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》(主席令第25號)，以及國務院於1999年1月22日頒佈，於頒佈同日生效，並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)、國務院於2003年4月27日頒佈，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》(國務院令第375號)、國務院於1999年1月22日頒佈並生效的《失業保險條例》(國務院令第258號)、勞動部於1994年12月14日頒佈，於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，用人單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，並應嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

知識產權的監管

商標

根據常務委員會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)和國務院於2002年8月3日頒佈，於2002年9月15日生效，並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，商標專用權受法律保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用

的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可合同副本報送商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》(主席令第11號)和國務院於2001年6月15日頒佈，於2001年7月1日生效，並於2002年12月28日、2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》(國務院令第306號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，實用新型專利權和外觀設計專利權的期限為十年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，於1991年6月1日生效，並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(主席令第31號)和國務院於2002年8月2日頒佈，於2002年9月15日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》(國務院令第359號)，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。

國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規範了軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。中國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》及國務院於1991年6月4日頒佈，於1991年10月1日生效，於2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

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

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即成為其註冊域名的持有者。

稅務的監管

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(「《企業所得稅法》」)和國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(「《企業所得稅法實施條例》」)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和非居民企業。依照外國(地區)法律成立但其實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)，稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定中訂明的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享有有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部股權和有表決權股份中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權比例，在取得股息前連續十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

預扣所得稅

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率(倘適用)繳稅。

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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「第9號公告」)，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅(「增值稅」)

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)和財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華

人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)(統稱「**增值稅法**」),在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務,銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外,銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外,根據商務部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈,於2016年5月1日生效,並於2017年7月11日、2019年3月20日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號),自2016年5月1日起,在全國範圍內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。

根據財政部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈並生效的《關於印發營業稅改徵增值稅試點方案的通知》(財稅[2011]110號)國家自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革,在經濟發展輻射效應明顯、改革示範作用較強的試點地區,從交通運輸業、部份現代服務業等生產性服務行業開展試點,逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈,並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局、海關總署公告2019年第39號),增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物,增值稅原適用16%稅率的,稅率調整為13%;增值稅原適用10%稅率的,稅率調整為9%。

根據財政部及國家稅務總局於2019年9月30日頒佈並生效的《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》(財政部、國家稅務總局公告2019年第87號),2019年10月1日至2021年12月31日,允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過15%的納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%,抵減應納稅額。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，自2010年12月1日起，1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國發[1985]19號)和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門頒佈的相關法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，於1985年1月1日生效，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的單位和個人，均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

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

外匯的監管

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兑換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兑換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的37號文，(a)境內居民以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(境外特殊目的公司)出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊

目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈，於2015年6月1日生效，並於2019年12月30日部份廢止的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)，銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留外匯，超出部份應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「19號文」)，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯(「外匯資本金意願結匯」)。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兑換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步支付，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。

此外，19號文規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實、自用原則。外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不可用於以下用途：

(1) 直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；

(2) 直接或間接用於證券投資(除非相關法律法規另有規，則作別論)；

(3) 直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及

(4) 用於支付購買非自用房地產的相關費用(除非用於外商投資房地產企業，則作別論)。

國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「16號文」)，資本項目下的外匯收入結算(包括但不限於外匯資本及外債)可自行酌情將外幣兑換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。16號文重申從外幣資本兑換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入的意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(匯發[2019]28號)，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

外國投資者併購的監管

根據商務部於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局令[2006]第10號)，外國投資者須就以下事項獲得必要批文：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，由此將其轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新股權，由此將其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立購買和經營境內企業資產或購買境內企業資產並注入該等資產以成立外商投資企業的外商投資企業。境內公司、境內企業或境內自然人通過其設立或控制的境外公司收購與其有關聯關係的境內公司，應獲得商務部的審批。

此外，根據《管理暫行辦法》，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬《管理暫行辦法》規定的備案範圍的，按照《管理暫行辦法》辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。

自2020年1月1日起，《管理暫行辦法》被《外商投資信息報告辦法》取代，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1997年，最初專注於為遠洋集團(中國領先的綜合性物業開發商)所開發的物業提供物業管理服務。受益於控股股東遠洋的品牌效應以及遠洋集團豐富的行業經驗及迅速的業務增長，自2011年以來，我們的業務涵蓋區域已自最初的北京迅速擴展至環渤海地區及中國其他地區。我們於2009年開始管理由第三方物業開發商所開發的物業。截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，覆蓋中國24個省、直轄市及自治區的54個城市，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積為42.3百萬平方米。

除常規的物業管理服務以外，我們亦提供非業主增值服務及社區增值服務。我們將自身定位為可使客戶物業保值增值的綜合性且發展迅速的物業管理服務提供商。根據中國指數研究院的資料，憑藉我們在提供物業管理服務方面逾20年的經驗，我們已樹立品牌價值並被公認為發展最快的物業管理公司之一。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。

本集團旗艦公司遠洋億家於1999年9月9日在中國成立，最初專注於為遠洋集團於北京開發的房地產項目提供物業管理服務。自此，隨著我們的業務經過多年的持續增長及發展，遠洋億家的股份於2016年5月9日在全國中小企業股份轉讓系統上市，見證我們品牌的成功及地位。其後，考慮於聯交所上市可以提高我們的品牌知名度、提升我們的企業形象並加強我們的企業管治，我們於2018年3月2日完成遠洋億家自全國中小企業股份轉讓系統自願終止掛牌。有關遠洋億家的進一步詳情，請參閱下文「－我們的主要附屬公司－遠洋億家」及「－遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市及隨後終止掛牌」各節。

業務發展里程碑

以下事項闡明我們業務發展歷史上的重要里程碑：

年份	事項
1997年	• 隨著中遠酒店的成立，我們開始着手為商寫物業(如辦公樓宇)提供物業管理相關服務。
1999年	• 成立遠洋億家，並開始着手為遠洋在北京開發的住宅物業提供物業管理服務。
2002年	• 我們獲得ISO9001:2000質量管理體系認證。
2004年	• 我們獲得ISO14001:2004環境管理體系認證及OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證。
2005年	• 我們自中國住房和城鄉建設部獲得一級物業管理資質。
2011年	• 我們已擴展環渤海地區、華東、華中及華南等中國其他地區。
2012年	• 我們管理的北京遠洋大廈獲BOMA中國分會頒發國際商業地產運營管理卓越認證。
2016年至2018年	• 遠洋億家的股份已在全國中小企業股份轉讓系統上市。
2018年	• 按整體實力計，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中排名第14名。
	• 我們管理的北京遠洋國際中心A座榮獲美國綠色建築協會頒發的LEED綠色建築評估體系運營維護鉑金認證。

年份	事項
2019年	• 我們管理的上海遠洋萬和四季10號樓獲國際WELL建築研究院金級認證。
2020年	• 按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業中分別排名第13名及第11名。我們亦獲中國指數研究院評為「2020中國商業物業管理優秀企業」。

我們的主要附屬公司

我們通過於中國的多家附屬公司開展業務。我們的主要運營附屬公司包括遠洋億家及中遠酒店，該等附屬公司於往績記錄期間為本集團貢獻可觀的收入及利潤。其重大股權變動等主要企業發展詳情載列如下。

遠洋億家

遠洋億家為一間於1999年9月9日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣1,100,000元，由遠洋（中國）及獨立第三方北京中坤科工貿集團悉數繳足並分別持有80%及20%。經過數輪注資及內部重組後，於2015年11月30日，遠洋億家的註冊資本為人民幣100,000,000元，由北京遠坤持有70%及北京遠景持有30%，兩者均為遠洋的間接全資附屬公司。於2017年4月14日，北京遠坤向遠洋億家註冊資本額外注資人民幣4,000,000元，其後遠洋億家由北京遠坤及北京遠景分別持有71.15%（人民幣74,000,000元）及28.85%（人民幣30,000,000元）。有關遠洋億家股權的其後轉讓詳情，請參閱「－重組－3.轉讓北京遠坤及北京遠景持有的遠洋億家的全部股權」一節。遠洋億家主要從事提供物業管理服務。

中遠酒店

中遠酒店為一間於1997年3月31日在中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，由遠洋（中國）當時股東中國遠洋運輸（集團）總公司、遠洋（中國）及獨立第三方中遠國際旅行社悉數繳足並分別持有51%、25%及24%。經過數輪注資及股份轉讓後，於往績記錄期間初，中遠酒店的註冊股本為人民幣12,666,667元，並由遠洋億家持有100%。中遠酒店主要從事提供物業管理服務。

其他附屬公司

除遠洋億家及中遠酒店外，下表載列我們其他附屬公司於最後實際可行日期的詳細資料：

序號	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	本集團的持股情況	主要業務活動
1.	長春遠洋基業物業服務有限公司	中國	2011年5月4日	人民幣500,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
2.	中山遠見物業服務有限公司	中國	2019年10月12日	人民幣500,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
3.	中山遠洋物業服務有限公司	中國	2007年8月20日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
4.	中山遠昇物業服務有限公司	中國	2019年10月12日	人民幣100,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
5.	億雲北京	中國	2018年1月26日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家全資擁有	信息技術

序號	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	本集團的持股情況	主要業務活動
6.	大連遠發物業服務有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣100,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
7.	大連遠洋基業物業管理有限公司	中國	2001年6月8日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
8.	大連遠盛物業服務有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣100,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
9.	大連遠興物業服務有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
10.	大連遠榮物業服務有限公司	中國	2019年8月24日	人民幣100,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
11.	瀋陽遠洋基業物業管理有限公司	中國	2011年5月17日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
12.	北京億空間	中國	2015年8月31日	人民幣10,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
13.	北京億洋	中國	2015年9月17日	人民幣50,000,000元	由遠洋億家全資擁有	工程及維修服務
14.	北京億雲物業服務有限公司	中國	2019年6月5日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
15.	武漢遠洋基業物業管理有限公司	中國	2010年12月28日	人民幣500,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
16.	上海遠基物業管理有限公司	中國	2011年9月20日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理

序號	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	本集團的持股情況	主要業務活動
17.	青島遠基物業管理有限公司	中國	2011年4月26日	人民幣500,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
18.	北京遠和	中國	2017年9月1日	人民幣10,000,000元	由遠洋億家全資擁有	增值服務
19.	北京億馳物業服務有限公司	中國	2020年4月24日	人民幣1,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
20.	北京億恒物業服務有限公司	中國	2020年4月24日	人民幣1,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業管理
21.	山東聯泰	中國	1999年3月4日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家擁有80%(1)	物業管理
22.	青島藍山灣物業管理服務有限公司	中國	2008年3月4日	人民幣1,000,000元	由山東聯泰全資擁有	物業管理
23.	臨沂太谷物業管理有限公司	中國	2008年3月22日	人民幣500,000元	由山東聯泰全資擁有	物業管理
24.	遠洋南通	中國	2008年3月27日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家擁有60%(2)	物業管理
25.	長沙相成	中國	2006年6月12日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家擁有60%(3)	物業管理
26.	杭州新時代	中國	1999年4月29日	人民幣3,000,000元	由遠洋億家擁有60%(4)	物業管理
27.	北京九一七	中國	2015年10月22日	人民幣5,000,000元	由遠洋億家全資擁有	物業經紀服務

附註：

(1) 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由董延華先生擁有20%。除擔任該附屬公司的股東外，董延華先生為獨立第三方。

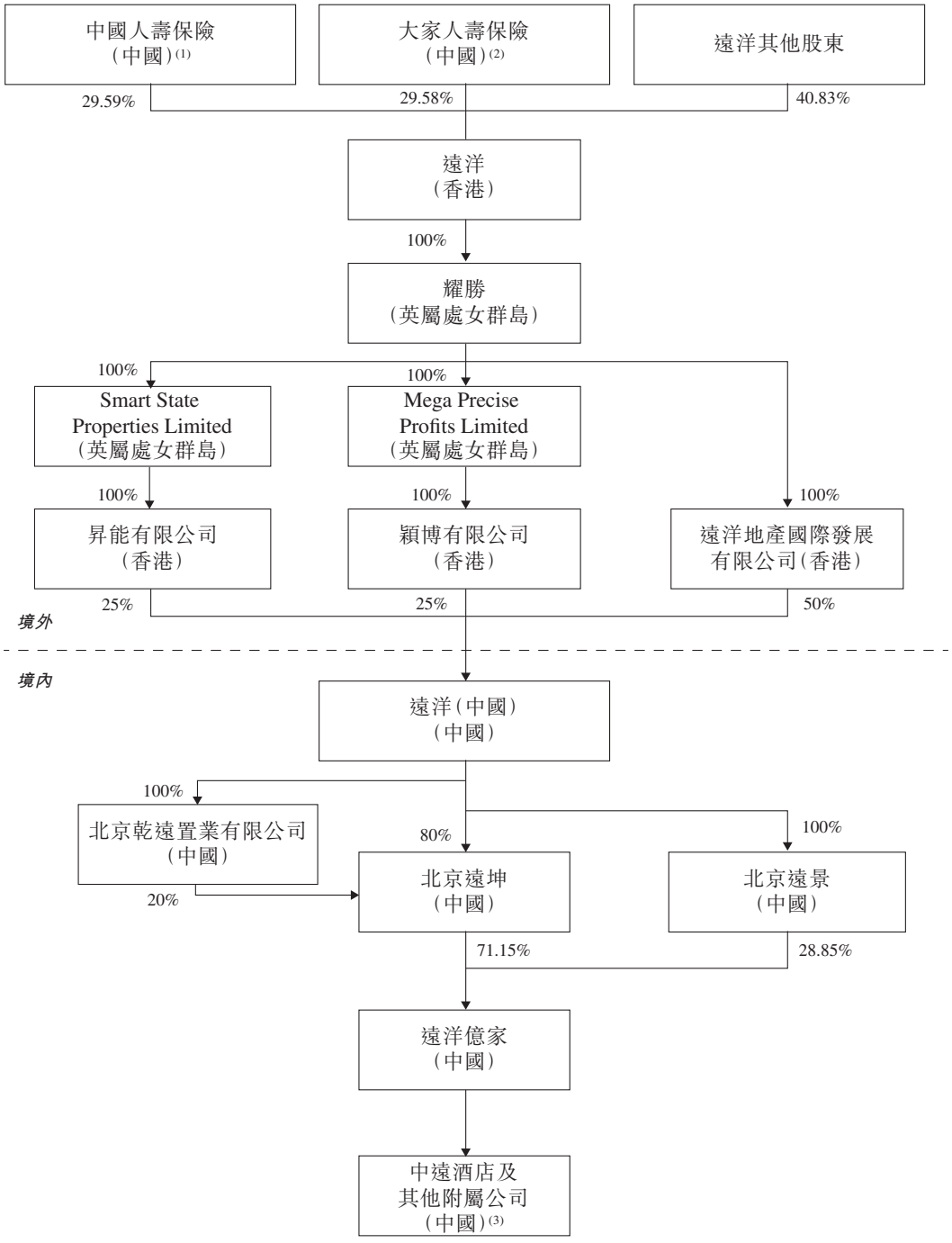
(2) 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由中航航空高科技股份有限公司擁有40%，除作為該附屬公司的股東外，該等公司為獨立第三方。

(3) 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由長沙相成的董事雍佩林先生擁有40%。除擔任該附屬公司的股東及董事外，雍佩林先生為獨立第三方。

(4) 除本公司於該附屬公司持有的股權外，該附屬公司由杭州市房地產開發集團有限公司擁有40%，除作為該附屬公司的股東外，該等公司為獨立第三方。

重組

下圖闡述重組前我們的股權架構：



附註：

(1) 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。

(2) 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。

(3) 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「－我們的主要附屬公司－其他附屬公司」一節。

為籌備上市，本集團進行下文所載一系列重組步驟：

1. 本公司註冊成立

於2020年4月15日，根據《開曼群島公司法》，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的普通股，其中一股股份按面值發行予獨立第三方，並於同一天轉讓予耀勝。

2. 中間控股公司註冊成立

豐添環球有限公司於2020年3月3日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於註冊成立之日，豐添環球有限公司獲授權最多發行50,000股每股面值1.00美元的一類股票。於2020年3月26日，豐添環球有限公司的一股股份按面值全額配發及發行予遠洋的全資附屬公司名得控股有限公司，名得控股有限公司其後於2020年4月22日將該股份按面值轉讓予本公司。

百星環球有限公司於2020年3月3日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立之日，百星環球有限公司獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股票。於2020年3月26日，百星環球有限公司的一股股份按面值全額配發及發行予遠洋的全資附屬公司名得控股有限公司，名得控股有限公司其後於2020年4月22日將該股份按面值轉讓予本公司。

超裕投資有限公司於2020年3月2日在香港成立。超裕投資有限公司的初始已發行及繳足股本為一股每股面值1.00港元的股份。於2020年3月26日，其初始認購人(獨立第三方)以1.00港元的價格將超裕投資有限公司的一股普通股轉讓予豐添環球有限公司。因此，豐添環球有限公司成為超裕投資有限公司的唯一股東。

俊輝創建有限公司於2020年2月12日在香港成立。俊輝創建有限公司的初始已發行及繳足股本為一股每股面值1.00港元的股份。於2020年3月26日，其初始認購人(獨立第三方)以1.00港元的價格將俊輝創建有限公司的一般普通股轉讓予百星環球有限公司。因此，百星環球有限公司成為俊輝創建有限公司的唯一股東。

遠璟榮達於2020年4月20日在中國北京成立，為一家外資獨資企業，註冊資本為人民幣20百萬元。遠璟榮達由超裕投資有限公司全資擁有。根據於2020年4月30日通過的股東書面決議案，遠璟榮達的註冊資本增至人民幣132百萬元。

遠璟瑞達於2020年4月20日在中國北京成立，為一家外資獨資企業，註冊資本為人民幣20百萬元。遠璟瑞達由俊輝創建有限公司全資擁有。根據於2020年4月30日通過的股東書面決議案，遠璟榮達的註冊資本增至人民幣53.80百萬元。

卓遠瑞通於2020年4月24日在中國北京成立，註冊資本為人民幣131.80百萬元。卓遠瑞通由遠璟榮達全資擁有。

卓遠瑞合於2020年4月28日在中國北京成立，註冊資本為人民幣53.60百萬元。卓遠瑞合由遠璟瑞達全資擁有。

3. 轉讓北京遠坤及北京遠景持有的遠洋億家的全部股權

下列交易乃為將遠洋億家於本集團合併入賬。

考慮到從北京遠坤轉讓遠洋億家的股權，北京遠坤與北京碧城創業投資管理有限公司(「**北京碧城**」)簽訂了日期為2020年4月14日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠坤同意以人民幣131百萬元的代價向北京碧城轉讓於遠洋億家71.15%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。北京遠坤及北京碧城均為遠洋集團之間接全資附屬公司。

此後北京碧城與卓遠瑞通訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京碧城同意以人民幣131.6百萬元的代價向卓遠瑞通轉讓於遠洋億家71.15%的股權。此代價乃參照北京碧城支付的收購成本而釐定，並已悉數結清。

此外，北京遠景與卓遠瑞合訂立日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日的股權轉讓協議補充協議，據此，北京遠景同意以人民幣53.4百萬元的代價向卓遠瑞合轉讓於遠洋億家28.85%的股權。該代價乃經參考遠洋億家於2020年3月31日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

於上述轉讓完成後，遠洋億家由卓遠瑞通及卓遠瑞合分別擁有71.15%及28.85%。

4. 向耀勝及首次公開發售前投資者配發股份

作為重組的一部份，於2020年6月29日，99,999股股份以代價人民幣190,000,000元配發及發行予耀勝，且有關代價已悉數結清。同日，本公司與Smart Estate、Wealth Best及耀勝訂立一份認購協議，據此，於2020年7月30日，5,444股股份以代價人民幣67,446,260元獲配發及發行予Smart Estate，而5,556股股份以代價人民幣68,833,840元獲配發及發行予Wealth Best，其詳情載於下文「－首次公開發售前投資」一節。

5. 轉讓遠洋於兩家合營公司間接持有的50%股權

於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億馳物業服務有限公司與遠洋聯營公司成都乾豪置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，成都乾豪置業有限公司向北京億馳物業服務有限公司轉讓於合營企業成都乾豪的50%股權，代價為人民幣7,829,288.49元。有關代價乃經參考成都乾豪截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

成都乾豪為一間於2014年2月18日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，成都乾豪由本集團擁有50%，及偉升有限公司(除其於成都乾豪的權益外，為獨立第三方)擁有50%，因此成都乾豪的財務業績將不會併入本集團的財務報表中。

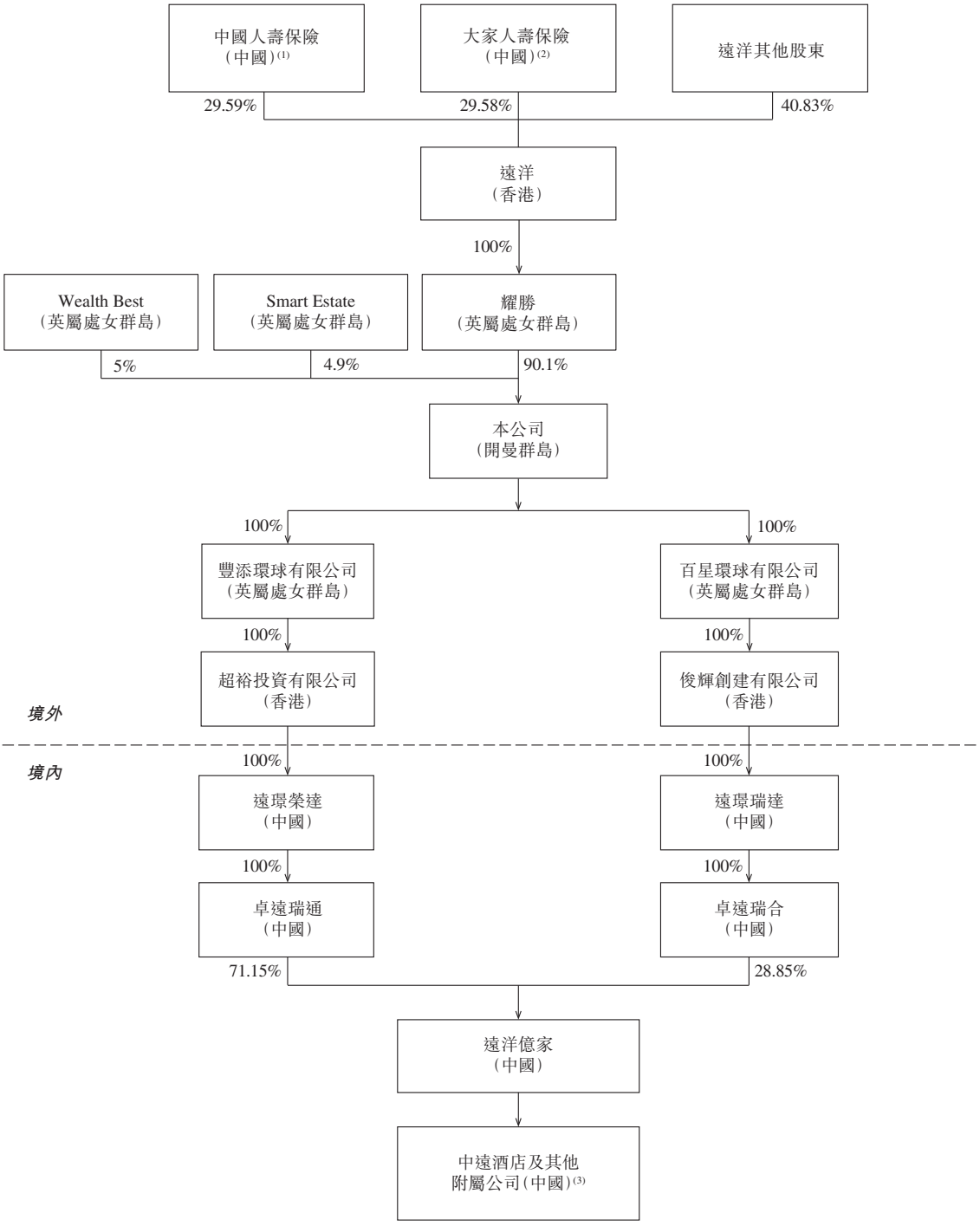
於2020年6月30日，本公司間接全資附屬公司北京億恒物業服務有限公司與遠洋聯營公司北京麟聯置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，北京麟聯置業有限公司向北京億恒物業服務有限公司轉讓於合營企業北京頤堤港的50%股權，代價為人民幣250,000元。有關代價乃經參考北京頤堤港截至2020年5月30日的資產淨值後釐定，並已悉數結清。

北京頤堤港為一間於2011年2月25日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣500,000元，從事提供物業管理服務。於上述轉讓完成後，北京頤堤港由本集團擁有50%，及喬威有限公司(除其於北京頤堤港的權益外，為獨立第三方)擁有50%，因此北京頤堤港的財務業績將不會併入本集團的財務報表中。

我們的中國法律顧問已確認，本集團已就完成上述境內重組作出或取得所有必需的同意、批文、授權或備案，且有關境內重組符合相關中國法律、規則及法規。

本集團重組後的股權架構

下表闡明於重組完成後緊隨資本化發行和分拆完成前的股權結構：



附註：

(1) 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。

(2) 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。

(3) 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「－我們的主要附屬公司－其他附屬公司」一節。

法定股本增加

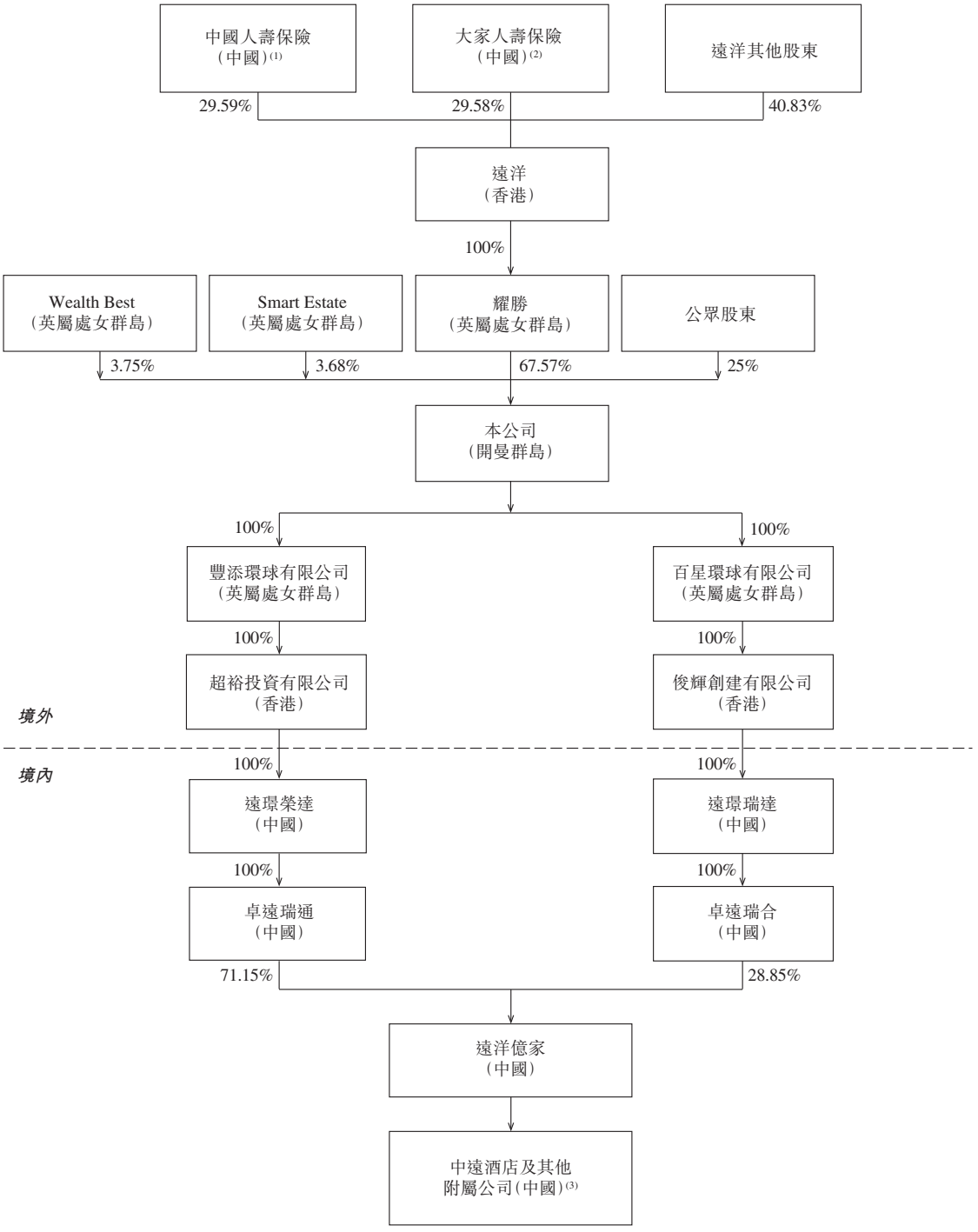
於2020年11月25日，本公司增發每股面值為0.1港元的9,996,200,000股的額外股份，將其法定股本增至1,000,000,000港元。

資本化發行

根據股東於2020年11月25日通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項88,788,900港元用以按面值繳足887,889,000股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份(盡可能不涉及零碎股份，以免發行及配發零碎股份)。根據該決議案將予發行及配發的股份應在所有方面與現有已發行股份享有相同權利。

本集團全球發售後的股權架構

本集團在完成重組、資本化發行及分拆後(假設超額配股權未獲行使)的股權結構如下：



附註：

(1) 股份乃以中國人壽保險的名義登記並實益擁有，中國人壽保險由中國人壽擁有68.37%。

(2) 股份乃以大家人壽保險的名義登記並實益擁有，大家人壽保險由大家保險擁有99.98%。

(3) 有關我們其他附屬公司的進一步詳情，請參閱上文「－我們的主要附屬公司－其他附屬公司」一節。

首次公開發售前投資

Smart Estate及Wealth Best所作投資

於2020年6月29日，本公司與Smart Estate、Wealth Best及耀勝訂立一份認購協議，據此，於2020年7月30日分別向Smart Estate及Wealth Best配發及發行5,444股股份及5,556股股份，總代價為人民幣136,280,100元。

Smart Estate為一家於2020年4月28日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資業務。其分別由彩帆環球有限公司(由胡英勇先生全資擁有)、盛泰創投有限公司(由張書峰先生全資擁有)及高希創投有限公司(由楊德勇先生全資擁有)擁有43%、43%及14%的權益。楊德勇先生為我們的執行董事，而胡英勇先生及張書峰先生為遠洋集團的高級業務管理成員。鑒於胡英勇先生及張書峰先生並非本集團的關連人士，且Smart Estate於上市後將持有本公司全部已發行股本的3.68%(假設超額配股權未獲行使)，則Smart Estate並非本公司的關連人士，而就上市規則第8.08條而言，Smart Estate持有的股份將於上市後計入公眾持股量。

Wealth Best為一家於2020年5月21日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資業務。其分別由世導環球有限公司(由朱曉星先生全資擁有)、置景環球有限公司(由劉旭先生全資擁有)、永倍創投有限公司(由萬樂先生全資擁有)及喜傑環球有限公司(由翟森林先生全資擁有)擁有14%、36%、14%及36%的權益。朱曉星先生為我們的非執行董事，萬樂先生為遠洋附屬公司的董事，而劉旭先生及翟森林先生為遠洋集團的高級業務管理成員。鑒於劉旭先生及翟森林先生並非本集團的關連人士，且Wealth Best於上市後將持有本公司全部已發行股本的3.75%(假設超額配股權未獲行使)，則Wealth Best並非本公司的關連人士，而就上市規則第8.08條而言，Wealth Best持有的股份將於上市後計入公眾持股量。

為(a)促進本公司有關首次公開發售前投資的磋商及溝通；及(b)使本公司盡量減少監控首次公開發售前投資者對所作禁售承諾的遵守情況方面的行政工作，相對於單獨直接擁有相關股份，上述人士(包括楊德勇先生及朱曉星先生)已選擇透過Smart Estate及Wealth Best(視情況而定，擔任首次公開發售前投資方面的特殊目的公司)間接投資於本公司。楊德勇先生及朱曉星先生概無對Smart Estate及Wealth Best擁有控制權。

下表概述首次公開發售前投資的主要條款：

	Smart Estate	Wealth Best
認購協議訂立日期：	2020年6月29日	2020年6月29日
認購股份數目：	5,444股股份	5,556股股份
已付代價金額：	人民幣67,446,260元	人民幣68,833,840元
代價基準：	代價乃雙方經參考獨立第三方估值師評估的本集團截至2019年12月31日的估值後公平磋商釐定。	
代價支付：	Smart Estate及Wealth Best已於2020年7月30日悉數結清應付代價。	
所認購股份之每股概約投資成本：	人民幣12,389.1元(相當於約14,606.3港元)	
較發售價之折讓：	70.1%(根據6.10港元(即指示性發售價範圍5.50港元至6.70港元的中位數)計算)。	
禁售限制：	自上市日期起六個月。	
特別權利：	倘於認購協議日期起計18個月內未有上市，根據認購協議的條款，耀勝須以現金支付的方式自Smart Estate及Wealth Best贖回所認購股份，總額相等於已付認購價加上10%的年利息。授予首次公開發售前投資者的有關特別權利應於上市後終止。	
所得款項用途：	本集團一般營運資金。 截至最後實際可行日期，本集團概無動用首次公開發售前投資的所得款項。	

	Smart Estate	Wealth Best
策略優勢：	作出首次公開發售前投資時已考慮Smart Estate及Wealth Best的實益擁有人過往對本集團的貢獻，且旨在維持本集團管理團隊的穩定。	
首次公開發售前投資完成後及緊接資本化發行及全球發售前於本公司的概約股權	4.9%	5%

37號文

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

據中國法律顧問所告知，中國居民胡英勇先生、張書峰先生、楊德勇先生、朱曉星先生、劉旭先生、萬樂先生及翟森林先生已於2020年7月2日根據37號文完成登記，且相關登記符合37號文所載條文。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為Smart Estate及Wealth Best所作的首次公開發售前投資乃符合首次公開發售前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及首次公開發售前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

於往績記錄期間的重大附屬公司收購

收購杭州新時代60%的股權

於2017年9月22日，遠洋億家與杭州市房地產開發集團有限公司及杭州杭房租賃經營服務有限公司(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，以人民幣5,550,000元的總代價收購杭州新時代合共60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考杭州新時代截至2016年12月31日止財政年度的淨利潤(相當於上述淨利潤的約5.5倍)釐定，並已計及(i)杭州新時代的盈利能力(預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣1.2元)；(ii)杭州新時代截至2016年12月31日止年度的收入約人民幣15.8百萬元及淨利潤約人民幣1.7百萬元；及(iii)杭州新時代於收購時的合約建築面積約0.8百萬平方米。收購代價亦相當於基於杭州新時代截至2017年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣6.9元的代價計算的金額。於收購完成後，杭州新時代由遠洋億家及杭州市房地產開發集團有限公司分別擁有60%及40%，因此成為我們的非全資附屬公司。杭州新時代主要為中國浙江省杭州市的住宅物業提供物業管理服務。

收購遠洋南通60%的股權

於2017年9月26日，遠洋億家與中航航空高科技股份有限公司(為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，以人民幣2,686,480元的總代價收購遠洋南通60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考遠洋南通截至2016年12月31日止財政年度的淨利潤(相當於上述淨利潤的約4.2倍)釐定，並已計及(i)遠洋南通的盈利能力(預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.0元)；(ii)遠洋南通截至2016年12月31日止年度的收入約人民幣19.2百萬元及淨利潤約人民幣1.1百萬元；及(iii)遠洋南通於收購時的合約建築面積約0.8百萬平方米。收購代價亦相當於基於遠洋南通截至2017年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣3.6元的代價計算的金額。於收購完成後，遠洋南通由遠洋億家及中航航空高科技股份有限公司分別擁有60%及40%，因此成為我們的非全資附屬公司。遠洋南通主要為中國江蘇省南通市的住宅物業提供物業管理服務。

收購山東聯泰80%的股權

於2017年12月22日，遠洋億家分別與董延華先生及崔立華先生(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，以人民幣50,600,000元的總代價收購山東聯泰合共80%的股權。該代價乃經公平磋商後參考山東聯泰截至2018年12月31日止財政年度的估計淨利潤約人民幣5.5百萬元(相當於上述估計淨利潤的約11.5倍)釐定，並已計及(i)山東聯泰的盈利能力(預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.0元)；(ii)山東聯泰截至2017年12月31日止年度的收入約人民幣42.3百萬元及虧損淨額約人民幣1.0百萬元；(iii)山東聯泰於收購時的合約建築面積約2.3百萬平方米；及(iv)2017年產生虧損淨額主要乃由於山東聯泰的高昂運營及管理成本所致，於收購後，我們預計山東聯泰將受益於本集團於數字化及運營管理系統的優勢以提高其運營及成本效益。鑒於山東聯泰於截至2018年12月31日止年度錄得淨利潤約人民幣6.1百萬元，該策略被證明屬有效。收購代價亦相當於基於山東聯泰截至2018年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣21.7元的代價計算的金額。於收購完成後，山東聯泰由遠洋億家及董延華先生分別擁有80%及20%，因此成為我們的非全資附屬公司。山東聯泰主要為中國山東省青島市及臨沂市的住宅物業及公共服務設施提供物業管理服務。收購山東聯泰已增加公共服務設施於本集團物業管理組合中的比例。其亦將利用管理山東聯泰獲得的經驗，協助本集團為管理公共服務設施培養人才及就其他地區的公共服務設施獲得委聘，因此，預計收購將產生協同作用。因此，董事認為收購代價屬合理及公正。

收購長沙相成60%的股權

於2018年3月5日，遠洋億家分別與雍佩林先生及雍根林先生(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，以人民幣40,320,000元的總代價收購長沙相成合共60%的股權。該代價乃經公平磋商後參考長沙相成截至2018年12月31日止財政年度的估計淨利潤(相當於上述估計淨利潤的約11.2倍)釐定，並已計及(i)長沙相成的盈利能力(預計於2018年收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣0.8元)；(ii)長沙相成截至2017年12月31日止年度的收入約人民幣30.0百萬元及淨利潤約人民幣2.5百萬元；及(iii)長沙相成於收購時的合約建築面積約3.3百萬平方米。收購代價亦相當於基於長沙相成截至

2018年12月31日的合約建築面積按每平方米約人民幣16.3元的代價計算的金額。於收購完成後，長沙相成由遠洋億家及雍佩林先生分別擁有60%及40%，因此成為我們的非全資附屬公司。長沙相成主要為中國湖南省長沙市的住宅物業提供物業管理服務。收購長沙相成使本集團能夠策略性地進入長沙這一新市場，並提升本集團在湖南地區的市場份額，因此，預計收購將產生協同作用。因此，董事認為收購代價屬合理及公正。

據我們的中國法律顧問所告知，上文「於往績記錄期間的重大附屬公司收購」段落項下所述與我們中國附屬公司有關的所有股權轉讓及收購已獲相關中國政府機關批准及／或已向其登記，且各自已根據相關中國法律、規則及法規妥善及合法完成。

遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市及隨後終止掛牌

遠洋億家的股份先前於全國中小企業股份轉讓系統上市

於2016年4月1日，遠洋億家獲得其股份於全國中小企業股份轉讓系統(股份代號：837149 NEEQ)上市的批准。遠洋億家的股份於2016年5月9日開始在全國中小企業股份轉讓系統進行交易。

遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌及尋求於聯交所上市的原因

考慮到以下尋求在聯交所上市的原因，遠洋億家決議自願將其股份從全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。全國中小企業股份轉讓系統的除牌工作已於2018年3月2日完成。

我們的董事認為，上市符合本集團業務發展戰略，並對我們及我們的股東整體有利，原因如下：

(1) 聯交所作為國際金融市場的領導者，可以為我們提供直接進入國際資本市場的渠道、增強我們的集資能力及拓寬我們的籌資渠道及股東基礎，以及加強我們的公司治理；

(2) 上市將為我們的業務發展提供更好的平台；及

(3) 在聯交所上市將進一步提高我們的品牌知名度、業務形象，從而增強我們的企業形象以吸引新客戶、業務合作夥伴及戰略投資者，以及招募、激勵及挽留本集團業務的主要管理人員。

於全國中小企業股份轉讓系統上市期間的合規性

經我們的董事確認，就彼等所深知及確信：

(i) 在遠洋億家於全國中小企業股份轉讓系統上市期間：

(a) 就我們的中國法律顧問所告知，遠洋億家及其董事已在所有重大方面均遵守全國中小企業股份轉讓系統的所有適用法律、法規及規章制度；及

(b) 遠洋億家及其董事並未受到全國中小企業股份轉讓系統及／或任何相關執法機構或監管機構的紀律調查及／或訴訟；及

(ii) 概無與遠洋億家先前於全國中小企業股份轉讓系統上市有關的其他事項需敦請聯交所或我們的股東注意。

根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作及中國法律顧問出具的意見，聯席保薦人並不知悉有任何事項致令彼等對董事有關遠洋億家於全國中小企業股份轉讓系統上市期間的合規記錄的上述意見產生異議。

分拆的理由

根據上市規則及本公司的公司架構及所有權，本公司上市將構成遠洋的分拆。

遠洋董事局認為，分拆符合遠洋及遠洋股東的整體利益，理由如下：

(a) 分拆將使我們成為一個單獨上市的集團，並擁有一個獨立的集資平台；分拆將使我們能夠直接進入資本市場，進行股權及／或債務融資，為我們現有業務及未來擴張提供資金，進而加速我們的擴張，改善我們的運營及財務業績，從而將為遠洋集團及本集團股東帶來更好的財務回報；

(b) 作為一個單獨上市的集團，我們將能夠進一步擴大我們的聲譽，並有更好的條件來談判及爭取更多的業務，而遠洋也將能夠通過其在本集團的持股而從我們的增長中獲益；

(c) 分拆將使我們能夠提升公司形象，從而提高我們吸引戰略投資者直接投資我們並與我們建立戰略夥伴關係的能力，這將為我們提供協同作用；及

(d) 分拆將使遠洋集團及本集團在各自業務方面有更集中的發展、戰略規劃及更優的資源分配；遠洋集團及本集團均將受益於獨立管理結構下的高效決策過程，以抓住新興商機，尤其是在本集團擁有一支專注於發展的專門管理團隊的情況下。

遠洋公司的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國指數研究院的中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。根據中國指數研究院的資料，我們亦被評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。根據中國指數研究院的資料，按2019年總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，我們的市場份額分別為0.2%及0.3%。我們於中國提供物業管理服務超過20年，主要集中在中國一二線城市。截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，遍佈全國24個省、直轄市及自治區的54個城市，同時，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積達42.3百萬平方米，包括155個住宅社區及55個非住宅物業。我們的總部位於北京，根據中國指數研究院的資料，按總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35強企業的合約建築面積及在管建築面積計，我們為領先的物業管理服務提供商。我們在京津冀地區及環渤海地區均有強大的業務，截至2020年6月30日，我們於該兩個地區的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的32.9%及28.8%。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如寫字樓、商場及酒店)及公共及其他物業(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，以及向我們在管物業的業主及住戶提供的各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	830,111	68.4	1,051,601	65.3	1,219,641	66.6	581,620	68.6	647,666	71.7
非業主增值服務	204,703	16.9	317,377	19.7	372,643	20.4	167,651	19.8	154,309	17.1
社區增值服務	178,214	14.7	241,331	15.0	237,291	13.0	98,771	11.6	101,719	11.2
總收益	**1,213,028**	**100.0**	**1,610,309**	**100.0**	**1,829,575**	**100.0**	**848,042**	**100.0**	**903,694**	**100.0**

於往績記錄期間，我們經歷持續增長。我們的收益由2017年的人民幣1,213.0百萬元增加32.8%至2018年的人民幣1,610.3百萬元，並進一步增加13.6%至2019年的人民幣1,829.6百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為22.8%。我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣848.0百萬元增加6.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣903.7百萬元。我們的年內溢利由2017年的人民幣105.1百萬元增加37.0%至2018年的人民幣143.9百萬元，並進一步增加42.6%至2019年的人民幣205.3百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為39.8%。我們的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.2百萬元增加26.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元。根據中國指數研究院的資料，我們收益及溢利的複合年增長率均高於同期中國物業管理百強企業的行業平均水平。

競爭優勢

我們相信，我們的成功主要歸因於以下競爭優勢：

一家綜合性物業管理服務提供商，擁有廣闊的地域分佈、快速增長的往績記錄及強大的品牌認知度

我們於中國提供物業管理服務超過20年，是一家中國綜合性物業管理服務提供商，擁有一貫強大的市場地位及廣泛的物業管理範圍。我們已於2005年自住房及城鄉建設部獲得一級物業服務企業資質。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第13位及第11位。我們亦被中國指數研究院評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。

截至2020年6月30日，我們擁有282個物業管理項目的廣泛物業管理組合，總合約建築面積達61.9百萬平方米，遍佈全國24個省、直轄市及自治區的54個城市。截至2020年6月30日，我們為155個住宅社區及55個非住宅物業提供物業管理服務，在管建築面積達42.3百萬平方米。我們通過有機增長及併購建立物業管理項目的全國及戰略佈局，並將重心清晰定位在經濟發達地區，涵蓋了中國5個國家級城市群(根據中國指數研究院的資料)。截至2020年6月30日，在中國一二線城市的在管建築面積為38.4百萬平方米，佔我們總在管建築面積的90.8%。

特別是，截至2020年6月30日，我們在京津冀地區及環渤海地區均有強大的業務，我們於該兩個地區各自的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的32.9%及28.8%。我們的總部位於北京，根據中國指數研究院的資料，按2019年的合約建築面積、在管建築面積、儲備建築面積及儲備建築面積增長率計，我們在總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35名企業中分別排第4名、第5名及第6名。我們的總儲備建築面積由2018年的13.1百萬平方米增加43.8%至2019年的18.9百萬平方米，於2019年，按儲備建築面積增長率計，在截至2020年6月30日於香港上市的24家中國物業管理公司中排第5名。我們相信，我們廣泛的物業管理業務範圍已經並將繼續為我們鞏固市場地位和進一步擴大我們在中國其他主要城市的投資組合奠定堅實的基礎。

於往績記錄期間，我們抓住行業機遇，加速拓展物業管理規模，各業務板塊實現持續增長。我們的收益由2017年的人民幣1,213.0百萬元增加32.8%至2018年的人民幣1,610.3百萬元，並於2019年進一步增加13.6%至人民幣1,829.6百萬元。根據中國指數研究院的資料，自2017年至2019年，我們的收益複合年增長率為22.8%，高於同期中國物業服務百強企業18.4%的行業平均水平。我們的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣848.0百萬元增加6.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣903.7百萬元。我們的年內溢利由2017年的人民幣105.1百萬元增加37.0%至2018年的人民幣143.9百萬元，並於2019年進一步增加42.6%至人民幣205.3百萬元。根據中國指數研究院的資料，我們2017年至2019年的年內溢利按39.8%的複合年增長率增長，高於同期中國物業服務百強企業26.1%的行業平均水平（由2017年的人民幣57.3百萬元增加至2019年的人民幣91.1百萬元）。我們的期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.2百萬元增加26.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元。

多年來，我們屢獲殊榮，以表彰我們的品牌和競爭力。於2020年，我們被中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「物業服務企業潛力獨角獸」及「物業服務企業品牌價值100強」。進一步詳情請參閱下文「－獎項及認可」一節。我們相信，我們的品牌已幫助並將繼續幫助我們維持物業管理服務合約的高挽留率，加速我們的合約建築面積和在管建築面積的增長，並使我們的物業管理規模迅速擴大。

憑藉我們的控股股東遠洋(及其附屬公司、合營企業和聯營公司)及其主要股東的多樣化項目組合和優質土地儲備的優勢，為我們帶來持續確定的增長機會

我們受益於與控股股東遠洋及其附屬公司、合營企業及聯營公司(如遠洋資本有限公司(「**遠洋資本**」))的業務合作。遠洋是中國知名的房地產開發商。遠洋於2017年、2018年及2019年分別錄得合約銷售人民幣706億元、人民幣1,095億元及人民幣1,300億元，其自2017年至2019年按複合年增長率35.8%增長。於2017年、2018年及2019年，遠洋在中國的合約銷售建築面積分別達3.7百萬平方米、5.2百萬平方米及6.3百萬平方米，其自2017年至2019年按複合年增長率30.8%增長，於2017年、2018年及2019年的平均售價分別為每平方米人民幣19,000元、人民幣21,200元及人民幣20,500元。截至2020年6月30日，遠洋在全球51個城市擁有約200個房地產開發項目，土地儲備逾37.0百萬平方米，涵蓋住宅、商業、寫字樓、物流和養老物業。遠洋的業務集中在一二線城市，截至2020年6月30日，其土地儲備總量為34.6百萬平方米，佔其土地儲備總量的92.4%。我們相信，遠洋的土地儲備和穩定發展，將有助於鞏固我們作為中國綜合物業管理服務提供商的行業聲譽和市場地位。

我們與遠洋保持緊密的合作關係，承接遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)所開發的大部份物業的管理業務。於往績記錄期間，我們管理遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)所開發的物業的投標成功率為100%。此外，我們亦向遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)提供非業主增值服務，包括交付前服務及預售諮詢服務。我們認為我們與遠洋長期穩定的業務關係有助於我們繼續獲益於其廣泛、大型的備選項目，因為我們預計將為其在建和未來拓展的絕大部份物業開發項目提供物業管理和其他服務。

此外，我們還得益於與中國人壽及大家保險這兩家遠洋主要股東的潛在持續業務合作。中國人壽是中國領先的保險公司，連續18年躋身財富全球500強公司。我們尋求與在中國擁有全國性投資物業的中國人壽在物業管理及增值服務方面進行潛在的業務合作，以支持我們的業務增長。大家保險是一家綜合性保險集團。截至2020年6月30日，我們已訂約為大家保險及其附屬公司提供物業管理服務或已為其管理若干物業，總合約建築面積為1.0百萬平方米，包括其北京總部、溫州住宅物業和成都商業及住宅物業。

我們相信，遠洋強大的品牌知名度、優異的合約銷售表現和豐富的土地儲備，以及與中國人壽及大家保險的潛在持續業務合作，將繼續為我們提供更多業務機會及可觀的項目資源，以擴大我們的服務，從而為我們的物業管理組合的持續增長和我們對非業主增值服務業務及社區增值服務業務的進一步發展提供清晰的推動力，並為我們持續確定的業務增長奠定堅實的基礎。

擁有為高端商寫物業提供一流物業管理服務的多樣化物業管理組合以及多種服務類型，創收渠道來源廣泛

由於我們擁有多樣化的物業管理組合及多種服務類型，我們的創收渠道來源廣泛：

多樣化的管理物業類型

除住宅社區以外，我們已透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業(包括商寫物業、寫字樓、多功能綜合樓、政府大樓、公共設施、高速公路服務站及醫院)，成功地使我們的物業管理組合實現多樣化。隨著我們於1997年開始提供非住宅物業的物業管理相關服務，我們一直在擴大非住宅組合。憑藉我們在物業管理方面的豐富經驗以及通過本集團及其合營企業及聯營公司的努力，我們將物業管理服務的範圍擴展至高端商寫物業(包括成都遠洋太古里(成都)、頤堤港(北京)、北京遠洋國際中心、北京遠洋光華國際、北京遠洋大廈、杭州遠洋樂堤港及大家保險北京總部等)。

我們非住宅物業的管理總合約建築面積自2017年12月31日的2.4百萬平方米增加至2020年6月30日的8.3百萬平方米，我們非住宅物業的在管建築面積自2017年12月31日的2.2百萬平方米增加至2020年6月30日的5.4百萬平方米。我們非住宅物業的管理收益由2017年的人民幣250.8百萬元增加至2018年的人民幣332.7百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣401.6百萬元，2017年至2019年的複合年增長率為26.5%。我們非住宅物業的管理收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣193.3百萬元增加至截至

2020年6月30日止六個月的人民幣224.6百萬元。我們自商寫物業的物業管理服務所錄得的平均物業管理費及毛利率通常較住宅社區高，原因為管理商寫物業的進入門檻相對較高，因此，管理商寫物業所收取的物業管理費通常高於住宅社區所收取者。為非住宅物業(尤其是商寫物業)提供物業管理服務所帶來的收益貢獻不斷增加，令我們的整體毛利率及純利均有所改善。

我們向非住宅物業提供優質物業管理服務的能力已獲廣泛認可，並於2018年獲得了BOMA卓越認證和LEED認證，並於2019年獲得國際WELL建築研究院金級認證。我們管理物業類型的多樣化豐富了我們的服務維度及經營收益來源，並有利於獲取來自新市場的商機。

多種服務類型

除傳統的物業管理服務以外，我們提供多種服務類型，即向業主及住戶提供的社區增值服務及向非業主(如物業開發商及其他物業管理公司)提供的增值服務。

我們的社區增值服務包括(i)社區資產增值服務(如停車場管理服務、能源管理服務及社區空間營運服務)；(ii)社區生活服務(如家政、拎包入住、維修及維護以及其他定制服務)；及(iii)物業經紀服務等一系列增值服務。我們通過發展專業物業管理團隊與在線服務平台相結合的方式提供該等服務，提升客戶體驗感、滿意度及忠實度，為業主及住戶創建更加健康便利的生活社區。於往績記錄期間，我們社區增值服務收益自2017年的人民幣178.2百萬元增至2019年的人民幣237.3百萬元，複合年增長率為15.4%。

我們向非業主提供的增值服務為房地產開發商提供自規劃及預售至物業最終交付的全程服務，並獲我們專業團隊協助於物業發展項目整個週期內提供中高端物業管理服務。我們提供諮詢服務，從而協助物業開發商開展整體規劃、預售活動及交付前服務(包括清潔、秩序維護、物業單位的維修及維護以及停車管理及其他客戶相關服務)。我們亦通過一個涉及中國本地化及區域性工程業務的專業工程團隊提供物業工程服務。我們的專業工程團隊向物業開發商及其他物業管理公司提供社區維護、綠化、園藝及其他工程服務。於往績記錄期間，我們已承接多個物業工程項目，且我們自該等服務獲得的收益自2017年的人民幣23.4百萬元增至2019年的人民幣61.2百萬元，複合年增長率為61.8%。於往績記錄期間，我們向非業主提供的增值服務收益自2017年的人民幣204.7百萬元增至2019年的人民幣372.6百萬元，複合年增長率為34.9%。

通過我們優質的物業管理服務提升客戶滿意度、品牌知名度及平均物業管理費

我們致力於提供綜合優質物業管理服務。自成立以來，我們一直秉承「懂心意、有新意」的服務理念，努力提供可使生活便利的優質物業管理服務並為業主及住戶營造更具價值的生活環境及體驗。憑藉綜合優質服務，我們贏得全國性的良好聲譽，且我們管理的住宅小區及非住宅物業屢獲殊榮。截至2020年6月30日，我們管理的37個項目被認定為市級、省級或國家級示範基地、模範住宅小區、標杆項目或優秀項目，包括北京遠洋光華國際、北京遠洋萬和城、瀋陽遠洋公館、杭州遠洋大運河商務區、北京遠洋國際中心、北京遠洋沁山水、秦皇島遠洋海悅公館及大連遠洋風景。截至2020年6月30日，我們亦獲得20項國家級物業管理獎項或認可。根據中國指數研究院的資料，就服務質量而言，我們是2018年中國物業服務百強企業之一。

我們相信獲得客戶信任及提升客戶滿意度的重要因素乃為對優質服務的持續把控。根據賽惟諮詢(一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所)的資料，於2019年，我們的客戶滿意度為86%，高於物業管理行業73%的平均客戶滿意度。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的物業管理服務合約留存率(即於有關期末生效的物業管理服務合約數目除以同期現行的物業管理服務合約數目)分別為100%、98.7%及97.4%，而同期行業平均留存率分別為98.5%、98.3%及98.4%。

我們通過提供優質的基礎物業管理服務，不僅提升我們在客戶中的品牌知名度，亦為我們成為中國的優質品牌打下堅實基礎。該品牌溢價體現在我們的每月平均物業管理費中。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們於在管住宅小區所收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.5元、人民幣2.4元及人民幣2.6元，高於中國物業服務百強企業同期分別為每月每平方米人民幣2.3元、人民幣2.3元及人民幣2.1元的行業平均值(根據中國指數研究院的資料)。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們於在管商寫物業所收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣14.2元、人民幣15.9元及人民幣17.4元，亦高於中國物業服務百強企業同期分別為每月每平方米人民幣7.4元、人民幣7.4元及人民幣6.6元的行業平均值(根據中國指數研究院的資料)。由於我們管理的物業主要為中國一線城市的中高端物

業，我們就住宅社區及商寫物業收取的平均物業管理費均高於行業平均水平，且我們能夠提供客戶滿意度較高的優質物業管理服務。受益於我們優質的服務及較高的客戶滿意度，我們可維持較高的物業管理費收繳率。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，業主及住戶物業管理費的收繳率(按於有關期間及直至2020年6月30日收取的物業管理費總額除以同期應收相應物業管理費總額計算)分別為96.3%、95.9%, 93.9%及78.0%。2020年上半年的收繳率下降主要乃由於若干業主及住戶的付款方式發生變化，以及受COVID-19爆發影響，業主及住戶的付款進度放緩。

憑藉我們的品牌及優質的服務水平，除向遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業提供服務外，我們一直在向其他第三方開發或擁有的物業提供專業化、多元化及優質服務，以擴大市場份額。我們亦已實施各種激勵措施，鼓勵我們的員工通過對房地產行業目標客戶的調查分析和溝通，向第三方開發商尋求業務合作機會。於往績記錄期間，其他第三方管理的建築面積佔我們總在管建築面積的比例自截至2017年12月31日的13.4%大幅增至截至2018年12月31日的25.5%，並進一步增至截至2019年12月31日及2020年6月30日的27.5%及28.4%。截至2020年6月30日，其他第三方管理的建築面積達12.0百萬平方米。向有關物業提供物業管理服務產生的收益自2017年的人民幣49.4百萬元增至2019年的人民幣225.7百萬元，複合年增長率為113.8%。

有效的標準化及自動化、數字化以及智能化管理令我們的運營及成本效率得以提升

我們致力於實施標準化及自動化、數字化以及智能化管理，以優化運營流程、提升效率及客戶體驗。我們竭力通過信息技術升級來加強競爭力，減少對人力勞動的依賴並借此降低運營成本。我們已實施多種系統，改善業主及住戶的居住體驗，並提高我們的業務運營效率及財務表現：

- *標準化及自動化*。我們已建立標準化的運營模式及有效的內部管理體系，並根據ISO認證的質量標準制定內部指引及書面運營手冊，其中載列我們的標準化運營流程。該等標準化流程可確保僱員在提供物業管理服務時遵

守質量標準。我們亦採用自動化系統，以減輕員工在日常工作(如清潔及綠化)中重複及冗餘的工作量。有關標準化及自動化一方面可使我們始終提供優質服務，另一方面亦降低我們的人工成本並提高服務效率。

- *數字化*。我們與數據管理及雲計算服務供應商合作，實施我們的客戶關係管理(CRM)系統及業務流程管理(BPM)系統，旨在更加個性化、及時的服務管理客戶文件及數據，以及對我們在管物業的整體運營狀況進行大數據分析，以發現客戶需求及行為方式，便於更好地制定我們日後的服務程序及業務策略。我們亦通過實施各種系統(如財務管理系統、報告及維修系統以及工程管理系統)，使我們的業務運營數字化，該等系統均便於我們監控在管物業的設施，並提升我們的服務效率及質素。

- *智能化管理*。我們擁有多元化智能服務平台，即「億管家」、「億家生活」、「億家修」及「億空間」以及EBA系統，可於業主、住戶、其他客戶及業務合作夥伴之間實現智能化物業生態圈。我們的「億管家」為內部服務平台，且便於我們更好地管理線上線下業主及住戶的多樣化需求。該平台亦為我們對物業進行外部及內部管理的實用助手。「億家修」是一個擁有逾600名專業工程師的服務平台，專注於公用設施及電氣產品的維護以及住宅社區的室內裝修。「億家生活」為一個為業主及住戶訪問及使用我們的服務(包括一站式社區生活服務)的綜合服務平台。「億空間」為一個可供業主及住戶於社區獲取便捷存儲服務的應用程序。我們EBA系統的開發旨在對受管小區的設備及設施進行智能化管理，其可通過「億管家」收集設備運行信息，及時發現我們設備及設施的錯誤及異常，並向員工自動派單。借助我們的EBA系統，我們能夠實現遠程設備監控，有效分配人力資源並提升物業管理效率。我們的智能服務平台連同我們的EBA系統均為我們的客戶提供便捷智能的服務界面，便於我們提供物業管理服務，亦提升客戶的滿意度。

截至最後實際可行日期，我們在中國註冊12項軟件版權，該等版權主要與我們於開發智能住宅小區之努力密不可分。進一步詳情請參閱下文「－標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級」一節。

經驗豐富且專業的管理團隊，輔以高效的人力資源體系

專業管理團隊及僱員對我們的成功至關重要。我們的董事及高級管理層於物業管理服務及房地產開發行業平均擁有逾10年的經驗，並擁有逾15年的管理經驗。核心管理團隊的房地產開發行業經驗及見解，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，作出最適宜我們發展的經營決策。核心管理團隊的行業經驗亦強化我們洞悉客戶需求、整合優化行業價值鏈上下游資源的能力，為我們提供全方位、多元化的服務。此外，我們附屬公司及分公司的總經理普遍擁有長期的扎實物業管理行業經驗，保證了我們管理團隊決策的有效實施，並擁有一支逾12,000名員工的服務團隊，盡心盡力為客戶提供服務。

我們已採用一套高效的人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培養、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務擴張吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。我們相信，我們績效導向及價值共享的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別、招聘、培訓及挽留與我們有共同基本價值觀及為客戶提供專業和優質服務的僱員，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

業務策略

我們旨在成為中國領先的專注中高端物業的綜合物業管理服務提供商，並成為健康生活的創造者。我們力求通過實施以下策略繼續增加我們的市場份額，提升知名度：

通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合

我們計劃通過內部資源、外部拓展及併購從總合約建築面積、在管建築面積及在管物業數量方面擴大我們的物業管理業務規模，並增加我們於業內的市場份額。

憑藉我們與遠洋集團及其主要股東的合作優勢，我們認為我們能夠實現其在管建築面積的穩定增長。於2020年8月21日，我們與遠洋(中國)、華住企業管理有限公司(中國領先的酒店運營商)及城家酒店管理有限公司(中國服務公寓運營商)訂立一份戰略合作協議，以向華住企業管理有限公司及城家酒店管理有限公司的物業提供物業管理服務。於2020年8月21日，我們亦與遠洋的一間聯營公司遠洋資本訂立戰略合作協議，為其房地產項目(包括每年新增不少於2.0百萬平方米合約建築面積的商寫物業、工業園、物流中心及數據中心)提供定制化物業管理服務。此外，我們尋求與中國人壽保險進行戰略合作，為其提供定制化物業管理服務以及包括諮詢、裝修及資產增值服務在內的增值服務。

此外，憑藉我們於京津冀地區及環渤海地區的堅實基礎，我們力求通過利用我們的品牌價值和商機及在中國人口密度高的經濟發達城市中取得新項目並吸引新客戶，實現業務拓展。一方面，我們將向中高端住宅社區提供物業管理服務，繼續擴大業務規模。另一方面，我們亦打算通過加強與大型公司及地方政府機構的戰略合作，為越來越多的非住宅物業提供全面的物業管理服務。

倘出現合適的機遇，我們或會尋求選擇性戰略投資國內其他物業管理公司或其他業務夥伴，與其聯盟或對其進行收購。我們會重點選擇與我們的品牌形象及市場定位一致以及擁有能夠增加我們服務內容及管理物業組合的深度及廣度的補充性業務組合及專有技術的公司。我們致力於擴大我們的投資和策略團隊，以物色潛在目標及進行可行性研究，並建立內部審核系統以促進我們的決策過程。有關我們併購選擇標準的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

利用上述資源及渠道拓展我們的業務，我們旨在增加我們的市場份額，同時保持物業管理規模及盈利水平的合理平衡。一方面，我們打算通過上述各種方式進一步向華東、華南及華中及華西擴張。另一方面，我們尋求進一步多元化物業管理組合，並為更多物業類型提供全面的物業管理服務，包括但不限於住宅、商業、酒店、工業園、物流及數據中心以及政府大樓、公共服務設施及市政建築等公共及其他物業。

持續提供及發展多元化有特色的高品質增值服務，重在挖掘服務價值、資產價值保值及增值以及拓展我們的服務範圍

我們相信，優質的增值服務是實現我們業務價值及提高客戶忠誠度的關鍵因素。我們擬通過深化及拓寬我們向業主及居民以及物業開發商提供的增值服務，繼續提升我們的服務多樣性及價值創造能力，以滿足客戶的多樣化需求並建立個性化的社區生態圈。

通過深化我們社區增值服務的業務發展，我們計劃以我們的專業物業管理團隊為依託，透過各種服務平台深入挖掘及解決業主及住戶不斷變化的需求，為彼等的日常生活帶來便利並提升彼等的生活幸福指數。為提升業主及居民的生活體驗及滿意度，我們擬通過擴展車位以及廣告位及公共設施等公共區域租賃及／或管理託管服務，多元化我們社區資產增值服務的收益源。我們亦計劃與中國專業房地產代理公司合作，進一步拓展我們的物業經紀服務，旨在協助業主解決閒置物業問題，並進一步改善我們的物業租賃及二手物業銷售業務。我們尋求增加在管住宅社區的服務點，並組織一系列營銷活動，以吸引更多有相關需求的業主及住戶，從而擴大我們的物業經紀服務範圍。此外，我們將繼續增強我們的現有社區生活服務，例如裝修、全包裝修及入住、代購以及家政及清潔服務，並根據業主及住戶的反饋擴大我們的社區生活服務範圍。我們致力於通過與業主及住戶之間的日常互動、CRM系統以及「億管家」應用程序收集及分析其需求，並通過維持與行業知名供應商的合作及探索更多與其的合作機會，向我們的業主及住戶提供精選線上線下產品及服務。

就物業開發商而言，我們有意向非業主提供解決彼等從物業開發前期諮詢到交付後管理需求的全週期增值服務。憑藉社區增值服務的廣大客戶群及我們於智能化管理和信息管理方面的專業知識及經驗，我們擬加強向非業主提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，進一步擴大我們的業務規模。尤其是，我們致力於定制及擴展我們的諮詢服務，包括從物業管理的角度來看，就項目規劃、設計及管理、施工管理、營銷管理提供諮詢服務。此外，為吸引第三方物業開發商更多的合作，我們計劃透過加強物業銷售案場的清潔、秩序維護、維修、禮賓接待和餐飲服務以改善我們的交付前服務。我們認為，向物業開發商提供該等增值服務，將使我們在獲得同類物業管理項目時處於優勢地位。

通過升級的信息技術及智能化管理方法，進一步加強我們的標準化及自動化運作，實現最優成本效益及提高服務標準

我們旨在通過信息技術系統的標準化、自動化、智能化管理及升級持續向我們的客戶提供優質服務，令我們提高營運效率及有效控制成本。例如，我們擬透過擴大我們在管住宅社區內的各項自動化及智能化管理措施的覆蓋範圍發展智慧社區，以提高盈利能力及擴大業務範圍。該等措施包括升級管理我們在管物業設備設施的EBA系統、智能停位管理系統及智能門禁系統。為改善我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施，我們亦計劃根據我們的現有服務平台為全國的客戶及業務合作夥伴構建全面的在線服務平台。我們亦計劃持續開發及升級物業管理的內部信息化系統，包括社區增值服務營運管理系統、財務相關系統以及信息共享平台及數據庫(如BPM系統及CRM系統)，令相關系統具備更標準的模塊化管理功能，以涵蓋全面的客戶服務聯絡點，進而協助我們的日常營運活動，並確保總部與各個管理物業都能更加集中於質量控制及直接內部管理。升級後的物業管理系統旨在協助收集整理在管物業的一手客戶數據及服務記錄，以便我們在提供物業管理服務及制定業務策略時分析客戶需求及行為模式。

建立良好的優質物業管理服務聲譽及提升品牌知名度

我們高度重視維持優質及差異化的服務水平，以維護品牌形象及身為中國優質物業管理服務提供商的聲譽。為提升客戶體驗及滿意度，我們計劃通過為僱員提供相關培訓提高我們的服務質量。我們將繼續強化員工的最新知識及技術，使彼等具備相關知識，以便我們順利提供我們所引入的豐富多樣的服務，提升業主及住戶的生活體驗及滿足其不斷增加的多樣化服務需求。我們將繼續聘請獨立第三方研究員進行業主及住戶滿意度調查，隨時監督客戶滿意度，糾正我們物業管理服務中的不足之處。

我們尋求通過提升我們優質物業管理服務的聲譽來繼續提高我們的品牌知名度。例如，我們打算建立一個星級管家服務體系，以主動為業主及住戶提供量身定制服務及為其帶來更方便、更好的服務體驗，而非被動響應客戶需求。我們將根據各種增值服務及資源分配，為我們管理的不同社區提供定制服務。我們擬根據物業水平向各住宅社區委派一至兩名客戶服務經理。我們計劃增強「億家生活」服務平台，以提升我們所提供服務的可訪問性，並改善客戶體驗及滿意度。我們亦計劃加強我們於非住宅區域領域提供物業管理服務的能力，以實現資產保值及增值為目標，並專注於向客戶提供高端服務體驗，最終於該領域打造一個知名的子品牌。為協助非住宅業主維持資產質素，我們計劃為該等非住宅客戶提供專業的設施設備管理及機房管理服務。此外，我們計劃通過組織行業活動並通過不時在我們的在線平台發佈有關品牌故事的文章來進一步提高我們的品牌知名度。

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，物色、選拔及培養不斷追求成長的不同職位及職能的僱員。我們將不斷審查我們的內部及外部培訓體系，為不同專業及資歷的員工建立分級培訓體系。我們擬實施多項僱員激勵計劃，並確保薪酬、獎勵與表現掛鈎，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，實現業績共享文化。我們或會透過我們的購股權計劃向重要僱員提供

長期獎勵機會，以確保人才的穩定性。我們將通過招聘及轉介加強引進專業人才，從而為我們的業務發展(尤其是增值服務)保持高質量的人才儲備。有鑒於此，我們計劃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。我們亦計劃通過內部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。我們將持續構建物業管理行業的人力資源管理體系，營造良好的企業文化及工作氛圍，為員工的長遠發展及歸屬感提供保障。

我們的業務模式

我們的服務包括三條主要業務線，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。***我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。我們的物業管理組合涵蓋住宅及非住宅物業，包括商寫物業(如寫字樓、商場及酒店)及公共及其他物業(如醫院、公共服務設施、政府大樓及學校)。於往績記錄期間，我們基本按照包幹制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部份按照酬金制收取。

- ***非業主增值服務。***我們向非業主(主要為物業開發商及其他物業管理公司)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動；(ii)諮詢服務，以協助整體規劃及管理預售活動；及(iii)物業工程服務。

- ***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)社區資產增值服務，如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務；(ii)社區生活服務，如家裝服務、購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務；及(iii)物業經紀服務。

下表載列於所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	830,111	68.4	1,051,601	65.3	1,219,641	66.6	581,620	68.6	647,666	71.7
非業主增值服務	204,703	16.9	317,377	19.7	372,643	20.4	167,651	19.8	154,309	17.1
社區增值服務	178,214	14.7	241,331	15.0	237,291	13.0	98,771	11.6	101,719	11.2
總收益	**1,213,028**	**100.0**	**1,610,309**	**100.0**	**1,829,575**	**100.0**	**848,042**	**100.0**	**903,694**	**100.0**

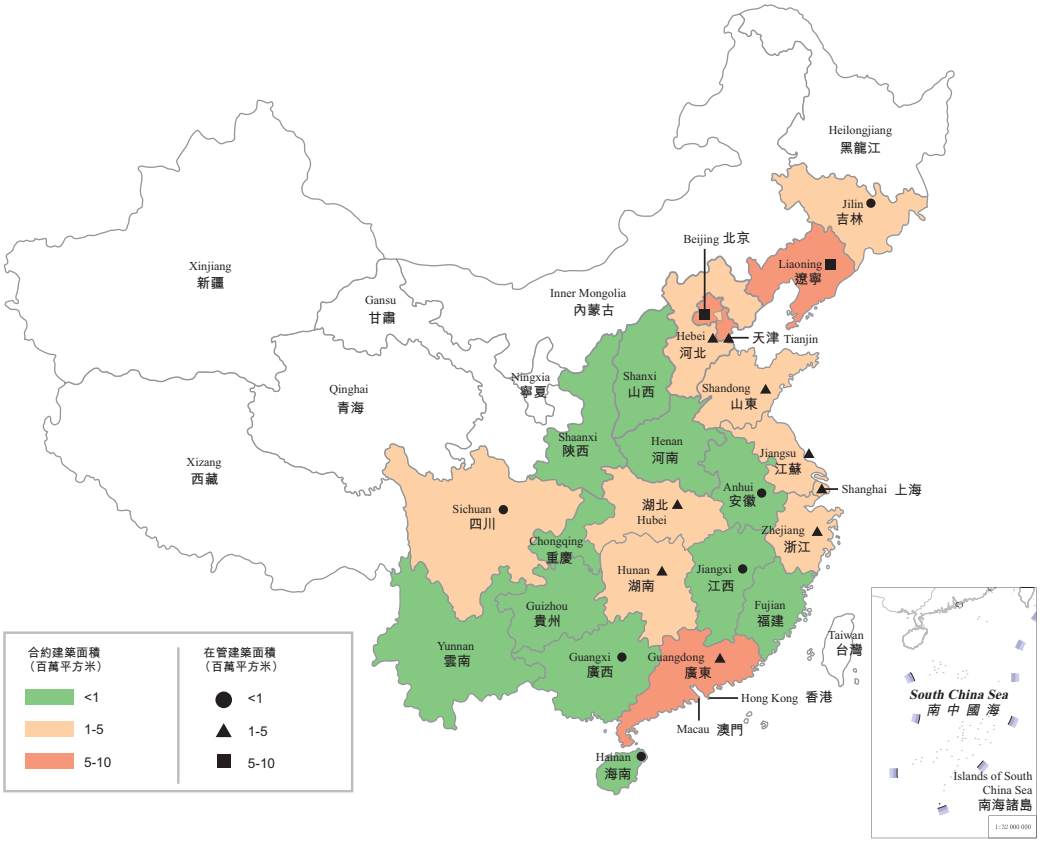
物業管理服務

我們的歷史可追溯至1997年，當時我們開始在中國提供物業管理相關服務。經過多年的發展，截至2020年6月30日，我們的物業管理服務覆蓋中國24個省、直轄市及自治區的54個城市，合約建築面積達約61.9百萬平方米。尤其是，截至2020年6月30日，我們在遍及中國17個省、直轄市及自治區的35個城市管理155個住宅社區及55個非住宅物業，總在管建築面積約為42.3百萬平方米。下表載列截至所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；(iii)合約建築面積涉及的物業數量；及(iv)在管建築面積涉及的物業數量：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
合約建築面積*(千平方米)*	35,611	50,432	59,404	61,918
在管建築面積*(千平方米)*	29,499	37,302	40,529	42,300
合約建築面積涉及的物業數量	127	228	264	282
在管建築面積涉及的物業數量	108	172	197	210

地理覆蓋範圍

下圖顯示截至2020年6月30日分別按(i)合約建築面積；及(ii)在管建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列截至2020年6月30日有關每個相關地區的合約物業所位於的中國城市：

京津冀地區

- 北京
- 天津
- 石家莊
- 秦皇島
- 唐山
- 衡水
- 廊坊

環渤海地區

- 長春
- 松原
- 濟南
- 青島
- 煙台
- 臨沂
- 太原
- 連雲港
- 大連
- 瀋陽
- 撫順

華東

- 上海
- 蕪湖
- 南京
- 蘇州
- 無錫
- 鎮江
- 南通
- 杭州
- 紹興
- 溫州
- 湖州
- 嘉興

華南

- 廣州
- 深圳
- 中山
- 佛山
- 茂名
- 湛江
- 海口
- 三亞
- 廈門
- 漳州
- 南寧

華中及華西

- 昆明
- 成都
- 合肥
- 滁州
- 贛州
- 鄭州
- 武漢
- 長沙
- 懷化
- 永州
- 貴陽
- 重慶
- 西安

下表載列於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
京津冀地區[1]	459,472	55.4	498,297	47.4	546,364	44.8	262,716	45.2	279,201	43.1
環渤海地區[2]	161,020	19.4	229,986	21.9	270,308	22.2	125,262	21.5	141,074	21.8
華東[3]	97,683	11.8	165,519	15.7	209,532	17.2	100,568	17.3	116,012	17.9
華南[4]	100,131	12.1	116,149	11.0	132,269	10.8	64,979	11.2	76,610	11.8
華中及華西[5]	11,805	1.3	41,650	4.0	61,168	5.0	28,095	4.8	34,769	5.4
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

下表載列截至所示日期按地理區域劃分的合約建築面積、在管建築面積及在管物業數量明細：

	截至12月31日									截至6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量
	千平方米	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*	
京津冀地區[1]	14,266	12,119	41	17,057	13,483	47	17,815	13,585	50	18,110	13,903	53
環渤海地區[2]	9,382	8,227	24	12,625	11,070	57	14,277	11,782	62	15,319	12,190	66
華東[3]	5,317	4,308	26	7,881	4,849	29	9,555	6,079	36	9,053	5,995	38
華南[4]	5,278	3,866	13	7,242	4,460	18	8,723	4,847	21	9,773	5,747	22
華中及華西[5]	1,368	979	4	5,627	3,440	21	9,034	4,236	28	9,663	4,465	31
總計	**35,611**	**29,499**	**108**	**50,432**	**37,302**	**172**	**59,404**	**40,529**	**197**	**61,918**	**42,300**	**210**

附註：

(1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。

(2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。

(3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。

(4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。

(5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

管理的物業類型

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，包括寫字樓、商場及酒店等商寫物業以及醫院、公共服務設施、政府大樓及學校等公共及其他物業。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅社區	579,286	69.8	718,905	68.4	818,004	67.1	388,287	66.8	423,067	65.3
非住宅物業：										
－商寫物業	250,825	30.2	296,956	28.2	335,908	27.5	163,886	28.1	181,713	28.1
－公共及其他物業	–	–	35,740	3.4	65,729	5.4	29,447	5.1	42,886	6.6
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

下表載列截至所示日期按物業類型劃分的在管建築面積及在管物業數量明細：

	截至12月31日									截至6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	在管建築面積		在管物業數量	在管建築面積		在管物業數量	在管建築面積		在管物業數量	在管建築面積		在管物業數量
	千平方米	*%*		*千平方米*	*%*		*千平方米*	*%*		*千平方米*	*%*	
住宅社區	27,275	92.5	94	33,519	89.9	128	36,359	89.7	147	36,921	87.3	155
非住宅物業：												
－商寫物業	2,224	7.5	14	2,323	6.2	18	2,415	6.0	20	2,550	6.0	21
－公共及其他物業	–	–	0	1,460	3.9	26	1,755	4.3	30	2,829	6.7	34
總計	**29,499**	**100.0**	**108**	**37,302**	**100.0**	**172**	**40,529**	**100.0**	**197**	**42,300**	**100.0**	**210**

於往績記錄期間，住宅社區分別佔我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日總在管建築面積的92.5%、89.9%、89.7%及87.3%，而非住宅物業分別佔我們於同期總在管建築面積的7.5%、10.1%、10.3%及12.7%。住宅社區在管建築面積的比例整體下降，而非住宅社區在管建築面積的比例整體上升，主要是由於我們不斷努力將住宅社區的收益流擴大至不同類型的非住宅物業。

物業管理服務組合的增長

於往績記錄期間，我們主要通過從物業開發商或業委會獲得新的服務合約拓展我們的物業管理服務業務。未來，我們亦計劃通過收購更多具有互補業務及行業經驗的物業管理公司擴大我們的業務範圍。進一步詳情請參閱上文「－業務策略－通過多渠道，進一步擴大我們物業管理業務的規模及類型以及物業管理組合」一節。下表顯示我們截至所示日期的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數量的變動：

	截至12月31日									截至6月30日		
	2017年			2018年			2019年			2020年		
	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積	在管物業數量
	千平方米	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*		*千平方米*	*千平方米*	
於期初	32,880	27,842	95	35,611	29,499	108	50,432	37,302	172	59,404	40,529	197
新合約[1]：												
－由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[2]	925	104	2	7,018	2,248	8	8,732	1,869	15	1,094	928	8
－由其他第三方開發／擁有的物業[3]	253	–	–	3,657	1,504	13	881	1,824	17	1,899	1,322	6
	1,178	104	2	10,675	3,752	21	9,613	3,693	32	2,993	2,250	14
收購[4]	1,553	1,553	11	4,802	4,425	45	–	–	–	–	–	–
終止[5]：												
－由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[2]	–	–	–	–	–	–	(447)	(272)	(5)	–	–	–
－由其他第三方開發／擁有的物業[3]	–	–	–	(656)	(374)	(2)	(194)	(194)	(2)	(479)	(479)	(1)
	–	–	–	(656)	(374)	(2)	(641)	(466)	(7)	(479)	(479)	(1)
於期末	**35,611**	**29,499**	**108**	**50,432**	**37,302**	**172**	**59,404**	**40,529**	**197**	**61,918**	**42,300**	**210**

附註：

(1) 就我們管理的住宅社區而言，新合約主要包括物業開發商興建的新物業發展項目的服務合約，較小部份為更換前任物業管理公司的住宅社區的服務合約。

(2) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司(包括其合營企業及聯營公司)或其主要股東開發或擁有的物業。

(3) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

(4) 指於往績記錄期間通過收購若干物業管理公司獲得的新合約。

(5) 終止主要包括我們因將資源重新分配予盈利能力更高的業務以優化我們的物業管理業務組合而自願不續簽若干物業管理服務合約。

我們進行市場研究，並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。在訂立新合約之前，我們會進行可行性分析及財務預測，並考慮多種因素，例如物業情況及規模、管理物業的估計成本、歷史物業管理費收繳率、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。

項目來源

於往績記錄期間，我們管理的物業主要由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有，其餘則由其他第三方物業開發商及業主開發或擁有。有關遠洋集團與我們之間業務劃分的進一步資料，請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」一節。下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理收益以及截至所示日期的合約建築面積、在管建築面積及在管物業數量明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由遠洋集團開發的物業	712,698	85.8	711,462	67.7	683,183	56.0	324,262	55.8	354,366	54.7
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	14,007	2.1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業[1]	68,019	8.2	177,329	16.8	310,744	25.5	152,665	26.2	157,838	24.4
由其他第三方開發／擁有的物業[2]	49,394	6.0	162,810	15.5	225,714	18.5	104,693	18.0	121,455	18.8
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

	截至12月31日												截至6月30日			
	2017年				2018年				2019年				2020年			
	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量	合約建築面積	在管建築面積		在管物業數量
	千平方米	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*		*千平方米*	*千平方米*	*%*	
由遠洋集團開發的物業	28,042	23,416	79.4	76	33,287	24,621	66.0	76	37,567	24,724	61.0	82	38,325	25,378	60.0	88
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	871	–	–	–	1,030	98	0.2	1
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業(1)	2,749	2,114	7.2	13	4,522	3,157	8.5	21	7,655	4,651	11.5	25	7,833	4,827	11.4	26
由其他第三方開發／擁有的物業(2)	4,820	3,969	13.4	19	12,623	9,524	25.5	75	13,311	11,154	27.5	90	14,730	11,997	28.4	95
總計	**35,611**	**29,499**	**100.0**	**108**	**50,432**	**37,302**	**100.0**	**172**	**59,404**	**40,529**	**100.0**	**197**	**61,918**	**42,300**	**100.0**	**210**

附註：

(1) 該等遠洋集團的合營企業及聯營公司主要在中國從事土地及物業開發及投資管理業務，其中遠洋集團在其合營企業的戰略財務及運營政策決策中根據合約協議行使共同控制權，並根據合約協議對其聯營公司的戰略財務及運營政策決策行使重大影響力。

(2) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

於往績記錄期間，由遠洋集團開發的物業的收益貢獻減少，而其合營企業及聯營公司的收益貢獻增加，乃由於遠洋集團已與管理部分高端商寫物業的若干附屬公司進行資產證券化安排，該等附屬公司於2018年及2019年成為遠洋集團的合營企業。

服務合約的招投標程序

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，並訂立住宅物業及非住宅物業的前期物業管理服務合約。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，惟須經相關中國物業行政部門批准。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(如政府大樓及公共服務設施)委聘物業管理服務提供商亦可能需要進行公開招標程序。

一般招投標程序主要涉及以下階段：

- ***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。評標委員會的評標程序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並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。

- ***中標及簽立合約。***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約預計於中標通知發出後30日內簽立。

於往績記錄期間，我們已參與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其他第三方就住宅社區及非住宅物業開發或擁有的多個物業管理項目的招投標程序。於往績記錄期間，我們已就遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月開發的物業向其遞交10份、27份、32份及8份標書，及我們於有關期間的中標率分別約為100%、100%、100%及100%。於往績記錄期間，我們已就其他第三方於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月開發或擁有的物業向其遞交11份、44份、12份及8份標書，其中4份、18份、6份及4份標書已中標，於有關期間的中標率分別約為36.4%、40.9%、50.0%及50.0%。於往績記錄期間，我們已分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就住宅社區遞交15份、52份、37份及11份標書，並就非住宅物業遞交6份、19份、7份及5份標書，其中住宅社區的中標率為80.0%、71.2%、91.9%及90.9%，及非住宅物業的中標率為33.3%、42.1%、57.1%及40.0%。於往績記錄期間，我們的中標率有所上升主要是由於我們加大招投標程序的參與力度，獲得更多其他第三方物業開發商或業主開發或擁有的物業管理合約。

於往績記錄期間，截至2020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服務合約：(i)適用中國法律規定的招投標程序或(ii)於有關地方部門批准無須進行招投標程序或有關地方部門並未強制要求進行招投標程序時與物業開發商進行的商業談判，惟一小部份前期物業管理服務合約除外。更多詳情，請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務合約可能未經規定招投標程序而獲得」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管部門針對我們前期物業管理服務合約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。

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：

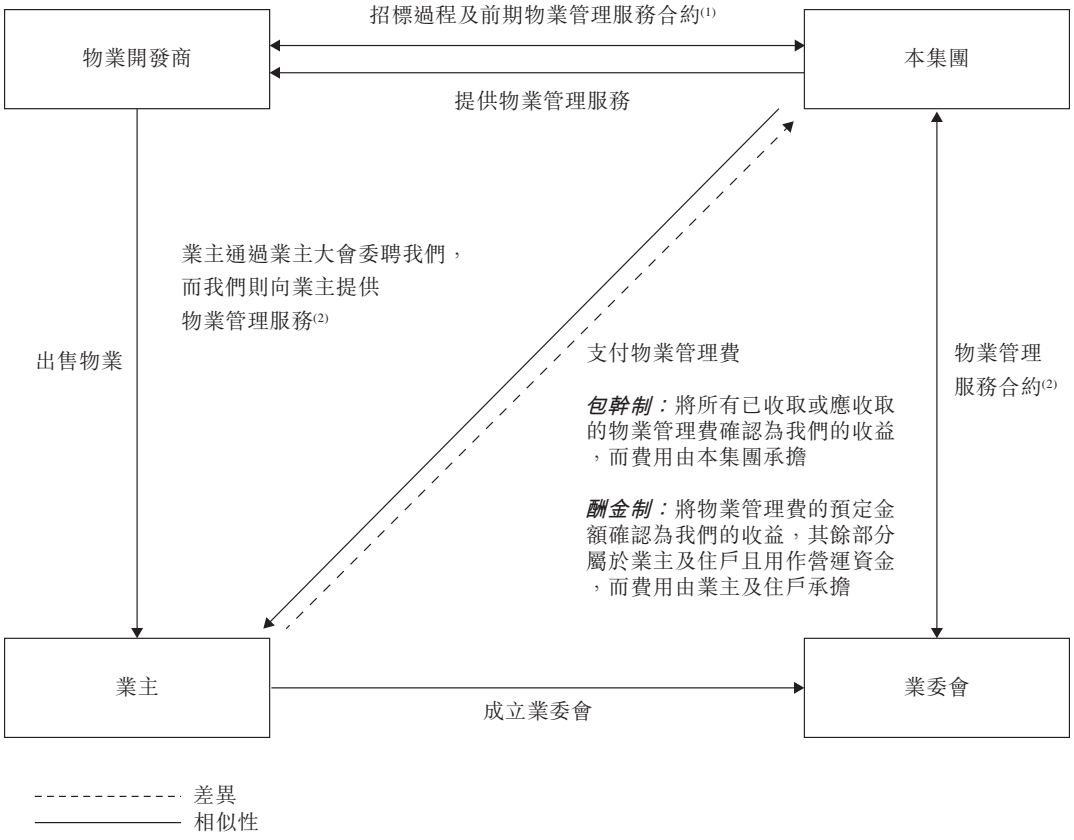
- ***秩序維護服務。***我們所提供的秩序維護服務主要包括巡邏、秩序維護、電子門控、保安亭、消防管理、視頻監控、停車場保安、訪客管理及應急反應。我們一般將秩序維護服務外包予分包商，並委派自身僱員提供少量秩序維護服務。

- ***清潔、綠化及園藝服務。***我們主要通過分包商提供一般清潔及滅蟲服務。我們通常通過自身僱員或將之外包予分包商的方式提供綠化及園藝服務。

- ***維修及保養服務。***我們物業維修及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)水電設施，如供配電系統及給排水系統；及(iv)其他樓宇以及配套設施及設備。維修及保養服務通常由我們自己的員工提供，我們可能將部份專業物業維修及保養服務外包予分包商。進一步詳情請參閱下文「－我們的供應商－分包」一節。我們的內部技術人員亦對若干系統及設備進行日常管理及檢查，且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。

物業管理服務的收益模式

於往績記錄期間，我們基本按包幹制收取物業管理費，有少量物業管理服務的收益按酬金制收取。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們按包幹制收費的服務所產生的物業管理收益分別佔我們物業管理服務總收益的約100%、99.99%、99.97%及99.94%。同期，我們按酬金制收費的服務所產生的物業管理收益分別佔物業管理服務總收益的約零、0.01%、0.03%及0.06%。下圖說明兩種收益模式下管理物業之間的相似性及主要差異：



附註：

(1) 物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務合約，且該合約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。一旦我們被選，業主大會可授權業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合約，且該合約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，我們通常根據物業管理服務合約的約定按月、季或年收取每平方米在管建築面積預先釐定的物業管理費，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、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

根據包幹制，我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的銷售成本(包括與我們的員工直接提供物業管理服務相關的開支以及第三方服務的分包成本)。因此，降低提供物業管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。倘我們在合約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、住戶或物業開發商向我們支付差額。

於往績記錄期間，我們就多個按包幹制管理的物業產生虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們按包幹制管理的16個、18個、16個及13個物業產生虧損，虧損金額分別為人民幣18.5百萬元、人民幣28.9百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣4.9百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自管理該等物業產生的收益分別佔我們總收益的9.9%、6.1%、6.1%及4.0%。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)的成效相對較低所致。為提升及維持我們所管理物業的盈利能力，我們已於往績記錄期間採取各種節省成本措施，包括對我們EBA系統進行升級以便更好地管理勞工及降低勞工成本以及通過使用機械設備(如清潔及巡查設備)實現若干業務操作的自動化。進一步詳情請參閱下文「－ 標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級」一節。有關相關風險的資料，請參閱「風險因素 － 與我們業務及行業有關的風險」一節。

- ***按酬金制收取的物業管理費***

於往績記錄期間，我們按酬金制自少數物業管理服務合約產生收益。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，該等收益分別為零、人民幣0.1百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。根據酬金制，我們將業主、住戶或物業開發商應付物業管理費的預先釐定金額確認為收益，而該等物業管理費的剩餘部份則用作物業管理營運資金，以彌補與提供物業管理服務有關的物業管理開支。倘營運資金於扣除相關物業管理開支後出現盈餘，有關盈餘一般會結轉至下一個年度期間，且結餘將於我們資產負債表內加至代住戶收款。倘營運資金不足以支付相關物業管理開支，我們可能需要先彌補差額並代表社區管理處及業主付款，其後再向住戶或業主收回有關款項。

當我們訂約按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色，即與該等社區管理處有關的交易通過我們的財務部門結算。根據酬金制，我們無權獲得業主、住戶或物業開發商已付物業管理費(經扣除我們作為物業管理人應收的費用後)超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部份。因此，我們通常不就物業管理服務合約確認按酬金制收取的任何直接成本。該等成本由業主、住戶或物業開發商(視情況而定)承擔。

物業管理費

物業管理費的定價

我們一般根據多項因素對住宅及非住宅物業的物業管理服務定價，該等因素包括(i)物業類型及位置；(ii)所提供服務的範疇及質量；(iii)可比物業物業管理費的水平；(iv)我們的預算開支；(v)我們的目標利潤率；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)業主及住戶概況。

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服務合約中物業管理服務的相關收費，且該等費用可能需遵循中國不同地區的政府指導價格。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽－物業管理服務及其他相關服務的監管－物業管理服務收費」一節。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們就住宅社區收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.5元、人民幣2.4元、人民幣2.6元及人民幣2.6元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們就非住宅物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣14.2元、人民幣10.6元、人民幣11.4元及人民幣9.5元。尤其是，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們就商寫物業收取的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣14.2元、人民幣15.9元、人民幣17.4元及人民幣17.3元，而我們於相關期間就公共及其他物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米零、人民幣2.0元、人民幣3.1元及人民幣2.5元。於2018年及截至2020年6月30日止六個月，就非住宅物業收取的平均物業管理費有所減少，乃主要由於公共及其他物業(所收取的平均物業管理費整體較低)貢獻的收益增加。

下表載列我們於所示期間按地理區域劃分的住宅社區及非住宅物業的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度						**截至6月30日止六個月**	
	2017年		**2018年**		**2019年**		**2020年**	
	人民幣元／月／平方米		*人民幣元／月／平方米*		*人民幣元／月／平方米*		*人民幣元／月／平方米*	
	住宅社區	非住宅物業	住宅社區	非住宅物業	住宅社區	非住宅物業	住宅社區	非住宅物業
京津冀地區[(1)]	3.0	19.5	2.9	19.3	3.3	19.1	3.2	17.3
環渤海地區[(2)]	2.1	1.1	2.1	2.9	2.1	4.4	2.1	4.7
華東[(3)]	1.7	8.4	2.2	13.2	2.1	17.8	2.4	20.0
華南[(4)]	2.8	10.7	2.8	10.7	2.8	10.8	3.0	3.5
華中及華西[(5)]	1.2	–	1.4	0.4	1.7	1.0	1.9	1.1

附註：

(1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。

(2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。

(3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。

(4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。

(5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

於往績記錄期間，我們就環渤海地區以及華中及華西的非住宅物業收取的平均物業管理費相對較低，乃由於我們主要向該等地區的公共及其他物業提供物業管理服務，其收取的平均物業管理費通常較低。截至2020年6月30日止六個月，就華南地區非住宅物業收取的平均物業管理費大幅下降，主要是由於我們管理的公共物業數量增加。

下表列出於所示期間我們按項目來源劃分的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣／月／平方米	*人民幣／月／平方米*	*人民幣／月／平方米*	*人民幣／月／平方米*
由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[1]	3.7	3.8	4.0	4.1
由其他第三方開發／擁有的物業[2]	1.5	1.7	2.1	2.0

附註：

(1) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司(包括其合營企業及聯營公司)或其主要股東開發或擁有的物業。

(2) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

於往績記錄期間，我們就由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業收取的平均物業管理費高於其他第三方開發或擁有的物業，主要由於遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業項目主要包括位於中國一線城市的住宅物業及高端商業樓及寫字樓，我們通常收取較高的物業管理費；而其他第三方開發或擁有的物業項目包括各種不同類型的物業，包括位於中國低線城市(一線及二線城市除外)的住宅物業、公共服務設施及寫字樓，我們通常收取較低的物業管理費。

於往績記錄期間，由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東及其他第三方開發或擁有的物業主要位於一線城市，而由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的其餘物業主要位於二線城市，及由其他第三方開發的其餘物業則位於二線及低線城市。截至2020年6月30日，由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業主要位於北京、天津、杭州、瀋陽、青島、武漢、大連及中山等城市；而由其他第三方開發或擁有的物業則主要位於長沙、青島、北京、上海、杭州、南通、大連、南寧及臨沂等城市。下表載列截至所示日期按項目來源劃分我們於各級城市的在管建築面積及其百分比：

	截至12月31日															
	2017年				2018年				2019年				截至2020年6月30日			
	由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業(1)		由其他第三方開發／擁有的物業(2)		由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業(1)		由其他第三方開發／擁有的物業(2)		由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業(1)		由其他第三方開發／擁有的物業(2)		由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業(1)		由其他第三方開發／擁有的物業(2)	
	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%	在管建築面積	%
	千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*	
一線城市	15,057	59.0	2,044	51.5	17,004	61.2	6,196	65.1	17,706	60.3	6,540	58.6	18,373	60.6	6,578	54.8
二線城市	8,928	35.0	1,431	36.0	9,199	33.1	1,822	19.1	9,867	33.6	2,217	19.9	10,087	33.3	3,353	28.0
其他	1,545	6.0	494	12.5	1,575	5.7	1,506	15.8	1,802	6.1	2,396	21.5	1,843	6.1	2,066	17.2
總計	**25,530**	**100.0**	**3,969**	**100.0**	**27,778**	**100.0**	**9,524**	**100.0**	**29,375**	**100.0**	**11,153**	**100.0**	**30,303**	**100.0**	**11,997**	**100.0**

附註：

(1) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司(包括其合營企業及聯營公司)或其主要股東開發或擁有的物業。

(2) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就中國一線城市住宅物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣2.7元、人民幣2.5元及人民幣2.8元，而我們於相應期間就中國二線城市住宅物業收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.0元、人民幣2.2元及人民幣2.2元。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，中國物業服務百強企業中位於上述中國一線城市住宅物業的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.5元、人民幣2.5元及人民幣2.4元，而上述中國二線城市住宅物業於相應期間的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.2元、人民幣2.0元及人民幣1.9元。

於往績記錄期間，住宅物業分別貢獻我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月總收入的69.8%、68.4%、67.1%及65.3%。尤其是，我們十大城市產生的收入佔相應期間我們住宅物業產生的總收入的約87.8%、84.9%、82.6%及82.1%。下表載列於所示期間按項目來源劃分的該行業及我們於十大城市(按所產生收入計)的住宅物業應佔平均物業管理費：

	截至12月31日止年度									截至2020年6月30日止六個月		
	2017年			2018年			2019年					
	由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[7]	由其他第三方開發／擁有的物業[8]	行業平均水平[9]	由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[7]	由其他第三方開發／擁有的物業[8]	行業平均水平[9]	由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[7]	由其他第三方開發／擁有的物業[8]	行業平均水平[9]	由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[7]	由其他第三方開發／擁有的物業[8]	行業平均水平
	人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
北京[1]	3.7	2.8	2.8	3.5	2.9	2.8	3.9	3.0	2.8	3.8	3.1	不適用
大連[2]	2.3	1.0	2.1	2.4	1.0	2.2	2.4	1.2	2.1	2.4	1.3	不適用
天津	2.1	–	2.2	2.0	–	2.2	2.4	–	2.3	2.3	–	不適用
中山[3]	2.3	–	2.3	2.4	1.0	2.3	2.3	2.5	2.2	2.4	2.6	不適用
上海[4]	3.3	3.7	2.4	2.9	3.7	2.4	2.7	3.7	2.4	3.8	3.7	不適用
杭州[5]	3.1	0.8	2.4	3.0	1.9	2.5	2.8	1.9	2.5	2.9	1.7	不適用
武漢	1.2	–	2.0	2.1	–	2.1	2.1	–	2.1	2.3	–	不適用
瀋陽	2.0	–	2.1	2.0	–	2.1	2.1	–	2.0	2.3	–	不適用
長沙[6]	不適用	–	1.9	–	1.0	1.9	1.2	1.5	1.9	3.6	1.5	不適用
青島	1.8	–	2.1	2.1	1.5	2.1	2.1	1.8	2.2	1.9	1.5	不適用

附註：

(1) 由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業的平均物業管理費通常高於由其他第三方開發／擁有的物業以及北京行業平均水平，原因為由遠洋集團及其主要股東在北京開發的物業主要為中高端住宅物業，其要求更優質的物業管理服務質量，因此物業管理費也更高。根據中國指數研究院的資料，平均物業管理費超過北京行業平均水平的物業被認為屬中高端住宅物業。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及

截至2020年6月30日止六個月在北京分別管理22個、25個、25個及25個住宅物業，其中12個、14個、16個及16個為中高端住宅物業，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的收益分別為人民幣99.3百萬元、人民幣123.8百萬元、人民幣147.5百萬元及人民幣73.9百萬元，分別佔我們為北京住宅物業提供物業管理服務所得總收益的約54.0%、61.3%、67.0%及67.6%。特別是，我們為以下物業提供物業管理服務：(i)遠洋集團自2008年起分期開發的高端別墅遠洋LA VIE，其於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣15.6元、人民幣14.2元、人民幣19.9元及人民幣17.0元；及(ii)遠洋集團自2012年起分期開發的一系列高裝修標準的豪華公寓遠洋萬和公館(北京)，其於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.3元、人民幣7.0元、人民幣7.0元及人民幣7.0元。於往績記錄期間，遠洋LA VIE及遠洋萬和公館(北京)於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月為向北京住宅物業提供物業管理服務所得總收益分別貢獻約15.6%、16.8%、19.8%及17.9%，並拉高我們由遠洋集團及其主要股東在北京所開發物業的平均物業管理費。此外，根據中國指數研究院的資料，截至2020年6月30日及根據可得資料，由遠洋集團及其主要股東於北京所開發／擁有的住宅物業於二手市場的平均售價約為每平方米人民幣67,840元，較城市二手住宅物業的平均售價約人民幣61,320元為高。

(2) 由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業的平均物業管理費通常高於由其他第三方在大連開發／擁有的物業，原因為(i)遠洋集團及其主要股東在大連開發的物業主要為遠洋風景(大連)及鑽石灣(大連)等中高端住宅物業，其要求提供更優質的物業管理服務質量，因此物業管理費也更高；及(ii)由其他第三方開發／擁有的大部分物業為相對老舊的住宅物業，導致平均物業管理費較低。根據中國指數研究院的資料，截至2020年6月30日及根據可得資料，由遠洋集團及其主要股東於大連所開發／擁有住宅物業於二手市場的平均售價約為每平方米人民幣17,580元，較城市二手住宅物業的平均售價約人民幣14,190元為高。

(3) 於2018年，由中山其他第三方開發／擁有的物業的平均物業管理費較低，乃由於我們於2018年在中山僅有一個在管物業，且該物業於2018年下半年我們開始確認收益時交付予我們。

(4) 由遠洋集團及其主要股東以及其他第三方開發／擁有的物業的平均物業管理費通常高於上海的行業平均水平，乃由於我們僅為上海的少數住宅物業(包括別墅)提供物業管理服務，其中大多數為於2012年或之後開發。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月分別管理兩個、兩個、三個及三個由遠洋集團開發的住宅物業，其中於2017年及2018年管理的兩個住宅物業分別於2012年及2013年開發，作為新開發的物業，物業管理費相對較高。我們於2019年開始管理東灘別墅(上海)，其為遠洋集團自2014年起分期開發的新建高端別墅，並於2019年底交付予我們，截至2020年6月30日止六個月的平均物業管理費為每月每平方米人民幣5.2元。我們於往績記錄期間管理由其他第三方開發的一個住宅物業及兩棟別墅，其中於2012年開發的高端別墅遠洋•博堡於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣9.5元、人民幣11.0元、人民幣11.4元及人民幣11.4元。

(5) 由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業的平均物業管理費通常高於由其他第三方開發／擁有的物業以及杭州行業平均水平，原因為(i)由其他第三方開發／擁有的物業通常於2003年至2014年交付，當時物業管理費定價通常較低；及(ii)由遠洋集團在杭州開發／擁有的物業通常為於2014年至2019年新交付的物業，當時物業管理費定價通常較高。

(6) 由遠洋集團於2020年上半年在長沙開發／擁有的物業的平均物業管理費明顯較高乃主要由於2019年新交付的單一住宅物業所收取的物業管理費較高；而由其他第三方在長沙開發／擁有的該等物業通常為物業管理費較低的老舊住宅物業。

(7) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司(包括其合營企業及聯營公司)或其主要股東開發或擁有的物業。

(8) 指遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東以外的物業開發商／擁有人。

(9) 根據中國指數研究院的資料，由於中國物業管理行業分散且於2019年業內有約130,000家運營中的物業管理公司，上表所載各城市的平均行業水平乃根據中國物業服務百強企業於有關年度位於相關城市的物業的相關數據計算得出且僅代表一小部分物業管理公司。因此，行業平均水平僅供說明用途，且未必能準確代表該市整體每月平均物業管理服務費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就中國一線城市非住宅物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣15.2元、人民幣11.6元及人民幣12.6元，而我們於相應期間就中國二線城市非住宅物業收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣8.8元、人民幣6.9元及人民幣6.9元。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，上述中國一線城市非住宅物業的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣6.7元、人民幣6.7元及人民幣6.0元，而上述中國二線城市非住宅物業於相應期間的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣4.8元、人民幣4.9元及人民幣4.7元。

尤其是，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就中國一線城市商寫物業收取的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣15.2元、人民幣17.2元及人民幣19.1元，而我們於相應期間就中國二線城市商寫物業收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣8.8元、人民幣8.9元及人民幣8.9元。根據中國指數研究院的資料，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，中國物業服務百強企業中位於上述中國一線城市商寫物業的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣8.6元、人民幣8.6元及人民幣8.6元，而上述中國二線城市商寫物業於相應期間的行業平均物業管理費為每月每平方米人民幣5.6元、人民幣5.7元及人民幣5.6元。

我們於2017年至2019年就非住宅物業收取的平均物業管理費顯著高於行業平均水平，乃主要由於(i)由於我們大部分非住宅物業包括通常較公共及其他物業擁有更高物業管理費的商寫物業，我們的商寫物業與行業內的商寫物業以及公共及其他物業的構成存在差異；及(ii)由於我們為若干高端商寫物業提供物業管理服務，我們於2017年至2019年就商寫物業收取的平均物業管理費高於行業平均水平。尤其是，根據中國指

數研究院的資料，我們於2017年至2019年就北京遠洋光華國際、北京遠洋大廈及大家保險北京總部等高端商寫物業收取的平均物業管理費介乎每月每平方米人民幣19.4元至人民幣29.8元，與同期我們同行就北京其他高端商寫物業收取的平均物業管理費（介乎每月每平方米人民幣20.0元至人民幣36.0元）相若。

根據我們的物業管理服務合約，我們可與業主及住戶磋商，於合約續期時或根據中國適用法律及法規經必要數量的業主批准，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。我們通常於我們出於商業原因而認為有必要時（如業主及住戶要求我們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。於往績記錄期間，我們已設法提高七個在管物業的物業管理費，整體增長率為20%。然而，概不保證我們將能夠在需要時成功提高相關費用。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」一節。

經計及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，我們在現有項目附近獲得物業管理業務的方式有助於我們實現地理區域內的協同效應，並優化我們區域辦事處及管理物業層面的員工隊伍及其他資源。此外，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及維護等專業服務外包予第三方分包商。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。進一步詳情請參閱下文「－標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級」一節。

收取及支付物業管理費

於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大小計算。

我們一般按月、季或年收取物業管理費。物業管理費將於繳費通知單發出後向業主及住戶收取。在實踐中，我們可能每月、每季或每年向業主及住戶發出繳費通知單，視在管物業的位置而定。我們通常不會就我們收取的物業管理費向業主及住戶授

出信貸期限。有關我們貿易應收款項的進一步詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合財務狀況表項目的說明－貿易應收款項及應收票據」一節。

物業管理費可透過銀行轉賬、信用卡或借記卡或通過連接至我們在線服務平台的第三方在線支付平台支付予我們。在少數情況下，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以及已竣工及已售出但尚未到物業開發商與購房者所訂立相關物業買賣協議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。根據一般市場慣例及中國適用法律及法規，我們於往績記錄期間通常就若干該等物業單位按至多30%的折讓收取物業管理費。

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，我們將通過電話或短訊向業主或住戶發送逾期付款通知或向相關住戶親自派發或向其郵箱發出逾期付款通知，並通過頻繁催款進行跟進。倘經多次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費用。

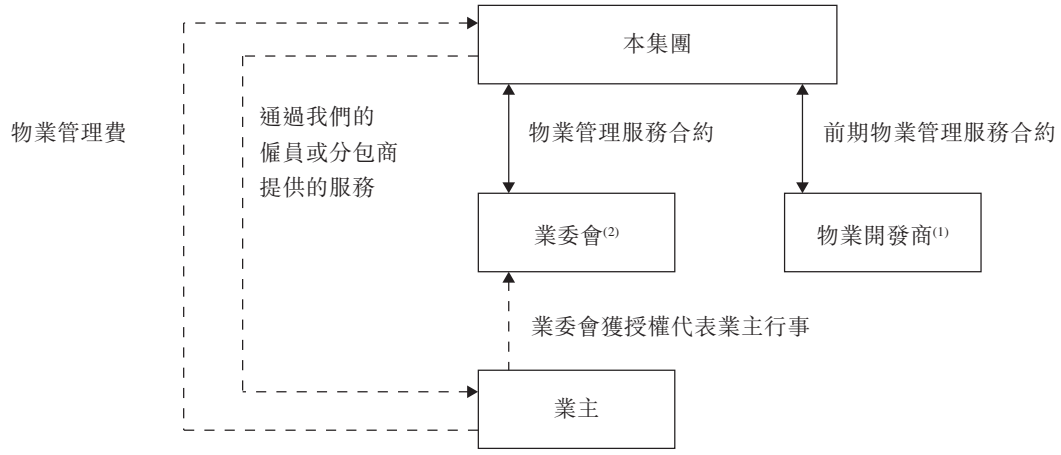
截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，業主及住戶物業管理費的收繳率(按於相關期間及直至2020年6月30日收到的物業管理費總額除以同期應收相應物業管理費總額的比例計算)分別為96.3%、95.9%、93.9%、94.1%及78.0%。我們的收繳率由截至2019年12月31日止年度的93.9%降至截至2020年6月30日止六個月的78.0%，乃主要由於(i)部份業主及住戶通常集中於年底繳費；及(ii)受COVID-19爆發的影響，業主及住戶支付物業管理費的速度降低。於2020年上半年，我們自業主及住戶收取物業管理費的進度有所放緩，原因為出於安全考慮，我們較難跟進並當面收取相關業主及住戶的物業管理費，且我們一直更專注於保持我們在管物業的衛生環境。我們已於2020年下半年加快物業管理費的收取。截至2020年10月31日，我們截至2020年6月30日止六個月的收繳率增至86.2%。我們的董事認為，憑藉我們持續的收費努力，我們於往績記錄期間保持良好的物業管理收繳水平。

物業管理服務合約

住宅社區物業管理服務合約

就我們所提供的物業管理服務而言，我們通常會(i)與物業開發商訂立前期物業管理服務合約或(ii)與業委會（代表業主）訂立物業管理服務合約。於往績記錄期間，我們絕大多數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服務合約。

根據我們的住宅社區物業管理服務合約，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服務合約。根據中國法律，該等合約對未來業主亦具有法律約束力。

(2) 業委會代表業主與我們訂立物業管理服務合約，根據中國法律，該等合約對全體業主亦具有法律約束力。

我們一般於物業開發項目建設和交付前階段與物業開發商訂立前期物業管理服務合約。物業開發商通常於向業主出售新近開發的物業前委聘並能夠直接與物業管理服務提供商簽立合約。物業開發商一般於取得相關項目地塊的土地使用權後組織招標程序，以委聘物業管理公司，並且一般在預售開始前與物業管理公司訂立前期物業管理

服務合約。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服務合約(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政府機關批准前完成。

我們一般於物業開發商向業主交付物業後開始為業主及住戶提供物業管理服務。交付日期為物業開發商與買家訂立購買協議規定的具合約約束力的條款，一般列明為特定日期或之前，附帶條件為悉數繳付購買價。由於物業開發商受合約約束，須按購買協議交付物業，且任何延遲交付都將對其財務表現造成不利影響，因此延後交付日期不會符合物業開發商的利益。

此外，物業開發商能否按協定的交付日期交付物業取決於(其中包括)施工進度以及其能否成功取得政府機構簽發有關法律法規要求的相關證書和批准。因此，物業開發商僅在達成先決條件時方可提前交付日期，即達成施工進度以及成功獲政府機構簽發有關證書及批准。因此，更改物業交付日期並不符合物業開發商(包括遠洋集團)的利益。

我們的中國法律顧問已告知我們，儘管業委會及業主均不屬前期物業管理服務合約的訂約方，但根據中國法律，該等合約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服務合約的內容。因此，根據該等合約的規定，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，成立業委會乃旨在代表業主處理與物業管理公司的日常溝通事宜。業委會須獲業主授權方可代表業主訂立物業管理服務合約。

與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約及與業委會訂立的住宅社區物業管理服務合約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(包括停車位)的秩序維護、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。***合約載有提供物業管理服務所需的相關質量標準，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)自每名購房者取得承諾書，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服務合約的規定；(ii)為我們提供現成辦公空間，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質量；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。***合約載有按每平方米收取的物業管理費率，該管理費率通常按物業管理服務合約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業主或物業開發商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部份包予專業第三方分包商。例如，我們或會選擇將秩序維護、清潔、綠化、園藝及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，請參閱下文「－我們的供應商－分包」一節。

- ***服務期限。***我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約大部份並無固定期限，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委會簽訂有關替代的物業管理服務合約生效時予以終止。業委會通常由業主授權以代表業主與我們訂立物業管理服務合約，該等合約通常訂有三年的固定期限。

- ***爭議解決。***訂約方間的任何爭議須以磋商或仲裁解決或訂約方向該物業所在地之相關人民法院提起訴訟。

非住宅物業物業管理服務合約

我們就管理非住宅物業與業主及物業開發商等客戶訂立前期物業管理服務合約或物業管理服務合約。誠如我們的中國法律顧問所告知，業委會條例亦適用於中國非住宅物業，非住宅物業的業主可通過業主大會及業委會(作為住宅物業的業主)委聘物業管理公司。我們非住宅物業的前期物業管理服務合約及物業管理服務合約的一般條款大致相同，通常包括以下各項：

- ***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秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。

- ***服務標準。***合約載有提供物業管理服務所需的相關質量標準，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服務合約的客戶主要負責(其中包括)(i)以協定方式支付物業管理費；(ii)批准年度物業管理計劃、我們提出的預算及賬目；(iii)提供現成辦公空間供我們使用；及(iv)確保公共區域設備設施的質量。

- ***物業管理費。***合約通常載有每月或每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部份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服務合約通常訂有兩至三年的固定期限。

- ***爭議解決。***訂約方間的任何爭議須以磋商解決，或報告物業管理主管部門進行調解或仲裁或訂約方向該物業所在地之有關人民法院提起訴訟。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的21個、31個、32個及28個在管物業已各自成立業委會，而業主或業委會概無於往績記錄期間終止物業管理合約。

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，分別有7份、10份、30份及12份具固定期限的前期合約於年內到期，其中4份、1份、12 份及3份合約乃於相應期間與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)訂立。於該等合約中，我們已分別續簽全部、7份、23份及11份合約，或繼續根據同期的原前期合約提供物業管理服務，同期的續簽率分別為100%、70.0%、76.7%及91.7%，其中4份、1份、7份及3份合約乃於相應期間與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)續簽，續簽率分別為100%、100%、58.3%及100%。

物業管理服務合約的到期時間表

下表載列截至2020年6月30日我們物業管理服務合約的到期時間表：

	合約數目	
		%
無固定期限的物業管理服務合約(1)	237	59.0
我們於合約到期後仍提供服務的物業管理服務合約(2)	41	10.2
具固定期限且將於下列日期到期的物業管理服務合約		
截至2020年12月31日止年度(3)	45	11.2
截至2021年12月31日止年度	28	6.9
截至2022年12月31日止年度及以後	51	12.7
小計	124	30.8
總計	**402**	**100.0**

附註：

(1) 無固定期限的物業管理服務合約主要指與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約，該合同無固定期限，並可於業委會成立及業主通過業委會訂立的更換物業管理服務合約選擇物業服務提供商時予以終止。截至2020年6月30日，我們已訂立的相當一部份物業管理服務合約乃為與物業開發商訂立的前期物業管理服務合約。

(2) 儘管截至2020年6月30日合約期限已屆滿，我們仍繼續提供該等物業管理服務合約項下之服務，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服務合約或選擇更換物業管理服務提供商。據我們的中國法律顧問所告知，我們有權就於合約到期後為有關物業管理服務合約繼續提供服務並收取物業管理費。

(3) 該等具固定期限且於截至2020年12月31日止年度到期的物業管理服務合約產生的收益為人民幣66.0百萬元，佔我們於截至2020年6月30日止六個月物業管理服務收益的10.2%。

根據在管物業規模，我們可能與物業開發商或業委會就項目訂立一份以上物業管理服務合約。於往績記錄期間，我們的物業管理服務維持較高的項目續簽率。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的物業管理服務項目續簽率(即於相關期末有效的物業管理服務項目數目除以同期存續的物業管理服務項目數目)分別為100%、98.7%、97.4%及99.6%。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服務合約亦可重續或可根據相關合約條款終止。倘物業管理服務合約遭終止或無法續簽，則我們或會受到不利影響。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－大量物業的物業管理服務合約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」一節。

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價值，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不同階段的各種需求，包括：

- ***交付前服務。***我們向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，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交付前服務，通常包括物業單位的清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理、禮賓以及其他客戶相關服務。

- ***諮詢服務。***於往績記錄期間，我們在物業開發的前期就物業的整體規劃及協調相關預售活動向物業開發商提供諮詢服務，以避免可能出現的規劃問題並減少開發及建造成本以及後期的營運及管理成本。我們就制定管理制度、營運程序及輪值計劃提供意見，並於展廳及物業銷售處向物業開發商的售前客戶服務團隊提供物業管理方面的現場指示。我們亦在預售階段通過在物業開發商的展廳及物業銷售處安排現場顧問提供諮詢服務，以協助

彼等進行預售活動。我們會協助物業開發商於展廳及物業銷售處成立售前客戶服務團隊，並在與物業管理有關的訪客接待、客戶諮詢、餐飲、物流調度、清潔及維修保養等服務以及物業管理禮儀及法律法規知識等方面向彼等提供培訓；

- ***物業工程服務。***我們向物業開發商及其他物業管理公司提供物業工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、整修及翻新、住宅社區及非住宅物業的維修及保養，包括設施及設備的運作及保養以及智能安全系統的升級，例如智能訪問控制、智能電梯控制、火災報警、電子圍欄和智能巡邏管理。我們提供的該等物業工程服務均按每個項目逐一進行。

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們的非業主增值服務收益分別為人民幣204.7百萬元、人民幣317.4百萬元、人民幣372.6百萬元及人民幣154.3百萬元，分別佔各期間總收益的16.9%、19.7%、20.4%及17.1%。下表載列於所示期間按服務類型劃分的非業主增值服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
交付前服務	125,224	61.2	213,690	67.3	250,442	67.2	117,070	69.8	102,796	66.6
諮詢服務	56,107	27.4	64,974	20.5	61,027	16.4	23,478	14.0	24,403	15.8
物業工程服務	23,372	11.4	38,713	12.2	61,174	16.4	27,103	16.2	27,110	17.6
總計	**204,703**	**100.0**	**317,377**	**100.0**	**372,643**	**100.0**	**167,651**	**100.0**	**154,309**	**100.0**

我們通常按每筆交易就提供非業主增值服務收取預定費用。我們一般會在考慮各種因素(包括我們需安排的員工人數及職務情況以及我們客戶所開發或擁有的物業的規模、位置及定位)後根據提供服務時預期產生的估計開支確定收費金額。我們的非業主增值服務合約通常有一年的固定合約期限。我們通常會就非業主增值服務授予客戶不超過60天的信貸期。

於往績記錄期間，我們自遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)產生絕大部份非業主增值服務收益，表明我們的業務與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)物業開發業務之間的協同效應增強。隨著我們不斷提升我們的品牌及行業知名度，並力求多元化我們的客戶群，我們亦於往績記錄期間開始為更多的其他第三方物業開發商或物業管理公司提供非業主增值服務。我們認為，向其他第三方物業開發商及物業管理公司提供該等服務將有助於我們於物業開發初期建立與該等客戶的關係，並使我們後續能夠向彼等交叉銷售我們的物業管理服務。

社區增值服務

作為我們物業管理服務的延伸，我們向所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務，旨在解決彼等的生活及日常需求，提升彼等客戶體驗、滿意度及忠誠度，為其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面對面互動，及有時通過我們的在線服務平台(如移動應用程序)提供該等服務。

我們的社區增值服務主要包括：(i)社區資產增值服務；(ii)社區生活服務；及(iii)物業經紀服務。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月自社區增值服務所產生的收益分別為人民幣178.2百萬元、人民幣241.3百萬元、人民幣237.3百萬元及人民幣101.7百萬元，分別佔我們各期間總收益的14.7%、15.0%、13.0%及11.2%。下表載列所示期間按服務類型劃分的社區增值服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
社區資產增值服務	109,485	61.4	153,248	63.5	162,847	68.6	76,208	77.2	84,072	82.7
社區生活服務	35,847	20.1	39,824	16.5	33,782	14.2	11,644	11.8	10,142	10.0
物業經紀服務	32,882	18.5	48,259	20.0	40,662	17.2	10,919	11.0	7,505	7.3
總計	**178,214**	**100.0**	**241,331**	**100.0**	**237,291**	**100.0**	**98,771**	**100.0**	**101,719**	**100.0**

社區資產增值服務

我們的社區資產增值服務主要包括(i)停車場管理服務；(ii)能源管理服務，包括代業主(主要為非住宅物業的業主)支付水電費；及(iii)社區空間營運服務，包括於公共區域發佈廣告、出租小區物業及設施、就第三方商業活動出租公共區域以及公共區域維護服務。就我們的停車場管理服務而言，我們負責在管物業停車場的日常運作及維護，為停車位業主提供清潔、秩序維護及設施管理服務。我們亦負責管理我們所管理物業範圍內的車輛停放並管理我們自有停車位的租賃交易。我們擁有智能停車場管理系統以記錄所有車輛進出。我們一般按月收取停車場管理服務的服務費。就我們的能源管理服務而言，我們一般就此類服務按預先協商的固定金額向業主收取費用。就我們的社區空間營運服務而言，我們根據物業管理服務合約或根據按中國法律所規定一定規模的業主的同意書，獲授權代業主出租公共區域，以供使用或用作廣告用途。

社區生活服務

憑藉我們物業管理服務的長期經驗及專業團隊，我們就業主及住戶的物業單位為其提供社區生活服務，如(i)家政及清潔服務；及(ii)家用電器、電器設備及永久性固定裝置的維修保養服務。我們自行或通過就我們物業管理服務委聘的合資格第三方分包商提供該等服務。我們會就每筆交易按預先協商的固定金額收取服務費用。

我們亦與第三方商家合作，為業主及住戶提供其他社區生活服務，包括幫助購買生活用品及季節性產品、協助團購家用電器及家具、裝修、拎包入住、餐飲以及其他定制服務。我們與第三方商家訂立合作協議，並主要通過提供物業管理服務的日常互動將其產品或服務資料提供給業主及住戶。商家將根據業主或住戶下達的訂單向其交付貨品或提供服務。根據合作協議，我們一般按固定費用或銷售價格的一定百分比自商家收取佣金。

我們根據價格競爭力、產品或服務質量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，選擇一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及服務的物流資料。倘第三方商家的表現欠佳，我們或會更換第三方商家。

物業經紀服務

我們就(i)自有停車位的銷售交易；及(ii)其他業主的物業及停車位轉售或租賃交易向業主及住戶提供物業經紀服務。我們通過位於我們所管理物業的社區服務中心提供物業經紀服務，該等服務主要包括我們所管理物業的物業及停車位登記、物業及停車位登記廣告以及協助租賃及銷售協議談判及備案。我們將我們自有停車位的購買價確認為收入。待其他業主的物業或停車位轉售順利完成後，我們會收取相當於購買價預定百分比的佣金，該筆佣金通常由買賣雙方承擔。待其他業主的物業或停車位租賃交易順利完成後，我們通常會向業主或租戶收取金額相當於一個月租金的佣金。

標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級

為加強企業競爭力、降低運營成本及減少對人力勞動的倚賴，我們一直致力於就我們的業務實施標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級。我們對物業管理服務進行評估，並制定有關程序，以旨在可優化運作流程、提升運作效率及提升客戶體驗的方式提供有關服務。

標準化

我們對物業管理服務進行了簡化及標準化處理，主要乃側重於根據ISO9001、ISO14001及BS-OHSAS18001標準對我們服務的關鍵要素進行標準化處理，如環境管理、職業健康及安全管理、質量管理以及涉及大量客戶互動的其他服務。

我們訂有內部服務指導及政策，並制定一系列規定為提供全方位物業類別的物業管理服務的主要標準及程序提供詳細指導。我們的質量控制員工亦訂有書面操作手冊，以便執行相關服務標準。我們的總部亦會通過制定用於日常營運用途的範本標準化若干商業文件(如招標邀請函、合約及協議)。

我們會為我們的物業管理人員及分包商提供系統化培訓，以幫助彼等了解並遵守我們的服務標準及程序。有關我們培訓系統的進一步詳情，請參閱下文「－僱員」一節。

憑藉我們的標準化程序，我們能夠在總部實現集中化管理，而我們在總部規劃、指揮、監督及評估服務流程和質量。標準化有助於我們通過確保服務流程和質量的一致性及盡量減少人為錯誤來加強我們的品牌和聲譽。

數字化及智能化管理

我們已借助EBA系統開發自有智能管理系統以及「億管家」、「億家修」、「億家生活」及「億空間」等不同智能服務平台。我們繼續透過制定多項自動化及智能管理措施來提升公共區域的管理水平。

我們的智能管理系統包括停車場管理系統、入口可視對講系統、採購供應鏈平台、智能巡邏管理系統、智能訪客准入面部識別系統及視頻監控攝像頭等設備以及機械化清潔及巡查設備，所有系統均用於我們在管物業的智能管理，以期減少體力勞工的依賴並降低營運成本。例如，我們的智能停車場管理系統已應用於我們更多的在管住宅社區，並通過雲計算系統進行統一控制。另外，通過對電梯、公共區域電燈及水泵的智能改造，我們即可降低能耗、延長設備使用壽命及為業主及住戶提供更多的節能、環保及安全服務。我們擁有一個EBA系統，用於對我們所管理社區中的即時設備及設施進行智能管理，其能夠及時收集設備運行信息、設備及設施的錯誤及異常，並通過「億管家」自動向我們的員工發送指令。借助EBA系統，我們能夠實現遠程設備監控、有效分配人力資源並提高物業管理效率。

我們亦應用包括「億管家」、「億家修」、「億家生活」及「億空間」在內的不同智能服務平台，以提供物業管理服務。「億管家」是我們物業管理團隊使用的一種內部服務平台，一方面，使我們能夠更好地管理業主及住戶在線及線下多樣化的需求，另一方

面，可從各方面協助我們管理物業。「億管家」在物業管理服務方面協助我們對檢查、巡邏、報告及投訴進行外部管理以及進行內部管理(包括分配人力資源、員工的假期申請及批准以及統計及報告的整理)。「億家修」是一個擁有逾600名專業工程師的服務平台，專注於公用設施及電氣產品的維護以及住宅社區的室內裝修。「億家生活」是業主及住戶(其為註冊用戶)獲取及使用我們服務的服務平台，包括但不限於物業管理服務和一站式社區生活服務。「億空間」是一個便利的移動應用程序，使我們的業主及住戶能夠使用社區內的存儲服務，並便利地遠程管理其存儲空間。據中國法律顧問所告知，「億家生活」已與供應商合作提供若干網上購物服務，並建立商業互聯網信息服務。於往績記錄期間，我們並未就此取得相關ICP牌照及EDI許可證。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們並無自許可相關應用程序服務產生任何收益。截至2019年12月31日止年度，我們自有關服務產生收益約人民幣11,612元。截至最後實際可行日期，我們已停止提供有關在線服務。我們的董事認為停止提供許可相關應用程序服務並不會對我們的其他現有業務造成影響，乃因該服務與我們的其他服務並無關聯，且其規模相當之小。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－我們的在線服務平台的開發未必會成功且我們可能面臨在我們的在線服務平台上提供需要牌照的服務所產生的責任」一節。

信息技術系統升級

我們一直在開發及升級我們業務管理的信息技術系統。我們基於中國物業管理行業的特點與一家雲計算服務商開發了CRM系統。通過我們的CRM系統，我們可及時向客戶提供更加客制化的服務。我們已與一家領先的中國大數據及雲計算服務商開發一套BPM物業管理系統，以實現對每個物業管理項目的遠端監控及檢查、定期獲得及總結我們所管理全部物業的實時整體營運狀態及為後續管理提供指導或作出適當決議。我們會持續升級物業管理系統，以實現業務統一監管及標準化管理，及利用信息平台所收集的數據進行大數據分析，從而確定業主或住戶的需求，此舉將便於我們提供物業管理服務及提高客戶滿意度。我們亦對社區所用信息技術進行升級，如推廣使用社區Wi-Fi系統、雲計算系統、智能訪客系統及智能節能系統等，以提升業主及住戶的生活體驗。

我們認為，上述措施令我們能夠在不影響我們服務質量的情況下有效擴大規模並持續複製我們的業務。彼等亦利用我們的總部資源為我們的現場團隊提供技術及其他支持，以令我們的總部能夠密切監控及追踪工作狀態，並進行相關評估，我們認為此舉能夠進一步提高我們的營運效率並確保按期交付及高質量服務。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了12項軟件著作權，該等與開發及實施我們的數字化、智能化管理及信息技術系統升級有關。

我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)為我們的物業管理及增值服務提供秩序維護、清潔、綠化及園藝服務的分包商；(ii)我們日常營運及物業工程服務所需工具及材料的供應商；(iii)水電暖提供商；及(iv)銷售停車位的物業開發商。

於往績記錄期間，我們自遠洋集團及其他關聯方採購若干貨品及服務，該等服務主要包括購買餐飲服務及工程服務以及購買計算機軟件及停車位。進一步詳情請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘」及「關連交易」章節。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除下文所披露者外，我們的所有供應商均為獨立第三方，且我們並未遭致與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商而導致的任何重大產品索賠。

我們一般不與供應商訂立長期合約。我們的供應商通常會授予我們不超過90天的信貸期，而我們一般以銀行轉賬的方式向供應商付款。

供應商選擇

為確保提供予客戶的服務的整體質量，我們保有一份合資格供應商名單，而我們主要根據產品或服務質量、必要的行業及監管許可證以及專業資格、過往業績及客戶反饋以及價格競爭力選擇供應商。我們會定期審核合資格供應商名單，以確保為我們的客戶提供始終如一的高質量服務。

我們通常通過競爭性招標選擇供應商，該等競爭性招標由相關業務部及採購部成員組成的內部委員會以及質量控制及財務人員負責管理。我們首先自合資格供應商名單中選擇部份合適供應商(通常會選擇三家分包商)，並邀請彼等提交報價及其他投標

文件。內部委員會隨後會對所提交的投標進行評估，於選擇中標人時會考慮投標人的價格競爭力、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。我們亦可能通過向候選供應商索取報價及與之進行商業談判的方式採購數量相對較少的材料。

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約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質量、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資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(主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝服務)委派予分包商，此舉可令我們降低經營成本及更有效地利用我們的勞動力。我們認為，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，降低我們的營運成本，提高服務質量，配置更多的資源至我們的核心業務及提高我們業務的整體盈利能力。於往績記錄期間，我們的分包成本於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別為人民幣291.4百萬元、人民幣466.7百萬元、人民幣544.1百萬元及人民幣277.1百萬元，分別佔我們各期間總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。

為確保分包商符合我們的要求和服務標準，我們實行計分制，以不時監控及評估其表現。我們旨在創建及維持一個以質量為導向的有效且全面的分包商管理系統。基於我們在中國物業管理行業的經驗，我們相信，必要時我們可隨時找到替代分包商取代我們現有的任何分包商。因此，我們認為，我們的業務營運不會依賴任何分包商提供的服務。

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：

- *服務年期*。我們分包協議的年期通常為期一年，經雙方同意後可續期。

- *我們的責任*。我們通常負責為現場分包商完成其服務提供必要的工作場所、設施及水電暖。

- *分包商的責任*。分包商負責按照分包協議規定的範圍和標準提供服務並遵守所有適用的法律法規。倘表現未達標，分包商須在我們要求的期限內採取必要整改措施。分包商亦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*。分包商須負責就其在提供分包服務過程中的違約或重大過失所引致的財產或人身傷害對我們作出彌償。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*。分包費用通常每月或每季度進行支付，且一般參照分包商就管理、勞動成本、採購原材料及其他雜項費用而引致的成本而確定。我們可定期對分包商提供的服務質量進行評估並根據評估結果調整分包費用。

- *不得轉授*。未經我們事先同意，分包商不得將其於分包協議項下的責任轉授或外包予任何其他方。

- *終止及續期*。倘分包商未能履行其義務，或在不達標的情況下未在本公司要求的期限內採取必要整改措施，本公司有權要求賠償或單方面終止分包協議。分包協議通常於期滿前30天以書面形式續簽。

採購材料及水電暖

於往績記錄期間，我們主要向中國的供應商採購材料，主要包括員工食堂的食材以及提供維修保養服務的工具和材料。於往績記錄期間，我們亦為我們在管物業的共同區域向中國的供應商採購水電暖。我們通常就採購材料訂立附帶各種條款的供應合約，有關合約期滿後可重續。供應合約通常規定材料的單價，但一般對供應數量不會設定任何要求或具有約束力的承諾。

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分包商。於2017年、2019年以及截至2020年6月30日止六個月，我們單一最大供應商為北京百思得科技(一家清潔服務提供商)。北京百思得科技於2017年為獨立第三方，並於2018年成為我們的合營企業。我們於2018年的單一最大供應商為遠洋集團(為員工餐廳提供租賃及餐飲服務及為未售出停車位提供銷售服務)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自往績記錄期間的各單一最大供應商的採購額分別為人民幣24.0百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣107.0百萬元及人民幣46.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的2.5%、6.8%、7.4%及7.2%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自往績記錄期間的五大供應商的採購額合共分別為人民幣66.6百萬元、人民幣247.2百萬元、人民幣256.9百萬元及人民幣108.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的7.0%、19.2%、17.7%及16.7%。我們已與我們往績記錄期間的五大供應商維持平均約六年的業務關係。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兩年。

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的若干詳情：

截至2017年12月31日止年度

排名	供應商	關係開始年份	供應商提供的服務	採購額	所佔銷售成本百分比
				人民幣千元	*%*
1	北京百思得科技	2017年	清潔服務	23,950	2.5
2	供應商A	2013年	秩序維護服務	11,400	1.2
3	遠洋集團	2001年	租賃及餐飲服務及停車位提供商	11,374	1.2
4	供應商B	2015年	秩序維護服務	10,501	1.1
5	供應商C	2016年	秩序維護服務	9,411	1.0

截至2018年12月31日止年度

排名	供應商	關係開始年份	供應商提供的服務	採購額	所佔銷售成本百分比
				人民幣千元	*%*
1	遠洋集團	2001年	租賃及餐飲服務及停車位提供商	87,676	6.8
2	北京百思得科技	2017年	清潔服務	61,925	4.8
3	供應商D	2017年	外包勞工	52,174	4.1
4	供應商E	2015年	秩序維護服務	26,090	2.0
5	供應商A	2013年	秩序維護服務	19,298	1.5

截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	關係開始年份	供應商提供的服務	採購額	所佔銷售成本百分比
				人民幣千元	*%*
1	北京百思得科技	2017年	清潔服務	107,006	7.4
2	供應商D	2017年	外包勞工	71,561	4.9
3	供應商E	2015年	秩序維護服務	31,803	2.2
4	供應商A	2013年	秩序維護服務	27,692	1.9
5	供應商F	2017年	秩序維護服務	18,861	1.3

截至2020年6月30日止六個月

排名	供應商	關係開始年份	供應商提供的服務	採購額	所佔銷售成本百分比
				人民幣千元	*%*
1	北京百思得科技	2017年	清潔服務	46,861	7.2
2	供應商D	2017年	外包勞工	22,759	3.5
3	供應商E	2015年	秩序維護服務	16,713	2.6
4	供應商G	2017年	工程服務	11,990	1.9
5	供應商F	2017年	秩序維護服務	9,814	1.5

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中斷或終止與往績記錄期間的任何五大供應商的關係。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事、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往績記錄期間的任何五大供應商中擁有任何權益。

存貨管理

我們的存貨主要包括停車位及消耗品。於往績記錄期間，我們向物業開發商收購若干未售出停車位，以出售予我們所管理物業的業主及住戶。下表載列往績記錄期間我們停車位的若干詳情：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至2020年6月30日／截至該日止
	2017年	2018年	2019年	六個月
收購的停車位數量	26	1,774	359	–
出售的停車位數量	96	100	274	19
持有的停車位數量	1,505	3,179	3,264	3,245
收購成本(人民幣千元)	1,242	66,005	17,286	–
出售所得款項(人民幣千元)	7,851	18,754	18,375	1,645

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們存貨中停車位的賬面值分別為人民幣61.1百萬元、人民幣123.5百萬元、人民幣130.8百萬元及人民幣129.2百萬元。我們存貨中的停車位為我們於北京、中山、大連、南京、秦皇島、瀋陽及長春的在管物業中的所有未售出停車位，乃自遠洋集團及第三方物業開發商購得。由於該等停車場均為剩餘未售出停車位且屬批量購買，因此乃以市場上同類停車位的經折讓市場價格購得。於購買停車位時，我們會考慮以下因素，包括但不限於：(i)停車位的位置；(ii)購買價格；(iii)出售該等停車位的毛利率；及(iv)該等停車位的市場需求。儘管若干停車位的後續銷量不高，但董事認為該等投資屬合理，符合本集團的利益，因為(i)與物業開發商相比，我們作為物業管理服務提供商更有利於出售該等剩餘未售出停車位，乃由於我們與業主及住戶互動密切，可以更好地了解市場以及業主及住戶的需求；(ii)出售該等剩餘未售出停車位，使我們能夠為業主及住戶提供更全面的社區增值服務；及(iii)其為我們提供毛利率較高的收入來源。

我們總部的物業管理團隊及財務團隊負責每年制定該等未售出停車位的銷售策略及實施計劃(包括其售價及預期銷量),並不時審查存貨報告。我們存貨中的所有已收購停車位均持作出售以獲取銷售溢價。於往績記錄期間,截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月,我們出售停車位的毛利率分別為30.0%、80.3%、45.2%及35.7%。由於供應量有限,預計北京的停車位的銷售價格將上漲,因此我們於未來五年將戰略性地控制銷量以將我們的回報最大化。對於中山及南京等其他城市,我們預計於三至五年時間,當該等新開發物業的入住率較高時,售空相關停車位。我們的管理層將定期審查及完善與出售存貨中的停車位相關的策略。

我們的存貨(包括未售出停車位)由所在地的相關分支機構或附屬公司進行本地管理。相關分支機構或附屬公司應嚴格執行總部制定的計劃,並負責停車位及消耗品的日常交易及管理,定期實地進行存貨檢查及向總部報告。於往績記錄期間,我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的存貨分別為人民幣65.1百萬元、人民幣128.7百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣133.5百萬元。有關進一步詳情,請參閱「財務資料 – 經選定綜合財務狀況表項目的說明 – 存貨」一節。

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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期,除遠洋集團及若干其他關聯方外,我們的所有客戶均為獨立第三方。有關進一步詳情,請參閱「財務資料 – 關聯方交易及結餘」及「關連交易」章節。

主要客戶

於往績記錄期間,我們的單一最大客戶為遠洋集團。於往績記錄期間,我們向非業主提供增值服務,並向遠洋集團提供物業管理服務。進一步詳情請參閱「關連交易」一節。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月,來自我們的單一最大客戶的收益分別為人民幣239.4百萬元、人民幣247.6百萬元、人民幣250.3百萬元及人民幣98.6百萬元,分別佔我們總收益的19.7%、15.4%、13.7%及10.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30

日止六個月，來自我們的五大客戶(大多數為銀行及金融機構、政府部門或機關及物業開發商)的收益分別為人民幣258.7百萬元、人民幣273.9百萬元、人民幣290.2百萬元及人民幣158.2百萬元，分別佔我們總收益的21.3%、17.1%、15.9%及17.5%。我們往績記錄期間的五大客戶(除遠洋集團及為遠洋的合營企業的三家物業開發商外)均為獨立第三方。我們已與我們往績記錄期間的五大客戶建立平均九年以上的持續業務關係及合作。我們已與部份五大客戶(倘為物業開發商，則就住宅社區管理或倘為政府機構，則就非住宅社區管理)訂立物業管理服務合約，合約的一般條款均載於上文「－物業管理服務合約」一節。

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

截至2017年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	關係開始年份	我們提供的服務	收益	所佔總收益百分比
					人民幣千元	*%*
1	遠洋集團	物業開發商	1998年	非業主增值服務／物業管理服務	239,405	19.7
2	客戶A	銀行及金融機構	2017年	物業管理服務	7,261	0.6
3	客戶B	商標代理	2000年	物業管理服務	4,696	0.4
4	客戶C	政府機構	2015年	物業管理服務	3,950	0.3
5	客戶D	IT公司	2010年	物業管理服務	3,340	0.3

截至2018年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	關係開始年份	我們提供的服務	收益	所佔總收益百分比
					人民幣千元	*%*
1	遠洋集團	物業開發商	1998年	非業主增值服務／物業管理服務	247,570	15.4
2	客戶A	銀行及金融機構	2017年	物業管理服務	7,476	0.5
3	客戶E	物業開發商	2005年	非業主增值服務／物業管理服務	6,417	0.4
4	客戶F	政府機構	2016年	物業管理服務	6,292	0.4
5	客戶G	物業開發商	2018年	非業主增值服務	6,104	0.4

截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	客戶類型	關係開始年份	我們提供的服務	收益	所佔總收益百分比
					人民幣千元	*%*
1	遠洋集團	物業開發商	1998年	非業主增值服務／物業管理服務	250,267	13.7
2	客戶H	物業開發商	2006年	物業管理服務	15,795	0.9
3	客戶F	政府機構	2016年	物業管理服務	8,716	0.5
4	客戶I	物業開發商	2017年	非業主增值服務	7,925	0.4
5	客戶A	銀行及金融機構	2017年	物業管理服務	7,476	0.4

截至2020年6月30日止六個月

排名	客戶	客戶類型	關係開始年份	我們提供的服務	收益	所佔總收益百分比
					人民幣千元	*%*
1	遠洋集團	物業開發商	1998年	非業主增值服務／物業管理服務	98,622	10.9
2	客戶J	物業開發商	2017年	物業管理服務	20,537	2.3
3	客戶K	保險公司	2019年	物業管理服務	14,740	1.6
4	客戶E	物業開發商	2005年	物業管理服務	13,788	1.5
5	客戶H	物業開發商	2006年	物業管理服務	10,540	1.2

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中斷或終止與我們往績記錄期間的任何五大客戶的關係。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事、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往績記錄期間的任何五大客戶中擁有任何權益。

客戶關係管理

我們的客戶關係管理旨在通過專注於為客戶創造優越價值並提供令其滿意的服務，從而建立及維持可持續的客戶關係，我們認為這對我們業務的長期成功至關重要。我們旨在與我們的客戶建立長期關係。我們定期在我們在管物業的業主和住戶中進行滿意度調查，通過電話查詢積極發現問題。我們會編製年度和月度物業管理工作報告，供我們所管理社區的所有業主查閱。我們已開通多個客戶溝通渠道，以更好地了解及應對客戶的需求和要求並最大程度提升客戶體驗和忠誠度，包括我們的信息服務平台以及24小時為業主和住戶提供服務的免費客服熱線。根據專注於房地產客戶關係的獨立研究所賽惟諮詢的研究，於2019年，我們的客戶滿意度為86%，高於物業管理行業73%的平均滿意度。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們不時收到業主和住戶有關我們服務的反饋、建議和投訴。我們鼓勵業主或住戶面對面或通過電話與我們的物業管理人員聯繫。對於收到的投訴，我們的物業管理團隊一般需要在兩個小時內回覆。因應投訴的性質及嚴重程

度，負責人員將在必要時前往有關物業解決問題。根據內部控制政策，所有投訴均記錄在「投訴日誌」中，並由我們的項目管理團隊定期審查及監控處理進度。該等程序確保及時處理及解決所有投訴，以維持我們的服務質量。

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，以支持我們獲得物業管理增值服務委聘、物色產業價值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。除與遠洋集團保持長期穩定的業務關係外，我們致力於通過提供定制化、多元化及優質的服務擴大我們與其他第三方物業開發商的合作。我們已實施各種激勵措施，鼓勵我們的僱員通過對房地產行業目標客戶的調查分析和溝通以及利用我們的資源(包括我們的品牌、資金及專長)獲取第三方開發商開發的物業管理合約。此外，我們利用各種客戶溝通渠道(如服務熱線及移動應用程序)從客戶取得反饋和建議，此舉幫助我們更好地了解客戶需求及發掘更多的商機，從而提供更廣泛的社區增值服務。我們亦於所管理社區的戶外開放空間舉辦社區活動，以增加與業主及住戶的互動，同時可提供更多機會，讓我們了解住戶的消費活動。我們不斷尋求與第三方商家的商業合作機會，以提升我們社區增值服務的廣度和深度。

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綜合性行業參與者，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。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第13名及第11名。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。有關我們經營所在行業及市場的進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節。

質量控制

我們優先考慮服務的質量並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們已建立全面的質量控制制度及專業的質量控制團隊，其主要專注於在整個運營過程中維持服務標準、使服務流程標準化及監督服務質量。

物業管理服務的質量控制

我們已取得ISO9001證書，作為對我們服務質量的認可。我們採納嚴格的質量監控措施，以確保達致我們的質量標準。我們已在總部、區域辦事處及現場物業管理處設立三級質量控制制度。為實施我們的質量控制標準及具體的運作程序，我們總部層面的質量控制人員會對我們管理的物業進行不定時的檢查。定期在總部及區域辦事處層面對主要項目進行內部質量檢查，隨時對其他項目進行抽查。我們各在管物業的管理處每日、每週及每月進行自我檢查。

我們要求我們的僱員和供應商嚴格遵守我們的質量標準。我們重視並積極主動解決客戶有關服務質量以及提供此類服務所用材料的投訴。我們在日常業務過程中不時收到客戶的建議、評價及投訴，我們的現場員工亦積極徵求業主和住戶的反饋並在我們的在管物業進行徹底檢查，以發現每日潛在的問題。我們亦開展調查(如「神秘客戶」調查)以評估客戶需求和滿意度。我們已建立內部程序以記錄、處理及回應客戶的反饋、建議及投訴。我們召開會議針對發現的任何問題及時組織和實施整改措施。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反饋，而我們各級管理層會跟踪解決相關客戶投訴和問題的進程並進行跟進審查。有關績效重估有助於我們確保我們提供的服務能夠滿足業主和住戶的需求。此外，我們通過設備升級及定期評估員工的工作表現，努力提高我們的服務質量。

第三方分包商的質量控制

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質量標準。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。我們已實施分包商內部及外部評估制度，且亦會針對我們分包商提供的服務質量在業主和住戶中進行調查。我們將根據分包商的表現(其有關表現會影響我們對其的日後聘請)對其進行分類。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業主滿意，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資格分包商名單中除名。我們將不再聘請該等被我們除名或列入黑名單的分包商。

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。

僱員

截至2020年6月30日，我們共有5,458名全職僱員。下表載列截至2020年6月30日我們按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目
物業管理服務	4,930
增值服務	32
管理	63
行政及人力資源	165
財務	234
風險管理	9
投資及策略	15
信息技術	10
總計	**5,458**

我們與所有全職僱員簽訂個人勞動合同。我們的所有僱員均享有固定薪資，也會按照其職位給予其他津貼。此外，我們亦會按照年度績效考核酌情向我們僱員發放獎金。

我們盡力通過提供有競爭力的工資和福利、系統的培訓機會、外派機會及內部晉升空間在市場上聘請高質素僱員。我們已制定一系列的政策和措施，為我們的業務爭取合適的人才。

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，並向彼等提供行業質量標準和工作場所安全標準相關的知識。我們亦為合資格員工提供參加有關專業物業管理或其工作相關資歷的外部培訓課程的教育補貼。我們會為新員工提供入職培訓、向彼等介紹公司文化、幫助彼等適應團隊合作並讓彼等觀看視頻以直觀地展示我們的服務標準和流程。我們還指派經驗豐富的經理擔任新入職應屆畢業生的導師，其為應屆畢業生量身提供培訓和指導。我們亦為僱員提供在線培訓課程和定期研討會，內容涉及我們業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。

我們一直與僱員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，我們的僱員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。

社會保險及住房公積金供款

根據適用的中國法律法規，僱主及僱員須對若干社會保險基金(包括退休金、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。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽－勞動及社會保障的監管」一節。

於往績記錄期間，我們並無為若干僱員全數繳足社會保險和住房公積金供款，主要涉及(i)已繳納農村社會保險的農村家庭僱員；(ii)若干物業管理人員不願按實際工資作出全額供款，因為彼等認為自身離職率較高，全額供款將對其帶來沉重的財務負擔；及(iii)當地部門對中國社會保險和住房公積金的適用繳費基數方面的相關規定的實施或解釋存在不一致。

據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。有鑒於此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們就社會保險及住房公積金供款不足而產生的有關潛在負債分別作出撥備人民幣1.2百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。我們的董事認為，所作有關撥備屬充足。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及僱員就我們未繳足任何社會保險或住房公積金供款而提起的任何重大訴訟，亦未收到任何監管部門的責令或通知要求我們繳付任何社會保險或住房公積金供款。據我們的中國法律顧問所告知，根據其盡職調查，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因未遵守或違反中國有關社會保險及住房公積金的適用法律及法規而遭受任何重大罰款或行政處罰。

截至最後實際可行日期，我們的絕大多數聘有僱員的中國附屬公司已取得相關政府機關的書面確認，確認於往績記錄期間內，我們並無違反中國有關社會保險及住房公積金的適用法律及法規，亦並無因相關法律及法規而遭受任何處罰，及／或我們並無欠繳任何社會保險及住房公積金供款。此外，我們已實施相關內部控制以確保我們對社會保險和住房公積金作出全額供款，包括定期審閱所有合資格僱員的社會保險和住房公積金的計算結果並積極與當地人力資源、社會保險局及住房公積金管理中心溝通，以確保我們獲取相關法律法規的最新資料。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問認為，我們上述未能為部份僱員全額繳納社會保險及住房公積金供款的情況不會對分拆和上市產生重大不利影響。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份僱員繳納社會保險及住房公積金供款而遭罰款」一節。

物業

截至最後實際可行日期，我們擁有三個物業，包括大連的兩個商寫物業及北京朝陽的一處地下停車場，總建築面積約為18,350平方米，我們持有作自用或投資物業。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房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們已於中國租賃總建築面積約6,693平方米的18個物業，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營運屬重大。

截至最後實際可行日期，中國七個租賃物業(總建築面積約5,193平方米)的出租人尚未取得或向我們提供相關房屋所有權證。據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，由於無房屋所有權證的租賃物業乃主要用作我們的辦公室及員工宿舍且於市場中可隨時找到替代物業，故該等瑕疵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對我們13個租賃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每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。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未備案該等租賃協議的行為而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。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分拆和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－部份出租方可能並未向我們提供與我們位於中國的部份租賃物業有關的相關業權證書且我們的部份租賃協議並未在相關政府機構辦理登記」一節。

於2020年9月30日，獨立物業估值師戴德梁行已就我們所選物業進行估值。有關完整的物業估值報告，請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告」一節。經考慮上市規則第5.01A條的影響，毋須估值之物業權益乃(i)構成我們物業活動一部份的物業權益，其賬面值低於我們總資產的1%，且未經估值之此類物業權益的賬面值不超過我們總資產的10%，或(ii)不構成我們物業活動的一部份，且該物業權益的賬面值低於我們總資產的15%之物業權益。

知識產權

我們的知識產權是我們強大品牌知名度至關重要的組成部份，也是我們業務不可或缺的一部份。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊三個商標、21項專利、35項軟件著作權及四個域名及在香港註冊六個域名。於往績記錄期間，我們獲遠洋集團授

權，可根據商標許可協議在我們的業務營運中使用若干商標，據此我們有權在相關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－完全豁免持續關連交易－商標許可協議」一節。

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「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－本集團的知識產權」一節。

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：

獎項年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2017年	2016中國物業服務百強企業綜合實力（第15名）	中國指數研究院
2017年	中國物業服務行業示範基地－北京遠洋光華國際	中國指數研究院
2017年	中國物業服務行業示範基地－北京遠洋萬和城	中國指數研究院
2018年	BOMA中國建築管理卓越認證－北京遠洋光華國際C座	建築業主與管理者協會
2018年	LEED-EB鉑金認證－北京遠洋國際中心A座	美國綠色建築委員會
2018年	2018中國物業服務行業示範基地－瀋陽遠洋公館	中國指數研究院
2018年	2018中國物業服務行業示範基地－杭州遠洋大運河商務區	中國指數研究院

獎項年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2018年	2017中國物業服務百強企業綜合實力（第14名）	中國指數研究院
2018年	2017中國物業服務百強企業成長性Top 10	中國指數研究院
2018年	2017中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
2018年	2018中國專項物業服務優秀企業－商業物業管理	中國指數研究院
2019年	BOMA國際360認證－北京遠洋光華國際C座	建築業主與管理者協會
2019年	全省首批物業服務標杆項目－瀋陽遠洋和平府	遼寧省住房和城鄉建設廳
2019年	2018物業服務企業綜合實力500強（第28名）	中國物業管理協會
2019年	2019年度河北省物業管理標準化示範項目－秦皇島遠洋海悅公館	河北省物業管理行業協會
2019年	2019年度遼寧省物業服務標杆項目－大連遠洋風景	遼寧省住房和城鄉建設廳
2019年	金級認證－上海遠洋萬和四季10號樓	國際WELL建築研究院
2020年	2019中國物業服務百強企業綜合實力（第13名）	中國指數研究院
2020年	2019中國物業服務百強企業成長性（第11名）	中國指數研究院

獎項年份	榮譽／獎項	頒獎機構
2020年	2020中國專項物業服務優秀企業－商業物業管理	中國指數研究院
2020年	2020中國主要城市物業服務優秀企業－北京TOP10	中國指數研究院
2020年	中國物業服務行業示範基地－北京遠洋國際中心和北京遠洋沁山水	中國指數研究院
2020年	2020物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2020年	2020物業服務企業品牌價值100強	中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2020年	2020藍籌物業百強企業	經濟觀察報

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、我們部份僱員的個人意外險及車輛保險。我們要求我們的分包商為其向本集團提供服務的僱員投購意外險，及按照我們與分包商之間的協議，分包商須對其僱員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，這可能對我們的業務造成不利影響。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－我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的任何損失或責任」一節。

COVID-19爆發對我們業務的影響

於往績記錄期間，我們於中國從事提供物業管理及增值服務，且絕大部份收益均來自中國客戶。由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。截至最後實際可行日期，COVID-19已遍及中國以及全球其他國家和地區，引致大量人員傷亡和感染病例。自COVID-19爆發以來，中國政府採取了一系列措施以預防和控制該肺炎疫情，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制以及要求對感染病例及任何疑似感染病例進行強制隔離。

對我們業務營運的影響

就我們通常提供的服務而言，董事確認：(i)我們已作出事先安排，以確保在疫情暴發期間及之後我們有足夠的勞動力支持我們的業務運營，並確保我們的一線員工在履行責任提供服務方面並無遭受重大干擾；及(ii)我們的主要供應商為提供清潔、綠化、園藝及秩序維護等服務的分包商，且我們的分包商分配予我們所管理物業的工人在疫情暴發後履行分包服務職責時並未遭受重大干擾。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的員工概無確診的COVID-19感染病例，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇分包商提供服務及供應商供應物料方面的任何重大中斷。董事認為，各行業的供應鏈將因為COVID-19爆發而出現一定程度的中斷，由於我們業務性質使然，董事預期本集團供應鏈不會遇到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或供應商，且市場上仍有很多其他可供選擇的分包商及供應商作為後備。鑒於上述理由，董事有信心本集團可履行所有現有物業管理協議及物業工程協議項下的責任，因此不會對本集團造成財務損害或對我們與客戶的長期關係產生影響。

鑒於我們持續錄得收入穩定增長，除我們收取物業管理費的及時性受到影響外，COVID-19疫情過去及日後對我們物業管理服務的負面影響均微乎其微。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」一節。

就我們的非業主增值服務而言，客戶為應對於2020年上半年爆發的COVID-19疫情而暫停營運，導致部分物業開發項目的建設、銷售和營銷活動及交付有所延遲，致使我們來自非業主增值服務的收入下降，包括於2020年上半年來自交付前服務的收入與2019年同期相比下降12.2%。然而，我們的諮詢服務收入略有增長。

就我們的社區增值服務而言，我們來自社區增值服務的收入增長相對較慢，歸因於來自社區資產增值服務的收入增加10.3%，部分被受COVID-19疫情影響，相關服務需求減少，導致2020年上半年的社區生活服務及物業經紀服務收入較2019年同期分別下降12.9%及31.3%所抵銷。

於2020年上半年，由於我們一直專注於在我們的在管物業中實施及加強衛生及預防措施，且受COVID-19爆發的影響，取消了大部分社區活動，我們產生較少的銷售及營銷開支。

長遠來看，我們的董事認為COVID-19疫情有望帶來對我們有利的變化。於應對COVID-19疫情的過程中，物業管理公司發揮重要作用，充當政府、社區工作者及住戶之間的橋樑。我們相信，我們為控制疫情所作的努力為我們贏得我們在管物業業主及住戶更多的信任及信賴，我們相信這將提高物業管理費的收繳率及對我們各管理服務的配合度。許多地區實施的封鎖措施亦導致住戶日益依賴社區增值服務滿足其日常生活需求，這為我們擴大相關服務供應提供重要機會。我們亦預計可能會不時頒佈有關物業管理行業的新政府法規，為我們長遠的業務運營提供更高程度的規管確定性。此外，與零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19爆發而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運相比，鑒於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團因COVID-19爆發而不得不暫停營運或停止向客戶提供物業管理服務、遭遇分包商及原材料供應商提供的服務嚴重中斷以及我們的物業管理費減少的風險甚微。基於上文所述，董事認為近期COVID-19的爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

對我們在建物業的影響

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，遠洋集團是本集團物業管理服務的主要客戶，預計彼等開發的在建物業交付日期不會因COVID-19的爆發而大幅度延遲，因為該等在建物業一獲准復工即已全面恢復作業，且資源已準確分配以解決與供應及完工有關的風險。我們的董事亦確認，截至最後實際可行日期，其他第三方所開發的絕大部分物業的交付日期並未或預計不會嚴重延遲。有鑒於此，我們的董事預計在建物業產生的收益不會受到重大影響。

我們對COVID-19爆發的應急計劃和應對措施

為應對COVID-19爆發，我們已建立一個安全管理委員會，其已實施應急計劃，以最大程度地減少可能對我們的業務運營造成的干擾，包括確定並與滿足我們需求和要求的各種合適替代服務分包商和材料供應商進行討論，以確保我們服務的穩定性和

一致性；採購我們運營所需的額外材料，以減少可能造成的任何中斷；及在中國實施靈活的員工輪換安排，以控制和減少COVID-19可能的社區傳播，從而確保有穩定的勞動力。此外，自2020年1月以來，我們亦對在管物業採取了加強衛生和預防措施。有關該等措施的進一步詳情，請參閱下文「－社會健康、安全及環境事宜」一節。

對我們財務狀況的影響

我們部份社區增值服務及非業主增值服務受到COVID-19爆發的影響。具體而言，由於COVID-19疫情，我們餐飲、家裝及交付前服務的需求減少。由於自社區生活服務產生的收益佔我們於往績記錄期間總收益的不到3.0%，自交付前服務產生的收益佔我們於往績記錄期間總收益的不到14.0%，因此我們認為，該影響對我們整體業務營運及財務表現而言並不重大。截至最後實際可行日期，COVID-19爆發並未對我們的物業管理服務產生重大影響。

倘我們在極少數情況下因COVID-19疫情(無論由於政府政策或我們無法控制的任何其他原因)而被迫減少或暫停部分業務營運，經計及(i)我們的現金及現金等價物，包括經營活動產生的預期現金；(ii)指定用作營運資金及一般公司用途的10%全球發售預期所得款項淨額；(iii)流動資產變現情況；(iv)我們可獲得的額外財務資源；(v)貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項根據過往結算模式的估計結算；及(vi)貿易應付款項及借款到期時的估計結算，我們的董事認為，我們將擁有足夠的營運資金，以滿足本招股章程日期後至少13個月的當前資金需求。

我們已就COVID-19爆發採取一系列預防措施，並就口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線溫度計等消耗品產生額外成本。董事確認，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。然而，此乃基於COVID-19爆發已在中國得到有效遏制的廣為接受的假設，且COVID-19疫情對我們業務營運造成的實際影響將取決於其後續發展。因此，儘管風險甚微，但COVID-19疫情對我們經營業績及財務狀況的影響最終可能會超出我們的預期及控制。請參閱「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的業務運營及財務表現已因及可能繼續因COVID-19的爆發而受到影響」一節。

鑒於上述情況，我們的董事確認，COVID-19的爆發不會對本集團的持續業務經營和可持續性產生重大不利影響，因為(i)物業管理行業是一個涉及社區必需品服務的行業；(ii)於COVID-19爆發期間，我們的僱員及分包商的工人在履行其工作職責方面並未受到重大干擾；(iii)本集團能夠履行我們在所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的責任；(iv)遠洋集團及其他第三方所開發的在建物業的交付日期並未且預計不會嚴重延遲；及 (v)本集團有足夠的現金及現金等價物維持我們的經營。

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

根據中國指數研究院的資料，儘管預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不會影響區域宏觀經濟發展計劃及吸引人才計劃，且疫情一旦得到有效控制，預期該等城市的住宅及商寫物業以及相關物業管理服務的需求前景將繼續保持樂觀。因此，董事確認，COVID-19爆發不會對我們的業務策略產生不利影響，且本集團將根據「未來計劃及所得款項用途」一節動用全球發售所得款項淨額。

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ISO14001及BS-OHSAS18001標準及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

鑒於中國發生COVID-19疫情，我們已於2020年1月採納疫情爆發應急計劃，根據此計劃，我們的僱員和分包商應在我們在管物業中採取一切切實可行的步驟，確保所有在場人員(包括業主、住戶、訪客、我們的僱員及分包商)的利益，維護衛生環境。我們的董事確認，應急計劃包括在我們在管物業中採取的以下措施，其中包括：

- 物業入口處體溫檢查；
- 在我們管理的物業內放置洗手液；
- 定期對我們管理的物業的公共區域進行清潔和消毒；
- 向僱員和分包商提供口罩；

- 於公司員工會議中使用視頻會議軟件代替會面；及

- 在我們的僱員及我們在管物業的業主及住戶中推行個人衛生及保持適當社交距離措施。

因此，所有僱員和我們的分包商都必須熟悉我們的疫情爆發應急計劃的要求，並確保措施得到妥善實施。我們的董事亦認為建立及實施良好的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)原則及常規將有助於增加本公司的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保環境、社會及管治風險管理措施及內部控制系統的有效性，董事局將負責監督我們的環境、社會及管治戰略的制定及匯報，以及釐定與環境、社會及管治有關的風險。我們擬採納以下方法及策略評估及管理重大環境、社會及管治相關問題及確保我們遵守相關規則及法規，包括但不限於審閱類似行業的環境、社會及管治報告以識別相關環境、社會及管治範疇，與主要利益相關者討論已識別的重大環境、社會及管治範疇，並與管理層進行討論以確保對我們業務發展而言至關重要的所有重大環境、社會及管治範疇已作出申報且合規。

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已實施必要內部政策及合規程序，以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。

據我們的中國法律顧問所告知，根據其盡職調查，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在中國並未因不符合或任何違反健康、工作安全、社會或環境法律及法規而面臨將對我們的財務及業務營運及上市產生重大不利影響的任何重大罰款或行政處罰。

內部控制及風險管理

我們的董事負責建立內部控制系統及檢討其有效性。根據適用法律及法規，我們已建立制訂及管理內部控制系統的程序，範圍涉及企業管治、經營業務、管理、法務、財務及審計。我們認為內部控制系統對現有業務營運足夠健全、實用及有效。

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」一節。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－有關財務風險的定量及定性披露」一節。

於上市前，我們已採納遠洋(我們的控股股東及一間於聯交所上市的公司)所訂立的內部政策及程序，處理各項合規事宜，包括聯交所對企業管治及環境、社會及管治事宜的規定。作為遠洋的附屬公司，我們已培養合規文化，並將採取類似的政策及程序，作為獨立的上市公司於上市時生效。

為監控分拆及上市後持續實施我們的內部控制及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：

- 我們的風險控制部門負責監督我們內部控制及風險管理政策的遵守情況，並將及時進行例行檢查並報告任何不合規情況，以確保我們遵守相關法律法規；

- 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「董事及高級管理層－董事局委員會－審核委員會」一節；

- 委任朱葛穎女士為我們的財務總監及鍾啟昌先生為我們的公司秘書，以確保我們的業務營運遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；

- 委任新百利融資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

我們在日常業務過程中可能會不時面臨各種法律或行政訴訟，如與供應商或客戶的糾紛、勞資糾紛或侵犯知識產權訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或我們任何董事概無遭遇、涉及未決或面臨任何重大法律、仲裁或行政訴訟、監管查詢或調查。

監管合規

誠如我們的中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，我們已就我們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。董事確認，彼等預計並無就更新開展業務所需的相關批文、許可、牌照及證書遇到重大障礙。董事亦確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何已經或將合理預期對我們的業務產生重大財務或經營影響的不合規事件。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，我們並未因我們業務違反任何中國法律法規而遭致重大罰款或法律訴訟。

概覽

緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能將予發行的任何股份),耀勝(由遠洋全資擁有)將直接持有本公司已發行股本約67.57%。因此,根據上市規則,耀勝及遠洋均將成為本公司的控股股東。

遠洋為中國領先的大型全國性物業開發商,在中國主要經濟區域均有開發項目。遠洋已於2007年在聯交所主板上市。耀勝為一家投資控股公司。

業務劃分

下表載列截至最後實際可行日期本集團及遠洋集團的主要業務:

	主營業務
本集團	(a) 物業管理服務,其中包括秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務;
	(b) 非業主(主要為物業開發商及其他物業管理公司)增值服務,包括(i)向物業開發商提供交付前服務,以協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動;(ii)提供顧問服務,以協助售前活動的整體策劃及管理;及(iii)物業工程服務;及
	(c) 向我們所管理物業的業主及住戶提供的可解決其生活及日常需要的社區增值服務,包括(i)社區資產增值服務,例如停車場管理、能源管理及社區空間營運服務;(ii)社區生活服務,例如家居裝飾服務、購物協助、拎包入住、家政服務及其他定制服務;及(ii)物業經紀服務。
遠洋集團	(a) 物業開發;
	(b) 物業投資;及
	(c) 其他房地產相關業務,例如施工及一手物業代理服務。

鑒於本集團的主營業務與遠洋集團的主營業務劃分清晰，董事認為，本集團與遠洋集團之間不存在業務競爭。

為避免本集團與遠洋集團之間日後可能的任何競爭，各控股股東已簽訂以本公司為受益人的不競爭契據，據此，除若干例外情況外，其將不會並將促使其各自附屬公司(除通過我們外)不會開展、從事或對我們的主要業務作出投資。進一步詳情請參閱下文「－不競爭承諾」一節。

截至最後實際可行日期，概無控股股東、董事及其各自緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

獨立於我們的控股股東

董事認為，基於以下理由，我們於上市後能夠獨立於遠洋集團開展業務。

經營獨立

絕大部份收益及毛利來自獨立第三方

下表載列於往績記錄期間本集團來自(a)遠洋集團及其合營企業和聯營公司；及(b)與遠洋集團無關的獨立客戶的收益及毛利明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣(百萬元)	*佔總收益的百分比*	*人民幣(百萬元)*	*佔總收益的百分比*	*人民幣(百萬元)*	*佔總收益的百分比*	*人民幣(百萬元)*	*佔總收益的百分比*
遠洋集團及其合營企業和聯營公司	253	20.8	316	19.6	373	20.4	182	20.1
獨立客戶	960	79.2	1,294	80.4	1,457	79.6	722	79.9
總收益	**1,213**	**100.0**	**1,610**	**100.0**	**1,830**	**100.0**	**904**	**100.0**

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月	
	2017年		2018年		2019年		2020年	
	人民幣（百萬元）	*佔毛利總額的百分比*	*人民幣（百萬元）*	*佔毛利總額的百分比*	*人民幣（百萬元）*	*佔毛利總額的百分比*	*人民幣（百萬元）*	*佔毛利總額的百分比*
遠洋集團及其合營企業和聯營公司.....	57	22.7	69	21.4	79	21.0	41	16.0
獨立客戶.....	194	77.3	254	78.6	298	79.0	216	84.0
毛利總額.....	**251**	**100.0**	**323**	**100.0**	**377**	**100.0**	**257**	**100.0**

於往績記錄期間，來自與遠洋集團無關的獨立客戶的收益分別佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月總收益的79.2%、80.4%、79.6%及79.9%，而來自與遠洋集團無關的獨立客戶的毛利分別佔本集團同期毛利總額的77.3%、78.6%、79.0%及84.0%。我們的絕大多數客戶為獨立第三方業主，且本集團並不倚賴遠洋集團作為主要的收入及溢利來源。

通過標準且規範的招投標程序獲得前期物業管理服務合同

在中國，新開發物業的開發商通常在新開發物業出售及交付前與物業管理服務提供商訂立前期物業管理服務合同。

根據中國法律，除經中國物業管理主管機關批准或另行獲適用中國法律及法規豁免外，物業開發商須通過標準且規範的招投標程序選擇及聘用物業管理服務提供商，當中涉及(其中包括)邀請至少三個合資格投標人，並設立評標委員會，對投標人提交的投標文件進行審核及評級。評標委員會的組成及評標過程須遵守有關中國法律及法規的要求。進一步詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務組合的增長」一節。

於往績記錄期間，遠洋集團及其合資企業及聯營公司所擁有或開發的物業分別佔(a)本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日總合約建築面積的86.6%、75.0%、76.1%及74.5%；及(b)本集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月在管物業所錄得總收入的94.0%、84.5%、81.5%及79.1%。然而，由於本集團於往績記錄期間依照行業慣例按中國法律法規透過上述招投標程序自物業開發商(包括遠洋集團)取得大部份前期物業管理服務合約，故本集團不應被視為過度依賴遠洋集團。我們僅根據我們的資料及建議的優勢中標遠洋集團所開發物業的前期物業管理服務合約，且我們在甄選過程中並未因遠洋集團與本集團之間的股權關係享受任何優待。

本集團自2001年起一直為遠洋集團及遠洋集團擁有或開發的物業提供物業管理服務及其他增值服務。鑒於該長期的業務關係，本集團及遠洋集團已就遠洋集團的標準和要求達成共識，且本集團能夠提供量身定制服務以滿足遠洋集團的特定需求。因此，儘管市場上可比物業管理服務提供商眾多，但遠洋集團於選擇服務提供商時綜合考慮其戰略及招標要求(包括但不限於資質、服務質素、合作效率及收費水平)後，繼續委聘本集團提供物業管理及增值服務。於往績記錄期間，我們已就遠洋集團及其合營企業及聯營公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月開發的物業分別向其遞交10份、27份、32份及8份標書，我們於往績記錄期間的中標率為100%。於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，由遠洋集團開發達到交付階段的物業項目總數的約89.6%、86.4%、82.2%及84.5%由本集團管理或訂約管理。基於(a)本集團與遠洋集團之間長期而悠久的密切業務關係；及(b)本集團與遠洋集團之間業務合作的互惠互利；及(c)預期本集團於上市後仍為遠洋的附屬公司，我們預期本集團與遠洋集團之間的關係不會於上市後終止或於可預見未來發生任何重大不利變動，我們相信我們將能夠繼續獲得遠洋集團及其合營企業和聯營公司所擁有或開發物業的聘用。

業主有權於物業交付後續聘或更換物業管理服務提供商

於物業開發商已向個體業主出售並交付全部或部份物業單元的物業項目交付後階段，業主可建立業委會代其同物業管理服務提供商進行日常溝通。業委會成立後將由業主獨立運營，無需物業開發商參與。

根據中國法律，業主有權通過業主大會續聘或更換現有物業管理服務提供商，並授權業委會與經選定的物業管理服務提供商簽訂新物業管理服務合約。物業開發商(包括遠洋集團)就續聘或更換物業管理服務提供商而言並不會干預業主的決策過程。

外部項目

為減少我們對遠洋集團的依賴，進一步擴大我們的物業管理組合及增加獨立第三方開發商所開發的物業項目(「**外部項目**」)比例，本集團亦通過(a)參與外部項目的公開或個人招投標過程；及(b)就外部項目收購簽訂現有物業管理服務合約的第三方物業管理公司積極取得外部項目的物業管理服務合約。於往績記錄期間，本集團已(a)分別就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的外部項目遞交11份、44份、12份及8份標書；及(b)收購四家第三方物業管理公司(於相關收購後成為我們的附屬公司)，即杭州新時代、遠洋南通、山東聯泰及長沙相成。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間的重大附屬公司收購」一節。

於往績記錄期間，本集團已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月分別取得13份、72份、10份及12份外部項目的物業管理服務合約。於往績記錄期間，外部項目佔(a)本集團總合約建築面積的比例(於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為13.5%、25.0%、23.9%及25.5%)；及(b)本集團在管物業錄得總收益的比例(於截至2017年、2018年及

2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月分別為6.0%、15.5%、18.5%及20.9%）均呈上升趨勢。截至2020年6月30日，本集團管理111個外部項目，包括住宅物業、商寫物業、辦公樓、醫院、校園、工業園及其他類型的物業。

我們擬繼續積極爭取外部項目的物業管理服務合約。根據我們目前的擴張計劃（受當前的經濟及市場狀況以及各種其他因素規限），我們將(a)通過物業開發商及業委會的公開或私下邀請以及營銷機構、我們業務連絡人及現有客戶的轉介，獲得參與外部項目公開或個人招投標過程的機會，重點是位於中國一線都市（如北京、上海、廣州、深圳及杭州）、核心二線城市（西北地區除外）及經選定三線城市的住宅物業、商寫物業、辦公樓、公共服務設施及其他物業類型；及(b)確定合適的第三方物業管理公司作為潛在收購目標，該等公司通常應(i)重點管理住宅物業、商寫物業、辦公樓及公共服務設施；(ii)具有總在管建築面積不低於200萬平方米及年收入不低於人民幣20百萬元的最低業務規模；及(iii)每月收取最低標準不低於平均每平方米人民幣1.8元的管理服務費。

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運屬重要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，除「關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於遠洋集團。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要透過獨立招聘方法而招聘，例如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘代理以及內部轉介。

持續關連交易

「關連交易」一節載列本集團與遠洋及其聯營公司之間的持續關連交易（其將在上市後繼續進行）。所有有關交易將經公平磋商後按正常商業條款進行。除「關連交易」

一節所載持續關連交易外，董事目前預計，於上市後或上市後短期內，本集團與遠洋或其聯營公司之間將不會有其他持續關連交易。

故而，我們預計，於上市後，我們能夠將本集團與遠洋及其聯營公司之間持續關連交易的總金額維持在就我們總收益而言的合理比例。因此，我們認為，有關持續關連交易並未亦將不會影響我們對於遠洋集團的運營獨立性。

財務獨立

於2018年4月，本集團與中國一間第三方投資銀行及經紀公司訂立資產支持證券(「**資產支持證券**」)安排，將我們收取若干在管物業的物業管理費的權利證券化。資產支持證券分為優先級及次級，總本金分別為人民幣30億元及人民幣158百萬元。本集團在優先級資產支持證券下的支付義務由遠洋擔保(「**資產支持證券擔保**」)。截至最後實際可行日期，本集團已悉數贖回資產支持證券(包括優先級資產支持證券)，因此資產支持證券擔保已失效。

我們認為，本集團能夠獨立為自身營運及運作提供資金，而毋須倚賴遠洋集團，理由如下：

(a) 本集團擁有穩定及充足的現金流量來支持自身的運營及為之提供資金。截至最後實際可行日期，本集團已不欠付遠洋集團任何未償還貸款，亦無遠洋集團向本集團提供的任何擔保或其他財務資助；

(b) 如有必要或適宜，我們認為本集團有能力獨立自獨立金融機構取得融資，而毋須遠洋集團提供擔保或其他信貸支持；及

(c) 本集團有其自身的財務及會計系統，以及其自身的財務及會計人員。所有財務決策均基於本集團自身的業務需要及財務狀況並獨立於遠洋集團而作出。

管理獨立

我們擁有一支獨立的管理團隊，在物業管理行業擁有豐富的管理經驗。我們的管理團隊獨立於遠洋集團作出管理決策。

我們的董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理」一節。下表載列我們的董事在本集團及遠洋集團的職位詳情。

董事局成員姓名	上市後於本公司的職位	上市後於遠洋集團所擔任職位
楊德勇先生	聯席主席、行政總裁兼執行董事	無
朱葛穎女士	財務總監兼執行董事	無
崔洪杰先生	聯席主席兼非執行董事	遠洋執行董事、執行總裁兼產品營造中心總經理
朱曉星先生	副主席兼非執行董事	遠洋集團投融業務中心總經理
郭杰博士	獨立非執行董事	無
薛軍博士	獨立非執行董事	無
朱霖先生	獨立非執行董事	無

我們認為，董事局及本集團高級管理層能夠獨立於遠洋集團進行營運及運作，理由如下：

(a) 所有負責我們業務日常運營及管理的執行董事，在上市後將不會在遠洋集團擔任任何董事或其他職位；

(b) 儘管崔洪杰先生及朱曉星先生(均為非執行董事)還在遠洋集團擔任董事及／或高級職位，但我們認為，這將不會影響我們的管理獨立性，原因為崔洪杰先生及朱曉星先生將不會參與我們業務的日常運營及管理；

(c) 本集團的三名高級管理團隊成員均未於遠洋集團擔任任何董事或高級管理層職位；及

(d) 我們的組織章程細則規定，除若干規定情形外，董事不得就其或其任何緊密聯繫人於其中擁有任何重大權益的任何合同或安排或決議案進行投票(或被計入法定人數)，有關詳情載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

此外，各董事均知悉其受信責任，當中要求(其中包括)其必須為本公司的利益及最佳利益行事，且不允許其作為董事的責任與個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或其各自緊密聯繫人將進行的任何交易存在潛在或實際利益衝突，利益相關董事須根據上市規則及組織章程細則的規定，於相關董事局會議上就有關交易放棄投票且不計入法定人數。在這種情況下，其餘董事將具備足夠的專業知識及經驗來考慮及決定相關事宜。

不競爭承諾

就上市而言，為避免本集團與遠洋集團之間日後可能出現的任何競爭，我們各控股股東(即(a)遠洋；及(b)耀勝，統稱「**契諾人**」)以本公司(為彼等本身及作為本集團各成員的受託人)為受益人簽訂不競爭契據。

根據不競爭契據，各契諾人承諾，其不會並將盡最大努力促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不會單獨或連同或透過任何人士、企業或公司的代表開展或從事我們的主要業務(即提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「**有關業務**」))，或就其作出營利、獎勵或其他性質的任何投資。

上述承諾須待上市根據「包銷」一節所載條件成為無條件後，方可作實。倘任何有關條件於上市日期或之前未獲達成，則不競爭契據將告失效，且不具任何效力。

不競爭契據不適用於：

(a) 持有或收購本集團任何成員公司股份、證券或股權中的任何權益；或

(b) 於以下情況中持有或收購任何公司(本集團任何成員公司除外)股份、證券或股權中的任何權益：

(i) 正如有關公司最近期經審核綜合賬目所示，該公司或其附屬公司(或其相關資產)進行或從事的任何有關業務於該公司綜合營業額或綜合資產的佔比不到10%；或

(ii) 有關契諾人及／或其緊密聯繫人(不包括本集團)持有的股份、證券及／或股權總數合計不超過本公司有關已發行股份、證券及／或股權總數的10%，而有關契諾人及其緊密聯繫人(不包括本集團)無論單獨或共同行事，均無權委任多數該公司董事且一直擁有至少一位該公司其他股東或擁有人(及其緊密聯繫人，如適用)，該等人士於該公司的股份、證券及／或股權須超過有關契諾人及其緊密聯繫人(不包括本集團)所持股份、證券及／或股權總數；或

(c) 於本公司以書面形式向相關契諾人確認本公司或本集團任何其他相關成員公司根據不競爭契據拒絕該新商機(「**新商機**」)後，尋求任何涉及有關業務或以其他方式與本集團業務競爭或可能競爭的新投資或其他業務機會。

各契諾人於不競爭契據項下的責任將於以下日期終止：(a)相關契諾人直接或間接不再為本公司的控股股東；或(b)股份不再於聯交所上市及買賣(股份出於任何原因於聯交所暫時停止買賣的情況除外)。

各契諾人進一步承諾(a)向本公司及我們的獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)(僅由我們並無於不競爭契據項下擬進行的任何交易或事項中擁有重大利益的獨立非執行董事組成)提供年度確認函，確認有關契諾人並未違反不競爭契據的條款；(b)提供獨立董事委員會所要求就各契諾人是否遵守不競爭契據進行年度審核所必需的所有資料；及(c)在遵守適用的第三方保密限制的情況下，使本公司代表及我們將委任的國際知名會計師事務所可獲取獨立董事委員會所需相關財務及公司記錄，以供釐定契諾人是否遵守不競爭契據。我們將於年報或(倘我們認為適用)根據上市規則以公告形式披露我們的獨立董事委員會所審閱的有關強制執行不競爭契據事項的決定。

有關執行不競爭契據的相關決定須由獨立董事委員會作出，並在有此需要時委任一名獨立財務顧問向委員會提供意見。

新商機

根據不競爭契據，各契諾人承諾倘任何契諾人及／或其緊密聯繫人(不包括本集團)獲提供或知悉任何新商機，其會自行以書面方式知會我們，而我們將擁有獲取此類新商機的優先購買權。我們有關是否行使優先購買權或是否同意相關契諾人爭取該新商機的決定須經獨立董事委員會批准。倘獨立董事委員會提出此要求，則可委任一名獨立財務顧問及／或一名獨立商業顧問為該委員會提供意見。根據有關意見，獨立董事委員會將決定爭取該新商機是否符合本集團最佳利益。倘我們決定放棄該新商機，則將根據上市規則發佈公告，載明不行使優先購買權的原因。於此情況下，相關契諾人即可爭取該新商機。

上市規則

倘根據不競爭契據行使優先購買權將構成上市規則項下的關連交易，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

利益衝突

除組織章程細則所載若干例外情況外，董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事局決議案投票，亦不得計入出席會議的法定人數。此外，對於與遵守不競爭契據或根據不競爭契據行使優先購買權有關的任何事宜，任何同時於遠洋集團擔任董事職位或職務的董事須放棄就該等事宜投票且不得出席有關審議該等事宜的任何董事局會議，惟獲大多數獨立非執行董事要求出席的情況除外。在此情況下，儘管該董事出席會議，其不得就該等事宜投票或計入與該等事宜有關的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，我們各控股股東已承諾不得與我們競爭。我們董事認為，本公司已有足夠的企業管治措施管理現存及潛在利益衝突。為進一步避免可能發生的利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備上市的一部份，我們已採納我們的組織章程細則以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除其他規定外，董事不得就涉及本身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事局決議案進行投票(同時不得計入法定人數)；

(b) 具有重大利益的董事應就與我們的利益發生衝突或可能發生衝突的事項作出充分披露，並放棄出席討論有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益事項的董事局會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事局會議；

(c) 我們承諾董事局應包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的均衡組合。我們的獨立非執行董事佔董事局成員的三分之一以上，此乃符合上市規則企業管治守則的要求。鑒於我們的獨立非執行董事擁有豐富的專業背

景，故我們認為，彼等將在董事局決策過程中提供平衡意見及獨立判斷，並提供公正的外部意見以保障我們公眾股東的利益。有關我們獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；

(d) 我們已委聘新百利融資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企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引；

(e) 我們的獨立非執行董事將每年檢討契諾人遵守不競爭契據的情況，且我們將在我們的年度報告中披露有關獨立非執行董事所審閱關於不競爭契據合規及執行情況的事項的決定；及

(f) 各控股股東已承諾提供獨立董事委員會所要求就各契諾人是否遵守不競爭契據進行年度審核所必需的所有資料。

概覽

於股份於聯交所上市後，本節所披露的我們及我們的關連人士於日常及一般業務過程中的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

關連人士

截至最後實際可行日期，遠洋通過其全資附屬公司耀勝擁有本公司已發行股本約90.1%的權益。緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及根據行使超額配股權而可能發行的任何股份)，遠洋將通過耀勝擁有本公司約67.57%的權益。因此，就上市規則而言，遠洋及耀勝將各自為本公司的控股股東。有關我們與遠洋集團關係的進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

因此，根據上市規則第14A.07條及就上市規則第14A章項下關連交易而言，遠洋及其聯繫人(「**遠洋關連人士**」，為免生疑，不包括本集團)均為我們的關連人士。

持續關連交易概要

交易性質	相關上市規則	所尋求的豁免	歷史交易金額	截至12月31日止年度的建議年度上限
			(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
完全豁免持續關連交易				
豁免遵守公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定				
1. 商標許可協議	14A.76	不適用	不適用	不適用
2. 行政服務總協議	14A.98	不適用	不適用	不適用

交易性質	相關上市規則	所尋求的豁免	歷史交易金額	截至12月31日止年度的建議年度上限
			(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
部份豁免持續關連交易				
豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定				
3. 運營支持服務總協議	14A.35	豁免嚴格遵守公告規定	截至2017年12月31日止年度：1,672 截至2018年12月31日止年度：8,977 截至2019年12月31日止年度：5,991 截至2020年6月30日止六個月：818	2020年：8,689 2021年：10,127 2022年：11,852
4. 物業租賃總協議	14A.35	豁免嚴格遵守公告規定	截至2017年12月31日止年度：3,427 截至2018年12月31日止年度：5,564 截至2019年12月31日止年度：10,587 截至2020年6月30日止六個月：1,836	2020年：18,827 2021年：28,240 2022年：42,360

交易性質	相關上市規則	所尋求的豁免	歷史交易金額	截至12月31日止年度的建議年度上限
			(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
非豁免持續關連交易				
須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定				
5. 物業管理服務總協議	14A.35、14A.36、14A.39及14A.46	豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定	截至2017年12月31日止年度：78,586 截至2018年12月31日止年度：84,774 截至2019年12月31日止年度：102,154 截至2020年6月30日止六個月：48,454	2020年：139,571 2021年：210,228 2022年：256,420
6. 交付前服務總協議	14A.35、14A.36、14A.39及14A.46	豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定	截至2017年12月31日止年度：69,764 截至2018年12月31日止年度：118,716 截至2019年12月31日止年度：145,899 截至2020年6月30日止六個月：65,099	2020年：161,732 2021年：177,905 2022年：195,696

交易性質	相關上市規則	所尋求的豁免	歷史交易金額	截至12月31日止年度的建議年度上限
			(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
7. 顧問及其他增值服務總協議	14A.35、14A.36、14A.39及14A.46	豁免嚴格遵守公告、通函及獨立股東批准規定	截至2017年12月31日止年度：74,691 截至2018年12月31日止年度：73,096 截至2019年12月31日止年度：79,228 截至2020年6月30日止六個月：30,172	2020年：140,695 2021年：275,695 2022年：354,495

完全豁免持續關連交易

1. 商標許可協議

於2020年8月26日，本公司與遠洋、遠洋(中國)及遠洋地產(香港)有限公司(遠洋的一間間接全資附屬公司)(統稱「**許可方**」)訂立商標許可協議(「**商標許可協議**」)，據此，許可方同意向本集團授出非獨家且不可轉讓的許可，以名義代價1港元使用以其名義註冊的若干商標。有關以本集團名義註冊的商標及授予本集團對我們的業務而言屬重要的商標的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」一節。

商標許可協議的期限自2020年8月26日開始，永久有效。商標許可協議(i)須於本公司不再為遠洋附屬公司及我們的財務業績不再於遠洋的綜合賬目中綜合入賬時自動終止；及(ii)經訂約方書面同意予以終止。倘及於任何許可人不再為任何相關商標的註冊擁有人，則有關商標應被視為不包含在商標許可協議中。董事及聯席保薦人認為，

訂立期限超過三年的商標許可協議乃符合有關此類協議的慣常商業慣例，原因為同類合約安排具有類似長期安排，且董事認為，協議期間較長將有助於提升本集團營運的穩定性，並有利於股東的整體利益。

由於根據上市規則第14A.76(1)(a)條，各適用百分比率均低於0.1%，故商標許可協議將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定。

2. 行政服務總協議

於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「**行政服務總協議**」)，據此，遠洋關連人士同意按成本基準向本集團提供行政服務，包括但不限於秘書(包括由鍾啟昌先生(亦為遠洋的公司秘書)擔任公司秘書履行的公司秘書服務)、法律及員工培訓服務(「**行政服務**」)。董事認為，根據行政服務總協議，遠洋關連人士與本集團之間共享行政服務將使遠洋關連人士及本集團均能利用以較低平均成本大宗採購資源的優勢及獲得共享行政服務所帶來的規模經濟，此舉將使成本效益最大化並優化行政成本的整體架構。

行政服務總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。行政服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

由於根據上市規則第14A.98條，行政服務將由遠洋關連人士與本集團按成本基準共享，其中成本(遠洋關連人士基於相關工時向其供應商支付的成本及／或其勞工成本)將按公平公正的基準確定及分配予訂約方，故行政服務總協議將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定。

部份豁免持續關連交易

由於根據上市規則第14A.76(2)(a)條，最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，下列各項交易(「**部份豁免持續關連交易**」)將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守公告、申報及年度審閱規定。

3. 運營支持服務總協議

交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團向遠洋關連人士購買若干服務，例如餐飲服務、工程服務及其他支持服務，以支持我們的業務運營。此外，自2020年第三季度以來，遠洋關連人士為本集團提供若干信息技術系統及支持服務。為了進一步規範我們自遠洋關連人士採購運營支持服務，於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「**運營支持服務總協議**」)，以規管本集團向遠洋關連人士購買服務。

運營支持服務總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。運營支持服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務，因為(i)我們與遠洋關連人士已建立長期關係，並了解彼此的業務需求及要求；及(ii)通過自遠洋關連人士而非公開市場購買此類運營支持服務，我們可節省成本及開支。

定價

我們應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用將參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供應商支付的成本及／或其勞工成本；或(ii)遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格(倘有)後公平磋商釐定。我們將(倘適用)要求相關遠

洋關連人士向我們提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向我們收取的費用對本集團而言屬公平合理。

歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，遠洋關連人士向本集團提供運營支持服務的交易總金額載列如下：

	歷史交易金額(*人民幣千元*)			
	截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
購買金額	1,672	8,977	5,991	818

年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，運營支持服務總協議項下的最高年度交易總金額不得超過以下上限：

	建議年度上限(*人民幣千元*)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
購買金額	8,689	10,127	11,852

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)根據我們的業務發展計劃，我們對遠洋關連人士提供的運營支持服務(例如餐飲服務及工程服務)需求的預期增長；及(iii)自2020年第三季度以來，本集團自遠洋關連人士採購若干信息技術系統及支持服務。

4. 物業租賃總協議

交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團已向遠洋關連人士租賃若干物業，概述如下：

	向遠洋關連人士租賃的總規模			
	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	（平方米）	*（平方米）*	*（平方米）*	*（平方米）*
自用／經營	4,545	3,153	2,379	2,539
轉租予獨立客戶的商寫物業	428	9,277	9,446	9,018

	向遠洋關連人士租賃的停車位數目			
	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
轉租予獨立客戶的停車位	459	1,868	4,777	2,540

截至最後實際可行日期，本集團（作為租戶）與遠洋關連人士（作為業主）之間的所有現有租賃（「**現有租賃**」）乃(i)於本集團的日常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，其租金乃參照附近同類物業的現行市場價格後公平磋商釐定。

現有租賃的會計影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司確認與自用／運營的兩處總租賃建築面積為1,835平方米的現有租賃（「**不獲豁免租賃**」）有關的使用權資產，截至2020年6月30日，其於我們資產負債表上的金額為人民幣1.2百萬元。根據上市規則第14A章，不獲豁免租賃入賬列為本集團於香港財務報告準則第16號項下

的一次性資本資產收購。因此，上市規則第14A章內有關持續關連交易的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定將不適用於不獲豁免租賃。

除不獲豁免租賃外，根據香港財務報告準則第16號，所有其他現有租賃(「**獲豁免租賃**」)均獲豁免於我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃(即12個月或以下的租賃)或(ii)低價值資產租賃。因此，獲豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於損益賬中入賬為開支。

本集團將獲豁免租賃項下物業(i)用作自用／經營(如用作辦公室)；及(ii)轉租予我們的獨立客戶。為避免中斷本集團的持續經營，我們將於上市後繼續根據獲豁免租賃出租遠洋關連人士的物業。此外，為迎合我們的業務發展，我們於上市後亦預期就該等用途自遠洋關連人士出租額外的總建築面積及／或獲得該額外的總建築面積的使用權。於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「**物業租賃總協議**」)，以規管遠洋關連人士向本集團租賃及授權物業，其根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。

物業租賃總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業租賃總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

定價

本集團根據物業租賃總協議而應向遠洋關連人士支付的租金將參考(i)就我們自用／自營物業而言，附近同類物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予我們獨立客戶的物業而言，同地段同類物業現行市場租金後按計及本集團向獨立客戶轉租相關物業的預期成本(其中包括勞工成本、管理成本及維護成本)而公平磋商協定的折讓公平磋商釐定。

歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團就根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產的租賃向遠洋關連人士支付的租金總額載列如下：

	歷史交易金額(*人民幣千元*)			
	截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
租金	3,427	5,564	10,587	1,836

年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度物業租賃總協議下的租金的最高年度總額不得超過下列上限：

	建議年度上限(*人民幣千元*)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
租金	18,827	28,240	42,360

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；(ii)獲豁免租賃的條款及條件(尤其是租金)；(iii)附近類似物業市場租金之預期增量；及(iv)根據我們的業務發展規劃對租賃物業需求的預期增加。

非豁免持續關連交易

由於最高適用百分比率高於5%，以下各項交易(「**非豁免持續關連交易**」)須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

5. 物業管理服務總協議

交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團就(i)遠洋關連人士開發的已完工但未交付予相關物業單位買家的未售或已售物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商寫物業、寫字樓及停車場向遠洋關連人士提供物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司(不包括本集團))訂立協議(「**物業管理服務總協議**」)以規管由本集團向遠洋關連人士提供的物業管理服務。

物業管理服務總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業管理服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的物業管理服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

定價

遠洋關連人士根據物業管理服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)我們提供物業管理服務的預期經營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用(如適用)，且我們向遠洋關聯方提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務的交易總金額載列如下：

	歷史交易金額(*人民幣千元*)			
	截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
銷售額	78,586	84,774	102,154	48,454

年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度物業管理服務總協議下的最高年度交易總額不得超過下列上限：

	建議年度上限(*人民幣千元*)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
銷售額	139,571	210,228	256,420

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 於往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；

(ii) 考慮到以下因素，由遠洋關連人士開發用作銷售且於向買方交付物業單位前由本集團管理的該等物業單位建築面積的預期增加：

(a) 截至2019年12月31日，由遠洋集團及其合營企業及聯營公司開發的住宅物業的已訂約但尚未交付建築面積約為14.7百萬平方米，其將根據遠洋集團及其合營企業及聯營公司的建設竣工及交付進度陸續交付予我們管理；

(b) 截至2019年12月31日止三個年度，遠洋集團的土地儲備平均每年增加約10百萬平方米，於截至2022年12月31日止三個年度，土地儲備預計將持續增長，這將對由遠洋集團開發的物業的合約建築面積及在管建築面積的增加產生積極影響；及

(c) 根據遠洋集團及其合營企業及聯營公司的業務發展計劃及估計交付時間以及我們對遠洋集團及其合營企業及聯營公司可能提供的服務的估計，我們預計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們由遠洋集團及其合營企業及聯營公司所開發住宅物業的在管建築面積將分別增加約3.2至3.9百萬平方米、5.9至7.2百萬平方米及6.1至7.5百萬平方米，2020年至2022年的整體增長率約為91.5%(按上述範圍的中點計算)，這與2020年至2022年的建議年度上限增加約83.7%基本一致；及

(iii) 考慮到以下因素，將由本集團管理的遠洋集團的商寫物業、寫字樓及其他投資物業建築面積的預期增加：

(a) 截至2019年12月31日，由遠洋集團及其合營企業及聯營公司開發的商寫物業的已訂約但尚未交付建築面積約為1,140,000平方米，其將根據遠洋集團及其合營企業及聯營公司的建設竣工及交付進度陸續交付予我們管理；

(b) 根據本集團與遠洋資本(遠洋的聯營公司)於2020年8月訂立的戰略合作協議，遠洋資本將委聘我們為其房地產項目(包括每年新增不少於2.0百萬平方米合約建築面積的商寫物業、工業園、物流中心及數據中心)提供定制化物業管理服務；及

(c) 根據遠洋集團及其合營企業及聯營公司的業務發展及營運計劃以及估計交付時間表以及我們對遠洋集團及其合營企業及聯營公司可能提供的服務的估計，我們預計，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們由遠洋集團及其合營企業及聯營公司所開發商寫物業的在管

建築面積將分別增加約2.2至2.6百萬平方米、2.9至3.5百萬平方米及3.4至4.2百萬平方米，2020年至2022年的整體增長率約為58.3%（按上述範圍的中點計算）。

6. 交付前服務總協議

交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向彼等提供交付前服務，例如場地清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。於2020年11月27日，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司（不包括本集團））訂立協議（「**交付前服務總協議**」）以規管由本集團向遠洋關連人士提供的交付前服務。

交付前服務總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。交付前服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供交付前服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的交付前服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

定價

遠洋關連人士根據交付前服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)我們提供交付前服務的預期經營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士提供交付前服務的交易總金額載列如下：

	歷史交易金額(*人民幣千元*)			
	截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
銷售額	69,764	118,716	145,899	65,099

年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度交付前服務總協議下的最高年度交易總額不得超過下列上限：

	建議年度上限(*人民幣千元*)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
銷售額	161,732	177,905	195,696

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 於往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；及

(ii) 考慮到以下因素，截至2022年12月31日止三個年度，遠洋關連人士就我們的交付前服務應付的總費用預期每年增加約10%：

(a) 自2017年至2019年，遠洋關連人士就我們的交付前服務所支付的年度費用以44.6%的複合年增長率增長；

(b) 自2017年至2019年，遠洋集團的在建及未來發展物業的總建築面積以9.0%的複合年增長率增長。截至2020年6月30日，遠洋集團的在建及未來發展物業的總建築面積約為34.5百萬平方米；

(c) 自2017年至2019年，由遠洋集團及其合營企業及聯營公司出售的總建築面積以31.0%的複合年增長率增長；及

(d) 根據遠洋集團及其合營企業及聯營公司自2017年至2019年的歷史銷售業績以及業務發展計劃及估計，我們預計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，我們可能獲遠洋集團及其合營企業及聯營公司委聘提供交付前服務的項目數量將分別約為70個、80個及90個，2020年至2022年的複合年增長率為13.4%，這與2020年至2022年的建議年度上限以10.0%的複合年增長率增長基本一致。

7. 顧問及其他增值服務總協議

交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團亦向遠洋關連人士提供其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計以及策劃及協調售前活動的諮詢服務；及(ii)物業工程以及維修保養服務。於2020年11月27日，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司(不包括本集團))訂立協議(「**顧問及其他增值服務總協議**」)以規管由本集團向遠洋關連人士提供的增值服務。

顧問及其他增值服務總協議應於上市日期生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。顧問及其他增值服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的增值服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

定價

遠洋關連人士根據顧問及其他增值服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用(倘適用);或(ii)倘本集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務,我們提供相關服務的預期成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上不低於10%的利潤率後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶提供的條款(倘適用)。

歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月,本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務的交易總金額載列如下:

	歷史交易金額(*人民幣千元*)			
	截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
銷售額	74,691	73,096	79,228	30,172

年度上限及上限基準

年度上限:截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度,根據顧問及其他增值服務總協議,最高年度交易總額不得超過下列上限:

	建議年度上限(*人民幣千元*)		
	截至12月31日止年度		
	2020年	**2021年**	**2022年**
銷售額	140,695	275,695	354,495

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮下列因素：

(i) 於往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；

(ii) 考慮到以下因素，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，遠洋關連人士就物業工程服務(主要包括提供維修及保養服務以及智能管理服務，如智能安防及監控系統以及控制系統的設計、安裝及保養)應付的總費用預計由截至2019年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元分別增加至截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的約人民幣70.0百萬元、人民幣196.0百萬元及人民幣254.8百萬元：

(a) 自2020年下半年起，我們的業務計劃將迅速擴展我們的物業工程服務業務，以抓住遠洋關連人士及其他獨立第三方帶來的商機。鑒於我們與遠洋關連人士的長期業務關係以及我們物業工程服務業務能力的增強，自2020年7月起，我們參與為由遠洋關連人士在中國開發的多個物業項目提供維修及保養服務以及智能管理服務的招投標程序，預計將於2020年末及2021年簽署合約；

(b) 於2017年至2019年，遠洋集團及其合營企業及聯營公司銷售的總建築面積以31.0%的複合年增長率增長，加上智能管理不斷增長的趨勢，導致遠洋集團及其合營企業及聯營公司所開發物業的維修及保養服務以及智能管理服務的年度合約價值總額於2017年至2019年以62.9%的複合年增長率增長；

(c) 根據我們與遠洋集團的交流，截至2020年12月31日止年度，遠洋集團所開發物業的維修及保養服務以及智能管理服務的年度合約價值總額預計將達至人民幣268百萬元，且預計2020年至2022年的年度合約價值總額繼續以20%以上的年增長率增長；

(d) 我們旨在將我們服務佔遠洋關連人士所開發物業的維修及保養服務以及智能管理服務的年度合約價值總額的比例由2020年的約20%逐步增加至2022年的約60%；及

(e) 隨著遠洋關連人士所開發物業的老化，該等物業於交付後階段所需的維修及保養服務量的預期增加；

(iii) 參考(a)遠洋關連人士新增土地儲備的歷史增長及業務計劃及彼等對我們顧問服務需求的預期增長及(b)我們的顧問服務費水平每年預期增加約3%，遠洋關連人士就顧問服務應付的總費用預計由截至2019年12月31日止年度的人民幣40.8百萬元分別增加至截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的約人民幣45.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣60.0百萬元；及

(iv) 根據遠洋關連人士的業務發展計劃，遠洋關連人士對我們其他增值服務(如有關遠洋關連人士所擁有或開發物業內未售出停車位的物業經紀服務)需求的預期增加。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上市後繼續進行本節所述之所有持續關連交易符合本集團利益，且所有該等持續關連交易均於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。此外，上述部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，截至本招股章程日期，上述已尋求豁免的部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易均於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；且各建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

企業管治措施

我們已採納下列內部控制及企業管治措施，以確保日後我們與遠洋關聯人士的交易將按一般商業條款並根據相關框架協議進行：

- 董事局(包括獨立非執行董事)將負責審閱及評估持續關連交易框架協議的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保相關條款對本集團而言屬公平合理且遵守相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；

- 根據上市規則附錄十四所載企業管治守則，我們的董事(包括獨立非執行董事)可於適當情況下就持續關連交易向外界尋求獨立專業意見；

- 本公司的若干內部部門(包括但不限於財務部門)將定期監察持續關連交易的實施情況及記錄相關框架協議下的交易總額以確保其定價政策及年度上限合規；

- 本公司已採取相關申報及備存記錄程序，以使我們的獨立非執行董事及核數師能夠對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則作出年度確認；及

- 我們將在年度報告內充分披露於各財政年度將予進行的持續關連交易，以及我們獨立非執行董事就該等交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款進行，及根據相關框架協議，條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益所得出的結論。

聯交所授出之豁免

如上文所述，部份豁免持續關連交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱規定；非豁免持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於各部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易的重要條款披露於本招股章程內，且潛在投資者將根據相關披露參與全球發售，董事認為嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定及通函(包括獨立董事委員會及獨立財務意見)(如適用)以及獨立股東批准規定將為不切實際且過於繁瑣，尤其會給本公司造成不必要的行政費用。

因此，本公司已向聯交所申請並已獲授予，惟須受年度交易金額不得超過上述其各自建議年度上限的條件所規限：

(a) 根據上市規則第14A.105條，豁免部份豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定的豁免，有效期至2022年12月31日；及

(b) 根據上市規則第14A.105條，豁免非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.36、14A.39及14A.46條項下的公告、通函(包括獨立董事委員會及獨立財務顧問意見)及獨立股東批准規定的豁免，有效期至2022年12月31日。

此外，我們確認我們將遵守上市規則第14A章的其他適用規定，並將於超出上述任何建議年度上限或於該交易條款發生重大變動時立即通知聯交所。

我們的董事局現時由七名董事組成，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。董事局的職能及職權包括(其中包括)召開股東大會、執行於股東大會通過的決議案、決定我們的經營計劃及投資方案、制訂我們的年度財務預算及財務報表、制訂我們的股息分派建議以及行使組織章程細則所賦予的其他權力、職能及責任。

我們的高級管理層負責我們業務的日常管理及運作。

下表載列有關我們董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的現任職位	加入本集團的日期	委任日期	角色及職責	與其他董事或高級管理層的關係
董事						
楊德勇先生	46歲	聯席主席、行政總裁兼執行董事	2015年8月27日	2020年9月1日	本集團的整體策略及方向規劃、業務發展及管理	無
朱葛穎女士	47歲	財務總監兼執行董事	2016年10月1日	2020年9月1日	本集團的財務管理、監督本集團的運營、管理及在重大事項上的決策	無
崔洪杰先生	48歲	聯席主席兼非執行董事	2020年9月1日	2020年9月1日	為本集團的整體發展及策略制定提供指導	無
朱曉星先生	38歲	副主席兼非執行董事	2020年4月15日	2020年4月15日	為本集團的整體發展及策略制定提供指導	無

姓名	年齡	於本公司的現任職位	加入本集團的日期	委任日期	角色及職責	與其他董事或高級管理層的關係
郭杰博士	56歲	獨立非執行董事	2020年11月25日	2020年11月25日	監督董事局並向其提供獨立判斷	無
薛軍博士	46歲	獨立非執行董事	2020年11月25日	2020年11月25日	監督董事局並向其提供獨立判斷	無
朱霖先生	47歲	獨立非執行董事	2020年11月25日	2020年11月25日	監督董事局並向其提供獨立判斷	無
高級管理層						
郭志寶先生	46歲	副總經理	2015年5月4日	2020年9月1日	監督本集團業務的質量控制流程，參與本集團在重大事項上的管理及決策	無
杜新先生	45歲	副總經理	2008年5月16日	2020年9月1日	監督本集團於主要地區的業務運營，參與本集團在重大事項上的管理及決策	無
王立峰先生	44歲	副總經理	2009年9月7日	2020年9月1日	監督本集團在主要地區的業務運營，參與本集團在重大事項上的管理及決策	無

董事

執行董事

楊德勇先生，46歲，為我們的聯席主席、行政總裁、執行董事及提名委員會主席。彼主要負責本集團的整體策略及方向規劃、業務發展及管理。楊先生擁有大約20年的業務管理經驗。

於加入本集團之前，楊先生自1995年7月至2007年4月於中國多家公司任職，擔任人力資源經理及總裁助理，並已於員工整體管理及協助制定業務戰略方面積累經驗。楊先生於2007年4月加入遠洋集團旗下的遠洋地產(中山)開發有限公司，直至2011年6月之前，彼一直為副總經理，負責協助公司的主要決策及經營管理，包括人力資源管理、營銷、客服、物業及外部合作。自2011年6月至2015年2月，楊先生擔任遠洋地產(中山)開發有限公司總經理，負責公司的全面經營管理和決策及遠洋集團在華南的業務發展。自2015年2月至2020年8月，楊先生擔任遠洋集團副總裁，協助遠洋集團經營管理工作，參與遠洋集團重大事項決策，負責物業、養老等客戶服務業務的管理及運營。於2015年8月，彼加入遠洋億家，其後於2015年11月獲委任為董事、於2018年2月獲委任為主席及於2019年4月獲委任為總經理。

楊先生於1995年7月畢業於中國人民大學，獲經濟學學士學位。彼於2004年6月畢業於中山大學，獲工商管理碩士學位。楊先生於2015年8月畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。

朱葛穎女士，47歲，為我們的執行董事兼財務總監。彼主要負責本集團的財務管理、監督本集團的運營、管理及在重大事項上的決策。朱女士已擁有逾24年的財務管理經驗。

在加入遠洋集團之前，自1996年7月至2001年7月，朱女士擔任中遠集團(現稱中國遠洋海運集團)的會計師，負責財務會計及審計監督。朱女士於2001年7月加入遠洋(中國)，彼於2019年之前已擔任項目財務經理及事業部財務總監等職位，負責財務管理。於2016年10月，朱女士加入遠洋億家，其於2018年2月獲委任為董事，及於2019年4月獲委任為財務總監。彼亦為中遠酒店及本集團若干其他附屬公司的董事。

朱女士於1996年7月畢業於首都經濟貿易大學，獲經濟學學士學位。於2010年7月，朱女士獲中國高級會計師資格。

非執行董事

崔洪杰先生，48歲，於2020年9月1日加入本公司董事局並擔任聯席主席兼非執行董事。彼負責為本集團的整體發展及策略制定提供指導。崔先生於房地產開發運營及產品營造管理擁有逾20年的經驗。

崔先生為遠洋的執行董事，執行總裁，並兼任產品營造中心總經理。崔先生於1996年8月加入遠洋集團，歷任成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務，負責遠洋集團整體生產流程的工程、成本、設計相關專業工作。

崔先生現持有下列機構頒發的以下資質：

資質	機構	獲授日期
一級建造師(房屋建築)	北京市人事局	2006年10月
高級工程師(房屋建築施工專業)	北京市人事局	2007年9月
專業成員	英國皇家特許測量師學會	2012年12月

崔先生於1996年7月畢業於北京工業大學，獲工學學士學位。崔先生於2001年6月畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位。

朱曉星先生，38歲，於2020年4月加入董事局，起初擔任董事，隨後於2020年9月1日任副主席兼非執行董事。朱先生擁有逾12年的物業投資、融資及商業管理經驗，負責為本集團的整體發展及策略制定提供指導。

朱先生於2008年7月加入遠洋集團，曾任遠洋集團資本運營事業部副總經理、總裁事務中心總經理等職務，主要負責遠洋集團的投資管理、企業融資及董事局辦公室等工作。自2020年3月起，彼擔任遠洋集團投融業務中心總經理，負責遠洋集團的投資管理、重大併購，投後及股權管理、企業融資等工作。

朱先生於2005年7月畢業於西南政法大學，獲管理學學士學位。彼於2008年7月畢業於北京大學，獲法律碩士學位。

朱先生於2006年2月獲准在中國從事法律工作。彼於2009年11月獲中國註冊會計師資格。

獨立非執行董事

郭杰博士，56歲，於2020年11月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼負責監督董事局並向其提供獨立意見及判斷。

自1997年5月起，郭博士任職於中國人民大學經濟系，現為經濟學院的教授及博士生導師，從事教研工作。

郭博士分別於1996年7月及2004年1月於中國人民大學獲經濟學碩士學位及經濟學博士學位。

薛軍博士，46歲，於2020年11月25日獲委任為我們的獨立非執行董事及薪酬委員會主席。彼負責監督董事局並向其提供獨立意見及判斷。

自2005年8月以來，薛博士一直任職於北京大學法學院，於2007年8月升任副教授，並於2014年8月晉升為教授。自2015年2月起，薛博士成為北京仲裁委員會的仲裁員。於2018年9月，彼亦獲委任為北京大學電子商務法研究中心主任。

薛博士於1996年7月畢業於中南財經政法大學(前稱中南政法學院)，獲法學學士學位。彼於2000年6月畢業於中南財經政法大學，獲民商法碩士學位。薛博士於2005年10月獲羅馬第二大學(Universita degli Studi di Roma Tor Vergata)的羅馬法博士學位。

朱霖先生(前稱**朱小林**)，47歲，於2020年11月25日獲委任為我們的獨立非執行董事及審核委員會主席。彼負責監督董事局並向其提供獨立意見及判斷。

朱先生在會計及財務諮詢方面擁有豐富的經驗。從2003年2月起，彼於普華永道諮詢(深圳)有限公司北京分公司併購部擔任高級經理。於2005年10月，朱先生加入北京潤衡會計師事務所，現時擔任其合夥人，且自2006年3月以來，亦一直擔任北京潤勤諮詢有限公司的董事。

朱先生前擔任／現擔任以下上市公司的董事職務：

公司名稱(股份代號)	上市地點	職位	委任日期
彩客化學集團有限公司 (股份代號：1986)	聯交所	獨立非執行董事	2015年3月
祖龍娛樂有限公司 (股份代號：9990)	聯交所	獨立非執行董事	2020年6月
北京車訊互聯網股份有限公司 (股份代號：834327)	全國中小企業股份轉讓系統	董事	2016年7月
常熟市汽車飾件股份有限公司 (股份代號：603035)	上海證券交易所	獨立董事	2012年10月至2018年10月

於1995年6月，朱先生畢業於中央財經大學，獲經濟學學士學位。自2000年2月以來，朱先生一直為中國註冊會計師協會會員。

除上文所披露者外，我們的董事於緊接本招股章程日期前三年內並無於任何其他香港或海外上市公司擔任或曾擔任任何其他董事職位。請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節獲取更多有關董事的資料，包括其服務合約及酬金詳情以及董事股份權益詳情(定義見證券及期貨條例第XV部)。除本招股章程所披露者外，概無有關每位董事的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條項下之規定予以披露，亦無有關董事的其他重大事宜須敦請我們的股東垂注。

高級管理層

我們的執行董事及高級管理層負責我們業務的日常管理及營運。有關執行董事的資料載於上文「－董事」。除上述執行董事外，本集團高級管理層團隊如下：

郭志寶先生，46歲，為我們的副總經理，負責監督本集團運營的質量控制流程，並參與本集團在重大事宜上的管理及決策。

在加入本集團之前，在2000年4月至2007年4月期間，彼為北京萬科物業服務有限公司的機電委員會主任，負責集團的機電專業技術研發與管理。於2008年8月至2015年4月，郭先生擔任龍湖物業服務集團有限公司技術部設備經理，負責集團技術部的設備管理工作。於2015年5月，郭先生加入本集團，擔任北京億洋的總經理，負責其技術信息系統工程與管理，亦擔任北京億街區電子商務有限公司的工程管理總監，負責其軟件信息系統工程管理與開發。郭先生此後於2017年1月晉升為遠洋億家的副總經理，現亦為北京億洋董事及總經理。

於2016年7月，郭先生通過遠程學習在中國地質大學完成土木工程學位。於2020年7月，彼畢業於北京開放大學順義分校，獲得行政管理學士學位。郭先生自2013年9月起在中國註冊為電氣工程師，亦已參加與其工作領域相關的各種公認培訓課程。

杜新先生，45歲，為我們的副總經理，負責監督本集團在主要地區的業務運營，並參與本集團在重大事宜上的管理及決策。

在加入本集團之前，自2003年10月至2005年5月，杜先生在深圳市金地物業管理有限公司擔任業務經理(負責優化及更新系統文件)及諮詢經理(負責外部項目的日常運營諮詢)。在2005年6月至2008年5月期間，杜先生在聯交所上市公司雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383.HK)就職，擔任業務經理(負責建立系統文件)及項目經理(負責項目公司的業務運營及管理)。杜先生於2008年5月加入本集團，擔任多種職務，包括本集團在華南的業務總監，負責監督其運營及管理，其後於2017年1月晉升為副總經理。杜先生亦為本集團若干其他附屬公司的董事。

於2015年7月，杜先生通過遠程學習在中南大學完成工程管理學位。彼於1999年10月成為中國合資格質量控制工程師。

王立峰先生，44歲，為我們的副總經理，負責監督本集團在主要地區的業務運營，並參與本集團在重大事宜上的管理及決策。

在加入本集團之前，自2003年9月至2006年5月，彼為瀋陽萬科企業有限公司開發項目主管，負責房地產開發相關工作。王先生於2009年9月加入本集團，並擔任瀋陽遠洋基業物業管理有限公司總經理，負責日常運營管理工作。於2013年10月，彼獲委任為大連遠洋基業物業管理有限公司的總經理及區域總監，負責公司的日常運營管理及其區域業務的日常運營管理，此後於2017年1月獲晉升為遠洋億家的副總經理。王先生亦為中遠酒店的董事及總經理，山東聯泰的董事長及總經理，以及本集團若干其他附屬公司的董事。

王先生於2004年7月通過函授學習完成在天津大學的建築工程學位。彼於2019年6月畢業於大連理工大學，獲工商管理碩士學位。王先生分別於2009年9月及2014年2月在中國註冊成為土木工程師及物業管理師。

於緊接本招股章程刊發日期前三年內，我們的高級管理人員概無在香港或海外上市的任何其他公司中擔任或一直擔任任何董事職務。

公司秘書

鍾啟昌先生，42歲，於2020年9月1日獲委任為公司秘書。鍾先生獲得香港城市大學會計學學士學位。彼目前為香港會計師公會的資深會員。鍾先生亦為遠洋公司秘書。鍾先生曾在國際會計師事務所、聯交所上市公司及證券及期貨條例界定的持牌法團任職，在審計、會計、財務管理、融資及遵守上市規則及香港相關法規方面擁有豐富的經驗。

董事局委員會

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括五名成員，即朱霖先生、崔洪杰先生、朱曉星先生、郭杰博士及薛軍博士，其中大多數為我們的獨立非執行董事。朱霖先生(為具備適當專業資格的獨立非執行董事)已獲委任為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、監察審核程序、檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立薪酬委員會並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即薛軍博士、楊德勇先生及郭杰博士。薛軍博士(為我們的獨立非執行董事)已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排向董事局提供建議。

提名委員會

本公司已根據上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立提名委員會並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括五名董事(即楊德勇先生、崔洪杰先生、郭杰博士、薛軍博士及朱霖先生)。楊德勇先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的委任及罷免向董事局提供建議。

企業管治守則守則條文A.2.1

楊德勇先生為我們的聯席主席兼行政總裁。楊先生在物業管理行業擁有豐富經驗，負責本集團的整體策略規劃及一般管理，自我們成立以來對我們的發展及業務拓展發揮着舉足輕重的作用。董事局認為，由同一人擔任聯席主席及行政總裁的職位乃有利於本集團的管理。我們的高級管理層及董事局(由經驗豐富及具才幹之人士組成)

的運作可確保權力及職權之間的平衡。董事局現時由兩名執行董事(包括楊先生)、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，因此其組成具有相當高的獨立性。

除上文所披露者外，我們一直遵守上市規則附錄十四載列的企業管治守則的所有守則條文。

董事局多元化

為提升董事局成效及維持高標準的企業管治，我們已採用董事局多元化政策，制定實現及維持董事局多元化的目標及方式。根據董事局多元化政策，我們力求通過考慮各種因素後達至董事局多元化，包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年限。本公司認同並重視擁有董事局成員多元化的裨益，並認為提高董事局層面的多元化(包括性別多元化)是維持本公司的競爭優勢及使本公司能夠在最大程度上招攬各類不同人才並加以留聘和激勵員工的一項重要因素。

按照董事局當前的組成，我們的董事具備均衡的知識及技能，包括但不限於在業務管理、財務管理、物業開發、物業管理、工程、會計及法律領域的知識及經驗。彼等獲得各個專業的學位，包括但不限於工商管理、經濟、工程、管理及法律。我們擁有三位具有不同專業背景的獨立非執行董事，佔董事局成員的三分之一以上。

本公司重視性別多元化，並將持續採取措施推進本公司所有層面上的性別多元化組成，包括但不限於我們的董事局及高級管理層層面。儘管我們認為任何董事局委任將基於精英原則作出，我們將竭力提高女性代表作用及參考利益相關者的期望以及國際及本地推薦的最佳慣例在性別多元化方面取得適當平衡，從而實現令董事局達到性別平等的最終目標。此外，本公司將致力於為女性員工提供職業發展及培訓機會，旨在讓彼等有機會晉升為高級管理人員或董事。

我們的提名委員會負責確保董事局成員的多元化並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則項下管理董事局多元化的相關守則。我們的提名委員會將不時檢討董事局多元化政策及多元化概況以確保其持續的有效性。我們還將每年在企業管治報告中披露董事局多元化政策的執行情況。

我們亦致力於採納類似方法提升本公司從董事局下至所有其他層面的多元化(包括但不限於性別多元化),以提升我們整體企業管治的有效性。

聯交所批准豁免

管理層人員留駐

我們已向聯交所申請,且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關要求管理層人員留駐香港的規定。有關豁免的進一步詳情,請參閱「豁免遵守上市規則－有關管理層人員留駐香港的豁免」一節。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為我們的合規顧問(「**合規顧問**」)。根據上市規則第3A.23條,合規顧問將在下列情況下向我們提供建議:

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前;
- 在擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)時;
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時;及
- 聯交所就本公司股份的價格或交易量的異常變化向本公司作出查詢時。

委任期限將自上市日期起至我們發佈上市日期後首個完整財政年度的財務業績的年報當日止。

董事及高級管理層酬金

我們的董事及高級管理層成員以薪金、花紅、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他津貼及實物福利的形式向本公司收取酬金。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，董事已收取的薪酬總額(包括薪金、花紅、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他津貼及實物福利)為零、人民幣3.0百萬元、零及零，乃由於每名董事於往績記錄期間就彼等為本集團提供服務的酬金均主要由遠洋集團承擔。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，向本公司五位最高薪人士(包括董事)支付的工資、薪金及花紅、社會保險開支、住房福利、以股份為基礎的付款及其他僱員福利總額分別為約人民幣3.7百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣2.0百萬元。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們概無向董事或五位最高薪人士支付薪酬以吸引彼等加入或作為加入時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月，本集團概無任何已付或應付董事的其他款項。

根據現時生效的安排，估計於截至2020年12月31日止年度應付董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)為約人民幣1.6百萬元。

董事局將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬方案，於上市後，薪酬委員會將考慮可資比較公司所付薪金、董事投入的時間及承擔的職責以及本集團的表現後就相關薪酬及報酬方案向董事局提供建議。

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)，下列人士預期將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

本公司

		截至最後實際可行日期		緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)	
股東名稱／姓名	身份及權益性質	股份數目[2]	佔本公司股權概約百分比	股份數目[2]	佔本公司股權概約百分比
遠洋	受控法團權益[1]	100,000	90.1%	800,000,000	67.57%
耀勝	實益擁有人	100,000	90.1%	800,000,000	67.57%

附註：

(1) 耀勝為遠洋的全資附屬公司，因此遠洋被視為於耀勝所持本公司股份中擁有權益。

(2) 所有上述權益均為好倉。

本集團其他成員公司

(i) 山東聯泰

股東名稱／姓名	身份及權益性質	持股／股權概約百分比
董延華	實益擁有人	20%

(ii) 遠洋南通

股東名稱／姓名	身份及權益性質	持股／股權概約百分比
中航航空高科技股份有限公司	實益擁有人	40%

(iii) 長沙相成

股東名稱／姓名	身份及權益性質	持股／股權概約百分比
雍佩林	實益擁有人	40%

(iv) 杭州新時代

股東名稱／姓名	身份及權益性質	持股／股權概約百分比
杭州市房地產開發集團有限公司	實益擁有人	40%

除上文及本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關我們董事及主要股東的其他資料－1.權益披露」一節所披露者外，董事並不知悉緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)，任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉存在任何可能於隨後日期導致本公司控制權變動的安排。

我們的股本

截至最後實際可行日期的股本

本公司截至最後實際可行日期的法定及已發行股本概述如下：

		面值
		港元
法定股本		
3,800,000股	每股面值0.1港元的股份	380,000
已發行股本		
111,000股	股份	11,100

緊隨資本化發行及全球發售完成後的股本

本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的法定及已發行股本概述如下：

		面值
		港元
法定股本		
10,000,000,000股	每股面值0.1港元的股份	1,000,000,000
已發行股本		
111,000股	於資本化發行及全球發售前的已發行股份	11,100
887,889,000股	根據資本化發行將予發行股份	88,788,900
296,000,000股	根據全球發售將予發行股份	29,600,000
1,184,000,000股	總計	118,400,000

假設

上表假設全球發售成為無條件且股份乃根據資本化發行及全球發售發行。上文並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則，本公司於上市後任何時間均將會維持最低公眾持股量為其不時已發行股本的25%。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，並於所有方面與本招股章程所述之已發行或將予發行之所有股份享有同等地位，特別是有權收取本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(根據資本化發行享有的權利除外)。

資本化發行

根據股東於2020年11月25日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬額88,788,900港元撥充資本，並將該金額悉數按面值繳足合共887,889,000股股份以供按彼等各自於本公司的持股比例(或盡可能不涉及零碎股)配發及發行予緊接上市日期前營業日營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士。根據資本化發行將予配發及發行的股份在所有方面與現有已發行股份享有同等地位(惟參與資本化發行之權利除外)。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，各普通股與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法以及我們組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案：(i)增加法定股本；(ii)將股本合併及拆分為面值較高的股份；(iii)將股份拆分為類別股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷未獲認購的任何股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減股本或資本贖回儲備，惟須遵守開曼群島公司法的規定。進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(iii)股本變更」一節。

根據開曼公司法以及我們組織章程大綱及細則的條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人於另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修訂或廢除。進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(ii)更改現有股份或各類別股份附有的權利」一節。

配發及發行新股份及購回股份之一般授權

待全球發售成為無條件後，我們的董事獲授一般授權，以(i)配發及發行新股份；及(ii)購回我們的股份。

有關一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於2020年11月25日通過的書面決議案」一節。

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與載於本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們截至2017年、2018年及2019年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2020年6月30日及截至該日止六個月的經審核綜合財務報表以及截至2019年6月30日止六個月的經審閱綜合財務報表。我們的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，香港財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區普遍接納的會計原則。本節討論包括涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。我們的未來業績因各種因素(包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所述者)而可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。

概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣泛的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。根據中國指數研究院的資料，我們亦被中國指數研究院評為2020商業物業管理的8家優秀企業之一。根據中國指數研究院的資料，按總在管建築面積及整體中國物業管理市場的收益計，我們於2019年的市場份額分別為0.2%及0.3%。我們於中國提供物業管理服務超過20年，主要集中在中國一二線城市。截至2020年6月30日，我們的總合約建築面積達61.9百萬平方米，遍佈全國24個省、直轄市及自治區的54個城市，同時，我們在中國管理210個物業，總在管建築面積達42.3百萬平方米，包括155個住宅社區及55個非住宅物業。我們的總部位於北京，根據中國指數研究院的資料，按總部位於京津冀地區的中國物業服務百強企業的前35強企業的合約建築面積及在管建築面積計，我們為領先的物業管理服務提供商。我們在京津冀地區及環渤海地區均有強大的業務，截至2020年6月30日，我們於該兩個地區的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積的32.9%及28.8%。我們的服務包括三條主要業務線，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。

呈列基準

本公司於2020年4月15日在開曼群島註冊成立。我們進行重組以籌備分拆及全球發售，據此，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。於往績記錄期間及重組前後，本集團一直處於遠洋的共同控制之下。因此，本集團被視為持續實體且我們於往績記錄期間的綜合財務報表乃按猶如本公司始終為本集團的控股公司而編製。

我們已編製往績記錄期間的綜合財務報表，猶如我們的現時集團架構於整個往績記錄期間或自相關公司首次受遠洋控制之日起(以較短期限為準)一直存在。

本集團現時旗下公司的資產淨值已從遠洋的角度以現有賬面值合併。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或有負債公平值淨額所佔權益超逾共同控制業務合併時的成本(倘控制方的權益存續)確認任何金額。

影響我們經營業績的因素

我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管建築面積的影響。於往績記錄期間，我們的大部份收益產生自物業管理服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，其分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%。因此，我們的收益增長取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而維持及發展我們在管建築面積的能力則受我們透過內生式增長或併購現有物業管理公司續新現有物業管理服務合約及獲取新服務合約能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別為29.5百萬平方米、37.3百萬平方米、40.5百萬平方米及42.3百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業分別佔我們總在管建築面積的86.6%、74.5%、72.5%及71.6%。我們一直致力於拓展我們向其他第三方所開發或擁有物業提供物業管理服務，以獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期間，我們由其他第三方所開發或擁有物業的在管建築面積錄得增

長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別佔我們總在管建築面積的13.4%、25.5%、27.5%及28.4%。我們自日益增長的來源持續增加我們在管建築面積的能力將推動我們的收益及溢利進一步增長。

業務及物業組合

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。倘我們業務線的收益貢獻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。下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的收益及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率
	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*	*%*
物業管理服務	830,111	15.1	1,051,601	13.0	1,219,641	13.7	581,620	18.9	647,666	24.3
非業主增值服務	204,703	17.9	317,377	16.3	372,643	18.3	167,651	19.5	154,309	22.9
社區增值服務	178,214	50.0	241,331	55.7	237,291	59.6	98,771	61.0	101,719	63.1
總計	**1,213,028**	**20.7**	**1,610,309**	**20.1**	**1,829,575**	**20.6**	**848,042**	**23.9**	**903,694**	**28.5**

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。此外，我們的經營業績受我們管理的物業組合的影響。我們的利潤率因不同的物業類型(包括住宅社區和非住宅物業(例如商寫物業以及公共及其他物業))而異。我們非住宅物業的毛利率一般高於住宅社區的毛利率，乃由於所提供的服務範圍較小且所收取的物業管理費較高。於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，管理

非住宅物業產生的收益分別佔我們提供物業管理服務所產生總收益的30.2%、31.6%、32.9%及34.7%。

雖然我們的大部份收益一直並將可能繼續來自物業管理服務，但我們力求通過(i)爭取提高我們的服務收費；(ii)努力進一步擴大向非住宅物業提供的物業管理服務；(iii)通過標準化、數字化及智能化管理控制我們的銷售成本；及(iv)繼續擴大增值服務(尤其是擁有相對較高且持續改善毛利率的社區增值服務)長期改善我們的整體毛利率。有關我們於往績記錄期間毛利率波動的更多詳情，請參閱「－經選定綜合全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」一節。

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收取費用的能力的影響，而所涉費率部份受我們的品牌知名度及行業領先地位的影響。我們是中國綜合性物業管理服務提供商。多年來，我們憑藉品牌及競爭力獲得各種獎項及讚譽。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就住宅社區所收的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣2.5元、人民幣2.4元、人民幣2.6元及人民幣2.6元。我們於有關期間就商寫物業所收的平均物業管理費分別約為每月每平方米人民幣14.2元、人民幣15.9元、人民幣17.4元及人民幣17.3元。於為我們的物業管理服務定價時，我們一般會考慮多重因素，包括(i)物業的類型及位置；(ii)所提供服務的範圍及質量；(iii)可比物業的物業管理費水平；(iv)我們的估計支出；(v)我們的目標利潤率；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)業主及住戶概況。在確保我們的服務質量及令人滿意的利潤率的同時，對我們的服務進行具競爭力的定價，對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

僅供說明用途，下文載列經參考於往績記錄期間平均物業管理費的波動情況後物業管理服務收益及年內或期內溢利的敏感度分析。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收益及年內或期內溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年內／期內物業管理服務收益	830,111	1,051,601	1,219,641	647,666
年內／期內溢利	105,068	143,938	205,276	154,114
假設平均物業管理費下調5%				
對物業管理服務收益的影響	(41,506)	(52,580)	(60,982)	(32,383)
對年內／期內溢利的影響(1)	(30,880)	(41,065)	(47,200)	(25,259)
假設平均物業管理費下調10%				
對物業管理服務收益的影響	(83,011)	(105,160)	(121,964)	(64,767)
對年內／期內溢利的影響(1)	(61,760)	(82,130)	(94,400)	(50,518)

附註：

(1) 假設截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的實際稅率（不包括土地增值稅）分別為25.6%、21.9%、22.6%及22.0%。

我們力求在續新即將到期的物業管理服務合約時維持或提高物業管理費率，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，員工成本乃我們銷售成本的主要組成部份，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣367.2百萬元、人民幣473.6百萬元、人民幣501.3百萬元及人民幣219.3百萬元，分別佔我們銷售成本的38.2%、36.8%、34.5%及33.9%。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份，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，員工薪金及福利分別為人民幣68.4百萬元、人民幣75.9百萬元、人民幣94.7百萬元及人民幣36.6百萬元，分別佔我們行政開支的66.7%、57.4%、65.8%及49.4%。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市場工資上漲所致。

我們亦將秩序維護、清潔、綠化及園藝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2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的分包成本分別為人民幣291.4百萬元、人民幣466.7百萬元、人民幣544.1百萬元及人民幣277.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的30.3%、36.3%、37.4%及42.9%。於往績記錄期間，分包成本增加乃主要由於我們的在管建築面積增加以及分包商收取的分包費用普遍增加所致，其主要反映我們分包商勞工成本的上漲。為應對不斷增加的勞工成本，我們已實施若干節約成本措施，包括使程序標準化及實施智能化管理，以減少我們對人手操作的依賴及更好地分配我們的人力資源以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。有關我們成本節約措施的進一步詳情，請參閱「業務－標準化、數字化、智能化管理及信息技術系統升級」一節。

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綜合性行業參與者，我們主要與中國的大型全國性及區域性物業管理公司競爭。就增值服務而言，我們與其他物業管理公司及提供類似服務的相關業內參與者競爭。根據中國指數研究院的資料，按2019年綜合實力及增長潛力計，我們在中國物業服務百強企業中分別位列第13名及第11名。我們認為，主要競爭因素包括(其中包括)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我們競爭優勢的能力，而我們鞏固競爭優勢的能力可能影響我們擴大在管建築面積的能力，進而影響我們的收益及盈利能力。有關我們經營所在行業及市場的進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節。

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所載的綜合財務報表附註2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」，及收益確認的相關詮釋)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。

收益確認

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益，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益。就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入(我們主要負責向業主及住戶提供物業管理服務)而言，我們將來自業主的已收或應收費用確認為收益。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務

收入而言，我們將酬金確認為收益，酬金為來自物業單位的已收或應收的物業管理費之預訂金額。

就非業主增值服務而言，我們會事先與客戶議定每項服務的價格，並通常按月向客戶發出賬單，賬單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，(i)社區資產增值服務收益於提供相關服務時隨時間確認；(ii)社區生活服務收益於提供相關服務時按所提供及確認的各項服務收取；(iii)與租售二手物業的佣金收入有關的物業經紀服務收益於提供服務後立即向業主及第三方收取，該收益於某一時間點以淨額基準確認；及(iv)銷售停車位的收益於停車位使用權的控制權轉移至客戶時確認並即時入賬。

貿易應收款項及應收票據的減值撥備

貿易應收款項及應收票據為就日常業務過程中所提供服務應收客戶款項。貿易應收款項及應收票據初始按無條件代價金額確認，但如有關金額包含重大融資成份則除外，屆時則將按公平值確認，並於其後使用實際利息法按攤銷成本計量。我們根據過往結算記錄及經驗於各報告期末檢討貿易應收款項及應收票據的可收回性，並就前瞻性資料進行調整，以確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。

我們應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則准許為所有貿易應收款項及應收票據使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同信貸風險特性及賬齡分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

即期及遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。期內所得稅開支或抵免乃指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，並透過暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

於釐定稅項撥備金額及相關稅項的付款時間時須作出判斷。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。倘上述事項的最終稅項結果與初步記錄的款額有差異，則該等差異將對作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。遞延所得稅負債乃根據於附屬公司投資所產生的暫時差額計提撥備，惟對於撥回暫時差額的時間由我們控制且於可預見未來不大可能撥回暫時差額的遞延所得稅負債則另作別論。釐定遞延稅項資產或負債金額需作出重大管理層判斷，且其實際使用或出現的結果可能會有差異。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用其個別成本之特定識別法計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

無形資產

於往績記錄期間，我們的無形資產主要來自收購若干附屬公司(包括商譽、物業管理合約及客戶關係以及商標)以及購買計算機軟件。

商譽

商譽來自收購附屬公司，指所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方擁有的股權於收購日期之公平值超出所收購可識別淨資產公平值的數額。

就減值測試而言，於業務合併所收購的商譽獲分配至預期可受惠於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。含有商譽之現金產生單位之賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本兩者之較高者。使用價值的計算須使用估計。任何減值實時確認為開支，其後不會撥回。

物業管理合約及客戶關係

於業務合併中取得的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，且按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於我們釐定的合約的預計可使用年期(7.75至10年)內採用直線法進行計算。實際使用年期或短於或長於我們所估計者，任何差異將影響任何相關估計發生變化期間的物業管理合約及客戶關係以及攤銷開支的賬面值。

商標

單獨收購之商標以歷史成本顯示。商標具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年(即參照商標於收購日期的剩餘可使用年期加上商標續期後的預期可使用年期)內計算。

計算機軟件

所購買之計算機軟件程序按購買及使用該特定軟件所產生之成本予以資本化。經計及本集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算機軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於估計可使用年期內(5至10年)攤銷。

計入損益之金融資產之公平值

於往績記錄期間，我們投資於貨幣市場基金及結構性存款，其中結構性存款被分類為公平值計量的第3級。結構性存款的公平值乃根據發行工具的金融機構提供的預期年回報率，採用貼現現金流量法釐定。

就分類為公平值計量第3級的金融資產的估值而言，我們的董事根據獲得的專業意見採用以下程序：(i)審查相關投資的條款；(ii)成立管理相關投資年度估值的團隊；及(iii)審查我們的財務人員出具的對相關投資的公平值計量的評估及仔細考慮所有可用資料，並運用各種適用的估值技術確定相關投資的估值。基於上述程序，董事認為分類為公平值計量第3級的金融資產的估值屬公平合理，且我們的財務報表已妥為編製。

就第3級金融資產的估值而言，聯席保薦人已(i)與我們討論以了解我們有關第3級金融資產的估值的政策及程序以及我們所採用的估值模型；(ii)審閱我們提供的相關文件及資料；(iii)與我們的申報會計師討論，以了解彼等就有關估值執行的工作；及(iv)審閱會計師報告中所載相關附註。基於以上所述，聯席保薦人同意董事於往績記錄期間就第3級金融資產進行估值工作的意見。

申報會計師已執行包括但不限於下列各項審核程序以按照第3級公平值計量評估金融資產的估值：

- 審閱結構性存款的合約條款，將到期期限及預期回報率與估值所使用者進行對比核對；及

- 參考來自銀行的現金收款進行其後審閱。

根據上述程序，來自本集團的公平值評估乃以申報會計師收集的憑證證明。申報會計師有關本集團於整個往績記錄期間的歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

有關第3級金融資產公平值計量的詳情，尤其是公平值計量、估值技術、重大不可觀察輸入數據以及不可觀察輸入數據與公平值的關係，披露於本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註25。

經選定綜合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			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
收益	1,213,028	100.0	1,610,309	100.0	1,829,575	100.0	848,042	100.0	903,694	100.0
銷售成本	(961,682)	(79.3)	(1,287,312)	(79.9)	(1,452,896)	(79.4)	(645,147)	(76.1)	(646,578)	(71.5)
毛利	251,346	20.7	322,997	20.1	376,679	20.6	202,895	23.9	257,116	28.5
銷售及營銷開支	(5,834)	(0.5)	(10,413)	(0.6)	(9,002)	(0.5)	(3,003)	(0.4)	(2,052)	(0.2)
行政開支	(102,594)	(8.5)	(132,200)	(8.2)	(143,878)	(7.9)	(56,959)	(6.7)	(74,212)	(8.2)
金融資產減值虧損淨額	(19,666)	(1.6)	(24,818)	(1.5)	(14,186)	(0.8)	(11,404)	(1.3)	(14,139)	(1.6)
其他收入	2,984	0.2	110,526	6.8	225,397	12.3	112,260	13.3	107,106	11.8
其他收益淨額	15,191	1.3	3,486	0.2	3,093	0.2	1,733	0.2	1,761	0.2
投資物業公平值收益／(虧損)	1,041	0.1	(180)	(0.1)	1,085	0.1	214	0.0	557	0.1
經營溢利	142,468	11.7	269,398	16.7	439,188	24.0	245,736	29.0	276,137	30.6
融資成本	(900)	(0.0)	(84,137)	(5.2)	(173,117)	(9.4)	(86,164)	(10.2)	(79,671)	(8.8)
分佔合營企業投資(虧損)／溢利	(231)	(0.0)	149	0.0	333	0.0	117	0.0	1,268	0.1
除所得稅前溢利	141,337	11.7	185,410	11.5	266,404	14.6	159,689	18.8	197,734	21.9
所得稅開支	(36,269)	(3.0)	(41,472)	(2.6)	(61,128)	(3.4)	(37,517)	(4.4)	(43,620)	(4.8)
年內／期內溢利	**105,068**	**8.7**	**143,938**	**8.9**	**205,276**	**11.2**	**122,172**	**14.4**	**154,114**	**17.1**
以下各方應佔溢利及全面收益總額：										
本公司擁有人	104,168	8.6	137,153	8.5	206,504	11.3	125,991	14.9	150,766	16.7
非控股權益	900	0.1	6,785	0.4	(1,228)	(0.1)	(3,819)	(0.5)	3,348	0.4
	105,068	**8.7**	**143,938**	**8.9**	**205,276**	**11.2**	**122,172**	**14.4**	**154,114**	**17.1**

收益

於往績記錄期間，我們的收益源自以下三個業務線：

(i) 物業管理服務，主要包括提供秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務的物業管理費，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的68.4%、65.3%、66.6%及71.7%；

(ii) 非業主增值服務，主要包括交付前服務、諮詢服務及物業工程服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的16.9%、19.7%、20.4%及17.1%；及

(iii) 社區增值服務，包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔我們總收益的14.7%、15.0%、13.0%及11.2%。

下表載列於所示期間按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	830,111	68.4	1,051,601	65.3	1,219,641	66.6	581,620	68.6	647,666	71.7
非業主增值服務	204,703	16.9	317,377	19.7	372,643	20.4	167,651	19.8	154,309	17.1
社區增值服務	178,214	14.7	241,331	15.0	237,291	13.0	98,771	11.6	101,719	11.2
總收益	**1,213,028**	**100.0**	**1,610,309**	**100.0**	**1,829,575**	**100.0**	**848,042**	**100.0**	**903,694**	**100.0**

物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益增加，乃主要由於因我們拓展業務導致在管建築面積增加所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，我們的在管建築面積分別為29.5百萬平方米、37.3百萬平方米、40.5百萬平方米及42.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們基本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益有限。下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
包幹制	830,111	100.0	1,051,493	99.99	1,219,227	99.97	581,413	99.96	647,283	99.94
酬金制	–	–	108	0.01	414	0.03	207	0.04	383	0.06
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

於往績記錄期間，我們大部份物業管理服務收益源自住宅社區，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別佔物業管理服務收益的69.8%、68.4%、67.1%及65.3%。於往績記錄期間，住宅社區管理收益佔物業管理服務總收益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型多元化及拓展物業管理組合以涵蓋非住宅物業，包括寫字樓、商場及酒店等商寫物業以及醫院、公共服務設施、政府大樓及學校等公共及其他物業。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益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅社區	579,286	69.8	718,905	68.4	818,004	67.1	388,287	66.8	423,067	65.3
非住宅物業：										
－商寫物業	250,825	30.2	296,956	28.2	335,908	27.5	163,886	28.1	181,713	28.1
－公共及其他物業	–	–	35,740	3.4	65,729	5.4	29,447	5.1	42,886	6.6
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

下表載列於所示期間按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
京津冀地區[1]	459,472	55.4	498,297	47.4	546,364	44.8	262,716	45.2	279,201	43.1
環渤海地區[2]	161,020	19.4	229,986	21.9	270,308	22.2	125,262	21.5	141,074	21.8
華東[3]	97,683	11.8	165,519	15.7	209,532	17.2	100,568	17.3	116,012	17.9
華南[4]	100,131	12.1	116,149	11.0	132,269	10.8	64,979	11.2	76,610	11.8
華中及華西[5]	11,805	1.3	41,650	4.0	61,168	5.0	28,095	4.8	34,769	5.4
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

附註：

(1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。

(2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、旅順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。

(3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。

(4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。

(5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[1]	780,717	94.0	888,791	84.5	993,927	81.5	476,928	82.0	526,211	81.2
由其他第三方開發／擁有的物業[2]	49,394	6.0	162,810	15.5	225,714	18.5	104,692	18.0	121,455	18.8
總計	**830,111**	**100.0**	**1,051,601**	**100.0**	**1,219,641**	**100.0**	**581,620**	**100.0**	**647,666**	**100.0**

附註：

(1) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司(包括其合營企業及聯營公司)或其主要股東開發或擁有的物業。

(2) 指(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業(如醫院及公共服務設施)的業主。

下表載列於所示期間按項目來源、物業類型及城市級別劃分的收益、毛利、毛利率及平均物業管理費明細：

	截至12月31日／截至該日止年度												截至2020年6月30日／截至該日止六個月			
	2017年				2018年				2019年							
	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*
由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業[1]																
住宅社區																
－一線城市	302,459	34,276	11.3	2.8	356,210	32,898	9.2	2.8	411,231	31,350	7.6	3.1	215,107	42,804	19.9	3.1
－二線城市	185,405	34,265	18.5	2.3	198,781	37,509	18.9	2.4	211,083	42,082	19.9	2.4	109,973	30,424	27.7	2.4
－其他	42,143	9,886	23.5	3.1	42,667	6,109	14.3	3.1	49,276	6,763	13.7	2.9	24,727	4,818	19.5	3.0
小計	530,007	78,427	14.8	2.6	597,658	76,516	12.8	2.7	671,590	80,195	11.9	2.8	349,807	78,046	22.3	2.9
非住宅物業：																
商寫物業																
－一線城市	239,354	36,189	15.1	15.4	277,108	38,398	13.9	17.7	308,265	54,328	17.6	20.0	169,418	47,988	28.3	20.1
－二線城市	11,356	3,996	35.2	8.8	14,025	3,286	23.4	8.9	14,072	3,774	26.8	8.9	6,986	2,557	36.6	8.9
－其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
小計	250,710	40,185	16.0	14.4	291,133	41,684	14.3	16.3	322,337	58,102	18.0	18.2	176,404	50,545	28.7	18.3
公共及其他物業																
－一線城市	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－二線城市	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－其他	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
小計	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業總計[1]	**780,717**	**118,612**	**15.2**	**3.7**	**888,791**	**118,200**	**13.3**	**3.8**	**993,927**	**138,297**	**13.9**	**4.0**	**526,211**	**128,591**	**24.4**	**4.1**

	截至12月31日／截至該日止年度												截至2020年6月30日／截至該日止六個月			
	2017年				2018年				2019年							
	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費	收益	毛利	毛利率	平均物業管理費
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣／平方米／月*
其他第三方開發／擁有的物業[2]																
住宅物業																
－一線城市	33,969	5,936	17.5	2.1	82,765	12,014	14.5	1.8	84,345	14,361	17.0	2.1	39,866	10,395	26.1	2.0
－二線城市	8,345	395	4.7	0.6	24,312	3,373	13.9	1.4	36,738	6,144	16.7	1.7	20,645	7,048	34.1	1.8
－其他	6,965	617	8.9	1.8	14,169	1,196	8.4	1.1	25,330	2,714	10.7	1.2	12,750	4,099	32.1	1.5
小計	49,279	6,948	14.1	1.5	121,246	16,583	13.7	1.6	146,413	23,219	15.9	1.8	73,261	21,542	29.4	1.8
非住宅物業：																
商寫物業																
－一線城市	115	(53)	(46.1)	0.6	3,719	613	16.5	4.8	12,305	1,484	12.1	7.7	5,308	457	8.6	5.2
－二線城市	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
－其他	–	–	–	–	2,104	666	31.7	–	1,266	128	10.1	1.7	–	–	–	–
小計	115	(53)	(46.1)	0.6	5,823	1,279	22.0	4.8	13,571	1,612	11.9	6.8	5,308	457	8.6	4.6
公共及其他物業																
－一線城市	–	–	–	–	30,780	954	3.1	2.2	54,123	3,721	6.9	3.2	27,908	4,591	16.5	3.3
－二線城市	–	–	–	–	3,763	5	0.1	2.1	3,400	(144)	(4.2)	1.9	8,708	1,633	18.8	1.4
－其他	–	–	–	–	1,198	17	1.4	0.7	8,207	457	5.6	3.5	6,270	754	12.0	2.8
小計	–	–	–	–	35,741	976	2.7	2.0	65,730	4,034	6.1	3.1	42,886	6,978	16.3	2.5
其他第三方開發／擁有的物業總計[2]	**49,394**	**6,895**	**14.0**	**1.5**	**162,810**	**18,838**	**11.6**	**1.7**	**225,714**	**28,865**	**12.8**	**2.1**	**121,455**	**28,977**	**23.9**	**2.0**
總計	**830,111**	**125,507**	**15.1**	**3.4**	**1,051,601**	**137,038**	**13.0**	**3.2**	**1,219,641**	**167,162**	**13.7**	**3.5**	**647,666**	**157,568**	**24.3**	**3.5**

附註：

(1) 就上表而言，「由遠洋集團及其主要股東開發／擁有的物業」指由遠洋集團成員公司（包括其合營企業及聯營公司）或其主要股東開發或擁有的物業。

(2) 指(i)遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業（如醫院及公共服務設施）的業主。

於2017年，我們就其他第三方開發／擁有的商寫物業錄得虧損，原因為我們於2017年底才獲得該單一物業，並於過渡期間產生更多成本。於2019年，我們就由其他第三方開發／擁有的公共及其他物業錄得虧損，原因為我們就南通的一個物業管理項目產生較高勞工成本。

非業主增值服務收益

於往績記錄期間，我們向非業主(包括物業開發商及物業管理公司)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的交付前服務，以協助其於物業銷售處及展廳的銷售及市場營銷活動；(ii)就住宅社區及非住宅物業的大型維修保養提供物業工程服務以及設備安裝及升級服務；及(iii)諮詢服務。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益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
交付前服務	125,224	61.2	213,690	67.3	250,442	67.2	117,070	69.8	102,796	66.6
物業工程服務	23,372	11.4	38,713	12.2	61,174	16.4	27,103	16.2	27,110	17.6
諮詢服務	56,107	27.4	64,974	20.5	61,027	16.4	23,478	14.0	24,403	15.8
總計	**204,703**	**100.0**	**317,377**	**100.0**	**372,643**	**100.0**	**167,651**	**100.0**	**154,309**	**100.0**

社區增值服務收益

於往績記錄期間，我們為我們所管理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)社區資產增值服務；(ii)社區生活服務；及(iii)物業經紀服務。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益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
社區資產增值服務	109,485	61.4	153,248	63.5	162,847	68.6	76,208	77.2	84,072	82.7
社區生活服務	35,847	20.1	39,824	16.5	33,782	14.2	11,644	11.8	10,142	10.0
物業經紀服務	32,882	18.5	48,259	20.0	40,662	17.2	10,919	11.0	7,505	7.3
總計	**178,214**	**100.0**	**241,331**	**100.0**	**237,291**	**100.0**	**98,771**	**100.0**	**101,719**	**100.0**

銷售成本

銷售成本指提供銷售及服務直接應佔成本。於往績記錄期間，銷售成本包括(i)外包服務的分包成本，如秩序維護、清潔、綠化及園藝；(ii)我們現場員工直接提供物業管理服務及增值服務的員工成本；(iii)與我們提供服務有關的保養開支；(iv)公共區域設施水電費；及(v)消耗品及原材料成本；(vi)辦公室開支；(vii)稅項及附加費；(viii)折舊及攤銷；(ix)停車位銷售成本；及(x)其他成本。下表載列於所示期間銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
分包成本	291,394	30.3	466,655	36.3	544,076	37.4	252,009	39.1	277,122	42.9
員工成本	367,213	38.2	473,587	36.8	501,269	34.5	244,747	37.9	219,337	33.9
保養開支	78,359	8.1	112,831	8.8	140,470	9.7	40,783	6.3	52,548	8.1
水電	103,125	10.7	104,767	8.1	105,369	7.3	46,117	7.1	40,615	6.3
消耗品及原材料成本	49,755	5.2	48,943	3.8	55,738	3.8	20,329	3.2	20,655	3.2
辦公室開支	37,738	3.9	41,462	3.2	58,015	4.0	20,084	3.1	17,940	2.8
稅項及附加費	7,765	0.8	9,600	0.7	9,321	0.6	5,235	0.8	5,234	0.8
折舊及攤銷	12,685	1.3	17,034	1.3	14,580	1.0	8,582	1.3	5,026	0.8
停車位銷售成本	4,971	0.5	3,586	0.3	9,982	0.7	2,347	0.4	1,058	0.1
其他成本	8,677	1.0	8,847	0.7	14,076	1.0	4,914	0.8	7,043	1.1
總銷售成本	**961,682**	**100.0**	**1,287,312**	**100.0**	**1,452,896**	**100.0**	**645,147**	**100.0**	**646,578**	**100.0**

下表載列於所示期間我們按固定及可變成本劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
可變成本[1]	902,582	93.9	1,219,969	94.8	1,366,225	94.0	611,567	94.8	616,569	95.4
固定成本[2]	59,100	6.1	67,343	5.2	86,671	6.0	33,580	5.2	30,009	4.6
總計	**961,682**	**100.0**	**1,287,312**	**100.0**	**1,452,896**	**100.0**	**645,147**	**100.0**	**646,578**	**100.0**

附註：

(1) 包括分包成本、員工成本、保養開支、水電、消耗品及原材料成本、稅項及附加費及停車位銷售成本，通常隨所售的服務量按比例波動。

(2) 包括辦公室開支、折舊及攤銷及其他成本，不會隨所售的服務量而變動。

於往績記錄期間，可變成本分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月總銷售成本的93.9%、94.8%、94.0%及95.4%，而固定成本分別僅佔同期總銷售成本的6.1%、5.2%、6.0%及4.6%。因此，我們於往績記錄期間的大部分銷售成本為可變成本，其通常會隨我們的總在管建築面積及在管管理物業數量的增加而增加，且不會對我們的毛利率產生重大影響。於往績記錄期間，固定成本對毛利率的影響有限。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	704,604	73.3	914,563	71.0	1,052,479	72.4	471,724	73.1	490,098	75.8
非業主增值服務	168,034	17.5	265,758	20.6	304,607	21.0	134,939	20.9	118,908	18.4
社區增值服務	89,044	9.2	106,991	8.4	95,810	6.6	38,484	6.0	37,572	5.8
總銷售成本	**961,682**	**100.0**	**1,287,312**	**100.0**	**1,452,896**	**100.0**	**645,147**	**100.0**	**646,578**	**100.0**

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受我們的業務組合及銷售成本所影響。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			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	125,507	15.1	137,038	13.0	167,162	13.7	109,896	18.9	157,568	24.3
非業主增值服務	36,669	17.9	51,619	16.3	68,036	18.3	32,712	19.5	35,401	22.9
社區增值服務	89,170	50.0	134,340	55.7	141,481	59.6	60,287	61.0	64,147	63.1
總計	**251,346**	**20.7**	**322,997**	**20.1**	**376,679**	**20.6**	**202,895**	**23.9**	**257,116**	**28.5**

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的總毛利率分別為20.7%、20.1%、20.6%及28.5%。儘管期內固定成本總額有所增加，但由於可變成本佔我們總銷售成本的絕大部份及固定成本對毛利率產生的影響有限，我們的毛利率於截至2019年12月31日止三個年度保持相對穩定。

物業管理服務

物業管理服務的毛利率主要來自我們收取的物業管理費及我們的銷售成本。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的整體平均物業管理費約為每月每平方米人民幣3.4元、人民幣3.2元、人民幣3.5元及人民幣3.5元。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的物業管理服務的毛利率分別為15.1%、13.0%、13.7%及24.3%，與其他業務線相比相對較低，乃由於我們優先考慮滿足業主及住戶的需求，並專注於提高服務質量以及建立標準化及自動化的管理基礎設施以提高運營效率及客戶滿意度。我們的毛利率自2018年以來有所增加，主要是由於(i)我們於上述期

間的管理基礎設施日趨成熟及在管建築面積不斷增加產生規模經濟；及(ii)我們成功實施一系列成本控制措施以提高成本效率，藉此增強運營能力，該等措施包括：(a)集中採購以有效控制成本，例如就分包服務進行集中採購(不論總部或地區層面)；(b)繼續優化人員配置及資源分配，以提高管理效率；(c)社區的自動化及智能管理升級，例如安裝出入口語音對講系統以升級我們的停車場管理系統及部署清潔機以減少對人力的依賴；及(d)更好地規劃及控制照明系統及灌溉系統，以減少能源消耗及勞動力資源。我們不斷加大成本控制措施的力度，力求在持續提供優質服務與自擴大物業管理組合實現的規模經濟中受益之間取得平衡。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率主要受服務組合變化的影響。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們非業主增值服務的毛利率分別為17.9%、16.3%、18.3%及22.9%。我們自交付前服務及物業工程服務錄得的毛利率通常相對較低，而自諮詢服務錄得的毛利率則相對較高。於往績記錄期間，自我們於2018年1月收購北京遠和以來，我們的非業主增值服務收入主要來自交付前服務，且交付前服務的毛利率不斷增長，乃由於北京遠和專注於毛利率較高的中高端交付前服務，以及我們努力進行成本控制，包括更好地員工部署及集中採購分包服務。由於我們一直致力於拓展物業工程服務，因此諮詢服務於2017年至2019年的毛利率不斷下降，且諮詢服務於整個期間對我們非業主增值服務的收入貢獻較少。於往績記錄期間，我們的工程服務對非業主增值服務的收入貢獻不斷增加，毛利率亦有所增加，惟2018年除外，乃由於我們若干工程項目的成本增加。

社區增值服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們社區增值服務的毛利率分別為50.0%、55.7%、59.6%及63.1%。社區增值服務的毛利率較其他業務線相對較高，乃由於我們可使用提供物業管理服務的現有資源，從而減少直接成本(尤其是員工成本)。相關毛利率於往績記錄期間普遍增加，主要是由於服務組合及相關毛利率發生變動，以及物業管理規模及客戶群的擴大而帶來的規模經濟。尤其是，我們2018年物業經紀服務及2019年停車場管理服務的毛利率增加，

推動我們社區增值服務的毛利率持續增長。於2018年，我們升級由我們管理的若干舊住宅社區的停車場管理系統，並引入各種功能，例如車牌識別系統及在線支付，以減少對保安人員的需求，並使用灑水車代替人工進行清潔服務，藉此降低我們的成本，並提高提供停車場管理服務的毛利率。

下表載列於所示期間按地區劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
京津冀地區[1]	67,666	14.7	47,547	9.5	47,675	8.7	38,352	14.6	55,879	20.0
環渤海地區[2]	25,815	16.0	38,191	16.6	46,722	17.3	29,929	23.9	37,767	26.8
華東[3]	8,904	9.1	26,578	16.1	40,561	19.4	18,045	17.9	36,642	31.6
華南[4]	21,425	21.4	18,001	15.5	22,189	16.8	17,080	26.3	18,158	23.7
華中及華西[5]	1,697	14.4	6,721	16.1	10,015	16.4	6,490	23.1	9,122	26.2
總計	**125,507**	**15.1**	**137,038**	**13.0**	**167,162**	**13.7**	**109,896**	**18.9**	**157,568**	**24.3**

附註：

(1) 「京津冀地區」指北京、秦皇島、天津、唐山及衡水等城市或直轄市。

(2) 「環渤海地區」指大連、瀋陽、長春、青島、濟南、煙台、撫順、臨沂及連雲港等城市或直轄市。

(3) 「華東」指上海、杭州、南京、無錫、鎮江、湖州、蕪湖、南通、蘇州及黃山等城市或直轄市。

(4) 「華南」指深圳、中山、廣州、茂名、南寧、三亞及海口等城市或直轄市。

(5) 「華中及華西」指武漢、長沙、南昌、贛州、懷化、永州及成都等城市或直轄市。

京津冀地區的毛利率於2017年至2019年出現整體下滑，此乃主要由於為提升服務質量，我們整修部分在管老舊住宅社區公共區域的過道及花園等基礎設施，從而導致天津地區的銷售成本增加所致。華東地區的毛利率於2017年至2019年出現整體上漲，此乃主要由於我們於2018年向杭州遠洋大運河商務區提供物業管理服務，而該服務的毛利率普遍較高，以及我們於2019年提高相關地區部分高端商業物業的物業管理費所致。華南地區的毛利率於2017年至2018年出現下滑，此乃主要由於(i)為提升服務質量，我們於整修部分在管物業的基礎設施時產生較多的開支；及(ii)部分在管物業的分包服務成本增加，導致銷售成本增加所致。所有地區截至2020年6月30日止六個月的毛利率較2019年同期顯著增加，此乃主要由於(i)我們全力實施上述成本控制措施；及(ii)為應對COVID-19疫情，地方政府免除主要與退休金計劃有關的社會保險，導致員工成本減少所致。

下表載列所示期間按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*	*毛利*	*毛利率*
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由遠洋集團開發的物業	114,531	16.1	102,756	14.4	85,874	12.6	65,815	20.3	84,330	23.8
由遠洋集團主要股東擁有的物業	–	–	–	–	–	–	–	–	1,440	10.3
由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業	4,081	6.0	15,444	8.7	52,423	16.9	27,181	17.8	42,821	27.1
由其他第三方開發／擁有的物業[1]	6,895	14.0	18,838	11.6	28,865	12.8	16,900	16.1	28,977	23.9
總計	**125,507**	**15.1**	**137,038**	**13.0**	**167,162**	**13.7**	**109,896**	**18.9**	**157,568**	**24.3**

附註：

(1) 指(i)遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）以外的物業開發商；及(ii)遠洋集團的主要股東以外的若干公共及其他物業（如醫院及公共服務設施）的業主。

就我們的物業管理業務而言，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，由遠洋集團開發的物業的物業管理的毛利率分別為16.1%、14.4%、12.6%及23.8%，同期由遠洋集團合營企業及聯營公司開發的物業的物業管理的毛利率分別為6.0%、8.7%、16.9%及27.1%。同期，我們由其他第三方所開發或擁有物業的物業管理毛利率分別為14.0%、11.6%、12.8%及23.9%。

由遠洋集團開發的物業的物業管理的毛利率由2017年的16.1%下降至2018年的14.4%，並進一步下降至2019年的12.6%，主要乃由於為提供更好的優質物業管理服務，我們對其所開發的若干物業進行翻新及整修產生更多成本及開支。由合營企業及聯營公司開發的物業的物業管理的毛利率由2017年的6.0%增至2018年的8.7%，並進一步增至2019年的16.9%，主要乃由於2018年遠洋集團與其附屬公司的資產證券化安排令其添置商寫物業，且該等商寫物業的毛利率普遍較高。由其他第三方所開發或擁有物業的物業管理毛利率由2017年的14.0%降至2018年的11.6%，主要是由於2017年底及2018年初收購附屬公司，普遍產生較高銷售成本。其後於2019年升加至12.8%，主要是由於我們採取成本控制措施來改善該等附屬公司的成本效率。截至2020年6月30日止六個月，來自所有項目來源的物業的物業管理毛利率均大幅上升，主要是由於員工成本下降(如下文所述)。與管理由其他第三方開發或擁有的物業相比，管理由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)開發或擁有的物業的毛利率相對較高，主要是由於我們根據所管理物業的不同類型及位置收取不同的物業管理費。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－物業管理費的定價」一節。

我們於2020年開始向總部位於北京的遠洋集團的主要股東大家保險提供物業管理服務，並錄得相對較低的毛利率，乃由於為確保過渡期間的服務質量，我們已就提供服務分配更多資源及產生更高的成本。

銷售及營銷開支

於往績記錄期間，銷售及營銷開支指我們為我們在管物業的業主及住戶組織社區活動的開支。下表載列於所示期間我們的銷售及營銷開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
社區活動開支	5,834	10,413	9,002	3,003	2,052
總計	**5,834**	**10,413**	**9,002**	**3,003**	**2,052**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，銷售及營銷開支分別僅佔總收益的0.5%、0.6%、0.5%及0.2%。

行政開支

於往績記錄期間，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)有關上市的上市開支；(iii)折舊及攤銷；(iv)與管理及行政運營有關的辦公室開支，包括差旅及業務招待開支以及諮詢費；(v)銀行費用；(vi)與辦公室有關的保養開支；(vii)與辦公室有關的清潔、綠化及秩序維護服務的外包服務費；(viii)核數師酬金；(ix)消耗品成本；(x)水電；及(xi)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	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
員工薪金及福利	68,385	75,936	94,679	36,687	36,634
上市開支	–	–	–	–	16,333
折舊及攤銷	3,377	9,732	12,336	6,015	8,727
辦公室開支	17,405	26,311	15,916	6,774	6,518
銀行費用	3,107	3,711	4,449	1,971	2,020
保養開支	622	1,984	668	2,752	2,018
外包服務費	2,815	6,236	7,395	99	508
核數師酬金	4,526	1,035	1,328	481	429
消耗品成本	648	2,278	968	270	312
水電	321	819	1,469	219	66
其他	1,388	4,158	4,670	1,691	647
總計	**102,594**	**132,200**	**143,878**	**56,959**	**74,212**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的行政開支分別佔我們總收益的8.5%、8.2%、7.9%及8.2%。於往績記錄期間，我們所產生的行政開支持續增加，乃主要由於我們的業務擴張。我們於2020年的年化行政開支低於2019年，原因為(i)我們於2020年上半年的辦公室開支因疫情期間僱員輪班而減少約人民幣0.7百萬元；(ii)我們於2020年上半年的員工薪金及福利因地方政府豁免社會保險供款而減少約人民幣3.7百萬元；及(iii)我們於2020年上半年的外包服務費減少約人民幣4.0百萬元，乃由於我們於2019年下半年聘請第三方就於我們的在管住宅社區開展零售業務進行一次性諮詢，而我們並無於2020年上半年進行相關諮詢。

於2020年上半年，我們為應對COVID-19爆發已採取各種措施，包括僱員輪換工作班次，其中除必要的現場員工外，我們已安排僱員在家靈活工作，並保持每天不超過50%的總勞動力會報到上班。此外，我們已採取更多線上交流並減少大部分旅行及面對面會議，以防止人群聚集。因此，2020年上半年僱員產生的相關辦公室開支有所減少。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額指我們就貿易應收款項及應收票據作出的撥備。於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的金融資產減值虧損淨額分別為人民幣19.7百萬元、人民幣24.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣14.1百萬元。

其他收入

於往績記錄期間確認的其他收入主要包括：(i)與2018年中期及2019年給予遠洋(中國)的借款(年利率均為8.04%)有關的應收關聯方貸款的利息收入；(ii)政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於若干附屬公司的進項增值稅額外扣減；(iii)銀行存款利息收入；及(iv)其他。

下表載列於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
應收關聯方貸款的利息收入	–	107,003	214,330	108,221	98,472
政府補助	1,411	2,177	9,447	3,298	7,974
銀行存款利息收入	925	934	726	363	333
其他	648	412	894	378	327
總計	**2,984**	**110,526**	**225,397**	**112,260**	**107,106**

其他收益淨額

於往績記錄期間，我們的其他收益淨額主要指我們就投資金融機構發行的大多有擔保本金結構性存款及貨幣市場工具確認的按公平值計入損益之金融資產之公平值收益。下表載列於所示期間的其他收益淨額明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	15,207	3,377	3,166	1,770	1,650
匯兑收益淨額	–	–	–	–	105
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(16)	109	(71)	(37)	6
出售附屬公司權益之虧損	–	–	(2)	–	–
總計	**15,191**	**3,486**	**3,093**	**1,733**	**1,761**

投資物業之公平值收益或虧損

根據經營租賃安排持作產生租金收入及資本增值的物業權益作為投資物業入賬，並於初始確認後按其公平值計量。於往績記錄期間，我們的投資物業主要包括社區配套及停車位。截至相關報告日期，我們投資物業的公平值乃由獨立合資格專業估值師釐定。社區配套及停車位的公平值採用直接比較法進行評估，此乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。投資物業公平值的變動計入損益。於往績記錄期間，截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們錄得投資物業之公平值收益分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.6百萬元，及截至2018年12月31日止年度，我們錄得投資物業之公平值虧損為人民幣0.2百萬元。

融資成本

於往績記錄期間，融資成本包括(i)我們於2018年發行的資產支持證券的非經常性利息開支；(ii)與用作辦公室及員工宿舍的若干租賃物業有關的租賃負債的利息開支；及(iii)我們一家附屬公司自遠洋(中國)獲得的其他借款的利息開支。下表載列於所示期間的融資成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
資產支持證券的利息開支	–	81,910	171,006	85,066	79,311
租賃負債的利息開支	839	923	511	298	360
其他借款的利息開支	61	1,304	1,600	800	–
融資成本	**900**	**84,137**	**173,117**	**86,164**	**79,671**

分佔合營企業投資溢利或虧損

分佔合營企業投資溢利或虧損指我們於往績記錄期間於兩家合營企業投資的溢利或虧損，該兩家合營企業為(i)重慶騰基物業管理有限公司(「**重慶騰基**」，一家於重慶從事物業管理的公司，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們持有其49%的股權)；及(ii)北京百思得科技(一家於北京從事提供清潔服務的公司，截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們持有其30%的股權)。

於往績記錄期間，截至2017年12月31日止年度，我們錄得合營企業投資虧損人民幣0.2百萬元，截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，分別錄得溢利人民幣0.1百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，並無與於該等合營企業的權益有關的重大或有負債或承擔。

所得稅開支

所得稅開支包括我們在中國應付的即期所得稅(包括企業所得稅及土地增值稅)及遞延所得稅(包括企業所得稅)。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	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
即期所得稅					
－中國企業所得稅	38,709	46,957	64,300	40,723	50,559
－中國土地增值稅	32	1,097	1,083	10	122
	38,741	48,054	65,383	40,733	50,681
遞延所得稅	(2,472)	(6,582)	(4,255)	(3,216)	(7,061)
總計	**36,269**	**41,472**	**61,128**	**37,517**	**43,620**

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，惟個別例外：(i)於2017年10月及2018年11月，北京億洋及北京遠和獲認定為「高新技術企業」，有效期為三年，自2017年至2019年及2018年至2020年分別適用15%的優惠所得稅稅率；(ii)大連、中山、長沙、武漢、青島及臨沂的若干附屬公司符合中國2018年及2019年小微企業資格，有效期為三年，並享有5%或10%的優惠所得稅率。我們土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。於往績記錄期間，我們按增值價值的累進稅率範圍就該等土地增值稅作出撥備(附帶若干可准許減免)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣36.3百萬元、人民幣41.5百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣43.6百萬元，我們的實際所得稅稅率(不包括土地增值稅)分別為25.6%、21.9%、22.6%及22.0%。我們於2018年實際所得稅稅率下降主要是由於北京億洋及北京遠和享有稅項優惠待遇。

本公司毋須於開曼群島繳納任何所得稅及於往績記錄期間，由於我們於香港並無產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

董事確認，我們已於所有相關司法管轄區作出所有規定的稅項申報且已支付所有已到期稅項負債。我們與任何稅務機關均不存在任何爭議或潛在爭議。

年／期內溢利

於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別錄得經營溢利人民幣142.5百萬元、人民幣269.4百萬元、人民幣439.2百萬元及人民幣276.1百萬元，各期間的經營利潤率分別為11.7%、16.7%、24.0%及30.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的年／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣143.9百萬元、人民幣205.3百萬元及人民幣154.1百萬元，各期間的淨利潤率分別為8.7%、8.9%、11.2%及17.1%。

扣除與向遠洋(中國)提供貸款有關的其他收入，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月的經營溢利分別為人民幣142.5百萬元、人民幣162.4百萬元、人民幣224.9百萬元及人民幣177.7百萬元，各期間的經營利潤率分別為11.7%、10.1%、12.3%及19.7%。扣除與向遠洋(中國)提供貸款有關的其他收入及與資產支持證券有關的財務開支，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們的年／期內溢利分別為人民幣105.1百萬元、人民幣125.1百萬元、人民幣172.8百萬元及人民幣139.7百萬元，各期間的淨利潤率分別為8.7%、7.8%、9.4%及15.5%。

各期間的比較

截至2020年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月的比較

收入

收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣848.0百萬元增加6.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣903.7百萬元。該增加主要是由於物業管理服務的收入增加，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截至2019年6月30日止六個月的人民幣581.6百萬元增加11.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣647.7百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致在管建築面積增加至截至2020年6月30日的42.3百萬平方米，及在管物業數量增加至截至2020年6月30日的210個。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣167.7百萬元減少8.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.3百萬元。該減少反映交付前服務的收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣117.1百萬元減少12.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣102.8百萬元，主要由於受COVID-19疫情影響，部份銷售場所延遲開業，以及該期間對交付前服務的需求減少。該減少部份被諮詢服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣23.5百萬元增加3.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣24.4百萬元所抵銷。

社區增值服務。社區增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣98.8百萬元增加3.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣101.7百萬元。該增加主要是由於我們的在管物業增加令停車場管理面積增加導致社區資產增值服務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣76.2百萬元增加10.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元。有關增加部份被社區生活服務收入下降12.9%及物業經紀服務收入下降31.3%所抵銷，此乃由於受COVID-19疫情影響，對有關增值服務的需求減少。

銷售成本

銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣645.1百萬元增加0.2%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣646.6百萬元。該增加主要是由於物業管理服務銷售成本增加，部份被非業主增值服務銷售成本減少及員工成本的下降所抵銷，而該等減少乃由於(i)我們因COVID-19疫情而享有自地方政府獲得的若干社會保險供款減免(主要與退休金計劃有關)，致使員工成本減少人民幣21.2百萬元；及(ii)我們通過優化勞動力配置加強成本控制並降低員工成本人民幣4.2百萬元。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣471.7百萬元增加3.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣490.1百萬元。該增加主要是由於2020年上半年我們的在管建築面積增加且我們提供更多物業管理服務導致我們的成本增加。

非業主增值服務。非業主增值服務銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣134.9百萬元減少11.9%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣118.9百萬元。該減少主要是由於2020年上半年向非業主提供的交付前服務減少。

社區增值服務。社區增值服務銷售成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣38.5百萬元減少2.4%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣37.6百萬元。該減少主要是由於(i)因2020年上半年我們售出少量停車位導致銷售停車位的成本減少；及(ii)於2020年上半年在我們在管物業提供的社區生活服務(特別是餐飲服務)的成本減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣202.9百萬元增加26.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣257.1百萬元。我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%上升至截至2020年6月30日止六個月的28.5%，主要是由於物業管理服務的貢獻增加，而物業管理服務於截至2020年6月30日止六個月錄得較高的毛利率，以及我們所有三條業務線的毛利率增加，乃由於我們上述的成本控制力度和員工成本下降導致銷售成本增幅低於收入增幅。

物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的18.9%增加至截至2020年6月30日止六個月的24.3%，主要由於得益於地方政府免除社會保險供款及實行各種成本控制措施，導致銷售成本較少。非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.5%增加至截至2020年6月30日止六個月的22.9%，主要由於毛利率通常較高的諮詢服務的收益貢獻增加，而毛利率通常較低的交付前服務的收益貢獻減少所致。社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的61.0%增加至截至2020年6月30日止六個月的63.1%，主要由於毛利率通常普遍較低的餐飲服務的收益貢獻較小，以及物業經紀服務的毛利率增加所致。

因此，物業管理服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的18.9%上升至截至2020年6月30日止六個月的24.3%，而非業主增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的19.5%上升至截至2020年6月30日止六個月的22.9%，且社區增值服務的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的61.0%上升至截至2020年6月30日止六個月的63.1%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.0百萬元減少31.7%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元。該減少是由於受COVID-19疫情影響，(i)自2020年1月起，我們已重點在我們的在管物業內實施衛生和預防措施並不斷完善該等措施；及(ii)我們已取消大部分社區活動，如春節及婦女節慶祝活動，導致2020年上半年我們組織的社區事件及活動減少。

行政開支

行政開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣57.0百萬元增加30.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣74.2百萬元。該增加主要是由於產生上市開支人民幣16.3百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2019年6月30日止六個月的人民幣11.4百萬元增加24.0%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣14.1百萬元。該增加主要是由於我們的貿易應收款項及應收票據增加。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣112.3百萬元減少4.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣107.1百萬元。該減少主要是由於遠洋(中國)2020年上半年向我們償還部份貸款導致應收關聯方貸款的利息收入減少人民幣9.7百萬元，部份被若干地方政府(i)鑒於COVID-19疫情而向作為中國物業管理公司的我們提供補貼；及(ii)適用於我們若干附屬公司的進項增值稅抵扣導致政府補助增加人民幣4.7百萬元所抵銷。

其他淨收益

其他淨收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.7百萬元增加1.6%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣1.8百萬元。該增加乃由於匯兑收益淨額增加人民幣0.1百萬元。

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元。該增加主要是由於我們持作投資物業的停車位公平值增加。

融資成本

融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣86.2百萬元減少7.5%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣79.7百萬元，主要是由於根據資產支持證券協議，我們已於2020年上半年償還若干本金令資產支持證券的利息開支減少人民幣5.8百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由截至2019年6月30日止六個月的收益人民幣0.1百萬元增加人民幣1.2百萬元至截至2020年6月30日止六個月的收益人民幣1.3百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技及重慶騰基所錄得的溢利增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣37.5百萬元增加16.3%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣43.6百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加，此乃主要由於截至2020年6月30日止六個月的除所得稅前溢利更高。

期內溢利

由於上文所述，期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣122.2百萬元增加26.1%至截至2020年6月30日止六個月的人民幣154.1百萬元。純利率由截至2019年6月30日止六個月的14.4%上升至截至2020年6月30日止六個月的17.1%，乃由於收入增加、規模經濟及成本控制。

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收入

收入由2018年的人民幣1,610.3百萬元增加13.6%至2019年的人民幣1,829.6百萬元，該增加主要是由於物業管理服務及非業主增值服務的收入增加，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年的人民幣1,051.6百萬元增加16.0%至2019年的人民幣1,219.6百萬元。該增加主要是由於隨著我們的業務擴展(i)在管建築面積由截至2018年12月31日的37.3百萬平方米增加至截至2019年12月31日的40.5百萬平方米，(ii)在管物業數量由截至2018年12月31日的172個增加至截至2019年12月31日的197個。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2018年的人民幣317.4百萬元增加17.4%至2019年的人民幣372.6百萬元，該增加反映(i)交付前服務收入由2018年的人民幣213.7百萬元增加17.2%至2019年的人民幣250.4百萬元，主要是由於與2018年相比，物業開發商加快物業開發項目的推出使得我們承接的交付前服務項目數量增加；及(ii)由於我們擴大物業工程服務業務，且除物業開發商外，我們亦開始向其他物業管理公司提供此類服務，物業工程服務收入由2018年的人民幣38.7百萬元增加58.0%至2019年的人民幣61.2百萬元。

社區增值服務。社區增值服務收入由2018年的人民幣241.3百萬元減少1.7%至2019年的人民幣237.3百萬元。該減少主要是由於(i)物業銷售或租賃交易減少導致物業經紀服務收入由2018年的人民幣48.3百萬元減少15.7%至2019年的人民幣40.7百萬元；及(ii)我們關閉部份餐廳，並專注於向業主及住戶提供其他增值服務，因此餐飲服務收入下降導致社區生活服務的收入由2018年的人民幣39.8百萬元減少15.2%至2019年的人民幣33.8百萬元。有關減少部份被我們就在管物業數量增加提供更多的停車場管理服務導致社區資產增值服務增加6.3%所抵銷。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣1,287.3百萬元增加12.9%至2019年的人民幣1,452.9百萬元。該增加主要是由於(i)我們的分包成本由2018年的人民幣466.7百萬元增加16.6%至2019年的人民幣544.1百萬元，主要由於購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴大一致)及分包費用上調(主要反映我們分包商的人工成本上漲)；及(ii)我們因業務拓展而增聘直接提供服務的現場員工導致我們的員工成本由2018年的人民幣473.6百萬元增加5.8%至2019年的人民幣501.3百萬元。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由2018年的人民幣914.6百萬元增加15.1%至2019年的人民幣1,052.5百萬元。該增加主要是由於提供物業管理服務的所有成本增加均與我們的業務增長相符。

非業主增值服務。非業主增值服務的銷售成本由2018年的人民幣265.8百萬元增加14.6%至2019年的人民幣304.6百萬元。該增加主要是由於相較於2018年，我們於2019年承接更多交付前項目導致提供交付前服務的成本增加。

社區增值服務。社區增值服務的銷售成本由2018年的人民幣107.0百萬元減少10.5%至2019年的人民幣95.8百萬元。該減少主要是由於我們已升級停車場管理系統以提高成本效率從而導致停車場管理成本下降。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣323.0百萬元增加16.6%至2019年的人民幣376.7百萬元。我們的整體毛利率由2018年的20.1%上升至2019年的20.6%，主要是由於物業管理服務的貢獻持續增加，而物業管理服務因我們採取各種成本控制措施而於2019年錄得較高的毛利率。

由於上述原因，物業管理服務的毛利率由2018年的13.0%上升至2019年的13.7%。非業主增值服務的毛利率由2018年的16.3%上升至2019年的18.3%，乃主要由於我們加強提供交付前服務的成本控制(例如優化員工部署及集中採購分包服務)，導致該服務的毛利率由2018年的15.3%上升至2019年的19.3%。社區增值服務的毛利率由2018年的55.7%上升至2019年的59.6%，主要是由於我們升級降低銷售成本的停車場管理系統，導致社區資產增值服務的毛利率由2018年的58.1%上升至2019年的67.9%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣10.4百萬元減少13.6%至2019年的人民幣9.0百萬元，原因為我們在管物業組織的社區活動減少。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣132.2百萬元增加8.8%至2019年的人民幣143.9百萬元。該增加主要是由於員工平均薪金上漲導致員工薪金及福利增加人民幣18.7百萬元。該增加部份被辦公室開支減少人民幣10.4百萬元所抵銷，而此乃由於我們產生較少IT系統維護及辦公室相關開支。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2018年的人民幣24.8百萬元減少42.8%至2019年的人民幣14.2百萬元。該減少主要是由於2019年就賬齡超過兩年的貿易應收款項及應收票據計提的減值撥備減少。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣110.5百萬元增加人民幣114.9百萬元至2019年的人民幣225.4百萬元。該增加主要是由於(i)應收關聯方貸款的利息收入增加人民幣107.3百萬元，原因為我們於2019年向遠洋（中國）提供若干貸款；及(ii)政府補助增加人民幣7.3百萬元，主要與中國地方機關提供予我們若干附屬公司的進項增值稅抵扣有關。

其他淨收益

其他淨收益由2018年的人民幣3.5百萬元減少11.3%至2019年的人民幣3.1百萬元。該減少主要是由於(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值收益減少人民幣0.2百萬元，此乃由於我們於2019年減少結構性存款及貨幣市場工具的投資；及(ii)與出售車輛有關的物業、廠房及設備出售虧損人民幣71,000元。

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益或虧損由2018年的虧損人民幣0.2百萬元增加至2019年的收益人民幣1.1百萬元。該增加主要是由於我們社區配套的公平值增加，以及我們持作投資物業的停車位的公平值稍有增加。

融資成本

融資成本由2018年的人民幣84.1百萬元增加人民幣89.0百萬元至2019年的人民幣173.1百萬元，主要是由於我們於2018年中期僅發行資產支持證券，導致資產支持證券的利息開支增加人民幣89.1百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由2018年的收益人民幣0.1百萬元增加人民幣0.2百萬元至2019年的收益人民幣0.3百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技及重慶騰基錄得的溢利增加。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣41.5百萬元增加47.4%至2019年的人民幣61.1百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加，此乃主要由於2019年的除所得稅前溢利較高。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣143.9百萬元增加42.6%至2019年的人民幣205.3百萬元，且純利率由2018年的8.9%上升至2019年的11.2%，乃由於收入增加及規模經濟。

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1,213.0百萬元增加32.8%至2018年的人民幣1,610.3百萬元。該增加主要是由於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入增加，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2017年的人民幣830.1百萬元增加26.7%至2018年的人民幣1,051.6百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2017年底及2018年初收購四家附屬公司(即山東聯泰、長沙相成、杭州新時代及遠洋南通，該等公司均從事物業管理服務；及(ii)隨著我們的業務擴展，在管建築面積由截至2017年12月31日的29.5百萬平方米增加至截至2018年12月31日的37.3百萬平方米，而在管物業數量則由截至2017年12月31日的108個增加至截至2018年12月31日的172個。

非業主增值服務。非業主增值服務收入由2017年的人民幣204.7百萬元增加55.0%至2018年的人民幣317.4百萬元。該增加反映(i)交付前服務收入由2017年的人民幣125.2百萬元增加70.6%至2018年的人民幣213.7百萬元，主要是由於與2017年相比，物業開發商加快物業開發項目的推出使得交付前服務項目數量於2018年增加；及(ii)我們承接更多物業工程項目導致物業工程服務收入由2017年的人民幣23.4百萬元增加65.6%至2018年的人民幣38.7百萬元。

社區增值服務。社區增值服務收入由2017年的人民幣178.2百萬元增加35.4%至2018年的人民幣241.3百萬元。該增加主要是由於(i)社區資產增值服務收入由2017年的人民幣109.5百萬元增加40.0%至2018年的人民幣153.2百萬元，尤其是我們的停車場管理服務，因為我們隨著在管物業數量增加提供更多車位；及(ii)我們於秦皇島及北京出售更多價位較高的停車位導致物業經紀服務的收入由2017年的人民幣32.9百萬元增加46.8%至2018年的人民幣48.3百萬元。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣961.7百萬元增加33.9%至2018年的人民幣1,287.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們的分包成本由2017年的人民幣291.4百萬元增加60.1%至2018年的人民幣466.7百萬元，主要由於購買的分包服務增加(與我們的業務規模擴大一致)及分包費用上調(主要反映我們分包商的人工成本上漲)；及(ii)我們因業務拓展而增聘直接提供服務的現場員工導致我們的員工成本由2017年的人民幣367.2百萬元增加29.0%至2018年的人民幣473.6百萬元。

物業管理服務。物業管理服務的銷售成本由2017年的人民幣704.6百萬元增加29.8%至2018年的人民幣914.6百萬元。該增加主要是由於(i)收購附屬公司，其提供物業管理服務所產生的銷售成本一般較高；及(ii)提供物業管理服務的所有成本增加，這與我們的業務增長相符。

非業主增值服務。非業主增值服務的銷售成本由2017年的人民幣168.0百萬元增加58.2%至2018年的人民幣265.8百萬元。該增加主要是由於我們於2018年承接更多交付前項目導致提供交付前服務的成本增加。

社區增值服務。社區增值服務的銷售成本由2017年的人民幣89.0百萬元增加20.2%至2018年的人民幣107.0百萬元。該增加主要是由於我們於2018年管理更多停車場導致提供停車場管理服務的成本增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣251.3百萬元增加28.5%至2018年的人民幣323.0百萬元。我們的整體毛利率由2017年的20.7%略微下降至2018年的20.1%，主要是由於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率下降，部份被社區增值服務的毛利率上升所抵銷。

物業管理服務的毛利率由2017年的15.1%下降至2018年的13.0%，乃由於我們於2017年底新收購兩家附屬公司及於2018年初新收購兩家附屬公司，且與現有附屬公司相比，該等新收購的附屬公司產生更多銷售成本。非業主增值服務的毛利率由2017年的17.9%下降至2018年的16.3%，乃主要由於(i)我們提供更多交付前服務，而該服務的毛利率普遍較低，儘管該服務的毛利率於收購北京遠和後由2017年的14.7%增加至2018年的15.3%；及(ii)由於我們於2017年自天津某商寫物業諮詢項目錄得相對較高的毛利率，諮詢服務的毛利率由2017年的27.1%下降至2018年的22.9%。社區增值服務的毛利率由2017年的50.0%上升至2018年的55.7%，主要是由於物業經紀服務的毛利率較高，而此主要歸因於我們於2018年售出的停車位價格較高。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年的人民幣5.8百萬元增加78.5%至2018年的人民幣10.4百萬元，此乃由於隨著業務的擴張，我們就在管物業組織更多社區活動。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣102.6百萬元增加28.9%至2018年的人民幣132.2百萬元。該增加主要是由於(i)我們於2017年底收購兩家附屬公司及於2018年初收購兩家附屬公司導致辦公室開支增加人民幣8.9百萬元；(ii)我們就業務擴張聘請更多管理、行政及財務人員導致員工薪金及福利增加人民幣7.6百萬元；及(iii)折舊及攤銷增加人民幣6.4百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2017年的人民幣19.7百萬元增加26.2%至2018年的人民幣24.8百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致貿易應收款項大幅增加，尤其是賬齡超過兩年的尚未收回貿易應收款項於2018年有所增加。

其他收入

其他收入由2017年的人民幣3.0百萬元增加人民幣107.5百萬元至2018年的人民幣110.5百萬元。該增加是由於應收關聯方貸款的利息收入增加人民幣107.0百萬元(原因為我們於2018年向遠洋(中國)提供貸款，年利率為8.04%)。

其他淨收益

其他淨收益由2017年的人民幣15.2百萬元減少77.1%至2018年的人民幣3.5百萬元。該減少主要是由於自2018年4月起我們在遠洋集團的集中現金管理下減少投資結構性存款及貨幣市場工具導致按公平值計入損益之金融資產之公平值收益減少人民幣11.8百萬元。

投資物業的公平值收益或虧損

投資物業的公平值收益或虧損由2017年的收益人民幣1.0百萬元減少至2018年的虧損人民幣0.2百萬元。該減少主要是由於我們持作投資物業的停車位的公平值減少，部份被我們持作投資物業的社區配套的公平值增加所抵銷。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣0.9百萬元增加人民幣83.2百萬元至2018年的人民幣84.1百萬元，主要是由於我們於2018年中期發行資產支持證券，導致資產支持證券的利息開支增加人民幣81.9百萬元。

分佔合營企業投資虧損或溢利

分佔合營企業投資虧損或溢利由2017年的虧損人民幣0.2百萬元增加人民幣0.4百萬元至2018年的收益人民幣0.1百萬元。該增加主要是由於北京百思得科技錄得溢利，部份被重慶騰基錄得虧損所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣36.3百萬元增加14.3%至2018年的人民幣41.5百萬元。該增加主要是由於即期所得稅增加(主要是由於2018年的除所得稅前溢利較高)。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣105.1百萬元增加37.0%至2018年的人民幣143.9百萬元，且純利率由2017年的8.7%上升至2018年的8.9%，乃由於收入增加及規模經濟。

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及合營企業的資本開支。我們依靠手頭及存放於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。下表載列於所示期間我們的經選定綜合現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
營運資金變動前的經營現金流量	161,964	210,673	261,782	161,569	203,239
營運資金變動	(400)	(133,930)	(3,867)	(138,348)	(87,188)
已付所得稅	(57,744)	(38,471)	(51,301)	(31,300)	(50,322)
經營活動所得／(所用)現金淨額	103,820	38,272	206,614	(8,079)	65,729
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,421)	(3,090,133)	419,367	194,577	300,540
融資活動(所用)／所得現金淨額	(66,525)	2,765,744	(617,191)	(230,822)	(64,296)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	35,874	(286,117)	8,790	(44,324)	301,973
年／期初現金及現金等價物	664,866	700,740	414,623	414,623	423,413
現金及現金等價物的匯兑收益	–	–	–	–	105
年／期末現金及現金等價物	**700,740**	**414,623**	**423,413**	**370,299**	**725,491**

經營活動的現金流量

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，如應收關聯方貸款的利息收入、融資成本、金融資產減值虧損淨額、物業、廠房及設備折舊、按公平值計入損益之金融資產之公平值收益、使用權資產及無形資產攤銷、分佔合營企業業績及投資物業估值收益；(ii)營運資金變動的影響，如貿易應收款項及應收票據、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項、存貨、合約負債及受限制銀行存款變動；及(iii)所得稅付款。

截至2020年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣65.7百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣197.7百萬元(主要就融資成本人民幣79.7百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣14.1百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣98.5百萬元、營運資金變動人民幣87.2百萬元以及所得稅付款人民幣50.3百萬元作出負面調整)。該等營運資金的變動主要包括貿易應收款項及應收票據增加人民幣120.2百萬元，而此乃主要由於我們物業管理服務的業務增長及因業主及住戶的付款方式及COVID-19爆發導致2020年上半年物業管理費收款進度放緩，部份被在管物業增加導致我們服務的預付款項增加，令合約負債增加人民幣32.6百萬元所抵銷。

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣159.7百萬元(主要就融資成本人民幣86.2百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣11.4百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣108.2百萬元、營運資金變動人民幣138.3百萬元以及所得稅付款人民幣31.3百萬元作出負面調整)。該等營運資金的變動主要包括因業主及住戶的付款模式致使貿易應收款項及應收票據增加人民幣118.3百萬元。

截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣206.6百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣266.4百萬元(主要就融資成本人民幣173.1百萬元及金融資產減值虧損淨額人民幣14.2百萬元作出正面調整及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣214.3百萬元、按公平值計入損益之金融資產之公平值收益人民幣3.2百萬元、營運資金變動人民幣3.9百萬元以及所得稅付款人民幣51.3百萬元作出負面調整)。該等營運資金的變動主要包括(i)物業管理服務及非業主增值服務的業務增長導致貿易應收款項及應收票據增加人民幣32.2百萬元；(ii)預付款項及其他應收款項增加人民幣8.3百萬元，主要與預付供應商款項及代業主及住戶預付水電費增加有關；及(iii)我們在中山、秦皇島及南京購置若干停車位導致存貨增加人民幣6.1百萬元，部份被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣32.0百萬元，主要與消耗品及維修及保養服務的貿易應付款項以及秩序維護及清潔服務的分包成本增加有關；及(ii)我們的服務預付款項增加導致合約負債增加人民幣10.7百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣38.3百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣185.4百萬元（主要就融資成本人民幣84.1百萬元、金融資產減值虧損淨額人民幣24.8百萬元、物業、廠房及設備折舊人民幣12.0百萬元作出正面調整；及就應收關聯方貸款的利息收入人民幣107.0百萬元、營運資金變動人民幣133.9百萬元以及所得稅付款人民幣38.5百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括(i)由於我們擴展業務（包括於2017年末及2018年初收購四間附屬公司）所致的貿易應收款項及應收票據增加人民幣126.3百萬元；(ii)由於我們於中山、秦皇島及長春購置了若干停車位，所致的存貨增加人民幣63.6百萬元；及(iii)我們代業主及住戶結算物業開發商所付的若干水電費導致貿易及其他應付款項減少人民幣15.8百萬元，部份被(i)因在管物業數量增加導致合約負債增加人民幣36.0百萬元；及(ii)受限制銀行存款減少人民幣26.7百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣103.8百萬元，主要反映我們的除所得稅前溢利人民幣141.3百萬元（主要就金融資產減值虧損淨額人民幣19.7百萬元、物業、廠房及設備折舊人民幣10.3百萬元及使用權資產攤銷人民幣5.6百萬元作出正面調整以及就營運資金變動人民幣0.4百萬元及所得稅付款人民幣57.7百萬元作出負面調整）。該等營運資金的變動主要包括(i)由於我們擴大業務所致的貿易應收款項及應收票據增加人民幣69.2百萬元；及(ii)預付款項及其他應收款項增加人民幣20.5百萬元，主要與我們代業主及住戶預付水電費增加相關，這與我們的業務擴張相符，部份被(i)我們就服務收到業主及住戶更多預付款，令合約負債增加人民幣38.9百萬元；(ii)受限制銀行存款減少人民幣27.8百萬元；及(iii)因我們就新辦公室支付更多租賃付款及就提供物業管理服務及增值服務聘用更多分包商導致貿易及其他應付款項增加人民幣18.8百萬元所抵銷。

投資活動所得現金流量

截至2020年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣300.5百萬元。此主要包括遠洋（中國）償還於2019年向其提供的貸款人民幣306.0百萬元。

截至2019年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣419.4百萬元。此主要包括(i)遠洋（中國）償還於2018向其墊付的款項人民幣3,089.2百萬元；及(ii)就於2019年向其提供的貸款自遠洋（中國）獲取利息人民幣214.3百萬元。現金流入部份被以8.04%的利率向遠洋（中國）提供人民幣2,856.0百萬元的另一貸款所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣3,090.1百萬元。此主要包括(i)免息向遠洋（中國）墊付的款項人民幣3,089.2百萬元；(ii)就收購兩間附屬公司（即山東聯泰及長沙相成）支付的代價人民幣69.5百萬元；及(iii)就收購合營企業北京百思得科技支付後續代價人民幣16.6百萬元。現金流出部份被就於2018年向其提供的貸款自遠洋（中國）獲取利息人民幣107.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1.4百萬元。此主要包括(i)就購買物業、廠房及設備（包括辦公設備及電子設備）支付人民幣11.7百萬元；及(ii)就收購合營企業北京百思得科技預付初始代價人民幣3.9百萬元。現金流出部份被贖回按公平值計入損益之金融資產的所得款項淨額人民幣15.2百萬元所抵銷。

融資活動所得現金流量

截至2020年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣64.3百萬元，主要包括(i)償還有關資產支持證券的借款人民幣138.0百萬元及償還北京駿德人民幣20.0百萬元；(ii)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣124.6百萬元；及(iii)利息付款人民幣82.2百萬元，部份被(i)我們的控股股東注資人民幣190.0百萬元；及(ii)遠洋集團墊款人民幣113.3百萬元所抵銷。

截至2019年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣617.2百萬元，主要包括(i)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣294.9百萬元；(ii)償還有關資產支持證券的借款人民幣267.0百萬元；及(iii)利息付款人民幣174.0百萬元，部份被遠洋集團墊款人民幣128.8百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣2,765.7百萬元，主要包括有關發行資產支持證券的所得款項淨額人民幣3,004.7百萬元，部份被(i)償還有關資產支持證券的借款人民幣203.0百萬元；(ii)利息付款人民幣42.8百萬元；(iii)租賃付款人民幣9.4百萬元；及(iv)支付予北京遠坤、北京遠景及本集團非全資附屬公司的非控股股東的股息付款人民幣1.0百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣66.5百萬元，包括(i)支付予本公司股東的股息付款人民幣83.2百萬元；及(ii)租賃付款人民幣5.3百萬元，部份被(i)北京遠坤的注資人民幣11.9百萬元及(ii)與北京駿德向北京遠和提供貸款有關的借款所得款項淨額人民幣10.0百萬元所抵銷。

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產或負債淨值：

	截至12月31日			截至6月30日	截至10月31日
	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
流動資產					
存貨	65,061	128,685	134,825	133,456	126,140
貿易應收款項及應收票據	243,815	345,684	363,659	469,436	491,792
預付款項及其他應收款項	77,416	88,984	94,286	90,707	98,635
應收關聯方貸款及應收利息	–	–	–	2,654,381	–
按公平值計入損益之金融資產	–	–	17,835	23,290	14,500
受限制銀行存款	26,958	246	154	6,144	155
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491	1,013,663
	1,113,990	978,222	1,034,172	4,102,905	1,744,885
流動負債					
借款	–	368,990	403,974	2,388,481	550,000
貿易及其他應付款項	581,316	643,584	799,948	1,282,456	623,648
合約負債	247,144	293,778	304,055	336,658	279,053
租賃負債	7,245	8,148	3,753	5,130	5,154
即期税項負債	15,521	26,610	40,692	41,051	27,481
	851,226	1,341,110	1,552,422	4,053,776	1,485,336
流動資產／(負債)淨值	**262,764**	**(362,888)**	**(518,250)**	**49,129**	**259,549**

截至2017年12月31日及2020年6月30日及2020年10月31日，我們均錄得流動資產淨值，截至2018年及2019年12月31日，我們均錄得流動負債淨值。截至上述日期我們均錄得流動資產或負債淨值狀況，乃主要由於我們的現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、存貨、應收關聯方貸款及利息及預付款項及其他應收款項，部份被我們的借款、貿易及其他應付款項、合約負債及即期稅項負債所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年6月30日的人民幣49.1百萬元增加至截至2020年10月31日的人民幣259.5百萬元，乃主要由於首次公開發售前投資者於2020年7月注資及合約負債減少。

相較於截至2019年12月31日的流動負債淨值人民幣518.3百萬元，我們於截至2020年6月30日的流動資產淨值為人民幣49.1百萬元，乃主要由於(i)為數人民幣2,654.4百萬元的應收關聯方貸款及利息大幅增加(原因為截至2020年6月30日，遠洋集團之貸款將於一年內到期且已自非流動資產轉為流動資產)；及(ii)遠洋(中國)已向我們償還部份貸款導致現金及現金等價物增加人民幣302.1百萬元，部份被(i)借款增加人民幣1,984.5百萬元(原因為預計於上市前將資產支持證券的剩餘本金全部贖回，且該等借款已自非流動負債轉為流動負債)；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣482.5百萬元，主要與我們宣派的股息有關，以及遠洋集團的墊款(用作我們2020年上半年日常運營的營運資金)增加所抵銷。

我們的流動負債淨值由截至2018年12月31日的人民幣362.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣518.3百萬元，主要是由於(i)主要因支付予關聯方的其他應付款項的增加，導致我們的貿易及其他應付款項增加人民幣156.4百萬元；及(ii)根據到期計劃若干資產支持證券自非流動負債變為流動負債導致借款增加人民幣35.0百萬元。

相較於截至2017年12月31日的流動資產淨值人民幣262.8百萬元，我們於截至2018年12月31日的流動負債淨值為人民幣362.9百萬元，主要是由於(i)我們已於2018年年中發行資產支持證券導致借款增加人民幣369.0百萬元；及(ii)上述投資活動動用現金導致現金及現金等價物減少人民幣286.1百萬元。

現金管理

我們進行現金集中管理。在附屬公司及分公司留存足夠的經營現金後，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中國知名商業銀行或用於結構性存款或購買貨幣市場工具，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知名商業銀行。

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

	截至12月31日			截至6月30日	截至10月31日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
借款	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481	550,000
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897	7,676
總計	**25,421**	**2,822,690**	**2,550,440**	**2,398,378**	**557,676**

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日，我們的債務分別為人民幣25.4百萬元、人民幣2,822.7百萬元、人民幣2,550.4百萬元、人民幣2,398.4百萬元及人民幣557.7百萬元。

於2017年12月4日及2018年5月15日，北京駿德分別向我們的附屬公司北京遠和提供貸款人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，按年利率8.0%計息，並於2020年1月到期。該等貸款涉及與北京遠和的收入及淨利率有關的績效目標。截至2017年及2018年12月31日止年度，北京遠和實現績效目標，並分別獲免除利息人民幣45,000元及人民幣1.0百萬元。於2020年1月2日，北京遠和與北京駿德簽訂了補充協議，根據該協議，貸款免息，績效目標取消，且到期日延長至2020年6月。我們已於2020年6月悉數償還有關貸款。

於2018年4月23日，我們發行本金總額為人民幣3,152.7百萬元的資產支持證券，分為優先級及次級證券，本金額分別為人民幣2,994.7百萬元及人民幣158.0百萬元。我們已與中國一家第三方投資銀行及經紀公司訂立資產支持證券安排，且我們收取若干在管物業的物業管理費的權利已證券化。我們持有的所有次級資產支持證券及優先級證券由遠洋(中國)提供擔保。根據資產支持證券的協議，證券名義年利率介乎5.8%至6.4%，預計將於2027年到期。根據資產支持證券協議，我們有資格在每個預期到期日對應的贖回起始日期行使贖回權，並且贖回一旦開始即無法恢復。截至最後實際可行日期，我們已完成所有資產支持證券的贖回及解除由遠洋(中國)提供的擔保。

除上文所披露者外，我們於2017年、2018年及2019年12月31日、2020年6月30日及2020年10月31日並無任何未償還債務。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項以及借款方面並無任何重大違約，亦無違反任何契諾。除此處披露的內容外，我們的借款不受與財務比率要求有關的承諾的履行或任何其他對本集團承擔額外債務或股權融資能力產生不利影響的重大承諾的約束。

我們的董事確認，截至2020年10月31日，作為確定負債的最後實際可行日期，除本招股章程或任何集團內部負債披露的情況外，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、其他借款或屬借款性質的債務、承兑信貸、租購承擔、按揭及押記、或有負債或未履約擔保。董事確認，自流動性披露的最新日期起直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

經選定綜合財務狀況表項目的說明

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社區配套及停車位，該等物業乃持有以賺取租金收入及作資本增值目的。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們投資物業的賬面淨值合共分別為人民幣84.0百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣85.5百萬元。我們投資物業的賬面淨值於往績記錄期間保持相對穩定。

社區设施及停車位的公平值採用直接比較法進行評估，該方法乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。我們的投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一中會計師報告所載綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

於往績記錄期間，物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及汽車。

物業、廠房及設備由截至2017年12月31日的人民幣21.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元，主要是由於採購電子設備、租賃物業裝修以及收購附屬公司所致。物業、廠房及設備由截至2018年12月31日的人民幣24.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣25.3百萬元，主要是由於採購租賃物業裝修所致。物業、廠房及設備由截至2019年12月31日的人民幣25.3百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣21.9百萬元，主要是由於處置電子設備及辦公設備以及折舊所致。

無形資產

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的無形資產分別為人民幣3.4百萬元、人民幣117.1百萬元、人民幣112.4百萬元及人民幣108.7百萬元。我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽(其主要來自於(i)我們於2017年以代價人民幣2.7百萬元收購遠洋南通60%的股權；(ii)我們於2017年以代價人民幣5.6百萬元收購杭州新時代60%的股權；(iii)我們於2018年以代價人民幣50.6百萬元收購山東聯泰80%的股權；及(iv)我們於2018年以代價人民幣40.3百萬元收購長沙相成60%的股權)。

下表載列截至所示日期收購相關附屬公司所產生的商譽：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
長沙相成	–	27,336	27,336	27,336
山東聯泰	–	25,961	25,961	25,961
杭州新時代	1,048	1,048	1,048	1,048
遠洋南通	459	459	459	459
	1,507	**54,804**	**54,804**	**54,804**

收購附屬公司產生的商譽主要歸因於附屬公司可識別淨資產公平值與就收購附屬公司所支付代價之間的差額。有關收購代價的公正性及合理性的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期間的重大附屬公司收購」一節。由於物業管理行業乃輕資產服務行業，對固定資產的需求很少，且被收購附屬公司不時會向其股東分配利潤，故被收購附屬公司的淨資產於收購時相對較低，導致產生大量商譽，這於行業中屬常見。

該等附屬公司收購產生的商譽已由管理層進行減值測試。物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值(「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四年的財務預算作出。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：

截至2018年12月31日

	長沙相成	**山東聯泰**
2019年收益(年增長率百分比)	5.0%	17.0%
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年至2022年收益(年增長率百分比)	3.0%-8.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%-33.0%	11%-13%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

截至2019年12月31日

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.0%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	3.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%-30.0%	11.0%
税前貼現率	12.0%	12.0%

截至2020年6月30日

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	44.6%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.3%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	2.5%-3.3%	2.0%-3.0%
毛利率(佔收益百分比)	23.0%-24.0%	11.0%
税前貼現率	13.0%	13.0%

截至2018年12月31日，根據2019年的實際歷史增長率，預計山東聯泰截至2019年12月31日止年度的年收益增長率為17.0%，該收益的增長主要是由於2019年的物業管理項目數量增加。

截至2020年6月30日，長沙相成收益的預期年增長率由2019年的1.4%大幅增加至截至2020年12月31日止年度的44.6%，主要乃由於2020年在廣西新取得物業管理項目所致。該項目為長沙相成貢獻收益約人民幣7.1百萬元，佔截至2020年6月30日止六個月總收益的28.5%，毛利率為18.8%。鑒於長沙相成於2019年錄得收益人民幣36.4百萬元，及計及新取得項目的貢獻，管理層合理估計，截至2020年6月30日，長沙相成於截至2020年12月31日止年度的年增長率將更高。

長沙相成用於商譽減值測試的預期毛利率自截至2019年12月31日的27.0%-30.0%降至截至2020年6月30日的23.0%-24.0%，主要乃由於廣西新取得項目於截至2020年6月30日止六個月錄得較低毛利率。截至2020年6月30日止六個月，包括新取得的項目在內，長沙相成為合共21個項目提供物業管理服務，總毛利率為18.6%，而2019年的總毛利率為32.9%。儘管2020年上半年錄得較低的毛利率，管理層合理估計，截至2020年6月30日，長沙相成用於商譽減值測試的預期毛利率將為23.0%-24.0%，因為(i)就綠化及若干項目的設備升級維護而於2020年上半年產生的大部分成本將不會於2020年下半年再次產生；(ii)預計廣西新取得項目的毛利率將於日後提高；及(iii)毛利率通常較高的社區增值服務的收益貢獻預計於COVID-19疫情得到有效控制後增加。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據使用價值計算的長沙相成及山東聯泰物業管理業務的可收回金額分別超逾其賬面值總額人民幣7.7百萬元、人民幣25.4百萬元及人民幣20.1百萬元。下表載列截至所示日期所收購物業管理業務應佔的餘量詳情：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
長沙相成	不適用	5,897	15,390	16,959
山東聯泰	不適用	1,812	9,996	3,146
	不適用	**7,709**	**25,386**	**20,105**

董事已分別就截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動對商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列截至所示日期減值測試主要假設的所有可能變動的敏感度分析及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	截至2018年12月31日	**截至2019年12月31日**	**截至2020年6月30日**
對於長沙相成：			
－年收入增長率	-3%	-8%	-7%
－貼現率	+8%	+23%	+28%
對於山東聯泰：			
－年收入增長率	-1%	-6%	-2%
－貼現率	+3%	+16%	+5%

董事認為，商譽減值測試所用的主要假設相對保守及根據上述敏感度分析及根據香港會計準則第36.143(f)條，董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各個已收購物業管理業務的賬面值超過其可收回金額。董事經參考獨立估值師於截至2019年12月31日及2020年6月30日對可收回金額進行的評估，確定商譽分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日無須作出減值撥備。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一中會計師報告所載綜合財務報表附註18。

存貨

我們的存貨主要包括於提供物業管理服務時持作銷售的停車位及持作消耗的消耗品。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的存貨分別為人民幣65.1百萬元、人民幣128.7百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣133.5百萬元。下表載列我們於截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
停車位	61,123	123,542	130,846	129,192
消耗品	3,938	5,143	3,979	4,264
總計	**65,061**	**128,685**	**134,825**	**133,456**

我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣65.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣128.7百萬元，乃主要由於我們向物業開發商購買更多停車位令中山、秦皇島及長春的停車位存貨增加。我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣128.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣134.8百萬元，乃主要由於我們繼續向物業開發商購買停車位令中山、秦皇島及南京的停車位存貨增加，部份被消耗品減少所抵銷。我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣134.8百萬元略微減少至截至2020年6月30日的人民幣133.5百萬元，乃由於我們於2020年上半年並無購買任何停車位及售出部份停車位。

下表載列截至所示日期我們停車位存貨之賬面值的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	**2018年**	**2019年**	**6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	1,560	65,664	18,598	–
一至兩年	8,537	1,560	55,157	17,940
兩至三年	5,071	7,847	1,560	54,316
三年以上	45,955	48,471	55,531	56,936
總計	**61,123**	**123,542**	**130,846**	**129,192**

我們的停車位存貨位於北京、中山、大連、南京、秦皇島、瀋陽及長春的16個在管住宅物業。於往績記錄期間，我們已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月分別售出96個、100個、274個及19個停車位，各期間的收益分別為人民幣7.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣1.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月，我們每個已售停車位的平均售價為人民幣81,781元、人民幣187,540元、人民幣67,062元及人民幣86,579元。於往績記錄期間，銷售該等停車位的毛利總額分別為人民幣2.4百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣0.6百萬元，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的毛利率分別為30.0%、80.3%、45.2%及35.7%。由於我們的物業管理團隊及財務團隊根據市況嚴格控制售價及銷量，以保證毛利率，因此我們通常錄得相對較高的停車位銷售毛利率。2018年的每個已售停車位的平均售價及毛利率顯著增加，乃主要由於我們於單個停車位售價較高及銷售成本相對較低的北京銷售停車位。我們於北京的停車位的銷售成本低於我們於往績記錄期間銷售的其他停車位的銷售成本，乃由於其由我們於2010年收購，而當時停車位的市價相對較低。

北京停車位的價格多年來迅速上漲，乃由於需求量大且供應有限，導致在北京銷售停車位的平均售價及毛利率明顯較高。於往績記錄期間，我們已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月在北京銷售4個、34個、6個及0個停車位，相關期間的平均售價分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及零，且毛利率分別為71.9%、83.3%、80.8%及零。2019年銷售停車位的整體平均售價及整體毛利率下降乃主要由於在北京銷售的停車位數量減少。於2020年上半年，受COVID-19爆發的影響，我們僅售出19個停車位。因此，每個停車位的平均售價及整體毛利率的任何變化在很大程度上受所售停車位位置構成的影響。2020年上半年每個停車位的平均售價上漲乃主要由於在中山銷售10個停車位，而該地為新開發的住宅物業且其停車位售價較高，2020年上半年銷售停車位的毛利率下降乃主要由於我們在大連等城市銷售若干毛利率相對較低的停車位。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，董事已通過比較停車位的可變現淨值及賬面值對停車位進行評估。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減估計銷售開支之金額，以及估計銷售開支乃經參考接近各結算日的最新售價，或倘並無最新售價，則參考市場上現有的可資比較停車位的售價進行估計。在計算可變現淨值時，估計銷售開支並不重大，原因為該等開支通常極少。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年6月30日，根據我們管理層的估計，我們停車位的可變現淨值分別為人民幣256.7百萬元、人民幣460.5百萬元、人民幣513.8百萬元及人民幣537.4百萬元，均遠高於該等停車位的相應賬面值。根據可變現淨值及我們預期的停車位銷售額，我們的董事認為將不會就停車位計提撥備。

下表載列我們於所示期間的平均存貨周轉天數(1)：

	截至12月31日止年度			截至2020年6月30日止六個月
	2017年	2018年	2019年	
平均存貨周轉天數	621	1,130	1,313	1,560
停車位的平均存貨周轉天數	4,625	9,398	4,651	不適用
消耗品的平均存貨周轉天數	43	60	62	51

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已售或已動用存貨成本再乘以相關期間的天數計算得出。

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。於往績記錄期間，停車位的平均存貨周轉天數顯著增加，乃主要由於我們購買作銷售的停車位數量增加，而後續該等停車位銷量較低。尤其是，我們於2018年12月於中山及長春購買1,255個停車位，而該年我們僅售出100個停車位，導致2018年的周轉天數顯著增加。該項停車位平均存貨周轉天數的計算並不適用於截至2020年6月30日止六個月，此乃由於(i)使用截至2020年6月30日止六個月已售停車位成本的計算與使用年內已售停車位成本並不可比；及(ii)截至2020年6月30日止六個月的已售停車位成本不能作出有意義的年化計算，此乃由於COVID-19的爆發、停車位所處在管物業狀況以及停車位的銷售戰略規劃。截至2020年6月30日止六個月，我們僅出售19個停車位，乃由於(i)我們的銷售活動以及業主及住戶的需求受到COVID-19爆發的不利影響；及(ii)截至2020年6月30日，我們持有的大部分停車位均位於中山及北京的新開發物業中，後續的銷售率較低。該等地方停車位的後續銷售率通常較低，此乃由於(i)於最初幾年，中山等新開發住宅社區的入住率通常較低，且業主及住戶的需求較少；及(ii)我們打算戰略性地控制北京等需求量大的若干城市的停車位的銷量，以最大化我們的銷售溢價。儘管於往績記錄期間停車位的周轉天數明顯較高，但董事們預計於五年內出售截至2020年6月30日存貨中持有的大部分停車位。

截至2020年6月30日，存貨中的大部分停車位均位於中山多個新開發的住宅物業及北京的住宅物業。根據中國指數研究院的資料，新開發住宅物業初期的入住率通常較低，該入住率將隨時間逐漸增加，並於約四至五年內達到80%至90%。此外，住宅物業中的物業單位與停車位數量之間通常存有差距，其導致對住宅社區內停車位的需求旺盛。中山的住宅物業已於2017年至2019年交付予我們，預計該等住宅物業於2022年至2024年的入住率將提高至85%至90%。因此，我們計劃於2022年開始入住率預計較高時大規模出售中山的該等新開發住宅物業中的停車位。我們將實施一系列措施，以促進停車位的銷售，包括但不限於(i)定期收集及分析潛在客戶的相關資料，以制定銷售計劃及策略；(ii)透過一線員工與目標客戶保持緊密聯繫；(iii)加強控制及管理社區內的臨時停車位，以增加車主購買停車位的需求；(iv)透過設定關鍵績效指標及提高一線銷售員工的銷售獎勵機制，加強銷售管理；(v)推出不同的團購方案，以吸引潛在客戶，例如團購計劃、節假日特別優惠及物業管理費返還等。根據對中山相關住宅物業停車位的預期需求及住宅物業入住率的預期增長以及促進措施，董事認為該等停車位可於五年內出售。根據中國指數研究院的資料，按北京市交通委員會的數據，截至2017年、2018年及2019年12月31日，北京的汽車數量分別為5.9百萬輛、6.1百萬輛及6.4百萬輛，而相關期間已登記的停車位數量分別僅為2.1百萬個、1.9百萬個及1.7百萬個，表明汽車與停車位數量之間存在巨大差距，導致北京對停車位的需求很高。鑒於北京停車位供應短缺而需求強勁，及根據我們於北京出售停車位的往績記錄，董事認為北京的停車位價格將於未來數年繼續上漲，於五年內出售有關停車位預計不會有任何困難。此外，自2020年及截至最後實際可行日期以來，我們並未購買任何額外的停車位，且日後亦不打算自物業開發商進一步購買停車位，我們的董事認為，我們將能夠按照銷售計劃售出我們截至2020年6月30日的大多數庫存停車位。

截至2020年10月31日，人民幣10.7百萬元，或截至2020年6月30日我們存貨總額的8.0%已於隨後動用或出售，其中人民幣6.4百萬元，或我們停車位的5.0%已於隨後出售，且我們的所有消耗品隨後已獲動用。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據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。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣243.8百萬元、人民幣345.7百萬元、人民幣363.7百萬元及人民幣469.4百萬元。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們按包幹制提供的物業管理服務以及增值服務。包幹制物業管理服務收入及增值服務收入乃根據相關服務協議的條款獲取。我們通常就所提供之物業管理服務向業主或住戶發出一份繳費通知單，該等物業管理服務收入須於發出繳費通知單後支付。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會就非業主增值服務授予物業管理服務客戶不超過60天的信貸期。

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項：				
關聯方	63,951	92,179	108,458	108,757
第三方	225,443	320,353	333,638	450,240
	289,394	412,532	442,096	558,997
應收票據：				
關聯方	–	–	2,025	2,908
第三方	–	–	–	–
	289,394	412,532	444,121	561,905
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備：				
關聯方	(18)	(26)	(31)	(29)
第三方	(45,561)	(66,822)	(80,431)	(92,440)
	(45,579)	(66,848)	(80,462)	(92,469)
貿易應收款項及應收票據淨額	**243,815**	**345,684**	**363,659**	**469,436**

於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2017年12月31日的人民幣289.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣412.5百萬元，乃主要由於來自第三方及關聯方的貿易應收款項及應收票據隨著我們增加在管建築面積(通過收購附屬公司及增加非業主增值服務)而增加所致。於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2018年12月31日的人民幣412.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣444.1百萬元，乃主要由於來自關聯方及第三方的貿易應收款項及應收票據增加(與我們的業務增長一致)所致。於作出貿易應收款項及應收票據減值撥備前，貿易應收款項及應收票據由截至2019年12月31日的人民幣444.1百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣561.9百萬元，乃主要由於(i)我們不斷擴大我們的物業管理服務業務；及(ii)主要因若干業主及住戶傾向於集中於年底繳費的付款方式及COVID-19爆發的影響，導致2020年上半年業主及住戶的物業管理費收款進度放緩。

應收票據為基於發行日期賬齡為六個月的商業承兑票據。我們通常自關聯方處獲得承兑票據作為提供物業工程服務的結算款。

我們尋求對未償還貿易應收款項及應收票據保持嚴格控制。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及應收票據(扣除減值撥備)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	186,409	276,747	291,077	391,193
一至兩年	44,472	49,337	50,573	54,584
兩至三年	11,934	18,096	20,195	23,152
三年以上	1,000	1,504	1,814	507
總計	**243,815**	**345,684**	**363,659**	**469,436**

下表載列截至所示日期按客戶類型劃分的貿易應收款項及應收票據(扣除減值撥備)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日							
	2017年		2018年		2019年		截至2020年6月30日	
	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方	關聯方	第三方
	人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元*	
一年以內	49,364	137,045	86,900	189,847	101,574	189,503	106,345	284,848
一至兩年	9,026	35,446	2,457	46,880	7,730	42,843	4,038	50,546
兩至三年	4,543	7,391	1,292	16,804	672	19,523	1,151	22,001
三年以上	1,000	–	1,504	–	476	1,338	102	405
總計	**63,933**	**179,882**	**92,153**	**253,531**	**110,452**	**253,207**	**111,636**	**357,800**

下表載列截至所示日期按業務線劃分的貿易應收款項及應收票據(扣除減值撥備)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日											
	2017年			2018年			2019年			截至2020年6月30日		
	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務	物業管理服務	非業主增值服務	社區增值服務
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	143,460	42,414	535	181,757	94,172	818	195,439	94,171	1,467	265,009	116,182	10,002
一至兩年	42,240	1,855	377	47,806	1,531	–	41,985	8,588	–	47,374	7,210	–
兩至三年	11,934	–	–	17,825	148	123	20,096	99	–	20,827	2,325	–
三年以上	1,000	–	–	1,504	–	–	1,814	–	–	507	–	–
總計	**198,634**	**44,269**	**912**	**248,892**	**95,851**	**941**	**259,334**	**102,858**	**1,467**	**333,717**	**125,717**	**10,002**

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
平均貿易應收款項及應收票據周轉天數(1)	77	80	85	101
關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數(2)	100	90	99	103
第三方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數(3)	70	77	82	101

附註：

(1) 一定期間的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。

(2) 一定期間的關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以應收關聯方貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內來自關聯方的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。

(3) 一定期間的第三方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數乃以應收第三方貿易應收款項及應收票據的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內來自第三方的收入，再乘以相關期內的日數計算得出。

平均貿易應收款項及應收票據周轉天數表示我們自客戶收取提供服務的款項所需的平均時間。我們的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數由2017年的77天增至2018年的80天，並進一步增至2019年的85天，主要由於應收業主及住戶的貿易應收款項及應收票據收款較慢。我們的平均貿易應收款項及應收票據周轉天數由2019年的85天增至2020年首六個月的101天，乃由於若干業主及住戶的付款方式，我們通常會在與整年相比較的上半年錄得更高的周轉天數，且受COVID-19疫情影響，我們向業主及住戶收取物業管理費的進度較慢。

於往績記錄期間，關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數較第三方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數為長，主要是由於所提供服務的性質不同。應收關聯方貿易應收款項及應收票據主要產生自所提供的非業主增值服務，客戶通常按季度或年度基準或於有關項目完成後結清款項，視乎所涉及服務的類型而定；而應收第三方貿易應收款項及應收票據主要包括來自個人業主及住戶的物業管理費，其通常會在較短時間內結清款項。我們的董事認為，考慮到關聯方的信譽及過往收款記錄，關聯方平均貿易應收款項及應收票據周轉天數相對較長並未亦不會使我們面臨重大信貸風險。於往績記錄期間，我們在收取應收關聯方貿易應收款項及應收票據方面並未遇到任何困難。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，一年以上未償還的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣101.0百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣168.8百萬元，分別佔扣除減值撥備前貿易應收款項及應收票據的34.9%、32.4%、34.0%及30.0%。於往績記錄期間，逾期一年以上的未償還貿易應收款項及應收票據整體增加主要是由於若干第三方業主及住戶累計長期拖欠物業管理服務費。該等賬齡較長的貿易應收款項及應收票據乃主要由於(i)天津的部分住宅物業的業主及住戶並無按時支付物業管理費的慣例；及(ii)分散在不同城市的100多處住宅物業的其他業主或住戶未能按時繳納物業管理費。由於遠洋集團的內部業務重組，我們於2015年自遠洋集團的若干附屬公司接管天津的住宅物業。在此之前，該等附屬公司負責物業開發及物業管理，並不過多注重物業管理費的收取。於2015年，遠洋集團對物業管理進行統一管理，並將天津的住宅物業交由我們管理。我們於開始管理該等物業後，已制定若干措施提升收取物業管理費的及時性，包括但不限於發出繳費通知

單。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」一節。下表載列截至所示日期歸屬於天津物業之賬齡超過一年的貿易應收款項及應收票據(減值撥備前後)基於發票日期及到期日的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
減值撥備前				
一至兩年	16,337	23,012	18,927	20,503
兩至三年	8,532	14,405	14,755	17,034
三年以上	12,656	20,167	26,527	32,155
天津的貿易應收款項及應收票據總額	**37,525**	**57,584**	**60,209**	**69,692**
減值撥備後				
一至兩年	11,849	16,863	13,831	16,184
兩至三年	4,228	7,271	7,721	8,640
三年以上	–	–	768	232
天津的貿易應收款項及應收票據總淨額	**16,077**	**24,134**	**22,320**	**25,056**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們採用簡化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，該準則允許使用貿易應收款項及應收票據存續期的預期虧損撥備。我們計提貿易應收款項及應收票據減值撥備，且我們的管理層會定期根據收回款項的可能性對逾期應收款項減值作出判斷。於往績記錄期間，我們根據共同信貸風險特徵及賬齡，使用適當組別分類之撥備矩陣計提減值撥備。撥備矩陣依據於具類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據的預期年期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計進行調整。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已分別對貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣45.6百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣80.5百萬元及人民幣92.5百萬元，其中分別就上述天津及其他住宅物業的若干業主及住戶賬齡一年以上的貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣43.6百萬元、人民幣64.9百萬元、人民幣78.5百

萬元及人民幣90.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們已分別對關聯方的貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣18,000元、人民幣26,000元、人民幣31,000元及人民幣29,000元，並分別就第三方的貿易應收款項及應收票據總額計提撥備人民幣45.6百萬元、人民幣66.8百萬元、人民幣80.4百萬元及人民幣92.4百萬元。

賬齡超過一年的應收第三方的貿易應收款項及應收票據(扣除減值撥備)由截至2017年12月31日的人民幣42.8百萬元逐步增加至截至2020年6月30日的人民幣73.0百萬元，此乃主要由於因我們不斷擴充管理組合併擴大我們的在管建築面積，導致未能及時向我們繳納物業管理費的業主或住戶的數量增多。尤其是，該等貿易應收款項及應收票據於截至2018年12月31日大幅增加，原因為自2016年起交付予我們的物業數量增加及該等新交付物業的部分業主及住戶未能及時向我們支付物業費，導致截至2018年12月31日賬齡超過一至兩年及兩至三年的貿易應收款項及應收票據的淨額增加。我們已根據三年內收回款項的平均過往可能性及撥備矩陣(乃基於共享信貸風險特徵及賬齡)對應收第三方的貿易應收款項及應收票據總額計提減值撥備，其中任何賬齡三年以上的貿易應收款項及應收票據將全面減值，隨後已結算者除外。我們的董事認為無需就應收第三方的貿易應收款項及應收票據(扣除減值撥備)計提額外撥備，原因為我們正試圖透過不同方法收回尚未償還的物業管理費，且其已於其後三年內結清。截至2020年10月31日，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日賬齡超過一年的貿易應收款項及應收票據淨額的112.8%、95.5%、51.2%及30.2%已於其後結清。

根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作，聯席保薦人並不知悉任何可能令聯席保薦人對董事有關貿易應收款項及應收票據減值撥備之意見有異議的事項。

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據的減值虧損撥備變動：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於期初	26,162	45,579	66,848	80,462
於損益確認的虧損準備撥備	19,531	23,959	14,186	14,139
虧損撥備撇銷	(114)	(2,690)	(572)	(2,132)
於期末	**45,579**	**66,848**	**80,462**	**92,469**

我們於初始確認應收款項後考慮違約的可能性，並基於可用的合理且具支持性的前瞻性資料和各種因素持續評估各報告期是否存在信貸風險大幅增加的情況。於確定我們貿易應收款項及應收票據的可回收性時，我們會估計可收回金額，其中會考慮後續結算情況、過往撇銷經驗及住戶的管理費收回率等估計應收款項之未來現金流量等一系列因素。

我們已制定及實施適用於關聯方及第三方的多項措施以加快收回貿易應收款項及應收票據，及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、短訊或我們的在線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。我們亦可能就任何延期支付物業管理費徵收違約金。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及應收票據虧損撥備時，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，我們會將應收款項截至報告日期的違約風險與其截至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及應收票據方面並無面臨任何重大困難。

截至2020年10月31日，人民幣199.0百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應收款項及應收票據總額中的35.4%已於隨後結算。就關聯方而言，截至2020年10月31日，人民幣98.5百萬元或我們截至2020年6月30日的應收關聯方貿易應收款項及應收票據總額中的88.1%已於隨後結算。就第三方而言，截至2020年10月31日，人民幣100.5百萬元或我們截至2020年6月30日的應收第三方貿易應收款項及應收票據總額中的22.3%已於隨後結算。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項包括向供應商預付款項、其他應收款項及預付稅項，該等款項總額於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日分別為人民幣81.3百萬元、人民幣3,176.3百萬元、人民幣94.3百萬元及人民幣90.7百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的預付稅項分別為人民幣5.3百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣1.5百萬元。

預付款項

預付款項主要指(i)與公共區域設施水電費有關的預付款項；(ii)租金預付款項；及(iii)就工程及維修服務向供應商支付的材料預付款項。

下表載列截至所示日期我們預付款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方	100	112	231	708
第三方	13,001	11,207	15,528	8,256
	13,101	**11,319**	**15,759**	**8,964**

我們的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣13.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣11.3百萬元，乃主要由於於2017年支付收購北京百思得的代價分類為預付款項且隨後於2018年完成後轉撥至於合營企業的投資導致預付款項減少所致。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣11.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣15.8百萬元，乃主要由於我們辦公室及員工宿舍的租金的預付款項增加所致。我們的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣15.8百萬元減少至截至2020年6月30日的人民幣9.0百萬元，乃主要由於水電費預付款項減少，由於我們一般於各年末預付水電費，於2020年上半年產生預付水電費攤銷。

其他應收款項

其他應收款項主要指(i)墊款予遠洋(中國)；(ii)代業主及住戶支付的款項(與水電費有關)及維修及保養資金；(iii)參與招標及投標過程以獲取項目的按金；及(iv)其他(包括就我們的日常運營(如差旅及業務娛樂津貼)向僱員支付的備用金)。

下表載列截至所示日期我們其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方	1,950	3,107,448	12,639	15,832
代業主支付的款項	44,952	44,577	45,672	45,476
按金	4,715	6,265	11,121	10,070
其他	11,370	5,015	6,587	9,660
	62,987	3,163,305	76,019	81,038
減：其他應收款項減值撥備	(35)	(894)	(832)	(778)
其他應收款項淨額	**62,952**	**3,162,411**	**75,187**	**80,260**

於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣63.0百萬元大幅增加至截至2018年12月31日的人民幣3,163.3百萬元，乃主要由於我們向遠洋(中國)作出墊款(非貿易性質)導致應收關聯方的其他應收款項增加人民幣3,105.5百萬元所致。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣3,163.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣76.0百萬元，乃主要由於遠洋(中國)已於2019年償還了墊款導致應收關聯方的其他應收款項減少人民幣3,094.8百萬元所致。於作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣76.0百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣81.0百萬元，乃主要由於(i)我們已代其支付若干水電費導致應收關聯方的其他應收款項增加人民幣3.2百萬元；及(ii)為支付日常運營使得我們向僱員提供更多備用金，導致其他款項增加人民幣3.1百萬元。

貿易及其他應付款項

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(包括購買水電暖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90天的信貸期。下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方	9,547	35,683	22,130	21,073
第三方	201,968	198,639	231,767	239,583
	211,515	**234,322**	**253,897**	**260,656**

貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣211.5百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣234.3百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣253.9百萬元，乃主要由於我們的業務擴展所致，反映(i)我們於2017年末收購兩間附屬公司及於2018年初收購兩間附屬公司；(ii)向第三方服務提供商購買的分包服務增加；及(iii)就業務營運增加購買水電暖。貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣253.9百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣260.7百萬元，乃由於我們繼續擴展業務。

下表載列我們截至所示日期按發票日期劃分的貿易應付款項以及我們於所示期間的平均貿易應付款項周轉天數的賬齡分析：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至6月30日／截至該日止六個月
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	186,192	227,268	250,093	250,110
一至兩年	19,164	5,510	3,050	9,698
兩至三年	6,159	1,445	576	575
三年以上	–	99	178	273
	211,515	**234,322**	**253,897**	**260,656**
平均貿易應付款項周轉天數(1)	74	63	61	72

附註：

(1) 一定期間的平均貿易應付款項周轉天數乃以貿易應付款項的期初及期末結餘的算術平均值除以相關期內的銷售成本，再乘以相關期內的天數計算得出。

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。自2017年至2019年，平均貿易應付款項周轉天數普遍減少，乃主要反映我們在加快內部付款程序以及與我們的供應商及分包商結算方面所作的努力。我們的平均貿易應付賬款周轉天數從2019年的61天略增至截至2020年6月30日止六個月的72天，主要是由於2020年上半年COVID-19爆發導致與供應商的購買及結算普遍放緩。

截至2020年10月31日，人民幣153.7百萬元或我們截至2020年6月30日的貿易應付款項總額中的59.0%已於隨後結算。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項指：(i)應付第三方的其他應付款項；(ii)應付關聯方的其他應付款項；(iii)應付股息；(iv)應付利息；(v)應付薪金及(vi)其他應付税項。應付第三方的其他應付款項主要指：(i)代表業主及住戶收取的款項，主要來自向業主及住戶收取未向相關政府機關支付的水電費；及(ii)業主及住戶主要就室內裝修及居民通行證支付的按金。應付關聯方的其他應付款項主要與(i)遠洋集團在非貿易性質中央現金管理下為我們的日常運作提供的墊款；及(ii)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。

下表載列截至所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應付款項				
－關聯方	28,345	41,348	166,123	493,099
－按金	115,265	115,701	111,007	117,100
－代業主收取的款項	106,441	88,818	94,907	91,586
－其他	26,318	38,401	37,391	52,989
	276,369	284,268	409,428	754,774
應付股息				
－關聯方	–	–	–	162,385
－非控股股東	–	–	–	5,145
	–	–	–	167,530
應付利息				
－關聯方	–	–	1,600	–
－第三方	–	38,772	34,784	33,028
	–	38,772	36,384	33,028
應計薪金	92,892	85,018	99,545	63,616
其他應付税項	4,724	7,661	8,477	10,674
總計	**373,985**	**415,719**	**553,834**	**1,029,622**

我們的應計費用及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣374.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣415.7百萬元，乃主要由於(i)就資產支持證券應付第三方的利息增加人民幣38.8百萬元；(ii)應付關聯方的其他應付款項增加人民幣13.0百萬元；及(iii)其他增加人民幣12.1百萬元。我們的應計費用及其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣415.7百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣553.8百萬元，乃主要由於(i)應付關聯方的其他應付款項(主要包括關聯方墊款)增加人民幣124.8百萬元；及(ii)我們為業務擴張增聘僱員導致應計薪資增加人民幣14.5百萬元，部份被資產支持證券的本金減少導致的應付利息減少人民幣2.4百萬元所抵銷。我們的應計費用及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣553.8百萬元增加至截至2020年6月30日的人民幣1,029.6百萬元，乃主要由於(i)應付遠洋集團及非控股股東的股息增加人民幣167.5百萬元；及(ii)於2020年上半年有關日常營運的遠洋集團墊款增加導致應付關聯方的其他應付款項增加人民幣327.0百萬元，部份被我們於截至2019年12月31日向僱員支付大部份應計薪資，導致應計薪資減少人民幣35.9百萬元及我們已於2020年上半年償還自遠洋(中國)的借款及部份資產支持證券的本金導致應付利息減少人民幣3.4百萬元所抵銷。

合約負債

於往績記錄期間，合約負債指我們向客戶提供合約物業管理服務及社區增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於往績記錄期間，若干業主、住戶、停車位擁有人及承租人預付相關物業管理費、停車管理費或停車位租金，導致合約負債。於往績記錄期間，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合約負債分別為人民幣247.1百萬元、人民幣293.8百萬元、人民幣304.1百萬元及人民幣336.7百萬元。所有合約負債均於一年內到期。於往績記錄期間，我們合約負債的增加乃主要由於我們業務增長所致。截至2020年10月31日，截至2020年6月30日人民幣226.9百萬元(或67.4%)的合約負債其後已獲動用。

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員工宿舍及辦公室，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。租賃合約通常訂有二至五年的固定期限，並具有續簽選擇權。於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日的流動租賃負債分別為人民幣7.2百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣5.1百萬元，而我們的非流動租賃負債分別為人民幣8.2百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣4.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，租賃負債普遍減少乃主要由於我們現有租賃的剩餘租期縮短所致。我們截至2020年6月30日止六個月的租賃負債增加乃由於我們為我們的北京總部簽訂了新的租賃協議。

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、辦公設備及車輛)；(ii)購買無形資產(例如計算機軟件)；(iii)收購附屬公司(即山東聯泰、長沙相成、遠洋南通及杭州新時代)；及(iv)投資於合營企業(即北京百思得科技)。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
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
添置物業、廠房及設備	11,741	13,973	11,182	1,598
添置無形資產	1,708	11,777	3,029	131
收購附屬公司(扣除現金)	–	69,506	–	–
收購合營企業	3,900	16,600	–	–
	17,349	**111,856**	**14,211**	**1,729**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020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21.1百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣25.3百萬元及人民幣21.9百萬元，主要包括電子設備、租賃物業裝修、辦公設備及車輛。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們無形資產的賬面值分別為人民幣3.4百萬元、人民幣117.1百萬元、人民幣112.4百萬元及人民幣108.7百萬元。無形資產指計算機軟件、商標、物業管理合約及客戶關係以及商譽。

於2017年11月，我們以代價人民幣2.7百萬元收購遠洋南通60%的股權，及以代價人民幣5.6百萬元收購杭州新時代60%的股權。於2018年3月，我們以代價人民幣50.6百萬元收購山東聯泰物業服務有限公司80%的股權，及以代價人民幣40.3百萬元收購長沙相成60%的股權。該四間公司自此成為我們的附屬公司。

於2018年1月，我們以代價人民幣20.5百萬元自獨立第三方收購北京百思得科技30%的股權，北京百思得科技自此成為我們的合營企業。

有關我們於往績記錄期間使用資本開支的更多資料，請參閱上文「－流動資金及資本資源－投資活動所得現金流量」一節。

我們目前預期截至2020年12月31日止年度的資本開支為人民幣204.3百萬元，其中，人民幣185.0百萬元及人民幣8.1百萬元已於截至最後實際可行日期分別用於支付與重組有關的款項及收購兩間合營企業，而餘下金額已及將主要用於購買物業、廠房及設備及無形資產。

資本承擔

資本承擔指截至報告期末已訂約但尚未產生的資本開支。截至2020年6月30日，我們並無任何資本承擔。

或有負債

截至最後實際可行日期，我們並無承擔有關任何第三方付款責任的任何重大或有負債或未償還擔保。

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)購買計算機軟件；(iv)購買停車位；(v)中間控股公司的墊款、向及自中間控股公司的貸款及利息收入及開支；及(vi)主要管理人員薪酬。

提供服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向關聯方(即遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司))提供的服務(即物業管理服務及非業主增值服務)分別合共為人民幣252.8百萬元、人民幣316.0百萬元、人民幣373.5百萬元及人民幣196.4百萬元。

購買貨品及服務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向關聯方購買貨品及服務的金額分別為人民幣8.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣116.3百萬元及人民幣47.7百萬元。這些主要包括購買餐飲服務及工程服務。

租賃開支

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們自關聯方租賃若干物業的開支分別為人民幣3.5百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣1.8百萬元。

購買計算機軟件

截至2018年12月31日止年度，我們自遠洋控制的實體北京億街區電子商務有限公司購買包括APP在內的若干計算機軟件，金額為人民幣8.6百萬元。

購買停車位

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向遠洋集團購買中山、秦皇島、長春及南京的若干停車位，金額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣4.8百萬元。

應付款項、貸款及財務收入以及開支

截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團向遠洋(中國)提供若干計息貸款，金額合計分別為人民幣3,158.0百萬元及人民幣2,856.0百萬元，用於其營運現金需求及業務發展(「**相關貸款**」)。作為遠洋(中國)的附屬公司及根據其資本管理計劃，我們已與一家中國第三方投資銀行及經紀公司訂立一項資產支持證券安排，將我們收取若干在管物業的物業管理費的權利證券化，而我們於優先級資產支持證券下的支付義務由遠洋(中國)提供擔保。截至最後實際可行日期，該等資產支持證券及擔保已贖回及解除。由於遠洋集團欲(i)增強其資產流動性；(ii)相對更為靈活的動用所得款項(較銀行貸款而言)；及(iii)拓寬其融資渠道並增強其於資本市場中的品牌名聲及知名度，因此，除傳統銀行貸款外，遠洋集團通過我們發行的資產支持證券自我們獲取資金。遠洋集團擬優化其資產結構並降低其融資成本。2018年的貸款年利率為8.04%，而2019年的貸款年利率為8.04%，這符合我們的資本管理政策。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們應收關連方的相關貸款產生的利息收入分別為零、人民幣107.0百萬元、人民幣214.3百萬元及人民幣98.5百萬元。所有該等利息收入均屬非經常性質，且我們日後並不打算訂立類似安排。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－於往績記錄期間應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性」一節。遠洋(中國)已於2018年償還相關貸款人民幣3,158.0百萬元及於截至2020年6月30日止六個月償還相關貸款人民幣306.0百萬元。截至2020年9月30日，遠洋(中國)已悉數償還剩餘相關貸款。

據中國法律顧問告知，根據中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，僅有金融機構可合法從事授出貸款的業務，而屬非金融機構的公司間貸款則被禁止。中國人民銀行可對貸款方處以相等於事先貸款活動所得收入(即所收取利息)之一至五倍的罰款。據我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們處以罰款的可能性甚微。

我們的中國法律顧問進一步告知，根據於2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日修訂並於2020年8月20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》(「**規定**」)，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的借款協議屬合法(導致合同法及《規定》所提出的無效合同情況除外)，而倘於簽署借款協議時，有關貸款(包括任何逾期利率、違約金及任何其他費用)的總年利率不超過全國銀行間同業拆借中心於每月第20日發佈的中國一年期貸款市場利率的四倍，中國法院亦將支持公司對貸款利息進行申索。根據《規定》，倘有關借款產生於2019年8月20日之前，可參考原告起訴時中國一年期貸款市場利率的四倍釐定受保護的利率上限。經董事確認，相關貸款的年利率並無且將不會超過截至相關日期中國一年期貸款市場利率的四倍，以及據我們的中國法律顧問告知，我們向遠洋(中國)提供相關貸款根據規定屬合法有效。

截至2017年及2018年12月31日止年度，北京駿德向我們的附屬公司北京遠和提供若干計息貸款，金額合計分別為人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，用於其營運現金需求及業務發展。該等貸款年利率為8.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，相關貸款的財務開支分別為人民幣61,000元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.6百萬元。我們已於2020年上半年獲悉數償還有關貸款。

截至2018年12月31日止年度，我們向遠洋(中國)提供人民幣3,089.2百萬元的墊款(有關墊款為免息)，所有墊款均已於2019年償還。

主要管理人員薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，我們向我們的主要管理人員、執行董事及獨立非執行董事提供薪酬，其中包括薪金、花紅及其他福利，金額合計分別為人民幣7.0百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣3.1百萬元。

與關聯方結餘

下表載列截至所示日期我們與關聯方的結餘明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項				
－應收貸款及利息	–	–	2,856,000	2,654,381
－貿易應收款項及應收票據	63,951	92,179	110,483	111,665
－其他應收款項	1,950	3,107,448	12,639	15,832
－預付款項	100	112	231	708
	66,001	**3,199,739**	**2,979,353**	**2,782,586**
應付關聯方款項				
－其他應付款項	28,345	41,348	166,123	493,099
－應付股息	–	–	–	162,385
－貿易應付款項	9,547	35,683	22,130	21,073
－合約負債	6,386	3,534	12,214	10,196
－應付利息	–	–	1,600	–
－其他借款	10,000	20,000	20,000	–
	54,278	**100,565**	**222,067**	**686,753**

該等關聯方交易乃根據我們與有關關聯方協定的條款進行。我們的董事確認，上述於往績記錄期間的所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映我們的未來表現。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中會計師報告所載之綜合財務報表附註37。

資產負債表外交易

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表外安排或於任何非綜合實體(其向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或為我們提供租賃、對沖或研發服務)擁有任何可變權益。

主要財務比率

下表載列截至所示日期或期間本集團的若干財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至6月30日／截至該日止六個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率[(1)]	1.3	0.7	0.7	1.0
速動比率[(2)]	1.2	0.6	0.6	1.0
權益回報率[(3)]*(%)*	28.2	27.2	46.6	不適用
總資產回報率[(4)]*(%)*	8.4	3.3	4.9	不適用
資本負債比率[(5)]*(%)*	不適用	454.5	483.1	439.9

附註：

(1) 流動比率乃按截至所示日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(2) 速動比率乃按截至所示日期的流動資產總額減存貨再除以流動負債總額計算。

(3) 權益回報率乃按年內溢利除以相關年度的總權益期末結餘再乘以100%計算。

(4) 總資產回報率乃按年內溢利除以相關年度的資產總額期末結餘再乘以100%計算。

(5) 資本負債比率乃按債務淨額(借款及租賃負債總額減現金及現金等價物)除以截至所示日期的總權益再乘以100%計算。

流動比率及速動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的流動比率分別為1.3、0.7、0.7及1.0，而截至該等日期的速動比率則分別為1.2、0.6、0.6及1.0。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，速動比率與流動比率十分接近，原因為截至該等日期我們的存貨數量相對較少。我們的流動比率及速動比率分別由截至2017年12月31日的1.3及1.2降至截至2018年12月31日的0.7及0.6，乃主要由於上述投資活動動用現金致使我們的現金及現金等價物減少，而同時，借款以及貿易及其他應付款項增加。截至2019年12月31日，我們的流動比率及速動比率較2018年12月31日保持穩定，分別為0.7及0.6。我們的流動比率及速動比率分別由截至2019年12月31日的0.7及0.6上升至截至2020年6月30日的1.0及1.0，乃主要由於流動資產增加(原因為我們期望遠洋(中國)於上市前償還所有待還貸款且應收遠洋(中國)非即期貸款及利息於截至2020年6月30日成為流動資產)。

權益回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的權益回報率分別為28.2%、27.2%及46.6%。我們的權益回報率由2017年的28.2%略微下降至2018年的27.2%，主要由於總權益有所增加。我們的權益回報率由2018年的27.2%大幅上升至2019年的46.6%，主要由於(i)業務拓展導致年內溢利增加及(ii)總權益減少(原因為我們於2019年宣派及派付股息)所致。上述計算方法不適用於截至2020年6月30日止六個月，原因為(i)使用截至2020年6月30日止六個月的溢利的計算與使用年內溢利並不可比；(ii)由於我們所管理物業項目數目的差異以及客戶對我們增值服務的需求波動，截至2020年6月30日止六個月的溢利無法按有意義的年化率計算。

總資產回報率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的總資產回報率分別為8.4%、3.3%及4.9%。我們的總資產回報率由2017年的8.4%下降至2018年的3.3%，主要由於與於2018年向遠洋(中國)作出墊款有關的非流動其他應收款項增加導致我們的非流動資產大幅增加。我們的總資產回報率由2018年的3.3%上升至2019年的4.9%，主要由於(i)業務拓展導致年內溢利增加及(ii)資產總額略微減少(原因為我們於2019年就我們向遠洋(中國)作出的墊款自其收到預付款項)所致。上述計算方法不適用於截至2020年6月30日止六個月，原因為(i)使用截至2020年6月30日止六個月的溢利的計算與使用年內溢利並不可比；(ii)由於我們所管理物業項目數目的差異以及客戶對我們增值服務的需求波動，截至2020年6月30日止六個月的溢利無法按有意義的年化率計算。

資本負債比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，我們的資本負債比率分別為零、454.5%、483.1%及439.9%。我們截至2017年12月31日的資本負債比率為零，乃由於我們處於淨現金狀況。由於我們於2018年發行資產支持證券合共人民幣3,152.7百萬元，且北京駿德已於2018年向北京遠和提供貸款人民幣10.0百萬元，故我們的資本負債比率由截至2017年12月31日的零大幅上升至截至2018年12月31日的454.5%。我們的資本負債比率由截至2018年12月31日的454.5%進一步上升至截至2019年12月31日的483.1%，乃主要由於我們已於2019年宣派及派付股息致使總權益減少。我們的資本負債比率由截至2019年12月31日的483.1%減少至截至2020年6月30日的439.9%，乃主要由於遠洋(中國)於截至2020年6月30日止六個月向我們償還部份貸款致使債務淨額減少，使得截至2020年6月30日的現金及現金等價物增加。

於往績記錄期間，我們已充分利用2018年發行資產支持證券的所得款項向遠洋(中國)提供貸款。因此，我們錄得與資產支持證券有關的大額財務開支及與所提供貸款有關的利息收入。假設該等資產支持證券已自我們的淨債務中扣除，及該等財務開支及利息收入已自我們的財務業績扣除，我們於截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日處於淨現金狀況，我們截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的總權益分別為人民幣511.1百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣365.9百萬元，我們截至有關日期的資產負債比率分別為零、零及零。

有關財務風險的定量及定性披露

於正常業務過程中，我們面臨各種財務風險，主要包括公平值利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們的董事檢討並議定用於管理該等風險的政策。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一中會計師報告所載之綜合財務報表附註3。

公平值利率風險

我們的利率風險來自應收關聯方非即期貸款及利息以及借款。應收關聯方貸款及利息以及定息借款令我們面臨公平值利率風險。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨利率風險的影響。我們現時並無使用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

信貸風險

我們面臨與我們的貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、現金及現金等價物、受限制銀行存款以及應收關聯方貸款及利息有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值即為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現金存款有關的重大信貸風險，原因為大部份該等存款存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。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，且並無集中信貸風險。對於貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方貸款及利息，我們已實施監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。我們會根據客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶的信用質量。此外，我們會根據歷史結算記錄及經驗並就前瞻性資料作出調整而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。為將信貸風險降至最低，我們的管理層基於撥備矩陣，對來自第三方的貿易應收款項及應收票據以及其他應收款基於預期信貸虧損模式個別或集體地進行減值評估，並根據預期信用損失模型對來自關聯方的貸款及應收利息進行12個月預期損失的減值評估。就此，我們的董事認為，我們的信貸風險已大幅降低。

我們會於初步確認資產時考慮違約的可能性，並會持續評估各報告期的信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們會將資產截至報告日期的違約風險與其截至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。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表附註3.1.2。

流動資金風險

為管理流動資金風險，我們會監控及維持管理層認為充足合理的現金及現金等價物水平，以便為我們的營運撥資並減輕現金流量波動所帶來影響。因此，我們通過現有融資來源(例如經營活動所得現金及外部融資)來保持資金的靈活性。計及現有可用的銀行融資及經營活動所得現金流量，我們的董事認為，我們將有足夠來源來滿足未來12個月的現時需求。有關我們金融負債到期情況的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表附註3.1.3。

股息及股息政策

於往績記錄期間，我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日已分別宣派股息人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣292.1百萬元，其中人民幣83.2百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣294.9百萬元及人民幣124.6百萬元已結清。餘下已宣派股息預計將於上市前結清。在組織章程細則及公司法條文的規限下，我們目前計劃自截至2020年12月31日止年度起向股東分派不少於25%的本公司擁有人應佔年度溢利。

然而，任何股息宣派須由我們的董事決定，並視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合同限制(如有)及我們董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，任何股息宣派、派付及其金額須遵循：(i)我們的組織章程細則條文，其規定我們股東可在股東大會批准任何末期股息；及(ii)開曼群島公司法，其准許股息自公司的溢利或(在具備公司法所規定的償還能力的情況下)其股份溢價賬的進賬款項派付。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。日後任何股息宣派及派付將由我們的董事酌情決定並可能須取得我們股東的批准。根據適用中國法律，我們在中國的各附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除税後溢利。

可供分派儲備

本公司的可供分派儲備指儲備及保留盈利。截至2020年6月30日，本公司的可供分配儲備達人民幣190.1百萬元，其可供分派予股東。

物業估值對賬

戴德梁行有限公司已對我們截至2020年9月30日的選定物業權益進行估值。更多資料請參閱本招股說明書附錄三所載估值報告。

下表載列我們選定物業截至2020年6月30日的賬面淨值(見本招股章程附錄一所載會計師報告附註16及附註21)與本招股章程附錄三所載截至2020年9月30日的物業估值報告的對賬。

	投資物業	存貨	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
我們選定物業截至2020年6月30日的賬面淨值	73,300	51,852	125,152
減：自2020年7月1日至2020年9月30日期間的折舊	–	–	–
我們選定物業截至2020年9月30日的賬面淨值	73,300	51,852	125,152
截至2020年9月30日的估值盈餘淨額	–	1,548	1,548
截至2020年9月30日的估值	**73,300**	**53,400**	**126,700**

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，並載入下文以就全球發售對截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響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2020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2020年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元(1)	*人民幣千元(2)*	*人民幣千元*	*人民幣元(3)*	*港元(4)*
按發售價每股發售股份5.50港元計算	250,218	1,309,969	1,560,187	1.32	1.55
按發售價每股發售股份6.70港元計算	250,218	1,603,092	1,853,310	1.57	1.85

附註：

(1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表，乃以截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣358,921,000元為基準，分別就截至2020年6月30日人民幣108,703,000元的其他無形資產作出調整。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股發售股份5.50港元或6.70港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及本公司就全球發售應付的其他相關估計開支(不包括於2020年6月30日前計入綜合全面收益表的上市開支人民幣16,333,000元)，且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贖回股份的一般授權可能配發及發行或贖回的任何股份。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於2020年11月25日設定的現行匯率1.00港元兑人民幣0.84820元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兑換為人民幣或根本無法兑換，反之亦然。

(3) 用於計算本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目，乃以「股本」一節所載倘全球發售於2020年6月30日已完成時緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的1,184,000,000股股份為基準。其未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或贖回股份的一般授權可能配發及發行或贖回的任何股份。

(4) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按中國人民銀行於2020年11月25日設定的現行匯率人民幣1.00元兑1.18港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本無法兑換，反之亦然。

(5) 本集團未經審核備考經調整總綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2020年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

上市開支

於往績記錄期間，我們已產生上市開支人民幣16.5百萬元，其中人民幣16.3百萬元已於綜合全面收益表扣除，餘下金額人民幣0.2百萬元入賬列作預付款項，將於上市後與股份溢價抵銷。於全球發售完成前，我們預期進一步產生上市開支(包括包銷費用)約人民幣74.8百萬元(基於全球發售指示性發售價範圍的中位數計算及假設超額配股權並未獲行使)，其中估計金額約人民幣21.4百萬元預計將於截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，而估計金額約人民幣53.4百萬元預計將於截至2020年12月31日止年度撥充資本。我們的上市開支總額(包括包銷費用)預計約為人民幣91.3百萬元，約佔全球發售所得款項總額的6.0%(基於全球發售指示性發售價範圍的中位數並假設超額配股權未獲行使)。我們預計，該等上市開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績產生重大影響。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團的收益模式、成本架構及在管建築面積並無重大變動。以下載列2020年6月30日後有關我們業務的若干主要發展情況及財務狀況：

- 於2020年8月21日，我們與遠洋資本有限公司(遠洋的一間聯營公司)訂立一份戰略合作協議，為其房地產項目(包括每年新增不少於約2.0百萬平方米合約建築面積的商寫物業、工業園、物流中心及數據中心)提供定制化物業管理服務。

- 於2020年8月21日，我們與遠洋(中國)、華住企業管理有限公司(中國領先的酒店運營商)及城家酒店管理有限公司(中國服務公寓運營商)訂立另一份戰略合作協議。根據該協議，(其中包括)我們將為華住企業管理有限公司及城家酒店管理有限公司的物業提供物業管理服務。

- 截至2020年9月30日，遠洋(中國)已悉數償還我們於2019年向彼等提供的貸款。

- 截至2020年10月31日，我們已獲得12份新的物業管理合約。其中六份來自遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)(包括五個住宅物業及一個商寫物業)，合約建築面積約為0.7百萬平方米，其餘六份來自其他第三方(包括

三個住宅物業以及三個公共及其他物業），合約建築面積約為1.2百萬平方米。其中六份新的物業管理合約（所有住宅物業）是通過招標方式獲得，其餘則透過商業談判獲得。截至2020年10月31日，所有該等物業尚未交付予管理層。

- 截至最後實際可行日期，我們擁有77個由遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東已訂約但尚未交付或完全交付的物業，總儲備建築面積為16.0百萬平方米。

- 截至最後實際可行日期，我們已贖回所有資產支持證券，並已解除相關擔保。

爆發COVID-19的影響

由新型冠狀病毒引起的呼吸道疾病爆發最早於2019年底爆發，並在中國乃至全球範圍內不斷擴大。截至最後實際可行日期，COVID-19已遍及中國以及全球其他國家和地區，引致大量人員傷亡和感染病例。自COVID-19爆發以來，中國政府採取了一系列措施以預防和控制肺炎疫情，包括但不限於封鎖措施、旅行限制、限制企業復工、對新建和現有建築工地的施工進度進行管理及控制以及要求對感染病例及任何疑似感染病例進行強制隔離。

除我們收取物業管理費的及時性受到影響外，鑒於我們持續錄得收入穩定增長，COVID-19疫情過去及日後對我們物業管理服務的負面影響均微乎其微。詳情請參閱「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費－收取及支付物業管理費」一節。

就我們的非業主增值服務而言，為應對於2020年上半年爆發的COVID-19疫情，客戶暫停營運，導致部分物業開發項目的建設、銷售和營銷活動及交付有所延遲，致使我們來自非業主增值服務的收入下降，包括於2020年上半年來自交付前服務的收入與2019年同期相比下降12.2%。然而，我們的諮詢服務收入略有增長。

就我們的社區增值服務而言，我們來自社區增值服務的收入增長相對較慢，歸因於來自社區資產增值服務的收入增加10.3%，部分被受COVID-19疫情影響，相關增值

服務的需求減少，導致2020年上半年的社區生活服務及物業經紀服務的收入較2019年同期分別下降12.9%及31.3%所抵銷。

於2020年上半年，由於我們一直專注於在我們的在管物業中實施及加強衛生及預防措施，且受COVID-19爆發的影響，取消了大部分社區活動，我們產生較少的銷售及營銷開支。

我們的董事確認，COVID-19的爆發不會對我們的持續業務經營和可持續性產生重大不利影響，因為(i)物業管理行業是一個涉及社區必需品服務的行業；(ii)於疫情爆發期間，我們的僱員及分包商的工人在履行其工作職責方面並未受到重大干擾；(iii)我們能夠履行我們在所有現有物業管理服務合約及其他業務合約項下的義務；(iv)遠洋集團及其他第三方所開發的在建物業的交付日期並未或預計不會嚴重延遲；及(v)本集團有足夠的現金及現金等價物維持我們的經營。倘我們在極少數情況下因COVID-19疫情(無論由於政府政策或我們無法控制的任何其他原因)而被迫減少或暫停部分業務營運，經計及(i)我們的現金及現金等價物，包括經營活動產生的預期現金；(ii)全球發售預期所得款項淨額的10%指定用作營運資金及一般公司用途；(iii)流動資產變現；(iv)我們可獲得的額外財務資源；(v)貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項根據過往結算模式的估計結算；及(vi)貿易應付款項及借款到期時的估計結算，我們的董事認為，我們將擁有足夠的營運資金，以滿足本招股章程日期後至少13個月的當前資金需求。

有關進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」一節。

無重大不利變動

我們的董事已確認，自2020年6月30日以來及直至本招股章程日期，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將對本招股章程附錄一會計師報告所載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

我們的董事已確認，截至最後實際可行日期，假設股份已於該日在聯交所上市，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」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份6.10港元(即指示性發售價範圍每股5.50港元至6.70港元的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的所有包銷費用及估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，我們預期將自全球發售收取的所得款項淨額合共為1,697.9百萬港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%或1,018.8百萬港元將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並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40%或679.2百萬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、地域覆蓋範圍，增加在管物業類型的多樣化；及(ii)約20%或339.6百萬港元將用於收購或投資可與我們的增值服務形成互補的公司的多數股權，包括但不限於提供物業租賃及銷售代理業務、停車場管理、食品及生鮮供應鏈、居家生活服務及公共場所管理相關服務的公司，增強我們為業主及住戶提供增值服務的能力，豐富我們的增值服務收入來源。

  當我們評估於物業管理公司的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)在管建築面積不少於3.0百萬平方米；(b)於最近財政年度的年收益不低於人民幣50.0百萬元；(c)於最近財政年度的年度淨利潤率不低於6.0%；(d)於經濟發達地區(如京津冀地區、環渤海地區、長三角地區、大灣區及華中及華西)擁有在管物業；及(e)在客戶及業內擁有知名品牌及良好企業信譽。根據中國指數研究院的資料，2019年，在物業管理公司中，在管建築面積不少於3.0百萬平方米且年收益不少於人民幣50.0百萬元的參與者超逾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，且有關收購有望

改善我們收益及純利的財務表現。我們計劃收購目標公司的多數股權，且預計我們的合約建築面積及由其他第三方開發物業所得收益將隨投資及收購而增加。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，我們尚未物色到或致力於任何收購目標。假設本公司將按固定於發售價範圍中位數的發售價收取及使用全球發售所得款項淨額，及基於(i)遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東經考慮遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東的土地儲備及未來物業開發計劃、歷史增長趨勢及與遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東訂立的現有物業管理合約後於未來三年開發或擁有及交付的物業項目的預期建築面積；及(ii)經考慮我們努力及計劃通過購買獨立第三方開發商新開發的物業管理項目擴大獨立第三方開發商開發的項目組合及第三方物業管理公司的戰略收購後，獨立第三方客戶對物業管理服務需求的預期增長，據估計，遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)及其主要股東開發或擁有的物業應佔物業管理服務所得收入及合約建築面積將分別佔我們截至2023年12月31日止年度估計總收入及總合約建築面積的約52.7%及40.2%。該估計乃根據管理層現時的預期而編製，受各種風險、假設及不確定性影響；

- 約20%或339.6百萬港元將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區，以提高我們物業管理服務及社區增值服務的運營效率及用戶體驗，其中(i)約3.0%或50.9百萬港元將用於升級我們的智能門禁系統；(ii)約5.0%或84.9百萬港元將用於升級我們的智能停車場管理系統；(iii)約4.0%或67.9百萬港元將用於升級我們的視頻監控系統；(iv)約4.0%或67.9百萬港元將用於升級我們的網絡基礎設施；及(v)約4.0%或67.9百萬港元將用於升級我們的設備及設施監控系統，該系統用於智能管理我們在管社區內的設備及設施。各系統的所得款項淨額擬用作總預計升級成本，包括(i)所產生的固定成本(不論所升級物業數量)，如軟件成本及開發軟件的勞工成本；及(ii)可變成本(其因所升級物業的規模及數量而異)，如硬件、接口及建築材料成本。升級的預期成本乃根據自潛在供應商獲得的當前報價或可用市價估計。

下表載列將予升級的各個系統詳情：

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年6月30日的現有覆蓋率	擬定覆蓋率及時間表
智能門禁系統.....	• 業主及住戶的出入口設置人臉識別 • 入口處設置面部溫度測量，確保社區安全 • 支持多種方式進入，包括藍牙、電子通行證、准入卡等	35.9%	2023年年底前75.0%
智能停車場管理系統	• 住宅社區及停車場出入口設置可視對講機，以確保駕駛員可直接呼叫中控室 • 識別車牌及在線支付，以減少安保需求及降低勞工成本	52.7%	2023年年底前75.0%
視頻監控系統.....	• 對主要區域實行實時遠程視頻監控 • 對緊急事件提供遠程指揮，以提高效率 • 遠程巡視，以降低管理成本，提高巡視的有效性與及時性 • 防墜物子系統，使用視頻監控技術及AI智能算法以制止及回顧落體行為	26.7%	2023年年底前75.0%

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年6月30日的現有覆蓋率	擬定覆蓋率及時間表
網絡基礎設施.....	• 路燈子系統，對路燈實行遠程控制，例如通過集中規劃及控制設置路燈的運行時間，此舉可實現在管物業中路燈的節能降耗 • 綠化灌溉子系統，通過使用綠化灑水噴頭實現自動噴淋，並使用微型氣象站、滴灌、噴頭、遠端自動閥等各類設備或技術，降低對人工的依賴 • 電子客戶服務前台，通過一體機實現遠程客戶服務 • AI智能指令巡檢子系統，使用遠程視頻監控技術及AI智能算法自動巡檢。其亦可預設一條固定的巡檢路徑並分析巡查機器人的行為，從而實現有序的遠程巡檢、緊急情況的即時警報及工作指令處理	26.7%	2023年年底前75.0%

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年6月30日的現有覆蓋率	擬定覆蓋率及時間表
設備及設施監控系統	• 使巡檢系統與智能門禁系統同步，以實現實時上傳巡檢數據 • 井蓋系統，利用地磁感測器收集有關井蓋位移及傾斜的數據。該感測器採用自適應檢測算法，可動態追踪井蓋的傾斜度變化，進行分析及判斷，並將有關分析及判斷上傳至系統中 • 升級EBA系統，覆蓋更為全面的檢測點並實時上傳所採集的數據	26.7%	2023年年底前75.0%

董事相信，該等系統升級可推動我們智慧社區的發展、通過遠程控制及實時數據採集與分析提高運營效率，並通過更為便捷省時的准入系統提升使用者體驗；

- 約10%或169.8百萬港元將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施，其中(i)約3.0%或50.9百萬港元將用於進一步開發社區雲服務平台，旨在提高我們滿足業主及住戶多樣化需求的能力並提升我們的服務質素；(ii)約3.0%或50.9百萬港元將用於構建及／或開發提供社區增值服務的經營管理系統，便於我們在各社區內有效分配資源；(iii)約2.0%或34.0百萬港元將用於構建及／或開發我們的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並優化各個業務部門的資料管理及使用；及(iv)約2.0%或34.0百萬港元將用於構建及／或開發我們的財務相關系統，旨在完善與資本管理有關之系統的財務相關資料自動化，如預算、支出及開支。用於各信息技術系統的所得款項淨額擬用作設立及開發預計成本，包括軟件、服務器及網絡成本以及員工成本及外包服務費，該等成本乃根據自潛在供應商獲得的現有報價或可用市價估計。

下表載列將予建立及／或開發的各個信息技術系統詳情：

主要系統	所涉及信息技術系統	預計推出時間
社區雲服務平台.....	• 進一步開發我們的「億家生活」線上服務平台，該平台將涵蓋線上身份認證及支付、智能門禁以及使用清潔及家政服務等不同功能，從而推動業主及居民使用物業管理服務及社區增值服務 • 進一步開發我們的「億管家」平台，其將推動我們對員工及所提供的物業管理服務的管理 • 進一步開發具備實時監控、視頻監視及數據分析功能的EBA系統	不適用
社區增值服務營運管理系統.....	• 建立及開發營運管理系統，以管理社區增值服務(例如租賃停車位、廣告位及物業)的各種增值資源，以提高資源利用率及促進戰略的制定 • 進一步開發我們的智能停車場管理系統，並使營運數據與雲平台同步來減少對人工的需求及降低我們的營運成本 • 進一步開發我們的「億空間」系統，以便用戶通過易於使用的界面管理所保存的物業及提高我們的營運效率 • 進一步開發我們的「億家修」系統，以更好地管理客戶需求及分配工作訂單以及更好地跟踪產品及服務記錄	於2021年上半年建立營運管理系統

主要系統	所涉及信息技術系統	預計推出時間
內部信息共享平台及數據庫.....	• 建立及開發內部信息共享平台及數據庫，其將整合來自各種系統的所有社區數據、業務數據、過程數據及公開數據，並標準化與項目、預算、採購、合約、內部政策等有關的各種數據	於2022年上半年建立內部信息共享平台
		於2022年上半年建立ESB系統
	• 建立並進一步開發企業服務總線系統(「**ESB系統**」)，其將作為我們的流程系統與各種業務系統之間的連接中心。相關ESB系統將標準化數據傳輸格式、過程及方法，從而降低系統對接成本以及提高數據傳輸及跨系統對接的效率	
	• 進一步開發我們的內部管理系統，包括CRM系統、BPM系統、人力資源系統等，以利用可輕易獲得的全面線上數據來提高我們的內部營運效率	
	• 進一步開發我們的大數據顯示系統，其能夠收集及標準化所有分公司及附屬公司的數據、顯示實時運行狀況，並預測及分析各種業務運行數據	
財務相關系統.....	• 就所有財務相關數據設立及開發數控(「**NC**」)數據共享平台	於2021年下半年建立NC財務數據共享平台
	• 進一步開發包含不同模塊(涵蓋項目資源管理、財務管理及生成財務報表)的N9財務系統	於2021年下半年建立N9財務數據平台
	• 就所有業務服務的數據收集、儲存及共享建立及深入開發N9財務數據平台並與所有其他數據共享平台進行對接	

董事相信，上述信息技術系統的建立及開發可提升我們的數字化水平及完善我們的內部信息技術基礎設施，該設施對開發智能社區至關重要。我們擬不斷深入開發及升級我們所有的信息技術系統，該等系統預計將透過內部員工及聘請第三方信息技術服務提供商建立及／或開發；及

- 約10%或169.8百萬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。

倘發售價定於指示性發售價範圍的上限或下限，經扣除我們就全球發售應付的所有包銷費用及估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，全球發售估計所得款項淨額將分別增加至約1,870.7百萬港元或減少至約1,525.2百萬港元。於此情況下，我們將就上述目的按比例調整所得款項淨額的擬定用途。

倘超額配股權獲悉數行使，假設每股發售價為6.10港元(即指示性發售價範圍的中位數)，則全球發售估計所得款項淨額將增加至約1,961.5百萬港元。倘發售價定於指示性發售價範圍的上限或下限，則全球發售估計所得款項淨額(包括行使超額配股權的所得款項淨額)將分別增加至約2,160.2百萬港元或減少至約1,762.7百萬港元。在各情況下，我們將就上述目的按比例調整所得款項淨額的擬定用途。

倘全球發售的所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過不同渠道，包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款，撥付有關差額(倘適用)。假如我們的董事決定將擬定使用的所得款項大幅重新調配至本集團其他業務計劃及／或新項目，及／或上述所得款項用途有任何重大變更，我們將適時刊發合適的公告。

倘全球發售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存置於香港及／或中國的持牌銀行或金融機構作短期存款。

基石配售

我們已與下文所載的基石投資者(統稱「**基石投資者**」,各為「**基石投資者**」)訂立基石投資協議,基石投資者已同意在若干條件的規限下按發售價認購總額相當於120百萬美元(或相當於約930.1百萬港元,按1.00美元兑7.7508港元的匯率計算)的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)(「**基石配售**」)。

假設發售價為5.50港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限),基石投資者將予認購的發售股份總數將為169,106,000股,佔資本化發行及全球發售完成後已發行及發行在外股份約14.28%(假設超額配股權未獲行使)。

假設發售價為6.10港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數),基石投資者將予認購的發售股份總數將為152,472,500股,佔資本化發行及全球發售完成後已發行及發行在外股份約12.88%(假設超額配股權未獲行使)。

假設發售價為6.70港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限),基石投資者將予認購的發售股份總數將為138,818,000股,佔資本化發行及全球發售完成後已發行及發行在外股份約11.72%(假設超額配股權未獲行使)。

本公司認為,基石投資者為信譽良好的知名投資者,而基石配售可被視為基石投資者對本集團作為中國綜合物業管理服務提供商的聲譽及價值的認可,以及彼等對本集團業務及未來前景的信心。

就本公司所深知,(i)各基石投資者並非現有股東,且獨立於本公司、關連人士及彼等的聯繫人;(ii)我們通過包銷商引薦與各基石投資者結識;(iii)各基石投資者(Keltic除外)預計將利用其內部資源為其各自基石投資提供資金;(iv)基石投資者根據基石配售認購發售股份概無獲本公司、任何董事、本公司最高行政人員、任何控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接提供資金;(v)基石投資者概無習慣受本公司、任何董事、本公司最高行政人員、任何控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示而對發

售股份進行收購、出售、表決或其他處置；(vi)本集團與各基石投資者並無任何附屬協議或安排；及(vii)除按發售價保證分配有關發售股份外，概無任何基石投資者已獲及將獲優待。

基石投資者購入的發售股份將與當時已發行及將於聯交所上市的繳足股份享有同等權益，並將計入本公司的公眾持股量。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會向董事局委派任何代表或成為我們的主要股東。概無向基石投資者授出任何特別權利以作為基石配售的一部分。

各基石投資者根據基石配售認購的發售股份的投資金額將於上市日期上午八時正或之前(香港時間)支付。待妥為付款後，基石投資者認購的發售股份將於上市日期交付。根據本公司、有關聯席全球協調人(倘適用)及基石投資者(Hillhouse Funds及Keltic除外)訂立的基石投資協議，本公司及聯席全球協調人可全權酌情決定於上市日期之後的日期(「**延遲交付日**」)交付基石投資者認購的全部或部分股份，惟延遲交付日不得晚於可行使超額配股權的最後日期之後十(10)個營業日。作出該遞延交付安排將有助於國際發售的超額分配。概無基石投資者可延遲付款結算，但仍須於股份開始在聯交所買賣前就相關發售股份支付款項。有關超額配股權及穩定價格經辦人採取的穩定價格行動的詳情，請分別參閱本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格行動」章節。

倘香港公開發售獲超額認購，基礎投資者將認購的發售股份數目或會受國際發售與香港公開發售間的股份重新分配影響。倘香港公開發售的發售股份總需求符合本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」載列的情況，各基石投資者認購的發售股份數目可能按比例減少，以滿足香港公開發售項下的公眾需求。

基石投資者將獲分配的發售股份實際數目的詳情將於本公司於2020年12月16日(星期三)或前後刊發的香港公開發售分配結果公告內披露。

基石投資者

下文所載的有關基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供。

淡水泉(香港)

淡水泉(香港)投資管理有限公司(「**淡水泉(香港)**」)為一家於香港註冊成立的有限公司,主要從事資產管理。其為投資經理或投資顧問,對(i) Springs China Opportunities Master Fund、Springs Opportunities Fund LP、Springs Capital SPC－Springs Maple SP、Springs Capital SPC－OO CHINA A SP、Springs Capital SPC－Optima SP;及(ii)由淡水泉(香港)管理及分管理的若干賬戶具有全權酌情投資權。

國華人壽保險

國華人壽保險股份有限公司(「**國華人壽保險**」)為一間於中國註冊成立的公司。國華人壽保險成立於2007年,目前由天茂實業集團股份有限公司(「**天茂實業**」)持有51%的股份,並由六名中小股東持有49%的股份。國華人壽保險為個人及家庭提供全方位的個人安全及投資以及理財產品及服務。所提供的產品符合客戶於兒童及青少年、女性及高收入人群等市場分部的不同要求。除了年金及參與產品等傳統人壽產品外,國華人壽保險亦提供其他產品,包括健康險及意外險。天茂實業為一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號:000627),主要從事醫藥、化工及保險行業。

Hillhouse Funds

Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment L.P.(「**Hillhouse Funds**」)為根據開曼群島法例設立的有限合夥企業。Hillhouse Capital Advisors, Ltd.(「**Hillhouse Capital**」)為Gaoling Fund, L.P.的獨家投資管理人及YHG Investment L.P.的普通合夥人。

Hillhouse Capital成立於2005年,是一家由投資專業人士及營運行政人員組成的環球企業,專注於建立及投資實現可持續增長的優質商業特許經營機構。獨立的專有研究及行業專長,結合世界一流的運營及管理能力,是Hillhouse Capital投資方式的關鍵。Hillhouse Capital與傑出企業家及管理團隊合作創造價值,通常專注創新及技術革新。Hillhouse Capital於不同股權投資階段投資於醫療保健、消費、TMT、先進製造業、金融及商業服務行業的企業。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。

奧陸資本

奧陸資本有限公司(「**奧陸資本**」)為OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP(「**奧陸基金**」)的授權代理人兼投資經理,而奧陸基金為Oscar and Partners Capital (Cayman) SPC的獨立投資組合,Oscar and Partners Capital (Cayman) SPC為一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司並登記為獨立投資組合公司。

奧陸資本為一家於香港註冊成立的有限公司。其為可在香港進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團,惟受限於以下條件(i)其只能向專業投資者(定義見證券及期貨條例)提供服務;及(ii)其不得持有客戶資產(定義見證券及期貨條例)。

奧陸資本負責管理奧陸基金及相關獨立投資組合的資產投資、銷售及再投資,並在管理協議條款的規限下,根據董事的整體控制及監督,對其擁有全權酌情投資管理權。

奧陸資本為機構客戶管理資產組合。奧陸資本負責管理奧陸基金的資產及相關獨立投資組合的資產投資、銷售及再投資。奧陸資本代表全球30多個投資者管理資產,包括機構投資者、家族辦公室、高資產淨值個人及主要業務為房地產行業的公司。

Franchise Fund LP

Franchise Fund LP(其前身實體為Franchise Fund Ltd,成立於2014年)為一個價值導向的長／短期對沖基金,由Wang Shihong先生於2020年成立。Wang先生於2011年至2014年曾任Hillhouse Capital的投資組合經理,Hillhouse Capital是一家具有悠久成功歷史的長期／短期投資公司。彼常駐北京,主要專注於中國的金融及房地產行業。Franchise Fund LP有意投資於大型企業的初期階段,該等企業具有創新理念、巨大經濟堡壘、強有力的組織及利潤合理安全的高內部回報率。Franchise Fund LP運用基本的、自下而上的方法專注於互聯網、軟件、消費者、醫療保健、房地產及金融領域。

永倫基業

永倫基業有限公司(「**永倫基業**」)為一間投資公司及永倫企業有限公司(「**永倫企業**」)的全資附屬公司。永倫企業的業務包括投資控股、提供租賃管理服務及用於租賃目的的物業投資,且為通過永倫集團的附屬公司物業投資業務控股的旗艦公司。永倫集團為一間於香港成立的多元化業務公司集團,主要從事物業投資、放款以及提供酒店及物業管理服務業務。

倫耀基先生為永倫企業的控股股東。倫先生為聯交所主板上市公司茂盛控股有限公司(股份代號：22)的主席兼執行董事，亦為永倫集團各公司的董事。倫先生於香港的物業投資、融資及管理方面擁有豐富經驗。

Keltic

Keltic Investment (HK) Ltd.(「**Keltic**」)為一間總部位於香港的投資管理公司，從事基金及二級市場證券投資以及為其加拿大附屬公司募集資金。Keltic於香港或美國的一級及二級市場採用購買及投資股權的主要投資策略，專注於房地產項目、融資服務及項目開發及管理行業。深圳凱爾漢湘實業有限公司(「**深圳凱爾**」)為Keltic的唯一股東，該公司於2016年9月28日於中國成立，註冊資本為人民幣250百萬元。根據東方雨虹的2020年第三季度報告，深圳凱爾的控股股東李衛國先生亦為北京東方雨虹防水技術股份有限公司(「**東方雨虹**」)，一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：SZ002271)的主席及25.93%的股東。東方雨虹是一家防水系統提供商，致力於開發、生產及銷售用於樓宇及防水工程的新型防水材料，目前乃遠洋集團的供應商。

Keltic預計將利用其內部資源及可能通過自我們的聯席賬簿管理人之一絲路國際資本有限公司(「**絲路**」)獲得外部融資為其基石投資提供資金。貸款(如獲得)將按經公平磋商後的一般商業條款發放，絲路並無提供其他直接或間接利益。融資乃於絲路的一般及正常業務過程中提供。Keltic將認購或購買的發售股份可能質押予絲路作為貸款融資的抵押品。根據融資安排，Keltic須向絲路履行其義務，因此，倘發生若干常見違約事件，絲路將有權根據有關抵押通過分撥或止贖隨時執行相關發售股份的擔保權益，惟絲路承諾不會於上市日期後六個月日期前出售相關發售股份除外。

鄭賢方

鄭賢方先生於建築材料技術及相關行業擁有逾18年投資、頂層設計、策略及經營管理經驗。鄭先生現任金橙(深圳)股權投資基金管理有限公司(「**金橙**」)的監事，亦為其實際控制人。金橙主要從事向客戶提供各種綜合金融服務，且為已向中國證券投資基金業協會備案的私募配售管理人。

此外，鄭先生現任四川省威盾新材料有限公司監事，該公司於中國成立，主要從事防水材料的研發、生產、銷售及建設。

下表載列基石配售的詳情：

基石投資者	投資金額（美元）[1]	相當於港元[2]	將於購買的發售股份數目[3]	佔發售股份總數的概約百分比（假設超額配股權未獲行使）	佔發售股份總數的概約百分比（假設超額配股權獲悉數行使）	佔國際發售股份總數的概約百分比（假設超額配股權未獲行使）	佔國際發售股份總數的概約百分比（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的概約百分比（假設超額配股權未獲行使）	佔緊隨全球發售完成後已發行股份的概約百分比（假設超額配股權獲悉數行使）
			根據發售價5.50港元（即發售價範圍的下限）						
淡水泉（香港）	40,000,000	310,032,000	56,369,000	19.04%	16.56%	21.16%	18.14%	4.76%	4.59%
國華人壽保險	10,000,000	77,508,000	14,092,000	4.76%	4.14%	5.29%	4.53%	1.19%	1.15%
Hillhouse Funds	5,000,000	38,754,000	7,046,000	2.38%	2.07%	2.64%	2.27%	0.60%	0.57%
奧陸資本	10,000,000	77,508,000	14,092,000	4.76%	4.14%	5.29%	4.53%	1.19%	1.15%
Franchise Fund LP	10,000,000	77,508,000	14,092,000	4.76%	4.14%	5.29%	4.53%	1.19%	1.15%
永倫基業	20,000,000	155,016,000	28,184,500	9.52%	8.28%	10.58%	9.07%	2.38%	2.29%
Keltic	20,000,000	155,016,000	28,184,500	9.52%	8.28%	10.58%	9.07%	2.38%	2.29%
鄭賢方	5,000,000	38,754,000	7,046,000	2.38%	2.07%	2.64%	2.27%	0.60%	0.57%
總計	**120,000,000**	**930,096,000**	**169,106,000**	**57.13%**	**49.68%**	**63.48%**	**54.41%**	**14.28%**	**13.77%**
			根據發售價6.10港元（即發售價範圍的中位數）						
淡水泉（香港）	40,000,000	310,032,000	50,824,500	17.17%	14.93%	19.08%	16.35%	4.29%	4.14%
國華人壽保險	10,000,000	77,508,000	12,706,000	4.29%	3.73%	4.77%	4.09%	1.07%	1.03%
Hillhouse Funds	5,000,000	38,754,000	6,353,000	2.15%	1.87%	2.38%	2.04%	0.54%	0.52%
奧陸資本	10,000,000	77,508,000	12,706,000	4.29%	3.73%	4.77%	4.09%	1.07%	1.03%
Franchise Fund LP	10,000,000	77,508,000	12,706,000	4.29%	3.73%	4.77%	4.09%	1.07%	1.03%
永倫基業	20,000,000	155,016,000	25,412,000	8.59%	7.47%	9.54%	8.18%	2.15%	2.07%
Keltic	20,000,000	155,016,000	25,412,000	8.59%	7.47%	9.54%	8.18%	2.15%	2.07%
鄭賢方	5,000,000	38,754,000	6,353,000	2.15%	1.87%	2.38%	2.04%	0.54%	0.52%
總計	**120,000,000**	**930,096,000**	**152,472,500**	**51.51%**	**44.79%**	**57.23%**	**49.06%**	**12.88%**	**12.41%**
			根據發售價6.70港元（即發售價範圍的上限）						
淡水泉（香港）	40,000,000	310,032,000	46,273,000	15.63%	13.59%	17.37%	14.89%	3.91%	3.77%
國華人壽保險	10,000,000	77,508,000	11,568,000	3.91%	3.40%	4.34%	3.72%	0.98%	0.94%
Hillhouse Funds	5,000,000	38,754,000	5,784,000	1.95%	1.70%	2.17%	1.86%	0.49%	0.47%
奧陸資本	10,000,000	77,508,000	11,568,000	3.91%	3.40%	4.34%	3.72%	0.98%	0.94%
Franchise Fund LP	10,000,000	77,508,000	11,568,000	3.91%	3.40%	4.34%	3.72%	0.98%	0.94%
永倫基業	20,000,000	155,016,000	23,136,500	7.82%	6.80%	8.68%	7.44%	1.95%	1.88%
Keltic	20,000,000	155,016,000	23,136,500	7.82%	6.80%	8.68%	7.44%	1.95%	1.88%
鄭賢方	5,000,000	38,754,000	5,784,000	1.95%	1.70%	2.17%	1.86%	0.49%	0.47%
總計	**120,000,000**	**930,096,000**	**138,818,000**	**46.90%**	**40.78%**	**52.11%**	**44.66%**	**11.72%**	**11.30%**

附註：

(1) 投資金額不包括基石投資者就所認購發售股份將予支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

(2) 按1.00美元兑7.7508港元的匯率計算。

(3) 須向下約整至最接近500股股份的完整買賣單位。

先決條件

各基石投資者根據各基石投資協議認購發售股份的責任，須待(其中包括)下列先決條件達成後方告作實：

(a) 已訂立包銷協議且於不遲於當中所載時間及日期生效及成為無條件(根據其各自原有條款或其後經相關訂約方協議豁免或修改)，且上述包銷協議並無予以終止；

(b) 本公司及聯席全球協調人(代其本身及全球發售的包銷商)已協定發售價；

(c) 聯交所已批准股份(包括各基石投資者將予認購的股份)上市及買賣，並已授出其他適用豁免及批准，且並無於開始在聯交所買賣股份前撤回有關批准、許可或豁免；

(d) 任何政府機關概無實施或頒佈法律以禁止完成全球發售或本節項下擬進行的交易，亦無具司法管轄權的法院頒發生效的命令或禁制令阻止或禁止完成該交易；及

(e) 各基石投資者及本公司於相關基石投資協議項下的各項聲明、保證、承諾及承認在各重大方面均屬真實準確且並無誤導，以及本公司及有關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議。

限制基石投資者出售

各基石投資者已同意，未經本公司及聯席全球協調人事先書面同意，其將不會，並將促使其全資附屬公司或持有其全部股權的實體(如適用)(根據相關基石投資協議，有關基石投資者已向其轉讓所購買的任何股份)不會於上市日期後六個月期間內任何時間直接或間接：

(a) 以任何方式出售(定義見相關基石投資協議)其認購的任何股份(「**相關股份**」)或持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；

(b) 允許其本身進行其最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則);或

(c) 直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效果的任何交易。

香港包銷商

香港包銷商

花旗環球金融亞洲有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
農銀國際證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
中信里昂證券有限公司
招銀國際融資有限公司
海通國際證券有限公司
工銀國際證券有限公司
絲路國際資本有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
佳富達證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商於有條件的基礎上悉數包銷。國際發售則預期由國際包銷商悉數包銷。倘因任何理由，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

全球發售包括初步提呈發售29,600,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈發售266,400,000股國際發售股份的國際發售，在任何情況下均可根據「全球發售的架構」所述的基準重新分配，並視乎超額配股權行使與否而定(倘為國際發售)。

包銷安排及費用

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、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按發售價初步提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待(a)聯交所批准根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)在聯交所主板上市及買賣，且該批准並未遭撤回及(b)達成香港包銷協議所載的若干其他條件後，香港包銷商同意各自(但非共同)根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，促使認購人認購；或倘未能實現，則自行按彼等各自的適用比例認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的条件和前提下，方可作實。

終止理由

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可全權酌情決定即時終止香港包銷協議，倘於上市日期上午八時正前任何時間：

(a) 下列事件發展、發生、存在或生效：

(i) 涉及或影響香港、中國、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)、開曼群島、日本或新加坡(統稱為「**有關司法權區**」)的任何法院或任何主管機關頒佈任何新法例或規例，或現行法例或規例發生任何變動或涉及潛在變動的發展，或其詮釋或應用發生任何變動或涉及潛在變動的發展；

(ii) 於任何有關司法權區的地方、全國、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣、信貸或市場事宜或狀況、股本證券，外匯管控，任何貨幣，買賣結算系統或其他金融市場(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)發生任何變動或涉及潛在變動或發展的發展，或導致或可能導致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，或港元價值與美元掛鈎或港元或人民幣兑任何外幣貶值的制度變動；

(iii) 任何有關司法權區的商業銀行活動全面停頓(由相關主管機關實施或宣佈)，或任何有關司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事宜的任何中斷；

(iv) 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、新加坡證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實施或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；

(v) 任何有關司法權區出現涉及稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資規例(包括但不限於港元或人民幣兑任何外幣貶值)的變動或發展，從而對於股份的投資產生不利影響；

(vi) 本集團任何成員公司的資產、負債、溢利、虧損、盈利、經營業績、業務表現、財務或交易狀況、情況或前景發生任何不利變動或涉及任何潛在不利變動的發展；

(vii) 涉及或直接或間接影響任何有關司法權區的任何性質為不可抗力的一項或一系列事件(包括但不限於任何天災、政府行動、宣佈進入地區、全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、暴亂、公眾騷亂、民變、火災、水災、爆炸、流行病、傳染病、疾病爆發，升級，不利突變或加劇(包括但不限於COVID-19、非典型肺炎、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H7N9或有關／變種疾病)、經濟制裁、敵對行為的爆發或升級(不論是否宣戰)、地震、恐怖主義、罷工、勞資糾紛或停工)，惟就於香港包銷協議日期存在的流行病、傳染病、疾病爆發，民變、公眾騷亂、敵對行為而言，聯席全球協調人(代表香港包銷商)只有其全權認為(合理行事)有關事件出現升級或於香港包銷協議日期並無下文第(1)至(4)段所述任何影響的有關事件於香港包銷協議日期後出現任何有關影響，方有權根據該條款終止香港包銷協議；

(viii) 本招股章程「風險因素」一節所述的任何風險實際發生；

(ix) 本集團任何成員公司或任何董事面臨或被提起任何訴訟或申索；

(x) 任何董事被控可起訴罪行或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與本公司的管理；

(xi) 任何有關司法權區的任何機構開始對本集團任何成員公司或任何董事進行任何調查或採取其他行動，或宣佈有意對本集團任何成員公司或任何董事進行調查或採取其他行動，

(xii) 根據任何制裁法律或法規由或對任何有關司法權區直接或間接實施制裁或撤回於香港包銷協議日期存在的貿易特權(不論以何種形式)；

(xiii) 本集團任何成員公司或任何董事違反公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、《中華人民共和國公司法》、上市規則或其他適用法律；

(xiv) 本招股章程、**白色**、**黃色**或**綠色**申請表格(或與擬提呈發售發售股份有關的任何其他文件)或全球發售任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；

(xv) 除獲聯席全球協調人事先書面同意外，本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發出或被要求就提呈發售發售股份刊發本招股章程、申請表格、初步發售通函或最終發售通函或其他文件的任何補充或修訂；

(xvi) 命令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排或訂立債務償還安排或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人管理本集團任何成員公司的全部或部份資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似情況；或

(xvii) 任何債權人於債務指定到期日前有效要求償還或支付本集團任何成員公司的或本集團任何成員公司須就此負責的任何債務，

而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權及絕對酌情認為，上述事件個別或整體：

(1) 對或將對或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或條件、財務或其他情況或表現產生重大不利影響；

(2) 已經或將會或可能對全球發售順利進行、香港公開發售的申請水平、所申請或接納或認購或購買的發售股份水平或發售股份的分銷產生重大不利影響；

(3) 導致或將導致或可能導致按照本招股章程擬定的條款及方式預期進行香港公開發售及／或國際發售的任何部份或推銷全球發售或交付或分配發售股份成為不明智、不可行或無法完成；或

(4) 已經或將會或可能對香港包銷協議任何部份造成影響，使其不能或不可根據其條款獲履行或妨礙根據全球發售或根據及當中的包銷條款處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

(i) 本招股章程、申請表格及就香港公開發售發出的正式通告及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發出或使用的任何通告、公告、聆訊後資料集、廣告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載任何陳述，於其發出時在任何重大方面為，或已成為，失實、不正確、不準確或在任何方面具誤導成份，或本招股章程、申請表格及就香港公開發售發出的正式通告及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發出或使用的任何通告、公告、聆訊後資料集、廣告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所述或所載的任何預測、估計、所表達的意見、意向或預期並非公正及誠實以及基於合理依據或(倘適用)基於合理假設，且並未參考當時存在的事實及情況；

(ii) 本公司或遠洋於香港包銷協議或國際包銷協議(視情況而定)作出的任何聲明、保證及承諾為(或於重申時為)失實、不正確、不準確或具誤導成份；

(iii) 任何事宜、事件、行為或遺漏，其導致或可能導致本公司或遠洋根據彼等按香港包銷協議或國際包銷協議作出的彌償保證須承擔任何責任；

(iv) 本公司或遠洋在任何重大方面違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何規定或責任；

(v) 本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或條件(財務或其他方面)出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展(不論是否永久);

(vi) 本招股章程所述任何專家(聯席保薦人除外)已撤回本身對本招股章程連同其中所載報告、函件及／或法律意見(視情況而定)的刊發以及按招股章程顯示的方式及內容提述其名稱的同意書;

(vii) 本公司已撤回本招股章程、申請表格、初步發售通函、最終發售通函(及／或就全球發售而發出或使用的任何其他文件)或全球發售;

(viii) 本公司主席、本公司行政總裁、本公司財務總監或任何董事離職;

(ix) 於上市日期或之前,聯交所上市委員會拒絕批准或不批准發售股份上市及交易(惟受限於慣常條件除外),或如獲批准,該批准其後遭撤回、取消、受保留條件限制(惟受慣常條件限制除外)、廢除或暫緩;

(x) 發生或發現任何事宜,而倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或發現將會構成招股章程、申請表格、本公司就香港公開發售發出或採用或代表其發出或採用的通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括當中任何補充或修改)的重大遺漏;或

(xi) 任何基石投資者在與其簽署協議後作出的投資承擔已經被撤回、終止或取消或訂立國際購買協議時累計投標詢價程序中的大部份訂單已經被撤銷、終止或取消,而該等撤銷、終止或取消未完全被其他於定價日下午四時正或之前的訂單(「**替代訂單**」)抵銷或任何替代訂單後來被撤銷、終止或取消,因此聯席全球協調人全權酌情認為進行全球發售屬不明智或不可行。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A)　本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據(a)全球發售（包括超額配股權）；(b)資本化發行；或(c)於上市規則第10.08條所規定的任何情況外，自上市日期起計六個月內，將不會行使其權力發行本公司任何額外股份或可轉換為股本證券的證券（不論是否為已上市類別），亦不會就有關發行訂立任何協議（不論有關股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成）。

(B)　控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據(a)全球發售（包括超額配股權）；(b)資本化發行；或(c)借股協議及其相關安排外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：

(i)　自於本招股章程披露其於本公司的股權當日起至自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其實益擁有人的任何證券，或以其他方式就本公司該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii)　於上文第(i)段所述的期限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(i)段所述的任何證券，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，而緊隨有關出售後或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東，

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自於本招股章程披露其於本公司的股權當日起至自上市日期起計滿十二個月當日止期間，其將會並將促使相關登記持有人會：

(i)　其按上市規則第10.07(2)條附註2將其實益擁有的任何本公司證券質押或押記予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）時，將立即通知本公司有關質押或押記事宜以及所質押或押記的證券數目；及

(ii) 於接獲任何證券承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面),表明任何已質押或押記的證券將被出售時,其將立即將有關指示通知本公司。

當本公司從控股股東獲悉上文(i)及(ii)所述事件(如有),會盡快知會聯交所,並且根據當時適用的上市規則以公告的方式披露該等事件。

根據香港包銷協議的承諾

(A) 本公司的承諾

本公司已向聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾,其不會(除(i)本公司根據全球發售(包括(i)根據行使超額配股權以及根據資本化發行發行股份)而發行、提呈發售或銷售發售股份外;及(ii)根據上市規則第17章的購股權計劃發行已獲聯交所批准上市的股份),在未經聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非獲允許且遵守上市規則的規定,於香港包銷協議日期起至上市日期後滿六個月當日(包括當日)止期間(「**首六個月期間**」)的任何時間,本公司不會進行下列活動:

(i) 對任何股份或本公司其他權益證券的任何法定或實益權益或上述股份或證券中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使為或可交換為股份或本公司其他證券的證券,或附有權利獲取任何股份或本公司其他證券的證券,或可購買任何股份或本公司其他權益證券的任何認股權證或其他權利),進行提呈發售、配發、發行、出售、接受認購、訂約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、出讓、授予或出售任何購股權、認股權證或購買權利或合約,或購買任何購股權或訂約出售、授予或同意授予任何用以購買或認購的購股權、權利或認股權證,或另行轉讓或出售、或同意轉讓或出售(不論是直接還是間接,有條件還是無條件),或進行回購;或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部份轉讓任何股份或本公司的其他權益證券的認購權或所有權(法定或實益)的任何經濟後果,或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換為或可行使為股份或本公司其他證券的證券,或附有權利獲取股份或本公司其他證券的證券,或購買任何股份或本公司的其他權益證券的任何認股權證或其他權利);或

(iii) 訂立與上文第(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或

(iv) 要約或訂約或同意公開宣佈，或披露本公司將會或可能訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該交易，

在各情況下，均不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何該交易是否將以交付股份或本公司其他權益證券、以現金或以其他方式結算(不論發行該等股份或本公司其他權益證券是否將於首六個月期間內完成)。

倘於緊隨首六個月期滿後的六個月(「**第二個六個月期間**」)內，本公司訂立上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或要約、同意或訂約或公開宣佈或披露訂立任何該等交易的任何意向，本公司將採取一切合理措施以確保任何該交易、要約、協議或公告均不會造成股份或本公司任何其他證券的混亂或虛假市場。

(B)　遠洋的承諾

遠洋已向本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，(除本公司根據全球發售(包括根據行使超額配股權惟不包括根據資本化發行或借股協議及其相關安排)而發行、提呈發售或銷售發售股份外)，在未經聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，除非獲允許且遵守上市規則的規定：

(i) 於首六個月期間，其不會並將促使相關登記持有人不會：

(a) 對其於上市日期實益擁有的任何股份或本公司其他證券或上述股份或證券中的任何權益(包括但不限於可轉換為或可交換為或可行使為股份或本公司其他權益證券的證券，或附有權利獲取任何股份或本公司其他證券的證券，或可購買任何股份或本公司其他證券的任何認股權證或其他權利)(「**禁售證券**」)，進行(不論直接或間接、有條件或無條件)提呈發售、質押、押記、出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、購買合約或權利、授出或購買任何購股權、認

股權證、出售合約或權利、授出或同意授出任何用以購買或認購股份或本公司其他權益證券的購股權、權利或認股權證、借出或另行轉讓或出售股份或本公司其他證券或就其設置產權負擔；

(b) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方全部或部份轉讓任何禁售證券的所有權的任何經濟後果；

(c) 訂立與上文第(a)或(b)段所述任何交易具有同樣經濟效果的任何交易；或

(d) 要約或訂約或同意或公開披露其將會或可能訂立上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

於每種情況下，不論上文第(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述任何該等交易是否將以交付該等股份或本公司其他權益證券、以現金或以其他方式結算（不論該等股份或其他證券的結算或交付是否將於首六個月期間內完成）；

(ii) 於第二個六個月期間內，遠洋將不會就任何禁售證券進行上文第(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段所述的任何該交易，或要約、同意或訂約或公開宣佈任何進行該交易的意向，緊隨該交易之後，其將不再是本公司控股股東；

(iii) 自香港包銷協議日期起至上市日期後十二個月（包括當日）止任何時候，遠洋將：

(a) 倘其或相關登記持有人將其實益擁有的本公司任何股份或其他權益證券質押或押記，立即以書面形式通知本公司及聯席全球協調人該等質押或押記，以及該等質押或押記的本公司股份或其他權益證券（或其中權益）的數量；及

(b) 倘本公司或相關登記持有人接獲任何證券承押人或承押記人的指示（不論是口頭或書面），表明本公司的任何質押或押記股份或其他權益證券（或其中的權益）將被出售時，應立即以書面形式通知本公司及聯席全球協調人。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自根據香港包銷協議及(如適用)借股協議的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無直接或間接擁有任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的任何權利或購股權(不論是否可依法執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等各自的責任而持有若干比例的股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司預期將於定價日或前後與(其中包括)遠洋及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配股權行使與否而定，國際包銷商將在該協議所載的若干條件規限下，個別而非共同同意促使認購人認購，或倘未能成事，則自行按彼等各自的適用比例認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相同的理由予以終止。潛在投資者須注意，倘並未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。進一步詳情請參閱「全球發售的架構－國際發售」一節。

超額配股權

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)自國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內任何時候行使，據此，本公司或須按發售價發行最多合共44,400,000股股份(即相當於不超過根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。進一步詳情請參閱「全球發售的架構－超額配股權」一節。

佣金及開支

包銷商將收取所有發售股份(包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份)發售價總額的2.0%的包銷佣金，並從該款項中撥付任何分包銷佣金及其他費用。

聯席全球協調人可收取酌情獎勵費用，最多為本公司根據全球發售將予發行的所有發售股份(包括因超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份)發售價總額的0.7%。

對於重新分配至國際發售的任何未獲認購的香港發售股份，將不會向香港包銷商支付包銷佣金，而將按國際發售的適用比率向有關國際包銷商支付包銷佣金。

就全球發售應付予包銷商的包銷佣金總額(假設發售價為每股發售股份6.10港元(即發售價範圍的中位數)、悉數支付酌情獎勵費用且超額配股權獲悉數行使)將約為56.1百萬港元。

包銷佣金及費用連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的所有開支總額估計約為115.0百萬港元(假設發售價為每股發售股份6.10港元(即發售價範圍的中位數)、悉數支付酌情獎勵費用且超額配股權獲悉數行使)，而該等費用將由本公司支付。

彌償保證

本公司已同意就香港包銷商可能蒙受或招致的若干損失作出彌償，包括因履行於香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議引致的損失。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**包銷團成員**」)及彼等的聯屬公司可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部份的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及其聯屬公司是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。包銷團成員及彼等各自的聯屬公司的多種日常業務活動過程可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資,並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及╱或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及╱或工具,亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言,包銷團成員及彼等的聯屬公司的活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以當事人身份(包括在全球發售中作為股份初始買家的借款人,而有關融資或會以股份作抵押)與該等買家及賣家進行交易、自營買賣股份及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券),而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動,而有關活動或會對股份的交易價產生不利影響。所有有關活動可能於香港及全球其他地區進行,並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及╱或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬公司於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其相關證券的上市證券而言,有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其聯屬公司或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者,而於大多數情況下,這亦將導致股份的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構」所述的穩定價格期間內及該期間結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交易量及股份的價格波幅,而有關活動的發生對每日的影響程度無法預估。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

(i) 包銷團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生工具交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及

(ii) 包銷團成員必須遵守所有適用法例及規例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及彼等各自的聯屬公司，而該等包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

此外，包銷團成員或彼等各自的聯屬公司可向投資者提供資金以供彼等於全球發售中認購發售股份。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部份的香港公開發售而刊發。

花旗環球金融亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

股份在聯交所上市由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。

根據全球發售初步可供認購的296,000,000股發售股份包括：

(a) 如下文「－香港公開發售」所述在香港初步提呈發售29,600,000股股份(可予重新分配)的香港公開發售；及

(b) 如下文「－國際發售」所述(i)於美國境內根據第144A條或證券法其他登記豁免規定僅向合資格機構買家；及(ii)依據S規例於美國境外(包括向香港境內專業及機構投資者)在離岸交易中初步提呈發售266,400,000股股份(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。

根據國際發售初步提呈發售的266,400,000股發售股份中，30,488,000股發售股份按下文「－優先發售」所述根據優先發售作為保證配額向合資格遠洋股東提呈發售。

投資者可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份；或(ii)根據國際發售申請或表示有意申請國際發售股份，惟兩者不可同時提出(惟合資格於優先發售申請預留股份的合資格遠洋股東亦可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(倘合資格)；或(ii)根據國際發售表示有意申請國際發售股份(倘合資格))。

假設並無行使超額配股權，發售股份相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數約25.0%。倘悉數行使超額配股權，則發售股份相當於緊隨資本化發行及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%。

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29,600,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的10%)以供香港公眾人士認購。假設超額配股權未獲行使,則根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目(視乎發售股份於國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定)相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數約2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、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,即部份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,根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及下述任何重新分配)將平均(以最接近買賣單位為準)分為以下兩組:甲組及乙組。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格(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)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格(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)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。僅就前段而言，香港發售股份「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14,800,000股香港發售股份的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回撥機制，倘達到若干規定的總需求水平，該機制會將香港公開發售項下的發售股份數目增加至相當於根據全球發售提呈發售的發售股份總數的某一特定百分比。

倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於相關重新分配，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至88,800,000股發售股份(在第(a)種情況下)、118,400,000股發售股份(在第(b)種情況下)及148,000,000股發售股份(在第(c)種情況下)，分別相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份(行使超額配股權前)總數的30%、40%及50%。在各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份可在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目可按聯席全球協調人認為適當的方式相應調減。

此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，倘該重新分配並非根據上述回撥機制進行，則於該重新分配後根據香港公開發售可供認購的發售股份總數不得超過59,200,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的20%)，而且最終發售價須釐定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份5.50港元)。

倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席全球協調人可按其認為適當的相關比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

香港公開發售提呈發售的發售股份及國際發售提呈發售的發售股份或會(在特定情況下)由聯席全球協調人酌情於該等發售之間重新分配。

根據國際發售提呈發售的發售股份中根據優先發售向合資格遠洋股東提呈發售的預留股份不受香港公開發售與國際發售之間的重新分配影響。

申請

香港公開發售的各申請人須在其遞交的申請中承諾及確認本身及代為作出申請的任何受益人並無亦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)或倘申請人已經或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份,則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份6.70港元,另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,即每手買賣單位500股股份合共3,383.76港元。倘按下文「一 定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價,則適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額基準

為使遠洋股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售,在聯交所批准股份於主板上市及買賣及有關批准並無撤銷,且全球發售成為無條件的情況下,合資格遠洋股東獲邀申請優先發售中合共30,488,000股預留股份作為保證配額,相當於根據國際發售及全球發售(假設超額配股權未獲行使)初步可供認購的發售股份分別約11.4%及10.3%。預留股份乃自國際發售的國際發售股份當中提呈發售,且毋須按上文「一 香港公開發售 一 重新分配」一節所述重新分配。倘超額配股權獲行使,則預留股份數目不變。

保證配額的基準為按合資格遠洋股東截至記錄日期下午四時三十分每持有250股遠洋股份可認購一股預留股份。

合資格遠洋股東請注意，預留股份的保證配額可能並非一手500股股份的完整買賣單位。概不提供零碎股份的對盤服務，而零碎股份的買賣價格可能會低於完整買賣單位現行市價。

合資格遠洋股東預留股份的保證配額不可轉讓。未繳款配額不可在聯交所買賣。

如下文進一步所述，於記錄日期持有少於250股遠洋股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格遠洋股東仍有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售。

申請預留股份的分配基準

合資格遠洋股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份，或僅可申請優先發售的超額預留股份。

在**藍色**申請表格或**www.hkeipo.hk**上**網上藍表**服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，則申請少於或相等於合資格遠洋股東優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格遠洋股東申請的預留股份數目多於合資格遠洋股東優先發售保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部份將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格遠洋股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意就保證配額使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意就超額預留股份使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格遠洋股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所列其中一個數目，並支付相應款項。倘所申

請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目， 閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

(a) 少於未獲合資格遠洋股東接納的保證配額(「**可用預留股份**」)，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；

(b) 相等於可用預留股份，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或

(c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有任何剩餘的股份，有關股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回撥安排影響。

由代理人公司持有遠洋股份的實益遠洋股東(並非為非合資格遠洋股東)請注意，本公司將按照遠洋股東名冊視代理人公司為單一遠洋股東。因此，由代理人公司持有遠洋股份的該等實益遠洋股東請注意，上述第(c)段的安排並不會個別適用於彼等。任何以代名人、受託人或任何其他身份的登記持有人名義登記遠洋股份的實益遠洋股東(並非為非合資格遠洋股東)，須與該代名人、受託人或登記持有人就申請優先發售的預留股份作出安排。任何該等人士務請於記錄日期前考慮是否希望安排有關遠洋股份以實益擁有人的名義登記。

合資格遠洋股東申請香港發售股份

合資格遠洋股東除以**藍色**申請表格或透過**網上藍表**服務申請預留股份外，將有權以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務提出一份香港發售股份申請。合資格遠洋股東不會就根據香港公開發售以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務申請香港發售股份而優先獲得任何配額或分配。

合資格遠洋股東及非合資格遠洋股東

僅於記錄日期名列遠洋股東名冊且並非為非合資格遠洋股東的遠洋股東方有權根據優先發售認購預留股份。

非合資格遠洋股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據遠洋另行得悉為香港以外司法管轄區居民的遠洋股東，遠洋及本公司董事根據其作出的查詢，考慮到有關遠洋股東所居留的有關司法管轄區法律的限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜。

遠洋及本公司董事已就向特定地區內的遠洋股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及由於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及遠洋股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，遠洋及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的遠洋股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，非合資格遠洋股東為：

(a) 於記錄日期名列遠洋股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的遠洋股東；及

(b) 於記錄日期遠洋另行得悉為任何特定地區居民的遠洋股東或實益遠洋股東。

不管本招股章程或**藍色**申請表格的任何其他條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何遠洋股東接納其預留股份的保證配額。

透過滬港通或深港通持有遠洋股份的實益遠洋股東

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

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格遠洋股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)。此外，合資格遠洋股東將按彼等根據遠洋的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

申請手續

優先發售的申請手續與條款及條件載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及**藍色**申請表格。

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266,400,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。根據優先發售提呈發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售將包括有選擇地銷售發售股份予美國合資格機構買家以及機構及專業投資者以及香港以及美國以外其他司法權區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「－定價及分配」所載「累計投標」過程及多項因素進行，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分配中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「－香港公開發售－重新分配」所述的回撥安排、超額配股權獲悉數或部份行使及／或任何重新分配原本包括在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，國際包銷商將有權(由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使)於國際包銷協議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國際發售的發售價額外發行及配發最多合共44,400,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的15%)以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此將予出售的額外發售股份相當於緊隨資本化發行及全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

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，包銷商可於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管轄區進行，惟任何情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港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，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內將股份市價穩定或維持在高於原本可能的水平。然而，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)並無責任進行任何有關穩定價格行動。該等穩定價格行動(如採取)(a)將由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)全權酌情並以穩定價格經辦人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行；(b)可隨時終止；及(c)須在遞交香港公開發售申請截止日期後30日內屆滿。

在香港，穩定價格行動須根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則進行。在香港根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則可進行的穩定價格行動包括(a)超額分配以防止或盡量減少股份市價的任何跌幅；(b)出售或同意出售股份，以

建立淡倉，防止或盡量減少股份市價的任何跌幅；(c)根據超額配股權購買或同意購買股份，將上文(a)或(b)段建立的任何倉盤平倉；(d)僅為防止或盡量減少股份市價的任何跌幅而購買或同意購買任何股份；(e)出售或同意出售任何股份，以將因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)或(e)段所述任何事宜。

穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

發售股份的有意申請人及投資者務請注意：

(a) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可能就穩定價格行動維持股份的好倉；

(b) 不能確定穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將維持相關好倉的程度及時間或期間；

(c) 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將任何相關好倉平倉及於公開市場出售可能對股份的市價造成不利影響；

(d) 支持股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期於上市日期開始，並預期將於2021年1月9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。於該日後，不得再進行任何穩定價格行動，屆時股份的需求以至股份價格均可能下跌。穩定價格經辦人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；

(e) 穩定價格經辦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股份市價在穩定價格期內或之後維持在等於或高於發售價的水平；及

(f) 穩定價格過程中的穩定價格競投或交易可能按等於或低於發售價的任何價格進行，因此可以低於發售股份申請人或投資者所支付的價格進行。

本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

在就全球發售超額分配任何股份後，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可通過(其中包括)行使全部或部份超額配股權、使用由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)在二級市場按不高於發售價的價格購入的股份或透過下文詳述的借股協議或結合上述方式，補足該等超額分配。

借股協議

為促進有關全球發售的超額分配交收(如有)，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可選擇根據借股協議從耀勝借入最多44,400,000股股份(即因超額配股權獲行使而可能發行的最高股份數目)，而該借股協議預期由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)與耀勝於定價日或前後訂立。

倘訂立借股協議，則借股將僅會由穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)執行，以解決國際發售的超額分配，而該借股安排毋須受上市規則第10.07(l)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定。

相同數目的借入股份必須於(a)行使超額配股權的最後日期及(b)超額配股權獲悉數行使當日(以較早發生者為準)後第三個營業日或之前交還耀勝或其代名人(視情況而定)。

上述借股安排將根據所有適用法律、規則及監管規定進行。穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將不會就該借股安排向耀勝支付任何款項。

定價及分配

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司於定價日協定，定價日預期為2020年12月10日(星期四)或前後，惟無論如何不遲於2020年12月16日(星期三)，而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非另行公佈(進一步說明見下文),否則發售價將不超過每股股份6.70港元,且預期不會低於每股股份5.50港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股股份6.70港元,另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費,每手買賣單位500股股份合共3,383.76港元。**有意投資者務請注意,將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(代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下,根據有意投資者於累計投標過程中就國際發售表現的踴躍程度,在本公司同意後,於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時減少全球發售提呈發售的發售股份數目及╱或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下,本公司將在作出上述調減決定後,在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售及優先發售申請截止日期上午,在本公司及聯交所網站(分別為**www.sinooceanservice.com.cn**及**www.hkexnews.hk**)刊登有關調減的通知。當決定作出更改後,本公司會盡快發出補充招股章程,為投資者提供有關全球發售所提呈發售股份數目及╱或發售價變更的最新資料,延長香港公開發售的接納期限,讓有意投資者有充足時間考慮認購或重新考慮已提交的認購,亦要求已申請香港發售股份的投資者基於發售股份數目及╱或發售價變更而確認申請不變。該通告及補充招股章程一經發出,經修訂的發售股份數目及╱或發售價範圍將為最終及不可推翻,而倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司已協定發售價,則發售價將於該經修訂發售價範圍之內釐定。

在遞交香港發售股份的申請前,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遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。該通知亦包括本招股章程目前所載的營運資金報表及全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)以及因任何有關調減而可能產生變更的任何其他財務資料。倘並無刊登任何有關通知,則發售股份數目將不會調減及╱或聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司所協定的發售價在任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港發售股份及預留股份的分配基準以及香港公開發售及優先發售的分配結果，預期將按「如何申請香港發售股份及預留股份－E. 公佈結果」所述的方式通過多種渠道提供。

包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件悉數包銷，惟須待(其中包括)聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價後方可作實。

本公司預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

該等包銷安排(包括包銷協議)於「包銷」內概述。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

(a) 聯交所批准根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)於聯交所主板上市及買賣，而有關批准其後未被撤回或撤銷；

(b) 聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價；

(c) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及

(d) 香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

在各種情況下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的條件除外),且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘因任何原因,聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司未能於2020年12月16日(星期三)或之前協定發售價,則全球發售不會進行並將失效。

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其條款終止方告完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免,則全球發售將失效,並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在本公司及聯交所網站(分別為**www.sinooceanservice.com.cn**及**www.hkexnews.hk**)刊發香港公開發售失效的通知。在該情況下,所有申請股款將根據「如何申請香港發售股份及預留股份－G. 退回申請股款」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)獲發牌的其他香港銀行開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票僅會於2020年12月17日(星期四)上午八時正生效,惟在該時間或之前(i)全球發售在所有方面成為無條件及(ii)並無行使「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－終止理由」所述終止權利。

股份買賣

假設全球發售於2020年12月17日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件,則預期股份將於2020年12月17日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手500股為買賣單位,股份的股份代號將為6677。

A. 申請香港發售股份

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(根據優先發售申請的預留股份除外)。

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**或透過**IPO App**以**網上白表**服務在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 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份申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件， 閣下可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；及
- 身處美國境外(定義見S規例)或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士且並非美國人士(定義見S規例)。

如 閣下在網上透過**網上白表**服務申請香港發售股份，除以上條件外， 閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如　閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如　閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權的高級職員(須註明其代表身份)簽署，並加蓋　閣下的公司印章。

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(作為本公司的代理)可在彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且不可透過**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：

- 本公司股份的現有實益擁有人及／或其任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售(根據優先發售申請的預留股份除外)。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

就以　閣下本身名義獲發行的香港發售股份而言，請使用**白色**申請表格或於**www.hkeipo.hk**或**IPO App**透過**網上白表**服務在網上提出申請。

就以香港結算代理人的名義獲發行並直接存入中央結算系統以記存於　閣下或指定中央結算系統參與者股份戶口的香港發售股份而言，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2020年12月7日(星期一)上午九時正至2020年12月10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：

(a) 聯席全球協調人的下列任何辦事處：

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

(b) 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

	分行名稱	地址
香港島	中銀大廈分行	香港花園道1號
	灣仔胡忠大廈分行	香港灣仔皇后大道東213號
	北角英皇中心分行	香港北角英皇道193-209號
九龍	觀塘廣場分行	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場G1
	汝州街分行	九龍深水埗汝州街42-46號
新界	大埔廣場分行	新界大埔安泰路1號大埔廣場地下商場4號
	將軍澳廣場分行	新界將軍澳將軍澳廣場L1層112-125號
	屯門市廣場分行	新界屯門市廣場第二期商場2號

閣下可於2020年12月7日(星期一)上午九時正至2020年12月10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**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或
- 閣下的股票經紀。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**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－遠洋服務公開發售」為抬頭人的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列收款銀行的任何分行提供的特設收集箱：

2020年12月7日(星期一) – 上午九時正至下午四時正
2020年12月8日(星期二) – 上午九時正至下午四時正
2020年12月9日(星期三) – 上午九時正至下午四時正
2020年12月10日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為2020年12月10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，或下文「－D.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)：

(a) 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(或其代理或代名人)，按組織章程大綱及細則的規定代表　閣下簽署任何文件並代表　閣下處理一切必要事宜，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；

(b) 同意遵守組織章程大綱及細則、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及開曼公司法；

(c) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

(d) 確認　閣下已接獲及閱讀本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；

(e) 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；

(f) 同意本公司、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、彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士(「**有關人士**」)及**網上白表**服務供應商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；

(g) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購，亦將不會申請或接納或表示有意認購任何國際發售股份，且並無參與國際發售(根據優先發售申請的預留股份除外)；

(h) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露其所要求有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(i) 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；

(j) 同意　閣下的申請一經接納，則　閣下不得因無意的失實陳述而撤銷；

(k) 同意　閣下的申請將受香港法例規管；

(l) 聲明、保證及承諾(i)　閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據證券法登記；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國人士(定義見S規例)；

(m) 保證　閣下提供的資料真實及準確；

(n) 同意接納所申請數目或分配予　閣下但數目少於申請數目的香港發售股份；

(o) 授權(i)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，及列入本公司組織章程大綱及細則規定的有關其他登記冊，及(ii)本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向　閣下或聯名申請排名首位申請人發送任何股票及／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　閣下已符合招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節「H. 發送／領取股票及退回款項－親身領取」所載的條件親身領取股票及／或退款支票；

(p) 聲明及表示除根據優先發售提出的申請外，此乃　閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

(q) 明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席全球協調人將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何香港發售股份，而　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(r) (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

(s) (倘　閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i)　閣下(作為該人士的代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**而提出其他申請，及(ii)　閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情，　閣下可參閱**黃色**申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上文「－2.可提出申請的人士」所載條件的個人可透過指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**使用**網上白表**服務申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站或**IPO App**。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**服務供應商的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於2020年12月7日(星期一)上午九時正至2020年12月10日(星期四)上午十一時三十分，於指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**(每日24小時，申請截止當日除外)透過**網上白表**服務遞交　閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為2020年12月10日(星期四)(申請截止當日)中午十二時正或下文「－D.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**服務提出申請，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，倘根據**網上白表**服務發出超過一項**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，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。

倘　閣下疑屬透過**網上白表**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，　閣下的所有申請將不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，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**的申請人均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據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，以及安排支付申請時應付的股款及支付退款。

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「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**)(運用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**。

如　閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為　閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

閣下亦可在上述地點索取招股章程。

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、聯席全球協調人及香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，且香港結算代理人已代表　閣下簽署**白色**申請表格：

(a) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，且毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；及

(b) 香港結算代理人將代表　閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以代表　閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認　閣下並無申請或接納或表示有意認購，亦將不會申請或接納或表示有意認購任何國際發售股份，且並無參與國際發售(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 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名其他人士的代理發出該等指示；
- 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　閣下獲分配的香港發售股份的持有人，及列入組織章程細則規定的其他登記冊，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／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　閣下已接獲及閱讀本招股章程，並於促使作出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，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；

- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露其所要求有關　閣下的任何個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前不可撤回，而此項協議將作為與本公司訂立的附屬合約生效，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其中一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請或　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的香港公開發售結果公告作為憑證；

- 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)項下與發出**電子認購指示**申請香港發售股份有關的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部份申請，即視為本公司(為本公司本身及代表各股東)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合本公司組織章程大綱及細則、公司(清盤及雜項條文)條例及開曼公司法；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管及根據香港法例詮釋。

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(及如屬聯名申請人，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、證監會交易徵費及聯交所交易費；而倘申請全部或部份不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，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　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)發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的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，且任何有關申請將不獲受理。

***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**：

2020年12月7日(星期一)　–　上午九時正至下午八時三十分
2020年12月8日(星期二)　–　上午八時正至下午八時三十分
2020年12月9日(星期三)　–　上午八時正至下午八時三十分
2020年12月10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2020年12月7日(星期一)上午九時正至2020年12月10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**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為2020年12月10日(星期四)(申請截止當日)中午十二時正，或下文「－D.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倘為　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有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言，　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，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為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、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**申請香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。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。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，　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「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出其**電子認購指示**時遇上困難，應：(a)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(b)於2020年12月10日(星期四)(申請截止當日)中午十二時正或下文「－D.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
- 其他身份識別編碼。

如　閣下未能填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提出。

倘　閣下為合資格遠洋股東並以**藍色**申請表格或透過**網上藍表**服務申請優先發售的預留股份，　閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)就香港發售股份提出一份申請或於指定網站**www.hkeipo.hk**或**IPO App**透過**網上白表**服務遞交申請。然而，就以上述方式申請任何香港發售股份而言，　閣下不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述　閣下根據優先發售而獲授的優惠待遇。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人透過**電子認購指示**提出申請的部份)，　閣下的所有申請將不獲受理。

如申請由一家非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為　閣下的利益提出。

「**非上市公司**」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「**法定控制權**」指　閣下：

- 控制該公司董事局的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾特定金額的利潤或資本分派的任何部份股本)。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列遠洋股東名冊且並非為非合資格遠洋股東的遠洋股東方有權根據優先發售認購預留股份。

非合資格遠洋股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據遠洋另行得悉為香港以外司法管轄區居民的遠洋股東，遠洋及本公司董事根據其作出的查詢，考慮到有關遠洋股東所居留的有關司法管轄區法律的限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜。

遠洋及本公司董事已就向特定地區內的遠洋股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及由於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及遠洋股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，遠洋及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的遠洋股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，非合資格遠洋股東為：

(a) 於記錄日期名列遠洋股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的遠洋股東；及

(b) 於記錄日期遠洋另行得悉為任何特定地區居民的遠洋股東或實益遠洋股東。

不管本招股章程或**藍色**申請表格的任何其他條文或**網上藍表**服務的條款及條件，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何遠洋股東接納其預留股份的保證配額。

就特定地區，遠洋已發信通知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)，由於特定地區適用的法律及法規，對於彼等代非合資格遠洋股東持有的任何遠洋股份，彼等不獲准參與優先發售。

合資格遠洋股東有權按其於記錄日期每持有250股遠洋股份可認購一股預留股份的保證配額基準提出申請。

於記錄日期持有少於250股遠洋股份的合資格遠洋股東不會享有預留股份的保證配額，但仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，**藍色**申請表格須經獲正式授權的高級職員(須註明其代表身份)簽署，並加蓋公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可在彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部份拒絕或接納任何申請而無須給予任何理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士；或
- 非合資格遠洋股東。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格遠洋股東(i)以**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格遠洋股東)或(ii)於**www.hkeipo.hk**透過**網上藍表**服務申請。

合資格遠洋股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份，或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於250股遠洋股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格遠洋股東仍有權透過僅申請超額預留股份參與優先發售。

在本招股章程、**藍色**申請表格及**網上藍表**服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，則申請少於或相等於合資格遠洋股東優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格遠洋股東申請的預留股份數目多於合資格遠洋股東優先發售保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部份將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格遠洋股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意就保證配額使用**藍色**申請表格或於**www.hkeipo.hk**透過**網上藍表**服務申請少於其保證配額或有意就超額預留股份使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格遠洋股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所列其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目， 閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

(a) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；

(b) 相等於可用預留股份，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或

(c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有任何剩餘的股份，有關股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回撥安排影響。

已以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格遠洋股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**網上白表**服務就香港公開發售的香港發售股份提出一份申請。然而，合資格遠洋股東將不會就以**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**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有遠洋股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前指示彼等之經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算設定的截止限期，該等人士應向彼等的經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有遠洋股份的人士(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格遠洋股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)於記錄日期在遠洋股東名冊記錄的地址。

此外，合資格遠洋股東將按彼等根據遠洋的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格遠洋股東已根據遠洋的公司通訊政策選擇從遠洋收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取遠洋的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)(如適用)將寄發予該名合資格遠洋股東。

倘合資格遠洋股東(a)已選擇收取電子版本的公司通訊或(b)被視為已同意從遠洋收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可在本公司網站**www.sinooceanservice.com.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**「*披露易>上市公司公告>最新上市公司公告*」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程的電子版本的合資格遠洋股東，可隨時透過向卓佳證券登記有限公司發出書面要求或透過**is-enquiries@hk.tricorglobal.com**向卓佳證券登記有限公司發出電郵，免費索取本招股章程的印刷本。卓佳證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格遠洋股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格遠洋股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

按上文「－A.申請香港發售股份 －3.申請香港發售股份 － 索取申請表格的地點」一節所載，合資格遠洋股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各聯席全球協調人的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

合資格遠洋股東如須補發**藍色**申請表格，應聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或致電其熱線2980 1333。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何

有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格遠洋股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶**藍色**申請表格的情況下向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或**藍色**申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。收取本招股章程及／或**藍色**申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)不應就優先發售將上述文件向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲**藍色**申請表格，其不應申請任何預留股份，除非遠洋及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或**藍色**申請表格(不論根據合約或法定責任或其他方面)的任何人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應提請收件人注意本節的內容。

4. 透過網上藍表服務提出申請

倘　閣下透過**網上藍表**服務在線申請預留股份：

(a) 透過**網上藍表**服務提出申請的詳細指示載於指定網站**www.hkeipo.hk**。　閣下務須細閱該等指示。如　閣下未有遵從有關指示，　閣下的申請或會不獲**網上藍表**服務供應商受理，亦可能不會提交予本公司；

(b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及

(c) 一旦按　閣下或為　閣下利益發出的**電子認購指示**完成付款，即視為已作出實際申請。倘　閣下同時透過**網上藍表**服務及使用**藍色**申請表格提交申請，則僅會接受透過**網上藍表**服務提交的申請，而另一項申請則將不獲受理。

透過**網上藍表**服務申請預留股份僅為**網上藍表**服務供應商就預留股份的申請提供予合資格遠洋股東的一項服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，　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**網上藍表**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任。

5. 使用藍色申請表格提出申請

(a) 於申請預留股份時， 閣下可選擇**藍色**申請表格上所載的以下四個選項之一：

(i) 選項1：申請的預留股份數目相等於 閣下的保證配額。

(ii) 選項2：申請的預留股份數目不超過 閣下的保證配額並申請超額預留股份。

(iii) 選項3：申請的預留股份數目少於 閣下的保證配額。

(iv) 選項4：僅申請超額預留股份(例如，倘 閣下於記錄日期持有少於250股遠洋股份，則將不會享有保證配額，但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售)。

(b) 在以下情況下，本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：

- **藍色**申請表格並無按照**藍色**申請表格所載指示填妥；
- **藍色**申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(或如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署)；
- 如申請人屬企業實體而**藍色**申請表格未經獲授權高級職員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票的賬戶名稱並非預印或經發票銀行認證；
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面簽署核實申請人名稱；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行賬戶開出；

- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行(香港)代理人有限公司－遠洋服務優先發售」；
- 支票並無劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人並無妥為付款，或倘申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票於首次過戶時不獲兑現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請詳情的更改未獲申請人簽署授權；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信如接納申請，本公司即會違反收取**藍色**申請表格或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
- 本公司及聯席全球協調人以及彼等各自的代理或代名人可行使酌情權拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。

(c) 倘　閣下申請的預留股份數目相等於　閣下的保證配額(**選項1**)：

- 倘　閣下支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司將拒絕受理　閣下的申請。

(d) 倘　閣下申請的預留股份數目不超過　閣下的保證配額並申請超額預留股份(**選項2**)：

- 倘支票／銀行本票金額與　閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符且低於該應付款項，則　閣下的申請將被拒絕受理。

- 倘支票／銀行本票金額與　閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符，且高於該應付款項但低於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，則　閣下的保證配額(如有)申請將全數獲接納，但　閣下的超額預留股份申請將被拒絕受理。

- 倘支票／銀行本票金額與　閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額及所申請的超額預留股份應付的總金額不符且高於該應付款項，則　閣下的申請將全數獲接納。

(e) 倘　閣下申請的預留股份數目少於　閣下的保證配額(**選項3**)：

- 建議　閣下申請**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，但　閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格一覽表所載應付款項不符，本公司會拒絕受理　閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，且　閣下的支票／銀行本票金額與按**藍色**申請表格所載公式計算的應付款項不符，本公司會拒絕受理　閣下的申請。

(f) 倘　閣下僅申請超額預留股份(**選項4**)：

- 建議　閣下申請**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，但　閣下的支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格一覽表所載應付款項不符且低於該應付金額，本公司會拒絕受理　閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非**藍色**申請表格一覽表所列其中一個數目，且　閣下的支票／銀行本票金額與按**藍色**申請表格所載公式計算的應付款項不符且低於該應付金額，本公司會拒絕受理　閣下的申請。

6. 提出申請的時間

(a) 採用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的**藍色**申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－遠洋服務優先發售」為抬頭人的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入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)提供的特設收集箱：

2020年12月7日(星期一) – 上午九時正至下午四時三十分
2020年12月8日(星期二) – 上午九時正至下午四時三十分
2020年12月9日(星期三) – 上午九時正至下午四時三十分
2020年12月10日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正

填妥的**藍色**申請表格連同隨附付款，必須於2020年12月10日(星期四)(申請截止當日)中午十二時正或下文「－D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前遞交。

(b) 登記申請

將於2020年12月10日(星期四)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「－D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理登記申請。

7. 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「－A.申請香港發售股份－8. 閣下可提交的申請數目」，以了解除根據優先發售申請預留股份之外 閣下可能根據香港公開發售提出香港發售股份申請的情況。

8. 其他條款、條件與指示

閣下應參閱**藍色**申請表格以了解適用於申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份價格

最高發售價為每股發售股份6.70港元。 閣下根據申請表格所載條款申請香港發售股份或預留股份，須全額支付最高發售價、1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費。即 閣下申請每手買賣單位500股香港發售股份或每手買賣單位500股預留股份須支付3,383.76港元。

申請表格內附有一覽表，列出所申請發售股份數目應付的準確金額。

閣下可就最低500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500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其中一個數目或指定網站**www.hkeipo.hk** 或**IPO App**另行指定的數目。

就**藍色**申請表格上的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目， 閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘 閣下的申請獲接納，須向交易所參與者(定義見上市規則)支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(證監會交易徵費由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－定價及分配」一節。

D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘於2020年12月10日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間在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；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

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2020年12月10日(星期四)開始辦理申請登記並於該日截止辦理申請登記或倘在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，從而對「預期時間表」所述日期造成影響，則本公司將刊發公告。

E. 公佈結果

本公司預期於2020年12月16日(星期三)在本公司網站**www.sinooceanservice.com.cn**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的認購水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下述方式供查詢：

- 於不遲於2020年12月16日(星期三)在本公司及聯交所網站(分別為**www.sinooceanservice.com.cn**及**www.hkexnews.hk**)刊載公告；

- 於2020年12月16日(星期三)上午八時正至2020年12月22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**及**www.hkeipo.hk/IPOResult**通過「按身份證號碼搜索」功能查閱或**IPO App**內的「分配結果」功能查閱；

- 於2020年12月16日(星期三)至2020年12月21日(星期一)期間的營業時間內上午九時正至下午六時正致電+852 3691 8488分配結果電話查詢熱線查詢；及

- 於2020年12月16日(星期三)至2020年12月18日(星期五)在上列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(全部或部份)，則會成為一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由終止的情況下，　閣下須購買香港發售股份及／或預留股份(視情況而定)。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。此舉並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

F. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請　閣下注意，在下列情況下，　閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(a) 倘　閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務或**網上藍表**服務，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提交的申請。此項協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

在下列情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前撤回：

(i) 倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任；或

(ii) 倘就本招股章程發出任何補充文件，在此情況下，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，公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請，且倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商、**網上藍表**服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份的申請，而毋須提供任何原因。

(c) 倘香港發售股份及／或預留股份的配發無效：

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份及／或預留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
- 倘聯交所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。

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請（ 閣下以合資格遠洋股東身份採用**藍色**申請表格提出的申請(如有)除外）；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購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(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下所支付的支票或銀行本票於首次過戶時不獲兑現；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站**www.hkeipo.hk**所載指示、條款及條件填妥透過**網上白表**服務或**網上藍表**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的14,800,000股香港發售股份(即香港發售股份的50%)；
- 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
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

G. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部份獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價(不包括就此應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部份連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的任何申請股款將於2020年12月16日(星期三)或之前退回。

H. 發送／領取股票及退回款項

閣下將就香港公開發售中　閣下獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或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股票則如下文所述存入中央結算系統)，及就優先發售中　閣下獲配發的全部預留股份獲發一張股票。

本公司不會就發售股份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**、**黃色**或**藍色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由　閣下自行承擔：

(a) 配發予　閣下的全部香港發售股份及／或預留股份的股票(對於**黃色**申請表格，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及

(b) 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部份不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於申請時繳付的最高發售價，則為發售價與申請時繳付的最高發售價之間的差額(包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費但不包括利息)。

閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部份或會印於　閣下的退款支票(如有)上。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，或會導致無法兌現或延遲兌現　閣下的退款支票。

在下文所述發送／領取股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及股票預期將於2020年12月16日(星期三)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售於2020年12月17日(星期四)上午八時正或之前已在所有方面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，股票方會於該時間成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前按公開可得的分配詳情買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(a)　倘　閣下使用白色或藍色申請表格提出申請：

- 倘　閣下(i)使用**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供　閣下申請表格所規定的全部資料，可於2020年12月16日(星期三)上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或本公司於報章上通知的任何其他地點或日期領取　閣下的退款支票及／或股票(如適用)。

- 倘　閣下屬合資格親身領取的個人，則不得授權任何其他人士代表　閣下領取。倘　閣下屬合資格親身領取的公司申請人，則　閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港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身領取退款支票及／或股票(如適用)，則該等退款支票及／或股票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(i)使用**白色**申請表格申請少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則　閣下的退款支票及／或股票(如適用)將於2020年12月16日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往　閣下申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下自行承擔。

(b)　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且已提供　閣下申請表格所規定的全部資料，請遵照上文所述領取退款支票相同指示。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2020年12月16日(星期三)以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，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，且　閣下的申請獲全部或部份接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年12月16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，以記存於　閣下申請表格中所示　閣下或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘　閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請，就記存於　閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份而言，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢　閣下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，本公司預期將按上文「－E. 公佈結果」所述方式於2020年12月16日(星期三)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，如有任何差誤，請於2020年12月16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。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口後，　閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢　閣下的最新戶口結餘。香港結算亦將向　閣下提供一份活動結單，列出存入　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。

(c) 倘 閣下透過網上白表服務或網上藍表服務提出申請：

- 倘 閣下透過**網上白表**服務或**網上藍表**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份，且 閣下的申請全部或部份獲接納，則可於2020年12月16日(星期三)上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或本公司於報章上公佈為發送／領取股票日期的任何其他地點或日期親身領取 閣下的股票(如適用)。

- 倘 閣下未於指定領取時間內親身領取股票，該等股票將以普通郵遞方式寄往 閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

- 倘 閣下透過**網上白表**服務或**網上藍表**服務申請少於1,000,000股香港發售股份，則 閣下的股票(如適用)將於2020年12月16日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往 閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由 閣下自行承擔。

- 倘 閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子自動退款指示發送至該銀行賬戶。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。

(d) 倘 閣下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：

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份獲接納，則 閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年12月16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，以記存於 閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於2020年12月16日(星期三)以上文「－E. 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編碼(倘為公司，則香港商業登記號碼)及香港發售股份的分配基準。 閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2020年12月16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 閣下的退回股款金額(如有)。

- 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請， 閣下亦可於2020年12月16日(星期三)，透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」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 閣下的退回股款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口，以及將退回股款存入 閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向 閣下提供一份活動結單，列出存入 閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入 閣下指定銀行賬戶的退回股款金額(如有)。

- 倘 閣下的申請全部及部份不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時初步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、證監會交易徵費及聯交所交易費但不包括利息)，將於2020年12月16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。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響彼等權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。此報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

羅兵咸永道

致遠洋服務控股有限公司列位董事及花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

吾等謹此就第I-4至I-77頁所載遠洋服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況表、 貴公司截至2020年6月30日的財務狀況表，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月(「往績記錄期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-77頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其編製以供收錄於 貴公司於2020年12月7日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向　閣下報告吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適合有關情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分、適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映　貴公司截至2020年6月30日的財務狀況及　貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的綜合財務狀況，以及　貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱　貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。　貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，列報追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等參考歷史財務資料附註33，該附註包含遠洋服務控股有限公司以及 貴集團現時旗下的公司就往績記錄期間支付股息的相關資料。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自其註冊成立之日起並未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
2020年12月7日

I. 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下所載之歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

貴集團於往績記錄期間的財務報表(歷史財務資料以此作為依據)乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合全面收益表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
收益	*6*	1,213,028	1,610,309	1,829,575	848,042	903,694
銷售成本	*6、9*	(961,682)	(1,287,312)	(1,452,896)	(645,147)	(646,578)
毛利		251,346	322,997	376,679	202,895	257,116
銷售及營銷開支	*9*	(5,834)	(10,413)	(9,002)	(3,003)	(2,052)
行政開支	*9*	(102,594)	(132,200)	(143,878)	(56,959)	(74,212)
金融資產減值虧損淨額		(19,666)	(24,818)	(14,186)	(11,404)	(14,139)
其他收入	*7*	2,984	110,526	225,397	112,260	107,106
其他收益淨額	*8*	15,191	3,486	3,093	1,733	1,761
投資物業公平值收益／(虧損)	*16*	1,041	(180)	1,085	214	557
經營溢利		142,468	269,398	439,188	245,736	276,137
融資成本	*11*	(900)	(84,137)	(173,117)	(86,164)	(79,671)
分佔合營企業投資(虧損)／溢利	*13*	(231)	149	333	117	1,268
除所得稅前溢利		141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
所得稅開支	*14*	(36,269)	(41,472)	(61,128)	(37,517)	(43,620)
年內／期內溢利		105,068	143,938	205,276	122,172	154,114
其他全面收益		–	–	–	–	–
年內／期內溢利及全面收益總額		105,068	143,938	205,276	122,172	154,114
以下各方應佔溢利及全面收益總額：						
– 貴公司擁有人		104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
– 非控股權益		900	6,785	(1,228)	(3,819)	3,348
		105,068	143,938	205,276	122,172	154,114
貴公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (基本及攤薄)(以每股人民幣元表示)	*15*	1,042	1,372	2,065	1,260	1,508

綜合財務狀況表

		截至12月31日			截至6月30日
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產					
非流動資產					
投資物業	*16*	83,989	83,809	84,894	85,451
物業、廠房及設備	*17*	21,103	24,907	25,280	21,854
無形資產	*18*	3,364	117,075	112,438	108,703
使用權資產	*19*	14,853	10,072	4,280	12,186
於合營企業的投資	*13*	1,118	21,767	22,100	104,453
預付款項及其他應收款項	*23*	3,900	3,087,359	–	–
應收關聯方貸款及利息	*24*	–	–	2,856,000	–
遞延所得稅資產	*32*	11,879	15,821	17,779	23,855
非流動資產總額		140,206	3,360,810	3,122,771	356,502
流動資產					
存貨	*21*	65,061	128,685	134,825	133,456
貿易應收款項及應收票據	*22*	243,815	345,684	363,659	469,436
預付款項及其他應收款項	*23*	77,416	88,984	94,286	90,707
應收關聯方貸款及利息	*24*	–	–	–	2,654,381
按公平值計入損益之金融資產	*25*	–	–	17,835	23,290
受限制銀行存款	*26*	26,958	246	154	6,144
現金及現金等價物	*26*	700,740	414,623	423,413	725,491
流動資產總額		1,113,990	978,222	1,034,172	4,102,905
總資產		**1,254,196**	**4,339,032**	**4,156,943**	**4,459,407**

		截至12月31日			截至6月30日
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	*27*	–	–	–	9
儲備	*28*	161,522	160,697	163,486	240,666
保留盈利	*29*	203,506	340,245	254,452	118,246
		365,028	500,942	417,938	358,921
非控股權益		7,774	28,943	22,328	21,347
總權益		372,802	529,885	440,266	380,268
負債					
非流動負債					
借款	*31*	10,000	2,443,029	2,142,008	–
貿易及其他應付款項	*30*	4,184	6,457	7,783	7,822
租賃負債	*19*	8,176	2,523	705	4,767
遞延所得稅負債	*32*	7,808	16,028	13,759	12,774
非流動負債總額		30,168	2,468,037	2,164,255	25,363
流動負債					
借款	*31*	–	368,990	403,974	2,388,481
貿易及其他應付款項	*30*	581,316	643,584	799,948	1,282,456
合約負債		247,144	293,778	304,055	336,658
租賃負債	*19*	7,245	8,148	3,753	5,130
即期稅項負債		15,521	26,610	40,692	41,051
流動負債總額		851,226	1,341,110	1,552,422	4,053,776
總負債		881,394	3,809,147	3,716,677	4,079,139
權益及負債總額		**1,254,196**	**4,339,032**	**4,156,943**	**4,459,407**

貴公司財務狀況表

	附註	**截至6月30日** **2020年** *人民幣千元*
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資		–*
預付款項及其他應收款項	*23*	185,802
非流動資產總額		185,802
流動資產		
現金及現金等價物		14,894
流動資產總額		14,894
總資產		**200,696**
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本	*27*	9
儲備		189,991
保留盈利		105
總權益		190,105
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項		10,591
流動負債總額		10,591
總負債		10,591
權益及負債總額		**200,696**

* 少於人民幣1,000元

綜合權益變動表

		貴公司擁有人應佔						
	附註	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
		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2017年1月1日的結餘		–	2,151	138,025	190,292	330,468	–	330,468
全面收入								
年內溢利		–	–	–	104,168	104,168	900	105,068
與 貴公司擁有人的交易								
共同控制下的業務合併	*28*	–	–	1,640	–	1,640	2,360	4,000
轉撥法定儲備	*28*	–	7,754	–	(7,754)	–	–	–
最終控股公司控制的實體注資，扣除稅項	*28*	–	–	18	–	18	27	45
注資	*28*	–	–	11,934	–	11,934	–	11,934
收購附屬公司		–	–	–	–	–	4,487	4,487
股息	*33*	–	–	–	(83,200)	(83,200)	–	(83,200)
於2017年12月31日的結餘		**–**	**9,905**	**151,617**	**203,506**	**365,028**	**7,774**	**372,802**
於2018年1月1日的結餘		–	9,905	151,617	203,506	365,028	7,774	372,802
全面收入								
年內溢利		–	–	–	137,153	137,153	6,785	143,938
與 貴公司擁有人的交易								
共同控制下的業務合併	*28*	–	–	(1,640)	–	(1,640)	–	(1,640)
轉撥法定儲備	*28*	–	414	–	(414)	–	–	–
最終控股公司控制的實體注資，扣除稅項	*28*	–	–	401	–	401	577	978
收購附屬公司	*36*	–	–	–	–	–	14,815	14,815
股息	*33*	–	–	–	–	–	(1,008)	(1,008)
於2018年12月31日的結餘		**–**	**10,319**	**150,378**	**340,245**	**500,942**	**28,943**	**529,885**

	附註	貴公司擁有人應佔						
		股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
		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2019年1月1日的結餘		–	10,319	150,378	340,245	500,942	28,943	529,885
全面收入								
年內溢利		–	–	–	206,504	206,504	(1,228)	205,276
與 貴公司擁有人的交易								
轉撥法定儲備	*28*	–	2,789	–	(2,789)	–	–	–
股息	*33*	–	–	–	(289,508)	(289,508)	(5,387)	(294,895)
於2019年12月31日的結餘		**–**	**13,108**	**150,378**	**254,452**	**417,938**	**22,328**	**440,266**
(未經審核)								
於2019年1月1日的結餘		–	10,319	150,378	340,245	500,942	28,943	529,885
全面收入								
期內溢利		–	–	–	125,991	125,991	(3,819)	122,172
與 貴公司擁有人的交易								
股息	*33*	–	–	–	–	–	(5,387)	(5,387)
於2019年6月30日的結餘		**–**	**10,319**	**150,378**	**466,236**	**626,933**	**19,737**	**646,670**
於2020年1月1日的結餘		–	13,108	150,378	254,452	417,938	22,328	440,266
全面收入								
期內溢利		–	–	–	150,766	150,766	3,348	154,114
與 貴公司擁有人的交易								
注資	*27、28*	9	–	189,991	–	190,000	–	190,000
視作分派	*28*	–	–	(185,000)	–	(185,000)	–	(185,000)
最終控股公司出資	*28*	–	–	73,005	–	73,005	–	73,005
股息	*33*	–	–	–	(286,972)	(286,972)	(5,145)	(292,117)
與非控股權益的交易	*28*	–	–	(816)	–	(816)	816	–
於2020年6月30日的結餘		**9**	**13,108**	**227,558**	**118,246**	**358,921**	**21,347**	**380,268**

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	附註	**2017年**	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	*34*	161,564	76,743	257,915	23,221	116,051
已付所得稅		(57,744)	(38,471)	(51,301)	(31,300)	(50,322)
經營活動所得／(所用)現金淨額		103,820	38,272	206,614	(8,079)	65,729
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		(11,741)	(13,973)	(11,182)	(3,276)	(1,598)
出售物業、廠房及設備所得款項		634	532	349	110	74
購買無形資產		(1,708)	(11,777)	(3,029)	(692)	(131)
購買按公平值計入損益之金融資產		(1,515,000)	(765,000)	(784,800)	(360,500)	(484,000)
贖回按公平值計入損益之金融資產		1,530,207	768,377	770,131	319,982	480,195
出售附屬公司所得款項		–	–	379	–	–
向最終控股公司控制的實體提供貸款	*37(b)*	–	(3,158,000)	(2,856,000)	(2,856,000)	–
最終控股公司控制的實體償還貸款	*37(b)*	–	3,158,000	–	–	306,000
墊付予最終控股公司控制的實體的款項	*37(b)*	–	(3,089,189)	–	–	–
最終控股公司控制的實體償還墊付款項	*37(b)*	–	–	3,089,189	2,986,732	–
已收利息		–	107,003	214,330	108,221	–
收購聯合控制實體	*13*	(3,900)	(16,600)	–	–	–
收購附屬公司，扣除現金	*36*	87	(69,506)	–	–	–
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,421)	(3,090,133)	419,367	194,577	300,540
融資活動所得現金流量						
股息		(83,200)	(1,008)	(294,895)	(5,387)	(124,587)
注資	*28*	11,934	–	–	–	190,000
租賃負債付款	*19(c)*	(5,259)	(9,418)	(10,106)	(5,360)	(2,881)
借款所得款項淨額		10,000	3,004,683	–	–	–
償還借款		–	(203,010)	(267,016)	(131,990)	(157,954)
已付利息		–	(42,792)	(174,015)	(88,687)	(82,214)
最終控股公司控制的實體墊付之款項		–	17,289	128,841	602	113,340
融資活動(所用)／所得現金淨額		(66,525)	2,765,744	(617,191)	(230,822)	(64,296)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		35,874	(286,117)	8,790	(44,324)	301,973
年／期初現金及現金等價物	*26*	664,866	700,740	414,623	414,623	423,413
現金及現金等價物的匯兑收益		–	–	–	–	105
年／期末現金及現金等價物		**700,740**	**414,623**	**423,413**	**370,299**	**725,491**

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

遠洋服務控股有限公司(「貴公司」)於2020年4月15日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。 貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(「上市業務」)。

貴公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司(「耀勝」,一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的獲豁免有限公司)。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」),一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司,且其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

歷史財務資料以人民幣呈列,與 貴公司的功能貨幣相同。

1.2 重組

於 貴公司註冊成立及重組(「重組」)完成前,上市業務主要由遠洋億家物業服務股份有限公司(「遠洋億家」)及其附屬公司(統稱「營運公司」)在中國經營。於重組完成前,遠洋億家及其附屬公司由遠洋集團控制。

於2016年5月9日,遠洋億家的股份於全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)上市(股份代號:837149)。於2018年3月2日,遠洋億家自全國中小企業股份轉讓系統終止掛牌。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」),貴公司已進行重組,據此,從事上市業務的營運公司的股本權益被轉讓予 貴公司。重組涉及以下主要步驟:

(1) 於2020年4月15日, 貴公司由遠洋集團的全資附屬公司耀勝在開曼群島註冊成立為一間有限公司。

(2) 於2020年3月3日,豐添環球有限公司(「豐添」)及百星環球有限公司(「百星」)由獨立第三方在英屬處女群島註冊成立為有限公司,並於2020年3月26日轉讓予遠洋集團。於2020年4月22日,豐添及百星被轉讓予 貴公司,成為其全資附屬公司。

(3) 於2020年3月2日及2020年2月12日,超裕投資有限公司(「超裕」)及俊輝創建有限公司(「俊輝」)由獨立第三方在香港註冊成立為有限公司,並於2020年3月26日轉讓予豐添及百星,分別成為其全資附屬公司。

(4) 於2020年4月20日,北京遠璟榮達企業管理服務有限公司(「北京遠璟榮達」)及北京遠璟瑞達企業管理服務有限公司(「北京遠璟瑞達」)分別由超裕及俊輝在中國註冊成立為有限公司。北京遠璟榮達及北京遠璟瑞達的註冊股本分別為人民幣132,000,000元及人民幣53,800,000元。

(5) 於2020年4月24日，北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司(「卓遠瑞通」)及北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司(「卓遠瑞合」)分別由北京遠璟榮達及北京遠璟瑞達在中國註冊成立為有限公司。北京卓遠瑞通及北京卓遠瑞合的註冊股本分別為人民幣131,800,000元及人民幣53,600,000元。

(6) 根據2020年4月14日的買賣協議，北京遠坤房地產開發有限公司(「北京遠坤」)(作為賣方)及北京碧城創業投資管理有限公司(「北京碧城」)(作為買方)以代價人民幣131,000,000元收購遠洋億家71.15%的股權。

(7) 根據2020年4月28日的買賣協議，北京碧城(作為賣方)及北京卓遠瑞通(作為買方)以代價人民幣131,600,000元收購遠洋億家71.15%的股權。

(8) 根據2020年4月28日的買賣協議，北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司(「北京遠景」，作為賣方)及北京卓遠瑞合(作為買方)以代價人民幣53,400,000元收購遠洋億家28.85%的股權。

於上述轉讓完成後， 貴公司成為遠洋億家及 貴集團現時旗下公司的控股公司。 貴集團附屬公司詳情載於本報告附註12。

1.3 呈列基準

包含 貴公司、中間控股公司及運營附屬公司的 貴集團於往績記錄期間及 貴集團重組前後一直受遠洋集團共同控制。因此，其被視為持續經營實體，而歷史財務資料乃假設 貴公司一直為 貴集團的控股公司而編製。

所編製的歷史財務資料已計及緊接重組前及緊隨重組後受遠洋集團共同控制且為 貴集團現時旗下從事上市業務的公司的歷史財務資料，猶如現有集團架構於整個呈列期間或自合併公司首次受遠洋集團控制當日(以較短期間為準)一直存在。

合併公司的資產淨值乃從遠洋集團角度使用現時賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的業務合併時概不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或有負債的公平淨值中的權益超出成本的部份確認任何金額。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

2.1 編製基準

下文載列根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製歷史財務資料時採用的主要會計政策。歷史財務資料根據歷史成本法編製，並就投資物業及按公平值計入損益之金融資產重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料，需要使用若干關鍵會計估計。這亦要求管理層在應用 貴集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或有關假設及估計對歷史財務資料屬重要的範疇乃於附註4中披露。

於2020年1月1日起財政年度強制應用的所有生效準則、準則的修訂及詮釋已於整個往績記錄期間貫徹應用於 貴集團。

已頒佈但於往績記錄期間尚未生效且未獲　貴集團提早採用的準則及修訂如下：

	於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號－保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂－將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第3號的修訂－引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂－作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂－虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號的修訂－COVID-19相關租金寬免	2020年6月1日

貴公司董事認為，預期上述已頒佈的新準則以及對現有準則的修訂對　貴集團不會造成任何重大影響。

2.2　綜合入賬原則及權益會計處理

2.2.1　綜合入賬

附屬公司指　貴集團對其擁有控制權之所有實體(包括結構性實體)。倘　貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響該等回報，則　貴集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至　貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

(a)　非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購附屬公司的轉讓代價乃所轉讓資產、被收購方的前擁有人所產生的負債及　貴集團所發行股權的公平值。轉讓代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債初步按收購日期的公平值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部份按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

或然代價被分類為金融資產或金融負債。獲分類為金融資產或負債的金額其後重新計量至公平值，而公平值變動於損益中確認。

(b) 共同控制下的業務合併

共同控制下的附屬公司收購按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已綜合入賬。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發，採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出投資成本的差額確認任何金額。綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

(c) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

並無導致失去控制權的與非控股權益的交易入賬列作權益交易－即與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)進行的交易。所支付任何代價的公平值與應佔所收購附屬公司相關資產淨值賬面值的差額於權益內列賬。向非控股權益支付的處置收益或虧損亦於權益內列賬。

2.2.2 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，視乎各投資者之合約權利及義務而定。 貴集團已評估其合營安排之性質並將其釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步按成本確認，其後作出調整，以確認 貴集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益之變動。當 貴集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益(包括任何實質上構成 貴集團在該合營企業淨投資之長期權益)時， 貴集團不再確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代該合營企業支付款項。

貴集團與其合營企業之間交易之未變現收益會以 貴集團於該合營企業之權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。合營企業之會計政策已按需要變更，以確保與 貴集團所採納政策貫徹一致。

2.2.3 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後作出調整以確認 貴集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收合營企業股息乃確認為投資賬面值的減少。

當 貴集團應佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時， 貴集團不再確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代其他實體支付款項。

貴集團及其合營企業之間交易之未變現收益會以 貴集團於該等實體的權益為限進行對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要變更，以確保與 貴集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

2.2.4 所有權權益變動

貴集團將與非控股權益進行而並無導致喪失控制權的交易視為與 貴集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的相關權益。非控股權益調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額，乃於 貴公司擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

倘 貴集團因喪失控制權或共同控制權從而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益重新計量至其公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／准許者，轉撥至另一權益類別。

倘減少合營企業的所有權權益但仍保留共同控制權，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(倘適用)。

2.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等投資股息時須對該等於附屬公司的投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被確認為作出戰略決策的 貴公司董事局，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務資料所列項目均以該實體運營所處主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以 貴公司功能貨幣及 貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兑收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產和負債產生的匯兑收益及虧損均於綜合全面收益表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兑收益及虧損於綜合全面收益表中的財務收入／(成本)中列示。所有其他匯兑收益及虧損按淨額基準於綜合全面收益表中其他收益淨額列示。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的支出。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計量項目成本的情況下，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立的資產(如適當)。替換部份的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間自綜合全面收益表扣除。

折舊乃採用直線法計算，以將其成本(扣除剩餘價值)分配至其估計可使用年期，就租賃物業裝修而言，則為下列租期較短者：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
－樓宇	5至50年	5%
－車輛	8年	0-5%
－廠房及機器	3年	0-5%
－辦公設備	5年	0-5%
－電子設備	3至5年	0-5%
－租賃物業裝修	估計可使用年期或剩餘租期(以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益淨額」確認。

2.7 投資物業

投資物業、主要社區配套及停車位乃持作賺取租金及待資本增值。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(倘適用)借款成本)計量。於初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業之公平值變動於損益呈列。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於已收購可識別資產淨值的公平值時的任何差額。

就減值測試而言，業務合併所取得的商譽分配給預期可從合併的協同效應中獲益的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別，指該實體就內部管理目的而監察商譽的最低層面。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

分開購入的商標按歷史成本列示。商標具有有限可使用年期，隨後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法將商標成本分攤至其估計可使用年期13年(即參照商標於收購日期的剩餘可使用年期加上商標續期後的預期可使用年期)內計算。

(c) 物業管理合約及客戶關係

於業務合併中購入的物業管理合約及客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。物業管理合約及客戶關係具有有限可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期7.75年至10年按直線法計算。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件程序按購買特定軟件及將其投入使用所產生的成本資本化。經計及 貴集團所提供服務的持續性、穩定性及簡單性，以及計算機軟件實際可使用年期的過往經驗，該等成本於其估計可使用年期5至10年攤銷。

2.9 非金融資產減值

商譽不進行攤銷，但每年要進行減值測試，倘有事件或情況變化表明商譽或會減值，則會進行更頻繁的減值測試。當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，應對其他資產進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回的可能性。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

貴集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量(無論計入其他全面收益或損益)；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎實體管理金融資產及現金流合約年期之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之於權益工具之投資而言，收益及虧損將視乎 貴集團是否於初始確認時作出不可撤銷的選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益入賬。

當且僅當 貴集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

2.10.2 確認及計量

初始確認時， 貴集團按金融資產的公平值加(倘金融資產並非按公平值計入損益計量)直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產交易成本於損益支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。 貴集團將債務工具分為以下三種計量類型：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)淨額列示。減值虧損於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。

- 按公平值計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平值計入其他全面收益計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)淨額中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入利息收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)淨額呈列，而減值開支於綜合全面收益表內呈列為獨立項目。

- 按公平值計入損益：不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量的債務投資所產生的收益或虧損在產生期間於損益內確認及於其他收益／(虧損)淨額內按淨額呈列。

2.10.3 減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損作出前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註3.1.2詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產的預計使用年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項及應收票據，香港財務報告準則第9號規定於初始確認資產時確認預期全期虧損。撥備矩陣乃根據具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項及應收票據於預計使用年期的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期，更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動情況。

來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

2.10.4 抵銷金融工具

當有法定可執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。

2.11 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值二者中的較低者列賬。存貨成本乃採用特定識別彼等個別成本而計量。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.12 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據為於日常業務過程中就所提供服務應收客戶的款項。倘貿易應收款項及應收票據預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易應收款項及應收票據初步按無條件之代價金額確認，除非其包含重大融資組成部份，此情況下則按公平值確認。 貴集團持有貿易應收款項及應收票據之目的為收取合約現金流量，因此其後按實際利率法以攤銷成本計量。有關 貴集團對貿易應收款項及應收票據的會計處理及 貴集團減值政策說明的詳情，請參閱附註3.1.2及22。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他原到期日為三個月或以下可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險不大的短期、高流動投資。

2.14 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除税項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於財政年度末之前向 貴集團提供的商品及服務相關的未償還負債。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 借款

借款初步按公平值確認(扣除已產生的交易成本)。其後借款按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額採用實際利率法於借款期間在綜合全面收益表中確認。倘很可能會提取部份或全部貸款融資，則設立融資時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會提取部份或全部融資，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關融資期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿，則借款自綜合財務狀況表移除。已消除或轉讓至其他方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘重新磋商金融負債的條款，且實體向債權人發行權益工具以消除全部或部份負債(債轉股)，則收益或虧損於損益中確認，即按金融負債賬面值與已發行權益工具公平值之間的差額計量。除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

2.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為應就即期應課稅收入按各司法管轄區經歸於暫時差額及未用稅項虧損之遞延稅項資產及負債變動調整後的適用所得稅率支付的稅項。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與彼等於財務報表內的賬面值之間產生暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及稅法)而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能獲得未來應課稅金額以動用暫時差額及虧損的情況下予以確認。

遞延所得稅負債乃按投資於附屬公司產生的暫時差額作出撥備，惟在撥回暫時差額的時間由 貴集團控制及暫時差額很可能不會於可見未來撥回情況下的遞延所得稅負債除外。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則可抵銷遞延稅項資產及負債。倘實體擁有可依法強制執行的權利抵銷及擬定按淨額基準結算，或同時變現該資產及結算該負債，則可抵銷即期稅項資產及稅項負債。

即期及遞延稅項於損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.18 僱員福利

(a) 短期責任

工資及薪金負債(包括預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非金錢福利及累計病假)就截至報告期末僱員已提供的服務進行確認，並按結算負債時預計將支付的金額計量。該等負債於綜合財務狀況表中呈列為即期僱員福利責任。

(b) 退休金責任

貴集團僅設有界定供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規， 貴集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此， 貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟受到一定上限的規限。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團無須進一步就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款在發生時列作開支。

(c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與政府監督的各類住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。 貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。 貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(d) 離職福利

離職福利應於 貴集團在正常退休日期前解僱僱員時，或僱員自願接受裁員以換取該等福利時支付。 貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。於報告期末後逾12個月到期應付的福利於其他應付款項中確認。

(e) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

(f) 獎金福利

獎金付款的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

2.19 撥備

當 貴集團因過往事件擁有當前的法定或推定責任，而履行責任可能需要流出資源，而相關金額能夠可靠估計時，確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同一責任類別所包含的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按照於報告期末管理層對履行該現時責任所需支出的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為反映當前市場對貨幣時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

2.20 收益確認

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。提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

倘合約的任何訂約方已履約，則 貴集團於資產負債表中將合約呈列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)會予以資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收益時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於 貴集團向客戶轉讓服務之前， 貴集團會於收取付款或將應收款項入賬時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為 貴集團向客戶提供其已向客戶收取代價(或應收代價金額)的服務的義務。

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

物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團就每個月提供的服務開具固定金額的賬單，並將該金額在 貴集團有權開具發票且直接與已完成履約的價值相關的金額中確認為收益。

對於包幹制管理物業的物業管理服務收入，倘 貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，則 貴集團將從業主收到或應收的費用確認為其收益，所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

對於酬金制管理物業的物業管理服務收入， 貴集團將佣金費(按已收或應收物業單位物業管理費的預先釐定金額計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。 貴集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)有關租售二手物業佣金收入的物業經紀服務，該費用於服務提供後即時向業主及第三方收取並於某一時間點按淨值基準確認；(ii)社區資產增值服務收益，該收益於提供服務時隨時間確認；(iii)社區生活服務收益於各服務提供時收取並於相關服務提供時確認；(iv)停車場銷售收益於停車場的使用權的控制權轉移至客戶時確認並立即收費。

2.21 利息收入

以公平值計量之金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算之按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於綜合全面收益表中確認為其他收入的一部份。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為其他收入(見下文附註7)。

利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率的方式計算，惟其後發生信貸減值之金融資產除外。就發生信貸減值之金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(經扣除虧損撥備後)。

2.22 每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

- 貴公司擁有人應佔溢利；
- 除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算，並按年內已發行普通股的紅股因素進行調整(不包括庫存股)。

2.23 租賃

(a) 貴集團作為承租人

貴集團租賃各種物業。租賃合約通常按固定期限為期2至5年作出，但可能存在延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供 貴集團使用當日確認為相應負債。每筆租賃付款均在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期內從損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產於資產可使用年期及租賃期內(以較短者為準)按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或比率的可變租賃付款；
- 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定會行使該選擇權)；及
- 終止租賃所支付的罰款(倘租賃條款反映承租人行使上述選擇權)。

租賃付款採用租賃中隱含的利率(倘可釐定)或 貴集團增量借款率貼現。

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收到的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

與短期租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

(b) 貴集團作為出租人

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部份風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部份風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合財務狀況表內的「其他應收款項」。

2.24 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經過適當授權且不再由實體酌情處置)作出撥備。

2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取及 貴集團符合所有的附帶條件時，會按其公平值確認政府補助。

與收入相關的政府補助用於補償已產生的成本、開支或損失，並直接於當期損益確認。 貴集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。董事局審閱及批准管理該等風險的政策，該等政策概述如下。

3.1.1 公平值利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。按固定利率作出的借款及租賃負債令 貴集團面對公平值利率風險。 貴集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

除關聯方的現金及現金等價物及計息現金墊款(「計息資產」)外， 貴集團並無其他重大計息資產。由於預期計息資產的利率不會有重大變動，故 貴公司董事預期利率變動不會對計息資產產生任何重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團並無浮動利率計息負債。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方貸款及應收利息、現金及現金等價物以及受限制銀行存款有關的信貸風險。貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及現金及現金等價物的賬面值乃 貴集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部份存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期該等對手方不履約將不會造成任何重大虧損。

(ii) 貿易應收款項及應收票據

貴集團擁有大量客戶，因此並無信貸集中風險。信貸風險主要來自並無信貸期的業主及第三方非業主客戶以及關聯方客戶的信貸風險。 貴集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。內部風險控制乃通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質素。此外， 貴集團於各報告期末根據歷史結算記錄及經驗檢討該等應收款項的可收回性及調整前瞻性資料，以確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

貴集團採用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，香港財務報告準則第9號准許對所有貿易應收款項及應收票據採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共同的信貸風險特徵及賬齡分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

(iii) 應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項

貴集團預期與應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險被視為較低，因為關聯方在短期內具備履行其合約現金流量責任的強大能力。因此，於報告期間確認的減值撥備被限定至12個月預期虧損。董事相信應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項並無固有的重大信貸風險。

(iv) 除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項

就除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗就其他應收款項的可收回情況定期作出整體評估及個別評估。

納入預期信貸虧損模式的前瞻性資料

貴集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數，並顧及可得的合理及輔助性前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人償債能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動

- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括債務人於 貴集團的支付狀況變動及債務人經營業績的變動。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據到期日釐定的虧損準備撥備如下：

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
應收第三方的貿易應收款項及應收票據					
於2017年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	50%	100%	20%
賬面總值（人民幣千元）	139,007	48,870	14,913	22,653	225,443
虧損準備撥備（人民幣千元）	1,962	13,424	7,522	22,653	45,561
於2018年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	50%	100%	21%
賬面總值（人民幣千元）	191,799	63,975	33,291	31,288	320,353
虧損準備撥備（人民幣千元）	1,952	17,095	16,487	31,288	66,822
於2019年12月31日					
預期虧損率	1%	27%	48%	97%	24%
賬面總值（人民幣千元）	191,479	58,629	37,310	46,220	333,638
虧損準備撥備（人民幣千元）	1,976	15,786	17,787	44,882	80,431
於2020年6月30日					
預期虧損率	1%	21%	49%	99%	21%
賬面總值（人民幣千元）	286,701	64,034	43,373	56,132	450,240
虧損準備撥備（人民幣千元）	1,853	13,488	21,372	55,727	92,440

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理及相關服務相關的貿易應收款項及應收票據以及按攤銷成本計量的其他金融資產。由於往績記錄期間物業管理及相關服務的業務營運、貿易應收款項及應收票據的實際虧損率、客戶狀況及前瞻性宏觀經濟數據的相關調整並無重大變動，因此於整個往績記錄期間，撥備矩陣的預期信貸虧損率變動並不重大。

		截至12月31日						截至6月30日	
		2017年		2018年		2019年		2020年	
	預期虧損率	賬面總值	虧損準備撥備	賬面總值	虧損準備撥備	賬面總值	虧損準備撥備	賬面總值	虧損準備撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方的貿易應收款項及應收票據	0.03%	63,951	18	92,179	26	110,483	31	111,665	29
除來自關聯方的應收款項外的其他應收款項	0.06%	61,037	34	55,857	31	63,380	35	65,206	36
應收關聯方的貸款及應收利息以及應收關聯方的其他應收款項	0.03%	1,950	1	3,107,448	863	2,868,639	797	2,670,213	742
		62,987	**35**	**3,163,305**	**894**	**2,932,019**	**832**	**2,735,419**	**778**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收款項及應收票據	其他應收款項（不包括預付款項）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2017年1月1日	26,162	283	26,445
於損益確認的虧損準備撥備	19,531	135	19,666
虧損撥備撇銷	(114)	(383)	(497)
於2017年12月31日	**45,579**	**35**	**45,614**
於2018年1月1日	45,579	35	45,614
於損益確認的虧損準備撥備	23,959	859	24,818
虧損撥備撇銷	(2,690)	–	(2,690)
於2018年12月31日	**66,848**	**894**	**67,742**
於2019年1月1日	66,848	894	67,742
於損益確認的虧損準備撥備	14,186	–	14,186
虧損撥備撇銷	(572)	(62)	(634)
於2019年12月31日	**80,462**	**832**	**81,294**
於2020年1月1日	80,462	832	81,294
於損益確認的虧損準備撥備	14,139	–	14,139
虧損撥備撇銷	(2,132)	(54)	(2,186)
於2020年6月30日	**92,469**	**778**	**93,247**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值分別為人民幣352,381,000元、人民幣3,575,837,000元、人民幣520,140,000元及人民幣642,943,000元。因此，最大損失風險分別為人民幣306,767,000元、人民幣3,508,095,000元、人民幣438,846,000元及人民幣549,696,000元。

3.1.3 流動資金風險

貴公司管理層的目標是保持足夠的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質， 貴集團通過取得可用資金來源維持足夠的現金及現金等價物，保持資金的靈活性。

下表根據所有非衍生金融負債的合約期限，將 貴集團的金融負債分為相關期限類別。

表中披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響並不重大，12個月內到期的結餘等於其賬面餘額。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融負債合約期限					
於2017年12月31日					
借款	800	800	10,800	–	12,400
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	483,700	–	4,184	–	487,884
租賃負債	8,025	6,401	2,142	–	16,568
	492,525	**7,201**	**17,126**	**–**	**516,852**
於2018年12月31日					
借款	536,137	553,904	1,277,175	1,337,471	3,704,687
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	550,905	–	6,457	–	557,362
租賃負債	8,559	2,481	100	–	11,140
	1,095,601	**556,385**	**1,283,732**	**1,337,471**	**4,273,189**
於2019年12月31日					
借款	553,904	426,812	1,275,271	912,563	3,168,550
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	691,926	–	7,783	–	699,709
租賃負債	3,894	717	–	–	4,611
	1,249,724	**427,529**	**1,283,054**	**912,563**	**3,872,870**
於2020年6月30日					
借款	2,532,764	–	–	–	2,532,764
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	1,208,166	–	7,822	–	1,215,988
租賃負債	5,593	4,878	–	–	10,471
	3,746,523	**4,878**	**7,822**	**–**	**3,759,223**

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在保障其持續經營能力，從而為股東提供回報，為其他利益相關者帶來利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可能會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團以資本負債比率作為監控資本的基準。資本負債比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額乃按債務總額減現金及現金等價物計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的資本負債比率如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
借款總額	10,000	2,812,019	2,545,982	2,388,481
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897
減：現金及現金等價物	(700,740)	(414,623)	(423,413)	(725,491)
債務／(現金)淨額	(675,319)	2,408,067	2,127,027	1,672,887
總權益	372,802	529,885	440,266	380,268
資本負債比率	不適用	454.5%	483.1%	439.9%

截至2017年12月31日， 貴集團的資本負債比率為零，此乃主要由於 貴集團處於淨現金狀況。由於 貴集團於2018年發行資產支持證券(「資產支持證券」)， 貴集團的資本負債比率於截至2018年12月31日增至454.5%。 貴集團的資本負債比率於截至2019年12月31日增至483.1%，此乃主要由於 貴集團於2019年宣派及派付股息致使總權益大幅減少，而 貴集團的資本負債比率於截至2020年6月30日降至439.9%，此乃主要由於最終控股公司控制的實體遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋(中國)」)，於截至2020年6月30日止六個月向我們償還部份貸款致使債務淨額大幅減少。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個財政年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設如下所述。

(a) 估計商譽減值

貴集團根據附註2.9所述會計政策每年測試商譽是否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值(「使用價值」)計算釐定。該等計算須使用估計值。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響之詳情披露於附註18。

(b) 於業務合併時確認的物業管理合約及客戶關係的估計可使用年期

於兩項主要業務合併中確認的物業管理合約及客戶關係於收購日期按公平值計量。物業管理合約及客戶關係具有有限年期，並以成本減累計攤銷列賬。董事根據未履行合約的期限釐定物業管理合約的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續簽率、在物業管理行業的經驗，並參考同行所採用的客戶關係可使用年期來釐定客戶關係的可使用年期。攤銷在7.5年至10年預計年期內以直線法計算。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業委會重續合約的能力。倘實際可使用年期有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計發生變動期間的攤銷費用產生影響。

(c) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。 貴集團運用判斷力基於其過往歷史、現行市況以及各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇用於減值計算的輸入數據。

若預期與原本估計有異，有關差異將影響有關估計發生變動期間貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。於確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時須運用判斷力。於日常業務過程中，許多交易及計算尚無法明確釐定最終稅項。倘有關事宜之最終稅項結果有異於最初記錄之數額，則有關差異將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，於管理層認為有可能獲得可用作抵銷暫時差額及稅項虧損的未來應課稅溢利時予以確認。其實際使用結果可能有所不同。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的董事局，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、非業主增值服務及社區增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此， 貴集團於往績記錄期間的所有收益均來自中國。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團的所有非流動資產均位於中國。

6 收益及銷售成本

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴集團按類別劃分的收益及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
來自客戶及已確認的收益										
物業管理服務 隨時間	830,111	704,604	1,051,601	914,563	1,219,641	1,052,479	581,620	471,724	647,666	490,098
非業主增值服務 隨時間	204,703	168,034	317,377	265,758	372,643	304,607	167,651	134,939	154,309	118,908
社區增值服務 隨時間及於某一時間點	178,214	89,044	241,331	106,991	237,291	95,810	98,771	38,484	101,719	37,572
	1,213,028	**961,682**	**1,610,309**	**1,287,312**	**1,829,575**	**1,452,896**	**848,042**	**645,147**	**903,694**	**646,578**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，由遠洋集團控制的實體、其合營企業及聯營公司以及 貴集團最終控股公司的股東產生的收益分別佔 貴集團收益的20.8%、19.6%、20.4%、18.5%及21.7%。除遠洋集團及其合營企業及聯營公司外， 貴集團擁有大量客戶，且於往績記錄期間並無任何客戶貢獻 貴集團約10%或以上的收益。

(a) 合約負債

貴集團已確認下列收益相關合約負債：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合約負債				
－關聯方*(附註37(d))*	6,386	3,534	12,214	10,196
－第三方	240,758	290,244	291,841	326,462
	247,144	**293,778**	**304,055**	**336,658**

(i) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發及業務合併之業務活動的擴張。

(ii) 與合約負債相關的已確認收益

下表列示於當前報告期內已確認收益與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
計入年／期初合約負債結餘的已確認收益					
物業管理服務	169,801	211,192	254,841	197,923	216,322
社區增值服務	34,158	35,952	38,875	28,523	78,444
非業主增值服務	–	–	62	62	1,783
	203,959	**247,144**	**293,778**	**226,508**	**296,549**

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言， 貴集團按月或季度確認相等於有權開票金額的收益，該金額直接對應 貴集團迄今對客戶履約的價值。 貴集團已選擇實際權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲取合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，概無獲取合約的重大增量成本。

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
政府補助*(a)*	1,411	2,177	9,447	3,298	7,974
銀行存款利息收入	925	934	726	363	333
應收關聯方貸款的利息收入 *(附註37(b))*	–	107,003	214,330	108,221	98,472
其他	648	412	894	378	327
	2,984	**110,526**	**225,397**	**112,260**	**107,106**

(a) 政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於 貴公司及其若干附屬公司的進項增值稅的額外抵扣。

8 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	15,207	3,377	3,166	1,770	1,650
出售附屬公司權益之虧損	–	–	(2)	–	–
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(16)	109	(71)	(37)	6
匯兑收益淨額	–	–	–	–	105
	15,191	**3,486**	**3,093**	**1,733**	**1,761**

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
僱員福利開支*(附註10)*	435,598	549,523	595,949	281,434	255,971
外包秩序維護、綠化及清潔開支	294,208	472,890	551,470	252,108	277,630
保養開支	78,981	114,815	141,138	43,535	54,566
水電	103,446	105,586	106,838	46,336	40,681
辦公室相關開支	55,143	67,773	73,930	26,859	24,458
折舊及攤銷費*(附註17、附註18、附註19)*	16,062	26,766	26,916	14,597	13,753
消耗品及原材料成本	50,403	51,221	56,706	20,598	20,967
停車位銷售成本	4,971	3,586	9,982	2,347	1,058
稅項及附加費	7,765	9,600	9,321	5,235	5,234
社區活動開支	5,834	10,413	9,002	3,003	2,052
上市開支	–	–	–	–	16,333
核數師酬金	4,526	1,035	1,328	481	429
– 審核服務	900	900	750	–	–
– 非審核服務	3,626	135	578	481	429
其他	13,173	16,717	23,196	8,576	9,710
	1,070,110	**1,429,925**	**1,605,776**	**705,109**	**722,842**

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
工資、薪金及花紅	318,123	399,996	438,471	204,263	201,347
退休金成本	37,818	50,018	51,217	26,791	6,664
住房公積金、醫療保險及其他社會保險*(a)*	47,833	60,710	66,757	32,634	32,161
其他僱員福利*(b)*	31,824	38,799	39,504	17,746	15,799
	435,598	**549,523**	**595,949**	**281,434**	**255,971**

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及運營的界定供款退休計劃。 貴集團中國附屬公司向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪金的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

(b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月， 貴集團五名最高薪酬人士分別包括零名、2名、零名、零名及零名董事，其薪酬在附註38所示的分析中反映。於往績記錄期間，分別應付予其餘5名、3名、5名、5名及5名個人的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
工資、薪金及花紅	2,642	2,345	2,940	1,650	1,470
社會保險費*(a)*	431	291	438	220	199
住房福利	166	113	201	100	100
其他僱員福利	489	450	544	305	272
	3,728	**3,199**	**4,123**	**2,275**	**2,041**

該等薪酬在以下金額範圍內：

	人數				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
				(未經審核)	
薪酬範圍(以港元計)					
零至1,000,000港元	1	–	–	5	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	2	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	3	2	3	–	–
	5	**3**	**5**	**5**	**5**

11 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
其他借款的利息開支 *(附註37(b))*	61	1,304	1,600	800	–
資產抵押證券的利息開支	–	81,910	171,006	85,066	79,311
租賃負債的利息開支 *(附註19)*	839	923	511	298	360
	900	**84,137**	**173,117**	**86,164**	**79,671**

12 附屬公司

下文載列 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的主要附屬公司。除另有說明外，所持所有權權益比例等於 貴集團持有的投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

	名稱	註冊成立／成立地點及日期	主要業務及營運地點	註冊資本（以千計）	貴集團應佔股權				截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定核數師
					截至12月31日			截至6月30日	
					2017年	2018年	2019年	2020年	
(1)	豐添環球有限公司	英屬處女群島，2020年3月3日	於英屬處女群島從事投資控股	50美元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(2)	百星環球有限公司	英屬處女群島，2020年3月3日	於英屬處女群島從事投資控股	50美元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(3)	超裕投資有限公司	香港，2020年3月2日	於香港從事投資控股	－港元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(4)	俊輝創建有限公司	香港，2020年2月12日	於香港從事投資控股	－港元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(5)	北京遠環榮達企業管理服務有限公司	中國，2020年4月20日	於北京從事投資控股	人民幣132,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(6)	北京遠環瑞達企業管理服務有限公司	中國，2020年4月20日	於北京從事投資控股	人民幣53,800元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(7)	北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司	中國，2020年4月24日	於北京從事投資控股	人民幣131,800元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(8)	北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司	中國，2020年4月24日	於北京從事投資控股	人民幣53,600元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(9)	遠洋億家物業服務股份有限公司	中國，1999年9月9日	於中國內地從事物業管理	人民幣104,000元	100%	100%	100%	100%	*附註(f)*
(10)	中遠酒店物業管理有限公司	中國，1997年3月31日	於中國內地從事物業管理	人民幣12,667元	100%	100%	100%	100%	*附註(f)*
(11)	大連遠洋基業物業管理有限公司	中國，2001年6月8日	於中國內地從事物業管理	人民幣5,000元	100%	100%	100%	100%	*附註(f)*
(12)	中山遠洋物業服務有限公司	中國，2007年8月20日	於中國內地從事物業管理	人民幣3,000元	100%	100%	100%	100%	*附註(f)*

名稱	註冊成立／成立地點及日期	主要業務及營運地點	註冊資本（以千計）	貴集團應佔股權				截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定核數師
				截至12月31日			截至6月30日	
				2017年	2018年	2019年	2020年	
(13) 北京億洋時代樓宇科技有限公司	中國，2015年9月17日	於北京提供維修及保養服務	人民幣8,000元	100%	100%	100%	100%	*附註(f)*
(14) 山東聯泰物業服務有限公司（「山東聯泰」）*(c)*	中國，1994年3月4日	於青島從事物業管理	人民幣5,000元	不適用	80%	80%	80%	*附註(f)*
(15) 遠洋億家物業服務南通有限公司（「遠洋南通」）*(a)*	中國，2008年3月27日	於南通從事物業管理	人民幣3,000元	60%	60%	60%	60%	*附註(f)*
(16) 杭州遠洋新時代物業管理有限公司（「杭州新時代」）*(b)*	中國，1999年4月29日	於杭州從事物業管理	人民幣3,000元	60%	60%	60%	60%	*附註(f)*
(17) 長沙相成物業管理有限公司（「長沙相成」）*(c)*	中國，2006年6月12日	於長沙從事物業管理	人民幣5,000元	不適用	60%	60%	60%	*附註(f)*
(18) 北京遠和志尚科技服務有限公司（「北京遠和」）*(d)*	中國，2017年9月1日	於北京提供現場服務	人民幣10,000元	41%	41%	41%	100%	*附註(f)*
(19) 北京億馳物業服務有限公司	中國，2020年4月24日	於北京從事物業管理	人民幣1,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(20) 北京億恒物業服務有限公司	中國，2020年4月24日	於北京從事物業管理	人民幣1,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—
(21) 北京九一七信息技術有限公司（「北京九一七」）*(e)*	中國，2015年10月22日	於北京提供經紀服務	人民幣5,000元	不適用	不適用	不適用	100%	—

(a) 於2017年11月， 貴集團完成收購遠洋南通的60%股權。

(b) 於2017年11月， 貴集團完成收購杭州新時代的60%股權。

(c) 於2018年3月， 貴集團分別完成收購長沙相成及山東聯泰的60%及80%股權（附註36）。

(d) 於2018年1月， 貴集團自北京駿德置業有限公司（北京駿德，一間由最終控股公司控制的實體）完成收購北京遠和的41%股權。於收購後， 貴公司、北京駿德及一名第三方分別持有北京遠和的41%、10%及49%的股權。同時， 貴公司與北京駿德訂立一份協議，據此，北京駿德將與 貴公

司一致行動，因此， 貴公司方取得北京遠和重大經營、投資及融資活動的控制權。由於北京遠和於收購前後乃由最終控股公司控制，收購構成共同控制下的企業合併。

於2020年5月， 貴集團分別自北京駿德及一名第三方以代價人民幣1元及人民幣1元收購北京遠和的10%及49%股權。

(e) 於2020年5月， 貴集團完成收購北京九一七的全部股權。

(f) 截至2017年及2018年12月31日止年度，法定經審核財務報表已由大華會計師事務所(特殊普通合夥)發出。

截至2019年12月31日止年度，法定經審核財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)發出。

(g) 重大非控股權益

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的非控股總權益為人民幣7,774,000元、人民幣28,943,000元、人民幣22,328,000元及人民幣21,347,000元。並無附屬公司的非控股權益對 貴集團而言屬重大。

13 於合營企業投資

下文載列 貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的合資企業，董事認為，概無 貴集團的合資企業單獨對 貴集團而言屬重大。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點，且所有權權益比例與所持投票權比例相同。

		所有權權益百分比									
		截至12月31日			截至6月30日			截至12月31日			截至6月30日
實體名稱	營業地點／註冊成立國家	2017年	2018年	2019年	2020年	關係性質	計量方法	2017年	2018年	2019年	2020年
成都乾豪物業服務有限公司(「成都乾豪」)*(i)*	於成都從事物業管理	不適用	不適用	不適用	50%	合營企業	權益法	不適用	不適用	不適用	77,801,000
北京百思得科技服務有限責任公司(「北京百思得」)*(ii)*	於北京提供清潔服務	不適用	30%	30%	30%	合營企業	權益法	不適用	20,676,000	20,885,000	21,534,000
北京頤堤港物業服務有限公司(「北京頤堤港」)*(iii)*	於北京從事物業管理	不適用	不適用	不適用	50%	合營企業	權益法	不適用	不適用	不適用	3,284,000
重慶騰基物業管理有限公司(「重慶騰基」)*(iv)*	於重慶從事物業管理	49%	49%	49%	49%	合營企業	權益法	1,118,000	1,091,000	1,215,000	1,834,000

(i) 根據成都乾豪的細則，該實體的所有重大事項均需由兩名股東一致同意，因此，成都乾豪作為 貴集團的合營企業入賬。

(ii) 根據北京百思得的細則，該實體的所有重大事項均需由全體股東一致同意，因此，北京百思得作為 貴集團的合營企業入賬。

(iii) 根據北京頤堤港的細則，該實體的所有重大事項均需由兩名股東一致同意，因此，北京頤堤港作為 貴集團的合營企業入賬。

(iv) 根據重慶騰基的細則，該實體的所有重大事項均需由兩名股東一致同意，因此，重慶騰基作為 貴集團的合營企業入賬。

綜合財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
於年／期初	1,349	1,118	21,767	21,767	22,100
收購*(a)*	–	20,500	–	–	81,085
分佔合營企業投資（虧損）／溢利	(231)	149	333	117	1,268
於年／期末	1,118	21,767	22,100	21,884	104,453

(a) 於2018年1月9日， 貴集團以代價人民幣20,500,000元自一名第三方收購北京百思得的30%股權。

於2020年6月30日， 貴集團分別以代價人民幣7,830,000元及人民幣250,000元自遠洋集團的合營企業收購成都乾豪及北京頤堤港的50%股權。由於成都乾豪及北京頤堤港所收購權益的公平值分別為人民幣77,801,000元及人民幣3,284,000元（已經獨立估值師評估），因此公平值與代價的差額人民幣73,005,000元入賬列作儲備。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，概無與 貴集團於合營企業的權益有關的重大或有負債及承擔。

個別不重大的合營企業基於合併基准之財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
綜合財務報表內的賬面值	1,118	21,767	22,100	21,884	104,453
分佔業績	(231)	149	333	117	1,268
分佔全面收益總額	(231)	149	333	117	1,268

14 所得稅開支

本附註提供 貴集團所得稅開支的分析，並列示毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務開支。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
即期所得稅					
– 中國企業所得稅	38,709	46,957	64,300	40,723	50,559
– 中國土地增值稅	32	1,097	1,083	10	122
遞延所得稅 *(附註32)*					
– 中國企業所得稅	(2,472)	(6,582)	(4,255)	(3,216)	(7,061)
	36,269	**41,472**	**61,128**	**37,517**	**43,620**

貴集團除稅前溢利的稅項有別於使用適用於綜合實體溢利的加權平均稅率將產生的理論金額，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
就以下各項作出調整：					
分佔合營企業業績	231	(149)	(333)	(117)	(1,268)
	141,568	185,261	266,071	159,572	196,466
按25%稅率計算的稅項	35,392	46,314	66,518	39,893	49,116
以下各項的稅務影響：					
較高中國土地增值稅率的影響	24	823	813	7	91
不可扣稅開支	2,446	2,291	1,769	798	741
未確認的稅項虧損	49	326	1,264	1,310	1,110
使用過往未確認的稅項虧損及開支	(321)	(1,030)	(4)	(56)	(771)
稅率差異	(1,175)	(5,767)	(9,395)	(4,407)	(6,571)
其他	(146)	(1,485)	163	(28)	(96)
	36,269	**41,472**	**61,128**	**37,517**	**43,620**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，實際所得稅稅率分別為26%、22%、23%、23%及22%。

(a) 開曼群島所得稅

貴公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 香港利得稅

由於 貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例按年內的估計應課稅溢利適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。 貴集團在中國的若干附屬公司為高新技術企業，於若干年內享有15%的優惠所得稅稅率。 貴集團在中國的若干附屬公司符合小微企業的資格，於若干年內享有5%或10%的優惠所得稅稅率。

(d) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所載的規定估計。土地增值稅按增值價值以累進稅率撥備，且具有若干可扣減項目。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司於2008年1月1日後從其所賺取的溢利中宣派股息，該直接控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司可採用5%的較低預扣稅稅率。

海外控股公司出售於中國的投資之收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦須繳納10%預扣稅。

15 每股盈利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月各期間，每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔溢利除以視為已發行普通股的加權平均數計算。在釐定視為已發行普通股的加權平均數時，因重組而發行的100,000股 貴公司股份被視為自2017年1月1日起已發行。

於往績記錄期間， 貴公司並無任何潛在的發行在外的普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
已發行普通股的加權平均數	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
年內／期內 貴公司擁有人應佔溢利的每股基本盈利（以每股人民幣元列示）	1,042	1,372	2,065	1,260	1,508

以上呈列之每股盈利並未計及根據 貴公司於2020年11月25日通過的股東決議案資本化發行887,889,000股股份，其尚未於截至本報告日期生效。

16 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
期初賬面淨值	82,948	83,989	83,809	83,809	84,894
於損益確認的公平值收益／(虧損)	1,041	(180)	1,085	214	557
期末賬面淨值	**83,989**	**83,809**	**84,894**	**84,023**	**85,451**

(a) 公平值層級

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團所有投資物業均屬公平值層級的第3級，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據後得出。於往績記錄期間，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

(b) 貴集團的估值流程

貴集團以公平值計量投資物業。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該等投資物業主要由與 貴集團無關之獨立合資格估值師北京建華信資產評估事務所有限公司進行重估，該公司持有經認可相關專業資格，且擁有所估值投資物業地區及分部之相關經驗。就所有投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

貴集團財務部門審閱由獨立估值師就財務報告目的所進行的估值，並直接向高級管理層報告。估值過程及結果之討論由管理層及估值師之間經獨立合資格估值師每次估值後進行，一般每六個月進行一次，與 貴集團的中期及年度報告日期同步。

財務部門於各財政年度末：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入數據；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立合資格估值師進行討論。

(c) 估值技術

貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的已竣工投資物業的公平值已根據北京建華信資產評估事務所有限公司於相應日期所進行的估值計算得出。北京建華信資產評估事務所有限公司為與 貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適資格以及擁有對相關區域類似物業進行估值的相關經驗。在對相關物業公平值進行估值的過程中，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

社區配套及停車位的公平值按直接對比法進行估值，此乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。

描述	於12月31日的公平值			於6月30日的公平值	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍				不可觀察輸入數據與公平值的關係
							於12月31日			於6月30日	
	2017年	2018年	2019年	2020年			2017年	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*							
已竣工投資物業											
－社區配套	10,590	11,345	12,101	12,151	直接比較	市場單位售價（人民幣元／平方米）	3,100	3,400	3,600	3,900	每平方米市場單位售價越高，公平值越高
－停車位	73,399	72,464	72,793	73,300	直接比較	市場單位售價（人民幣元／個）	146,000	144,000	144,000	145,000	每平方米市場單位售價越高，公平值越高

(d) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
租金收入	3,901	4,117	4,068	2,038	2,192
直接運營開支	(1,768)	(1,680)	(1,698)	(847)	(850)

17 物業、廠房及設備

	截至2017年12月31日止年度						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於年初	1,280	10,882	1,465	3,014	17,398	8,391	42,430
添置	–	2,567	569	1,598	2,161	4,846	11,741
收購附屬公司	–	327	–	–	3	–	330
出售	–	(949)	(97)	(1,050)	(2,069)	–	(4,165)
於年末	1,280	12,827	1,937	3,562	17,493	13,237	50,336
累計折舊							
於年初	–	(7,185)	(845)	(1,733)	(12,459)	(218)	(22,440)
折舊	(66)	(1,617)	(142)	(682)	(3,412)	(4,389)	(10,308)
出售	–	709	56	1,009	1,741	–	3,515
於年末	(66)	(8,093)	(931)	(1,406)	(14,130)	(4,607)	(29,233)
賬面淨值							
於年末	**1,214**	**4,734**	**1,006**	**2,156**	**3,363**	**8,630**	**21,103**

	截至2018年12月31日止年度						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於年初	1,280	12,827	1,937	3,562	17,493	13,237	50,336
添置	–	265	228	237	9,240	4,003	13,973
收購附屬公司 *(附註36)*	–	585	10	1,640	13	–	2,248
出售	–	(443)	(255)	(317)	(1,216)	–	(2,231)
於年末	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
累計折舊							
於年初	(66)	(8,093)	(931)	(1,406)	(14,130)	(4,607)	(29,233)
折舊	(22)	(2,433)	(173)	(438)	(2,987)	(5,941)	(11,994)
出售	–	361	7	301	1,139	–	1,808
於年末	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
賬面淨值							
於年末	**1,192**	**3,069**	**823**	**3,579**	**9,552**	**6,692**	**24,907**

	截至2019年12月31日止年度						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於年初	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
添置	11	2,180	313	563	2,414	5,701	11,182
出售	–	(2,119)	(200)	(110)	(2,222)	–	(4,651)
出售於一間附屬公司的權益	–	–	(10)	–	(16)	–	(26)
於年末	1,291	13,295	2,023	5,575	25,706	22,941	70,831
累計折舊							
於年初	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
折舊	(38)	(2,418)	(134)	(729)	(3,613)	(3,453)	(10,385)
出售	–	2,087	143	50	1,951	–	4,231
出售於一間附屬公司的權益	–	–	6	–	16	–	22
於年末	(126)	(10,496)	(1,082)	(2,222)	(17,624)	(14,001)	(45,551)
賬面淨值							
於年末	**1,165**	**2,799**	**941**	**3,353**	**8,082**	**8,940**	**25,280**

	截至2019年6月30日止六個月（未經審核）						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於期初	1,280	13,234	1,920	5,122	25,530	17,240	64,326
添置	–	595	62	275	1,908	436	3,276
出售	–	(1,238)	(80)	(68)	(791)	–	(2,177)
於期末	1,280	12,591	1,902	5,329	26,647	17,676	65,425
累計折舊							
於期初	(88)	(10,165)	(1,097)	(1,543)	(15,978)	(10,548)	(39,419)
折舊	(13)	(1,240)	(102)	(297)	(2,267)	(1,915)	(5,834)
出售	–	478	48	777	727	–	2,030
於期末	(101)	(10,927)	(1,151)	(1,063)	(17,518)	(12,463)	(43,223)
賬面淨值							
於期末	**1,179**	**1,664**	**751**	**4,266**	**9,129**	**5,213**	**22,202**

	截至2020年6月30日止六個月						
	樓宇	辦公設備	廠房及機器	車輛	電子設備	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本							
於期初	1,291	13,295	2,023	5,575	25,706	22,941	70,831
添置	–	469	102	229	538	260	1,598
出售	–	(685)	–	(431)	(899)	–	(2,015)
於期末	1,291	13,079	2,125	5,373	25,345	23,201	70,414
累計折舊							
於期初	(126)	(10,496)	(1,082)	(2,222)	(17,624)	(14,001)	(45,551)
折舊	(11)	(931)	(78)	(406)	(1,715)	(1,815)	(4,956)
出售	–	659	–	413	875	–	1,947
於期末	(137)	(10,768)	(1,160)	(2,215)	(18,464)	(15,816)	(48,560)
賬面淨值							
於期末	**1,154**	**2,311**	**965**	**3,158**	**6,881**	**7,385**	**21,854**

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
銷售及服務成本	8,813	10,407	8,261	5,153	4,425
行政開支	1,495	1,587	2,124	681	531
	10,308	**11,994**	**10,385**	**5,834**	**4,956**

18 無形資產

	計算機軟件	商標	物業管理合約及客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日					
成本	277	–	–	–	277
累計攤銷	(4)	–	–	–	(4)
賬面淨值	**273**	**–**	**–**	**–**	**273**
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	273	–	–	–	273
添置	1,708	–	–	–	1,708
收購附屬公司	3	–	–	1,507	1,510
攤銷	(127)	–	–	–	(127)
年末賬面淨值	1,857	–	–	1,507	3,364
截至2017年12月31日					
成本	1,988	–	–	1,507	3,495
累計攤銷	(131)	–	–	–	(131)
賬面淨值	**1,857**	**–**	**–**	**1,507**	**3,364**
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	1,857	–	–	1,507	3,364
添置	11,777	–	–	–	11,777
收購附屬公司*(附註36)*	–	2,975	51,325	53,297	107,597
攤銷	(1,185)	(172)	(4,306)	–	(5,663)
年末賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
截至2018年12月31日					
成本	13,765	2,975	51,325	54,804	122,869
累計攤銷	(1,316)	(172)	(4,306)	–	(5,794)
賬面淨值	**12,449**	**2,803**	**47,019**	**54,804**	**117,075**
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
添置	3,029	–	–	–	3,029
攤銷	(1,694)	(229)	(5,743)	–	(7,666)
年末賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
截至2019年12月31日					
成本	16,794	2,975	51,325	54,804	125,898
累計攤銷	(3,010)	(401)	(10,049)	–	(13,460)
賬面淨值	**13,784**	**2,574**	**41,276**	**54,804**	**112,438**

	計算機軟件	商標	物業管理合約及客戶關係	商譽	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年6月30日止六個月（未經審核）					
期初賬面淨值	12,449	2,803	47,019	54,804	117,075
添置	692	–	–	–	692
攤銷	(803)	(114)	(2,872)	–	(3,789)
期末賬面淨值	12,338	2,689	44,147	54,804	113,978
截至2019年6月30日					
成本	14,457	2,975	51,325	54,804	123,561
累計攤銷	(2,119)	(286)	(7,178)	–	(9,583)
賬面淨值	**12,338**	**2,689**	**44,147**	**54,804**	**113,978**
截至2020年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	13,784	2,574	41,276	54,804	112,438
添置	131	–	–	–	131
攤銷	(880)	(114)	(2,872)	–	(3,866)
期末賬面淨值	13,035	2,460	38,404	54,804	108,703
截至2020年6月30日					
成本	16,925	2,975	51,325	54,804	126,029
累計攤銷	(3,890)	(515)	(12,921)	–	(17,326)
賬面淨值	**13,035**	**2,460**	**38,404**	**54,804**	**108,703**

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元（未經審核）*	*人民幣千元*
銷售及服務成本	113	1,171	1,108	554	556
行政開支	14	4,492	6,558	3,235	3,310
	127	**5,663**	**7,666**	**3,789**	**3,866**

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保。

(b) 收購附屬公司產生的商譽：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
長沙相成*(附註36(a))*	–	27,336	27,336	27,336
山東聯泰*(附註36(b))*	–	25,961	25,961	25,961
杭州新時代	1,048	1,048	1,048	1,048
遠洋南通	459	459	459	459
	1,507	**54,804**	**54,804**	**54,804**

獨立估值師已獨立執行估值以釐定收購山東聯泰及長沙相成產生的物業管理合約及客戶關係的金額。釐定物業管理合約及客戶關係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
物業管理合約及客戶關係	多期間超額盈利法	12.00%至13.00%	7.75至10年

於2018年3月16日及3月22日， 貴公司已完成收購長沙相成及山東聯泰60%及的80%股權，代價分別為人民幣40,320,000元及人民幣50,600,000元(附註36)。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，管理層已對商譽進行減值評估。長沙相成及山東聯泰所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期四年的財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層於2018年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2019年收益(年增長率百分比)	5.0%	17.0%
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年至2022年收益(年增長率百分比)	3.0%–8.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%–33.0%	11%–13%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

下表載列管理層於2019年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	1.4%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.0%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	3.0%	3.0%
毛利率(佔收益百分比)	27.0%–30.0%	11.0%
税前貼現率	12.0%	12.0%

下表載列管理層於2020年6月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	長沙相成	山東聯泰
2020年收益(年增長率百分比)	44.6%	3.0%
2021年收益(年增長率百分比)	8.3%	3.0%
2022年至2023年收益(年增長率百分比)	2.5%–3.3%	2.0%–3.0%
毛利率(佔收益百分比)	23.0%–24.0%	11.0%
税前貼現率	13.0%	13.0%

長沙相成於2020年的預期收益增長率為44.6%，主要由帶來較低毛利率的廣西新收購物業管理項目所貢獻。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，按使用價值計算方法計算的物業管理業務的可收回金額人民幣117百萬元、人民幣135百萬元及人民幣133百萬元較其賬面值人民幣109百萬元、人民幣109百萬元及人民幣113百萬元分別多出人民幣8百萬元、人民幣26百萬元及人民幣20百萬元。

截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情。

	截至12月31日		截至6月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
長沙相成	5,897	15,390	16,959
山東聯泰	1,812	9,996	3,146

貴公司董事認為，商譽減值測試所採用的假設相對保守，據此， 貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列截至2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算方法中單獨計算會抵銷餘量的變動。

	長沙相成	山東聯泰
截至2018年12月31日		
收益年增長率	–3%	–1%
貼現率	+8%	+3%
截至2019年12月31日		
收益年增長率	–8%	–6%
貼現率	+23%	+16%
截至2020年6月30日		
收益年增長率	–7%	–2%
貼現率	+28%	+5%

貴公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致各現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

貴公司董事經參考獨立估值師截至2019年12月31日以及2020年6月30日對可收回金額進行的評估，確定截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日商譽無須作出減值撥備。

19 租賃

(a) 於綜合財務狀況表確認之金額

綜合財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
使用權資產				
樓宇	**14,853**	**10,072**	**4,280**	**12,186**
租賃負債				
流動	7,245	8,148	3,753	5,130
非流動	8,176	2,523	705	4,767
	15,421	**10,671**	**4,458**	**9,897**

(b) 於綜合全面收益表確認之金額

綜合全面收益表載列下列與租賃有關之金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
使用權資產折舊開支					
樓宇	5,627	9,109	8,865	4,974	4,931
利息開支*(附註11)*	839	923	511	298	360

(c) 於綜合現金流量表確認之金額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
融資活動所得現金流量					
租賃負債利息部份付款	839	923	511	298	360
租賃負債本金部份付款	4,420	8,495	9,595	5,062	2,521
	5,259	**9,418**	**10,106**	**5,360**	**2,881**

(d) 貴集團之租賃活動及其入賬方法：

貴集團主要租賃若干辦公室。租賃合約通常按2至5年的固定期限訂立。

租賃條款按個別基準協商確定，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有之租賃資產中之擔保權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不可用作借貸抵押品。

20 按類別劃分的金融工具

貴集團持有以下金融工具：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項及應收票據	243,815	345,684	363,659	469,436
其他應收款項(不包括預付款項)	62,952	3,162,411	75,187	80,260
應收關聯方貸款及利息	–	–	2,856,000	2,654,381
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	725,491
受限制現金	26,958	246	154	6,144
按公平值計入損益之金融資產	–	–	17,835	23,290
	1,034,465	**3,922,964**	**3,736,248**	**3,959,002**
金融負債				
按攤銷成本計量的負債				
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)	487,884	557,362	699,709	1,215,988
租賃負債	15,421	10,671	4,458	9,897
	503,305	**568,033**	**704,167**	**1,225,885**

21 存貨

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
停車位	61,123	123,542	130,846	129,192
消耗品	3,938	5,143	3,979	4,264
	65,061	**128,685**	**134,825**	**133,456**

22 貿易應收款項及應收票據

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項				
－關聯方*(附註37(d))*	63,951	92,179	108,458	108,757
－第三方	225,443	320,353	333,638	450,240
	289,394	412,532	442,096	558,997
應收票據				
－關聯方*(附註37(d))*	–	–	2,025	2,908
	–	–	2,025	2,908
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(45,579)	(66,848)	(80,462)	(92,469)
總計	243,815	345,684	363,659	469,436

貿易應收款項及應收票據主要指未付物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳費通知單時到期支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項及應收票據的可收回性時， 貴集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	188,385	278,724	293,082	393,074
1至2年	57,899	66,433	66,361	68,073
2至3年	19,457	34,583	37,982	44,524
3年以上	23,653	32,792	46,696	56,234
總計	**289,394**	**412,532**	**444,121**	**561,905**

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期信貸虧損作出撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，分別對貿易應收款項及應收票據總額作出人民幣45,579,000元、人民幣66,848,000元、人民幣80,462,000元及人民幣92,469,000元的撥備(附註3.1.2)。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據以人民幣計值，貿易應收款項及應收票據的公平值與其賬面值相若。

23 預付款項及其他應收款項

貴集團

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
向供應商作出的預付款項				
– 關聯方*(附註37(d))*	100	112	231	708
– 第三方	13,001	11,207	15,528	8,256
	13,101	11,319	15,759	8,964
其他應收款項				
– 關聯方*(附註37(d))*	1,950	3,107,448	12,639	15,832
– 代表業主作出的付款	44,952	44,577	45,672	45,476
– 按金	4,715	6,265	11,121	10,070
– 其他	11,370	5,015	6,587	9,660
	62,987	3,163,305	76,019	81,038
減：其他應收款項減值撥備	(35)	(894)	(832)	(778)
	62,952	3,162,411	75,187	80,260
預付稅項	5,263	2,613	3,340	1,483
	81,316	3,176,343	94,286	90,707
減：非流動部份	(3,900)	(3,087,359)	–	–
	77,416	88,984	94,286	90,707

貴公司

	於6月30日
	2020年
	人民幣千元
其他應收款項	
– 附屬公司	185,802
	185,802

24 應收關聯方貸款及利息

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方貸款及利息*(a)*				
– 即期	–	–	–	2,654,381
– 非即期	–	–	2,856,000	–
	–	**–**	**2,856,000**	**2,654,381**

(a) 向關聯方作出的貸款(附註37(d))的年利率為8.04%，該等貸款的期限為36個月。

於2020年4月20日，遠洋(中國)與 貴公司訂立補充協議，以於2020年9月償還相關貸款及利息。

於2020年9月30日，應收關聯方貸款及利息已悉數收回。

25 按公平值計入損益之金融資產

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貨幣市場基金*(a)*	–	–	10,000	10,106
結構性存款*(b)*	–	–	7,835	13,184
	–	**–**	**17,835**	**23,290**

(a) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，結餘指 貴集團於貨幣市場基金的投資，而該貨幣市場基金屬開放式基金且於市場上公開交易。

(b) 截至2019年12月31日及2020年6月30日，結餘指 貴集團於國有金融機構發行的具有擔保本金的結構性存款的投資，而總預期收益介乎1.97%至3.55%，視乎相關金融投資的表現或存放相關存款所指定的利率變動而定。

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量的量化資料(第3級)如下：

	公平值				不可觀察輸入數據範圍於		
	於2019年12月31日	於2020年6月30日	估值技術	重大不可觀察輸入數據	2019年12月31日	2020年6月30日	不可觀察輸入數據與公平值的關係
	人民幣千元	*人民幣千元*					
按公平值計入損益之金融資產							
– 結構性存款	7,835	13,184	貼現現金流量	預期年回報率	1.97%-3.55%	3.30%-3.40%	於2019年12月31日及2020年6月30日，預期年利率變動100個基點導致公平值變動人民幣353元及人民幣2,038元

26 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
手頭現金	221	194	17	18
銀行存款*(a)*	727,477	414,675	423,550	731,617
	727,698	414,869	423,567	731,635
減：受限制銀行存款*(b)*	(26,958)	(246)	(154)	(6,144)
現金及現金等價物	**700,740**	**414,623**	**423,413**	**725,491**

(a) 銀行現金乃以下列貨幣計值：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
人民幣	727,470	414,668	423,543	716,714
其他貨幣	7	7	7	14,903
	727,477	**414,675**	**423,550**	**731,617**

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，受限制現金存款主要包括由業主擁有並以 貴集團名義存入銀行賬戶的房屋維修基金。待有關政府部門批准後， 貴集團可將該等存款用於公共維修開支。

截至2020年6月30日， 貴集團的一間附屬公司尚未向銀行更新工商登記變更，導致現金存款受到限制。

27 股本

貴公司於2020年4月15日於開曼群島註冊成立，已發行股本為10,000港元，分為100,000股每股面值0.1港元的股份。

	股份數目	股本	股本
		千港元	*人民幣千元*
法定			
於註冊成立時每股面值0.1港元的普通股	100,000	10	9
已發行但未支付			
截至2020年4月15日（註冊成立日期）	100,000	10	9
截至2020年6月30日	100,000	10	9

28 儲備

	法定儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日	2,151	138,025	140,176
轉撥法定儲備*(a)*	7,754	–	7,754
注資*(b)*	–	11,934	11,934
最終控股公司控制的實體出資，扣除税項*(附註31(b))*	–	18	18
共同控制下的業務合併*(附註12(d))*	–	1,640	1,640
截至2017年12月31日	9,905	151,617	161,522
截至2018年1月1日	9,905	151,617	161,522
轉撥法定儲備*(a)*	414	–	414
最終控股公司控制的實體出資，扣除税項*(附註31(b))*	–	401	401
共同控制下的業務合併*(附註12(d))*	–	(1,640)	(1,640)
截至2018年12月31日	10,319	150,378	160,697
截至2019年1月1日	10,319	150,378	160,697
轉撥法定儲備*(a)*	2,789	–	2,789
截至2019年12月31日	13,108	150,378	163,486
截至2020年1月1日	13,108	150,378	163,486
貴公司擁有人注資*(c)*	–	189,991	189,991
視作分派*(d)*	–	(185,000)	(185,000)
與非控股權益的交易*(附註12(d))*	–	(816)	(816)
最終控股公司出資*(附註13(a))*	–	73,005	73,005
截至2020年6月30日	**13,108**	**227,558**	**240,666**

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例及組織章程細則，所有中國公司均須將其除税後溢利的10%（根據中國會計規則及規例計算）轉入法定儲備金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定儲備金僅於相關機構批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

(b) 於2017年2月7日，遠洋億家的當時股東向遠洋億家注資人民幣11,934,000元。相關款項入賬列為儲備。

(c) 於2020年5月29日， 貴公司獲得耀勝的注資208,384,000港元（相當於人民幣190,000,000元），出資額與面值人民幣9,000元之間的差額入賬列為儲備。

(d) 視作分派人民幣185,000,000元為就於2020年4月收購遠洋億家全部已發行股本所支付的代價。該代價入賬列為儲備減少。

29 保留盈利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
於1月1日	190,292	203,506	340,245	340,245	254,452
年內／期內溢利	104,168	137,153	206,504	125,991	150,766
股息	(83,200)	–	(289,508)	–	(286,972)
轉撥法定儲備	(7,754)	(414)	(2,789)	–	–
於12月31日	**203,506**	**340,245**	**254,452**	**466,236**	**118,246**

30 貿易及其他應付款項

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項*(a)*				
– 關聯方 *(附註37(d))*	9,547	35,683	22,130	21,073
– 第三方	201,968	198,639	231,767	239,583
	211,515	234,322	253,897	260,656
其他應付款項				
– 關聯方 *(附註37(d))*	28,345	41,348	166,123	493,099
– 按金	115,265	115,701	111,007	117,100
– 代業主收取的款項	106,441	88,818	94,907	91,586
– 其他	26,318	38,401	37,391	52,989
	276,369	284,268	409,428	754,774
應付股息				
– 關聯方 *(附註37(d))*	–	–	–	162,385
– 非控股股東	–	–	–	5,145
	–	–	–	167,530
應付利息				
– 關聯方 *(附註37(d))*	–	–	1,600	–
– 第三方	–	38,772	34,784	33,028
	–	38,772	36,384	33,028
應計薪金	92,892	85,018	99,545	63,616
其他應付稅項	4,724	7,661	8,477	10,674
	97,616	92,679	108,022	74,290
減：非流動部份	(4,184)	(6,457)	(7,783)	(7,822)
總計	**581,316**	**643,584**	**799,948**	**1,282,456**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

於2020年9月30日，應付關聯方其他應付款項及股息已悉數償還。

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	186,192	227,268	250,093	250,110
1至2年	19,164	5,510	3,050	9,698
2至3年	6,159	1,445	576	575
3年以上	–	99	178	273
	211,515	**234,322**	**253,897**	**260,656**

31 借款

	截至12月31日			截至6月30日
	2017	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產支持證券*(a)*	–	2,792,019	2,525,982	2,388,481
其他借款*(b)*	10,000	20,000	20,000	–
減：非流動部份	(10,000)	(2,443,029)	(2,142,008)	–
流動部份	**–**	**368,990**	**403,974**	**2,388,481**

(a) 於2018年4月23日， 貴集團與第三方融資公司以資產證券化形式訂立資產支持證券協議。資產支持證券劃分為優先級及次級，本金額分別為人民幣2,994,683,000元及人民幣158,000,000元。 貴集團於截至2018年12月31日止年度購回所有次級資產支持證券。優先級證券由遠洋(中國)擔保。資產支持證券名義年利率介乎5.8%至6.4%。

根據資產支持證券協議， 貴集團(作為發行人)有資格在各預期到期日之相應贖回開始日行使贖回權，且一旦開始贖回概不得撤銷。截至2020年6月30日，人民幣2,388,481,000元計入流動負債，原因為 貴集團計劃於2020年10月贖回所有剩餘本金。

遠洋(中國)提供的擔保於本報告日期前已經解除。

(b) 其他借款指北京駿德於2017年向北京遠和作出的期限為36個月且年利率為8%的墊款。該等貸款的績效目標與北京遠和的收益及純利率有關。倘北京遠和實現績效目標，則免除已產生的利息，否則北京遠和應支付相關利息。

截至2017年及2018年12月31日止年度，北京遠和已實現約定的業績目標，而獲免除的利息(扣除稅項)人民幣45,000元及人民幣978,000元被視為遠洋集團的出資。

於2020年1月2日，北京遠和與北京駿德簽訂補充協議，其中取消績效目標，且貸款免息。截至2020年6月30日，貸款已悉數償還。

(c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日， 貴集團應償還的借款如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	–	368,990	403,974	2,388,481
1至2年	–	302,000	295,000	–
2至5年	10,000	939,000	997,000	–
5年以上	–	1,202,029	850,008	–
	10,000	**2,812,019**	**2,545,982**	**2,388,481**

(d) 由於貼現的影響並不重大，借款的公平值與其賬面值相若。

32 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產：				
－超過12個月後收回的遞延稅項資產	11,879	15,638	17,498	23,616
－12個月內收回的遞延稅項資產	–	183	281	239
	11,879	15,821	17,779	23,855
遞延稅項負債：				
－超過12個月後收回的遞延稅項負債	(7,808)	(14,834)	(12,565)	(12,177)
－12個月內收回的遞延稅項負債	–	(1,194)	(1,194)	(597)
	(7,808)	(16,028)	(13,759)	(12,774)
	4,071	**(207)**	**4,020**	**11,081**

遞延所得稅資產及負債於往績記錄期間的變動(不計及同一稅項司法權區的結餘抵銷)如下:

	遞延稅項資產－呆賬準備	遞延稅項資產－應計費用	遞延稅項資產－未變現收益	遞延稅項資產－使用權資產及租賃負債影響淨額	遞延稅項負債－投資物業重估	遞延稅項負債－業務合併時確認的無形資產超額價值	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日	8,853	1,750	–	–	(9,004)	–	1,599
於所得稅開支計入／(扣除)	2,474	288	–	302	(592)	–	2,472
截至2017年12月31日	**11,327**	**2,038**	**–**	**302**	**(9,596)**	**–**	**4,071**
截至2018年1月1日	11,327	2,038	–	302	(9,596)	–	4,071
於所得稅開支計入／(扣除)	5,570	262	–	152	(298)	896	6,582
收購附屬公司*(附註36)*	–	–	–	–	–	(10,860)	(10,860)
截至2018年12月31日	**16,897**	**2,300**	**–**	**454**	**(9,894)**	**(9,964)**	**(207)**
截至2019年1月1日	16,897	2,300	–	454	(9,894)	(9,964)	(207)
於所得稅開支計入／(扣除)	3,428	225	213	(181)	(624)	1,194	4,255
出售附屬公司	(28)	–	–	–	–	–	(28)
截至2019年12月31日	**20,297**	**2,525**	**213**	**273**	**(10,518)**	**(8,770)**	**4,020**
截至2020年1月1日	20,297	2,525	213	273	(10,518)	(8,770)	4,020
於所得稅開支計入／(扣除)	2,999	3,736	(35)	105	(341)	597	7,061
截至2020年6月30日	**23,296**	**6,261**	**178**	**378**	**(10,859)**	**(8,173)**	**11,081**

截至2020年6月30日， 貴集團尚未就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司為數人民幣132,787,000元的未匯出可分派溢利於匯出時應支付的預扣稅確認遞延所得稅負債，原因為該等溢利擬於中國進行再投資。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，根據附註2.17(b)所載會計政策， 貴集團並未就人民幣6,245,000元、人民幣4,830,000元、人民幣9,870,000元及人民幣9,079,000元的累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為相關稅務司法權區及實體將不太可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅溢利。依據現行稅務條例，稅項虧損將自產生年度起計五年內屆滿。

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
屆滿年份				
2018年	2,719	—	—	—
2019年	—	—	—	—
2020年	2,170	2,170	2,170	—
2021年	1,160	1,160	1,160	606
2022年	196	196	196	196
2023年	—	1,304	1,288	1,220
2024年	—	—	5,056	2,617
2025年	—	—	—	4,440
	6,245	**4,830**	**9,870**	**9,079**

33 股息

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
股息	**83,200**	**1,008**	**294,895**	**5,387**	**292,117**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月， 貴集團已向北京遠坤、北京遠景瑞祥及非控股股東宣派總金額為人民幣83,200,000元、人民幣1,008,000元、人民幣294,895,000元及人民幣292,117,000元的股息。

貴公司並無就往績記錄期間宣派及派付任何股息。

34 經營所得現金

(a) 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	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
除所得稅前溢利	141,337	185,410	266,404	159,689	197,734
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊 *(附註17)*	10,308	11,994	10,385	5,834	4,956
使用權資產攤銷 *(附註19)*	5,627	9,109	8,865	4,974	4,931
無形資產攤銷 *(附註18)*	127	5,663	7,666	3,789	3,866
分佔合營企業業績 *(附註13)*	231	(149)	(333)	(117)	(1,268)
應收關聯方貸款的利息收入 *(附註7)*	–	(107,003)	(214,330)	(108,221)	(98,472)
投資物業的估值(收益)／虧損 *(附註16)*	(1,041)	180	(1,085)	(214)	(557)
出售一間附屬公司權益的虧損 *(附註8)*	–	–	2	–	–
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益) *(附註8)*	16	(109)	71	37	(6)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益 *(附註8)*	(15,207)	(3,377)	(3,166)	(1,770)	(1,650)
金融資產的減值虧損淨額 *(附註3.1.2)*	19,666	24,818	14,186	11,404	14,139
融資成本 *(附註11)*	900	84,137	173,117	86,164	79,671
匯兑收益 *(附註8)*	–	–	–	–	(105)
營運資金變動：					
存貨	3,933	(63,624)	(6,140)	528	1,369
貿易應收款項及應收票據	(69,213)	(126,327)	(32,212)	(118,286)	(120,246)
預付款項及其他應收款項	(20,539)	9,109	(8,278)	319	(968)
貿易及其他應付款項	18,783	(15,769)	31,957	(19,502)	6,044
合約負債	38,869	35,969	10,714	(1,488)	32,603
受限制銀行存款	27,767	26,712	92	81	(5,990)
	161,564	**76,743**	**257,915**	**23,221**	**116,051**

(b) 債務淨額對賬

本節載列所示各期間的債務淨額及債務淨額變動分析。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
現金及現金等價物	700,740	414,623	423,413	370,299	725,491
借款	(10,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	–
租賃負債	(15,421)	(10,671)	(4,458)	(8,349)	(9,897)
現金淨額	**675,319**	**383,952**	**398,955**	**341,950**	**715,594**

	現金及現金等價物	**借款**	**租賃負債**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2017年1月1日的現金淨額	664,866	–	–	664,866
新增租賃負債	–	–	(19,841)	(19,841)
應計利息開支	–	–	(839)	(839)
現金流量	35,874	(10,000)	5,259	31,133
截至2017年12月31日的現金淨額	**700,740**	**(10,000)**	**(15,421)**	**675,319**
截至2018年1月1日的現金淨額	700,740	(10,000)	(15,421)	675,319
新增租賃負債	–	–	(3,745)	(3,745)
應計利息開支	–	–	(923)	(923)
現金流量	(286,117)	(10,000)	9,418	(286,699)
截至2018年12月31日的現金淨額	**414,623**	**(20,000)**	**(10,671)**	**383,952**
截至2019年1月1日的現金淨額	414,623	(20,000)	(10,671)	383,952
新增租賃負債	–	–	(3,382)	(3,382)
應計利息開支	–	–	(511)	(511)
現金流量	8,790	–	10,106	18,896
截至2019年12月31日的現金淨額	**423,413**	**(20,000)**	**(4,458)**	**398,955**
(未經審核)				
截至2019年1月1日的現金淨額	414,623	(20,000)	(10,671)	383,952
新增租賃負債	–	–	(2,740)	(2,740)
應計利息開支	–	–	(298)	(298)
現金流量	(44,324)	–	5,360	(38,964)
截至2019年6月30日的現金淨額	**370,299**	**(20,000)**	**(8,349)**	**341,950**
截至2020年1月1日的現金淨額	423,413	(20,000)	(4,458)	398,955
新增租賃負債	–	–	(7,960)	(7,960)
應計利息開支	–	–	(360)	(360)
現金流量	302,078	20,000	2,881	324,959
截至2020年6月30日的現金淨額	**725,491**	**–**	**(9,897)**	**715,594**

35 承擔

(a) 應收經營租賃租金

就土地及樓宇而言，不可撤銷經營租約項下的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年以內	3,452	3,831	4,419	2,473
1至2年	450	450	450	450
2至3年	450	450	450	450
3至4年	450	450	263	38
4至5年	450	263	–	–
5年以上	263	–	–	–
	5,515	**5,444**	**5,582**	**3,411**

36 業務合併

於往績記錄期間，主要業務合併包括收購兩間物業管理公司。被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。該兩間被收購公司於收購日期的財務資料載列如下：

(a) 收購長沙相成

於2018年3月16日， 貴集團完成向第三方收購長沙相成60%的股權，代價為人民幣40,320,000元。長沙相成的可識別淨資產總值為人民幣21,640,000元。所轉讓代價超逾所收購可識別淨資產公平值的部份乃入賬列為商譽。

自收購日期至2018年12月31日止年度內，長沙相成的已收購業務為 貴集團貢獻總收益人民幣25,015,000元及淨利潤人民幣2,960,000元。

倘長沙相成自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益人民幣1,627,888,000元及溢利人民幣147,105,000元。

	總計
	人民幣千元
代價	
－已付現金	34,272
－其他應付款項	6,048
	40,320
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	2,207
物業、廠房及設備	1,635
無形資產	23,275
貿易及其他應收款項以及預付款項	14,826
貿易及其他應付款項	(8,895)
即期所得稅負債	(336)
合約負債	(6,417)
遞延稅項負債	(4,655)
可識別淨資產總值	21,640
減：非控股權益	(8,656)
已收購淨資產	12,984
商譽	**27,336**

商譽人民幣27,336,000元乃因若干因素而產生。主要因素包括通過整合高技能勞動力及獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(34,272)
於收購日期收購的現金及現金等價物	2,207
收購產生的現金流出淨額	**(32,065)**

(b) 收購山東聯泰

於2018年3月22日， 貴集團完成向第三方收購山東聯泰的80%股權，代價為人民幣50,600,000元。山東聯泰的可識別淨資產總值為人民幣30,798,000元。所轉讓代價超逾所收購可識別淨資產公平值的部份乃入賬列為商譽。

自收購日期至2018年12月31日止年度內，山東聯泰的已收購業務為 貴集團貢獻總收益人民幣53,155,000元及淨利潤人民幣2,554,000元。

倘山東聯泰自2018年1月1日起合併入賬，則截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收益人民幣1,627,133,000元及溢利人民幣147,467,000元。

	總計
	人民幣千元
代價	
－已付現金	45,540
－其他應付款項	5,060
	50,600
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	8,099
物業、廠房及設備	613
無形資產	31,025
貿易及其他應收款項以及預付款項	8,934
貿易及其他應付款項	(6,576)
即期所得稅負債	(844)
合約負債	(4,248)
遞延稅項負債	(6,205)
可識別淨資產總值	30,798
減：非控股權益	(6,159)
已收購淨資產	24,639
商譽	**25,961**

商譽人民幣25,961,000元乃因若干因素而產生。主要因素包括通過整合高技能勞動力及獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

截至2018年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(45,540)
於收購日期收購的現金及現金等價物	8,099
收購產生的現金流出淨額	**(37,441)**

37 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

	名稱	關係
(1)	遠洋集團控股有限公司	最終控股公司
(2)	大家保險集團有限責任公司	貴集團最終控股公司的股東
(3)	耀勝發展有限公司	中間控股公司
(4)	北京百思得科技服務有限責任公司	合營企業
(5)	重慶騰基物業管理有限公司	合營企業

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
提供服務					
－一間合營企業	–	–	34	17	19
－最終控股公司控制的實體	239,405	247,570	250,267	94,163	98,622
－最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	13,427	68,454	123,142	63,025	82,992
－貴集團最終控股公司的股東	–	–	15	–	14,740
	252,832	**316,024**	**373,458**	**157,205**	**196,373**
購買貨品及服務					
－一間合營企業	–	61,925	107,006	38,455	46,861
－最終控股公司控制的實體	8,121	15,836	8,989	1,289	817
－最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	–	–	301	–	–
	8,121	**77,761**	**116,296**	**39,744**	**47,678**
租賃開支					
－最終控股公司控制的實體	1,693	5,846	10,587	2,644	916
－最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,760	–	143	143	920
	3,453	5,846	10,730	2,787	1,836
購買計算機軟件					
－最終控股公司控制的實體	–	8,613	–	–	–
	–	**8,613**	**–**	**–**	**–**

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
購買停車位					
－最終控股公司控制的實體	1,560	65,994	4,788	–	–
	1,560	**65,994**	**4,788**	**–**	**–**
財務收入					
－最終控股公司控制的實體	–	107,003	214,330	108,221	98,472
	–	**107,003**	**214,330**	**108,221**	**98,472**
財務開支					
－最終控股公司控制的實體	**61**	**1,304**	**1,600**	**800**	**–**
向最終控股公司控制的實體貸款					
於1月1日	–	–	–	–	2,856,000
年／期內墊付款	–	3,158,000	2,856,000	2,856,000	–
年／期內償還款	–	(3,158,000)	–	–	(306,000)
於12月31日／6月30日	**–**	**–**	**2,856,000**	**2,856,000**	**2,550,000**
應收最終控股公司控制實體的款項					
於1月1日	–	–	3,089,189	3,089,189	–
年／期內墊付款	–	3,089,189	–	–	–
年／期內償還款	–	–	(3,089,189)	(2,986,732)	–
於12月31日／6月30日	**–**	**3,089,189**	**–**	**102,457**	**–**
自最終控股公司控制的實體貸款					
於1月1日	–	10,000	20,000	20,000	20,000
年／期內墊付款	10,000	10,000	–	–	–
年／期內償還款	–	–	–	–	(20,000)
於12月31日／6月30日	**10,000**	**20,000**	**20,000**	**20,000**	**–**

上述所有交易均於　貴集團的正常業務過程中按交易各方協定的條款開展。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員及董事的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
薪金、花紅及其他福利	**7,032**	**13,381**	**7,969**	**3,266**	**3,143**

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	**2018年**	**2019年**	**2020年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項及應收票據				
– 最終控股公司控制的實體	53,618	61,125	49,881	83,058
– 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	10,333	31,054	60,602	20,199
– 貴集團最終控股公司的股東	–	–	–	8,408
	63,951	**92,179**	**110,483**	**111,665**
其他應收款項				
貿易性質				
– 一間合營企業	–	10	29	137
– 最終控股公司控制的實體	1,902	16,884	9,262	8,876
– 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	48	1,365	3,348	6,819
	1,950	18,259	12,639	15,832
非貿易性質				
– 最終控股公司控制的實體	–	3,089,189	–	–
	1,950	3,107,448	12,639	15,832

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方貸款及利息				
非貿易性質				
－最終控股公司控制的實體	–	–	2,856,000	2,654,381
預付款項				
貿易性質				
－一間合營企業	–	–	–	278
－最終控股公司控制的實體	100	112	231	430
	100	112	231	708
貿易應付款項				
－一間合營企業	–	16,057	9,750	10,886
－最終控股公司控制的實體	9,547	19,626	10,177	9,222
－最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	–	–	2,203	965
	9,547	**35,683**	**22,130**	**21,073**
其他應付款項				
貿易性質				
－一間合營企業	–	–	12	–
－最終控股公司控制的實體	27,649	23,311	18,723	208,302
－最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	696	748	1,258	14,735
	28,345	24,059	19,993	223,037
非貿易性質				
－最終控股公司控制的實體	–	17,289	146,130	270,062
	28,345	41,348	166,123	493,099

	截至12月31日			截至6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付股息				
非貿易性質				
– 最終控股公司控制的實體	–	–	–	162,385
應付利息				
非貿易性質				
– 最終控股公司控制的實體	–	–	1,600	–
合約負債				
貿易性質				
– 一間合營企業	–	12	–	30
– 最終控股公司控制的實體	6,316	3,468	6,102	9,239
– 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	70	54	514	927
– 貴集團最終控股公司的股東	–	–	5,598	–
	6,386	3,534	12,214	10,196
其他借款				
非貿易性質				
– 最終控股公司控制的實體	10,000	20,000	20,000	–

上文所載應收／應付關聯方的非貿易款項已於本報告日期前結清。

(e) 關聯方提供的擔保

如附註31所述， 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的資產支持證券還款乃由遠洋(中國)(最終控股公司控制的一間實體)提供擔保。關聯方提供的擔保已於本報告日期前解除。

38 董事福利及權益

截至報告日期獲委任的董事如下：

執行董事

楊德勇先生（自2020年9月1日獲委任）

朱葛穎女士（自2020年9月1日獲委任）

非執行董事

崔洪杰先生（自2020年9月1日獲委任）

朱曉星先生（自2020年4月15日獲委任）

(a) 董事酬金

貴公司截至2017年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及退休福利計劃供款	其他津貼及實物福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
楊德勇 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱葛穎 *(附註i)*	–	–	–	–	–
崔洪杰 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱曉星 *(附註i)*	–	–	–	–	–
	–	**–**	**–**	**–**	**–**

貴公司截至2018年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及退休福利計劃供款	其他津貼及實物福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
楊德勇 *(附註i)*	1,654	–	125	–	1,779
朱葛穎 *(附註i)*	703	420	125	–	1,248
崔洪杰 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱曉星 *(附註i)*	–	–	–	–	–
	2,357	**420**	**250**	**–**	**3,027**

貴公司截至2019年12月31日止年度的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及退休福利計劃供款	其他津貼及實物福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
楊德勇 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱葛穎 *(附註i)*	–	–	–	–	–
崔洪杰 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱曉星 *(附註i)*	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

貴公司截至2019年6月30日止六個月的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及退休福利計劃供款	其他津貼及實物福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
（未經審核）					
楊德勇 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱葛穎 *(附註i)*	–	–	–	–	–
崔洪杰 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱曉星 *(附註i)*	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

貴公司截至2020年6月30日止六個月的董事及最高行政人員薪酬載列如下：

	薪金	花紅	住房津貼及退休福利計劃供款	其他津貼及實物福利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
楊德勇 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱葛穎 *(附註i)*	–	–	–	–	–
崔洪杰 *(附註i)*	–	–	–	–	–
朱曉星 *(附註i)*	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–

附註：

(i) 主席楊德勇先生以及董事朱葛穎女士於截至2017年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月就彼等向　貴集團提供的服務獲得的酬金由遠洋集團承擔。董事崔洪杰先生及朱曉星先生於往績記錄期間就彼等向　貴集團提供的服務獲得的酬金由遠洋集團承擔。彼等的酬金並未分配予　貴集團，乃由於　貴公司管理層認為並無合理的分配基準。

39 資產負債表日期後事項

除本報告其他地方所披露者外，概無任何期後事項。

III. 期後財務報表

於2020年6月29日， 貴公司與耀勝、Smart Estate International Limited(「Smart Estate」，一間於2020年4月28日於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及Wealth Best Ventures Limited(「Wealth Best」，一間於2020年5月21日於英屬處女群島註冊成立的有限公司)訂立認購協議。根據協議，Smart Estate及Wealth Best獲配發及發行5,444股及5,556股股份，代價分別為人民幣67,446,260元及人民幣68,833,840元。

貴公司或其附屬公司概無就2020年6月30日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告附註33所披露者外， 貴公司或其附屬公司概無就2020年6月30日後的任何期間宣派股息或作出股息分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的「會計師報告」的一部份，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條及按載於第II-1至II-2頁的基準編製的本集團說明性及未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售對截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於截至2020年6月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的有形資產淨值情況。

	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元(1)	*人民幣千元(2)*	*人民幣千元*	*人民幣元(3)*	*港元(4)*
按發售價每股發售股份5.50港元計算	250,218	1,309,969	1,560,187	1.32	1.55
按發售價每股發售股份6.70港元計算	250,218	1,603,092	1,853,310	1.57	1.85

附註：

(1) 截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表，乃以截至2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣358,921,000元為基準，分別就截至2020年6月30日人民幣108,703,000元的其他無形資產作出調整。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股發售股份5.50港元或6.70港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及本公司就全球發售應付的其他相關估計開支(不包括於2020年6月30日前計入綜合全面收益表的上市開支人民幣16,333,000元)，且並無計及根據超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或本公司根據配發及發行或贖回股份的一般授權可能配發及發行或贖回的任何股份。估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於2020年11月25日設定的現行匯率1.00港元兑人民幣0.84820元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兑換為人民幣或根本無法兑換，反之亦然。

(3) 用於計算本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目，乃以「股本」一節所載倘全球發售於2020年6月30日已完成時緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的1,184,000,000股股份為基準。其未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或贖回股份的一般授權可能配發及發行或贖回的任何股份。

(4) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按按中國人民銀行於2020年11月25日設定的現行匯率人民幣1.00元兑1.18港元換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率換算為港元或根本無法兑換，反之亦然。

(5) 本集團未經審核備考經調整總綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2020年6月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致遠洋服務控股有限公司列位董事

本所已對遠洋服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售 貴公司股份而於2020年12月7日刊發的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載 貴集團截至2020年6月30日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團截至2020年6月30日的財務狀況的影響，猶如該擬首次公開發售於2020年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年6月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已刊發會計師報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號*編製備考財務資料以載入投資通函內*(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
*總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，*www.pwchk.com

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關由吾等曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「*就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務*」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對擬首次公開發售於2020年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務報告，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供

合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲取的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美利堅合眾國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則及慣例進行，故　閣下不應假設我們已根據該等準則及慣例進行工作般依賴本報告。

意見

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；

(b) 該基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2020年12月7日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對遠洋服務控股有限公司截至2020年9月30日所持物業權益的價值的意見所編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本招股章程。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹此提述遠洋服務控股有限公司(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的指示，以對　貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業編製市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向　貴公司提供吾等對相關物業截至2020年9月30日(「估值日期」)的價值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)，市值定義為「自願買方與自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產或負債之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下行事」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)進行。

於對物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

吾等對各項物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的任何人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

在吾等對物業進行估值過程中，吾等已假設物業的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費以各自具體條款授出且任何應付佣金已悉數支付。吾等依賴　貴公司就物業所有權及物業權益發出的意見。

在對物業進行估值時，吾等已假設各項物業之擁有人擁有物業之可強制執行業權，且於所獲授之整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業之權利。

吾等假設已獲得相關政府機關有關開發的所有同意、批准及許可而無苛刻條件或延誤。吾等亦假設開發的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定並已獲得相關機關批准。

在吾等的估值中，概無就任何押記、按揭或物業結欠款項，或進行銷售而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除非另有說明，否則假設物業不附帶任何可能會影響其價值的繁重產權負擔、限制或開支。

估值方法

在對中國物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設各項物業按現況交吉出售，當中參照有關市場可獲取之可資比較銷售交易，惟須作出適當調整，包括但不限於樓齡、地點、時間及其他相關因素。鑒於該物業為停車位，經常有可資比較銷售交易及可獲得有關該等銷售的資料，吾等因此使用與市場慣例一致的市場比較法。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴　貴集團及其法律顧問北京市柯杰律師事務所就物業業權及　貴集團於物業之權益發出的資料。吾等已接納　貴集團就規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓宇平面圖、樓宇落成日期、停車位數目、　貴集團應佔權益以及所有其他相關事宜給予之意見。

維度、測量及面積乃根據檔副本或　貴公司向吾等提供的其他資料作出，因此僅為約數。概無作出現場測量。吾等無理由懷疑　貴公司提供的對估值重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料概無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已獲提供物業的所有權檔副本，但尚未作出任何土地所有權調查。此外，吾等並未調查檔正本以核實所有權或確定任何可能並未載入吾等獲提供的副本的修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業的業權且吾等因此依賴　貴公司就其於物業的權益發出的意見。

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴　貴集團及其法律顧問北京市柯杰律師事務所就中國物業業權發出的資料。

現場視察

吾等北京辦事處的Eric Liu先生(皇家特許測量師學會會員、中國註冊房地產估價師、高級聯席董事，9年經驗)及William Cai先生(助理經理，2年經驗)及廣州辦事處的Leo Cai先生(助理估值師，1年經驗)於2020年7月28日及2020年8月6日分別視察物業的外部及(如可能)內部情況。然而，吾等並無作出結構性調查，但在視察過程中，吾等並未發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告物業沒有任何腐蝕、蟲害或其他結構性缺陷。吾等並未就任何服務作出測試。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納的假設編製。

除非另有規定，吾等尚未進行詳細的現場測量以核實物業的地盤及樓面面積且吾等已假設，吾等獲提供的檔所載的面積為正確。

獨立性確認

吾等確認，戴德梁行及簽署人並無金錢或其他權益可能會與物業的適當估值相衝突或可能合理被視為能夠影響吾等作出公正意見的能力。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

市場不確定性

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，導致全球金融市場產生較大波動，亦給房地產市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場的變動極其敏感。市場不同行業所受影響程度不同，以及物業推廣及談判銷售的時間將比平時更長。難以確定估值結果的可用時限，因物業價格或會在短期內迅速大幅波動。吾等對物業的估值僅在估值日有效，市場狀況的任何後續變化以及估值日期後對物業價值的影響均不予考慮在內。倘任何人士於進行任何交易時有意參考吾等的估值，彼須謹記此期間市場的大幅波動，以及自估值日期起物業價值可能已或未發生變動。

報告之擬定用途及使用者

出具本估值報告乃供　貴公司用於載入上市文件。

貨幣

除另有說明者外，於吾等的估值報告中，所有貨幣數額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及吾等的估值報告以供　閣下垂注。

此　致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601室
遠洋服務控股有限公司
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
董事
林淑敏
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

2020年12月7日

*附註：*林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及熟悉程度。

估值概要

	物業	於2020年9月30日現況下的市值 *(人民幣元)*	貴集團應佔權益 *(%)*	貴集團於2020年9月30日現況下應佔的市值 *(人民幣元)*
第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業				
1.	中國 北京市 朝陽區 霞光里66號院 遠洋新幹線地下車庫	73,300,000	100	73,300,000
	小計：			73,300,000
第二類－ 貴集團於中國持作銷售的物業				
2.	中國 廣東省 中山市 南頭鎮 升平南路23號 翡麗花園地下車庫	53,400,000	100	53,400,000
	小計：			53,400,000
	總計：			**126,700,000**

估值報告

第一類－ 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年9月30日現況下的市值
1.	中國 北京市 朝陽區 霞光里66號院 遠洋新幹線 地下車庫	該物業包括一個於2004年落成於商業及住宅開發項目中擁有504個停車位的地庫。 該物業總建築面積為14,913.36平方米，可用於停車場。 該物業位於北京燕莎商圈。附近的開發項目主要為住宅及辦公室性質。根據 貴集團提供的資料，該物業乃用於停車場。 該物業的土地使用權為50年，將於2053年4月23日到期，可用於地下停車場。	截至估值日期，各類停車位按月出租，每車位月租為人民幣500-750元。	人民幣73,300,000元 (人民幣七千三百三十萬元)

附註：

(1) 根據《北京市商品房現房買賣合同》(酒店物業合字BB-10-91號)，該物業已按合同授予中遠酒店物業管理有限公司。該物業的土地使用期限將於2053年4月23日到期，可用於地下停車場。

(2) 根據房屋所有權證第1324557號，總建築面積為14,913.36平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於中遠酒店物業管理有限公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)以下資料：

(a) 根據中國法律，總建築面積為14,913.36平方米的該物業的《北京市商品房現房買賣合同》(酒店物業合字BB-10-91號)及房屋所有權證第1324557號乃合法、有效且可予執行；及

(b) 中遠酒店物業管理有限公司有權自由佔用、租賃、轉讓及使用總建築面積為14,913.36平方米的該物業。

(4) 在對物業估值時，吾等已假設每車位人民幣145,500元。

(5) 於進行物業估值時，吾等已參考同區內停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。可資比較停車位的價格介乎每個車位約人民幣95,000元至人民幣220,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致我們估值意見的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)交易條件、交易規模、物業管理、地點及環境、質量及維護等因素。

估值報告

第二類－ 貴集團於中國持作銷售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年9月30日現況下的市值
2.	中國 廣東省 中山市 南頭鎮 升平南路23號 翡麗花園 地下車庫	該物業包括於2016年及2017年落成的兩期住宅開發項目的停車場。一期包括一個擁有177個停車位及36個摩托車停車位的地庫；而二期包括一個擁有528個停車位及324個摩托車停車位的地庫。 該705個停車位及360個摩托車停車位的總建築面積為24,630.15平方米。 該物業位於中山市南頭鎮。附近的開發項目主要為住宅性質。 根據 貴集團提供的資料，該物業乃用於停車位及摩托車停車位。 該物業的土地使用權為70年，將於2084年4月24日到期，用於住宅。	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣53,400,000元 （人民幣五千三百四十萬元）

附註：

(1) 根據1,064份不動產權證書，將於2084年4月24日到期的作住宅用途的土地使用權及總建築面積為24,625.97平方米的作停車場用途的物業的房屋所有權（705個停車位及359個摩托車停車位）已歸屬於中山遠洋物業服務有限公司。

根據 貴公司提供的資料，剩餘總建築面積為4.18平方米的摩托車停車位的不動產權證書尚未獲得。

(2) 根據日期分別為2016年11月14日及2017年11月28日的兩份中山市商品房實測報告，翡麗花園地下車庫的總建築面積為52,577.84平方米，設有1,630個停車位及360個摩托車停車位。上述報告中包括容納有705個停車位及360個摩托車停車位的建築面積為24,630.15平方米的物業。

(3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)以下資料：

(a) 根據中國法律，總建築面積為24,625.97平方米的該物業的1,064份不動產權證書乃合法、有效且可予執行；

(b) 中山遠洋物業服務有限公司有權自由佔用、租賃、轉讓及使用總建築面積為24,625.97平方米的該物業(1,064個車位)；及

(c) 中山遠洋物業服務有限公司於取得總建築面積為4.18平方米的剩餘摩托車停車位的法定所有權時不存在實質法律障礙。

(4) 據 貴公司告知，該物業建築面積為847.22平方米(29個停車位)的部分受限於總代價為人民幣2,484,404元(不包括增值稅)的若干買賣協議。有關該物業該等部分的前述總代價已反映於及計入吾等的估值意見中。

(5) 在對物業估值時，吾等已假設停車位每車位人民幣74,000元及摩托車停車位每車位人民幣2,250元。

(6) 於進行物業估值時，吾等已參考同區內停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。可資比較停車位的價格介乎每個車位約人民幣68,000元至人民幣80,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致我們估值意見的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)交易條件、地點及環境、質量等因素。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2020年4月15日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其組織章程大綱(「大綱」)及其組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，本公司作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2020年11月25日獲有條件採納並於上市日期起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。

細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東普通決議案：

(i) 以增設新股份的方式增加其股本；

(ii) 將其全部或任何部份股本合併為面值高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；

(iv) 將其股份或部份股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本面值。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式的或香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所訂明的格式的或董事局批准的其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事局不時批准的其他方式簽署。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於或應當適用於該等上市股份的適用法律及聯交所規則及規例證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊(不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事局可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事局可全權決定隨時將股東名冊總冊中的任何股份轉至任何股東名冊分冊，或將股東名冊分冊中的任何股份轉至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已向本公司繳付董事釐定之費用(不超過聯交所可能釐定須支付之最高款額)，並且轉讓文據已正式繳付印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事局可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明(以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事局可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理轉讓登記，其時間及限期由董事局決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過董事局釐定的三十(30)天(或股東通過普通決議案釐定的不超過該年度六十(60)天的較長期間)。

在上述限制下，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不存有以本公司為受益人的留置權。

(v)　本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事局只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以本公司於股東大會釐定之最高價格為限。倘以競價方式購回，則須全體股東均可參與競價。

董事局或會接受無代價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事局可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事局可能同意接納的利率(不超過年息十(10)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事局可豁免繳付全部或部份利息。董事局如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)，且本公司可就預繳的全部或部份款項按董事局釐定的利率(如有)，但於任何情況下，不超過年息八(8)厘支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事局可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事局通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事局酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事局釐定，惟不得超過年息十(10)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪值退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退任但不願意連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但倘多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無條文規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或為現行董事局增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的下屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事局的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索賠的權利)，並可由本公司股東通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

(aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；

(bb) 精神失常或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月或連續十二(12)個月期間內六(6)個月缺席董事局會議及董事局議決解除其職務；

(dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；

(ff) 獲所有其他董事以書面要求其請辭；

(gg) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務；

(hh) 觸犯可公訴罪行；或

(ii) 按細則被本公司的決議案罷免。

董事局可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事局決定，而董事局可撤銷或終止任何此等委任。董事局可將其任何權力、職權及酌情權授予董事局認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部份撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事局不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可(a)連同董事可能釐定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇將股份贖回的條款予以發行。

待股東於股東大會批准後，董事局可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事局決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券，惟概無發行任何不記名認股權證或證券。

在公司法及細則條文及(如適用)聯交所規則的規限下，且在不損害任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事局處置，董事局可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式出售股份，惟任何股份不得按較其面值有折讓的價格發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事局均不可將任何上述配發、發售、購股權或股份提交予在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續的登記地址。董事局認為此舉即屬違法或不可行的任何特定地區或一個或多個地區的股東或其他人士。受前句影響的股東就任何目的而言不得成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無特別記載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的規定。然而，董事可行使權力及採取本公司可行使或採取或獲本公司批准的所有權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則要求或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取。

(iv) 借貸權力

董事局可按其認為在所有各方面均屬合適的方式、條款和條件行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部份業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事局協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。

董事亦有權預支或報銷因出席董事局會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事局認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事局可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事局不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

如薪酬委員會認為任何董事提供超出董事日常職責範圍的服務，則可向其支付薪酬委員會釐定的特別酬金。董事總經理、聯席董事總經理、副總經理或其他執行董事或獲委任擔任本公司任何其他管理層職位的董事的酬金，應不時由薪酬委員會釐定，並可以薪酬委員會不時釐定的其他利益以及津貼方式發放。該筆酬金應在其作為董事所獲酬金之外支付。

董事局可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事局可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事局認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事局可決議將當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)之全部或任何部份進賬款項(不論其是否可供分派)撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何購股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其聯屬人士(指直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就執行已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供任何貸款，猶如本公司為一間於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事局決定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事局亦可以其認為在各方面

均適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事局會議上申明其利益性質。倘董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事局會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事局決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

(aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部份責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘津貼計劃或其他安排(涉及董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般未獲賦予的特權或利益)的任何建議或安排。

(c) 董事局議事程序

董事局可舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式處理會議。任何會議上提出的問題必須由大多數投票決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通知舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii)　表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親自或委派代表出席的股東(或若股東為法團，則其正式授權代表)可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款到期前股份繳付或入賬列為繳足的股款不會就上述目的被視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派受委代表出席的股東(若股東為法團，則其正式授權代表)每人可投一票，但倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一位受委代表，舉手表決時每一位受委代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任受委代表或代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該委任代表表格或授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期距離上屆股東週年大會不超過十五(15)個月或採納細則日期後不超過十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

任何一名或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(具有於股東大會上投票的權利)十分之一之股東可要求召開股東特別大會。該要求須就要求董事局召開股東特別大會以處理該要求指定的任何事務，透過向董事局或秘書發出書面要求而作出。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後21日內，董事局未能召開該大會，則作出該要求人士可以同樣方式召開大會，而作出要求人士因董事局未能召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向作出要求人士進行償付。

(iv) 會議通知及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。通知期不包括送達之日或當作送達之當日亦不包括發出通知之當日，且須列明會議時間、地點及將在會議中審議的決議案詳情，如有特別事務，則須列明該特別事務的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通知，均可根據聯交所規定親身向本公司任何股東發出或送遞通知、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或刊登報章公告。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的一切事務一概視為特別事務，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事務：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事局報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(或若股東為法團，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f)　賬目及核數

董事局須安排備存妥善的賬目簿冊，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事局決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事局或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務信息局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部份。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事局報告的印製本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事局報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事局報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間辭退核數師，並於該大會上透過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法管轄區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g)　股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事局建議宣派的數額。

董事局可全權酌情決定將股息視為本公司的債務，並須於董事局指定的日期派付。倘董事局並無議決何時將該股息視為本公司的債務，其將於派付後方視為本公司應付債務。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部份期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將其現時所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事局可進一步議決(a)以配發入賬列為繳足股份的方式支付全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇以現金方式收取股息(或其部分)以代替該項配發，或(b)有權獲派股息的股東可選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事局認為適當的部份股息。

本公司亦可根據董事局的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決全部以配發入賬列為繳足股份的形式支付，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的

地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他應付款項或獲分配財產的有效收據。

如董事局或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事局可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事局用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事局沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h)　查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事局指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事局指明的較低金額的費用。

(i)　少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j)　清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

(i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b)　股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或會不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的規定(如有)用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷任何發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議支付分派或股息的日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「**法院**」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c)　購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在履行其審慎責任及真誠行事時認為提供財務資助的目的適當且符合公司利益，公司可適當地提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d)　公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份附有的權力變更乃屬合法，受本公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責

任贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司於任何時間只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何本公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，本公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，及公司董事可倚賴大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e)　股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法(於開曼群島被認為具有說服力)，股息僅可自溢利中派付。

本公司不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(包括清盤時向股東分派資產，無論以現金或其他方式)。

(f)　少數股東的保障及股東訴案

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定多數(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入禀法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)監管公司日後事務操守之指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入禀股東投訴之行為或作出入禀股東投訴其沒有達成行為之指令，(c)授權入禀股東按法院可能指示之有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g)　出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h)　會計及審核規定

公司須促使存置有關以下方面的適當賬簿：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供賬冊副本或當中任何部份。

(i)　外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j)　稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已取得承諾：

(1)　開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2)　毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2020年4月20日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，但並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處之通告為公開資料。任何人士可在繳付費用後，取得由公司註冊處處長提供之載有現任董事及替任董事(如適用)名字的名單。抵押登記簿可供債權人及成員查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予股東該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊應包含公司法第40條規定的詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊之相同方式存置。公司須於存置公司總名冊之地點存置不時妥為記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o)　董事及高級人員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，但公眾人士無權查閱該名冊。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而有關董事或高級人員的任何變動須於三十(30)天內通知公司註冊處處長。

(p)　實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須備存實益擁有權登記冊。

(q)　清盤

公司可能(a)被法院頒令強制清盤，(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東已通過一項特別決議案要求公司由法院清盤，或公司無能力償還其債務，或法院認為清盤乃屬公平公正。若清盤請求由公司股東以出資人身份基於公司清盤乃屬公平公正的理據提呈，法院具有司法管轄權作出替代清盤令的若干其他法令，包括規管日後公司事務經營操守的命令，授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或就其他股東或公司自身購回公司任何股東股份作出撥備的命令。

當公司(有限期公司除外)通過特別決議案決議或當其於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還到期債務而自動清盤時，則該公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(惟其可能因清盤而受益的情況除外)。

為進行公司清盤程序及協助法院進行清盤，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司事務全部清盤後，清盤人須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤如何進行及公司財產如何售出，並在其後召開公司股東大會以便向股東大會提呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21天按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知召開最後股東大會，並於憲報刊登。

(r)　重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s)　收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t)　彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

(u)　經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效之開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案(「經濟實質法」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司(如本公司)，然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4.　一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

我們於2020年4月15日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室，並根據公司條例第16部於2020年5月22日向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。鍾啟昌先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故此我們的營運須符合開曼公司法以及組織章程大綱及細則。開曼群島公司法若干方面的概要以及組織章程大綱及細則若干條文的概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司的股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

自本公司註冊成立日期起直至本招股章程日期，本公司股本發生以下變動：

- 於2020年4月15日，初步認購人獲配發及發行一股入賬列作繳足的股份，而該股份於同日按面值轉讓予耀勝。

- 於2020年6月29日，99,999股入賬列作繳足的股份按面值配發及發行予耀勝，代價為人民幣190,000,000元。

- 於2020年7月30日，根據首次公開發售前投資，Wealth Best及Smart Estate分別獲配發及發行5,556股及5,444股股份，代價分別為人民幣68,833,840元及人民幣67,446,260元。

除上文及本招股章程所披露者外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無變動。

此外，本公司股本於本招股章程日期後將發生以下變動：

- 假設全球發售成為無條件，於緊隨資本化發行及全球發售完成後，不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為118,400,000港元，分為1,184,000,000股股份，均已繳足或入賬列為繳足，且有8,816,000,000股股份仍未發行。

3. 本公司股東於2020年11月25日通過的書面決議案

根據股東於2020年11月25日通過的書面決議案：

(a) 待(1)聯交所批准根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣，(2)發售價已於定價日釐定，及(3)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據當中所載條款或以其他方式終止(在各種情況下於包銷協議可能指定的有關日期及時間或之前)：

(i) 本公司批准及採納將於上市後生效的組織章程大綱及細則；

(ii) 通過增發9,996,200,000股的額外股份(於截至該等決議案日期在所有方面與已發行股份享有同等地位)，本公司的法定股本由380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份)增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份)；

(iii) 批准全球發售並授權董事根據全球發售配發及發行新股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)；

(iv) 批准授出超額配股權；

(v) 批准建議上市並授權董事執行上市；

(b) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行新股份而產生進賬後，授權董事透過將本公司股份溢價賬的進賬額88,788,900港元撥充資本，向緊接股份上市及股份獲准於聯交所買賣日期前營業日營業時間結束時名列本公司股

東名冊的股份持有人按彼等當時各自於本公司的持股比例配發及發行合共887,889,000股按面值入賬列作繳足股份(或盡量接近但不涉及碎股，因而不會配發及發行碎股)。根據資本化發行將予配發及發行的股份在所有方面與當時現有已發行股份享有同等地位；

(c) 於通過決議案當日至下列最早者期間：(1)於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；(2)組織章程大綱及細則、開曼公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(3)股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改根據決議案授予董事之授權時(「**有關期間**」)，董事獲授予一般無條件授權，行使本公司一切權力，以於有關期間或之後配發、發行及處置股份，以及作出或授出將會或可能須發行、配發或處置股份的要約、協議或購股權，惟已配發或同意有條件或無條件配發的股份總數(不包括因供股；行使根據本公司任何購股權計劃可能授出之購股權；根據組織章程大綱及細則規定發行股份以代替股份全部或部份股息；或全球發售或資本化發行而配發的股份)，不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後但於超額配股權獲行使前已發行股份數目的20%；

(d) 於通過決議案當日至下列最早者期間：(1)於通過該決議案後本公司下屆股東週年大會結束時；(2)組織章程大綱及細則、開曼公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(3)股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或更改根據決議案授予董事之授權時，受制於及根據所有適用法律及上市規則，董事獲授予一般無條件授權，行使本公司一切權力，購回在聯交所或經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所上市的股份，惟根據決議案所購回股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後但於超額配股權獲行使前已發行股份數目的10%；及

(e) 藉將相當於本公司根據上文第(d)段所述購回股份的一般授權購回的股份總數的數目，加入董事根據或按有關一般授權可能配發或同意有條件或無條件配發的股份總數，擴大上文第(c)段所述的一般無條件授權。

4. 我們的公司重組

本集團旗下公司曾進行重組以籌備上市。進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 我們附屬公司的股本變動

我們的附屬公司列於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。除會計師報告所述的附屬公司外，我們並無任何其他附屬公司。

我們附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內發生以下變動：

(a) *北京九一七*

於2020年6月30日，北京九一七的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣5,000,000元。

(b) *遠璟瑞達*

於2020年4月30日，遠璟瑞達的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣53,800,000元。

(c) *遠璟榮達*

於2020年4月30日，遠璟榮達的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣132,000,000元。

(d) *北京億空間*

於2020年6月5日，北京億空間的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣10,000,000元。

除上文所披露者外，我們附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無變動。

6. 購回我們本身的證券

(a) 上市規則的規定

上市規則允許於聯交所上市的公司於聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制，當中較為重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司，凡進行建議證券購回(如屬股份，則必須繳足股款)，必須事先經由股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或授予特定交易的特別批准方式批准。

根據我們的當時股東於2020年11月25日通過的決議案，董事獲本公司授予一般無條件授權(「**購回授權**」)，可在聯交所或證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回不多於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%的股份(並未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)，該授權將於我們下屆股東週年大會結束時、開曼公司法或組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會日期或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂該決議案當日(以最早者為準)屆滿。

(ii) 資金來源

購回須以根據組織章程細則、上市規則以及香港及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金撥付。

上市公司不得以現金以外的代價或以聯交所的交易規則所規定者以外的結算方式於聯交所購回其本身證券。在前述規限下，本公司可以本公司的溢利或就購回而新發行股份的所得款項撥付任何購回，而就購買時的任何應付溢價而言，則必須以本公司的溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付。在開曼公司法規限下，購回亦可以資本撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司須發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀按聯交所要求而向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券(不論是否在聯交所或其他證券交易所購回)的上市地位將自動撤銷，而該等證券的證書亦須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

於獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得購回任何證券，直至有關資料已公佈為止。尤其於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：(a)召開董事局會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以根據上市規則首次知會聯交所的有關日期為準)；及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度業績公告、刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，並於業績公告之日結束，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價格。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回證券，且核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回可使淨資產及／或每股股份盈利增加(視乎情況而定)。董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當情況下靈活購回。於任何情況擬購回的股份數目以及購回股份的價格及其他條款將由董事於有關時間考慮當時的有關情況後決定。僅在董事相信有關購回將對本公司及我們的股東有利的情況下方會購回股份。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律合法可作此用途的資金。倘於股份購回期間任何時候悉數行使購回授權，則或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況有重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。然而，董事不擬在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平有重大不利影響的情況下行使一般授權。

(d) 一般事項

按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行1,184,000,000股股份(假設超額配股權未獲行使)計算，本公司於以下時間(以較早者為準)前悉數行使購回授權，可購回最多約118,400,000股股份：

(i) 下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案更改或撤銷購回授權之日。

據董事作出一切合理查詢後所深知，董事及彼等各自任何緊密聯繫人目前均無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，只要有關規定仍然適用，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

倘購回股份導致一名股東於本公司投票權的權益比例增加，則就香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(取決於利息的增長水平)可取得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何購回會引致收購守則項下的任何後果。

倘任何購回股份會導致公眾持有的股份數目跌至低於已發行股份總數的25%(即聯交所規定的相關最低百分比)，則該購回僅在獲聯交所同意豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權，致使當時情況下的公眾持股量低於上市規則所規定者。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

我們於本招股章程日期前兩年內已訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

(a) 北京碧城創業投資管理有限公司與北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)訂立的日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日之股權轉讓協議補充協議,據此,北京碧城創業投資管理有限公司同意向北京卓遠瑞通企業管理服務有限公司轉讓遠洋億家的71.15%股權,代價為人民幣131.6百萬元;

(b) 北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司與北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)訂立的日期為2020年4月28日的股權轉讓協議及日期為2020年5月16日之股權轉讓協議補充協議,據此,北京遠景瑞祥管理諮詢有限公司同意向北京卓遠瑞合企業管理服務有限公司轉讓遠洋億家的28.85%股權,代價為人民幣53.4百萬元;

(c) 成都乾豪置業有限公司與北京億馳物業服務有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)訂立的日期為2020年6月30日的股權轉讓協議,據此,成都乾豪置業有限公司同意向北京億馳物業服務有限公司轉讓成都乾豪物業服務有限公司的50%股權,代價為人民幣7,829,288.49元;

(d) 北京麟聯置業有限公司與北京億恒物業服務有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)訂立的日期為2020年6月30日的股權轉讓協議,據此,北京麟聯置業有限公司同意向北京億恒物業服務有限公司轉讓北京頤堤港物業服務有限公司的50%股權,代價為人民幣250,000元;

(e) 本公司、Smart Estate International Limited、Wealth Best Ventures Limited及耀勝發展有限公司訂立的日期為2020年6月29日的認購協議,據此,Smart Estate International Limited及Wealth Best Ventures Limited同意分別按代價人民幣67,446,260元及人民幣68,833,840元,認購5,444股及5,556股股份;

(f) 本公司、國華人壽保險股份有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，國華人壽保險股份有限公司同意按發售價認購相當於10,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)；

(g) 本公司、Keltic Investment (HK) Limited、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，Keltic Investment (HK) Limited同意按發售價認購相當於20,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)；

(h) 本公司、奧陸資本有限公司(以OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP的投資經理的身份以及代表OP Golden Property Value Chain Fund SP及OP New Economy Growth Fund SP)、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，奧陸資本有限公司同意按發售價認購相當於10,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)；

(i) 本公司、Zheng Xianfang、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，Zheng Xianfang同意按發售價認購相當於5,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)；

(j) 本公司、永倫基業有限公司、倫耀基、花旗環球金融亞洲有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，永倫基業有限公司同意按發售價認購相當於20,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位)；

(k) 本公司、淡水泉(香港)投資管理有限公司(以投資經理或投資顧問的身份，如本招股章程所述，其對由淡水泉(香港)投資管理有限公司管理及分管理的若干基金及賬戶具有全權酌情投資權，並可代表該等基金及賬戶)、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議，據此，淡水泉(香港)投資管理有限公

司同意按發售價認購相當於40,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位);

(l) 本公司、Franchise Fund LP、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議,據此,Franchise Fund LP同意按發售價認購相當於10,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位);

(m) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、花旗環球金融亞洲有限公司及中國國際金融香港證券有限公司訂立的日期為2020年12月2日的基石投資協議,據此,Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.同意按發售價認購相當於5,000,000美元的港元金額可購買的發售股份數目(向下約整至最接近每手500股股份的完整買賣單位);

(n) 彌償契據;

(o) 不競爭契據;及

(p) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

截至最後實際可行日期,我們已註冊或申請註冊以下對我們業務而言屬重大的知識產權。

(a) 商標

截至最後實際可行日期,我們已註冊以下對我們業務而言屬重大的商標:

編號	商標	類別及分類	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1.		36	中遠酒店	中國	7621238	2010年11月28日	2020年11月27日(1)
2.	帮万家	36	山東聯泰	中國	8167164	2011年4月21日	2031年4月20日
3.	勤乐家	43	中遠酒店	中國	18304297	2016年12月21日	2026年12月20日

附註:

(1) 經我們的中國法律顧問確認,在中國註冊的商標期滿後,該商標的有效期將額外延長6個月,前提是註冊擁有人於屆滿日期後該六個月內符合重續註冊的相關手續。於最實際可行日期,我們正在辦理該商標重續註冊的相關手續。

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下對我們業務而言屬重大的商標：

編號	商標	類別及分類	申請人	申請地點	申請編號	申請日期
1.		39	中遠酒店	中國	15029642	2014年7月30日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重大的域名：

編號	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1.	www.sinooceanservice.com.cn	本公司	2016年4月19日	2023年4月19日
2.	www.oceanhomeplus.com	遠洋億家	2015年10月23日	2021年10月23日
3.	www.e-kongjian.com	北京億空間	2016年3月21日	2021年3月15日
4.	www.yiyunzhihui.com	億雲北京	2019年4月2日	2022年4月2日

(c) 版權

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下版權：

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
1.	用友U8+企業管理軟件 [簡稱：用友U8+]V13.0	中遠酒店	軟著登字第2160271號	中國	2017年6月26日	永久

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
2.	遠和志尚企業客服運營管理系統V1.0	北京遠和	2018SR715002	中國	2018年9月5日	2068年12月31日
3.	遠和志尚管家代購服務平台V1.0	北京遠和	2018SR713651	中國	2018年9月5日	2068年12月31日
4.	遠和志尚社區生活體驗服務系統平台V1.0	北京遠和	2018SR715887	中國	2018年9月5日	2068年12月31日
5.	遠和志尚企業資訊化管理軟件V1.0	北京遠和	2018SR714761	中國	2018年9月5日	2068年12月31日
6.	遠和志尚社區資源對接數據管理軟件V1.0	北京遠和	2018SR713641	中國	2018年9月5日	2068年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
7.	遠和志尚快遞代收諮詢查詢平台V1.0	北京遠和	2018SR712253	中國	2018年9月4日	2068年12月31日
8.	遠和志尚私人訂制管家系統V1.0	北京遠和	2018SR712159	中國	2018年9月4日	2068年12月31日
9.	遠和志尚極速回應手機APP系統V1.0	北京遠和	2018SR711995	中國	2018年9月4日	2068年12月31日
10.	遠和志尚企業管理協同辦公綜合管理系統V1.0	北京遠和	2018SR709124	中國	2018年9月4日	2068年12月31日
11.	遠和志尚水站服務手機APP系統V1.0	北京遠和	2018SR711784	中國	2018年9月4日	2068年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
12.	億管家社區物業收費管理系統V1.0	億雲北京	軟著登記第4707748號	中國	2019年12月5日	2069年12月31日
13.	億管家物業社區配套服務管理系統V1.0	億雲北京	軟著登記第4707370號	中國	2019年12月5日	2069年12月31日
14.	億管家物業客戶資訊綜合管理系統V1.0	億雲北京	軟著登記第4707397號	中國	2019年12月5日	2069年12月31日
15.	億管家生活服務管理平台V1.0	億雲北京	軟著登記第4695337號	中國	2019年12月4日	2069年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
16.	億管家物業管理系統(Android版)[簡稱：億管家(Android版)]V2.9.3	億雲北京	軟著登記第3373988號	中國	2018年12月20日	2068年12月30日
17.	億管家物業管理系統(Android版)[簡稱：億管家(Android版)]V2.0	億雲北京	軟著登記第3027721號	中國	2018年8月30日	2066年12月31日
18.	億管家物業管理系統(IOS版)[簡稱：億管家(IOS版)]V2.0	億雲北京	軟著登記第3027720號	中國	2018年8月30日	2066年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
19.	億家生活到家服務系統[簡稱：億家生活]V4.9.0	億雲北京	軟著登記第2994629號	中國	2018年8月21日	2066年12月31日
20.	億家生活社區服務系統(Android版)[簡稱：億家生活(Android版)]V4.8.7	億雲北京	軟著登記第2702997號	中國	2018年5月23日	2068年12月31日
21.	億家生活社區服務系統(IOS版)[簡稱：億家生活(IOS版)]V4.9.0	億雲北京	軟著登記第3008877號	中國	2018年8月24日	2068年12月31日
22.	億家生活社區服務系統(微信版)[簡稱：億家生活(微信版)]V4.8.5	億雲北京	軟著登記第2994637號	中國	2018年8月21日	2068年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
23.	億管家物業管理系統(IOS版)[簡稱：億管家(IOS版)]V2.9.3	億雲北京	軟著登記第3373983號	中國	2018年12月20日	2068年12月31日
24.	億空間倉儲服務軟件(簡稱：億空間)V1.0	北京億空間	2019SR0279980	中國	2019年3月26日	2068年9月30日
25.	億維修插件系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1909309號	中國	2019年5月15日	2069年12月31日
26.	億捷暢通智能門禁系統平台V1.0	北京億洋	軟著登字第3203570號	中國	2018年11月1日	2068年12月31日
27.	億享停智能停車軟件系統平台V1.0	北京億洋	軟著登字第3198626號	中國	2018年10月30日	2068年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
28.	億森智能綠化噴淋系統平台V1.0	北京億洋	軟著登字第3197826號	中國	2018年10月30日	2068年12月31日
29.	億象智能雨量監測系統平台V1.0	北京億洋	軟著登字第3197833號	中國	2018年10月30日	2068年12月31日
30.	群山遠程視頻會議系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1930679號	中國	2017年7月5日	2067年12月31日
31.	慧欣智能建築樓宇自動化系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1911925號	中國	2017年6月29日	2067年12月31日
32.	億雲設備設施智能遠程監測報警系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1911908號	中國	2017年6月29日	2067年12月31日

編號	版權名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	首次公佈日期	屆滿日期
33.	銳度遠程視頻監控系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1911917號	中國	2017年6月29日	2067年12月31日
34.	眾聯智能家居系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1911914號	中國	2017年6月29日	2067年12月31日
35.	睿傑能源監測系統軟件V1.0	北京億洋	軟著登字第1909309號	中國	2017年6月29日	2067年12月31日

(d) 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重要的專利：

編號	專利名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	申請日期	屆滿日期
1.	一種三重預警式液位感測器	北京億洋	ZL 2019 2 0181839.8	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
2.	一種多級預警式水浸探測器	北京億洋	ZL 2019 2 0183716.8	中國	2019年1月28日	2029年1月27日

編號	專利名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	申請日期	屆滿日期
3.	一種隱蔽工程監控檢查儀	北京億洋	ZL 2016 2 0900111.2	中國	2016年8月18日	2026年8月17日
4.	一種排水管檢查口緊固扳手	北京億洋	ZL 2016 2 0900727.X	中國	2016年8月18日	2026年8月17日
5.	一種爬梯結構	北京億洋	ZL 2017 2 0648185.6	中國	2017年6月6日	2027年6月5日
6.	一種下水管道檢查口用扳手	北京億洋	ZL 2016 2 0900013.9	中國	2016年8月18日	2026年8月17日
7.	一種單流閥拆卸專用工具	北京億洋	ZL 2016 2 0900793.7	中國	2016年8月18日	2026年8月17日
8.	一種水浸關閥裝置	北京億洋	ZL 2019 2 0183666.3	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
9.	一種遇水變色預警式液位感測器	北京億洋	ZL 2019 2 0183668.2	中國	2019年1月28日	2029年1月27日

編號	專利名稱	註冊擁有人	註冊編號	註冊地點	申請日期	屆滿日期
10.	一種電路巡線裝置	北京億洋	ZL 2019 2 0183669.7	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
11.	一種重型井蓋吊放小車	北京億洋	ZL 2016 2 0900714.2	中國	2016年8月18日	2026年8月17日
12.	一種斷頭螺絲取出工具	北京億洋	ZL 2019 2 0183670.X	中國	2019年1月28日	2029年1月27日
13.	一種物業管理用監控裝置	北京億洋	ZL 2019 2 1304882.5	中國	2019年8月8日	2029年8月7日
14.	一種物業維修工具箱	北京億洋	ZL 2019 2 1304881.0	中國	2019年8月8日	2029年8月7日
15.	一種電動螺母器	北京億洋	ZL 2019 2 1684997.1	中國	2019年9月27日	2029年9月26日
16.	一種加熱排出管	北京億洋	ZL 2019 2 1684889.4	中國	2019年9月27日	2029年9月26日
17.	一種建設工程變形間隙監測裝置	北京億洋	ZL 2019 2 1684890.7	中國	2019年9月27日	2029年9月26日
18.	一種煙道探測器	北京億洋	ZL 2019 2 1684888.X	中國	2019年9月27日	2029年9月26日

3. 本集團許可的知識產權

截至最後實際可行日期，我們已獲得以下商標的使用權：

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1.	远洋亿家生活	9	遠洋(中國)	中國	32886160	2018年8月14日	2029年5月6日
2.	远洋亿家生活	35	遠洋(中國)	中國	32892019	2018年8月14日	2029年5月13日
3.	远洋亿家生活	36	遠洋(中國)	中國	32870284	2018年8月14日	2029年5月6日
4.	远洋亿家生活	37	遠洋(中國)	中國	32877442	2018年8月14日	2029年5月20日
5.	远洋亿家生活	38	遠洋(中國)	中國	32869386	2018年8月14日	2029年5月6日
6.	远洋亿家生活	42	遠洋(中國)	中國	32888030	2018年8月14日	2029年5月6日
7.	远洋亿家生活	44	遠洋(中國)	中國	32890615	2018年8月14日	2029年5月6日
8.	远洋亿家生活	45	遠洋(中國)	中國	32892116	2018年8月14日	2029年5月6日
9.		9	遠洋(中國)	中國	32886144	2018年8月14日	2029年7月27日
10.		37	遠洋(中國)	中國	32880681	2018年8月14日	2029年8月13日
11.		38	遠洋(中國)	中國	32880939	2018年8月14日	2029年4月27日
12.		42	遠洋(中國)	中國	32878948	2018年8月14日	2029年4月27日
13.		44	遠洋(中國)	中國	32885082	2018年8月14日	2029年8月27日
14.		45	遠洋(中國)	中國	32880775	2018年8月14日	2029年5月20日
15.	亿空间	37	遠洋(中國)	中國	17789273	2015年8月31日	2026年10月13日
16.	亿空间	39	遠洋(中國)	中國	17789274	2015年8月31日	2026年10月13日

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
17.		37	遠洋(中國)	中國	17789271	2015年8月31日	2026年10月13日
18.		39	遠洋(中國)	中國	17789272	2015年8月31日	2026年10月13日
19.		37	遠洋(中國)	中國	17789269	2015年8月31日	2026年10月13日
20.		39	遠洋(中國)	中國	17789270	2015年8月31日	2026年10月13日
21.		37	遠洋(中國)	中國	17789267	2015年8月31日	2026年10月13日
22.		39	遠洋(中國)	中國	17789268	2015年8月31日	2026年10月13日
23.		37	遠洋(中國)	中國	17667327	2015年8月14日	2027年9月27日
24.		38	遠洋(中國)	中國	17666776	2015年8月14日	2027年9月27日
25.		39	遠洋(中國)	中國	17666775	2015年8月14日	2027年9月27日
26.		40	遠洋(中國)	中國	17666774	2015年8月14日	2027年9月27日
27.		41	遠洋(中國)	中國	17666773	2015年8月14日	2027年2月13日
28.		44	遠洋(中國)	中國	17666771	2015年8月14日	2027年9月27日
29.		45	遠洋(中國)	中國	17666770	2015年8月14日	2027年9月27日
30.		36	遠洋(中國)	中國	15279648	2014年9月3日	2025年12月20日
31.		43	遠洋(中國)	中國	15279643	2014年9月3日	2026年1月27日

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
32.	远洋物业	44	遠洋(中國)	中國	15279642	2014年9月3日	2027年3月20日
33.	远洋物业	45	遠洋(中國)	中國	15279641	2014年9月3日	2026年11月20日
34.	亿街区	9	遠洋(中國)	中國	17666769	2015年8月14日	2026年10月6日
35.	亿街区	35	遠洋(中國)	中國	17666768	2015年8月14日	2027年9月27日
36.	亿街区	36	遠洋(中國)	中國	17666767	2015年8月14日	2026年10月6日
37.	亿街区	37	遠洋(中國)	中國	17666766	2015年8月14日	2026年10月6日
38.	亿街区	39	遠洋(中國)	中國	17666764	2015年8月14日	2026年10月6日
39.	亿街区	40	遠洋(中國)	中國	17666763	2015年8月14日	2026年10月6日
40.	亿街区	41	遠洋(中國)	中國	17666762	2015年8月14日	2026年10月6日
41.	亿街区	42	遠洋(中國)	中國	17666761A	2015年8月14日	2026年10月13日
42.	亿街区	44	遠洋(中國)	中國	17666760	2015年8月14日	2026年10月6日
43.	亿街区	45	遠洋(中國)	中國	17666759	2015年8月14日	2026年10月6日
44.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	36	遠洋(中國)	中國	28253154	2017年12月22日	2029年4月20日
45.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	37	遠洋(中國)	中國	28253153	2017年12月22日	2029年2月20日
46.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	40	遠洋(中國)	中國	28253150	2017年12月22日	2029年2月20日
47.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	41	遠洋(中國)	中國	28253149	2017年12月22日	2029年4月20日
48.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	42	遠洋(中國)	中國	28253148	2017年12月22日	2029年2月20日
49.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	43	遠洋(中國)	中國	28253147	2017年12月22日	2029年2月20日
50.	远洋服务 SINO-OCEAN 懂心意 有新意	44	遠洋(中國)	中國	28253146	2017年12月22日	2029年4月20日

編號	商標	類型及類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
51.	远洋服务 懂心意 有新意	45	遠洋(中國)	中國	28253145	2017年12月22日	2028年11月20日
52.	A 远洋服务 B 远洋服务	35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45	遠洋地產(香港)有限公司	香港	303915207AA	2016年9月28日	2026年9月27日
53.	A B SERVICE	35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45	遠洋地產(香港)有限公司	香港	303915207AB	2016年9月28日	2026年9月27日
54.	A 遠洋集團 B 遠洋集團 C 遠洋集團	35、36、37、41、42、43、44	遠洋	香港	303748429	2016年4月19日	2026年4月18日
55.	A SINO-OCEAN B SINO-OCEAN C SINO-OCEAN	35、36、37、41、42、43、44	遠洋	香港	303839833	2016年7月15日	2026年7月14日

除上述者外，截至最後實際可行日期，概無對本集團業務而言屬重大的其他貿易或服務商標、專利、設計、知識或工業產權。

C. 有關我們董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司董事及最高行政人員於本公司或我們的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據

證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即於該條所述登記冊記錄的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

無。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

			擁有權益的股份數目			
董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目[1]	所持購股權數目[2]	總計	概約股權百分比[3]
楊德勇	遠洋	實益擁有人	118,777	4,100,000	4,218,777	0.055%
朱葛穎	遠洋	實益擁有人	38,531	–	38,531	0.0005%
崔洪杰	遠洋	實益擁有人	369,571	4,670,000	5,039,571	0.066%
朱曉星	遠洋	實益擁有人	249	2,700,000	2,700,249	0.035%

附註：

(1) 除非另有說明外，所述所有權益均為好倉。

(2) 有關權益於截至最後實際可行日期的形式為購股權。

(3) 股權百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以遠洋截至最後實際可行日期的已發行股份總數7,616,095,657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

除「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）將緊隨資本化發行及全球發售完成後，並假設超額配股權未獲行使，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條

文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

2. 董事服務合約及委任書

我們各執行董事已與本公司訂立服務合約，而我們已向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任書。各執行董事的服務合約以及與各非執行董事訂立的委任書的初步固定年期為自上市日期起計一年。與各獨立非執行董事訂立的委任書的初步固定年期為自上市日期起計一年。服務合約及委任書可根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用上市規則續期。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

3. 董事薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，董事已收取的薪酬總額(包括薪金、酌情花紅、住房津貼及退休福利計劃供款以及其他實物福利)為零、人民幣3.0百萬元、零及零，乃由於每名董事於往績記錄期間就彼等為本集團提供服務的酬金均主要由遠洋集團承擔。

除上文所披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團任何成員公司並無已付或應付任何董事的其他付款。

根據本公司與各執行董事訂立的服務合約以及向各位非執行董事及獨立非執行董事發出的委任書，應付各董事的基本年度薪金如下：

董事	薪酬（每年） *人民幣千元*
楊德勇	1,620
朱葛穎	900
崔洪杰(1)	–
朱曉星(1)	–
郭杰	250
薛軍	250
朱霖	250

(1) 我們各非執行董事已同意放棄彼等的董事袍金。

根據目前有效的安排，我們估計截至2020年12月31日止年度的應付董事薪酬總額（不包括酌情花紅）約為人民幣1.6百萬元。

在緊接本招股章程發行前三個財政年度各年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

4. 董事的競爭權益

董事概無於本集團業務以外任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 於股份在聯交所上市後，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊記錄的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

(b) 就本公司任何董事或最高行政人員所知，概無任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別的股本面值10%或以上的權益；

(c) 概無董事或下文「－D.其他資料－6.專家資格」所列的任何人士於本集團任何成員公司的發起中或於緊接本招股章程刊發前兩年內本集團任何成員公司買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中擁有權益；

(d) 概無董事或下文「－D.其他資料－6.專家資格」所列的任何人士於本招股章程日期存續且其性質或條件屬不尋常或對本集團整體業務而言屬重大的與本集團訂立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，下文「－D.其他資料－6.專家資格」所列的任何人士概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)；

(f) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)；及

(g) 概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本公司的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，根據中國法律，本公司或其任何附屬公司不大可能有重大的遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司(為我們自身及作為本集團其他成員公司受託人)為受益人的彌償契據(即上文「－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一段所述的合約)，以按共同及個別基準就(其中包括)本集團任何成員公司就於上市日期或之

前所賺取、累計、收取的任何收入、溢利或收益，或所訂立或產生的任何交易、事件、事項或事宜而可能須支付的稅項責任(包括稅項(包括但不限於利得稅、暫繳利得稅、利息稅、薪俸稅、物業稅、任何形式的增值稅、遺產稅、死亡稅、資本稅、印花稅、預扣稅、差餉、關稅及消費稅)所附帶或與其有關的所有罰款、罰金、責任、成本、支出、開支及利息)提供彌償。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，除「業務－法律訴訟」一節所披露者外，就董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，亦無任何尚未了結或受威脅提出或針對本集團的重大訴訟、仲裁或索償，而將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准已發行股份及根據資本化發行及全球發售將發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的額外股份)上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適合於保薦人的獨立性準則。

應付聯席保薦人的費用合共為1.2百萬美元，並由本公司支付。

5. 無重大不利變動

董事確認，自2020年6月30日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

6. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)之資格：

名稱	資格
花旗環球金融亞洲有限公司	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5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
中國國際金融香港證券有限公司	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5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	於專業會計條例(第50章)下的執業會計師、於《財務滙報局條例》(第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
北京市柯杰律師事務所	有關中國法律的法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島律師
中國指數研究院	行業顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

7. 專家同意書

上文「－D.其他資料－6.專家資格」一段所述的專家均已就刊發本招股章程發出同意書，同意按本招股章程所載形式及內容轉載其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

概無上述專家擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權或擁有可自行或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

8. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或授出或擬支付、配發或授出現金、證券或其他利益。

9. 開辦費用

本公司因成立本公司而產生的開辦費用約為9,156美元，已由我們支付。

10. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具有效力，使所有相關人士均須受公司(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。

11. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。倘本招股章程英文版本與中文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊上登記的股份須繳納香港印花稅。在香港買賣股份而產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，但轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份而產生的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

13. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 緊接本招股章程日期前兩年內，我們或我們附屬公司概無發行或同意發行任何已繳足或部份繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 緊接本招股章程日期前24個月內，概無因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給予佣金、折扣、經紀佣金(於包銷協議項下的除外)或其他特別條款；

(iv) 緊接本招股章程日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而向任何人士支付或應付佣金(向分包銷商支付的佣金除外)；

(v) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份；

(vi) 本公司概無任何已發行可換股債務證券或債權證；及

(vii) 概無任何放棄或同意放棄未來股息的安排。

(b) 董事確認，緊接本招股章程日期前12個月內，本集團業務概無任何中斷以致可能或已經對本集團財務狀況造成重大不利影響。

(c) 概無本公司的股本及債務證券(如有)在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求任何上市或批准買賣。

(d) 本公司的股東名冊分冊將由香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司存置於香港。除董事另行同意外，所有股份過戶及其他股份所有權文件均須送交本公司香港股份過戶登記處並由其登記，而不得於開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

(a) **白色**、**黃色**、**藍色**及**綠色**申請表格；

(b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家同意書」一節所述的書面同意書；及

(c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本。

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諾頓羅氏香港辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈38樓)可供查閱：

(a) 本公司的組織章程大綱及細則；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(c) 羅兵咸永道會計師事務所發出的有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；

(e) 我們的中國法律顧問北京市柯杰律師事務所發出的有關本集團於中國若干範疇的法律意見；

(f) 我們的開曼群島法律顧問康德明律師事務所發出的意見函件，其中概述本招股章程附錄四所述的開曼群島公司法若干範疇；

(g) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家同意書」一節所述的書面同意書；

(h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

(i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關我們董事及主要股東的其他資料－2.董事服務合約及委任書」所述的服務合約及委任書；

(j) 中國指數研究院發出的行業報告，其概要載於「行業概覽」一節；

(k) 戴德梁行有限公司編製之有關本集團若干物業權益之估值報告，其全文載於本招股章程附錄三；及

(l) 開曼公司法。

远洋服务

遠洋服務控股有限公司

SINO-OCEAN SERVICE HOLDING LIMITED