



建業新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

建業新生活有限公司
Central China New Life Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 9983

全球發售

獨家保薦人



BNP PARIBAS

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS

Morgan Stanley

摩 根 士 丹 利



DBS

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母排序)



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



建銀国际
CCB International



光大新鴻基
EVERBRIGHT SUN HUNG KAI



招銀国际
CMB INTERNATIONAL



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO. LTD



工銀国际

重要提示

倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Central China New Life Limited

建業新生活有限公司

(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	:	300,000,000股股份(視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	30,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	270,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
發售價(視乎是否下調發售價而定)	:	每股股份5.60港元至7.20港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元按最高發售價繳足，多繳股款可予退還) (倘下調發售價後所釐定的發售價低於指示性發售價範圍下限的10%，發售價將為每股股份5.04港元)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	9983

獨家保薦人



BNP PARIBAS

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS

Morgan Stanley

摩根士丹利

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

(按字母排序)



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



建銀國際
CCB International



光大新鴻基
EVERBRIGHT SUN HUNG KAI



招銀國際
CMB INTERNATIONAL



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO. LTD.



工銀國際

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

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述文件，已按照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期為2020年5月8日(星期五)或前後，並無論如何不遲於2020年5月12日(星期二)。發售價將不會高於7.20港元，且目前預計將不會低於5.60港元。倘因任何理由，聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2020年5月12日(星期二)之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

聯席代表(為其本身及代表包銷商)可在獲得我們同意後，於截止遞交香港公開發售申請日期上午或之前，隨時將全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所列明者。在此情況下，本公司將在不遲於截止遞交香港公開發售申請日期上午，在聯交所網站www.hkexnews.hk及我們網站www.ccnwlife.com.cn刊登公告。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。倘於2020年5月15日(星期五)上午八時正前發生若干事件，則聯席代表(為其本身及代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購人認購香港公開發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷」一節。務請閣下查閱該章節，了解詳情。

發售股份不曾亦不會按照美國《證券法》或美國任何州證券法進行登記，且不得於美國境內或向任何美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免遵守或毋須遵守美國《證券法》登記規定的交易除外。發售股份將根據S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售及出售。

2020年5月5日

預期時間表⁽¹⁾

如果香港公開發售的下列預期時間表有任何變動，我們將在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ccnewlife.com.cn 刊登公告。

香港公開發售開始以及白色及黃色申請表格可供索取.....	2020年5月5日(星期二) 上午九時正起
通過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表eIPO服務完成電子認購申請的截止時間 ⁽²⁾	2020年5月8日(星期五) 上午十一時三十分
開始辦理香港公開發售申請登記 ⁽³⁾	2020年5月8日(星期五) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間.....	2020年5月8日(星期五) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 ⁽⁴⁾	2020年5月8日(星期五) 中午十二時正
通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成白表eIPO申請付款的截止時間.....	2020年5月8日(星期五) 中午十二時正
截止辦理香港公開發售申請登記.....	2020年5月8日(星期五) 中午十二時正
預期定價日 ⁽⁵⁾	2020年5月8日(星期五)
(倘適用)於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ccnewlife.com.cn 刊登下調發售價後釐定的發售價低於指示性發售價範圍下限的公告(請參閱「全球發售的架構—定價—釐定發售價」一段).....	2020年5月14日(星期四)或之前
在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ccnewlife.com.cn 刊登有關下列各項的公告 ⁽⁶⁾ : ...	2020年5月14日(星期四)或之前
<ul style="list-style-type: none">• 發售價;• 國際發售的認購踴躍程度;• 香港公開發售的申請水平;及• 香港公開發售股份的分配基準	
通過各種渠道(包括聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ccnewlife.com.cn)公佈香港公開發售的分配結果(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))(請參閱「如何申請香港發售股份」一節中的「11. 公佈結果」一段).....	2020年5月14日(星期四)起

預期時間表⁽¹⁾

可於 www.iporesults.com.hk (或者：英文網站 https://www.eipo.com.hk/en/Allotment ； 中文網站 https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment) 使用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公開發售 的分配結果.....	2020年5月14日(星期四)起
根據香港公開發售寄發全部或部分獲接納申請的 股票 ⁽⁶⁾	2020年5月14日(星期四)或之前
寄發白表電子退款指示／退款支票 ⁽⁹⁾	2020年5月14日(星期四)或之前
預期股份開始在聯交所買賣.....	2020年5月15日(星期五)

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港當地日期及時間。
- (2) 閣下不得於遞交申請截止日期當日上午十一時三十分後通過指定網站www.eipo.com.hk遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得付款參考編號，則將可於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續通過繳清申請股款完成申請手續。
- (3) 倘於2020年5月8日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，出現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，則當日不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 通過向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—6.通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 定價日預期為2020年5月8日(星期五)或前後，並無論如何不遲於2020年5月12日(星期二)或各方協定的其他日期。倘因任何理由，聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2020年5月12日(星期二)或各方協定的其他日期之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 股票預期於2020年5月14日(星期四)發行，股票僅會於全球發售於所有方面均成為無條件及包銷協議未有根據其條款終止的情況下，方會於2020年5月15日(星期五)上午八時正前後成為有效。投資者如於收到股票前及於股票成為有效前根據公開分配詳情買賣股份，則須自行承擔一切風險。
- (7) 公告將在聯交所網站www.hkexnews.hk的「主板—分配結果」頁面及本公司網站www.ccnewlife.com.cn供瀏覽。
- (8) 網站或網站內的任何內容並不構成本招股章程的一部分。
- (9) 倘發售價低於申請時應付每股發售股份價格，將會就全部或部分不獲接納的申請以及全部或部分獲接納的申請發出電子退款指示／退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構、香港公開發售股份申請程序及預期時間表(包括條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款支票及股票)的詳情，閣下應細閱「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

目 錄

本招股章程由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並非出售或招攬購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈與銷售發售股份均受到限制，除非根據該等司法管轄區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應根據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。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得我們、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	29
技術詞彙表.....	48
前瞻性陳述.....	52
風險因素.....	54
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	92
有關本招股章程及全球發售的資料.....	94
董事及參與全球發售的各方.....	98
公司資料.....	104
行業概覽.....	106
歷史、重組及公司架構.....	120
業務.....	146

目 錄

	<u>頁次</u>
監管概覽.....	227
與控股股東的關係.....	244
關連交易.....	253
董事及高級管理層.....	266
主要股東.....	285
股本.....	288
財務資料.....	292
未來計劃及所得款項用途.....	357
基礎投資者.....	369
包銷.....	372
全球發售的架構.....	384
如何申請香港發售股份.....	395
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，因此並無載入對閣下而言可能屬重要的所有資料，且在整體上受限於本招股章程全文，故閣下須連同本招股章程全文一併閱讀。

閣下在決定投資發售股份前應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資發售股份前應細閱該節內容。

概覽

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區（該地理區域覆蓋中國中部地區，包括河南省、湖北省、湖南省、江西省、山西省及安徽省）最大的物業管理服務提供商。縱觀我們二十多年的經營歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。我們認為，我們的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的。我們認為，我們源遠流長的經營歷史使我們建立起值得信賴且信譽良好的品牌，從而使我們得以持續提供全方位服務，滿足客戶的多樣化需求並有效提高其生活質量。

截至2019年12月31日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市（以及104個縣級城市中的81個縣級城市）及海南省海口市，且我們服務312項物業中逾一百萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。根據中指研究院的資料，我們於2017年、2018年及2019年分別位列中國物業服務百強企業第16名、第15名及第13名。

我們專注於為客戶提供服務以滿足其多樣化需求，並豐富我們所覆蓋地區內的商品及服務種類：其居於何處、去往何處、吃何種食物及如何休閒。我們認為，我們的競爭優勢在於我們提供廣泛的生活服務網絡、對市場需求有深入了解及數據分析能力。通過與客戶頻繁互動，我們對客戶的需求及偏好有了深入了解。結合我們強大的資源整合、線上至線下協同及交叉銷售能力，我們能夠識別並在我們的網絡中交付令客戶滿意的服務及產品，並不斷改善我們所提供的服務及產品以更好地滿足客戶的需求。通過提供該等服務，我們能夠整合大量消費者資料，從而可向客戶提供更多定制服務。

多年來，我們的服務質量屢獲嘉許。我們獲授以下獎項：(i) 2019物業服務企業潛力獨角獸；(ii) 2019特色物業服務品牌企業 — 新型生活方式服務商；(iii) 2019物業服務企業品牌價值50強；(iv)自2015年以來連續五年獲授中國物業服務百強企業稱號；(v)華中物業服務

概 要

領先品牌；(vi)河南省物業服務行業2018年度先進企業；(vii) 2017年鄭州市物業管理先進單位。

我們認為，我們的三個主要業務分部(即物業管理及相關增值服務、生活服務及商業資產管理及諮詢服務)與「我們的使命是讓河南人民都過上好生活」這一集團理念相呼應。

我們的業務模式

多年來，我們成功地將業務範圍從物業管理及增值服務擴展至生活服務及商業資產管理及諮詢服務。我們的業務目前由三個主要分部組成。

物業管理服務及增值服務。我們自1994年開始提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升我們所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。為在社區內建設現代交互式智能環境，我們向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，我們利用強大的具有購買力的購房者網絡，向於買方及賣方中找到的物業開發商提供物業代理服務。此外，作為我們增值服務的一部分，我們亦向建業君鄰會的VIP客戶(建業集團高淨值客戶尊享群體)提供個性化服務及智慧社區解決方案。截至2019年12月31日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市(以及104個縣級城市中的81個縣級城市)及海南省海口市，且我們服務312項物業中逾一百萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。

生活服務。生活服務包括我們於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建業大食堂提供的管理服務。建業+平台是一個O2O一站式服務平台，其整合了我們的內部及外部、線上及線下資源，為我們的客戶提供更便捷、更實惠的商品及服務。建業+平台提供三項主要線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商進行合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。我們亦提供一系列福利，包括在河南的酒店、商場及餐廳享受獨家優惠。我們的旅遊服務目前向客戶提供四類獨特的旅遊服務，即休閒旅遊、公司考察遊、足球旅遊及教育旅遊。截至2019年12月31日，我們管理的六家建業大食堂入駐逾330名商戶，為消費者提供各種美食。

商業資產管理及諮詢服務。不同於我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列傳統物業管理服務的物業管理服務，我們的商業資產管理及諮詢服務專注於通過簡化物業運營以降低成本及招攬業務以增加收入，從而提升物業價值。我們的商業資產管理及諮詢服務

概 要

包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。就酒店而言，我們管理酒店的整體運營、監督現有經營者實施的酒店運營及提供諮詢服務。就其他商業資產而言，我們提供開業前諮詢及開業後管理服務。就商業資產管理而言，本公司主要通過提供兩大類服務來管理商場：(i)開業前諮詢(包括對商戶及客戶數量統計進行市場調查、財務分析、商戶招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商戶管理、銷售及營運管理以及培訓管理等服務)。就文化旅遊綜合體管理而言，本公司的服務包括品牌建設及整體運營管理、諮詢服務、與技術研究及推廣有關的技術支持(包括選擇及評估將使用的種子)、農產品銷售、農產品種植及項目規劃。就文化旅遊綜合體而言，我們的服務包括整體運營及諮詢服務。在各領域，我們致力於幫助客戶實現資產價值增值及可持續發展。截至2019年12月31日，我們的在管商業物業組合包括三個文化旅遊綜合體(總佔地面積約為10.1百萬平方米)、七個商場(總建築面積約為0.58百萬平方米)及九家酒店(總建築面積約為0.25百萬平方米)。

下表載列我們於往績記錄期間按各業務分部劃分的收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理及增值服務.....	421,397	91.5	21.3	620,712	89.4	24.0	1,341,092	76.4	30.3
生活服務.....	23,877	5.2	10.6	62,179	9.0	8.9	308,575	17.6	32.8
商業資產管理及 諮詢服務.....	15,258	3.3	85.3	11,097	1.6	57.3	104,735	6.0	66.0
合計／總體.....	460,532	100.0	22.9	693,988	100.0	23.2	1,754,402	100.0	32.8

物業管理及增值服務

我們的物業管理服務業務分部為我們的主要業務及最大的創收業務分部，使我們能夠為其他業務分部尋找客戶並擴大其業務規模。我們的增值服務增加了我們與客戶之間的參與度及互動，擴大了我們的收入來源並提升我們未來的增長潛力。就物業管理服務而言，於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費。根據中指研究院的資料，物業管理費的「包幹制」模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)採用的主要模式。

除231處住宅物業中的11處以及我們管理的所有商業辦公樓、購物中心、學校、政府大樓及商品房外，我們根據定價政策按月收取事先釐定的固定金額作為物業管理費，該費

概 要

用是所有物業的「全包」費用(我們提供的其中一項物業管理服務的物業管理費除外)。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費。我們承擔物業管理成本並將該等成本確認為我們的銷售成本，其中包括與我們參與提供物業管理服務、公共區域維護及修理、設施管理、清潔、垃圾處理及安保的人員相關的開支。於往績記錄期間，我們住宅物業每月每平方米的平均物業管理費介乎人民幣1.73元至人民幣1.82元。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理費定價政策」分節。

就增值服務而言，為使我們從其他物業管理公司中脫穎而出並創立高端物業管理服務標準，我們積極設法對業主及住戶需求取得更全面深入的了解，同時預估其需求。我們向住戶提供的社區增值服務包括(i)俱樂部會所服務；(ii)室內維修及保養；(iii)保潔服務與家政服務；(iv)汽車清潔與充電；(v)裝修；及(vi)寄件與取貨服務。我們向非業主提供的增值服務主要為(i)現場協銷；(ii)諮詢；及(iii)分戶驗收。

我們的智慧社區解決方案包含30多個系統及100多種硬件，如可視化操作和管理系統、移動電話服務系統、AI監控系統、車輛管理系統、生物人臉識別系統、社區健康管理系統、環境管理系統、雲可視對講系統、緊急呼叫系統、電梯控制系統、背景音樂系統、雲巡邏系統、wifi覆蓋系統、社區自助服務系統及溫控系統。截至2019年12月31日，我們於143個住宅社區提供智慧社區解決方案。我們的智慧社區解決方案包括(i)諮詢，我們通常根據物業類型按平方米收取諮詢服務費；(ii)安裝及工程，我們根據設施數量及所需工作量收費；及(iii)系統整合及開發，我們通常根據開發成本收費，其受功能需求的影響。

就物業代理服務而言，我們的物業代理團隊提供可行性研究、市場營銷規劃、銷售諮詢與分銷渠道開發以及整合服務。憑藉積極接洽及通過多年物業管理建立的緊密關係，我們已積累潛在買家群。我們通過以下方式與商業客戶合作：(i)我們於集團層面與建業集團合作，以銷售由其開發的若干物業；(ii)我們就特定項目與第三方開發商合作以銷售其開發的物業；(iii)我們已於河南建立物業代理合作平台，以進一步擴大我們的網絡以及為彼等提供諮詢及培訓服務；及(iv)我們與第三方物業開發商建立合資企業以銷售其開發的物業。物業銷售交易完成後，我們按合同購買價格向該等物業開發商收取佣金。

建業君鄰會(簡稱君鄰會)由建業集團於2016年建立，旨在向其會員提供權益、特權及專屬客戶服務。君鄰會乃通過我們的建業+平台及我們的友善組織者團隊進行運營。每名

概 要

會員由指定的「君鄰G.O.」(「G.O.」即友善組織者)陪同，享受君鄰G.O.提供的個性化服務。我們根據君鄰會的會員人數按月向建業集團收取固定的管理費及用於舉辦特別活動的其他費用。

下表載列於往績記錄期間我們來自該業務分部各項服務的收入詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理.....	330,377	78.4	423,358	68.2	592,356	44.2
增值服務：						
社區增值服務.....	25,699	6.1	31,473	5.1	57,852	4.3
非業主增值服務.....	64,625	15.3	111,973	18.0	204,113	15.2
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	179,944	13.4
物業代理.....	696	0.2	47,079	7.6	259,657	19.4
建業君鄰會.....	—	—	6,829	1.1	47,170	3.5
合計.....	<u>421,397</u>	<u>100.0</u>	<u>620,712</u>	<u>100.0</u>	<u>1,341,092</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理						
物業管理.....	50,612	15.3	65,071	15.4	91,990	15.5
增值服務						
社區增值服務.....	9,483	36.9	12,132	38.5	22,998	39.8
非業主增值服務.....	29,194	45.5	39,381	35.2	88,023	43.1
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	51,754	28.8
物業代理.....	428	61.5	30,105	63.9	128,852	49.6
建業君鄰會.....	—	—	2,100	30.8	22,324	47.3
合計.....	<u>89,717</u>	<u>21.3</u>	<u>148,789</u>	<u>24.0</u>	<u>405,941</u>	<u>30.3</u>

概 要

按物業開發商劃分的物業管理服務相關在管總建築面積明細

下表載列截至所示日期與我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供的物業管理服務有關的在管總建築面積明細。

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	建築面積		建築面積		建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業.....	18,500	90.9	21,506	83.7	39,272	68.9
第三方物業開發商.....	1,861	9.1	4,182	16.3	17,711	31.1
合計	<u>20,361</u>	<u>100.0</u>	<u>25,688</u>	<u>100.0</u>	<u>56,983</u>	<u>100.0</u>

按物業開發商劃分的物業管理服務的收入及毛利率

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
建業集團及 其聯營公司或 合資企業	310,855	94.1	15.5	386,420	91.3	15.6	472,455	79.8	16.0
第三方物業開發商.....	19,522	5.9	13.0	36,938	8.7	13.2	119,901	20.2	13.7
合計	<u>330,377</u>	<u>100.0</u>	<u>15.3</u>	<u>423,358</u>	<u>100.0</u>	<u>15.4</u>	<u>592,356</u>	<u>100.0</u>	<u>15.5</u>

於往績記錄期間，我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)所開發物業提供物業管理服務所得收入分別約佔我們總收入的67.5%、55.7%及26.9%。於往績記錄期間，我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別約為15.5%、15.6%及16.0%。

概 要

按物業開發商劃分的增值服務收入明細

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供增值服務所得收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業....	80,754	88.7	135,348	68.6	630,124	84.2
第三方物業開發商.....	10,266	11.3	62,006	31.4	118,612	15.8
	<u>91,020</u>	<u>100.0</u>	<u>197,354</u>	<u>100.0</u>	<u>748,736</u>	<u>100.0</u>

生活服務

就生活服務而言，我們提供一系列生活服務，包括(i)我們在建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)我們在建業大食堂提供的管理服務。

我們推出建業+平台(由一家網絡經營並於2019年被我們收購)以提供生活服務。建業+平台提供三項主要線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。我們通過會員權益、貼心管家服務(包括為滿足住戶需求及便利而提供的特定功能開發服務費)及於一家公社按「即付即用」基準銷售產品及服務自建業+平台獲得收入。我們向會員收取固定費用，使其享受商品及服務折扣以及專屬優惠，涵蓋服裝、食品、旅遊及娛樂等各種需求。

我們是一家專業的旅遊服務供應商。我們於2016年開設旅遊業務。我們的旅遊套餐主要分為以下幾類：(i)休閒旅遊；(ii)公司考察遊；(iii)足球旅遊；及(iv)教育旅遊。我們通常會根據旅程中的活動成本(如火車票及住宿)收取附加費用。

依託中部地區深厚的歷史積澱及豐富的飲食文化，我們於2019年4月1日開始經營建業大食堂，提供河南美食。我們與當地商戶就其在我們大食堂的經營展開合作，我們負責大食堂的整體管理，商戶則在我們的監督下自行經營其小吃攤位及餐館。截至2019年12月31日，我們經營六家建業大食堂，容納330多家商戶，供應河南省18個地級市的代表性美食。對於我們所管理的大食堂，我們有兩種安排，即(i)租賃經營安排及(ii)委託安排。對於租賃經營安排，我們自物業開發商租用房屋並經營自己的大食堂。根據此類安排，我們將收到個人客戶訂餐的付款，且於每月月底，我們將向商家支付其於我們大食堂產生的收入的一定比例(介乎70%至90%，視商家類型而定)。對於委託安排，物業開發商(亦為大食堂的

概 要

業主)聘用我們為大食堂提供物業管理服務。根據此類安排，我們提供的物業管理服務包括與潛在供應商就合作機會、市場規劃及大食堂日常運營管理進行協商。除按每月營業額一定百分比計算的浮動費用外，我們亦根據大食堂經營面積向大食堂業主收取固定年費。

按業務分部劃分的生活服務收入明細

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入的詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業+(附註1)	—	—	—	—	156,316	50.6
旅遊服務(附註2)	23,877	100.0	62,179	100.0	138,789	45.0
建業大食堂(附註3)	—	—	—	—	13,470	4.4
合計	<u>23,877</u>	<u>100.0</u>	<u>62,179</u>	<u>100.0</u>	<u>308,575</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 我們的建業+服務乃為(i)個人用戶，包括建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區的業主或住戶以及並非建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區業主或住戶的其他獨立第三方個別人士；及(ii)企業客戶。
- 我們的旅遊服務面向個人客戶以及企業客戶。
- 我們管理的所有建業大食堂均由建業集團及其聯營公司或合資企業所開發，且我們的客戶包括獨立第三方個別人士及企業客戶。

商業資產管理及諮詢服務

就商業資產管理及諮詢服務而言，我們提供以下方面的服務：(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。

我們於2017年開始提供酒店管理服務。我們目前主要管理建業集團擁有的全部酒店，且我們未來計劃管理更多獨立第三方擁有的酒店。我們提供三類不同的酒店管理服務，包括(i)管理酒店的整體運營；(ii)監督現有運營者的酒店運營工作；及(iii)提供諮詢服務。就酒店整體運營管理而言，我們收取按所管理酒店的收入或經營利潤計算的預定管理費，而且我們有權收取按經營淨利潤計算的表現花紅。就監督現有運營者的酒店運營工作而言，我們收取按各酒店的房間數量計算的固定管理費，亦有權獲得按經營淨利潤計算的獎勵管理費。就諮詢服務而言，我們根據具體情況按酒店規模和諮詢合約的期限收取固定費用。

就商業資產管理服務而言，我們主要通過提供兩大類服務管理購物商場：(i)開業前諮詢(包括對商家及客戶的數量統計進行市場調查、財務分析、商家招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商家管理、銷售及營運管理、培訓管理等服務)。截至2019年12月31日，我們管理的七家購物商場位於河南省不同城市，包括鄭州、洛陽及南陽。我們根據項目的規模及複雜程度按月計算固定費用。對於商場的管理，在開業前諮詢階段，我們通常會收取月費及一次性業務招攬佣金(即有關商戶向商場業主繳交月租的

概 要

150%)。就開業後管理費而言，我們通常會收取月費、按每平方米固定費用收取一次性開業獎勵及根據超出期初目標淨利潤的金額或按總收入的5%–10%另加利潤的10%收取年度獎勵管理服務費。

就文化旅遊綜合體管理而言，我們於2019年開始管理文化旅遊綜合體。截至2019年12月31日，我們於河南管理三個文化旅遊綜合體。截至2019年12月31日止年度，我們自文化旅遊綜合體管理產生的收入為人民幣70.8百萬元。

按業務分部劃分的商業資產管理及諮詢服務收入明細

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入的詳情。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理.....	15,258	100.0	11,097	100.0	17,499	16.7
商業資產管理.....	—	—	—	—	16,451	15.7
文化旅遊綜合體管理.....	—	—	—	—	70,785	67.6
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100</u>

按建業集團及其聯營公司或合資企業及獨立第三方劃分的商業資產管理及諮詢服務收入明細

下表載列於所示期間我們按建業集團及其聯營公司或合資企業以及獨立第三方兩類確認的商業資產管理及諮詢服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業 ^(附註1)	15,247	99.9	11,077	99.8	97,945	93.5
獨立第三方 ^(附註2)	11	0.1	20	0.2	6,790	6.5
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 亦指自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。
2. 亦指自獨立第三方所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。

我們的優勢

我們認為，以下競爭優勢對我們的成功及日後發展至關重要且必不可少：(i)建業是中部地區獲高度認可的領先品牌；(ii)我們擁有強大變現能力及增長潛力的綜合一站式服務平

台；(iii)中部地區最大的物業管理服務提供商；(iv)「物管+商業資管及諮詢」雙管齊下的增長策略加速我們的增長；及(v)高瞻遠矚及經驗豐富的管理團隊、完善的企業治理、高效的人才培訓體系及激勵機制。詳情請參閱本招股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

我們的策略

為實現「我們的使命是讓河南人民都過上好生活」這一使命，不斷增加我們的收入及進一步提高我們的營運效率及盈利能力，我們擬採取以下策略：(i)擴大服務範圍及發展建業+平台；(ii)通過內部增長、戰略投資、合作及收購擴張業務規模；(iii)加強我們的品牌認知度和營銷，並利用我們的品牌知名度來增加我們的收入和平台用戶；(iv)提高我們的商業資產管理及諮詢服務；及(v)利用先進技術進一步提高管理及營運效率。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略」一節。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及當地物業管理公司。於往績記錄期間，我們的前五大客戶分別約佔我們總收入的18.1%、18.5%及40.7%。同期，我們的最大客戶建業集團（因受控股股東胡先生最終控制而為我們的關連人士）約佔我們總收入的14.5%、16.6%及36.9%。本集團與建業集團建立的長期穩固的業務關係可追溯至1999年。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們向建業集團（作為物業開發商）提供的服務包括：(i)物業諮詢及管理服務；(ii)房產營銷代理服務；(iii)智能化科技服務；(iv)商業資產管理服務；(v)田園綜合體項目管理服務；(vi)社群營運管理服務；及(vii)旅遊服務。於往績記錄期間，我們與前五大客戶的業務關係平均持續約五年。

我們與我們的多數主要服務提供商及供應商（主要包括安保、清潔及勞務外包服務供應商）已建立穩固及長期的業務關係。於往績記錄期間，我們的前五大供應商分別約佔我們銷售成本總額的37.3%、29.2%及14.8%。於同期，我們的最大供應商約佔我們銷售成本總額的22.3%、16.4%及6.1%。

我們將清潔、綠化及園藝以及安保等若干物業管理及增值服務委派予第三方分包商，以填補我們業務分部的特定職位／職能，從而在我們遇到容量限制時覆蓋基本職能，並降低服務成本。該等分包商直接向客戶提供有關服務。於往績記錄期間，我們的分包成本分別為人民幣16.8百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣264.1百萬元，分別佔我們總銷售成本的4.7%、11.1%及22.4%。

概 要

我們亦聘請勞務外包服務供應商，以按我們的要求不時向我們派遣合適的派遣人員。我們任用該等派遣人員以提供相關服務。於往績記錄期間，我們就勞務外包服務供應商產生的外包勞務成本分別約為人民幣124.1百萬元、人民幣120.9百萬元及人民幣48.7百萬元。

與控股股東的關係

緊隨全球發售及資本化發行完成後，胡先生全資擁有的創怡將直接持有本公司約70.62%的已發行股本(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。創怡為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。因此，創怡及胡先生均為我們的控股股東。

我們認為，由於管理獨立性、與建業集團的互惠互補關係、經營獨立性及財務獨立性，我們於上市後有能力獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東」一節。

我們已與關連人士(即建業集團的成員公司)訂立多項協議，詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。於上市後，本招股章程「關連交易」一節所披露的交易預期將繼續進行並構成《上市規則》第十四A章下本集團的持續關連交易。建業地產由控股股東之一胡先生間接擁有30%以上的權益，故其為《上市規則》下本公司的聯繫人。因此，本集團與建業集團成員公司之間的交易將於上市後構成本集團的關連交易。

首次公開發售前投資

於2019年3月15日，本公司與東英金融(獨立第三方)訂立股份認購協議，據此，以11.0百萬港元(為緊隨全球發售完成後本公司股權的0.66%)的對價向東英金融配發及發行339,000股股份。有關該首次公開發售前投資的詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組後 — 東英金融作出的首次公開發售前投資」。

未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股發售股份6.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支(假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使)後，我們估計將獲得的全球發

概 要

售所得款項淨額將約為1,785百萬港元。假設發售價設定為每股發售股份6.40港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 所得款項淨額的約60%或約1,071.0百萬港元，將用於尋求戰略性投資及收購機會，以便進一步擴張物業管理業務與增值服務的業務規模及物業組合。我們的目標將包括(i)具有良好聲譽、優質資產及在管總建築面積至少三百萬平方米的物業管理服務提供商；(ii)具經營效率或利潤率提升潛力的物業管理服務提供商；(iii)將在物業組合(如公共物業與辦公樓)或地域覆蓋(集中於中部地區)方面擴展業務的公司；及(iv)能夠帶來協同效應的其他公司，如提供信息技術的公司；
- 所得款項淨額的約15%或約267.8百萬港元，將通過以下方式用於建業+平台及優化用戶體驗：(i)開發及優化軟件及雲系統，擴充研發團隊並優化其組織及功能、提升用戶體驗及滿意度並增強我們的數據分析能力；(ii)改善及擴展我們的設施及設備(如服務器、智慧社區物聯網設備及新零售體驗設備)，以支持更大規模的用戶互動、提高用戶體驗、加強服務網絡及增加我們與客戶聯繫的頻密度；(iii)與更多供應商合作，擴大會員資源的規模與多樣性，為會員提供更多福利及特權以及優質的服務體驗；及(iv)以相對較低的投資獲得新用戶、增加活躍用戶及付費用戶；
- 所得款項淨額的約15%或約267.8百萬港元，將通過以下方式用於提升經營效率：(i)建設智慧社區及升級設施，致力於在2020年底前覆蓋我們所有的在管物業；(ii)建立財務共享系統，於指定人員間共享收入、成本及資金等財務資料，並建立人力資源系統，以監控招聘 — 調任 — 離職的過程，以促進內部協調更加順暢及盡量減少人為失誤；(iii)開發過程控制及KPI集成系統，以實時監控我們的日常運營；及(iv)實現數字化文檔及雲計算，以提升數據安全性及支持數據分析；及
- 所得款項淨額的約10%或約178.5百萬港元，將用於提供營運資金及其他一般公司用途。

詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

節選歷史財務資料

下表載列於所示期間的節選財務資料，應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。

概 要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利	105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	8,055	4,730	4,096
經營利潤	100,701	115,170	323,856
融資收入	202	223	933
融資成本	(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨(虧損)/利潤	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤	52,901	71,867	307,541
所得稅開支	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤	39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損 ⁽¹⁾	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤/(虧損)：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—	—
年內全面收益/(虧損)總額	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益/(虧損) 總額：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785

附註：

- (1) 來自已終止經營業務的虧損指建業東英及其附屬公司錄得的虧損，該等公司主要從事提供物業轉租服務，已於往績記錄期間由本集團出售。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—重組後—出售建業東英」一節。

概 要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔來自以下業務的			
年內全面收益／(虧損)總額：			
— 持續經營業務.....	39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務.....	(15,715)	(31,822)	1,822
	23,411	19,471	233,954
本公司擁有人應佔來自持續經營業務的			
利潤的每股盈利(以每股人民幣元			
列示)			
— 基本及稀釋.....	1.03	1.35	6.07
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
(以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋.....	0.62	0.51	6.12

附註： 以上呈列之每股盈利並未計及根據於2020年4月29日通過的股東書面決議案的建議資本化發行，原因是於本招股章程日期或之前，建議資本化發行並未生效。

於往績記錄期間，我們的收入分別約為人民幣460.5百萬元、人民幣694.0百萬元及人民幣1,754.4百萬元。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自我們所提供的物業管理及增值服務，佔我們收入的76%以上。於往績記錄期間，大部分該等收入來自物業管理及增值服務，分別約為人民幣421.4百萬元、人民幣620.7百萬元及人民幣1,341.1百萬元，於各期間分別約佔總收入的91.5%、89.4%及76.4%。該等收入增加乃主要由於(i)我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米；(ii)我們就在管住宅物業收取的平均物業管理費率從截至2017年12月31日止年度的人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至截至2019年12月31日止年度的人民幣1.82元／平方米／月；(iii)我們將服務範圍擴展至增值服務項下的不同分部，即我們分別於2017年、2018年及2019年開始的物業代理服務、君鄰會及智慧社區解決方案；及(iv)我們加強與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利。我們的銷售成本主要受僱員福利開支、外包人工成本、綠化及清潔費以及外包旅遊服務成本所影響。銷售成本項下該等項目的大幅增加主要歸因於我們員工人數的增加及業務的擴張。

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣105.3百萬元、人民幣160.7百萬元及人民幣576.3百萬元。我們的毛利大幅增加主要歸功於收入增加，而收入增加則主要歸因於(i)同期我們住宅物業的平均物業管理費從人民幣1.73元／平方米／月增至人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至人民幣1.82元／平方米／月；(ii)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們毛利率較高的物業代理服務(我們於整個往績記錄期間錄得的毛利率超過49%)收入從約人民幣0.7百萬元分別激增至約人民幣47.1百萬元及約人民幣259.7百萬元；

概 要

(iii)我們的生活服務收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元，主要由於我們的旅遊服務自2016年開設以來持續增長。我們的生活服務收入隨後大幅增至截至2019年12月31日止年度的人民幣308.6百萬元，主要由於我們於2019年收購一家網絡，該收購截至2019年12月31日為本集團帶來約2.2百萬名註冊用戶，並因此令建業+平台於同期所得收入增加約人民幣156.3百萬元。另一方面，我們能夠有效地將成本分攤至新增在管建築面積以及增值服務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利率分別約為22.9%、23.2%及32.8%。我們的整體毛利率受我們的業務組合所影響。於往績記錄期間，我們的毛利率呈上升趨勢，主要反映我們服務範圍(有較高毛利率)擴大，尤其是(i)我們生活服務的增長，該項服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約8.9%增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%，主要由於我們於2019年收購一家網絡，該收購截至2019年12月31日為本集團帶來約2.2百萬名註冊用戶；(ii)於整個往績記錄期間，物業管理及增值服務的毛利率有所增長，主要歸因於我們擴大業務範圍，於2018年開始就新物業提供物業代理服務；(iii)於往績記錄期間，我們的商業資產管理及諮詢服務有所增長，其於所有業務分部中錄得最高毛利率；(iv)我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的約57.0百萬平方米，且於往績記錄期間，我們的平均物業管理費有所增長，具體而言，我們將17個項目的物業管理費率平均提高約41.8%；(v)我們加強與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利；及(vi)我們同期的銷售成本分別增長50.1%及120.9%，低於我們各期間的收入增長，原因在於我們能夠將成本分攤至我們收購的新業務。基於上述原因，我們於往績記錄期間錄得的整體毛利率呈上升趨勢。有關我們按業務分部劃分的毛利及毛利率詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 毛利及毛利率」一節。

我們來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元，主要由於我們的業務擴張令收入大幅增加，而其部分被(其中包括)(i)截至2019年12月31日止三個年度的融資成本波動(主要與資產抵押證券安排有關)；及(ii)行政開支的總體增加(主要由於我們於往績記錄期間為實現業務擴張而僱用的僱員人數增加所致)所抵銷。我們的行政開支主要包括僱員福利開支、專業服務費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、上市開支及其他。於往績記錄期間，行政開支的總體增加主要歸因於業務增長。於往績記錄期間，我們的行政開支分別約為人民幣63.7百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣230.3百萬元，約

概 要

佔同期持續經營收入總額的13.8%、12.4%及13.1%。有關我們於往績記錄期間行政開支及融資成本的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 行政開支」及「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 融資成本」章節。

我們的其他收入包括向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供貸款的利息收入及建業物業管理獲得的政府補助。有關貸款的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合全面收益表若干項目的描述 — 其他應收款項」一節。截至2019年12月31日止年度，我們亦根據政府利好政策錄得可抵扣增值稅。有關政府補助或可抵扣增值稅並無附帶任何條件或其他或有事項。政府補助乃酌情發放且具不確定性，原因是其易受法規及政策變動所影響。

我們的其他收益或虧損淨額包括(i)金融資產的公允價值收益或虧損淨額及(ii)出售設備的收益或虧損淨額。以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品及基金產品。有關我們理財產品的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合資產負債表節選項目 — 以公允價值計量並計入損益的金融資產」一節。我們出售設備的收益或虧損淨額主要包括出售空調、複印機及電腦所得收益。

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	1,062,312	1,040,548	1,362,187
流動負債總額	452,282	625,941	1,017,667
流動資產淨值	610,030	414,607	344,520
非流動資產總值	277,508	283,294	101,257
非流動負債總額	787,954	600,586	64,128
資產淨值	99,584	97,315	381,649
權益總額	99,584	97,315	381,649

我們的資產淨值從截至2017年12月31日的約人民幣99.6百萬元略減至截至2018年12月31日的人民幣97.3百萬元，主要是由於截至2018年12月31日止年度，我們確認虧損約人民幣17.8百萬元。截至2018年12月31日止年度，我們自己終止經營業務錄得虧損約人民幣69.7百萬元，其中約人民幣37.9百萬元歸屬於非控股權益。

我們的權益總額從截至2018年12月31日的約人民幣97.3百萬元增至截至2019年12月31日的約人民幣381.6百萬元，主要歸因於我們的業務擴張。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
持續經營業務.....	66,019	93,874	265,255
已終止經營業務.....	17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額	<u>83,849</u>	<u>133,462</u>	<u>280,699</u>
投資活動			
持續經營業務.....	261,333	159,831	620,876
已終止經營業務.....	(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額	<u>226,159</u>	<u>137,507</u>	<u>643,932</u>
融資活動			
持續經營業務.....	(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務.....	(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額	<u>(287,739)</u>	<u>(258,523)</u>	<u>(474,287)</u>
現金及現金等價物增加淨額	22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物.....	99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益.....	—	—	191
年末現金及現金等價物	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>584,795</u>

經營活動所得現金淨額

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280.7百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣265.3百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣15.4百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣328.4百萬元、已付所得稅人民幣50.9百萬元及營運資金減少人民幣12.2百萬元的綜合結果。營運資金減少主要是由於貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣450.0百萬元，其中部分被合約負債增加人民幣161.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣283.6百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

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643.9百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣620.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣23.0百萬元。持續經營業務所得現金主要反映(i)其他方還款人民幣564.0百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣309.0百萬元；及(iii)已收利息人民幣54.9百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣278.4百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

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474.3百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣450.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣23.8百萬元。持續

概 要

經營業務所用現金主要反映了償還借款人民幣436.4百萬元及已付利息人民幣32.4百萬元，其中部分被本公司股東注資人民幣9.4百萬元及胡先生所控制實體的現金墊款人民幣21.4百萬元所抵銷。

累計虧損

憑藉在物業管理行業20年的經驗及運營，本集團經歷了多個業務發展階段，並已成功從物業開發商的支持者轉變為提供物業管理及增值服務的營利性獨立物業服務提供商以及生活服務、商業資產管理及諮詢服務提供商。自我們的主要運營附屬公司之一建業物業管理於1999年註冊成立起，本集團的大部分物業管理服務乃始終為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供。此外，由於我們於最初開展業務時僅提供傳統物業管理服務，因此我們的收入主要來自物業管理服務的提供。由於(i)自註冊成立起，我們的在管總建築面積相對較小，直至2014年底，我們的在管總建築面積超過10百萬平方米，加上彼時我們所收取的物業管理費相對較低，且我們持續產生固定性開支，因此到2014年底，本集團僅能達到收支平衡，當時我們達到的業務規模使我們能夠通過分攤成本實現更高的經濟效益；(ii)經我們的行業顧問之一中指研究院確認，由於市場對物業管理服務的認知度及需求低，以及中國政府為控制管理費率而制定的規章制度，因此我們最初開展物業管理業務時就在管物業收取的物業管理費率較低。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.49元／平方米／月，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.66元／平方米／月。該調整乃由於中國政府頒佈了一項於2014年12月生效的新規定，即《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，據中國法律顧問告知，該規定廢止了物業管理服務價格控制政策，因而我們可自2015年起增加物業管理費；及(iii)我們的業務於起步時持續產生固定性開支(如標準營業成本及當時就吸引及留住管理團隊合格僱員而產生的人工成本)，因此於2017年1月1日，本集團錄得累計虧損約人民幣9.1百萬元。據中指研究院確認，規模較小的物業管理公司於2014年前產生虧損的原因為：(i)中國政府實行嚴格的定價政策，根據該等政策，公司收取的物業管理費低於其產生的成本；及(ii)額外增值服務缺乏市場需求，因此唯一收入來源主要為物業管理服務，而該服務的毛利率低於增值服務，因此，規模較小的物業管理公司通常需花費更長時間以達到收支平衡。由於我們始終專注於為客戶提供優質的物業管理服務，因此我們於2014年前收取的物業管理費無法完全覆蓋產生的成本。最終，我們的成本超過所得收入，因此，儘管我們乃於提供物業管理服務前收取物業管理費，但本集團仍產生了累計虧損，且直至2014年底，僅能達到收支平衡。然而，我們設法令業務

概 要

扭虧為盈。有關促成該等盈利狀況的因素詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 綜合資產負債表節選項目 — 累計虧損」一節。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期間本集團的主要財務比率：

	截至12月31日／截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率.....	-3.5%	-18.3%	59.7%
資產回報率.....	-0.3%	-1.3%	15.6%
流動比率.....	2.3倍	1.7倍	1.3倍
資本負債比率.....	612.5%	448.5%	0.0%
毛利率.....	22.9%	23.2%	32.8%
持續經營純利率.....	8.5%	7.5%	13.3%

全球發售統計數據⁽¹⁾

	下調發售價10%後，		
	按發售價每股發售 股份5.04港元計算	按發售價每股發售 股份5.60港元計算	按發售價每股發售 股份7.20港元計算
股份市值 ⁽²⁾	6,048百萬港元	6,720百萬港元	8,640百萬港元
本公司擁有人應佔本集團每股備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	1.46港元	1.60港元	1.99港元

附註：

- (1) 此表中的所有統計數據均基於超額配售權未獲行使這一假設得出。
- (2) 市值基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的1,200,000,000股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值於作出附錄二所述調整後基於全球發售完成後將予發行及已發行的1,200,000,000股股份(假設超額配售權未獲行使)計算。

上市資格

我們能夠符合《上市規則》第8.05(2)條規定的市值、收益及現金流量測試。

首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃

我們已採用首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。

我們已採用首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — E.首次公開發售後購股權計劃」。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或支付任何股息。我們預計將於上市後每年派付可分配純利的至少30%作為股息，且第一筆股息將於本公司發佈其截至2020年6月30日止六

概 要

個月的中期業績時宣派。股息的支付及金額(如有)視乎多項因素而定，包括我們的年內利潤、能否自附屬公司收到股息、我們的資本及投資要求以及董事會視為相關的其他因素。

根據組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。組織章程細則規定，股息可自本公司已變現或未變現利潤或董事確定不再需要的任何利潤儲備中宣派及支付。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或《公司法》可就此授權的任何其他資金或賬目中宣派及支付。

風險因素

投資發售股份存在若干風險。該等風險可大致分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。有關風險因素的詳細討論載於本招股章程「風險因素」一節。若干該等風險因素的概要載列於下文。出現下列任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：

- (i) 我們未來的增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理未來增長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；
- (ii) 我們的大部分收益來自我們向建業集團或就建業集團項目提供的服務；
- (iii) 我們的建業+平台可能無法按計劃發展；
- (iv) 我們面臨不受我們控制的有關國內外流行病、恐怖行動、戰爭或其他自然或人為災害的風險；
- (v) 大量物業的物業管理服務、商業資產管理及諮詢服務終止或不獲續期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；
- (vi) 我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本；
- (vii) 我們的人工及分包成本可能會波動；
- (viii) 由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險；及
- (ix) 我們可能需就我們的無形資產及商譽計提減值虧損撥備，這可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

閣下決定投資發售股份前應細閱本招股章程「風險因素」整節。

不合規事宜

我們於往績記錄期間提供貸款，這違反了中國人民銀行頒佈的《貸款通則》。請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規事宜」一節。

上市開支

股份上市產生的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣123.2百萬元或總所得款項的7.0%(假設發售價為每股股份6.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)且並無行使超額配售權)，其中，約人民幣74.1百萬元直接來源於發行股份，並將於上市完成後記入股本，約人民幣49.1百萬元將記入綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣41.4百萬元，其中約人民幣10.8百萬元記入預付款項，其後將於上市完成後記入股本，約人民幣30.6百萬元記入綜合全面收益表。

近期發展及無重大不利變動

於2019年12月31日(即本招股章程附錄一會計師報告所載最近一期經審核綜合財務狀況表日期)後，我們所管理的物業於最後可行日期增加6處住宅物業(新增在管總建築面積約0.5百萬平方米)。我們的在管總建築面積從截至2019年12月31日的約57.0百萬平方米增加約2.3百萬平方米至截至最後可行日期的約59.3百萬平方米。自2019年12月31日起至最後可行日期，我們新簽訂24份物業服務合同(新增合約總建築面積約3.9百萬平方米)。

近期，新型冠狀病毒開始在湖北省武漢市爆發，並在全球迅速蔓延，引起全世界的憂慮。我們的業務主要位於河南省，該省緊鄰感染情況最嚴重的地區 — 湖北省。於2020年3月26日，我們的住戶中有6例確診病例，他們均已康復出院，另有7名住戶為確診感染病人的家屬，均已送往河南省內政府指定地區進行嚴格的隔離。此外，我們所有的業務部門均已逐漸恢復運營，所有僱員均已到崗。然而，鑒於疫情的嚴重性，本集團於2020年1月上旬實施以下控制措施，以防止社區內疾病的傳播或進一步接觸：(i)向員工發放一次性口罩、手套及防護服，要求員工每天必須穿著分發予彼等的全套防護服裝及配件；(ii)每天對設施、健身器材、長凳、遊樂場、排污系統、管道進行清潔及消毒；(iii)每天至少對物業的地面、電梯按鈕及電梯消毒兩次；(iv)允許我們的中層職員及後台工作員工採用在家辦公的靈活辦公方式；(v)對住戶中的可疑病例進行嚴格隔離，在該情況下，有關住戶將在中國政府規定的指定地點接受至少14天的強制隔離，並在其門上懸掛標誌，表明該住戶是可疑病例，或將通知發送予同一社區的住戶。在此期間，社區內的指定工作人員每天都會去該住所測量體溫。我們亦將根據要求直接將必需品運送到住所；(vi)所有員工和分包商每次進入或離開

工作場所時，都必須接受紅外非接觸式體溫測量；及(vii)員工不得聚集用餐，需自備餐盒，午餐或晚餐分時段用餐。疫情的爆發預期將導致較高死亡率，並可能對中國(尤其是湖北省武漢市)經濟造成不利影響。因此，中國(尤其是湖北省武漢市)物業市場及貨物銷售業務可能受到不利影響。根據我們的行業顧問之一中指研究院的資料，新型冠狀病毒流行病爆發將為我們的業務帶來以下影響或機遇。

根據中指研究院的資料，就我們擴張中部地區的地區覆蓋面及業務範圍的業務策略而言，由於新型冠狀病毒流行病爆發，物業開發商的物業竣工及交付預計將出現一定程度的延遲，因此我們的在管建築面積增長將隨之放緩。截至最後可行日期，董事尚未確定任何合適的目標，並且由於新型冠狀病毒流行病的爆發，我們不會考慮在湖北省進行任何收購，直至該流行病將來在中國得到有效控制為止。就住宅物業的物業管理服務而言，新型冠狀病毒流行病的影響預計甚微。然而，董事認為，這為我們提供了與住戶建立更緊密聯系的機會，因為我們不僅提供與日常生活相關的服務，亦提供廣泛的預防措施，在爆發期間維護社區衛生和住戶健康。若住戶對我們實施的額外防護措施感到滿意，我們認為我們或可提高物業管理費，並進一步提高物業管理費的收繳率。根據中指研究院的資料，我們已採取的其他預防措施可幫助減少我們所管理社區的業主及住戶的恐懼，從而提升彼等對本集團的認可、信任及滿意度。此外，我們努力為業主及住戶提供的卓越物業管理服務可以增強業主對物業管理公司的信任和對優質服務的需求，這有助於提高後續物業管理費的收取率。然而，相比住宅物業，疫情對非住宅物業的物業管理服務的影響更為不利，原因是我們管理的商業樓宇內的辦公室及商舖於疫情爆發期間暫時停業，若新型冠狀病毒流行病持續爆發，遭遇持續經濟損失的辦公室及商舖租戶可能終止租賃協議，以免遭受進一步經濟損失。

就建業+平台而言，根據我們的行業顧問之一艾瑞諮詢的資料，新型冠狀病毒流行病的爆發或會增加客戶需求並刺激收入增長。於新型冠狀病毒流行病爆發期間，出門及購買外賣的人數減少，在家做飯已成為每戶家庭的一項重要日常事務。於新型冠狀病毒流行病爆發期間，社區家庭對新鮮食品的剛性需求增加，線上需求已大幅增加。新型冠狀病毒流行病的爆發帶動了生鮮送貨上門服務的快速發展，而這將推動及加速線上線下服務的整合。因此，新型冠狀病毒流行病的爆發將對我們的建業+平台服務產生積極影響。

概 要

然而，如果新型冠狀病毒流行病疫情繼續惡化，由於旨在遏制新型冠狀病毒流行病（其可能會造成重大的社會及經濟影響）進一步蔓延的嚴厲措施導致失業率上升，我們的業務運營及財務業績（包括物業管理服務及建業+）將受到不利影響。倘中國的失業率上升，物業管理及增值服務或會被視作多餘，而住戶可能不願甚至無力支付物業管理及增值服務費。同樣，倘新型冠狀病毒流行病疫情繼續惡化並最終導致更高的失業率，則中國的消費能力將相應降低，從而影響我們註冊用戶在建業+平台上對商品及服務的消費。此外，我們在建業+平台上合作的供應商或會停止運營，我們或會遭遇供應短缺，進而導致商品及服務消費量進一步下降，甚至失去客戶。

新型冠狀病毒流行病疫情的持續增加了我們的物業管理成本，為確保員工的生命安全，我們從全球各地向信譽良好的可信賴製造商採購紅外測溫儀、安全護目鏡、人臉識別設備、一次性口罩和手套、防護服及消毒用品。此外，截至2020年3月26日，由於新型冠狀病毒流行病疫情的持續，我們遭遇以下問題，可能對我們的業務運營及財務業績造成下列影響：

- (i) 由於新型冠狀病毒流行病爆發期間員工須上班，我們向值班員工及分包商提供一次性津貼，對其工作進行補償，因此，我們因該等補償而產生約人民幣8.0百萬元額外成本。此外，我們向我們的每名員工及分包商提供人均約人民幣200元的一次性補貼，合計約人民幣2.9百萬元，以就此次爆發期間可能產生的任何額外成本作出補貼。我們亦作出約人民幣0.7百萬元撥備，以在此次新型冠狀病毒流行病爆發結束時對我們員工及分包商的辛苦工作進行獎勵。此外，我們已為員工購買日常使用的口罩、洗手液、一次性手套及制服等預防用品，花費約人民幣13.6百萬元。按業務分部細分上述成本，於2020年第一季度，我們就物業管理及增值服務、生活方式服務以及商業資產管理及諮詢服務分別產生約人民幣23.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.6百萬元的成本。預計我們將在2020年第二季度就我們的每個業務分部分別產生約人民幣8.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.5百萬元的額外成本；
- (ii) 由於我們的七名住戶須進行嚴格檢疫，這可能會引起我們員工及住戶的恐慌，並可能影響我們的品牌名聲或聲譽；及
- (iii) 由於當前的疫情可能會阻礙物業開發商竣工，我們的在管建築面積增幅或會減緩，從而影響原本可能會交付予我們管理物業的進度。於2019年12月31日後，我們就另外14項住宅物業及十項非住宅物業訂立物業管理合約，截至最後可行

概 要

日期，合約總建築面積約為3.9百萬平方米。其中四項訂約物業已按計劃交付予我們並由我們管理，而兩項預計將於2020年初交付予我們的訂約物業因疫情爆發而遭延遲，預計我們最早將在2020年下旬開始向其餘物業提供物業管理服務。

儘管我們的業務運營及財務業績受到上述影響，但董事認為，到2020年第二季度末，本集團的業務運營將在很大程度上恢復正常。我們認為，一旦疫情爆發得到有效控制，物業交付應會保持樂觀，或其影響可忽略不計。儘管我們已盡最大努力實施多種措施防止新型冠狀病毒在社區內蔓延，但新型冠狀病毒流行病疫情的持續可能會對我們的業務及財務狀況產生進一步的影響。因此，中國政府已實行多項政策以減輕不同省份(如山西、山東、長沙、深圳、杭州和蘇州)的物業管理公司成本增加相關的財務負擔，原因是物業管理服務的質量被認定為控制疫情的最有效措施之一。據中指研究院告知，河南省七個政府部門已聯合發佈《關於應對新冠肺炎疫情影響防範和化解房地產市場風險的若干意見》(「《意見》」)，其包含一系列由政府實施的綜合措施以減輕河南省物業管理公司面臨的財務困難。根據中國法律顧問的意見，對於積極參與新型冠狀病毒流行病疫情預防及控制的物業管理公司，市和縣級財政部門將按《意見》根據當地實際情況給予相應的財政補貼。此外，對於物業管理公司及房屋租賃公司，該等公司可以享受針對生活方式服務行業發佈的相應支持政策。

除購買防護必需品的成本增加外，預計以下業務分部可能在收入及客戶方面遭受一定程度的不利影響：

業務分部	影響	詳情
物業管理	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入有所增加，主要是由於我們的在管建築面積持續增加。 董事預計，對我們在管住宅物業的收入影響將很小。就非住宅物業而言，董事預計對收入的影響更嚴重，原因是辦公室及商舖租戶持續遭受財務損失，可能會終止其租賃協議以防止進一步財務損失
	客戶	董事預計我們的在管住宅物業將不會受到影響。但如果相關租戶決定終止其租賃協議，我們在管非住宅物業的客戶可能會減少

概 要

業務分部	影響	詳情
社區增值服務	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入保持相對穩定，因為本集團的團購服務產生的收入增加大部分被本集團的內部維修和保養服務產生的收入減少所抵銷。董事預計，由於在新型冠狀病毒流行病爆發期間人們傾向於留在家中，對收入的影響很小，因此對此類服務的需求將持續增長
	客戶	董事預計，由於我們的主要客戶為業主或住戶，因此不會對客戶數目產生任何即時影響
非業主增值服務	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入保持相對穩定，因為對準備在2020年初出售的物業現場銷售援助的需求有所增加。然而，董事預計新型冠狀病毒流行病的爆發將會對從2020年第二季度開始的收入產生影響，因為物業交付可能會延遲
	客戶	董事預計，由於物業交付可能會延遲，非業主增值服務的客戶將會減少
智慧社區解決方案	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入增長非常顯著。由於本集團於2019年已簽訂更多合約以安裝智慧社區解決方案，故我們受新型冠狀病毒流行病爆發的影響較小，其中物業按計劃於2020年第一季度交付予本集團，第一階段的安裝已於2020年3月初完成，屆時物業開發商逐步恢復運營，所以本集團可以開始安裝智慧社區解決方案。然而，董事預計由於自2020年第二季度起物業交付可能會延遲，收入將略有下降
	客戶	董事預計並無任何即時影響，因為我們已就相關服務訂立合約
物業代理	收入	董事預計，物業可能延遲交付將導致收入小幅下降，從而造成物業代理服務的需求減少。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約26%（基於未經審核管理賬目）
	客戶	董事預計，物業代理服務客戶將會減少

概 要

業務分部	影響	詳情
建業君鄰會	收入	由於新型冠狀病毒流行病的爆發，我們在2020年第一季度未組織任何大型活動，因此，與2019年第一季度相比，我們在2020年第一季度的收入大幅下降約25%（基於未經審核管理賬目）。董事預計，如果新型冠狀病毒流行病疫情持續惡化，這種情況很有可能會繼續
	客戶	由於我們建業君鄰會的主要客戶是建業地產，故董事預計對客戶數量並無即時影響
建業+	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅增加，因為在新型冠狀病毒流行病爆發期間人們傾向於留在家中，故對線上商品和服務的需求增加，董事預計其對收入的影響很小
	客戶	董事預計對客戶數量並無任何即時影響
旅遊服務	收入	董事預計，由於暫停或限制旅遊，此分部收入將會減少。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約18%（基於未經審核管理賬目）
	客戶	董事預計，旅遊服務客戶將會減少
建業大食堂	收入	董事預計，由於疫情爆發期間暫停旅遊，此分部收入將會減少
	客戶	董事預計，對於委託安排而言，不會有重大影響，因為我們仍將根據委託安排為業主（作為客戶）管理整個大食堂。然而，就我們的租賃業務安排而言，由於我們的客戶是食堂的個體消費者，因此，董事預計，由於在疫情爆發期間暫停或限制旅遊或其他封鎖措施，客戶數量將會受到影響
酒店管理	收入	由於暫停或限制旅遊，此分部收入將會減少，從而導致我們無法獲得入住率獎金。因此，與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅下降約78%（基於未經審核管理賬目），主要原因是(i)由於新型冠狀病毒流行病爆發的影響相對較大，本集團僅收到固定收入；(ii)本集團計劃於2020年2月及2020年3月自願降低管理費
	客戶	董事預計並無任何即時影響，因為我們仍將為現有客戶管理酒店

概 要

業務分部	影響	詳情
商業資產管理	收入	董事預計，由於新型冠狀病毒流行病爆發期間暫停或限制旅遊，收入將減少，因此將對我們的年度獎勵管理服務費產生影響
	客戶	董事預計對客戶數量並無即時影響
文化旅遊綜合體管理	收入	與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入大幅增加，乃由於本集團在2019年3月方開始管理文化旅遊綜合體 董事預計，由於新型冠狀病毒流行病爆發期間，文化旅遊綜合體中的農業管理繼續並保持穩定，故對收入的影響很小
	客戶	董事預計對客戶數量並無任何即時影響

儘管我們各個業務的運營均受新型冠狀病毒流行病爆發影響，但與2019年第一季度相比，我們2020年第一季度的收入仍大幅增加約20%（基於未經審核管理賬目），主要是由於我們的物業管理和增值服務分部的收入大幅增加。

就對我們成本的影響而言，上文所載所有業務分部的若干直接成本將會按收入減少的相同比例減少，但若干固定成本將保持不變。

由於新型冠狀病毒流行病疫情持續加劇，新型冠狀病毒迅速在全球蔓延，導致全球每日確診病例數及死亡人數激增。儘管如此，由於我們的業務主要位於中國河南省，我們的全部客戶均來自中國，因此，我們的運營未受到其他國家的處境所影響。早前，國際貨幣基金組織僅因為全球新型冠狀病毒疫情爆發的區域性蔓延，而大幅調低了中國2020年的增長預期。儘管如此，基於所開展的業務評估的結果（計及(i)並無產生收入；(ii)僅留任最低數量的員工；(iii)並無全球發售所得款項；(iv)並無派付股息；(v)新型冠狀病毒流行病於2月（爆發高峰期）爆發的影響用作預測就相關開支所產生的額外成本；及(vi)我們將僅使用可用即期現金，且並無收回應收款項），董事認為本集團將在若情況惡化，我們所有業務分部均停止的最壞情況下，仍能在2020年3月起計約12個月維持財務可行性。倘我們所有業務分部停止及除將獲得全球發售所得款項外，上述所有其他假設保持不變，董事認為，本集團將在2020年3月起計約50個月維持財務可行性。此外，倘我們的所有業務均停止，我們須將分包商的數量減半（通知期為一至三個月），以維持我們在管社區及郊區休閒綜合體最低程度的運營。此外，我們亦須削減餘下僱員40%的薪水。在此情況下，我們的物業管理及增值

概 要

服務、生活服務及商業資產管理及諮詢服務產生的最低固定成本預計分別約為每月人民幣34.3百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.4百萬元。然而，據中指研究院告知，國際貨幣基金組織提出的觀點及新型冠狀病毒全球蔓延對物業管理公司的運營及財務表現的影響均將相對小於對其他行業的公司的影響。原因是(i)物業管理公司的所有員工已復工，從而維持向住戶提供的服務的質量；(ii)住戶每月支付的物業管理費的金額比例相對疫情爆發期間的其他日常開支而言可忽略不計；及(iii)疫情爆發期間，人們通常待在家裡，因此對優質物業管理服務的需求增加。

除上述對成本及收入的影響外，我們的業務營運於往績記錄期間後及截至本招股章程日期一直保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們運營所處的整體經濟及監管環境並無重大變動。此外，全球發售所得款項的用途並無變動。董事確認，自2019年12月31日至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景未出現重大不利變動，且未發生將對本招股章程附錄一會計師報告所載合併財務報表所列示資料產生重大不利影響的事件。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙的解釋載於本招股章程「技術詞彙表」一節。

「資產抵押證券」	指	資產抵押證券
「會計師報告」	指	羅兵咸永道會計師事務所發出的本集團截至2019年12月31日止三個財政年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士或受其控制，或與該特定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「艾歐科技」	指	河南艾歐電子科技有限公司，一家於2014年3月25日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們（通過建業新生活）及獨立第三方盧峰先生分別擁有93.3%及6.7%的權益
「申請表格」	指	與香港公開發售有關的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或倘文義指明，則其中任何一份申請表格
「章程細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2020年4月29日有條件採納並將於上市時生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開門辦理一般銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本化發行」	指	根據股東於2020年4月29日通過的決議，將本公司股份溢價賬的進賬金額8,616,610.00港元撥充資本，其方式為將

釋 義

		該等金額用於繳足861,661,000股股份，以供配發及發行予股東
「開曼群島《公司法》 或「《公司法》」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運營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，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「建業新生活(香港)」	指	建業新生活(香港)有限公司，一家於2018年11月2日根據香港法例註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：832)，為我們的關連人士
「建業住宅(中國)」	指	建業住宅集團(中國)有限公司(前稱河南建業(集團)有限公司)，一家於1992年5月22日在中國成立的有限公司，為建業地產的全資附屬公司
「建業集團」	指	建業地產及其附屬公司
「河南建業住宅建設」	指	河南建業住宅建設有限公司，一家於1999年1月21日在中國成立的有限公司，為建業地產的全資附屬公司

釋 義

「建業城市」	指	河南建業城市物業服務有限公司，一家於2020年1月10日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業商業」	指	河南建業商業物業服務有限公司(前稱河南建業至尚物業管理有限公司及河南至尚物業管理有限公司)，一家於2015年8月27日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業君鄰會」 或「君鄰會」	指	建業集團於2016年成立的高淨值客戶群體，其成員僅以邀請或轉介方式加入
「建業企業管理」	指	河南建業企業管理諮詢有限公司，一家於2015年2月6日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業大食堂」	指	河南建業大食堂餐飲文化有限公司，一家於2019年1月24日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「建業足球小鎮」	指	河南建業足球小鎮運營管理有限公司，一家於2019年8月2日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業田園綜合體」	指	河南建業田園綜合體運營管理有限公司，一家於2019年1月15日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「建業園林苗木 發展」	指	河南建業園林苗木發展有限公司，一家於2019年1月11日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我

釋 義

		們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「建業投資控股」	指	河南建業投資控股有限公司，一家於2013年8月8日在中國成立的有限公司，胡先生為其單一最大實益擁有人
「建業建成」	指	河南建業建成物業服務有限公司，一家於2020年3月27日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方周口建城物業服務有限公司分別擁有51%及49%的權益
「建業晶悅城」	指	河南建業晶悅城商業管理有限公司，一家於2019年1月24日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益
「建業新生活」	指	河南建業新生活服務有限公司，一家於2016年4月21日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業東英」	指	河南建業東英新生活服務有限公司，一家於2016年5月18日在中國成立的有限公司，先前為我們的非全資附屬公司，現為獨立第三方
「建業物業管理」	指	河南建業物業管理有限公司，一家於1999年1月12日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「中部地區」	指	涵蓋中國中部地區的地理區域，包括河南省、湖北省、湖南省、江西省、山西省及安徽省

釋 義

「建業鄉土田園 規劃」	指	河南建業鄉土田園規劃有限公司，一家於2019年1月18日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「建業智慧園藝 科技」	指	河南建業智慧園藝科技有限公司，一家於2019年1月29日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「建業宛盛」	指	河南建業宛盛物業管理有限公司，一家於2018年9月26日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方河南建控商業運營管理有限公司分別擁有51%及49%的權益
「建業中安」	指	河南建業中安物業服務有限公司，一家於2020年3月27日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方淮陽縣中安物業管理有限公司分別擁有51%及49%的權益
「中國」、「中國內地」 或「國家」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及僅供地域參考，除文義另有所指外，不包括香港、澳門及台灣
「中指研究院」	指	我們的行業顧問之一，中國指數研究院
「中指報告」	指	我們委託中指研究院編製的獨立行業報告
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投

釋 義

		融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「《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	建業新生活有限公司，一家於2018年10月16日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為本集團於重組完成後的控股公司及上市的擬定載體
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指胡先生及創怡
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「基礎投資協議」	指	本公司、基礎投資者(Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.)及獨家保薦人訂立的日期為2020年4月29日的基礎投資協議，據此，該等基礎投資者已同意按發售價認購可以總額75百萬美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)購買的有關發售股份數目(向下約整至最接近1,000股股份的完整買賣單位)
「基礎配售」	指	根據基礎投資協議，按發售價有條件配售可以總額75百萬美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)購買的有關發售股份數目(向下約整至最接近1,000股股份的完整買賣單位)，基礎配售將構成國際發售的一部分。基礎配售進一步載述於本招股章程「基礎投資者」一節

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	由胡先生、創怡及本公司於2020年4月29日簽署的彌償契據，詳情載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — F.其他資料」
「董事」	指	本公司董事
「多元化服務」	指	物業管理服務以外的服務，就我們而言，包括新生活服務（即建業+平台、旅遊服務及建業大食堂）、增值服務（即社區增值服務、非業主增值服務、物業代理服務、智慧社區解決方案以及為建業君鄰會VIP提供的個性化服務）、商業資產管理及諮詢服務（即酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理）
「下調發售價」	指	作用為將最終發售價設定為較指示性發售價範圍下限最多低10%的調整
「《企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「創怡」	指	創怡有限公司，一家於2014年11月12日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，由胡先生全資擁有，為本公司控股股東之一
「極端情況」	指	由香港政府發佈的超級颱風造成的極端情況
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的所有附屬公司，或倘文義指明，就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或彼等的前身（視情況而定）所經營的業務

釋 義

「昊霖投資」	指	河南昊霖投資有限公司，一家於2009年10月20日在中國成立的有限公司，據董事所深知及確信，於2017年1月25日撤銷註冊前由滑子義先生及滑志昌先生(均為獨立第三方)分別擁有60%及40%的權益
「河南建業足球俱樂部」	指	河南建業足球俱樂部股份有限公司，一家於2001年12月26日在中國成立的公司，據董事所深知及確信，其由滑子義先生及滑志昌先生(均為獨立第三方)最終擁有及控制，其中滑志昌先生擁有其40%的權益
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「《香港財務報告準則》」	指	《香港財務報告準則》
「香港結算」	指	香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司香港中央結算有限公司
「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30,000,000股新股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所列條款及條件並在其規限下按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(1)本公司；(2)胡先生；(3)創怡；(4)王俊先生；(5)蔡斌先生；(6)法國巴黎證券(亞洲)有限公司；(7)摩根士丹利亞洲

釋 義

		有限公司；及(8)香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2020年5月4日的包銷協議，詳述於本招股章程「包銷」一節
「弘道投資」	指	河南省弘道投資有限公司，一家於2014年11月26日在中國成立的有限公司，據董事所深知及確信，由滑子義先生及滑志昌先生(均為獨立第三方)分別擁有60%及40%的權益
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非為本公司關連人士(定義見《上市規則》)的實體
「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售以供認購的270,000,000股股份，連同(如相關)因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「國際發售」	指	根據S規例以離岸交易方式於美國境外，按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	預期將就國際發售訂立國際包銷協議的一組國際包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(1)本公司；(2)胡先生；(3)創怡；(4)王俊先生；(5)蔡斌先生；(6)法國巴黎證券(亞洲)有限公司；(7) Morgan Stanley & Co. International plc；及(8)國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的包銷協議，詳述於本招股章程「包銷」一節
「艾瑞諮詢」	指	Shanghai iResearch Co., Ltd., China，我們的行業顧問之一
「建盾機械」	指	河南建盾機械設備有限公司，一家於2015年2月4日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

釋 義

「建業控股發展」	指	河南建業控股發展有限公司，一家於2016年4月11日在中國成立的有限公司，為建業控股的全資附屬公司
「建業控股」	指	建業控股有限公司，一家於2016年8月1日在中國成立的有限公司，且據董事所深知及確信，其由滑子義先生及滑志昌先生(兩者均為獨立第三方)分別擁有60%及40%的權益
「久游旅行社」	指	河南省久游旅行社有限公司，一家於2013年7月12日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「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」一節所列的聯席牽頭經辦人
「聯席代表」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)及Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售而言)
「開封建業商業管理」	指	開封建業商業管理有限公司，一家於2019年3月21日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業晶悅城)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益
「最後可行日期」	指	2020年4月27日，即本招股章程刊發前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「合躍」	指	合躍有限公司，一家於2018年12月4日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其由王俊先生(我們的執行董事、首席執行官兼董事會主席)全資擁有，且為我們的股東
「林州六合」	指	林州市六合物業服務有限公司，一家於2013年11月4日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們

釋 義

		(通過建業物業管理)以及獨立第三方劉玉珍女士及郭俊傑先生分別擁有51%、29.4%及19.6%的權益
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次於聯交所主板開始買賣的日期，預期為2020年5月15日或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「漯河建業」	指	漯河建業凱達物業服務有限公司，一家於2020年3月26日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方郭愛玲女士分別擁有51%及49%的權益
「漯河建城」	指	漯河建城物業服務有限公司，一家於2019年7月12日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方漯河市惠達物業管理有限公司分別擁有51%及49%的權益
「洛陽市建業」	指	洛陽市建業物業管理有限公司，一家於2018年12月28日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方洛陽石化惠康物業管理公司分別擁有51%及49%的權益
「洛陽建業商業运营管理」	指	洛陽建業商業运营管理有限公司，一家於2019年3月22日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業晶悅城)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益

釋 義

「《併購規定》」	指	由商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、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」(國家工商總局))、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈及於2006年9月8日生效並隨後於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》(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)，獨立於聯交所GEM並與其併行運作。為免生疑問，主板不包括聯交所的GEM
「組織章程大綱」或「章程大綱」	指	本公司於2020年4月29日有條件採納並將於上市時生效的經修訂及重述組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「工信部」或「工業和信息化部」	指	中華人民共和國工業和信息化部
「文化和旅游部」	指	中華人民共和國文化和旅游部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「公安部」	指	中華人民共和國公安部
「胡先生」	指	胡葆森先生，本公司的控股股東之一
「畝」	指	一種面積單位。一畝約等於666.7平方米

釋 義

「南陽市建業」	指	南陽市建業綠苑物業管理有限公司，一家於2019年3月18日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方河南順泰物業管理有限公司分別擁有51%及49%的權益
「南陽建業商業管理」	指	南陽建業商業管理有限公司，一家於2019年3月26日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業晶悅城)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新生活農業發展」	指	河南建業新生活農業發展有限公司(前稱河南嵩炎農業發展有限公司)，一家於2018年11月6日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「新生活酒店管理」	指	河南建業新生活酒店管理有限公司，一家於2016年5月18日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「新生活旅遊服務」	指	河南建業新生活旅遊服務有限公司，一家於2016年5月18日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不含1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，發售股份將按此價格認購，最終發售價將按本招股章程「全球發售的架構」一節所詳述釐定，視乎有否任何下調發售價而定

釋 義

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「一家網絡」	指	河南一家網絡科技有限公司(前稱河南易家電子商務有限公司)，一家於2015年2月5日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「東英金融」	指	東英金融有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1140)，為我們的股東
「超額配售權」	指	本公司將向國際包銷商授出的購股權(可由聯席代表代表國際包銷商行使)，據此，本公司可能須配發及發行最多合共45,000,000股額外股份(佔根據全球發售初步提呈發售股份的15%)以補足國際發售中的超額分配，詳情載於本招股章程「全球發售的架構 — 超額配售權」一節
「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2020年4月29日有條件採納的首次公開發售後購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — E.首次公開發售後購股權計劃」
「首次公開發售後購股權」	指	根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，為本公司關於中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	本集團於全球發售前進行的幾輪融資，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於2020年4月29日有條件採納的首次公開發售前購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」

釋 義

「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「定價日」	指	根據本公司與聯席代表(為其本身及代表包銷商)訂立之協議釐定發售價的日期,預計為2020年5月8日或前後
「研發」	指	研究與開發
「S規例」	指	美國《證券法》S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組,其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「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」)
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「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
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳大魚」	指	深圳大魚好房科技有限公司,一家於2018年4月25日在中國成立的有限公司,曾為我們的非全資附屬公司,現為獨立第三方

釋 義

「深圳市鑫博大」	指	深圳市鑫博大實業有限公司，一家於2000年12月14日在中國成立的公司，據董事所深知及確信，其由多名獨立第三方所擁有(其中牛師明先生擁有其80%的權益)
「天悦」	指	天悦有限公司，一家於2018年10月26日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，為我們的全資附屬公司
「獨家保薦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司
「嵩陽房地產」	指	河南嵩陽房地產經紀有限公司，一家於2018年9月28日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「嵩雲(北京)信息」	指	嵩雲(北京)信息服務有限公司，一家於2015年8月24日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由建業新生活及獨立第三方河南建業足球俱樂部分別擁有80%及20%的權益
「嵩雲網絡」	指	河南嵩雲網絡科技有限公司，一家於2015年2月9日在中國成立的有限公司，據董事所深知及確信，其由滑子義先生及滑志昌先生(兩者均為獨立第三方)通過弘道投資分別間接擁有60%及40%的權益
「穩定價格操作人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司
「借股協議」	指	預計由創怡及穩定價格操作人就借貸最多45,000,000股股份訂立的協議
「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》賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度
「美國」	指	美利堅合眾國以及其領土、屬地及受其司法管轄的所有區域
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「白色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份以申請人自身名義獲發行的公眾人士使用的申請表格
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站www.eipo.com.hk遞交網上申請，以申請人自身名義獲發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	要求本公司(其中包括)(a)因本招股章程資料(如發售價)發生重大變動而刊發補充招股章程；及(b)延長發售期並允許有意投資者(倘其有意)使用選擇參與方式確認其申請(即要求投資者在即使出現變動的情況下正面確認彼等申請認購股份)的機制
「新蔡建業」	指	新蔡縣建業餐飲文化有限公司，一家於2019年3月27日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過新生活農業發展)及獨立第三方河南銘禾農業科技有限公司分別擁有94%及6%的權益
「星朗房地產」	指	河南星朗房地產營銷策劃有限公司，一家於2019年4月12日於中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由

釋 義

		我們(通過嵩陽房地產)及獨立第三方河南天成不動產營銷有限公司分別擁有51%及49%的權益
「信陽南虹」	指	信陽市南虹物業服務有限公司，一家於2015年7月17日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「鄭州佳祥」	指	鄭州佳祥物業服務有限公司，一家於2009年3月16日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業物業管理)以及獨立第三方馬征先生及白建華先生分別擁有51%、29%及20%的權益
「鄭州一家電子」	指	鄭州一家電子科技有限公司，一家於2019年4月12日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「鄭州上韜行」	指	鄭州上韜行房地產顧問有限公司，一家於2018年11月6日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，由我們(通過嵩陽房地產)及獨立第三方重慶上韜房地產顧問有限公司分別擁有51%及49%的權益
「至誠園區」	指	河南至誠園區生活服務有限公司(前稱河南至尊家政服務有限公司)，一家於2015年7月7日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「至尊房屋中介」	指	河南至尊房屋中介有限公司，一家於2010年3月25日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「駐馬店建業」	指	駐馬店建業藍天物業管理有限公司，一家於2017年12月28日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，

釋 義

由我們(通過建業物業管理)及獨立第三方河南藍天置業有限公司分別擁有60%及40%的權益

於本招股章程內：

1. 除非另有說明，否則以人民幣計值的若干金額已分別按人民幣0.91元兌1.00港元或人民幣7.07元兌1.00美元的匯率換算為港元或美元，惟僅供說明之用。有關換算不應被詮釋為人民幣金額於有關日期或任何其他日期已經或本可以或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元或美元。
2. 我們採用若干與我們的業務及營運所在行業相關的技術詞彙。上文所載該等詞彙及其涵義未必符合標準行業涵義或該等詞彙的用法。
3. 除明確說明或文意另有所指外，否則所有數據均截至最後可行日期。
4. 除非另有指明，否則所有對本公司任何股權的提述均假設並無行使超額配售權，亦不計及因首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的任何股份。
5. 本招股章程所載的若干金額及百分比數字已按四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總數的數字未必為前述各項數字的算術總和。

技術詞彙表

本詞彙表包含本招股章程中與本公司及其業務有關的若干術語的定義。其中一些可能與標準行業定義不符。

「平均售價」	指	按出售的所有物業售價總和除以已售總建築面積計算
「中標率」	指	按中標次數除以投標次數乘以100%計算的百分比
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「雲」	指	互聯網上託管的遠程服務器網絡，用於存儲、管理及處理數據，以代替本地服務器或個人計算機
「商業用公寓」	指	於中國的商業用地上開發的公寓，可用於住宅及商業用途
「公共區域」或 「公用區域」	指	住宅物業的公共區域，包括停車場、游泳池、廣告公告板及俱樂部會所
「合約保留率」	指	按年內物業管理服務合約續約數量除以同年到期物業管理服務合約數量計算
「合約建築面積」	指	根據經營物業服務合同已由或擬由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及建築面積儲備
「合約銷售價」	指	開發商於指定期間與其物業的買方簽訂的正式購買合約的總購買價格
「合約銷售建築面積」	指	根據開發商於指定期間與其物業的買方簽訂的正式購買合約銷售的總建築面積
「多元化服務」	指	物業管理服務以外的服務，就我們而言，包括新生活服務（即建業+平台、旅遊服務及建業大食堂）、增值服務（即社區增值服務、非業主增值服務、物業代理服務、智慧社區解決方案以及為建業君鄰會VIP提供的個性化服務）、商業資產管理及諮詢服務（即酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理）

技術詞彙表

「GDP」	指	國內生產總值，指在一段時間內(通常是每年)生產的所有最終產品和服務的市場價值的貨幣計量
「建築面積」	指	建築面積
「建築面積儲備」	指	尚未交付的物業的合約建築面積，且截至相關日期，該物業的物業管理費尚未開始收取，管理服務亦未開始提供
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付或準備交付予業主的物業建築面積，且我們已開始就提供服務的合約責任收取物業管理費
「員工平均在管建築面積」	指	按在管總建築面積除以提供物業管理服務的總人數計算
「總交易額」	指	總交易額，我們的建業+平台於指定時間段內的銷售總額
「物聯網」	指	物聯網，是嵌入電子產品、軟件、傳感器及網絡連接以使該等物體能夠收集及交換數據的物理對象或物品的網絡
「KPI」	指	關鍵績效指標，是表明公司如何有效實現關鍵業務目標的可衡量價值
「土地儲備」	指	物業開發商所持有的用於未來開發或處置的建築面積，包括(i)未售出的可銷售總建築面積及已竣工物業的可供出租總建築面積，(ii)開發中物業的規劃總建築面積，及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積
「包幹制」	指	我們物業管理服務的一種創收模式，在該模式中我們擔任主事人並按月就全部單元(無論是否已出售)收取事先商定的每平方米物業管理費，該費用是我們團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。根據包幹制，業主及物業開發商將負責分別按月支付已售及未售單元的管理費

技術詞彙表

「月活躍用戶數」	指	月活躍用戶數，通過計算相關曆月內活躍用戶（即至少使用過一次我們的建業+平台提供的產品或服務的用戶）的數量來計算。我們的建業+平台的月活躍用戶數由建業+平台基於訪客記錄或使用記錄跟蹤及計算
「建業+移動應用程序會員」	指	我們建業+移動應用程序上已支付會員費以購買會員套餐或積分（可用作現金在建業+平台購買任何商品），且截至相關日期該等套餐或積分仍然有效的註冊用戶
「O2O」	指	線上至線下
「滲透率」	指	一定時期內互聯網用戶總數中，每100人中線上購買生活服務的用戶數量
「QPI設施」	指	監控公共區域設施狀態的設施，包括設施及設備檔案管理、設備檢查及管理以及設備維修管理
「QPI維修派遣系統」	指	使住戶可通過手機提出物業維修服務要求並將住戶的服務要求自動分配予可用員工以及時提供維修服務的線上系統
「註冊用戶」	指	通過提供手機號碼或微信賬號信息在我們的建業+移動應用程序上註冊賬號的用戶
「老客戶」	指	我們建業+平台的客戶中曾於同一曆年的早些時候向我們進行至少一次購買的付款客戶
「重複購買」	指	由老客戶發出的採購訂單
「複購率」	指	按重複購買的訂單數量除以訂單總數計算
「住宅物業」	指	純住宅或混合用途物業，包括住宅單元及非住宅性質的附屬設施，例如商業或辦公單元，但不包括純商業物業

技術詞彙表

「中國物業服務百強企業」	指	中國指數研究院根據多項關鍵指標(包括企業規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任)而公佈的中國物業管理企業年度排名，2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年分別有100家、100家、100家、210家、200家、200家、200家及220家企業被列為百強企業。由於得分非常接近的多家企業獲得相同排名，2015年、2016年、2017年及2018年各年度的百強企業數量超過100家
「城市化率」	指	一個地區或國家常住在城市地區的人口比重

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料是基於管理層的信念、管理層所作出的假設及目前所掌握的資料而作出。除過往事實的陳述外，本招股章程所載涉及(包括但不限於)我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與市場的未來發展的所有陳述，以及任何以「旨在」、「期望」、「相信」、「可能會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」及類似表述或反義詞為開頭或結尾或當中包含上述字眼的陳述，均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃以有關我們目前及未來業務策略及日後經營環境的多項假設為依據。反映我們目前對於未來事件的看法的該等前瞻性陳述並非對未來表現的保證，並涉及部分不受我們控制的已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素，可能導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成果出現重大差異。

可導致我們的實際業績、表現或成果與前瞻性陳述所載述者有重大差異的重要因素包括(但不限於)本招股章程「風險因素」一節所載風險因素及下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在的行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及營商環境；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及一般展望的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們節約成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的金額及性質以及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 利率、匯率、股價、成交量、營運、利潤、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

在適用法律、規則及法規之要求的規限下，我們並無且不承擔因出現新資料、未來發生的事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生或根本不會發生。務請留意，閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述或資

前 瞻 性 陳 述

料。在本招股章程中，有關本公司或任何我們董事意向的陳述或提述均於本招股章程日期作出。任何該等意向或會因應未來發展而改變。本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節的提示聲明限制。

風 險 因 素

於股份的投資涉及各種風險。潛在投資者在決定投資發售股份前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本招股章程所載的所有其他資料(包括我們的綜合財務報表及相關附註)。倘實際出現或發生下述任何情況或事件，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何該等情況下，股份的市場價格可能會下跌，閣下可能會失去全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司處於在若干方面與其他國家顯著不同的法律及監管環境當中。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們相信，我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分因素超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。現時我們尚不知曉或現時被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，並同樣有可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及行業有關的風險

我們未來的增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理未來增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的收入及盈利能力於過往期間增長迅速。我們的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣460.5百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,754.4百萬元，年複合增長率為95.2%。我們的純利從截至2017年12月31日止年度的人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣232.8百萬元，年複合增長率為144.0%。截至2019年12月31日，我們已訂約管理物業的合約總建築面積約為114.7百萬平方米。自成立以來，我們一直通過內部增長以及收購來擴大我們的業務。然而，我們無法向閣下保證我們能夠維持類似的增長率。尤其是，概不保證日後我們將繼續能夠增加我們物業管理服務合約的數目或在管總建築面積，亦無法保證我們的業務發展日後能夠取得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及業務機遇及優秀僱員競爭劇烈等多個挑戰。我們控制範圍外的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用亦可能對我們的業務產生重大不利影響。此外，我們在經營若干新業務方面經驗有限，該等新業務包括物業代理、建業+平台、旅遊服務、建業大食堂、酒店管理、商業資產管理、文化旅遊綜合體管理及智慧社區解決方案。基於該等業務的歷史財務或營運數據很難預測其日後發展，且我們無法向閣下保證該等新業務的發展能如我們預期於日後實現。請參閱本節「我們在若干新業務的運營歷史有限」。因此，投資者不應僅倚賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

風 險 因 素

我們力求通過以下措施繼續拓展業務(i)增加我們在現有及新市場訂約管理的總建築面積，包括建業集團及其聯營公司或合資企業及第三方物業開發商開發的物業；(ii)訂約運營及管理建業集團及其聯營公司或合資企業及第三方擁有的更多酒店、商用資產及文化旅遊綜合體；及(iii)投資或收購符合標準的合適目標。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務策略 — 通過內部增長、戰略投資、合作及收購擴張業務規模」。此外，我們亦計劃進一步整合我們的業務，並在我們的業務分部實現更好的協同效應。然而，我們的擴張計劃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或者我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變化，尤其是河南省房地產及消費者服務市場的變化；
- 中國及河南省的個人可支配收入的變化；
- 中國及河南省政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務以及我們運營或預計運營的其他業務的供求狀況的變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓優秀僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場及行業的能力，尤其是能否適應該等市場及行業的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們利用我們的品牌名稱並在新市場及行業中成功競爭的能力，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或者我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

我們的大部分收入來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業提供的服務。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業提供的服務，分別佔我們於往績記錄期間總收入的17.5%、19.5%及42.5%。具體而言，於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團所開發的所有物業；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。本集團並未管理有關聯營公司或合資企業所開發的所有物業，因為就董事所深知及確信，有關聯營公司或合資企業考慮(其中包括)我

風 險 因 素

們競爭對手及我們的擬議服務條款以及先前與有關聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約總建築面積分別約為34.1百萬平方米、70.3百萬平方米及114.7百萬平方米，而同期我們的在管總建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米，其中分別約90.9%、83.7%及68.9%乃由建業集團及其聯營公司或合資企業開發。於2019年1月31日，我們與建業集團訂立一份主物業管理服務合約，據此，建業集團同意自2019年1月1日至2021年12月31日繼續聘用我們作為其附屬公司的物業管理服務提供商。請參閱本招股章程「關連交易—(B)非獲豁免持續關連交易—1.物業諮詢及管理服務」一節。儘管如此，在房地產開發項目預售或出售前，我們僅與建業集團訂立前期物業服務合同。就已交付的住宅物業而言，倘已成立業主委員會，我們通常會與該業主委員會訂立物業服務合同。就固定期限合約而言，一旦我們的前期管理合約到期，我們通常會與業主委員會協商我方管理服務合約的續簽條款。我們無法保證該等前期物業服務合同或物業服務合同在到期前不會因故終止或在到期後得以重續。在該等終止或不續簽的情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。我們無法保證，我們將能夠發現其他商業機會，並以有利的條款訂立替代性物業管理服務合約，甚或根本無法訂立有關合約。此外，終止及不續簽物業管理服務合約可能會損害我們的聲譽，並削弱我們於業內的競爭力。

此外，我們自商業資產管理及諮詢業務(包括酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理)及增值服務(包括社區增值服務、非業主增值服務、智慧社區解決方案、物業代理服務及提供予建業君鄰會VIP的定制服務)所得的大部分收入及自新生活服務(包括建業+平台、旅遊服務及建業大食堂)所得的少部分收入亦來自我們向建業集團及其聯營公司或合資企業或就建業集團項目提供的服務。

然而，我們無法控制建業集團的管理策略，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。倘建業集團出現嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得服務合約，從而及時或以有利條款彌補短缺。我們亦不能保證我們能夠成功實現客戶基礎的多元化。此外，無法保證與建業集團及其聯營公司或合資企業簽訂的所有服務合約將於到期後成功重續。倘發生此類事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們在若干新業務的運營歷史有限。

我們分別於2016年、2017年及2018年開始經營旅遊服務、酒店管理及鄉村休閒綜合體管理等業務，以及於2019年開始經營以下業務，即：建業大食堂、商業資產管理、文化旅遊綜合體管理及智慧社區解決方案業務。我們於該等業務的運營歷史較短，閣下宜從風險、開支及我們作為起步階段公司，於競爭激烈的市場中以有限經驗運營這些業務所面臨的挑戰等方面考慮我們的前景。此外，大多數董事及高級管理層在監管非物業管理分部方面的經驗有限，該分部的經營歷史相對較短。我們曾遭遇且預計仍會遭遇起步階段公司頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或會在迅速發展的市場中被放大。其中一些風險影響我們的下述能力：

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

倘我們未能實現以上任何一項，這可能損害我們以計劃方式實施戰略及運營業務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量造成不利影響。

我們的建業+平台可能無法按計劃發展。

我們於2019年收購的建業+平台於2015年首次推出。詳情請參閱本招股章程「業務—生活服務—建業+平台」一節。我們計劃通過擴大平台服務範圍以及將建業+平台與我們提供的管家服務整合，著重開發建業+平台。我們打算拓展建業+平台與移動应用程序的功能，以提升可存取性及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引我們所管理物業的住戶與本地供應商使用。然而，我們的建業+平台相對較新且仍在不斷革新，我們無法向閣下保證我們能夠按計劃發展建業+平台。未來的發展取決於我們能否開發市場及持續吸引新用戶以及提高現有用戶的消費與複購率。

消費者的偏好日新月異，無論過去及未來都會持續影響電子商務行業。因此，我們必須時刻緊跟新興生活方式及消費者偏好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品趨勢。推出新產品及服務或進軍新市場可能需要花費大量時間、資源與資金，且不一定能夠達到

風險因素

盈利能力目標。我們無法向閣下保證住戶會使用或繼續使用建業+平台的服務與產品。我們亦可能無法吸引合適的供應商在我們的平台上提供產品與服務。對於具有較強議價能力的若干大型供應商，我們可能無法達成商業有利條款或根本無法達成有關條款。倘客戶未能在我們的組合中找到價格誘人的理想產品或服務，則客戶會對建業+平台失去興趣，進而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題及物流問題，該等問題或會妨礙我們平台的正常運行及用戶獲取所需的產品及服務。請參閱「— 我們可能遭遇信息技術系統及數據安全保護故障或中斷」。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》及其他相關中國法律法規，我們亦可能因在平台上轉售產品或服務而須承擔產品責任。倘我們無法及時解決該等問題，或根本無法解決該等問題，我們或會失去現有用戶或面臨用戶參與度降低。

此外，我們需通過研發工作持續升級我們的建業+平台，來吸引及挽留用戶。然而，我們可能無法招聘足夠的合資格工程師來支持我們的研發活動或建業+平台的發展。即使我們擁有足夠的合資格工程師，我們的研發工作未必能成功或得到我們所期待的結果，在此情況下，我們的用戶可能會對建業+平台失去興趣。另外，我們無法向閣下保證，我們對建業+平台的投資能夠及時收回，或一定能收回，或者我們的回報將會與其他公司之回報相當。此外，我們對建業+平台的開發及投資可能受到有關牌照審批、備案及續期之中國法律法規的規限。請參閱本招股章程「監管概覽— 對互聯網信息服務的法律監督」一節。

我們面臨不受我們控制的有關國內外流行病、恐怖行動、戰爭或其他自然或人為災害的風險。

自然災害、流行病、戰爭或恐怖行動或不受我們控制的其他因素可能對我們業務運營所在或計劃擴展的市場的經濟、基礎建設及人們的生活造成不利影響。上述部分市場位於中國洪水、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障頻發以及易受潛在戰爭、恐怖襲擊或諸如嚴重急性呼吸道感染(SARI)、埃博拉病毒、嚴重急性呼吸系統綜合征(SARS)、禽流感菌株、人類甲型豬流感(H1N1)、人類甲型豬流感(H5N1)及人類甲型豬流感(H7N9)等流行病波及的地區。嚴重的自然災害可能導致人員傷亡、財產受損以及業務運營中斷的巨大損失。爆發嚴重的傳染性疾病可能引起對經濟體制及金融市場產生重大不利影響的大範圍健康危機。戰爭或恐怖行動亦可能使我們的僱員受傷、奪去人員生命、中斷我們的業務運營及對我們客戶的財務狀況產生不利影響。上述任何因素及不受我們控制的其他因素可能使整體的業務環境產生不確定性，以致在我們無法預測的方面影響我們的業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於我們絕大部分資產及業務均位於中部地區，我們的業務可能會受到新型冠狀病毒或其他流行病爆發所影響。自2019年末起，有報道稱，湖北省武漢市爆發由新型冠狀病

風險因素

毒引發的嚴重急性呼吸道感染，且武漢市疫情最為嚴峻。SARI在人群中爆發可能會導致廣泛的健康危機，從而可能對中國的經濟及金融市場造成不利影響，而該等破壞亦可能對我們的業務營運及收入產生不利影響。由於新型冠狀病毒流行病的持續爆發，我們產生了額外成本以對餘下員工及分包商的辛勤工作進行補償，並購買防護服以盡可能降低我們員工感染新型冠狀病毒的風險。倘日後新型冠狀病毒持續爆發且未得到有效控制，且若我們的更多僱員疑似感染新型冠狀病毒，我們或須隔離該等僱員，這將會加重勞工短缺，進而對我們的財務表現產生不利影響。此外，我們的部分住戶須接受嚴格的隔離措施，這可能引起我們員工及住戶的恐慌，並可能影響我們的品牌或聲譽。儘管如此，由於新型冠狀病毒的持續爆發，為緩解新型冠狀病毒進一步蔓延而採取的嚴厲措施或會導致失業率上升，從而可能產生重大的社會及經濟影響。倘中國的失業率上升，物業管理及增值服務或會被視作多餘，而居民可能不願甚至無力支付物業管理及增值服務費。同樣，倘新型冠狀病毒的爆發繼續惡化並最終導致更高的失業率，則中國的消費能力將相應降低，從而影響我們註冊用戶在建業+平台上對商品及服務的消費。此外，我們在建業+平台上合作的供應商或會停止運營，我們或會遭遇供應短缺，進而導致商品及服務消費量進一步下降，甚至失去客戶。

大量物業的物業管理服務、商業資產管理及諮詢服務終止或不獲續期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。

我們自根據我們物業管理服務合約所提供的物業管理服務產生大部分收入。於往績記錄期間，我們物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的71.7%、61.0%及33.8%。大多數前期物業管理服務合約並無固定期限。該等合約可於業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務合約通常具有固定期限，須於屆滿時續期。請參閱本招股章程「業務—物業管理及增值服務—物業管理—物業服務合同」一節。概不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續期。大量管理服務合約終止或不獲續期可能對我們的物業管理服務收入造成重大不利影響。此外，由於終止及不獲續期均可能損害我們的聲譽，我們的品牌價值或會受到重大不利影響。未能建立我們的品牌價值或會削弱我們於業內的競爭力。

風 險 因 素

此外，我們的增值服務及新生活服務等其他業務的表現及發展在很大程度上依賴我們根據物業管理服務業務所管理物業的住戶。因此，任何未能重續我們物業管理服務合約或該等合約的終止均亦可能對其他業務的表現造成不利影響。

此外，我們可能無法重續與酒店運營者或所有者以及商場及文化旅遊綜合體所有者的商業資產管理及諮詢合約。我們分別於2016年、2018年及2019年開始我們的酒店管理服務、城郊旅遊綜合體管理服務及商業資產管理服務。於往績記錄期間，我們的商業資產管理及諮詢業務所得收入分別為人民幣15.3百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣104.7百萬元。我們與業主或酒店運營者訂立的所有商業資產管理及諮詢合約均有固定期限。概不保證任何該等合約不會於期滿前終止或會於期滿時續期。由於對我們的服務不滿意或我們的競爭者能以更低價格提供類似服務，酒店運營者或所有者或商場及文化旅遊綜合體所有者或會轉向其他運營者或服務提供商。大量商業資產管理及諮詢合約終止或不獲續期可能對我們的商業資產管理及諮詢服務所得收入造成重大不利影響。

我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期間，我們根據包幹制收入模式從我們的物業管理服務中產生收入。我們按包幹制以預先釐定的每月每平方米固定包幹價（即所提供物業管理服務的「全包」費用）收取物業管理費。該等管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業管理費」及「財務資料 — 關鍵會計政策以及會計估計及判斷 — 收入確認」章節。

倘我們在磋商及訂立我們的物業管理服務合約之前未能準確預測實際成本，且我們的收費不足以維持我們的利潤率，我們將無權向我們的客戶收取額外費用。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。我們所遭受的任何損失均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們若干按包幹制管理的物業產生虧損，乃主要由於該等物業的物業管理費率低於我們的平均物業管理費率，以及雖然管理該等物業的人工成本增加，但我們並未提高該等物業的費率。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，該等物業產生的虧損總額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。

風險因素

倘我們無法提高物業管理費率，且於扣除物業管理成本後仍面臨營運資金短缺，我們將盡量削減成本以減少短缺。然而，我們未必能夠成功地通過減低人工成本的運營自動化措施及降低能源成本的節能措施等成本節約措施來減少此類損失，而我們的成本節約措施可能會對我們的物業管理服務質量產生不利影響，轉而進一步減低業主向我們支付較高物業管理費的意願。

我們的人工及分包成本可能會波動。

於往績記錄期間，我們的人工成本分別佔我們銷售成本的27.6%、30.1%及30.5%。我們將清潔、綠化及園藝以及安保等物業管理服務委派予分包商。於往績記錄期間，我們的分包成本分別佔我們銷售成本的4.7%、11.1%及22.4%。因此，我們相信，控制及減少我們的人工成本及分包成本對於維持及提高我們的利潤率至關重要。

由於各種因素的影響，我們面臨人工及分包成本上升的壓力，該等因素包括但不限於：

- *上調最低工資*。我們經營的地區(尤其是河南省)的最低工資近年來大幅上升，直接影響我們的人工成本以及我們向分包商支付的費用。
- *僱員人數增加*。隨著我們業務的擴展，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將持續增長。我們亦需要保留並不斷招聘合資格的僱員，以滿足我們對人才不斷增長的需求，這將令我們的總人數進一步增加。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多的分包商。僱員人數的增加亦會增加與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本。
- *延遲實施減少人工成本及分包成本的措施*。我們開始就特定物業提供物業管理服務至我們實施任何措施以減少我們對體力勞動的依賴及銷售成本(如實行技術解決方案和程序標準化)之間通常會有一段時滯。在我們實施相關措施之前，我們在減輕人工及分包成本增加的影響方面的能力有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升效率。倘我們未能實現這一目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險。

我們可能會在空置率相對較高的住宅社區收取物業管理費方面遇到困難。儘管我們會嘗試通過一系列收款措施來收回逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證，此類措施

風 險 因 素

將行之有效或讓我們能夠準確預測我們未來的收繳率。儘管管理層的估計及相關假設乃根據我們的現有資料而作出，但如獲得新的資料，則有關估計或假設可能需進行調整。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣12.6百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣13.3百萬元。於往績記錄期間，我們的物業管理費收繳率(按我們於一段期間內實際收取的物業管理費除以同期我們累計應收的物業管理費總額計算)分別約為85.9%、89.6%及90.1%。截至最後可行日期，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中，約人民幣174.3百萬元(或25.7%)已於隨後結算。詳情請參閱本招股章程「財務資料—綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項」一節。

倘貿易應收款項實際可收回性低於預期，或我們的過往減值撥備因任何新資料而被發現有所不足，我們可能需要就貿易應收款項減值作出額外撥備，進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。在我們尋求收回未繳物業管理費時，發生該等事件亦可能產生額外的運營成本。我們的現金流量狀況可能會受到不利影響，以及在我們無法或延遲收取客戶之貿易應收款項的情況下滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

此外，於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷季節性波動，並預期將於日後繼續經歷該等季節性波動。業主及住戶傾向於在下半年(特別是於年末)結清未繳物業管理費餘額。因此，我們截至2019年12月31日止年度的物業管理費收繳率(90.1%)高於我們截至2018年12月31日止年度的收繳率(89.6%)。一般而言，我們的貿易應收款項金額全年增加，並於年底(當業主及住戶結算其未繳物業管理費餘額時)減少。此外，較截至2018年12月31日止年度的99.6日而言，截至2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項平均周轉日數為93.5日。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未償還貿易應收款項及收繳率的比較，及中期與整個財政年度的貿易應收款項周轉天數的任何比較，可能並不一定有意義，亦不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收繳率及貿易應收款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為我們的業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為都可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們擴展及發展我們業務的能力，而其反過來可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

無形資產結餘的重大減值開支可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣9.2百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣73.0百萬元，主要包括商譽、平台與技術訣竅、積壓訂單及客戶關係、軟件及其他。

風險因素

倘無法取得等同於我們無形資產估計值的財務業績，可能會對該等無形資產的可收回性造成不利影響，進而導致減值損失。自無形資產及商譽中扣除的任何重大減值損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們須就商譽確認減值損失，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們因收購附屬公司一家網絡科技有限公司、艾歐電子科技有限公司、信陽市南虹物業服務有限公司、林州市六合物業服務有限公司及鄭州佳祥物業服務有限公司而分別產生商譽約零、零及人民幣42.3百萬元。倘我們確定發生商譽減值，則我們將須撇減全部或部分該等資產。我們每年會對商譽是否面臨任何減值進行一次測試。

商譽價值乃基於我們管理層作出的若干假設。倘任何該等假設並無實現，或倘我們的業務表現與該等假設不符，則我們或須撇減部分或全部商譽並錄得減值損失。商譽的任何重大減值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。有關商譽減值政策的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。有關減值測試以及評估參數變動如何影響現金產生單位(包括商譽)減值評估的敏感性及差額的詳細討論，請參閱本招股章程「財務資料—重大會計估計及判斷」一節。我們無法向閣下保證，我們於未來期間不會就商譽確認任何重大減值損失。

我們易受中部地區(尤其是河南省)不利監管及經濟發展的影響。

截至2019年12月31日，我們的業務覆蓋河南省全省18個地級市(包括104個縣級城市中的81個縣級城市)及海南省海口市，並向該等城市提供服務。於往績記錄期間，我們於該等城市所管理物業的總建築面積佔我們在管總建築面積的100%。於往績記錄期間，我們絕大部分收入均來自於在河南提供的服務。詳情請參閱本招股章程「業務—物業管理及增值服務—物業管理—地域分佈」一節。儘管我們計劃擴張至河南以外的新市場，但我們的擴張工作可能不會成功。因此，該等市場中可能抑制我們物業管理服務的需求或價格的任何不利監管及經濟發展或會對我們的業務造成重大不利影響。於2016年9月14日，鄭州市人民政府辦公廳發佈《關於促進房地產市場持續平穩健康發展的通知》(鄭政辦[2016]60號)，該通知將土地出讓競買保證金繳納比例提高到100%。於2016年10月1日，鄭州市人民政府辦公廳發佈《關於在鄭州市部分區域實施住房限購的通知》(鄭政辦[2016]64號)，該通知對擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭和擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭限購

風險因素

180平方米以下(不含180平方米)的住房。對物業開發行業、物業管理行業或我們經營所在的其他行業實施的任何此類地方監管限制，均可能對我們於河南省的業務產生不利影響。

我們或會因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而被處以罰款。

根據中國適用法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員悉數繳納若干社會保險及住房公積金。董事確認，我們已就我們於往績記錄期間對若干中國附屬公司的社會保險及住房公積金供款缺口(分別為人民幣3.8百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣3.0百萬元)，在財務報表內作出撥備。根據《住房公積金管理條例》，(i)倘我們未能在規定的最後期限之前辦理住房公積金登記，則我們不合規的各附屬公司或分支機構或會被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)倘我們未能在規定的最後期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院或會責令我們作出相關付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，對於我們在規定的最後期限內並未悉數繳納的未繳社會保險基金供款，相關中國部門或會要求我們在規定的最後期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收未繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以未繳供款數額一至三倍的罰款。

我們的建業+平台面臨與第三方付款處理有關的風險。

我們接受各種方式的付款(包括通過微信支付和支付寶等第三方在線支付平台付款、中國各銀行發行的信用卡和借記卡之在線支付)，且於未來或會接受貨到付款。通過微信支付和支付寶開展的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息(如信用卡號碼、個人信息及賬單地址)。近年來，中國第三方平台的使用與消費者對其安全性及效率之信心同步增長。然而，我們無法控制第三方平台提供商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理服務費的能力可能受到重大不利影響。我們亦可能被認為須就未能保護個人信息承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任索賠。此類法律程序或會損害我們的聲譽及品牌價值。就若干付款方式(包括信用卡及借記卡)而言，我們將支付手續費及其他費用，該等費用可能會隨著時間的推移而增加，並提高我們的運營成本及降低我們的盈利能力。我們還可能受到與我們所提供的各種付款方式(包括在線支付及貨到付款)有關的欺詐及其他非法活動的影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他方面的規則及規定，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。此外，中國政府還可能頒佈新的法律及政策來監管第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會增加我們的合規及運營成本，如要求我們支付更高的交易費用。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處

風險因素

理電子資金轉賬或發展其他類型在線支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與倚賴分包商開展若干物業管理服務相關的風險。

我們將清潔、綠化及園藝以及安保等物業管理服務委派予分包商。於往績記錄期間，我們的分包成本分別為人民幣16.8百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣264.1百萬元，分別佔我們銷售成本總額的4.7%、11.1%及22.4%。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素挑選分包商。但是，我們無法保證分包商的表現將始終符合我們的預期。他們的行為可能會違背我們客戶的指示、其自身的合約責任及我們的質量標準，而我們將無法像對我們內部僱員一般對分包商進行直接及有效的監督。因此，我們面臨為分包商的不合標準表現負責的相關風險，包括但不限於訴訟、分包商糾紛、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們在尋求監督或更換表現未達預期的分包商過程中還可能會產生額外成本。

此外，當我們目前的分包協議屆滿後，我們可能無法及時（甚至完全不能）對其續期或聘請合適的替代分包商。無論是將分包協議續期還是聘請替代分包商，我們都無法保證我們能以有利條款進行。我們亦無法掌控分包商維持合資格、有經驗且頗具規模的團隊的能力。倘我們的分包商由於人員不足而中止提供物業管理服務，我們或須就其違約行為對客戶負責。倘我們無法向分包商收回因上述情況產生的任何額外成本，則我們的品牌價值、業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們日後的收購及投資可能無法成功進行。

我們計劃繼續評估收購或投資對我們現有業務具有補充作用的其他物業管理公司及其他企業，並將其業務整合到我們的業務中的機會。然而，我們無法向閣下保證我們將能夠找到合適的機會。

即使我們成功找到合適的機會，我們可能無法以對我們有利或我們可接受的條款或者及時完成收購或投資，甚至可能無法完成收購或投資。無法找到合適的收購及投資目標或無法完成收購及投資可能對我們的競爭力及增長前景產生重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 在我們為收購提供資金的過程中，潛在稀釋發行股本證券及／或產生大量現金流出；
- 潛在持續財政債務及不可預見或隱性負債；

風 險 因 素

- 倘所收購目標有大量固定資產，則折舊費用／攤銷可能會增加；
- 無法將我們的業務模式或標準化內部政策及程序應用於所收購目標；
- 無法將我們的收購或投資目標的業務與我們自身的業務有效整合；
- 無法實現預期目標、利益或增收機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，倘我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國及河南省物業管理行業」一節。我們的主要競爭對手包括在河南省開展業務的大型全國性及區域性公司以及當地的物業管理公司。隨著競爭對手擴大產品或服務範圍或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭或會加劇。我們認為，我們在諸多方面與競爭對手展開競爭，主要包括業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務品質。我們的競爭對手可能具有更好的往績記錄、更久的經營時間、更多的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高的知名度以及更廣泛的客戶基礎。因此，該等競爭對手或能將更多資源投入服務的開發、宣傳、銷售及支持。除來自知名公司的競爭外，新興公司或會進入我們現有的或新的市場。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續有效競爭或者維持或提升我們的市場地位，而未能達致前述目標可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們認為我們目前的成功部分歸因於提供物業管理服務過程中的標準化經營。我們計劃精簡服務標準化實踐，以提升我們服務的品質及一致性，提高我們現場服務團隊的效率及降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，而我們可能會失去令我們從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。倘我們無法成功地與現有及新的競爭對手展開競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，倘我們的物業開發商客戶決定自行開展物業管理業務，我們可能會失去該等客戶，同時將加劇市場競爭。我們尋求規模較大且聲譽良好的物業開發商客戶，而該等客戶可能會在內部自行開發物業管理業務及提供物業管理服務。在此情況下，我們未來可能失去來自該等物業開發商的業務，而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

就我們的建業+平台而言，我們在市場上面臨對於客戶及供應商的激烈競爭，且我們預計該競爭情況未來會繼續加劇。特別是，當我們試圖將建業+平台推廣到由具有完善物業

風 險 因 素

管理服務能力的物業開發商管理的物業，或在此類開發商藉助於自身O2O平台而擁有較強影響力的市場尋求機會時，故我們可能面臨來自該等物業開發商的更加激烈的競爭。物業管理行業及O2O行業競爭加劇可能導致我們的服務定價降低及市場份額減少，而出現任何一種情況均會對我們的經營業績及發展業務的能力產生不利影響。

此外，我們的建業大食堂面臨餐飲業參與者的競爭，而餐飲業是一個高度分散的市場。我們的酒店管理、商業資產管理及諮詢業務面臨國內外酒店管理公司以及連鎖及當地購物中心的競爭。由於我們在該等行業相對缺乏經驗，我們無法向閣下保證我們將能夠在與有關各方的競爭中取得業務增長。

我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合約。

我們相信，我們擴大物業管理服務合約組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們一般會根據中國法律法規的適用要求，通過與建業集團及其聯營公司或合資企業達成協議及參與招標獲得新物業管理服務合約。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利的條款取得新訂物業管理服務合約，或甚至根本無法取得新訂物業管理服務合約。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括(其中包括)整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。

於往績記錄期間，我們於物業開發後期與房地產開發商訂立前期管理合約。此類合約具有過渡性質，並促成將物業的合法及實際控制權由物業開發商轉至業主。前期管理合約通常並無固定期限且於業主委員會成立及業主委員會訂立的替代物業管理服務合約生效時到期。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業服務合同」一節。為繼續管理相關物業，我們必須與業主委員會訂立物業管理服務合約，其期限通常介乎二至五年，並可因某些原因而終止。無法保證業主委員會將與我們而不是與我們的競爭對手訂立物業管理服務合約。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合約，我們不能保證於屆滿後可以續約。相關合約亦有可能由於某些原因而被終止。此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅社區提供社區增值服務。概無保證我們將能夠覓

風 險 因 素

得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務合約，或甚至根本無法訂立替代物業管理服務合約。

我們面臨以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動以及由於使用不可觀察輸入值所帶來的估值不確定性的風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的理財產品和基金產品投資（於綜合財務狀況表確認為以公允價值計量並計入損益的金融資產）約為人民幣45.2百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣1.5百萬元。於往績記錄期間，我們以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值淨收益分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣0.4百萬元。我們面臨以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動的風險。我們無法向閣下保證，我們日後能夠確認相似的公允價值收益，反之，我們可能會確認公允價值虧損，這可能對我們未來期間的經營業績產生影響。此外，以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動的估值受估計的不確定性影響。該等公允價值的估計變動涉及運用專業判斷和使用本質上屬主觀及具有不確定性的若干基礎、假設和不可觀察輸入值。因此，以公允價值計量並計入損益的金融資產的估值一直並將持續受估計的不確定性影響，而這可能無法反映該等金融資產的實際公允價值並導致損益逐年大幅波動。

我們不確定遞延稅項資產的可收回性，而可能影響我們未來的財務狀況。

我們的遞延稅項資產可能受呆賬及稅項虧損撥備影響。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延稅項資產分別約為人民幣6.8百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣7.0百萬元。有關往績記錄期間我們的遞延稅項資產波動的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註29。根據我們的會計政策，若可能有未來應課稅利潤抵銷可抵扣暫時差額，則將就所有可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產。這需要對若干交易的稅務處理進行大量判斷，及對可用於收回遞延稅項的未來應課稅利潤的可能性、時間及充足性進行評估。未來應課稅利潤的估計取決於我們管理層控制範圍以外的多項因素，若該等判斷被證明不準確或不精確，則我們可能須據此調整我們的稅項撥備。我們無法保證我們的遞延稅項資產的可收回性及預計我們遞延稅項資產的波動。若我們無法收回遞延稅項資產，則可能對我們未來的財務狀況產生重大不利影響。

於往績記錄期間，向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款所得利息收入為非經常性收入且我們可能無法錄得類似收入，這可能對我們的財務業績產生重大不利影響。

我們於往績記錄期間確認向由滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入。於往績記錄期間，向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入分別約為人民幣56.3百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣13.2百萬元。由於向由滑子義先生及滑

風 險 因 素

志昌先生控制的實體提供的全部貸款已於2019年6月30日結清，我們於上市後將不再確認向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入。這可能對我們的財務狀況，尤其是我們的年內／期內的利潤產生影響。上述收入為非經常性收入，我們於日後可能無法錄得類似收入，這可能對我們的財務業績產生重大不利影響。

我們的建業+平台、旅遊服務、酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理業務受季節性因素影響。

建業+平台、旅遊服務、酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理業務本身具有季節性特點，旅遊服務銷售額於假期增加，於非高峰時期則下降，且旅遊服務受到旺季及淡季波動的影響。因此，我們的銷售額於往績記錄期間呈現出季節性模式。我們通常於新年、春節及聖誕節等節假日實現較高收入。董事認為，於該等節假日產生較高收入的主要原因是更多客戶有消費意願，因此產生較高的銷售額。我們的經營業績可能由於季節性因素的影響而不時出現波動。

我們的跟團遊可能由於各種原因而須取消，由此導致客戶投訴。

我們的跟團遊可能由於各種原因而在出發日期之前取消，該等原因包括但不限於與旅遊目的地相關的安全問題、爆發任何嚴重的流行病或傳染病、空中交通管制等交通問題、客戶相關緊急事件及報名參團的客戶人數少於所要求的最低人數。在該等情況下，我們有權酌情取消有關旅遊計劃，惟須根據相關法律法規向客戶全額退還定金或跟團價格並提供賠償。即使我們的退款及賠償付款符合相關法律法規的要求，客戶仍可能對我們的安排不滿意，並向我們或媒體進行投訴。倘我們未能妥善處理該等投訴，無論是否有理據，均可能導致出現負面報道，嚴重損害我們的聲譽及商譽，進而可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

我們的餐飲業務及營運容易出現產品責任問題或食品安全申索

由於我們並不參與製造我們的餐廳(建業大食堂)所用的原材料，因此我們無法控制原材料的質量。供人食用的餐飲產品銷售涉及固有的人身傷害風險，包括由(i)食品及飲料於儲存或運輸過程中受污染或發生變質；(ii)原材料污染；及(iii)原材料損壞造成的風險。供應商的食品配料問題或超出我們控制範圍的原因可能導致食物中毒事件。倘我們獲提供的原材料受到損壞、污染、被更換或被報道與任何該等事件有關，則我們的聲譽、業務、財務狀況、經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

除我們食品加工業務及後續儲存及服務過程帶來的風險外，任何食品及飲料污染亦可能導致我們遭到產品責任申索、負面報道、政府審查、調查或干預或者產品退貨，從而導致成本增加，而該等事件中的任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。另外，我們無法保證，我們的供應商會在向我們提供原材料之前的有關流程中完全遵守所有相關的健康及安全標準、牌照或許可規定、清關及質量控制措施。收到供應商提供的原材料後，我們無法保證我們的質量保障措施將完全有效，以確保不會由於儲存條件不當或其他不可預見的原因而導致原材料質量惡化。該等產品或原材料質量問題可能導致消費者在食用我們的餐飲產品後生病。對於所出現產品責任的歸屬的任何爭議，均會導致我們將資源及精力從業務營運轉移至就法律程序作出抗辯，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，堅果、雞蛋及乳製品是我們餐廳菜餚中常用的配料。倘我們不知悉餐廳所烹製菜餚的食物過敏性，則顧客食用該等食品可能引起嚴重的過敏反應、食物中毒及健康危害。該等潛在事件可能導致責任申索、法院判令賠償以及有關機關處以罰款，進而可能對我們的業務營運產生重大不利影響。此外，在發佈關於我們食品質量或客戶服務或任何顧客投訴的行業調查結果或研究報告後，媒體對於該等事件的報道或任何其他負面報道（不論其是否真實）均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響，從而導致有關餐廳關閉或停業。

通過第三方互聯網旅遊中介公司取得的銷售量大幅增加，可能對我們酒店品牌的消費者忠誠度產生不利影響，且可能對我們酒店管理服務的收入及利潤產生負面影響。

消費者通常使用互聯網旅遊中介公司來預訂出行服務。一些中介公司試圖以品牌知名度為代價來增強通用質量指標的重要性（例如「市區四星級酒店」）。該等中介公司希望消費者最終建立對其預訂系統（而非我們的酒店品牌）的品牌忠誠度。一些中介公司已推出自己的忠誠度計劃，以進一步提高消費者對其預訂系統的忠誠度。此外，該等中介公司通常獲得較高的佣金或其他潛在可觀合約優惠，導致該等第三方分銷渠道的總體成本上升。倘通過互聯網旅遊中介公司取得的銷售量持續增加，則消費者對該等中介公司（而非我們品牌）的忠誠度可能會日益增強，我們的分銷成本可能會大幅增加，進而導致我們的業務收入及利潤受損。

我們可能無法妥善維護在管樓宇的滅火系統及其他消防安全設施。

由於若干火災事故引起了廣泛報道與熱議，近年來中國對住宅及商業建築消防安全的關注與日俱增（包括對報警系統和灑水系統有效性的討論）。根據有關中國法律法規，物業管理服務提供商有義務維護在管物業的若干消防安全設施。我們通常負責確保滅火系統及其他消防安全設施運行狀態良好。於往績記錄期間，在管物業並無發生任何火災事故，

風 險 因 素

且並無發生與我們維護的消防安全設施有效性相關的報道事件。然而，倘我們無法妥善維護於在管樓宇安裝的滅火系統，我們或會被處以行政罰款。此外，倘日後發生有關事故，除相關部門徵收的行政罰款外，我們的聲譽或會遭受損害（無論我們於有關事故中是否存在過錯或責任），進而對我們的業務及經營業績產生不利影響。

倘我們無法就我們管理的酒店及服務式公寓維持高入住率，則我們的收入可能會下降。

我們管理的酒店及度假村客房越來越多地通過第三方互聯網旅遊中介公司及網上旅遊服務提供商預訂。倘我們的分銷商未能吸引或留住其客戶群，可能會導致酒店客房需求量下降，進而減少我們酒店管理業務的收入。此外，我們的部分分銷協議並非獨家協議、期限較短、可隨意終止或受提前終止條文規限。分銷商流失、分銷成本增加或分銷協議按優惠程度較低的條款續期可能對我們管理的酒店及服務式公寓的入住率產生不利影響，進而影響我們的收入。

我們目前享有的稅收優惠及政府補助可能會被中止。

截至2019年12月31日止年度，艾歐科技（我們於2019年5月收購並持有93.33%權益的附屬公司）作為經認證的高科技公司，享有15%的優惠企業所得稅率，倘應用普通稅率，其將為25%。我們無法向閣下保證，當地稅務部門未來不會改變其立場及中止我們目前享受的任何稅收待遇，而這可能會具有追溯效力。倘我們目前享受的任何稅收待遇中止，可能會導致我們的納稅義務大幅增加並對我們的淨收入產生不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，建業物業管理（我們全資附屬公司中的一家）分別獲得人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元的政府補助。由於政府補助通常由相關政府部門酌情授予，我們無法向閣下保證我們將於日後持續獲得補助。由於中國法律法規及政府政策的意外變動，我們面臨有關可獲取政府補助的不確定性。任何失去或減少政府補助可能對我們的財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

我們面臨與未能發現及防止我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（偶然或其他性質）相關的風險。

我們無法保證風險管理及內部控制制度將始終確保我們能夠及時有效地發現及防止

風險因素

我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為(偶然或其他性質)及就此採取補救措施。該等行為包括盜竊、破壞及投標中的賄賂等犯罪行為。

儘管我們對上述各方的行為控制權有限，但我們可能被認為基於合約或侵權理由而至少對其行為承擔部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告人或其中一位被告人，及須對客戶或第三方遭受的傷害或損害負責。倘我們無法從有關僱員、分包商或第三方追討相關費用，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。我們亦可能受到負面報道，從而導致我們的聲譽及品牌價值受損。

我們的僱員及分包商可能會在提供物業管理服務及其他增值服務的日常生活中遭受工傷。

我們的日常業務過程中可能會出現工傷。例如，我們的僱員執行的維修及保養服務可能會涉及操作帶有固有意外職業風險的工具及機械。由於升降機等設施的維修及保養工作屬於物業管理業務的一部分，故我們平衡該等風險的能力有限。因此，我們面臨與安全作業有關的風險，包括但不限於與僱員或分包商遭受的(致命或其他性質的)傷害相關的申索。該等狀況的發生亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們還可能因任何政府或其他調查結果而出現業務中斷及被要求施行補充安全措施或變更業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會受到重大不利影響。

我們可能收到僱員、住戶或分包商提出的投訴。

於我們的日常業務過程中，我們不時收到來自僱員、住戶及分包商的投訴。例如，儘管我們並未知悉任何有關社會保險及住房公積金支付的投訴或要求，倘日後我們無法就相關供款不足作出整改，我們可能會收到相關投訴。請參閱本節「一我們或會因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而被處以罰款」。我們的僱員及分包商亦可能提出有關工作安全的投訴。此外，居住於高端住宅物業的若干住戶可能會強烈要求成立其自身的業主委員會，以隔離同一社區內居住於經濟適用物業的住戶。儘管於往績記錄期間居住於我們在管物業的住戶並未提出該等要求，我們無法向閣下保證其不會於日後發生。於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，我們並無收到任何來自僱員、住戶或分包商提出的可能對我們的運營產生重大不利影響的投訴。

全球發售所得款項淨額中約60%或1,071.0百萬港元將被用於尋求戰略性投資及收購機會。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。倘我們未能找到合適的收購或投資機會，或者我們日後的收購或投資交易因超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，則我們將無法有效運用全球發售所得款項。

風險因素

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

我們所管理物業的公共區域可能會由於超出我們控制範圍的事件而遭受損壞，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。儘管中國法律授權各居住社區設立專項資金以支付公共區域的維修及保養成本，但無法保證該等專項資金維持有足夠的金額。若因地震、洪水或颱風等自然災害或者火災等事故或故意破壞而造成損壞，損失金額可能十分巨大。有時可能須分配額外資源，以協助警方及其他政府機構調查可能涉及的刑事訴訟。

作為物業管理服務提供商，我們或會被認為須負責修復公共區域並協助任何調查工作。倘涵蓋全部所涉成本所需的專項資金存在任何短缺，我們可能必須先用自己的資源補上差額。以後，我們將需向業主收取短缺金額。倘我們的嘗試失敗，我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。由於我們打算繼續發展業務，故發生此類事件的可能性或會隨著我們所管理物業數量的增加而成比例上升。此外，我們或會擴張至地域上位於易受地震或颱風影響地區之市場。

我們易受中國(尤其是河南省)監管格局變動的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要取決於我們所管理住宅社區的總建築面積及數目。因此，我們物業管理服務業務的增長現在及將來均很可能繼續受房地產行業的中國政府法規影響。

近年來，中國政府實施了一系列措施以控制經濟增長。具體而言，中國政府已繼續採取各種限制性措施以抑制房地產市場的投機。中國政府通過推行行業政策及其他經濟措施，例如控制房地產開發用地供應，對外匯、房地產融資、稅收和外商投資進行管制等，對中國房地產行業的發展產生了相當大的直接及間接影響。通過該等政策及措施，中國政府可能會限制或減少房地產開發活動，限制商業銀行向購房者提供貸款的能力，對房地產銷售徵收附加稅費，並影響我們所服務物業的交付進度及入住率。2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發[2013]17號)，其中規定各直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)，要按照保持房價基本穩定的原則，制定本地區2013年新建商品住房(不含保障性住房)價格控制計劃和目標。必須嚴格執行商

風 險 因 素

品住房限購措施，限購住房範圍須涵蓋位於相關城市全部行政區域的所有新建商品住房和二手住房。此外，鄭州當地政府機關已先後頒佈更詳細的法規來限制房地產市場。請參閱「一我們易受中部地區(尤其是河南省)不利監管及經濟發展的影響。」任何有關政府法規及措施均可能對中國房地產行業產生影響，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們易受中國物業管理行業監管格局變動的影響。我們在業務經營中遵守物業管理行業的監管規定。中國政府不時頒佈有關物業管理行業的新法律法規。例如，國家發改委於2014年12月頒佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014] 2755號)，其中規定相關省級機關廢除有關物業代理服務、特定類型住宅物業的物業管理服務以及住宅社區停車服務等項目的定價管制政策。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監督」一節。我們預計住宅物業的定價管制將在今後放鬆；就目前而言，我們的物業管理費將繼續遵守定價管制，直至相關機關通過地方法規實施《通知》為止。但是，我們無法保證中國政府不會撤銷其政策或就物業管理費再次實施限制。一般而言，定價管制政策會限制我們收取的物業管理費金額，從而對我們的盈利能力產生不利影響。若人工、分包以及其他成本上漲而我們無法相應地提高物業管理費，則我們的利潤率可能下降。概不保證我們能夠及時有效地實施成本節約措施。

為規管生活服務行業，中國政府頒佈了一系列法律法規以保護消費者權益，例如於1993年頒佈並於2009年及2013年修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》(「第7號令」)，以及於2015年3月發佈及生效的《侵害消費者權益行為處罰辦法》。此外，隨著近年來線上生活服務行業的發展與壯大，《工商總局關於加強互聯網領域消費者權益保護工作的意見》於2016年10月頒佈及生效，以促進對線上消費者權益的保護。此外，為確保公平競爭及進一步加強對交易市場的監管，商務部發佈了《商務部等12部門關於推進商品交易市場發展平台經濟的指導意見》。請參閱本招股章程「監管概覽 — 生活服務監督」及「一交易市場監督」章節。

中國政府還可能意外地頒佈有關我們行業其他方面的新法律法規。倘其將增加我們的合規與經營成本，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的業務受到影響我們行業及整體經濟狀況的各種因素的顯著影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績，現在及將來將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的各種因素，其中大部分並非我們所能控制，例如，在人工成本上升的情況下，收取物業管理費的靈活性受限會對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、經濟衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展變化均可能導致物業開發新項目減少，或者於我們所管理或提供顧問服務社區生活的居民購買力下降，導致對我們服務的需求降低，從而降低對我們的收入及收益貢獻。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。

與我們、我們的股東及聯屬人士、品牌及管理層有關的負面宣傳(包括互聯網上的不利信息)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格產生重大不利影響。

與我們、我們的股東及聯屬人士、我們所管理的物業、品牌、管理層及我們業務經營的其他方面有關的負面宣傳可能會不時出現。該等負面宣傳可能以評論形式出現在網帖及其他媒體來源中，我們無法向閣下保證未來不會出現其他類型的負面宣傳。例如，倘我們未能滿足客戶對我們服務質量的期望，客戶可能會在社交媒體平台上發佈負面評論。我們的外包商亦可能因各種理由而遭到負面宣傳，例如客戶對其服務質量的投訴。發生此類事件可能會損害我們的聲譽，並且我們可能會失去客戶信任。從長遠來看，這將會影響我們未來吸引及保留新客戶及僱員的能力。我們的業務及品牌或會遭受重大不利影響，從而降低股份交易價格及削弱我們的競爭地位。

我們的成功取決於留住高級管理團隊以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力。

我們的持續成功取決於我們高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵人脈及行業專業知識，失去彼等的服務或會對我們的業務造成重大不利影響。例如，我們的首席執行官、董事會主席兼執行董事王俊先生負責制定及執行我們的業務策略、年度營運及財務規劃。我們的執行董事兼首席運營官蔡斌先生為電子商務行業專家，在物業代理、商業資產管理及整體項目管理方面擁有豐富經驗。我們的副總裁汪維清先生為物業管理行業專家，其於加入本集團前曾任職於多家中國重要物業開發公司。然而，王俊先生亦於另外兩家上市公司擔任董事職位，即建業地產執行董事及築友智造科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：726)非執行董事。王俊先生未必能夠投入足夠多的時間來履行其作為本集團執行董事的職責。詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

倘我們高級管理團隊之任何或所有成員以其專業知識、人脈及對我們業務經營的充分認識加入或設立一家競爭企業，我們可能無法估計此類損害的程度及補償。意外辭職亦

風 險 因 素

可能導致主要運營部門缺失主管，並對我們業務策略之實施造成重大不利影響。此外，我們未來的業務增長將部分取決於我們吸引及挽留在業務各方面的合資格人員(包括企業管理及物業管理人員)之能力。倘我們未能吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受限，並且我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。

我們可能無法取得或續期所需許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文，或未能提交我們業務經營所必要的政府備案。

我們須以許可證、牌照及證書形式取得政府批文以提供我們的服務，該等批文僅在滿足若干條件後方予以發行或續期。我們無法向閣下保證，我們在滿足該等條件時不會遇到阻礙，該等阻礙或會導致我們延遲取得或續期，甚或無法取得或續期所需政府批文。此外，我們預計，中國政府及相關部門將不時頒佈與發行或續期條件有關的新政策。我們無法保證，該等新政策將不會對我們取得或續期所需許可證、牌照及證書的能力造成意外阻礙，或我們將能夠及時克服該等阻礙或一定能克服該等阻礙。此外，我們須就我們的業務運營向相關部門進行必要的政府備案，例如房地產經紀機構備案及物業管理服務協議備案。倘我們未能按法律或法規或相關部門要求進行備案或未能及時進行相關備案，我們或會被處以行政罰款或處罰。喪失或未能取得或續期我們的許可證、牌照及證書以及遺漏作出必要的政府備案或未能及時進行備案或會阻礙我們的業務經營，進而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

由於我們未向住房管理部門登記所有租賃協議，故我們或會受到行政處罰。

根據中國適用法律法規，租賃協議須於住房管理部門進行登記。截至最後可行日期，我們未能就我們的全部13處租賃物業登記租賃協議，主要由於(i)業主不配合登記相關租賃協議；及／或(ii)我們若干租賃物業的業主並未取得業權證明書及所有權證明。據中國法律顧問告知，根據中國法律法規，雖然未能登記租賃協議將不會影響租戶與業主之間的有效性，但我們及業主或會因未能登記租賃協議而被處以行政罰款，且主管部門或會要求我們限期登記該等租賃協議。據中國法律顧問告知，我們或會因未能登記而被責令整改，且倘我們在限期內仍未登記，我們或會被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能備案租賃協議的估計罰款總額約為人民幣13,000元至人民幣130,000元。若主管部門要求我們整改租約登記規定的不合規情況而我們由於業主不合作而無法整改，則我

風 險 因 素

們擬終止不合規租約，在附近物色替代場所及搬遷。我們可能會產生額外搬遷成本，且無法向閣下保證，我們將能夠及時或有效地找到替代地點。

我們可能無法有效保護我們的知識產權及特許權。

我們依靠我們的營業名稱及商標來建立品牌價值及認知度，我們認為，這對我們的未來增長及培養客戶忠誠度屬關鍵。此外，我們獲特許權使用其他公司擁有的若干知識產權，例如建業集團擁有的知識產權。未經授權使用或侵犯我們的營業名稱或商標可能會損害我們的品牌價值及認知度。第三方可能會以損害我們業內聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們並未察覺到往績記錄期間內發生了任何該等事宜，但我們概不保證，我們保護知識產權及特許權的措施將屬充分。儘管已採取預防措施，概不保證，我們將能夠及時察覺我們營業名稱和商標及特許權的所有遭挪用或未經授權使用的情況，或根本無法察覺。亦概不保證，我們將會在所提起的任何強制執行程序中取得成功。保護知識產權及特許權的訴訟或會費時費錢且分散管理層對運營的注意力。在我們的業務及財務狀況遭受重大不利影響的同時，未能保護我們的知識產權及特許權亦可能削弱我們的競爭力及市場份額。詳情請參閱本招股章程「業務 — 知識產權」一節。

我們可能面臨我們在建業+平台推廣的產品與服務引發的糾紛所帶來的責任。

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，在我們的建業+平台上提供其產品與服務。由此，我們可能成為或作為購買當地供應商產品與服務的買家、政府當局或其他第三方對該等供應商提起的訴訟或行政法律程序的被告人。該等訴訟會涉及因以下(其中包括)事項而提起的申索：

- 該等當地供應商銷售的產品質量不符合相關規定；
- 我們建業+平台提供的有關該等當地供應商產品或服務的資料有誤、具有欺騙性、誤導性、中傷性或對公共福利有危害性或在其他方面具有冒犯性；
- 該等當地供應商在我們平台上推廣的產品或服務具有欺騙性或危害性，並可能對他人造成傷害；及
- 該等當地供應商的市場推廣、通訊或廣告侵犯了第三方的所有權。

此外，如我們建業+平台銷售的產品被中國政府當局視為不遵守產品質量與個人安全方面的規定，我們可能遭到監管訴訟。如第三方供應商違反產品質量與安全方面的規定，我們可能會被沒收相關收益、受到罰款或被責令停止銷售有缺陷的產品或停止開展待整改的業務。如違規被裁定為情節嚴重，我們將被吊銷銷售相關產品的營業執照，並受到刑法下的調查及起訴。

風 險 因 素

此外，我們可能須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管訴訟將耗費我們大量的財力與時間。我們將因該等申索或訴訟而須支付高額賠償。其他方在我們建業+平台銷售的產品材料設計、生產或質量違規、安全問題或重點監管審查均會導致產品被召回並增加產品責任申索。再者，客戶可能因未按照產品使用說明使用我們建業+平台銷售的產品而受傷。所有該等事件將嚴重損害我們的品牌與聲譽及該等產品的適銷性、分散我們管理層的精力以及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會收到我們所管理物業的居民就我們的廣告服務而提出的投訴。

我們有時會在我們所管理物業的外牆或門上張貼廣告。該等廣告通常涉及與居民日常生活和基本需求密切相關的服務和產品(例如消費品、家居用品和金融產品)資料。我們密切管理廣告的內容和頻率，以確保廣告不會打擾居民安靜地享用物業，而且於往績記錄期間，並無有關我們張貼的廣告的投訴。然而，我們無法向閣下保證未來不會引起與我們張貼的廣告有關的反感或投訴，而這可能對我們的業務和聲譽造成不利影響。

如第三方提出聲稱其知識產權可能受到侵犯的任何申索，將對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。

在日常業務過程中，我們可能不時遭到競爭對手或第三方提出的聲稱知識產權侵權的申索。就該等事項針對我們提起的任何申索或法律程序，不論是否有法律依據，將產生高額成本並分散我們的資金資源及管理層的精力。如出現負面的裁定，我們可能須支付高額賠償，或向第三方尋求許可並根據不利條款持續支付特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能影響我們在現有及潛在客戶眼中以及行業內的品牌價值及聲譽。

於往績記錄期間，我們可能因向關聯公司提供貸款而受到中國人民銀行的處罰或不利司法判決。

於往績記錄期間，我們向若干關聯方提供貸款(「貸款」)，而這不符合中國法律法規。該等貸款無抵押且利率為9.0%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，滑子義及滑志昌先生控制的實體的未償還貸款餘額分別約為人民幣646.9百萬元、人民幣564.0百萬元及零。於往績記錄期間，相關貸款產生的利息收入分別為人民幣56.3百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣13.2百萬元。截至2019年6月30日，該等貸款已結清。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，禁止公司(非金融機構)間的貸款。中國人民銀行或會處以相當於企業間墊付貸款活動

風 險 因 素

所產生收入(即收取的利息)一倍至五倍的罰金。然而，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，為滿足生產及經營需求的公司間貸款協議通常受人民法院支持有效，惟該等協議屬於受《規定》及《中華人民共和國合同法》規管的無效合同情況則除外。

截至最後可行日期，董事確認，我們未收到任何有關機構就向關聯方授出的該等貸款作出的處罰、調查或通知。我們的中國法律顧問認為，鑒於上述貸款安排已終止且所有有關貸款均已結清，根據《貸款通則》對我們進行處罰的風險甚微。倘我們就貸款受到中國人民銀行的處罰或不利司法裁決，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們可能不時捲入法律糾紛、被處以行政罰款或處罰，以致對我們的財務狀況產生不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽。

我們可能不時直接或間接捲入與僱員、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權。例如，我們的客戶可能因其認為我們未能按照對質量的預期進行操作(無論事實是否如此)而對我們提出申索。我們的僱員及分包商亦可能因工傷對我們提起訴訟，我們對僱員、分包商及其他第三方的行為掌控有限，其可能有意或無意損害我們客戶的利益，我們因而面臨與之相關的風險。針對我們提起的任何申索、糾紛及法律程序，不論是否有法律依據，將產生高額成本並分散我們的資金資源及管理層的精力。不論我們是否勝訴，我們均可能遭受聲譽受損，以致對我們的業務、財務狀況及品牌價值產生重大不利影響。

如未遵守若干監管規定或法律，有關部門可對我們處以行政罰款或處罰。該等行政罰款或處罰可能涉及環境職責、僱員社會保險及住房公積金供款不足、未向住房管理部門登記租賃協議及缺乏招投標程序或選擇物業管理服務提供商未經政府主管部門批准。對我們施加的任何行政罰款或處罰可能招致成本及令我們的聲譽受損且分散管理層注意力。

我們可能遭遇信息技術系統及數據安全保護故障或中斷。

我們依靠信息技術系統管理主要的營運職能，例如處理財務數據及推進交流。比如，就新生活業務的產品和服務而言，我們在很大程度上依賴建業+平台。然而，我們無法向閣

風險因素

下保證未來不會發生由於電力中斷、電腦病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他涉及信息系統的類似事件引起的毀壞或中斷。我們修復任何受損的信息技術系統可能產生高額成本。此外，近年來，數據安全事件頻發。例如，2018年，萬豪國際及Facebook均曾發生重大數據洩漏事件。近年來，消費者及客戶對數據安全及信息隱私重要性的意識不斷增強，如發生此類事件，彼等可能會失去對服務供應商的信任。截至2017年、2018年及2019年12月31日，逾407,300名、1,045,200名及2,186,000名用戶在建業+移動應用程序上註冊。如我們未能保護建業+移動應用程序上註冊用戶及會員的機密資料，彼等可能會失去對我們產品及服務的信任而改用其他替代解決方案。我們的信息技術系統故障或中斷以及機密資料丟失或洩露將導致交易出錯、處理低效及失去客戶及交易。我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

如依託於我們數字化智能指揮中心的自動化、平台化、標準化及數字化操作出現中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的營運效率主要倚賴於「工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化」舉措的實施。在自動裝置及數字化智能指揮中心的輔助下，我們通過使用遠程安保攝像機指導及監督現場服務團隊以及使用客戶服務熱線接收住戶要求及反饋，向總部提供若干集中化、標準化服務。詳情請參閱本招股章程「業務 — 技術」一節。

電力中斷及我們的設備受損等諸多因素可能導致我們的集中遠程系統及客戶服務熱線出現中斷。如發生電力中斷，對我們的遠程監控系統至關重要的電腦系統可能無法正常運行。我們的設備亦可能因不可預測的事件以及地震、火災、洪水或其他類似事件等突發性自然災害而受損。如我們的集中業務運營出現任何中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與首次公開發售前購股權計劃有關的股份酬金開支將對我們的經營業績造成不利影響，且行使任何已授出購股權均可能攤薄股東的股權。

為激勵首次公開發售前購股權承授人（「承授人」）日後對本集團作出最佳貢獻及／或獎勵其過往的貢獻、吸引及留聘對本集團的業績、成長或成功至為關鍵及／或作出或將作出有利貢獻的承授人，或以其他方式保持與彼等的持續關係，我們採用首次公開發售前購股權計劃，詳情載於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。根據我們的估值師所作的估值，首次公開發售前購股權的公允價值估計將為人民幣20.8百萬元，而有關金額大部分將於上市後兩年內在我們的綜合損益及其他全面收益表中確認為股份酬金開支。

風險因素

日後因行使任何首次公開發售前購股權而發行股份將削減股東於本公司的所有權百分比，並可能導致每股盈利及每股資產淨值的攤薄，原因是在有關發行後，已發行股份數目將有所增加。

我們的保險可能不足以承保與我們業務相關的風險。

我們購買及維持我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。詳情請參閱本招股章程「業務 — 保險」一節。然而，我們無法保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠的承保。與中國行業慣例一致，我們沒有投保業務中斷險或訴訟保險。此外，中國不提供針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖行動等事件造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能需要承擔我們的保單承保範圍以外的損失。如我們遭致保單承保範圍以外的巨大損失或責任，我們將承受高額成本及資源分散，以致我們業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔法律責任

我們受日益嚴格的眾多環境保護法律、法規、法令之規限，該等法律、法規、法令對違反行為施加罰款。此外，公眾的環保意識日益提高，有時我們可能被期望達到高於現行環境法律法規要求的標準。再者，我們無法保證未來不會實施更多更加嚴格的環境保護規定。如我們無法遵守有關環境事宜的現行或未來的環境法律法規或無法達到公眾預期，我們的聲譽可能受損或被要求支付罰款或罰金或採取補救措施，而我們的營運可能暫停，所有前述事件可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展願景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治與社會狀況以及政府政策之不利變動的影響。

我們在位於河南省鄭州市的總部管理我們的所有業務經營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況所影響。中國經濟於多方面均有別於大部分發達國家的經濟，包括政府干預程度、經濟發展水平、投資控制、資源分配、增長率及外匯控制。在1978年開始實施改革開放政策以前，中國主要是計劃經濟。從此以後，中國經濟轉型為具有社會主義特色的市場經濟。

近四十年來，中國政府實行經濟改革措施，利用市場力量發展中國經濟。許多改革措施沒有先例或者是試驗性質的，預計會不時更改。其他政治、經濟和社會因素可能導致

風 險 因 素

進一步重新調整或引入其他改革措施。此類改革進程及任何法律法規或其詮釋或實施於中國的任何變動，均可能對我們的業務造成重大影響，或可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

近年來，儘管中國經濟顯著增長，但各地區各經濟分部於不同期間內的增長參差不齊。我們無法向閣下保證中國經濟將繼續增長，或倘有增長，該增長將穩定平均。任何經濟放緩可能會對我們的業務造成重大不利影響。中國政府過往曾定期實施多項措施，旨在減慢若干其認為過熱的經濟領域。我們無法向閣下保證中國政府就引導經濟增長及資源配置所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策將有效提升中國經濟的增長率。再者，即使該等措施長遠而言對中國經濟整體有利，但亦可能減少對我們物業的需求，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規下的貨幣兌換限制可能會限制我們償還以外幣計值債務的能力。

目前，人民幣不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換及匯款須遵守中國外匯規定。我們幾乎所有的收入均以人民幣計值。根據當前的企業架構，我們的收入主要來自於中國附屬公司的股息付款。可用外幣的短缺或會限制中國附屬公司向我們支付股息或其他付款，或償還其他外幣計值債務(如有)的能力。

根據現行的中國外匯法規，只要遵守特定程序，則可為經常賬戶交易兌換人民幣，無需國家外匯管理局事先批准。此類經常賬戶交易的例子包括利潤分配和利息付款。但是資本賬戶交易需要取得國家外匯管理局的事先批准和登記。

資本賬戶交易的例子包括外商直接投資以及償還貸款本金。概不保證將來中國政府在經濟規管中不會限制對經常賬戶交易的外幣流動。此類限制可能會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣，以支付股息或償還我們承擔的外幣計值債務的能力。此外，有關我們與我們中國附屬公司之間資金流動的限制，可能會限制我們向中國附屬公司提供融資以及利用業務機會應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元以及其他外幣的匯率存在波動，而且受到中國政府政策以及國內外政治與經濟狀況等因素的影響。從1995年到2005年7月20日，人民幣兌外幣乃基於中國人民銀行規定的固定匯率。但自2005年7月21日起，中國政策允許人民幣根據市場供需以及參照一攬子貨幣，在規定的範圍內浮動。2015年11月30日，國際貨幣基金組織執委會完

風險因素

成了對特別提款權貨幣籃子的定期五年審核，並決定從2016年10月1日起，人民幣將作為第五種貨幣，與美元、歐元、日元及英鎊共同納入特別提款權籃子。難以預測市場力量以及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率的發展。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府可宣佈對匯率體系進行進一步變革，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

我們所有的收入、負債和資產均以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元匯率的大幅波動可能會對股份應付股息的價值或金額產生不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值將減少從兌換全球發售所得款項或未來經營融資所得款項收取的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值則會增加將人民幣計值現金兌換為港元的兌換成本，從而降低支付股份股息可用的現金金額或開展企業業務可用的現金金額。

中國的通脹可能對我們的盈利能力和增長產生不利影響。

中國經濟增長在過去一直伴隨著高通脹率。為此，中國政府不時執行政策來控制通脹，如通過實施更緊的銀行借貸政策或更高的利率來限制信貸規模。中國政府可能採取類似舉措來應對未來通脹壓力。沒有中國政府緩解政策控制的劇烈通脹，可能會導致我們成本上漲，從而大幅降低盈利能力。概不保證我們能將增加的成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施還可能會減緩經濟活動的發展速度，導致物業需求下降。

中國法律體系的不確定性可能會限制閣下取得的法律保護。

中國法律體系具有固有的不確定性，可能限制股東可享有的法律保護。由於我們在中國開展所有業務經營，我們主要受到中國法律、規則和法規的管限。中國法律體系基於民法法系。與普通法體系不同的是，民法法系建立在成文法則之上，由最高人民法院解釋，而之前的法律判斷和判決作為先例的作用有限。中國政府正在制定商法體系，並在有關經濟事務和事宜(如企業組織與管治、外商投資、商務、稅收和貿易)的法律法規頒佈方面實現了長足進步。

然而，許多該等法律法規相對較新。有關其解釋及實施的已公佈決定之數量有限，或者相關地方行政規則及實施與解釋指引可能並不到位。因此，其實施時間表存在不確定性，可能在一致性及可預測性方面不如其他司法管轄區。例如於2018年7月20日，中共中央

風 險 因 素

辦公廳和國務院辦公廳發佈《國稅地稅徵管體制改革方案》(「《改革方案》」)，規定自2019年1月1日起由稅務部門徵收社會保險供款。雖然這會導致出台更嚴格的社保基金徵收制度，但在2018年9月6日舉行的行政會議上，國務院宣佈將努力降低社保基金的應付金額，從而在整體上減輕因此給企業帶來的經濟負擔。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，在發生違規行為之前，我們可能無法知悉對該等政策與規則的違反。此外，根據該等法律、法規及規例可給予閣下的法律保護可能有限。中國的訴訟或監管執法可能曠日持久，並會招致巨額成本、分散資源及管理層的精力。

閣下可能難以向我們、居住於中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或針對彼等執行外國判決。

本公司在開曼群島註冊成立。我們所有的資產均位於中國，我們所有的執行和非執行董事以及高級管理層一般都居住於中國或香港。因此，可能無法在香港或中國境外其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國並未與日本、英國、美國及許多其他國家就相互認可及執行法庭判決達成協定。因此，可能難以或者無法在中國認可和執行於其他司法管轄區取得的法庭判決。

此外，於2006年7月14日，中國與香港訂立了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「《安排》」)。《安排》規定，在根據書面管轄協議進行的民事及商業案件中要求支付錢款並取得香港法院授予終審法庭判決的一方，可申請在中國承認和執行該判決。同理，在根據書面管轄協議進行的民事及商業案件中要求支付錢款並取得中國法院授予終審法庭判決的一方，可申請在香港承認和執行該判決。書面管轄協議指雙方當事人在《安排》生效後訂立的任何書面協議，當中明確指定香港法院或中國法院對爭議具有唯一司法管轄權。因此，如果爭議雙方未同意訂立書面管轄協議，便不可能在中國執行由香港法院作出的判決。投資者難以或者無法在中國針對我們的資產、董事或高級管理層執行香港法院的判決。

風 險 因 素

倘就中國企業所得稅而言，我們被歸為「中國居民企業」，這可能對我們及我們的股東造成不利稅務後果，並對我們的經營業績和閣下的投資價值產生重大不利影響。

根據《企業所得稅法》及其實施規則，境外成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為居民企業，須就其全球收入繳納25%的企業所得稅。根據實施條例，「實際管理機構」的定義為可對企業的業務、生產、人員、賬目及財產實施全面實質性控制及全面管理的機構。於2009年4月，國家稅務總局發佈一份通知，稱為82號文，規定有關釐定境外註冊成立中資控股企業的「實際管理機構」是否在中國境內的若干特定標準。儘管該通知所載標準僅適用於中國企業或中國企業集團控制的境外企業，而非中國個人或外國人（如我們）控制的企業，但通知中所載標準可反映國家稅務總局就釐定所有境外企業稅收居民身份時如何應用「實際管理機構」測試的總體立場。根據82號文，中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業將被視為中國稅務居民，因其「實際管理機構」位於中國，將被視為中國居民企業，且就其全球收入繳納中國企業所得稅，惟須滿足以下全部條件：(i)企業負責日常營運管理的部門主要位於中國境內；(ii)有關企業財務及人事的決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要資產、賬簿及記錄、公司印章、董事會及股東決議紀要等位於或存放於中國境內；及(iv)至少50%的有投票權的董事會成員或高級行政人員日常居住在中國。

我們認為，就中國稅收而言，我們在中國境外的實體均非中國居民企業。然而，企業的稅收居民身份乃以中國稅務機構釐定為準，且就「實際管理機構」的詮釋存在不確定性。由於我們的絕大多數管理層成員均位於中國，故稅務居民的規例會如何應用到我們的情況仍未確定。倘中國稅務機構就中國企業所得稅而言將本公司或我們位於中國境外的任何附屬公司認定為中國居民企業，則本公司或有關附屬公司可能須就其全球收入按25%的稅率繳納中國稅項，這可能大大減少我們的淨收入。此外，我們亦將須履行中國企業所得稅申報責任。此外，倘中國稅務機構就企業所得稅而言認定我們是非中國居民企業，對於出售或以其他方式處置我們普通股變現的收益及自我們收取的股息，倘該收益或股息被視為源自中國，則可能須繳納中國稅項，非中國企業的適用稅率為10%而非中國個人的適用稅率為20%（在各情況下須遵守任何適用稅收協定的條文）。倘我們被認為是中國居民企業，並不明確本公司的非中國股東能否申索彼等稅務居民國家與中國之間任何稅收協定的利益。任何該等稅收可能減少閣下投資於股份的回報。

根據中國法律，閣下可能須就我們支付的股息或轉讓股份所得任何收益繳納中國所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施規則，以及就不同所得稅安排作出規定的中國與閣下所在司法管轄區訂立的適用稅收協定或類似安排，10%的中國預扣稅率一般適用於從中

風 險 因 素

國來源向在中國沒有處所或業務地點，或在中國設有處所或業務地點，但相關收入與該處所或業務地點沒有實際聯繫的非中國居民企業的投資者應付的股息。若相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則此類投資者轉讓股份所得收益須繳納按10%稅率計算的中國所得稅(除非條約或類似安排另有規定)。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施規則，中國境內來源向並非中國居民的外國個人投資者支付的股息，一般須按照20%的稅率繳納中國預扣稅，而此類投資者轉讓股份所得的來自中國來源的收益，一般須按照20%的稅率繳納中國所得稅，而且前述稅款均可根據適用稅收協定和中國法律減免。

雖然我們的所有業務均在中國開展，尚不確定我們就股份支付的股息或者轉讓股份所得收益是否會被視作來自中國來源的收入，及是否須就此繳納中國所得稅(若我們被視為中國居民企業)。若轉讓股份所得收益或向非中國居民投資者支付的股息需要繳納中國所得稅，則閣下對股份投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住所在司法管轄區與中國訂立稅收協定或安排的股東，可能無法享受相關稅收協定或安排下的利益。

有關中國居民境外投資活動的法規可能會令我們遭受中國政府處以的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力以及我們向我們的中國附屬公司增加投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月發佈的37號文，廢止並取代了《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括中國機構和個人)必須就其在境外特殊目的載體中的直接或間接境外投資向國家外匯管理局當地分支機構申請辦理登記，而該等特殊目的載體乃以境外投融資為目的，以相關中國居民合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，或通過特殊目的載體進行的任何境內投資，由相關中國居民直接設立或間接控制。已登記境外特殊目的載體發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，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後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，前述外匯登記由銀行直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對相關外匯登記實施間接監管。根據此條例，未遵守37號文規定的登記程序可能導致我們中國附屬公司的外匯活動被施加限制，包括向其離岸母公

風險因素

司或聯屬人士支付股息及其他分配、來自離岸實體的資金流入及其結匯，並可能使相關境內公司或中國居民受到《中華人民共和國外匯管理條例》下的處罰。

我們承諾遵守並將確保受條例約束的股東將遵守相關法規。倘身為中國居民或受中國居民控制的任何股東未來未能遵守本條例的有關規定，我們可能受到中國政府的處罰或制裁。然而，我們無法時刻充分了解或知悉所有中國居民股東的身份，且無法始終及時迫使我們的股東遵守37號文的要求。此外，無法保證中國政府日後不會對37號文的要求作出不同的解釋。

中國法律法規就外國投資者對中國公司的若干收購制定了複雜的程序，這可能使我們難以通過在中國進行收購來實現增長。

一系列中國法律法規(包括《併購規定》、《反壟斷法》)已設立程序及要求，預期會令審核外商投資者在中國進行的若干併購活動更加耗時複雜。這包括在某些情況下須提前告知商務部外國投資者取得中國國內企業控制權的任何交易，或在中國企業或居民設立或控制的海外公司收購聯屬國內公司前取得商務部的批准。中國法律法規還規定，某些併購交易需要進行合併控制或安全審查。

在遵守相關法規規定的情況下完成相關交易可能耗時，且任何所需的審批流程(包括商務部的批准)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而能影響我們擴大業務或維持市場份額的能力。

與全球發售有關的風險

股份過往並無公開市場，且其流通性及市價於全球發售後可能有波動。

在全球發售前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)協商釐定，但可能與股份在全球發售後的市價相差甚大。

我們已申請批准股份於聯交所上市及交易。然而，即使獲得批准，亦無法保證：(i)股份定將形成活躍或流動的交易市場；或(ii)若形成了上述交易市場，則該市場在全球發售完成後將得以維持；或(iii)股份市價定不會跌至低於發售價。股份的交投量和成交價亦可能因應(其中包括)下列因素而面臨大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，無論其估計所依據的資料是否準確；

風 險 因 素

- 投資者對我們的看法及投資環境總體的變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而導致我們在市場喪失知名度；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或關鍵人員流失；
- 對我們行業施加限制的法律法規發生變動；
- 我們物業的市場價格波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 我們或我們的競爭對手所採用的定價發生變動；
- 對股份的禁售或其他轉讓限制解除或屆滿；
- 股份市場的流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

下調發售價後可能設定的發售價

我們可以靈活地下調發售價，將最終發售價設定為最多低於每股發售股份指示性發售價範圍下限的10%。因此，在全面下調發售價後，最終發售價或會設定為每股發售股份5.04港元。在此情況下，全球發售將繼續進行，撤回機制將不適用。倘最終發售價定為5.04港元，我們將自全球發售收到的估計所得款項淨額將減少至1,389.3百萬港元，而該等減少的所得款項將按照本招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節所述的方式使用。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時重大攤薄，亦可能因未來股本融資而面臨進一步攤薄。

發售價顯著高於經扣除負債總額後的每股有形資產淨值，因此，潛在投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄的情況。倘我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，則潛在投資者收到的金額將低於彼等就其股份所支付的金額。

我們將遵守《上市規則》第10.08條，該條文規定，自上市日期起計六個月內，不得再發行本公司股份或證券(若干例外情況除外)，亦不得訂立任何協議而涉及此等股份或證券。然而，自上市日期起六個月後，我們可發行新股或本公司其他證券，從而為未來收購或拓展業務營運籌集額外的資金。因此，當時股東的股權比例可能會被攤薄，而該等新發行的股份或其他證券可賦予優先於當時股東所擁有之權利及特權的權利及特權。

未來出售或預期出售我們的大量股份可能會影響其市價。

股份的市價可能因未來大量出售或預期可能會大量出售股份或其他相關證券而下跌。我們於有利時機以有利價格籌集未來資本的能力亦可能會受到重大不利影響。控股股東持

風 險 因 素

有股份須遵守若干禁售承諾，其詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東將不會出售任何股份。我們無法預測我們的任何股東日後出售任何股份對股份市價的影響。

我們未來可能不會就股份宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議，而股息(如有)的支付及金額取決於多項因素，包括我們的年內利潤、自附屬公司收到的股息的可用性、資本及投資要求以及董事會認為相關的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 股息政策與可供分派儲備」。我們無法保證何時派付、是否派付股息，以及股息的派付形式。我們的過往股息政策不應被視作未來股息政策的指標。

管理層在如何使用全球發售所得款項淨額方面擁有重大酌情權，閣下未必認同我們使用該等所得款項淨額的方式。

管理層可能會以閣下可能不認同或不會給股東帶來有利回報的方式使用全球發售所得款項淨額。投資於股份，即表示閣下將資金委託予管理層，閣下必須倚賴管理層就本全球發售所得款項淨額特定用途作出的判斷。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律下對少數股東提供的保障可能與香港或其他司法管轄區法律下提供的保障有所不同，因此投資者可能難以強制執行其股東權利。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受本公司組織章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及開曼群島普通法規管。開曼群島的法律可能有別於香港或投資者所在其他司法管轄區的法律。因此，少數股東可能無法享有依據香港或其他司法管轄區法律所給予的同等權利。有關保障少數股東權益的開曼群島《公司法》概要載於本招股章程「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 3.開曼群島《公司法》 — (f)保障少數股東及股東的訴訟」。

控股股東對本公司有重大影響力，其權益可能與在全球發售中認購股份之股東的權益不一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會上70.62%的投票權的行使。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的權益可能不同於其他股東的權益。控股股東將對提呈股東批准的任何公司事務或其他事項(包括合併、整合及出售我

風 險 因 素

們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動)的結果擁有重大影響力。該等所有權的集中可能會妨礙、延遲或阻止本可令其他股東受益的本公司控制權變更。倘控股股東的權益與其他股東的權益發生衝突，其他股東可能被剝奪促進或保障其權益的機會。

由於發售股份的定價與交易之間存在數日的時間差，發售股份於開始交易時的價格可能會低於發售價。

股份發售價將於定價日(預計為2020年5月8日(星期五)或前後)釐定。然而，股份直至上市日期(預計為2020年5月15日(星期五))方會開始於聯交所交易。因此，投資者可能無法在定價日與上市日期之間的期間出售或交易股份。由於在定價日與上市日期之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份的價格在交易開始前可能會下跌，進而令我們的股東面臨風險。

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

本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據，乃來自中國政府機構、中指研究院、艾瑞諮詢、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或發佈的資料，我們概不保證該等來源資料的質量及可靠性。該等資料尚未經我們、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其或彼等各自的聯屬人士或顧問中任何一方編製或獨立核證。

因此，我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而其未必與在中國境內或境外編撰的其他資料一致。由於收集方法可能存在缺陷或無效，或所公佈資料與市場慣例之間存在差異，本招股章程中的統計數據可能不準確，或可能無法同就其他經濟體編製的統計數據進行比較，投資者不應加以倚賴。另外，概不保證該等統計數據乃按與其他地方所載類似統計數據相同的基準或相同的準確程度陳述或編撰。在任何情況下，投資者均應權衡應對有關事實、預測或統計數據賦予或寄託的份量或重要程度。

本招股章程所載的前瞻性陳述受到風險及不確定因素所影響。

本招股章程所載有關我們的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及其目前可獲得的資料而作出。在本招股章程中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「理應」、「或許」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞及類似表達，當涉及本公司或管理層時，即指前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、業務營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述其他風險因素。除遵守《上市

風 險 因 素

規則》的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們無意因新資料、未來事件或其他方面而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應仔細通讀本招股章程，不得在未經仔細考慮本招股章程所載風險和其他資料的情況下，考慮或倚賴本招股章程中或已發佈的媒體報道中的任何特定陳述。

除我們按照《上市規則》發佈的營銷材料外，在刊發本招股章程之前或之後，已經或可能有關於我們及全球發售的新聞和媒體報導，當中可能會提述未載於本招股章程中或不準確的資料。我們並無授權發佈載於未經授權之新聞或媒體報導中的任何相關資料，因此，我們概不就媒體所傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述，亦不就其中所載任何財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性負責。倘媒體中的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們明確表示概不負責。因此，潛在投資者在決定是否購買發售股份時應僅倚賴本招股章程所載之資料，而不應倚賴新聞稿或其他媒體報導中的任何資料。

豁免嚴格遵守《上市規則》

為籌備上市，本集團已尋求豁免嚴格遵守下列《上市規則》的相關條文。

管理層留駐

根據《上市規則》第8.12條，發行人必須有足夠的管理層留駐香港，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐香港。我們的業務運營位於中國，並於中國進行管理及經營。本公司僅有一名執行董事(即王俊先生)常駐香港，本公司目前並無及於可預見的未來將不會為符合《上市規則》第8.12條的規定在香港留駐足夠的管理層。委任另一名常駐香港的執行董事或我們現有常駐內地的執行董事搬遷至香港將對本公司無益或不適當。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條的規定，前提是須符合以下條件：

- (a) 根據《上市規則》第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即王俊先生(執行董事、首席執行官兼董事會主席)及杜依雯女士(公司秘書)，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並確保我們始終遵守《上市規則》。王俊先生及杜依雯女士均常駐於香港。我們的每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與聯交所在香港會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。我們的每名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司，我們的授權代表亦已獲授權代表我們於香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，我們的授權代表均可隨時及時聯絡董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 所有並非常駐於香港的董事均擁有或可申請辦理有效訪港旅遊證件，且可於需要時在合理時間段內與聯交所會晤；
- (d) 各董事及授權代表已向或將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及
- (e) 我們已根據《上市規則》第3A.19條委任博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將作為我們與聯交所的另一溝通渠道。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據《上市規則》，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免就「關連交易 — (B)非獲豁免持續關

豁免嚴格遵守《上市規則》

連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准規定。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及《上市規則》而提供的有關本集團的詳細資料，董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項導致本招股章程任何陳述或本招股章程產生誤導成分。

全球發售

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

香港發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述，按其中訂明的條款並在其條件的規限下發售。並無人士獲授權提供或作出本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或任何聲明，本招股章程及申請表格所載以外的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商及彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以倚賴。

上市乃由獨家保薦人保薦，全球發售乃由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，待聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定發售價後，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。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件全數包銷，而國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。

發售價預期將由聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期將為2020年5月8日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2020年5月12日(星期二)(除非各方之間另有約定)。倘聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於2020年5月12日(星期二)之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並即告失效。

我們保留下調發售價的權利以靈活進行發售股份定價。可下調發售價並不影響我們在本招股章程未披露情況發生重大變動時須刊發補充招股章程及賦予投資者撤回申請權利的責任。

有關本招股章程及全球發售的資料

如擬將最終發售價設定為較指示性發售價範圍下限低10%以上，而全球發售會進行，則撤回機制適用。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱「包銷」一節。

申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節。

提呈發售及出售股份的出售限制

根據香港公開發售認購香港發售股份的每名人士將須確認，或因其認購發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所述的發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動以批准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或分發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未經授權提呈發售或提出發售邀請的司法管轄區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或發售邀請。於其他司法管轄區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲該等司法管轄區適用的證券法准許或豁免遵守適用的證券法，否則不得在其他司法管轄區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份。

在聯交所上市的申請

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售而將發行的股份(包括因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

預期股份將於2020年5月15日(星期五)在聯交所開始買賣。我們概無任何部分的股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無且不擬尋求上市或上市批准。所有發售股份將於本公司之香港股份過戶登記處登記，以使其可於聯交所買賣。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，倘於截止辦理認購申請登記當日起計

有關本招股章程及全球發售的資料

三個星期屆滿前或聯交所於上述三個星期內知會本公司的較長時間(不超過六個星期)內，股份遭拒絕於聯交所上市及買賣，則就任何申請作出的任何配發將會無效。

超額配售權及穩定價格行動

有關超額配售權及穩定價格行動的詳情載於「全球發售的架構」一節。假設超額配售權獲悉數行使，本公司或須發行及配發最多合共45,000,000股發售股份。

股份將合資格納入中央結算系統

倘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，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

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。投資者應就有關交收安排的詳情以及有關安排會對其權利及權益產生的影響而徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由開曼群島的主要股份過戶登記處Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而我們的香港股東名冊將由香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。

所有根據香港公開發售及國際發售所提出的申請而發行的發售股份將登記於本公司在香港的香港股東名冊上。買賣於香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的詳情，請尋求專業稅務意見。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、持有及買賣股份或行使股份所附帶的任何權利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，我們、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人士、董事、監事、僱員、代理或顧問或參與全球發售的任何其他各方，概不對股份持有人因認購、購買、持有或出售股份或行使股份所附帶的任何權利所引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

匯率換算

僅為方便起見，本招股章程載有以人民幣、港元及美元計值的若干金額之間的換算。本公司對人民幣款項能否按所示匯率實際兌換為另一種貨幣或是否根本無法兌換概不發表任何聲明。除另有指明外，(i)人民幣與港元按人民幣0.9123元兌1港元的匯率換算，該匯率是中國人民銀行於最後可行日期就外匯交易公佈的現行匯率；及(ii)美元與港元按7.7506港元兌1美元的匯率換算，該匯率是美國聯邦儲備局於2020年4月24日的H.10統計數據所訂的中午買入匯率。

翻譯

本招股章程的英文版與中文譯本如有任何不一致，概以本招股章程英文版為準，惟另有指明則除外。然而，倘本英文版文件所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名有任何不一致，概以其各自原語言的名稱為準。

約整

本招股章程內任何表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆為約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
王俊先生.....	香港 九龍 大角咀 深旺道8號 君匯港 2座18樓A室	中國
蔡斌先生.....	中國 河南省 鄭州市 金水區 天賦路綠地老街 1期20棟 1單元402室	中國
非執行董事		
閔慧東女士.....	中國 河南省 鄭州市 金水區 建業路88號 42號樓12號	中國
李琳女士.....	香港 尖沙咀 柯士甸道西1號 天璽一期月鑽璽 36樓C室	中國
獨立非執行董事		
羅瑩女士.....	香港 新界 清水灣道663號 柏傲山16座低層B室	加拿大
梁翔先生.....	香港 干德道62G號 帝豪閣 43樓1室	中國
辛珠女士.....	香港 尖沙咀 柯士甸道西1號 君臨天下 2座15A室	中國

有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家保薦人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

聯席全球協調人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46層

星展亞洲融資有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

聯席賬簿管理人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46層

Morgan Stanley & Co. International plc(僅就全球發售而言)
25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

星展亞洲融資有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

董事及參與全球發售的各方

(以下按字母順序排列)

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24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

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007、2403室

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售而言)
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46層

董事及參與全球發售的各方

Morgan Stanley & Co. International plc (僅就全球發售而言)

25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

星展亞洲融資有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

(以下按字母順序排列)

農銀國際證券有限公司

香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國光大證券(香港)有限公司

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24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

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007、2403室

工銀國際證券有限公司

香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

有關香港法律：
霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座11樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律：
安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場三座九樓

有關中國法律：
天元律師事務所
中國
北京市
西城區
豐盛胡同28號
太平洋保險大廈10層(郵編：100032)

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

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

董事及參與全球發售的各方

Shanghai iResearch Co., Ltd., China

中國
北京市
朝陽區
光華路9號
SOHO二期
B座3層

收款銀行

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

合規顧問

博思融資有限公司
香港
中環
都爹利街1號
18樓2室

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 河南省鄭州市 鄭東新區商務外環路24號 中國人保大廈1905室
根據《公司條例》第16部登記的 香港主要營業地點	香港 九龍 柯士甸道西一號 環球貿易廣場 77樓7706室
公司網站	www.ccnewlife.com.cn (本網站內容並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	杜依雯女士(香港會計師公會) 香港 九龍 柯士甸道西一號 環球貿易廣場 77樓7706室
審核委員會	辛珠女士(主席) 梁翔先生 羅瑩女士
薪酬委員會	羅瑩女士(主席) 梁翔先生 王俊先生
提名委員會	王俊先生(主席) 梁翔先生 辛珠女士
授權代表(根據《上市規則》)	王俊先生 香港 九龍 大角咀 深旺道8號 君匯港 2座18樓A室

公司資料

杜依雯女士
香港
九龍
柯士甸道西一號
環球貿易廣場
77樓7706室

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司
鄭州分行營業部
中國
河南省鄭州市
金水區
金水路299號

中信銀行鄭州經濟技術開發區支行
中國
河南省鄭州市
經濟技術開發區
航海東路與朝鳳路交叉口

中國銀行鄭州南陽路支行
中國
河南省鄭州市
惠濟區
興南街與南陽路交叉口

本節所載資料源自各種政府官方刊物及其他刊物以及我們委託中指研究院及艾瑞諮詢編製的市場研究報告。

我們相信該等資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何事實，致使該等資料在任何重大方面屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或者我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表及參與全球發售的任何其他人士(中指研究院及艾瑞諮詢除外)均未獨立認證該資料，且未對其準確性及完整性作出任何陳述。相關資料及統計數據未必與於中國境內或境外所編撰之其他資料及統計數據一致。因此，建議閣下不可過分倚賴該等資料。

研究背景、方法及假設

中國指數研究院

我們以總成本人民幣800,000元購買了使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利。中指研究院於1994年成立，為一家中國房地產行業研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市，落地分院20家。中指研究院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起即就物業服務百強企業進行研究。中指研究院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括來自物業管理公司(包括來自自己報告統計數據、網站及市場推廣材料的數據)、其已開展的調查的數據、從中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、有關政府部門的公開資料及其就過往刊發的報告所收集的數據。中指研究院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任，對物業管理公司的整體實力進行排名。中指研究院主要就收益增長率、在管總建築面積增長率、合約總建築面積增長率、僱員總數及僱員構成評估物業管理公司的發展潛力。本節中的數據分析主要基於物業服務百強企業。

艾瑞諮詢集團

我們亦以總成本約人民幣450,000元購買了使用及引用艾瑞諮詢刊物中多項數據的權利，並用來自公開可用來源的其他數據對該等資料進行補充。艾瑞諮詢成立於2002年，旗下有超過400名專業人員，專注於對中國互聯網行業(包括電子商務)進行深入研究。自成立以來，艾瑞諮詢在研究及觀察中國互聯網行業發展方面已積累了豐富經驗。有關生活服務行業市場規模及預測的數據主要通過行業相關訪談、營銷調查、第二手資料來源及其他研究方式取得，其中若干數據未經相關營運商直接確認。

中國及河南省宏觀經濟

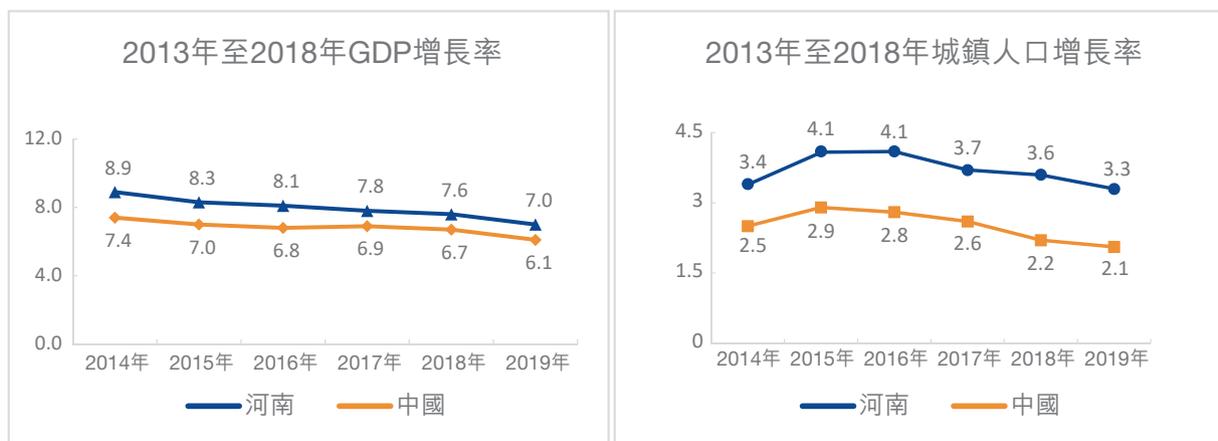
概覽

自中國政府於1978年實行改革開放政策以來，中國經濟飛速增長。根據中指研究院的資料，中國2014年至2019年的名義GDP年複合增長率為9.0%，於2019年達到約人民幣990,865億元，使中國成為世界上經濟增速最快的經濟體之一。下表載列中國於所示年度的宏觀經濟指標。

2014年至2019年中國宏觀經濟總體指標

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	五年的年複合增長率
名義GDP(人民幣億元)	643,563.1	688,858.2	746,395.1	832,035.9	919,281.1	990,865	9.0%
實際GDP增長率(%)	7.4	7.0	6.8	6.9	6.7	6.1	不適用
人均GDP(人民幣元)	47,173	50,237	54,139	60,014	66,006	70,892	8.5%

河南省位於中部地區，包括18個地級市及104個縣級市。根據艾瑞諮詢的資料，截至2018年12月31日，河南省的戶籍人口數量居中國第一。根據艾瑞諮詢的資料，按2013年至2019年連續七年的名義GDP計，河南省排名全國第五，其名義GDP從2013年的約人民幣32,190億元增至2019年的約人民幣54,260億元，年複合增長率為9.1%。以下圖表載列中國及河南省於所示年度的實際GDP增長率及城鎮人口增長率對比。



資料來源：國家統計局；CREIS

河南省為中國地面交通的中心。根據中指研究院的資料，河南省擁有總里程約6,080.26公里的鐵路，其中1,915.15公里為高速鐵路，與截至2019年12月31日高速鐵路總里程1,997公里的英國相當。於2017年，國家發展和改革委員會向河南、河北、山西、安徽及山東省正式印發「中原城市群發展規劃」，擬建立交通網絡，將鄭州(唯一一個八條鐵路中轉

行業概覽

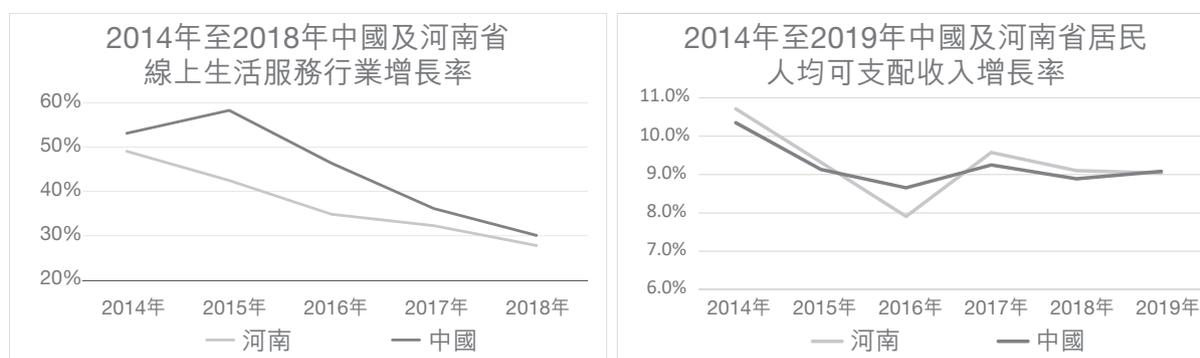
中心)打造為中部地區主要交通樞紐，預計將加快鄭州的綜合經濟增長。於2023年，河南省城市化率將超過57%。下表載列中國及河南省於所示年度的城市化率對比。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年 預測	2021年 預測	2022年 預測	2023年 預測	2013年 至 2018年 增長 百分比	2019年 至 2023年 預測增長 百分比
中國城市化率.....	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	60.6%	61.7%	62.7%	63.7%	64.7%	5.9%	4.1%
河南省城市化率.....	43.8%	45.2%	46.8%	48.5%	50.2%	51.7%	53.2%	54.6%	55.9%	56.9%	57.8%	7.9%	4.6%

資料來源：艾瑞諮詢

線上生活服務

以下圖表載列中國及河南省於所示年度的人均可支配收入增長率及線上生活服務行業增長率對比。



資料來源：艾瑞諮詢

隨著城市化水平提升及經濟快速發展，河南省服務業及消費者消費能力大幅增長。根據艾瑞諮詢的資料，河南省城市化率已從2013年的43.8%增至2018年的51.7%，預計將於2023年增至57.8%。同期，中國的城市化率從2013年的53.7%增至2018年的59.6%，預計將於2023年增至64.7%。根據艾瑞諮詢的資料，河南省人均可支配收入從2014年的人民幣15,695元增加52.3%至2019年的人民幣23,903元，年複合增長率為8.8%，預計將於2023年增至人民幣31,233元。此外，根據艾瑞諮詢的資料，河南省線上生活服務行業消費規模已從2013年的人民幣67,030百萬元增至2018年的人民幣420,660百萬元，年複合增長率為44.4%，高於中國同期37.2%的年複合增長率。河南省生活服務行業呈現出較高增長潛力，城鎮人口及人均可支配收入穩定增長。根據艾瑞諮詢的資料，生活服務行業已成為河南省經濟增長的單一最大驅動力，貢獻了該省2018年GDP增長率的約50%。預計河南省生活服務行業將從2013年的人民幣13,069億元增至2023年的人民幣36,333億元，年複合增長率為10.77%。

房地產

根據中指研究院的資料，河南省房地產市場保持穩定增長。根據中指研究院的資料，按中國2019年商品房銷售建築面積計，河南省在全國31個省中排名第一。2019年，河南省已建成商品房總建築面積為65.7百萬平方米，自2014年以來的年複合增長率為-2.1%，高於

行業概覽

中國同期-2.2%的整體年複合增長率。2019年，河南省新開工商品房總建築面積約為158.4百萬平方米，自2014年以來的年複合增長率為8.4%，高於中國同期4.8%的整體年複合增長率。2019年，河南省共出售商品房142.8百萬平方米，貢獻總銷售收入人民幣9,010億元。商品房的平均售價自2014年的每平方米人民幣4,366元增至2019年的每平方米人民幣6,311元，年複合增長率為7.6%。下表載列河南省於所示年度商品房市場的情況。

2014年至2019年河南省商品房及商品住宅市場情況

河南省	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	五年的 年複合 增長率
商品房竣工建築面積 (百萬平方米).....	73.2	53.9	63.0	62.0	66.6	65.7	-2.1%
商品房新開工建築面積 (百萬平方米).....	105.9	109.7	146.7	136.3	146.8	158.4	8.4%
商品房待售建築面積 (百萬平方米).....	36.9	36.1	34.0	28.5	28.0	25.3	-7.3%
商品房銷售建築面積 (百萬平方米).....	78.8	85.6	113.1	133.1	139.9	142.8	12.6%

中國及河南省物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代早期。自此，中國物業管理行業經歷快速發展。於2003年6月，《物業管理條例(2018年修正)》的頒佈為物業管理行業提供了監管框架。隨著更多法規的頒佈，該行業建立了公開及公正的市場體系，進一步推動中國物業管理行業大幅增長。中國物業管理行業目前為多種物業提供服務，包括住宅社區、辦公樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。此外，中國物業管理行業正在採用大數據、雲計算及人工智能等先進技術改善及豐富服務供應。

在中國，物業管理費按包幹制或佣金制收取。物業管理費的「包幹制」模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)採用的主要模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序以提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化運營以提高盈利能力。相比之下，佣金制越來越多地被非住宅物業採用，以使業主更深入地參與物業管理並對物業管理服務提供商進行更密切的監控。

近年來，物業管理行業的潛力隨中國房地產市場快速發展而增長。根據中指研究院的資料，中國物業管理公司在管總建築面積預計將從2018年的211億平方米增至2021年的240億平方米。根據中指研究院的資料，中國物業管理公司所得收入從2015年的約人民幣

行業概覽

3,983億元增至2018年的約人民幣4,913億元，年複合增長率為7.2%，預計將於2021年增至逾人民幣5,648億元。以下圖表載列中國及河南省於所示年度按在管建築面積計的物業管理行業市場增長率。

2015年至2021年中國物業
在管建築面積及預測



2014年至2021年河南省物業
在管建築面積及預測



資料來源：國家統計局；CREIS

河南省物業管理行業受2018年1月起生效的《河南省物業管理條例》規管。根據中指研究院的資料，按2018年在管建築面積計，河南省在中部地區位列第一，在中國位列第五。截至2018年12月31日，河南省在管建築面積達16億平方米，佔中國物業管理面積的7.6%。截至2018年12月31日，河南省共有7,000多家物業管理公司，僱用的物業管理專業人員達360,000餘人，管理的項目總建築面積達1,600百萬平方米。在2019年物業服務百強企業中，有六家來自河南省，且建業物業管理位列前13強。

行業增長驅動因素

中國政府支持

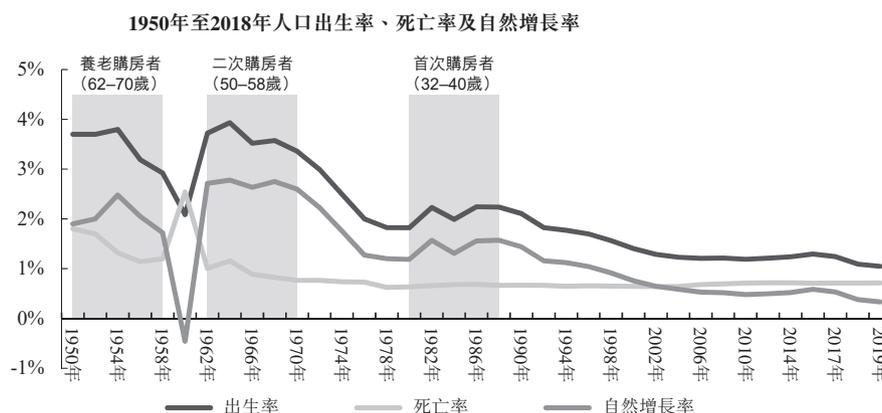
自中國政府於2003年6月頒佈《物業管理條例》以來，多項監管及促進物業管理行業發展的法律法規相繼生效，其中包括提倡物業管理公司提供多元化服務的《服務業創新發展大綱》及鼓勵物業管理公司拓展業務運營並將專業知識引入農村的《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》等。在管理層面，《關於放開部分服務價格意見的通知》及《關於調整銷售電價分類結構有關問題的通知》放開了各類物業管理服務的範圍及其費用的使用，包括非保障性住房服務及停車服務收費。此外，為確保初期階段物業管理招標投標活動的標準化，中國建設部於2003年6月頒佈《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》以促進物業管理市場的公平競爭。此外，各省級和市級政府亦頒佈地方法律法規來規範地方物業管理行業。河南省

行業概覽

於2018年12月頒佈《河南省物業服務規範》，倡導加強對規範物業管理服務的運用並鼓勵多元化服務供應。住房和城鄉建設部於2014年5月頒佈《智慧社區建設指南(試行)》，旨在鼓勵發展智慧社區，以實現物業管理服務現代化。在政府鼓勵和穩定監管框架支持下，我們預計中國物業管理行業市場將在全國範圍內蓬勃發展。

需求增長

根據中指研究院的資料，購房者數量的增加以及城市化率及人均可支配收入的提高已成為物業管理行業發展的關鍵驅動因素。首次購房者(年齡介於32至40歲)人口上升，對新房產生需求，從而刺激對物業管理服務的需求。下圖列明不同年齡組的購房者人口資料。



資料來源：國家統計局；CREIS

中國的城市化率從截至1997年12月31日的31.9%增至截至2019年12月31日的60.6%。截至2019年12月31日止年度，河南省的城市化率為53.2%，預計到2023年將增至57.8%，表明物業管理行業具有較高增長潛力。城市化率的增長將促進城市地區的置業，從而支持中國物業管理行業的增長。

受益於中國經濟的快速發展，中高收入階層消費者群體持續擴大，城市人口的人均可支配收入持續提高。根據中指研究院的資料，河南省城市人口的人均可支配收入從2014年的約人民幣23,672.1元增至2019年的約人民幣34,201.0元，年複合增長率為7.6%。我們預計上述消費者將提高為品質支付額外費用的意願，及增加基本必需品之外的商品及服務的自主性支出。我們認為，新興的中高收入階層消費者及其日益提升的購買力將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

供應增加

河南省房地產市場保持著穩定增長。2019年，河南省已建成商品房總建築面積為65.7百萬平方米，自2014年以來的年複合增長率為-2.1%，高於中國同期-2.2%的整體年複合增

行業概覽

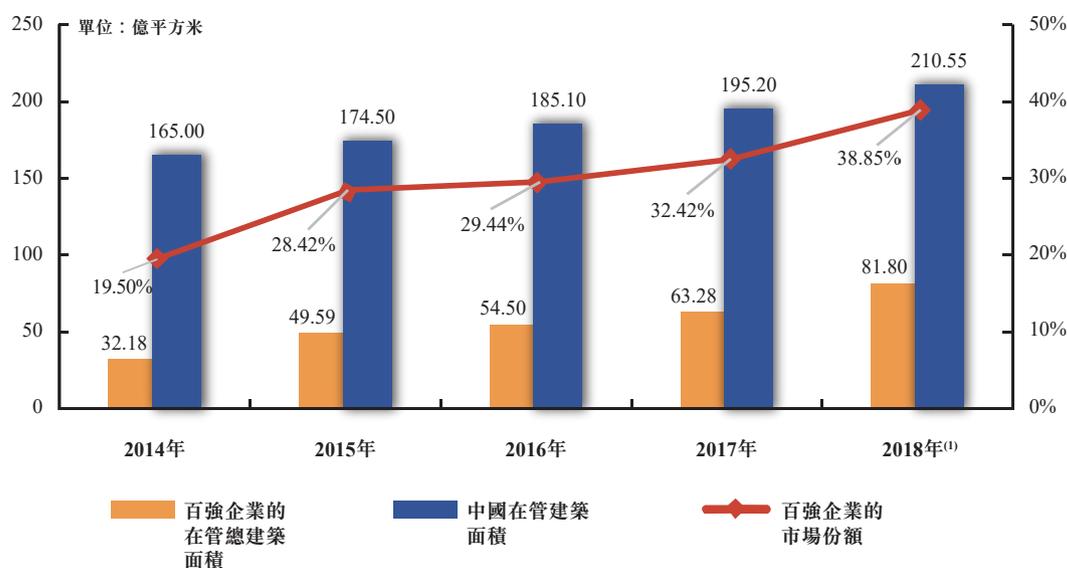
長率。2019年，河南省有總建築面積為575.7百萬平方米的商品房開始施工，自2014年以來的年複合增長率為8.2%，高於中國4.2%的整體年複合增長率。儘管過去五年的已竣工建築面積增長相對較慢，而已開工商品房的較高增長率顯示未來竣工的商品房將增多，從而推動物業管理的發展。河南省房地產總投資從2014年的人民幣4,376億元增至2019年的人民幣7,465億元，年複合增長率為11.3%，高於同期中國6.8%的整體年複合增長率。河南省商品房銷售額從2014年的人民幣3,441億元增至2019年的人民幣9,010億元，年複合增長率為21.2%，高於同期中國15.9%的整體年複合增長率。商品房供應量的增加將支持對於物業管理服務的需求增長。

中國物業管理行業趨勢

市場集中度增加

中國物業管理行業歷經數十年的發展，隨著市場集中度的不斷提高，物業服務百強企業中的部分企業已加速服務創新及擴大業務規模。大型物業管理公司積極完善戰略佈局及加速擴張，以提高其市場份額及實現更好的規模效益。下圖列明於所示年度物業服務百強企業所管理的總建築面積以及按在管總建築面積計，物業服務百強企業的總體市場份額。

2014年至2018年百強企業市場份額



資料來源：國家統計局；CREIS

附註：

- (1) 2018年中國在管總建築面積乃基於2017年中國在管總建築面積及2018年中國已落成商品房總建築面積的總和估算所得。

標準化及技術應用的加強

標準化不僅是物業管理公司改善服務品質的重要工具，亦是其在各區域拓展運營的基礎，而這正是中國政府鼓勵的做法。2015年12月，國務院辦公廳發佈《國家標準化體系建設發展規劃(2016-2020年)》，以幫助推進物業管理服務質量標準化及實現更好的資源配置及整合。中國多家物業服務百強企業已就自身的服務建立內部標準化操作程序。

技術在物業管理服務中發揮著日益重要的作用。許多物業管理公司認為，加強技術的應用可提升服務質量並降低人工成本。例如，物業管理公司愈發注重應用技術推進服務提供的集中化和標準化，令總部能夠監控業務網絡中的在管物業，確保物業管理服務的品質。通過評估企業管理標準及減少人為誤差，自動化水平的提高亦可減少對人力的依賴及提升住戶滿意度。

互聯網帶來的多元化服務及智慧社區新機遇

為應對住戶對更好的品質及多樣化服務的需求以及物業管理公司一般成本上升導致的經營壓力增加，更多物業管理公司願意調整其業務模式。互聯網及移動應用程序通常推動物業管理行業的服務多樣化，並逐漸促進智慧社區的發展。「智慧社區」以住戶需求為核心，通過整合線上及線下資訊及資源、反映社區特徵及運用互聯網、智能終端及其他信息技術，旨在實現住戶服務的數字化、自動化、現代化及協同作用。在建立技術進步優勢後，部分行業領導者計劃通過提供日常生活、社交活動及娛樂相關服務，擴大客戶群以納入非住戶。

行業概覽

中國物業管理行業的競爭情況

競爭格局

我們在物業管理服務領域的主要競爭對手是中國的大型全國性及當地物業管理公司。根據中指研究院的資料，本公司於2018年是中部地區物業百強企業中在管建築面積最大且收入最高的物業管理公司。下表載列按2018年的收入計，本公司在中部地區物業百強企業中的排名。

排名	公司	收入 (人民幣 百萬元) 2018年	純利 (人民幣 百萬元) 2018年	收入 增長率 2018年	運營成本率 2018年	公司簡介
1	建業 新生活	694.0	>52.0 ⁽¹⁾	50.7%	76.8%	本集團的中間控股公司，於2016年4月21日在中國成立。
2	公司A	>650.0	>50.0	>15%	>80%	一家於2002年成立的公司，從事為住宅物業、寫字樓、商業物業、別墅及工業園區等各類物業提供管理服務。
3	公司B	~600.0	>40.0	>30%	>77%	一家於2006年成立的公司，定位為高端寫字樓專業運營商。其業務範圍亦涵蓋物業管理、商業資產管理、諮詢服務及提供智慧社區解決方案。

資料來源：中指報告

附註：

(1) 該金額指截至2018年12月31日止年度持續經營業務的純利。

行業概覽

中國主要物業管理公司的在管建築面積均保持穩定增長。根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計，本公司是中部地區物業百強企業中最大的物業管理公司。下表列明按截至2018年12月31日的在管建築面積計，本公司在中部地區物業百強企業中的排名。

排名	公司	在管建築面積 (百萬平方米)	公司簡介
1	建業新生活	25.7	本集團的中間控股公司，於2016年4月21日在中國成立。
2	公司C	>25	一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，成立於2008年。其主要管理非住宅物業，並以其大學管理服務而聞名。
3	公司A	>20	一家於2002年成立的公司，從事為住宅物業、寫字樓、商業物業、別墅及工業園區等各類物業提供管理服務。

資料來源：中指報告

中國許多物業管理公司已開始豐富服務供應及擴展收入來源。我們增值服務的競爭對手主要是提供同類服務的物業管理公司、工程公司及O2O公司。下表列明按2018年非傳統物業管理服務所得收入計，本公司在中國物業服務百強企業中的市場地位。

排名	公司	其他服務 所得收入百分比	公司簡介
1	公司D	>55.0%	一家總部位於深圳並於聯交所上市的公司，其業務涵蓋物業管理服務、交付前諮詢服務、社區增值服務及智能解決方案服務。
2	公司E	>51.0%	一家成立於1992年並於2018年在聯交所上市的公司，其業務範圍涵蓋物業管理、商業資產管理、公共服務及社區商業服務等四大板塊。
3	公司F	~46.0%	一家總部位於上海並擁有60多家分公司的公司。其在管物業組合包括住宅物業、寫字樓、商業物業、酒店、公寓、政府辦公室、高校後勤及其他公共建設項目等各類物業。
4	公司G	>45.0%	一家總部位於廣州的公司，成立於1997年，為一家已於全國280多個城市進行項目承包的綜合服務運營商。

行業概覽

排名	公司	其他服務 所得收入百分比	公司簡介
5	建業新生活	44.2%	本集團的中間控股公司，於2016年4月21日在中國成立。

資料來源：中指報告

進入壁壘

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業存在若干進入壁壘，包括：

- **品牌**：中國消費者越來越需要更好的生活條件及優質物業管理服務，因此，相較於並無往績記錄的新公司而言，具有數十年服務及運營經驗的知名品牌更有優勢。
- **技術能力**：擁有更多資源以投資技術開發的物業管理公司，實現自動化業務運營及降低人工成本的可能性更大。物業管理服務的集中化、標準化及自動化為物業管理服務於各地區的擴展打下堅實的基礎。
- **管理專長**：根據中指研究院的資料，管理團隊的專長及經驗可顯著提高物業管理公司的競爭力。物業管理公司如今須在附屬公司、分支機構及辦事處網絡中無縫施行技術解決方案、管理系統、服務質量標準以及內部政策及程序。管理經驗較少的新入行者可能難以與大型物業管理公司展開競爭，尤其是在大型項目方面。
- **人才及技術專長**：就物業管理而言，不管是物業管理服務的提供，還是技術解決方案的創新及施行，均依賴於人力勞動。物業管理公司越來越難招聘及挽留熟悉業內最新技術進展的人才。在吸引人才方面，新入行者可能難以與品牌價值及知名度更高的大型物業管理公司匹敵。

河南省生活服務行業

概覽

生活服務行業屬於為滿足消費者需求而生產、銷售或設計服務或產品的行業。生活服務行業生產的典型產品包括食品及飲料、服裝及珠寶、電子產品及生活用品。生活服務行業提供的服務通常以住戶日常生活為中心，例如娛樂、酒店、文化教育、餐飲、健康保健及美容與水療。

該領域的主要參與者主要包括線上生活服務提供商及線下生活服務提供商。若干新形式的線上生活服務提供商在提供商品及服務時結合線上及線下資源的優勢。相關形式的

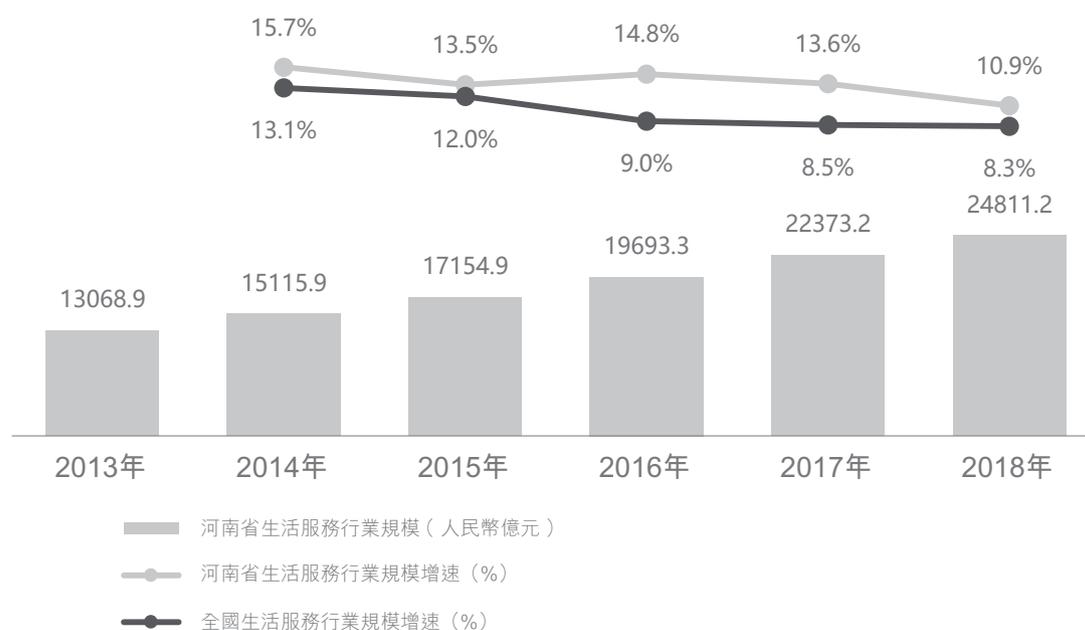
行業概覽

線上生活服務提供商通過多個商家以及交收商品及服務的便利地點向消費者提供各式產品及服務。

市場規模

中國生活服務行業的增長受益於城市化的快速發展及人均可支配收入的增加。根據艾瑞諮詢的資料，2018年，河南省在中部地區生活服務行業排名第一。就市場規模而言，河南省的生活服務行業市場從2013年的人民幣13,069億元增至2018年的人民幣24,811億元，年複合增長率為13.7%，且預計將於2023年增至人民幣36,333億元。就市場規模而言，下圖載列於所示年度河南省與中國生活服務行業增長率對比。

2013年至2018年河南省生活服務行業規模增速及其與全國的對比



資料來源：艾瑞諮詢

根據艾瑞諮詢的資料，在技術持續發展的支持下，河南省線上生活服務行業在市場規模方面穩步增長，並且預計將於2023年達到人民幣11,155億元。儘管河南省線上生活服務行業在市場規模方面於2018年已達到人民幣4,206.6億元，研究表示其滲透率僅為17.0%，而全國的滲透率為22.6%，表明其中有較高的增長潛力。據艾瑞諮詢告知，河南省的生活服務行業高度分散，且於2018年按已售商品及服務的總交易額計，該行業五大參與者的市場份額合共僅佔約11.8%。具體而言，於2018年按已售商品及服務的總交易額計，本集團建業+平台於河南省生活服務行業的市場份額僅佔約0.01%。因此，艾瑞諮詢確認，本集團並非生活服務行業的主要市場參與者。

市場展望及未來機會

展望生活服務行業的積極因素眾多，包括：

- **中國及河南省居民財富增長**：由於互聯網為大量商戶提供實時資料及訪問，中國及河南省居民人均可支配收入增長刺激了線上生活服務需求。
- **物流及技術發展促進線上生活服務需求**：線上生活服務已變得更為便捷，可隨時及方便獲取。隨著物流及技術發展，消費者不出家門便能夠瀏覽、挑選、購買及獲得各種產品。同時，由於競爭格局高度分散及入行門檻低，線下生活服務提供商面臨激烈競爭。加之互聯網及移動支付的普及，線上生活服務的需求顯著增加。
- **中國政府支持**：近年來，中國政府發佈一系列政策及指引，以通過推廣使用互聯網、整合線上及線下服務等措施鼓勵線上生活服務行業的創新發展，該等措施預計將會改善生活服務行業整體質量及加強標準化。
- **高互聯網滲透率及移動支付基礎設施可用性**：線上生活服務需求增長以及移動支付可用性為線上生活服務行業的增長提供進一步支持。互聯網用戶中移動互聯網用戶的比例從2013年的80.6%增至2018年的98.3%。截至2018年12月31日，中國已有8億移動互聯網用戶。隨著移動功能及應用程序的不斷完善，中國移動互聯網滲透率預計將於2023年進一步增至99.6%。此外，根據艾瑞諮詢的資料，中國移動支付交易量預計將從2018年的人民幣190.5萬億元增至2023年的人民幣460萬億元，年複合增長率為19.3%。

准入壁壘

生活服務行業的准入壁壘主要包括：

- **消費者的獲取與留存**：生活服務行業以消費者為中心，因此，獲取與挽留消費者的能力至關重要。物業管理公司通過提供物業管理服務與消費者建立了深厚的聯繫，獲取與挽留消費者的成本相對較低。而新進入者未與消費者建立聯繫，獲取與挽留消費者將承擔更高的成本。
- **資源的獲取與整合**：消費者的需求複雜多樣。能夠獲取與整合全面與優質服務

行業概覽

資源的企業將更受消費者青睞。擁有豐富優質服務資源的平台對消費者更有吸引力。未能掌握服務資源的新進入者將在拓展市場時面臨更高成本及更大壓力。

- **品牌認可度**：隨著收入不斷增加，消費者對優質商品與服務的需求亦不斷提高。消費者更願意選擇信譽良好的品牌。不具備品牌認可度的新進入者在市場滲透方面面臨更多挑戰。

歷史及發展

歷史

我們業務的歷史可追溯至1994年，彼時我們由建業集團所創立並以建業物業管理(我們的主要運營附屬公司)前身的名義開始為其(及其聯營公司或合資企業)開發的物業提供物業管理服務。1999年，建業物業管理由建業集團及23名個人(均為獨立第三方)建立並成為我們物業管理服務的運營公司。縱觀我們二十多年的經營歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。迄今為止，我們所提供服務包括物業管理及增值服務、生活服務以及商業資產管理及諮詢服務。根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。

主要發展里程碑

我們的主要發展里程碑包括：

年份	事件
1994年	我們於河南省鄭州市以建業物業管理前身的名義開始為由建業集團(及其聯營公司或合資企業)開發的物業提供物業管理服務。
1999年	建業物業管理成立並成為我們物業管理服務的運營公司。
2000年	我們開始管理由其他物業開發商開發的物業。
2005年	我們為河南省首家獲中華人民共和國建設部頒發一級資質證書的物業管理公司。
2006年	我們獲得ISO 9001:2000質量管理體系認證。
2010年	我們獲中國物業管理協會評為「綜合實力百強企業」。
2012年	我們開始於河南省開封市提供物業管理服務，及完成在河南省的18個地級市物業管理服務業務的試點分佈。
2016年	我們開始提供生活服務。
2017年	我們開始提供商業資產管理及諮詢服務。
2019年	我們收購一家網絡、嵩雲(北京)信息及艾歐科技，並開始提供物業管理相關增值服務，包括運營建業+平台。

根據中指研究院的資料，就業務規模、營運效率、服務質量、增長潛力及社會責任而言，我們在中部地區及全國範圍內的物業管理公司中分別排名第1位及第13位。

東英金融成為我們的首次公開發售前投資者。

公司發展

本集團由本公司、三家中間控股公司及40家其他附屬公司組成。我們的附屬公司於英屬維爾京群島、香港或中國註冊成立或成立，其各自分別於註冊成立或成立後開始營業。於往績記錄期間對我們的財務表現而言屬重要的本集團成員公司的信息及公司發展歷史載列如下：

我們物業管理及增值服務的控股公司及運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
建業新生活.....	2016年4月21日 (中國)	200.0百萬元	100%	投資控股
建業物業管理....	1999年1月12日 (中國)	10.0百萬元	100%	物業管理及增值服務
至尊房屋中介....	2010年3月25日 (中國)	10.0百萬元	100%	二手房物業代理服務
艾歐科技.....	2014年3月25日 (中國)	8.0百萬元	93.3%	諮詢、工程安裝及智能 技術方案的軟件開發

建業新生活及建業物業管理

建業新生活為本集團的中介投資控股公司，持有我們所有中國附屬公司的股權並管理我們於中國開展的全部業務。

建業物業管理為我們的主要運營附屬公司，其在中國河南省提供物業管理服務及其他相關增值服務已逾二十年。

建業新生活及建業物業管理的主要公司發展歷史基本有四個重要階段：

1. **1999年至2006年 — 建業集團的初始所有權** — 建業集團成立建業物業管理以運營其物業管理業務。幾年後，建業集團向獨立第三方出售建業物業管理，以專注於其物業開發業務。
2. **2007年至2012年 — 獨立第三方之間的一系列處置** — 獨立第三方之間有一系列關於建業物業管理的轉讓。
3. **2012年至2017年 — 獨立第三方所有權下的業務擴張** — 獨立第三方擴展了我們的物業管理業務並進行多次重組(包括成立建業新生活及資本注入)，亦就可能

在中國全國中小企業股份轉讓系統上提出掛牌申請進行籌備。該掛牌申請最終並未進行。

4. **2017年至今 — 控股股東為進一步擴展我們的業務而進行的收購** — 控股股東自有關獨立第三方收購建業新生活及建業物業管理，我們的業務自此繼續增長。根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及2018年的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。

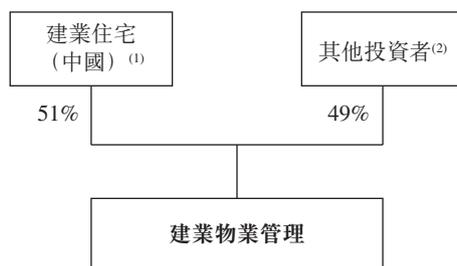
上述各階段的詳情載列於下文：

1. 1999年至2006年 — 建業集團的初始所有權

(a) 1999年1月12日 — 建業集團成立建業物業管理

於1999年1月12日，建業物業管理在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由建業住宅(中國)(建業集團的全資附屬公司)及23名個人(均為獨立第三方)分別擁有51%及49%的權益。於成立時，建業物業管理為建業集團的非全資附屬公司。

下圖顯示於其成立時建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

(1) 建業住宅(中國)為建業集團的全資附屬公司，而建業集團由胡先生控制。

(2) 包括23名個人，其均為獨立第三方。

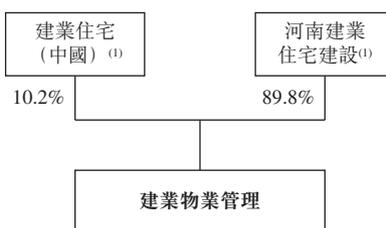
(b) 2004年3月30日 — 建業集團收購建業物業管理的全部少數股東權益

於2004年3月30日，河南建業住宅建設(建業集團的全資附屬公司)以人民幣0.49百萬元的對價收購由23名不同個人投資者持有的49%股本權益，有關對價乃基於該等個人投資者當時支付的出資總額而釐定。該轉讓完成後，建業物業管理成為建業集團的全資附屬公司。

同日，建業物業管理的註冊資本從人民幣1.0百萬元增至人民幣5.0百萬元，該增加全部由河南建業住宅建設悉數繳足。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

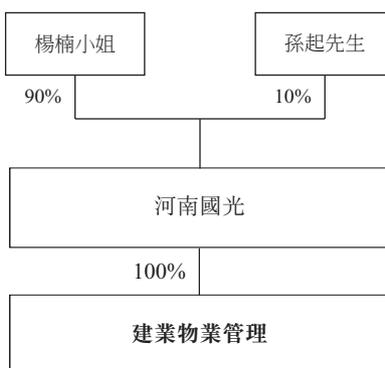
(1) 建業住宅(中國)及河南建業住宅建設為建業集團的全資附屬公司，而建業集團由胡先生控制。

(c) 2006年8月17日 — 建業集團向獨立第三方出售建業物業管理以專注於其核心業務

隨後於2006年，建業集團考慮到建業物業管理的主要物業管理服務業務為勞動密集型這一情況，最終決定專注於建業集團的物業開發業務。此外，建業地產當時正考慮將其物業開發業務於聯交所上市（該事宜隨後於2008年6月進行）。為了更好地劃定其物業管理業務中的物業開發核心業務，於2006年8月17日，建業地產以人民幣5.0百萬元的對價向河南國光實業投資有限公司（「河南國光」）（相對於我們及建業地產的獨立第三方）出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價乃基於建業住宅(中國)及河南建業住宅建設當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)河南國光為一家主要從事貿易、農產品及投資控股的公司，當時由楊楠小姐（胡先生姪女）及孫起先生（獨立第三方）分別擁有90%及10%的權益；(2)楊楠小姐曾投資多個行業（包括物業行業），目前專注於其多個職務，包括擔任河南省足球協會副主席及副秘書長以及河南足球事業發展基金會理事長；及(3)除本節所披露者外，河南國光、楊楠小姐、孫起先生及彼等各自的聯繫人於過往或目前並無與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：



自建業地產如上所述出售建業物業管理以來，建業地產一直授予建業物業管理免版稅許可，供其在物業管理業務中使用各種商標及其品牌名稱。建業地產認為該許可屬適當，原因是：(1)建業集團不再從事物業管理；(2)建業物業管理自成立以來即管理且預期將繼續管理建業集團（及其聯營公司或合資企業）所開發的絕大部分物業，兩者已建立互惠互利關係；(3)建業地產認為，將其品牌名稱與建業物業管理具有良好聲譽的物業管理服務相關聯將屬有益；及(4)持續使用該等商標及品牌名稱將增強建業地產於房地產市場的品牌形象。此外，建業集團保留於若干情況下撤銷許可及於日後向建業物業管理收取許可費的權利，並採取了各種內部控制措施以維護該等知識產權。有關當前有效的永久免版稅商標許可詳情，請參閱「關連交易」。

2. 2007年至2012年 — 獨立第三方之間的一系列處置

(a) 2007年6月20日 — 向另一獨立第三方出售建業物業管理

於2007年6月20日，河南國光以人民幣5.0百萬元的對價向牛師明先生（相對於我們及建業地產的獨立第三方）出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價亦基於河南國光當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)由於河南國光的股東認為扭轉虧損局面須付出的巨大努力和投入超出預期，且該等河南國光股東決定轉而專注其他企業事務，因此決定出售建業物業管理。此外，該對價意味著彼等能夠收回全部投資。因此，該等河南國光股東開始尋找潛在買家，最終與牛師明先生接洽；(2)牛師明先生認為，物業管理行業前景光明，且其能利用自身的投資經驗改善建業物業管理的現狀；(3)牛師明先生於多個行業（如物業、農業、礦

歷史、重組及公司架構

業及科技)擁有逾30年有關進出口貿易、物業租賃及投資經驗；及(4)除本節所披露者外，牛師明先生及其聯繫人於過往或目前與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面並不存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：

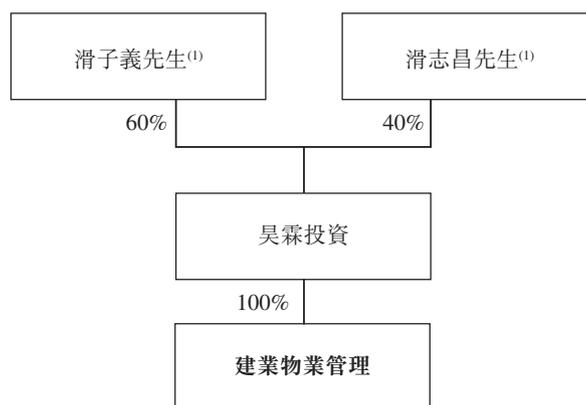


(b) 2012年1月5日 — 進一步向獨立第三方出售建業物業管理

於2012年1月5日，牛師明先生以人民幣5.0百萬元對價向昊霖投資(一家投資控股公司，就董事所知及所信，由滑子義先生及滑志昌先生(均為獨立第三方)分別擁有60%及40%的權益)出售其於建業物業管理的全部股本權益，有關對價亦基於牛師明先生當時支付的出資總額而釐定。

就董事所知及所信：(1)由於建業物業管理在牛師明先生的管理下於近五年內持續處於虧損狀態，因此牛師明先生決定出售建業物業管理，並決定轉而專注其於不同行業的其他投資。此外，該對價意味著其能夠收回全部投資。因此，牛師明先生開始尋找潛在買家；(2)鑒於建業物業管理擁有向建業集團(河南住宅物業開發的領導者)開發的物業提供物業管理及其他服務的良好往績記錄，滑子義先生及滑志昌先生一致行動並決定收購建業物業管理；(3)滑子義先生及滑志昌先生持有各項業務投資，主要覆蓋河南省的物業、技術、文化及教育行業；及(4)除本節所披露者及我們過往向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體作出的貸款(截至2019年6月30日已悉數結清)外，昊霖投資、滑子義先生、滑志昌先生及彼等各自的聯繫人(包括弘道投資及建業控股(如本節下文所述))於過往或目前與本公司、附屬公司、董事、高級管理層、控股股東或任何彼等各自的聯繫人在業務、僱傭、融資或其他方面並不存在任何重大關係。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的所有權結構：



附註：

(1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。

3. 2012年至2017年 — 獨立第三方所有權下的業務擴張

於2012年至2017年，獨立第三方所有權下建業物業管理的物業管理業務已進行擴張。於該期間，建業物業管理為建業集團（及其聯營公司或合資企業）所開發的絕大部分物業提供物業管理及增值服務。於2012年至2017年各財政年度，來自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的收入佔建業物業管理總收入的90%以上。

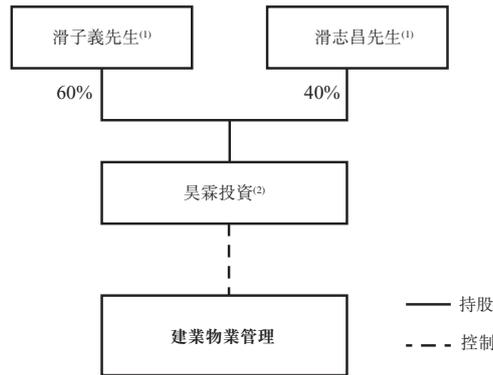
該等獨立第三方亦進行多次重組（包括成立建業新生活及資本注入）。

(a) 2013年12月 — 簽訂涉及建業物業管理的股權託管安排

於2013年12月5日，吳霖投資與建業投資控股（胡先生為該公司的單一最大實益擁有人）訂立股權託管協議，據此，建業投資控股將代吳霖投資持有其於建業物業管理的全部股本權益（「2013年託管」）。於2013年12月12日，為使2013年託管生效，吳霖投資向建業投資控股轉讓該等股本權益。就董事所知及所信，2013年託管旨在推動滑志昌先生的規劃（屬個人家族事務），由於其當時的家庭情況，滑志昌先生擬將與其財產規劃有關的糾紛降至最低，從而可能導致建業物業管理發生業務中斷。彼時，滑子義先生與胡先生為同鄉且自1990年代起為業務夥伴。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。
- (2) 根據2013年託管，建業物業管理由吳霖投資控制並實益擁有。

(b) 2016年4月21日 — 成立建業新生活

於2016年4月21日，建業新生活在中國成立，初始註冊資本為人民幣200.0百萬元，其中人民幣90.0百萬元已悉數繳清，剩餘人民幣110.0百萬元將於2026年12月31日前繳清。建業新生活乃作為投資控股公司而成立。彼時，我們的實益擁有人希望將我們的服務範圍擴展至傳統物業管理及增值服務以外，並計劃由新成立的將由建業新生活集中控股的附屬公司開展該等新業務。例如，建業新生活成立後不久，於2016年5月，新生活旅遊服務、新生活酒店管理及建業東英分別於建業新生活旗下成立，旨在將本集團的服務範圍擴展至定制旅遊服務、酒店管理服務及物業轉租服務。

成立時，建業新生活由建業投資控股(通過其全資附屬公司建業控股發展)全資擁有，而建業投資控股根據股權託管協議代弘道投資(一家當時由滑子義先生全資擁有的投資控股公司。就董事所深知及確信，其與滑志昌先生一致行動，而滑子義先生與滑志昌先生均為獨立第三方)持有該等股本權益(「2016年託管」)。

就董事所知及所信，滑志昌先生彼時仍有與上述2013年託管有關的相同財產規劃(屬個人家族事務)。因此，就成立建業新生活而言，本公司採取了以下兩個步驟：(1)設立2016年託管，其目的與2013年託管類似，因此通過該託管持有的實益權益將為非公開資料；及(2)作為一項臨時措施，滑子義先生將使用其全資擁有的投資控股公司(弘道投資)持有建業新生活的實益權益，即滑志昌先生就其財產規劃獲得足夠確定性後，彼等的權益將被正式調整，以反映彼等過往一直持有聯營業務投資的比例(即滑子義先生持有60%，滑志昌先生

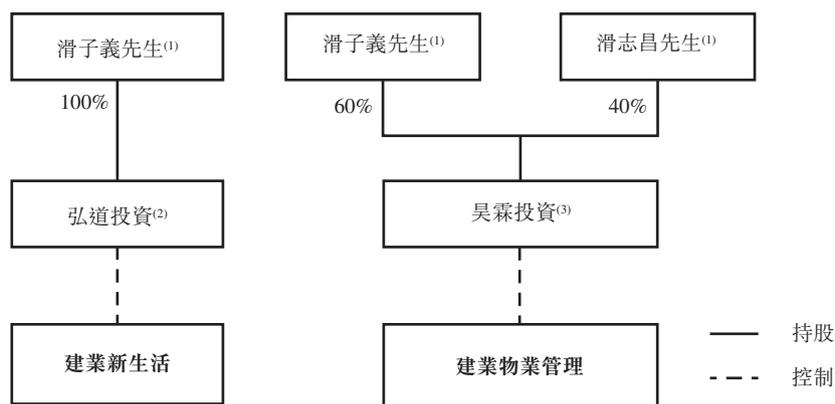
持有40%)。該調整已於數月後進行，詳情見下文「(d) 2016年8月至9月 — 獨立第三方進行進一步重組」一段。

於2013年託管及2016年託管的整個存續期間，就建業新生活及建業物業管理而言：(1)滑子義先生及滑志昌先生並未於建業新生活及建業物業管理擔任任何管理職位，且未參與日常運營及管理。彼等身份限於最終實益擁有人。滑子義先生及滑志昌先生不時將代表弘道投資或昊霖投資(作為各自受益人)簽署的授權書送交建業投資控股及建業控股發展(作為各自代理人)的管理層(非胡先生)，包括批准成立建業新生活、制定年度業績目標(例如收入及客戶滿意度)及其他公司變動；(2)胡先生並未於建業新生活及建業物業管理擔任任何管理職位以及未參與日常運營及管理。胡先生於該等委託安排的身份限於建業投資控股及建業控股發展的單一最大實益擁有人。該等公司以其僅作為昊霖投資或弘道投資上述事先授權書的代理人身份而採取的行動乃分別通過建業投資控股及建業控股發展的管理層(非胡先生)進行；及(3)滑子義先生及滑志昌先生通過昊霖投資及弘道投資(作為託管安排項下的受益人)有權獲分派股息。雖然胡先生為註冊股東，但其僅為代理人，因此無權獲分派股息。實際上，滑志昌先生、滑子義先生、胡先生或彼等各自的聯繫人均未收到與建業新生活或建業物業管理有關的股息、回報或其他報酬。

由於各種因素，胡先生同意上述代理人公司以零對價擔任2013年託管及2016年託管的代理人，有關因素包括：(1)將向代理人發出的指示有限(原因是該等指示將僅涉及股東行為而不涉及董事或管理層行為)，代理人的參與微乎其微，且基本僅限於將該等指示傳達至相關人員或嚴格按照該等指示行使股東權利；(2)由於根據託管協議，相關受益人將承擔建業新生活及建業物業管理的所有經營損失或牽涉的法律糾紛，故代理人無需產生任何費用或面臨其他財務風險；及(3)胡先生與滑志昌先生及滑子義先生多年的關係(如上所述)。

歷史、重組及公司架構

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活及建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

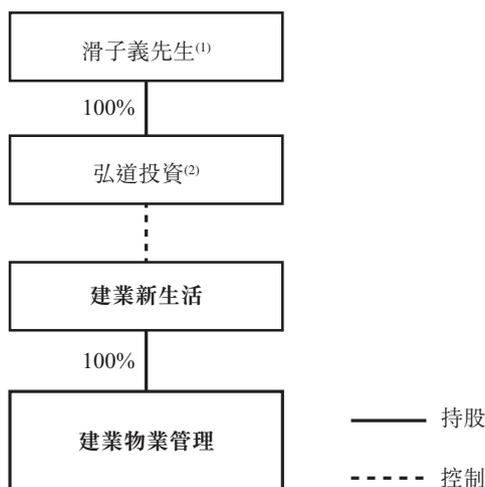
- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。如上所述，滑子義先生暫時使用其全資投資控股公司以持有建業新生活的實益權益，以待滑志昌先生的財產規劃具有充分確定性。在此過渡期內，滑子義先生及滑志昌先生繼續就弘道投資(最終為建業新生活)共同做出股東決定。
- (2) 根據2016年託管，建業新生活由弘道投資控制並實益擁有。
- (3) 根據2013年託管，建業物業管理由昊霖投資控制並實益擁有。

(c) 2016年7月15日 — 獨立第三方進行重組

滑子義先生與滑志昌先生(就董事所知及所信，彼等一致行動)決定鞏固其對建業新生活及建業物業管理的所有權，為此須終止2013年託管。因此，於2016年7月15日，按照昊霖投資的指示，建業投資控股(作為2013年託管的代理人)將其於建業物業管理的全部股本權益轉讓予建業新生活。

以上轉讓完成後，建業物業管理成為建業新生活的全資附屬公司。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活及建業物業管理的簡化所有權結構：



附註：

- (1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。如上所述，滑子義先生暫時使用其全資投資控股公司以持有建業新生活的實益權益，以待滑志昌先生的財產規劃具有充分確定性。在此過渡期內，滑子義先生及滑志昌先生繼續就弘道投資(最終為建業新生活及建業物業管理)共同做出股東決定。
- (2) 根據2016年託管，建業新生活及建業物業管理由弘道投資控制並實益擁有。

(d) 2016年8月至9月 — 獨立第三方進行進一步重組

隨後，滑子義先生及滑志昌先生(就董事所知及所信，彼等一致行動)決定對彼等於建業新生活及建業物業管理的所有權進行進一步重組。該重組包括成立投資控股公司以及終止2016年託管。其目的是促成滑志昌先生財產規劃的變動(屬個人家族事務，滑志昌先生認為，與該事務有關的任何潛在家族問題均已得到妥善處理及解決)以及實施更為合適的建業新生活及建業物業管理的控股結構，以期在中國全國中小企業股份轉讓系統提出掛牌申請。

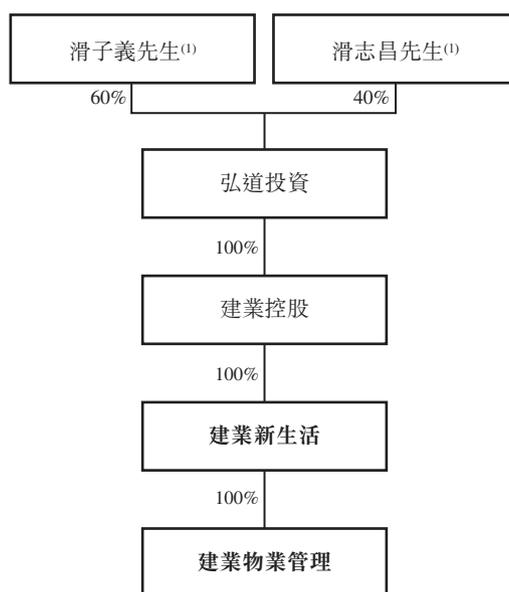
就董事所知及所信，當時計劃將建業新生活(為本集團所有業務的控股公司)作為建議上市載體。此外，為籌備有關上市，滑子義先生及滑志昌先生希望直接通過一家專門的投資控股公司持有彼等於建業新生活(及其附屬公司)的權益，即該投資控股公司的唯一投資須為建業新生活(及其附屬公司)。此舉最終將為有關建議上市後提供重組靈活性(包括出售)。由於弘道投資為滑子義先生及滑志昌先生持有其他若干業務投資的載體，故其無法用作此目的。因此，建業控股成立，以實現此目的。就董事所知及所信，該有意掛牌申請：(1)除初步討論之外並無進展，亦未就籌備該掛牌申請委聘顧問；及(2)因商業原因被放棄，主要鑒於當時於中國全國中小企業股份轉讓系統掛牌的其他公司的流動性及估值。

於2016年8月1日，作為弘道投資(獨立第三方)的一家附屬公司，建業控股在中國成立。

於2016年9月26日，按照弘道投資(當時由滑子義先生與滑志昌先生共同擁有)的指示，建業控股發展(作為2016年託管的代理人)將其於建業新生活(持有建業物業管理)的全部股本權益以人民幣90.0百萬元的對價出售予建業控股，該對價乃基於建業控股發展當時支付的出資總額而釐定。

此外，於2016年9月，弘道投資的股權調整為由滑子義先生持有60%及由滑志昌先生持有40%，以反映彼等一直以來就其聯合投資所持比例。

下圖顯示緊隨上述步驟後建業新生活與建業物業管理的所有權結構：



附註：

(1) 就董事所知及所信，滑子義先生與滑志昌先生一致行動。

4. 2017年至今 — 控股股東為進一步擴展我們的業務而進行的收購

於2017年，考慮到建業物業管理不斷改善的財務表現及其物業管理服務與建業集團（胡先生亦為其最終控股股東）所開發物業的協同效應帶來的長期增長潛力，胡先生（控股股東）決定收購建業新生活的全部股本權益。

因此，弘道投資與胡先生於2017年12月19日訂立了股權轉讓協議，據此：(a)胡先生同意以人民幣100.0百萬元的對價收購建業新生活的全部實益權益（該對價乃基於公平磋商及參考獨立估值師於2017年11月30日對建業新生活的估值而釐定）；及(b)胡先生於日後將該等股本權益轉讓予其指定的離岸公司，在此之前，弘道投資將代胡先生（為唯一實益擁有人）持有該等股本權益。據中國法律顧問告知，向胡先生轉讓股本權益事宜已於2017年12月19日完成，且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。因此，於2017年12月19日，胡先生成為建業新生活及建業物業管理的最終實益擁有人。

如上文所披露，建業物業管理先前於2012年的估值由當時的實益擁有人及潛在買家釐定為人民幣5.0百萬元，即當時實益擁有人於當時所支付的出資總額。釐定該基準的主要原因為建業物業管理於2012年處於虧損狀態。自此，建業物業管理持續發展及擴張，最終

扭虧為盈，並於2017年11月30日實現上述人民幣100.0百萬元的估值。作為說明，我們已從於2012年處於虧損狀態的公司發展成為截至2017年12月31日錄得保留盈利人民幣14.4百萬元，及於截至2017年12月31日止年度錄得持續經營業務利潤人民幣39.1百萬元，且於2017年12月31日，建業新生活的資產淨值總額為人民幣99.6百萬元。有關導致產生該等盈利的因素詳情，請參閱「財務資料—綜合資產負債表節選項目—累計虧損」一節。

滑子義先生及滑志昌先生決定將建業新生活出售予胡先生，原因是滑子義先生及滑志昌先生已決定放棄先前考慮的可能在中國全國中小企業股份轉讓系統上市的申請，而該決定主要是由於當時在該交易所上市的其他公司的流動性及估值。因此，彼等當時認為物業管理行業受到的市場情緒不高，且彼等對本集團其他業務分部的表現並不樂觀。胡先生提出以人民幣100.0百萬元購買建業新生活，滑子義先生及滑志昌先生認為該估值可接受，原因是該估值乃經獨立估值師評估，且將使彼等能夠實現其投資並專注於其他業務投資。

隨後，於2018年11月2日，建業新生活(香港)於香港註冊成立，為本公司間接全資附屬公司。建業新生活(香港)隨後與建業控股進一步訂立股權轉讓協議以實施根據上述日期為2017年12月19日的股權轉讓協議協定的安排，據此，建業控股同意將於建業新生活的全部股本權益轉讓予建業新生活(香港)(其為胡先生指定的離岸公司)。中國法律顧問已告知，向建業新生活(香港)作出的該轉讓已於2018年11月20日妥為依法完成，且無需任何監管批准。

至尊房屋中介

至尊房屋中介主要從事物業代理服務。其於2010年3月25日成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由建業物業管理單獨出資。建業物業管理通過委託安排擁有至尊房屋中介，且若干當時高級管理人員為其代理人。在胡先生收購建業新生活及建業物業管理後不久，所有有關安排均於2017年12月22日終止，而建業新生活從當時代理人收購於至尊房屋中介的全部股本權益。據中國法律顧問告知，該轉讓已妥為依法完成，且無需監管批准。

於2019年1月25日，至尊房屋中介的註冊資本從人民幣1.0百萬元增至人民幣10.0百萬元，其中人民幣5.2百萬元已繳付。

艾歐科技

艾歐科技主要從事諮詢、工程安裝及智能技術方案的軟件開發。其於2014年3月25日成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元(已悉數繳足)，由盧峰先生及單單單女士(均為獨

歷史、重組及公司架構

立第三方)分別擁有60%及40%的權益。於2015年至2018年，於艾歐科技的所有權在多名獨立第三方間發生若干變動，最終導致艾歐科技的註冊資本為人民幣8.0百萬元，由嵩雲網絡及盧峰先生(均為獨立第三方)分別擁有93.3%及6.7%的權益。

隨後，我們希望通過提供智慧社區解決方案及智能家居裝置擴張我們的增值服務。因此，於2018年12月25日，我們(通過建業新生活)與嵩雲網絡訂立股權轉讓協議，以人民幣2.8百萬元的對價收購艾歐科技93.3%的股本權益，該對價乃參考嵩雲網絡當時所支付的出資總額經公平磋商後釐定。完成該收購後，艾歐科技成為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及盧峰先生(艾歐科技(一家非重大附屬公司(定義見《上市規則》))董事並因此為獨立第三方)分別擁有93.3%及6.7%的權益。中國法律顧問已告知，該收購已妥為依法完成，且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。

我們生活服務的運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
建業大食堂.....	2019年1月24日 (中國)	5.0百萬元	94%	餐飲服務
新生活旅遊服務..	2016年5月18日 (中國)	100.0百萬元	100%	定制旅遊服務
一家網絡.....	2015年2月5日 (中國)	30.0百萬元	100%	網絡技術開發及 諮詢服務(包括經營 我們的建業+平台)
嵩雲(北京)信息..	2015年8月24日 (中國)	10.0百萬元	80%	技術開發及諮詢服務

建業大食堂

建業大食堂主要從事餐飲服務。其於2019年1月24日成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元(其中人民幣1.0百萬元已繳付)，且自此為我們的非全資附屬公司(由新生活農業發展全資擁有)。

新生活旅遊服務

新生活旅遊服務主要從事定制旅遊服務。其於2016年5月18日成立，初始註冊資本為人民幣100.0百萬元(其中人民幣16.05百萬元已繳付)，且自此由我們通過建業新生活全資擁有。

一家網絡

一家網絡主要從事網絡技術開發及諮詢服務，包括經營我們的建業+平台。其前稱為河南易家電子商務有限公司，於2015年2月5日成立，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元，由

建業物業管理(當時由獨立第三方控制)全資擁有。於2015年8月10日,該等獨立第三方決定重組其於一家網絡的所有權,據此,嵩雲網絡(由該等獨立第三方全資擁有)以人民幣3.5百萬元的對價收購建業物業管理於一家網絡70%的股本權益,該對價乃基於建業物業管理當時所支付的出資總額釐定。於2015年12月31日,一家網絡更名為其現名河南一家網絡科技有限公司。於2016年9月8日,一家網絡的註冊資本由人民幣5.0百萬元增至人民幣30.0百萬元,該等增資中人民幣17.5百萬元由嵩雲網絡支付,剩餘人民幣7.5百萬元由建業物業管理支付。

在本集團收購建業新生活及建業物業管理後,我們希望進一步建立建業+平台並提供在線服務。因此,於2018年12月25日,我們(通過建業新生活)訂立股權轉讓協議,分別以人民幣14.0百萬元及人民幣6.0百萬元的對價自嵩雲網絡及建業物業管理收購一家網絡的全部股本權益,該等對價乃參考當時現有股東當時所支付的出資總額經公平磋商後釐定。中國法律顧問已告知,該收購已妥為依法完成,且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。收購完成後,一家網絡由我們通過建業新生活全資擁有。

嵩雲(北京)信息

嵩雲(北京)信息主要從事技術開發及諮詢服務。其於2015年8月24日成立,初始註冊資本為人民幣10.0百萬元,由嵩雲網絡、河南建業足球俱樂部及北京神州青雲信息技術有限公司(「北京神州青雲」)(均為獨立第三方)分別擁有70%、20%及10%的權益。於2016年7月20日,嵩雲網絡收購北京神州青雲於嵩雲(北京)信息10%的股本權益。

在本集團收購建業新生活及建業物業管理後,我們希望提供技術開發及諮詢服務。因此,於2018年12月25日,我們(通過建業新生活)訂立股權轉讓協議,以人民幣8.0百萬元的對價收購嵩雲網絡於嵩雲(北京)信息80%的股本權益,該對價乃參考嵩雲網絡當時支付的出資總額經公平磋商後釐定。中國法律顧問已告知,該收購已妥為依法完成,且無需任何監管批准。董事確認該對價已悉數結清。收購完成後,嵩雲(北京)信息成為我們的非全資附屬公司,由建業新生活及獨立第三方河南建業足球俱樂部分別擁有80%及20%的權益。

歷史、重組及公司架構

我們商業資產管理及諮詢服務的運營實體

名稱	成立日期及地點	註冊資本 (人民幣元)	歸屬本集團 之權益	主要業務活動
新生活農業發展....	2018年11月6日 (中國)	50.0百萬元	94%	鄉村休閒綜合體管理
建業晶悅城.....	2019年1月24日 (中國)	10.0百萬元	51%	商業資產管理及諮詢服務
新生活酒店管理....	2016年5月18日 (中國)	100.0百萬元	100%	酒店管理服務

新生活農業發展

新生活農業發展主要從事現代農業項目。其於2018年11月6日成立，初始註冊資本為人民幣50.0百萬元(其中人民幣1.0百萬元已繳付)，且一直為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及河南銘禾農業科技有限公司(該公司由張虎先生(我們高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別擁有70%及30%的權益)分別擁有94%及6%的權益。

建業晶悅城

建業晶悅城主要從事商業資產管理及諮詢服務，包括購物商場及辦公樓管理。其於2019年1月24日成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元(其中人民幣6.0百萬元已繳付)，且一直為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及獨立第三方上海怡悅嘉商業管理集團有限公司分別擁有51%及49%的權益。

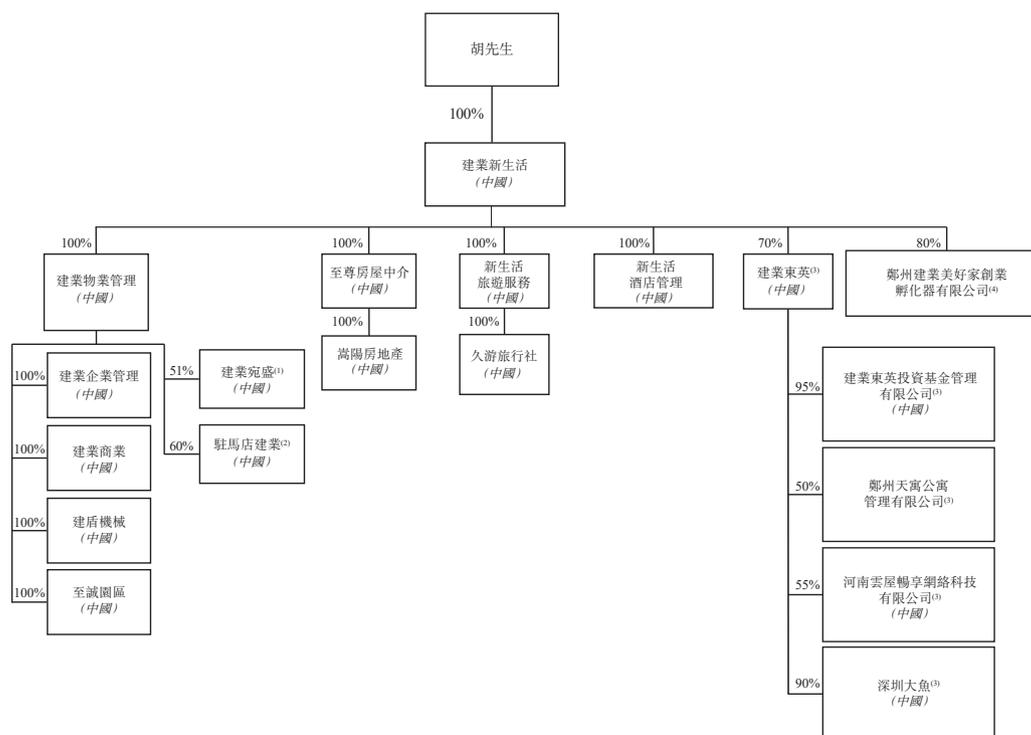
新生活酒店管理

新生活酒店管理主要從事酒店管理服務。其於2016年5月18日成立，初始註冊資本為人民幣100.0百萬元(其中人民幣10.0百萬元已繳付)，且一直由我們通過建業新生活全資擁有。

重組

重組前公司架構

下圖列示我們緊接重組前的簡化所有權結構：



附註：

- (1) 建業宛盛由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益。
- (2) 駐馬店建業由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益。
- (3) 緊接重組前，建業東英由東英新生活有限公司(獨立第三方)持有30%權益，並擁有四家非全資附屬公司。

其他於該等附屬公司持有的權益詳情如下：

- (a) 建業東英投資基金管理有限公司由深圳昀德投資諮詢有限公司(獨立第三方)持有5%權益；
- (b) 鄭州天寓公寓管理有限公司由姜芳女士(獨立第三方)持有50%權益；
- (c) 河南雲屋暢享網絡科技有限公司由喬小勇先生及劉達先生(均為獨立第三方)分別持有24.75%及20.25%權益；及
- (d) 深圳大魚由劉達先生(獨立第三方)持有10%權益。

我們隨後出售了建業東英。請參閱「一重組後—出售建業東英」。

- (4) 鄭州建業美好家創業孵化器有限公司於2017年3月16日在中國成立為有限公司。於重組前，其為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及張立華先生(獨立第三方)分別持有80%及20%權益。由於其並無開展業務，該附屬公司隨後於2019年1月註銷。

重組步驟

為籌備上市，本集團實施重組，其包括以下步驟：(a)本公司註冊成立；(b)我們的英屬維爾京群島中間公司及香港中間控股公司註冊成立；及(c)轉讓我們的中國中間控股公司。詳情載列如下：

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年10月16日在開曼群島註冊成立，初始法定股本為380,000港元，分成每股面值為0.01港元的38,000,000股股份。註冊成立後，已將一股股份發行予一位獨立第三方。同日，該股股份被轉讓予創怡，並向創怡配發餘下37,999,999股股份。

2. 天悅(我們的英屬維爾京群島中間控股公司)及建業新生活(香港)(我們的香港中間控股公司)註冊成立

天悅於2018年10月26日在英屬維爾京群島註冊成立。註冊成立後，一股股份(即天悅全部已發行股本)被配發予本公司。

建業新生活(香港)於2018年11月2日在香港註冊成立。註冊成立後，建業新生活(香港)的全部已發行股份10,000股股份配發予天悅。

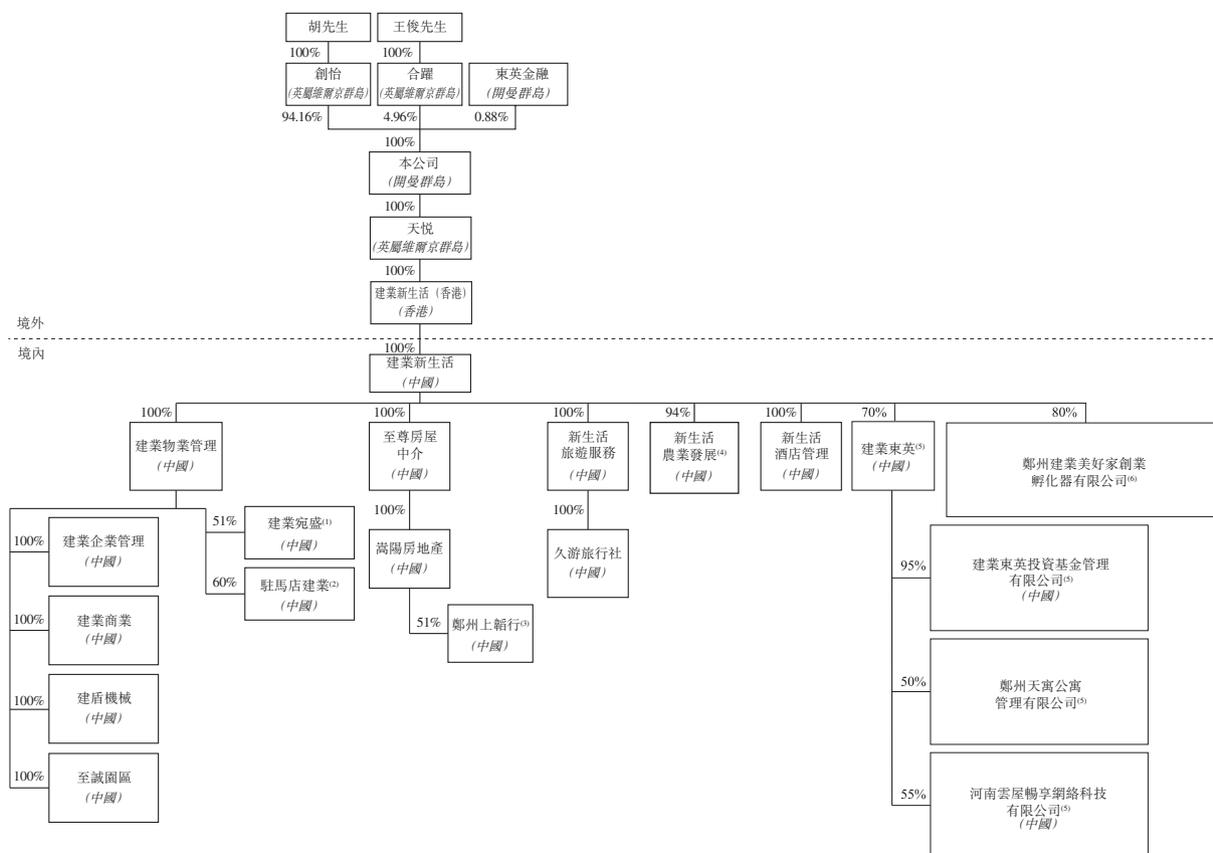
3. 轉讓建業新生活(我們的中國中間控股公司)

於2018年11月20日，按照胡先生(作為建業新生活的唯一實益擁有人)的指示，建業新生活的全部股本權益被轉讓予我們的全資附屬公司建業新生活(香港)。據中國法律顧問告知，該轉讓已於2018年11月20日妥為依法完成，且無需任何監管批准。

我們的重組已妥為依法完成及結算，且無需任何監管批准。

重組後公司架構

下圖列示我們緊隨重組完成後的股權架構：



附註：

- (1) 建業宛盛由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益。
- (2) 駐馬店建業由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益。
- (3) 鄭州上韜行由重慶上韜房地產顧問有限公司持有49%權益，而重慶上韜房地產顧問有限公司由六名獨立第三方(包括非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州上韜行董事沈海浪先生，因此為獨立第三方)持有。
- (4) 新生活農業發展由我們(通過建業新生活)及河南銘禾農業科技有限公司(該公司由張虎先生(我們高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別持有70%及30%權益)分別擁有94%及6%權益。
- (5) 緊隨重組完成後，建業東英由東英新生活有限公司(獨立第三方)持有30%權益，並擁有三家非全資附屬公司。

其他於該等附屬公司持有的權益詳情如下：

- (a) 建業東英投資基金管理有限公司由深圳昀德投資諮詢有限公司(獨立第三方)持有5%權益；
- (b) 鄭州天寓公寓管理有限公司由姜芳女士(獨立第三方)持有50%權益；及
- (c) 河南雲屋暢享網絡科技有限公司由喬小勇先生及劉達先生(均為獨立第三方)分別持有24.75%及20.25%權益；

我們隨後出售了建業東英。請參閱「一重組後—出售建業東英」。

- (6) 鄭州建業美好家創業孵化器有限公司於2017年3月16日在中國成立為有限公司。緊隨重組完成後，其為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及張立華先生(獨立第三方)分別持有80%及20%權益。由於該附屬公司並無開展業務，故其隨後於2019年1月註銷。

重組後

出售建業東英

建業東英及其附屬公司主要從事提供物業轉租服務。緊接重組及出售建業東英前，建業東英為我們的非全資附屬公司，由我們(通過建業新生活)及東英新生活有限公司(我們的首次公開發售前投資者東英金融當時的一家附屬公司)分別擁有70%及30%的權益。

於2019年3月15日，我們(通過建業新生活)以人民幣1.0元的名義對價將我們於建業東英70%的股本權益出售予獨立第三方深圳市鑫博大，原因是建業東英於往績記錄期間處於虧損狀態，且於出售日期欠付本集團未償還債務人民幣59.35百萬元，該款項為截至2017年及2018年12月31日止兩個年度本集團就建業東英的業務運營融資提供的股東貸款。有關建業東英的業績詳情(包括其虧損原因)，請參閱「財務資料—綜合全面收益表若干項目的描述—已終止經營業務」一節。此外，根據東英金融2018/2019年度報告，東英金融於同日出售了其於東英新生活有限公司的全部股本權益，並因此不再於建業東英擁有任何權益。

董事認為，該出售符合本集團最佳利益，原因是(i)建業東英(及其附屬公司)的業務與本集團核心業務無關，且不會為本集團的長期發展增加協同價值；及(ii)維持建業東英(及其附屬公司)的運營需要大量資源，而該等資源本可用於發展我們更有前景的核心業務分部。我們的中國法律顧問告知，該出售已妥為依法完成且無需任何監管批准。董事確認，有關對價已於同日悉數結清。於上述出售完成後，我們不再於建業東英擁有任何權益。

根據日期為2019年3月15日的出售協議，深圳市鑫博大同意以下列方式結算建業東英欠付本集團的未償還債務人民幣59.35百萬元：(i)於2019年4月30日或之前結算人民幣30.0百萬元；及(ii)於2020年4月30日或之前結算餘下人民幣29.35百萬元。截至最後可行日期，已結算人民幣30.0百萬元，餘下人民幣29.35百萬元仍未償還。詳情載於本招股章程「財務資料—綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項—其他應收款項」一節。

與董事訂立的股份獎勵安排

於2019年1月25日，為激勵及提升忠誠度，控股股東創怡訂立股份轉讓協議，以50.0百萬港元的對價向合躍(由執行董事、首席執行官兼董事會主席王俊先生全資擁有)轉讓1,900,000股股份。該對價乃經計及該等股份的公允價值及王俊先生所帶來的價值後經公平磋商而釐定，並已悉數結清(通過胡先生向王俊先生提供的個人貸款)。該股份轉讓已於

歷史、重組及公司架構

2019年4月26日完成。合躍所持股份將佔本公司緊隨全球發售完成後已發行股份的3.72%，且不會被視為公眾持股量的一部分。根據相同訂約方於2019年10月28日簽訂的補充協議，所有特權或義務立即終止。

東英金融作出的首次公開發售前投資

於2019年3月15日，本公司與東英金融訂立股份認購協議，據此，以11.0百萬港元的對價向東英金融配發及發行339,000股股份。

上述股份認購的主要條款概述如下：

合約方	(1) 本公司(發行人) (2) 東英金融(投資者)
投資者的背景	東英金融為專注於中國快速發展行業的跨境投資者，其於聯交所主板上市(股份代號：1140)
股份認購協議日期	2019年3月15日
股份認購日期	2019年4月29日
所購買股份數目	339,000股(為本公司於投資日期權益的0.88%)
緊隨全球發售完成後投資者於本公司的股權	0.66%
對價及支付日期	11.0百萬港元(於2019年4月30日悉數支付)
對價釐定基準	對價乃經雙方公平磋商後參考由獨立估值師就相關股份所評估之公允價值釐定
每股投資成本	資本化發行前每股32.45港元，或經計及資本化發行及全球發售(但於任何超額配售權獲行使前)的影響後每股1.38港元
發售價折扣	78.4%(按發售價範圍的中位數6.40港元計算)
所得款項淨額用途及本公司的使用	一般營運資金。截至最後可行日期，所得款項並未使用
授予投資者的特別權利	無
投資禁售	無

就《上市規則》第8.08條而言的
公眾持股量

東英金融所持股份將被視為公眾持股量的一部分

對本公司的戰略利益

董事認為，(i)由於東英金融為一家在確定投資目標、提高其業績及提供支持與建議等方面擁有豐富經驗的機構投資者，因此我們可受益於其對資本市場、戰略建議及商業網絡方面的了解；(ii)東英金融對本公司的投資表明了其對我們業務經營、業績、優勢及前景的信心；及(iii)東英金融為專注於中國快速發展行業的跨境投資者，如利用人工智能、大數據分析、物聯網等提供互聯網服務，這與我們的擴張策略相一致

以股份為基礎的付款

不適用

獨家保薦人的確認

由於(i)東英金融已於我們就上市事宜向聯交所上市部首次提交上市申請表格之日前逾28個完整日結清首次公開發售前投資對價；及(ii)據董事確認，我們並無就東英金融的首次公開發售前投資向其授予任何特別權利，故獨家保薦人認為，東英金融的首次公開發售前投資符合聯交所於2010年10月13日所刊發有關首次公開發售前投資的臨時指引(於2017年3月更新)及聯交所於2012年10月刊發的指引信HKEx-GL43-12(於2013年7月及2017年3月更新)。由於並無發行可換股工具，故聯交所於2012年10月刊發的指引信HKEx-GL44-12(於2017年3月更新)並不適用於東英金融有限公司的首次公開發售前投資。

法定股本增加

於2020年4月29日，股東議決將本公司法定股本增至50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬金額8,616,610.00港元撥充資本，將有關款項用作按面值繳足861,661,000股股份，該等股份

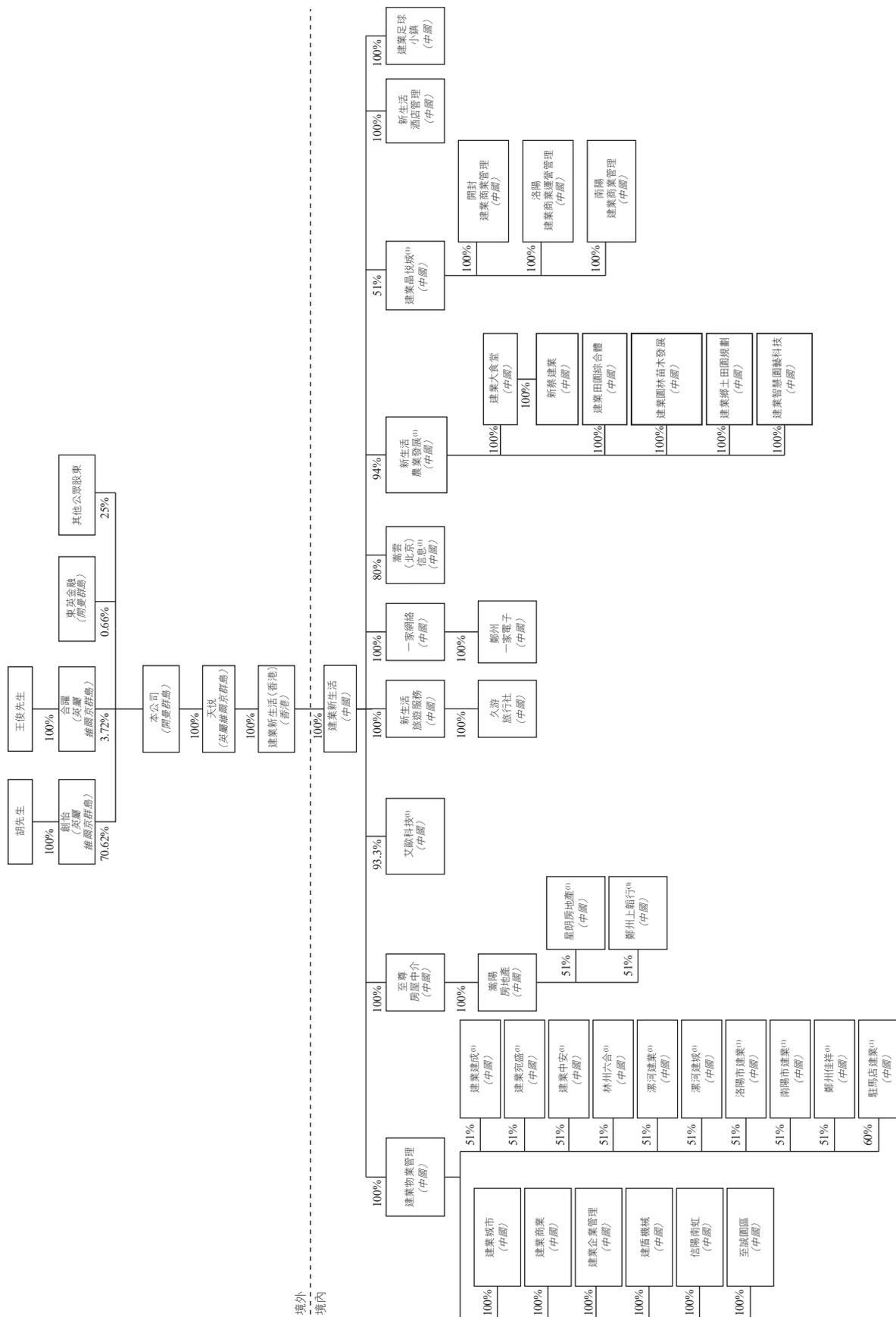
歷史、重組及公司架構

將於上市日期按當時於本公司所持有股權比例配發及發行予2020年5月14日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，入賬列作按面值繳足（盡可能不涉及零碎股份，故概無零碎股份獲配發及發行），且根據資本化發行將予配發及發行的股份方會在各方面與當時現有已發行股份享有同等權利。

有關股東決議案的詳情載於「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.股東於2020年4月29日通過的書面決議案」。

公司架構

下圖列示我們緊隨全球發售後的股權架構(假設超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權未獲行使)：



歷史、重組及公司架構

附註(1)：

截至最後可行日期，我們的16家附屬公司並非由我們全資擁有。有關於該等非全資附屬公司持有的其他權益的詳情載列如下：

非全資附屬公司名稱	少數股東權益詳情
艾歐科技	由盧峰先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)艾歐科技董事，因此為獨立第三方)持有6.67%權益
建業建成	由獨立第三方周口建城物業服務有限公司持有49%權益
建業晶悅城	由上海怡悅嘉商業管理集團有限公司(一家由多名獨立第三方擁有的公司，其中建業控股持股15%)持有49%權益
建業宛盛	由河南建控商業運營管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益
建業中安	由獨立第三方淮陽縣中安物業管理有限公司持有49%權益
林州六合	由劉玉珍女士及郭俊傑先生(均為非重大附屬公司(定義見《上市規則》)林州六合董事，因此為獨立第三方)分別持有29.4%及19.6%權益
漯河建業	由獨立第三方郭愛玲女士持有49%權益
漯河建城	由漯河市惠達物業管理有限公司(獨立第三方)持有49%權益
洛陽市建業	由洛陽石化惠康物業管理公司(獨立第三方)持有49%權益
南陽市建業	由河南順泰物業管理有限公司持有49%權益，而河南順泰物業管理有限公司由楊康先生(獨立第三方)及張明理先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)南陽市建業董事，因此為獨立第三方)持有
新生活農業發展	由河南銘禾農業科技有限公司持有6%權益，而河南銘禾農業科技有限公司由張虎先生(高級管理層的一員、新生活旅遊服務及新生活酒店管理的董事，因此為關連人士)及王凱星先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)建業鄉土田園規劃的董事，因此為獨立第三方)分別持有70%及30%權益
嵩雲(北京)信息	由河南建業足球俱樂部(獨立第三方)持有20%權益
星朗房地產	由河南天成不動產營銷有限公司持有49%權益，而河南天成不動產營銷有限公司由毛春領先生(獨立第三方)及劉星傑先生(非重大附屬公司(定義見《上市規則》)星朗房地產董事，因此為獨立第三方)持有

歷史、重組及公司架構

非全資附屬公司名稱

少數股東權益詳情

鄭州佳祥

由馬征先生及白建華先生(分別為非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州佳祥董事及監事，因此為獨立第三方)分別持有29%及20%權益

鄭州上韜行

由重慶上韜房地產顧問有限公司持有49%權益，而重慶上韜房地產顧問有限公司由六名獨立第三方(包括非重大附屬公司(定義見《上市規則》)鄭州上韜行董事沈海浪先生，因此為獨立第三方)持有

駐馬店建業

由河南藍天置業有限公司(獨立第三方)持有40%權益

我們的定位

我們是一家扎根於中部地區的綜合服務提供商。憑藉我們的品牌知名度、現有的個人及企業客戶以及完備的O2O一站式服務平台，我們創建了可為客戶帶來附加值的生態系統，並促進了向中部地區廣大中產階級所提供的個性化、高品質及定制產品及服務組合的增加。

我們的使命

我們的使命是讓河南人民都過上好生活。

概覽

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。縱觀我們二十多年的經營歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。我們認為，我們的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的。我們認為，我們源遠流長的經營歷史使我們建立起值得信賴且信譽良好的品牌，從而使我們得以持續提供全方位服務，滿足客戶的多樣化需求並有效提高其生活質量。

我們專注於為客戶提供服務以滿足其多樣化需求，並豐富我們所覆蓋地區內的商品及服務種類：其居於何處、去往何處、吃何種食物及如何休閒。我們認為，我們的競爭優勢在於我們提供廣泛的生活服務網絡、對市場需求有深入了解及數據分析能力。通過與客戶頻繁互動，我們對客戶的需求及偏好有了深入了解。結合我們強大的資源整合、線上至線下協同及交叉銷售能力，我們能夠識別並在我們的網絡中交付令客戶滿意的服務及產品，並不斷改善我們所提供的服務及產品以更好地滿足客戶的需求。通過提供該等服務，我們能夠整合大量消費者資料，從而可向客戶提供更多定制服務。

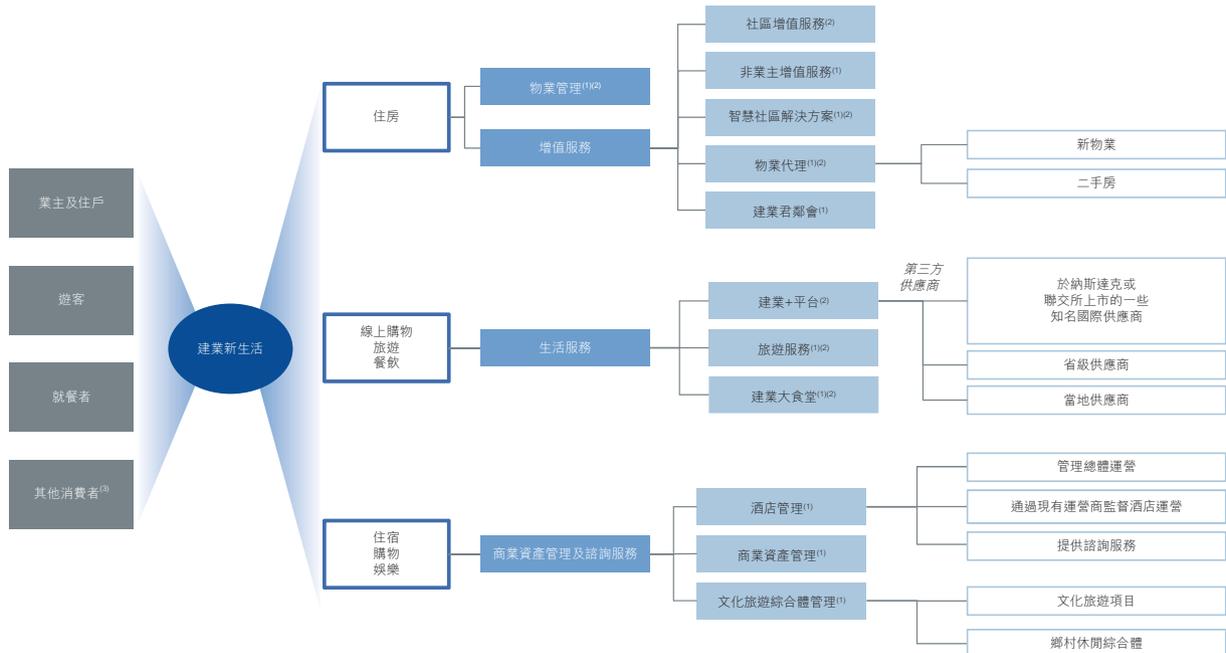
目前，我們的服務包括：

- **物業管理及增值服務**：我們向建業君鄰會（建業集團高淨值客戶的專有團體）的VIP客戶提供物業管理及增值服務、社區增值服務、非業主增值服務、物業代理服務、智慧社區解決方案及個性化服務。我們在河南省提供物業管理服務已超過20年，根據中指研究院的資料，我們於2017年、2018年及2019年分別位列中國物業服務百強企業第16名、第15名及第13名。截至2019年12月31日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市（包括104個縣級城市中的81個縣級城市）以及海南省海口市，且我們服務312項物業中逾一百萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。

- 生活服務：生活服務包括我們於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建業大食堂提供的管理服務。建業+平台是一個整合我們的內外部線上和線下資源的O2O一站式服務平台，為客戶提供便利及更實惠的商品和服務，截至2019年12月31日，其為約2,186,000名註冊用戶提供服務。自2017年12月31日至2019年12月31日，我們註冊用戶的年複合增長率為131.8%。於往績記錄期間，建業+平台的總交易額分別為人民幣90.9百萬元、人民幣205.8百萬元及人民幣426.4百萬元。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。我們亦提供一系列福利，包括在河南的酒店、商場及餐廳享受獨家優惠。我們的旅遊服務向客戶提供四類獨特的旅遊服務，即休閒旅遊、公司考察遊、足球旅遊及教育旅遊。截至2019年12月31日，我們管理的六家建業大食堂入駐逾330名商戶，為消費者提供各種美食。根據與建業地產的戰略合作框架協議，我們開設了12個建業大食堂，計劃用於未來管理服務。
- 商業資產管理及諮詢服務：與專注於物業營運的物業管理不同，商業資產管理及諮詢專注於通過簡化操作及重新定位物業以降低成本並增加收入，從而將物業價值最大化。我們的商業資產管理及諮詢服務包括酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理。就酒店而言，我們管理酒店的整體運營、監督現有運營商實施的酒店運營及提供諮詢服務。就其他商業物業而言，我們提供開業前諮詢及開業後管理服務。就文化旅遊綜合體而言，我們的服務包括整體運營及諮詢服務。在各領域，我們致力於幫助客戶實現資產價值增值及可持續發展。截至最後可行日期，我們所管理的商業物業包括三個文化旅遊綜合體（總佔地面積約為10.1百萬平方米）、七個商場（總建築面積約為0.58百萬平方米）及九家酒店（總建築面積約為0.25百萬平方米），其中若干酒店為國際知名酒店品牌旗下品牌，例如萬豪、洲際酒店及雅高。根據與建業地產的戰略合作框架協議，12個文化旅遊綜合體、19個商場及6家酒店在我們未來管理服務規劃之內。

業 務

我們為客戶提供高質量產品及服務的能力將我們置於價值鏈的中心。下圖闡述我們如何通過我們的平台連接資源及客戶，並運用我們的服務滿足客戶的需求：



附註：

- (1) 企業對企業「B2B」產品
- (2) 企業對消費者「B2C」產品
- (3) 包括建業足球俱樂部的球迷及建業教育的教師和家長

我們認為「建業新生活」已成為高質量物業管理與生活服務的代名詞。據獨立第三方顧問賽惟諮詢進行的調查顯示，我們擁有較高的客戶滿意度，且我們於2017年、2018年及2019年物業管理及增值服務的客戶滿意度分別為82.5%、87.6%及87.1%。由於業務規模的擴展，我們於2019年逐步更多地參加由第三方開發商（尤其是政府部門）發起的物業管理項目投標，我們為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供物業管理服務的中標率均為100.0%，為第三方開發商所開發物業提供物業管理服務的中標率分別為92.9%、96.7%及88.4%。就董事所深知及確信，該等第三方開發商選擇委任其他物業管理公司已考慮（其中包括）我們的競爭對手、我們建議的服務條款及與該等第三方開發商的先前業務關係。同期，除我們因盈利原因而不再續訂的15份合約外，我們的物業管理服務合約留存率平均超過80%。

建業+平台於2018年及2019年的平均月活躍用戶數分別逾277,000人及614,000人。於往績記錄期間，建業+平台的複購率分別為56.2%、62.1%及50.7%。於2018年及2019年，我們均獲中指研究院評為「華中物業服務領先品牌」。於2018年，我們獲河南省物業管理協會

評為「河南省物業服務行業先進企業」。截至2019年12月31日，我們在管小區中的五個被中國建設部及中國住房和城鄉建設部評選為國家級示範小區或國家優秀小區，而我們在管小區中的49個被河南省建設廳評選為省級示範小區。

我們認為，建業集團在住宅、商業及文化旅遊項目及消費者覆蓋率方面的強力支持以及「建業」品牌較高的知名度支持我們於往績記錄期間的快速發展並為我們可持續的未來發展及向河南省外擴張打下堅實基礎。於往績記錄期間，我們持續經營業務的總收入分別為人民幣460.5百萬元、人民幣694.0百萬元及人民幣1,754.4百萬元；而我們的純利分別為人民幣39.1百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣232.8百萬元。

競爭優勢

建業是中部地區獲高度認可的領先品牌

我們在河南省龐大且發展迅速的市場處於有利地位，建業是獲高度認可的領先品牌。建業集團已在河南省深耕逾20年，並極大地受益於河南正在發展的龐大市場。其憑藉領先品牌在河南省獲得了廣泛的市場認知度。「建業」品牌因優質住宅物業開發而家喻戶曉，按規模、盈利能力、財務穩定性及增長潛力計，建業集團為河南省領先的房地產開發商。建業集團自2009年起連續11年被中國房地產業協會及上海易居房地產研究院評選為「中國房地產開發企業500強區域運營10強」第一名。

河南為中國人口最多的省份之一，根據河南省統計局的資料，該省截至2018年12月31日的登記人口約為109.0百萬人。根據中指研究院及艾瑞諮詢的資料，河南省經濟規模在中國及中部地區各省分別排名第五及第一，2019年名義GDP為人民幣5.4萬億元，佔中國名義GDP的5.5%。河南省經濟亦發展迅速，根據艾瑞諮詢的資料，2013年至2019年，其GDP的年複合增長率為9.1%，高於8.9%的中國國家平均水平。2019年河南人均可支配收入為人民幣23,903元，2013年至2019年的年複合增長率為9.1%，高於9.0%的中國國家年複合增長率。此外，根據艾瑞諮詢的資料，河南省正在快速城市化，截至2018年12月31日的城市化率為51.7%，2017年至2018年增加1.6%，高於同期中國1.1%的平均城市化率增長。河南龐大的人口及經濟規模推動相當大的生活服務及物業管理市場的增長。根據艾瑞諮詢的資料，河南省擁有中部地區各省規模最大的生活服務市場，該省2018年的市場規模為人民幣2.5萬億元，2013年至2018年的年複合增長率為13.7%。此外，根據中指研究院的資料，截至2018年12月31日，河南省擁有中國第五大省域物業管理市場，其在管總建築面積為16億平方米。根據中指研究院的資料，於2018年，河南省商品房已開工總建築面積、已建成總建築面積及已售總建築面積分別為146.8百萬平方米、66.6百萬平方米及139.9百萬平方米，分別佔中國商品房已開工總建築面積、已建成總建築面積及已售總建築面積的7.0%、7.1%及8.2%。

憑藉在物業開發方面的成功，建業集團已在下列跨行業品牌組合的支持下發展成為一家知名集團：

- **建業商場**：截至2019年12月31日，建業集團的六個商場由我們管理。
- **建業文化旅遊**：截至2019年12月31日，建業集團於我們管理的三個文化旅遊項目中持有股權。
- **建業君鄰會**：建業君鄰會是建業集團的專有VIP服務平台，根據鄭州通和品牌營銷顧問有限公司進行的調查，截至2019年12月31日，建業君鄰會擁有逾10,000名VIP客戶，人均淨值逾人民幣11百萬元。建業集團通過建業君鄰會與高淨值客戶維持強力紐帶。
- **建業教育**：截至2019年12月31日，建業集團擁有約70所學校，超過3,300名教師向約17,400名學生提供教育服務。

除上文所述者外，我們亦與建業集團的若干業務合作夥伴接觸，包括獨立第三方及建業足球俱樂部擁有人河南建業足球俱樂部；截至2019年12月31日，該公司已向我們提供逾260,000名建業足球俱樂部移動應用程序註冊用戶。我們與建業集團於幾乎所有業務領域進行合作。我們相信，建業集團在住宅、商業及文化旅遊項目及消費者覆蓋率方面的強力支持以及「建業」品牌在河南省較高的知名度為我們的快速及可持續發展打下堅實基礎。

我們擁有強大變現能力及增長潛力的綜合一站式服務平台

建業+平台是一個提供全面生活服務的一站式服務平台，截至2019年12月31日已向約2,186,000名註冊用戶提供服務。於2018年及2019年，該平台的平均月活躍用戶數分別逾277,000人及614,000人，由此可證明該平台被廣泛運用並快速增長。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，建業+平台的總交易額分別為人民幣90.9百萬元、人民幣205.8百萬元及人民幣426.4百萬元。我們對自身強大的資源整合能力及根據對消費者需求的深入了解為消費者提供定制服務的能力引以為豪。我們相信建業+平台具有以下競爭優勢：

- **強大的資源整合能力**。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。我們的建業+移動應用程序作為獲取我們廣泛內部及外部資源的途徑，包括(i)我們管理的文化旅遊綜合體、商場、酒店及建業大食堂以及我們的定制旅遊服務，及(ii)來自選定的除建業集團外的第三方供應商(如(其中包括)當地加油站、酒店、餐飲類公司、電影院、遊樂場及兒童遊樂設施)的資源。
- **強大的客戶獲取能力**。我們的建業+平台乃向所有消費者開放，而不僅只服務於我們所管理社區的業主及住戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們

的建業+移動應用程序有逾407,300名、1,045,200名及2,186,000名註冊用戶，其中約41.3%、45.6%及31.1%為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的業主及／或住戶。根據艾瑞諮詢的資料，品牌形象及因此對品牌形成的信任，是消費者作出消費決定時所考慮的重要因素。我們的品牌基於我們在河南消費者中的口碑，並在新老客戶間口口相傳。我們在提供物業管理及增值服務過程中與業主及住戶頻繁互動。我們可通過上述互動獲得客戶需求與偏好的一手資料，通過數據分析，我們能夠向客戶提供有針對性的服務及產品，進行更有針對性的營銷。

- **強大的會員服務。**憑藉客戶對我們品牌及服務的信任，我們已圍繞創建為會員提供「特權、專屬及定制」服務之市場的核心理念在建業+平台上建立會員系統。通過為會員提供精心挑選、值得信賴且經濟實惠的知名產品及服務，會員已逐步建立對建業+平台的信任及依賴，這從彼等的反覆購買情況即可看出。隨著訂單數量的增加，我們更易與供應商進行磋商，以爭取獲得更低價格。根據會員制度，用戶支付會費以獲得我們網絡內產品和服務的價格優惠及會員專享特權。截至2019年12月31日，建業+平台共有逾255,000名會員。
- **盈利能力的強勁增長。**於往績記錄期間，建業+平台分別產生毛利人民幣1.5百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣76.3百萬元。我們認為該表現歸功於我們充分了解客戶需求及偏好、挑選優質產品與服務以及集中採購的能力。我們的數據分析團隊審核我們通過與客戶日常互動獲得的一手資料，並指導我們提供產品及服務。由於用戶信任我們的品牌，其更傾向於認可及接受我們提供或代言的產品及服務。此外，我們在所提供產品之間創造交叉銷售機會及協同效應，以增加客戶在我們網絡中的人均消費並將我們的客戶消費份額最大化。於往績記錄期間，建業+平台上的每名用戶平均開銷分別為人民幣2,636元、人民幣2,839元及人民幣1,453元以上。客戶對品牌的認可通常會引起重複購買。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們建業+平台的複購率分別為56.2%、62.1%及50.7%。我們的盈利能力強勁增長亦歸功於我們的專門會員服務。基於對我們品牌的信任，我們的註冊會員於建業+平台購買套餐，以獲得商品及服務折扣及優質體驗。截至2019年12月31日，我們的建業+平台共有逾255,000名會員。有效的成本控制措施亦有助於提高我們的盈利能力。隨著我們聲譽的增長，我們經營成本佔收入的百分比有所下降，原因如下：(1)我們向既有客戶群交叉銷售優質產品及服務的能力降低了我們獲取及維護客戶的成本；(2)我們的集中

採購系統令我們能夠獲得相對優惠的價格或商業條款；(3)會員制度所提供的若干會員專享特權及福利使我們可向客戶收取固定預付費用；及(4)我們已在河南省18個城市建立起服務網絡，令我們能維持較低的寄件服務物流成本。

- **與供應商的互惠互利關係。**我們已與平台上的供應商建立強大的聯盟及雙贏關係。我們吸引在全國營運的知名供應商及平台以及優質區域性及當地供應商，其與我們都能夠從我們建業+平台的成功中互惠互利。我們吸引供應商且提供客戶需要的產品及服務的能力，使得我們吸引客戶並提高我們的收入及盈利能力。對於供應商來說，我們為其銷售產品及服務提供重要渠道。我們將雙贏結果歸功於我們在河南省廣泛的銷售網絡、受信賴的品牌及規模龐大且不斷增長的線上用戶流量以及使我們能夠提供有針對性的營銷及服務的數據分析。
- **低風險的線上市場業務模式。**我們通常只有在收到客戶訂單後，方會向供應商發出相應採購訂單。然而，如果我們在收到客戶的相應訂單之前下達採購訂單，基於對我們建業+註冊用戶過去的購物習慣的數據分析，該等商品通常為更受歡迎的商品。因此，我們通常並不持有過多存貨，因而降低了存貨風險。此外，我們還提供一系列產品及品牌以降低產品及供應商集中風險。

中部地區最大的物業管理服務提供商

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。我們具有提供智慧社區解決方案的內部能力，可為客戶提供更安全、更健康、更便捷、更舒適及更環保的生活方式。我們在河南省提供物業管理服務已逾20年之久，並取得了良好的往績記錄。根據中指研究院的資料，我們於2019年在中國物業服務百強企業中排名第13。根據中指研究院的資料，截至2019年12月31日，我們共有312項在管物業，在管總建築面積為57.0百萬平方米，服務逾一百萬名業主及住戶。除住宅物業外，我們的在管物業組合包括商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業等非住宅物業。我們通過提供增值服務為物業管理提供支持。截至2019年12月31日止年度，增值服務所得收入佔我們總收入的約42.7%。

我們認為，我們的客戶通常願意支付較高價格以換取優質的專屬服務，且我們擁有較高的客戶滿意度。根據賽惟諮詢進行的調查，我們於2017年、2018年及2019年的物業管理及增值服務的客戶滿意度分別為82.5%、87.6%及87.1%。於2017年、2018年及2019年，我們就建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的物業管理服務成功獲授全部12個、

42個及57個投標。由於業務規模的擴展，我們於2019年逐步更多地參加由第三方開發商(尤其是政府部門)發起的物業管理項目投標。於往績記錄期間，我們分別投標14個、61個及86個，中標率分別為92.9%、96.7%及88.4%。就董事所深知及確信，該等第三方開發商選擇委任其他物業管理公司已考慮(其中包括)我們的競爭對手、我們建議的服務條款及與該等第三方開發商的先前業務關係。於整個往績記錄期間，除我們因盈利原因而不再續訂的15份合約外，我們物業管理服務的合約留存率平均超過80%。

為提升客戶滿意度及用戶體驗，我們通過我們的附屬公司艾歐科技，在運營的各個方面引進自動化設備、設計及安裝智能產品以提高營運效率並降低人工成本。截至2019年12月31日，我們在我們所管理的61.9%以上的住宅小區中提供智慧社區解決方案。於2018年及2019年，我們獲中指研究院評為「華中物業服務領先品牌」。於2018年，我們獲河南省物業管理協會評為「河南省物業服務行業先進企業」。截至2019年12月31日，我們的五個在管小區被中國建設部及中國住房和城鄉建設部評選為國家級示範小區或國家優秀小區，且我們的49個在管小區被河南省建設廳評選為省級示範小區。

我們認為，我們的市場領先地位為我們帶來了多項競爭優勢，包括：

- **市場滲透。**我們已深入滲透河南省市場，為該省全省18個地級市(包括104個縣級城市中的81個縣級城市)以及海南省海口市提供服務。經過多年的經營及營銷努力，我們積累了豐富資源及經驗，我們認為這對河南省的新市場參與者構成很大的競爭壁壘。
- **規模效益。**我們在中部地區的規模使我們能夠受益於相對較低的人工成本，有效地實現擴張及通過集中採購和成本管理提高盈利能力。
- **資源整合。**除與建業集團合作的已籌劃住宅、商業、酒店及文化旅遊項目及客戶覆蓋率等豐富的內部資源外，強大的「建業」品牌亦幫助我們爭取到優質的外部資源。例如：(i)我們能夠獲取不同行業及部門的優質資源，將我們的建業+平台打造成為消費者的首選去處，並為其提供豐富的福利及特權以及優質體驗；(ii)完善的平台使得我們在與選定第三方供應商合作時擁有強大的議價能力；及(iii)令人信賴的品牌名稱有助於我們取得政府批准及許可。
- **信息優勢。**截至2019年12月31日，我們向逾一百萬名業主及住戶以及逾10,000名建業君鄰會高淨值VIP提供服務並進行直接互動。通過有關互動，我們能夠獲得大量一手消費者資料並把握市場機遇。我們的信息優勢有助於我們為我們的建業+平台吸引業務合作夥伴。

「物管+商業資管及諮詢」雙管齊下的增長策略加速我們的增長

我們雙管齊下的擴張策略結合我們的物業管理技能與商業資產管理能力，為我們帶來較傳統物業管理公司更廣的客戶覆蓋率，使得競爭對手更難以複製我們的成功。我們認為，我們在這兩個獨立而相關領域的經驗及往績記錄，可為我們帶來缺乏能力及專業知識推行我們雙管齊下增長策略的競爭對手所無法利用的機會。

我們的物業管理服務推動我們的戰略佈局並產生可預測的穩定增長，且我們認為，我們以質量為先、以客戶為本的物業管理服務使我們成為受客戶信賴的品牌。於往績記錄期間，除我們於到期時選擇不再續訂的15份合約外，我們物業管理服務的合約留存率平均在80%以上。因此，我們的物業管理業務所得收入基本上屬經常性收入。此外，截至2019年12月31日，我們的建築面積儲備為57.7百萬平方米，其中14.0百萬平方米計劃於2020年交付及22.0百萬平方米計劃於2021年交付。這將為我們提供可預期的收入增長來源。除住宅物業外，我們的在管物業組合包括商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業等非住宅物業。截至2019年12月31日，我們在管總建築面積的30.2%為非住宅物業。

為使物業價值及投資回報最大化，我們的商業資產管理及諮詢服務提供簡化物業運營的解決方案，以減少開支、增加收入及提升有關物業價值。我們的商業資產管理及諮詢服務組合包括文化旅遊綜合體、商場及酒店。我們為一家獲認可的酒店管理公司，亦幫助酒店業主監督其所聘請國際知名酒店品牌(如萬豪、洲際酒店及雅高)的運營及管理。我們相信該等合作關係是對我們的市場地位、服務質量及能力的認可，並將提升我們的增長潛力。根據艾瑞諮詢的資料，由於我們在商業資產管理方面的能力及經驗，我們具有較高的定價能力。我們的商業資產管理及諮詢服務推動我們的收入及整體盈利能力取得更有力的增長。於往績記錄期間，我們商業資產管理及諮詢業務的毛利率分別為85.3%、57.3%及66.0%，基本高於我們物業管理業務的毛利率。我們相信，我們的資產保值及增值能力將使我們從競爭對手中脫穎而出。

高瞻遠矚及經驗豐富的高級管理團隊、完善的企業治理、高效的人才培訓體系及激勵機制

我們認為，我們未來的成功依賴於我們僱員的質量。我們的核心管理團隊在類似行業的大中型企業及公司中擁有豐富的管理經驗。我們的高級管理層成員通常在類似行業擔任管理職位達十年以上。所有的高級管理層成員均擁有學士或以上學位，涉及物業管理、工商管理、會計、旅遊管理、農業經濟管理及土木工程等不同學科領域。我們認為我們經驗豐富的管理團隊已為我們的成功作出了貢獻並將進一步提升我們的執行能力。

我們吸引具備房地產及物業管理行業豐富經驗的管理人才、具有創造力和新市場經濟技能的技術人才以及有遠見及創新思維的服務業人才。與此同時，我們亦聘用由建業集團培養的經驗豐富的管理人員，彼等擁有豐富的經驗且對行業擁有深入了解及具備傑出的專業能力。例如：

- 我們的執行董事、首席執行官兼董事會主席王俊先生自加入本公司以來帶來卓越的管理能力及豐富的管理經驗。王先生的過往專業經驗包括在摩根士丹利亞洲有限公司擔任執行董事，在碧桂園控股有限公司擔任負責投資者關係的管理職位及財務部高級經理，以及在羅兵咸永道會計師事務所擔任高級審計師。王先生具有對房地產行業及國際資本市場的深入了解以及開闊的全球視野。
- 我們的執行董事兼首席運營官蔡斌先生為電子商務行業專家，在物業代理、商業資產管理及整體項目管理方面擁有豐富經驗。蔡先生於2016年12月獲授「鄭州電子商務領軍人物」稱號，並已被鄭州市商務局選為「鄭州市電子商務專家庫」的一員。
- 我們的副總裁汪維清先生為物業管理專家，帶領開展我們的「工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化」舉措。汪維清先生的過往專業經驗包括在中國恒大集團、碧桂園控股有限公司及龍湖集團控股有限公司擔任管理職位，其積極參與了該等公司的物業管理服務升級。

我們擁有健全的企業管治體系，我們相信能夠限制風險敞口。附屬公司的財務主管直接向本集團首席財務執行官報告。我們相信財務及會計部門內部管理扁平化方法可在預算、報告及結算過程中提高透明度及促進高效溝通。所有重大業務決策及行動都應經由執行董事、首席財務執行官及擁有房地產、物業管理、商業資產管理及諮詢、互聯網運營及資本市場經驗的四名副總裁參與的集體決策流程作出。在高級管理團隊的共同智慧及努力下，我們能夠作出明智的決定，減少不確定因素。

我們強調為僱員提供工作培訓、教育的重要性並為其提供升遷機會。我們已為所有層級僱員制定以技能為基礎、以職業為導向的各類培訓課程，包括職前培訓、輔導、新僱員培訓、在職學習、儲備幹部培訓及在職幹部培訓。我們注重每名僱員的職業規劃、充分實施內部競爭升遷及調動體系並且建立公平、公開及公正的工作環境。

業務策略

為實現我們的使命(讓河南人民都過上好生活)、不斷增加我們的收入及進一步提高我們的營運效率與盈利能力,我們擬採取以下策略:

擴大服務範圍及發展建業+平台

我們計劃通過以下措施擴大我們的服務範圍並進一步發展建業+平台:

- **地域覆蓋範圍**: 覆蓋河南省所有城市,並隨著建業集團在河南省以外的住宅、商業及文化旅遊項目的開發,擴大我們的地域覆蓋範圍(以中部地區為主);
- **軟件**: 擴大我們的研發團隊並優化其組織及職能、開發及升級軟件及雲系統以及迅速推動新興技術(如數據分析、人工智能及面部識別)的開發,以提升用戶體驗及支持重大業務決策;
- **硬件**: 改善並擴大我們的設施設備(如服務器、智慧社區物聯網設備及新零售體驗設備),以支持大規模的用戶互動、提高用戶體驗、加強服務網絡及增加我們與客戶的聯繫;
- **資源**: 與更多供應商合作,擴展會員資源的規模與多樣性,為會員提供更多福利及特權以及優質的服務體驗;及
- **用戶**: 利用「建業」的品牌知名度及認可度,繼續以相對較低的成本吸引新用戶及增加活躍用戶。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%投資於持續開發建業+平台及優化用戶體驗。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

通過內部增長、戰略投資、合作及收購擴張業務規模

我們計劃持續開發我們的商業資產管理及諮詢服務,並進一步提高我們的服務能力,以覆蓋從項目規劃與設計到工程諮詢及商業資產管理的整個服務鏈。為支持發展,我們計劃招聘擁有豐富經驗並能在整個服務鏈的各方面作出優質表現的市場領軍人才,擴大商業資產管理團隊。

從外部來看,我們計劃尋求戰略投資及收購機會,以便進一步擴張物業管理業務與增值服務的業務規模及物業組合。我們的目標包括:

- 具有良好聲譽、優質資產及在管總建築面積至少三百萬平方米的物業管理服務提供商;
- 經營效率高或具有利潤率提升潛力的物業管理服務提供商;

- 將在物業組合(如公共物業與辦公樓)或地域覆蓋(集中於中部地區)方面擴展業務的公司；及
- 能夠帶來協同效應的其他公司，如提供信息技術的公司。

為把握行業機遇，我們計劃將全球發售所得款項淨額的約60%分配至戰略投資、合作及收購。截至最後可行日期，董事確認我們尚未確認可收購的任何目標公司。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

加強我們的品牌認知度和營銷，並利用我們的品牌知名度來增加我們的收入和平台用戶

我們的品牌形象以及客戶因此對我們形成的信任在我們的業務發展中發揮著重要作用。例如，我們認為我們的「建業新生活」已成為高品質物業管理及生活服務的代名詞。我們通過各種營銷和推廣渠道，包括通過持續和擴大與該平台上其他知名品牌的合作、與我們商業資產管理及諮詢業務下的國際知名酒店運營商合作，及與中國和國際知名品牌和供應商建立新的合作關係，尋求進一步提升我們的品牌知名度和形象，並增加建業+平台的月活躍用戶數。憑藉我們在二十多年運營過程中形成的強大品牌識別度及客戶認知度，我們預期將使我們的產品及服務從競爭者中脫穎而出。此外，我們預期通過培訓我們的銷售及營銷人員來增加交叉銷售機會，提升我們產品之間的協同效應，從而增加我們網絡中每名客戶的消費。我們亦力圖聘用具備豐富經驗及品牌開發專業知識的人員來擴充我們的內部營銷部門，從而使我們能夠正面地提升我們服務的品牌認知度。

提高我們的商業資產管理及諮詢服務

我們計劃加強商業資產管理及諮詢服務，並進一步提高服務能力，以覆蓋從項目規劃設計到開業前諮詢再到商業資產管理的整個服務鏈。為支持發展，我們計劃招聘具備豐富及高水平經驗的市場領軍人才，擴大商業資產管理團隊。除建業集團的資產外，我們努力增加面向第三方資產(特別是位於中部地區的資產)的商業資產管理及諮詢服務，並推廣我們的信息系統、文化與價值觀，進一步提升我們在商業資產管理及諮詢服務方面的品牌認知度。

利用先進技術進一步提高管理及營運效率

我們計劃利用先進信息技術持續提高管理及營運效率。我們的目標是打造智慧社區及升級設備，將於2020年底前覆蓋我們所管理的全部物業。我們還計劃開發人力資源及財務共享系統，以便董事會成員和高級管理層之間分享人員及其他人力資源資料以及有關收入、成本和現金流的財務資料。我們相信這將進一步幫助我們掌握我們的經營業績並維持對我們財務的有效控制。我們還計劃改善我們的人力資源系統，以掌握從招聘到晉升以至

離職的整個就業生命週期，以促進內部協調更為順暢並將人為失誤降到最低。我們還計劃投入資源開發先進的過程控制及整合關鍵績效指標系統，以實時監控日常運營。另外，我們的目標是實現文檔數字化及雲計算，以提高數據安全性、支持數據分析及集中我們的全數字化及同步操作數據。

我們計劃投資全球發售所得款項淨額的約15%，以提升經營效率。詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的業務模式

我們業務的歷史可追溯至1994年，彼時我們由建業集團所創立並以建業物業管理（我們的主要運營附屬公司）前身的名義開始為其開發的物業提供物業管理服務。多年來，我們成功地將業務範圍從物業管理擴展至生活服務、商業資產管理及諮詢服務。我們的業務目前由三個主要分部組成，包括：

- 物業管理及增值服務，包括向非業主提供的物業管理服務、社區增值服務、增值服務，向建業君鄰會VIP客戶提供的物業代理服務、智慧社區解決方案及個性化服務。就物業管理服務而言，我們主要按包幹制收取物業管理費。我們也用該等費用支付與提供物業管理服務相關的開支；
- 生活服務，包括我們建業+平台上提供的產品及服務、旅遊服務及建業大食堂管理服務。我們通過按「即付即用」基準提供我們平台上所售產品及服務，並允許註冊用戶在建業+平台上訂購會員套餐或購買可當作現金以購買商品的信用證，從中獲取收益。我們根據我們提供的旅遊服務套餐的人數按人均基準收取一筆全包服務費。我們根據租賃經營安排按商戶的收入百分比從建業大食堂的餐飲銷售額中抽取佣金，且除根據委託安排就建業大食堂的營運收取浮動費用外，我們亦收取固定年費；及
- 商業資產管理及諮詢服務，包括酒店管理、商業資產管理及文化旅遊綜合體管理。就酒店管理而言，我們按酒店經營利潤總額或收入的一定比例及／或預先商定的每間酒店客房費用來收費。就商業資產管理而言，我們按月收取管理費（取決於相關資產的複雜程度）。就文化旅遊綜合體管理而言，我們根據我們所管理面積及所提供服務類型收取管理費。

在我們所覆蓋的地域範圍內，我們專注於滿足客戶需求以及豐富產品及服務種類：其居於何處、去往何處、吃何種食物以及如何休閒。我們認為，正是因為密切關注我們客戶的需求及行為，我們才能夠識別我們網絡中令客戶滿意的服務及產品，並持續改善我們所提供的服務及產品以更好地滿足彼等的需求。憑藉我們的規模效益，我們採用以下方法使我們從市場競爭中脫穎而出：

- **交叉銷售機會及協同效應。**由於我們了解客戶的需求，我們為不同的客戶群體提供所需的多樣化產品。我們強大的資源整合能力使我們能夠滿足客戶的廣泛需求，如住房、購物、住宿、旅遊、餐飲及娛樂。一項服務的提供可以在我們的產品之間創造交叉銷售機會及協同效應。因此，我們有充足的機會於我們的網絡中增加每位客戶的消費，並將我們的客戶消費份額最大化。
- **線上線下整合。**我們對建業+平台上提供的服務及產品進行整合，使緊密貼合客戶需求的優質服務及產品唾手可得。通過建業+移動應用程序記錄用戶的持續活動和交易積累數據，使我們能夠更好地分析客戶需求及偏好，識別尚未滿足的客戶需求，改善我們所提供的服務並進行更有針對性的營銷。服務的持續改善及用戶體驗的持續提升進而有助於我們吸引新客戶並提升客戶忠誠度。
- **[B2B]及[B2C]產品相結合。**我們提供[B2B(商業客戶)]及[B2C(個人客戶)]服務。對商業客戶，我們主要作為資產管理公司幫助彼等運營及管理彼等的酒店、商業資產及文化旅遊綜合體。我們亦為物業開發商提供物業管理及增值服務，並為商業客戶提供旅遊服務。對個人客戶，我們幫助彼等管理和維護彼等的物業，同時我們亦為大量且不斷增長的消費者群體(如我們所管理社區的業主及住戶)提供服務。我們與消費者經常互動，通過該等互動，我們獲得了彼等的信任，並對消費者的需求及偏好有了深刻的理解。客戶一經獲接納為我們平台的註冊用戶，即可免費獲得一系列特權及福利，或在若干情況下，採用「即付即用」制，從而提高客戶滿意度、留住客戶及增強客戶黏性，這從較高的客戶保留率及回頭客上即可看出。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們來自各業務分部的收入。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務	421,397	91.5	620,712	89.4	1,341,092	76.4
生活服務	23,877	5.2	62,179	9.0	308,575	17.6
商業資產管理及諮詢服務	15,258	3.3	11,097	1.6	104,735	6.0
總收入	<u>460,532</u>	<u>100.0</u>	<u>693,988</u>	<u>100.0</u>	<u>1,754,402</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間我們自建業集團及其聯營公司或合資企業以及身為獨立第三方的其他客戶產生的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業	80,685	17.5	135,252	19.5	746,458	42.5
獨立第三方	375,911	81.6	554,444	79.9	1,007,944	57.5
一家網絡 ^(附註1)	3,936	0.9	4,292	0.6	—	0.0
總收入	<u>460,532</u>	<u>100.0</u>	<u>693,988</u>	<u>100.0</u>	<u>1,754,402</u>	<u>100.0</u>

附註1：於2018年12月25日被建業新生活收購前，一家網絡分別由高雲網絡及建業物業管理擁有70%及30%的權益。有關收購完成後，一家網絡成為我們的全資附屬公司。

有關我們與建業集團的關係詳情，請參閱「與控股股東的關係」及「業務 — 我們的客戶 — 我們的前五大客戶」章節。

物業管理及增值服務

我們自1994年開始提供物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升我們所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。為在社區內建設現代交互式智能環境，我們向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。截至2019年12月31日，我們向建業君鄰會的逾10,000名VIP提供定制化服務。建業君鄰會是由建業集團為高淨值客戶設立的一個專屬社交平台，致力於促進該等高淨值客戶與建業集團及我們之間的合作及加深各方之間的聯繫。此外，我們利用強大的具有購買力的購房者網絡，向物業開發商、買方及賣方提供物業代理服務。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們來自該業務分部各項服務的收入。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理.....	330,377	78.4	423,358	68.2	592,356	44.2
增值服務：						
社區增值服務.....	25,699	6.1	31,473	5.1	57,852	4.3
非業主增值服務.....	64,625	15.3	111,973	18.0	204,113	15.2
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	179,944	13.4
物業代理.....	696	0.2	47,079	7.6	259,657	19.4
建業君鄰會.....	—	—	6,829	1.1	47,170	3.5
合計.....	<u>421,397</u>	<u>100.0</u>	<u>620,712</u>	<u>100.0</u>	<u>1,341,092.0</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間我們按三種類別(即建業集團及其聯營公司或合資企業、獨立第三方及本集團聯營公司)確認的物業管理及增值服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或						
合資企業.....	60,175	14.3	109,484	17.6	586,307	43.7%
獨立第三方.....	358,122	85.0	507,124	81.7	754,785	56.3%
一家網絡 ^(附註1)	3,100	0.7	4,104	0.7	—	0.0%
合計.....	<u>421,397</u>	<u>100.0</u>	<u>620,712</u>	<u>100.0</u>	<u>1,341,092</u>	<u>100.0%</u>

附註1：於2018年12月25日被建業新生活收購前，一家網絡分別由嵩雲網絡及建業物業管理擁有70%及30%的權益，因此為前關聯方。有關收購完成後，一家網絡成為我們的全資附屬公司。

截至2018年及2019年12月31日止年度，建業集團、其聯營公司或合資企業應佔物業管理及增值服務收入有所增長，主要是因為於2018年9月、2018年11月及2019年1月，我們所提供的增值服務範圍分別擴張至包含向建業君鄰會VIP客戶提供的個性化服務、物業代理服務及智慧社區解決方案。

業 務

物業管理

我們為中部地區領先的物業管理服務提供商。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約總建築面積分別約為34.1百萬平方米、70.3百萬平方米及114.7百萬平方米。於往績記錄期間，我們的大多數物業管理服務客戶均為獨立第三方，佔物業管理服務收入的百分比超過97.3%。截至2019年12月31日，我們的合約總建築面積約為114.7百萬平方米。下表載列截至所示日期按物業開發商劃分的合約總建築面積。

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
建業集團及其聯營公司或合資企業.....	28,498	83.5	47,402	67.4	69,459	60.6
第三方物業開發商.....	5,622	16.5	22,945	32.6	45,239	39.4
合計	34,120	100.0	70,347	100.0	114,698	100.0

於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團所開發的所有物業；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。本集團並未管理有關聯營公司或合資企業所開發的所有物業，因為就董事所深知及確信，有關聯營公司或合資企業考慮(其中包括)我們競爭對手及我們的擬議服務條款以及先前與有關聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。截至2019年12月31日，我們管理的312項物業位於河南省全省18個地級市(亦包括104個縣級城市中的81個縣級城市)以及海南省海口市，在管總建築面積為57.0百萬平方米，其中約39.3百萬平方米由建業集團及其聯營公司或合資企業開發。於往績記錄期間，我們成功將17項在管物業的物業管理費率平均提高約41.8%。於往績記錄期間，我們就我們所管理住宅物業而收取的平均物業管理費率分別約為人民幣1.73元/平方米/月、人民幣1.89元/平方米/月及人民幣1.82元/平方米/月。除佔我們截至2019年12月31日所管理建築面積69.8%的住宅物業外，我們亦管理商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。自2000年起，我們開始管理由第三方物業開發商開發的物業，並於2018年開始擴大對該等物業的管理規模。截至2019年12月31日，我們所管理建築面積的31.1%乃由第三方物業開發商開發。於往績記錄期間，我們提供物業管理產生的收入分別為人民幣330.4百萬元、人民幣423.4百萬元及人民幣592.4百萬元。

服務範圍

我們提供以下主要類別的廣泛物業管理服務：

- 安保。我們提供優質的安保服務，以確保我們所管理的物業安全有序。我們提

業 務

供的日常安保服務包括巡邏、門禁系統、視頻監控、停車場管理、電子門禁系統管理、訪客管理、消防、電子防盜報警系統管理及緊急響應和處理。

- **清潔。**我們通過標準化清潔程序及先進清潔工具以及衛生管理提供優質專業的清潔服務。我們利用現代化技術提升清潔服務的專業水平，同時格外關注清潔人員的禮儀及積極性從而為住戶創建乾淨、整潔的居住環境。
- **園藝。**我們為我們所管理的物業提供標準化的專業園藝服務。我們提供的園藝服務包括公共區域的綠化設計和維護，如澆水、施肥及害蟲防治、植物栽種及設計以及節約用水。
- **維修及保養。**我們利用QPI設施來檢查及監控公共區域設施的狀態，以使我們公共區域設施的檢查及保養效率最大化。我們一般負責公共區域設施的保養，例如電梯、消防系統、發電機、水泵及水箱。我們使用的自動化系統會在收到維修及保養問題的通知後向維修及保養人員發出指令，從而簡化流程及提高效率。
- **客戶服務。**我們的客戶服務包括(i)以日常服務協助業主及住戶，例如裝修、代客泊車、遷入遷出等，及(ii)處理客戶的投訴和建議，並跟進後續進展及反饋。

我們僱用現場工作人員提供上述物業管理服務。截至2019年12月31日，我們亦聘請了27名分包商提供若干物業管理服務，主要包括清潔、綠化及園藝以及安保服務。

在管建築面積

於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團所開發的所有物業，其亦佔我們物業管理分部在管總建築面積的絕大部分；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。本集團並未管理有關聯營公司或合資企業所開發的所有物業，因為就董事所深知及確信，有關聯營公司或合資企業考慮(其中包括)我們的競爭對手及我們的擬議服務條款以及先前與有關聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約總建築面積分別約為34.1百萬平方米、70.3百萬平方米及114.7百萬平方米，同期我們的在管總建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米，其中分別約90.9%、83.7%及68.9%由建業集團及其聯營公司或合資企業開發。

下表載列截至所示日期與我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業

業 務

開發商所開發物業提供的物業管理服務有關的在管總建築面積及物業服務合同數量明細。

	截至12月31日								
	2017年			2018年			2019年		
	建築面積		合同數量	建築面積		合同數量	建築面積		合同數量
	千平方米	%		千平方米	%		千平方米	%	
建業集團及其聯營公司或 合資企業.....	18,500	90.9	138	21,506	83.7	153	39,272	68.9	194
第三方物業開發商.....	1,861	9.1	19	4,182	16.3	39	17,711	31.1	181
合計.....	<u>20,361</u>	<u>100.0</u>	<u>157</u>	<u>25,688</u>	<u>100.0</u>	<u>192</u>	<u>56,983</u>	<u>100.0</u>	<u>375</u>

由第三方物業開發商所開發物業的物業管理服務的在管總建築面積百分比從截至2017年12月31日的9.1%增至截至2019年12月31日的31.1%。

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供物業管理服務所得收入及毛利率明細。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入		毛利率	收入		毛利率	收入		毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業.....	310,855	94.1	15.5	386,420	91.3	15.6	472,455	79.8	16.0
第三方物業開發商.....	19,522	5.9	13.0	36,938	8.7	13.2	119,901	20.2	13.7
合計.....	<u>330,377</u>	<u>100.0</u>	<u>15.3</u>	<u>423,358</u>	<u>100.0</u>	<u>15.4</u>	<u>592,356</u>	<u>100.0</u>	<u>15.5</u>

我們管理第三方開發商所開發物業而產生的物業管理服務收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣119.9百萬元，分別佔我們物業管理服務總收入的約8.7%及20.2%。於往績記錄期間，我們為建業集團(及其聯營公司或合資企業)開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別約佔我們總收入的67.5%、55.7%及26.9%。於往績記錄期間，我們向建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供物業管理服務的毛利率分別約為15.5%、15.6%及16.0%，略高於第三方物業開發商開發的物業，乃由於我們的在管物業中，由建業集團及其聯營公司或合資企業所開發的幾處非住宅物業(如商場及辦公樓，我們所管理的商場及辦公樓大多數由建業集團及其聯營公司或合資企業開發)的毛利率通常較高，於整個往績記錄期間毛利率超過24%。

業 務

此外，於往績記錄期間，儘管我們絕大部分物業管理服務乃提供予由建業集團及其聯營公司或合資企業開發的物業，但由此產生的絕大部分物業管理服務收入來自獨立第三方(包括業主及第三方物業開發商)，分別約佔往績記錄期間的97.3%、98.1%及98.7%。於物業開發階段，物業開發商代表業主與我們訂立前期物業管理服務協議並須反映在物業開發商與買方(即未來業主)訂立的購房協議中。倘業主在後續階段意欲聘請其他物業管理服務提供商，其可建立業主委員會，以代其行事，業主委員會將與新的物業管理服務提供商訂立物業管理服務協議。然而，根據適用的中國法律法規，業主委員會的建立並非強制性的。業主委員會的建立須經相關業主在業主大會上投票決定，且根據《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例(2018年修正)》及《業主大會和業主委員會指導規則》的規定，有關會議應由構成法定人數的業主提出申請並在相關政府機關的指導下召開。詳情請參閱本節「一 招標程序」。

下表載列於所示期間我們按建業集團及其聯營公司或合資企業與獨立第三方兩種類型確認的物業管理收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
來自建業集團及其聯營公司或合資企業的收入	9,040	2.7	7,846	1.9	7,441	1.3
來自獨立第三方的收入 ⁽¹⁾	321,337	97.3	415,512	98.1	584,915	98.7
	<u>330,377</u>	<u>100.0</u>	<u>423,358</u>	<u>100.0</u>	<u>592,356</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 獨立第三方包括業主及第三方物業開發商。

鑒於由第三方開發商所開發物業佔我們在管總建築面積的比例以及我們為該等物業提供物業管理服務而產生的收入有所增加，董事認為，該上升趨勢說明我們的優質服務獲得了認可。我們的目標是通過以下方式進一步擴大第三方物業開發商開發的在管物業組合：(i)根據有關政策，抓住市場機遇，管理國有公司的住宅物業；(ii)與第三方物業開發商建立戰略合作夥伴關係或合資企業；及(iii)通過參與第三方物業開發商組織的招標尋求其他市場機會。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們的在管建築面積的變動情況：

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(千平方米)	
截至期初的在管建築面積	16,794	20,361	25,688
期內新交付建築面積			
通過新合約	3,567	5,501	27,246
通過收購	—	—	5,331
期內終止合約的建築面積	—	175	1,282
截至期末的在管建築面積	20,361	25,688	56,983

下表載列於截至所示日期及期間我們物業服務合同的變動明細以及與所涉建築面積對應的合約數量明細：

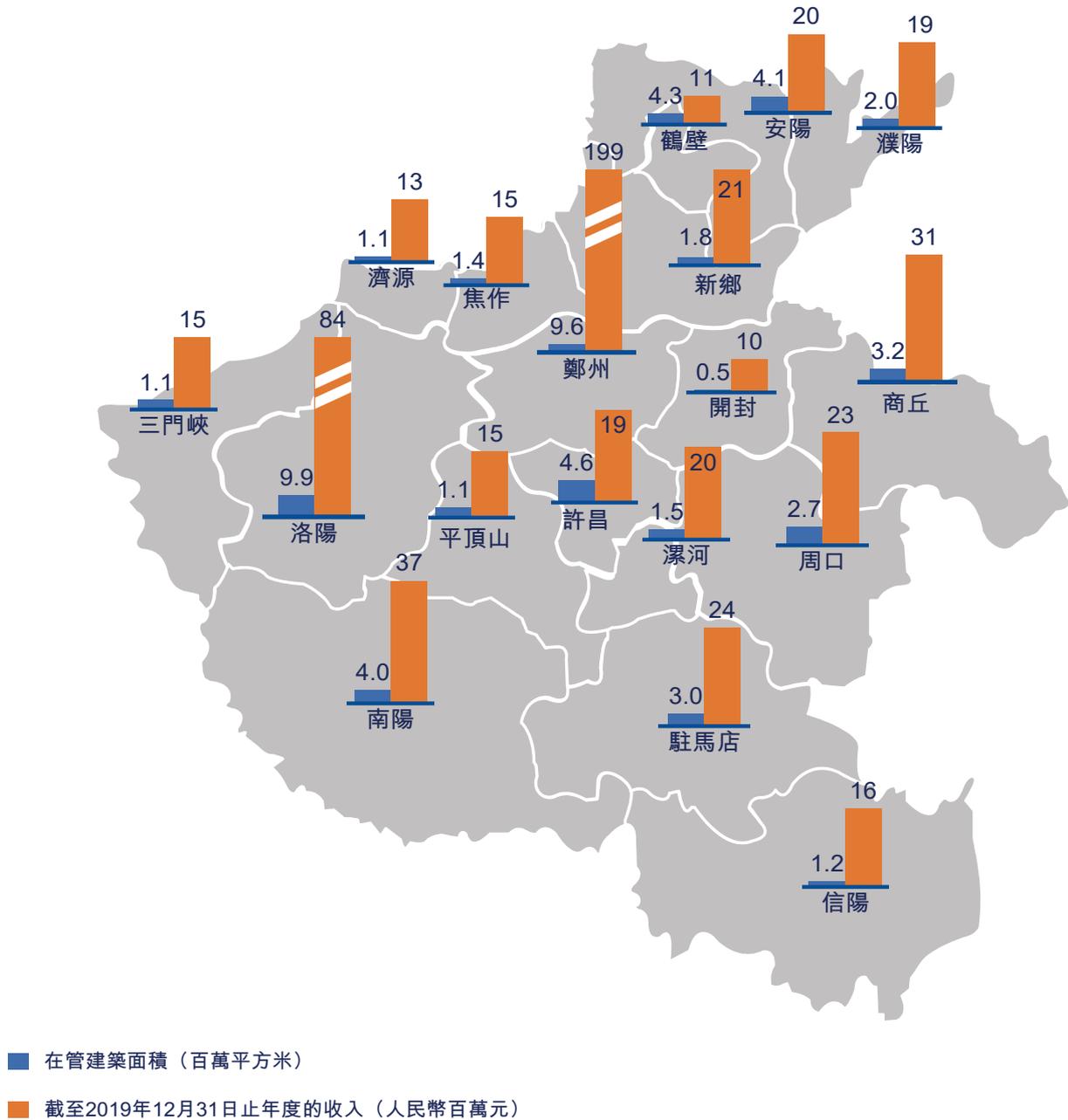
	合約 建築面積	合約 數量 ^(附註1)	物業數量	在管 建築面積	尚未 在管的合約 建築面積
	千平方米			千平方米	千平方米
截至2019年1月1日	70,347	370	285	25,688	44,659
截至2019年12月31日止年度					
新訂物業管理服務協議 ...	45,698	249	227	32,576	13,121
截至2019年12月31日止年度					
終止	1,346	11	11	1,282	64
截至2019年12月31日	114,698	608	501	56,983	57,716
建業集團及其聯營公司或					
合資企業	69,459	291 ^(附註2)	212	39,272	30,187
第三方物業開發商	45,239	317 ^(附註3)	289	17,711	27,529

附註：

- 由於訂約管理物業的開發階段不同，因此我們通常就各訂約管理物業訂立不止一份合約。
- 該等291份合約中，164份乃通過招標方式授予，餘下127份乃通過與建業集團及其聯營公司或合資企業直接達成協議而獲得。
- 該等317份合約中，142份乃通過招標方式授予，103份乃通過與業主或開發商直接達成協議而獲得，餘下合約乃通過於往績記錄期間收購若干從事提供物業管理服務的附屬公司而獲得。

地域分佈

自本公司註冊成立以來，我們的地域覆蓋範圍已經從鄭州市擴大至河南省全省18個地級市（以及104個縣級城市中的81個縣級城市）以及海南省海口市。以下地圖列示截至2019年12月31日我們物業管理分部項下物業的地域分佈情況。



附註：由於海口市位於不同省份，上圖中並無列示在海口市的在管建築面積

截至2019年12月31日，我們共有312項在管物業，且已訂約管理269項尚未交付管理的物業，該等物業遍佈河南省多個地級市、縣級市以及海南省海口市。

業 務

利用我們與建業集團的牢固關係，我們計劃將物業管理服務拓展至河南省以外的城市。

物業服務合同

我們與物業開發商或業主訂立具有固定期限或無固定期限的物業服務合同。於往績記錄期間，我們22.0%的物業服務合同為固定期限合約，剩餘合約無任何固定期限。下表載列截至2019年12月31日我們在管物業的物業服務合同屆滿時間表。

	在管建築面積	物業服務合同數目
	千平方米	
無固定期限的物業服務合同	37,113	474
於下列時間屆滿的固定期限物業服務合同		
截至2019年12月31日止年度	970	13
截至2020年12月31日止年度	11,069	63
截至2021年12月31日止年度	1,129	15
截至2022年12月31日止年度及之後	6,701	43
合計	56,983	608

於往績記錄期間，於134份具有固定期限的物業服務合同(佔我們物業服務合同的22%)中，約有10%、53%及37%物業服務合同乃分別與業主委員會、業主及物業開發商訂立，期限分別為1至5年、1至3年及1至20年。

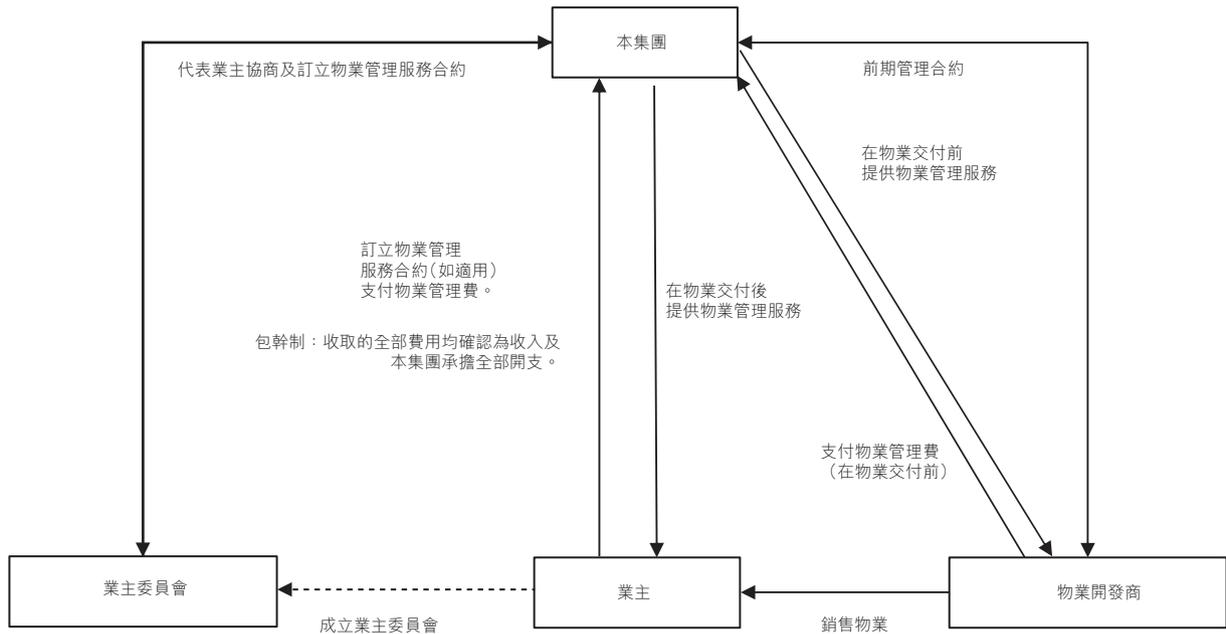
我們一般於物業開發項目預售或銷售之前與物業開發商訂立前期管理合約。就已交付的住宅物業而言，由於據中國法律顧問告知，根據中國法律，業主委員會在有關物業管理事宜方面代表業主的權益且其決定對全體業主具有約束力，故倘成立業主委員會，我們一般會與該業主委員會訂立物業服務合同。因此，我們與物業開發商訂立的前期管理合約通常無固定期限，且除非業主委員會成立並與我們訂立物業管理協議以取代我們與物業開發商訂立的前期管理合約，否則有關協議不會屆滿。個別情況下，經與業主委員會磋商條款及條件後，我們亦與業主訂立物業服務合同。經合共擁有大部分住宅小區已交付建築面積的業主於業主大會上過半數投票後，可成立業主委員會。經本公司行業顧問之一中指研究院確認，在河南省成立業主委員會並不常見，且截至2018年12月31日，河南省僅不到10%的住宅區成立了業主委員會。這主要是由於成立業主委員會具有嚴格要求，願意參加此類委員會的業主數量不足，且存在運營成本問題。該等要求包括須成立業主大會，而業主大會

的成立要求(a)建築面積已出售及交付50%以上；(b)房屋入住率為30%以上；或(c)物業管理公司已i)根據協議所載條款；或ii)於前期物業管理協議屆滿前90日，終止前期物業管理協議。業主大會成立後方可成立業主委員會，惟其成員須符合以下條件：(a)遵守相關法律法規或業主大會訂明的管理條例、規則及規定，積極履行其業主義務，及時繳納物業服務費；(b)具有完全民事行為能力；(c)熱衷於公共福利事業，並擁有強烈的責任感及自律能力；及(d)擁有適當的組織能力及充足時間以履行其職責。就固定期限合同而言，當前期管理合約屆滿後，我們一般會與業主委員會、業主或物業開發商協商物業管理服務合約的續期條款。由於我們於協商期間繼續為相關物業管理項目提供服務，故業主在法律上有義務向我們支付物業管理費。倘我們簽署的是沒有固定期限的前期管理合約，且在物業交付後並未成立業主委員會，業主及住戶在法律上依然有義務就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

截至2019年12月31日，我們管理的13個住宅社區已成立業主委員會，佔我們管理的231個住宅小區的5.6%。業主委員會獨立於我們。於往績記錄期間，本集團的前期管理合約變為與業主委員會簽訂的物業服務合同的歷史成功率為92.9%。為獲得及持續獲得物業管理服務合約，我們必須始終以具競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例(2018年修正)》，經合共擁有大部分已交付物業建築面積的業主於業主大會上過半數投票後，業主可僱用或解僱物業管理服務提供商。業主委員會可通過招標流程聘請一家新的物業管理服務提供商，或根據與服務條款及條件、質量及價格有關的具體標準挑選一家提供商。於往績記錄期間，我們並無經歷被解僱情形。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監督 — 委任物業管理公司」一節。

業 務

下圖列明我們與物業管理協議下各方的關係。



我們物業管理分部的物業服務合同通常包括以下主要條款：

	<u>與物業開發商的合同</u>	<u>與業主委員會(代表業主)的合同</u>
服務範圍.....	我們同意就公共區域及設施提供物業管理服務，包括清潔、安保、園藝以及維修及保養。我們亦可能同意提供與停車場使用相關的服務。	我們同意提供包括清潔、安保、園藝以及維修及保養在內的一般物業管理服務。我們亦可能同意提供與停車場使用相關的服務。
履約範圍及標準	前期管理合約會列明我們物業管理服務的範圍及預期標準。物業開發商會列明我們的服務所涉及的區域以及提供各項服務的頻率，例如公共區域清潔以及供配電系統、供水系統、排水系統及滅火系統等設施的檢查。	物業管理服務合約會列明我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括我們的服務所涉及的區域以及提供各項服務的頻率，例如公共區域清潔以及供配電系統、供水系統、排水系統及滅火系統等設施的檢查。
物業管理費.....	前期管理合約會列明基於包幹制的應付物業管理費金額。物業開發商負責支付未出售單元的物業管理	物業管理費將由業主按包幹制支付。倘採用包幹制，則我們的物業管理費一般按建築面積收費。我們

業 務

與物業開發商的合同

費。就逾期的物業管理費而言，物業開發商應按逾期金額的一定比例支付每日累計的額外費用，作為罰款。若我們同意管理停車場，則前期管理合約亦會列明應就該等服務支付的費用。

物業開發商、
業主委員會或
業主的權利及／
或義務.....

物業開發商主要負責向我們提供辦公設備及我們履行與服務有關的合約義務所需的其他支持。

服務期限.....

我們的前期管理合約一般無固定期限，但會規定，當成立業主委員會及訂立新的物業管理服務合約時，前期管理合約將自動終止。無固定期限的前期管理合約一般會於成立業主委員會及與業主訂立新的物業管理服務合約時終止。

與業主委員會(代表業主)的合同

亦會規定將就停車場管理及租賃收取的費用。就逾期的物業管理費而言，業主應按逾期金額的一定比例支付每日累計的額外費用，作為罰款。若我們同意管理及租賃停車場，則物業管理服務合約亦會列明應就該等服務支付的費用。

業主委員會主要負責確保業主了解並履行物業管理費付款相關義務，向我們提供辦公設備及我們履行合約義務所需的其他支持，以及審核我們就有關服務制定的計劃及預算。

就與業主委員會訂立的物業服務合同而言，固定期限一般為一至五年。

業主有權知悉及監督公共資金的使用情況，審核我們的年度預算及我們就增加公共資金或總體物業管理服務而制定的任何計劃。根據國務院頒佈的《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。業主與物業使用人約定由物業使用人交納物業服務費用的，從其約定，業主負連帶交納責任。違反物業服務合同約定，業主逾期不交納物業服務費用的，業主委員會應當督促其限期交納；逾期仍不交納的，物業管理服務提供商可以向人民法院起訴。

於往績記錄期間，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別擁有199份、370份及608份物業服務合同。我們的絕大部分物業服務合同並無固定期限，因此無須續約。

例如，截至2019年12月31日，608份物業服務合同中有474份無固定期限。可續約合同的續約率(按指定年度續約的物業管理協議數量除以該年度屆滿的物業管理協議數量計算)分別為100%、100%及約52.4%(不包括屆滿後我們選擇不續約的15份合同)。截至2019年12月31日，我們有21份物業服務合同須進行續約，截至最後可行日期，其中12份已成功續約，而餘下九份物業服務合同受新型冠狀病毒爆發所影響，其續約程序仍在進行中且須待完成有關手續，原因是餘下需續約的九份服務合同中大部分為政府物業或學校，其有關手續的完成通常需花費更長時間，且政府物業及學校於疫情期間被暫時關閉。由於我們在該九項物業的合同到期後仍就其訂有物業管理安排，且考慮到我們與相關客戶的業務關係，因此我們認為，我們能夠成功續約餘下九份物業服務合同的可能性很大。

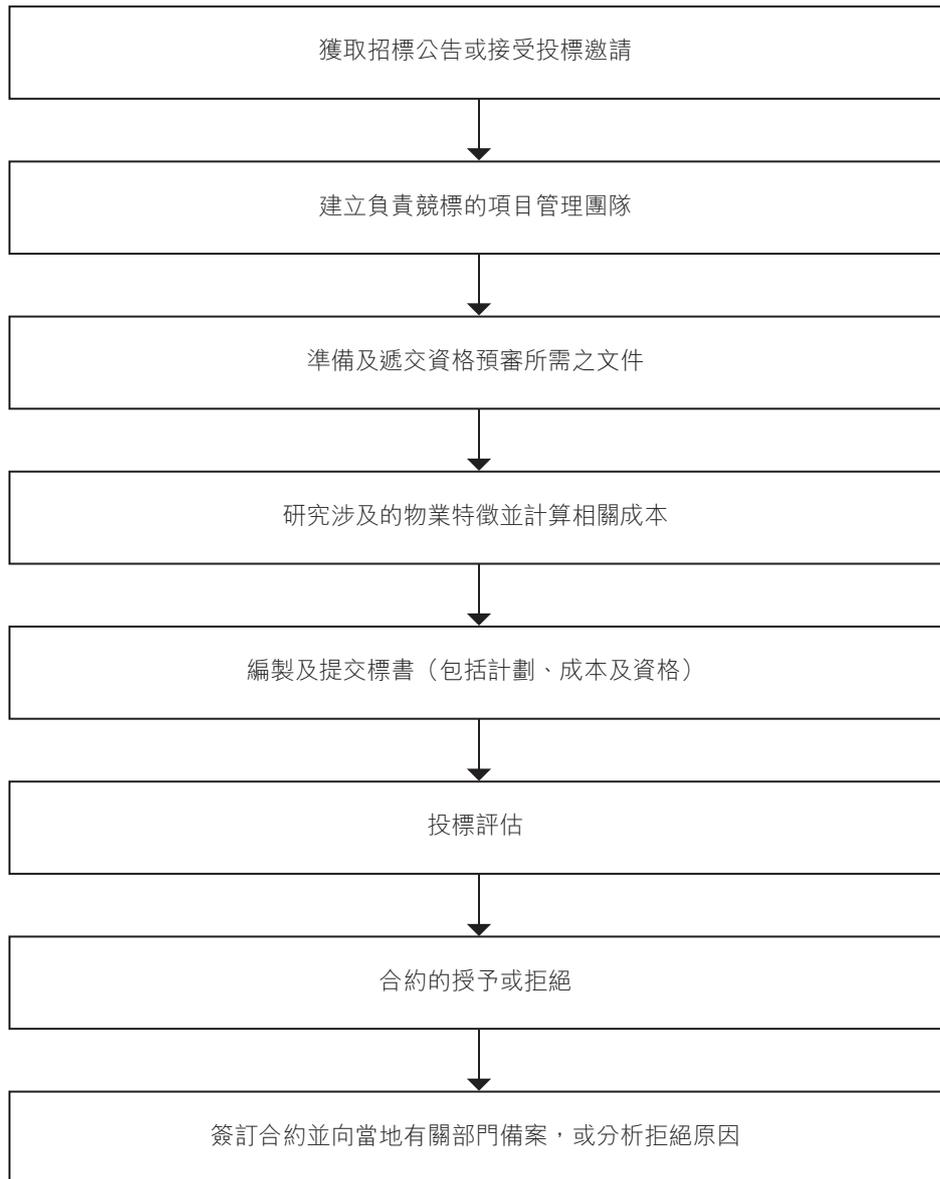
招標程序

據中國法律顧問告知，根據《物業管理條例(2018年修正)》、《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標方式選聘物業管理企業。投標人少於3個或住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業管理企業。

在交付後階段，物業管理服務由本集團直接向業主提供，而業主有權通過業主大會聘請(或解聘)物業管理服務提供商。根據《物業管理條例(2018年修正)》，經擁有社區建築物面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，社區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表大會與大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。住宅物業的開發單位，應當通過招投標方式與物業服務企業訂立前期服務合同。有關招標程序的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監督—委任物業管理公司」。

業 務

以下流程圖說明我們獲取物業管理服務合約標準招標程序的階段：



我們在獲得物業管理服務合同前會先進行招標程序，招標為受中國適用法律法規監管的標準招標程序。日後，我們預期繼續通過招標程序在適用法律法規規定的範圍內獲取所有物業合同。

於往績記錄期間，就建業集團及其聯營公司或合資企業開發的物業而言，我們的總投標數分別為12份、42份及57份，中標率均為100.0%。由於業務規模的擴大，我們於2019年逐步參與更多由第三方開發商（尤其是政府機構）發起的物業管理項目招標活動。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，就第三方物業開發商開發的物業而言，我們的總投標數分別為14份、61份及86份，而我們於同期的中標率分別為92.9%、96.7%及88.4%。就

業 務

董事所知及所信，該等第三方開發商在考慮到(其中包括)我們的競爭對手及我們的擬議服務條款以及我們先前與該等第三方開發商的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。我們認為，於往績記錄期間，我們的中標率較高乃主要歸因於(其中包括)(i)我們扎根於中部地區以提供優質及創新的物業管理服務，(ii)我們通過與建業集團及其聯營公司或合資企業以及第三方物業開發商的歷史合作關係建立了信任，及(iii)我們與建業集團擁有相似理念：豐富河南人民的生活體驗及生活方式，這使我們得以更好地了解及滿足物業開發商及業主的需要及要求。

在管物業組合

我們主要管理住宅物業及少部分非住宅物業，包括商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校及政府機關物業。下表載列截至所示日期我們物業管理分部的在管總建築面積明細。

	截至12月31日					
	2017年		2018年		2019年	
	建築面積		建築面積		建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%	千平方米	%
住宅物業.....	18,440.0	90.6	23,183.3	90.2	39,771.6	69.8
非住宅物業.....	1,921.4	9.4	2,504.7	9.8	17,211.2	30.2
合計.....	20,361.4	100.0	25,688.0	100.0	56,982.8	100.0

於往績記錄期間，我們由建業集團及其聯營公司或合資企業開發物業的在管總建築面積從截至2017年12月31日的18.5百萬平方米快速增至截至2019年12月31日的39.3百萬平方米。隨著我們繼續管理建業集團及其聯營公司或合資企業以及第三方物業開發商開發的物業及擴大我們在中部地區的地域覆蓋範圍，我們預計住宅物業在管建築面積的增長趨勢將會持續。

於往績記錄期間，就我們的住宅及非住宅物業而言，除通過招標程序外，我們亦通過收購其他管理該類物業的物業管理公司或與物業開發商直接談判獲得項目。

業 務

下表載列所示期間按物業類型劃分的物業管理分部的物業數目、收入、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	數目	收入	毛利	毛利率	數目	收入	毛利	毛利率	數目	收入	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	人民幣千元	%	
住宅物業.....	112	269,590	35,614	13.2	140	346,157	46,071	13.3	231	481,804	64,091.2	13.3
商業物業.....	6	25,050	5,725	22.9	6	25,097	5,757	22.9	6	34,352	8,416.6	24.5
辦公樓.....	4	34,575	8,980	26.0	4	50,803	12,993	25.6	4	59,436	16,312.4	27.4
其他 ^註	1	1,162	293	25.2	2	1,301	250	19.2	71	16,765	3,169.8	18.9
合計.....	123	330,377	50,612	15.3	152	423,358	65,071	15.4	312	592,357	91,990	15.5

註：其他物業包括學校、醫院、商業用公寓、公園、法院、銀行及政府物業。

物業管理費

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費。根據中指研究院的資料，物業管理費的「包幹制」模式為中國物業管理行業（尤其是住宅物業）所採用的主要模式。就文化旅遊綜合體而言，我們按預期成本加利潤的基準收取物業管理費。詳情請參閱「行業概覽—中國及河南省物業管理行業—概覽」。

包幹制

我們主要根據定價政策按月收取事先釐定的固定金額作為物業管理費，該費用是我們提供的所有物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費。我們承擔物業管理成本並將該等成本確認為我們的銷售成本，其中包括與我們參與提供物業管理服務、公共區域維護及修理、設施管理、清潔、垃圾處理及安保的人員相關的開支。因此，降低提供物業管理服務所產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。

我們已制定多項內部措施以降低成本，包括實施工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化。詳情請參閱本節「一技術—工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化」。倘我們於合約期內收取的物業管理費金額不足以彌補產生的全部開支，我們無權要求物業開發商或業主及住戶向我們支付差額部分。於往績記錄期間，在我們截至最後可行日期所管理的326項物業中，我們分別就其中5項、4項及5項物業產生虧損約人民幣0.7百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。產生該等虧損的主要原因是，有關物

業的物業管理費率低於我們的平均物業管理費率。該等費用乃按預先釐定的包幹制收取，釐定時已計及10%的最低利潤，且包含全部費用，而我們自開始為該等物業提供管理服務以來，並未提高該等物業的該等費率，但由於該等物業管理服務合約乃於我們最初開始經營業務的早期獲得，故與該等物業管理有關的人工成本已逐年增加。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們通常按包幹制向客戶收取物業管理費，但可能無法有效地預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

物業管理費定價政策

我們一般根據我們的物業管理費定價預測指引，基於物業費成本測算對物業管理費進行定價。基本要求是考慮物業管理項目於其各階段的全部成本。相關費用須反映物業的實際狀況且長期適用。一般而言，我們在釐定物業管理費時要求最低基準比例10%的利潤。此外，我們可能考慮就向客戶提供的增值服務收取一筆附加費用。釐定附加費用時，我們會考慮相關物業的具體因素，例如物業單元數量、大門及主入口數量以及行人及交通的分流情況。該等因素與我們提供的物業管理服務密切相關，同時要求我們盡力設計及施行適當措施，從而有效管理物業。此外，我們會考慮管理指定區域所需的僱員數量、必要的清潔及園藝工作人員數量以及為完成合約義務可能需要外包的工作。

於往績記錄期間，我們就我們所管理住宅物業而收取的平均物業管理費分別約為人民幣1.73元／平方米／月、人民幣1.89元／平方米／月及人民幣1.82元／平方米／月。於往績記錄期間，由於我們所提供的優質服務，我們成功將17項在管物業的物業管理費率平均提高約41.8%。於往績記錄期間，我們的物業管理費收繳率（按我們於一段期間內實際收取的物業管理費除以同期我們累計應收的物業管理費總額計算）分別約為85.9%、89.6%及90.1%。根據我們的行業顧問之一中指研究院的資料，截至2017年及2018年12月31日止年度，河南省物業服務百強企業的平均歷史收繳率約為90.7%及91.0%。由於不同地區的相關業主的生活方式、文化及支付習慣有所不同及部分由於我們跟進相關住戶的內部控制政策不足，截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的物業管理費收繳率低於河南省物業服務百強企業。2014年，由於政府頒佈了一項新法規，廢除與物業管理服務等相關的定價控制政策，我們已逐步實施多項措施以整改我們物業管理費收繳率相關的內部控制不充分問題，以應對住戶的不同文化及支付習慣，以便我們能從該項新法規中獲益。因此，我們已採取以下措施以提高我們的物業管理費收繳率：(i)本集團向我們在管的入住率較低的社區提

供額外服務，如個人電腦檢查和維修、清洗空調和檢查燃氣灶，以提高我們的服務品質，加強我們與居住者的關係，從而提升彼等對我們物業管理服務的滿意度，加強彼等及時支付物業管理費的意願；及(ii)我們已制定內部激勵政策及獎勵計劃以獎勵員工在持續跟進相關業主支付欠繳物業管理費方面作出的努力。由於實施相關措施，我們的物業管理費收繳率受到積極影響，截至2019年12月31日止年度，我們的收繳率為90.1%。

據中國法律顧問告知，國務院價格主管部門及建設行政主管部門共同負責監督及管理物業管理及與中國政府所頒發價格管控有關的服務的收費。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監督—物業服務收費」一節。我們預計，隨著有關地方機構通過法規以實施《國家發改委關於放開部分服務價格意見的通知》，針對住宅物業的價格控制措施未來將有所放鬆。詳情請參閱本招股章程「風險因素—我們易受中國(尤其是河南省)監管格局變動的影響」。

支付條款及信用期

我們一般按月、季度、半年或年收取物業管理費，且通常會根據本集團與業主或業主委員會訂立的物業管理合約，每半年提前向我們管理的物業發出繳費通知。業主應於我們發出繳費通知後支付到期的物業管理服務費。我們一般在向業主發出繳費通知後30日內收取物業管理服務費。有關貿易應收款項會計政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—關鍵會計政策以及會計估計及判斷—金融資產減值」一節。

業主能夠以現金、通過線上或線下轉賬、自動支付、信用卡或支付寶或微信支付等第三方移動支付平台向我們支付應付的款項。為確保及時收取物業管理費及其他錢款，我們已採取大量措施。於物業管理費到期前，各社區的負責僱員將分析、計算及合併逾期管理費金額；就逾期管理費而言，我們將指派一名專門僱員負責清收。如管理費已逾期一至三個月，各社區的管家亦將親自上門催繳。一般而言，如管理費已逾期三個月，我們將於所涉物業的門上張貼催繳款通知單。如管理費已逾期半年以上，我們將發出正式的律師函。如我們用盡以上所有方法後仍然無法收取逾期管理費，我們或將提起訴訟作為解決糾紛的最後手段。

業 務

增值服務

下表載列於所示期間我們向建業集團(及其聯營公司或合資企業)及第三方物業開發商所開發物業提供增值服務所得收入的明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業.....	80,754	88.7	135,348	68.6	630,124	84.2
第三方物業開發商.....	10,266	11.3	62,006	31.4	118,612	15.8
	<u>91,020</u>	<u>100.0</u>	<u>197,354</u>	<u>100.0</u>	<u>748,736</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

為使我們從其他物業管理公司中脫穎而出並建立高端物業管理服務標準，我們積極設法對業主及住戶需求取得更全面、更深入的了解，同時預估其需求。利用我們線上一站式服務平台與建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的線下社區服務之間的協同作用，我們能在對客戶便利的線下地點滿足線上請求。例如，我們所管理社區的居民可使用建業+移動應用程序訂購新鮮果蔬，並在社區裡較近的服務亭取貨。我們的社區增值服務致力於全天候滿足住戶要求，旨在構建一個深受業主及住戶信賴的社區，使其能夠依賴我們高標準的物業管理服務。我們提供的社區增值服務包括以下幾類：

- **俱樂部會所。**我們在精選物業提供俱樂部會所服務，包括提供會議室、餐廳、影院、娛樂設施及健身房。
- **室內維修及保養。**我們提供室內維修及保養服務，包括維修物業內的家電、電氣設備及其他固定裝置。我們利用QPI維護人員派遣系統提供及時的維修服務，該系統承接維修訂單並集中協調相關人員。
- **保潔服務與家政服務。**我們為住戶提供保潔服務與家政服務。
- **汽車清潔與充電。**我們向車主提供汽車清潔服務。我們亦安裝了電動汽車充電站。
- **飲用水。**我們精心挑選合作商家，在我們的社區周圍安裝直飲水機，且我們每月會進行水質檢測及設備維護。
- **團購。**我們整合知名商戶於主要節假日組織團購以向業主及住戶提供合理定價的優質商品及服務。
- **裝修。**我們向新業主提供裝修服務，例如，安裝智能家居設備及裝飾。
- **取件。**我們提供自助櫃檯，住戶可在方便時取件。在若干社區，我們的鉑金管家會代為收取住戶的物品。

- **河南省以外的物業購買服務。**我們計劃在可預見未來推出相關服務，以幫助個別客戶購買河南省以外的物業，如海南省、雲南省、珠海市及歐洲各城市。
- **鉑金管家。**我們組建了鉑金管家團隊，在若干住宅小區為住戶提供定制服務。其致力於滿足住戶需求，為住戶提供量身定制的個人服務。我們的若干鉑金管家已通過培訓並獲得英國管家協會頒發的證書。我們認為，我們的鉑金管家以其物業管理知識與才幹並結合其服務能力和對細節的專注，使其能為我們的住戶提供最獨特和個性化的服務。截至2019年12月31日，我們擁有161名鉑金管家，服務於我們在管物業中的住戶。

向非業主提供增值服務

我們向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括：

- **現場銷售協助。**我們通過審察、挑選及推薦服務提供商向物業開發商提供現場銷售協助，滿足其特定項目的需求。我們監督及監控該等服務提供商的工作，並在必要時提供培訓。我們按照所提供服務的成本的一定比例收取費用。我們協助籌備營銷活動，部署現場人員協助銷售，包括接待來訪客人。我們亦監督顯示裝置的清潔、安保與維護。
- **提供諮詢。**我們在物業開發商運營的各階段提供諮詢與建議。物業開發商在物業開發階段即聘請我們，因此其可利用我們的物業管理專長對待開發物業進行有效的設計。我們定期受邀對可能影響住戶將會獲得的物業管理服務質量的諸多方面提出建議。
- **分戶驗收。**我們根據適用的國家質量標準向物業開發商提供分戶驗收服務。我們對質量控制提供建議，以協助物業開發商確保所開發物業的質量。我們評估的範圍涵蓋單元及公共區域的外觀、質量、測量、電力系統、防水、水密性及供暖系統。

我們非業主增值服務的主要條款

	<u>現場協銷</u>	<u>諮詢</u>	<u>分戶驗收</u>
服務範圍.....	我們在物業開發商的營銷點為其提供物業管理服務。	我們在物業開發商進行物業開發過程中的各階段為其提供諮詢與建議。	我們為物業開發商提供分戶驗收服務以協助其確保其所開發物業的質量。

業 務

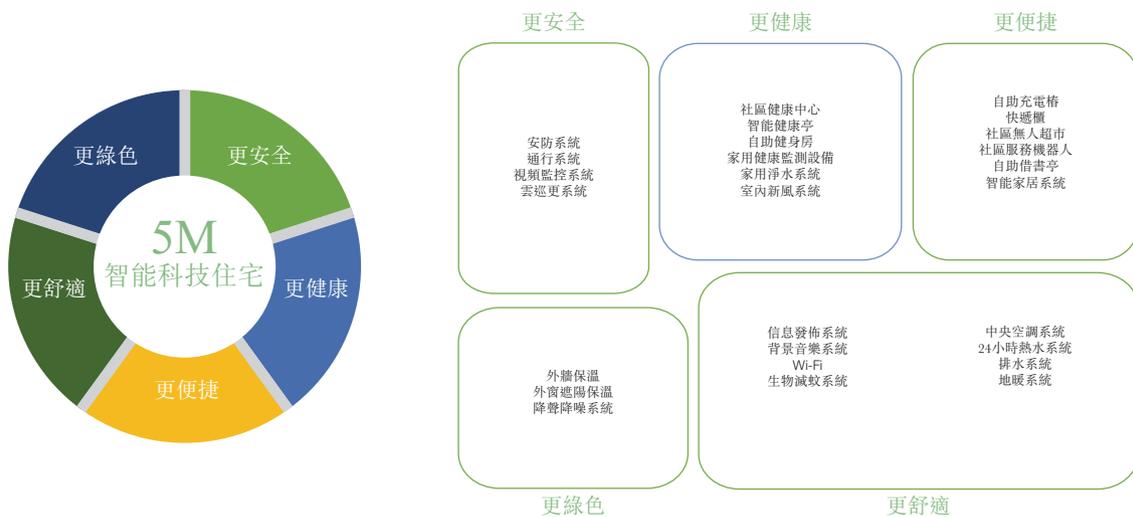
	現場協銷	諮詢	分戶驗收
費用	我們通常按月收取固定費用，包括(i)人工成本(基本薪金、僱員福利及加班費)；(ii)增值稅；及(iii)佔上述(i)及(ii)項之和一定比例的管理費。	我們通常根據總建築面積的規模收取費用。	我們通常根據建築面積的規模收取費用。
付款／信用期.....	我們通常於每個月的第二日之前向客戶開具一次月賬單。客戶通常於十日內以銀行電匯方式付款。	付款通常分兩期支付：(i)於確認總體規劃後支付50%，及(ii)於交付四個月前支付50%。	客戶通常於驗收完成後一個月內以銀行電匯方式付款。
本集團的責任.....	我們(i)須為我們的管理及服務人員提供專業培訓，及(ii)不得將整體管理工作分包予第三方。	我們須按協定開發階段及時提供諮詢服務。	我們須收集評估材料並出具驗收報告。
客戶的責任／權利.....	客戶須(i)為我們的管理及服務團隊提供所需設備、食物及住宿，及(ii)及時支付服務費。	客戶須(i)協調並組織監督團隊及施工團隊配合我們的工作，及(ii)及時支付諮詢費。	客戶須審閱驗收報告並監督施工團隊對任何質量問題進行跟進。
合約期限.....	通常為期一年。	通常從項目的規劃階段持續至交付階段。	通常為期一個月。
成本結構.....	該服務的成本結構包括案場經理、客服、保安、保潔及維修人員的工資、培訓費、差旅費、工裝費、房租等相關成本。	該服務的成本結構包括前期介入人員的工資、差旅費、培訓費、報告費及調研費；負責驗收及提供諮詢服務人員的工資；勞務費。	該服務的成本結構包括參與分戶驗收人員的工資、差旅費及培訓費。

於往績記錄期間，我們向非業主提供增值服務的五大客戶主要包括河南省物業開發商，其中包括諸多獨立第三方以及建業集團的成員公司以及其聯營公司或合資企業。

智慧社區解決方案

我們向物業開發商提供智慧社區解決方案，向業主提供智能家居。

我們致力於通過使用先進的信息技術以及全面的技術及服務升級，將我們所管理的物業轉變為「5M社區」，即更安全、更健康、更便捷、更舒適及更綠色的社區。



「5M社區」中，我們通過物聯網將所有智能設施連接到集成平台，以實現集中管理。通過該等集中管理，我們能夠提高營運效率且降低人工成本。

我們的「5M社區」包括30多個系統及100多種硬件，如可視化操作和管理系統、移動電話服務系統、AI監控系統、車輛管理系統、生物人臉識別系統、社區健康管理系統、環境管理系統、雲可視對講系統、緊急呼叫系統、電梯控制系統、背景音樂系統、雲巡邏系統、wifi覆蓋系統、社區自助服務系統及溫控系統。截至2019年12月31日，我們於143個住宅社區提供智慧社區解決方案。

我們的智慧社區解決方案包括三大類服務，即：

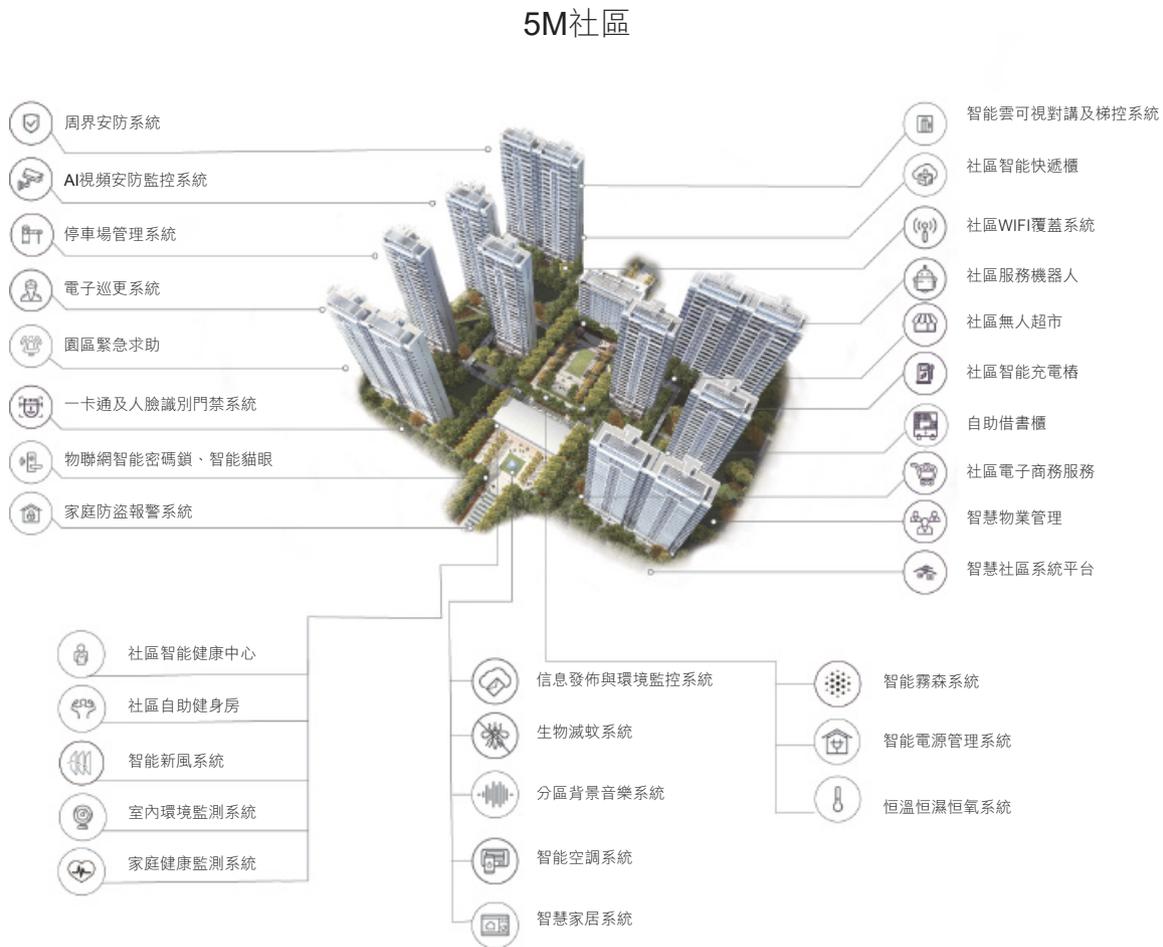
- **諮詢。**我們對住宅物業及商業資產等物業提供定制的諮詢服務。就住宅社區而言，我們協助物業開發商規劃、設計物業以及施工監管。通過諮詢服務，我們向客戶提供具體而全面的智慧社區解決方案。我們通常根據物業類型按平方米收取諮詢服務費。
- **安裝及工程。**我們提供建立智慧社區所需的安裝、維修及保養服務。我們在社

業 務

區根據施工圖紙及清單安裝各種智能設備。我們亦就持續使用的智能設備的維修及保養提供售後服務。我們根據設施數量及所需工作量收費。

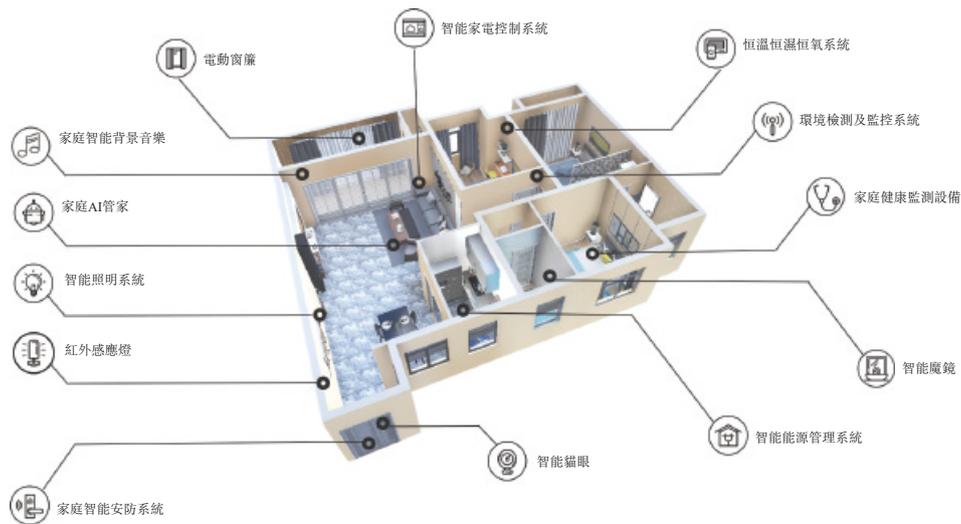
- **系統整合及開發。**我們根據客戶需求提供定制化的系統集成及開發服務，如可視化管理平台、運營管理平台及數據分析平台。該等系統及平台幫助客戶進行決策及日常運營。通常我們根據開發成本收費，而開發成本受到功能需求的影響。

下圖展示了我們提供的智慧社區設施的樣例：



我們亦在物業開發商要求時安裝智能家居裝置，例如，家居安防、門鎖、室內場景面板、家庭智控中心、家電控制、室內照明、內置控制面板的智能魔鏡、家庭AI管家、電動窗簾及背景音樂等系統。我們的室內安保攝像機及安防裝置與建業+移動應用程序相連接，允許住戶在不同條件下遠程控制安防裝置。此外，住戶可使用我們的家庭智控中心，以通過建業+及其他移動應用程序(如購物、社區通知、室內電梯通話、緊急呼叫及一鍵修復請求)享受各種服務。

下圖展示了我們提供的智能家居裝置的樣例：



至於智能家居，我們通常按項目收費。價格通常包含安裝家庭智能安防、配套健康系統、室內照明控制、自動門窗控制、能源管理系統、智能家電控制、音頻視頻娛樂系統、人機交互系統等。

物業代理

我們於2010年開始物業代理服務。我們的物業代理團隊提供可行性研究、市場營銷規劃、銷售諮詢與分銷渠道開發以及整合服務。我們為新物業及二手物業提供物業代理服務。我們充當物業開發商的銷售代理，獲取潛在物業買家並協助物業開發商與買家訂立物業買賣協議。我們通過我們覆蓋中部地區的物業管理辦事處網絡接觸潛在買家。憑藉積極接洽及通過多年物業管理建立的緊密關係，我們已積累潛在買家群。我們通過以下方式與商業客戶合作：(i)我們於集團層面與建業集團合作，以銷售由其或其聯營公司或合資企業開發的若干物業；(ii)我們就特定項目與第三方開發商合作以銷售由其開發的物業；(iii)我們已於河南建立物業代理合作平台，以進一步擴大我們的網絡以及為彼等提供諮詢及培訓服務；及(iv)我們與第三方物業開發商建立合資企業以銷售其開發的物業。我們通常按有關物業的銷售額向物業開發商收取一定比例費用。付款通常分期進行：(i)於準備階段(如有)支付一筆固定費用；(ii)按月支付佣金；及(iii)於協議完成後支付其餘部分(如有)。我們的物業代理合約一般持續至售出全部或一定比例物業。

我們亦協助個人客戶銷售及購買二手物業以及物業租賃。我們計劃在可預見的未來推出相關服務，以幫助居住於河南省的個人客戶於河南省外(如海南省、雲南省、珠海及歐洲城市)購買物業。在物業租賃交易圓滿結束後，我們會根據租金向業主及／或租戶收取服

業 務

務費。我們認為，我們的物業代理服務不僅能增加我們的收入，亦能擴大客戶群並為其他服務創造交叉銷售機會。

我們物業代理服務的主要條款

	二手物業代理		
	新物業代理	租賃	買賣
服務範圍.....	我們擔任物業開發商的銷售代理，尋找潛在物業買家並協助物業開發商與買家訂立物業買賣協議。	我們協助業主及租戶進行物業租賃，包括尋找潛在租戶及物業以及處理租賃協議簽訂事宜。	我們協助賣家及買家買賣二手物業。
費用.....	我們通常按物業銷售協議項下的銷售額收取一定比例的固定佣金。目前，佣金率介乎 0.5%至 2.0%。	我們通常收取一筆相當於租賃協議項下一個月租金的固定代理費，但依具體情況而可能會有折扣。	我們通常收取一筆相當於買賣協議項下銷售額約 2%的固定代理費，但依具體情況而可能會有折扣。
付款／信用期.....	我們通常每月向客戶開具一次賬單及客戶於數日內付款。其餘部分佣金(如有)於協議完成後支付。	簽訂租賃協議時，由業主及／或租戶完成付款。	簽訂買賣協議時，由賣家及／或買家完成付款。
本集團的責任.....	我們須(i)制定營銷策略並準備營銷材料；及(ii)協助客戶及物業買家簽訂買賣協議，並協助買家支付首期款項。	我們須根據物業標準及規定編製租賃文件。	我們須(i)進行背景調查以確認賣家及買家的身份；及(ii)根據物業標準及規定編製買賣文件。

業 務

	新物業代理	二手物業代理	
		租賃	買賣
客戶的責任／權利.....	客戶須負責申請進行物業開發及預售所需的所有文件及證書，並確保項目的合法性。	業主及租戶須根據協議支付代理費。	賣家及／或買家須根據協議支付代理費。
合約期限.....	一般持續至全部或一定比例物業已售出。	一般等同於租賃協議規定的租賃期限。	一般持續至簽訂買賣協議。
成本結構.....	我們新物業及二手物業代理服務的成本結構均包括工資(即基本薪金、一定比例佣金及僱員福利，佔較大比例)、差旅費及招待費。		

於往績記錄期間，物業代理服務的五大客戶包括個人業主(獨立第三方)、物業開發商(包括獨立第三方及建業集團的成員公司以及其聯營公司或合資企業)及文化旅遊經營管理公司。

建業君鄰會

建業君鄰會(簡稱君鄰會)由建業集團於2016年建立，旨在向其會員提供權益、特權及專屬客戶服務。會員通常為建業集團獲甄選的VIP客戶且會員通常僅通過受邀或引薦註冊。君鄰會的會員包括河南的精英及名人。

我們按君鄰會的會員人數每月向建業集團收取固定管理費及用於舉辦特別活動的其他費用。截至2019年12月31日，君鄰會擁有逾10,000名會員，舉辦逾2,400次會員專屬活動。截至2019年12月31日，君鄰會亦與66家商戶合作，提供會員權益及特權。我們已設計並實施「君鄰幸福系統」，其允許我們君鄰會的會員成立社團或集群，享有獨家特權(如當地商戶提供的折扣及服務、參加由我們安排的知識分享活動及演講以及其他定制服務)。

君鄰會乃通過我們的建業+平台及我們的「君鄰G.O.」(「君鄰G.O.」，即友善的組織者)團隊進行運營。每名會員由指定的君鄰G.O.陪同，享受君鄰G.O.提供的個性化服務。君鄰G.O.充當特定會員的大使，促進會員個人、會員群體以及君鄰會其餘會員之間的良性溝通。我們的君鄰G.O.了解會員的需求後，協助會員融入建業+平台、挑選合適的活動以及鼓勵會員參與其中。彼等亦會解決糾紛及回答有關會員對可能存在的問題的詢問。

業 務

截至2018年及2019年12月31日止年度，我們分別自君鄰會的經營中產生收入人民幣6.8百萬元及人民幣47.2百萬元。

生活服務

我們提供一系列生活服務，包括(i)我們在建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)我們在建業大食堂提供的管理服務。

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
建業+ ^(附註1)	—	—	—	—	156,316	50.6
旅遊服務 ^(附註2)	23,877	100.0	62,179	100.0	138,789	45.0
建業大食堂 ^(附註3)	—	—	—	—	13,470	4.4
合計	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0

附註：

- 我們的建業+服務乃為(i)個人用戶，包括建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區的業主或住戶以及並非建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的業主或住戶的其他獨立第三方個別人士；及(ii)企業客戶。
- 我們的旅遊服務提供予個人客戶以及企業客戶。
- 我們管理的所有建業大食堂均由建業集團及其聯營公司或合資企業所開發，且我們的客戶包括獨立第三方個別人士及企業客戶。

下表載列於所示期間我們按兩種類別(即建業集團及其聯營公司或合資企業以及獨立第三方)確認的生活服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業.....	5,263	22.0	14,691	23.6	62,206	20.2
獨立第三方.....	17,778	74.5	47,300	76.1	246,369	79.8
一家網絡 ^(附註1)	836	3.5	188	0.3	—	0.0
合計	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0

附註1：於2018年12月25日被建業新生活收購前，一家網絡分別由嵩雲網絡及建業物業管理擁有70%及30%的權益，因此為前關聯方。有關收購完成後，一家網絡成為我們的全資附屬公司。

於往績記錄期間，建業集團、其聯營公司或合資企業應佔生活服務收入穩步增長，此乃受建業集團、其聯營公司或合資企業於往績記錄期間對我們旅遊服務的需求增長所驅動。

建業+平台

建業+平台由建業集團於2015年首次推出，於2019年被我們收購，是一個整合我們的內外部線上和線下資源的O2O一站式服務平台，為客戶提供便利及更實惠的商品和服務。

業 務

其旨在全天候滿足我們建業+所有註冊用戶及會員的多樣化日常需求。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。我們的建業+平台主要以河南人民為目標。建業+用戶包括(i)個人用戶，即我們在管住宅社區的業主或住戶以及並非我們在管物業業主或住戶的其他獨立第三方個人；及(ii)企業用戶。任何人均可於安裝及使用移動應用程序後註冊為用戶並驗證其手機號碼，該移動應用程序為我們建業+平台的關鍵組成部分及主要界面。由於我們向註冊用戶所提供服務的性質，我們的建業+註冊用戶中大多數為河南公民，且主要為我們在管物業的業主或住戶。建業+註冊用戶可以非會員價購買建業+平台上提供的大部分產品及服務。如要以會員價購買，建業+註冊用戶可選擇通過繳納會員費成為我們建業+平台的會員，從而就建業+平台上的所有服務及產品享受會員專享權益及折扣。詳情請參閱本節「一 會員權益」。截至2017年、2018年及2019年12月31日，建業+移動應用程序分別擁有逾407,300名、1,045,200名及2,186,000名註冊用戶，其中分別有41.3%、45.6%及31.1%為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的業主或住戶。截至2019年12月31日，在2,186,000名建業+註冊用戶中，超過255,000名建業+註冊用戶已訂閱成為我們建業+移動應用程序的會員。於2018年及2019年，建業+移動應用程序的平均月活躍用戶數分別超過277,000名及614,000名。

建業+平台提供三大線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。於往績記錄期間，建業+平台(於2019年被我們收購)按服務類型劃分的收入明細載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
會員權益 ^(附註)	—	—	93,735
貼心管家服務	—	—	31,354
來自一家公社的商品及服務	—	—	31,227
合計	—	—	156,316

附註：會員權益收入指(i)就會員套餐花費的金額；及(ii)購買的積分(可用作現金在建業+平台上購買任何商品或服務)。

業 務

下表闡釋建業+平台不同服務的客戶類型：

建業+	客戶屬性
1. 會員福利	為會員(通過訂閱建業+平台)的特權，會員可為(i)在管物業的業主或住戶；及(ii)非在管物業的業主或住戶的其他獨立第三方個人
2. 貴賓服務	註冊用戶(包括選擇通過訂閱成為會員的個人)可為(i)在管物業的業主或住戶，特別為本集團的技術支持及社交網絡服務，以及部分為本集團的便利服務，例如水電費支付；(ii)非在管物業的業主或住戶的其他獨立第三方個人，部分為本集團的便利服務，如洗車及洗衣服務；及(iii)企業客戶
3. 一家公社產品及服務	註冊用戶(包括選擇通過訂閱成為會員的個人)可為(i)在管物業的業主或住戶；(ii)非在管物業的業主或住戶的其他獨立第三方個人；及(iii)企業客戶

會員權益

憑藉建業+註冊用戶對我們品牌及服務的長期信任，我們圍繞我們的核心理念，在建業+平台上建立會員制度，創建專門為付費會員提供「特權及專屬」權益的平台。我們就會員套餐或積分(可作為現金在建業+平台上購買任何商品或服務)向會員收取固定費用(該等費用因購買的套餐或積分數量而異)，使其享受商品及服務折扣以及專屬優惠，涵蓋服裝、食品、旅遊及娛樂等各種需求。我們與不同行業的業務夥伴合作，向建業+平台的會員提供各種折扣及會員專屬報價，包括當地加油站、酒店、餐館、電影院、遊樂場及兒童遊樂設施等。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。此外，我們還向會員提供各種會員套餐，如美食、休閒娛樂、雜貨套餐、新鮮生活方式套餐、旅行套餐及其他定制套餐。例如，我們的無計劃旅行套餐可進入全國200多個景點、優先通道及享受酒店住宿折扣優惠。另一例是我們的下午茶休閒時間套餐，即鄖陵建業花滿地溫泉酒店提供的湖畔下午茶。

貼心管家服務

我們的建業+平台為所有建業+註冊用戶提供貼心管家服務，如便民服務。對於同時身為住戶的建業+註冊用戶，建業+平台亦提供技術支持及社交網路服務。

- **便民服務。**我們向建業+註冊用戶提供範圍廣泛的服務，例如社區新聞更新、洗車預訂、洗衣及手機充值。具體而言，我們的「服務站」允許同一社區的建業+註冊用戶下團購訂單以節省運費。
- **技術支持。**我們為住戶提供廣泛服務，如一鍵報修(住戶可使用移動應用程序向大廈管理員發送維修請求，而大廈管理員可安排技術人員進行相應維修，從而避免維修請求無人處理)。
- **社交網絡服務。**社交網絡主要包括鄰里圈(住戶可以通過加入若干熱門話題的討論來與其他住戶聯繫及溝通)；社區活動(我們的管家及住戶能夠於我們的線下社區服務中心發佈活動通知，為住戶提供註冊的服務)及建業+市集(住戶可於平台出售彼等閒置資源(如衣服及二手鋼琴)及發佈任何需要幫助的信息)。我們相信，該等服務能夠加強鄰里互動，反過來改善鄰里關係，提升社區生活品質。

就我們建業+平台上的貼心管家服務(包括為滿足住戶需求及便利而提供的特定功能開發服務)而言，建業集團及其聯營公司或合資企業所開發住宅社區以及我們其他在管住宅社區的業主及住戶僅專享我們就以下各項提供的服務：(i)鉑金管家；(ii)代業主或住戶繳納水電費及物業管理費(該等費用由各業主或住戶按月償還)；(iii)送水；(iv)一鍵報修；(v)郵寄；(vi)機動車充電樁；(vii)住宅訪客開門；及(viii)社交網絡服務。

為了豐富建業+平台的客戶群，除邀請我們在管物業的住戶通過專享平台功能註冊成為用戶外，我們亦不時組織各種各樣的活動來吸引更多並非建業集團所開發物業業主或住戶的客戶，提高我們的品牌知名度。例如，於往績記錄期間，我們在我們管理的所有建業大食堂組織抽獎活動，並非建業+平台註冊用戶的人士亦可免費參加。此外，我們亦設立了試營業攤位，對與我們合作的供應商的食物提供試吃，此舉可鼓勵圍觀人員註冊成為建業+用戶，並現場訂購其感興趣的商品。由此，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的建業+註冊用戶分別超過407,300名、1,045,200名及2,186,000名，其中並非建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業業主或住戶的個人用戶分別佔58.7%、54.4%及68.9%，彰

顯出於最近一個財政年度，隨著獨立第三方用戶的增加，本集團為豐富客戶群所作努力的成效。

來自一家公社的商品及服務

我們通過一家公社為建業+註冊用戶(其可為我們在管社區的業主或住戶，亦可為在建業+移動應用程序上註冊為用戶的任何人士)提供一系列高質量生活服務。一家公社建立了「平台+機構+業主」評估系統，以為建業+註冊用戶提供精心挑選的產品及服務。一家公社亦通過公社團購及線下銷售預售生活服務。我們提供十餘類生活服務，包括新鮮肉類、蔬菜、水果、糧食及食用油、家庭用品及日用品、美容產品、育兒產品、營養產品、零食、茶、軟飲料及酒、家用電器、數碼產品、服裝、鞋、包及行李箱以及旅行等新生活方式的服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。對於通過對建業+註冊用戶以往購買習慣進行數據分析得出的更受歡迎的產品，我們通常會定期向有關供應商訂購並就商品的交付每兩周與各供應商結算一次賬單，隨後將商品轉售予客戶。對於不太受歡迎的產品，除非收到客戶的相應訂單，否則我們通常不會向供應商進行訂購繼而轉售予客戶。因此，我們通常不會保留過多庫存，從而降低了庫存風險。

我們平台的一大重要特點是通過我們建業+註冊用戶的過往購買習慣及搜索歷史，基於數據分析提供預計受歡迎的產品或服務。此外，由於我們在建業+註冊用戶中擁有強大的品牌認知度，其更有可能認可及接受我們所提供或認同的產品及服務。於往績記錄期間，每位建業+用戶的平均消費分別為人民幣2,636元、人民幣2,839元及人民幣1,453元；總交易額分別為人民幣90.9百萬元、人民幣205.8百萬元及人民幣426.4百萬元。客戶對品牌的忠誠度通常會令其重複購買。於往績記錄期間，建業+平台一家公社上的複購率分別為56.2%、62.1%及50.7%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，建業+移動應用程序分別擁有逾407,300名、1,045,200名及2,186,000名註冊用戶。由於建業+移動應用程序擁有大量註冊用戶，我們通常會批量訂購商品，因此在與供應商協商商品價格時，我們具有更大的議價能力。此外，由於我們通常批量訂購貨物，在購買金額超過一定金額時，送貨費通常按統一費率收取甚或毋須收取，因此我們通常不會產生重大送貨費用。考慮到我們可能就訂購自供應商的產品進行協商並獲得折扣而毋須產生任何重大送貨費，我們或可以低於市價的價格提供建業+平台上的商品及服務。此外，由於我們擁有強大的品牌認知度，我們的建業+註冊用戶更有可能認可及接受我們所提供或認同的產品及服務。儘管如此，由於我們在建業+平台上提供員工與建業+註冊用戶直接進行電子通訊的渠道，且我們的所有在管社區中均設有一個客戶服務中心，因此我們能夠為我們的建業+註冊用戶提供便捷而及時的售後服務。

業 務

在釐定建業+平台上商品及服務的價格時，倘我們決定就任何商品向建業+註冊用戶或會員提供折扣，我們將承擔採購價(及相關成本)與折扣價之間的差額。

典型供應商合約的主要條款

我們通常會與建業+平台上的一家公社供應商訂立框架協議，其主要條款如下：

採購安排.....	根據與供應商達成的採購安排，我們於建業+平台上收到來自用戶的服務及產品訂單將i)由各供應商直接處理；或ii)先由我們整理，隨後由我們向各供應商下單。
定價.....	供應商通常會向我們提供一定比例折扣，或以不高於市價或官方價格的金額收取商品費用。
付款.....	付款通常按月結算。
交貨.....	供應商應負責交貨。
合同期限.....	通常為固定期限約一至兩年。

我們通過我們的中國附屬公司一家網絡經營建業+移動應用程序。據中國法律顧問告知，根據由國務院發佈、自2000年9月25日起施行並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。據中國法律顧問告知，判定某互聯網信息服務屬經營性或非經營性，取決於該互聯網信息的提供屬無償還是有償。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—對互聯網信息服務的監督」一節。

據中國法律顧問告知，(i)一家網絡所開展業務屬「非經營性互聯網信息服務」，原因是我們通過建業+平台銷售商品(包括食品)及提供生活服務，所產生收入乃來自商品及服務的銷售，而非來自提供有償互聯網信息服務；(ii)一家網絡已就有關業務完成必要的非經營性互聯網信息服務備案，在此基礎上，一家網絡已於2019年6月6日按照《互聯網信息服務管理辦法》的規定獲得建業+平台備案；及(iii)根據2020年3月與河南省通信管理局(為負責監督建業+平台互聯網信息服務活動的主管部門)進行的一次訪談，(a)建業+平台的運營不屬於「提

供有償互聯網信息服務」，毋須辦理「增值電信業務經營許可證」；及(b)自建立一家網絡起直至彼時，建業+平台的運營符合所有適用法律法規，且並無受到任何處罰。此外，據中國法律顧問告知，一家網絡的業務(包括建業+平台)毋須受限於中國適用法律法規項下的任何外資所有權限制。

旅遊服務

我們是一家專業的旅遊服務供應商，具體而言，我們提供的所有導游服務已取得所有必需的牌照及資格。我們於2016年開設旅遊業務。自此，我們所提供的旅行方案的範圍不斷擴大。我們計劃增加專為滿足個人旅行者和企業客戶的需求而設計的定制旅遊方案，以使其享受定制的獨特體驗。我們通常根據旅程中的活動成本(例如火車票及住宿)計算並收取附加費用。於往績記錄期間，我們旅遊服務業務產生的收入分別為人民幣23.9百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣138.8百萬元。

我們的旅遊方案主要分為以下類型。

- **休閒旅遊。**休閒旅遊通常屬純粹休閒性質，不含任何捆綁的購物要求。我們圍繞河南境內和中國其他地區居住社區周邊的目的地設計行程。
- **公司考察遊。**我們於2017年4月開始提供建業+公司考察遊，旨在將我們的企業文化推廣至建業集團的業主及潛在業主。我們帶遊客體驗建業集團的各種資源，在客戶與廣受認可的公司(如一家領先的電子商務跨國企業集團以及跨國消費電子及家用電器公司)之間建立聯繫，使客戶可自該等公司學習一流的運營管理模式及企業文化。我們的主要企業客戶範圍涵蓋本地公司及國際企業，包括建業集團及第三方公司。
- **足球旅遊。**我們於2017年4月開始提供體育旅遊。我們的足球旅遊主要為滿足建業足球俱樂部足球迷需求的旅遊。例如，我們於2018年組織了一次帶領600名球迷搭乘中國高鐵前往天津觀看足球比賽的旅遊。我們亦舉辦青少年夏季足球訓練營，面向6至15歲的兒童。
- **教育旅遊。**我們自2017年5月開始為學生及其家人提供教育旅遊。我們秉持「寓教於樂」的理念，從學校以及雲台山、少林寺及龍門石窟等歷史名勝中選擇目的地。我們亦組織畢業旅遊。

此外，我們組織下列活動來豐富我們的客戶群。我們在不同行業組織營銷活動，如與銀行和汽車公司合作提升品牌知名度及擴大客戶群。我們亦在微信公眾號上組織公益活

動來接觸新的潛在客戶。此外，我們也通過現有客戶的推薦獲得新客戶。自我們於2019年6月開始實施上述措施以來，與2019年上半年相比，我們於2019年下半年收到的旅遊服務採購訂單增加120%以上。

建業大食堂

依託中部地區深厚的歷史積澱及豐富的飲食文化，我們於2019年4月1日開始經營建業大食堂，提供河南美食。我們與當地商戶就其在我們大食堂的經營展開合作，我們負責大食堂的整體管理，商戶則在我們的監督下自行經營其小吃攤位及餐館。截至2019年12月31日，我們經營六家建業大食堂，容納330多家商戶，供應河南18個地級市的代表性食品種。對於我們所管理的大食堂(由我們通過與物業開發商或業主直接協商獲得)，我們有兩種安排，即租賃經營安排及委託安排。對於租賃經營安排，我們自物業開發商租用房屋並經營自己的大食堂。根據此類安排，我們將收到個人客戶訂餐的付款，且於每月月底，我們將向供應商支付其於我們大食堂產生的收入的一定比例(介乎70%至90%，視供應商類型而定)。對於委託安排，物業開發商(亦為大食堂的業主)聘用我們為大食堂提供物業管理服務。根據此類安排，我們提供的物業管理服務包括與潛在供應商就合作機會、市場規劃及大食堂日常運營管理進行協商。除按每月營業額一定百分比計算的浮動費用外，我們亦根據大食堂經營面積向大食堂業主收取固定年費。

下表載列截至2019年12月31日我們在六個店址提供的小吃攤位數量。

	小吃攤位
鶴壁綠色基地店	59
建業足球小鎮店	118
林州百城天地店	12
神垕鈞瓷古鎮店	22
鄢陵綠色基地店	84
濮陽大集古鎮店	44
合計	<u>339</u>

就建業大食堂而言，我們已採取下列措施來豐富我們的客戶群。為了吸引非建業集團的客戶，我們將建業大食堂打造成一個可享受大食堂提供的美食品種及感受其設計和裝潢，以體驗華中地方美食文化的場所。我們亦與不同的媒體合作，組織各種傳統文化節活動，從而提高我們的品牌知名度。此外，我們在建業大食堂舉辦各種各樣的慶祝活動，比如週年慶典和節日慶典，我們會在顧客購買食物和商品時，給予其不同形式的禮物或折扣，比如現金折扣，同時提供美食套餐或優惠券以促進銷售。自我們於2019年4月開始運營建業大食堂以來，在實施5月1日勞動節及10月1日國慶節慶祝措施時，在2019年5月及2019年10

業 務

月自我們租賃經營安排的個人消費者產生的銷售額逐月增長分別約為25%及37%。不管我們經營建業大食堂的季節性因素如何，我們認為所採取的措施對擴大我們的客戶群體而言屬有效。

商業資產管理及諮詢服務

我們從事商業資產管理及諮詢服務，包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。不同於我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列傳統物業管理服務的物業管理，我們的商業資產管理及諮詢服務專注於通過簡化物業運營以降低成本及招攬業務以增加收入，從而提升物業價值。此外，與客戶主要是個人客戶的生活服務不同，我們商業資產管理及諮詢服務的客戶主要是企業。截至2019年12月31日，我們的在管資產組合包括三個文化旅遊綜合體(總佔地面積約為10.1百萬平方米)、七個商場(總建築面積約為0.58百萬平方米)及九家酒店(總建築面積約為0.25百萬平方米)，該等項目均通過與物業開發商或業主直接協商而獲得。截至2019年12月31日，我們9個酒店管理服務合同中的5個須重續，7個商業資產管理服務合同中的3個須重續。截至最後可行日期，該等8個商業資產管理及諮詢服務合同的重續工作仍在進行中，手續尚未完成，在新型冠狀病毒流行病爆發期間，部分酒店及所有商業物業已暫時關閉。由於我們繼續為該等8個物業提供合同期滿的服務，並經計及我們與相關客戶的業務關係，我們認為我們很可能能夠重續該等8個合同。

下表載列於往績記錄期間此業務分部各項服務所得收入。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理.....	15,258	100.0	11,097	100.0	17,499	16.7
商業資產管理.....	—	—	—	—	16,451	15.7
文化旅遊綜合體管理.....	—	—	—	—	70,785	67.6
合計.....	<u>15,258</u>	<u>100.0</u>	<u>11,097</u>	<u>100.0</u>	<u>104,735</u>	<u>100</u>

業 務

下表載列於所示日期我們商業資產管理項目的變動明細以及與所涉項目對應的合約數量明細：

	截至2019年12月31日							
	已簽約項目		已開始項目		已簽約但未開始項目		已簽約並完成項目	
	收入	合約數量	收入	合約數量	收入	合約數量	收入	合約數量
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
商業資產管理及諮詢服務								
期初	49,726.9	15	24,118.5	11	25,608.4	4	—	—
期末	235,177.6	68	180,136.6	45	5,606.6	3	49,434.4	20

下表載列於所示期間我們按建業集團及其聯營公司或合資企業以及獨立第三方兩類確認的商業資產管理及諮詢服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業 ^(附註1)	15,247	99.9	11,077	99.8	97,945	93.5
獨立第三方 ^(附註2)	11	0.1	20	0.2	6,790	6.5
合計	15,258	100.0	11,097	100.0	104,735	100

附註：

- 指自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。
- 指自獨立第三方所開發的物業應佔商業資產管理及諮詢服務所得收入。

我們分別於2017年1月、2019年3月及2019年3月開始向建業集團、其聯營公司或合資企業提供酒店管理服務、商業資產管理服務及文化旅遊綜合體管理服務。由於於往績記錄期間，所有在管酒店由建業集團、其聯營公司或合資企業所有，因此截至2019年12月31日止三個年度，為建業集團、其聯營公司或合資企業提供商業資產管理及諮詢服務所得收入佔我們所有收入的大部分，僅一小部分來自獨立第三方的收入為提供酒店管理服務諮詢服務所得。由於(i)酒店管理服務諮詢服務及(ii)源自獨立第三方商業資產管理服務所得收入佔比於截至2019年12月31日止年度有所增加，截至2019年12月31日止年度，為建業集團、其聯營公司或合資企業提供商業資產管理及諮詢服務所得收入佔比小幅減少。

酒店管理

我們於2017年開始提供酒店管理服務。我們目前主要管理建業集團及其聯營公司或合資企業擁有的全部酒店，且我們未來計劃管理更多獨立第三方擁有的酒店。我們提供三類不同的酒店管理服務，包括(i)管理酒店的整體運營；(ii)監督現有運營者的酒店運營工作；及(iii)提供諮詢服務，以提高我們客戶物業的價值。我們負責運營與管理建業集團旗下所有酒店品牌，例如，*鄆陵建業花滿地溫泉酒店*及*鄭州天築國際公寓*。我們亦提供監督國際性酒店集團(例如萬豪、洲際酒店及雅高)運營的酒店管理服務的酒店管理服務，通過監督分佈在河南(包括鄭州、南陽、漯河及開封)的五個不同的酒店的管理及運營。於往績記錄期間，我們酒店管理產生的收入分別為人民幣15.3百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣17.5百萬元。截至2019年12月31日，我們所管理或監督的酒店房間總數超過1,700間。

服務範圍

我們就酒店的運營(包括客房、餐飲設施、會議室設施、員工培訓及成本控制)提供酒店管理、監督及諮詢服務。我們提供的酒店管理服務一般可分為以下幾類：

- **管理酒店的整體運營。**就酒店的整體運營及管理而言，我們代表酒店業主進行財務分析，釐定與管理酒店經營有關的預算，以確保酒店的盈利及財務可持續性。我們獲授權代表酒店業主招聘員工和管理人員。我們從酒店管理的多個方面提供協助，如申請相關許可證、批准酒店運營所需的物資採購、維持酒店設施並確保酒店安全。我們為酒店管理團隊提供總體經營活動的指導、監督我們的標準操作程序的實施情況以及在既定預算內執行業務計劃。
- **監督現有運營者的酒店運營工作。**我們獲酒店業主授權，監督現有酒店運營者的日常酒店運營。我們監督現有酒店運營者所運營酒店的財務業績，代表酒店業主評估酒店的財務回報。憑藉我們在河南的資源與管理經驗，我們監督酒店的日常運營，例如，檢視酒店運營、代表業主對財務、人事、工程和業務等一般事項進行檢查或審計、控制預算支出、管理酒店資產和現金流，從而達到投資的最佳回報、資產保值和升值，為業主取得最大利益。
- **提供諮詢服務。**我們主要在酒店開業前階段為現有酒店運營者提供諮詢服務。該等諮詢服務包括市場定位分析、投資回報分析、酒店建築體的內部功能架構、

業 務

員工招聘計劃、酒店啟動費用以及運營預算審閱和其他開業前相關諮詢服務。我們也為已經開業的酒店提供有關酒店整體管理運營的諮詢服務。

定價模式

就酒店整體運營管理而言，我們按所管理酒店的收入或經營利潤計算收取預定管理費，而且我們有權收取按經營淨利潤計算的表現花紅。就監督現有運營者的酒店運營工作而言，我們按各酒店的房間數量計算收取固定管理費，亦有權獲得按經營淨利潤計算的獎勵管理費。就諮詢服務而言，我們根據具體情況按酒店規模和諮詢合約的期限收取固定費用。

合約的主要條款

我們酒店管理合約的主要條款如下：

	<u>管理酒店的整體運營</u>	<u>監督現有運營者的酒店運營</u>	<u>提供諮詢服務</u>
服務範圍.....	我們為酒店的運營提供整體管理服務。	我們監督現有運營者的酒店運營並提供協助。	我們在開業前階段為酒店運營者提供諮詢服務。
費用與獎金....	在多數情況下，我們從收入中收取介乎2%至4%的費用作為酒店管理費。同時按照經營淨利潤按遞進制收取佣金。	我們按酒店房間數計算收取固定費用。我們有權收取按酒店在我們監管期間的經營淨利潤計算的獎勵費。	我們按合約中規定的每個項目的固定費用收費。
本集團的責任..	在多數情況下，我們須根據與客戶的協定提供不同詳細等級的審查服務。如我們未達到我們就指定時間同意的合約規定的標準，客戶有權於較短的通知期內終止合約。	我們須以我們認為對酒店運營而言屬合理及合適的方式代客戶行事。	我們同意根據協議條款、我們的建設及配置要求以及當地市場需求，為客戶提供諮詢服務。
客戶的責任／ 權利	客戶須按時向我們支付其應付的運營成本。 在多數情況下，客戶有權審核評估我們的表現。	在不干預酒店運營的情況下，客戶通常授權我們檢查酒店及其設施以及與酒店管理相關的所有文件。	客戶須(i)提供我們所需材料，包括但不限於酒店設計圖及效果圖等有關酒店數

業 務

管理酒店的整體運營	監督現有運營者的酒店運營	提供諮詢服務
	此外，運營產生的若干開支通常須獲客戶批准。	據；(ii)提供我們開展服務所需的設備，包括但不限於酒店各區域的進入權；及(iii)及時向我們支付合約中規定的諮詢費及經雙方同意的其他合理費用。
合約期限.....	一般為固定期限，介乎2至20年。	一般為固定期限，介乎一至三年。

代表酒店簡介

鄭州建業艾美酒店



鄭州建業艾美酒店為國際品牌酒店，由我們管理及監督現有酒店運營者的經營。該酒店品牌以專注於藝術、設計與文化聞名世界。該酒店位於鄭州市中州大道1188號，毗鄰鄭東新區與鄭州東站。該酒店附近有商場、餐廳及寫字樓，生活十分便利。該酒店擁有337間豪華客房及套房，古典與時尚完美結合。該酒店亦設有餐廳、酒吧及提供健身、水療、游泳池、瑜伽及緩步跑道的健身房。設有無柱式大宴會廳以及八間功能室可舉辦各種規模的活動。

鄭州天築國際公寓



鄭州天築國際公寓為都市生活的樞紐，位於鄭東新區的中央商務區。鄭州天築國際公寓共有302套公寓，戶型包含一居至四居，配備有健身房、全天候餐廳、兒童遊樂園及會議室等。我們向鄭州天築國際公寓的營運提供整體管理服務。

鄭州天築國際公寓的服務對象是希望追求高端生活方式的高端住戶，包括家庭與商務旅行者。鄭州天築國際公寓致力於向住戶提供和諧、平衡、高端的生活方式。鄭州天築國際公寓位於建業集團開發的知名社區中，與其他天築業主一起分享高端物業的貼身服務，建立專屬的社交圈與鄰里文化。住戶能享受到這座城市的藝術氛圍與日新月異，體驗不一樣的生活方式。

下表載列於往績記錄期間我們所管理的酒店。

	酒店類型	房間數目
鄆陵建業花滿地溫泉酒店	精品度假村	51
鄭州天築國際公寓	酒店式公寓	302
鄭州上街雅樂軒酒店	商務酒店	172
南陽建業森林半島假日酒店	商務酒店	353
漯河建業福朋喜來登酒店	商務酒店	240
鄭州艾美酒店	商務酒店	337
開封建業鉑爾曼酒店	度假村	186
建業星舍(許昌)	旅社	31
建業星舍(信陽)	旅社	86
合計		1,758

截至最後可行日期，我們管理的所有酒店均由建業集團及其聯營公司或合資企業開發。儘管如此，我們已採取下列措施豐富我們酒店管理服務的客戶群。我們於酒店投資和施工到酒店運營和管理的整個酒店管理生命週期內提供各種服務，包括我們提供綜合和專

業服務的物業管理、物業受託管理及金融諮詢，滿足客戶的多元化需求。我們亦擁有綜合的在管組合，其中包括奢華酒店、主題酒店、全方位服務式公寓、生活酒店及可滿足客戶的商業或度假場合的酒店。此外，我們在僱員中實施激勵計劃，鼓勵彼等參與向客戶推廣我們的品牌。

商業資產管理

我們於2019年1月開始提供商業資產管理服務。截至2019年12月31日，我們管理的七家商場位於河南省不同城市，包括鄭州、洛陽及南陽。截至2019年12月31日止年度，我們商業資產管理產生的收入為人民幣16.5百萬元。

服務範圍

我們主要通過提供兩大類服務管理商場：(i)開業前諮詢(包括對商戶及客戶數量統計進行的市場調查、財務分析、商戶招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商戶管理、銷售及營運管理、培訓管理等服務)。我們預期由我們管理的商場的數目將於未來三年由7家增至15家。截至2019年12月31日，我們僱用26名人員提供商業資產管理服務，其中一名為管理層，對我們管理的商業資產提供全面專業的管理及高水平的監督。截至2019年12月31日，由我們管理的商場出租率為93.7%。

定價模式

我們根據項目的規模及複雜程度按月計算固定費用。對於商場的管理，在開業前諮詢階段，我們通常會收取月費及一次性業務招攬佣金(即有關商戶向商場業主繳交月租的150%)。就開業後管理費而言，我們通常會收取月費、按每平方米固定費用收取一次性開業獎勵及根據超出期初目標淨利潤的金額或按總收入的5%-10%另加利潤的10%收取年度獎勵管理服務費。

業 務

一般商業資產管理合約的主要條款

我們商業資產管理合約的主要條款如下。

	<u>開業前諮詢服務</u>	<u>開業後管理服務</u>
服務範圍.....	我們提供開業前諮詢，其中包括以下服務：對商戶及客戶數量統計進行市場調查、財務分析、商戶招攬及管理以及商業物業的戰略規劃。我們的主要責任是提供諮詢及規劃，以確保商場能夠及時開始運營。	我們提供開業後管理服務，其中包括以下服務：商戶管理、銷售運營管理及培訓管理。我們的主要責任是確保穩定的運營及財務收益。我們亦提供支持服務，包括技術支持、管理服務、行業資源支持、銷售及營銷、區域項目管理及業務數據分享。
費用及獎金.....	我們通常按月收費且我們亦有權獲得一次性業務招攬佣金(即有關商戶向商場業主繳交月租的150%)。	我們通常會收取月費並按每平方米固定費用收取一次性開業獎勵，且我們亦有權根據超出目標淨營業收入的金額或按總收入的5%-10%另加利潤的10%收取年度獎勵管理服務費。
本集團的責任.....	我們須按照與客戶達成的協議，定期進行不同程度的審查，以確保商場能夠及時開始運營。倘我們未能履行我們所同意的合約標準而導致開業延期，則客戶有權終止合約。	我們須按照與客戶達成的協議，每半年進行一次不同程度的審查，以確保穩定的運營及財務收益。倘我們未能履行我們所同意的合約標準，而實際收益低於預期，則客戶有權扣減管理服務費。
客戶的責任／權利.....	客戶須定期審查及評估我們的表現，以便在我們未能履行合約標準時及時告知我們。	客戶須定期審查及評估我們的表現，以便在我們未能履行合約標準時及時告知我們。
合約期限.....	一般為約三個月至三年的固定期限。	一般為約三個月至三年的固定期限。

代表項目簡介



鄭州建業凱旋廣場

鄭州的大規模購物中心，總建築面積為269,724.4平方米，擁有165,056.0平方米的兩幢高端寫字樓、22,516.8平方米的戶外步行街以及82,151.6平方米的地下車庫。鄭州建業凱旋廣場已竣工並已於2019年12月18日開始運營。



洛陽建業凱旋廣場

位於以文化而聞名的洛陽的中心區域，為現代購物中心，建築面積為181,199.5平方米，擁有一個面積為137,548.3平方米的購物中心及一個面積為43,651.2平方米的地下車庫。洛陽建業凱旋廣場已竣工並已於2013年11月27日開始運營。

下表載列於往績記錄期間我們所管理的商業資產。

	建築面積 (平方米)
鄭州建業凱旋廣場	105,000
鄭州建業凱旋匯	65,000
林州百城天地	24,000
新蔡百城天地	27,000
鞏義百城天地	38,000
洛陽建業凱旋廣場	181,000
南陽建業凱旋廣場	136,000
合計	576,000

就我們的商業資產管理服務而言，我們已採取下列措施來豐富我們的客戶群。我們參加各類商業地產會議、論壇或發佈會，不時自開發商收集項目信息。之後我們就項目信息及材料向總部提出建議。我們亦通過其他渠道進一步收集項目信息，以便與潛在客戶進行商談。

文化旅遊綜合體管理

我們於2019年開始文化旅遊綜合體管理服務。截至2019年12月31日，我們於河南管理三個文化旅遊綜合體。截至2019年12月31日止年度，我們自文化旅遊綜合體管理產生的收入為人民幣70.8百萬元。

文化旅遊項目

河南文物古跡眾多，如商朝都城遺址殷墟及少林寺。憑藉我們在河南的影響力，我們致力於通過運營與管理文化旅遊項目推廣當地文化，且就整體物流及基礎設施規劃、當地特色及文化旅遊項目的多方面提供建議以確保順利運營。我們計劃將我們的文化旅遊項目擴展至河南省外。

我們計劃就我們文化旅遊項目的運營和管理服務按每平方米每月收取固定費用。

鄉村休閒綜合體

根據艾瑞諮詢的資料，河南是中國第二大農業省，2019年的農產品份額佔中國的10%以上。我們於2018年以「建業綠色基地」品牌成立鄉村休閒綜合體管理服務，旨在打造高效的農業系統，為傳統農業業務提供包括休閒、觀光和科技教育在內的一系列附加功能。截至2019年12月31日，我們簽約管理三個鄉村休閒綜合體的運營，包括鄆陵綠色基地、鶴壁綠色基地及伊川綠色基地。下表載列截至2019年12月31日運營中或在建的鄉村休閒綜合體。

	佔地面積 (千平方米)	狀況
鄆陵綠色基地 ⁽¹⁾	2,698	運營中
鶴壁綠色基地 ⁽²⁾	2,935	運營中
周口綠色基地.....	4,300	在建
伊川綠色基地.....	4,483	運營中
合計.....	<u>14,416</u>	—

附註：

(1) 鄆陵綠色基地被中國文化和旅遊部評為國家AAAA級(4A級)旅遊景區。

(2) 鶴壁綠色基地被中國村社發展促進會認可為中國農業公園，亦是河南省第一家中國農業公園。

一般鄉村休閒綜合體管理合約的主要條款

我們所訂立鄉村休閒綜合體管理合約的主要條款如下：

	品牌及運營 管理	技術支持	農產品銷售	農產品種植	項目規劃	智能溫室 建設諮詢
服務範圍.....	我們提供招商引資、活動策劃、旅遊接待及品牌建設等服務。	我們就技術研究及推廣提供技術支持，包括種子的選擇與評估、植物新品種的引進、農業設施的改良、農業技術培訓及生產流程的標準化。	我們代理銷售鄉村休閒綜合體中生產的苗木、花卉及蔬菜等農產品。	我們就農產品或幼苗的種植提供建議與指導。我們管理鄉村休閒綜合體內的智能溫室。我們為鄉村休閒綜合體所有人建議、擴大或翻新智能溫室，並在智能溫室內種植綜合體所有人指定的蔬菜及花卉。此外，我們為綜合體所有人種植的苗木提供維護服務。	我們就鄉村休閒綜合體的開發提供諮詢服務與指導。我們的項目規劃服務主要側重於早期開發階段的整體規劃，包括市場定位、行業分析、開發規劃及執行規劃。	我們就智能溫室的建設提供諮詢服務，包括整體及專項規劃、建設過程的技術指導、採購建議、設施及設備的安裝以及完工後的聯合檢查。
費用及獎金.....	我們通常按項目收取固定年費。	我們通常按項目收取固定年費。	我們通常按農產品銷售額的一定比例收費。	我們通常根據種植區域面積及農產品性質按月收費。	我們通常根據項目規模及相關土地面積計算費用。	我們通常按項目投資總額的一定比例收費。

業 務

	品牌及運營 管理	技術支持	農產品銷售	農產品種植	項目規劃	智能溫室 建設諮詢
本集團的責任.....	我們須(i)建立一支運營管理團隊以招商引資及管理商戶，(ii)提供品牌推廣服務及策劃營銷活動，及(iii)提供遊客接待服務並處理遊客投訴。	我們須負責(i)植物新品種的引進及試種，(ii)農業新技術的引進及本地化，及(iii)生產工藝流程的制定。	我們須(i)開展市場調查以建立及擴大銷售渠道，(ii)制定農產品營銷計劃，及(iii)配備全職銷售人員以提供基礎銷售服務。	我們須(i)確保種植過程及產品符合相關法律法規，(ii)控制種植與維護的成本及開支，及(iii)對已種植的幼苗或農產品履行保管職責。	我們須(i)按照進度要求提交諮詢結果，及(ii)配備專業技術人員。	我們須(i)建立一支專業團隊以提供規劃及指導，及(ii)安排全職人員對項目進行跟進。
客戶的責任／權利..	客戶須(i)提供與鄉村休閒綜合體相關的材料，(ii)負責重建營業場地，及(iii)提供我們開展服務所需的設施。	客戶須(i)提供我們需要的材料，(ii)負責重建營業場地，及(iii)提供我們開展服務所需的設施。	客戶須(i)監督或協助我們開展營銷活動並及時提供農產品清單，(ii)處置不再符合銷售條件的產品，(iii)承擔營銷及配送的成本及開支，及(iv)向我們支付營銷服務費。	客戶須(i)提供種植場地，(ii)承擔種植與維護的成本及開支，(iii)及時支付管理費，(iv)提供我們開展服務所需的設施，及(v)提供我們需要的材料，並承擔生產設施的日常維修與維護費。	客戶須(i)及時對我們的諮詢結果提供清晰的書面反饋，及(ii)提供我們開展諮詢工作所需的材料及文件。	客戶須(i)監督我們的工作並提供必要的資金，(ii)及時支付諮詢費，(iii)提供必要設施，及(iv)提供與項目相關的材料及信息。
合約期限.....	一般為三年固定期限。	一般為三年固定期限。	一般為三年固定期限。	一般為三年固定期限。	一般持續至最終諮詢結果獲雙方接受為止。	一般持續至施工完成並經客戶檢驗或項目開始運營為止。

我們將農業、自然與科學教育、運動休閒綜合於我們管理的鄉村休閒綜合體。我們協助綜合體所有人從國際供應商(如荷蘭的鮮花供應商)向其綜合體引進先進的籽苗、農業設施及自動控制系統。截至2019年12月31日，我們管理逾100,000平方米的智能溫室，為特殊物種提供最佳生長環境。我們與中小學合作以在我們管理的鄉村休閒綜合體建立研學營地及基地(如鄱陵的Orion營地)，為中小學學生提供自然與科學教育體驗。此外，我們在管綜合體亦提供運動休閒活動(如真人CS遊戲)。

技術

基礎設施及系統

為減少人為誤差和對人力勞動的依賴，我們採用技術解決方案並盡可能自動化我們的關鍵業務運營，以提高我們的整體競爭力。例如，我們的一項主要舉措是為我們的僱員開發和建立建業+移動應用程序，該項目於2018年啟動，旨在提高我們物業管理業務分部的效率。我們亦在升級車輛識別管理中的基礎設施。我們使用了一套視頻會議系統，以簡化我們的溝通渠道、減少僱員出差參加會議和培訓課程中的交通成本。我們為我們的客戶及消費者開發了建業+移動應用程序，使我們能與彼等有效地溝通，以便我們及時向彼等提供服務。此外，建業+移動應用程序的用戶可通過該應用程序給我們反饋及評價並進一步幫助我們提升產品或服務的質量。

我們相信，我們的技術解決方案使我們能夠最大限度地減少人為誤差，並始終一致地貫徹我們的程序和質量標準。我們於往績記錄期間應用的其他技術及自動化舉措包括智慧社區解決方案，例如車牌識別、面部識別及智能天氣控制系統。例如，我們的車牌識別系統減少了車輛進出停車場的等待時間。在安裝智能天氣控制系統之前，我們不得不經常監測物業的狀況，以防止受到河南潮濕氣候的負面影響，如害蟲防治和發黴情況，而該設施的安裝使我們現在能夠更有效地防範潮濕造成的損害。

隱私保護及安防

我們重視我們的住戶和建業+用戶的隱私。我們通過自我們管理的物業及建業+平台收集客戶反饋，在業務過程中獲得大量客戶數據。有關數據包括姓名、性別及電話號碼以及地址等客戶基本背景資料。通過與我們的建業+平台合作，我們亦收集產品購物數據及社會屬性數據，以便更深入地了解我們的客戶。我們已向客戶解釋有關條款及條件，並已在收集彼等的數據之前獲得彼等的事先同意。我們將我們擁有的所有客戶數據視為高度機密。我們的數據庫設有多層保護，以防止未經授權的訪問。我們利用防火牆系統並維護外圍網絡，將我們面向外部的服務與內部系統分離開。所有非必要的數據庫訪問都會被禁止，且

所選信息會以匿名的方式顯示，以保護私人資料。此外，我們還進行定期維護和防火牆升級，以確保存儲的信息得到充分保護。

此外，在我們的業務營運中，我們注重遵守有關數據保護及隱私的法律法規，且我們力求確保我們所積累的數據不被濫用或誤用。在法律上，我們有義務在未經客戶事先同意的情況下不向任何第三方披露任何數據或其他保密資料。我們對員工根據職位和資歷訪問客戶數據有嚴格的內部政策。當我們的業務營運進一步擴張至海外市場時，我們將實施措施，以遵守中國境外司法管轄區有關數據保護及隱私的法律法規。

我們會對我們的備份系統進行檢討，以確保其能正常運作並得到妥善維護。我們亦已實施各種方案及程序(如定期系統檢查、病毒預防措施、密碼策略、服務器訪問日誌、網絡訪問身份驗證、用戶授權審批及數據備份以及數據恢復測試)，以維護我們的數據資產，並防止未經授權對我們網絡進行訪問。我們會繼續通過日常檢查及適時升級，改善及加強我們的數據及系統安全，以確保妥善管理我們的運營數據。據董事確認，於往績記錄期間，我們的數據存儲並無出現重大安全漏洞事件。

研發

截至2019年12月31日，我們擁有一支由70餘人組成的研發團隊。我們的內部研發團隊主要負責智慧社區設備和系統及建業+移動應用程序的維護和開發。我們研發團隊成員中超過95%擁有學士或以上學歷，專業包括計算機科學及軟件開發等。於往績記錄期間，我們的研發總支出分別為零、零及人民幣38.4百萬元。

工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化

為提高營運效率、增強客戶體驗及減少對人力勞動的依賴，我們竭力實施「工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化」計劃。

為盡量減少人為誤差及運用一貫的服務流程及標準，我們致力於通過使用停車場管理系統、清潔車及智能機器人管家等自動化工具進行自動化運營。自動化亦降低對保安及清潔工等人力勞動的依賴，在提高服務質量及節約成本方面起著重要作用。

我們已建立一個整合了各種內外部資源的平台。我們的建業+移動應用程序相當於我們大量內外部資源的接口，包括(i)我們管理或監督的文化旅遊綜合體、商場、酒店及建業大食堂，以及我們定制化的建業+平台、旅遊服務；及(ii)來自建業集團外部優選的第三方供應商及業務合作夥伴的資源。我們能夠接觸到不同行業和部門的優質資源，使我們的建業+平

業 務

台成為消費者的好去處並為彼等提供眾多福利及權益以及優質體驗。我們為客戶提供14類生活服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。

我們已對我們的物業管理服務精簡化及標準化，尤其關注服務關鍵要素的標準化，如環境管理、職業健康及安全管理以及質量管理。我們為不同類型的物業制定標準化服務提供流程，並將其部分或全部複製到我們服務的所有物業。在業務的若干方面如環保及安全，為實現更好且持續的質量控制，我們在我們管理的物業施行一套統一標準。該等措施有益於我們服務標準化，其通過確保服務的一致性增強我們的品牌及聲譽。

我們竭力實現本集團內部數字化運營，例如，通過向物業開發商和業主提供智能解決方案以確保集中管理時，將我們的建業5M智慧社區運維管控平台與主要公用功能及支持網絡通信設備進行連接，同時通過物聯網信息技術(如給每台設備分配一個「ID」，及連接不同功能模塊)以創造一個統一物業管理平台，提高物業管理的質量及效率。

我們的客戶

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶以及當地物業管理公司。下表載列我們各業務分部的主要客戶類型。

業務分部	主要客戶
物業管理及增值服務	
物業管理.....	業主、住戶及物業開發商
智慧社區解決方案.....	物業開發商
社區增值服務.....	業主及住戶
建業君鄰會.....	建業地產
物業代理.....	業主、住戶及物業開發商
生活服務	
建業+	消費者及企業客戶
旅遊服務.....	消費者
建業大食堂.....	消費者
商業資產管理及諮詢服務	
酒店管理.....	企業客戶
商業資產管理.....	企業客戶
文化旅遊綜合體管理.....	企業客戶

業 務

於往績記錄期間，我們的前五大客戶分別約佔我們總收入的18.1%、18.5%及40.7%。於同期，我們的最大客戶約佔我們總收入的14.5%、16.6%及36.9%。

就物業管理服務而言，我們通常與我們客戶訂立具有法律約束力的無固定期限服務合約，該合約就我們所提供的具體物業管理工作規定了服務範圍、服務溢價及支付條款。就商業資產管理及諮詢服務而言，我們與客戶的服務合約通常規定固定期限為4個月至20年(視所提供的服務類型而定)。詳情請參閱本節「物業管理及增值服務」及「商業資產管理及諮詢服務」。

我們的前五大客戶

下表載列截至2017年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 收入百分比 (%)
1	建業集團.....	房地產開發及管理	24年	66,922	14.53
2	客戶A	房地產開發及管理	6年	9,704	2.11
3	一家網絡.....	技術服務	3年	3,936	0.85
4	客戶B	物業管理服務	2年	1,399	0.30
5	客戶C	房地產開發及管理	2年	1,264	0.27

下表載列截至2018年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 收入百分比 (%)
1	建業集團.....	房地產開發及管理	24年	115,260	16.61
2	一家網絡.....	技術服務	3年	4,292	0.62
3	客戶D	房地產開發及管理	7年	3,832	0.55
4	客戶E	房地產開發及管理	1年	2,466	0.36
5	客戶F	房地產開發及管理	1年	2,439	0.35

業 務

下表載列截至2019年12月31日止年度我們前五大客戶的詳情。

排名	客戶	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 收入百分比 (%)
1	建業集團.....	房地產開發及管理	24年	646,616	36.86
2	客戶G.....	房地產開發及管理	一年以下	25,177	1.44
3	客戶H.....	房地產開發及管理	一年以下	18,903	1.08
4	客戶I.....	文化旅遊服務	1年	11,690	0.67
5	客戶J.....	房地產開發及管理	2年	11,196	0.64

於往績記錄期間，我們的單一最大客戶為建業集團。建業地產由胡先生(控股股東之一)間接持有74.35%的權益，因此根據《上市規則》，其為本公司的聯營公司。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。我們於往績記錄期間的前五大客戶中，除建業集團外，五名客戶為建業集團於重大時刻的原合資企業或聯營公司(現為附屬公司)，四名客戶為建業集團的合資企業或聯營公司。除上文所述者外，截至最後可行日期，據董事所知，概無董事、其緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們其餘前五大客戶中持有任何權益。

我們認為，我們與建業集團的交易並不構成過度依賴，亦不會影響我們業務的整體可持續性，原因如下：

- **客戶集中度不高。**於往績記錄期間，來自建業集團及其聯營公司或合資企業的收入分別為人民幣80.7百萬元、人民幣135.2百萬元及人民幣746.5百萬元，分別佔我們總收入的17.5%、19.5%及42.5%。

下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的來自建業集團及其聯營公司或合資企業的收入及其佔我們收入的百分比。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	佔總收入 百分比	人民幣千元	佔總收入 百分比	人民幣千元	佔總收入 百分比
物業管理及增值服務....	60,175	13.1	109,484	15.8	586,307	33.4
生活服務.....	5,263	1.1	14,691	2.1	62,206	3.5
商業資產管理及諮詢 服務.....	15,247	3.3	11,077	1.6	97,945	5.6
合計.....	<u>80,685</u>	<u>17.5</u>	<u>135,252</u>	<u>19.5</u>	<u>746,458</u>	<u>42.5</u>

如上所示，大部分來自建業集團及其聯營公司或合資企業的相關收入源自物業管理及增值服務，而生活服務、商業資產管理及諮詢服務的收入相對較少。此

外，我們預計來自建業集團所開發物業的總收入百分比日後將下降。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 與建業集團的互惠互補關係」一節。

- **相互依賴性。**於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團所開發的所有物業；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。本集團並未管理有關聯營公司或合資企業所開發的所有物業，因為就董事所知及所信，有關聯營公司或合資企業考慮(其中包括)我們競爭對手及我們的擬議服務條款以及先前與有關聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。就我們的商業資產管理及諮詢服務而言，盡董事所知及所信，於往績記錄期間，我們是建業集團商業資產管理及諮詢服務的唯一第三方服務提供商以及向建業集團提供建業大食堂管理服務(屬於我們的生活服務)的最大第三方服務提供商。截至2019年12月31日，根據本公司與建業集團的討論，建業集團及其聯營公司或合資企業有152個房地產項目正在籌建中，截至最後可行日期，我們獲得其中135項物業的物業管理合同。此外，我們亦與建業集團訂立了多份戰略合作框架協議，據此，建業集團將致力於委聘我們向12個建業大食堂、12個文化旅遊綜合體、19個商場及6家酒店提供生活服務，該等項目均屬於建業集團及其聯營公司或合資企業的籌建項目。請參閱本招股章程「關連交易 — (B)非獲豁免持續關連交易」一節。
- **擬繼續維持的長期穩定關係。**我們已與建業集團建立長達二十多年的密切互惠關係。在此期間，董事確認我們的業務關係並未發生任何重大分歧、投訴、中斷或重大不利變動。於往績記錄期間，我們與建業集團訂立的絕大部分物業管理協議均無固定期限，因此無須續約；而對於有固定期限的物業管理協議，我們需續約相關協議的續約率平均逾80%。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 與建業集團的互惠互補關係」一節。此外，建業地產亦已授予我們免版稅永久許可，以便我們在業務運營及投資活動中使用建業集團於中國及香港註冊的若干商標。我們認為這表明了我們與建業集團之間的牢固關係。
- **行業前景樂觀。**根據我們行業顧問中指研究院的資料，受中國政府大力支持以

業 務

及供求持續增長所驅動，河南省乃至全國的物業管理行業於過去幾年實現穩定增長，且預計將於未來幾年內持續增長。詳情請參閱「行業概覽」一節。

- **一般商業條款及公平磋商原則。**我們向建業集團所作銷售乃一直並將繼續按一般商業條款經公平磋商而進行。作為持續關連交易，我們的業務關係亦受《上市規則》第十四A章約束，以保障本集團及股東的權益。這同樣適用於作為香港上市公司的建業地產。
- **獨立性。**我們認為我們能夠在管理、營運及財務方面獨立於建業集團開展業務。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東」一節。

就上述因素而言，董事並不知悉任何危險信號顯示我們與建業集團的關係可能會被終止或在其他方面發生重大不利變動。

我們的服務提供商及供應商

下表載列我們按業務分部劃分的主要供應商的類別。

業務分部	主要供應商
物業管理及增值服務	
物業管理.....	提供清潔、綠化及園藝以及安保服務的分包商
智慧社區解決方案.....	智能設備供應商
社區增值服務.....	若干服務供應商
建業君鄰會.....	若干服務供應商
物業代理.....	不適用
生活服務	
建業+	產品及服務供應商
旅遊服務.....	提供食宿及運輸服務的供應商
建業大食堂.....	材料及設施供應商
商業資產管理及諮詢服務	
酒店管理.....	不適用
商業資產管理.....	不適用
文化旅遊綜合體管理	不適用

於往績記錄期間，我們的前五大供應商分別約佔我們銷售成本總額的37.3%、29.2%及14.8%。於同期，我們的最大供應商約佔我們銷售成本總額的22.3%、16.4%及6.1%。董事認為我們並無任何供應商集中風險。

業 務

我們的前五大供應商

下表載列截至2017年12月31日止年度我們前五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 銷售成本總額 百分比(%)
1	供應商A	勞務外包服務	8年	79,306	22.32
2	供應商B	勞務外包服務	10年	43,391	12.21
3	供應商C	清潔服務	2年	3,760	1.06
4	供應商D	安保服務	2年	3,188	0.90
5	供應商E	安保服務	3年	3,018	0.85

下表載列截至2018年12月31日止年度我們前五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 銷售成本總額 百分比(%)
1	供應商A	勞務外包服務	8年	87,226	16.36
2	供應商B	勞務外包服務	10年	33,597	6.30
3	供應商F	物業管理服務	2年	15,322	2.87
4	供應商C	清潔服務	2年	10,138	1.90
5	供應商G	清潔服務	2年	9,553	1.79

下表載列截至2019年12月31日止年度我們前五大供應商的詳情。

排名	供應商	主要業務活動	業務 關係年限	交易金額 (人民幣千元)	佔我們 銷售成本總額 百分比(%)
1	供應商H	物業管理服務	一年以下	71,957	6.11
2	供應商I	物業管理服務	一年以下	39,430	3.35
3	供應商A	勞務外包服務	8年	23,573	2.00
4	供應商F	物業管理服務	2年	20,748	1.76
5	供應商J	物業管理服務	2年	19,125	1.62

我們於往績記錄期間的前五大供應商均為獨立第三方。截至最後可行日期，據董事所知，概無董事、監事、其緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們任何前五大供應商中持有任何權益。

我們與供應商並無簽訂任何長期協議，且我們通常會與供應商簽訂為期12至24個月的合約，每月結算。與我們供應商簽訂的合約通常包括就服務按人、按服務或項目基準收取的固定費率或擬提供的項目／材料的成本(視情況而定)。一般而言，我們的供應商按月向我們開具發票。供應商通常授予我們介乎0至180日的信貸期，視乎協定的付款期限而定。倘我們的供應商違反合約或我們的供應商不能滿足我們要求的服務質量，我們通常保留與我們的供應商終止合約的權利。

分包

我們聘請分包商來提供工人以填補我們業務分部的特定職位／職能，從而在我們遇到容量限制時覆蓋基本職能，並降低服務成本。我們的分包商包括提供清潔、綠化及園藝

以及安保服務的公司。於往績記錄期間，我們所有的分包商均位於中國且其分包費均以人民幣計價。雖然我們主要利用我們自己的資源及廣泛的服務網絡來滿足我們客戶的要求及服務需求(通過採用分包商的若干功能)，但董事認為，本集團能在我們的擴張步伐中維持一定程度的靈活性及通過利用我們分包商所提供的服務來提供更具競爭力的定價。我們基於具體情況，根據其背景及服務質量選擇分包商，以達到價值最大化及向我們的客戶提供無縫體驗的目的。

分包商管理

為確保分包商符合我們的服務要求及標準並能夠及時服務客戶，我們定期監督並評估其表現。分包商須遵守本集團的內部政策並根據主要業績指標每月評估其各自表現。

於往績記錄期間，我們的分包成本分別約為人民幣16.8百萬元、人民幣59.4百萬元及人民幣264.1百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的4.7%、11.1%及22.4%。

董事確認，我們所有的分包商都是獨立第三方，且我們不會依賴任何單一分包商。

與分包商簽訂的服務合約的主要條款通常包括以下重要條款及條件：

- **服務範圍**：根據分包服務的性質，通常情況下，其包括分包商須承擔滿足我們及我們客戶的要求及需要的一般義務，包括但不限於履行我們在管商業資產(如商場)的保安職責，並為我們在管住宅物業及商業資產提供清潔服務。
- **分包商的義務**：分包商有義務遵守所有相關法律及法規的要求，履行所需的服務。
- **費用及付款**：我們的分包商通常按人數、服務或項目基準以固定費率向我們收費。
- **服務期限**：我們與分包商的條款隨客戶的要求而變化，服務期限通常為一至兩年。

勞務外包

我們亦聘請勞務外包服務供應商。於往績記錄期間，我們已與該等供應商訂立勞務派遣協議。根據有關協議，該等勞務外包服務供應商應按要求向我們派遣合適的派遣人員，而我們應向勞務外包服務供應商支付派遣服務費。我們向勞務外包服務供應商支付的派遣

服務費包括：(i)與我們與勞務外包服務供應商訂立的派遣安排有關的管理費；(ii)派遣人員的工資；及(iii)為派遣人員向主管機關繳納的社會保險。據中國法律顧問告知，(1)根據有關協議及相關中國法律法規，支付有關工資以及繳納社會保險及住房公積金供款的責任與義務最終應由勞務外包服務供應商而非本集團承擔；及(2)於最後可行日期，鑒於經我們確認後屬適當的派遣員工比例，我們與勞務外包服務供應商訂立的有關安排符合《勞務派遣暫行規定》等中國適用法律法規的規定。有關該等中國法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 對中國勞動保護的法律監督」一節。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責整體營銷策略的規劃與制定、開展市場研究、協調銷售及營銷活動以吸引新客戶，以及維持和加強與現有客戶的關係。由於我們的業務模式複雜，銷售及營銷團隊針對不同的業務分部有不同的關注重點。

- **物業管理及增值服務。**我們採取銷售及營銷措施來確保我們提供的服務乃根據住戶特點及社區內的特色文化量身定做。我們為君鄰會的君鄰G.O.向其各自會員提供的個性化銷售及營銷舉措而驕傲。
- **生活服務。**我們的銷售及營銷團隊重點研究河南不同城市的特點，提供定制旅遊方案。除本地文化外，我們還推廣當地美食，向世界介紹河南特色菜系並擴展客戶。
- **商業資產管理及諮詢服務。**我們的銷售及營銷團隊專注於推廣我們所管理的酒店和商業資產，以提高流量並增強我們的品牌知名度。我們的文化旅遊業務分部是我們不懈地推廣河南，以建立我們國際地位的成果。

截至2019年12月31日，我們擁有一支由989名銷售及營銷人員組成的團隊。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷總開支分別為人民幣5.2百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣46.5百萬元。

質量控制

對服務的質量控制

我們實施一套全面的措施和政策確保我們所提供服務的質量，以及我們在多個方面遵循國際標準。我們於2012年通過了國際標準化組織頒發的ISO9001質量管理體系認證以及ISO14001環境管理體系認證。我們於2017年獲得健康與安全體系OHSAS18001認證。本公司根據ISO9001質量管理標準、ISO14001環境管理標準以及OHSAS18001職業健康與安全管理標準實施全方位的質量管理。

與分包商有關的質量控制措施

為保證通過分包商提供的服務的質量，我們制定了一套質量保證體系，從分包商的篩選、評估、合約條款、日常運營及履行合約義務的能力等不同角度解決其服務質量問題。

知識產權

我們將知識產權視為我們成功的關鍵。我們主要依賴於有關商標和商業秘密的法律法規以及僱員及第三方的保密與不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們擁有75項自主研發軟件及藝術作品的版權、29個商標以及36個域名在中國登記，還有3項專利已獲中國國家知識產權局審批。

我們使用商標以「建業」品牌(由我們的關聯方之一建業集團持有)的名義推廣我們的服務。詳情請參閱本招股章程「關連交易 — (A) 獲全面豁免持續關連交易 — 1.商標許可」及「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們可能無法有效保護我們的知識產權及特許權」章節。

截至最後可行日期，我們並不知悉(a)可能對本集團的業務經營產生重大不利影響的對任何第三方知識產權的侵犯，或由任何第三方對本公司知識產權的此類侵犯，或(b)就知識產權與第三方產生的爭議。

物業

截至最後可行日期，我們在中國多個地方總共租賃13項物業用作辦公室及用於經營，總建築面積逾20,000平方米。截至最後可行日期，我們已向建業集團租賃四項物業用作(i)中國及香港的辦公場所；及(ii)建業大食堂的生活服務運營(「租賃」)。我們根據有關租賃應付的租金均為每月應付固定租金。於往績記錄期間，我們根據有關租賃支付予建業集團的租金總額分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.3百萬元。緊隨上市後，租賃將按照我們與建業集團簽訂的原租賃協議下的租賃條款繼續。董事認為，租賃已經並將繼續以公平、合理且符合本公司及股東整體利益的一般商業條款或更佳條款進行。

截至最後可行日期，我們並未根據中國法律要求向當地住房管理部門登記13項租賃協議，主要原因是：(i)業主不配合登記相關租賃協議及／或(ii)業主並未就某些租賃物業取得業權證明書和所有權證明。(i)及(ii)是我們無法控制的因素。據中國法律顧問告知，我們可能會被勒令向主管部門登記以糾正此類行為，以及若我們未能在規定期限內糾正，可能會被

業 務

處以每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰金。我們未登記租賃協議的估計潛在罰款總額約為人民幣13,000元至人民幣130,000元。截至最後可行日期，我們尚未收到任何監管機構就上述未能備案租賃協議可能造成的行政處罰或執法行動發出的任何通知。中國法律顧問亦告知我們，未能登記租賃協議不會影響其有效性。董事認為未能登記不會對我們的業務經營造成重大不利影響，或構成重大的上市法律障礙。若主管部門要求我們整改租約登記規定的不合規情況且我們由於業主不合作而無法整改，則我們擬終止不合規租約，找到附近備用場所及搬遷。有關我們未能備案之風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—由於我們未向住房管理部門登記所有租賃協議，故我們或會受到行政處罰」一節。

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

獎項及榮譽

於往績記錄期間，我們因我們產品和服務的品質與知名度獲得多項榮譽。我們獲得的一些主要獎項和榮譽載於下表：

獎項	年度	頒發單位
2019物業服務企業潛力獨角獸	2019年	中國物業管理協會
2019特色物業服務品牌企業 — 新型生活方式服務商	2019年	中國物業管理協會
2019物業服務企業品牌價值50強	2019年	中國物業管理協會
中國物業服務百強企業	2017年-2019年	中指研究院
• 2019年排行第13位		
• 2018年排行第15位		
• 2017年排行第16位		
華中物業服務領先品牌	2018年及2019年	中指研究院
2018年度物業服務行業最具影響力 品牌企業	2018年	河南省物業管理協會

業 務

獎項	年度	頒發單位
鄭州市物業管理先進單位	2017年	鄭州市物業管理協會
國家旅業獎最佳新消費服務商	2017年	《國家旅業》雜誌
2018中原旅遊地產創新行銷獎	2019年	河南旅遊資訊網、搜狐
2017年中國最具發展潛力酒店集團	2017年	酒店高參

競爭

由於我們業務的多樣性，我們面臨多種性質和規模之公司的競爭。

- **物業管理及增值服務。**我們物業管理服務的主要競爭對手是中國大型國有和本地物業管理公司。我們增值服務的競爭對手主要是提供類似服務的物業管理公司、工程公司以及O2O公司。
- **生活服務。**我們面臨以較低價格提供類似跟團遊的本地旅行社的競爭，但我們通過提供定制方案突出自身特色。有些其他移動應用程序提供與建業+類似的服務，但我們能根據住戶位置提供服務，並為他們聯繫我們的線下社區服務。此外，我們面臨餐飲業參與者的競爭，雖然這是一個高度分散的市場，但我們通過建業大食堂的特色美味和區位優勢脫穎而出。
- **商業資產管理及諮詢服務。**我們面對來自國際商業地產服務公司和本地商業資產運營商的競爭。但是，我們在河南的長久積累以及我們對河南文化的理解能讓我們提供反映在我們服務設計細節中的周到管理。

有關我們經營行業的競爭格局的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，倘我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」。

憑藉我們在中部地區的業務及作為物業管理服務提供商在市場上的領先地位，我們認為，我們可利用我們的競爭優勢進行有效競爭。這包括為我們提供強大的資源整合能力的全面一站式服務平台和強大的盈利能力以及為客戶的需求量身定制服務的能力。此外，結合我們在物業及商業資產管理方面的優勢，我們採用雙管齊下的擴張方式來擴大客戶範

圍，抓住傳統物業管理公司可能無法實現資本化的機會。我們的數據分析能力亦使我們能夠處理大量數據，進而促進有針對性的市場推廣，成為我們運營的支柱之一。

健康、安全及環境保護

我們在勞工、安全和環保事宜上受中國法律管轄。此外，我們設立了多重體系確保我們服務的品質，執行ISO14001環境控制標準及ISO9001品質管理標準，並定期向僱員提供工作場所安全培訓以增強其工作安全問題認識。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面遵守了有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們業務造成重大不利影響的事故。

我們重視保護環境，並且在經營我們業務的過程中採取措施確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，董事認為我們並未面臨重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事確認，我們並未因未遵守中國環境法律而被處以重大罰金或處罰，以及我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

截至2019年12月31日，我們共有4,213名全職僱員，絕大多數位於河南省。下表載有按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員人數	百分比
行政管理.....	71	1.7
職能管理.....	605	14.4
信息技術.....	34	0.8
銷售及營銷.....	989	23.5
工程技術.....	763	18.1
主要服務水平.....	325	7.7
客戶服務.....	1,203	28.6
收購及採購管理.....	26	0.6
品牌管理.....	94	2.2
產品管理.....	29	0.7
科研.....	74	1.8
合計.....	4,213	100

招聘

我們致力於建立一套有競爭力的招聘體系來為人才創造公平公開的環境。所有管理職位都通過公開遴選程序選擇，確保每個僱員都有公平的機會。本公司不時在河南各地組織招聘活動。我們的招聘流程主要包括下列階段。

- **候選人招募。**我們通過多個渠道招募候選人，包括招聘會、現任僱員推薦以及內部招聘。

- **候選人選擇。**我們為管理和非管理職位設有不同的選擇流程。所有職位都公開招聘，候選人分別接受業務部門、人力資源部及各主管的面試。面試後，我們將按照內部流程對合格的候選人進行背景調查和資格驗證，根據工作職責遞交招聘申請以獲批准，最後予以聘任。
- **候選人入職。**確定某一職位的候選人後，人力資源部將發出正式的錄用通知。候選人收到通知後，人力資源部即正式錄取合格候選人。

僱員培訓

我們相信僱員的素質造就了客戶滿意度及回頭率。我們為所有級別的僱員設立了培訓計劃，包括職前培訓。我們的培訓安排乃根據僱員工作職能的細則作出，旨在幫助其了解企業文化、我們所堅持的品牌價值及根據僱員職位及資歷進行專業禮儀及一般培訓。作為我們正在進行的培訓的一部分，我們提供導師制、管理培訓及一個全面的學習環境來提高我們僱員的表現。

僱員關係

我們與僱員訂立個人僱傭協議，協定工資、福利及雙方其他權利及義務等事宜。中國法律法規亦要求我們參加當地政府管理的各類職工社會保險基金，包括基本養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。

於往績記錄期間，我們並未按僱員的實際工資水平足額繳納社會保險和住房公積金。有關更多討論，請參閱「風險因素 — 我們或會因未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而被處以罰款」。有關供款不足主要是由於我們認為我們目前作出供款的基準獲有關政府部門接納。董事確認，我們已自2019年7月起為所有僱員足額繳納社會保險和住房公積金。未來，董事確認我們將全面遵守所有適用的社會保險及住房公積金規定，且董事認為，上述不合規事件將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響，且我們承諾作出必要調整(如有)，以符合有關規定。

除於往績記錄期間在我們日常業務過程中發生的非重大勞資糾紛外，我們認為，我們與僱員維持著良好的工作關係。概無全職僱員為任何工會成員。

現金管理政策

我們設有銀行賬戶和現金管理體系來管理附屬公司及分公司在其一般業務過程中的現金流入流出。我們每月整理銀行賬戶及對賬以降低現金管理風險。此外，我們要求附屬公司及分公司通過銀行轉賬結算交易，以加強資金管理的安全性。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

業主及住戶向附屬公司及分公司支付物業管理費

我們要求我們的附屬公司及分公司及時將收到的現金存入其銀行賬戶。我們定期檢查附屬公司及分公司的銀行賬戶結餘。

自附屬公司及分公司的銀行賬戶向本公司的中央銀行賬戶的轉賬

我們通過銀行 — 公司的直接轉賬渠道，將存入物業管理附屬公司及分公司銀行賬戶的現金轉入本公司的中央銀行賬戶。

自本公司的中央銀行賬戶向附屬公司及分公司的銀行賬戶的轉賬

我們的物業管理附屬公司及分公司編製月度財務報告。一旦我們的財務部審核並批准了物業管理附屬公司及分公司提出的現金預算和計劃，我們就將現金自本公司的中央銀行賬戶轉入附屬公司及分公司。

向附屬公司及分公司的供應商、服務提供商及分包商支付的款項

我們定期檢查及監控附屬公司及分公司的銀行賬戶結餘及手頭現金結餘。

我們要求我們的附屬公司及分公司進行每月對賬，以及時發現其銀行賬戶結餘、手頭現金及內部會計系統之間的任何差異，並及時分析及解決所有差異。

各級管理層根據內部政策授予彼等的權限批准支付申請。

保險

我們分別投購了中國法律強制要求的養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險和失業保險。我們亦投購了僱主責任保險，據中國法律顧問告知，該保險並非中國法律所強制規定的。我們認為我們的承保範圍足以覆蓋我們的營運範圍。於往績記錄期間，我們並未就業務提出任何重大保險索賠。有關我們保險範圍的相關風險詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險可能不足以承保與我們業務相關的風險」一節。

內部控制及風險管理

我們實施了多種風險管理政策與措施來發現、評估以及管理經營風險。我們管理層

業 務

所發現的風險類別、內外部報告機制、補救措施以及应急管理詳情都已編入我們的政策當中。有關我們管理層所發現的主要風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

為了監控全球發售之後我們風險管理政策和企業管治措施的持續實施，我們已經或將會採納(其中包括)下列風險管理和內部控制措施：

- 我們已採取嚴格的質量控制和監督措施及程序來防範風險。詳情請參閱「質量控制」；
- 我們的人力資源部負責監督僱員是否遵守內部規則和手冊，確保我們遵守相關監管規定和適用法律以降低我們的法律風險；
- 我們已制定內部程序處理客戶投訴；及
- 我們已就我們委聘的分包商制定篩選和監控政策，包括篩選標準和處理任何與分包商有關的投訴或表現不佳的審查系統。

此外，我們已成立審核委員會(由所有獨立非執行董事組成)，作為提高風險管理和企業管治措施的一部分。有關專業資格及行業經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—高級管理層」一節。審核委員會的主要職責是審閱及監督本集團的財務申報流程及內部控制制度。詳情請參閱本招股章程「董事及高級管理層—審核委員會」一節。

牌照及許可證

我們需要就業務經營取得多種牌照、許可證和證書。據中國法律顧問告知，除截至最後可行日期正在續簽的牌照外，我們已經妥為取得並持有適用法律法規所要求的有關我們業務經營的所有主要牌照、許可證和證書。我們須不時續簽該等牌照、許可證和證書。只要我們滿足相關政府機構作出的適用規定及條件及遵守相關法律法規所載的程序，則我們預期不會在該等續簽方面面臨任何困難。

我們的若干附屬公司已取得(其中包括)衛生許可證、二次供水衛生許可證、河南省公共安全技術防範服務許可證、集中式供水衛生許可證及城鎮污水排入排水管網許可證。下表載有截至本招股章程日期於相關司法管轄區內的有關我們業務經營的重要牌照與許可證：

牌照、許可證或批文	持有人	批授機關	簽發日期	屆滿日期
特種設備安裝維修保養許可證 (TS3341713-2020)	建盾機械	河南省質量技術監督局	2016年 11月28日	2020年 11月27日 ⁽¹⁾

業 務

牌照、許可證或批文	持有人	批授機關	簽發日期	屆滿日期
房地產經紀證書 (4101050250)	至尊房屋中介	鄭州市住房保障和 房地產管理局	2020年 3月11日	2021年 3月10日
房地產經紀證書 (4101110143)	嵩陽房地產	鄭州市住房保障和 房地產管理局	2020年 4月7日	2021年 4月6日
房地產經紀證書 (4101110168)	星朗房地產	鄭州市住房保障和 房地產管理局	2019年 5月30日	2020年 5月29日 ⁽²⁾
食品經營許可證 (JY1410920004385)	一家網絡	鄭州市食品藥品監 督管理局鄭東分局	2016年 4月12日	2021年 4月11日
食品經營許可證 (JY24101030168693)	建業大食堂	鄭州市二七區 市場監督管理局	2019年 5月7日	2024年 5月6日
食品經營許可證 (JY24106160001121)	建業大食堂 鶴壁分公司	鶴壁市食品藥品監 督管理局城鄉一體 化示範區分局	2019年 4月4日	2023年 1月6日
食品經營許可證 (JY34104810007390)	建業物業管理 舞鋼分公司	舞鋼市食品藥品監 督管理局	2016年 9月14日	2021年 9月13日
河南省科技型中小企業 證書(2017S0100155)	艾歐科技	河南省科學技術廳	2018年 1月12日	2021年 1月11日

業 務

牌照、許可證或批文	持有人	批授機關	簽發日期	屆滿日期
高新技術企業證書 (GR841001013)	艾歐科技	河南省科學技術廳 河南省財政廳 國家稅務總局河南 省稅務局	2018年 11月29日	2021年 11月28日
建設企業資格證書 (D341205706).	艾歐科技	鄭州市城鄉建設 委員會	2019年 4月8日	2024年 4月8日
旅行社業務經營許可證 (豫旅[2016]177號)	新生活旅遊服務	河南省旅遊局	2017年 12月28日	—
旅行社業務經營許可證 (豫旅[2013]179號)	久游旅行社	河南省旅遊局	2017年 12月28日	—
林木種子生產經營許可 證(41062220190005).	建業園林苗木 發展	淇縣自然資源局	2019年 6月13日	2024年 6月12日
建業+新生活服務平台ICP備案 (豫ICP備16007257號-2) . . .	一家網絡	工信部	2019年 6月6日	—

附註：

- (1) 董事認為，重續該等牌照不會有重大法律障礙。
- (2) 牌照持有人正在申請重續該等牌照。董事認為，重續該等牌照不會有重大法律障礙。

法律訴訟及合規

於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無針對我們或任何董事提起的可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或威脅提起的訴訟或仲裁程序或行政程序。據中國法律顧問告知，截至最後可行日期，我們已經妥為取得並持有適用法律法規所要求的有關我們業務經營的所有主要牌照、許可證和證書。董事確認且盡中國法律顧問所知，除本段下文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國所有相關法律法規。

我們可能不時於日常業務過程中捲入法律程序或糾紛，如與我們的客戶及供應商的合約糾紛。於最後可行日期，概無針對我們或任何董事提起的可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或威脅提起的訴訟或仲裁程序或行政程序。

於往績記錄期間，與我們相關的不合規事件載列如下：

不合規事件	不合規理由	法律後果及潛在最高處罰	已採取補救及整改措施
<p>於往績記錄期間，我們向弘道投資、建業控股及河南建業足球俱樂部股份有限公司(即滑子義先生及滑志昌先生於關鍵時刻所控制實體)提供了貸款。該等貸款為無抵押，年利率為9.0%。</p> <p>截至2017年、2018年及2019年12月31日，滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的未償還貸款結餘分別為人民幣646.9百萬元、人民幣564.0百萬元及零。</p> <p>截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貸款所得利息收入分別為人民幣56.3百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣13.2百萬元。截至2019年6月30日，該等貸款已結清。</p>	<p>該等不合規事件主要由於我們未能意識到中國適用法律法規禁止作出該等貸款。</p>	<p>根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，禁止公司(非金融機構)間的貸款。中國人民銀行或會處以相當於企業間墊付貸款活動所產生收入(即收取的利息)一倍至五倍的罰金。然而，根據於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「《規定》」)，為滿足生產及經營需求的公司間貸款協議通常受人民法院支持有效，惟該等協議屬於受《規定》及《中華人民共和國合同法》規管的無效合同情況除外。</p>	<p>我們已制定禁止向第三方公司作出任何類別借貸的內部控制政策。我們今後將不會批准任何第三方公司作出任何借貸。我們將就我們的借貸政策定期開展內部培訓(其中包括)日後不會再發生向第三方公司借貸的事件。我們的審核委員會將就我們所實施的內部控制措施的有效性進行定期監控和評估以防止類似不合規事件再次發生。</p>
<p>截至最後可行日期，董事有確認為，我們未收到任何有關機構就向關聯方授出的該等貸款作出的處罰、調查或通知。我們的中國法律顧問認為，鑒於上述貸款安排已終止且所有有關貸款均已結清，根據《貸款通則》對我們進行處罰的風險甚微。</p>			

業 務

經考慮導致發生貸款相關不合規的事實及情況、中國法律顧問提出的建議及上述有關整改及持續合規措施，董事認為，本集團已確立充足的內部控制程序，且該等過往不合規事件不會影響《上市規則》第3.08條及第3.09條下董事的適當性以及《上市規則》第8.04條下本公司上市的適當性。獨家保薦人基於與上述相同的基準同意董事的觀點。

對物業管理服務的法律監督

外商投資物業管理企業

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》，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》中規定的有關限制外商投資產業、禁止外商投資產業以及鼓勵外商投資產業的相關法規執行。根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月30日修訂的《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》」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及外商投資准入特別管理措施的，應向商務主管部門備案。

《指導外商投資方向規定》及《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》將外國投資者投資產業分為兩類：鼓勵產業及負面清單中載列的產業(包括限制產業及禁止產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業在鼓勵產業直接進行。就限制產業中載列的產業而言，可通過設立外商獨資企業進行外商投資，但必須符合若干要求，在某些情況下，須設立合資企業且中方需視特定產業達到不同的最低股權要求。不得在禁止產業進行任何類型的外商投資。不屬於鼓勵、限制或禁止產業的任何產業，為允許產業，除非其他中國法規明確禁止或限制，否則通常可接受外商投資。物業管理業是允許外國投資者投資的產業。

國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(「負面清單」)，並於2019年7月30日生效，《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》同時廢止。根據負面清單，對於未列入負面清單的領域，按照內外資一致原則實施管理。外國投資者不得投資負面清單中禁止的任何領域，倘其有意投資其他未被禁止的領域，須獲得外國投資准入許可。物業管理業不屬於負面清單範疇。

監管概覽

全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈《外商投資法》，該法律將自2020年1月1日起生效並取代規管中國外商投資的現有三部法律，即《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》及其實施細則與附屬條例。在《外商投資法》施行前設立的外商投資企業，可於《外商投資法》施行後五年內繼續保留原企業組織形式。《外商投資法》實施細則由國務院另行規定。

根據《外商投資法》，「外國投資者」指外國的自然人、企業或者其他組織，「外商投資企業」指全部或者部分由外國投資者投資，依照中國法律設立的企業，「外商投資」指外國投資者直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。

根據《外商投資法》，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，除非在特殊情況下，否則政府對外商投資一般不實行徵收，而實行徵收的將會給予外國投資者公平、合理的補償。外國投資者不得投資負面清單中的禁止產業，投資負面清單中的限制產業時必須符合特定要求。如進入某一產業需獲得許可，外國投資者必須申請該許可，除法律或法規另有規定外，政府必須按內資企業的申請對待該申請。此外，外國投資者或外商投資企業必須提交信息報告，外商投資應接受國家安全審查。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局公佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日生效並取代《管理暫行辦法》。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該辦法向商務主管部門報送投資信息。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例(2018年修正)》，已就從事物業管理活動的企業實行資質制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定

地方實施行政許可事項的決定》，已取消省、市級住房城鄉建設主管部門對省、市級物業管理公司二級及以下資質的認定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，已取消對物業管理企業一級資質的核定。

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

根據國務院於2018年3月19日頒佈的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》，《物業管理條例(2018年修正)》進行了修訂，刪去了對物業服務企業的所有資質要求。

委任物業管理公司

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》，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)》，經擁有社區建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，社區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。住宅物業的建設單位，應當通過招投標的方式與物業服務企業訂立前期服務合約。

根據《物業管理條例(2018年修正)》、《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在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物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

此外，最高人民法院於2009年5月15日公佈及於2009年10月1日實行的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》中規定了法院在聆訊業主與物業服務公司之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。例如，建設單位依據相關法律法規與物業服務企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。業主委員會或者業主請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主權利的條款無效的，人民法院應予支持。

物業服務收費

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

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。

物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。

監管概覽

具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

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

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，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。

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

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

根據國家發改委頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開

部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市價格主管部門應抓緊履行相關程序，放開非保障性住房及住宅小區停車服務的物業管理服務價格。

對互聯網信息服務的法律監督

對互聯網信息服務的監督

根據國務院於2000年9月25日公佈及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務，不得超出許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供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日內向有關政府部門申請提交該等變更。

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

對房地產經紀業務的監督

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日公佈、於1995年1月1日實行及於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》，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是

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

對旅館經營及餐飲服務的法律監督

對治安管理的監督

根據公安部於1987年11月10日公佈及於2011年11月8日修訂的《旅館業治安管理辦法》，任何人申請開辦旅館，均應經當地公安機關審查批准，且必須取得特種行業許可證。《旅館業治安管理辦法》對經營者委予若干治安義務。例如，旅館必須查驗入住旅客的身份證件並如實登記。旅館發現違法犯罪分子，行跡可疑的人員和被公安機關通緝的罪犯，須向當地公安機關報告。

對公共場所衛生的監督

根據國務院於1987年4月1日頒佈及於2016年2月6日及2019年4月23日修訂的《公共場所衛生管理條例》以及根據衛生部於2011年3月10日頒佈、國家衛生和計劃生育委員會於2016年1月19日及2017年12月26日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，旅店開業前必須取得公共場所衛生許可證，未取得公共場所衛生許可證或遵守此類條例所載其他規定的旅店，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，直至吊銷公共場所衛生許可證。

根據國務院於2016年2月3日頒佈的《國務院關於整合調整餐飲服務場所的公共場所衛生許可證和食品經營許可證的決定》，取消地方衛生部門對飯館、咖啡館、酒吧、茶座四類公共場所核發的衛生許可證，有關食品安全許可內容整合進國家食品藥品監督管理總局(「國家食藥監局」)核發的食品經營許可證。

對食品衛生的監督

為保障食品安全及維護公眾健康及生命安全，全國人民代表大會常務委員會於2009年2月頒佈、於2015年4月24日及2018年12月29日修訂《中華人民共和國食品安全法》。國務院正式通過於2009年7月20日實施及於2016年2月6日及2019年3月26日修訂的《中華人民共

監管概覽

和國食品安全法實施條例》。2015年8月，國家食藥監局頒佈《食品經營許可管理辦法》，該辦法隨後於2017年11月17日修訂。國家食藥監局正式通過於2015年9月30日實行的《關於啟用〈食品經營許可證〉的公告》。根據上述辦法，在中國境內從事食品銷售及餐飲服務須依法取得食品經營許可證。根據《中華人民共和國食品安全法》，未取得《餐飲服務許可證》(前稱食品衛生許可證)的旅店可能遭到：(i)沒收違法所得、違法生產經營的食品，及沒收用於違法生產經營的工具、設備及原料；及(ii)違法生產經營的食品貨值金額不足人民幣10,000元的，並處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款；貨值金額人民幣10,000元以上的，並處貨值金額十倍以上二十倍以下罰款。

根據衛生部於2010年3月4日頒佈的《餐飲服務許可管理辦法》以及《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，地方各級食品藥品管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務提供者應當取得《餐飲服務許可證》，並依法承擔餐飲服務安全責任。同一餐飲服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，應當分別辦理《餐飲服務許可證》。餐飲服務經營地點改變的，應當重新申請辦理《餐飲服務許可證》。

消防監督

根據全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日採納、於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》(「《消防法》」)，公眾聚集場所在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府消防救護機構申請消防安全檢查。消防救護機構應當自受理申請之日起十個工作日內，根據消防技術標準和管理規定，對該場所進行消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的，不得投入使用、營業。公眾聚集場所未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求，擅自投入使用、營業的，責令停止施工、停止使用或者停產停業，並處人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下罰款。

根據《消防法》，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。

旅行社監督

根據2017年3月1日修訂的《旅行社條例》，申請經營國內旅遊業務和入境旅遊業務的

旅行社，應當取得企業法人資格，有不少於人民幣300,000元的註冊資本，並應當向所在地省、自治區、直轄市旅遊行政管理部門或者其委託的設區的市級旅遊行政管理部門提出申請辦理旅行社業務經營許可證。根據《旅行社條例》，旅行社取得經營許可證滿兩年，且未因侵害旅遊者合法權益受到行政機關罰款以上處罰的，可以申請經營出境旅遊業務。

根據《旅行社條例》，外商投資旅行社包括中外合資經營旅行社、中外合作經營旅行社和外資旅行社。設立外商投資旅行社，還應當符合有關外商投資的法律法規。外商投資旅行社不得經營中國內地居民出境旅遊業務(包括香港、澳門及台灣)，但是國務院決定或者我國簽署的自由貿易協定和內地與香港、澳門關於建立更緊密經貿關係的安排另有規定的除外。

生活服務監督

根據由全國人民代表大會常務委員會於1993年10月31日頒佈、於2009年8月27日及2013年10月25日修訂並於2014年3月15日生效的《中華人民共和國消費者權益保護法》(「第7號令」)，經營者和消費者有約定的，應當按照約定履行義務，但雙方的約定不得違背法律、法規的規定。經營者應當保證其提供的商品或者服務符合保障人身、財產安全的要求。賓館、商場、餐館、影劇院等經營場所的經營者，應當對消費者盡到安全保障義務。消費者因購買、使用商品或者接受服務受到人身、財產損害的，享有依法獲得賠償的權利。經營者提供的商品或者服務不符合質量要求的，消費者可以依照國家規定、當事人約定退貨，或者要求經營者履行更換、修理等義務。消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到損害的，可以向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他銷售者的責任的，銷售者有權向生產者或者其他銷售者追償。消費者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，也可以向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償。屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。消費者在接受服務時，其合法權益受到損害的，可以向服務者要求賠償。

根據由國家工商總局於2015年1月5日頒佈並於2015年3月15日生效的《侵害消費者權益行為處罰辦法》，工商行政管理部門依照第7號令等法律法規的規定，保護消費者為生活

消費需要購買、使用商品或者接受服務的權益，對經營者侵害消費者權益的行為實施行政處罰。

根據由國家工商總局於2016年10月19日頒佈並生效的《工商總局關於加強互聯網領域消費者權益保護工作的意見》，為進一步加強互聯網領域消費者權益保護工作，國家工商總局決定開展網絡消費維權重點領域監督執法並提供以下意見：(i)堅持一體化監管，依法保護互聯網領域消費者的合法權益；(ii)堅持突出重點，切實強化網絡交易商品質量監管；(iii)堅持問題導向，嚴厲打擊網絡交易中侵害消費者權益的違法行為；(iv)堅持改革創新，健全完善網絡交易在線投訴及售後維權機制；(v)堅持信息公開，推進網絡經營者誠信自律體系建設；(vi)堅持社會共治，構建互聯網領域消費者權益保護的長效機制；及(vii)堅持教育引導，提高網絡消費者自我保護的能力。

交易市場監督

根據於2019年2月12日頒佈及生效的《商務部等12部門關於推進商品交易市場發展平台經濟的指導意見》，商務部及相關部門須(其中包括)堅持商品市場服務實體經濟的根本目標，嚴格規範管理，加強風險防控；建立公平競爭的法制化營商環境，構建企業自治、行業自律、社會監督和政府監管相結合的共治體系；嚴守風險防範底線，引導合規有序發展；落實平台經營者在安全生產、質量安全等方面的主體責任；及維護市場秩序和消費者合法權益。

對中國勞動保護的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。

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

監管概覽

動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

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》，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%。

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

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反上述條例的規定，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1萬元以上人民幣5萬元以下的處罰。違反上述條例的規定，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。

知識產權相關法規

根據於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈並於2014

年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》，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。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量。被許可人應當保證使用該註冊商標的商品質量。許可他人使用其註冊商標的，許可人應當將其商標使用許可報商標局備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

根據全國人大常委會於1984年3月12日發佈、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)，國務院專利行政部門負責管理全國的專利工作。省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性。發明專利權的期限為二十年，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。

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

國家版權局於2002年2月20日發佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日發佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據工業和信息化部於2017年8月24日發佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。「.CN」和「.中國」是中國

的國家頂級域名。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者應向域名註冊機構提供有關域名持有者真實、準確、完整的身份信息等信息等域名註冊信息，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅收法律法規

所得稅

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

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

根據國家稅務總局於2006年8月21日發佈並於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將須在中國公司預扣25%或以上利息，其來自中國註冊成立公司的股息應按5%的較低稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈並於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》，將基於實質重於形式原則分析受益所有人身份，以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、於同日生效並於2017年12月1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》，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得

稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱為「《增值稅法》」)，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物的納稅人必須繳納增值稅。除《增值稅法》另有規定外，銷售服務、無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈、於2016年5月1日生效並於2017年7月1日、2018年1月1日及2019年4月1日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

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

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

個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

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

有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，以及國家外匯管理局及中國其他相關政府部門頒佈的各類法規，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外，且人民幣可兌換為其他貨幣。調回境內或者存放境外的條件、期限等，由國家外匯管理局根據國際收支狀況和外匯管理的需要作出規定，例如資本項目(如直接股本投資、貸款)的人民幣兌換為其他貨幣以及將已兌換的外幣匯付到境外，需經國家外匯管理局或其地方辦事處的事先批准。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或者備案的，應當在外匯登記前提交相關文件供審查並辦理批准或者備案手續。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的、有管理的浮動匯率制度。

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》，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，超出部分應當賣給外匯指定銀行，或者通過外匯調劑中心賣出。

根據於2014年7月4日頒佈並於同日實施的《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》，境內居民設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司，須向當地外匯局辦理外匯登記。境內法人或自然人居民未

監管概覽

能按規定進行境外投資外匯登記的，通過返程投資成立的外商投資企業禁止於境外支付利潤、進行結算、轉讓股份、進行減資、提前收回投資以及股東貸款及其他資金的本金和利息(包括將境外已付利潤用於國內再投資、增資等)。

根據於2015年2月13日頒佈並於2019年12月30日修訂的《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)，已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行可直接辦理上述登記。外匯局通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目下的外匯收入結算(包括但不限於外匯資本及外債)可自行酌情將外幣兌換為人民幣。境內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。第16號通知重申從外幣資本兌換的人民幣不可直接或間接用於超出其業務範圍及投資證券之目的，惟保證中國相關法規的銀行金融產品除外。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。

有關《併購規定》及境外上市的法規

根據於2006年8月8日頒佈、於2006年9月8日生效及隨後於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》(「《併購規定》」)，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。根據《併購規定》第11條，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。

監管概覽

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，屬於該辦法規定的備案範圍的，應根據該辦法辦理外商投資企業設立備案手續並提交設立申請。

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。

與控股股東的關係

控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後，創怡(由胡先生全資擁有)將直接持有本公司約70.62%的已發行股本(未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。創怡為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。因此，創怡及胡先生均為控股股東。

業務劃分

除擁有本集團控股權益外，胡先生亦為建業地產(一家於聯交所上市的公司，股份代號：832)及築友智造科技集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：726)(「築友智造科技」，與其附屬公司統稱為「築友智造科技集團」)的控股股東、執行董事兼董事會主席。截至最後可行日期，胡先生間接持有建業地產已發行股本的74.35%，並於築友智造科技63.53%的已發行股本中擁有權益。除上文所披露者外，截至最後可行日期，胡先生概無於任何上市公眾公司擁有5%以上的權益。

下表載列本集團、建業集團及築友智造科技集團截至最後可行日期的主營業務及目標客戶：

	主營業務	目標客戶
本集團	<ul style="list-style-type: none">物業管理及增值服務，包括為社區及非業主提供的物業管理及相關增值服務、物業代理服務、智慧社區解決方案以及為建業君鄰會VIP提供的個性化服務，該等服務屬非開發性及非建設性服務生活服務，包括我們在建業+平台上提供的產品及服務、旅遊服務及我們在建業大食堂提供的管理服務商業資產管理及諮詢服務，包括酒店管理及開業前諮詢(作為酒店業主的服務供應商)、商業資產及文化旅遊綜合體	<ul style="list-style-type: none">物業開發商住宅及商業物業、酒店及文化旅遊綜合體的業主消費者
建業集團	<ul style="list-style-type: none">物業開發物業租賃酒店運營(作為酒店業主而委聘酒店運營商及其他服務供應商代其管理及運營酒店)	<ul style="list-style-type: none">業主商戶酒店客人

與 控 股 股 東 的 關 係

	主營業務	目標客戶
	<ul style="list-style-type: none"> 項目管理服務，於物業開發項目的建設階段提供，由包含初步規劃、設計、技術諮詢、監督及檢驗服務的物業開發解決方案組成。 	<ul style="list-style-type: none"> 物業投資者及開發商
築友智造科技集團	<ul style="list-style-type: none"> 研發、設計、製造和銷售組裝建築預製件 授予許可 物業投資 	<ul style="list-style-type: none"> 建築公司

除建業集團及築友智造科技集團外，胡先生亦於多家公司(包括建業地產的聯營公司)(「其他除外公司」)擁有權益，該等公司主要從事與建業集團類似的業務(如物業開發及於物業開發項目的建設、銷售及交付前階段提供項目管理服務)。

由於本集團、建業集團、築友智造科技集團及其他除外公司的主要業務或目標客戶之間存在明顯差異，故董事認為，彼等的業務劃分明確，且本集團與建業集團、築友智造科技集團或除外公司的業務之間不存在競爭關係。

於最後可行日期，控股股東、董事及其各自的緊密聯繫人概無擁有直接或間接與本公司業務存在或可能存在競爭關係，而須根據《上市規則》第8.10條予以披露的任何業務。

獨立於控股股東

我們認為，於上市後，我們有能力獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務，理由如下：

管理獨立性

我們擁有在職能方面獨立於控股股東及其緊密聯繫人(包括建業集團及築友智造科技集團)的董事會及高級管理團隊。除下表所載者外，董事及高級管理層並無在建業地產(或其重大附屬公司)或築友智造科技集團擔任任何董事、監事或其他高級管理層職位：

董事姓名	於本公司所任職位	於建業地產(或其重大附屬公司)所任職位	於築友智造科技集團所任職位
王俊先生	執行董事、 首席執行官 兼董事會主席	建業地產執行董事	築友智造科技 非執行董事
閔慧東女士	非執行董事	一家附屬公司的董事及總經理	無
李琳女士	非執行董事	一家附屬公司的總經理	無

與控股股東的關係

董事會由七名董事組成。除王俊先生、閔慧東女士及李琳女士外，概無董事於建業地產(或其重大附屬公司)或築友智造科技集團擔任任何董事或高級管理層職位。由於閔慧東女士及李琳女士為非執行董事，故彼等不會參與日常管理或事務及業務運營，且無論如何，彼等僅在建業地產的一家重大附屬公司中擔任職務。儘管王俊先生為築友智造科技非執行董事以及本公司及建業地產的執行董事，但其歷來致力於，並將在上市後繼續致力於為本集團的事務投入充足的時間及精力。此外，在履行其作為執行董事的職責時，其將獲一支單獨且獨立的高級管理團隊的支持。

我們有三名獨立非執行董事，符合《上市規則》規定的比例。上市後，董事會內將有足夠的有力獨立聲音以制衡任何涉及利益衝突的情況及保障獨立股東的權益。

本集團的高級管理團隊包括馬楠先生、張虎先生、張守凱先生、張鵬華先生、汪維清先生、王常然先生、樊俊平女士、張禮輝先生、聶迎鋒女士、衛定川先生、劉輝先生及李正禕先生。其中部分人員已為本集團服務多年，在物業管理行業具有逾20年經驗。概無高級管理團隊成員於建業地產(或其重大附屬公司)或築友智造科技集團擔任任何董事或高級管理層職位。因此，我們將有足夠的獨立且有相關經驗的非重疊董事和高級管理層，使董事會於上市後能夠正常運作。

董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會有能力獨立於控股股東、建業集團及築友智造科技集團管理我們的業務，理由如下：

- 各董事知悉其作為董事的受信責任，規定(其中包括)其須以本公司及股東的整體福祉及最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其他利益產生任何衝突。
- 王俊先生已確認，其將繼續為本集團的事務投入充足的時間及注意力。作為非執行董事，閔慧東女士及李琳女士將側重於本集團的策略發展，且將不會參與日常管理。
- 其他執行董事蔡斌先生並無於控股股東及其緊密聯繫人的其他業務企業擔任董事或高級管理層職務。其將把全部時間投入本集團事務。
- 我們七名董事中有三名為獨立非執行董事，符合《上市規則》規定的比例。彼等於不同領域擁有豐富經驗，並已按照《上市規則》的規定獲委任，以確保董事會僅在適當考慮獨立及公正的意見後方作出決定。
- 根據章程細則，如董事得悉其以任何形式直接或間接於與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中擁有利益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其利益性質(倘其知悉當時存在利益)，或在任何其他情況下，於其得

與控股股東的關係

悉本身擁有利益後的首個董事會會議上申報其利益性質。章程細則並無規定擁有利益的有關董事不得出席任何董事會會議。然而，除非章程細則明確批准，否則董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或任何建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內）。請參閱「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」。

- 董事於任何事宜中是否存在衝突須視乎考慮事項的特殊情況而定。董事同時出任其他公司董事職務並不會造成利益衝突，除非所考慮事項涉及其個人利益或其他公司及本集團的利益；
- 董事將確保涉及不時產生的利益衝突的事項將按照獲認可的企業管治常規進行管理，從而確保維護本公司及股東的整體最佳利益；
- 上市後，董事須遵守《上市規則》。此包括由獨立非執行董事審閱關連交易，及（倘適用）須取得獨立財務意見及獨立股東的批准；及
- 為讓並無利益衝突的董事會成員在獲得必要專業意見後妥為履行職能，我們將於必要時（視乎我們與董事或彼等各自的緊密聯繫人將予進行的任何建議交易的性質及重要性而定）委聘第三方專業顧問向董事會提出建議。

與建業集團的互惠互補關係

本集團已與建業集團建立長期良好的業務關係。作為物業開發商，建業集團要求我們就其業務發展及日常經營提供物業管理服務。我們自1999年成立主要運營附屬公司建業物業管理起，開始向建業集團提供物業管理服務。多年來，隨著建業集團業務的發展，我們向其提供的服務種類亦有所增加。下表載列於所示期間我們自建業集團及其聯營公司或合資企業以及身為獨立第三方的其他客戶產生的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業集團及其聯營公司或合資企業.....	80,685	17.5	135,252	19.5	746,458	42.5
獨立第三方.....	375,911	81.6	554,444	79.9	1,007,944	57.5
一家網絡 ^(附註1)	3,936	0.9	4,292	0.6	—	—
總收入	<u>460,532</u>	<u>100.0</u>	<u>693,988</u>	<u>100.0</u>	<u>1,754,402</u>	<u>100.0</u>

與控股股東的關係

附註1：於2018年12月25日被建業新生活收購前，一家網絡分別由嵩雲網絡及建業物業管理擁有70%及30%的權益。有關收購完成後，一家網絡成為我們的全資附屬公司。

自建業集團及其聯營公司或合資企業獲得的收入百分比增加乃由於我們擴大與建業集團的合作，在提供自開始經營業務起我們一直向建業集團提供的物業管理及增值服務的同時提供生活服務、商業資產管理及諮詢服務。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們向建業集團提供的服務包括：(i)物業諮詢及管理服務；(ii)房產營銷代理服務；(iii)智能化科技服務；(iv)商業資產管理服務；(v)田園綜合體項目管理服務；(vi)社群營運管理服務；及(vii)旅遊服務。有關本集團與建業集團於往績記錄期間訂立的關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

儘管於往績記錄期間與建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業相關的物業管理服務收入佔該分部總收入的逾79%，大部分收入來自單個物業單元的業主。請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 在管建築面積」一節。根據中指研究院的資料，本集團與建業集團的此種合作關係在中國物業管理公司及其控股股東的物業開發公司中屬常見。

由於長期的業務關係，我們在與建業集團的業務合作中已建立對彼此的充分了解。受益於該長期關係，我們得以向建業集團提供定制化服務，以滿足其特定需求，而我們的管理層亦得以熟悉建業集團的標準及要求。因此，我們認為本集團與建業集團之間的該等密切業務關係屬互惠互補。因此，儘管市場上有大量類似服務提供商可供選擇，但我們認為，由於新服務提供商需花費大量時間來深入了解建業集團的業務，方能提供與我們相當的令人滿意的服務，故選擇及聘用其他新服務提供商未必符合建業集團的最佳利益。我們認為，建業集團與本集團間正在進行的業務具有一定互惠性及互補性。我們於過往已與建業地產多次成功續簽多項服務協議（目前期限通常為三年），預期亦能夠繼續續簽。於往績記錄期間，我們與建業集團訂立的絕大部分物業管理協議均無固定期限，因此無須續約；而對於有固定期限的協議，我們需續約相關協議的續約率平均為80%以上。

日後，本集團擬繼續維持與建業集團的合作。鑒於上述長期互惠互利關係，我們認為，我們將能夠繼續維持有關合作。截至2019年12月31日，根據我們與建業集團的討論，建業集團及其聯營公司或合資企業擁有152個正在進行中的物業項目，截至最後可行日期，我們已獲得其中135個物業項目。日後，我們計劃繼續通過直接談判，或在我們獲邀投標

與控股股東的關係

後並在適用法律法規所規定的範圍內通過招標程序，獲得建業集團及其聯營公司或合資企業的餘下及任何新的進行中物業項目。有關通過上述方式獲得的合約數量詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理」一節。據中國法律顧問告知，中國法律法規就物業管理企業的聘用制定了標準公開招標程序，投標人少於三個或住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業管理企業。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監督 — 委任物業管理公司」一節。

於往績記錄期間，我們獲邀就建業集團開發的所有物業進行投標或就該等物業訂立物業服務合同進行談判。我們並未就建業集團的聯營公司及合資企業所開發的所有物業進行投標或談判的原因是，就董事所知及所信，該等聯營公司或合資企業在考慮到(其中包括)我們及我們競爭對手的擬議服務條款以及我們先前與該等聯營公司或合資企業的業務關係後，選擇考慮及委任其他物業管理公司。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，就建業集團及其聯營公司或合資企業開發的物業而言，我們的總投標數分別為12份、42份及57份，中標率均為100.0%。於往績記錄期間，我們管理：(1)建業集團開發的所有物業；及(2)建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的97.8%、92.1%及96.8%。由於上述原因，我們並未管理建業集團的聯營公司或合資企業所開發的所有物業。有關招標程序、中標率以及我們與建業集團及其聯營公司或合資企業的已訂約建築面積的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理」一節。

我們亦已與建業地產訂立戰略合作框架協議，據此，建業地產將力爭委聘我們管理建業集團及其聯營公司或合資企業正在進行中的12個文化旅遊綜合體、12個建業大食堂、19個購物中心及6家酒店。倘獲得該等項目，我們來自生活服務、商業資產管理及諮詢服務的收入預期將有所增加。我們亦已與建業集團訂立多項持續關連交易，其概述於本招股章程「關連交易」一節。此外，建業地產亦已授予我們(i)免版稅永久許可，以便我們在業務運營及投資活動中使用建業集團於中國及香港註冊的若干商標；及(ii)使用其通過預付卡(即建業通寶)運營的線上支付平台經營我們建業+平台的權利。

然而，儘管我們與建業集團的交易金額預計將增加，但我們日後來自建業集團所開發物業的總收入佔比預計將下降，原因如下：

- **由於戰略投資、合作及收購，預計來自建業集團的收入將攤薄：**我們擬分配約人民幣1,071.0百萬元或全球發售所得款項淨額的60%用於戰略投資、合作及收購，以便進一步擴張我們物業管理業務及增值服務的業務規模及物業組合。收購目標包括(i)具有良好聲譽、規模穩定及財務狀況良好的物業管理服務提供商；

與控股股東的關係

(ii)將擴大我們物業組合的物業管理服務提供商；及(iii)能夠為我們業務(尤其是增值服務)帶來協同效應的其他公司。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。所有該等目標公司將擴大我們的客戶群，並將導致日後來自建業集團的收入攤薄。

- **我們的在管組合中由第三方擁有的物業預計將增加**：於往績記錄期間，我們物業管理分部在管的大部分物業乃由建業集團開發。然而，我們已不斷努力擴大客戶群以涵蓋更多第三方物業開發商，旨在增加額外收入來源並豐富我們的物業管理組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業分別約佔我們在管總建築面積的90.9%、83.7%及68.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業分別佔我們物業管理服務收入的94.1%、91.3%及79.8%。董事認為，鑒於我們不斷從第三方物業開發商獲得項目，上述下降趨勢未來仍將延續。

經營獨立性

我們擁有所有相關監管許可的全部權利，持有所有相關監管許可並享有其所帶來的利益，擁有充足資金及僱員以獨立於控股股東及其各自聯繫人而作出所有業務決策及開展業務經營，且將於上市後繼續如此。

儘管我們所管理的大部分項目均由建業集團及其聯營公司或合資企業開發，符合行業規範，但我們已於中國適用法律法規所規定的範圍內，通過標準招標程序於交付前階段獲得前期物業管理服務合約。據中國法律顧問告知，根據《物業管理條例(2018年修正)》、《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標方式選聘物業管理企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業管理企業。

在交付後階段，物業管理服務由本集團直接向業主提供，而業主有權通過業主大會聘請(或解聘)物業管理服務提供商。根據《物業管理條例(2018年修正)》，經擁有社區建築物面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，社區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表大會與大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動

與控股股東的關係

終止。住宅物業的建設單位，應當通過招投標方式與物業服務企業訂立前期服務合同。建業集團對業主聘用(或解聘)物業管理服務提供商並不具有任何決定性影響。在此過程中，業主有權在聘用(或解聘)物業管理服務提供商時自行進行評估流程。

儘管我們已與建業集團訂立若干持續關連交易，且該等交易(包括有關商標許可、線上支付平台服務、物業管理及諮詢服務以及建業集團將在一般業務過程中需要我們提供的其他類型服務的交易)將於上市後繼續進行，但該等交易已經並將繼續按一般商業條款經公平磋商而訂立。有關上市後仍將繼續進行的關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

財務獨立性

截至最後可行日期，我們概無任何由控股股東及彼等各自的聯繫人就我們的借款提供的股權抵押或擔保。此外，我們擁有自己的內部控制及會計系統、會計部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。

因此我們認為，我們能夠保持財務獨立於控股股東及其各自聯繫人。

企業管治措施

董事認為現行的企業管治措施足以管理現有及潛在的利益衝突。為避免日後出現潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一環，我們已修訂我們的組織章程細則以遵守《上市規則》。具體而言，組織章程細則規定，除另行規定外，倘任何董事或其任何聯繫人於批准任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中擁有重大權益，則該董事不得就有關決議案投票或計入有關會議的法定人數；
- (b) 倘董事或其聯繫人於與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜中擁有重大權益，其應詳盡披露有關情況並放棄出席有關該等事宜的董事會會議(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會會議)；
- (c) 我們承諾，董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組合應該保持均衡。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事擁有足夠的經驗且

與控股股東的關係

不牽涉任何有可能重大影響其作出獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正的外部意見，以保障我們公眾股東的權益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程內「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；

- (d) 我們已委任博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及《上市規則》(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提供意見及指引；及
- (e) 根據《上市規則》，獨立非執行董事將每年審查任何關連交易，並於年報內確認該等交易已於我們日常及一般業務過程中或按一般商業條款或按不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款，以及按公平合理且符合股東整體利益的條款進行。

關 連 交 易

概 覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。於上市後，本節所披露交易預期將繼續進行並構成《上市規則》第十四A章下本集團的持續關連交易。建業地產由控股股東之一胡先生間接持有74.35%的權益，故其為《上市規則》下本公司的聯繫人。因此，本集團與建業集團成員公司之間的交易將於上市後構成本集團的關連交易。

我們將於上市後構成持續關連交易的交易概要載列如下：

交易	尋求豁免	截至12月31日止年度的 最高年費	
		2020年	2021年
人民幣千元			
獲全面豁免持續關連交易			
1. 商標許可協議.....	不適用	不適用	不適用
2. 線上支付平台服務協議.....	不適用	不適用	不適用
非獲豁免持續關連交易			
1. 物業諮詢及管理服務框架協議 (附註1)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	195,000	240,000
2. 房產營銷代理服務框架協議 (附註2)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	285,000	330,000
3. 智能化科技服務框架協議(附註3) ...	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	180,000	235,000
4. 商業資產管理服務框架協議 (附註4)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	54,000	56,000
5. 田園綜合體項目管理服務 框架協議(附註5)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	48,000	60,000
6. 社群營運管理服務框架協議 (附註6)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	60,000	70,000

關 連 交 易

交易	尋求豁免	截至12月31日止年度的 最高年費	
		2020年	2021年
		人民幣千元	
7. 旅遊服務框架協議 ^(附註7)	有關《上市規則》第十四A章下的公告及獨立股東批准的規定	48,000	67,500

附註1：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年1月31日及2019年10月28日的公告中。

附註2：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年6月24日的公告中。

附註3：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告中。

附註4：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年6月26日的公告中。

附註5：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日及2019年10月28日的公告中。

附註6：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年3月29日的公告中。

附註7：該關連交易亦已公佈於建業地產日期為2019年1月30日的公告中。

(A) 獲全面豁免持續關連交易

1. 商標許可

我們過往使用以建業地產多家附屬公司名義註冊的許可商標(定義見下文)。為籌備全球發售並確保本集團能夠繼續使用許可商標，建業地產與本公司於2019年10月28日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，建業地產同意無條件授予本集團就其業務經營及投資活動而使用建業集團於中國(包括若干在中國正在申請的商標(倘該等申請成功且正式註冊))及香港註冊的若干商標(「許可商標」)的權利，以及在經建業集團同意後僅就本集團的業務經營而將許可商標轉租予第三方的權利。該商標許可協議為無期限，自該協議日期起非獨家及免特許使用費永久使用，惟於一個月通知期內按建業地產要求以其他方式終止者除外。許可商標的詳情載於本招股章程「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」一節。

多年來，就本集團所營銷及提供的服務而言，我們在本集團業務中一直使用許可商標。我們擬在上市後繼續在此方面使用許可商標。董事認為，為確保我們經營的穩定性而訂立為期超過三年的商標許可協議屬合情合理。由於許可商標廣泛用於本集團所管理及經營業務的各種營銷活動及宣傳材料，故其已為公眾所熟知及認可。董事認為，因優質住宅開發物業，「建業」品牌為中部地區獲得高度認可的品牌，代表我們幫助客戶達到高質量標準的一貫願望，且其現有品牌形象使我們與客戶產生共鳴，從而促進我們的市場及業務擴張。商標許可協議無限期可確保我們的持續經營不會中斷，屬正常商業慣例。董事認為，

關 連 交 易

商標許可協議有利於本公司及股東的整體利益。獨家保薦人認為，該類協議採用三年以上的期限符合一般商業慣例。

由於使用許可商標的權利乃免特許使用費授予本集團，因此，上市後商標許可協議下的交易將符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 線上支付平台服務

建業集團已開發及運營一個通過預付卡(即建業通寶)運營的成熟的線上支付平台。建業集團通常於業主從建業集團購買住宅物業單位時向其出售該等預付卡。業主可使用該等預付卡在其住宅社區內(包括建業+平台)購買商品及服務。業主可不時向建業集團充值預付卡。

我們過往在向建業+平台的客戶銷售商品及服務時使用建業集團運營的該線上支付平台服務(「線上支付平台服務」)。上市後，我們擬將在這方面繼續使用線上支付服務。為籌備全球發售及確保本集團能夠繼續使用線上支付平台服務，於2020年4月29日，建業地產及本公司訂立線上支付平台服務協議(「線上支付平台服務協議」)，據此，建業地產同意以零對價向本集團提供線上支付平台服務，自2020年4月29日起，為期三年。鑒於建業集團認為該安排將為使用建業+平台提供便利並鼓勵用戶繼續使用，且最終將提高建業品牌知名度、建立客戶對建業品牌的忠誠度，故建業集團並未就向本集團提供在線支付平台服務收取任何服務費。考慮到建業集團通過建業通寶運營的在線支付平台現有註冊用戶數量龐大，董事亦認為，使用該在線支付平台服務將有利於建業+平台的長期增長及發展。

由於使用線上支付平台服務的權利乃以零對價提供，上市後，線上支付平台服務協議下的交易將符合《上市規則》第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 非獲豁免持續關連交易

1. 物業諮詢及管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年1月31日訂立物業諮詢及管理服務框架協議(「物業諮詢及管理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日

關 連 交 易

止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。根據物業諮詢及管理服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供以下服務（「物業諮詢及管理服務」）：

- (a) **諮詢服務**：包括(i)交付前諮詢服務，包括但不限於從物業開發和終端用戶的角度在規劃設計階段、工程建設階段、營銷階段、驗收階段及交付階段的整個項目開發過程中提供意見；及(ii)早期啟動服務，包括但不限於交付物業前提供員工培訓及物業項目竣工前的啟動服務；
- (b) **營銷中心管理服務**：為物業項目的銷售及推廣設立有關建業集團及其聯營公司各類營銷中心的整體管理服務，包括營運、行政及管理、安保及維護、貼心管家、清潔、園藝及其他輔助服務；
- (c) **空置物業管理服務**：建業集團及其聯營公司可供出售的空置物業（包括住宅單位及停車場）的管理服務（包括巡邏）；
- (d) **自有物業管理服務**：為建業集團及其聯營公司所擁有的用於其業務運營的辦公樓及其他物業提供物業管理服務；及
- (e) **交付前驗房服務**：為建業集團及其聯營公司的新竣工物業提供竣工後及交付前物業檢驗及檢查服務。

我們就提供物業諮詢及管理服務所收取的費用乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)物業的性質、類別及位置；(ii)物業建築面積；(iii)預期營運成本（主要包括員工成本及管理成本）；及(iv)同類服務的現行市價。

就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就提供物業諮詢及管理服務所產生的收入分別為人民幣51.2百萬元、人民幣54.9百萬元及人民幣159.8百萬元。

董事估計，根據物業諮詢及管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣195,000,000元及人民幣240,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供物業諮詢及管理服務的歷史交易金額及交易量；
- 截至2019年12月31日，約69.5百萬平方米的合約總建築面積及約200個合約項目乃來自建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業；

關 連 交 易

- 經計及多個城市日後將發佈物業項目數量的預期增長，預計截至2021年12月31日止三個年度，物業諮詢及管理服務的估計交易金額預計將大幅增加；
- 就諮詢服務、交付前驗房服務及自有物業管理服務而言，已考慮我們對可能需要該等服務的未來物業項目或自有物業總建築面積的估計，有關服務將按每平方米指定費用收費；
- 就營銷中心管理服務而言，已考慮為促進未來物業的銷售而預計將啟動的營銷中心的預計數量，有關服務將按每個營銷中心的指定費用收費；
- 就空置物業管理服務而言，已考慮可能需要該等服務的空置物業的預計總建築面積，有關服務將於整個估計空置期間內每月按每平方米指定費用收費；及
- 根據物業諮詢及管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下物業諮詢及管理服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故物業諮詢及管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

2. 房產營銷代理服務

於2019年6月24日，建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產訂立房產營銷代理服務框架協議(「房產營銷代理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據房產營銷代理服務框架協議，我們須就一手物業銷售及準備服務(包括但不限於諮詢服務及活動組織服務)向建業集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務(「房產營銷代理服務」)。

我們就房產營銷代理服務所收取的服務費乃參考以下因素並經公平磋商後釐定：(i)基於建業集團物業的合約銷售額收取的代理費(作為佣金及獎勵)，取決於整體物業市場環境、項目位置、營銷難度、服務範圍等因素；及(ii)本集團通常就可資比較代理服務向獨立第三方提供的費率。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2018年11月起開始向建業集團及其聯營公司提供房產營銷代理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，提供房產營銷代理服務所產生的收入分別約為人民幣42.8百萬元及人民幣238.5百萬元。

關 連 交 易

董事估計，根據房產營銷代理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣285,000,000元及人民幣330,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供房產營銷代理服務的歷史交易金額及交易量；
- 截至2021年12月31日止三個年度，房產營銷代理服務的估計交易金額預計將有所增長，有關金額按佣金率(介乎0.8%至2.0%)乘以截至2019年12月31日所訂立所有現有協議的估計銷售總額人民幣742.5億元計算；
- 我們估計將獲得的佣金收入(按佣金率乘以在售及預期將予出售的一手物業的估計銷售總額計算)以及有關物業的暫定銷售時間表；及
- 根據房產營銷代理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下房產營銷代理服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故房產營銷代理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

3. 智能化科技服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立智能化科技服務框架協議(「**智能化科技服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。

根據智能化科技服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供以下服務(「**智能化科技服務**」)：

- (a) **智能產品工程安裝服務及產品銷售服務**：建立智慧社區視頻監控系統、室內新風系統、智能家居系統、外牆保溫及地暖系統所需的安裝、維修及保養服務；
- (b) **軟件開發服務**：根據客戶需求定制化的系統集成及開發服務，如可視化管理平台、運營管理平台及數據分析平台，在決策程序及日常運營中協助客戶；及
- (c) **諮詢服務**：為住宅物業及商業資產等物業提供定制的諮詢服務。

我們就提供智能化科技服務所收取的費用乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)智能科技產品的價格；(ii)計及(其中包括)設備材料、安裝成本及企業管理費等因素後的預期

關 連 交 易

運營成本；(iii)特定軟件要求；(iv)物業項目的建築面積及性質；及(v)同類服務的現行市價。鑒於上述因素，有關費用乃按固定費用一次性收取，且應按照各協議項下規定的完工階段分期支付。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2019年1月起開始為建業集團及其聯營公司提供智能化科技服務。截至2019年12月31日止年度，提供智能化科技服務產生的收入約為人民幣140.7百萬元。

董事估計，根據智能化科技服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣180,000,000元及人民幣235,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額約為人民幣179.9百萬元，當時智能化科技服務仍處於初期經營階段；而當有關業務可提供全面服務時，交易金額預計每年將增加逾25%；
- 根據相關協議項下規定的完工階段，我們將就本集團根據截至2019年12月31日所訂立總合約價值為人民幣248.4百萬元的現有協議所提供智能化科技服務而確認的估計收入；
- 根據智能化科技服務框架協議已訂立及預期將予訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下智能化科技服務年度上限的一項／各項適用百分比率預期將超過5%，故智能化科技服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

4. 商業資產管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年6月26日訂立商業資產管理服務框架協議(「**商業資產管理服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。

根據商業資產管理服務框架協議，我們須就商業資產(包括(i)酒店；及(ii)其他商業資產，例如寫字樓、商場等)向建業集團及其聯營公司提供商業資產管理服務及顧問諮詢服務(「**商業資產管理服務**」)。

關連交易

就酒店所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本費用(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取；就委託酒店項目而言，按每間客房收取固定年費)；(ii)服務費(就自營酒店項目而言，按總收入的一定百分比收取)；(iii)預訂費(就自營酒店項目而言，按每間可用客房總收入的一定百分比收取)；(iv)獎勵費((a)就酒店運營而言，根據超出目標經營淨利潤的金額支付；或(b)就溫泉運營而言，按每月收入的一定百分比支付)；及(v)與指定類別諮詢服務有關的一次性諮詢費。

就商業資產(不包括酒店)所提供商業資產管理服務的應付費用包括：(i)基本管理服務費(每月一次性收取)；(ii)業務招攬佣金(按相關品牌適用標準月租的乘數收取)；(iii)獎勵管理服務費(根據超出目標經營淨利潤的金額或按總收入及利潤的一定百分比支付)；及(iv)開業獎勵(按每平方米支付固定費用)。

上述服務費乃經考慮以下因素後按公平原則釐定：(i)就酒店而言，酒店項目的性質(自營酒店項目或委託酒店項目)；(ii)就商業資產而言，項目階段(籌備或運營階段)及商業資產的位置；(iii)服務範圍；(iv)酒店及商業資產的預期運營及管理費；及(v)酒店及商業資產的同類服務現行市價。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

我們自2017年1月起開始向建業集團及其聯營公司提供酒店相關商業資產管理服務，自2019年3月起開始就其他商業資產向其提供商業資產管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，提供商業資產管理服務所得收入分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣31.4百萬元。

董事估計，根據商業資產管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣54,000,000元及人民幣56,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們於往績記錄期間所提供商業資產管理服務的歷史交易金額及交易量；
- 考慮到商業資產管理服務的範圍自2019年3月起已擴展至包括酒店及其他商業資產，故較截至2019年12月31日止年度而言，截至2020年12月31日止年度將以約50%以上的速度實現更快增長；
- 建業地產與建業新生活(我們的附屬公司)訂立了戰略合作框架協議，據此，建業地產將致力於聘請我們為多個城市將於截至2021年12月31日止三個年度所發佈的14家商場及8個酒店項目提供商業資產管理服務；
- 我們將就商業資產管理服務所收取的估計費用，按包含上文所披露各項的公式計算；

關連交易

- 本集團根據酒店和商業資產管理單獨協議的條款而可能收取的獎勵管理服務費（按經營淨利潤、收入或利潤(如適用)的最佳估計值計算)；及
- 根據商業資產管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下商業資產管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故商業資產管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

5. 田園綜合體項目管理服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年3月29日訂立田園綜合體項目管理服務框架協議(「田園綜合體項目管理服務框架協議」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止，其年度上限已根據日期為2019年10月28日的補充協議修訂。

根據田園綜合體項目管理服務框架協議，我們須向建業集團及其聯營公司提供下列服務(「田園綜合體項目管理服務」)：

- (a) **項目宣傳、品牌推廣及經營管理服務**：就農業項目提供業務招攬、品牌推廣、活動策劃等經營管理服務；
- (b) **就農業設施項目提供技術支持服務**：就農業項目項下農業設施項目(如智能連棟大棚、植物工廠)的研發、推出及推廣全程提供技術管理服務；
- (c) **農業產品銷售管理**：管理及銷售農業產品(包括花卉、苗木及蔬菜)；
- (d) **農業產品種植服務**：農業產品的日常經營及種植以及相關諮詢服務；及
- (e) **大食堂經營管理服務**：向建業大食堂提供經營管理服務，包括業務招攬、日常運營、營銷規劃及為建業大食堂經營的若干商店提供的其他服務。

上述服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(i)項目管理規模及種植面積；(ii)河南大食堂的建築面積；(iii)服務範圍(包括種植服務類型)；(iv)預期運營及管理成本；(v)農產品估計銷售額；及(vi)河南大建堂的每月營業收入。就各項目而言，建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議，訂明各項目的具體條款及條件。

關 連 交 易

我們自2019年3月起開始向建業集團及其聯營公司提供田園綜合體項目管理服務。截至2019年12月31日止年度，提供田園綜合體項目管理服務所得收入約為人民幣23.7百萬元。

董事估計，根據田園綜合體項目管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣48,000,000元及人民幣60,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們自2019年3月起方始提供田園綜合體項目管理服務這一情況，以及自截至2020年12月31日止年度開始對估計交易金額產生的全年影響；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(a)、(b)及(d)項而收取的估計費用，而考慮到項目規模、種植面積及服務範圍，有關費用乃按固定費用一次性收取；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(c)項收取的估計費用，即按10%的佣金率自農產品估計銷售額中計提佣金；
- 我們將就上述田園綜合體項目管理服務(e)項收取的估計費用，按以下各項總和計算：(i)固定一次性管理費；及(ii)額外獎勵金(按運營中及預期將開始運營的建業大食堂項目所產生收入的固定百分比支付)；
- 建業地產與建業新生活(我們的附屬公司)訂立了戰略合作框架協議，據此，建業地產將致力於聘請我們為多個城市將於截至2021年12月31日止三個年度發佈的7個文化旅遊綜合體及11個建業大食堂提供田園綜合體項目管理服務；及
- 根據田園綜合體項目管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下田園綜合體項目管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故田園綜合體項目管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

6. 社群營運管理服務

於2019年3月29日，建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產訂立社群營運管理服務框架協議(「**社群營運管理服務框架協議**」)，期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據社群營運管理服務框架協議，就建業集團已開發及擬開發住宅物業項目的住宅社區而

關 連 交 易

言，我們須向建業集團及其聯營公司提供建業君鄰會(建業集團為其高淨值客戶設立的會員計劃)會員社群營運管理服務，包括但不限於(i)建業君鄰會事務的日常運營及管理；及(ii)為建業君鄰會會員組織活動(「**社群營運管理服務**」)。

我們自2018年9月起開始向建業集團及其聯營公司提供社群營運管理服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，提供社群營運管理服務所得收入分別約為人民幣6.8百萬元及人民幣47.2百萬元。

就社群營運管理服務所收取的費用須計及預計經營成本(包括人工成本)並參照市場上類似服務及類似項目類型的費用後，經公平協商而釐定。就會員的日常運營及管理服務而言，服務費為每人每年人民幣4,500元。就建業君鄰會會員的活動組織及策劃而言，每場活動的服務費介乎約人民幣1百萬元至人民幣4百萬元不等。

董事估計，根據社群營運管理服務框架協議，本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣60,000,000元及人民幣70,000,000元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 由於社群營運管理服務的範圍自2019年初起已擴大至不僅包括建業君鄰會事務的日常運營及管理，同時亦包括為建業君鄰會組織會員活動，故截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額增長有所加快；
- 建業君鄰會未來會員活動的估計數量，有關費用將按每場活動的規定費用收取；
- 我們將收取的估計費用(根據我們針對建業君鄰會的營銷計劃及會員招收政策，按每人每年的費用乘以建業君鄰會會員的估計數量(截至2019年12月31日，會員人數超過10,000人)而計算)；及
- 根據社群營運管理服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下社群營運管理服務年度上限的一項／各項適用比率預期將超過5%，故社群營運管理服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

7. 旅遊服務

建業新生活(我們的附屬公司)與建業地產於2019年1月30日訂立旅遊服務框架協議(「旅遊服務框架協議」),期限自2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據旅遊服務框架協議,我們應向建業集團及其聯營公司提供商務旅遊定制解決方案服務,以促進建業集團的業務及其他相關配套服務(「旅遊服務」)。於往績記錄期間,我們提供的旅遊服務包括為新開發物業的潛在購房者提供定制旅遊及團隊建設旅遊。

旅遊服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定:(i)所涉估計成本(包括但不限於交通、住宿、餐飲、門票成本及其他旅遊相關開支)外加計及所提供旅遊服務的性質、範圍及複雜性後的加價;及(ii)本集團向獨立第三方提供的可比市場價格。就各項目而言,建業地產的相關成員公司及聯營公司將與本集團進一步訂立個別單獨協議,訂明各項目的具體條款及條件。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度,提供旅遊服務所得收入分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣38.7百萬元。

董事估計,根據旅遊服務框架協議,本集團於截至2020年及2021年12月31日止年度收取的年費最高將分別不超過人民幣48,000,000元及人民幣67,500,000元。

在釐定上述年度上限時,董事已考慮下列因素:

- 於往績記錄期間旅遊服務的歷史交易金額及交易量的增長;
- 我們將收取的估計費用(按每位遊客平均收費乘以估計遊客人數計算);
- 考慮到多個城市日後將發佈物業項目數量的預期增長,而該等項目預計將需開展定制旅遊等相應大型商業活動以促進物業銷售,故預計截至2021年12月31日止三個年度旅遊服務的估計交易金額將有所增長;及
- 根據旅遊服務框架協議已訂立及預期將訂立的單獨協議數量。

由於《上市規則》下旅遊服務年度上限的一項/各項適用比率預期將超過5%,故旅遊服務框架協議下的交易構成本公司持續關連交易,須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定。

(C) 申請豁免

本節「(B)非獲豁免持續關連交易」一段所述交易構成我們在《上市規則》下須遵守《上市規則》第十四A章下的書面協議、公告、股東批准、通函(包括獨立財務意見)、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定的持續關連交易。

由於該等非獲豁免持續關連交易乃於並將繼續於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常性基準訂立且預期將持續一段時間，故董事認為，遵守《上市規則》第14A.35條的公告規定、《上市規則》第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定及《上市規則》第14A.46條至第14A.48條的通函(包括獨立財務意見)規定將令本集團招致不必要的行政費用及負擔，有時亦不切實際。

因此，根據《上市規則》第14A.102條及第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們自上市日期起至2021年12月31日豁免嚴格遵守《上市規則》第14A.35條的公告規定及《上市規則》第14A.36條至第14A.45條的股東批准規定。該豁免有效的前提是我們根據該等非獲豁免持續關連交易已收的總額不得超過上文所載相關期間各自的年度上限。於2021年12月31日豁免屆滿後，我們將遵守《上市規則》(經不時修訂)第十四A章的適用條文或申請新豁免。

(D) 董事及獨家保薦人意見

董事(包括獨立非執行董事)及獨家保薦人認為：(i)上述所有非獲豁免持續關連交易乃於並將繼續於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)該等各項非獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益；及(iii)該等各項非獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

(E) 獨立非執行董事的其他意見

獨立非執行董事認為：(1)上述各項框架協議及其項下擬進行的任何交易之各自定價機制及條款均明確而具體；(2)上述各項非獲豁免持續關連交易的建議年度上限經考慮過往交易及管理層預測後屬合理；(3)我們制定的方法及程序足以確保該等各項非獲豁免持續關連交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及少數股東的權益；(4)已制定適當內部控制程序且我們的內部核數將審核該等交易；及(5)彼等已獲本公司管理層提供充足資料以履行彼等的職責。

董事及高級管理層

概覽

下表載列有關董事及高級管理層的資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	委任為董事日期	職責與責任
執行董事					
王俊	39歲	執行董事、首席 執行官兼董事會 主席	2018年6月12日	2018年10月16日	制定及執行業務 策略、年度營運 及財務計劃
蔡斌	40歲	執行董事兼首席 運營官	2015年12月1日	2019年10月28日	管理本集團日常 業務運營
非執行董事					
閔慧東	56歲	非執行董事	2019年10月28日	2019年10月28日	審查及支持本集 團的整體企業及 業務發展以及策 略規劃
李琳	63歲	非執行董事	2016年9月20日	2019年10月28日	審查及支持本集 團的整體企業及 業務發展以及策 略規劃
獨立非執行董事					
梁翔	54歲	獨立非執行董事	2020年4月29日	2020年4月29日	就我們的策略、 政策、表現、問 責制、資源、關 鍵委任及行為規 範提供獨立判斷
羅瑩	55歲	獨立非執行董事	2020年4月29日	2020年4月29日	就我們的策略、 政策、表現、問 責制、資源、關 鍵委任及行為規 範提供獨立判斷
辛珠	51歲	獨立非執行董事	2020年4月29日	2020年4月29日	就我們的策略、 政策、表現、問 責制、資源、關 鍵委任及行為規 範提供獨立判斷

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	委任為高級 管理層日期	職責與責任
高級管理層					
馬楠	32歲	首席財務執行官	2018年8月	2019年 10月28日	監督本集團財務事宜
張虎	48歲	副總裁	2018年10月	2019年 10月28日	管理農業項目及旅遊業務
張守凱	50歲	副總裁	2018年8月	2019年 10月28日	管理建業+平台的運營以及網絡技術開發
張鵬華	41歲	副總裁	2015年6月	2019年 10月28日	管理建業+平台的產品組合以及內外部服務資源獲取與整合
汪維清	33歲	副總裁	2018年9月	2019年 10月28日	本集團創新物業管理服務體系的開發與執行以及物業管理業務的管理
王常然	42歲	人事行政部總經理	2015年10月	2019年 10月28日	管理人事行政部
樊俊平	38歲	財務總經理	2015年10月	2019年 11月20日	監督建業新生活的財務事宜
張禮輝	41歲	建業物業管理副總經理	2001年2月	2019年 10月28日	制定建業物業管理的整體戰略及主持日常經營工作
聶迎鋒	45歲	建業物業管理助理總經理及鄭州分部總經理	2006年10月	2019年 10月28日	管理我們於鄭州物業管理業務的運營

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	委任為高級 管理層日期	職責與責任
衛定川	43歲	建業物業管理助理總經理及洛陽分部總經理	1999年1月	2019年 10月28日	管理我們於洛陽物業管理業務的運營
劉輝	44歲	建業物業管理助理總經理及商丘分部總經理	1999年1月	2019年 10月28日	管理我們於商丘物業管理業務的運營
李正禕	42歲	建業物業管理助理總經理及南陽分部總經理	2004年8月	2019年 10月28日	管理我們於南陽物業管理業務的運營

附註：有關高級管理層的營業地址，請參閱本招股章程「公司資料」一節中的公司總部地址。

董事會

董事會為本公司的主要決策機構，為管理及營運我們的業務制定基本業務策略及政策，並監督其實施。董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事經選舉選出，任期三年，並可連選連任及／或重新委任。

執行董事

王俊先生，39歲，於2018年10月16日獲委任為董事，於2019年10月28日獲委任為董事會主席兼首席執行官並調任為本集團執行董事。王先生主要負責制定及執行業務策略、年度營運及財務計劃。

王先生於2018年6月加入本集團。自2018年6月起，王先生為建業新生活董事，主要負責制定及執行業務策略、年度營運及財務計劃。

在加入本集團前，王先生於會計及機構融資領域擁有逾16年經驗。自2003年8月至2007年6月，王先生先後擔任羅兵咸永道會計師事務所的審計師及高級審計師。自2007年6

董事及高級管理層

月至2011年4月，其先後擔任碧桂園控股有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：2007)的投資者關係部主管及財務部高級經理。自2011年5月至2018年6月，其就職於摩根士丹利亞洲國際有限公司投資銀行部(房地產小組)，其最後擔任職位為執行董事。

王先生亦於另外兩家上市公司擔任董事職位。王先生於2018年8月21日獲委任為建業地產執行董事。王先生亦於2019年9月17日獲委任為築友智造科技集團有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：726)非執行董事。

王先生於2002年6月自中國廣東外語外貿大學獲得英語學士學位，於2011年11月自香港科技大學獲得工商管理碩士學位。

董事會已作出適當查詢以了解王先生的敬業程度，並已對王先生兼任本公司執行董事、建業地產執行董事及築友智造科技集團有限公司非執行董事這一情況進行考慮，且鑒於以下所有相關因素，董事會確信王先生能夠投入足夠時間履行其作為執行董事的職責：

- (1) 其於築友智造科技集團有限公司的非執行董事職位主要要求其於需要時提供及提出戰略性建議及計劃，而非投入大量時間參與該公司業務的日常管理及運營；
- (2) 其在擔任該等其他上市公司董事職位(尤其是建業地產的執行董事職位)的過程中獲得豐富的管理經驗並積累了大量企業管治知識。具體而言，王先生於房地產行業積累了豐富經驗，包括通過其於摩根士丹利亞洲國際有限公司、建業地產及本集團的任職。最終，該等經驗預期將有助於其妥當履行其作為我們執行董事的職責及責任；
- (3) 在履行其於本公司的執行董事職責(即制定及執行業務策略、年度營運及財務計劃)時，王先生由其員工團隊協助處理各方面的日常事務；
- (4) 其已出席建業地產最近一個財政年度的所有適用董事會會議(披露於其最新發佈的年報中)及自其於2019年9月獲委任起築友智造科技集團有限公司的所有適用董事會會議(經王先生確認)；及
- (5) 其已確認：(a)其所擔任董事職位的上市公司概無就其對該等上市公司所投入時間而產生質疑或抱怨；及(b)儘管其同時擔任該等其他董事職位，但其仍將能夠投入足夠時間履行其作為我們執行董事的職責。

蔡斌先生，40歲，於2019年10月28日獲委任為本集團執行董事兼首席運營官。蔡先生主要負責管理本集團日常業務運營。

董事及高級管理層

蔡先生於2015年12月加入本集團。其自2015年12月至2017年2月擔任建業物業管理首席運營官，主要負責監督物業管理業務的營運。其自2017年2月至2018年4月擔任建業新生活副總裁。自2018年4月起，蔡先生擔任建業新生活董事。蔡先生亦為本集團多家附屬公司的董事。

在加入本集團前，自2003年3月至2015年1月，蔡先生曾在建業集團擔任多個職位，包括(i)自2003年3月至2007年1月擔任建業住宅(中國)副總經理；(ii)自2006年6月至2007年1月擔任建業住宅(中國)平頂山分部總經理；(iii)自2007年1月至2009年2月先後擔任建業住宅(中國)營銷部副總經理及總經理；(iv)自2009年8月至2010年2月兼任開封建業地產有限公司副總經理及營銷部經理；及(v)自2010年3月至2015年1月先後擔任河南建業商業地產經營管理有限公司副總經理、常務副總經理及常務總經理。在擔任上述職務期間，蔡先生主要負責房地產營銷活動及商業地產開發項目的管理、協調及實施。

自2015年1月至2015年12月，其擔任嵩雲網絡(本集團若干附屬公司(即一家網絡、嵩雲(北京)信息及艾歐科技)的前股東)總經理。蔡先生主要負責監督網絡技術開發及諮詢服務業務的營運。

蔡先生曾擔任河南建業英合創意文化有限公司(一家於中國成立並於2019年4月19日撤銷登記的公司)董事。蔡先生亦曾擔任鄭州九天地產顧問有限公司(一家於2008年8月19日在中國成立並已解散的公司)董事。蔡先生確認上述各公司在其撤銷登記前均有償債能力，其撤銷登記乃由於其自成立以來未開始營業或已停止開展業務。其進一步確認，截至最後可行日期，並無因上述各公司撤銷登記而對其提出索賠，且未獲悉因此而對其提出的任何威脅或潛在索賠，以及無未決索賠及／或責任。

蔡先生於2006年6月獲中國鄭州大學授予法學學士學位，當前正在攻讀中國中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

蔡先生於2016年12月獲鄭州市電子商務專家委員會授予專家證書，自2018年8月以來一直為河南省電子商務專業諮詢委員會成員，並自2018年9月起獲鄭州市商務局授予電子商務領軍人物稱號。

非執行董事

閔慧東女士(別名：閔閔)，56歲，於2019年10月28日獲委任為本集團非執行董事。

董事及高級管理層

閔女士主要負責審查及支持本集團的整體企業及業務發展以及策略規劃。

在加入本集團前，自1997年4月至2012年10月，閔女士在建業集團附屬公司及聯營公司擔任多個職位，包括(i)自1997年4月至1998年12月擔任建業住宅(中國)管理及人力資源部經理；(ii)自1999年1月至2003年12月擔任河南建業教育產業有限公司總經理，期間其主要負責各幼兒園、中小學的管理和運營；(iii)自2002年10月至2003年12月兼任建業住宅(中國)業務開發部總經理及建業地產月刊主編；(iv)自2003年12月至2004年10月擔任建業住宅(中國)助理總裁；(v)自2004年1月至2006年5月擔任建業住宅(中國)豫西分部副總裁及總經理；(vi)自2006年6月至2009年2月擔任建業住宅(中國)執行總裁；(vii)自2009年8月至2010年1月兼任建業住宅(中國)副總裁及建業住宅(中國)鄭汴分部總經理；(viii)自2010年4月至2011年3月兼任建業住宅(中國)副總裁及河南建業商業地產經營管理有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)總經理；(ix)自2011年6月至2012年10月兼任建業住宅(中國)副總裁及建業地產20週年組委會主任；及(x)自2012年8月起兼任建業住宅(中國)副總裁及河南建業文化旅遊地產發展有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)總經理。閔女士亦(xi)自2017年7月起擔任南陽建業旅遊開發有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)執行董事、法定代表人及總經理；(xii)自2015年5月起擔任洛陽建業文化旅遊產業有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)執行董事及法定代表人；及(xiii)自2015年9月起擔任河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)董事、法定代表人及總經理以及該公司鄭州分部總經理。

閔女士於1992年7月自中國河北工程大學(前稱河北煤炭建築工程學院)獲得教育學士學位，並於2006年6月獲得中國中歐國際工商學院EMBA學位。

李琳女士，63歲，於2019年10月28日獲委任為本集團非執行董事。自2016年9月加入本集團擔任董事以來，胡太太主要負責審查及支持本集團的整體企業及業務發展以及策略規劃。胡太太為胡先生(控股股東之一)的配偶。胡太太亦為本集團多家附屬公司的董事。

胡太太亦在建業集團擔任過多個職位，包括(i)自2010年6月起，擔任河南建業至尊酒店管理有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)法定代表人及總經理；(ii)自2017年4月起，擔任建業住宅(中國)副總裁；及(iii)開封建業大宏西北湖酒店管理有限公司(建業住宅(中國)的一家附屬公司)董事。

董事及高級管理層

胡太太於1979年11月獲中國鄭州大學授予無線自動控制學士學位。

獨立非執行董事

梁翔先生，54歲，於2020年4月29日獲委任為本集團獨立非執行董事。梁先生主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

在加入本集團前，梁先生於金融領域擁有逾20年經驗。自1997年7月至2000年6月，其擔任摩根士丹利添惠股權研究部分析師。自2000年6月至2001年10月，其擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited股權研究部主任。自2002年6月至2015年9月，其就職於摩根士丹利亞洲有限公司，最後擔任的職位為投資銀行部董事總經理。自2016年12月至2019年3月，其擔任順豐控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：002352）副總經理。自2019年11月起，梁先生獲委任為景業名邦集團控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：2231）獨立非執行董事。

梁先生曾擔任國匯融資集團有限公司（一家於香港註冊成立並於2002年8月9日解散的公司）董事。梁先生確認，上述公司於其撤銷登記前具有償債能力，而其撤銷登記乃由於其成立後並未開展業務或已停止開展業務。其進一步確認，截至最後可行日期，並無因上述公司撤銷登記而對其提出索賠，且未獲悉因此而對其提出的任何威脅或潛在索賠，以及無未決索賠及／或責任。

梁先生於1990年12月自美國加州大學伯克利分校獲得計算機科學學士學位。

羅瑩女士，55歲，於2020年4月29日獲委任為本集團獨立非執行董事。羅女士主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

在加入本集團前，羅女士於投資領域擁有逾20年經驗。自1995年至1999年，羅女士就職於多家知名投資銀行，包括高盛（亞洲）有限責任公司及摩根士丹利添惠。自1999年11月至2001年7月，其擔任法國興業證券（香港）有限公司研究部中國研究主任。自2001年7月至2013年7月，羅女士就職於施羅德投資管理（香港）有限公司，最後擔任的職位為股權基金經理。自2013年9月至2019年9月，其就職於霸菱資產管理（亞洲）有限公司，最後所擔任的職位為董事總經理。自2019年12月起，羅女士擔任GL Capital Management Limited顧問。自2020年3月起，其亦為康哲藥業控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：867）獨立非執行董事。

羅女士曾擔任楠熹科技有限公司（一家於香港成立並於2018年8月17日解散的公司）董事。羅女士確認，上述公司於其撤銷登記前具有償債能力，而其撤銷登記乃由於其成立

董事及高級管理層

後並未開展業務或已停止開展業務。其進一步確認，截至最後可行日期，並無因上述公司撤銷登記而對其提出索賠，且未獲悉因此而對其提出的任何威脅或潛在索賠，以及無未決索賠及／或責任。

羅女士於1987年7月自中國北京大學獲得國際經濟學學士學位，並於1991年6月自加拿大多倫多大學獲得工商管理碩士學位。羅女士自1999年9月起獲特許金融分析師協會認證為特許金融分析師，並自1995年6月起獲英屬哥倫比亞特許專業會計師協會認證為特許專業會計師。

辛珠女士，51歲，於2020年4月29日獲委任為本集團獨立非執行董事。辛女士主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

在加入本集團前，辛女士於會計行業及公眾公司的行政管理方面擁有逾25年經驗。自1990年至2008年，辛女士就職於多家會計師事務所及金融公司，包括於Shenzhen Shekou Chinese Accountancy擔任會計師及於Shenzhen Brewery Limited擔任首席財務官。自2006年2月至今，辛女士就職於多家聯交所上市公司，包括在中國從事物業開發業務的上市公司。自2006年2月至2008年6月，其就職於合生創展集團有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：00754)，所擔任的最後職位為副總裁。自2008年7月至2014年6月，其就職於中國奧園集團股份有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：3883)，最後擔任的職位為執行董事兼執行副總裁。自2014年7月至2016年9月，其先後擔任(i)龍光地產控股有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：3380)首席財務官；及(ii)廣州頤和地產集團執行副總裁。自2018年6月起，其亦擔任康希諾生物股份公司(一家聯交所上市公司，股份代號：6185，該公司從事疫苗開發、生產及銷售)獨立非執行董事。

辛女士於1990年7月畢業於位於中國的中國人民大學，獲得會計學學士學位，並於1999年12月畢業於新西蘭奧克蘭商學院，獲得工商管理碩士學位。辛女士自1996年2月起成為中國執業會計師，自2010年1月起成為澳洲會計師公會會員。

一般事項

除上文所披露者外，概無董事：

- (i) 於最後可行日期，與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何其他關係；及

董事及高級管理層

- (ii) 於最後可行日期前三年內於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任任何董事職務。

除本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 3.董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」各段所披露的相關權益外，概無董事於股份中擁有《證券及期貨條例》第XV部所定義的任何權益，或擔任於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。各董事已確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭或已或可能與本集團有任何利益衝突的任何業務（本集團業務除外），或於該等業務中擁有權益。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無其他有關委任董事的事宜須提請股東垂注，且概無根據《上市規則》第13.51(2)條及附錄一A第41段須予披露有關董事的資料。

由同一人擔任主席兼首席執行官職務

根據《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》中的守則條文第A.2.1條，主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。王俊先生目前為董事會主席兼首席執行官，負責制訂及執行業務策略、年度營運及財務計劃。董事會認為，由王俊先生同時擔任主席和首席執行官兩個職務有利於確保本集團的領導貫徹一致，並可最大化整體策略規劃及執行的效力及效率。董事會認為，鑒於三名獨立非執行董事的多元化背景及經驗，現時的安排並不會導致權力、權責與獨立決策之間的平衡受到損害。此外，我們的審核委員會完全由獨立非執行董事組成，在認為有必要時，審核委員會可自由直接接觸本公司外聘核數師及獨立專業顧問。因此，董事認為，在此情況下偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條乃屬恰當。除與上述《企業管治守則》第A.2.1條有所偏離外，我們的企業管治常規已遵守《企業管治守則》。

高級管理層

我們的高級管理團隊成員負責日常業務運營管理。

馬楠先生，32歲，於2019年10月28日獲委任為本集團首席財務執行官。馬先生主要負責監督本集團財務事宜。

馬先生於2018年8月6日加入本集團擔任首席財務執行官。

董事及高級管理層

在加入本集團前，馬先生在運營及金融行業擁有逾八年經驗。馬先生於2010年7月至2013年11月先後擔任法國巴黎銀行CIB財務部分析師及助理經理。於2013年12月至2014年8月，其為怒江控股有限公司(一家從事技術提供、製造及全球貿易服務的公司)創始人、總裁兼首席財務官，主要負責整體運營及財務事宜管理。於2016年8月至2018年8月，其擔任摩根士丹利亞洲有限公司的投資銀行部經理。

馬先生於2010年12月獲香港中文大學授予會計學學士學位，以及於2016年9月獲美國紐約大學授予工商管理碩士學位。

張虎先生，48歲，於2019年10月28日獲委任為本集團副總裁。張先生主要負責管理農業項目及旅遊業務。張先生亦為本集團多家附屬公司的董事。

張先生於2018年10月17日加入本集團並獲委任為副總裁。

在加入本集團前，張先生在物業管理及農業項目管理方面擁有逾20年經驗。於1996年10月至2007年10月，張先生擔任鄭州未來集團有限公司(一家專門從事物業開發以及農產品等商品生產及銷售的公司)辦公室主任，主要負責在各類管理職責及辦公室行政方面協助總經理。自2007年10月至2018年10月，張先生擔任建業集團多個職位，包括(i)自2007年10月至2012年7月兼任河南聖安德魯斯置業有限公司總經理助理及物業開發部經理；(ii)自2012年7月至2016年8月任鄆陵建業綠色基地建設有限公司總經理；及(iii)自2016年8月至2018年10月任河南建業現代農業投資有限公司總經理。於建業集團任職期間，張先生主要負責管理建業集團物業開發及農業項目的運營。

張先生於2008年12月自中國解放軍南京陸軍指揮學院^(附註)法律專業畢業。

張守凱先生，50歲，於2019年10月28日獲委任為本集團副總裁。張先生主要負責管理建業+平台的運營以及網絡技術開發。張先生亦為本集團多家附屬公司的董事。

張先生於2018年8月16日加入本集團並獲委任為副總裁。

在加入本集團前，張先生在技術行業擁有逾15年經驗。自2002年12月至2003年12月，其就職於貴陽朗瑪信息技術股份有限公司(一家從事提供互聯網服務的公司)。自2004年7月至2009年7月，張先生擔任新浪網技術(中國)有限公司通用通信經理，主要負責管理

附註：中國解放軍南京陸軍指揮學院經中華人民共和國中央軍事委員會認證。

董事及高級管理層

通用通信部門的整體業務運營。於2009年6月至2013年1月，其先後擔任盛樂信息技術(上海)有限公司(一家從事計算機硬件及計算機軟件開發、設計、製作及銷售的公司)遊戲開發總監、高級研究員及互動式產品總經理。在以上職位中，其主要負責應用互動技術的產品開發。於2013年1月至2013年5月，張先生擔任北京獵豹移動科技有限公司(前稱貝殼網際(北京)安全技術有限公司)獵豹瀏覽器部門主管。於2013年11月至2015年9月，其擔任神州數碼融信軟件有限公司(一家專門從事提供全面整合金融IT服務的公司)營運專家，主要負責城市智能產品規劃及開發。於2014年8月至2015年9月，其擔任神州數碼金融服務控股有限公司運營總監，主要負責城市智能解決方案的整體開發及運營。於2015年8月至2015年12月，其擔任青島酷控網絡科技有限公司(一家專門從事電子產品開發的公司)首席運營官兼合夥人，主要負責管理整體業務運營。於2015年12月至2018年8月，其擔任嵩雲網絡(我們若干附屬公司(即一家網絡、嵩雲(北京)信息及艾歐科技)的前股東)首席運營官，主要負責監督網絡技術開發及諮詢服務業務的營運(尤其專注於我們建業+移動應用程序(一款致力於提供生活服務的應用程序))。

張先生於1992年7月自中國淮海工學院(現稱江蘇海洋大學)獲得電氣工程專業學士學位，以及於2011年6月自中國廣西大學獲得工商管理碩士學位。

張鵬華先生，41歲，於2019年10月28日獲委任為本集團副總裁。張先生主要負責管理建業+平台的產品組合以及內外部服務資源的獲取與整合。張先生亦為本集團一家附屬公司的董事。

張先生於2015年6月加入本集團，其於技術諮詢領域擁有逾12年的經驗。於2015年6月至2017年2月，張先生擔任建業物業管理營運總監，主要負責協助首席運營官管理智能物業。於2017年3月至2019年8月，其擔任建業新生活運營管理部總經理，主要負責監督建業新生活及其附屬公司的營運。張先生於2019年8月9日獲委任為副總裁。

於2006年8月至2014年4月，張先生擔任神州數碼信息系統有限公司(神州數碼集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，證券代碼：000034)的附屬公司)諮詢

董事及高級管理層

總監。於2014年12月至2015年5月，張先生擔任北京神州青雲信息技術有限公司總經理，主要負責制定營運目標、整體營運管理及就重大事項作出決策。

張先生於1999年6月在中國山西師範大學獲得計算機科學學士學位。其於2012年12月在中國吉林大學獲得軟件工程碩士學位。

汪維清先生，33歲，於2019年10月28日獲委任為本集團副總裁。汪先生主要負責本集團創新物業管理服務體系的開發與執行以及物業管理業務的管理。

汪先生於2018年9月10日加入本集團並獲委任為副總裁。

在加入本集團前，汪先生在物業管理行業擁有10年經驗。於2009年4月至2013年7月汪先生先後擔任金碧物業有限公司(中國恆大集團(一家聯交所上市公司，股份代號：3333)的附屬公司)部門主管、物業管理主任及區域副總經理。於2013年7月至2016年10月，其就職於廣東碧桂園物業服務股份有限公司(碧桂園服務控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：6098)的附屬公司)，最後擔任職位為區域總經理，主要負責管理兩廣地區的物業管理業務運營。於2016年10月至2018年9月，其先後擔任龍湖物業服務集團有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：0960)集團營運總監及區域總經理，主要負責管理華中地區的物業管理運營。

汪先生於2009年6月在中國武漢科技大學獲得生物工程學士學位。其於2016年6月在中國廣西大學獲得旅遊管理碩士學位，並於2017年12月在中國華南科技大學獲得公共管理碩士學位。汪先生目前正在攻讀中國華南農業大學農業經濟管理博士學位。

汪先生於2015年12月被肇慶市企業聯合會及肇慶市企業家協會評為「2014-2015年度肇慶市十大優秀企業家」之一，並於2018年2月被湖南省房地產業協會評為「2017年度湖南省物業管理先進個人」。

王常然先生，42歲，於2019年10月28日獲委任為本集團人事行政部總經理。王先生主要負責管理人事行政部。

董事及高級管理層

王先生於2015年10月加入本集團。於2015年10月至2016年5月，王先生擔任建業物業管理人力資源部副總經理。王先生於2016年5月4日獲委任為其當前職位。

在加入本集團前，王先生在鄭州公共管理方面擁有逾10年經驗。於2000年7月至2002年3月，王先生擔任河南省中國旅行社集團有限公司的導遊及操作人員，主要負責提供旅遊服務。於2002年4月至2015年4月，王先生於鄭東新區管委會擔任多個職務，包括辦公室副主任、經濟發展局副局長及財經辦主任。在擔任上述職位期間，其主要負責制定鄭東新區內的行業准入政策、規管中小企業及管理房地產經濟。

王先生在加入本集團前亦曾任職於建業集團。於2015年4月至2015年10月，王先生先後擔任建業住宅(中國)(建業集團的一家附屬公司)鄭州分部的(i)開發運營部副總經理；及(ii)助理總經理，主要負責管理項目開發及政府公關事務。

王先生於2000年7月在中國鄭州工業大學(現稱鄭州大學)獲得英語專業學士學位。

樊俊平女士，38歲，於2019年11月20日獲委任為本集團財務總經理，主要負責監督建業新生活的財務事宜。樊女士為本集團多家附屬公司的董事及監事。

樊女士於2015年10月加入本集團，其在會計及金融領域擁有逾12年的經驗。其於2015年10月至2016年8月擔任建業物業管理的財務副經理，主要負責監督其財務事宜。於2016年8月至2017年7月，其擔任建業新生活的財務經理，主要負責審計、稅務、籌資及預算事宜。於2017年7月至2018年8月，其在擔任建業新生活助理財務總經理期間，被委派相同職責。樊女士於2018年8月獲委任為本集團財務副總經理並於2019年11月獲晉升至當前職位。

於2006年7月至2010年7月，樊女士擔任建業住宅(中國)(建業集團的一家附屬公司)的會計員，後為會計師，負責審計、預算及稅務工作。於2010年7月至2015年10月，其先後擔任河南建業至尊酒店管理有限公司(建業集團的一家附屬公司)的會計師、財務經理及業主財務經理，主要負責監督其財務事宜。

樊女士於2006年7月在中國鄭州大學獲得會計學學士學位，並於2013年3月在中國西北工業大學獲得工商管理碩士學位，其於2004年10月獲得河南省財政廳頒發的會計從業資格證書。

董事及高級管理層

張禮輝先生，41歲，於2019年10月28日獲委任為本集團建業物業管理副總經理，主要負責制定建業物業管理的整體戰略及主持日常經營工作。張先生亦為本集團多家附屬公司的董事。

張先生於2001年2月加入本集團，於2005年3月前一直擔任建業物業管理的物業管理專員，主要負責業務運營及項目工程資料管理。於2005年3月至2009年7月，張先生擔任建業物業管理的物業管理部經理，主要負責管理該部門的整體業務運營。於2009年7月至2012年5月，張先生兼任建業物業管理的物業管理部經理及助理總經理，主要負責協助總經理處理各項職責及管理物業管理部。自2012年5月起，張先生擔任建業物業管理副總經理，主要負責制定建業物業管理的整體戰略及主持日常經營工作。

張先生曾為河南建業休閒娛樂有限公司(一家於中國成立並已解散的公司)監事。張先生確認上述公司在撤銷登記前具有償債能力，而其撤銷登記乃由於其自成立以來並未開展業務或已停止開展業務。其進一步確認，截至最後可行日期，並無因上述公司撤銷登記而對其提出索賠，且未獲悉因此對其提出的任何威脅或潛在索賠，以及無未決索賠及／或責任。

張先生於2008年7月通過函授學習取得中國中南大學土木工程學士學位。

於2011年7月，張先生自住房和城鄉建設部取得「物業管理師」資格。張先生目前擔任河南省物業管理協會副會長兼鄭州市物業管理協會副會長。於2018年12月，其被樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及易居中國評為「2018中國十大物業年度CEO」之一。

聶迎鋒女士，45歲，於2019年10月28日獲委任為建業物業管理助理總經理及鄭州分部總經理，主要負責管理向鄭州住宅小區(超過30個)提供物業管理服務的業務運營。聶女士亦為本集團一家附屬公司的董事。

聶女士於2006年10月加入本集團，在物業管理行業擁有逾13年經驗。其於2006年10月至2014年12月期間擔任建業物業管理濟源分部總經理，主要負責監督與業績指標達成有關的業務運營。自2015年1月至2015年8月，其擔任建業地產新鄉分部的區域客服經理，主要負責處理行政事宜方面的客戶需求，如取得業權文件及協調向買家移交物業等事宜。聶女士於2015年8月27日就任現職。

董事及高級管理層

聶女士於2000年7月在中國鄭州市職工大學獲得經濟管理學士學位。於2012年4月，聶女士自住房和城鄉建設部取得「物業管理師」資格。聶女士於2015年4月取得濟源市人民政府頒授的助理工程師證書。

衛定川先生，43歲，於2019年10月28日獲委任為建業物業管理助理總經理及洛陽分部總經理，主要負責管理我們於洛陽的物業管理業務的運營。

衛先生於1999年1月加入本集團，在物業管理行業擁有逾20年經驗。1999年1月至2004年8月，衛先生於建業物業管理鄭州分部先後擔任保安隊長、管理人、副主任，主要負責整體業務經營管理及實現績效目標。2004年9月至2014年4月，衛先生在建業物業管理的三門峽、濟源、焦作及新鄉分部擔任經理，主要負責整體業務經營管理及實現績效目標。2014年5月至2017年2月，衛先生先後擔任龍城物業服務中心的經理、建業物業管理洛陽分部的副經理及經理，主要負責業務經營及實現績效目標。衛先生於2017年2月27日晉升至現職。

衛先生於2013年7月通過函授學習取得中國河南科技學院物業管理學士學位。衛先生於2004年5月取得住房和城鄉建設部認證的全國物業管理企業經理崗位證書。

劉輝先生，44歲，於2019年10月28日獲委任為建業物業管理助理總經理及商丘分部總經理，主要負責管理我們於商丘的物業管理業務的運營。

劉先生於1999年1月加入本集團，且在物業管理行業擁有逾20年經驗。劉先生自1999年1月至2014年8月於建業物業管理的多個分部擔任多個職位，包括：(i)自1999年1月至2005年4月擔任鄭州分部的副經理；(ii)自2005年5月至2008年2月擔任許昌分部的總經理；及(iii)於2008年3月至2014年8月擔任駐馬店分部的總經理。擔任上述職位期間，劉先生主要負責監督與業績指標達成有關的業務運營。自2014年9月至2018年2月，劉先生兼任(i)建業物業管理的助理總經理；(ii)至尊房屋中介的總經理；及(iii)建業物業管理商業資產管理部的總經理。擔任上述職位期間，劉先生主要負責監督整體管理及日常運營。劉先生於2018年2月4日就任現職。

劉先生於1997年7月獲得中國鐵道警察學院（前稱鄭州鐵路公安管理幹部學院）安全管理專業文憑。劉先生於2002年10月完成培訓後，獲住房和城鄉建設部認證為物業管理師。

董事及高級管理層

李正禕先生，42歲，於2019年10月28日獲委任為建業物業管理助理總經理及南陽分部總經理，主要負責管理與南陽高端物業相關的業務運營。李先生亦為本集團一家附屬公司的董事。

李先生於2004年8月加入本集團，在物業管理行業有逾15年經驗。於2004年8月至2018年2月，李先生先後於建業物業管理及其多個分部及附屬公司擔任多個職務，包括(i)自2007年1月至2008年4月擔任經理助理；(ii)自2008年4月至2010年3月擔任經理(焦作分部)；(iii)自2010年3月至2011年2月擔任副經理(新鄉分部)；(iv)自2011年3月至2015年8月擔任經理(三門峽分部)；及(v)自2015年9月至2016年8月擔任物業管理部門(豫東分部)助理總經理。其自2018年3月6日起擔任建業物業管理南陽分部總經理，並負責管理公司業務運營。擔任上述職位期間，其主要負責監督日常業務運營。

李先生於2013年7月獲得中國河南牧業經濟學院物業管理專業文憑，當前正在攻讀中國河南財經政法大學工商管理本科課程。李先生於2014年6月獲住房和城乡建设部認證為物業管理師，並於2017年7月完成培訓後，獲全國城建培訓中心認證為全國物業行業設施設備管理員。其於2017年8月獲委任為鄭州市物業管理協會副研究員。李先生亦於2018年7月獲南陽市物業管理協會委任為公共秩序專業委員會主任委員及南陽市物業管理協會副會長。

於緊接本招股章程日期前三年內，我們高級管理層各成員均未擔任其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的董事。

公司秘書

杜依雯女士，36歲，於2019年10月28日獲委任為本公司秘書。杜女士符合《上市規則》第3.28及8.17條項下的公司秘書要求。

杜女士在會計及企業融資方面有逾十年經驗。自2006年9月至2013年8月，杜女士任職於香港安永會計師事務所，最後擔任的職位為審計部經理。自2014年3月至2018年1月，杜女士擔任中國宏泰產業市鎮發展有限公司(一家聯交所上市公司，股份代號：6166)公司秘書兼副財務總監。杜女士於2019年4月加入本集團，擔任財務總監。

杜女士於2006年6月自香港科技大學獲得經營管理及會計工商管理學士學位。其自2010年1月為香港會計師公會的資深會員。

董事委員會

本公司已按照《上市規則》的企業管治常規要求成立三個董事會轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們已遵照《上市規則》第3.21條以及《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》成立審核委員會。審核委員會的主要職責是審核及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統、審核及批准關連交易，並向董事會提供意見。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別是梁翔先生、辛珠女士及羅瑩女士。辛珠女士為委員會主席，具備《上市規則》第3.10(2)條及第3.21條所規定的適當專業資格。

薪酬委員會

我們已遵照《上市規則》第3.25條以及《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責是審核我們董事及高級管理層的薪酬方案、花紅及其他薪酬的條款，並就此向董事會提出建議。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事(即梁翔先生、羅瑩女士及王俊先生)組成。羅瑩女士擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》成立提名委員會。提名委員會的主要職責是就董事的委任及董事會繼任事宜向董事會提出建議。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事(即王俊先生、梁翔先生及辛珠女士)組成。王俊先生擔任提名委員會主席。

董事及管理層薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)支付的酬金、薪金、津貼、酌情花紅、界定供款退休金計劃及其他實物福利(如適用)總金額分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣4.8百萬元。有關往績記錄期間所有董事薪酬的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註35。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，向本公司五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括工資、薪金、花紅、退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險)分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣15.0百萬元。

董事及高級管理層

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。於往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何補償金，作為離任本公司任何附屬公司管理職務的補償。

根據現行有效的安排，我們估計截至2020年12月31日止年度的董事酬金總額(不含酌情花紅及以股份為基礎的開支)將約為人民幣5.1百萬元。

為激勵董事、高級管理層及僱員，我們於2020年4月29日有條件採納首次公開發售前購股權計劃。有關進一步詳情請參閱「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或任何附屬公司並無支付或應付予董事或五名最高薪酬人士的任何其他款項。

除上文所披露者外，概無董事有權收取本公司的其他特殊福利。

合規顧問

我們已依據《上市規則》第3A.19條委任博思融資有限公司擔任我們的合規顧問(「合規顧問」)。我們的合規顧問將就遵守《上市規則》和適用的香港法例向我們提供指引和建議。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向我們提供建議，包括：

- (a) 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬定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；
- (c) 我們擬動用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本集團的業務活動、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；及
- (d) 聯交所根據《上市規則》第13.10條就本公司上市證券價格或成交量的不尋常波動或任何其他事宜向我們作出查詢。

合規顧問的委任期限自上市日期開始，預期於本公司自上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條之日結束。

董事會多元化

董事會已根據《上市規則》第13.92條採納董事會多元化政策。為實現可持續和均衡的發展，我們致力於提升董事會的多元化，以引入創新、新鮮和廣泛的業務視角，並改進董事會的決策過程。董事會認為，實現多元化將有助於本公司更好地了解和滿足客戶的需求，並保持我們在物業管理服務行業的競爭優勢。

董事及高級管理層

我們將基於一系列多元化視角選擇候選董事，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識和服務年限。所有董事會成員的委任將基於所選候選人可能帶給董事會的精英管理和貢獻，並在充分考慮董事會多元化的裨益後，根據客觀標準考慮候選人。提名委員會將持續監督董事會多元化政策的實施。提名委員會須每年在我們的公司管治報告中報告多元化視角下的董事會構成，並概述董事會多元化政策，實施該政策的可衡量目標以及實現董事會多元化目標的進展。

根據董事會多元化政策，董事會目前由不同性別、年齡、文化和教育背景的成員組成。王俊先生擁有會計、企業融資及物業領域的經驗。蔡斌先生通過其在建業集團的經驗，對本集團營運所在市場擁有深刻了解及經驗。各獨立非執行董事均擁有其各自領域(包括會計、財務及投資領域)的專業知識。

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使且並無計及因首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的股份），下列人士均將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或其附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於本公司權益

股東姓名／名稱	權益性質	於最後可行日期持有的股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
創怡 ⁽¹⁾	實益擁有人	36,100,000	94.16%	847,439,944	70.62%
胡先生 ^(1,2)	受控法團權益	36,100,000	94.16%	847,439,944	70.62%
李琳女士 ^(1,2)	配偶權益	36,100,000	94.16%	847,439,944	70.62%
Hillhouse Capital Advisors, Ltd. ⁽³⁾	受控法團權益	—	—	115,336,000	9.61%

附註：

1. 創怡由胡先生全資擁有。因此，創怡為胡先生的受控法團，且根據《證券及期貨條例》，胡先生被視為於創怡擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 李琳女士為胡先生的配偶，因此，根據《證券及期貨條例》，李琳女士被視為於胡先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. Hillhouse Capital Advisors, Ltd.（「Hillhouse Capital」）分別為Gaoling Fund, L.P.的獨家投資經理及YHG Investment, L.P.的一般合夥人。Hillhouse Capital被視為於Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.將持有的合共115,336,000股股份中擁有權益，Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.均同意按發售價認購合共75百萬美元可購買的發售股份數目（向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）。上表所示Hillhouse Capital被視為擁有權益的股份數目乃根據發售價5.04港元（即下調發售價10%後的指示性發售價範圍的下限）計算。詳情請參閱本招股章程「基礎投資者」一節。

主要股東

(b) 於附屬公司權益

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	於本招股章程日期持有的股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
建業建成	周口建城物業服務有限公司	不適用	49%	不適用	49%
建業中安	淮陽縣中安物業管理有限公司	不適用	49%	不適用	49%
漯河建業	郭愛玲女士	不適用	49%	不適用	49%
建業晶悅城.....	上海怡悅嘉商業管理集團有限公司	不適用	49%	不適用	49%
建業宛盛.....	河南建控商業運營管理有限公司	不適用	49%	不適用	49%
林州六合.....	劉玉珍女士	不適用	29.4%	不適用	29.4%
	郭俊傑先生	不適用	19.6%	不適用	19.6%
漯河建城.....	漯河市惠達物業管理有限公司	不適用	49%	不適用	49%
洛陽市建業.....	洛陽石化惠康物業管理公司	不適用	49%	不適用	49%
南陽市建業.....	河南順泰物業管理有限公司	不適用	49%	不適用	49%
嵩雲(北京)信息...	河南建業足球俱樂部	不適用	20%	不適用	20%
星朗房地產.....	河南天成不動產營銷有限公司	不適用	49%	不適用	49%

主要股東

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	於本招股章程日期持有的股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
鄭州佳祥.....	馬征先生	不適用	29%	不適用	29%
	白建華先生	不適用	20%	不適用	20%
鄭州上韜行.....	重慶上韜房地產顧問有限公司	不適用	49%	不適用	49%
駐馬店建業.....	河南藍天置業有限公司	不適用	40%	不適用	40%

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後，於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或其附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉任何可能於隨後日期導致本公司或其附屬公司控制權變更的安排。

股本

本公司的股本

本公司的法定及已發行股本如下：

於本招股章程日期的法定股本：

5,000,000,000股 每股面值0.01港元的股份	港元 50,000,000
------------------------------------	------------------

假設超額配售權未獲行使，本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本將如下(並不計及首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的股份)：

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：

38,339,000股	截至本招股章程日期已發行的股份.....	383,390
861,661,000股	根據資本化發行將予發行的股份.....	8,616,610
300,000,000股	全球發售項下將予發行的股份	3,000,000
<u>1,200,000,000股</u>	<u>合計</u>	<u>12,000,000</u>

假設超額配售權獲悉數行使，本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本將如下(並不計及首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的股份)：

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：

38,339,000股	截至本招股章程日期已發行的股份.....	383,390
861,661,000股	根據資本化發行將予發行的股份.....	8,616,610
345,000,000股	全球發售項下將予發行的股份	3,450,000
<u>1,245,000,000股</u>	<u>合計</u>	<u>12,450,000</u>

假設：

上表假設全球發售已成為無條件，且已根據全球發售及資本化發行發行股份。其並無計及(a)因首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份；或(b)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而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

發售股份及所有股份與於配發及發行該等股份日期已發行的全部現有股份享有同等地位，特別是將有權收取於本招股章程日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行除外。

資本化發行

根據股東於2020年4月29日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權於上市日期向2020年5月14日營業時間結束時名

列本公司股東名冊的股東，按彼等各自股權比例按面值配發及發行合共861,661,000股入賬列為繳足的股份，方法為將本公司股份溢價賬進賬額中的8,616,610港元撥充資本，而根據資本化發行將予配發及發行的股份將在各方面均與現有已發行股份享有同等地位。

最低公眾持股量

根據《上市規則》第8.08(1)(a)條，於上市時及其後所有時間，我們須將公眾持有的已發行股本總額維持於至少25%的最低指定百分比(定義見《上市規則》)。

購股權計劃

我們已有條件採納首次公開發售前購股權計劃，據此，我們已授出首次公開發售前購股權，詳情載於「附錄四 — 法定及一般資料 — D.首次公開發售前購股權計劃」。我們亦已有條件採納首次公開發售後購股權計劃，詳情載於「附錄四 — 法定及一般資料 — E. 首次公開發售後購股權計劃」。

發行股份的一般授權

待「全球發售的架構」所載所有條件達成後，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及買賣總數不多於以下各項總和的股份：

- (a) 緊隨資本化發行及全球發售完成後，我們全部已發行股本總面值的20%(惟不包括因行使超額配售權而可能發行的任何股份)；及
- (b) 本公司根據下文所述購回授權已購回股份的總數(如有)(「發行授權」)。

董事根據該發行授權獲授權配發及發行的股份總數不會因根據下述任何情況配發及發行的股份而有所減少(i)供股；或(ii)按照組織章程細則規定配發及發行股份代替股份全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；或(iii)股東於股東大會上授出的任何特定授權；或(iv)按照《上市規則》第十七章可能受規管的任何安排。

該授權將於以下時間(以最早發生者為準)屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時(除非發行授權經該大會上通過的普通決議案獲無條件或有條件重續)；或
- (b) 適用開曼群島法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(c) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤回或重續時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.股東於2020年4月29日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10%的股份（惟不包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份）（「購回授權」）。

該授權僅與於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（並已就此獲證監會及聯交所認可）進行的購回有關，並須按照所有適用法律及《上市規則》規定進行。聯交所要求就股份購回而須納入本招股章程的進一步資料載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 6.本公司購回其本身證券」。

該購回授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時（除非購回授權於該大會上以普通決議案形式獲無條件或有條件重續）；或
- (b) 適用開曼群島法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤回或重續時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.股東於2020年4月29日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據《公司法》及組織章程細則的條款，本公司可不時由股東通過普通決議案：(i)增加股本；(ii)將股本合併然後拆分為面值較大的股份；(iii)將股份分拆為多個類別；(iv)將股份分拆為面值較小的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可在遵守《公司法》條文的情況下以股東通過特別決議案的方式削減其股本。詳情請參閱本招股章程「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (iii)股本變更」。

股 本

根據《公司法》以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，經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，或該類別股份的持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後，可予更改、修改或廢除。詳情請參閱本招股章程「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 2.組織章程細則 — (ii)更改現有股份或股份類別的權利」。

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時應與本招股章程附錄一會計師報告及隨附附註所載綜合財務資料一併閱讀。綜合財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依據對過往趨勢、現況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設與分析。然而，實際結果及發展會否與我們的預期及預測一致取決於我們無法控制的多項風險及不確定因素。詳情請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

本財務資料章節所載截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的綜合全面收益表數據及綜合現金流量數據，以及截至2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表數據均源自我們根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製的經審核綜合財務報表（「**經審核財務報表**」）。

概覽

根據中指研究院的資料，按截至2018年12月31日的在管總建築面積及截至2018年12月31日止年度的總收入計，我們均為中部地區最大的物業管理服務提供商。縱觀我們二十多年的發展歷史，我們的業務及營運已實現顯著增長。我們認為，我們的前景與河南人民對更好生活體驗及生活方式的追求是密不可分的，在當地市場的深厚根基和企業文化為我們擴大規模及提升影響力提供了有力支持以實現我們的主要目標：創建一家提供與我們客戶個人住房需求相關的全方位服務的公司，並改善消費者的日常生活。

呈列基準

本公司於2018年10月16日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構」一節。重組後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。我們的財務資料乃作為建業新生活綜合財務報表的延續而編製及呈列。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1.3。

本集團歷史財務資料乃按《香港財務報告準則》編製。

《香港財務報告準則》第9號

採用新的減值模型

《香港財務報告準則》第9號要求基於預期信用損失而非《香港會計準則》第39號基於已產生損失確認以攤銷成本計量的金融資產減值撥備。我們估計，採用《香港財務報告準則》第9號下的新減值方法不會導致壞賬撥備出現顯著差異，與《香港會計準則》第39號相比不會對本集團的綜合財務狀況及表現產生任何重大影響。

《香港財務報告準則》第15號

合約負債的呈列

根據《香港財務報告準則》第15號，我們將尚未履行但已收到對價或應收客戶對價的履約義務確認為合約負債。倘於整個往績記錄期間應用《香港會計準則》第18號，於2017年、2018年及2019年12月31日歸類為客戶墊款的金額分別約為人民幣131.1百萬元、人民幣201.3百萬元及人民幣370.0百萬元。董事認為，與採納《香港會計準則》第18號的規定相比，於往績記錄期間採納《香港財務報告準則》第15號並未對我們的綜合財務狀況及表現產生重大影響，惟分類至合約負債的客戶墊款除外。

《香港財務報告準則》第16號

本集團租賃多項物業。根據《香港財務報告準則》第16號，先前根據《香港會計準則》第17號歸類為「經營租賃」的租賃於該租賃資產供本集團使用之日確認為使用權資產及「投資物業」以及相應負債。每筆租賃付款在負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期計入損益，以使每個期間的餘下負債餘額產生固定的定期利率。使用權資產及投資物業在租賃期內按直線法折舊。董事確認，於往績記錄期間，與採納《香港會計準則》第17號相比，採納《香港財務報告準則》第16號並無對本集團的財務狀況(淨資產)及表現造成重大影響。

財務資料

下表概述採納《國際財務報告準則》第16號對我們綜合財務報表的若干主要項目的影響：

	當前按 《香港財務報告 準則》第16號呈報	倘按 《香港會計準則》 第17號呈報	差額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自持續經營業務的利潤			
2017財年	39,126	39,134	(8)
2018財年	51,970	51,986	(16)
2019財年	232,839	232,856	(17)
來自已終止經營業務的利潤			
2017財年	(42,602)	(39,318)	(3,284)
2018財年	(69,737)	(65,506)	(4,231)
2019財年(附註(a))	(5,054)	(4,340)	(714)
於下列日期的資產總值：			
2017年12月31日	1,339,820	1,125,930	213,890
2018年12月31日	1,323,842	1,127,682	196,160
2019年12月31日(附註(a))	1,463,444	1,460,319	3,125
於下列日期的負債總額：			
2017年12月31日	1,240,236	1,023,054	217,182
2018年12月31日	1,226,527	1,026,120	200,407
2019年12月31日(附註(a))	1,081,795	1,078,653	3,142
於下列日期的權益總額：			
2017年12月31日	99,584	102,876	(3,292)
2018年12月31日	97,315	101,562	(4,247)
2019年12月31日(附註(a))	381,649	381,666	(17)

附註：

(a) 於2019年3月15日，本集團出售了主要從事提供轉租服務的已終止經營業務。據此，採納《香港財務報告準則》第16號對截至2019年12月31日的資產總值、負債總額及權益總額的影響全部來自持續經營業務，及採納《香港財務報告準則》第16號的差額較過往年度末大幅減少。

下表載列採納《香港財務報告準則》第16號對主要比率的影響：

	當前按 《香港財務報告準 則》第16號呈報	倘按 《香港會計準則》 第17號呈報	差額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於下列日期的股本回報率：			
2017財年	(3.5%)	(0.2%)	(3.3%)
2018財年	(18.3%)	(13.3%)	(5.0%)
2019財年	59.7%	59.9%	(0.2%)
於下列日期的資產回報率：			
2017財年	(0.3%)	0.0%	(0.3%)
2018財年	(1.3%)	(1.2%)	(0.1%)
2019財年	15.6%	15.6%	0.0%
於下列日期的流動比率：			
2017年12月31日	2.3倍	2.7倍	(0.4)
2018年12月31日	1.7倍	1.9倍	(0.2)
2019年12月31日	1.3倍	1.3倍	0.0
於下列日期的資本負債比率：			
2017年12月31日	612.5%	592.9%	19.6%
2018年12月31日	448.5%	429.7%	18.8%
2019年12月31日	0.0%	0.0%	0.0%

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況過去及將來會持續受諸多因素影響，包括本招股章程「風險因素」一節及下文討論的因素：

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們業務組合的影響。我們三個業務分部(即(i)物業管理及增值服務、(ii)生活服務及(iii)商業資產管理及諮詢服務)的利潤率各不相同。我們三個業務分部的收入貢獻結構的任何變動或任何業務分部的利潤率變動均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。有關於往績記錄期間按業務分部劃分的收入明細，請參閱「— 綜合全面收益表若干項目的描述 — 收入」。

一般而言，我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率高於我們物業管理及增值服務以及生活服務的毛利率。我們於整個往績記錄期間的整體毛利率增加，主要歸因於物業管理及增值服務產生的毛利率不斷增加以及我們生活服務及商業資產管理及諮詢服務的擴張。隨著我們的新業務分部繼續擴張，我們預計未來我們生活服務及商業資產管理及諮詢服務的收入貢獻將增加。

我們的品牌建設、定價能力及收費能力

我們將品牌視為重要資產，這可能會對我們的定價能力產生影響。我們通常根據內部指引並考慮物業管理項目的全部成本對物業管理服務進行定價。我們從最低基準利潤率出發，並考慮項目所處階段及我們將提供的增值服務的性質等因素，同時維持價格競爭力。詳情請參閱「業務 — 物業管理及增值服務 — 物業管理 — 物業管理費」。於往績記錄期間，我們成功提高了我們就我們所管理17項物業的物業管理服務而收取的費率。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們就我們所管理住宅物業而收取的平均物業管理費率分別約為人民幣1.73元/平方米/月、人民幣1.89元/平方米/月及人民幣1.82元/平方米/月。

我們積極確保我們的物業管理客戶按時支付費用。若客戶未按時付款，我們採取一系列措施，包括向逾期付款客戶發送通知書，並於必要時通過法院申索收款。於往績記錄期間，我們的物業管理費收繳率(按我們於一段期間內實際收取的物業管理費除以同期我們累計應收的物業管理費總額計算)分別約為85.9%、89.6%及90.1%。

我們的定價能力、維持及提高我們服務收費費率的能力以及及時收取費用的能力可能會對我們的業績及營運產生重大影響。

財 務 資 料

下文載列我們於往績記錄期間經參考物業管理費波動的年內利潤的敏感性分析(僅供說明用途)。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理費降低對我們年內利潤的影響：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理業務的收入.....	330,377	423,358	592,356
年內利潤總額.....	39,126	51,970	232,839
假設物業管理費降低5%			
對物業管理業務收入的影響.....	(16,519)	(21,168)	(29,618)
對年內利潤的影響 ^(附註)	(12,389)	(15,876)	(22,213)
假設物業管理費降低10%			
對物業管理業務收入的影響.....	(33,038)	(42,336)	(59,236)
對年內利潤的影響 ^(附註)	(24,779)	(31,752)	(44,427)

附註：對年內利潤的影響乃按假設企業所得稅稅率為25%計算。

減輕人工成本上漲影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，僱員福利開支佔我們銷售成本的很大比例。於往績記錄期間，我們的僱員福利開支增加，原因是我們的業務擴張及我們僱用的僱員人數相應增加。於往績記錄期間，我們銷售成本及開支中的僱員福利開支分別約為人民幣144.9百萬元、人民幣225.6百萬元及人民幣546.0百萬元，分別約佔我們總收入的31.5%、32.5%及31.1%。為管理不斷上升的成本，我們已實施多項節省成本的措施，例如工具自動化、資源平台化、服務標準化及操作數字化。我們亦將清潔、安保、園藝以及維修及保養服務外包予第三方分包商，同時對其服務保持密切監督以確保服務質量。於往績記錄期間，我們於河南的經營規模及集中度使我們能夠將總收入中人工成本的佔比維持在穩定水平。於往績記錄期間，我們的業務主要位於河南省。然而，隨著我們的業務向河南省以外的城市及地區擴張，未來我們可能無法高效或有效地控制人工成本。

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理及增值服務，分別約佔我們往績記錄期間總收入的91.5%、89.4%及76.4%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及增加在管建築面積的能力，而該能力又受我們獲得新的物業管理服務合約及重續我們現有物業管理服務合約的能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積經歷了快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的在管建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米。

於往績記錄期間，我們於物業管理分部下所管理的大部分物業由建業集團開發。然

而，我們不斷努力擴大客戶群以涵蓋更多第三方物業開發商，旨在增加額外收入來源並使我們的物業管理組合多樣化。截至2017年、2018年及2019年12月31日，建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業分別約佔我們在管總建築面積的90.9%、83.7%及68.9%。於往績記錄期間，我們對建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業的中標率為100%，同期對第三方開發商開發物業的中標率分別為92.9%、96.7%及88.4%。由於業務規模的擴大，我們於2019年逐步參與更多由第三方開發商(尤其是政府機構)發起的物業管理項目招標活動。於往績記錄期間，我們的投標數分別為14份、61份及86份。就董事所知及所信，該等第三方開發商在考慮到(其中包括)我們的競爭對手及我們的擬議服務條款以及我們先前與該等第三方開發商的業務關係後，選擇委任其他物業管理公司。同期，我們的物業管理服務合約保留率平均逾80%，不包括我們在審閱其盈利能力後決定不再續約的15份合約。

提高管理及營運效率的能力

我們計劃通過利用先進技術進一步提高我們的管理及營運效率並降低經營成本。我們已投資並將繼續投資於建設智慧社區及升級設施，建立財務共享系統、過程控制及KPI集成系統，以及實現文檔數字化及雲計算。詳情請參閱「業務 — 業務策略 — 利用先進技術進一步提高管理及營運效率」。我們提高管理及營運效率的能力取決於我們將先進技術應用於我們的管理及營運的能力。

競爭

由於我們業務的多樣性，我們面臨來自不同性質及規模的公司的競爭。在物業管理及增值服務方面，我們主要與中國大型全國及地方物業管理公司競爭。我們認為，建業集團發展成為一家聲譽良好的物業開發商亦有助於我們自身的發展。於往績記錄期間，我們於第三方物業開發商物業開發項目中的合約建築面積百分比有所上升。這表明我們在獲我們的聯屬公司支持的同時，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據中指研究院的資料，2018年，我們名列中國物業服務百強企業第十五名。生活服務方面，我們通常面臨來自當地旅行社、移動應用提供商及餐飲業參與者的競爭。在商業資產管理及諮詢服務方面，我們的主要競爭對手為國際商業地產服務公司和本地商業資產運營商。我們相信我們品牌的知名度、我們在河南多年的耕耘及對其文化的深刻理解為我們的主要競爭優勢。詳情請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽 — 中國及河南省物業管理行業 — 中國物業管理行業的競爭情況」。我們與競爭對手有效競爭並維持或提高市場地位的能力將取決於我們繼續利用我們的競爭優勢的能力。

關鍵會計政策以及會計估計及判斷

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用本集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或對綜合財務報表具有重大影響的假設及估計的範疇在下文詳細披露。

關鍵會計政策

我們已識別我們認為對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策。我們的關鍵會計政策(對理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要)分別詳細載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

收入確認

收入於商品或服務的控制權轉讓給客戶時確認。根據合約條款及適用於該合約的法律，商品及服務的控制權可隨時間推移或在某一時間點予以轉讓。

(a) 物業管理服務及增值服務

我們提供物業管理服務、現場協銷服務、諮詢服務、安裝服務、分戶驗收服務、物業代理服務及會員服務。由於我們履約時客戶同時取得並消耗我們履約提供的利益，因此，提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認收入。

就現場協銷服務而言，我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認收入。

諮詢服務主要包括為物業開發商提供的諮詢服務，在交付前階段為物業開發商提供的設計、清潔、綠化、施工監管、維修及保養服務。我們與客戶預先協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。

就安裝服務而言，我們為安防系統及智慧社區的其他設施提供安裝服務。我們根據完全履行該履約義務的進度，於合約期內確認收入。完全履行履約義務的進度之金額反映

財務資料

預期有權獲得的對價，且視乎合約的性質而定，該金額主要依據(a)截至當時已執行工程所產生合約成本佔各合約估計總成本的比例；或(b)合約工程實際已完工比例計算。

就分戶驗收服務而言，我們為物業開發商提供分戶質量驗收服務，且收入於服務完成後確認。

我們擔任物業開發商、業主及租戶的銷售代理並提供物業代理服務，並就此向該等物業開發商收取按合約購買價格計算的佣金。代理服務收入於該服務已提供且買賣協議或租賃協議已簽立並生效的某一時間點確認。

就會員服務而言，我們向建業集團指定的VIP會員提供獨家客戶服務。我們根據會員人數向建業地產收取管理費及用於組織特別活動的其他費用。

(b) 生活服務

生活服務主要包括提供的有關旅遊服務的產品與服務、商品銷售及餐飲服務。

就旅遊服務而言，我們提供短期自助遊。旅遊收入於服務的控制權轉移給客戶的會計期間確認，原因是客戶同時收到並消耗我們履約帶來的利益。通常於客戶接受旅遊服務前向我們進行付款。

我們通過評估其是否擔任所提供服務的委託人決定收入的呈列方式。倘我們通過向旅遊服務供應商預先購買旅遊相關產品而擔任委託人，則按毛額基準(即向用戶收取的費用)呈列收入。向旅遊供應商作出的採購付款於綜合全面收益表內入賬為「收入成本」。

我們向供應商採購商品並在線上及在社區內直接向業主出售貨品。貨品銷售收入於我們將貨品交付客戶時確認。倘我們擔任代理，對相關貨品並無控制權且並無承擔存貨風險，則按淨額基準呈列收入。

我們經營大食堂以提供餐飲服務。提供餐飲服務所得收入乃於將餐飲交付予客戶時確認。

(c) 商業資產管理及諮詢服務

商業資產管理及諮詢服務包括酒店管理及運營服務、農業和文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

我們在客戶同時收到並消耗我們履行服務帶來的利益的期間內，隨時間推移將已收款項或應收款項確認為收入，並將所有相關管理費用確認為我們的服務成本。

財務資料

倘合約涉及多項服務的銷售，我們會根據各履約責任的相對獨立售價將交易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，則我們於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於我們履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為我們就向客戶提供服務而收取對價的權利。

倘客戶支付對價或我們有權獲取無條件的對價款項，則於我們向客戶轉讓服務之前，我們會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為我們向客戶轉讓其已向客戶收取對價(或應付對價金額)的服務的義務。

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

重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用我們的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素(包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期)加以評估。

(a) 應收呆賬及合約資產準備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項及合約資產準備。我們運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀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改變期間貿易及其他應收款項、合約資產以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。

(b) 即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。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

財務資料

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。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

(c) 以股份為基礎的付款

如本招股章程附錄一會計師報告附註25所述，我們已向其僱員授出購股權。董事已採納二項期權定價模型確定向僱員授出的期權的公允價值總額，該金額將於歸屬期內支銷。對假設(例如標的股權價值、無風險利率、預期波動及股息收益率)的重大估計須由董事使用二項期權定價模型作出。

(d) 商譽減值

我們將每年就商譽是否減值進行測試。商譽應在任何事件或情況出現變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。在釐定商譽是否發生減值時，須評估已分配商譽之現金產生單位之可收回金額，該金額為使用價值或公允價值減出售成本的較高者。在計算時我們須評估預期從現金產生單位產生之未來現金流量及合適之貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期之金額或因事實和情況出現變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。

商譽乃因本集團收購附屬公司(如附錄一附註32所披露)而產生並於收購日期分別釐定，為對價(包括於被收購實體的過往股本權益的公允價值)與被收購方可識別資產淨值的公允價值之間的差額。於附錄一附註32披露的商譽概要載列如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A(附註(1)).....	25,640
收購B(附註(2)).....	3,314
收購C(附註(3)).....	1,868
收購D(附註(3)).....	3,629
收購E(附註(3)).....	7,868
	<u>42,319</u>

附註(1) 被收購方通過自營平台從事提供電子商務服務。

附註(2) 被收購方從事智能家居產品的銷售並提供相關的設計和安裝服務。

附註(3) 被收購方從事物業管理服務。

財務資料

商譽乃基於相關被收購方的現金產生單位進行減值測試。根據減值測試結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值(即餘量(附註(a)))，如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	43,118
收購B現金產生單位	55,133
收購C現金產生單位	3,841
收購D現金產生單位	5,198
收購E現金產生單位	5,608

附註 (a) 各現金產生單位的餘量乃按其可收回金額扣除賬面值及已分配的商譽計算得出。

董事通過考慮被收購方所從事業務及行業的波動，基於收入的預期增長率或稅前貼現率將發生變化的假設進行敏感性分析。倘於預測期間下列估計關鍵假設發生以下變化，餘量將減少至以下金額：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	16,776
— 稅前貼現率上升1%	37,078
收購B現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	28,667
— 稅前貼現率上升1%	48,005
收購C現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	3,315
— 稅前貼現率上升1%	3,352
收購D現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	4,917
— 稅前貼現率上升1%	3,884
收購E現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%(附註(a))	4,119
— 稅前貼現率上升1%	3,607

附註(a)：考慮到預測中應用的在管建築面積乃根據已簽署合約估算得出，我們於排除物業管理費估計價格上漲(1%)的情況下對收入增長率的敏感性進行評估。

根據上述評估及過往結果，截至2019年12月31日，董事尚未發現任何可收回金額的關鍵假設的合理可能變動將導致現金產生單位的賬面值超過彼等各自的可收回金額。

金融資產減值

我們對按攤銷成本列賬的債務工具及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

財務資料

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詳述我們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)。

我們應用《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，《香港財務報告準則》第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。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整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

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性差異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本集團及其附屬公司及聯營公司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收法律計算。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綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則不予列賬。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(及法律)而釐定。

遞延稅項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。

財務資料

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，而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，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值

於綜合資產負債表中確認的金融工具主要包括貿易及其他應收款項、以公允價值計量並計入損益的金融資產及以攤銷成本計量的金融負債。扣除減值撥備後的貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值與其公允價值合理相若。

並非於活躍市場買賣之金融工具的公允價值採用估值技術釐定。我們採用估計折現現金流作出假設。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所述報價以外，並為資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入值(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

以公允價值計量並計入損益的金融資產包括理財產品和基金產品，其公允價值基於不可觀察輸入值(第三級)估計。於往績記錄期間，(i)我們的理財產品主要包括中國商業銀行(例如中國銀行、中信銀行及上海浦東發展銀行)提供的短期結構性存款；及(ii)我們的基金產品主要包括於中國私募股權基金的投資。

本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品和基金產品。董事信納，以公允價值計量並計入損益的第三級金融資產的估值主要通過檢查已簽署協議中金融工具的預期收益率、參考類似金融工具的收益、審查基金賬戶報表及管理層編製並審查的計算結果得出。

我們申報會計師就本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的整體意見載於本招股章程附錄一。

獨家保薦人已就我們董事對理財產品及基金產品公允價值的評估開展盡職調查工作，包括：(i)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告相關附註(尤其是附註19)之披露資料；(ii)了

財務資料

解理財產品的一般特性，尤其包括風險水平及預期回報，以核查董事所評估的公允價值是否合理；(iii)審查認購及贖回我們理財產品及基金產品的交易記錄(例如賬單及銀行存單)，以了解截至各往績記錄期間結束該等理財產品及基金產品所報告的市值；及(iv)就所做的通常與理財產品及基金產品有關的申報會計師工作(尤其是獨家保薦人對上述交易記錄的觀察結果)與我們的申報會計師展開討論，以了解我們理財產品及基金產品的會計處理，以及該處理是否與相關產品性質相稱。

基於董事及申報會計師所做工作以及獨家保薦人的上述盡職調查工作，獨家保薦人並未發現任何使其對董事評估的理財產品及基金產品公允價值產生懷疑的事項。

財 務 資 料

綜合全面收益表若干項目的描述

下表載列我們於所示期間的綜合全面收益表概要。我們於下表呈列的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利	105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	8,055	4,730	4,096
經營利潤	100,701	115,170	323,856
融資收入	202	223	933
融資成本	(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨(虧損)/利潤	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤	52,901	71,867	307,541
所得稅開支	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤	39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤/(虧損)：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785
年內利潤/(虧損)	(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)	—	—	—
年內全面收益/(虧損)總額	(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益/(虧損)總額：			
— 本公司擁有人	23,411	19,471	233,954
— 非控股權益	(26,887)	(37,238)	(6,169)
	(3,476)	(17,767)	227,785

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔年內全面收益／(虧損)			
總額來自於：			
— 持續經營業務	39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務	(15,715)	(31,822)	1,822
	<u>23,411</u>	<u>19,471</u>	<u>233,954</u>
本公司擁有人應佔來自持續 經營業務利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋	<u>1.03</u>	<u>1.35</u>	<u>6.07</u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本及稀釋	<u>0.62</u>	<u>0.51</u>	<u>6.12</u>

收入

於往績記錄期間，我們的所有業務收入大部分來自河南省。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的客戶合約收入：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	於時間點	隨時間流逝	於時間點	隨時間流逝	於時間點	隨時間流逝
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
物業管理及增值服務	17,719	403,678	89,578	531,134	453,143	887,949
生活服務	—	23,877	—	62,179	159,988	148,587
商業資產管理及諮詢服務	—	15,258	—	11,097	47,074	57,661
合計	<u>17,719</u>	<u>442,813</u>	<u>89,578</u>	<u>604,410</u>	<u>660,205</u>	<u>1,094,197</u>

於往績記錄期間，我們的收入主要源自下列三個業務分部：

- (i) 物業管理及增值服務。除我們的核心物業管理業務外，該業務分部包括非業主增值服務、智慧社區解決方案、物業代理服務及向建業君鄰會VIP提供的定制服務。於往績記錄期間，該業務分部分別約佔我們總收入的91.5%、89.4%及76.4%；
- (ii) 生活服務。該業務分部主要包括建業+平台、旅遊服務及建業大食堂，於往績記錄期間，其分別約佔我們總收入的5.2%、9.0%及17.6%；及

財務資料

(iii) 商業資產管理及諮詢服務。該業務分部主要包括酒店管理、商業資產管理以及城郊旅遊綜合體。於往績記錄期間，商業資產管理及諮詢服務所得收入分別佔我們總收入的3.3%、1.6%及6.0%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的收入及分部業績明細：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元	收入 人民幣千元	%	分部業績 人民幣千元
物業管理及增值服務	421,397	91.5	42,360	620,712	89.4	78,947	1,341,092	76.4	286,527
生活服務	23,877	5.2	(4,586)	62,179	9.0	(5,569)	308,575	17.6	55,151
商業資產管理及 諮詢服務	15,258	3.3	4,256	11,097	1.6	(3,486)	104,735	6.0	19,464
合計	<u>460,532</u>	<u>100.0</u>	<u>42,030</u>	<u>693,988</u>	<u>100.0</u>	<u>69,892</u>	<u>1,754,402</u>	<u>100.0</u>	<u>361,142</u>

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務						
收入小計	421,397	100.0	620,712	100.0	1,341,092	100.0
固定收入	395,002	93.7	542,160	87.3	1,012,262	75.5
可變收入	26,395	6.3	78,552	12.7	328,830	24.5

物業管理及增值服務所得收入

總體而言，我們的物業管理及增值服務所得收入於往績記錄期間有所增長，主要受我們的在管總建築面積增加及我們收取的平均物業管理費率的增加所推動。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們在管總建築面積分別約為20.4百萬平方米、25.7百萬平方米及57.0百萬平方米。於往績記錄期間，我們就在管住宅物業而收取的平均物業管理費率分別約為人民幣1.73元／平方米／月、人民幣1.89元／平方米／月及人民幣1.82元／平方米／月。

根據中指研究院的資料，中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收入模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收入模式的優勢為其激勵物業管理公司優化彼等成本架構及精簡彼等的業務運營，從而提高盈利能力，此舉有助於中國物業管理行業整體發展。於往績記錄期間，就物業管理服務而言，我們主要按包幹制收取物業管理費。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務所得收入的絕大部分。

財務資料

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理.....	330,377	78.4	423,358	68.2	592,356	44.2
增值服務：						
社區增值服務.....	25,699	6.1	31,473	5.1	57,852	4.3
非業主增值服務.....	64,625	15.3	111,973	18.0	204,113	15.2
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	179,944	13.4
物業代理.....	696	0.2	47,079	7.6	259,657	19.4
建業君鄰會.....	—	—	6,829	1.1	47,170	3.5
合計.....	421,397	100.0	620,712	100.0	1,341,092	100.0

於往績記錄期間，我們由已提供的物業管理服務中獲得大量收入。於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入分別約為人民幣330.4百萬元、人民幣423.4百萬元及人民幣592.4百萬元，分別約佔我們同期物業管理及增值服務總收入的78.4%、68.2%及44.2%。總體而言，於往績記錄期間，物業管理服務的總收入百分比有所減少，主要歸因於增值服務的快速增長，尤其是智慧社區解決方案及物業代理服務所貢獻的收入。

生活服務收入

我們提供的生活服務包括(i)於建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)建業大食堂提供的服務。下表載列我們於所示期間自生活服務所得收入組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業+平台.....	—	0.0	—	0.0	156,316	50.6
旅遊服務.....	23,877	100.0	62,179	100.0	138,789	45.0
建業大食堂.....	—	0.0	—	0.0	13,470	4.4
合計.....	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
生活服務						
收入小計.....	23,877	100.0	62,179	100.0	308,575	100.0
固定收入.....	—	0.0	—	0.0	24,678	8.0
可變收入.....	23,877	100.0	62,179	100.0	283,897	92.0

生活服務分部虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團的生活服務分別錄得虧損約人民幣4.6百萬元及人民幣5.6百萬元。有關虧損主要是由於隨著河南建業新生活旅遊服務有限公司於

財務資料

2016年5月18日成立，我們於2016年開始提供旅遊服務。由於該公司當時仍處於起步階段，故我們會於日常業務過程中產生營業及人工費用等固定性開支。截至2017年及2018年12月31日止年度，該業務分部產生的開支總額分別約為人民幣29.7百萬元及人民幣67.1百萬元，而產生的收入分別約為人民幣23.9百萬元及人民幣62.2百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們的生活服務分部業績增至約人民幣55.2百萬元，主要由於我們建業+平台的註冊用戶及會員數量以及每名用戶的平均消費有所增加。

商業資產管理及諮詢服務收入

我們亦從事商業資產管理及諮詢服務，主要包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。我們於2017年開始提供酒店管理服務。我們於2019年開始提供商業資產管理及諮詢服務及文化旅遊綜合體管理服務。下表載列於所示期間商業資產管理及諮詢服務收入組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理.....	15,258	100.0	11,097	100.0	17,499	16.7
商業資產管理.....	—	—	—	—	16,451	15.7
文化旅遊綜合體管理.....	—	—	—	—	70,785	67.6
合計.....	15,258	100.0	11,097	100.0	104,735	100.0

下表載列於所示期間按性質劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業資產管理及諮詢服務						
收入小計.....	15,258	100.0	11,097	100.0	104,735	100.0
固定收入.....	10,351	67.8	8,972	80.9	103,077	98.4
可變收入.....	4,907	32.2	2,125	19.1	1,658	1.6

商業資產管理及諮詢服務分部虧損

截至2018年12月31日止年度，本集團的商業資產管理及諮詢服務錄得虧損約人民幣3.5百萬元。該虧損主要是由於河南建業新生活農業發展有限公司(前稱河南嵩炎農業發展有限公司)於2018年11月6日成立，而該公司於截至2018年12月31日止年度在業務起步階段產生行政以及銷售及營銷開支約人民幣1.7百萬元。我們於2019年3月開始經營有關業務並開始產生收入，截至2019年12月31日止年度，我們商業資產管理及諮詢服務的分部業績約為人民幣19.5百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、外包人工成本、綠化及清潔費、銷貨成本、外包旅遊服務成本、公用事業費、維修成本、建築成本、專業服務費、安保費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、稅金及其他徵費以及其他費用。下表載列於所示期間的銷售成本組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	98,176	160,352	358,952
外包人工成本.....	124,051	120,932	48,689
綠化及清潔費.....	32,682	78,395	140,197
銷貨成本.....	—	—	77,542
外包旅遊服務成本.....	21,479	56,555	126,870
公用事業費.....	23,916	37,246	67,070
維修成本.....	17,465	31,030	42,618
建築成本.....	2,488	—	97,721
專業服務費.....	862	5,127	20,391
安保費.....	8,454	11,558	129,883
折舊及攤銷開支.....	2,153	3,477	8,623
差旅及招待開支.....	845	1,382	3,720
辦公開支.....	8,523	10,754	15,828
稅金及其他徵費.....	5,929	5,846	7,759
其他.....	8,245	10,652	32,255
合計.....	<u>355,268</u>	<u>533,306</u>	<u>1,178,118</u>

毛利及毛利率

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理及增值服務.....	89,717	21.3	148,789	24.0	405,941	30.3
生活服務.....	2,539	10.6	5,533	8.9	101,245	32.8
商業資產管理及諮詢服務.....	13,008	85.3	6,360	57.3	69,098	66.0
合計.....	<u>105,264</u>	<u>22.9</u>	<u>160,682</u>	<u>23.2</u>	<u>576,284</u>	<u>32.8</u>

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣105.3百萬元、人民幣160.7百萬元及人民幣576.3百萬元，同期，我們的毛利率分別約為22.9%、23.2%及32.8%。我們的整體毛利率受我們業務組合的影響。我們的毛利率於往績記錄期間呈上升趨勢，主要反映了(i)我們提高了所管理的17項物業以及於2018年及2019年我們成功中標的新項目的物業管理服務費率；及(ii)我們服務範圍的擴展(擁有較高毛利率)，尤其是我們商業資產管理及諮詢服務的

財 務 資 料

增長，於往績記錄期間，該服務的毛利率於所有業務分部中最高。此外，於往績記錄期間，我們分別錄得收入增長50.7%及152.8%，而我們同期的銷售成本分別增長50.1%及120.9%，低於我們各期間的收入增長，原因在於我們能夠將成本分攤至我們新收購的業務。我們亦加強了與建業集團的合作，使建業集團及本集團的業務實現了互惠互利。基於上述原因，我們於往績記錄期間錄得的整體毛利率呈上升趨勢。

下表載列我們於所示期間按子業務分部劃分的物業管理及增值服務產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	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	%
物業管理						
物業管理.....	50,612	15.3	65,071	15.4	91,990	15.5
增值服務						
社區增值服務.....	9,483	36.9	12,132	38.5	22,998	39.8
非業主增值服務.....	29,194	45.5	39,381	35.2	88,023	43.1
智慧社區解決方案.....	—	—	—	—	51,754	28.8
物業代理.....	428	61.5	30,105	63.9	128,852	49.6
建業君鄰會.....	—	—	2,100	30.8	22,324	47.3
合計	89,717	21.3	148,789	24.0	405,941	30.3

我們物業管理服務的毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣50.6百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣92.0百萬元。物業管理服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約15.3%增至截至2019年12月31日止年度的約15.5%，主要是由於我們的在管總建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米，且同期我們與住宅物業有關的平均物業管理費從人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.89元／平方米／月，隨後減至人民幣1.82元／平方米／月。此外，我們自增值服務產生的毛利於往績記錄期間有所增加，主要歸因於(i)非業主增值服務所得毛利增加；及(ii)物業代理服務所得毛利增加。另外，我們能夠更有效地將成本分攤至新增在管建築面積以及增值服務。

我們非業主增值服務的毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣29.2百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣88.0百萬元。我們非業主增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約45.5%減至截至2018年12月31日止年度的約35.2%，主要是由於我們因即將進行業務擴張，所僱用的員工人數增加，導致所招致的成本增加，超過當年收入的增長。我們的毛利率隨後從截至2018年12月31日止年度的約35.2%增至截至2019年12

財務資料

月31日止年度的43.1%，乃主要由於(i)我們於2019年開始提供分戶驗收服務，使我們非業主增值服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約35.2%增至截至2019年12月31日止年度的約43.1%；及(ii)我們與新收購業務進行資源共享的能力。

我們自物業代理服務產生的毛利從截至2017年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元激增至截至2018年12月31日止年度的人民幣30.1百萬元及截至2019年12月31日止年度的人民幣128.9百萬元，且我們於往績記錄期間錄得的毛利率超過49%，主要是由於我們於2018年開始就新物業提供物業代理服務，而與我們的其他業務分部相比，該業務分部的固定性開支種類相對較少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括僱員福利開支及其他。於往績記錄期間，銷售及營銷開支的總體增加主要歸因於業務規模擴大。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的銷售及營銷開支分別約為人民幣5.2百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣46.5百萬元，約佔同期持續經營業務產生收入總額的1.1%、1.7%及2.7%。下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	3,095	59.8	9,303	79.2	33,062	71.1
其他.....	2,077	40.2	2,445	20.8	13,432	28.9
合計.....	5,172	100.0	11,748	100.0	46,494	100.0

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括僱員福利開支、專業服務費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、上市開支及其他。於往績記錄期間，行政開支的總體增加主要歸因於業務增長。於往績記錄期間，我們的行政開支分別約為人民幣63.7百萬元、人民幣86.4百萬元及人民幣230.3百萬元，約佔持續經營業務產生收入總額的13.8%、12.4%及13.1%。下表載列於所示期間我們行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支.....	43,632	68.5	55,955	64.8	154,029	66.9
專業服務費.....	4,034	6.3	4,438	5.1	10,247	4.4
折舊及攤銷開支.....	2,780	4.4	3,524	4.1	6,614	2.9
差旅及招待開支.....	6,154	9.7	7,220	8.4	14,996	6.5
辦公開支.....	1,391	2.2	2,426	2.8	4,635	2.0
上市開支.....	—	—	4,256	4.9	26,299	11.4
其他.....	5,690	8.9	8,541	9.9	13,491	5.9
合計.....	63,681	100.0	86,360	100.0	230,311	100.0

其他收入

我們的其他收入包括向由滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供貸款的利息收入及建業物業管理收到的政府補助。有關貸款的詳情，請參閱本節「其他應收款項」。我們截至2019年12月31日止年度亦根據政府優惠政策錄得可抵扣增值稅。該等政府補助或可抵扣增值稅概無附帶任何條件或其他或有事項。政府補助為酌情授予且具不確定性，因為其易受到法規及政策變化的影響。下表載列於所示期間我們其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向由滑子義先生及滑志昌先生控制的 實體提供貸款的利息收入.....	56,267	99.0	48,880	98.9	13,164	64.3
向第三方提供貸款的利息收入.....	—	—	—	—	2,769	13.5
政府補助.....	542	1.0	525	1.1	672	3.3
可抵扣增值稅.....	—	—	—	—	3,858	18.9
	56,809	100.0	49,405	100.0	20,463	100.0

其他收益淨額

我們的其他收益或虧損淨額包括(i)金融資產的公允價值收益或虧損淨額；及(ii)出售設備的收益或虧損淨額。以公允價值計量並計入損益的金融資產主要包括理財產品及基金產品。有關我們理財產品的詳情，請參閱本節「一綜合資產負債表節選項目一以公允價值計

財 務 資 料

量並計入損益的金融資產」。我們出售設備的收益或虧損淨額主要包括出售空調、複印機及電腦所得收益。下表載列我們於所示期間其他收益或虧損淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
以公允價值計量並計入損益的金融						
資產的公允價值收益淨額	8,042	99.8	4,735	100.1	407	9.9
出售設備的收益／(虧損)淨額	13	0.2	(5)	(0.1)	(65)	(1.6)
重新計量於聯營公司投資的收益	—	—	—	—	3,563	87.0
外匯收益淨額	—	—	—	—	191	4.7
其他收益淨額	8,055	100.0	4,730	100.0	4,096	100.0

經營利潤

於往績記錄期間，我們的經營利潤分別約為人民幣100.7百萬元、人民幣115.2百萬元及人民幣 323.9百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額包括借款利息開支，部分被銀行存款所得利息收入抵銷。我們的融資成本淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣49.1百萬元減少12.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元，主要是由於我們於2018年償還與資產抵押證券有關的借款。有關資產抵押證券的詳情，請參閱本節「一 債務— 借款」。我們的融資成本淨額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元減少61.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.3百萬元，主要是由於我們於2019年償還與資產抵押證券有關的借款。下表載列於所示期間我們融資收入淨額的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款所得利息收入	202	223	933
融資成本			
借款利息開支	(49,268)	(42,907)	(16,992)
租賃負債利息開支	(44)	(113)	(227)
	<u>(49,312)</u>	<u>(43,020)</u>	<u>(17,219)</u>
融資成本淨額	<u>(49,110)</u>	<u>(42,797)</u>	<u>(16,286)</u>

應佔聯營公司(虧損)／利潤淨額

我們應佔聯營公司的虧損或利潤淨額主要涉及一家網絡，其於2019年1月4日成為我們的全資附屬公司。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
即期所得稅						
中國企業所得稅.....	15,535	112.8	22,791	114.5	69,086	92.5
遞延所得稅						
中國企業所得稅.....	(1,760)	(12.8)	(2,894)	(14.5)	5,616	7.5
合計	<u>13,775</u>	<u>100.0</u>	<u>19,897</u>	<u>100.0</u>	<u>74,702</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率分別約為26.0%、27.7%及24.3%。我們於截至2017年及2018年12月31日止年度的實際所得稅稅率高於中國法定的25%企業所得稅稅率，主要由於(i)我們的部分附屬公司於所示期間錄得淨虧損；及(ii)我們於同期產生的部分開支不可抵扣。我們截至2018年12月31日止年度的實際所得稅稅率高於截至2017年12月31日止年度，主要由於我們的若干不可扣稅開支增長。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們無權享受中國企業所得稅優惠稅率。截至2019年12月31日止年度，我們擁有93.3%股權的附屬公司艾歐科技因獲認定為高科技公司而享受15%的企業所得稅優惠稅率，而我們的實際所得稅稅率因此降至24.3%。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們已於到期時支付所有適用稅項，且並無與任何稅務當局的糾紛或未決事件。

年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額

於往績記錄期間，我們持續經營業務的利潤及全面收益總額分別約為人民幣39.1百萬元、人民幣52.0百萬元及人民幣232.8百萬元。

已終止經營業務

於2019年3月15日，我們(通過建業新生活)以人民幣1.0元的名義對價將我們於建業東英的全部權益出售予深圳市鑫博大(獨立第三方)，原因是建業東英於往績記錄期間處於虧損狀態，且於出售日期欠付本集團未償還債務人民幣59.35百萬元，該款項為截至2017年及2018年12月31日止兩個年度本集團就建業東英的業務運營融資提供的股東貸款。深圳市鑫博大為一家於2000年12月14日在中國成立的公司，據董事所知及所信，其主要從事投資控股及進出口貿易，並由多名獨立第三方所擁有(其中牛師明先生擁有其80%的權益)。牛師明先生為建業物業管理的前股東，任職期間為2007年6月至2012年1月，此後一直為獨立第三方。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。除該章節及本段所披露者外，深圳市鑫博大、牛師明先生及其各自的聯繫人與本公司、附屬公司、控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人於過往或現時概無任何重大關係(包括但不限於家人、僱傭、信託、業務、融資或其他關係)。

財務資料

建業東英及其附屬公司(「東英集團」)主要從事提供物業轉租服務。緊接處置之前，建業東英在河南鄭州擁有7,000多套轉租住宅公寓。東英集團向個人業主(均為獨立第三方)購買及租賃了該等住宅公寓。在該等公寓被轉租予我們促成的個人租戶(均為獨立第三方)之前，進行了翻修工作。東英集團與個人業主訂立了為期一至十年的租賃協議，而東英集團與個人租戶訂立了為期一至二十四個月的轉租協議。上述租賃協議及轉租協議項下的租金乃參照鄰近類似物業當時的市場租金經公平討論釐定。東英集團經營的物業轉租於整個往績記錄期間均為虧損，主要是由於(i)訂立轉租協議之前產生的重大翻修成本；(ii)租金的商定受限於當時的物業市場狀況且轉租協議項下的租金低於預期，原因是東英集團訂立租賃協議之後物業市場出現波動；及(iii)東英集團尋找租戶所花費的時間較初始預期長。

截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及從2019年1月1日至2019年3月15日期間，東英集團的毛損分別約為人民幣7.8百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣7.1百萬元，同期虧損及全面虧損總額約為人民幣42.6百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣5.1百萬元。

我們認為，該業務並未與我們的其他物業管理業務產生足夠的協同作用。在出售後，我們並無於東英集團持有股權，且對東英集團並無控制權或重大影響力。於往績記錄期間，我們在綜合全面收益表中將東英集團開展的業務呈列為已終止經營業務。於出售東英集團時，東英集團的負債淨額的賬面值為人民幣34.5百萬元(其中非控股權益應佔人民幣26.1百萬元)。截至2019年12月31日止年度，出售收益約人民幣8.4百萬元於來自己終止經營業務的虧損及全面收益總額確認。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13及17。

財務資料

東英集團截至2017年及2018年12月31日止年度及從2019年1月1日至出售日期的期間的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		2019年1月1日至 2019年3月15日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元
收入	39,562	65,726	16,222
銷售成本	(47,378)	(85,252)	(23,310)
毛損	(7,816)	(19,526)	(7,088)
銷售及營銷開支(附註b)	(15,519)	(12,657)	(1,768)
行政開支(附註b)	(11,459)	(10,051)	(683)
金融資產減值虧損淨額	(908)	(15,526)	—
其他收入	744	—	—
其他收益/(虧損)淨額	100	87	(55)
經營利潤	(34,858)	(57,673)	(9,594)
融資收入	8	17	—
融資成本	(7,752)	(12,081)	(3,903)
融資成本淨額	(7,744)	(12,064)	(3,903)
未計所得稅前虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
所得稅開支	—	—	—
所得稅後虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
剝離附屬公司產生的出售收益 (附註c)	—	—	8,443
來自已終止經營業務的 虧損及全面虧損總額	(42,602)	(69,737)	(5,054)
以下各方應佔來自已終止經營 業務的虧損及全面虧損總額：			
— 本公司擁有人	(15,715)	(31,822)	1,821
— 非控股權益	(26,887)	(37,915)	(6,875)

各期間經營業績比較

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收入

我們的收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣694.0百萬元增加約152.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,754.4百萬元，主要是由於物業管理及增值服務產生的收入增加。

我們的物業管理及增值服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣620.7百萬元增加約116.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,341.1百萬元。該增加主要是由於我們的物業管理服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣423.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的人民幣592.4百萬元，此乃主要由於業務擴張後，在管建築面積從截至2018年12月31日的25.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米。此外，我們的增值服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元大幅增加279.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣748.7百萬元，主要歸因於(i)諮詢項目

財務資料

的數量從截至2018年12月31日的135個增至截至2019年12月31日的197個，令期內非業主增值服務所得收入從約人民幣112.0百萬元增至人民幣204.1百萬元；(ii)期內智慧社區解決方案服務所得收入從零增至人民幣179.9百萬元，乃由於我們於2019年初收購艾歐科技後於期內開始經營此業務；及(iii)自2018年11月起開始為新物業提供物業代理服務後，期內物業代理服務所得收入從人民幣47.1百萬元增至人民幣259.7百萬元。

我們的生活服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元增加約396.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣308.6百萬元，主要歸因於(i)我們於收購一家網絡後開始經營此業務，令期內建業+平台所得收入從零增至人民幣156.3百萬元；及(ii)由於我們在上述收購後於2019年開始通過建業+平台推廣我們的旅遊服務，令期內旅遊服務所得收入從人民幣62.2百萬元增至人民幣138.8百萬元。

我們的商業資產管理及諮詢服務所得收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元增加約843.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣104.7百萬元，主要由於我們於2019年開始經營商業資產管理及文化旅遊綜合體管理服務，期內該等管理服務所得收入分別從零增至人民幣16.5百萬元及從零增至人民幣70.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣533.3百萬元增加120.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,178.1百萬元。主要是由於我們的業務規模擴張需要我們僱用更多僱員來管理我們物業管理分部的額外管建築面積，導致僱員福利成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.4百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣359.0百萬元。此外，為成為向客戶提供的一站式商店，我們為每個業務分部增加新服務，包括物業管理及增值服務分部下的智慧社區解決方案服務及為新業務提供的物業代理服務、生活服務分部下的建業+平台及建業大食堂以及商業資產管理及諮詢服務分部下的商業資產管理及文化旅遊綜合體管理服務。各項該等新增服務因我們所僱用的僱員人數增加導致僱員福利開支增加。

儘管我們的業務有所擴張，但由於我們一直將來自勞務外包服務供應商的綠化及清潔服務以及安保服務分配予專注提供該等服務的分包商，因而我們的勞務外包成本從截至2018年12月31日止年度的約人民幣120.9百萬元減至截至2019年12月31日止年度的約人民幣48.7百萬元。由於該變化，我們的綠化及清潔費用以及安保費用分別從截至2018年12月31日止年度的約人民幣78.4百萬元及人民幣11.6百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣140.2百萬元及人民幣129.9百萬元。

財務資料

我們的建設成本主要指為向客戶提供智慧社區解決方案而採購智能設備的成本。由於自2019年初收購艾歐科技後，我們開始於截至2019年12月31日止年度提供智慧社區解決方案，故我們的建設成本從截至2018年12月31日止年度的零增至該期間的約人民幣97.7百萬元。

毛利及毛利率

我們的毛利從截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.7百萬元增加約258.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣576.3百萬元，主要歸因於期內收入增加。

我們的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約23.2%增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%，乃由於我們的收入增長超過銷售成本的增長。

我們的物業管理及增值服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約24.0%增至截至2019年12月31日止年度的約30.3%。該增加主要是由於(i)我們於2018年底開始向建業君鄰會的會員提供會員維護及管理服務；及(ii)物業代理服務產生的收入的佔比從截至2018年12月31日止年度的7.6%增至截至2019年12月31日止年度的19.4%，鑒於期內錄得的毛利率為49.6%，整體毛利率上升。

我們生活服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約8.9%大幅增至截至2019年12月31日止年度的約32.8%。該增加主要是由於我們於2019年收購一家網絡，使本集團截至2019年12月31日擁有約2.2百萬名註冊用戶。此外，商品銷售消費額從截至2018年12月31日止年度的零增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.2百萬元。

我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2018年12月31日止年度的約57.3%增至截至2019年12月31日止年度的約66.0%。該增加主要是由於我們有能力共享資源，開始運營河南建業晶悅城商業管理有限公司(於2019年1月24日成立)及河南建業新生活農業發展有限公司(前稱河南嵩炎農業發展有限公司)(於2018年11月6日成立)。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.7百萬元增加約297.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣46.5百萬元。該增加主要歸因於(i)我們的業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加(包括我們於該期間所收購公司的僱員)；及(ii)支付予我們銷售、銷售支持及營銷人員的薪資、僱員福利、差旅及其他開支增加，這與我們的收入增長及業務擴張相一致。

行政開支

我們的行政開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣86.4百萬元增加約166.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣230.3百萬元。該增加主要是由於(i)我們業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加(包括我們於該期間所收購公司的僱員)；及(ii)行政成本(包括支付予我們支持員工的薪資、僱員福利及其他開支，以及與我們的僱員激勵計劃及上市相關的成本)增加。

其他收入

我們的其他收入從截至2018年12月31日止年度的約人民幣49.4百萬元減至截至2019年12月31日止年度的約人民幣20.5百萬元。該減少主要歸因於截至2019年6月30日，向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款已悉數結清令相關貸款產生的利息收入減少。

經營利潤

由於前述原因，我們的經營利潤從截至2018年12月31日止年度的約人民幣115.2百萬元增加約181.2%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣323.9百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元大幅減少約61.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.3百萬元。該減少主要是由於與我們於2016年4月發行且截至2019年3月28日已悉數贖回的資產抵押證券相關的借款利息開支減少。

應佔聯營公司(虧損)/利潤

我們於截至2018年及2019年12月31日止年度內的應佔聯營公司虧損或利潤可忽略不計。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元增加約275.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣74.7百萬元。該增加主要是由於我們的收入增長導致未計所得稅前利潤增加。

期內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額以及純利率

由於前述原因，期內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.0百萬元增加約347.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元，而同期來自持續經營業務的純利率從約7.5%增至13.3%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收入

我們的收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣460.5百萬元增加約50.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣694.0百萬元，主要由於(i)物業管理及增值服務產生的收入增加；及(ii)我們的生活服務產生的收入增加。

我們的物業管理及增值服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣421.4百萬元增加約47.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣620.7百萬元。該增加主要是由於我們的在管總建築面積由截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的約25.7百萬平方米以及住宅物業的平均物業管理費從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.89元／平方米／月。

此外，我們的增值服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的人民幣91.0百萬元激增116.9%至截至2018年12月31日止年度的人民幣197.4百萬元，主要歸因於(i)向非業主提供增值服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣64.6百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣112.0百萬元，主要由於諮詢項目數量從截至2017年12月31日的55個增至截至2018年12月31日的130個；及(ii)物業代理服務從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣47.1百萬元，主要是由於自2018年11月起，除為二手房提供物業代理服務外，我們亦開始為新物業提供該項服務。

我們的生活服務所得收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣23.9百萬元增加約160.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.2百萬元。該增加主要是由於隨著我們旅遊服務的持續提升，旅遊服務收入增加約人民幣38.3百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣355.3百萬元增加約50.1%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣533.3百萬元。這與我們的收入增加一致，且主要由於業務規模擴大導致(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔開支；(iii)旅遊服務成本；及(iv)保養成本及其他成本增加。

我們的外包人工成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣124.1百萬元減至截至2018年12月31日止年度的約人民幣120.9百萬元，原因是自2017年起我們一直將綠化及清潔服務以及安保服務自勞務外包服務供應商分派予專門提供該等服務的分包商，且因此，我們得以向客戶提供更優質的服務並減少用於管理外包勞務人員的資源。由於有關變化，我

財務資料

們的綠化及清潔開支以及安保費用從截至2017年12月31日止年度的約人民幣32.7百萬元及人民幣8.5百萬元分別增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣78.4百萬元及人民幣11.6百萬元。

我們的建設成本從截至2017年12月31日止年度的約人民幣2.5百萬元進一步減至截至2018年12月31日止年度的零，乃由於本集團自2016年11月起不再與非業主訂立任何有關安裝安保系統服務協議，而在此之前訂立的協議於往績記錄期間一直由我們履行並已於截至2017年12月31日止年度全部履行。

毛利及毛利率

我們的整體毛利從截至2017年12月31日止年度的約人民幣105.3百萬元增加約52.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣160.7百萬元，主要是由於年內收入增加。

我們的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約22.9%增至截至2018年12月31日止年度的約23.2%，由於我們的收入增長超過了我們的銷售成本增長。

我們物業管理及增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約21.3%增至截至2018年12月31日止年度的約24.0%。該增加主要是由於(i)我們住宅物業的平均物業管理費率從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.73元／平方米／月增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.89元／平方米／月；及(ii)我們物業代理服務產生的收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣47.1百萬元，年內毛利率為63.9%。物業管理及增值服務的毛利率增加，部分被非業主增值服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約45.5%減至截至2018年12月31日止年度的約35.2%（原因是我們為滿足即將進行的業務擴張而增聘員工，由此導致的成本增加超過我們年內收入的增加）所抵銷。

我們生活服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約10.6%略微降至截至2018年12月31日止年度的約8.9%，原因在於我們目標客戶從個人到群體的形式變化，且群體客戶的利潤率相對低於個人客戶。從截至2017年12月31日止年度至截至2018年12月31日止年度，我們的個人客戶僅增加約5%，而群體客戶增加約333%。

我們商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2017年12月31日止年度的約85.3%降至截至2018年12月31日止年度的約57.3%。該減少主要由於我們籌備新業務文化旅遊綜合體管理並於2018年成立河南建業新生活農業發展有限公司，而該公司在我們產生任何收入之前產生了固定性開支（如行政、銷售及營銷開支），因此，導致該分部的利潤率較低。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣5.2百萬元增加約125.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.7百萬元。該增加主要是由於我們銷售及營銷僱員人數增加，導致僱員福利開支增加。

行政開支

我們的行政開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣63.7百萬元增加約35.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣86.4百萬元。該增加主要是由於我們業務規模擴大，引致僱員數量增加，從而導致僱員福利開支增加。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約150.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元。該增加主要歸因於我們根據來自建業東英、喬小勇先生及劉達先生(均為集團公司非控股股東)應收款項的預期信貸虧損作出減值所致。有關該等不可收回應收款項的詳情，請參閱本節「綜合資產負債表節選項目—貿易及其他應收款項以及預付款項—其他應收款項」。

其他收入

我們的其他收入從截至2017年12月31日止年度的約人民幣56.8百萬元減少約13.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣49.4百萬元，主要歸因於向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款結餘減少後，該等貸款所得利息收入減少。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣8.1百萬元減少約42.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣4.7百萬元。該減少主要是由於期內理財產品數目下降而導致以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額減少。

經營利潤

由於前述原因，我們的經營利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣100.7百萬元增加約14.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣115.2百萬元。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣49.1百萬元減少約12.9%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣42.8百萬元。該減少主要是由於年內償還若干有關資產抵押證券的借款引致借款利息開支減少。

財務資料

應佔聯營公司(虧損)/利潤

我們的應佔聯營公司利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元減至截至2018年12月31日止年度的應佔虧損約人民幣0.5百萬元，主要由於一家網絡產生的利潤減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2017年12月31日止年度的約人民幣13.8百萬元增加約44.2%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.9百萬元。該增加主要是由於我們的收入增長導致未計所得稅前利潤增加。

年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額以及純利率

由於前述原因，年內來自持續經營業務的利潤及全面收益總額從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增加約33.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣52.0百萬元，而同期來自持續經營業務的純利率從約8.5%減至7.5%。

財務資料

綜合資產負債表節選項目

下表載列我們截至所示日期的資產及負債概要：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資	2,943	2,437	971
物業、廠房及設備	16,914	21,101	18,082
無形資產	9,227	8,333	72,950
投資物業	240,927	214,444	—
其他應收款項及預付款項	649	27,237	2,292
遞延所得稅資產	6,848	9,742	6,962
	<u>277,508</u>	<u>283,294</u>	<u>101,257</u>
流動資產			
存貨	—	—	5,179
合約資產	—	—	3,084
貿易及其他應收款項以及 預付款項	894,887	870,779	767,287
以公允價值計量並 計入損益的金融資產	45,207	35,101	1,530
受限制現金	404	408	312
現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795
	<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>
資產總值	<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	—	—	3
其他儲備	95,000	82,840	123,297
保留盈利	14,360	33,831	246,142
	<u>109,360</u>	<u>116,671</u>	<u>369,442</u>
非控股權益	<u>(9,776)</u>	<u>(19,356)</u>	<u>12,207</u>
權益總額	<u>99,584</u>	<u>97,315</u>	<u>381,649</u>
負債			
非流動負債			
借款	604,500	430,000	—
租賃負債	162,597	136,772	1,256
合約負債	20,857	33,814	59,155
遞延所得稅負債	—	—	3,717
	<u>787,954</u>	<u>600,586</u>	<u>64,128</u>
流動負債			
借款	5,430	6,426	—
租賃負債	56,409	66,383	1,886
貿易及其他應付款項	256,618	353,191	654,265
合約負債	110,216	167,481	310,852
即期所得稅負債	23,609	32,460	50,664
	<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>
負債總額	<u>1,240,236</u>	<u>1,226,527</u>	<u>1,081,795</u>
權益及負債總額	<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>

財務資料

流動資產及流動負債

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年3月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣610.0百萬元、人民幣414.6百萬元、人民幣344.5百萬元及人民幣365.4百萬元。下表分別載列於所示日期流動資產及流動負債的節選資料：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	3月31日
	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	—	—	5,179	9,252
合約資產	—	—	3,084	4,581
貿易及其他應收款項以及預付款項	894,887	870,779	767,287	770,780
以公允價值計量並計入損益的金融資產 ..	45,207	35,101	1,530	—
受限制現金	404	408	312	639
現金及現金等價物	121,814	134,260	584,795	494,258
	<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>	<u>1,279,510</u>
流動負債				
借款	5,430	6,426	—	—
租賃負債	56,409	66,383	1,886	1,771
貿易及其他應付款項	256,618	353,191	654,265	594,464
合約負債	110,216	167,481	310,852	296,189
即期所得稅負債	23,609	32,460	50,664	21,690
	<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>	<u>914,114</u>
流動資產淨值	<u>610,030</u>	<u>414,607</u>	<u>344,520</u>	<u>365,396</u>

流動資產淨值

我們的流動資產淨值從截至2019年12月31日的約人民幣344.5百萬元增至截至2020年3月31日的人民幣365.4百萬元，主要是由於貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債減少，部分被現金及現金等價物主要因結算貿易及其他應付款項以及即期所得稅負債而減少所抵銷。流動資產淨值隨後從截至2018年12月31日的約人民幣414.6百萬元減至截至2019年12月31日的約人民幣344.5百萬元，主要由於：(i)貿易及其他應收款項以及預付款項減少約人民幣103.5百萬元，乃由於截至2019年6月30日結算向滑子儀先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款約人民幣564.0百萬元，部分被同期我們業務擴張令貿易應收款項增加約人民幣430.4百萬元所抵銷；(ii)合約負債增加約人民幣143.4百萬元，乃主要由於我們的非業主增值服務需求增加及在管建築面積由截至2018年12月31日的約25.7百萬平方米增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米令我們收取的物業管理費增加；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣301.1百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致貿易應付款項以及僱員人數及相應應付工資的增加。該等減少部分被現金及現金等價物增加人民幣450.5百萬元所抵銷，乃主要由於(i)我們經營活動所得現金淨額增加約人民幣280.7百萬元；及(ii)償還滑子儀先生及滑志昌先生所控制其他實體的貸款約人民幣564.0百萬元，部分被我們同期償還借款約人民幣436.4百萬元所抵銷。

流動資產淨值從截至2017年12月31日的約人民幣610.0百萬元減至截至2018年12月31

財務資料

日的約人民幣414.6百萬元，主要由於：(i)貿易及其他應收款項以及預付款項減少約人民幣24.1百萬元，乃由於償還滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的貸款，部分被同期我們貿易及其他應收款項增加所抵銷；(ii)貿易及其他應付款項增加約人民幣96.6百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致貿易應付款項以及僱員人數及相應應付工資的增加；(iii)合約負債增加約人民幣57.3百萬元，乃主要由於我們在管建築面積從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米增至截至2018年12月31日的25.7百萬平方米令我們收取的物業管理費增加；(iv)即期所得稅負債增加約人民幣8.9百萬元，乃由於我們同期收入增加；(v)租賃負債增加約人民幣10.0百萬元，乃由於我們同期終止運營的業務增加；及(vi)以公允價值計量並計入損益的金融資產減少約人民幣10.1百萬元，部分被現金及現金等價物增加約人民幣12.5百萬元所抵銷。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括車輛、電子設備及其他固定資產。其從截至2017年12月31日的約人民幣16.9百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣21.1百萬元，主要歸因於我們對工具自動化的持續投資。我們的物業、廠房及設備從截至2018年12月31日的約人民幣21.1百萬元減至截至2019年12月31日的約人民幣18.1百萬元，主要由於建業東英終止運營。截至2017年、2018年及2019年12月31日，無任何物業、廠房及設備作為借款擔保被限制或抵押。

無形資產

我們的無形資產主要包括商譽、平台與技術訣竅、積壓訂單及客戶關係、軟件及其他。截至2017年12月31日及2018年12月31日，我們的無形資產分別為約人民幣9.2百萬元及人民幣8.3百萬元。我們的無形資產從截至2018年12月31日的約人民幣8.3百萬元大幅增至截至2019年12月31日的約人民幣73.0百萬元，主要由於我們收購林州六合、艾歐科技、鄭州佳祥及信陽南虹而產生的商譽。

貿易及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項

貿易應收款項主要指包幹制下的物業管理服務收入及向物業開發商提供的增值服務。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 非物業開發商	101,774	115,315	109,307
— 物業開發商	54,756	132,405	568,868
	156,530	247,720	678,175
應收票據	600	500	—
減：貿易應收款項減值撥備	(12,649)	(13,806)	(13,328)
	144,481	234,414	664,847

我們的貿易應收款項自截至2017年12月31日的約人民幣144.5百萬元增至截至2019

財務資料

年12月31日的約人民幣664.8百萬元，主要由於我們加大(a)向非業主提供增值服務(例如現場銷售協助及諮詢)；(b)於物業開發商收到銷售物業所得款項前向彼等提供的物業代理；及(c)緊接物業工程竣工前提供的智慧社區解決方案，令來自物業開發商的貿易應收款項總額增加。於往績記錄期間，自該等服務產生的收入合共分別約為人民幣64.2百萬元、人民幣155.0百萬元及人民幣638.8百萬元。我們(i)向非業主提供增值服務；(ii)提供物業代理服務；及(iii)提供智慧社區解決方案所得之來自物業開發商的貿易應收款項總額，合共分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日來自物業開發商的貿易應收款項總額的約71.2%、86.5%及77.1%。

貿易應收款項有兩種類型，物業開發商及非物業開發商。鑒於物業開發商的財務狀況和信貸記錄良好，董事確定來自物業開發商的貿易應收款項的預期信貸虧損率並不重大。

據董事所深知及基於本集團於河南省的經驗，自物業買家收取所得款項後，河南省的物業開發商通常於與其他債權人結算貿易應付款項(包括上述服務的應付款項)前，優先將該等所得款項用於結算待付建造公司的費用及償還銀行貸款。因此，董事認為，我們自物業開發商客戶收回應收款項通常需要較長時間。董事主要基於(i)過往付款記錄及相關物業開發商的財務狀況；(ii)相關開發項目所處階段；及(iii)相關已售物業的數量(如適用)評估自物業開發商客戶收回應收款項的可行性。

截至最後可行日期，與建業集團及其聯營公司或合資企業有關的貿易應收款項剩餘結餘從截至2019年12月31日的約人民幣491.7百萬元減至約人民幣350.5百萬元，即約28.7%的有關貿易應收款項已結清。董事認為，該等未償還貿易應收款項乃屬可收回且毋須對該等結餘計提減值準備，依據如下：(i)建業地產是一家在聯交所上市的公司且具有可靠背景、財務狀況、良好聲譽、信譽及付款記錄；(ii)我們已與建業集團建立起長期穩固的業務關係，且截至最後可行日期與建業集團及其聯營公司或合資企業有關的貿易應收款項的後續結算比例分別約佔截至2017年及2018年12月31日的貿易應收款項的99.0%及99.2%，據此，我們在建業集團結算其貿易應收款項方面給予充分的靈活性，且雙方均理解，對於截至2019年12月31日的未償還貿易應收款項將按類似方式予以結算；及(iii)建業集團已向我們提供還款承諾函，建業集團承諾其將於一年內結清截至2019年12月31日與本集團有關的所有貿易應收款項。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的非物業開發商的貿易應收款項。由於往績記錄期間物業管理服務的業務運營、貿易應收款項的實際虧損率、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，因此董事認為，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。

貿易應收款項賬齡分析

下表載列截至所示日期基於即期票據及結算單據日期關聯方與獨立第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	關聯方			獨立第三方			合計		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元	2017年 人民幣 千元	2018年 人民幣 千元	2019年 人民幣 千元
0至180日.....	27,292	71,759	377,767	41,779	55,219	95,795	69,071	126,978	473,562
181至365日.....	7,129	1,642	113,305	23,781	49,731	49,262	30,910	51,373	162,567
1至2年.....	4,588	2,840	269	33,436	31,971	17,418	38,024	34,811	17,687
2至3年.....	642	4,587	170	9,392	22,331	13,956	10,034	26,918	14,126
3至4年.....	294	514	151	4,079	4,568	6,394	4,373	5,082	6,545
4年以上.....	133	72	79	3,985	2,486	3,609	4,118	2,558	3,688
合計.....	40,078	81,414	491,741	116,452	166,306	186,434	156,530	247,720	678,175

貿易應收款項後續結算

下表載列截至所示日期按物業開發商、非物業開發商、關聯方及獨立第三方劃分的貿易應收款項的後續結算：

	物業開發商(a) = (b)+(c)			物業開發商 - 關聯方(b)			物業開發商 - 獨立第三方(c)			非物業開發商(業主/獨立第三方)(d)			合計(e) = (a)+(d)		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
後續結算															
0至180日.....	40,773	96,636	120,794	27,131	71,651	98,754	13,642	24,985	22,040	21,784	22,145	5,126	62,557	118,781	125,920
181至365日.....	7,835	24,210	43,273	7,129	1,481	42,437	706	22,729	836	16,315	18,474	1,969	24,150	42,684	45,242
1至2年.....	4,771	5,419	—	4,441	2,679	—	330	2,740	—	27,386	16,118	801	32,157	21,537	801
2至3年.....	638	4,440	9	638	4,440	9	—	—	—	7,616	16,611	843	8,254	21,051	852
3至4年.....	284	510	4	284	510	4	—	—	—	2,866	2,792	674	3,150	3,302	678
4年以上.....	71	—	3	71	—	3	—	—	—	2,712	1,437	784	2,783	1,437	787
合計.....	54,372	131,215	164,083	39,694	80,761	141,207	14,678	50,454	22,876	78,679	77,577	10,197	133,051	208,792	174,280

下表載列截至所示日期關聯方與獨立第三方的後續結算百分比：

	關聯方			獨立第三方			合計		
	截至12月31日			截至12月31日			截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
貿易應收款項總額	40,078	81,414	491,741	116,452	166,306	186,434	156,530	247,720	678,175
減：貿易應收款項減值撥備	—	—	—	(12,649)	(13,806)	(13,328)	(12,649)	(13,806)	(13,328)
貿易應收款項	40,078	81,414	491,741	103,803	152,500	173,106	143,881	233,914	664,847
貿易應收款項後結算	39,694	80,761	141,207	93,357	128,031	33,073	133,051	208,792	174,280
後續結算百分比 ⁽¹⁾	99.0%	99.2%	28.7%	89.9%	84.0%	19.1%	92.5%	89.3%	26.2%

附註：

(1) 後續結算百分比乃基於截至最後可行日期的貿易應收款項結餘計算。

貿易應收款項平均周轉日數

下表載列我們於所示期間關聯方與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
關聯方	145	162	138
獨立第三方	99	91	63

財務資料

董事確認，本集團未因未能於往績記錄期間自物業開發商客戶收回貿易應收款項而錄得任何壞賬，或因此被要求作出任何壞賬或呆賬撥備。此外，董事確認，(i)據彼等所深知，截至最後可行日期，彼等並不知悉存在任何情形要求本集團就來自物業開發商客戶的貿易應收款項記錄任何重大壞賬或就有關壞賬或呆賬作出任何重大撥備；及(ii)截至最後可行日期，來自物業開發商客戶的貿易應收款項未涉及任何糾紛或法律訴訟。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們根據各債權人的預期信貸虧損就貿易應收款項作出的減值準備分別約為人民幣12.6百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣13.3百萬元。

下表載列截至所示日期基於即期票據及結算單據日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內	69,071	126,978	473,562
181至365日	30,910	51,373	162,567
1至2年	38,024	34,811	17,687
2至3年	10,034	26,918	14,126
3至4年	4,373	5,082	6,545
4年以上	4,118	2,558	3,688
	<u>156,530</u>	<u>247,720</u>	<u>678,175</u>

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(日)	
貿易應收款項的平均周轉日數 ⁽¹⁾	99.1	99.6	93.5

附註：

(1) 一段期間的貿易應收款項平均周轉日數等於該期間的平均貿易應收款項除以收入再乘以365日(12個月期間)。平均貿易應收款項按期初的貿易應收款項加上期末的貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項的平均周轉日數從截至2017年及2018年12月31日止年度的99.1日及99.6日減至截至2019年12月31日止年度的93.5日，主要由於我們已加強收款工作。有關收款工作的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 傳統物業管理 — 物業管理費 — 支付條款及信用期」。

董事確認，截至最後可行日期，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的約人民幣174.3百萬元(或25.7%)已隨後結清。

財務資料

其他應收款項

其他應收款項主要指向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款、應收利息及應收附屬公司少數股東款項。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項			
— 向滑子義及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款.....	646,949	564,000	—
— 應收滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體的利息.....	79,024	38,071	—
— 應收一家原附屬公司之 非控股股東的款項.....	15,124	15,285	—
— 應收胡先生所控制實體的款項.....	218	22,346	40,807
— 應收第三方款項.....	—	—	29,352
— 其他.....	5,851	8,709	15,343
	747,166	648,411	85,502
減：其他應收款項減值撥備.....	(1,768)	(17,678)	(1,145)
	745,398	630,733	84,357

於往績記錄期間，我們向弘道投資、建業控股及河南建業足球俱樂部（即滑子義先生及滑志昌先生於關鍵時刻所控制實體）提供了貸款，該等貸款不符合中國法律法規。詳情請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」一節。

截至2017年及2018年12月31日，應收一家原附屬公司之非控股股東的款項為河南雲屋暢享網絡科技有限公司（「河南雲屋」）（原為我們的非全資附屬公司）向河南雲屋的兩名少數個人股東（即喬小勇先生及劉達先生）提供的貸款。由於建業東英於2019年3月15日被出售，該項目隨後減至截至2019年12月31日的零。

應收胡先生所控制實體的款項主要為建業集團代表我們就在我們建業+平台上銷售商品及服務而收到的付款。建業集團已開發及運營一個完善的第三方線上支付平台，並已就有關運營獲得必要牌照。為了促進建業+平台的開發及節約成本，建業集團充當我們建業+平台的第三方線上支付平台，負責與客戶日常交易中發生的所有錢款安排。詳情請參閱本招股章程「關連交易 — (A)獲全面豁免持續關連交易 — 2.在線支付平台服務」一節。我們通過線上支付平台每月結算建業集團收到的付款餘額。由於建業集團認為提供第三方線上平台可提供便利並刺激用戶繼續使用建業+平台，故建業集團並無就此向本集團收取任何服務手續費。這終將增強建業品牌知名度並培養客戶對建業品牌的忠誠度，對建業集團有利。建業集團轉而就該等預付服務向業主收取收費。鑒於建業集團的例行結算及本集團與建業集團的長期合作，本公司並未進行任何抵押以擔保應收建業集團款項。有關安排仍在進行中，並在日常業務過程中進行。在上市後，我們將與建業集團繼續訂立有關安排。

財務資料

截至2019年12月31日，我們應收第三方款項增加，該款項全部為應收一家原非全資附屬公司的款項，約為人民幣29.4百萬元。該貸款由本集團提供，用於在截至2017年及2018年12月31日止兩個年度期間，為我們的原非全資附屬公司建業東英的業務運營提供資金。我們於2019年3月15日出售建業東英。根據日期為2019年3月15日的出售協議，建業東英的買方(獨立第三方)同意接管建業東英的債務，並於2020年4月30日或之前結清該筆未償還金額。該等應收款項已於2020年4月28日悉數結清。詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組後—出售建業東英」一節。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

以公允價值計量並計入損益的金融資產主要指我們購買的理財產品及基金產品。下表載列截至所示日期以公允價值計量並計入損益的金融資產明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品.....	5,174	4,402	1,530
基金產品.....	40,033	30,699	—
	45,207	35,101	1,530

於往績記錄期間，我們自中國境內銀行購買按以公允價值計量並計入損益的金融資產確認的理財產品。於往績記錄期間，我們錄得該等理財產品的利息收入分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.4百萬元。

對於我們投資的若干理財產品，我們的本金投資額的全額回款受各自銀行的擔保及保護。就其他理財產品而言，本金投資額的全額回款概無擔保。於往績記錄期間，我們投資的理財產品主要由發行銀行用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、地方政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債、資產抵押證券或票據、信託基金及其他投資級債券；及(ii)各類資產管理計劃，或上述各項的組合。根據該等理財產品的相關合約，該等基金的投資配置決定通常由持牌商業銀行酌情決定。我們投資該等理財產品，主要是為獲得適度高於銀行存款固定利率的短期投資回報。

我們已採取投資及財政政策以及內部控制措施來審查及監控我們的投資風險。僅當我們擁有不需要用作短期營運資金的盈餘現金時，我們方會考慮投資理財產品。作出任何投資決策之前，我們會考慮預計產生的利潤及預期涉及的風險。根據我們的內部財富投資管理規定，我們僅允許購買由中國大型國有持牌銀行或上市持牌銀行(包括中國銀行、渤海

銀行及上海浦東發展銀行)發行的短期理財產品，通常可按需贖回。我們的首席財務執行官負責批准我們對理財產品的投資。儘管於往績記錄期間我們的若干理財產品錄得虧損，我們認為，我們有關金融資產投資的內部控制政策及風險管理機制充分。為讓我們的盈餘現金實現適度高於常規銀行存款回報率的回報率，我們可能會繼續採取審慎方式，有選擇性地投資具有較低風險的類似理財產品。

累計虧損

憑藉在物業管理行業20年的經驗及運營，本集團經歷了多個業務發展階段，並已成功從物業開發商的支持者轉變為提供物業管理及增值服務的營利性獨立物業服務提供商以及生活服務、商業資產管理及諮詢服務提供商。自我們的主要運營附屬公司之一建業物業管理於1999年註冊成立起，本集團的大部分物業管理服務乃始終為建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供。此外，由於我們於最初開展業務時僅提供傳統物業管理服務，因此我們的收入主要來自物業管理服務的提供。由於(i)自註冊成立起，我們的在管總建築面積相對較小，直至2014年底，我們的在管總建築面積超過10百萬平方米，加上彼時我們所收取的物業管理費相對較低，且我們持續產生固定性開支，因此到2014年底，本集團僅能達到收支平衡，當時我們達到的業務規模使我們能夠有效分攤成本；(ii)經我們的行業顧問之一中指研究院確認，由於市場對物業管理服務的認知度及需求較低，以及中國政府為控制管理費率而制定的規章制度，因此我們最初開展物業管理業務時就在管物業收取的物業管理費率較低。截至2013年及2014年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.49元/平方米/月，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的物業管理費平均約為人民幣1.66元/平方米/月。該調整乃由於政府頒佈了廢止物業管理服務價格控制政策的新規則《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，於2014年12月生效，因而我們可自2015年起調整物業管理費；及(iii)我們的業務於起步時持續產生固定性開支(如標準營業成本及當時就吸引及留住管理團隊合格僱員而產生的人工成本)，因此於2017年1月1日，本集團錄得累計虧損約人民幣9.1百萬元。據中指研究院確認，規模較小的物業管理公司於2014年前產生虧損的原因為：(i)中國政府實行嚴格的定價政策，根據該等政策，收取的物業管理費低於產生的成本；及(ii)額外增值服務缺乏市場需求，因此唯一收入來源主要為物業管理服務，而該服務的毛利率低於增值服務，因此，規模較小的物業管理公司通常需花費更長時間以達到收支平衡。由於我們始終專注於為客戶提供優質的物業管理服務，因此我們於2014年前收取的物業管理費無法完全覆蓋產

財務資料

生的成本。最終，我們的成本超過所得收入，因此，儘管我們乃於提供物業管理服務前收取物業管理費，但本集團仍產生了累計虧損，且直至2014年底，僅能達到收支平衡。

於往績記錄期間，本集團能夠將其業務轉虧為盈乃主要由於(i)我們的在管總建築面積已從截至2017年12月31日的約20.4百萬平方米大幅增至截至2019年12月31日的57.0百萬平方米，而該增加主要是由於中國政府於2016年所實施的有利於物業開發商的政策以促進物業銷售並降低空置率，從而令建業集團及其他第三方物業開發商的物業交付增加；(ii)我們就我們所管理住宅物業而收取的物業管理費率有所增加，於往績記錄期間分別約為人民幣1.73元／平方米／月、人民幣1.89元／平方米／月及人民幣1.82元／平方米／月，且我們已成功將17項在管物業的物業管理費率平均提高約41.8%；(iii)我們的業務擴張及收入增加，尤其是我們的增值服務擴展至涵蓋下列服務：(a)向建業君鄰會VIP提供個性化服務。由於我們與建業集團有著類似經營理念及價值觀，我們因此受聘管理及照顧君鄰會VIP，並為每位VIP組織定制化活動，此外，我們亦將為所有VIP組織大型活動，以提高建業地產品牌知名度；(b)除二手房外亦為新業務提供物業代理服務。由於建業集團決定專注於其物業開發業務，因此，建業集團將其物業代理業務外包予本集團，主要原因是(i)我們擁有必要的執照及資格；及(ii)我們與建業集團有著良好的業務關係；及(c)智慧社區解決方案。由於建業集團開始提高其居民的環保意識，且我們在此方面具有必要的專業知識，我們因此受聘實施智慧社區解決方案，以使社區實現節能。因此，我們加強了與建業集團的合作，這使建業集團與本集團業務實現互惠互利，詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節；(iv)於我們提供的服務中，我們的物業代理和君鄰會服務的毛利率較高，於往績記錄期間，我們物業代理服務的毛利率分別約為61.5%、63.9%及49.6%。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們君鄰會的毛利率分別約為30.8%及47.3%；(v)於往績記錄期間，我們物業管理及增值服務產生的收入佔比分別約為91.5%、89.4%及76.4%，因此，我們物業管理及增值服務的收入持續增長，令我們的總收入持續大幅增長；(vi)我們能夠在增加服務供應的同時將固定性開支分攤至所有物業項目；及(vii)截至2019年12月31日止年度，我們的兩個業務分部(即生活服務以及商業資產管理及諮詢服務)開始錄得分部業績約人民幣55.2百萬元及人民幣19.5百萬元。因此，我們自持續經營業務產生的利潤從截至2017年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元增至截至2019年12月31日止年度的約人民幣232.8百萬元。

遞延所得稅負債

我們的遞延所得稅負債主要指由呆賬、稅項虧損、使用權資產和租賃負債淨額以及

財務資料

業務合併導致的資產增值所產生的遞延稅項資產和負債。下表載列我們截至所示日期的遞延所得稅明細：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 將於12個月後收回的			
遞延稅項資產	3,188	3,573	2,957
— 將於12個月內收回的			
遞延稅項資產	3,660	6,169	4,005
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>6,962</u>
遞延稅項負債：			
— 將於12個月後收回的			
遞延稅項負債	—	—	(2,944)
— 將於12個月內收回的			
遞延稅項負債	—	—	(773)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,717)</u>
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>3,245</u>

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括由業主支付的維修基金及按金以及由業主及住戶償付的公用事業費。由於我們因整修而要求業主支付更多按金，我們的貿易及其他應付款項從截至2017年12月31日的約人民幣256.6百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣353.2百萬元。我們的貿易及其他應付款項進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣654.3百萬元，原因是業務擴張令(i)應計薪金增加；及(ii)我們收到的按金增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括供應商所提供服務及貨品的貿易應付款項。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		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關聯方	—	227	11,953
— 第三方	32,560	53,231	165,466
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>

於整個往績記錄期間，我們貿易應付款項的整體增長乃歸因於我們的業務擴張。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180日以內	26,082	45,968	170,413
181至365日	392	4,607	5,011
1至2年	1,755	723	462
2至3年	1,917	1,139	537
3年以上	2,414	1,021	996
貿易應付款項	32,560	53,458	177,419

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項無擔保且不計息。貿易應付款項的信用期根據與不同供應商達成的條款而有所不同，通常介於0至180日。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項平均周轉日數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(日)	
貿易應付款項的平均周轉日數 ⁽¹⁾	33.7	29.4	35.8

附註：

(1) 一段期間的貿易應付款項平均周轉日數等於該期間的平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365日(12個月期間)。平均貿易應付款項按期初的貿易應付款項加上期末的貿易應付款項再除以2計算。

於往績記錄期間，本集團貿易應付款項的平均周轉日數分別為33.7日、29.4日及35.8日，其屬於本集團供應商通常所授予的信用期以內。

董事確認，我們截至2019年12月31日貿易應付款項中的約人民幣107.9百萬元(或60.8%)已隨後於最後可行日期結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括我們所管理物業之居民及若干供應商支付的按金、收取自我們所管理物業之居民的維修基金、應付胡先生所控制實體款項及應計薪金。下表載列我們截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付胡先生所控制實體款項	4,750	10,387	22,938
其他	144,696	182,490	274,502
應計薪金	40,469	72,318	151,793
其他應納稅款	12,281	19,366	27,613
應付利息	21,862	15,172	—
合計	224,058	299,733	476,846

財務資料

我們應付胡先生所控制實體款項包括水、電、供暖等公用事業開支，該等開支最初是由建業集團(作為業主)代表我們(作為物業管理公司向我們所管理建業集團的商業資產的租戶收取公用事業款項)向各公用事業供應商支付的後勤方面的開支，而我們隨後已向建業集團償還該等款項。該等公用事業開支屬持續性開支且於我們一般業務過程中產生，上市後，我們將於相關租賃期內繼續進行有關安排。我們應付胡先生所控制實體款項由截至2017年12月31日的人民幣4.8百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣10.4百萬元，主要由於向建業集團及其聯營公司或合資企業所開發物業提供的服務增加。我們應付胡先生所控制實體款項進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣22.9百萬元，乃由於我們向胡先生所控制實體付款截止日期的時間問題所致。我們應付胡先生所控制實體款項無抵押、免息及須按要求償還。董事已確認，除上述截至2019年12月31日的應付水、電、供暖等公用事業開支約人民幣14.3百萬元(其並非建業集團提供的融資或任何形式的財務支持)外，所有應付胡先生所控制實體款項將於上市前結清。

其他主要包括按金、維修基金及收取水、電及燃氣費。

我們的應計薪金從截至2017年12月31日的約人民幣40.5百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣72.3百萬元，主要由於僱員人數增加。我們截至2019年12月31日的應計薪金隨後增至約人民幣151.8百萬元。

我們的其他應納稅款從截至2017年12月31日的約人民幣12.3百萬元分別增至截至2018年及2019年12月31日的約人民幣19.4百萬元及人民幣27.6百萬元，主要由於我們的應課稅收入增加。

我們的應付利息從截至2017年12月31日的約人民幣21.9百萬元減至截至2018年12月31日的約人民幣15.2百萬元，原因是資產抵押證券金額減少。我們截至2019年12月31日的應付利息為零，原因是我們不再有任何未償還債項。

財務資料

合約負債

我們的合約負債主要來自客戶預付的物業管理費。我們的合約負債從截至2017年12月31日的約人民幣131.1百萬元增至截至2018年12月31日的約人民幣201.3百萬元。我們的合約負債進一步增至截至2019年12月31日的約人民幣370.0百萬元。合約負債的總體增長主要是由於我們所管理的物業總建築面積因業務擴張而增加。下表載列截至所示日期我們合約負債的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務及相關增值服務	128,439	195,473	358,426
生活服務	2,634	5,114	10,998
商業資產管理及諮詢服務	—	708	583
合計	<u>131,073</u>	<u>201,295</u>	<u>370,007</u>

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們主要通過經營所得現金流量及資產抵押證券來提供經營資金。於可預見未來，我們預計營運資金將繼續為我們流動資金的主要需求，並且我們或會動用一部分全球發售所得款項來滿足某些資本開支。

下表載列截至所示日期我們現金流量之概要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
持續經營業務	66,019	93,874	265,255
已終止經營業務	17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額	<u>83,849</u>	<u>133,462</u>	<u>280,699</u>
投資活動			
持續經營業務	261,333	159,831	620,876
已終止經營業務	(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額	<u>226,159</u>	<u>137,507</u>	<u>643,932</u>
融資活動			
持續經營業務	(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務	(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額	<u>(287,739)</u>	<u>(258,523)</u>	<u>(474,287)</u>
現金及現金等價物增加淨額	22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物	99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益	—	—	191
年末現金及現金等價物	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>584,795</u>

經營活動所得現金淨額

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280.7百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣265.3百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣15.4百萬元。持

財務資料

續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣328.4百萬元、已付所得稅人民幣50.9百萬元及營運資金減少人民幣12.2百萬元的綜合結果。營運資金減少主要通過貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣450.0百萬元反映得出，部分被合約負債增加人民幣161.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣283.6百萬元所抵銷。

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133.5百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣93.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣39.6百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣70.3百萬元、已付所得稅人民幣13.9百萬元及營運資金增加人民幣37.5百萬元的綜合結果。營運資金增加主要通過合約負債增加人民幣70.2百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣101.1百萬元反映得出，部分被貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣133.8百萬元所抵銷。

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83.8百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣66.0百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣17.8百萬元。持續經營業務所得經營現金淨額主要是營運資金變動前的經營現金流入人民幣42.1百萬元、已付所得稅人民幣0.2百萬元及營運資金增加人民幣24.2百萬元的綜合結果。營運資金增加主要通過合約負債增加人民幣12.1百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣48.8百萬元反映得出，部分被貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣36.5百萬元所抵銷。

投資活動所得現金淨額

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643.9百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣620.9百萬元及已終止經營業務所得現金人民幣23.1百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)其他方還款人民幣564.0百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣309.0百萬元；及(iii)已收利息人民幣54.9百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣278.4百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣137.5百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣159.8百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣22.3百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)其他方還款人民幣82.9百萬元；(ii)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人民幣95.1百萬元；及(iii)已收利息人民幣90.1百萬元，部分被(i)收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣78.6百萬元；及(ii)收購附屬公司的預付款項人民幣24.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額為人民幣226.2百萬元，包括持續經營業務所得現金人民幣261.3百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣35.2百萬元。持續經營業務所得現金主要反映了(i)出售以公允價值計量並計入損益的金融資產所得款項人

財務資料

人民幣614.6百萬元；(ii)其他方還款人民幣224.6百萬元；及(iii)已收利息人民幣14.4百萬元，部分被收購以公允價值計量並計入損益的金融資產人民幣586.8百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

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474.3百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣450.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣23.8百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了償還借款人民幣436.4百萬元及已付利息人民幣32.4百萬元，部分被本公司股東注資人民幣9.4百萬元及胡先生所控制實體的現金墊款人民幣21.4百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣258.5百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣219.6百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣38.9百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了(i)償還借款人民幣173.5百萬元；(ii)向集團公司當時的擁有人作出的分派人民幣100.0百萬元；及(iii)已付利息人民幣49.7百萬元，部分被本公司股東注資人民幣100.0百萬元所抵銷。

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287.7百萬元，包括持續經營業務所用現金人民幣265.5百萬元及已終止經營業務所用現金人民幣22.2百萬元。持續經營業務所用現金主要反映了(i)償還借款人民幣198.4百萬元；(ii)已付利息人民幣43.2百萬元；及(iii)向胡先生所控制實體還款人民幣32.6百萬元。

營運資金

董事認為，考慮到我們可以獲得的財務資源(包括全球發售估計所得款項淨額(在按最多低於指示性發售價範圍下限10%設定最終發售價而作出可能的下調發售價後)及我們內部產生的資金)，我們擁有充足的營運資金來滿足我們自本招股章程日期起至少12個月的需求。

債務

借款

下表載列截至所示日期我們的未償還借款。

	截至12月31日			截至2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
借款 ⁽¹⁾ ：				
— 非即期部分	604,500	430,000	—	—
— 即期部分	5,430	6,426	—	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

附註：

(1) 借款為本集團的中國附屬公司河南建業物業管理有限公司於2016年4月發行的資產抵押證券。

下表載列我們截至所示日期的租賃負債。

	截至12月31日			截至2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
租賃負債：				
— 非流動部分	162,597	136,772	1,256	1,181
— 流動部分	56,409	66,383	1,886	1,771
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>	<u>2,952</u>

截至2017年及2018年12月31日，我們的所有未償還借款均為資產抵押證券。於2016年3月11日，我們的中國附屬公司建業物業管理通過質押其未來五年就其所管理的若干物業收取管理費的權利與第三方資產管理公司訂立資產抵押證券安排。於2016年4月13日，資產抵押證券正式設立，總面值為人民幣900百萬元，期限為五年，其中人民幣40百萬元為建業物業管理當時的股東河南建業投資控股有限公司（「建業投資控股」）購買的次級證券。資產抵押證券的年票面利率介乎5.0%至5.9%。資產抵押證券的償還由建業投資控股擔保。

在訂立資產抵押證券安排時，建業物業管理由獨立第三方所擁有及控制。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。就董事所深知及確信，導致訂立該安排的背景及資金用途如下：

- (i) 當時，資產抵押證券安排乃中國各金融機構為滿足物業管理公司資金需求而提供的相對較新的融資方式。與傳統銀行貸款相比，建業物業管理認為資產抵押證券項下的融資更具吸引力，原因是資產抵押證券屬根據物業管理公司特點定制的一種靈活融資方式。傳統銀行貸款通常要求借款人提供若干固定資產（價值相當於貸款本金金額）作為貸款擔保。物業管理公司本質上可能並無足夠的固定資產，充當抵押物。而資產抵押證券提供了一種定制方法，例如，允許物業管理公司（在規定期限內）質押其應收物業管理費。經計及其物業管理費的高收取率及建業物業管理就資產抵押證券所聘請的一家外部審計事務所發佈的2016年1月1日至2020年12月31日期間的未來現金流入預測，建業物業管理認為，資產抵押證券可使其以商業上相對適當的條款獲得大量資金，及適合其業務及資產的抵押品，以及有關還款能力的充足保證；

財務資料

- (ii) 經公平討論(包括基於在管物業組合的建業物業管理未來現金流入預測)後，資產管理公司對資產抵押證券計劃進行調整以根據該計劃籌集款項人民幣900百萬元；及
- (iii) 鑒於在2014年和2015年間，以在管建築面積、收入及毛利計，本集團物業管理服務的規模持續增長，建業物業管理當時的實益擁有人及管理層認為確實需要資金來擴大及進一步加強我們的物業管理服務，並擬將募集資金用於下列方面以擴大及進一步加強其物業管理服務：(i)購買高壓清潔工具及電動清掃機等設備以進行衛生維護；(ii)對我們在管的住宅小區進行升級及翻新以保持其吸引力；及(iii)與提供物業管理服務有關的員工成本及公用事業開支等其他一般營運資金。

鑒於建業物業管理為建業集團所有開發項目的物業管理服務的提供商，建業集團同意提供流動性支持作為以本集團為受益人的資產抵押證券計劃的一部分，原因在於(i)資產抵押證券將為建業物業管理提供資金，以提升其向建業集團所有開發項目提供的物業管理服務，並提高客戶滿意度，從而有利於建業集團的可持續發展；及(ii)提供流動性支持將使建業地產獲得佔建業住宅(中國)所提供流動性支持的實際現金付款1%的服務費。就董事所深知、全悉及確信，總額為人民幣860百萬元的剩餘資產抵押證券的認購人為獨立第三方。

此外，建業集團評估並推斷建業物業管理資產抵押證券的內在違約風險很低。資產抵押證券是一種根據物業管理公司的特點量身定制的靈活籌款方式，物業管理費的貿易應收款項可據此證券化為借款。人民幣900百萬元的資產抵押證券借款金額乃根據建業物業管理的未來現金流入預測，並考慮到建業物業管理的在管物業組合而得出。因此，違約僅在極端情況下才會發生，例如預計大量物業管理合約無法兌現或無法向業主追回大量物業管理費。鑒於在建業集團提供流動性支持時，建業物業管理為建業集團所有開發項目的物業管理服務提供商，並計及(i)其擬聘請本集團提供物業管理服務的物業項目數目；及(ii)根據其客戶(即業主)的信貸質素計算的物業管理費收回率，建業集團對建業物業管理的還款能力充滿信心。截至最後可行日期，建業物業管理概無拖欠資產抵押證券借款及向建業地產支付的1%服務費。資產抵押證券借款已於2019年3月悉數結清，未觸發資產抵押證券借款項下的差額支付事件(定義見建業地產於2016年4月13日發佈的有關建業地產向建業物業管理提供流動性支持的公告)。

財務資料

鑒於擬用作營運資金及資本開支的資金並非通過資產抵押證券籌集的全部資金，建業物業當時的管理層決定向若干由滑子義先生及滑志昌先生控制且有資本需求的第三方實體以9.0%的年利率發放貸款，從而有效利用閑置現金。就董事所知及所信，滑子義先生及滑志昌先生決定自本集團而非自銀行借入貸款，主要是由於有關貸款乃以無抵押方式提供，而彼等不大可能從銀行以無抵押方式獲得等價貸款。由於該等貸款的發放將於扣除資產抵押證券應付利息(名義年利率介乎5.0%至5.9%)後，為建業物業管理產生額外的利息收入，因此被認為符合建業物業管理的商業利益。

截至2017年及2018年12月31日止年度，建業物業管理償還了部分資產抵押證券的本金，金額分別約為人民幣128.5百萬元及人民幣167.0百萬元。於2019年3月28日(「贖回日期」)，我們以贖回價悉數贖回剩餘資產抵押證券，贖回價等同於資產抵押債券全部本金及於贖回日期應計及未付利息。並無於綜合全面收益中確認贖回溢價。截至最後可行日期，本公司並無任何銀行融通。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的絕大部分租賃負債是由我們的前非全資附屬公司河南雲屋產生的。河南雲屋所產生的全部租賃負債於2019年3月15日出售建業東英後被轉讓。

以下為截至所示日期我們借款的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
1年以內	5,430	6,426	—	—
1至2年	174,500	185,000	—	—
2至5年	430,000	245,000	—	—
借款總額	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間及直至本招股章程日期，董事確認，彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項之付款存在任何重大違約。截至最後可行日期，我們並無任何重大外部融資計劃。

承擔及或有負債

資本承擔

於往績記錄期間，我們的資本承擔主要與智慧物業平台及財務共享系統的開發相關。下表載列截至所示日期我們的資本承擔。

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
無形資產*	零	零	5,616

* 就開發智慧解決方案及財務共享系統以集中客戶數據的已訂約但尚未產生的資本開支。

財務資料

資本開支

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列各項添置：			
物業、廠房及設備	15,298	16,585	17,616
無形資產	861	515	568
投資物業	157,783	36,518	4,383

截至最後可行日期，除本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露者外，董事確認，概無其他重大資本開支計劃。

或有負債

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無任何或有負債。

除本招股章程披露者外及除集團內部負債外，截至2019年12月31日（即債務聲明的最後日期），我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款，或者承兌信貸或租購承擔、擔保或與之相關的其他重大或有負債或任何契諾。董事確認，自2019年12月31日起及直至最後可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

截至最後可行日期，除全球發售外，我們並無任何明確計劃來籌集外部融資。

資產負債表外安排

截至2019年12月31日（即我們最近期財務報表的日期）及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列截至所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率 ⁽¹⁾	-3.5%	-18.3%	59.7%
資產回報率 ⁽²⁾	-0.3%	-1.3%	15.6%

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽³⁾	2.3倍	1.7倍	1.3倍
資本負債比率 ⁽⁴⁾	612.5%	448.5%	—
毛利率	22.9%	23.2%	32.8%
持續經營純利率	8.5%	7.5%	13.3%

財務資料

附註：

- (1) 於往績記錄期間，股本回報率按各年度的純利除以各年度權益總額(各年度權益總額的年末結餘)再乘以100%計算。
- (2) 於往績記錄期間，資產總值回報率按各年度／期間的純利除以各年度的總資產(各年度總資產的年末結餘)再乘以100%計算。
- (3) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率按截至各日期的流動資產總值除以截至各日期的流動負債總額計算。
- (4) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的資本負債比率按截至各日期的借款除以截至各日期的權益總額再乘以100%計算。

股本回報率

於往績記錄期間，我們的股本回報率分別約為-3.5%、-18.3%及59.7%。股本回報率乃由於已終止經營業務產生的虧損所致。股本回報率從截至2017年及2018年12月31日止年度的-3.5%及-18.3%增至截至2019年12月31日止年度的59.7%，主要是由於2019年對已終止經營業務進行了處置。

資產回報率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產總值回報率分別約為-0.3%、-1.3%及15.6%。資產總值回報率持續下降，主要歸因於已終止經營業務招致的虧損。資產總值回報率從截至2018年12月31日止年度的-1.3%增至截至2019年12月31日止年度的15.6%，主要歸因於：(i)收入增加；及(ii)於2019年處置已終止經營業務。

流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動比率分別為2.3倍、1.7倍及1.3倍。

我們的流動比率從截至2017年12月31日的2.3倍降至截至2018年12月31日的1.7倍，主要歸因於其他應付款項增加，而該增加乃由於i)年內隨著我們所僱用僱員人數增加，應計薪金增加；及ii)其他應納稅款增加。我們的流動比率從截至2018年12月31日的1.7倍降至截至2019年12月31日的1.3倍，主要由於(i)期內向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體作出的貸款悉數結清後其他應收款項減少；及(ii)合約負債增加，主要由於我們在管總建築面積增加。

資本負債比率

我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的資本負債比率分別約為612.5%、448.5%及零。資本負債比率持續減少主要歸因於截至各日期我們與資產抵押證券有關的借款持續減少，而有關借款已於截至2019年6月30日悉數結清。

毛利率

於往績記錄期間，我們的毛利率分別為22.9%、23.2%及32.8%。於整個往績記錄期間的該等增加乃主要由於(i)我們於2018年及2019年對現有物業管理項目及我們成功中標的

新項目所收取的費率提高；及(ii)於往績記錄期間，我們所有業務分部中毛利率最高的商業資產管理及諮詢服務的增長。

持續經營純利率

於往績記錄期間，我們持續經營業務的純利率分別為8.5%、7.5%及13.3%。我們的純利率從截至2017年12月31日止年度的8.5%降至截至2018年12月31日止年度的7.5%，主要歸因於銷售及行政開支的增加，而該增加乃由於我們為滿足業務擴張而僱用更多僱員。截至2019年12月31日止年度，我們的純利率增至13.3%，主要由於同期的毛利率增加。

市場風險的定量及定性分析

我們的主要金融工具包括貿易及其他應收款項(不包括預付款項)、現金及現金等價物、以公允價值計量並計入損益的金融資產、受限制現金、借款以及貿易及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應納稅款)。與該等金融工具有關的風險主要為利率風險、信貸風險及流動性風險。董事管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項、銀行現金存款以及以公允價值計量並計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及以公允價值計量並計入損益的金融資產的賬面值乃我們就金融資產所面臨的最大信貸風險。我們預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會出現因該等對手方不履約而導致的重大虧損。

就貿易及其他應收款項而言，我們訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們檢討該等應收款項的可收回性，以確保根據其預期信貸虧損作出充分減值虧損。我們預計，由於我們向商業銀行及信託公司提供投資授權，因此並無與以公允價值計量並計入損益的金融資產有關的重大信貸風險。該等授權要求其投資於市場信用評級高、流動性好、回報穩定的理財產品。我們預計不會出現因該等對手方不履約而導致的重大虧損。

我們考慮資產初次確認後違約的可能性以及各報告期的信貸風險是否在整個期間持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，我們將資產截至報告日期發生違約的風險與截至初次確認日期的違約風險作對比。我們考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。

財務資料

流動性風險

流動性風險管理的最終責任由董事承擔。我們監控現金及現金等價物並將其維持在管理層認為充足的水平，為我們的營運融資，並減輕現金流量波動產生的影響，以管理流動性風險。

下表為根據各報告期末至合約到期日的餘下期間對本集團金融負債及租賃負債(於有關到期組別)的分析。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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12月31日					
金融負債					
借款	46,447	206,475	457,320	—	710,242
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及其 他應納稅款).....	203,868	—	—	—	203,868
租賃負債.....	58,324	53,320	112,219	21,443	245,306
	<u>308,639</u>	<u>259,795</u>	<u>569,539</u>	<u>21,443</u>	<u>1,159,416</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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2018年12月31日					
金融負債					
借款	38,401	206,957	250,363	—	495,721
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及 其他應納稅款).....	261,507	—	—	—	261,507
租賃負債.....	73,521	57,635	87,116	8,553	226,825
	<u>373,429</u>	<u>264,592</u>	<u>337,479</u>	<u>8,553</u>	<u>984,053</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至5年</u>	<u>5年以上</u>	<u>合計</u>
	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12月31日					
金融負債					
借款	—	—	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪金及其 他應納稅款).....	474,859	—	—	—	474,859
租賃負債.....	1,943	563	845	—	3,351
	<u>476,802</u>	<u>563</u>	<u>845</u>	<u>—</u>	<u>478,210</u>

流動性管理政策

董事確認，於往績記錄期間，我們在正常業務過程中結算應付款項時以及償還到期債務時並未遇到任何重大問題。董事認為，我們維持了充足營運資金，且並無產生任何流動性問題。本集團已採取以下措施以加強流動性管理：

- 我們將通過監控現金、銀行存款及預計現金流量的水平，定期而密切地監控及加強我們的短期及長期流動性情況，從而為業務營運提供資金並減輕現金流量波動影響。
- 我們將採取相關措施以管理貿易應收款項的收取，從而減少因貿易應收款項收取延遲及失敗而可能產生的流動性風險，有關款項主要包括物業管理費。詳情請參閱「風險因素 — 由於收取物業管理費方面的困難可能會導致我們的貿易應收款項減值，故我們面臨信貸風險」一節。為降低該等風險，我們會不時評估及監控貿易應收款項的可收回性。我們亦會採取措施，如向業主發出滯納金通知，以收取逾期管理費。有關我們收款工作的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業管理及增值服務 — 傳統物業管理 — 物業管理費 — 支付條款及信用期」一節。
- 未來，本公司審核委員會及董事會將於定期舉行的會議中就本集團營運資金的流動性及充足性獲得建議。我們擁有一支經驗豐富的管理團隊，該團隊於會計與金融行業擁有豐富經驗，並將在審查流動性情況方面發揮積極作用。包括融資提案在內的任何重大決定均將向董事會上報，供其討論及批准。本集團將妥當使用可用財務資源，以使股東回報最大化，且我們會謹慎避免因外部融資活動而產生不必要的財務成本負擔。

短期內，我們預計營運資金將仍為我們的主要流動性需求，而我們將使用全球發售所得款項為我們的擴張計劃提供資金。截至最後可行日期，董事確認，除全球發售外，我們並無任何重大外部融資計劃。

關聯方交易及結餘

如一方能夠直接或間接控制另一方或在另一方作出財務及經營決策時施加重大影響，則各方被視為相關連。受到共同控制的各方亦被視為相關連。主要管理層成員及其緊密家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的討論詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註33。

財務資料

關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與本集團的關係
胡先生*	本公司控股股東(2017年12月19日至今)
滑子義先生及滑志昌先生*	河南建業新生活服務有限公司的原控股股東(2017年1月1日至2017年12月19日)
河南省弘道投資有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業控股有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
河南建業足球俱樂部	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業集團	一家由胡先生控制的集團
鄭州建澤置業有限公司	建業集團的合資企業
河南建業實景演出文化發展有限公司	建業集團的合資企業
鞏義新城置業有限公司	建業集團的合資企業(自2019年10月25日起成為建業集團的附屬公司)
新密市帝安置業有限公司	建業集團的合資企業
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	建業集團的合資企業
正陽縣建東置業有限公司	建業集團的聯營公司
河南一家網絡科技有限公司	本集團的聯營公司(自2019年1月4日起成為本集團的附屬公司(附註32(a)(i)))

* 於2017年12月19日，胡先生自河南建業新生活服務有限公司當時的股東(由獨立第三方滑子義先生及滑志昌先生控股)收購河南建業新生活服務有限公司100%的股本權益。

與關聯方的交易

於往績記錄期間，本集團有下列重大的關聯方交易。所披露的交易金額指在相關方為本集團的關聯方時與之進行的交易。

財務資料

向胡先生所控制公司、胡先生所控制公司的合資企業以及胡先生所控制公司的聯營公司提供的服務(附註i)：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	不適用	17,404	77,429
諮詢服務.....	不適用	49,610	158,893
佣金收入.....	不適用	35,853	184,582
旅遊服務收入.....	不適用	14,691	38,738
商業資產管理及諮詢 收入及其他.....	不適用	11,077	97,945
工程服務.....	不適用	—	116,009
商品銷售.....	不適用	—	25,692
會員管理服務.....	不適用	6,617	47,170
	不適用	135,252	746,458

向聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	3,100	4,104	—

從胡先生控制的公司收到的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
旅遊費用.....	不適用	1,038	9,143

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方提供貸款的利息收入 — 滑子義先生及滑志昌先生所控制 (附註(i)).....	56,267	不適用	不適用

附註：

- (i) 在胡先生於2017年12月19日自滑子義先生及滑志昌先生收購河南建業新生活服務有限公司100%的權益並取得河南建業新生活集團的控制權時，胡先生控制的實體成為本集團的關聯方。滑子義先生及滑志昌先生控制的實體自此不再成為本集團的關聯方。

上述所有交易均於本集團的慣常業務過程中按交易方協定的條款開展。

主要管理人員報酬

除董事以外的主要管理人員的薪酬(於附錄一會計師報告附註35披露)載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	5,387	8,211	20,659

財務資料

與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
貿易應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	40,078	81,414	491,741
— 本集團的一家聯營公司	6,170	10,521	不適用 ^(附註)
貿易應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	—	227	11,953
合約負債			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	1,097	8,028	19,203
非貿易			
其他應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	218	22,346	40,807
其他應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司	4,750	10,387	22,938

附註：本集團於2019年1月4日收購聯營公司一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)70%的股權。該收購完成後，本集團於一家網絡的權益增至100%，且一家網絡自此成為本集團的全資附屬公司。因此，自2019年12月31日起，來自一家網絡的公司間貿易應收款項不再被分類為來自聯營公司的貿易應收款項。

關聯方應付或應付關聯方的貿易應收款項及其他應付款項均無抵押且免息。

向滑子義先生及滑志昌先生控制的實體提供的貸款按9%的年利率計息、無抵押及須按要求償還。

財務資料

下表載列截至所示日期按性質劃分的關聯方結餘：

		貿易應收款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	40,078	81,414	491,741
非貿易	.....	—	—	—
		40,078	81,414	491,741
		其他應收款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	—	—
非貿易	.....	218	22,346	40,807
		218	22,346	40,807
		貿易應付款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	227	11,953
非貿易	.....	—	—	—
		—	227	11,953
		其他應付款項		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	—	—	—
非貿易	.....	4,750	10,387	22,938
		4,750	10,387	22,938
		合約負債		
		截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易	.....	1,097	8,028	19,203
非貿易	.....	—	—	—
		1,097	8,028	19,203

董事已確認，該等交易乃按一般商業條款進行，整體屬公平合理，且並無使我們於往績記錄期間的財務業績失實或導致我們於往績記錄期間的財務業績無法反映我們未來的表現。

股息政策與可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無宣派或支付任何股息。我們預計將於上市後每年派付可分配純利的至少30%作為股息，且第一筆股息將於本公司發佈其截至2020年6月30日止六

個月的中期業績時宣派。股息的支付及金額(如有)視乎多項因素而定，包括我們的年內利潤、能否自附屬公司收到股息、我們的資本及投資要求以及董事會視為相關的其他因素。

根據組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。組織章程細則規定，股息可自本公司已變現或未變現利潤或董事確定不再需要的任何利潤儲備中宣派及支付。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或《公司法》可就此授權的任何其他資金或賬目中宣派及支付。向股東作出的股息分派於有關股息獲股東及／或董事(如適用)批准期間確認為負債。

我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，未來任何股息的派付及金額亦將取決於能否自附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可自根據中國會計準則計算的當年利潤中派付。中國會計準則在許多方面與其他司法管轄區的公認會計準則(包括《香港財務報告準則》)存有差異。中國法律亦規定外資企業至少須將其稅後利潤的10%(如有)劃撥為法定儲備，而該儲備不得作為現金股息進行分派。

根據《上市規則》第13.13條至13.19條作出披露

我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何須根據《上市規則》第13.13條至13.19條作出披露的情況。

上市開支

股份上市產生的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣123.2百萬元(假設發售價的中位數為每股股份6.40港元)，其中，約人民幣74.1百萬元直接來源於發行股份，並將於上市完成後記入股本，約人民幣49.1百萬元將記入我們的綜合全面收益表。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣41.4百萬元，其中約人民幣10.8百萬元記入預付款項，其後將於上市完成後記入股本，約人民幣30.6百萬元記入綜合全面收益表。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列根據《上市規則》第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值乃為說明全球發售對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響而載，猶如全球發售已於該日期發生。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明之用，由於具有假設性質，未必能真實反映全球發售如於截至2019年12月31日或未來任何日期完成時本集團的綜合有形資產

財 務 資 料

淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本集團會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載本集團截至2019年12月31日的綜合資產淨值編製，並作出下文所述的調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告的一部分。

	2019年 12月31日				
	本公司權益 持有人應佔 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按下調發售價10%後的發售價					
每股份5.04港元計算.....	302,169	1,297,959	1,600,128	1.33	1.46
按發售價每股份5.60港元計算..	302,169	1,446,627	1,748,796	1.46	1.60
按發售價每股份7.20港元計算..	302,169	1,817,394	2,173,563	1.81	1.99

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(不包括於2019年12月31日本公司擁有人應佔人民幣67,273,000元的無形資產)乃摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告，並按於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣369,442,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍每股份5.60港元至每股份7.20港元以及按下調發售價10%後的發售價每股份5.04港元計算，並經扣除本公司應支付的包銷費用及其他相關開支(不包括已計入2019年12月31日之前本集團綜合財務資料約人民幣30,555,000元的上市開支)。未計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及按已發行1,200,000,000股股份計算得出，並假設全球發售及資本化發行已於2019年12月31日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的任何股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額按1.00港元兌人民幣0.9123元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2019年12月31日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

董事確認並無發生重大不利變動

我們的近期發展載於本招股章程「概要 — 近期發展及無重大不利變動」一節。經審慎周詳考慮後，除上文所述詳情外，董事確認，自2019年12月31日(本公司最後編製綜合經審核財務業績的日期)起直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況未出現重大不利變動，且自2019年12月31日以來未發生將對會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載資料有重大影響的事件。

未來計劃

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6.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支(假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使)後，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額將約為1,785百萬港元。

假設發售價設定為每股發售股份6.40港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

主要類別	估		子類別	各佔		具體說明／計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
	所得款項 總額百分比	所得款項 總額		所得款項 總額百分比	所得款項 總額			
戰略性投資、合作及收購...	60.0%	1,071.0				我們認為，進行戰略性收購及投資可促進我們業務規模、地理分佈及／或服務產品的快速擴張。該等舉措不僅會使我們三條業務線下的收入及純利發生增長，且董事認為，其亦將提升我們在客戶及供應商中的企業形象、信譽及競爭力。在未來一至兩年內，我們計劃收購7至11家符合我們標準的物業管理公司。	1,071.0	

在釐定所得款項淨額中用於收購潛在目標的金額時，我們考慮了以下因素：(1) 投資的預期回報及(2)可比的中國物業管理公司的市場估值倍數(如市盈率)。儘管我們已根據我們的選擇標準進行初步市場調查，但截至最後可行日期，董事仍未確定任何適當目標。基於當前及預期市場狀況，董事認為市場中有大量

未來計劃及所得款項用途

主要類別	所得款項 總額 (百萬港元)	各估 所得款項 總額百分比	子類別	各估 所得款項 總額百分比 (百萬港元)	具體說明 / 計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表	
	各估 所得款項 總額 (百萬港元)	各估 所得款項 總額百分比		各估 所得款項 總額 (百萬港元)	<p>符合我們下列標準的潛在目標可供選擇。此外，我們已釐定潛在目標評估標準並已相應制定內部政策及程序。</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們已實行《物業公司收購工作指引》，作為對我們收購活動的一般指引。其列出了我們須遵守的四項一般原則(包括戰略導向、標準化、風險控制及收入最大化)及一系列與收購有關的具體內部流程(包括目標選擇、盡職調查、內部審批流程、協商與簽訂、結算與交割及收購後評估)。 我們已開發出一個收購項目決策模型，以幫助我們選擇目標公司。其就指引我們基於營運分析、市場分析及風險評估等三個方面對目標公司進行評估載列了相關程序。 	714.0	714.0	上市後一至兩年
1.	714.0	40%	收購物業管理服務提供商	714.0	<p>我們計劃以5至7家符合以下條件的物業管理服務提供商為目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 擁有良好聲譽、優質資產且在管總建築面積不少於3.0百萬平方米；或 (b) 運營效率或利潤率具有提升潛力；或 (c) 最近一個財政年度的年收入不少於人民幣40百萬元，市盈率低於10；且最近一個財政年度的純利率不低於8.0%。 	714.0	上市後一至兩年	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	所得款項 總額 (百萬港元)	估 所得款項 總額百分比	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔 所得款項 總額金額 (百萬港元)	具體說明 / 計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
						我們將優先收購在中部地區(包括河南省、安徽省、山西省、湖南省、湖北省、山東省及江西省)經營業務的物業管理服務提供商。		
						我們將優先收購在中部地區(包括河南省、安徽省、山西省、湖南省、湖北省、山東省及江西省)經營業務的物業管理服務提供商。		
						我們亦計劃以一至兩家符合以下條件的公司為目標：(i)在管物業管理組合包含與本集團在管物業不同的各種物業，如公共物業、辦公樓；或(ii)業務遍佈中部地區(包括河南省、安徽省、山西省、湖南省、湖北省及江西省)，以擴大我們的地域覆蓋範圍。通過拓展物業組合，我們能夠加強我們物業組合中不同物業間的資源分配、利用及共享，同時提高我們在相關當地市場的市場佔有率及品牌知名度。	178.5	上市後一至兩年
						我們將擴大我們的物業組合		
						收購其他可為我們業務(尤其是增值服務)帶來協同效應的公司	178.5	上市後一至兩年

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估 所得款項 總額百分比	所得款項 總額 (百萬港元)	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔 所得款項 總額金額 (百萬港元)	具體說明 / 計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
加強建業+平台以優化 用戶體驗.....	15%	267.8				<p>我們認為有關收購將進一步提高我們的服務效率，從而促進我們業務的迅速擴張。</p> <p>受益於「建業」的品牌知名度及影響力，我們就擴大用戶群及建業+平台營銷所需的投資相對較少。因此，我們計劃使用所得款項淨額來繼續開發我們的建業+平台，以更好地滿足我們客戶持續而多樣化的需求。</p> <p>我們認為我們建業+平台的持續發展將有助於我們加強營運效率並有效控制成本，從而提高我們的盈利能力。</p> <p>我們計劃開發我們自己的雲，並計劃將現有研發團隊人數增加100人至150人。為擴大我們截至2020年2月7日由現有77名人員組成的研發團隊，我們計劃僱用額外約131名高素質且經驗豐富的人員，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 兩名產品總監，其將負責制定及管理產品的整體計劃、研究市場及用戶需求、追蹤競爭對手以及持續提高產品競爭力； 10名產品經理，其將負責管理內部業務需求及用戶需求，進行需求分析、產品規劃以及跟進產品開發、測試及發佈的整個流程； 四名用戶界面設計師，其將負責網頁及移動應用程序的視覺設計及交互設計； 三名研究人員，其將承擔用戶及需求研究工作(如人群研究、競品分析及用戶需求分析)； 	267.8	
			開發及優化 軟件及雲系 統	5%	89.3	<p>我們計劃開發我們自己的雲，並計劃將現有研發團隊人數增加100人至150人。為擴大我們截至2020年2月7日由現有77名人員組成的研發團隊，我們計劃僱用額外約131名高素質且經驗豐富的人員，包括：</p>	89.3	上市後一至兩年

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估 所得款項 總額百分比	所得款項 總額 (百萬港元)	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔 所得款項 總額金額 (百萬港元)	具體說明／計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
						<ul style="list-style-type: none"> 六名信息技術部總經理，其將負責研發管理、就新技術應用及技術選擇等作出決策； 10名架構師，其將負責需求分析以及系統及有關產品架構設計； 13名前端開發員，其負責開發iOS、Android及小程序平台，並確保客戶獲得合理及人性化的體驗； 50名後端開發員，其將負責根據設計文件或需求說明執行軟件系統代碼的運行及代碼編寫、測試及維護； 12名審查員，其將負責組織本公司軟件項目、產品測試工作及參與整個測試流程，同時負責產品軟件功能測試、界面測試、性能測試及安全測試； 三名運維人員，其將負責環境建設及應用系統的部署以及安排日常運維工作，包括系統檢修、配置更改、系統更新、數據備份；及 18名執行人員，其將負責智慧社區軟件及硬件的集成、安裝、調試及交付。我們認為擴充研發團隊將加強我們的數據分析能力使建業+平台的組織及功能得到優化，從而提升用戶體驗並提高用 		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	所得款項 總額 (百萬港元)	佔 所得款項 總額百分比	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔 所得款項 總額金額 (百萬港元)	具體說明 / 計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
			2. 改善及擴展我們的設施及設備	4%	71.4	<p>我們計劃使用所得款項淨額來改善及擴展我們的設施及設備(如服務器、智慧社區物聯網設備及新零售體驗設備)，以支持更大規模的用戶互動、提升用戶體驗、加強服務網絡及增加我們與客戶的聯絡。</p> <p>我們計劃繼續與現有供應商合作，同時積極尋求與新供應商的合作機會，以擴大產品、服務及會員資源的規模及多樣性，並為會員提供更多福利及特權以及優質的服務體驗。我們計劃使用所得款項淨額來擴大採購渠道，方式是尋求與當地農民及原設備製造商進行直接合作，有關合作將增加我們在交付、物流及採購方面的成本，但同時將大大豐富我們為會員提供的產品及服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商進行合作，其中部分是在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。加上與該等新供應商的合作，我們亦可為會員提供其他服務，如溫泉水療及體檢服務。於最後可行日期，我們尚未與任何供應商進行任何前期磋商或訂立任何前期安排。我們認為，持續努力擴大與新供應商的作業將有效提升我們於電子商務行業的競爭力並加強我們作為綜合服務供應商的地位。</p>	71.4	上市後六個月內
			3. 擴大會員資源的規模及多樣性	4%	71.4	<p>我們計劃繼續與現有供應商合作，同時積極尋求與新供應商的合作機會，以擴大產品、服務及會員資源的規模及多樣性，並為會員提供更多福利及特權以及優質的服務體驗。我們計劃使用所得款項淨額來擴大採購渠道，方式是尋求與當地農民及原設備製造商進行直接合作，有關合作將增加我們在交付、物流及採購方面的成本，但同時將大大豐富我們為會員提供的產品及服務。截至2019年12月31日，我們與超過340家供應商進行合作，其中部分是在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。加上與該等新供應商的合作，我們亦可為會員提供其他服務，如溫泉水療及體檢服務。於最後可行日期，我們尚未與任何供應商進行任何前期磋商或訂立任何前期安排。我們認為，持續努力擴大與新供應商的作業將有效提升我們於電子商務行業的競爭力並加強我們作為綜合服務供應商的地位。</p>	71.4	上市後一至兩年

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估 所得款項 總額百分比	所得款項 總額 (百萬港元)	子類別	各估 所得款項 總額百分比	各估 所得款項 總額 (百萬港元)	具體說明 / 計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
			4.	2%	35.7	我們計劃通過豐富營銷活動形式(如於節日季增加線上促銷)來增加新用户、活躍用戶及付費用戶。我們亦計劃通過設計我們自己的線上電子小遊戲來優化營銷方式，用戶可在完成小遊戲各階段中設置的指定任務後獲得獎勵及福利。此外，我們亦計劃在各種社交媒體及報章上為建業+平台做宣傳，以促進我們用戶群的壯大。此外，我們擬為訂閱我們平台的新用戶提供折扣及返利。	35.7	上市後一至三年
投資先進信息技術系統.....	15%	267.8				隨著我們業務規模的持續擴張，將我們的文件及雲計算進行數字化將極大程度提高我們的營運效率。於往績記錄期間，我們用於加強信息技術系統的開支分別約為人民幣2.7百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣19.0百萬元。	267.8	
			1.	7%	125.0	我們計劃建設智慧社區及升級設施以覆蓋我們所管理的所有物業。我們認為，我們提供的智慧社區可為我們的客戶提供更安全、更健康、更便捷、更舒適及更綠色的生活方式，並提高彼等對我們的服務滿意度，從而促進較高的客戶留存率。	125.0	上市後八至十個月內
			2.	2.5%	44.6	我們計劃使用所得款項淨額來開發財務共享系統，以於指定人員間實現收入、成本及資金信息共享；並開發人力資源系統，以監控僱員的招聘、換崗及離職流程，從而促進內部協調的流暢性並將人為失誤降至最低。財務數據的集中化可使本集團追蹤實時數據，以更好地管理我們的三個業務分部，從而有效提升我們的運營效率並加強內部管理。	44.6	上市後一至兩年

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估 所得款項 總額百分比	所得款項 總額 (百萬港元)	子類別	各估 所得款項 總額百分比	各估 所得款項 總額 (百萬港元)	具體說明／計劃	預期資本開支 (百萬港元)	時間表
一般營運資金.....	10%	178.5	營運資金及其他 一般公司用途	10%	178.5	隨著業務規模的持續擴大，我們將在物業管理、商業資產管理及諮詢、信息技術及互聯網運營等領域招聘更多具有戰略眼光的管理人員以及僱員及專業人士，以支持我們的發展計劃。	178.5	上市後一至三年
			3. 開發流程控制及KPI集成系統	4%	71.4	我們計劃開發流程控制及KPI集成系統，以實時監控我們的日常運營，從而提升管理效率及確保我們的三個業務分部均能持續提供優質服務。	71.4	上市後一至三年
			4. 實現文件數字化	1.5%	26.8	我們計劃將文件數字化，以更為省時高效地整理客戶數據，從而加強我們分析客戶偏好的能力並使我們更準確地預測客戶的多樣化需求。	26.8	上市後一至兩年

倘釐定的發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定於每股發售股份7.20港元(即本招股章程發售價範圍的上限)且假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支後，我們將獲得的所得款項淨額將約為2,017.8百萬港元。

倘發售價定於每股發售股份5.60港元(即本招股章程發售價範圍的下限)且假設超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃未獲行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支後，我們將獲得的所得款項淨額將約為1,552.2百萬港元。倘所得款項淨額高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途的所得款項淨額分配。倘我們下

調發售價，將最終發售價定為每股發售股份5.04港元，我們將自全球發售收到的估計所得款項淨額將進一步額外減少約162.9百萬港元。倘我們的所得款項淨額進一步減少，我們將於必要時以內部財務資源及／或其他融資方式撥付資金。

倘超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲悉數行使，經扣除與全球發售相關的包銷費用及佣金以及我們的預計應付開支後，我們將分別獲得約220.0百萬港元（假設發售價為每股股份5.04港元，即低於指示性發售價範圍下限的10%）、244.4百萬港元（假設發售價為每股股份5.60港元，即建議發售價範圍的下限）及314.3百萬港元（假設發售價為每股股份7.20港元，即建議發售價範圍的上限）的額外所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額並無即時用作上述用途，或我們未能按計劃執行計劃的任何部分，我們可能會於我們認為符合本公司最佳利益的情況下，存放該等資金作短期存款。於該情況下，我們將會遵守《上市規則》的適用披露規定。

系統增強計劃

基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額將不會出現重大變動；
- 我們於未來計劃相關期間將擁有足夠多財務資源來滿足計劃的資金開支及業務發展需求；
- 全球發售將按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；
- 較本集團截至2019年12月31日止三個年度的經審核合併財務報表所述者而言，現有會計政策將不會發生重大變動；
- 我們將繼續經營，包括但不限於留任主要員工並採用與往績記錄期間經營所用相同的方式留住客戶、供應商及分包商；與本集團有關的現有法律法規，或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況將不會發生重大變動；

- 本招股章程「風險因素」一節所載風險因素將不會對我們產生重大影響；
- 適用於我們業務活動的稅基或稅率將不會發生重大變動；
- 我們的營運（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；及
- 將不會發生自然災害、政治或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾。

根據本集團業務策略及未來計劃，我們擬於最後可行日期至2022年12月31日期間開展以下所載增強信息技術系統的實施計劃。該實施計劃乃基於當前經濟狀況以及本節「所得款項用途」一基準及假設一段所載的假設擬定。該等基準及假設本身會受到諸多不確定及不可預測因素的影響，尤其是本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。我們無法向閣下保證我們的業務策略及實施計劃將根據估計時限實現，或根本不能實現。

實施計劃

業務策略	自最後可行日期至	自2020年7月1日至	自2021年1月1日至	自2022年1月1日至
	2020年6月30日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
搭建智慧社區 升級設施.....	升級我們在社區中使用的智慧平台及設施，包括智能停車及智能門禁控制，並建立物聯網平台，以確保設施及設備始終可用	建立智慧社區指揮中心並引入人工智能，包括人臉識別門禁控制、機器人巡邏、智能儲物櫃以及實現與建業+平台無縫連接，並升級一家網絡服務點的服務範圍	—	—

業務策略	自最後可行日期至 2020年6月30日	自2020年7月1日至 2020年12月31日	自2021年1月1日至 2021年12月31日	自2022年1月1日至 2022年12月31日
通過財務共享系統提高財務效率、數據及時性及操作標準化……	1. 引入財務共享系統，該系統可以將(其中包括)成本、費用、應收款項、應付款項、預算控制及報表等數字化；通過本集團主要部門的財務整合實現高效、標準化的審計	建立與財務共享系統相連的資金管理系統，以實現對資金流量的實時監控、資金的集中管理以及本集團資金的連動支付	在財務共享系統中實現財務、操作、稅務及資金的操作；實現財務操作自動化、數據標準化及信息透明化	結合大數據平台，實現財務領域的大數據分析，為決策提供及時有效的數據支持
流程控制及KPI集成系統……	2. 通過建立財務共享系統量化的財務人員的工作量			
	建立人力資源共享系統，提高本公司日常管理標準及效率	1. 為所有員工制定個性化的評估指標，並建立績效管理系統以實現在線績效評估	1. 為所有員工制定個性化的評估指標，並建立智能業務流程並提高流程效率	1. 為所有員工制定個性化的評估指標，並建立業務流程的智能化及精細化管理
		2. 建立業務流程管理系統，並制定業務流程管理標準		

未來計劃及所得款項用途

業務策略	自最後可行日期至 2020年6月30日	自2020年7月1日至 2020年12月31日	自2021年1月1日至 2021年12月31日	自2022年1月1日至 2022年12月31日
大數據分析.....	<p>1. 搭建大數據平台，為企業數據處理提供更多智能服務</p> <p>2. 建立業務中心，以便為大數據平台有效提供客戶數據源</p>	<p>1. 分析我們各個業務分部的數據，並逐步建立大數據管理系統，以進行數據的生成、收集、刪除及存儲</p> <p>2. 將我們各個業務分部的數據轉移至統一的數據源，並監控數據的獲取、處理及使用以確保數據安全</p>	<p>1. 執行完整的數據服務功能，包括收集、傳輸、存儲、處理(包括計算、分析及可視化)、交換及銷毀數據</p> <p>2. 基於大數據平台，構建用戶畫像系統及用戶標籤系統</p>	<p>1. 建立涵蓋本集團所有成員(包括高層管理人員、中層管理人員及一線員工)的數據駕駛艙系統，為本集團的管理及營運提供支持</p> <p>2. 搭建大數據分析平台，以支持外部用戶及內部僱員的畫像構建，並實現對財務、人力資源、營銷、服務及生產部門的精確管理</p>
建立有效的培訓機制並招聘人才，以打造具備信息技術、數據技術及分析技術的技術團隊.....	—	<p>招聘及培訓技術人員，以提升信息數字化、應用程序開發、數據分析</p>	<p>建立技術培訓及技術共享機制</p>	<p>建立系統化培訓、授課及培訓評估系統</p>

基礎投資者

基礎配售

我們已與兩名基礎投資者(Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.)(「基礎投資者」)訂立基礎投資協議，據此，基礎投資者已同意在符合若干條件下，按發售價認購以總額75.0百萬美元(或約581.3百萬港元，不包括基礎投資者須就股份支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的發售股份數目(向下約整至最接近完整買賣單位1,000股股份)。基礎投資者將認購的股份數目(向下約整至最接近完整買賣單位1,000股股份)視乎以下所示的發售價而定：

發售價	將獲認購 股份數目	國際發售股份 概約百分比 ⁽¹⁾ (假設超額 配售權 未獲行使)	國際發售股份 概約百分比 ⁽¹⁾ (假設超額 配售權 獲悉數行使)	緊隨全球發售 完成後		緊隨全球發售 完成後		緊隨全球發售 完成後	
				已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 未獲行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 獲悉數行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 獲悉數行使， 且首次公開 發售前購股權 獲悉數行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 獲悉數行使 且首次公開 發售後購股權 計劃項下可能 授出的所有 購股權 獲授出及行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 獲悉數行使 且首次公開 發售後購股權 計劃項下可能 授出的所有 購股權 獲授出及行使)	已發行股份的 概約百分比 (假設超額 配售權 獲悉數行使 且首次公開 發售後購股權 計劃項下可能 授出的所有 購股權 獲授出及行使)
5.04港元(為下調發售價10%後的 指示性發售價範圍下限).....	115,336,000	42.7%	36.6%	9.6%	9.3%	8.9%	8.4%	8.4%	
5.60港元(為指示性 發售價範圍下限).....	103,802,000	38.4%	33.0%	8.7%	8.3%	8.0%	7.6%	7.6%	
6.40港元(為指示性 發售價範圍中位數).....	90,827,000	33.6%	28.8%	7.6%	7.3%	7.0%	6.7%	6.7%	
7.20港元(為指示性 發售價範圍上限).....	80,735,000	29.9%	25.6%	6.7%	6.5%	6.3%	5.9%	5.9%	

附註：

(1) 未計及香港公開發售與國際發售之間的任何重新分配。

就本公司所深知，基礎投資者獨立於本公司、我們的關連人士(定義見《上市規則》)及彼等各自的聯繫人，而彼等並非我們的現有股東。基礎配售將組成國際發售的一部分，且基礎投資者將不會認購全球發售任何其他股份(根據基礎投資協議認購者除外)。基礎投資者將認購的股份在所有方面均與已發行的繳足股份享有相同權利，並將根據《上市規則》第8.08條及第8.24條計入本公司公眾持股量。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，基礎投資者將不會在本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為我們的主要股東。概無任何特別權利根據基礎配售授予基礎投資者。倘如本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配及回補」一節所述出現香港公開

基礎投資者

發售超額認購，則基礎投資者將認購的發售股份可能因國際發售及香港公開發售之間重新分配發售股份而受影響。向基礎投資者分配的詳情預期在2020年5月14日(星期四)刊發的分配結果公告中披露。

基礎投資者

與基礎配售有關的基礎投資者提供有關基礎投資者的資料載列如下。

Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.

Gaoling Fund, L.P.及YHG Investment, L.P.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。其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。

先決條件

基礎投資者根據基礎投資協議認購若干數目發售股份的義務受(其中包括)下列先決條件規限：

- (1) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於香港包銷協議及國際包銷協議列明時間及日期之前已訂立且已生效及成為無條件(根據彼等各自原有條款或之後經各方協定而豁免或更改)，且香港包銷協議及國際包銷協議尚未終止；
- (2) 發售價已按照本招股章程中規定的方式協定；
- (3) 聯交所上市委員會已授出股份(包括基礎投資者根據基礎配售認購的發售股份數目)上市及買賣許可以及其他適用豁免及批准，且於股份在聯交所買賣開始前並無撤回有關批准、許可或豁免；
- (4) 概無任何政府機構制定或頒佈禁止完成全球發售或基礎投資協議中擬進行的交易的任何法律，亦無具有司法管轄權的法院發出阻礙或禁止完成該等交易的任何命令或禁令生效；及

基礎投資者

- (5) 基礎投資者根據基礎投資協議的各項聲明、保證、承諾、確認、協定及承認在所有方面均屬準確及真實且無誤導成份，且基礎投資者概無嚴重違反基礎投資協議。

基礎投資者出售限制

各基礎投資者已同意(其中包括)，未經本公司及獨家保薦人各自事先書面同意，其於上市日期起六個月期間內(「禁售期」)任何時間均不會(無論直接或間接)：(1)以任何方式出售任何其根據基礎投資協議認購的發售股份以及該等基礎投資者根據任何供股、資本化發行或其他形式的資本重組認購的有關發售股份產生的本公司任何股份或其他證券或權益(「相關股份」)，或在持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；(2)允許其在最終實益擁有人層面更改控制權(定義見《收購守則》)；或(3)訂立任何直接或間接與上述任何交易具有相同經濟效果的交易。

禁售期屆滿後，根據適用法律規定及基礎投資協議所訂明規定，基礎投資者可自由出售任何相關股份。

於禁售期內，在基礎投資協議允許的若干有限情況下，任何基礎投資者可轉讓相關股份，例如轉讓至有關基礎投資者的全資附屬公司，前提是在有關轉讓前，有關全資附屬公司以書面承諾(且有關基礎投資者承諾促使有關全資附屬公司)受基礎投資協議所載有關基礎投資者的責任約束，並遵守向有關基礎投資者施加的出售限制。

其他資料

根據基礎投資協議，不會延遲交付各基礎投資者將予認購的發售股份，亦不會延遲結算有關發售股份的付款。各基礎投資者已確認：(i)除基礎投資協議外，本公司與任何基礎投資者之間並無訂立任何其他附函協議／安排；(ii)各基礎投資者並非慣常接受本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；(iii)本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的聯繫人概無為基礎投資者認購發售股份提供資金；及(iv)基礎投資者認購發售股份將由其內部資源提供資金。

董事認為，基礎投資者認購股份將能夠向公眾以及物業管理行業證明本公司具有未來增長和擴展的潛力，且通常會被認為是具有良好聲譽和價值的公司。

香港包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
星展亞洲融資有限公司
(以下按字母順序排列)
農銀國際證券有限公司
建銀國際金融有限公司
中國光大證券(香港)有限公司
招銀國際融資有限公司
克而瑞證券有限公司
工銀國際證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，並在本招股章程及申請表格所載條款及條件的規限下，本公司以香港公開發售的方式按發售價初步提呈發售30,000,000股香港發售股份(可按「全球發售的架構—香港公開發售」一節所述予以重新分配)以供認購。

(i)待上市委員會批准本招股章程所述已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配售權、首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的任何額外股份)於聯交所主板上市及買賣且該批准上市隨後在股份開始於聯交所主板買賣前未被撤銷及(ii)在香港包銷協議所載若干其他條件的規限下，香港包銷商已個別同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，按其各自適用比例認購或促使認購香港公開發售項下現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議獲簽署、成為無條件及並無予以終止後，方可作實，並須受上述各項規限。

其中一項條件為我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)必須協定發售價。就在香港公開發售中提出申請認購的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。國際發售將由國際包銷商全數包銷。倘我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)因任何原因未能協定發售價，則全球發售不會進行。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前出現以下情況，則聯席代表(為其本身及代表香港包銷

商)可通過向我們發出書面通知終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (a) 下列事件出現、發生、存在或生效：
- (i) 涉及或影響香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、新加坡或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法管轄區(各稱為「**相關司法管轄區**」)且性質為不可抗力的任何地方、國家、地區或國際性事件或情況(包括但不限於任何政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、流行病毒、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公共秩序遭擾亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖行動)；或
 - (ii) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信用或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信用市場的狀況)的任何變動或涉及預期變動的任何發展，或可能導致任何變動或涉及預期變動的發展的任何事件或情況；或
 - (iii) 任何全面禁止、暫停或限制聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡交易所、深圳證券交易所或上海證券交易所的證券買賣(包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；或
 - (iv) 對開曼群島、香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法管轄區的商業銀行活動實施全面禁止，或任何該等地方或司法管轄區商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事務出現任何中斷；或
 - (v) 由任何相關司法管轄區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
 - (vi) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何新法律(定義見本招股章程)或現行法律(或任何法院或其他主管機關的詮釋或應用)出現任何變動或涉及預期變動的任何發展，或可能導致變動或涉及預期變動的發展的任何事件或情況；或
 - (vii) 涉及任何相關司法管轄區的稅務(定義見本招股章程)或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的變動或涉及預期變動的發展，或對該等事項造成影響

包 銷

的變動或發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)或任何外匯管制的實施；或

- (viii) 本集團任何成員公司面臨或遭到任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (ix) 本招股章程所指明的董事或本集團高級管理層成員被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理或擔任公司董事職位；或
- (x) 本公司董事會主席或首席執行官離職；或
- (xi) 任何相關司法管轄區的機關(定義見本招股章程)或政治團體或組織開始對任何董事進行任何調查或採取其他行動或宣佈其有意對任何董事進行調查或採取其他行動；或
- (xii) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何股份(包括根據超額配售權將予配發及發行的股份)；或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反《上市規則》或適用法律(除已於本招股章程「業務—法律訴訟及合規」一節所披露者外)；或
- (xiv) 本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)或全球發售於任何方面不符合《上市規則》或任何其他適用法律、法規、條例、法典、規例或規則；或
- (xv) 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刊發或須刊發對本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)的任何增補或修訂；或
- (xvi) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、財產接管人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事件，

而聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)全權認為該等事件個別或整體：(1)已經或將會或可能會對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、

股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務狀況或其他方面)或表現造成重大不利影響；或(2)已經或將會或可能會對全球發售的成功或對香港公開發售的申請水平或對國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或(3)導致或將導致或可能會導致進行或推廣全球發售成為不明智或不適宜或不切實可行；或(4)已經或將會或可能會導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據相關包銷處理申請及／或付款；或

- (b) 聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)知悉：
- (i) 本招股章程、申請表格及／或本公司或本公司代表就香港公開發售所刊發或所用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)(統稱「發售相關文件」)所載的任何陳述於刊發時或已經在任何重大方面變得失實或不正確或有所誤導；或任何發售相關文件所載任何預測、估計、所發表意見、意願或期望既不公平誠實，亦非基於合理假設而作出；或
 - (ii) 出現或發現任何事宜，如果於緊接本招股章程日期前出現或發現，則將會構成任何發售相關文件出現重大遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方嚴重違反對其施加的任何責任(對任何聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商或國際包銷商所施加的責任除外)；或
 - (iv) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現出現任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的任何發展；或
 - (v) 引致或很可能引致本公司、控股股東及執行董事王俊先生及蔡斌先生(作為彌償方)須根據香港包銷協議的條款所給予彼等的彌償保證負上任何責任的任何事件、作為或不作為；或
 - (vi) 任何違反或發生任何事件或出現任何情況導致任何於香港包銷協議項下所列明保證人的聲明、保證、約定及承諾在任何方面成為失實或不正確；或
 - (vii) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行或銷售的股份(包括因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行或銷售的任何額外股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或如果授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩執行；或

- (viii) 名列本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — F.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節的任何專家已撤回其列於本招股章程或有關刊發本招股章程或申請表格的同意；或
- (ix) 任何基礎投資者根據與有關基礎投資者簽署的協議作出的投資承諾已被撤回、終止或取消；或
- (x) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

根據香港包銷協議，我們已向獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，除根據全球發售(包括根據超額配售權、首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權)發售股份，由香港包銷協議日期起至上市日期起計六個月當日(包括當日)止期間(「首六個月期間」)，除非符合《上市規則》的規定，否則在未經獨家保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，我們將不會及促使本集團各其他成員公司不會：

- (a) 對本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司任何股份或其他證券(如適用)或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(如適用)的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地進行配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證將本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(如適用)存於存管處；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司任何股份或其他證券(如適用)的所有權或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份或本集團有關其他成員公司任何股份(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)的任何經濟得益；或

- (c) 訂立與上文第(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

而於各情況下，均不論上文第(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或本集團有關其他成員公司任何股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式結算(不論發行該等股份或其他股份或證券是否將於首六個月期間內完成)。如果於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，本公司訂立上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司須採取一切合理措施，以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。各控股股東及執行董事王俊先生及蔡斌先生已向獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，其將促使本公司遵守上述承諾。

本公司已同意並承諾其將不會於上市日期後起計滿六個月當日或之前，在未經獨家保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，購買或同意購買任何股份，致使股份的公眾持股量(定義見《上市規則》第8.24條)可能減至低於25%。

(B) 控股股東作出的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向本公司、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，除非符合《上市規則》的規定及／或根據借股協議，否則在未經獨家保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其不會(i)對本公司任何股份或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地進行出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證將本公司任何股份或其他證券存於存管處；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券的所有權或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股

份的任何認股權證或其他權利)的任何經濟得益；或(iii)訂立與上文第(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或(iv)要約或同意或宣佈有意進行上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，而在各情況下，均不論上文第(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券，或以現金或其他方式結算(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間內完成)；

- (b) 於第二個六個月期間內，其不會訂立上文第(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其及其他控股股東不再為本公司控股股東(定義見《上市規則》)；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文第(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施，以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場，

前提是前段所述任何事項均不會令控股股東不可使用彼等實益擁有的本公司股份或其他證券或將其中任何權益抵押(包括押記或質押)予認可機構(定義見《銀行業條例》(香港法例第155章))作受惠人以獲得真誠商業貸款。

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方進一步承諾，其將於自香港包銷協議日期起至自上市日期起計12個月之日止期間的任何時間，立即書面通知本公司及聯席代表以下事項：

- (a) 其實益擁有的本公司任何股份或證券或於本公司股份或證券中的權益的任何質押或押記，連同有關質押或押記的股份或證券或權益數目以及設立有關質押或押記的目的；及
- (b) 其自任何承押人或承押記人接獲任何口頭或書面指示說明將會出售任何被質押或押記的本公司股份或證券、於本公司股份或證券中的權益或於本公司的權益。

本公司同意並向獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及各香港包銷商作出承諾，其將於自任何控股股東接獲有關書面資料後，在可行範圍內盡快遵守《上市規則》的相關要求。

各控股股東已同意及承諾其將不會，並進一步承諾其將促使本公司將不會於上市日期後起計滿六個月當日或之前，在未經獨家保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷

商)事先書面同意的情況下，購買或同意購買任何股份，致使股份的公眾持股量(定義見《上市規則》第8.24條)可能減至低於25%。

彌償

本公司、控股股東及執行董事王俊先生及蔡斌先生已各自同意共同和個別就(其中包括)獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括因其履行於香港包銷協議項下的責任以及本公司、控股股東及其他保證人違反香港包銷協議而引致的損失)向其作出彌償。

根據《上市規則》向聯交所作出的承諾

除根據香港包銷協議作出的上述承諾外，本公司及控股股東已分別根據《上市規則》第10.08條及第10.07條向聯交所作出承諾。

本公司作出的承諾

根據《上市規則》第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，本公司不得進一步發行股份或可轉換為上市發行人股本證券的證券(不論該類別是否已上市)，亦不得訂立有關發行該等股份或證券的任何協議(不論該等股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟《上市規則》第10.08條所規定的若干情況除外。

控股股東作出的承諾

根據《上市規則》第10.07條，控股股東已向聯交所承諾其不會(根據全球發售則除外):

- (a) 於本招股章程刊發之日起至上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售按本招股章程所述其為實益擁有人的本公司的任何有關證券(惟將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》)作受惠人，以取得真誠商業貸款除外)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(「**有關證券**」); 或
- (b) 於上文(a)項所述自上市日期起計六個月屆滿當日起計的另六個月期間，出售或訂立任何協議出售有關證券(惟將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》)作受惠人，以取得真誠商業貸款除外)，或以其他方式就

包 銷

任何有關證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨出售證券或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，該名人士或一群人士不再為本公司控股股東(定義見《上市規則》)。

此外，根據《上市規則》第10.07(2)條附註(3)，控股股東已向本公司及聯交所承諾，於上文(a)及(b)段所述期間：

- (i) 倘任何控股股東將其實益擁有的任何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》)作受惠人，以取得真誠商業貸款，其將立即通知本公司有關該等質押或押記，連同有關質押或押記的證券數目；及
- (ii) 倘任何控股股東接獲承押人或承押記人的口述或書面示意將會出售任何被質押或押記的證券，其將立即通知本公司該等示意。

本公司亦將在獲任何控股股東知會上述事項(如有)後盡快通知聯交所，並在獲通知後盡快根據《上市規則》第2.07C條的公佈規定披露該等事項。

國際發售

就國際發售而言，我們預期將與國際包銷商及其他相關訂約方訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載的若干條件規限下，各自同意購買國際發售股份或促使認購人或買家購買國際發售股份。預期國際包銷協議將規定其可以與香港包銷協議相似的理由予以終止。有意投資者務請留意，倘無訂立國際包銷協議，全球發售將不會進行。預期我們將會根據國際包銷協議作出與本節「包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據香港包銷協議作出的承諾」一段所述根據香港包銷協議所作出者相似的承諾。

根據國際包銷協議，預期我們將向國際包銷商授出超額配售權，聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)可於由上市日期起計直至(及包括)遞交香港公開發售申請表格的截止日期後第30日止的期間內隨時及不時行使，以發行合共最多45,000,000股額外股份(合共不超過全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%)來補足國際發售中的超額分配(如有)。這些股份將按發售價另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費出售。

包銷佣金及開支

香港包銷商將根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份應付的發售價總額收取2.5%的包銷佣金。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將根據適用於國際發售的比率支付包銷佣金，而有關佣金將支付予國際包銷商而非香港包銷商。

假設發售價按每股股份6.40港元(即指示性發售價範圍的中位數)計算，上市開支(指就上市產生的專業及其他費用，包括包銷佣金但不包括酌情花紅，統稱「**佣金及費用**」)合共估計約為人民幣123.2百萬元(假設超額配售權完全未獲行使)。

佣金及費用乃由本公司及香港包銷商或其他訂約方參考當前市況並經公平磋商後釐定。

香港包銷商於本公司的權益

除本節所披露及其於香港包銷協議項下的責任外，香港包銷商概無於本公司任何成員公司擁有任何股權權益，或可認購或提名他人認購本公司任何成員公司的證券的任何權利或期權(不論是否可依法強制執行)。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能會因履行其於包銷協議項下的責任而持有一定數量的股份。

銀團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**銀團成員**」)及其聯屬人士可各自個別進行並不屬於包銷或穩定價格過程一部分的各項活動(詳情載於下文)。

銀團成員及其聯屬人士為與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構，該等實體為其本身及為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、股份坐盤交易及訂立場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求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。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於股份、包括股份的多項一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關任何上述者的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

對於銀團成員或其聯屬人士在聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份作為其相關證券的上市證券，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其一名聯屬人士或代理人)作為有關證券的市場莊家或流動性提供者，而於大多數情況下，此舉亦會導致股份對沖活動。

所有該等活動均可能於「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間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、股份流通性或成交量及股價波幅，而每日發生的幅度亦難以估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括：

- (a) 銀團成員(穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外)概不得就分配發售股份於公開市場或其他地方進行任何交易(包括發行發售股份或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易)而將任何發售股份的市價穩定或維持在有別於公開市場上可能存在的現行市價水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法例及規例，包括《證券及期貨條例》的市場失當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或其各自的聯屬人士已不時及預期日後會向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等銀團成員或其各自的聯屬人士就此已收取或將收取常規費用及佣金。

穩定價格

穩定價格是包銷商在某些市場中為促銷證券而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新發行的證券，從而減慢並在可能情況下阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。在香港，就穩定價格行動所採用的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，法國巴黎證券(亞洲)有限公司(作為穩定價格操作人)或其聯屬人士或代其行事的任何人士或會代表包銷商進行超額分配或交易，以於上市日期後一段限定期間內將股份市價穩定或維持在高於現行市價的水平。有關交易可依照所有適用法律、規則及監管規定進行。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行該等行動。穩定價格行動開始後，將由穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且須於限定期間結束後停止。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可於穩定價格期間在香港進行的全部或任何穩定價格行動包括：

- (a) 純粹為防止或盡量減低發售股份市價下跌而購買或同意購買任何發售股份，或建議或試圖購買任何發售股份；
- (b) 就上文第(a)段所述任何行動：
 - (i) (1)超額分配股份；或(2)出售或同意出售發售股份，以建立股份淡倉；
 - (ii) 根據超額配售權購買或認購或同意購買或認購發售股份，以對上文第(i)段建立的任何倉盤進行平倉；
 - (iii) 出售或同意出售任何發售股份，以將因該等購買而持有的任何好倉平倉；或
 - (iv) 建議或試圖進行上文第(b)(i)(2)、(b)(ii)或(b)(iii)段所述任何行動。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可因穩定價格行動而維持發售股份的好倉，惟現時不能確定其將維持任何該等好倉的數量及時間。投資者應注意穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將好倉平倉及於公開市場出售股份可能造成的影響，其中可能包括發售股份市價下跌。

用作支持發售股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期間，而穩定價格期間自上市日期開始及於遞交香港公開發售申請的截止日期後第30日(2020年6月7日)屆滿。該日期後，不可再進行穩定價格行動，因此，股份的需求及其市價均有可能下跌。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動，未必會導致股份的市價在穩定價格期間或之後維持發售價水平或高於發售價。於穩定價格行動過程的穩定價格出價或市場購買行動，均可按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於投資者購入發售股份所支付的價格進行。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售(組成全球發售的一部分)而刊發。法國巴黎證券(亞洲)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司及星展亞洲融資有限公司是全球發售的聯席全球協調人。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣。

全球發售包括：

- 香港公開發售，如本節「香港公開發售」一段所述，於香港初步提呈30,000,000股股份(可予重新分配)；及
- 國際發售，如本節「國際發售」一段所述，根據S規例以離岸交易方式於美國境外初步提呈270,000,000股股份(可予重新分配但不包括超額配售權)。

投資者可根據香港公開發售申請認購香港發售股份，或申請認購或表示有意認購國際發售下的國際發售股份，惟不得兩者同時進行。

發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後已發行股本的25%(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。如超額配售權獲悉數行使，發售股份將約佔本公司緊隨全球發售完成後已發行股本的27.71%(並未計及因首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

香港公開發售按發售價初步提呈發售30,000,000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10%)，乃經悉數包銷予以公開發售(須待就定價達成協議且達成或豁免香港包銷協議規定的及本節「全球發售的條件」一段所述的其他條件，方可作實)，以於香港認購。香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後我們經擴大已發行股本的2.5%(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)，惟可能因下文所述發售股份於國際發售及香港公開發售之間重新分配而更

全球發售的架構

改。香港公開發售可供香港公眾人士及機構及專業投資者申請認購。專業投資者通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的法人實體。

香港公開發售須待本節「全球發售的條件」一段所載條件獲達成後方告完成。

分配

香港公開發售下的香港發售股份將根據香港公開發售所接獲有效申請水平分配予投資者。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。香港發售股份的分配(如適用)可包括抽籤，即部分申請人可能獲分配的股份數目多於申請相同數目香港發售股份的其他申請人，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，經計及香港公開發售與國際發售之間發售股份的任何重新分配後，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將等額分為兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份總認購價為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份總認購價為5百萬港元(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)以上至乙組總值的申請人。

投資者謹請注意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。如其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請時應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。

申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兩組兼得。兩組間的重複申請及甲組或乙組內的重複申請將不獲受理。此外，認購初步納入香港公開發售的超過香港發售股份的50%(即15,000,000股發售股份)的申請將不獲受理。香港公開發售項下的每名申請人亦須於遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及申請人為其利益遞交申請的任何人士未曾表示有意申請或承購亦不會表示有意申請或承購國際發售的任何發售股份。而如上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人的申請將不獲受理。我們

及香港包銷商將採取合理步驟，以確定及拒絕受理已表示有意或已於國際發售獲得發售股份的投資者對香港公開發售提出的申請，並會確定及拒絕受理已申請或已於香港公開發售獲得發售股份的投資者參與國際發售的意願。

重新分配及回補

股份於香港公開發售及國際發售之間的分配可予調整。當前，我們已分配30,000,000股股份至香港公開發售，佔全球發售初步可供認購股份的10%。《上市規則》第18項應用指引第4.2段規定，擬將建立的回撥機制須可在達到若干規定的總需求水平(如下文所詳述)的情況下將根據香港公開發售提呈發售的發售股份數目增至根據提呈發售的發售股份總數的一定百分比：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，惟國際發售獲悉數認購，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為90,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的30%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，惟國際發售獲悉數認購，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為120,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的40%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購發售股份數目的100倍或以上，惟國際發售獲悉數認購，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為150,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份的50%。

倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席代表可酌情(但無任何義務)將全部或任何未獲認購的香港發售股份按聯席代表認為適當的比例重新分配至國際發售。

除上述要求進行的任何強制性重新分配外，聯席代表可將初步分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。具體而言，若(i)國際發售未獲悉數認購而香港公開發售獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際發售獲悉數認購或超額認購，且香港公開發售獲悉數認購或超額認購，而香港公開發售中有效申請的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的15倍，則聯席代表可

全球發售的架構

將國際發售中初步包含的國際發售股份重新分配至香港公開發售，惟根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，(i)國際發售獲認購不足而香港公開發售獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際發售獲悉數認購或超額認購而香港公開發售獲超額認購少於15倍，則重新分配後香港公開發售項下可供認購發售股份總數不得超過60,000,000股發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份的兩倍及全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20%)，且最終發售價應釐定為本招股章程所述發售價範圍的下限。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將於甲組及乙組間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為合適的方式相應減少。

有關香港公開發售與國際發售之間發售股份的任何重新分配詳情，將於預期於2020年5月14日(星期四)刊發的全球發售結果公告中披露。

國際發售

根據國際發售初步提呈發售以供認購發售股份的數目將為270,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的90%及緊隨全球發售完成後我們經擴大已發行股本的22.5%(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

國際發售須待本節「全球發售的條件」一段所述的條件達成方可作實。

分配

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或通過其委任的銷售代理代表我們有條件配售。國際發售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及美國境外其他司法管轄區的若干預計對國際發售股份有龐大需求的專業、機構或其他投資者配售。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。

根據國際發售向投資者分配國際發售股份將由聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)釐定，並取決於多項因素(包括需求的水平及時間、有關投資者於相關行業已投資的資產或股本資產的總值，以及預期有關投資者是否可能於股份在聯交所上市後增購及/或持

有或出售國際發售股份)。有關分配旨在按能夠建立適當的股東基礎的基準分派國際發售股份，從而令我們及股東整體受益。

聯席代表(為其本身及代表包銷商)可能要求已根據國際發售獲提呈發售發售股份並已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供足夠資料，使其可識別根據香港公開發售提出的有關申請，以及確保有關投資者的申請不包括在根據香港公開發售作出的香港發售股份申請之內。國際發售須待香港公開發售成為無條件，方可作實。

重新分配及回補

根據國際發售將予發行的發售股份總數可能因本節「香港公開發售—重新分配及回補」所述的回補安排、超額配售權獲悉數或部分獲行使及／或原本納入香港公開發售的任何未獲認購發售股份的重新分配而改變。然而，倘香港公開發售及國際發售均未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲承購的發售股份。

超額配售權

就全球發售而言，本公司預期會向國際包銷商授出超額配售權，自我們的股份於聯交所開始買賣當日起直至(及包括)遞交香港公開發售申請截止日期後第30日，可由聯席代表(為其本身及代表國際包銷商)隨時及不時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多45,000,000股額外股份(相當於全球發售初步規模的15%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)。如超額配售權獲行使，我們將發佈公告。

如超額配售權獲悉數行使，根據超額配售權將予發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後及超額配售權獲行使的經擴大發行股份總額(惟並無計及因首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而可能發行的任何股份)的約3.61%。

穩定價格

穩定價格是包銷商在某些市場為促進證券分派的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於某特定時段內在二級市場競投或購買新發行的證券，從而延緩並在可能的情況下防止證券的初步公開發售價下跌。相關交易會於所有允許進行該交易的司法管轄區進行，在各情

全球發售的架構

況下，須遵守各司法管轄區現行的所有適用法律、規則及規例，包括香港適用法例、規則及規例。在香港及若干其他司法管轄區，採取穩定價格行動的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，我們已根據根據香港法例第571W章《證券及期貨條例》的《證券及期貨(穩定價格)規則》委任法國巴黎證券(亞洲)有限公司為穩定價格操作人。就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士，均可代表包銷商超額配售股份或採取其他行動，穩定或維持股份市價，使在股份於聯交所開始買賣起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日的限期內，市價高於在公開市場應有的價格水平。穩定價格期間預期於2020年6月7日(星期日)屆滿。然而，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士均無責任進行這些穩定價格行動。這些穩定價格行動一經採納，將由穩定價格操作人(或其聯屬人士或代其行事的任何人士)全權決定實施，且可隨時終止，並須在限期後結束。可予超額配售的股份數目將不超過根據超額配售權可予銷售的股份數目45,000,000股股份(相當於根據全球發售可供認購股份的15%)。

根據《證券及期貨(穩定價格)規則》，穩定價格行動可在香港進行，包括(a)初步穩定價格行動，包括：購買或同意購買任何股份，或要約或嘗試進行該活動，以防止或盡量減少股份市價下跌，及(b)就任何初步穩定價格行動採取補充穩定價格行動，包括：(i)為防止或盡量減少市價下跌進行超額分配；(ii)出售或同意出售股份，以建立股份淡倉，進而防止或盡量減少市價下跌；(iii)根據超額配售權購買或同意購買股份，以對上文(i)或(ii)建立的任何倉盤進行平倉；(iv)出售或同意出售股份，以對因相關購買或認購引致的好倉進行平倉；(v)購買或同意購買我們的任何股份，純粹為防止或盡量減少我們股份市價的任何下跌及(vi)要約或嘗試採取(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何行動。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可採取上文所述的任何一項或多項穩定價格行動。

發售股份的有意申請人及投資者須注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份好倉；
- 無法確定穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將維持該好倉的程度、時間或期間；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士對相關長倉進行平倉及於公開市場出售股份，或會對股份市價產生不利影響；
- 實施穩定價格行動支持股價，期限不得超出穩定價格期間，即上市日期起至遞交

全球發售的架構

香港公開發售申請截止日期後30日止。該日後不得採取進一步穩定價格行動。因此，其後股份的需求及股價均有可能下跌；

- 無法確保採取任何穩定價格行動後，股份價格將維持於或高於發售價；及
- 於穩定價格行動過程中進行的穩定價格競投或交易可按發售股份的發售價或低於發售價的任何價格進行，因而可按低於申請人或投資者支付的價格進行。

我們將確保促使於穩定價格期間屆滿日起七天內根據《證券及期貨條例》下《證券及期貨(穩定價格)規則》發佈公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人(或其聯屬人士或代其行事的任何人士)可通過(其中包括)行使全部或部分超額配售權及/或使用穩定價格操作人(或其聯屬人士或代其行事的任何人士)於二級市場購買的股份補足有關超額分配。任何相關二級市場購買將根據香港現行的所有適用法例、規則及規例作出(包括就穩定價格而言，根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨(穩定價格)規則》(經修訂)作出)。可予超額配售的股份數目將不超過根據超額配售權可予銷售的股份數目45,000,000股股份(相當於根據全球發售可供認購股份的15%)。

借股安排

為方便解決有關全球發售的超額分配(如有)，穩定價格操作人(或其聯屬人士或代其行事的任何人士)可選擇根據借股協議向控股股東之一創怡借入最多45,000,000股股份(即根據超額配售權獲行使而可能出售的最高股份數目)，或通過其他渠道收購股份。

借股安排將僅由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士進行，以解決國際發售中的超額分配，且該安排不受《上市規則》第10.07(1)(a)條的限制約束，惟須符合《上市規則》第10.07(3)條所載的規定。

此次借入的相同數目股份必須在下列日期(以較早者為準)後第三個工作日或之前歸還予創怡或其代名人(視情況而定)：(i)超額配售權可獲行使的最後日期；(ii)超額配售權獲悉數行使當日；及(iii)創怡與穩定價格操作人可能書面協定的較早時間。

借股安排將依照所有適用法律、規則及監管規定進行。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士不會就有關借股安排向創怡支付任何款項。

定價

釐定發售價

我們預期發售價將由我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)於定價日協定,乃由於該日可確定發售股份的市場需求。我們預期定價日將為2020年5月8日(星期五)或前後,惟無論如何不遲於2020年5月12日(星期二),且根據多種發售將予配發的發售股份數目將於其後立即釐定。發售價不會超過每股發售股份7.20港元且預期不會低於每股發售股份5.60港元。閣下謹請注意,將於定價日釐定的發售價可能會(但預期不會)低於本招股章程中所述的指示性發售價範圍(視乎是否下調發售價而定)。

聯席代表(為其本身及代表包銷商)如認為適當,並在取得我們同意的情況下,可根據有意投資者於累計投標過程期間中的踴躍程度,於定價日或之前隨時釐定最終發售價最多低於指示性發售價範圍下限的10%。

在此情況下,本公司將在作出設定最終發售價低於指示性發售價範圍下限的決定後,於切實可行情況下盡快在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ccnewlife.com.cn)刊發下調發售價後所釐定的最終發售價公告。該公告將會在預期於2020年5月14日(星期四)公佈的分配結果公告之前另行刊發。下調發售價後公佈的發售價將為最終發售價,其後不得再作更改。

倘並無發佈已作出下調發售價的公告,則除非使用撤回機制,否則最終發售價將不會超過本招股章程所披露的指示性發售價範圍。

國際包銷商正洽詢潛在投資者對於購入國際發售中的發售股份的踴躍程度。有意專業、機構及其他投資者須列明擬根據國際發售按不同價格或指定價格認購發售股份的數目。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。

在恰當情況下,聯席代表(為其本身及代表包銷商)可在取得我們同意的情況下根據有意專業、機構及其他投資者於累計投標過程期間表示有意認購的程度,於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前,減少發售股份的數目及/或調低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。在此情況下,我們將於作出有關下調的決定後在實際可行的範圍內盡快並無無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午,在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn刊發調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。倘發售股份數目及/或發售價範圍因此調減,本公司須(i)發佈補充招股章程,告知有意

全球發售的架構

投資者有關該變動的更新信息；及(ii)延長發行期限，給予有意投資者充足時間考慮，並要求彼等根據該補充招股章程所載程序明確彼等的申請，所有未經確認的申請將屬無效。該通知及補充招股章程一經發出，經修訂發售股份數目及／或發售價範圍將屬最終定價，倘發售價經聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司協商達成一致，將固定於該經修訂發售價範圍內。

於上述通告內，我們亦將確認或修訂（如適用）「財務資料」一節當前披露的關乎營運資金的陳述、「概要」及「有關本招股章程及全球發售的資料」章節當前披露的發售統計數據、「未來計劃及所得款項用途」一節中的所得款項用途及相關減少將會引致其變動的任何其他財務資料。倘發售股份數目及／或發售價範圍作出如此調減，所有已遞交申請的申請人將需根據補充招股章程中所載的程序確認其申請，且所有未確認申請將告無效。如我們未於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn刊發調低本招股章程所述的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告，經我們協定後，發售價將定於本招股章程所述的指示性發售價範圍內。

如我們與聯席代表（為其本身及代表包銷商）未能於2020年5月12日（星期二）之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將立即失效。

不論是否下調發售價，最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平、香港發售股份分配基準及香港公開發售的分配結果預期將按「如何申請香港發售股份 — 11.公佈結果」所載多種途徑公佈。

申請時應付的價格

發售價不會超過7.20港元且預期不會低於5.60港元，除非如下文所進一步闡述，不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另行發佈公告。如閣下根據香港公開發售申請發售股份，須支付最高發售價每股發售股份7.20港元另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費。這意味著，就每手1,000股發售股份而言，閣下須於申請時支付7,272.55港元。

如發售價低於7.20港元，我們將退回相關差額（包括與超額申請款額相關的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）。我們會不計息退回款項。詳情請參閱「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的架構

香港公開發售項下的每名申請人亦須在其遞交的申請中作出承諾並確認，申請人及申請人為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下的任何發售股份。倘上述承諾及確認遭違反或失實(視情況而定)，或其已經或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫時)國際發售項下的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

包銷

香港公開發售由香港包銷商悉數包銷而國際發售預期由國際包銷商悉數包銷。香港公開發售及國際發售須待「包銷」一節所述及概括的香港包銷協議及國際包銷協議的條款及條件達成方可作實。尤其是，我們與聯席代表(為其本身及代表包銷商)須就全球發售的發售價達成協定。香港包銷協議於2020年5月4日訂立，須待聯席代表(為其本身及代表包銷商)與我們為進行香港公開發售協定發售價後方可作實。國際包銷協議包括我們與聯席代表(就國際發售而言，為聯席代表本身及代表國際包銷商)就發售價訂立的協議，預期將於2020年5月8日(星期五)(即定價日)訂立。香港包銷協議及國際包銷協議彼此互為條件。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待(其中包括)下列條件達成後，方會獲接納：

- 上市委員會批准我們如本招股章程所述已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配售權、首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲行使而將予發行的任何額外股份)於聯交所主板上市及買賣，且有關上市及批准其後並無在股份開始於聯交所買賣前撤銷或撤回；
- 於定價日或前後發售價已由本公司與聯席代表(為其本身及代表包銷商)妥為釐定，且國際包銷協議已簽立及交付；及
- 包銷商於包銷協議下的責任成為及保持無條件(包括(如相關)因聯席代表(代表包銷商)獲豁免遵守任何條件)，而該等責任並無根據相關協議的條款予以終止，

各情況均發生於包銷協議指定的日期及時間或之前(除非相關條件已於有關日期及時間或之前獲有效豁免)，且無論如何不遲於本招股章程日期起計30日。

全球發售的架構

國際發售及香港公開發售各自須待(其中包括)另一項成為無條件且並無根據其條款終止後方告完成。

如上述條件未能於指定時間及日期之前達成或獲豁免，則全球發售將不會進行且將即告失效，並須即時知會聯交所。我們將於全球發售失效後當日，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ccnewlife.com.cn 刊發有關失效的通告。在此情況下，所有申請款項將按照「如何申請香港發售股份 — 13. 退回申請股款」一節所述的條款不計息退回予申請人。同時，所有申請股款將存放於收款銀行或根據《銀行業條例》(香港法例第155章)(經修訂)獲發牌的其他銀行的一個或多個獨立銀行賬戶。

我們預期將於2020年5月14日(星期四)寄發發售股份的股票。然而，該等股票將僅在下列情況下方會於2020年5月15日(星期五)上午八時正成為有效的所有權證明：

- 國際發售在各方面均成為無條件；及
- 本招股章程「包銷」一節所述的終止權利未予行使。

投資者如於收到股票之前或股票成為有效所有權證明前買賣股份，須自行承擔全部風險。

交易

假設香港公開發售於2020年5月15日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年5月15日(星期五)上午九時正在聯交所開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在**www.eipo.com.hk**上通過**白表eIPO**網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請。

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、聯席代表、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可申請認購人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可使用**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國《證券法》S規例)；及
- 並非中國法人或自然人(已遵守一切有關該申請的中國法律及法規的人士(包括但不限於合資格境內機構投資者)除外)。

倘閣下在網上通過**白表eIPO**提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表身份及加蓋公司印章。

倘申請由獲得授權委託書的人士提出，則聯席代表可在其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。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過**白表eIPO**的方式申請認購香港發售股份。

除《上市規則》批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人及／或主要股東(定義見《上市規則》)；

如何申請香港發售股份

- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或首席執行官；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)；
- 本公司的核心關連人士(定義見《上市規則》)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；或
- 美籍人士(定義見美國《證券法》S規例)，或中國法人或自然人(已遵守一切有關該申請的中國法律及法規的人士(包括但不限於合資格境內機構投資者)除外)；
- 美國境內人士；
- 已獲分配或已申請或表示有意認購國際發售下的任何發售股份的人士。

3. 申請認購香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過 www.eipo.com.hk 進行網上申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年5月5日(星期二)上午九時正至2020年5月8日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在以下地點索取**白色**申請表格及本招股章程：

- (i) 香港包銷商的以下任何辦事處：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

摩根士丹利亞洲有限公司

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46層

星展亞洲融資有限公司

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

(以英文字母順序排列如下)

農銀國際證券有限公司

香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

如何申請香港發售股份

中國光大證券(香港)有限公司	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24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
克而瑞證券有限公司	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心2007、2403室
工銀國際證券有限公司	香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓

(ii) 中國工商銀行(亞洲)有限公司的下列任何一家分行：

地區	分行名稱	地址
香港島	皇后大道中分行	香港 中環皇后大道中 122-126號地庫至一樓
	銅鑼灣分行	香港 軒尼詩道488-490號 軒尼詩大廈地下A舖至1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍 尖沙咀漢口道35至37號 地下1-2號舖
	旺角分行	九龍 旺角彌敦道721-725號 華比銀行大廈地下
新界	荃灣青山公路分行	新界 青山公路 荃灣段423-427號地下

閣下可於2020年5月5日(星期二)上午九時正至2020年5月8日(星期五)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及本招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司—建業新生活公開發售」的隨附支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2020年5月5日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
2020年5月6日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
2020年5月7日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
2020年5月8日(星期五) — 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記時間為2020年5月8日(星期五)(申請截止日期)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或遭拒絕受理。

遞交申請表格或通過白表eIPO申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席代表(或其代理或代名人)(作為本公司代理)代表閣下簽立任何必要文件及代表閣下進行所有必要事項，以按照本公司組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守開曼群島《公司法》、《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意在本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向該等人士披露其所可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 若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、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人以及包銷商及彼等各自的任何高級人員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致任何行動，而違反香港境外任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法律規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國《證券法》

如何申請香港發售股份

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)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

- (xiii) 保證 閣下提供的資料屬真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下姓名／名稱或香港結算代理人名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下獲分配任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下有資格親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身或 閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份，如 閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請乃為 閣下本身的利益提出)保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以白色或黃色申請表格，或通過向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或作為該人士代理的任何其他人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格，或通過向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 通過白表eIPO申請

一般事項

符合本節「可申請認購人士」所述標準的個人可於指定網站www.eipo.com.hk通過白表eIPO申請將以其本身名義獲配發及登記的發售股份。

通過白表eIPO提出申請的指示詳情載於指定網站。倘 閣下未能遵守有關指示，則 閣下的申請可能會遭拒絕受理且未必會呈交予本公司。倘 閣下通過指定網站提出申

請，閣下即授權白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經白表eIPO的條款及條件補充及修訂)提出申請。

通過白表eIPO遞交申請的時間

閣下可於2020年5月5日(星期二)上午九時正起至2020年5月8日(星期五)上午十一時三十分，通過www.eipo.com.hk(每天二十四小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為2020年5月8日(星期五)中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下通過白表eIPO提出申請，則閣下一經完成就本身或為閣下利益而通過白表eIPO發出任何申請香港發售股份的電子認購指示的相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO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。

倘閣下被懷疑通過白表eIPO或以任何其他方式提交超過一項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均為根據《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)有權獲得賠償的人士。

支持可持續發展

白表eIPO的顯著優勢是通過自助服務和電子申請流程節約用紙。香港中央證券登記有限公司(即指定白表eIPO服務供應商)將為通過www.eipo.com.hk提交的每份「建業新生活有限公司」白表eIPO申請捐贈港幣兩元，以支持可持續發展項目。

6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請認購香港發售股份，以及安排繳付申請款項及支付退款。

如何申請香港發售股份

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電(+852) 2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統於<https://ip.ccass.com/>（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入申請表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

本招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請認購香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、聯席代表及我們的香港股份過戶登記處。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何發售股份；
 - （如為閣下的利益而發出電子認購指示）聲明閣下僅為自身利益而發出一套電子認購指示；
 - （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅為該人士利益而發出一套電子認購指示，及閣下獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商將依賴閣下的聲明及陳述而

如何申請香港發售股份

決定是否向閣下配發任何香港發售股份，如閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程，及除本招股章程任何補充文件載列者外，提出申請時亦僅依據本招股章程載列的資料及陳述；
- 同意本公司、聯席代表、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意將閣下的個人資料披露給本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席代表、包銷商及／或彼等各自的顧問和代理；
- 同意(在不損害閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意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，而作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公佈作為憑證；
- 同意閣下根據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)就發出電子認購指示申請認購香港發售股份而作出的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

- 向本公司(為本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合開曼群島《公司法》、《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則的規定;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律規管。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過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)向香港結算發出有關指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均無須就下列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(以相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自 閣下指定的銀行賬戶扣除有關款項,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;如申請全部或部分不獲接納,及/或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價,則退回申請股款(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所有事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且遭拒絕受理。

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5月5日(星期二) — 上午九時正至下午八時三十分
2020年5月6日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分
2020年5月7日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分
2020年5月8日(星期五) — 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/託管商及/或中央結算系統投資者戶口持有人參與者而不時決定更改該等時間。

如何申請香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年5月5日(星期二)上午九時正至2020年5月8日(星期五)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2020年5月8日(星期五)(申請截止日期)中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

如閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，則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所發出有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉香港發售股份數目。就考慮是否屬重複申請而言，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認購香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及其各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，通過白表eIPO申請香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。上述服務均存在能力上限及服務中斷的可能，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過白表eIPO申請之人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人接入「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統時遇到困難而無法遞交電子認購指示，

則應於2020年5月8日(星期五)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心填妥輸入電子認購指示的申請表格。

8. 閣下可提交的申請次數

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」一欄內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 戶口號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

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通過**白表eIPO**提交超過一項申請(包括香港結算代理人按照電子認購指示行事而提出申請的部分)，閣下的所有申請均將不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 倘閣下對該公司可行使法定控制權，則該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：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**提交最少1,000股香港發售股份的申請。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目，或指定網站www.eipo.com.hk另行指定之其他數目。

如何申請香港發售股份

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予交易所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構—定價」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2020年5月8日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況，

則不會如期辦理申請登記，而將改為在香港於上午九時正至中午十二時正期間任何時間再無發出任何該等警告或極端情況的下一個營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2020年5月8日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期因香港發出有效的八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，公告將於有關情況下發出。

11. 公佈結果

本公司預期於2020年5月14日（星期四）在本公司網站www.ccnewlife.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、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以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列日期及時間按下列方式提供：

- 於不遲於2020年5月14日（星期四）上午九時正前在本公司網站www.ccnewlife.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登的公告內查閱；
- 於2020年5月14日（星期四）上午八時正至2020年5月20日（星期三）午夜十二時正，可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporeresults.com.hk（或者：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）以「按身份證號碼搜索」功能可供查閱；
- 於2020年5月14日（星期四）、2020年5月15日（星期五）、2020年5月18日（星期一）及2020年5月19日（星期二）上午九時正至下午六時正，致電查詢熱線2862 8555查詢；

如何申請香港發售股份

- 於2020年5月14日(星期四)、2020年5月15日(星期五)及2020年5月16日(星期六)，在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售條件達成而全球發售並無以其他方式終止，則閣下須購買香港發售股份。詳情請參閱「全球發售的架構」一節。

於閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下即不得因無意的失實陳述行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

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)，惟在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五天或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，則已提交申請的申請人將接獲須確認其申請的通告。倘申請人接獲通告但並未根據所通告的程序確認其申請，所有未獲確認的申請將視為被撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或就以抽籤作分配作出規定，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席代表、香港股份過戶登記處、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而無須就此提供任何原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止登記申請日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止登記申請日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止登記申請日期後六個星期的較長期間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下通過白表eIPO發出的電子認購指示，並未遵照指定網站的指示、條款及條件完成；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表認為接納 閣下的申請將導致其違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份7.20港元(不包括與此相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並未按照「全球發售的架構—香港公開發售的條件」達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

申請股款將於2020年5月14日(星期四)或之前向 閣下退回。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售下獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下所述存入中央結算系統)。

如何申請香港發售股份

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，也不就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時支付的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，惟不計利息)。閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的部分香港身份證號碼／護照號碼可能印於閣下的退款支票上(如有)。閣下的銀行兌現退款支票前可能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，可能導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年5月14日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

惟在2020年5月15日(星期五)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2020年5月14日(星期四)上午九時正至下午一時正或本公司在聯交所網站www.hkexnews.hk及我們網站www.ccnewlife.com.cn刊登的公告通知的其他日期，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同由閣下公司發出並蓋上公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如何申請香港發售股份

倘並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2020年5月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述相同指示收取退款支票。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票將於2020年5月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年5月14日(星期四)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格所示記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司會將中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司所刊發公告，如有任何不符，須於2020年5月14日(星期四)下午五時正之前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期向香港結算報告。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口後，閣下即可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，而有關申請全部或部分獲接納，則閣下可於2020年5月14日(星期四)上午九時正至下午一時正，或本公司在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn刊登的公告通知的其他發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取有關股票。

倘閣下並未在指定領取時間親身領取股票，有關股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下申請認購1,000,000股以下的香港發售股份，閣下之股票(如適用)將於2020年5月14日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請並繳交申請股款，則任何退回股款將以電子退款指示方式發送至該銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請並繳交申請股款，則任何退回股款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄送至申請指示列明的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

香港發售股份的配發

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，而每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人將被視為申請人。

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分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年5月14日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2020年5月14日(星期四)以上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年5月14日(星期四)下午五時正之前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期告知香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代為發出電子認購指示，則閣下可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退回股款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於2020年5月14日(星期四)，通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查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)。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口，以及將退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款金額(如有)。

- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2020年5月14日(星期四)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見《上市規則》)之間的交易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。

中央結算系統的所有活動須依據其不時生效的《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。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因有關安排可能影響其權利和權益。

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-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致建業新生活有限公司列位董事及法國巴黎證券(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

我們謹此就建業新生活有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-77頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表、於2018年及2019年12月31日的 貴公司資產負債表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度(「往績記錄期間」)各年的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-77頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，其編製乃為收錄於 貴公司於2020年5月5日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行股份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，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及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，以設計在有關情況下屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，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 貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31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。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）及《公司（清盤及雜項條文）條例》下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第1-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註30，當中說明建業新生活有限公司並無就往績記錄期間支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期起並無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5月5日

I 貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)編製，相關報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務				
收入	5	460,532	693,988	1,754,402
銷售成本	9	(355,268)	(533,306)	(1,178,118)
毛利		105,264	160,682	576,284
銷售及營銷開支	9	(5,172)	(11,748)	(46,494)
行政開支	9	(63,681)	(86,360)	(230,311)
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(574)	(1,539)	(182)
其他收入	6	56,809	49,405	20,463
其他收益淨額	7	8,055	4,730	4,096
經營利潤		100,701	115,170	323,856
融資收入		202	223	933
融資成本		(49,312)	(43,020)	(17,219)
融資成本淨額	8	(49,110)	(42,797)	(16,286)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 淨利潤／(虧損)	11	1,310	(506)	(29)
未計所得稅前利潤		52,901	71,867	307,541
所得稅開支	12	(13,775)	(19,897)	(74,702)
來自持續經營業務的利潤		39,126	51,970	232,839
來自已終止經營業務的虧損	13	(42,602)	(69,737)	(5,054)
年內利潤／(虧損)		(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔利潤／(虧損)：				
— 貴公司擁有人		23,411	19,471	233,954
— 非控股權益		(26,887)	(37,238)	(6,169)
		(3,476)	(17,767)	227,785

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤／(虧損)		(3,476)	(17,767)	227,785
年內其他全面收益(扣除稅項)		—	—	—
年內全面收益／(虧損)總額		(3,476)	(17,767)	227,785
以下各方應佔年內全面收益／ (虧損)總額：				
— 貴公司擁有人		23,411	19,471	233,954
— 非控股權益		(26,887)	(37,238)	(6,169)
		(3,476)	(17,767)	227,785
貴公司擁有人應佔年內全面收益／ (虧損)總額來自：				
— 持續經營業務		39,126	51,293	232,132
— 已終止經營業務		(15,715)	(31,822)	1,822
		23,411	19,471	233,954
貴公司擁有人應佔來自持續經營業務 利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)				
— 基本及稀釋	14	1.03	1.35	6.07
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)				
— 基本及稀釋	14	0.62	0.51	6.12

附註：以上呈列之每股盈利並未計及根據於2020年4月29日通過的股東書面決議案的建議資本化發行，原因是於本招股章程日期或之前，建議資本化發行並未生效。

綜合資產負債表

	附註	截至12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於聯營公司的投資	11	2,943	2,437	971
物業、廠房及設備	15	16,914	21,101	18,082
無形資產	16	9,227	8,333	72,950
投資物業	17	240,927	214,444	—
其他應收款項及預付款項	20	649	27,237	2,292
遞延所得稅資產	29	6,848	9,742	6,962
		<u>277,508</u>	<u>283,294</u>	<u>101,257</u>
流動資產				
存貨		—	—	5,179
合約資產	5	—	—	3,084
貿易及其他應收款項以及 預付款項	20	894,887	870,779	767,287
以公允價值計量並計入 損益的金融資產	19	45,207	35,101	1,530
受限制現金	22	404	408	312
現金及現金等價物	21	121,814	134,260	584,795
		<u>1,062,312</u>	<u>1,040,548</u>	<u>1,362,187</u>
資產總值		<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	23	—	—	3
其他儲備	24	95,000	82,840	123,297
保留盈利		14,360	33,831	246,142
		<u>109,360</u>	<u>116,671</u>	<u>369,442</u>
非控股權益		<u>(9,776)</u>	<u>(19,356)</u>	<u>12,207</u>
權益總額		<u>99,584</u>	<u>97,315</u>	<u>381,649</u>
負債				
非流動負債				
借款	28	604,500	430,000	—
租賃負債	26	162,597	136,772	1,256
合約負債	5	20,857	33,814	59,155
遞延所得稅負債	29	—	—	3,717
		<u>787,954</u>	<u>600,586</u>	<u>64,128</u>
流動負債				
借款	28	5,430	6,426	—
租賃負債	26	56,409	66,383	1,886
貿易及其他應付款項	27	256,618	353,191	654,265
合約負債	5	110,216	167,481	310,852
即期所得稅負債		23,609	32,460	50,664
		<u>452,282</u>	<u>625,941</u>	<u>1,017,667</u>
負債總額		<u>1,240,236</u>	<u>1,226,527</u>	<u>1,081,795</u>
權益及負債總額		<u>1,339,820</u>	<u>1,323,842</u>	<u>1,463,444</u>

資產負債表 — 貴公司

	附註	截至12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資	36	100,000	109,381
流動資產			
預付款項	20	730	10,767
現金及現金等價物	21	—	6,941
資產總值		100,730	127,089
權益			
貴公司擁有人應佔權益			
股本	23	—	3
其他儲備	24	100,000	118,814
保留盈利		—	410
權益總額		100,000	119,227
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項		730	7,862
負債總額		730	7,862
權益及負債總額		100,730	127,089

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	(累計 虧損)/ 保留盈利	合計	非控股權益	
	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	
於2017年1月1日的結餘	—	95,000	(9,051)	85,949	17,111	103,060
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	23,411	23,411	(26,887)	(3,476)
於2017年12月31日的結餘	—	95,000	14,360	109,360	(9,776)	99,584
於2018年1月1日的結餘	—	95,000	14,360	109,360	(9,776)	99,584
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	19,471	19,471	(37,238)	(17,767)
與擁有人的交易：						
— 貴公司股東注資(附註24(a))	—	100,000	—	100,000	—	100,000
— 視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註24(a))	—	(100,000)	—	(100,000)	—	(100,000)
— 非控股權益注資	—	—	—	—	15,498	15,498
— 與非控股權益的交易(附註24(b))	—	(12,160)	—	(12,160)	12,160	—
於2018年12月31日的結餘	—	82,840	33,831	116,671	(19,356)	97,315
於2019年1月1日的結餘	—	82,840	33,831	116,671	(19,356)	97,315
全面收益						
年內利潤/(虧損)	—	—	233,954	233,954	(6,169)	227,785
與擁有人的交易：						
— 貴公司股東注資(附註23)	3	9,432	—	9,435	—	9,435
— 出售附屬公司(附註13)	—	—	—	—	26,053	26,053
— 購股權計劃—僱員服務價值	—	9,382	—	9,382	—	9,382
— 收購附屬公司(附註32)	—	—	—	—	4,231	4,231
— 非控股權益注資	—	—	—	—	7,448	7,448
— 法定儲備撥備	—	21,643	(21,643)	—	—	—
於2019年12月31日的結餘	3	123,297	246,142	369,442	12,207	381,649

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
持續經營業務				
經營所得現金	31	66,250	107,814	316,137
已付所得稅		(231)	(13,940)	(50,882)
		66,019	93,874	265,255
已終止經營業務		17,830	39,588	15,444
經營活動所得現金淨額		83,849	133,462	280,699
投資活動所得現金流量				
持續經營業務				
購買物業、廠房及設備		(3,142)	(4,401)	(14,146)
購買無形資產		(848)	(515)	(568)
出售物業、廠房及設備的所得款項		20	1	7
其他實體還款		224,576	82,949	564,000
已收利息		14,417	90,056	54,937
收購附屬公司所付款項淨額	32	—	(24,800)	(12,932)
收購以公允價值計量並計入損益的 金融資產	19	(586,839)	(78,554)	(278,430)
出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的所得款項	19	614,649	95,095	309,008
向聯營公司注資	11	(1,500)	—	(1,000)
		261,333	159,831	620,876
已終止經營業務		(35,174)	(22,324)	23,056
投資活動所得現金淨額		226,159	137,507	643,932
融資活動所得現金流量				
貴公司股東注資	24	—	100,000	9,435
向貴集團當時股東作出的分派	24	—	(100,000)	—
非控股權益注資		—	498	7,448
償還借款		(198,425)	(173,504)	(436,426)
胡先生控制的實體的現金墊款		9,159	17,985	21,444
其他實體的現金墊款		—	—	5,781
向胡先生控制的實體還款		(32,584)	(12,348)	(8,866)
向其他實體還款		—	—	(4,300)
已付利息		(43,236)	(49,710)	(32,391)
租賃付款的主要組成部分		(446)	(1,581)	(4,647)
已付上市開支		—	(973)	(7,952)
		(265,532)	(219,633)	(450,474)
已終止經營業務		(22,207)	(38,890)	(23,813)
融資活動所用現金淨額		(287,739)	(258,523)	(474,287)
現金及現金等價物增加淨額		22,269	12,446	450,344
年初現金及現金等價物		99,545	121,814	134,260
現金及現金等價物的匯兌收益		—	—	191
年末現金及現金等價物		121,814	134,260	584,795

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2018年10月16日根據開曼群島法例第22章《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務(「上市業務」)。貴公司的最終控股公司為創怡有限公司(「創怡」，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司)。貴集團的最終控股股東為胡葆森先生(「胡先生」或「控股股東」)。

1.2 重組

於2017年12月19日，胡先生以人民幣100,000,000元的對價自獨立第三方收購河南建業新生活服務有限公司的100%股權(「該收購」)，並成為河南建業新生活服務有限公司及其附屬公司(統稱為「河南建業新生活集團」)的最終控股股東。

於下文所述重組(「重組」)前，上市業務由河南建業新生活集團開展，自該收購起該集團由胡先生控制。

於籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售及上市(「上市」)時，貴集團已進行重組以將貴公司設立為上市業務的控股公司。重組詳情載列如下：

- (a) 於2018年10月16日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定普通股為38,000,000股，每股面值為0.01港元。於註冊成立後，向獨立第三方發行了一股股份。於同日，該股份被轉讓予創怡，剩餘37,999,999股股份配發予創怡(由胡先生控制)。
- (b) 於2018年10月26日，天悅有限公司(「天悅」)於英屬維爾京群島註冊成立。於註冊成立後，配發予貴公司一股普通股。
- (c) 於2018年11月2日，建業新生活(香港)有限公司(「建業新生活(香港)」)於香港註冊成立。於註冊成立後，其10,000股股份全部獲配發予天悅。
- (d) 於2018年11月20日，河南建業新生活服務有限公司的100%股權以人民幣100百萬元的對價被轉讓予建業新生活(香港)。自此，河南建業新生活服務有限公司成為貴公司的全資附屬公司。

於重組完成後，貴公司成為從事上市業務公司的控股公司。

1.3 呈列基準

於緊接重組前及緊隨重組後，上市業務通過河南建業新生活集團開展。根據重組，通過河南建業新生活集團持有的上市業務轉讓予建業新生活(香港)(貴公司的一家間接全資附屬公司)並由其持有。於重組前，貴公司並不涉及任何其他業務，且並不符合業務的定義。上文附註1.2中所述的步驟僅是對河南建業新生活集團的重組，且並未改變通過河南建業新生活集團開展的上市業務的業務本質及管理。

因此，因重組產生的貴集團被視為河南建業新生活集團旗下上市業務的延續，就本報告而言，歷史財務資料乃作為河南建業新生活集團綜合財務報表的延續而編製及呈列，且貴集團的資產及負債乃根據河南建業新生活服務有限公司於所呈列所有期間綜合財務報表項下上市業務的賬面值進行確認及計量。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。《香港財務報告準則》第9號「金融工具」及《香港財務報告準則》第15號「客戶合約收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，《香港財務報告準則》第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，且允許提前採用。貴集團於整個往績記錄期間一直貫徹應用《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第15號及《香港財務報告準則》第16號。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並就以公允價值計量並計入損益的金融資產的重估而作出修訂。

香港會計師公會已發佈以下尚未生效且 貴集團亦未在往績記錄期間提前採用的新準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
《香港財務報告準則》第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
《香港會計準則》第39號、 《香港財務報告準則》第7號及 《香港財務報告準則》第9號	套期會計(修訂本)	2020年1月1日
《香港財務報告準則》第17號	保險合約	2021年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業 之間的資產出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據 貴集團的初步評估，預計其生效後不會對 貴集團的財務報表造成重大影響。

2.2 綜合原則及權益會計處理

(a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。倘 貴集團就其參與實體業務所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過對該實體的權力影響該等回報，則 貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起全面合併。自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬 貴集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出更改，以確保與 貴集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

(b) 聯營公司

聯營公司為 貴集團對其有重大影響但並無控制權或共同控制權的所有實體。這通常指 貴集團持有20%至50%投票權的情況。於聯營公司的投資於成本初步確認後以權益會計法(見下文附註2.2(c))列賬。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整以於損益中確認。貴集團應佔被投資方收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認。貴集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息確認為有關投資賬面值的減少。

倘貴集團應佔權益列賬投資的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，則貴集團不會確認進一步虧損，除非其已代表其他實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益按貴集團於該等實體的權益予以對銷。除非該交易有已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予以對銷。權益列賬被投資方的會計政策已在需要時作出更改，以確保與貴集團所採納的政策一致。

權益列賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

(d) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

貴集團將不導致失去控制權的非控股權益的交易視為與貴集團股權擁有人的股權交易。所有權權益的變動導致控股權益與非控股權益的賬面值之間作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益。對非控股權益作出調整的金額與已支付或收取的任何對價之間的任何差額於貴集團擁有人應佔權益內的單獨儲備中確認。

2.3 業務合併

除重組外，採用會計收購法將所有業務合併入賬，無論是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 對被收購業務的前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股權；
- 因或然對價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 於附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步按其於收購日期的公允價值計量(除少數例外情況外)。貴集團根據逐項收購基準，按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列作開支。

下列各項

- 已轉讓的對價；
- 被收購實體任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公允價值，

超出已收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則該差額直接於損益中確認為議價收購。

倘遞延結算現金對價任何部分，則未來應付金額貼現至其於交易日期的現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即按可比較條款及條件從獨立融資人獲得類似借款所依據的利率。或有對價分類為股權或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公允價值重新計量，公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由 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。

2.5 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者所作的內部呈報一致。主要經營決策者負責營運分部的資源分配及表現評估，已獲認定為作出策略性決定的執行董事。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以 貴公司的功能及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易使用於交易日期現行的匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損，以及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損通常於損益中確認。

與借款相關的外匯收益及虧損於合併全面收益表內的融資成本項下呈列。所有其他外匯收益及虧損於合併全面收益表內的其他收益淨額項下按淨額基準呈列。

2.7 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)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的報告期內計入損益。

折舊於以下估計可使用年期內以直線法計算，以分配其成本(扣除其剩餘價值)：

— 車輛	5年
— 設備及傢俬	3-5年
— 機器及其他	5年

於各報告期末審查資產的剩餘價值及可使用年期，並會作出調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則立即將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

相關出售的收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並列入損益。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。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，並以成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與所出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽為減值測試目的分配予現金產生單位。該分配乃就預計將受益於產生商譽的業

務合併的現金產生單位或現金產生單位組別作出。有關單位或單位組別按最低水平確定，在此水平，商譽乃為內部管理目的監控。

(b) 平台及技術訣竅

在業務合併中獲得的平台及技術訣竅於收購日期按公允價值確認。合約技術具有有限可使用年期，並以成本減累計攤銷列賬。考慮到平台及技術訣竅在性質上屬信息技術並須進行科技創新、技術創新及技術改進，同時根據物業管理行業的科技進步情況、貴集團管理其居民的經驗以及貴集團在物業管理行業的經驗及對該行業的預測，董事將有關可使用年期釐定為十年。攤銷在技術的十年預計使用年期內以直線法計算。

(c) 積壓訂單及客戶關係

在業務合併中獲得的積壓訂單及客戶關係於收購日期按公允價值確認。積壓訂單及客戶關係具有有限可使用年期，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積壓訂單的可使用年期，根據各現有合約及其合約屆滿日期、歷史終止趨勢或續約率、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。攤銷在三至十年預計使用年期內以直線法計算。

(d) 其他無形資產

其他無形資產主要包括計算機軟件。其最初按購買及使用產生的成本確認及計量。其他無形資產於其估計可使用年期(通常為三至五年)內以直線法攤銷，反映了無形資產未來經濟效益預計將被消耗的模式。

2.9 投資物業

投資物業指根據租賃持有的商業物業，乃為獲得租金收益而持有，未被貴集團佔用。貴集團按成本(包括相關交易成本及(如適用)借貸成本)計量其投資物業。折舊以直線法計算，以於其租期(通常為三至八年)內分配成本。

2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽不進行攤銷，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允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(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。

2.11 已終止經營業務

已終止經營業務為已出售或分類為持作出售且代表一個獨立的主要業務範圍或經營地區的實體的組成部分，為出售該業務範圍或經營地區的單獨協調計劃的一部分，或為一家僅為轉售而收購的附屬公司。已終止經營業務的業績於綜合全面收益表中單獨呈列。

2.12 投資及其他金融資產

(a) 分類

貴集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式而定。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於債務工具投資，將取決於所持投資的業務模式。對於權益工具投資，將取決於貴集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資列賬。

當且僅當貴集團管理有關資產的業務模式發生變動時，貴集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認及終止確認

須於按市場規則或慣例所定的時限內交付資產的金融資產買賣(常規買賣)乃於交易日(即貴集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，貴集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

權益工具

貴集團後續按公允價值計量所有股本投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當貴集團確立收取股息款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合全面收益表內的其他收益淨額(如適用)中確認。以公允價值計量並計入其他全面收益的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開呈報。

(d) 抵銷金融工具

當貴集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並於綜合資產負債表中報告其淨額。貴集團亦訂立未滿足抵銷標準但仍可於若干情況下抵銷相關金額的安排，例如破產或終止合約。

2.13 金融資產減值

貴集團對其按攤銷成本列賬的債務工具及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融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，《香港財務報告準則》第9號規定於初始確認資產時確認整個存續期預期虧損。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整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起是否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後大幅增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。購買存貨成本於扣除回扣及折現後釐定。可變現淨值乃在日常業務過程中的估計售價扣除完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。倘貿易及

其他應收款項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。

貿易應收款項初步按無條件之對價金額確認,除非其包含重大融資組成部分,此情況下則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項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。請參閱附註20了解關於貴集團貿易應收款項的其他會計資料,及參閱附註3.1.2了解關於貴集團減值政策的說明。

2.16 現金及現金等價物

就於現金流量表中的呈列而言,現金及現金等價物包括手頭現金及存放金融機構的活期存款。

2.17 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(扣除稅項)。

2.18 貿易及其他應付款項

該等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允價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公允價值確認(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損益中確認。倘很可能會提取部分或全部貸款融通,則設立貸款融通時已支付的費用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分或全部融通,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款,並在有關融通期間攤銷。

若合約所指定的責任被解除、取消或屆滿,則借款自資產負債表移除。已消除或轉讓至其他方的金融負債賬面值與已付對價(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分負債(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允價值之間的差額計量。

除非 貴集團具有無條件權利將負債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。

2.20 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及專用借款成本於完成及預備該資產作其擬定用途或出售所需之時期內撥充資本。合資格資產指需要大量時間方能作擬定用途或出售的資產。

有待用於合資格資產的開支的特定借款暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借款成本扣除。

其他借款成本則在產生期間列作開支。

2.21 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性差異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聯營公司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綜合財務報表所呈列賬面值之間產生的暫時差額作出全面撥備。然而，倘遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則遞延稅項負債不予確認。倘遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損則不予列賬。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。

遞延稅項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。

倘出現可依法強制執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，而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，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.22 僱員福利

(a) 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。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。

(b) 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，相關金額設有一定上限。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。

(c) 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。在提出要約以鼓勵自願接受裁員的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後逾12個月到期應付的福利將貼現至現值。

(d) 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和累計年假)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。該等負債於資產負債表中呈列為即期僱員福利責任。

僱員可享有的病假及產假於僱員休假時方予確認。

2.23 以股份為基礎的付款

通過2019年僱員購股權計劃向僱員提供以股份為基礎的薪酬福利。有關該計劃的資料載於附註25。

僱員購股權

根據2019年僱員購股權計劃授予購股權的公允價值確認為僱員福利開支，並相應地增加股權。列作開支的總金額乃參考已授予的購股權公允價值予以釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如，實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如，盈利能力、銷售增長目標及在規定期限內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如，規定僱員在規定期限內保存或持有股份)的影響。

總開支乃於歸屬期間確認，即所有規定歸屬條件獲滿足的期間。於各期末，貴集團根據非市場歸屬及服務條件修訂預期歸屬的購股權數目估計。其於損益中確認對原有估計修訂的影響(如有)，並相應地調整權益。

2.24 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，則就合法要求、服務保證及履行義務確認撥備。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。用於釐定現值的貼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。

2.25 收入確認

當商品或服務的控制權轉讓給客戶時確認收入。根據合約條款及適用於該合約的法律，商品及服務的控制權可隨時間推移或在某一時間點予以轉讓。

(a) 物業管理服務及增值服務

貴集團提供物業管理服務、現場協銷服務、諮詢服務、安裝服務、分戶驗收服務、物業代理服務及會員服務。由於貴集團履約時客戶同時取得並消耗貴集團履約提供的利益，因此，提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。

就物業管理服務而言，貴集團按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按貴集團有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認為收入。

就現場協銷服務而言，貴集團按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按貴集團有權開具發票並直接對應履約價值的金額確認為收入。

諮詢服務主要包括為物業開發商提供的諮詢服務，在交付前階段為物業開發商提供的設計、清潔、綠化、施工監管、維修及保養服務。貴集團與客戶預先協定各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。

就安裝服務而言，貴集團為安防系統及智慧社區的其他設施提供安裝服務。貴集團根據完全履行該履約義務的進度，於合約期內確認收入。完全履行履約義務的進度之金額反映預期有權獲得的對價，且視乎合約的性質而定，該金額主要依據(a)截至當時已執行工程所產生合約成本佔各合約估計總成本的比例；或(b)合約工程實際已完工比例計算。

就分戶驗收服務而言，貴集團為物業開發商提供分戶質量驗收服務，且收入於服務完成後確認。

就物業代理服務而言，貴集團擔任物業開發商、業主及租戶的銷售代理提供物業代理服務，向該等物業開發商、業主及租戶收取按合約購買價格計算的佣金。代理服務收入於該服務已提供且買賣協議或租賃協議已簽立並生效的某一時間點確認。

就會員服務而言，貴集團向建業地產股份有限公司及其附屬公司(「建業集團」)指定的VIP會員提供專屬客戶服務。貴集團根據會員人數向建業地產收取管理費及用於組織特別活動的其他費用。

(b) 生活服務

生活服務主要包括旅遊服務、銷售貨品及提供餐飲服務。

就旅遊服務而言，貴集團提供短期自助遊。旅遊收入於服務的控制權轉移給客戶的會計期間隨時間推移確認，原因是客戶同時收到並消耗貴集團履約帶來的利益。通常於客戶接受旅遊服務前向貴集團進行付款。

貴集團通過評估其是否擔任所提供服務的委託人決定收入的呈列方式。倘貴集團通過向旅遊服務供應商預先購買旅遊相關產品而擔任委託人，則按毛額基準(即向用戶收取的費用)呈列收入。向旅遊供應商作出的採購付款於綜合全面收益表內入賬為「收入成本」。

貴集團向供應商採購商品並在線上及在社區內直接向業主出售貨品。貨品銷售收入於貴集團將貨品交付客戶時確認。倘貴集團擔任代理，對相關貨品並無控制權且並無承擔存貨風險，則按淨額基準呈列收入。

貴集團經營大食堂提供餐飲服務。提供餐飲服務的收入在餐飲交付客戶時的某個時間點確認。

(c) 商業資產管理及諮詢服務

商業資產管理及諮詢服務包括酒店管理及運營服務，以及農業及文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

在客戶同時收到並消耗貴集團履行服務帶來的利益以及所有相關管理費用作為其服務成本的期間內，貴集團隨時間推移將其已收或應收費用確認為其收入。

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對價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付對價或貴集團有權獲取無條件的對價款項，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轉讓其已向客戶收取對價(或應付對價金額)的服務的義務。

應收款項於 貴集團有無條件權利收取對價時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

2.26 利息收入

以公允價值計量並計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／(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」。

持作現金管理用途的金融資產所得利息收入被呈列為融資收入(見下文附註8)。

2.27 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃各種物業。租賃條款根據個別情況協商確定，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無訂立任何契諾，但租賃資產不得用作借貸抵押目的。

租賃確認為「使用權資產」(附註15)及「投資物業」(附註17)，並在 貴集團使用租賃資產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，以得出各期間負債結餘的固定定期利率。使用權資產在租賃期內按直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)的淨現值；
- (b) 基於指數或比率的可變租賃付款；
- (c) 預期由承租人根據餘值擔保支付的金額；
- (d) 延續選擇權的行使價(倘承租人合理確定會行使該選擇權)；及
- (e) 終止租賃的罰款(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 貴集團增量借貸率貼現。

按成本計量的使用權資產包括下列各項：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於租賃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；

- (c) 任何初始直接成本；及
- (d) 復原成本。

與短期租賃(租期為12個月或更短)及低價值資產租賃有關的付款於租期內按直線法於損益中確認為開支。

延續及終止選擇權

貴集團多項物業租賃包含延續選擇權及終止選擇權。此等條款用以最大限度地提高管理合約方面之經營靈活性。在特定通知期限獲履行後，持有的大多數延續及終止選擇權可被行使。於釐定租賃期時，管理層考慮所有可創造經濟誘因以行使該等選擇權的事實及情況。倘發生重大事件或重大情況變化而影響此項評估，則會檢討有關評估。

貴集團作為分租出租人

分租指承租人(「分租出租人」)將相關資產再出租予第三方，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)仍有效的交易。在分租分類中，分租出租人須按下列條件將其分租分類為融資租賃或經營租賃：

- (a) 倘主租賃是短期租賃，作為承租人的實體將與該等租賃有關的租賃付款於租賃期內按照直線法或其他系統性基準入賬列作開支，該分租須歸類為經營租賃。
- (b) 否則，分租須參照因主租賃產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。

2.28 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(已經過適當批准且不再由實體酌情處置)作出撥備。

2.29 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補助的所有附帶條件時，會把政府補助以其公允價值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並於有關期間綜合全面收益表中確認，以將該等補助與其擬補償的相關成本匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本附註闡述 貴集團面臨的財務風險及該等風險對 貴集團未來財務表現的影響。已納入本年度損益資料(如相關)以增加額外內容。

貴集團經營活動面臨各種財務風險：信貸風險及流動性風險。 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。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣開展。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物。於2017年及2018年12月31日，並無非人民幣資產及負債。人民幣兌港元的匯率波動可能影響 貴集團的經營業績。 貴集團未訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

於2019年12月31日， 貴集團並無大量以外幣計值的貨幣資產結餘，因此 貴集團預計不會面臨重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。以固定利率獲得的借款令 貴集團須承擔公允價值利率風險。以可變利率獲得的借款令 貴集團須承擔現金流量利率風險，其部分被以可變利率持有的現金抵銷。可變利率借款令 貴集團須承擔現金流量利率風險。

於2017年及2018年12月31日， 貴集團長期借款為固定利率(附註28)。

(iii) 價格風險

貴集團就 貴集團所持有且按公允價值列賬而公允價值變動於損益確認的以公允價值計量並計入損益的金融資產承擔價格風險。

為管理投資所產生的價格風險， 貴集團分散其投資組合。 貴集團按照所制定的限額分散其投資組合。各項投資由高級管理層根據具體情況管理。 貴集團所持投資的價格變動影響披露於附註19。

3.1.2 信貸風險

貴集團面臨與其經營租賃、貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。經營租賃、貿易應收款項、合約資產、其他應收款項以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) 銀行現金存款

貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險，因為其大部分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) 貿易應收款項及合約資產

鑒於物業開發商的財務狀況和信貸記錄良好，貴集團確定來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產的預期虧損率較低。董事認為，來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產本身不存在任何重大信貸風險。

除來自物業開發商的貿易應收款項及合約資產外，貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。

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號准許對來自第三方的經營租賃、貿易應收款項及合約資產採用使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，來自第三方的經營租賃、貿易應收款項及合約資產已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數分組。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

(iii) 應收若干實體的其他應收款項

貴集團預期，與應收若干實體的其他應收款項(包括應收滑子義先生及滑志昌先生控制的實體的貸款、應收非控股股東的其他貸款及應收關聯方的其他應收款項)有關的信貸風險較低，原因是該等實體擁有雄厚實力在短期滿足其合約現金流量義務。貴集團已確定，根據12個月預期信貸虧損方法，該等實體應付款項的預期信貸虧損率微不足道，且認為該等款項具有較低的信貸風險，因此虧損撥備並不重大。

(iv) 除來自若干實體的應收款項外的其他應收款項

就除來自若干實體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定期按組合方式及個別方式對其他應收款項的可收回性作出評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未償還餘額本身不存在任何重大信貸風險。

貴集團考慮違約的可能性以及信貸風險是否在各個報告期持續大幅上升。為評估信貸風險是否大幅上升，貴集團將資產於報告日期發生違約的風險與於初次確認日期的違約風險作對比。貴集團考慮可用的可合理支撐評估結論的前瞻性資料。尤其包括以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級

- 預期會導致借款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
 - 借款人經營業績的實際或預期重大變動
 - 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動。
- (i) 支撐 貴集團預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	貴集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期180天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	使用年期預期虧損

貴集團通過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類別應收款項及合約資產的歷史虧損率並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項（不包括來自物業開發商的貿易應收款項及向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的貸款及相關應收利息）的虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

撥備矩陣的預期信貸虧損率指主要與我們物業管理服務業務相關的非物業開發商的貿易應收款項以及其他應收款項(不包括特定性質的應收款項及預付款項)。由於往績記錄期間物業管理服務的業務營運、貿易應收款項及其他應收款項的實際虧損率、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。

	180天以內	180天至1年	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	合計
貿易應收款項(不包括來自物業開發商的貿易應收款項)							
於2017年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	28,137	23,075	33,106	9,392	4,079	3,985	101,774
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(281)	(1,154)	(3,311)	(1,878)	(2,040)	(3,985)	(12,649)
於2018年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	29,697	27,002	29,231	22,331	4,568	2,486	115,315
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(297)	(1,350)	(2,923)	(4,466)	(2,284)	(2,486)	(13,806)
於2019年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)	34,519	33,948	16,881	13,956	6,394	3,609	109,307
預期虧損率	1%	5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)	(345)	(1,698)	(1,688)	(2,791)	(3,197)	(3,609)	(13,328)
		1年以內	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	合計
其他應收款項(不包括特定性質的應收款項(附註(a))及預付款項)							
於2017年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		5,136	15,109	—	—	—	20,245
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(257)	(1,511)	—	—	—	(1,768)
於2018年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		7,945	4,899	14,617	—	—	27,461
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(353)	(303)	(85)	—	—	(741)
單項減值應收款項(人民幣千元)		(874)	(1,873)	(14,190)	—	—	(16,937)
撥備總額		(1,227)	(2,176)	(14,275)	—	—	(17,678)
於2019年12月31日							
總賬面值(人民幣千元)		11,846	2,432	744	321	—	15,343
預期虧損率		5%	10%	20%	50%	100%	
虧損撥備(人民幣千元)		(592)	(243)	(149)	(161)	—	(1,145)

- (a) 並未對應收滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的貸款、應收非控股股東的其他貸款、應收關聯方及應收出售集團的其他應收款項進行信貸風險評估。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括特定性質的應收款項及預付款項)的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括來自 物業開發商的 貿易應收款項)	其他應收款項 (不包括特定性質 的應收款項及 預付款項)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	12,050	885	12,935
金融資產減值虧損淨額			
— 持續經營業務.....	599	(25)	574
— 已終止經營業務.....	—	908	908
於2017年12月31日.....	<u>12,649</u>	<u>1,768</u>	<u>14,417</u>
於2018年1月1日.....	12,649	1,768	14,417
金融資產減值虧損淨額			
— 持續經營業務.....	1,157	382	1,539
— 已終止經營業務.....	—	15,528	15,528
於2018年12月31日.....	<u>13,806</u>	<u>17,678</u>	<u>31,484</u>
於2019年1月1日.....	13,806	17,678	31,484
金融資產減值虧損/(撥回)淨額			
— 持續經營業務.....	(478)	660	182
附屬公司撤資			
— 已終止經營業務.....	—	(17,193)	(17,193)
於2019年12月31日.....	<u>13,328</u>	<u>1,145</u>	<u>14,473</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的總賬面值分別為人民幣904,296,000元、人民幣896,631,000元及人民幣763,677,000元。因此，最大損失風險分別為人民幣889,879,000元、人民幣865,147,000元及人民幣749,204,000元。

3.1.3 流動性風險

在管理流動性風險時，貴集團監控及維持管理層認為屬充足的現金及現金等價物水平，以便為貴集團的營運提供資金，並降低現金流量波動產生的影響。

下表根據各報告期末餘下期間至合約到期日的分析，將 貴集團的金融負債及租賃負債分為有關到期日組別。下表所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	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12月31日					
金融負債					
借款	46,447	206,475	457,320	—	710,242
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	203,868	—	—	—	203,868
租賃負債.....	58,324	53,320	112,219	21,443	245,306
	<u>308,639</u>	<u>259,795</u>	<u>569,539</u>	<u>21,443</u>	<u>1,159,416</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	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2018年12月31日					
金融負債					
借款	38,401	206,957	250,363	—	495,721
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	261,507	—	—	—	261,507
租賃負債.....	73,521	57,635	87,116	8,553	226,825
	<u>373,429</u>	<u>264,592</u>	<u>337,479</u>	<u>8,553</u>	<u>984,053</u>
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	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12月31日					
金融負債					
借款	—	—	—	—	—
貿易及其他應付款項(不包括 應計薪金及其他應納稅款)	474,859	—	—	—	474,859
租賃負債.....	1,943	563	845	—	3,351
	<u>476,802</u>	<u>563</u>	<u>845</u>	<u>—</u>	<u>478,210</u>

3.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在保障 貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者帶來利益，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之股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團按資產負債比率基準監控資本。該比率以負債總額除以資產總值計算。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的資產負債比率如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
資產負債比率.....	93%	93%	74%

於2019年，資產負債比率大幅下降，原因是貴集團處置了以提供轉租服務為主的已終止經營業務。

4 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，而會計估計顯然很少與實際結果一致。管理層亦需於應用貴集團的會計政策時運用判斷力。

估算及判斷將持續根據過往經驗及其他因素(包括可能會對實體造成財務影響且在有關情況下被視為合理的對未來事件的預期)加以評估。

(a) 應收呆賬及合約資產準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項及合約資產準備。貴集團運用判斷力基於過往收回歷史、現行市場狀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改變期間貿易及其他應收款項、合約資產以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。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。須運用判斷力確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間。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。

在管理層認為會產生可動用暫時差異或稅項虧損抵銷的未來應課稅利潤時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。其實際使用結果可能有所不同。

(c) 以股份為基礎的付款

如附註25所提及，貴集團已向其僱員授出購股權。董事已採納二項期權定價模型

確定向僱員授出的期權的公允價值總額，該金額將於歸屬期間使用。對假設(例如標的股權價值、無風險利率、預期波動及股息收益率)的重大估計須由董事使用二項期權定價模型作出。

(d) 商譽減值

貴集團將每年就商譽是否減值進行測試。商譽應在任何事件或情況出現變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。在釐定是否對商譽作出減值時，需要估計已分配商譽的現金產生單位的可收回金額，即使用價值或公允價值減去處置費用中的較高者。在計算時須 貴集團評估預期從現金產生單位所得之未來現金流量，並需要合適之貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期之金額或因事實和情況出現變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。

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 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者從服務線方面審查 貴集團的表現，並已確定三個須予報告的業務分部：

- 物業管理及增值服務：該業務分部提供住宅物業及商業資產的物業管理服務以及相關增值服務，包括為物業開發商提供諮詢服務、社區增值服務、智慧社區服務、建業君鄰會及房地產營銷服務。
- 生活服務：該業務分部主要包括旅遊服務、銷售貨品及提供餐飲服務。
- 商業資產管理及諮詢服務：該業務分部主要包括提供酒店管理服務及農業及文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

有關已終止經營分部的資料載於附註13。

於往績記錄期間， 貴集團主要在中國開展業務，且其絕大部分收入來自中國外部客戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團絕大部分非流動資產位於中國。因此並無呈列地理分部。

主要經營決策者主要基於經營利潤(不包括並不與分部表現直接相關的其他收入、其他收益、融資成本及向其他實體提供貸款所得利息)的計量來評估經營分部的表現(「分部業績」)。

(a) 分部業績

分部業績亦不包括已終止經營業務及可能對盈利質素產生影響的重大開支項目(例如中央行政費用及上市開支)的影響。

利息收入及融資成本不分配至各分部，因為此類活動由管理 貴集團現金頭寸的中央財務職能部門推動進行。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的分部業績及與未計所得稅前利潤的對賬如下：

截至2017年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務		商業資產 管理及 諮詢服務		貴集團
	生活服務	生活服務	生活服務	生活服務	
	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
分部總收入.....	421,397	23,877	15,258	460,532	
收入.....	421,397	23,877	15,258	460,532	
客戶合約收入					
— 於某一時間點.....	17,719	—	—	17,719	
— 隨時間推移.....	403,678	23,877	15,258	442,813	
分部業績.....	42,360	(4,586)	4,256	42,030	
其他收入.....				56,809	
其他收益淨額.....				8,055	
未分配運營成本.....				(4,883)	
融資成本淨額.....				(49,110)	
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				52,901	
所得稅開支.....				(13,775)	
年內利潤.....				39,126	
折舊.....	3,474	394	41	3,909	
攤銷.....	1,014	10	—	1,024	

截至2018年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	620,712	62,179	11,097	693,988
收入.....	620,712	62,179	11,097	693,988
客戶合約收入				
— 於某一時間點.....	89,578	—	—	89,578
— 隨時間推移.....	531,134	62,179	11,097	604,410
分部業績.....	78,947	(5,569)	(3,486)	69,892
其他收入.....				49,405
其他收益淨額.....				4,730
未分配運營成本.....				(9,363)
融資成本淨額.....				(42,797)
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				71,867
所得稅開支.....				(19,897)
年內利潤.....				51,970
折舊.....	5,480	587	476	6,543
攤銷.....	438	20	—	458

截至2019年12月31日止年度

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入.....	1,341,092	308,575	104,735	1,754,402
收入.....	1,341,092	308,575	104,735	1,754,402
客戶合約收入				
— 於某一時間點.....	453,143	159,988	47,074	660,205
— 隨時間推移.....	887,949	148,587	57,661	1,094,197
分部業績.....	286,527	55,151	19,464	361,142
其他收入.....				20,463
其他收益淨額.....				4,096
未分配運營成本.....				(61,874)
融資成本淨額.....				(16,286)
來自持續經營業務的未計所得稅前利潤...				307,541
所得稅開支.....				(74,702)
年內利潤.....				232,839
折舊.....	7,945	881	1,546	10,372
攤銷.....	2,185	1,495	—	3,680

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按財務報表所示相同方式計量。該等資產及負債按分部經營情況進行分配。

對由財務職能部門管理的金融資產的投資不被視為分部資產。對理財產品及基金產品的投資被分類為以公允價值計量並計入損益。

貴集團的借款不被視為分部負債，但由財務職能部門管理。

以下是 貴集團各年末分部資產及負債的分析：

於2017年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	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
分部資產.....	250,298	12,110	13,356	(2,102)	273,662
已終止經營業務.....					285,187
向滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款及 相關應收利息.....					725,973
遞延稅項資產.....					6,848
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					45,207
對聯營公司的投資.....					2,943
資產總值.....					<u>1,339,820</u>
分部負債.....	(367,853)	(5,407)	(2,385)	2,102	(373,543)
已終止經營業務.....					(233,154)
借款.....					(609,930)
即期稅項負債.....					(23,609)
負債總額.....					<u>(1,240,236)</u>

於2018年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	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
分部資產.....	400,433	25,835	16,014	(9,497)	432,785
已終止經營業務.....					241,706
向滑子義先生及滑志昌先生 所控制實體提供的貸款及 相關應收利息.....					602,071
遞延稅項資產.....					9,742
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					35,101
對聯營公司的投資.....					2,437
資產總值.....					<u>1,323,842</u>
分部負債.....	(518,454)	(17,059)	(14,847)	9,497	(540,863)
已終止經營業務.....					(216,778)
借款.....					(436,426)
即期稅項負債.....					<u>(32,460)</u>
負債總額.....					<u>(1,226,527)</u>

於2019年12月31日

	物業管理及 增值服務	生活服務	商業資產 管理及 諮詢服務	分部間對銷	貴集團
	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
分部資產.....	1,294,565	166,692	86,119	(93,395)	1,453,981
遞延稅項資產.....					6,962
以公允價值計量並計入 損益的金融資產.....					1,530
對聯營公司的投資.....					971
資產總值.....					<u>1,463,444</u>
分部負債.....	(955,570)	(96,638)	(68,601)	93,395	(1,027,414)
遞延稅項負債.....					(3,717)
即期稅項負債.....					<u>(50,664)</u>
負債總額.....					<u>(1,081,795)</u>

(c) 客戶合約收入的分類

貴集團在以下主要服務線中隨時間推移及於某一時間點從貨品及服務轉移中獲得收入：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務.....	368,414	467,897	728,014
諮詢服務.....	38,919	99,552	212,736
佣金收入.....	696	40,089	195,925
旅遊服務收入.....	23,877	62,179	138,789
商業資產管理及諮詢服務收入	15,258	11,097	103,980
安裝服務.....	7,737	—	144,190
貨品銷售.....	—	—	161,470
會員管理收入.....	443	6,829	47,170
其他.....	5,188	6,345	22,128
	<u>460,532</u>	<u>693,988</u>	<u>1,754,402</u>
— 於某一時間點.....	17,719	89,578	660,205
— 隨時間推移.....	442,813	604,410	1,094,197
總收入.....	<u>460,532</u>	<u>693,988</u>	<u>1,754,402</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自建業集團的收入分別佔 貴集團收入的15%、17%及37%。除建業集團外， 貴集團還擁有大量其他客戶，於往績記錄期間，其中概無任何客戶貢獻收入佔 貴集團收入的10%或以上。

(d) 與客戶合約有關的資產及負債

貴集團已確認下列與客戶合約有關的資產及負債：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
流動合約資產.....	—	—	3,084
虧損撥備.....	—	—	—
合約資產總額.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,084</u>
合約負債			
物業管理及增值服務.....	(128,439)	(195,473)	(358,426)
生活服務.....	(2,634)	(5,114)	(10,998)
商業資產管理及諮詢服務.....	—	(708)	(583)
合約負債總額.....	<u>(131,073)</u>	<u>(201,295)</u>	<u>(370,007)</u>

(i) 合約負債的重大變動

貴集團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。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內已確認收入與已結轉合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入			
物業管理服務及增值服務	99,124	107,582	161,659
生活服務	229	2,634	5,114
商業資產管理及諮詢服務	—	—	708
	<u>99,353</u>	<u>110,216</u>	<u>167,481</u>

(iii) 未履行的履約義務

就提供予建業集團的物業管理服務、會員服務及商業資產管理及諮詢服務而言，貴集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。諮詢服務合約的期限一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

就其他物業管理相關增值服務及生活服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

6 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向滑子義先生及滑志昌先生所控制			
實體提供貸款的利息收入	56,267	48,880	13,164
向第三方提供貸款的利息收入	—	—	2,769
可抵扣增值稅	—	—	3,858
政府補助(a)	542	525	672
	<u>56,809</u>	<u>49,405</u>	<u>20,463</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府授予的財政補貼。

7 其他收益淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值收益淨額.....	8,042	4,735	407
出售設備的收益/(虧損)淨額.....	13	(5)	(65)
於聯營公司的投資的重新計量收益(附註32(a)(i)).....	—	—	3,563
外匯收益淨額.....	—	—	191
	<u>8,055</u>	<u>4,730</u>	<u>4,096</u>

8 融資成本淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入.....	202	223	933
融資成本			
借款利息開支.....	(49,268)	(42,907)	(16,992)
租賃負債利息開支.....	(44)	(113)	(227)
	<u>(49,312)</u>	<u>(43,020)</u>	<u>(17,219)</u>
融資成本淨額	<u>(49,110)</u>	<u>(42,797)</u>	<u>(16,286)</u>

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支(附註10).....	144,903	225,609	546,042
勞務外包費.....	125,343	124,849	51,743
綠化及清潔開支.....	32,682	78,395	140,197
銷貨成本.....	—	—	77,542
旅遊服務外包成本.....	21,479	56,555	126,870
公用事業費.....	23,916	37,246	67,070
保養成本.....	18,005	31,364	42,926
建築成本.....	2,488	—	97,721
專業服務費.....	5,372	9,810	32,369
安保費.....	8,454	11,558	129,883
折舊及攤銷費.....	4,933	7,001	14,052
差旅及招待開支.....	7,288	9,036	21,021
辦公開支.....	9,969	13,283	21,293
稅項及其他徵費.....	5,929	5,846	7,759
上市開支.....	—	4,256	26,299
推廣費用.....	1,065	954	6,925
社區服務費.....	1,090	1,592	11,025
其他.....	11,205	14,060	34,186
	<u>424,121</u>	<u>631,414</u>	<u>1,454,923</u>

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及紅利	116,305	181,840	444,950
社會保險費用及住房福利(附註(a)) . . .	18,352	30,977	70,924
以股份為基礎的付款(附註25)	—	—	9,382
其他僱員福利(附註(b))	10,246	12,792	20,786
	<u>144,903</u>	<u>225,609</u>	<u>546,042</u>

- (a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照僱員薪金的某一百分比計算。
- (b) 其他僱員福利主要包括團建開支、餐補及差旅津貼。
- (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，貴集團五名最高薪酬人士分別包括零名、零名及1名董事。於往績記錄期間，應付5名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及紅利	3,966	5,235	11,377
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 . . .	173	225	336
以股份為基礎的付款	—	—	3,254
	<u>4,139</u>	<u>5,460</u>	<u>14,967</u>

非董事薪酬區間及人數如下：

	人 數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬區間(以港元計)			
零至1,000,000港元	4	3	—
1,000,001港元至2,000,000港元	1	2	—
2,000,001港元至3,000,000港元	—	—	2
3,000,001港元至4,000,000港元	—	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

11 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	133	2,943	2,437
注資	1,500	—	1,000
應佔利潤/(虧損)	1,310	(506)	(29)
視作出售聯營公司(附註32)	—	—	(2,437)
年末賬面值	<u>2,943</u>	<u>2,437</u>	<u>971</u>

12 所得稅開支

貴公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島《國際商業公司法》註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。截至2018年及2019年12月31日止年度，由於貴集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

貴集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內／期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%。根據《企業所得稅法》，貴集團位於中國的附屬公司之一河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)獲得「高新技術企業」資格。自2018年起，艾歐科技具備該資格。因此，其可享受3年期15%的優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的《有關實施企業所得稅法的詳盡實施條例》，於2008年1月1日後自產生自中國公司的利潤分派予外國投資者的股息須繳納10%的預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立並滿足中國內地與香港之間的稅收協定安排的要求，則可適用5%的優惠預扣所得稅稅率。貴集團並無就其於中國內地附屬公司的未分派盈利累計任何預扣所得稅，因為貴集團並無計劃分派該等來自其於中國內地附屬公司的盈利。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅.....	15,535	22,791	69,086
遞延所得稅(附註29).....	(1,760)	(2,894)	5,616
	<u>13,775</u>	<u>19,897</u>	<u>74,702</u>

貴集團稅前利潤之稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算之理論稅額差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自持續經營業務之未計			
所得稅前利潤.....	52,901	71,867	307,541
以適用所得稅稅率計算的稅款.....	13,225	17,967	77,214
以下各項的稅務影響：			
一 適用於貴集團旗下			
若干公司的所得稅優惠稅率.....	—	—	(4,313)
一 聯營公司申報除稅後業績.....	(327)	127	7
一 不可扣稅開支.....	400	431	890
一 來自已終止經營業務			
的貸款利息收入(附註a).....	477	1,372	377
一 股份酬金.....	—	—	2,346
一 未確認遞延所得稅資產的			
稅項虧損及可抵扣暫時性差異	—	—	838
一 動用先前未確認的稅項虧損.....	—	—	(1,766)
一 於聯營公司投資的重新計量收益..	—	—	(891)
持續經營業務的所得稅開支.....	<u>13,775</u>	<u>19,897</u>	<u>74,702</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，實際所得稅稅率分別為26%、28%及24%。

- (a) 於往績記錄期間，持續經營業務按年利率10%向已終止經營業務提供貸款。集團間利息收入／成本於綜合全面收益表撇銷，而持續經營業務的相關所得稅開支並無於綜合全面收益表撇銷。

13 已終止經營業務

- (a) 貴集團於2019年3月15日(「出售日期」)向獨立第三方出售河南建業東英新生活服務有限公司(「東英新生活」)及其附屬公司河南雲屋暢享網絡科技有限公司(統稱「東英集團」)，其主要從事提供轉租服務的業務。

東英集團截至2017年及2018年12月31日止年度以及自2019年1月1日起至出售日期止期間的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年1月1日至 2019年3月15日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	39,562	65,726	16,222
銷售成本(附註b)	(47,378)	(85,252)	(23,310)
毛損	(7,816)	(19,526)	(7,088)
銷售及營銷開支(附註b)	(15,519)	(12,657)	(1,768)
行政開支(附註b)	(11,459)	(10,051)	(683)
金融資產減值虧損淨額	(908)	(15,526)	—
其他收入	744	—	—
其他收益／(虧損)淨額	100	87	(55)
經營利潤	(34,858)	(57,673)	(9,594)
融資收入	8	17	—
融資成本	(7,752)	(12,081)	(3,903)
融資成本淨額	(7,744)	(12,064)	(3,903)
未計所得稅前虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
所得稅開支	—	—	—
所得稅後虧損	(42,602)	(69,737)	(13,497)
剝離附屬公司產生的出售收益 (附註c)	—	—	8,443
來自已終止經營業務的虧損 及全面虧損總額	(42,602)	(69,737)	(5,054)
以下各方應佔已終止經營業務 虧損及全面虧損總額：			
— 貴公司擁有人	(15,715)	(31,822)	1,821
— 非控股權益	(26,887)	(37,915)	(6,875)

(b) 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支.....	11,482	21,102	6,498
折舊及攤銷費用.....	43,401	69,616	18,990
其他.....	19,473	17,242	273
	<u>74,356</u>	<u>107,960</u>	<u>25,761</u>

(c) 貴集團以零對價出售東英集團。截至2019年12月31日止年度確認出售收益人民幣8,443,000元，東英集團於出售日期的財務資料列示如下：

	人民幣千元
對價：	—
東英集團資產及負債賬面值	
現金及現金等價物.....	8,961
物業、廠房及設備.....	10,954
無形資產.....	7,294
投資物業.....	201,503
貿易及其他應收款項及預付款項.....	68,899
貿易及其他應付款項.....	(147,921)
租賃負債.....	(184,186)
東英集團資產淨值賬面值總額.....	(34,496)
減：非控股權益.....	(26,053)
出售東英集團產生的收益.....	<u>8,443</u>
收到的現金	
— 已處置現金及現金等價物.....	(8,961)
— 應收貸款現金收入(附註(i)).....	<u>29,998</u>
截至2019年12月31日止年度出售附屬公司的現金流入淨額.....	<u>21,037</u>

附註：

- (i) 出售東英集團前，貴集團向東英集團發放的貸款(已從貴集團綜合資產負債表中剔除)為人民幣59,350,000元。東英集團應於有關出售後結清該等貸款。於2019年12月31日，貴集團已收到還款人民幣29,998,000元，餘下金額人民幣29,352,000元已確認為其他應收款項(附註20)。

14 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。在釐定已發行普通股的加權平均數時，於2018年10月16日發行的38,000,000股股份被視作自2017年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔利潤／(虧損) (人民幣千元)			
— 來自持續經營業務.....	39,126	51,293	232,132
— 來自已終止經營業務.....	(15,715)	(31,822)	1,822
	<u>23,411</u>	<u>19,471</u>	<u>233,954</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股).....	<u>38,000</u>	<u>38,000</u>	<u>38,270</u>
年內 貴公司擁有人應佔 每股基本盈利／(虧損) (每股以人民幣元列示)			
— 來自持續經營業務.....	1.03	1.35	6.07
— 來自已終止經營業務.....	(0.41)	(0.84)	0.05
	<u>0.62</u>	<u>0.51</u>	<u>6.12</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假設已轉換所有具攤薄潛力的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。

截至2019年12月31日止年度， 貴公司的潛在攤薄普通股僅包括根據購股權計劃向僱員授予的購股權。由於在達成特定表現條件後可根據購股權計劃發行購股權，而截至2019年12月31日，並無達成有關條件，故於報告所述年度，或有可發行股份並不計入每股攤薄盈利。因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

15 物業、廠房及設備

	設備及傢俬	機器	車輛	使用權資產	合計
	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	7,434	1,047	1,542	849	10,872
累計折舊	(2,805)	(364)	(348)	(171)	(3,688)
賬面淨值	4,629	683	1,194	678	7,184
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	4,629	683	1,194	678	7,184
添置	13,634	635	110	919	15,298
處置	(8)	—	—	—	(8)
折舊費用	(4,365)	(333)	(404)	(458)	(5,560)
年末賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
截至2017年12月31日					
成本	20,980	1,682	1,652	1,768	26,082
累計折舊	(7,090)	(697)	(752)	(629)	(9,168)
賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	13,890	985	900	1,139	16,914
添置	12,299	469	237	3,580	16,585
處置	(5)	—	—	—	(5)
折舊費用	(9,859)	(561)	(367)	(1,606)	(12,393)
年末賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
截至2018年12月31日					
成本	33,136	2,145	1,881	5,348	42,510
累計折舊	(16,811)	(1,252)	(1,111)	(2,235)	(21,409)
賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
添置	8,707	4,180	1,259	3,470	17,616
業務合併(附註32)	831	552	807	—	2,190
處置	(25)	(47)	—	—	(72)
出售附屬公司(附註13(c)) ..	(10,954)	—	—	—	(10,954)
折舊費用	(7,238)	(611)	(819)	(3,131)	(11,799)
年末賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082
截至2019年12月31日					
成本	22,646	6,804	3,947	8,818	42,215
累計折舊	(15,000)	(1,837)	(1,930)	(5,366)	(24,133)
賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082

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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	2,153	3,477	5,545
行政開支.....	1,756	3,066	4,827
已終止經營業務.....	1,651	5,850	1,427
	<u>5,560</u>	<u>12,393</u>	<u>11,799</u>

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為借款抵押而予押記。

16 無形資產

	商譽	平台與 技術訣竅	積壓訂單與 客戶關係	軟件及其他	合計
	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	—	—	—	11,408	11,408
累計攤銷	—	—	—	(1,067)	(1,067)
賬面淨值	—	—	—	10,341	10,341
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	10,341	10,341
添置	—	—	—	861	861
攤銷	—	—	—	(1,975)	(1,975)
年末賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
截至2017年12月31日					
成本	—	—	—	12,269	12,269
累計攤銷	—	—	—	(3,042)	(3,042)
賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	9,227	9,227
添置	—	—	—	515	515
攤銷	—	—	—	(1,409)	(1,409)
年末賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
截至2018年12月31日					
成本	—	—	—	12,784	12,784
累計攤銷	—	—	—	(4,451)	(4,451)
賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
截至2019年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
添置	—	—	—	568	568
業務合併(附註32)	42,319	19,549	13,394	—	75,262
出售附屬公司(附註13(c))	—	—	—	(7,294)	(7,294)
攤銷	—	(1,623)	(1,499)	(797)	(3,919)
年末賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950
截至2019年12月31日					
成本	42,319	19,549	13,394	3,839	79,101
累計攤銷	—	(1,623)	(1,499)	(3,029)	(6,151)
賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政開支.....	1,024	458	2,210
銷售成本.....	—	—	1,470
已終止經營業務.....	951	951	239
	1,975	1,409	3,919

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，並無無形資產受到限制或作為借款抵押而予押記。

(b) 自收購附屬公司產生的商譽(附註32)：

	於
	2019年12月31日
	人民幣千元
收購A	25,640
收購B	3,314
收購C	1,868
收購D	3,629
收購E	7,868
	42,319

商譽減值測試

商譽乃因 貴集團收購附屬公司(附註32)而產生並於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值之間的差額。商譽乃基於相關被收購方的現金產生單位進行評估作減值測試。

現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該項計算採用根據管理層批准之五年期間財務預算而作出之預測稅前現金流量。管理層根據被收購方的預期發展趨勢和行業經驗，確定了五年的預測期。超過五年期間的現金流乃根據下文所述的估計終端增長率進行推算。該增長率不超過現金產生單位所經營的相關行業的長期平均增長率。所使用的貼現率是稅前的，反映了與相關行業有關的特定風險。

於2019年12月31日，使用價值計算所採用的關鍵假設如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E
收入的預期增長率.....	6.2%–30%	2.5%–31.3%	1.3%–8.8%	5.0%–20.0%	8.0%–10.0%
五年後的終端增長率....	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
稅前貼現率.....	23.70%	20.82%	21.8%	21.68%	21.91%

根據減值測試結果，現金產生單位的估計可收回金額超出其賬面值(即餘量(附註(a)))，如下：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	43,118
收購B現金產生單位	55,133
收購C現金產生單位	3,841
收購D現金產生單位	5,198
收購E現金產生單位	5,608

附註(a) 各現金產生單位的餘量乃按其可收回金額扣除賬面值及已分配的商譽計算得出。

董事通過考慮被收購方所從事業務及行業的波動，基於收入的預期增長率或稅前貼現率將發生變化的假設進行敏感性分析。倘於預測期間下列估計關鍵假設發生以下變化，餘量將減少至以下金額：

	於 2019年12月31日
	人民幣千元
收購A現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	16,776
— 稅前貼現率上升1%	37,078
收購B現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降15%	28,667
— 稅前貼現率上升1%	48,005
收購C現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	3,315
— 稅前貼現率上升1%	3,352
收購D現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	4,917
— 稅前貼現率上升1%	3,884
收購E現金產生單位	
— 收入的預期增長率下降1%	4,119
— 稅前貼現率上升1%	3,607

根據上述評估及歷史結果，截至2019年12月31日，董事並無發現可收回金額所依據的關鍵假設存在任何合理可能變動，以致現金產生單位的賬面值超過其各自可收回金額。

17 投資物業

	租賃		合計
	租賃物業	物業裝修	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日			
成本	115,901	11,401	127,302
累計折舊	(3,573)	(205)	(3,778)
賬面淨值	112,328	11,196	123,524
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	112,328	11,196	123,524
添置	133,029	24,754	157,783
折舊費用	(33,339)	(7,041)	(40,380)
年末賬面淨值	212,018	28,909	240,927
於2017年12月31日			
成本	248,930	36,155	285,085
累計折舊	(36,912)	(7,246)	(44,158)
賬面淨值	212,018	28,909	240,927
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	212,018	28,909	240,927
添置	24,579	11,939	36,518
折舊費用	(49,736)	(13,265)	(63,001)
年末賬面淨值	186,861	27,583	214,444
於2018年12月31日			
成本	273,509	48,094	321,603
累計折舊	(86,648)	(20,511)	(107,159)
賬面淨值	186,861	27,583	214,444
截至2019年12月31日止年度			
年初賬面淨值	186,861	27,583	214,444
添置	2,994	1,389	4,383
出售附屬公司(附註13(c))	(176,921)	(24,582)	(201,503)
折舊費用	(12,934)	(4,390)	(17,324)
年末賬面淨值	—	—	—
於2019年12月31日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—

(a) 於2017年及2018年12月31日，貴集團並無持有作為其借款抵押而予押記的投資物業。

由於累計折舊反映了投資物業的價值下降，於2017年及2018年12月31日，投資物業的公允價值與其賬面淨值相若。

- 並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

貴集團以公允價值計量並計入損益的金融資產包括理財產品和基金產品，其公允價值基於不可觀察輸入值(第三級)估計。

- (a) 下表載列截至2017年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	17,042	50,246	67,288
添置			
— 來自持續經營業務	500,839	86,000	586,839
— 來自已終止經營業務	33,200	—	33,200
損益中已確認的年內收益			
— 來自持續經營業務	1,368	6,674	8,042
— 來自已終止經營業務	101	—	101
出售			
— 來自持續經營業務	(511,762)	(102,887)	(614,649)
— 來自已終止經營業務	(35,614)	—	(35,614)
年末結餘	5,174	40,033	45,207
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益			
— 來自持續經營業務	5	32	37
— 來自已終止經營業務	—	—	—

- (b) 下表載列截至2018年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	5,175	40,032	45,207
添置			
— 來自持續經營業務	13,554	65,000	78,554
— 來自已終止經營業務	35,570	—	35,570
損益中已確認的年內收益			
— 來自持續經營業務	129	4,606	4,735
— 來自已終止經營業務	80	—	80
出售			
— 來自持續經營業務	(16,156)	(78,939)	(95,095)
— 來自已終止經營業務	(33,950)	—	(33,950)
年末結餘	4,402	30,699	35,101
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益/(虧損)			
— 來自持續經營業務	1	2,700	2,701
— 來自已終止經營業務	—	—	—

(c) 下表載列截至2019年12月31日止年度第三級工具的變動。

	以公允價值計量 並計入損益的金融資產		
	理財產品	基金產品	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	4,402	30,699	35,101
添置			
— 來自持續經營業務.....	278,430	—	278,430
— 來自已終止經營業務.....	—	—	—
損益中已確認的期內收益			
— 來自持續經營業務.....	407	—	407
— 來自已終止經營業務.....	8	—	8
出售			
— 來自持續經營業務.....	(278,309)	(30,699)	(309,008)
— 來自已終止經營業務.....	(3,408)	—	(3,408)
期末結餘.....	1,530	—	1,530
包括於報告期末持有的結餘應佔的 確認於損益中的未變現收益			
— 來自持續經營業務.....	—	—	—

有關使用重大不可觀察輸入值(第三級)的公允價值計量的定量資料如下：

不可觀察輸入值	估值技術	以公允價值計量 並計入損益的 金融資產	不可觀察輸入值範圍		
			於12月31日		
			2017年	2018年	2019年
預計年利率...	貼現現金流量	— 理財產品	2%–4%	2%–4%	2%–4%
		— 基金產品	8%–9%	8%–9%	8%–9%

不可觀察輸入值與公允價值的關係：預期回報率越高，公允價值越高。

貴集團就財務申報目的根據具體情況管理第三級工具的估值。於每個申報年度，貴集團至少會使用估值技術對其第三級工具的公允價值進行一次評估。

倘貴集團持有的以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值增加／減少5%，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的未計所得稅前利潤將分別增加／減少約人民幣2,260,000元、人民幣1,755,000元及人民幣77,000元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，第三級工具概無變動。

20 貿易及其他應收款項及預付款項
貴集團

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))			
— 非物業開發商	101,774	115,315	109,307
— 物業開發商	54,756	132,405	568,868
	156,530	247,720	678,175
應收票據	600	500	—
減：貿易應收款項減值撥備	(12,649)	(13,806)	(13,328)
	144,481	234,414	664,847
其他應收款項			
— 向滑子義先生及滑志昌先生所控制實體提供的 貸款	646,949	564,000	—
— 應收滑子義先生及滑志昌先生所控制實體的 利息	79,024	38,071	—
— 應收原附屬公司非控股股東款項	15,124	15,285	—
— 應收胡先生所控制實體的款項(附註33)	218	22,346	40,807
— 應收出售集團款項(附註13(c)(i))	—	—	29,352
— 其他	5,851	8,709	15,343
	747,166	648,411	85,502
減：其他應收款項減值撥備	(1,768)	(17,678)	(1,145)
	745,398	630,733	84,357
上市開支預付款項	—	730	10,767
其他預付款項	5,657	32,139	9,608
合計	895,536	898,016	769,579
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	(649)	(27,237)	(2,292)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	894,887	870,779	767,287
貴公司			
上市開支預付款項	—	730	10,767

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務收入相關增值服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

向物業開發商提供的相關增值服務的費用通常在我們發出結算文件時到期應付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180日	69,071	126,978	473,562
181至365日	30,910	51,373	162,567
1至2年	38,024	34,811	17,687
2至3年	10,034	26,918	14,126
3至4年	4,373	5,082	6,545
4年以上	4,118	2,558	3,688
	<u>156,530</u>	<u>247,720</u>	<u>678,175</u>

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，分別對貿易應收款項總額作出人民幣12,649,000元、人民幣13,806,000元及人民幣13,328,000元的撥備(附註3.1.2)。

21 現金及現金等價物

貴集團

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值			
銀行存款	121,684	134,259	577,533
庫存現金	130	1	68
	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>577,601</u>
以港元計值			
銀行存款	—	—	7,194
	<u>121,814</u>	<u>134,260</u>	<u>584,795</u>

貴公司

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以港元計值			
銀行存款	—	—	6,941
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,941</u>

於中國持有的現金及現金等價物受當地外匯管制條例所規管。該等條例對資本匯出中國(正常派息除外)作出限制。

22 受限制現金

受限制現金指附屬公司依據當地政府當局的規定作為旅遊服務履約保證金存放於銀行的現金存款。

23 股本

貴集團與 貴公司

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定			
於2018年10月16日(貴公司註冊成立日期)及 2018年12月31日.....	38,000,000	380	335
法定股份增設.....	339,000	3	3
於2019年12月31日.....	<u>38,339,000</u>	<u>383</u>	<u>338</u>
已發行			
於2018年10月16日(註冊成立日期)及 2018年12月31日.....	38,000,000	—	—
向新投資者發行新普通股.....	339,000	3	3
於2019年12月31日的結餘.....	<u>38,339,000</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

貴公司於2018年10月16日註冊成立，法定股本為380,000港元，分成每股面值0.01港元的38,000,000股普通股。同日，貴公司向創怡有限公司發行每股0.01港元的38,000,000股普通股，合計380,000港元(相當於約人民幣335,000元)，該股款尚未支付。

於2019年3月15日，貴公司以11,000,000港元(相當於約人民幣9,435,000元)的現金對價向東英金融有限公司發行339,000股股份，以及貴公司的普通股法定數量增至38,339,000股，每股面值0.01港元。

於2020年4月29日，貴公司的法定股本增至5,000,000,000股股份，每股面值0.01港元。

根據股東於2020年4月29日通過的書面決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售入賬後，董事獲授權通過將計入貴公司股份溢價賬的金額8,616,610港元進行資本化，於上市日期按面值向於2020年5月14日營業時間結束時名列貴公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共861,661,000股入賬列作繳足股份，而根據資本化發行將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。

24 其他儲備

貴集團

	資本儲備		僱員以股份為基礎的 酬金儲備		其他儲備 總額
	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日及 2017年12月31日的結餘	95,000	—	—	—	95,000
於2018年1月1日的結餘	95,000	—	—	—	95,000
貴公司股東注資(附註(a))	100,000	—	—	—	100,000
向集團公司當時擁有人作出的視作分派 (附註(a))	(100,000)	—	—	—	(100,000)
與非控股權益的交易(附註(b))	(12,160)	—	—	—	(12,160)
於2018年12月31日的結餘	82,840	—	—	—	82,840
於2019年1月1日的結餘	82,840	—	—	—	82,840
向新投資者發行新普通股(附註23)	—	9,432	—	—	9,432
購股權計劃—僱員服務價值(附註25)	—	—	9,382	—	9,382
法定儲備撥備(附註(c))	—	—	—	21,643	21,643
於2019年12月31日的結餘	82,840	9,432	9,382	21,643	123,297

貴公司

	資本儲備		僱員以股份為基礎的 酬金儲備		其他儲備 總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年10月16日(註冊成立日期)的結餘	—	—	—	—	—
貴公司股東注資(附註(b))	100,000	—	—	—	100,000
於2018年12月31日的結餘	100,000	—	—	—	100,000
於2019年1月1日的結餘	100,000	—	—	—	100,000
向新投資者發行新普通股(附註23)	—	9,432	—	—	9,432
購股權計劃—僱員服務價值(附註25)	—	—	9,382	—	9,382
於2019年12月31日的結餘	100,000	9,432	9,382	—	118,814

(a) 貴公司股東注資

於截至2018年12月31日止年度期間，貴公司股東總共向其注入現金人民幣100,000,000元，用以為收購河南建業新生活服務有限公司提供資金，以及就收購河南建業新生活服務有限公司而向其當時的擁有人已付的現金代價人民幣100,000,000元被作為視作分派對待(附註1.2(d))。

(b) 與非控股權益的交易

於2018年4月2日，河南建業東英新生活服務有限公司向其附屬公司河南雲屋暢享網絡科技有限公司注資人民幣10,000,000元，而非控股股東並未作出相應注資。

於注資完成後，貴集團於河南雲屋暢享網絡科技有限公司的股本權益從55%增至77.5%。由於河南雲屋

暢享網絡科技有限公司於注資日期錄得股本赤字，故 貴集團資本儲備減少人民幣12,160,000元，而非控股權益增加人民幣12,160,000元。

(c) 法定儲備撥備

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將其按照中國會計規則及規例計算所得的稅後利潤的10%確認轉撥至法定儲備基金，直至基金的累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金僅可於獲得相關機構批准後用作抵銷過往年度虧損或增加有關集團實體的資本。

25 以股份為基礎的付款

貴公司已於2019年1月3日批准和採納購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃下的購股權（「購股權」）被授予包括董事及特定重要僱員在內的合資格參與者（「合資格人士」）。購股權授予的條件是合資格人士須為 貴集團服務達到一定的期限（歸屬期）。購股權的授予不收取對價，也不附帶股息或表決權。行使後，每一份購股權可轉換為一股普通股。 貴集團並無以現金購回或結算期權的法定或推定責任。

購股權下向僱員授予的購股權

現已分別於2019年1月3日及2019年1月10日向合資格人士授約31,680,000份及13,320,000份購股權，每股行使價分別為人民幣0.55元及人民幣0.55元。截至2019年12月31日，概無發行在外的購股權可以行使或屆滿。其詳情如下：

就授予董事及特定重要僱員的購股權歸屬計劃而言，購股權將於緊隨上市日期後的24個月內獲歸屬。

已向僱員授出的購股權數目變動及其相關的加權平均行使價如下：

	行使價	截至2019年 12月31日 止年度
年初		—
已授予	人民幣0.55元	45,000,000
年末		45,000,000

購股權下授予之購股權的公允價值

董事已採用現金流量貼現法釐定 貴公司的相關權益公允價值，並採用權益分配模式釐定相關普通股的公允價值。貼現率及未來表現預測等主要假設需董事按最佳估計釐定。

根據相關普通股的公允價值，董事已使用二項式購股權定價模型釐定購股權於授出日期的公允價值。主要假設載列如下：

貼現率	16.5%–20.5%
無風險利率	2.29%–2.39%
波動率	48.96%–49.2%

董事根據香港政府債券(其到期年限接近於購股權年期)的收益率估計無風險利率。波動率於授出日期根據可資比較公司的平均過往波動率而估計，其與購股權的到期期限相若。股息收益率乃根據於授出日期的管理層的估計釐定。截至2019年12月31日止年度，於綜合全面收益表中確認的有關授予僱員購股權之總開支為人民幣9,382,000元。

26 租賃

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
用以分租給租戶的租入物業			
— 租賃物業(附註17).....	212,018	186,861	—
使用權資產			
— 租賃物業及設備(附註15).....	1,139	3,113	3,452
	<u>213,157</u>	<u>189,974</u>	<u>3,452</u>
租賃負債			
— 流動.....	56,409	66,383	1,886
— 非流動.....	162,597	136,772	1,256
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>

(b) 於綜合全面收益表中確認的金額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用			
— 租賃物業(附註17).....	33,339	49,736	12,934
— 租賃物業及設備(附註15).....	458	1,606	3,131
	<u>33,797</u>	<u>51,342</u>	<u>16,065</u>
利息開支(包括在融資成本淨額中)			
— 持續經營業務(附註8).....	44	113	227
— 已終止經營業務.....	7,752	11,462	3,903
	<u>7,796</u>	<u>11,575</u>	<u>4,130</u>
租賃付款的現金流出			
— 持續經營業務.....	490	1,694	4,874
— 已終止經營業務.....	37,207	53,890	23,813
	<u>37,697</u>	<u>55,584</u>	<u>28,687</u>

(c) 於往績記錄期間租賃負債的到期情況分析載於下表

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值如下：			
一年以內.....	58,324	73,521	1,943
一至二年.....	53,320	57,635	563
二至五年.....	112,219	87,116	845
五年以上.....	21,443	8,553	—
	245,306	226,825	3,351
未來金融費用.....	(26,300)	(23,670)	(209)
	<u>219,006</u>	<u>203,155</u>	<u>3,142</u>

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))			
— 關聯方(附註33).....	—	227	11,953
— 第三方.....	32,560	53,231	165,466
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>
其他應付款項			
— 應付胡先生所控制實體的款項(附註(b))...	4,750	10,387	22,938
— 按金.....	60,408	71,938	111,118
— 維護資金.....	46,243	71,999	99,831
— 收購附屬公司應付款項.....	—	—	5,256
— 上市開支.....	—	2,059	7,367
— 應付新收購附屬公司當時股東的款項.....	—	—	20,602
— 其他.....	38,045	36,494	30,328
	<u>149,446</u>	<u>192,877</u>	<u>297,440</u>
應計薪金.....	40,469	72,318	151,793
其他應繳稅項.....	12,281	19,366	27,613
應付利息.....	21,862	15,172	—
	<u>256,618</u>	<u>353,191</u>	<u>654,265</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	26,082	45,968	170,413
181至365天	392	4,607	5,011
1至2年	1,755	723	462
2至3年	1,917	1,139	537
3年以上	2,414	1,021	996
	<u>32,560</u>	<u>53,458</u>	<u>177,419</u>

(b) 應付胡先生控制實體的款項無抵押、免息及須按要求償還。

28 借款

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產抵押證券 — 有抵押			
— 非流動部分	604,500	430,000	—
— 流動部分	5,430	6,426	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團借款的償還情況如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	5,430	6,426	—
1至2年	174,500	185,000	—
2至5年	430,000	245,000	—
	<u>609,930</u>	<u>436,426</u>	<u>—</u>

於2016年4月，貴集團的中國附屬公司河南建業物業管理有限公司已發行總面值為人民幣900百萬元的資產抵押證券，其中人民幣40百萬元為次級證券，由河南建業物業管理有限公司當時的母公司認購。資產抵押證券須於一至五年內分期償還，年利率介乎5.0%至5.9%，由貴集團就其未來五年內所管理若干物業收取管理費的權利作抵押，並由河南建業物業管理有限公司的母公司作擔保。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，河南建業物業管理有限公司已分別分期償還資產抵押證券人民幣128.5百萬元、人民幣167百萬元及人民幣604.5百萬元。

於2019年3月28日（「贖回日期」），貴公司按等於資產抵押證券本金金額100%加上於贖回日期應計未付利息的贖回價悉數贖回了剩餘資產抵押證券。

由於貼現影響不大，借款之公允價值與其賬面值相若。

29 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		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 將於12個月後收回的遞延稅項資產.....	3,188	3,573	2,957
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產.....	3,660	6,169	4,005
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>6,962</u>
遞延稅項負債：			
— 將於12個月後收回的遞延稅項負債.....	—	—	(2,944)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債.....	—	—	(773)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,717)</u>
	<u>6,848</u>	<u>9,742</u>	<u>3,245</u>

於往績記錄期間，遞延所得稅資產及負債（未計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘）的變動如下：

	遞延稅項資產 —		遞延稅項負債 —	
	呆賬準備	稅項虧損	其他無形資產賬 面值超過 稅基的部分	合計
	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.....	3,045	2,043	—	5,088
於綜合全面收益表計入.....	146	1,614	—	1,760
於2017年12月31日.....	<u>3,191</u>	<u>3,657</u>	<u>—</u>	<u>6,848</u>
截至2018年1月1日.....	3,191	3,657	—	6,848
於綜合全面收益表計入／(扣除).....	385	2,509	—	2,894
於2018年12月31日.....	<u>3,576</u>	<u>6,166</u>	<u>—</u>	<u>9,742</u>
截至2019年1月1日.....	3,576	6,166	—	9,742
於綜合全面收益表計入／(扣除).....	45	(6,427)	766	(5,616)
收購附屬公司(附註32).....	—	3,602	(4,483)	(881)
於2019年12月31日.....	<u>3,621</u>	<u>3,341</u>	<u>(3,717)</u>	<u>3,245</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並未就其總額為人民幣12,129,000元、人民幣30,862,000元及人民幣21,593,000元的累計稅項虧損及臨時差額確認遞延稅項資產，原因是相關稅務管轄區將不太可能有可用的未來應稅利潤用以動用相關虧損。依據現行稅務條例，稅項虧損將於產生年度起計的五年內屆滿。

30 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，貴公司並未支付或宣派任何股息。

31 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
未計所得稅前利潤			
— 持續經營業務	52,901	71,867	307,541
持續經營業務調整項目：			
— 物業、廠房及設備折舊	3,909	6,543	10,372
— 其他無形資產攤銷(附註16)	1,024	458	3,680
— 貿易及其他應收款項減值準備	574	1,540	182
— 出售物業、廠房及設備之(收益)/ 虧損(附註7)	(13)	5	65
— 匯兌收益淨額(附註7)	—	—	(191)
— 以公允價值計量並計入損益的 金融資產的公允價值收益 淨額(附註7)	(8,042)	(4,735)	(407)
— 應佔聯營公司虧損/(利潤) (附註11)	(1,310)	506	29
— 融資成本(附註8)	49,312	43,020	17,219
— 向滑先生控制的實體及第三方貸款 所得利息收入(附註6)	(56,267)	(48,880)	(15,933)
— 購股權計劃—僱員服務價值	—	—	9,382
— 於聯營公司的投資的 重新計量收益(附註32)	—	—	(3,563)
	<u>42,088</u>	<u>70,324</u>	<u>328,376</u>
持續經營業務產生的營運資金變動：			
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(36,534)	(133,827)	(450,042)
— 合約負債	12,084	70,222	161,264
— 存貨	—	—	(4,210)
— 合約資產	—	—	(2,899)
— 貿易及其他應付款項	48,816	101,099	283,552
— 受限制現金	(204)	(4)	96
	<u>66,250</u>	<u>107,814</u>	<u>316,137</u>

(a) 金融活動產生的負債的對賬如下：

	借款及 應付利息	租賃負債	其他 應付款項 — 應付胡 先生 所控制實體 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日	824,141	114,959	28,175
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	9,159
融資現金流出			
— 持續經營業務	(241,661)	(490)	(32,584)
— 已終止經營業務	—	(37,207)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	919	—
— 已終止經營業務	—	133,029	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	49,312	44	—
— 已終止經營業務	—	7,752	—
截至2017年12月31日	<u>631,792</u>	<u>219,006</u>	<u>4,750</u>
截至2018年1月1日	631,792	219,006	4,750
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	17,985
— 已終止經營業務	17,155	—	—
融資現金流出			
— 持續經營業務	(223,214)	(1,694)	(12,348)
— 已終止經營業務	(17,155)	(53,890)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	3,579	—
— 已終止經營業務	—	24,579	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	43,020	113	—
— 已終止經營業務	—	11,462	—
截至2018年12月31日	<u>451,598</u>	<u>203,155</u>	<u>10,387</u>

	借款及 應付利息	租賃負債	其他 應付款項 — 應付胡 先生 所控制實體 款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年1月1日	451,598	203,155	10,387
現金流量			
融資現金流入			
— 持續經營業務	—	—	21,444
融資現金流出			
— 持續經營業務	(468,590)	(4,874)	(8,866)
— 已終止經營業務	—	(23,813)	—
非現金變動			
購置 — 租賃			
— 持續經營業務	—	3,470	—
— 已終止經營業務	—	2,994	—
出售附屬公司			
— 已終止經營業務	—	(184,186)	—
已確認的融資開支			
— 持續經營業務	16,992	227	—
— 已終止經營業務	—	6,169	—
截至2019年12月31日	<u>—</u>	<u>3,142</u>	<u>22,965</u>

32 業務合併

(a) 收購概覽

(i) 收購一家網絡科技有限公司(「收購A」)

於2019年1月4日，貴集團以人民幣14,000,000元的現金對價收購聯營公司一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)額外70%的股本權益。聯營公司的主營業務是通過自營平台提供電子商務服務。因此，貴集團於該實體中的權益增至100%，而聯營公司成為貴集團的全資附屬公司。

貴集團於一家網絡中現有的30%股本權益經重新計量為人民幣6,000,000元，而人民幣3,563,000元的公允價值收益已於綜合全面收益表的「其他收益淨額」中確認。

同日，貴集團亦以人民幣8,000,000元的現金對價收購嵩雲(北京)信息服務有限公司(「嵩雲(北京)信息」)80%的股本權益，嵩雲(北京)信息為一家網絡的關聯方，為電子商務平台提供技術開發和支持。

由此，貴集團以總現金對價人民幣22,000,000元完成對電子商務業務的收購，並享有上述兩項收購合併帶來的協同效益。

(ii) 收購艾歐科技(「收購B」)

於2019年1月4日，貴集團以人民幣2,800,000元的現金對價自獨立第三方收購河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)93.33%的股本權益。艾歐科技主要從事智能家居產品

的銷售並提供相關的設計和安裝服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(iii) 收購信陽市南虹物業服務有限公司(「收購C」)

於2019年1月4日， 貴集團以人民幣2,000,000元的現金對價自獨立第三方收購信陽市南虹物業服務有限公司(「信陽南虹」)100%的股本權益。信陽南虹從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(iv) 收購林州市六合物業服務有限公司(「收購D」)

於2019年4月25日， 貴集團以人民幣6,600,000元的現金對價自獨立第三方收購林州市六合物業服務有限公司(「林州六合」)51%的股本權益。林州六合從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

(v) 收購鄭州佳祥物業服務有限公司(「收購E」)

於2019年5月16日， 貴集團以人民幣11,820,000元的現金對價自獨立第三方收購鄭州佳祥物業服務有限公司(「鄭州佳祥」)51%的股本權益。鄭州佳祥從事物業管理服務。此項收購增加了 貴集團於本行業的市場份額，補充了 貴集團目前的物業管理服務及相關增值服務分部。

收購對價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E	合計
	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
對價						
— 已付現金	22,000	2,800	2,000	4,620	8,544	39,964
— 應付款項	—	—	—	1,980	3,276	5,256
— 於聯營公司中權益之 公允價值	6,000	—	—	—	—	6,000
	<u>28,000</u>	<u>2,800</u>	<u>2,000</u>	<u>6,600</u>	<u>11,820</u>	<u>51,220</u>

由於相關收購於收購日期確認的資產及負債載列如下：

	收購A	收購B	收購C	收購D	收購E	合計
	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
物業及設備.....	60	52	64	377	1,637	2,190
無形資產						
— 平台.....	14,339	—	—	—	—	14,339
— 技術訣竅.....	3,720	1,490	—	—	—	5,210
— 訂單積壓.....	—	2,160	—	—	—	2,160
— 客戶關係.....	—	—	898	4,004	6,332	11,234
合約資產.....	—	185	—	—	—	185
貿易及其他應收款項以及 預付款項.....	9,851	2,153	1,050	2,772	5,575	21,401
存貨.....	—	901	—	68	—	969
遞延所得稅資產.....	3,602	—	—	—	—	3,602
現金及現金等價物.....	322	367	1,158	281	104	2,232
貿易及其他應付款項.....	(25,820)	(7,436)	(2,813)	(259)	(2,131)	(38,459)
合約負債.....	(4,846)	—	—	(417)	(2,185)	(7,448)
遞延稅項負債.....	(1,251)	(423)	(225)	(1,001)	(1,583)	(4,483)
所收購的可識別資產/ (負債)淨值.....	(23)	(551)	132	5,825	7,749	13,132
減：非控股權益所持股本 權益.....	2,383	37	—	(2,854)	(3,797)	(4,231)
加：商譽.....	25,640	3,314	1,868	3,629	7,868	42,319
所收購的資產淨額.....	28,000	2,800	2,000	6,600	11,820	51,220

截至2019年12月31日止年度的收購產生的現金流出淨額：

已付現金	人民幣千元
已付現金對價.....	39,964
減：上一年度支付的現金對價.....	(24,800)
期內支付的現金對價.....	15,164
減：收購的現金及現金等價物.....	(2,232)
期內現金流出.....	12,932

商譽歸因於所收購業務的勞動力及高盈利能力，不就稅務目的作出扣減。

(i) 已收購應收款項

已收購貿易及其他應收款項及預付款項的公允價值為人民幣21,401,000元，等於其應收合約總額。於收購日期，無任何預計不可收回的結餘。

(ii) 非控股權益的會計政策選擇

貴集團按公允價值或按非控股權益應佔所收購實體之可識別資產淨值的比例確認於所收購實體的非控股權益。此決定根據逐項收購基準作出。對於收購A、B、D及E中的非

控股權益，貴集團選擇按應佔所收購可識別資產淨值的比例確認非控股權益。有關貴集團業務合併的會計政策，請參閱附註2.3。

(iii) 收益及利潤貢獻

自收購日期起至2019年12月31日止期間，實體通過收購A進行的收購業務為貴集團貢獻收入人民幣157,006,000元及純利人民幣44,671,000元。

自各自收購日期起其他被收購實體於期內貢獻的收入和業績對貴集團而言並不重大。若該等收購發生於2019年1月1日，貴集團於期內的收入和業績將不會出現重大差異。

33 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	與 貴集團的關係
胡先生*	貴公司控股股東(2017年12月19日至今)
滑子義先生及滑志昌先生*	河南建業新生活服務有限公司的原控股股東(2017年1月1日至2017年12月19日)
河南省弘道投資有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業控股有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
河南建業足球俱樂部股份有限公司	一家由滑子義先生及滑志昌先生控制的公司
建業集團	一家由胡先生控制的集團
鄭州建澤置業有限公司	建業集團的合資企業
河南建業實景演出文化發展有限公司	建業集團的合資企業
鞏義新城置業有限公司	建業集團的合資企業(自2019年10月25日起成為建業集團的附屬公司)
新密市帝安置業有限公司	建業集團的合資企業
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	建業集團的合資企業
正陽縣建東置業有限公司	建業集團的聯營公司
河南一家網絡科技有限公司	貴集團的聯營公司(自2019年1月4日起成為貴集團的附屬公司(附註32(a)(i)))

* 於2017年12月19日，胡先生自河南建業新生活服務有限公司當時的股東(由獨立第三方滑子義先生及滑志昌先生控制)收購河南建業新生活服務有限公司100%的股本權益。因此，自2017年12月19日起，滑子義先生及滑志昌先生所控制的實體不再為貴集團的關聯方，自此胡先生所控制的實體成為貴集團的關聯方。

(b) 與關聯方的交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團有以下重大關聯方交易。所披露的交易金額指在相關方為貴集團的關聯方時與之進行的交易。

向胡先生所控制公司、建業集團的合資企業及聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務.....	不適用	17,404	77,429
諮詢服務.....	不適用	49,610	158,893
佣金收入.....	不適用	35,853	184,582
旅遊服務收入.....	不適用	14,691	38,738
商業資產管理及諮詢服務收入及其他.....	不適用	11,077	97,945
安裝服務.....	不適用	—	116,009
商品銷售.....	不適用	—	25,692
會員管理服務.....	不適用	6,617	47,170
	不適用	135,252	746,458

向聯營公司提供的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務.....	3,100	4,104	—

自胡先生所控制公司收到的服務：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
旅遊費用.....	不適用	1,038	9,143

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向以下關聯方提供貸款的利息收入			
— 滑子義先生及滑志昌先生			
所控制關聯方.....	56,267	不適用	不適用

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

除附註35所披露董事以外的主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>5,387</u>	<u>8,211</u>	<u>20,659</u>

(d) 與關聯方的結餘

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易			
貿易應收款項			
— 建業集團及其關聯合資企業 及聯營公司.....	40,078	81,414	491,741
— 貴集團的一家聯營公司.....	<u>6,170</u>	<u>10,521</u>	<u>不適用</u>
貿易應付款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>—</u>	<u>227</u>	<u>11,953</u>
合約負債			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>1,097</u>	<u>8,028</u>	<u>19,203</u>
非貿易			
其他應收款項			
— 建業集團及其關聯合資 企業及聯營公司.....	<u>218</u>	<u>22,346</u>	<u>40,807</u>
其他應付款項			
— 建業集團及其關聯合資企業 及聯營公司.....	<u>4,750</u>	<u>10,387</u>	<u>22,938</u>

上述應收／應付關聯方款項均為無抵押且免息。其他應收款項主要為建業集團就建業+平台上的商品及服務銷售而代 貴集團收取的付款，該等付款為持續性付款且於一般業務過程中產生。其他應付款項主要為 貴集團代建業集團及其關聯合資企業及聯營公司自租戶收取的水、電、供暖等公用事業費用(該等付款為持續性付款且於一般業務過程中產生)以及來自胡先生所控制實體的現金墊款(截至2019年12月31日為人民幣8,596,000元，將於上市前結清)。

34 承擔及或有負債**(a) 資本承擔**

於往績記錄期間，貴集團的資本承擔主要與智慧物業平台及財務共享系統的開發相關。詳情載列如下。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無形資產.....	零	零	5,616

(b) 或有事項

除會計師報告其他部分所披露外，於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無任何重大或有負債。

35 董事福利及利益**(a) 董事酬金**

截至2017年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i).....	—	—	—	—
蔡斌(ii).....	1,608	47	—	1,655
非執行董事				
李琳(ii).....	—	—	—	—
閔慧東(ii).....	—	—	—	—
	<u>1,608</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>1,655</u>

截至2018年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i).....	—	—	—	—
蔡斌(ii).....	2,332	47	—	2,379
非執行董事				
李琳(ii).....	—	—	—	—
閔慧東(ii).....	—	—	—	—
	<u>2,332</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>2,379</u>

截至2019年12月31日止年度，董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)自 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	薪金(i)	住房津貼及 退休福利 計劃供款	其他津貼及 實物福利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
王俊(i)	1,558	8	—	1,566
蔡斌(ii)	3,165	81	—	3,246
非執行董事				
閔慧東(ii)	—	—	—	—
	<u>4,723</u>	<u>89</u>	<u>—</u>	<u>4,812</u>

(i) 王俊於2018年10月獲委任為執行董事。

(ii) 蔡斌及李琳於2019年10月獲委任為董事。閔慧東於2019年10月加入 貴集團並獲委任為董事。

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，董事並無根據由 貴集團運作的設定受益養老金計劃獲支付或應收任何退休福利，且於往績記錄期間亦不存在任何董事離職福利。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

於往績記錄期間， 貴集團未就提供董事服務而向任何第三方支付對價。

(d) 向董事、該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間， 貴公司或 貴公司附屬公司(如適用)概無以董事為受益人訂立任何貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於2017年、2018年及2019年12月31日或往績記錄期間的任何時間，概無訂立與 貴集團業務有關，且 貴公司為參與方及 貴公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的任何重大交易、安排及合約。

36 於附屬公司的投資 — 貴公司

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	貴集團應佔股權					主要業務活動/ 營業地點	附註
	註冊成立/成立的 國家/地點及日期	註冊資本/已發行 及繳足股本	12月31日		於本 報告日期		
			2017年	2018年				2019年
直接擁有： 天悅有限公司	英屬維爾京群島， 2018年10月26日	1美元/1美元	不適用	100%	100%	投資控股， 於英屬維爾京群島	(ii)
間接擁有：							
建業新生活(香港)有限公司	香港， 2018年11月2日	10,000港元/ 零港元	不適用	100%	100%	投資控股，於香港	(ii)
河南建業新生活服務有限公司	中國， 2016年4月21日	人民幣200,000,000元/ 人民幣90,000,000元	100%	100%	100%	諮詢服務，於河南省	(ii)
河南建業物業管理有限公司	中國， 1999年1月12日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
河南至尊房屋中介有限公司	中國， 2010年3月25日	人民幣10,000,000元/ 人民幣5,200,000元	100%	100%	100%	房地產營銷服務， 於河南省	(i)
河南建業新生活旅遊服務有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣100,000,000元/ 人民幣16,050,000元	100%	100%	100%	旅遊服務，於河南省	(ii)
河南建業新生活酒店管理有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	酒店管理服務， 於河南省	(ii)

貴集團應佔股權

公司名稱 間接擁有：	註冊成立／成立的 國家／地點及日期	註冊資本／已發行 及繳足股本	12月31日		於本 報告日期	主要業務活動／ 營業地點	附註
			2017年	2018年				2019年
河南建業東英新生活服務有限公司	中國， 2016年5月18日	人民幣200,000,000元／ 人民幣100,000,000元	70%	70%	不適用	投資控股，於河南省	(i)
河南雲屋暢享網絡科技有限公司	中國， 2016年11月9日	人民幣10,000,000元／ 人民幣20,000,000元	38.5%	54.25%	不適用	租賃服務，於河南省	(i) (iii)
河南建業新生活農業發展有限公司(前稱 河南嵩炎農業發展有限公司)	中國， 2018年11月6日	人民幣50,000,000元／ 人民幣1,000,000元	不適用	94%	94%	管理諮詢服務， 於河南省	(ii)
河南艾歐電子科技有限公司(「艾歐科技」)	中國， 2014年3月25日	人民幣8,000,000元／ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	93.33%	技術服務，於河南省	(ii)
河南一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)	中國， 2015年2月5日	人民幣30,000,000元／ 人民幣20,000,000元	不適用	不適用	100%	技術服務，於河南省	(ii)

貴集團應佔股權

公司名稱	註冊成立/成立的 國家/地點及日期	註冊資本/已發行 及繳足股本	12月31日			於本 報告日期	主要業務活動/ 營業地點	附註
			2017年	2018年	2019年			
嵩雲(北京)信息服務有限公司 (「嵩雲(北京)信息」)	中國， 2015年8月24日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	技術服務，於北京市	(ii)
信陽市南虹物業服務有限公司 (「信陽南虹」)	中國， 2015年7月17日	人民幣3,000,000元/零	不適用	不適用	100%	100%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
河南建業晶悅城商業管理有限公司	中國， 2019年1月24日	人民幣10,000,000元/ 人民幣6,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	管理諮詢服務， 於河南省	(ii)
林州市六合物業服務有限公司	中國， 2013年11月4日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業管理服務， 於河南省	(ii)
鄭州佳祥物業服務有限公司	中國， 2009年3月16日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業管理服務， 於河南省	(ii)

(i) 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國會計準則編製並經若干會計師事務所審核。

(ii) 由於該等公司為新註冊成立公司或無需根據其各自註冊成立所在地的法定要求發佈經審核財務報表，故並未發佈該等公司的經審核財務報表。

(iii) 於2017財年，河南雲屋暢享網絡科技有限公司(「河南雲屋」)由建業東英新生活服務有限公司(「東英新生活」)持有55%的股權，東英新生活為中間控股公司，由貴集團持有70%的股權。因此，貴集團於2017財年間接擁有的權益比例為38.5%。根據控制權評估，貴集團認為，由於貴集團可自參與河南雲屋中獲得可變回報並對該等回報擁有權利，且有能力通過對河南雲屋施加影響力而對河南雲屋的回報造成影響，因此貴集團擁有對河南雲屋的控制權。

37 資產負債表日後事項

除本報告所披露者外，於2019年12月31日後，發生下述事項：

自2020年1月起，中國爆發了新型冠狀病毒(「2019-nCov」)，為此，中國中央政府及各省市政府採取若干措施，包括但不限於實施旅遊限制及延長國定假日。視乎該後續非調整事件的發展狀況，貴集團的財務業績可能會受影響，於本報告日期，其影響程度無法估計。

III 其後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下之任何公司概無就2019年12月31日後至本報告日期止的任何期間編製任何經審核財務報表。貴公司或貴集團現時旗下之任何公司概無就2019年12月31日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

本附錄所載資料並不構成附錄一所載申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據《上市規則》第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在闡明全球發售及資本化發行於2019年12月31日對本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於該日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能夠真實反映於2019年12月31日或全球發售及資本化發行完成後的任何未來日期本集團有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值乃基於本公司會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載於2019年12月31日權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並作出如下調整。

	2019年 12月31日		本公司權益 持有人應佔	
	本公司權益 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾ 港元 ⁽⁴⁾
按下調發售價10%後的發售價				
每股股份5.04港元計算.....	302,169	1,297,959	1,600,128	1.33 1.46
按發售價每股股份5.60港元計算..	302,169	1,446,627	1,748,796	1.46 1.60
按發售價每股股份7.20港元計算..	302,169	1,871,394	2,173,563	1.81 1.99

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(不包括於2019年12月31日本公司擁有人應佔人民幣67,273,000元的無形資產)乃摘錄自本招股章程附錄一所載本公司會計師報告，並按於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣369,442,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍每股股份5.60港元至每股股份7.20港元以及按下調發售價10%後的發售價每股股份5.04港元計算，並經扣除本公司應支付的包銷費用及其他相關開支(不包括已計入2019年12月31日之前本集團綜合財務資料約人民幣30,555,000元的上市開支)。未計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及按已發行1,200,000,000股股份計算得出，並假設全球發售及資本化發行已於2019年12月31日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能配發及發行的任

何股份、根據首次公開發售前購股權計劃可能發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述就發行或購回股份而授予董事的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

- (4) 就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示的金額按1.00港元兌人民幣0.9123元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映於2019年12月31日後本集團的任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 申報會計師就未經審核備考財務資料出具的報告

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內。

**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****致建業新生活有限公司列位董事**

我們已對建業新生活有限公司(「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股份而於2020年5月5日刊發的 貴公司招股章程中第II-1頁內所載有關 貴集團於2019年12月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2019年12月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2019年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是根據《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。就我們先前就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何財務資料而發出的任何報告而言，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》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，我們並無責任更新或重新出具與編製未經審核備考財務資料時所用歷史財務資料有關的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們亦未對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，我們不對該擬首次公開發售於2019年12月31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，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。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年5月5日

以下為本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2018年10月16日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第三部法律，經綜合及修訂)(「《公司法》」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的組織章程文件由組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「章程細則」)組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 組織章程大綱述明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，而本公司擁有且能夠全面行使《公司法》第27(2)條規定作為一名有完全行為能力的自然人可行使的全部職能，而不論是否涉及公司利益。由於本公司為獲豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為繼續本公司在開曼群島外開展業務者除外。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或特別決議案當中指定的其他事項對其章程大綱作出改動。

2. 組織章程細則

章程細則於2020年4月29日獲有條件採納，並於上市日期起生效。以下乃章程細則若干規定的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在《公司法》的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同的股份類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的股東大會，惟股東大會所需法定人數(續會或延期召開的大會除外)為持有或由受委代表持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的兩名人士，而於任何續會或延期召開的大會上，兩名親身或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類別股份的每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利不得因增設或發行與有關股份享有同等權益的額外股份而視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東普通決議案：

- (i) 藉增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於其現有股份的股份；
- (iii) 將股份分為多個類別，並於該類股份附帶本公司在股東大會上或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於章程大綱所訂定金額的股份；或
- (v) 註銷任何在決議案通過日期尚未獲承購的股份，並按就此註銷的股份數額削減其股本數額。

本公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文書辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式或董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的所有權可以依據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（「《上市規則》」）予以證明及轉讓。由本公司保存的與其上市股份相關的股東名冊（無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可採用非可辨識的形式記載《公司法》第40條所要求的詳情，惟該等記載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《上市規則》。

轉讓文書須由轉讓人及承讓人親身或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文書。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權在任何時候將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文書向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，而轉讓文書已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一種類別股份，並連同有關股票及董事會可合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓(及倘轉讓文書由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書)的其他證明文件送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文書。

按聯交所的規定在任何報章以公告、電子通訊或廣告方式或通過任何其他途徑發出通知後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理及停止辦理過戶登記。在任何年度內，停止辦理股東登記手續的期限合計不得超過三十(30)日。經董事會成員以普通決議案批准，任何年度內的三十(30)日期限可予延長。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份於轉讓時不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

《公司法》及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

倘本公司購買可贖回股份進行贖回，而購買並非通過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所限。倘通過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十釐(20%))支付由指定付款日期至實際付款

日期間有關款項利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款(以貨幣或貨幣等值繳付)，而本公司可就如此預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定有關利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求其支付尚未支付的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款股份將被沒收。

倘股東不遵守任何有關通知的要求，則該通知有關任何股份於其後在支付通知所規定款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收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於沒收當日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收當日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十釐(20%)。

(b) **董事**

(i) **委任、退任及罷免**

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若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)將輪流退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。將輪值退任董事須包括希望退任且不參加膺選連任的董事。任何其他將予退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事於同一日獲聘任或獲選連任，則以抽籤決定須退任董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，章程細則並無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出任董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，任職至其獲委任後首次股東大會

為止，並須於該大會上接受重選；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將任期末滿的董事罷免（惟並不損害該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而提出損害賠償申索的權利），且本公司股東可藉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名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

- (aa) 向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 變得精神不健全或去世；
- (cc) 未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決其須停任董事職位；
- (dd) 破產或接獲針對其作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止其擔任董事；或
- (ff) 因任何法律條文須停任董事或根據章程細則被罷免。

董事會可委任一名或多名董事擔任本公司董事總經理、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，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情決定權授予董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予權力、權限及酌情決定權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(ii) **配發及發行股份及認股權證的權力**

在《公司法》、章程大綱及章程細則條文以及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，任何股份均可在下列情況下發行：(a)附有或隨附董事可能釐定的權利或限制（無論是關於股息、投票、返還資本或其他方面），或(b)根據本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中的任何股份或證券類別。

在遵照《公司法》及章程細則的條文及(如適用)《上市規則》，且不損害任何股份或任何股份類別當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會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、就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不切實可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前段而受影響的股東將不會成為或被視為另一股東類別。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非章程細則或《公司法》規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在《公司法》規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 薪酬

董事的一般酬金由本公司於股東大會上釐定，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派，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應付酬金的相應期間者，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任何董事會會議、委員會會議或股

東大會或本公司任何類別股份或債券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要求往海外公幹或居駐海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經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任何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任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養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）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，任何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的任何時間授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金（包括股份溢價賬及損益賬）當時的進賬金額全部或任何部分資本化（不論該款項是否可供分派），方式為將該等金額用於繳足未發行股份，以供配發予(i)本公司及／或其聯屬人士（指直接或通過一家或多家中間公司間接地控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的任何個人、法團、合夥、聯營公司、合股公司、信託、非法團企業或其他實體（本公司除外）的僱員（包括董事），時間為根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，或(ii)將獲本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而予以配發及發行股份的任何信託的任何受託人。

(vi) 對失去職位的補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為失去職位補償或有關退任代價（此項付款並非董事根據合約規定而享有），須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事作出貸款及提供貸款抵押品

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章《公司條例》所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位（本公司核數師除外），任期及條款均由董事會釐定，而董事可收取任何章程細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或於其中擁有權益，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、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、盈利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式促使行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括行使投票權贊成任命董事或其中任何人士為該其他公司的董事或高級人員，或投票贊成或規定向該其他公司的董事或高級人員支付酬金的任何決議案）。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方身份或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得撤銷；如此訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受信關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得任何酬金、盈利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立合約或安排中有任何直接或間接利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質（倘董事知悉其當時利益關係），或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排

或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得被列入會議法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或利益借出款項或董事或其任何緊密聯繫人招致或承擔債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或通過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售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持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣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、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關且無授予董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的僱員通常未獲賦予特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

(c) **董事會議事程序**

董事會可舉行會議以處理事務、休會或推遲會議及按其認為適合的其他方式調整會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) **修訂組織章程文件及本公司名稱**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通知已根據章程細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據《公司法》，任何特別決議案通過後須於十五(15)日內向開曼群島公司註冊處處長呈交。

按照章程細則定義，普通決議案指在根據章程細則召開的股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通知已根據章程細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在有關任何股份當時所附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，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表的股東每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。除非在現場會議中，大會主席秉誠作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代名人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。表決(舉手表決或投票表決)可按董事或會議主席釐定的電子投票方式或其他方式進行。

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名或多名人士於本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份數目及類別。根據此規定獲授權人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結

算所(或其代名人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持有本公司股份(包括若允許舉手投票，以舉手方式作出獨立投票權利)的登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據《上市規則》須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而抵觸該規定或限制的任何票數將不予計算。

(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，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納章程細則日期起計十八(18)個月，除非較長期間不違反《上市規則》。

股東特別大會可應一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明的任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在遞交該要求後2個月內召開。如董事會在要求遞交日期起計21日內未有安排召開有關會議，則請求人可於唯一地點(即主要會議地點，定義見下文)召開現場會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司補償請求人。

(iv) 會議通知及其商議事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日且不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出至少十四(14)個完整日且不少於十(10)個完整營業日的通知。該通知不包括送達或視作送達通知當日及發出通知當日，且須列明(a)大會舉行日期及時間；(b)會議地點(電子會議除外)及(倘董事會根據章程細則釐定的會議地點為一個以上)主要會議地點(「主要會議地點」)；(c)倘股東大會為混合會議或電子會議，則通知中應包含相關聲明，說明以電子方式出席或參加會議的電子設備詳情，或本公司將於會議前於何處提供該等詳情；及(d)會上將審議的決議案詳情。

此外，每份股東大會通知須發予本公司全體股東(按照章程細則或所持股份的發行條款規定無權自本公司收取該等通知的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師。

任何人士根據章程細則收到或發出的任何通知，均可通過以下方式收取或發出：

- (aa) 以專人送達有關人士；
- (bb) 以郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址；
- (cc) 送交或留存於有關股東的註冊地址；
- (dd) 於報章或其他刊物以及根據聯交所規定(如適用)刊登廣告；
- (ee) 在本公司已遵守就取得有關人士的同意(或視作同意)而不時生效的開曼群島法律及任何其他適用法律、規則及法規的規限下，以電子通訊形式寄發或傳送至有關人士根據章程細則提供的電子地址；
- (ff) 在本公司已遵守就取得有關人士的同意(或視作同意)及／或向任何有關人士發送說明有關通知、文件或發佈已載於本公司計算機網絡的通知而不時生效的開曼群島法律以及任何其他適用法律、規則及法規的規限下，在有關人士可訪問的本公司網站上發佈；或
- (gg) 通過開曼群島法律以及其他適用法律、規則及法規所允許的其他方式並按照該等法律、規則及法規，向該等人士寄發或以其他方式提供。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理一切事務，均須當作為特別事務，而在股東週年大會上所處理以下各項事務須當作為一般事務：

- (aaa) 宣派及批准股息；
 - (bbb) 審議及採納賬目、資產負債表及董事與核數師報告；
 - (ccc) 選舉董事接替退任者；
 - (ddd) 委任核數師及其他高級人員；及
 - (eee) 訂定董事及核數師酬金。
- (v) **會議及另行召開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，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會法定人數為兩名親身出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的類別會議

(續會或延期召開的大會除外)所需法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(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，均有權委任另一名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代表代其出席本公司股東大會或類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表個人股東行使其代表的該名股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的該名股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親身(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及審核

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項及該等收支所涉事項、本公司財產、資產、信貸和負債及《公司法》所規定或對於真實公平地反映本公司事務狀況及解釋其交易屬必要的其他一切事項。

會計記錄須存置在註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲法律授權或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄、賬冊或文件。然而，獲豁免公司必須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊副本或其任何部分。

在向根據章程細則的條文有權接收本公司股東大會通知的每名人士發出股東週年大會通知時，應一併發送將於本公司股東大會上向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中隨附的每份文件)的副本，連同董事會報告印本及核數師報告副本，發送時間不得晚於召開股東大會之日前二十一(21)天；然而，在遵守所有適用法律(包括《上市規則》)的前提下，本公司可向該等人士發送根據本公司年度賬目編製的簡要財務報表及董事會報告，以代替完整財務報表。惟任何該等人士藉向本公司送達書面通知，要求本公司除向其發送簡要財務報表外，亦要發送本公司年度財務報表的完整印本及相關董事會報告，則按其要求發送。

股東應於每年的股東週年大會或之後的股東特別大會上委任核數師，審核本公司賬目，任期至下屆股東週年大會。此外，在該核數師任期屆滿前，股東可隨時於任何股東大會上通過特別決議罷免該核數師，但須在是次大會上通過普通決議委任另一核數師，負責上一核數師剩餘任期內的工作。核數師酬金應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。

核數師應根據公認審計準則審核本公司財務報表，該等審計準則可為開曼群島以外的國家或司法管轄區的審計準則。核數師應根據公認審計準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。

(g) **股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

章程細則規定，股息可自本公司的盈利(已實現或未實現)或自董事會認為不再需要的盈利撥備作出宣派及派付。在通過普通決議後，股息亦可自《公司法》就此批准的股份溢價賬或其他資金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：(i)所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；及(ii)所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出。董事會可從應付任何股東或與任何股份相關的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，董事會可進一步決議(a)以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇以現金收取該等股息(或其部分)，以代替有關配股；或(b)有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項關於本公司任何一次特定股息的普通決議，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、利息或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄至持有人的登記地址，或倘屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名冊中的地址，或郵寄至持有人或聯名持有人以書面

指示的有關人士的地址。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，或倘屬聯名持有人，則為就該等股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充份解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息或紅利或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息或紅利獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息或紅利的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息或紅利，並將該等股息或紅利撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

(h) **查閱公司記錄**

根據章程細則，除非根據章程細則而暫停開放，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內，最少有兩(2)個小時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，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低費用後亦可查閱；或在繳付最多1.00港元或董事會指定的較低費用後，亦可在存置股東名冊分冊的辦事處查閱。

(i) **少數股東遭欺詐或壓制時的權利**

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，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願清盤的決議須為特別決議。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘可用資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還清盤開始時的全

部已繳足股本，則超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例分配予該等股東；及

- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份在清盤開始時已繳足股款或應繳足股款的比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議批准及《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分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就按上述方式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得同類批准的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫供款人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) **認購權儲備**

章程細則規定，在《公司法》並無禁止及遵守《公司法》的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島《公司法》

本公司在《公司法》的規限下在開曼群島註冊成立，因此，須根據開曼群島法律經營業務。開曼群島《公司法》的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討有關開曼群島《公司法》以及稅項的一切事宜，並可能有別於有關各方可能更為熟悉的司法管轄區的同等條文。

(a) **公司業務**

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(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，須將相等於股份溢價總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適

用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發的股份溢價。

《公司法》規定，在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)贖回及購回公司股份(受《公司法》第37條條文規限)；(d)撇銷公司的開辦費用；及(e)撇銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還其在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

《公司法》規定，倘其組織章程細則許可，則在獲開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在審慎履行其職責及忠實行事時，認為適當給予該等財務資助乃出於適當目的以及符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且《公司法》明確規定，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

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。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，儘管存在上文規定，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。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文，公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

開曼群島法律規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) **股息及分派**

《公司法》規定，在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。除上述者外，概無有關派付股息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息僅可以利潤支付。

不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得向公司另行分派(無論以現金或以其他形式)公司資產(包括清盤時向其股東分派資產)。

(f) **保障少數股東及股東的訴訟**

預期法院一般應會依循英國案例法的先例，允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)；及(c)在須以認可(或特別)大多數票通過的決議中的違規行為。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令，或作為清盤令的替代方案，頒令：(a)監管公司日後事務操守；(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其未達成之行為；

(c)授權入稟股東按法院指示的條款，以公司名義及代表公司提起民事訴訟；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，若由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利為基礎。

(g) **出售資產**

《公司法》概無明確限制董事出售公司資產的權力，但是，在一般法律上，公司各高級人員(包括董事、常務董事和秘書)在行使本身權力和履行本身職責時，必須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

(h) **會計及審核規定**

公司必須妥為保存下列各項的賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

獲豁免公司必須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊副本或其任何部分。

(i) **外匯管制**

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) **稅項**

根據開曼群島《稅務優惠法》，本公司已獲承諾：

- (1) 於開曼群島實施的就利潤、收入、收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須繳納就本公司的股份、債權證或其他責任而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2018年10月22日起有效期為20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。開曼群島除於2010年與英國訂立雙重稅收協定外，並無訂立任何雙重稅收協定。

(k) **轉讓印花稅**

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) **向董事貸款**

《公司法》並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) **查閱公司記錄**

註冊辦事處通知乃公開記錄事項。公司註冊處處長備有現任董事及替任董事(如有)名單，可供任何人士於付費後查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

根據《公司法》，公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司章程細則內可能載有的權利。

(n) **股東名冊**

獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內或境外任何地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須包含《公司法》第40條所要求的詳情。分冊須按《公司法》要求或許可存置總冊之相同方式存置。公司須安排於存置公司總名冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

《公司法》並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，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，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存檔，而該等董事或高級人員的任何變動須於有關變動後三十(30)日內通知公司註冊處處長。

(p) **實益擁有人名冊**

獲豁免公司須在其註冊辦事處存置實益擁有人名冊，其記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%以上股權或投票權，或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有人名冊並非公開文件，只能由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，該要求並不適用於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，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) **清盤**

公司可(a)根據法院命令強制；(b)自願提出；或(c)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括公司股東通過特別決議案，要求公司由法院清盤，或公司無法償還債務，或法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。倘公司股東作為分擔人，根據公平合理的理據提出公司清盤的申訴，法院擁有頒佈其他命令作為清盤令之替代方案的司法管轄權，例如，監管公司日後事務操守之命令、授權呈請人按法院指示的條款，以公司名義及代表公司提起民事訴訟之命令或規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之命令。

倘因公司無力償還到期債項而通過特別決議案作出決議，或在股東大會上通過一般決議案作出決議，則公司(有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由通過自動清盤決議之時或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或

以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何抵押品及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位出缺期間，公司的所有財產均由法院保管。

待公司事務完全結束後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。該最後一次股東大會必須以公司組織章程細則授權並在憲報公佈的任何方式召開，且至少提前21日通知每個分擔人。

(r) **重組**

對於在就重組及合併召開的大會上經由佔出席股東或類別股東或債權人(視情況而定)所持價值百分之七十五(75%)的多數者所批准並隨後經由法院批准的重組與合併，法律上存在促進此類重組與合併的條文。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易。

(s) **收購**

倘一家公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四(4)個月期限屆滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(t) **彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如旨在對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

(u) **經濟實質規定**

根據2019年1月1日生效的開曼群島2018年《國際稅務合作(經濟實質)法》(「經濟實質法」)，「相關實體」須完成經濟實質法載列的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼

群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)；然而，其並不包括為開曼群島境外稅務居民的實體。據此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)稅務居民，則毋須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法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三「備查文件」一段所述，該意見書連同《公司法》的文本可供查閱。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管轄區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年10月16日根據《公司法》於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7706室），並於2019年11月14日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。王俊先生及杜依雯女士已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。本公司法律程序文件香港收件地址與上文所載註冊營業地址一致。

本公司於開曼群島註冊成立，因此其業務須遵守開曼群島《公司法》及其章程文件（包括章程大綱及章程細則）。章程大綱及章程細則的若干條文及開曼群島《公司法》相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份。於註冊成立時，1股繳足股份已於2018年10月16日配發及發行予一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予創怡。此外，於同日向創怡發行37,999,999股股份。

於2019年3月15日，本公司法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至383,390港元（分為38,339,000股股份）。於2019年4月26日，創怡根據其與合躍於2019年1月25日訂立的股份轉讓協議向合躍轉讓1,900,000股股份。於2019年4月29日，本公司根據與東英金融於2019年3月15日訂立的股份認購協議，向東英金融配發及發行339,000股股份。

於2020年4月29日，本公司的法定股本由383,390港元（分為38,339,000股股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）。

緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配售權未獲行使且不計及首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行的任何股份），本公司已發行股本將為12,000,000港元，分為1,200,000,000股已繳足或入賬列為繳足的股份，而3,800,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

3. 本公司附屬公司的股本變動

我們的重大運營附屬公司載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節，及我們所有的附屬公司均載於本招股章程附錄一「II. 歷史財務資料附註 — 1. 一般資料、重組及呈列基準」。

除下文所披露者外，本公司附屬公司的股本或註冊資本於本招股章程日期前兩年內概無變動：

艾歐科技

於2018年12月21日，艾歐科技的註冊資本從人民幣3,000,000元增至人民幣8,000,000元。

建業新生活(香港)

建業新生活(香港)於2018年11月2日在香港註冊成立。註冊成立後，代表建業新生活(香港)全部已發行股本的10,000股股份配發予天悅。

建業城市

於2020年1月10日，建業城市成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業大食堂

於2019年1月24日，建業大食堂成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業建成

於2020年3月27日，建業建成成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

建業足球小鎮

於2019年8月2日，建業足球小鎮成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。

建業田園綜合體

於2019年1月15日，建業田園綜合體成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業園林苗木發展

於2019年1月11日，建業園林苗木發展成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。於2019年9月3日，建業園林苗木發展的註冊資本增至人民幣10,000,000元。

建業晶悅城

於2019年1月24日，建業晶悅城成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

建業物業管理

於2020年3月24日，建業物業管理的註冊資本自人民幣5,000,000元增至人民幣100,000,000元。

建業鄉土田園規劃

於2019年1月18日，建業鄉土田園規劃成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業智慧園藝科技

於2019年1月29日，建業智慧園藝科技成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業宛盛

於2018年9月26日，建業宛盛成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

建業中安

於2020年3月27日，建業中安成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

開封建業商業管理

於2019年3月21日，開封建業商業管理成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

漯河建業

於2020年3月26日，漯河建業成立，註冊資本為人民幣500,000元。

漯河建城

於2019年7月12日，漯河建城成立，註冊資本為人民幣500,000元。

洛陽市建業

於2018年12月28日，洛陽市建業成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

洛陽建業商業運營管理

於2019年3月22日，洛陽建業商業運營管理成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

南陽市建業

於2019年3月18日，南陽市建業成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

南陽建業商業管理

於2019年3月26日，南陽建業商業管理成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

新生活農業發展

於2018年11月6日，新生活農業發展成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。

天悅

天悅於2018年10月26日在英屬維爾京群島註冊成立。註冊成立後，代表天悅全部已發行股本的一股股份配發予本公司。

嵩陽房地產

於2018年9月28日，嵩陽房地產成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

新蔡建業

於2019年3月27日，新蔡建業成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

星朗房地產

於2019年4月12日，星朗房地產成立，註冊資本為人民幣3,000,000元。

鄭州一家電子

於2019年4月12日，鄭州一家電子成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。

鄭州上韜行

於2018年11月6日，鄭州上韜行成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

至尊房屋中介

於2019年1月25日，至尊房屋中介的註冊資本從人民幣1,000,000元增至人民幣10,000,000元。

4. 股東於2020年4月29日通過的書面決議案

股東於2020年4月29日通過書面決議案以議決(其中包括)：

(a) 批准及有條件地採納章程大綱以取代並摒除本公司當時的現有組織章程大綱，

以及批准及有條件地採納章程細則以取代並摒除本公司當時的現有組織章程細則，在各情況下自上市日期起生效；

- (b) 通過額外增設4,961,661,000股每股面值0.01港元的股份，本公司法定股本增加49,616,610港元至50,000,000港元；
- (c) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權配發及發行合共861,661,000股入賬列為按面值繳足的股份(或任何一名董事可能釐定的任何其他股份數目)，以向於2020年5月14日(或董事可能指示的其他日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其當時各自持股量比例(盡可能不涉及零碎以免配發零碎股份)，通過資本化本公司股份溢價賬進賬款項合共8,616,610港元(或任何一名董事可能釐定的任何其他金額)配發及發行股份，而根據資本化發行配發及發行的有關股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位，以及董事獲授權使有關資本化生效；
- (d) 待(i)聯交所上市委員會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；(ii)已釐定發售價；(iii)於本招股章程所述有關日期或前後簽立及交付包銷協議；(iv)包銷商於包銷協議項下的責任成為且仍為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因而終止(上述各項條件均在本招股章程日期後第30日當日或之前達成)後：
 - (1) 批准全球發售及超額配售權，並授權董事根據全球發售配發及發行發售股份，以及行使超額配售權而可能配發及發行的有關股份數目；
 - (2) 批准上市；
 - (3) 首次公開發售後購股權計劃(其主要條款載於本附錄下文「E.首次公開發售後購股權計劃」)已獲批准及採納，而董事或董事會設立的任何委員會獲授權全權酌情(aa)管理首次公開發售後購股權計劃；(bb)按聯交所的要求不時修改／修訂首次公開發售後購股權計劃；(cc)根據首次公開發售後購股權計劃授出可認購最多達首次公開發售後購股權計劃所述上限的股份的首次公開發售後購股權；(dd)因根據首次公開發售後購股權計劃而可能授出的任何首次公開發售後購股權獲行使而配發、發行及買賣股份；(ee)於適當時間向聯交所申請批准此後不時因根據首次公開發售後購股權計劃而授出的首次公開發售後購股權獲行使而發行及配發的任何股份或其任何部分上市及

買賣；及(ff)採取彼等認為對實行首次公開發售後購股權計劃或使其生效而言屬必要、適當或適宜的一切行動；

- (4) 首次公開發售前購股權計劃(其主要條款載於本附錄下文「一 D.首次公開發售前購股權計劃」)已獲批准及採納，而董事或董事會設立的任何委員會獲授權全權酌情(aa)管理首次公開發售前購股權計劃；(bb)根據首次公開發售前購股權計劃授出可認購最多達首次公開發售前購股權計劃所述上限的股份的首次公開發售前購股權；(cc)因根據首次公開發售前購股權計劃而可能授出的任何首次公開發售前購股權獲行使而配發、發行及買賣股份；及(dd)採取彼等認為對實行首次公開發售前購股權計劃或使其生效而言屬必要、適當或適宜的一切行動；
- (5) 授予董事一般無條件授權(「**發行授權**」)，以供行使本公司一切權力配發、發行及買賣(通過供股、以股代息計劃或根據章程細則規定配發股份以代替全部或部分股息的類似安排，或因行使任何首次公開發售後購股權或受《上市規則》第十七章規管的其他安排或股東於股東大會授予的任何特別授權則除外)總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數20%的股份(惟不包括因超額配售權獲行使可能發行的任何股份)，而該授權於直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿前，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的權利(以最早者為準)前將一直有效；
- (6) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」)，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行及將予發行股份總數10%的股份(惟不包括因超額配售權獲行使可能發行的任何股份)，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿前，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的權利時(以最早者為準)；及
- (7) 通過在董事根據上文第(5)分段所述一般授權可配發及發行或(有條件或無條件)同意將配發或發行的本公司股份總數加入相當於本公司根據上文第(6)分段所述購回的本公司股份總數的金額，以擴大該項配發、發行及買賣股份的一般授權。

5. 重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司購回其本身證券

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 《上市規則》條文

《上市規則》准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司所有建議購回證券(如屬股份，則須繳足)須經股東通過普通決議案以一般授權或特別批准的方式事先批准。

(ii) 資金來源

股份購回須以根據本公司章程大綱及組織章程細則、《上市規則》及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金對價或根據聯交所的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回本身的證券。受前文所規限，根據《公司法》，本公司進行的任何購回可自本公司的利潤、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份的所得款項中撥付，或如獲章程細則授權及在《公司法》規限下，則可自資本中撥付。凡於購買時須支付超過所購回股份面值的任何溢價的金額均須從本公司的利潤或股份溢價賬中的進賬金額中撥付，或如獲章程細則授權及在《公司法》規限下，則可自資本中撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行及將予發行股份總數的10%。緊隨購回後30日期間內(不論在聯交所或以

其他方式購回)，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟根據在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較股份於前五個交易日在聯交所買賣的平均收市價高5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目下跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則《上市規則》亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其為購回證券而委任的經紀向聯交所披露聯交所可能要求有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有獲購回的證券（不論在聯交所或以其他方式購回）將自動除牌，而該等證券的證書均須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得在聯交所購回任何證券，直至有關消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接下列各項日期（以較早發生者為準）前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績（無論《上市規則》有否規定）的董事會會議日期（以按《上市規則》首次知會聯交所的日期為準）及(b)上市公司根據《上市規則》規定刊登其任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告（無論《上市規則》有否規定）的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。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) 申報規定

有關在聯交所或以其他方式購回證券的若干資料均須在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分鐘向聯交所申報。此外，上市公司的年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括所購回證券數目的按月分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價（倘有關），以及所付總價。

(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」（即本公司或其任何附

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，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事認為，董事獲股東授予一般授權可讓本公司在市場上購回股份，符合本公司及股東利益。購回股份僅於董事相信有關購回將對本公司及股東有利的情況下作出。取決於當時的市場狀況及資金安排，有關購回可能引致本公司資產淨值、其資產及／或其每股盈利增加。

(c) 購回的資金及對營運資金或資本負債狀況的影響

於購回證券時，本公司僅可動用根據其章程大綱及組織章程細則、《上市規則》及開曼群島適用法律可合法用作此用途的資金。

倘購回授權於股份購回期間內任何時間獲全面行使，則或會對本公司的營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。

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資本負債水平造成重大不利影響的情況下行使該項一般授權。

(d) 一般事項

在緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行1,200,000,000股股份的基準下，全面行使購回授權或會相應導致本公司於下列任何一項的最早發生者前期間購回最多約120,000,000股股份：

- (i) 我們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間結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上藉普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

董事及(據彼等經作出一切合理查詢後所深知)彼等的任何緊密聯繫人目前一概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在可能適用的情況下，彼等將根據《上市規則》及開曼群島適用法律及章程細則行使購回授權。

倘因任何股份購回導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加就《收購守則》而言將會被視為一項收購處理。

因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據《收購守則》規則26作出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行的任何購回而產生《收購守則》項下的任何後果。倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守《上市規則》有關公眾持股量之規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為此項條文不會獲得豁免。

概無本公司關連人士已知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，而其亦無承諾不會將股份出售予本公司。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 建業控股與建業新生活(香港)訂立日期為2018年11月2日的股權轉讓協議，據此，建業新生活(香港)以人民幣100.0百萬元的對價向建業控股收購建業新生活的全部股本權益；
- (b) 建業新生活與嵩雲網絡訂立日期為2018年12月25日的股權轉讓協議，據此，建業新生活以人民幣14.0百萬元的對價向嵩雲網絡收購一家網絡70%的股本權益；
- (c) 建業新生活與建業物業管理訂立日期為2018年12月25日的股權轉讓協議，據此，建業新生活以人民幣6.0百萬元的對價向建業物業管理收購一家網絡30%的股本權益；
- (d) 建業新生活與嵩雲網絡訂立日期為2018年12月25日的股權轉讓協議，據此，建業新生活以人民幣8.0百萬元的對價向嵩雲網絡收購嵩雲(北京)信息80%的股本權益；
- (e) 建業新生活與嵩雲網絡訂立日期為2018年12月25日的股權轉讓協議，據此，建業新生活以人民幣2.8百萬元的對價向嵩雲網絡收購艾歐科技93.33%的股本權益；

- (f) 建業新生活與深圳市鑫博大訂立日期為2019年3月15日的股權轉讓協議，據此，建業新生活以人民幣1.0元的名義對價出售其於建業東英70%的股本權益；
- (g) 本公司與東英金融訂立日期為2019年3月15日的股份認購協議，據此，東英金融同意以11.0百萬港元的對價認購339,000股股份；
- (h) 彌償契據；
- (i) 基礎投資協議；及
- (j) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 專利

截至最後可行日期，我們已在中國註冊了以下對我們業務而言屬重要的實用新型專利：

編號	專利名稱	註冊地點	專利權人名稱	專利證書編號	註冊日期
1	一種智能分戶主機及可視對講系統	中國	艾歐科技	ZL201720457208.5	2017年4月27日

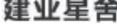
(b) 商標

截至最後可行日期，我們為下列對我們業務而言屬重要的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
1.	JIANYE TRIUMPH	中國	35	新生活酒店管理	22020399	2018年1月14日	2028年1月13日
2.	JIANYE TRIUMPH	中國	43	新生活酒店管理	22020689	2018年1月14日	2028年1月13日
3.	建业凯旋	中國	35	新生活酒店管理	22020461	2018年1月14日	2028年1月13日
4.	建业凯旋	中國	43	新生活酒店管理	22020653	2018年1月14日	2028年1月13日

截至最後可行日期，我們已獲許可使用下列對我們的業務而言屬重要的商標：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
1.		中國	41	建業住宅 (中國)	20504881	2017年8月21日	2027年8月20日
2.		中國	36	建業住宅 (中國)	20505612	2017年8月21日	2027年8月20日

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
3.		中國	45	建業住宅 (中國)	20505043	2017年8月21日	2027年8月20日
4.		中國	36	建業住宅 (中國)	35109005	2019年7月28日	2029年7月27日
5.		中國	36	建業住宅 (中國)	20805059	2017年9月21日	2027年9月20日
6.		中國	36	建業住宅 (中國)	5346722	2019年10月21日	2029年10月20日
7.		中國	36	建業住宅 (中國)	4329151	2018年4月21日	2028年4月20日
8.		中國	37	建業住宅 (中國)	20805234	2017年9月21日	2027年9月20日
9.		中國	37	建業住宅 (中國)	5346721	2019年10月21日	2029年10月20日
10.		中國	39	建業住宅 (中國)	20805477	2017年9月21日	2027年9月20日
11.		中國	43	建業住宅 (中國)	20806021	2017年9月21日	2027年9月20日
12.		中國	44	建業住宅 (中國)	20806105	2017年9月21日	2027年9月20日
13.		中國	44	建業住宅 (中國)	4329146	2018年4月21日	2028年4月20日
14.		中國	45	建業住宅 (中國)	20806257	2017年9月21日	2027年9月20日
15.		中國	45	建業住宅 (中國)	4329145	2018年4月21日	2028年4月20日
16.		中國	35	河南建業至尊酒店 管理有限公司	18180697	2016年12月7日	2026年12月6日
17.		中國	43	河南建業至尊酒店 管理有限公司	18180680	2016年12月7日	2026年12月6日
18.		中國	35	河南建業至尊酒店 管理有限公司	18180063	2016年12月7日	2026年12月6日
19.		中國	43	河南建業至尊酒店 管理有限公司	18179163	2016年12月7日	2026年12月6日
20.		中國	44	河南建業至尊酒店 管理有限公司	18738622	2017年2月7日	2027年2月6日

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
21.	朧月	中國	35	河南建業至尊酒店管理有限公司	18738714	2017年5月21日	2027年5月20日
22.		香港	19、 36、 37、 42	建業住宅(中國)	301100294	2008年4月23日	2028年4月22日

截至最後可行日期，我們已獲許可使用以下申請中並對我們的業務屬重要的商標：

編號	商標	申請地點	類別	申請所有人名稱	申請編號	申請日期
1.		中國	30	建業住宅(中國)	41077119	2019年9月17日
2.		中國	32	建業住宅(中國)	41084783	2019年9月17日
3.		中國	35	建業住宅(中國)	41092823	2019年9月17日
4.		中國	41	建業住宅(中國)	41084851	2019年9月17日
5.		中國	42	建業住宅(中國)	41088001	2019年9月17日
6.		中國	43	建業住宅(中國)	41096635	2019年9月17日
7.		中國	44	建業住宅(中國)	41089038	2019年9月17日

(c) 軟件版權

截至最後可行日期，我們為下列重大軟件版權的註冊擁有人：

編號	軟件版權	註冊地點	註冊擁有人 名稱	註冊編號	註冊日期
1.	智慧社區運動健康系統服務平台V2.6	中國	艾歐科技	2018SR02763	2018年1月2日
2.	智慧社區物業問卷系統服務平台V2.0	中國	艾歐科技	2018SR000937	2018年1月2日
3.	智慧社區指紋密碼鎖服務系統V1.2	中國	艾歐科技	2018SR028358	2018年1月12日
4.	智慧社區智能電動車充電服務系統V5.0	中國	艾歐科技	2018SR534576	2018年7月10日
5.	智慧社區智能家庭安防系統V2.0	中國	艾歐科技	2018SR534559	2018年7月10日
6.	智慧社區智能快遞櫃服務系統平台V1.2	中國	艾歐科技	2018SR028453	2018年1月12日
7.	智慧社區智能停車場服務系統V1.0	中國	艾歐科技	2018SR317281	2018年5月9日

編號	軟件版權	註冊地點	註冊擁有人 名稱	註冊編號	註冊日期
8.	智慧社區智能家居控制系統V3.0	中國	艾歐科技	2018SR501811	2018年6月29日

(d) 域名

截至最後可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
1.	ccnewlife.cn	本公司	2016年12月9日	2021年12月9日
2.	ccnewlife.com.cn	本公司	2016年12月9日	2021年12月9日
3.	centralchinahotels.com	新生活酒店管理	2017年6月5日	2020年6月5日 ⁽¹⁾
4.	misthotels.com	新生活酒店管理	2017年6月5日	2020年6月5日 ⁽¹⁾
5.	skymansionapartment.com	新生活酒店管理	2017年6月5日	2020年6月5日 ⁽¹⁾
6.	yijiahn.cn	一家網絡	2015年9月21日	2020年9月21日 ⁽²⁾
7.	yijiahn.com	一家網絡	2015年9月21日	2020年9月21日 ⁽²⁾
8.	Jianyejia.cn	一家網絡	2019年4月17日	2024年4月17日
9.	jianyezuqiu.cn	嵩雲(北京)信息	2015年12月8日	2023年12月8日

附註：

- (1) 域名持有人正在申請重續該等域名。董事認為，重續該等域名不會有重大法律障礙。
(2) 董事認為，重續該等域名不會有重大法律障礙。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料**1. 董事的服務合約及委任書詳情**

執行董事的服務合約由上市日期起計為期三年(可於相關服務協議規定的若干情況下終止)。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不限於董事違反若干在合約項下的責任或若干不當行為。執行董事的委任亦須遵循章程細則內有關董事輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整，並須獲董事會大多數成員(不包括接受薪金覆核的董事)批准。

本集團應付執行董事年薪(不包括任何酌情花紅)如下：

執行董事	薪酬 (每年)
王俊先生	人民幣3.0百萬元
蔡斌先生	人民幣1.5百萬元

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年(可於相關服務協議規定的若干情況下終止)。非執行董事及獨立非執行董事的委任亦須遵循章程細則內有關董事輪值退任的條文。

根據相關委任書，應付各非執行董事及獨立非執行董事的年薪如下：

<u>非執行董事</u>	<u>薪酬 (每年)</u>
閔慧東女士.....	人民幣90,000元
李琳女士.....	人民幣90,000元

<u>獨立非執行董事</u>	<u>薪酬 (每年)</u>
羅瑩女士.....	人民幣200,000元
梁翔先生.....	人民幣200,000元
辛珠女士.....	人民幣200,000元

除上述董事袍金外，預期並無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合約。

2. 董事薪酬

- (i) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們向董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)支付的酬金、薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物福利(如適用)總金額分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣4.8百萬元。
- (ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團並無向時任董事支付任何酬金，亦無發放任何實物福利。
- (iii) 根據當前有效的安排，預計截至2020年12月31日止年度本集團應向董事支付的酬金總額(不包括任何酌情花紅及以股份為基礎的開支)及董事應收的實物福利將約為人民幣5.1百萬元。
- (iv) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團概無向其任何時任董事或其任何成員公司的任何前任董事支付任何款項以(i)作為吸引彼等加入本集團或於彼等加入本集團後的獎勵；或(ii)作為對離任本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司事務管理相關的任何其他職位的補償。
- (v) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，概無時任董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

3. 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後(不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，本公司董事及最高行政人員在本公司的股份或相關股份或債權證及在本公司任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有於股份上市後(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部的

規定須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(如適用)(包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉(如適用))，(ii)須根據《證券及期貨條例》第352條記入該條所指的名冊內的權益及／或淡倉(如適用)，或(iii)根據《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(如適用)如下：

(i) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	權益性質／身份	相關公司 (包括相聯法團)	所持股份類別及數目 (附註1)	概約持股 百分比(%)
王俊	受控法團權益	本公司	44,640,000 (L)	3.72
蔡斌	實益擁有人	本公司	4,950,000 (L) (附註3)	0.41
閔慧東	實益擁有人	本公司	6,300,000 (L) (附註4)	0.38
李琳	配偶權益	本公司	847,439,944 (L) (附註5)	70.62

附註：

1. 字母[L]指該人士於股份中的好倉。
2. 合躍由王俊全資擁有。因此，合躍為王俊的受控法團，且根據《證券及期貨條例》，王俊被視為於合躍擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. 蔡斌先生於4,950,000股股份中擁有權益，該等股份可能會於其所獲授的所有首次公開發售前購股權獲悉數行使後向其配發及發行。
4. 閔慧東女士於6,300,000股股份中擁有權益，該等股份可能會於其所獲授的所有首次公開發售前購股權獲悉數行使後向其配發及發行。
5. 李琳女士為胡先生的配偶，因此，根據《證券及期貨條例》，李琳女士被視為於胡先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(ii) 於我們相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相關公司名稱	權益性質	所持股份類別及數目	緊隨全球發售 完成後 於相聯法團的 權益百分比
李琳	創怡	配偶權益	1股普通股	100%

4. 主要股東

據董事所知，除「主要股東 — (a)於本公司權益」及「主要股東 — (b)於附屬公司權益」所披露者外，緊隨全球發售完成後(不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，概無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3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，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的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

5. 免責聲明

- (a) 除本節中「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 3.董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段所披露者外，本公司任何董事或最高行政人員概無在本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證中擁有在股份於聯交所上市後須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文其被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據《證券及期貨條例》第352條記入該條所指的名冊內的權益及淡倉，或須根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 據本公司任何董事或最高行政人員所知，概無任何人士在本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或名列下文「專家資格及同意書」分節任何人士直接或間接在本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司於緊接本招股章程發行前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 概無董事或名列下文「專家資格及同意書」分節人士於在本招股章程刊發日期仍然有效且其性質或條件不尋常或與本集團業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無名列下文「專家資格及同意書」分節人士於本集團任何成員公司擁有任何股權或自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；
- (f) 除本節中「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事服務合約詳情」一段所披露者外，概無董事已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(於一年內到期或可由僱主在無須支付賠償(法定賠償除外)下終止的合約除外)；及
- (g) 據董事所知，概無董事或其聯繫人或本公司任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上者)在本集團五大客戶任何一者中擁有任何權益。

D. 首次公開發售前購股權計劃

以下為本公司股東於2020年4月29日通過的書面決議案有條件批准及採納的首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

首次公開發售前購股權計劃旨在向過往及持續對本集團作出貢獻的合資格人士(定義見(b)分段)提供獎勵或酬謝。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向以下人士(「合資格人士」)授出購股權：

- (i) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司為股東的任何聯營公司(「聯營公司」)的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (ii) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司的任何聯營公司的任何僱員；
- (iii) 本集團任何成員公司或本集團任何聯營公司的任何客戶、供應商、代理人、合作夥伴、顧問、股東(包括該股東的任何董事)或承包商；
- (iv) 倘任何信託或全權信託的受益人包括本集團任何成員公司或本集團任何成員公司聯營公司的任何董事、僱員、客戶、供應商、代理人、合作夥伴、顧問、股東或承包商，則該信託的受託人為合資格人士；或
- (v) 由本集團任何成員公司或本集團的任何聯營公司的任何董事、僱員、客戶、供應商、代理人、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的任何公司。

為便於董事會評估任何人士是否為或(如適用)繼續為合資格人士，該人士應按董事會要求提供所有資料。董事會擁有絕對權力決定是否授予任何合資格人士購股權。

(c) 授出購股權

根據首次公開發售前購股權計劃及《上市規則》，董事會有權但無責任於任何工作日(但不遲於最後可行日期)向由董事會絕對酌情選定的任何合資格人士授出購股權。

倘董事會決定向合資格人士(「承授人」)授予購股權，董事會應以函件方式並以董事會不時釐定的形式向承授人作出書面要約。

倘本公司接獲承授人正式簽署的函件副本，連同向本公司匯款1.00港元，則要約將被視為已獲接納。

倘於要約接受日期前未接受要約，則該要約將被視為已不可撤銷地拒絕。

(d) 可供認購的股份數目上限

根據首次公開發售前購股權計劃的股份數目上限為45,000,000股，佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約3.75%（未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

除經本公司股東批准外，向任何個別承授人授出的購股權獲行使已發行及將予發行的股份數目上限不應超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的1.0%（未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

(e) 行使價

行使價為每股0.62港元（即於2018年12月31日的外匯價人民幣0.55元）。

(f) 行使購股權

承授人可於歸屬後但於歸屬日期後滿五年期前（「**可行使期限**」）根據首次公開發售前購股權計劃的條款，通過向本公司發出書面通知，列明將予行使的購股權及行使購股權所涉股份數目，以行使全部或部分購股權，惟有關股份數目須為股份在聯交所的每手買賣單位或其完整倍數。承授人亦須以即時可用港元資金向本公司悉數支付行使價。

(g) 歸屬

根據首次公開發售前購股權計劃條款且除非董事會另有決定，否則授出的購股權須受限於以下歸屬條件：

- (i) 於相關財政年度，相關承授人已達到本集團設定的年度績效考核目標；
- (ii) 倘於相關財政年度滿足上文(g)(i)段的歸屬條件，則授予承授人的購股權將按下列比率歸屬於承授人：
 - 購股權總數的30%將於緊隨上市日期後六個月獲歸屬；
 - 購股權總數的30%將於緊隨上市日期後12個月獲歸屬；及
 - 購股權總數的40%將於緊隨上市日期後24個月獲歸屬。

- (iii) 倘於相關財政年度上文(g)(i)段的歸屬條件未獲達成，則相應比例的獲授購股權將告失效；
- (iv) 承授人可於該等購股權歸屬日期後的可行使期限內隨時行使購股權，惟以下情況則除外：
- **全面要約時的權利：**倘通過自願要約或收購，安排計劃或其他方式向所有股東(除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的任何人士外)發出全面要約，且該要約成為或宣佈為無條件，則本公司須隨即告知所有承授人且任何承授人(或其遺產代理人)可於有關要約成為或宣佈為無條件後14日內以書面形式通知本公司，悉數或以有關通知所列明者為限行使購股權；
 - **達成協議、安排或合併時的權利：**倘本公司與其股東及／或債權人之間擬就本公司的重組計劃或其與任何其他公司的合併計劃達成協議或安排，則本公司應於向其股東及／或債權人就考慮有關計劃或安排而發出的首個大會通告的同一日就此通知所有承授人，而承授人可於其後任何時間(惟須於大會前三個營業日的中午十二時正(香港時間)前任何時間。若召開不止一次大會，概以首次大會日期為準)悉數或以有關通知所列明者為限行使購股權；及
 - **清盤時的權利：**倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以審議並在認為合適時批准本公司自願清盤的決議案，則本公司應於向其各股東寄發有關通知的同一日或其後盡快向所有承授人就此發出通知而其後各承授人(或其遺產代理人)均有權在不遲於本公司股東大會擬召開日期前三個營業日，通過向本公司發出書面通知隨時行使其全部或任何購股權，惟須隨附取得通知涉及股份所需行使價總額的全額匯款。收到有關通知後，本公司應盡快(且於任何情況下不遲於緊接上述擬議股東大會日期前一個營業日)將有關股份配發予承授人並入賬列作繳足。

(h) 購股權轉讓

購股權為承授人個人所有，且不可出讓或轉讓。承授人不得就任何根據首次公開發售前購股權計劃獲授的購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、質押、設立產權負擔。倘承授人違反前述任何規定，本公司均有權註銷已授予該承授人但尚未行使的任何購股權。

(i) 股份地位

因購股權獲行使而將予發行的股份將不會附帶投票權，直至承授人(或承授人提名的其他人士)完成作為有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因購股權獲行使而

發行的股份將在各方面與於發行日期其他已發行繳足股份享有同等地位，並擁有該等繳足股份所附有的相同投票、股息、轉讓及其他權利(包括本公司清盤所產生的權利)，惟該等股份不會就於配發日期當日或之前的記錄日期已宣派或建議或議決派付或作出的股息或其他分派享有任何權利。

(j) 購股權失效

購股權將於下列時間(以最早發生者為準)自動失效且不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 上文(g)(iii)分段所提述的失效日期；
- (ii) 任何已歸屬但尚未行使購股權的可行使期限屆滿；
- (iii) 上文(g)(iv)分段所提述的各期限(就尚未行使購股權而言)屆滿；
- (iv) 本公司開始清盤的日期；
- (v) 僱傭終止的日期(應為於本集團任何成員公司的最後實際工作日，且不論是否發出代通知金)，倘承授人為本集團董事或僱員，其因任何原因不再為本集團所僱用，或其當前職位因任何原因發生變動、降職或降級(除本集團高級管理層職位的內部調動外)，除非我們的控股股東和薪酬委員會全權酌情決定，該承授人可保留獲授予的購股權；
- (vi) 承授人違反首次公開發售前購股權計劃條款規定的日期；或
- (vii) 董事會酌情註銷任何授予承授人(董事會全權酌情確定該承授人已違反與本集團任何成員公司的任何合約、已破產或無力償債)但尚未獲行使的購股權的日期。

(k) 限制股份出售

承授人出售其根據購股權獲行使而獲配發及發行的股份的權利須經本公司同意，並受控股股東對該等股份的優先購買權所規限。承授人須通知本公司其出售該等股份的意向。本公司接獲該通知後，我們的控股股東將於30日之內，(i)決定是否行使優先購買權向承授人購買該等股份；及(ii)將該決定以書面形式通知承授人。倘控股股東選擇不行使該權利向承授人購買該等股份，承授人可出售該等股份。倘控股股東選擇行使該權利向承授人購買該等股份，則價格以本公司收到承授人通知之日本公司股份於聯交所所報收市價為準。

(l) 購股權註銷

董事會可全權酌情決定註銷已授出但尚未行使的購股權。

(m) 股本變動的影響

倘本公司的資本架構發生任何變動，包括資本化發行、供股、拆細、合併或削減本公司股本(除有關全球發售(包括超額配售權)外)，則須對以下各項進行相應調整(如有)：

- (i) 股份數目(視乎任何未行使購股權而定)；及／或
- (ii) 行使價；及／或
- (iii) 任何上述合併事項。

本公司委聘的核數師或獨立財務顧問應向董事會書面證明其認為該等調整屬公平合理。

(n) 修訂首次公開發售前購股權計劃

董事會可通過決議案對首次公開發售前購股權計劃的各個方面進行修訂，惟有關修訂不得對修訂前已授出或同意授出的任何購股權的發行條款造成不利影響。

(o) 終止首次公開發售前購股權計劃

本公司可通過股東大會決議案隨時終止首次公開發售前購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟首次公開發售前購股權計劃之條文於所有其他方面仍然具有十足效力及作用，且在終止前已授出的購股權應繼續有效，並可根據首次公開發售前購股權計劃行使。

(p) 首次公開發售前購股權計劃的條件

首次公開發售前購股權計劃於以下所有條件達成當日生效：

- (i) 本公司股東通過決議案批准及採納首次公開發售前購股權計劃；
- (ii) 上市委員會批准因任何獲授購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；及
- (iii) 股份開始於聯交所買賣。

根據首次公開發售前購股權授予的尚未行使之購股權

於本招股章程日期，認購45,000,000股股份的購股權(佔緊隨全球發售完成後已發行股本的3.75%)已獲本公司根據首次公開發售前購股權計劃有條件授予19名承授人。所有首次公開發售前購股權計劃已於2019年1月10日或之前授出，且於上市日期前將不會進一步授出任何首次公開發售前購股權。首次公開發售前購股權計劃項下的承授人詳情載列如下：

承授人及職位	居住地址	授予日期	購股權所涉及的股份數目	緊隨全球發售完成後佔本公司已發行股本百分比(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)
董事				
閔慧東 (非執行董事)	河南省 鄭州市 金水區 建業路88號 42號樓12單元	2019年1月3日	4,500,000	0.38%
		2019年1月10日	1,800,000	0.15%
			小計：6,300,000	小計：0.53%
蔡斌 (執行董事兼首席運營官)	河南省 鄭州市 鄭東新區 綠地老街一期 20-1-402	2019年1月3日	4,950,000	0.41%
高級管理層				
馬楠 (首席財務執行官)	香港 九龍 油麻地 上海街279號 11樓A室	2019年1月3日	2,700,000	0.23%
		2019年1月10日	1,350,000	0.11%
			小計：4,050,000	小計：0.34%
張虎 (副總裁)	河南省 鄭州市 長江路119號 3號樓1單元 1樓西戶	2019年1月3日	3,150,000	0.26%
		2019年1月10日	675,000	0.06%
			小計：3,825,000	小計：0.32%
張守凱 (副總裁)	北京市 昌平區 天通苑三區 5-1-7-4	2019年1月3日	3,150,000	0.26%
		2019年1月10日	1,125,000	0.09%
			小計：4,275,000	小計：0.36%

承授人及職位	居住地址	授予日期	購股權所涉及的股份數目	緊隨全球發售完成後佔本公司已發行股本百分比(並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)
汪維清 (副總裁)	河南省 鄭州市 金水區 文化北路88號 建業楓林上院 1號樓304	2019年1月3日	900,000	0.08%
樊俊平 (財務總經理)	河南省 鄭州市 金水區 文化北路88號 建業楓林上院 7號樓1單元 8層7-802	2019年1月3日	900,000	0.08%
		2019年1月10日	900,000	0.08%
			小計：1,800,000	小計：0.15%
張禮輝 (建業物業管理副總經理)	河南省 鄭州市 經開區航海東路 1369號37號樓 3單元7號	2019年1月3日	1,350,000	0.11%
		2019年1月10日	900,000	0.08%
			小計：2,250,000	小計：0.19%
張鵬華 (副總裁)	北京市 海淀區 毛紡路36號院 1號樓2單元401室	2019年1月3日	1,350,000	0.11%
		2019年1月10日	1,350,000	0.11%
			小計：2,700,000	小計：0.23%
本集團其他僱員				
杜鵬濤 (戰略投資部總經理)	河南省 鄭州市 二七區泰宏建業 國際城12號院 6-2-402室	2019年1月3日	1,350,000	0.11%
		2019年1月10日	450,000	0.04%
			小計：1,800,000	小計：0.15%
崔有智 (信息技術部總經理)	北京市 朝陽區 惠新里215樓1304	2019年1月3日	900,000	0.08%
		2019年1月10日	450,000	0.04%

承授人及職位	居住地址	授予日期	購股權所涉及的股份數目		緊隨全球發售 完成後佔本公司 已發行股本百分比 (並未計及 因超額配售權、 首次公開 發售前購股權及 首次公開發售後 購股權行使而 可能配發及發行的 任何股份)
			小計：1,350,000	小計：0.11%	
朱琳 (建業君鄰會副秘書長)	河南省 鄭州市 東風南路康寧街 建業天築1號樓 2單元1508	2019年1月3日	1,350,000	0.11%	
		2019年1月10日	900,000	0.08%	
			小計：2,250,000	小計：0.19%	
盧峰 (艾歐科技總經理)	河南省 鄭州市 金水區未來路 108號院 東單元801	2019年1月3日	1,350,000	0.11%	
		2019年1月10日	450,000	0.04%	
			小計：1,800,000	小計：0.15%	
肖念飛 (至尊房屋中介總經理)	河南省 鄭州市 管城回族區 東風南路康寧街 鄭州天築 國際公寓3002室	2019年1月3日	1,350,000	0.11%	
		2019年1月10日	450,000	0.04%	
			小計：1,800,000	小計：0.15%	
郭立圓 (總經理助理)	河南省 鄭州市 鄭東新區商務 內環海逸名門 23棟1單元2502室	2019年1月10日	675,000	0.06%	
覃勤 (投資者關係總監)	河南省 鄭州市管城 回族區東風南路 康寧街鄭州天築 國際公寓 5棟1單元1202號	2019年1月10日	675,000	0.06%	
吳玉臻 (一家網絡副總經理)	河南省 鄭州市管城 回族區隴海東路 301號4棟7號	2019年1月3日	900,000	0.08%	
		2019年1月10日	450,000	0.04%	
			小計：1,350,000	小計：0.11%	
郭永明 (戰略投資部副總經理)	河南省 鄭州市金水區 衛生路12號 三號樓附一號	2019年1月3日	630,000	0.05%	

承授人及職位	居住地址	授予日期	購股權所涉及的股份數目	緊隨全球發售完成後佔本公司已發行股本百分比 (並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)
		2019年1月10日	270,000	0.02%
			小計：900,000	小計：0.08%
何德芳 (技術部首席技術官)	北京市 房山區 長陽鎮長陽光 和作用3號樓 1單元103室	2019年1月3日	900,000	0.08%
		2019年1月10日	450,000	0.04%
			小計：1,350,000	小計：0.11%
			合計：45,000,000	3.75%

此外，我們需將股份酬金確認為開支。我們估計，股份酬金開支將為人民幣20.8百萬元，且將於上市後兩年內確認。

E. 首次公開發售後購股權計劃

以下為遵照《上市規則》第十七章根據股東於2020年4月29日通過之書面決議案，有條件批准及採納之首次公開發售後購股權計劃之主要條款概要。以下概要並不構成亦非旨在構成首次公開發售後購股權計劃之一部分，亦不會當作會影響首次公開發售後購股權計劃規則之詮釋。

(a) 目的

首次公開發售後購股權計劃旨在鼓勵合資格人士(載於下文第(b)段)於日後對本集團作出最佳貢獻；及／或獎勵彼等過往作出之貢獻、吸納及挽留對本集團重要及／或其貢獻對本集團之業績、增長或成就確屬或將會有所裨益之合資格人士或與彼等維持持續之關係；此外，就行政人員而言，亦有助本集團吸納及挽留有經驗及有能力之人士及／或獎勵彼等過往作出之貢獻。

(b) 合資格人士

董事會可全權酌情邀請本集團任何成員公司之任何董事或建議董事(包括獨立非執行董事)、任何執行董事、經理或在本集團任何成員公司擔任行政、管理、監督或類似職位之其他僱員(「僱員」)、任何建議僱員、任何全職或兼職僱員或當時調入本集團任何成員公司作全職或兼職工作之任何人士(「行政人員」)、本集團任何成員公司之顧問、業務或合營夥

伴、特許經營商、承包商、代理或代表、向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之個人或實體、任何上述人士之聯繫人(定義見《上市規則》)(統稱及各自為「合資格人士」)。

(c) 條件及管理

首次公開發售後購股權計劃將於上市日期生效，惟須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出之購股權獲行使而將予發行之股份獲得上市批准；及
- (ii) 股份開始於聯交所主板買賣。首次公開發售後購股權計劃將由董事會管理，董事會就因首次公開發售後購股權計劃或其詮釋或效力引起之所有事宜作出之決定(除在首次公開發售後購股權計劃規則中另有規定外)將為最終決定及對各方具約束力。董事會可將其有關首次公開發售後購股權計劃之任何或所有權力授予其任何委員會執行。

(d) 釐定資格

- (i) 董事會可全權酌情決定根據首次公開發售後購股權計劃要約授予任何合資格人士(「承授人」)購股權以認購股份。
- (ii) 董事將不時根據任何合資格人士對本集團發展及增長之貢獻，釐定該等人士獲授任何購股權之資格基準。
- (iii) 為免生疑問，除董事另有決定外，本公司向任何界定為合資格人士之人士授出可認購股份之任何購股權，不應因此被解釋為根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。
- (iv) 合資格人士或承授人須向董事會提供董事會不時(包括但不限於要約授出購股權前、於接納授出之購股權時及於行使購股權時)全權酌情要求之資料及佐證，以評估及／或釐定其作為合資格人士及／或承授人或其聯繫人之資格或是否持續符合資格，或作有關購股權(及其行使)之條款或首次公開發售後購股權計劃及其管理之目的。

(e) 期限

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起十年期內生效及有效。然而，股東可隨時於股東大會上以決議案終止首次公開發售後購股權計劃。如上文所述，在首次公開發售後購股權計劃屆滿或終止後概不會再行要約授出購股權，惟首次公開發售後購股權計劃之條文於所有其他方面均仍然具有十足效力及作用。根據首次公開發售後購股權計劃之條款並在其規限下，上述屆滿或終止(視情況而定)前授出而尚未行使之所有購股權將繼續有效及可予行使。

(f) 授出購股權

根據首次公開發售後購股權計劃條款並在其規限下，董事會有權於上市日期起計十年內隨時向董事會全權酌情選定之任何合資格人士要約授出任何購股權，並於要約獲接納時向合資格人士授予獲接納部分之購股權。

在首次公開發售後購股權計劃條文規限下，董事會於要約授出購股權時，可全權酌情決定在首次公開發售後購股權計劃所載條文以外規定任何董事會認為適當之有關條件、限制或規限（將於載有要約授出購股權之函件內述明），包括（在不損害前述條文一般性之情況下）持續符合資格之標準，涉及本公司及／或承授人達致表現、營運或財務目標之條件、限制或規限，承授人完滿達成或履行若干條件或責任，或行使全部或部分購股權股份所涉及及購股權之權利應歸屬之時間或期間。

如承授人妥為簽署接納購股權之函件副本，並於載有要約授出購股權之函件所註明之期間內將1港元（作為獲授購股權之代價並匯予本公司）一併送交本公司，則授出購股權要約將被視作已獲接納論。一旦作出有關接納，購股權將被視為已獲授出，並於要約日期起生效。

(g) 股份之認購價

任何特定購股權所涉及之認購價，乃董事會於有關購股權授出時全權酌情釐定之價格（須於載有要約授出購股權之函件內述明），惟認購價須不低於下列之最高者：

- (i) 股份之面值；
- (ii) 於要約日期聯交所每日報價表所報股份之收市價；及
- (iii) 於緊接要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

認購價亦可根據本節第(m)段予以調整。

(h) 行使購股權

- (i) 承授人須按本公司不時設立有關行使購股權之程序行使全部或部分購股權。每次行使購股權須附上因該購股權獲行使而將予發行股份之認購價全額匯款。
- (ii) 購股權屬承授人個人所有及不得轉讓，而承授人不得就有關任何購股權進行任何形式之出售、轉讓、抵押、按揭、附以產權負擔或以第三方為受益人創設任

何權益或有任何上述意圖。上述任何一項如有違反，本公司均有權註銷、撤回或終止授予有關承授人而尚未行使之任何購股權或其中部分而毋須賠償。

- (iii) 受第(h)(nn)段及根據第(f)、(j)或(k)段之條文對特定購股權規定之任何條件、限制或規限所規限及受下述規定所規限下，購股權可於購股權期間內任何時間行使，惟：
- (aa) 倘屬個人之承授人於行使(或悉數行使)購股權之前身故或永久傷殘，則其(或其法定遺產代理人)可於其身故或永久傷殘日期後12個月內或董事會可能釐定之較長期間內行使承授人之購股權(以尚未行使者為限)；
 - (bb) 倘承授人因根據於有關時間適用於本集團之退休計劃退休而不再為行政人員，則其購股權(以未行使者為限)可繼續行使直至有關購股權期間屆滿；
 - (cc) 倘承授人因調往本公司的聯屬公司而不再為行政人員，其購股權(以尚未行使者為限)將可繼續行使直至有關購股權期間屆滿，惟在董事會全權另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)將於該董事會釐定之期間內可予行使；
 - (dd) 倘承授人因任何原因(包括彼受聘之公司不再為本集團之成員公司)而不再為行政人員(因身故、永久傷殘、根據本集團於有關期間適用之退休計劃退休、調往聯屬公司或因辭職或構成罪行終止等原因而終止受聘於本集團有關成員公司者除外)，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止受聘之日起失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於終止日期後董事會全權釐定之期間內予以行使；
 - (ee) 倘承授人不再為行政人員乃由於辭職或構成罪行終止而終止受聘，則購股權(以尚未行使者為限)將於終止通告送達日期(如屬辭職)或承授人獲知會終止受聘之日(如屬構成罪行終止)失效及不可行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於送達或知會日期後董事會全權釐定之期間內予以行使。董事會根據本分段議決行政人員之購股權已失效之決議案將為最終決定及不可推翻；
 - (ff) (1)倘承授人身為執行董事而不再為行政人員但仍保留非執行董事一職，則其購股權(以尚未行使者為限)可繼續行使直至有關購股權期間屆滿為止，惟在董事會全權另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於

董事會釐定之期間予以行使；或(2)倘承授人身為本公司非執行董事而不再為董事乃(aa)由於非執行董事退任，則其購股權(以尚未行使者為限)可繼續行使直至有關購股權期間屆滿為止，惟在董事會全權另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於董事會釐定之期間內予以行使；或(ab)由於非執行董事退任以外之理由，則購股權(以尚未行使者為限)將於委任終止之日失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)將可於終止日期後董事會全權釐定之期間內予以行使；

(gg) 倘(1)董事會於任何時間全權釐定承授人不再為合資格人士；或(2)承授人未能達成或不再滿足或遵守授出購股權時所附帶或作為授出購股權基準之該等標準或條款及條件，則購股權(以尚未行使者為限)將於承授人獲通知當日(如屬第(1)種情況)或於承授人未能達成或不再滿足或遵守上述有關標準或條款及條件當日(如屬第(2)種情況)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於通知日期或未達成／未滿足／未遵守日期後董事會全權釐定之期間內予以行使。倘屬第(1)種情況，董事會根據本分段議決承授人之購股權已失效之決議案將為最終決定及不可推翻；

(hh) 倘承授人(如為公司)(1)於全球任何地方已委任清盤人、臨時清盤人、接管人或任何進行類似工作之人士接管承授人之全部或部分資產或業務；或(2)已暫停或終止或可能會暫停或終止業務；或(3)未能償還其債務(定義見《公司條例》第178條或開曼群島《公司法》(經不時修訂)任何類似規定)；或(4)成為無力償還債務；或(5)其公司組成、董事、股權或管理層出現董事會認為屬重大之變動；或(6)違反承授人或其聯繫人與本集團任何成員公司訂立之任何合約，則購股權(以尚未行使者為限)將於委任清盤人或接管人或其他類似人士當日或暫停或終止業務當日或上述承授人被視為無力償還債務當日或上述獲本公司通知其公司組成、董事、股權或管理層出現重大變動當日或上述違反合約當日(視情況而定)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於發生上述事項日期後

董事會全權釐定之期間內予以行使。董事會根據本分段基於上述違反合約之原因議決承授人之購股權已失效之決議案將為最終決定及不可推翻；

- (ii) 倘承授人(如為個人)(1)根據《破產條例》或任何其他適用法例之定義未能償付或缺乏可償付其債務之合理可能性或成為無力償債者；或(2)與債權人全面達成任何債務償還安排或重整協議；或(3)被判任何涉及其品格或誠信之刑事罪行；或(4)違反承授人或其聯繫人與本集團任何成員公司訂立之合約，則購股權(以尚未行使者為限)將於上述被視為未能償付或缺乏可償付其債務之合理可能性當日或於任何司法管轄區被提呈破產申請當日或彼與其債權人訂立上述債務償還安排或重整協議當日或被判有罪或上述違反合約當日(視情況而定)失效及不可以行使，惟在董事會另行釐定之情況下，則購股權(或其中尚未行使部分)可於發生上述事項日期後董事會全權釐定之期間內予以行使。董事會根據本分段基於上述違反合約的原因議決承授人之購股權已失效之決議案將為最終決定及不可推翻；
- (jj) 倘全體股份持有人(或要約人及／或由要約人所控制之任何人士及／或與要約人聯合或行動一致之任何人士以外之全部該等持有人)獲提呈全面收購要約(無論以收購要約或債務償還安排或其他類似方式提呈)，而該要約成為或宣佈成為無條件(如屬收購要約)或於有關股東大會上獲所需之過半數批准(如屬債務償還安排)，則承授人有權於(如屬收購要約)要約成為或宣佈成為無條件當日起一個月內或(如屬債務償還安排)本公司告知之時間及日期前隨時行使購股權(以尚未行使者為限)；
- (kk) 倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案(重組、合併或債務償還安排除外)，則本公司須於寄發上述召開大會的通告當日或其後盡快向所有承授人發出通告，而承授人(或其各自的遺產代理人)在所有適用法律的條文規限下，可向本公司發出書面通知(有關通知最遲須於建議舉行股東大會前兩個營業日送交本公司)(並連同書面通知涉及的股份的總認購價全數的付款)，全面行使或按該等通知所指定部分行使首次公開發售後購股權(以可行使及尚未行使者為限)。屆時本

公司須盡快向承授人配發及發行有關入賬列為繳足的股份，而無論如何不得遲於緊接上述建議舉行股東大會日期前之營業日；

- (II) 倘本公司及其成員公司或債權人為或就本公司重組或與其他公司合併之計劃提出妥協或安排，則本公司須於其向本公司全體股東或債權人發出考慮有關妥協或安排而召開之大會之通告當日通知尚有未行使購股權之承授人，此後各承授人(或其法定代表或接管人)可以在直至下列日期屆滿(以較早發生者為準)為止：(1)購股權期間；(2)由該通告日期起計兩個月期間；及(3)該妥協或安排獲法院核准當日行使全部或部分購股權。除先前根據本第(h)(iii)(II)段所行使者外，於本第(h)(iii)(II)段所述之有關期間屆滿後而仍未行使之購股權將告失效。本公司可於其後要求各承授人轉讓或以其他方式處置因購股權獲行使而發行之股份，以便將承授人置於猶如該等股份已受有關妥協或安排制約之相同情況，惟於釐定任何承授人於任何特定日期行使購股權之權利時，董事會可根據第6段條文全權酌情決定有條件或無條件地解除或豁免全部或部分就特定購股權施加之額外條件、約束或限制，及／或將行使購股權股份所涉及購股權之權利視為可予行使，儘管根據特定購股權之條款，有關權利於當時並未歸屬；
- (mm) 因購股權獲行使而將予配發之股份須受不時生效之本公司組織章程大綱及細則條文所規限，並將於各方面與其他於配發日期已發行之現有繳足股份享有同等權益，因此持有人有權享有於配發日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派(當記錄日期為配發日期之前，則先前宣派或建議或議決將予派付或作出之任何股息或其他分派除外)。在上文之規限下，任何承授人不得因根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權而享有股東之任何權利；
- (nn) 倘並無根據首次公開發售後購股權計劃之條款或本公司不時設立之購股權行使程序行使購股權，或倘行使可能導致本公司抵觸或違反香港及開曼群島或其他司法管轄區當時生效之任何法例、成文法則或規例(如適用)或《上市規則》或股份於聯交所上市之任何規則，則本公司有權拒絕購股權之行使。

(i) 購股權失效

除獲本公司董事會有條件或無條件解除或豁免外，購股權將於任何下述事項發生之最早日期自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 購股權期間屆滿；
- (ii) 第8(c)段所述任何期限屆滿；
- (iii) 在第(h)(ii)(gg)段之規限下，本公司開始清盤日期；
- (iv) 尚有涉及承授人而未履行之判決、判令或其他未了結之裁定，或董事會有理由相信承授人未能償付或缺乏可償付其債務之合理可能性（定義見《破產條例》）；
- (v) 導致任何人士有權採取任何行動、委任任何人士、展開訴訟或取得第(h)(iii)(hh)、(h)(iii)(ii)或(i)(iv)段所述任何判令之情況；或
- (vi) 承授人（倘為法團）之任何董事或股東在任何司法管轄區被頒佈破產令。

購股權失效時毋須作出任何賠償，惟董事會有權酌情在任何特別情況下按其認為適當之方式向承授人支付賠償。

(j) 可認購股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃（及任何其他購股權計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數，最多合共不得超逾於緊隨資本化發行及全球發售完成後及截至上市日期已發行股份之10%（「計劃授權上限」）（假設超額配售權未獲行使，在行使所有首次公開發售後購股權後的股份數目最多為120,000,000股），惟：本公司可於董事會認為適當之情況下隨時尋求股東批准修訂計劃授權上限，惟因行使根據首次公開發售後購股權計劃（及本公司任何其他購股權計劃）將予授出之所有購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾截至本公司股東於股東大會上批准修訂該上限之日已發行股份之10%。之前根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權（包括尚未行使、已註銷及根據首次公開發售後購股權計劃或任何其他購股權計劃之條款作失效論或已根據本公司上述計劃獲行使之購股權）將不會計入經修訂上限內。本公司須向其股東寄發一份通函，詳列《上市規則》第17.02(2)(d)條所規定之資料及《上市規則》第17.02(4)條所規定之免責聲明。此外，本公司可於股東大會上尋求其股東另行批准授出超逾計劃授權上限之購股權，惟超逾計劃授權上限之購股權僅授予尋求上述批准前本公司指定並就其取得特別批准之合資格人士。本公司須向股東寄發通函，其中載有《上市規則》第17.03(3)條規定之資料。

儘管有前段所述者，惟因行使根據首次公開發售後購股權計劃(及本公司任何其他購股權計劃)授出而有待行使之所有未行使購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。

在任何12個月內因授予任何一名合資格人士之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將予發行股份之數目，最多不得超逾不時已發行股份之1%。倘向上述合資格人士增授購股權會導致截至增授購股權之日(包括該日)止12個月期間因行使已授予及可能授予該合資格人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份，合共超逾已發行股份之1%，則增授購股權須在股東大會上取得股東另行批准，而該合資格人士及其聯繫人須放棄投票。本公司須遵守《上市規則》第17.03(4)條之適用規定。

本第10段上文所述之數目上限可根據第(k)段予以調整，但無論如何不得超逾《上市規則》第十七章規定之上限。

(k) 屬核心關連人士之每名承授人之股份數目上限

每次根據首次公開發售後購股權計劃向本集團一名董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何緊密聯繫人授出購股權，必須取得本公司獨立非執行董事(不包括身為建議購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向本集團之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出購股權會導致截至授出日期(包括該日)止12個月期間內已授予及可能授予該人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將發行之證券：

- (a) 合共佔已發行股份逾0.1%；及
- (b) 根據每次授出日期股份之收市價計算總值逾5百萬港元，

上述增授購股權必須取得股東批准。

本公司須向其股東寄發通函，其中載有《上市規則》第17.04條規定之資料。本公司所有關連人士必須在該股東大會上就有關決議案放棄投贊成票，惟倘在寄予股東之通函內表明任何關連人士有意反對有關決議案，則有關人士可在股東大會上投反對票。在大會上進行批准授出上述購股權之表決必須以投票方式進行。

(l) 註銷購股權

董事會有權就下列理由書面通知承授人而註銷全部或部分購股權，通知書表明有關購股權由該通知所指定日期(「註銷日期」)起予以註銷：

- (i) 承授人違反或容許違反或意圖違反或意圖容許違反本附錄第(d)(iv)或(h)(ii)段或授出購股權所附任何條款或條件；

- (ii) 承授人書面要求董事會或同意註銷購股權；或
- (iii) 倘董事會認為承授人本身任何方式之行為損害或影響本公司或其附屬公司之利益。

截至註銷日期尚未行使之任何部分購股權，應視為由註銷日期起已予註銷。在進行任何上述註銷時毋須作出賠償，惟董事會有權酌情在任何特別情況下，按其認為適當之方式向承授人支付賠償。倘本公司註銷承授人持有之購股權並向同一承授人發行新購股權，則僅可根據可提供未發行購股權(不包括已註銷之購股權)之首次公開發售後購股權計劃發行不超逾本節第(j)段所述股東所批准上限之新購股權(倘該公司仍為本公司附屬公司)，並須受本節第10段所述可供認購股份之最高數目所規限。

(m) 股本架構重組

倘任何購股權可能成為或仍可予行使情況下，本公司股本架構出現任何變動(不論以盈利或儲備撥作資本、供股、本公司合併、拆細或削減股本方式)，則董事會可在其認為適當情況下，指示就以下事項作出調整：

- (i) 尚未行使之購股權涉及之股份數目；
- (ii) 每項未行使購股權之認購價；及／或
- (iii) 首次公開發售後購股權計劃涉及之股份數目。

倘董事會認為適宜作出該等調整(因資本化發行而引致之調整除外)，則核數師或經董事會甄選之獨立財務顧問須以書面向董事會證明其認為任何有關調整乃屬公平合理並符合《上市規則》(經不時修訂)第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日致所有發行人之函件所隨附有關購股權計劃之補充指引，惟：

- (i) 授出購股權可提供之本公司已發行股本總百分比須盡可能接近股本變動前之百分比，但不得超逾《上市規則》不時規定之數目上限；
- (ii) 在進行任何上述調整時承授人悉數行使購股權而應付之認購價總額，必須盡可能接近(惟不得高於)調整前之金額；
- (iii) 不得作出導致股份可按低於其面值發行之調整；及在實際可行情況下，進行任何上述調整時，任何承授人根據其持有之購股權有權認購本公司已發行股本之比例(按聯交所於2005年9月5日致所有發行人之函件所隨附有關購股權計劃之補

充指引解釋)，須維持相等於(但不得超逾)其之前有權認購之比例(按經不時修訂之補充指引解釋)。

為免生疑問，在交易中發行證券作為對價不得視作須作出任何調整之情況。

核數師或獨立財務顧問(視情況而定)於本第(m)段之身份為專家而非仲裁者，在無明顯錯誤之情況下，其證明或確認須為最終及不可推翻，且對本公司及承授人有約束力。聘用核數師或獨立財務顧問(視情況而定)之成本須由本公司承擔。

(n) 分派

本公司分派任何現金或實物資產(於正常業務過程派發之股息除外)予股份持有人(「分派」)時，本公司將調低任何已授出但截至該分派日期未行使之購股權之認購價，所調低之款額為董事會認為可反映該分派將會或可能對股份買賣價產生之影響，惟(a)董事會決定之任何調整將為最終決定及對所有承授人具約束力；(b)調整之款額不得超過將支付予股東之分派款額；(c)此調整須於本公司作出有關分派之日期或之後生效；(d)本第(n)段規定之所有調整將與第(m)段作出或經股東在股東大會上批准之任何其他調整累積計算；及(e)經調整之認購價於任何情況下不得少於股份之面值。

(o) 股本

任何購股權須待股東在股東大會上批准對本公司法定股本作出任何所需之增加後方可行使。在此前提下，董事會須備有足夠之本公司法定但尚未發行股本，以符合行使購股權之現行規定。

(p) 爭議

因首次公開發售後購股權計劃產生之任何爭議(無論是否與股份數目、購股權之對象、認購價金額或其他事項有關)須參考核數師或獨立財務顧問(視情況而定)之決定，彼等之身份為專家而非仲裁者，而彼等之決定須為最終決定及有約束力。

(q) 修訂首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃可藉董事會決議案在任何方面作出修訂，惟下列情況須事先經股東在股東大會上通過普通決議案批准：

- (i) 其條款及條件有任何重大修訂或授出之購股權之條款有任何改動(除非有關修訂乃根據首次公開發售後購股權計劃之現有條款生效)；

- (ii) 首次公開發售後購股權計劃中有關《上市規則》第17.03條所載事宜之條文方面之任何修訂；
- (iii) 有關修訂計劃條款之董事授權有任何變動；及
- (iv) 本第(q)段之任何修訂，

而在任何情況下首次公開發售後購股權計劃之修訂條款須符合《上市規則》第十七章之適用規定。

(r) 終止

本公司可隨時於股東大會上以決議案終止實行首次公開發售後購股權計劃。如上文所述，在首次公開發售後購股權計劃屆滿或終止後概不會再行要約授出購股權，惟首次公開發售後購股權計劃之條文於所有其他方面均仍然具有十足效力及作用。根據首次公開發售後購股權計劃並在其規限下，上述屆滿或終止(視情況而定)前授出而尚未行使之所有購股權將繼續有效及可予行使。

F. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人的彌償契據(即上文「B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」(h)段所提述的合約)，以共同及個別就(其中包括)本集團內成員公司於上市日期或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的稅項以及須繳納及應付的任何財產申索或遺產稅，以及本集團內成員公司可能蒙受的任何開支、成本、罰款、懲罰或其他負債而提供彌償保證。

2. 訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團內成員公司概無提起或面臨待決或潛在的重大訴訟或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人符合適用於保薦人的獨立標準(載於《上市規則》第3A.07條)。獨家保薦人將就擔任上市保薦人收取總額1.30百萬美元的費用。

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的全部股份上市及買賣(包括因超額配售權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。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。

4. 開辦費用

本公司的註冊成立並無產生任何重大開辦費用。

5. 無重大不利變動

董事確認，自2019年12月31日(即本集團最新經審核綜合財務資料的編製日期)起，本集團的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 股份持有人的稅項**(a) 香港**

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行稅率為被出售或轉讓股份的對價或公允價值(以較高者為準)的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，無須就於開曼群島轉讓股份支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份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其他方對股份持有人因持有或出售或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
法國巴黎證券(亞洲)有限公司	根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團，作為上市的獨家保薦人
羅兵咸永道會計師事務所	《專業會計師條例》(第50章)所指執業會計師及《財務匯報局條例》(第588章)所指註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所	本公司的中國法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島法律顧問
Shanghai iResearch Co., Ltd., China	行業顧問
中國指數研究院	行業顧問

上述專家已各自就本招股章程的刊發作出書面同意書，表示同意按本招股章程所載形式及內容載列其報告、函件、意見書、意見書摘要及／或提述其名稱，且並無撤回該等同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士受《公司(雜項條文)條例》第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免而分別刊發。若本招股章程的英文版本與中文版本之間存在任何差異，概以英文版本為準。

11. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本概無附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權；

- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣；
- (f) 據董事所知，根據開曼群島《公司法》，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島《公司法》；
- (g) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無姓名列於本附錄四下「8.專家資格及同意書」一段之人士：
 - (i) 於本集團內成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團內成員公司任何證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；及
- (i) 概無影響本公司從香港以外地方將利潤匯入或將資本調回香港的限制。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程「附錄四 — F.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程「附錄四 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本。

備查文件

下列文件將於本招股章程日期起計14日(包括該日)止的正常營業時間內在霍金路偉律師行辦事處(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座11樓)可供查閱：

- (a) 章程大綱及章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們有關開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所發出的意見函，其中概述了本招股章程附錄三所提述本公司組織章程及開曼群島《公司法》的若干方面；
- (f) 中國法律顧問通商律師事務所出具的有關本集團一般事務的法律意見，其中概述了本招股章程「監管概覽」一節所提述適用於我們的若干中國法律法規；
- (g) 本招股章程「行業概覽」一節所述本公司委託行業顧問之一中指研究院為本招股章程編製的行業報告；
- (h) 本招股章程「行業概覽」一節所述本公司委託行業顧問之一艾瑞諮詢為本招股章程編製的行業報告；
- (i) 開曼群島《公司法》；
- (j) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — F.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；

- (k) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (l) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事的服務合約及委任書詳情」一節所述的服務合約及委任書；
- (m) 首次公開發售前購股權計劃規則；
- (n) 首次公開發售後購股權計劃規則；及
- (o) 本招股章程。



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE