



# Xinchengyue Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1755

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

 華泰金融控股(香港)有限公司  新城晉峰  
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED FUTURE LAND RESOURCES

 國泰君安國際  西證國際  東方證券(香港)有限公司  交銀國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL SOUTHWEST SECURITIES ORIENT SECURITIES (HONG KONG) LIMITED BOCOM International

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

### Xinchengyue Holdings Limited

### 新城悅控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 全球發售

全球發售項下的發售股份數目	:	200,000,000股股份(視乎超額配股權而定)
香港發售股份數目	:	20,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權而定)
國際發售股份數目	:	180,000,000股股份(可予調整並視乎超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份3.9港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，最終定價後多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01美元
股份代號	:	1755

獨家保薦人



### 華泰金融控股(香港)有限公司

HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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



新城晉峰  
FUTURE LAND RESOURCES

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



西證國際  
SOUTHWEST SECURITIES

東方證券(香港)有限公司  
ORIENT SECURITIES (HONG KONG) LIMITED



交銀國際  
BOCOM International

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

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件均已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由我們與聯席全球協調人(代表包銷商)於2018年10月30日(星期二)或前後以協議方式釐定，惟無論如何不遲於2018年11月4日(星期日)。除另有公佈者外，發售價將不會高於每股發售股份3.9港元，且現時預期不會低於每股發售股份2.9港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時就每股發售股份繳付最高發售價3.9港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份3.9港元，則多繳款項可予退還。倘我們與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因未能於2018年11月4日(星期日)(香港時間)或之前釐定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。

聯席全球協調人(代表包銷商)經我們同意，可於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時調低本招股章程所述指示性發售價範圍及/或調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目。在此情況下，調低指示性發售價範圍及/或發售股份數目的通知將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。有意投資者作出投資決定前，應審慎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。倘於上市日期上午八時正前出現若干情況，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議須承擔的責任。有關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議—終止理由」一節。閣下尤其需閱讀該章節以了解進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內或向美國人士，或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定的交易則除外。發售股份可根據美國證券法S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售及出售。

2018年10月24日

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)<sup>(2)</sup>以白表eIPO服務

完成電子申請的截止時間.....2018年10月30日（星期二）  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup>.....2018年10月30日（星期二）  
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.....2018年10月30日（星期二）  
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.....2018年10月30日（星期二）  
中午十二時正

向香港結算<sup>(4)</sup>發出電子認購指示的截止時間.....2018年10月30日（星期二）  
中午十二時正

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup>.....2018年10月30日（星期二）  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup>.....2018年10月30日（星期二）

(1) 在南華早報（以英文）及  
香港經濟日報（以中文）  
公佈發售價、國際配售踴躍程度、  
香港公開發售的申請數量及  
香港發售股份的分配基準.....2018年11月5日（星期一）或之前

(2) 通過本招股章程「如何申請香港  
發售股份－11.公佈結果」所述各種渠道  
公佈香港公開發售的分配結果  
（包括成功申請人的身份證明  
文件號碼（如適用））.....2018年11月5日（星期一）

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

- (3) 在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com) 刊發載有上文(1)及(2)項的  
香港公開發售公告全文..... 2018年11月5日(星期一)起

使用「按身份證號碼搜尋」功能於 [www.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk)  
(或：英文 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;  
中文 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)  
查閱香港公開發售的分配結果..... 2018年11月5日(星期一)起

寄發／領取香港公開發售項下全部或  
部分獲接納申請的股票<sup>(6)</sup>.....2018年11月5日(星期一)或之前

寄發／領取香港公開發售項下全部或部分獲接納  
(如適用)或全部或部分未獲接納申請的退款支票  
及白表電子退款指示<sup>(7)</sup>.....2018年11月5日(星期一)或之前

預計股份於聯交所開始買賣.....2018年11月6日(星期二)上午九時正

申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，且退款金額(如有)將於2018年11月5日(星期一)或之前不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2018年11月6日(星期二)於聯交所開始買賣。

附註：

- (1) 除非另有說明，否則所有時間均指香港當地時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。如閣下在上午十一時三十分前已通過指定網站遞交申請並獲得申請參考編號，閣下可於截止遞交申請日期(即截止辦理申請登記之日)中午十二時正前繼續辦理申請手續，完成支付申請股款。
- (3) 如在2018年10月30日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，則當日不會辦理認購申請登記。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。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (5) 定價日預期為2018年10月30日(星期二)或前後,且無論如何不會遲於2018年11月4日(星期日)。倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因未能於2018年11月4日(星期日)前協定發售價,則全球發售將不會進行並告失效。
- (6) 香港發售股份的股票預期將於2018年11月5日(星期一)發出,惟僅在全球發售全面成為無條件且包銷協議未根據其條款終止的情況下方會於上市日期(預計將於2018年11月6日(星期二)或前後)上午八時正前成為有效所有權證。投資者收到股票前或於股票成為有效所有權證前根據公開發佈的分配資料買賣股份,所有風險概由彼等自行承擔。
- (7) 全部或部分不獲接納申請,以及發售價低於申請時應付價格的獲接納申請,均會獲發電子退款指示/退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的詳情(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序),請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

### 致投資者的重要通知

本招股章程乃本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，且除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作且不會構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動以准許於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售和出售發售股份須受限制，且除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲該司法權區適用證券法許可或豁免遵守適用證券法，否則不得進行上述事宜。

閣下應依據本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不應將未載於本招股章程的任何資料或聲明，視為已獲我們、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以倚賴。載於我們的網站 [www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com) 的資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義 .....	21
技術詞彙表 .....	33
前瞻性陳述 .....	35
風險因素 .....	37
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	66
董事及參與全球發售的各方 .....	70
公司資料 .....	75

---

## 目 錄

---

豁免及免除嚴格遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例 .....	78
行業概覽 .....	82
監管概覽 .....	94
歷史、重組及企業架構 .....	107
業務 .....	120
與控股股東及新城集團的關係 .....	171
關連交易 .....	179
董事及高級管理層 .....	186
股本 .....	196
主要股東 .....	199
財務資料 .....	200
未來計劃及所得款項用途 .....	267
包銷 .....	271
全球發售的架構 .....	283
如何申請香港發售股份 .....	293
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 — 我們的組織章程及開曼公司法概要 .....	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

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此乃概要，故並無包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下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。投資於發售股份所涉及的若干特定風險，載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

### 業務概覽

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商。我們已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，我們於2018年在中國物業服務百強企業中排名第七位，並連續四年名列中國物業管理服務企業成長性十強，按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們於2018年在中國物業服務百強企業中排名第6位。此外，根據中國指數研究院發佈的中國物業服務百強企業，我們的排名由2010年的第34位上升至2018年的第16位。截至2018年4月30日，我們簽署的物業管理服務協議涵蓋21個省、直轄市及自治區的53個城市，總合約建築面積為73.3百萬平方米，及在管總建築面積為37.0百萬平方米。

我們為物業開發商及我們所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務及增值服務。我們亦已開發一站式信息服務平台新橙社APP，我們的住戶及客戶可以通過其移動設備享受我們的服務。我們與新城集團（中國領先的物業開發商之一）的長期關係，使我們能夠取得穩定的物業管理項目來源。憑藉我們的優質服務及提升的市場知名度，我們已建立起以質量及客戶為導向的物業管理品牌。

我們的主要經營實體西藏新城悅自1996年3月註冊成立以來一直由王先生透過不同的企業架構直接或間接持續控制。尤其是，於2010年6月至2016年5月期間，西藏新城悅為新城發展控股（一家於聯交所上市的中國物業開發公司）的子公司。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入主要來自兩個業務系列，物業管理服務及增值服務。我們的增值服務包括三個業務類別，即物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

### 物業管理服務

我們向住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多樣化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業，包括寫字樓、多用途綜合體、工廠至公園及技術產業園。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自提供物業管理服務。

### 增值服務

我們的增值服務包括三類服務：物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

- 物業開發商相關服務：我們主要提供兩類與物業開發商相關的服務，包括：
  - 案場銷售協助服務：我們提供現場及樣板房清潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務。
  - 諮詢服務：我們的諮詢服務包括整個物業開發周期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務。我們亦在物業交付前提供詳細驗收服務。此外，我們亦提供臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。
- 社區相關服務：我們向在管社區的住戶及客戶提供增值服務，包括：
  - 信息服務：我們通過我們的一站式信息服務平台新橙社APP向業主及租戶提供有關在線購物、家用電器清潔及維護以及旅遊信息的在線信息服務。我們亦向住戶提供線下信息服務，包括室內裝飾及裝修以及其他相關服務。
  - 社區便利服務：我們於社區提供室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務。
  - 公共資源管理服務：我們經營及管理經業主授權的公共區域，如出租廣告區域。

## 概 要

- 專業服務：我們向物業開發商及物業項目提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

### 客戶、供應商及分包商

我們的客戶主要包括物業開發商和住戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的五大客戶所產生的收入分別約佔我們總收入的30.1%、27.2%、27.3%及24.8%。同期，向最大客戶（由王先生控制的實體）及王先生的合營企業及聯營公司匯總的銷售產生的收入分別約佔我們總收入的29.5%、26.7%、26.7%及24.3%。

下表載列所示期間向我們最大客戶收取的總收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	止四個月
	(以千計)			(人民幣元)
物業管理服務 .....	41,803	42,348	46,895	11,643
增值服務 .....				
— 物業開發商相關服務 ..	74,442	106,198	170,424	59,488
— 專業服務 .....	1,966	4,557	14,123	2,518
總計 .....	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>73,649</u>

有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶」一節。

我們的供應商主要包括提供清潔、保安、園藝及維護服務的分包商、原材料供應商以及當地的水電供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們總銷售成本的10.1%、22.0%、35.3%及40.1%。同期，向我們最大供應商作出的採購額分別佔我們總銷售成本的4.4%、10.4%、21.4%及24.2%。此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，分包成本分別為人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－供應商」一節。

## 概 要

### 控股股東

緊隨資本化發行及全球發售（假設超額配股權未獲行使）完成後，Innovative Hero直接擁有本公司發行股本75%的權益。Innovative Hero與其100%擁有人富域香港由First Priority全資擁有，進而導致由Infinity Fortune全資擁有，而Infinity Fortune由Hua Sheng信託（王先生設立及控制的全權信託）實益擁有。因此，Innovative Hero、富域香港、First Priority、Infinity Fortune及王先生為本公司控股股東。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

### 主要營運及財務數據

下表載列我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月按業務系列劃分的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)						(未經審核)			
物業管理服務.....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5	161,076	73.9	217,205	71.6
增值服務										
— 物業開發商相關服務.....	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3	28,858	13.2	61,057	20.1
— 社區相關服務.....	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0	15,126	6.9	12,466	4.1
— 專業服務.....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2	13,017	6.0	12,737	4.2
總計.....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>	<u>218,077</u>	<u>100.0</u>	<u>303,465</u>	<u>100.0</u>

## 概 要

下表載列所示期間我們的總銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%	成本 (人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
僱員福利費用.....	186,494	62.2	200,266	48.7	204,618	32.8	53,428	34.2	63,090	29.2
外包保安、綠化及清潔成本.....	57,041	19.0	146,901	35.7	297,677	47.7	80,773	51.7	123,894	57.5
專業服務及社區相關服務使用										
的原材料及組件.....	5,475	1.8	13,818	3.3	58,281	9.3	8,276	5.3	7,980	3.7
公用設施費.....	16,035	5.3	19,666	4.8	34,382	5.5	6,754	4.3	11,031	5.1
營業稅及附加費 <sup>(1)</sup> .....	22,351	7.5	15,583	3.8	6,899	1.1	1,854	1.2	2,343	1.1
折舊及攤銷費用.....	1,709	0.6	1,812	0.4	2,341	0.4	657	0.4	897	0.4
其他.....	10,707	3.6	13,391	3.3	19,926	3.2	4,581	2.9	6,528	3.0
總計.....	<u>299,812</u>	<u>100.0</u>	<u>411,437</u>	<u>100.0</u>	<u>624,124</u>	<u>100.0</u>	<u>156,323</u>	<u>100.0</u>	<u>215,763</u>	<u>100.0</u>

<sup>(1)</sup> 在過去數年，中國逐步對其商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革的最後階段應用至服務業，據此，營業稅被增值稅取代。請參閱本招股章程「監管概述－對中國稅務的法律監管－增值稅」以獲取更多資料。因此，我們的營業稅及附加費於截至2016年12月31日止年度至截至2018年4月30日止四個月有所下降，因為有關稅項已被增值稅取代，而增值稅未計入我們的銷售成本。此變化抵銷了我們自2015年至2016年、自2016年至2017年以及自2017年至2018年4月30日的銷售成本的整體增長，並導致了同期毛利率的整體提高。

## 概 要

下表載列所示期間我們自各業務系列產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣元)	毛利率 (%)
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
毛利										
物業管理服務.....	62,943	21.4	96,457	24.2	143,468	25.3	38,818	24.1	59,466	27.4
增值服務										
－物業開發商相關的服務.....	18,896	25.4	28,977	26.7	38,529	22.0	6,346	22.0	13,497	22.1
－社區相關服務.....	15,361	89.4	23,851	87.5	36,803	85.0	12,840	84.9	11,010	88.3
－專業服務.....	3,245	22.0	12,650	33.1	23,446	29.2	3,750	28.8	3,729	29.3
總計.....	<u>100,445</u>	<u>25.1</u>	<u>161,935</u>	<u>28.2</u>	<u>242,246</u>	<u>28.0</u>	<u>61,754</u>	<u>28.3</u>	<u>87,702</u>	<u>28.9</u>

我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的25.1%提高3.1個百分點至截至2016年12月31日止年度的28.2%，主要是由於營業稅於2016年5月根據國家稅務總局頒發的稅項通知全面更改為增值稅所致。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率維持相對穩定，乃主要由於增值服務的毛利率略有減少，部分被物業管理服務的毛利率增加所抵銷。截至2018年4月30日止四個月，我們的毛利率進一步提高0.6%至28.9%，乃主要由於物業管理服務的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的24.1%略微提高至截至2018年4月30日止四個月的27.4%。有關進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績討論」一節。

### 我們的競爭優勢

我們認為以下優勢令我們於中國物業管理行業佔據有利位置，並令我們從競爭對手中脫穎而出：(i)按新項目獲取、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面及財務表現計，我們是中國快速發展的物業管理服務提供商；(ii)與新城集團建立的牢固且長期的關係；(iii)我們廣泛的服務範圍提高了客戶滿意度；(iv)向住戶提供一站式信息服務平台的新橙社APP；(v)我們先進的數據和內部管理系統及我們強調僱員培訓計劃；及(vi)我們往績良好、經驗豐富及專業的管理團隊。

## 我們的業務戰略

我們專注於在中國市場上提供優質的專業物業管理服務，並通過利用我們的經驗及專業知識以橫向整合方式將我們的地理覆蓋範圍擴大至全國，及通過提供更多不同系列的物業管理服務採取縱向整合方式，擴大業務。我們計劃通過實施以下戰略實現我們的目標：(i)擴大我們物業管理服務的業務規模，及通過選擇性地追求戰略、合作及收購機會，擴大我們的在管物業組合，(ii)努力建立一個商業夥伴網絡，為住戶提供更多樣化的服務，(iii)通過培訓計劃及職業發展機遇吸引、挽留及激勵人才及(iv)利用先進技術優化我們的業務模式以控制成本及提高我們的整體利潤率。

## 物業管理服務

於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生的收入為我們總收入的主要來源，分別佔截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。我們的收入絕對數額增長乃主要由於獲取新的物業管理服務協議而導致我們不斷努力增加在管總建築面積所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們在管總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

下表載列所示期間我們的總合約建築面積、在管總建築面積及分別向新城聯屬集團及其他物業開發商開發的物業提供物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日或截至該日止年度				截至2018年4月30日或				
	2015年		2016年		2017年		截至該日止四個月		
	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	
		物業管理服務收入 (人民幣元)	%	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	物業管理服務收入 (人民幣元)	%
由以下各方開發的物業：									
新城聯屬集團	30,790	290,173	98.7	347,710	87.1	445,870	78.6	55,459	171,586
其他物業開發商	1,463	3,705	1.3	51,491	12.9	121,307	21.4	17,881	45,619
總計	32,253	293,878	100.0	399,201	100.0	567,177	100.0	73,340	217,205

(以千計，百分比除外)

## 概 要

於往績記錄期間，我們不斷努力擴大我們的物業管理服務以涵蓋其他物業開發商建造的物業，導致在管總建築面積顯著增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們來自其他物業開發商的在管總建築面積分別為0.8百萬平方米、6.7百萬平方米及10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。截至2018年4月30日止四個月，在管總建築面積進一步增加1.3%至10.2百萬平方米。

	截至12月31日止年度									截至2018年		
	2015年			2016年			2017年			4月30日止四個月		
	在管 建築面積	物業管理 服務收入		在管 建築面積	物業管理 服務收入		在管 建築面積	物業管理 服務收入		在管 建築面積	物業管理 服務收入	
	(平方米)	(人民幣 元)	%	(平方米)	(人民幣 元)	%	(平方米)	(人民幣 元)	%	(平方米)	(人民幣 元)	%
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業.....	14,633	219,724	74.8	21,225	284,862	71.4	28,104	392,961	69.3	28,719	148,121	68.2
非住宅物業.....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7	8,308	69,084	31.8
總計.....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務收入來自住宅物業，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別佔總物業管理服務收入的74.8%、71.4%、69.3%及68.2%。來自住宅物業的物業管理服務收入所佔百分比下降反映我們努力擴大物業管理服務及豐富我們所管理物業的類型。

## 概 要

下表載列向(i)新城聯屬集團；及(ii)其他物業開發商提供增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日止四個月	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)							
物業開發商相關服務...	74,442	70.0	108,641	62.4	175,497	58.7	61,057	70.8
新城聯屬集團								
開發的物業 .....	74,442	70.0	106,198	61.0	170,425	57.0	59,488	69.0
其他物業開發商								
開發的物業 .....	-	-	2,443	1.4	5,072	1.7	1,569	1.8
社區相關服務 <sup>1</sup> .....	17,190	16.2	27,273	15.7	43,304	14.5	12,466	14.5
專業服務 .....	14,747	13.8	38,257	21.9	80,392	26.8	12,737	14.7
新城聯屬集團								
開發的物業 .....	14,598	13.7	35,335	20.2	72,045	24.0	10,330	12.0
其他物業開發商								
開發的物業 .....	149	0.1	2,922	1.7	8,347	2.8	2,407	2.7
總計 .....	<u>106,379</u>	<u>100.0</u>	<u>174,171</u>	<u>100.0</u>	<u>299,193</u>	<u>100.0</u>	<u>86,260</u>	<u>100.0</u>

<sup>1</sup> 社區相關服務按個別基準向業主及第三方提供而非向物業開發商提供。

## 概 要

下表載列截至2018年4月30日將於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度或之後到期的協議數目。此外，其亦載列截至2018年4月30日將到期協議的各自合約建築面積及於所示年度預期將收取的物業管理費。為說明表格所示數字，我們並無計及(i)於2018年4月30日後重續現有物業管理協議；及(ii)截至2018年4月30日尚未交付物業的物業管理協議所產生的物業管理費。

協議數目	將到期 協議的 合約 建築面積 (平方米)	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
		收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	收取的 物業 管理費 <sup>1</sup> (人民幣元)	
		(以千計，協議數量除外)									
固定期限.....	139	31,703	192,371	190,057	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
—截至2018年12月31日											
止年度.....	45	8,336	38,877	-	-	-	-	-	-	-	-
—截至2019年12月31日											
止年度.....	51	10,918	78,407	77,427	-	-	-	-	-	-	-
—截至2020年12月31日											
止年度或之後.....	43	12,449	75,087	112,630	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
無固定期限 <sup>2</sup> .....	165	41,637	191,958	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937

1 各年度預期將收取的物業管理費乃根據2018年4月收取的物業管理費總和分別乘以各物業管理協議於各年剩餘月份的數目計算。該等金額乃根據董事會經參考現時所掌握的資料作出的初步評估而得出，該等金額並無實現，並由本集團核數師於最後實際可行日期審核，且可能發生變動。

2 就(a)與物業開發商簽訂的協議及(b)與業主委員會簽訂的協議而言，若干並無固定期限。該等將通常於成立業主委員會時或訂約雙方另行協定的時間(如適用)終止。對於與物業開發商簽訂的有固定期限的協議而言，倘地方法規或慣例規定物業管理服務協議的形式，且該形式並無固定期限，則該協議期限將商業條款釐定。對於與業主委員會簽訂的協議，若干業主或業主委員會或會偏好不訂明固定期限，因為害怕管理服務意外中斷。誠如中國指數研究院所告知，上述事宜符合物業管理行業的市場慣例。

## 與新城集團的關係

截至最後實際可行日期，控股股東王先生持有新城發展控股71.01%的股權。

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理項目與新城聯屬集團所開發的物業的管理有關。我們的物業管理服務於相關物業完成並交付時開始。該等服務乃根據我們通常於前期階段與物業開發商訂立的物業管理服務協議提供。誠如中國法律顧問所告知，物業開發商將於物業完成並交付時轉讓物業管理服務協議的所有權利及義務予業主。自物業完成起，我們就所提供物業管理服務向業主（包括有關物業並未銷售的業主）收取費用。自業主收取的費用於提供物業管理服務時確認為來自該等業主的收益。儘管就各自物業管理服務協議內新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務的收入的絕對金額（即截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別約為人民幣247.9百萬元、人民幣232.5百萬元、人民幣252.3百萬元及人民幣107.5百萬元）於往績記錄期間維持相對穩定，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，該等收入分別佔總物業管理服務收入的84.4%、58.2%、44.5%及49.5%。新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務所得收入部分於往績記錄期間呈現減少趨勢，表明我們對新城集團的依賴減少，主要由於(i)本公司於業主委員會階段達致100%的客戶保有率，在此階段業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與我們按個別基準訂立物業管理服務協議；及(ii)本公司努力發展與其他物業開發商的關係。此外，即使對於我們與物業開發商在前期階段簽訂的物業管理服務協議，業主亦直接向我們支付物業管理服務費。董事認為，於上市後，我們將繼續達致較高的客戶保有率以維持良好的收益水平。

近年來，我們已成功發現市場機會，使我們擁有廣泛收入來源的物業管理投資組合及服務提供多樣化。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的16.1百萬平方米，複合年增長率為232.1%，並進一步增至截至2018年4月30日的17.9百萬平方米。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的在管建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增

## 概 要

加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%，並進一步增至截至2018年4月30日的10.2百萬平方米。該等記錄大幅增長表明我們有能力向其他第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。董事認為，於上市後，我們將繼續達致該等較高的客戶保有率，因此，本集團將有能力維持收入。

此外，我們向新城聯屬集團提供案場銷售協助及諮詢服務，包括現場及樣板房清潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務，作為我們向新城聯屬集團提供的服務包的一部分。此外，我們向新城聯屬集團提供的諮詢服務涉及整個物業開發週期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務、在物業交付前提供詳細驗收及其他臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。我們認為該等服務對新城聯屬集團的整體物業開發及銷售過程具有重要意義，為新城聯屬集團的成功及聲譽做出貢獻。綜上所述，董事認為新城聯屬集團與本集團之間互依互賴。尤其是，我們認為選聘信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）是購房者考慮的一個重要因素，因為這對物業保值至關重要。

### 歷史財務資料概要

#### 綜合全面收入表節選項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年 (人民幣元)
				(未經審核)	
			(以千計)		
收入 .....	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
毛利 .....	100,445	161,935	242,246	61,754	87,702
經營利潤.....	40,774	65,686	106,204	26,644	35,639
除所得稅前利潤.....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
年內／期內利潤.....	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791

## 概 要

### 流動資產淨值及流動負債淨額

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，而截至2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元、人民幣136.2百萬元及人民幣146.1百萬元。截至2015年12月31日，我們錄得流動負債總額人民幣375.9百萬元，超出流動資產總值（人民幣342.0百萬元）人民幣33.9百萬元。流動負債總額主要包括貿易及其他應付款項人民幣228.5百萬元、合約負債人民幣74.7百萬元及關聯方貸款人民幣60.0百萬元。貿易及其他應付款項主要包括代表業主收取的款項，而合約負債主要指客戶就物業管理服務預付的款項，二者因業務擴張而日益增加。於往績記錄期間，我們能夠透過(i)投資者注資（有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－本集團的歷史」）及(ii)擴大營運所得收入（有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表節選項目的說明」）將財務狀況由流動負債淨額轉至流動資產淨值。流動負債淨額狀況使我們的經營面臨若干風險。有關所涉風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險」。

### 主要財務比率概要

	截至12月31日及截至該日止年度			截至2018年 4月30日及 截至該日 止四個月 <sup>5</sup>
	2015年	2016年	2017年	
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	91.0%	114.9%	121.8%	124.2%
資本負債比率 <sup>(2)</sup> .....	不適用	56.7%	34.9%	—
總資產回報 <sup>(3)</sup> .....	7.3%	10.9%	13.0%	11.4%
股本回報 <sup>(4)</sup> .....	不適用	99.5%	60.1%	48.0%

#### 附註

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以股本總額計算。
- (3) 總資產回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總資產的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總股本的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 該等比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

由於權益總額為負數，故資本負債比率（按借款總額除以權益總額計算）及股本回報率於2015年12月31日並不適用。有關主要財務比率的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」了解上表所述其他主要財務指標的釋義及分析。

### 未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股發售股份3.4港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），經扣除包銷費用及佣金及我們就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使後，我們估計我們將收到的全球發售所得款項淨額將約為626.2百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約48%或300.6百萬港元，將用於擴大我們的物業管理服務，通過與長江三角洲地區的物業管理服務提供商合作及／或收購該等服務提供商以擴大我們的業務規模及擴展我們在全中國的業務地區，其中包括，(i)約24%或150.4百萬港元，將用於投資一至四個每個年收入超過人民幣100.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元的住宅物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，(ii)約12%或75.1百萬港元，將用於投資一至三個每個年收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣5.0百萬元的非住宅（寫字樓及工業園）物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，及(iii)約12%或75.1百萬港元，將用於投資一至兩個其他與中國的物業開發商聯繫緊密的物業管理服務提供商（上文所述財務標準將不適用該情況）、與其合作及／或收購該等服務提供商，及將與我們的業務產生協同效應。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。用於投資物業管理服務提供商或與其合作的所得款項淨額一方面指透過收購或合作平衡增長收益的最佳金額，另一方面指透過部署所得款項用途的投資成本。董事認為，於並無確定具體目標時，上述撥款將於一時提供一種審慎及商業上靈活的方法。於釐定將用於投資物業管理服務提供商的所得款項淨額時，我們已考慮以下因素：(1)投資的預期回報；(2)透過投資將實現的目標

增長；及(3)可資比較非上市中國物業管理服務提供商的市場估值倍數（如市盈率）。儘管我們已考察多個潛在調查目標，截至最後實際可行日期我們尚未確定適合我們的物業選擇標準或開發戰略的任何潛在目標。根據當前及預期市況，市場可得潛在目標充裕。

- 約12%或75.1百萬港元將用於通過內涵式增長於不同地區（尤其是長江三角洲地區（包括江蘇、上海及浙江）、環渤海地區（包括山東及天津）、中西部地區（包括安徽、湖北、四川及重慶）及珠江三角洲地區（包括廣東）獲取／取得多元化物業管理項目，從而進一步擴大我們的物業管理組合。12%中的約10%或62.6百萬港元將用於投資提升我們取得新物業管理項目機會的若干舉措，從而增加新物業管理項目的數量，其中(a)約5%或31.3百萬港元將用於根據業主委員會的需求安裝新設備及設施或升級現有設備及設施，(b)約3%或18.8百萬港元將用於增加現有業務發展團隊，新增15至20位僱員，以進一步推進物業管理業務，團隊成員將通過（其中包括）以下方式拓展業務：與各類房地產項目業委會保持溝通，與參與行業協會活動，更多參與物業管理項目的招投標，及(c)約2%或12.5百萬港元將用於聘請5至8個中介機構尋找潛在的物業管理項目。除上述步驟(a)至(c)外，(d)約2%或12.5百萬港元將用於在上述地區成立10至12個新分支機構及辦事處。為落實上述步驟(a)至(c)，(i)約6%或37.6百萬港元，將用於住宅物業管理項目，(ii)約2%或12.5百萬港元，將用於商業物業管理項目（如寫字樓、工業園及購物中心），及(iii)約2%或12.5百萬港元將用於多用途綜合體物業管理項目（如融合住宅及商業用途的物業）。
- 約15%或93.9百萬港元將用於擴張我們的增值服務業務系列，包括新橙社APP及與我們業務互補的第三方供應商的投資，其中包括，(i)約2%或12.5百萬港元，將用於聯繫第三方供應商，就提供更多滿足我們住戶及客戶需求的全面服務以提升我們的增值服務的質量及種類；(ii)約10%或62.6百萬港元，將用於可提供與我們的業務產生協同效應的增值服務（如智能家居業務、居家護理服務、社區護理服務、家政服務及電器銷售服務）的

第三方供應商的股權投資，及(iii)約3%或18.8百萬港元，將用於投資必要軟件、硬件及智能終端以將新橙社APP升級為更有效的一站式信息服務平台，令我們可整合、收集及分析第三方供應商的資料，從而擴大我們上述舉措的影響。我們認為，擴大增值服務業務系列及於第三方供應商的投資將提升我們住戶的用戶體驗以及其對我們的忠誠度及黏性，提升我們的服務質量及聲譽，並增加我們獲取／取得新物業管理項目的機會／競爭力。因此，此舉有助於本公司的可持續發展並提供更多長期收入來源。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。

- 約15%或93.9百萬港元將用於投資於先進技術及僱員以為住戶提供更高效率的服務，從而全面提升我們內部信息管理系統效率及標準化服務質量，其中包括，(i)約8%或50.1百萬港元，將用於為住戶提供智能社區，我們將繼續於智能社區投資的智能保安設備如自動鎖門系統及停車場門禁系統，(ii)約4%或25.0百萬港元，將用於進一步提升信息管理系統如全面預算管理系統及思源業務管理系統以允許我們管理我們的財務及資源，及(iii)約3%或18.8百萬港元，將用於於整個業務擴張期間招聘額外30至40名僱員作為我們的管理人員及持續為僱員提供培訓計劃，無論其級別或部門。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。我們認為應用先進技術及為僱員提供培訓將令客戶滿意、降低勞工成本及進一步提升決策製定效率。

有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

## 上市開支

上市開支主要包括包銷費用及佣金以及就法律顧問及申報會計師提供上市及全球發售相關服務支付的專業費。假設已悉數支付酌情獎金，全球發售的估計上市開支總額（按全球發售指示性價格範圍的中間價計算，並假設超額配股權未獲行使）約為人民幣54.9百萬元。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣15.5百萬元，其中，人民幣11.8百萬元已於全面收入表確認，結餘人民幣3.7百萬元將於上市後直接確認為權益扣

減項。尤其是，我們於截至2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別產生上市開支人民幣1.5百萬元及人民幣14.0百萬元。我們預期因全球發售而進一步於截至2018年12月31日止八個月產生上市開支人民幣39.4百萬元，其中估計金額人民幣14.3百萬元預期於截至2018年12月31日止八個月的全面收入表確認，餘下部份人民幣25.1百萬元預期於上市後直接確認為權益扣減項。董事預期該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的經營業績產生重大不利影響。

### 全球發售統計數字

上市時的市值.....	:	23.2億港元至31.2億港元（假設超額配股權未獲行使）
發售規模.....	:	初步為經擴大已發行股本的25%
超額配股權.....	:	最多為初步發售股份的15%
每股股份發售價.....	:	每股股份2.9港元至3.9港元
每手交易單位.....	:	1,000股股份
發售架構.....	:	國際發售佔90%及香港公開發售佔10%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

### 股息政策

於全球發售完成後，股東將有權收取我們宣派的股息。任何股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將視乎本公司的未來業務及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及董事認為相關的其他因素而定。宣派及派付任何股息以及股息金額將須遵守組織章程大綱及細則及開曼公司法規定，包括須獲股東批准。

受上述因素所限，我們現時計劃於截至2018年12月31日止年度開始，將約30%的本公司權益持有人應佔年度可分派利潤用於派付年度股息。股份的現金股息（如有）將以港元派付。其他分派（如有）將以董事認為合法、公平及可行的方式向股東派付。

未來股息派付亦取決於是否可獲得我們的營運子公司（包括我們的中國主要營運子公司）派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦規定我們的中國子公司須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。倘若我們的營運子公司產生負債或虧損，或須遵守銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們的子公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制契諾，則我們的營運子公司分派股息亦可能受到限制。

我們的主要營運子公司西藏新城悅就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度向我們的少數權益股東宣派的股息總額分別為零、人民幣3.0百萬元及人民幣19.0百萬元。此外，新城富悅管理諮詢有限公司於2018年1月30日宣派並向其當時股東常州新城物業投資有限公司支付人民幣59.0百萬元的股息。敬請閣下注意，過往的股息分派並不反映我們的未來股息分派政策。

### 於2017年A股上市申請

於2017年6月20日，西藏新城悅向證監會提交其股份在深圳證券交易所上市的申請（「A股上市申請」），由中國一家正式取得資格的保薦機構保薦。證監會於2017年6月27日正式接受A股上市申請進行審核。於A股上市申請審核過程中，已收到證監會包括財務波動、業務運營模式及合規事宜的慣常評論。西藏新城悅對上述評論作出回應且於撤回A股上市申請前並無收到證監會的進一步查詢。然而，考慮到中國當時盛行的市場及監管條件，尤其是證監會的審批程序較預期更長，西藏新城悅通知證監會，其決定主動撤回A股上市申請。於2017年12月29日，為回應該通知，證監會向西藏新城悅發出通知，以終止A股上市申請的審核程序。據董事所知，於A股上市申請的審核程序中，證監會並不知悉任何重大不合規或違規經營調查結果。

本公司認為中國證監會意見中提及的任何事項將不會影響本公司建議於聯交所上市的適宜性。根據本公司及其中國法律顧問提供的資料以及保薦人進行的盡職調查，保薦人並不知悉任何將影響本公司建議上市的適宜性之事宜。

### 近期發展

自2018年4月30日起至本招股章程日期，我們已簽訂88份新物業管理服務協議，總合約建築面積約為20.5百萬平方米。該88份新物業管理服務協議中有82份乃由本集團與新城聯屬集團簽訂，總合約建築面積為19.6百萬平方米。截至最後實際可行日期，該等新物業概無完成開發，因此並無產生收入。其餘六份物業管理服務協議乃與其他物業開發商訂立，總合約建築面積為0.9百萬平方米。此外，截至本招股章程日期，我們共有393項物業管理服務協議，涵蓋中國23個省、直轄市及自治區的69個城市中的物業，總合約建築面積為93.9百萬平方米。於同一日期，我們在中國14個省、直轄市及自治區的28個城市擁有181個在管物業協議，在管總建築面積為38.6百萬平方米。

根據我們截至2018年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表，我們截至2018年6月30日止六個月的平均每月收益維持穩定（與截至2018年4月30日止四個月相比），而我們截至2018年6月30日止六個月的平均每月純利有所增加（與截至2018年4月30日止四個月相比）。平均每月純利增加乃主要由於(i)由於管理層力圖控制費用而致使銷售及營銷費用以及行政費用佔總收入的百分比下降及(ii)外匯收入於2018年上半年期間有所增加所致。

### 董事確認並無重大不利變動

董事確認，於往績記錄期間後（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來及直至本招股章程日期，本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利變動，自2018年4月30日以來及直至本招股章程日期並無任何事宜將對本招股章程附錄一會計師報告所載的資料產生重大影響。

### 重大風險因素概要

我們的業務面臨本招股章程「風險因素」一節所載的風險。由於釐定風險重大程度時不同投資者的理解及標準各不相同，閣下於決定投資發售股份前應細閱「風險因素」一節。

我們認為，若干更為重大的風險因素包括：(i)我們的大部分收入來自為新城聯屬集團開發的物業提供的物業管理服務，及概無保證我們將繼續獲新城聯屬集團委聘管理由其開發的項目，或我們將能夠按可接受條款以來自獨立第三方物業開發商的項目補足任何短缺項目，或根本無法如此行事；(ii)我們大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使我們面臨集中風險；(iii)倘我們未能就履行包幹制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降；(iv)我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本，尤其是控制勞工成本及分包成本的能力，而我們的利潤率及經營業績可能因勞工或其他經營成本的任何增加受到重大不利影響；及(v)我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，並可能須就其向客戶提供的不達標服務承擔責任。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義。

「會計師報告」	指	日期為2018年10月24日的申報會計師報告，其內容載於本招股章程附錄一；
「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與該指定人士直接或間接受共同控制的人士；
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指，其中任何一種申請表格；
「細則」或 「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2018年10月20日有條件採納的組織章程大綱及細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄三；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「審核委員會」	指	由董事會成立的董事會委員會，以監督本公司的會計及財務報告程序，以及審核本公司的財務報表；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「資本化發行」	指	誠如本招股章程附錄四「法定及一般資料」一節所述，將本公司股份溢價賬進賬的金額撥充資本時發行599,999,800股股份的事宜；

---

釋 義

---

「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(2018年修訂本)(1961年第3號法例)，經不時修訂或補充或以其他方式修改；
「開曼法律顧問」	指	本公司有關開曼群島法例的法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥；
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司；
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「常州新城」	指	常州新城房產開發有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，獨立全球市場研究及諮詢公司，於1994年成立，位於中國；
「中國指數研究院報告」	指	我們委聘中國指數研究院就中國物業管理行業編製的行業報告；

---

## 釋 義

---

「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其機構，或如文意所指，上述任何部門和機構；
「37號文」	指	國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《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》；
「企業所得稅」	指	企業所得稅；
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法，於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「企業所得稅規則」	指	中國企業所得稅法實施條例；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「公司條例」	指	於2014年3月3日生效的香港法例第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」、「本集團」或「我們」	指	新城悅控股有限公司，一家於2018年1月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，及（除文義另有所指外）其所有子公司，或倘文義指其成為該等子的控股公司前的期間，則為本公司現時的子公司；

---

釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	本集團控股股東，即Infinity Fortune、First Priority、富域香港、Innovative Hero及王先生；
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「企業重組」或「重組」	指	為籌備上市而進行的本公司企業重組，有關詳情載列於本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節「重組」一段；
「契諾人」	指	王先生、Infinity Fortune、First Priority、富域香港及Innovative Hero；
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「不競爭契據」	指	本公司及契諾人於2018年10月20日訂立的不競爭契據；
「董事」	指	本公司的董事；
「聯交所參與者」	指	指以下人士：(a)根據上市規則可在聯交所或通過聯交所進行買賣；及(b)其名稱登記在聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在聯交所或通過聯交所進行買賣的人士；
「First Priority」	指	First Priority Group Limited，一家2003年2月18日於英屬處女群島註冊成立的公司，我們的控股股東之一，及由王先生最終控制；
「新城聯屬集團」	指	新城集團以及新城發展控股的合營企業及聯營公司；

---

## 釋 義

---

「新城發展控股」	指	新城發展控股有限公司，一家自2012年11月29日起於香港聯交所上市的公司（香港聯交所股份代號：1030）；
「新城集團」	指	新城發展控股及其子公司；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司（上海證券交易所股份代號：601155）；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售；
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格；
「毛利率」	指	毛利率；
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（整體包括香港會計準則及相關詮釋）；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售初步提呈供認購的20,000,000股股份（可重新分配）；
「香港公開發售」	指	提呈香港發售股份供香港公眾人士認購；
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；

---

## 釋 義

---

「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港包銷商」	指	列於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商；
「香港包銷協議」	指	由我們、聯席全球協調人與香港包銷商於2018年10月22日就香港公開發售訂立的包銷協議；
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則、國際財務報告準則、修訂及相關詮釋；
「獨立第三方」	指	與任何我們、其子公司或任何彼等各自的聯繫人的董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）並無關連（定義見上市規則）的人士或公司；
「Infinity Fortune」	指	Infinity Fortune Development Limited，為控股股東，由Hua Sheng信託（由王先生設立及控制的全權信託）實益擁有；
「Innovative Hero」	指	Innovative Hero Limited，一家2017年12月27日於英屬處女群島註冊成立的公司，為控股股東；
「國際發售股份」	指	根據國際發售初步提呈以供認購或購買的180,000,000股股份連同（倘適用）我們可能因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（可重新分配）；
「國際發售」	指	根據S規例或美國證券法的任何其他適用登記豁免，在美國境外離岸交易中按發售價發售國際發售股份；

---

## 釋 義

---

「國際包銷商」	指	一組由全球協調人領導的、預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的包銷商；
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）全球協調人、國際包銷商及本公司於2018年10月30日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議；
「江蘇新城」	指	江蘇新城地產股份有限公司；
「聯席賬簿管理人」及 「聯席牽頭經辦人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司、新城晉峰證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、西證（香港）證券經紀有限公司、東方證券（香港）有限公司及交銀國際證券有限公司；
「聯席全球協調人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司及新城晉峰證券有限公司；
「最後實際可行日期」	指	2018年10月16日，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	股份於香港聯交所主板上市；
「上市委員會」	指	香港聯交所的上市委員會；
「上市日期」	指	股份於香港聯交所上市及股份獲准開始於香港聯交所買賣的日期，預期為2018年11月6日或前後；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；

---

## 釋 義

---

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），其獨立於聯交所創業板並與之並行營運；
「最高發售價」	指	每股發售股份3.9港元，即發售價範圍的最高認購價；
「最低發售價」	指	每股發售股份2.9港元，即發售價範圍的最低認購價；
「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外經濟貿易部；
「穆迪」	指	穆迪投資者服務公司及其接任者；
「王先生」	指	王振華先生，我們的創始人、非執行董事及控股股東；
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）；
「發售價範圍」	指	每股發售股份2.9港元至3.9港元；
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（如相關）我們根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份；
「新橙社APP」	指	本集團所開發作為一站式信息服務平台的移動應用程序新橙社；

---

## 釋 義

---

「橙管家」	指	我們新橙社APP的一個模塊，專門為提供管家式物業管理服務而設計；
「超額配股權」	指	我們預期授予國際包銷商的可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）行使的購股權，據此，我們可能須按發售價配發及發行最多合共30,000,000股股份，以補足國際發售項下的超額配股（如有）；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及彼等的執行部門，或文義所指上述任何機構；
「中國法律顧問」	指	本公司中國法律顧問通商律師事務所；
「中國稅務顧問」	指	普華永道諮詢（深圳）有限公司上海分公司，負責本公司若干稅務事宜的顧問；
「定價協議」	指	聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價；
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2018年10月30日或前後，且無論如何不遲於2018年11月4日；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「薪酬委員會」	指	董事會為履行其對董事及本公司行政人員薪酬的職責而設立的董事會委員會；
「申報會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所；

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局；
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，已組建國家市場監督管理總局；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股；
「購股權計劃」	指	本公司根據股東決議案於2018年10月20日有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於「附錄四－法定及一般資料－D.購股權計劃」一節；
「股東」	指	股份持有人；
「獨家保薦人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司；
「平方米」	指	計量單位平方米；
「穩定價格操作人」	指	華泰金融控股（香港）有限公司；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；

---

## 釋 義

---

「借股協議」	指	預期將由穩定價格操作人（或代其行事的關聯公司）與Innovative Hero於定價日或前後訂立的借股協議，據此，Innovative Hero將同意按照當中所載條款向穩定價格操作人借出最多30,000,000股股份；
「子公司」	指	具有公司條例第15條所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「往績記錄期間」	指	本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度以及截至2018年4月30日止四個月；
「西藏新城悅」	指	西藏新城悅物業服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本集團的主要經營子公司；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂）及據此頒佈的規則及規例；
「富域香港」	指	富域香港投資有限公司，一家2003年2月18日於英屬處女群島註冊成立的公司，為控股股東；
「白色申請表格」		申請表格，供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾使用；

---

## 釋 義

---

「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商的指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 在線遞交申請，並以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請；
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「黃色申請表格」	指	申請表格，供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用。

於本招股章程中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「子公司」及「主要股東」等詞彙與上市規則所界定者具有相同涵義。

除文意另有所指外，否則本招股章程中凡提述「2015年」、「2016年」及「2017年」之處，均指截至該年份12月31日止的年度。

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

本招股章程所載以中文或其他語言命名的中國實體、企業、國家機構、設施及法規的英文翻譯版本僅供識別。倘中國實體、企業、國家機構、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何歧異，概以中文名稱為準。

## 技術詞彙表

本技術詞彙表載有本招股章程所用與我們業務有關的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必與其業內標準涵義或用法相符。

「活躍用戶」	指	本公司系統所記錄每曆月至少登錄一次我們的新橙社APP的註冊用戶；
「活躍用戶率」	指	本公司系統所記錄一個曆月內的活躍用戶數量除以該曆月的註冊用戶總數所得比率；
「平均物業管理費」	指	按照各在管住宅物業的建築面積計算的住宅物業加權平均物業管理費；
「商品房」	指	擬從資本收入或租金收入產生利潤的樓宇，作住宅或商業用途；
「酬金制」	指	我們物業管理業務系列的一種計費模式，據此，我們的物業管理手續費收入僅佔業主或物業開發商所付管理費總額的特定比例，而其餘管理費用於向其他服務提供商採購物業服務。
「公共區域」	指	住宅物業內的公共區域，包括停車場、廣告牌、大堂及會所；
「合約建築面積」	指	本公司依據營運物業管理服務協議管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及將由本公司管理的建築面積；
「建築面積」	指	建築面積；
「在管建築面積」	指	本公司根據營運物業管理服務協議管理的建築面積；

---

## 技術詞彙表

---

「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織；
「包幹制」	指	我們物業管理業務系列的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每建築面積物業管理價格對所有單位（無論是否出售）收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用；
「多用途綜合體」	指	一種將住宅、商業、文化、機構或休閒娛樂用途融為一體的城市發展模式，可在該場所整合該等功能，提供行人連接通道；
「住宅社區」或 「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位）的混合用途物業，但不包括純商用物業；
「思源」	指	思源集團於1994年開發的主要專注於房地產及物業管理的業務管理軟件；
「物業服務百強企業」	指	由中指院公佈的中國按整體競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，2015年、2016年及2017年分別包括100、210及200家企業；
「長江三角洲」	指	包括上海、江蘇及浙江的中國三角洲地區。

---

## 前瞻性陳述

---

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

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

- 有關我們業務和業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的相關規則、法規和政策的任何變化；
- 我們的業務和經營戰略及我們執行該等戰略的能力；
- 我們的一站式信息服務平台及業務的發展；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業的預期發展及變化；
- 我們與相關政府部門、合作銀行及客戶維持牢固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績和財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- 股份的公允價值的釐定；
- 我們的股息政策；

---

## 前瞻性陳述

---

- 資本市場的發展；
- 匯率的波動和限制；及
- 本招股章程「風險因素」一節中識別的風險。

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

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

投資我們的股份涉及多種風險。在決定購買我們的股份前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的股份的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

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

### 與我們的業務及行業有關的風險

概無保證我們將繼續獲新城聯屬集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款以來自獨立第三方物業開發商的項目補足任何短缺物業

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理項目與新城聯屬集團所開發的物業的管理有關。我們的主要經營實體西藏新城悅自1996年3月註冊成立以來一直由王先生透過不同的企業架構直接或間接持續控制。尤其是，於2010年6月至2016年5月期間，西藏新城悅為新城發展控股（一家於聯交所上市的中國物業開發公司）的子公司。截至最後實際可行日期，控股股東王先生持有新城發展控股71.01%的股權。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們物業管理服務所得的收入的98.7%、87.1%、78.6%及79.0%，及我們合約建築面積的95.5%、77.9%、76.2%及75.6%來自新城聯屬集團所開發的物業。新城聯屬集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理項目的能力。

此外，根據中國法律的規定，我們主要通過招標過程或與潛在客戶達成協議委聘的過程從新城聯屬集團或獨立第三方物業開發商獲得新的物業管理項目。根據《中華人民共和國物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序（根據中國法律要求）選聘合資格的物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。在投標人數目有可能

---

## 風險因素

---

少於三名或總建築面積相對較小時，在根據中國法律獲得有關機構批准後，物業管理服務提供商通過協議聘請。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－獲得物業管理項目的過程」及「監管概覽－物業管理企業的委任」章節。由於對物業管理服務提供商的選擇取決於多個因素，包括但不限於服務質量，定價水平及物業管理服務提供商的經營歷史等，我們無法向閣下保證，新城聯屬集團將繼續聘請我們就其所開發的任何物業擔任其物業管理服務提供商。與此類似，倘我們就獨立第三方物業開發商開發的物業管理服務項目進行投標，我們無法保證，我們將中標或該等競標將為我們的收入或利潤提供積極貢獻。倘我們無法繼續受聘於新城聯屬集團，擔任其開發物業的業務管理服務提供商，或無法以可接受的條款就獨立第三方物業開發商開發的物業獲得新的物業管理服務協議，填補由新城聯屬集團開發的物業管理的任何短缺，則我們的經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

### 我們大部分的業務集中於長江三角洲地區，這使我們面臨集中風險

我們的業務集中於經濟發達地區人口密度高的城市，尤其是長江三角洲地區。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年4月30日止四個月，我們於長江三角洲地區的總合約建築面積分別為28.0百萬平方米、40.8百萬平方米、54.2百萬平方米及57.8百萬平方米，及在管總建築面積分別為18.5百萬平方米、25.6百萬平方米、31.8百萬平方米及32.3百萬平方米，分別佔同期我們物業管理服務收入的95.4%、94.6%、87.9%及83.4%。

我們預期不遠的未來長江三角洲地區將繼續佔我們業務營運的絕大部分。因此，長江三角洲地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，包括經濟衰退、自然災害、爆發傳染性疾病、恐怖襲擊或採納對我們或整個物業管理行業施加負擔的規定，會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們的收入主要來自包幹制物業管理服務，分別佔我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月物業管理服務總收入的99.3%、99.5%、99.6%及99.7%。我們按包幹制依據每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策及估計－收入確認」章節。

倘我們收取的物業管理費不足以補足物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。

倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們會尋求降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措降低該等虧損可能不成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制經營成本，尤其是控制勞工成本及分包成本的能力，我們的利潤率及經營業績因人工或其他經營成本的任何增加可能受到重大不利影響

物業管理行業乃勞動密集型行業。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的僱員福利費用分別佔我們總銷售成本的62.2%、48.7%、32.8%及29.2%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低勞工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自勞工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接勞工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。

---

## 風險因素

---

- **僱員總數及分包商數量增加。**隨著我們業務營運擴張，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工及行政管理人員總數將持續增加。我們亦需留住並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求。此外，隨著我們繼續擴張業務規模，我們需要更多分包商，因而分包成本將增加。有關增加將導致相關成本（如培訓、社會保險及住房基金以及質量控制措施有關的成本）增加。
- **延遲實施。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施系統以降低勞工成本之間存在時間偏差。

我們維持及提高當前利潤率的能力乃取決於我們能否隨著業務擴張控制及降低勞工成本及其他經營成本及是否能將相同的成本模式推廣至我們管理的不同物業。我們無法向閣下保證我們將能夠通過實施標準化、自動化及智能管理戰略控制成本、提高效率或成功將成本影響轉移至我們所收取的物業管理費，藉以維持利潤率。倘我們未能實現該等目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，因此可能須就其向客戶提供的不達標服務承擔責任**

我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝及公共區域維護服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。儘管我們就第三方分包商所提供的服務已採取監督政策，但我們可能無法如自有僱員般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。概無保證我們將能夠自第三方分包商收回我們因該第三方分包商未能履行其責任而須向客戶支付的款項。

此外，我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適分包商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

---

## 風險因素

---

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

### 大量物業管理服務協議終止或不續約可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

截至2018年4月30日，我們與物業開發商簽訂初步物業管理服務協議的總合約建築面積為51.9百萬平方米，佔我們總合約建築面積的70.7%，該等協議於截至2018年4月30日止四個月產生收入為人民幣128.3百萬元，佔同期總物業管理服務收入的59.1%。於往績記錄期間，我們已訂立165份無固定期限的物業管理服務協議，佔所有物業管理服務協議的大部分。根據《中華人民共和國物業管理條例》，於業主委員會成立及簽訂新的物業管理服務協議之前，在預售及交房前階段與物業開發商簽訂的初步物業管理服務協議仍有效及具有約束力。該等為與物業開發商簽訂的並無固定期限的協議，其中地方規則及慣例規定一種形式的物業管理服務協議，且有關形式並無固定期限，協議的期限將根據商業磋商釐定。該等協議通常將於成立業主委員會時或訂約方另行議定終止（倘適用）。根據中國指數研究院的統計，前期物業管理服務協議使用無固定期限乃為行業慣例，因為服務提供商無法預測業主委員會將於何時成立。倘我們與業主委員會訂立新的物業管理服務協議，該等協議的期限一般為一至五年，經雙方同意後可重續。我們亦與業主委員會訂立無固定期限的物業管理服務協議，及該等協議可在業主委員會通過業主大會選擇其他物業管理服務提供商時終止。但是，在上述所有情況下，概不保證相關業主委員會將決定與我們簽訂、重續或維持物業管理服務協議，而非選擇委聘其他物業管理服務提供商。倘業主委員會與其他公司而非我們簽訂物業管理服務協議，我們與物業開發商簽訂的初步物業管理服務協議將自動終止。即使業主委員會決定與我們簽訂物業管理服務協議，概不保證該協議不會於屆滿前因故被終止或於屆滿時重續。大量物業管理服務協議終止或未獲重續可能對我們自

---

## 風險因素

---

物業管理服務產生的收入造成重大不利影響。此外，我們的增值服務業務的表現及發展在很大程度上依賴於我們為物業管理服務業務所管理的物業數量。因此，未能重續我們的物業管理服務協議或終止該等協議亦會對我們增值服務業務的表現產生不利影響。

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

我們向業主（尤其是在閒置率相對較高的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易及其他應收款項減值撥備分別達人民幣4.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣7.0百萬元。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘出現新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策及估計－貿易及其他應收款項」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須提供額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們於2015年、2016年及2017年以及截至2018年4月30日止四個月物業管理費的收款率（按我們期內累計收到的物業管理費除以同期應付予我們的物業管理費總額計算）分別為97.9%、96.3%、94.1%及68.4%。倘我們不能從業主及物業開發商收到物業管理費或收取該等費用時遇見長期延遲，我們現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力可能受到不利影響。

### 我們的一站式信息服務平台新橙社APP可能無法按計劃發展

我們旨在拓展我們的一站式信息服務平台新橙社APP的功能，以提高可訪問度及改善用戶體驗，並計劃吸引所管理物業的住戶及當地賣家廣泛使用。有關更多資料，請參閱本招股章程「業務－我們的新橙社APP」一節。

---

## 風險因素

---

然而，我們的新橙社APP相對較新且仍在不斷革新，我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的新橙社APP。我們新橙社APP的未來發展視乎我們能否吸引新客戶同時提高現有客戶的消費及購買率。消費者喜好日新月異，無論於過去或日後都將持續影響電子商務行業。因此，我們必須時刻緊跟新興的生活方式及消費者喜好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品潮流。我們可能需要大量時間、資源及資金開發新產品及服務或進軍新市場。因此，我們未必能實現我們的盈利目標。我們無法向閣下保證，住戶會使用我們新橙社APP的服務及產品。我們的新橙社APP，旨在更好的服務我們的住戶，整合我們的物業管理服務及增值服務。倘我們的住戶未能找到新橙社APP所提供的價格誘人的理想產品或服務，則其可能會對新橙社APP失去興趣，從而降低使用我們移動應用程序的頻率，或完全不使用應用程序，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

另外，我們亦可能遭遇技術問題、安全事件及後勤事件，可能會使我們的平台無法正常運行，亦會妨礙我們的用戶得到理想的產品及服務。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》及中國其他相關法律法規，我們亦可能因為在我們平台轉售產品或服務而承擔產品責任。倘我們無法及時解決或根本無法解決該等問題，則我們可能失去現有用戶或面臨用戶參與度降低的局面。

此外，我們可能無法招募足夠的合資格人員以支持我們新橙社APP的發展。我們無法向閣下保證我們對新橙社APP的投資能夠及時收回甚或根本無法收回，或者，我們的回報可與其他公司相媲美。此外，發展及投資新橙社APP可能須遵守中國規管許可證審批及重續的法律法規。我們無法向閣下保證我們能及時獲得或重續牌照，甚或根本無法獲得或重續牌照。上述任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們的未來增長未必能按計劃達成，如未能有效管理任何未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響**

近年來，我們主要通過內涵式增長擴充業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的總合約建築面積分別約為32.3百萬平方米、47.7百萬平方米、67.8百萬平方米及73.3百萬平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的在管總建築面積分別約為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

---

## 風險因素

---

我們力圖通過持續的內涵式增長及選擇性地尋求戰略收購、合作及投資機會增加我們在現有及新市場的總合約建築面積及在管總建築面積。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素（大部分為超出我們控制的因素）影響。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 中國政府法規變動；
- 我們內部產生充足流動資金的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務的物業內住戶的需求能力；
- 我們適應毫無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基建的能力。

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

### 我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績

儘管我們往績記錄期間的收入及利潤增長均較為穩定，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。此外，我們可能投入大量資源收購其他物業管理服務提供商。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們收購其他物業管理服務提供商的努力被證實為無效，或我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

### 我們於2015年12月31日錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣33.9百萬元，主要是由於於2015年前多年的累計虧損淨額所致。截至2016年或2017年12月31日或2018年4月30日，我們並無錄得流動負債淨額。有關進一步討論，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表節選項目的說明」。

我們無法向閣下保證我們日後不會再次錄得流動負債淨額。流動負債淨額狀況使我們面臨流動資金風險。我們日後的流動資金、貿易及其他應付款項的支付及債務融資的償還將主要取決於我們自經營活動獲得足夠現金流入的能力。倘我們面臨經營所得現金流量不足，我們的流動資金狀況可能受到重大不利影響，進而可能影響我們實現業務戰略的能力。倘發生有關事項，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

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

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本招股章程「行業概覽－競爭格局」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方

---

## 風險因素

---

面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。此外，我們的社區相關業務分類面臨來自其他提供類似服務的公司的競爭。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃精簡服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失曾讓我們從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。在此情況下，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，這亦將加劇市場競爭。若干客戶可能會自行開發物業管理業務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### **我們的議價能力會受到政府指導價格的影響，而可能對我們的利潤率產生不利影響**

根據中國法律及法規，我們大部分前期物業管理服務的價格受政府指導價格規限。物業開發商與我們在前期階段簽署的前期物業管理服務協議將在業主委員會成立並將訂立新物業管理服務協議時終止。倘我們獲相關業主或業主委員會選擇簽訂後續物業管理服務協議，其或會希望我們保持前期階段提供的價格（受政府指導價格限制）。因為政府指導價格在幾年前採納，其未能正確反映市場價格水平。在此情況下，我們的議價能力及利潤率或會受到不利影響。

### **我們預期的於西藏自治區的稅務優惠政策及其他待遇可能有所變動或可能無法享有**

於2015年我們將註冊地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止我們的主要經營實體西藏新城悅就其於西藏的總部採用及享有15%的優惠所得稅稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過結合西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，適用的平均所得稅稅率為20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》（藏政發

---

## 風險因素

---

[2014]51號)，於2017年12月31日前，西藏新城悅有權就西藏總公司繳納的所得稅中屬地方稅務局應佔的部分免繳所得稅。因此，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。有關所得稅率的進一步資料及公式，請參閱本招股章程「財務資料－節選綜合損益項目表說明－實際稅率」。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，稅務優惠政策的稅收節省金額分別為人民幣1.2百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣2.6百萬元。然而，無法保證我們將能按過往水平繼續享有該等所得稅獎勵，或根本不能。我們所享受的稅務優惠發生任何變動、暫停或終止，均可能對我們的財務狀況、經營業績及現金流量產生不利影響。

### 我們不確定遞延稅項資產的可收回性，從而可能會影響我們日後的財務狀況

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣8.9百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣17.3百萬元及人民幣15.3百萬元，主要指呆賬準備、應計負債及撥備產生的暫時性差異。有關往績記錄期間我們遞延稅項資產的變動情況，請參閱本招股章程附錄一的會計師報告附註30。

遞延稅項資產於未來可能出現可用於應課稅利潤對銷的可扣減暫時性差額時確認。此需要對若干交易的稅務處理作出重大判斷，且亦需評估有充足未來應課稅利潤用作抵免將予收回之遞延稅項資產的可能性。我們無法保證可收回性或預測我們的遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，則可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

### 我們截至2018年4月30日止四個月的現金流出淨額可能會影響我們的流動資金

截至2018年4月30日止四個月，本集團的現金流出淨額為人民幣92.6百萬元，主要是由於我們用於融資活動的現金淨額。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資金來源－現金流量」。我們無法向閣下保證，我們將來不會經歷任何現金流出淨額時期。我們未來的流動資金將在一定程度上取決於我們維持充足現金流入的能力，而任何重大現金流出可能對我們未來的流動資金造成不利影響。

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

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層及其他主要僱員的努力，彼等在物業開發商及物業管理行業均擁有豐富的經驗。倘我們的高級管理層或主要僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關高級管理層的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

此外，我們業務的未來發展部分取決於我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員經營我們業務的能力。我們或須在中國與業內其他物業管理服務供應商，甚至物業開發商服務提供商競爭合資格且經驗豐富的僱員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格且經驗豐富的僱員，我們的增長或會受到限制，且我們的業務及經營可能受到重大不利影響。

**我們的未來收購不一定會成功，或我們可能無法從成功收購中取得任何預期益處**

我們計劃繼續選擇性地尋求涉及其他物業管理公司或與我們現有業務互為補充的其他業務的戰略投資、合作及收購機會，並將彼等的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成交易，甚或根本無法完成該交易。倘無法確定適當機遇或成功完成該等交易，則可能對我們的經營及競爭力造成不利影響。

此外，即使我們收購成功完成收購，我們可能無法從該等交易中取得任何預期益處。我們經營所收購業務的能力可能受到多種因素的影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、新市場營運風險、企業文化差異、未能留住所收購業務的人員、未能獲得相關政府機構批准，以及與收購有關的隱性成本。倘我們不能從收購中取得預期益處，則可能對我們的業務戰略及營運造成不利影響。

### 倘物業開發商未進行招投標程序，我們日後與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議或會被釐定無效

根據《中華人民共和國物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序（根據中國法律要求）選聘合資格的物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。在投標人數目有可能少於三名或總建築面積相對較小時，並根據中國法律獲得有關機構批准後，物業開發商可能通過協議聘請流程，倘住宅物業開發商未遵守有關招投標程序，則須在規定期限內採取整改措施並支付高達人民幣100,000元的罰金。於往績記錄期間，我們獲多家物業開發商未經規定的招投標程序選定為11個物業提供前期物業管理服務。截至2017年12月31日，該等物業總合約建築面積約為2.8百萬平方米。於2015年、2016年及2017年，我們管理該等物業所得收入合計分別約為人民幣10.1百萬元、人民幣23.3百萬元及人民幣28.8百萬元，分別約佔同期總收入的2.5%、4.1%及3.3%。

倘物業開發商未進行招投標程序，我們日後的前期物業管理服務協議存在被釐定為無效的風險。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理服務協議項下應計的部分收入。此外，根據有關中國法律，有關物業開發商可能須重新組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我們未能中標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－獲取物業管理項目的過程」一節。

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

我們所管理物業的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及嚴重急性呼吸系統綜合症（「SARS」）等疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。於該等情況下，儘管住戶維修特備資金可彌償受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造

成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須用有關維修特備資金修復損毀區域。倘經我們提取後，餘下的特備資金少於最初數額的一定比例，則相關社區的住戶須補足特備資金。補足計劃須經業主委員會或當地住房機關批准。倘補足計劃批准的條款於我們不利，或根本不獲批准，我們向住戶收取充足費用時可能會遇到困難，且我們可能因此蒙受損失。請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。

隨著我們業務增長及擴展地理覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量我們在管物業受到損毀的風險。

### **業務上的意外可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽**

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及保養服務。電梯保養等維修及保養服務涉及重型機械的運作，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申索。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及新橙社APP所供應產品及服務的負面資料）或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響

關於我們、控股股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及新橙社APP所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們在管物業、新橙社APP所供應產品及服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的新橙社APP未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們新橙社APP上的供應商亦可能因多種原因（如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商的其他公共關係事件）而遭受負面報道，這或會對彼等在我們新橙社APP上的產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。

### 我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨因僱員、分包商、代理、住戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們於物業管理市場的聲譽。此外，於管理我們的新橙社APP方面，我們在很大程度上依賴與第三方服務提供商合作，以向住戶提供產品及服務，及由於欺詐或第三方的不當行為，該等第三方物業管理服務出現任何重大中斷或未能提供有關服務均會阻礙及時及順利交付相關貨物或服務。倘訂購的貨物未能準時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或新橙社APP上的相關供應商退款，而新橙社APP的供應商對我們服務的信心會有所下降。因此，我們可能失去信息服務平台的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

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

### 倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

我們將我們的知識產權視作重要的業務資產，且其對維持客戶忠誠度及我們的未來增長均非常重要。我們業務的成功很大程度上取決於我們持續使用我們的品牌、商號及商標提升品牌知名度及發展品牌的能力。未經授權複製商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。請參閱本招股章程「業務－知識產權」一節。

我們依靠保密程序及合同條文保障知識產權。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時索費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

### 我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任

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

### 我們的新橙社APP面臨第三方電子商務支付平台處理相關風險

我們接受各種支付方式，包括通過第三方電子商務支付平台支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們將須支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提

供各種支付方式（包括電子商務支付及貨到付款）相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子商務資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款、更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處理電子商務資金轉賬或發展其他類型電子商務支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**第三方IT系統中斷風險及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們業務中斷、客戶減少使用我們的應用程序，並使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險**

我們利用第三方全面內部管理系統，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。倘第三方無法檢測出任何系統錯誤、持續升級IT系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高IT系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇新橙社APP或客戶服務系統出現系統中斷及延誤的情況，令應用程序的服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務。此舉可能降低我們應用程序的吸引力，可能給客戶招致損失，並可能向我們提起法律程序。

此外，通過新橙社APP進行的交易或會通過第三方電子商務支付平台進行。於該等電子商務支付交易中，使用公共網絡安全傳輸客戶個人及賬單資料等保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用電子商務支付方式日益流行，相關網絡犯罪亦可能增加。儘管我們已實行一系列措施保護本公司免受安全漏洞的影響但我們現有的安全措施及第三方電子商務支付平台服務供應商的安全措施可能仍尚不充分。增加安全措施及加大安全力度或會增加成本及開支，卻仍無法保證完全安全。

此外，我們並未控制第三方服務供應商電子商務支付平台的安全措施。我們所用電子商務支付平台的安全漏洞可能使我們面臨訴訟及承擔未能保護用戶保密資料的責任，並可能（其中包括）損害我們的聲譽。此外，即便我們使用的電子商務支付平台並未出現安全漏洞，但倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則電子商務支付平台的整體安全可能受到不利影響，從而導致用戶不願使用新橙社APP。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，均可能會令我們的業務經營中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

### 新橙社APP上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，以在我們的新橙社APP上展示其產品及服務。因此，我們可能成為或可能被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向相關當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 當地供應商所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們新橙社APP提供有關該等當地供應商的產品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具侵犯性；
- 該等當地供應商於我們平台進行推廣銷售的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為在我們的新橙社APP上展示的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收入、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑法受到調查及檢控。

我們已就因供應商於新橙社APP提供次品而對客戶造成的損失彌償分配與供應商作出安排。然而，儘管與供應商有該等安排，我們可能不得不承擔所涉及的成本損失。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。倘在我們新橙社APP上展示的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用指示使用在我們新橙社APP上展示的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號) (「通知」)，其規定將廢除對非政府保障性住房及停車服務的價格控制。保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務協議規定的管理費，或會依然由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。儘管根據通知我們預計住宅物業的價格控制將得以放鬆，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的勞動力及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。倘若以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘若以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後仍不足以補足物業管理開支，業主有法律責任補足有關不足額。然而，根據過往經驗，鑒於政府對物業管理費的嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷未收取的代表住戶付款。概不能向閣下保證中國政府對費用及其他與我們行業有關事宜的法規將不會繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們受中國有關中國物業開發行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

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

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

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

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的可能性亦日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，分別與我們的租賃物業（用作我們子公司的註冊地址）有關的47份及61份租賃協議未按照適用的中國法規在相關中國住房管理部門登記備案，這可能使我們面臨人民幣610,000元的最高行政罰款金額。請參閱本招股章程「業務－物業」一節。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，從而導致合規成本大幅增加；倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索**

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與我們議定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的

公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

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

### 與在中國開展業務有關的風險

#### 中國的經濟、政治及社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯控制；及
- 資源分配。

雖然中國經濟在過去30年內大幅增長，但地域和各個經濟領域間的增長並不均衡。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對我們的經營產生不利影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。

---

## 風險因素

---

中國經濟從計劃經濟向市場經濟轉型。過去30年來，中國政府實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。於2017年5月，穆迪投資者服務自1989年來第一次下調中國主權信用評級及將評級前景由穩定變為負面，對國家日益增長的債務水平及預期經濟增長放緩表示擔憂。穆迪下調的整體影響仍有待觀察，但中國經濟發展模式的不足已顯現，倘獲證實卻聽之任之，其將造成深遠影響。此外，對我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

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

### 政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱本招股章程「監管概覽－與外匯有關的法規」一節。我們大部分收入均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國子公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得足夠的外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債（如有）的能力。

中國政府亦可酌情限制日後通過經常賬戶交易獲得外幣。根據現行的中國外匯法規，在遵守若干程序規定的情況下，部分經常賬戶項目毋須獲得國家外匯管理局地區分局事先批准，即以外幣作出付款。然而，如屬將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則須獲得適當政府機關的批准。限制資本賬戶下的外匯交易亦可能影響我們通過債務或股權融資（包括由我們貸款或出資）獲得外匯的能力。

### 我們進入債務及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

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

### 匯率波動可能對我們的業務造成不利影響

人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值可能波動，並受（其中包括）政治局勢以及經濟政策及狀況的影響。儘管人民幣不再僅與美元掛鈎，惟基於浮動匯率政策，其於國際市場的價值仍參考一籃子貨幣政策釐定。我們無法預測人民幣的日後波幅。中國政府可能採取更靈活的貨幣政策，可能導致人民幣兌外幣的價值大幅變動。

我們絕大部分的收入及經營開支以人民幣計值。此外，全球發售所得款項將以港元收取。因此，人民幣兌美元、港元或任何其他外幣一旦升值，則可能導致我們的外幣計值資產的價值及全球發售所得款項減少。相反，人民幣一旦貶值，則可能對我們的外幣計值股份的價值及據此應付的股息產生不利影響。此外，我們以合理成本減少外幣風險的可用工具有限。我們無法向閣下保證，我們將能夠減少與我們的外幣計值資產有關的外幣風險。此外，我們目前亦須獲得國家外匯管理局批准，才能將巨額外幣兌換為人民幣。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績及前景產生重大不利影響，並可能減少我們的外幣計值股份的價值及就此應付的股息。

### 我們或須繳納社會保險及住房公積金的額外供款以及相關政府部門處罰的滯納金及罰金

根據《中華人民共和國社會保險法》及《中華人民共和國住房公積金管理條例》，我們須為我們的員工繳納社會保險金及住房公積金。於2018年7月20日，中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳頒佈《國稅地稅徵管體制改革方案》（「改革計劃」）。根據改革計

---

## 風險因素

---

劃，自2019年1月1日起，稅務機關將負責在中國收取社會保險供款。有關改革計劃的影響尚未明朗。我們無法保證我們須繳納的社會保險供款金額將不會增加，亦不能保證我們須繳納任何處罰或罰款，其中任何一項均可能對我們的業務及經營業績造成重大及不利影響。

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

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

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

我們的大部分高級管理人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互

認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，倘中國的任何指定人民法院或香港法院根據法院協議選擇作出要求在民商事案件中支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排作出的任何行動之結果及有效性仍然無法確定。

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

我們的業務乃受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或SARS）以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區（包括我們運營所在的若干城市）正遭受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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

### 與全球發售有關的風險

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

我們股份的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份3.9港元計算，全球發售股份買家的每股股份未經審計備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄1.17港元。

為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，股份的買家可能就彼等於股份的投資面臨每股股份有形資產賬面淨值的攤薄。

### 我們的股份過往並無公開市場

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）協定，而發售價可能大幅有別於全球發售後股份的市價。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，也不能保證其在全球發售後持續活躍，亦不保證在全球發售之後股份的市價將不會下跌。

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

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

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

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機期間，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若

---

## 風險因素

---

干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續多久，而上述狀況長遠可能繼續帶來降低我們現時可得銀行信貸數額的風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們股份的市價造成重大不利影響。

### 日後發行、發售或銷售股份可能對股份的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售股份或其他與股份有關的證券，可能使的股份市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。控股股東持有的股份須遵守上市日期起計為期最多達六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及費用」。我們概不保證彼等將不會出售其目前或將來擁有的股份。

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

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

### 控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在細則、開曼公司法及《上市規則》的規限下，控股股東（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議投票，對我們

---

## 風險因素

---

的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

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

本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、中指院以及公開來源的數據。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。該等資料並非由我們或我們的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性不發表任何聲明。由於收集方法可能有誤或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

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

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

### 前瞻性資料受風險及不確定因素影響

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

### 我們或未能於未來就股份宣派股息

股息的派付及金額（倘有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。有關詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息」。

### 董事的責任聲明

本招股章程（董事對其共同及個別承擔全部責任）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（證券市場上市）規則及上市規則提供的資料，旨在提供有關我們的資料。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各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，且本招股章程並無遺漏任何事宜，導致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

### 有關全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料以及作出的聲明並在當中所載條款及條件規限下發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出本招股章程並無載列的任何資料或聲明，任何本招股章程所載以外的資料或聲明都不應視為已獲本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的任何董事、高級職員、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方授權提供而加以依賴。

無論如何，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股章程日期起本公司業務並無變化或於其後任何時間載於其中的資料均屬正確。全球發售安排的詳情（包括有關條件）載於「全球發售的架構」一節，申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

### 包銷

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

上市由獨家保薦人保薦。待本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）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悉數包銷。有關國際發售的國際包銷協議預期將於2018年10月30日或前後訂立，惟須待協定發售價後方可作實。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

倘本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）因任何理由未能協定發售價，全球發售將不會進行及將會失效。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

### 提呈及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的名人士將須確認或因購買發售股份而被視為已確認其知悉本招股章程所述的發售股份的發售限制。

目前並未採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或公開派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或發出認購邀請，或者向任何人士提呈發售或發出認購邀請即屬違法的司法權區或任何此類情況下，本招股章程不得用作、亦不構成在有關司法權區或在有關情況下的提呈發售或認購邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份須受某些限制，除非根據有關司法權區適用的證券法律向有關證券監管機構登記或獲其授權或獲豁免遵守有關規定，否則不得在當地派發本招股章程及提呈發售股份。具體而言，股份未曾直接或間接於美國公開提呈發售或出售。

### 釐定發售價

股份將按發售價提呈發售，而發售價有待聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司於2018年10月30日或前後協定，惟無論如何不得遲於2018年11月4日。倘聯席全球協調人（代表包銷商）及本公司於該日未能協定發售價，全球發售將不會進行。

### 申請股份於香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據全球發售已發行及將予發行的股份（包括根據行使超額配股權根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的額外股份）上市及買賣。

我們的股份或借貸資本並無任何部分現於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求獲准於不久將來在任何其他證券交易所上市或買賣。

### 股份開始買賣

預期股份將於2018年11月6日（星期二）開始在香港聯交所買賣。股份將按每手交易股數1,000股買賣。股份的股份代號將為1755。

## 股份將合資格獲准納入中央結算系統

待香港聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統記存、結算及交收。香港聯交所參與者間的交易，須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動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彼等的權利及權益。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

## 建議諮詢專業稅務意見

有意投資者如對認購、購買、持有或出售或買賣股份（或行使其附帶權利）的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。謹此強調，我們、聯席全球協調人、包銷商、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對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

## 股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將存置於我們於開曼群島的主要股份過戶登記處Maples Fund Services (Cayman) Limited，而我們的香港股東名冊將由我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。

所有的發售股份將於我們的香港股東名冊內登記。買賣登記於香港股東名冊的股份將須繳納香港印花稅。

## 超額配發及穩定價格

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

## 本公司及控股股東作出的禁售承諾

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

## 匯率換算

除另有列明外，本招股章程內以港元及人民幣列值的金額已僅為說明用途而按下列匯率換算為美元：

1.00美元           ：    7.8482港元

1.00港元           ：    人民幣0.8015元

概不表示任何以港元及人民幣列值的金額已經或原可以或可以於當日或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率兌換為美元。

## 約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干列表內顯示的總計數字可能並非其前述數字的算術總和。同樣地，因約整調整，產品銷量及平均售價可能會與按產品類型劃分的收入存在差異。

## 語言

本招股章程與其中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程為準。本招股章程所載並無正式英文翻譯的中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體的英文譯名為非正式英文譯名，僅供參考。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	居住住址	國籍
----	------	----

---

#### 執行董事

戚小明先生.....	中國江蘇省常州市 鐘樓區香悅半島花園 13幢二單元	中國
------------	---------------------------------	----

吳倩倩女士.....	中國江蘇省常州市 新北區御景灣花園 16幢乙單元701室	中國
------------	------------------------------------	----

蘭子勇先生.....	中國江蘇省常州市 武進區湖塘鎮人民路87號	中國
------------	--------------------------	----

#### 非執行董事

王振華先生.....	中國江蘇省常州市 武進區湖塘鎮 灣裡村委王野雞村63號	中國
------------	-----------------------------------	----

呂小平先生.....	中國江蘇省常州市 天寧區斜橋巷 12幢D單元101室	中國
------------	----------------------------------	----

陸忠明先生.....	中國江蘇省常州市 武進區湖塘鎮 花東村2號203幢C單元301室	中國
------------	--	----

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	居住住址	國籍
<b>獨立非執行董事</b>		
張燕女士.....	中國江蘇省常州市 天寧區麗景花園 21幢D單元1002室	中國
朱偉先生.....	中國江蘇省蘇州市 工業園區獨墅苑 188幢1號	中國
許新民先生.....	中國江蘇省常州市 鐘樓區吳家場東 1幢B單元302室	中國

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

華泰金融控股（香港）有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

聯席全球協調人

華泰金融控股（香港）有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

新城晉峰證券有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心37樓3703-07室

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

華泰金融控股（香港）有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

新城晉峰證券有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心37樓3703-07室

國泰君安證券（香港）有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座28樓

西證（香港）證券經紀有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期40樓

東方證券（香港）有限公司  
香港中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈27樓2701&06-08室

---

董事及參與全球發售的各方

---

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

本公司法律顧問

有關香港及美國法律：  
謝爾曼•思特靈律師事務所  
香港中環  
皇后大道中15號  
置地廣場告羅士打大廈12樓

有關中國法律：  
通商律師事務所  
中國上海  
南京西路1515號  
嘉里中心1506室

有關開曼群島法例：  
邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥  
香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心53樓

聯席全球協調人及  
包銷商的法律顧問

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

有關中國法律：  
廣東信達律師事務所  
中國深圳福田區  
益田路6001號太平金融大廈12樓

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
註冊會計師  
香港中環  
太子大廈22樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 行業顧問

中國指數研究院  
中國上海  
浦東新區  
東方路800號  
寶安大廈2樓

### 合規顧問

綽耀資本有限公司  
香港  
上環林士街一號  
廣發行大廈11樓

### 收款銀行

中國銀行（香港）有限公司  
香港  
花園道1號

---

公司資料

---

開曼群島註冊辦事處

Maples Corporate Services Limited  
PO Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands

中國總部

上海市普陀區  
中江路388弄6號  
新城控股大廈A座6樓

香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

根據公司條例第XVI部登記的  
香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

公司網站

[www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com)

(此網站所載資料不構成本招股章程一部分)

聯席公司秘書

尤建峰先生  
上海市普陀區  
中江路388弄6號  
新城控股大廈A座6樓

林玉玲女士  
香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓  
(香港特許秘書公會及英國特許秘書及  
行政人員公會會員)

---

## 公司資料

---

### 授權代表

戚小明先生  
上海市普陀區  
中江路388弄6號  
新城控股大廈A座6樓

林玉玲女士  
香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

### 審核委員會

張燕 (主席)  
陸忠明  
朱偉

### 薪酬委員會

朱偉 (主席)  
許新民  
戚小明

### 提名委員會

許新民 (主席)  
張燕  
呂小平

### 開曼群島股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall,  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1102  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

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

---

公司資料

---

主要往來銀行

中國招商銀行常州分行

中國江蘇省常州市

通江南路88號－1號

中國農業銀行常州湖塘分行

中國江蘇省常州市

武進區湖塘鎮

人民中路14號

中國建設銀行南京北京西路支行

中國江蘇省南京市

北京西路43-6號

為籌備全球發售，我們已尋求在以下方面豁免嚴格遵守上市規則的相關條文：

### 管理層留駐香港

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。一般情況下至少須有兩位其執行董事常居香港。

就符合上市規則第8.12條規定而言，我們並未有足夠管理層人員常駐香港。本集團的管理層、業務運營及資產主要處於香港境外。本集團的主要管理總部及高級管理層主要位於中國。董事認為，委任一般居於香港的執行董事將對本集團不利或不適當，因而並不符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為確保與聯交所的有效溝通，我們將作出以下安排：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任並將繼續維持兩位授權代表（即戚小明先生及林玉玲女士，分別為執行董事及聯席公司秘書）時刻作為聯交所與本公司溝通的主要渠道。我們的授權代表均可隨時通過電話、傳真及／或電子郵箱與聯交所聯繫，以即時處理聯交所的查詢。我們的兩位授權代表均已獲授權代表我們與聯交所進行溝通；
- (b) 我們將實行政策，向各授權代表及其替任代表以及聯交所提供各董事的詳細聯絡方式，例如移動電話號碼、辦公室電話號碼及電子郵箱地址。此舉將確保各授權代表及替任代表以及聯交所擁有在需要時即時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）的方式，包括董事外出時可與其進行溝通的方式；
- (c) 我們將確保並非一般居於香港的全體董事持有有效訪港旅遊證件，並將可於被要求會面後的合理時間內前往香港與聯交所會面；

- (d) 我們已根據上市規則第3A.19條聘用合規顧問(即綽耀資本有限公司)(「合規顧問」)為我們提供服務。獨家保薦人代表本公司作出陳述,合規顧問將作為本公司授權代表以外與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問將向本公司提供有關持續遵守上市規則方面的專業建議。我們將確保合規顧問可就履行合規顧問職責及時聯絡本公司授權代表及董事,以取得合規顧問可能需要或可能合理要求的有關資料及協助。合規顧問亦將會遵守上市規則第3A.23條向我們提供建議;及
- (e) 聯交所與董事的會面可通過授權代表或合規顧問安排,或於合理時間範圍內直接與董事會面。倘授權代表及/或合規顧問有任何變動,本公司將會根據上市規則在切實可行情況下盡快通知聯交所。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條,公司秘書須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格:

- (a) 香港特許秘書公會會員;
- (b) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師;或
- (c) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

評估是否具備「相關經驗」時,聯交所會考慮下列各項:

- (a) 該位人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色;
- (b) 該位人士對上市規則以及其他相關法例及規則(包括香港證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度;

---

## 豁免及免除嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例

---

- (c) 除上市規則第3.29條的最低要求外，該位人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (d) 該位人士於其他司法管轄區的專業資格。

本公司於2018年4月18日委任尤建峰先生及林玉玲女士擔任本公司聯席公司秘書。林玉玲女士為香港特許秘書公會資深會員，因此滿足上市規則第3.28條附註1的資格規定且符合上市規則第8.17條。

本公司相信，尤建峰先生憑藉其在處理公司行政事務方面的知識及經驗，有能力履行聯席公司秘書的職能。此外，本公司相信，委任於本集團財務、營運及投資者關係事項有相關經驗的人士（如尤建峰先生）作為聯席公司秘書，符合本公司的最佳利益及本集團的企業管治。

因此，儘管尤建峰先生並無上市規則第3.28條所規定的公司秘書正式資格，我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免我們嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。因此，尤建峰先生可獲委任為本公司聯席公司秘書。獲授的豁免為期三年，惟條件為作為聯席公司秘書的林玉玲女士將於上市日期起計首三年期間與尤建峰先生緊密共事並在履行聯席公司秘書職責方面提供幫助。此外，尤建峰先生將遵守上市規則第3.29條的年度職業培訓規定，並於上市日期起三年期間內增進對上市規則的了解。我們將進一步確保尤建峰先生可獲得有關培訓及支持，從而增進其對上市規則及聯交所上市發行人的公司秘書職責的了解。如上市後三年期間，林玉玲女士不再就尤建峰先生擔任聯席公司秘書提供協助，該豁免將即時撤銷。於三年期限屆滿前，我們會與聯交所聯絡，以評估尤建峰先生經過林玉玲女士三年來的幫助是否已獲得上市規則第3.28條所界定的有關經驗，因而毋須再獲授任何豁免。

有關尤建峰先生及林玉玲女士資格的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

## 關連交易

我們已訂立若干於全球發售完成後將根據上市規則構成本公司持續關連交易的交易。我們已向聯交所申請且聯交所已同意我們就該等持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載列的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。有關此方面的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

本節及本招股章程其他章節所載若干資料及統計數據乃來自多個政府刊物、市場數據提供者及其他獨立第三方來源。此外，本節及本招股章程其他章節所載若干資料及統計數據亦來自我們委託中國指數研究院獨立編製有關全球發售的行業報告或中國指數研究院報告。我們認為，有關資料及統計數據的來源屬恰當，於摘錄及複製有關資料時已採取合理審慎的措施。我們無理由相信有關資料及統計數據屬失實及具誤導成分或已遺漏任何事實致使有關資料或統計數據失實或具誤導成分。本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他各方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他各方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司對本招股章程所載有關資料及統計數據是否正確或準確概不發表任何聲明。基於上述理由，不應過分依賴本節所載的資料。

### 資料來源及可靠性

我們購買使用及引述中國指數研究院有關中國物業管理行業的多份刊登數據，總代價約為人民幣800,000元。中國指數研究院於1994年成立，是中國專業房地產研究機構，擁有逾600位分析師。其覆蓋中國五個區域：華北、華東、華南、華中及中國西南部，其分支機構覆蓋75個城市。中國指數研究院對研究及追蹤中國物業管理行業擁有豐富經驗，自2008年起一直對物業服務百強企業進行研究。於2018年5月，中國指數研究院根據彼等對2017年中國物業服務百強企業進行的調研，出版《2018年中國物業服務百強企業研究報告》。由於在《2018年中國物業服務百強企業研究報告》中，多名物業管理服務提供商的排名相同，以致物業管理公司總數由過往年度刊發的報告中的100家，增加至200家。

中國指數研究院通過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業管理服務提供商的數據（如申報統計數字、網站及營銷材料的數據）、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統（「中國房地產指數系統」）收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開數據、來自會計師事務所、公開資料及其過往報告

所收集的數據。中國指數研究院通過評估各物業管理服務提供商的業務規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理服務提供商的綜合實力排名。除另有指明外，本招股章程中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強企業研究報告而進行。

### 中國物業管理行業概覽

中國物業管理行業的歷史追溯至1981年。自此，該行業歷經快速發展。於2003年，國務院、國家發改委及住房和城鄉建設部頒佈《物業管理條例》及《物業服務收費管理辦法》，規定了物業管理行業的法律框架。由於政府引進更多法規，其促進行業更規範的發展，且物業管理行業的公開公平市場制度得以確立。該行業目前向不同類型的物業提供多類服務，包括住宅物業、寫字樓、工業設施、購物中心、學校及醫院。根據中國指數研究院的統計，截至最後實際可行日期，中國有超逾100,000名物業管理服務提供商。

物業管理服務行業發展迅速，目前包括不同類別的服務，並非由之前的傳統物業管理服務提供。受客戶的高需求及行業內激烈的競爭驅動，物業管理服務提供商已投資改善其服務質量，並通過提供物業管理服務及增值服務愈加注重客戶要求。

- 於**物業管理服務**方面，物業管理服務提供商已推出新的便民服務，如管家服務及一站式信息服務平台，以提升住戶日常生活的便利性。
- 於**增值服務**方面，物業管理服務提供商正提倡「互聯網+」概念，通過提供一系列產品及服務打造線上線下社區平台，以提升客戶滿意度。

### 關鍵增長驅動力

#### 刺激行業增長的利好政策

於2003年6月，《物業管理條例》及《物業服務收費管理辦法》制定物業管理行業的標準化服務法律框架。有關更多資料，請參閱「監管概覽」一節。隨後，政府頒發一系列新法律及政策（如《物權法》、《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》及《關於審理建築物區分所有權糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》），以推動物業管理行業的發展。該等法律及政策為中國物業管理行業的發展營造出有序的支持性環境。

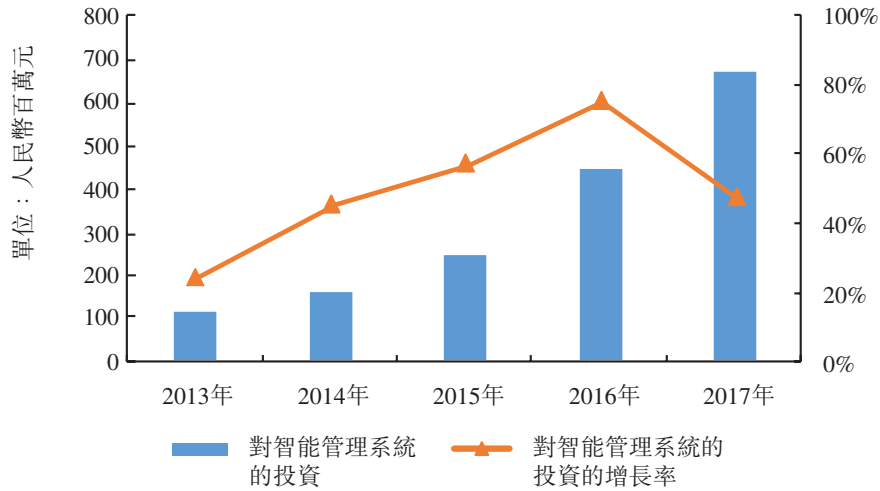
此外，政府實施一系列指導方針促進物業管理行業的發展，如《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，提出標準化生活方式服務的理念。該等指南鼓勵物業管理服務提供商通過多元化其物業管理服務擴大其物業管理服務範圍。

隨著更多規則、法規及指導頒佈，中國物業管理行業受到越來越多的審查和監管。此有助於令物業管理服務提供商的服務產品與智能城市、發展互聯網及其他相關領域的需求一致，並拓寬物業管理服務的範圍，而我們認為這將對傳統物業管理服務業務模式及經營理念產生深刻的變化。隨著時間推移，其將促進產業創新及升級，令物業管理行業在促進經濟發展及民生方面發揮越來越重要的作用。

#### 增加智能管理系統投資

物業管理服務提供商面臨物業管理行業固有的問題，包括效率低、成本高及體力勞動密集。物業管理服務提供商開始投資智能物業管理系統以迎接該等挑戰。物業服務百強企業專注於智能管理系統的投資，迅速推動了其使用和建設。於2017年，物業服務百強企業平均投資智能管理系統達人民幣7.2百萬元，較2016年增長49.8%。於2013年至2017年，物業服務百強企業對智能管理系統的平均投資的複合年增長率為57.9%。

### 2013年至2017年物業服務百強企業對智能管理系統的平均投資及增長率走勢



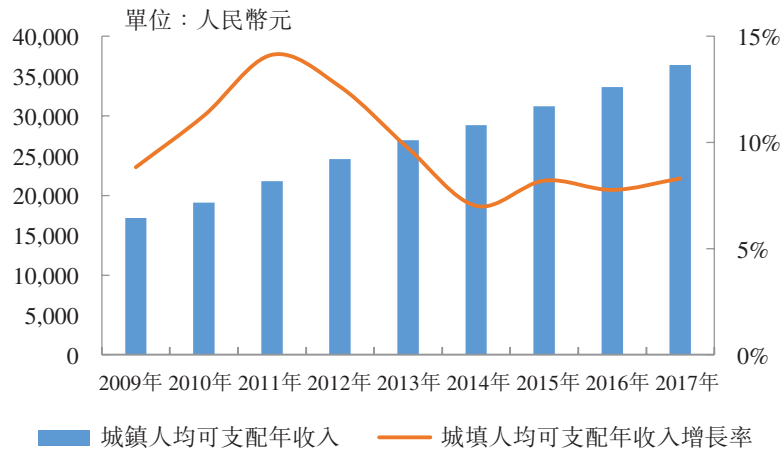
資料來源：中國指數研究院報告

### 需求增加

城鎮人均可支配收入增長為物業管理行業的發展提供機遇。據國家統計局數據顯示，自2009年起，中國城鎮人均可支配年收入逐年增加，截至2017年達人民幣36,396元，複合年增長率為9.8%。收入的持續增長促使消費者尋求優質的物業管理服務，為物業管理行業的快速發展提供了機遇。

此外，城鎮化水平的提升與房地產市場的快速發展為物業管理行業創造強勁需求。自1997年至2017年，中國城鎮化率由31.9%上升至58.5%，複合年增長率為1.3%，每年新增城鎮人口約21.0百萬。中國已售商品房總建築面積由2012年的11億平方米增加52.2%至2017年的17億平方米。城鎮化發展、城鎮人口的增加與房地產市場的擴張，產生龐大的物業服務需求，直接推動該行業的快速發展。

### 2009年至2017年城鎮人均可支配年收入及增長率走勢



資料來源：中國指數研究院報告

### 物業供應及新開工面積增長

中國物業市場經過20多年的發展，已逐步從新興產業轉向成熟產業。過去20年，物業行業快速成長，已售商品房建築面積增長8倍之多，達至17億平方米，投資額增長至人民幣11.0萬億元。根據國家統計局數據顯示，自2016年至2017年，商業樓宇銷售總建築面積增加7.7%至總建築面積1,694.1百萬平方米。自2016年至2017年，新開發商品房建築面積增加7.0%至總建築面積1,786.5百萬平方米。

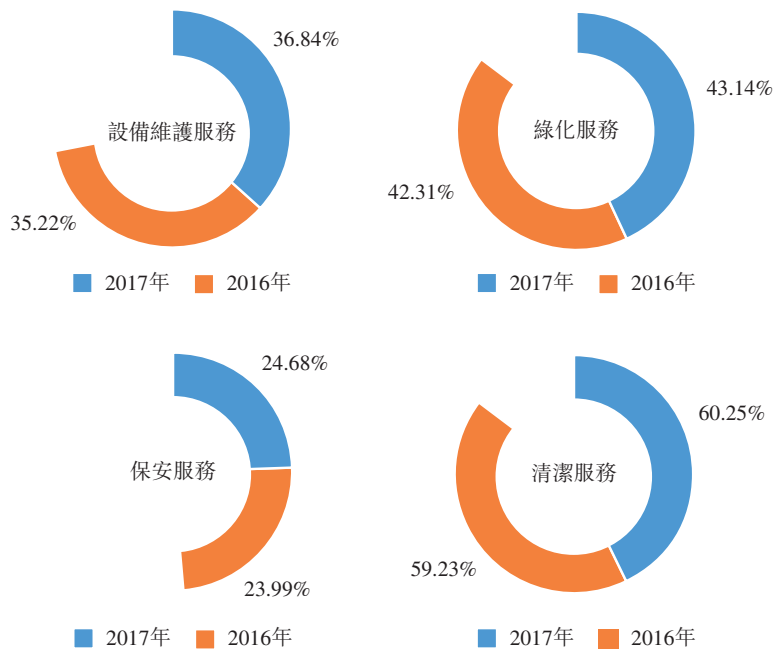
預期中國物業行業將持續快速發展，進入物業管理行業發展黃金時期。根據中國指數研究院報告，預計到2020年全國物業管理行業規模可達243億平方米。近年來，物業管理行業集中度呈現不斷提升的趨勢。於2016年，百強企業管理總建築面積達55億平方米，佔全國物業管理總建築面積的29.4%，而2012年佔13.5%。

中國物業管理行業發展趨勢

不斷利用分包商

根據中國指數研究院，物業服務百強企業繼續向分包商分包物業管理服務的若干方面。通過分包，彼等可提供專業服務，有效減低成本，因而維持利潤率。同時，物業管理服務提供商記錄運營數據，進行現場隨機評估，並採取其他措施控制業務流程，確保服務質量。於2017年，分包商的數目佔在物業服務百強企業工作的全體僱員的38.3%。在物業服務百強企業工作的分包商的數目由2016年的397,400個分包商增加18.1%至2017年的469,200個。在2017年物業服務百強企業的469,200個分包商中，清潔服務、綠化服務、設備維護服務和保安服務的分包商數目分別佔60.9%、12.2%、6.3%及20.6%。此外，於涉及提供清潔服務項目的物業服務百強企業中，60.3%的僱員外判予分包商。同樣，對於綠化服務、設備維護服務及保安服務，43.1%、36.8%及24.7%的僱員分別外判予分包商。

2016年與2017年物業服務百強企業物業管理服務外包項目佔比



資料來源：中國指數研究院報告

除作為行業主要增長驅動因素的科技進步及外包外，物業服務百強企業在提供物業管理服務及增值服務方面亦向新渠道開放。因而，每個僱員的平均勞動產出及平均在管建築面積有所增加，這有助於降低運營成本，同時維持盈利能力。於2017年，物業服務百強企業每個僱員的平均勞動產出為人民幣139,900元，比2016年增長15.5%，每股僱員的在管建築面積為5,913.0平方米，比2016年增長12.5%。此外，2017年物業服務百強企業的平均運營成本佔總收益的77.7%，較2016年下降1.1%。

### 「互聯網+」成為多元化服務及智能社區的驅動力

物業管理行業針對住戶需求開發一系列新服務及智能社區以提供更高質量及更多元化服務。此外，物業管理行業的勞動密集型性質增加了運營成本，導致物業管理服務提供商更樂意調整彼等的業務模式。物業管理服務與互聯網的整合鼓勵智能社區的發展，從而提高了物業管理服務的效率及質量。此外，其促使行業引進一站式信息服務平台的概念以滿足業主和居民需求。

物業管理服務提供商使用社交媒體平台及移動應用等方式進一步拓展彼等增值服務的範圍。在《智慧社區建設指南(試行)》中，物業管理行業在發展社區增值服務及建設智能社區方面，得到國家級的指導及認可。此外，合併物業及互聯網的創新發展不僅增加了物業管理服務的效率及質量，同時拓展進入其他行業(如社區家政、養老服務、房地產服務及諮詢等)。物業管理服務與互聯網的整合促進提供一站式信息服務平台以滿足住戶需求。

### 物業管理服務逐步標準化

物業管理服務提供商正加大信息化投資力度，發展創新服務，改善服務質量，建立標準化的物業服務流程，並通過採取集約化管理降低經營成本。對技術的投資有利於促進物業管理標準化運作。

隨著流程標準化的出現促進了行業的大力發展，優秀物業服務供應商藉助互聯網來規範和改善服務質量。標準化對物業管理行業的健康發展、高效的業務運營和服務質量的衡量標杆起著至關重要的作用。此外，標準化在行業轉型升級及可持續發展中

發揮戰略性、引領性和支撐性作用。營運的標準化和服務質量的提升，不僅可以提高業主居住滿意度，同時是未來行業發展的重要趨勢。

### 繼續招聘專業化人才以提升物業管理服務的質量

在行業科技含量不斷提升及業務多元化發展需求的引導下，物業管理服務供應商將持續更新隊伍，需求及留任更多具備信息管理及技術能力的人才，驅動物業管理服務質量持續提升。此外，隨著我國物業管理行業創新快速發展，人工智能、虛擬現實等新技術的應用日漸成熟，物業服務管理供應商需要更多的優秀人才，以使用該等技術。尤其需要管理、創新、技術方面的專業知識，以滿足現代化物業管理服務的發展和業務多元化需求。

此外，隨著物業服務供應商整合及轉化為精細化及專業化服務的供應商，彼等將並開始逐步將物業管理服務的傳統組成部分，如清潔、園藝及秩序維護，外包予專業的分包公司，允許其更加注重客戶體驗及服務質量。圍繞業主和住戶需求，物業管理服務提供商已引進「管家服務」、「一站式服務」及「全方位服務」等概念，並建立有能力不斷提高服務質量的專業隊伍。擁有可提供服務以滿足業主及住戶需求的人才可提升物業管理服務質量。

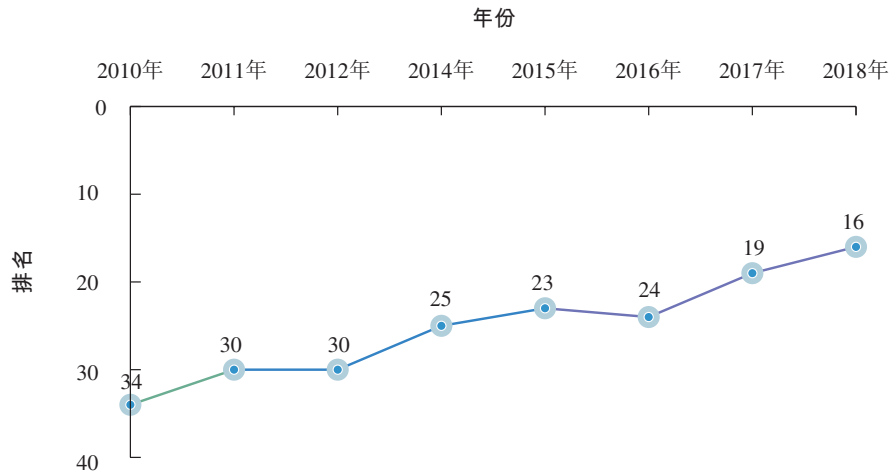
### 行業間進行合作以實現更快的擴張

物業管理服務提供商較之前而言現更容易實現快速擴張。物業管理行業充斥著標準化和易於複製的管理系統，物業管理服務提供商可以輕鬆地複製管理系統，而不是通過委員會諮詢或進行併購交易。通過合作及相互利用平台，物業管理服務提供商可以更低成本實現快速擴張。物業管理服務提供商依靠使用平台、管理系統、管理模式或品牌塑造進行擴張。

## 競爭格局

根據《2018年中國指數研究院物業服務百強企業研究報告》，我們的排名由2010年的第34位提升至2018年的第16位，顯示我們在物業管理行業的整體表現不斷提高。

2010年至2018年西藏新城悅在中國物業服務百強企業<sup>1</sup>中的綜合實力排名



資料來源：中國指數研究院報告

附註：我們並無參與2013年物業服務百強企業研究報告評選

於2018年及2017年，我們在中國物業服務百強企業中分別排名第7位及第6位（按增長計）。該等排名計及各物業管理服務提供商的收益、在管總建築面積、總合約建築面積及僱員資質。

<sup>1</sup> 中國指數研究院每年發佈《物業服務百強企業研究報告》，評估過往三年平均在管項目至少有十個或平均在管建築面積至少達500,000平方米的合資格物業管理服務提供商。物業服務百強企業為由中指院公佈的中國物業服務企業年度排名。其所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、服務增長、增長潛力及社會責任。

## 行業概覽

我們在江蘇省提供物業管理服務有悠久的歷史並已積累豐富的經驗。截至2017年12月31日，我們江蘇省項目的在管總建築面積為25.6百萬平方米。於2018年江蘇省物業服務百強企業中，按在管總建築面積計，我們排名第三位。

### 2018年物業服務百強企業<sup>1</sup>在江蘇省的在管總建築面積排名

排名	物業管理服務提供商	在管總建築面積(千平方米)
1	A	超過60,000
2	B	超過40,000
3	西藏新城悅	25,637.4
4	C	接近20,000
5	D	接近15,000

資料來源：中國指數研究院

截至2017年12月31日止年度，我們於江蘇、浙江及上海的在管建築面積為31.8百萬平方米。因此，我們於2018年在相同區域的物業服務百強企業中排名第六位。

### 西藏新城悅於2018年物業服務百強企業<sup>1</sup>在江蘇、浙江及上海的排名

排名	物業管理服務提供商	在管總建築面積(千平方米)
1	A	超過100,000
2	B	超過100,000
3	C	超過85,000
4	E	接近70,000
5	F	超過35,000
6	西藏新城悅	31,845.8

資料來源：中國指數研究院

此外，於往績記錄期間，我們經歷快速增長。實際上，較我們於香港聯交所上市的競爭對手而言，按合約建築面積計，我們乃增長最快的物業管理服務供應商，及按在管建築面積計，我們乃增長第二快的物業管理服務供應商。

<sup>1</sup> 物業服務百強企業為由中指院公佈的中國物業服務企業年度排名。其所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、服務增長、增長潛力及社會責任。

## 行業概覽

### 2015年至2017年於香港上市的物業管理服務提供商建築面積的複合年增長率

服務提供商	合約面積複合年增長率 (2015年至2017年)	服務提供商	在管建築面積複合年增長率 (2015年至2017年)
西藏新城悅 . . . . .	45.00%	W . . . . .	49.50%
S . . . . .	42.75%	西藏新城悅 . . . . .	36.96%
T . . . . .	40.48%	C . . . . .	29.01%
A . . . . .	16.34%	Y . . . . .	24.63%
V . . . . .	9.21%	Z . . . . .	-3.93%

資料來源：中國指數研究院

我們在增值服務領域中佔據獨特優勢。於2017年，我們來自增值服務的收入達人民幣299.2百萬元，遠高於該年中國物業服務百強企業增值業務的行業平均收入人民幣135.0百萬元。2017年我們來自增值服務的收入佔本期間收入的34.5%，遠高於中國物業服務百強企業的行業平均數18.2%。

### 進入壁壘

物業管理服務提供商的進入壁壘如下文所述：

- **品牌：**隨著家庭消費持續增加、物業管理行業採納的標準整體提高及對物業管理服務的預期更高，行業內競爭更加激烈及品牌已成為一項重要因素。
- **資金門檻：**由於業務規模的擴大，物業管理服務提供商日漸傾向於使用自動化及智能技術。公司正在用智能管理系統及設備取代密集的體力勞動工作，引進企業信息管理系統，並推廣智能社區的理念。管理效率已提高及該行業向技術驅動及資本密集型產業轉移。這將進一步提高物業管理行業新進入者的資本門檻。

---

## 行業概覽

---

- **管理：**隨著物業管理行業競爭日益激烈，擁有具備必要經驗的強大及穩定的管理團隊實屬必要。為於行業中有效競爭，物業管理服務提供商需要較高的管理標準。提供商利用特殊的管理系統，如信息系統及財務管理系統，令其管理大型項目方面具有顯著的優勢。這構成一定的管理門檻，較小的物業管理服務提供商將難以與之競爭。
- **人才及技術：**作為勞動密集型產業，具備中高層管理人員及專業技術人員實屬必要。開發長期穩定的人才庫及充足的人力資源乃物業管理服務提供商經營成功的重要因素。此外，隨著物業管理行業應用大數據及互聯網，物業管理服務公司一直在發展創新的業務模式及非傳統增值服務。專業人員及技術在物業管理行業所發揮的作用正在逐漸增加。

### 董事確認

截至最後實際可行日期，董事在採取合理措施之後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場信息並無任何可能限制、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為四個類別，即「鼓勵」、「允許」、「限制」及「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》。根據2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018)》(「特別管理措施」)，自2018年7月28日起廢除《外商投資產業指導目錄》中訂明的外商投資准入特別管理措施(外商投資准入負面清單)，而鼓勵類產業目錄仍然有效。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日發佈的《國家發改委及商務部公告2016年第22號》，特殊准入管理辦法須參照《外商投資產業指導目錄》中限制外商投資行業、禁止外商投資行業以及鼓勵外商投資行業的有關規定執行。根據商務部於2016年10月8日發佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外商投資企業的設立及變更根據特殊准入管理辦法毋須審批，而應當向相關商務部門備案。

《指導外商投資方向規定》、《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及特別管理措施將境外投資者投資的產業分為兩類：鼓勵類產業及列入負面清單的產業(包括限制類產業及禁止類產業)。外商投資可通過設立外商獨資企業直接投資鼓勵類產業。就包含於限制類產業內的產業而言，外商投資可通過設立外商獨資企業來進行，惟須滿足若干條件，在某些情況下，須根據具體行業情況設立中方持有相應最低股權比例的中外合資經營企業。禁止類產業不允許任何類型的外商投資。任何不屬於鼓勵類、限制類或禁止類產業的產業均為允許類產業，除非受其他中國法規特別禁止，否則一般對外商投資開放。物業管理產業為允許境外投資者進行投資的產業。

### 物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日頒佈，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)，國家對從事物業管理活動的企業實行的資質審查制度。

根據《物業管理企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂)，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質。資質審批部門會審批有關申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業管理等級資質證書。基於相關特定條件，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]第7號)(國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效)，省市級政府住房和城鄉建設部取消省市二級以下物業服務企業的資質認定。

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

根據《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]第75號)(住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈，並於頒佈當日生效)，各地不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

### 物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以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與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於社區業主大會上，經專有社區總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。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，應當與企業簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業管理合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業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。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)(住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效)，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理企業的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣10萬元以下的罰款。

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

此外，《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（法釋[2009]8號）（最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效）訂定法院於業主與物業管理公司就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理公司簽訂的物業管理合同，對業主具有約束力；業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。倘業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合同條款無效，人民法院應予支持。

### 物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]1864號）（國家發改委和住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效），物業管理公司獲准根據相關物業管理合同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業管理公司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管理公司收費的監督管理工作。

物業管理公司收費應當區分不同物業的性質和特點分別考慮政府指導價和市場調節價釐定。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。

在政府指導下對物業服務收費進行定價，人民政府價格主管部門有釐定價格的權力，須與房地產主管部門共同努力，以根據物業服務收費的評級標準等因素制定基準價格和變化範圍，並定期發佈該等價格和變化範圍。具體收費標準由業主及物業管理企業根據規定的基準價格和變化範圍於物業服務合同內協定。物業服務收費按市場規定定價時，業主及物業管理企業須於合同內就物業服務收費達成一致。

例如，根據《蘇州市物業服務收費管理辦法》，普通住宅的公共服務收費及住宅區域停車服務的特殊服務收費受政府指導價格規限。高端住宅（包括各類別墅、高檔公寓及精裝商品房等）及各類非住宅物業的公共服務收費，以及滿足若干業主及用戶需求的特殊服務或委託開展委託服務、收取代理服務費受市場調節價規限。

按照業主與物業管理公司的協議，物業管理服務費可以採取包幹制或酬金制形式收取。包幹制是指由業主向物業管理公司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。酬金制是指物業管理公司在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業管理合同規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。根據政府指導機制，物業管理費機制可在價格管理部門及物業管理部門釐定的標準價格範圍內進行調整。

物業管理公司應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務信息、標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和住房和城鄉建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理公司向業主提供服務(包括物業管理服務協議訂明的物業服務以及業主要求的其他服務)，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，物業管理公司應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理公司不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業管理服務的定價成本為人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責組織實施定價成本監管及調查工作。物業管理服務定價成本應包括員工成本、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(由國家發改委於2014年12月17日頒佈及生效)，已取消對非政府保障性住房及住宅社區停車服務的物業管理服務的價格控制。

### 對互聯網信息服務的法律監管

#### 互聯網信息服務的監管

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

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

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

### 移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，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。

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。

### 對中國勞工保護的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》(「**勞動法**」)(中華人民共和國主席令第28號)(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日修訂)，僱主應當建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。僱主

必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞工安全及衛生設施應符合相關國家標準。僱主須向員工提供符合國家法規規定的勞工安全及衛生條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的員工提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資格。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(中華人民共和國主席令第65號)(全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂，於2013年7月1日生效)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效)規定勞動合同雙方(即僱主及僱員)及包含涉及勞動合同條款的特別規定。勞動合同須以書面訂立，經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合其他法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續獲承認。

根據《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》的規定，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。僱主必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效)，僱主不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對僱主處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。此外，該法律合併有關基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的條文，詳述未遵守社會保險相關法律法規的僱主須承擔的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂)規定，由個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款皆屬該個別僱員所有。僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能於指定時限辦理登記的公司會被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司限期支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

### 知識產權相關法律法規

#### 商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日採納，並於2014年5月1日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。註冊商標需要在有效期屆滿後繼續使用的，可每十年續期一次。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

### 著作權法

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

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

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

### 域名

《互聯網絡域名管理辦法》(工信部令第43號)(工信部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月11日生效)，工信部負責中國互聯網絡域名的管理工作。域名遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。辦法規管帶有互聯網國家代碼「.cn」的中文域名登記。

## 對中國稅務的法律監管

### 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱「《企業所得稅法》」)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱「《企業所得稅法實施條例》」)(國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業或非居民企業。

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

根據西藏政府於2014年5月1日頒佈的《西藏自治區人民政府關於印發西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》，於西藏註冊的企業的公司稅率為15%。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(由國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，於香港註冊成立的公司將預扣中國公司25%或以上的權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)(國家稅務總局於2009年10月27日頒佈，並於頒佈當日生效)，並無實質業務的「導管」公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

### 營業稅

根據《營業稅暫行條例實施細則》(財政部及國家稅務總局頒佈，於1993年12月25日生效，於2008年12月15日修訂，並於2011年10月28日進一步修訂)，視乎活動，提供指定服務及轉讓不動產或無形資產所得的收入按稅率3%至20%繳納營業稅。

於2017年11月19日，國務院頒佈《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，中華人民共和國營業稅自2017年11月19日起廢止。

### 增值稅

國務院於1993年12月13日頒佈的《增值稅暫行條例》(國務院令第134號)於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂。《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)由財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂(統稱為「增值稅法」)。根據增值稅法，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務、有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行規定外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

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

### 與外匯有關的法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈，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)及國家外匯管理局及其他相關中國政府當局頒佈的各項法規，境內機構或個人的外匯收入可調回

中國境內或存放境外且人民幣可兌換為其他貨幣。條件及期限由國家外匯管理局按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定，如就資本賬戶項目（例如直接股本投資、貸款）而言，兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查、批准及備案。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》（銀發[1996]210號）（中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效），外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（匯發[2016]16號）（國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於頒佈當日生效），資本項目外匯收入（包括但不限於外匯資本金及外債資金）可按意願由外幣兌換為人民幣。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。第16號通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

## 概覽

我們的歷史可追溯至1996年，當時西藏新城悅由王先生通過一間他控制的集體所有制企業與獨立第三方於中國江蘇武進成立為有限責任公司，提供物業管理及保養服務，且王先生於西藏新城悅註冊成立時維持對其的控制權。有關本公司所提供服務的詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

## 重大里程碑

本集團自1996年成立以來業務規模顯著增長，以下為本集團重大發展里程碑的概述：

年度	事件
1996年	我們的主要營運子公司西藏新城悅由王先生於武進成立，並開始提供物業管理服務
2005年	由我們管理的住宅開發常州四季新城榮獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號
2006年	常州四季新城於2006年1月榮獲住房和城鄉建設部授予「全國物業管理示範住宅小區」稱號
2010年	本公司推出「金領結」管家式服務（「橙管家」服務的前身）
2011年	由我們管理的以下住宅社區榮獲江蘇省住房和城鄉建設廳授予的「物業管理優秀項目」稱號： <ul style="list-style-type: none"><li>江蘇新城物業服務有限公司的金色新城</li><li>江蘇新城物業服務有限公司的新城長島</li></ul>
2015年	我們於中國指數研究院評選的2015年中國物業服務百強企業中排名第23位  按增長計，我們於在中國指數研究院評選的2015年中國物業服務百強企業中排名第5位

年度	事件
2016年 . . . . .	<p>我們於2016年10月開始推廣「新城悅」品牌服務</p> <p>上海新城萬嘉物業服務有限公司的清水頤園於2016年10月榮獲上海市物業管理行業協會授予的「上海物業管理示範(優秀)住宅小區」稱號</p> <p>我們於中國指數研究院及中國物業管理機構評選的2016年中國物業服務百強企業中排名第24位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2016年中國物業服務百強企業中排名第6位</p>
2017年 . . . . .	<p>我們推出「橙管家」服務，為我們管理的物業提供管家式服務</p> <p>我們於中國指數研究院評選的2017年中國物業服務百強企業中排名第19位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2017年中國物業服務百強企業中排名第6位</p>
2018年 . . . . .	<p>我們於中國指數研究院評選的2018年中國物業服務百強企業中排名第16位</p> <p>按增長計，我們於中國指數研究院評選的2018年中國物業服務百強企業中排名第7位</p>

## 本集團的歷史

於1996年3月，西藏新城悅由武進市新城投資建設開發公司（一間由王先生控制的集體所有制企業）（「新城投資」）及武進市國洲經濟開發總公司（為獨立第三方）（「國洲經濟」）於中國註冊成立，註冊資本為人民幣500,000元，由新城投資及國洲經濟分別以現金注資60%及40%。於西藏新城悅註冊成立時，其經營範圍為物業管理及保養服務。王先生於1997年2月以代價人民幣200,000元（根據西藏新城悅的資產總值釐定）進一步收購國洲經濟於西藏新城悅的40%股權。

西藏新城悅自1996年3月註冊成立起由王先生直接或通過不同公司架構間接控制。尤其是，於2006年3月至2015年3月期間，西藏新城悅作為江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）（其B股於上海證券交易所上市）的子公司間接於上海證券交易所上市，及於2012年11月至2016年5月期間，作為新城發展控股（於聯交所上市）的子公司間接於聯交所上市。

自2015年1月1日起至重組開始前西藏新城悅的股權變動概述如下：

- 於2015年1月1日，西藏新城悅由江蘇新城及常州新城分別擁有90%及10%；
- 於2015年3月，江蘇新城向常州富域發展有限公司（「常州富域」）（一家由王先生通過新城發展控股控制的公司）轉讓其於西藏新城悅90%的股權，代價為人民幣54百萬元（乃經參考獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值釐定），常州新城向常州富域轉讓其於西藏新城悅10%的股權，代價為人民幣6百萬元（乃根據獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值釐定），之後西藏新城悅由常州富域擁有100%；
- 於2015年6月，常州富域向新城富悅管理諮詢有限公司（「新城富悅」）轉讓其於西藏新城悅100%的股權，代價為人民幣60百萬元（乃根據西藏新城悅的註冊資本釐定）；
- 於2015年6月，常州富域向新城富悅轉讓其於西藏新城悅股權後，常州卓凡廣告有限公司（「常州卓凡」）以現金人民幣4百萬元向西藏新城悅注資，之後西藏新城悅註冊資本增至人民幣64百萬元，且其由新城富悅及常州卓凡分別擁有93.75%及6.25%；

- 於2016年4月，香港創智發展有限公司（「香港創智」）（新城發展控股的一家子公司）與富域香港訂立股份轉讓協議，據此，香港創智向富域香港轉讓其於新城富悅的100%股權，代價為人民幣320百萬元（乃根據獨立估值師於2016年2月29日評估的新城富悅的公允價值釐定）。轉讓後，新城富悅由富域香港擁有100%。因而西藏新城悅於2016年6月新城富悅的權益轉讓完成時不再為新城發展控股的子公司。由於富域香港為新城發展控股的控股股東，且有關該出售的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，該出售及有關股權轉讓協議構成新城發展控股的一項須予披露及關連交易，其完成須經獨立股東批准。於2016年5月4日，該項交易已獲新城發展控股的獨立股東批准。
  
- 於2016年6月，常州宜建投資有限公司（「常州宜建」）、常州市通潤建設工程有限公司（「常州通潤」）、西藏智盈投資有限公司（「西藏智盈」）及西藏同信資本投資管理有限公司（「西藏同信」）分別以現金出資人民幣15.11百萬元、人民幣25.30百萬元、人民幣25.30百萬元及人民幣11.59百萬元認購西藏新城悅的註冊股本人民幣2.1525百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.65百萬元，之後西藏新城悅的註冊股本增加至人民幣75百萬元，且西藏新城悅由新城富悅、常州卓凡、常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信分別擁有80%、5.33%、2.87%、4.8%、4.8%及2.2%。該等認購的出資金額乃經參考2015年新城悅的純利後公平磋商而釐定。

於相關交易時間，常州卓凡、常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信均為獨立第三方。

我們的子公司

截至最後實際可行日期，我們於中國共有包括西藏新城悅在內的八家經營子公司。下表載列本集團的子公司（西藏新城悅除外）詳情：

姓名／名稱	註冊成立日期	註冊 成立地點	註冊／ 已發行股本	主要業務活動
上海新城萬嘉物業服務有限公司 (「上海新城萬嘉」) <sup>(1)</sup>	2003年11月27日	中國	人民幣10百萬元	物業管理、保養及 整修服務
常州市萬睿智能系統工程 有限公司(「常州萬睿」) <sup>(2)</sup>	2014年3月19日	中國	人民幣10百萬元	電子設備安裝及 工程服務
江蘇達順電梯工程有限公司 (「江蘇達順」) <sup>(3)</sup>	2012年5月31日	中國	人民幣10百萬元	銷售電梯、電梯 安裝及保養
常州市平安物業管理有限公司 (「常州平安」) <sup>(4)</sup>	1999年9月2日	中國	人民幣0.5百萬元	商品房管理服務
常州新橙信息技術有限公司 (「常州新橙信息」) <sup>(5)</sup>	2014年9月30日	中國	人民幣1百萬元	電腦軟件開發
杭州萬悅物業服務有限公司 (「杭州萬悅」) <sup>(6)</sup>	1999年1月5日	中國	人民幣8百萬元	物業管理
蘇州新城悅物業服務有限公司 <sup>(7)</sup>	2018年3月12日	中國	人民幣1百萬元	物業管理

---

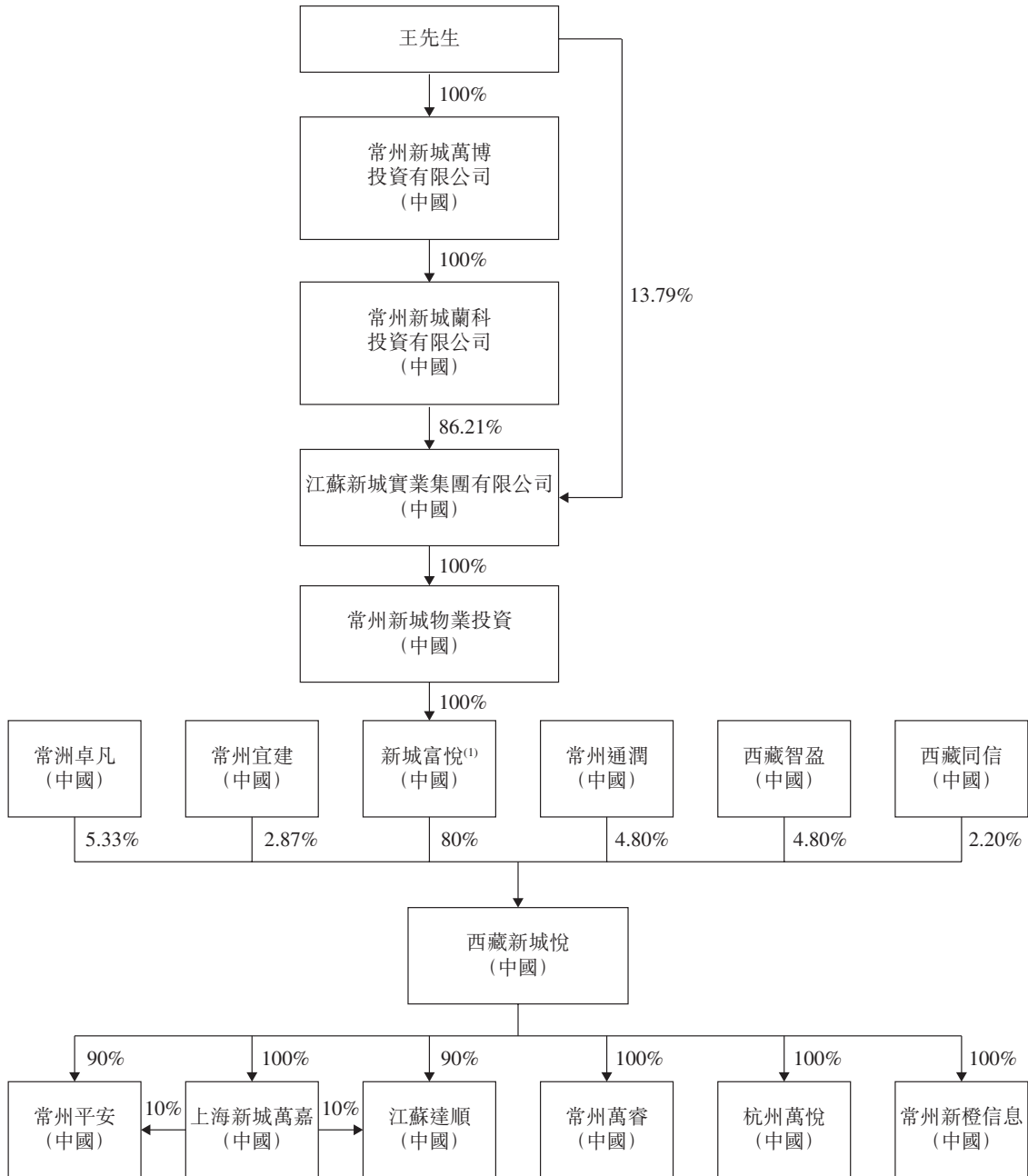
## 歷史、重組及企業架構

---

- (1) 上海新城萬嘉於2003年11月27日註冊成立，目前註冊股本為人民幣10百萬元，由我們及上海新城萬家房地產有限公司（由王先生最終控制的公司）分別以現金注資90%及10%。其後，我們於2015年6月收購上海新城萬家房地產有限公司持有的10%的股權，代價為人民幣1百萬元（乃經參考註冊股本釐定）。
- (2) 因註冊成立而成為本集團其中一員。
- (3) 我們於2014年8月收購分別由李吉先生及奚耀庭先生持有的60%及40%的股權（均為獨立第三方），代價為人民幣953,675.23元及人民幣635,783.48元（乃經參考根據收購時江蘇達順資產淨值釐定）。
- (4) 我們於2015年9月收購分別由路益民先生及葛青平先生持有的合共76%及24%的股權（均為獨立第三方），代價為人民幣487,944.88元及人民幣154,087.86元（乃經參考根據收購時常州平安資產淨值釐定）。
- (5) 我們於2016年3月收購上海橙貝信息技術有限公司（由王先生全資擁有的公司）持有的全部股權，代價為人民幣1百萬元（乃經參考註冊股本釐定）。
- (6) 我們於2017年2月收購分別由杭州地上房地產集團有限公司（「杭州地上」）及丁成忠先生持有的合共55%及35%的股權（均為獨立第三方），代價為人民幣1.65百萬元及人民幣1.05百萬元（乃經參考外部估值師的評估釐定）。於2017年2月，我們進一步收購杭州地上10%的股權，代價為人民幣300,000元（乃經參考外部估值師的評估釐定）。
- (7) 因註冊成立而成為本集團其中一員。

重組

下表載列緊接重組前本集團的實益擁有權架構：



(1) 新城富悅乃由富域香港於2016年7月轉讓予常州新城物業投資有限公司（「常州新城物業投資」）。

## 1. 境外重組

### (a) 成立開曼上市實體

我們於2018年1月16日作為上市實體設立本公司（開曼註冊成立實體）。於2018年1月16日，富域香港為本公司的唯一股東，持有一股股份。於2018年3月20日，富域香港向Innovative Hero轉讓其一股股份，代價為1美元。於2018年3月29日，向Innovative Hero再發行一股股份，代價為36百萬美元。其後，Innovative Hero為本公司的唯一股東，持有兩股股份。

### (b) 增加法定股本

於2018年4月18日，根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，本公司通過增設額外9,994,880,000股股份，將法定股本由51,200美元（分為51,200股股份，每股面值1.00美元）增加至100,000,000美元（分為10,000,000,000股股份，每股面值0.01美元）。

## 2. 境內重組

### (a) 悅曦有限公司認購新城富悅的股份

於2018年2月18日，悅曦有限公司（獨立第三方）與新城富悅及常州新城物業投資有限公司訂立股份收購協議，據此，悅曦有限公司認購人民幣1,292,929元的新城富悅股本（佔新城富悅經擴大股本的1%），代價為人民幣4,795,796元，乃基於獨立估值師評估的新城富悅於2018年1月的公允價值釐定及於2018年4月3日清償。收購已於2018年3月5日完成。

### (b) 向江蘇新城悅控股有限公司轉讓新城富悅

於2018年2月13日，本公司的全資子公司香港新城悅發展有限公司於中國設立全資子公司江蘇新城悅控股有限公司（「江蘇新城悅控股」）。於2018年3月12日，常州新城物業投資訂立股份轉讓協議以向江蘇新城悅控股轉讓新城富悅99%的股權，代價為人民幣241,454,800元，乃根據截至2018年1月31日新城富悅控股股東按合併基準應佔股東權益的賬面值釐定。轉讓已於2018年3月30日完成。

(c) 若干少數股東退股

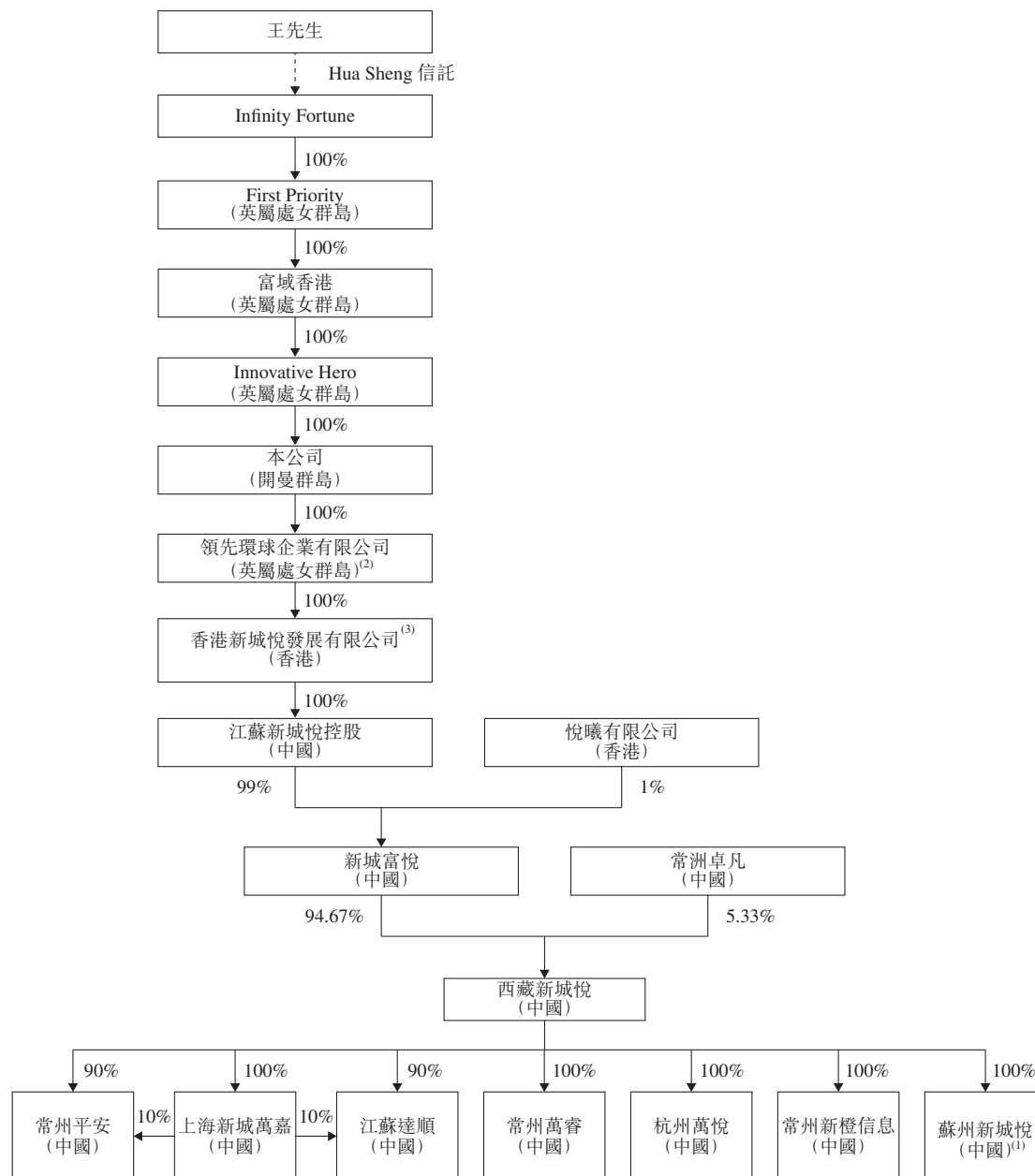
於2018年2月27日，常州宜建、常州通潤、西藏智盈及西藏同信分別向新城富悅轉讓彼等各自於西藏新城悅2.87%、4.80%、4.80%及2.20%的股權，現金代價分別為人民幣15,353,000元、人民幣25,708,000元、人民幣28,026,000元及人民幣12,845,000元，乃經參考獨立估值師評估的西藏新城悅的公允價值公平磋商而釐定及已於2018年3月19日或之前悉數清償。有關轉讓已於2018年3月12日完成，於有關轉讓後，西藏新城悅由新城富悅及常州卓凡分別擁有94.67%及5.33%。

我們的中國法律顧問確認，上述股份轉讓已妥善及合法地完成，並屬合法、有效及對訂約雙方具約束力。

公司架構

重組後及全球發售前的公司架構

下圖描述緊隨重組完成後及緊接全球發售完成前本集團的股權及實益擁有權架構：



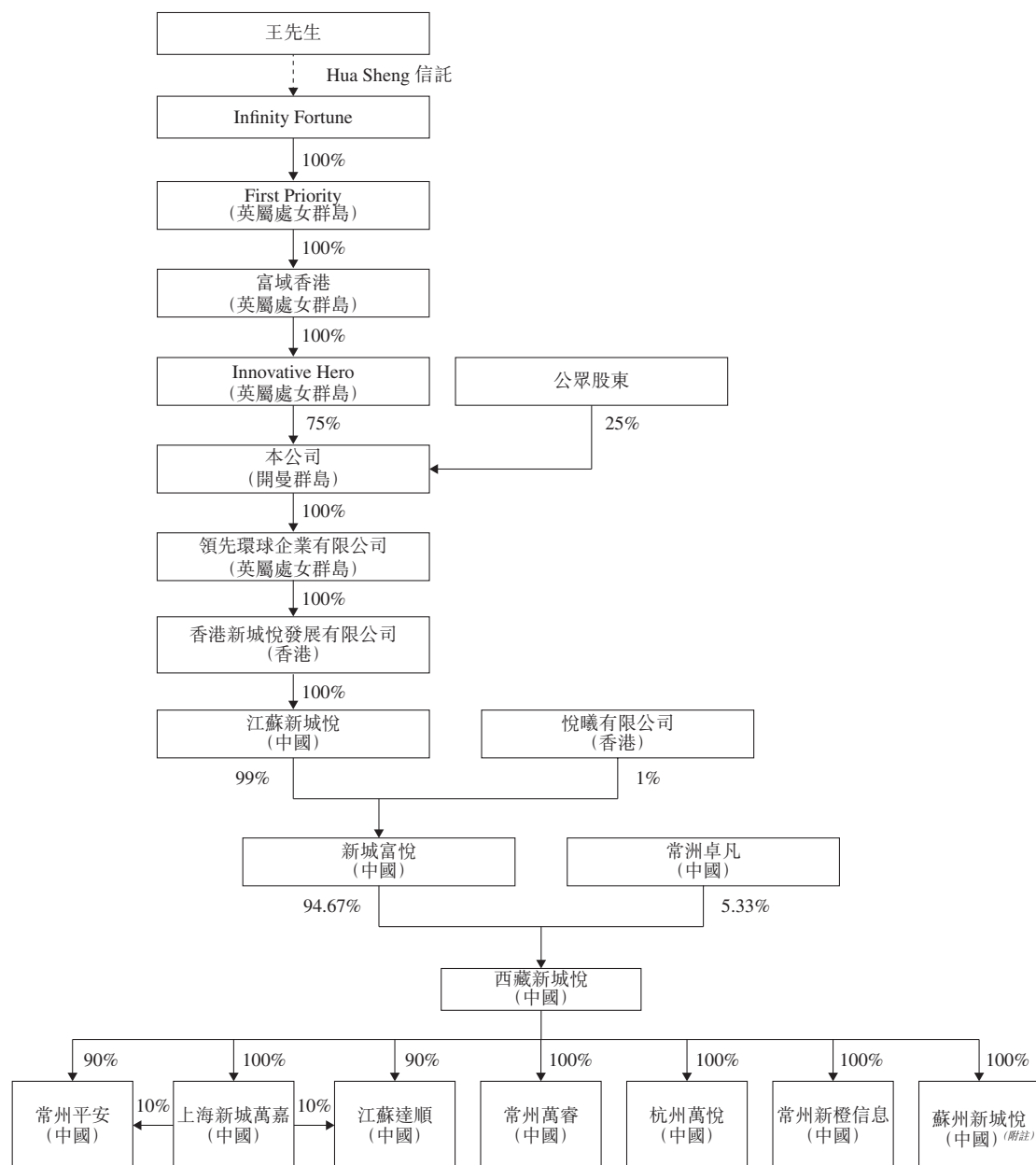
附註：

(1) 蘇州新城悅物業服務有限公司由本公司於2018年3月12日設立，註冊資金為人民幣1百萬元。

- (2) 領先環球企業有限公司是一家由本公司於2017年12月28日註冊成立的公司。
- (3) 香港新城悅發展有限公司是一家由領先環球企業有限公司於2018年1月31日註冊成立的公司。

緊隨全球發售後的公司架構

下表描述緊隨全球發售完成後本集團的股權及實益擁有權架構（假設超額配股權未獲行使，及並無根據購股權計劃授出購股權）：



### 國家外匯管理局登記及中國法律合規

根據國家外匯管理局頒佈並自2014年7月4日開始實施的《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》(「**37號文**」)，(a)以進行投資或融資為目的而直接創立或間接控制境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)的中國居民，在向境外特殊目的公司提供資產或股權之前必須向當地國家外匯管理局的分支機構申請登記，及(b)初次登記之後，中國居民亦需在當地國家外匯管理局分支機構登記有關境外特殊目的公司的任何重大變更，(其中包括)境外特殊目的公司的中國居民股東變更、境外特殊目的公司的名稱變更、經營條款變更或境外特殊目的公司資本增減、股權轉讓或交換以及合併或者拆分等。根據37號文，未能遵守該等登記手續或會招致處罰。

根據國家外匯管理局頒佈並自2015年6月1日開始實施的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，接受國家外匯管理局登記的權限由當地國家外匯管理分局轉到境內企業資產或權益所在地銀行。

本公司最終控股股東王先生已於2016年12月8日按照37號文完成登記。

### 併購規定

於2006年8月8日，包括商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局在內的六個中國監管機構聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，該規定於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂。根據併購規定，當(i)外國投資者收購一家境內非外商投資企業的股本，使該境內企業轉變為外商投資企業，或通過增加註冊資本以認購境內企業的新股本，從而令該境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文(「**受規管活動**」)。

鑒於(i)江蘇新城悅控股均以直接投資方式(而非由本公司根據併購規定併購或收購)成立為外資獨資企業，及(ii)我們的中國法律顧問告知，根據併購規定，企業重組並無涉及受規管活動，因此江蘇新城悅控股的成立及企業重組毋須遵守併購規定，且本公司上市亦毋須根據併購規定取得中國證監會及商務部的批准。

### 於2017年A股上市申請

於2017年6月20日，西藏新城悅向證監會提交其股份在深圳證券交易所上市的申請（「A股上市申請」），由中國一家正式取得資格的保薦機構保薦。證監會於2017年6月27日正式接受A股上市申請進行審核。於A股上市申請審核過程中，已收到證監會包括金融波動、業務運營模式及合規事宜的慣常評論。西藏新城悅回應上述評論，但於撤回A股上市申請前並無自中國銀監會收到進一步查詢。然而，考慮到中國當時盛行的市場及監管條件，尤其是證監會的審批程序較預期更長，西藏新城悅通知證監會，其決定主動撤回A股上市申請，及於2017年12月29日，為回應該通知，證監會向西藏新城悅發出通知，以終止A股上市申請的審核程序。據董事所知，於A股上市申請的審核程序中，證監會並不知悉任何重大不合規或違規經營調查結果。

本公司認為中國證監會意見中提及的任何事項將不會影響本公司建議於聯交所上市的適宜性。根據本公司及其中國法律顧問提供的資料以及保薦人進行的盡職調查，保薦人並不知悉任何將影響本公司建議上市的適宜性之事宜。

## 概覽

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商。我們已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第7位，並連續四年名列中國物業管理服務企業成長性十強，及按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第6位。根據中國指數研究院刊發的《2018年中國物業服務百強企業研究報告》，我們在中國物業服務百強企業中排名第16位。截至2018年4月30日，我們的訂約物業管理服務服務遍佈21個省、直轄市和自治區的53個城市，總合約建築面積為73.3百萬平方米，及在管總建築面積為37.0百萬平方米。

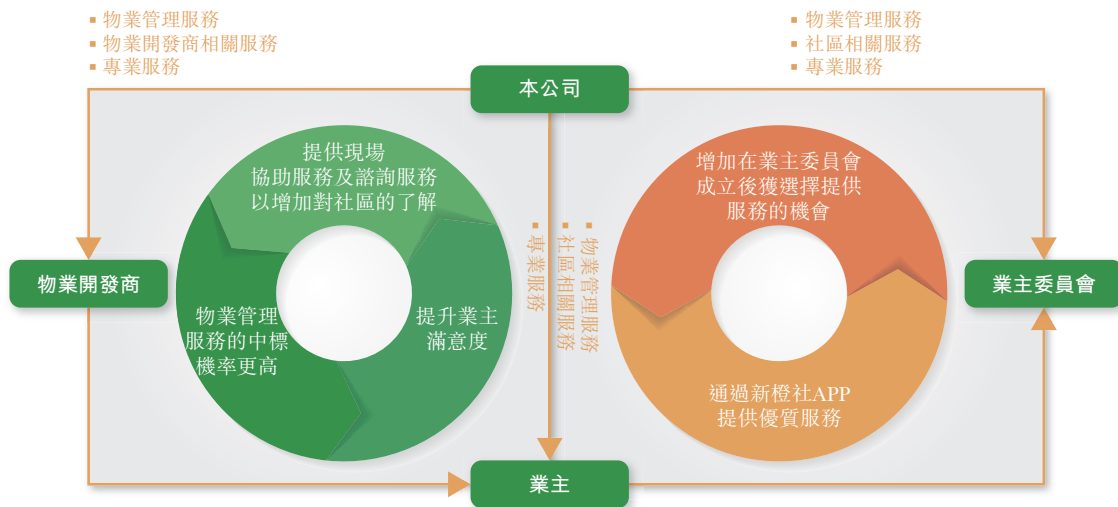
我們為物業開發商及所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務及增值服務。我們亦已開發一站式信息服務平台新橙社APP，我們的住戶及客戶可以通過其移動設備享受我們的服務。我們與新城集團（中國領先的物業開發商之一）的長期合作關係，使我們能夠取得穩定的物業管理項目來源。憑藉我們的優質服務及提升的市場知名度，我們已建立起以質量及客戶為導向的物業管理品牌。

我們的主要經營實體西藏新城悅自1996年3月註冊成立以來一直由王先生透過不同的合作架構直接或間接持續控制。尤其是，於2010年6月至2016年5月期間，西藏新城悅為新城發展控股（一家於聯交所上市的中國物業開發公司）的子公司。

除物業管理服務外，我們亦提供增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

我們的新橙社APP在實時滿足客戶對物業管理服務及增值服務的需求方面為彼等提供了更優越的體驗和便利。

下圖說明物業開發商、業主、業主委員會及我們之間的關係。



我們將我們於往績記錄期間的顯著增長歸因於我們對提供優質服務的重視。我們的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣400.3百萬元增長43.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣573.4百萬元，並持續增長51.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣866.4百萬元。我們的淨利潤由截至2015年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元增長126.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元，並進一步增長75.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣91.7百萬元。

## 競爭優勢

我們認為以下優勢令我們從競爭對手中脫穎而出：

按新項目收購、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面及財務表現計，我們是中國快速發展的物業管理服務提供商

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商，植根於長江三角洲地區，在強勁增長方面有出色的往績記錄。我們主要專注於向人口密度高及經濟發達的住宅地區提供物業管理服務，這是我們經營利潤的主要來源。我們高標準服務及快速增長而廣受認可。根據中國指數研究院的統計，按增長<sup>1</sup>計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第7位，並連續四年名列物業管理服務企業成長性十強，及按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第6位。

<sup>1</sup> 計算增長排名的因素包括收入、在管總建築面積、總合約建築面積及僱員素質。

根據中國指數研究院刊發的《2018年中國物業服務百強企業研究報告》，我們在中國物業服務百強企業中的排名從2010年第34位提升至第16位。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－獎項及殊榮」一節。

我們將我們的快速增長歸因於我們在新項目獲取、市場擴張、物業管理組合規模、地理覆蓋面和財務表現方面所表現的能力。我們認為，我們的品牌吸引力在幫助我們維持物業管理服務合約的高續約率、與客戶建立新委聘機會及與業界人士建立強大的協同商機方面已經並將繼續發揮重要作用。

### **往績記錄期間快速增長**

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的總合約建築面積分別為32.3百萬平方米、47.7百萬平方米及67.8百萬平方米，複合年增長率為45.0%。截至2018年4月30日，我們的合約建築面積進一步增加8.2%至73.3百萬平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的在管總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米及36.3百萬平方米，複合年增長率為37.0%。截至2018年4月30日，我們的在管總建築面積進一步增加2.1%至37.0百萬平方米。合約建築面積及在管建築面積不斷增長說明我們憑藉優質服務快速增長及有管理更多物業的強大能力。

### **市場擴張的出色往績記錄**

除新城集團外，我們亦與其他物業開發商維持良好的合作關係。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的16.1百萬平方米，複合年增長率為232.1%。截至2018年4月30日，合約建築面積進一步增加10.8%至17.9百萬平方米。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的在管建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。截至2018年4月30日，在管建築面積進一步增加1.3%至10.2百萬平方米。該等記錄大幅增長表明我們有能力向其他第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。

### **在獲取非住宅項目方面的勢頭不斷增長**

我們管理各種物業組合，包括住宅及非住宅物業。非住宅物業包括寫字樓、多用途綜合體物業、工廠至公園及技術產業園。截至2015年、2016年及2017年12月31日，

我們非住宅物業的在管建築面積分別為4.7百萬平方米、6.3百萬平方米及8.2百萬平方米，複合年增長率為31.8%。截至2018年4月30日，非住宅物業的在管建築面積進一步增加1.7%至8.3百萬平方米。有關增長說明我們有能力管理更廣泛的物業組合。

### **雄心勃勃的地域擴張**

截至2015年12月31日，我們的訂約物業管理服務協議覆蓋11個省、直轄市和自治區，及於截至2018年7月31日擴大至21個省、直轄市和自治區，遍佈長江三角洲地區、華中、華北及華南地區。隨著業務擴張，於往績記錄期間，我們的物業管理服務和增值服務產生的收入快速增長。我們認為，我們穩健及不斷增長的物業管理組合規模和地理覆蓋面，令我們能夠更好地避免整體及區域市場波動及狀況的影響，並能為我們的業務營運帶來更豐厚的規模經濟效應。

### **財務表現強勁增長**

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們產生的收入分別為人民幣400.3百萬元、人民幣573.4百萬元及人民幣866.4百萬元，複合年增長率為47.1%。截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們產生的收入分別為人民幣218.1百萬元及人民幣303.5百萬元，增加39.2%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣100.4百萬元、人民幣161.9百萬元及人民幣242.2百萬元，複合年增長率為55.3%。截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣61.8百萬元及人民幣87.7百萬元，增加42.0%。我們的財務表現強勁增長證明了我們與同行競爭時的獨有優勢。

### **與新城集團建立的穩健及長期關係帶來顯著的增長機會**

我們與新城集團建立的長期工作關係令我們成為住宅及多用途綜合體物業方面快速發展的物業管理服務提供商。根據CRIC的統計，按合約銷售計，新城集團（增長最快的物業開發商之一）的排名由2015年第21位升至2017年的第13位。憑藉我們的長期工作關係及持續合作，我們獲得各種穩定且優質的項目，令我們於往績記錄期間實現快速增長並在物業管理服務領域累積豐富的經驗。我們認為，我們與新城集團的長期關係，將為我們物業管理組合的持續增長及增值服務的進一步發展提供強大的驅動力。

### 我們廣泛的服務範圍提高了客戶滿意度

除傳業管理服務外，我們竭力實現業務組合多樣化，向物業開發商所管理的社區提供增值服務。尤其是，我們提供(i)物業開發商相關服務，包括案場銷售協助服務和諮詢服務，以滿足物業開發商在整個物業開發期間各個階段的需要；(ii)社區相關服務，包括信息服務、社區便利服務和公共資源管理服務；及(iii)專業服務，包括電梯和智能保安設備的工程及維護服務。

我們認為，多樣化的服務範圍了增加住戶的選擇，並通過向彼等提供享受可滿足彼等生活及需求的更廣泛服務的益處提高彼等的滿意度。此外，客戶對我們增值服務的滿意度提高，使我們能夠保持對物業管理服務的高保留率，從而帶來穩定的未來收入來源。

### 我們的新橙社APP為住戶提供一站式信息服務平台，以實時滿足住戶的各種需求

我們已設計並建立移動應用程序新橙社APP，將我們的物業管理服務與增值服務整合，以改善所管理社區住戶的生活方式。我們的新橙社APP是針對住戶的附加服務，有助於住戶更有效檢索關於我們服務的信息，並提升彼等居住在我們在管物業期間的體驗。根據我們的內部記錄，截至2018年4月30日，我們的新橙社APP吸引了約286,335位註冊用戶，月活躍用戶率為29.7%（月活躍用戶為每月至少登錄一次我們的新橙社APP的用戶）。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，來自新橙社APP的收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.2百萬元，其中所有收入來自我們的增值服務。

#### 橙管家

我們通過新橙社APP的橙管家模塊向大部分我們的在管物業提供管家式服務。橙管家通過一個綜合在線平台實時向住戶提供私人定制及即時的服務，以更好地實時滿足彼等的需求。

截至2017年12月31日止年度，根據我們的內部記錄，我們通過橙管家收到140,855項在線服務請求。截至2018年4月30日止四個月，我們通過橙管家進一步收到36,630項在線服務請求。我們要求管家在收到客戶於八時三十分至二十二時正作出的在線服務請求後三分鐘內回應，截至2017年12月31日止年度，99.96%的請求在五分鐘

內回應。通過提高客戶滿意度及允許住戶享用廣泛的增值服務，新橙社APP令我們將保留率維持在高水平。由於住戶習慣於我們方便和優質的服務，隨著我們繼續向擴大後的客戶群提供類似服務，我們可實現規模經濟。我們認為，新橙社APP及橙管家模塊已通過提供即時響應系統以及細緻周到和多樣化的服務範圍，大大提高了我們客戶的滿意度。

**我們先進的數據和內部管理系統及我們強調僱員培訓計劃可令我們在財務參數內經營的同時保持客戶高滿意度**

我們利用先進技術收集及管理數據以及設計內部管理系統，以便我們可實時監控全國範圍內單個項目或匯總的收入、開支及經營數據。此外，我們非常重視僱員培訓，以確保向客戶一貫提供標準服務，灌輸我們以客戶為導向的服務理念。因此，於往績記錄期間，概無住戶（通過業主委員會行事）建議終止與我們訂立的物業管理服務協議。

### **信息管理系統**

我們於2015年開發社區線上線下營運系統。在2016年，我們推出綜合預算管理系統，並於2017年成立共享會計服務中心。執行該等系統令我們的團隊能夠更有效地管理業務營運，作出高效的管理決策，及有效提供服務。

我們建立公共資源管理系統，以方便我們持續控制創新業務服務及其他資源。我們已推出綜合預算管理系統和思源業務管理系統，該等系統允許我們記錄能耗數據並幫助我們進行資源管理。通過對歷史數據分析，我們能夠更好地了解客戶需求及物業管理的表現，從而優化我們的管理模式。

### **僱員培訓計劃**

僱員配置模式在不同物業之間有所不同。各物業管理區域會指定聯絡人，負責為不同職責配置人員。為更好地分配僱員，我們尋求為僱員賦予多項責任。

我們已建立一系列僱員培訓計劃，包括新畢業生培訓計劃、項目經理培訓計劃（其中我們為僱員提供培訓課程和職業規劃）及總經理培訓計劃。培訓計劃對公司各層

級和部門的員工量身定制。我們的僱員培訓計劃幫助僱員熟悉我們以客戶為中心的理念及為各業務系列建立服務標準，以保證向客戶提供優質服務及開發滿足客戶需求的服務。我們嚴格執行服務標準及以客戶為導向的理念鞏固了我們物業管理服務及增值服務業務系列的聲譽，而我們認為將於我們獲取其他項目時為我們提供競爭優勢。

**我們已培養及保留一支經驗豐富且專業的管理團隊，往績記錄出色**

我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富且在物業管理行業有出色往績記錄的專業人士組成，這些人士對我們業務的進一步發展不可或缺。戚小明先生於2015年1月加入本公司，自此一直擔任董事長及執行董事。在加入本公司前，戚小明先生自2002年9月起在江蘇新城工作並在多個管理崗位任職。戚小明先生得到一支經驗豐富且專業的管理團隊的支持，團隊所有成員對中國的物業管理行業有深入的了解並充滿熱情。我們的執行董事和主要高級管理層成員對我們的成功和業務發展至關重要。有關董事和主要高級管理層成員的更多信息，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

### 業務戰略

我們的計劃是專注於在中國市場上提供優質的專業物業管理服務，並憑藉我們的經驗、專業知識及知名度將我們的地理覆蓋範圍擴大至全中國橫向整合，及通過提供更多不同系列的物業管理服務以縱向整合方式，擴大業務。我們計劃通過實施以下戰略實現我們的目標：

**我們旨在擴大我們物業管理服務的業務規模，及通過選擇性地追求戰略、合作及收購機會，擴大我們的在管物業的組合**

我們努力將我們的業務擴大至全國。我們旨在於我們有一席之地的省份擴大市場份額並物色快速城市化帶來的機遇。我們根據目前的市場定位已實施「1+3戰略」，其中我們優先考慮進一步加強長江三角洲地區的業務規模，包括江蘇、上海及浙江，其次是中國人口密度高且經濟發達的其他三個重要地區，即環渤海地區、中西部地區及珠江三角洲地區，包括山東、天津、安徽、湖北、四川、重慶及廣東，我們認為，這將帶來長期益處及財務收入。我們旨在提供物業管理服務方面實現全國覆蓋及更大的盈利能力。

除通過內生增長措施發展我們的業務外，我們計劃物色戰略投資和收購機會，以擴大我們服務產品供應及在管物業組合的深度和廣度。根據中國指數研究院的數據，中國目前的物業管理行業高度分散。因此，我們計劃通過戰略投資及收購其他物業管理服務提供商繼續積極擴張。我們的收購目標包括每年收入超過人民幣100.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元的住宅物業管理服務提供商，或每年收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣5.0百萬元的非住宅（寫字樓及工業園）物業管理服務提供商，或將與我們的業務產生協同效應的中國物業開發商的附屬物業管理公司。我們認為，有關戰略投資及收購計劃將加強我們物業服務及在管物業的組合。通過擴大我們的組合，我們能夠從規模經濟中獲益，並在我們組合內的不同物業之間利用人力資源、設備和資源。此外，擴大我們的物業組合將同時提高我們在當地的市場知名度及品牌認知度。

### 我們努力建立商業夥伴網絡，以為住戶提供更多不同系列的服務

我們認為，住戶對我們物業管理服務標準的評估，在很大程度上取決於社區生活方式的便利水平。因而，我們計劃向住戶提供各種新服務，並將其整合至我們為實時滿足住戶需求而設計的新橙社APP。除現有增值服務外，我們計劃提供養老服務、健康及健身服務、食品及餐飲服務以及資產管理服務。

首先，我們計劃升級新橙社APP，以支持及經營我們所有的增值服務。因此，我們的住戶將可通過其移動設備更方便地查閱我們的新服務範圍。其次，我們旨在建立有意在我們的新橙社APP上呈列其服務或產品的商業夥伴網絡，豐富其電子商務內容並為我們的商家及自身創造更多商機。我們有能力收集和分析新橙社APP中消費者偏好等數據並有選擇地追求可盈利的商業機會，包括但不限於投資或收購商業夥伴公司或與其合作。因此，這帶來了提供利潤率較高的更全面及優質的線下服務的機會。

由於新橙社APP的使用更加活躍，我們將收到更多有關我們社區的數據，這有助於我們為住戶介紹或改善我們的服務或產品。

### 我們努力通過培訓計劃及職業發展機遇吸引、留住及激勵人才

我們認為，我們成功最重要的因素之一是我們吸引、招聘和留住優秀僱員的能力。我們努力通過提供僱員培訓計劃、鼓勵公司內部晉升及進行招聘，招募和留住優秀僱員。我們計劃實施或執行以下政策：

- 僱員定期培訓：我們的僱員培訓計劃是我們向僱員提供的一部分福利。視乎僱員的職能、層級和經驗，我們有相應的計劃，旨在幫助僱員發展更專業的物業管理行業意識。我們持續為僱員提供職業發展和支持，此舉有助於我們留住關鍵僱員及未來的領導人。
- 鼓勵內部晉升：在我們通進行橫向招聘前，我們選擇在內部提拔僱員至管理崗位，前提是彼等具備所需的才能和積極性。通過此舉，我們認為僱員的動機及忠誠度將得到提高。
- 人才招聘：由於我們計劃進一步擴大業務，我們亦將有選擇地從市場中招聘合適的人才。我們認為，擁有足夠的人才儲備將為我們規劃的業務擴張提供關鍵支持並有助於維持服務質量。

### 我們擬利用先進技術優化我們的業務模式以控制成本及提高我們的整體利潤率

#### **建設智能社區**

我們專注於利用先進技術提升住戶體驗及提高我們服務的成本效益。儘管物業管理屬勞動密集型行業，但在社區中使用技術已令我們實現若干流程的自動化，這減少我們依賴勞工手動履行此職能，從而降低了我們的勞工成本。我們打算與人工智能（「人工智能」）公司合作，使用人工智能技術自動識別我們經營中的異常情況。例如，倘保安離開崗亭超過指定的範圍，我們的系統自動將其識別為異常事件並實時通知管理層。計劃引入其他信息管理系統，以幫助住戶建立智能社區，包括執行內部監控系統、門禁系統、電梯控制系統、資源管理、停車場門禁系統、自動鎖門系統和其他智能設備。我們堅信，通過加強智能信息管理營運，我們將專注於我們信息服務的質量控制，管理物業項目的成本效率及提高我們的整體利潤率。

### 升級社區信息管理系統

我們定期分析及監控數據，不斷改進我們的信息管理系統，包括我們的全面預算管理系統、共享財務管理系統、社區監控系統和決策信息系統。截至最後實際可行日期，我們引入各種允許我們規範服務並在在管物業之間分享資源的自動化技術以方便作出管理決策。該等自動化技術包括我們的全面預算管理系統、思源業務管理系統（包括資源管理和能源消耗管理）和共享會計服務中心。我們打算增強我們的信息管理系統來提高決策效率，降低管理成本，以及實現更高的利潤率。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的收入來自兩個業務系列，即物業管理服務及增值服務。我們的增值服務包括三個業務分類，即物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

#### 物業管理服務

我們向住戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們管理多樣化的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業（包括寫字樓、多用途綜合體、工廠、公園及技術產業園）。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自提供物業管理服務。

#### 增值服務

我們的增值服務包括三類服務：物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。

- 物業開發商相關服務包括兩類與物業開發商相關的服務，即案場銷售協助及諮詢服務。

- 案場銷售協助服務：我們提供現場及樣板房清潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務。
  - 諮詢服務：我們的諮詢服務涉及整個物業開發期間的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及服務。我們亦在物業交付前提供詳細驗收服務。此外，我們提供臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。
- 社區相關服務：我們一般向客戶提供信息服務、社區便利服務及公共資源管理服務。
- 信息服務：我們通過我們的一站式信息服務平台新橙社APP向業主及租戶提供有關在線購物、家用電器清潔及維護以及旅遊信息的在線信息服務。我們亦向住戶提供線下信息服務，包括室內裝飾及裝修以及其他相關服務。
  - 社區便利服務：我們於社區提供室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務。

## 業 務

- 公共資源管理服務：我們經營及管理業主授權的公共區域，如出租廣告區域。
- 專業服務：我們的專業服務包括向物業開發商及物業項目提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

下表載列我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月按業務系列劃分的總收入明細。

	截至12月31日止年度						截至2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日止四個月	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)							
物業管理服務.....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5	217,205	71.6
增值服務.....	106,379	26.6	174,171	30.4	299,193	34.5	86,260	28.4
總計.....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>	<u>303,465</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

#### 概覽

隨著我們擴張至中國國內的各種住宅及非住宅物業，我們的物業管理服務業務系列取得增長。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的總合約建築面積分別約為32.3百萬平方米、47.7百萬平方米、67.8百萬平方米及73.3百萬平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們在管總建築面積分別約為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，所提供物業管理服務所得收入分別為人民幣293.9百萬元、人民幣399.2百萬元、人民幣567.2百萬元及人民幣217.2百萬元，分別約佔我們同期總收入的73.4%、69.6%、65.5%及71.6%。

### 服務範圍

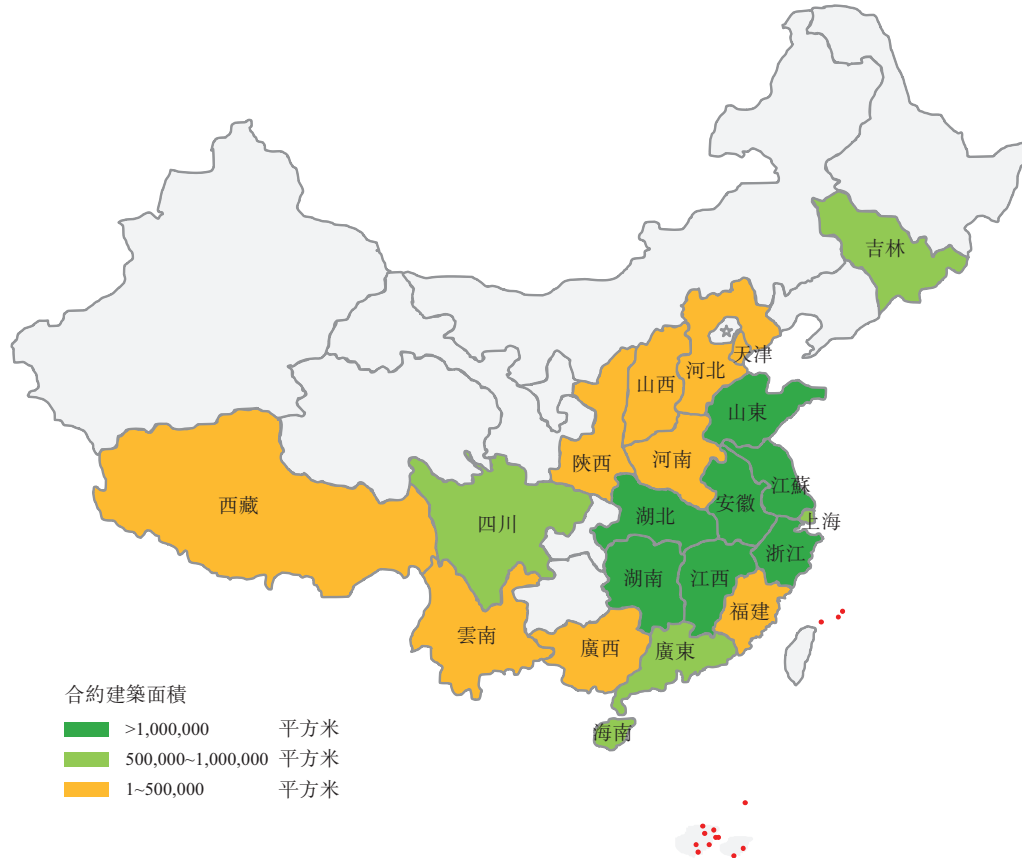
我們致力於提供物業管理服務，如公共及停車區域管理服務、公共設備服務、客戶服務及其他物業管理相關服務。我們所提供的物業管理服務可分為下列四類：

- 保安服務：我們提供高品質的保安服務以確保我們的在管物業處於安全狀態並受到良好保護。我們尋求通過設備升級來提高我們的保安服務質量。我們所提供的日常保安服務包括巡邏、電子門控、視頻監控、停車場保安、訪客管理及應急響應。
- 公共及停車區域管理服務：我們向我們所管理物業的公共區域（停車場除外）提供一般清潔、滅蟲及園藝服務。我們亦向停車場提供清潔及管理服務。
- 公共設備保養服務：我們一般負責所管理物業內的公共設備，包括供配電系統、供水系統、排水系統、消防系統、樓宇以及配套設施及設備的保養工作。
- 客戶服務：我們提供優質客戶服務以確保住戶感到便利、愉悅及幸福。我們提供的常規客戶服務一般包括日常服務回應、住戶接待、處理查詢、家庭裝修協助、物業維修協助、社區活動組織及日常業主關懷。

我們將若干物業管理服務外包予外聘專業服務提供商。截至2018年4月30日，我們僱用了3,371名人員駐紮項目現場以提供物業管理服務，並向77家分包公司外包若干物業管理服務，包括若干保安服務、電梯保養、清潔及園藝服務。

我們的地理覆蓋面

截至2018年4月30日，我們的物業管理服務遍佈21個省、直轄市及自治區（包括江蘇、上海、浙江、安徽、湖南、山東、湖北、江西、吉林、海南、四川、福建、天津、雲南、山西、廣東、廣西、河北、河南、陝西及西藏）的53個城市。下圖說明截至2018年4月30日我們擁有在管物業的省、直轄市及自治區及於各省、直轄市及自治區的合約建築面積水平。



下表載列我們截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的總合約建築面積及在管建築面積明細及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月按地理位置劃分的物業管理服務收入及佔物業管理服務總收入的百分比。

	截至12月31日或截至該日止年度				截至2018年4月30日或 截至該日止四個月					
	2015年		2016年		2017年		在管			
	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)	合約 建築面積 (平方米)	在管 建築面積 (平方米)		
長江三角洲地區 <sup>1</sup> .....	28,042	18,549	40,753	25,640	377,659	31,846	57,757	32,302	181,036	83.4
華中 <sup>2</sup> .....	2,584	790	3,653	1,510	20,820	2,923	9,226	2,937	20,442	9.4
華北 <sup>3</sup> .....	568	-	1,730	176	470	867	3,563	956	7,475	3.4
華南 <sup>4</sup> .....	1,059	-	1,527	164	252	641	2,794	832	8,252	3.8
總計 .....	32,253	19,339	47,663	27,490	399,201	36,277	73,340	37,027	217,205	100.0

(以千計，百分比除外)

<sup>1</sup> 長江三角洲地區包括江蘇、上海及浙江。

<sup>2</sup> 華中地區包括安徽、湖南、湖北、江西及河南。

<sup>3</sup> 華北地區包括山東、山西、河北、陝西、吉林及天津。

<sup>4</sup> 華南地區包括福建、廣西、廣東、海南、雲南、四川及西藏。

### 在管物業組合

我們管理多樣化的物業組合，主要包括住宅物業及包括少部分的非住宅物業。非住宅物業介乎寫字樓、工廠至公園及技術產業園。雖然我們從管理住宅物業錄得且預期將繼續錄得大部分物業管理服務收入，但作為我們努力拓闊收入來源的一部分，我們正擴大其他類型物業於組合中的百分比。

下表載列我們截至2015、2016及2017年12月31日以及2018年4月30日的在管總建築面積明細及截至2015、2016及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月住宅物業及非住宅物業所賺取的物業管理服務收入及其各自佔總物業管理服務收入的百分比。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至2018年4月30日或		
	2015年			2016年			2017年			截至該日止四個月		
	在管建築		物業管理服務收入	在管建築		物業管理服務收入	在管建築		物業管理服務收入	在管建築		物業管理服務收入
	面積	(人民		面積	(人民		面積	(人民		面積	(人民	
(平方米)	幣元)	%	(平方米)	幣元)	%	(平方米)	幣元)	%	(平方米)	幣元)	%	
(以千計，百分比除外)												
住宅物業.....	14,633	219,724	74.8	21,225	284,862	71.4	28,104	392,961	69.3	28,719	148,121	68.2
非住宅物業.....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7	8,308	69,084	31.8
總計.....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

於往績記錄期間，我們管理的住宅物業的總建築面積從截至2015年12月31日的14.6百萬平方米快速增至截至2016年12月31日的21.2百萬平方米，增長至截至2017年12月31日的28.1百萬平方米，並增長至截至2018年4月30日的28.7百萬平方米。由於我們繼續將我們的業務營運擴展至廣東、山西、陝西及其他省份等地域，我們預期來自住宅物業管理服務的在管建築面積將持續增長。

除擴大地理覆蓋外，我們致力豐富我們在管物業組合，以覆蓋更多非住宅物業。我們認為，我們管理非住宅物業的先前經驗及因此獲得的讚譽將有助於我們獲取更多管理寫字樓、技術產業園及其他非住宅物業的協議。

### 獲取物業管理項目的過程

獲取物業管理項目的過程涉及以下各項：識別項目、規劃解決方案、事先籌備、日常服務及審核項目。新物業管理項目一般通過(i)投標（包括公開投標及邀標）；及(ii)協議委聘取得。

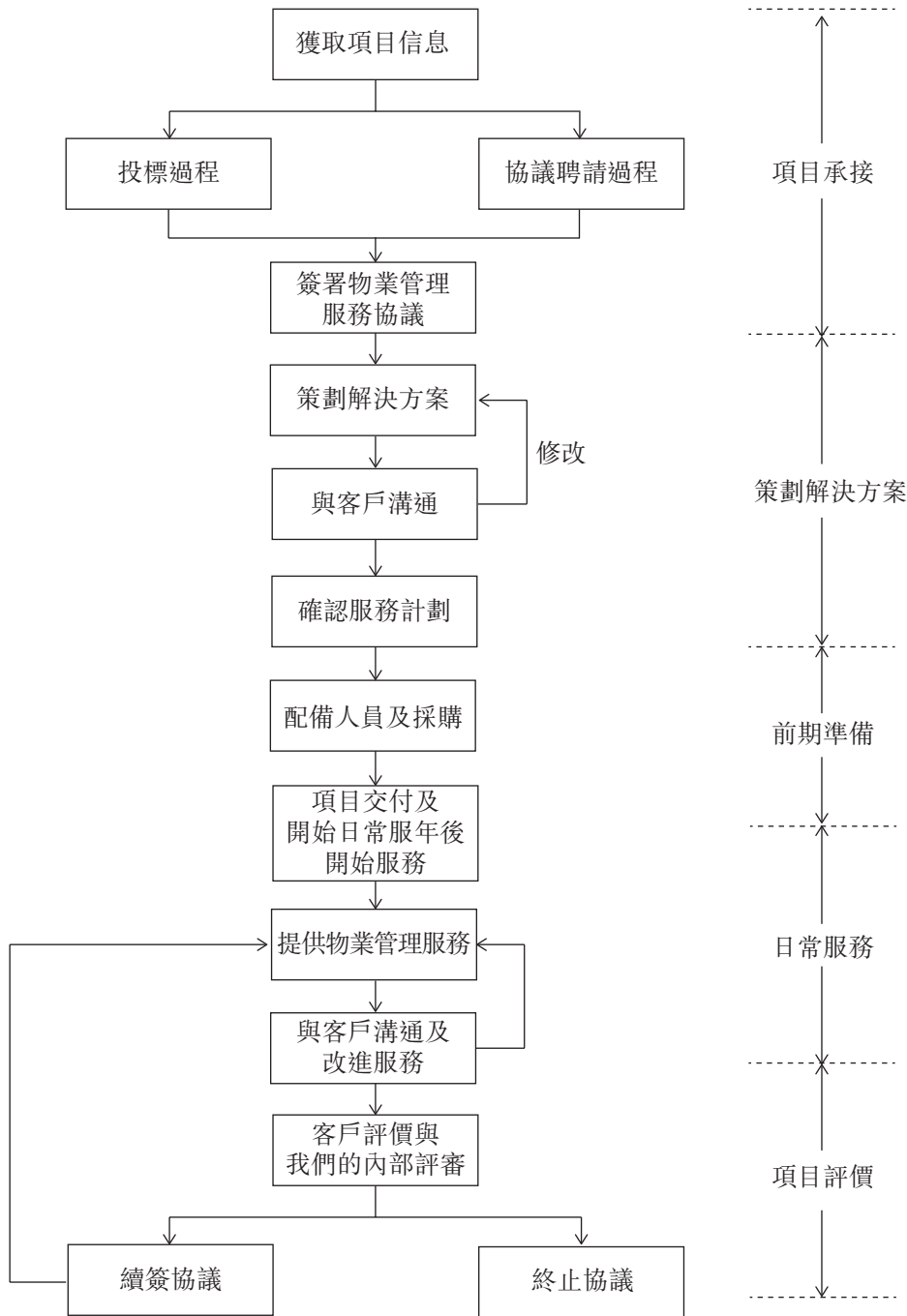
對於預期投標人在三名以上或涉及大量建築面積的項目，我們一般須通過物業開發商組織的投標過程。根據《中華人民共和國物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序（根據中國法律要求）選聘合資格的物業管理服務提供商提供前期物業管理服務。在投標人數目有可能少於三名或總建築面積相對較小時，在根據中國法律獲得有關機構批准後，物業管理服務提供商可通過協議聘請。另一方面，根據中國相關法律及法規，業主委員會並非必須組織該過程。

在投標過程中，我們於初步審核及評估招標文件後決定是否投標，及如我們決定投標，我們將編製投標文件並提供給物業開發商或業主委員會，供彼等考慮。倘我們獲授協議，我們將簽署具法律約束力的物業管理服務協議，以載列我們服務的條款。於往績記錄期間，我們獲得新城聯屬集團所開發物業的物業管理項目的中標率為100%。於2015年、2016年、2017年及截至2018年4月30日止四個月，我們獲得除新城聯屬集團外所開發物業的物業管理項目的中標率分別為50.0%、57.7%、61.9%及50.0%。

在投標人數目有可能少於三名或總建築面積相對較小時，我們通過協議聘請流程，及在任何情況下均須根據中國法律經有關機構批准。於協議委聘的過程中，我們嚴格篩選位於對我們有利區域的物業管理項目。對我們識別的項目，我們制定及提供初步服務安排條款並提交給物業開發商、個人業主或業主委員會，以啟動磋商。一旦達成協議，我們將簽署具法律約束力的物業管理服務協議，以載列我們服務的條款。

# 業 務

以下流程圖說明我們的物業管理服務自識別項目至服務協議重續／終止的基本流程：





### 物業管理費

於往績記錄期間，我們物業管理業務系列的收入主要按包幹制收取。於往績記錄期間，我們亦有相對少量收入按酬金制收取。根據包幹安排，業主支付固定物業服務費，而我們承擔銷售成本。根據酬金安排，業主應付的物業管理費包括兩個部分：營運資金（就我們所產生的所有物業管理開支而言）及固定百分比的款項（就我們的物業管理服務而言）。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的服務所產生的物業管理服務收入分別約佔我們總物業管理服務收入的99.3%、99.5%、99.6%、99.8%及99.7%。我們按酬金制收費的服務所產生的物業管理服務收入分別約佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月總物業管理服務收入的0.7%、0.5%、0.4%、0.2%及0.3%。

下表載列於所示日期的在管總建築面積明細及於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月按不同收入模式劃分的物業管理服務收入及佔總物業管理服務收入的相關百分比。

	截至12月31日或截至該日止年度									截至2018年4月30日或		
	2015年			2016年			2017年			截至該日止四個月		
	在管建築 面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	在管建築 面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	在管建築 面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	在管建築 面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)											
包幹制 .....	18,659	291,874	99.3	26,834	397,027	99.5	35,505	564,905	99.6	36,255	216,585	99.7
酬金制 .....	680	2,004	0.7	656	2,174	0.5	772	2,272	0.4	772	620	0.3
總計 .....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

### 按包幹制收取物業管理費

根據包幹制物業管理服務協議，物業管理費按每月每平方米建築面積收取，指各物業管理服務協議內議定的由我們及分包商所提供的物業管理服務之「全包」費用。因此，我們須承擔物業或設施日常管理過程中涉及的一切相關成本，如員工、保安、清

潔、園藝、保養以及涵蓋物業的一般間接費用。倘產生任何額外開支，我們無權要求業主支付差額部分。因此，根據包幹制，我們在提供物業管理服務的過程中節省成本的能力與我們的盈利能力正相關。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－倘我們未能就履行包幹制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大虧損的包幹制項目。我們已制定各種內部措施，以避免虧損。在訂立新的包幹制物業管理服務協議前，我們一般會分析潛在項目的風險及成本，以磋商適當的物業管理費。倘我們預計預期盈利能力降至低於我們的最低要求，我們將不會訂立包幹制物業管理服務協議。在我們與客戶簽訂包幹制物業管理服務協議後，我們將建立財政預算，並審查收入及銷售成本。我們亦將積極實施節約措施，以確保項目利潤不會低於我們的最低要求。此外，當物業管理涉及的成本增加時，我們亦可能與客戶磋商增加物業管理費。

在扣除一切成本及稅款後，我們可享有來自有關包幹款項的盈餘（如有）。從客戶的角度看來，該等包幹制協議將減少開支波動的風險。因此，我們在控制成本及增加勞工動用效率上採取嚴格方針，以增加我們的利潤率。倘我們能夠成功執行成本節省政策及措施以降低銷售成本，我們將能夠在按包幹制付款的協議下達至較大利潤。此外，我們獲授權全面執行我們管理系統、標準化設施管理技術及方法的靈活性，可令我們提供優質服務。有關措施讓我們可達至高客戶滿意程度，我們認為，其將讓我們於日後有能力爭取較高物業管理費及競爭新項目。

按包幹制支付物業管理費時，我們將我們向客戶收取的物業管理費的全數金額確認為收入，並將我們就提供物業管理服務產生的經營成本確認為我們的銷售成本。

#### **按酬金制收取的物業管理費**

根據酬金制物業管理服務協議，我們的住戶一般按季就所有單位支付事先釐定金額的每平方米建築面積物業管理費，及我們一般收取有關費用事先釐定的百分比作為

服務費。我們的服務費一般佔住戶應付物業管理費的7%至10%，而有關管理費的餘下部分用作營運資金以支付我們所產生的物業管理開支。住戶有權獲得彼等已付物業管理費（經扣除我們作為物業經理的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分，並負責支付任何差額。倘我們按酬金制收取費用，我們將不會產生任何經營成本，因此，我們以按酬金制收取的費用經營物業管理服務將仍可盈利。

採用特定收入模式乃視乎各個別物業的性質及要求而定。我們於協商過程中一般會盡力服從客戶的要求及在釐定採用哪種收入模式時配合彼等的需要或按招標文件的規定行事。物業開發商或業主委員會決定是否按包幹制或酬金制收費，我們按收入模式評估項目時會考慮多項因素。我們亦通過評估諸如管理物業的預期成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前是否按包幹制管理等關鍵因素評估潛在客戶。

### **物業管理費的定價政策**

物業管理公司收費應當區分不同物業的性質和特點分別考慮政府指導價和市場調節價釐定。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。

在政府指導下對物業服務收費進行定價，人民政府價格主管部門有釐定價格的權力，根據物業服務收費的評級標準等因素制定基準價格和變化範圍。具體收費標準由業主及物業管理企業根據規定的基準價格和變化範圍於物業服務合同內協定。物業服務收費按市場規定定價時，業主及物業管理企業須於合同內就物業服務收費達成一致。更多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管－物業管理企業的收費」一節。

我們在對物業管理服務定價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置、(ii)我們的預算成本、(iii)服務及標準的訂約範圍、(iv)我們在城市的品牌知名度、(v)地方政府政策及定價指導、(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費（如適用）及(vii)經考慮於可見將來勞動力成本增加後的未來盈利能力。根據物業管理服務協議，我們可與業主及業主委員會協商上調物業管理費。

## 業 務

截至2018年4月30日，對我們在管住宅物業收取的平均物業管理費為人民幣1.63元／平方米／月。對新城聯屬集團收取的平均物業管理費與正常行業範圍<sup>1</sup>大致相符，並與中國法律法規規定的政府指導價一致（誠如我們的中國法律顧問所告知）。對於相同開發項目，我們根據物業管理服務協議規定的物業管理服務的相同價格向新城聯屬集團及其他物業開發商收費。

### 向新城聯屬集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益

對於尚未完工的物業，物業管理服務並無產生收益。下表載列向新城聯屬集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益在向業主交付前後的明細。

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	止四個月
	(以千計)			(人民幣元)
在向業主交付前 .....	36,462	35,058	40,860	11,201
在向業主交付後 .....	248,370	305,362	398,975	159,943
總計 .....	<u>284,832</u>	<u>340,420</u>	<u>439,835</u>	<u>171,144</u>

### 有關我們物業管理服務的協議

#### 我們物業管理項目的來源

我們從新城聯屬集團及其他開發商等開發商、業主委員會及個別業主獲得物業管理項目。於往績記錄期間，新城聯屬集團開發的物業的合約建築面積由截至2015年12月31日的30.8百萬平方米增至截至2018年4月30日的55.5百萬平方米，而新城聯屬集團開發的物業的我們在管建築面積由截至2015年12月31日的18.5百萬平方米增至截至2018年4月30日的26.8百萬平方米。儘管於往績記錄期間由新城聯屬集團開發的物業的

<sup>1</sup> 誠如中國指數研究院告知，就彼等研究覆蓋的物業而言，中國一線、二線及三線城市的每月每平方米平均物業管理費分別介乎(i)人民幣2.42元至人民幣3.15元；(ii)人民幣1.28元至人民幣2.32元；及(iii)人民幣1.05元至人民幣1.98元之間，而我們在中國一線、二線及三線城市向新城聯屬集團收取的每月每平方米平均物業管理費分別為(i)人民幣2.39元；(ii)人民幣1.69元；及(iii)人民幣1.66元。

合約建築面積及在管建築面積穩定增長，但我們的優質服務已令我們從除新城聯屬集團外的物業開發商、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主取得物業管理項目，因為與上述人士訂約的物業的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2018年4月30日的17.9百萬平方米，及與上述人士訂約的物業的在管總建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2018年4月30日的10.2百萬平方米。此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月我們與新城聯屬集團所開發物業訂立的物業管理服務協議數量分別為113項、143項、200項及220項。同樣地，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月我們與除新城聯屬集團之外的開發商所開發物業訂立的物業管理服務協議數量分別為7項、59項、83項及84項。儘管於往績記錄期間與新城聯屬集團所開發物業訂立的物業管理服務協議數量有所增加，同期與除新城聯屬集團之外的開發商所開發物業訂立的物業管理服務協議數量分別佔5.8%、29.2%、29.3%及27.6%。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自管理新城聯屬集團開發的物業。於前期階段，新城聯屬集團開發的物業的合約建築面積由截至2015年12月31日的26.2百萬平方米增加至截至2018年4月30日的43.6百萬平方米，而新城集團開發的物業的在管建築面積由截至2015年12月31日的14.0百萬平方米增加至截至2018年4月30日的16.1百萬平方米。於業主委員會階段，新城集團開發的物業的在管建築面積由截至2015年12月31日的4.6百萬平方米增加至截至2018年4月30日的10.7百萬平方米。

由於我們的優質服務使然，於往績記錄期間，在我們進入業主委員會階段時，物業的所有業主委員會與我們簽署物業管理服務協議<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 我們在新城聯屬集團所開發物業的業主委員會階段的客戶保有率為100%。截至最後實際可行日期，開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的客戶保有率並不適用，因為我們與該等開發商訂立的物業管理服務協議均未到期，因此我們並未就任何有關項目通過業主委員會階段。

下表載列所示期間我們在不同階段的總合約建築面積、在管總建築面積及向新城聯屬集團及其他物業開發商開發的物業提供的物業管理服務收入明細：

	2015年				2016年				2017年				截至2018年4月30日 或截至該日止四個月			
	在管		合約		在管		合約		在管		合約		在管			
	建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	建築面積 (平方米)	%	建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	建築面積 (平方米)	%	建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	建築面積 (平方米)	%	建築面積 (平方米)	物業管理服務收入 (人民幣元)	%	
由以下各方開發的物業：	(以千計，百分比除外)															
新城聯屬集團	30,790	290,173	18,548	98.7	37,127	20,803	347,710	87.1	51,673	26,178	445,870	78.6	55,459	26,797	171,586	79.0
— 前期階段 <sup>1</sup>	26,225	247,887	13,951	84.4	26,590	11,317	232,526	58.2	39,822	15,492	252,259	44.5	43,608	16,111	107,491	49.5
— 業主委員會階段 <sup>2,3</sup>	4,565	42,286	4,597	14.3	10,537	9,486	115,184	28.9	11,851	10,686	193,611	34.1	11,851	10,686	64,095	29.5
其他物業開發商	1,463	3,705	791	1.3	10,536	6,687	51,491	12.9	16,135	10,099	121,307	21.4	17,881	10,230	45,619	21.0
— 前期階段 <sup>1</sup>	981	3,207	311	1.1	4,496	1,724	28,007	7.0	6,767	2,915	56,272	9.9	8,246	3,057	20,850	9.6
— 業主委員會階段 <sup>2,3</sup>	482	498	480	0.2	6,040	4,963	23,484	5.9	9,368	7,184	65,035	11.5	9,635	7,173	24,769	11.4
總計	32,253	293,878	19,339	100.0	47,663	27,490	399,201	100.0	67,808	36,277	567,177	100.0	73,340	37,027	217,205	100.0

<sup>1</sup> 下表所載分類僅用於釐定辨別不同項目來源且並不代表不同收入來源。於往績記錄期間，我們來自業主的物業管理服務收入。

<sup>2</sup> 前期階段指與物業開發商的物業管理服務協議開始日期至該等協議屆滿／終止結束日期的期間，且與業主委員會的物業管理服務協議開始生效。我們的中國法律顧問告知，於該階段，物業開發商將於完成並交付時轉讓物業管理服務協議的所有權利及義務予業主。

<sup>3</sup> 業主委員會階段自業主委員會成立並以所有業主代理的身份與我們訂立物業管理協議。

<sup>4</sup> 業主委員會階段的數字亦包括有關「新城控股的辦公樓」及「個人業主」的數字。

<sup>5</sup> 我們於物業完成並交付時開始提供物業管理服務。儘管已就前期階段的物業與物業開發商訂立物業管理服務協議，而我們直接向業主（包括已完成但未出售物業的物業開發商）收取物業管理服務費用，並於向業主提供物業管理服務後確認為收入。

### 我們物業管理服務協議的主要條款

各物業管理服務協議的條款有所不同，大部分客戶訂立列明由我們提供全部服務的標準化物業管理服務協議。部分客戶可能選擇就我們所提供的各項服務與我們訂立個別協議。

我們已概述及歸納的常見主要條款載列如下：

#### 年期及終止

倘我們與物業開發商在預售及交付前階段簽署前期物業管理服務協議，有關協議將於業主委員會成立時終止，但根據法律將持續有效且具約束力，直至業主委員會成立並訂立新的物業管理服務協議止。

倘我們與業主委員會或個人業主簽署物業管理服務協議，該等協議的年期介乎一至五年，經雙方同意後可延期。雙方可共同同意提前終止協議，除非一方有意或故意違約，在此情況下另一方可單方面終止協議。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無單方面終止任何物業管理服務協議。

#### 我們的責任

我們負責協議內訂明由我們向客戶提供的物業管理服務的範圍及標準，如物業及設備維護、保安、清潔、園藝、工程及維護服務。於若干協議中，我們須負責提供全套服務，而於其他協議中，我們僅須提供一類或兩類物業管理服務，如僅保安及清潔服務。因此，我們在此方面可靈活地配合客戶的要求。

倘表現未能達標，我們須於特定期間內採取必要的糾正措施。倘我們不能加以糾正，客戶有權單方面向我們終止協議。

我們所管理的區域及設施 物業管理服務協議列明總建築面積及我們所管理的服務區域主要包括物業的共用區域（包括社區內的屋頂、走廊及地庫、大堂、洗手間、停車場及道路等）及設施（包括物業內的水管、升降機、扶手電梯、水管道系統、照明、電力系統、空調系統及消防系統等）。

有關物業管理開支的公告 我們一般按半年或年度基準向住戶公佈物業管理開支。

表現指標 部分客戶要求我們在物業管理服務協議中列明我們將要遵循及達致的若干表現指標及目標。

我們一般亦會在與個人業主的協議中列明條款，規定倘我們未能滿足服務標準要求，尤其是物業管理服務協議所載的服務水準要求，則可扣除應付本公司費用。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無作出重大扣減安排。

我們的費用 我們根據物業管理服務協議向客戶收費。我們向業主（包括已完成而未出售的物業的物業開發商）收取物業管理服務費並確認向有關業主收取的該等費用為物業管理服務收入。有關更多詳情，請參閱本節「按包幹制收取的物業管理費」及「按酬金制收取的物業管理費」一節。

## 業 務

風險分擔	我們須就我們在提供物業管理服務過程中對在管物業、業主及／或其租戶造成的任何損失承擔責任並向客戶作出賠償。於往績記錄期間，在提供管理服務過程中就我們造成的損失或任何不達標表現並無招致任何重大虧損。
分包	我們獲准將部分物業管理服務外判予分包商。
預付款項或按金	根據物業管理服務協議，我們有權向物業住戶收取預付款項或按金。

下表顯示截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日我們簽約管理的物業的物業管理服務協議（包括特定條款已到期但我們繼續提供物業管理服務的協議<sup>1</sup>、為在建物業提供物業管理服務的協議及分包予我們的物業管理服務協議）總數變動。

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	協議數目			
於期初 .....	81	120	202	283
新委聘 .....	39	82	85	27
終止 .....	—	—	4 <sup>2</sup>	6
於期末 .....	120	202	283	304

<sup>1</sup> 在若干項目中，於協議特定條款屆滿後，我們通常於新協議協商過程中繼續根據(i)口頭協議、(ii)自動延續條款或(iii)履行協議提供物業管理服務直至訂立新的協議。

<sup>2</sup> 我們並未重續一項於2017年屆滿的協議，因為我們提供客戶定製服務以協助我們的客戶競爭「中國百強品牌」，當協議屆滿時，於客戶完成該競爭後，毋須重續有關協議。就其他三項協議，我們擬於內部評估經濟成本及效益後終止及該等協議於雙方同意後終止。

## 業 務

下表載列截至2018年4月30日將於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度或之後到期的協議數目。此外，其亦載列截至2018年4月30日將到期協議的各自合約建築面積及於所示年度預期將收取的物業管理費。為說明表格所示數字，我們並無計及(i)於2018年4月30日後重續現有物業管理協議；及(ii)截至2018年4月30日尚未交付物業的物業管理協議所產生的物業管理費。

協議數目	將到期協議的合約建築面積	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	將於	
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
	(平方米)	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	收取的物業管理費 <sup>1</sup>	
(人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元) (人民幣元)											
(以千計，協議數量除外)											
固定期限.....	139	31,703	192,371	190,057	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
—截至2018年											
12月31日止年度.....	45	8,336	38,877	-	-	-	-	-	-	-	-
—截至2019年											
12月31日止年度.....	51	10,918	78,407	77,427	-	-	-	-	-	-	-
—截至2020年											
12月31日止年度											
或之後.....	43	12,449	75,087	112,630	89,620	22,507	5,807	4,114	4,114	2,057	-
無固定期限 <sup>2</sup> .....	165	41,637	191,958	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937	287,937

1 各年度預期將收取的物業管理費乃根據2018年4月收取的物業管理費總和分別乘以各物業管理協議於各年剩餘月份的數目計算。該等金額乃根據董事會經參考現時所掌握的資料作出的初步評估而得出，該等金額並無實現，並由本集團核數師於最後實際可行日期審核，且可能發生變動。

2 就(a)與物業開發商簽訂的協議及(b)與業主委員會簽訂的協議而言，若干並無固定期限。該等將通常於成立業主委員會時或訂約雙方另行協定的時間(如適用)終止。對於與物業開發商簽訂的有固定期限的協議而言，倘地方法規或慣例規定物業管理服務協議的形式，且該形式並無固定期限，則該協議期限將商業條款釐定。對於與業主委員會簽訂的協議，若干業主或業主委員會或會偏好不訂明固定期限，因為害怕管理服務意外中斷。誠如中國指數研究院所告知，上述事宜符合物業管理行業的市場慣例。

## 增值服務

### 概覽

於往績記錄期間，我們已持續擴大增值服務的業務規模並取得增長。我們提供三類增值服務，即開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的增值服務所得收入分別為人民幣106.4百萬元、人民幣174.2百萬元、人民幣299.2百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣86.3百萬元，分別約佔我們同期總收入的26.6%、30.4%、34.5%、26.1%及28.4%。

下表載列所示期間向新城聯屬集團及其他物業開發商收取的增值服務費明細：

	截至12月31日止年度						截至2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日止四個月	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)							
物業開發商相關服務...	74,442	70.0	108,641	62.4	175,497	58.7	61,057	70.8
新城聯屬集團 .....	74,442	70.0	106,198	61.0	170,425	57.0	59,488	69.0
其他物業開發商 .....	-	-	2,443	1.4	5,072	1.7	1,569	1.8
社區相關服務 <sup>1</sup> .....	17,190	16.2	27,273	15.7	43,304	14.5	12,466	14.5
專業服務 .....	14,747	13.8	38,257	21.9	80,392	26.8	12,737	14.7
新城聯屬集團 .....	14,598	13.7	35,335	20.2	72,045	24.0	10,330	12.0
其他物業開發商 .....	149	0.1	2,922	1.7	8,347	2.8	2,407	2.7
總計 .....	<u>106,379</u>	<u>100.0</u>	<u>174,171</u>	<u>100.0</u>	<u>299,193</u>	<u>100.0</u>	<u>86,260</u>	<u>100.0</u>

1. 社區相關服務按個別基準而非由物業開發商提供予業主及第三方。

## 物業開發商相關服務

### *服務範圍*

我們向物業開發商提供我們主要向物業開發商提供兩類相關服務：案場銷售協助服務及諮詢服務。

我們主要向我們尋求與其建立合作關係的物業開發商提供案場銷售協助服務。我們旨在向潛在買家提供愉悅的置業體驗及通過我們的案場銷售協助服務提升其參觀體驗，以通過展示我們的服務形象為物業開發商創建良好的服務品牌。我們的案場銷售協助服務一般包括為潛在買家提供樣板房清潔、保安巡查及維護、接待、停車、指引、組織服務活動及其他相關服務。我們已實施案場銷售協助服務的質量標準並定期評估案場銷售協助服務的質量。

我們的諮詢服務包括整個物業開發期間的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務。我們亦提供物業交付前的詳細驗收服務。此外，我們於保修期內提供特別協助，如就物業維修與物業開發商保持聯絡及協調。我們利用我們在物業服務及項目管理方面的經驗提高物業項目的整體質量並幫助物業開發商解決潛在缺陷及問題以讓住戶滿意。

### *物業開發商相關服務費用*

我們根據多項因素對我們的物業開發商相關服務進行定價，包括所需的服務、協議期限、銷售成本、當地的市況以及個別物業的性質及要求。我們要求客戶對我們的案場銷售協助服務作出季度付款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業開發商相關服務所產生的收入分別為人民幣74.4百萬元、人民幣108.6百萬元、人民幣175.5百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣61.1百萬元。

## 社區相關服務

### *服務範圍*

我們的社區相關服務主要包括信息服務、社區便民服務及公共資源管理服務。

我們向住戶提供線上及線下信息服務。我們一般通過一站式信息服務平台新橙社APP提供有關在線購物、電器清潔及維修及旅遊信息的在線信息服務。我們的線下信

息服務一般由物業服務人員提供，包括室內裝飾及裝修。

我們向住戶提供社區便利服務，包括室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務，旨在為我們的住戶提供一個更方便、更愉快的社區生活。

我們亦根據業主授權提供公共資源管理服務，一般包括經營及管理公共區域，如出租廣告區域。

### **社區相關服務費用**

我們通過新橙社APP所提供的在線信息服務而言，我們並不就於平台獲取信息或購物向客戶收費。就線下信息服務而言，我們向供應商收取進場及管理費。就社區便利服務而言，我們直接向使用該等服務的業主及租戶收費。就公共資源管理服務而言，我們一般根據有關物業管理服務協議從公共資源管理中收取若干比例的經營盈餘<sup>1</sup>作為我們的服務費。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的社區相關服務所得收入分別為人民幣17.2百萬元、人民幣27.3百萬元、人民幣43.3百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣12.5百萬元。

## **專業服務**

### **服務範圍**

我們向物業開發商及物業項目提供專業服務，包括電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。我們通過江蘇達順電梯工程有限公司（一家專門從事電梯保養及翻新業務的子公司）提供電梯工程及維護服務，包括電梯改造、更新及維護服務。我們亦有資格提供電梯安裝服務。我們通過常州市萬睿智能系統工程有限公司（一家專門為物業項目提供智能設施及設備服務的子公司）提供智能保安設備工程及維護服務，包括保安設備安裝、建造、翻新及保養服務。

---

<sup>1</sup> 「經營盈餘」為扣除管理成本及相關稅項後管理公共資源的收入比例。

### 專業服務費用

我們的電梯工程服務一般按季度付款。該服務於短時間內提供，並通常在交付服務後立即支付。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的物業專業服務產生的收入分別為人民幣14.7百萬元，人民幣38.3百萬元、人民幣80.4百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣12.7百萬元。

### 我們的新橙社APP

我們透過我們的子公司常州新橙信息運營一款將我們的線下物業管理服務與線上服務整合以增強住戶日常生活便利性並作為一站式信息服務平台的移動應用程序。我們的新橙社APP主要涵蓋社區相關服務，例如讓業主及住戶支付物業管理費以及向我們及第三方供應商購買社區定向產品及服務。新橙社APP亦允許我們員工與住戶直接進行溝通，令我們能夠快速及有效地提供服務。截至2018年4月30日，根據我們的內部記錄，我們的新橙社APP有約286,335位註冊用戶，月活躍用戶率為29.7%。

於2018年3月前，常州新橙信息就透過新橙社APP展示及銷售彼等產品及服務的第三方供應商收取服務費。該等服務構成電子商務平台服務，有關經營性互聯網信息服務需要互聯網內容提供商牌照（「**互聯網內容提供商牌照**」）。於所有相關時間，常州新橙信息持有有效的互聯網內容提供商牌照，因此新橙社APP的營運已遵守我們的中國法律顧問所告知的所有適用法律及法規。

為就上市而籌備重組，常州新橙信息於2018年3月開始允許第三方供應商於新橙社APP免費展示及銷售其產品及服務（「**當前經營模式**」）。根據中國相關法律及法規，這種業務模式並不需要持有互聯網內容提供商牌照，而外商投資企業是被限制領取該等牌照的，當前經營模式允許我們繼續將新橙社APP定位為極易訪問的線上社區平台服務的明顯特徵。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，來自新橙社APP的收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣1.2百萬元，分別約佔總收入的0.1%、0.7%、0.4%及0.4%。當常州新橙信息於2018年3月起停止對第三方供應商就提供電子商務平台服務收費時，我們繼續

對第三方供應商就提供線下配套支持服務（如物流運輸及售後支持）收費。我們將繼續豐富新橙社APP的功能以及各種服務及產品展示，因為用戶體驗增強及改善。董事認為，新橙社APP的經營模式變動將不會對本公司的財務狀況造成重大影響。

誠如中國法律顧問告知：

- (i) 當前經營模式並非提供電子商務平台服務，因此營運不再需要互聯網內容提供商牌照；
- (ii) 本集團的實體向第三方供應商就提供線下配套支持服務收費，符合所有相關中國法律法規；
- (iii) 關於適用中國法律法規項下提供互聯網信息服務的必要資格要求，(a)於2018年3月前，僅需互聯網內容提供商備案及互聯網內容提供商牌照，及(b)自2018年3月起至今，我們僅需就經營新橙社APP進行互聯網內容提供商備案（我們於所有相關時間一直持有）。因此，我們已於2018年3月前（即互聯網內容提供商備案及互聯網內容提供商牌照）及2018年3月後（即互聯網內容提供商備案）達成經營新橙社APP的所有必要資格要求；
- (iv) 本集團委聘第三方供應商提供線下配套支持服務並非於新橙社APP展示及銷售第三方供應商產品及服務的先決條件；
- (v) 當前經營模式及提供線下配套支持服務不會被合併看待且不會被視為需要互聯網內容提供商牌照；
- (vi) 當前經營模式及提供線下配套支持服務並無違反適用中國規則及法規有關的提供電子商務平台服務（需要互聯網內容提供商牌照）的相關規定；及
- (vii) 於直至最後實際可行日期的所有相關時間，本集團經營新橙社APP（並無協議控制安排）符合所有適用的中國法律法規（包括達成必要資格要求，如取得互聯網內容提供商牌照及／或進行互聯網內容提供商備案（倘適用））。

此外，我們的中國法律顧問於2018年9月3日就相關問題走訪了主管當局江蘇省通信管理局。江蘇省通信管理局一位處長在獲悉當前經營模式及提供線下配套支持服務後，確認(1)當前經營模式及提供線下配套支持服務不會被合併看待且不會被視為需要

互聯網內容提供商牌照；(2)自2018年3月開始實施當前經營模式以來，我們經營新橙社APP只需進行互聯網內容提供商備案；及(3)常州新橙信息於往績記錄期間已遵守中國所有適用互聯網內容提供商規則及法規。我們的中國法律顧問認為，上述處長乃提供確認的權威，基於（其中包括）其獲江蘇省通信管理局授權接受我們的採訪，且其為有關互聯網內容提供商許可事宜的負責人。

以下圖示為我們的新橙社APP提供的主要功能。



### 橙管家

橙管家模塊是我們新橙社APP上的其中一個模塊，可使員工應住戶要求提供定制且即時的服務。憑藉橙管家的幫助，我們能夠即時回應在線服務請求並為住戶創造管家式社區生活。

根據我們的內部記錄，於截至2017年12月31日止年度，我們通過橙管家收到140,855個在線服務請求。截至2018年4月30日止四個月，我們通過橙管家進一步收到36,630項在線服務請求。我們要求管家在收到客戶於八時三十分至二十二時正作出的在線服務請求後三分鐘內回應，截至2017年12月31日止年度，99.96%的請求在五分鐘內回應。於2017年，在140,855個在線服務請求訂單中，103,435個住戶已對我們的服務進行評分，及根據我們的內部記錄，我們在滿分5.0分中獲得4.9分的平均分。

## 線上社區平台

新橙社APP亦充當住戶的一站式信息服務平台。通過新橙社APP，我們的住戶能夠支付其物業管理費及向我們及第三方供應商購買社區定向產品及服務。我們一般出售的產品包括日常消費品，如大米、油、麵粉等。該線上社區平台為我們的住戶提供更方便的社區生活。

根據我們的內部記錄，自2015年至2017年，在線訂單由截至2015年12月31日的16,667個增加至截至2017年12月31日的121,859個。於截至2018年4月30日止四個月，在線訂單總計為25,302個。截至2018年4月30日，透過我們的新橙社APP的累計交易額達人民幣222.9百萬元。

## 市場擴張

我們的擴張及市場營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體市場營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及市場營銷活動，以發掘新客戶並維持及加強我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及市場營銷戰略，如向公共部門寫字樓及物業的住戶推廣我們的品牌認知度及服務實力。

我們在我們管理的主要物業指派的現場員工負責向我們的客戶推廣我們的業務模式，並與彼等保持關係。我們認為，我們的市場營銷努力成功加深客戶對我們的品牌及服務的印象。我們計劃擴大我們的市場營銷團隊，照顧我們不同市場的客戶的業務需求，提供不同種類的物業管理服務。

我們的市場擴張措施主要包括收集招投標信息、通過各種營銷渠道向目標客戶推廣。我們亦通過媒體專訪、新聞發佈會及經驗交流會向目標觀眾推廣我們的質量管理實務及業務發展。此外，我們擬繼續改善物業管理服務質量，以獲得現有客戶的更多推薦及轉介，而我們認為此舉是有效及符合成本效益的業務宣傳方式。我們認為，我們的增值服務亦讓我們在管物業的業主、租戶及其他用戶受惠於廣泛服務，滿足彼等的生活需要，從而有助我們取得新的物業管理服務的委聘工作。

由於我們的市場擴張措施使然，由其他開發商（除新城聯屬集團外）開發的物業的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的16.1百萬平方米，複合年增長率為232.1%。截至2018年4月30日，合約建築面積進一步

增加10.8%至17.9百萬平方米。由其他開發商（除新城聯屬集團外）開發的物業的在管總建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。截至2018年4月30日，在管建築面積進一步增加1.3%至10.2百萬平方米。截至2018年4月30日止年度，管理新城聯屬集團之外的開發商所開發的物業產生的收入佔我們總物業管理服務收入的21.0%。

## 客戶

我們有一個龐大、不斷增長且多樣化的客戶群，主要包括物業開發商和住戶。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的五大客戶所產生的收入分別約佔我們總收入的30.1%、27.2%、27.3%及24.8%。同期，物業管理服務，向單一最大客戶由王先生控制的實體及王先生的合營企業及聯營公司匯總的銷售產生的收入（包括物業開發商相關服務費用、專業服務費及相關已完成但未出售物業的物業管理服務費用）分別約佔我們總收入的29.5%、26.7%、26.7%及24.3%。

下表載列所示期間向我們最大客戶收取的總收益明細：

	截至12月31日止年度			截至2018年 4月30日
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	止四個月 (人民幣元)
	(以千計)			
物業管理服務 .....	41,803	42,348	46,895	11,643
增值服務				
— 物業開發商相關服務 ..	74,442	106,198	170,424	59,488
— 專業服務 .....	1,966	4,557	14,123	2,518
總計 .....	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>73,649</u>

於2012年11月至2016年5月，我們的主要經營實體西藏新城悅為新城控股的控股公司新城發展控股的子公司。截至最後實際可行日期，控股股東王先生持有新城發展控股71.01%的股權。

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理項目與新城聯屬集團所開發的物業的管理有關。儘管就各自物業管理服務協議內新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務的收入的絕對金額（即截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別約為人民幣247.9百萬元、人民幣232.5百萬元、人民幣252.3百萬元及人民幣107.5百萬元）於往績記錄期間維持相對穩定，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，該等收入分別佔總物業管理服務收入的84.4%、58.2%、44.5%及49.5%。新城聯屬集團所開發物業前期階段的物業管理服務所得收入部分於往績記錄期間呈現減少趨勢，表明我們對新城聯屬集團的依賴減少，主要由於(i)本公司於業主委員會階段達致100%的客戶保有率，而業主可自由選擇其物業管理服務提供商並決定是否與我們按個別基準訂立物業管理服務協議<sup>1</sup>；及(ii)本公司努力發展與其他物業開發商的關係。此外，即使對於我們與物業開發商在前期階段簽訂的物業管理服務協議，業主亦直接向我們支付物業管理服務費。董事認為，於上市後，我們將繼續達致較高的客戶保有率以維持良好的收益水平。

近年來，我們已成功發現市場機會，使我們擁有廣泛收入來源的物業管理投資組合及服務提供多樣化。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的合約建築面積由截至2015年12月31日的1.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的16.1百萬平方米，複合年增長率為232.1%。截至2018年4月30日，合約建築面積進一步增加10.8%至17.9百萬平方米。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的在管建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%。截至2018年4月30日，在管建築面積進一步增加1.3%至10.2百萬平方米。該等記錄大幅增長表明我們有能力向其他第三方物業開發商、業主委員會及個別業主進行市場擴張。

<sup>1</sup> 與前期階段相反，保持率計量營業額（如有）發生在業主委員會階段。與市場慣例一致，於相關物業完成並交付予業主前，我們於前期階段與物業開發商簽訂初始物業管理協議。因此，實際上，於前期階段簽署的協議條款屆滿及業主委員會成立前，業主並無機會挑選物業管理服務提供商。

根據中國指數研究院確認，物業管理服務提供商主要通過招標過程獲得新的物業管理服務合同，其中成功取決於多項因素，包括但不限於服務質量、定價及投標人的經營歷史。就此，中國指數研究院收集及分析的歷史數據表明，根據相互信任的長期合作關係，物業管理服務提供商（物業開發商的聯屬人士）趨向於在有關物業開發商所組織的招標中擁有更高成功率。從物業開發商的角度來看，確保向其所開發物業提供穩定、一致及可靠的物業管理服務乃屬重要，尤其是在前期階段。從物業管理服務提供商的角度來看，倘要實現任何可擴展經營，受有關行業格局自然驅動，物業管理服務提供商將繼續與其各自聯屬物業開發商保持合作關係。因此，當該等物業管理服務提供商繼續發展其更廣泛的客戶基礎時，該聯屬物業開發商將不可避免地成為貢獻其聯屬物業管理服務提供商大部分收入的主要客戶。尤其是，我們認為選聘信譽良好的物業管理服務提供商（如本集團）是購房者考慮的一個重要因素，因為這對物業保值至關重要。

此外，誠如上文「我們的業務模式－增值服務」一段所披露，我們向新城聯屬集團提供案場銷售協助及諮詢服務，包括現場及樣板房清潔、保安巡查及維護、停車、接待及指引服務，以提升潛在業主的參觀體驗。我們亦為潛在業主組織服務活動及其他相關客戶服務，作為我們向新城聯屬集團提供的服務包的一部分。此外，我們向新城聯屬集團提供的諮詢服務涉及整個物業開發週期的物業諮詢服務，包括設計諮詢、現場驗收及風險評估服務、在物業交付前提供詳細驗收及其他臨時協助，如就質保期內的物業維護與物業開發商聯絡及協調。我們認為該等服務對新城聯屬集團的整體物業開發及銷售過程具有重要意義，為新城聯屬集團的成功及聲譽做出貢獻。綜上所述，董事認為新城聯屬集團與本集團之間互依互賴。

此外，誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，我們有（其中包括）以下計劃，使我們的業務多樣化：

- (1) 約48%或300.6百萬港元，將用於擴大我們的物業管理服務，通過與長江三角洲地區的物業管理服務提供商合作及／或收購該等服務提供商以擴大我們的業務規模及擴展我們在全中國的業務地區。

- (2) 約12%或75.1百萬港元將用於通過內涵式增長於不同地區（尤其是長江三角洲地區、環渤海地區、中西部地區及珠江三角洲地區）獲取／取得多元化項目，從而進一步擴大我們的物業管理組合。
- (3) 約15%或93.9百萬港元將用於擴張我們的增值服務業務系列，包括新橙社APP及與我們業務互補的第三方供應商的投資。

因此，本公司認為，該等擴張及多樣化計劃預期會降低對新城聯屬集團的依賴程度。有關上述計劃的詳盡明細，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。有關我們與新城聯屬集團業務關係的相關風險因素，請參閱本招股章程「與我們的業務及行業有關的風險」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與客戶之間並無出現任何可能對我們的業務造成重大不利影響的糾紛。據我們所知，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能導致我們與任何主要客戶之間的關係終止的信息或安排。除王先生（截至最後實際可行日期，擁有新城發展控股71.01%的權益）外，截至最後實際可行日期，董事、彼等各自聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股本5%或以上的其他股東概無於往績記錄期間內於任何五大客戶中擁有權益。

## 供應商

我們的供應商主要包括提供清潔、保安、園藝及電梯維護服務的分包商、原材料供應商以及當地的水電供應商。我們已與若干主要供應商建立長期的穩健業務關係。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們銷售成本的10.1%、22.0%、35.3%及40.1%。同年，向我們最大供應商作出的採購額分別佔我們銷售成本的4.4%、10.4%、21.4%及24.2%。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與供應商之間並無出現任何重大糾紛，亦無遭遇任何嚴重違反我們供應商協議的情況。據我們所知，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能導致我們與任何主要供應商之間的關係終止的信息或安排。截至最後實際可行日期，除我們擁有6%股權的常州市和誠保安服務有限公司外，董事、彼等各自聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的股東概無於往績記錄期間內於任何五大供應商中擁有權益。於往績記錄期間，概無主要供應商為我們的客戶。

## 分包

我們向分包商外包若干勞動密集型、專業或技術服務，主要包括清潔、保安、園藝及電梯維護服務。物業管理服務及增值服務獲得分包商的協助以向客戶提供優質服務，此舉可令我們降低經營成本、提高服務質量並將更多的資源投入管理及其他服務。我們的分包商專門從事其所從事的服務，因此可以更高效的方式提供服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源及技術專業知識，有效降低我們的勞工成本並提高我們業務的整體盈利能力。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，分包成本分別為人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%及57.4%。截至最後實際可行日期，董事、彼等各自聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的股東概無於往績記錄期間內於任何五大分包商中擁有權益，除我們擁有6%股權的常州市和誠保安服務有限公司外。

### *分包商的選擇及管理*

我們存有一份合資格分包商名單。對於該名單所載的各個分包商，我們跟蹤其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現。我們定期審核合資格分包商名單。

我們一般通過競標流程聘用分包商。我們的品質中心選擇優秀的分包商組成分包商群。我們的城市公司向該分包商群中的分包商發送邀標。城市公司評估投標並考慮多項因素，包括專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力。相關城市公司一般負責批准聘用。

選定的分包商開始提供承包服務後，我們將定期監控及評估其表現。我們亦將根據該等評估不時更新分包商的記錄。在每次審核中，將對各分包商進行打分。我們對獲得不同分數的分包商採取不同的跟進措施。如分包商多次表現不達標，我們有能力終止與其簽訂的協議，並將該分包商從我們合資格分包商名單中剔除。

### 我們分包協議的主要條款

分包協議一般包括下列主要條款：

期限 分包協議的期限一般為一年，經雙方同意後可予續期。

我們的責任 我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。

分包商的義務 分包商負責根據相關分包協議中描述的範圍、頻率及標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。

倘表現未達到標準，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。倘他們未能如此行事，我們有權要求損害賠償或者終止協議。

分包商須對提供承包服務的員工進行管理。

風險分擔 分包商對其在提供承包服務過程中的違約所造成的任何財產受損或人員受傷承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶及我們的財產造成的任何損害向我們作出賠償。分包商一般須根據中國法律為其員工支付所有社會保險及住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律或行業標準的責任及職責。

採購原材料 原材料由分包商自行採購，惟我們一般採購及提供保安人員的全套裝備除外。採購成本一般包含在分包費用之內。

分包費用	我們一般按季支付分包費用，惟我們按月向提供保安服務的分包商支付分包費用，包括採購原材料的成本、勞工成本、設備保養成本、稅項開支以及分包商招致的其他雜項費用。
終止	我們定期監督及評估分包商的表現，倘多次表現不達標，則可終止分包協議。
不得轉讓	未經我們的事先同意，分包商不得向任何第三方轉讓或轉包其義務。

## 質量控制

我們認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，其主要專注於整個運營過程中維持服務標準、使服務流程標準化及監督服務質量。

我們已建立質量管理體系以及環境與職業健康安全管理體系，以在我們繼續提供廣泛的物業管理服務時確保服務質量。所有業務活動及服務質量均須在公司、分公司及項目層面進行檢查及評估。此外，我們已制定評估指引，明確及規範各項步驟，以確保住戶滿意。我們的地區服務中心對日常物業管理服務進行例行檢查並開展專項調查，以確保向所有業主提供優質服務。

我們聘請第三方顧問在我們的服務範圍內對業主及租戶進行客戶滿意度調查。彼等就服務質量、反應速度及客戶服務對我們的各項物業管理服務進行客觀評估。我們旨在通過顧問的發現來提高及改善服務質量。

## 對分包商的質量控制

我們一般會在與分包商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控及評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的

整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量，對業主及租戶進行年度調查。我們有合同權利調整分包費用及決定是否繼續簽訂分包合同。有關更多詳情，請參閱本節中「一分包一分包商的選擇及管理」分節。

### 對第三方賣方的質量控制

我們實施多項措施及政策以確保第三方賣方所提供的產品及服務的質量，例如在與商家訂立合作協議前篩選候選賣方。賣方亦須就因其有缺陷的產品或不合格的服務而招致的損失向我們作出賠償。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方賣方。

### 反饋及投訴管理

於日常業務營運過程中，我們會不時收到業主及我們所管理物業的租戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴（如財產報失及公共設施維護請）。我們已建立內部程序記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行後續審查。我們鼓勵住戶使用我們的新橙社APP聯繫我們的物業管理人員。當我們在我們的新橙社APP上收到報告時，我們要求自上午八時三十分至下午十時正客戶的所有請求及投訴在三分鐘內得到回覆，要求客戶服務經理在指定時間內了解並傳達問題以解決具體問題。我們將所有投訴的有關程序錄入我們的內部系統，於完成流程時提交及確認，並於客戶審閱後關閉該流程。通過該方式，整個流程自始至終可以監控，客戶的要求及投訴可得到解決且可恢復其對我們服務的信心。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴有關商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了3個專有軟件程序、6個商標及3個域名，並在香港註冊了4個商標。截至最後實際可行日期，我們在中國有1個商標正在審核及批准註冊中。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(a)本公司已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本公司的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或(b)已在知識產權方面與第三方發生任何糾紛。

## 獎項及殊榮

我們是一家紮根於長江三角地區的物業管理公司，且我們已擴張至中國多個省份、直轄市和自治區。我們是中國物業管理協會的會員單位。

我們已在中國提供物業管理服務逾22年。根據中國指數研究院的統計，按增長計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第7位，並連續四年名列中國物業管理服務企業成長性十強，及按長江三角洲地區在管總建築面積計，我們在中國於2018年中國物業服務百強企業中排名第6位。根據中國指數研究院刊發的《2018年中國物業服務百強企業研究報告》，我們在中國物業服務百強企業中排名第16位。

下表載列截至最後實際可行日期我們獲得的若干獎項：

年份	獎項／殊榮	頒獎實體
2018年	2018中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2018年	2018中國物業服務百強企業成長性TOP10	中國指數研究院
2017年	2017中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2017年	2017中國物業服務百強企業成長性TOP10	中國指數研究院
2016年	2016中國物業服務百強企業	中國物業管理協會、 中國指數研究院
2016年	2016中國物業服務百強企業成長性TOP10	中國指數研究院
2016年	2016中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2015年	2015物業管理綜合實力百強企業	中國物業管理協會
2015年	2015物業服務特色企業（住宅物業）	中國物業管理協會
2015年	2015中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2015年	2015中國物業服務百強企業成長性TOP10	中國指數研究院
2015年	2015中國物業服務企業「互聯網+」開發應用創新大賽領先企業	中國指數研究院

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，市場參與者眾多。我們認為，中國物業管理行業對中低端分部設立的進入壁壘相對較低，但對高端分部設立的進入壁壘相對較高。我們主要與大型的全國性物業管理公司競爭。於2018年，按增長計，我們於中國指數研究院評選的2018年中國物業服務百強企業中排名第7位。此外，於2018年，根據中國指數研究院發佈的數據，按綜合實力計，我們於2018年物業服務百強企業中排名第16位。

我們認為，主要競爭因素包括經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等。

有關我們經營所在行業及市場的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

## 社會、健康、工作安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律的規限。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施ISO24001及OHSAS18001標準並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為環境保護至關重要，並已在業務運營過程中採取有關措施，確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們無須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因違反中國環境法律而遭受任何罰款或處罰，且我們並未因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

## 保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任維持保單，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險。我們要求分包商為其向本公司提供服務的僱員

購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任」一節。

## 僱員

截至2018年4月30日，我們在中國合共擁有3,371位全職僱員。下表載列截至2018年4月30日按部門劃分的僱員明細：

部門	僱員人數
企業管理.....	44
財務管理.....	104
品質管理.....	136
業務開發.....	55
行政及人力資源.....	90
現場員工.....	2,868
工程公司.....	74
合計.....	<u>3,371</u>

我們認為，我們的成功部分取決於我們吸引、招募及留住優秀僱員的能力。我們努力通過提供具競爭力的薪酬及福利、系統性的培訓機會及內部晉升，在市場上招募及留住優秀僱員。於我們的招聘過程中，我們通過多種渠道（包括在線廣告、獵頭及僱員推薦）尋求最適合我們空缺職位的人才。我們通過(i)人力資源部審查其履歷；(ii)需要僱員的部門篩選履歷；及(iii)人力資源部及需要僱員的部門進行面試以甄選我們的有意求職者。一旦通過面試，我們便會向選定的求職者發送聘用通知函。為提高效率及優化招聘標準，我們會不時評估招聘流程及效果。

為確保向客戶提供的服務的質量及滿意度，我們為全體僱員制定標準化僱員培訓計劃，以滿足不同工作部門的不同職務要求。此包括周詳的迎新計劃，讓所有的新僱員熟悉我們的企業文化、服務理念、營運系統、消防及工作安全以及預期向客戶提供

的服務水平。鼓勵所有現任僱員不時接受持續技能發展培訓。此外，高級管理層及若干傑出的僱員會獲邀參加大學或專業培訓機構舉辦的培訓課程及計劃，使他們能夠進一步增進知識及技能。我們認為，新員工培訓及現任員工的持續培訓乃維持以客為本服務及吸引業主信任的關鍵。

截至最後實際可行日期，我們的僱員隸屬工會，即西藏新城悅物業服務工會，且我們亦已成立中國共產黨委員會支部。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在招聘適當僱員進行業務活動方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業訴訟。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們擁有持作自用的兩個物業，主要包括中國不同地點辦公室，總建築面積約為630.3平方米。我們已就所擁有的物業獲得房屋所有權證。有一個物業我們並無取得所有權，但我們已提交申請，及我們的中國法律顧問認為，根據中國法律我們訂立的物業購買協議有效。我們亦在不同地點租賃36個物業，總建築面積約為4,001.94平方米，作辦公、業務運營及員工住宿自用。

倘我們需搬遷，我們有意在附近找尋替代地點並在相對較短的時間內進行搬遷。鑒於我們的業務性質，我們認為任何有關租賃物業的搬遷均不會令我們的業務運營出現任何重大中斷。儘管我們可能招致額外的搬遷費用，我們並無預期有關費用會對我們的業務、運營或財務狀況將不會受到任何重大影響。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，分別與我們租賃物業（用作子公司的註冊地址）有關的47份及61份租賃協議未根據適用的中國法規的規定在有關中國房屋管理機構備案，原因是業主在註冊有關租賃協議方面不合作。因此，我們可能會因未完成61份租賃協議備案而面臨行政罰款，金額最高達人民幣610,000元。

誠如中國法律顧問告知，未就我們的若干租賃協議完成行政備案，不會使有關租賃協議無效或無法執行。截至最後實際可行日期，我們在租賃和使用該等物業方面並無遇到任何重大障礙和困難，且我們並無因物業產權瑕疵或未完成行政備案而須承擔任何行政、民事或刑事責任。經考慮所有這些因素後及根據我們中國法律顧問的意見，董事認為，未完成行政備案不太可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響，因此，不被視為違規事件。

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

### 牌照、批文及許可證

我們須就提供服務取得及重續若干證書、許可證及牌照。有關我們在中國進行業務經營所需重要證書、許可證及牌照的更多資料，請參閱「監管概覽」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已取得我們經營所有必需的證書、許可證及牌照，且所有該等證書、許可證及牌照均處於其各自有效期內。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無於重續該等證書、許可證及牌照方面遭遇任何重大困難，且目前我們預期於該等證書、許可證及牌照到期時重續（如適用）不會存在任何困難。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就任何與維持及重續我們重要證書、許可證及牌照有關的不合規而受到有關政府處罰。

### 法律程序與合規

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

### 內部控制與風險管理

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運產生的風險。管理、內部及外部舉報機制、補救措施以及意外事件管理所確認的風險類別詳情已被編入我們的政策中。有關我們管理所確認的主要風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」一節。

此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、信貸及流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料－有關市場風險的定性及定量披露」一節。

為於全球發售後監控及持續實施風險管理政策及企業管治措施，我們已或將採取(其中包括)下列風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」一節；
- 委任蔡文為為首席財務官以及林玉玲及尤建峰為聯席公司秘書，以確保我們的業務遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節；
- 於上市後委任綽耀資本有限公司為合規顧問，以就上市規則的遵守情況向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以於必要時就上市規則的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求及適用法律。

最後，我們已或將在全球發售前針對貪腐及欺詐活動採取各項內部法規，其中包括針對收取賄賂及回扣，以及不當使用公司資產所採取的措施。實施有關法規的主要措施及程序包括：

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

為籌備上市，本集團已委聘獨立第三方顧問（「**內部控制顧問**」），以對2018年3月財務申報中我們內部控制的經選定範疇進行審查（「**內部控制審查**」）。內部控制顧問提出的較為重要的推薦意見（「**重要推薦意見**」）包括：(i)有必要按規定制定董事會及其轄下委員會的職權範圍；(ii)有必要僱用公司秘書；(iii)有必要就監督利益衝突及行為準則、委任及離開高級管理層、信息披露過程、監督信息安全以及監督及申報關聯方和關連交易等事宜制定正式政策；(iv)有必要加強法規遵循管理功能。內部控制顧問於2018年4月執行跟進審查，以審查本集團為處理內部控制審查的重要推薦意見所採取管理措施的狀況（「**跟進審查**」）。內部控制顧問對跟進審查並無進一步推薦意見。

內部控制審查及跟進審查乃根據本公司提供的資料進行，內部控制顧問並未對內部控制作出任何保證或發表任何意見。

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

## 控 股 股 東

緊隨資本化發行及全球發售（假設超額配股權未獲行使）完成後，Innovative Hero直接擁有本公司發行股本75%的權益。Innovative Hero與其100%擁有人富域香港由First Priority全資擁有，進而導致由Infinity Fortune全資擁有，而Infinity Fortune由Hua Sheng信託（王先生設立及控制的全權信託）實益擁有。因此，Innovative Hero、富域香港、First Priority、Infinity Fortune及王先生為本公司控股股東。

## 業 務 分 離

下表載列截至最後實際可行日期本集團及新城集團的主要業務：

公司名稱	主要業務營運
本集團 .....	物業管理服務
新城發展控股 .....	於中國進行物業開發及投資

新城發展控股於聯交所主板上市（香港聯交所股份代號：1030）。新城發展控股的最終控股股東為王先生，截至最後實際可行日期其持有新城發展控股71.01%的股權。除王先生外，新城發展控股與本公司有共同的控股股東，即First Priority、Wealth Zone及Infinity Fortune，截至最後實際可行日期彼等各持有新城發展控股71.01%的股權。

新城發展控股主要從事物業開發、投資及銷售業務，包括以「吾悅廣場」的品牌名經營其自有多用途綜合體。新城發展控股對其自有物業開展若干維護工作，而有關工作對吾悅廣場的商業經營具有有限輔助作用且並不作為一項獨立業務向市場提供。鑒於本集團及新城發展控股的主要業務營運不同，董事認為，本集團與新城發展控股業務之間明確區分，因此，新城發展控股並無與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務。

為確保未來將不會存在競爭，我們的最終控股股東王先生已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與或於當中持有任何權利或權益、或以其他方式涉及與本集團業務可能構成競爭的任何業務，有關進一步詳情載於下文「— 不競爭契據」一段。

## 與控股股東及新城集團的關係

於最後實際可行日期，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無參與任何直接或間接與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務而須根據上市規則第8.10條的規定作出披露。

### 控股股東擁有及控制的公司的資料

我們現時從事提供物業管理服務。王先生現時於本集團以外的若干公司（「非集團公司」）中持有權益，該等公司經營本集團以外的若干業務（「非集團業務」）。

於最後實際可行日期，王先生控制及管理以下非集團公司。

公司名稱	控股股東名稱	直接或 間接持有的 權益百分比	主要業務活動
新城發展控股.....	王先生	71.01%	於中國進行物業開發及物業投資
上海新城金融信息服務有限公司.....	王先生	99.7%	金融信息服務
上海逸錕商業保理有限公司.....	王先生	100%	商業保理
上海賽福股權投資基金管理有限公司.....	王先生	99%	私募股權投資

### 不包括非集團公司的理由

我們是中國快速發展的物業管理服務公司。新城發展控股為中國的物業開發商，其業務包括（其中包括）土地收購、物業開發和建設、物業銷售和預售。

上海新城金融信息服務有限公司、上海逸錕商業保理有限公司、上海賽福股權投資基金管理有限公司各自主要從事提供與本集團所提供服務的性質有本質差別的金融相關服務。董事認為，本集團業務與各非集團公司業務為不同業務系列，彼等於經營

## 與控股股東及新城集團的關係

規模、業務模式、目標客戶及所需專業知識方面均有清楚劃分，非集團業務並無亦不會直接或間接與本集團現有業務構成競爭。

董事認為，將非集團公司納入本集團就上市而言不會為本集團帶來戰略或其他價值。

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事確信於全球發售後，我們可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）開展業務。

### 管理獨立

截至最後實際可行日期，董事會包括九名董事，其中六名與控股股東或新城發展控股並無關聯。於該六名董事中，三名為獨立非執行董事。下表概述截至最後實際可行日期董事於本公司及新城發展控股擔任的職位：

董事姓名	於本公司擔任的職位	於新城發展控股擔任的職位
戚小明先生.....	董事長、首席執行官兼總經理	不適用
吳倩倩女士.....	執行董事兼副總經理（質保）	不適用
蘭子勇先生.....	執行董事副總經理（營運、行政及人力資源）	不適用
王先生.....	非執行董事	執行董事兼董事長
呂小平先生.....	非執行董事	執行董事兼首席執行官
陸忠明先生.....	非執行董事	執行董事兼財務總監
張燕女士.....	獨立非執行董事	不適用
朱偉先生.....	獨立非執行董事	不適用
許新民先生.....	獨立非執行董事	不適用

截至最後實際可行日期，王先生持有新城發展控股的已發行股本約71.01%。

---

## 與控股股東及新城集團的關係

---

於上市後，本公司、控股股東及新城發展控股預期將由不同管理人員管理，除三名非執行董事外，預期概無董事或高級管理層於控股股東或彼等聯繫人擔任任何職位或有任何職責或責任。概無任何獨立非執行董事與控股股東有任何關係。因此，有足夠非重疊的獨立董事具備相關經驗，以確保上市後董事會正常履行其職能。

我們認為，上市後，董事及高級管理層能夠獨立執行其於本公司的職務，而本公司亦可獨立於控股股東及新城發展控股管理其業務，原因如下：

- (i) 載列於細則的董事會決策機制包括避免利益衝突的條款，規定（其中包括）如出現利益衝突，例如審議有關與控股股東或新城發展控股進行交易的決議案，則與控股股東或新城發展控股有關聯的有關董事須放棄投票並不得計入與會法定人數內。此外，於考慮關連交易時，獨立非執行董事須審閱有關交易；
- (ii) 董事均知悉作為董事的受託責任，須（其中包括）為我們的最佳利益行事；
- (iii) 我們已委任三名獨立非執行董事，佔董事會的三分之一的成員，平衡持有利益的董事及獨立董事的人數，從而促進本公司與股東的整體利益。於新城發展控股擔任重疊董事職務的董事被視為有所衝突，於若干情況下須放棄投票。細則已訂明董事將被視為有所衝突的情況，包括董事或其聯繫人於任何合約、交易或安排中擁有可觀利益，則該等人士將被視為有所衝突，並須放棄投票及不得計入與會法定人數內。就該等目的而言，於控股股東及新城發展控股任職的董事亦因與控股股東及新城發展控股訂立的合約、交易或安排而被視為有利益衝突。根據上文所述，董事相信本公司能夠獨立於控股股東及新城發展控股維持管理獨立。

### 經營獨立

我們獨立經營業務，有權獨立制定及執行經營決策。董事認為，我們的經營並無依賴控股股東或新城發展控股的經營，原因如下：

- (a) 本集團與任何控股股東或新城發展控股之間並無構成競爭的業務；
- (b) 概無董事於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益；
- (c) 我們擁有與我們業務有關的所有商標、域名及其他知識產權；
- (d) 我們擁有充足資金、設備及僱員以獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務；
- (e) 我們擁有自身的組織架構，由各自具有特定職權範圍的獨立部門組成；
- (f) 我們維持一套全面的內部控制程序以確保業務有效營運；
- (g) 我們自身擁有獨立經營能力並獨立接洽客戶，且我們擁有獨立管理團隊以處理日常業務；及
- (h) 本集團已訂立本招股章程「關連交易」一節所載持續關連交易，並將繼續按一般商業條款於日常業務過程中訂立。有關上市後將繼續進行的關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

根據上文所述，儘管我們已訂立或可能訂立本招股章程「關連交易」一節所載的若干關連交易，董事認為，本公司能獨立於控股股東及新城發展控股經營業務。

### 財務獨立

我們擁有獨立的財務制度及負責庫務工作的財務團隊，且我們已經並將繼續根據本身業務需求作出財務決策。我們財務獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

於往績記錄期間，控股股東及彼等各自的聯繫人向子公司提供若干貸款。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一附註28。截至最後實際可行日期，該等貸款已獲償還。

除上文所述者外，我們的資金來源獨立於控股股東。董事確認本集團並無計劃向任何控股股東或彼等各自的聯繫人取得任何其他借款、擔保、抵押及按揭。

根據上文所述，董事認為我們能夠維持財務獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

### 於上市後盡量減少潛在競爭的措施

#### 不競爭契據

於2018年10月20日，我們的控股股東以本公司（為其本身及代表本集團所有成員公司）為受益人訂立不競爭契據，據此彼等承諾，彼等承諾不會及概不會促使其聯繫人（本集團任何成員公司除外）在中國或本集團進行業務所在的任何其他地區直接或間接從事與本招股章程所述本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務（「**受限制業務**」）。

倘受限制業務出現任何新商機，控股股東須於七(7)日內將該新商機轉介予本集團，該新商機將首先提供予我們或向我們公開，並由我們的獨立非執行董事或其轄下於該商機中並無重大利益的委員會予以考慮。除非我們的董事會或其轄下委員會於獲通知該商機後六(6)個月內書面拒絕或未作回應，否則各控股股東不得投資、參與、從事及／或經營該商機。

上述承諾不適用於（其中包括）任何從事受限制業務的公司的單位或股份中未超過相關公司5%未發行附投票權股份的投資或權益，惟不因該等投資或權益而授予控股股東及／或彼等的聯繫人（本集團任何成員公司除外）任何權利以控制該公司的董事

---

## 與控股股東及新城集團的關係

---

會或管理層組成或有權直接或間接參與管理該公司。不競爭承諾及其項下權利及責任於全球發售按「全球發售的架構」一節所述成為無條件後方可作實。

控股股東根據不競爭契據的責任將一直有效，直至下列較早發生者為止：

- (a) 股份不再於香港聯交所上市之日（不包括股份暫停買賣的情況）；或
- (b) 控股股東及／或彼等的聯繫人（本集團任何成員公司除外）不再直接或間接持有本公司30%或以上投票權。

### 企業管治措施

本公司將採取以下企業管治措施以管理我們與控股股東之間所產生的任何潛在或實際利益衝突及保障股東的利益：

- 獨立非執行董事將至少每年審核控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 控股股東已向我們承諾，彼等將會並將促使彼等各自的聯繫人盡最大努力向獨立非執行董事就不競爭契據的執行情況進行年度審核提供一切必需資料；
- 我們將於年報內或通過刊發公告方式披露獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況（包括接受或拒絕根據不競爭契據首先向本公司提供的受限制業務的任何業務機會的決定及有關基準）所作出的審核，以遵守上市規則的規定；
- 控股股東均將依照企業管治報告自願披露原則，於本公司年報內就有否遵守不競爭契據作出年度聲明；

---

## 與控股股東及新城集團的關係

---

- 倘本集團與任何董事或彼等各自的聯繫人擁有任何權益的其他業務進行的關連交易（如有）須提呈董事會審議，有相關利益關係的董事將不會計入與會法定人數，且須就有關事項放棄投票，而就關連交易的決定須由無利益衝突的董事以大多數票決定；
- 董事根據細則行事，當中規定有利益關係的董事不得就批准其本人或其任何聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他提議的任何董事會決議案投票（亦不得計入與會法定人數）；及
- 根據上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」），董事（包括獨立非執行董事）可於適當情況下向外界徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

因此，董事信納已採取充足的企業管治措施，以管理上市後我們與控股股東之間的利益衝突及保護少數股東權益。

本公司預期將遵守企業管治守則，其載列有關（其中包括）董事、主席、董事會組成、董事的委任、重選及罷免、董事的職責及薪酬以及與股東溝通的良好企業管治原則。本公司將於中期及年度報告載明是否已遵守企業管治守則，並於年報的企業管治報告中提供任何偏離守則的詳情及原因。

## 關連交易

### 概覽

我們已與關連人士（定義見上市規則第14A章）訂立兩項非豁免持續關連交易，即辦公室租賃協議（定義見下文）及2018年物業服務框架協議（定義見下文）。股份於聯交所上市後，辦公室租賃協議及2018年物業服務框架協議下擬定交易將構成上市規則所界定的本集團持續關連交易。

	交易據以擬定的 協議名稱	適用 上市規則	尋求的豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限（人民幣元）		
				2018年	2019年	2020年
非豁免持續關連 交易						
1.	辦公室租賃 協議	14A.35、 14A.49、 14A.71、 14A.76	關於年度審核、 報告及公佈的 規定	1,685,466.80	1,685,466.80	1,685,466.80
2.	2018年物業服務 框架協議	14A.31、 14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.71	關於年度審核、 報告、公佈、 通函及獨立股 東批准的規定	354百萬	不適用	不適用

### 非豁免持續關連交易

#### 1. 辦公室租賃協議

於2018年5月4日，西藏新城悅與上海新城創域房地產有限公司（「上海創域」）訂立一項租賃協議（「辦公室租賃協議」），據此，西藏新城悅同意向上海創域租賃若干辦公場所，建築面積約為1,088.8平方米，位於中國上海普陀區，作為本集團的總部。租賃期限自2018年1月1日開始，為期三年。

## 關連交易

### 租金及定價政策

2018年、2019年及2020年各年按每日每平方米人民幣4.3元計算的年度租金為或不會超過人民幣1,685,466.80元。於2015年至2017年的年度租金乃經參考鄰近建築物(由新城集團擁有且租賃予獨立租戶)通常介乎每日每平方米人民幣4.2元至5.6元的租金價格後公平磋商而釐定。董事認為，辦公室租賃協議項下擬進行的交易乃按正常或更優商業條款進行，尤其是租金與相同區域市場利率相若。我們的中國法律顧問亦確認，辦公室租賃協議的條款對協議各方均有效力、具約束力且可強制執行。

### 過往交易金額

我們自2015年10月起開始向上海創域租賃該場所，建築面積約1,900平方米，自2016年5月起，由於商業原因，我們租用的總面積已減少至約1,088.8平方米，於截至2017年12月31日止三個年度的年度租金有所波動。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，本集團向上海創域支付的租金載列如下：

過往金額			
截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 4月30日止四個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
0.8	2.6	1.6	0.5

### 上市規則涵義

本公司控股股東兼非執行董事王先生於新城發展控股的股份中擁有71.01%的權益，而上海創域為新城發展控股的子公司。因此，上海創域為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，訂立辦公室租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關辦公室租賃協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限的最高適用百分比率(利潤比率除外)超過0.1%但低於5%，故辦公室租賃協議及其項下擬進行的持續關連交易的建議新年度上限須遵守上市規則第14A.36條項下申報、年度審核及公告規定。

申請豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免根據上市規則第14A.105條就辦公室租賃協議嚴格遵守上市規則第14A章的申報、年度審核及公告規定。

**2. 2018年物業服務框架協議**

截至最後實際可行日期，西藏新城悅一直向新城控股及其聯屬人士提供若干物業管理服務。為了上市，於2018年10月12日，西藏新城悅與王先生（控股股東兼非執行董事）訂立物業服務框架協議（「**2018年物業服務框架協議**」），據此，西藏新城悅同意於2018年向王先生可於相關股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司（包括新城控股）及彼等子公司（「**王先生的關聯公司**」）提供以下服務，為期一年：

**(i) 物業管理服務**

西藏新城悅負責向王先生的關聯公司提供廣泛的物業管理服務（包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務）。

**(ii) 增值服務**

西藏新城悅需要向王先生的關聯公司提供的增值服務：

- (a) 為智能保安設備提供工程及維護服務，如為王先生的關聯公司開發物業監控系統、接入控制系統及停車系統；
- (b) 提供案場銷售協助服務，包括開發項目現場及樣板房的清潔以及售樓處、展廳及會所的接待及客戶服務；
- (c) 根據王先生的關聯公司的驗收標準為開發項目提供物業驗收服務（包括物業、設施及保安系統等）及提供反饋；

---

## 關連交易

---

- (d) 提供物業諮詢服務，包括於物業開發前期階段提供意見，如策略營銷及物業設計；及協助交付物業的準備工作；
- (e) 提供停車場信息諮詢服務，包括指定現場人員為王先生的關聯公司組織的車位銷售或促銷活動提供信息或諮詢服務；及
- (f) 於王先生的關聯公司交付竣工物業後於質保期間為物業維護工作提供物業管理服務。

有關該等增值物業管理服務的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」一節。

### 交易的理由

本公司從事提供住宅物業管理服務，如物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護，而王先生一直通過新城集團在中國從事物業發展及物業投資。自1996年起，本公司一直向新城集團（包括新城集團擁有少數投資權益的發展集團）提供有關物業管理服務，且我們認為有關服務是對新城集團的大力支助，並為本公司提供穩定收入來源。

### 定價政策

西藏新城悅提供的各不同類型的服務的定價政策如下：

服務費須經考慮包括開發項目種類、當地政府所發出相似類型開發項目的有關服務之指引價格、經營成本（包括勞工成本、原料成本及行政費用）及有關成本因通貨膨脹以及經濟及社會發展的預期升幅等因素，主要根據公平合理原則經公平商業磋商後釐定。於任何情況下，服務費不得高於國家定價監管局批准的標準費用（如適用）。

## 關連交易

### 過往交易金額

於往績記錄期間，西藏新城悅向王先生的關聯公司提供物業管理服務及增值服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，王先生的關聯公司產生的概約收入載列如下：

過往金額			
截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 4月30日止四個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
117.7	149.5	222.1	71.5

### 建議年度上限及年度上限基準

由於2018年物業服務框架協議項下擬進行的交易將於上市後繼續，故其將於上市後構成本公司的持續關連交易。本集團將僅根據2018年物業服務框架協議所載原則，向王先生的關聯公司提供協議項下預期服務。截至2018年12月31日止年度，根據2018年物業服務框架協議王先生的關聯公司擬支付的年度服務費最高不得超過人民幣354百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮（其中包括）：

- (1) 截至2018年12月31日止年度關於向新城控股（及其子公司）所提供服務的年度上限預期為人民幣304百萬元，而向其他王先生的關聯公司所提供服務的年度上限預期為人民幣50百萬元；
- (2) 截至2017年12月31日止年度，新城控股（作為王先生的關聯公司之一）結算物業管理服務費及增值服務費用總計約為人民幣179.7百萬元；
- (3) 經參考截至2016年及2017年12月31日止年度該等物業管理服務的歷史金額以及王先生的關聯公司現有及日後開發項目後，截至2018年12月31日止年度王先生的關聯公司對物業管理服務的估計需求。特別是，根據新城控股2017年年度報告，新城控股截至2017年12月31日止年度之合約銷售區域達

---

## 關連交易

---

至約9.28百萬平方米，與2016年同期相比增加約61.44%，為本集團帶來把握提供物業管理服務新機遇的增長通道；及

(4) 本集團的業務計劃及通脹等其他因素。

根據上海證券交易所股票上市規則，西藏新城悅與新城控股（一間於上海證券交易所上市的公司）之間的物業服務框架協議構成新城控股的關連交易且其期限不得超過一年。我們已與新城控股協定，物業服務框架協議須按照上海證券交易所股票上市規則每年重續。於適用上市規則所准許的相同期間重續物業服務框架協議後，方可釐定截至2019年12月31日止年度的年度上限。控股股東將盡其最大商業努力，促使新城控股及時按照所有適用上市規則重續物業服務框架協議。

### 附屬協議

就王先生的有關關聯公司需要根據2018年物業服務框架協議項下物業管理服務的各開發項目而言，王先生的有關關聯公司與西藏新城悅或其子公司將（直接或通過其各自的子公司）訂立附屬協議，當中載有所需服務的具體範圍及符合2018年物業服務框架協議所載原則（包括上述的定價政策）的應付費用金額。

2018年物業服務框架協議項下擬進行的所有交易須按一般商業條款進行並按公平原則磋商。

### 上市規則涵義

王先生為本公司控股股東兼非執行董事王先生及其關聯公司均為本公司的關連人士。因此，訂立2018年物業服務框架協議及其下預期的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於有關2018年物業服務框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限的最高適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，故該協議及其項下擬進行的持續關連交易的建議新年度上限須遵守上市規則第14A.36條項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免(i)根據上市規則第14A.105條就2018年物業服務框架協議嚴格遵守上市規則第14A章的公告、通函及股東批准規定。

### 董事確認

各董事（包括獨立非執行董事）認為辦公室租賃協議及2018年物業服務框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中公平訂立。辦公室租賃協議及2018年物業服務框架協議項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人認為(i)上文所載非豁免持續關連交易乃按正常商業條款或更佳條款於本公司的一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

下表載列現任董事及其他高級管理層成員的資料：

### 董事

姓名	年齡	獲委任為 董事的日期	加入本集團的 日期	於本公司的 現任職位	角色及職責
戚小明先生.....	49歲	2018年 1月16日	2015年1月	董事長、執行董事、首席執行官兼總經理	負責本集團的整體戰略規劃及營運管理
吳倩倩女士.....	33歲	2018年 4月18日	2012年8月	執行董事兼副總經理(質保)	負責監督本集團的品質管控工作
蘭子勇先生.....	38歲	2018年 4月18日	2011年3月	執行董事兼副總經理(營運、行政及人力資源)	負責本集團的日常營運、行政及人力資源管理
王振華先生.....	56歲	2018年 4月18日	1996年3月	非執行董事	就本集團的整體發展提供指導
呂小平先生.....	56歲	2018年 4月18日	2016年4月	非執行董事	就本集團的整體發展提供指導
陸忠明先生.....	46歲	2018年 4月18日	2016年4月	非執行董事	就本集團的整體發展提供指導
張燕女士.....	47歲	2018年 10月20日	2016年8月	獨立非執行董事	監督董事會並向其提供獨立判斷
朱偉先生.....	56歲	2018年 10月20日	2016年8月	獨立非執行董事	監督董事會並向其提供獨立判斷
許新民先生.....	66歲	2018年 10月20日	2018年10月	獨立非執行董事	監督董事會並向其提供獨立判斷

---

## 董事及高級管理層

---

### 高級管理層

姓名	年齡	獲委任為 高級管理層 的日期	加入本集團 的日期	於本公司的 現任職位	角色及職責
陶法金先生.....	53歲	2018年 4月18日	2008年6月	副總經理（市場拓 展）	負責監督本集團的 業務發展
蔡文為先生.....	43歲	2018年 4月18日	2016年7月	財務總監兼副總經 理（財務）	負責本集團的財務 運作
尤建峰先生.....	39歲	2018年 4月18日	2016年1月	副總經理兼聯席公 司秘書	負責協助董事會制 定戰略

### 董事會

董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括召開股東大會及於股東大會上匯報董事會工作、落實股東大會上通過的決議案、決定業務及投資計劃、制定年度預算及決算以及制訂利潤分配方案及增減註冊資本的方案。此外，董事會根據組織章程大綱及細則負責行使其他權力、職能及職責。

### 執行董事

戚小明先生，49歲，為董事長、執行董事、首席執行官兼總經理。彼亦擔任西藏新城悅的董事長兼執行董事。戚先生於2015年1月加入本集團。於加入本集團前，於2002年9月至2015年3月，戚先生擔任江蘇新城行政管理部的副經理，及常州新城城中分公司的總裁助理及總經理。彼亦於2015年3月至2016年6月擔任新城發展控股的總裁助理。

戚先生於1992年7月獲得合肥工業大學工程學學士學位。

---

## 董事及高級管理層

---

吳倩倩女士，33歲，為執行董事兼副總經理（質保）。吳女士於2012年8月加入本集團，先後於本集團擔任多個職位，包括本公司的經理助理及常州分公司的總經理助理及總經理。於加入本集團之前，吳女士於2007年6月至2012年7月在常州新城擔任客服經理兼銷售經理。

吳女士於2006年6月畢業於鹽城師範大學，取得管理學士學位。

蘭子勇先生，38歲，為執行董事兼副總經理（營運、行政及人力資源）。蘭先生於2011年3月加入本集團，擔任本公司的經理助理。於加入本集團之前，蘭先生於2007年1月至2011年2月在江蘇新城擔任銷售部副經理及總裁秘書。

蘭先生於2004年6月及2006年12月分別自重慶大學取得工程管理學士學位和管理學碩士學位。

### 非執行董事

王振華先生，56歲，為我們的非執行董事。王先生於1996年3月加入西藏新城悅，擔任主席及經理，開始涉足物業管理服務。王先生創建了新城發展控股的業務，自1996年起一直出任新城控股董事會的董事長。於2001年，王先生成為新城發展控股一家子公司江蘇新城董事會的董事長。江蘇新城主要從事住宅物業開發，其B股在上海證券交易所上市（上海證券交易所證券代碼：900950）。新城控股於2015年12月通過換股吸收合併江蘇新城在上海證券交易所上市（上海證券交易所證券代碼：601155）。於2008年，王先生創建新城萬博置業有限公司，該公司專門開發多用途綜合樓項目。

王先生於2005年7月畢業於長江商學院，取得高級管理人員工商管理碩士學位。王先生現任中華全國工商業聯合會房地產商會副會長及上海市工商聯房地產商會會長。於2010年，王先生獲國務院授予「國家勞動模範」稱號。於2013年1月，王先生當選為江蘇省人大代表。

---

## 董事及高級管理層

---

呂小平先生，56歲，為我們的非執行董事。自其於2016年4月加入以來一直擔任西藏新城悅物業服務股份有限公司的董事。於加入本集團前，呂先生於2001年9月至2004年8月擔任江蘇新城實業集團有限公司副總經理；於2015年3月30日至2015年12月15日擔任新城控股總經理。呂先生於2004年8月至2013年2月於江蘇新城擔任董事兼總裁，主要負責江蘇新城進行的本集團住宅物業開發業物的全面管理。呂先生於2013年2月至2016年1月擔任江蘇新城副董事長。其於2015年12月獲委任為新城控股的董事一職至今。呂先生於2012年11月獲委任為新城發展控股的非執行董事，並於2016年1月獲委任為執行董事兼首席執行官，且一直兼任該職位。

呂先生於1983年7月畢業於海軍工程大學，取得工程學學士學位，並於2007年6月畢業於中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位。

陸忠明先生，46歲，為我們的非執行董事。陸先生於2016年4月加入本集團。於2001年12月至2010年5月，陸先生擔任江蘇新城的財務部總經理，以及其後於2010年6月至2015年3月擔任新城控股的副總裁。於2015年3月，陸先生加入新城發展控股，擔任副總裁一職至今。

陸先生於1999年6月畢業於南京經濟學院，並於2013年12月取得同濟大學工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

張燕女士，47歲，為獨立非執行董事。彼於2016年8月至2018年2月擔任西藏新城悅的獨立董事。於加入本集團之前，張女士於1992年8月至1998年12月先後擔任常州會計師事務所的職員、副所長及所長。張女士於1999年1月至2000年12月擔任常州正大會計師事務所有限公司的董事長兼主任會計師。張女士隨後於2001年1月加入江蘇公證會計師事務所，擔任常務副主任會計師兼常州分所所長，直至2008年8月。張女士自2008年8月起於江蘇理工學院商學院擔任副教授，一直至今。張女士自2011年12月至2017年12月曾任億晶光電科技股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，上海證券交易所證券代碼：600537）的獨立非執行董事及自2016年2月起擔任江蘇長海複合材料股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，深圳證券交易所證券代碼：300196）獨立非執行董事。

---

## 董事及高級管理層

---

張女士於1992年6月畢業於蘇州大學財經學院，獲經濟學學士學位，及分別於2002年、2011年獲得高級會計師資格、註冊評估師資格。

朱偉先生，56歲，為我們的獨立非執行董事。朱先生於2016年8月至2018年2月一直擔任西藏新城悅的獨立董事。朱先生於1994年6月至今一直在江蘇竹輝律師事務所工作，先後擔任合夥人、主任及合夥人會議主席。朱先生自2002年12月起在蘇州大學兼任碩士研究生導師。朱先生亦自2015年10月起獲委任為常州朗博密封科技股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，上海證券交易所證券代碼：603655）的獨立非執行董事。

朱先生於1983年7月獲得西南政法學院的法學學士學位、於1997年12月獲得英國倫敦大學法學文憑及於2007年6月獲得蘇州大學憲法行政法博士學位。朱先生於1998年8月獲得國家一級律師資格。

許新民先生，66歲，為獨立非執行董事。許先生有經濟師職稱並於房地產行業積逾20年經驗。許先生於2014年12月至2017年12月擔任全聯房地產商會的副秘書長，主管社區服務研究會的工作。許先生於1992年8月至2001年2月擔任江蘇省常州市房產管理局房屋管理處處長，隨後擔任江蘇省常州市房產管理局物業管理處處長。於2001年3月至2010年4月，許先生擔任中國物業管理協會綜合部主任。許先生於2001年3月至2010年4月擔任中國物業管理協會副秘書長，主要負責監管全國物業管理示範考評驗收的組織和實施工作。於2001年7月，許先生獲委任為中國高校物業管理專業委員會高級顧問。自2014年9月起，許先生一直且持續擔任彩生活服務集團有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，香港聯交所股份代號：1778）的獨立非執行董事。

許先生於2005年6月畢業於北京林業大學。

---

## 董事及高級管理層

---

我們已與各執行董事訂立服務合約，並向各非執行董事及獨立非執行董事發出委任函。各董事的服務合約及委任函自上市日期起為期三年。

除上文所披露者外，各董事確認於緊接本招股章程日期前三年，並無擔任任何其他上市公司的董事，亦無有關董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，亦無其他事宜須敦請股東垂注。

### 高級管理層

**陶法金先生**，53歲，於2008年6月加入本集團，自2015年10月起擔任副總經理。陶先生負責監管本公司的業務發展戰略。陶先生於1992年12月至2006年6月在常州天安房地產開發有限公司擔任副總經理。此後，陶先生於2006年6月至2008年6月在常州路勁房地產開發有限公司擔任副總經理。陶先生於2008年6月至2011年4月在西藏新城悅擔任總經理，及於2011年5月至2016年4月離任去常州巨凝房地產開發有限公司擔任總經理。

陶先生於2013年1月畢業於南開大學。彼自1996年11月起一直為中國註冊審計師。

**蔡文為先生**，43歲，為副總經理兼財務總監。蔡先生於2016年7月加入本集團，並負責西藏新城悅的財務及會計工作。在加入本集團之前，蔡先生於1997年8月至2000年11月在安永會計師事務所擔任核數師，及於2000年11月至2011年7月，在畢馬威會計師事務所擔任高級審計經理。蔡先生於2011年7月至2015年6月在濠信節能科技有限公司擔任財務總監。蔡先生於2015年10月至2016年7月加入新城發展控股，擔任財務部副總經理。

蔡先生於1997年7月畢業於上海大學國際商學院，獲得經濟學學士學位。彼於2000年12月成為中國註冊會計師，及自2011年11月起一直為香港註冊會計師。

**尤建峰先生**，39歲，於2016年1月加入本集團，擔任副總經理。在加入本集團之前，尤先生於2002年7月至2006年8月在上海正略鈞策管理諮詢公司工作，及於2007年7月至2011年2月在上海匯江房地產諮詢有限公司擔任高級分析師。彼於2011年2月至2012年4月，在諾亞財富管理有限公司擔任產品管理總監，及於2012年4月至2013年11

---

## 董事及高級管理層

---

月，在上海方匯股權投資基金管理有限公司擔任產品管理總監。於2013年11月至2015年12月，尤先生擔任江蘇新城財務管理部融資總監及副總經理。

尤先生於2002年7月畢業於北京大學，獲得經濟管理學士學位，並於2008年6月獲復旦大學工商管理碩士學位。

### 聯席公司秘書

尤建峰先生為我們的聯席公司秘書之一。有關尤先生的履歷，請參閱本節「高級管理層」一段。

我們已向聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定。有關詳情，請參閱本招股章程「豁免及免除嚴格遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例—聯席公司秘書」一節。

林玉玲女士自2018年4月18日起獲委任為聯席公司秘書。林女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。林女士於2004年11月畢業於香港理工大學。彼於公司秘書領域擁有逾10年工作經驗，為達盟香港有限公司（一家提供企業服務的公司）上市服務部的副經理。林女士目前亦擔任天平道合控股有限公司（香港聯交所股份代號：8403）的公司秘書。林女士並非我們的僱員，並無我們業務營運的日常知識。林女士將與其他聯席公司秘書尤先生與財務總監蔡文為先生協作，履行其作為聯席公司秘書之一的職責。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們於2018年10月20日成立審核委員會，自上市日期起開始生效，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告制定書面職權範圍。審核委員會主要職責為協助董事會就本集團的財務報告過程、內部控制和風險管理體系的有效性提供獨立意見，監督審計過程，及履行董事會指派的其他職責和任務。

審核委員會現由獨立非執行董事張燕女士及朱偉先生及非執行董事陸忠明先生組成。張女士為審核委員會的主席。

### 薪酬委員會

我們於2018年10月20日成立薪酬委員會，自上市日期起開始生效，並遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括(i)就本集團董事及高級管理層的薪酬政策及架構及為制定薪酬政策而設立正規及具透明度的程序向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及(iii)就釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責釐定根據購股權計劃授出的購股權的歸屬。請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。

薪酬委員會現由獨立非執行董事朱偉先生及許新民先生及執行董事戚小明先生組成。朱先生為薪酬委員會的主席。

### 提名委員會

我們於2018年10月20日成立提名委員會，自上市日期起開始生效，並遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則守則條文第A.5.2段及企業管治報告制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括(i)至少每年檢視董事會成員的架構、人數、組成及多元化，並就任何為配合本集團公司戰略而對董事會提出的變動作出建議；(ii)就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提出建議；及(iii)評估獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會現由獨立非執行董事許新民先生及張燕女士和非執行董事呂小平先生組成。許先生為提名委員會的主席。

### 董事及高級管理層薪酬

根據相關司法權區的法律，我們的執行董事以僱員的身份收取薪金、花紅、其他津貼及實物福利形式的薪酬，包括我們為執行董事向退休金計劃作出的供款。

截至2017年12月31日止三個年度，已付薪金、津貼、酌情花紅及退休金計劃供款及授予董事的實物福利總額分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.9百萬元。

---

## 董事及高級管理層

---

截至2017年12月31日止三個年度，本集團向五名最高薪酬人士支付的薪酬（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房補貼及其他津貼、實物福利及酌情花紅）總額分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣6.5百萬元。

就截至2017年12月31日止三個年度，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團之後的獎勵或作為離職補償。截至2017年12月31日止三個年度，概無董事放棄或同意放棄任何報酬。

根據現時有效的安排，董事於截至2018年12月31日止年度的薪酬總額（不包括酌情花紅）約為人民幣3.6百萬元。

有關往績記錄期間董事薪酬的資料及有關最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告綜合財務報表附註37及本招股章程附錄四所載「法定及一般資料」。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任綽耀資本有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們須於下列情況下及時諮詢合規顧問及（如必要）向合規顧問尋求意見：

- i. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- ii. 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- iii. 倘我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- iv. 倘香港聯交所向我們查詢有關我們股份價格或交易量的異常變動。

委聘年期將於上市日期起計，至我們就上市日期起第一個完整財政年度的財務表現刊發年報的日期止完結，上述委任可經雙方協議延長。

### 遵守上市規則附錄十四的守則條文

上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告守則條文第A.2.1條規定主席與首席執行官的角色應有區分，且不應由同一人擔任。戚小明先生擔任本公司董事會主席兼首席執行官。由於戚先生為執行董事，並自其於2015年1月加入本集團以來一直管理本集團的業務及整體戰略規劃，董事認為，由戚先生擔任主席及首席執行官的角色有助本集團的業務前景及管理，可確保本集團內部領導貫徹一致、在董事會層面及執行層面上調整方向及方法並使本集團的整體戰略規劃更加有效及具效率。經考慮我們將於上市後實行的所有企業管治措施，董事會認為，現行安排不會使權力與授權之間的平衡受到損害，此架構可讓本公司迅速及有效地作出及落實決策。因此，本公司並無區分主席及首席執行官的角色。董事會將於計及本集團整體情況後，於適當時候（如必要）繼續檢討及考慮將董事會主席與本公司首席執行官的角色分開。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事不知悉有任何偏離香港上市規則附錄十四企業管治守則之守則條文的情形。

## 股本

### 法定及已發行股本

以下為我們於全球發售完成前及緊隨其後繳足或入賬列作繳足的已發行及將予發行的法定及已發行股本概況：

	股份數目	美元
法定股本：		
股份	10,000,000,000	100,000,000
繳足或入賬列作繳足的已發行及將予發行：		
截至本招股章程日期的已發行股份	200	2
根據資本化發行將予發行的股份	599,999,800	5,999,998
根據全球發售將予發行的股份	200,000,000	2,000,000
合計	800,000,000	8,000,000

### 假設

上表假設全球發售成為無條件及股份根據全球發售予以發行。上文並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，並與目前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，尤其是可享有就股份宣派、作出或派付而記錄日期為於本招股章程日期後的所有股息或其他分派。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據開曼公司法及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時以股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為數個類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減或贖回其股本。詳情請參閱「附錄三－我們的組織章程及開曼公司法概要－本公司組織章程概要－2.5.更改股本」。

根據開曼公司法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所附的全部或任何特別權利可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，或由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予以更改、修改或廢除。詳情請參閱「附錄三－我們的組織章程及開曼公司法概要－本公司組織章程概要－2.4 更改現有股份或類別股份的權利」。

### 購股權計劃

我們已採納購股權計劃，將於上市後生效。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. 購股權計劃」一節。

### 發行股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所列條件規限下，董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出將會行使或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意配發的股份面值總額（根據以下各項配發的股份的面值除外）：

- (a) 供股；
- (b) 根據組織章程大綱及細則規定以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；
- (c) 股東於股東大會授出的特定授權，

不得超過下列各項的總和：

- (i) 緊隨全球發售完成後我們已發行股本（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值20%；及
- (ii) 我們根據下文「－購回股份的一般授權」分節所述購回股份的一般授權所購回的股本總面值（如有）。

此項發行股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (1) 下屆股東週年大會結束時；或
- (2) 任何適用法律或我們的組織章程大綱及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關一般授權時。

有關此項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.有關本集團的其他資料－4.股東於2018年10月20日通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

在「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所列條件規限下，董事已獲授一般無條件授權，以行使我們的一切權力購回股份，其總面值不得超過緊隨全球發售完成後的已發行股本總面值的10%（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）。

此項一般授權僅涉及在香港聯交所或股份上市所在且獲證監會及香港聯交所就此目的認可的任何其他證券交易所作出的購回，而有關購回亦須根據上市規則作出。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.購回本身證券」一節。

此項購回股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (i) 下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或我們的組織章程大綱及細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關一般授權時。

有關此項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.有關本集團的其他資料－4.股東於2018年10月20日通過的書面決議案」一節。

## 主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，以下人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及香港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在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名或名稱	權益性質	緊隨資本化 發行及全球 發售完成後所 持／擁有權益 的股份數目	緊接資本化 發行及全球 發售前於 本公司所持／ 擁有權益的 股權百分比	緊隨資本化 發行及全球 發售完成後於 本公司所持／ 擁有權益的 股權百分比
王先生 <sup>(1)</sup>	全權信託的創始人	600,000,000	100%	75%
Standard Chartered Trust (Cayman) Limited <sup>(1)</sup>	受託人	600,000,000	100%	75%
First Priority <sup>(1)</sup>	於受控制法團的權益	600,000,000	100%	75%
富域香港 <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	600,000,000	100%	75%
Innovative Hero <sup>(3)</sup>	實益權益	600,000,000	100%	75%

附註：

(1) *Standard Chartered Trust (Cayman) Limited*，作為Hua Sheng信託（由王先生作為財產授予以其家庭成員作為受益人設立）的受託人通過其代名人Global Nominees Ltd.持有Infinity Fortune 100%的已發行股本，而Infinity Fortune持有First Priority 100%的已發行股本。

(2) 富域香港乃由First Priority Group Limited全權持有。

(3) *Innovative Hero*乃由富域香港全權持有。

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並假設超額配股權不獲行使，於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香港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在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2015年、2016年及2017年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2018年4月30日止四個月的經審核綜合財務資料及附註。我們的綜合財務資料乃按照香港財務報告準則編製。

以下討論及分析所載的前瞻性陳述反映我們目前對未來事件及財務表現的意見，涉及風險和不明朗因素。該等陳述乃基於我們的經驗及對過往事件、目前狀況及預計未來發展的理解所作的假設及分析，以及我們認為適用於有關情況的其他因素而作出。閣下評估我們的業務時，應審慎考慮本招股章程「風險因素」一節所載資料。

### 概覽

我們是中國快速發展的物業管理服務提供商。我們為物業開發商及所管理社區的住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務及增值服務。我們與新城集團（中國領先的物業開發商之一）建立的長期工作關係，令我們能夠獲得穩定的物業管理項目來源。我們的業務涵蓋廣泛的物業，並通過我們的新橙社APP中的橙管家模塊向住戶提供定制的優質服務。截至2018年4月30日，我們的訂約物業管理服務遍佈21個省、直轄市及自治區的53個城市，總合約建築面積為73.3百萬平方米及在管總建築面積為37.0百萬平方米。

我們有兩個業務系列，即物業管理服務及增值服務。增值服務進一步分類為物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。此外，我們的新橙社APP可使住戶更有效地檢索關於我們服務的信息，及提升彼等居住在我們在管物業期間的體驗。

- **物業管理服務** — 我們向住戶提供廣泛的物業管理服務（包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務）。我們主要按包幹制收取物業管理服務的費用，偶爾按酬金制收取。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們按包幹制收費的物業管理服務收入分別佔99.3%、99.5%、99.6%、99.8%及99.7%。

- 增值服務
  - 物業開發商相關服務：我們提供現場銷售協助服務及諮詢服務。我們的諮詢服務涉及橫跨整個物業開發期間的物業諮詢服務。我們亦提供詳細驗收及臨時協助。
  - 社區相關服務：我們向住戶及客戶提供信息服務、社區便利服務及公共資源管理服務。信息服務包括通過我們的新橙社APP（藉此，住戶可享受在線購物、家用電器清潔及維修及旅遊信息）提供的在線服務及線下服務（如室內裝飾及裝修）。我們的社區便利服務包括社區的室內保養服務、安全通行卡及門禁卡銷售及其他單點服務。公共資源管理服務包括管理公共區域、出租廣告區域及其他。
  - 專業服務：我們向物業開發商及物業項目提供電梯及智能保安設備的專業工程及維護服務。

我們將我們於往績記錄期間的快速增長歸因於我們的優質及高效服務。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的總收入分別為人民幣400.3百萬元、人民幣573.4百萬元、人民幣866.4百萬元、人民幣218.1百萬元及人民幣303.5百萬元。同樣截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的淨利潤分別為人民幣23.0百萬元、人民幣52.2百萬元、人民幣91.7百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣30.8百萬元。

## 呈列基準

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的主要業務為提供物業管理服務，包括各種物業管理相關服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。有關更多資料請參閱「歷史、重組及企業架構」。

## 影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績、財務狀況及各期間財務業績之間的比較主要受以下因素影響：

### 業務系列組合

於往績記錄期間，我們的業務、財務狀況及經營業績已受業務系列組合的影響，即物業管理服務及增值服務，因為該等服務有不同的增長率及不同的利潤率。我們兩個業務系列貢獻的收入架構出現任何變化或任何業務系列的利潤率出現變化均可能對我們整體利潤率產生相應影響。

於往績記錄期間，我們的增值服務（即毛利率更高的業務系列）提高了我們的整體毛利率，且由於我們不斷努力豐富我們的業務，該業務系列的收入比例亦有所增加。

下表載列所示期間按業務系列劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%	收入 (人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
物業管理服務 .....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5	161,076	73.9	217,205	71.6
增值服務										
— 物業開發商相關服務 .....	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3	28,858	13.2	61,057	20.1
— 社區相關服務 .....	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0	15,126	6.9	12,466	4.1
— 專業服務 .....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2	13,017	6.0	12,737	4.2
總計 .....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>	<u>218,077</u>	<u>100.0</u>	<u>303,465</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

下表載列所示期間各業務系列的毛利率：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(未經審核)				
	毛利率%				
物業管理服務.....	21.4	24.2	25.3	24.1	27.4
增值服務					
— 物業開發商相關服務 .	25.4	26.7	22.0	22.0	22.1
— 社區相關服務.....	89.4	87.5	85.0	84.9	88.3
— 專業服務.....	22.0	33.1	29.2	28.8	29.3
總計 .....	25.1	28.2	28.0	28.3	28.9

於往績記錄期間，我們社區相關服務的毛利率大幅高於物業管理服務、物業開發商相關服務及專業服務。利潤率高是由於社區相關服務是我們物業管理服務的附加服務，導致我們的新橙社APP用戶群增加。我們將賺取的佣金列作收入。儘管我們的大部分收入產生自且將可能持續產生自我們的物業管理服務，但我們計劃通過(i)擴大高利潤的社區相關服務供應及(ii)通過持續優化管理系統、應用自動化技術及將我們的服務標準化來降低我們的銷售成本，維持或提升我們的整體毛利率。

### 我們管理勞工成本的能力

由於物業管理為勞動密集型產業，現場僱員的僱員福利費用佔我們銷售成本的絕大部分並影響我們的經營業績。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們現場僱員的僱員福利費用分別為人民幣186.5百萬元、人民幣200.3百萬元、人民幣204.6百萬元、人民幣53.4百萬元及人民幣63.1百萬元，分別約佔我們總銷售成本的62.2%、48.7%、32.8%、34.2% 及 29.2%。勞工成本增長主要由於與在管總建築面積增加相適配的額外僱傭以及最低工資及薪金增加所致。隨著我們繼續擴大業務，提供服務所需的僱員人數增加將持續推動我們的銷售成本增加。

作為努力管理直接勞工成本及提高整體利潤率的一部分，同時確保服務質量一致，我們已向分包商外包若干勞動密集型職能。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別產生外包保安、綠化及清潔成本人民幣57.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣297.7百萬元、人民幣80.8百萬元及人民幣123.9百萬元，分別約佔總銷售成本的19.0%、35.7%、47.7%、51.7%及57.4%。於往績記錄期間，外包保安、綠化及清潔成本的增加乃主要歸因於我們在管建築面積增加。我們亦實施其他節省成本的措施以緩解不斷上升的勞工成本，包括規範我們的物業管理服務及實行自動化經營，以減少我們對體力勞動的依賴。此外，我們對員工進行培訓，並使其具備在我們業務經營下多個職能的知識及技能。我們認為，我們對員工的培訓工作將提高成本效率及人力資源配置的靈活性。

### 我們協商適當管理費的能力

我們通常按每月每平方米的固定總價向業主及住戶收取物業管理費。我們釐定每個項目每平方米的固定總價時一般會考慮多項因素，包括(i)物業類型及位置、(ii)我們的預算成本、(iii)服務訂約範圍及質量標準、(iv)我們在當地的品牌知名度、(v)地方政府政策及定價指導、(vi)上一任物業管理服務提供商收取的物業管理費（如適用）及(vii)經考慮於可見將來勞動力成本增加後的未來盈利能力。為保持競爭力，我們須在獲得可接受利潤與以具成本效益的方式提供優質服務之間取得平衡。

## 財務資料

下表載列我們經參考往績記錄期間平均物業管理費波動的年內利潤敏感度分析，僅供說明用途。於往績記錄期間，敏感度分析乃經計及平均物業管理費波動。下表說明平均物業管理費假定降低（而所有其他因素保持不變）對我們利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年 (人民幣元)
				(未經審核)	
			(以千計)		
年／期內利潤總額.....	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
<b>假定我們的平均物業管理費降低5%</b>					
對物業管理業務收入的影響.....	(14,694)	(19,960)	(28,359)	(8,054)	(10,860)
對年內利潤的影響.....	(11,020)	(16,267)	(23,112)	(6,564)	(8,688)
<b>假定我們的平均物業管理費增加3%</b>					
對物業管理業務收入的影響.....	8,816	11,976	17,015	4,832	6,516
對年內利潤的影響.....	6,612	9,760	13,867	3,938	5,213

### 我們增加在管建築面積的能力

我們從提供物業管理服務所賺取的收入通常為根據特定協議項下的在管總建築面積函數計算。於往績記錄期間，我們自物業管理服務產生大量的收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的物業管理服務收入分別為人民幣293.9百萬元、人民幣399.2百萬元、人民幣567.2百萬元、人民幣161.1百萬元及人民幣217.2百萬元，分別約佔同期總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。於往績記錄期間，我們物業管理服務收入增加，主要由於我們的在管建築面積增加所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們在管物業總建築面積分別為19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。於往績記錄期間，我們管理的大部分物業由新城聯屬集團開發。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們來自新城聯屬集團的總合約建築面積分別為30.8百萬平方米、37.1百萬平方米、51.7百萬平方米及55.5百萬平方米，而我們來自其他物業開發商的總合約建築面積分別為1.5百萬平方米、10.5百萬平方米、16.1百萬平方米及17.9百萬平方米。我們與物業開發商（除新城聯屬集團外）、開發商（除新城聯屬集團外）所開發物業的業主委員會及個別業主簽署的協議所示的在管建築面積由截至2015年12月31日的0.8百萬平方米增加至截至2017年12月31日的10.1百萬平方米，複合年增長率為257.3%，及於截至2018年4月30日進一步增長1.3%至10.2百萬平方米。該等大幅增長證明我們從與新城聯屬集團無關的獨立第三方物業開發商取得業務的能力。下表按絕對及相對條款載列由新城聯屬集團及其他物業開發商開發的項目的合約建築面積、在管建築面積及物業管理服務收入。



## 重大會計政策及估計

### 收入確認

我們提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務的收入於提供服務的會計期間予以確認。以下是我們主要收入來源的會計政策描述：

就物業管理服務而言，我們為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將我們有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們作為負責人，主要負責向業主提供物業管理服務，及我們將向業主收取或應收的費用確認為收入及所有相關物業管理成本確認為其銷售成本。就按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們將佣金（按向業主收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算）確認為收入，作為其安排及監督其他供應商向業主提供服務的收入。

物業開發商相關服務主要包括：(i)現場銷售協助服務，包括向物業開發商提供的清潔及保養服務，相關費用根據所提供服務的實際水平按事先確定的價格每月結付，收入於提供該等服務時確認，(ii)物業交付相關服務及其他諮詢服務，此為與物業開發商訂立的定額合約，相關費用每月結付，收入於提供該等服務時確認，及(iii)銷售停車場的佣金收入，相關費用每月向物業開發商收取，於向客戶交付停車場時按淨額確認。

社區相關服務主要包括：(i)信息服務佣金，該等服務為從我們線上及線下平台取得的業務，於服務提供商取得業務時按淨額確認，(ii)公共資源管理服務的佣金，於提供該等服務時按淨額隨時間確認，及(iii)其他社區便利服務的收入，於提供各項服務時收取並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後立即收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收入於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合約涉及多項服務的銷售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當一方已按照合約履約時，我們視乎我們的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃我們收取向客戶交付服務所交換代價的權利。獲得合約所產生的增量成本（如可收回）撥充資本及作為資產呈列，及隨後在相關收入確認時攤銷。

倘客戶支付代價或我們對代價金額擁有無條件權利，則於我們向客戶交付服務前，我們在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將合約呈列為合約負債。合約負債是我們將已向客戶收取代價（或代價金額到期）的服務交付予客戶的義務。

當我們就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

### 即期及遞延所得稅

期內所得稅費用或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

#### *即期所得稅*

即期所得稅費用根據報告期末子公司及聯營公司經營業務且產生應課稅收入所在的國家已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準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繳納的稅款確定撥備。

### 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表中悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自於商譽的初步確認，則其不會被確認。倘遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或已實際頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘我們能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益中確認。

### 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。

貿易及其他應收款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、存放於金融機構的通知存款及其他短期高流通性投資（原定期限為三個月或以下，隨時可轉換為已知金額的現金，且價值變動風險不大者）。

## 重大會計估計及判斷

我們對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度的資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險的估計及假設的論述。

### *應收呆賬撥備*

我們根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。我們於各報告期末根據過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

假設已於往績記錄期間應用香港會計準則第39號，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的純利將提升人民幣2.4百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣2.6百萬元，分別佔除所得稅前利潤的6.3%、0.8%、4.0%及6.7%；及截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的資產淨值將分別增加人民幣5.8百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔資產淨值的(51.2%)、5.4%、5.7%及6.8%，原因是由於根據香港會計準則第39號已產生虧損模式就貿易應收款項及其他應收款項作出的減值撥備較根據香港財務報告準則第9號預期虧損模式所作出者為少。除上述影響外，與倘已分別應用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號相比，提早採納香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對我們於往績記錄期間的財務狀況或營運業績並無產生重大影響。

### *即期及遞延所得稅*

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

## 財務資料

### 節選綜合損益表項目說明

下表載列所示期間我們的綜合損益及全面收入表。下表所列的過往業績未必反映任何未來期間的預期業績。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年 (人民幣元)
			(以千計)	(未經審核)	
收入 .....	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
銷售成本 .....	(299,812)	(411,437)	(624,124)	(156,323)	(215,763)
毛利 .....	100,445	161,935	242,246	61,754	87,702
銷售及營銷費用 .....	(2,044)	(7,884)	(8,092)	(3,568)	(1,588)
行政費用 .....	(59,524)	(88,135)	(129,315)	(31,929)	(52,265)
其他收入 .....	2,179	1,996	2,556	863	688
其他費用 .....	(282)	(2,191)	(1,183)	(475)	(108)
其他(虧損)/收益 .....	-	(35)	(8)	(1)	1,210
經營利潤 .....	40,774	65,686	106,204	26,644	35,639
財務(費用)/收入 .....	(2,767)	166	6,811	2,417	2,927
稅前利潤 .....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
所得稅費用 .....	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)
年內/期內利潤及					
總全面收入 .....	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791
以下人士應佔利潤及					
總全面收入：					
— 公司擁有人 .....	22,209	43,333	73,406	18,859	26,706
— 非控股性權益 .....	839	8,847	18,336	4,705	4,085
	<b>23,048</b>	<b>52,180</b>	<b>91,742</b>	<b>23,564</b>	<b>30,791</b>

## 財務資料

### 收入

我們經營兩個業務系列的物業管理業務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務等物業管理服務以及其他物業管理相關服務及增值服務（主要包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務）。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務模式」。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們錄得收入分別為人民幣400.3百萬元、人民幣573.4百萬元、人民幣866.4百萬元、人民幣218.1百萬元及人民幣303.5百萬元。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業管理服務產生的收入分別佔我們總收入的73.4%、69.6%、65.5%、73.9%及71.6%。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，增值服務產生的收入分別佔總收入的26.6%、30.4%、34.5%、26.1%及28.4%。

下表載列所示期間我們按不同業務系列劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
物業管理服務 .....	293,878	73.4	399,201	69.6	567,177	65.5	161,076	73.9	217,205	71.6
增值服務										
－物業開發商相關服務 .....	74,442	18.6	108,641	18.9	175,497	20.3	28,858	13.2	61,057	20.1
－社區相關服務 .....	17,190	4.3	27,273	4.8	43,304	5.0	15,126	6.9	12,466	4.1
－專業服務 .....	14,747	3.7	38,257	6.7	80,392	9.2	13,017	6.0	12,737	4.2
總計 .....	<u>400,257</u>	<u>100.0</u>	<u>573,372</u>	<u>100.0</u>	<u>866,370</u>	<u>100.0</u>	<u>218,077</u>	<u>100.0</u>	<u>303,465</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 物業管理服務產生的收入

於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入各年均有所增長。有關增長乃主要由於獲得新的物業管理服務協議導致在管總建築面積增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們的在管總建築面積分別約19.3百萬平方米、27.5百萬平方米、36.3百萬平方米及37.0百萬平方米。

### 按物業類型劃分

於往績記錄期間，我們大部分的物業管理服務收入來自住宅物業，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，分別佔總物業管理服務收入的74.8%、71.4%、69.3%及68.2%。來自住宅物業的物業管理服務收入百分比減少主要由於非住宅物業（包括多用途綜合體及商業樓宇）的在管建築面積增加，此乃主要歸因於我們致力於擴大物業管理服務及豐富我們的在管物業組合。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的在管總建築面積及所產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度									截至2018年4月30日		
	2015年			2016年			2017年			止四個月		
	在管 建築 面積	物業管理服務收入		在管 建築 面積	物業管理服務收入		在管 建築 面積	物業管理服務收入		在管 建築 面積	物業管理服務收入	
(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	
	(以千計，百分比除外)											
住宅物業.....	14,633	219,724	74.8	21,225	284,862	71.4	28,104	392,961	69.3	28,719	148,121	68.2
非住宅物業.....	4,706	74,154	25.2	6,265	114,339	28.6	8,173	174,216	30.7	8,308	69,084	31.8
總計.....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

## 財務資料

### 按地理分佈劃分

為方便管理我們遍佈全中國的物業管理服務，我們將地理範圍劃分為四個主要區域，即(i)長江三角洲地區，包括江蘇、上海及浙江；(ii)華中，包括安徽、湖南、湖北、江西及河南；(iii)華北，包括山東、山西、河北、陝西、吉林及天津；及(iv)華南，包括福建、廣西、廣東、海南、雲南、四川及西藏。我們的在管總建築面積及收入大部分均來自於長江三角洲地區。下表載列所示期間我們按地理區域劃分的所產生的物業管理服務收入：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	物業管理 服務收入		物業管理 服務收入		物業管理 服務收入		物業管理 服務收入		物業管理 服務收入	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
地區										
長江三角洲地區	280,498	95.4	377,659	94.6	498,453	87.9	145,060	90.1	181,037	83.4
華中	13,380	4.6	20,820	5.2	43,366	7.6	10,838	6.7	20,442	9.4
華北	-	-	470	0.1	9,430	1.7	2,048	1.3	7,475	3.4
華南	-	-	252	0.1	15,928	2.8	3,130	1.9	8,251	3.8
總計	293,878	100.0	399,201	100.0	567,177	100.0	161,076	100.0	217,205	100.0

## 財務資料

### 按收入模式劃分

我們的主要收入模式乃按包幹制收費，而我們按每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，按此基準產生的收入比例分別為我們總物業管理服務收入的99.3%、99.5%、99.6%及99.7%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，按酬金制產生的收入比例分別為我們總物業管理服務收入的0.7%、0.5%、0.4%及0.3%。下表載列截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的在管總建築面積及按不同收入模式劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度									截至2018年4月30日		
	2015年			2016年			2017年			止四個月		
	在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入		在管 建築面積	物業管理服務收入	
	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%	(平方米)	(人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)											
包幹制 .....	18,659	291,874	99.3	26,834	397,027	99.5	35,505	564,905	99.6	36,255	216,585	99.7
酬金制 .....	680	2,004	0.7	656	2,174	0.5	772	2,272	0.4	772	620	0.3
總計 .....	19,339	293,878	100.0	27,490	399,201	100.0	36,277	567,177	100.0	37,027	217,205	100.0

### 增值服務產生的收入

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，增值服務產生的收入分別為人民幣106.4百萬元、人民幣174.2百萬元、人民幣299.2百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣86.3百萬元，分別約佔同期總收入的26.6%、30.4%、34.5%、26.1%及28.4%。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業開發商相關服務分別佔我們增值服務產生的總收入的70.0%、62.4%、58.6%、50.6%及70.8%。於往績記錄期間，物業開發商相關服務已增加，主要由於成功取得現場銷售協助項目所致。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，社區相關服務分別佔我們增值服務產生的總收入的16.2%、15.6%、14.5%、26.5%及14.4%。由於與在管總建築面積增加相適配的在管社區住戶數量已增加（主要歸因於新橙社APP的用戶基礎擴大及我們的其他社區相關服務增加），於往績記錄期間，社區相關服務產生的收入普遍增加。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，專業服務分別佔我們增值服務產生的總收入的13.8%、22.0%、26.9%、22.9%及14.8%。於往績記錄期間，專業服務產生的收入普遍增加，此乃由於因在管總建築面積增加導致的電梯安裝及保養服務的需求增加所致。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
物業開發商相關服務.....	74,442	70.0	108,641	62.4	175,497	58.6	28,858	50.6	61,057	70.8
社區相關服務.....	17,190	16.2	27,273	15.6	43,304	14.5	15,126	26.5	12,466	14.4
專業服務.....	14,747	13.8	38,257	22.0	80,392	26.9	13,017	22.9	12,737	14.8
總計.....	<u>106,379</u>	<u>100.0</u>	<u>174,171</u>	<u>100.0</u>	<u>299,193</u>	<u>100.0</u>	<u>57,001</u>	<u>100.0</u>	<u>86,260</u>	<u>100.0</u>

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括現場僱員福利費用、外包保安、綠化及清潔成本及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本。現場僱員福利費用主要包括工資及薪金、社會保險開支、住房福利、醫療保險、其他社會保險及其他僱員福利。我們的外包保安、綠化及清潔成本主要包括分包商對我們在管物業履行保安、綠化及清潔職責。與專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關的成本主要包括向物業開發商提供電梯維護服務及智能保安設備工程服務產生的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銷售成本分別為人民幣299.8百萬元、人民幣411.4百萬元、人民幣624.1百萬元、人民幣156.3百萬元及人民幣215.8百萬元。

下表載列所示期間我們的銷售成本及各自佔總銷售成本百分比明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
僱員福利費用.....	186,494	62.2	200,266	48.7	204,618	32.8	53,428	34.2	63,090	29.2
外包保安、綠化及清潔成本....	57,041	19.0	146,901	35.7	297,677	47.7	80,773	51.7	123,894	57.5
專業服務及社區相關服務使用 的原材料及組件.....	5,475	1.8	13,818	3.3	58,281	9.3	8,276	5.3	7,980	3.7
公用設施費.....	16,035	5.3	19,666	4.8	34,382	5.5	6,754	4.3	11,031	5.1
營業稅及附加費.....	22,351	7.5	15,583	3.8	6,899	1.1	1,854	1.2	2,343	1.1
折舊及攤銷費用.....	1,709	0.6	1,812	0.4	2,341	0.4	657	0.4	897	0.4
其他.....	10,707	3.6	13,391	3.3	19,926	3.2	4,581	2.9	6,528	3.0
<b>總計.....</b>	<b>299,812</b>	<b>100.0</b>	<b>411,437</b>	<b>100.0</b>	<b>624,124</b>	<b>100.0</b>	<b>156,323</b>	<b>100.0</b>	<b>215,763</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 毛利及毛利率

我們的整體毛利率受業務結構、就物業管理服務能夠收取的平均物業管理費、在管建築面積及銷售成本所影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣100.4百萬元、人民幣161.9百萬元、人民幣242.2百萬元、人民幣61.8百萬元及人民幣87.7百萬元。同期，我們的毛利率分別為25.1%、28.2%、28.0%、28.3%及28.9%。下表載列所示期間我們按業務系列劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)	(%)	
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
物業管理服務 .....	62,943	21.4	96,457	24.2	143,468	25.3	38,818	24.1	59,466	27.4
增值服務										
— 物業開發商相關的服務...	18,896	25.4	28,977	26.7	38,529	22.0	6,346	22.0	13,497	22.1
— 社區相關服務 .....	15,361	89.4	23,851	87.5	36,803	85.0	12,840	84.9	11,010	88.3
— 專業服務 .....	3,245	22.0	12,650	33.1	23,446	29.2	3,750	28.8	3,729	29.3
總計 .....	<u>100,445</u>	<u>25.1</u>	<u>161,935</u>	<u>28.2</u>	<u>242,246</u>	<u>28.0</u>	<u>61,754</u>	<u>28.3</u>	<u>87,702</u>	<u>28.9</u>

## 財務資料

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用主要包括營銷僱員的僱員福利費用、營銷開支及推廣開支。於往績記錄期間，我們的營銷開支與促進業務擴張所需的廣告有關，而推廣開支與透過新橙社APP的推廣活動有關。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銷售及營銷費用分別為人民幣2.0百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.6百萬元。下表載列所示期間我們的銷售及營銷費用明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%	(人民幣元)	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
僱員福利費用 .....	881	43.1	3,929	49.9	3,949	48.8	1,557	43.6	1,199	75.5
營銷開支 .....	962	47.1	2,311	29.3	2,149	26.6	695	19.5	314	19.8
推廣開支 .....	61	3.0	1,048	13.3	1,396	17.3	1,151	32.3	24	1.5
其他 .....	140	6.8	596	7.5	598	7.3	165	4.6	51	3.2
總計 .....	<u>2,044</u>	<u>100.0</u>	<u>7,884</u>	<u>100.0</u>	<u>8,092</u>	<u>100.0</u>	<u>3,568</u>	<u>100.0</u>	<u>1,588</u>	<u>100.0</u>

### 行政費用

我們的行政費用主要包括行政僱員的僱員福利費用、專業費及應收款項減值撥備。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的行政費用分別為人民幣59.5百萬元、人民幣88.1百萬元、人民幣129.3百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣52.3百萬元。於往績記錄期間，我們產生更多的行政費用，乃主要由於與在管建築面積增加相適配的行政僱員數目（包括項目管理人員）增加、已付工資及薪金增加以及專業費用（包括就我們的A股上市申請向保薦人、律師及審計師支付的開支）增加。下表載列所示期間我們的行政費用明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(以千計，百分比除外)									
僱員福利費用 .....	28,521	47.9	58,253	66.1	79,208	61.3	20,252	63.4	26,890	51.4
專業費用 .....	1,614	2.7	2,696	3.1	17,303	13.4	719	2.2	11,362	21.7
應收款項減值撥備 .....	4,822	8.1	4,792	5.3	10,682	8.3	5,295	16.6	6,985	13.4
IT系統開發及維護開支 .....	13,813	23.2	2,737	3.1	1,887	1.5	719	2.2	510	1.0
差旅費 .....	2,362	4.0	4,727	5.4	6,130	4.7	1,332	4.2	2,080	4.0
辦公開支 .....	1,979	3.3	4,032	4.6	4,469	3.5	913	2.9	946	1.8
其他 .....	6,413	10.8	10,898	12.4	9,636	7.3	2,699	8.5	3,492	6.7
總計 .....	<u>59,524</u>	<u>100.0</u>	<u>88,135</u>	<u>100.0</u>	<u>129,315</u>	<u>100.0</u>	<u>31,929</u>	<u>100.0</u>	<u>52,265</u>	<u>100.0</u>

### 其他收入

我們的其他收入包括政府補助、理財產品投資收入及其他。

政府補助主要為當地政府提供的財政扶持資金，經參考我們支付的流轉稅及所得稅的固定比例後計算。政府補助通常每年授出兩次，且該等補助並非為一次性。

## 財務資料

為有效利用我們的閒置資金，我們投資銀行提供的理財產品。於往績記錄期間，我們關注並投資中國農業銀行期限低於三個月的理財產品，董事認為，有關產品屬低風險投資。我們購買的理財產品計入我們的按公允價值計入損益的金融資產。自理財產品獲得的投資收入計入其他收入。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的其他收入分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.7百萬元。下表載列所示期間我們的其他收入明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
				(以人民幣千元計)	
政府補助.....	1,234	1,054	2,510	862	687
理財產品投資收入..	603	530	-	-	-
其他.....	342	412	46	1	1
總計.....	<u>2,179</u>	<u>1,996</u>	<u>2,556</u>	<u>863</u>	<u>688</u>

### 其他費用

我們的其他費用主要包括對業主的傷亡賠償。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的其他費用分別為人民幣0.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。

### 其他收益／(虧損)

我們的其他收益包括外幣交易收益，我們的其他虧損包括出售物業、廠房及設備的淨虧損。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們分別錄得其他淨虧損人民幣35,000元、人民幣8,000元及人民幣1,000元，主要歸因於出售物業、廠房及設備的虧損。截至2018年4月30日止四個月，我們錄得外幣交易所得其他收益人民幣1,212,000元，乃主要由於港元兌人民幣升值。截至2015年12月31日止年度，我們並無產生其他虧損。

## 財務資料

### 財務（費用）／收入

我們的財務（費用）／收入主要包括應付關聯方借款產生的利息費用及銀行存款所得利息收入。截至2015年12月31日止年度，我們的財務費用為人民幣2.8百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的財務收入分別為人民幣0.2百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.9百萬元。財務（費用）／收入於整個往績記錄期間的變化主要是由於我們的現金結餘改變所致。我們的財務費用來自關聯方借款，該關聯方借款僅於截至2015年及2016年12月31日止年度計息。財務收入主要涉及銀行現金產生的利息收入，而2016年銀行現金大幅增加是因為我們已收取非控股股東現金注資。有關詳細討論，請參閱載列於本招股章程附錄一的會計師報告附註36。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
	(以人民幣千元計)				
來自關聯方的貸款產生的					
利息費用.....	(3,500)	(2,286)	-	-	-
利息收入.....	733	2,452	6,811	2,417	2,927
總計 .....	(2,767)	166	6,811	2,417	2,927

## 財務資料

### 所得稅費用

我們的所得稅費用主要包括即期所得稅，乃根據相關法律法規所釐定者按適用於我們除稅前應課稅利潤的法定稅率繳納及因遞延所得稅資產或負債變動而產生的遞延所得稅費用／(抵免) 於報告期確認。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的所得稅費用分別為人民幣15.0百萬元、人民幣13.7百萬元、人民幣21.3百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣7.8百萬元。下表載列所示期間我們的所得稅費用明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
				(以人民幣千元計)	
即期稅項：					
— 中國企業所得稅.....	13,343	18,367	24,730	3,938	5,760
遞延稅項：					
— 中國企業所得稅.....	1,616	(4,695)	(3,457)	1,559	2,015
總計 .....	14,959	13,672	21,273	5,497	7,775

於往績記錄期間，我們的所得稅費用主要包括我們子公司在中國應付的所得稅。於往績記錄期間，我們在開曼群島並無任何應課稅收入。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註14。

### 實際稅率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的實際稅率(指期間所得稅費用除以期間除所得稅前利潤)分別為39.4%、20.8%、18.8%、18.9%及20.2%。

根據相關稅務法律及法規，我們通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》(藏政發[2014]51號)，於2017年12月31日前，西藏新城悅有權就西藏總公司繳納的所得稅中屬地方稅務局應佔的部分(40%) (所得稅的50%分配至地方稅務局，其餘50%分配至國家稅務局) 免繳所得稅。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，實際稅率低於中國25%的一般企業所得稅稅率乃由於我們的主要營運子公司西藏新城悅於2015年12月21日將其註冊地點變更至西藏自治區，於2017年12月31日前享有18.5%(20% - 50% x 50% x 40% x 15%)的減免所得稅率。截至2015年12月31日止年度的所得稅稅率高於截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，乃由於(1)我們幾乎全年繳納標準所得稅稅率25%；(2)於適用所得稅稅率從25%變更至18.5%後，我們減少遞延所得稅資產餘額，並將差額計入所得稅開支；及(3)截至2015年12月31日止年度，我們錄得較高未能就稅項用途而扣除的支出(主要包括並不符合資格扣稅的若干員工成本、撇銷及招待費)。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

### 經營業績討論

#### 截至2018年4月30日止四個月與截至2017年4月30日止四個月比較

##### 收入

我們的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣218.1百萬元增加39.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣303.5百萬元，乃由於物業管理服務及物業開發商相關的服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣161.1百萬元增加34.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣217.2百萬元，乃由於在管總建築面積增加所致。

我們的增值服務所得收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣57.0百萬元增加51.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣86.3百萬元。該增加乃主要歸因於物業開發商相關服務收入增長，且部分被社區相關服務及專業服務收入減少所抵銷。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣28.9百萬元增加111.6%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣61.1百萬元，乃由於現場銷售協助項目數量增加，由2017年4月30日止四個月的62個至截至2018年4月30日止四個月的117個，其中，同期分別57個及112個歸屬於新城聯屬集團所致。我們的社區相關服務所得收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣15.1百萬元減少17.6%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣12.5百萬元，乃由於截至2018年4月30日止四個月公共資源管理服務收入減少人民幣1.7百萬元所致。我們的專業服務產生的收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣13.0百萬元減少2.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣12.7百萬元，乃由於因銷售電梯零部件減少導致電梯維護服務收入減少人民幣0.6百萬元，部分被工程建造服務收入增加人民幣0.3百萬元所抵銷所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣156.3百萬元增加38.0%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣215.8百萬元，主要由於外包保安、綠化及清潔成本、現場僱員的僱員福利費用及公用設施費增加所致。

我們的外包保安、綠化及清潔成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣80.8百萬元增加53.4%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣123.9百萬元。該增加乃主要由於我們的在管總建築面積繼續增加導致分包商數目增加所致。

我們的現場僱員的僱員福利費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣53.4百萬元增加18.1%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣63.1百萬元，主要是由於現場僱員數目增加，且與我們在管總建築面積增加一致。

我們的公用設施費由截至2017年4月30日止四個月的人民幣6.8百萬元增加63.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣11.0百萬元，主要是由於所需能源及資源消耗增加與我們的業務增長及在管總建築面積增加一致所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年4月30日止四個月的人民幣61.8百萬元增加42.0%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣87.7百萬元。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的28.3%平穩增長至截至2018年4月30日止四個月的28.9%，乃主要由於物業管理服務的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的24.1%略微增長至截至2018年4月30日止四個月的27.4%所致。毛利率由截至2017年4月30日止四個月的24.1%增至截至2018年4月30日止四個月的27.4%，乃主要由於有關期間的住宅物業收取的平均物業管理費由人民幣1.55元／平方米／月漲至人民幣1.63元／平方米／月（平均物業管理費上漲5.2%）所致。住宅物業收取的平均物業管理費上漲乃主要由於截至2018年4月30日止四個月的重新簽訂協議的物業管理項目的物業管理費收費更高所致。

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣3.6百萬元減少55.5%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.6百萬元，乃主要由於推廣費用及營銷費用減少所致。

我們的推廣費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元減少97.9%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣24,000元。推廣費用的減少乃主要由於因調整新橙社APP的費用安排，並中止提供經營性互聯網信息服務導致在線推廣活動較少所致。我們的營銷費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.7百萬元減少54.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元。營銷費用的減少乃主要由於截至2018年4月30日止四個月在線廣告較少所致。

### 行政費用

我們的行政費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣31.9百萬元增加63.7%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣52.3百萬元，主要由於專業費、僱員福利費用及應收款項減值撥備增加所致。

我們的專業費由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.8百萬元大幅增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣11.4百萬元，主要由於保薦人、顧問及審計師就申請於香港聯交所上市所提供的專業服務而產生的開支所致。

我們的行政僱員的僱員福利費用由截至2017年4月30日止四個月的人民幣20.3百萬元增加32.8%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣26.9百萬元，乃由於監督及管理新的物業管理項目所需行政僱員數目增加所致。

我們的應收款項減值撥備由截至2017年4月30日止四個月的人民幣5.3百萬元增加31.9%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.0百萬元，乃由於因業務擴張導致賬齡超過一年的應收賬款大幅增加至截至2018年4月30日的人民幣49.1百萬元所致。

#### *其他收入*

我們的其他收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.9百萬元減少20.3%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.7百萬元，乃由於截至2018年4月30日止四個月我們收取政府補助較少所致。此乃由於當地政府內部批准補助稍有延遲所致。

#### *其他收益／(虧損)－淨額*

截至2017年4月30日止四個月我們錄得其他虧損人民幣1,000元，而截至2018年4月30日止四個月錄得其他收益人民幣1.2百萬元，主要由於截至2018年4月30日因港元兌人民幣升值產生外匯收益所致。

#### *財務收入*

我們的財務收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣2.4百萬元增加21.1%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣2.9百萬元，乃由於銀行現金結餘增加所致。

#### *所得稅費用*

我們的所得稅由截至2017年4月30日止四個月的人民幣5.5百萬元增加41.4%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.8百萬元，乃由於除稅前利潤由截至2017年4月30日止四個月的人民幣29.1百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣38.6百萬元及因暫免徵收西藏地區我們總公司西藏新城悅應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分到期，導致適用所得稅率由截至2017年4月30日止四個月的18.5%增加至截至2018年4月30日止四個月的20.0%所致。

#### *期內利潤及淨利率*

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2017年4月30日止四個月的人民幣23.6百萬元增加30.7%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣30.8百萬元。我們的淨利率保持相對平穩增長，截至2017年4月30日止四個月及截至2018年4月30日止四個月分別為10.8%及10.1%。

### 非控股性權益應佔的利潤

非控股性權益應佔的利潤較截至2017年4月30日止四個月人民幣4.7百萬元減少13.2%至截至2018年4月30日止四個月的人民幣4.1百萬元。有關減少主要是由於截至2018年4月30日止四個月，因重組導致新城富悅及西藏新城悅的非控股股東股本權益減少約13.7%，且部分被總全面收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣23.6百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣30.8百萬元所抵銷所致。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣573.4百萬元增加51.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣866.4百萬元，主要由於物業管理服務、物業開發商相關的服務及專業服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣399.2百萬元增加42.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣567.2百萬元，主要由於已訂立物業管理協議由截至2016年12月31日的188項增加至截至2017年12月31日的267項，從而導致在管總建築面積由截至2016年12月31日的27.5百萬平方米增加至截至2017年12月31日的36.3百萬平方米，包括非住宅物業的在管總建築面積由截至2016年12月31日的6.3百萬平方米增加至截至2017年12月31日的8.2百萬平方米。

我們的增值服務所得收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣174.2百萬元增加71.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣299.2百萬元。該增加乃主要歸因於物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務的收入增長。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣108.6百萬元增長61.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣175.5百萬元，乃主要歸因於現場銷售協助服務項目由2016年的75項增至2017年的122項，其中，同期新城聯屬集團分別應佔72項及116項。諮詢服務增加乃由於有關在管建築面積增加8.8百萬平方米須提供額外檢查及其他服務。我們的社區相關服務所得收入由截至2016年12月31日止年度人民幣27.3百萬元增加58.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣43.3百萬元。社區相關服務所得收入增加乃由於在管建築面積的增加，在管建築面積由2016年的27.5百萬平方米增加32.0%至2017年的36.3百萬平方米，而社區相關服務的需求亦不斷增長。我們的專業服務產生的收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元增長110.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣80.4百萬元，乃主要由於維修服務合約由2016年的69個增加至2017年的107個。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣411.4百萬元增加51.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣624.1百萬元，主要由於外包保安、綠化及清潔成本、現場僱員的僱員福利費用及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本增加。銷售成本的增加與我們的業務增長及在管總建築面積的增加一致。

我們的外包保安、綠化及清潔成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣146.9百萬元增加102.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣297.7百萬元。該增加乃主要由於在管建築面積增加導致分包商數目增加以及分包商僱員的平均工資增加。

我們的現場僱員的僱員福利費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣200.3百萬元略微增加2.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣204.6百萬元，主要是由於工資增長所致。

我們的專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元，乃主要由於因維修服務合約數量由2016年的69個合約增加至2017年的107個合約從而導致我們的工程及維修服務需求增加，因此需要購買額外存貨進行有關服務。

我們的公用設施費由截至2016年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元增加74.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣34.4百萬元，主要由於進行更多項目所需的資源及能源增加所致，這與我們的業務擴張大致相符。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣161.9百萬元增加49.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣242.2百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率維持相對穩定，分別為28.2%及28.0%，乃主要由於增值服務的毛利率略有降低，部分被物業管理服務的毛利率增加所抵銷。

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元增加2.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元。有關略微增長主要由於營銷及推廣活動。

我們的推廣費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元增加33.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元。有關增加反映出我們加大營銷力度以延伸至與新城聯屬集團無關連的獨立第三方開發的物業，部分被我們的營銷費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元減少7.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元抵銷。我們增加營銷人員成本及差旅費以推動我們的業務擴張。

### 行政費用

我們的行政費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣88.1百萬元增加46.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣129.3百萬元，主要由於行政僱員的僱員福利費用、專業費及應收款項減值撥備增加所致。

我們的行政僱員的僱員福利費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元增加36.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣79.2百萬元，乃主要由於在管物業數量增加使得監督及管理新物業管理項目所需的行政僱員人數增加。

我們的專業費由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元大幅增加541.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元，主要由於就A股上市申請向保薦人、律師及審計師支付的開支所致。

我們的應收款項減值撥備由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.8百萬元增加122.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣10.7百萬元，主要由於賬齡超過一年的應收賬款由截至2016年12月31日的人民幣25.5百萬元大幅增加至截至2017年12月31日的人民幣42.4百萬元所致。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增加28.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.6百萬元，有關增加主要由於政府補助所致。

### **其他虧損**

截至2017年12月31日止年度我們錄得其他虧損人民幣8,000元，而截至2016年12月31日止年度錄得其他虧損人民幣35,000元，主要由於2017年出售物業、廠房及設備的淨虧損減少（對我們的財務狀況並無重大影響）所致。

### **財務（費用）／收入**

我們的財務收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣0.2百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元。此乃主要由於應付關聯方借款的利息費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的零，而利息收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.8百萬元（主要由於我們的銀行現金結餘增加所致）。

### **所得稅費用**

我們的所得稅費用由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.7百萬元增加55.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元，主要由於應付的中國企業所得稅由截至2016年12月31日止年度的人民幣18.4百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣24.7百萬元，乃由於除所得稅前利潤增加，整體符合我們的業務增長。我們的實際所得稅率由截至2016年12月31日止年度的20.8%降低至截至2017年12月31日止年度的18.8%，主要由於2017年產生的不可扣稅開支減少所致。

### **年內利潤及淨利率**

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2016年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元增加75.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣91.7百萬元。我們的淨利率由截至2016年12月31日止年度的9.1%增加至截至2017年12月31日止年度的10.6%。

### **非控股性權益應佔的利潤**

相比較截至2016年12月31日止年度的人民幣8.8百萬元，非控股性權益應佔的利潤於截至2017年12月31日止年度大幅增加至人民幣18.3百萬元。有關增長主要是由於我們2017年的利潤較2016年增長所致。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣400.3百萬元增加43.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣573.4百萬元，主要由於物業管理服務及增值服務所得收入增加。

我們的物業管理服務所得收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣293.9百萬元增加35.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣399.2百萬元，主要由於業務擴張導致在管總建築面積由截至2015年12月31日的19.3百萬平方米增加至截至2016年12月31日的27.5百萬平方米。

我們的增值服務所得收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣106.4百萬元增加63.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣174.2百萬元，乃主要歸因於物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。我們的物業開發商相關服務產生的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣74.4百萬元增長45.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣108.6百萬元，乃主要歸因於我們的案場銷售協助服務項目由2015年的62項增至2016年的75項，其中，同期新城聯屬集團分別應佔62項及72項及在管建築面積增加8.2百萬平方米導致諮詢服務增加。我們的社區相關服務所得收益由截至2015年12月31日止年度人民幣17.2百萬元增加58.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣27.3百萬元。社區相關服務所得收益增加乃由於在管建築面積的增加，在管建築面積由2015年的19.3百萬平方米增加42.1%至2016年的27.5百萬平方米，而客戶對社區相關服務的需求亦不斷增長。我們的專業服務產生的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣14.7百萬元增長159.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣38.3百萬元，乃主要由於維修服務合約由2015年的55個增加至2016年的69個。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣299.8百萬元增加37.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣411.4百萬元，主要由於外包保安、綠化及清潔成本、現場僱員的僱員福利費用及專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件增加。銷售成本的增加符合我們的業務增長及在管總建築面積的增加。

我們的外包保安、綠化及清潔成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣57.0百萬元增加157.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣146.9百萬元。該增加乃主要由於在管總建築面積增加導致所需分包商數目增加以及支付予分包商僱員的平均工資增加。

我們的現場僱員的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣186.5百萬元增加7.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣200.3百萬元。該增加乃主要歸因於我們的業務擴張以及勞工的最低工資及薪酬水平增加，部分被更多利用分包商完成勞動密集型任務所抵銷。

我們的專業服務及社區相關服務使用的原材料及組件相關成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣5.5百萬元增加152.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元，主要由於對我們的工程及維護服務的需求增加導致須採購額外存貨所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣100.4百萬元增加61.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣161.9百萬元。我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的25.1%增加至截至2016年的28.2%，主要由於在營業稅於2016年5月根據國家稅務總局頒發的稅項通知更改為增值稅後毛利率提高3%及利率潤更高的增值服務的銷售百分比由截至2015年12月31日止年度的28.1%提高至截至2016年12月31日止年度的30.4%所致。根據營業稅機制，營業稅按收益的5%徵收。我們將收取的總金額確認為收益，而營業稅被視為銷售成本。根據增值稅（「增值稅」）機制，我們大部分服務均需繳納6%的增值稅，扣除進項增值稅。相較於營業稅機制下的收益，我們確認除增值稅減去收益額之外的收益。同時，銷售成本亦於扣除增值稅後確認（「進項增值稅」）。我們外包保安、綠化及清潔成本承擔3%至6%的進項增值稅、原材料承擔17%的進項增值稅及公用設施承擔11%或13%的進項增值稅。我們支付的實際增值稅乃出項增值稅與進項增值稅之間的差額。因此，同等收益下，通常我們產生的增值稅少於營業稅。因此，於2016年5月營業稅改增值稅後，我們公佈毛利更高，與此同時公佈收益卻更低，導致截止2016年12月31日止年度的毛利率更高。

### 銷售及營銷費用

我們的銷售及營銷費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增加285.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣7.9百萬元，主要由於僱員福利費用、營銷開支及推廣開支增加所致。

我們的營銷僱員的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元大幅增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元，乃主要由於於2015年第三季度成立營銷團隊，導致營銷僱員人數大幅增加以及於2016年營銷僱員的僱員福利開支增加。

我們的營銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元增長140.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，主要是由於我們的營銷團隊於2015年第三季度成立及整個2016年營銷活動不斷增加所致。

我們的推廣開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣61,434元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣1.0百萬元，主要由於 推广新橙社APP品牌導致廣告開支增加。

### 行政費用

我們的行政費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣59.5百萬元增加48.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣88.1百萬元，主要由於行政僱員的僱員福利費用、差旅費及辦公開支增加，部分被IT系統開發及維護開支主要因2015年產生首次開發新橙社APP的大量成本而減少人民幣11.1百萬元抵銷所致。

我們的僱員福利費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣28.5百萬元增加104.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣58.3百萬元，乃主要由於在管物業數量增加使得須監督及管理新物業管理項目的行政僱員人數增加。

我們的差旅費由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.4百萬元增加100.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元，主要由於擴張我們的物業管理服務至中國北部及西部地區，導致管理團隊出差頻率增加。

---

## 財務資料

---

我們的辦公開支主要包括辦公設備開支。有關開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元增長103.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣4.0百萬元，主要是由於我們組合中的在管物業數量增加及行政僱員人數增加所致。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣2.2百萬元減少8.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.0百萬元。我們的其他收入主要包括政府補助。

### 其他虧損

我們於截至2015年12月31日止年度錄得其他淨虧損零，並增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣35,000元，主要由於處置物業、廠房及設備錄得淨虧損所致。

### 財務(費用)/收入

於截至2015年12月31日止年度，我們的財務費用為人民幣2.8百萬元，而於截至2016年12月31日止年度財務收入則增至人民幣0.2百萬元。我們應付關聯方借款的利息費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣3.5百萬元減少人民幣1.2百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元，主要由於2016年向關聯方借款的貸款協議中載列更短期限導致2016年利息費用減少所致。我們的利息收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣0.7百萬元增加人民幣1.8百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元，主要由於銀行現金結餘增加及由此產生更優惠的利率所致。

### 所得稅費用

我們的所得稅費用由截至2015年12月31日止年度的人民幣15.0百萬元減少8.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.7百萬元，主要由於2016年遞延所得稅抵免人民幣4.7百萬元，而2015年遞延所得稅費用為人民幣1.6百萬元，部分由中國企業所得稅增加人民幣5.0百萬元所抵銷所致。我們的中國企業所得稅由截至2015年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣18.4百萬元，乃由於除稅前利潤增加，整體符合我們的業務增長。我們的實際所得稅率由截至2015年12月31日止年度的39.4%減少至截至2016年12月31日止年度的20.8%，主要由於我們通過西藏新城悅（其享受15%的企業所得稅率（誠如本招股章程附錄一所載會計師報告「所

得稅費用－(c)中國企業所得稅」附註14所披露))產生更高比例的利潤<sup>1</sup>。此外，誠如本公司中國稅務顧問普華永道諮詢(深圳)有限公司上海分公司告知，根據國家稅務總局公告2012年第57號，當一家公司擁有分支機構適用不同企業所得稅稅率，企業所得稅應符合以下機制申報：(1) 50%由總機構分攤繳納及(2)剩餘50%由總機構及分支機構經參考三個數值因素分攤繳納，即(a)營業收入、(b)職工薪酬及(c)資產總額。根據該政策，我們通過結合西藏總公司及所有分公司(包括長江三角洲的所有分公司)的應課稅收入進行所得稅申報，其中應課稅總收入的50%分配予西藏總公司，其所得稅稅率為15%，而剩餘50%分配予各分公司，其當地所得稅稅率為25%。本公司中國稅務顧問確認，上述企業所得稅稅務待遇受相關法規有效及適當支持。

### **年內利潤及淨利潤**

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2015年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元增加126.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣52.2百萬元。我們的淨利率由截至2015年12月31日止年度的5.8%增加至截至2016年12月31日止年度的9.1%。

### **非控股性權益應佔的利潤**

相比較截至2015年12月31日止年度的人民幣0.8百萬元，非控股性權益應佔的利潤於截至2016年12月31日止年度大幅增加至人民幣8.8百萬元。增加主要是由於2016年(i)年內利潤增長及(ii)非控股股東權益增加所致。

---

<sup>1</sup> 適用於本集團的優惠稅待遇分為兩個部分。第一部分有關於西部大開發的優惠稅政策：西藏總部享受15%的優惠稅率，而我們的分公司仍按25%納稅。由於我們的總部位於西藏，而就稅務責任而言，分公司分配50%，故實際綜合稅率為20% (15%\*50%+25%\*50%)。第二部分有關於西藏的當地企業所得稅豁免，根據藏政發[2014]51號「關於印發西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知」，其實際為1.5%。因此，本集團的整體適用稅率介乎20%-1.5%，即相當於18.5%。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表節選項目的說明

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至2018年	截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日	8月31日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
					(未經審核)
	(以千計)				
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	5,282	16,336	3,764	3,490	7,070
貿易應收款項 .....	28,518	52,518	76,918	144,195	163,597
預付款項、按金及其他應收款項 .....	188,363	38,157	45,692	60,782	76,989
現金及現金等價物 .....	119,869	442,922	633,456	540,845	538,320
<b>流動資產總值</b> .....	<b>342,032</b>	<b>549,933</b>	<b>759,830</b>	<b>749,312</b>	<b>785,976</b>
<b>流動負債</b>					
關聯方貸款 .....	60,082	65,900	65,900	-	-
合約負債 .....	74,743	108,413	180,714	235,566	213,131
應付股息 .....	-	-	19,000	-	-
貿易及其他應付款項 .....	228,461	283,673	345,327	360,500	362,361
即期所得稅負債 .....	12,604	20,561	12,641	7,110	7,128
<b>流動負債總額</b> .....	<b>375,890</b>	<b>478,547</b>	<b>623,582</b>	<b>603,176</b>	<b>582,620</b>
<b>流動(負債)資產淨值</b> .....	<b>(33,858)</b>	<b>71,386</b>	<b>136,248</b>	<b>146,136</b>	<b>203,356</b>

截至2018年4月30日，我們錄得流動資產淨值人民幣146.1百萬元，而截至2017年12月31日，錄得流動資產淨值人民幣136.2百萬元，主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣67.3百萬元，(ii)關聯方貸款減少人民幣65.9百萬元，(iii)應付股息減少人民幣19.0百萬元，及(iv)即期所得稅負債減少人民幣5.5百萬元，部分被(i)現金及現金等價物減少人民幣92.6百萬元，及(ii)合約負債增加人民幣54.9百萬元抵銷所致。

截至2017年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣136.2百萬元，而截至2016年12月31日，錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣190.5百萬元，及(ii)貿易應收款項增加人民幣24.4百萬元，被貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元及合約負債增加人民幣72.3百萬元抵銷所致。

## 財務資料

截至2016年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣71.4百萬元，而截至2015年12月31日，錄得流動負債淨值人民幣33.9百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣323.0百萬元，及(ii)貿易應收款項增加人民幣24.0百萬元，主要被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣150.2百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣55.2百萬元及合約負債增加人民幣33.7百萬元抵銷所致。

截至2015年12月31日，我們錄得流動負債淨值人民幣33.9百萬元，詳情如下：

	人民幣元
	(以千計)
扣除 (計入)	
預付款項、按金及其他應收款項 .....	188,363
現金及現金等價物 .....	119,869
貿易應收款項 .....	28,518
貿易及其他應付款項 .....	(228,461)
合約負債 .....	(74,743)
關聯方貸款 .....	(60,082)
即期所得稅負債 .....	(12,604)
其他 .....	5,282
<b>流動負債淨值 .....</b>	<b>(33,858)</b>

流動負債淨值可進一步分析如下：

	人民幣元
	(以千計)
截至2015年12月31日的累計虧損 .....	(16,310)
加：少數權益及資本儲備 .....	4,930
減：非流動資產 .....	(22,478)
<b>流動負債淨值 .....</b>	<b>(33,858)</b>

由於從事物業管理業務，我們的資產及負債主要包括流動資產及負債，經營業績主要反映於流動資產及負債。由於截至2015年12月31日淨赤字人民幣16.3百萬元，我們的資產總額通過流動負債（主要包括貿易及其他應付款項、合約負債及關聯方貸款）提供。於往績記錄期間，我們利用投資者注資和營運所得收入，扭轉了流動負債淨值狀況。

## 財務資料

我們的主要經營實體西藏新城悅於1996年成立。於營運的初期階段由於收取管理費較低及在管建築面積較小，西藏新城悅產生虧損。然而，於往績記錄期間西藏新城悅扭虧為盈，乃由於下列原因：

1. 擴大在管建築面積 — 由於管理更多物業，西藏新城悅逐漸增加其在管建築面積。由於在管建築面積增加及利用先進的數據和內部管理系統，西藏新城悅可實現營運效率；
2. 努力擴大為物業開發商提供的服務範圍 — 我們努力多元化向物業開發商提供的服務及業務組合，包括案場銷售協助服務及諮詢服務，從而增加其收益；及
3. 開發新的服務 — 西藏新城悅繼續開發及提供更高利潤率的新的社區相關服務及專業服務，從而增加其收益及利潤。有關詳情請參閱本招股章程「業務 — 增值服務」一節。

截至2018年8月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣203.4百萬元，而截至2018年4月30日，流動資產淨值為人民幣146.1百萬元，乃主要由於(i)貿易應收款項增加人民幣19.4百萬元，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣16.2百萬元。貿易應收款項以及預付款項、按金及其他應收款項增加與我們的業務增長一致。

### 存貨

我們的存貨主要包括專業服務及工程配件相關的物品，包括自動化工程設備及零配件。下表載列截至所示日期按類型劃分的存貨賬面值的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
專業服務中將使用的組件.....	5,211	14,280	2,998	2,656
零配件 .....	71	2,056	766	834
總計 .....	<u>5,282</u>	<u>16,336</u>	<u>3,764</u>	<u>3,490</u>

我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣3.8百萬元減少7.3%至截至2018年4月30日的人民幣3.5百萬元，主要由於專業服務中將使用的組件由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元減少11.4%至截至2018年4月30日的人民幣2.7百萬元，主要由於工程項目所需消耗組件增加。

## 財務資料

我們的存貨由截至2016年12月31日的人民幣16.3百萬元減少77.0%至截至2017年12月31日的人民幣3.8百萬元，主要由於專業服務中將使用的組件由截至2016年12月31日的人民幣14.3百萬元減少79.0%至截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元，主要由於工程設備消耗組件增加。

我們的存貨由截至2015年12月31日的人民幣5.3百萬元增加209.3%至截至2016年12月31日的人民幣16.3百萬元，主要由於專業服務將使用的組件由截至2015年12月31日的人民幣5.2百萬元增加174.0%至截至2016年12月31日的人民幣14.3百萬元，主要是因為我們購買更多存貨以應對維修服務合約數量由2015年的55個增加至2016年的69個導致的需求增加。

### 貿易應收款項

我們應收第三方的貿易應收款項產生自物業管理服務收益及由獨立第三方向業主提供的增值服務。我們應收關聯方的貿易應收款項主要來自業主及住戶的逾期物業管理費。

下表載列截至所示日期按類型劃分的貿易應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
貿易應收款項				
— 關聯方 .....	7,278	7,511	12,539	24,452
— 第三方 .....	35,143	63,557	91,544	153,373
貿易應收款項減值撥備 .....	(13,903)	(18,550)	(27,165)	(33,630)
	<u>28,518</u>	<u>52,518</u>	<u>76,918</u>	<u>144,195</u>

對於我們的物業管理服務，住戶根據相關物業服務協議的條款支付到期款項。對於我們的增值服務，付款在相關服務結算時到期立刻支付。對於物業開發商相關服務，款項通常按季度支付。

---

## 財務資料

---

釐定物業管理服務貿易應收款項的可收回性時，我們考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷及住戶管理費收繳率。釐定增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮貿易應收款項信用質量的變動及評估違約的可能性。

於往績記錄期間，應收關聯方或第三方貿易應收款項並無發生任何壞賬。

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣28.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣76.9百萬元及進一步增加至截至2018年4月30日的人民幣144.2百萬元，乃由於在接受有關服務後於年中或年末結算物業管理費的業主數量增加。截至2018年6月30日，已自截至2018年4月30日的貿易應收款項結餘收取人民幣61.1百萬元，約佔貿易應收款項結餘總額的34.4%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別為23天、26天、27天及44天。我們使用貿易應收款項於有關期間的期初及期末結餘均值（不包括未開票收入），除以期內相應收入再乘以365天，計算貿易應收款項週轉天數。截至2017年12月31日止年度，我們的貿易應收款項週轉天數大致保持穩定，而截至2018年4月30日止四個月週轉天數增至44天。我們的平均貿易應收款項結餘由截至2017年12月31日止年度的人民幣64.7百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣110.6百萬元，即平均貿易應收款項增加70.9%，超出截至2018年4月30日止四個月的物業管理服務年化收益較截至2017年12月31日止年度的物業管理服務收益增加的14.9%。這導致貿易應收款項週轉天數由截至2017年12月31日止年度的27天增加至截至2018年4月30日止四個月的44天。

我們於提供物業管理服務時按月確認物業管理費收入。根據物業管理服務協議的條款，業主通常需要提前支付其物業管理費而無需任何指定信貸期。然而，部分業主並非按照相關物業管理服務協議的條款提前結算物業管理費，而是於年中或年末左右結算款項。根據中國指數研究院的統計，據悉部分業主為個人喜好及方便會在年中或年末支付物業管理費，而不是按照物業管理服務協議的條款支付物業管理費，物業管理服務提供商將就該延遲付款給予短期寬限期。

我們將繼續加強若干收費措施以助收回未償還物業管理費，包括：

1. 採用各類在線支付系統（而非現金）以迎合業主需求；
2. 制定激勵政策，鼓勵員工主動提醒業主支付物業管理費；
3. 透過付款通知函、電話、手機短訊及公告牌通知提醒業主未償還物業管理費；及
4. 評估業主的收費狀況並根據我們的評估提起法律程序，例如發送繳款書、要求信及（極端情況下）訴訟。

通過上述收費措施，我們相信物業管理費的回收預期將會加快且亦已作出充足撥備。於往績記錄期間，我們並無撇銷任何未收悉物業管理費。

於往績記錄期間，我們因合約負債多於應收賬款而錄得正經營現金流量。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合約負債（指預先收取的物業管理費）分別為人民幣74.7百萬元、人民幣108.4百萬元、人民幣180.7百萬元及人民幣235.6百萬元，足以支付我們有關物業管理服務協議（按包幹制收取）的日常營運。另一方面，我們截至同日的貿易應收款項為人民幣28.5百萬元、人民幣52.5百萬元、人民幣76.9百萬元及人民幣144.2百萬元。因此，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們經營現金流量活動產生的正現金流入分別為人民幣91.5百萬元、人民幣93.9百萬元、人民幣198.3百萬元及人民幣16.3百萬元。

本公司並不知悉任何重大現金流量錯配，我們亦無任何流動性憂慮。截至2018年4月30日的大部分貿易應收款項主要包括2018年1月1日至2018年4月30日累計的延遲支付的物業管理費，而剩餘部分自2017年起結轉。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
1年以內 .....	22,554	45,537	61,659	128,695
1至2年 .....	7,034	8,414	20,072	23,308
2至3年 .....	3,027	5,469	6,643	8,647
3至4年 .....	2,143	2,501	4,828	4,917
4至5年 .....	1,520	1,758	2,289	3,003
5年以上 .....	6,143	7,389	8,592	9,255
	42,421	71,068	104,083	177,825

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們賬齡超過一年的貿易應收款項分別佔貿易應收款項總額的46.8%、35.9%、40.8%及27.6%。就截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日的賬齡超過一年的貿易應收款項而言，總額分別為人民幣19.9百萬元、人民幣25.5百萬元、人民幣42.4百萬元及人民幣49.1百萬元，而作出的壞賬撥備分別為人民幣13.1百萬元、人民幣16.6百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣28.1百萬元，導致截至2018年4月30日賬面淨值分別為人民幣6.8百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣20.9百萬元，其中已分別收回人民幣4.3百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣1.6百萬元及零。

## 財務資料

基於賬齡分析適用於貿易應收款項的壞賬計提比例如下：

	預期 壞賬虧損率	截至12月31日						截至2018年	
		2015年		2016年		2017年		4月30日	
		(人民幣元)		(人民幣元)		(人民幣元)		(人民幣元)	
		賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備
									(以千計)
貿易應收款項									
關聯方 .....	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年以內 .....	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年 .....	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年 .....	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年 .....	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年 .....	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
5年以上 .....	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

預期虧損乃根據過往結算模式估算，並根據前瞻性因素作出調整。

根據上述比例，截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，超過一年的貿易應收款項的壞賬撥備分別為人民幣13.1百萬元、人民幣16.6百萬元、人民幣24.6百萬元及人民幣28.2百萬元，分別佔超過一年的貿易應收款項總額的65.8%、64.9%、57.9%及57.3%。管理層認為所作出的壞賬撥備屬充足。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	人民幣元
				(以千計)
年初 .....	11,070	13,903	18,550	27,165
應收款項減值撥備 .....	2,833	4,647	8,615	6,465
截至所示日期 .....	<u>13,903</u>	<u>18,550</u>	<u>27,165</u>	<u>33,630</u>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2017年及2018年4月30日，貿易應收款項撥備覆蓋分別為32.8%、26.1%、26.1%、14.5%及18.9%，且於往績記錄期間的減少與賬齡於一年內的貿易應收款項的百分比增加一致。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們為賬齡超過一年的貿易應收款項分別提供65.8%、64.9%、57.9%及57.3%的減值撥備。根據歷史結算記錄，截至2015年、2016年及2017年12月31日及2017年及2018年4月30日，賬齡超過一年的貿易應收款項減值撥備與尚未收取的貿易應收款項結餘總額的百分比相匹配。

### 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括其他應收關聯方及業主款項、公用設施費及項目營運預付款項及其他。

	截至12月31日						截至	
	2015年		2016年		2017年		2018年4月30日	
	人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元	
	(以千計)							
	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期
預付款項								
— 公用設施費.....	10,157	-	9,114	-	12,809	-	16,665	-
— 工程及維護服務的 原材料.....	17	-	2,532	-	816	-	934	-
— 專業費.....	-	-	-	-	-	-	3,714	-
將予扣減的進項								
增值稅.....	4,504	-	3,548	-	1,332	-	642	-
按金.....	1,842	1,420	5,703	1,800	8,753	2,280	11,814	2,500
其他應收款項								
— 關聯方.....	163,585	-	-	-	-	-	-	-
— 代表業主付款.....	10,182	-	17,714	-	23,476	-	26,969	-
— 其他.....	1,393	-	3,004	-	4,025	-	6,082	-
	191,680	1,420	41,615	1,800	51,211	2,280	66,820	2,500
減：其他應收款項及按金的 減值撥備.....	(3,317)	(14)	(3,458)	(18)	(5,519)	(24)	(6,038)	(25)
	<u>188,363</u>	<u>1,406</u>	<u>38,157</u>	<u>1,782</u>	<u>45,692</u>	<u>2,256</u>	<u>60,782</u>	<u>2,475</u>

---

## 財務資料

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣189.8百萬元、人民幣39.9百萬元、人民幣47.9百萬元及人民幣63.3百萬元。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣47.9百萬元增加31.9%至截至2018年4月30日的人民幣63.3百萬元，乃主要由於按金增加人民幣3.3百萬元、預付公用設施人民幣3.9百萬元及代業主付款人民幣3.5百萬元，該等增長與我們的業務擴張相符。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2016年12月31日的人民幣39.9百萬元增加20.0%至截至2017年12月31日的人民幣47.9百萬元，乃主要由於代表業主付款及公用設施費預付款項增加，部分被其他應收款項及按金減值撥備增加所抵銷。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2015年12月31日的人民幣189.8百萬元減少79.0%至截至2016年12月31日的人民幣39.9百萬元，乃主要由於2016年其他關聯方還款所致。

### 合約負債

我們的合約負債主要指就物業管理服務的客戶預付款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們的合約負債分別為人民幣74.7百萬元、人民幣108.4百萬元、人民幣180.7百萬元及人民幣235.6百萬元。於往績記錄期間所產生的合約負債增加與業務擴張大致一致。截至2018年6月30日止兩個月，已結轉截至2018年4月30日的合約負債人民幣69.5百萬元至收入，約佔合約負債結餘總額的29.5%。

### 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應付第三方的貿易款項、應付第三方的其他款項及其他應付稅項。應付第三方的貿易款項主要指就購買物業管理相關的服務及商品而應付供應商的結餘。應付第三方的其他款項主要指我們代表所有業主收取的特殊項目資金（包括電梯維修資金及公共營運資金）增加而應付第三方的結餘。其他應付稅項包括除所得稅以外的稅項。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期按類別劃分的貿易及其他應付款項的明細：

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017年	2018年4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
貿易應付款項 (參閱下文賬齡分析)				
— 第三方 .....	13,638	35,386	56,323	55,460
其他應付款項				
— 關聯方 .....	1,492	-	-	-
— 應計費用 .....	12,786	12,302	17,863	30,953
— 代表業主收取的款項 .....	139,866	175,612	193,748	224,804
— 其他 .....	2,582	1,757	2,995	6,977
	<u>156,726</u>	<u>189,671</u>	<u>214,606</u>	<u>262,734</u>
應計薪金 .....	44,672	48,431	59,861	35,170
其他應付稅項 .....	9,925	10,185	14,537	7,136
應付利息 .....	3,500	-	-	-
總計 .....	<u><u>228,461</u></u>	<u><u>283,673</u></u>	<u><u>345,327</u></u>	<u><u>360,500</u></u>

我們的貿易及其他應付款項由截至2017年12月31日的人民幣345.3百萬元增加4.4%至截至2018年4月30日的人民幣360.5百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項及應計費用增加所致。代表業主收取的款項由截至2017年12月31日的人民幣193.7百萬元增加16.0%至截至2018年4月30日的人民幣224.8百萬元，乃主要由於在管物業數目增加所致。應計費用由截至2017年12月31日的人民幣17.9百萬元增加73.3%至截至2018年4月30日的人民幣31.0百萬元，乃主要由於保薦人、顧問及審計師就申請於香港聯交所上市的應計專業費增加所致。

我們的貿易及其他應付款項由截至2016年12月31日的人民幣283.7百萬元增加21.7%至截至2017年12月31日的人民幣345.3百萬元，乃主要由於應付第三方的貿易及其他應付款項增加及應計薪金增加所致。應付第三方的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣35.4百萬元增加59.2%至截至2017年12月31日的人民幣56.3百萬元，乃主要由於外包保安服務增加所致。應付第三方的其他款項由截至2016年12月31日的人民幣189.7百萬元增加13.1%至截至2017年12月31日的人民幣214.6百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項增加所致，該增至與物業數量增加一致。我們的應計薪金由截至2016年12月31日的人民幣48.4百萬元增加23.6%至截至2017年12月31日的人民幣59.9百萬元，乃主要由於僱員數目及僱員工資及薪金增加所致。

## 財務資料

我們的貿易及其他應付款項由截至2015年12月31日的人民幣228.5百萬元增加24.2%至截至2016年12月31日的人民幣283.7百萬元，乃主要由於應付第三方的貿易及其他應付款項增加所致。應付第三方的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣13.6百萬元增加159.5%至截至2016年12月31日的人民幣35.4百萬元，乃主要由於我們的外包保安服務增加。應付第三方的其他款項由截至2015年12月31日的人民幣155.2百萬元增加22.2%至截至2016年12月31日的人民幣189.7百萬元，乃主要由於代表業主收取的款項所致。截至2018年6月30日，已支付截至2018年4月30日的貿易應付款項人民幣43.1百萬元，約佔貿易應付款項結餘總額的77.6%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，按發票日期的貿易應付款項（包括貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2017年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
1年以下 .....	13,406	34,954	55,065	54,541
1至2年 .....	135	225	1,000	729
2至3年 .....	53	123	174	117
3年以上 .....	44	84	84	73
<b>總計 .....</b>	<b>13,638</b>	<b>35,386</b>	<b>56,323</b>	<b>55,460</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日，我們的貿易應付款項週轉天數分別為17天、22天、27天及31天。我們使用貿易應付款項於有關期間的年初及年末結餘均值，除以期內相應的銷售成本再乘以365天，計算貿易應付款項週轉天數。

我們的貿易應付款項週轉天數於往績記錄期間普遍增加，主要是由於我們自2016年起開始外包安保服務，因而結餘有所增加，這導致我們的貿易應付款項週轉天數增加。於往績記錄期間，增長趨勢整體與我們的業務擴張及增長相符。

## 財務資料

### 流動資金及資金來源

#### 現金流量

我們的現金主要用於為營運資金及其他經常性開支提供資金。於往績記錄期間內，我們的主要流動資金來源產生自經營活動所得現金流量。

下表載列於所示期間自我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
				(未經審核)	
			(以千計)		
經營活動所得／(所用) 現金淨額 .....	91,504	93,911	198,253	(3,483)	16,285
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(255,168)	285,272	(7,719)	(2,719)	(402)
融資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	119,253	(56,130)	–	(–)	(108,494)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 ..	(44,411)	323,053	190,534	(6,202)	(92,611)
年／期初現金及現金等價物 .....	164,280	119,869	442,922	442,922	633,456
年／期末現金及現金等價物 .....	<b>119,869</b>	<b>442,922</b>	<b>633,456</b>	<b>436,720</b>	<b>540,845</b>

### 經營活動

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動所得現金流量反映(i)就非現金及非經營項目(如折舊、攤銷及減值撥備)調整的除所得稅前利潤，(ii)營運資金變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債變動)的影響，以及(iii)已付所得稅。

截至2018年4月30日止四個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣16.3百萬元，主要由於除所得稅前利潤人民幣38.6百萬元及營運資金負變動所致。營運資金負變動主要反映，貿易應收款項增加人民幣73.7百萬元以及預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣15.6百萬元(該等增加均為配合業務擴張)，部分被合約負債增加人民幣54.9百萬元抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣198.3百萬元，主要由於除所得稅前利潤人民幣113.0百萬元、營運資金正變動及已付所得稅人民幣32.7百萬元所致。營運資金正變動主要反映合約負債增加人民幣72.3百萬元以及貿易及其他應付款項增加人民幣61.7百萬元(該等增加均為配合業務擴張)，部分被貿易應收款項增加人民幣33.0百萬元抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣93.9百萬元，主要由於除所得稅前利潤人民幣65.8百萬元及營運資金正變動所致。營運資金正變動主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣52.8百萬元以及合約負債增加人民幣30.0百萬元(該等增加均為配合業務擴張)，部分被貿易應收款項增加人民幣24.8百萬元、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣11.8百萬元以及存貨增加人民幣11.1百萬元抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣91.5百萬元，主要由於除所得稅前利潤人民幣38.0百萬元及營運資金正變動所致。現金流量的營運資金正變動主要反映預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣126.7百萬元以及合約負債增加人民幣82.3百萬元(該等增加均為配合業務擴張)，部分被貿易及其他應付款項減少人民幣149.8百萬元抵銷。有關更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註32。

### 投資活動

我們的投資活動所用現金主要反映就應收關聯方結餘付款以及就收購物業、廠房及設備付款。我們的投資活動所得現金主要包括償還應收關聯方結餘。

截至2018年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣0.4百萬元，主要由於購買辦公設備及軟件分別支付人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣7.7百萬元，主要歸因於收購物業、廠房及設備付款人民幣3.8百萬元及就收購無形資產付款人民幣3.3百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣285.3百萬元，主要歸因於應收關聯方結餘付款人民幣296.5百萬元，部分被收購物業、廠房及設備付款人民幣11.7百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣255.2百萬元，主要歸因於支付應收關聯方結餘人民幣669.1百萬元，部分被償還應收關聯方借款人民幣418.4百萬元所抵銷。

### 融資活動

我們的融資活動所得現金主要包括股東注資及關聯方墊款。我們的融資活動所用現金主要包括支付收購新城富悅管理諮詢有限公司的代價。

截至2018年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.5百萬元，主要由於(i)支付收購新城富悅管理諮詢有限公司的代價人民幣241.5百萬元，(ii)支付購回西藏新城悅物業服務股份有限公司少數權益的代價人民幣81.9百萬元，及(iii)向新城富悅的前股東及子公司的非控股股東分別支付人民幣59.0百萬元及人民幣19.0百萬元的合併股息人民幣78.0百萬元所致。

截至2017年12月31日止年度，我們並無任何對綜合現金流量表有貢獻的融資活動。

## 財務資料

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣56.1百萬元，主要歸因於向第三方墊款人民幣136.4百萬元，及被業主注資非控股性權益人民幣78.4百萬元抵銷所致。

截至2015年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣119.3百萬元，主要歸因於向第三方墊款人民幣136.4百萬元及向關聯方貸款所得款項人民幣60.0百萬元，部分被視為分派予業主人民幣61.0百萬元所抵銷。

### 現金及現金等價物

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣119.9百萬元、人民幣442.9百萬元、人民幣633.5百萬元及人民幣540.8百萬元。我們2016年的現金及現金等價物大幅增加，乃由於我們收取應收關聯方償還結餘款項。

### 營運資金

經計及全球發售估計所得款項淨額及經營所得現金流量，董事相信，我們擁有充足營運資金以滿足目前及自本招股章程日期起計至少十二個月的未來現金需求。

### 資本開支

我們的主要資本開支主要涉及就設施樓宇及電子設備購置購買物業、廠房及設備以及添置無形資產。下表載列於截至所示日期我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日			截至4月30日	
	2015年 (人民幣元)	2016年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2017年 (人民幣元)	2018年 (人民幣元)
				(未經審核)	
			(以千計)		
添置物業、廠房及設備 ...	5,385	11,706	3,753	1,305	319
添置無形資產 .....	—	1,222	3,313	698	83
總計 .....	<u>5,385</u>	<u>12,928</u>	<u>7,066</u>	<u>2,003</u>	<u>402</u>

我們預期將於2018年產生資本開支約人民幣6.5百萬元，我們預期主要通過經營所得現金及將自全球發售收取的所得款項淨額撥付。我們目前就任何未來期間的資本開支計劃可予變動，而我們可能根據未來現金流量、經營業績及財務狀況、業務計劃、市況及我們認為適當的多項其他因素調整我們的資本開支。

### 債項

於往績記錄期間，我們部分通過來自關聯方的貸款滿足資金需求。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們來自關聯方的貸款分別為人民幣60.1百萬元、人民幣65.9百萬元及人民幣65.9百萬元。未償還貸款已於2018年1月償還。我們於往績記錄期間、截至2018年8月31日及直至最後實際可行日期並無產生任何銀行貸款。我們於往績記錄期間或截至2018年8月31日並無銀行融資及於最後實際可行日期並無未動用融資。

董事確認，截至最後實際可行日期，借款項下的協議並不包含可能會對我們未來作出額外借款或發行債務或股本證券的能力造成重大不利影響的任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間、截至2018年8月31日及直至最後實際可行日期，我們在借款方面並無重大拖欠，亦未違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間、截至2018年8月31日及直至最後實際可行日期，我們在取得信貸融資方面並無遇到任何重大困難、或被撤銷融資或要求提早還款。

截至2018年8月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意將予發行的借貸資本、債務證券、按揭、押記、債權證、銀行透支、貸款及其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、擔保或其他或然負債。董事確認，我們的債項自2018年8月31日（即債項表的最後實際可行日期）以來並無發生任何重大變動。

## 合約責任

### 經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租約租用辦公室及員工宿舍。租期介乎一至五年，且大多數租約乃與關聯方簽署且可於租期結束時按市價續約。

不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃付款總額如下：

	截至12月31日			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(以千計)			
一年內 .....	120	1,295	2,066	2,062
一年後但五年內 .....	240	1,856	1,492	822
超過五年 .....	—	30	—	—
總計 .....	<u>360</u>	<u>3,181</u>	<u>3,558</u>	<u>2,884</u>

### 資產負債表外承擔及安排

除本章節「一 債項」、「一 合約責任」及「一 關聯方交易」所披露的合約責任外，我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔，以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛澱且分類為股東權益、或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

## 財務資料

### 關聯方交易

除「一債項」中披露的交易及結餘外，我們於往績記錄期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
	(未經審核)				
	(以千計)				
提供服務					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	115,309	138,457	179,684	35,092	60,185
— 最終控股公司的合營企業 及聯營公司 . . . . .	2,902	14,646	51,758	8,269	13,464
	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>43,361</u>	<u>73,649</u>
銀行存款的利息收入 <sup>1</sup>					
— 受王先生重大影響的實體 . . . . .	30	28	25	7	8
	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
關聯方貸款的利息費用					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	3,500	2,286	—	—	—
	<u>3,500</u>	<u>2,286</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買IT系統開發及維護服務					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	13,813	2,821	—	—	—
	<u>13,813</u>	<u>2,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買物業					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	2,919	—	—	—	—
	<u>2,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由本集團代表關聯方付款					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	7,368	16,135	—	—	—
	<u>7,368</u>	<u>16,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由本集團代表關聯方收款					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	3,135	2,260	—	—	—
	<u>3,135</u>	<u>2,260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由關聯方代表本集團付款					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	2,238	5,219	26,631	4,623	4,075
	<u>2,238</u>	<u>5,219</u>	<u>26,631</u>	<u>4,623</u>	<u>4,075</u>
銀行存款 <sup>1</sup>					
— 受王先生重大影響的實體 . . . . .	12,505	23,716	28,117	—	2,880
	<u>12,505</u>	<u>23,716</u>	<u>28,117</u>	<u>—</u>	<u>2,880</u>
租金費用					
— 由王先生控制的實體 . . . . .	776	2,559	1,636	545	545
	<u>776</u>	<u>2,559</u>	<u>1,636</u>	<u>545</u>	<u>545</u>

<sup>1</sup> 銀行指江蘇江南農村商業銀行股份有限公司，王先生為其董事。

董事認為，本文件附錄一所載會計師報告附註36所載各項關聯方交易(i)乃有關各方於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行；及(ii)不會令我們往績記錄期間的業績失實或令我們的過往業績不能反映日後表現。

### 有關市場風險的定性及定量披露

於日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所述利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。

#### 利率風險

我們的利率風險來自關聯方貸款。按估定利率作出的關聯方貸款使我們面臨公允價值利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對我們利率風險的影響。截至2018年4月30日，我們並無計息負債，但將考慮在需要時對沖利率風險。

#### 信貸風險

我們就貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物面臨信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物的賬面值反映我們面對的金融資產的最高信貸風險。

#### 銀行現金

由於銀行現金存款主要存於國有銀行及其他大中型上市銀行，我們預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

#### 按金

我們預期按金相關的信貸風險被視為低，因為大部分按金乃應收政府機構的款項，作為日常業務的抵押。因此，我們採用簡化方法對按金以1%的撥備率撥備。

### 應收關聯方款項

我們預期，經考慮關聯方的財務狀況、過往經驗及其他因素，應收關聯方款項（不論為貿易應收款項或其他應收款項）相關信貸風險甚低。我們已採用簡化方法按1%的撥備率計提應收關聯方貿易應收款項、其他應收款項撥備。

### 應收非關聯方的款項

我們擁有大量客戶且擁有各類應收業主的其他款項。信貸風險並不集中。我們監控程序，以確保採取跟進措施收回預期債項。此外，我們於各報告期末審閱該等應收款項的收回情況，以確保就無法收回款項計提足夠減值虧損。

我們於資產初步確認時考慮違約的可能性，並評估各資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期的資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較，同時亦考慮可得的合理及輔助性前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本公司內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

## 財務資料

### 貿易應收款項及其他應收款項

我們根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期信貸虧損撥備，該準則允許貿易及其他應收款項均採用整個貸款週期預期虧損撥備。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，有關餘額的虧損準備撥備如下所示。以下預期信貸損失同時考慮了前瞻性資料的因素。

預期 虧損率	截至12月31日						截至2018年		
	2015年		2016年		2017年		4月30日止		
	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	
	(以千計)								
<b>貿易應收款項</b>									
關聯方 .....	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年內 .....	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年 .....	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年 .....	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年 .....	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年 .....	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
超過5年 .....	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

預期 虧損率	截至12月31日						截至2018年		
	2015年		2016年		2017年		4月30日止		
	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面總值	虧損 準備撥備	賬面 總值	虧損 準備撥備	賬面 總值	虧損 準備撥備	
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	
	(以千計)								
<b>預付款項、按金及其他應收款項</b>									
(不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅)									
關聯方 .....	1.00%	163,585	1,636	-	-	-	-	-	-
按金 .....	1.00%	3,263	33	7,503	74	11,033	112	14,314	143
1年內 .....	5.00%	8,596	430	14,912	746	18,920	946	22,107	1,106
1至2年 .....	35.53%	2,360	838	3,252	1,155	3,320	1,179	6,686	2,375
2至3年 .....	53.99%	385	208	2,007	1,084	2,749	1,484	3,447	1,861
3至4年 .....	67.05%	100	67	385	258	1,966	1,318	670	449
4至5年 .....	88.98%	126	112	28	25	385	343	107	95
超過5年 .....	100.00%	7	7	134	134	161	161	34	34
		<u>178,422</u>	<u>3,331</u>	<u>28,221</u>	<u>3,476</u>	<u>38,534</u>	<u>5,543</u>	<u>47,365</u>	<u>6,063</u>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項、應收支付平台款項及將予扣減的進項增值稅）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備的調節如下：

	貿易應收款項 (人民幣元)	預付款項、 按金及其他 應收款項 (不包括預付 款項及將予 扣減的進項 增值稅) (人民幣元)	總計 (人民幣元)
		(以千計)	
於2015年1月1日 .....	11,070	7,964	19,034
於損益確認的虧損準備撥備 .....	2,833	1,989	4,822
無法收回的應收款項撇銷 .....	-	(6,622)	(6,622)
於2015年12月31日 .....	<u>13,903</u>	<u>3,331</u>	<u>17,234</u>
於2016年1月1日 .....	13,903	3,331	17,234
於損益確認的虧損準備撥備 .....	4,647	145	4,792
於2016年12月31日 .....	<u>18,550</u>	<u>3,476</u>	<u>22,026</u>
於2017年1月1日 .....	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備 .....	8,615	2,067	10,682
於2017年12月31日 .....	<u>27,165</u>	<u>5,543</u>	<u>32,708</u>
於2018年1月1日 .....	27,165	5,543	32,708
於損益確認的虧損準備撥備 .....	6,465	520	6,985
於2018年4月30日 .....	<u>33,630</u>	<u>6,063</u>	<u>39,693</u>

## 財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年4月30日，貿易應收款項及其他應收款項（不包括預付款項、應收支付平台款項及將予扣減的進項增值稅）的賬面總值分別為人民幣220.8百萬元、人民幣99.3百萬元、人民幣142.6百萬元及人民幣225.2百萬元，因此承擔虧損的最高風險為人民幣203.1百萬元、人民幣77.3百萬元、人民幣109.9百萬元及人民幣185.5百萬元。

### 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括關聯方貸款，以滿足其日常經營的營運資金要求。

下表載列我們於各結算日按相關到期組別分類的金融負債。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	一年內 (人民幣元)	一至兩年 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
	(以千計)		
<b>截至2015年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	170,364	-	170,364
應付利息	3,500	-	3,500
關聯方貸款	60,082	-	60,082
<b>截至2016年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	225,057	-	225,057
關聯方貸款	65,900	-	65,900
長期應付款項	-	300	300
<b>截至2017年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	270,929	-	270,929
應付股息	19,000	-	19,000
關聯方貸款	65,900	-	65,900
<b>截至2018年4月30日</b>			
貿易及其他應付款項*	318,194	-	318,194

\* 不包括應計薪金及其他應付稅項等非金融負債

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示年度日期的主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至2018年 4月30日或 截至該日止 四個月 <sup>(5)</sup>
	2015年	2016年	2017年	
流動比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	91.0%	114.9%	121.8%	124.2%
資本負債比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	不適用	56.7%	34.9%	–
總資產回報率 <sup>(3)</sup> . . . . .	7.3%	10.9%	13.0%	11.4%
股本回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	不適用	99.5%	60.1%	48.0%

#### 附註

- (1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按截至相應日期的借款總額除以股本總額計算。
- (3) 總資產回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總資產的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按年內利潤除以相應年度期初及期末總股本的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 該等比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

### 流動比率

我們的流動比率由截至2015年12月31日的91.0%提高至截至2016年12月31日的114.9%，主要由於現金及現金等價物增加所致，而現金及現金等價物增加主要由於(i)股東於2016年注資，(ii)結清應收關聯方其他款項，及(iii)我們的業務營運擴大所致。我們的流動比率由截至2016年12月31日的114.9%提高至截至2017年12月31日的121.8%，主要由於我們的業務規模擴張導致現金及現金等價物增加及貿易應收款項增加所致。截至2018年4月30日，我們的流動比率進一步增至124.2%，乃由於因業務規模擴大導致貿易應收款項增加所致。

### 資本負債比率

我們的資本負債比率按借款總額除以股本總額計算。截至2015年12月31日，我們的負資本負債比率主要由於(i)缺乏注資及(ii)先前的累計虧損導致權益總額金額為負數。資本負債比率由截至2016年12月31日的56.7%降低至截至2017年12月31日的34.9%，主要由於我們盈利能力改善及累積保留盈利導致權益總額增加所致。截至2018年4月30日，資本負債比率為零，乃由於我們於截至2018年4月30日止四個月償還應付關聯方借款所致。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率於2015年、2016年及2017年持續提高，由截至2015年12月31日止年度的7.3%提高至截至2016年12月31日止年度的10.9%及截至2017年12月31日止年度的13.0%，主要由於(i)我們的業務營運擴大；及(ii)我們的盈利能力持續改善所致。截至2018年4月30日，年化總資產回報率較2017年12月31日保持相對平穩為11.4%。

### 股本回報率

我們於截至2015年12月31日止年度的負股本回報率主要是由於先前的累計虧損導致股本總額金額為負數。我們的股本回報率由2016年的99.5%降低至2017年的60.1%，主要由於(i)負期初結餘導致2016年股本基本相對較低及(ii)累積保留盈利導致股本總額增加所致。截至2018年4月30日，我們的年化股本回報率進一步減少至48.0%，乃歸因於累積保留盈利導致2018年資產淨額基數更大。

### 股息

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的主要營運子公司西藏新城悅分別向其非控股股東宣派股息人民幣3.0百萬元及人民幣19.0百萬元。截至2018年4月30日止四個月，新城富悅向其前股東常州新城物業投資有限公司宣派股息人民幣59.0百萬元。除上文所述者外，我們於往績記錄期間或自註冊成立起概無派付或宣派股息。

經計及我們的經營業績、財務狀況、現金需求及可用情況以及董事會當時認為有關的其他因素後，董事會日後可宣派股息。任何股息宣派及派付以及其金額均須遵守公司章程文件及公司法的規定。任何股息宣派均須股東於股東大會上批准，且派息金額不得超過董事會所建議的金額。此外，在董事會認為我們的利潤及整體財務需求允許的情況下，董事可不時按其認為適當的金額及時間派付中期股息或特別股息。股息僅可以我們的利潤及依法可用作分派的儲備宣派或派付。

### 可供分派儲備

由於本公司於2018年1月16日於開曼群島註冊成立，故截至2017年12月31日，我們並無可分派予權益股東的可供分派儲備。

### 上市開支

上市開支主要包括包銷費用及佣金以及就法律顧問及申報會計師提供上市及全球發售相關服務支付的專業費。假設已悉數支付酌情獎金，全球發售的估計上市開支總額（按全球發售指示性價格範圍的中間價計算，並假設超額配股權未獲行使）約為人民幣54.9百萬元。於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣15.5百萬元，其中人民幣11.8百萬元於全面收入表確認，且餘下款項人民幣3.7百萬元將於上市後直接確認為自權益扣除。尤其是，我們於截至2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別產生上市開支人民幣1.5百萬元及人民幣14.0百萬元。我們預期因全球發售而進一步於截至2018年12月31日止八個月產生上市開支人民幣39.4百萬元，其中估計金額人民幣14.3百萬元預期將於截至2018年12月31日止八個月的綜合收入表內確認，餘下部分人民幣25.1百萬元預期於上市後直接確認為權益扣減項。董事預期該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的經營業績產生重大不利影響。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，乃根據下文所載的附註編製，以說明全球發售的影響，猶如其已於2018年4月30日發生。編製此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映倘全球發售已於2018年4月30日或於任何未來日期完成時本公司的財務狀況。

	於2018年 4月30日本公司		於2018年 4月30日本公司		
	擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產淨值 (附註1)	全球發售 估計產生的 所得款項淨額 (附註2)	擁有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 (附註3)	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 (附註5)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份2.9港元計算 .....	172,082	424,927	597,009	0.75	0.93
按發售價每股股份3.9港元計算 .....	172,082	578,803	750,885	0.94	1.17

附註：

- (1) 於2018年4月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2018年4月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣182,873,000元為基準，就2018年4月30日人民幣10,791,000元的無形資產經調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按個別發售價每股2.9港元及3.9港元（即指定發售價範圍的下限至上限）以及預期根據全球發售將予發行的200,000,000股股份計算，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支（不包括於2018年4月30日之前已計入本集團綜合全面收入表內的上市開支約人民幣11.8百萬元），且並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行800,000,000股股份計算得出，假設2018年4月30日已完成全球發售及資本化發行且概無超額配股權獲授出。

---

## 財務資料

---

- (4) 未經審核備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2018年4月30日隨後訂立的任何買賣結果或其他交易。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.80元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

### 無重大不利變動

董事確認，自2018年4月30日（即本公司最近期經審核綜合財務狀況表的編製日期）以來及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況概無重大不利變動，且自2018年4月30日以來及直至本招股章程日期並無任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示的資料造成重大影響。

### 上市規則規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

### 未來計劃

有關我們的未來計劃詳情，請參閱「業務－我們的戰略」一節。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份3.4港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），經扣除包銷費用及佣金及我們就全球發售應付的估計開支，並假設超額配股權未獲行使後，我們估計我們將收到的全球發售所得款項淨額將約為626.2百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份3.4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用於以下用途。

- 約48%或300.6百萬港元，將用於擴大我們的物業管理服務，通過與長江三角洲地區的物業管理服務提供商合作及／或收購該等服務提供商以擴大我們的業務規模及擴展我們在全中國的業務地區，其中包括，(i)約24%或150.3百萬港元，將用於投資一至四個每年收入超過人民幣100.0百萬元或淨利潤超過人民幣10.0百萬元的住宅物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，(ii)約12%或75.1百萬港元，將用於投資一至三個每年收入超過人民幣50.0百萬元或淨利潤超過人民幣5.0百萬元的非住宅（寫字樓及工業園）物業管理服務提供商或與其合作及／或收購該等服務提供商，及(iii)約12%或75.1百萬港元，將用於投資一至兩個其他與中國的物業開發商聯繫緊密的物業管理服務提供商（上文所述財務標準將不適用該情況）、與其合作及／或收購該等服務提供商，及將與我們的業務產生協同效應。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。用於投資物業管理服務提供商或與其合作的所得款項淨額一方面指透過收購或合作平衡增長收益的最佳金額，另一方面指透過部署所得款項用途的投資成本。董事認為，於並無確定具體目標時，上述撥款將於一時提供一種審慎及商業上靈活的方法。於釐定將用於投資物業管理服務提供商的所得款項淨額時，我們已考慮以下因素：(1)投資的預期回報；(2)透過投資將實現的目標增長；及(3)可資比較非上市中國物業管理服務提供商的市場估值倍數（如

市盈率)。儘管我們已考察多個潛在調查目標，截至最後實際可行日期我們尚未確定適合我們的物業選擇標準或開發戰略的任何潛在目標。根據當前及預期市況，市場可得潛在目標充裕。

- 約12%或75.1百萬港元將用於通過內涵式增長於不同地區（尤其是長江三角洲地區、環渤海地區、中西部地區及珠江三角洲地區，包括山東、天津、安徽、湖北、四川、重慶及廣東省）獲取／取得多元化物業管理項目，從而進一步擴大我們的物業管理組合。12%中的約10%或62.6百萬港元將用於投資提升我們取得新物業管理項目機會的若干舉措，從而增加新物業管理項目的數量，其中(a)約5%或31.3百萬港元將用於根據業主委員會的需求安裝新設備及設施或升級現有設備及設施，(b)約3%或18.8百萬港元將用於增加現有業務發展團隊，新增15至20名僱員。業務發展團隊將進一步推進物業管理業務，團隊成員將通過（但不限於）以下方式拓展業務：與各類房地產項目業委會保持溝通，與參與行業協會活動，更多參與物業管理項目的招投標，及(c)約2%或12.5百萬港元將用於聘請5至8個中介機構尋找潛在的物業管理項目。除上述步驟(a)至(c)外，(d)約2%或12.5百萬港元將用於在上述地區成立10至12個新分支機構及辦事處。為落實上述步驟(a)至(c)，(i)約6%或37.6百萬港元，將用於住宅物業管理項目，(ii)約2%或12.5百萬港元，將用於商業物業管理項目（如寫字樓、工業園及購物中心），及(iii)約2%或12.5百萬港元將用於多用途綜合體物業管理項目（如融合住宅及商業用途的物業）。
- 約15%或93.9百萬港元將用於擴張我們的增值服務業務系列，包括新橙社APP及與我們的業務互補的第三方供應商的投資，其中包括，(i)約2%或12.5百萬港元，將用於聯繫第三方供應商，就提供更多滿足我們住戶及客戶需求的全面服務以提升我們的增值服務的質量及種類；(ii)約10%或62.6百萬港元，將用於可提供與我們的業務產生協同效應的增值服務（如智能家居業務、居家護理服務、社區護理服務、家政服務及電器銷售服務）的第三方供應商的股權投資，及(iii)約3%或18.8百萬港元，將用於投資必要

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

軟件、硬件及智能終端以將新橙社APP升級為更有效的一站式信息服務平台，令我們可整合、收集及分析第三方供應商的資料，從而擴大我們上述舉措的影響。我們認為，擴大增值服務業務系列及於第三方供應商的投資將提升我們住戶的用戶體驗以及其對我們的忠誠度及黏性，提升我們的服務質量及聲譽，並增加我們獲取／取得新物業管理項目的機會／競爭力。因此，此舉有助於本公司的可持續發展並提供更多長期收入來源。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。

- 約15%或93.9百萬港元將用於投資於先進技術及僱員以為住戶提供更高效率的服務，從而全面提升我們內部信息管理系統效率及標準化服務質量，其中包括，(i)約8%或50.1百萬港元，將用於為住戶提供智能社區，我們將繼續於智能社區投資的智能保安設備如自動鎖門系統及停車場門禁系統，(ii)約4%或25.0百萬港元，將用於進一步提升信息管理系統如全面預算管理系統及思源業務管理系統以允許我們管理我們的財務及資源，及(iii)約3%或18.8百萬港元，將用於於整個業務擴張期間額外招聘30至40名僱員為我們的管理人員及持續為僱員提供培訓計劃，無論其級別或部門。我們預期所有該等交易將於2021年12月31日前完成。我們認為應用先進技術及為僱員提供培訓將令客戶滿意、降低勞工成本及進一步提升決策製定效率。
- 約10%或62.7百萬港元將用作營運資金及一般公司用途。我們預期營運資金需求將不斷增長，原因是我們業務與運營通過內涵式增長及合併及收購持續擴張，以及增值服務組合持續擴大。

倘發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數，或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘釐定的發售價定為每股發售股份3.9港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限）並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約722.1百萬港元。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘發售價定為每股發售股份2.9港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限）並假設超額配股權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約530.2百萬港元。

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用與佣金及估計開支後，我們將獲得約83.5百萬港元（假設發售價為每股股份2.9港元，即建議發售價範圍的下限）至112.3百萬港元（假設發售價為每股股份3.9港元，即建議發售價範圍的上限）的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並非即時作上述用途，且在適用法律法規容許的情況下，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。

倘我們的所得款項淨額高於或低於預期，我們將就上述目的按比例調整分配所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額的用途與上述用途或我們將所得款項淨額於上述用途之間的分配出現任何重大變化，我們將作出正式公佈。

## 香港包銷商

### 聯席牽頭經辦人

華泰金融控股(香港)有限公司  
新城晉峰證券有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司  
西證(香港)證券經紀有限公司  
東方證券(香港)有限公司  
交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，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，於香港初步提呈發售20,000,000股香港發售股份(可予重新分配)供香港公眾人士認購。待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發售股份上市及買賣，以及達成香港包銷協議所載若干其他條件，香港包銷商已同意按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購人認購其現正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的適用比例香港發售股份。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已簽署及成為無條件且並無根據其條款終止方可作實，並受國際包銷協議所規限。

其中一項條件為我們與聯席全球協調人(代表香港包銷商)必須協定發售價。對根據香港公開發售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。倘我們與聯席全球協調人(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任何時間發生下列任何事件，則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可予以終止：

- (a) 以下事件發展、出現、存在或生效：
- (i) 性質為不可抗力（包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、流行病、疫病、爆發傳染疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山噴發、民間騷動、暴亂、民眾騷亂、戰爭行為、任何地方、國家、地區或國際衝突爆發或升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖活動）的任何一件或一連串事件或情況，而該等事件或情況出現在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟的任何成員國或其他任何與本集團任何成員公司或全球發售有關的司法管轄區（統稱「**相關司法管轄區**」）；或
  - (ii) 涉及或影響相關司法管轄區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於任何影響股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況）的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或表示任何變動或涉及潛在變動的發展的任何一項或一連串事件或情況；或
  - (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣的任何全面中斷、暫停或受限制（包括但不限於實施或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
  - (iv) 任何相關司法管轄區對商業銀行活動實施任何全面中止（由財政司司長或香港金融管理局或其他具司法管轄權的行政、政府或監管委員會、理事會、法團、機構或代理，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構，或任何法院、法庭或仲裁機構實施，在各種情況下均不論國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內或國外），或任何相關司法管轄區的商業銀行、外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項出現任何中斷；或

- (v) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何新法律，或現行法律或任何法院或其他主管機關對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致現行法律或任何法院或其他主管機構對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或情況；或
- (vi) 由或對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撤銷貿易特權；或
- (vii) 任何相關司法管轄區的稅項的變動或涉及潛在變動的發展，或影響稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規（包括但不限於港元與美元的掛鈎匯率制度發生變化，或港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）的變動或涉及潛在變動的發展，或實施任何外匯管制；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險實際發生；或
- (ix) 本集團任何成員公司或董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (x) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xi) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項或於指定到期日前須支付的債項；或
- (xii) 勒令或呈請對本集團任何成員公司進行清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現的任何類似事項；或
- (xiii) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (xiv) 任何相關司法管轄區的部門或政治機構或組織對本集團任何成員公司、董事或本集團任何成員公司的任何董事或高級人員公佈或展開任何調查或其他行動，或公佈有意對本集團任何成員公司或董事展開調查或採取其他行動；或

- (xv) 本公司董事長或首席執行官離任；或
- (xvi) 本招股章程（或就擬提呈發售及銷售股份所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvii) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或要求刊發招股章程或聆訊後資料集（或就擬提呈發售及銷售股份所使用的任何其他文件）的任何補充或修訂文件，

聯席全球協調人（為其本身或代表香港包銷商）全權及絕對認為：(i)其已經或將會或可能會個別或共同致使本集團的資產、負債、業務、管理、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或整體表現產生重大不利變動；或(ii)其已經或將會或可能對全球發售的成功與否、香港公開發售的認購水平或國際發售踴躍程度造成重大不利影響；或(iii)導致或將導致或可能導致按預期進行全球發售或推廣全球發售或按本招股章程所載條款及方式分配發售股份成為不明智、不合宜、不切實際或無法完成；或

- (b) 聯席全球協調人獲悉：
  - (i) 任何香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何通告、公告、聆訊後資料集、通訊或其他文件（包括任何相關補充或修訂）所載的任何陳述在發佈時在任何重大方面屬或已變為失實、不準確或具誤導成份；或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何香港公開發售文件及／或任何通告、公告、聆訊後資料集、通訊或其他文件（包括任何相關補充或修訂）所載的任何估計、預測、意見表述、意向或預期在所有重大方面並非基於合理假設公正如實作出；或
  - (ii) 發生或發現任何事宜，倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或被發現，會導致由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件、聆訊後資料集及／或任何通告、公告、通訊

- 或其他文件（包括任何相關補充或修訂）存在重大錯誤陳述或構成重大遺漏；或
- (iii) 嚴重違反本公司、任何控股股東或任何彌償方根據香港包銷協議須履行的任何義務（任何香港包銷商的義務除外）；或
  - (iv) 任何事件、行為或遺漏，其導致或可能導致任何彌償方須根據香港包銷協議或國際包銷協議承擔任何責任；或
  - (v) 本公司或本集團任何成員公司（作為一個整體）的資產、負債、業務、管理、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或表現產生任何不利變動或涉及預期不利變動的發展，或存在對上述各方面產生影響的任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展；或
  - (vi) 任何保證遭任何違反或因任何事件或情況而在任何方面失實或不正確或具誤導性；或
  - (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將予發行或出售的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行或出售的任何額外股份）上市及買賣，或倘授出批准，但該項批准隨後遭撤回、限制（惟受限於慣常條件者除外）或暫緩授出；或
  - (viii) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；或
  - (ix) 任何人士（獨家保薦人除外）已撤回或須撤回就名列任何香港公開發售文件或刊發任何香港公開發售文件而發出的同意書；或
  - (x) 政府、監管機構、司法部門或其他部門因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行或出售的任何額外股份），

則聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可全權酌情決定並向本公司發出口頭或書面通知即時終止香港包銷協議。

#### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

##### *我們的承諾*

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內（不論有關股份或證券的發行會否自上市日期起計六個月內完成），不會再發行任何股份或可轉換為本公司權益證券的證券（不論該類證券是否已上市），亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟根據全球發售（包括根據超額配股權）或上市規則第10.08條規定的任何情況發行的股份除外。

##### *控股股東的承諾*

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售（包括任何超額配股權獲行使）所進行外，在未經聯交所事先書面同意的情況下，除非符合上市規則的規定，否則其不會並將促使有關登記股東不會：

- 自參考於本招股章程作出其於本公司股權披露當日日期起至上市日期起計滿六個月期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示由其實益擁有的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及
- 於緊接上段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售緊接上段所述的任何股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨上述出售後或於行使或執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔時，就上市規則而言，其將不再為本公司控股股東。

上市規則第10.07條附註2訂明，該規則並不妨礙控股股東以其實益擁有的股份作為擔保（包括押記或質押）向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，其在參考於本招股章程作出其股權披露當日起至上市日期起計12個月當日期間內，其將會就以下情況即時知會我們及聯交所：

- 根據上市規則第10.07(2)條附註2就真誠商業貸款將質押或其實益擁有的本公司股份或證券予上市規則容許的認可機構，以及所質押或押記的本公司股份或證券數目；及
- 其從承質押人或承押記人接獲口頭或書面表示將會處置所質押或押記本公司任何股份或其他證券。

我們亦會在獲任何控股股東（或其各自的股東）知會有關上述事宜（如有）後盡快通知聯交所及在獲任何控股股東（或其各自的股東）通知後盡快按上市規則規定的公告方式披露上述事宜。

#### 根據香港包銷協議向香港包銷商承諾

##### 本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司亦已向聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）外，除非符合上市規則的規定，否則自香港包銷協議日期後直至上市日期後滿六個月之日（包括該日）（「首六個月期間」）止的任何時候，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）的事先書面同意，本公司將不會：

- (i) 對本公司任何股本證券或上述任何股本證券的任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股本證券，或可購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利），直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購，要約配發、發行或出售，訂約或同意配發、發行或出售、轉認按揭、抵押、質押、轉認擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或出售的權利，或以其他方式

轉讓或出售或增設產權負擔（定義見香港包銷協議）或同意轉讓或出售或增設產權負擔；或就發行預托收據而向託管商託管本公司任何股本證券；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓股份或本公司任何其他證券的擁有權（合法或實益）的全部或部分的經濟後果；或上述任何各項的任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為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）；或
- (iii) 訂立與上文第(i)段或(ii)段所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；
- (iv) 提出要約或同意作出上述任何一項或公佈有意進行任何上述交易，

在各情況下，不論上文所指明的任何交易是否以交付股本或其他證券、現金或其他方式結算（不論發行上述股本或其他證券是否會於首六個月期間完成）。本公司進一步同意，倘本公司自首六個月期間屆滿當日起六個月期間（「第二個六個月期間」）訂立上文第(i)段、(ii)段或(iii)段所述的任何交易或建議或同意或公佈有意進行任何上述交易，本公司將會採取一切合理步驟，確保上述發行或出售不會（而本公司的其他行動亦不會）引致本公司任何股份或其他證券市場出現混亂或造成虛假市場。

#### **控股股東的承諾**

各控股股東同意及向本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意前及除非在符合上市規則的情況下：

- (a) 於首六個月期間，其將不會：
  - (i) 出售、要約出售、訂約或同意出售、轉讓、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售、或以其他方式轉讓或處置或建立產權負擔於或訂約或同意轉讓或處置或建立產權

負擔於（不論直接或間接（不論是否通過連鎖公司）或有條件或無條件）其於截至香港包銷協議日期持有的任何股份或本公司任何其他證券或任何上述者的任何權益（包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使或代表，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或本公司任何其他證券）；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓（全部或部分）擁有任何該等股本或證券或當中任何權益的任何經濟後果（法律或實益）；或
- (iii) 訂立與上文第(i)段或(ii)段所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 要約或同意，或宣佈有意進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

在各情況下，不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該等交易是否將以交付有關股本或證券、以現金或其他方式結算（不論有關交易是否將於首六個月期間完成），惟上市規則第10.07(2)條附註(2)所規定者除外，且須一直遵守上市規則的規定；及

- (b) (A) 於第二個六個月期間，倘緊隨根據有關交易後出售、轉讓或處置或於任何購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，就上市規則而言，任何控股股東將不再為本公司控股股東，其將不會進行上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段的上述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行或達至任何該等交易；及
- (B) 直至第二個六個月期間屆滿，倘其進行上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段的上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任何有關交易、要約、協議或宣佈將不會導致本公司證券出現紊亂或虛假的市場情況。

為免疑問，上述限制不得阻止任何控股股東於相關期間購買額外股份及處置任何所購買股份，惟須符合上市規則第8.08條的規定以維持公開的證券市場及充足公眾持股量。

### 彌償

本公司已同意就聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商等可能蒙受的若干損失作出彌償，包括因履行香港包銷協議下的責任及因我們違反香港包銷協議（視情況而定）及其他事宜而造成的損失。

### 國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載若干條件的規限下，同意促使認購人或購買人認購或購買國際發售股份，倘認購人或購買人未能認購或購買，則其同意認購或購買在國際發售中未獲認購的國際發售股份。

預期本公司向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人（代表國際包銷商）在國際包銷協議訂立日期起至根據香港公開發售遞交認購申請截止日期後30日止期間任何時間行使，以要求本公司按國際發售項下每股發售股份的相同價格配發及發行合共最多30,000,000股額外股份（佔初步發售股份約15%）以補足國際發售的超額分配（如有）。

預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由予以終止。有意投資者務請注意，如國際包銷協議並未訂立或予以終止，則全球發售將不會進行。

### 佣金及開支總額

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取香港公開發售中初步提呈發售的香港發售股份的應付發售價總額2.9%作為包銷佣金。就任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售，將不會向香港包銷商支付包銷佣金，但會按國際發售的適用費率向國際包銷商支付。本公司可就聯席全球協調人各自賬戶全權酌情決定向其支付獎勵費。

假設超額配股權完全未獲行使，並基於發售價每股股份3.4港元（即指示性發售價範圍每股股份2.9港元至3.9港元的中位數），本公司應支付有關全球發售的佣金及費用

總額連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費以及印刷及其他費用（統稱「佣金及費用」）估計合共約達19.8百萬港元。

### 銀團成員活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「銀團成員」）及彼等的聯屬人士可能各自進行並不構成包銷或穩定市場程序的多項活動。謹請注意，當進行任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- 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）一概不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生工具交易），不論是在公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- 彼等均必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，有關禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱股票市場的條文。

銀團成員及彼等的聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為他人利益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、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行在證券交易所上市的證券（如衍生權證等）），該等交易的相關資產可能包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接或間接購買及出售股份。所有該等活動可於香港及全球其他地區發生，並可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生工具持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士在聯交所或在任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關資產）而言，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」及「全球發售的架構－國際發售－穩定價格」章節所述的穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或成交量及股價波幅，及不能估計此情況每日發生的程度。

### 香港包銷商於本公司的權益

各香港包銷商除於香港包銷協議下的責任外概無於本公司擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本公司證券的任何權利或期權（無論可否依法執行）。

於全球發售完成後，各香港包銷商及其聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行其責任而持有若干比例的股份。

### 向本公司提供的其他服務

聯席全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士不時且預期日後會繼續向本公司及其各自的聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而聯席全球協調人、香港包銷商或其各自的聯屬人士已經或將會收取慣常費用及佣金。

### 新城晉峰證券有限公司

新城晉峰證券有限公司（即聯席全球協調人）為新城發展控股擁有60%的間接子公司，而新城發展控股由控股股東王先生擁有71.01%。因此，新城晉峰證券有限公司為本公司的關連人士。

### 超額配發及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格的安排的詳情，載於「全球發售的架構－國際發售－穩定價格」及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」兩節。

### 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準則。

### 全球發售

本招股章程乃就全球發售的香港公開發售部分而刊發。全球發售包括：

- (i) 如下文「－香港公開發售」一段所述在香港發售20,000,000股發售股份（可予重新分配）的香港公開發售；及
- (ii) 合共初步發售180,000,000股股份的國際發售，包括根據美國證券法S規例在美國境外發售股份。聯席全球協調人（代表國際包銷商）可於上市日期至截止遞交香港公開發售申請當日後30日內隨時要求本公司按發售價額外配發及發行最多30,000,000股股份（相當於全球發售初步提呈發售股份約15%）以補足國際發售的超額分配（如有）。倘悉數行使超額配股權，則額外發售股份相當於緊隨完成全球發售及行使超額配股權後本公司經擴大股本約3.6%。倘行使超額配股權，本公司會於報章刊發公佈。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或根據國際發售申請或表示有意申請發售股份，惟不可同時提出兩項申請。

不計及行使超額配股權，發售股份相當於緊隨完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約25%。倘悉數行使超額配股權，則發售股份相當於緊隨完成全球發售及行使下文「－國際發售－超額配股權」一段所載的超額配股權後經擴大已發行股本約27.7%。

根據香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目或會根據下文「－香港公開發售－重新分配及回撥」一段所述重新分配。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售20,000,000股發售股份（相當於全球發售初步可供認購的發售股份總數10%）供香港公眾人士認購。假設並無行使超額配股權，則香港發售股份相當於緊隨完成全球發售後本公司註冊股本約2.5%。

---

## 全球發售的架構

---

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理），以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後方告完成。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（經計及下述任何重新分配）將平分為以下兩組以供分配。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份認購總額（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）為5百萬港元或以下的申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份認購總額（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）為5百萬港元以上但不超過乙組總價值的申請人。投資者務請注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份「價格」指應付申請發售股份的價格而不考慮最終釐定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組（而非兩組）獲分配發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過10,000,000股發售股份的申請將不獲受理。

### 重新分配及回撥

香港公開發售與國際發售之間發售股份的分配或會重新分配，如下文進一步所述：

倘根據國際發售發售股份獲全數認購或超額認購，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初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍、(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，則發售股份由國際發售

重新分配至香港公開發售。由於該重新分配（於本招股章程中該重新分配指「強制性重新分配」），香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至60,000,000股發售股份（倘屬情況(i)）、80,000,000股發售股份（倘屬情況(ii)）及100,000,000股發售股份（倘屬情況(iii)），分別約佔全球發售初步可供認購發售股份的30%、40%及50%（行使任何超額配股權前）。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人可酌情認為適當的有關方式相應削減。除可能要求進行的任何強制性重新分配外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份分配至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請，而不論有否觸發強制性重新分配。將於香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份在若干情況下可由聯席全球協調人酌情決定於兩者之間重新分配。倘聯席全球協調人決定將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，且有關重新分配並非根據上市規則的第18項應用指引進行，根據指引信HKEx-GL-91-18，可能重新分配至香港公開發售的最大發售股份總數將為20,000,000股發售股份，為首次分配至香港公開發售數目的兩倍，及發售價將定為本招股章程所載發售價範圍的下限（即每股發售股份2.9港元）。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人有權按其認為合適的有關比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

### 申請

香港公開發售的各申請人亦須在所提交的申請中承諾及確認其及其為他人利益作出申請的任何人士並無申請或承購，或表示有意申請或承購，且不會申請或承購，或表示有意申請或承購國際發售的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實（視乎情況而定），或有關申請人的申請已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請將不獲受理。

---

## 全球發售的架構

---

發售股份於香港聯交所上市由獨家保薦人保薦。根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份3.9港元另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘按下文「—全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份2.9港元，則適當退款（包括多繳申請股款應計經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 國際發售

#### 提呈發售的發售股份數目

在上文所述重新分配的規限下，國際發售將包括合共180,000,000股發售股份（佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數90%及緊隨全球發售後本公司經擴大股本約22.5%（假設超額配股權並無獲行使））。

#### 分配

國際發售將包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理），以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份將根據下文「—全球發售的定價」一段所述「累計投標」程序及多項因素進行，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產的總規模，以及是否預期有關投資者於發售股份在香港聯交所上市後會增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及其股東整體獲益。

聯席全球協調人（代表包銷商）或會要求根據國際發售已獲發售發售股份且根據香港公開發售提出申請的投資者向其提供充分資料，以識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

### 超額配股權

就全球發售而言，我們預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人代其行使的超額配股權。

聯席全球協調人有權於上市日期至截止遞交香港公開發售申請當日後30日內隨時行使超額配股權，要求本公司按發售價額外配發及發行最多30,000,000股股份（相當於根據全球發售初步提呈發售股份約15%）以補足國際發售的超額分配（如有）。倘悉數行使超額配股權，則額外發售股份相當於緊隨完成全球發售及行使超額配股權後本公司經擴大股本約3.6%。倘行使超額配股權，本公司會於報章刊發公佈。

### 穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場促進證券銷售的慣常做法。為了穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，以防止及在可能情況下避免證券市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，採取穩定價格措施下的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代彼等行事的任何人士均可代表包銷商超額分配股份或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於在公開市場的當前價格水平。賣空涉及穩定價格操作人賣出超過包銷商需在全球發售中購買的股份數目。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權所涉及股數。穩定價格操作人可以通過行使超額配股權購買額外的股份，也可從公開市場上購買股份以將有擔保淡倉平倉。在決定股份的來源以將有擔保淡倉平倉時，穩定價格操作人將考慮（其中包括）股份於公開市場的價格相比彼等根據超額配股權可購買的額外股份的價格。穩定價格交易包括若干競投或購買證券，以避免或阻止在全球發售過程中股份市價下跌。在市場購買股份可通過任何證券交易所（包括香港聯交所、任何場外市場或其他方式）進行，惟須遵照所有適用法律和監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無義務進行任何該等穩定價格活動。該等活動一經開始，乃按穩

定價格操作人的絕對酌情權進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格活動須在截止遞交香港公開發售申請當日起計30日內結束。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可出售的股份數目，即30,000,000股股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份數目約15%（在全部或部分行使超額配股權的情況下）。

在香港，開展穩定價格活動必須遵守證券及期貨（穩定價格）規則（香港法例第571W章）。根據證券及期貨（穩定價格）條例（香港法例第571W章）可進行的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以避免或儘量減少任何市價下跌；
- (b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉，避免或儘量減少任何市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，以將根據上文第(a)或(b)項建立的任何持倉平倉；
- (d) 純粹為避免或儘量減少任何市價下跌而購買或同意購買股份；
- (e) 出售股份以變現因上述購買而持有的好倉；及
- (f) 建議或意圖進行上文第(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何行動。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動均須遵守香港現行穩定價格的法律、規則及法規。

由於為穩定或維持股份的市價而須進行交易，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可維持持有股份的好倉。好倉的持倉量、穩定價格操作人或代其行事的任何人士維持持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，且會有變動。如穩定價格操作人在公開市場出售股份以變現好倉，可能會導致股份的市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士為支持股份的價格而進行的穩定價格行動的期限，不得超過穩定價格期。該穩定價格期自股份在香港聯交所開始買賣當日開始至截止遞交香港公開發售申請當日起計第30日結束。因此，穩定價格期結束後，股份的需求及其市價可能會下跌。穩定價格操作人進行的此等活動可能穩定、維持或以

其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能較若並無進行此類活動時的公開市場可能出現的價格為高。由穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行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內或其後維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可按發售價或低於發售價的價格（即等於或低於買家支付股份的價格）競投或在市場購買股份。我們將於穩定價格期屆滿後七日內按照證券及期貨（穩定價格）條例（香港法例第571W章）的規定發佈公佈。

### 全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或特定價格購入國際發售中發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司於定價日（預期為2018年10月30日（星期二）或前後，惟無論如何於2018年11月4日（星期日）或之前）以協議方式釐定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非在遞交香港公開發售認購申請截止日期上午前另行公佈（如下文闡述），否則發售價將不會超過每股股份3.9港元，且目前預期不會低於每股股份2.9港元。香港公開發售項下的申請人於申請時須支付最高發售價每股股份3.9港元另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，達至合共每手1,000股股份3,939.31港元。有意投資者謹請垂注，將於定價日釐定的發售價可能會（惟預期不會）低於本招股章程所列的指示性發售價範圍的下限。

聯席全球協調人（代表包銷商）如認為適當，可根據有意專業及機構投資者於累計投標過程中所表示的踴躍程度，經本公司同意後，於香港公開發售截止遞交申請日期當日上午或之前任何時間，調減全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下限至低於本招股章程所述水平。

---

## 全球發售的架構

---

在此情況下，本公司將會於決定作出有關調減及／或釐定最終發售價低於指示性發售價範圍下限後在切實可行的情況下儘快且無論如何不遲於香港公開發售截止遞交申請日期當日上午，安排於南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com))及刊登調減通知。刊發有關通知後，全球發售提呈的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍為最終且不可推翻，而發售價倘獲聯席全球協調人（代表包銷商）與本公司協定，將定於該經修訂發售價範圍之內。

申請人謹請留意，任何有關調減根據全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下限的通知，可能於香港公開發售截止遞交申請日期當日方會發出。該通知亦將包括對本招股章程目前所載的營運資金報表及全球發售統計數字的確認或修訂（如適用），及可能因有關調減而出現變動的任何其他財務資料。於作出發售股份數目及／或指示性發售價範圍的有關調減後，我們亦將在切實可行情況下盡快刊發補充招股章程以向投資者通知有關調減連同有關該變動的全部財務及其他資料的更新，延長香港公開發售的申請接納期間（如適用），以及給予已申請發售股份的潛在投資者撤回其申請的權利。

倘調減全球發售所提呈的發售股份數目，則聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的股份數目不得少於全球發售的發售股份總數10%。國際發售提呈的發售股份及香港公開發售提呈的發售股份在若干情況下可由聯席全球協調人酌情在兩項發售之間重新分配。

全球發售項下的發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的申請數量、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期於2018年11月5日（星期一）按「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式通過多種渠道公佈。

### 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，惟須待國際包銷協議簽署及成為無條件後方可作實。

本公司預期將於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及有關包銷協議於「包銷」一節概述。

### 全球發售的條件

所有發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

- (i) 香港聯交所上市委員會批准根據全球發售提呈發售的發售股份（包括可能因行使超額配股權而額外發行的股份）上市及買賣（僅在配發後方可作實）；
- (ii) 於定價日或前後釐定發售價；
- (iii) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各有關包銷協議的責任成為並保持無條件，且並無根據有關協議的條款終止。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）未能協定發售價，則全球發售不會進行並將失效。

香港公開發售及國際發售均須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將失效，並須即時知會香港聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）刊發香港公開發售失效的通知。在該情況下，所有股款將根據「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）的其他香港持牌銀行內開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2018年11月5日（星期一）發出，惟僅在(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)並無行使「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述終止權利的情況下，方會於2018年11月6日（星期二）上午八時正成為有效所有權證。

### 股份合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排以使股份納入中央結算系統。

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在香港聯交所開始買賣當日或香港結算選定的任何其他日期起於中央結算系統內記存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易結算須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2018年11月6日（星期二）上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2018年11月6日（星期二）上午九時正在香港聯交所開始買賣。股份將以每手1,000股為買賣單位，股份的股份代號將為1755。

## 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)通過白表eIPO服務網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、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. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下通過白表eIPO服務網上申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席全球協調人可在彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何子公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何本公司子公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式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2018年10月24日（星期三）上午九時正至2018年10月30日（星期二）中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的以下辦事處：

華泰金融控股（香港）有限公司  
香港中環  
皇后大道99號  
中環中心58樓5801-05室

## 如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行的以下任何一家分行：

### 中國銀行（香港）有限公司

區域	分行名稱	分行地址
香港島	干諾道中分行 柴灣分行	香港干諾道中13-14號 香港柴灣柴灣道341-343號宏德居B座
九龍	馬頭角道分行 旺角太子道西分行	九龍土瓜灣馬頭角道39-45號 九龍旺角太子道西116-118號
新界	沙田分行	新界沙田橫壙街1-15號好運中心地下 20號舖

閣下可於2018年10月24日（星期三）上午九時正至2018年10月30日（星期二）中午十二時正的正常營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期一樓）或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同隨附註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－新城悅公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2018年10月24日（星期三）－上午九時正至下午五時正
- 2018年10月25日（星期四）－上午九時正至下午五時正
- 2018年10月26日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 2018年10月27日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 2018年10月29日（星期一）－上午九時正至下午五時正
- 2018年10月30日（星期二）－上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為2018年10月30日（星期二）（截止辦理申請當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或通過白表eIPO服務提出申請，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／或聯席全球協調人（或其代理或代名人）作為本公司的代理人，為閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必要事宜，以按照組織章程大綱及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) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程大綱及細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受此約束；
- (iv) 確認閣下已取得及細閱本招股章程並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且除本招股章程任何補充文件所載者外，將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方毋須對或將須對本招股章程（及其補充文件）以外所載資料及陳述負責；
- (vii) 承諾並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) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露彼等可能要求的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；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於閣下的申請，同意及保證閣下已遵守所有有關法例，而本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及任何彼等各自的高級職員或顧問將不會因接納閣下的購買要約或因應閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所招致的任何行動而違反香港境外的任何法例；
- (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) 同意閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例）或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請認購或根據申請分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東登記冊，作為閣下所獲配發任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人將任何股票及／或電子退款指示及／或退款支票以普通郵遞方式按申請所示位址寄予閣下或聯名申請排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下承擔，除非閣下符合下文「14.發送／領取股票及退款－親身領取」一節所述的條件可親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述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) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或通過白表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任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；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條款及條件

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 通過白表eIPO服務提出申請

### 一般資料

符合本節「可提出申請的人士」所載條件的個人如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可通過白表eIPO服務於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請。

通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下不遵從有關指示，則閣下的申請可能不獲受理，亦未必會提交予本公司。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本招股章程所載條款及條件（按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 通過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2018年10月24日（星期三）上午九時正至2018年10月30日（星期二）上午十一時三十分，於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，申請截止當日除外）向白表eIPO服務供應商遞交申請，而全數繳付相關申請股款的截止時間為2018年10月30日（星期二）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」所述較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下通過白表eIPO服務提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而通過白表eIPO服務發出認購香港發售股份申請的任何電子認購指示完成付款，即視為已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO服務發出超過一次電子認購指示並獲取不同申請參考編號，但並未就任何特定參考編號作出全數付款，則不構成實際申請。

倘閣下被懷疑通過白表eIPO服務或任何其他方式提交一項以上的申請，則閣下的所有申請均可遭拒絕受理。

### 公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

### 環境保護

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑來節約用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商會就每份經[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「新城悅控股有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

## 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

### 一般資料

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則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退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代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  
交易廣場一期及二期一樓

招股章程亦可於上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代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申請的詳細資料轉交予本公司、全球協調人及香港證券登記處。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，且香港結算代理人代表閣下簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人僅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) 香港結算代理人代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份發行到香港結算代理人名下，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售；
  - （倘**電子認購指示**乃為閣下利益而發出）聲明僅發出一組為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - （倘閣下為其他人士的代理人）聲明閣下僅發出一組為該人士的利益而發出的**電子認購指示**，且已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，倘閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理的披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的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，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）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；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程大綱及細則的規定；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例管轄。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣賬，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少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，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2018年10月24日（星期三）－上午九時正至下午八時三十分
- 2018年10月25日（星期四）－上午八時正至下午八時三十分
- 2018年10月26日（星期五）－上午八時正至下午八時三十分
- 2018年10月27日（星期六）－上午八時正至下午一時正
- 2018年10月29日（星期一）－上午八時正至下午八時三十分
- 2018年10月30日（星期二）－上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2018年10月24日（星期三）上午九時正至2018年10月30日（星期二）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日2018年10月30日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2018年10月30日（星期二）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。

*附註：*

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節所述時間。

### 重複申請概不受理

倘 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言， 閣下

向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司（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「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－個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商以及彼等各自的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，通過**白表eIPO**服務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服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、聯席全球協調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**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2018年10月30日（星期二）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

## 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格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：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或通過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

## 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就表內所載的股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載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服務申請最少1,000股香港發售股份。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所列其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費會由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－香港公開發售－分配」一節。

## 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2018年10月30日（星期二）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；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2018年10月30日（星期二）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將會就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期於2018年11月5日（星期一）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及在本公司網站[www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售的申請數量及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／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2018年11月5日（星期一）上午九時正或之前登載於本公司網站[www.xinchengyue.com](http://www.xinchengyue.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2018年11月5日（星期一）上午八時正至2018年11月11日（星期日）午夜12時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋功能」查閱；
- 於2018年11月5日（星期一）起至2018年11月8日（星期四）止期間上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線+852 2862 8669；
- 可於2018年11月5日（星期一）起至2018年11月7日（星期三）期間在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

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，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而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

閣下務請注意，閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份：

### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。該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），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下方可於開始辦理申請登記時間後第五日或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請將被視為遭撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，即視為申請未被拒絕接納。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、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，而毋須提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司的延長有關期限，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出其中所述的重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份以及國際發售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下未根據指定網站所載指示、條款及條件，填妥通過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購香港公開發售項下首次發售的香港發售股份的50%以上的股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、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3.9港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其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還或不將支票或銀行本票過戶。

本公司將於2018年11月5日（星期一）或之前向閣下退還申請股款。

### 14. 發送／領取股票及退款

閣下將就根據香港公開發售向閣下派發的全部香港發售股份獲發一張股票（惟根據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而發出的股票，將按下述方式存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。倘閣下通過白色或黃色申請表格申請，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，按申請表格所指定的地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 向閣下派發的全部香港發售股份的股票（倘為黃色申請表格，股票將按下述方式存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)若申請完全或部分不獲接納，則為申請香港發售股份不獲接納全部或部分多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所付的每股最高發售價的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費、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）所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會列印於閣下的退款支票上（如有）。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

根據以下所述股票及退款寄發／領取安排，任何退款支票及股票預期將於2018年11月5日（星期一）或之前寄發。在支票或銀行本票過戶前，本公司保留留存任何股票及任何多繳申請股款的權利。

惟有全球發售成為無條件及「包銷」一節所述終止權利不獲行使的情況下，股票方會於2018年11月6日（星期二）上午八時正成為有效所有權證書。投資者於獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供閣下的申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2018年11月5日（星期一）或我們於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並具備親身領取資格，則閣下不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並具備派人領取資格，則閣下須委派授權代表攜同加蓋公司印鑒的授權書領取。個人及授權代表在領取時均須出示香港證券登記處認可的身份證明文件。

倘閣下並未在指定領取時間親身領取閣下的退款支票及／或股票，則該等支票及／或股票將隨即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將會於2018年11月5日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

#### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2018年11月5日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格申請，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2018年11月5日（星期一）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統或閣下於申請表格中指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 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

就寄存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上述「11.公佈結果」一節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2018年11月5日（星期一）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下最新的戶口結餘。

### **(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股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於2018年11月5日（星期一）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，於香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取閣下的股票。

倘閣下並未於指定領取時間內親身領取閣下的股票，則該等股票將會以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票（倘適用）將會於2018年11月5日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請並通過單一銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以電子退款指示形式發送至閣下的銀行賬戶內。倘閣下申請並通過多個銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下通過電子認購指示向香港結算提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。相反，發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或各有關指示的受益人則將被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2018年11月5日（星期一）或由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2018年11月5日（星期一）以上述「11.公佈結果」一節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，則本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查核本公司所刊發的公佈，如有任何誤差，須於2018年11月5日（星期一）或由香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於2018年11月5日（星期一）通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付

予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨將香港發售股份記存於閣下的股份戶口及將退還股款存入閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。

- 就閣下的申請全部或部分不獲接納而退還的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所付的初步每股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2018年11月5日(星期一)寄存入閣下或閣下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其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要的安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致新城悅控股有限公司列位董事及華泰金融控股（香港）有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就新城悅控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-69頁），此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表、於2018年4月30日的公司財務狀況表以及截至相關日期止各期間（「業績紀錄期」）的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-69頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2018年10月24日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程（「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所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映於2018年4月30日的公司財務狀況、貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況以及貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

### *審閱追加期間的比較財務資料*

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年4月30日止四個月的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註31，當中述明 貴公司未就往績記錄期間派付任何股息。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2018年10月24日

## 新城悅控股有限公司

## I 集團的歷史財務資料

## 歷史財務資料的編製

以下所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料以此作為依據）乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

## (a) 綜合全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	
收入	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465	
銷售成本	(299,812)	(411,437)	(624,124)	(156,323)	(215,763)	
毛利	100,445	161,935	242,246	61,754	87,702	
銷售及營銷費用	(2,044)	(7,884)	(8,092)	(3,568)	(1,588)	
行政費用	(59,524)	(88,135)	(129,315)	(31,929)	(52,265)	
其他收入	2,179	1,996	2,556	863	688	
其他費用	(282)	(2,191)	(1,183)	(475)	(108)	
其他收益／(虧損)－淨額	-	(35)	(8)	(1)	1,210	
經營利潤	40,774	65,686	106,204	26,644	35,639	
財務收入	733	2,452	6,811	2,417	2,927	
財務成本	(3,500)	(2,286)	-	-	-	
財務(費用)／收入－淨額	(2,767)	166	6,811	2,417	2,927	
除所得稅前利潤	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566	
所得稅費用	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)	
年內／期內利潤	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791	
以下各方應佔利潤：						
－ 貴公司擁有人	22,209	43,333	73,406	18,859	26,706	
－ 非控股性權益	839	8,847	18,336	4,705	4,085	
	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791	
年內／期內綜合收入總額	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791	
以下各方應佔綜合收入總額：						
－ 貴公司擁有人	22,209	43,333	73,406	18,859	26,706	
－ 非控股性權益	839	8,847	18,336	4,705	4,085	
	23,048	52,180	91,742	23,564	30,791	
每股盈利 (以每股人民幣千元表示)						
－ 每股基本及稀釋盈利 (附註) . . . . .	15	111	217	367	94	134

附註：上述呈列的每股盈利並無考慮根據股東於2018年10月20日通過的書面決議案的建議資本化發行，原因是建議資本化發行於報告日期尚未生效。

## (b) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2018年
		2015年	2016年	2017年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	6,419	14,423	15,643	15,436
無形資產	17	128	7,806	10,797	10,791
遞延所得稅資產	30	8,901	13,852	17,309	15,294
按金	22	1,406	1,782	2,256	2,475
按公允價值計量且變動計入 其他綜合收入的金融資產	18	–	1,300	1,660	1,660
預付款項	19	5,624	6,393	6,078	5,495
非流動資產總額		22,478	45,556	53,743	51,151
<b>流動資產</b>					
存貨	20	5,282	16,336	3,764	3,490
貿易應收款項	21	28,518	52,518	76,918	144,195
預付款項、按金及其他應收款項	22	188,363	38,157	45,692	60,782
現金及現金等價物	23	119,869	442,922	633,456	540,845
流動資產總額		342,032	549,933	759,830	749,312
資產總額		364,510	595,489	813,573	800,463
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>					
股本	24	–	–	–	–
儲備	25	1,046	54,427	61,003	122,314
(累計虧損)／留存收入		(16,310)	26,023	92,853	60,559
		(15,264)	80,450	153,856	182,873
非控股性權益		3,884	35,852	35,188	13,368
權益總額		(11,380)	116,302	189,044	196,241
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
長期應付款項	26	–	300	–	–
撥備	27	–	340	947	1,046
非流動負債總額		–	640	947	1,046
<b>流動負債</b>					
關聯方貸款	28	60,082	65,900	65,900	–
合約負債	6	74,743	108,413	180,714	235,566
應付股息		–	–	19,000	–
貿易及其他應付款項	29	228,461	283,673	345,327	360,500
即期所得稅負債		12,604	20,561	12,641	7,110
流動負債總額		375,890	478,547	623,582	603,176
負債總額		375,890	479,187	624,529	604,222
權益及負債總額		364,510	595,489	813,573	800,463
流動(負債)／資產淨額		(33,858)	71,386	136,248	146,136

## (c) 貴公司財務狀況表

	<i>附註</i>	於2018年 4月30日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
應收子公司款項.....		126,953
非流動資產總額.....		126,953
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項.....	22	3,714
現金及現金等價物.....		98,271
流動資產總額.....		101,985
資產總額.....		228,938
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本.....	24	-
儲備.....	25(h)	226,997
累計虧損.....		(7,500)
權益總額.....		219,497
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項.....		9,441
流動負債總額.....		9,441
負債總額.....		9,441
權益及負債總額.....		228,938
流動資產淨值.....		92,544

## (d) 綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				合計 人民幣千元	非控股性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	法定儲備	其他儲備	(累計虧損)/ 保留盈利			
		人民幣千元	人民幣千元 (附註25(e))	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元			
於2015年1月1日的結餘		-	-	61,000	(38,519)	22,481	91	22,572
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	22,209	22,209	839	23,048
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
視同向擁有人分配	13(i) · 13(ii)	-	-	(61,000)	-	(61,000)	-	(61,000)
非控股股東出資	34(a)	-	-	1,046	-	1,046	2,954	4,000
於2015年12月31日的結餘		-	-	1,046	(16,310)	(15,264)	3,884	(11,380)
於2016年1月1日的結餘		-	-	1,046	(16,310)	(15,264)	3,884	(11,380)
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	43,333	43,333	8,847	52,180
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
非控股股東出資	34(b)	-	-	51,172	-	51,172	26,121	77,293
貴公司擁有人出資	25(c)	-	-	1,109	-	1,109	-	1,109
西藏新城悅物業服務股份 有限公司宣派的股息	31	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
視同向擁有人分配	13(iv)	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
最終控股股東為 貴集團承擔的負債 (定義見附註1.1)	25(d)	-	-	1,100	-	1,100	-	1,100
於2016年12月31日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
於2017年1月1日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
綜合收入								
年內利潤		-	-	-	73,406	73,406	18,336	91,742
與擁有人以其所有者 的身份進行的交易								
法定儲備撥款	25(e)	-	6,576	-	(6,576)	-	-	-
西藏新城悅物業服務股份 有限公司宣派的股息	31	-	-	-	-	-	(19,000)	(19,000)
於2017年12月31日的結餘		-	6,576	54,427	92,853	153,856	35,188	189,044
於2017年1月1日的結餘		-	-	54,427	26,023	80,450	35,852	116,302
全面收入								
期內利潤(未經審核)		-	-	-	18,859	18,859	4,705	23,564
於2017年4月30日的結餘 (未經審核)		-	-	54,427	44,882	99,309	40,557	139,866

	附註	貴公司擁有人應佔				合計	非控股性權益	權益總額
		股本	法定儲備	其他儲備	(累計虧損)/			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	保留盈利			
			(附註25(e))	(附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年1月1日的結餘		-	6,576	54,427	92,853	153,856	35,188	189,044
全面收入								
期內利潤		-	-	-	26,706	26,706	4,085	30,791
與擁有人以其所有者的身份進行的交易								
新城富悅管理諮詢有限公司								
宣派的股息	31	-	-	-	(59,000)	(59,000)	-	(59,000)
新城富悅管理諮詢有限公司								
當時股東出資	25(f)	-	-	127,000	-	127,000	-	127,000
購回西藏新城悅物業服務股份有限公司的少數權益	25(j)	-	-	(53,302)	-	(53,302)	(28,630)	(81,932)
貴公司擁有人出資	25(h)	-	-	226,997	-	226,997	-	226,997
收購新城富悅管理諮詢有限公司	25(j)	-	-	(241,455)	-	(241,455)	-	(241,455)
非控股股東出資	25(g)	-	-	2,071	-	2,071	2,725	4,796
於2018年4月30日的結餘		-	6,576	115,738	60,559	182,873	13,368	196,241

## (e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營所得現金	32(a)	94,154	110,107	230,903	6,746	27,576
已付利息		-	(5,786)	-	-	-
已付所得稅		(2,650)	(10,410)	(32,650)	(10,229)	(11,291)
經營活動產生/(使用)的現金淨額		91,504	93,911	198,253	(3,483)	16,285
<b>投資活動所得現金流量</b>						
出售物業、廠房及設備所得款項		4	122	7	-	-
自收購子公司取得/ 收購子公司(支付)的現金 (扣除收購付款)	35(b)	355	388	(300)	(300)	-
理財投資收入		603	530	-	-	-
購置物業、廠房及設備 (包括非流動預付款項)		(5,385)	(11,706)	(3,753)	(1,361)	(319)
購置無形資產	17	-	(1,222)	(3,313)	(698)	(83)
購置按公允價值計量且變動計入 其他綜合收入的金融資產		-	(1,300)	(360)	(360)	-
收回應收關聯方結餘款項		418,357	594,992	-	-	-
支付關聯方結餘款項		669,102)	(296,532)	-	-	-
投資活動(使用)/產生的現金 淨額		255,168)	285,272	(7,719)	(2,719)	(402)

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>					
貴公司擁有人及非控股性權益出資...	4,000	78,402	-	-	358,793
償還關聯方貸款.....	-	-	-	-	(65,900)
支付購回西藏新城悅物業服務股份 有限公司少數權益的代價.....	25(i) -	-	-	-	(81,932)
支付收購新城富悅管理諮詢 有限公司的代價.....	25(j) -	-	-	-	(241,455)
關聯方貸款所得款項.....	60,000	5,818	-	-	-
向關聯方收取的現金.....	16,873	-	-	-	-
償還應付關聯方結餘款項.....	(36,970)	-	-	-	-
第三方墊款.....	32(c) 136,350	-	-	-	-
償還第三方墊款.....	32(c) -	(136,350)	-	-	-
視同向擁有人分配.....	32(b) (61,000)	(1,000)	-	-	-
已付新城富悅前股東的股息.....	-	-	-	-	(59,000)
已付子公司非控股性權益股息.....	-	(3,000)	-	-	(19,000)
<b>融資活動產生/(使用) 的現金淨額.....</b>	<b>119,253</b>	<b>(56,130)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(108,494)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加 淨額.....</b>					
於財政年度/期間初現金及 現金等價物.....	164,280	119,869	442,922	442,922	633,456
於年度/期間末現金及現金等價物...	119,869	442,922	633,456	436,720	540,845

## 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

新城悅控股有限公司（「貴公司」）於2018年1月16日根據開曼公司法（第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂）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地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，與其子公司主要於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關增值服務（「上市業務」）。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。貴集團的最終控股股東為王振華先生（「王先生」或「最終控股股東」）。

#### 1.2 重組

於貴公司註冊成立及下文所述重組（「重組」）完成之前，於整個往績記錄期間，上市業務通過新城富悅管理諮詢有限公司（「新城富悅」）及其子公司在中國經營。王先生全資擁有的新城富悅持有西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）（一家於重組前從事上市業務的中國營運公司的直接控股公司）80%的股本權益。

為籌備貴公司股份於聯交所主板首次上市，於開展重組過程中，從事上市業務的貴集團及其子公司被轉讓予貴公司。重組主要涉及以下步驟：

- (1) 於2018年1月16日，貴公司於開曼群島註冊成立並由王先生控制的富域香港投資有限公司（「富域香港」）持有；
- (2) 於2018年1月23日，領先環球企業有限公司（「領先環球」）在英屬處女群島成立，由貴公司持有；
- (3) 於2018年1月31日，香港新城悅發展有限公司（「香港新城悅」）在香港註冊成立，由領先環球持有；
- (4) 於2018年2月13日，江蘇新城悅控股有限公司在中國註冊成立，由香港新城悅持有；
- (5) 於2018年2月18日，新城富悅以5,968,706港元（約人民幣4,796,000元）向非控股股東悅曦有限公司轉讓1%的權益；
- (6) 於2018年3月12日，非控股股東（即西藏同信資本投資管理有限公司（「同信資本」）、西藏智盈投資有限公司（「智盈投資」）、常州市通潤建設工程有限公司（「通潤建設」）及常州宜建投資有限公司（「宜建投資」））向新城富悅合併轉讓彼等於西藏新城悅14.67%的股本權益，代價分別為人民幣12,845,000元、人民幣28,026,000元、人民幣25,708,000元及人民幣15,353,000元。於轉讓完成後，新城富悅持有西藏新城悅的94.67%股本權益，剩餘5.33%股本權益由另一非控股股東常州卓凡廣告有限公司持有。
- (7) 於2018年3月20日，富域香港以代價1美元轉讓其於貴公司的一股股份予Innovative Hero Limited（由王先生控制）。於2018年3月29日，貴公司以代價36,000,000美元（相當於人民幣226,997,000元）額外發行一股股份予Innovative Hero Limited。交易完成後，Innovative Hero Limited成為貴公司的唯一股東，持有兩股。
- (8) 於2018年3月30日，江蘇新城悅控股有限公司自新城富悅當時股東收購新城富悅（一家控制中國營運公司的中國公司及由王先生最終控制）99%已發行股本，代價為人民幣241,454,800元。

上述轉讓完成後，貴公司成為新城富悅及貴集團現時旗下公司的控股公司。

於重組完成後及於本報告日期，貴公司持有直接或間接權益的子公司載列於附註13。

### 1.3 呈列基準

附註13所載參與上市業務的貴集團目前子公司，緊接及緊隨重組前後均由最終控股股東王先生共同控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，且就本報告而言，歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」中所訂明的合併會計原則而編製。

就於緊接及緊隨重組前後均由王先生共同控制下參與上市業務的公司及貴集團目前成員公司而言，編製歷史財務資料時已納入彼等歷史財務資料，猶如現時集團架構於所示期間或自合併公司首次由王先生控制之日起（以較短期間為準）一直存在。

從王先生的角度，匯總公司資產淨值以現有賬面值合併。並無就共同控制下合併業務時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值的權益超出成本的部分（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

於業績紀錄期向第三方收購或出售的公司，自收購或出售日期起被納入或剝離貴集團的財務報表。

集團公司之間交易的公司間交易、結餘及未變現收入／虧損於匯總時撇銷。

## 2 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有指明者外，該等政策於所有呈列年度一貫應用。

### 2.1 編製基準

貴公司的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並就重估按公允價值列入其他綜合收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部分，或相關假設及估計對歷史財務資料影響重大的部分於附註4披露。

### 2.1.1 會計政策及披露事項的變動

於往績記錄期間，貴集團已貫徹採納於2018年1月1日開始的財務報告期生效的所有準則及詮釋。

以下準則及詮釋為已公佈但於2019年1月1日之前開始的財務年度尚未強制生效且並無提早採納。

		於以下日期或之 後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號 . . . . .	租賃	2019年1月1日
香港（財務報告詮釋委員會） 第23號 . . . . .	所得稅處理的不確定性	2019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營企業 之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第9號（修訂本） . .	具有負補償之提前還款特性	2019年1月1日
香港會計準則第28號（修訂本） . . . . .	於聯營公司及合營企業之 長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則之年度改進 . . . . .	香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	2019年1月1日
香港會計準則第19號（修訂本） . . . . .	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與貴集團的經營有關。根據董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響，惟下文載列者除外：

香港財務報告準則第16號就租賃的會計處理訂明新條文，且將要求承租人於財務狀況表內確認若干租賃。絕大部分租賃須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款責任而言）形式確認。因此，每份租約均會納入貴集團的綜合財務狀況表。年期少於十二個月的短期租約及低價值資產租約獲豁免遵守申報責任。故此，該新準則會導致綜合財務狀況表的資產及金融負債增加。於綜合全面收入表內，租賃日後會確認為使用權資產折舊及租賃負債的利息費用，不再按直線基準入賬列作經營開支。貴集團為若干辦公室及建築的承租人，其目前根據附註2.23所載會計政策，作為香港會計準則第17號項下的經營租賃列賬。於2018年4月30日，貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣2,884,000元，單獨披露於附註33。根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表中確認反映未來租金付款的租賃負債及就所有租賃合約有權使用的資產。承租人亦須於收入表中呈列租賃負債及有權使用的資產折舊的有關利息費用。相比香港會計準則第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期間確認的開支總額。有權使用的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則，且貴集團預期，採納新的香港財務報告準則第16號不會對貴集團純利造成重大影響。

## 2.2 子公司

### 2.2.1 合併

子公司指 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所得可變回報承擔風險或擁有權利並能通過其對有關實體活動的主導權影響該等回報，則 貴集團對有關實體擁有控制權。子公司自控制權轉移至 貴集團之日起合併入賬，自控制權終止之日起停止合併入賬。

#### *共同控制下的業務合併*

歷史財務資料包括發生共同控制權合併的實體或業務的財務報表項目，猶如彼等自該等實體或業務首次由控制方控制之日起匯總。

從控制方的角度，合併實體或業務資產淨值以現有賬面值匯總。並無就共同控制權合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值的權益超出成本的部分（以控制方權益持續為限）確認任何金額。

綜合全面收入表包括各合併實體或業務從所示最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日起（以較短期間為準）的業績，並不考慮共同控制權合併日期。

該等實體採用統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內部交易、結餘及交易中的未變現收入均予對銷。

#### *非共同控制下的業務合併*

貴集團採用收購法將並非受共同控制的業務合併入賬。收購一家子公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及 貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以彼等於收購日期的公允價值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認所持被收購方的任何非控股性權益。被收購方的非控股性權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公允價值或現時所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

#### *收購相關成本於產生時支銷*

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期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入或虧損於損益確認。

貴集團轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的後續變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方非控股性權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股性權益及已計量原先所持權益總和低於所收購子公司資產淨值的公允價值，差額直接於收入表內確認（附註(1)）。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收入均予對銷。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。子公司呈報金額於必要時調整，以符合貴集團會計政策。

*(b) 並無控制權變動的子公司所有權權益變動*

不會導致失去控制權的與非控股性權益的交易入賬列為權益交易，即以擁有人身份與子公司擁有人的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔收購子公司淨資產的賬面值之間的差額記錄於權益中。向非控股性權益出售的損益亦記錄於權益中。

*(c) 出售子公司*

當集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益會按失去控制權當日的公允價值重新計量，賬面值變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他綜合收入中確認的任何數額猶如集團已直接出售相關資產或負債。這意味著之前在其他綜合收入中確認的數額重新分類至損益。

### **2.2.2 獨立財務報表**

於子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。子公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於子公司的投資產生的股息超過子公司於宣派股息期間的全面總收入或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

## **2.3 分部報告**

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者（「主要經營決策者」）為作出戰略決策的執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

## **2.4 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。綜合財務報表以貴公司功能及貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

*(b) 交易及結餘*

外幣交易按交易日的現行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入和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收入和虧損均於綜合全面收入表內確認為「其他虧損－淨額」。

## 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入 貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產（如適當）。入賬列為單獨資產的任何部分的賬面值於替換時確認。所有其他維修及保養成本於其產生的報告期間計入損益。

折舊乃於其估計可使用年期（如下）內採用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

	估計可使用年期	估計淨剩餘價值
樓宇 .....	30年	4%
運輸設備.....	10年	4%
電子設備.....	5年	4%
其他機器.....	5年	4%

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收入和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收入表內「其他虧損－淨額」確認。

## 2.6 無形資產

### (a) 商譽

收購子公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收入或虧損包括與出售實體相關商譽之賬面值。

商譽乃分配至各現金產生單位，以進行減值測試。現金產生單位或現金產生單位組別預期將從產生商譽的業務合併中獲益，方會獲得分配商譽。按監察商譽以作內部管理用途的最低級別（即經營分部）識別單位或單位組別。

### (b) 牌照

獨立取得的牌照以歷史成本列示。於業務合併取得的牌照在取得日期以公允價值確認。其具有特定使用年限（十年）及其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。

### (c) 計算機軟件

獲得軟件牌照的成本按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於彼等估計可使用年期（五至十年）攤銷。

## 2.7 非金融資產減值

商譽毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或如出現任何事件或情況轉變而顯示其可能出現減值，則更密切地進行檢討。其他資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。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銷售成本及使用價值的較

高者。就評估減值而言，資產按獨立可確定現金流入的最低水平組合（現金產生單位），大部分是獨立於其他資產或資產組合的現金流入。出現減值的非金融資產（商譽除外）會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

## 2.8 金融資產

### 2.8.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下類別：

#### 債務工具

- (i) 其後按公允價值計入其他綜合收入計量；
- (ii) 其後按公允價值計入損益計量；及
- (iii) 按攤銷計量。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流之合約條款而定。

#### 權益工具

- (i) 其後按公允價值計入其他綜合收入計量；及
- (ii) 其後按公允價值計入損益計量。

就以公允價值計量的資產而言，收入及虧損將計入損益或其他綜合收入。

就債務工具投資而言，其將視乎持有投資之業務模式而定。就權益工具投資而言，其將視乎 貴集團於初步確認時是否作出不可撤銷之選擇，以將股本投資按公允價值計入其他綜合收入。

貴集團當且僅當管理該等資產之業務模式變動時重新分類債務投資。

### 2.8.2 確認及計量

於初步確認時， 貴集團以公允價值（倘該金融工具並非按公允價值計入損益）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。通過損益按公允價值列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

#### 債務工具

債務工具之後續計量取決於 貴集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。 貴集團將其債務工具分為三個類別：

- 攤銷成本：持作收合同約現金流量的資產，倘該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份的債務投資之收入或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收入表確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。

- 按公允價值計入其他綜合收入：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允價值計入其他綜合收入計量。賬面值的變動乃計入其他綜合收入，惟於損益確認之減值收入或虧損之確認、利息收入及外匯收入及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他綜合收入確認的累計收入或虧損由權益重新分類至綜合全面收入表並確認為「其他收入－淨額」。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入財務收入。
- 按公允價值計入損益：未達攤銷成本標準的資產或未按公允價值列入其他綜合收入的金融資產乃按公允價值計入損益計量。隨後按公允價值計入損益計量且並非對沖關係之一部份的債務投資的收入或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收入－淨額」呈報淨額。

#### 權益工具

貴集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他綜合收入呈報公允價值收入及虧損，公允價值收入及虧損隨後不會重新分類至損益。該等投資的股息於 貴集團收取付款的權利確立時繼續於「其他收入」確認。

通過損益按公允價值列賬的金融資產的公允價值變動於「其他收入－淨額」確認（如適用）。按公允價值列入其他綜合收入之金融資產計量的權益投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公允價值變動而分開呈報。

### 2.9 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時確認資產及結算負債時，金融資產及負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

### 2.10 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的債務工具及按公允價值列入其他綜合收入的金融資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3.1.2詳細說明 貴集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

就貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款項初始確認時予以確認。

應收關聯方的按金及其他應收款項被視為具有低信貸風險，因此，期內確認之減值撥備僅限於12個月預期虧損。

除關聯方以外的其他應收款項而言， 貴公司自初始確認起就基於信貸質素變化的減值採用「三級」模型，現概述如下：

- 並無於初始確認受到信貸減值的應收款項分類為「第1級」，而 貴集團持續監察其信貸風險；
- 如於初始確認後發現信貸風險大幅增加，則該等應收款項會轉為「第2級」但並未被視為信貸減值；
- 倘應收款項出現信貸減值，該金融工具轉為「第3級」。

第1級的應收款項的預期信貸虧損計量，相等於在未來12個月內可能發生的違約事件產生的整個貸款周期預期信貸虧損的該部份金額。處於第2或第3級的工具的預期信貸虧損計量，乃根據整個貸款周期基準的預期信貸虧損金額。

當計量預期信貸虧損時，貴集團會考慮前瞻性資料。

### 2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用可變銷售開支。

### 2.12 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。

貿易及其他應收款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。

### 2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、存放於金融機構的通知存款及其他短期高流通性投資（原定期限為三個月或以下，隨時可轉換為已知金額的現金，且價值變動風險不大者）。

### 2.14 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的減少（扣除稅項）。

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指財政年末前向貴集團提供商品及服務而未獲支付的負債。倘付款並無於報告期後12個月內到期，貿易及其他應付款項呈列為流動負債。貿易及其他應付款項以公允價值初步確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.16 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。借款隨後按攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間在損益內確認。如果很可能會提取部分或全部貸款，則設立貸款時已支付的費用被確認為貸款交易成本。於此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會部分或全部提取貸款，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在有關貸款期間攤銷。

當合約內訂明的責任獲解除、取消或過期時，借款從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價之差額（包括任何轉讓的非現金資產或承擔的負債）在損益中確認為其他收入或財務成本。

除非貴集團有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

### 2.17 借款成本

鑒於貴集團於往績記錄期間並無合資格資產，所有借款成本於產生期間在綜合全面收入表內確認。

## 2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅費用或抵免指根據各司法權區的適用所得稅率按即期應課稅收入支付的稅項，而有關所得稅率經暫時差額及未動用稅項虧損所致的遞延稅項資產及負債變動調整。

### *即期所得稅*

即期所得稅費用根據報告期末 貴公司的子公司及聯營公司經營業務且產生應課稅收入所在的國家已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例以詮釋為準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繳納的稅款確定撥備。

### *遞延所得稅*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於綜合財務報表中悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自於商譽的初步確認，則其不會被確認。倘遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或已實際頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘 貴公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確定遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟有關於其他綜合收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益中確認。

## 2.19 僱員福利

### *(i) 退休金責任*

貴集團僅管理界定供款退休計劃。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市級與省級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。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，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於產生時列作開支。

**(ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與政府承辦的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款（受若干上限規限）。貴集團就上述基金的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時列作開支。

**(iii) 離職福利**

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期（以較早者為準）確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

**(iv) 僱員可享有的假期**

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

## 2.20 撥備

對法律申索的撥備於下列情況下予以確認：貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似的責任時，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備乃採用除稅前利率按預期償付責任所需開支（反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估）的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息費用。

## 2.21 收入確認

貴集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。提供服務的收入於提供服務的會計期間予以確認。以下是貴集團主要收入來源的會計政策描述：

就物業管理服務而言，貴集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按一次性付款基準收取所管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團作為負責人，主要負責向業主提供物業管理服務，貴集團將向業主收取或應收的費用確認為其收入及所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按佣金基準收取所管理物業的物業管理服務收入而言，貴集團將佣金（按向物業單位收取或應收的物業管理費總額的若干百分比計算）確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入。

物業開發商相關服務主要包括：i)案場銷售協助服務，包括向物業開發商提供的清潔及保養服務，相關費用根據所提供服務的實際水平按事先確定的價格每月結付，收入於提供該等服務時確認；ii)物業交付相關服務及其他諮詢服務，此為與物業開發商訂立的定額合約，相關費用每月結付，收入於提供該等服務時確認；及iii)銷售停車場的佣金收入，相關費用每月向物業開發商收取，於向客戶交付停車場時按淨額確認。

社區相關服務主要包括：i)信息服務佣金，該等服務為從 貴集團線上及線下平台取得的業務，於服務提供商取得業務時按淨額確認；ii)公共資源管理服務的佣金，於提供該等服務時按淨額隨時間確認；及iii)其他社區便利服務的收入，於提供各項服務時收取並於提供相關服務時確認。社區相關服務一般可於提供服務後立即收費。

專業服務主要包括電梯及智能保安設備的工程及維護服務。專業服務的收入於合約獲批准且提供服務時確認。專業服務一般可於提供服務後立即收費。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

當一方已按照合約履約時， 貴集團視乎 貴集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃 貴集團於交換 貴集團向客戶轉讓服務的代價的權利。獲得合約所產生的增量成本（如可收回）撥充資本及作為資產呈列，及隨後在相關收入確認時攤銷。

倘客戶支付代價或 貴集團對代價金額擁有無條件權利，則於 貴集團向客戶轉讓服務前， 貴集團在收到付款或錄得應收款項時（以較早者為準），將合約呈列為合約負債。合約負債是 貴集團將 貴集團已向客戶收取代價（或代價金額到期）的服務轉讓予客戶的義務。

當 貴集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。倘代價支付到期前僅需要時間，則收取代價的權利為無條件。

## 2.22 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

## 2.23 租賃

### (a) 貴集團為承租人

如租賃擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在綜合全面收入表支銷。

### (b) 貴集團為出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質載入資產負債表。租金收入以直線法於租賃期內在綜合全面收入表內確認。

## 2.24 股息分派

派發予 貴公司股東的股息，於 貴公司股東或董事批准（如適當）股息的期間內在 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

## 2.25 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而 貴集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與資產相關的政府補助，是指 貴集團取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收入相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

與資產相關的政府補助，衝減相關資產的賬面值，或確認為遞延收入並在相關資產可使用年期內按照合理、系統的方法分攤計入損益；與收入相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本、開支或損失的，確認為遞延收入，並在確認相關成本、開支或損失的期間，計入當期損益或衝減相關成本，用於補償已發生的相關成本、開支或損失的，直接計入當期損益或衝減相關成本、開支或損失。 貴集團對財務報表內同類政府補助採用相同的列報方式。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務使 貴集團面對不同財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1.1 利率風險

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。於2018年4月30日， 貴集團並無任何計息負債，但將考慮在需要時對沖利率風險。

#### 3.1.2 信貸風險

貴集團就貿易應收款項、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物面臨信貸風險。貿易應收款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值反映 貴集團面對的金融資產的最高信貸風險。

##### (i) 銀行現金

由於銀行現金存款主要存於國有銀行及其他大中型上市銀行， 貴集團預期銀行現金存款並無重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手違約而產生任何重大虧損。

##### (ii) 貿易應收款項

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式計提預期信貸虧損撥備，該準則允許所有貿易應收款項均採用整個貸款周期預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共通信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦融入前瞻性資料。

(iii) 應收關聯方按金及其他款項

貴集團預計，與應收關聯方按金及其他款項相關的信貸風險被認為屬低水平，原因是大部份按金均為政府機關所欠作為一般經營的質押，且該等關聯方相當有能力在短期內滿足合約現金流承擔。因此，期內確認的減值撥備限於12個月的預期損失，相等於應收關聯方按金及其他款項的1%準備率。

(iv) 其他應收款項（不包括來自關聯方）

貴集團的其他應收款項（不包括來自關聯方）涉及大量對手方。信貸風險並不集中。貴集團設有監控程序以確保會採取跟進行動以收回逾期債項。此外，貴集團於每個報告期結束時檢討該等應收款項的可收回性以確保已就不可收回金額計提充份的減值虧損。貴集團當初始確認資產時考慮違約拖欠可能性，並考慮在每一報告期的整段期間信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團比較於報告日期資產發生違約的風險和於初始確認日期的違約風險。

預期信貸虧損亦融入前瞻性資料。

貴集團已進行歷史分析及識別出影響信貸風險及預期信貸虧損的主要經濟變數，並顧及可得之合理及輔助性前瞻性資料。特別是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生的重大不利變動預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 個別業主或相同借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，虧損準備撥備釐定如下。

	預期 虧損率	於12月31日						於2018年	
		2015年		2016年		2017年		4月30日	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
		賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備
<b>貿易應收款項</b>									
關聯方 .....	1.00%	7,278	73	7,511	76	12,539	125	24,452	245
1年內 .....	5.00%	15,276	764	38,026	1,901	49,120	2,455	104,243	5,211
1至2年 .....	35.53%	7,034	2,499	8,414	2,989	20,072	7,131	23,308	8,281
2至3年 .....	53.99%	3,027	1,634	5,469	2,953	6,643	3,587	8,647	4,669
3至4年 .....	67.05%	2,143	1,437	2,501	1,677	4,828	3,238	4,917	3,297
4至5年 .....	88.98%	1,520	1,353	1,758	1,565	2,289	2,037	3,003	2,672
超過5年 .....	100.00%	6,143	6,143	7,389	7,389	8,592	8,592	9,255	9,255
		<u>42,421</u>	<u>13,903</u>	<u>71,068</u>	<u>18,550</u>	<u>104,083</u>	<u>27,165</u>	<u>177,825</u>	<u>33,630</u>

	預期 虧損率	於12月31日						於2018年	
		2015年		2016年		2017年		4月30日	
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
		賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備	賬面 總值	虧損準備 撥備
<b>預付款項、按金及其他</b>									
<b>應收款項(不包括</b>									
<b>預付款項及將予</b>									
<b>扣減的進項增值稅)</b>									
按金 .....	1.00%	3,263	33	7,503	74	11,033	112	14,314	143
<b>其他應收款項</b>									
關聯方 .....	1.00%	163,585	1,636	-	-	-	-	0	0
1年內 .....	5.00%	8,596	430	14,912	746	18,920	946	22,107	1,106
1至2年 .....	35.53%	2,360	838	3,252	1,155	3,320	1,179	6,686	2,375
2至3年 .....	53.99%	385	208	2,007	1,084	2,749	1,484	3,447	1,861
3至4年 .....	67.05%	100	67	385	258	1,966	1,318	670	449
4至5年 .....	88.98%	126	112	28	25	385	343	107	95
超過5年 .....	100.00%	7	7	134	134	161	161	161	161
		<u>178,422</u>	<u>3,331</u>	<u>28,221</u>	<u>3,476</u>	<u>38,334</u>	<u>5,543</u>	<u>47,365</u>	<u>6,063</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅）的虧損準備撥備與年初虧損準備撥備的調節如下：

	貿易應收款項	預付款項、按金及 其他應收款項 (不包括預付款項 及將予扣減 的進項增值稅)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	11,070	7,964	19,034
於損益確認的虧損準備撥備	2,833	1,989	4,822
無法收回的應收款項撇銷	-	(6,622)	(6,622)
於2015年12月31日	<u>13,903</u>	<u>3,331</u>	<u>17,234</u>
於2016年1月1日	13,903	3,331	17,234
於損益確認的虧損準備撥備	4,647	145	4,792
於2016年12月31日	<u>18,550</u>	<u>3,476</u>	<u>22,026</u>
於2017年1月1日	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備	8,615	2,067	10,682
於2017年12月31日	<u>27,165</u>	<u>5,543</u>	<u>32,708</u>
於2017年1月1日	18,550	3,476	22,026
於損益確認的虧損準備撥備	4,774	521	5,295
於2017年4月30日（未經審核）	<u>23,324</u>	<u>3,997</u>	<u>27,321</u>
於2018年1月1日	27,165	5,543	32,708
於損益確認的虧損準備撥備	6,465	520	6,985
於2018年4月30日	<u>33,630</u>	<u>6,063</u>	<u>39,693</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項（不包括預付款項及將予扣減的進項增值稅）的眼面總值分別為人民幣220,843,000元、人民幣99,289,000元、人民幣142,617,000元及人民幣225,190,000元，因此承擔虧損的最高風險為人民幣203,069,000元、人民幣77,263,000元、人民幣109,909,000元及人民幣185,497,000元。

### 3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括關聯方貸款，以滿足其日常經營的營運資金要求。

下表載列 貴集團於各結算日按相關到期組別分類的金融負債。下表所披露的金額為合約未貼現現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於財務狀況表內的賬面值。

	少於一年	一至兩年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2018年4月30日</b>			
貿易及其他應付款項*	318,194	-	318,194
<b>於2017年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	270,929	-	270,929
應付股息	19,000	-	19,000
關聯方貸款	65,900	-	65,900
<b>於2016年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	225,057	-	225,057
關聯方貸款	65,900	-	65,900
長期應付款項	-	300	300
<b>於2015年12月31日</b>			
貿易及其他應付款項*	170,364	-	170,364
應付利息	3,500	-	3,500
關聯方貸款	60,082	-	60,082

\* 不包括應計薪金及其他應付稅項等非金融負債

### 3.2 資本管理

貴集團的資本管理旨在維護 貴集團持續經營的能力，從而為擁有人提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資本負債比率為基礎監控其資本。該比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總負債減現金及現金等價物計算。總資本按綜合資產負債表中所示的「權益」加淨負債計算。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團均維持淨現金狀態。

## 3.3 公允價值估計

## 金融資產的公允價值層級

	附註	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>					
<b>於2018年4月30日</b>					
<b>金融資產</b>					
非上市股本證券 .....	18	—	—	1,660	1,660
<b>經常性公允價值計量</b>					
<b>於2017年12月31日</b>					
<b>金融資產</b>					
非上市股本證券 .....	18	—	—	1,660	1,660
<b>於2016年12月31日</b>					
<b>金融資產</b>					
非上市股本證券 .....	18	—	—	1,300	1,300

於年內，就經常性公允價值計量而言，第一層、第二層以及第三層之間並無轉撥。

貴集團的政策是於報告期末確認公允價值層級之間的轉入及轉出。

**第一層：**於活躍市場買賣的金融工具（例如公開買賣的衍生工具以及按公允價值計入其他綜合收入的為交易持有的證券及金融資產）的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一層。

**第二層：**並非於活躍市場買賣的金融工具（例如場外交易衍生工具）的公允價值採用估值技術釐定，估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

**第三層：**如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三層。該層級適用於非上市股本證券。

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的非上市股本證券均按現時交易價估值，且未作出調整。因此，並無呈列任何用於第三層公允價值計量的重大不可觀察輸入值的量化數據。

#### 4 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度的資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險的估計及假設的論述。

##### (a) 應收呆賬準備

貴集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。貴集團於各報告期末根據其過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關重大估計及所用輸入值的詳情，參閱上文附註3.1.2。

##### (b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額及繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

#### 5 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為貴公司的執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間，貴集團主要在中國從事向非業主提供物業管理服務及增值服務，包括物業開發商相關服務、社區相關服務及專業服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

貴集團的主要經營實體均位於中國，故貴集團於往績記錄期間的全部收入均來自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的所有非流動資產均位於中國。

## 6 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)									
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
來自客戶並按一段時間內										
確認的收入：										
物業管理服務.....	293,878	230,935	399,201	302,744	567,177	423,709	161,076	122,258	217,205	157,739
增值服務：										
- 物業開發商相關服務.....	74,442	55,546	108,641	79,664	175,497	136,968	28,858	22,512	61,057	47,560
- 社區相關服務.....	17,190	1,829	27,273	3,422	43,304	6,501	15,126	2,286	12,466	1,456
- 專業服務.....	14,747	11,502	38,257	25,607	80,392	56,946	13,017	9,267	12,737	9,008
	<u>400,257</u>	<u>299,812</u>	<u>573,372</u>	<u>411,437</u>	<u>866,370</u>	<u>624,124</u>	<u>218,077</u>	<u>156,323</u>	<u>303,465</u>	<u>215,763</u>

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，由最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營企業產生的收入佔貴集團收入的29.53%、26.70%、26.71%、19.89%及24.27%。除最終控股股東控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營企業外，貴集團擁有大量客戶，且於往績記錄期間並無任何客戶貢獻貴集團10%或以上的收入。

### (a) 合約負債

貴集團已確認下列收入相關的合約負債：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	<u>74,743</u>	<u>108,413</u>	<u>180,714</u>	<u>235,566</u>

### (b) 合約負債的重大變動

貴集團的合約負債主要產生自客戶支付的預付款項，而相關服務尚未提供。有關負債增加乃由於貴集團業務增長所致。

## (c) 就合約負債確認的收入

下表顯示本報告期內確認的結轉合約負債的收入：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
當期確認收入中於年初存在合約負債結餘的部分					
物業管理服務.....	45,962	60,228	87,801	52,089	84,445
物業開發商相關服務.....	1,192	2,018	1,045	-	-
社區相關服務.....	5,612	5,709	12,598	4,255	8,624
	<u>52,766</u>	<u>67,955</u>	<u>101,444</u>	<u>56,344</u>	<u>93,069</u>

## (d) 未履行的履約義務

就物業管理服務、物業開發商相關服務及社區相關服務而言，貴集團每月或每季確認金額等於有權開具發票的收入（即與貴集團截至目前履約的客戶價值直接對應的金額）。貴集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定期限。社區相關服務期限一般於對手方提前數月告知，貴集團不再需要服務時屆滿。

就專業服務而言，彼等於短時間內提供，於各自期末並無未履行的履約義務。

## (e) 自獲得合約的新增成本確認的資產

於往績記錄期間，並無任何獲得或履行合約而新增的重大成本，因此概無確認任何資產。

## 7 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
僱員福利費用 (附註8) .....	215,897	262,447	287,774	75,237	91,179
外包保安、綠化及清潔成本 .....	57,041	146,901	297,677	80,773	123,894
專業服務及社區相關服務所用原材料及組件 .....	5,475	13,818	58,281	8,276	7,980
公用設施費 .....	16,035	19,666	34,382	6,754	11,031
專業費 .....	1,364	2,246	16,303	780	11,038
— 包括：上市開支 (計入上述專業費) .....	—	—	1,500	—	10,314
辦公費用 .....	7,643	9,405	11,274	2,615	3,718
應收款項減值撥備					
— 貿易應收款項 (附註3.1.2) .....	2,833	4,647	8,615	4,774	6,465
— 其他應收款項 (附註3.1.2) .....	1,989	145	2,067	521	520
差旅費 .....	3,117	6,689	8,577	1,866	2,892
營業稅及附加費 (附註) .....	22,351	15,583	6,899	1,854	2,343
業務招待費 .....	3,024	6,188	6,244	1,613	1,792
核數師酬金 — 法定審核服務 .....	250	450	1,000	50	350
員工服及相關費用 .....	1,995	3,999	4,869	1,234	1,535
銀行手續費 .....	1,865	2,735	3,933	1,025	1,484
經營租賃支出 .....	1,231	3,332	3,486	750	1,163
折舊及攤銷費用 .....	1,941	2,603	3,155	892	1,197
廣告及推廣費用 .....	848	1,791	2,399	1,451	84
IT系統開發及維護費用 .....	13,813	2,821	1,887	719	510
其他 .....	2,668	1,990	2,709	636	441
	<u>361,380</u>	<u>507,456</u>	<u>761,531</u>	<u>191,820</u>	<u>269,616</u>

銷售成本主要包括員工福利費用、外包保安、綠化及清潔成本以及專業服務及社區相關服務所用原材料及組件。

附註：於2016年5月1日前，物業管理服務及增值服務產生的收入須繳納營業稅。於2016年5月1日後，收入須繳納增值稅。

## 8 僱員福利費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅 .....	166,141	200,751	209,386	52,527	63,569
退休金成本 .....	23,652	26,693	30,803	8,334	9,760
住房公積金、醫療保險及其他社會保險 .....	10,175	13,568	23,174	6,279	9,061
其他僱員福利 .....	15,929	21,435	24,411	8,097	8,789
	<u>215,897</u>	<u>262,447</u>	<u>287,774</u>	<u>75,237</u>	<u>91,179</u>

## (a) 五位最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴集團的五位最高薪酬人士包括三位、三位、三位、三位及三位董事，彼等的薪酬已載列於附註37所示之分析內。於往績記錄期間，應向其餘兩位、兩位、兩位、兩位及兩位個人支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、薪金、花紅、住房公積金及 其他僱員福利 .....	<u>576</u>	<u>1,361</u>	<u>2,032</u>	<u>443</u>	<u>463</u>

該等薪酬在以下金額範圍內：

薪酬範圍 (以港元計)	人數				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
零至500,000港元 .....	2	-	-	1	1
500,001港元至1,000,000港元 .....	-	2	1	1	1
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	-	-	1	-	-
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 9 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
政府補助(附註) .....	1,234	1,054	2,510	862	687
理財產品投資收入 .....	603	530	-	-	-
其他 .....	342	412	46	1	1
	<u>2,179</u>	<u>1,996</u>	<u>2,556</u>	<u>863</u>	<u>688</u>

附註：政府補助主要為當地政府無附加條件的財政扶持資金。

## 10 其他費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
向業主作出的意外賠償 .....	80	1,492	1,120	474	105
其他 .....	202	699	63	1	3
	<u>282</u>	<u>2,191</u>	<u>1,183</u>	<u>475</u>	<u>108</u>

## 11 其他虧損／(收益)－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
外幣匯兌收益 .....	-	-	-	-	(1,212)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額 .....	-	35	8	1	2
	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>(1,210)</u>

## 12 財務(費用)/收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方貸款產生的利息費用.....	(3,500)	(2,286)	-	-	-
利息收入.....	733	2,452	6,811	2,417	2,927
	<u>(2,767)</u>	<u>166</u>	<u>6,811</u>	<u>2,417</u>	<u>2,927</u>

(未經審核)

## 13 子公司

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的子公司載列如下：

子公司名稱	註冊成立/ 建立地點 及日期	已發行及 繳足股本	歸屬於 貴集團股本權益			於本報告 日期歸屬於 貴集團		主要活動/ 經營地點	法定核數師姓名及 任職期限
			於12月31日	於2018年	於2018年	股本權益%	股本權益%		
			2015年	2016年	2017年	4月30日			
領先環球企業 有限公司 (附註1.2)	英屬處女群島 2018年 1月23日	1美元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	控股公司	附註1
香港新城悅發展 有限公司 (附註1.2)	香港 2018年 1月31日	1港元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	控股公司	附註1
江蘇新城悅控股 有限公司 (附註1.2)	中國常州 2018年 2月13日	30,000,000 美元	不適用	不適用	不適用	100.00%	100.00%	投資	附註1
新城富悅管理諮詢 有限公司	中國常州 2014年 12月11日	人民幣 129,292,929元	100.00%	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%	管理諮詢及投資	於截至2015年及2016年 12月31日止年度為普 華永道中天會計師事 務所(特殊普通合夥)； 附註3
西藏新城悅(i)	中國常州 1996年 3月25日 (於2015年 遷往西藏)	人民幣 120,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國各大城市	於截至2015年12月31日 止年度為天衡會計師 事務所(特殊普通合 夥)；於截至2016年及 2017年12月31日止年度 為普華永道中天會計 師事務所(特殊普通合 夥)

子公司名稱	註冊成立/ 建立地點 及日期	已發行及 繳足股本	歸屬於 貴集團股本權益			於本報告 日期歸屬於 貴集團		主要活動/ 經營地點	法定核數師姓名及 任職期限
			於2015年	於2016年	於2017年	於2018年 4月30日	股本權益%		
上海新城萬嘉物業 服務有限公司(ii)	中國上海 2003年 11月27日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國上海	於截至2015年12月31日 止年度為天衡會計師 事務所（特殊普通合 夥）；附註4
常州市萬睿智能系 統工程有限公司	中國常州 2014年 3月19日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	工程服務， 中國常州	附註2
江蘇達順電梯 工程有限公司	中國常州 2012年 5月31日	人民幣 10,000,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	維護服務， 中國常州	附註2
常州市平安物業 管理有限公司	中國常州 1999年 9月2日	人民幣 500,000元	93.75%	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國常州	附註2
杭州萬悅物業服務 有限公司 (「杭州萬悅」)(iii)	中國杭州 1999年 1月5日	人民幣 8,000,000元	不適用	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	物業管理， 中國杭州	附註2
常州新橙信息技術 有限公司(iv)	中國常州 2014年 9月30日	人民幣 1,000,000元	不適用	80.00%	80.00%	93.72%	93.72%	軟件開發及維護， 中國常州	附註2
蘇州新城悅物業 服務有限公司	中國蘇州 2018年 3月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	93.72%	93.72%	物業管理服務， 中國蘇州	附註1

附註1：由於該等公司均於2018年新近註冊成立，因此並未對該等公司編製法定經審核財務報表。

附註2：由於根據註冊成立地點的法律規定，該等公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該等公司編製法定經審核財務報表。

附註3：截至2017年12月31日止年度，由於根據註冊成立地點的法律規定，該公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該公司編製法定經審核財務報表。

附註4：截至2016年及2017年12月31日止年度，由於根據註冊成立地點的法律規定，該公司無須發佈經審核財務報表，因此並未對該公司編製法定經審核財務報表。

- (i) 於2015年，貴集團收購西藏新城悅100%股本權益，現金代價為人民幣60,000,000元。西藏新城悅於收購前由最終控股股東控制。由於該收購為共同控制下的業務合併，該公司的資產及負債計入貴集團的所有年度綜合財務報表。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。
- (ii) 於2015年6月，西藏新城悅向最終控股股東控制的公司收購股權，將其於上海新城萬嘉物業服務有限公司的股權由90%增至100%，代價為人民幣1,000,000元。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。
- (iii) 於2016年8月12日，西藏新城悅以人民幣2,700,000元的代價自第三方收購杭州萬悅90%的股本權益。此外，餘下10%的股本權益由少數股東擁有，其同意不分享杭州萬悅的經營損益及不參與其日常經營活動。此外，於2018年8月1日貴集團應以固定代價人民幣300,000元支付且少數股東應出售餘下10%的權益。因此，自其於2016年8月12日收購起至本報告日期止，西藏新城悅被視為應佔全部股本權益。
- (iv) 於2016年，貴集團以人民幣1,000,000元的現金代價收購常州新橙信息技術有限公司100%股本權益。該公司於收購前由最終控股股東控制。由於該收購為共同控制下的業務合併，該公司的資產及負債計入貴集團自該公司成立起呈列的所有年度綜合財務報表。購買代價按視同向貴公司擁有人分配處理。

#### 重大非控股性權益

##### 有著重大非控股性權益的一間子公司的財務資料概要

下文載列對貴集團而言有著屬重大的非控股性權益的子公司西藏新城悅及其子公司的財務資料概要。

##### 財務狀況表概要

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
資產 .....	342,032	540,991	750,826	749,594
負債 .....	(312,388)	(412,647)	(633,682)	(588,344)
總流動資產淨額 .....	29,644	128,344	117,144	161,250
非流動				
資產 .....	22,478	45,556	53,743	51,151
負債 .....	-	(640)	(947)	(1,046)
資產淨額 .....	52,122	173,260	169,940	211,355
累計非控股性權益 .....	3,884	35,852	35,188	11,138

## 綜合收入表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	400,257	573,372	866,370	218,077	303,465
年／期內利潤	26,550	54,483	91,678	23,525	30,484
所得稅費用	(14,959)	(13,672)	(21,273)	(5,497)	(7,775)
綜合收入總額	26,550	54,483	91,678	23,525	30,484
分配至非控股性權益的利潤	748	8,847	18,336	4,705	4,085
向非控股性權益支付的股息	-	(3,000)	(19,000)	-	-

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)的現金淨額	91,506	99,636	198,270	(2,803)	17,693
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(255,170)	285,271	(7,719)	(2,719)	(402)
融資活動產生／(所用)的現金淨額	119,253	(75,058)	-	-	(336,465)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(44,411)	309,849	190,551	(5,522)	(319,174)
年／期初的現金及現金等價物	164,280	119,869	429,718	429,718	620,269
年／期末的現金及現金等價物	119,869	429,718	620,269	424,196	301,095

## 14 所得稅費用

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國企業所得稅	13,343	18,367	24,730	3,938	5,760
遞延所得稅(附註30)					
— 中國企業所得稅	1,616	(4,695)	(3,457)	1,559	2,015
	14,959	13,672	21,273	5,497	7,775

**(a) 開曼群島所得稅**

貴公司為根據開曼公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

**(b) 香港利得稅**

由於 貴集團於往績記錄期間並無任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

**(c) 中國企業所得稅**

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。於往績記錄期間的法定稅率為25%。

西藏新城悅於2015年12月17日將其註冊成立地點從常州遷往西藏後，作為西部地區發展戰略的一部分，至2020年止其西藏總部採用15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規， 貴集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，而西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為20%。此外，根據《西藏自治區企業所得稅政策實施辦法的通知》(藏政發[2014]51號)，於2017年12月31日前，暫免徵收西藏地區企業應繳納的企業所得稅中屬於地方分享的部分。因此，自2015年12月17日至2017年12月31日期間，西藏新城悅適用的所得稅稅率進一步降至18.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，適用於位於西藏自治區以外中國大陸的實體的企業所得稅稅率為25%。

(d) 下文載列將基於綜合損益表的稅前利潤採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤.....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項....	9,502	16,463	28,253	7,265	9,642
以下各項稅收影響：					
— 就稅項而言不可扣除的費用.....	3,454	940	410	161	1,747
— 西藏總公司適用的不同稅率.....	(1,225)	(4,303)	(7,153)	(1,730)	(2,603)
— 未確認為遞延所得稅資產的可抵扣稅項 虧損及可抵扣暫時性差異.....	920	572	30	60	92
— 由於所得稅稅率變動導致對遞延所得稅 資產的影響(附註).....	2,294	—	—	—	(970)
— 其他.....	14	—	(267)	(259)	(133)
	<u>14,959</u>	<u>13,672</u>	<u>21,273</u>	<u>5,497</u>	<u>7,775</u>

附註：西藏新城悅於2015年12月17日將其註冊成立地點由江蘇省改為西藏自治區。更改後，西藏新城悅適用所得稅率從25%降至18.5%，導致於2015年12月31日的遞延稅項資產減少及截至2015年12月31日止年度的所得稅費用增加。

由於地方稅務局應佔的所得稅(由西藏總部繳納)的當地保留金所得稅豁免到期，截至2018年4月30日止四個月，貴公司計算遞延所得稅資產的適用所得稅率增至20%。

## 15 每股盈利

每股基本盈利乃按 貴公司擁有人應佔利潤除以視為於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2017年及2018年4月30日止四個月各月已發行普通股加權平均數計算。於釐定視為已發行的普通股加權平均數時，附註24所詳述的 貴公司200股有關重組的已發行股份被視為已自2015年1月1日起發行。

於往績記錄期間， 貴公司並無擁有任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔利潤					
(人民幣千元) .....	22,209	43,333	73,406	18,859	26,706
已發行普通股加權平均數 .....	200	200	200	200	200
年/期內 貴公司擁有人 應佔利潤的每股基本盈利 (以每股人民幣千元列示) .....	111	217	367	94	134

附註：上述呈列的每股盈利並無考慮根據股東於2018年10月20日通過的書面決議案的建議資本化發行，原因是建議資本化發行於報告日期尚未生效。

## 16 物業、廠房及設備

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他設備	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
<b>於2015年1月1日</b>					
成本 .....	–	238	3,196	452	3,886
累計折舊 .....	–	(93)	(1,449)	(279)	(1,821)
賬面淨值 .....	–	145	1,747	173	2,065
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值 .....	–	145	1,747	173	2,065
因收購子公司而添置 .....	386	1	3	–	390
其他添置 .....	3,022	54	1,324	292	4,692
出售 .....	–	–	(4)	–	(4)
折舊費用 .....	(38)	(32)	(567)	(87)	(724)
年末賬面淨值 .....	3,370	168	2,503	378	6,419
<b>於2015年12月31日</b>					
成本 .....	3,408	293	4,519	744	8,964
累計折舊 .....	(38)	(125)	(2,016)	(366)	(2,545)
賬面淨值 .....	3,370	168	2,503	378	6,419

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他設備	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
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值.....	3,370	168	2,503	378	6,419
因收購子公司而添置.....	-	-	-	73	73
其他添置.....	7,502	71	1,665	138	9,376
出售.....	-	(114)	(39)	(4)	(157)
折舊費用.....	(353)	(29)	(799)	(107)	(1,288)
年末賬面淨值.....	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
成本.....	10,910	250	6,145	951	18,256
累計折舊.....	(391)	(154)	(2,815)	(473)	(3,833)
賬面淨值.....	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值.....	10,519	96	3,330	478	14,423
添置.....	-	803	1,363	555	2,721
出售.....	-	-	(15)	-	(15)
折舊費用.....	(108)	(78)	(1,011)	(289)	(1,486)
年末賬面淨值.....	<u>10,411</u>	<u>821</u>	<u>3,667</u>	<u>744</u>	<u>15,643</u>
<b>於2017年12月31日</b>					
成本.....	10,910	1,053	7,493	1,506	20,962
累計折舊.....	(499)	(232)	(3,826)	(762)	(5,319)
賬面淨值.....	<u>10,411</u>	<u>821</u>	<u>3,667</u>	<u>744</u>	<u>15,643</u>
	樓宇	運輸設備	電子設備	其他機器	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
<b>於2018年1月1日</b>					
成本.....	10,910	1,053	7,493	1,506	20,962
累計折舊.....	(499)	(232)	(3,826)	(762)	(5,319)
賬面淨值.....	<u>10,411</u>	<u>821</u>	<u>3,667</u>	<u>744</u>	<u>15,643</u>
<b>截至2018年4月30日止四個月</b>					
年初賬面淨值.....	10,411	821	3,667	744	15,643
添置.....	-	16	295	8	319
出售.....	-	-	(2)	-	(2)
折舊費用.....	(38)	(33)	(384)	(69)	(524)
年末賬面淨值.....	<u>10,373</u>	<u>804</u>	<u>3,576</u>	<u>683</u>	<u>15,436</u>
<b>於2018年4月30日</b>					
成本.....	10,910	1,069	7,786	1,514	21,279
累計折舊.....	(537)	(265)	(4,210)	(831)	(5,843)
賬面淨值.....	<u>10,373</u>	<u>804</u>	<u>3,576</u>	<u>683</u>	<u>15,436</u>

	樓宇	運輸設備	電子設備	其他機器	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
<b>於2017年1月1日</b>					
成本 .....	10,910	250	6,145	951	18,256
累計折舊.....	(391)	(154)	(2,815)	(473)	(3,833)
賬面淨值.....	<u>10,519</u>	<u>96</u>	<u>3,330</u>	<u>478</u>	<u>14,423</u>
<b>截至2017年4月30日止四個月 (未經審核)</b>					
年初賬面淨值.....	10,519	96	3,330	478	14,423
添置 .....	-	780	309	216	1,305
出售 .....	-	-	(1)	-	(1)
折舊費用.....	(36)	(13)	(322)	(35)	(406)
年末賬面淨值.....	<u>10,483</u>	<u>863</u>	<u>3,316</u>	<u>659</u>	<u>15,321</u>
<b>於2017年4月30日 (未經審核)</b>					
成本 .....	10,910	1,030	6,453	1,167	19,560
累計折舊.....	(427)	(167)	(3,137)	(508)	(4,239)
賬面淨值.....	<u>10,483</u>	<u>863</u>	<u>3,316</u>	<u>659</u>	<u>15,321</u>

貴集團於2016年購置西藏的一棟樓宇，代價為人民幣7,502,000元。直至2018年4月30日，該樓宇已轉讓予 貴集團，土地及房屋權尚未取得，正處於申請過程中。

折舊費用計入綜合全面收入表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售成本.....	592	435	574	164	211
行政費用.....	132	853	912	242	313
	<u>724</u>	<u>1,288</u>	<u>1,486</u>	<u>406</u>	<u>524</u>

## 17 無形資產

	計算機軟件	牌照	商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年1月1日</b>				
成本 .....	435	-	-	435
累計攤銷.....	(216)	-	-	(216)
賬面淨值.....	<u>219</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>219</u>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	219	-	-	219
攤銷 .....	(91)	-	-	(91)
年末賬面淨值.....	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
<b>於2015年12月31日</b>				
成本 .....	435	-	-	435
累計攤銷.....	(307)	-	-	(307)
賬面淨值.....	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	128	-	-	128
添置 .....	1,138	84	6,585	7,807
攤銷 .....	(128)	(1)	-	(129)
年末賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
<b>於2016年12月31日</b>				
成本 .....	1,573	84	6,585	8,242
累計攤銷.....	(435)	(1)	-	(436)
賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值.....	1,138	83	6,585	7,806
添置 .....	3,313	-	-	3,313
攤銷 .....	(314)	(8)	-	(322)
年末賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>
<b>於2017年12月31日</b>				
成本 .....	4,886	84	6,585	11,555
累計攤銷.....	(749)	(9)	-	(758)
賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>

	計算機軟件 人民幣千元	牌照 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2018年1月1日</b>				
成本 .....	4,886	84	6,585	11,555
累計攤銷.....	(749)	(9)	–	(758)
賬面淨值.....	<u>4,137</u>	<u>75</u>	<u>6,585</u>	<u>10,797</u>
<b>截至2018年4月30日止四個月</b>				
年初賬面淨值.....	4,137	75	6,585	10,797
添置 .....	83	–	–	83
攤銷 .....	(87)	(2)	–	(89)
期末賬面淨值.....	<u>4,133</u>	<u>73</u>	<u>6,585</u>	<u>10,791</u>
<b>於2018年4月30日</b>				
成本 .....	4,969	84	6,585	11,638
累計攤銷.....	(836)	(11)	–	(847)
賬面淨值.....	<u>4,133</u>	<u>73</u>	<u>6,585</u>	<u>10,791</u>
<b>於2017年1月1日</b>				
成本 .....	1,573	84	6,585	8,242
累計攤銷.....	(435)	(1)	–	(436)
賬面淨值.....	<u>1,138</u>	<u>83</u>	<u>6,585</u>	<u>7,806</u>
<b>截至2017年4月30日止四個月 (未經審核)</b>				
年初賬面淨值.....	1,138	83	6,585	7,806
添置 .....	698	–	–	698
攤銷 .....	(86)	(2)	–	(88)
期末賬面淨值.....	<u>1,750</u>	<u>81</u>	<u>6,585</u>	<u>8,416</u>
<b>於2017年4月30日 (未經審核)</b>				
成本 .....	2,271	84	6,585	8,940
累計攤銷.....	(521)	(3)	–	(524)
賬面淨值.....	<u>1,750</u>	<u>81</u>	<u>6,585</u>	<u>8,416</u>

無形資產攤銷計入綜合全面收入表以下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
行政費用.....	<u>91</u>	<u>129</u>	<u>322</u>	<u>88</u>	<u>89</u>

於2016年8月12日，貴公司以人民幣3,000,000元的代價完成對杭州萬悅 100%股本權益的收購（「收購」）（附註13(iii)）。杭州萬悅的可識別負債淨值總額為人民幣3,584,956元。所收購可識別負債淨值的轉讓代價超過公允價值的金額將入賬列為商譽。

人民幣3,000,000元的代價乃根據公平原則協商，經參考獨立估值師評估的杭州萬悅的公允價值釐定。

下表載列管理層於2016年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2017年收入(年增長率百分比) .....	-10%
2018年收入(年增長率百分比) .....	12%
2019年至2021年收入(年增長率百分比) .....	5%
毛利率(佔收入百分比) .....	10 – 15%
稅前貼現率 .....	13.3%

下表載列管理層於2017年12月31日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2018年收入(年增長率百分比) .....	12%
2019年至2022年收入(年增長率百分比) .....	5%
毛利率(佔收入百分比) .....	10 – 15%
稅前貼現率 .....	13.3%

下表載列管理層於2018年4月30日根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2019年收入(年增長率百分比) .....	4%
2020年至2023年收入(年增長率百分比) .....	4%
毛利率(佔收入百分比) .....	10 – 15%
稅前貼現率 .....	13.3%

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，杭州萬悅的可收回金額分別超出賬面值人民幣1,300,000元、人民幣3,300,000元及人民幣3,900,000元。

倘使用價值計算所用假設有所變動，餘額將已減少至下表所載金額：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益增長率下降5% .....	1,017	3,009	3,642
毛利率下降5% .....	340	2,320	2,851
稅前貼現率上升5% .....	829	2,893	3,483

杭州萬悅的可收回金額將等於其賬面值，倘主要假設變動如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
收益增長率 .....	22%	66%	84%
毛利率 .....	7%	17%	21%
稅前貼現率 .....	5%	73%	88%

截至2016年及2017年12月31日以及截至2018年4月30日，主要假設的合理可能變動將不會導致減值。

經參考2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日所評估的可收回金額，貴公司董事釐定，於往績記錄期間並無就商譽減值作出撥備。

## 18 按公允價值計量且變動計入其他綜合收入的金融資產

	截至12月31日止年度			截至2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	-	-	1,300	1,660
添置.....	-	1,300	360	-
於12月31日.....	-	1,300	1,660	1,660

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日按公允價值計量且變動計入其他綜合收入的金融資產為對在中國地區的兩家未上市公司的權益投資。

## 19 預付款項

	於12月31日			於2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017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
預付租金.....	5,624	6,393	6,078	5,495

預付款項的非流動部分主要指就租賃停車場向出租人預付的租金費用，租賃期一般為三至十年。

## 20 存貨

	於12月31日			於2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017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
將用於增值服務的組件及原材料.....	5,211	14,280	2,998	2,656
零配件.....	71	2,056	766	834
減：減值撥備.....	-	-	-	-
	5,282	16,336	3,764	3,490

## 21 貿易應收款項

	於12月31日			於2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017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
貿易應收款項 (附註(a))				
— 關聯方 (附註36(d)).....	7,278	7,511	12,539	24,452
— 第三方.....	35,143	63,557	91,544	153,373
	42,421	71,068	104,083	177,825
減：貿易應收款項減值撥備.....	(13,903)	(18,550)	(27,165)	(33,630)
	28,518	52,518	76,918	144,195

(a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。

按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期及到期日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	22,554	45,537	61,659	128,695
1至2年 .....	7,034	8,414	20,072	23,308
2至3年 .....	3,027	5,469	6,643	8,647
3至4年 .....	2,143	2,501	4,828	4,917
4至5年 .....	1,520	1,758	2,289	3,003
5年以上 .....	6,143	7,389	8,592	9,255
	<u>42,421</u>	<u>71,068</u>	<u>104,083</u>	<u>177,825</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議條款，於出具發票後收取費用。

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失簡化模型，其計算過程允許所有貿易應收款項均使用存續期間預計的損失撥備率。為計量預期信用損失，貿易應收款項根據共同的信用風險特徵及逾期日數進行分組。貿易應收款項減值撥備變動列於附註3.1.2。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，對貿易應收款項總額確認了人民幣2,833,000元、人民幣4,647,000元、人民幣8,615,000元及人民幣6,465,000元的減值撥備。減值撥備於往績記錄期間增加，原因是貿易應收款項增加。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團概無抵押任何貿易應收款項以獲取借款。

## 22 預付款項、按金及其他應收款項

## 貴集團

	於2015年						於2016年		於2017年		於2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日		4月30日		4月30日	
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期
預付款項												
– 公用設施費.....	10,157	-	9,114	-	12,809	-	16,665	-				
– 工程及維修服務												
原材料.....	17	-	2,532	-	816	-	934	-				
– 專業費.....	-	-	-	-	-	-	3,714	-				
小計.....	10,174	-	11,646	-	13,625	-	21,313	-				
將予扣減的進項增值稅.....	4,504	-	3,548	-	1,332	-	642	-				
按金.....	1,842	1,420	5,703	1,800	8,753	2,280	11,814	2,500				
其他應收款項												
– 關聯方(附註36(d)).....	163,585	-	-	-	-	-	-	-				
– 代業主付款												
(附註).....	10,182	-	17,714	-	23,476	-	26,969	-				
– 其他.....	1,393	-	3,004	-	4,025	-	6,082	-				
小計.....	175,160	-	20,718	-	27,501	-	33,051	-				
總計.....	191,680	1,420	41,615	1,800	51,211	2,280	66,820	2,500				
減：其他應收款項及												
按金減值撥備.....	(3,317)	(14)	(3,458)	(18)	(5,519)	(24)	(6,038)	(25)				
	188,363	1,406	38,157	1,782	45,692	2,256	60,782	2,475				

附註：於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，該金額主要為代業主墊付的物業水電費及電梯維護成本支付的款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，預付款項、按金及其他應收款項均以人民幣計值。

預付款項、按金及其他應收款項(不包括預付款項及待抵扣進項稅額)減值撥備變動列於附註3.1.2。減值撥備於往績記錄期間增加，原因是預付款項、按金及其他應收款項(不包括預付款項及待抵扣進項稅額)結餘增加。

## 貴公司

	於2018年4月30日	
	人民幣千元	
– 專業費.....	3,714	
	3,714	

## 23 現金及現金等價物

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金.....	1,835	2,042	1,480	321
銀行現金.....	118,016	436,319	630,252	540,487
支付平台現金.....	18	4,561	1,724	37
	<u>119,869</u>	<u>442,922</u>	<u>633,456</u>	<u>540,845</u>

現金及現金等價物結餘的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元.....	1,167	1,246	1,174	1,070
人民幣.....	118,702	441,676	632,282	309,083
港元.....	-	-	-	230,692
	<u>119,869</u>	<u>442,922</u>	<u>633,456</u>	<u>540,845</u>

## 24 股本

貴公司已於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，分為51,200股每股面值1.00美元的普通股。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	美元
於2018年1月16日（註冊成立日期）（附註a）.....	1	1
發行普通股（附註b）.....	1	1
普通股拆細（附註c）.....	198	-
於2018年4月30日.....	<u>200</u>	<u>2</u>

附註：

- (a) 於2018年1月16日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (b) 於2018年3月29日配發及發行1股面值1.00美元的股份。
- (c) 根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，貴公司將其所有每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。因此，已發行普通股數目由2股增加至200股。此外，貴公司透過增設額外9,994,880,000股股份，將其法定股本由51,200美元（分為5,120,000股每股面值0.01美元的普通股）增加至100,000,000美元（分為10,000,000,000股每股面值0.01美元的普通股）。

## 25 儲備

## 貴集團

	人民幣千元
於2015年1月1日	61,000
非控股股東注資 (附註(a))	1,046
視同向 貴公司擁有人分配 (附註13(i)、13(ii))	(61,000)
於2015年12月31日	<u>1,046</u>
非控股股東注資 (附註(b))	51,172
貴公司擁有人出資 (附註(c))	1,109
最終控股股東為 貴集團承擔的負債 (附註(d))	1,100
於2016年12月31日	<u>54,427</u>
法定儲備撥款 (附註(e))	6,576
於2017年12月31日	<u>61,003</u>
於2017年1月1日及於2017年4月30日 (未經審核)	<u>54,427</u>
於2018年1月1日	61,003
先前股東新城富悅管理諮詢有限公司出資 (附註(f))	127,000
非控股股東出資 (附註(g))	2,071
貴公司擁有人出資 (附註(h))	226,997
購回西藏新城悅的少數權益 (附註(i))	(53,302)
收購新城富悅管理諮詢有限公司 (附註(j))	(241,455)
於2018年4月30日	<u>122,314</u>

- (a) 於2015年6月，貴公司的子公司西藏新城悅的註冊資本由人民幣60,000,000元增至人民幣64,000,000元。此等貨幣形式的資本增加人民幣4,000,000元乃由非控股股東常州卓凡廣告有限公司注資。資本儲備變動人民幣1,046,000元乃注資金額與非控股股東獲得的可識別資產淨值的差額。
- (b) 於2016年6月，常州宜建投資有限公司、常州市通潤建設工程有限公司、西藏智盈投資有限公司及西藏同信資本投資管理有限公司認購西藏新城悅人民幣2,150,000元、人民幣3,600,000元、人民幣3,600,000元及人民幣1,650,000元的註冊資本，代價分別為人民幣15,107,333元、人民幣25,296,000元、人民幣25,296,000元及人民幣11,594,000元。資本儲備變動人民幣51,172,000元乃注資金額與由上述非控股股東獲得的可辨別資產淨值股份的差額。
- (c) 於2016年5月，新城富悅獲得額外注資170,000美元，約等於人民幣1,109,000元，列為儲備。
- (d) 最終控股股東控制的公司假設 貴集團應向業主支付的若干補償款項為人民幣1,100,000元。該假設記作截至2016年12月31日止年度儲備增加。
- (e) 根據中國相關規則及規例，除中外合資企業外，所有中國公司均須將其稅後利潤的10% (按中國會計規則及規例計算) 撥至法定儲備基金，直至法定儲備基金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金僅可經相關機構批准後，用於抵銷過往年度轉結虧損或增加公司資本。

- (f) 於2018年1月29日，新城富悅當時的股東向新城富悅注資人民幣127,000,000元。該等金額列為儲備。
- (g) 於2018年2月18日，新城富悅向非控股股東悅曦有限公司發行1%的權益5,968,706港元（約人民幣4,796,000元）。注資金額與權益賬面值之間的差額列為額外儲備。
- (h) 於2018年3月29日，貴公司自Innovative Hero Limited獲得注資36,000,000美元（約等於人民幣226,997,000元），注資金額與賬面值之間的差額列為儲備。
- (i) 誠如附註1.2(6)所述，新城富悅向同信資本、智盈投資、通潤建設及宜建投資支付的款項與所收購的非控股性權益賬面值人民幣53,302,000元之間的差額列為儲備。
- (j) 於2018年3月30日，江蘇新城悅控股有限公司自新城富悅當時股東收購新城富悅（一家控制中國營運公司的中國公司及由王先生最終控制）99%已發行股本，代價為人民幣241,454,800元。該等代價列賬為自儲備扣減。

## 貴公司

	於2018年
	4月30日
	人民幣千元
於2018年1月1日 .....	—
貴公司擁有人注資（附註(h)） .....	226,997
於2018年4月30日 .....	<u>226,997</u>

## 26 長期應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購子公司應付代價 .....	<u>—</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

長期應付款項指如附註13(iii)所述收購杭州萬悅的權益的尾款。

## 27 撥備

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法律索償.....	-	340	947	1,046

於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團就因若干業主及前任僱員招致的潛在虧損計提撥備。

## 28 關聯方貸款

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方貸款 (附註36(d)) ...	60,082	65,900	65,900	-

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團貸款無抵押及以人民幣計值，分別按10%、零、零年利率計息。關聯方貸款於2018年1月30日結清。

## 29 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))				
— 第三方 .....	13,638	35,386	56,323	55,460
其他應付款項				
— 關聯方 (附註36(d)) .....	1,492	-	-	-
— 預提費用 .....	12,786	12,302	17,863	30,953
— 代業主收取的款項 .....	139,866	175,612	193,748	224,804
— 其他 .....	2,582	1,757	2,995	6,977
	156,726	189,671	214,606	262,734
應付薪酬.....	44,672	48,431	59,861	35,170
其他應納稅項.....	9,925	10,185	14,537	7,136
應付利息 (附註36(d)) .....	3,500	-	-	-
	228,461	283,673	345,327	360,500

- (a) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	13,406	34,954	55,065	54,541
1至2年 .....	135	225	1,000	729
2至3年 .....	53	123	174	117
3年以上 .....	44	84	84	73
	<u>13,638</u>	<u>35,386</u>	<u>56,323</u>	<u>55,460</u>

- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項以人民幣計值。

### 30 遞延所得稅

綜合財務狀況表內的遞延所得稅資產分析如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產 .....	141	707	399	820
— 12個月內收回的遞延所得稅資產 .....	8,760	13,145	16,910	14,474
	<u>8,901</u>	<u>13,852</u>	<u>17,309</u>	<u>15,294</u>

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，往績記錄期間的遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	呆賬準備	應付薪酬	稅項虧損	預提費用	撥備	未變現內 部交易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	4,651	4,149	52	1,665	-	-	10,517
(扣除)／計入綜合全面 收入表.....	(1,178)	422	89	(1,566)	-	617	(1,616)
於2015年12月31日.....	<u>3,473</u>	<u>4,571</u>	<u>141</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>617</u>	<u>8,901</u>
收購子公司.....	85	-	171	-	-	-	256
計入／(扣除) 綜合全面 收入表.....	812	1,903	395	(99)	63	1,621	4,695
於2016年12月31日.....	<u>4,370</u>	<u>6,474</u>	<u>707</u>	<u>-</u>	<u>63</u>	<u>2,238</u>	<u>13,852</u>
計入／(扣除) 綜合全面 收入表.....	2,233	3,658	(308)	-	112	(2,238)	3,457
於2017年12月31日.....	<u>6,603</u>	<u>10,132</u>	<u>399</u>	<u>-</u>	<u>175</u>	<u>-</u>	<u>17,309</u>
於2017年1月1日.....	4,370	6,474	707	-	63	2,238	13,852
計入／(扣除) 綜合 全面收入表.....	1,102	(2,778)	(612)	-	75	654	(1,559)
於2017年4月30日 (未經審核).....	<u>5,472</u>	<u>3,696</u>	<u>95</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>2,892</u>	<u>12,293</u>
於2018年1月1日.....	6,603	10,132	399	-	175	-	17,309
計入／(扣除) 綜合全面收入表.....	1,827	(4,281)	421	-	18	-	(2,015)
於2018年4月30日.....	<u>8,430</u>	<u>5,851</u>	<u>820</u>	<u>-</u>	<u>193</u>	<u>-</u>	<u>15,294</u>

若日後很可能產生應課稅利潤實現相關稅務收入，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，貴集團並無就人民幣2,692,000元、人民幣2,624,000元、人民幣2,537,000元、人民幣2,317,000元及人民幣2,074,000元的虧損確認其可供結轉用以抵銷日後應課稅收入的遞延所得稅資產。貴集團於中國營運的旗下公司的稅務虧損可結轉最多五年。該等稅項虧損將分別於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年前到期。

### 31 股息

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息 .....	—	3,000	19,000	—	59,000

截至2016年及2017年12月31日止年度，西藏新城悅分別向其非控股股東宣派股息人民幣3,000,000元及人民幣19,000,000元。截至2018年4月30日止四個月，新城富悅向其當時股東宣派股息人民幣59,000,000元。

於往績記錄期間，貴公司並無派付股息。

### 32 現金流資料

#### (a) 經營活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤 .....	38,007	65,852	113,015	29,061	38,566
經調整：					
— 非流動預付款項攤銷 .....	1,126	1,186	1,347	398	584
— 物業、廠房及設備折舊 (附註16) .....	724	1,288	1,486	406	524
— 無形資產攤銷 (附註17) .....	91	129	322	88	89
— 貿易及其他應收款項減值 撥備淨額 (附註7) .....	4,822	4,792	10,682	5,295	6,985
— 出售物業、廠房及設備的 虧損淨額 (附註11) .....	—	35	8	1	2
— 財務成本 (附註12) .....	3,500	2,286	—	—	—
— 其他收入 — 投資收入 (附註9) ...	(603)	(530)	—	—	—
營運資金變動：					
— 存貨 .....	(5,214)	(11,054)	12,572	(2,884)	274
— 非流動按金 .....	(379)	(380)	(480)	(453)	(219)
— 貿易應收款項 .....	(7,108)	(24,840)	(33,015)	(60,888)	(73,742)
— 預付款項、按金及其他應收款項 ..	126,708	(11,801)	(9,596)	(14,371)	(15,609)
— 撥備 .....	—	340	607	404	99
— 合約負債 .....	82,256	30,044	72,301	48,317	54,851
— 貿易及其他應付款項 .....	(149,776)	52,760	61,654	1,372	15,172
	<u>94,154</u>	<u>110,107</u>	<u>230,903</u>	<u>6,746</u>	<u>27,576</u>

(b) 就共同控制下的業務合併的視同分配詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
就收購西藏新城悅100%股權的視同分配 (附註13(i)) .....	60,000	-	-	-	-
就收購上海新城萬嘉物業服務有限公司10% 股權的視同分配 (附註13(ii)) .....	1,000	-	-	-	-
就收購常州新橙信息技術有限公司100% 股權的視同分配 (附註13(iv)) .....	-	1,000	-	-	-
	<u>61,000</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 於截至2015年12月31日止年度，貴集團獲得第三方宜興市建工建築安裝有限責任公司（「宜興建工」）一筆資金，金額為人民幣136,350,000元。於2015年12月31日，貴集團與宜興建工及Wealth Zone Development Group Co., Ltd.（「Wealth Zone Development」，一家由最終控股股東控制的公司）訂立三方協議，以抵銷貴集團應收Wealth Zone Development的資金，抵銷後貴集團應收Wealth Zone Development的餘額為人民幣115,958,600元，貴集團與第三方結清餘額，但於年末穩定現金流。於截至2016年12月31日止年度，上述三方取消三方協議，當時貴集團從關聯方收取應收款項後有充足現金，貴集團因此向宜興建工償還人民幣136,350,000元。

## (d) 淨負債調節表

下節載列於各所示期間的淨負債分析及淨負債變動。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
淨負債：				
現金及現金等價物 .....	119,869	442,922	633,456	540,845
借款－於一年內償還 .....	(60,082)	(65,900)	(65,900)	–
淨負債 .....	<u>59,787</u>	<u>377,022</u>	<u>567,556</u>	<u>540,845</u>
		現金及 現金等價物	借款－於 一年內償還	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的淨負債 .....	164,280	(82)	164,198	
現金流量 .....	(44,411)	(60,000)	(104,411)	
於2015年12月31日的淨負債 .....	119,869	(60,082)	59,787	
現金流量 .....	323,053	(5,818)	317,235	
於2016年12月31日的淨負債 .....	442,922	(65,900)	377,022	
現金流量 .....	190,534	–	190,534	
於2017年12月31日的淨負債 .....	633,456	(65,900)	567,556	
於2017年1月1日的淨負債 .....	442,922	(65,900)	377,022	
現金流量 .....	(6,202)	–	(6,202)	
於2017年4月30日的淨負債 (未經審核) .....	436,720	(65,900)	370,820	
於2018年1月1日的淨負債 .....	633,456	(65,900)	567,556	
現金流量 .....	(92,611)	65,900	(26,711)	
於2018年4月30日的淨負債 .....	540,845	–	540,845	

## 33 承諾事項

## 經營租賃承諾－作為承租人

我們根據不可撤銷經營租約租用辦公室及員工宿舍。租期介乎一至五年，且大多數租約乃與關聯方簽署且可於租期結束時按市價續約。

不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內 .....	120	1,295	2,066	2,062
1年後但5年內 .....	240	1,856	1,492	822
5年後 .....	–	30	–	–
	<u>360</u>	<u>3,181</u>	<u>3,558</u>	<u>2,884</u>

## 34 與非控股性權益的交易

- (a) 於2015年6月，貴公司子公司西藏新城悅的股本由人民幣60,000,000元增加至人民幣64,000,000元，新增股本乃向非控股股東常州卓凡廣告有限公司發行，代價為人民幣4,000,000元。於該交易後，常州卓凡廣告有限公司擁有西藏新城悅6.25%的股權。儲備變動人民幣1,046,000元乃注資代價與非控股股東獲得的可識別資產淨值的差額。於截至2015年12月31日止年度，有關新城悅控股有限公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2015年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
已收非控股股東代價 .....	4,000
非控股性權益的賬面值 .....	(2,954)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額 .....	<u>1,046</u>

- (b) 於2016年6月，宜建投資、通潤建設、智盈投資及同信資本分別認購西藏新城悅人民幣2,150,000元、人民幣3,600,000元、人民幣3,600,000元及人民幣1,650,000元註冊資本，代價分別為人民幣15,107,333元、人民幣25,296,000元、人民幣25,296,000元及人民幣11,594,000元。2016年度，對新城悅控股有限公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2016年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
已收非控股股東代價 .....	77,293
非控股性權益的賬面值 .....	(26,121)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額 .....	<u>51,172</u>

- (c) 於2018年2月18日，新城富悅以5,968,700港元（約人民幣4,796,000港元）向非控股股東悅曦有限公司發行1%的權益。已注資金額及權益賬面值的差額入賬為儲備增加。截至2018年4月30日止四個月，貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年
	4月30日止四個月
	人民幣千元
已收非控股股東代價 .....	4,796
非控股性權益的賬面值 .....	(2,725)
於權益中確認已收非控股性權益代價超過非控股性權益賬面值的金額 .....	<u>2,071</u>

- (d) 於2018年3月，西藏新城悅向少數股東購回其本身股份，總代價為人民幣81,932,000元（附註1.2(6)及附註25(i)）。截至2018年4月30日止四個月，貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	截至2018年 4月30日止四個月 人民幣千元
已收非控股股東代價 .....	81,932
非控股性權益的賬面值 .....	(28,630)
計入儲備的非控股性權益的代價及賬面值的差額 .....	<u>53,302</u>

### 35 業務合併

於2015年10月12日，貴集團以人民幣642,000元的代價向第三方收購常州市平安物業管理有限公司的全部股本權益。

於2016年8月12日，貴集團以人民幣2,700,000元的代價自第三方收購杭州萬悅90%的股本權益。此外，餘下10%的股本權益由少數股東擁有，其同意不分享杭州萬悅的經營損益且不參與其日常經營活動。此外，於2018年8月1日，貴集團應以固定代價人民幣300,000元支付少數股東應出售餘下10%的權益。因此，自其於2016年8月12日收購起至本報告日期止，貴集團被視為應佔全部股本權益。

收購代價如下（人民幣千元）：

收購代價	常州市平安物業 管理有限公司 人民幣千元	杭州萬悅 人民幣千元
現金 .....	642	2,700
長期應付款項 .....	-	300
轉讓代價總額 .....	<u>642</u>	<u>3,000</u>

因收購事項而確認的資產及負債如下（人民幣千元）：

	收購日	收購日
	公允價值	公允價值
	常州市平安物業 管理有限公司	杭州萬悅
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	997	3,088
貿易應收款項 .....	5,409	3,807
預付款項、按金及其他應收款項 .....	266	244
物業、廠房及設備 .....	390	73
遞延所得稅資產 .....	-	256
減：貿易及其他應付款項 .....	(6,182)	(7,427)
合約負債 .....	(238)	(3,626)
已獲得淨資產／(負債) .....	642	(3,585)
加：商譽 .....	-	6,585
總代價 .....	642	3,000

商譽歸屬於已收購業務。其將不可用作扣除稅項用途。

截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月概無收購事項。

常州市平安物業管理有限公司及杭州萬悅的固定資產主要為設備，且其數額並不重大。貴集團認為該等資產的公允價值與其賬面值接近。

**(a) 收入及利潤貢獻**

**(i) 常州市平安物業管理有限公司**

截至2015年10月12日至2015年12月31日止期間，收購該業務給貴集團帶來人民幣810,000元的收入及人民幣49元的淨虧損。

倘收購於2015年1月1日發生，截至2015年12月31日止年度的綜合備考收入及年內利潤將可能分別為人民幣404,593,000元及人民幣24,910,000元。該等金額按子公司的業績計算。

**(ii) 杭州萬悅**

截至2016年8月12日至2016年12月31日止期間，已收購該業務給貴集團帶來人民幣7,887,000元的收入及人民幣490,000元的淨虧損。

倘收購於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的綜合備考收入及年內利潤將可能分別為人民幣579,548,000元及人民幣51,935,000元。該等金額按子公司的業績計算。

## (b) 收購代價－現金流

## (i) 常州市平安物業管理有限公司

	截至2015年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流入，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物 .....	997
減：現金代價 .....	(642)
現金流入淨額－投資活動 .....	<u>355</u>

## (ii) 杭州萬悅

	截至2016年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流入，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物 .....	3,088
減：現金代價 .....	(2,700)
現金流入淨額－投資活動 .....	<u>388</u>

	截至2017年
	12月31日
	止年度
	人民幣千元
收購子公司現金流出，扣除所收購現金	
收購結餘－現金及現金等價物 .....	-
減：現金代價 (附註26) .....	(300)
現金流出淨額－投資活動 .....	<u>(300)</u>

## 36 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

貴公司最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited及最終控股股東為王先生。

## (b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
提供服務					
– 王先生控制的實體	115,309	138,457	179,684	35,092	60,185
– 王先生的合營及聯營企業	2,902	14,646	51,758	8,269	13,464
	<u>118,211</u>	<u>153,103</u>	<u>231,442</u>	<u>43,361</u>	<u>73,649</u>
銀行存款利息收入					
– 受王先生重大影響的實體	30	28	25	7	8
	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
關聯方貸款的利息費用					
– 王先生控制的實體	3,500	2,286	–	–	–
	<u>3,500</u>	<u>2,286</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
購買IT系統開發及維護服務					
– 王先生控制的實體	13,813	2,821	–	–	–
	<u>13,813</u>	<u>2,821</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
購買物業					
– 王先生控制的實體	2,919	–	–	–	–
	<u>2,919</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
貴集團代關聯方付款					
– 王先生控制的實體	7,368	16,135	–	–	–
	<u>7,368</u>	<u>16,135</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
貴集團代關聯方收款					
– 王先生控制的實體	3,135	2,260	–	–	–
	<u>3,135</u>	<u>2,260</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
關聯方代 貴集團付款					
– 王先生控制的實體	2,238	5,219	26,631	4,623	4,075
	<u>2,238</u>	<u>5,219</u>	<u>26,631</u>	<u>4,623</u>	<u>4,075</u>
租金費用					
– 王先生控制的實體	776	2,559	1,636	545	545
	<u>776</u>	<u>2,559</u>	<u>1,636</u>	<u>545</u>	<u>545</u>
貸款增加					
– 王先生控制的實體	60,000	65,900	–	–	–
	<u>60,000</u>	<u>65,900</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
償還貸款					
– 王先生控制的實體	–	60,082	–	–	65,900
	<u>–</u>	<u>60,082</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>65,900</u>

上述服務費及其他交易的價格根據合約方相互議定的條款釐定。

## (c) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員的薪酬（附註37中所披露的董事薪酬除外）載列如下。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	162	1,734	2,798	635	662

## (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
貿易應收款項				
— 王先生控制的實體 .....	6,630	6,983	9,250	18,680
— 王先生的合營及聯營企業 .....	648	528	3,289	5,772
	7,278	7,511	12,539	24,452
其他應收款項 (附註22)				
— 王先生控制的實體 .....	163,585	—	—	—
應收關聯方款項總額 .....	170,863	7,511	12,539	24,452
關聯方銀行存款 (附註)				
— 受王先生重大影響的實體 .....	12,505	23,716	28,117	2,880

附註：王先生於往績記錄期間擔任了某一銀行董事，而 貴集團在該銀行擁有銀行存款。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
貸款 (附註28)				
– 王先生控制的實體 .....	60,082	65,900	65,900	–
其他應付款項				
– 王先生控制的實體 .....	1,492	–	–	–
應付利息 (計入貿易及其他應付款項)				
– 王先生控制的實體 .....	3,500	–	–	–
合約負債				
– 王先生控制的實體 .....	2,018	1,045	2,042	3,648
– 最終控股公司的合營及聯營企業 .....	–	–	367	367
	2,018	1,045	2,409	4,015
應付關聯方款項總額 .....	67,092	66,945	68,309	4,015

### 37 董事的利益及權益

直至2018年4月30日，以下董事及高級管理層獲委任為：

#### 執行董事

戚小明先生 (董事長)  
吳倩倩女士  
蘭子勇先生

#### 非執行董事

王振華先生 (附註(a)(i))  
呂小平先生 (附註(a)(i))  
陸忠明先生 (附註(a)(i))

#### 獨立非執行董事

張燕女士  
朱偉先生  
許新民先生

## (a) 董事酬金

截至2018年4月30日止四個月，董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	600	-	31	631
吳倩倩女士.....	-	171	-	31	202
蘭子勇先生.....	-	175	-	29	204
獨立非執行董事					
張燕女士.....	50	-	-	-	50
朱偉先生.....	50	-	-	-	50
	<u>100</u>	<u>946</u>	<u>-</u>	<u>91</u>	<u>1,137</u>

截至2017年4月30日止四個月（未經審核），董事自貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	600	-	27	627
吳倩倩女士.....	-	157	-	27	184
蘭子勇先生.....	-	154	-	27	181
獨立非執行董事					
張燕女士.....	67	-	-	-	67
朱偉先生.....	67	-	-	-	67
	<u>134</u>	<u>911</u>	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>1,126</u>

截至2017年12月31日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	1,800	900	84	2,784
吳倩倩女士.....	-	499	304	84	887
蘭子勇先生.....	-	514	238	83	835
獨立非執行董事					
張燕女士.....	200	-	-	-	200
朱偉先生.....	200	-	-	-	200
	<u>400</u>	<u>2,813</u>	<u>1,442</u>	<u>251</u>	<u>4,906</u>

截至2016年12月31日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	袍金	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
戚小明先生.....	-	1,385	420	78	1,883
吳倩倩女士.....	-	341	260	70	671
蘭子勇先生.....	-	303	297	77	677
獨立非執行董事					
張燕女士.....	67	-	-	-	67
朱偉先生.....	67	-	-	-	67
	<u>134</u>	<u>2,029</u>	<u>977</u>	<u>225</u>	<u>3,365</u>

截至2015年12月31日止年度，董事自 貴集團所收取的酬金（在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份）如下：

姓名	薪金	花紅	住房補貼及 退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
戚小明先生 .....	1,800	-	-	1,800
吳倩倩女士 .....	309	251	65	625
蘭子勇先生 .....	300	280	76	656
	<u>2,409</u>	<u>531</u>	<u>141</u>	<u>3,081</u>

(i) 非執行董事王振華先生、陸忠明先生及呂小平先生就彼等於往績記錄期間向 貴集團提供服務而收取的酬金由 貴集團關聯方承擔。由於 貴公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至 貴集團。

**(b) 董事的退休福利**

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，除根據中國規則及條例的退休福利計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

**(c) 董事的離職福利**

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，董事並未獲得離職福利。

**(d) 就獲得董事服務向第三方提供的代價**

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，概無支付代價以獲得 貴公司董事或管理層的服務。

**(e) 以董事、受有關董事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的相關資料**

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月， 貴公司或 貴公司的子公司（如適用）概無以董事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易。

除上文所述外，於往績記錄期間末或往績記錄期間內任何時間， 貴公司概無訂立與 貴集團業務有關，且 貴公司董事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

**38 或然事項**

於2015年、2016年及2017年12月31日以及於2018年4月30日，貴集團就向第三方的付款義務並無任何重大或然負債或未償擔保。

**39 資產負債表日期後事件**

根據貴公司股東通過的日期為2018年10月20日的書面決議案，待貴公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因貴公司根據全球發售發行發售股份而取得進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬的進賬金額撥充資本，藉以向於2018年11月5日營業結束時名列貴公司股東名冊上的人士配發及發行合共599,999,800股股份按面值入賬列作繳足股份（盡可能不涉及碎股），而將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

**III 其後發佈的財務報表**

貴公司及其任何子公司概無就2018年4月30日後及直至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。

貴公司或貴集團目前子公司並無就2018年4月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告的一部分，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條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售及資本化發行對於2018年4月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售及資本化發行已於2018年4月30日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因其假設性質，其未必真實反映本集團於2018年4月30日或全球發售及資本化發行後任何未來日期的有形資產淨值情況。其乃根據本集團會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）所載本集團於2018年4月30日的綜合財務資料編製，並作如下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不購成會計師報告的一部分。

	於2018年 4月30日本公司		於2018年 4月30日本公司	
	擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產淨值 (附註1)	全球發售 估計產生的 所得款項淨額 (附註2)	擁有人應佔 未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
按發售價每股股份				
2.9港元計算 .....	172,082	424,927	597,009	0.75
按發售價每股股份				
3.9港元計算 .....	172,082	578,803	750,885	0.94
				港元

附註：

- (1) 於2018年4月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2018年4月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣182,873,000元為基準，就2018年4月30日人民幣10,791,000元的無形資產經調整所得。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按個別發售價每股2.9港元及3.9港元（即指定發售價範圍的下限至上限）以及預期根據全球發售將予發行的200,000,000股股份計算，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支（不包括於2018年4月30日之前已計入本集團綜合全面收入表內的上市開支約人民幣11.8百萬元），且並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，或根據本招股章程「股本」一節所述的發行股份的一般授權及購回股份的一般授權本公司可能配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行800,000,000股股份計算得出，假設2018年4月30日已完成全球發售及資本化發行且概無超額配股權獲授出。
- (4) 未經審核備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2018年4月30日隨後訂立的任何買賣結果或其他交易。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.80元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。

**B. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告**

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計備考財務資料的鑑證報告**

新城悅控股有限公司列位董事

本所已對新城悅控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製,並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議首次公開發售而於2018年10月24日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關貴集團於2018年4月30日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製,以說明建議首次公開發售對貴集團於2018年4月30日的財務狀況可能造成的影響,猶如建議首次公開發售於2018年4月30日已經發生。在此過程中,貴公司董事從貴集團截至2018年4月30日止期間的財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料,而上述財務報表已公布會計師報告。

**貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任**

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」),編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, [www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒布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。

本所應用會計師公會頒布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。

## 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計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，我們不對該首次公開發售於2018年4月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計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
- 未經審計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、與編製未經審計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計備考財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 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)段所披露的未經審計備考財務資料而言，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

2018年10月24日

本附錄包含本公司組織章程大綱及細則的概要。由於下文所載資料屬概要形式，故並無載列對有意投資者而言可能屬重要的所有資料。誠如本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，組織章程大綱及細則的副本可供查閱。

## 本公司組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2018年10月20日獲有條件採納並列明（其中包括），本公司股東承擔有限責任，本公司成立的宗旨並無限制及本公司具有全面的權力及權限達成開曼公司法或任何其他法例禁止範圍以外的任何宗旨。

組織章程大綱於附錄五「備查文件」一節所載地址可供查閱。

### 2 組織章程大綱及組織章程細則

本公司組織章程大綱及組織章程細則於2018年10月20日獲有條件採納，當中載有以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。本公司於細則採納日期的股本為100,000,000美元，分為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及組織章程細則的規限下，本公司未發行的股份（不論構成原有或任何新增股本的部分）應由董事處置，董事可決定按其認為適當的時間、代價及條款向其認為適當的人士提呈售股建議、配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份。

在組織章程大綱及組織章程細則的條文及本公司於股東大會作出的任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份附帶的任何特別權利的情況下，董事可按其決定的時間及代價向其決定的人士發行附帶優先權、遞延權、資格權或其他特別權利或限制（無論是有關股息、投票權、歸還資本或其他方面）的任何股份。在公司法及任何股東獲賦予或任何類別股份所附帶的任何特別權利的規限下，任何股份可經特別決議案按須予或由本公司或股份持有人選擇贖回的條款發行。

*(b) 出售本公司或任何子公司資產的權力*

本公司業務由董事管理，除組織章程大綱及組織章程細則明確賦予董事的權力及授權外，董事在不違反公司法及組織章程大綱及組織章程細則以及本公司在股東大會不時訂定且與上述條文及組織章程大綱及組織章程細則並無抵觸的任何規例（惟所訂定的規例不得使董事在之前所進行而當未訂定該等規例時原應有效的行為無效）的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及組織章程大綱及組織章程細則或公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或作出的一切權力和行為及事情。

*(c) 離職補償或付款*

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會批准。

*(d) 向董事提供貸款*

組織章程大綱及組織章程細則載有關於禁止向董事或彼等各自緊密聯繫人提供貸款的條文，與公司條例施加的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其子公司或任何控股公司或該控股公司的任何子公司的僱員，就有關購買本公司或其任何子公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，在所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就收購以本公司、其子公司、任何本公司的控股公司或該控股公司的任何子公司的僱員（包括受薪董事）為受益人所持有的本公司股份或其任何子公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露在與本公司或其任何子公司所訂立合約中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤；惟倘其於該等合約或安排中擁有重大權益，則須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或通過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的公司中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人（如上市規則有所規定，包括其其他聯繫人）有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（其亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就該董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何子公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或招致或承諾的責任而向該本公司董事或其任何子公司提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何子公司的債項或債務承擔全部或部分負債或抵押而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；

- (iii) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或在其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券、或由董事或其他任何緊密聯繫人因參與該項發售的包銷或分包銷而於上述建議中有利益關係；
- (iv) 有關本公司或其任何子公司的僱員利益的任何建議或安排，包括：
  - (A) 採納、修改或執行任何僱員股份計劃或董事或其任何緊密聯繫人可能受益的任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
  - (B) 採納、修改或執行有關本公司或有關董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何子公司的僱員的退休金或公積金或退休、身故或傷殘津貼計劃，而並無給予任何本公司董事或其任何緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般不獲給予的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何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一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權在執行董事職務時或與此有關的情況下報銷所有合理的支出（包括往返交通費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費、或處理本公司業務或董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或利潤分享或其他協定的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事將不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或利潤分享或其他方式或以上全部或任何方式支付，並享有由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或退休金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及補貼。上述酬金為其作為董事有權收取的酬金以外的報酬。

*(h) 退任、委任及罷免*

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何因此而獲委任的董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事（包括董事總經理或其他執行董事），儘管組織章程大綱及組織章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議（但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他職位委任的終止而應得的補償或賠償）。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，但不能計入決定在該會議上輪值卸任的董事人數內。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在此期間（不早於該選舉大會通知發出後的第二天，直至不少於該大會日期前七天），應最少七天，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無任何指定年齡限制。

董事在下列情況下須離職：

- (i) 如其向本公司註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如被有管轄權的法院或政府官員頒令指其現時或可能精神失常或因其他理由不能處理其事務，且董事議決將其撤職；
- (iii) 如其未告假而連續12個月期間缺席董事會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事議決將其撤職；
- (iv) 如其破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人全面達成償債安排；
- (v) 如法律或組織章程大綱及組織章程細則任何條文規定終止其董事職務或禁止其出任董事；
- (vi) 如由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）在任董事（包括其本身）簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 如根據組織章程大綱及組織章程細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事（或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，惟每名董事（包括獲委任於指定時期為董事者）必須至少每三年輪值退任一次。因此而退任的董事須留任至該決議退任的週年大會直至完結為止，並合資格重新當選連任。本公司於任何股東大會上，就任何董事按上述形式退任，可重選相同的人數為董事以填補職務空缺。

*(i) 借貸能力*

董事可不時酌情行使本公司一切權力為本公司籌集或借入或擔保償付任何款項，及以本公司全部或任何部分業務、現時及日後的物業及資產與未能催繳股本作按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地方共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式規管會議及會議程序。於任何會議提出的問題須經大多數票決定。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

**2.3 更改組織章程文件**

除特別決議案外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

**2.4 更改現有股份或類別股份的權利**

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程大綱及組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非該等股份附帶的權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利不得因增發或發行與該等股份享有同等權益的其他股份而被視為予以更改。

**2.5 更改股本**

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股本是否已繳足股本，本公司可隨時以普通決議案增發新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額較大的股份時，董事可以其認為合宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其（但在不影響前述的一般性原則下）可在將會被合併股份之持有人之間決定將那些股份合併為一股合併股份，且倘若任何股東有權獲得不足一股的合併股份，則該等零碎股份可由董事為此委任之人士出售，而獲如此委任之人士可將被如此出售之股份轉讓予該等股份的買方，該轉讓之有效性不應受到質疑，並將出售所得淨收入分派予願意獲得零碎合併股份人士，根據彼等權利及權益按比例分派或撥歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士承購或同意承購的所有股份，並按所註銷股份的數額減少股本；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於本公司組織章程大綱設定的數額，惟不得違反公司法條文的規定，且有關分拆股份的決議案可決定（該分拆所產生的股份的持有人之間）其中一股或以上股份可較其他股份有優先權或其他特別權力，或有遞延權利或限制，而本公司有權將該等優先權或其他特別權力、遞延權利或限制附加於未發行或新股份。

本公司可按公司法批准的任何方式，並在符合其規定的任何條件的情況下，以特別決議案減少股本或任何資本贖回儲備金。

## 2.6 特別決議案 – 須以大多數票通過

根據組織章程大綱及組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或（若股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文據上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文據或（如多於一份）最後一份文據的簽署日期。

另一方面，根據組織章程大綱及組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程大綱及組織章程細則規定舉行的股東大會親身或（如股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

## 2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上，每位親身出席大會的股東（或若股東為公司，則其正式獲授權代表）或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為惟一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或（視情乎而定）較優先的出席人士為惟一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下的獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程大綱及組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。惟大會主席可容許那些上市規則規定之純粹有關程序或行政事宜的決議案，在股東大會上以舉手方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所（或其代名人），則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受權代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書或代表委任表格須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表認可結算所（或其代名人）行使相同的權利及權力，其代表該認可結算所（或其代名人）猶如本公司個別股東，可行使持有該授權指定的股份數目及類別，包括倘准許以舉手方式表決時，有各自舉手投票的權利。

## **2.8 股東週年大會及股東特別大會**

本公司每年應於上屆股東週年大會結束後15個月內（或聯交所可能批准的較長期間）舉行股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明為股東週年大會。

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應兩名或以上股東的書面要求而召開，有關要求須遞交本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處），當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署，惟該等請求人於送達要求之日須持有本公司附帶於本公司股東大會表決權的不少於十分之一本公司繳足股本。股東大會亦須應任何一名股東（為一間認可結算所（或其代名人））的書面要求而召開，有關要求須送達本公司於香港的主要辦事處（或

倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為註冊辦事處)，當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署，惟該請求人於遞交要求之日須持有附帶於股東大會表決權的不少於十分之一本公司繳足股本。倘董事會並未於提交要求當日起計21日內正式召開將於額外21日內舉行之會議，要求者本身或當中代表彼等所享有全部投票權過半數之任何人士，可按相同方式（盡可能接近董事會可召開會議之方式）召開股東大會，前提為如此召開之任何會議不得在提交要求當日起計三個月屆滿後舉行，而所有因董事會未能履行要求而令要求者產生之合理費用須由本公司向要求者作出補償。

## 2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊或其一，供本公司股東（本公司高級人員除外）查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬（就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始），連同於損益賬結算日止的資產負債表、董事對有關損益賬涵蓋期間本公司損益及有關截至期末本公司事務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。於股東週年大會向本公司股東呈報的文件，其副本須於該大會日期前不少於21日按組織章程大綱及組織章程細則規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的印刷副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

### 2.10 核數師

本公司須在每一屆股東週年大會委任一名或多名核數師為本公司的核數師，該任期至下屆股東週年大會。於任期屆滿前罷免核數師須股東於股東大會上以普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

### 2.11 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於21日的書面通告，股東特別大會以不少於14日的書面通告召開。通知期並不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案詳情及該等事項一般性質。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司的核數師及所有股東（惟按照組織章程大綱及組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

### 2.12 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式（須與聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

股份轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷）及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印（如需蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 本公司並無相關股份的留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不多於聯交所不時釐定的最高應付費用的費用（或董事不時要求的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站以廣告方式發出或根據上市規則由本公司按組織章程大綱及組織章程細則規定以電子通信方式或在報章刊登廣告方式發出十個營業日（就供股而言，則六個營業日）的通告後，可暫停辦理股份過戶登記及本公司股東名冊登記手續，其時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記及停止股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日。

### **2.13 本公司購回本身股份的權力**

本公司獲公司法及組織章程大綱及組織章程細則授權，可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並遵守香港聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定。已購回股份待購回後將被視作註銷。

#### **2.14 本公司任何子公司擁有股份的權力**

組織章程大綱及組織章程細則並無關於子公司擁有股份的規定。

#### **2.15 股息及其他分派方法**

在公司法及組織章程大綱及組織章程細則的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事建議的數額。本公司僅可從合法可供分派的本公司利潤及儲備（包括股本溢價）中宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，一切股息須（在實繳股份期間任何未繳足的股份情況下）按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。就此而言，在催繳前就股份所繳付的股款並不會視為該股份的實繳股款。

董事可不時向股東派付其鑒於本公司利潤認為合理的中期股息。董事如認為本公司可供分派利潤情況適合，亦可決定每半年或以董事選擇的其他期間以固定息率支付任何股息。

凡本公司擁有留置權的股份，董事可保留其任何股息或其他應付款項，並可將該等股息或其他款項用以償還有關留置權的欠款、負債或債務。倘本公司股東欠本公司催繳股款、分期股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予其任何的股息或其他應付款項中扣除。

本公司毋須承擔股息的利息。

倘董事或本公司在股東大會上議決將對本公司股本派付或宣派股息，則董事可繼續議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派息的本公司股東可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳

足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事建議下，本公司可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息進行議決，儘管如此，本公司可能配發入賬列為繳足的股份以悉數支付上述股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息代替配股的權利。

以現金支付股份持有人的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或認股權證之方式寄往本公司獲派息股東的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名股份在本公司股東名冊名列首位人士的登記地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面通知的有關人士及地址。所有支票或認股權證的抬頭人應為有關持有人或（如屬聯名持有人）在本公司股東名冊中名列首位的有關股份持有人，郵誤風險由彼等承擔。付款銀行支付該等支票或認股權證後，即表示本公司已就有關的股息及／或花紅履行責任，不論其後可能發現股息被竊或任何加簽為假冒。倘有關支票或認股權證連續兩次均無兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或認股權證。然而，倘有關支票或認股權證因未能送達而首次遭退還後，本公司可行使權力終止寄發有關股息的支票或認股權證。兩名或以上聯名持有人中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派日期後六年仍未獲認領的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

倘本公司股東於股東大會上同意，則董事可指定以分派任何種類的特定資產（尤其指任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股權證）的方式支付全部或部分股息，而當分派出現困難，董事須以其認為適當的方式支付股息，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累計撥歸本公司的利益，亦可為分派而釐定該等特定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適宜的情況下將該等特定資產交予受託人。

### 2.16 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士（其必須為個人）作為其代表，代其出席及投票及委任代表於大會上可與股東享有同等發言權。委任代表毋須為本公司的股東。

委任代表文據須為任何通用格式或董事不時批准的其他格式，使股東可指示委任代表在委任表格相關的會議上，就將予提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。委任代表文據視為授權委任代表在其認為合適下就交由大會表決的決議案的任何修訂進行表決。除適用於有關大會外，委任代表文據同時適用於有關大會之任何延會，除非代表委任書內另有相反規定，惟大會須於原定於該日期起12個月內舉行。

委任代表之文據，應由委任人或由委任人以書面授權之授權人簽署或倘委任人為法團，則該份文據應蓋上法團鋼章，或由授權之高級人員、委任人及其他人士簽署該份文據。

委任代表的文據，及（若董事要求）其他據以簽署該委任代表的文據的委託書或其他授權書（如有），或該委託書或授權書的核證副本須於該文據所指定的代表擬行使表決權的大會或延會舉行前不少於48小時，或如該大會或延會如以投票方式表決，則須於指定進行投票的時間前不少於48小時交付予本公司的登記辦公室（或公告所指明之該等大會或任何公告指明之任何延會舉行之其他地方（任何其一）（連同任何文件寄付））；如沒有遵照以上規定行事，該委任代表文據即不得視為有效。任何委任代表文據將於其指定的簽署日期起計12個月期間屆滿失效。已交付的任何委任代表文據，不得阻止本公司股東親身出席有關會議或投票表決，而在此情況下，委任代表的文據須被視作已獲撤銷。

### 2.17 催繳股款及沒收股份

董事可以在其認為適當的情況下不時向股東催繳其所持股份之未繳付的股款（不論以股份金額面值或以溢價形式或其他方式作考慮）及未於指定時間按股份配發條件繳付的款項，及本公司股東須（於本公司向其發出最少14日通知下（其指明繳款時間及地點以及向何等人士繳付該等款項））於指定時間及地點向所指定之人士繳付所催繳的股款。董事可釐定撤銷或推遲催繳。接獲催繳通知的人士仍須承擔對該等催繳的責任（儘管有關獲催繳之股份其後已進行股份轉讓）。

催繳股款可整筆繳付或分期繳付及董事通過授權催繳決議時應被視為已作出催繳。股份的聯名持有人須共同及個別承擔繳付有關該等股份的所有催繳款項及分期款項或其他應付股款。

若股份的催繳款項在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士必須就該款項支付利息，年利率由董事釐定，為不超過15厘，計算利息的時間從指定付款日期起計至實際付款日期止，但董事可自由決定免除該利息的全部或部分。

倘任何股份催繳之催繳款項或分期款項仍未於指定付款日期或之前繳付，董事可於任何該等未繳付款項之時間向該等股份持有人發出公告，要求其繳付尚未支付之催繳股款或分期股款，連同任何應計利息以及於實際繳款日期仍應計之利息。

通知須指定另一日期（須為該通知送達日期起計不少於14日）及地點，而通知所要求的付款須於該日或之前在該地點作出，及註明若於指定時間或之前在指定地點未能繳款，則該等催繳股款所涉及之股份或未繳付的分期款項可被沒收。

若未有遵守前述有關通知的要求，則已發出的有關通知所涉及之任何股份可在隨後任何時間（在繳付所有到期的催繳股款及分期款項前）由董事通過表明沒收的決議案予以沒收。該沒收須包括有關被沒收股份及在沒收前未作出實際繳款的所有股息及花紅之宣派。已遭沒收之股份須被視作本公司之物業及可予以出售、重新配發或以其他方式處置。

就已沒收股份而言，股份已遭沒收之人士不再為本公司股東，但儘管如此仍須向本公司支付其於沒收之日就該等股份須向本公司支付之所有款項，連同（倘董事酌情要求）利息，按董事規定之從沒收日期起計至付款日期的不超過每年15%的利率計算，董事可強制執行付款，而無須就遭沒收股份的價值作出任何補償承擔任何責任。

### **2.18 查閱股東名冊**

本公司股東名冊須按隨時顯示當時本公司股東及彼等分別持有的股份的方式存置。該辦理股東名冊的登記時間可於十個營業日通知後（或在適當發行的情況下於六個營業日通知後）在聯交所網站刊登的廣告，或本公司在符合上市規則的情況下通過電子通訊形式發出可通過組織章程大綱及組織章程細則所述的電子方式或通過於報章刊登的廣告形式的公告，在董事可不時一般或就任何類別的股份釐定的時間和期間內暫停辦理股東名冊全部或任何類別股份的股份過戶登記，惟暫停辦理股東名冊股份過戶登記手續的期間在任何一年內不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何年度暫停登記期限不得超過60日）。

任何存置於香港的股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時須繳交由董事根據上市規則不時許可而可能釐定的該等不超過最大金額的金額。

### **2.19 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任、選擇或推選大會主席，其不須被視為大會事項之一部份。

兩名親身出席的股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一名股東，則法定人數為親身出席的股東或其委任代表。

就組織章程大綱及組織章程細則而言，作為本公司股東的法團被視作須親身出席在本公司相關的股東大會上或在本公司任何類別成員的任何相關股東大會（倘其屬由該法團的董事或其他管治團體的決議案所委任其為正式授權代表之人士，或作為委任人身份之代表）。

本公司另行召開類別股份持有人的另行召開的股東大會法定人數已於2.4段述及。

### **2.20 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利**

組織章程大綱及組織章程細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。

### 2.21 清盤程序

倘本公司須進行清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派應盡可能令股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。倘在本公司清盤而可向本公司股東分派的資產在償還開始清盤時的全部已繳股本後仍有餘款，則餘數可按本公司股東於清盤開始進行時所持股份的已繳股本比例向股東分派。上述之清盤不影響於特別條款及條件下已發行股份持有人的權利。

如本公司須予清盤，清盤人在獲得本公司特別決議批准及公司法所規定之任何其他批准下，可將本公司之全部或任何部分資產（不論此等資產是否由同一類財產組成）以實物形式分派予本公司股東，且清盤人可為此目的對於按前述方法將予分配之財產訂出其認為公平之價值，以及決定如何在本公司股東之間或不同類別股東之間進行分配。清盤人可在獲得類似之批准下，為了分擔人之利益，將此等資產之全部或任何部分，按清盤人（在獲得類似之批准及受公司法所規限的情況下）認為適當之信託安排而轉歸予受託人，但任何本公司股東不得因此項轉歸而被強迫接受負有法律責任之任何資產、股份或其他證券。

### 2.22 失去聯絡的股東

在下述情況本公司有權出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法律實施而轉移予他人的股份：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文第(d)段所述的三個月限期屆滿前，因身故、破產或法律實施而並無接獲有關該股東存在的任何消息；(c)在上述的12年期間，最少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；以及(d)於12年期滿時，本公司在報章刊登公告，或本公司在符合上市規則的情況下通過電子通訊形式發出可通過組織章程大綱及組織章程細則所述的電子方式或通過於報章刊登的廣告形式的公告，表示有意出售該等股份，且自刊登公告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所欲出售該等股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

## 開曼公司法概要及稅務

### 1 緒言

儘管公司法與現行英國公司法之間存在重大差異，公司法在很大程度上源於英國的舊公司法。以下為公司法之若干條款摘要，儘管此並不意味包含所有適用的資格及例外，或對公司法及稅務的所有事項的完整審查，其中條文可能不同於各利益相關方可能更熟悉之司法權區之同等條文。

### 2 註冊成立

本公司於2018年1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。因此，其運營須主要於開曼群島外進行。本公司必須每年向開曼群島公司的註冊處提呈年度回報之備案，並根據其法定股本的規模支付費用。

### 3 股本

公司法允許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或上述各項的任何組合。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據任何安排因收購或註銷任何其他公司股份而獲配發及按溢價發行股份的溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及組織章程細則的條文（如有）以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

- (a) 作為分派或股息支付予股東；
- (b) 繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；
- (c) 按公司法第37條的條文贖回及購回股份；

- (d) 撤銷公司開辦費用；
- (e) 撤銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及
- (f) 規定贖回或購買公司任何股份或債券的應付溢價。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院確認後，如獲組織章程大綱及組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

受限於公司法之詳細規定，設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程大綱及組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如組織章程大綱及組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。購回方式須獲公司以組織章程大綱及組織章程細則或普通決議案批准授權。組織章程大綱及組織章程細則可能規定該公司董事釐定購回方式。公司只可贖回或購回本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購回本身股份後，再無任何公司股東持有的股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

開曼群島並無法律限制規定公司提供財政援助購買或認購其本身或其控股公司股份。因此，公司董事在履行其職責過程中以誠信及審慎之態度，並以合適的目的及按公司的最佳利益而行事，則公司可提供財政援助，以確保可適當地提供該協助。該援助以公平原則為基礎。

#### 4 股息及分派

除公司法第34章所述者外，概無有關派付股息的法例條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從利潤中派付。此外，公司法第34章規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情參見上文第3段）。

#### 5 股東的訴訟

開曼群島法院一般應會以英國案例法作為先例。開曼群島法院已採用及遵照「福斯訴哈博特爾」規則（所確立的一些「例外規則」允許少數股東就以下各項提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)需要但並未取得合資格（或特別）大多數股東通過的決議案的訴訟）。

#### 6 對少數股東的保障

如公司並非銀行而且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向大法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院根據公平而公正的理由認為公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司提出的申索，一般規定須根據適用於開曼群島的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及組織章程細則賦予彼此作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許大多數股東欺詐少數股東的規定。

#### 7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須就恰當目的及以公司益為前提，審慎履行彼此的職責及秉誠行事。

## 8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項存置合適的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及所發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨紀錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司業務狀況及解釋有關的交易，則不被視為存置合適的賬冊。

## 9 股東名冊

在組織章程大綱及組織章程細則的條文規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內外的地點設置股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

## 10 查閱賬冊及紀錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟具有公司組織章程大綱及組織章程細則所載列的權利。

## 11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲至少三分之二有權投票的股東親身或（如准許委派委任代表）經委任代表在股東大會上大比數投票通過，而召開該大會的通告已正式發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。除非公司的組織章程大綱及組織章程細則明確規定該大比數應為多於三分之二票數，以及額外規定該大多數票（不少於三分之二）可能因須以特別決議案批准之事項而有所不同。如公司組織章程大綱及組織章程細則許可，公司當時所有有投票權的股東簽署的書面決議案亦可具有特別決議案的效力。

## 12 子公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司收購及持有其母公司的股份。任何子公司的董事在進行上述收購時，必須以恰當目的及以子公司利益為前提，審慎履行彼此的職責及秉誠行事。

## 13 合併及整合

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司合併及整合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上的組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「整合」指兩間或以上的組成公司合併為一家整合公司以及將該等公司的業務、財產及負債歸屬至整合公司。為進行合併或整合，各組成公司的董事須通過書面合併或整合計劃，而該等計劃必須就(a)經各組成公司以特別決議案通過及(b)獲得組成公司的組織章程大綱及組織章程細則可能列明的其他授權（如有）。該書面合併或整合計劃必須於公司註冊處存檔，連同有關整合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及將各組成公司的股東及債權人提供有關合併或整合證書的副本的承諾，以及將在開曼群島憲報刊登該合併或整合通告的承諾。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公允價值（若各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定）。因遵守該等法定程序而生效的合併或整合毋須法院批准。

## 14 重組

法定條文規定進行重組及合併須在為此而召開大會上獲佔出席的股東或債權人（視情況而定）75%價值的大多數股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東有權利向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將無權利獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利（即表按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利）。

## 15 收購

如一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月向開曼大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權。然而，大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

## 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程大綱及組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的程度，除非開曼群島法院認為任何有關條文乃違反公眾政策（例如表示對犯罪的後果作出彌償保證）則作別論。

## 17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤（倘公司有償付能力）或(b)由股東通過普通決議案批准清盤（倘公司無償付能力）。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人的名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足以償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

## 18 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

## 19 稅務

根據開曼群島稅務豁免法（2018年修訂版）第6條，本公司已獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島並無制定任何適用於本公司或其業務的法律對所錄得利潤、收入、收入或增值徵稅；及

- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納利潤、收入、收入或增值稅項或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
- (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
  - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法（2018年修訂版）第6(3)條）。

該承諾由2018年4月18日開始，為期二十年。

開曼群島現時對個人或法團的利潤、收入、收入或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼公司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼公司法權區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何支付予本公司或由本公司所支付款項的雙重徵稅條約。

## 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

## 21 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函件，概述開曼公司法的若干方面。按本招股章程附錄五「備查文件」一節所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士若欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，建議應諮詢獨立法律顧問。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

我們於2018年1月16日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們於香港設立主要營業地點，地址為香港香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓，並於2018年4月3日根據公司條例第XVI部以相同地址登記為非香港公司。林玉玲女士已獲委任為我們的代理人，代表我們於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們於開曼群島註冊成立，故營運須遵守開曼公司法和我們的章程文件（包括組織章程大綱及細則）。我們的章程文件若干條文以及開曼公司法相關內容的概要載於本招股章程附錄三。

### 2. 股本變動

於註冊成立時，我們的法定股本為51,200美元，分為51,200股每股面值1.00美元的股份。

根據股東於2018年4月18日通過的書面決議案，(1)我們的法定股本51,200美元首先被分為5,120,000股每股面值0.01美元的股份；及(2)隨後，我們的法定股本通過增設每股0.01美元的9,994,880,000股股份，由每股0.01美元的5,120,000股股份增加至每股0.01美元的10,000,000,000股股份。

於資本化發行完成後，我們已發行股本6,000,000美元，分為600,000,000股每股面值0.01美元的股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份及根據購股權計劃而可能授出的購股權），我們已發行股本8,000,000美元，分為800,000,000股，均已悉數繳足或入賬列為繳足。

除上文所披露及下文「股東於2018年10月20日通過的書面決議案」一段所述者外，於緊接本招股章程日期前兩年內概無股本變動。

### 3. 子公司的股本變動

我們的子公司載於本招股章程附錄一會計師報告。以下為我們子公司股本或註冊資本（視情況而定）於緊接本招股章程日期前兩年內的變動：

#### *西藏新城悅*

於2018年3月12日，常州宜建投資有限公司（「常州宜建」）、常州市通潤建設工程有限公司（「常州通潤」）、西藏智盈投資有限公司（「西藏智盈」）及西藏同信資本投資管理有限公司（「西藏同信」）（各自均為獨立第三方），分別向新城富悅管理諮詢有限公司（「新城富悅」）轉讓西藏新城悅2.87%、4.80%、4.80%及2.20%的股權，代價分別為人民幣15,353,000元、人民幣25,708,000元、人民幣28,026,000元及人民幣12,845,000元，乃經參考估值後公平磋商而釐定。於有關轉讓後，西藏新城悅由新城富悅及常州卓凡分別擁有94.67%及5.33%。

#### *新城富悅*

於2018年1月29日，新城富悅通過股東決議案將新城富悅的註冊股本由人民幣50,000,000元增至人民幣128,000,000元。在註冊資本增資後，常州新城物業投資有限公司仍為新城富悅的唯一股東。

於2018年3月5日，新城富悅將其股本由人民幣128,000,000元增至人民幣129,292,929元，及淨增註冊資本人民幣1,292,929元由獨立第三方悅曦有限公司認購，代價為人民幣4,795,796元，乃根據獨立估值師評估的新城富悅於2018年1月的公允價值釐定。在註冊資本增資後，新城富悅由常州新城物業投資有限公司及悅曦有限公司分別擁有99%及1%。

於2018年3月30日，本公司全資子公司江蘇新城悅控股有限公司向常州新城物業投資有限公司收購新城富悅的99%股權，代價為人民幣241,454,800元，乃根據截至2018年1月31日新城富悅控股股東按綜合基準應佔股東股權的賬面值釐定。

*杭州萬悅物業服務有限公司(前稱為臨安地上物業管理有限公司)(「杭州萬悅」)*

於2017年3月3日，杭州地上房地產集團有限公司訂立股份轉讓協議，據此，杭州地上房地產集團有限公司同意將其於杭州萬悅持有的10%的股權轉讓至西藏新城悅。於該等轉讓後，西藏新城悅擁有杭州萬悅的全部股權。

於2017年3月29日，杭州萬悅通過股東決議案將杭州萬悅的註冊股本由人民幣3.0百萬元增至人民幣8.0百萬元。在註冊資本增資後，西藏新城悅仍為杭州萬悅的唯一股東。

#### 4. 股東於2018年10月20日通過的書面決議案

根據本公司股東於2018年10月20日通過的書面決議案：

- (a) 待(aa)上市委員會批准本招股章程所述的已發行股份及將予發行股份上市及買賣；及(bb)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據包銷協議的條款或以其他方式終止：
  - (i) 批准及有條件採納組織章程大綱及細則；
  - (ii) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事根據全球發售配發及發行股份，而該等數目的股份可能須於超額配股權獲行使時配發及發行；
- (b) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換成股份的證券，並作出或授出可能需要配發、發行或處置股份的要約、協議或期權（包括賦予認購或以其他方式收取股份的權利的任何認股權證、債券、票據及債權證），股份總數（根據或由於全球發售、供股及任何其他股份獎勵計劃或以股代息計劃或類似安排、或調整根據購股權及認股權證或股東授出的特別授權認購股份的權利、或根據組織章程大綱及細則發行股份以替代全部或部分股息除外）不超過緊隨全球發售完成後已發行股本總額20%（惟

不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，直至下屆股東週年大會結束時，或股東通過普通決議案更新、撤回或修訂授予董事的授權時（以最早發生者為準）為止；

- (c) 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完成後本公司已發行股本10%的股份（惟不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），直至下屆股東週年大會結束時，或股東通過普通決議案更新、撤回或修訂授予董事的授權時（以最早發生者為準）為止；
- (d) 擴大配發、發行及處置股份的一般授權，以加入根據上文(c)段購回股份的數目；及
- (e) 待本公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因本公司根據全球發售發行發售股份而取得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額撥充資本，藉以向於2018年11月5日營業結束時名列本公司股東名冊上的人士配發及發行合共599,999,800股股份按面值入賬列作繳足股份（盡可能不涉及碎股），而將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

## 5. 購回本身的證券

### (a) 上市規則的條文

上市規則准許以香港聯交所作第一上市地的公司在香港聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其重點概述如下：

#### (i) 股東批准

以香港聯交所作第一上市地的公司的所有擬購回股份（必須為繳足）須事先獲股東在股東大會以一般授權或指定交易的特定批准方式以普通決議案批准。

根據我們當時的股東於2018年10月20日通過的決議案，董事獲授予一般無條件授權（「購回授權」），以在香港聯交所或證券可能上市且證監會及香港聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不多於緊隨全球發售完成後已發行股本總面值10%的股份，該授權將於我們下屆股東週年大會結束時、組織章程大綱及細則或任何其他適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期前或股東在股東大會以普通決議案撤銷或修訂上述授權時（以較早者為準）屆滿。

*(ii) 資金來源*

購回資金須為根據細則及開曼公司法可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或以並非香港聯交所交易規則所規定的交收方式不時在香港聯交所購回本身證券。

*(iii) 買賣限制*

可購回股份總數最多為緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。於緊隨股份購回後30日內，我們在未獲香港聯交所事先批准前，不得發行或宣佈擬發行股份。倘購回會導致公眾持有的上市股份數目低於香港聯交所規定的有關最低百分比，我們亦不得於香港聯交所購回股份。我們須促使由我們委任進行購回股份的經紀按香港聯交所要求向香港聯交所披露有關購回的資料。按上市規則現行規定的要求，倘購買價較股份在香港聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高5%或以上，發行人不得在香港聯交所購回其股份。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回股份（不論於香港聯交所或以其他方式購回）將自動撤銷上市，而該等股份的股票亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

根據上市規則，發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後，我們不可購回任何股份，直至該股價敏感事件公開為止。尤其是，根據截至本招股章程日期生效的上市規則規定，於緊接下列日期（以較早者為準）前一個月期間內：

- (i) 批准我們任何年度、半年度、季度或任何其他中期（不論上市規則有否規定）業績的董事會會議當日（即根據上市規則首次知會香港聯交所的日期）；及
- (ii) 我們根據上市規則刊發任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期（不論上市規則有否規定）業績公告的限期，且在任何情況下均為截至業績公告當日止，我們不得在香港聯交所購回股份，惟特殊情況除外。

(vi) 程序及報告規定

根據上市規則的規定，在香港聯交所或其他交易所購回股份必須於我們購回股份當日後的營業日在香港聯交所早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前不遲於30分鐘向香港聯交所報告。該報告須列明前一日購回的股份總數、每股股份購買價或就該等購買所付最高及最低價。此外，我們的年報須披露年內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股股份購買價或就全部該等購買所支付的最高及最低價（如相關）及已付總價格。

(vii) 關連方

公司不得在知情的情況下在香港聯交所向關連人士（定義見上市規則）購回證券，而關連人士亦不可在知情的情況下在香港聯交所向本公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事獲股東授予一般權力，使董事可在市場購回股份，乃符合我們及股東最佳利益。該等購回或會增加每股股份資產淨值及／或每股股份盈利（根據當時市況及資金安排而定），並將僅會於董事認為該等購回對我們及股東有利時，方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回證券時，我們僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金撥付。

按本招股章程所披露現時財務狀況，並計及目前的營運資金狀況後，董事認為，悉數行使購回授權或會對我們的營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的狀況比較）構成重大不利影響。然而，董事無意因行使購回授權而導致對董事不時認為我們宜具備的營運資金需求或資產負債水平構成重大不利影響。

按緊隨全球發售及資本化發行完成後的800,000,000股已發行股份計算，我們於直至下列最早者發生者前期間（「有關期間」）內悉數行使購回授權，將導致我們購回80,000,000股股份：(1)下屆股東週年大會結束時；(2)任何適用法例或細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(3)股東在股東大會通過普通決議案撤回或修訂購回授權。

**(d) 一般資料**

就董事作出一切合理查詢後所知，概無董事或彼等的任何聯繫人目前有意向我們或我們的子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。自註冊成立起，我們並無購回任何股份。

倘任何購回股份導致股東於我們投票權的權益比例增加，則該增幅將根據香港《公司收購及合併守則》（「收購守則」）被視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可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作出強制要約。除上述者外，董事知悉根據購回授權進行任何購回不會產生與收購守則有關的任何後果。倘任何購回股份引致公眾人士持有的股份數目減至少於我們當時已發行股份的25%，則須獲香港聯交所批准豁免遵守上述有關公眾持股量的上市規則規定，方可進行。我們認為，除特殊情況外，香港聯交所一般不會授出此項條文豁免。

概無關連人士知會我們，表示其目前有意於購回授權獲行使時向我們出售股份，或承諾不會如此行事。

**B. 有關我們業務的進一步資料****1. 重大合同概要**

於緊接本招股章程日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 常州新城物業投資有限公司與悅曦有限公司訂立日期為2018年2月18日的股權併購協議，據此，悅曦有限公司同意認購新城富悅管理諮詢有限公司淨增註冊資本人民幣1,292,929元（佔經擴大註冊股本1%），代價為人民幣4,795,796元；
- (b) 常州新城物業投資有限公司與江蘇新城悅控股有限公司訂立日期為2018年3月12日的股權轉讓協議，據此，江蘇新城悅控股有限公司同意收購常州新城物業投資有限公司所持有新城富悅管理諮詢有限公司的99%股權，代價為人民幣241,454,800元；
- (c) 常州市通潤建設工程有限公司與新城富悅管理諮詢有限公司訂立日期為2018年2月27日的股份轉讓協議，據此，常州市通潤建設工程有限公司同意向新城富悅管理諮詢有限公司轉讓其於西藏新城悅物業服務股份有限公司的4.8%股權，代價為人民幣25,708,000元；
- (d) 西藏同信資本投資管理有限公司與新城富悅管理諮詢有限公司訂立日期為2018年2月27日的股份轉讓協議，據此，西藏同信資本投資管理有限公司同意向新城富悅管理諮詢有限公司轉讓其於西藏新城悅物業服務股份有限公司持有的2.2%股權，代價為人民幣12,845,000元；
- (e) 常州宜建投資有限公司與新城富悅管理諮詢有限公司訂立日期為2018年2月27日的股份轉讓協議，據此，常州宜建投資有限公司同意向新城富悅管理諮詢有限公司轉讓其於西藏新城悅物業服務股份有限公司持有的2.87%股權，代價為人民幣15,353,000元；

- (f) 西藏智盈投資有限公司與新城富悅管理諮詢有限公司訂立日期為2018年2月27日的股份轉讓協議，據此，西藏智盈投資有限公司同意向新城富悅管理諮詢有限公司轉讓其於西藏新城悅物業服務股份有限公司持有的4.8%股權，代價為人民幣28,026,000元；
- (g) 杭州地上房地產集團有限公司與西藏新城悅物業服務股份有限公司訂立日期為2017年3月3日的股權轉讓協議，據此，杭州地上房地產集團有限公司同意向西藏新城悅物業服務股份有限公司轉讓其於臨安地上物業管理有限公司持有的10%股權，代價為人民幣300,000元；
- (h) 不競爭契據；及
- (i) 香港包銷協議。

## 2. 本集團知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列董事認為對我們業務而言屬重大的知識產權。


### (a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列商標：

編號	商標	註冊編號	註冊 所有人名稱	類別	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
1	新橙社	15286708	常州新橙信息技術有限公司	9	中國	2015年 10月21日	2025年 10月20日
2	新橙社	15286709	常州新橙信息技術有限公司	36、42	中國	2015年 10月21日	2025年 10月20日

編號	商標	註冊編號	註冊 所有人名稱	類別	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
3		16359836	常州新橙信息技術有限公司	35	中國	2016年 4月21日	2026年 4月20日
4		20733853	西藏新城悅	36	中國	2017年 9月14日	2027年 9月13日
5		21064360	西藏新城悅	36	中國	2017年 12月14日	2027年 12月13日
6		21064641	西藏新城悅	36	中國	2018年 5月14日	2028年 5月13日
7		304467132	香港新城悅發展有限公司	35、 36、 37、45	香港	2018年 3月21日	2028年 3月20日
8	A  B  C  D 	304468898	香港新城悅發展有限公司	35、 36、 37、45	香港	2018年 3月22日	2028年 3月21日
9	A  B  C  D 	304469013	香港新城悅發展有限公司	35、 36、 37、45	香港	2018年 3月22日	2028年 3月21日
10	A  B 	304469059	香港新城悅發展有限公司	35、 36、 37、45	香港	2018年 3月22日	2028年 3月21日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊下列商標：

編號	商標	申請編號	申請人名稱	類別	註冊地點	申請日期
1		25245070	西藏新城悅	36	中國	2017年 7月10日

### (b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列域名：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1	Xinchengyue.cn	西藏新城悅	2016年6月24日	2019年6月24日
2	Xinchengyue.com.cn	西藏新城悅	2016年6月24日	2019年6月24日
3	Xinchengyue.com	西藏新城悅	2016年1月20日	2022年1月20日

## C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

### (a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），董事或最高行政人員在股份上市後於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及香港聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會我們及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於本公司的股份及相關股份中的權益

董事姓名	權益性質	股份或相關股份數目	概約股權百分比
王先生 <sup>(附註)</sup> .....	全權信託創辦人	600,000,000	75%

附註：王先生為Hua Sheng信託的創辦人，據此，Standard Chartered Trust (Cayman) Limited作為信託人通過其受控制法團持有600,000,000股好倉。

**(b) 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉**

關於緊隨全球發售完成後（不計及因超額配股權獲行使而可能發行或配發的股份及根據購股權計劃而授出或可能授出的任何購股權）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香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士的資料，請參閱本招股章程「主要股東」一節。

**(c) 本集團任何成員公司（本公司除外）主要股東的權益**

就董事所知，緊隨全球發售完成後，概無任何人士將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司（我們除外）的股東大會上投票的股本面值10%或以上的權益。

**2. 服務合同詳情****(a) 執行董事**

各執行董事與我們已訂立服務合同，據此，彼等同意擔任執行董事，任期自上市日期起計初步為期三年，而相關執行董事或我們均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合同。

委任執行董事須遵守細則下的董事退任及輪席告退規定。

**(b) 非執行董事及獨立非執行董事**

各非執行董事及獨立非執行董事與我們簽訂委聘書，為期三年，自上市日期起計。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取定額董事袍金，而非執行董事無權收取任何酬金。有關委任須遵守細則及適用上市規則下的董事退任及輪席告退規定。

**(c) 其他**

(a) 除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合同，但不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合同。

- (b) 於截至2017年12月31日止年度，應付董事（於其獲委任為董事前，作為高級管理層及僱員）的酬金及實物利益合共約人民幣4,255,000元。董事薪酬詳情亦載於本招股章程附錄一會計師報告附註37。除本招股章程所披露者外，截至2017年12月31日止年度概無已付或應付董事的其他酬金。
- (c) 根據目前生效的安排，截至2018年12月31日止年度，估計應付董事的酬金及實物利益總額為約人民幣3.6百萬元。
- (d) 截至2017年12月31日止三個年度，概無董事或本集團任何成員公司的前任董事已獲支付任何款項，(i)作為吸引加入或加入本公司時的獎勵，或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司的事務的任何其他職位的補償。
- (e) 截至2017年12月31日止三個年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的任何安排。
- (f) 董事概無於我們創辦中或擬收購的物業中擁有權益，以及概無獲任何人士支付或同意支付現金或股份或以其他方式付款，藉以誘使彼成為董事或使彼合資格成為董事，或作為彼就本公司的創立或成立而提供服務的回報。

### 3. 已收取的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，概無董事及任何名列下文「—其他資料—專家同意書」分節的人士於緊接本招股章程日期前兩年內已收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他與本集團任何成員公司的任何股本發行或出售有關的特別條款。

### 4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員於本公司或其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有於股份在香港聯交所上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及香港聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會我們及香港聯交所的任何權益及淡倉；

- (b) 就任何董事或最高行政人員所知，概無人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員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；
- (c) 概無董事或名列本附錄「E.其他資料－6.專家資格」一節的任何人士於我們的發起過程中，或我們於緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租賃，或我們擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (d) 除本招股章程所披露者或與包銷協議有關者外，概無董事或名列本附錄「E.其他資料－6.專家資格」一節的任何人士擁有於本招股章程日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排的重大權益；
- (e) 除與包銷協議有關者外，概無名列本附錄「E.其他資料－6.專家資格」一段的任何人士：(i)於任何股份或我們的任何子公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或(ii)擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）；及
- (f) 概無董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或就董事所知擁有已發行股本超過5%的任何股東於五大供應商或五大收入付款收集渠道中擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

### 購股權計劃的條款概要

以下為根據股東於2018年10月20日（「採納日期」）以書面形式通過的決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要：

#### 1. 計劃目的及績效目標

購股權計劃旨在讓本集團向選定參與者授出購股權（定義見購股權計劃），作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。董事會並無規定行使購股權前須達致的任何績效目標。

由於董事會可確定須達致的績效目標，而購股權行使價無論如何不得低於上市規

則規定的價格或董事會釐定的較高價格，故預期購股權承授人會致力為本集團的發展作出貢獻，令股份市價上升，以便獲得所授購股權的利益。

## 2. 可參與人士

董事會可全權酌情邀請屬於下列任何類別參與者之任何人士（「合資格人士」）接納可認購股份的購股權：

本公司、其子公司或本集團持有任何股權的任何公司（「獲注資公司」）的任何僱員（不論全職或兼職），包括：

- (a) 本公司、其子公司或獲注資公司任何執行董事；
- (b) 本公司、其子公司或任何獲注資公司之非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本公司、其子公司或獲注資公司之高級管理人員；

而就購股權計劃而言，可向屬於上述任何類別參與者的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。謹此說明，除非董事會另有決定，屬於上述任何類別的任何人士本身概不應視為購股權計劃所授購股權的承授人。

承授人接納購股權後，須向本公司支付1.00港元作為該項授出的代價。

## 3. 最高股份數目

- (a) 在不違反下文第3(b)段規定的情況下：
  - (i) 因可能行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授全部購股權而發行的股份總數，合共不得超過80,000,000股股份（即緊隨全球發售完成（假設未行使超額配股權且並無行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權）後已發行股份的10%）（「計劃授權限額」），除非本公司根據下文(ii)及／或(iii)段取得股東的更新批准。根據購股權計劃條款失效的購股權不會計入計劃授權限額。

- (ii) 本公司可不時於股東大會徵求股東批准更新計劃授權限額，以使因可能行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授全部購股權而發行的股份總數不超過於股東批准日期已發行股份的10%，惟早前根據購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）不會計入新限額。本公司須向股東寄發載有上市規則第17.02(2)(d)條所規定資料及上市規則第17.02(4)條所規定免責聲明的通函。
  - (iii) 本公司可於股東大會另行徵求股東批准授出超過及高於計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權僅可授予本公司徵求該批准之前所指定並就此取得特定批准的合資格人士。本公司須向股東寄發載有上市規則第17.02(2)(d)條所規定資料及上市規則第17.02(4)條所規定免責聲明的通函。
- (b) 因可能行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授但未行使的全部未行使購股權而發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。倘超過該限額，則不可根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權。
  - (c) 倘本公司於股東大會批准10%的限額後進行股份合併或股份拆細，則按緊接及緊隨該合併或拆細前後日期已發行股份總數的10%限額比例計算，因可能行使根據本公司所有購股權計劃所授出的全部購股權而發行的最高證券數目須相同。

#### 4. 參與者可享有的最高數額

於任何12個月內，因行使根據購股權計劃所授購股權（包括已行使或未行使購股權）而向各合資格人士發行及可予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%（「個別限額」）。凡於截至再授出事項日期（包括該日）止任何12個月內再授出超過個別限額的任何購股權，須向股東寄發通函，並於本公司股東大會取得股東批准，而相關合資格人士及其聯繫人須投棄權票。

### 5. 向關連人士授出購股權

- (a) 凡根據購股權計劃及任何其他計劃向關連人士或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須獲本公司獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。
- (b) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出任何購股權將導致截至該授出日期（包括該日）止12個月內因行使全部已經及將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而發行及將發行予該人士的股份：
- (i) 合共佔已發行股份0.1%以上；及
- (ii) 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元；

則授出購股權的建議須獲股東於本公司股東大會批准。本公司須向股東寄發通函。本公司所有關連人士須就授出購股權的建議於該股東大會投棄權票。本公司須遵守上市規則第13.40條、第13.41條及第13.42條的規定。

### 6. 接納及行使購股權的時限

合資格人士可於要約授出購股權日期起計15日內接納購股權。

在董事會酌情限制行使購股權的規限下，購股權可於授出購股權日期後一年內行使，並於下列期限的較早屆滿日期屆滿：(i)授出日期起計六年期限；或(ii)購股權計劃期滿。

### 7. 股份認購價

購股權計劃的股份認購價（「認購價」）由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)股份於授出購股權日期（須為營業日）在聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權日期前五個營業日在聯交所日報表所報的平均收市價；及(iii)股份面值。

### **8. 股份的地位**

因行使購股權所發行的股份不會附有投票權，直至購股權持有人於本公司的股東名冊登記為其持有人為止。倘根據已通過決議案的條款或本公司於行使購股權當日之前作出的公告，向於該行使日期前之日名列股東名冊的股份持有人派付或建議派付股息，則因行使購股權而發行的股份將無權獲得有關股息。在上述的規限下，因行使購股權而配發的股份與該行使日期已發行的股份全面享有同等地位。

### **9. 授出購股權的時間限制**

發生股價敏感事宜或作出股價敏感決定後，不得要約授出購股權，直至已根據上市規則的規定公佈股價敏感資料為止。尤其於緊接(i) (不論上市規則有否規定) 批准本公司中期、季度、半年或全年業績而舉行的董事會會議日期；或(ii) (不論上市規則有否規定) 本公司根據上市規則須刊發中期、季度、半年或全年業績公佈的最後日期 (以較早者為準) 前一個月至公佈業績日期止期間，不得授出購股權。

於上市規則所規定的上市公司董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何有關守則或證券買賣限制禁止董事買賣股份期間或時限內，董事會不得向身為董事的任何合資格人士授出任何購股權。

### **10. 購股權計劃的期限**

購股權計劃的有效期為採納日期起計六年。

### **11. 購股權失效**

倘購股權承授人因下列原因而不再為合資格人士：

- (a) (倘合資格人士為本公司、其子公司或任何獲注資公司的僱員) 基於彼嚴重失職、破產、無力償債或觸犯刑事罪行或已全面與其債權人作出任何安排或妥協等一個或多個原因而終止其受聘；
- (b) 身故、清盤或解散；或

- (c) (倘合資格人士為本公司、其子公司或任何獲注資公司的僱員) 自願辭職、退休、僱傭合約期滿或因上文第(a)或第(b)項所載者以外的任何理由而終止受聘，

則承授人的未行使購股權將於下列日期或之前失效：

- (A) 對於上文(a)項，於承授人終止受聘之日；
- (B) 對於上文(b)項，於承授人不再為承授人日期後12個月或購股權期限（定義見購股權計劃）屆滿時之較早日期；及
- (C) 對於上文(c)項，於承授人終止受聘之日起計滿一個月當日。

#### **12. 提出全面收購建議、訂立和解協議或安排時的權利**

倘以收購建議或安排計劃向全體股份持有人（或除收購人及／或受收購人控制的任何人士及／或與收購人聯合或一致行動的任何人士以外的所有股份持有人）提出全面收購建議，且上述收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人（或其法定遺產代理人）可於上述收購建議成為或宣佈為無條件日期後一個月內隨時行使尚未行使的購股權。

倘本公司及其股東或債權人因或就本公司重組或其與任何其他一家或多家公司的合併計劃而達成和解協議或安排，則本公司向其股東或債權人發出通知召開大會考慮該協議或安排時，須於同日向所有購股權持有人發出有關通知，而各購股權持有人（其遺產代理人）可向本公司發出書面通知（而本公司須不遲於建議本公司股東大會召開前七個營業日接獲該通知），並附上相關購股權的認購價匯款，悉數或按該通知所註明的數額行使尚未行使購股權，惟行使上述購股權須待該協議或安排獲法院批准及生效後方可作實，而本公司隨後將盡快向購股權持有人配發及發行因上述行使而須予發行的入賬列作繳足股款之有關數目股份，並登記該購股權持有人為有關股份的持有人。

### 13. 清盤時的權利

倘本公司就考慮並酌情批准有關本公司自動清盤的決議案而向股東發出通知召開股東大會，則本公司亦將隨即向所有購股權持有人發出該通知，而此後，各購股權持有人（或其法定遺產代理人）可向本公司發出書面通知（而本公司須不遲於建議股東大會召開前七個營業日接獲該通知），並連同該通知所涉股份的總認購價的全數股款匯款，以全面或按該通知所指定數額行使尚未行使的購股權，本公司將據此盡快（惟在任何情況下不得遲於緊接上述建議股東大會舉行日期前的一個營業日）以入賬列作繳足股款方式向購股權持有人配發及發行有關股份。

### 14. 調整認購價

倘本公司削減、拆細或合併股本或進行任何供股或資本化發行或按比例向股東分派任何資本資產，則會以董事會認為公平合理的方式調整認購價或已授出但尚未行使之購股權所涉及的證券數目及／或認購價及／或行使購股權的方法，惟倘(i)購股權持有人所佔本公司已發行股本比例須等於早前於上述調整之前應得者；及(ii)倘作出調整後會令股份以低於其面值的價格發行，則不得作出調整。倘本集團發行股份或其他證券作為收購本集團任何資產或業務的代價，在此情況下，毋須作出有關調整。此外，就任何上述調整而言，除就資本化發行作出的任何調整外，獨立財務顧問或本公司核數師須以書面形式向董事會確認有關調整符合上市規則相關條文的規定。

### 15. 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權須經董事會批准，而參與者及其聯繫人須投棄權票。僅可於上述第3段所述限額內有可供發行而未予發行的購股權（不包括已註銷購股權）時，方可向購股權持有人發行新購股權以代替其已註銷的購股權。

### 16. 終止購股權計劃

董事會可隨時終止購股權計劃，在此情況下不可再授出購股權，惟購股權計劃終止前所授出的購股權根據購股權計劃的條文將仍具效力並可予行使。

倘終止有關購股權計劃，則根據購股權計劃所授出的購股權（包括已行使或未行使的購股權）和即將失效或不可行使的購股權詳情將披露於寄予股東尋求批准此後訂立首項新計劃的通函。

#### **17. 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

#### **18. 其他**

凡對購股權計劃作出以下方面的任何修改，須於股東大會取得股東的批准：

- (a) 有關上市規則第17.03條所載事宜的任何規定及更有利於合資格人士的條款及條件的修改；
- (b) 購股權計劃條款及條件如有任何重大修改，除非有關修改乃根據購股權計劃的現有條款自動生效；
- (c) 購股權計劃經修訂條款必須一直符合上市規則第17章的相關規定；及
- (d) 董事或計劃管理人修改購股權計劃條款的權力的任何變動。

#### **購股權計劃的現況**

##### **(i) 取得上市委員會批准**

購股權計劃須待下列條件達成後方可作實：(a)上市委員會授出批准股份及因行使購股權而須予發行的任何股份（佔本公司上市後已發行股本不超過10%）上市及買賣；(b)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件及並無根據當中所載條款終止；及(c)股份於聯交所開始買賣。

##### **(ii) 申請批准**

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份（佔本公司上市後已發行股本不超過10%）上市及買賣。

**(iii) 授出購股權**

於本招股章程日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

**E. 其他資料**

**1. 遺產稅**

我們獲告知根據中國法律，並無重大遺產稅責任可能須由我們承擔。

**2. 訴訟**

截至最後實際可行日期，就我們所知，我們或任何董事概無涉及尚未了結或面臨可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何其他重大訴訟或仲裁程序。

**3. 獨家保薦人**

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣。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。我們向獨家保薦人支付或應付的費用約為750,000美元。

**4. 開辦費用**

我們就註冊成立本公司所產生的開辦費用估計約為10,000美元，並已由我們支付。

**5. 發起人**

就上市規則而言，我們並無發起人。除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 6. 專家資格

以下為本招股章程載有所提供意見或建議的專家資格：

通商律師事務所 .....	中國法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所 .....	香港執業會計師
華泰金融控股(香港)有限公司 .....	獨家保薦人
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥 .....	開曼法律顧問
中國指數研究院 .....	行業顧問
普華永道諮詢(深圳)有限公司上海分公司 .....	中國稅務顧問

## 7. 專家同意書

第6段所述各專家已各自就刊發本招股章程發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或引用彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具有效力，致使所有相關人士均須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有條文(罰則除外)約束，惟以適用情況為限。

## 9. 可供分派的儲備

於2017年12月31日，我們概無擁有可供分派的儲備。

## F. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行任何股本或借貸資本，亦無建議繳足或繳付其任何部分，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何子公司的股本或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

- (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何子公司任何股本或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (v) 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子公司任何股份而已支付或應支付任何佣金。
- (b) 除本招股章程所披露者外，本集團並無發行任何債券證，亦無任何發行在外的債券證或任何可兌換債務證券。
- (c) 我們的董事確認：
- (i) 本集團的財務或經營狀況或前景自2018年4月30日（本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）以來，並無任何重大不利變動；
  - (ii) 概無任何放棄或同意放棄未來股息的安排；及
  - (iii) 於本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能對或已經對其財務狀況產生重大影響。
- (d) 本公司股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Maples Fund Services (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。除非董事另行同意，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交我們的香港股份過戶登記處辦理登記，且不可在開曼群島提交。
- (e) 本公司已作出所有必要安排，以使我們的股份獲納入中央結算系統進行結算及交收。
- (f) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (g) 董事已獲告知，根據開曼公司法，本公司僅使用中文名稱作識別用途，並不違反開曼公司法。
- (h) 本公司已依據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所定之豁免分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

## 1. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－重大合同概要」一節所述的各重大合同副本；及
- (c) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的書面同意書。

## 2. 備查文件

以下文件於本招股章程日期起計14日（包括當日）內的一般營業時間在謝爾曼•思特靈律師事務所辦事處（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈12樓）可供查閱：

- (a) 我們的組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的歷史財務資料發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 本集團的中國法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面及其物業權益所發出的法律意見；
- (f) 我們的開曼群島法例顧問邁普達律師事務所（香港）有限責任合夥發出的法律意見，概述本招股章程附錄三「我們的組織章程及開曼公司法概要」所述開曼公司法的若干方面；
- (g) 開曼公司法；

- (h) 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.重大合同概要」一節所述的重大合同副本；
- (i) 本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－7.專家同意書」一節所述的書面同意書；
- (j) 本公司與各董事訂立的服務合同及委任書；
- (k) 中國指數研究院報告；
- (l) 中國稅務顧問普華永道諮詢（深圳）有限公司上海分公司從中國所得稅的角度來看有關適用稅率的分支機構利潤分配的中國企業所得稅規則出具的意見；及
- (m) 購股權計劃規則。



**Xinchengyue Holdings Limited**  
**新城悦控股有限公司**