



越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：6626

全球發售

联席保薦人



联席全球協調人、联席賬簿管理人及联席牽頭經辦人



联席賬簿管理人及联席牽頭經辦人 (以英文字母排序)



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

越秀服務集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售項下發售股份數目：369,660,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
香港發售股份數目：36,966,000股股份（可予重新分配）
國際發售股份數目：332,694,000股股份（包括優先發售項下的36,951,000股預留股份）可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
最高發售價：每股股份6.52港元，另加1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予以退還）
股份代號：6626

聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人（以英文字母排序）



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

本招股章程連同本招股章程「附錄五－送呈公司註冊處處長及備查文件」指明的文件，已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第38D條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席代表（代表包銷商）與我們於定價日以協議形式釐定。預期定價日為二〇二一年六月二十一日（星期一）或前後，惟無論如何不遲於二〇二一年六月二十五日（星期五）。發售價將不低於4.88港元，且現時預期將不低於6.52港元。香港發售股份的申請人於申請時須就每股香港發售股份支付最高發售價6.52港元，另加1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費，倘發售價低於6.52港元，多繳股款可予退還。倘聯席代表（代表包銷商）與我們因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

聯席代表（代表包銷商）可於遞交香港公開發售申請截止當日上午前隨時調低本招股章程所述發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yuexiuserVICES.com刊登有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。有意投資者作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」所載風險因素。

倘於股份在香港聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，聯席代表（代表香港包銷商）可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內（定義見S規例）提呈發售、出售、質押或轉讓，惟已豁免或毋須遵守美國證券法登記規定的交易除外。發售股份為根據S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

二〇二一年六月十六日

預期時間表

倘以下香港公開發售及優先發售的預期時間表發生任何變動，本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及我們的網站(www.yuexiuservices.com)刊發公告。

寄發藍色申請表格予合資格越秀股東 二〇二一年六月十六日(星期三)
或之前

香港公開發售及優先發售開始以及
白色及黃色申請表格可供索取 二〇二一年六月十六日(星期三)
上午九時正起

通過下列任何一種方式以

(i)網上白表服務及(ii)網上藍表服務
完成電子認購申請的截止時間

(1) 就(i)及(ii)而言，指定網站為www.hkeipo.hk

(2) **IPO App** (只適合用於(i)網上白表服務)
(可通過於App Store或Google Play搜尋
「IPO App」下載或於www.hkeipo.hk/IPOApp 或
www.tricorglobal.com/IPOApp下載) (附註2) 二〇二一年六月
二十一日(星期一)
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記 (附註3) 二〇二一年六月二十一日(星期一)
上午十一時四十五分

(a)遞交白色、黃色及藍色申請表格、
(b)通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
網上白表申請及網上藍表申請的付款及
(c)向香港結算發出電子認購指示的截止時間 (附註4) 二〇二一年六月二十一日
(星期一) 中午十二時正

截止辦理認購申請登記 (附註3) 二〇二一年六月二十一日(星期一)
中午十二時正

預期定價日 (附註5) 二〇二一年六月二十一日(星期一)

(1) 刊登有關發售價、國際發售的踴躍程度、
香港公開發售及優先發售的申請水平以及
香港發售股份及預留股份的分配基準的公告 二〇二一年六月二十五日
(星期五) 或之前

預期時間表

- (2) 通過「如何申請香港發售股份及預留股份－E.公佈結果」一節所述的多種渠道公佈香港公開發售及優先發售的分配結果。 二〇二一年六月二十五日(星期五)起

分別於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站

www.yuexiuserVICES.com (附註6)

刊登載有上文第(1)及(2)項的公告 二〇二一年六月二十五日(星期五)起

透過可24小時瀏覽的IPO App中的「配發結果」功能或於

www.tricor.com.hk/ipo/result (或www.hkeipo.hk/IPOResult)

以「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」

功能查詢香港公開發售及

優先發售的分配結果 二〇二一年六月二十五日(星期五)起

寄發／領取股票或記存股票於中央結算系統(附註7)及

寄發／領取退款支票／電子自動

退款指示(如適用)(附註7) 二〇二一年六月二十五日(星期五)
或之前

預期股份開始在聯交所買賣 二〇二一年六月二十八日(星期一)
上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交認購申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得通過指定網站www.hkeipo.hk或IPO App以網上白表服務或網上藍表服務遞交認購申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交閣下的認購申請並自指定網站取得申請參考編號，閣下將獲准於遞交認購申請截止日期中午十二時正(即截止辦理認購申請登記之時)前(通過完成支付申請股款)繼續辦理申請程序。
- (3) 倘於二〇二一年六月二十一日(星期一)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、「黑色」暴雨警告信號在香港生效及／或香港出現極端情況，則當日不會開始或截止辦理認購申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－A. 申請香港發售股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日將為二〇二一年六月二十一日(星期一)或前後，且除非另有公佈，否則無論如何將不遲於二〇二一年六月二十五日(星期五)。倘定價協議的訂約各方因任何原因未能於二〇二一年六月二十五日(星期五)(或已公佈的其他日期)前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。
- (6) 該網站或網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。

預期時間表

- (7) 在全球發售已於所有方面成為無條件的情況下，股票方會於上市日期（預期將為二〇二一年六月二十八日（星期一））上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者如根據公開可得的分配詳情在獲發股票前或在股票生效前買賣股份，須自行承擔一切風險。

如申請人通過**網上白表**服務及**網上藍表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款，電子自動退款指示（如有）將發送至其申請付款銀行賬戶。如申請人通過**網上白表**服務及**網上藍表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款，退款支票將以普通郵遞方式寄往申請人在向指定**網上白表**及**網上藍表**服務供應商發出的申請指示列明的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

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

倘全球發售並未成為無條件或根據其條款予以終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司將於其後在可行情況下盡快刊發公告。

藍色申請表格已寄發予所有合資格越秀股東，惟將不會參與優先發售的本公司關連人士除外。此外，合資格越秀股東將按彼等選擇或被視為已選擇的方式收取本招股章程，以根據越秀地產的公司通訊政策接收公司通訊。

倘合資格越秀股東已根據越秀地產的公司通訊政策選擇向越秀地產收取公司通訊印刷本，或未被要求選擇收取越秀地產公司通訊的方式，則本招股章程印刷本（以其所選擇的語言）將寄發予該名合資格越秀股東。

倘合資格越秀股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意向越秀地產收取公司通訊電子版本，則本招股章程電子版本（與招股章程印刷本相同）可在本公司網站www.yuexiuserVICES.com及聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄瀏覽及下載。已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版本的合資格越秀股東可隨時透過向卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）發出書面要求或透過向yuexiuproperty-ecom@hk.tricorglobal.com寄發電郵，免費索取本招股章程印刷本。卓佳雅柏勤有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格越秀股東免費寄發本招股章程印刷本，惟該名合資格越秀股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收到本招股章程印刷本。

預期時間表

合資格越秀股東亦可於正常辦公時間內於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載的收款銀行的任何指定分行及各聯席代表的指定辦事處免費索取本招股章程印刷本。在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。具體而言，除以本招股章程指明的合資格越秀股東為對象外，本招股章程不應以附上或不附上藍色申請表格的方式於、向或從任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在任何提出要約可能屬違法的司法權區接獲本文件及／或藍色申請表格，並不構成亦將不會構成要約，而在該等情況下，本文件及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或轉發。

致投資者的重要通知

本招股章程由我們僅就香港公開發售及優先發售而刊發，並不構成本招股章程所載根據香港公開發售及優先發售提呈發售的香港發售股份及預留股份以外任何證券的要約出售或要約購買上述任何證券的招攬。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或要約認購或購買任何證券的招攬。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售和銷售發售股份須受到限制，且可能無法進行，除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。閣下不應將任何並非於本招股章程作出的資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人、任何包銷商、任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以倚賴。載於我們網站 (www.yuexiuserVICES.com) 的資料並不構成本招股章程的部分。

頁次

預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	20
技術詞彙表	40
前瞻性陳述	44
風險因素	46
豁免嚴格遵守上市規則	80

目 錄

有關本招股章程及全球發售的資料	83
董事及參與全球發售的各方	87
公司資料	97
行業概覽	99
監管概覽	109
歷史、重組及公司架構	129
業務	150
與控股股東的關係	246
關連交易	270
董事及高級管理層	298
主要股東	320
股本	321
基石投資者	322
財務資料	333
未來計劃及所得款項用途	401
包銷	408
全球發售的架構	422
如何申請香港發售股份及預留股份	437
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 本公司章程細則概要	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

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，因屬概要，並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。在決定投資於發售股份之前，閣下應閱讀本招股章程的全部內容。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分特定風險載列於本招股章程中「風險因素」一節。閣下決定投資於發售股份之前應細閱該節。

概覽

我們是中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。二〇二〇年十一月，我們收購了我們的戰略投資者廣州地鐵的廣州地鐵環境工程與廣州地鐵物業管理，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的複合型物業管理公司。

我們是中國物業管理行業的先行者，擁有近30年的豐富經驗，是獲國家一級資質的物業管理服務提供商。同時我們也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前我們是中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理行業協會副會長單位、廣州市物業管理行業協會會長單位，具備行業影響力。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的總在管面積為32.6百萬平方米，在管物業數量為215個，在管面積中有96.1%的物業位於一線、新一線和二線城市。根據中指研究院的統計，就綜合實力而言，我們於二〇二一年在物業服務百強企業中排名第16位；而就二〇二〇年在管面積的市場份額而言，我們在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。

全業態、全客戶和全服務是我們作為城市運營服務商的三個基本要素，整合我們在管物業的空間、業務和人群，我們的願景是在一體化生態系統上創造最大的價值。

- **全業態**：我們為住宅、寫字樓、購物商場、專業市場、地鐵站線及車輛段、展館、政務中心、工業園和其他城市服務設施等提供多種物業服務。
- **全客戶**：我們將在我們所管物業內生活、消費和工作的所有人群視為我們的客戶。
- **全服務**：我們的服務從傳統的物業管理服務延伸至針對不同類客戶的全面解決方案。

我們提供非商業物業管理及增值服務和商業物業管理及運營服務。二〇二〇年我們的總收入為人民幣1,168.0百萬元，其中非商業物業管理及增值服務的收入佔比為69.4%，商業物業管理及運營服務的收入佔比為30.6%。

在非商業物業管理及增值服務方面，我們致力於提供高品質的綜合服務，構建「越+」服務品牌體系，圍繞物業管理提供全鏈條、全生命周期服務，不斷實現業主、客戶對城市美好生活的嚮往。我們的服務內容可劃分為以下各項：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

在商業物業管理及運營方面，我們積累了20年的服務經驗，為客戶提供「資產經營、運營管理、物業管理」一體化的服務內容，具備策劃、設計、招商、運營及物管服務的全鏈條服務能力，是市場上稀缺的綜合商業管理服務提供商之一。我們的服務內容可劃分為以下各項：(i)商業運營及管理服務及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

我們於往績記錄期具有優異的財務表現。我們的收入由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增長至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，並進一步增至二〇二〇年的人民幣1,168.0百萬元。我們的淨利潤由二〇一八年的人民幣47.3百萬元增長至二〇一九年的人民幣93.2百萬元，並進一步增至二〇二〇年的人民幣203.7百萬元。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務及商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生收入。

非商業物業管理及增值服務

我們提供非商業物業管理及增值服務。具體來說，我們提供：

- **物業管理服務**。我們向主要包括住宅物業、公共場所及工業園的非商業物業提供廣泛物業管理服務。我們向(i)業主、業主委員會及／或住戶（就已出售及交付的物業而言）；及(ii)房地產企業（就處於交付前階段的物業而言）提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。於往績記錄期，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務**。我們提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

商業物業管理及運營服務

我們向商業物業組合提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，我們提供：

- **商業運營及管理服務**。我們向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務**。我們向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括(i)市場定位及管理諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

概 要

下表載列所示年度按服務線劃分的營業收入、毛利及毛利率明細。

	截至十二月三十一日止年度											
	二〇一八年				二〇一九年				二〇二〇年			
	營業收入		毛利		營業收入		毛利		營業收入		毛利	
	營業收入	貢獻	毛利	毛利率	營業收入	貢獻	毛利	毛利率	營業收入	貢獻	毛利	毛利率
人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		
千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	
非商業物業管理及												
增值服務.....	494,278	64.8	105,054	21.3	603,478	67.3	150,665	25.0	811,168	69.4	293,194	36.1
物業管理服務....	252,432	33.1	13,486	5.3	273,408	30.5	17,763	6.5	343,735	29.4	74,318	21.6
非業主增值服務..	121,110	15.9	52,708	43.5	205,635	22.9	91,830	44.7	332,988	28.5	168,071	50.5
社區增值服務....	120,736	15.8	38,860	32.2	124,435	13.9	41,072	33.0	134,445	11.5	50,805	37.8
商業物業管理及												
運營服務.....	268,524	35.2	92,460	34.4	292,854	32.7	92,752	31.7	356,880	30.6	110,097	30.8
商業運營及												
管理服務.....	226,385	29.7	87,715	38.7	251,981	28.1	86,954	34.5	303,294	26.0	88,453	29.2
市場定位諮詢及												
租戶招攬服務..	42,139	5.5	4,745	11.3	40,873	4.6	5,798	14.2	53,586	4.6	21,644	40.4
總額/整體.....	762,802	100.0	197,514	25.9	896,332	100.0	243,417	27.2	1,168,048	100.0	403,291	34.5

我們的非商業物業管理及增值服務分部的物業管理服務毛利率自二〇一八年的5.3%略增至二〇一九年的6.5%，並於二〇二〇年大幅增至21.6%。二〇一八年及二〇一九年的物業管理服務毛利率相對較低，主要原因是我們於該期間自願主動投入更多成本以改善我們的服務質量，從而加強我們的市場競爭力。於二〇一七年至二〇一九年，我們投資興建標準化及自動化管理系統基礎建設，以提升營運效率以及聘用大量前線員工以確保自動化系統投入使用前的服務質量。於二〇二〇年，標準化及自動化管理系統的經濟效益開始體現，導致銷售成本（尤其是員工成本）的增幅較少，於此同時，營業收入大幅增加，從而改善非商業物業的物業管理服務的毛利率。二〇二〇年物業管理服務的毛利率增加亦歸因於地方政府為應對COVID-19而頒布的監管利好政策使社會保險的繳款獲寬減或免除約人民幣20.7百萬元。該等政府緩解措施惠及我們擴大截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的利潤率，僅屬一次性，且於可見將來將不會再次出現。我們的市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率由二〇一九年的14.2%大幅增至二〇二〇年的40.4%，主要由於(i)若干在管項目的租戶招攬服務的酬金費率增加；及(ii)租戶招攬服務的內部經營能力提升而減少了因提供租戶招攬服務而支付予第三方的外包工作費用。有關我們的毛利率於往績記錄期的變動的更多詳情，請參閱「財務資料－經營業績－毛利及毛利率」。

概 覽

下表載列於所示年度按物業類別劃分的營業收入總額、來自物業管理服務的營業收入及在管面積的明細：

	二〇一八年						二〇一九年						二〇二〇年					
	營業收入總額		來自物業管理服務的營業收入		在管面積		營業收入總額		來自物業管理服務的營業收入		在管面積		營業收入總額		來自物業管理服務的營業收入		在管面積	
	人民幣元	%	人民幣元	%	平方米	%	人民幣元	%	人民幣元	%	平方米	%	人民幣元	%	人民幣元	%	平方米	%
非商業物業.....	494,278	64.8	252,432	74.3	17,447	88.3	603,478	67.3	273,408	73.3	19,597	89.3	811,168	69.4	343,735	72.1	29,853	91.4
— 住宅物業.....	465,116	61.0	239,520	70.5	16,483	83.4	571,518	63.8	259,723	69.6	18,578	84.7	747,598	64.0	307,750	64.6	21,988	67.3
— 公建物業.....	2,142	0.3	1,998	0.6	454	2.3	2,443	0.3	2,236	0.6	469	2.1	21,513	1.8	21,340	4.5	5,677	17.4
— 產業園及其他.....	27,020	3.5	10,914	3.2	510	2.6	29,517	3.2	11,449	3.1	550	2.5	42,057	3.6	14,645	3.1	2,188	6.7
商業物業.....	268,524	35.2	87,510	25.7	2,319	11.7	292,854	32.7	99,587	26.7	2,337	10.7	356,880	30.6	132,847	27.9	2,795	8.6
— 寫字樓.....	155,023	20.3	62,773	18.5	1,908	9.7	179,807	20.1	73,425	19.7	1,923	8.9	240,572	20.6	107,316	22.5	2,290	7.0
— 購物商場.....	14,758	1.9	8,055	2.4	185	0.9	14,697	1.6	8,563	2.3	185	0.8	14,099	1.2	9,314	2.0	233	0.8
— 專業市場及其他.....	98,743	13.0	16,682	4.9	227	1.1	98,350	11.0	17,599	4.7	228	1.0	102,209	8.8	16,217	3.4	272	0.8
	762,802	100.0	339,942	100.0	19,766	100.0	896,332	100.0	372,995	100.0	21,934	100.0	1,168,048	100.0	476,582	100.0	32,648	100.0

(以千計，百分比除外)

概 要

下表載列於所示年度按業務分部及房地產企業類別劃分的營業收入、毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	營業收入	毛利	毛利率	營業收入	毛利	毛利率	營業收入	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
非商業物業管理及 增值服務.....	494,278	105,054	21.3	603,478	150,665	25.0	811,168	293,194	36.1
廣州越秀及越秀地產 以及其各自的合營 企業、聯營公司 或其他關聯方...	477,033	102,194	21.4	585,319	147,585	25.2	785,179	288,219	36.7
獨立第三方.....	17,245	2,860	16.6	18,159	3,080	17.0	25,989	4,975	19.1
商業物業管理及 運營服務.....	268,524	92,460	34.4	292,854	92,752	31.7	356,880	110,097	30.8
廣州越秀及越秀地產 以及其各自的合營 企業、聯營公司或 其他關聯方.....	190,378	75,387	39.6	202,654	75,567	37.3	261,576	88,814	34.0
獨立第三方.....	78,146	17,073	21.8	90,200	17,185	19.1	95,304	21,283	22.3
總計／整體.....	<u>762,802</u>	<u>197,514</u>	<u>25.9</u>	<u>896,332</u>	<u>243,417</u>	<u>27.2</u>	<u>1,168,048</u>	<u>403,291</u>	<u>34.5</u>

我們提供予由廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業的服務毛利率有別於我們提供予由獨立第三方開發或擁有的物業的服務毛利率，主要是由於服務及項目組合不同所致。就非商業物業管理及增值服務分部而言，於往績記錄期，我們管理由廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的非商業物業（「**相關非商業物業管理項目**」）的毛利率較管理由獨立第三方開發或擁有的非商業物業的毛利率為高，主要因為我們為相關非商業物業管理項目提供更廣泛的增值服務。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，非商業物業管理及增值服務分部下超過99%提供增值服務所得的營業收入來自相關非商業物業管理項目。增值服務的毛利率相對較高，原因是(i)基於增值服務涉及更高級的專業技能，我們在服務收費上通常享有更大溢價空間，及(ii)在提供增值服務時，我們可動用來自提供物業管理服務的現有資源，從而產生較低的直接成本，尤其是員工成本。就商業物業管理及運營服務分部而言，於往績記錄期，我們管理由廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的商業物業（「**相關商業物業管理項目**」）的毛利率通常較管理由獨立第三方開發或擁有的商業物業的毛利率為高，主要原因是大部分相關商業物業管理項目採用酬金制物業管理費模式，該模式的毛利率相對較按包幹制收取物業管理費的物業的毛利率為高。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度各年，在商業物業管理及運營服務分部的酬金制項目中，超過80%的項目及超過90%的營業收入來源於相關商業物業管理項目。

概 要

下表載列於所示年度按房地產企業類別劃分我們於往績記錄期三個在管主要物業類別（包括住宅物業、寫字樓及購物商場）的平均物業管理費（每月每平方米計）的明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
住宅物業	2.7	2.8	2.7
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	2.7	2.8	2.8
獨立第三方.....	2.7	2.1	2.3
寫字樓	22.9	22.9	22.8
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	23.2	23.2	23.1
獨立第三方.....	21.2	21.2	20.3
購物商場	34.3	34.3	35.3
廣州越秀及越秀地產及其各自 的合營企業、聯營公司或其他 關聯方.....	34.3	34.3	35.3
獨立第三方.....	不適用	不適用	不適用

儘管我們按正常商業條款（即與我們就由獨立第三方房地產企業開發的物業所訂立的物業管理服務合同類似及相若）就廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業訂立物業管理服務合同，廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅物業及寫字樓的平均物業管理費普遍高於獨立第三方房地產企業所開發者，原因載列於以下各段。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的住宅物業（「**相關住宅物業管理項目**」）的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元及每月每平方米人民幣2.8元，而獨立第三方房地產企業開發的住宅物業（「**外部住宅物業管理項目**」）的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.1元及每月每平方米人民幣2.3元。於二〇一九年及二〇二〇年，外部住宅物業管理項目的平均物業管理費率低於相關住宅物業管理項目的平均物業管理費率，原因為我們管理的部分外部住宅物業管理項目為保障性住房及老舊住宅小區項目，其受制於中國政府的嚴格價格控制。獲中指研究院告知，鑒於以往的建築標準較低、配套設施及服務範圍有限以及市場整體的物業管理費水平較低，行內普遍現象是老舊住宅小區的平均物業管理費水平傾向低於新近落成具較高建築標準及服務範疇較全面的物業。若剔除保障性住房及老舊住宅小區項目，二〇一九年外部住宅物業管理項目的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.7元，二〇二〇年同為每月每平方米人民幣2.7元，金額與二〇一九年及二〇二〇年相關住宅物業管理項目的平均物業管理費相若。

概 要

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的寫字樓（「**相關寫字樓管理項目**」）的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣23.2元、每月每平方米人民幣23.2元及每月每平方米人民幣23.1元，而由獨立第三方房地產企業開發的寫字樓的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣21.2元、每月每平方米人民幣21.2元及每月每平方米人民幣20.3元。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度，相關寫字樓管理項目的平均物業管理費相對較高，主要原因是位於廣州等一線城市核心商業區的相關寫字樓管理項目的佔比較大。獲中指研究院告知，寫字樓的物業管理收費視乎物業類別、定位及地點而定，而位於廣州等一線城市核心商業區的寫字樓的平均物業管理費通常高於其他地方的寫字樓。

下表載列於所示年度按物業類別及營業收入模型劃分來自物業管理服務所產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業.....	252,432	74.3	273,408	73.3	343,735	72.1
— 包幹制	227,579	67.0	245,843	65.9	310,703	65.2
— 酬金制	24,853	7.3	27,565	7.4	33,032	6.9
商業物業.....	87,510	25.7	99,587	26.7	132,847	27.9
— 包幹制	48,182	14.2	60,892	16.3	92,322	19.4
— 酬金制	39,328	11.5	38,695	10.4	40,525	8.5
總計	<u>339,942</u>	<u>100.0</u>	<u>372,995</u>	<u>100.0</u>	<u>476,582</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列按項目來源、物業類別及規管物業管理服務合同類別劃分於所示日期的在管物業數目、在管面積及於所示年度來自物業管理服務產生的營業收入的明細：

截至十二月三十一日或截至該日止年度

	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年					
	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入			
		平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元			
廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或 其他聯方開發的物業.....	113	18,230	311,753	91.7	120	20,104	330,646	88.6	171	28,916	428,905	90.0
- 非商業物業.....	88	16,216	236,649	69.6	95	18,090	256,586	68.8	142	26,540	320,227	67.2
(i) 受前期物業管理服務合同規管的住宅物業.....	70	15,050	205,399	60.4	77	16,905	224,997	60.3	93	19,910	264,760	55.6
(ii) 受業主委員會訂立的物業管理服務合同規管 的住宅物業.....	14	1,146	28,564	8.4	14	1,146	29,432	7.9	15	1,382	30,992	6.5
(iii) 其他中國住房物業及香港住宅物業.....	3	26	548	0.2	3	26	491	0.1	4	152	5,789	1.2
(iv) 非住宅物業.....	1	14	2,138	0.6	1	14	1,666	0.4	30	5,096	18,686	3.9

(以千計，數字及百分比除外)

概 述

截至十二月三十一日或截至該日止年度

	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入	數目	建築面積	營業收入
		平方米	人民幣元		平方米	人民幣元		平方米	人民幣元
一 商業物業.....	25	2,014	75,104	25	2,014	74,060	29	2,377	108,678
獨立第三方開發的物業.....	18	1,536	28,189	29	1,829	42,349	44	3,732	47,677
一 非商業物業.....	13	1,231	15,783	22	1,507	16,822	34	3,314	23,508
(i) 受前期物業管理服務合同規管的住宅物業.....	0	0	-	0	0	-	0	0	-
(ii) 受業主委員會訂立的物業管理服務合同規管的住宅物業.....	4	268	4,072	4	268	3,964	5	305	4,133
(iii) 其他中國住房物業及香港住宅物業.....	3	14	436	9	234	838	10	239	2,076
(iv) 非住宅物業.....	6	949	11,275	9	1,005	12,020	19	2,769	17,299
一 商業物業.....	5	305	12,406	7	323	25,527	10	418	24,169
總計.....	131	19,766	339,942	149	21,934	372,995	215	32,648	476,582

(以千計，數字及百分比除外)

競爭優勢

我們相信下列優勢將持續驅動我們的價值增長，並使得我們從一眾競爭者中脫穎而出：(i)中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者；(ii)TOD綜合物業管理模式，未來增長潛力巨大；(iii)專業化商業運營服務能力，中國高端寫字樓物業管理引領者；(iv)提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌；(v)憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展；(vi)以新科技賦能為核心，提升企業運營效率並為客戶帶來全新體驗；及(vii)經驗豐富的管理層和穩定專業的人才隊伍。

業務戰略

為了實現我們的目標，我們制訂了以下策略：(i)鞏固我們於大灣區的龍頭地位，繼續深化於華東、華中、北方和西南地區的一線、新一線及二線城市佈局；(ii)進一步豐富多元化的增值服務體系，提升客戶體驗；(iii)堅持智能化和數字化戰略提能增效，成為智慧城市運營商；及(iv)完善人才招攬、激勵與發展體系，助力業務快速發展。

我們的客戶及供應商

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自我們五大客戶的營業收入分別為人民幣199.2百萬元、人民幣285.2百萬元及人民幣459.3百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額約26.1%、31.8%及39.3%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自最大客戶廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方的營業收入分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元，分別佔各相關期間營業收入總額約24.7%、30.7%及38.4%。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣65.9百萬元，分別佔相關期間總採購額約40.1%、28.1%及19.9%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣78.6百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣30.5百萬元，分別佔相關期間總採購額約31.8%、18.1%及9.2%。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），本公司將由越秀地產通過其全資附屬公司（即GCD China）間接擁有68.89%權益。綜上及鑒於(i)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(ii)越秀企業於最後實際可行日期由廣州越秀全資擁有，而根據上市規則，廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China為本公司的一組控股股東。

自一九九二年起逾28年，我們一直向保留集團及廣州越秀集團提供物業管理及其他相關增值服務。本集團與控股股東的業務關係一直互惠互補，而這在中國物業管理服務提供商與其母公司中屬常見。於往績記錄期，越秀地產及越秀房託所開發或持有的絕大部分物業的物業管理服務由本集團提供。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司及其他關聯方開發的物業分別佔相關年度我們的在管項目總數約86.3%、80.5%及

79.5%；而該等物業的物業管理服務產生的營業收入佔相關年度物業管理服務產生的營業收入總額約91.7%、88.6%及90.0%。我們為廣州越秀、越秀地產及越秀房託所持物業的物業管理服務提供商之一。於往績記錄期，(i)除四項物業由我們管理之外，所有其他由廣州越秀持有的物業均由其他獨立物業管理公司管理；及(ii)除兩項物業由越秀資產管理提供租戶招攬服務之外，所有其他由越秀地產及越秀房託持有的物業均由我們管理。有關越秀資產管理就該兩項物業提供的租戶招攬服務的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人劃分－除外業務」一節。

截至最後實際可行日期，廣州越秀為越秀地產、越秀房託及越秀資產管理的最大單一間接股東／單位持有人，並分別於越秀地產、越秀房託及越秀資產管理間接擁有約39.78%、40.49%及39.78%權益。越秀地產為房地產發展商，而越秀房託為商業物業房地產投資信託基金，兩者皆於聯交所主板上市。截至最後實際可行日期，越秀地產間接擁有越秀房託約38.35%權益。越秀資產管理向越秀房託提供資產管理服務。越秀地產可視乎其與越秀房託的投資及業務戰略及磋商程序將其開發的合適商業物業轉讓予越秀房託，以符合上市規則及房地產投資信託基金守則。有關物業轉讓的代價經參考獨立物業估值師進行的估值而釐定。

除了維持與保留集團及廣州越秀集團的業務關係外，我們致力多元化物業管理組合，此舉有助減少我們於業務上對控股股東依賴（如有）。例如，我們已參與由其他第三方（即並非來自保留集團、廣州越秀集團或其各自的合營企業及聯營公司其他第三方）開發及控制的物業項目的物業管理服務合同的招投標程序（「外部項目」），並將考慮與獨立第三方的物業管理公司成立合營企業及促成其他形式的業務合作，及收購擁有外部項目現有物業管理服務合同的物業管理公司。控股股東背景及我們與彼等之間的詳情請參閱「與控股股東的關係」一節，而有關本集團於上市後與越秀地產之間、廣州越秀與彼等各自的聯繫人之間的持續關連交易詳情請參閱「關連交易」一節。

上市將會構成本集團從越秀地產分拆。越秀地產董事會認為分拆符合越秀地產及其股東的整體利益，原因是預期分拆將會為彼等產生更大價值。分拆將會構成越秀地產視作出售本集團，毋須獲越秀地產股東批准。

首次公開發售前投資

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立一份投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China同意促使本公司向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元，代價乃由本公司及廣州地鐵投融資按正常商業條款進行公平磋商後釐定。緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使且廣州地鐵投融資並無承購其保證配額），廣州地鐵投融資將於本公司約6.11%股權中擁有權益。根據首次公開發售前投資授予的特別權利應於上市後終止，而廣州地鐵投融資持有的股份於上市完成後須受禁售所限。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一節。

概 要

財務資料摘要

綜合損益表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入.....	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本.....	(565,288)	(652,915)	(764,757)
毛利.....	197,514	243,417	403,291
除所得稅前盈利.....	65,872	128,308	280,211
年內盈利.....	47,314	93,207	203,710
以下各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人.....	45,458	91,327	199,131
— 非控股權益.....	1,856	1,880	4,579

我們於往績記錄期的營業收入持續增加，主要是由於我們的在管面積持續增加所致。

我們於二〇一八年四月訂立委託貸款協議，以向銀行借入貸款人民幣1,150百萬元，貸款所得款項其後墊付予關聯方供其應付日常業務運營的現金需要。除上述提供予關聯方的貸款外，我們於往績記錄期並無向關聯方提供任何其他貸款。於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等提供予關聯方的貸款所產生的利息收入分別為人民幣39.2百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣26.1百萬元，屬非經常性質，並已於二〇二〇年六月償付。就發放予關聯方的貸款的相關風險而言，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期，我們錄得來自應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性質」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因於往績記錄期向關聯方提供貸款而遭受中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決」各節。我們並無計劃於日後訂立類似安排。

非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整利潤、經調整總權益、經調整銀行借款總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率，作為額外財務計量。我們相信該等非香港財務報告準則計量通過消除我們認為對業務實際表現並無指示性作用的項目的影響而有助對財務表現及狀況進行比較。

我們將經調整利潤界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的年內利潤。我們將經調整總權益界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的總權益。我們將調整銀行借款界定為不計及來自銀行的委託貸款的長期及短期計息銀行借款的總和。

我們以年內經調整利潤除以同年的營業收入計算經調整淨利潤率。我們以截至各自日期的經調整銀行借款除以經調整總權益計算經調整負債比率。

概 要

該等非香港財務報告準則計量消除應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息(與日常業務過程無關且為非經常性質)的影響。我們相信該等計量以幫助我們管理層了解及評估綜合經營業績及財務狀況的相同方式為投資者及其他人士提供了更多有用資料。我們呈列的非香港財務報告準則計量可能與其他公司呈列名稱類似的計量不相若，採用該等計量作為分析工具亦有局限，閣下不應將有關計量視為獨立於我們根據香港財務報告準則所呈報之經營業績或財務狀況或將其視作可用於分析有關經營業績或財務狀況之替代工具。

下表載列於所呈列往績記錄期各年的經調整利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	47,314	93,207	203,710
減：			
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 (除稅後).....	29,381	45,787	19,569
加：			
— 來自銀行的委託貸款的利息開支 (除稅後).....	33,283	43,313	17,368
經調整利潤.....	51,216	90,733	201,509

下表載列截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總權益.....	183,663	268,295	760,680
加／(減)：			
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 及來自銀行的委託貸款的利息開支 (除稅後).....	3,902	(2,474)	(2,201)
經調整總權益.....	187,565	265,821	758,479

下表載列截至所示日期的經調整銀行借款與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期及短期計息銀行借款的總和.....	1,080,000	981,000	-
減：			
— 來自銀行的委託貸款.....	1,080,000	981,000	-
經調整銀行借款.....	-	-	-

概 要

下表載列截至所示日期及於所示年度在財務業績撇除上述貸款及銀行利息後，於往績記錄期內應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息對淨利潤率及負債比率的影响：

	截至十二月三十一日及截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
就應收關聯方貸款及來自銀行的			
委託貸款及相關利息作出調整前：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.2%	10.4%	17.4%
負債比率 ⁽²⁾	588.0%	365.6%	-
就應收關聯方貸款及來自銀行的			
委託貸款及相關利息作出經調整後：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.7%	10.1%	17.3%
負債比率 ⁽²⁾	-	-	-

附註：

- (1) 淨利潤率乃按年內利潤除以同年營業收入總額乘以100%計算。
- (2) 負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。

綜合財務狀況表節選項目

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	223,623	211,308	534,964
流動資產	2,477,252	2,756,097	1,875,743
非流動負債	1,085,832	972,732	94,232
流動負債	1,431,380	1,726,378	1,555,795
非控股權益	12,684	9,389	146,056
總權益	183,663	268,295	760,680
流動資產淨值	1,045,872	1,029,719	319,948
無形資產	2,901	4,420	343,908

總權益(即資產淨值)由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣268.3百萬元大幅增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣760.7百萬元，主要歸因於(i)重組期間我們的股本和其他儲備的淨增加；(ii)非控股權益因我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理而增加；及(iii)淨利潤增加使保留盈利於作出股息撥備或派發股息後有所增加。我們的流動資產淨值由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,029.7百萬元大幅減至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元，主要是由於提供予關聯方本金額為人民幣1,150百萬元的貸款於二〇二〇年六月獲償付，這減少了我們的流動資產結餘。我們於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的無形資產分別為人民幣2.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣343.9百萬元。二〇二〇年的無形資產大幅增加主要由於(i)商譽增加人民幣248.3百萬元，以及(ii)客戶關係增加中人民幣92.4百萬元所致，這全是我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所產生的。

有關無形資產減值虧損的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就於往績記錄期收購的部分公司在綜合財務狀況表內入賬為無形資產，主要包括商譽及客戶關係，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對財務業績造成不利影響」。

概 要

綜合現金流量表節選項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金淨額.....	38,484	206,151	450,271
投資活動(所用)/產生的現金淨額.....	(1,062,840)	6,567	1,026,483
融資活動產生/(所用)的現金淨額.....	1,065,392	(37,879)	(1,253,604)
現金及現金等價物增加淨額.....	41,036	174,839	223,150
年初現金及現金等價物.....	555,702	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響.....	1,399	713	(2,210)
年末現金及現金等價物.....	598,137	773,689	994,629

主要財務比率摘要

下表載列截至以下所示日期或年度的主要財務比率：

	截至十二月三十一日 / 截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
總資產回報率 ⁽¹⁾	2.6%	3.3%	7.6%
股本回報率 ⁽¹⁾	28.9%	41.2%	39.6%
流動比率 ⁽¹⁾	1.7	1.6	1.2
資產負債率 ⁽¹⁾	0.9	0.9	0.7
毛利率.....	25.9%	27.2%	34.5%
淨利潤率.....	6.2%	10.4%	17.4%

附註：

(1) 有關定義的詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

重大風險因素摘要

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。通常與我們的業務及行業有關的部分風險包括：(i)我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；(ii)於往績記錄期內，大部分來自物業管理服務的營業收入產生自向由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業所提供的服務；(iii)我們的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績；(iv)我們透過收購拓展業務，這可能無法取得預期裨益；(v)我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難；(vi)員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力；(vii)我們按包乾制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

概 要

此外，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其業務擴張的目標，概不保證我們可物色符合我們甄選準則的合適目標。我們的未來收購亦面臨其他不確定性及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債、無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是，應評估「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。

全球發售統計數據

	按每股發售 股份發售價 4.88港元計算	按每股發售 股份發售價 6.52港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	7,215,664,024港元	9,640,600,294港元
每股股份的未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	1.57港元	2.01港元

附註：

- (1) 市值的計算乃基於(i)完成全球發售並於全球發售中發行及出售369,660,000股股份；(ii)並無行使超額配股權；及(iii)於全球發售完成後發行及發行在外1,478,619,677股股份的假設。
- (2) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃基於假設全球發售已於二〇二〇年十二月三十一日完成並發行1,388,260,000股股份，惟並無計及廣州地鐵投融資於二〇二一年二月八日注資以認購本公司90,359,677股普通股。倘未經審核備考財務資料將廣州地鐵投融資的注資入賬，根據每股發售股份的發售價分別為4.88港元及6.52港元計算，每股股份的經調整備考有形資產淨值將為1.76港元及2.16港元。

股息政策

本公司自註冊成立以來並無派付任何股息。於二〇一九年及二〇二〇年，本集團旗下若干公司已作出股息撥備或向其當時股東分別派付股息人民幣14.0百萬元及人民幣45.9百萬元。我們擬於上市後採用一般股息政策，日後按年宣派及派付不少於我們股東應佔的可供分派淨利潤30%的股息，惟將視乎（其中包括）我們日後的業務及盈利、資金需求及盈餘、財務狀況、營運資金需求及董事會認為相關的其他因素而定。任何股息的宣派、派付及其金額將須符合我們的章程文件及相關法律。未來的股息宣派可能或未必反映過往的股息宣派情況，並將由董事會酌情決定。

所得款項用途

經扣除我們應就全球發售支付的包銷費用與佣金及估計開支，並假設超額配股權並無獲行使，我們估計我們將收到全球發售所得款項淨額約2,015.8百萬元（假設發售價為每股發售股份5.70港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數））。

假設發售價定為每股發售股份5.70港元（即本招股章程所述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60%或1,209.5百萬港元將用於為策略收購和投資提供資金，並進一步建立策略聯盟，擴大我們的業務規模，增強我們的地域影響力並提高我們在住宅物業管理服務市場、公共物業管理服務市場以及商業物業管理及運營服務市場中的業務滲透率。獲中指研究院告知，截至最後實際可行日期，市場上約70個住宅及公共物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，而總在管面積不少於一百萬平方米的標準。此外，截至最後實際可行日期，市場上約60個商業物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，管理最少五個商業物業，或總在管面積不少於200,000平方米的標準；
- 約15%或302.4百萬港元將用於進一步發展增值服務，以將我們提供的服務組合多元化發展及提升盈利能力；
- 約15%或302.4百萬港元將用於開發信息技術系統和智能社區；及
- 約10%或201.6百萬港元將用於補充我們的營運資金和一般公司用途。

倘所得款項淨額未即時用於上述用途或倘我們無法如期執行未來發展計劃的任何部分，只要被認為符合本公司及股東的整體利益，我們打算在香港及／或中國的持牌銀行以短期活期存款持有該等資金。請參閱「風險因素－與分拆及全球發售有關的風險－管理層對本公司所收取全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式」。

上市開支

有關全球發售的估計上市開支總額（包括包銷佣金）約人民幣75.4百萬元（基於指示性發售價範圍中位數每股股份5.70港元，且假設超額配股權將無獲行使），佔全球發售所得款項總額約4.3%（假設發售價為5.70港元，即指示性發售價範圍中位數及超額配股權獲行使前），其中(i)約人民幣5.9百萬元已於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除；(ii)約人民幣24.6百萬元預期將於截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除；及(iii)約人民幣44.9百萬元預期將於上市後入賬為權益扣減。上述上市開支為僅供參考的最後實際可行估計，實際金額或與此估計出現差異。董事預期，我們的上市開支不會對我們截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務表現構成重大不利影響。

COVID-19疫情的影響

由COVID-19衍生的全球疫情於二〇二〇年一月爆發，並影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國及香港已推行嚴格措施，如出行限制、強制檢疫規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自二〇二〇年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，而國有企業在二〇二〇年上半

年率先向商家(尤其是中小企業)提供租金優惠,以助企業維持經營。於香港,有關當局已推出應對措施協助受影響行業及市民大眾,包括推出數輪防疫抗疫基金的措施以緩解個別人士及企業的財政困難以及保住勞工就業。有關舉措對舒緩COVID-19疫情的不利影響發揮重要作用。

COVID-19影響了我們的經營業績,導致二〇二〇年的營業收入總額損失人民幣17.6百萬元,此乃由於COVID-19所致,其中包括(i)營業收入損失人民幣13.0百萬元,歸因於受COVID-19影響,我們在管物業的租賃遭終止或減租,導致我們來自配套物業租賃服務及租戶招攬服務收取的酬金減少;及(ii)營業收入損失人民幣4.6百萬元,歸因於二〇二〇年收取的物業管理及其他服務費減少,原因為我們減少或豁免在管商業物業業主及租戶支付的物業管理及其他服務費,作為舒緩其在COVID-19期間的財務壓力的措施。我們產生額外運營成本約人民幣1.7百萬元,此乃與我們在二〇二〇年加強在管物業的衛生及防控措施有關,以保障客戶及員工的健康,當中包括公共空間消毒、購買防疫用品、向業主、住客及租戶發佈防疫信息及健康提示。儘管如此,我們亦於二〇二〇年受惠於政府有關COVID-19疫情大流行的就業援助社會保障補助,款額為人民幣30.5百萬元,這減少我們的員工成本;及我們於二〇二〇年COVID-19期間獲得香港本地政府機構為穩定就業發放的補貼,款額為人民幣3.5百萬元,故我們的其他收入有所增加。由於上文的綜合影響及我們的業務在二〇二〇年持續增長,二〇二〇年的營業收入及毛利大幅增長,因此我們認為,COVID-19對業務及財務狀況的負面影響屬及預計將屬輕微。

倘若我們被迫因COVID-19而縮減或暫停部分業務運營(可能性極低),不論是由於政府政策或任何其他非我們所能控制的原因,僅估算我們於二〇二〇年十二月三十一日的現有財務資源後,董事認為本集團自二〇二〇年十二月三十一日起計約20個月仍可維持財務穩健。當中計及(i)業務暫停不會產生任何營業收入;(ii)截至二〇二〇年十二月三十一日的現金及現金等價物;(iii)不會取得任何銀行融資;(iv)全球發售所得款項淨額的10%(按每股發售股份的發售價5.70港元(即發售價範圍下限)計算)將用作一般營運資金;(v)我們按過往結算模式對截至二〇二〇年十二月三十一日的應收賬款及應付賬款結算作出的審慎估計;及(vi)我們為維持基本營運而按現有運營規模對經營活動所用現金淨額的估計,包括50%產生自估計勞工成本、50%產生自估計其他銷售成本及50%產生自估計行政開支。

據董事經諮詢越秀地產後所深知,儘管部分物業開發項目的開發時間表可能在有限程度上受中國於二〇二〇年上半年實施的疫情防控措施所影響,自二〇二〇年一月起,在越秀地產及其附屬公司所開發物業的交付並無重大延誤。我們的董事向越秀地產作出合理查詢後,並無察覺與此相反的情況,故其認為COVID-19疫情對我們於截至最後實際可行日期訂約管理物業的開發時間表的影響,將不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

有關COVID-19爆發對我們業務的影響,詳情請參閱本招股章程「業務—COVID-19疫情的影響—COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

近期發展及無重大不利變動

自二〇二〇年十二月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。根據我們的未經審核管理賬目，我們截至二〇二一年四月三十日止四個月的營業收入及毛利較二〇二〇年同期分別上升75.4%及93.9%，主要由於業務擴張所致。截至二〇二一年四月三十日止四個月，我們訂約管理由獨立第三方房地產企業開發的額外四項非商業物業及額外兩項商業物業，佔簽約面積分別319,249平方米及117,607平方米。據我們所深知，自二〇二〇年十二月三十一日（即本集團最近期綜合財務資料的編製日期）起及截至本招股章程日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或然負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下文所載涵義。若干其他詞彙在本招股章程「技術詞彙表」一節中闡述。

「浚偉」	指	浚偉有限公司，一家於二〇一六年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「All Plus」	指	All Plus Enterprises Ltd.，一家於二〇一〇年一月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格或 綠色 申請表格，或如文義所指，上述任何申請表格以及有關優先發售的 藍色 申請表格；
「章程細則」或「細則」	指	本公司於二〇二一年六月二日有條件採納並不時修訂的章程細則，其概要載於本招股章程「附錄三—本公司章程細則概要」；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「保證配額」	指	合資格越秀股東根據優先發售按保證基準申請按其各自於記錄日期下午四時三十分於越秀地產的股權釐定的預留股份的權利；
「審核委員會」	指	董事會審核委員會；
「實益越秀股東」	指	越秀股份的任何實益擁有人，其越秀股份於記錄日期以登記越秀股東的名義登記並列示於越秀地產的股東名冊；
「藍色申請表格」	指	將寄發予合資格越秀股東以供根據優先發售認購預留股份的申請表格；

釋 義

「董事會」	指	董事會；
「Brander」	指	Brander Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「遠大國際」	指	遠大國際有限公司，一家於二〇〇七年十月九日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理業務的日子，並非星期六、星期日或香港公眾假期；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司；
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司；
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一家於一九五五年三月十七日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01111）。創興銀行為控股股東越秀企業的附屬公司，故為本公司的關連人士；

釋 義

「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地理參考而言，除文義另有所指，不包括香港、澳門及台灣；
「中指研究院」	指	中指研究院，獨立市場研究公司；
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「本公司」	指	越秀服務集團有限公司(前稱越秀物業管理股份有限公司)，一家於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立的有限公司；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義及嚴格根據該涵義，指廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China；
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》；
「COVID-19」	指	一種可能於二〇一九年底首次出現，由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸系統疾病；
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場的監管機構；
「訊與」	指	訊與控股有限公司，一家於二〇一六年一月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「董事」	指	本公司董事；
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅；
「企業所得稅法」	指	全國人大頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》；
「Ever Famous」	指	Ever Famous Investments Ltd.，一家於二〇一〇年三月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「交易所參與者」	指	指符合以下條件的人士：(a)根據上市規則可在聯交所或透過聯交所進行買賣；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；
「可福」	指	可福有限公司，一家於二〇〇七年九月二十一日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「丰逸」	指	丰逸有限公司，一家於二〇〇七年十月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「福昌」	指	福昌(中國)有限公司，一家於二〇一〇年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一家於二〇〇二年八月二十四日在中國成立的有限公司，由GCD China間接擁有95%及由廣州城建開發集團直接擁有5%；
「廣州城建開發集團」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司（前稱廣州市城市建設開發總公司），一家於一九八六年三月五日在中國成立的有限公司，由廣州越秀最終全資擁有；
「廣州城建開發偉城」	指	廣州城建開發偉城實業有限公司，一家於二〇〇二年八月二十四日在中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「GCD China」	指	Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由越秀地產直接全資擁有；
「國內生產總值」	指	國內生產總值；
「中央結算系統一般規則」	指	監管中央結算系統使用的條款及條件（可不時修訂或修改），若文義允許，應包括中央結算系統運作程序規則；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售（包括優先發售）；
「廣州地鐵投融資」	指	廣州地鐵投融資（香港）有限公司，一家於二〇一五年六月五日在香港註冊成立的有限公司，為廣州地鐵的直接全資附屬公司及首次公開發售前投資者；
「Golden Estates」	指	Golden Estates Development Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；

「Greater Rich」	指	Greater Rich Group Limited，一家於二〇一〇年三月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「綠色申請表格」	指	網上白表服務供應商填妥的申請表格；
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們於相關時間的附屬公司，或如文義所指於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的任何時間，指本公司的現有附屬公司及有關附屬公司或彼等前身（視情況而定）經營的業務；
「廣州白馬」	指	廣州白馬商業經營管理有限公司（前稱廣州白馬物業管理有限公司），一家於一九九八年十一月十九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州樂熹」	指	廣州樂熹實業發展有限公司，一家於二〇一七年一月十一日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州聯秀」	指	廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司，一家於二〇一七年二月十五日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州悦冠」	指	廣州市悦冠智能科技有限公司（前稱廣州城建物業設備工程有限責任公司），於二〇〇一年七月二十七日在中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州越廷」	指	廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司，一家於二〇一六年八月十日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州越秀仲量聯行」	指	廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司，一家於二〇〇九年九月十八日在中國成立的有限責任公司，並由本公司及一名獨立第三方分別間接擁有80.0%及20.0%；
「廣州皮具商貿城」	指	廣州市中港皮具商貿城市場經營管理有限公司，一家於二〇一四年五月二十二日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一家於一九九二年十一月二十一日在中國成立的有限公司，並為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司。廣州地鐵於附屬公司層面為本公司的關連人士；
「廣州地鐵環境工程」	指	廣州地鐵環境工程有限公司，一家於二〇〇一年三月五日在中國成立的有限責任公司，並由本公司及廣州地鐵分別間接擁有67.0%及直接擁有33.0%；
「廣州地鐵物業管理」	指	廣州地鐵物業管理有限責任公司，一家於二〇〇二年一月二十二日在中國成立的有限責任公司，並由廣州地鐵環境工程直接全資擁有；
「廣州悦秀會」	指	廣州悦秀會信息科技有限公司(前稱廣州城建家政服務有限公司)，一家於二〇〇一年八月九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州越秀商業經營」	指	廣州越秀商業經營管理有限公司，一家於二〇一七年七月三十一日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一家於二〇〇九年十二月二十五日在中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有，並為越秀地產的最終控股股東；
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀及其附屬公司；
「康豐國際」	指	康豐國際有限公司，一家於二〇一〇年一月二十七日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「網上藍表」	指	透過網上藍表指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，以合資格越秀股東本身名義申請將予發行的預留股份；
「網上藍表服務供應商」	指	指定網站 www.hkeipo.hk 所訂明由本公司指定的網上藍表服務供應商；
「網上白表」	指	透過網上白表指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 遞交網上申請，以申請人本身名義申請將予發行的香港發售股份；
「網上白表服務供應商」	指	指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 所訂明由本公司指定的網上白表服務供應商；
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(包括香港會計準則及詮釋)；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司；

釋 義

「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	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的36,966,000股股份（可按本招股章程「全球發售的架構」一節重新分配）；
「香港公開發售」	指	受限於及根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳情載於「全球發售的架構」一節；
「香港證券及期貨條例」 或「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司；
「香港聯交所」或 「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「香港收購守則」或 「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由本公司、GCD China、越秀地產、農銀國際融資有限公司、農銀國際證券有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀融資有限公司、越秀証券有限公司及香港包銷商就香港公開發售訂立日期為二〇二一年六月十四日的包銷協議；

釋 義

「ICP許可證」	指	由相關中國政府機關發出、服務範圍涵蓋信息服務的增值電信業務經營許可證；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的任何實體或人士；
「國際發售股份」	指	根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購及購買的332,694,000股股份（為免生疑，包括優先發售的36,951,000股預留股份），可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配；
「國際發售」	指	如本招股章程「全球發售的架構」一節（為免生疑，根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份中，預留股份可供合資格越秀股東根據優先發售認購）進一步概述，依據S規例在美國境外以離岸交易方式按發售價有條件配售國際發售股份；
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商；
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、GCD China、越秀地產、聯席代表及國際包銷商於定價日或前後訂立與國際發售有關的包銷協議；
「投資委員會」	指	董事會投資委員會；
「IPO App」	指	網上白表服務的移動應用程式，其可在App Store或Google Play搜索「 IPO App 」進行下載，或 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 網站下載；

釋 義

「發行授權」	指	股東授予董事有關發行股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.股東通過的決議案」；
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀証券有限公司、交銀國際證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、創興証券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信里昂証券有限公司、民銀証券有限公司、海通國際證券有限公司及工銀國際融資有限公司；
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀証券有限公司及交銀國際證券有限公司；
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀証券有限公司、交銀國際證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、創興証券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信里昂証券有限公司、民銀証券有限公司、海通國際證券有限公司、工銀國際證券有限公司、富途證券國際（香港）有限公司及利弗莫爾證券有限公司；
「聯席代表」	指	聯席全球協調人的代表，即農銀國際融資有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司及越秀証券有限公司；
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司、中信建投（國際）融資有限公司、建銀國際金融有限公司及越秀融資有限公司；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二〇二一年六月七日，即刊發本招股章程前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「年卓」	指	年卓有限公司，一家於二〇〇七年十月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「上市」	指	我們的股份於主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市日期」	指	我們的股份於主板首次開始買賣的日期，預期為二〇二一年六月二十八日（星期一）或前後；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「併購規定」	指	商務部、國資委、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證監會與國家外匯管理局於二〇〇六年八月八日聯合頒佈、於二〇〇六年九月八日生效且其後於二〇〇九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所Growth Enterprise Market及與其並行運作。為免生疑問，主板不包括Growth Enterprise Market；
「Major Benefit」	指	Major Benefit Management Ltd.，一家於二〇一〇年一月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「工信部」	指	中華人民共和國工業和信息化部；

釋 義

「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部，或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「人社部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部；
「俊盛」	指	俊盛發展有限公司，一家於一九九四年二月十五日在香港註冊成立的有限公司，並由越秀地產間接全資擁有；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「提名委員會」	指	董事會提名委員會；
「不競爭承諾」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為二〇二一年六月十一日的不競爭承諾，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」；
「不合資格越秀股東」	指	於記錄日期名列越秀地產股東名冊，且該名冊所示地址乃位於任何特定地區的任何越秀股東，以及當時據越秀地產所知為任何特定地區居民的任何越秀股東或實益越秀股東；
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會，中國國家立法機關；
「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），不高於6.52港元，該價格將按「全球發售的架構」一節進一步載述釐定；

釋 義

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份（為免生疑，包括預留股份），連同（如相關）根據超額配股權發行的任何額外股份；
「超額配股權」	指	將由我們授出並可由聯席代表行使的購股權，據此，我們可能須配發及發行最多合共55,449,000股額外股份（佔我們全球發售初步提呈發售股份15%），以補足國際發售的超額分配，其詳情載述於本招股章程「全球發售的架構－超額配股權」一節；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；
「松達」	指	松達有限公司，一家於二〇一〇年三月十九日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分部（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其機構或（倘文義所指）其中任何分部；
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問；
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者承諾對本集團的首次公開發售前投資，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」；
「首次公開發售前投資者」	指	廣州地鐵投融資；

釋 義

「優先發售」	指	如本招股章程「全球發售的架構－優先發售」一節所進一步概述以及按照及受限於本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件，以保證配額方式向合資格越秀股東優先發售根據國際發售按發售價提呈國際發售股份中36,951,000股股份（佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份約10.0%）；
「定價日」	指	我們與聯席代表（代表包銷商）協議釐定發售價的日期，預期為二〇二一年六月二十一日（星期一）或前後但不遲於二〇二一年六月二十五日（星期五）；
「招股章程」	指	就香港公開發售所刊發的本招股章程；
「合資格越秀股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列越秀地產股東名冊的任何越秀股東；
「記錄日期」	指	二〇二一年六月二日，即釐定合資格越秀股東預留股份保證配額的記錄日期；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「有關人士」	指	聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、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
「保留集團」	指	越秀地產及其附屬公司，就本招股章程而言，不包括本集團；
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會；

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」；
「購回授權」	指	股東授予董事有關購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程「附錄四 – 法定及一般資料 – A.有關本公司的進一步資料 – 6.股東通過的決議案」；
「預留股份」	指	本公司根據優先發售按發售價向合資格越秀股東提呈發售36,951,000股股份作為保證配額，將按本招股章程「全球發售的架構」一節所述，由國際發售股份中分配；
「Richardland」	指	Richardland Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理相關事務的中國政府機關；
「市監局」	指	國家市場監督管理總局，前身為中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「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；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	我們的股份持有人；
「信興」	指	信興(中國)有限公司，一家於二〇一〇年三月十二日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「聰盛」	指	聰盛企業有限公司，一家於二〇一〇年三月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區(即中國、英國、馬來西亞及新加坡)，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，本公司及越秀地產認為將登記地址位於有關司法權區或據越秀地產所知彼等為有關司法權區居民的合資格越秀股東或實益越秀股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者；
「分拆」	指	股份透過全球發售(包括優先發售)在主板獨立上市；
「穩定價格操作人」	指	越秀証券有限公司；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
「借股協議」	指	預期GCD China與穩定價格操作人將訂立的借股協議；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「往績記錄期」	指	包括截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度期間；

釋 義

「菱豐」	指	菱豐有限公司，一家於二〇一〇年三月十一日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「聯亞投資」	指	聯亞投資發展有限公司，一家於二〇一〇年三月二十五日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美籍人士」	指	S規例所定義的美籍人士；
「美國證券法」	指	《一九三三年美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例；
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使用的申請表格；
「Winner Zone」	指	Winner Zone Holdings Ltd.，一家於二〇一〇年二月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「越秀物業發展」	指	廣州越秀物業發展有限公司(前稱廣州市建設開發物業公司)，一家在中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司；

「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一家於一九九二年六月十六日在香港註冊成立的有限公司，其股份在主板上市(股份代號：00123)，為我們的控股股東，及其附屬公司(或越秀地產股份有限公司，視乎文義而定)(另有明確規定者除外)；
「越秀房託」	指	越秀房地產投資信託基金(股份代號：00405)，由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為受託人)與越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房託的管理人)於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約所構成的香港房地產投資信託，經上述雙方訂立日期為二〇〇八年三月二十五日的首份補充契約、日期為二〇一〇年七月二十三日的第二份補充契約、日期為二〇一二年七月二十五日的第三份補充信託契約及日期為二〇二〇年四月三日的第四份補充契約修訂。越秀房託於二〇〇五年十二月二十一日在聯交所上市；
「越秀山東」	指	越秀地產(山東)物業管理有限公司，一家於二〇一一年二月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「越秀股東」	指	越秀股份持有人；
「越秀股份」	指	越秀地產普通股；
「越秀怡城」	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(前稱廣州怡城物業管理有限公司)，一家於一九九七年十二月二十九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「越秀亞通停車場」	指	越秀亞通停車場有限公司，一家於一九九七年三月十四日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於一九八四年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司；
「越秀物業管理(香港)」	指	越秀物業管理有限公司，一家於一九八六年六月二十四日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「Zippenes」	指	Zippenes Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「浙江越秀」	指	浙江越秀物業管理有限公司(前稱杭州臨安越秀物業管理有限公司)，於二〇一二年五月七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「中山越秀」	指	中山市越秀地產物業管理有限公司，一家於二〇一一年八月十九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「%」	指	百分比。

* 僅供識別

技術詞彙表

於本招股章程，除文義另有所指外，本招股章程所採用若干有關本集團及我們業務的詞彙的解釋及定義應具有以下所載涵義。該等詞彙及其涵義未必總與業內標準定義或該等詞彙的用法一致。

「平均物業管理費」	指	按提供物業管理服務各物業的簽約建築面積計算收取的加權平均物業管理費；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「收款率」	指	截至相關期間末前累計收到的物業管理費佔同期應收相應物業管理費總額的百分比；
「公共區域」	指	在管物業的公共區域，主要包括綠化空間、走道、儲水設施、垃圾收集設施、防火設施、公共燈光設施、安保監控設施、停車位、游泳池、會所及電梯及其他非業主使用的區域；
「酬金制」	指	中國物業管理服務提供商一般應用的營業收入模式，物業管理服務的費用收入僅包括業主或房地產企業應付管理費總額的指定百分比或一筆固定金額，而其餘管理費將用於支付相關物業管理產生的開支。扣除相關開支後物業管理費的任何過剩或不足部分，則歸屬於業主或房地產企業或由其承擔；
「簽約面積」	指	根據已簽訂的物業管理服務合同目前由我們管理或將由我們管理的建築面積；
「EBA」	指	電子樓宇自動化；

技術詞彙表

「一線城市」	指	第一財新一線城市研究所於二〇二〇年所列城市，即北京、上海、廣州及深圳；
「建築面積」	指	建築面積；
「在管面積」	指	我們根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積；
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，中國地理區域，就本招股章程而言，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港與澳門特別行政區；
「物聯網」	指	物聯網；
「信息科技」	指	信息科技；
「包幹制」	指	中國物業管理服務提供商一般應用的營業收入模式，當中物業管理服務提供商將會就管理服務提供商及外包分包商向相關物業所提供管理服務收取預釐定及預協定「全包」每平方米物業管理費。物業管理服務提供商將會承擔管理相關物業的所有成本及開支；
「新一線城市」	指	第一財經新一線城市研究所指定的城市，於二〇二〇年即成都、杭州、重慶、武漢、西安、蘇州、天津、南京、長沙、鄭州、東莞、青島、瀋陽、合肥及佛山；

技術詞彙表

「綜合實力」	指	中指研究院通過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：
		<ul style="list-style-type: none">• 物業管理規模，考慮到總資產、在管物業數目、在管總簽約面積及公司經營所在城市數目；• 經營表現，考慮到營業收入總額、淨利潤、每名僱員營業收入及經營成本佔營業收入總額百分比；• 服務質量，考慮到客戶滿意度、物業管理費收款率、物業管理合同續約率及星級社區數目；• 增長，在管總簽約面積增長、預留在管面積以及僱員數目及組成；及• 社會責任，考慮到已付稅項金額、創造的就業機會數目、保障住房總在管面積及企業捐款金額；
「續約率」	指	於有關期間內通過簽訂新合同成功續約的物業管理服務合同數目除以同期到期的物業管理服務合同總數（不計及於屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目）；

技術詞彙表

「保留率」	指	$\text{保留率} = \frac{(A+B+C+D)}{(A+B+C+D+E)}$ <p>A = 於有關期間內新訂立的合同數目</p> <p>B = 於有關期間內屆滿後續約的合同數目</p> <p>C = 於有關期間內屆滿後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目</p> <p>D = 於有關期間內尚未屆滿且仍然生效的合同數目</p> <p>E = 於有關期間內我們終止提供物業管理服務的項目數目</p>
「二線城市」	指	第一財經新一線城市研究院於二〇二〇年提出的30個主要城市；
「平方米」	指	平方米；
「分包成本」	指	物業管理公司就委派予分包商的服務而產生的費用，主要包括勞動密集型服務，如清潔及園藝服務；
「TOD」	指	以公共交通為導向的開發；
「物業服務百強企業」	指	由中指研究院發佈按綜合實力決定中國物業管理企業的年度排名，以多項關鍵指標為評估基礎，包括管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任；
「未交付面積」	指	於有關日期未開始提供物業管理服務或商業運營服務相關的尚未交付物業簽約面積。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與我們及附屬公司有關的資料。該等陳述及資料乃根據管理層所信以及管理層所作假設及管理層現時所掌握的資料作出。本招股章程所用詞彙「旨在」、「預計」、「認為」、「可以」、「預期」、「今後」、「有意」、「可能」、「也許」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「推測」、「尋求」、「應當」、「將會」、「可能會」及該等詞彙的否定表達及其他類似表達，在與我們或管理層相關的情況下，均用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、運營、流動性及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設（包括本招股章程所述的其他風險因素）影響。敬請 閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於以下各項：

- 我們的經營及業務前景；
- 我們運營所處行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的戰略、計劃、宗旨及目標以及我們成功實施該等戰略、計劃、宗旨及目標的能力；
- 我們持續保持行業領先地位的能力；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們識別並合併合適收購目標的能力；
- 整體經濟狀況；
- 我們運營所處行業及市場的監管及運營狀況的變動；
- 我們的股息政策；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及業務未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們未來的負債水平及資本需求；
- 我們運營所處行業及市場的競爭環境；

前 瞻 性 陳 述

- 我們競爭對手的行動及發展；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」兩節所載有關價格趨勢、運營、利潤、整體市場趨勢及風險管理的若干陳述；及
- 本招股章程所載並非歷史事實的其他陳述。

就其性質而言，與該等及其他風險有關的若干披露僅為估計，倘該等不確定因素或風險中的一項或多項成為現實或相關假設被證實不準確，則我們的財務狀況及實際經營業績或會受到重大不利影響，並可能與所估計、預計或預測者以及歷史結果存在重大差異。

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦不承擔因新資料、未來事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的責任。鑒於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所述的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。此外，前瞻性陳述所包含內容不應被視為我們作出計劃及目標將會達成或實現的聲明。本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節的警示聲明限制。

於本招股章程內，有關我們或董事意向的陳述或提述均為截至本招股章程日期作出。任何有關資料均可能隨未來發展而改變。

投資我們的股份涉及多種風險。閣下決定購買我們的股份前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。由於下文及本招股章程其他章節所述風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有物業管理服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是業務持續增長的關鍵。於往績記錄期內，我們主要通過招投標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的往績記錄。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們分別提交了22份、42份及37份物業管理服務合同的標書，並獲得17份、22份及25份合同，中標率分別為77.3%、52.4%及67.6%。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新物業管理服務合同，甚至根本無法取得任何新訂物業管理服務合同。我們的工作可能會受到無法控制因素的阻礙，其中可能包括（其中包括）整體經濟狀況變化、政府法規變更以及物業管理行業供求變化。此外，終止及不重續物業管理服務協議均可能損害我們的聲譽及品牌價值，並削弱我們在市場上的競爭力。

於往績記錄期內，我們於物業開發後期與房地產企業訂立前期物業管理服務合同。此類合同具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由房地產企業轉移至個別業主。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們已簽約管理的25個住宅物業成立了業主委員會，佔我們已簽約管理的住宅物業總數約19.7%。截至同日，佔總在管面積96.1%及已訂約但尚未交付面積100.0%的服務合同沒有固定期限，通常在業主委員會成立及訂立新的物業管理服務合同時到期。有關詳情，請參閱「業務－非商業物業管理及增值服務－我們的非商業物業管理服務合同」。為繼續管理物業，我們可能與業

風險因素

主委員會訂立物業管理服務合同。我們無法向閣下保證業主委員會將與我們訂立物業管理服務合同，而非我們的競爭對手。我們的客戶乃基於質量及成本等參數選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠盡力平衡該等參數。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們亦無法向閣下保證將於屆滿後續約。有關合同亦可能被終止。在此情況下，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的非商業物業管理服務合同保留率分別為100.0%、100.0%及99.1%。無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合同，或根本無法訂立合同。此外，終止及不重續物業管理服務合同均可能損害我們的聲譽，並削弱我們行內競爭力。

於往績記錄期內，大部分來自物業管理服務的營業收入產生自向由廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業所提供的服務

於往績記錄期內，我們的大部分服務合同均與廣州越秀及越秀地產及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的物業管理有關。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，向來自廣州越秀及越秀地產以及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業提供物業管理服務產生的營業收入分別佔我們來自物業管理服務的營業收入總額的91.7%、88.6%及90.0%。

由於我們無法控制廣州越秀或越秀地產或其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方的業務戰略，亦無法控制可能影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，因此，廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方的經營或其開發新物業的能力出現任何不利發展，可能影響我們取得新物業管理服務合同的能力。此外，我們無法向閣下保證，我們可於我們與廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的所有物業管理服務合同屆滿時成功續訂。我們無法向閣下保證，如果我們未能續訂有關合同，我們將成功從替代來源取得代替合同，從而及時或以有利條款彌補不足額。儘管我們計劃透過深化與獨立第三方房地產企業合作以擴大業務，但我們無法向閣下保證，我們將能成功如此行事。倘若出現任何以上情況，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們的未來增長可能無法按計劃實現，且過往業績可能無法反映未來前景及經營業績

於往績記錄期，我們擴展業務及服務。我們的營業收入由截至二〇一八年十二月三十一日止年度的人民幣762.8百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣896.3百萬元，並進一步增至二〇二〇年的人民幣1,168.0百萬元。我們尋求不斷擴大我們的現有業務。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及其他因素（如適用）的評估。我們無法向閣下保證，我們的評估將證明為準確，或我們可按計劃增長業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素無法控制，包括（其中包括）：

- 中國及香港總體經濟狀況變化，尤其是兩地各自房地產市場變化；
- 中國及香港可支配個人收入變化；
- 政府法規或政策變更；
- 物業管理服務及增值服務供求變化；
- 我們在內部產生足夠流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓稱職僱員的能力；
- 我們選擇合適第三方分包商及供應商並與彼等合作的能力；
- 我們了解我們在非商業及商業物業所提供物業管理服務的客戶的需求的能力；
- 我們了解我們在商業物業所提供商業運營服務的房地產企業的需求的能力；
- 我們適應沒有過往經驗的新市場的能力，尤其我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們將服務組合多元化並優化業務組合的能力；
- 我們鞏固現有市場地位的能力，以及利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，尤其是與該等市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有競爭者競爭的能力；及

風險因素

- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎架構的能力。

由於我們的業務戰略會受到不確定因素及風險影響，我們無法向閣下保證，我們未來將實現增長。如果我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能受到重大不利影響。

我們透過收購拓展業務，這可能無法取得預期裨益

於二〇二〇年十一月二十三日，我們向廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，擬提供地鐵物業管理及運營服務。該收購可能使我們面臨若干風險，包括(i)無法將所收購業務及相關人員整合至我們現有業務，(ii)整合成本可能較我們預計日後產生的為高，(iii)延遲或無法實現該收購業務的預期裨益，(iv)無法促使所收購業務帶來預期的協同效應，(v)分散管理層投放於其他業務關注事項的時間及注意力及(vi)收購變更我們的成本架構。

我們在將所收購的廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的運營業務整合至我們現有業務時可能面臨困難，尤其是，當將其現有勞動力與我們現有勞動力進行整合時。我們整合收購業務的能力可能受超出我們控制的不同因素所影響。因此，我們無法向閣下保證，收購可實現預期的戰略目標或投資的預期回報。

我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難

作為擴張計劃一部分，我們計劃持續評估收購或投資住宅及公共物業管理服務提供商、商業物業管理及運營服務提供商及提供物業管理相關服務的公司的機會。然而，無法保證我們將能夠物色到合適機會。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏責任、無法實現預期目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。此外，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其業務擴張的目標。即使我們設法物色到合適機會，我們未必能夠按照有利條款或可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購。未能確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

風險因素

即使完成收購，亦將涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在而持續的財務責任以及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；
- 未能對收購目標運用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升營業收入機會；
- 承擔被收購公司債務及負債，其中部分未必在盡職審查過程中發現；及
- 分散資源及管理層注意力。

此外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務、分散管理層及僱員注意力或增加我們的開支，出現任何該等情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

員工成本及分包成本增加可能會損害我們的業務並影響我們的盈利能力

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的員工成本分別佔我們銷售成本總額約53.9%、51.6%及51.0%。我們亦將若干服務（例如保潔及園藝服務）委派予第三方分包商，而截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的分包成本分別為人民幣51.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣69.0百萬元。由於我們的員工及分包成本佔銷售成本的很大一部分，我們認為控制並減少員工及分包成本對維持及改善盈利率而言屬至關重要。

我們因各種影響因素而面對勞工及分包成本上升壓力，該等因素包括但不限於以下各項：

- *最低工資增加* — 我們經營所在地區的最低工資於近年已大幅增加，直接影響到勞工成本以及我們支付第三方分包商的費用。
- *人數增加* — 隨着我們擴大經營，預期物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數將繼續增加。我們亦將須挽留及繼續招聘合資格僱員，以滿足不斷增長的人才需求，從而將進一步增加總人數。此外，隨着我們繼

風險因素

續擴大業務規模，對第三方分包商的需求亦將會增加。員工人數增加亦將增加我們的成本，例如與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的成本。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或改善效率。如果我們未能做到，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本

於往績記錄期內，我們大部分營業收入來自按包幹制收費的物業管理服務。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們來自非商業物業的物業管理服務的營業收入分別90.2%、89.9%及90.4%按包幹制收取；而來自商業物業的物業管理服務的營業收入分別55.1%、61.1%及69.5%亦按包幹制收取。按包幹制，我們每月按每平方米預定的固定包幹價格收取物業管理費，即就我們提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費為固定，並不會隨著我們提供服務過程中產生的實際成本金額而波動。我們將我們向業主或房地產企業收取的全額物業管理費確認為營業收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為服務成本。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－非商業物業管理及增值服務－營業收入模式－就向非商業物業提供物業管理服務收取的服務費」及「財務資料－關鍵會計政策－營業收入確認」。

倘若我們在磋商及訂立物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的費用不足以維持我們的盈利率，我們將無權向客戶收取額外費用以彌補不足額。我們亦無法向閣下保證，我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。因此，該等虧損均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自我們按包幹制收費的非商業物業管理相關虧損金額分別約人民幣19.4百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣7.4百萬元，分別涉及31個、25個及13個物業。我們產生虧損，主要因為(i)銷售成本增加，反映我們透過改善我們管理的住宅物業的狀況以及我們物業管理服務的質量，提升客戶滿意度；(ii)我們未能對管理多年的若干住宅物業的物業管理費率作出調整以與成本增幅相

稱，這主要歸因於地方政府對前期物業管理服務合同在管項目的住宅物業管理費施加價格管控；及(iii)我們近期承接的住宅物業管理項目在初期產生較高成本。

如果我們無法提高物業管理費率以完全支付我們所產生的物業管理成本，我們將尋求採取若干節省成本措施，以減少虧損。然而，我們透過節省成本措施以減輕有關損失的能力可能並不成功，並且我們節省成本的努力可能對我們物業管理服務質量產生負面影響，從而將進一步降低業主向我們支付物業管理費用的意願。

我們委聘第三方分包商履行若干物業管理服務及增值服務，因此面臨相關風險

為符合市場慣例，我們在日常業務過程中將若干非核心服務（例如保潔及園藝服務）委派予第三方分包商。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，分包成本分別為人民幣51.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣69.0百萬元，分別佔我們銷售成本總額的9.1%、8.9%及9.0%。我們根據市場聲譽、資質、價格及往績記錄等因素選擇分包商。然而，我們無法保證彼等將始終按照我們的期望表現，且我們未必可以如監督自有僱員工作般直接有效地監督分包商的服務。彼等可能採取有違我們或我們客戶指示或要求的行動，或者無法或不願意履行其義務或達到我們的質量標準。因此，我們可能與分包商發生糾紛，或可能收到客戶的投訴或對分包商的行動負責，任何該等情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能使我們面臨訴訟及損害索賠。與現有分包商的合同屆滿時，我們無法向閣下保證，我們將能夠續訂該等合同或及時以商業上合理條款物色合適的取代合同，或根本無法續訂或找到。此外，該等分包商可能有財務困難，或未必取得或及時續訂提供其服務的相關商業許可證或牌照或未能維持穩定合資格勞動團隊或未能覓得合資格勞工的穩定供應，該等分包商的工作流程可能被中斷。工作流程的任何中斷可能導致違反我們與客戶訂立的合同。任何該等事件可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們容易受有關中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的監管格局變化所影響

我們致力在進行業務運營時遵守物業管理及商業運營服務行業的監管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於二〇一四年十二月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於開放部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755

風險因素

號) (「該通知」)，要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理服務合同的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業管理服務收費的法規」。於二〇一九年八月一日，廣東省發展和改革委員會及廣東省住房城鄉建設廳頒佈的《關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格[2019]2897號)生效。物業管理服務的價格應由物業管理公司在政府指導價範圍內與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。根據該通知，我們預期住宅物業的價格管制會放寬。然而，在我們經營所在的其他省份，我們住宅物業的物業管理費將繼續受到價格管制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知；而我們的商業物業管理費則不受價格管制。我們無法向閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的盈利率可能會隨著勞工、分包及其他成本增加而下降，而我們相應提升管理費的能力受相關規章及法規所限制。我們無法向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效應對該等變化，或者我們能夠將任何額外成本轉嫁給客戶。中國政府亦可能會較出乎意料頒佈與本行業其他方面有關的新法律法規。這可能使我們的合規及運營成本增加，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的前景可能會受到COVID-19或其他不利公共衛生事態發展的不利影響，而政府為應對COVID-19的緩解措施史無前例地惠及我們利潤率增長或不會再次出現

於二〇二〇年，COVID-19在中國以及全球傳播。COVID-19爆發(其中包括)危及中國許多民眾的健康，導致許多確診病例及死亡個案，並嚴重干擾中國及全球經濟。為遏制COVID-19疫情，中國政府已採取一系列持續措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令及管控新的及現有的房地產開發工地的開工時間表及隔離受影響地區。該等措施可能會嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，連同主要行業的

風險因素

業務中斷，均可能會對中國的整體商業情緒及環境產生重大不利影響，繼而可能導致中國整體經濟增長放緩。中國經濟增長的任何收縮或放緩均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，COVID-19或任何其他不利公共衛生的事態發展，很可能會對中國人民的生活及經濟造成不利影響，進而可能對中國物業市場產生不利影響。房地產市場前景、經濟放緩及／或負面商業情緒可能對物業管理服務市場產生間接影響，且我們的業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。例如，該等事件可能會干擾我們的業務運營，並導致我們暫時停工以及業務運營所需勞工及分包服務短缺，以及交由我們後續提供物業管理及其他服務的項目建設、銷售及交付延遲。此外，倘我們的任何僱員或分包服務員工疑似感染或已感染流行病，則可能會對我們的運營造成不利影響或干擾，原因是我們可能須隔離部分或全部員工以及分包員工，對建築物或場所消毒，甚或縮減或關閉我們的部分業務，以防止疾病傳播。任何嚴重傳染病在中國的傳播亦可能會影響我們客戶、供應商及其他合作夥伴的財務狀況或(視情況而定)業務運營，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們尚不確定COVID-19疫情會於何時得到完全遏制，我們亦無法預測其影響是短期、反覆發生還是持久的。如無法有效遏制COVID-19疫情或任何類似的不利公共衛生事態發展，則我們的業務運營及財務狀況可能會受重大不利影響，這或會使我們無法按計劃實現未來增長。有關COVID-19爆發對我們業務影響的詳情，請參閱本招股章程「業務－COVID-19疫情的影響－COVID-19疫情對我們業務運營的影響」。

自二〇二〇年初以來，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策，以穩定社會情緒，加快恢復經濟增長，如為受COVID-19疫情影響的企業提供暫時性社會保障補助款額。該等措施部分促使我們的非商業物業管理及增值服務分部下的物業管理服務的毛利率由截至二〇一九年十二月三十一日止年度的6.5%大幅提高至截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的21.6%。然而，政府為應對COVID-19的緩解措施史無前例地惠及我們擴大利潤率，惟僅屬一次性。概不保證有其他公共衛生的類似不利事態發展時，日後將會實施規模相若的措施，如並無規模相若的措施可能會對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

我們容易受中國房地產行業監管格局變化所影響

由於我們是物業管理服務及商業運營服務供應商，因此我們的增長潛力正在並將很可能繼續受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律法規。其中包括，中國政府可能減少物業開發的土地供應，對跨境投融資實施外匯限制，並限制外商投資。該等政策乃用於抑制房地產過熱或投機，並可能減少整體對房地產的市場需求。倘若該等政策減慢中國房地產發展的整體增長，我們可能面臨物業管理服務及商業運營服務市場的增長放緩，從而限制我們擴張業務的潛力及努力。

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

我們須取得及持有我們業務經營的牌照、許可證及證書等形式的政府批文，該等批文通常在滿足若干條件後方會發出或續簽。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—中國監管概覽—有關物業管理服務的法律監管—有關物業服務企業資質的法規」。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營的一切必要政府批文所需條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法取得及／或續簽。此外，我們預期中國政府將不時就有關政府批文的發出或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我們將能夠及時適應並滿足該等新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法取得及／或續簽。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、合規成本增加及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們易受大灣區的不利監管及經濟發展影響

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們已進駐19個城市，當中六個位於大灣區。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們產生自大灣區的營業收入分別佔營業收入總額約85.4%、84.1%及82.4%。我們預期，大灣區將繼續是我們短期內的業務發展焦點。因此，大灣區可能抑制我們服務需求或價格的任何不利監管及經濟發展或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭

根據中指研究院的資料，物業管理服務行業競爭激烈且高度分散，而商業運營服務行業在中國亦是競爭激烈。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。我們的競爭對手包括以全國、地區及本地規模運營的物業管理服務提供商，比我們擁有較強資本資源、較長經營歷史、更佳往績記錄、品牌或名稱知名度更廣、地區及本地市場專門知識更豐富以及更多財務、技術、營銷及公關資源。該等服務提供者可能比我們在競爭客戶、融資、熟練管理及勞工資源方面更具優勢。彼等亦可投放更多資源開發、擴張及宣傳其物業管理服務。此外，房地產企業可能成立其自有內部物業管理服務公司或聘用其聯屬服務提供商。有關發展可能導致商機及客戶減少，因為市場上願意為我們轉介業務的房地產企業將會減少。由於競爭對手可能尋求效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續演變及令我們從其他服務提供商中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。隨著競爭壓力加劇，我們的客戶可能於現有服務合同屆滿後選擇與我們的競爭對手合作，且我們不太可能成功取得新服務合同。

此外，積極參與競爭可能迫使我們降低物業管理服務價格，而競爭壓力可能迫使我們進一步提升服務質量，從而不斷增加我們的服務成本。我們無法向閣下保證，我們能將額外成本轉嫁予客戶。未能有效競爭可能蠶蝕盈利率及市場份額，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項

於往績記錄期，來自提供物業管理服務的營業收入總額的若干部分乃按酬金制收取。於我們按酬金制訂約管理物業時，我們基本上擔任業主的代理人。就有關住宅物業而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且經管理處進行的所有交易均通過我們的財務部結算。倘一處物業的營運資金結餘不足以支付管理處於安排物業管理服務時產生的開支，我們或將差額確認為應收款項，並於我們的賬戶中進行減值。因此，我們按酬金制管理的物業應收款項或產生減值虧損。

風險因素

我們的管理層對管理處是否有能力代表住戶償付款項作出估計。為此，其使用基於我們當時可用的資料的估計及假設，如果已知出現新資料，須進行調整。公開可用的資料亦有限。倘實際可收回率低於初步所預期，或鑒於新資料致使我們的壞賬撥備不足，我們或須增加撥備，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。

我們未必能向客戶收取服務費，因此可能產生應收款項減值虧損

我們在向客戶收取服務費時可能會遇到困難，例如向業主及住戶收取物業管理費。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法保證該等措施將會奏效。此外，在接受新委聘之前，我們可能評估該等物業的物業管理費歷史可收回性。然而，我們無法向閣下保證，有關評估可使我們能夠準確預測我們未來的物業管理費收費率。此外，儘管於往績記錄期內，大部分物業管理費乃透過銀行轉賬等非現金方式支付予我們，但若干業主及住戶可能選擇以現金支付其物業管理費，這可能為我們帶來現金管理風險。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們應收賬款減值撥備結餘分別為人民幣18.6百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣27.5百萬元。雖然我們的管理層估計及有關假設是根據我們於釐定撥備時的可得資料作出，但若已知道新資料，則可能須要調整有關估計或假設。倘實際可收回性低於預期，或應收賬款過往減值撥備因任何新資料導致不足，我們可能須要作出更多有關減值撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能會變更或終止

於往績記錄期，我們若干附屬公司享受優惠稅務待遇。我們部分附屬公司符合「小型微利企業」的標準並自二〇〇八年一月一日起按20%減免稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日止，「小型微利企業」有權享有根據兩級所得稅率制度計算的優惠所得稅率。在兩級所得稅率制度下，合資格實體的首人民幣1百萬元應納稅所得按5%計稅，應納稅所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的部分則按10%計稅。我們的附屬公司廣州市悅冠智能科技有限公司自二〇一九年起連續三年被認定為「高新技術企業」，並可於滿足一定資質要求下延續，因此截至二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度企業所得稅稅率15%納稅。有關詳

風險因素

情，請參閱「財務資料－綜合損益表若干組成部分的說明－所得稅開支」。無法保證優惠稅務政策不會改變，或我們享有或有權享受的任何優惠稅務待遇不會終止。倘優惠稅務待遇有任何變動或終止，我們的稅務支出或任何其他相關稅項負債的增加可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們就於往績記錄期收購的部分公司在綜合財務狀況表內入賬為無形資產，主要包括商譽及客戶關係，該等無形資產的任何減值虧損確認將會對財務業績造成不利影響。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們的無形資產為人民幣2.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣343.9百萬元，主要包括商譽及客戶關係。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日並無商譽，惟截至二〇二〇年十二月三十一日的商譽為人民幣248.3百萬元，產生自二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理。所入賬的商譽反映總收購代價及於已收購公司的非控股權益金額超出我們收購的公司的可識別淨資產的總公允價值的部分。

如我們未能達致預期目的或倘任何不可預見的情況導致來自已收購資產的預期現金流量有所減少，綜合財務報表中有關該無形資產的可收回金額可能低於賬面金額。於此情況下，我們可能需在綜合財務報表確認無形資產的減值虧損，這可減少我們的資產及對我們的財務業績造成不利影響。

我們以公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）的金融資產的公允價值計量面臨不確定因素及風險，該等資產的公允價值變動可能對我們的經營業績造成重大不利影響

我們於兩家未上市被投資公司的股權投資中擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，於往績記錄期，其損益於其他全面收益確認。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產」。

有關金融資產乃以公允價值計量，使用若干不可觀察輸入數據的估值技術，而其公允價值的變動於綜合全面收益表入賬，因此直接影響經營業績。概不保證我們將不會於日後產生任何公允價值虧損。如我們的金融資產產生重大公允價值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約項下的責任，則可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們的合同負債分別為人民幣105.6百萬元、人民幣93.0百萬元及人民幣163.2百萬元。我們的合同負債主要來自客戶支付的墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－綜合財務狀況表若干項目的說明－合同負債」。如我們未能履行客戶合約項下的義務，則我們或無法將有關合同負債轉化為營業收入，且客戶亦可能要求我們退回所收取的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、應付營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合約責任，可能對與該等客戶的關係構成不利影響，繼而也可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

於往績記錄期，我們錄得來自應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性質

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，有關往績記錄期內向關聯方提供貸款的利息收入分別為人民幣39.2百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣26.1百萬元。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－向關聯方提供貸款」一節。所有該等利息收入屬非經常性質。

我們並無計劃於日後與關聯方訂立類似安排。概不保證我們將於未來財政年度繼續收取任何利息收入，我們的財務狀況可能受不利影響。

我們可能因於往績記錄期向關聯方提供貸款而遭受中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決

我們於往績記錄期向關聯方發放計息貸款，截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度分別確認的利息收入為人民幣39.2百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣26.1百萬元。截至最後實際可行日期，該等關聯方貸款的結餘及應收利息已結清。

根據中國人民銀行於一九九六年頒佈的部門規章《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的借貸。根據於二〇一五年八月六日頒佈、於二〇二〇年八月十九日及二〇二〇年十二月二十九日修訂並於二〇二一年一月一日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸案件的司法詮釋」），有關多名法人或多家未註冊成立組職之間或一名法人

與一家未註冊成立組織就生產及運營需要而訂立的民間借貸合同，除於《中國民法典》及該詮釋第十三條所規定的任何情況下，相關人民法院應當確認民間借貸合同的效力。我們的董事確認，向關聯方提供的所有貸款均自以往與該等關聯方的業務過程中產生，該等貸款乃為該關聯方的一般業務運營目的而提供，我們無意從事任何民間借貸活動以獲取利息收入，並且我們向關聯方提供的計息貸款不涉及《中國民法典》及民間借貸案件的司法詮釋第十三條所載列的情況。根據上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們向關聯方提供計息貸款為合法。

根據《貸款通則》，中國人民銀行可向放貸人施加相當於借款墊支活動所得收入（即所收取的利息）一至五倍的罰款，因此，於往績記錄期，我們因向關聯方發放計息貸款而面臨的最高潛在罰款約為人民幣631.5百萬元。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們尚未接獲任何通知或因向關聯方發放計息貸款而遭處罰，而我們與關聯方的貸款本金及利息於二〇二〇年六月結清。基於上文，由於甚少公司因向其關聯方發放計息貸款而遭中國人民銀行罰款，我們的中國法律顧問認為，在當前法律法規或詮釋或前述各項於中國的實施情況並無重大變動的條件下，就上述借款及貸款而言，我們受罰的風險相對較低。

儘管如此，我們概不向 閣下保證我們不會遭受中國人民銀行處分，倘中國人民銀行下令我們支付罰款，我們的財務狀況及運營業績可能遭受不利影響。

我們若干住宅物業管理服務合同可能未經過招投標程序就已獲得

根據適用中國法律法規及相關地方機關的要求，物業管理公司在與房地產企業訂立住宅物業的前期物業管理服務合同前需進行招投標程序。《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號）（「招標投標管理暫行辦法」）於二〇〇三年九月一日生效，要求住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標透過公共媒體公佈的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。截至最後實際可行日期，38個住宅物業管理服務合同並非經招投標程序獲得，當中31個乃於招標投標管理暫行辦法生

效後獲授予。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，產生自31份住宅物業管理服務合同的營業收入分別為人民幣88.4百萬元、人民幣95.2百萬元及人民幣106.9百萬元，佔相應年度營業收入總額的11.6%、10.6%及9.2%，而該等合同產生的毛利則分別為人民幣5.6百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣19.2百萬元。並無經招投標程序而為上述前期物業管理服務合同揀選物業管理服務提供商並非由我們造成，而是歸因於相關房地產企業。據我們的中國法律顧問告知，中國並無具體的法律法規訂明對物業管理服務提供商未通過招投標程序訂立前期管理服務合同作出行政處罰。然而，倘地方政府要求相關房地產企業在規定的時間內進行整改，則相關房地產企業可能須要組織招投標程序，以為其開發的項目揀選物業管理服務提供商。倘我們未能中標，我們未必繼續為相關項目提供物業管理服務，因此，我們的營業收入及業務可能受到不利影響。

我們的業務受香港的經濟及政治風險影響

我們的部分業務於香港進行，且我們的部分資產位於香港。於香港進行業務涉及若干通常與在中國營運無關的風險，包括與香港的政治、經濟及社會狀況變動、香港政府政策變動、香港法律或法規或其詮釋變動、外匯管制規例變動、利率變動以及稅率或徵稅方法變動有關的風險。我們於香港的營運受規管於香港營運的公司的法律及政策變動風險影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為相關風險

我們面臨僱員、分包商、客戶或其他第三方(有意或無意)干犯欺詐、疏忽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。我們無法向閣下保證，我們的風險管理及內部控制系統將始終使我們及時有效發現並防止僱員、第三方分包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為並就有關行為作出補救措施。

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合同或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們

無法從涉及不當行為的僱員、第三方分包商或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。有關不當行為亦可能為本集團招致負面報道，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們的僱員及第三方分包商可能於提供物業管理服務的日常過程中遭受工傷

我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的第三方分包商進行維修及保養服務可能涉及工具及機械操作，存在固有的職業意外風險。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就所受傷害而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並須要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

對我們管理的物業公共區域的損壞可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響

我們管理物業的公共區域可能會因為超出我們控制範圍的事件而受到損壞。該等事件包括(其中包括)自然災害、事故或蓄意損壞等。倘損壞是由地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或蓄意傷害造成，則所造成損壞可能會是重大而廣泛。儘管根據中國法律，住宅小區必須設立一個專項基金，以支付公共區域的維修及保養費用，我們無法向閣下保證有關基金將足夠。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方，屆時我們須要分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。倘支付所有涉及費用所必需的專項資金不足額，我們可能必須先用本身資源補償差額並修復損壞，然後再嘗試向業主、房地產企業及居民收取不足額。倘我們的嘗試不成功，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。鑒於我們計劃繼續擴展業務，發生有關事件的可能性可能會隨著我們管理的物業數目增加及我們的地理覆蓋範圍擴大而成比例上升。此外，我們可能會擴展到地理位置上易受自然災害影響的市場，因而可能會增加我們管理的物業公共區域受到損壞的可能性。

可能會出現關於我們及第三方的負面報道

關於我們、我們的聯屬公司、品牌、管理層、我們管理的物業及我們業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能會以評論形式出現在網絡帖子及其他社交媒體渠道和媒體來源，且我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。例如，假若我們的客戶認為我們的服務質素達不到他們的期望，他們可能會在微博及微信等社交媒體平台上散佈負面評論。我們的第三方分包商亦可能因各種原因（如客戶對其服務質素的投訴）成為負面報道的對象。發生該等負面報道事件可能會損害我們的聲譽，亦可能失去客戶的信心。從長遠來看，此會影響我們日後吸引及留住新客戶和僱員的能力，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及留住合資格且經驗豐富的僱員

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。例如，我們的董事長林峰先生在房地產行業擁有逾20年經驗及我們的行政總裁吳煒先生自二〇一七年以來一直負責我們的整體管理、制定和實施業務戰略。我們相信，彼等對本行業、業務經營及歷史的洞悉及知識在過去及將來一直指引我們取得成功。有關董事及高級管理層詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。倘高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務營運的全面了解加入或成立競爭性企業，則我們或將無法估計該等損害程度及賠償。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，對業務戰略的實施造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留住合資格人員，包括公司管理及物業管理人員。如我們無法吸引及留住該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的客戶可能無法接納我們的市場定位及管理諮詢服務

我們向客戶提供商業物業的管理諮詢及定位服務。我們的服務以市場研究為主。我們竭盡所能改善市場研究的能力，務求可準確評估市場需求及競爭地位，從而協助客戶從物業的商業運營中實現價值。然而，這些努力可能不會成功，而我們的客戶可

能無法接納我們的市場定位及管理諮詢服務。因此，市場定位及諮詢服務的競爭力可能會受損，並繼而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們可能無法協助業主出租部分商業物業並續訂現有租賃

根據我們的商業管理及運營服務分部，我們就部分商業物業提供租戶招攬服務，從中我們可幫助找到租戶。然而，我們未必能協助房地產企業或業主將其所有物業出租給適當的租戶組合。此外，當我們管理的現有物業租約屆滿時，我們可能無法協助房地產企業或業主以有利條款重續該等租約，甚或不能重續。倘我們無法將該等物業出租給租戶，我們可能無法向房地產企業或業主收取服務費及／或管理費，我們來自商業管理及運營服務的營業收入可能會減少，因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們可能會不時牽涉日常營運中產生的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時牽涉與我們向其提供物業管理服務的房地產企業、業主或住戶等各方的糾紛及面臨彼等提出的申索。倘若彼等對我們的服務質素不滿意，亦可能發生糾紛。此外，倘若彼等認為我們的服務與服務合同所載規定的服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時捲入我們日常業務過程中所涉其他各方（包括受傷或受損害的僱員及第三方分包商）之間的糾紛及面臨彼等提出的申索。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無留意到任何針對我們且可對我們的業務、財務狀況或運營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁程序或行政程序。然而，我們無法向閣下保證任何糾紛及申索均可能不會導致法律或其他訴訟程序或針對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生龐大成本及分散本應用於業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法有效保護知識產權

我們依靠我們的商號及商標建立品牌價值及知名度，我們相信此為業務成功及培養客戶忠誠度的關鍵。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標均可能損害我們的品牌價值及知名度。第三方或會以損害我們於物業管理行業聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依靠結合版權、商標及域名註冊保護我們的知識產權。於往績記錄期及

風險因素

截至最後實際可行日期，我們並無留意到有任何知識產權遭侵犯而對第三方的業務運營造成重大不利影響。我們無法向閣下保證我們將有足夠的措施保護知識產權，以及我們將能夠及時發現所有挪用或未經授權使用我們的商號及商標的行為，甚至根本無法發現。亦無法保證我們將能在我們採取的任何執法程序中取得成功。保護知識產權的訴訟可能費時、昂貴且會令管理層分散經營注意力。倘未能保護知識產權，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，亦會降低我們的競爭力及市場份額。

任何第三方聲稱可能侵犯其知識產權的申索將對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響

我們在日常業務過程中可能不時成為競爭對手或其他第三方聲稱侵犯知識產權的申索對象。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無留意到(i)任何第三方針對我們任何知識產權而對我們的業務運營造成重大不利影響的重大侵權事件；或(ii)與其相關的任何重大爭議。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論理據是否充分，均可能產生高昂費用以及分散資本資源和管理層注意力。倘若裁決結果不利，我們可能被迫支付龐大賠償或向第三方尋求許可並按不利條款持續支付專利費。此外，不論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在行業內的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們或會遇到信息技術系統故障或中斷

我們依賴信息技術系統以管理若干營運功能。然而，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安全漏洞及與我們的信息技術系統有關的其他類似事件而導致損壞或干擾。我們可能因復修任何受損的信息技術系統而產生龐大成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露保密資料，可能導致(其中包括)交易錯誤、低效率處理、損失客戶忠誠度及銷售額等。我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能因而受到重大不利影響。

未能保護客戶的機密資料及防範我們的網絡出現安全漏洞，我們或第三方實際上未能或被視作未能遵守適用的數據保護法律法規或隱私政策，或會損害我們的業務、財務狀況及經營業績

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。我們的安保措施可能因員工錯誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而被破壞。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以獲得我們的數據或客戶數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密資料，但我們的安保措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術經常升級，並且通常在針對目標後方識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權訪問我們平台可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密資料亦可能使我們承擔資料丟失責任，面臨耗時及昂貴訴訟以及負面報道。

根據《中華人民共和國網絡安全法》(由全國人大常委會於二〇一六年十一月七日頒佈、於二〇一七年六月一日生效)(「網絡安全法」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或者未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，工信部於二〇一三年七月十六日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(其於二〇一三年九月一日生效)，就在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息作出了規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。倘若由於第三方行為、員工錯誤、瀆職或其他原因而違反安保措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露或利用，則我們的聲譽及品牌可能會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以保障我們業務相關風險

我們購買及投購我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。有關我們投購的保單詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠保障。此外，中國並無針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行動等事件造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能須要承擔我們的保單保障範圍以外的損失。如我們招致保單保障範圍並無保障的巨大損失及責任，我們可能須承受龐大成本及資源分散，從而令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們面對使用第三方線上支付平台的相關風險

我們接受通過多種方法接受付款，包括但不限於通過第三方平台（如微信支付）進行網上付款。通過微信支付進行的交易，涉及在公共網絡傳輸保密資料，如信用卡號碼、個人資料及賬單地址。近年來，在中國第三方平台的使用量大幅增長。然而，我們無法控制第三方平台提供者所採取的安保措施。倘若該等第三方平台的安全性及誠信受損，我們處理物業管理服務費的能力可能受到重大不利影響。我們亦可能被視為未能保障個人資料而承擔部分責任及面對客戶就聲稱的可能責任提出申索賠償。該等法律程序可能損害我們的聲譽及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國政府可能頒佈新法律及政策以監管第三方線上支付平台的使用。有關措施可能增加我們的合規及營運成本，例如要求我們支付較高的交易費。

我們可能無法通過我們的應用程序提供令人滿意的服務

我們通過我們的線上平台（例如悅秀會）在線提供若干服務。然而，我們的應用程序仍在不斷演變，且可能會遇到技術問題、安保問題、後勤問題或任何意料之外問題。因此，我們無法向閣下保證其將能夠令人滿意運作，且無法保證業主及住戶將對我們的應用程序反應良好。我們的應用程序表現可能會影響客戶的滿意度，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

如我們無法按中國法規所要求為僱員繳納足夠的社會保險及住房公積金供款，可能會面臨處罰

根據適用中國法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期，我們並未為部分僱員全數繳納若干社會保險及住房公積金。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們已就該等潛在負債在綜合損益及其他全面收益表分別計提人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣5.3百萬元的撥備。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規附屬公司或分支機構被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，相關人民法院可能會責令我們付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機關可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能在規定限期前作出該等付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國監管概覽－勞動及社會保險法律監管」。

我們可能會因為未能遵守國家健康及安全標準而被罰款

我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓將完全有效滿足所有相關健康及安全規定。我們的營運或分包商或供應商的營運，可能會出現無法滿足有關規定的情況。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－社會、健康、安全及環境事宜」。我們未能遵守相關法律法規，可能會導致罰款、暫停經營、吊銷許可證，在更極端的情況下，可能會對本集團及／或管理層提出刑事訴訟。此外，虛假、無理據或有象徵式責任申索可能會導致負面報道。未能遵守或出現上述情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生重大不利影響。

無法遵守我們的環境責任可能使我們須承擔法律責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。此外，我們無法向閣下保證未來不會實施更嚴格的环境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境

風險因素

事宜方面的期望，則我們的聲譽可能會受損或我們可能須要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，我們可能因此遭受行政罰款

根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時期內作出備案，否則可就每份未有妥為備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。

截至最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規於地方房屋管理機關為31份我們所租賃物業的租賃協議備案。據中國法律顧問告知，主管機關可能責令我們整改未作備案，倘我們未能在規定時限內整改，我們可能因未作備案被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。因此，估計我們因未備案該等租賃協議被處以的罰款上限約為人民幣310,000元。

倘主管機關要求我們登記租賃協議，我們可能因未有登記租賃協議被處以罰款，此可能擾亂我們的財務狀況及經營業績。

我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義活動或戰爭有關的超出我們控制範圍的風險

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義活動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所處市場的經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。部分該等市場位於中國易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或COVID-19、埃博拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、高致病性亞洲甲型禽流感(H5N1)及甲型禽流感亞型(H7N9)等流行病威脅影響的地區。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義活動亦可能傷及我們的僱員，造成死亡、中斷我們的業務營運，並對我們的客

戶的財務穩健性造成不利影響。任何該等因素及我們無法控制的其他因素可能為整體營商環境帶來不確定性，導致以我們無法預測的方式損害業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響

我們大部分主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於一九七八年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自該時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的期間，中國政府已實施經濟改革措施，以在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國此改革過程以及法律法規或其詮釋或實施的任何變更，均可能對我們的營運造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，增長將會穩定均衡。任何經濟放緩可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利中國整體經濟，但也可能降低對我們服務的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務

目前，人民幣無法自由兌換為外幣，且外幣匯兌及匯出須遵受中國外匯法規。我們絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們絕大部分收入主要來

自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或償付其他外幣計值債務（如有）的能力。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易例子包括盈利分派及利息支付。然而，資本項目交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本項目交易例子包括外商直接投資及償還貸款本金。無法保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或償付我們可能擁有的外幣計值債務的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及把握商業機會以應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對 閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動，並受（其中包括）中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動等因素影響。一九九五年至二〇〇五年七月二十日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自二〇〇五年七月二十一日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的區間內波動。於二〇一五年十一月三十日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自二〇一六年十月一日起生效，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，且我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣將不會大幅升值或貶值。

我們大部分營業收入、負債及資產以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的重大匯率波動均可能對股份應付任何股息價值及金額造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令全球發售所得款項或未來為我們營運提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。反之，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民

幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少就股份支付股息或開展其他業務運營可用的現金金額。

中國通脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們服務的需求可能下降。

我們日後進入信貸及資本市場的能力可能受到超出我們控制範圍的因素的不利影響

中國人民銀行上調利率或市場紊亂可能會增加我們的借貸成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而流動資金來源乃我們可加以倚賴以便為我們的營運提供資金及於到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支援我們的業務增長，而且可能需要額外資金以應對業務挑戰。我們無法向閣下保證預期的經營現金流量將足以滿足所有現金需求，或我們將能夠按具有競爭力的利率獲得外部融資，甚或根本無法獲得。任何有關失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

與中國法律制度有關的不確定性或會限制閣下可獲得的法律保障

中國法律制度的內在不確定性或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的所有業務經營均在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管轄。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於公司組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規很多相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此，有關實施及詮釋涉及不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等

政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規，閣下受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並導致產生巨額費用且分散資源及管理層注意力。

我們根據企業所得稅法可能被視為一家中國居民企業，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅

根據於二〇〇八年一月一日生效以及於二〇一七年二月二十四日及二〇一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」是指對企業的業務經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

國家稅務總局於二〇〇九年四月二十二日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」）（於二〇一四年一月二十九日經修訂），當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責實施日常業務經營管理運作的高層管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務決策和人事決策由位於中國境內的人員或機構決定，或需要得到位於中國境內的人員或機構批准；(iii)主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業1/2（含1/2）以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。此外，82號文亦規定，對於「實際管理機構」的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（「第45號公告」），該公告已於二〇一一年九月一日生效並於二〇一五年六月一日及二〇一六年六月十八日修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但

82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們大部分董事及高級管理層目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務營運的資金。

閣下可能須就獲發股息或股份轉讓變現的任何收益根據中國法律繳納中國所得稅

根據企業所得稅法及其實施條例，取決於中國與閣下居住的司法權區就不同所得稅安排規定而訂立的任何適用稅務條約或類似安排下，對於向非中國居民企業投資者派付的股息，倘該投資者在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所但相關收入與該等業務機構或場所並無實質關連而相關股息源自中國，則一般須按適用稅率10%繳納中國預扣稅。該等投資者轉讓股份變現的任何收益，如有關收益被視為源自中國境內收入，除非條約或類似安排另有規定，否則須按10%中國所得稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，在各情況下，可根據適用稅務條約及中國法律所載獲得任何減免或豁免。

雖然我們在中國經營大部分業務營運，並不清楚我們就股份派付的股息或轉讓股份變現的收益會否被視作源自中國境內的收入，以及倘我們被視為中國居民企業，有關股息及收益會否因此而須繳納中國所得稅。如果轉讓股份變現的收益或向我們的非中國居民投資者派付的股息須繳納中國所得稅，則閣下投資於股份的價值可能受到重大不利影響。此外，倘股東居住的司法權區與中國訂有稅務條約或安排，則未必符合資格享有該等稅務條約或安排的優惠。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難

包括併購規定、反壟斷法及商務部於二〇一一年八月二十五日頒佈並於二〇一一年九月一日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「**安全審查規定**」）在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外

國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須接受合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過代持、信托、間接投資、租賃、貸款、協議控制、境外交易規避安全審查規定。如我們就於中國的併購活動被發現違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務營運的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合同安排成功收購該公司。我們可通過收購本行業其他公司來實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與分拆及全球發售有關的風險

股份過往並無市場，且其全球發售後的流通性及市價可能會有所波動

於全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席代表（代表包銷商）磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於全球發售後的市價有很大出入。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i)將形成活躍或流通的股份交易市場；或(ii)倘形成相關交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；

風險因素

- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 關鍵人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 我們股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

由於發售股份的定價與買賣日期之間相隔數日，發售股份在開始買賣時的價格或會低於發售價

預期股份發售價將於定價日釐定。然而，股份直至交付（預期在定價日之後四個營業日）後始會在聯交所開始買賣。因此，投資者於該段期間可能無法出售或買賣股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（可能會自出售起至開始買賣期間出現）導致股份價格可能於開始買賣後跌至低於發售價的風險。

潛在投資者將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄

由於發售價遠高於我們扣除總負債後的每股股份有形資產淨值，因此潛在投資者在全球發售中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

風險因素

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的股份或其他證券。然而，自上市日期起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券，或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－控股股東的承諾」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，這些股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

我們日後可能不會就股份宣派股息

任何宣派股息將由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資金需求、經濟展望及董事會可能確定為重要的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料－股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份的股東一致

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會約68.89%表決權的行使。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重

風險因素

大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、推延或妨礙本公司進行對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

管理層對本公司所收取全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式

管理層使用本公司所收取全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資股份，閣下將資金委託予管理層，因而對於我們本次本公司所收取全球發售所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證這些資料來源的質量及可靠度。這些資料並未由我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其或彼等各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或成效欠佳，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本招股章程所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，我們無法向閣下保證這些數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對這些事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本招股章程載有與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。本招股章程中，就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、業務運營、流動資金

風險因素

及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。除了根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

投資者應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本招股章程或媒體刊登報導所載的任何特定陳述

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及全球發售事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本招股章程或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的這些資料。因此，我們概不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就當中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，潛在投資者於決定是否購買發售股份時僅應依賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

為籌備上市，我們已申請豁免嚴格遵守下列上市規則相關條文。

管理層留駐香港

上市規則第8.12條規定，發行人須有足夠的管理層人員在香港，一般指發行人須有至少兩名執行董事通常居於香港。

由於我們的核心業務及運營主要位於中國，在中國管理及進行，故我們現時且於可見將來不會有執行董事通常居於香港以滿足上市規則第8.12條的規定。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已向我們授出關於嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，惟須遵守以下條件：

- 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表（即執行董事吳煒先生及公司秘書余達峯先生）作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並確保本集團必定遵守上市規則。余達峯先生通常居於香港。各授權代表會於合理時間內應聯交所的要求與聯交所會面，並可隨時通過電話、傳真及電郵與其聯絡。兩名授權代表將各自獲授權代表我們與聯交所溝通；
- 倘聯交所擬就任何事宜聯絡我們的董事會成員，各授權代表均可隨時迅速聯絡所有董事會成員（包括獨立非執行董事）。所有董事已向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用），及倘董事預期外遊及不在辦公室時，其將向授權代表致力提供住宿處所電話號碼或通過其移動電話維持開放的溝通渠道，而所有董事及授權代表已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（倘適用）；

豁免嚴格遵守上市規則

- 我們並非通常居於香港的董事擁有或可申請到訪香港的有效旅遊證件，並將可在合理時限內與聯交所會晤；
- 在中國的所有執行董事一般均可於辦公時間內透過電話聯絡且各自將向聯交所提供其移動電話號碼以便於辦公時間以外聯絡；
- 我們已根據上市規則第3A.19條委任六福資本（香港）有限公司為合規顧問，其可隨時與我們的授權代表及董事聯絡，並將充當聯交所與我們之間溝通的額外渠道；及
- 聯交所與董事之間的會議可通過授權代表或我們的合規顧問安排，或於合理時間內直接會晤董事。本公司將即時知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守(i)就上市規則第十四A章有關在「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」內所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)就上市規則第十四A章有關在「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」內所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定。除就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定尋求上述豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章的相關規定。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

有關向建銀國際的關連客戶分配股份的同意

香港上市規則附錄六第5(1)段規定，除非獲香港聯交所的事先書面同意，否則牽頭經紀商或任何分銷商的「關連客戶」均不獲分配。

昇輝控股有限公司、江淦鈞先生及柯建生先生各自己同意作為全球發售的基石投資者。就基石投資而言，彼等各自己委聘資產管理人建信基金管理有限責任公司（「**建信基金**」）（「**QDII**管理人」，屬相關中國機關認可的合格境內機構投資者），按非全權基準代表其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以**QDII**管理人身份參與全球發售。進一步資料請參閱本招股章程「基石投資者」一節。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程(董事共同及個別就此承擔全部責任)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(在證券市場上市)規則》及上市規則提供的詳情,旨在提供有關本集團的資料。我們的董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整,且並無誤導或欺詐成份,亦無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

全面包銷

上市由聯席保薦人保薦,而全球發售由聯席代表及聯席全球協調人經辦。根據包銷協議的條款,香港發售股份及國際發售股份分別由香港包銷商及國際包銷商悉數包銷。有關包銷商及包銷安排的進一步資料載於「包銷」。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售(構成全球發售的一部分)而刊發。全球發售包括國際發售初步332,694,000股發售股份及香港公開發售初步36,966,000股發售股份,惟各自可按本招股章程「全球發售的架構」一節所載基準予以重新分配,且並無計及超額配股權。

香港發售股份及預留股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述並根據當中所載條款及受其所載條件規限提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程及相關申請表格並無載列的有關全球發售的任何資料或作出任何陳述,而本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或陳述亦不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級管理層、授權代表、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

在任何情況下,交付本招股章程或據此作出的任何認購或收購均不構成一項聲明,表示自本招股章程刊發日期以來我們的狀況並無改變或有合理可能導致改變的事態發展,或暗示本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何日期仍然正確。

有關全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序則載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

釐定發售價

發售股份將按發售價提呈發售，而發售價將由聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）與我們於二〇二一年六月二十一日（星期一）或前後釐定，且無論如何不遲於二〇二一年六月二十五日（星期五）。

倘聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）與本公司於二〇二一年六月二十五日（星期五）或之前或聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）與我們可能協定的有關較後日期或時間仍未能就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將失效。

對發售及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售收購香港發售股份的每位人士將須確認，或藉收購發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所述的對發售發售股份的限制。

概無採取任何行動以批准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在不限制下文所述的情況下，於未經授權作出要約或邀請或向任何人士作出要約或邀請即屬違法之任何司法權區或任何情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成有關要約或邀請。除非根據該等司法權區之適用證券法獲得准許，並在相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免，否則在其他司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及發售及銷售發售股份須受到限制且不得進行。尤其是，香港發售股份並無且不會在中國直接或間接公開發售或銷售。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及將根據全球發售予以發行的股份（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣。我們概無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無尋求或建議尋求進行該等上市或批准上市。所有發售股份將於本公司的香港股份過戶登記處登記，以便在聯交所買賣。

有關本招股章程及全球發售的資料

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止全球發售當日起計三個星期(或聯交所或其代表於上述三個星期內知會我們而不超過六個星期的較長期限)屆滿前，股份未能獲准根據本招股章程於聯交所上市，則就根據本招股章程提出的申請而進行的任何配發(不論於何時進行)將屬無效。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售、及／或買賣股份或行使其所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人士、各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就因認購、購買、持有、出售、或買賣股份或行使其所附任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

超額配股權及穩定價格行動

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

申請香港發售股份及預留股份的程序

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

股東名冊及香港印花稅

本公司的股東名冊將由香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司存置於香港。買賣於本公司的香港股份過戶登記處登記的股份將須繳納香港印花稅。

印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，股份的一般買賣交易目前須支付合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文件(如有需要)須繳納固定稅費5港元。

股份將合資格納入中央結算系統

於股份獲准在聯交所上市及買賣並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，可從上市日期或由香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統內進行的活動均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。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以及有關安排將如何影響其權利及權益。

股份開始買賣

預期股份將於二〇二一年六月二十八日（星期一）開始在香港聯交所買賣。股份將以每手500股作為買賣單位進行買賣。

匯率換算

僅為方便 閣下，本招股章程載有以人民幣及港元計值的若干款項之間的換算。概不表示以一種貨幣計值的金額實際能夠按所示匯率換算為以另一種貨幣計值的金額，或根本不能換算。除另有指明外，人民幣與港元按中國人民銀行於二〇二一年六月四日為外匯交易釐定的適用匯率人民幣0.82585元兌1.00港元換算。

翻譯

本招股章程的英文版本與本招股章程的中文譯本之間如有任何不一致，概以本招股章程的英文版本為準。然而，帶有「*」號標記的中國公民、實體、部門、設施、證書、稱銜、法律、法規及類似項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分數已經約整，或四捨五入至小數點後一個或兩個小數位。任何表格、圖表或其他地方的所述總額與當中所列數字總和之間的任何差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
<i>非執行董事</i>		
林峰先生.....	香港 灣仔 石水渠街69-71號 年威閣23樓B室	中國
姚曉生先生.....	香港 北角 建華街9號 永順大廈8樓B室	中國
楊昭煊先生.....	中國 廣東省 廣州市 番禺區 麗江花園左岸 12座903房	中國
<i>執行董事</i>		
吳煒先生.....	中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路858號 錦城花園A5棟6B室	中國
毛良敏先生.....	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗大道 知春里花園 1棟A604	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
張勁先生.....	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 科翔路122號 1102房	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
許麗君女士.....	香港 九龍 九龍塘 畢架山道1號 畢架山一號 九座1樓D室	中國
洪誠明先生.....	香港 渣甸山 春暉道8號 愉富大廈 16樓A1室	中國
陳元亨先生.....	香港 筲箕灣 柴灣道33號 香島 2座3樓A室	中國

有關董事履歷的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

農銀國際融資有限公司

(根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信建投(國際)融資有限公司

(根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第2期18樓

建銀國際金融有限公司

(根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

越秀融資有限公司

(根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心28樓

董事及參與全球發售的各方

聯席全球協調人

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第2期18樓

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

越秀証券有限公司

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心10樓1003-1005室

交銀國際證券有限公司

香港

德輔道中68號

萬宜大廈9樓

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第2期18樓

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

越秀証券有限公司

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心10樓1003-1005室

交銀國際證券有限公司

香港

德輔道中68號

萬宜大廈9樓

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

創興證券有限公司

香港

德輔道中24號

創興銀行中心2樓

中國國際金融香港證券有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期29樓

中信里昂證券有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場第1期18樓

民銀證券有限公司

香港

中環

廣樂廣場8號

交易廣場一期45樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

工銀國際融資有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

農銀國際證券有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第2期18樓

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

越秀證券有限公司

香港

灣仔

駱克道188號

兆安中心10樓1003-1005室

交銀國際證券有限公司

香港

德輔道中68號

萬宜大廈9樓

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

創興證券有限公司

香港

德輔道中24號

創興銀行中心2樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期29樓

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場第1期18樓

民銀證券有限公司
香港
中環
廣樂廣場8號
交易廣場一期45樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

工銀國際證券有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

富途證券國際(香港)有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心
13樓C1-2室

利弗莫爾證券有限公司
香港
九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場第二期12樓1214A室

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

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

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

聯席保薦人及包銷商的
法律顧問

有關香港法律：
貝克•麥堅時律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座14樓

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

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

董事及參與全球發售的各方

獨立行業顧問

中指研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院A座

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

合規顧問

六福資本(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中183號
中遠大廈22樓
2201-2207室及2213-2214室

公司資料

註冊辦事處及香港 主要營業地點	香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
中國主要營業地點	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西橫街111號
公司網站	<u>www.yuexiuserVICES.com</u> (該網站所載資料並不構成招股章程的一部分)
公司秘書	余達峯先生 律師(定義見香港法例第159章法律執業者條例) 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
授權代表	吳煒先生 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路858號 錦城花園A5棟6B室 余達峯先生 律師(定義見香港法例第159章法律執業者條例) 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
審核委員會	許麗君女士(主席) 洪誠明先生 陳元亨先生

公司資料

薪酬委員會	洪誠明先生 (主席) 林峰先生 許麗君女士 陳元亨先生
提名委員會	林峰先生 (主席) 吳煒先生 許麗君女士 洪誠明先生 陳元亨先生
投資委員會	林峰先生 (主席) 吳煒先生 毛良敏先生 張勁先生 姚曉生先生 楊昭煊先生 洪誠明先生
主要往來銀行	中國農業銀行股份有限公司 廣州國際金融中心支行 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心 主塔寫字樓 8樓811-812單元 中國建設銀行股份有限公司 廣州西塔支行 中國 廣東省 廣州市 天河區 珠江西路5號 廣州國際金融中心 主塔寫字樓 7樓709-710單元
香港股份過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

本節資料來自中指研究院編製的獨立報告。中指研究院根據來自其數據庫、公眾可取得資料、行業報告、訪問及其他資源所得數據等資料編製其行業報告。我們相信本節資料的來源是有關資料的恰當來源，且在摘錄和複製有關資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料為虛假或具誤導成分，或遺漏任何部分致令該等資料虛假或誤導。該等資料未經我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表、或參與全球發售的任何其他人士(中指研究院除外)獨立核實。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、包銷商、彼等任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表、及參與全球發售的任何其他人士(中指研究院除外)對於該等資料的完整性、準確性或公平性概不發表任何聲明，因此閣下不應過度依賴該等資料。

中指研究院的背景及方法

我們以總額人民幣800,000元購入使用及引用中指研究院刊物中多項數據的權利，並通過自公開來源獲得的數據對其進行補充(倘適用)。中指研究院為一家由行業專家團隊創辦的獨立房地產研究機構。中指研究院在研究及追蹤中國物業管理服務行業方面擁有豐富的經驗，並自二〇〇八年起已對物業服務百強企業展開研究。在研究中，中指研究院主要考慮二〇一八年至二〇二〇年至少十項在管物業或在管總面積達或超過500,000平方米的物業管理公司。中指研究院取得豐富的數據，包括統計部門發佈的資料、相關研究機構的公開數據，以及自行進行持續最少14年、覆蓋全國2,000多家主要物業服務企業的調查數據。中指研究院主要通過綜合考慮評估個別物業管理公司的在管物業規模、營運表現、服務質量、增長及社會責任，對物業管理公司的綜合實力進行排名總結。中指研究院主要根據收益增長、在管面積增長、儲備項目的建築面積以及員工人數及組成評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要基於對中國物業服務百強企業的研究而進行。

在編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii) COVID-19爆發將會對中國經濟構成短期影響；(iii)中國有關物業管理服務行業的政府政策於預測期間並無任何重大變動；(iv)相關統計部門公佈的所有數據皆為準確；及(v)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確。

中國及大灣區經濟概覽

中國經濟及房地產市場

中國經濟迎來新跨越，二〇二〇年經濟總量邁上人民幣100萬億元新的大台階。作為世界第二大經濟體，中國國內生產總值由二〇一四年的人民幣64.4萬億元增加至二〇二〇年的人民幣101.6萬億元，複合年增長率達7.9%。其中二〇二〇年，儘管因COVID-19疫情而放緩，中國經濟仍實現2.3%的增長率，是全球唯一經濟實現正增長的主要經濟體。

伴隨中國經濟快速增長，中國房地產市場亦實現快速發展。中國房地產總投資由二〇一四年的人民幣9.5萬億元穩步增加至二〇二〇年的人民幣14.1萬億元，複合年增長率為6.9%。根據國家統計局的資料，中國商品房銷售面積由二〇一四年的1,206.5百萬平方米穩步增加至二〇二〇年的1,760.9百萬平方米，複合年增長率為6.5%。聚焦到二〇二〇年，儘管遭受疫情衝擊、中央政府亦實施了一系列的緊縮措施，但中國房地產市場實現快速恢復，中國商品房銷售面積及銷售額均創歷史新高，表現出超強韌性。

行業概覽

中國二〇一四年至二〇二〇年經濟及房地產市場相關資料

	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	複合年增長率 (二〇一四年至 二〇二〇年)
宏觀經濟								
名義國內生產總值 (人民幣十億元).....	64,356	68,886	74,640	83,204	91,928	99,087	101,599	7.9%
總人口(百萬人).....	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	不適用	不適用
城鎮化率(%).....	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用	不適用
人均可支配收入(人民幣元)....	20,167	21,966	23,821	25,974	28,228	30,733	32,189	8.1%
房地產市場								
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米).....	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9	944.2	959.4	912.2	-2.7%
房地產開發投資額 (人民幣十億元).....	9,504	9,598	10,258	10,980	12,017	13,219	14,144	6.9%
商品房銷售建築面積 (百萬平方米).....	1,206.5	1,285.0	1,573.5	1,694.1	1,714.7	1,715.6	1,760.9	6.5%
商品房銷售額(人民幣十億元)...	7,629	8,728	11,763	13,370	14,961	15,973	17,361	14.7%

資料來源：國家統計局

大灣區經濟及房地產市場

大灣區經濟實力突出，人口吸引力強勁。根據廣東省統計局的資料，二〇一九年，大灣區(不包括香港及澳門)貢獻了中國國內生產總值超8%。二〇一九年，大灣區(不包括香港及澳門)人均國內生產總值為人民幣134,792元，而於二〇一四年至二〇一九年，大灣區(不包括香港及澳門)常住人口複合年增長率為2.3%，兩者均遠超全國水平。

同時，大灣區房地產市場亦實現快速發展。根據廣東省統計局的資料，大灣區(不包括香港及澳門)貢獻了中國商品房總銷售額超10%。二〇一四年至二〇一九年，大灣區(不包括香港及澳門)房地產開發投資額、已竣工物業總建築面積複合年增長率分別為15.3%及5.6%，亦遠超全國水平。

大灣區¹二〇一四年至二〇一九年經濟及房地產市場相關資料

	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一八年	二〇一九年	複合年增長率 (二〇一四年至 二〇一九年)
宏觀經濟							
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	5,784	6,254	6,820	7,495	8,044	8,690	8.5%
總人口(百萬人).....	57.6	58.7	60.0	61.5	63.0	64.5	2.3%
城鎮化率(%).....	84.1	84.6	84.9	85.3	85.9	86.3	不適用
人均可支配收入(人民幣元).....	33,642	36,662	40,109	43,840	47,911	52,214	9.2%
房地產市場							
已竣工物業的總建築面積(百萬平方米)...	53.8	43.3	45.1	58.6	50.6	70.7	5.6%
房地產開發投資額(人民幣十億元).....	629	708	860	983	1,149	1,285	15.3%
商品房銷售建築面積(百萬平方米).....	67.3	87.1	106.9	104.5	93.6	93.4	6.8%
商品房銷售額(人民幣十億元).....	723	1,000	1,418	1,528	1,523	1,651	18.0%

資料來源：廣東省統計局

1. 不包括香港及澳門

非商業物業管理服務市場

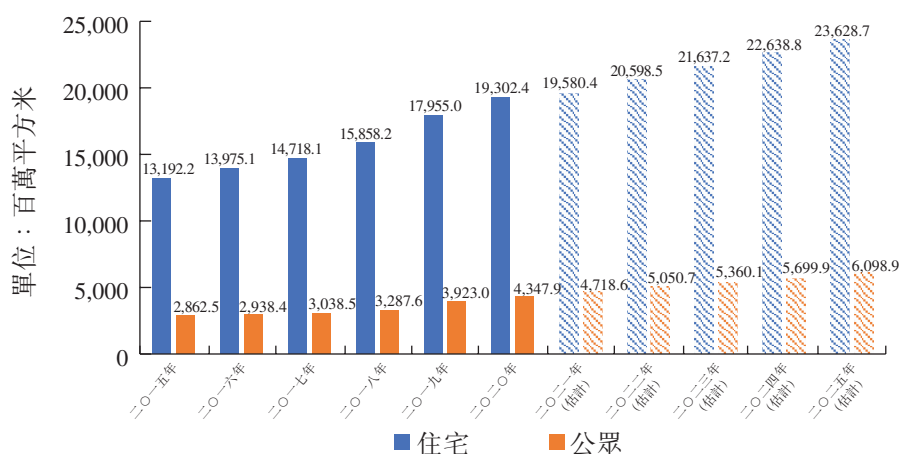
業務及費用模式

中國物業管理公司提供的非商業物業管理服務主要包括：(i)各類非商業物業管理服務，包括住宅和公建物業（即除商業物業和住宅物業之外的業態，包含TOD模式物業、醫院物業、學校物業、工業物業、公建物業及其他物業）；及(ii)增值服務，包括各類業主增值服務和非業主增值服務，前者如為社區業主提供的社區電商、家政等業務，後者如為地產公司提供的案場服務、顧問諮詢等。在基礎物業管理服務方面，計費模式包括包幹制與酬金制。物業管理費包幹制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收費模式節省業主及物業管理服務提供商消耗在共同決策流程中的時間及努力，從而改善效益、鼓勵物業管理服務提供商完善其業務，以提高盈利能力。酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用，允許業主更積極參與其物業管理，並密切監察物業管理服務提供商。在增值服務領域，通常沒有固定的收費模式，各物業公司根據相關業務性質決定自身收費模式。

概覽

隨著中國經濟及房地產市場快速發展，物業管理服務行業保持良好增長勢頭，規模及增長率均破記錄。根據中指研究院的統計和預測，中國住宅物業管理建築面積從二〇一五年的13,192百萬平方米，增加至二〇二〇年的19,302.4百萬平方米，且受持續的城鄉化進程所帶動，預計將於二〇二五年繼續穩步提升至23,628.7百萬平方米。公建物業管理建築面積從二〇一五年的2,863百萬平方米，增加至二〇二〇年4,347.9百萬平方米，並將於二〇二五年繼續提升至6,098.9百萬平方米。於二〇二〇年至二〇二五年，隨著經濟發展，物業管理服務的滲透率將會上升，未被專業管理或獲專業服務的更多類別的物業或樓宇可能會被納入物業管理服務。

二〇一五年至二〇二五年（估計）中國非商業物業在管面積



資料來源：中指研究院

在管面積的擴大不僅提高了物業服務的營業收入，惟亦提高增值服務增長速度。二〇二〇年，物業服務百強企業增值服務營業收入均值約人民幣260百萬元，同比增長16.1%，佔營業收入總額比重為22.1%，二〇一九年該指標為21.5%。根據中指研究院的預測，社區增值服務市場潛力巨大，其佔營業收入總額比例將於二〇二五年達到26.0%。

市場驅動因素

有利政策：近年來，越來越多促進物業管理服務市場發展的有利政策已生效，擴大了發展為一個受規管、市場化及標準化行業的空間。例如，《國家發展改革委關於放開部份服務價格意見的通知》要求省級價格主管部門廢止對提供予住宅物業（但若干由政府補貼的物業（如經濟適用房）除外）的服務價格管控或指導政策，給予市場定價的空間。二〇二一年一月五日，住建部聯合十個部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，擬擴大服務範圍、強調物業服務定價市場化的趨勢及釋放物業服務企業潛在利潤空間。此外，地方政府亦實施其各自政策促進物業管理行業的發展，如放寬物業管理費定價限制及鼓勵物業管理公司涉足城市服務及公共服務範疇。於廣州，廣州市政府實施《廣州市深入推進城市更新工作實施細則》，該細則透過城市活化及舊城改造將物業管理服務的涵蓋範圍擴大至部分舊城。廣州市住房及城鄉建設委員會亦推出信用等級體制，促進行業健康及守規發展。

城鎮化進程穩步推進：中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，是中國物業管理服務行業增長最重要的動力。根據國家統計局的資料，中國的城鎮化率於二〇一九年達60.6%，預期於二〇三〇年達70%，催生出對物業管理服務巨大需求。此外，中指研究院的研究成果證實，人均收入更高的城市居民更加願意為高質量的物業服務支付額外的溢價。根據國家統計局的資料，城鎮居民人均可支配收入由二〇一四年的人民幣28,844元提高到二〇二〇年的人民幣43,834元，複合年增長率為7.2%。隨著中國經濟及人均可支配收入未來增長，預期就更優質服務收取更高溢價。

商業物業管理及運營市場

業務及收入模式

商業物業管理及運營服務主要包括為零售商業物業及寫字樓物業提供基礎物業管理和運營服務。隨著城鎮化水平提高及購物商場和購物街數量增加，對專業零售商業運營服務需求迅速增加。而人們對辦公環境的要求也在提升，寫字樓運營服務的重要性愈發凸顯。下表載列商業運營服務提供商通常按階段提供的服務範圍。

階段	主要服務
準備階段.....	• 市場研究及定位服務（例如市場研究及分析和就商業物業的設計和建造提供諮詢）；

行業概覽

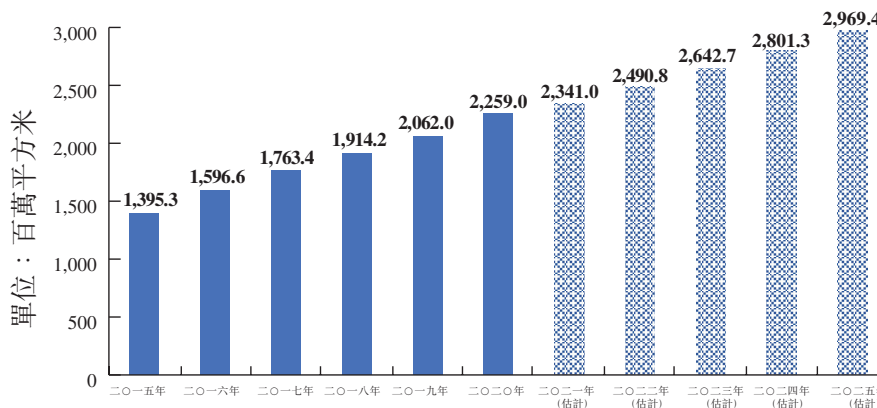
階段	主要服務
運營階段.....	<ul style="list-style-type: none"> • 商業物業的租戶採購服務(包括開幕前後目標租戶招攬)及協調簽署租賃協議; • 開幕前籌備開幕服務,包括監督施工計劃的設計和執行以及管理租戶的進入。 • 向租戶提供物業管理服務,包括安保、清潔、維修及保養與租戶輔導服務; • 向業主提供租戶管理及租金收取服務,包括為租戶的運營提供支持及指導、處理租戶的查詢和投訴、收取租金以及確保租戶及時支付租金; • 向業主提供其他增值服務,包括公共區域運營、資產管理與運營、停車場管理以及物業交易服務等。

商業運營收費模式方面,一般根據各方於不同階段提供服務的性質商定,主要包括包幹制、酬金制、一次定額及其他方式。在收費標準方面,根據中指研究院的資料,商業運營服務並無遵循標準費用或市場慣例。

發展概覽

商業物業管理之發展概覽。隨著城鎮化的加速和商業物業投資的增加,商業物業管理服務市場近年來快速增長。根據中指研究院的統計和預測,中國商業物業在管面積從二〇一五年的14億平方米,增加至二〇二〇年的23億平方米,二〇一五年至二〇二〇年間的複合年增長率為10.1%,並將於二〇二五年繼續增加至30.0億平方米。二〇一五年商業物業在管面積佔總在管面積的比例為8.0%,而二〇二〇年該比例則提升至8.7%。隨著經濟發展,商業物業管理服務的滲透率有望於二〇二〇年至二〇二四年有所上升,未被專業管理或獲專業服務的更多類別的商業物業或樓宇可能會被納入物業管理服務。

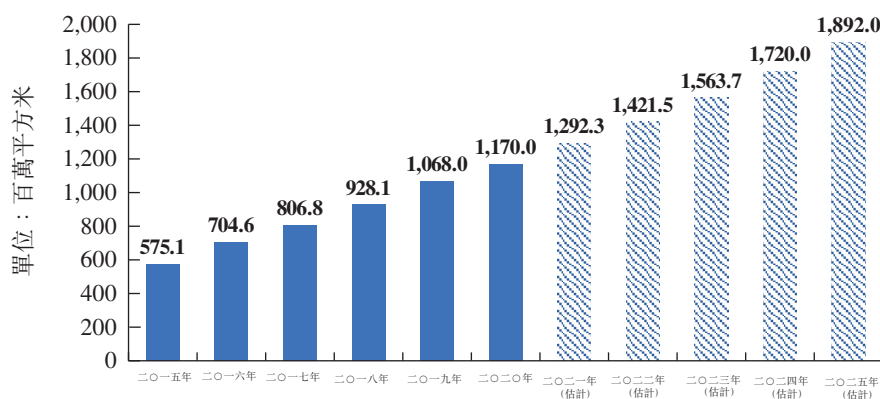
二〇一五年至二〇二五年(估計)商業物業管理服務在管面積



資料來源: 中指研究院

商業物業運營之發展概覽。雖然現時商業運營服務市場的規模小於商業物業管理服務市場，但其增長速度更快。一方面運營服務市場不但在伴隨整個商業物業的增長而自然增長，另一方面越來越多的商業物業持有者尋求專業的商業運營服務。根據中指研究院的統計和預測，中國商業物業運營服務面積從二〇一五年的575百萬平方米，增加至二〇二〇年的1,170百萬平方米，複合年增長率為15.3%，並將於二〇二五年繼續增加至1,892百萬平方米。二〇一五年商業物業運營服務面積佔總管理面積的比例為3.3%，而二〇二〇年該比例則提升至4.5%。於二〇二〇年至二〇二五年，商業運營服務將繼續受惠於加快的城鄉化進程，而隨著商業活動的蓬勃發展，更多商業物業需要專業的商業運營，此舉將帶動商業運營服務的需求上升。

二〇一五年至二〇二五年(估計)商業運營服務在管面積



資料來源：中指研究院

市場驅動因素

加速城市化及商業物業市場不斷發展：城市化進程和商業、辦公類房地產市場的顯著發展提升了對商業物業管理及運營服務需求。在這一發展過程中，高端商務場所如高端寫字樓及高端購物商場等地標性建築將越來越多，這將有利於具備豐富經驗的商業運營服務企業實現規模擴張。

利好政策及政府推動：中國政府出台多項利好政策及指引，惠及商業物業管理服務行業，例如：(i)國務院於二〇一五年十一月發佈首項促進消費者服務發展的政策《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》；(ii)二〇二〇年發佈的《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》，提供促進消費的指引並進一步增加商業消費以迎合不同層面的需求；及(iii)二〇一九年發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，目標為構建世界級灣區和城市群。商業物業市場將在轉化及升級過程中進一步拓闊發展空間。

商業地產市場的持續創新：近幾年來，房地產行業持續投入加快創新及提高營運質量。例如，通過升級產品及服務利用「互聯網+購物商場」創新模式努力加強娛樂及文化實驗消費模式以及發展優質知識產權資源。此外，隨著人工智能及大數據技術逐步普及，智能辦公共享已成為趨勢。因此，這既對管理服務帶來更多機遇，也進一步促進商業物業管理服務行業的發展。

未來機會與挑戰

TOD模式的發展：隨著中國城市軌道交通加速推廣，TOD模式已成為發展的藍海。根據中國交通運輸部，截至二〇二〇年十二月三十一日，中國共有44個城市開通運營城市軌道交通線路233條，運營里程合共7,545.5公里。於二〇二〇年，中國新增城市軌道交通線路39條，新增運營里程1,240公里，較二〇一九年增長20.1%。TOD模式下，城市交通網絡可與城市核心範疇有機連接，結合大型商業複合物、商業及辦公空間、商業設施及中高端住宅物業，從而推進房地產市場快速發展。因此，像我們這般備有TOD模式物業管理能力的綜合物業服務提供商將於日後從其他競爭對手脫穎而出。

逐步開放公共服務範圍：隨著二〇一三年第十八屆中央委員會第三次全體會議作出決定，允許社會資本通過特許經營等方式參與城市基礎設施投資和運營，中央機構已發佈一系列政策，鼓勵公私營合作模式(PPP)，以吸引社會資本參與投資、運營及管理公共產品及服務。此舉為物業管理服務企業(尤其是像我們這般具有國有企業背景支持的企業)創造更多機會。

智能發展：智能化對物業管理行業未來發展屬必然趨勢。政府已出台一系列利好政策。透過部署互聯網技術及大數據，物業管理企業可將居家生活情境形象化，並融入至線上及線下資源以建構智慧生活生態圈。此外，物業管理企業可實現行政層面管治能力、服務安全、工作效率及服務質素有效提升，以及快速捕捉客戶需求，增值服務範疇並進一步擴大，從而建立新盈利模式並將盈利最大化。

輕資產模式推動商業運營服務供應商快速擴張：根據中指研究院的資料，商業運營服務供應商不斷趨向採用輕資產模式運營，已成為商業運營服務行業常見的業務模式。這既能減輕商業運營服務供應商持有或收購資產時的財務負擔，又能提高營運效率，為商業運營服務供應商帶來更高的利潤率。通過提供全方位的服務，商業運營服務供應商可以實現快速擴張。隨著近年來大量商業物業的建設，具有豐富商業運營經驗的物業服務企業預期將在這一領域獲得先機。

「三條紅線」政策：二〇二〇年住建部、中國人民銀行擬發佈針對房地產企業的「三條紅線」法規，擬加快房地產公司去槓桿的進程及促進中國房地產行業的健康發展。「三條紅線」政策指：(i)房地產企業資產負債率(不包括客戶預付款)不超過70%；(ii)房地產企業淨負債率不超過100%；及(iii)房地產企業現金短債比不少於1.0倍。由於

大型房企和國有房企在獲取資金方面具有優勢，因此，此政策將有利物業管理公司在大型或國有房地產企業支持下支配市場。

COVID-19 疫情的影響：COVID-19 爆發在短期對物業管理服務行業造成重大不利影響，這主要由於經營開支及勞工成本增加、管理費用扣減及豁免以及出租率下跌。但長遠而言，物管行業也迎來了新的發展機會，主要體現為：(i) 市場認同物業管理行業價值，以致更多政府支持；(ii) 對「無接觸」服務的需求，推動物業管理行業智能化與數字化；(iii) 人們大規模居家隔離，新的生活方式催生新的社區增值服務模式和業務；及(iv) 對應急管理能力的強調，將推動物業管理行業整體管理水平提升。

此外，中國市場於中央政府數項刺激政策（如擴充內部需求及刺激消費）後逐步恢復正常。於二〇二〇年，消費品總零售銷售達人民幣39.2萬億元，同比減少3.9%，與二〇一九年同期相比，較二〇二〇年上半年的百分比減少7.5個百分點。與二〇一九年同期相比，中國商品零售銷售於二〇二〇年減少2.3%，較二〇二〇年上半年的百分比減少6.4個百分點。

勞工及營運成本增加：物業管理服務行業屬勞動密集型，而勞工成本為物業管理服務公司銷售成本的最大組成部份。自二〇一六年至二〇一九年，物業服務百強企業的勞工成本分別佔銷售成本總額53.4%、55.8%、57.8%及59.1%。中國的最低薪資標準主要根據中國政府制定的標準釐定。近年來，最低薪資標準於多個地區大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用服務費亦已於過去數年內上漲。

對專業人員的需求增加及其缺乏情況：隨著技術快速發展，物業管理公司需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才，更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進自動化系統的實施及積極創新。

有關物業管理服務行業相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。

競爭

競爭格局

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，集中度正日益提升，有領先的市場參與者。截至二〇一九年十二月三十一日，在該行業中經營的物業管理服務提供商約有0.13百萬家。於二〇二〇年，按營業收入計算，物業服務百強企業的市場份額達52.2%。按在管面積計算，中國物業服務百強企業的市場份額在二〇一五年為28.4%，二〇二〇年增加至49.7%。中國物管行業二〇二〇年總在管面積相比二〇一九年增長8.2%。

根據中指研究院的資料，中國物業管理服務行業絕大部分企業仍以住宅物業管理為主，即不具備提供專業的商業運營服務的能力，也不具備管理多元化業態物業的能力或能力有限。按建築面積計，二〇一九年住宅物業及公建物業在物業服務百強企業所管理業態中佔比分別達68.9%及16.1%，零售物業和辦公物業分別佔6.6%和8.4%。

即便在百強企業中，符合這一要求的也只有少數頭部企業提供商業運營服務及管理多元化物業組合。本集團是一家全面的物業服務企業，所管理項目包括住宅物業、商業物業、公建物業、工業及其他物業，並具備多年的寫字樓和購物商場商業運營服務經驗，因而預期未來發展更光明。

展望將來，我們擬透過戰略性收購或投資擴大業務規模。獲中指研究院告知，截至最後實際可行日期，市場上約70個住宅及公共物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，而總在管面積不少於一百萬平方米的標準。此外，截至最後實際可行日期，市場上約60個商業物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，管理最少五個商業物業，或總在管面積不少於200,000平方米的標準。儘管大量潛在收購或投資目標符合我們部分的甄選準則，我們正面臨與行業同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，該等公司正於市場中積極尋求收購或投資機遇，概不保證我們最終可物色合適的目標。我們的未來收購亦面臨其他不確定性及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏負債，無法實現預期的目標、效益或提升營業收入機會以及分散資源及管理層注意力。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的未來收購未必成功，且我們在整合收購業務與我們現有業務時可能會遇到困難」。

本集團

透過持續發展，我們已成為中國物業管理服務行業主要參與者。根據中指研究院的資料，按綜合實力（綜合實力乃經全面考慮多項指標（包括管理規模、運營表現、服務質素、增長潛力及社會責任）後進行評估）計，我們於二〇二一年在物業服務百強企業中排名第16。在二〇二〇年物業服務百強企業中，就非商業物業在管面積而言，我們於中國排名第45，就商業物業在管面積而言，則排名第62。

二〇二〇年，物業服務百強企業的平均毛利率及淨利潤率分別為24.5%和8.9%。由於來自增值服務的營業收入貢獻相對較高（毛利率普遍較傳統的物業管理服務相對為高），我們的毛利率及淨利潤率表現領先物業服務百強企業的平均表現。

我們的大部分在管寫字樓物業為甲級或超甲級的寫字樓，故我們可收取較高管理費率。因此。於二〇一九年，我們的在管寫字樓平均物業管理費率為每月每平方米人民幣22.9元，較中國物業服務百強企業在中國及廣州同類物業的平均物業管理費率為高，而於往績記錄期，我們大部分在管物業位於中國及廣州。下表載列於二〇一九年按物業類別計，就位於中國及廣州的物業而言，本集團物業的平均物業管理費與二〇二〇年中國物業服務百強企業的比较：

行業概覽

	就中國物業而言		就廣州物業而言	
	本集團	物業服務百強企業	本集團	物業服務百強企業
	(人民幣／每月每平方米)			
住宅物業.....	2.8	2.1	2.8	3.0
寫字樓.....	22.9	7.0	22.6	12.9
— 甲級或超甲級寫字樓.....	不適用	不適用	27.0	25.7

提供商業運營服務的物業服務百強企業 二〇二〇年市場份額排名

排名	名稱	按在管面積計 市場份額
1.....	競爭對手F	1.5%
2.....	競爭對手L	1.2%
3.....	競爭對手B	0.7%
4.....	競爭對手S	0.7%
5.....	競爭對手M	0.5%
6.....	競爭對手A	0.4%
7.....	本集團	0.1%

行業壁壘

技術壁壘：隨著中國商務物業管理服務市場發展，物業管理服務提供者更加注重採取措施提高其服務質量，包括(其中包括)採取技術解決方案、標準化服務質量及突破性改革組織架構。物業管理服務提供者，特別是商業物業服務提供者傾向在管理及服務中採用系統信息技術以及新興技術，如採用移動互聯網為不同客戶提供綜合物業管理及服務，以及量身訂製的解決方案。對於新進入市場的企業，技術能力成為行業壁壘。

品牌壁壘：物業服務百強企業(包括我們)於十數年服務及營運後已建立其本身的 brand 名稱及行業聲譽。反之，新進入市場的企業在缺乏著名品牌或與行業參與者深厚連繫下一般難以滲透市場。

人才壁壘：物業管理業務依賴人力。除提供物業管理服務外，物業管理服務提供者亦須進行及突破性改革技術解決方案，故招聘及留住具新興技術專業知識的人才為關鍵，這對於物業管理公司可能是困難。就此而言，新進入市場的企業難以與已擁有著名且獲人才普遍認可品牌的大型公司競爭。

項目物色壁壘：物業管理公司的營運及業務擴充均建基於其管理的項目。持續物色可靠項目的能力為物業管理公司其中一項競爭優勢。一般而言，現有市場參與者獲房地產企業背景或輕易取得項目支持。由於缺乏可靠項目來源，對於新進入市場的企業屬行業壁壘。

客戶物色壁壘：在市場競爭趨於激烈的情況下，物業管理公司需要依賴豐富的項目經驗和較高的品牌聲譽來建立客戶群。而新進入市場的企業，由於其人才缺乏、經驗不足、不具備品牌優勢等，在客戶獲取方面將面臨巨大挑戰。

我們的董事確認，經做出合理查詢後，自中指研究院報告日期起，不存在因重大變動而導致市場資料存在準確性、完整性或其他不利影響。

我們的業務運營受到中國及香港政府的監督及監管。本節概述與我們的運營與業務有關的中國及香港法律和法規若干方面。

中國監管概覽

有關公司及外商投資的法律監管

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於一九九三年十二月二十九日頒佈並於一九九四年七月一日生效的《中華人民共和國公司法》規管。《中華人民共和國公司法》其後分別於一九九九年十二月二十五日、二〇〇四年八月二十八日、二〇〇五年十月二十七日、二〇一三年十二月二十八日及二〇一八年十月二十六日修訂。《中華人民共和國公司法》一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

於二〇〇〇年七月二十五日頒佈、二〇〇〇年九月一日生效並於二〇一五年十月二十八日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)一九九五年六月二十日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》（後被二〇〇二年二月十一日頒佈並於二〇〇二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》取代），以及(ii)一九九五年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》（「指導目錄」）所載要求。

根據最近於二〇一七年六月二十八日修訂並於二〇一七年七月二十八日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業（包括限制類行業及禁止類行業）。於二〇一八年六月二十八日頒佈、於二〇一九年六月三十日及二〇二〇年六月二十三日重述並於二〇二〇年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》（「負面清單」），取代了指導目錄中的部分外商投資准入特別管理措施。於二〇二〇年十二月二十七日頒佈並於二〇二一年一月二十七日生效的《鼓勵外商投資產業目錄》（「鼓勵目錄」）。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

二〇一九年三月十五日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》於二〇一九年三月十五日頒佈並於二〇二〇年一月一日實施。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織（統稱「外國投資者」）直接或間接的投資活動。國家採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

中華人民共和國商務部及國家市場監督管理總局（「**國家市監總局**」）於二〇一九年十二月三十日頒佈、於二〇二〇年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自二〇二〇年一月一日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

有關物業管理服務的法律監管

有關物業服務企業資質的法規

根據於二〇〇三年六月八日頒佈、於二〇〇三年九月一日生效，並分別於二〇〇七年八月二十六日、二〇一六年二月六日及二〇一八年三月十九日修訂的《物業管理條例》，對於從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。

根據於二〇一七年一月十二日頒佈並生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》（國發[2017]7號），取消由省級及市級住房和城鄉建設主管部門進行的物業服務企業二級或以下的資質核定。

根據於二〇一七年九月二十二日頒佈並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號），取消物業服務企業一級資質核定。

根據於二〇一七年十二月十五日頒佈並生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，將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，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

國務院於二〇一八年三月十九日頒佈並於同日生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)。《物業管理條例》刪除了物業服務企業的資質規定。

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)、國家發改委及中華人民共和國公安部於二〇一〇年五月十九日聯合發佈並生效)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平及公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由全國人大常委會於一九九八年四月二十九日頒佈並於一九九八年九月一日實施及其後於二〇〇八年十月二十八日及二〇一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國消防法》，物業管理企業應當在居民住宅區設置消防設施並確保住戶的安全。根據《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行消防安全職責，其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

根據國家體育總局頒佈的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》、國務院頒佈的《全民健身條例(2016年版)》及於二〇〇七年六月二十一日頒佈的《游泳場所衛生規範》，經營任何高危險性體育(包括游泳)的任何企業或個體工商戶，應當符合衛生及安任等規定並經體育主管部門批准。

有關物業服務企業的委聘的法規

根據於二〇二〇年五月二十八日頒佈並於二〇二一年一月一日生效的《中華人民共和國民法典》，業主可自行或委聘物業服務企業或管理人管理建築物及附屬設施。業主有權根據相關法律替換由開發商僱用的物業服務企業或任何其他管理人。物業服務企業或其他管理人應當按照業主的委託管理建築物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》，住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。小區業主大會在取得專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，可委聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業訂立物業管理服務合同。在由業主及業主大會委聘物業服務企業之前，開發商應當與所選擇及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理服務合同於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》及於二〇〇三年六月二十六日頒佈並於二〇〇三年九月一日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

根據最高人民法院於二〇二〇年十二月二十九日頒佈並於二〇二一年一月一日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(法釋[2020]17號)，物業服務人違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

有關物業管理服務收費的法規

根據《物業管理條例》，業主應根據物業管理服務合同的協議支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據於二〇〇三年十一月十三日頒佈並於二〇〇四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業獲准按照相關物業服務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，向業主收取物業服務收費。物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點(例如住宅物業與非住宅物業的分別)分別實行政府指導價和市場調節價。收取物業服務收費的形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據廣東省物價局和廣東省住房和城鄉建設廳於二〇一〇年一月四日發出並於二〇一〇年四月一日生效的《關於物業服務收費管理辦法的通知》，物業管理企業獲准按照物業管理合同，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。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其各自行政區域內物業管理企業收費的監督管理工作。物業管理收費應當按相關物業的性質和特點收取政府指導價和市場調節價。如按政府指導價收費，具體定價原則應由中央政府轄下各省、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。根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據於二〇〇四年七月十九日頒佈並於二〇〇四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業服務企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業管理服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委及中國建設部於二〇〇七年九月十日聯合發佈並於二〇〇七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施政府定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理服務定價成本包括人員費用、公用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業公共場所的公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。

根據於二〇一四年十二月十七日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，放開非保障性住房物業管理費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(由國家發改委、住建部及交通運輸部於二〇一五年十二月十五日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

有關房地產經紀業務的法律監管

根據於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二〇〇七年八月三十日、二〇〇九年八月二十七日及二〇一九年八月二十六日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第二十九號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據於二〇一一年一月二十日頒佈，於二〇一一年四月一日生效，以及於二〇一六年三月一日修訂並於二〇一六年四月一日生效的《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(「人社部」)令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據國務院於二〇〇〇年九月二十五日頒佈並於同日生效、其後於二〇一一年一月八日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，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的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。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。

倘違反規定，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；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，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

根據國家互聯網信息辦公室於二〇一六年六月二十八日頒佈並於二〇一六年八月一日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供

信息服務的實體應當取得相關資質。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、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。

廣告業務的法律監管

根據全國人大常委會於一九九四年十月二十七日頒佈、於一九九五年二月一日生效並於二〇一五年四月二十四日及二〇一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正、誠實信用以及公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府其他有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

知識產權的法律監管

專利法

根據全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒佈、一九八五年四月一日生效並分別於一九九二年九月四日、二〇〇〇年八月二十五日及二〇〇八年十二月二十七日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒佈、於一九八三年三月一日生效、最後於二〇一九年四月二十三日修訂並於二〇一九年十一月一日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)以及國務院於二〇〇二年八月三日頒佈、於二〇〇二年九月十五日生效、於二〇一四年四月二十九日修訂並於二〇一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)保護。國家

市監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。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合同許可、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「先申請」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「一定知名度」的商標。

著作權法

由全國人大常委會於一九九〇年九月七日頒佈、於一九九一年六月一日生效並於二〇〇一年十月二十七日及二〇一〇年二月二十六日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)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。

國家版權局(「**國家版權局**」)於二〇〇二年二月二十日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於一九九一年六月四日頒佈、於一九九一年十月一日生效並分別於二〇〇一年十二月二十日、二〇一一年一月八日及二〇一三年一月三十日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

域名

根據二〇一七年八月二十四日頒佈並於二〇一七年十一月一日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與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。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

稅務的法律監管

企業所得稅

根據於二〇〇七年三月十六日頒佈、二〇〇八年一月一日生效並於二〇一七年二月二十四日及二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號，下稱「**企業所得稅法**」)，以及於二〇〇七年十二月六日頒佈，並於二〇〇八年一月一日生效及於二〇一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)，企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國或地區法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息派發的所得稅

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

中國與香港政府於二〇〇六年八月二十一日簽訂並於二〇〇六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「**安排**」)。根據安排，倘香港居民公司持有中國公司至少25%股權並為中國公司所支付股息的受益所有人，則就股息所徵中國預扣稅的稅款不應超過股息總額的5%。

根據國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）於二〇〇九年二月二十日頒佈並實施的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]81號），稅收協定對方稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於二〇一九年十月十四日頒佈並於二〇二〇年一月一日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關備查文件，並接受稅務機關後續管理。

關於轉讓股權的所得稅

根據國家稅務總局於二〇一五年二月三日頒佈並於同日生效的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（國家稅務總局公告[2015]第7號），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照此公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二〇一七年十一月十九日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令 第134號）以及財政部（「**財政部**」）於一九九三年十二月二十五日頒佈並分別於二〇〇八年十二月十五日及二〇一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務（以下簡稱「勞務」）、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨

物的納稅人，為增值稅的納稅人。除另行規定外，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅，而銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按11%的稅率繳納增值稅。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發營業稅改徵增值稅試點方案的通知》(財稅[2011]110號)，中國自二〇一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於二〇一六年三月二十三日頒佈並於二〇一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，經國務院批准，將自二〇一六年五月一日起在全國推廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《關於調整增值稅稅率的通知》(由財政部及國家稅務總局於二〇一八年四月四日發出，並於二〇一八年五月一日生效)對適用的增值稅稅率進行調整，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物的增值稅稅率已作出調整，原適用17%和11%增值稅稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於二〇一九年三月二十日頒佈並於二〇一九年四月一日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，則稅率調整為9%。

勞動及社會保險法律監管

根據於一九九四年七月五日頒佈並於一九九五年一月一日生效，隨後於二〇〇九年八月二十七日及二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

根據二〇〇七年六月二十九日頒佈、二〇〇八年一月一日生效並於二〇一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。國務院於二〇〇八年九月十八日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》（國務院令第535號）規管簽訂勞動合同的雙方（即用人單位及勞動者），並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續履行。如已達成勞動關係但尚未訂立勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。

根據於二〇一四年一月二十四日頒佈並於二〇一四年三月一日生效的《勞務派遣暫行規定》（人力資源和社會保障部令第22號），用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據二〇一〇年十月二十八日頒佈、二〇一一年七月一日實施並於二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、一九九九年一月二十二日頒佈及實施並於二〇一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、二〇〇三年四月二十七日頒佈、二〇〇四年一月一日實施並於二〇一〇年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》、一九九九年一月二十二日頒佈並實施的《失業保險條例》（國務院令第258號[1999]）以及一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日實施的《企業職工生育保險試行辦法》（勞部發[1994]504號），中國境內的用人單位應為員工繳納基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及基本醫療保險。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改

正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據一九九九年四月三日頒佈並於同日生效、其後分別於二〇〇二年三月二十四日及二〇一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。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，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於限期內整改。未能於指定時限為職工辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣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，住房公積金管理中心將責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，可以向人民法院進一步申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於二〇一八年七月二十日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自二〇一九年一月一日起，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於二〇一八年九月十三日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及於二〇一八年九月二十一日頒佈的《人力資源和社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，承擔社保費徵繳和清欠職能職責的所有地區嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於二〇一八年十一月十六日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

外匯法律監管

根據於一九九六年一月二十九日頒佈並於一九九七年一月十四日及二〇〇八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）和其他相關中國政府機關頒佈的各種條例，人民幣可就貿易相關收支、支付利息及股息等經常項目轉換為其他貨幣。如將人民幣兌換為其他貨幣及就資本賬項目（如直接股權投資、貸款和匯回投資等）目的將所兌換外幣匯出中國，須取得國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。於中國進行的交易必須以人民幣支付款項。除非獲另行批准，中國公司可調回由外地所得的外幣款項，或在外地保留有關款項。外資企業可根據國家外匯管理局或其地方分支機構所設的上限，保留於指定外匯銀行賬戶內經常項目下的外匯。經常項目外匯收入可按國家有關規定及法規保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。根據國家相關規定及法規，經常項目下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬項目下的外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟倘根據國家相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

根據於二〇一五年二月十三日頒佈並自二〇一五年六月一日起生效的《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**」），上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於二〇一五年三月三十日頒佈並於二〇一五年六月一日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（匯發[2015]19號）（「**國家外匯管理局19號文**」），外商投資企業資本金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。此外，國家外匯管理局19號文規定外商投資企業資本金的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。

根據國家外匯管理局於二〇一六年六月九日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（匯發[2016]16號）（「**16號通知**」），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管理。

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。

香港監管概覽

香港監管物業管理的法例及規例

《建築物管理條例》(香港法例第344章) (「**建築物管理條例**」) 及《物業管理服務條例》(香港法例第626章) (「**物業管理服務條例**」) 是有關由兩名或以上業主擁有的多層建築物的管理的兩條主要法例。

建築物管理條例為成立業主立案法團 (「**業主法團**」) 提供一個法律框架，以用於有效的建築物管理，以及業主法團的程序及監管，以用於業主法團的日常管理。

建築物管理條例亦規定了須載入公契 (「**公契**」) 的若干條款及條件，以有效地解決建築物管理問題，包括使業主委員會可在成立業主法團之前以有效的方式解決建築物管理問題。

香港的物業管理公司通常根據公契直接獲委任，或以其他方式獲業主法團或業主委員會委聘為訂約方，提供物業管理服務，其中包括根據建築物管理條例執行權力並履行職責及相關公契管理有關建築物。因此建築物的管理和保養的責任，主要由業主及通過業主法團、業主委員會及／或物業管理公司進行。

根據建築物管理條例的規定，民政事務局設有一份建築物管理代理人名單。根據建築物管理條例載列的若干情況，民政事務局局长可命令建築物的該管理委員會必須在該命令所指明的有關合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。建築物管理代理人亦可由土地審裁處命令根據《建築物管理條例》所述若干受限制情況委任。

物業管理業監管局 (「**監管局**」) 是根據物業管理服務條例成立的法定機構，自二〇二〇年八月一日起實施發牌制度，以規管提供物業管理服務的物業管理公司及物業管理人。為實施強制性發牌制度，物業管理公司 (「**物業管理公司**」) 及物業管理人 (「**物業管理人**」) 必須符合最低資格要求。根據該制度，監管局獲賦予強制執行物業管理服務條例的權利，可發出操守守則，對犯違紀行為的物業管理公司及物業管理人採取紀律處分，以規管及管制物業管理服務的提供。

物業管理業務需橫跨多個行業的多元化專業知識，包括為業主提供的物業管理服務、公共空間管理、建築物維修及保養、財務和資產管理、設施管理及法律知識。其工作還涉及與各政府部門、非政府機構和個別業主的聯絡。因此，物業經理將經常參與受到各種其他法定規管的工程師、測量師、維修技工及保安員工等其他專家的工程。

公契

在一幢建築物完全由一名單一業主擁有的情況下，業主既可自行管理建築物本身，亦可委聘一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，一家物業管理公司的權利和義務將取決於與業主商議的管理協議條款。

在一幢由兩名或以上業主擁有的多層建築物，所有權一般以在（其建築物所在之）土地和建築物的不分割份數列示，連同(a)相關單位的獨家權利；及(b)該建築物公用部分的公用使用權利。該等事項一般見公契定義。在該等情況下，物業管理公司的權利和義務也將取決於有關建築物的公契條款。

公契是發展商（作為業主之一）、個別單位業主與建築物的經理人之間訂立的私人合同協議，一般而言，公契的法律效力亦將對建築物每個單位日後所有的業主及不時委任的所有物業管理人構成約束。除了載列業主的不分割份數和權利外，公契通常也涉及有關建築物其他事項，如：

- (a) 建築物的公用部分定義；
- (b) 業主公約的責任和契諾；
- (c) 物業經理的委任；
- (d) 業主委員會和業主會議的程序；
- (e) 編製年度預算和確定管理費；及
- (f) 發展商保留的權利（如有）。

物業經理的權力及執行公契並確保業主遵守公契的職責的規定有時在公契定義中載列。

公契是受限於建築物管理條例的法定條文。

建築物管理條例

除了列明成立的法律框架，有關業主法團的程序及解散和界定權力和職責外，建築物管理條例還包含影響公契的營運及日常經營及建築物的管理。

例如，建築物管理條例附表1載列項目被假定為建築物的公用部分，但除了該等建築物被指定或設計用於個別業主根據公契單獨使用。

如建築物管理條例附表7載列有關財務問題的若干項目（例如，編製財務預算、保持賬戶、有關銀行賬戶的事宜、專項資金）和經理（例如，將與經理訂立合同、經理辭職／被終止聘用）被強制納入各香港公契內。

如建築物管理條例附表8載列有關業主委員會的程序和業主會議程序的條款，如果與公契一致，也表示將納入各香港公契內。

建築物管理條例還包括對業主法團的供應品、貨物及服務的採購要求的具體規定。

在建築物管理條例下，根據公契（如有的話）或建築物管理條例行使權力或執行職務上採購所需的全部供應品、貨品或服務，須符合由民政事務局局長發出的工作守則可能規定的有關標準及指引。

根據建築物管理條例及建築物管理條例下的《供應品、貨品及服務採購工作守則》《大廈管理及安全工作守則》（「工作守則」），任何此等採購須以招標承投方式進行，如服務價值超過或可能超過：

- (a) 總值200,000港元；或
- (b) 相等於業主法團每年預算的20%的款額，兩者以其較小者為準。

就此提交的投標獲接納須藉在業主法團業主大會上通過的業主決議。

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主法團藉在業主法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商採購有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為採購有關供應品、貨品或服務而訂立的合同並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合同可予廢止，即業主法團可因（並只可因）該合同不符合上述規定而藉在業主法團業主大會上通過的業主決議撤銷該合同。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況（包括但不限於業主有沒有從該服務合同中得到利益以及業主有沒有因該服務合同而招致任何經濟損失，及相關損失程度）後，就合同各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令（包括該合同是否屬無效或可使之無效）或指示。

同樣地，除非(a)供應品、或品或服務是以招標承投方式進行；及(b)採購符合工作守則，否則須限制經理人訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過200,000港元（或代替公報通告可能指定的有關其他款項）的任何合同。

除上述規定外，除非藉業主法團大會或業主會議以通過的業主決議案，決定獲接納的投標（視情況而定），否則亦須限制經理不可訂立任何採購供應品、貨品或服務的

價值超過或可能超過相當於年度預算的20%的金額或代替公報通告可能指定的有關百分比的任何合同。

物業管理服務條例

物業管理服務條例中界定的物業管理服務所指為監管局規定服務的以下幾類：

1. 有關物業的一般管理服務；
2. 物業的環境管理；
3. 物業的維修、保養和改善；
4. 物業的財務與資產管理；
5. 有關物業的設施管理；
6. 物業管理中的涉及的有關人員的人力資源管理；及
7. 物業管理有關的法律服務。

牌照制度分為兩部分：

- (a) 物業管理公司的一級強制牌照制度，根據物業管理服務條例在香港為受公契約束的物業提供一個類別以上的物業管理服務；及
- (b) 物業管理人的兩級牌照制度，作為「註冊專業物業經理」及「持牌物業管理主任」對提供物業管理服務在物業管理公司擔任監督或管理角色，具備不同水平的學歷、專業資格及相關工作經驗。

監管局將保存持牌人的公開登記冊及公佈行為守則，以鼓勵符合行業標準。監管局也可作出以下規定：

- (a) 有關隨附文件載列的信息、牌照申請或牌照續期；
- (b) 牌照申請或牌照續期應付費用；
- (c) 持有牌照的標準；
- (d) 發出牌照或續期牌照的應付費用；及
- (e) 牌照或牌照續期可能規定的條件。

監管局指定的資料須由持牌人提供其客戶，有關資料包括財務資料及利益衝突。

為使物業管理業加快適應新制度的採用，牌照制度實施後的首三年（即二〇二〇年八月一日至二〇二三年七月三十一日）為過渡期（「過渡期」），在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期過後，根據物業管理服務條例，物業管理公司或物業管理人在未領取牌照的情況下從事相關工作屬刑事罪行。監管局亦可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。監管局可向可協助調查的任何人士索要資料及文件，並要求該人士在調查之前出面回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與監管局合作均在物業管理服務條例下構成刑事犯罪。

在過渡期內，任何符合相關標準的任何人均可以自願性質申請牌照。不符合學歷及／或專業資格標準但具備特定工作經驗的物業管理人可申請臨時物業管理人牌照。在過渡期內，未取得相關牌照但擔任物業管理公司或物業管理人任何人將不會被起訴，物業管理服務條例禁止並無相關牌照的任何人在過渡期內及過渡期後：

- (a) 聲稱是持牌物業管理公司或持牌物業管理人；或
- (b) 將自己描述為「註冊專業物業經理」或「持牌物業管理主任」或使用與上述兩個名稱極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌人士的稱謂（不論採用任何語言）。

過渡期後，任何經營提供一個類別以上的物業管理服務的業務任何公司必須持有物業管理公司牌照，而在該物業管理公司為物業提供的所有物業管理服務中擔任管理或監督角色的任何個人則必須持有物業管理人牌照。

《保安及護衛服務條例》(香港法例第460章) (「保安及護衛服務條例」)

根據保安及護衛服務條例第11條，除根據及依照根據保安及護衛服務條例發行的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、同意提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

根據《保安及護衛服務（持牌）規定條例》附表2，一間持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作，包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養或修理保安裝置及或為個別處所或地方設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會是於一九九五年六月一日根據保安及護衛服務條例第4條的規定而成立，委員會負責執行發牌機制，以監管保安行業。

概覽

本公司於二〇二〇年十月八日由GCD China在香港註冊成立為有限公司，GCD China為一家投資控股實體，並為越秀地產的直接全資附屬公司。作為重組一部分，本公司成為本集團的控股公司，而我們的業務通過附屬公司進行。我們的歷史可追溯至一九九二年，越秀物業發展（我們其中一家主要運營附屬公司並主要從事物業管理業務）於一九九二年一月二日由廣州市城市建設開發總公司（廣州城建開發集團的前稱）成立，主要從事物業開發。

我們的主要業務里程碑

下表載列我們業務發展的重要里程碑：

年份	里程碑
一九九二年.....	我們其中一家主要營運附屬公司越秀物業發展以廣州市建設開發物業公司的名稱於中國註冊成立為有限責任公司
一九九二年.....	我們開始為越秀地產於廣州開發的物業提供物業管理服務
一九九五年.....	我們開始與香港一家物業管理公司合作以將香港物業管理方法引入我們當時管理的物業
一九九七年.....	我們其中一家主要營運附屬公司越秀怡城於中國註冊成立為有限責任公司，主要從事提供商業運營及管理服務
一九九八年.....	我們其中一家主要營運附屬公司廣州白馬於中國註冊成立為有限責任公司，主要從事提供商業運營及管理服務
二〇〇一年.....	我們其中一家主要營運附屬公司廣州悅冠於中國註冊成立為有限責任公司

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
二〇〇一年.....	我們其中一家主要營運附屬公司廣州悅秀會於中國註冊成立為有限責任公司
二〇〇三年.....	越秀物業發展開始向獨立第三方房地產企業開發的物業提供物業管理諮詢服務
二〇〇七年.....	我們於廣東科學中心物業管理項目中標及開始向公共物業提供物業管理服務
二〇〇九年.....	我們為高層寫字樓提供營運及物業管理服務的其中一家主要營運附屬公司廣州越秀仲量聯行於中國註冊成立為有限責任公司，並開始營運廣州國際金融中心
二〇一一年.....	我們開始於江門、煙台及瀋陽提供物業管理服務
二〇一二年.....	我們開始於武漢提供物業管理服務
二〇一四年.....	我們開始於佛山及杭州提供物業管理服務
二〇一六年.....	我們取得OHSAS18000:2007職業安全健康管理體系認證、ISO9001:2015質量管理體系認證及ISO14001:2015環境管理體系認證資質
二〇一七年.....	我們開始於太倉提供物業管理服務
二〇一七年.....	成立了管理培訓發展學院，向不同職位及有不同需要的僱員提供各種培訓課程及線上課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓
二〇一九年.....	我們開始於襄陽及成都提供物業管理服務

年份	里程碑
二〇二〇年.....	我們開始於鄭州、深圳、長沙及孝感提供物業管理服務
二〇二〇年.....	我們獲中指研究院認可，名列2020中國物業服務百強服務質量領先企業第9位，並獲頒2020中國高端物業服務領先品牌
二〇二〇年.....	越秀物業發展收購廣州地鐵環境工程67.0%股權及廣州地鐵物業管理67.0%間接股權
二〇二一年.....	我們獲中指研究院認可，名列2021中國物業服務百強企業第16位

我們的公司發展

於往績記錄期，對我們表現影響深遠的本公司及主要營運附屬公司的主要公司發展載列如下。

1. 本公司

本公司於二〇二〇年十月八日根據香港法例在香港註冊成立為有限公司。本公司為我們附屬公司的控股公司，其主要業務活動為投資控股。註冊成立後，本公司以1,000.00港元向GCD China發行100,000股認購人股份，GCD China為越秀地產的直接全資附屬公司。

於二〇二〇年十二月一日，為進行本節下文「一重組一境外重組一股份置換」所述重組，本公司向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份。配發及發行後，GCD China於本公司1,018,600,000股股份中擁有權益並繼續擁有本公司100%股權。

2. 我們的主要營運附屬公司

有關我們主要營運附屬公司的資料載列如下：

越秀物業發展

越秀物業發展自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。越秀物業發展為廣州城建開發集團以廣州市建設開發物業公司的名義於一九九二年一月二日在中國成立的有限公司。其註冊資本為人民幣500,000元，由廣州城建開發集團悉數注資。經過一系

列股權轉讓及注資後，於往績記錄期初，越秀物業發展的註冊資本約為人民幣13.0百萬元，其中5.0%由廣州城建開發注資而95.0%則由遠大國際注資。

於二〇一九年四月三十日，廣州城建開發及遠大國際簽署合資經營廣州越秀物業發展有限公司章程，據此，越秀物業發展的註冊資本增至人民幣100.0百萬元，其中，5.0%由廣州城建開發注資，而95.0%則由遠大國際注資。於二〇二〇年十一月七日，作為重組一部分，廣州城建開發與遠大國際訂立股權轉讓協議，將其於越秀物業發展的5.0%股權轉讓予遠大國際，代價約為人民幣28.3百萬元。於進行該轉讓後，越秀物業發展由遠大國際直接全資擁有。

越秀物業發展主要從事提供物業管理服務。

廣州悅秀會

廣州悅秀會自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。廣州悅秀會為越秀物業發展及廣州薈景(定義見下文)於二〇〇一年八月九日在中國成立的有限公司。其註冊資本為人民幣500,000元，越秀物業發展及廣州薈景分別注資90.0%及10.0%。

於二〇二〇年十一月七日，作為重組一部分，廣州薈景與越秀物業發展訂立股權轉讓協議，將其於廣州悅秀會的10.0%股權轉讓予越秀物業發展，代價約為人民幣6.0百萬元。於進行該轉讓後，廣州悅秀會由越秀物業發展直接全資擁有。

廣州悅秀會主要從事提供非業主增值服務。

廣州越秀仲量聯行

廣州越秀仲量聯行自重組完成起為本公司的間接非全資附屬公司。廣州越秀仲量聯行為廣州城建開發及北京仲量聯行物業管理服務有限公司(「北京仲量聯行」)於二〇〇九年九月十八日在中國成立的有限公司。除北京仲量聯行於廣州越秀仲量聯行的股權外，其為獨立第三方。廣州越秀仲量聯行的註冊資本為人民幣5.0百萬元，其中，廣州城建開發及北京仲量聯行分別注資60.0%及40.0%。

於二〇二〇年七月二日，北京仲量聯行與廣州城建開發訂立股權轉讓協議，將其於廣州越秀仲量聯行的20.0%股權轉讓予廣州城建開發，代價約人民幣2.4百萬元。於進行該轉讓後，廣州越秀仲量聯行由廣州城建開發及北京仲量聯行分別擁有80.0%及20.0%。於二〇二〇年十一月七日，作為重組一部分，廣州城建開發與廣州樂熹訂立股權轉讓協議，將其於廣州越秀仲量聯行的80.0%股權轉讓予廣州樂熹，代價約為人民幣22.1百萬元。於進行該轉讓後，廣州越秀仲量聯行由廣州樂熹及北京仲量聯行分別擁有80.0%及20.0%。

廣州越秀仲量聯行主要從事提供物業管理服務。

越秀怡城

越秀怡城自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。越秀怡城為廣州怡城實業有限公司（「怡城實業」）及獨立第三方Wang Haiying於一九九七年十二月二十九日在中國成立的有限公司。其註冊資本為人民幣500,000元，其中，怡城實業及Wang Haiying分別注資90.0%及10.0%。

在一系列股權轉讓及注資後，於往績記錄期初，越秀怡城註冊資本為人民幣5.0百萬元，其中，廣州城建開發及年卓（重組完成前為越秀地產間接全資附屬公司）分別注資14.32%及85.68%。於二〇二〇年十一月七日，作為重組一部分，廣州城建開發與年卓訂立股權轉讓協議，將其於越秀怡城的14.32%股權轉讓予年卓，代價約人民幣3.6百萬元。於進行該轉讓後，越秀怡城由年卓直接全資擁有。

越秀怡城主要從事提供商業運營及管理服務。

越秀亞通停車場

越秀亞通停車場自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。其為兩名獨立第三方根據香港法例於一九九七年三月十四日在香港註冊成立的有限公司。自其註冊成立日期起進行一系列股份轉讓後，於往績記錄期期初，越秀亞通停車場由俊盛（為越秀地產間接全資附屬公司）持有70%及由越秀地產當時一家全資附屬公司擁有30%。於二〇一九年九月二十三日，俊盛自越秀地產當時的全資附屬公司無償轉讓越秀亞通停車場30%股權，有關轉讓完成後，俊盛擁有越秀亞通停車場全部股權的最終權益。於二〇二〇年十一月十日，作為重組一部分，俊盛以總代價17,239,827.00港元將越秀亞通停車場的全部股權轉讓予Major Benefit。進行相關轉讓後，越秀亞通停車場由本公司間接全資擁有。

越秀亞通停車場主要從事安保及護衛服務。

中山越秀

中山越秀為本公司的間接全資附屬公司。其為中山市越秀地產開發有限公司（「中山越秀地產開發」）（越秀地產間接非全資附屬公司）於二〇一一年八月十九日在中國成立的有限公司。其註冊資本為人民幣3.0百萬元，由中山越秀地產開發作悉數注資。於二〇一七年六月二日，中山越秀地產開發將其於中山越秀的全部股權轉讓予越秀物業發展，代價約為人民幣3.8百萬元。進行相關轉讓後，中山越秀由越秀物業發展直接全資擁有。

中山越秀主要從事提供物業管理服務。

廣州悅冠

廣州悅冠為本公司的間接全資附屬公司。廣州悅冠為廣州城建開發及越秀怡城於二〇〇一年七月二十七日在中國成立的有限公司。其註冊資本為人民幣500,000元，其中，越秀物業發展及越秀怡城分別注資90.0%及10.0%。

於二〇一八年八月十七日，廣州悅冠的註冊資本增加至人民幣2.0百萬元，其中，越秀物業發展及越秀怡城分別注資90%及10%。於二〇二〇年三月三十一日，廣州悅冠的註冊資本增加至人民幣20.0百萬元，其中，越秀物業發展及越秀怡城分別注資90%及10%。

廣州悅冠主要從事提供非業主增值服務。

浙江越秀

浙江越秀自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。浙江越秀為杭州越秀房地產開發有限公司（「杭州越秀房地產開發」）（越秀地產間接非全資附屬公司）於二〇一二年五月七日在中國成立的有限公司。浙江越秀的註冊資本為人民幣3.0百萬元，由杭州越秀房地產開發悉數注資。

於二〇一四年四月三十日，浙江越秀的註冊資本增至人民幣10.0百萬元，由杭州越秀房地產開發悉數注資。於二〇一七年四月十日，杭州越秀房地產開發將其於浙江越秀的全部股權轉讓予越秀物業發展，代價約為人民幣10.6百萬元。於進行該轉讓後，浙江越秀由越秀物業發展直接全資擁有。

浙江越秀主要從事提供物業管理服務。

越秀山東

越秀山東為本公司的間接全資附屬公司。其為煙台越秀地產開發有限公司（「煙台越秀地產開發」）（越秀地產間接非全資附屬公司）於二〇一一年二月二十四日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣3.0百萬元，由煙台越秀地產開發作悉數注資。於二〇一七年三月十六日，煙台越秀地產開發將其於越秀山東的全部股權轉讓予越秀物業發展，代價約為人民幣9.8百萬元。進行相關轉讓後，越秀山東由越秀物業發展直接全資擁有。

越秀山東主要從事提供物業管理服務。

廣州白馬

廣州白馬自重組完成起為本公司的間接全資附屬公司。廣州白馬為廣州白馬服裝市場股份有限公司（越秀地產間接全資附屬公司）、廣州越城投資顧問有限公司及廣州流花怡和經濟發展有限公司（均為獨立第三方）於一九九八年十一月十九日在中國成

立的有限公司。廣州白馬的註冊資本為人民幣500,000元，其中，廣州白馬服裝市場股份有限公司、廣州越城投資顧問有限公司及廣州流花怡和經濟發展有限公司分別注資47.0%、48.0%及5.0%。

於一九九九年八月十九日，廣州白馬的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣1.5百萬元，其中，廣州白馬服裝市場股份有限公司注資65.0%，廣州越城投資顧問有限公司注資30.0%，廣州流花怡和經濟發展有限公司則注資5%。在一系列股權轉讓及注資後，於往績記錄期初，廣州白馬註冊資本為人民幣5.0百萬元，其中，廣州興城（為越秀地產間接全資附屬公司）及可福（重組完成前為越秀地產間接全資附屬公司）分別注資65%及35%。於二〇二〇年十月三十日，廣州白馬的註冊資本增加至人民幣19.0百萬元，其中，廣州興城及可福分別注資65%及35%。於二〇二〇年十一月七日，作為重組一部分，廣州興城與可福訂立股權轉讓協議以將其於廣州白馬的65.0%股權轉讓予可福，代價約為人民幣35.3百萬元。於進行該轉讓後，廣州白馬由可福全資擁有。

廣州白馬主要從事提供商業運營及管理服務。

自往績記錄期初起及直至最後實際可行日期進行的重大收購

收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接股權

於二〇二〇年十一月二十三日，廣州地鐵、越秀物業發展、廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州地鐵（作為賣方）同意出售而越秀物業發展（作為買方）同意購買廣州地鐵環境工程67.0%股權及廣州地鐵物業管理67.0%間接實際股權（透過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有），代價約為人民幣281.7百萬元（包括應付稅項人民幣5.0百萬元），乃按公平原則磋商釐定，較獨立估值師基於市場法所估值廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理於二〇二〇年六月三十日的評估值約人民幣444.4百萬元的67.0%折讓約5.4%。於上述收購日期，根據上市規則第十四A章廣州地鐵為越秀地產的關連人士。於分拆及全球發售完成後，廣州地鐵亦將會為本公司的關連人士。上述收購已於二〇二〇年十一月三十日完成，並已於二〇二〇年十一月三十日於相關工商行政管理局辦妥有關轉讓的相關登記手續。有關轉讓後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理成為本公司的間接非全資附屬公司。

廣州地鐵環境工程主要負責(i)在中國廣州為由廣州地鐵擁有、運營及管理的地鐵車輛段線進行維護並放置綠化植物；(ii)在中國廣州為由廣州地鐵擁有、運營及管理的地鐵車輛段及地鐵站進行保潔環衛；(iii)地鐵票的交付及領取；及(iv)為其他商業物業進行維護並放置綠化植物，以及為其他商業物業進行保潔環衛。廣州地鐵物業管理主要於為(i)上述地鐵車輛段及地鐵站；及(ii)中國廣州的住宅物業及商業物業提供物業管理服務(包括保潔環衛以及安保)。

截至二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的在管物業(包括住宅物業、公共物業及商業物業)均位於中國廣州。截至二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的在管物業共有36項，並無一項錄得虧損。於往績記錄期，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的在管住宅物業及商業物業的平均物業管理費約每月每平方米人民幣1.6元及每月每平方米人民幣12.0元。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的毛利率較截至二〇一九年十二月三十一日止年度增加18.5%至30.4%，主要由於(i)中國地方政府為應對COVID-19而頒布的監管利好政策使社會保險的繳款獲寬減或免除；及(ii)二〇二〇年就維持及放置綠化植物以及廣州地鐵部分車輛段進行保潔環衛而收取的服務費率增加。

下表載列於往績記錄期廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的財務詳情：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入.....	153,225	177,562	217,950
毛利.....	22,873	32,761	66,183
毛利率.....	14.9%	18.5%	30.4%
除稅後淨利.....	4,052	10,347	34,293

據董事所知及所信，就成本結構及盈利能力而言，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理管理的項目與本集團管理的項目相若。

據我們的中國法律顧問確認，上述收購已合法妥為完成及結清，並已取得所有適用監管批文。

首次公開發售前投資

廣州地鐵投融資作出的投資

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China同意本公司向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元。該代價由本公司及廣州地鐵投融資按正常商業條款進行公平磋商後釐定。

有關廣州地鐵投融資的資料

廣州地鐵投融資為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。其為廣州地鐵的直接全資附屬公司。廣州地鐵為中國廣州市人民政府的全資附屬公司。於最後實際可行日期，廣州地鐵投融資直接持有越秀地產約19.9%股權及創興銀行約7.21%股權。我們透過與越秀地產的控股關係與廣州地鐵投融資建立關係。

下表載列首次公開發售前投資的概要：

投資者名稱.....	廣州地鐵投融資
有關首次公開發售前投資的 協議日期.....	二〇二一年二月八日
代價金額.....	人民幣330.0百萬元
代價基準.....	基於與訂約方進行的公平磋商及本公司於二〇二〇年十二月一日的評估值
代價支付日期.....	二〇二一年二月八日
於上市後的實際股權.....	90,359,677股股份，佔上市後已發行股份總數約6.11%，假設並無行使超額配股權及假設廣州地鐵投融資並無承購其保證配額
已付每股股份的實際成本.....	約人民幣3.65元（相當於約4.38港元）
指示性發售價範圍中位數的折讓....	25.0%
所得款項淨額的用途及本公司 的運用情況.....	結清上市開支及應付關聯方結餘，以及補充運營資金。於最後實際可行日期，已動用所得款項淨額約11.9%

禁售期	廣州地鐵投融資已承諾不會於上市完成後一年內向任何人士出售或訂立任何協議出售其於本公司股權。於上述一年期屆滿後的12個月期間內，除非獲GCD China事先同意，否則，在遵守適用法律及法規及細則的情況，廣州地鐵投融資不得出售或訂立任何協議出售前述股份
享有的任何特權	廣州地鐵投融資有權委任一名董事至董事會。有關權利將於上市後終止
投資者為本集團帶來的戰略性裨益 ..	擴大本公司的股東基礎、深化本公司與廣州地鐵的戰略合作，形成兩家實體之間的協同效應，有利於進一步拓展本公司的業務

聯席保薦人確認

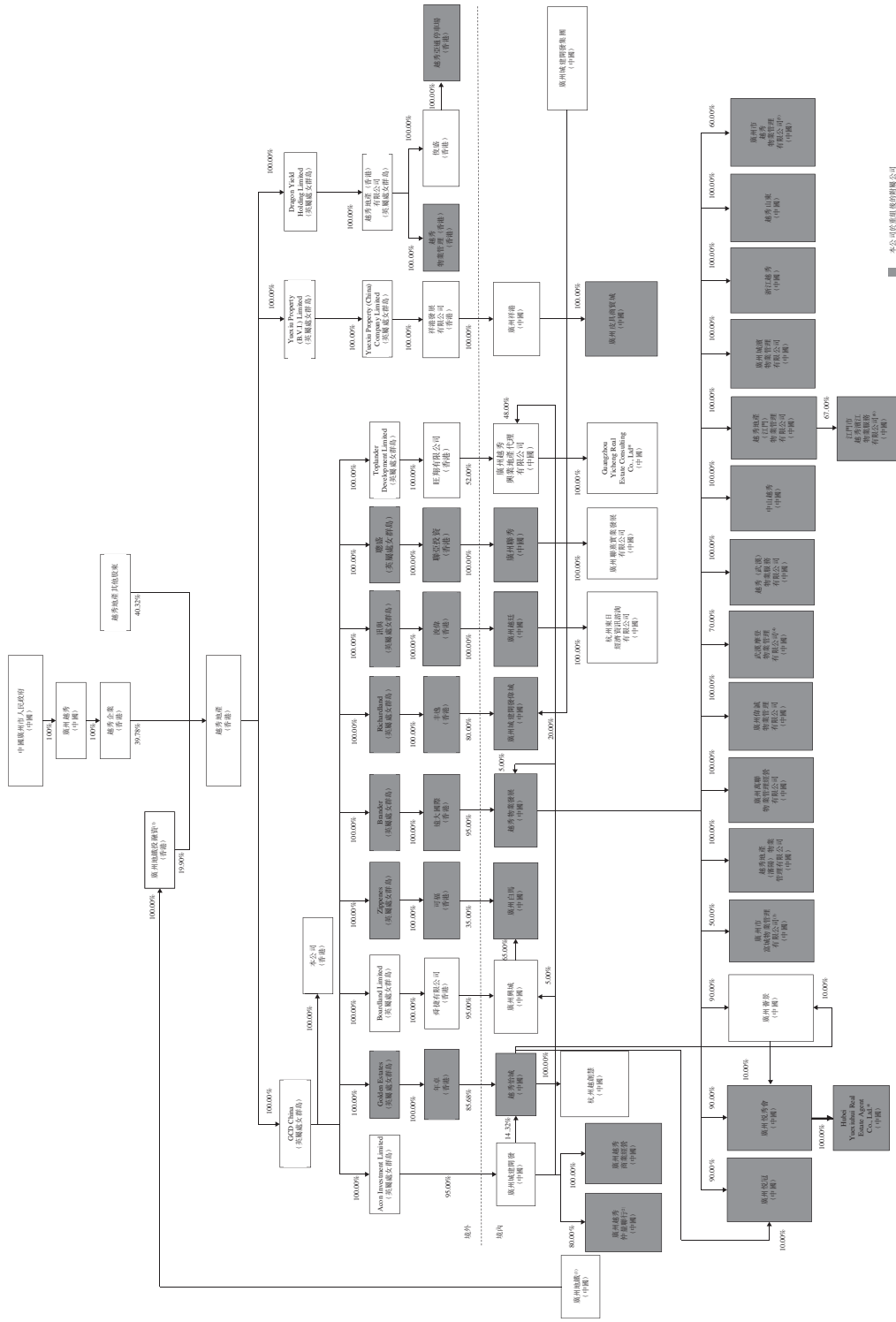
基於(i)預計將於二〇二一年六月二十八日(星期一)或之後上市，將會超過首次公開發售前投資完成後足120天(即二〇二一年二月八日)；及(ii)上市後首次公開發售前投資者將與其他公眾股東擁有相同信息權，聯席保薦人已確認，根據本公司提供與首次公開發售前投資有關的文件，首次公開發售前投資符合有關首次公開招股前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次公開招股前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

公眾持股量

由於根據上市規則，廣州地鐵投融資為我們的關連人士，因此，就上市規則第8.08條而言廣州地鐵投融資持有的股份不應視為公眾持股量的一部分。

重組

緊接進行重組及首次公開發售前投資前本集團的簡化股權及公司架構載列如下：



■ 本公司股東(廣州地產)有限公司

附註：

- (1) 根據上市規則，廣州地鐵為越秀地產的關連人士。
- (2) 北京仲量聯行擁有廣州越秀仲量聯行餘下20.00%權益，除其於廣州越秀仲量聯行的權益外，其為獨立第三方。
- (3) 富城物業管理有限公司擁有廣州市富城物業管理有限公司餘下50.00%權益，除其於廣州市富城物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (4) 王濤擁有武漢摩登物業管理有限公司餘下30.00%權益，除其於武漢摩登物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (5) 中國廣州市人民政府最終擁有廣州市越秀物業管理有限公司餘下40.00%權益。
- (6) 江門市濱江物業管理有限公司擁有江門市越秀濱江物業服務有限公司餘下33.00%權益，除其於江門市越秀濱江物業服務有限公司的權益外，其為獨立第三方。

為籌備上市，本公司進行重組，當中涉及以下重要步驟：

境內重組

合併境內股權

於二〇二〇年十一月七日，廣州城建開發集團與丰逸訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州城建開發集團（作為賣方）同意出售而丰逸（作為買方）同意收購廣州城建開發偉城20.0%股權，代價約人民幣1.9百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州城建開發偉城於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十七日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州城建開發偉城由丰逸直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州市興城實業發展有限公司（「廣州興城」）與可福訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州興城（作為賣方）同意出售而可福（作為買方）同意收購廣州白馬65.0%股權，代價約人民幣35.3百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州白馬於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十八日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州白馬由可福直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州城建開發與廣州樂熹訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州城建開發（作為賣方）同意出售而廣州樂熹（作為買方）同意收購廣州越秀仲量聯行80.0%股權，代價約人民幣22.1百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州越秀仲量聯行於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十二月七日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州越秀仲量聯行由廣州樂熹擁有80.0%及獨立第三方北京仲量聯行擁有20.0%。

於二〇二〇年十一月七日，廣州城建開發與遠大國際訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州城建開發（作為賣方）同意出售而遠大國際（作為買方）同意收購越秀物業發展5.0%股權，代價約人民幣28.3百萬元，乃按公平原則磋商並參考越秀物業發展於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十三日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，越秀物業發展由遠大國際直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州城建開發與廣州越廷訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州城建開發（作為賣方）同意出售而廣州越廷（作為買方）同意收購廣州越秀商業經營100.0%股權，代價約人民幣7.6百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州越秀商業經營於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十六日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州越秀商業經營由廣州越廷直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州城建開發與年卓訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州城建開發（作為賣方）同意出售而年卓（作為買方）同意收購越秀怡城14.32%股權，代價約人民幣3.6百萬元，乃按公平原則磋商並參考越秀怡城於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十三日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，越秀怡城由年卓直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州市祥港房地產開發有限公司（「廣州祥港」）與廣州聯秀訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州祥港（作為賣方）同意出售而廣州聯秀（作為買方）同意收購廣州皮具商貿城的100.0%股權，代價約為人民幣0.5百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州皮具商貿城於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十六日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州皮具商貿城由廣州聯秀直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月七日，廣州市薈景綠化有限公司（「廣州薈景」）與越秀物業發展訂立一份股權轉讓協議，據此，廣州薈景（作為賣方）同意出售而越秀物業發展（作為買方）同意收購廣州悅秀會10.0%股權，代價約人民幣6.0百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州悅秀會於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十三日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州悅秀會由越秀物業發展直接全資擁有。

處置境內股權

於二〇二〇年十一月七日，越秀怡城與廣州越秀商業地產投資管理有限公司（「**越秀商業地產投資**」）訂立一份股權轉讓協議，據此，越秀怡城（作為賣方）同意出售而越秀商業地產投資（作為買方）同意收購杭州越創慧科技有限公司（「**杭州越創慧**」）100.0%股權，代價約人民幣2.9百萬元，乃按公平原則磋商並參考杭州越創慧於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十三日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，杭州越創慧不再由越秀怡城擁有。緊接出售前，除授權使用商標外，杭州越創慧並開展未任何其他業務活動，且其亦無任何重大不合規事項。

於二〇二〇年十一月七日，為精簡公司架構及業務運營，越秀物業發展、越秀怡城與廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司（「**廣州城建開發宏城**」）訂立股權轉讓協議，據此，越秀物業發展及越秀怡城（作為賣方）同意出售而廣州城建開發宏城（作為買方）同意收購廣州蒼景的90.0%及10.0%股權，代價合共約人民幣5.5百萬元，乃按公平原則磋商並參考廣州蒼景於二〇二〇年七月三十一日的評估值釐定。有關轉讓的相關登記程序已於二〇二〇年十一月十三日於相關工商行政管理局辦妥。有關轉讓後，廣州蒼景不再由越秀物業發展及越秀怡城擁有。緊接出售前，廣州蒼景並未開展任何業務，亦無任何重大不合規事項。

撤銷註冊若干公司

於二〇二〇年三月十九日，為精簡公司架構，杭州東日經濟信息諮詢有限公司的當時股東廣州越廷決議自願撤銷註冊該公司。自願撤銷註冊於二〇二〇年四月十日完成。杭州東日經濟信息諮詢有限公司於其撤銷註冊時並未開展任何業務，有償債能力，亦無任何重大不合規事項。

於二〇二〇年五月七日，為精簡公司架構，廣州聯熹實業發展有限公司的當時股東廣州聯秀決議自願撤銷註冊該公司。自願撤銷註冊於二〇二〇年九月三十日完成。廣州聯熹實業發展有限公司於其撤銷註冊時並未開展任何業務，有償債能力，亦無任何重大不合規事項。

境外重組

本公司註冊成立

本公司於二〇二〇年十月八日根據香港法例在香港註冊成立為有限公司。本公司為我們附屬公司的控股公司，其主要業務活動為投資控股。註冊成立後，本公司以1,000.00港元向GCD China發行100,000股認購人股份，GCD China為越秀地產的直接全資附屬公司。

合併境外股權

於二〇二〇年十一月十日，越秀地產的間接全資附屬公司越秀地產(香港)有限公司與Ever Famous訂立一份股權轉讓協議，據此，越秀地產(香港)有限公司(作為賣方)同意出售而Ever Famous(作為買方)同意收購越秀物業管理(香港)100.0%股權，代價約35.3百萬港元，乃按公平原則磋商並參考越秀物業管理(香港)於二〇二〇年七月三十一日的經審核資產淨值釐定。相關轉讓已於二〇二〇年十一月十六日完成。有關轉讓後，越秀物業管理(香港)由Ever Famous直接全資擁有。

於二〇二〇年十一月十日，俊盛與Major Benefit訂立一份股權轉讓協議，據此，俊盛(作為賣方)同意出售而Major Benefit(作為買方)同意收購越秀亞通停車場100.0%股權，代價約17.2百萬港元，乃按公平原則磋商並參考越秀亞通停車場於二〇二〇年七月三十一日的經審核資產淨值釐定。相關轉讓已於二〇二〇年十一月十六日完成。有關轉讓後，越秀亞通停車場由Major Benefit全資擁有。

貸款資本化

於二〇二〇年十一月二十日，Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus(「債務人」，全部均為GCD China的直接全資附屬公司)各自與GCD China訂立一份股份認購及抵銷協議，據此GCD China同意認購而各債務人同意配發及發行其股本中的一股股份予GCD China，並以彼等各自應向GCD China償還的欠款為代價。相關的發行及配發於二〇二〇年十一月二十日完成。於有關發行及配發後，各債務人仍由GCD China直接全資擁有。

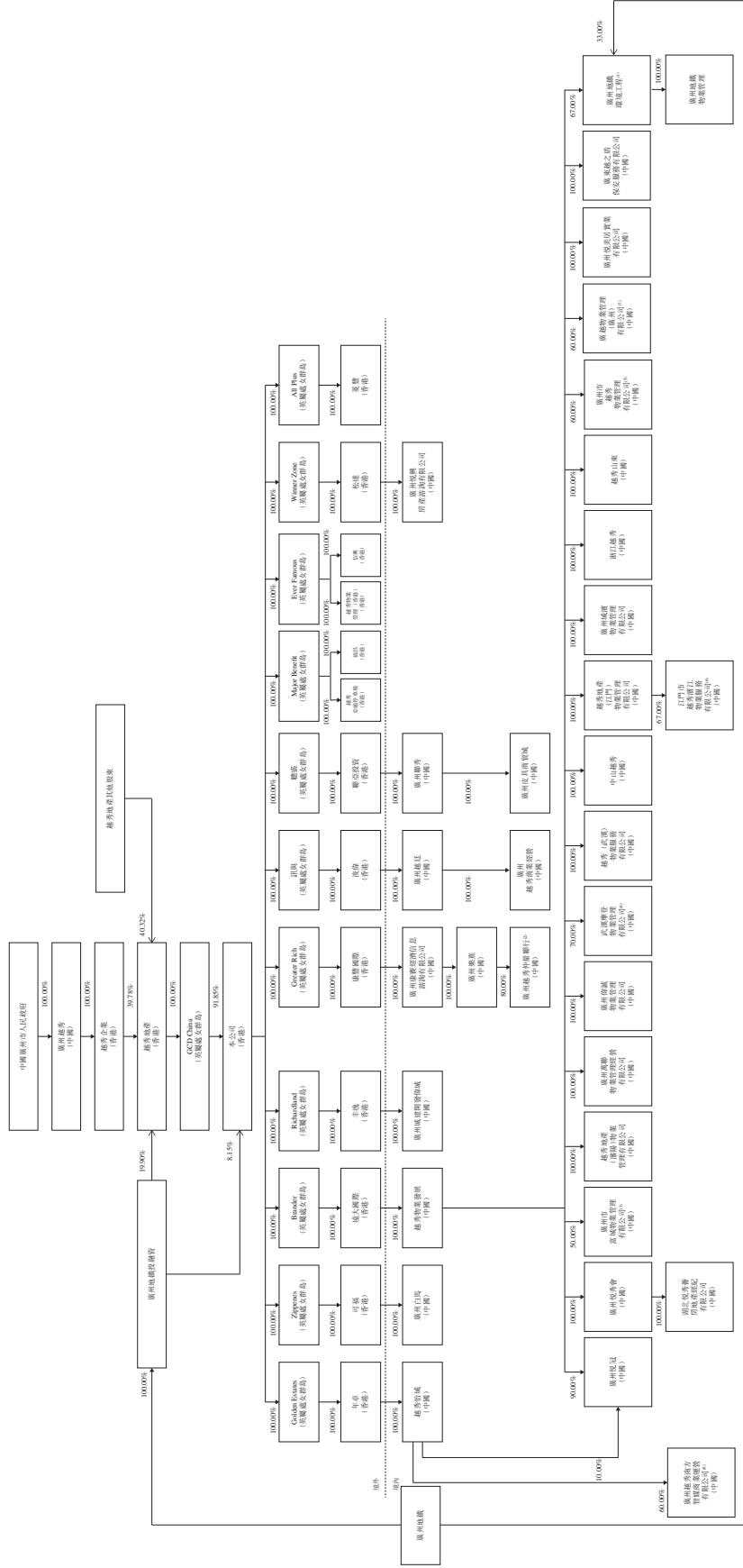
股份置換

二〇二〇年十一月三十日，GCD China、本公司、Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus訂立一份買賣協議，據此，GCD China同意向本公司轉讓Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus各自的所有已發行股本。作為代價，本公司同意向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份。相關配發及發行已於二〇二〇年十二月一日完成。有關配發及發行後，GCD China於1,018,600,000股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總額的100%。

公司架構

我們採納了有多家附屬公司的複雜集團架構，以於我們管理鄰近物業。這使我們可於日常業務過程中展開物業管理項目時，在相關合規及財務風險管理方面靈活處理。

重組及首次公開發售前投資完成後及緊接全球發售前的簡化公司及持股架構載列如下：



附註：

- (1) 廣州地鐵環境工程由本公司間接擁有67.0%及由廣州地鐵直接擁有33.0%。因此，根據上市規則，廣州地鐵為我們的關連人士。
- (2) 北京仲量聯行擁有廣州越秀仲量聯行餘下20.00%權益，除其於廣州越秀仲量聯行的權益外，其為獨立第三方。
- (3) 富城物業管理有限公司擁有廣州市富城物業管理有限公司餘下50.00%權益，除其於廣州市富城物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (4) 王濤擁有武漢摩登物業管理有限公司餘下30.00%權益，除其於武漢摩登物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (5) 中國廣州市人民政府最終擁有廣州市越秀物業管理有限公司餘下40.00%權益。
- (6) 江門市濱江物業管理有限公司擁有江門市越秀濱江物業服務有限公司餘下33.00%權益，除其於江門市越秀濱江物業服務有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (7) 廣州利盈科技發展有限公司擁有廣越物業管理(廣州)有限公司餘下40.00%權益，除其於廣越物業管理(廣州)有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (8) 廣東省南方智媒產業發展有限公司擁有廣州越秀南方智媒商業運營有限公司餘下40.00%權益，除其於廣州越秀南方智媒商業運營有限公司的權益外，其為獨立第三方。

附註：

- (1) 廣州地鐵環境工程由本公司間接擁有67.0%及由廣州地鐵直接擁有33.0%。因此，根據上市規則，廣州地鐵為我們的關連人士。
- (2) 北京仲量聯行擁有廣州越秀仲量聯行餘下20.00%權益，除其於廣州越秀仲量聯行的權益外，其為獨立第三方。
- (3) 富城物業管理有限公司擁有廣州市富城物業管理有限公司餘下50.00%權益，除其於廣州市富城物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (4) 王濤擁有武漢摩登物業管理有限公司餘下30.00%權益，除其於武漢摩登物業管理有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (5) 中國廣州市人民政府最終擁有廣州市越秀物業管理有限公司餘下40.00%權益。
- (6) 江門市濱江物業管理有限公司擁有餘下33.00%權益，除其於江門市越秀濱江物業服務有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (7) 廣州利盈科技發展有限公司擁有廣越物業管理(廣州)有限公司餘下40.00%權益，除其於廣越物業管理(廣州)有限公司的權益外，其為獨立第三方。
- (8) 廣東省南方智媒產業發展有限公司擁有廣州越秀南方智媒商業運營有限公司餘下40.00%權益，除其於廣州越秀南方智媒商業運營有限公司的權益外，其為獨立第三方。

遵循中國法律

我們的中國法律顧問已確認，根據中國法律法規有關重組所需的所有相關必須批文及許可證均已取得，且重組已遵循所有適用中國法律法規。

建議分拆理由

根據上市規則以及根據本公司公司架構及擁有權，上市將會構成越秀地產的分拆。

基於以下理由，越秀地產董事會認為分拆符合越秀地產及越秀股東的整體利益：

- (a) 分拆將會為保留集團及新集團創建獨立平台，以進一步發展其各自的業務及將詳細描繪保留集團與本集團的不同業務；
- (b) 聯交所獨立上市地位將會提高本集團在客戶、供應商及其他業務夥伴中的印象及形象，以及其為業務營運招聘及留住人才的能力；
- (c) 預期聯交所獨立上市地位將會有助本集團直接進入股本及債務證券市場，以及銀行信貸市場，為其提供獨立籌資平台，從而提供新及更多元化的融資來源，以撥付本集團現有營運及未來擴張；
- (d) 分拆將會讓投資者根據保留集團及本集團的獨特投資身份以及保留集團及本集團各自單獨的營運表現及財務業績以為保留集團及本集團獨立估值。預期這將會釋放本集團內在價值及可能改善本集團估值，而這可讓本集團整體上達到更全面估值潛力；及
- (e) 分拆將會讓保留集團及本集團貫徹其獨特營運重點及戰略，並以更有效方式專注於各自市場的獨有商機，這將會加強保留集團及本集團管理層專注力，並應進而改善決策程序、更快應對市場轉變及提高營運效率。此外，由於分拆，本集團管理層將會受投資界直接及嚴格監察，投資界將可能以聯交所或其他國際證券交易所上市相關同業表現與本公司股票市場表現比較。管理層激勵亦可能與有關表現掛勾，因而提高管理層動力及承諾。

越秀地產分拆符合上市規則《第15項應用指引》。分拆毋需越秀股東批准。

概覽

我們是中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。二〇二〇年十一月，我們收購了我們的戰略投資者廣州地鐵的廣州地鐵環境工程與廣州地鐵物業管理，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營」的綜合型物業管理公司。

我們是中國物業管理行業的先行者，擁有近30年的豐富行業經驗，是獲國家一級資質的物業管理服務提供商。同時我們也是廣州市、廣東省和中國物業管理條例修訂的參與者。目前我們是中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理行業協會副會長單位、廣州市物業管理行業協會會長單位，進一步佐證我們具備行業影響力。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的總在管面積為32.6百萬平方米，在管物業數量為215個，在管面積中有96.1%的物業位於一線、新一線和二線城市。根據中指研究院的統計，就綜合實力而言，我們於二〇二一年在物業服務百強企業中排名第16位；而就二〇二〇年在管面積的市場份額而言，我們在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。

全業態、全客戶和全服務是我們作為綜合城市運營服務商的三個基本要素，整合我們在管物業的空間、業務和人群，我們的願景是在一體化生態系統上創造最大的價值。

- **全業態**：我們為住宅、地鐵站線、車輛段、寫字樓、購物商場、專業市場、展館、政務中心、工業園和其他城市服務設施等提供多種物業服務。
- **全客戶**：我們將在我們所管物業內生活、消費、工作和停留的所有人群視為我們的客戶。
- **全服務**：作為物業管理服務提供商，我們的服務從傳統的物業管理服務延伸至針對不同類客戶的全面城市運作解決方案。

我們提供非商業物業管理及增值服務和商業物業管理及運營服務。二〇二〇年我們的營業收入為人民幣1,168.0百萬元，其中非商業物業管理及增值服務的收入佔比為69.4%，商業物業管理及運營服務的收入佔比為30.6%。

在非商業物業管理及增值服務方面，我們致力於提供高品質的綜合服務，構建「越+」服務品牌體系，圍繞物業管理全鏈條、對業主及其他客戶不斷轉變的喜好靈活應對，不斷實現業主、其他客戶對城市美好生活的嚮往。我們的非商業物業管理及增值服務服務內容可劃分為以下各項：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

在商業物業管理及運營方面，我們積累了20年的服務經驗，為客戶提供「資產管理、運營管理、物業管理服務」一體化的服務內容，具備前期策劃、設計、招商、運營及提供其他增值服務的全鏈條服務能力，是市場上稀缺的綜合物業管理及運營服務提供商之一。我們的商業物業管理及運營服務內容可劃分為以下各項：(i)商業運營及管理服務；及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

儘管面對COVID-19，我們於往績記錄期具有持續優異的財務表現。我們的營業收入總額由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增長至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，並進一步增長至截至二〇二〇年的人民幣1,168.0百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣47.3百萬元增長至二〇一九年的人民幣93.2百萬元，並進一步增長至截至二〇二〇年的人民幣203.7百萬元。

競爭優勢

我們相信下列優勢將持續驅動我們的價值增長，並使得我們從一眾競爭者中脫穎而出。

中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者

我們是中國城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者，最能受益於高速經濟增長對物管服務市場帶來的紅利。二〇二〇年我們的營業收入總額為人民幣1,168.0百萬元，其中非商業物業管理及增值服務分部的營業收入佔比為69.4%，商業物業管理及運營服務分部的收入佔比為30.6%。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的總在管面積為32.6百萬平方米，在管項目數量為215個，在管面積

中有96.1%位於一線、新一線及二線城市。以下特點進一步闡明我們作為成功的城市運營及綜合物業管理服務提供者：

- **全面的業服務：**全業態、全客戶和全服務是我們作為城市運營服務商的三個基本要素。整合我們在管物業的空間、業務和人群，我們的願景是在一體化生態系統上創造最大的價值。我們的業態包括住宅、地鐵站線、地鐵車輛段、寫字樓、購物商場、專業市場、展館、政務中心、工業園和其他城市服務設施。
- **規模領先：**截至二〇一九年十二月三十一日，我們在大灣區的總在管面積為16.4百萬平方米。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們在大灣區的總在管面積進一步提升至25.3百萬平方米。根據中指研究院的統計，就二〇二〇年在管面積的市場份額而言，我們在提供商業運營服務的物業服務百強企業中排名第七。
- **盈利能力強：**我們二〇二〇年毛利率為34.5%，淨利潤率則為17.4%，兩者表現均領先物業服務百強企業的平均表現。
- **增長性強：**我們二〇二〇年的按年淨利潤增速為118.6%。

作為有助中國未來發展的經濟實力強勁地區，大灣區一直為我們的戰略重點。二〇一四年至二〇一九年，持續錄得全國最高的複合人口增長率以及最高的人均可支配收入，城市化率遠高於全國水平。於二〇一九年二月十八日，國務院發佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，計劃將大灣區建設成為世界級城市群。受益於強勁的經濟基本因素以及優惠政府政策，大灣區的物業管理服務市場發展潛力巨大。根據中指研究院統計，截至二〇二〇年十二月三十一日，大灣區物業管理公司的總在管面積約為229億平方米，佔全國物業管理公司的總在管面積8.8%。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們在大灣區的總在管面積達25.3百萬平方米，佔我們總在管面積的77.4%。二〇二〇年，我們營業收入總額的82.4%來自大灣區。

我們的控股股東越秀地產是大灣區領先的房地產發展商，擁有灣中、灣東、灣西、軌道交通四大平台公司，全面深耕大灣區房地產發展業務。截至二〇二〇年十二月三十一日，越秀地產在大灣區擁有13.5百萬平方米的優質土地儲備，二〇二〇年大

灣區的合同銷售金額達人民幣637億元，根據中指研究院數據，越秀地產二〇二〇年在廣州的權益銷售金額位居廣州房企第二位。越秀地產在大灣區的房地產發展能力，將會為我們鞏固在大灣區物業管理領域的龍頭地位提供強大而可靠的支持。

TOD綜合物業管理模式，增長潛力巨大

TOD是一個城市規劃及設計模式，使公共交通在居民區或者商業區的使用最大化。根據TOD模式，一個公共交通樞紐會方便連接混合用途地區並圍繞混合用途地區，混合用途地區集工作、商業、文化、教育、居住等為一身。中國城市快速擴張，無可避免導致運輸及物業發展空間短缺，因應這些挑戰，我們相信TOD模式將成為發達城市的城市規劃解決方案主要模式。日本、新加坡、香港等地已形成了比較成熟的TOD模式，並且印證了TOD模式對城市生活的決定性作用。國內的TOD模式剛剛開始，擁有TOD綜合物業管理能力的綜合物業管理服務提供商，將在未來的業務拓展中脫穎而出。

二〇二〇年十一月二十三日，我們向我們的戰略投資者廣州地鐵收購了廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，成為了擁有「地鐵環境工程維護+地鐵物業管理運營業務」的複合型物業管理服務提供者，在香港上市的物管公司中，擁有此業務組合使我們脫穎而出。該項收購新增總在管面積超5.0百萬平方米，為我們新增在管車輛段地鐵站線上蓋住宅及商業物業等業態。在車輛段服務中，我們承擔地鐵列車等特種設備清洗等工作，因而能夠建立從一眾競爭者中脫穎而出的技術壁壘。廣州地鐵服務於廣州市和珠江三角洲的城市軌道交通系統，是國際地鐵聯盟(CoMET)的成員之一。根據國際地鐵聯盟公布的數據，在全球37家大型地鐵中，廣州地鐵多項安全指標連續三年位列第一。預計至二〇二三年，城方政府預期廣州市城市軌道交通累計開通里程將突破800公里。截至最後實際可行日期，廣州地鐵已成功在廣州以外取得多個項目，包括但不限於長沙地鐵六號線、南昌地鐵三號線、重慶地鐵四號線、麗江城市綜合軌道交通一號線。我們與廣州地鐵的合作將會自然讓我們隨著地理擴張道路擴張地鐵相關物業管理業務。

此外，我們的控股股東越秀地產亦是國內最大的TOD物業發展商之一，而越秀地產的第二大股東為廣州地鐵。截至二〇二〇年十二月三十一日，越秀地產開發了5個TOD住宅物業，總建築面積近4.0百萬平方米，二〇二〇年5個TOD住宅物業的合同銷

售金額約為人民幣170億元。我們相信，形成了TOD物業管理和地鐵站及車輛段物業管理雙結合的TOD綜合物業管理模式，此模式將會成為我們未來規模擴張和利潤增長的新動能。

專業化商業運營服務能力，中國高端寫字樓物業管理引領者

我們在商業物業管理及運營方面擁有20年的往績記錄。根據觀點指數研究院統計，在商業房地產運營能力方面(商業房地產運營能力乃經全面考慮各項因素後評估，包括投資物業的運營能力、資產管理能力及地域佈局)，越秀地產位列「二〇二〇年度中國商業地產TOP100第15位」、「二〇二〇年度中國商業地產運營能力TOP12」及「二〇二〇年度中國商辦運營商TOP20第4位」。我們管理的商業物業服務平均出租率常年超過90%。我們的資產管理、運營管理、物業管理服務業務組合連同我們在價值鏈中向客戶提供前期策劃、設計、招商及提供其他服務的能力，讓我們成為市場上少數綜合商業物業管理及運營服務提供商之一。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的總在管商業面積為2.8百萬平方米。二〇二〇年我們商業物業管理及運營業務分部的收入為人民幣356.9百萬元，其中商業運營及管理的營業收入佔85.0%，市場定位諮詢及租戶招攬服務佔15.0%。

我們管理及運營的商業物業組合廣泛，主要包括：

- **寫字樓**：我們管理商業寫字樓及企業總部大樓。截至二〇二〇年十二月三十一日，寫字樓的總在管面積為2.3百萬平方米。我們設有超高層大樓完善運營及管理系統以及行業領先安全管理標準。我們是廣州市物業管理行業協會關於商務寫字樓物業服務標準的主要編寫機構，也是中國物業管理協會設施設備技術委員會超高層建築工作組的成員。在這些成就背後，是我們在逾十年來對超高層高端大樓(包括廣州國際金融中心(432米，建成時為全球十大摩天大樓之一)、廣州越秀金融大廈(309米)、武漢財富中心(330米，建成時為武漢第一高樓))提供最優質物業管理及與運營服務的

不懈承諾。我們的標誌性項目廣州國際金融中心是全國唯一一個同時獲得包括LEED、BOMA、RICS三大國際權威認證的商業項目。我們與財富世界500強企業建立了夥伴關係，並進駐我們管理的項目。我們的運營及管理成效於COVID-19大流行爆發時進一步得到肯定。我們在社區層面處理此次前所未見的公共醫療危機獲政府機關肯定，並獲新華社等權威媒體大幅報道。卓越的管理能力使得我們可以獲得更高的管理溢價。根據中指研究院的資料，於二〇一九年，我們在管寫字樓平均物業管理費率為人民幣22.9元／月／平方米，高於百強企業同類物業平均物業管理費率人民幣7.0元／月／平方米。

- **購物商場：**我們目前管理數個優質購物商場項目，積累了大量戰略零售商家資源，覆蓋中國多個零售行業，包括超市、影院、健身、餐飲等逾300個頭部商家。過去數年，我們先後針對廣州維多利廣場和廣州國金天地項目實施了商業定位調整、資產升級設計管理、重新招商、宣傳推廣等，使其轉化為當代生活格調的標誌。
- **專業市場：**我們運營管理的廣州白馬服裝市場和廣州中港皮具城均是行業龍頭專業市場項目。我們為租戶建立了完善的全渠道營銷體系和品牌孵化體系。兩個專業市場的商戶合計超過1,800家，二〇二〇年交易金額超過人民幣130億元。

我們為客戶提供多元化的增值服務。例如，針對在管寫字樓，我們在「越商務」服務體系下建立了一系列商業物業管理及運營解決方案，包括(i)為業主提供顧問諮詢服務、物業租賃服務及空間運營服務；(ii)為租戶提供接待服務、會議服務、無憂裝修退場及工程增值服務；(iii)為租戶員工提供職場講座、圈層社交活動以及藝術活動。於二〇一九年，我們委聘全球著名的市場數據分析公司對我們在管寫字樓、購物商場及專業市場進行獨立客戶滿意度調查，據此調查，平均客戶滿意度達97%。

我們在運營及管理商業物業的規律方式使我們成功新獲獨立第三方委聘。於往績記錄期，我們訂約提供(i)330米高中新廣州知識城知識塔的前期工程顧問服務、(ii)廣州智匯Park物業管理顧問服務以及(iii)在紐交所上市的中國智能汽車製造商總部大樓的運營服務。

提供全鏈條住宅物業管理，打造高品質社商品牌

我們致力於提供高品質的綜合物業管理服務。我們的「越+」服務品牌致力為業主、居民及其他客戶帶來顯著的改變，靈活回應他們不斷變化的喜好，使他們可實現城市更美好生活的嚮往。根據中指研究院統計，就綜合實力而言，我們在2021年物業服務百強企業中名列第16位。

- **物業管理服務：**我們明白作為物業管理服務提供商，受到業主信任為他們的房產保值及增值。我們的成功因此取決於我們物業管理業務與創造價值理念相配合的能力。就此，我們獲得出色成就。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們共有91個住宅項目被評為市級、省級及國家級物業管理示範小區／大廈，在二〇二〇年的新冠疫情爆發期間，我們在管物業因表現出色共獲得省級和市級的榮譽超過10項。我們亦能保持客戶高度滿意並得到較高物業管理費率。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的非商業物業合同的保留率分別為100.0%、100.0%及99.1%，我們的非商業物業管理費平均收繳率分別為96.0%、94.6%及95.2%。根據中指研究院的資料，於二〇二〇年，我們在管住宅物業的平均管理費為人民幣2.7元／月／平方米，高於百強企業的人民幣2.1元／月／平方米的全國平均水平。

- **增值服務**：我們具口碑的物業管理服務為建立可靠且具活力品牌奠下良好基礎，從而在我們於在管社區提供增值服務業務時提供重要支援。於二〇一九年，非商業物業管理及增值服務分部的增值服務營業收入佔營業收入總額36.8%。增值服務的摘要包括：
 - (i) **社區商業服務**：我們是國內市場上為數不多的將住宅物業管理和社區商業服務由同一團隊管理的物管公司。因此，我們能夠以一隊團隊為住宅社區商業配套措施提供前策、招商及運營的全鏈資產管理服務，使客戶能享受家門口的愉悅社區商業體驗。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的在管社區商業物業面積合共超過200,000平方米。我們的「悅匯時光」社區商業平台乃生活交匯點，不斷發展並變成購物、休閒、留駐及玩樂的極致地方，具備10多年社區商業運營經驗，包括近100家核心品牌商戶資源，形成社商品牌。於二〇二〇年，我們在中國推出首個結合社商運作的社區服務中心。於二〇二〇年，越秀可逸江畔•悅匯時光項目榮獲中國社區商業工作委員會授予的「全國社區商業服務示範街區」榮譽稱號。
 - (ii) **其他增值服務**：前期參與是我們增值服務業務發展的關鍵。房地產企業一經獲得地塊的土地使用權開發物業，我們便會在物業單位交付前，與其在前策、案場管理、查驗及其他各種事項上緊密合作。例如，在前策階段，我們提供實際可行解決方案，涵蓋智能社區運營多個範疇，例如安保管理及運輸管理。我們亦在落實銷售案場服務精細化管理標準取得重大進展。根據第三方調查，於二〇二〇年十二月，我們的案場物業服務整體得分為97分（滿分100分）。此外，我們提供並整合線上線下服務資源，迎合業主和居民不斷變化的需求。我們向個人客戶提供的增值服務類別包括美居套餐、社區教育及醫療。我們亦尋求成為客戶的好夥伴，透過到家服務、宅配、社區團購及少年教育服務「越成長」，陪伴客戶家庭和個人成長。

憑藉國企背景優勢，實現多業態市場拓展

我們的控股股東越秀地產成立於一九八三年，業務已擴展至全中國21個重點城市，形成以大灣區為核心，華東、華中、北方和西南的「1+4」區域佈局。其開發200多個高品質住宅項目，以及廣州國際金融中心在內的40多個優質商業物業。截至二〇二〇年十二月三十一日，越秀地產總資產約人民幣2,632億元，總土地儲備約24.5百萬平方米。於二〇二〇年，越秀地產錄得合同銷售價值逾人民幣950億元。根據中指研究院統計，於二〇二〇年，越秀地產在中國房地產企業中，以銷售總額計位居第42位，以權益銷售計排第32位。在《財富》中國500強排行榜中，越秀地產位居第256位，排名較二〇一九年上升64位。二〇一六年至二〇二〇年，越秀地產的合同銷售金額複合年增長率達31.5%，新開工面積的複合年增長率為23.0%。我們相信越秀地產房地產業務的快速發展將為我們未來的內生增長提供強大的支撐。

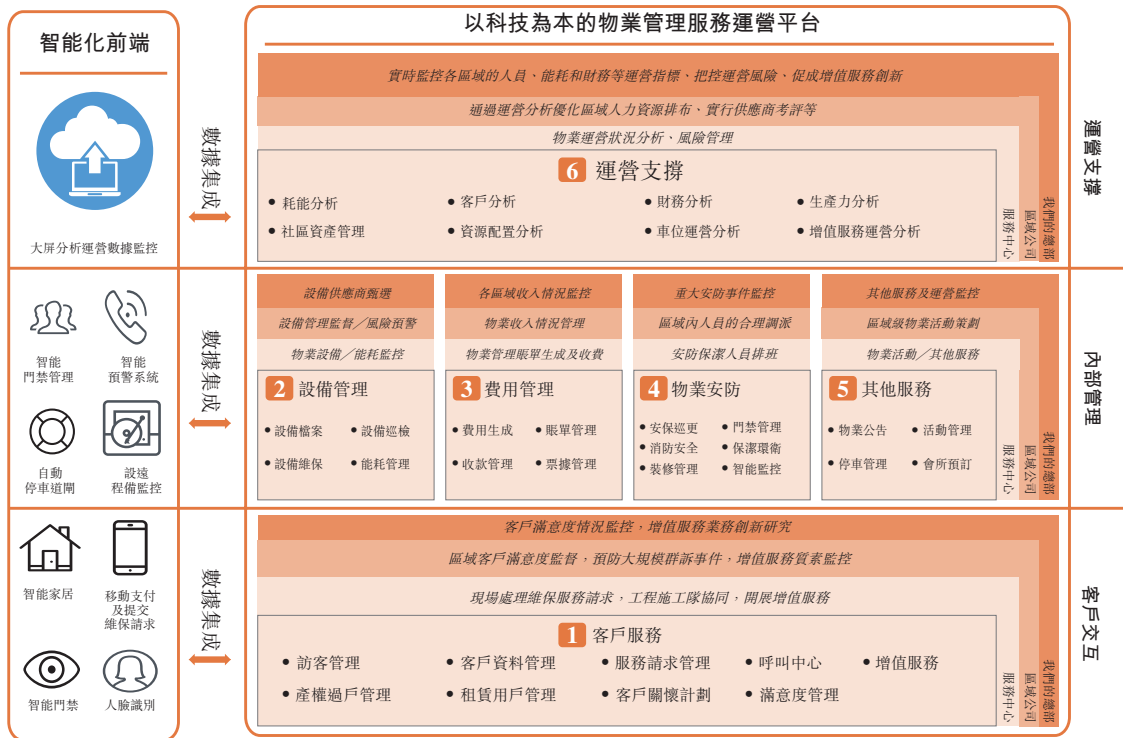
我們的間接控股股東廣州越秀成立於一九八五年，是廣州市國資委全資控股的第二大國有產業集團。其已形成以房地產、金融、交通基建及食品為核心的「4+X」現代產業體系，並擁有五家在境內及海外證券交易所上市的附屬公司。廣州越秀集團整體實力穩固增長。截至二〇二〇年十二月三十一日，越秀集團總資產近人民幣7,000億元，而截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，營業收入近人民幣700億元。憑藉廣州越秀強大的國企背景優勢以及多元化的業務網絡，我們得以受益於此帶來的多業態、多渠道的外拓機會。

為結合國家及省市戰略，我們積極推進社會資源整合，與政府、國有企業開展戰略合作，構建了多維度的城市服務外拓業務體系。我們連續十年服務的在管公眾物業廣東科學中心項目是中國公建物業的示範者，是受健力士世界紀錄認證的世界最大科技教育館。我們以高效、規範的物業管理服務使廣東科學中心榮獲「全國物業管理示範大廈」稱號。此外，我們亦承接三菱重工東方燃氣輪機(廣州)有限公司工廠等以及安全設備製造商的物管服務，是對我們安全性及保密性物業管理特色服務的有力佐證。我們抓住國家「放管服」改革(即精簡行政及下放權力、改善監管及優化服務)、大幅提升城鎮設施，我們承接武漢藍色天際等若干重點項目。

以新科技賦能為核心，提升企業運營效率並為客戶帶來全新體驗

我們堅信科技能夠切實提升我們的運營效率。我們利用以物聯網人工智能決策引擎為核心的技術系統，深化與客戶在線互動，創造有價值商業智能。我們作為廣州市的骨幹國企及本地的行業龍頭，在新科技應用能力具備核心能力，因此被廣州市政府邀請參與廣州市第一批「新城建」試點城市建設，作為主要編委，參編《基於CIM智慧社區建設標準》。二〇二〇年我們獲得廣州市物業管理行業協會授予的「智能化應用優秀企業」。

下圖說明科技為本發展模式的要素，尤其是，如何將不同類別的智能化前端加以運用，以支持日常業務運營：



我們已建立覆蓋全國項目的集中運營控制管理中心（「**CMCC**」），集成了客服系統、設備設施管理系統、內控系統、現場服務管理系統及企業資源規劃系統等，目前全新版本應用行業領先「數字孿生」技術，集成收入分析、成本動態、服務滿意度、設備運行狀態及用戶畫像等指標，該平台具備三大價值：

- **依托標準化管理流程，助力公司全國佈局。**通過將我們的管理標準集成系統，實現對新成立或併購公司的快速管理複製與落地，強化風險管控能力，提升市場拓展能力。
- **引入智能應用，提高管理效率。**利用「物聯網」技術，我們在管項目的資產與服務人員已實現線上日常管理，通過該平台登記與跟蹤資產的使用及經營情況，在線跟蹤服務人員巡查軌跡。截至二〇二〇年十二月三十一日，已累計上線37個項目，管理人員或智能設備能實時獲取社區異常狀況並指派任務給服務人員。此外，基於自動化停車場運營系統應用，自動識別系統開啟停車道閘讓駕駛者進出停車場，減少了車場門崗投入；智能技術亦提升了部分在管物業設備監控的效率，人工巡查頻率由每日延長到每週，減少約30%人員投入。
- **發揮數據集成優勢，提升精準服務。**利用態勢感知及行為分析等技術，得出客戶行為標籤，提供更貼近用戶需求的產品或服務。

我們通過搭建會員平台，分別推出「悅秀會」、「悅享會」會員計劃，旨在提升客戶滿意度與忠誠度，「悅秀會」作為住宅客戶服務終端，提供在線繳費、車位管理等服務，通過數據分析認識客戶各種需要，我們不斷推出新產品；「悅享會」作為商業物業智能化生態系統，促進跨行業租客互動，助力交叉銷售。截至二〇二〇年十二月三十一日，各會員計劃共擁有1.57百萬個會員。

我們與浙江大華合作成立了「人工智能應用聯合實驗室」，旨在測試與強化我們智能設備的算法並孵化新智能服務場景；我們與訊飛智元信息科技有限公司在智能數據處理與圖像識別深化合作，通過跨行業合作將先進技術用於物業管理。我們所運營的廣州星匯園是廣州市目前唯一一個通過建設部科技委「全國智能化住宅小區試點示範項目」初評的智慧社區，並獲廣州市物業管理行業協會授予的「智能化應用優秀項目」稱號。

經驗豐富的管理層和穩定專業的人才隊伍

我們相信我們的成功及未來發展依賴於我們優秀的管理團隊，我們的董事和高級管理層在物業管理、商業運營及房地產開發領域有平均超過16年經驗。我們的董事會主席林峰先生在房地產行業擁有逾20年的經驗，其為我們制定整體戰略提供寶貴意見，對行業深刻的理解和豐富的管理經驗，有助於我們站在行業上游的高度，並更好地把握市場機遇，從競爭對手中脫穎而出。同時，我們的核心管理團隊亦具備強大的資源整合能力，促進上下游產業資源與物業管理業務的整合，為公司鞏固城市運營服務商的地位提供強大的支持。為使我們的長遠發展利益與高級管理人員的事業發展更為配合，我們定期考核他們過往的表現，特別注重成本控制措施的落實。我們相信和管理層的帶領下，公司將持續保持高速增長，在不斷轉變的競爭環境中保持優勢。

我們注重人才培養，為員工提供可持續發展的培訓機制。公司於二〇一七年成立了越秀物業培訓發展學院，以「持續成長，知行合一」為理念，主要打造「人才梯隊平台」、「技能提升平台」、「標準輸出平台」、「自我展示平台」、「線上學習平台」等五大功能平台，為員工提供全方位的培訓課程。此外，我們針對新員工的「向日葵」培養計劃、針對中層管理人員的「紅棉」培養計劃、針對高層人員的「常青藤」培養計劃，為員工提供清晰的職業晉升機制和激勵機制。我們相信公司可以持續的吸引市場人才，共築輝煌業績。

業務戰略

為了實現我們的目標，我們制訂了以下策略：

鞏固我們於大灣區的龍頭地位，繼續深化於華東、華中、北方和西南地區的一線、新一線及二線城市佈局

我們將依托於大灣區國企背景和深耕佈局的優勢，重點關注向第三方房地產發展商收購大灣區內優質物業管理項目，鞏固在大灣區的龍頭地位。此外，我們也會進一步拓展越秀地產已建立穩固根基的華東、華中、北方和西南區域的一線、新一線及二線城市，擴大業務版圖和提升市場份額。我們亦將以一線、新一線及二線城市為據點，充分調動各種資源，在大型住宅、公建物業、工業園區、康養機構、學校等業態積極尋找合適優質的物業管理服務企業或提供物管相關服務的企業，通過併購以提升我們在目標區域的市場份額；該等併購標的需滿足我們制定的一系列標準，涵蓋運營經驗、覆蓋區域、業務規模、盈利情況、成長性等指標，及合規風險情況。

在商業物業管理及運營服務方面，我們重點深耕大灣區，同時擴展上海、杭州、佛山、武漢等中國一線及新一線城市的業務。憑藉我們在超高層寫字樓方面管理和運營的豐富經驗，以及「資產經營、運營管理、物業管理」方面的競爭優勢，戰略性收購目標城市的管理超高層項目的物管公司，或在目標城市較具規模且有品牌影響力和發展潛力的物管公司。

戰略投資者廣州地鐵與我們合作無間，將會對我們拓展TOD綜合物業管理服務發揮關鍵作用。截至二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵管理的總里程達到676.5公里，目前地方政府的目標是進一步拓展廣州市軌道交通網絡。根據國家發改委批覆的《廣州市城市軌道交通第三期建設規劃（二〇一七—二〇二三年）》，預計廣州市城市軌道交通累計開通里程將突破800公里，我們相信，基於我們與廣州地鐵的戰略合作，該規劃將為我們創造龐大機遇。憑借我們於TOD綜合物業管理服務的實力，將迎來更多

機遇，同時，廣州越秀繼續與中國其他地鐵服務運營商進行洽談合作。例如，廣州越秀、廣州地鐵、在華中地區新一線城市的某地鐵服務運營商簽署戰略合作框架協議，三方將在軌道交通建設及運營、TOD物業開發、物業管理業務、產融結合發展等多個領域開展合作。未來我們將積極把握TOD模式帶來的眾多機遇，進一步鞏固TOD綜合物業管理模式，成為國內領先的TOD綜合物業管理服務平台。

我們在持續深耕住宅、商業物業的同時，以服務城市物業、提升城市居住體驗為導向，將繼續順應國內多個地方政府「智慧城市」的發展方向，繼續與我們的控股股東越秀地產、廣州越秀集團旗下企業保持市場化合作，拓展「物服+X」的業務網絡，進一步豐富我們的業態，鞏固城市服務運營商的地位。例如，

- 「物服+政府」：與更多的市屬、省屬、央屬企業、政府投資機構建立戰略合作關係，深化城市服務能力；
- 「物服+酒店」：積極探索為廣州越秀集團旗下酒店提供酒店物業工程管理、安全管理等相關服務，並逐步拓展至第三方酒店物業；
- 「物服+長租公寓」：結合越秀地產培育的「越秀星寓」等長租公寓品牌，以規範化、高標準、智慧化的物業管理服務延伸到長租公寓業態，根據租戶需求拓展多元化增值服務，提升租戶體驗，為長租公寓運營方提升服務溢價；
- 「物服+康養」：通過盤活在管社區現有公共區域和養老服務設施，推進居家社區適老化改造，為獨居或失能老人提供生活照料，提供醫養結合服務，舉辦健康講座，發展社區助老志願服務。同時，越秀地產持續發展康養產業，目前已打造出多個中高端醫養融合機構，借助於此，我們將以康養服務賦能，創新養老產品供給。

此外，我們也將會積極探索「物服+交通基建」、「物服+農業」、「物服+金融」等模式，多領域深度融合，通過全國不同業態和領域的佈局，促進我們的進一步發展。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約60%用於收購及投資。截至最後實際可行日期，我們並未發現任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

進一步豐富多元化的增值服務體系，提升客戶體驗

我們將圍繞客戶使用場景、消費升級以及對美好生活嚮往的需求，研發有針對性的優質產品，豐富增值服務業態和內容，提供保潔到家、美居、社區教育等多元增值服務，方便觸達客戶，帶來高效便捷的生活體驗。重點發展方向包括：

- **美居服務。**將依託我們近期成立的新平台「悅美居」，通過優化資源整合，提高質量控制水平，為客戶解決精裝交付難題及提供整體裝修解決方案。以(i)承接存量物業的硬裝業務、(ii)一站式家居全案服務的「悅美居」自有軟裝品牌及(iii)社區舊改翻新業務三大模塊，深耕客戶資源挖掘，實現規模增長。
- **社區商業運營。**我們組建了專業的社區商業團隊，在住宅社區前策、開發和運營階段提供專業服務，幫助房地產發展商高效解決居民生活便捷需求，改善居民生活配套與豐富居民社區文化生活，打造社區生活空間，形成了融合生鮮、教育等產品體系的「悅匯時光」社區品牌。未來我們擬複製輸出該品牌及經營管理模式，以進軍華東、華中、北方和西南區域等多個活躍經濟圈。

- **商業物業增值服務。**我們計劃進一步加強商業物業相關的增值服務，例如針對寫字樓物業的空間運營服務、辦公室分租等；對於零售商場及專業市場，計劃開展會員積分網上商城、付費會員計劃、公共區域租賃和廣告服務、商戶幫扶服務等增值業務等。此外，我們將加強大客戶增值服務，通過對商業類大客戶的供應鏈進行分析，探索提供新的特定增值服務的商機。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%用於拓展增值服務，有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

堅持智能化和數字化戰略提能增效，成為智慧城市運營商

智能技術已融入我們的日常業務運營，且對我們的未來發展仍然非常重要。我們將繼續堅持通過構建數字化能力，提高我們的運營管理效率、市場拓展能力、風險防控水平並為客戶帶來全新服務體驗，打造智能化集成服務體系。具體而言，我們將通過以下措施實現該目標：

我們會持續升級迭代現有的業務系統、管理系統、集控管控平台，在未來數年，我們將積極利用雲計算、大數據分析、AI人工智能、數據孿生、機器人技術等，為在管住宅、商業物業、城市舊改／更新項目提供智能化設計和實施、智能化集成開發、智能化設備供應，深化我們在管及運營物業的科技智能化系統、數字化標準體系的應用水平，可進一步降低人工投入成本、提高物業管理的效率和質量。

繼續豐富「悅秀會」應用程序等數字化服務平台的功能，提升其在業主、租戶、消費者的滲透率，利用該等平台沉澱包括企業客戶及其員工、零售及專業市場消費者在內的用戶行為數據，建立企業畫像和客戶畫像，並深化運用大數據分析、AI等尖端技術分析其需求，以為其提供定制服務，豐富我們的產品和服務組合，拓寬我們的收入來源。

我們亦會探索與科技企業的合作，或策略性投資於與物業管理、商業運營、城市管理等相关的技術性公司，以研發智能技術解決方案，支持業務運營管理、提高客戶體驗、提升綜合人工效能。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%用於投資信息技術系統和智能化社區，升級／新增購買硬件、軟件、智能終端設備、雲平台、物聯網平台等，有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

完善人才招攬、激勵與發展體系，助力業務快速發展

我們將會根據戰略佈局與業務發展情況，致力於「會經營，懂客戶」的人才隊伍的建設與維護。未來我們將繼續積極進行人才引進工作，對於新引進的人員，主要關注教育背景、履歷、專業資格、品德等方面。我們亦將重點補充積累物聯網智能科技類人才。

我們計劃持續推動「越秀物業培訓發展學院」、「資管學堂」的運營，搭建及持續維護可供各級員工隨時隨地學習物業專業及各類通用管理知識的微課學習平台，打造物業一線員工數字界面及實訓基地，滿足基層員工學習與工程、安防、客服等專業線相關的設備操作、場景演練等需求。

我們將不斷完善我們市場化的薪酬及績效激勵體系、分層分類的考核制度，引入科學的績效考核系統與人才盤點及發展體系，確保吸引人才、保留人才、激勵人才，倡導高業績導向的企業文化，為員工搭建完善的評價與晉升平台。

獎項及認可

我們在中國提供物業管理服務接近30年。我們的經驗豐富，加上優質的服務，助力我們於行內脫穎而出，我們因而獲得多項獎項及認可。截至最後實際可行日期，我們獲得的重大獎項及認可載列如下：

年度	獎項／認可	頒發機構
二〇二一年.....	二〇二一中國物業服務百強企業第16位	中指研究院

業 務

年度	獎項／認可	頒發機構
二〇二〇年.....	二〇二〇中國物業服務百強服務質量領先企業第9位	中指研究院
二〇一九年至 二〇二〇年.....	二〇二〇粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇中國物業服務品質領先品牌	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇中國高端物業服務領先品牌	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇中國公建物業服務優秀品牌	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇中國特色物業服務領先企業	中指研究院
二〇二〇年.....	二〇二〇廣東省物業管理行業貢獻獎	廣東省物業管理行業協會
二〇二〇年.....	二〇二〇大灣區物業服務品牌企業	廣東省物業管理行業協會
二〇二〇年.....	二〇二〇華南品牌物業服務企業20強之一	中物研協

業 務

年度	獎項／認可	頒發機構
二〇二〇年.....	二〇二〇物業服務企業品牌價值100強之一	中物研協
二〇二〇年.....	二〇二〇中國地產金磚獎•智慧物業領先企業	《21世紀經濟報導》
二〇二〇年.....	二〇二〇物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會
二〇一九年至 二〇二〇年....	二〇一九廣東省物業服務企業綜合實力百強之一	廣東省物業管理行業協會
二〇一九年.....	二〇一九中國物業服務市場地位領先企業	中指研究院
二〇一九年.....	二〇一九物業服務企業綜合實力500強之一	中物研協

我們的業務模式

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生營業收入。

非商業物業管理及增值服務

我們提供非商業物業管理及增值服務。具體來說，我們提供：

- **物業管理服務**。我們向主要包括住宅物業、公建物業及工業園的非商業物業提供廣泛物業管理服務。我們向(i)業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)；及(ii)房地產企業(就物業未交付部分而言)提供

清潔、安保、園藝以及維修和保養服務。於往績記錄期，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。
- **社區增值服務。**我們提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

商業物業管理及運營服務

我們向商業物業組合提供物業管理及運營服務，主要包括寫字樓、購物商場及專業市場。具體而言，我們提供：

- **商業運營及管理服務。**我們向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**我們向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，主要包括(i)市場定位及管理諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

下表載列截至所示日期的在管物業數目、在管面積以及我們簽約管理的物業數目及相關簽約面積的明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
簽約面積 ⁽¹⁾ (以千平方米計)	30,007	36,427	49,909
在管面積 ⁽²⁾ (以千平方米計)	19,766	21,934	32,648
簽約管理的物業數目	154	187	265
在管物業數目	131	149	215

業 務

附註：

- (1) 指根據已簽訂物業管理服務合同目前由我們管理或將由我們管理的建築面積。
- (2) 指根據已簽訂物業管理服務合同目前由我們管理的建築面積。

下表載列於所示年度按業務分部及服務線劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務..	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
— 物業管理服務	252,432	33.1	273,408	30.5	343,735	29.4
— 非業主增值服務	121,110	15.9	205,635	22.9	332,988	28.5
— 社區增值服務	120,736	15.8	124,435	13.9	134,445	11.5
商業物業管理及						
運營服務	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
— 商業運營及管理服務 ...	226,385	29.7	251,981	28.1	303,294	26.0
— 市場定位諮詢及						
租戶招攬服務	42,139	5.5	40,873	4.6	53,586	4.6
總額	<u>762,802</u>	<u>100.0</u>	<u>896,332</u>	<u>100.0</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0</u>

業 務

下表載列於所示年度按業務分部及最終付款客戶種類劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務..	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
— 廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	142,502	18.7	228,568	25.5	376,923	32.2
— 獨立第三方	351,776	46.1	374,910	41.8	434,245	37.2
商業物業管理及運營服務...	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
— 廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	45,780	6.0	46,983	5.3	71,747	6.1
— 獨立第三方	222,744	29.2	245,871	27.4	285,133	24.5
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

於往績記錄期，我們向(i)廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方，及(ii)獨立第三方提供服務，並自彼等產生營業收入。獨立第三方客戶主要包括業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產企業。

就住宅物業管理項目而言，我們於房地產企業（為廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方的其中一方）交付住宅物業後向獨立第三方客戶提供物業管理服務及增值服務。業主可成立業主委員會以管理住宅物業。業主委員會一旦成立則將由業主管運及獨立於廣州越秀集團，並可自行酌情挑選及委聘物業管理服務提供商。不論有否成立業主委員會，相關物業的業主有權酌情通過業主大會（由集體擁有所出售物業單位總建築面積三分之二的業主出席，且會上須取得按所擁有建築面積及出席人數計算的過半數同意）委聘或解聘物業管理服務提供商。因此，廣州越秀集團於交付住宅物業後將無酌情權選擇物業管理服務提供商。

業 務

就商業物業管理項目而言，我們就所提供的物業管理服務獲商業物業的業主或開發商委聘。業主可就管理商業物業成立業主委員會。業主委員會一旦成立將由業主運營，並獨立於廣州越秀集團。倘業主與租戶訂有合同安排，據此，租戶（而非業主）須承擔物業管理費，我們（作為物業管理服務提供商）將與該租戶訂立另一份物業管理服務合同，而該租戶其時將成為我們的客戶。由於商業物業的業主、開發商或業主委員會可全權酌情委聘或解聘物業管理服務提供商，廣州越秀集團將不能為獨立第三方客戶（為相關物業的業主、開發商或業主委員會）酌情選擇物業管理服務提供商。然而，廣州越秀集團將能夠為獨立第三方客戶酌情挑選物業管理服務提供商，而有關客戶為廣州越秀集團擁有的商業物業租戶。

下表載列於所示年度按業務分部及對手方的物業管理服務合同招標單位類別劃分的已提交標書數目、中標數目及相應中標率的明細：

	截至十二月三十一日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	已提交標 書數目	中標數目	中標率	已提交標 書數目	中標數目	中標率	已提交標 書數目	中標數目	中標率
		%			%			%	
非商業物業管理及增值服務	18	15	83.3	36	19	52.8	32	21	65.6
廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、聯 營公司或其他關聯方...	13	13	100.0	12	12	100.0	16	16	100.0
獨立第三方.....	5	2	40.0	24	7	29.2	16	5	31.3
(i)房地產企業.....	-	-	-	-	-	-	1	1	100.0
(ii)業主委員會.....	1	1	100.0	1	1	100.0	1	1	100.0
(iii)其他 ⁽¹⁾	4	1	25.0	23	6	26.1	14	3	21.4
商業物業管理及運營服務...	4	2	50.0	6	3	50.0	5	4	80.0
廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、聯 營公司或其他關聯方...	-	-	-	1	1	100.0	1	1	100.0
獨立第三方.....	4	2	50.0	5	2	40.0	4	3	75.0
總額/整體.....	22	17	77.3	42	22	52.4	37	25	67.6

附註：

(1) 其他主要包括政府實體、公共機構及附全權擁有權架構物業的獨立第三方業主。

下表載列於所示年度非商業物業及商業物業按項目獲取方式劃分的來自物業管理服務的營業收入及在管面積明細：

	截至十二月三十一日止年度											
	二〇一八年				二〇一九年				二〇二〇年			
	來自物業管理服務的營業收入		在管面積		來自物業管理服務的營業收入		在管面積		來自物業管理服務的營業收入		在管面積	
人民幣元	%	平方米	%	人民幣元	%	平方米	%	人民幣元	%	平方米	%	
非商業物業.....	252,432	74.3	17,447	88.3	273,408	73.3	19,597	89.3	343,735	72.1	29,853	91.4
招投標.....	134,561	39.6	11,334	57.3	147,086	39.4	12,700	57.9	190,137	39.9	18,058	55.3
直接委託.....	117,871	34.7	6,113	31.0	126,322	33.9	6,897	31.4	153,598	32.2	11,795	36.1
商業物業.....	87,510	25.7	2,319	11.7	99,587	26.7	2,337	10.7	132,847	27.9	2,795	8.6
招投標.....	4,574	1.3	363	1.8	17,740	4.8	381	1.7	17,167	3.6	795	2.5
直接委託.....	82,936	24.4	1,956	9.9	81,847	21.9	1,956	8.9	115,680	24.3	2,000	6.1
總額.....	339,942	100.0	19,766	100.0	372,995	100.0	21,934	100.0	476,582	100.0	32,648	100.0

(以千計，百分比除外)

業 務

下表載列於所示年度來自非商業物業管理及增值服務分部下的物業管理服務及商業物業管理及運營服務分部下的商業運營及管理服務所得營業收入的地區明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理服務	252,432	52.7	273,408	52.0	343,735	53.1
— 大灣區	212,390	44.4	225,170	42.9	277,136	42.8
— 華東地區	11,401	2.4	11,983	2.3	25,713	4.0
— 華中地區	12,232	2.5	12,343	2.3	14,915	2.3
— 華北地區	16,409	3.4	23,912	4.5	25,971	4.0
商業運營及管理服務	226,385	47.3	251,981	48.0	303,294	46.9
— 廣州市	147,730	30.9	168,821	32.1	217,031	33.5
— 香港	67,412	14.1	67,246	12.8	69,110	10.7
— 上海市	3,154	0.7	4,513	0.9	4,995	0.8
— 杭州市	1,870	0.4	3,237	0.6	3,934	0.6
— 武漢市	6,219	1.2	8,164	1.6	8,224	1.3
總額	478,817	100.0	525,389	100.0	647,029	100.0

下表載列所示年度的主要運營數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
保留率			
— 非商業物業	100.0%	100.0%	99.1%
— 商業物業	100.0%	100.0%	97.6%
續約率			
— 非商業物業	100.0%	100.0%	66.7%
— 商業物業	不適用	100.0%	80.0%
收款率			
— 非商業物業	96.0%	94.6%	95.2%
— 商業物業	99.6%	99.8%	99.3%
平均物業管理費 (每月每平方米人民幣)			
— 住宅物業	2.7	2.8	2.7
— 寫字樓	22.9	22.9	22.8
— 購物商場	34.3	34.3	35.3

非商業物業管理及增值服務

概覽

我們的歷史可追溯至一九九二年，當時我們於廣州市開始提供非商業物業管理及增值服務。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們已將業務網絡拓展至中國九個省份的17個城市及香港，簽約面積達46.1百萬平方米，合共覆蓋224個非商業物業（包括173個住宅物業）。我們的非商業物業組合主要包括住宅物業，其次則為工業園及公建物業。我們已管理176個非商業物業（包括127個住宅物業），在管總面積為29.9百萬平方米，覆蓋中國十個省份的六個城市及香港。於往績記錄期，我們管理的非商業物業由(i)廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方；或(ii)獨立第三方房地產企業開發。

於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務分部產生的營業收入已達致穩定增長。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，非商業物業管理及增值服務營業收入分部分別為人民幣494.3百萬元、人民幣603.5百萬元及人民幣811.2百萬元，分別佔相應年度營業收入總額的64.8%、67.3%及69.4%。

下表載列於所示年度按服務線劃分的非商業物業管理及增值服務分部營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	252,432	51.1	273,408	45.3	343,735	42.4
非業主增值服務.....	121,110	24.5	205,635	34.1	332,988	41.0
社區增值服務.....	120,736	24.4	124,435	20.6	134,445	16.6
總額.....	494,278	100.0	603,478	100.0	811,168	100.0

業 務

下表載列截至所示日期的在管非商業物業數目及非商業物業在管總面積的明細，以及於所示年度非商業物業管理及增值服務分部下的物業管理服務產生的營業收入，上述各項均按地區及房地產企業類型劃分：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度											
	二〇一八年				二〇一九年				二〇二〇年			
	數目	建築面積	營業收入		數目	建築面積	營業收入		數目	建築面積	營業收入	
	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，數字及百分比除外)											
中國	95	17,408	251,448	99.6	111	19,558	272,395	99.6	170	29,814	342,584	99.7
— 廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	85	16,190	236,101	93.5	92	18,065	256,095	93.7	139	26,514	319,742	93.0
— 獨立第三方房地產企業	10	1,217	15,347	6.1	19	1,493	16,300	6.0	31	3,300	22,842	6.7
香港	6	39	984	0.4	6	39	1,013	0.4	6	39	1,151	0.3
— 廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	3	26	548	0.2	3	26	491	0.2	3	26	485	0.1
— 獨立第三方房地產企業	3	14	436	0.2	3	14	522	0.2	3	14	666	0.2
總額 / 整體	101	17,447	252,432	100.0	117	19,597	273,408	100.0	176	29,853	343,735	100.0

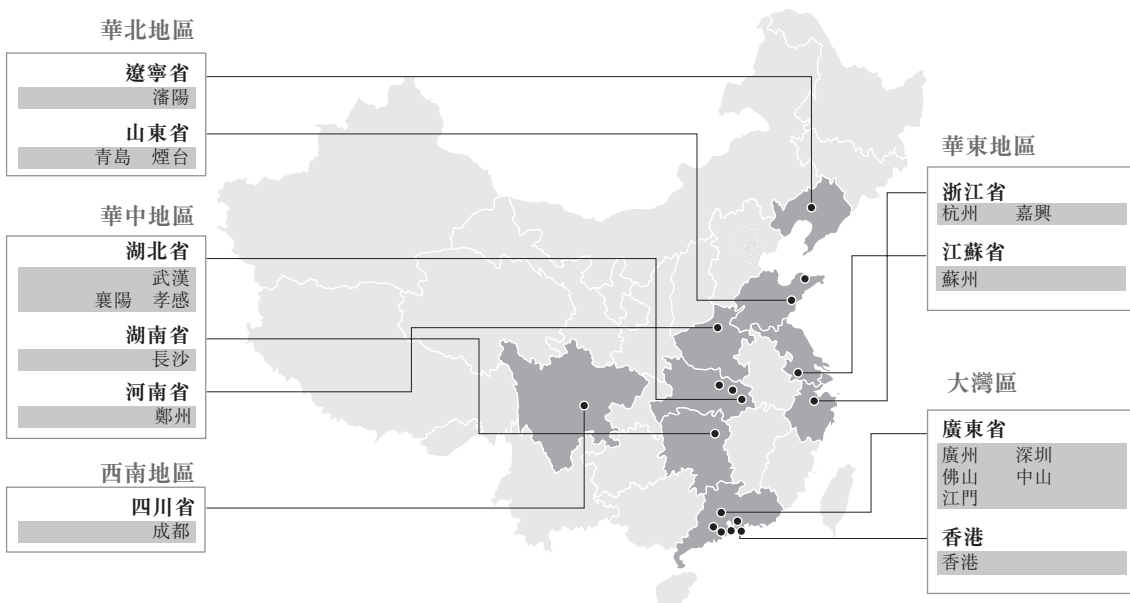
業 務

下表載列於所示年度按房地產企業類型劃分非商業物業管理及增值服務分部下來自物業管理服務的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方.....	236,649	93.7	256,586	93.8	320,227	93.2
獨立第三方.....	15,783	6.3	16,822	6.2	23,508	6.8
總額	252,432	100.0	273,408	100.0	343,735	100.0

我們的地理分佈

多年來，我們已於大灣區奠定強大實力，且截至二〇二〇年十二月三十一日更將地理覆蓋範圍拓展至中國六個省份的十個城市及香港，管理176個非商業物業（包括127個住宅物業），在管總面積29.9百萬平方米。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們在中國九個省份的17個城市及香港已簽約管理224個非商業物業（包括173個住宅物業），總簽約面積46.1百萬平方米。以下地圖說明截至二〇二〇年十二月三十一日我們管理或已簽約管理的非商業物業地點。



業 務

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日我們在中國管理或已簽約管理的非商業物業地點（按城市級別劃分）：

一線城市	新一線城市	二線城市	其他
廣州 深圳	杭州 佛山 武漢 瀋陽 蘇州 鄭州 青島 成都 長沙	中山 煙台 嘉興	江門 襄陽 孝感

下表載列截至所示日期的非商業物業總在管面積，以及於所示年度非商業物業管理及增值服務分部下物業管理服務所產生營業收入總額的明細，上述各項均按地區劃分：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	
	(以千計，數字及百分比除外)								
大灣區 ⁽¹⁾	13,272	212,390	83.0	14,499	225,170	82.4	22,959	277,136	80.6
華東地區 ⁽²⁾	915	11,401	5.0	1,452	11,983	4.4	2,798	25,713	7.5
華中地區 ⁽³⁾	1,363	12,232	5.0	1,668	12,343	4.5	1,731	14,915	4.3
華北地區 ⁽⁴⁾	1,897	16,409	7.0	1,979	23,912	8.7	2,366	25,971	7.6
總額	17,447	252,432	100.0	19,597	273,408	100.0	29,853	343,735	100.0

附註：

- (1) 包括廣東省及香港。
- (2) 包括浙江省及江蘇省。
- (3) 包括湖北省。
- (4) 包括山東省及遼寧省。

業 務

下表載列截至所示日期按地區及城市級別劃分的非商業物業總在管面積及於所示年度非商業物業管理及增值服務分部下物業管理服務所產生營業收入明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，數字及百分比除外)								
中國	17,408	251,448	99.6	19,558	272,395	99.6	29,814	342,584	99.7
— 一線城市 ⁽¹⁾	10,762	170,462	67.5	11,665	180,326	66.0	18,863	219,370	63.9
— 新一線城市 ⁽²⁾	3,950	40,737	16.1	4,874	47,545	17.4	6,657	63,221	18.4
— 二線城市 ⁽³⁾	2,252	36,939	14.6	2,337	38,623	14.1	3,149	48,940	14.2
— 其他 ⁽⁴⁾	443	3,310	1.3	682	5,900	2.2	1,145	11,053	3.2
香港	39	984	0.4	39	1,013	0.4	39	1,151	0.3
總額／整體	17,447	252,432	100.0	19,597	273,408	100.0	29,853	343,735	100.0

附註：

- (1) 包括廣州。
- (2) 包括杭州、佛山、武漢、瀋陽、蘇州及青島。
- (3) 包括中山及煙台。
- (4) 包括江門。

在管非商業物業組合的持續增長

於往績記錄期，我們致力促進非商業物業管理及增值服務分部的業務增長。為此，我們繼續從多個來源獲取新服務委聘。展望未來，我們亦務求通過收購具備紮實的服務能力並在我們目標地區市場具強大影響力的非商業物業組合的物業管理公司以達到策略性業務擴張。

業 務

下表列示於往績記錄期就非商業物業的(i)簽約面積；及(ii)在管面積的變動：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	簽約面積	在管面積	簽約面積	在管面積	簽約面積	在管面積
	<i>(以千平方米計)</i>					
截至年初.....	21,599	16,333	27,100	17,447	33,192	19,597
新委聘 ⁽¹⁾	5,500	1,114	6,092	2,150	6,450	4,290
(i) 廣州越秀及越秀地產 及其各自的合營企 業、聯營公司或其他 關聯方.....	5,385	999	5,856	1,914	4,443	2,514
(ii) 獨立第三方.....	115	115	236	236	2,007	1,776
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	6,449	5,970
終止 ⁽³⁾	-	-	-	-	4	4
截至年末.....	<u>27,100</u>	<u>17,447</u>	<u>33,192</u>	<u>19,597</u>	<u>46,086</u>	<u>29,853</u>

附註：

- (1) 就住宅物業而言，新委聘主要包括房地產企業所開發新住宅物業的前期物業管理服務合同以及住宅物業的物業管理服務合同（該等合同取締與先前物業管理服務提供商的合同）。
- (2) 這些指於二〇二〇年十一月通過收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理取得新委聘。
- (3) 合約期滿後，我們停止向兩個源自獨立第三方的非商業物業項目提供物業管理服務。其中一份合同未獲續訂的原因是業主總部的提供商委聘政策有變。我們並未續訂的另一份合同涉及一個作臨時用途的展覽廳，該展覽廳在二〇二〇年被拆除。

服務範圍

我們提供的非商業物業管理及增值服務分類如下：

- **物業管理服務**
 - 清潔。我們主要通過分包商為在管非商業物業的附屬停車場及走廊、樓梯、天台及花園等公共區域提供一般清潔、垃圾清理及衛生維護服務。
 - 安保。通過提供優質安保服務，我們致力確保在管非商業物業安全且秩序良好。安保服務主要包括維持一般秩序、巡邏、視頻監控、停車場安保、訪客管理、消防安全管理及應急處理。
 - 園藝。我們主要通過分包商為我們所管理非商業物業的公共區域提供害蟲控制、施肥、綠化及修剪服務。
 - 維修和保養。維修和保養服務的範圍一般包括(i)公共區域設備及設施，如電梯、空調及照明系統；(ii)消防安全設施；(iii)公用設施，如供電及配電、供水及排水系統；及(iv)安保設施，如監控設備及入口閘門控制。於往績記錄期，我們將絕大部分升降機相關的專業維修和保養服務分包予分包商。
- **非業主增值服務**
 - 案場及示範單位管理以及交付前支持服務。我們為房地產企業的案場及示範單位提供物業管理服務，其中包括接待訪客、清潔、安保及保養服務。我們亦於向業主交付住宅單位前，代房地產企業進行質量檢測及清潔工作。
 - 車位銷售協助服務。我們通過物色有意買家及協助房地產企業與買家訂立物業買賣協議，就房地產企業的一手車位向房地產企業提供銷售協助服務。

- 配套物業租賃服務。我們向擬出租商舖、辦公空間、會所及康樂設施等住宅社區配套物業的房地產企業提供代理服務。
 - 前期規劃及設計諮詢服務。我們就住宅物業及其配套商業設施向房地產企業等非業主提供前期規劃及設計諮詢服務，以應付彼等於開發住宅物業的不同階段中出現的各種需求。
- **社區增值服務**
- 家居生活服務。家居生活服務主要專注於(i)技工服務；及(ii)線上零售服務。
 - 空間運營服務。我們從在管住宅物業的公共區域及備用空間的運營獲取營業收入。具體而言，我們經營與廣告展示位有關的租賃業務，該等廣告展示位遍佈外牆、大堂、電梯間、燈箱、停車場入口及社區內其他設施。我們亦向第三方租賃公共區域空間，以設立基站及快遞儲物櫃等自助設施。
 - 裝修、拎包入住服務。我們通過聲譽卓著的第三方室內設計及裝修服務提供商以及傢具製造商的強大網絡提供全面美居解決方案。

營業收入模式

就向非商業物業提供物業管理服務收取的服務費

於往績記錄期，按包幹制或酬金制就非商業物業提供的物業管理服務收取服務費。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，於向非商業物業提供物業管理服務產生的營業收入中，分別有90.2%、89.9%及90.4%是來自按包幹制收取的服務費，而於相同年度向非商業物業提供物業管理服務產生的營業收入中，則分別有9.8%、10.1%及9.6%是來自按酬金制收取的服務費。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，分別涉及非商業物業總在管面積48.2%、46.8%及63.4%的物業管理費乃按包幹制收取，而分別涉及非商業物業總在管面積的餘下51.8%、53.2%及36.6%則按酬金制收取。

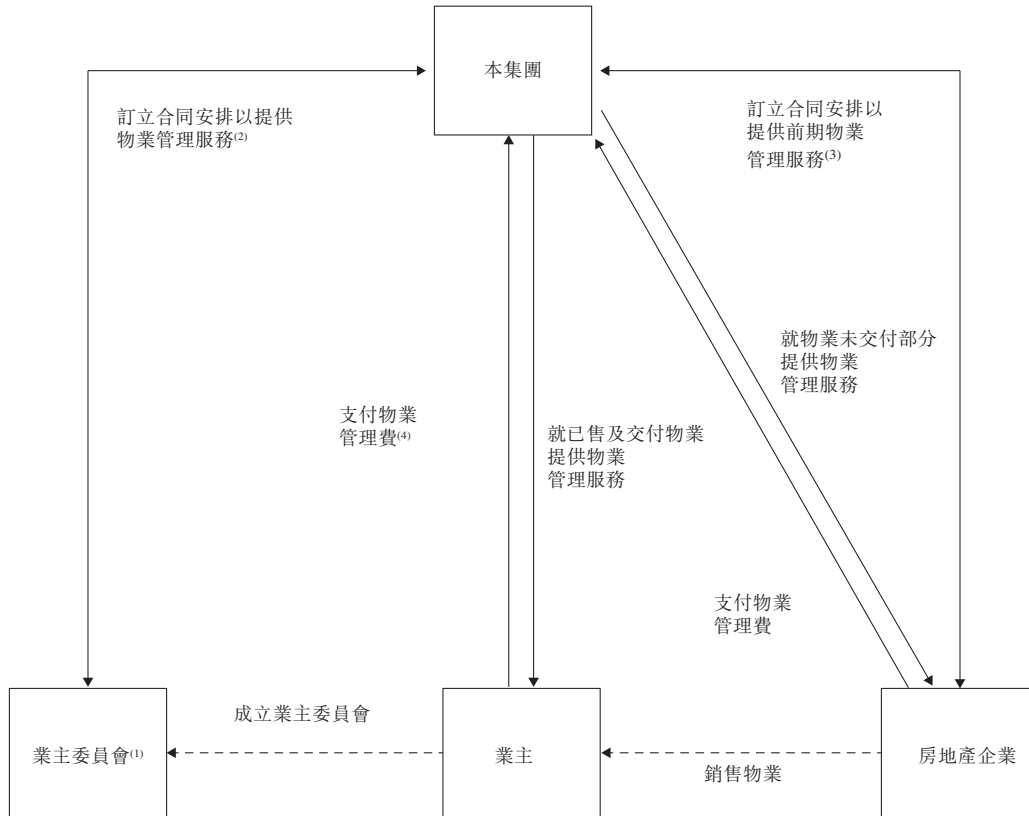
業 務

下表載列截至所示日期的非商業物業總在管面積，以及於所示年度非商業物業管理及增值服務分部下物業管理服務所產生營業收入的明細，上述各項均按營業收入模式劃分：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計；數字及百分比除外)								
包幹制	8,417	227,579	90.2	9,176	245,843	89.9	18,918	310,703	90.4
酬金制	9,030	24,853	9.8	10,421	27,565	10.1	10,935	33,032	9.6
總額	17,447	252,432	100.0	19,597	273,408	100.0	29,853	343,735	100.0

在決定物業管理費按包幹制或酬金制收取時，我們會密切留意房地產企業、業主及其他客戶的特殊需要，並根據個別情況計及多個因素，包括在管物業的類型及階段、地方法規、市場狀況以及個別物業的性質及要求。評估有意客戶時，我們會評估管理物業的估計成本、過往物業管理服務費率、預測盈利水平、競爭對手收取的費率以及有關物業的物業管理費先前按包幹制或酬金制收取等主要因素。

下圖說明我們與住宅物業管理服務合同訂約各方的關係。



附註：

- (1) 根據適用中國法律，業主委員會獲授權代表業主行事。
- (2) 根據適用中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理服務合同對所有業主均具有法律約束力。
- (3) 根據適用中國法律，房地產企業在向業主交付住宅單位前與我們訂立的前期物業管理服務合同對未來業主具有法律約束力。
- (4) 包幹制，所有已收取費用確認為營業收入，開支則由我們承擔。在酬金制下，我們將物業管理服務費的預定百分比或金額確認為營業收入，其餘則用於支付物業管理服務合同規定的開支。不足額通常由業主承擔。

按包幹制收取的物業管理費

在包幹制營業收入模式下，我們按月、按季或按年就我們根據所訂立物業管理服務合同提供的物業管理服務收取預定及全包費用。我們有權將應收房地產企業、業主及住戶的物業管理費全額確認為營業收入，並承擔於提供物業管理服務時產生的成本。更多資料請參閱「行業概覽－非商業物業管理服務市場－業務及費用模式」。

在磋商及訂立物業管理服務合同前，我們力求盡可能準確估計銷售成本。銷售成本包括與員工薪酬、分包安排及公用服務相關的開支。因此，對於按包幹制收取服務費的物業，於提供物業管理服務時產生的成本直接影響我們的盈利水平。倘銷售成本高於我們收取的服務費，我們將無法要求客戶向我們支付差額。我們致力於向客戶提供廣泛增值服務，以補足不足額及提高盈利能力。於往績記錄期，我們因若干按包幹制收費的在管非商業物業產生虧損。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們就按包幹制收費的31個、25個及13個在管非商業物業分別產生虧損合共人民幣19.4百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣7.4百萬元。該等虧損主要是由於(i)銷售成本增加，反映我們透過改善我們管理的非商業物業以及我們物業管理服務的質量，提升客戶滿意度；(ii)我們未能調整管理多年的若干住宅物業的物業管理費率以與成本增幅相稱，這主要歸因於地方政府機關對前期物業管理服務合同在管項目的住宅物業管理費施加價格管控；及(iii)我們近期承接的住宅物業管理項目產生較高初步成本。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，該等虧蝕的非商業物業產生的營業收入總額分別為人民幣109.7百萬元、人民幣70.5百萬元及人民幣38.9百萬元，分別佔同年度非商業物業管理及增值服務分部的物業管理服務所產生營業收入總額的22.2%、11.7%及4.8%。更多資料請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

於往績記錄期，虧蝕的非商業物業的數目持續減少。就附有固定條款且受物業管理服務合同規管的兩項虧蝕的非商業物業而言，我們於往績記錄期在該等合同屆滿後重續所有相關合同，相應的重續率為100%，該兩個項目於二〇二〇年成功轉虧為盈。我們大幅提升部分虧蝕的非商業物業的獲利能力，主要原因是採取了多項具針對性的

措施，以加快營業收入增長（如透過釋放社區增值服務未被發掘的潛力）及優化整體成本結構（如透過打造更智慧化的社區），從而使我們的營業收入來源多元化並節省運營開支。例如，在二〇二〇年，我們開始在廣州部分過往虧蝕的住宅物業加設基站及快遞儲存櫃以進一步將未被使用的公共區域變現獲利。我們亦實施了各種數字化及標準化措施，以降低勞動力成本並提高盈利能力，如(i)提升視頻監控系統，透過集中安保管理工作以取代住宅社區通常需要的大量巡邏人員；(ii)提升我們的EBA系統，以進一步改善我們的遠程設備管理能力及維護效率；及(iii)升級停車場營運系統，透過應用自動化停車場收費技術以盡量減少勞動力需求。

於往績記錄期，憑藉我們在將虧蝕的非商業住宅物業扭虧為盈的佳績，我們擬繼續實施若干行之有效的財務增長方案，從而使餘下虧蝕的項目在可見將來亦能獲利。該等解決方案包括(i)加速推進數字化舉措並進一步標準化我們的服務流程，以減少依賴勞動力；(ii)採取各種節能及節省成本的措施，以盡量降低運營成本；及(iii)使社區增值服務組合多元化，以發掘新的營業收入來源。一般而言，除非(i)有客觀證據表明儘管我們持續致力提高項目管理效率但仍未有改善；或(ii)該等措施未能符合我們的環境保護及職業健康與安全標準，否則我們不會終止虧蝕的項目，惟前提是我們留意到該等不足之處無法透過經濟上可行的措施糾正。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期，我們從若干酬金制非商業物業管理服務合同產生營業收入。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，酬金制非商業物業管理服務合同的營業收入佔我們非商業物業管理及增值服務分部營業收入總額的比重分別為9.8%、10.1%及9.6%。物業管理成本一般由客戶承擔，而我們則確認預定物業管理酬金（一般為客戶支付的物業管理費總額的8%至10%）為營業收入，並將餘下部分（「客戶資金」）用作營運資金，以支付所產生的物業管理成本。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項」。我們實質上擔任代理，協助招聘、組織及協調各項物業管理服務。倘若支付所有物業管理成本及開支後的餘額為正數，有關餘額將結轉至下一年度。除了

預定的酬金外，我們無權索賠有關餘額。獲中國法律顧問告知，我們不獲允許動用客戶資金作物業管理服務合同規定以外的用途。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們有27個、32個及31個非商業項目的客戶資金不足以支付其在提供物業管理服務中產生的有關成本。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，該等物業的缺額結餘分別為人民幣11.9百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣29.0百萬元。相關缺額反映我們代客戶支付的款項，但尚未獲其報銷相關款項。就會計處理而言，我們將缺額確認為須面臨減值的應收款項。為評估缺額的可收回性，我們會考慮多種因素，包括但不限於(i)項目階段，(ii)客戶的信譽及過往付款記錄；及(iii)我們預期日後將實施的成本控制措施。

一如市場慣例，我們並無為在管住宅物業開立獨立銀行賬戶以處理物業管理相關業務。我們的財務部門協助管理處處理所有與住宅物業相關的交易。即使在管住宅物業並無獨立銀行賬戶，我們已設有完善現金管理系統及針對性的內部控制系統，我們相信這足以有效監察項目層面的經營現金流量，並將來自當中的財務風險減到最低。舉例而言，我們為各酬金制的項目存置獨立的賬戶分類賬，以維持合理程度的財務管理獨立性。管理處每名收銀員手頭上均不得持有超過人民幣1,000元，而任何多出金額須於收款當天存入我們的銀行賬戶。詳情請參閱「一我們的現金管理政策」。我們亦會定期向住戶及業主披露各項目的收入及費用。獲中國法律顧問告知，中國相關法律及法規及廣州、瀋陽、武漢、佛山、杭州及江門（我們的酬金制在管住宅項目所在地）的地方規例並無強制規定為酬金制住宅項目開設獨立銀行賬戶。因此，我們的中國法律顧問認為，有關做法並無抵觸中國相關法律及法規。

就非業主增值服務收取的服務費

我們一般根據增值服務的性質及類別收取的服務費。下表載列有關我們就案場及示範單位管理服務以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務及前期規劃及設計諮詢服務向客戶收取費用的方式的說明。

服務類型

我們的典型收費模式

- 案場及示範單位管理
以及交付前支持服務 我們通常就合同期提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務收取費用。有關費用按成本加成基準釐定，並考慮服務性質及範疇、我們部署的員工人數及職位，以及所涉物業的規模、位置及定位等因素。
- 車位銷售協助服務 我們協助房地產企業銷售我們在管物業的指定停車場的一手車位。我們收取銷售所得款項的一定比例作為酬金，其取決於車位的位置、我們促使有關交易所涉及的資源及投入，以及我們的銷售往績。
- 配套物業租賃服務 我們通常收取酬金，金額按數個月應付租金的百分比計算，視乎我們獲委聘出租的配套物業性質而定。
- 前期規劃及設計
諮詢服務 前期規劃及設計諮詢服務的服務費乃根據各項目單價及建築面積計算。

就社區增值服務收取的服務費

我們一般視乎所提供社區增值服務的性質收取酬金費用或固定費用。例如：就空間運營服務而言，根據物業管理服務合同或根據中國法律要求獲若干比例的業主同意，我們獲准代表業主出租公共區域作廣告用途及其他用途，並收取固定租金。我們有權按照(i)我們與彼等訂立的物業管理服務合同中有關條文協定的機制；或(ii)地方法律法規規定的機制收取酬金。

定價政策

我們一般考慮非商業物業的性質、定位及地理位置、地方定價法規、於鄰近及可比物業收取的管理費、預算開支、目標利潤率、業主及住客背景，以及服務範圍及預期標準等因素，就非商業物業的物業管理服務定價。於磋商重續我們的物業管理服務合同時，或根據中國適用的法律法規由必要數量的業主以其他方式批准，我們可建議提高我們的物業管理費費率。

國務院的價格主管及建設主管部門聯合負責監督及管理就物業管理及相關服務收取的費用，而我們亦受限於中國地方政府機關實施的地區指引價格。於二〇一四年十二月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），要求省級價格主管機關廢除所有關於住宅物業的價格控制或指引政策，惟若干情況除外。更多資料，請參閱「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業管理服務收費的法規」。根據中指研究院，於往績記錄期，我們在中國就住宅物業的物業管理服務收取的服務費，大致與物業管理公司收取的物業管理費的相關市場趨勢保持一致。隨著相關地方機關通過法規以執行通知，我們預期對住宅物業的定價控制將會放寬。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們容易受中國政府有關中國物業管理行業及商業運營服務行業的監管格局變化所影響」。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的中國住宅物業平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元及每月每平方米人民幣2.7元。

就非業主增值服務及社區增值服務而言，我們一般參考市場標準及競爭對手收取的費率為服務費定價。

付款及信用期

我們可按月、按季或按年收取物業管理費，惟須視乎物業管理服務合同的條款而定。我們一般不會就所收取的物業管理費向客戶授予信用期。業主或住戶一般須於我們每月、每季或每年向彼等發出的賬單所指定日期或之前支付款項。我們通過各種渠道向物業管理費到期的業主發出提醒及通知，例如通過微信(WeChat)、書面通知、

員工家訪或電郵。倘到期物業管理費於六個月後尚未支付，我們可通過律師發出要求函，或甚至於必要時提起訴訟以索取未付的款項。我們按我們與業主訂立的物業管理服務合同規定的成本分攤機制或地方法律及法規向業主就公共區域耗用的水電收取公用服務費用。

我們主要通過銀行轉賬、從客戶的銀行賬戶直接付款、支票或微信支付(WeChat Pay) (連結我們的「悅秀會」移動應用程式的第三方線上支付平台) 收取物業管理費。我們同時接受以現金支付的物業管理費。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們就非商業物業的物業管理費的收款率(按相關年度末累計收取的物業管理費佔同年應收物業管理費總額的百分比計算)分別為96.0%、94.6%及95.2%。我們的董事認為，通過我們持續的收款工作，我們已於往績記錄期維持令人滿意的物業管理費收款水平。此外，我們有權就由廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的住宅社區的未售物業單位向其收取物業管理費。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，就該等未售物業單位收取的物業管理費總額分別為人民幣6.3百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣8.6百萬元。

就非業主增值服務及社區增值服務而言，我們根據所提供服務的性質授予信用期。

我們的非商業物業管理服務合同

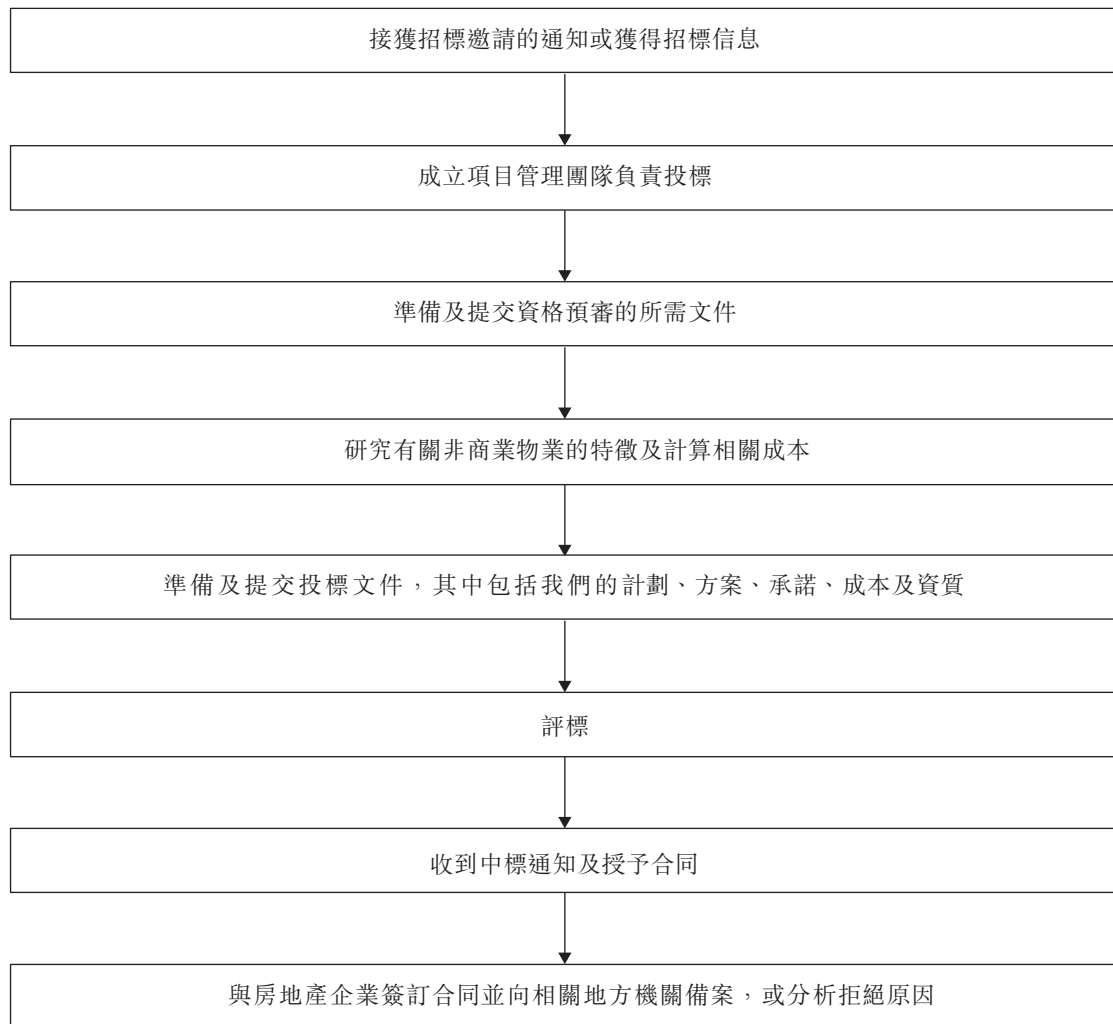
就我們向非商業物業提供物業管理服務而言，我們一般(i)於住宅物業開發項目的建設及交付前階段與房地產企業訂立前期物業管理服務合同；或(ii)與業主委員會(於成立後代表業主行事)訂立物業管理服務合同。

與房地產企業訂立前期物業管理服務合同

於往績記錄期，我們通過適用中國法律監管的招投標程序向房地產企業取得大部分前期物業管理服務合同。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》，於住宅物業及同一物業管理區域的商業物業的房地產企業，應當通過招投標的

方式委聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的區、縣政府房地產行政主管部門批准，以直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。據中指研究院告知，房地產企業一般於就相關住宅物業項目取得地塊的土地使用權後，啟動招標程序以聘請物業管理公司。因此，我們通常有機會於房地產企業取得地塊的土地使用權以開發物業後提交投標，倘成功中標，房地產企業一般於預售開始前約一至三個月與我們訂立合同。

以下流程圖展示我們取得前期物業管理服務合同的典型招標過程中的各個階段：



獲房地產企業委聘後，我們身為物業管理公司，一般需向中國地方機關為前期物業管理服務合同（連同建議物業管理費）備案登記。根據中國法律，儘管業主委員會或業主並非前期物業管理服務合同的訂約方，但該等合同對未來的住宅物業業主具有法律約束力，因為住宅物業業主與房地產企業訂立的物業買賣協議應加入前期物業管理服務合同的條款。因此，住宅物業業主直接向我們支付物業管理費屬合同責任。

與住宅物業房地產企業訂立的前期物業管理服務合同的主要條款及安排通常包括以下各項：

- *服務範圍*。我們通常負責提供標準物業管理服務，包括園藝、清潔、安保以及維修及維護服務。我們亦負責提供其他配套物業管理服務，如有關使用車位的服務。
- *履行標準*。我們訂立的物業管理服務合同載列物業管理服務的預期標準，以及定期查核及維護公共空間設備及設施的規定。
- *房地產企業的責任*。房地產企業主要負責，除其他事項外，確保其買方理解並承諾履行與以下有關的義務：支付物業管理費、進行維修工程（如需要），以及為我們提供履行合同義務所需的辦公設施、文件及其他所需支持。
- *物業管理費*。我們訂立的物業管理服務合同載列按包幹制或酬金制應付的每月物業管理費金額。房地產企業一般負責為已竣工但未售物業單位以及已售但未交付物業單位支付物業管理費。
- *服務期限*。我們的前期物業管理服務合同一般並無固定期限，並於業主委員會（代表業主及業主大會生效後）訂立新物業管理服務合同時自動終止。倘若物業管理服務合同到期時業主或業主大會並無任何委任或重續決定，

且我們同意繼續根據原物業管理服務合同提供服務，則有關合同將會延期直至作出委任或重續決定。

- **解決爭議。**履行合約義務產生的任何爭議應主要以磋商或調解解決，如未能解決，則應通過仲裁或訴訟解決。

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們有25個在管住宅物業成立了業主委員會，佔我們的在管住宅物業總數約19.7%。於往績記錄期，業主或業主委員會並無終止任何住宅物業管理服務合同。據我們的中國法律顧問告知，在最有可能發生的情況下，即在交付物業後並無成立業主委員會，只要我們繼續為相關住宅物業提供物業管理服務，我們有權就我們提供的持續服務收取物業管理費。

與業主委員會訂立的物業管理服務合同

房地產企業向業主交付住宅物業後，業主可根據適用中國法律召開業主大會，並投票成立業主委員會，以代表業主管理住宅物業，包括處理與住宅物業管理服務提供商的日常溝通。根據適用中國法律，住宅物業業主可通過業主大會委聘物業管理公司。業主其後會授權業主委員會代表業主與所委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理服務合同。業主委員會可通過招投標過程聘用物業管理服務提供商，或根據服務條款及條件、質量及價格相關的特定標準揀選一個提供商。業主委員會獨立於我們。為確保取得及／或持續確保取得物業管理服務合同，我們必須持續以具競爭力的價格提供優質服務。

我們與業主委員會訂立的物業管理服務合同，通常包括以下主要條款及安排：

- **服務範圍。**我們通常負責提供基本物業管理服務，包括園藝、清潔、安保以及維修及保養服務。

- *服務履行範圍及標準*。我們訂立的物業管理服務合同會載列我們的物業管理服務(包括與我們服務相關的範疇)的範圍及預期標準，以及提供如清潔公共區域、清理垃圾及檢查排污管道等若干服務的次數。
- *物業管理費*。將會按包幹制或酬金制向業主及住戶收取物業管理費。若採用包幹付費方式，一般按面積收取物業管理費。如逾期付費，業主及住戶須支付逾期未付金額若干百分比的每日累計附加費。
- *我們的權利及責任*。我們負責按照物業管理服務合同載列的範圍及標準提供物業管理服務，一般獲准委聘分包商履行若干服務。
- *業主委員會權利及責任*。業主委員會主要負責審閱及執行物業管理規則、審閱我們每年物業管理服務計劃、向我們提供免費辦公空間，以及於業主拒絕合作時協助我們收取物業管理費。
- *服務期限及終止*。與業主委員會訂立的物業管理服務合同通常為期三年，並根據我們的服務表現可予重續。物業管理服務合同屆滿時，有關合同期限須予延長，直至有關業主委員會與新物業管理服務提供商訂立的新物業管理合同生效為止。業主委員會及我們均有權在與違反合同有關的特定情況下終止合同。該等情況包括(其中包括)我們未能按照規定標準履行服務。
- *解決爭議*。因履行合同義務產生的任何爭議應主要通過談判或協調和解，若未能解決，有關爭議應通過法院程序解決。

根據適用中國法律法規，成立業主委員會由業主選舉決定。業主委員會代表業主對物業管理事宜的權益。業主委員會的決定對所有業主具有約束力。據我們的中國法律顧問告知，即使業主並非業主委員會與物業管理公司之間的合同(包括該等合同項下

業 務

業主的法律權利及責任)的訂約方,有關合同均對業主有效並具有約束力。因此,我們就應計及未付的物業管理費對業主有法律申索權。業主及住戶有權得知及監督公共資金的使用以及公共區域和公共設施的管理情況。

保留及重續非商業物業管理服務合同

下表載列我們於往績記錄期的非商業物業管理服務合同保留率:

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
保留率 ⁽¹⁾	100.0%	100.0%	99.1%

附註:

- (1) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度、截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年十二月三十一日止年度,我們分別保留了124份合同中的124份、154份合同中的154份及226份合同中的224份。

下表載列於往績記錄期我們的非商業物業管理服務合同的續約率:

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
屆滿	1	5	6
重續	1	5	4 ⁽¹⁾
續約率	100.0%	100.0%	66.7%

附註:

- (i) 合同期滿後,我們停止向兩個來自獨立第三方的非商業物業項目提供物業管理服務。其中一份合同未獲續訂的原因是業主總部的供應商委聘政策有變。我們並未續訂的另一份合同涉及一個臨時展覽廳,該展覽廳在二〇二〇年因業主調整其業務計劃而被拆除。

業 務

下表載列我們於往績記錄期與廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的非商業物業管理服務合同的保留率。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
保留率 ⁽¹⁾	100.0%	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度、截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們分別保留了110份合同中的110份、132份合同中的132份及188份合同中的188份。

下表載列我們於往績記錄期與廣州越秀及越秀地產及其各自的其合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的非商業物業管理服務合同的續約率：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
屆滿	-	1	-
重續	-	1	-
續約率	不適用	100.0%	不適用

於往績記錄期，就由廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的非商業物業以及獨立第三方房地產企業開發的非商業物業而言，我們通過標準招標程序獲授絕大部分物業管理服務合同。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們對廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業的中標率分別為100.0%（已提交13份標書）、100.0%（已提交12份標書）及100.0%（已提交16份標書）。我們對廣州越秀及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的非商業物業的高中標率，主要是由於我們與廣州越秀集團多年的緊密合作，以及我們能通過與廣州越秀集團的業務理念一致的方式，向客戶交付優質的物業管理服務。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們對獨立第三方房地產企業開發的非商業物業的中標率分別為40.0%（已提交5份標書）、29.2%（已提交24份標書）及31.3%（已提交16份標書）。

業 務

非商業物業管理服務合同的屆滿時間表

下表載列於截至二〇二〇年十二月三十一日非商業物業管理服務項目的物業管理服務合同的屆滿時間表：

	簽約面積		合同數目	
	(以千 平方米計)	%		%
受並無固定期限的物業管理 服務合同規管的項目 ⁽¹⁾	37,106	80.5	160	71.4
受物業管理服務合同規管的 項目於以下日期屆滿	8,980	19.5	64	28.6
截至二〇二一年十二月 三十一日止年度	2,319	5.0	20	8.9
截至二〇二二年十二月 三十一日止年度	2,881	6.3	21	9.4
截至二〇二三年十二月 三十一日止年度及其後	3,780	8.2	23	10.3
總額	<u>46,086</u>	<u>100.0</u>	<u>224</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 並無固定期限的物業管理服務合同主要是指(i)與房地產企業訂立的前期物業管理服務合同，該合同並無固定期限並可於業主委員會成立時由業主以業主委員會訂立的替代物業管理服務合同選定物業管理服務提供商之時予以終止；及(ii)已到期但於截至二〇二〇年十二月三十一日尚未重續的物業管理服務合同，原因是尚未召開該物業的相關業主委員會或尚未成立業主委員會處理合同重續或更換物業管理服務提供商的事宜或我們仍在就重續服務與業主委員會進行磋商。就情況(ii)而言，獲中國法律顧問確認，由於我們於合同到期後仍繼續提供物業管理服務，已到期的合同實際上將被歸類為並無固定期限的物業管理服務合同，該合同可根據中國法律強制執行。

非業主增值服務

概覽

我們利用物業管理專業知識，向非業主提供增值服務，藉以在不同物業開發及管理階段滿足其需求。我們提供的服務主要包括：(i)案場及示範單位管理及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示年度按服務類別劃分來自在非商業物業管理及增值服務分部非業主增值服務產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場及示範單位管理以及交						
付前支持服務	54,456	45.0	80,404	39.1	89,318	26.8
車位銷售協助服務	15,323	12.7	32,305	15.7	140,338	42.1
配套物業租賃服務	32,629	26.9	48,338	23.5	44,146	13.3
前期規劃及設計諮詢服務	18,702	15.4	44,588	21.7	59,186	17.8
總計	121,110	100.0	205,635	100.0	332,988	100.0

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，非業主增值服務所產生的營業收入分別為人民幣121.1百萬元、人民幣205.6百萬元及人民幣333.0百萬元，佔相關年度營業收入總額的15.9%、22.9%及28.5%。於往績記錄期，非業主增值服務的營業收入全數產生自廣州越秀及其合營企業、聯營公司或其他關聯方。展望未來，我們計劃擴展向獨立第三方房地產企業提供的服務，以使我們非業主增值服務業務的委聘來源更多元化。

案場及示範單位管理及交付前支持服務

我們向房地產企業的案場及示範單位提供物業管理服務，例如訪客接待、清潔、安保及保養服務，以確保房地產企業的住宅銷售活動井然有序。房地產企業亦委聘我們於向業主交付住宅單位前進行質量檢測及清潔服務。

我們一般根據一籃子因素（如服務範圍、服務標準及人員要求）向房地產企業收取固定服務費。

車位銷售協助服務

我們通過招攬潛在車位購買及協助房地產企業與買家訂立物業買賣協議，就房地產企業開發的住宅物業的一手車位向他們提供銷售協助服務。

於完成車位銷售交易後，我們一般向賣家（即房地產企業）收取按實際購買價格的若干百分比計算的酬金。

配套物業租賃服務

我們協助房地產企業出租其住宅社區配套物業，如商舖、辦公空間、會所及康樂設施。

我們一般向房地產企業收取固定酬金，金額按數個月應付租金的百分比計算，視乎受委聘出租的配套物業性質而定。

前期規劃及設計諮詢服務

我們憑藉在提供物業管理服務過程中與業主及住戶互動的前線經驗，向房地產企業提供多種前期規劃及設計諮詢服務，使其住宅物業更能適應終端用家不斷改變的生活需求。例如，於前期規劃階段，我們就住宅社區的交通規劃及垃圾清理提供意見。我們的諮詢服務亦涉及從多個角度審查施工圖，如物業管理處所的工程設計、園藝、裝修、示範單位設計及會所運營模型。此外，我們能就住宅物業配套商業設施開發的整個週期（從可行性研究及早期計劃到租戶招攬及管理）提供諮詢服務。

業 務

我們一般根據各項目單位價格及建築面積計算前期規劃及設計諮詢服務的費用。

社區增值服務

概覽

多年來，我們付出了巨大的努力，為我們管理的住宅物業中的業主及住客創造價值並培養其歸屬感。為此，我們為業主及住客提供社區增值服務，以滿足其日常需求並改善其居住體驗，主要包括：(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。我們與客戶就提供社區增值服務訂立的個別服務合同屬按需性質，一般獨立於物業管理服務合同，因此，我們需在服務水平及價格方面保持競爭力，以不斷擴大社區增值服務的客戶群。除空間運營服務(須取得業主同意方可提供相關服務)外，經諮詢中國法律顧問後，我們並無留意到，在中國適用法律及法規下，有任何法律限制禁止我們於在管住宅物業展開社區增值服務業務或限制我們於在管住宅物業展開社區增值服務業務的能力。

下表載列於所示年度按服務類別劃分來自在非商業物業管理及增值服務分部社區增值服務產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務	81,606	67.6	82,530	66.3	85,302	63.4
空間運營服務	37,354	30.9	38,584	31.0	42,206	31.4
裝修、拎包入住服務	1,776	1.5	3,321	2.7	6,937	5.2
總額	<u>120,736</u>	<u>100.0</u>	<u>124,435</u>	<u>100.0</u>	<u>134,445</u>	<u>100.0</u>

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們社區增值服務產生的營業收入分別為人民幣120.7百萬元、人民幣124.4百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔我們相關年度營業收入總額的15.8%、13.9%及11.5%。

家居生活服務

我們的家居生活服務主要包括以下各項：

技工服務

我們的技工服務包括（其中包括）打掃服務、協助購買雜貨服務、洗衣服務以及家用電器及家具維修與保養服務。

線上零售服務

通過「悅秀會」移動應用程式及會員計劃，我們通過向第三方商家購買而向業主及住戶轉售雜貨、季節性產品、其他日用品及線上教育資源以提供線上零售及送貨上門服務。

空間運營服務

我們致力於將我們管理的住宅物業的公共區域及備用空間資源貨幣化。特別是，我們就分佈在外牆、大堂、電梯間、燈箱、停車場入口及其他社區設施中的相關廣告展覽空間經營租賃業務。我們還將公共區域的空間出租予第三方，以建立基站及自助服務設施，例如快遞儲存櫃。

就空間運營服務而言，根據物業管理服務合同或根據中國法律規定獲若干比例的業主同意，我們獲准代表業主出租公共區域。該等服務產生的收入由業主及我們之間按(i)物業管理服務合同所協定；或(ii)相關法律及地方法規所規定的比例分配。業主共享的該等收入的所得款項存入專項銀行賬戶，將主要用以補充維修及保養基金。我們毋須將業主應佔所得款項分派予個別業主。

裝修、拎包入住服務

我們信譽良好的第三方室內設計及裝修服務提供商及家具製造商的強大網絡使我們能夠為業主提供(i)硬裝服務；(ii)軟裝服務；(iii)拎包入住服務；及(iv)家居翻新服務，協助彼等籌備即時入住的居所。

商業物業管理及運營服務

概覽

我們向商業物業提供商業物業管理及營運服務，包括寫字樓、購物商場及專業市場。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們管理的商業物業總數為39個，在管面積達2.8百萬平方米。在我們管理的商業物業中，29個商業物業由廣州越秀以及越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發及擁有。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們簽約管理合共41個商業物業，簽約面積達3.8百萬平方米。於往績記錄期，我們來自商業物業管理及運營服務分部的營業收入持續增長，截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，為人民幣268.5百萬元、人民幣292.9百萬元及人民幣356.9百萬元，分別佔我們營業收入總額的35.2%、32.7%及30.6%。

下表載列於所示年度按服務線劃分的商業物業管理及運營服務分部營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	226,385	84.3	251,981	86.0	303,294	85.0
市場定位諮詢及租戶招攬服務...	42,139	15.7	40,873	14.0	53,586	15.0
總額	268,524	100.0	292,854	100.0	356,880	100.0

業 務

下表載列截至所示日期按地區及房地產企業類型劃分的在管商業物業數目及商業物業在管總面積、於所示年度商業物業管理及運營服務分部下商業運營及管理服務產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度											
	二〇一八年				二〇一九年				二〇二〇年			
	數目	建築面積	營業收入		數目	建築面積	營業收入		數目	建築面積	營業收入	
	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，數字及百分比除外)											
中國	23	2,252	158,973	70.2	23	2,252	184,734	73.3	29	2,697	234,184	77.2
—廣州越秀以及越秀地產及各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	20	1,965	144,747	63.9	20	1,965	155,922	61.9	23	2,320	201,239	66.3
—獨立第三方房地產企業	3	287	14,226	6.3	3	287	28,812	11.4	6	377	32,945	10.9
香港	7	67	67,412	29.8	9	85	67,247	26.7	10	98	69,110	22.8
—廣州越秀以及越秀地產及各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方	5	49	6,099	2.7	5	49	5,859	2.3	6	56	6,751	2.2
—獨立第三方房地產企業	2	18	61,313	27.1	4	35	61,388	24.4	4	42	62,359	20.6
總額／整體	30	2,319	226,385	100.0	32	2,337	251,981	100.0	39	2,795	303,294	100.0

地域據點

我們的商業物業管理及運營服務深深紮根於廣州，廣州是大灣區戰略發展的核心城市之一，對「一帶一路」計劃起推動作用，是一個快速增長的商業物業市場。我們尋求跟隨廣州越秀的戰略發展將我們的地域據點擴大至其他具有強勁經濟增長潛力的中國主要城市。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們在中國及香港管理合共39項商業物業，並已簽約管理41項商業物業。

於往績記錄期，我們優先考慮經濟基礎良好地區的業務增長，並專注於管理中國一線城市（廣州市及上海市）及新一線城市（杭州市及武漢市）以及香港的商業物業。

業 務

下表載列截至所示日期按城市劃分的商業物業的總在管面積、於所示年度商業物業管理及運營服務分部下商業運營及管理服務產生的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，數字及百分比除外)								
廣州市	1,782	147,730	65.3	1,782	168,821	67.0	2,218	217,031	71.6
香港	67	67,412	29.8	85	67,246	26.7	98	69,110	22.8
上海市	62	3,154	1.4	62	4,513	1.8	62	4,995	1.6
杭州市	160	1,870	0.8	160	3,237	1.3	160	3,934	1.3
武漢市	248	6,219	2.7	248	8,164	3.2	258	8,224	2.7
總額	2,319	226,385	100.0	2,337	251,981	100.0	2,795	303,294	100.0

下表載列截至所示日期按城市等級劃分的商業物業總在管面積、於所示年度商業物業管理及運營服務分部下商業運營及管理服務產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，數字及百分比除外)								
中國	2,252	158,973	70.2	2,252	184,735	73.3	2,697	234,184	77.2
— 一線城市 ⁽¹⁾	1,844	150,884	66.6	1,844	173,334	68.8	2,280	222,026	73.2
— 新一線城市 ⁽²⁾	408	8,089	3.6	408	11,401	4.5	417	12,158	4.0
香港	67	67,412	29.8	85	67,246	26.7	98	69,110	22.8
總額／整體	2,319	226,385	100.0	2,337	251,981	100.0	2,795	303,294	100.0

附註：

- (1) 包括廣州市及上海市。
- (2) 包括杭州市及武漢市。

服務範圍

我們提供的商業物業管理及運營服務分類如下：

- **商業運營及管理服務**

- 商業物業管理服務。我們為商業物業的業主、租戶及房地產企業提供安保、清潔、維修及保養以及園藝服務。
- 其他增值服務。我們提供的增值服務包括(其中包括)車位管理及運營服務,以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。

截至二〇二〇年十二月三十一日,我們向廣州越秀、越秀地產及其各自聯營公司租賃建築面積為196,585平方米的停車場,以提供停車場管理及運營服務,並租賃建築面積為12,151平方米的商業物業,以提供商業運營及管理服務。

- **市場定位諮詢及租戶招攬服務**

- 市場定位及管理諮詢服務。我們根據我們的市場研究提供商業物業管理諮詢及定位服務。我們亦提供工程諮詢服務及物業管理諮詢服務,並就營銷及宣傳計劃提供意見。
- 租戶招攬服務。我們於商業物業開業前後為房地產企業或業主根據各自的定位物色目標租戶並與之磋商。

商業運營及管理服務項下的商業物業組合

多年來我們建立的各種商業物業組合證明了我們在商業運營及管理服務方面的豐富行業經驗，主要包括寫字樓及購物商場。我們的組合詳情載列如下：

寫字樓

項目概覽

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日，我們提供商業運營及管理服務的部分運營中寫字樓的資料。

項目	開幕年份	地點	建築面積 ⁽⁶⁾ 平方米
廣州國際金融中心－寫字樓 ⁽¹⁾	二〇一一年	廣州	191,292
越秀金融大廈 ⁽¹⁾	二〇一五年	廣州	177,377
VT101維多利廣場－寫字樓 ⁽³⁾	二〇〇五年	廣州	89,596
財富廣場－寫字樓 ⁽²⁾	二〇〇三年	廣州	68,736
城建大廈 ⁽²⁾	一九九七年	廣州	77,472
越秀•財富世紀廣場 ⁽³⁾	二〇一二年	廣州	137,199
荔勝廣場 ⁽⁵⁾	二〇一八年	廣州	78,678
萬勝廣場 ⁽¹⁾	二〇一六年	廣州	179,715
星匯國際大廈 ⁽³⁾	二〇〇五年	廣州	65,708
上海越秀大廈 ⁽⁴⁾	二〇一〇年	上海	48,637
杭州越秀維多利中心 ⁽²⁾	二〇一七年	杭州	48,078
越秀•財富中心 ⁽¹⁾	二〇一六年	武漢	139,937

附註：

- (1) 由廣州越秀及越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方獨自開發及擁有的寫字樓。
- (2) 由廣州越秀及越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，並由廣州越秀及越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方及獨立第三方共同擁有的寫字樓。
- (3) 由廣州越秀及越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發，並由獨立第三方擁有的寫字樓。
- (4) 由獨立第三方房地產企業開發，並由越秀地產聯繫人擁有的寫字樓。
- (5) 由廣州地鐵開發及擁有的寫字樓，廣州地鐵於二〇一八年我們開始向其提供商業物業管理服務時為獨立第三方。
- (6) 即我們為其提供商業運營及管理服務的建築面積，不包括停車場的建築面積。

業 務

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日，我們已簽約提供商業運營及管理服務的各尚未運營的寫字樓的若干資料。

項目	預計 開業年份 ⁽²⁾	地點	建築面積 ⁽³⁾
			平方米
廣州環貿中心－寫字樓 ⁽¹⁾	二〇二一年	廣州市	109,458
越秀國際金融中心－寫字樓 ⁽¹⁾	二〇二二年 及之後	廣州市	123,599
越秀國際金融匯－寫字樓 ⁽¹⁾	二〇二二年 及之後	武漢市	257,475
總額			490,532

附註：

- (1) 由廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方獨自開發及擁有的寫字樓。
- (2) 預計開業年份即根據房地產企業確認，寫字樓預計開始投入商業運營的年份。寫字樓的實際開業時間受多種因素的影響，包括但不限於施工進度、租戶招攬狀況以及我們的董事及房地產企業難以預見的其他情況。
- (3) 即我們已簽約提供商業運營及管理服務的建築面積，不包括停車場的建築面積。

購物商場

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日，我們提供商業運營及管理服務的若干營運中購物商場資料。

項目	開業年份	地點	建築面積 ⁽²⁾
			平方米
國金天地 ⁽¹⁾	二〇一一年	廣州市	46,989
VT101維多利廣場－購物商場 ⁽¹⁾	二〇〇三年	廣州市	27,698
星匯維港購物中心 ⁽¹⁾	二〇一五年	武漢市	45,471

附註：

- (1) 由廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方獨自開發及擁有的購物商場。
- (2) 即我們提供商業運營及管理服務的建築面積，不包括停車場的建築面積。

業 務

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日，我們簽約提供商業運營及管理服務的各尚未營運購物商場的若干資料。

項目	預計	地點	建築面積 ⁽³⁾
	開業年份 ⁽²⁾		平方米
廣州環貿中心－購物商場 ⁽¹⁾	二〇二一年	廣州市	44,775
越秀國際金融匯－購物商場 ⁽¹⁾	二〇二二年 及之後	武漢市	92,604
總額			<u>137,379</u>

附註：

- (1) 由越秀地產的聯營公司獨自開發及擁有的購物商場。
- (2) 預計開業年份即根據房地產企業確認，購物商場預計投入商業運營的年份。購物商場的實際開業時間受多種因素的影響，包括但不限於施工進度、租戶招攬狀況以及我們的董事及房地產企業難以預見的其他情況。
- (3) 即我們已簽約提供商業運營及管理服務的建築面積，不包括停車場的建築面積。

我們的標誌性項目

以下為我們標誌性項目的不同特點及優勢的詳情。

廣州國際金融中心－城市綜合體（寫字樓+購物商場+酒店+服務式公寓）

廣州國際金融中心是位於城市中央商務區珠江新城的城市地標綜合體，樓高432米，建成時是全球十大摩天大樓之一，包括一間高端服務式公寓、一間奢華五星酒店及一個購物商場。有多家世界五百強企業及行業領先的國內企業集團進駐國金寫字樓。國金項目獲得了英國皇家建築師協會頒發的萊伯金建築大獎，亦獲美國綠色建築委員會(USGBC)授予LEED EB:O+M (v4)鉑金級認證，而營運團隊於二〇二〇年獲得了英國皇家特許測量師學會(RICS)中國「年度設施管理團隊優秀獎」及「年度可持續發展成就優秀獎」。廣州國際金融中心也是華南地區第一棟因其卓越的樓宇管理及營運能力而獲國際建築業主與管理者協會（中國）項下BOMA國際360認證的超高層建築。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們管理的廣州國際金融中心的建築面積約238,000平方米（不包括停車場建築面積）。

廣州越秀金融大廈－寫字樓

越秀金融大廈是越秀地產開發的另一個位於城市中央商務區珠江新城的高端寫字樓，樓高309米。該寫字樓已吸納多家世界500強企業進駐，並以當年全球最高分獲美國綠色建築委員會(USGBC)授予LEED EB:O+M (v4)鉑金級認證，並取得國際WELL建築研究院(IWBI)頒發的鉑金級WELL中期認證，在綠色商業建築轉型中具有領導地位。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們管理的越秀金融大廈的建築面積約177,000平方米(不包括停車場建築面積)。

廣州VT101維多利廣場－城市綜合體(寫字樓+購物商場)

VT101維多利廣場位於「華南第一黃金商業帶」的廣州天河路核心商圈，雙地鐵交匯，交通優勢明顯，辦公場所優越。該寫字樓的智能辦公系統提供切合租戶需要的彈性解決方案以及流暢的辦公體驗，曾榮獲廣東省物業服務示範單位、2020年天河CBD可持續發展樓宇等獎項；VT101購物商場集快時尚、國際潮流、文化創意、藝術空間於一體，已成為國際快時尚品牌旗艦店的目的地。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們管理的VT101維多利廣場的建築面積約117,000平方米(不包括停車場建築面積)。

武漢越秀·財富中心－城市綜合體(寫字樓+購物商場)

武漢越秀·財富中心位處武漢的核心，樓高330米，建成時為武漢第一高樓。該項目是與城市軌道交通系統無縫連接的，具有一線江景的現代辦公空間及零售商業綜合體。該寫字樓已吸納包括500強企業在內的多家著名企業進駐，榮獲博鰲·21世紀房地產論壇二〇一八年度最具影響力城市地標獎。星匯維港購物商場具有多樣化的生活業態，可為顧客提供購物、美食、娛樂等愉悅的生活體驗。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們管理的越秀·財富中心的在管面積約185,000平方米(不包括停車場建築面積)。

業務擴張

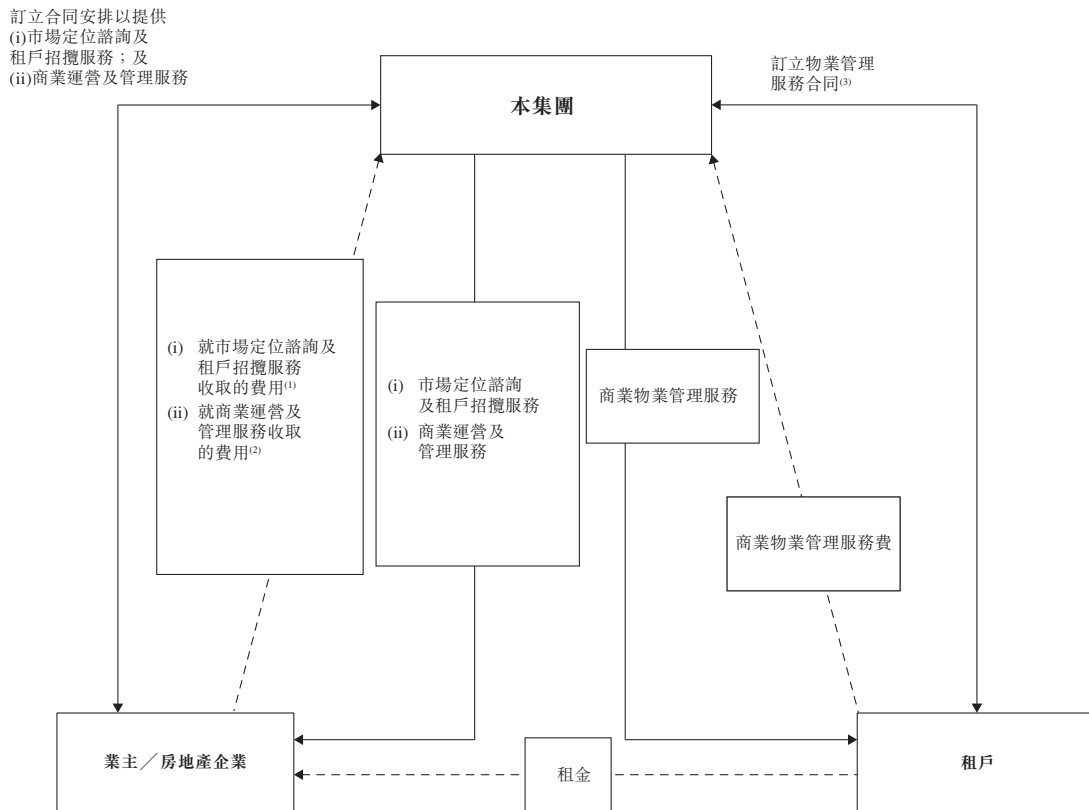
於往績記錄期，我們主要為廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方開發或擁有的寫字樓及購物商場提供商業運營及管理服務。我們管理及運營商業物業(尤其是超高層寫字樓)的卓越往績有助我們擴大服務範圍及從獨立第三方房地產企業獲得新項目委聘。自二〇二〇年起，獨立第三方與我們訂立合同(i)向若干

企業總部寫字樓提供物業管理服務；及(ii)為尋求提升商業物業服務能力的中小型物業管理公司提供管理諮詢服務。

展望未來，我們擬進一步深耕大灣區的業務發展，尤其是在中國科技巨頭及獨角獸公司迅速發展業務之際，來自新建企業總部寫字樓的需求持續增長，我們可憑藉深厚的行業知識把握這些需求所帶來的機遇。

營業收入模式

下圖說明我們於往績記錄期在商業物業管理及運營服務分部下與各方的關係：



附註：

- (1) 市場定位及管理諮詢服務的服務費一般於合同釐定。就我們向寫字樓及購物商場提供的租戶招攬服務而言，我們通常收取相當於數個月租金的固定酬金費。
- (2) 商業物業的物業管理費按酬金制或包幹制收取。就其他增值服務而言，我們一般收取固定費用。
- (3) 倘與我們訂有前期物業管理服務合同的業主／房地產企業將商業物業某單位出租予租戶，根據業主及租戶訂立的租賃協議，租戶須承擔支付物業管理費的責任，我們通常與該租戶訂立另一份物業管理服務合同，以訂定若干權利及義務。

業 務

- (4) 就部分我們獲業主聘用提供物業管理服務及租戶招攬服務的物業而言，除我們就租戶招攬服務而向業主收取固定酬金外，我們僅會於物業租出後方才向租戶收取管理費。

就商業運營及管理服務收取的服務費

下表載列商業運營及管理服務的類型及我們通常採用的相應收費模式。

服務類別	我們的典型收費模式
• 商業物業管理服務	商業物業的物業管理服務費按酬金制或包幹制收取。
• 其他增值服務	我們通常就其他增值服務收取固定費用，視乎其具體範疇而定。

於往績記錄期，我們的商業物業管理費按酬金制或包幹制方式收取。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，酬金制收費佔商業物業管理服務營業收入比重分別為44.9%、38.9%及30.5%，同年包幹制收費佔商業物業管理服務營業收入比重分別為55.1%、61.1%及69.5%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，商業物業總在管面積中分別66.2%、66.5%及62.9%按酬金制收取物業管理費，而商業物業總在管面積餘下分別33.8%、33.5%及37.1%則按包幹制收費。

下表載列截至所示日期商業物業的總在管面積及於所示年度按營業收入模式劃分的商業物業管理服務營業收入明細：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	建築面積	營業收入		建築面積	營業收入		建築面積	營業收入	
	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%	平方米	人民幣元	%
	(以千計，數字及百分比除外)								
酬金制	1,536	39,328	44.9	1,553	38,695	38.9	1,758	40,525	30.5
包幹制	783	48,182	55.1	783	60,892	61.1	1,037	92,322	69.5
總額⁽¹⁾	2,319	87,510	100.0	2,337	99,587	100.0	2,795	132,847	100.0

附註：

- (1) 不包括我們在商業運營及管理服務下產生若干增值運營及配套服務的營業收入，該等營業收入既按非酬金制亦非按包幹制收取。

在決定按酬金制或包幹制收取費用時，我們會留意房地產企業、業主及其他客戶的特殊需要，並根據個別情況計及多個因素，包括開發中物業的類型及階段、地方法規、市場狀況以及個別物業的性質及要求。

按酬金制收取的物業管理費

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，酬金制商業物業管理服務合同的營業收入佔我們商業物業管理服務營業收入總額的比重分別為44.9%、38.9%及30.5%。物業管理成本一般由客戶承擔，他們向我們支付物業管理費，而我們則確認預定的物業管理酬金（一般為物業管理費的7.5%至10%）為營業收入，並將餘下部分用作營運資金，以支付所產生的物業管理成本。我們實質上擔任代理，協助招聘、組織及協調各項物業管理服務。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們有五個、六個及六個商業項目的客戶資金不足以支付其在提供物業管理服務中產生的有關成本，截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，該等項目的缺額結餘分別為人民幣19.5百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣22.7百萬元。相關缺額反映我們代客戶支付的款項，但尚未獲其報銷相關款項。就會計處理而言，我們將缺額確認為須面臨減值的應收款項。為評估缺額的可收回性，我們會考慮多種因素，包括但不限於(i)項目階段，(ii)客戶的信譽和過往付款記錄；及(iii)我們預期日後將實施的成本控制措施。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項」。倘若支付所有物業管理成本及開支後的餘額為正數，有關餘額將結轉至下一年度。除了預定的酬金外，我們無權索要有關餘額。

按包幹制收取的物業管理費

我們對若干商業物業（包括寫字樓及購物商場）採用包幹制收入模式收取物業管理費，其性質與非商業物業所採用者類似。詳情請參閱「－非商業物業管理及增值服務－營業收入模式－就向非商業物業提供物業管理服務收取的服務費－按包幹制收取的物業管理費」。

就市場定位諮詢及租戶招攬服務收取的服務費

就市場定位諮詢及租戶招攬服務而言，我們通常根據我們所提供服務的性質及類型向房地產企業或業主收取服務費。下表載列有關我們就市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務向客戶收費的方式的詳細說明。

服務類別	我們的典型收費模式
• 市場定位及管理諮詢服務	服務費通常於合同內釐定。
• 租戶招攬服務	我們通常就我們向寫字樓及購物商場提供的租戶招攬服務收取酬金費用。

定價政策

為我們的市場定位諮詢及租戶招攬服務定價時，我們一般參考（其中包括）(i)物業面積及位置；(ii)我們對於租戶招攬複雜程度的判斷；及(iii)服務期限。

我們為商業運營及管理服務定價時一般考慮多項因素，例如(i)物業的定位、位置及周邊環境；(ii)服務範圍及預期服務標準；(iii)管理成本估算；及(iv)本地商業物業管理服務分部競爭格局。我們為物業管理服務合同磋商續約時，可能會建議調高物業管理費率。據中國法律顧問告知，商業物業不受中國政府實施的定價規例約束。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的中國寫字樓平均物業管理費率為每月每平方米人民幣22.9元、每月每平方米人民幣22.9元及每月每平方米人民幣22.8元。於相同年度，我們的中國購物商場平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣34.3元、每月每平方米人民幣34.3元及每月每平方米人民幣35.3元。

付款及信用期

下表載列於往績記錄期按服務線及服務類別劃分的商業物業管理及運營服務分部服務費的典型付款及信用期：

服務類別	我們的典型付款及信用期
商業運營及管理服務	
• 商業物業管理服務	一般於每月第十日或之前以酬金制或包幹制向我們支付每月服務費
• 其他增值服務	有關其他增值服務： <ul style="list-style-type: none"> • 空間運營服務：我們保留所收取費用若干比例作服務費用並將餘額匯給業主 • 車位運營服務：我們一般向租戶收取預付停車位租金，向訪客則收取停車費
市場定位諮詢及租戶招攬服務	
• 市場定位及管理諮詢服務	固定服務費一般視乎項目進程分期應付我們
• 租戶招攬服務	我們收取的服務費及其信用期分為以下類別： <ul style="list-style-type: none"> • 酬金費用按整個物業的每月租金收入若干百分比計算，一般每月應付我們 • 酬金費用相當於根據業主與新租戶訂立租賃協議後首年平均月租計算的若干月應付租金，一般每季應付我們

我們的商業運營及管理服務合同

為提供商業運營及管理服務，我們一般(i)與房地產企業訂立前期物業管理服務合同；(ii)與業主委員會訂立物業管理服務合同；及(iii)與租戶訂立物業管理服務合同。

與房地產企業訂立的前期物業管理服務合同

商業物業的前期物業管理服務合同關鍵條款在重大方面與住宅物業類近，惟我們獲委聘營運的物業性質除外。有關詳情，請參閱「— 非商業物業管理及增值服務 — 我們的非商業物業管理服務合同 — 與房地產企業訂立前期物業管理服務合同」。

與業主委員會訂立的物業管理服務合同

- *服務範圍*。我們的合同載列我們負責的商業物業管理服務範圍，包括但不限於保潔、園藝、安保以及維修及保養。
- *履行範圍及標準*。我們通常會按與業主委員會訂立的合同所列明的範圍及標準履行服務，這通常涵蓋(其中包括)外牆清潔的頻密程度、安保及巡邏措施、物業管理服務指標及經理及技術員的資歷。
- *物業管理費*。物業管理服務合同列明物業管理費金額是包幹制或酬金制。我們通常可獲得相當於業主、租戶或其他住戶於每月第五日應付經協定的物業管理費。
- *我們的權利及責任*。我們負責按照物業管理服務合同中載列的範圍及標準提供物業管理服務，且通常可委聘分包商提供若干服務。
- *業主委員會的權利及責任*。業主委員會主要負責(i)監督我們的物業管理服務；(ii)向我們提供辦公空間作物業管理服務用途；(iii)確保業主及時支付物業管理費；及(iv)在物業範疇內就不同事宜協助我們，包括物業服務、宣傳及社區活動。

- *服務期限*。我們合同的固定期限一般為三年。我們通常可在取得業主大會或業主委員會的批准後優先延長合同期限。
- *解決爭議*。任何合同上的爭議應先經友好協商解決，如未能解決，各方可採取法律行動。

與租戶訂立的物業管理服務合同

- *服務範圍*。我們的合同載列將由我們提供的商業物業管理服務範圍，一般包括安保、園藝、保潔、維修及保養以及若干翻新服務。
- *履行標準*。我們訂立的物業管理服務合同載列物業管理服務的預期標準，以及定期查核及保養公共空間設備及設施的規定。
- *物業管理費*。我們的合同載列(其中包括)物業管理費金額、安保保證金及公用服務費。有關逾期服務費，租戶應支付相等於逾期金額若干百分比每日累計附加費的罰款。
- *我們的權利及責任*。我們負責按照我們提供予客戶的協議中載列的標準在規定的範圍內提供物業管理服務。
- *租戶的權利及責任*。租戶主要負責(其中包括)(i)監督我們進行的物業管理工作及我們對相關物業管理規則的執行情況；(ii)履行其於物業管理公約下的義務；(iii)與我們合作組織生產安全推廣活動及社區文化活動；及(iv)委任指定代表促進與我們的日常溝通及協調。
- *服務期限*。有關合同期限一般相等於租戶與業主訂立的租賃協議期限。
- *解決爭議*。履行合同義務產生的任何爭議應主要以磋商或調解解決，如未能解決，則應通過法律訴訟解決。

招標程序

據中國法律顧問告知，根據適用中國法律法規，附全權擁有權架構的商業物業不同於住宅物業，房地產企業毋須通過招標程序委聘商業物業管理及運營服務供應商。實際上，我們大部分商業物業管理及運營服務合同通過直接委聘而獲得。

下表載列我們於往績記錄期的商業物業管理服務合同保留率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
保留率 ⁽¹⁾	100.0%	100.0%	97.6%

附註：

- (1) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度、截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們分別保留30份合同中的30份，33份合同中的33份及42份合同中的41份。

下表載列我們於往績記錄期的商業物業管理服務合同續約率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
屆滿	-	4	5
重續	-	4	4
續約率	不適用	100.0%	80.0%

下表載列我們於往績記錄期與廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合同的保留率。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
保留率 ⁽¹⁾	100.0%	100.0%	100.0%

附註：

- (1) 截至二〇一八年十二月三十一日止年度、截至二〇一九年十二月三十一日止年度及截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們分別保留了25份合同中的25份、26份合同中的26份及31份合同中的31份。

業 務

下表載列我們於往績記錄期與廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的商業物業管理服務合同的續約率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
屆滿	-	3	3
重續	-	3	3
續約率	不適用	100.0%	100.0%

於往績記錄期，就由廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業及由獨立第三方房地產企業開發的商業物業而言，我們主要通過直接委聘獲得物業管理服務合同。於二〇一九年及二〇二〇年，我們分別就由廣州越秀及越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的商業物業各提交一份標書，且均中標，而於二〇一八年，我們並無提交標書。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們對獨立第三方房地產企業開發的商業物業的中標率分別為50.0%（已提交4份標書）、40.0%（已提交5份標書）及75.0%（已提交4份標書）。

商業物業管理服務合同的屆滿時間表

下表載列於截至二〇二〇年十二月三十一日商業物業管理服務項目的物業管理服務合同的屆滿時間表：

	簽約面積		合同數目	
	(以千 平方米計)	%		%
受並無固定期限的物業管理 服務合同規管的項目 ⁽¹⁾	1,575	41.2	16	39.0
受物業管理服務合同規管的 項目於以下日期屆滿	2,248	58.8	25	61.0
截至二〇二一年十二月 三十一日止年度	202	5.3	7	17.1
截至二〇二二年十二月 三十一日止年度	467	12.2	6	14.6
截至二〇二三年十二月 三十一日止年度及其後	1,579	41.3	12	29.3
總額	3,822	100.0	41	100.0

附註：

- (1) 並無固定期限的物業管理服務合同主要指與房地產企業訂立的前期物業管理服務合同，該合同並無固定期限，並可於業主委員會成立時由業主以業主委員會訂立的替代物業管理服務合同選定物業管理服務提供商之時予以終止。

COVID-19 疫情的影響

COVID-19 疫情對我們業務運營的影響

由COVID-19衍生的全球疫情於二〇二〇年一月爆發，並影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國及香港已推行嚴格措施，如出行限制、強制檢疫規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自二〇二〇年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，如為受COVID-19疫情影響的企業提供暫時性社會保障補助款，而國有企業在二〇二〇年上半年率先向商家（尤其是中小企業）提供租金優惠，以助企業維持經營。於香港，有關當局已推出應對措施協助受影響行業及市民大眾，包括推出數輪防疫抗疫基金以緩解個別人士及企業的財政困難以及保住勞工就業。有關舉措對舒緩COVID-19疫情的不利影響發揮重要作用，及部分促使我們的非商業物業管理及增值服務分部下的物業管理服務的毛利率由截至二〇一九年十二月三十一日止年度的6.5%大幅提高至截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的21.6%。然而，政府為應對COVID-19的緩解措施史無前例地惠及我們利潤率增長，惟僅屬一次性，且於可見將來不會再次出現。

我們的在管住宅物業出現數宗COVID-19確診個案。為盡量減低受感染個案的數目，我們已制定具針對性且收緊的衛生及監督指引，同時貫徹落實地方政府的疫情疾病防控措施。自COVID-19疫情爆發直至最後實際可行日期，我們經分包商及公用服務提供商提供的服務以及供應商的物料供應並無遭遇重大中斷。我們的董事確認，我們並無亦預期不會因COVID-19疫情爆發而面臨任何勞動力短缺。有見及此，董事相信，本集團可繼續提供服務及履行我們於現有合同項下的義務。

COVID-19疫情在很大程度上影響我們的非商業物業管理服務及商業運營及管理服務。於二〇二〇年第一季，就若干位處受病毒重創的地區（如武漢市）的住宅社區而言，我們在收取物業管理費方面遭遇拖延。在我們的在管住宅社區實施更嚴格的衛生及監督措施時，員工及分包商的超時薪金導致我們產生額外勞工成本。此外，由於地方政府因應疾病發展而不時實施社交距離措施，加上顧客及訪客數目下降，我們的在管購物商場的部分租戶因而需短暫停業，這繼而對(i)我們按時收取物業管理費的能力；及(ii)來自增值服務（如出租廣告空間及管理服務及示範單位管理服務）產生的營業收入造成不利影響。儘管如此，董事認為，上述對本集團經營業績及財務狀況的影響屬短暫及可予控制。隨著疾病於中國的傳播在二〇二〇年第二季起受控，檢疫措施及社交距離的限制獲放寬，經濟活動可逐步恢復。我們其後恢復正常業務運營，而截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，該兩個業務分部錄得增長。

據董事經諮詢越秀地產後所知，儘管部分物業開發項目的開發時間表可能在有限程度上受中國於二〇二〇年上半年實施的疫情防控措施所影響，在越秀地產及其附屬公司所開發物業的交付並無重大延誤。我們的董事向越秀地產作出合理查詢後，並無察覺與此相反的情況，故其認為COVID-19疫情對我們於截至最後實際可行日期訂約管理物業的開發時間表的影響，將不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

COVID-19疫情的應急計劃及應對方案

COVID-19疫情已構成我們危機管理能力的一大考驗。自二〇二〇年一月起，我們已對在管物業採取以下衛生及預防措施，以保障客戶及僱員的福祉。

- **物流支援。**我們定期於我們各個在管物業儲存防疫用品，如消毒液、外科口罩、塑膠手套、體溫量度設備，並委派人負責管理有關物品的採購和使用。

- *出入管理*。我們實施彈性訪客及車輛管控以應對疫情不斷變化，保安人員並在入口處量度每名居民及訪客的體溫。體溫異常的人士不得進入我們管理的物業，我們亦會即時採取暫時檢疫措施。我們的出入管控措施根據疫情狀況而調整。
- *客戶服務*。我們時常於各個在管物業的客戶服務中心及通過社交媒體向業主、住戶及租戶發放防疫資訊及健康提示。
- *回城居民管理*。就返回城市（尤其是受COVID-19疫情影響最嚴重的地區）的業主及居民而言，我們與地方政府合作記錄其資料，並在必要時協助實施檢疫措施。
- *消毒和通風*。我們為在管物業的共用空間進行例行消毒，並保持地方清潔及良好通風。

董事確認，與加強措施相關的額外成本將不會對本集團二〇二〇年的經營業績及財務狀況產生重大影響。

COVID-19疫情對業務戰略的影響

根據中指研究院的資料，儘管COVID-19疫情的爆發已導致中國及香港的經濟短暫放緩，但預期疫情一旦獲有效遏制，物業管理服務的前景仍然正面。因此，董事確認，COVID-19疫情將不會對實施「一業務戰略」所載的業務戰略造成任何重大干擾，且本集團將按「未來計劃及所得款項用途」中預計的方式運用全球發售所得款項淨額。

我們相信，COVID-19疫情的爆發為我們提供獨特的機會，讓我們深思如何為客戶締造真正的價值並完善未來數年的發展戰略。在抗擊病毒蔓延的過程中，物業管理公司充當政府機關、社區工作者及居民之間的橋樑。我們在遏止病毒方面所作的努力使我們能夠與業主、居民及租戶建立更緊密的聯繫，我們藉此可更了解其所需並增強我們的服務能力。例如，在多個地區施加的封城措施使居民對社區增值服務的需求日增，如透過我們的「悅秀會」移動應用程式提供技工服務及在線零售服務，展現了智慧社區發展的巨大潛力。因此，展望未來，我們將採取更以技術為本的方針以擴大我們的服務範圍，提升客戶體驗並提高運營效率。

技術及我們的智能平台

我們認為，信息技術對於我們的轉型及未來發展至關重要，並已成為我們的競爭優勢之一，使我們在其他市場參與者中突圍而出。我們在各種業務場景中採用智能技術解決方案，以改善客戶體驗及減少對人手的依賴。

數字化運營及管理

我們的集中運營控制管理中心（「**CMCC**」）配備「天眼」視頻監控系統，於室內外區域安裝了連接揚聲器的鏡頭，監測中國逾百個在管物業。由客戶關係管理（「**CRM**」）系統、企業資源規劃（「**ERP**」）系統、財政系統、設施管理（「**FM**」）系統及停車場運營系統產生的綜合數據，**CMCC**大幅提高應急響應能力，並提高遠距設備管理效率。信息技術基建的重要領域支援**CMCC**成立，包括下列各項：

- **客戶服務**。CRM系統包括全國呼叫中心，我們用作接收及轉送大量客戶查詢及投訴，以及移動應用程序如「悅秀會」。
- **遠距設備管理**。我們專有的FM系統使我們將設備及設施在其完整使用週期管理數字化。EBA系統為典型物聯網平台的應用，通過傳感器收集並形象化設備及設施的主要運營數據，從而大幅取代人工檢查。當系統出現故障時，現場經理將收到即時通知，有效縮短其回應時間並提高維護效率。
- **內部控制**。我們已設立ERP系統，使制定預算、簽訂合同、收集費用及付款的管理過程標準化，進一步提升成本控制能力。

我們與浙江大華合作成立了「人工智能應用聯合實驗室」，根據監控錄像開發演算法，現於多個住宅物業管理情景進行試驗應用，如擅闖、失物認領及面部識別。我們亦致力通過人工智能支援的自動錯誤匯報及工作分配系統以減少勞工成本、及時處理異常情況及改善服務質量。

線上服務平台

我們認為，物業管理服務在數字化的時代已經重新定義，為了做好準備迎接未來的挑戰及保持競爭力，我們通過「悅秀會」移動應用程序、微信公眾號及小程序擴大與客戶的接觸點，以提升住戶滿意度及降低運營成本。例如，我們藉「悅秀會」促進線上服務與典型線下增值服務的無縫連接，方便用戶隨時(i)支付物業管理費；(ii)提交維修保養申請；(iii)共用停車位；及(iv)獲得有關社區活動的通知。我們免費提供上述服務。

根據國務院發佈的《互聯網信息服務管理辦法》(於二〇〇〇年九月二十五日生效，其後於二〇一一年一月八日修訂)，通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。互聯網信息服務被視為經營性或非經營性取決於互聯網信息是有償還是無償提供。我們僅將線上服務平台用作方便提供物業管理及增值服務的工具且並無透過付費互聯網信息服務自有關線上服務平台直接產生營業收入。具體而言，我們在線上服務平台上銷售雜貨、季節性產品、其他日常必需品及線上教育資源，並從第三方商家的購買價與售價之間的差額中賺取利潤。我們並無授予任何第三方商家接入我們線上服務平台的權限，因此，我們的線上服務並無構成中國相關法律所定義的增值通信服務。根據前述，我們的中國法律顧問認為(i)我們上述線上服務被視為「非經營性互聯網信息服務」；及(ii)我們毋須就提供非經營性互聯網信息服務取得增值電信業務經營許可證。

數據保護及隱私

我們制定了全面的內部控制措施，以防止內部數據庫存儲的數據在未經授權的情況被存取，並確保數據的可用性、保密性及可靠性。我們獲認證的一般信息存儲及客戶隱私信息存儲系統是可靠的雙重保護機制，以便我們按不同程度的保密預期處理大量數據。我們對不同風險水平的系統存取制定了針對性的策略，並對重要系統實施准入限制。我們根據職位及職責對員工進行分類並授予不同的存取權限，以確保與客戶隱私有關的敏感信息僅在必要情況下存取。我們的應用系統對保密信息的每次存取均有記錄。此外，我們通過審核程序對擁有高級存取權限的員工的數據使用情況進行監察，並永久保存有關記錄。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃及制定我們的整體營銷策略、參與招投標程序以獲取新項目，以及探索實現我們市場擴展目標的併購及股權合作機會。我們在總部及地區均設有銷售及營銷隊伍，以確保我們能夠自上而下有效地執行我們的業務發展策略。

於往績記錄期，我們的大部分營業收入來自廣州越秀集團開發的物業。我們預期，廣州越秀及越秀地產及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業於可見將來仍為穩定的營業收入來源。除了與廣州越秀集團保持長期穩定的合作關係，我們也尋求通過參與更多第三方房地產企業的項目，使我們提供的服務組合更加多樣化。為此，我們採取數項激勵措施鼓勵僱員主動從外部來源獲得新委聘項目。我們目前正在研究建立區域聯繫人機制的可能性，以加強我們與地方物業管理行業協會及相關政府機構之間的聯繫，我們認為此舉有利於我們探索項目機會。

我們通過線上及線下交流渠道來管理我們的服務品牌。我們利用我們的線上推廣平台，即官方網站及微信公眾號，介紹在管項目的最新動態及推廣活動。我們也根據我們對居民滿意度問卷徵集的反饋意見所進行的盤點，定期於在管項目舉辦線下文化活動及公益活動，以提高客戶黏性。

客戶

概覽

我們擁有穩步增長的客戶群，主要包括業主及住戶、房地產企業、業主委員會及租戶。下表載列我們兩大業務分部各自的主要客戶類型：

業務分部	主要客戶
非商業物業管理及增值服務.....	業主及住戶、房地產企業、業主委員會及租戶
商業物業管理及運營服務.....	房地產企業、業主及租戶

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自我們五大客戶的營業收入分別為人民幣199.2百萬元、人民幣285.2百萬元及人民幣459.3百萬元，分別佔各相關年度營業收入總額約26.1%、31.8%及39.3%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自最大客戶廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司或其他關聯方的營業收入分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元，分別佔各相關年度營業收入總額約24.7%、30.7%及38.4%。有關我們與五大客戶訂立的合同的一般條款更多資料，請參閱「— 非商業物業管理及增值服務 — 我們的非商業物業管理服務合同」及「— 商業物業管理及運營服務 — 我們的商業運營及管理服務合同」。

於往績記錄期，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，五大客戶的其餘客戶均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何安排或事件，可能導致我們於往績記錄期與任何五大客戶的關係結束或終止。截至最後實際可行日期，董事、股東、高級管理層成員、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所深知擁有我們已發行股本超過5%的本集團任何其他成員公司，概無持有任何五大客戶（廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方除外）的任何權益。於往績記錄期，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，概無我們的五大客戶同時為我們的供應商。

業 務

我們的五大客戶

下表載列截至二〇一八年十二月三十一日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	提供的主要服務	與我們的 業務關係年期	付款條款	營業收入	佔營業 收入總額
						人民幣千元	%
1....	廣州越秀 及其附屬 公司、合營 企業、 聯營公司或 其他關聯方	從事房地產、 金融、 交通基建及 食品行業的 綜合型 國有企業 集團	<ul style="list-style-type: none"> • 非業主增值服務 • 商業運營及管理服務 • 社區增值服務 • 市場定位諮詢及 租戶招攬服務 • 非商業物業管理服務 	自一九九二年起	按月/ 季/年	188,282	24.7
2....	客戶A	工程公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇六年起	按季	3,565	0.5
3....	客戶B	物業管理 公司	<ul style="list-style-type: none"> • 社區增值服務 	自二〇一七年起	按季	3,225	0.4
4....	客戶C	電力公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇一七年起	按季	2,132	0.3
5....	客戶D	公建物業	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇七年起	按季	1,998	0.3
總額						199,202	26.1

業 務

下表載列截至二〇一九年十二月三十一日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	提供的主要服務	與我們的 業務關係年期	付款條款	營業收入	佔營業 收入總額
						人民幣千元	百分比
1....	廣州越秀 及其附屬 公司、合營 企業、 聯營公司或 其他關聯方	從事 房地產、 金融、 交通基建及 食品行業的 綜合型 國有企業 集團； 城市軌道 交通公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非業主增值服務 • 商業運營及管理服務 • 社區增值服務 • 市場定位諮詢及 租戶招攬服務 • 非商業物業管理服務 	自一九九二年起	按月/ 季/年	275,551	30.7
2....	客戶A	工程公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇六年起	按季	3,607	0.4
3....	客戶D	公建物業	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇七年起	按季	2,198	0.2
4....	客戶C	電力公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇一七年起	按季	2,065	0.2
5....	客戶F	物業管理 公司	<ul style="list-style-type: none"> • 社區增值服務 	自二〇一七年起	按季	1,758	0.2
總額						285,179	31.8

業 務

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日止年度我們五大客戶的若干詳情：

排名	客戶	業務性質	提供的主要服務	與我們的 業務關係年期	付款條款	營業收入	佔營業 收入總額
						人民幣千元	百分比
1....	廣州越秀及其 附屬公司、合 營企業、聯營 公司或其他關 聯方	從事 房地產、 金融、 交通基建及 食品行業的 綜合型 國有企業 集團； 城市軌道 交通公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非業主增值服務 • 商業運營及管理服務 • 社區增值服務 • 市場定位諮詢及 租戶招攬服務 • 非商業物業管理服務 	自一九九二年起	按月/ 季/年	448,670	38.4
2....	客戶D	公建物業	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇七年起	按季	3,657	0.3
3....	客戶A	工程公司	<ul style="list-style-type: none"> • 非商業物業管理服務 	自二〇〇六年起	按季	3,663	0.3
4....	客戶E	媒體及 廣告公司	<ul style="list-style-type: none"> • 商業運營及管理服務 	自二〇一九年起	按月	1,815	0.2
5....	客戶G	顧問公司	<ul style="list-style-type: none"> • 商業運營及管理服務 	自二〇一九年起	按月	1,485	0.1
總額						<u>459,290</u>	<u>39.3</u>

供應商

概覽

於往績記錄期，我們的供應商通常為提供保潔、園藝及維修及保養服務的分包商及業主。下表載列於我們兩大業務分部各自的主要供應商類型：

業務分部	主要供應商
非商業物業管理及增值服務.....	提供保潔、園藝及維修及保養服務的分包商及業主
商業物業管理及運營服務.....	提供保潔、園藝及維修及保養服務的分包商及業主

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣99.0百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣65.9百萬元，分別佔相關年度總採購額約40.1%、28.1%及19.9%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向單一最大供應商作出的採購額為人民幣78.6百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣30.5百萬元，分別佔相關年度總採購額的約31.8%、18.1%及9.2%。

於往績記錄期，五大供應商中除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，所有其他供應商均為獨立第三方。我們於業務過程中並無遇到任何與供應商有關的任何供應嚴重短缺或重大延誤，或任何因供應商引起的重大申索。截至最後實際可行日期，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，董事、股東、高級管理人員、彼等各自的緊密聯繫人或就董事所深知擁有我們已發行股本超過5%的本集團任何其他成員公司，概無持有任何五大供應商的任何權益。

業 務

我們的五大供應商

下表載列截至二〇一八年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	業務性質	主要採購	與我們的 業務關係年期	付款條款	採購額	佔採購總額
						人民幣千元	百分比
1.....	廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方	從事房地產、金融、交通基建及食品行業的綜合型國有企業集團	• 租賃服務	自二〇一〇年起	按季	78,579	31.8
2.....	供應商A	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一五年起	按月	8,087	3.3
3.....	供應商B	保潔公司	• 保潔服務	自二〇〇八年起	按月	6,492	2.6
4.....	供應商C	園藝公司	• 園藝服務	自二〇一八年起	按月	3,134	1.3
5.....	供應商D	升降機公司	• 保養服務	自二〇〇〇年起	按季	2,664	1.1
總額						98,955	40.1

下表載列截至二〇一九年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	業務性質	主要採購	與我們的 業務關係年期	付款條款	採購額	佔採購總額
						人民幣千元	百分比
1.....	廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方	從事房地產、金融、交通基建及食品行業的綜合型國有企業集團；城市軌道交通公司	• 租賃服務	自二〇一〇年起	按季	48,017	18.1
2.....	供應商B	保潔公司	• 保潔服務	自二〇〇八年起	按月	9,961	3.8
3.....	供應商E	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一二年起	按月	6,681	2.5
4.....	供應商A	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一五年起	按月	6,635	2.5
5.....	供應商F	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一六年起	按月	3,300	1.2
總額						74,595	28.1

業 務

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日止年度我們五大供應商的詳情：

排名	供應商	業務性質	主要採購	與我們的 業務關係年期	付款條款	採購額	佔採購總額
						人民幣千元	%
1.....	廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方	從事房地產、金融、交通基建及食品行業的綜合型國有企業集團；城市軌道交通公司	• 租賃服務	自二〇一〇年起	按季	30,484	9.2
2.....	供應商B	保潔公司	• 保潔服務	自二〇〇八年起	按月	11,812	3.6
3.....	供應商E	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一二年起	按月	10,734	3.2
4.....	供應商D	升降機公司	• 保養服務	自二〇〇〇年起	按季	7,250	2.2
5.....	供應商F	保潔公司	• 保潔服務	自二〇一六年起	按月	5,668	1.7
總額						65,948	19.9

我們的五大供應商一般就每份合同向我們授出30至90個營業日的信用期，而我們一般通過電匯向供應商付款。

分包

我們按需要向分包商委派若干勞動密集型服務，主要包括保潔、園藝以及維修及保養服務，這使我們能夠降低運營成本、提高服務質量並將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信此類分包安排使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的勞工成本及提高運營的整體盈利能力。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們的分包成本分別為人民幣51.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣69.0百萬元，佔我們銷售成本總額約9.1%、8.9%及9.0%。

分包商選擇及管理

我們已與大多數分包商保持長久業務關係。我們旨在創建及維護有效且全面的分包商管理系統。我們經常監察及評估分包商在滿足我們要求的能力。為確保分包商的整體質量，我們建立合格分包商的清單，該名單的選擇基於多項因素，其中包括其背景、資質及向我們提供分包服務的過往表現。我們通常會定期檢查分包商的工作，並記錄任何已發現的問題。

於往績記錄期，我們的分包商主要包括我們通過招投標程序委聘的獨立第三方。我們採用這種招投標程序，以確保其收費標準與現行市場價格一致。

與我們的分包商訂立協議的主要條款

與我們的分包商訂立的協議一般包括下列主要條款：

- *服務範圍及履行標準*。與我們的分包商訂立的協議將規定分包商服務或產品的範圍及標準規定。該等規定一般包括分包服務所涵蓋的領域。對於與電梯維修及保養等服務有關的協議，我們可能會針對電梯的狀態及我們要求的檢查類型訂明我們的預期標準。我們亦要求分包商遵守若干服務標準，例如與質量、安全、報告時間、制服及禮儀指南相關的政策。
- *我們的權利與責任*。一般而言，我們有權利及責任監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供必要的支持，使他們的服務更為完整。對於與電梯維修及保養等服務有關的協議，我們可能需要根據分包商的操作說明使用相關設施。一般而言，我們按服務合同規定每月向分包商結算付款。倘我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，我們有權收取違約金或扣減分包費。
- *分包商的權利及責任*。分包商負責根據相關分包協議所訂的範圍、標準及頻率提供服務。此外，分包商須負責取得所有進行其業務營運必要的牌照、許可證及證書，以遵守適用法律法規。

- *風險分擔*。誠如協議所規定，分包商須管理其提供合同服務的員工，且我們與分包商員工之間並無僱傭關係。倘僱員在提供合同服務過程中遭受人身傷害或財產損失，我們的分包商承擔賠償責任。彼等亦承擔在提供合同服務過程中因該分包商違約而造成的任何人身傷害或財產損失。
- *服務期限*。與我們的分包商訂立的協議期限一般介乎一年至兩年，可經雙方同意予以續期。我們將根據彼等的服務或產品質量考慮再次聘用分包商。
- *終止及續簽*。我們每月監督及檢討分包商的表現。倘分包商未能遵守其規定的權利與責任、重複犯錯或者我們多次收到客戶有關其服務的投訴，我們通常有權終止協議。

客戶／供應商重疊

我們於往績記錄期最大的客戶廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方，亦是我們同期的最大供應商。

於往績記錄期，我們向廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方提供非業主增值服務、商業運營及管理服務、社區增值服務、市場定位諮詢及租戶招攬服務，以及住宅物業管理服務，亦向廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方租賃處所。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，來自廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方的營業收入分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元，佔相關年度營業收入總額約24.7%、30.7%及38.4%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，向廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方的採購額分別為人民幣78.6百萬元、人民幣48.0百萬元及人民幣30.5百萬元，佔相關年度總採購額約31.8%、18.1%及9.1%。有關我們與廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方的關係，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

質量控制

我們通過不斷追求優質卓越的服務質量來推動業務增長。我們規範服務程序，並通過設立完善的質量控制系統及合資格的質量控制團隊，以監督僱員及供應商的服務質量，確保嚴格遵守服務程序。

物業管理服務的質量控制

我們依照ISO9001:2015質量管理體系認證經營物業管理服務業務，有關認證有效期直至二〇二二年二月止。我們亦取得ISO14001：2015環境管理體系認證、ISO45001:2018職業安全衛生管理系統認證及OHSAS18001：2007職業健康安全管理体系認證，該等認證是我們就環境保護及僱員健康安全而建立的內部管理系統的基礎。除了取得上述認證外，我們實施涵蓋了提供物業管理服務所有重大方面（包括但不限於僱員行為準則、客戶參與、安保措施及採購管理）的一系列詳盡指引，藉以尋求實現預期的服務標準。

我們重視客戶的回饋及投訴，並已設立多個渠道，就我們日後提供更好服務的方法收集客戶意見。客戶可致電我們的全國服務熱線分享他們的建議或提出投訴。我們亦委聘第三方顧問公司定期進行住戶滿意率調查，為得出更客觀和更具參考價值的結果，我們多年來與我們委聘的顧問公司緊密合作，以優化調查統計方法及提升調查問題的深度及範圍。

對分包商的質量控制

我們通常於與分包商訂立的協議內訂明預期的外包服務質量標準。我們密切監督分包商提供的服務質量，並會每月評估其表現。倘表現未達標，我們可能要求分包商採取適當的必要糾正措施。有關詳情，請參閱「一分包－與我們的分包商訂立協議的主要條款」。

知識產權

我們認為知識產權對我們業務而言至關重要。我們主要依賴專利、實用新型、商標、商業秘密及保密協議的相關法律及法規以保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們註冊了13項商標（包括「全觸點管理」、「悅匯時光」、「悅驛」、「悅+再出發」及「悅溫度」）、3項專利及10項版權。有關我們已註冊的知識產權及知識產權申請的詳情，請參閱「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的進一步資料－2. 重大知識產權」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對我們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(ii)就知識產權與第三方產生任何糾紛。

競爭

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，截至二〇一九年十二月三十一日，正在運營的物業管理服務提供商約有0.13百萬家。

我們紮根大灣區近30年，不斷擴大區內的物業管理範疇，進一步鞏固區內的競爭優勢，截至二〇二〇年十二月三十一日，我們在中國及香港的215個在管物業中有177個位於大灣區，佔在管物業面積約77.4%。根據中指研究院的資料，該比例在中國物業服務企業前20強中高居第二位。在二〇二〇年物業服務百強企業中，就非商業物業在管面積而言，我們於中國排名第45；就商業物業在管面積而言，則排名第62。

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。

僱員

我們認為擁有相當專業知識及豐富經驗的優質僱員對我們的業務增長極為關鍵。我們已制定一系列政策及措施以招攬及培訓適合我們發展的人才。

業 務

截至二〇二〇年十二月三十一日，我們於中國及香港合共擁有10,477名僱員。下表載列按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員的百分比
非商業物業管理服務	8,278	79.0
商業運營及管理服務	1,829	17.5
人力資源和行政	225	2.1
財務管理	145	1.4
總額	10,477	100.0

下表載列截至二〇二〇年十二月三十一日按地理位置劃分的全職僱員明細：

地理位置	僱員人數	佔我們僱員的百分比
大灣區	8,717	83.2
華中地區	774	7.4
華東地區	506	4.8
華北地區	454	4.3
中國西南地區	26	0.2
總額	10,477	100.0

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並無遇到任何重大困難，亦無與僱員發生任何重大糾紛，或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、勞資糾紛或勞工行動。

企業文化

通過致力建立一套高效管理系統及定制服務，我們致力深化向我們在管的非商業及商業物業居住、購物、停留及工作的客戶傳遞價值，給他們一個宜居、舒適及愉快的空間。

招聘

我們認為高質素人才對業務穩定發展至關重要，因此，我們非常重視招聘及培訓具高質素的僱員。我們的招聘流程一般包括以下階段：

- *招聘*。對於不同類別的僱員，我們擁有不同的招聘渠道。就招聘管理人員而言，我們通常會通過獵頭、招聘流程外包、在線廣告及僱員推薦選擇求職者。就招聘其他僱員而言，我們主要依賴在線廣告及僱員推薦。
- *篩選*。我們的甄選流程主要由三輪面試組成。我們可能會就若干職位安排額外測試，有關方式主要包括筆試、作品介紹及模擬案例分析。
- *內部評審及選定*。我們會全面評審及評估求職者的教育背景及履歷、工作經驗、能力及誠信。
- *聘用*。求職者經內部審核通過後，我們向求職者發出列明薪金待遇的錄用通知書。

培訓及發展

我們向僱員提供全面的培訓計劃。有關計劃的詳情如下：

- 「越秀物業培訓發展學院」。越秀物業培訓發展學院開發的全面平台，可以向不同職位及有不同需要的僱員提供各種培訓課程及線上課程，其包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。該平台亦是讓僱員展現自己的線上互動平台。此外，我們推出多個為不同職位僱員訂制的培訓計劃，包括為新聘人員及初級僱員提供的「啟航計劃」、為見習管理人員提供的「向日葵計劃」、為項目經理提供的「紅棉計劃」，以及為中級及高級管理層提供的「常青藤計劃」。
- 「廣州越秀仲量聯行資管學堂」。越仲怡城資管學堂為不同職業發展路徑的僱員而設計不同的課程，包括為項目經理人選提供的「越高班」、為部門經理人選提供的「精銳班」、為初級僱員訂制的「深耕班」，以及為新聘人員及畢業生提供的「新越班」。

社會、健康、安全及環境事宜

我們致力根據勞工、安全及環境保護事宜有關的適用中國法律法規經營業務。我們根據ISO 9001:2015、ISO 14000:2015、OHSAS 18001:2007、SA 8000:2014、ISO 50001:2011、ISO 37001:2016及ISO 27001:2013所代表的標準開展業務。我們已採納職業安全及僱員健康管理的內部政策。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律法規，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境非常重要，並致力遵守適用環保法律法規營運業務。於往績記錄期，我們已遵守LEED綠色建築評價標準、BOMA標準及WELL建築標準，以進一步推動我們的綠色建築理念。此外，我們已在業務營運過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定。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。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法律法規而遭受任何重大行政處罰。

保險

我們認為，我們的投保範圍符合行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就僱員及第三方因我們的業務營運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；(ii)為我們所擁有或託管的物業的損害提供保障的財產保險；及(iii)為若干僱員提供商業補充醫療保險。根據我們與分包商訂立的協議，分包商應為向我們提供服務的分包商僱員購買意外保險。

我們認為，我們已購買財產及責任保險，且保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運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。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以保障我們業務相關風險」一節。

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，適用於管理所有附屬公司及分公司於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。一般而言，我們鼓勵我們的附屬公司及分公司透過銀行轉賬結算以減低管理現金的風險。我們的僱員須於收迄當日將所收取現金存入相關銀行賬戶，並須就有關現金提取及使用尋求批准。

下文載列我們現金處理政策及不同現金流量交易的內部控制措施。

現金流量交易	現金處理政策和內部控制措施
與客戶支付物業管理服務費、押金 或服務費有關的現金流入.....	我們通常有指定的收銀員或客戶服務人員負責現金收款，他們在發出收據之前會核實所收現金金額是否正確。各項交易須妥為記錄並經相關監督人員覆核。
支付給我們附屬公司和分支機構的供應商、服務提供商和分包商的款項...	我們的附屬公司和分支機構向其供應商、服務提供商和分包商支付的款項，必須由上級負責的監督人員預先批准。一經批准，此類付款應直接從我們附屬公司和分支機構的銀行賬戶中支付。
現金庫存和存款.....	通常，我們的附屬公司和分支機構手頭不得持有超過人民幣10,000元的現金。我們通常要求將多餘的款項在收到之日存入我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶。我們每天均會檢查庫存的現金結餘，委派會計人員報告、分析及解決數額不相符的情況或其發現的其他問題，並記錄發現所得結果。
現金轉移到我們的附屬公司和分支機構的銀行賬戶.....	我們通過在線支付，信用卡或借記卡付款、銀行轉賬及其他方式收取現金，並將以這些方式收取的現金直接存入附屬公司及分支機構的銀行賬戶。

現金流量交易

現金處理政策和內部控制措施

開設及操作附屬公司和分支機構的
銀行賬戶.....

我們的附屬公司和分支機構必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。通常，他們須在開設任何銀行賬戶之前填寫一份申請表。通常，我們的附屬公司和分支機構需要每月核對和檢查銀行結餘。

物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們於中國擁有兩項總建築面積約1,596平方米的物業，用作辦公室及員工宿舍。我們已為該項物業取得建築所有權證。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃56項總建築面積約121,645平方米的物業，主要用途為宿舍、寫字樓及用作提供商業運營及管理服務的空間。截至最後實際可行日期，我們在香港租賃三項物業作為辦公室及10個私人樓宇停車場。

截至最後實際可行日期，我們尚未就我們31項位於中國的租賃物業登記租賃協議。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們部分租賃協議未向有關政府機關登記，我們可能因此遭受行政罰款」。

根據公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6(1)條，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表三第38(1)條的規定，其規定須就本集團於土地或建築物的所有權益編製估值報告，原因是截至二〇二〇年十二月三十一日，我們並無賬面值為我們資產總值15%或以上的單個物業。

證書、牌照及專利

據中國法律顧問所告知，董事確認，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已在各重大方面自相關機構取得目前營運所須的所有重要證書、牌照、批文及許可（不包括我們目前正重續的）。我們須不時重續有關證書、牌照、批文及許可，且我們預期只要我們遵守相關法律法規所載的適用要求及條件，則重續不會遇到重大困難，中國法律顧問亦表示同意。

法律程序及合規

法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無留意到有任何針對我們或我們董事提出的訴訟、仲裁程序或行政程序，而令我們的業務、財務狀況或經營業績面臨重大不利影響。

不合規

除下列過往不合規事件外，據董事所知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團並無任何其他重大不符合相關法律及法規的事件：

社會保險及住房公積金供款

不合規事件及不合規事件的原因

於往績記錄期，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款，主要由於部分僱員拒絕自行作出社會保險及住房公積金供款。

法律後果及潛在最高罰款

根據《住房公積金管理條例》，(i)就我們未能於規定限期前完成的住房公積金登記而言，我們就每家不合規附屬公司或分公司可能被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款及(ii)就我們未能於規定限期前繳付的住房公積金供款而言，我們可能被相關人民法院下令繳付相關款項。根據《中華人民共和國社會保險法》，就我們未能於規定限期前全額繳付的未繳社會保險基金供款，我們可能被處以由相關供款應付當

天起計每天0.05%的複合罰款率。倘未能於規定期限前繳付，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。按照截至二〇二〇年十二月三十一日我們未繳社會保險及住房公積金供款分別人民幣8.4百萬元及人民幣5.5百萬元計算，如未能按政府規定的限期內繳付所需款項，我們或須承擔的潛在最高罰款相等於我們未繳社會保險供款金額的三倍。

補救及整改措施

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們就該等潛在負債於我們的財務報表分別計提人民幣3.5百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣5.3百萬元的撥備。就大部分中國附屬公司而言，我們已獲得當地社會保險及住房公積金機關（即城市或區域層面的社會保險部門及住房公積金管理中心）書面確認，各自說明：(i)有關附屬公司已作出社會保險及住房公積金供款；及(ii)並無施加行政處罰。我們的中國法律顧問認為相關確認由主管機關發出。

董事於評估我們面臨與社會保險及住房公積金供款有關的風險時已考慮以下因素：(i)上述當地社會保險及住房公積金機關發出的書面確認；(ii)彼等對多個因素（包括所涉及的性質及金額）的評估；及(iii)於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們概無接獲任何相關中國機關指控我們並無對社會保險保費及住房公積金作出全額供款，並要求於指定限期前繳付上述款項的通知，因此，董事認為，毋須就其餘中國附屬公司計提撥備。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們亦不知悉我們僱員就繳付社會保險保費及住房公積金供款向相關中國機關投訴或僱員就此提出要求，或接獲勞動仲裁機構或中國法院就此方面的重大糾紛發出任何法律文件。然而，倘有關機關要求我們作出全額供款，我們將按此行事。

此外，我們已實施相關內部控制，確保我們就社會保險及住房公積金作出全額供款。我們已根據中國勞動法及相關法規制定有關社會保險及住房公積金的內部政策，以監察我們遵守該等法律及法規的情況。我們會檢視所有合資格僱員的社會保險及住房公積金計算結果，並與當地人力資源、社會保障局及住房公積金管理中心進行溝通，確保我們獲悉相關法律法規的最新資訊。

基於上文所述，我們的中國法律顧問認為我們因上文所述未能為僱員登記及／或全額繳付社會保險及住房公積金供款而遭受處罰的風險微乎其微，而我們的董事認為這將不會對我們的業務營運構成重大不利影響，該等事件不會對上市造成重大法律阻礙。

派遣員工

歷史不合規事件及不合規的理由

於二〇二〇年十一月二十三日，越秀物業發展收購廣州地鐵環境工程67.0%股權及廣州地鐵物業管理間接實際股權67.0%。收購後，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理成為我們的附屬公司。截至二〇二一年二月一日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理有員工總數的84%為派遣員工，所聘用人數超出勞務派遣暫行規定（「**暫行規定**」）（該規定於二〇一四年三月一日生效）所訂明的10%門檻，主要原因是廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的負責人員對(i)相關監管要求的認知不足；及(ii)由於屬勞動密集型性質，流失率高及在招聘該等派遣人員方面遭遇困難，選擇運用此方法可對其進行更有效管理。該等派遣員工主要受聘擔任支援職位。該等不合規事件已於二〇二一年五月修正。

法律後果及潛在最高罰則

根據暫行規定，僱主須嚴格控制派遣員工數目，確保不超過其總員工人數的10%。倘違反暫行規定，相關勞動部門可責令違規公司修正該違規事項。倘違規公司未能於指定時間內修正，則就每名超過限額的人士將被處以罰款人民幣5,000元至人民幣10,000元。因此，截至最後實際可行日期，我們可能被施加潛在最高罰款人民幣16.1百萬元。

據中國法律顧問所告知，鑒於我們已修正上述不合規事件，我們被相關機關處以行政處罰的風險較低。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無接獲相關機關提出要求我們糾正有關情況。

補救及修正措施

為修正該情況，我們正通過將派遣員工提供的服務分包予第三方服務供應商，將派遣員工數目減少至暫行規定所容許的限額內。我們亦正加強若干內部監控措施，如編製控制名單，以監察派遣員工的比例，而該名單將每月提交附屬公司人力資源部門

主管審閱。基於上文所述，董事認為，相關事件不會對我們的業務或經營業績產生重大不利影響。董事確認，該不合規事件已於二〇二一年五月修正，往績記錄期後及直至最後實際可行日期，概無有關派遣員工的新不合規事件。

風險管理及內部控制

我們在運營過程中面臨各種風險，請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。我們已建立風險管理系統和相關的政策及程序，我們認為該等政策及程序適合我們的業務運營。該等政策及程序對實現奏效的企業管治及健康的業務表現增長至關重要。具體而言，我們採取（其中包括）以下風險管理措施：

- 在董事會架構下設立審核委員會，以監察我們的財務報表的完整性，並審閱年報及中報所載的重大財務申報判斷。我們的審核委員會由三名成員組成：許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生。有關該等成員的資質和經驗，請參閱「董事及高級管理層」；
- 採取適當的內部控制政策，以確保持續遵守上市規則，包括但不限於偵查及管理須予公佈及關連交易及其他披露事宜；
- 為高級管理層及僱員提供定期反貪污及反賄賂合規培訓，以構建良好的合規文化；
- 為董事及高級管理層舉辦培訓研討會，以滿足上市規則的要求。

反貪污及反賄賂措施

為遵守中國及香港適用的反貪污及反賄賂法律及法規，我們制定並實施了反貪污及反賄賂機制。主要的反貪污及反賄賂措施包括以下各項：

- 我們向新僱員提供反欺詐及道德培訓，並透過僱員手冊及公告向所有僱員分發我們的反貪污及反賄賂政策；

- 我們要求所有員工每年簽署反貪污實踐承諾，以表明其各自均了解並自願遵守我們的反貪污規定；
- 我們已制定一套規則，如要求區分職責，致使同一人無法同時擁有提出撥款及批准撥款的權力，實施財務監控措施以管理貪污及賄賂風險，以便準確、完整及及時記錄財務交易；
- 我們已成立由我們的管理團隊組成的委員會，以識別僱員的不當行為及監察跨部門活動。委員會的主要職責包括提供反貪污及反賄賂合規建議、調查潛在貪污或欺詐事件以及與本集團展開反欺詐推廣活動；及
- 我們有通過書面、微信官方賬號、電話或電郵提交舉報及投訴處理的程序，而我們將對任何涉嫌賄賂、貪污或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。若發現不當行為，我們可能會採取適當的紀律處分，向相關監管機構報告及／或採取法律措施以收回我們因有關不當行為而遭受的任何損失；及
- 我們已制定一套規則，如持續評估供應商的相關貪污及賄賂風險，以實施採購管理措施，以確保我們的供應商亦遵守我們的反貪污及反賄賂措施。

我們董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們遵守中國及香港反貪污及反賄賂法律及法規，且並未因該等活動受到任何行政處罰或任何監管機構調查。

概覽

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），本公司將由越秀地產透過其全資附屬公司（即GCD China）間接擁有68.89%。鑒於上述及由於(i)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.78%；及(ii)於最後實際可行日期，越秀企業由廣州越秀全資擁有，故根據上市規則，廣州越秀、越秀企業、越秀地產和GCD China為一組本公司控股股東。

廣州越秀

廣州越秀為於中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有。廣州越秀及其附屬公司（本集團除外）從事各類業務分部，包括(i)房地產及物業開發業務；(ii)商業銀行、資產管理、融資租賃、期貨、產業投資及其他金融業務；(iii)運輸、基建及建築業務；及(iv)畜牧養殖、乳業、食品加工及其他業務。

越秀企業

越秀企業為於香港註冊成立的投資及物業控股有限公司。

越秀地產

越秀地產（於香港註冊成立的有限公司）為一家上市公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00123）。越秀地產及其附屬公司（本集團除外）（即保留集團）於分拆後將主要從事發展及經營物業及物業投資的業務。

與控股股東的關係

下表載列於往績記錄期(i)本集團及越秀地產各自的營業收入及除稅後淨利潤；及(ii)本集團佔越秀地產的營業收入／除稅後淨利潤百分比：

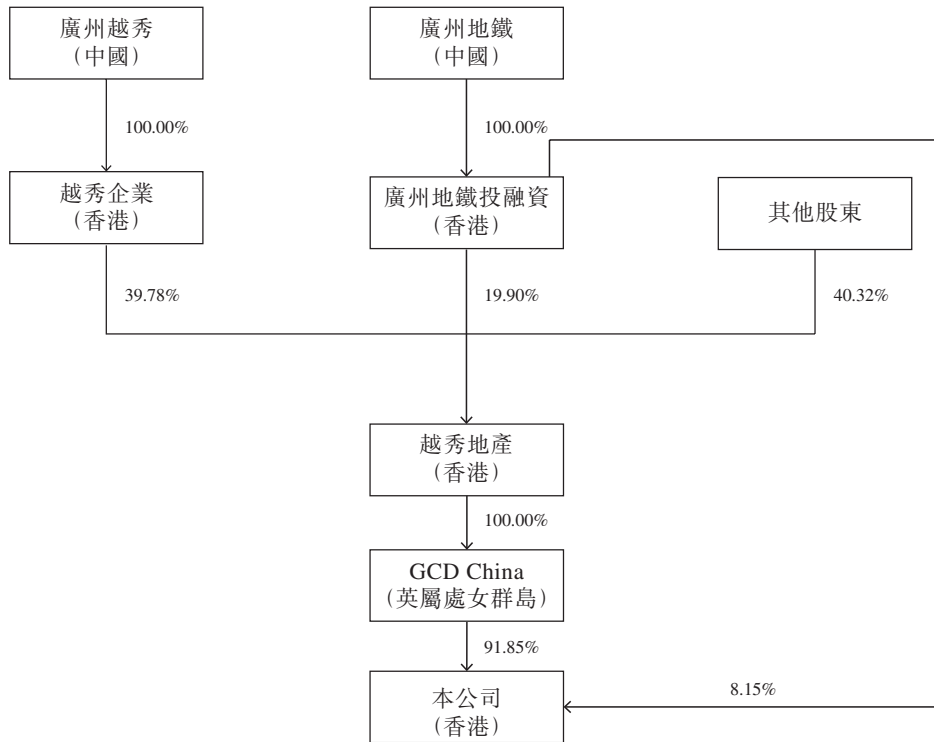
	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	營業收入	除稅後 淨利潤	營業收入	除稅後 淨利潤	營業收入	除稅後 淨利潤
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
本集團	762,802	47,314	896,332	93,207	1,168,048	203,710
越秀地產.....	26,433,444	3,039,493	38,339,112	4,730,508	46,234,259	4,682,900
本集團佔越秀地產的 營業收入／(除稅後) 淨利潤百分比.....	2.89%	1.56%	2.34%	1.97%	2.53%	4.35%

GCD China

GCD China為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，有關本公司、廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China之間關係的簡化公司架構載列如下：



獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

經計及以下因素，董事認為，於全球發售完成後，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，其詳情載列如下：

業務及營運獨立

大多數客戶為第三方業主

雖然我們的在管面積大多數來自保留集團及廣州越秀集團（包括彼等各自的合營企業及聯繫人）自行或聯同其他各方開發的物業（「內部項目」），鑒於個別業主須於物業交付後支付物業管理費，故絕大多數客戶為獨立於控股股東的第三方業主。因此，於往績記錄期，我們的大部分營業收入來自獨立第三方，佔各自年度／期間營業收入總額約61.6%（或以上）。此外，我們於往績記錄期錄得來自獨立第三方的營業收入持

與控股股東的關係

續增加，由截至二〇一八年十二月三十一日止年度的約人民幣574.5百萬元增加約8.1%至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣620.8百萬元，其後於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度增加約15.9%至約人民幣719.4百萬元。

以下載列截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度向(i)廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方；及(ii)獨立第三方提供服務所得營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	估營業 收入總額		估營業 收入總額		估營業 收入總額	
營業收入	百分比	營業收入	百分比	營業收入	百分比	
(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		(人民幣 千元)		
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方.....	188,282	24.7%	275,551	30.7%	448,670	38.4%
獨立第三方.....	574,520	75.3%	620,781	69.3%	719,378	61.6%
總計.....	<u>762,802</u>	<u>100.0%</u>	<u>896,332</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,168,048</u>	<u>100.0%</u>

除維持我們與保留集團及廣州越秀集團的現有業務合作關係外，我們亦努力提升市場開發實力及推動物業管理組合多元化。為此，我們擬積極爭取其他第三方（即保留集團、廣州越秀集團或彼等各自的合營企業及聯營公司以外的第三方）所開發及控制的物業項目（「外部項目」）的物業管理服務合同，方式為（其中包括）參與外部項目招投標程序、與獨立第三方物業管理公司成立合營企業及建立其他形式的業務合作，以及收購目前訂有外部項目物業管理服務合同的物業管理公司。

與控股股東的關係

於往績記錄期，我們一直致力參與更多外部項目，已達致外部項目對管理組合的佔比不斷上升。於往績記錄期，就(i)總在管面積，及(ii)項目總數而言，我們的外部項目佔比錄得持續增長。有關進一步詳情，請參閱下表：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
外部項目在管面積(百萬平方米)	1.5	1.8	3.7
外部項目佔總在管面積的百分比	7.8%	8.3%	11.4%
外部項目數目	18	29	44
外部項目佔項目總數的百分比	13.7%	19.5%	20.5%

經計及以上各項，董事認為，我們未來將可進一步減少對保留集團及廣州越秀集團的依賴。

中國政府主導的標準化招標程序

根據《物業管理條例》、《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》及其他相關法規，中國的房地產企業通常在銷售及交付新開發物業前與物業管理服務提供商訂立前期物業管理服務合同（「前期合同」）。根據中國法律法規，除非主管中國部門另行批准，否則住宅房地產企業須透過招投標程序委聘物業管理服務提供商。根據中指研究院的資料，有關招投標程序發展成熟，而且按投標者項目組合及計劃書擇優選出中標者。根據中國法律，必須成立評標委員會，以考慮及作出招標決定。委員會應由單數成員組成。此外，委員會成員由五名以上成員組成，其中一名成員為房地產企業代表，而獨立物業管理專家的人數不得少於委員會成員總人數的三分之二。我們按地方房地產管理部門編製的隨機清單甄選專家。

概無對房地產企業採購商業物業管理服務進行招投標程序的監管規定。儘管如此，我們仍然須通過甄選程序以取得商業物業管理服務的合同。一般而言，甄選程序包括：(i)本集團在接獲相關房地產企業的邀請後就提供商業物業管理服務提交建議書；及(ii)房地產企業根據各種因素（包括但不限於我們的經驗，所提供服務的範圍及

質量、定價標準及品牌形象) 審視並評估建議書以決定是否將合同授予本集團。重續相關合同乃根據相關合同的終止及重續條款釐定，可以是自動重續，也可能須按當中規定的甄選過程進行重續。

於往績記錄期，我們按照行業慣例，透過適用中國法律法規規定的標準化招標程序取得大多數前期合同。雖然於往績記錄期內，本集團的大多數前期合同涉及內部合同，但鑒於上述有關招投標程序的法規，我們乃因項目組合及計劃書的優勢而獲授該等前期合同，而與我們與保留集團或廣州越秀集團的股權關係無關。我們並無享有優先權獲聘用為前期合同的管理服務提供商，亦不會因為我們與保留集團或廣州越秀集團的關係而自動獲授相關合同。

業主的選擇

在房地產企業交付物業後，我們直接向獨立的個人業主提供物業管理服務，而個人業主可能由業主委員會代表。業主委員會成立後即由業主運營，業主委員會有權與經業主大會選出的物業管理服務提供商代表業主訂立物業管理合同。業主委員會獨立於保留集團或廣州越秀集團，經檢討及評估我們的表現後有權聘用我們或解聘我們作為物業管理服務提供商。

根據中國《物業管理條例》，物業的業主大會可根據擁有物業總建築面積過半數以及佔業主總人數過半數的業主所投贊成票，聘用或解聘物業管理服務提供商。業主大會可根據若干甄選標準(包括服務期限、整體服務質量及服務費用)，以公開招標的方式或通過與特定物業管理服務提供商直接訂立合同來甄選新的物業管理服務提供商。獲得業主大會批准後，業主委員會將與獲選物業管理服務運營商訂立合同。

與住宅物業不同，商業物業房地產企業在開發後可繼續擁有並出租有關商業物業以獲取租金收入。因此，就商業物業而言，業主(主要包括房地產企業或向房地產企業收購商業物業的實體)一般均可酌情選擇物業管理服務提供商。有關來自保留集團、廣

與控股股東的關係

州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司可酌情選擇物業管理服務提供商的物業／服務的營業收入來源明細，請參閱下表：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	營業收入	佔營業 收入總額 百分比	營業收入	佔營業 收入總額 百分比	營業收入	佔營業 收入總額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
非商業物業管理及增值服務	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
• 保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方	142,502	18.7	228,568	25.5	376,923	32.2
• 獨立第三方(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司、其他關聯方並無酌情權選擇物業管理服務提供商)	351,776	46.1	374,910	41.8	434,245	37.2
商業物業管理及運營服務	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
• 保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司或其他關聯方	45,780	6.0	46,983	5.2	71,747	6.1
• 獨立第三方(附註1)(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方並無酌情權選擇物業管理服務提供商)	67,411	8.8	70,642	7.9	74,838	6.5
• 獨立第三方(附註2)(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業、聯營公司或其他關聯方可酌情選擇物業管理服務提供商)	155,333	20.4	175,229	19.6	210,295	18.0
總計	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

附註：

- 該等獨立第三方(即有關商業物業的業主)有權酌情選擇物業管理服務提供商。

與控股股東的關係

2. 該等獨立第三方(即有關商業物業的租戶)並無酌情權選擇物業管理服務提供商。

綜上所述，(i)就商業物業而言，保留集團、廣州越秀集團及彼等各自的緊密聯繫人(作為房地產企業)對個別業主選擇或更換物業管理服務提供商並無重大影響力；及(ii)就商業物業而言，業主(無論其為個別人士或實體或保留集團、廣州越秀集團及其各自緊密聯繫人)對選擇(或更換)物業管理服務提供商具影響力。然而，由於(i)大多數個別業主(即客戶)為控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的人士；及(ii)於往績記錄期，我們來自獨立第三方(保留集團、廣州越秀集團及其各自合營企業或聯營公司可酌情委聘物業管理服務提供商)的營業收入僅佔我們營業收入總額不多於20.4%，因此本集團在產生交付後階段營業收入方面並無過度依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

持續關連交易

除本招股章程「關連交易」一節所載於本集團日常業務過程中進行的多項持續關連交易外，董事預期，於全球發售完成時或完成之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的定價政策按一般商業條款進行，而不會損害任何訂約方的利益。因此，預期該持續關連交易將不會影響我們的業務及運營獨立性。

自一九九二年起逾28年，我們一直向保留集團及廣州越秀集團提供物業管理及其他相關增值服務，互相深入了解對方的業務運營。因此，我們認為我們熟悉保留集團及廣州越秀集團的具體要求及預期交付成果，這有助於降低溝通成本，積累提供服務的默認知識，建立互信，並使我們能夠提供符合彼等具體要求的高質量服務。因此，我們擁有競爭優勢使我們從其他競爭對手中脫穎而出，預期保留集團及廣州越秀集團將繼續委聘我們提供物業管理及其他相關增值服務。於整個往績記錄期，我們在保留集團及廣州越秀集團所開發物業的前期合同的招投標中，持續取得95%以上的高中標率。

展望未來，鑒於(a)本集團與保留集團及廣州越秀集團的長期合作關係；(b)我們熟悉保留集團及廣州越秀集團的要求及我們能夠提供優質服務；(c)本集團、保留集團

與控股股東的關係

及廣州越秀集團可從維持這段互惠關係中相互受益；及(d)我們於上市後將繼續為越秀地產的附屬公司，我們預期維持與保留集團及廣州越秀集團的現有業務關係，這段關係不大可能發生重大不利變動或終止。

運營所需的執照

中國法律顧問確認，我們持有對中國的業務運營為重要的所有相關執照及許可證（不包括我們目前重續的），並享有其帶來的利益。

營運設施

於最後實際可行日期，除本招股章程「關連交易」一節所披露者外，我們的業務營運所需一切必要物業及設施獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

客戶、供應商及業務夥伴渠道

我們的龐大多元客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並不關連。我們擁有獨立的客戶、供應商及其他業務夥伴渠道。

僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員主要經獨立招聘方式（如招聘網站、招聘計劃、廣告、招聘代理及內部介紹）聘用。

財務獨立

全部應付或應收控股股東或其緊密聯繫人貸款、墊款及結餘（並非於日常業務過程中產生者）將於上市前全數結付。於最後實際可行日期，控股股東並無為本集團提供資產質押或財務擔保。

我們自設內部控制及財會部門及相關系統，該系統獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的系統。本集團將按照自身業務需要及財務狀況，獨立執行會計職能及財務決策。此外，我們設有獨立內控措施、獨立現金收付財庫職能及獨立第三方集資渠道。因此，我們認為，我們能夠維持於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人以外的財務獨立。

管理獨立

董事會組成

董事會由9名董事組成，包括3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事。其中3名董事（即吳煒先生、林峰先生及姚曉生先生）亦為我們控股股東的董事及／或高級管理層。該等重疊董事（「**重疊董事**」）僅佔董事會少數。

吳煒先生為我們的執行董事（兼行政總裁）及越秀地產的副總經理。彼自二〇一七年二月起獲委任為越秀地產的副總經理，負責越秀地產的整體運營管理、推進業務目標及信息化管理。林峰先生為我們的非執行董事（兼董事會主席）及越秀地產的執行董事（兼副董事長及總經理）。彼自二〇一八年八月起獲委任為越秀地產的執行董事，負責執行越秀地產批准並下達的目標、政策及戰略。姚曉生先生是我們的非執行董事以及廣州越秀及越秀企業各自的財務部業務總監。彼自二〇二〇年七月起獲委任為廣州越秀及越秀企業各自的財務部業務總監，負責他們的財務資金業務規劃及營運管理。除上述者外，概無董事於我們控股股東擔任任何董事及／或高級管理層職位。此外，我們設有獨立高級管理團隊，獨立於控股股東開展本集團業務營運工作。

董事會成員的職責

我們的執行董事將會負責監督本集團的日常營運及管理。除吳煒先生亦為越秀地產高級管理層外，我們有兩名執行董事（即毛良敏先生及張勁先生）並無於控股股東擔任任何董事職務及／或高級管理層職位，且於本集團擁有全面專門職責。另外，預期非執行董事於制定開發計劃時將擔當戰略角色，尤其是在發展本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間可能存在的進一步協同效應方面。由於林峰先生及姚曉生先生為我們的非執行董事，故彼等將不會參與業務日常管理或事宜及營運。

與控股股東的關係

儘管張勁先生於越秀地產已發行股份中擁有約0.01%的權益，鑒於相關股權不屬重大，其將不會損害其履行作為董事的受信責任時所作判斷的獨立性。此外，張勁先生並無擔任任何董事或高級管理層職務，或參與越秀地產的管理或決策過程。有見及此，張勁先生毋須於上市後在董事會會議上就涉及控股股東或其緊密聯繫人的事宜放棄投票。

放棄投票

倘控股股東（或彼等各自緊密聯繫人）與本集團出現任何實際或潛在利益衝突，董事將(i)於知悉該利益衝突後在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(ii)召開董事會會議以審視及評估該衝突的影響及風險程度；及(iii)監察任何嚴重違規業務活動。於相關公司（本集團除外）擔任董事及／或高級管理層職位而於相關決議案擁有重大利益的董事將就相關董事會決議案放棄投票，且不應計入相關董事會會議的法定人數，而其他董事將會投票決定相關事項。此外，我們的提名委員會將不時審視重疊董事在履行我們的董事的職責方面的獨立性，以確保有效管理潛在利益衝突。鑒於上述安排，董事認為，本集團於分拆完成後，能獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人管理業務。

此外，作為本公司企業管治措施的一部分，董事（包括獨立非執行董事）有權在適當情況下向外部人士徵詢獨立專業意見，費用由本公司支付。鑒於重疊董事僅佔董事會少數，董事認為，全體執行董事及非執行董事須就決議案放棄投票的機率較低，因此，我們具有充足董事人數，以就可能涉及本公司與控股股東利益衝突的事項作出決定及投票。鑒於上文所述，我們將可妥善執行職能及具備充足獨立水平。

與控股股東的關係

我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人劃分

於分拆及上市完成後，保留集團將主要從事(i)開發及銷售物業；及(ii)物業投資(「保留業務」)，而本集團將專注於提供(i)非商業物業管理及相關增值服務；及(ii)商業物業管理及運營服務(「分拆業務」)。保留業務及分拆業務可予清晰劃分，其主要差異於下表概述：

	保留業務	分拆業務
主要業務.....	開發及銷售物業及物業投資	物業管理業務，包括提供其他相關增值服務及運營服務
營業收入主要來源..	<ul style="list-style-type: none">— 根據買賣協議售予買方(即業主)物業單位的銷售所得款項— 根據租賃協議出租予租戶(即物業佔用人)物業單位的租金收入	<ul style="list-style-type: none">— 根據物業管理合同向房地產企業、業主、業主委員會及物業佔用人提供相關服務的物業管理費— 向房地產企業、業主及物業佔用人提供其他增值服務及運營服務的服務費
提供的主要服務／產品.....	<ul style="list-style-type: none">— 銷售物業單位— 租賃物業單位	<ul style="list-style-type: none">— 非商業物業管理及相關增值服務— 商業物業管理及運營服務

有關詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

與控股股東的關係

	保留業務	分拆業務
目標客戶.....	<ul style="list-style-type: none">— 有意購買一手物業市場中保留集團所開發物業的業主— 有意向保留集團租用物業的物業佔用人	<ul style="list-style-type: none">— 房地產企業— 我們的在管物業的業主／業主委員會／物業佔用人
主要供應商.....	物業發展活動的工程及建設公司	為物業管理活動提供保潔、安保、綠化及園藝及設施維護服務的公司
競爭格局.....	保留集團為中國的房地產企業，而其主要競爭對手為在中國發展及銷售物業的其他房地產企業	我們是中國的物業管理服務提供商，而我們的主要競爭對手為在中國提供物業管理服務的其他物業管理服務提供商

控股股東及彼等各自的緊密聯繫人分別從事不同獨特業務領域，該等業務領域與本集團業務並無重疊，惟下文所述部分除外業務除外。

除外業務

於往績記錄期，下列保留集團實體（統稱「除外公司」）亦在中國提供多項物業相關商業物業管理及運營服務的業務（「除外業務」）。除外公司及其各自除外業務詳情載列如下：

- i. 廣州越秀資產管理有限公司（「越秀資產管理」），提供租戶招攬服務；
- ii. 佛山市創越商業管理有限公司（「佛山創越」），提供商業物業管理及運營服務；及
- iii. 武漢越秀商業管理有限公司（「武漢商業管理」），提供共用工作空間服務。

與控股股東的關係

於二〇二〇年十二月三十一日除外業務所涵蓋物業的地點、建築面積及類型載列如下：

在管物業地點	在管物業 建築面積 (平方米)	在管 物業類型
越秀資產管理(附註1)		
1. 中國廣東省廣州市	238,281	綜合體
2. 中國上海浦東區	48,637	寫字樓
佛山創越		
1. 中國廣東省佛山市	182,566	綜合體
武漢商業管理(附註2)		
1. 中國湖北省武漢市	2,515	寫字樓

附註：

1. 越秀資產管理僅向該等物業提供租戶招攬服務。
2. 武漢商業管理僅提供共用工作空間的管理服務，而武漢商業管理的總在管面積指其運營的共用工作空間。

儘管本集團與除外公司均提供商業物業管理及運營服務，除外業務與本集團業務之間並無任何直接或重大競爭，原因如下：

越秀資產管理

- i. 越秀資產管理的主營業務為資產管理，並非提供租戶招攬服務。越秀資產管理的資產管理業務主要指就越秀房託提供管理及行政服務，包括(其中包括)制定及實施資本／資產提升及重組戰略，以及探索投資及／或出售機會。有見及此，就服務性質及目標客戶而言，有關資產管理業務與本集團提供的商業物業管理及運營服務大相逕庭；及

與控股股東的關係

- ii. 根據下文所載的比較表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於越秀資產管理的除外業務。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，越秀資產管理除外業務的營業收入僅佔本集團的營業收入總額約2.4%、2.1%及1.5%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，越秀資產管理的在管面積僅佔本集團總在管面積約1.5%、1.3%及0.9%。鑒於越秀資產管理除外業務的業務規模與本集團比較而言屬不重大，而越秀資產管理無意擴充除外業務，即使越秀資產管理與本集團之間存在任何競爭，該競爭（如有）僅屬不重大及將不會對本集團的業務運營或財務業績造成任何重大不利影響。

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
越秀資產管理(附註)			
營業收入(人民幣千元)	18,632	18,557	17,818
越秀資產管理的營業 收入佔本集團營業 收入總額的 百分比(%)	2.4%	2.1%	1.5%
總在管面積(平方米)	286,918	286,918	286,918
越秀資產管理總在管 面積佔本集團總 在管面積的 百分比(%)	1.5%	1.3%	0.9%

附註：指有關越秀資產管理租戶招攬業務的營業收入及在管面積。

佛山創越

- i. 佛山創越於往績記錄期內錄得的營業收入持續下跌（見下表）。未來，預期佛山創越或未能獲取任何經常性或可持續業務，並可能最終停止營運，理由如下：
- a. 於二〇一九年，佛山創越管理的唯一物業項目的間接權益已由保留集團轉讓予一名獨立第三方，而有關新業主自此已停止委聘佛山創越提供租賃管理服務。因此，概無保證該新業主是否將繼續委聘佛山創越提供其他服務；及

與控股股東的關係

b. 佛山創越無意擴充除外業務。

鑒於業務規模遞減，佛山創越對本集團構成任何重大競爭的可能性甚低。

ii. 根據下文所載圖表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於佛山創越，而佛山創越於往績記錄期內的營業收入持續大幅減少。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，佛山創越的營業收入僅佔本集團營業收入總額約1.7%、0.8%及0.5%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，佛山創越的在管面積僅佔本集團總在管面積約0.9%、0.8%及0.6%。鑒於佛山創越的業務規模與本集團比較而言屬不重大，而佛山創越無意擴充除外業務，即使佛山創越與本集團之間存在任何競爭，該競爭(如有)僅屬不重大及將不會對本集團的業務營運或財務業績造成任何重大不利影響：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
<i>佛山創越</i> (附註)			
營業收入 (人民幣千元)	12,876	7,584	5,937
佛山創越營業收入佔本集團營業 收入總額的百分比	1.7%	0.8%	0.5%
總在管面積 (平方米)	182,566	182,566	182,566
佛山創越總在管面積佔本集團 總在管面積的百分比	0.9%	0.8%	0.6%

附註：指有關提供商業物業管理及運營服務的營業收入及在管面積。

與控股股東的關係

武漢商業管理

- i. 共用工作空間業務是武漢商業管理的唯一業務活動，限於在武漢市經營一個共用工作空間項目，而本集團於當地並無共用工作空間運營。鑒於本集團與武漢商業管理的共用工作空間業務覆蓋範圍並無重疊，而武漢商業管理無意擴充其除外業務，武漢商業管理與本集團之間並無重大競爭；
- ii. 武漢商業管理的共用工作空間業務營業模式有別於本集團。武漢商業管理出租物業作共用工作空間營運以換取服務費，而本集團通過利用及升級我們所管理物業公共區域向業主提供共用工作空間服務（作為增值服務一部分）；及
- iii. 根據下文所載比較圖表，本集團的業務規模按營業收入及在管面積計算遠高於武漢商業管理。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，武漢商業管理的營業收入僅佔本集團營業收入總額約少於0.1%、0.2%及0.2%。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，武漢商業管理的在管面積僅佔本集團總在管面積少於0.1%。鑒於武漢商業管理的業務規模與本集團比較而不屬重大，而武漢商業管理無意擴充除外業務，即使武漢商業管理與本集團之間存在任何競爭，該競爭（如有）僅屬不重大及將不會對本集團的業務運營或財務業績造成任何重大不利影響：

	截至十二月三十一日或截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
武漢商業管理 (附註)			
營業收入 (人民幣千元)	37	1,641	2,266
武漢商業管理營業收入佔本集團 營業收入總額的百分比	0.0*%	0.2%	0.2%
總在管面積 (平方米)	2,515	2,515	2,515
武漢商業管理總在管面積佔本集團 總在管面積的百分比	0.0*%	0.0*%	0.0*%

* 指金額微不足道

附註：指有關共用工作空間業務的營業收入及在管面積。

不將除外公司納入本集團的理由

就出售廣州越秀資產而言，根據企業國有資產法、企業國有資產交易監督管理辦法及資產處置管理辦法，倘除外公司由中國廣州市人民政府最終擁有，則該等除外公司的股權轉讓須獲廣州越秀層面及／或越秀地產層面批准。獲取上述批准前有多項文件要求，包括(i)為除外公司編製經審核報告；及(ii)根據上述經審核報告結果編製估值報告及其他材料，分別供(其中包括)不同層面的個別委員會(包括廣州越秀、越秀地產及廣州市國有資產監督管理委員會的各自代表)審閱及審查。審查文件提交至委員會後，相關委員會將審閱審查文件並反複討論有關建議，當中可能涉及多輪討論。同時，將須有國有資產相關登記及相關股權轉讓文件。上述程序耗時、繁重並將產生額外行政成本及開支。

此外，(i)按營業收入及在管面積計，除外業務的業務規模與本集團相比屬微不足道；(ii)佛山創越未來或未能取得任何經常性或可持續業務；及(iii)武漢商業管理業務模式與本集團不同。綜上所述，本公司認為納入除外公司將不會為本集團及股東帶來重大商業利益，因此，本集團並無納入除外公司。

為避免日後本集團與除外公司之間任何重大競爭或任何重大利益衝突，將會採取下列措施：

- i. 為避免任何利益衝突，佛山創越與武漢商業管理各自的重疊董事(即同時擔任本集團的董事)將會在除外公司與本集團之間出現任何利益衝突時放棄就相關公司的董事會決議案投票。越秀地產亦將會在上市前以在佛山創越及武漢商業管理董事會獨立於本集團的董事取代重疊董事，以加強管理層的獨立性；
- ii. 除上述除外公司目前所提供以及除外公司將在現有合同條款屆滿後以延長時間方式提供的服務(「重續服務」)外，保留集團(包括除外公司)無意擴展或進行對或將會對分拆業務構成直接或間接競爭的任何其他業務；

與控股股東的關係

- iii. 控股股東（即廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China）將會以本集團為受益人訂立不競爭承諾，據此，彼等各自在擔任本公司的控股股東期間，將不會及促使彼等的越秀關聯實體（定義見下文）（包括除外公司）不會（惟透過本集團或以其他特定方式除外）從事與分拆業務直接或間接構成或將會構成競爭的業務；及
- iv. 根據不競爭承諾，各除外公司應確保就重續服務而言，(a)在管面積不會超過現有水平；及(b)所提供的服務範圍不會與目前提供的服務範圍有重大變化（終止服務除外）。

經計及上述因素，董事認為，除外業務在很大程度上與本集團業務劃分，因此並無且不大可能會對我們的業務構成直接或重大競爭。為消除本集團與保留集團（包括除外公司）的任何潛在競爭，各控股股東已訂立以本集團為受益人的不競爭承諾。有關不競爭承諾條文的詳情，請參閱本節「一 不競爭承諾」一段。

除上文披露者外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於根據上市規則第8.10條須予披露而與本集團主要業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何利益。於最後實際可行日期，我們現時無意將除外業務納入本集團。倘有收購任何該等業務的計劃，本集團將就此遵守相關上市規則及適用法律法規。

不競爭承諾

於二〇二一年六月十一日，各控股股東（統稱「承諾人」）訂立以本集團為受益人的不競爭承諾，據此其（其中包括）不可撤回及無條件地向本集團承諾，於有關期間（定義見下文）任何時間，其將且將促使越秀關聯實體（定義見下文）遵從以下條文：

- (i) 除不競爭承諾另有規定者外，承諾人不會且將在其權力範圍內促使各越秀關聯實體不會（不論自行或聯同任何其他人士或公司）直接或間接從事、參與或協助從事或參與對或可能對分拆業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務或活動；

與控股股東的關係

- (ii) 承諾人須促使各除外公司：(a)不會進一步擴展其除外業務；(b)就重續服務，各除外公司將確保(1)有關的在管面積不會超過現有水平；及(2)所提供的服務範圍不會與目前的服務範圍有重大變化（終止服務除外）；及(c)在進行除外業務及重續服務以外，不會以任何形式從事或參與分拆業務。
- (iii) 倘任何承諾人及／或任何越秀關聯實體獲得或知悉任何新商機（「**新商機**」），而此對分拆業務構成或可能構成直接或間接競爭，則：
- (a) 其須且須促使越秀關聯實體於得知該新商機日期起計30個營業日內發出書面通知（**提出通知**），及時將該新商機轉介予本公司，其中載列本公司合理所需的資料及其他詳情，以供本公司考慮是否爭取該新商機；
- (b) 本公司接獲提出通知後，將就爭取或放棄新商機尋求於新商機中並無利益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准（於新商機中擁有實際或潛在利益的董事須在召開以考慮該新商机的任何會議避席及放棄投票且不計入法定人數，惟獨立董事會指定要求其出席者則屬例外）。獨立董事會須考慮尋求新商机的財務影響、新商机的性質是否符合本集團業務戰略及發展計劃，以及我們的業務的整體情況。如為合適，則獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問在該新商机的相關決策程序中給予協助。獨立董事會須於接獲上述書面通知起計30個營業日內，代表本公司書面通知控股股東其爭取或放棄該新商机的決定；及
- (c) 相關控股股東有權（但非必須）在接獲獨立董事會放棄該新商机的通知後或獨立董事會並無於上述30個營業日期間內回覆時爭取該新商

與控股股東的關係

機。倘相關控股股東爭取的新商機的性質、條款或條件出現任何重大變動，則其須將經修訂新商機轉當作另一項新商機轉介予本公司；

- (iv) 倘若任何承諾人及／或任何越秀關聯實體擬向第三方轉讓或出售除外業務，則：
- (a) 相關承諾人及／或越秀關聯實體應事先向本集團發出書面通知（「**出讓通知**」）。該出讓通知應載有相關承諾人及／或越秀關聯實體擬轉讓或出售有關競爭業務或其權益的條款及本集團要求的所有相關資料。本集團將於接獲出讓通知後的30個營業日內向相關承諾人及／或越秀關聯實體提供書面答覆。相關承諾人及／或越秀關聯實體承諾，其於接獲本集團的上述回覆前將不會向第三方發出／表達向其轉讓或出售有關競爭業務或其權益的任何出讓通知或意向（無論是否受法律約束）；
 - (b) 如本集團擬收購該競爭業務或權益，相關承諾人及／或越秀關聯實體應按正常商業條款轉讓或出售該競爭業務或權益；及
 - (c) 如本集團拒絕收購該競爭業務或權益或未能在指定期限內就出讓通知答覆相關承諾人及／或越秀關聯實體，或如本集團拒絕以出讓通知所載的有關條款收購該競爭業務或其權益，但在指定期限內向相關承諾人及／或越秀關聯實體發出書面通知並載列本集團可接受的轉讓條件，若承諾人及／或越秀關聯實體經友好協商仍無法接受本集團提出的轉讓條件，則相關承諾人及／或越秀關聯實體可向任何第三方轉讓或出售該競爭業務或其權益，惟前提是其必須完全按出讓通知中所載完全相同的條件行事；及
- (v) 各承諾人將盡力提供，且促使越秀關聯實體盡力提供，獨立非執行董事就執行不競爭承諾進行年度審閱所需的一切資料。彼等將按照企業管治報告自願披露原則，在年報內就不競爭承諾的執行及遵守情況作出年度聲明。

就上文而言：

「越秀關聯實體」指由控股股東（即廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China）直接或間接持有30%或以上的實體，惟僅就不競爭承諾而言，不包括本集團；及

「有關期間」指上市日期起直至以下較早者的期間：(a)任何承諾人及其緊密聯繫人（定義見上市規則）個別及／或共同直接或間接持有本公司已發行股份總數少於30%之日；或(b)股份不再於聯交所上市當日。

企業管治措施

本公司已採納以下措施，以管理本集團與控股股東及彼等的緊密聯繫人之間已存在或潛在的利益衝突（如有）：

- (a) 獨立非執行董事將每年審閱不競爭承諾及其遵守情況；
- (b) 各控股股東承諾向本公司提供所有必需資料以供獨立非執行董事就不競爭承諾執行及合規進行年度審核；
- (c) 倘董事會須就是否接受不競爭承諾下的商機作出決定，則須由並無於該商機中擁有任何重大利益的董事及／或並無擔任於該決議中擁有任何重大利益的相關控股股東及越秀關聯實體（本集團除外）的任何長期高級管理或董事職位的人士作出該決定；
- (d) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關遵守及執行不競爭承諾的所作決定及／或經獨立非執行董事審閱事項；

與控股股東的關係

- (e) 我們堅信董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，彼等具備充足經驗，而且沒有可能以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷的任何業務或其他關係，並能提供公正的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節；
- (f) 董事將(i)於知悉涉及控股股東及越秀關聯實體的任何利益衝突或潛在利益衝突後，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(ii)召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險程度；及(iii)監察任何重大違規業務活動。視有利益衝突的董事須於商討存在重大潛在利益衝突的決議案時避席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求其出席則另作別論；
- (g) 董事將遵守章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合同或安排或其他計劃的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (h) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見，費用由本公司支付；
- (i) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守上市規定第十四A章的規定，其中包括（如適用）公告、申報、年度審核及獨立股東批准規定；
- (j) 獨立非執行董事將按照上市規則的規定，每年審閱任何關連交易（包括持續關連交易），並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合股東整體利益；

與控股股東的關係

- (k) 我們已委任六福資本(香港)有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及內部控制的各項規定)向本集團提供意見及指引；
- (l) 我們的審核委員會將每年對上述內部控制措施的效能進行檢討；及
- (m) 我們的提名委員會將不時審視董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

概覽

我們已與關連人士訂立多項協議，詳情載於下文。本節所披露交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 香港商標許可

於二〇二一年六月七日，我們與廣州越秀訂立一份香港商標許可協議（「香港商標許可協議」），據此，廣州越秀同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用若干在香港註冊的商標（「香港許可商標」）的權利，名義代價為1港元，為期由協議日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關香港許可商標的詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.重大知識產權」。根據香港商標許可協議，廣州越秀已承諾在到期時將重續及維持香港許可商標的註冊。

於最後實際可行日期，廣州越秀為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，香港商標許可協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於按名義代價1港元向本集團授予使用香港許可商標的權利，上市以後，香港商標許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 中國商標許可

於二〇二一年六月七日，我們與廣州越秀訂立一份中國商標許可協議（「**中國商標許可協議**」），據此，廣州越秀同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用若干在中國註冊的商標（「**中國許可商標**」）的權利，名義代價為人民幣1元，為期由協議日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關中國許可商標的詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.重大知識產權」。根據中國商標許可協議，廣州越秀已承諾在到期時將重續及維持中國許可商標的註冊。

於最後實際可行日期，廣州越秀為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，中國商標許可協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於按名義代價人民幣1元向本集團授予使用中國許可商標的權利，上市以後，中國商標許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 軟件許可

於二〇二一年六月七日，我們與越秀地產訂立一份軟件許可協議（「**軟件許可協議**」），據此，越秀地產同意不可撤回且無條件地向本集團授予使用保留集團所擁有的若干軟件（「**軟件**」）的權利，名義代價為人民幣1元，為期由協議日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。有關軟件的詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.重大知識產權」。根據軟件許可協議，越秀地產已承諾在到期時將重續及維持軟件的註冊。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，軟件許可協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於按名義代價人民幣1元向本集團授予使用軟件的權利，上市以後，軟件許可協議項下擬進行的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 共享服務

於二〇二一年六月七日，我們與越秀地產訂立一份共享服務框架協議（「**共享服務框架協議**」），據此，保留集團將向本集團提供部分非必需行政服務（如信息技術支援及處理償付指示）及按分攤成本基準對於由保留集團採購的若干行政及財務軟件及信息技術硬件的使用／或保養（統稱「**共享服務**」），為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

於二〇二〇年四月，為優化整體行政成本架構及使成本效益最大化，越秀地產開始於其及其若干附屬公司免費試行集中及共享共享服務。於往績記錄期，我們並無與越秀地產就共享服務訂立任何協議，亦無錄得任何相關過往交易金額。

於上市後，我們將根據共享服務框架協議與越秀地產實施共享服務安排，當中，我們（作為越秀地產附屬公司）將與越秀地產及其附屬公司共享共享服務（於上文詳述），以優化整體行政成本架構及將成本效益最大化。截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，估計我們就共享服務應承擔／分配予我們的最高未來開支金額每年介乎約人民幣3.0百萬元至人民幣4.3百萬元。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們的控股股東之一，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，共享服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成我們的持續關連交易。

由於共享服務由本集團與保留集團之間按分攤成本基準共享，並且為可予識別以及按公平平等基準在本集團與保留集團之間分配，共享服務框架協議下擬進行的交易被視為屬於上市規則第14A.98條項下獲全面豁免的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

5. 廣州地鐵物業租賃

交易的說明及原因

於往績記錄期，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理（我們於二〇二〇年十一月收購的附屬公司）已向廣州地鐵及其聯繫人租賃若干物業，概述如下：

	總租賃面積		
	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
作自用的辦公室及其他配套場所	2,240	2,240	2,240
作提供車位服務的車位	31,072	31,072	22,842
其他	15,560	15,560	15,560
總計	48,872	48,872	40,642

截至最後實際可行日期，本集團（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）（作為租戶）與廣州地鐵及其聯繫人（作為業主）之間全部現有租約（「廣州地鐵現有租賃」）均在(i)本集團正常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，租金乃參考鄰近類似物業現有市場費率按公平原則釐定。

廣州地鐵現有租賃的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，我們確認了與某些廣州地鐵現有租賃有關的使用權資產，其總租賃面積約為24,686平方米，以供自用以及提供車位服務（「廣州地鐵非豁免租賃」），截至二〇二〇年十二月三十一日，在廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的經審核綜合資產負債表的總金額約為人民幣2.3百萬元。就上市規則第十四A章而言，根據香港財務報告準則第16號將廣州地鐵非豁免租賃入賬為一次性收購資本資產。因此，上市規則第十四A章有關持續關連交易的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定將不適用於廣州地鐵非豁免租賃。

關連交易

除廣州地鐵非豁免租賃外，所有其他廣州地鐵現有租賃（「廣州地鐵豁免租賃」）根據香港財務報告準則第16號均獲豁免在我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃（即12個月或以下的租賃）或(ii)低價值資產的租賃。因此，廣州地鐵豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於我們的損益賬內記錄為費用。

本集團將廣州地鐵豁免租賃項下的物業作為自用。為避免干擾本集團的持續經營，上市後，我們將繼續根據廣州地鐵豁免租賃向廣州地鐵及其聯繫人租用物業。此外，為迎合我們業務的發展，我們亦預期於上市後就該等用途向廣州地鐵及其聯繫人租用及／或獲得許可使用額外建築面積。

廣州地鐵物業租賃框架協議

於二〇二一年六月七日，我們與廣州地鐵訂立一份物業租賃框架協議（「廣州地鐵物業租賃框架協議」），為期上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，規管我們向廣州地鐵及其聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據廣州地鐵物業租賃框架協議，本集團將從廣州地鐵及其聯繫人租用若干物業，以供辦公室及其他配套用途。有關特定租金及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照廣州地鐵物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

於往績記錄期，我們支付的租金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額.....	-	-	133

於往績記錄期，除我們已於二〇二〇年十一月收購的廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理外，本集團成員公司概無向廣州地鐵或其聯繫人租賃任何物業，因此，我們於二〇二〇年十一月完成收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理後，方才開始記錄過往交易金額，即二〇二〇年十二月該月份的應付租金。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理錄得的過往交易金額分別約為人民幣44,540元、人民幣46,265元及人民幣1,599,063元。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，過往交易金額增加乃主要由於有關若干物業租賃的會計處理方式由香港財務報告準則第16號（有關物業租賃入賬為一次性收購資本資產）變更為非香港財務報告準則第16號（有關物業租賃入賬為持續關連交易）所致。有關收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

關連交易

我們的董事估計，根據廣州地鐵物業租賃框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年我們應付的最高年度租金將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額 ^(附註)	1,978	2,373	2,848

附註：指我們（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）應付的最高年度租金。

根據廣州地鐵物業租賃框架協議將支付的租金將參照(i)廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理於往績記錄期錄得的過往交易金額；以及(ii)由獨立第三方所提供位於類似地區的類似物業的通行市場租金，經公平磋商釐定。

於達至以上年度上限時，我們的董事已考慮：

- (i) 由廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理於往績記錄期錄得的過往租金金額；
- (ii) 現有租賃協議的條款，如租金；
- (iii) 根據現有租賃協議，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理截至二〇二一年二月二十八日止兩個月已付的租金總額約人民幣303,000元；
- (iv) 附近類似物業市場租金的預期增幅；及
- (v) 根據我們擴展業務據點的業務發展計劃，我們對租賃物業的需求預期增加。

於最後實際可行日期，廣州地鐵為我們附屬公司的主要股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，廣州地鐵物業租賃框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵於附屬公司的層面為本公司的關連人士；及(ii)預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準低於1%，上市以後，廣州地鐵租賃框架協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平內，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

6. 物業租賃

交易的說明及原因

於往績記錄期，我們已向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租賃若干物業，概述如下：

	總租賃面積		
	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
提供車位管理及運營服務的車位	178,921	196,585	196,585
提供商業運營及管理服務的商業物業	11,656	12,151	12,151
作自用的辦公室及其他配套場所	2,926	2,926	2,926
總計	193,503	211,661	211,661

根據中指研究院的資料，就停車場及商業物業運營而言，業主／房地產企業有權決定是否(i)委聘物業管理服務提供商管理停車場及商業物業的運營；(ii)將停車場及商業物業出租予物業管理服務提供商進行營運。根據與相關業主／房地產企業進行的磋商，我們已向其租入若干停車場及商業物業，以供我們就相關物業進行運營及管理業務。根據中指研究院的資料，以上安排與行業慣例相符。

截至最後實際可行日期，本集團（作為租戶）與廣州越秀、越秀地產及其相關聯繫人（作為業主）（視情況而定）之間全部現有租約（「現有租賃」）均在(i)本集團正常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，租金乃參考鄰近類似物業現有市場費率按公平原則釐定。

現有租賃的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，我們確認了與某些現有租賃有關的使用權資產，其總租賃面積為130,283平方米，以提供車位管理及運營服務、商業運營及管理服務及自用（「非豁免租賃」），截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的資產負債表的金額約為人民幣37.3百萬元（作為使用權資產）。就上市規則第十四A章而言，根據香港財務報告準則第16號將非豁免租賃入賬為一次性收購資本資產。因此，上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定將不適用於非豁免租賃。

除非豁免租賃外，所有其他現有租賃（「豁免租賃」）根據香港財務報告準則第16號均獲豁免在我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃（即12個月或以下的租賃）或(ii)低價值資產的租賃。因此，豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於我們的損益賬內記錄為費用。

本集團將豁免租賃項下的物業用於提供車位管理及運營業務及作自用。為避免干擾本集團的持續經營，上市後，我們將繼續根據豁免租賃向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租用物業。此外，為配合我們業務的發展，我們亦預期於上市後就該等用途向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人租用及／或獲得許可使用額外建築面積。

物業租賃框架協議

於二〇二一年六月七日，我們與越秀地產訂立一份物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日，以規管我們向越秀地產及其聯繫人短期租賃物業，而這根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。根據物業租賃框架協議，本集團將從越秀地產及其聯繫人租用作提供車位管理及運營服務的若干車位及作自用的其他辦公場所。有關特定租金及其他相關事宜將由特定交易的相關訂約方參考當時通行的市場費率，經真誠協商釐定，並將按照物業租賃框架協議所載原則載於特定的租賃協議內。

關連交易

於往績記錄期，我們支付的租金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額.....	19,418	22,314	23,091

我們的董事估計，根據物業租賃框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年我們應付的最高年度租金將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
租金總額.....	25,400	27,940	30,734

根據物業租賃框架協議將支付的租金將參照(i)物業位置、類型、質量及規模；及(ii)位於類似地區由獨立第三方提供的類似物業的通行市場租金，經公平磋商釐定。

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往租金金額；
- (ii) 現有租賃協議條款，如租金；
- (iii) 根據現有租賃協議，我們截至二〇二一年二月二十八日止兩個月已支付的租金總額約人民幣4.1百萬元；
- (iv) 附近類似物業市場租金的預期增幅；及
- (v) 根據我們擴展業務據點的業務發展計劃，我們對租賃物業的需求預期增加。

於最後實際可行日期，越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

關連交易

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故物業租賃框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

7. 物業管理服務

交易的說明

於二〇二一年六月七日，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人提供非商業物業的物業管理服務（「物業管理服務」），為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

過往交易金額

於往績記錄期，就物業管理服務向本集團支付的租金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年 (人民幣千元)	二〇一九年 (人民幣千元)	二〇二〇年 (人民幣千元)
物業管理服務的服務費總額.....	16,150	12,867	10,155

年度上限

我們的董事估計，根據物業管理服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年 (人民幣千元)	二〇二二年 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)
物業管理服務的服務費總額.....	12,889	15,703	18,833

定價政策

我們將收取物業管理服務的服務費將經公平磋商釐定，並考慮到(i)物業位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)地方政府有關中國物業管理費的定價指引／規則，如廣州地方政府就廣州住宅物業收取的物業管理費所發布的指引；及(v)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。一般而言，我們將就(i)位於一線城市的住宅物業收取較位於新一線城市及二線城市為高的物業管理費；及(ii)高端物業收取較低中端物業為高的物業管理費。我們將考慮將予管理物業的建築面積以估算成本，從而確保我們收取的服務費可抵償成本。

年度上限的基準

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二一年二月二十八日止兩個月，以我們的未經審核管理賬目為基準，向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人收取的相關服務費約人民幣1.6百萬元；
- (iv) 與廣州越秀、越秀地產及其各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方訂立的物業管理服務合同的保留率較高，於整個往績記錄期為100.0%；
- (v) 參考越秀地產的過往簽約銷售面積及未來擬建項目後，預期對我們的服務需求將增加。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；

- (vi) 向越秀地產及其聯繫人收取的估計服務費(按截至二〇二一年十二月三十一日止年度，越秀地產將交付的估計額外總在管面積、類似服務將會收取的每平方米估計費用以及越秀地產及其聯繫人應佔物業管理服務費的過往百分比計算)。越秀地產及其聯繫人交付的額外在管總面積由截至二〇一九年十二月三十一日止年度約1.9百萬平方米增加32%至截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的2.5百萬平方米，而截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，估計越秀地產及其聯繫人將交付的額外總在管面積將持續增加；及
- (vii) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後，預期所收取的服務費用將會增加。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定。

8. 商業運營及管理服務

交易的說明

於二〇二一年六月七日，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份商業運營及管理服務框架協議(「**商業運營及管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的商業運營及管理服務，包括但不限於(i)商業物業管理服務；及(ii)車位管理及營運服務(「**商業運營及管理服務**」)，為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

關連交易

過往交易金額

於往績記錄期，就商業運營及管理服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年 (人民幣千元)	二〇一九年 (人民幣千元)	二〇二〇年 (人民幣千元)
商業運營及管理服務的 服務費總額.....	3,388	4,193	12,295

年度上限

我們的董事估計，根據商業運營及管理服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年 (人民幣千元)	二〇二二年 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)
商業運營及管理服務的 服務費總額.....	38,652	41,665	52,083

定價政策

我們將收取商業運營及管理服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、類型、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。一般而言，我們將就(i)位於一線城市的商業物業收取較位於新一線城市及二線城市為高的物業管理費；(ii)商業綜合體收取較單幢寫字樓為高的物業管理費；及(iii)超甲級寫字樓收取較甲級寫字樓為高的物業管理費。我們將考慮將予管理物業的建築面積以估算成本，從而確保我們收取的服務費可抵償成本。

年度上限的基準

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢。特別是，有關服務的過往交易金額於截至二〇一九年十二月三十一日止年度至二〇二〇年十二月三十一日止年度增加約193.2%；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二一年二月二十八日止兩個月，以我們的未經審核管理賬目為基準，向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人收取的相關服務費約人民幣1.0百萬元；
- (iv) 經參考以下因素後預期對我們服務的需求增加：
 - (a) 越秀地產開發位於廣州的新商業綜合體(包括寫字樓及購物商場，估計總在管面積約154,233平方米)於二〇二一年或前後開業，我們已自二〇二〇年第四季起開始向房地產企業／業主提供商業管理服務，並於商業綜合體開業後提供商業運營及管理服務(包括有關未佔用物業單位的服務)及停車場管理及運營服務；
 - (b) 越秀地產所開發的兩座新商業綜合體，分別位於武漢(前者包括寫字樓、步行街及購物商場，估計總在管面積約350,079平方米)及廣州(包括寫字樓及裙樓商業，估計總在管面積約127,704平方米)，將於二〇二二年或前後開業，需要我們提供商業運營及管理服務(包括向房地產企業／業主提供支援服務及有關未佔用物業單位的服務)、車位管理及運營服務；
 - (c) 廣州越秀集團開發位於廣州的新商業綜合體(主要包括估計建築面積為103,931平方米的寫字樓)於二〇二三年或前後開業，而我們須提供商業運營及管理服務(包括就有關空置物業單位提供給房地產企業／業主的支持服務)，以及我們提供的停車場管理和運營服務；及

- (d) 越秀地產的未來擬建項目。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；
- (v) 由於我們於往績記錄期並無獲委聘為任何新開業的商業物業提供商業運營及管理服務，建議年度上限增加主要由於預期支援服務及就二〇二一年及二〇二二年開幕的新商業綜合體的未佔用物業單位的服務收取的服務費用增加（如上文第(iv)段所詳述）所致；及
- (vi) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後，預期所收取的服務費用將會增加。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，商業運營及管理服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於0.1%但低於5%，故商業運營及管理服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。

9. 廣州地鐵物業管理及相關服務

交易的說明

於二〇二〇年十一月二十三日，我們與廣州地鐵訂立一份物業管理及相關服務框架協議（「廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議」），據此，我們同意向廣州地鐵及其聯繫人所擁有、營運及使用物業提供以下服務，包括(i)列車站、車輛段、住宅物業及商業物業的物業管理服務（包括衛生服務）；(ii)車輛段及其他商業物業綠化設施養護和租擺服務；(iii)其他配套服務；及(iv)其他增值服務（「廣州地鐵物業管理及相關服務」），為期由二〇二〇年十一月三十日起直至及包括二〇二二年十二月三十一日。

關連交易

過往交易金額

於往績記錄期，就廣州地鐵物業管理及相關服務支付我們的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年 (人民幣千元)	二〇一九年 (人民幣千元)	二〇二〇年 (人民幣千元)
廣州地鐵物業管理及相關服務的 服務費總額 ^(附註)	-	1,917	22,500

附註：根據廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的管理賬目，截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等服務的過往交易金額分別約為人民幣130.0百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣184.0百萬元。有關收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

年度上限

我們的董事估計，根據廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議就截至二〇二二年十二月三十一日止兩個年度各年應付的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年 (人民幣千元)	二〇二二年 (人民幣千元)
廣州地鐵物業管理及相關服務的 服務費總額 ^(附註)	264,000	316,800

附註：指應付我們（包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理）的最高年度費用。

定價政策

我們將收取廣州地鐵物業管理及相關服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)將提供的服務範圍（誠如上文交易的說明所述）；(ii)（如適用）招標過程的結果；(iii)地方政府有關中國物業管理費的定價指引／規則，如廣州地方政府就廣州住宅物業收取的物業管理費所發布的指引；及(iv)對獨立第三方的收費。

年度上限的基準

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 建議年度上限大幅增加乃主要由於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所致，其賬目（包括廣州地鐵及其聯繫人的估計交易金額）於二〇二〇年十一月收購完成後合併至本集團；

關連交易

- (ii) 於往績記錄期的過往交易金額(包括廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理)及有關增長趨勢;
- (iii) 已經訂立將繼續生效直至二〇二二年十二月三十一日的各別服務協議;
- (iv) 截至二〇二一年二月二十八日止兩個月,以我們的未經審核管理賬目為基準,就廣州地鐵物業管理及相關服務收取的相關服務費約人民幣30.8百萬元;及
- (v) 向廣州地鐵及其聯繫人提供服務的業務量於截至二〇二二年十二月三十一日止兩個年度的預期增長。

上市規則涵義

於最後實際可行日期,廣州地鐵為我們附屬公司的主要股東,因此根據上市規則,為本公司的關連人士。因此,廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於(i)廣州地鐵為本公司於附屬公司層面的關連人士;(ii)董事會已批准廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議及其項下擬進行的交易;及(iii)所有獨立非執行董事已確認,廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的條款公平合理,乃按正常或更佳商業條款訂立且符合本公司及股東整體利益,故其項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告規定,惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條的獨立股東批准規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

10. 增值服務(包括非業主增值服務及社區增值服務)

交易的說明

於二〇二一年六月七日,我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份增值服務框架協議(「增值服務框架協議」),據此,本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供增值服務,包括(i)非業主增值服務(如前期規劃及設計諮詢服務,案場及示範單位管理及交付前支持服務、車位銷售協助服務以及配套物業租賃服務等);及(ii)社區增值服務(如家居生活服務)(「增值服務」),為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

關連交易

過往交易金額

於往績記錄期，就增值服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增值服務的服務費總額	126,606	215,701	350,282

年度上限

我們的董事估計，根據增值服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三
個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年	二〇二二年	二〇二三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
增值服務的服務費總額	461,125	569,599	711,999

定價政策

我們將收取增值服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。一般而言，我們將就(i)位於一線城市的物業收取較位於新一線城市及二線城市為高的增值服務服務費；及(ii)高端物業收取較低中端物業為高的增值服務服務費。

年度上限的基準

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢。尤其是，於截至二〇一八年十二月三十一日止年度至二〇一九年十二月三十一日止年度，有關服務的過往交易金額增加約70.4%，截至二〇一九年十二月三十一日止年度至截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的增幅則為約62.4%；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有服務合同數目及條款（包括服務費）；
- (iii) 截至二〇二一年二月二十八日止兩個月，以我們的未經審核管理賬目為基準，向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人收取的相關服務費約人民幣37.7百萬元；
- (iv) 經參考越秀物業實現的過往簽約銷售面積及未來擬建項目後，預期對我們的服務需求將增加。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；
- (v) 預期車位銷售協助服務的營業收入增加，原因是我們繼續增加相關服務的滲透率。於往績記錄期，廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的車位銷售協助服務營業收入錄得持續增長，複合年增長率約202.8%，由截至二〇一八年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日止年度的人民幣32.3百萬元，及其後增至截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的人民幣140.3百萬元；
- (vi) 預期前期規劃及設計諮詢服務的營業收入將增加，因我們自二〇一九年起逐步將服務費提高至市場水平；及
- (vii) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後，預期所收取的服務費用將會增加。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，增值服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關年度上限的最高適用百分比率按年度基準計算超過5%，故增值服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

11. 市場定位諮詢及租戶招攬服務

交易的說明

於二〇二一年六月七日，我們與廣州越秀及越秀地產訂立一份市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議（「市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議」），據此，本集團同意向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人提供商業物業的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括但不限於市場研究及定位服務（我們按物業性質、目標客戶組合及物業管理等就如何定位及管理相關物業進行市場研究及可行性分析並提供意見）、租戶招攬、租戶管理及收取租金服務（「市場定位諮詢及租戶招攬服務」），為期由上市日期起直至及包括二〇二三年十二月三十一日。

過往交易金額

於往績記錄期，就市場定位諮詢及租戶招攬服務向本集團支付的費用總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
市場定位諮詢及租戶招攬服務的			
服務費總額.....	42,138	40,873	53,438

關連交易

年度上限

我們的董事估計，根據市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度各年應付我們的最高年度費用將不超過以下年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二一年 (人民幣千元)	二〇二二年 (人民幣千元)	二〇二三年 (人民幣千元)
市場定位諮詢及租戶招攬服務的 服務費總額.....	116,880	166,379	207,973

定價政策

我們將收取市場定位諮詢及租戶招攬服務的服務費將經公平磋商釐定，並參考(i)物業位置、質量及規模；(ii)將予提供服務範圍及標準；(iii)提供有關服務的預測營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iv)我們就類似服務向獨立第三方一般提供的現行費率。一般而言，我們將就(i)位於一線城市的商業物業收取較位於新一線城市及二線城市為高的市場定位諮詢及租戶招攬服務服務費；(ii)商業綜合體收取較單幢寫字樓為高的市場定位諮詢及租戶招攬服務服務費；及(iii)超甲級寫字樓收取較甲級寫字樓為高的市場定位諮詢及租戶招攬服務服務費。

我們的市場定位諮詢服務是為商業物業項目提供的一次性服務，按固定服務費收取，一般應視乎項目進度向我們分期付款。我們的租戶招攬、租戶管理及收租服務是為商業物業單位提供的經常性服務，按酬金費用收取，而金額可(i)按整個物業的每月租金收入總額若干百分比計算；或(ii)相當於根據訂立租賃協議後首年平均月租計算的若干個月應付租金。向關連人士及獨立第三方提供的服務具有相同定價政策。

年度上限的基準

於達致以上年度上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期的過往交易金額以及有關服務的增長趨勢；
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日，現有項目／服務合同數目、在管面積及條款(包括服務費)；
- (iii) 截至二〇二一年二月二十八日止兩個月，以我們的未經審核管理賬目為基準，向廣州越秀、越秀地產及其各自聯繫人收取的相關服務費約人民幣13.8百萬元；
- (iv) 經參考以下因素後預期對我們服務的需求增加：
 - (a) 越秀地產所開發的兩座新商業綜合體，分別位於廣州(包括寫字樓及購物商場，估計總在管面積約154,233平方米)，將於二〇二一年或前後開業及位於武漢(包括寫字樓、步行街及購物商場，估計總在管面積約350,079平方米)，將於二〇二二年或前後開業，需要我們提供市場研究及定位、租戶招攬、租戶管理及收租服務；
 - (b) 越秀地產開發位於廣州的新商業綜合體(包括估計總在管面積約127,704平方米的寫字樓及裙樓商業)於二〇二二年或前後開業及廣州越秀集團開發位於廣州的新商業綜合體(主要包括估計總建築面積為103,931平方米的寫字樓)於二〇二三年或前後開業，而我們須提供租戶招攬、租戶管理及收租服務；
 - (c) 越秀地產所開發位於廣州的一座新商業綜合體(包括寫字樓、步行街及購物商場)於二〇二四年或前後開業，估計總在管面積約207,941平方米，需要我們於其開業前提供市場研究及定位服務；
 - (d) 越秀地產的未來擬建項目。根據越秀地產的年報，截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度，越秀地產的簽約銷售面積按約25.5%的複合年增長率持續增長，簽約銷售面積分別約為2.22百萬平方米、2.77百萬平方米及3.49百萬平方米。根據越秀地產的中期報告，截至二〇二〇年六月三十日，越秀地產的土地儲備遍及中國19個城市，合共約為23.63百萬平方米及合計76個項目，這可滿足其未來三至五年的發展；及

關連交易

- (e) 鑒於上文所述，預期對我們服務的需求將於未來持續增加。尤其是，截至二〇二一年、二〇二二年及二〇二三年十二月三十一日止年度，估計我們將向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人(i)每年就約10個物業項目提供可行性分析服務，就約3至5個物業項目提供市場定位諮詢服務，以作為我們市場研究及定位服務的一部分；(ii)就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度約5個額外物業項目(建築面積合共約0.9百萬)提供交付前租戶招攬服務；及(iii)就截至二〇二三年十二月三十一日止三個年度約4個額外物業項目(建築面積合共約0.7百萬)提供交付後租戶招攬、租戶管理及收租服務；
- (v) 預期已／將提供有關服務的商業物業租金將增加，因我們的租戶招攬、租戶管理及收租的服務費乃參考相關商業物業租金而釐定。根據中指研究院，由於人口持續上升，因此對相關服務的需求及中國一線及二線城市的商業物業租金普遍將於未來三年上調；及
- (vi) 我們考慮到預期通脹及我們產生的營運成本增幅後，預期所收取的服務費用將會增加。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，廣州越秀及越秀地產為我們控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期有關年度上限的上市規則各自的適用百分比率按年度基準高於5%，故市場定位諮詢及租戶招攬服務框架協議下的交易根據上市規則第十四A章將遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

12. 銀行存款協議

交易的說明

於二〇二一年六月十一日，我們與創興銀行訂立一份銀行存款協議（「**銀行存款協議**」），據此，我們可以於日常及一般業務過程中按正常商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款（「**銀行存款**」），為期由上市日期起直至及包括二〇二二年十二月三十一日，而蓄積任何有關銀行存款須受創興銀行集團對於類似於本集團規模的獨立客戶不時適用的條款及條件所規限。

我們主要從事提供物業管理服務。我們必須不時向主要在香港及中國的銀行結存存款，作為我們財資活動的一環，以及應付日常及一般業務過程中的業務需要。創興銀行作為香港一家具有信譽及具有歷史的認可機構，能夠提供不同的銀行及相關服務，支持我們的業務及財資活動。我們認為，在不限於一家基礎上，依循內部控制程序及受適用年度上限約束，而使用創興銀行集團的服務，即存放銀行存款於創興銀行集團，將符合本集團的利益。

銀行存款協議規定，適用於任何有關銀行存款的利率及其他條款須根據(i)就香港的存款而言，創興銀行集團及最少兩間香港其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款；及(ii)就中國的存款而言，參考中國人民銀行公佈的標準利率設定的中國存款利率，以及創興銀行集團及最少兩間中國其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款不時釐定。為確保銀行存款的利率及其他條款乃按照一般商業條款及不遜於我們可獲得的條款，我們將創興銀行集團提供的報價與至少兩間其他獨立銀行所提供的報價作比較。我們決定在任何銀行存款時會考慮多個因素，包括（其中包括）服務質素、存款安全、銀行聲譽及過往合作情況。標準文件可按創興銀行集團及本集團接受的形式簽立，以促成該等交易。

關連交易

過往每日最高餘額

於往績記錄期任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(概約)	(概約)	(概約)
年內任何特定日期銀行存款的每日最高餘額	3,555	11,721	15,624

未來結餘每日上限

我們的董事估計，截至二〇二二年十二月三十一日止兩個年度各年任何特定日期，本集團於創興銀行集團將會存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)將不會超過以下載列的每日上限：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二一年	二〇二二年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內任何特定日期銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息).....	2,515,000	2,085,000

每日上限基準

於達致以上銀行存款協議項下每日上限時，我們的董事已考慮以下因素：

- (i) 於往績記錄期任何特定日期，本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的過往每日最高餘額；
- (ii) 於二〇二〇年十二月三十一日，我們的現金及現金等價物約為人民幣994.6百萬元；

關連交易

- (iii) 隨著我們的業務及營運持續增長，我們資產總值的預期增長以及現金及現金等價物的水平以及我們不時持有或結存的押記存款；及
- (iv) 全球發售所得款項總額約為2,771.7百萬港元（相等於人民幣2,289.0百萬元）（假設每股股份發售價6.52港元，即指示性發售價範圍上限，並假設超額配股權獲悉數行使）。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，創興銀行為本公司一名控股股東越秀企業的附屬公司，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。因此，銀行存款協議項下擬進行的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關年度上限的最高適用百分比率按年度基準計算超過5%，故銀行存款協議下的交易根據上市規則第十四A章將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

申請豁免

「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易，根據上市規則構成我們的持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核及公告規定。

「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易，根據上市規則構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據上市規則第14A.105條，就「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定；及就「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關

關連交易

連交易」中披露的持續關連交易，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告及獨立股東批准規定，但條件是各財政年度的持續關連交易總額不得超過相應年度上限（如上文所載）中所載列的相關金額。除以上所獲得對於嚴格遵守公告及獨立股東批准規定的豁免外，我們將遵守上市規則第十四A章項下相關規定。

倘若以上所述協議項下擬進行交易的任何條款有改動或倘若本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，除非我們從聯交所另行申請並取得豁免，否則我們將全面遵守上市規則第十四A章項下的相關規定。

董事意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的所有持續關連交易，已經且將會：(i) 於我們的日常及一般業務過程中進行；(ii) 按正常商業條款或更佳條款進行；及(iii) 按照公平合理的相應條款，並符合本公司及股東整體利益的方式進行。

我們的董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的年度上限為公平合理，且符合我們股東的整體利益。

聯席保薦人意見

經管理層對本節所述訂立各不獲豁免持續關連交易的建議年度上限及理由的討論後，聯席保薦人認為，(i) 「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定惟獲豁免遵守股東批准規定的持續關連交易」以及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按正常商業條款或更佳條款進行，且屬公平合理並符合本公司及股東整體利益；及(ii) 該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

保障股東權益的內部控制措施

為了進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

1. 本集團將採納內部指引，規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干界限，有關員工須向相關業務部門主管報告該建議交易，以便本公司開展必要的評估及審批程序，確保符合上市規則規定；
2. 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以供其對本集團的持續關連交易進行年度審核；
3. 正如上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按正常商務條款訂立、是否遵照其規管協議按公平合理條款的進行以及是否符合股東整體利益，向董事會作出確認；及
4. 正如上市規則的規定，本公司核數師將每年就其是否注意到，任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜，向董事會作出確認。

董事及高級管理層

董事

董事會

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會負責及擁有全面權力管理及經營業務。董事會亦負責(其中包括)制定合適投資計劃、編製年度財務預算及行使細則項下所賦予的其他法律權利、職能及職責。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	現時職位	加入 本集團 日期	委任為 董事日期	主要職責	與其他 董事及高級 管理層 的關係
林峰先生...	50	非執行董事兼 董事會主席	一九九四年 七月	二〇二一年 一月二十七日	向董事會提供戰略 建議並就業務計 劃、戰略發展及 管理決策作出推 薦意見	無
吳煒先生...	49	執行董事兼 行政總裁	二〇〇四年 七月	二〇二一年 一月二十七日	負責本集團的整體 管理以及業務戰 略(包括收購計 劃)的制定與實施	無
毛良敏先生..	40	執行董事兼 常務副總裁	二〇二〇年 二月	二〇二一年 一月二十七日	負責本集團的整體 管理以及物業管 理業務	無
張勁先生...	49	執行董事兼 副總裁	一九九七年 十一月	二〇二一年 一月二十七日	負責本集團的整體 管理及商業運營	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	現時職位	加入 本集團 日期	委任為 董事日期	主要職責	與其他 董事及高級 管理層 的關係
姚曉生先生..	42	非執行董事	二〇〇五年 七月	二〇二一年 一月二十七日	負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略	無
楊昭煊先生..	43	非執行董事	二〇二一年 二月九日	二〇二一年 二月九日	負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略	無
許麗君女士..	50	獨立非執行 董事	二〇二一年 二月一日	二〇二一年 二月一日	監督董事會並向董事會提供獨立意見及判斷	無
洪誠明先生..	44	獨立非執行 董事	二〇二一年 二月一日	二〇二一年 二月一日	監督董事會並向董事會提供獨立意見及判斷	無
陳元亨先生..	47	獨立非執行 董事	二〇二一年 二月一日	二〇二一年 二月一日	監督董事會並向董事會提供獨立意見及判斷	無

林峰先生，50歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責向董事會提供戰略建議並就業務計劃、戰略發展及管理決策作出推薦意見。

董事及高級管理層

林先生在房地產開發行業相關的整體戰略規劃及企業運營、投融資決策及財務管理方面擁有逾26年經驗。下表載列林先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
一九九四年七月 至今.....	廣州城建開發(包括廣 州市城市建設開發總 公司)	曾任職會計部及 企業管理部副 經理、財務部 總經理以及投 資部總經理； 現任董事兼總 經理	負責財務管理、投資決策及 融資管理
二〇一二年一月至今..	越秀地產	曾任職總經理 助理及副總經 理；現任職副 董事長、執行 董事兼總經理	整體戰略規劃及企業運營、 推動實現經營目標

林先生於一九九八年五月獲得中華人民共和國財政部會計師資格。

林先生於一九九四年六月獲得中國廣東商學院(現稱廣東財經大學)經濟學專業學士學位。

董事及高級管理層

吳煒先生，49歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為行政總裁。於往績記錄期，吳先生一直負責越秀地產及本集團的戰略規劃、整體運營及管理，實施信息系統及改善業務目標。具體而言，吳先生參考中國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃（「五年規劃」）和第十四個五年規劃，協助制定本集團的戰略及發展方向。吳先生亦在五年規劃下監督本集團各項舉措的實施，包括改革本集團的組織架構以及建立數字化運營及管理系統。此外，其與越秀地產成員與本集團之間保持有效的溝通平台，包括促進有關項目進度、預算管理、內部資源分配及項目整改工作的討論，從而提高運營效率。作為我們的執行董事兼行政總裁，吳先生負責本集團的整體管理以及業務戰略（包括收購計劃）的制定與實施。

吳先生目前於以下載列的本公司附屬公司擔任以下職位：

實體名稱	職位
1. 越秀物業發展	董事長
2. 廣州城建開發偉城	董事長

吳先生在公司戰略規劃、整體運營及管理、信息化系統實施方面擁有逾16年經驗。下表載列吳先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇四年七月至 二〇〇六年八月	廣州越秀	企業管理部主辦	負責業務運營及管理
二〇〇六年八月至 二〇〇八年六月	廣州越秀	企業管理部副經理	協助總經理履行規劃及管理 職責
二〇〇八年六月至 二〇〇九年七月	廣州越秀	企業管理部高級主管	協助總經理履行規劃及管理 職責

董事及高級管理層

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇九年七月至 二〇一二年十二月	廣州越秀	管理部副總經理	負責戰略規劃、整體管理及 運營
二〇一二年十二月至 二〇一七年二月	廣州越秀	管理部總經理	負責戰略規劃、整體管理及 運營，並改進業務目標
二〇一七年二月至今	廣州城建開發 越秀地產	董事 副總經理	向董事會提供意見及判斷 負責戰略規劃、整體運營及 管理、信息化系統實施， 並改進業務目標

吳先生於一九九九年八月取得由中國冶金工業部長沙礦冶研究院授予的工程師資格。

吳先生於二〇〇四年七月獲得中國華南理工大學管理科學與工程專業碩士學位。

毛良敏先生，40歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為常務副總裁。彼負責本集團的整體管理及物業管理業務。

董事及高級管理層

毛先生目前於以下載列的本公司附屬公司擔任以下職位：

	實體名稱	職位
1.	越秀物業發展	董事兼總經理
2.	廣州城建開發偉城	經理
3.	廣州悅秀會	董事
4.	廣州市富城物業管理有限公司	董事
5.	廣州萬聯物業管理經營有限公司	董事
6.	廣州市越秀物業管理有限公司	董事
7.	越秀地產(山東)物業管理有限公司	董事長
8.	浙江越秀	董事長
9.	越秀(武漢)物業服務有限公司	董事長
10.	瀋陽越秀	董事長
11.	廣州城濱物業管理有限公司	董事長
12.	中山市越秀地產物業管理有限公司	董事長
13.	越秀地產(江門)物業管理有限公司	董事長
14.	廣州悅美居實業有限公司	董事長
15.	廣州地鐵環境工程	董事長
16.	廣州地鐵物業管理	董事長

董事及高級管理層

毛先生在物業管理方面擁有逾19年經驗。下表載列毛先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇一年七月至 二〇〇四年三月	東莞麗城物業管理公司	最後任職管理處 主任	負責整體管理及營運
二〇〇四年三月至 二〇〇六年四月	深圳市安業物業管理有 限公司(「深圳安業」)	項目經理	負責業務運營及管理
二〇〇六年五月至 二〇〇七年八月	深圳安業	總經理助理	協助總經理履行規劃及管理 職責
二〇〇七年九月至 二〇〇八年十二月	深圳市之平物業發展有 限公司(「深圳之平」)	專家顧問小組 組長	負責戰略規劃、整體管理及 運營
二〇〇九年一月至 二〇一三年八月	深圳之平	西南區域總經理	負責戰略規劃、整體管理及 運營
二〇一三年八月至 二〇一八年八月	深圳之平	集團副總裁	負責戰略規劃、整體管理及 運營，並改進業務目標

董事及高級管理層

期間	實體	職位	主要職責
二〇一八年九月至 二〇一九年一月	重慶天驕愛生活服務股份有限公司	集團副總經理	負責戰略規劃、整體管理及運營，並改進業務目標
二〇一九年二月至 二〇二〇年二月	佳兆業美好集團有限公司，聯交所上市公司 (股份代號：2168)	總裁助理	協助總裁履行規劃及管理職責
二〇二〇年二月至今 . .	越秀物業發展	總經理	負責整體運營、制訂管理戰略及業務決策

毛先生於二〇一四年十月取得由中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的註冊物業管理師資格。

毛先生於二〇一三年十二月完成由新加坡的新加坡國立大學商學院與中國的重慶大學建設管理與房地產學院開設的中國房地產國際EMBA課程。彼於二〇〇一年六月在中國仲愷農業技術學院完成土地及房地產發展管理(物業管理)的專修課程。

張勁先生，49歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事，並於二〇二一年二月一日調任為執行董事及獲委任為副總裁。彼負責本集團的整體管理及商業運營。

董事及高級管理層

張先生目前於以下載列的本公司附屬公司擔任以下職位：

實體名稱	職位
1. 越秀怡城.....	董事長
2. 廣州越秀仲量聯行	董事長兼總經理

張先生在物業管理及商業運營方面擁有逾23年經驗。下表載列張先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
一九九七年十一月至 二〇一七年一月	越秀怡城(前稱廣州怡 城物業管理有限公 司)	開始任職職員； 最後任職副總 經理	負責業務運營及管理，包括 監督客戶關係管理及員工 表現評估
二〇一七年一月至 二〇一八年十月	廣州白馬	總經理	負責戰略規劃、整體管理及 運營，並改進業務目標
二〇一八年十月 至二〇二〇年六月 ..	廣州越秀仲量聯行	副董事長	向董事會提供意見及判斷
二〇二〇年三月至今 ..	越秀怡城	董事長	向董事會提供意見及判斷
二〇二〇年六月至今 ..	廣州越秀仲量聯行	董事長	向董事會提供意見及判斷

張先生於二〇一二年二月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

張先生於二〇〇五年三月在中國廣州市廣播電視大學完成市場營銷專業課程。

董事及高級管理層

姚曉生先生，42歲，於二〇二一年一月二十七日獲委任為董事並於二〇二一年二月一日調任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

姚先生在企業管理方面擁有逾15年經驗。下表載列姚先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇五年七月至 二〇〇八年十一月 ..	廣州越秀	企業管理部主辦	經營分析及相關管理
二〇〇八年十一月至 二〇〇九年一月	廣州越秀	管理部主管	整體經營分析及運營管理
二〇〇九年二月至 二〇一〇年十二月 ..	廣州越秀	辦公室主管	管理行政事務
二〇一一年一月至 二〇一一年十一月 ..	廣州越秀	辦公室經理	管理行政及文祕事務
二〇一一年十一月至 二〇一六年一月	廣州越秀及越秀企業	辦公室副總經理	行政事務的統籌和管理
二〇一六年一月至 二〇二〇年七月	廣州越秀及越秀企業	財務部副總經理	財務資金運營的管理
二〇二〇年七月至 二〇二一年二月	廣州越秀及越秀企業	財務部業務總監	財務資金業務規劃及營運管理
二〇二一年二月至今	廣州越秀及越秀企業	資本經營部總經理	統籌下屬板塊資本運作

姚先生自二〇一八年八月起為英國特許管理會計師公會所頒發的全球特許管理會計師職銜持有人。彼亦於二〇〇九年一月獲廣州市人事局授予工商管理經濟師資格。

姚先生於二〇〇五年六月獲得中國暨南大學產業經濟學碩士學位。

董事及高級管理層

楊昭煊先生，43歲，於二〇二一年二月九日獲委任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

楊先生在會計及金融行業擁有逾15年經驗。下表載列楊先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇五年八月至 二〇一七年五月	廣州地鐵	先後擔任財務總 部預算主辦、 財務分析主 管、資金管理 經理	先後負責預算規劃、財務戰 略、財務分析及融資以及 資金管理
二〇一七年五月至 二〇二〇年四月	廣州鐵路投資建設集團 有限公司	計劃財務部副總 經理	負責投融資、資金管理、全 面預算、財務規劃及整體 理
二〇二〇年四月至今 . .	廣州地鐵	運營事業總部副 總經理	負責戰略規劃、財務管理、 績效考核、資源經營及整 體管理

楊先生自二〇〇三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。

楊先生於二〇一三年六月獲得中國華南理工大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

許麗君女士，50歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。許女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

許女士在會計、財務及諮詢行業方面擁有逾20年經驗。下表載列許女士的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
一九九二年八月至 二〇一〇年十二月 ..	畢馬威會計師事務所	最後任職高級經理	作為高級經理向審計團隊提供上市事宜和招股章程審閱的技術支援
二〇一四年十二月至 二〇一五年十一月 ..	宏利金融亞洲有限公司	區域主管部總監	為宏利亞洲區域各業務單位提供管理及業務信息報告以及預算
二〇一六年五月至 二〇一八年二月	英傑華人壽保險有限公司	財務部財務主管	會計和財務營運管理、投資管理報告及基金營運
二〇一八年二月至 二〇一八年八月	雅生萊(香港)有限公司	財務總監	會計和財務營運管理、確保戰略投資
二〇一八年九月至今 ..	Golden Advice Enterprises Limited	顧問	提供財務和業務運營審查、有關公司治理和流程改進的建議

許女士自一九九六年一月起一直為香港會計師公會會員。彼亦根據香港法例第279章《教育條例》第45(1)條註冊為教員，並自二〇一二年十二月起根據《幼兒服務條例》第4(2)(a)條註冊為幼兒工作人員／幼兒中心主管。

董事及高級管理層

許女士於一九九二年十二月取得香港大學的經濟學社會科學學士學位。彼亦於二〇一二年十一月及二〇一三年六月分別完成香港浸會大學的幼兒教育學高級文憑及香港浸會大學持續教育學院的幼稚園校長證書課程。

洪誠明先生，44歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

洪先生在投資及商業銀行行業（專注於房地產行業）擁有約18年經驗。於二〇一八年九月，洪先生加入凱知樂國際控股有限公司（「凱知樂國際」），該公司於聯交所上市（股份代號：2122）擔任助理行政總裁及財務總監。下表載列洪先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇七年三月至 二〇一四年十二月 ..	摩根士丹利亞洲有限公司	投資銀行執行 董事	提供企業融資顧問服務
二〇一四年十二月至 二〇一八年九月	星展銀行香港分行	董事總經理兼企 業及機構銀行 中國房地產及 戰略客戶主管	提供商業銀行及企業融資 顧問服務
二〇一八年九月至今 ..	凱知樂國際	助理行政總裁及 財務總監	戰略規劃，整體管理及運營 及企業融資管理
二〇一九年一月 至今	凱知樂國際	執行董事	戰略發展及企業融資管理

洪先生於二〇〇二年五月獲得英國劍橋大學哲學碩士學位。彼於一九九九年八月獲得英國倫敦大學學院經濟學理學士學位。

董事及高級管理層

陳元亨先生，47歲，於二〇二一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。陳先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

下表載列陳先生的主要工作經驗：

期間	實體	最後職位	主要職責
一九九八年十二月至 一九九九年十二月 ..	羅兵咸永道會計師事務所	分析員	提供商業諮詢服務
二〇〇〇年三月至 二〇〇〇年八月	埃森哲(前稱安盛諮詢(香港)有限公司)	分析員	提供商業諮詢服務
二〇〇三年八月至 二〇〇三年十一月 ..	麥肯錫公司	經理	提供戰略商業 諮詢服務
二〇〇七年九月至 二〇〇九年四月	富而德律師事務所	律師	提供法律意見
二〇〇九年六月至 二〇一一年三月	孖士打律師行	律師	提供法律意見
二〇一二年二月至 二〇一五年六月	香港電訊有限公司	集團法律顧問	提供法律意見
二〇一五年六月至 二〇一七年二月	澳聯國際金融服務有限公司	高級法律顧問	提供法律意見
二〇一七年三月至今 ..	香港賽馬會	法律顧問	提供法律意見

陳先生於二〇〇七年十一月獲認許為香港高等法院律師，並於二〇〇八年五月獲認許為英格蘭及威爾斯高等法院律師。

陳先生於一九九六年八月取得英國帝國科技及醫學院電子及電氣工程工程學一級榮譽學士學位，並於獲得英國外交及聯邦事務部頒發的志奮領獎學金後於一九九八年十一月取得英國劍橋大學哲學碩士學位。陳先生亦於二〇〇二年八月通過遙距學習取得倫敦大學法律學士學位。

董事及高級管理層

一般事項

除本節上文披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年於香港或海外任何其他上市公司擔任任何其他董事職務。

有關董事各自於股份的權益或淡倉（如有）的詳情以及董事服務合同及委任書的詳情，請參閱本招股章程「附錄四 – 法定及一般資料 – C.有關我們董事的進一步資料」一節。

除本節上文所披露者外，各董事確認，概無有關其委任為董事的任何其他事宜須提請股東垂注，亦無有關其獲委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

高級管理層

高級管理層負責日常業務營運及管理工作。下表載列有關高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	現時職位	加入 本集團日期	委任為 高級管理層 日期	主要職責	與其他董事 及高級管理層 的關係
成茹女士.....	43	副總裁	二〇〇八年 五月	二〇二一年 二月一日	負責社區業 務及多元 化業務， 並就營運 管理向行 政總裁提 供協助	無
陳冬鵬先生.....	36	財務總監	二〇一五年 七月	二〇二一年 二月一日	負責財務及 預算管理 以及資本 運作	無

董事及高級管理層

成茹女士，43歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司副總裁。彼負責社區業務及多元化業務，並就營運管理向行政總裁提供協助。

成女士在物業管理業務的企業管理方面擁有逾12年經驗。下表載列成女士的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇八年五月至 二〇一六年五月	廣州城建開發 物業有限公司 (「廣州 城建開發物 業」)	入職時擔任綜 合部企業管 理主管；最 後任職綜合 部及管理部 經理	負責相關部門的整體管理 及運營
二〇一六年五月至 二〇一七年七月	廣州城建開發 物業	物業服務事業 部發展運營 部經理	負責相關部門的整體管理 及運營
二〇一七年八月至 二〇一九年六月	廣州城建開發	物業服務事業 部總經理助 理	就戰略規劃、整體管理及 運營以及制定新業務目 標向總經理提供協助
二〇一九年六月至今	廣州城建開發	物業服務事業 部副總經理	負責戰略規劃、整體管理 及運營以及改進業務目 標

成女士自二〇一〇年一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼亦於二〇一〇年二月取得由中國廣州市人事局發出的房地產經濟專業技術中級資格證書。成女士亦於二〇一三年一月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

董事及高級管理層

成女士於二〇〇〇年七月獲得中國武漢大學貨幣銀行學學士學位。

陳冬鵬先生，36歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司財務總監。彼負責財務及預算管理以及資本運作。

陳先生在會計及金融行業擁有逾13年經驗。下表載列陳先生的主要工作經驗：

期間	實體	職位	主要職責
二〇〇七年七月至 二〇一五年六月	德勤(廣州 分所)	最後任職審 計經理	提供審計及諮詢專業 服務
二〇一五年七月至 二〇一七年四月	廣州越秀	財務部高級 主管	推動財務管理提升專 項工作及預算管理
二〇一七年一月至 二〇一七年五月	廣州城建開 發	財務部借調 人員	編製合併財務報表及 預算
二〇一七年六月至今	廣州越秀商 業地產投 資管理有 限公司	廣州越秀地 產商業板 塊財務部 總經理助 理	就戰略規劃、整體管 理及運營以及制定 新業務目標向總經 理提供協助
二〇一九年六月至 二〇二〇年六月	廣州越秀地 產商業板 塊武漢公 司	副總經理	負責整體財務管理及 規劃運營

董事及高級管理層

陳先生自二〇一四年四月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼於二〇一六年三月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳發出的審計專業技術中級資格證書。陳先生亦於二〇一六年五月取得中國證券行業從業資格。

陳先生於二〇二〇年十二月獲得中國中山大學工商管理碩士學位。彼於二〇一九年七月獲比利時安特衛普大學管理學院授予可持續發展與危機管理國際課程結業證書。陳先生亦於二〇〇七年六月取得中國暨南大學日語文學學士學位。

公司秘書

余達峯先生，於二〇二一年二月八日獲委任為我們的公司秘書。彼負責本集團的公司秘書事務。

余先生自二〇〇四年十月起一直擔任越秀地產及越秀交通基建有限公司（於聯交所上市，股份代號：1052）的公司秘書。彼自二〇〇五年十月及二〇一〇年三月起分別一直擔任越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房地產投資信託基金（聯交所上市，股份代號：405）管理人）的公司秘書及合規經理。余先生亦自二〇一四年一月及二〇一七年二月起分別擔任越秀企業公司秘書及總法律顧問。余先生在擔任上述職務期間，負責就（其中包括）企業管治及合規事宜向各董事會提供意見。

余先生於一九八一年十一月獲香港大學頒發社會科學學士學位。彼於一九八三年十一月通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年四月獲認許為香港最高法院律師。彼於一九九五年二月獲加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。

董事委員會

董事會向多個委員會分授部分責任。根據相關上市規則及／或考慮到本集團的業務發展需要，我們已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會：

審核委員會

本公司已於二〇二一年二月一日成立審核委員會，並制訂符合上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段規定的書面職權範圍。審核委員會的職責包括但不限於：

- 審閱本公司財務資料及其披露情況；
- 監督本公司的財務報告制度及風險管理及內部控制系統；
- 改善內部核數師與外聘核數師之間的溝通；
- 建議委任、重新委任或罷免外聘核數師；及
- 根據適用準則審閱及監督外聘核數師的獨立性和客觀性以及審計程序的有效性。

審核委員會包括三名成員，即許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生。許麗君女士為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於二〇二一年二月一日成立薪酬委員會，並制訂符合上市規則第3.25條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段規定的書面職權範圍。薪酬委員會的部分主要職責包括檢討及確定應付董事及高級管理層薪酬的政策及結構並就此向董事會提出推薦建議，以及就僱員福利安排提出推薦建議。

薪酬委員會包括四名成員，即林峰先生、許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生。洪誠明先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已於二〇二一年二月一日成立提名委員會，並制訂符合上市規則附錄十四所載企業管治守則規定的書面職權範圍。提名委員會的部分主要職責包括就填補董事會空缺的候選人向董事會提出建議，以及定期檢討董事會架構、人數及組成及本公司採納的董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）。

提名委員會包括五名成員，即林峰先生、吳煒先生、許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生。林峰先生為提名委員會主席。

投資委員會

本公司已於二〇二一年六月二日成立投資委員會，以（其中包括）評估本集團過往投資項目的表現、研究本集團未來發展的潛在投資項目，並就此向董事會作出建議。

投資委員會包括七名成員，即林峰先生、吳煒先生、毛良敏先生、張勁先生、姚曉生先生、楊昭煊先生及洪誠明先生。林峰先生為投資委員會主席。

薪酬政策

董事及本公司高級管理層收取費用、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物利益及／或酌情花紅形式的薪酬，乃經參照同類公司所付薪酬、董事及高級管理層投放的時間及表現，以及本集團的表現釐定。

本集團定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬待遇，乃經參照（其中包括）市場薪酬水平及同類公司所付薪酬、董事及高級管理層相關職責以及本集團的表現釐定。

於上市後，薪酬委員會將檢討及釐定董事的薪酬待遇，乃經參照彼等的經驗、職責、工作量及投放於本集團的時間以及本集團的表現釐定。

董事及高級管理層的薪酬

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度，我們支付予董事的薪酬總額(包括董事袍金、薪金及津貼以及退休福利計劃供款、其他實物利益及／或酌情花紅)分別約為人民幣1.22百萬元、人民幣1.21百萬元及人民幣3.11百萬元。概無任何董事放棄或同意放棄日後酬金的安排，且本財政年度內亦無任何董事放棄酬金。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止各年度，我們支付予五名最高薪酬人士(包括董事)的薪酬總額(包括薪金及津貼、其他實物利益、酌情花紅及退休福利計劃供款)分別約為人民幣6.76百萬元、人民幣6.81百萬元及人民幣8.21百萬元。

於往績記錄期，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付款項，作為彼等加入我們或加入我們後的獎勵或離職補償。

除上文所披露者外，於往績記錄期，我們並無已付或應付任何董事的其他酬金。

根據現時生效的安排，我們估計截至二〇二一年十二月三十一日止財政年度應付董事薪酬及董事應收實物利益總額將約為人民幣3.60百萬元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於上市後聽取薪酬委員會的建議，而薪酬委員會將會考慮同類公司支付的薪金、董事的時間付出及職責以及本集團表現。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其中載列實現董事會多元化以提升其表現水平的方針。董事會多元化政策規定，本公司應盡力確保董事會成員具備所需技能、經驗及多元化觀點的適當平衡，以支援其執行業務戰略。根據董事會多元化政策，我們致力通過考慮多項因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年期)實現董事會多元化。

我們的董事會由男性及女性成員組成，具備均衡的經驗及背景，包括但不限於房地產開發、物業管理、商業運營、會計、財務、諮詢服務、投資及商業銀行以及法律專業的經驗。我們的董事會成員持有多個學科的學位，包括經濟學、管理科學及工程、產業經濟學、工商管理及法律。我們有三名來自不同行業背景的獨立非執行董事，人數合共佔董事會成員三分之一。

上市後，我們的提名委員會將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效性，並每年於企業管治報告中監察及報告董事會多元化政策的實行情況。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任六福資本(香港)有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)以下事項向我們提供意見：

- (i) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 如擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- (iii) 如本公司擬動用全球發售所得款項淨額作本招股章程所詳述者以外的用途，或我們的業務活動、發展或業績大幅偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 如聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出查詢。

合規顧問的任期將自上市日期開始，直至本公司遵守上市規則第13.46條的規定及派發有關上市日期後首個完整財政年度財務業績之年報當日結束。上述委任可經雙方協議延長。

主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本10%或以上權益：

股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	於本招股章程日期		緊隨全球發售完成後 (假設超額配股權並無獲行使)	
		股份數目 (附註1)	概約股權 百分比	股份數目 (附註1)	概約股權 百分比
廣州越秀	於受控法團的 權益 (附註2)	1,018,600,000 (L)	91.9%	1,018,600,000 (L)	68.9%
越秀企業	於受控法團的 權益 (附註2)	1,018,600,000 (L)	91.9%	1,018,600,000 (L)	68.9%
越秀地產	於受控法團的 權益 (附註2)	1,018,600,000 (L)	91.9%	1,018,600,000 (L)	68.9%
GCD China	實益擁有人 (附註2)	1,018,600,000 (L)	91.9%	1,018,600,000 (L)	68.9%
廣州地鐵	於受控法團的 權益 (附註3)	90,359,677 (L)	8.1%	90,359,677 (L)	6.1%
廣州地鐵 投融資	實益擁有人 (附註3)	90,359,677 (L)	8.1%	90,359,677 (L)	6.1%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 鑒於(i)GCD China由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約39.8%；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產被視為於GCD China持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），並無任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本10%或以上權益。

股本

假設超額配股權並無獲行使，緊隨全球發售完成後本公司的已發行股份將為如下：

<i>已發行及將予發行，已繳足或入賬列作繳足</i>	
於本招股章程日期的已發行股份.....	1,108,959,677
根據全球發售將予發行的股份.....	<u>369,660,000</u>
股份總數.....	<u>1,478,619,677</u>

假設超額配股權獲悉數行使，緊隨全球發售完成後本公司的已發行股份將為如下：

<i>已發行及將予發行，已繳足或入賬列作繳足</i>	
於本招股章程日期的已發行股份.....	1,108,959,677
根據全球發售將予發行的股份.....	369,660,000
根據超額配股權將予發行的股份.....	<u>55,449,000</u>
股份總數.....	<u>1,534,068,677</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件及據此發行股份乃按本文所述進行。其並無計及本公司根據下文所述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

發售股份及因超額配股權獲行使而可能發行的股份與於該等股份獲配發及發行日期的所有現有已發行股份享有同等權利，特別是將可享有於本招股章程日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事已獲授予配發及發行股份的一般授權，有關詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.股東通過的決議案」。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事已獲授予購回股份的一般授權，有關詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－6.股東通過的決議案」。

基石配售

本公司已與以下投資者（統稱為「基石投資者」及各自為一名「基石投資者」）訂立獨立的基石投資協議，據此，基石投資者合共同意按發售價認購可用投資金額777.2百萬港元¹購買的有關數目發售股份（「基石配售」）。

按發售價4.88港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為159,267,500股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的10.76%及根據全球發售提呈發售的發售股份的43.09%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的10.39%及根據全球發售提呈發售的發售股份的37.47%（假設超額配股權獲悉數行使）。

按發售價5.70港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為136,356,000股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的9.23%及根據全球發售提呈發售的發售股份的36.87%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的8.89%及根據全球發售提呈發售的發售股份的32.07%（假設超額配股權獲悉數行使）。

按發售價6.52港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限）計算，基石投資者將認購的發售股份總數為119,205,500股，約佔(i)全球發售完成後已發行股份總數的8.05%及根據全球發售提呈發售的發售股份的32.26%（假設超額配股權並無獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數的7.79%及根據全球發售提呈發售的發售股份的28.04%（假設超額配股權獲悉數行使）。

據本公司所深知，(i)本集團與各基石投資者之間概無就基石配售訂立任何附屬協議或安排；(ii)概無基石投資者慣常接受本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人的指示；及(iii)概無基石投資者乃由本公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人提供資金而認購發售股份。

附註：

¹ 供作說明之用，按匯率1.00港元兌人民幣0.82585元及1.00美元兌7.7566港元計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化。

基石投資者

各基石投資者(除Keltic及Kaiser SPC外)預計其根據基石配售作出的認購將以自身內部資源或其管理下的資金提供資金。概無基石投資者根據基石投資協議而獲授任何特權。基石投資者或其任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表在全球發售中概無接受或訂立任何協議或安排接受來自本公司、本集團任何成員公司、彼等任何各自聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表以附函或其他方式產生的直接或間接利益，亦無開展任何與指引信HKEX-GL51-13不符或與之抵觸的行動或活動。

如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述，倘若香港公開發售有超額認購，每名基石投資者將予認購的發售股份可能受國際發售與香港公開發售之間的發售股份任何重新分配所影響，而國際發售下的發售股份數目可能會調低以滿足香港公開發售的公眾需求。本公司將於二〇二一年六月二十五日或前後刊發配發結果公告，當中將披露配發予基石投資者的發售股份實際數目詳情。

基石配售構成國際發售的一部分。本公司認為，憑藉基石投資者的經驗，基石配售將有助提升本公司的形象，並表明該等投資者對我們的業務及前景充滿信心。基石投資者向本公司投資，因為彼等對中國物業管理行業及本公司的業務及發展前景深具信心。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足發售股份具有同等地位。除根據各自基石投資協議外，基石投資者概不會根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者概不會於本公司擁有任何董事會席位，亦概無基石投資者將成為主要股東(定義見上市規則)。根據上市規則第8.24條，於計算公眾持股量時，所有基石投資者將會被計算在內。

根據與各基石投資者訂立的基石投資協議，基石投資者將予認購的發售股份交付將不會有任何延遲，有關發售股份付款亦不會有任何延遲結付。每名基石投資者同意在上市成為無條件之前，將根據各自的基石投資協議結付款項。

倘若合格境內機構投資者(「**QDII**」)作為相關基石投資者代名人認購發售股份，相關基石投資者將促使**QDII**遵守基石投資協議的條款以確保相關基石投資者遵守基石投資協議項下的責任。

基石投資者

基石投資者

本公司已就基石配售與(i)新華資產管理(香港)有限公司(「**新華資產管理**」)；(ii) Kaiser Private Equity Fund SPC-SPI(「**Kaiser SPC**」)；(iii) Crotona Assets Limited(「**Crotona**」)；(iv) SensePower Management Limited(「**SensePower**」)；(v)昇輝控股有限公司(「**昇輝控股**」)；(vi) Keltic Investment (HK) Limited(「**Keltic**」)；(vii)江淦鈞先生(「**江先生**」)；(viii)柯建生先生(「**柯先生**」)；(ix)華科資本有限公司(「**華科資本**」)；及(x)尚慧企業有限公司(「**尚慧**」)訂立基石投資協議。

	投資金額 (概約)	等值港元 ¹ (概約) (港元)	基石投資者 將認購的 發售股份 總數 ²	假設超額配股權 並無獲行使		假設超額配股權 獲悉數行使	
				佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 總數的百分比 (概約)	佔發售股份 總數的百分比 (概約)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 總數的百分比 (概約)	佔發售股份 總數的百分比 (概約)

根據以下發售價計算：

4.88港元(即指示性發售價範圍的下限)

1.新華資產管理	10百萬美元	77,566,000	15,894,500	1.07	4.30	1.04	3.74
2.Kaiser SPC	20百萬美元	155,132,000	31,789,000	2.15	8.60	2.07	7.48
3.Crotona	10百萬美元	77,566,000	15,894,500	1.07	4.30	1.04	3.74
4.SensePower	5百萬美元	38,783,000	7,947,000	0.54	2.15	0.52	1.87
5.昇輝控股	10百萬美元	77,566,000	15,894,500	1.07	4.30	1.04	3.74
6.Keltic	183百萬港元	183,000,000	37,500,000	2.54	10.14	2.44	8.82
7.江先生	人民幣50百萬元	60,543,682	12,406,000	0.84	3.36	0.81	2.92
8.柯先生	人民幣50百萬元	60,543,682	12,406,000	0.84	3.36	0.81	2.92
9.華科資本	3百萬美元	23,269,800	4,768,000	0.32	1.29	0.31	1.12
10.尚慧	3百萬美元	23,269,800	4,768,000	0.32	1.29	0.31	1.12

5.70港元(即指示性發售價範圍的中位數)

1.新華資產管理	10百萬美元	77,566,000	13,608,000	0.92	3.68	0.89	3.20
2.Kaiser SPC	20百萬美元	155,132,000	27,216,000	1.84	7.36	1.77	6.40
3.Crotona	10百萬美元	77,566,000	13,608,000	0.92	3.68	0.89	3.20
4.SensePower	5百萬美元	38,783,000	6,804,000	0.46	1.84	0.44	1.60
5.昇輝控股	10百萬美元	77,566,000	13,608,000	0.92	3.68	0.89	3.20
6.Keltic	183百萬港元	183,000,000	32,105,000	2.17	8.69	2.09	7.55
7.江先生	人民幣50百萬元	60,543,682	10,621,500	0.72	2.87	0.69	2.50
8.柯先生	人民幣50百萬元	60,543,682	10,621,500	0.72	2.87	0.69	2.50
9.華科資本	3百萬美元	23,269,800	4,082,000	0.28	1.10	0.27	0.96
10.尚慧	3百萬美元	23,269,800	4,082,000	0.28	1.10	0.27	0.96

基石投資者

	投資金額 (概約)	等值港元 ¹ (概約) (港元)	基石投資者 將認購的 發售股份 總數 ²	假設超額配股權 並無獲行使		假設超額配股權 獲悉數行使	
				估緊隨全球 發售完成後 已發行股份 總數的百分比 (概約)	估發售股份 總數的百分比 (概約)	估緊隨全球 發售完成後 已發行股份 總數的百分比 (概約)	估發售股份 總數的百分比 (概約)
6.52港元(即指示性發售價範圍的上限)							
1.新華資產管理	10百萬美元	77,566,000	11,896,500	0.80	3.22	0.78	2.80
2.Kaiser SPC	20百萬美元	155,132,000	23,793,000	1.61	6.44	1.55	5.60
3.Crotona	10百萬美元	77,566,000	11,896,500	0.80	3.22	0.78	2.80
4.SensePower	5百萬美元	38,783,000	5,948,000	0.40	1.61	0.39	1.40
5.昇輝控股	10百萬美元	77,566,000	11,896,500	0.80	3.22	0.78	2.80
6.Keltic	183百萬港元	183,000,000	28,067,000	1.90	7.59	1.83	6.60
7.江先生	人民幣50百萬元	60,543,682	9,285,500	0.63	2.51	0.61	2.18
8.柯先生	人民幣50百萬元	60,543,682	9,285,500	0.63	2.51	0.61	2.18
9.華科資本	3百萬美元	23,269,800	3,568,500	0.24	0.97	0.23	0.84
10.尚慧	3百萬美元	23,269,800	3,568,500	0.24	0.97	0.23	0.84

附註：

- 1 供作說明之用，按匯率1.00港元兌人民幣0.82585元及1.00美元兌7.7566港元計算。相關基石投資者的實際投資金額可能因基石投資協議規定使用的實際匯率而發生變化。
- 2 向每名基石投資者分配的發售股份的實際數目可能因根據基石投資協議條款所釐定的實際匯率而異，惟下調至最接近的完整買賣單位每手500股發售股份。

以下所載有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供：

新華資產管理

新華資產管理(以投資經理的身份作為代表全權委託基金的代理人行事)已同意根據相關基石投資協議認購發售股份。新華資產管理是新華人壽保險股份有限公司(「新華人壽」)的海外投資平台，由新華人壽出資，而新華人壽是中國主要的全國性壽險公司，在聯交所(股份代號：1336)及上海證券交易所(股票代碼：601336.SH)雙重上市。新華資產管理超過99%的股份由新華人壽控制。新華資產管理的業務範圍包括法律法規允許的資產管理及相關服務。新華資產管理是一家受證監會監管的持牌法團，獲准從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。新華資產管理獲新華人壽授權進行全權酌情投資管理。

新華資產管理按本節所述投資於本公司毋須獲得新華人壽股東、聯交所或上海證券交易所批准。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識新華資產管理，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與新華資產管理並無任何關係。據本公司所深知，新華資產管理及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

Kaiser SPC

Kaiser SPC為於開曼群島註冊成立的獲豁免獨立投資組合公司。Kaiser SPC（代表SP I，Kaiser SPC的獨立投資組合）同意為SP I的賬戶認購股份。Kaiser SPC是由Kaiser Financial Group International Limited（於1997年成立的金服務集團，連同其附屬公司統稱「嘉信金融集團」）全資擁有的基金。嘉信金融集團有限公司於香港註冊成立，是由嘉信金融集團全資擁有的投資控股公司。嘉信金融集團建基於香港，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。嘉信金融集團提供多元化的金融服務，包括證券經紀、指數期貨、股票期權及金屬期貨買賣以及資產管理。SP I為全權基金和獨立第三方。

Kaiser SPC可能會向交銀國際證券有限公司（我們其中一名包銷商）獲取外部融資，以為其認購發售股份提供部分資金。交銀國際證券有限公司的最終實益擁有人為交銀國際（一家於聯交所主板（股份代號：3329）上市的公司）。倘獲得該貸款，該貸款將經公平磋商按正常商業條款進行，融資於交銀國際證券有限公司的日常及一般業務過程中提供。Kaiser SPC擬認購的全部或部分發售股份或會抵押予交銀國際證券有限公司，作為貸款融資的抵押品。根據融資安排，在發生若干常見的違約事件時，Kaiser SPC或須在貸款到期之前償還貸款。因此，在發生若干常見的違約事件時，交銀國際證券有限公司或有權強制執行於發售股份的抵押權益，視乎若干慣常違約事件發生後任何時間的有關押記而定。Kaiser SPC已同意並向本公司承諾促使交銀國際證券有限公司，而交銀國際證券有限公司亦已同意並向本公司承諾不會於上市日期後六個月期間任何時間處置融資安排下的抵押股份。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識Kaiser SPC，而本公司在該名包銷商引薦前與Kaiser SPC並無任何關係。據本公司所深知，Kaiser SPC及Kaiser Financial Group International Limited各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

Crotona

Crotona是一家於英屬處女群島註冊成立的公司，主要業務為投資。其為金蝶國際軟件集團有限公司（「金蝶」）的全資附屬公司，金蝶的股份於聯交所上市（股份代號：0268）。

金蝶於一九九三年成立。以「致良知、走正道、行王道」為核心價值觀，金蝶致力成為最值得託付的企業服務平台。金蝶在中國企業雲服務市場不斷探索，不僅連續16年穩居成長型企業應用軟件市場佔有率第一，更連續4年在企業級ERM SaaS（即雲ERP）及財務雲服務市場佔有率第一。金蝶旗下的多款雲服務產品獲得標桿企業的青睞，包括金蝶雲•蒼穹（新一代企業級PaaS平台）、金蝶雲•星瀚（大型企業的SaaS解決方案）、金蝶雲•星空（中型企業的SaaS解決方案）、金蝶雲•星辰（小微企業的SaaS解決方案）等。金蝶通過管理軟件與雲服務，已為全球超過6.8百萬家企業、政府機構及其他組織提供服務及產品。

Crotona按本節所述投資於本公司毋須獲得金蝶股東或聯交所批准。

金蝶的附屬公司為越秀地產（本集團控股股東之一）附屬公司的服務提供商，並自二〇一九年起向越秀地產的附屬公司提供信息技術支援服務。儘管出現上述情況，Crotona作為本公司基石投資者的投資機會乃由其中一名包銷商引薦。據本公司所深知，Crotona及金蝶各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

SensePower

SensePower為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。SensePower為SenseTime Group Inc. (「商湯科技」) 的間接全資附屬公司，其最終實益擁有人為一名個別人士湯曉鷗教授(彼為香港中文大學信息工程系教授)。商湯科技主要從事開發創新AI技術，包括深度學習平台和超算中心。其推出了一系列人工智能技術，包括：人臉識別、圖像識別、文本識別、醫學圖像識別、視頻分析、無人駕駛和遙感等。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識SensePower，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與SensePower並無任何關係。據本公司所深知，SensePower及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

昇輝控股

昇輝控股是一家於中國成立的公司，向政府及房地產客戶提供支援服務，包括通信網絡、公共安防、智慧交通、智慧監管、智慧社區、智慧城市、建築智能化、LED亮化照明系統、電氣成套設備系統及EMC節能改造。其為昇輝智能科技股份有限公司(「昇輝科技」)的全資附屬公司，昇輝科技為一家於中國成立的公司，從事電氣成套設備、LED照明以及智慧社區業務的產品與服務，其股份於深圳證券交易所創業板上市(證券代碼：300423.SZ)。就是次基石投資而言，昇輝控股已委聘資產管理人建信基金管理有限責任公司(「建信基金」，屬相關中國機關認可的QDII)代表其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以QDII管理人身份參與全球發售。

昇輝控股按本節所述投資於本公司毋須獲得昇輝科技股東或深圳證券交易所批准。

基石投資者

本公司通過其中一名包銷商引薦認識昇輝控股，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與昇輝控股並無任何關係。據本公司所深知，昇輝控股及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

Keltic

Keltic為一家總部位於香港的投資管理公司，從事基金及二級市場證券的投資。Keltic採用的主要投資策略包括在香港或美國一級及二級市場購買及投資股票，專注於房地產項目、融資服務以及項目開發及管理。Keltic為深圳凱爾漢湘實業有限公司的全資附屬公司，深圳凱爾漢湘實業有限公司為於二〇一六年九月二十八日在中國成立的公司，註冊資本為人民幣250百萬元，其並非上市公司並由獨立第三方李衛國先生全資擁有。李先生亦是北京東方雨虹防水技術股份有限公司（「東方雨虹」）主席及實際控制方，東方雨虹在深圳證券交易所上市（證券代碼：002271.SZ）。東方雨虹現時為越秀地產（本集團控股股東之一）附屬公司的提供商，並自二〇一九年起向越秀地產的附屬公司提供防水物料及安裝服務。

儘管出現上述情況，Keltic作為本公司基石投資者的投資機會乃由其中一名包銷商引薦。據本公司所深知，Keltic及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士（定義見上市規則），亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

Keltic預期以其內部資源及可能獲取外部融資為其基石投資出資。Keltic可從認可金融機構（包括但不限於農銀國際融資（其中一名聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人）的一名聯屬人士（「農銀國際聯屬人士」））取得外部融資。倘獲得該貸款，該貸款將經公平磋商按正常商業條款進行，農銀國際聯屬人士並無給予任何其他直接或間接利益。融資於農銀國際聯屬人士的日常及一般業務過程中提供。Keltic將認購或購買的發售股份可能向農銀國際聯屬人士押記，作為貸款融資的抵押品。

江先生

江先生是索菲亞家居股份有限公司（「索菲亞」）的董事。索菲亞是一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002572.SZ），於二〇〇三年七月十五日在中國成立。索菲亞是家居家具解決方案提供商，主要從事定制化家具及配套家居產品的設計、生產及銷售。就是次基石投資而言，江先生已委聘資產管理人建信基金（屬相關中國機關認可的QDII），代表其認購或購買並持有有關發售股份。

基石投資者

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以QDII管理人身份參與全球發售。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識江先生，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與江先生並無任何關係。據本公司所深知，江先生為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

柯先生

柯先生亦是索菲亞的董事。就是次基石投資而言，柯先生已委聘資產管理人建信基金(屬相關中國機關認可的QDII)代表其認購或購買並持有有關發售股份。

建信基金與建銀國際屬同一集團公司的成員。建銀國際為全球發售的聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。因此，建信基金為建銀國際的關連客戶。我們已向聯交所申請，而聯交所已根據上市規則附錄六第5(1)段向我們授出同意，批准建信基金在符合若干條件下以QDII管理人身份參與全球發售。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識柯先生，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與柯先生並無任何關係。據本公司所深知，柯先生為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

華科資本

華科資本於二〇〇二年七月二十六日在開曼群島註冊成立，是從事投資的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1140)。華科資本及其附屬公司是集中於中國快速增長行業及相關投資機會的跨境投資者。

華科資本按本節所述投資於本公司毋須獲得華科資本股東或聯交所批准。

基石投資者

本公司通過其中一名包銷商引薦認識華科資本，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與華科資本並無任何關係。據本公司所深知，華科資本為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

尚慧

尚慧是一家於二〇一八年十一月三十日在香港註冊成立的私人公司，主要業務為貿易及投資。尚慧由蔡偉科先生全資擁有。蔡先生於二級市場股票、債券及其他金融產品方面擁有豐富投資經驗。

本公司通過其中一名包銷商引薦認識尚慧，且在獲該名包銷商引薦前，本公司與尚慧並無任何關係。據本公司所深知，尚慧及其最終實益擁有人各自為獨立第三方，並非我們的關連人士(定義見上市規則)，亦非現有股東或我們任何現有股東的緊密聯繫人。

先決條件

各基石投資者根據相關基石投資協議申購發售股份的責任須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 包銷協議已獲訂立並已於包銷協議所列明的日期及時間前生效及成為無條件(根據各自原有條款或其後由協議訂約方通過協議而修訂或豁免的條款)，且包銷協議未被終止；
- (b) 聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)及本公司根據包銷協議及由彼等訂立的定價協議釐定發售價；
- (c) 上市委員會已批准發售股份(包括基石配售以及任何其他適用豁免項下的發售股份)上市及買賣，且於發售股份開始在香港聯交所買賣之前並無撤回有關豁免、許可或批准；

基石投資者

- (d) 基石投資者及本公司的聲明、保證、承諾及確認為真實準確，並無誤導成份，且基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議；及
- (e) 任何政府機關（定義見相關基石投資協議）並無落實或頒佈任何法律禁止進行香港公開發售、國際發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄權的法院並無發出有效的命令或強制令，限制或禁止進行有關交易。

基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，除非其已取得本公司及聯席保薦人的事先書面同意，否則其不會於上市日期（包括上市日期）起計六(6)個月（「禁售期」）內任何時間直接或間接(a)處置（定義見相關基石投資協議）任何相關發售股份、任何持有相關發售股份的公司或實體的任何股份或權益；或(b)同意或訂約，或公開宣佈有意訂立上述任何交易；或(c)對於公司基石投資者，允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更（定義見香港收購守則）；或(d)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

閣下於閱覽下列討論及分析時，應一併閱覽綜合財務報表，包括本招股章程「附錄——會計師報告」所載相關附註及本招股章程其他章節所列的經選定歷史財務資料。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

下文為載有若干前瞻性陳述的討論及分析，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際業績或會與前瞻性陳述所預測者大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者大相逕庭的因素包括，但不限於「風險因素」、「前瞻性陳述」及本招股章程其他章節所討論者。

概覽

於往績記錄期，我們自(i)非商業物業管理及增值服務，及(ii)商業物業管理及運營服務兩個業務分部產生營業收入。我們的非商業物業管理服務可分類為：(i)物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝以及維修和保養服務等；(ii)非業主增值服務，主要包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、車位銷售協助服務、配套物業租賃服務及前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)社區增值服務主要包括家居生活服務、空間運營服務、裝修、拎包入住服務。我們的商業物業服務可分類為：(i)商業運營及管理服務；及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

於往績記錄期，我們來自非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務分部的營業收入及盈利均持續增長。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，營業收入總額分別為人民幣762.8百萬元、人民幣896.3百萬元及人民幣1,168.0百萬元，而年內盈利則分別為人民幣47.3百萬元、人民幣93.2百萬元及人民幣203.7百萬元。

呈列基準

本公司在二〇二〇年十月八日於香港註冊成立。在籌備全球發售時，我們進行了一系列公司重組交易。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。於重組完成後，本公司成為本集團現時旗下公司的控股公司。

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製。歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產除外，其以公允價值計量。有關呈列基準及編製歷史財務資料的其他資料，參閱本招股章程附錄一會計師報告附註1.3及2.1。

影響經營業績的主要因素

我們認為下列為影響經營業績的主要因素。

簽約面積及在管面積

我們的經營業績受簽約面積及在管面積數目影響。於往績記錄期，我們大部分營業收入產生自物業管理服務。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持及擴大簽約面積的能力，而這受我們透過內部增長取得新服務合同的能力以及我們的業務拓展能力（包括收購現有物業管理公司）所影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，非商業物業的總簽約面積分別為27.1百萬平方米、33.2百萬平方米及46.1百萬平方米，而我們的商業物業總簽約面積分別為2.9百萬平方米、3.2百萬平方米及3.8百萬平方米。

我們的部分總簽約面積不會產生管理服務費，原因為相關物業尚未交付，而我們尚未就其開始提供物業管理服務。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受在管面積所影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，非商業物業的在管面積分別為17.4百萬平方米、19.6百萬平方米及29.9百萬平方米，而截至相關日期的商業物業在管面積則分別為2.3百萬平方米、2.3百萬平方米及2.8百萬平方米。

此外，在管面積亦帶動增值服務的需求。因此，我們維持及擴大簽約面積及在管面積的能力將對我們的經營業績構成重大影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合所影響。於往績記錄期，我們在兩個業務分部（即非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務）營運不同業務條線。各服務線的盈利率有所不同，視乎我們提供的產品及服務種類、我們在不同合同安排下所收取的費用及承擔的成本而定。因此，該兩個業務分部下服務線的營業收入貢獻結構有任何變動或會相應影響我們的整體盈利率。

下表載列於所示年度按業務分部及服務線劃分的營業收入貢獻及相關毛利率：

	截至十二月三十一日止年度								
	二〇一八年			二〇一九年			二〇二〇年		
	營業收入		毛利率	營業收入		毛利率	營業收入		毛利率
	營業收入	貢獻		營業收入	貢獻		營業收入	貢獻	
人民幣	千元	%	人民幣	千元	%	人民幣	千元	%	
非商業物業管理及增值服務.....	494,278	64.8	21.3	603,478	67.3	25.0	811,168	69.4	36.1
— 物業管理服務.....	252,432	33.1	5.3	273,408	30.5	6.5	343,735	29.4	21.6
— 非業主增值服務.....	121,110	15.9	43.5	205,635	22.9	44.7	332,988	28.5	50.5
— 社區增值服務.....	120,736	15.8	32.2	124,435	13.9	33.0	134,445	11.5	37.8
商業物業管理及運營服務.....	268,524	35.2	34.4	292,854	32.7	31.7	356,880	30.6	30.8
— 商業運營及管理服務.....	226,385	29.7	38.7	251,981	28.1	34.5	303,294	26.0	29.2
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務...	42,139	5.5	11.3	40,873	4.6	14.2	53,586	4.6	40.4
總額	762,802	100.0	25.9	896,332	100.0	27.2	1,168,048	100.0	34.5

財務資料

一般而言，非業主增值服務、社區增值服務以及商業運營及管理服務的毛利率通常較我們其他服務線的毛利率為高，尤其是相對更勞動密集的物業管理服務。長遠來說，我們致力於通過增加業務規模實現規模經濟、集中開發毛利率相對較高的業務，以及改善成本管理及價格標準化以改善整體毛利率。有關往績記錄期毛利率變動進一步詳情，請參閱「－經營業績－毛利及毛利率」。

緩解員工成本及分包成本上漲影響的能力

由於物業管理為勞工密集行業且我們已將若干服務（例如清潔及園藝服務）外包予分包商，於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們的員工成本及分包成本合計構成我們銷售成本的主要部分，佔銷售成本總額分別63.0%、60.5%及60.0%。於往績記錄期，員工成本及分包成本大幅上升，原因為經濟發展帶動業務擴展並推升房地產行業工人的最低工資及市場價格。我們已採取合理方法控制我們的員工成本及分包成本，如使用更多智能設備以減少我們對體力勞動的依賴，然而，員工成本或分包成本大幅上漲或會對我們的盈利率造成負面影響，並降低我們的盈利能力。

僅供說明用途，下表載列參照往績記錄期的員工成本及分包成本波動，就我們年內盈利進行的敏感度分析。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設性上漲對盈利的影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內盈利.....	47,314	93,207	203,710
銷售成本內的員工成本.....	304,688	336,637	389,715
銷售成本內的分包成本.....	51,562	58,271	68,982
總額.....	356,250	394,908	458,697

財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設勞工成本及分包成本上漲5%			
對除稅前盈利的影響	(17,813)	(19,745)	(22,935)
對年內盈利的影響 ⁽¹⁾	(13,359)	(14,809)	(17,201)
假設勞工成本及分包成本上漲10%			
對除稅前盈利的影響	(35,625)	(39,491)	(45,870)
對年內盈利的影響 ⁽¹⁾	(26,719)	(29,618)	(34,402)

附註：

(1) 假設按企業所得稅稅率25%計算，對年內盈利的影響。

品牌定位及服務定價

我們的財務狀況及經營業績受我們維持或上調服務收費費率能力所影響，而這在一定程度上受到品牌知名度及行業地位影響。根據中指研究院的資料，我們是中國一家城市運營服務商，亦是大灣區內提供綜合物業管理服務的主要市場參與者。我們建立了強大的品牌聲譽，這對維持及上調服務收費費率的能力造成影響。我們對服務定價一般會考慮多項因素，包括：(i)對服務範圍及質量的要求；(ii)鄰近及可比較物業所收取管理費；(iii)物業內質量、設施及實行的軟件系統；(iv)估計成本及目標盈利率；(v)業主及住戶概況；(vi)地方政府對物業管理費的價格指引（如適用）。在釐定定價時，我們須在維持具足夠競爭力的服務定價與保證可觀盈利率之間取得平衡。如未能在釐定價格時平衡各不同因素，或會對財務狀況及經營業績造成重大及不利影響。

競爭

根據中指研究院的資料，中國的物業管理行業分散且競爭激烈，並有多名市場參與者。因此，我們有效與競爭對手競爭及維持或提升市場地位的能力重要攸關，且取決於我們透過保證服務質素及一致性使我們從行業競爭對手中脫穎而出的能力。我們維持該地位的能力將影響我們招攬新物業管理服務、重續現有物業管理服務並增加管理物業項目數目及擴大在管面積的能力。如我們無法招攬新物業管理合同或重續現有物業管理合同並擴大在管面積及拓展服務，我們可能失去主要業務條線的市場地位，且營業收入及盈利能力亦可能下降。有關我們經營所在行業及市場詳情，參閱本招股

章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭」、「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」。

主要會計政策以及關鍵估算及判斷

我們已確定在根據香港財務報告準則編製財務報表時我們認為屬重要的若干會計政策及估算。該等主要會計政策載於本招股章程附錄一會計師報告附註2，這對了解我們的財務狀況和經營業績而言至關重要。若干會計政策涉及主觀假設、估算及判斷，並於本招股章程附錄一會計師報告附註4中披露。我們會按自身過往經驗、對目前業務及其他情況的認知及評估，及其他因素（包括據信在有關情況下對未來事件的合理預期），持續評估這些估算及判斷。由於運用估算及判斷是財務報告流程的重要部分，因此我們的實際結果可能有別於這些估算及判斷。估算及判斷的不確定性可能導致須對未來受影響的資產或負債賬面值進行重大調整。

管理層已確定下列其認為就編製我們的財務報表而言屬關鍵的會計政策、估算及判斷。

關鍵會計政策

營業收入確認

我們提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。當服務控制權轉移予客戶時確認營業收入。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除車位銷售協助服務酬金收入及諮詢服務營業收入（於某時間點確認）外，我們的營業收入主要隨時間確認。

我們分辨在與客戶的交易中我們是否為主事人或代理。我們以主事人身份行事時，相關營業收入按總額確認，而當我們以代理身份行事時，相關營業收入按淨額確認。

非商業物業管理及增值服務

我們在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關住宅物業、公建物業及產業園的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，我們按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按我們有權開具賬單的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。就按包幹制提供的物業管理服務收入而言（當中我們以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務），我們將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，我們以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。我們確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為營業收入。

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，就所提供每項服務收費及於提供相關服務時確認；及(iii)其他社區增值服務的營業收入，就各項所提供的服務收取，且於提供相關服務時確認。

商業物業管理及運營服務

我們與房地產企業或辦公樓、購物商場及專業市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，我們提供下列服務：

- 向房地產企業、業主或租戶提供商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供的市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、發展商及租戶的商業物業管理服務按包幹制或酬金制提供。如我們以主事人身份行事，營業收入於提供相關服務時按總額確認，而所有有關管理費用則確認為服務成本。如我們以代理人身份行事及主要負責安排及監督其他供應商向業主、發展商及租戶提供的服務時，我們則確認酬金，而該酬金按物業單位已收或應收的總商業物業管理費的若干固定金額或百分比計算。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付相關市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務，我們就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並就我們有權開具發票及與所履行服務價值直接相應的金額確認為營業收入。

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加盈利率或經調整市場評估法進行估計（視乎是否有可觀察資料而定）。

合同一方履約時，我們將有關合同於綜合資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎我們履約與客戶付款的關係。

合同資產為我們透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘客戶支付代價或我們有權無條件收取某代價款項，則我們向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合同呈列作合同負債。合同負債為我們對客戶轉移服務的責任，而我們已就此向客戶收取代價（或到期收取代價金額）。

我們有權在無條件收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

租賃

我們租賃若干物業及停車場。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。我們的租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產作我們使用當日確認相應負債。各項租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租賃期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並截至開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 我們根據剩餘價值擔保下預期應付的款項
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定行使該選擇權），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映我們行使權利終止租約）

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法即時釐定該利率（我們的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

關鍵估算及判斷

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、現時市況及前瞻性估計所作判斷，作出假設及選擇減值計算的輸入數據。如果預期與原本估算有差異，有關差異將影響有關估算發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆債開支的賬面值。

當期及遞延所得稅

我們須繳納中國及香港的企業所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項計提。倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

財務資料

綜合損益表若干組成部分的說明

下表載列於所示年度的綜合損益表摘要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入.....	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本.....	<u>(565,288)</u>	<u>(652,915)</u>	<u>(764,757)</u>
毛利	<u>197,514</u>	<u>243,417</u>	<u>403,291</u>
行政開支.....	(110,136)	(116,804)	(143,919)
金融資產減值			
虧損淨額.....	(9,063)	(4,844)	(2,563)
其他收入.....	39,371	68,558	45,166
其他(虧損)/			
收益淨額.....	<u>(726)</u>	<u>604</u>	<u>488</u>
經營盈利	<u>116,960</u>	<u>190,931</u>	<u>302,463</u>
財務收入.....	1,760	2,140	6,973
財務費用.....	(52,848)	(64,763)	(29,225)
財務費用淨額.....	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(22,252)</u>
除所得稅前盈利	<u>65,872</u>	<u>128,308</u>	<u>280,211</u>
所得稅開支.....	<u>(18,558)</u>	<u>(35,101)</u>	<u>(76,501)</u>
年內盈利	<u><u>47,314</u></u>	<u><u>93,207</u></u>	<u><u>203,710</u></u>
以下各方應佔盈利：			
— 本公司擁有人.....	45,458	91,327	199,131
— 非控股權益.....	<u>1,856</u>	<u>1,880</u>	<u>4,579</u>

非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整利潤、經調整總權益、經調整銀行借貸總額、經調整淨利潤率及經調整負債比率，作為額外財務計量。我們相信該等非香港財務報告準則計量通過消除我們認為對業務實際表現並無指示性作用的項目的影響而有助比較財務表現及狀況。

我們將經調整利潤界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的年內利潤。我們將經調整總權益界定為不計及提供予關聯方的貸款的利息收入及來自銀行的委託貸款的利息開支的總權益。我們將調整銀行借貸界定為不計及來自銀行的委託貸款的長期及短期計息銀行借款的總和。

我們以年內經調整利潤除以同年的營業收入計算經調整淨利潤率。我們以截至各自日期的經調整銀行借款除以經調整總權益計算經調整負債比率。

該等非香港財務報告準則計量消除應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息（與日常業務過程無關且為非經常性質）的影響。我們相信該等計量以幫助我們管理層了解及評估綜合經營業績及財務狀況的相同方式為投資者及其他人士提供了更多有用資料。我們呈列的非香港財務報告準則計量可能與其他公司呈列名稱類似的計量不相若，採用該等計量作為分析工具亦有局限，閣下不應將有關計量視為獨立於我們根據香港財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或將其視作可用於分析有關經營業績或財務狀況的替代工具。

下表載列於所呈列往績記錄期各年的經調整利潤與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤.....	47,314	93,207	203,710
減：			
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 （除稅後）.....	29,381	45,787	19,569
加：			
— 來自銀行的委託貸款的利息開支 （除稅後）.....	33,283	43,313	17,368
經調整利潤.....	51,216	90,733	201,509

財務資料

下表載列截至所示日期的經調整總權益與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總權益	183,663	268,295	760,680
加／(減)：			
－提供予關聯方的貸款的利息收入 及來自銀行的委託貸款的利息開支 (除稅後)	3,902	(2,474)	(2,201)
經調整總權益	187,565	265,821	758,479

下表載列截至所示日期的經調整銀行借款與根據香港財務報告準則計算及呈列的最具直接可比較的財務計量的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期及短期計息銀行借貸的總和	1,080,000	981,000	-
減：			
－來自銀行的委託貸款	1,080,000	981,000	-
經調整銀行借貸	-	-	-

下表載列截至所示日期及於所示年度在財務業績撇除上述貸款及銀行利息後，於往績記錄期內應收關聯方貸款及來自銀行的委託貸款及相關利息對淨利潤率及負債比率的影响：

	截至十二月三十一日及截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
就應收關聯方貸款及來自銀行的 委託貸款及相關利息作出調整前：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.2%	10.4%	17.4%
負債比率 ⁽²⁾	588.0%	365.6%	-
就應收關聯方貸款及來自銀行的 委託貸款及相關利息作出經調整後：			
淨利潤率 ⁽¹⁾	6.7%	10.1%	17.3%
負債比率 ⁽²⁾	-	-	-

(1) 淨利潤率乃按年內利潤除以同年營業收入總額乘以100%計算。

(2) 負債比率乃按銀行借貸總額除以總權益乘以100%計算。

財務資料

營業收入

於往績記錄期，我們的營業收入來自兩個業務分部，即(i)非商業物業管理及增值服務，及(ii)商業物業管理及運營服務。

下表載列於所示年度按業務分部劃分的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及						
增值服務.....	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4
商業物業管理及						
運營服務.....	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額.....	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

下表載列於所示年度按最終支付客戶劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務						
— 廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方.....	142,502	18.7	228,568	25.5	376,923	32.2
— 獨立第三方.....	351,776	46.1	374,910	41.8	434,245	37.2
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務						
— 廣州越秀及越秀地產以及 其各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方.....	45,780	6.0	46,983	5.3	71,747	6.1
— 獨立第三方.....	222,744	29.2	245,871	27.4	285,133	24.5
	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

我們在中國及香港管理及運營商業及其他非商業物業的多元化物業組合。對我們的營業收入作出最大貢獻的是大灣區，合計佔二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的營業收入總額分別85.4%、84.1%及82.4%。

下表載列於所示年度按地區劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務						
— 大灣區 ⁽¹⁾	402,446	52.8	486,725	54.3	633,538	54.3
— 華東地區 ⁽²⁾	32,857	4.3	46,342	5.2	92,690	7.9
— 華中地區 ⁽³⁾	26,556	3.5	23,195	2.6	31,709	2.7
— 華北地區 ⁽⁴⁾	32,419	4.2	47,216	5.3	52,972	4.6
— 西南地區 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	259	0.0
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務						
— 大灣區 ⁽¹⁾	249,081	32.7	267,406	29.8	328,607	28.1
— 華東地區 ⁽²⁾	8,432	1.1	10,920	1.2	13,324	1.1
— 華中地區 ⁽³⁾	11,011	1.4	14,528	1.6	14,949	1.3
	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

附註：

- (1) 包括廣東省及香港。
- (2) 包括浙江省及江蘇省。
- (3) 包括湖北省、河南省及湖南省。
- (4) 包括山東省及遼寧省。
- (5) 包括四川省。

下表載列於所示年度按城市等級劃分的營業收入總額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務						
中國	493,294	64.7	602,465	67.2	810,017	69.3
— 一線城市	344,500	45.2	416,644	46.5	529,137	45.3
— 新一線城市	89,869	11.8	120,237	13.4	197,769	16.9
— 二線城市	52,595	6.9	49,968	5.6	61,455	5.3
— 其他	6,330	0.8	15,616	1.7	21,656	1.9
香港	984	0.1	1,013	0.1	1,151	0.1
	494,278	64.8	603,478	67.3	811,168	69.4

財務資料

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務						
中國	201,112	26.4	225,607	25.2	287,770	24.6
— 一線城市	184,823	24.2	204,672	22.8	264,491	22.6
— 新一線城市	16,289	2.1	20,935	2.3	23,279	2.0
香港	67,412	8.8	67,247	7.5	69,110	5.9
	268,524	35.2	292,854	32.7	356,880	30.6
總額	762,802	100.0	896,332	100.0	1,168,048	100.0

非商業物業管理及增值服務

我們的非商業物業管理及增值服務分部包括：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示年度按服務線劃分來自非商業物業管理服務分部的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	252,432	51.1	273,408	45.3	343,735	42.4
非業主增值服務	121,110	24.5	205,635	34.1	332,988	41.0
社區增值服務	120,736	24.4	124,435	20.6	134,445	16.6
總額	494,278	100.0	603,478	100.0	811,168	100.0

財務資料

物業管理服務

我們向非商業物業(主要包括住宅物業、公建物業及產業園)提供廣泛的物業管理服務。我們提供如保潔、安保、園藝、維修及維護服務予：(i)已出售及交付的物業業主、業主委員會及／或住戶及(ii)如屬物業未交付部分，則為房地產企業。

非商業物業管理及增值服務分部下產生自物業管理服務的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣252.4百萬元、人民幣273.4百萬元及人民幣343.7百萬元。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們的中國住宅物業平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.7元、每月每平方米人民幣2.8元及每月每平方米人民幣2.7元。於往績記錄期，我們自非商業物業管理及增值服務分部下提供物業管理服務的大部分營業收入按包幹制收取，而小部分營業收入則按酬金制收取。下表載列於所示年度按營業收入模式劃分的非商業物業管理及增值服務分部下來自提供物業管理服務的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包幹制	227,579	90.2	245,843	89.9	310,703	90.4
酬金制	24,853	9.8	27,565	10.1	33,032	9.6
總額	252,432	100.0	273,408	100.0	343,735	100.0

非業主增值服務

我們的非業主增值服務主要包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務。

我們根據非商業物業管理及增值服務分部從非業主增值服務產生的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣121.1百萬元、人民幣205.6百萬元及人民幣333.0百萬元。

財務資料

社區增值服務

我們提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

我們根據非商業物業管理及增值服務分部從社區增值服務產生的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣120.7百萬元、人民幣124.4百萬元及人民幣134.4百萬元。

商業物業管理及運營服務

我們的商業物業管理及運營服務包括：(i)商業運營及管理服務；及(ii)市場定位諮詢及租戶招攬服務。

下表載列於所示年度按服務線劃分的商業物業管理及運營服務分部營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	226,385	84.3	251,981	86.0	303,294	85.0
市場定位、諮詢及 租戶招攬服務	42,139	15.7	40,873	14.0	53,586	15.0
總額	268,524	100.0	292,854	100.0	356,880	100.0

商業運營及管理服務

我們提供商業運營及管理服務，主要包括(i)商業物業管理服務；及(ii)其他增值服務。

我們根據商業物業管理及運營服務分部從商業運營及管理服務產生的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣226.4百萬元、人民幣252.0百萬元及人民幣303.3百萬元。

財務資料

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們的中國寫字樓平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣22.9元、每月每平方米人民幣22.9元及每月每平方米人民幣22.8元。同年，我們的中國購物商場平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣34.3元、每月每平方米人民幣34.3元及每月每平方米人民幣35.3元。

於往績記錄期，我們以包幹制或酬金制收取根據商業物業管理及運營服務分部提供的商業物業管理服務物業管理費。下表載列於所示年度按營業收入模式劃分的根據商業物業管理及運營服務分部從提供商業運營及管理服務產生的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包幹制	48,182	55.1	60,892	61.1	92,322	69.5
酬金制	39,328	44.9	38,695	38.9	40,525	30.5
總額⁽¹⁾	<u>87,510</u>	<u>100.0</u>	<u>99,587</u>	<u>100.0</u>	<u>132,847</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 該營業收入總額不包括我們根據商業物業管理及運營服務分部從若干增值運營及配套服務的營業收入，該等營業收入既非酬金制亦非包幹制。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務主要包括(i)市場定位及諮詢服務；及(ii)租戶招攬服務。

我們根據商業物業管理及運營服務分部從市場定位、諮詢及租戶招攬服務產生的營業收入於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年分別為人民幣42.1百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣53.6百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們提供服務的成本及開支，主要包括(i)員工成本、(ii)分包成本、(iii)折舊及攤銷及(iv)保養。下表載列於所示年度銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	304,688	53.9	336,637	51.6	389,715	51.0
折舊及攤銷.....	69,272	12.3	75,318	11.5	70,917	9.3
分包成本.....	51,562	9.1	58,271	8.9	68,982	9.0
保養.....	44,960	8.0	59,974	9.2	64,248	8.4
公用設施成本.....	28,328	5.0	32,901	5.0	46,461	6.1
酬金費用.....	10,308	1.8	15,247	2.3	35,071	4.6
經營租賃付款.....	19,340	3.4	24,836	3.8	26,972	3.5
營銷及推廣開支.....	6,161	1.1	14,925	2.3	12,079	1.6
其他 ⁽¹⁾	30,669	5.4	34,806	5.4	50,312	6.5
總額.....	<u>565,288</u>	<u>100.0</u>	<u>652,915</u>	<u>100.0</u>	<u>764,757</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 主要包括消耗品成本、流轉稅及其他稅費以及辦公費用。

於往績記錄期，員工成本及分包成本乃影響銷售成本的主要組成部分。往績記錄期的員工成本及分包成本整體增加主要由於(i)為配合業務擴張而增加人員數目，及(ii)我們營運所在地區的平均工資上升。

財務資料

下表載列於所示年度按分部劃分的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及 增值服務.....	389,224	68.9	452,813	69.4	517,973	67.7
商業物業管理及 運營服務.....	176,064	31.1	200,102	30.6	246,784	32.3
總額	<u>565,288</u>	<u>100.0</u>	<u>652,915</u>	<u>100.0</u>	<u>764,757</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，毛利分別為人民幣197.5百萬元、人民幣243.4百萬元及人民幣403.3百萬元。有關增加主要由於業務規模擴大加上成本控制能力提升。

我們整體毛利率主要受到業務組合、我們收取物業管理服務的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。有關往績記錄期毛利率變動的進一步詳情，請參閱「－經營業績－毛利及毛利率」。

財務資料

下表載列於所示年度按業務分部及服務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及						
增值服務	105,054	21.3	150,665	25.0	293,194	36.1
— 物業管理服務	13,486	5.3	17,763	6.5	74,318	21.6
— 非業主增值服務	52,708	43.5	91,830	44.7	168,071	50.5
— 社區增值服務	38,860	32.2	41,072	33.0	50,805	37.8
商業物業管理及						
運營服務	92,460	34.4	92,752	31.7	110,097	30.8
— 商業運營及管理服務	87,715	38.7	86,954	34.5	88,453	29.2
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	4,745	11.3	5,798	14.2	21,644	40.4
總毛利／整體毛利率	<u>197,514</u>	25.9	<u>243,417</u>	27.2	<u>403,291</u>	34.5

財務資料

行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本，(ii)諮詢服務費，(iii)折舊及攤銷，(iv)差旅及娛樂開支，及(v)銀行收費。下表載列於所示年度行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二〇一八年		二〇一九年		二〇二〇年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本.....	87,124	79.1	93,608	80.1	113,754	79.0
諮詢服務費.....	6,837	6.2	4,803	4.1	4,435	3.1
折舊及攤銷.....	2,333	2.1	3,506	3.0	4,389	3.0
差旅及娛樂開支.....	2,950	2.7	3,688	3.2	2,272	1.6
銀行收費.....	2,676	2.4	3,185	2.7	3,604	2.5
辦公開支.....	2,277	2.1	2,415	2.1	2,466	1.7
促銷及廣告開支.....	1,308	1.2	1,024	0.9	809	0.6
其他 ⁽¹⁾	4,631	4.2	4,575	3.9	12,190	8.5
總額.....	110,136	100.0	116,804	100.0	143,919	100.0

附註：

(1) 主要包括核數師酬金及短期辦公室租金。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，行政開支分別佔營業收入百分比的14.4%、13.0%及12.3%。所佔營業收入百分比持續下降乃主要因為我們採納合理方式控制員工成本，如使用更多智能設備取代人力。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括我們根據會計政策錄得的貿易及其他應收款項減值撥備。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年，我們分別錄得減值虧損淨額人民幣9.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣2.6百萬元。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括(i)向關聯方貸款利息收入；(ii)政府補助，主要包括香港本地政府機構於二〇二〇年COVID-19期間就穩就業授予的補助，及(iii)有關本集團在生活服務行業的若干附屬公司的增值稅扣減。下表載列於所示年度其他收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方貸款利息收入	39,174	61,049	26,091
政府補助.....	11	-	8,945
額外進項增值稅扣減.....	-	5,599	8,924
罰款收入 ⁽¹⁾	186	1,910	1,206
總計.....	39,371	68,558	45,166

附註：

(1) 主要包括主要是由於業主及住戶補償逾期物業管理費而產生的逾期罰款收入。

其他虧損／收益淨額

其他收益或虧損淨額主要包括(i)我們的外匯收益或虧損，及(ii)出售物業、廠房及設備的收益或虧損。下表載列於所示年度其他收益或虧損淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外匯(虧損)／收益淨額.....	(19)	(24)	355
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益..	(36)	49	(20)
其他 ⁽¹⁾	(671)	579	153
總額.....	(726)	604	488

財務資料

附註：

- (1) 主要包括我們於二〇一八年支付合同糾紛相關賠償及於二〇一九年政府罰款退款。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額包括來自借款及租賃負債的利息開支，部分被收取自銀行存款的利息收入所抵銷。下表載列於所示年度財務費用淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入			
— 銀行存款利息收入	1,760	2,140	6,973
財務費用			
— 銀行借貸利息開支	(44,377)	(57,750)	(23,157)
— 租賃負債利息開支	(8,471)	(6,799)	(5,501)
— 應付一名關聯方款項的利息開支	—	(214)	(567)
	<u>(52,848)</u>	<u>(64,763)</u>	<u>(29,225)</u>
財務費用淨額	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(22,252)</u>

所得稅開支

根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，我們毋須繳付開曼群島及英屬處女群島任何所得稅。於往績記錄期，本集團於香港註冊成立的實體須按利得稅兩級制繳稅，合資格企業首2百萬港元的盈利將按8.25%稅率徵稅，超過2百萬港元的盈利則按16.5%稅率徵稅。

財務資料

中國的企業所得稅率一般為25%。於往績記錄期，我們若干附屬公司享受稅務優惠。我們部分附屬公司符合「小型微利企業」的標準並自二〇〇八年一月一日起按20%減免稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日止，「小型微利企業」有權享受根據兩級所得稅率制度計算的優惠所得稅率。在兩級所得稅率制度下，合資格實體的首人民幣1百萬元應納稅所得按5%計稅，應納稅所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分則按10%計稅。我們的附屬公司廣州市悅冠智能科技有限公司自二〇一九年起連續三年被認定為「高新技術企業」，並可於滿足一定資質要求的情況下延續，因此截至二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度按企業所得稅率15%納稅。

所得稅包括即期所得稅及遞延所得稅。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，按所得稅開支除以同年除稅前盈利計算，我們的實際稅率分別為28.2%、27.4%及27.3%。根據企業所得稅法，在中國成立之外資企業向外國投資者宣派股息，有關股息須繳納10%之預扣稅，自二〇〇八年一月一日起生效。倘中國與境外投資者所在的司法權區有稅務條約，則可採用優惠預扣稅率。往績記錄期內，按介乎5%至10%的稅率就我們於中國成立的附屬公司的已分派股息及未分派盈利計提預扣所得稅並按香港財務報告準則確認。因此，我們的實際稅率於往績記錄期內高於25%（即中國一般企業所得稅率）。下表載列於所示年度所得稅開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
— 即期所得稅.....	19,320	32,448	67,755
— 公司預扣所得稅.....	-	-	7,833
遞延稅項			
— 遞延所得稅.....	(3,195)	(1,669)	(392)
— 未分配盈利公司預扣所得稅.....	2,433	4,322	1,305
總計	18,558	35,101	76,501

往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已履行所有稅項義務及並無任何待決稅務爭議。

經營業績

就二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年的經營業績主要組成部分所作的比較討論如下。

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度與截至二〇一九年十二月三十一日止年度的比較

營業收入

我們的營業收入由二〇一九年的人民幣896.3百萬元增加30.3%至二〇二〇年的人民幣1,168.0百萬元，主要源於業務分部的營業收入上升，即(i)非商業物業管理及增值服務分部，及(ii)商業物業管理及運營服務分部的營業收入均上升。

非商業物業管理及增值服務

非商業物業管理及增值服務營業收入由二〇一九年的人民幣603.5百萬元增加34.4%至二〇二〇年的人民幣811.2百萬元，主要反映非業主增值服務營業收入增加。

物業管理服務

物業管理服務營業收入由二〇一九年的人民幣273.4百萬元增加25.7%至二〇二〇年的人民幣343.7百萬元，主要由於在管非商業物業項目數目由截至二〇一九年十二月三十日的117個增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的176個而導致非商業物業的在管面積由截至二〇一九年十二月三十一日的19.6百萬平方米增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的29.9百萬平方米，部分歸因於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，其賬目(包括彼等管理的相關項目及來自物業管理服務的營業收入)於收購完成後於本集團綜合入賬。

非業主增值服務

非業主增值服務營業收入由二〇一九年的人民幣205.6百萬元增加61.9%至二〇二〇年的人民幣333.0百萬元，主要由於(i)隨著我們積極推廣業務，車位銷售協助服務的業務規模自二〇二〇年六月起擴大，(ii)我們於全國拓展前期規劃及設計諮詢服務使該業務的營業收入增加，及(iii)向廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供更多不同增值服務，如案場及示範單位管理服務，原因是其增加推售項目的數量。

社區增值服務

社區增值服務營業收入由二〇一九年的人民幣124.4百萬元增加8.0%至二〇二〇年的人民幣134.4百萬元，主要由於我們的在管非商業物業管理項目數目增加而提供更多社區增值服務。

商業物業管理及運營服務

商業物業管理及運營服務營業收入由二〇一九年的人民幣292.9百萬元增加21.9%至二〇二〇年的人民幣356.9百萬元，主要反映來自商業運營及管理服務營業收入上升。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務營業收入由二〇一九年的人民幣252.0百萬元增長20.4%至二〇二〇年的人民幣303.3百萬元，主要由於(i)我們將其中一個項目的服務收費模式由過往的酬金制改為包幹制，及(ii)我們為部分商業物業項目提供更多增值服務(如空間運營服務)。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入由二〇一九年的人民幣40.9百萬元增加31.1%至二〇二〇年的人民幣53.6百萬元，主要由於(i)我們在若干在管項目提供租戶招攬服務時提高了酬金費率，及(ii)我們採取更積極的業務策略，提供更多商業物業的前期市場諮詢服務。

銷售成本

我們的銷售成本由二〇一九年的人民幣652.9百萬元增加17.1%至二〇二〇年的人民幣764.8百萬元，主要源於我們業務擴張。

毛利及毛利率

綜上，我們的毛利由二〇一九年的人民幣243.4百萬元增加65.7%至二〇二〇年的人民幣403.3百萬元。

我們的整體毛利率由二〇一九年的27.2%上升至二〇二〇年的34.5%，主要由於非商業物業管理及增值服務分部毛利率上升。

非商業物業管理及增值服務分部毛利率由二〇一九年的25.0%上升至二〇二〇年的36.1%，茲因非商業物業管理及增值服務分部下的所有三條業務線於二〇二〇年的毛利率均上升。

- *物業管理服務*。物業管理服務毛利率由二〇一九年的6.5%急升至二〇二〇年的21.6%，主要由於：(i)我們於二〇一七年至二〇一九年在標準化、自動化及智能管理系統的投資湧現的經濟利益，期間我們投資、購買及設立不同自動化基礎設施及智能設備，致使我們可於二〇二〇年成立涵蓋全國項目的集中運營控制管理中心及提升整體營運效率。因此，於二〇二〇年，前線員工成本減少約人民幣20.1百萬元。詳情請參閱本招股章程「業務一技術及我們的智能平台」；(ii)地方政府為應對COVID-19而頒佈的監管利好政策使社會保險的繳款獲寬減或免除約人民幣20.7百萬元；及(iii)廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理提供的地鐵保潔及環衛服務（自二〇二〇年十一月三十日起，該兩家公司已於本集團綜合入賬），該業務的毛利率較高（約為37.5%），原因是該服務涉及清潔專門設備的專業技術。
- *非業主增值服務*。非業主增值服務毛利率由二〇一九年的44.7%上升至二〇二〇年的50.5%，主要由於(i)車位銷售協助服務的營業收入增加約人民幣108.0百萬元，原因是該服務的酬金費率增加及我們的推廣工作使業務規模有所擴充，及(ii)業務規模擴充（如前期規劃及設計諮詢）致使向廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司提供的各項增值服務的營業收入增加約人民幣14.6百萬元。
- *社區增值服務*。社區增值服務毛利率由二〇一九年的33.0%上升至二〇二〇年的37.8%，主要由於各項增值服務（如家居生活及空間運營服務增加約人民幣6.4百萬元）營業收入受惠於在管面積增加而上升，而規模經濟亦令該等服務相關銷售成本增幅相對低。

財務資料

商業物業管理及運營服務分部毛利率由二〇一九年的31.7%下跌至二〇二〇年的30.8%，茲因商業運營及管理服務毛利率下跌，惟市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率於二〇二〇年呈上升趨勢。

- *商業運營及管理服務*。商業運營及管理服務毛利率由二〇一九年的34.5%下跌至二〇二〇年的29.2%，主要由於其中一個項目的服務費用模式由酬金制改為包幹制，而包幹制毛利率遠低於酬金制。
- *市場定位諮詢及租戶招攬服務*。市場定位諮詢及租戶招攬服務毛利率由二〇一九年的14.2%急升至二〇二〇年的40.4%，主要由於(i)若干在管項目的租戶招攬服務酬金費率增加，及(ii)經改善內部租戶招攬服務的能力令租戶招攬服務提供所產生就外包工作支付予第三方的費用下跌。

行政開支

我們的行政開支由二〇一九年的人民幣116.8百萬元增加23.2%至二〇二〇年的人民幣143.9百萬元，主要由於員工成本增加，而這主要原因是(i)員工人數增加以支持業務持續擴張及彼等於二〇二〇年的表現令人滿意使支付予後勤員工的表現花紅及年終花紅增加；及(ii)就全球發售而言所產生的上市開支。

金融資產減值損失淨額

我們的金融資產減值損失淨額由二〇一九年的人民幣4.8百萬元下跌47.1%至二〇二〇年的人民幣2.6百萬元，主要由於我們於二〇二〇年採用更主動方式收回應收款項。

其他收入

我們的其他收入由二〇一九年的人民幣68.6百萬元減少34.1%至二〇二〇年的人民幣45.2百萬元，主要由於向關聯方貸款利息收入減少，原因是關聯方於二〇二〇年六月償還貸款，部分由以下項目所抵銷：(i)增值稅扣減增加，及(ii)香港本地政府機構於二〇二〇年COVID-19期間為穩就業授出的津貼令政府補貼增加。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由二〇一九年的人民幣0.6百萬元減少至二〇二〇年的人民幣0.5百萬元，主要由於我們獲退還政府罰款人民幣0.3百萬元（原因是有關政府機關於二〇一九年撤回行政處罰的決定），而我們於二〇二〇年亦無錄得相關收益，這部分被匯兌收益淨額增加所抵銷。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額由二〇一九年的人民幣62.6百萬元減少64.5%至二〇二〇年的人民幣22.3百萬元，主要由於(i)我們於二〇二〇年六月償還本金人民幣1,150百萬元的銀行貸款而導致銀行借貸利息開支減少；及(ii)租賃負債利息開支減少，原因是根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債餘值減少，部分被銀行存款利息收入增加（原因是銀行存款增加）所抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二〇一九年的人民幣35.1百萬元大幅增加至二〇二〇年的人民幣76.5百萬元，主要由於業務擴張導致除稅前盈利增加。二〇一九年及二〇二〇年，我們的實際稅率保持相對穩定，分別為27.4%及27.3%。

年內盈利

綜上，我們的年內盈利由二〇一九年的人民幣93.2百萬元大幅增加至二〇二〇年的人民幣203.7百萬元。

截至二〇一九年十二月三十一日止年度與截至二〇一八年十二月三十一日止年度的比較

營業收入

我們的營業收入由二〇一八年的人民幣762.8百萬元增加17.5%至二〇一九年的人民幣896.3百萬元，主要歸因於我們業務擴展導致我們兩個業務分部（即(i)非商業物業管理及增值服務分部，及(ii)商業物業管理及運營服務分部）的營業收入增加。

非商業物業管理及增值服務

非商業物業管理及增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣494.3百萬元增加22.1%至二〇一九年的人民幣603.5百萬元，主要反映非業主增值服務營業收入增加。

物業管理服務

物業管理服務營業收入由二〇一八年的人民幣252.4百萬元增加8.3%至二〇一九年的人民幣273.4百萬元，主要由於(i)在管非商業物業項目數目由截至二〇一八年十二月三十一日的101個增加至截至二〇一九年十二月三十一日的117個而導致非商業物業的在管面積由截至二〇一八年十二月三十一日的17.4百萬平方米增加至截至二〇一九年十二月三十一日的19.6百萬平方米；及(ii)中國住宅物業整體平均物業管理費率由二〇一八年的每月每平方米人民幣2.7元輕微增加至二〇一九年的每月每平方米人民幣2.8元。

非業主增值服務

非業主增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣121.1百萬元增加69.8%至二〇一九年的人民幣205.6百萬元，主要由於(i)車位銷售協助服務的業務規模擴張，及(ii)因廣州越秀及其附屬公司、合營企業及聯營公司業務擴張而向其提供更多不同增值服務，如案場及示範單位管理服務。

社區增值服務

社區增值服務營業收入由二〇一八年的人民幣120.7百萬元增加3.1%至二〇一九年的人民幣124.4百萬元，主要由於(i)在管面積增加而提供更多社區增值服務；及(ii)我們擴展服務類型以向在管非商業物業提供更多元化服務。

商業物業管理及運營服務

商業物業管理及運營服務營業收入由二〇一八年的人民幣268.5百萬元增加9.1%至二〇一九年的人民幣292.9百萬元，主要反映來自商業運營及管理服務的營業收入增加，部分被市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入輕微下跌所抵銷。

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務營業收入由二〇一八的人民幣226.4百萬元增加11.3%至二〇一九年的人民幣252.0百萬元，主要由於(i)我們收取的管理費增加，原因是在管商業物業的平均出租率增加，及(ii)增值服務的營業收入增加，原因是我們為在管商業物業提供更多元的服務。

市場定位諮詢及租戶招攬服務

市場定位諮詢及租戶招攬服務營業收入由二〇一八年的人民幣42.1百萬元輕微減少3.0%至二〇一九年的人民幣40.9百萬元，主要原因是我們於二〇一九年提供的租戶招攬服務少於二〇一八年。

銷售成本

我們的銷售成本由二〇一八年的人民幣565.3百萬元增加15.5%至二〇一九年的人民幣652.9百萬元，主要源於我們業務擴張。銷售成本增加大致與我們營業收入總額增加一致。

毛利及毛利率

綜上，我們的毛利由二〇一八年的人民幣197.5百萬元增加23.2%至二〇一九年的人民幣243.4百萬元。

我們的整體毛利率由二〇一八年的25.9%上升至二〇一九年的27.2%，主要由於非商業物業管理及增值服務分部毛利率上升。

非商業物業管理及增值服務分部毛利率由二〇一八年的21.3%上升至二〇一九年的25.0%，茲因非商業物業管理及增值服務分部下的所有三條業務線於二〇一九年的毛利率均上升。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率由二〇一八年的5.3%微升至二〇一九年的6.5%。二〇一八年和二〇一九年的毛利率相對較低，主要由於我們於該段期間自願及主動投入更大量成本以改善物業管理服務質量，從而增強我們的市場競爭力。於二〇一七年至二〇一九年，我們投資興建標準化及自動化管理系統基礎建設，以提升營運效率以及聘用大量前線員工以確保自動化系統投入使用前的服務質量。

財務資料

- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率保持相對穩定，自二〇一八年的43.5%微升至二〇一九年的44.7%。
- **社區增值服務**。社區增值服務的毛利率保持相對穩定，由二〇一八年的32.2%微升至二〇一九年的33.0%。

商業物業管理及運營服務分部毛利率由二〇一八年的34.4%下跌至二〇一九年的31.7%，茲因商業運營及管理服務毛利率下跌，惟市場定位諮詢及租戶招攬服務的毛利率於二〇一九年呈上升趨勢。

- **商業運營及管理服務**。商業運營及管理服務毛利率由二〇一八年的38.7%下跌至二〇一九年的34.5%，主要由於以服務類型及規模計所提供服務擴充所產生更多前期成本，特別是，有關停車場管理及運營服務的若干新項目。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務**。市場定位諮詢及租戶招攬服務毛利率由二〇一八年的11.3%急升至二〇一九年的14.2%，主要由於我們致力控制成本並提升內部租戶招攬能力，此舉節省將服務分包予第三方的成本。

行政開支

我們的行政開支由二〇一八年的人民幣110.1百萬元增加6.1%至二〇一九年的人民幣116.8百萬元，主要由於行政人員數目隨業務擴張增加而導致員工成本增加。

金融資產減值損失淨額

我們的金融資產減值損失淨額由二〇一八年的人民幣9.1百萬元減少46.6%至二〇一九年的人民幣4.8百萬元，主要由於我們收回應收賬款的內部管理改善而令貿易及其他應收款項損失撥備減少。

其他收入

我們的其他收入由二〇一八年的人民幣39.4百萬元增加74.1%至二〇一九年的人民幣68.6百萬元，主要由於(i)與二〇一八年相比，於二〇一九年，若干關聯方貸款計息期間較長而導致我們的關聯方貸款利息收入增加，及(ii)因中國於二〇一九年四月生效的減免增值稅新政策而令我們獲得適用於我們若干生活服務行業的附屬公司增值稅減免。

其他損失／收益淨額

我們於二〇一八年錄得其他損失淨額人民幣0.7百萬元，而我們於二〇一九年錄得其他收益淨額人民幣0.6百萬元，主要由於我們因合同爭議引致的連帶債務償還責任而支付一次性賠償人民幣0.6百萬元，惟我們於二〇一九年並無產生有關付款。

財務費用淨額

我們的財務費用淨額由二〇一八年的人民幣51.1百萬元增加22.6%至二〇一九年的人民幣62.6百萬元，主要由於銀行借貸利息開支增加，乃由於有關借貸於二〇一九年的計息期較二〇一八年為長，部分經銀行存款增加令銀行存款利息收入增加所抵銷，而這與業務擴張一致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二〇一八年的人民幣18.6百萬元增加89.1%至二〇一九年的人民幣35.1百萬元。有關增加與除稅前盈利增加(主要因業務擴張)大致一致。我們的實際稅率由二〇一八年的28.2%降低至二〇一九年的27.4%，主要由於(i)我們的部分附屬公司享有更多優惠稅務待遇，及(ii)增加運用過往年度的未確認稅項虧損。

年內盈利

綜上，我們的年內盈利由二〇一八年的人民幣47.3百萬元大幅增加至二〇一九年的人民幣93.2百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表組成部分：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	21,996	35,113	41,084
使用權資產	155,332	128,243	100,017
無形資產	2,901	4,420	343,908
以公允價值計量且其 變動計入其他全面 收益的金融資產	30,189	35,558	34,784
遞延所得稅資產	6,460	7,349	8,635
受限制現金	6,745	625	6,536
	223,623	211,308	534,964
流動資產			
存貨	578	686	899
貿易及其他應收款項以及 預付款項	1,872,382	1,960,825	861,963
預付所得稅	6,155	14,777	11,191
現金及現金等價物	598,137	773,689	994,629
受限制現金	-	6,120	7,061
	2,477,252	2,756,097	1,875,743
總資產	2,700,875	2,967,405	2,410,707
流動資產淨值	1,045,872	1,029,719	319,948
本公司擁有人應佔權益			
股本	-	-	581,017
其他儲備	(3,170)	359	(366,346)
保留盈利	174,149	258,547	399,953
	170,979	258,906	614,624

財務資料

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控股權益	12,684	9,389	146,056
總權益	183,663	268,295	760,680
非流動負債			
借貸	981,000	875,000	–
遞延所得稅負債	7,162	11,685	35,765
租賃負債	97,670	70,550	52,323
其他應付款項	–	15,497	6,144
	1,085,832	972,732	94,232
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,141,462	1,422,922	1,272,335
合同負債	105,606	93,035	163,183
借貸	99,000	106,000	–
租賃負債	63,090	66,946	56,929
即期所得稅負債	22,222	37,475	63,348
	1,431,380	1,726,378	1,555,795
總負債	2,517,212	2,699,110	1,650,027
總權益及負債	2,700,875	2,967,405	2,410,707

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、家具、裝置及設備、租賃物業裝修及汽車。我們的物業、廠房及設備由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣22.0百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣35.1百萬元，而截至二〇二〇年十二月三十一日進一步增至人民幣41.1百萬元，主要由於隨著業務擴張，我們購買家具及辦公室設備以及僱員宿舍。

使用權資產

我們的使用權資產主要與我們在運營中使用的樓宇及停車場租賃合同有關。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們的使用權資產分別為人民幣155.3百萬元、人民幣128.2百萬元及人民幣100.0百萬元。於整段往績記錄期，我們的使用權資產減少，主要是由於正常折舊開支所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

就我們在兩家非上市投資公司的股權投資，我們擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，其收益或虧損已於其他全面收益確認。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分別為人民幣30.2百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣34.8百萬元，反映我們分別於廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司（「名特」）及廣州越投商業保理有限公司（「越投商業保理」）的5%及10%股權投資。

名特為於二〇〇〇年在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣30百萬元，主要從事智能管理系統的開發及安裝；並提供信息化服務，而名特在中國透過管理及分析信息提供諮詢服務。我們的間接全資附屬公司越秀物業發展自名特於二〇〇〇年成立起作出現金投資人民幣1.5百萬元，以認購其5%股權，而有關投資金額乃根據股東經考慮名特的估計資本需要後經公平磋商而釐定。截至最後實際可行日期，廣州城建開發集團（廣州越秀全資附屬公司）、廣州宏城發展有限公司（越秀地產全資附屬公司）、廣州白馬服裝市場有限公司（越秀地產全資附屬公司）、廣州越秀興業地產代理有限公司（越秀地產主要擁有的附屬公司）及越秀物業發展分別擁有名特75%、10%、5%、5%及5%權益。

越投商業保理為於二〇一三年在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣300百萬元，主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務。於二〇一五年，我們的間接全資附屬公司越秀物業管理（香港）作出現金投資人民幣30.0百萬元，以認購越投商業保理10%股權，而有關投資金額乃根據股東經考慮越投商業保理的估計資本需要後經公平磋商而釐定。截至最後實際可行日期，越秀投資財務有限公司（越秀地產全資附屬公司）及越秀物業管理（香港）分別擁有越投商業保理90%及10%權益。

我們的投資決定乃經審慎周詳考慮眾多因素(包括現金流量、運營需要、市場及投資情況、經濟發展、投資成本及有關投資的預期回報及潛在虧損)後按情況作出。由於越秀物業發展及越秀物業管理(香港)為越秀地產集團的成員公司,我們分別早已於二〇〇〇年及二〇一五年對名特及越投商業保理進行投資的目的是為推進及實施越秀地產的整體投資戰略。在目前階段及展望將來,我們擬挑選合適且將為我們帶來理想財務回報的投資對象進行投資,以在不干擾我們業務擴張的情況下增加收入。倘有關投資對象透過為我們目前的業務運營帶來在協同效應而利及我們進一步擴張業務,則為更佳。經考慮(i)名特及越投商業保理主要業務的發展潛力,及(ii)我們作為不參與該兩家被投資公司的日常運營的少數被動投資者且在不干預我們業務擴張的情況下,我們認為,我們繼續持有該兩家被投資公司的股權與我們目前的投資策略一致。我們將不時就於該兩家被投資公司的投資作出全面評估,以評估投資回報及與我們日後的投資及發展戰略的一致性。

對於分類為第三級的按公允價值計量金融資產估值,董事根據所獲專業意見採納以下程序:(i)審閱相關股權投資的條款;(ii)委聘獨立估值師、提供必要財務及非財務資料以供估值師進行估值程序以及與估值師討論相關假設並就管理層評估及估計考慮該等資料;(iii)審閱估值師編製的估值報告;(iv)評估我們財務人員呈列的相關投資,並在釐定相關投資估值時仔細考慮所有可用資料及應用各適用估值技術。基於上述程序,董事認為分類為第三級的按公允價值計量金融資產估值屬公平合理,而我們的財務報表已妥為編製。

對於第三級金融資產的估值,聯席保薦人已(i)與我們討論以了解我們第三級金融資產的估值政策及程序以及我們採納的估值模型;(ii)審閱我們提供的相關文件及資料;(iii)與我們的申報會計師討論以了解其為有關估值而進行的工作以就本集團整體歷史財務資料作出申報;及(iv)獲取並審閱金融資產估值師編製的估值報告,當中包括(其中包括)相關估值的方法、基準及假設。綜上,聯席保薦人同意我們董事就於往績記錄期進行的第三級金融資產估值工作的看法。

金融資產的公允價值計量詳情，特別是公允價值層級、估值技巧及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據）、不可觀察輸入數據與公允價值的關係於申報會計師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」出具的本招股章程附錄一會計師報告附註3.3內披露。申報會計師有關本集團整體於往績記錄期內的歷史財務資料意見載於本招股章程附錄一。

無形資產

我們的無形資產包括商譽、客戶關係及軟件。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們錄得無形資產分別人民幣2.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣343.9百萬元。我們的無形資產於二〇二〇年大幅增加主要是由於(i)商譽增加人民幣248.3百萬元，及(ii)客戶關係增加人民幣92.4百萬元，均由我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所產生。我們預期廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係可使用年期為7至10年。截至收購估值日，廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係超過95%來自與廣州地鐵訂立的合同，我們預期，此客戶關係的可使用年期估計為10年，此乃考慮到根據廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理過往經驗，終止與廣州地鐵訂立的地鐵物業管理及運營服務合同屬不可能，而廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理在未來10年為若干項目提供持續服務的可能性相對較高。就與廣州地鐵以外的客戶所訂立合同而言，我們考慮到過往流失率後，預期該等合同將為營業收入帶來貢獻，為期至少七年。我們預期所有廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理與客戶訂立的物業管理及運營服務合同將形成穩固的客戶關係，並在未來繼續為營業收入帶來貢獻。此外，根據公開資料，上市公司收購物業管理服務公司所產生的客戶關係可使用年期一般介乎5至10年。因此，我們認為廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的客戶關係預計可使用年期為7至10年乃屬合理且符合行業慣例。

商譽減值測試

截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，我們並無確認商譽。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們確認商譽人民幣248.3百萬元，乃來自於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理。

財務資料

我們每年測試商譽是否蒙受任何減值。我們根據使用價值（「使用價值」）釐定現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額，有關計算須要運用假設。計算使用現金流量預測乃基於管理層批准涵蓋五年期的財務預算而定。超出五年期的現金流量乃使用估計增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前，並反映相關行業特定風險。有關預測現金流量的主要假設包括銷量、售價、預測毛利率、其他經營成本、長期增長率及除稅前貼現率。我們的管理層亦考慮主要假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。管理層於廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理相關非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察商譽，並根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列於二〇二〇年十二月三十一日管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

營業收入 — 二〇二一年至二〇二五年（佔年度增長率%）	10%至20%
毛利率（佔營業收入%）	26%
長期增長率	3%
除稅前貼現率	19.3%

於二〇二〇年十二月三十一日，估計廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理的現金產生單位可收回金額超出現金產生單位的賬面值約人民幣5.5百萬元。因此，我們的管理層認為於二〇二〇年十二月三十一日並無任何商譽減值。

於二〇二〇年十二月三十一日，如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌1.2%，則我們將會就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所計毛利率較管理層估計下跌0.2%，則我們將會就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計長期增長率較管理層估計下跌0.3%，則我們將會就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升0.2%，則我們將會就商譽確認減值。除上述變動外，管理層認為主要參數概無其他合理可能變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

有關商譽減值測試更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17。

財務資料

貿易及其他應收款項以及預付款項

應收賬款

於往績記錄期，我們的應收賬款主要產生自物業管理及相關服務。下表載列截至所示日期的應收賬款明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款			
— 關聯方	73,294	100,115	383,350
— 第三方	143,970	121,551	90,963
小計	217,264	221,666	474,313
減：應收賬款減值撥備	(18,641)	(22,484)	(27,462)
總額	198,623	199,182	446,851

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，扣減應收賬款減值撥備前的應收賬款分別為人民幣217.3百萬元、人民幣221.7百萬元及人民幣474.3百萬元。應收賬款於整個往績記錄期持續增加，主要是由於業務擴張使營業收入及業務規模增加所致。具體而言，截至二〇二〇年十二月三十一日，我們錄得較大量應收賬款，主要由於我們於二〇二〇年下半年向關聯方提供大量車位銷售協助服務，而該應收款項按信貸條款於下年上半年收回及結清。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的應收賬款賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二〇二一年 四月三十日， 其後收回	截至二〇二一年 四月三十日， 其後收回
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	截至二〇二〇年 十二月三十一日 未收回的	截至二〇二〇年 十二月三十一日 未收回的
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	應收賬款 人民幣千元	應收賬款百分比 %
0至30日	155,009	105,239	337,572	317,207	94.0
– 關聯方	30,434	23,384	296,075	281,316	95.0
– 獨立第三方	124,575	81,855	41,497	35,891	86.5
31至180日	8,264	39,440	64,106	34,927	54.5
– 關聯方	8,095	34,276	59,975	33,379	55.7
– 獨立第三方	169	5,164	4,131	1,547	37.5
181至365日	5,184	14,856	17,734	12,702	71.6
– 關聯方	5,170	9,179	9,203	9,049	98.3
– 獨立第三方	14	5,677	8,531	3,653	42.8
1至2年	20,811	19,371	20,011	14,242	71.2
– 關聯方	14,290	7,429	7,268	6,961	95.8
– 獨立第三方	6,521	11,942	12,743	7,280	57.1
2至3年	16,332	16,213	13,684	6,882	50.3
– 關聯方	11,844	10,921	7,423	5,076	68.4
– 獨立第三方	4,488	5,292	6,261	1,806	28.8
超過三年	11,664	26,547	21,206	6,890	32.5
– 關聯方	3,461	14,926	3,406	3,406	100.0
– 獨立第三方	8,203	11,621	17,800	3,483	19.6
應收賬款總額	217,264	221,666	474,313	392,849	82.8

財務資料

我們根據相關服務協議收取營業收入，業主須於我們提供服務後付款。一般而言，我們主要以信用方式訂立應收賬款的貿易條款，關聯方的信用期一般介乎90日至180日，而第三方的信用期則為30日至60日。我們並無重大集中信貸風險，因為我們的應收獨立第三方賬款與大量客戶有關。我們的應收賬款為免息。我們致力對未收回的應收款項維持嚴格控制，管理層定期評估逾期結欠。我們將以加大力度追收逾期賬項，定期向客戶發出提醒及催繳書。就應收賬款而言，我們應用香港財務報告準則第9號（其要求自首次確認資產起確認預期全期虧損）指定的簡化方法就應收賬款的預期信用虧損計提撥備。撥備矩陣是根據具有類似信貸風險特徵的應收賬款在預期期限內歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。有關與應收賬款有關的減值政策更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1。我們認為，就賬齡超過一年的應收獨立第三方的應收賬款而言，概無存在重大可收回性問題，原因是我們已加強內部控制政策以密切監控付款進度，亦已就應收獨立第三方的應收賬款計提足夠撥備。下表載列截至所示日期我們為應收獨立第三方的應收賬款而計提的虧損撥備：

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款（不包括來自關聯方的應收賬款）					
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	124,758	6,521	4,488	8,203	143,970
已計提虧損撥備	<u>6,238</u>	<u>1,956</u>	<u>2,244</u>	<u>8,203</u>	<u>18,641</u>
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	92,696	11,942	5,292	11,621	121,551
已計提虧損撥備	<u>4,634</u>	<u>3,583</u>	<u>2,646</u>	<u>11,621</u>	<u>22,484</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	54,159	12,743	6,261	17,800	90,963
已計提虧損撥備	<u>2,708</u>	<u>3,823</u>	<u>3,131</u>	<u>17,800</u>	<u>27,462</u>

財務資料

下表載列於所示年度應收賬款的平均周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
平均應收賬款周轉日數			
— 整體 ⁽¹⁾	67	89	109
— 關聯方 ⁽²⁾	85	115	197
— 獨立第三方 ⁽³⁾	62	78	54

附註：

- (1) 整體應收賬款周轉日數為應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度的營業收入總額再乘以365日(二〇一八年及二〇一九年)或366日(二〇二〇年)。
- (2) 關聯方應收賬款周轉日數為關聯方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度關聯方應佔我們營業收入再乘以365日(二〇一八年及二〇一九年)或366日(二〇二〇年)。
- (3) 獨立第三方應收賬款周轉日數為獨立第三方應佔應收賬款期初及期末平均結餘除以該年度獨立第三方應佔我們營業收入再乘以365日(二〇一八年及二〇一九年)或366日(二〇二〇年)。

於往績記錄期，我們的關聯方應收賬款平均周轉日數較獨立第三方的應收賬款平均周轉日數為長，主要由於應收關聯方的應收賬款主要來自非業主增值服務，而客戶通常按季或按年或於相關項目完成後結清款項，而應收獨立第三方的應收賬款主要包括應收個別業主、住客及租戶的物業管理費，其通常於短期內結清款項。此外，由於COVID-19疫情爆發導致二〇二〇年上半年的業務活動大幅減少，我們與關聯方的大部分業務及交易於二〇二〇年下半年展開。根據授予關聯方的信貸條款，來自下半年的相關交易的應收賬款通常將於下年上半年結付，因此，二〇二〇年及過往年度關聯方的應收賬款平均周轉日數相對較獨立第三方長。我們通常授予關聯方的信貸期較獨立第三方為長，原因是我們認為關聯方拖欠的風險相對較低。我們經考慮關聯方的信譽及過往收款記錄後，認為關聯方應收賬款平均周轉日數相對較長並無及不會使我們面臨重大信貸風險。於往績記錄期，我們於收回來自關聯方的應收賬款時並無遭遇任何困難。於二〇一九年至二〇二〇年，第三方的應收賬款平均周轉日數大幅減少，主要由於我們致力加強收款。

財務資料

我們在結付關聯方應收款項方面加大力度，以收窄關聯方與獨立第三方之間有關應收賬款平均周轉日數的差距。我們制定及實施的措施包括(i)通過各種渠道更頻密地發送提示，如電話、短訊及電子郵件；(ii)指定相關人員密切監督收取關聯方應收款項的情況；及(iii)主動與關聯方溝通，以結付長期未收回的應收賬款，定期開具發票及發出對賬函件予關聯方，並按時就逾期或臨近付款日的應收賬款進行溝通。我們已與關聯方達成具體結付方案，以確保應收關聯方的大部分應收賬款將於上市前結清。我們預期，經我們不斷努力，關聯方應收賬款的平均周轉日數將會縮短，未來數年收款情況將有所改善。

截至二〇二一年四月三十日，人民幣392.8百萬元（或佔截至二〇二〇年十二月三十一日的未收回應收賬款中82.8%）其後已收回。截至同日，應收關聯方的應收賬款人民幣339.1百萬元（佔截至二〇二〇年十二月三十一日的應收關聯方的應收賬款的88.5%）其後已收回；及應收獨立第三方的應收賬款人民幣53.7百萬元（佔截至二〇二〇年十二月三十一日的應收獨立第三方的應收賬款的59.0%）其後已收回。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要指貸款及應收關聯方款項以及代住戶及租戶就提供物業管理服務的預付款項。下表載列截至所示日期的應收賬款明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
— 向關聯方貸款.....	1,153,011	1,214,059	—
— 應收關聯方款項.....	358,507	328,854	177,028
— 應收回第三方物業管理 成本.....	18,512	38,151	48,360
— 應收回關聯方物業管理 成本.....	20,801	32,986	37,550

財務資料

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一代住戶及租戶向第三方 支付的款項.....	56,420	63,264	58,392
一 支付給關聯方的保證金 ..	29,716	37,429	39,746
一 支付給第三方的保證金 ..	15,585	14,670	16,080
一 應收股息	1,016	1,016	-
一 其他 ⁽¹⁾			
一 關聯方	6,695	5,995	13,560
一 第三方	4,705	13,248	15,056
小計	1,664,968	1,749,672	405,772
減：其他應收款項減值撥備	(3,988)	(4,989)	(6,805)
總計	1,660,980	1,744,683	398,967

附註：

(1) 主要包括於日常業務過程中產生的雜項預付款項。

其他應收款項(未扣減其他應收款項減值撥備)由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣1,665.0百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,749.7百萬元，主要是由於我們向一名關聯方提供貸款(本金為人民幣1,150.0百萬元)的應收利息增加。截至二〇二〇年十二月三十一日，我們的其他應收款項大幅減少至人民幣405.8百萬元，主要由於(i)上述提供予關聯方的貸款於二〇二〇年六月結清，及(ii)應收關聯方款項大幅減少，原因是我們於二〇二〇年末致力加強收款。所有來自關聯方的其他應收款項非貿易結餘將於上市前結付，而於上市後，獨立第三方與關聯方的付款條款將為相同。

財務資料

預付款項

我們的預付款項主要指提供予我們的供應商的現金墊款及預繳稅。下表載列截至所示日期的預付款項明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項			
— 關聯方	400	400	55
— 第三方	3,132	7,394	4,714
總額	3,532	7,794	4,769

預付款項由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣3.5百萬元增至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣7.8百萬元，主要由於提供予我們供應商的預付款項因業務擴張而增加。預付款項由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣7.8百萬元減少至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣4.8百萬元，主要是由於部分供應商於二〇二〇年准許我們以按月方式而非以預付方式結付款項。

現金及現金等價物

現金及現金等價物由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣598.1百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣773.7百萬元，主要由於經營活動產生的現金流入淨額配合業務擴張而增加。我們的現金及現金等價物由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣773.7百萬元增至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣994.6百萬元，主要由於我們加強收款力度而使我們收取來自償付提供予關聯方貸款的現金增加及應收關聯方款項獲結清所致；惟部分被於二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理所用現金抵銷。

財務資料

應付賬款及其他應付款項

應付賬款

應付賬款主要指我們就日常業務過程中向供應商購買貨品或服務(如清潔服務、翻新及保養服務、購買材料、傢具及公用服務)的付款義務。下表載列截至所示日期的應付賬款明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款			
— 關聯方	5,426	5,876	8,760
— 第三方	78,979	71,799	72,190
總額	84,405	77,675	80,950

應付賬款為無抵押、不計息，且一般於45日至60日信用期內結算。應付賬款由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣84.4百萬元減至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣77.7百萬元，主要因為我們加快付款及費用報銷時間表。應付賬款由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣77.7百萬元增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元，主要由於收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理，其賬目(包括應付賬款)於二〇二〇年十一月收購完成後合併至本集團。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的應付賬款賬齡分析：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	69,216	56,917	58,637
1至2年	9,540	10,746	8,226
2至3年	1,743	6,349	6,229
3年以上	3,906	3,663	7,858
應付賬款總額	84,405	77,675	80,950

下表載列於所示年度的應付賬款平均周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
平均應付賬款周轉日數 ⁽¹⁾ ...	56	45	38

附註：

- (1) 年度應付賬款周轉日數為應付賬款期初及期末平均結餘除以該年度的銷售成本再乘以365日(二〇一八年及二〇一九年)或366日(二〇二〇年)。

於往績記錄期，我們的應付賬款周轉日數通常與信用期一致。

截至二〇二一年四月三十日，我們截至二〇二〇年十二月三十一日的未支付應付賬款中，人民幣63.1百萬元(或78.0%)其後已結清。

財務資料

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)向關聯方借款、(ii)結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及(iii)從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。除我們於二〇一九年七月向一名關聯方借入本金額17.3百萬港元的貸款(無抵押、五年期及按年利率4%計息)外，我們的其他應付款項為免息、無抵押及須按要求償還。我們所有與關聯方的非貿易結餘將於上市前結清。下表載列截至所示日期的其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	127,346
— 來自關聯方的物業管理服務墊款	30,395	37,408	48,535
— 來自第三方的物業管理服務墊款	157,855	168,251	191,204
— 從關聯方收取的保證金	6,431	16,838	40,381
— 從第三方收取的保證金	191,367	214,738	230,273
— 代住戶或租戶向第三方收款	116,573	123,648	134,896
— 代住戶或租戶向關聯方收款	—	—	2,990
— 應付股息	47,666	48,695	90,203
— 應計第三方開支	16,313	16,488	48,345
— 應計關聯方開支	—	—	5,121
— 其他 ⁽¹⁾	40,201	55,766	66,259
總額	975,947	1,256,723	985,553

附註：

(1) 主要包括維修及保養基金以及我們在公共區域部分運營所得款項，其須由業主分擔。

財務資料

其他應付款項由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣975.9百萬元增加至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,256.7百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加，原因是我們向關聯方借貸，及(ii)因業務擴張而收到的保證金增加。其他應付款項由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,256.7百萬元減至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣985.6百萬元，主要由於應付關聯方款項減少，原因是相關款項於二〇二〇年逐漸獲結付所致，該減幅部分被向第三方及關聯方所收取的墊款及保證金增加所抵銷，原因是我們業務擴張。

租賃負債

我們的租賃負債主要與租賃辦公室、停車位及宿舍的商業安排有關。

下表載列截至所示日期的租賃負債明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	56,929
— 非流動	97,670	70,550	52,323
總額	160,760	137,496	109,252

於往績記錄期，租賃負債持續減少，主要原因是我們根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債剩餘價值減少。

財務資料

合同負債

我們的合同負債主要產生自客戶在尚未提供相關服務時墊付的款項。

下表載列截至所示日期的合同負債明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
— 關聯方	16,824	17,535	13,656
— 第三方	88,782	75,500	149,527
總額	105,606	93,035	163,183

合同負債由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣105.6百萬元減少至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣93.0百萬元，主要是由於我們於二〇一九年年底預先收取較少合同付款。合同負債由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣93.0百萬元增加至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣163.2百萬元，主要由於美居服務的客戶於二〇二〇年第四季作出的墊款增加。

流動資產淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	截至十二月三十一日			截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
流動資產				(未經審核)
存貨	578	686	899	1,118
應收賬款及其他應收款項以及 預付款項	1,872,382	1,960,825	861,963	576,287
預繳所得稅	6,155	14,777	11,191	17,232
現金及現金等價物	598,137	773,689	994,629	1,440,972
受限制現金	-	6,120	7,061	7,061
流動資產總值	2,477,252	2,756,097	1,875,743	2,042,670

財務資料

	截至十二月三十一日			截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元 (未經審核)
流動負債				
應付賬款及其他應付款項.....	1,141,462	1,422,922	1,272,335	977,313
合同負債.....	105,606	93,035	163,183	231,188
借款.....	99,000	106,000	-	-
租賃負債.....	63,090	66,946	56,929	56,071
即期所得稅負債.....	22,222	37,475	63,348	39,261
流動負債總額.....	1,431,380	1,726,378	1,555,795	1,303,833
流動資產淨額.....	1,045,872	1,029,719	319,948	738,837

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日以及二〇二一年四月三十日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣1,045.9百萬元、人民幣1,029.7百萬元、人民幣319.9百萬元及人民幣738.8百萬元。

流動資產淨值由截至二〇一八年十二月三十一日的人民幣1,045.9百萬元輕微減少至截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,029.7百萬元，這是由於流動負債總額的增加超過流動資產總額的增加，主要由於業務擴張導致應付賬款及其他應付款項增加，該升幅部分被(i)預繳所得稅因二〇一九年盈利增加而上升，及(ii)應收賬款及其他應收款項增加所抵銷。

流動資產淨值由截至二〇一九年十二月三十一日的人民幣1,029.7百萬元大幅減少至截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元，主要由於於二〇二〇年六月結清向一名關聯方貸款(本金為人民幣1,150.0百萬元)，這減少了我們的流動資產結餘。

流動資產淨值由截至二〇二〇年十二月三十一日的人民幣319.9百萬元增加至截至二〇二一年四月三十日的人民幣738.8百萬元，主要是由於(i)於二〇二一年二月來自廣州地鐵投融資作為首次公開發售前投資者支付代價人民幣330.0百萬元而增加我們的現金及現金等價物；及(ii)改善與關聯方非貿易賬目的結算而減少應付賬款及其他應付款項，部分被因加快收回關聯方應收賬款及其他應收款項而減少的應收賬款及其他應收款項所抵銷。

財務資料

債務

我們的債務主要包括銀行借貸、應付關聯方款項、來自關聯方的貸款及租賃負債。我們截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日以及二〇二一年四月三十日（即釐定債務的最後實際可行日期）的債務如下。

	截至十二月三十一日			截至
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				(未經審核)
非流動				
銀行借貸－有擔保.....	981,000	875,000	-	-
來自關聯方的貸款.....	-	15,497	6,144	-
租賃負債.....	97,670	70,550	52,323	33,725
流動				
非流動銀行借貸的流動				
部分－有擔保.....	99,000	106,000	-	-
應付關聯方款項.....	369,146	559,394	121,202	-
租賃負債.....	63,090	66,946	56,929	56,071
總計	<u>1,609,906</u>	<u>1,693,387</u>	<u>236,598</u>	<u>89,796</u>

我們的銀行借貸指越秀物業發展（我們其中一家附屬公司）於二〇一八年四月通過我們的關聯方廣州城建開發提供公司擔保委託銀行取得的委託貸款。有關貸款金額為人民幣1,150.0百萬元，年利率為5.5%。截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，借款結餘分別為人民幣1,080.0百萬元及人民幣981.0百萬元。我們已於二〇二〇年六月悉數償還有關貸款。有關該關聯方貸款安排的進一步詳情，請參閱「關聯方交易－向關聯方貸款的利息開支及向關聯方提供貸款的利息收入」。

來自關聯方的貸款指越秀亞通停車場（我們其中一家附屬公司）於二〇一九年七月向越秀地產（香港）有限公司（我們的關聯方）獲得的貸款融資。該貸款為17.3百萬元，為無抵押、按固定年利率4%計息，並須於二〇二四年七月十七日償還。截至二〇一九年、二〇二〇年十二月三十一日及二〇二一年四月三十日，應付越秀地產（香港）有限公司的貸款本金分別為人民幣15.5百萬元、人民幣6.1百萬元及零。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日以及二〇二一年四月三十日，我們的應

付關聯方款項分別約人民幣369.1百萬元，人民幣559.4百萬元，人民幣121.2百萬元及零，均為非貿易性質、免息、無抵押且須按要求償還。我們於二〇二〇年三月悉數償付該貸款。有關應付關聯方款項（非貿易性質）已於二〇二一年四月結清。

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日以及二〇二一年四月三十日，我們的租賃負債（包括流動及非流動負債）分別為人民幣160.8百萬元、人民幣137.5百萬元、人民幣109.3百萬元及人民幣89.8百萬元。

除上文所披露者及本招股章程另有披露者外，截至二〇二一年四月三十日（即釐定我們的債務的最後實際可行日期），我們並無任何已發行或未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記以及重大或然負債。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，董事確認，就其所深知，我們在償還支付貿易及非貿易應付款項或銀行借貸方面並無重大違約或違反任何財務契諾。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借貸或任何未動用銀行融資，且無計劃於可見將來訂立任何銀行融資協議。基於我們的信貸歷史及信貸現況，我們相信我們日後在獲取額外銀行借貸時不會遇到任何重大困難。

董事確認，除上文所披露者外，自二〇二〇年十二月三十一日起至本招股章程日期止，我們的債務並無重大變動。

流動資金及資本資源

總覽

我們現金的主要用途是用作營運資金。我們主要以經營所產生現金流量為經營提供資金。在可見將來，我們預期營運資金將繼續是我們的主要流動資金需求，且我們可能將部分全球發售所得款項作為部分資本開支的資金。我們預計日後在獲取融資作為經營資金方面不會出現任何變動。

營運資金充足程度

經計及全球發售所得款項淨額及可供我們使用的財務資源，包括現金及現金等價物以及經營活動產生的現金流量，董事相信，我們具備充足營運資金應付目前（即自本招股章程日期起計至少12個月期間）所需。

財務資料

現金流量

下表載列於所示年度的現金流量表節選資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金淨額.....	38,484	206,151	450,271
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(1,062,840)	6,567	1,026,483
融資活動所得／(所用)的現金淨額.....	1,065,392	(37,879)	(1,253,604)
現金及現金等價物增加淨額.....	41,036	174,839	223,150
年初現金及現金等價物.....	555,702	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物 的影響.....	1,399	713	(2,210)
年末現金及現金等價物.....	598,137	773,689	994,629

經營活動產生的現金淨額

我們的經營活動產生的現金流量反映出，除稅前盈利已就以下三項作出調整：(i) 非現金及非經營項目(如折舊及攤銷、金融資產減值虧損淨額、就貸款收取的利息及應收利息)；(ii) 營運資金變動影響(例如應收賬款及其他應收款項以及預付款項、合同負債以及應付賬款及其他應付款項)；及(iii) 其他現金項目(如已繳所得稅)。於往績記錄期，經營活動產生的現金流量主要來自提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務，而經營活動現金流出主要是由於支付員工成本及支付其他營運資金需要。

財務資料

於二〇二〇年，經營活動產生的現金流量淨額為人民幣450.3百萬元，指除稅前盈利人民幣280.2百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金正變動，主要由於應付賬款及其他應付款項增加人民幣188.6百萬元，原因是業務擴張令我們向供應商採購商品及服務的數量增加以及收取來自客戶墊款增加使合同負債增加人民幣70.0百萬元，部分被應收賬款及其他應收款項以及預付款項增加人民幣117.2百萬元（主要由於業務擴張）所抵銷。

於二〇一九年，經營活動產生的現金流量淨額人民幣206.2百萬元，指除稅前盈利人民幣128.3百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金正變動（主要由於營業收入增加及業務規模擴大，應付賬款及其他應付款項增加人民幣90.9百萬元），部分被應收賬款及其他應收款以及預付款項增加人民幣61.9百萬元（主要由於業務擴張）所抵銷。

於二〇一八年，經營活動產生的現金流量淨額人民幣38.5百萬元，指除稅前盈利人民幣65.9百萬元（經非現金及非經營項目調整）及營運資金負變動（主要由於營業收入增加及業務規模擴大令應收賬款及其他應收款項以及預付款項增加人民幣155.3百萬元），部分被應付賬款及其他應付款項增加人民幣64.3百萬元（主要由於業務擴張）所抵銷。

投資活動所用／產生的現金淨額

於往績記錄期，我們的投資活動現金流入主要來自已收利息收入及出售物業、廠房及設備所得款項，而投資活動現金流出主要是由於向關聯方提供的現金墊款、就購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款。

於二〇二〇年，投資活動產生現金流量淨額人民幣1,026.5百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣1,316.3百萬元，部分被收購附屬公司的現金流出人民幣275.5百萬元所抵銷。

於二〇一九年，投資活動產生現金流量淨額為人民幣6.6百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣192.1百萬元，部分被應收關聯方款項增加人民幣162.4百萬元所抵銷。

於二〇一八年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,062.8百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣1,286.6百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備的現金流出人民幣12.4百萬元，部分被(i)應收關聯方款項減少人民幣202.0百萬元及(ii)已收利息收入的現金流入人民幣36.2百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動產生／所用的現金淨額

於往績記錄期，我們的融資活動產生或所用的現金流量主要包括關聯方墊款或向關聯方還款、借貸所得款項或償還借貸以及租賃合同付款。

於二〇二〇年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1,253.6百萬元，主要是由於(i)償還借款人民幣981.0百萬元、(ii)應付關聯方款項減少人民幣216.7百萬元及(iii)租賃合同付款人民幣68.4百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣96.3百萬元所抵銷。

於二〇一九年，融資活動所用的現金流量淨額為人民幣37.9百萬元，主要是由於(i)償還借款人民幣99.0百萬元，及(ii)租賃合同付款人民幣73.3百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣241.7百萬元所抵銷。

於二〇一八年，融資活動產生現金流量淨額為人民幣1,065.4百萬元，主要是由於(i)借貸所得款項人民幣1,150.0百萬元，及(ii)應付關聯方款項增加人民幣116.1百萬元，部分被(i)償還借貸人民幣70.0百萬元及(ii)租賃合同付款人民幣68.5百萬元所抵銷。

資本承擔

我們於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日並無任何重大資本承擔。

資本開支

於往績記錄期，我們產生的資本開支主要為購買物業、廠房及設備，如建築物、傢俱、設備及車輛，以及購買軟件等無形資產。

下表載列於所示年度的資本開支組成部分：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	12,375	20,438	14,111
無形資產	2,080	2,877	960
總額	14,455	23,315	15,071

我們估計，截至二〇二一年十二月三十一日止年度的資本開支將約人民幣58.7百萬元。該等資本開支將以全球發售所得款項及經營活動產生的營運資金撥付。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

儘管這是我們目前對於資本開支的估計，惟該等估計數字可能因情況改變而變化，且由於各種原因（包括市場狀況、競爭及其他因素改變），該等開支的實際金額與其估計金額可能有所差異。隨着業務不斷擴張，我們可能產生額外資本開支。我們為未來資本開支獲取額外資金的能力受到各種不明確因素影響，包括未來經營業績、財務狀況及現金流量，以及中國和香港經濟、政治及其他狀況。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們概無任何針對我們且很可能對我們業務、財務狀況或經營業績造成重大影響的未決或面臨威脅的重大或然負債、擔保或任何其他重大訴訟或索償。

資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔或安排。

關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

服務提供

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們已向關聯方提供以下服務，即非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務，總額分別為人民幣188.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣448.7百萬元。

購買商品及服務

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向關聯方購買商品及服務，金額分別為人民幣20.5百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣24.8百萬元。

使用權資產的增加

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向關聯方租用使用權資產的金額分別為人民幣58.1百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣5.7百萬元，主要與停車場及寫字樓長期租賃的付款有關。

租金開支

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們支付予關聯方的租金開支分別為人民幣19.4百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣23.2百萬元。此類租賃主要為停車場的短期租賃。

向關聯方貸款的利息開支及向關聯方提供貸款的利息收入

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，我們向關聯方貸款的利息開支分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣0.6百萬元。我們向關聯方貸款指於二〇一九年七月我們的附屬公司越秀亞通停車場向關聯方越秀地產(香港)有限公司取得本金額為17.3百萬港元的貸款融資。我們已於二〇二一年三月悉數償付該筆貸款。詳情請參閱「－債務」。

我們於二〇一八年四月訂立委託貸款協議，以向銀行借入貸款人民幣1,150.0百萬元，貸款所得款項其後墊付予關聯方供其應付日常業務運營的現金需要。除上述提供予關聯方的貸款外，我們於往績記錄期並無向關聯方提供任何其他貸款。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等提供予關聯方的貸款所產生的利息收入分別為人民幣39.2百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣26.1百萬元，屬非經常性質，並已於二〇二〇年六月償付。就發放予關聯方貸款的相關風險而言，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期，我們錄得來自應收關聯方貸款的利息收入屬非經常性質」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因於往績記錄期向關聯方提供貸款而遭受中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決」一節。我們並無計劃於日後訂立類似安排。

財務資料

關聯方的結餘

下表載列截至所示日期關聯方的結餘的明細：

	截至十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項			
應收賬款.....	73,294	100,115	383,350
其他應收款項－貿易.....	57,212	76,410	90,856
其他應收款項－非貿易.....	1,512,534	1,543,929	177,028
預付款項－貿易.....	400	400	55
銀行存款－貿易.....	1,312	2,693	11,786
	<u>1,644,752</u>	<u>1,723,547</u>	<u>633,075</u>
應付關聯方款項			
應付賬款.....	5,426	5,876	8,760
其他應付款項－貿易.....	36,826	54,246	97,027
其他應付款項－非貿易.....	416,812	623,586	217,452
合同負債－貿易.....	16,824	17,535	13,656
租賃負債－貿易.....	73,891	69,223	41,751
	<u>549,779</u>	<u>770,466</u>	<u>378,646</u>

董事認為，我們於往績記錄期與關聯方的交易乃有關各方之間按公平磋商基準按正常商業條款進行。董事亦認為，我們於往績記錄期與關聯方的交易不會扭曲我們過往業績或使我們過往業績無法反映我們的未來表現。預期所有應付及應收關聯方的非貿易結餘將於上市前結付。有關我們與關聯方交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註29(a)。

財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示年度的主要財務比率：

	截至十二月三十一日／ 截至該日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
總資產回報率 ⁽¹⁾	2.6%	3.3%	7.6%
股本回報率 ⁽²⁾	28.9%	41.2%	39.6%
流動比率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.2
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.9	0.9	0.7
毛利率	25.9%	27.2%	34.5%
淨利潤率	6.2%	10.4%	17.4%

附註：

- (1) 資產回報率按年內盈利除以相關年度的年初及年末平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內盈利除以相關年度的年初及年末平均股本總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按截至相關年度末的流動資產總值除以截至相關年末的流動負債總額計算。
- (4) 負債比率按截至相關年度末的總負債除以截至相關年末的資產總值計算。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至二〇一八年十二月三十一日的2.6%上升至截至二〇一九年十二月三十一日的3.3%，並進一步升至截至二〇二〇年十二月三十一日的7.6%，主要是由於往績記錄期擴充業務規模及盈利能力持續提升所致。

股本回報率

我們的股本回報率由二〇一八年的28.9%上升至二〇一九年的41.2%，主要是由於往績記錄期內盈利能力改善所致。股本回報率由二〇一九年的41.2%下跌至二〇二〇年的39.6%，主要由於重組使資產淨值增加及二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理使非控股權益增加所致。

流動比率

我們的流動比率於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日分別保持相對穩定於1.7及1.6。流動比率由截至二〇一九年十二月三十一日的1.6下降至截至二〇二〇年十二月三十一日的1.2，主要是由於我們於二〇二〇年六月償還一筆應付關聯方貸款令應收賬款及其他應收款項以及預付款項減少。

資產負債率

我們的資產負債率於截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日保持相對穩定。資產負債率由截至二〇一九年十二月三十一日的0.9微跌至二〇二〇年十二月三十一日的0.7，主要因為二〇二〇年總負債的下降遠比總資產的下降為多。總資產及總負債於二〇二〇年均減少，主要歸因於我們收回關聯方貸款及償還委託銀行貸款，而我們於二〇二〇年十一月收購廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理亦導致無形資產增加。

毛利率

於往績記錄期，我們的毛利率有所增加，主要反映於(i)業務規模擴大及推行有效的成本控制措施(如更佳的員工分配、運用自動化基礎建設及智能設備以及中央採購分包服務)，及(ii)於往績記錄期來自提供毛利率相對較高的增值服務營業收入貢獻增加。有關我們的毛利率於往績記錄期變動的進一步詳情，請參閱「－經營業績－毛利及毛利率」。

淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率有所增加，主要由於盈利能力改善所致。有關理由於本節上文「－主要財務比率－毛利率」討論。

有關財務風險的定量及定性披露

我們在日常業務過程中面臨各種財務風險，包括市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理戰略側重於金融市場的不可預測性，並設法盡量減少我們財務表現所受到的潛在不利影響。我們管理財務風險的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3。

市場風險

外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故我們的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而這些附屬公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，由於截至各往績記錄期末的以外幣列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對本集團並不重大。

現金流量及公允價值利率風險

我們的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借款，使我們面臨公允價值利率風險。浮動利率借款使我們面臨現金流量利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對利率風險的影響。截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，我們的借款均為固定利率借款。預期利率變動的影響將不會屬重大。

價格風險

我們承受權益證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。我們並無面對商品價格風險。為管理由投資權益證券而引致的價格風險，我們將其組合作多元化投資，按照我們所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產主要指中國未上市權益工具。倘該等股本投資的公允價值增加或減少10%，則我們截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的股本即增加或減少分別約人民幣2.9百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.4百萬元。

信貸風險

我們承受有關應收賬款及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。應收賬款及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金的賬面值為我們就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理有關風險，銀行現金存款存放於信譽良好的金融機構。管理層預期將不會有任何來自有關對手方不履約而造成的重大虧損。

應收賬款及其他應收款項而言，管理層已實施監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。另外，管理層於各報告期末審閱有關應收款項可收回性，確保已就不可收回金額作出適當減值虧損。就此而言，董事認為我們的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

我們確保其擁有充裕現金及信貸額以應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。我們的政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契諾，以確保我們維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

股息及可供分派儲備

本公司自註冊成立以來並無派付任何股息。於二〇一九年及二〇二〇年，本集團旗下若干公司已作出股息撥備或向其當時股東分別派付股息人民幣14.0百萬元及人民幣45.9百萬元。我們擬於上市後採用一般股息政策，日後按年宣派及派付不少於我們股東應佔的可供分派淨利潤30%的股息，惟將視乎（其中包括）我們日後的業務及盈利、資金需求及盈餘、財務狀況、營運資金需求及董事會認為相關的其他因素而定。任何股息的宣派、派付及其金額將須符合我們的章程文件及相關法律。未來的股息宣派可能或未必反映過往的股息宣派情況，並將由董事會酌情決定。

截至二〇二〇年十二月三十一日，本公司有可供分派儲備人民幣400.0百萬元。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

有關未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

上市開支

有關全球發售的估計上市開支總額(包括包銷佣金)約人民幣75.4百萬元(基於指示性發售價範圍中位數每股股份5.70港元,且假設超額配股權將無獲行使),佔全球發售所得款項總額約4.3%(假設發售價為5.70港元,即指示性發售價範圍中位數及超額配股權獲行使前),其中(i)約人民幣5.9百萬元已於截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除;(ii)約人民幣24.6百萬元預期將於截至二〇二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表內扣除;及(iii)約人民幣44.9百萬元預期將於上市後入賬為權益扣減。上述上市開支為僅供參考的最後實際可行估計,實際金額或與此估計出現差異。董事預期,我們的上市開支不會對我們截至二〇二一年十二月三十一日止年度的財務表現構成重大不利影響。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮後,董事確認,自二〇二〇年十二月三十一日起直至本招股章程日期,我們的財務及貿易狀況或前景概無重大不利變動,且自二〇二〇年十二月三十一日起,概無事件將對會計師報告中載列的資料構成重大不利影響,其文本載於本招股章程附錄一。

根據上市規則須作出的披露

董事確認,截至最後實際可行日期,彼等概不知悉導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳述，請參閱「業務－業務戰略」。

所得款項用途

經扣除我們應就全球發售支付的包銷費用與佣金及估計開支，並假設超額配股權並無獲行使，我們估計我們將收到全球發售所得款項淨額約2,015.8百萬港元（假設發售價為每股發售股份5.70港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數））。

假設發售價定為每股發售股份5.70港元（即本招股章程所述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60%或1,209.5百萬港元將用於為策略收購和投資提供資金，並進一步建立策略聯盟，擴大我們的業務規模，增強我們的地域影響力並提高我們在住宅物業管理服務市場、公共物業管理服務市場以及商業物業管理及運營服務市場中的業務滲透率，其中，(i)約50%或1,007.9百萬港元將用於收購或投資住宅、公共或商業物業管理服務提供商，以達致優質業務增長並使我們的物業管理服務組合多元化；及(ii)約10%或201.6百萬港元將用於收購提供物業管理相關服務（例如安保、清潔、園藝及維護服務）的公司，以優化我們的業務組合並提高我們為客戶提供的價值。

截至最後實際可行日期，我們尚未就使用全球發售所得款項淨額確定任何收購或投資目標。我們擬於潛在收購或投資目標中獲得多數權益。我們乃基於一系列考慮因素對該等目標進行甄選。最低的要求是我們預期於緊接評估程序前過往三年，其各自錄得(i)平均淨利潤率不低於7%；(ii)營業收入的複合年增長率為5%；及(iii)淨利潤的複合年增長率為5%。根據中指研究院資料，儘管二〇二〇年物業服務百強企業約80%由房地產企業擁有或與之有聯繫，截至二〇一九年十二月三十一日，在中國在管面積中，約0.13百萬家物業管理公司的市場總規模達約239億平方米，而中國房地產企業則約為90,000家。因此，大部分物業管理公司與房地產企業並無聯繫。獲中指研究院告知，截至最後實際可行日期，市場上約70個住宅及公共物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符

合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，而總在管面積不少於一百萬平方米的標準。此外，截至最後實際可行日期，市場上約60個商業物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，管理最少五個商業物業，或總在管面積不少於200,000平方米的標準。其他重要的甄選準則包括以下各項：

- (i) 就住宅和公共物業管理服務提供商而言，我們會首選該等滿足所有或部分標準的目標，主要包括（其中包括）(a)一支經驗豐富的管理團隊，具有紮實的住宅及／或公共物業管理項目運營能力；(b)物業組合，主要包括住宅物業及／或公共場所；(c)總在管面積不少於1,000,000平方米；(d)完善的財務管理系統；(e)一貫良好的運營及財務業績及法律合規記錄；(f)我們的戰略業務擴張計劃明確指出主要在大灣區、華東、華中及其他地區的一線、新一線和二線城市已建立業務，我們認為通常具有強大的經濟基本面和穩定增長的高收入和中等收入群體；及(g)專門管理及運營「TOD +」物業，可能加強廣州地鐵與我們在運輸導向綜合物業管理服務領域共同運營的競爭優勢；

- (ii) 就商業物業管理服務提供商而言，我們會首選該等符合我們全部或部分標準的目標，主要包括（其中包括）：(a)一支經驗豐富的管理團隊，具有紮實的商業物業項目運營及管理能力；(b)物業組合，主要包括商業物業，例如辦公樓、購物商場、服務式公寓和專業市場；(c)最少五項在管商業物業或總在管面積不少於200,000平方米；(d)一貫良好的經營及財務業績以及法律合規記錄，對我們未來的業績增長具有巨大的貢獻潛力；及(e)我們的戰略業務擴張計劃明確指出主要在大灣區、華東、華中及其他地區的一線、新一線和二線城市已建立業務，我們認為這些區域或城市通常具有強大的經濟基本面和穩定增長的高收入和中等收入群體；及

未來計劃及所得款項用途

- (iii) 就提供物業管理相關服務的公司而言，我們會首選該等符合我們全部或部分標準的目標，主要包括（其中包括）：(a)我們的戰略業務擴張計劃明確指出在大灣區、華東、華中及其他地區的多個一線、新一線和二線城市具有強大的服務能力；(b)在經營及財務業績以及法律合規方面保持良好往績記錄；(c)一個在提供優質物業管理相關服務方面擁有公認專業知識的備受推崇品牌，以及一支對物業管理公司的需求有透徹了解的稱職管理團隊。我們正在尋找物業管理價值鏈中的收購及投資機會，如提供社區商業、社區教育及／或其他增值服務的公司，以與我們的業務發展產生協同效應並加強我們的服務能力。

我們擬於最後實際可行日期至二〇二三年十二月三十一日期間為我們的戰略投資及收購展開以下實施計劃，該計劃是根據管理層對當前經濟狀況所作的判斷而制定。

- (i) **自最後實際可行日期至二〇二一年十二月三十一日**。我們擬動用全球發售所得款項淨額18%作戰略投資及收購一至兩家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商。
- (ii) **截至二〇二二年十二月三十一日止年度**。我們擬動用全球發售所得款項淨額30%作戰略投資及收購(i)一至三家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商；及(ii)一家提供物業管理相關服務的公司，如社區零售驛站服務、社區教育服務或其他增值服務。
- (iii) **截至二〇二三年十二月三十一日止年度**。我們擬動用全球發售所得款項淨額12%作戰略投資及收購一至兩家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商。

除全球發售所得款項淨額外，我們於有需要時將透過經營活動產生的現金及可使用現金撥付我們的戰略投資及收購。

未來計劃及所得款項用途

- 約15%或302.4百萬港元將用於進一步發展增值服務，以將我們提供的服務組合多元發展及提升盈利能力。特別是，我們計劃分配：
 - (i) 約8%或161.3百萬港元用於進一步開發我們的「悅匯時光」社商品牌及拓展，其中包括，社區零售驛站、社區教育服務及前期規劃及設計諮詢服務，擴大服務的覆蓋面，滿足業主、住戶及房地產企業多元化的社區增值服務需求，增加客戶基礎，提升我們的品牌以及增強我們服務的競爭力；
 - (ii) 約4%或80.6百萬港元用於在一線及新一線城市建立硬軟裝全案體驗展廳，通過我們硬軟裝全案平台為客戶提供一站式裝修、拎包入住解決方案，並在我們的在管住宅物業中推廣社區舊改翻新服務；及
 - (iii) 約3%或60.5百萬港元將進一步豐富增值服務，包括裝修服務、廣告服務、行政後勤服務及會員服務，我們向租戶提供該等服務作為我們商業物業管理及運營服務的一部分。

- 約15%或302.4百萬港元將用於開發信息技術系統和智能社區。特別是，我們計劃分配：
 - (i) 約10%或201.6百萬港元用於在我們的非商業及商業物業中，開發支持我們業務運營的信息系統以及升級改造增強客戶智能社區生活體驗所需的軟硬件，研發及整合智能社區／園區／街區整體解決方案的應用技術，以及持續迭代升級我們多功能的內部業務運營平台，以支撐業務規模快速發展、提升管理效率及降低運營成本；及
 - (ii) 約5%或100.8百萬港元用於外部策略性投資與商業運營、物業管理、城市管理等相關的技術性公司，與高校合作打造產學研基地，落地創新實驗室，研發智慧地產及智慧城市應用及平台系統，以支撐我們多業態的業務擴張。

未來計劃及所得款項用途

下文載列我們擬將全球發售所得款項淨額用於購買或升級各種智能系統及解決方案的估計成本明細。

投資項目	估計成本 (百萬港元)	所得款項淨額 百分比 %
升級用於智能社區的硬件，包括用於 視頻監控、訪客管理，停車場安保、 電梯控制及消防安全管理的硬件...	80.6	4.0
進一步開發用於數字化 運營及管理的智能平台.....	40.3	2.0
進一步開發客戶關係管理(「CRM」) 平台，該平台包括現有CRM系統 及悅秀會流動應用程式.....	40.3	2.0
升級信息技術基礎建設平台， 如雲計算服務、邊緣計算伺服器 及物聯網平台.....	20.2	1.0
升級用於智能社區的設施，包括EBA 系統及設施管理(「FM」)系統.....	20.2	1.0
總額	201.6	10.0

我們擬於最後實際可行日期至二〇二三年十二月三十一日期間就將全球發售所得款項淨額分配予開發信息技術系統及智能社區的部分展開以下實施計劃，該計劃是根據管理層對當前經濟狀況所作的判斷而制定。

- (i) 自最後實際可行日期至二〇二一年十二月三十一日。我們擬動用全球發售所得款項淨額的3%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開三個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；完成將集中運營控制管理中心(「CMCC」)升級至2.0版本，並將CMCC的涵蓋範圍擴大至所有物業管理項目；在一個平台上整合我們的企業資源規劃(「ERP」)系統及財政系統，以實現財政管理自動化；將停車

未來計劃及所得款項用途

場管理系統的涵蓋範圍擴大至我們停車場管理系統的85%在管物業管理項目；將「悅秀會」流動應用程式升級至5.0版本；進一步升級我們的CRM系統；及完成將我們至少50%的在管項目升級為智能社區。

- (ii) **截至二〇二二年十二月三十一日止年度。**我們擬動用全球發售所得款項淨額的4%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開三個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；將停車場管理系統的涵蓋範圍擴大至95%的物業管理項目；完成ERP平台的升級；展開「悅秀會」流動應用程式的客戶服務優化項目；將智能樓宇管理平台升級至2.5版本；推出專門為商業物業管理及運營服務而設的CRM系統；及完成將我們至少70%的在管項目升級為智能社區。
 - (iii) **截至二〇二三年十二月三十一日止年度。**我們擬動用全球發售所得款項淨額的3%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開四個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；將停車場管理系統涵蓋我們的所有在管項目；推出綜合物業管理服務平台；推出「悅管家」流動應用程式；設立專門為提供物業管理服務而設的全新呼叫中心，該呼叫中心無縫連接我們的智慧運營及管理系統；及完成將我們至少90%的在管項目升級為智能社區。
- 約10%或201.6百萬港元將用於補充我們的營運資金和一般企業用途。

倘所定發售價高於或低於估計發售價範圍中位數的水平或超額配股權已獲行使，則上述所得款項的分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份6.52港元（即本招股章程所述發售價範圍的上限），並假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們應就全球發售支付的包銷費用與佣金及估計開支，則我們將收到所得款項淨額約2,312.2百萬港元。

未來計劃及所得款項用途

倘發售價定為每股發售股份4.88港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限），並假設超額配股權並無獲行使，經扣除我們應就全球發售支付的包銷費用與佣金及估計開支，則我們將收到所得款項淨額約1,719.4百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股股份5.70港元（即指示性發售價範圍中位數），我們估計來自發售該等額外股份的額外所得款項淨額將約為309.1百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後）。

倘所得款項淨額未即時用於上述用途或倘我們無法如期實現未來發展計劃的任何部分，只要被認為符合本公司及股東的整體利益，我們打算在香港及／或中國的持牌銀行以短期活期存款持有該等資金。請參閱「風險因素－與分拆及全球發售有關的風險－管理層對本公司所收取全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式」。對於所得款項淨額用途的任何調整，我們將遵守上市規則的適用披露規定。

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
中信建投(國際)融資有限公司
建銀國際金融有限公司
越秀証券有限公司
交銀國際證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
創興證券有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
中信里昂證券有限公司
民銀證券有限公司
海通國際證券有限公司
工銀國際證券有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
利弗莫爾證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售及優先發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商於有條件的基礎上悉數包銷。國際發售則預期由國際包銷商悉數包銷。倘因任何理由，聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

全球發售包括初步提呈發售36,966,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈發售332,694,000股國際發售股份的國際發售，在任何情況下均可根據「全球發售的架構」所述的基準重新分配，並視乎超額配股權行使與否而定(倘為國際發售)。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按發售價初步提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待(a)聯交所批准根據全球發售已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份)在聯交所主板上市及買賣，且該批准並未遭撤回及(b)達成香港包銷協議所載的若干其他條件後，香港包銷商同意各自(但非共同)根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，促使認購人認購；或倘未能實現，則自行按彼等各自的適用比例認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的條件和前提下，方可作實。

終止理由

聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)可全權酌情決定並在向本公司發出書面通知後(或僅於(ii)(f)分段的情況下，與本公司磋商後)即時終止香港包銷協議，倘於上市日期上午八時正前任何時間：

- (i) 下列情況發生、出現、存在或生效：
 - (a) 於或影響香港、中國、英屬處女群島、美國、英國或歐盟(均為「**相關司法權區**」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規，或現有法律或法規出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或現有法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或

- (b) 於或影響任何相關司法權區的地方、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場和銀行同業市場的市況、港元與美元價值掛鈎的制度變動或港元或人民幣兌任何外幣變動)出現任何變動或涉及潛在變動或發展的發展,或可能導致或反映有關變動或發展或潛在變動或發展的任何事件或連串事件;或
- (c) 於任何相關司法權區發生或直接或間接影響任何相關司法權區的任何不可抗力性質事件或連串事件(包括但不限於政府行動、勞工糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、民亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭、恐怖活動(無論有否任何人士宣稱負責)、天災、交通事故或中斷、電站損毀、疾病、傳染病或流行病(包括但不限於COVID-19、SARS、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H1N7、H7N9、伊波拉病毒、中東呼吸綜合症(MERS)(不包括截至香港包銷協議日期所存在的疾病、傳染病或流行病爆發))爆發、經濟制裁、任何地方、國家、區域或國際性敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或任何形式的危機);或
- (d) 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上市或報價的任何證券全面停止、暫停或限制買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或售價範圍);或
- (e) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機構實施)、紐約(在聯邦或紐約州級別或其他主管政府機構實施)、倫敦、中國或任何相關司法權區的商業銀行活動全面停止,或任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜遭受任何干擾;或
- (f) 在對股份投資有不利影響的任何相關司法權區的稅務、外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規出現任何變動或潛在變動(包括但不限於港元

或人民幣兌任何外幣的變動、港元價值與美元價值掛鈎或人民幣與任何一種或多種外幣掛鈎的制度的變動)；或

- (g) 除非聯席保薦人及／或聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)另行批准，否則，本公司根據公司條例或上市規則或按聯交所或證監會的規定或要求而刊發或要求刊發招股章程、申請表格，或發售通函或發售及出售股份的其他相關文件的補充或修訂；或
- (h) 任何涉及具有實現招股章程「風險因素」一節所載任何風險影響的潛在變動的變動或發展；或
- (i) 任何集團成員(「集團公司」)或任何董事面臨或被提起任何重大訴訟或索償；或
- (j) 任何集團公司或任何董事違反任何適用法律；或
- (k) 本公司任何執行董事、主席或行政總裁離職；或
- (l) 任何相關司法權區的政府機構或監管部門或組織針對任何集團公司或董事展開調查或其他行動或法律程序或宣佈有意展開調查或其他行動或法律程序；或
- (m) 本公司任何董事(獨立非執行董事除外)或主席或行政總裁被控以可起訴之罪行或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格參與管理公司，或任何政府、政治或監管機構對任何董事(獨立非執行董事除外)展開任何行動或宣佈有意如此行事；或
- (n) 任何集團公司的盈利、經營業績、業務、財務或交易狀況、境況(財務或其他)出現任何重大不利變動(包括任何第三方或針對任何集團公司提出的訴訟或索償)；或

- (o) 債權人要求任何集團公司於指定到期日前償還其負有責任的債務的任何有效要求；或
- (p) 本集團任何成員公司清盤的命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立任何安排計劃，或本集團任何成員公司清盤的任何決議案或就本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或財產接收管理人，或本集團任何成員公司發生任何類似事宜；或
- (q) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或銷售發售股份（包括超額配股權股份）；或
- (r) 招股章程（或有關擬認購及銷售發售股份所用的任何其他文件）或全球發售任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- (s) 相關司法權區的任何政府機構以任何形式直接或間接對本公司或任何集團公司實施制裁，

而聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）全權認為該等情況（個別或共同）：

- (A) 已經或將會對本集團的整體資產、負債、業務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他）產生重大不利影響；或
- (B) 已經或將會對全球發售的順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (C) 已經導致或將會導致按照招股章程、申請表格或發售通函擬訂的條款及方式進行全球發售或交付發售股份變得不切實際或無法進行；或
- (D) 已經或將會導致香港包銷協議的部分（包括包銷）按其條款無法履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

- (ii) 聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)獲悉：
- (a) 發售文件所載的任何陳述於任何重大方面屬或成為失實、不準確或具誤導成分，或當中所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或
 - (b) 發生或發現任何於緊接招股章程日期前發生或發現而未於發售文件披露即屬重大遺漏的事項；或
 - (c) 任何事件、行為或遺漏引致或可能引致本公司、GCD China及越秀地產承擔根據香港包銷協議第9條的任何責任；或
 - (d) 本公司、GCD China或越秀地產任何一方違反香港包銷協議的任何重大責任；或
 - (e) 違反任何保證；或
 - (f) 累計投標程序中已下達或確認訂單的重大部分或任何基石投資者在簽署相關基石投資協議後的投資承諾已遭撤回、終止或取消；或
 - (g) 任何專家(刊發招股章程以所示形式或內容載入其報告、意見函或提述其名稱須獲得其同意)於招股章程刊發前撤回各自的同意(聯席保薦人除外)；或
 - (h) 本集團(作為一個整體)的資產、業務、一般事務、管理、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他)或前景的任何重大不利變動；或
 - (i) 許可於上市日期或之前遭拒絕或不獲授出(根據任何適用條件除外)，或授出後有關許可遭撤回、取消、限制(根據任何適用條件除外)、撤銷或扣留；或

- (j) 本公司撤回發售文件（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據(a)全球發售（包括超額配股權）；或(b)於上市規則第10.08條所規定的任何情況外，自上市日期起計六個月內，將不會行使其權力發行本公司任何額外股份或可轉換為權益證券的證券（不論是否為已上市類別），亦不會就有關發行訂立任何協議（不論有關股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成）。

GCD China及越秀地產的承諾

根據上市規則第10.07條，GCD China及越秀地產各自已向聯交所及本公司承諾，除根據(a)全球發售（包括超額配股權）；或(b)借股協議（可能由其根據全球發售訂立）及其相關安排外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：

- (i) 自於本招股章程披露其於本公司的股權當日起至自上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列其為實益擁有人的任何本公司證券，或以其他方式就該等本公司證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文第(i)段所述的期限屆滿當日起計六個月期間的任何時間內，出售或訂立任何協議出售上文第(i)段所述的任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售後或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，GCD China及越秀地產各自已向聯交所及本公司承諾，自於本招股章程披露其於本公司的股權當日起至自上市日期起計滿十二個月當日止期間，其將會並將促使相關登記持有人會：

- (i) 其按上市規則第10.07(2)條附註2將其直接或間接實益擁有的任何本公司股份或證券質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)時，將立即通知本公司有關質押或押記事宜以及所質押或押記的證券數目；及
- (ii) 於接獲任何證券承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面)，表明任何已質押或押記的證券將被出售時，其將立即將有關指示通知本公司。

當本公司從GCD China及越秀地產獲悉上文(i)及(ii)所述事件(如有)，會盡快知會聯交所，並且根據當時適用的上市規則以公告的方式披露該等事件。

根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

本公司的承諾

本公司已各自向聯席保薦人、聯席代表、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售、超額配股權獲行使或根據上市規則(包括但不限於上市規則第10.08條)另行批准的股份發行外，且僅在以下限制不適用於GCD China及越秀地產任何一方因真正商業貸款而以任何認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)為受益人的任何股份質押或押記時，於本協議日期起至上市日期後滿六個月當日(包括當日)止期間(「首六個月期間」)，其將不會在未經聯席保薦人及聯席代表(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下且除非符合上市規則規定下，進行下列活動：

- (a) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、轉讓、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或銷售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接，有條件或無條件)或回購本公司股本或任何其他股本證券的合法或實益權益或上述各項的權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取本公司任何股本或其他股本證券的證券或代表收取本公司任何股本或其他股本

證券的權利的證券或可購買本公司任何股本或其他股本證券的認股權證或其他權利(如適用))，或就發行存託憑證向存託機構寄存本公司任何股本或其他股本證券(如適用)；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓股份或本公司任何其他股本證券或上述各項權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份或本公司任何其他股本證券的股本證券或代表收取任何股份或本公司任何其他股本證券的權利的股本證券或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券的認股權證或其他權利)之(法定或實益)所有權的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上述(a)或(b)分段中所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 提議或同意進行上述任何事項或宣佈有意如此行事，

在以上任何情況下，不論上述任何交易是否通過交付股本或該等其他股本證券，或以現金或其他方式結算(不論該等股本或其他股本證券發行是否將於首六個月期間完成)。本公司亦同意，倘本公司獲准於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)訂立上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易或提議或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將會採取一切合理措施，確保該等發行或處置及本公司其他行動將不會使任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。

GCD China及越秀地產的承諾

GCD China及越秀地產各自已向各聯席保薦人、聯席代表、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，在未經聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下，且除非遵照上市規則規定（遵照上市規則第10.07條附註2於全球發售完成後以認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）為受益人質押或押記股份以取得真誠商業貸款除外），其將不會：

- (a) 於首六個月期間任何時間，(i)要約、接納認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置（無論是直接或間接、有條件或無條件）本公司的任何股份或任何其他股本證券或於任何上述各項的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或可行使或可交換以換取或代表有權收取任何股份或本公司任何其他股本證券的證券或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利）；或(ii)訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓該等股份或本公司股本證券或於任何上述各項的任何權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份或本公司任何其他證券的證券或代表收取任何股份或本公司任何其他證券的權利的證券或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券的認股權證或其他權利）之（法定或實益）所有權的全部或部分經濟後果；或(iii)訂立與上述(a)(i)分段或(a)(ii)分段中所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或(iv)提議或同意或宣佈有意進行上述(a)(i)分段、(a)(ii)分段或(a)(iii)分段所述的任何交易，在以上任何情況下，不論上述(a)(i)分段、(a)(ii)分段或(a)(iii)分段所述的任何交易是否通過交付股份或本公司該等其他股本證券，或以現金或其他方式結算（不論股份或其他股本證券的發行是否於首六個月期間內完成）；及
- (b) 於第二個六個月期間任何時間，訂立上文(a)(i)分段、(a)(ii)分段或(a)(iii)分段所述的任何交易或提議或同意進行該等交易或宣佈有意促使任何該等交易生效，以致於緊隨有關交易或行動後，其不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則）；及

- (c) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)分段、(a)(ii)分段或(a)(iii)分段所述任何有關交易或提議或同意進行該等交易或宣佈有意促使該等交易生效，其將會採取一切合理措施確保其將不會導致本公司證券的市場出現混亂或虛假市場。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自根據香港包銷協議及(如適用)借股協議的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無直接或間接擁有任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的法定或實益權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份或本集團任何成員公司的任何證券的任何權利或購股權(不論是否可依法執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等各自的責任而持有若干比例的股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司預期將於定價日或前後與(其中包括)GCD China、越秀地產及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配股權行使與否而定，國際包銷商將在該協議所載的若干條件規限下，個別(但非共同)同意促使認購人認購，或倘未能成事，則自行按彼等各自的適用比例認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相同的理由予以終止。潛在投資者須注意，倘並未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。進一步詳情請參閱「全球發售的架構－國際發售」一節。

超額配股權

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表(代表國際包銷商)自遞交香港公開發售申請截止日期起計三十(30)個曆日期間屆滿或之前隨時及不時行使，據此，本公司或須按發售價發行及配發最多合共55,449,000股股份(即相當於不超

過發售股份的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。請參閱「全球發售的架構－超額配股權」一節。

佣金及開支

包銷商將收取所有發售股份(包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份)發售價總額的1.7%的包銷佣金，並從該款項中撥付任何分包銷佣金及其他費用。

聯席全球協調人可收取酌情獎勵費用，最多為本公司根據全球發售將予發行的所有發售股份(包括因超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份)發售價總額的0.5%。

對於重新分配至國際發售的任何未獲認購的香港發售股份，將不會向香港包銷商支付包銷佣金，而將按國際發售的適用比率向有關國際包銷商支付包銷佣金。

就全球發售應付包銷商的包銷佣金及費用連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的所有開支總額估計約人民幣75.4百萬元(相當於約91.3百萬港元)(假設發售價為每股發售股份5.70港元(即發售價範圍的中位數)、悉數支付酌情獎勵費用且超額配股權獲悉數行使)，而該等費用將由本公司支付。

彌償保證

本公司、GCD China及越秀地產已同意就聯席保薦人、聯席代表、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受或招致的若干損失作出彌償，包括因履行於香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議引致的損失。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**包銷團成員**」)及彼等的聯屬公司可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部份的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及其聯屬公司是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。包銷團成員及彼等各自的聯屬公司的多種日常業務活動過程可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，包銷團成員及彼等的聯屬公司的活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以當事人身份(包括在全球發售中作為股份初始買家的借款人，而有關融資或會以股份作抵押)與該等買家及賣家進行交易、自營買賣股份及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份的對沖活動，而有關活動或會對股份的交易價產生不利影響。所有有關活動可能於香港及全球其他地區進行，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬公司於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其相關證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其聯屬公司或代理人之一)擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構」所述的穩定價格期間內及該期間結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交易量及股份的價格波幅，而有關活動的發生對每日的影響程度無法預估。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發

售股份的期權或其他衍生工具交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及

- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法例及規例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

聯席保薦人的獨立性

越秀融資有限公司為越秀企業的附屬公司，而越秀企業為本公司的控股股東，故根據上市規則，越秀融資有限公司為本公司的關連人士。此外，越秀地產間接持有本公司已發行股份數目超過5%，因其為越秀企業的附屬公司而屬於保薦人集團（定義見上市規則第3A.01(9)條）的成員公司，而越秀企業為越秀融資有限公司的控股公司。綜上，根據上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準，越秀融資有限公司並非獨立保薦人。除上文所披露者外，各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售而刊發，且香港公開發售為全球發售的一部分。

農銀國際融資有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、建銀國際金融有限公司、越秀證券有限公司及交銀國際證券有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

股份在聯交所的上市是由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述已發行和將要發行的股份上市及買賣。

全球發售初步可供認購的發售股份為369,660,000股，包括：

- (a) 香港公開發售，按下文「— 香港公開發售」所述在香港初步提呈發售36,966,000股發售股份(可予重新分配)；及
- (b) 國際發售，按下文「— 國際發售」所述根據S規例於離岸交易中在美國境外(包括向香港境內的專業和機構投資者)初步提呈發售332,694,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

按下文「— 優先發售」所述，在國際發售初步提呈發售的332,694,000股發售股份中，36,951,000股發售股份將根據優先發售發售予合資格越秀股東作為保證配額。

投資者可：(i)根據香港公開發售申請香港發售股份；或(ii)根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份，但兩者不可同時進行(惟符合資格申請優先發售項下預留股份的合資格越秀股東亦可(i)申請香港公開發售項下的香港發售股份(如合資格)；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份(如合資格))。

假設超額配股權並無行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約25.0%。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約27.7%。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們按發售價初步提呈36,966,000股香港發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%)，以供香港公眾人士認購。待發售股份於(i)國際發售與(ii)香港公開發售之間重新分配後，假設超額配股權不獲行使，香港發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%。

香港公開發售可供香港公眾以及機構及專業投資者參與。專業投資者通常包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售的完成須待下文「— 香港公開發售的條件」一節所載的條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將完全依據香港公開發售所收到的有效申請水平而定。分配基準可能視乎申請人有效申請的香港發售股份的數目而有所不同。有關分配過程可能(如適用)包括抽籤，意即部分申請人可能會比申請相同數目香港發售股份的其他申請人獲得更多分配，而未能中籤的申請人可能無法獲得任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及下述的任何重新分配後)將等分(至最接近完整買賣單位)為甲乙兩組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總價格(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元以上但不超過乙組總值的申請人。

投資者須注意，甲組的申請與乙組的申請可能有不同的分配比例。倘任何一組（並非兩組）的香港發售股份未獲認購，則該等未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足另一組的需求，並作出相應分配。上段所指的香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過18,483,000股香港發售股份的任何申請將不予受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定，倘達到指定的若干總需求量水平，則須運用回補機制，以增加香港公開發售的發售股份數目至全球發售所提呈的發售股份總數的某一百分比。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數的(a)15倍或以上但少於50倍；(b)50倍或以上但少於100倍；及(c)100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售。重新分配後，香港公開發售可供認購的發售股份總數將分別增至110,898,000股發售股份（屬(a)情況）、147,864,000股發售股份（屬(b)情況）及184,830,000股發售股份（屬(c)情況），分別佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數（行使超額配股權前）的30%、40%及50%。在三種情況下，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代表認為適當的方式相應減少。

此外，聯席代表可從國際發售重新分配發售股份至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，倘並非根據上述回補機制進行重新分配，則重新分配後香港公開發售可供認購的發售股份總數不得超過73,932,000股發售股份（佔全球發售初步可供認購發售股份總數的20%），而最終發售價須定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份4.88港元）。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席代表可將全部或按其認為合適的比例將任何未認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

全球發售的架構

香港公開發售中將予提呈發售的發售股份以及國際發售中將予提呈發售的發售股份，在若干情況下可由聯席代表酌情在上述發售之間重新分配。

預留股份為根據國際發售提呈發售的發售股份的部分，根據優先發售提呈發售予合資格越秀股東，不得於香港公開發售與國際發售之間重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請上承諾及確認，申請人及為其利益而作出申請的任何人士並無亦不會申請或承購或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份，而倘有關承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或其已獲得或將獲得配售或分配國際發售的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時繳付每股發售股份6.52港元的最高發售價，另須按每股發售股份加付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價，則本公司將不計利息向獲接納申請人退回適當款項（包括多收申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額基準

為使越秀股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份於主板上市及買賣及該批准未被撤回且全球發售成為無條件後，合資格越秀股東將獲邀申請優先發售項下合共36,951,000股預留股份（作為保證配額），相當於國際發售及全球發售初步提呈發售股份分別約11.1%及10.0%（假設超額購股權並無行使）。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，因而毋須進行上文「—香港公開發售—重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

保證配額的基準為合資格越秀股東於記錄日期下午四時三十分持有每419股越秀股份可認購一股預留股份。

合資格越秀股東務請留意，彼等的預留股份保證配額可能並非一手完整的500股股份的數目。概不會提供零碎預留股份的對盤服務，而零碎股份的買賣可能會按低於完整買賣單位的當時市價的價格進行。

合資格越秀股東的預留股份保證配額乃不可轉讓。未繳款配額將不會在聯交所買賣。

如下文進一步所述，於記錄日期持有少於419股越秀股份因而並無預留股份的保證配額的合資格越秀股東仍有權但僅可通過申請超額預留股份的方式參與優先發售。

申請預留股份的分配基準

合資格越秀股東可申請多於、少於或相等於其優先發售項下保證配額數目的預留股份，或可僅申請超額預留股份。

在藍色申請表格或以www.hkeipo.hk進行的網上藍表服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格越秀股東在優先發售項下保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格越秀股東申請的預留股份數目多於合資格越秀股東於優先發售項下的保證配額，則在上文所述規限下，相關保證配額將獲全數配發，惟有關申請的超額部分將僅於有足夠可供認購預留股份(如下文所述)的情況下獲接納。

合資格越秀股東如僅根據優先發售申請認購超額預留股份，有關申請僅在具有足夠可供認購預留股份(如下文所述)的情況下，才會獲得接納。

有意使用藍色申請表格申請少於其保證配額或有意使用藍色申請表格申請超額預留股份的合資格越秀股東（香港結算代理人除外），應申請藍色申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下必須使用藍色申請表格所載公式計算申請時應付的正確款項。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於未獲合資格越秀股東認購的保證配額（「可供認購預留股份」），則可供認購預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (b) 等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按分配基準進行分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下任何股份，該等股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排所限。

由代名人公司持有越秀股份的實益越秀股東（並非不合資格越秀股東）須留意，本公司將根據越秀地產股東名冊，視代名人公司為單一越秀股東。因此，由代名人公司持有越秀股份的實益越秀股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。越秀股份以代名人、信託或以任何其他身份登記持有人之名義登記的任何實益越秀股東（並非不合資格越秀股東），應與該代名人、信託或登記持有人就申請優先發售項下的預留股份作出安排。建議任何該人士考慮其是否希望於記錄日期前以實益擁有人名義登記相關越秀股份作出安排。

合資格越秀股東申請香港發售股份

除使用藍色申請表格或透過網上藍表服務申請預留股份外，合資格越秀股東可使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提交一份香港發售股份的申請或透過網上白表服務申請。合資格越秀股東根據香港公開發售使用白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

合資格越秀股東及不合資格越秀股東

僅於記錄日名列越秀地產股東名冊的越秀股東且並非不合資格越秀股東方有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格越秀股東是指於記錄日期其登記地址位於香港以外的司法權區或越秀地產知悉其為香港以外司法權區的居民的越秀股東，而越秀地產及本公司的董事根據其作出的查詢，認為根據有關越秀股東作為居民的司法權區的法律限制或該司法權區的有關監管機構或證券交易所的要求而有需要或合宜將有關越秀股東排除在優先發售之外。

越秀地產及本公司的董事已就在特定地區向越秀股東發售預留股份事宜，查詢特定地區的適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的要求。經考慮有關情況後，由於本招股章程的登記或提交所涉及的時間和成本，及／或這些特定地區相關機構所要求的批准，及／或本公司和越秀股東需要採取的額外步驟以遵守為滿足這些地區相關地方或監管要求而需要滿足的當地法律及／或其他要求，越秀地產及本公司的董事認為有需要或合宜限制在特定地區的越秀股東接納其在優先發售下保證配額的預留股份的能力。

因此，就優先發售而言，不合資格越秀股東是指：

- (a) 於記錄日期名列越秀地產股東名冊的越秀股東，而其在該股東名冊所示的地址位於任何特定地區；及
- (b) 於記錄日期越秀地產以其他方式知悉其為任何特定地區的居民或實益越秀股東。

儘管本招股章程或藍色申請表格有任何其他規定，如果本公司在絕對酌情權的情況下確信有關交易可豁免於或不受上述限制所引起的法律或法規的約束，本公司保留允許任何越秀股東接納保證配額的預留股份的權利。

透過滬港通或深港通持有越秀股份的實益越秀股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過滬港通或深港通持有越秀股份的實益越秀股份擁有人不能參與優先發售，並將無法通過滬港通或深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。

派發本招股章程及藍色申請表格

除將不會參與優先發售的本公司關連人士外，所有合資格越秀股東已獲寄發藍色申請表格。此外，合資格越秀股東將按彼等根據越秀地產的公司通訊政策選擇(或被視作選擇)收取公司通訊的形式收取本招股章程副本。其他詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

申請手續

優先發售申請手續的條款及條件載列於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及藍色申請表格。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的332,694,000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%（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。預留股份乃根據優先發售自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售將包括依據S規例香港及美國境外其他司法權區內預計對發售股份有較大需求的機構及專業投資者和其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。國際發售的發售股份分配按下文「定價及分配」所載「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購發售股份及／或持有或出售發售股份。有關分配旨在進行發售股份分派建立穩固的專業及機構股東基礎，促進本公司及股東的整體利益。聯席代表（代表包銷商）可要求已根據國際發售獲提呈發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供充分資料，供識別根據香港公開發售提出的有關申請，以確保將該等申請從香港公開發售的任何發售股份分配中剔除。

重新分配

上文「香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、全部或部分行使超額配股權及／或將原本包括在香港公開發售的未獲認購發售股份重新分配，可能會改變根據國際發售發行或出售的發售股份總數。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表（代表國際包銷商）行使。

全球發售的架構

根據超額配股權，國際包銷商將有權（可由聯席代表代表國際包銷商行使）自國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內，隨時要求本公司根據國際發售按發售價額外發行合共不超過55,449,000股發售股份（即根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此出售的額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約3.6%。倘行使超額配股權，本公司將刊發公佈。

穩定價格

穩定價格行動是包銷商在部分市場中為促進證券分銷而採用的手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買證券，從而減慢並在可能的情況下防止有關證券的市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

關於全球發售，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）均可代表包銷商在上市日期後一段限定期間進行超額分配或交易，將股份市價穩定或維持在高於其原應達到市價的水平。然而，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經採取，(a)將由穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）全權酌情並以穩定價格操作人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行；(b)可隨時終止；及(c)須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

在香港，穩定價格行動須根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則進行。根據證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(a)超額分配以防止或盡量減低股份市價下跌，(b)出售或同意出售股份，從而建立淡倉以防止或盡量減低股份市價下跌，(c)購買或同意購買根據超額配股權發售的股

份，藉此將按上文(a)或(b)段建立的任何倉盤平倉，(d)購買或同意購買任何股份，僅為防止或盡量減低股份市價下跌，(e)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉，及(f)建議或意圖進行上文(b)、(c)、(d)或(e)段所述任何事項。

穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。謹請發售股份的有意申請人及投資者注意：

- (a) 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可就穩定價格行動維持股份好倉；
- (b) 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)維持該等好倉的程度及時間或期限均無法確定；
- (c) 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將任何該等好倉平倉及在公開市場出售或會對我們股份市價造成不利影響；
- (d) 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可長於穩定價格期間。穩定價格期間將由上市日期開始，預計於二〇二一年七月二十一日(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿，此後不得再進行穩定價格行動，股份的需求及價格可能相應下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於並無在公開市場進行該等行動時的價格；
- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格活動未必使股份的市場價格在穩定價格期間或其後維持在發售價水平或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動過程中的競價或交易，可能按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於發售股份申請人或投資者所付價格進行。

在穩定價格期間屆滿後七日內將根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

全球發售出現股份超額分配後，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可（其中包括）透過全部或部分行使超額配股權、利用穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）按不高於發售價的價格在二級市場購買的股份或透過下文詳述的借股安排（或上述各種方式兼用）補足有關超額分配。

借股協議

為方便進行有關全球發售的超額分配（如有），穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可選擇根據預期將由穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）與GCD China於定價日或前後訂立的借股協議，向GCD China借用最多55,449,000股股份（即因超額配股權獲行使而可能發行的股份最高數目）。

倘訂立借股協議，則穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）僅可借用股份以進行國際發售的超額分配，而該借用安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條的限制規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定。

所借股份須於(a)行使超額配股權的最後一日及(b)悉數行使超額配股權當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予GCD China或其代名人（視情況而定）。上述借股安排將根據所有適用法例、規則及監管規定執行。穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將不會就該借股安排向GCD China付款。

定價及分配

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的踴躍程度。有意專業及機構投資者須表明擬按不同價格或特定價格收購國際發售的發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止日期或前後為止。

全球發售的架構

全球發售各項發售的發售股份價格將由聯席代表(代表包銷商)與本公司於定價日(預期為二〇二一年六月二十一日(星期一)或前後,且無論如何將不遲於二〇二一年六月二十五日(星期五)通過協議釐定,而根據各項發售將予分配的發售股份數目則於稍後釐定。

除非另有公佈(詳釋見下文),發售價不會高於每股股份6.52港元,且預期不會低於每股股份4.88港元。香港公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股股份6.52港元,另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。有意投資者務請注意,將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列最低發售價。

聯席代表(代表包銷商)可於認為適當的情況下,根據有意投資者在國際發售累計投標過程表現的踴躍程度,經本公司同意後,於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調減在全球發售中提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下,本公司將在決定作出有關調減後,盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售及優先發售申請截止日期上午,分別在本公司網站www.yuexiuserVICES.com和聯交所網站www.hkexnews.hk發佈調減通知。本公司亦將於可行情況下盡快在作出有關變動決定後發出補充招股章程,向投資者提供將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或發售價的變動的更新資料;延長香港公開發售可供接納的期間,讓有意投資者有足夠時間考慮進行認購或重新考慮已提交的認購,以及基於發售股份數目及/或發售價有變,要求已提交香港發售股份認購申請的投資者確認彼等的發售股份認購申請。於發出有關通知及補充招股章程後,經修訂的發售股份數目及/或發售價範圍為最終決定且不可推翻,而聯席代表(代表包銷商)與本公司協定的發售價須定於經修訂的發售價範圍內。

於提交香港發售股份申請前,申請人須留意,任何有關調減在全球發售中提呈發售的發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍的公佈可能於遞交香港公開發售申請截止當日方始作出。有關通告亦將載有本招股章程目前所載營運資金表及全球發售統

計數據以及任何其他可能因調減而有變之財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並未發佈有關通告，則發售股份的數目將不會調低，及／或發售價(倘經聯席代表(代表包銷商)與本公司協定後)將無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港發售股份及預留股份的分配基準及香港公開發售及優先發售的分配結果預期將按「如何申請香港發售股份及預留股份－E.公佈結果」所述方式透過多種渠道公佈。

包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款及條件悉數包銷，並須待(其中包括)聯席代表(代表包銷商)與本公司協定發售價後方可落實。

本公司預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。該等包銷安排(包括包銷協議)概述於「包銷」。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- (a) 聯交所批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)於聯交所主板上市及買賣，而有關批准其後未有取消或撤回；
- (b) 聯席代表(代表包銷商)與本公司協定發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後簽訂及交付；及
- (d) 香港包銷商根據香港包銷協議承擔的責任及國際包銷商根據國際包銷協議承擔的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

全球發售的架構

上述各項條件均須在各包銷協議所訂明的日期及時間或之前(除非且限於該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不得遲於本招股章程日期後30天當日達成。

倘基於任何理由，聯席代表(代表包銷商)與本公司未能於二〇二一年六月二十五日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並即告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止，方始完成。

倘上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而本公司將立即通知聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日分別在本公司網站 www.yuexiuservices.com 和聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發有關失效的通知。在此情況下，所有申請款項將按「如何申請香港發售股份及預留股份－G. 退回申請股款」所載條款不計利息退還予申請人。同時，全部申請款項將存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)許可的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。發售股份的股票僅於二〇二一年六月二十八日(星期一)上午八時正生效，前提是於該時間或之前(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」所述的終止權尚未行使。

買賣股份

假設全球發售於香港時間二〇二一年六月二十八日(星期一)上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於二〇二一年六月二十八日(星期一)上午九時正於聯交所開始買賣。

股份將以500股為一手買賣單位進行交易，股份代號將為6626。

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於 www.hkeipo.hk 或透過 IPO App 以網上白表服務在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請；及如閣下為合資格越秀股東，閣下亦可透過藍色申請表或透過 www.hkeipo.hk 的網上藍表服務申請預留股份。

本公司、聯席代表、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部份申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，閣下可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；及
- 身處美國境外（定義見S規例）或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士且並非美籍人士（定義見S規例）。

如閣下在網上透過網上白表服務申請香港發售股份，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如何申請香港發售股份及預留股份

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權的高級職員（須註明其代表身份）簽署，並加蓋閣下的公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可在彼等認為合適的任何條件下（包括出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，並且不可透過網上白表服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司的股份現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；
或
- 已獲分配或已申請或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

就以閣下本身名義獲發行的香港發售股份而言，請使用白色申請表格或於 www.hkeipo.hk 或經 IPO App 透過網上白表服務在網上提出申請。

就以香港結算代理人的名義獲發行並直接存入中央結算系統以記存於閣下或指定中央結算系統參與者股份戶口的香港發售股份而言，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二〇二一年六月十六日(星期三)上午九時正至二〇二一年六月二十一日(星期一)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (a) 聯席代表的下列任何辦事處：

農銀國際融資有限公司

香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第2期18樓

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

越秀証券有限公司

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心10樓1003-1005室

如何申請香港發售股份及預留股份

(b) 香港公開發售收款銀行的下列任何一家分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
港島	石塘咀分行	香港石塘咀皇后大道西534號
	海怡分行	香港鴨脷洲海怡廣場西翼G13及G15舖
	中環永安集團大廈分行	香港德輔道中71號永安集團大廈地庫至二樓
九龍	觀塘廣場分行	九龍觀塘開源道68號觀塘廣場G1
	汝州街分行	九龍深水埗汝州街42-46號
	奧海城分行	九龍海庭道18號奧海城二期一樓133號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀東加連威老道96號 希爾頓大廈低層地下3號舖
新界	粉嶺中心分行	新界粉嶺中心2D-E及H號
	沙田分行	新界沙田橫壆街1-15號 好運中心地下20號舖
	屯門新墟分行	新界屯門鄉事會路雅都花園商場 G13-14號

如何申請香港發售股份及預留股份

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港區	跑馬地分行	香港跑馬地景光街23號
	鰂魚涌分行	香港鰂魚涌華蘭路2-12號惠安苑地下 低層SLG1號鋪
	小西灣分行	香港小西灣道9號富欣花園地下 17-19號鋪
九龍區	黃大仙分行	九龍黃大仙正德街103號黃大仙 中心一樓128號鋪
新界區	葵芳分行	新界葵芳葵涌廣場二字樓 C63A-C66號鋪
	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號眾安大廈 地下4號鋪

閣下可於二〇二一年六月十六日(星期三)上午九時正至二〇二一年六月二十一日(星期一)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取黃色申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或
- 閣下的股票經紀。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－越秀服務集團公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列收款銀行的任何指定分行提供的特設收集箱：

(a) 中國銀行(香港)有限公司

二〇二一年六月十六日(星期三)	-	上午九時正至下午五時正
二〇二一年六月十七日(星期四)	-	上午九時正至下午五時正
二〇二一年六月十八日(星期五)	-	上午九時正至下午五時正
二〇二一年六月十九日(星期六)	-	上午九時正至下午一時正
二〇二一年六月二十一日(星期一)	-	上午九時正至中午十二時正

(b) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

二〇二一年六月十六日(星期三)	-	上午九時正至下午五時正
二〇二一年六月十七日(星期四)	-	上午九時正至下午五時正
二〇二一年六月十八日(星期五)	-	上午九時正至下午五時三十分
二〇二一年六月十九日(星期六)	-	上午九時正至下午一時正
二〇二一年六月二十一日(星期一)	-	上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為二〇二一年六月二十一日(星期一)(截止辦理申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過網上白表服務提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表(或其代理或代名人)，按章程細則的規定代表閣下簽立任何文件並代表閣下處理一切必要事宜，以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (b) 同意遵守章程細則及公司(清盤及雜項條文)條例；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (c) 確認閣下已閱覽本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及閱覽本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下已知悉本招股章程內列明的有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、有關人士及網上白表服務供應商現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購，亦將不會申請或承購或表示有意認購任何國際發售股份，且並無參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- (h) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露其所要求有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 如香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司及有關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，則閣下不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士且並非美籍人士（定義見S規例）；
- (m) 保證閣下提供的資料真實及準確；

- (n) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目少於申請數目的香港發售股份；
- (o) 授權(i)本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，及列入章程細則規定的有關其他登記冊，及(ii)本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下已符合下文「-H.發送／領取股票及退回款項-親身領取」所載的條件親身領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示除根據優先發售提出的申請外，此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務而提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i)閣下(作為該人士的代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請，及(ii)閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情，閣下應參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上文「2.可提出申請的人士」所載條件的個人可透過指定網站 www.hkeipo.hk 或 **IPO App** 使用網上白表服務申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站或 **IPO App**。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件（經網上白表服務供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於二〇二一年六月十六日（星期三）上午九時正至二〇二一年六月二十一日（星期一）上午十一時三十分，於指定網站 www.hkeipo.hk 或 **IPO App**（每日24小時，申請截止當日除外）透過網上白表服務遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為二〇二一年六月二十一日（星期一）（申請截止當日）中午十二時正或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免產生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請將不獲受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免產生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均為有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條獲得賠償的人士。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請時應付的股款及支付退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (使用香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出**電子認購指示**。

如閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓
客戶服務中心

閣下亦可在上述地點索取招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、聯席代表及香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，且香港結算代理人已代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，且毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；及

(b) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或承購或表示有意認購，亦將不會申請或承購或表示有意認購任何國際發售股份，且並無參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- （如電子認購指示為閣下利益提出）聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
- （如閣下為另一人士的代理）聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一項**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份持有人，及列入章程細則規定的其他登記冊，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退回股款；
- 確認閣下已閱覽本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱覽本招股章程，並於促使作出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司或有關人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露其所要求有關閣下的任何個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前不可撤回，而此項協議將作為與本公司訂立的附屬合同生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述其中一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請或閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司的香港公開發售結果公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下與發出**電子認購指示**申請香港發售股份有關的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部份申請，即視為本公司(為本公司本身及代表各股東)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合本公司章程細則及公司(清盤及雜項條文)條例；及

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例規管及根據香港法例詮釋。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(及如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；而倘申請全部或部份不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二〇二一年六月十六日(星期三)	-	上午九時正至下午八時三十分
二〇二一年六月十七日(星期四)	-	上午八時正至下午八時三十分
二〇二一年六月十八日(星期五)	-	上午八時正至下午八時三十分
二〇二一年六月二十一日(星期一)	-	上午八時正至中午十二時正

如何申請香港發售股份及預留股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由二〇二一年六月十六日(星期三)上午九時正至二〇二一年六月二十一日(星期一)中午十二時正(每日24小時,申請截止當日二〇二一年六月二十一日(星期一)除外)輸入**電子認購指示**。閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為二〇二一年六月二十一日(星期一)(申請截止當日)中午十二時正,或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註:

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節的時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或倘為閣下的利益提出超過一份申請,香港結算代理人申請的香港發售股份數目,將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言,閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**,一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免產生疑問,本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認,每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行及有關人士所持有關閣下的任何個人資料,亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣,透過網上白表服務申請香港發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能,閣下不

宜待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、有關人士及網上白表服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出其**電子認購指示**時遇上困難，應：(a)遞交**白色或黃色**申請表格或(b)於二〇二一年六月二十一日(星期一)(申請截止當日)中午十二時正或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，則須於申請表格上「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人(或如屬聯名實益擁有人，則指每名聯名實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

如 閣下未能填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提出。倘 閣下為合資格越秀股東並以**藍色**申請表格或透過**網上藍表**服務申請優先發售的預留股份， 閣下亦可使用**白色或黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示(倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)就香港發售股份提出一份申請或於指定網站www.hkeipo.hk或**IPO App**透過**網上白表**服務遞交申請。然而，就以上述方式申請任何香港發售股份而言， 閣下不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述 閣下根據優先發售而獲授的優惠待遇。

如為 閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人透過**電子認購指示**提出申請的部份)， 閣下的所有申請將不獲受理。

如申請由一家非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其權益證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾特定金額的利潤或資本分派的任何部份股本）。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列越秀地產股東名冊且並非為不合資格越秀股東的越秀股東，方有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格越秀股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法權區或據越秀地產另行得悉為香港以外司法權區居民的越秀股東，越秀地產及本公司董事根據其作出的查詢，考慮到有關越秀股東屬居民的有關司法權區法律的限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜。

越秀地產及本公司董事已就向特定地區內的越秀股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及由於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或

如何申請香港發售股份及預留股份

本公司及越秀股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而須要採取的額外步驟所涉及時間及成本，越秀地產及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的越秀股東承購其優先發售預留股份的保證配額的能力。

因此，就優先發售而言，不合資格越秀股東為：

- (a) 於記錄日期名列越秀地產股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的越秀股東；及
- (b) 於記錄日期越秀地產另行得悉為任何特定地區居民的越秀股東或實益越秀股東。

儘管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文或網上藍表服務的條款及條件，但倘若本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何越秀股東承購其預留股份的保證配額。

對於特定地區，越秀地產已發信通知中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外），由於特定地區適用的法律及法規，對於彼等代不合資格越秀股東持有的任何越秀股份，彼等不獲准參與優先發售。

合資格越秀股東有權按其於記錄日期每持有419股越秀股份可認購一股預留股份的保證配額基準提出申請。於記錄日期持有少於419股越秀股份的合資格越秀股東不會享有預留股份的保證配額，但仍有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，藍色申請表格須經獲正式授權的高級職員（須註明其代表身份）簽署，並加蓋公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可在彼等認為合適的任何條件下（包括出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可全權酌情全部或部份拒絕或接納任何申請而無須給予任何理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士；或
- 不合資格越秀股東。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格越秀股東(i)以藍色申請表格（已由本公司寄發至合資格越秀股東）或(ii)於www.hkeipo.hk透過網上藍表服務申請。

合資格越秀股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份，或可僅申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於419股越秀股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格越秀股東仍有權透過僅申請超額預留股份參與優先發售。

在本招股章程、藍色申請表格及網上藍表服務所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，則申請少於或相等於合資格越秀股東優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格越秀股東申請的預留股份數目多於合資格越秀股東優先發售保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部份將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格越秀股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。有意就保證配額使用**藍色**申請表格或於www.hkeipo.hk透過**網上藍表**服務申請少於其保證配額或有意就超額預留股份使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格越秀股東（香港結算代理人除外），應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所列其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (b) 相等於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有任何剩餘的股份，有關股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排影響。

已以**藍色**申請表格或**網上藍表**服務申請優先發售的預留股份的合資格越秀股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或透過**網上白表**服務就香港公開發售的香港發售股份提出一份申請。然而，合資格越秀股東將不會就以**白色**或**黃色**申請表格，或透過向香港結算發出**電子認購指示**，或透過**網上白表**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有越秀股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前指示彼等的經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算設定的截止限期，該等人士應向彼等的經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有越秀股份的人士（作為中央結算系統投資者戶口持有人），如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人設定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格越秀股東（不會參加優先發售的本公司關連人士除外）於記錄日期在越秀地產股東名冊記錄的地址。

此外，合資格越秀股東將按彼等根據越秀地產的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格越秀股東已根據越秀地產的公司通訊政策選擇從越秀地產收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取越秀地產公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本（以其所選擇的語言）（如適用）將寄發予該名合資格越秀股東。

倘合資格越秀股東(a)已選擇收取電子版本的公司通訊或(b)被視為已同意從越秀地產收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可在本公司網站 www.yuexiuserVICES.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版本的合資格越秀股東，可隨時透過向卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）發出書面要求或透過向 yuexiuproperty-ecom@hk.tricorglobal.com 發出電郵，免費索取本招股章程的印刷本。卓佳雅柏勤有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格越秀股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格越秀股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

按上文「A.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」一節所載，合資格越秀股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各聯席代表的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

合資格越秀股東如須補發藍色申請表格，應聯絡卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）或致電其熱線+852 2980 1333。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格越秀股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

收取本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）不應就優先發售將上述文件向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非越秀地產及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格（不論根據合同或法定責任或其他方面）的任何人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應提請收件人注意本節的內容。

4. 透過網上藍表服務提出申請

倘閣下透過網上藍表服務在線申請預留股份：

- (a) 透過網上藍表服務提出申請的詳細指示載於指定網站www.hkeipo.hk。閣下務須細閱該等指示。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲網上藍表服務供應商受理，亦可能不會提交予本公司；

- (b) 閣下亦須願意提供有效的電郵地址；及
- (c) 一旦按 閣下或為 閣下利益發出的電子認購指示完成付款，即視為已作出實際申請。倘 閣下同時透過網上藍表服務及使用藍色申請表格提交申請，則僅會接受透過網上藍表服務提交的申請，而另一項申請則將不獲受理。

透過網上藍表服務申請預留股份僅為網上藍表服務供應商就預留股份的申請提供予合資格越秀股東的一項服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下不宜待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、有關人士及網上藍表服務供應商概不就該等申請承擔任何責任。

5. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 於申請預留股份時，閣下可選擇藍色申請表格上所載的以下四個選項之一：
- (i) 選項1：申請的預留股份數目相等於 閣下的保證配額。
 - (ii) 選項2：申請的預留股份數目最高為 閣下的保證配額並申請超額預留股份。
 - (iii) 選項3：申請的預留股份數目少於 閣下的保證配額。
 - (iv) 選項4：僅申請超額預留股份數目（例如，倘 閣下於記錄日期持有少於419股越秀股份，則將不會享有保證配額，但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售）。
- (b) 在以下情況下，本公司會拒絕受理藍色申請表格：
- 藍色申請表格並無按照藍色申請表格所載指示填妥；
 - 藍色申請表格並無正式簽署（只有親筆簽署會獲得受理）（或如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署）；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 如申請人屬企業實體而**藍色**申請表格未經獲授權高級職員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章;
- 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤;
- 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票;
- 支票／銀行本票的賬戶名稱並非預印或經發票銀行認證;
- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面簽署核實申請人名稱;
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行賬戶開出;
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行(香港)代理有限公司－越秀服務集團優先發售」;
- 支票並無劃線註明「只准入抬頭人賬戶」;
- 支票是期票;
- 申請人並無妥為付款，或倘申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現;
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱;
- **藍色**申請表格的任何申請詳情的更改未獲申請人簽署授權;
- 申請以鉛筆填寫;
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄;

如何申請香港發售股份及預留股份

- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
 - 本公司相信如接納申請，本公司即會違反收取**藍色**申請表格或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
 - 本公司及聯席代表以及彼等各自的代理或代名人可行使酌情權拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。
- (c) 倘閣下申請的預留股份數目相等於閣下的保證配額**(選項1)**：
- 倘閣下支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司將拒絕受理閣下的申請。
- (d) 倘閣下申請的預留股份數目不超過閣下的保證配額並申請超額預留股份**(選項2)**：
- 倘支票／銀行本票金額與閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符且低於該應付款項，則閣下的申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符，且高於該應付款項但低於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，則閣下的保證配額(如有)申請將全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與閣下**藍色**申請表格所申請的保證配額及所申請的超額預留股份應付的總金額不符且高於該應付款項，則閣下的申請將全數獲接納。

(e) 倘閣下申請的預留股份數目少於閣下的保證配額(選項3)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

(f) 倘閣下僅申請超額預留股份(選項4)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付款項不符且低於該應付金額，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付款項不符且低於該應付金額，本公司會拒絕受理閣下的申請。

6. 提出申請的時間

(a) 透過網上藍表服務遞交申請

閣下可於二〇二一年六月十六日(星期三)上午九時正至二〇二一年六月二十一日(星期一)上午十一時三十分，於指定網站www.hkeipo.hk(每日24小時，申請截止當日除外)透過網上藍表服務遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為二〇二一年六月二十一日(星期一)(申請截止當日)中午十二時正或下文「D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

(b) 採用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的**藍色**申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－越秀服務集團優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)提供的特設收集箱：

二〇二一年六月十六日(星期三)	-	上午九時正至下午四時三十分
二〇二一年六月十七日(星期四)	-	上午九時正至下午四時三十分
二〇二一年六月十八日(星期五)	-	上午九時正至下午四時三十分
二〇二一年六月二十一日(星期一)	-	上午九時正至中午十二時正

填妥的**藍色**申請表格連同隨附付款，必須於二〇二一年六月二十一日(星期一)(申請截止當日)中午十二時正或下文「－D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前遞交。

(c) 登記申請

將於二〇二一年六月二十一日(星期一)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「－D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理登記申請。

7. 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「－A.申請香港發售股份－8.閣下可提交的申請數目」，以了解除根據優先發售申請預留股份之外，閣下可能根據香港公開發售提出香港發售股份申請的情況。

8. 其他條款、條件與指示

閣下應參閱**藍色**申請表格以了解適用於申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份價格

最高發售價為每股發售股份6.52港元。閣下根據申請表格所載條款申請香港發售股份或預留股份，須全額支付最高發售價、1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

申請表格內附有一覽表，列出所申請發售股份數目應付的準確金額。

閣下可就最低500股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提交申請。有關超過500股香港發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格一覽表上所列其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk或IPO App另行指定的數目。

就藍色申請表格上的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用藍色申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘閣下的申請獲接納，須向交易所參與者（定義見上市規則）支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費（證監會交易徵費由聯交所代表證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘於二〇二一年六月二十一日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間在香港發出以下警告信號，則將不會開始或截止辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號。

在此情況下，將於下一個於上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無發出上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘並未於二〇二一年六月二十一日（星期一）開始辦理申請登記並於該日截止辦理申請登記或倘在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，從而對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將刊發公告。

E. 公佈結果

本公司預期於二〇二一年六月二十五日（星期五）在本公司網站 www.yuexiuservices.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的認購水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下述方式供查詢：

- 於不遲於二〇二一年六月二十五日（星期五）在本公司及聯交所網站（分別為 www.yuexiuservices.com 及 www.hkexnews.hk）刊載公告；
- 於二〇二一年六月二十五日（星期五）上午八時正至二〇二一年七月二日（星期五）午夜十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result 及 www.hkeipo.hk/IPOResult 通過「按身份證號碼搜索」功能查閱或IPO App內的「分配結果」功能查閱；
- 於二〇二一年六月二十五日（星期五）至二〇二一年七月二日（星期五）期間的營業日上午九時正至下午六時正致電+852 3691 8488分配結果電話查詢熱線查詢；及
- 於二〇二一年六月二十五日（星期五）至二〇二一年六月二十九日（星期二）在上列收款銀行指定分行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約（全部或部份），則會成為一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由終止的情況下，閣下須購買香港發售股份及／或預留股份（視情況而定）。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

F. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請閣下注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務或網上藍表服務，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項協議將作為與本公司訂立的附屬合同而生效。

在下列情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括任何屬星期六、星期日或香港公眾假期的日子）或之前撤回：

- (i) 倘根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任；或
- (ii) 倘就本招股章程發出任何補充文件，在此情況下，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認申請，所有未確認的申請一概視作撤回。
- (iii) 閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請，且倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席代表、網上白表服務供應商、網上藍表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部份的申請，而毋須提供任何原因。

(c) 倘香港發售股份及／或預留股份的配發無效：

倘聯交所並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份及／或預留股份的配發即告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘聯交所在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請（閣下以合資格越秀股東身份採用藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- 閣下並無妥為付款，或閣下所支付的支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站www.hkeipo.hk所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務或網上藍表服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份；
- 本公司或聯席代表相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

G. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部份獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價（不包括就此應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部份連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的任何申請股款將於二〇二一年六月二十五日（星期五）或之前退回。

H. 發送／領取股票及退回款項

閣下將就香港公開發售中 閣下獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統），及就優先發售中 閣下獲配發的全部預留股份獲發一張股票。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以白色、黃色或藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- (a) 配發予 閣下的全部香港發售股份及／或預留股份的股票（對於黃色申請表格，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- (b) 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部份不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於申請時繳付的最高發售價，則為發售價與申請時繳付的最高發售價之間的差額（包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費，但不包括利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部份或會印於 閣下的退款支票（如有）上。銀行或會於兌現退款支票前要求核實 閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘 閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現 閣下的退款支票。

如何申請香港發售股份及預留股份

在下文所述發送／領取股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及股票預期將於二〇二一年六月二十五日（星期五）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售於二〇二一年六月二十八日（星期一）上午八時正或之前已在所有方面成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於該時間成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前按公開可得的分配詳情買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(a) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請：

- 倘閣下(i)使用白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供閣下申請表格所規定的全部資料，可於二〇二一年六月二十五日（星期五）上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）或本公司於報章上通知的任何其他地點或日期領取閣下的退款支票及／或股票（如適用）。
- 倘閣下屬合資格親身領取的個人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬合資格親身領取的公司申請人，則閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。
- 倘閣下未於指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票（如適用），則該等退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。
- 倘閣下(i)使用白色申請表格申請少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票（如適用）將於二〇二一年六月二十五日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請：

- 倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份且已提供閣下申請表格所規定的全部資料，請遵照上文所述領取退款支票相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於二〇二一年六月二十五日（星期五）以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。
- 倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，且閣下的申請獲全部或部份接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二〇二一年六月二十五日（星期五）或（倘出現變故）由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下申請表格中所示閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。
- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請，就記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，本公司預期將按上文「-E.公佈結果」所述方式於二〇二一年六月二十五日（星期五）刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何差誤，請於二〇二一年六月二十五日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。香港結算亦將向閣下提供一份活動結單，列出存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目。

(c) 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務提出申請：

- 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部份獲接納，則可於二〇二一年六月二十五日（星期五）上午九時正至下午一時正於香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）或本公司於報章上公佈為發送／領取股票日期的任何其他地點或日期親身領取閣下的股票（如適用）。
- 倘閣下未於指定領取時間內親身領取股票，該等股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。
- 倘閣下透過網上白表服務或網上藍表服務申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票（如適用）將於二〇二一年六月二十五日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。
- 倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子自動退款指示發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(d) 倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請：

分配香港發售股份

- 就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的每位人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部份獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二〇二一年六月二十五日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二〇二一年六月二十五日（星期五）以上文「-E.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者（倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（倘為公司，則香港商業登記號碼）及香港發售股份的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於二〇二一年六月二十五日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二〇二一年六月二十五日（星期五），透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將退回股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供一份活動結單，列出存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款金額（如有）。
- 倘閣下的申請全部及部份不獲接納，則有關申請股款的退款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不包括利息），將於二〇二一年六月二十五日（星期五）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響彼等權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致越秀服務集團有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司、中信建投(國際)融資有限公司、建銀國際金融有限公司及越秀融資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」)謹此就越秀服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-78頁)，此等歷史財務資料包括於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的綜合資產負債表、貴公司於二〇二〇年十二月三十一日的資產負債表，以及截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度各年(「往績記錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-78頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司日期為二〇二一年六月十六日有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，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，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映了貴公司於二〇二〇年十二月三十一日的財務狀況和貴集團於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的綜合財務狀況，及貴集團於往績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

歷史財務資料附註14中說明 貴公司並無就截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二一年六月十六日

I 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載為歷史財務資料，該等資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，乃經羅兵咸永道會計師事務所根據會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計（「相關財務報表」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	5	762,802	896,332	1,168,048
銷售成本	6	(565,288)	(652,915)	(764,757)
毛利		197,514	243,417	403,291
行政開支	6	(110,136)	(116,804)	(143,919)
金融資產減值損失淨額	3.1(b)	(9,063)	(4,844)	(2,563)
其他收入	8	39,371	68,558	45,166
其他(損失)/收益淨額	9	(726)	604	488
經營盈利		116,960	190,931	302,463
財務收入		1,760	2,140	6,973
財務費用		(52,848)	(64,763)	(29,225)
財務費用淨額	10	(51,088)	(62,623)	(22,252)
除所得稅前盈利		65,872	128,308	280,211
所得稅開支	12	(18,558)	(35,101)	(76,501)
年內盈利		47,314	93,207	203,710
下列各方應佔盈利：				
— 貴公司擁有人		45,458	91,327	199,131
— 非控股權益		1,856	1,880	4,579
		47,314	93,207	203,710
其他全面收益/(損失)				
其後可能重新分類至損益的項目				
— 境外業務換算差額		1,695	1,004	(1,749)
不會重新分類至損益的項目				
— 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資的 公允價值變動(除稅後)		803	4,388	(662)
年內其他全面收益/(虧損)(除稅後)		2,498	5,392	(2,411)
年內全面收益總額		49,812	98,599	201,299
下列各方應佔全面收益總額：				
— 貴公司擁有人		47,956	96,719	196,720
— 非控股權益		1,856	1,880	4,579
		49,812	98,599	201,299
每股盈利				
(每股以人民幣列示)				
— 每股基本及攤薄盈利	13	0.04	0.09	0.20

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	21,996	35,113	41,084
使用權資產	16	155,332	128,243	100,017
無形資產	17	2,901	4,420	343,908
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的金融資產	20	30,189	35,558	34,784
遞延所得稅資產	27	6,460	7,349	8,635
受限制現金	22	6,745	625	6,536
		<u>223,623</u>	<u>211,308</u>	<u>534,964</u>
流動資產				
存貨		578	686	899
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	1,872,382	1,960,825	861,963
預付所得稅		6,155	14,777	11,191
現金及現金等價物	22	598,137	773,689	994,629
受限制現金	22	—	6,120	7,061
		<u>2,477,252</u>	<u>2,756,097</u>	<u>1,875,743</u>
總資產		<u><u>2,700,875</u></u>	<u><u>2,967,405</u></u>	<u><u>2,410,707</u></u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
股本	23	—	—	581,017
其他儲備	24	(3,170)	359	(366,346)
保留盈利	24	174,149	258,547	399,953
		<u>170,979</u>	<u>258,906</u>	<u>614,624</u>
非控股權益		<u>12,684</u>	<u>9,389</u>	<u>146,056</u>
總權益		<u><u>183,663</u></u>	<u><u>268,295</u></u>	<u><u>760,680</u></u>

	附註	於十二月三十一日		
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	26	981,000	875,000	—
遞延所得稅負債	27	7,162	11,685	35,765
租賃負債	16	97,670	70,550	52,323
其他應付款項	25	—	15,497	6,144
		<u>1,085,832</u>	<u>972,732</u>	<u>94,232</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	25	1,141,462	1,422,922	1,272,335
合同負債	5	105,606	93,035	163,183
借貸	26	99,000	106,000	—
租賃負債	16	63,090	66,946	56,929
流動所得稅負債		<u>22,222</u>	<u>37,475</u>	<u>63,348</u>
		<u>1,431,380</u>	<u>1,726,378</u>	<u>1,555,795</u>
總負債		<u>2,517,212</u>	<u>2,699,110</u>	<u>1,650,027</u>
總權益及負債		<u>2,700,875</u>	<u>2,967,405</u>	<u>2,410,707</u>

貴公司資產負債表

	附註	於二〇二〇年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	11	<u>581,016</u>
流動資產		
其他應收款項及預付款項	21	<u>1,906</u>
總資產		<u><u>582,922</u></u>
權益		
貴公司擁有人應佔權益		
股本	23	581,017
累計虧損	24	<u>(5,661)</u>
總權益		<u><u>575,356</u></u>
負債		
流動負債		
其他應付款項	25	<u>7,566</u>
總負債		<u><u>7,566</u></u>
總權益及負債		<u><u>582,922</u></u>

綜合權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈利	總額		
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於二〇一八年一月一日的結餘		—	4,332	128,691	133,023	10,828	143,851
全面收益							
年內盈利		—	—	45,458	45,458	1,856	47,314
其他全面收益		—	2,498	—	2,498	—	2,498
		—	2,498	45,458	47,956	1,856	49,812
與 貴公司擁有人交易							
視作向中間控股公司分派淨額	24	—	(10,000)	—	(10,000)	—	(10,000)
於二〇一八年 十二月三十一日的結餘		—	(3,170)	174,149	170,979	12,684	183,663
於二〇一九年一月一日的結餘		—	(3,170)	174,149	170,979	12,684	183,663
全面收益							
年內盈利		—	—	91,327	91,327	1,880	93,207
其他全面收益		—	5,392	—	5,392	—	5,392
		—	5,392	91,327	96,719	1,880	98,599
與 貴公司擁有人交易							
貴集團旗下公司計提或 已付股息	14	—	—	(8,792)	(8,792)	(5,175)	(13,967)
其他	24	—	(1,863)	1,863	—	—	—
		—	(1,863)	(6,929)	(8,792)	(5,175)	(13,967)
於二〇一九年 十二月三十一日的結餘		—	359	258,547	258,906	9,389	268,295

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	總權益
		股本	其他儲備	保留盈利	總額		
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元		
於二〇二〇年一月一日的結餘		—	359	258,547	258,906	9,389	268,295
全面收益							
年內盈利		—	—	199,131	199,131	4,579	203,710
其他全面收益		—	(2,411)	—	(2,411)	—	(2,411)
		—	(2,411)	199,131	196,720	4,579	201,299
與 貴公司擁有人交易							
分派至法定儲備	24	—	14,371	(14,371)	—	—	—
收購附屬公司	18	—	—	—	—	136,305	136,305
與非控股股東 (「非控股股東」) 交易		—	(5,583)	—	(5,583)	(2,039)	(7,622)
發行普通股	23	581,017	(581,016)	—	1	—	1
視作中間控股公司出資淨額	24	—	207,934	—	207,934	—	207,934
非控股股東出資以 成立一家附屬公司		—	—	—	—	330	330
貴集團旗下公司計提或 已付股息	14	—	—	(43,354)	(43,354)	(2,508)	(45,862)
		581,017	(364,294)	(57,725)	158,998	132,088	291,086
於二〇二〇年十二月三十一日 的結餘		<u>581,017</u>	<u>(366,346)</u>	<u>399,953</u>	<u>614,624</u>	<u>146,056</u>	<u>760,680</u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量				
經營業務所得現金	28(a)	52,223	231,968	496,400
已付所得稅		(13,739)	(25,817)	(46,129)
經營業務所得現金淨額		38,484	206,151	450,271
投資活動產生的現金流量				
添置物業、廠房及設備		(12,375)	(20,438)	(14,111)
添置無形資產		(2,080)	(2,877)	(960)
處置物業、廠房及設備所得款項		3	228	399
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	18	—	—	(275,486)
應收關聯方款項增加		(1,286,598)	(162,439)	(25,758)
應收關聯方款項減少		202,047	192,093	1,316,308
已收利息		36,163	—	26,091
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,062,840)	6,567	1,026,483
融資活動產生的現金流量				
與非控股股東交易		—	—	(7,622)
非控股股東出資以成立一家附屬公司		—	—	330
視作向中間控股公司分派淨額		(10,000)	—	(44,723)
應付關聯方款項減少	28(c)	(12,483)	(35,921)	(216,696)
應付關聯方款項增加	28(c)	116,115	241,666	96,254
借貸所得款項	28(c)	1,150,000	—	—
償還借貸	28(c)	(70,000)	(99,000)	(981,000)
支付予股東及非控股股東的股息		—	(12,938)	(3,851)
租賃付款的本金部分及利息部分	28(c)	(68,483)	(73,298)	(68,376)
已付利息	28(c)	(39,757)	(58,388)	(27,920)
融資活動所得/(所用)現金淨額		1,065,392	(37,879)	(1,253,604)
現金及現金等價物增加淨值		41,036	174,839	223,150
年初現金及現金等價物		555,702	598,137	773,689
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,399	713	(2,210)
年末現金及現金等價物		598,137	773,689	994,629
非現金投資及融資活動	28(b)			

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

越秀服務集團有限公司(「貴公司」)於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。貴公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

貴公司為一家投資控股公司，而其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務(「上市業務」)。

貴公司的直接控股公司為Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，其為一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的投資公司。貴公司的中間控股公司為越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)，其股份自一九九二年起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司，其為一家於中國註冊成立的有限責任投資控股公司。

本招股章程所載財務資料並無構成 貴公司截至二〇二〇年十二月三十一日止任何財政年度的法定年度綜合財務報表。

貴公司自註冊成立以來並無編製及呈列任何法定財務報表。因此，貴公司的核數師並無匯報任何法定財務報表及概無法定財務報表呈交予公司註冊處。

於二〇二〇年初爆發2019冠狀病毒病(COVID-19)後，中國一直及繼續實行一系列預防及控制措施。貴集團視僱員健康及安全為優先，並於爆發後不久在 貴集團採取各項預防及檢疫措施。貴集團將會密切注意COVID-19爆發的發展並評估其對 貴集團財務狀況及經營業績的影響。於本歷史財務資料日期，貴集團並不知悉COVID-19爆發對歷史財務資料的任何重大不利影響。

1.2 重組

貴公司註冊成立前及下述重組(「重組」)完成前，於往績記錄期，上市業務通過越秀地產在中國控制的若干附屬公司運營。

為籌備 貴公司股份在聯交所主板首次公開發售，已進行重組且從事上市業務的附屬公司(「經營實體」)已轉移至 貴公司，惟越秀地產及其附屬公司保留的全部或部分從事上市業務的若干實體(「保留公司」)除外。有關重組主要包括以下步驟：

- (a) 於二〇二〇年十月八日，貴公司在香港註冊成立並由越秀地產控制。
- (b) 於二〇二〇年四月及九月，經營實體持有及從業務務與上市業務無關的若干實體(「撤銷註冊公司」)已撤銷註冊。於二〇二〇年十二月其中一家撤銷註冊公司撤銷註冊後，貴集團收取現金人民幣50百萬元。貴集團在另一家撤銷註冊公司撤銷註冊後將應收款項人民幣10百萬元抵銷應付同系附屬公司款項金額。代價人民幣60百萬元入賬為視作出資。

- (c) 於二〇二〇年十一月，貴集團以總現金代價約人民幣149百萬元向同系附屬公司收購若干經營實體的股權。收購若干經營實體的應付代價約人民幣44百萬元連同下文(e)所載應付若干經營實體的直接控股公司款項經已資本化。餘下應付代價人民幣105百萬元以現金結算，並計入權益。
- (d) 於二〇二〇年十一月，貴集團以總現金代價人民幣8百萬元向貴集團同系附屬公司出售其於從事與上市業務無關的其他業務的若干實體（「除外公司」）的全部權益。已收現金代價入賬為股東視作出資。
- (e) 於二〇二〇年十一月二十日，應付予若干經營實體的直接控股公司款項連同收購上文(c)項所載若干經營實體的應付代價人民幣44百萬元已資本化。
- (f) 於二〇二〇年十一月三十日，貴公司以代價人民幣581,016,000元向直接控股公司收購經營實體的全部股權，該代價以貴公司發行1,018,500,000股股份結清。配發及發行於二〇二〇年十二月一日完成。

重組完成後，貴公司成為經營實體的控股公司。貴集團附屬公司詳情載於附註11。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，從事上市業務的經營實體已經並一直由越秀地產間接控制。通過重組，經營實體已轉讓至貴公司並由貴公司持有。上述重組僅屬上市業務的資本重整，該等業務管理並無變動，而上市業務最終擁有人維持不變。因此，重組後的貴集團被視為上市業務延續。因此，歷史財務資料於所有呈列期間按上市業務綜合財務報表內資產及負債賬面值編製及呈列。

就歷史財務資料而言，撤銷註冊公司及除外公司的財務資料並無納入貴集團於往績記錄期的歷史財務資料，理由是該等公司經營的業務與貴集團業務並不相同，各具獨立管理人員及會計記錄，且僅與貴集團共享附屬共同設施及分攤成本。貴集團的歷史財務資料並無計入保留公司的資產、負債及經營業績，原因是該等公司對貴集團而言微不足道。

2 重大會計政策概要

本附註提供編製歷史財務資料採納的重大會計政策列表。除另有列明外，該等政策已於所示年度一直貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產（其乃按公允價值計量）除外。

歷史財務資料乃遵照香港財務報告準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層於應用貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較多判斷或較大複雜性的範疇，或當中的假設及估計對歷史財務資料而言屬重要的範疇，於附註4披露。

(i) 貴集團尚未採用的新訂及經修訂準則

直至本報告發佈日期，於往績記錄期，會計師公會頒佈以下尚未生效且 貴集團並無提早採納的新訂準則及現有準則修訂本：

		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(修訂)	Covid-19相關的租金減讓	二〇二〇年六月一日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改善 – 第2階段	二〇二一年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	繁重合同 – 履行合同成本	二〇二二年一月一日
二〇一八年至二〇二〇年香港財務報告準則標準的年度改進	對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂	二〇二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參照	二〇二二年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：擬定用途前款項	二〇二二年六月一日
香港註釋第5號(二〇二〇年)	財務報表呈列 – 借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類	二〇二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	分類為流動或非流動負債	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二〇二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售或資產注入	待定

貴公司董事認為以上已頒佈的新訂及經修訂準則及經修訂的改進將不會對 貴集團構成任何重大影響。

2.2 綜合及權益會計法原則

(i) 附屬公司

附屬公司為 貴集團擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當 貴集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過指示該實體活動的權力影響該等回報時，則 貴集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起完全綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

貴集團使用收購會計法為業務合併入賬(請參閱附註2.3)。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易提供了所轉讓資產減值證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策一直變動(如需要)以確保與 貴集團採納的政策一致。

佔附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內確認。

(ii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

貴集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與 貴集團權益擁有人進行的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴公司擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘 貴集團因為喪失控制權而不再對某項投資綜合入賬，該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營實體、合營企業或金融資產的保留權益而言，公允價值指初始賬面值。此外，早前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何款項猶如 貴集團已直接出售相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收益中確認的款項重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

2.3 業務合併

貴集團採用收購會計法就所有業務合併入賬，而不論是否收購權益工具或其他資產。收購附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務之前擁有人所產生負債
- 貴集團所發行股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何先前存在股權的公允價值。

在業務合併中所取得的可辨認資產以及所承擔的負債及或然負債（有個別例外情況），初始按其於收購當日的公允價值計量。 貴集團按個別收購基準確認於被收購方的任何非控股權益，具體按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的比例計量。

收購相關成本於產生時列支。

- 所轉讓代價，
- 被收購方的任何非控股權益金額及，
- 任何早前於被收購方的權益於收購日期的公允價值

超過所收購可識別淨資產的公允價值時，其差額以商譽入賬。如果上述金額少於所收購業務之可識別淨資產的公允價值，其差額直接在損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付數額一律折現至交換日期，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的款項隨後按公允價值重新計量，公允價值的變動在損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方早前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量。任何重新計量產生的盈虧於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資所產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資單位淨資產（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相應投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部呈報一致的方式報告。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為作出戰略決策的執行董事。

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團旗下各實體的財務報表所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。歷史財務資料以人民幣呈列，即 貴公司的功能貨幣兼 貴集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年結日匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益賬內確認。

與借貸有關的匯兌收益及虧損在綜合全面收益表內呈列為財務收入或費用。所有其他匯兌收益及虧損在綜合全面收益表內以淨額呈列為其他收益或損失。

(iii) 集團公司

境外業務（均不採用高通脹經濟體的貨幣）的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各全面收益表所列的收支項目按平均匯率換算，除非該匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率的累計影響，此時收支項目則在交易日期的換算；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益中確認。

在綜合賬目時，換算任何境外實體投資淨額所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。當境外業務被出售，相關的匯兌差額重新歸入損益作為出售收益或虧損的一部分。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本折舊入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

結算日後成本僅在 貴集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。換置部分賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的財政期間在全面收益表支銷。

以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算的折舊如下：

— 樓宇	25至40年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 租賃物業裝修	3至5年
— 汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各呈報期末予以檢討及調整（如適用）。

如資產的賬面值較其估計可收回金額為高，則將資產的賬面值即時撇減至其可收回金額（附註2.9）。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益賬。

在建工程以成本減累計減值虧損呈列。成本包括所有將資產變為其擬定用途狀態的應佔成本。這包括直接建造成本和建造安裝期間撥充資本的利息支出。當建設活動將必需的資產轉變為其擬定用途時，該等成本的資本化將會終止，並將在建工程轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程毋須計提折舊。

2.8 無形資產

(i) 商譽

商譽按附註2.3所述計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽並無攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密測試，且按成本減累計減值虧損列賬。出售實體所產生的收益及虧損包括與所出售實體有關商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽獲分配至現金產生單位。該分配乃向預期將從產生商譽的業務合併中獲益的該等現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別乃就內部管理目的而於監察商譽的最低層面（即經營分部）確認。

(ii) 客戶關係

業務合併中收購的客戶關係乃於收購日期按公允價值確認。其有限使用年期為7年至10年，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列值。

(iii) 計算機軟件

所獲得的計算機軟件許可以獲得及使用特定軟件所產生的成本為基準進行資本化。有關成本在預計的2至5年使用期限內進行攤銷。

2.9 非金融資產的減值

具無限可使用年期的商譽及無形資產不予攤銷，並且每年接受減值測試，如有事件發生或情況變化顯示減值跡象，減值測試將更加頻繁。當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對其他資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流量的最低現金流量水平（現金產生單位）進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，可於每個報告期末考慮回撥。

2.10 投資與其他金融資產

(i) 分類

貴集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值（計入其他全面收益或計入損益）計量；及
- 按攤餘成本計量。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量的特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資而言，其利得和損失的計量將取決於貴集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。

僅當該等資產的業務模式發生變動時，貴集團才對債務投資進行重分類。

(ii) 確認及計量

金融資產的定期買賣會於交易日期（即貴集團承諾買賣資產的日期）確認。從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而貴集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認金融資產。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，貴集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲取該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的費用計入損益。

權益工具

貴集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允價值收益及虧損，則當終止確認投資時，不會將公允價值收益及虧損重分類至損益。當貴集團有權收取股息時，該等投資之股息才作為其他收入而計入損益。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值損失（及減值損失轉回）不會與公允價值其他變動分開進行呈報。

(iv) 減值

貴集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的債務工具及按金相關的預計信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為對金融資產預期年期的信貸損失（即所有現金不足額的現值）的可能性進行的加權估計。

就應收賬款而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認資產時計量整個存續期的預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據於具有類似信貸風險特徵的應收賬款預期年期的歷史觀察拖欠率而釐定並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察拖欠率於每個報告日更新並分析前瞻性估計變動。

其他應收款項及按金減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認起有否大幅上升。如自初始確認後應收款項信貸風險大幅上升，則按全期預期信貸虧損計量減值。

2.11 抵銷財務工具

當貴集團現時有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.12 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計必要銷售成本計算。

2.13 應收賬款

應收賬款指於日常業務過程中銷售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內（或仍在正常營運週期中，則為較長）收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則以非流動資產呈列。

應收賬款初步按有關代價金額確認，除非其包含重大融資成分，並按公允價值確認。貴集團持有應收賬款，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團應收賬款會計的進一步資料及有關貴集團減值政策之說明，請分別參閱附註21及3.1。

2.14 現金及現金等價物

就在綜合現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構活期存款，以及其他原定到期日為三個月以內、隨時可轉換為已知數額的現金及價值變動風險不大的短期、高度流通投資。

2.15 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目（除稅後）。

2.16 貿易及其他應付款項

此類款項指財政年度結束前向貴集團提供商品及服務而未獲支付的負債。貿易及其他應付款項按流動負債呈列，除非付款於報告期後十二個月內尚未到期，初步按公允價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借貸

借貸最初按公允價值扣除所產生的交易成本確認。其後借貸按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本後)與贖回金額之間的任何差額於借貸期內採用實際利率法確認。倘有可能提取部分或全部融資,設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下,費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據表明可能會提取部分或全部融資,則該費用撥作資本列為流動資金服務的預付款項,在有關融資期間內攤銷。

當合同內訂明的責任獲解除、取消或過期時,借貸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)在損益中確認為財務費用。

除非 貴集團有權將債務結算日期無條件遞延至報告期後至少十二個月,否則借貸將歸類為流動負債。

2.18 借貸成本

購置、建造或產生合資格資產直接應佔的一般及特定借貸成本,於資產落成及可作擬定用途或出售為止期間撥充資本。合資格資產指須經過很長時間方可作擬定用途或出售的資產。

在特定借貸撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入,須從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間在損益中扣除。

2.19 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法權區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項,並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債之變動予以調整。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於 貴公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並考慮稅務機關是否可能將接受不確定稅務待遇。 貴集團根據最有可能金額或預期價值,並視乎更佳預測解除不確定性的方法以計量其稅務結餘。

(ii) 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其在綜合財務報表中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而,倘遞延所得稅負債乃由商譽的初步確認所致,則不予確認。倘遞延所得稅乃由某宗交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債所致,而在交易時並不影響會計或應課稅盈利或虧損,不予入賬處理。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率(及法例)釐定,並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時,才確認遞延所得稅資產。

倘 貴公司能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回該差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期所得稅資產及稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅在損益賬中確認，惟以涉及在其他全面收益或直接在權益中確認的項目為限。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.20 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之期間結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在資產負債表中列作即期僱員福利。

(ii) 退休金責任

貴集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃 貴集團向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，則 貴集團亦無法定或推定責任作額外供款。界定福利計劃指並非界定供款計劃的退休金計劃。

貴集團按強制、合同或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，貴集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於可退回現金或減少未來供款時予以確認。

(iii) 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多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。貴集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

2.21 撥備

如 貴集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任，承擔該責任可能須動用資源且有關金額能可靠地估計時，則予以確認撥備。未來經營虧損不會確認撥備。

如出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源乃在考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備根據管理層對於報告期末履行現時責任所需支出的最佳估計以現值計量。用以釐定現值的貼現率即為反映當前市場對貨幣時間價值及負債具體風險之評估的稅前利率。隨著時間過去導致的撥備增加確認為利息開支。

2.22 營業收入確認

貴集團提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。當服務控制權轉移予客戶時確認營業收入。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務營業收入（於某時間點確認）外，貴集團的營業收入主要隨時間確認。

貴集團分辨在與客戶的交易中貴集團是否為主事人或代理。貴集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當貴集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

(i) 非商業物業管理及增值服務

貴集團在中國及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關為住宅物業、公建物業及產業園物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，貴集團按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按貴集團有權開具賬單的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

- 就按包幹制提供的非商業物業管理服務收入而言（當中貴集團以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務），貴集團將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- 就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，貴集團以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。貴集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

非業主增值服務主要包括(i)提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同時，按淨額基準確認為營業收入；及(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供服務及獲客戶接納時確認為營業收入。

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認；(ii)空間運營服務營業收入，於提供服務時確認；及(iii)其他社區增值服務營業收入，就所提供每項服務時收取費用，並於提供相關服務時確認。

(ii) 商業物業管理及運營服務

貴集團與房地產企業或辦公樓、購物商場及專業市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，貴集團提供下列服務：

- 向業主、開發商及租戶提供的商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、開發商及租戶的商業物業管理服務乃根據包幹制或酬金制提供。當 貴集團以主事人身份行事時，營業收入於提供相關服務時按總額確認及所有相關管理成本按其服務成本確認。當 貴集團以代理身份行事並主要負責安排及監督其他供應商向業主、開發商及租戶提供的服務時， 貴集團確認酬金，該酬金是根據已收或應收物業單位的商業物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於交付市場定位報告及管理諮詢服務並獲房地產企業或業主接納時確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務， 貴集團就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並就 貴集團有權開具發票及與所履行服務價值直接相應的金額確認為營業收入。

倘一份合同涵蓋多項服務，則交易價格將根據其相對獨立的銷售價格分配予各項履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤率或經調整市場評估法進行估計（視乎是否有可觀察資料而定）。

合同一方履約時， 貴集團將有關合同於綜合資產負債表呈列作合同資產或合同負債，視乎 貴集團履約與客戶付款的關係。

合同資產為 貴集團透過轉移予客戶的服務以交換收取代價的權利。

倘客戶支付代價或 貴集團有權無條件收取某代價款項，則 貴集團向客戶轉移服務前，於收到付款或記錄應收款項時（以較早者為準）將有關合同呈列作合同負債。合同負債為 貴集團對客戶轉移服務的責任，而 貴集團已就此向客戶收取代價（或到期收取代價金額）。

貴集團有權在無條件收取代價時將應收款項入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

2.23 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 貴公司擁有人應佔盈利（扣除普通股以外償還權益的任何成本）
- 除以該財政年度發行在外普通股加權平均數計算，並就年內發行的普通股（不包括庫存股）的股利元素作出調整。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 與具潛在攤薄效應的普通股有關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響；及
- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行在外的額外普通股的加權平均數。

2.24 利息收入

利息收入以實際利息法按時間比例確認。

2.25 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃若干物業及停車場。租賃條款按個別基準協商，包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無規定任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產作 貴集團使用當日確認相應負債。各項租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間餘下負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租賃期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的 貴集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價（倘承租人合理確定行使該選擇權），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租期反映 貴集團行使權利終止租約）

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率（ 貴集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。

與短期物業租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

2.26 股息分派

撥備用於在報告期末或之前已適當授權且不再由實體釐定但在報告期末未分配的已宣派股息金額。

2.27 政府補助

當能夠合理地保證將可收取補貼及 貴集團會符合所有附帶條件時，政府補助按其公允價值確認入賬。

有關成本的政府補助均會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量和公允價值利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將 貴集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中國，故 貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬公司的貨幣資產及負債，而這些附屬公司以功能貨幣以外的外幣列值。董事認為，因為於各往績記錄期末的外幣列值貨幣資產及負債結餘並不重大，故外匯風險對 貴集團並不重大。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

貴集團的利率變動風險主要歸因於其按固定利率借貸，使 貴集團面臨公允價值利率風險。浮動利率借貸使 貴集團面臨現金流量利率風險。

貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日， 貴集團的借貸全為固定利率借貸。預期利率變動的影響不屬重大。

(iii) 價格風險

貴集團承受權益證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。 貴集團並無面對商品價格風險。為管理由投資權益證券而引致的價格風險， 貴集團將其組合作多元化投資，按照 貴集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產主要指中國未上市權益工具，而於二〇一八年，二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，倘該等權益投資的公允價值增加或減少10%，則 貴集團的權益即增加或減少約人民幣2,941,000元、人民幣3,450,000元及人民幣3,368,000元。

(b) 信貸風險

貴集團承受有關貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及受限制現金賬面值為 貴集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，銀行現金已存放於信譽良好的金融機構。管理層預期，概不會因該等對手方的未有履行而蒙受任何重大損失。

就貿易及其他應收款項而言，貴集團的管理層已監督程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，貴集團於各呈報期末審視該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

貴集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也於整年間持續評估信貸風險會否顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日資產發生壞賬的可能性與初始確認日發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開、合理且支持性的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況及經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人履行義務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的運營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化及借款人經營成果的變化。

貴集團將應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的虧損撥備。有關內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

(i) 貴集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低且有強大能力滿足合同現金流量需求	12個月的預期虧損。倘資產的預期使用年期為少於12個月，預期虧損基於其預期的整個存續期計量
關注	應收款項的信貸風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期90天則推定為信貸風險顯著增加	整個存續期的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	整個存續期的預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期超過3年且並無合理可收回預期	撤銷資產

貴集團通過及時適當就預期信貸虧損作出撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

(ii) 貿易及其他應收款項

貴集團運用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收賬款的預期信貸虧損，其使用整個存續期預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組。各組別的應收款項的未來現金流量按過往壞賬比率估量，經調整以反映目前市況及宏觀經濟因素的前瞻性資料對客戶結付應收款項的能力的影響。

已知破產的應收賬款已就減值撥備進行單獨評估，且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與貴集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。

已知破產的應收賬款根據共同的信貸風險特徵按集體基準進行評估。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團經考慮關聯方的良好財務狀況及信貸記錄後，評估來自關聯方的貿易及其他應收款項的預期虧損比率為不屬重大。因此，概無確認來自關聯方的貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，第三方應收賬款的已計提虧損撥備釐定如下。以下的預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(不包括來自關聯方的應收賬款)					
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	124,758	6,521	4,488	8,203	143,970
已計提虧損撥備	6,238	1,956	2,244	8,203	18,641
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	92,696	11,942	5,292	11,621	121,551
已計提虧損撥備	4,634	3,583	2,646	11,621	22,484
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	54,159	12,743	6,261	17,800	90,963
已計提虧損撥備	2,708	3,823	3,131	17,800	27,462

除了來自關聯方的其他應收款項外，貴集團採用附註(i)預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的預期虧損撥備。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團評估自初始確認起，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，除若干可收回物業管理費用外，貴集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

應收第三方其他應收款項主要包括可向業主及租戶收回的物業管理費用、代表業主及租戶支付的公用服務費及有關提供物業管理服務的保證金。

就保證金而言，貴公司董事認為，概無任何重大減值風險。

就可向中國業主及租戶收回的若干物業管理費用而言，已計提的虧損撥備釐訂如下：

	1年內	1至2年	2至3年	超過3年	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	6,254	1,294	880	2,157	10,585
已計提虧損撥備	<u>312</u>	<u>388</u>	<u>440</u>	<u>2,157</u>	<u>3,297</u>
於二〇一九年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	13,150	2,408	914	2,192	18,664
已計提虧損撥備	<u>658</u>	<u>722</u>	<u>457</u>	<u>2,192</u>	<u>4,029</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	22,731	3,336	1,560	2,976	30,603
已計提虧損撥備	<u>1,136</u>	<u>1,001</u>	<u>780</u>	<u>2,976</u>	<u>5,893</u>

就餘下其他應收款項而言，其主要包括代表業主及租戶支付的公用服務費，賬齡僅為1年內的已計提虧損撥備釐訂如下：

	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	69,052
已計提虧損撥備	<u>691</u>
於二〇一九年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	95,999
已計提虧損撥備	<u>960</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	
預期虧損比率	1%
賬面總值	91,205
已計提虧損撥備	<u>912</u>

由於在整個往績記錄期客戶群、客戶的過往信貸虧損比率及前瞻性資料並無重大變動，貴集團於往績記錄期對貿易及其他應收款項採用相同預期信貸虧損比率。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備與已計提相關虧損撥備的年初結餘對賬如下：

	應收賬款 (不包括應收 關聯方的 賬款)	其他應收款項 (不包括應收 關聯方的 其他款項 及保證金)	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	12,984	582	13,566
金融資產減值虧損淨額	5,657	3,406	9,063
於二〇一八年十二月三十一日	<u>18,641</u>	<u>3,988</u>	<u>22,629</u>
於二〇一九年一月一日	18,641	3,988	22,629
金融資產減值虧損淨額	3,843	1,001	4,844
於二〇一九年十二月三十一日	<u>22,484</u>	<u>4,989</u>	<u>27,473</u>
於二〇二〇年一月一日	22,484	4,989	27,473
收購附屬公司	4,205	26	4,231
金融資產減值虧損淨額	773	1,790	2,563
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>27,462</u>	<u>6,805</u>	<u>34,267</u>

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面總值分別為人民幣1,882,232,000元、人民幣1,971,338,000元及人民幣880,085,000元，因此，最大虧損分別為人民幣1,859,603,000元、人民幣1,943,865,000元及人民幣845,818,000元。

(c) 流動資金風險

貴集團確保其維持充足現金及信貸限額應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察 貴集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。 貴集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要財務機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需要。

下表載列各結算日按相關到期組別 貴集團的金融負債的分析。表內披露金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內	一年至兩年	兩年至五年	五年以上	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計					
工資負債及其他應付稅項)	1,060,352	-	-	-	1,060,352
借貸	157,174	158,660	479,775	570,612	1,366,221
租賃負債	68,904	55,399	46,806	-	171,109
	<u>1,286,430</u>	<u>214,059</u>	<u>526,581</u>	<u>570,612</u>	<u>2,597,682</u>
於二〇一九年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計					
工資負債及其他應付稅項)	1,335,018	620	16,944	-	1,352,582
借貸	158,660	158,487	483,275	408,625	1,209,047
租賃負債	72,217	39,588	33,743	-	145,548
	<u>1,565,895</u>	<u>198,695</u>	<u>533,962</u>	<u>408,625</u>	<u>2,707,177</u>
於二〇二〇年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項(不包括應計					
工資負債及其他應付稅項)	1,066,795	292	6,606	-	1,073,693
租賃負債	63,203	43,053	10,537	4,171	120,964
	<u>1,129,998</u>	<u>43,345</u>	<u>17,143</u>	<u>4,171</u>	<u>1,194,657</u>

3.2 資本管理

風險管理

貴集團的資本管理旨在：

- 保障 貴集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一致，貴集團根據資產負債率監控資本。該比率按總負債除以總資產計算。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
資產負債率	93.2%	91.0%	68.4%

歸功於貴集團業務規模的增長及盈利能力的提高，資產負債率於往績記錄期不斷提高。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

(i) 公允價值層級

本節解釋在釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信度指標，貴集團根據會計準則將其金融工具分為三級。

第一級：在活躍市場買賣的金融工具（例如，公開買賣的衍生工具、權益證券）的公允價值按報告期末的市場報價列賬。貴集團持有的財務資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具歸入第一級。

第二級：不在活躍市場買賣的金融工具（例如，場外衍生工具）的公允價值採用估值技術釐定，該等技術最大限度地利用可觀察的市場數據，並盡量減少對特定實體的估計。倘釐定工具公允價值所需的主要輸入數據均為可觀察數據，則該工具歸入第二級。

第三級：如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具歸入第三級。非上市權益證券就是這種情況。

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	第三級	第三級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產 (附註20)	30,189	35,558	34,784

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，經常性公允價值計量第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

(ii) 使用釐定公允價值估值方法

使用估值金融工具的具體估值方法包括：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值乃通過累加法或指引公眾公司法得出。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值方法。指引公眾公司法是採用相同或類似行業可比公眾公司同業的適用市場倍數計算資產價值的方法。

(iii) 使用重大不可觀察數據的公允價值計量(第三級)

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的第三級經常性公允價值計量的變動參見附註20。

(iv) 估值過程

貴集團按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。有關採用主要不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

描述	於二〇一八年 十二月三十一日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	人民幣千元			
— 非上市權益證券*	27,066	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市權益證券**	3,123	指引公眾公司法	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 24.51
描述	於二〇一九年 十二月三十一日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	人民幣千元			
— 非上市權益證券*	31,324	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市權益證券**	4,234	指引公眾公司法	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 21.38
描述	於二〇二〇年 十二月三十一日 的公允價值	估值技術	不可觀察的 輸入數據	加權平均數
	人民幣千元			
— 非上市權益證券*	30,358	累加法	各資產/ 負債的價值	不適用
— 非上市權益證券**	4,426	指引公眾公司法	缺乏流動性折扣率 適用市盈率	27.7%, 22.30

* 有關此權益投資的公允價值不可觀察輸入數據關係為每項資產價值越高或每項負債價值越低，公允價值越高。如此權益投資的每項資產的預期價值上升/下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌/上升100個基點，則於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的權益將會分別上升/下跌約人民幣271,000元、人民幣313,000元及人民幣304,000元。

** 如此權益投資的預期缺乏流動性折扣率上升／下跌100個基點，則 貴集團於截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日的權益將會分別下跌／上升約人民幣32,000元、人民幣44,000元及人民幣46,000元。如此權益投資的預期適用市盈率上升／下跌10%，則於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日， 貴集團權益將會分別上升／下跌約人民幣234,000元、人民幣318,000元及人民幣332,000元。

(v) 其他金融資產及負債的公允價值

貴集團亦有多項並非於資產負債表按公允價值計量的財務工具。

有關貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、受限制現金及貿易及其他應付款項，由於該等工具大部分為短期性質，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

有關提供予一名關聯方的貸款（計入貿易及其他應收款項）、應收一名關聯方貸款（計入貿易及其他應付款項）、借貸及租賃負債，由於該等工具的應收／應付利息接近現行市場費率，故公允價值與其賬面值並無重大差異。

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷會不斷予以評估，且乃根據過往經驗等因素進行，包括在此情況下認為合理的未來事件的期望。

貴集團對未來作出估計及假設。所得會計估計如其定義，很少與相關實際結果相同。下文論述具有重大風險可能導致對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整的估計及假設。

(a) 應收呆賬撥備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。 貴集團基於 貴集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，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及呆賬開支的賬面值。有關所採用的主要假設及輸入數據的詳情，請參閱上文附註3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團主要須繳納中國內地及香港的所得稅。於釐定所得稅撥備金額及相關支付的時間時須作出重大判斷。有許多未能確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，此等差異將影響作出釐定的期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。倘預期與原先的估算不同，此等差異會對估算變動期間內遞延所得稅資產及所得稅的確認構成影響。

(c) 商譽減值估計

貴集團每年測試商譽是否蒙受任何減值。現金產生單位(現金產生單位)可收回金額乃根據須運用假設的使用價值(「使用價值」)計算釐定。所用現金流量預測乃根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算所計算。五年期以外的現金流量乃使用附註17所述估計增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前，並反映相關行業特定風險。預測現金流量的關鍵假設包括銷量、售價、預算毛利率、其他經營成本、長期增長率及除稅前貼現率。管理層亦考慮到關鍵假設可能變動對商譽減值測試結果的影響。

貴集團的商譽來自於二〇二〇年十一月完成的業務合併。於二〇二〇年十二月三十一日，管理層經評估後認為概無商譽減值。

有關減值測試、主要假設及主要假設可能變動影響的詳情於附註17披露。

(d) 購買價格分配估計

於釐定客戶關係的公允價值，貴集團管理層作出的關鍵假設包括未來直接經濟利益及可識別客戶關係應佔成本、可識別客戶關係尚餘可使用年期7年及10年、損耗率10%、貢獻資產支出、實際利率及貼現率。貴集團管理層作出關鍵假設乃根據所收購附屬公司預測財務資料、從公開來源所得財務及業務資料以及管理層所得其他直接相關數據而定。

(e) 客戶關係可使用年期估計

納入無形資產(附註2.8)的貴集團客戶關係於貴集團向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購目標公司的業務合併(附註18)中確認。於收購日期，來自廣州地鐵合同的客戶關係金額為人民幣88,273,000元，有限可使用年期為10年。除與廣州地鐵的合同外，客戶關係金額為人民幣4,099,000元，有限可使用年期為7年。

目標公司的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。根據目標公司的經驗，就廣州地鐵的地鐵物業管理及運營服務合同而言，甚少發生終止合同的情況。預期目標公司很可能在未來10年為若干項目提供持續服務。至於廣州地鐵以外的客戶合同，經計及過往流失率後，貴公司管理層預期該等合同將在未來至少7年帶來營業收入貢獻。所有物業管理及運營服務合同將會形成穩固的客戶關係，並於日後繼續帶來營業收入。管理層認為，目標公司客戶關係的估計可使用年期與行業經驗一致。

5 分部資料

管理層根據主要營運決策人所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認定為貴公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

貴集團有兩個分部：

— 非商業物業管理及增值服務

貴集團提供非商業物業管理及增值服務，涵蓋(a)非商業物業管理服務，包括保潔、安保、園藝以及維修和保養服務；(b)非業主增值服務，包括案場及示範單位管理以及交付前支持服務、案場及示範單位管理以及交付前支持服務、配套物業租賃服務以及前期規劃及設計諮詢服務；(c)社區增值服務以滿足貴集團在管住宅物業的業主及住戶需要，包括家居生活服務、空間運營服務及其他社區增值服務。

— 商業物業管理及運營服務

貴集團從事提供(a)商業運營及管理服務，涵蓋商業物業管理服務及其他增值服務；(b)市場定位諮詢服務及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

(a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部所賺取的盈利，未計其他收入、其他收益或虧損、財務費用淨額及所得稅開支。於某時間點確認來自客戶合同的營業收入主要指車位銷售協助服務的佣金收入及諮詢服務營業收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。貴集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇一八年十二月三十一日止年度

	非商業物業 管理及 增值服務	商業物業 管理及 運營服務	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部營業收入總額	494,278	268,524	762,802
來自外部客戶營業收入	494,278	268,524	762,802
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	18,611	—	18,611
— 隨着時間	475,667	266,754	742,421
來自其他來源的營業收入	—	1,770	1,770
	494,278	268,524	762,802
分部業績	30,144	48,171	78,315
其他收入			39,371
其他虧損淨額			(726)
經營盈利			116,960
財務費用淨額			(51,088)
所得稅開支			(18,558)
年內盈利			47,314
分部業績包括：			
折舊	7,047	63,686	70,733
攤銷	218	654	872
金融資產減值虧損淨額／(撥回)	9,614	(551)	9,063

截至二〇一九年十二月三十一日止年度

	非商業物業 管理及 增值服務 人民幣千元	商業物業 管理及 運營服務 人民幣千元	分部間對銷 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	604,063	292,854	(585)	896,332
分部間營業收入	(585)	—	585	—
來自外部客戶營業收入	603,478	292,854	—	896,332
已確認來自客戶合同的營業收入				
— 於某個時間點	41,749	—	—	41,749
— 隨着時間	561,729	287,981	—	849,710
來自其他來源的營業收入	—	4,873	—	4,873
	603,478	292,854	—	896,332
分部業績	67,440	54,329	—	121,769
其他收入				68,558
其他收益淨額				604
經營盈利				190,931
財務費用淨額				(62,623)
所得稅開支				(35,101)
年內盈利				93,207
分部業績包括：				
折舊	10,512	66,954	—	77,466
攤銷	448	910	—	1,358
金融資產減值虧損淨額	4,593	251	—	4,844

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	非商業物業 管理及 增值服務 人民幣千元	商業物業 管理及 運營服務 人民幣千元	貴集團 人民幣千元
分部營業收入總額	811,168	356,880	1,168,048
來自外部客戶營業收入	811,168	356,880	1,168,048
已確認來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	165,944	3,214	169,158
— 隨着時間	645,224	347,777	993,001
來自其他來源的營業收入	—	5,889	5,889
	811,168	356,880	1,168,048
分部業績	191,823	64,986	256,809
其他收入			45,166
其他收益淨額			488
經營盈利			302,463
財務費用淨額			(22,252)
所得稅開支			(76,501)
年內盈利			203,710
分部業績包括：			
折舊	11,412	61,566	72,978
攤銷	1,481	847	2,328
金融資產減值虧損淨額	2,415	148	2,563

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，貴集團的營業收入按類別分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非商業物業管理及增值服務			
— 物業管理服務	252,432	273,408	343,735
— 非業主增值服務	121,110	205,635	332,988
— 社區增值服務	120,736	124,435	134,445
商業物業管理及運營服務			
— 商業運營及管理服務	226,385	251,981	303,294
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	42,139	40,873	53,586
	762,802	896,332	1,168,048

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度按 貴集團向其最終控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司以及獨立第三方提供服務產生的營業收入明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最終控股公司	185	—	—
同系附屬公司	159,632	237,981	386,710
越秀地產聯營公司及合營企業	28,465	35,653	39,460
越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	1,917	22,500
獨立第三方	574,520	620,781	719,378
	762,802	896,332	1,168,048

除最終控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，貴集團於往績記錄期有眾多客戶且概無有關客戶為 貴集團營業收入貢獻10%或以上。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債按財務報表所用相同方法計量。該等資產及負債乃根據分部的運營分配。貴集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產、預繳所得稅、遞延所得稅資產、遞延所得稅負債、即期所得稅負債及借款並非直接因分部產生。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的分部資產及負債如下：

於二〇一八年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	1,902,153	755,918	2,658,071
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			30,189
預繳所得稅			6,155
遞延所得稅資產			6,460
分部總資產			2,700,875
分部負債	695,957	711,871	1,407,828
遞延所得稅負債			7,162
即期所得稅負債			22,222
借款			1,080,000
分部總負債			2,517,212

於二〇一九年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	2,136,996	772,725	2,909,721
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			35,558
預繳所得稅			14,777
遞延所得稅資產			7,349
分部總資產			2,967,405
分部負債	951,786	717,164	1,668,950
遞延所得稅負債			11,685
即期所得稅負債			37,475
借款			981,000
分部總負債			2,699,110

於二〇二〇年十二月三十一日

	非商業物業管理 及增值服務	商業物業管理及 運營服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	1,512,284	843,813	2,356,097
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產			34,784
預繳所得稅			11,191
遞延所得稅資產			8,635
分部總資產			2,410,707
分部負債	904,845	646,069	1,550,914
遞延所得稅負債			35,765
即期所得稅負債			63,348
分部總負債			1,650,027

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	694,406	828,072	1,097,787
香港	68,396	68,260	70,261
	762,802	896,332	1,168,048

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產及遞延所得稅資產除外)按地區劃分如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	80,494	87,848	440,871
香港	106,480	80,553	50,674
	186,974	168,401	491,545

(d) 合同負債

貴集團已確認以下與營業收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
— 關聯方 (附註29(c))	16,824	17,535	13,656
— 第三方	88,782	75,500	149,527
	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>	<u>163,183</u>

(i) 合同負債的重大變動

貴集團的合同負債主要客戶在相關服務尚未提供時墊付的款項。於二〇一九年十二月三十一日，合同負債下跌，乃由於客戶預付款項下跌。於二〇二〇年十二月三十一日，該等負債因貴集團業務增長而增加。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表載列現時報告期間就結轉合同負債確認的營業收入金額。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初已計入合同負債結餘 的已確認營業收入			
非商業物業管理及增值服務	65,571	103,018	89,211
商業物業管理及運營服務	951	2,588	3,824
	<u>66,522</u>	<u>105,606</u>	<u>93,035</u>

(e) 未履行的履約責任

就非商業物業管理服務、非業主增值服務及商業物業管理及運營服務而言，貴集團每月或每季確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。非業主合同年期一般設定為對手方通知貴集團不再需要服務時屆滿。

對於在短期內提供（通常不足一年）的社區增值服務，貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。

(f) 因獲得合同的增量成本而確認的資產

於往績記錄期，於獲得合同方面並無重大增量成本。

6 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支 (附註7)	391,812	430,245	503,469
折舊及攤銷	71,605	78,824	75,306
園藝及保潔	51,672	58,306	69,039
保養及升級成本	45,082	60,032	64,357
公用事業	28,350	32,911	46,501
酬金費用	10,308	15,247	35,071
短期租賃付款 (附註16)	20,180	24,836	27,031
消耗品成本	10,165	12,337	18,267
推廣及廣告	7,469	15,949	12,888
稅項及其他徵費	5,385	5,316	9,795
諮詢費用	7,099	6,999	7,103
辦公室開支	5,631	5,418	6,760
上市開支	—	—	5,906
差旅及酬酢開支	4,574	5,978	3,916
銀行收費	2,676	3,185	3,604
核數師酬金	818	1,210	2,043
— 審核服務	344	600	1,664
— 非審核服務	474	610	379
其他	12,598	12,926	17,620
	<u>675,424</u>	<u>769,719</u>	<u>908,676</u>

7 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	298,914	336,332	416,053
退休金 — 界定供款 (附註(a)及(b))	26,405	29,830	12,541
社會保險開支 (附註(b))	22,543	25,665	20,117
住房福利	14,942	17,379	22,870
其他僱員福利 (附註(c))	29,008	21,039	31,888
	<u>391,812</u>	<u>430,245</u>	<u>503,469</u>

- (a) 貴集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，貴集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。
- (b) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的退休金費用及社會保險開支減少，主要由於根據人力資源和社會保障部及地方市部門就COVID-19的影響而頒佈的保障紓困政策，二〇二〇年部分期間可免徵社會保險。
- (c) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。
- (d) 五名最高薪酬人士

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，貴集團五名最高薪酬人士分別包括1名、1名及2名董事，彼等的酬金反映於附註30所載列分析。於往績記錄期，應付其餘4名、4名及3名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及花紅	4,923	5,053	4,688
退休金、住房福利及其他			
社會保險開支	614	551	420
	<u>5,537</u>	<u>5,604</u>	<u>5,108</u>

酬金屬於以下組別：

	人數		
	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
酬金組別 (以港元(「港元」)計)			
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	4	4	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

8 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款利息收入 (附註29(a))	39,174	61,049	26,091
額外進項增值稅扣減 (附註(a))	-	5,599	8,924
罰款收入	186	1,910	1,206
政府補助 (附註(b))	11	-	8,945
	<u>39,371</u>	<u>68,558</u>	<u>45,166</u>

(a) 該等金額指適用於自二〇一九年四月起提供物業管理服務及有關家居服務的增值服務的 貴集團若干附屬公司的額外增值稅扣減。

(b) 政府補助指為了穩定就業而授予 貴集團的補貼。該等補助概無未達成的附帶條件亦無其他或然事項。

9 其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外匯(虧損)/收益淨額	(19)	(24)	355
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(36)	49	(20)
其他	(671)	579	153
	<u>(726)</u>	<u>604</u>	<u>488</u>

10 財務費用淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務收入			
銀行存款利息收入	1,760	2,140	6,973
財務費用			
銀行借貸利息開支	(44,377)	(57,750)	(23,157)
租賃負債利息開支 (附註16)	(8,471)	(6,799)	(5,501)
應付關聯方款項利息開支 (附註29(a))	-	(214)	(567)
	<u>(52,848)</u>	<u>(64,763)</u>	<u>(29,225)</u>
財務費用淨額	<u>(51,088)</u>	<u>(62,623)</u>	<u>(22,252)</u>

11 附屬公司

貴公司於重組完成後及本報告日期持有直接或間接權益的主要附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	於以下日期所持股權			本報告日期	主要業務	附註
			十二月三十一日					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
由 貴公司直接持有：								
Golden Estates Development Limited	英屬處女群島	2美元 (「美元」)	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Zippenes Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Brander Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Richardland Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
訊與控股有限公司	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
聰盛企業有限公司	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Major Benefit								
Management Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Ever Famous								
Investments Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
Winner Zone Holding Limited	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島	2美元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
由 貴公司間接持有：								
廣州越秀物業發展有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州城建開發偉城實業 有限公司	中國	人民幣 955,300元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市悅冠智能 科技有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	於以下日期所持股權			本報告日期	主要業務	附註
			十二月三十一日					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
廣州悅秀會信息科技 有限公司	中國	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州偉誠物業管理有限公司	中國	人民幣 600,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州萬聯物業管理經營 有限公司	中國	人民幣 600,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市越秀物業管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	60%	60%	60%	60%	物業管理	(iii)
越秀地產(山東)物業管理 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
浙江越秀物業管理有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
越秀(武漢)物業服務 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
越秀地產(瀋陽)物業管理 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州城濱物業管理有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
中山市越秀地產物業管理 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	於以下日期所持股權			本報告日期	主要業務	附註
			十二月三十一日					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
越秀地產(江門)物業管理 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
江門市越秀濱江物業服務 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	(v)
武漢摩登物業管理有限公司	中國	人民幣 500,000元	70%	70%	70%	70%	物業管理	(iii)
湖北悅秀薈房地產經紀 有限公司	中國	人民幣 1,010,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州怡城物業管理有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州越秀商業經營管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	60%	60%	80%	80%	物業管理	(iii)
廣州白馬商業經營管理 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州市中港皮具商貿城市場 經營管理有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	於以下日期所持股權			本報告日期	主要業務	附註
			十二月三十一日					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
廣州康賽經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州樂熹實業發展有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
廣州地鐵環境工程有限公司 (「廣州地鐵環境工程」)	中國	人民幣 10,060,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	(iv)
廣州地鐵物業管理 有限責任公司 (「廣州地鐵物業管理」)	中國	人民幣 5,010,000元	不適用	不適用	67%	67%	物業管理	(iv)
廣越物業管理(廣州) 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	60%	60%	物業管理	(vi)
年卓有限公司	香港	10,868,175港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
可福有限公司	香港	10,980,906港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
遠大國際有限公司	香港	21,299,853港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
丰逸有限公司	香港	1,604,782港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
康豐國際有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
浚偉有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	於以下日期所持股權			本報告日期	主要業務	附註
			十二月三十一日					
			二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年			
聯亞投資發展有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
越秀亞通停車場有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(vii)
越秀物業管理有限公司	香港	10,000港元	100%	100%	100%	100%	物業管理	(vii)
松達有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
菱豐有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(ii)

* 中國附屬公司英文名稱乃 貴集團管理層盡其所能對中文名稱的英文翻譯，因為該等公司並無官方英文名稱。

- (i) 由於該等實體註冊成立地點的適用法律並無法定審核規定，故並無編製該等公司的經審核法定財務報表。
- (ii) 該等公司截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，該等公司的經審核財務報表尚未刊發。
- (iii) 該等公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由多名中國註冊執業會計師審核，包括廣州嶺南會計師事務所有限公司、廣州正德會計師事務所有限公司、煙台中山有限責任會計師事務所、浙江中孜會計師事務所有限公司、湖北漢牛會計師事務所有限公司、瀋陽普鑑聯合會計師事務所(普通合夥)、廣州宏海會計師事務所有限公司、廣州華信會計師事務所有限公司、立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所及中勤萬信會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所。
- (iv) 貴集團於二〇二〇年十一月收購該等公司。該等公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由中國註冊執業會計師立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分所審核。
- (v) 由於該公司於二〇二〇年十二月新註冊成立，故並無為該公司編製截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。該公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由廣州宏海會計師事務所有限公司審核。
- (vi) 由於該公司於二〇二〇年十二月新註冊成立，故並無為該公司編製截至二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。該公司截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的經審核財務報表尚未刊發。
- (vii) 該等公司截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

12 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
即期所得稅	19,320	32,448	67,755
企業預扣所得稅	–	–	7,833
遞延稅項			
遞延所得稅	(3,195)	(1,669)	(392)
未分配盈利公司預扣所得稅	2,433	4,322	1,305
	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>76,501</u>

使用適用於 貴集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與 貴集團稅前盈利的稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
按適用企業所得稅率計算的稅項	16,358	32,533	70,238
– 若干附屬公司的適用			
– 不同稅率的影響	(324)	(2,087)	(2,239)
– 不可扣稅開支	174	233	259
– 稅務優惠額外扣減	(272)	(280)	(282)
– 未確認遞延所得稅資產的			
– 稅項虧損及可扣減臨時差異	389	1,157	376
– 使用過往未確認稅項虧損	(200)	(777)	(989)
– 公司預扣所得稅	2,433	4,322	9,138
所得稅開支	<u>18,558</u>	<u>35,101</u>	<u>76,501</u>

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二〇一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於往績記錄期內在 香港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

貴集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按有關年度估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國企業所得稅率一般為25%。貴集團在中國的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。自二〇一九年一月一日起至二〇二一年十二月三十一日，「小型微利企業」可享有按利得稅兩級制計算的優惠所得稅率。根據利得稅兩級制，合資格企業可按5%的稅率就應課稅收入首人民幣1百萬元繳納稅項，並按10%的稅率繳納應課稅收入為人民幣1百萬元但少於人民幣3百萬元的稅項。

此外，二〇〇八年一月一日後獲得來自外商投資企業盈利的股息分派須按5%至10%的稅率繳納公司預扣所得稅。往績記錄期內，貴集團中國附屬公司的股息分派及未分配盈利按5%至10%稅率計提預扣所得稅。

廣州市悅冠智能科技有限公司於二〇一九年及二〇二〇年取得「高新科技企業」資格，可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。

13 每股盈利

於往績記錄期，每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

釐定於往績記錄期已發行股份的加權平均數時，附註23詳述的1,018,600,000股股份被視作於二〇一八年一月一日已發行，猶如 貴公司於當時已註冊成立。

於往績記錄期，貴公司並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
貴公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	45,458	91,327	199,131
普通股加權平均數(以千計)	1,018,600	1,018,600	1,018,600
貴公司擁有人年內應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣列示)	0.04	0.09	0.20

14 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

現時組成 貴集團的若干公司於截至二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度分別已計提撥備或向當時股東支付股息人民幣13,967,000元及人民幣45,862,000元。

15 物業、廠房及設備

	樓宇	傢俱、裝置 及設備	租賃裝修	汽車	在建工程	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
於二〇一八年一月一日						
成本	2,068	32,271	2,608	8,662	–	45,609
累計折舊	(190)	(22,052)	(532)	(7,882)	–	(30,656)
賬面淨值	<u>1,878</u>	<u>10,219</u>	<u>2,076</u>	<u>780</u>	<u>–</u>	<u>14,953</u>
截至二〇一八年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	1,878	10,219	2,076	780	–	14,953
添置	–	12,154	44	177	–	12,375
出售	–	(39)	–	–	–	(39)
折舊開支	(207)	(4,347)	(630)	(109)	–	(5,293)
年末賬面淨值	<u>1,671</u>	<u>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>–</u>	<u>21,996</u>
於二〇一八年十二月三十一日						
成本	2,068	41,151	2,652	8,839	–	54,710
累計折舊	(397)	(23,164)	(1,162)	(7,991)	–	(32,714)
賬面淨值	<u>1,671</u>	<u>17,987</u>	<u>1,490</u>	<u>848</u>	<u>–</u>	<u>21,996</u>
截至二〇一九年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	1,671	17,987	1,490	848	–	21,996
添置	4,003	8,001	3,638	100	4,696	20,438
轉讓	–	3,619	–	–	(3,619)	–
出售	–	(138)	–	(41)	–	(179)
折舊開支	(381)	(5,737)	(930)	(94)	–	(7,142)
年末賬面淨值	<u>5,293</u>	<u>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>1,077</u>	<u>35,113</u>
於二〇一九年十二月三十一日						
成本	6,071	51,897	6,290	8,543	1,077	73,878
累計折舊	(778)	(28,165)	(2,092)	(7,730)	–	(38,765)
賬面淨值	<u>5,293</u>	<u>23,732</u>	<u>4,198</u>	<u>813</u>	<u>1,077</u>	<u>35,113</u>

	傢具、裝置					總計
	樓宇	及設備	租賃裝修	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二〇二〇年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,293	23,732	4,198	813	1,077	35,113
添置	—	7,403	1,000	703	5,005	14,111
收購附屬公司(附註18)	—	2,443	—	—	—	2,443
轉讓	—	5,698	—	—	(5,698)	—
出售	—	(277)	—	(142)	—	(419)
折舊開支	(397)	(6,661)	(2,921)	(185)	—	(10,164)
年末賬面淨值	<u>4,896</u>	<u>32,338</u>	<u>2,277</u>	<u>1,189</u>	<u>384</u>	<u>41,084</u>
於二〇二〇年十二月三十一日						
成本	6,071	64,738	7,290	6,340	384	84,823
累計折舊	(1,175)	(32,400)	(5,013)	(5,151)	—	(43,739)
賬面淨值	<u>4,896</u>	<u>32,338</u>	<u>2,277</u>	<u>1,189</u>	<u>384</u>	<u>41,084</u>

折舊開支於綜合全面收益表的以下類別中扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
銷售成本	4,835	6,184	8,809
行政開支	458	958	1,355
	<u>5,293</u>	<u>7,142</u>	<u>10,164</u>

- (a) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，概無物業、廠房及設備受限制或被質押作為負債的抵押品。

16 租賃

(i) 於綜合資產負債表內確認的金額如下：

使用權資產

	物業 人民幣千元
於二〇一八年一月一日	
成本	188,270
累計折舊	<u>(34,430)</u>
賬面淨值	<u>153,840</u>
截至二〇一八年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	153,840
添置	66,932
折舊開支	<u>(65,440)</u>
年末賬面淨值	<u>155,332</u>
於二〇一八年十二月三十一日	
成本	255,202
累計折舊	<u>(99,870)</u>
賬面淨值	<u>155,332</u>
截至二〇一九年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	155,332
添置	43,235
折舊開支	<u>(70,324)</u>
年末賬面淨值	<u>128,243</u>
於二〇一九年十二月三十一日	
成本	282,520
累計折舊	<u>(154,277)</u>
賬面淨值	<u>128,243</u>
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	128,243
添置	32,056
收購附屬公司(附註18)	2,532
折舊開支	<u>(62,814)</u>
年終賬面淨值	<u>100,017</u>
於二〇二〇年十二月三十一日	
成本	250,934
累計折舊	<u>(150,917)</u>
賬面淨值	<u>100,017</u>

租賃負債

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
— 流動	63,090	66,946	56,929
— 非流動	97,670	70,550	52,323
	<u>160,760</u>	<u>137,496</u>	<u>109,252</u>

(ii) 於綜合全面收益表內確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊費用			
物業	65,440	70,324	62,814
利息開支(列入財務費用)(附註10)	8,471	6,799	5,501
短期租賃相關開支(列入銷售成本及行政開支) (附註6)	20,180	24,836	27,031
	<u>20,180</u>	<u>24,836</u>	<u>27,031</u>

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額分別為人民幣88,663,000元、人民幣98,134,000元及人民幣95,407,000元。

(iii) 貴集團的租賃活動及其會計處理

貴集團租賃多項寫字樓、設備、車位及宿舍。租賃合同的固定期限一般為3個月至6年。

每份合同的租賃條款均獨立磋商，且包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸用途的擔保。

17 無形資產

	商譽	客戶關係	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日				
成本	-	-	3,801	3,801
累計攤銷	-	-	(2,108)	(2,108)
賬面淨值	-	-	1,693	1,693
截至二〇一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	-	-	1,693	1,693
添置	-	-	2,080	2,080
攤銷	-	-	(872)	(872)
年末賬面淨值	-	-	2,901	2,901
於二〇一八年十二月三十一日				
成本	-	-	5,881	5,881
累計攤銷	-	-	(2,980)	(2,980)
賬面淨值	-	-	2,901	2,901
截至二〇一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	-	-	2,901	2,901
添置	-	-	2,877	2,877
攤銷	-	-	(1,358)	(1,358)
年末賬面淨值	-	-	4,420	4,420
於二〇一九年十二月三十一日				
成本	-	-	8,758	8,758
累計攤銷	-	-	(4,338)	(4,338)
賬面淨值	-	-	4,420	4,420
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	-	-	4,420	4,420
添置	-	-	960	960
收購附屬公司(附註18)	248,344	92,372	140	340,856
攤銷	-	(784)	(1,544)	(2,328)
年末賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908
於二〇二〇年十二月三十一日				
成本	248,344	92,372	9,858	350,574
累計攤銷	-	(784)	(5,882)	(6,666)
賬面淨值	248,344	91,588	3,976	343,908

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	699	1,222	2,310
行政開支	173	136	18
	<u>872</u>	<u>1,358</u>	<u>2,328</u>

(i) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，無形資產並無受到限制或被質押為負債擔保。

(ii) 商譽減值測試

商譽作為業務合併(附註18)一部分而產生。管理層於廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理(廣州地鐵環境工程的全資附屬公司，統稱為「廣州地鐵環境工程集團」)相關非商業物業管理及增值服務現金產生單位層面監察商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各種假設，以進行截至二〇二〇年十二月三十一日的商譽減值測試：

二〇二一年至二〇二五年營業收入(年度增長率百分比)	10%-20%
毛利率(營業收入百分比)	26%
長期增長率	3%
除稅前貼現率	19.3%

商譽人民幣248,344,000元指所轉讓收購代價及於廣州地鐵環境工程的非控股權益金額超過收購日期(二〇二〇年十一月三十日)所收購可識別淨資產的公允價值的部分(附註18(a))。於二〇二〇年十二月三十一日，廣州地鐵環境工程集團的現金產生單位的可收回金額估計超出現金產生單位賬面值約人民幣5,462,000元。該現金產生單位賬面值乃根據使用價值計算法釐定。根據該方法，貴集團須對現金產生單位預期產生的未來現金流作出估計，並採用適當貼現率以計算現值。由於收購於二〇二〇年十二月三十一日前一個月才完成，現金產生單位產生的預期未來現金流及貼現率均無重大變動。因此，其佔商譽減值測試的淨空值百分比低於10%。

關鍵假設潛在變動影響

於二〇二〇年十二月三十一日，如有關現金產生單位的使用價值計算所用預算營業收入較管理層估計下跌1.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計毛利率較管理層估計下跌0.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。如有關現金產生單位的使用價值計算所用估計長期增長率較管理層估計下跌0.3%，則貴集團將須就商譽確認減值。如適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率較管理層估計上升0.2%，則貴集團將須就商譽確認減值。

除上述變動外，管理層認為關鍵參數概無其他合理潛在變動致使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

(iii) 已收購客戶關係作為業務合併的一部分(附註18)，並按收購當日的公允價值確認，隨後於7及10年的估計使用年期內按直線法攤銷。

18. 業務合併

(a) 收購概覽

於二〇二〇年十一月三十日，貴集團以總代價人民幣281.74百萬元（包括應付稅項人民幣5百萬元）向越秀地產的少數股東廣州地鐵收購廣州地鐵環境工程集團67%股權，該兩家公司均為物業管理服務公司。

緊接收購完成後，廣州地鐵環境工程由貴公司及廣州地鐵分別間接擁有67%及33%股權。

購買代價及已收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價(除稅後)	
已付現金	276,740
	<u>276,740</u>
因收購所確認的資產及負債如下：	
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	2,443
使用權資產(附註16)	2,532
無形資產－客戶關係(附註17)	92,372
無形資產－軟件(附註17)	140
遞延所得稅資產(附註27)	1,100
存貨	1,208
貿易及其他應收款項以及預付款項	151,488
現金及現金等價物	1,254
遞延所得稅負債(附註27)	(23,093)
貿易及其他應付款項	(61,981)
合同負債	(187)
租賃負債	(2,575)
	<u>(2,575)</u>
已收購可識別資產淨值	164,701
減：非控股權益	(136,305)
	<u>(136,305)</u>
加：商譽(附註17)	248,344
	<u>248,344</u>
	<u>276,740</u>

(i) 所獲得的應收款項

所獲得的應收賬款的公允價值為人民幣65,242,000元。應收賬款的合同總額為人民幣69,447,000元，虧損撥備人民幣4,205,000元於收購時確認。

(ii) 非控股權益的會計政策選擇

就廣州地鐵環境工程集團的非控股權益而言，貴集團選擇按公允價值確認非控股權益。有關貴集團業務合併的會計政策，參閱附註2.3。

(iii) 營業收入及溢利分佔

於二〇二〇年十一月三十日至二〇二〇年十二月三十一日期間，已收購業務佔 貴集團的營業收入人民幣21,374,000元，淨利人民幣5,233,000元。

倘收購於二〇二〇年一月一日發生，截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的綜合備考營業收入及溢利將分別為人民幣1,364,624,000元及人民幣226,303,000元。有關金額按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 貴集團及附屬公司的會計政策的分別，及
- 假設自二〇二〇年一月一日起已對無形資產應用公允價值調整的情況下所扣除的額外攤銷，連同相應的稅務影響。

(b) 購買代價－現金流出

	人民幣千元
現金流出以收購附屬公司，扣除所得現金	
現金代價	276,740
減：所得現金結餘	<u>1,254</u>
現金流出淨額－投資活動	<u><u>275,486</u></u>

19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日		
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項 (預付款項及其他預付稅除外) (附註21)	1,859,603	1,943,865	845,818
現金及現金等價物 (附註22)	598,137	773,689	994,629
受限制現金 (附註22)	<u>6,745</u>	<u>6,745</u>	<u>13,597</u>
	2,464,485	2,724,299	1,854,044
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產 (附註20)	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>
	<u><u>2,494,674</u></u>	<u><u>2,759,857</u></u>	<u><u>1,888,828</u></u>
按攤銷成本計量的金融負債			
借貸 (附註26)	1,080,000	981,000	—
貿易及其他應付款項 (應計薪金負債及 其他應付稅項除外) (附註25)	1,060,352	1,334,398	1,066,503
租賃負債 (附註16)	<u>160,760</u>	<u>137,496</u>	<u>109,252</u>
	<u><u>2,301,112</u></u>	<u><u>2,452,894</u></u>	<u><u>1,175,755</u></u>

20 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產**(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產分類**

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的權益證券，而 貴集團已於初始確認時不可撤回地選擇於此分類確認。此乃策略性投資，故 貴集團認為此分類更為相關。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
非上市權益工具			
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司 (「名特」)	3,123	4,234	4,426
廣州越投商業保理有限公司(「越投商業保理」)	27,066	31,324	30,358
	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益非上市權益工具佔 貴集團於名特及越投商業保理分別 5%及10%的權益。

(iii) 往績記錄期內以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	29,135	30,189	35,558
於其他全面收益確認的收益／(虧損)	1,054	5,369	(774)
年末結餘	<u>30,189</u>	<u>35,558</u>	<u>34,784</u>

21 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款 (附註(a))			
— 關聯方 (附註29(c))	73,294	100,115	383,350
— 第三方	143,970	121,551	90,963
	217,264	221,666	474,313
減：應收賬款減值撥備 (附註3.1(b))	(18,641)	(22,484)	(27,462)
	198,623	199,182	446,851
其他應收款項			
— 向一名關聯方提供貸款 (附註(b))	1,153,011	1,214,059	—
— 應收關聯方款項	358,507	328,854	177,028
— 從第三方收回的物業管理成本 (附註(c))	18,512	38,151	48,360
— 從關聯方收回的物業管理成本 (附註(c))	20,801	32,986	37,550
— 代住戶及租戶支付予第三方的款項 (附註(d))	56,420	63,264	58,392
— 支付予關聯方的保證金 (附註(e))	29,716	37,429	39,746
— 支付予第三方的保證金 (附註(e))	15,585	14,670	16,080
— 應收股息	1,016	1,016	—
— 其他			
— 關聯方	6,695	5,995	13,560
— 第三方	4,705	13,248	15,056
	1,664,968	1,749,672	405,772
減：其他應收款項減值撥備 (附註3.1(b))	(3,988)	(4,989)	(6,805)
	1,660,980	1,744,683	398,967
預付款項			
— 關聯方 (附註29(c))	400	400	55
— 第三方	3,132	7,394	4,714
	3,532	7,794	4,769
其他預付稅項	9,247	9,166	9,471
遞延上市開支	—	—	1,905
總額	1,872,382	1,960,825	861,963

貴公司

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延上市開支	-	-	1,905
其他應收款項	-	-	1
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,906</u>

- (a) 應收賬款主要產生自物業管理服務。

包幹制下的非商業物業管理及增值服務收入以及商業物業管理及運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。

- (b) 該款項指於二〇一八年十二月十三日向同系附屬公司廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）提供本金額為人民幣1,150,000,000元的貸款。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日應收利息分別為人民幣3,011,000元及人民幣64,059,000元。人民幣1,150,000,000元已於二〇二〇年六月以現金悉數結清。應收利息人民幣64,059,000元透過抵銷應付廣州城建開發款項結清。
- (c) 該款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。
- (d) 該款項指代業主及租戶支付的公用服務費。
- (e) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。
- (f) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	155,009	105,239	337,572
31至180日	8,264	39,440	64,106
181至365日	5,184	14,856	17,734
1至2年	20,811	19,371	20,011
2至3年	16,332	16,213	13,684
3年以上	11,664	26,547	21,206
	<u>217,264</u>	<u>221,666</u>	<u>474,313</u>

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，在應收賬款總額中撥備分別約人民幣18,641,000元、人民幣22,484,000元及人民幣27,462,000元（附註3.1(b)）。

- (g) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面價值相若。

22 現金及現金等價物以及受限制現金

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金結餘 (附註a)	604,882	780,434	1,008,226
減：受限制現金 (附註b)	(6,745)	(6,745)	(13,597)
現金及現金等價物	<u>598,137</u>	<u>773,689</u>	<u>994,629</u>

(a) 銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	576,352	744,678	973,064
港元	28,530	35,756	35,162
	<u>604,882</u>	<u>780,434</u>	<u>1,008,226</u>

(b) 受限制現金指按業主要求提供物業管理服務的保證金。

23 股本

	附註	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
已發行：				
於註冊成立後已發行的普通股	(a)	100,000	1	1
於重組期間在二〇二〇年十二月一日的 新發行普通股 (附註1.2(f))	(b)	1,018,500,000	684,620	581,016
於二〇二〇年十二月三十一日		<u>1,018,600,000</u>	<u>684,621</u>	<u>581,017</u>

附註：

- (a) 於二〇二〇年十月八日，貴公司在香港註冊成立。於註冊成立後，貴公司向直接控股公司以1,000港元發行100,000股認購人股份。
- (b) 於二〇二〇年十二月一日，貴公司以相當於人民幣581,016,000元的代價配發及發行1,018,500,000股普通股，以根據附註1.2(f)所述的重組向直接控股公司收購經營實體的全部股權。

24 儲備

貴集團

	法定儲備	其他儲備	其他儲備 總額	保留盈利	儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	9,591	(5,259)	4,332	128,691	133,023
年內盈利	—	—	—	45,458	45,458
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	803	803	—	803
換算海外業務所產生的匯兌差額 視作向中間控股公司分派淨額 (附註(a))	—	1,695	1,695	—	1,695
	—	(10,000)	(10,000)	—	(10,000)
於二〇一八年十二月三十一日	9,591	(12,761)	(3,170)	174,149	170,979
於二〇一九年一月一日	9,591	(12,761)	(3,170)	174,149	170,979
年內盈利	—	—	—	91,327	91,327
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	4,388	4,388	—	4,388
換算海外業務所產生的匯兌差額 撥備或已付股息	—	1,004	1,004	—	1,004
其他	—	—	—	(8,792)	(8,792)
	—	(1,863)	(1,863)	1,863	—
於二〇一九年十二月三十一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
於二〇二〇年一月一日	9,591	(9,232)	359	258,547	258,906
年內盈利	—	—	—	199,131	199,131
法定儲備劃撥(附註(b))	14,371	—	14,371	(14,371)	—
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產的 公允價值變動(除稅後)	—	(662)	(662)	—	(662)
換算海外業務所產生的匯兌差額 與非控股權益的交易	—	(1,749)	(1,749)	—	(1,749)
與非控股權益的交易	—	(5,583)	(5,583)	—	(5,583)
根據重組發行普通股(附註23(b))	—	(581,016)	(581,016)	—	(581,016)
來自中間控股公司的視作出資淨額 撥備或已付股息	—	207,934	207,934	—	207,934
	—	—	—	(43,354)	(43,354)
於二〇二〇年十二月三十一日	23,962	(390,308)	(366,346)	399,953	33,607

貴公司

	累計虧損
	人民幣千元
於二〇二〇年十月八日(註冊成立日期)	-
年內虧損	(5,661)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>(5,661)</u>

(a) 貴集團於二〇一八年在中國註冊成立一個實體，該實體為撤銷註冊公司之一，股本為人民幣10,000,000元。該實體的投資成本被視作向中間控股公司的分派，因而於實體註冊成立後在貴集團其他儲備中扣除人民幣10,000,000元。

(b) 法定儲備

根據中國相關規章及法規以及貴公司章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後盈利不少於10% (根據中國會計準則及法規計算) 至法定儲備金，直至分派所得稅後盈利前法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相應公司的資本。

25 貿易及其他應付款項

貴集團

	於十二月三十一日		
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))			
— 關聯方 (附註29(c))	5,426	5,876	8,760
— 第三方	78,979	71,799	72,190
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>80,950</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項	369,146	574,891	127,346
— 來自關聯方的物業管理服務墊款 (附註(c))	30,395	37,408	48,535
— 來自第三方的物業管理服務墊款 (附註(c))	157,855	168,251	191,204
— 從關聯方收取的保證金 (附註(d))	6,431	16,838	40,381
— 從第三方收取的保證金 (附註(d))	191,367	214,738	230,273
— 代住戶或租戶向第三方收款 (附註(e))	116,573	123,648	134,896
— 代住戶或租戶向關聯方收款 (附註(e))	-	-	2,990
— 應付股息 (附註(h))	47,666	48,695	90,203
— 第三方應計開支	16,313	16,488	48,345
— 關聯方應計開支	-	-	5,121
— 其他	40,201	55,766	66,259
	<u>975,947</u>	<u>1,256,723</u>	<u>985,553</u>
應計薪金負債	70,756	93,283	190,730
其他應付稅項	10,354	10,738	21,246

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	1,141,462	1,438,419	1,278,479
減：貿易及其他應付款項非流動部分			
— 來自一名關聯方貸款 (附註(b))	—	(15,497)	(6,144)
流動部分	<u>1,141,462</u>	<u>1,422,922</u>	<u>1,272,335</u>

貴公司

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
— 應計上市開支	—	—	7,461
— 其他	—	—	105
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,566</u>

- (a) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	69,216	56,917	58,637
1至2年	9,540	10,746	8,226
2至3年	1,743	6,349	6,229
3年以上	3,906	3,663	7,858
	<u>84,405</u>	<u>77,675</u>	<u>80,950</u>

- (b) 於二〇一九年七月十八日，貴集團與越秀地產(香港)有限公司(一家同系附屬公司)訂立一份貸款協議，融資金額為17,300,000港元。貸款為無抵押，按固定年利率4%計息，並須於二〇二四年七月十七日償還。於二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，越秀地產(香港)有限公司應付貸款本金額分別約人民幣15,497,000元及人民幣6,144,000元。
- (c) 該等款項指業主及租戶收取墊款以清繳以酬金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (d) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。
- (e) 該等款項主要指業主及租戶所收取墊款，以結付公用服務費。

- (f) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應付款項則以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	1,134,519	1,413,731	1,269,201
港元	6,943	24,688	9,278
	<u>1,141,462</u>	<u>1,438,419</u>	<u>1,278,479</u>

- (g) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

- (h) 於本報告日期，應付股息已結清。

26 借貸

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動			
銀行借貸			
— 有擔保	<u>981,000</u>	<u>875,000</u>	<u>—</u>
流動			
非流動銀行借貸的流動部分			
— 有擔保	<u>99,000</u>	<u>106,000</u>	<u>—</u>
	<u>1,080,000</u>	<u>981,000</u>	<u>—</u>

- (a) 於二〇一八年四月二十五日，貴集團訂立委託貸款協議，以向銀行借入委託貸款人民幣1,150,000,000元，按年利率5.5%計息。該借貸須按季度分期償還，直至二〇二八年四月二十五日為止，而於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，借貸結餘分別為人民幣1,080,000,000元及人民幣981,000,000元。越秀地產的同系附屬公司廣州城建開發就借貸提供擔保(附註29(d))。

在上述借貸所得款項中，貴集團其後於二〇一八年十二月向廣州城建開發轉借貸款，亦按固定年利率5.55%計息(附註21(b))。

於二〇二〇年六月，廣州城建開發已結清應付貴集團的款項，而貴集團亦已悉數償付上述借貸。

- (b) 於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團的借貸應於以下期間償付：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	99,000	106,000	—
1至2年	106,000	112,000	—
2至5年	360,000	384,000	—
5年以上	515,000	379,000	—
	<u>1,080,000</u>	<u>981,000</u>	<u>—</u>

- (c) 於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，該借貸的實際年利率為5.5%。

27 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債分析如下：

	於十二月三十一日		
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
－ 將於超過12個月後收回	79	–	–
－ 將於12個月內收回	6,381	7,349	8,635
	<u>6,460</u>	<u>7,349</u>	<u>8,635</u>
遞延所得稅負債：			
－ 將於超過12個月後收回	7,162	11,685	35,765
	<u>(702)</u>	<u>(4,336)</u>	<u>(27,130)</u>

於往績記錄期，在並無計及抵銷同一稅務司法權區內結餘的情況下，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產	呆賬撥備 人民幣千元	使用權資產 及租賃負債 的淨影響 人民幣千元	重估以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇一八年一月一日	3,186	–	330	3,516
計入損益	2,353	842	–	3,195
於其他全面收益扣除	–	–	(251)	(251)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>5,539</u>	<u>842</u>	<u>79</u>	<u>6,460</u>
於二〇一九年一月一日	5,539	842	79	6,460
計入損益	1,210	459	–	1,669
於其他全面收益扣除	–	–	(79)	(79)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>6,749</u>	<u>1,301</u>	<u>–</u>	<u>8,050</u>
於二〇二〇年一月一日	6,749	1,301	–	8,050
於損益計入／(扣除)	582	(387)	–	195
收購附屬公司(附註18)	1,089	11	–	1,100
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>8,420</u>	<u>925</u>	<u>–</u>	<u>9,345</u>

遞延所得稅負債	重估以公允 價值計量且 其變動計入 其他全面收益 的金融資產			總額
	預扣稅影響	客戶關係影響		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	-	(4,729)	-	(4,729)
於損益扣除	-	(2,433)	-	(2,433)
於二〇一八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>(7,162)</u>	<u>-</u>	<u>(7,162)</u>
於二〇一九年一月一日	-	(7,162)	-	(7,162)
於損益扣除	-	(4,322)	-	(4,322)
於其他全面收益扣除	(902)	-	-	(902)
於二〇一九年十二月三十一日	<u>(902)</u>	<u>(11,484)</u>	<u>-</u>	<u>(12,386)</u>
於二〇二〇年一月一日	(902)	(11,484)	-	(12,386)
於損益(扣除)/計入	-	(1,305)	197	(1,108)
計入其他全面收益	112	-	-	112
收購附屬公司(附註18)	-	-	(23,093)	(23,093)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>(790)</u>	<u>(12,789)</u>	<u>(22,896)</u>	<u>(36,475)</u>

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，根據附註2.19(ii)所載的會計政策，貴集團並無就累計稅項虧損人民幣20,164,000元、人民幣32,562,000元及人民幣36,289,000元確認遞延所得稅資產，原因為不大可能動用未來應課稅盈利對銷虧損。於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，根據中國企業所得稅法，分別為人民幣19,985,000元、人民幣32,270,000元及人民幣35,920,000元的未動用稅項虧損可結轉以與未來應課稅收入對銷，而該等稅項虧損將分別於截至及包括二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年各個日期屆滿。餘下稅項虧損並無屆滿日期。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，貴集團於香港直接控股公司確認其來自中國附屬公司未分派盈利所產生的遞延所得稅負債。

28 現金流資料

(a) 經營產生的現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前盈利	65,872	128,308	280,211
就以下事項進行調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	5,293	7,142	10,164
— 使用權資產折舊 (附註16)	65,440	70,324	62,814
— 無形資產攤銷 (附註17)	872	1,358	2,328
— 金融資產減值虧損淨額	9,063	4,844	2,563
— 提供予關聯方的貸款的利息收入 (附註29(a))	(39,174)	(61,049)	(26,091)
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益) (附註9)	36	(49)	20
— 匯兌虧損／(收益) 淨額 (附註9)	19	24	(355)
— 財務費用 (附註10)	52,848	64,763	29,225
	<u>160,269</u>	<u>215,665</u>	<u>360,879</u>
營運資金變動：			
— 存貨	(3)	(108)	995
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(155,329)	(61,893)	(117,209)
— 合同負債	(10,297)	(12,571)	69,961
— 受限制現金	(6,745)	—	(6,852)
— 貿易及其他應付款項	64,328	90,875	188,626
	<u>52,223</u>	<u>231,968</u>	<u>496,400</u>

(b) 非現金投資及融資活動

- (i) 往績記錄期收購使用權資產的非現金投資活動於附註16中披露。
- (ii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，主要非現金融資活動包括以下各項：
- 以抵銷應付一家同系附屬公司款項結清其中一家已撤銷公司 (附註1.2(b)) 在撤銷註冊後應收款項人民幣10百萬元；
 - 以抵銷應付廣州城建開發款項 (附註28(c)) 結清廣州城建開發貸款利息人民幣64,059,000元 (附註21(b))；
 - 貴公司配發及發行1,018,500,000股普通股作為代價 (相等於人民幣581,016,000元) 以於二〇二〇年十二月一日向直接控股公司收購經營實體的全部股權 (附註1.2(f)及23(b))；及
 - 資本化應付若干經營實體直接控股公司款項人民幣250百萬元 (附註28(c))。

(c) 融資活動產生的負債對賬如下：

	於1年內 到期的借貸	於1年後 到期的借貸	其他應付 款項－ 應付關聯方 款項	其他應付 款項－ 應付利息	租賃負債	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇一八年一月一日	-	-	265,514	-	153,840	419,354
現金流量						
－ 融資活動流入	169,000	981,000	116,115	-	-	1,266,115
－ 融資活動流出	(70,000)	-	(12,483)	(39,757)	(68,483)	(190,723)
非現金變動						
－ 新增－租賃	-	-	-	-	66,932	66,932
－ 已確認財務開支	-	-	-	44,377	8,471	52,848
於二〇一八年十二月三十一日	<u>99,000</u>	<u>981,000</u>	<u>369,146</u>	<u>4,620</u>	<u>160,760</u>	<u>1,614,526</u>
於二〇一九年一月一日	99,000	981,000	369,146	4,620	160,760	1,614,526
現金流量						
－ 融資活動流入	-	-	241,666	-	-	241,666
－ 融資活動流出	(99,000)	-	(35,921)	(58,388)	(73,298)	(266,607)
非現金變動						
－ 重新分類	106,000	(106,000)	-	-	-	-
－ 新增－租賃	-	-	-	-	43,235	43,235
－ 已確認財務開支	-	-	-	57,964	6,799	64,763
於二〇一九年十二月三十一日	<u>106,000</u>	<u>875,000</u>	<u>574,891</u>	<u>4,196</u>	<u>137,496</u>	<u>1,697,583</u>
於二〇二〇年一月一日	106,000	875,000	574,891	4,196	137,496	1,697,583
現金流量						
－ 融資活動流入	-	-	96,254	-	-	96,254
－ 融資活動流出	(106,000)	(875,000)	(219,587)	(27,920)	(68,376)	(1,296,883)
非現金變動						
－ 新增－租賃	-	-	-	-	32,056	32,056
－ 收購附屬公司	-	-	-	-	2,575	2,575
－ 已確認財務開支	-	-	-	23,724	5,501	29,225
－ 抵銷其他應收款項	-	-	(74,447)	-	-	(74,447)
－ 視作中間控股公司出資淨額	-	-	(249,765)	-	-	(249,765)
於二〇二〇年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>127,346</u>	<u>-</u>	<u>109,252</u>	<u>236,598</u>

29 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

下文為 貴集團與其關聯方於往績記錄期進行的重大交易摘要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年 人民幣千元	二〇一九年 人民幣千元	二〇二〇年 人民幣千元
提供服務 (附註(ii))			
— 最終控股公司	185	—	—
— 同系附屬公司	159,632	237,981	386,710
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	1,917	22,500
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	28,465	35,653	39,460
	<u>188,282</u>	<u>275,551</u>	<u>448,670</u>
關聯方貸款利息收入			
— 同系附屬公司	<u>39,174</u>	<u>61,049</u>	<u>26,091</u>
購買產品及服務 (包括租金開支)			
— 同系附屬公司	6,623	7,369	7,735
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	217
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	16,806
	<u>20,517</u>	<u>23,634</u>	<u>24,758</u>
關聯方貸款利息開支			
— 一家同系附屬公司	<u>—</u>	<u>214</u>	<u>567</u>
添置使用權資產			
— 同系附屬公司	48,919	54	1,814
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,723
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	9,143	24,329	1,189
	<u>58,062</u>	<u>24,383</u>	<u>5,726</u>
租金開支 (短期租賃)			
— 同系附屬公司	5,524	6,049	6,401
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	133
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	13,894	16,265	16,690
	<u>19,418</u>	<u>22,314</u>	<u>23,224</u>

(i) 上文所有交易乃於 貴集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

(b) 主要管理層酬金

附註30所披露的主要管理層酬金(不包括董事)載列如下。

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	1,076	1,341	1,561

(c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款			
— 同系附屬公司	70,974	94,975	301,197
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	393	58,103
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,320	4,747	24,050
	<u>73,294</u>	<u>100,115</u>	<u>383,350</u>
其他應收款項 — 貿易 (附註(ii))			
— 中間控股公司	682	682	—
— 同系附屬公司	32,325	40,069	58,838
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	3,883	11
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	24,205	31,776	32,007
	<u>57,212</u>	<u>76,410</u>	<u>90,856</u>
其他應收款項 — 非貿易 (附註(iii))			
— 同系附屬公司	1,509,223	1,540,617	164,914
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	14
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	3,311	3,312	12,100
	<u>1,512,534</u>	<u>1,543,929</u>	<u>177,028</u>
預付款項 — 貿易			
— 同系附屬公司	400	400	55
	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>55</u>
應付賬款			
— 同系附屬公司	1,385	1,692	2,723
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,132
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,041	4,184	3,905
	<u>5,426</u>	<u>5,876</u>	<u>8,760</u>

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項－貿易 (附註(iv))			
－ 同系附屬公司	6,997	20,153	45,151
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,029
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	29,829	34,093	49,847
	<u>36,826</u>	<u>54,246</u>	<u>97,027</u>
其他應付款項－非貿易 (附註(v))			
－ 中間控股公司	—	82,671	—
－ 直接控股公司	66,746	66,809	21,368
－ 同系附屬公司	349,936	474,017	196,084
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	130	89	—
	<u>416,812</u>	<u>623,586</u>	<u>217,452</u>
合同負債－貿易			
－ 同系附屬公司	14,673	16,526	11,522
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	22
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	2,151	1,009	2,112
	<u>16,824</u>	<u>17,535</u>	<u>13,656</u>
銀行存款－貿易			
－ 一家同系附屬公司	1,312	2,693	11,786
	<u>1,312</u>	<u>2,693</u>	<u>11,786</u>
租賃負債－貿易			
－ 同系附屬公司	40,414	28,841	20,166
－ 越秀地產非控股權益及其附屬公司	—	—	2,275
－ 越秀地產的聯營公司及合營企業	33,477	40,382	19,310
	<u>73,891</u>	<u>69,223</u>	<u>41,751</u>

- (i) 應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iii) 該等款項包括向廣州城建開發（為越秀地產同系附屬公司）提供貸款人民幣1,150,000,000元，有關款項為無抵押及按年利率5.55厘計息。於二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日，該結餘包括的貸款本金及應收利息合共人民幣1,153,011,000元及人民幣1,214,059,000元，於二〇二〇年六月獲悉數結付（附註21(b)）。

該等款項亦包括於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日應收關聯方款項及應收股息分別為人民幣359,523,000元、人民幣329,870,000元及人民幣177,028,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求收取。

(iv) 應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。

(v) 於二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，該等款項包括來自一家同系附屬公司的貸款分別為人民幣15,497,000元及人民幣6,144,000元(附註25(b))，有關款項為無抵押、按年利率4%計息，並將於二〇二四年七月十七日到期。

於二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日，該等款項亦包括應付關聯方款項及應付股息分別為人民幣416,812,000元、人民幣608,089,000元及人民幣211,308,000元，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。

(vi) 於本報告日期，非貿易性質款項已結清。

(d) 來自關聯方的擔保

	於十二月三十一日		
	二〇一八年	二〇一九年	二〇二〇年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一家同系附屬公司就 貴集團的 銀行借貸提供公司擔保 (附註26(a))	1,080,000	981,000	-

30 董事利益及權益

(a) 董事酬金

截至二〇一八年十二月三十一日止年度，董事(就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言)所收取的 貴集團酬金如下：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	524	543	50	103	1,220
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	-	524	543	50	103	1,220

截至二〇一九年十二月三十一日止年度，董事（就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言）所收取的貴集團酬金如下：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-	-
張勁先生	-	525	510	50	123	1,208
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>525</u>	<u>510</u>	<u>50</u>	<u>123</u>	<u>1,208</u>

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，董事（就彼等獲委任為董事前擔任高級管理層及僱員而言）所收取的 貴集團酬金如下：

姓名	袍金	薪金及工資	酌情花紅	退休福利 計劃的 僱員供款	住房基金、 其他津貼及 實物福利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
吳煒先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
毛良敏先生 (附註(ii))	-	511	1,268	-	92	1,871
張勁先生	-	525	564	50	96	1,235
非執行董事						
林峰先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
姚曉生先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
楊昭煊先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
許麗君女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
洪誠明先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
陳元亨先生 (附註(iv))	-	-	-	-	-	-
	-	1,036	1,832	50	188	3,106

- (i) 於往績記錄期，有關吳煒先生、林峰先生及姚曉生先生向 貴集團提供服務的酬金由 貴集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予 貴集團，這是由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準。
- (ii) 毛良敏先生於二〇二〇年二月加入 貴集團，並於二〇二一年二月一日獲委任為 貴集團的執行董事。
- (iii) 楊昭煊先生於二〇二一年二月九日獲委任為 貴集團的非執行董事。
- (iv) 許麗君女士、洪誠明先生及陳元亨先生於二〇二一年二月一日獲委任為 貴集團的獨立非執行董事。

31 結算日後事項

於二〇二一年二月八日，貴公司向廣州地鐵全資附屬公司廣州地鐵投融資（香港）有限公司發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330百萬元。

III 後續財務報表

貴公司或現組成 貴集團的任何公司並無就二〇二〇年十二月三十一日及截至本報告日期之後的任何期間編製經審核財務報表。就二〇二〇年十二月三十一日後任何期間而言，貴公司或現組成 貴集團的任何公司並無派付任何股息或作出任何分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團說明性及未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售對於二〇二〇年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映倘全球發售於二〇二〇年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。

	於二〇二〇年 十二月三十一日		於二〇二〇年 十二月三十一日		
	本公司 擁有人應佔 未經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 有形資產淨值		每股股份未經審核 備考經調整有形資產淨值
	人民幣千元	估計全球發售 所得款項淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	人民幣千元	人民幣 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
按發售價每股股份4.88港元計算	382,939	1,425,850	1,808,789	1.30	1.57
按發售價每股股份6.52港元計算	382,939	1,915,462	2,298,401	1.66	2.01

附註：

- (1) 於二〇二〇年十二月三十一日本公司擁有人應佔未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，乃以二〇二〇年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合資產淨值人民幣615百萬元為基準，就二〇二〇年十二月三十一日的無形資產人民幣232百萬元經調整所得。
- (2) 估計提呈發售369,660,000股發售股份所得款項淨額乃根據每股發售股份4.88港元及6.52港元的指示性發售價計算，已扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關開支（不包括直至二〇二〇年十二月三十一日已計入損益的上市開支人民幣5,906,000元），且並無計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份或超額配股權獲行使後可予發行的任何股份。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行1,388,260,000股股份（即於二〇二〇年十二月三十一日的1,018,600,000股普通股及全球發售將予發行的369,660,000股發售股份）計算得出，假設全球發售已於二〇二〇年十二月三十一日完成，惟不計及本招股章程「股本」一節所述本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份，或超額配股權獲行使後可予發行的股份。
- (4) 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人民幣0.82585元兌1.00港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兌換為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出任何調整以反映二〇二〇年十二月三十一日後本集團的任何經營業績或其他交易。具體而言，此未經審核備考財務資料並無計及廣州地鐵投融資（香港）有限公司（「廣州地鐵投融資」）於二〇二一年二月八日的注資人民幣330百萬元，以認購本公司90,359,677股普通股。倘若廣州地鐵投融資注資入賬為未經審核備考財務資料，則根據每股發售股份發售價4.88港元及6.52港元計算，每股股份經調整備考有形資產淨值將會分別為1.76港元（相等於人民幣1.45元）及2.16港元（相等於人民幣1.78元）。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師報告

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，以供收錄於本招股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告****致越秀服務集團有限公司列位董事**

本所已對越秀服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為二〇二一年六月十六日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二〇二〇年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於二〇二〇年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於二〇二〇年十二月三十一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所的獨立性及質量控制

本所已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編制未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。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號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，本所無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生。因此，本所不對該擬首次公開發售於二〇二〇年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二〇二一年六月十六日

本附錄載列章程細則概要。下文所載列的資料為概要形式，因此未包含對潛在投資者可能屬重要的所有資料。章程細則副本可於本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所指明的地址查閱。

章程細則乃於二〇二一年六月二日獲有條件採納，並將於上市日期生效。章程細則若干條文的摘要如下。章程細則賦予或准許的權力受公司條例或其他條例、附屬法例及上市規則的條文規限。

資本變動

本公司可按公司條例第170條規定的任何一種或多種方式，藉普通決議不時變更其股本，包括但不限於：

- (i) 根據公司條例配發及發行新股份，以增加其股本；
- (ii) 在沒有配發及發行新股份的情況下，增加其股本，但前提是增加股本所需的資金或其他資產由本公司的成員公司提供；
- (iii) 在有或沒有配發及發行新股份的情況下，將其利潤資本化；
- (iv) 在有或沒有增加其股本的情況下，配發及發行紅股；
- (v) 將其全部或任何股份，轉換為更大或更小數目的現有股份；
- (vi) 將其股份分為若干類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件，惟倘本公司發行不附帶表決權的股份時，此類股份的名稱須加上「無表決權」一詞，倘股本包括附有不同表決權的股份，則每類股份（附最優惠表決權的股份除外）的名稱須加上「受限制表決權」或「受局限表決權」等字樣；
- (vii) 註銷以下股份：
 - (a) 於註銷股份的決議通過當日，尚未獲任何人承購或同意承購的股份；或
 - (b) 被沒收的股份；或

(viii) 就發行及配發並無附帶任何表決權股份作出撥備。

本公司可藉特別決議以法律允許的任何形式減少其股本。

權利修訂

在公司條例條文的規限下，當時發行的任何類別股份附帶的一切或任何特別權利，可（除非該類別股份的發行條款另有規定）經由持有不少於四分之三的該類別已發行股份的持有人書面批准，或經由該類別股份的持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議批准，於任何時候及清盤進行期間之前予以修訂或廢除。章程細則中關於股東大會的所有條文在加以必要的變通後，適用於所有該等會議，惟(a)會議所需法定人數不得少於持有或由受委代表持有三分之一的該類別股份持有人的總表決權的兩名人士及(b)任何親自或由受委代表出席的該類別股份持有人均可要求進行投票表決。

前述細則的條文適用於任何類別股份中部分股份所附帶特別權利被更改或廢除的情況，猶如該類別股份中以不同方式處理的各組股份構成權利將被修改的單獨類別。

除非有關股份所附帶的權利或發行條款另有明文規定，否則賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修改。

轉讓股份

股東轉讓其繳足股款股份的權利不得受到限制（除非聯交所允許），並不得附帶任何留置權。

本公司任何股份的轉讓文據須為慣常書面形式或董事會可能接納的其他形式（包括由聯交所規定的標準轉讓形式），且須由轉讓人及承讓人雙方或其各自的代表簽署。轉讓文據僅可親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所（或其代名人），則可親筆簽署或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的其他方式簽署。在承讓人名稱登記於有關轉讓股份的股東名冊之前，轉讓人仍須為有關股份的持有人。章程細則概不妨礙董事會確認獲分配人以他人為受益人放棄獲分配或臨時分配的任何股份。

每份轉讓文據及有關或影響本公司任何股份所有權的其他文件，須連同擬轉讓股份的相關股票及董事就此可能要求的其他憑證送交本公司的註冊辦事處（或董事會可能就此指定的其他地點）進行登記。

所有須登記的轉讓文據均須由本公司保留，但如懷疑存在欺詐，董事拒絕予以登記的任何轉讓文據須應要求歸還予提交文據的人士。

就登記轉讓書、任何遺囑認證書或遺產管理書、結婚證書或死亡證明、授權書或其他有關或影響任何股份所有權或在本公司股東名冊（「股東名冊」）中作出任何影響任何股份所有權的登記的文件，須向本公司支付董事不時要求或規定的費用（如有），惟該等費用（如有）不得超出聯交所可能不時規定或允許的最大金額。

股東大會

除年內舉行的任何其他會議外，本公司於各財政年度須另舉行一次股東大會作為股東週年大會。股東週年大會須於各財政年度結束後6個月內於董事釐定的地點舉行。

董事可在其認為適當的任何時候，按公司條例規定召開股東大會。

股東大會通告

在公司條例第578條規限下，股東週年大會須以發出不少於21日（或上市規則可能規定的更長期限）的書面通知召開，任何其他股東大會則須以發出不少於14日（或上市規則可能規定的更長期限）的書面通知召開。

即使本公司會議以發出較章程細則或公司條例規定的期間更短的通知召開，倘以下人士同意，仍應被視為已正式召開：

- (a) 倘召開的大會為股東週年大會，獲全體有權出席大會及於會上投票的股東同意；及

- (b) 如為任何其他大會，則獲大多數有權出席大會並於會上投票的股東（合共持有獲賦予該權利的股份不少於95%的大多數股東）同意。

因意外遺漏而沒有向任何有權接收會議通知的人士發出大會通告或寄發有關委任代表文書（如委任代表文書與通告一併發出），或上述人士沒有接獲會議通知或有關委任代表文書，概不會使該會議上通過的議事程序失效。

在公司條例第576及578條規限下，通告須指明會議召開的地點、日期及時間。召開股東週年大會的通告須註明該會議為股東週年大會，而為通過特別決議而召開的大會的通告則須註明擬提呈決議為特別決議。每份該等通知須合理地突出一項聲明，表示有權出席大會並於會上表決的股東有權委任一名或多名受委代表代其出席大會並於會上表決，而該受委代表毋須為本公司股東。

於會議上表決

在公司條例、章程細則條文以及任何類別股份當時所附帶有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，在任何股東大會上，每名親身出席（如股東為個人）或由獲正式授權的代表代其出席（如股東為法團）的股東於舉手表決時，將僅有一票的投票權；於投票表決時，可就其持有的每股繳足股份擁有一票的投票權。

於投票表決時，股東可親自或委派受委代表或（如股東為法團成員）獲正式授權的代表投票。有權投超過一票的股東毋須行使其全部表決權，或以相同方式行使其全部表決權。

如屬聯名持有人，則排名靠前的持有人的投票（無論親身或透過委任代表）將獲接納，其他聯名持有人的投票一律不獲接納，就此而言，排名先後將以股東名冊內就聯名股份的排名次序而定。

倘任何股東根據上市規則須就任何決議放棄投票，或受到限制而僅可就任何決議投贊成或反對票，則該股東或其代表違反有關規定或限制進行投票的任何票數不得計算在內。

董事無需為股東

董事無需持有本公司任何股份，非本公司股東的董事有權出席本公司所有股東大會並在會上發言。

借貸權力

董事可行使本公司一切權力借貸款項及將本公司全部或任何部分業務、現時及日後的物業及資產以及未催繳股本按揭或抵押，並發行債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的十足或附屬抵押。

董事的委任、罷免及退任

本公司可不時通過普通決議選舉任何人士出任董事，以填補董事會臨時空缺或作為董事會新增董事。

除非符合下述條件，否則任何人士（根據章程細則行將退任的董事除外）均無資格根據前段在任何股東大會上參選董事：

- (a) 該人士由董事會推薦重選；或
- (b) 該人士由有權出席會議及於會上投票的一名股東（獲提名人士除外）以書面通知提名，而提名通知須在會議通知寄發的翌日起至會議指定舉行日期前七日止的七日期間（或董事不時釐定的較長期間）送交公司秘書。提名通知須附上由提名候選人簽署表示願意接受委任或再委任的通知。

在不損害本公司根據章程細則的任何條文於股東大會上委任任何人士擔任董事的權力的情況下，董事會具有可隨時及不時行使的權力，委任任何其他人士擔任董事，以填補臨時空缺或作為新增董事，惟如此委任的董事人數不得超過章程細則釐定的最高人數（如有）。由此委任的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，而屆時將合資格重選連任，惟在每次股東週年大會上釐定輪席告退的董事或董事人數時，該董事將不計算在內。

本公司可在根據公司條例召開和舉行的任何股東大會上，透過普通決議於任何董事的任期屆滿前罷免有關董事，而不論章程細則有任何規定或本公司與該董事達成的任何協議（惟不得妨礙有關董事可能就因未根據協議條款終止協議所引致的損失提出申索的權利）及可透過普通決議委任其他人士替代該董事（若本公司認為適當）。據此選出的任何人士的任期均僅至所取代董事若未被罷免時所剩的任期止。

在下列情況下，董事應被取消資格：

- (a) 如其因為公司條例或公司（清盤及雜項條文）條例任何條文不再作為董事或被法律或法庭命令禁止作為董事；
- (b) 如其破產或被提起接管令或（其為公司的情況下）清盤令，或者其同債權人全面作出任何債務安排或債務重整協議；
- (c) 若其存在或可能存在精神問題，且就此聲稱具有司法管轄權的法院（不論是在香港還是其他地方）就精神問題方面的事宜向該董事發出拘留令或頒令委任接管人、財產保佐人或其他人士（不論名稱為何）以行使有關該董事的財產或事務的權力；
- (d) 未經董事會特別請假，連續六個月缺席董事會會議，且其替任董事（如有）於相關期間未能代其出席會議，並經董事會通過決議，其因上述缺席而離職；
- (e) 若其因接獲所有其他董事簽名並向其送達的書面通知而被罷免；
- (f) 若其向本公司送達表明辭職意圖的通知，在此情況下其須在向本公司送達該通知或通知中指明的較晚時間離職；
- (g) 若其根據公司條例作出的普通決議而被罷免或被罷免；或
- (h) 如其被裁定犯下可控罪的罪行。

若董事因任何原因而離職，其不可再作為董事會委任的任何委員會或下屬委員會的成員。

董事酬金及開支

董事有權就其服務收取本公司於股東大會上不時釐定的酬金。除非就酬金金額表決的決議另有規定，否則酬金按董事會可能協定的比例及方式分派予各董事，惟如任職時間少於支付酬金的整段有關期間的任何董事僅可按其任職時間比例收取酬金。就董事袍金支付給董事的款項而言，前述規定對在本公司中擔任受薪工作或職務的董事並不適用。

董事亦有權獲償付其在履行作為董事的職責或相關事項時，所分別合理產生的差旅、酒店及其他開支，包括其往返董事會會議、委員會會議或股東大會、或因從事本公司業務、或履行作為董事的職責所產生的開支。

董事應要求而向本公司提供任何特殊或額外服務或在本公司要求下，可獲董事會支付特別酬金。此特別酬金可以整筆款項或薪金、佣金或分享盈利或董事會決定之方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金（如有）外之額外報酬或代替其一般酬金，但不可損害一般酬金的支付。

董事權益

若董事或與董事有關連的任何實體在與本公司訂立或擬訂立的交易、安排或合同中存在權益（不論直接或間接），則該董事須在（若其知曉權益存在）首次考慮交易、安排或合同之訂立問題的董事會議上申報其權益或其關聯實體權益的性質及範圍，或在任何其他情況下於合理可行範圍內盡快申報，且無論如何須在其獲悉存在權益後的首次董事會議上申報。該申報須根據公司條例、章程細則以及本公司就申報董事權益所規定的不時有效的任何其他要求作出。對與董事有關聯實體的提述，須根據公司條例第486條解釋。

由一位董事在董事會議上呈交給董事會的一般書面通知，註明其為一家指定公司或商號的股東或董事，且應被視作於該通知日期之後與該公司或商號訂立或簽訂的任何合同、交易、安排或買賣中擁有利益關係，須被視為根據公司條例條文對如此訂立或簽訂的合同、交易、安排或買賣相關的權益關係的充分申報。

董事可：

- (a) 在擔任董事職位的同時，根據董事決定的期限和條款，於本公司內擔任任何其他獲利職位或崗位（審計師的職位除外），並就此獲支付董事決定的額外酬金，以作為根據章程細則所提供酬金的增補或替代；
- (b) 以本身或其商號的專業身份（審計師除外）為本公司行事，且其或其商號可就該專業服務獲取酬金，猶如其並非董事；
- (c) 繼續作為或成為本公司所發起或本公司作為股東或以其他身份在其中擁有權益之任何其他公司的董事或其他高級人員或在其中擁有權益，且該董事不必就擔任該其他公司的董事或高級人員或在其中的權益而取得的任何酬金或其他利益對本公司交代。董事可按照其在所有方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所授予其的投票權，或其作為該其他公司的董事而可以行使的投票權（包括行使投票權以贊成委任自身或其中任何一人作為該公司董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或高級人員的任何決議），且任何董事可投票贊成以上述方式行使該等投票權，即使其可能或將會獲委任為有關公司之董事或高級人員，並因此在按上述方式行使有關投票權中擁有或可能擁有權益。

在公司條例條文的規限下，任何董事或候任董事概不得只因其職位或據此設立的受信關係而失去與本公司訂立合同的資格，而由本公司或代表本公司與董事或董事以任何方式在其中擁有權益的任何商號或公司訂立的合同、交易或安排，不得因此而作廢，以及對於因前述合同、交易或安排而產生的任何盈利、酬金或其他利益，訂約董事或擁有權益的董事也不必向本公司作出交代，惟該董事須遵照章程細則，妥善申明其在任何合同、交易或安排中的權益的性質與範圍。

董事不得就據其所知與其自身或其緊密聯繫人有重大利益關係的任何合同、交易、安排或建議的董事會決議投票（亦不得計入法定人數），倘董事作出投票亦當作無效（亦不得計入有關決議的法定人數），惟此項限制不適用於下列一項或多項事宜，且董事可就下列一項或多項事宜有關的任何決議投票並計入法定人數：

- (a) 本公司就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (b) 就董事或其任何緊密聯繫人在擔保或彌償保證下或透過提供抵押而單獨或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債務或義務，由本公司向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (c) 涉及發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有或將會擁有權益；
- (d) 與董事或其緊密聯繫人僅以高級人員或行政人員或股東身份直接或間接擁有權益或董事或其緊密聯繫人實益擁有其股份的任何其他公司有關於任何建議，惟該董事連同其緊密聯繫人合共並非實益擁有該公司（或董事或其緊密聯繫人獲得有關權益的任何第三方公司）任何股本類別的已發行股份或表決權達5%或以上；
- (e) 關乎本公司或其附屬公司的僱員利益的任何建議或安排，包括下述各項：
 - (i) 採納、修訂或實施董事或其緊密聯繫人據此可獲得福利的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或
 - (ii) 採納、修訂或實施涉及董事、其緊密聯繫人以及本公司或其任何附屬公司僱員的養老金或退休、死亡或傷殘福利計劃，但並沒有為董事或其緊密聯繫人提供上述計劃或基金的相關類別人士一般不可享有的任何特權或優惠；及

- (f) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司股份或債權證或其他證券所擁有的權益，按與本公司的股份或債權證或其他證券的持有人相同的方式擁有權益的任何合同或安排。

如於任何董事會會議上出現有關一位董事（會議主席除外）是否擁有重大權益或有關任何董事（主席除外）的投票資格或是否應計入法定人數的問題，而該問題不能透過自願同意放棄投票或不計入法定人數而獲解決，則該問題須提呈會議主席決定，而主席對有關董事所作決定為最終及不可推翻，除非有關董事未有如實向董事會披露有關董事或其緊密聯繫人所知悉的權益性質或範圍，則另作別論。如前述任何問題乃關乎會議主席或其緊密聯繫人，則該問題須經董事會決議決定（就此目的而言，主席不得被計入法定人數且不得就此投票），該決議須為最終及不可推翻，惟未向董事會如實披露該主席所知悉的該主席的權益性質或範圍者除外。

在公司條例條文的規限下，本公司可透過普通決議暫停或放寬章程細則的條文，或者批准任何因為違反章程細則而未妥為授權的交易。

股息

在公司條例條文的規限下，本公司可透過普通決議宣派根據其在盈利中的各自權利和權益支付給股東的股息，並確定股息支付的時間，但該股息不得超過董事建議的金額。除了透過本公司盈利或其他可分派儲備支付者外，不得支付股息。

除章程細則或任何股份所附帶之權利或股份的發行條款另有規定者外，所有股息（就任何在派付股息期間內未繳足股款股份而言）應根據派付股息的期間分段，就股份已繳金額按比例分配及派付。催繳前就股份繳足的金額不得視為就股份而繳足的金額。

董事可在其認為合適情況下不時決議向股東支付其認定合理的中期股息。倘於任何時間本公司的股本分為不同類別，董事可決議就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權的股份及就賦予其持有人獲得股息的優先權或特別權利的股份派付中期股

息，惟董事須善意行事，則董事無須對附有優先權股份的持有人可能因任何附有遞延或非優先權的任何股份派付中期股息而蒙受的任何損失而承擔任何責任。倘董事認為派付乃屬合理，則董事亦可決議每半年或以其選擇的其他合適期間派付可按固定息率支付的任何股息。

董事會可向股東授予權利選擇收取入賬列作繳足的額外股份，以取代部分或全部現金股息。相關配發基準由董事會確定，且董事會須向股東發出書面通知告知授予他們的選舉權利，並隨附通知發送選舉表格，以及說明須遵守的程序和填妥的選舉表格必須遞交以便有效的地點與最遲時間及日期。獲配發股份在所有方面須與當時已發行的繳足股份具有同等地位，但參與在相關股息派付或宣派前或同期支付、作出、宣派或宣佈的相關股息或其他分派、紅利或權利除外。

董事可在股東之間分派本公司實物資產以支付全部或部分股息（尤其是本公司擁有權益的其他公司的股份或證券）。倘出現有關分派問題，董事會可按其認為適宜的方式解決，尤其是可發行零碎股票，不計算零碎權益或以四捨五入計算零碎權益；可就特定資產或其任何部分的分派釐定價值；可根據上述釐定有關價值決定向任何股東作出現金付款，以調整所有各方權利；可在董事會認為適宜的任何情況下將任何該等特定資產授予受託人，並可委任任何人士代表任何有權收取股息的人士簽署任何必需的轉讓文件及其他文件，而該等委任應屬有效。倘有必要，合同應根據公司條例條文備檔，董事會可委任任何人士代表有權收取股息的人士簽署有關合同，有關委任應屬有效。

彌償

在公司條例條文的規限下，本公司的每位董事、公司秘書或其他高級人員有權就履職或與之相關的事宜而產生或引致的一切費用、收費、開支、損失與責任，而從本公司資產中獲得彌償。

清盤

倘本公司清盤，則償付所有債權人後的剩餘資產須按股東各自所持已繳足股本比例在各股東間分配；如該等剩餘資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分配將盡可能根據股東各自所持已繳足股本按比例由股東承擔損失。清盤受根據特別條款或條件發行的任何股份的持有人權利的規限。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司是在香港根據公司條例於二〇二〇年十月八日以越秀物業管理股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司。本公司名稱於二〇二一年一月十四日更改為越秀服務集團有限公司。本公司註冊辦事處為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

我們的章程細則概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司已以1,000.00港元向GCD China發行100,000股認購人股份，相當於當時本公司發行的股份總數的100%。

於二〇二〇年十一月三十日，GCD China、本公司、Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus訂立買賣協議，據此，GCD China同意向本公司轉讓Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Ever Famous、Major Benefit、Winner Zone及All Plus各自的全部已發行股本。本公司同意向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份作為代價，有關配發及發行已於二〇二〇年十二月一日完成。於有關配發及發行後，GCD China於本公司所發行的1,018,600,000股股份中擁有權益，相當於本公司當時發行的股份總數的100%。

於二〇二一年二月八日，本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立投資協議，據此，廣州地鐵投融資同意認購而越秀地產及GCD China同意促使本公司以人民幣330.0百萬元的代價向廣州地鐵投融資配發及發行90,359,677股股份。有關配發及發行後，GCD China及廣州地鐵投融資分別於本公司發行的1,018,600,000股股份及90,359,677股股份中擁有權益，分別相當於本公司當時已發行股份總數約91.9%及8.1%。

假設全球發售成為無條件並且據此發行股份（假設超額配股權並無獲行使），緊隨全球發售完成後本公司發行的股份總數將為1,478,619,677股股份。

假設全球發售成為無條件並且據此發行股份（假設超額配股權獲悉數行使），緊隨全球發售完成後本公司發行的股份總數將為1,534,068,677股股份。

除上述所披露者外，自本公司註冊成立以來，我們的股本概無任何變動。

3. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司的公司資料概要及詳情列於本招股章程附錄一所載的會計師報告。

除「歷史、重組及公司架構」披露者外，我們主要附屬公司的股本或註冊資本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司進行重組，以理順本集團公司架構，本公司因而成為本集團的控股公司。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。

5. 本公司購回自身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回自身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其自身股份，惟受若干限制規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（有關股份必須繳足）須事先獲其股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

(ii) 資金來源

上市公司須動用根據上市公司章程文件、上市規則及上市公司註冊成立的司法權區的適用法律法規可合法作購回用途的資金購回其股份。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

(iii) 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新股份（因有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司須發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回股份會導致由公眾人士持有的上市股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其股份。公司須促使其委任購回股份的經紀按聯交所要求而向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回股份（不論是否在聯交所或其他證券交易所購回）的上市地位將自動撤銷，而該等股份的股票亦須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

於獲悉內幕消息後，上市公司不得購回任何股份，直至有關資料已公佈為止。尤其於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間內：(1)會批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的董事會日期（根據上市規則首次知會聯交所的有關日期）及(2)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度業績公告、刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回股份。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關），以及有關購回所付總價格。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人）購回股份，且核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其股份。

(b) 購回的理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回可使資產淨值及／或每股股份盈利增加（視乎情況而定）。董事可能尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當情況下靈活購回。於任何情況擬購回的股份數目以及購回股份的價格及其他條款將由董事於有關時間考慮當時的有關情況後決定。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則以及香港適用法律規例合法可作此用途的資金。

倘於股份購回期間任何時候悉數行使購回授權，則或會對本公司的營運資金或資產負債狀況有重大不利影響（與本招股章程所披露的狀況相比）。然而，董事不擬在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債狀況有重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 一般事項

按緊隨全球發售完成後已發行1,478,619,677股股份（假設超額配股權並無獲行使）計算，本公司於以下時間（以較早者為準）前悉數行使購回授權，可購回最多約147,861,967股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時，或
- (ii) 任何章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案更改或撤銷購回授權之日。

據董事作出一切合理查詢後所深知，董事及彼等各自任何緊密聯繫人目前均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將遵照上市規則及香港適用法律規例，根據購回授權行使本公司權力購回任何股份。

倘購回任何股份導致一名股東於本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東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提出強制收購要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何股份購回會引致收購守則項下的任何後果。

倘任何購回股份引致公眾持有的股份數目降至低於本公司當時已發行股份的25.0%（或根據上市規則規定為最低公眾持股量的其他百分比），則該購回須獲聯交所同意批准豁免遵守上述上市規則的公眾持股量規定後方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出該條文豁免。

本公司核心關連人士概無知會本公司其目前有意向本公司出售股份，或承諾在購回授權獲行使時不會如此行事。

6. 股東通過的決議案

根據本公司股東於二〇二一年六月二日通過的書面決議案，其決議（其中包括）待(i)上市委員會批准根據全球發售（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）已發行及將予發行股份上市及買賣，而其後於開始在聯交所買賣股份前實際上並無撤回有關上市及許可；(ii)發售價已於定價日或前後正式協定；(iii)國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及(iv)包銷商於包銷協議項下的責任成為並仍為無條件且並無根據當中所載條款或以其他方式終止（於包銷協議可能指定的有關日期及時間或之前獲有效豁免的條件除外）：

- (a) 批准全球發售並授權董事根據全球發售以及按照本招股章程與申請表格所載條款及條件並在其規限，批准配發及發行股份；
- (b) 批准超額配股權並授權董事並授權董事使其生效，並於超額配股權獲行使時配發及發行有關數目的股份；
- (c) 授予董事發行授權，以行使本公司一切權力，除以(i)供股；(ii)任何以股代息計劃或類似安排方式配發股份代替全部或部份股息；或(iii)股東於股東大會上授予的特定授權外，配發、發行及買賣佔緊隨全球發售完成後股份總數最多20%的股份數目（假設超額配股權並無獲行使），而該授權維持有效直至下屆股東週年大會結束，或根據章程細則或任何適用的香港法例規定須舉行下屆股東週年大會之日，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修訂有關授權（以最早發生者為準）；

- (d) 授予董事購回授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或我們的證券可能上市而獲證監會及聯交所就此認可的任何其他獲批准證券交易所，按上市規則及所有其他適用法例及規則並在其規限下，購回佔緊隨全球發售完成後股份總數最高10%的股份數目（假設超額配股權並無獲行使），而該授權維持有效直至下屆股東週年大會結束，或根據章程細則或任何適用的香港法例規定須舉行下屆股東週年大會之日，或股東於股東大會通過普通決議案撤回或修訂有關授權（以最早發生者為準）；及
- (e) 擴大發行授權以加入可能根據購回授權購回的股份數目。

根據股東於二〇二一年六月二日通過的書面決議案，本公司批准及採納章程細則以取代並免除本公司現有章程細則，自上市日期起生效。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合同概要

我們於緊接本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 廣州城建開發集團與丰逸訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發集團同意出售而丰逸同意以代價人民幣1,860,200元收購廣州城建開發偉城的20.0%股權；
- (b) 廣州市興城實業發展有限公司與可福訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州市興城實業發展有限公司同意出售而可福同意以代價人民幣35,250,900元收購廣州白馬的65.0%股權；
- (c) 廣州城建開發與廣州樂熹訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而廣州樂熹同意以代價人民幣22,127,600元收購廣州越秀仲量聯行的80.0%股權；

- (d) 廣州城建開發與遠大國際訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而遠大國際同意以代價人民幣28,304,400元收購越秀物業發展的5.0%股權；
- (e) 廣州城建開發與廣州越廷訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而廣州越廷同意以代價人民幣7,599,600元收購廣州越秀商業經營的全部股權；
- (f) 廣州城建開發與年卓訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州城建開發同意出售而年卓同意以代價人民幣3,648,300元收購越秀怡城的14.32%股權；
- (g) 廣州市祥港房地產開發有限公司與廣州聯秀訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州市祥港房地產開發有限公司同意出售而廣州聯秀同意以代價約人民幣509,174.79元收購廣州皮具商貿城的全部股權；
- (h) 廣州市薈景綠化有限公司與越秀物業發展訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，廣州市薈景綠化有限公司同意出售而越秀物業發展同意以代價人民幣6,011,000元收購廣州悅秀會的10.0%股權；
- (i) 越秀怡城與廣州越秀商業地產投資管理有限公司訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，越秀怡城同意出售而廣州越秀商業地產投資管理有限公司同意以代價人民幣2,892,400元收購杭州越創慧科技有限公司的全部股權；
- (j) 越秀物業發展、越秀怡城及廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司訂立日期為二〇二〇年十一月七日的股權轉讓協議，據此，越秀物業發展及越秀怡城同意出售而廣州城建開發宏城車場物業管理有限公司同意以總代價人民幣5,499,000元收購廣州市薈景綠化有限公司的90.0%及10.0%股權；

- (k) 越秀地產(香港)有限公司與Ever Famous訂立日期為二〇二〇年十一月十日的股權轉讓協議，據此，越秀地產(香港)有限公司同意出售而Ever Famous同意以代價約35,337,765港元收購越秀物業管理(香港)的全部股權；
- (l) 俊盛與Major Benefit訂立日期為二〇二〇年十一月十日的股權轉讓協議，據此，俊盛同意出售而Major Benefit同意以代價約17,239,827港元收購越秀亞通停車場的全部股權；
- (m) GCD China與Golden Estates訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Golden Estates同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Golden Estates應向GCD China償還人民幣48,812,341.83元為代價；
- (n) GCD China與Zippenes訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Zippenes同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Zippenes應向GCD China償還人民幣76,896,468.34元為代價；
- (o) GCD China與Brander訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Brander同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Brander應向GCD China償還人民幣572,378,554.15元為代價；
- (p) GCD China與Richardland訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Richardland同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Richardland應向GCD China償還人民幣9,947,160.40元為代價；
- (q) GCD China與Greater Rich訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Greater Rich同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Greater Rich應向GCD China償還人民幣20,175,890.03元為代價；
- (r) GCD China與訊與訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而訊與同意配發及發行其股本中的一股股份，並以訊與應向GCD China償還人民幣10,055,312.61元為代價；

- (s) GCD China與聰盛訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而聰盛同意配發及發行其股本中的一股股份，並以聰盛應向GCD China償還人民幣10,107,573.69元為代價；
- (t) GCD China與Major Benefit訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Major Benefit同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Major Benefit應向GCD China償還人民幣19,776,948.77元為代價；
- (u) GCD China與Ever Famous訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Ever Famous同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Ever Famous應向GCD China償還人民幣48,600,748.54元為代價；
- (v) GCD China與Winner Zone訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而Winner Zone同意配發及發行其股本中的一股股份，並以Winner Zone應向GCD China償還人民幣111,539.69元為代價；
- (w) GCD China與All Plus訂立日期為二〇二〇年十一月二十日的股份認購及抵銷協議，據此，GCD China同意認購而All Plus同意配發及發行其股本中的一股股份，並以All Plus應向GCD China償還人民幣99,842.22元為代價；
- (x) 廣州地鐵、越秀物業發展、廣州地鐵環境工程及廣州地鐵物業管理訂立日期為二〇二〇年十一月二十三日的股權轉讓協議，據此，廣州地鐵同意出售而越秀物業發展同意以代價人民幣276,740,000元收購廣州地鐵環境工程的67.0%股權及廣州地鐵物業管理的67.0%間接實際股權（通過廣州地鐵環境工程於廣州地鐵物業管理的股權間接持有）；
- (y) GCD China、本公司、Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Major Benefit、Ever Famous、Winner Zone及All Plus訂立日期為二〇二〇年十一月三十日的買賣協議，據此，GCD China同意向本公司轉讓Golden Estates、Zippenes、Brander、Richardland、Greater Rich、訊與、聰盛、Major Benefit、Ever Famous、Winner Zone及All Plus各自的全部已發行股份，而作為代價，本公司同意向GCD China配發及發行1,018,500,000股股份；

- (z) 本公司、越秀地產、GCD China及廣州地鐵投融資訂立日期為二〇二一年二月八日的投資協議，據此，越秀地產及GCD China同意促使本公司而本公司同意向廣州地鐵投融資發行及配發90,359,677股股份，代價為人民幣330.0百萬元；
- (aa) 本公司、新華資產管理(香港)有限公司與農銀國際融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，新華資產管理(香港)有限公司同意按發售價認購可以相等於10百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (bb) 本公司、Kaiser Private Equity Fund SPC-SPI、越秀融資有限公司、越秀証券有限公司與交銀國際證券有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，Kaiser Private Equity Fund SPC-SPI同意按發售價認購可以相等於20百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (cc) 本公司、Crotona Assets Limited、越秀融資有限公司與越秀証券有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，Crotona Assets Limited同意按發售價認購可以相等於10百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (dd) 本公司、SensePower Management Limited與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，SensePower Management Limited同意按發售價認購可以相等於5百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (ee) 本公司、昇輝控股有限公司與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，昇輝控股有限公司同意按發售價認購可以相等於10百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；

- (ff) 本公司、Keltic Investment (HK) Limited與農銀國際融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，Keltic Investment (HK) Limited同意按發售價認購可以總數183百萬港元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (gg) 本公司、江淦鈞先生與農銀國際融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，江淦鈞先生同意按發售價認購可以相等於人民幣50百萬元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (hh) 本公司、柯建生先生與農銀國際融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，柯建生先生同意按發售價認購可以相等於人民幣50百萬元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (ii) 本公司、華科資本有限公司、越秀融資有限公司與越秀証券有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，華科資本有限公司同意按發售價認購可以3百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；
- (jj) 本公司、尚慧企業有限公司與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為二〇二一年六月十一日的基石投資協議，據此，尚慧企業有限公司同意按發售價認購可以相等於3百萬美元(不包括經紀佣金、徵費及所有其他相關交易費)的港元總數購買的有關發售股份數目(約整至最接近完整買賣單位)；及
- (kk) 香港包銷協議。

2. 重大知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們已註冊董事認為對我們業務而言屬重大的以下商標：

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
1....	悦汇时光	越秀物業發展	中國	37	41029607	二〇三〇年 五月六日
2....	悦温度	越秀物業發展	中國	36	32111671	二〇二九年 六月六日
3....	全触点管理	越秀物業發展	中國	36	32111195	二〇二九年 八月二十七日
4....	悦+再出发	越秀物業發展	中國	36	32110888	二〇二九年 五月二十七日
5....	悦驿	越秀物業發展	中國	36	32110666	二〇二九年 五月二十七日
6....	悦语	越秀物業發展	中國	36	32107899	二〇二九年 五月二十七日
7....		廣州白馬	中國	5	23475455	二〇二八年 三月二十日
8....		廣州白馬	中國	16	23475454	二〇二八年 三月二十日
9....		廣州白馬	中國	36	931699	二〇二七年 一月十三日
10....		廣州白馬	中國	42	907973	二〇二六年 十一月二十七日
11....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	16	7083610	二〇三〇年 十二月十三日
12....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	41	7083604	二〇三一年 十月十三日
13....	中港皮具商贸城 ZHONGGANGLATHERCITY	廣州皮具商贸城	中國	42	7083603	二〇三一年 二月二十日

於最後實際可行日期，根據中國商標許可協議及香港商標許可協議，我們獲授權使用下列商標。有關商標許可協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

序號	商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
1....		廣州越秀	中國	36	11106668	二〇二三年十一月六日
2....		廣州越秀	中國	36	8872874	二〇二四年二月十三日
3....		廣州越秀	中國	36	27681040	二〇二八年十一月十三日
4....		廣州越秀	中國	36	11106667	二〇二四年八月二十日
5....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303213008AA	二〇二四年十一月二十四日
6....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303212946	二〇二四年十一月二十四日
7....	(A)  (B) 	廣州越秀	香港	1、3、6、9、 14、16、 18、25、 35、36、 37、38、 39、40、 41、42、 43、44及45	303212955	二〇二四年十一月二十四日

(b) 專利

於最後實際可行日期，我們在中國已註冊以下董事認為對我們的業務而言屬重大的專利：

序號	專利擁有人	專利名稱	專利號	授予日期	專利類型
1....	廣州悅冠	一種區域智能 專變配電櫃	ZL201820727265.5	二〇一八年 十二月二十八日	實用新型
2....	廣州悅冠	一種信息反饋式 電梯集水井	ZL201820702992.6	二〇一八年 十二月二十八日	實用新型
3....	廣州悅冠	一種智能控制 生活泵房	ZL201820671445.6	二〇一八年 十二月二十八日	實用新型

(c) 著作權

於最後實際可行日期，我們在中國已註冊以下董事認為對我們的業務而言屬重大的著作權：

序號	著作權 擁有人	著作權名稱	著作權 類型	註冊編號	註冊日期
1....	廣州悅冠	物業安防設備雲管理系統V1.0	軟件	2018SR1045248	二〇一八年十二月二十日
2....	廣州悅冠	物業設備設施遠程監控系統V1.0	軟件	2018SR1023537	二〇一八年十二月十七日
3....	廣州悅冠	物業智慧管理系統V1.0	軟件	2018SR1030194	二〇一八年十二月十八日

序號	著作權 擁有人	著作權名稱	著作權 類型	註冊編號	註冊日期
4....	廣州悅冠	物業智能門禁管理系統V1.0	軟件	2018SR1050070	二〇一八年十二月二十一日
5....	廣州悅冠	物業智能雲設備管理系統V1.0	軟件	2018SR1058586	二〇一八年十二月二十四日
6....	廣州悅冠	物業資產綜合管理系統V1.0	軟件	2018SR1075765	二〇一八年十二月二十六日
7....	廣州悅冠	悅冠智能電梯運行監控軟件V1.0	軟件	2019SR1389207	二〇一九年十二月十八日
8....	廣州悅冠	悅冠智能智慧消防監控軟件V1.0	軟件	2019SR1388965	二〇一九年十二月十八日
9....	廣州悅冠	悅冠智能智慧用電監控軟件V1.0	軟件	2019SR1393585	二〇一九年十二月十八日
10....	廣州白馬	馬頭圖標LOGO	藝術	國作登字-2017- F-00378390	二〇一七年三月二十九日

於最後實際可行日期，根據軟件許可協議，我們獲授權使用下列軟件。有關軟件許可協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

序號	著作權擁有人	著作權名稱	著作權類型	註冊編號	註冊日期
1....	廣州城建開發	悅秀會APP軟件	軟件	2020SR0644911	二〇二〇年六月十八日

C. 有關我們董事的進一步資料

1. 董事服務合同及委任書詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合同，初步固定任期自上市日期起為期三年，並自該日期起持續直至其中一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事已與我們訂立委任書，初步固定任期自上市日期開始為期三年，並自該日期起持續直至其中一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已與我們訂立委任書，由二〇二一年二月一日開始並生效，固定任期自上市日期開始為期一年，並自該日期起持續直至其中一方向對方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

除上述者外，董事概無與或擬與本集團訂立合同（惟於一年內屆滿或可由我們終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的合同除外）。

2. 董事薪酬

截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度，我們向董事支付的薪酬總額（包括董事袍金、薪金及津貼以及退休福利計劃供款、其他實物福利及／或酌情花紅）分別約人民幣1.22百萬元、人民幣1.21百萬元及人民幣3.11百萬元。

除本招股章程所披露者外，截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個年度，我們概無已付或應付董事的其他酬金。

概無任何董事放棄或同意放棄日後酬金的安排，且本財政年度內亦無任何董事放棄酬金。

根據目前有效安排，截至二〇二一年十二月三十一日止年度，我們估計應付予董事的薪酬總額及董事應收的實物利益將約為人民幣3.60百萬元。

3. 代理費或佣金

根據包銷協議，包銷商將收取包銷佣金，詳情載於本招股章程「包銷」一節。

除與包銷協議有關者外，緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就發行或銷售本公司的任何資本或證券而向任何人士授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

D. 權益披露

1. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

就我們董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），本公司董事及最高行政人員於我們及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有股份於聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益或淡倉將為如下：

(i) 於相聯法團中的好倉

越秀地產

股東 姓名／名稱	身份／ 權益性質	於最後實際 可行日期 的股份數目	於相聯法團 的概約 持股百分比
林峰先生 (附註1)	實益擁有人／ 信託受益人／ 配偶權益	9,604,768	0.06%
吳煒先生 (附註2)	實益擁有人／ 信託受益人	5,395,311	0.04%
張勁先生 (附註3)	實益擁有人／ 信託受益人	974,941	0.01%

附註：

- (1) 林峰先生於9,604,768股股份中擁有權益，其中4,854,107股股份乃由其作為實益擁有人擁有，4,650,661股股份乃其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵信託計劃（「越秀地產董事及高級管理層信託」）的受益人持有，以及100,000股股份乃由其配偶持有。

- (2) 吳煒先生於5,395,311股股份中擁有權益，其中1,861,746股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及3,533,565股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。
- (3) 張勁先生於974,941股股份中擁有權益，其中201,715股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及773,226股股份乃其作為越秀地產董事及高級管理層信託的受益人持有。

(b) 主要股東

就董事所知，有關緊隨全球發售完成後（假設超額配股權並無獲行使），於股份或相關股份中將擁有或被當作或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉的人士的資料，請參閱本招股章程「主要股東」。

就董事所知，以下人士擁有附帶權利可於所有情況下於本集團任何成員公司（本公司除外）股東大會上投票的任何類別股本10%或以上權益：

編號	本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	身份／ 權益性質	概約 股權百分比
1.	廣州地鐵環境工程	廣州地鐵	實益擁有人	33%
2.	武漢摩登物業管理 有限公司	王濤	實益擁有人 (附註1)	30%
3.	廣州富城物業管理 有限公司	富城物業管理 有限公司	實益擁有人 (附註2)	50%
4.	廣州越秀仲量聯行	北京仲量聯行	實益擁有人 (附註3)	20%
5.	江門市越秀濱江物業 服務有限公司	江門市濱江物業 管理有限公司	實益擁有人 (附註4)	33%
6.	廣州市越秀物業管理 有限公司	廣州錦發 實業公司	實益擁有人 (附註5)	40%
7.	廣越物業管理(廣州) 有限公司	廣州利盈科技 發展有限公司	實益擁有人 (附註6)	40%
8.	廣州越秀南方智媒 商業運營有限公司	廣東省南方 智媒產業發展 有限公司	實益擁有人 (附註7)	40%

附註：

- (1) 王濤（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。
- (2) 富城物業管理有限公司（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。
- (3) 北京仲量聯行（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。
- (4) 江門市濱江物業管理有限公司（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。
- (5) 廣州錦發實業公司由中國廣州市人民政府實益全資擁有。
- (6) 廣州利盈科技發展有限公司（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。
- (7) 廣東省南方智媒產業發展有限公司（除其於本招股章程所列的股權外）為獨立第三方。

2. 免責聲明

除本招股章程披露者外：

- (a) 董事並不知悉緊隨全球發售完成後（並假設超額配股權並無獲行使）擁有股份或相關股份的權益或淡倉的任何人士須根據證券及期貨條例第XV部第2部及3分部的規定向本公司及聯交所披露，或將直接或間接擁有於任何情況下於本集團任何其他成員的股東大會上擁有附投票權的任何類別股份10%或以上的權益；
- (b) 董事或名列本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格及同意書」的任何一方概無於緊接本招股章程日期前兩年內於本公司發起中，或由本公司收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 除與包銷協議有關外，董事或名列本附錄「E. 其他資料－6. 專家資格及同意書」的任何一方概無於本招股章程日期存續且就本公司業務意義重大的任何合同或安排中擁有重大權益；

- (d) 除與上市相關外，名列本附錄「E. 其他資料 – 6. 專家資格及同意書」的任何一方概無：(i)於本公司或其任何附屬公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或(ii)有權（無論是否在法律上可強制執行）認購或提名人士認購本公司或其任何附屬公司的證券；及
- (e) 據董事所知悉，於往績記錄期，概無董事或彼等的聯繫人或持有本公司已發行股本5%或以上的任何現有股東在本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

E. 其他資料

1. 訴訟

據我們董事所深知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本招股章程「業務 – 法律程序及合規」所披露者外，我們概不受任何實際或可能威脅到我們的營運、財務及聲譽造成重大影響的重大索償或訴訟，且我們的董事均未參與上述索償及訴訟。

2. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行股份及將予發行股份的上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使該等股份可獲納入中央結算系統。

越秀融資有限公司為越秀企業的附屬公司，而越秀企業為本公司的控股股東，故根據上市規則，越秀融資有限公司為本公司的關連人士。此外，越秀地產間接持有本公司已發行股份數目超過5%，因其為越秀企業的附屬公司而屬於保薦人集團（定義見上市規則第3A.01(9)條）的成員公司，而越秀企業為越秀融資有限公司的控股公司。綜上，根據上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，越秀融資有限公司並非獨立的保薦人。除上述披露者外，其他聯席保薦人各自符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。聯席保薦人作為上市保薦人將收取合共3.3百萬港元的費用。

3. 合規顧問

根據上市規則第3A.19條，我們已委任六福資本（香港）有限公司於上市後擔任我們的合規顧問。

4. 登記程序

本公司的股東名冊將由香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司在香港存置。股份的所有轉讓和其他所有權文件必須提交香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司登記註冊。

5. 前期費用

我們並無重大前期費用。

6. 專家資格及同意書

於本招股章程中發表意見的專家(定義見上市規則)資格如下：

名稱	資格
農銀國際融資 有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中信建投(國際)融資 有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
建銀國際金融 有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
越秀融資有限公司.....	可進行證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
競天公誠律師事務所.....	本公司的中國法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所.....	根據香港法例第50章《專業會計師條例》的執業會計師及根據香港法例第588章《財務匯報局條例》的註冊公眾利益實體核數師
中指研究院.....	獨立行業顧問

上段所述各專家已就刊發本招股章程發出同意書，同意按既有形式及內容刊載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 概無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自二〇二〇年十二月三十一日（即本公司最新未經審核財務報表的編製日期）起直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

8. 約束力

如果根據本招股章程提出申請，則本招股章程將對所有有關人士具有約束力，規定其須遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條的所有適用條文（懲罰性條文除外）。

9. 股份持有人的稅項

(a) 香港

(i) 遺產稅

香港於二〇〇六年二月十一日開始實施《二〇〇五年收入（取消遺產稅）條例》，根據該條例，當日或之後身故人士的遺產，不再需要繳納香港遺產稅。對於在二〇〇六年二月十一日或之後身故的股份持有人的遺產提出承辦授予申請時，無須繳納香港遺產稅，亦無須領取遺產稅清妥證明書。

(ii) 印花稅

買賣股份須繳納香港印花稅。目前香港印花稅的從價稅率為股份的對價或市值（以較高者為準）的0.1%，就每宗股份買賣交易分別向買賣雙方徵收。換言之，現時就涉及買賣股份的一般交易所須繳納的印花稅總額為0.2%。

(iii) 股息

本公司派付予股東的股息在香港無須繳納稅項，派付予股東的股息在香港亦無須繳納預扣稅。

(iv) 資本收益及利得稅

在香港，出售股份不會被徵收有關資本收益的稅項。在香港經營業務的人士出售股份的買賣收益若源自香港及由該業務產生，則可予徵收香港利得稅。

(b) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對認購、購買、持有、處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的各方概不就因有關股份持有人認購、購買、持有、處置或買賣股份所產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

10. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

11. 雙語招股章程

我們已根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條規定的豁免分別刊發本招股章程的中英文版本。

12. 其他事項

除本招股章程所披露者外：

- (a) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無發行或同意發行繳足或部分繳足的本公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的對價；
- (b) 概無本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本已附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
- (c) 本公司或我們任何附屬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；
- (d) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

- (e) 緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份而支付或應付佣金（包銷商佣金除外）；
- (f) 本公司的股本及債務證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何上市或買賣許可；
- (g) 我們並無任何未行使可換股債務證券或債權證；
- (h) 本招股章程及申請表格的中英文本如有歧異，概以英文本為準；及
- (i) 於本招股章程日期前12個月，本公司業務並無受到任何干擾而可能或已經對本公司財務狀況構成重大影響。

送呈公司註冊處處長文件

送呈香港公司註冊處處長以供登記的本招股章程副本所附文件為：

- (1) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格副本各一份；
- (2) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E. 其他資料－6. 專家資格及同意書」所述書面同意；及
- (3) 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」所述各重大合同副本。

備查文件

下列文件的副本將於本招股章程日期起計14日當日（包括該日）止的一般辦公時間上午九時正至下午五時正內於金杜律師事務所的辦事處（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓）可供查閱：

- (1) 我們的章程細則；
- (2) 羅兵咸永道會計師事務所出具的本集團會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (3) 本集團截至二〇一八年、二〇一九年及二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表；
- (4) 羅兵咸永道會計師事務所對未經審核備考財務資料的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (5) 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」所述的重大合同；
- (6) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－C. 有關我們董事的進一步資料－1. 董事服務合同及委任書詳情」所述董事服務合同及委任書；

- (7) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E.其他資料－6.專家資格及同意書」所述書面同意；
- (8) 由我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就我們的一般事務及物業權益編製的中國法律意見；及
- (9) 中指研究院編製的行業報告。



越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED