香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本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。

臻　享　幸　福　+

Sundy Service Group Co. Ltd
宋都服务集团有限公司

(「**本公司**」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。　閣下閱覽本文件，即代表　閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；

(d) 聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則作出更新或修訂；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，　閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於　閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會可接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

倘　閣下對本文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

SUNDY宋服務

臻　享　幸　福　+

Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]數目	：	**[編纂]股股份(可予重新分配)**
[編纂]	：	**不高於每股[編纂][編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足且多繳股款可予退還)**
面值	：	**每股股份0.00001美元**
股份代號	：	**[編纂]**

獨家保薦人

信達國際 CINDA INTERNATIONAL

[編纂]

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件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。

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

預期**[編纂]**將由**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)與我們於**[編纂]**訂立協議釐定。預期**[編纂]**將為**[編纂][編纂]**或前後，且無論如何不遲於**[編纂][編纂]**。**[編纂]**將不會高於**[編纂]**，且現時預期不會低於**[編纂]**。**[編纂]**申請人必須於申請時繳付最高**[編纂]**每股**[編纂][編纂]**，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘**[編纂]**低於**[編纂]**，則會退還多繳股款。

[編纂](為其本身及代表**[編纂]**)徵得我們的同意後，可於遞交**[編纂]**申請截止日期當日上午之前任何時間，調低本文件所述**[編纂]**數目及／或指示性**[編纂]**範圍。在此情況下，本公司將於可行情況下於作出該等調低決定後儘快且無論如何不遲於遞交**[編纂]**申請截止日期**[編纂][編纂]**上午，於本公司網站**http://songduwuye.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊登調低根據**[編纂]**提呈**[編纂]**的**[編纂]**數目及／或指示性**[編纂]**範圍的通知。進一步詳情載於本文件「**[編纂]**的架構及條件」及「如何申請**[編纂]**」各節。倘**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)與我們因任何原因未能於**[編纂][編纂]**前協定**[編纂]**，則**[編纂]**(包括**[編纂]**)將不會進行並告失效。

有意投資者於作出投資決定前，務請審慎考慮本文件及相關**[編纂]**載列的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]並無及不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不可在美國境內**[編纂]**、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國證券法獲豁免遵守登記規定或不受該等登記規定規限的交易則除外。

倘**[編纂]**當日上午八時正(香港時間)前出現若干事由，則**[編纂]**(為其本身及代表**[編纂]**)可終止**[編纂]**根據**[編纂]**認購及促使申請人認購**[編纂]**的責任。有關事由載於本文件「**[編纂]**－**[編纂]**安排及開支－**[編纂]**－終止理由」一段。　閣下應細閱該節以獲取進一步詳情。

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

目　錄

致投資者的重要通知

本公司僅就[**編纂**]*及*[**編纂**]*刊發本文件，且本文件並不構成出售除本文件所*[**編纂**]*的*[**編纂**]*以外的任何證券的*[**編纂**]*或購買任何有關證券的*[**編纂**]*邀請。於任何其他司法權區或任何其他情況下，本文件不可用作亦不構成出售*[**編纂**]*或*[**編纂**]*邀請。本公司並無採取任何行動以允許在香港以外任何司法權區*[**編纂**][**編纂**]*或派發本文件。*

閣下僅應依賴本文件及相關[**編纂**]*所載資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、*[**編纂**]*、*[**編纂**]*、*[**編纂**]*及*[**編纂**]*、彼等各自的任何董事或聯屬人士或參與*[**編纂**]*的任何其他人士或各方並無授權任何人士向　閣下提供與本文件及相關*[**編纂**]*所載者不同的資料。對於並非本文件或相關*[**編纂**]*作出或包含的資料或聲明，　閣下均不應視為已獲本公司、獨家保薦人、*[**編纂**]*、*[**編纂**]*、*[**編纂**]*及*[**編纂**]*、彼等各自的任何董事或聯屬人士或參與*[**編纂**]*的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們網站****http://songduwuye.com****的內容並不構成本文件的一部分。*

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要及摘要 1

釋義 20

技術詞彙表 34

前瞻性陳述 36

風險因素 37

豁免嚴格遵守上市規則 58

有關本文件及[編纂]的資料 62

董事及參與[編纂]的各方 66

公司資料 73

行業概覽 75

目　錄

監管概覽 87

歷史、重組及發展 104

業務 120

與控股股東的關係 208

關連交易 223

董事及高級管理層 234

主要股東 250

股本 251

[編纂] 255

財務資料 259

未來計劃及[編纂] 342

[編纂] 345

[編纂]的架構及條件 353

如何申請[編纂] 366

附錄一　－　會計師報告 I-1

附錄二　－　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 III-1

附錄四　－　法定及一般資料 IV-1

附錄五　－　送呈公司註冊處處長及備查文件 V-1

概要及摘要

*本概要旨在為　閣下提供本文件所含資料的概覽。由於此為概要，故並不包含對　閣下而言可能屬重要的一切資料。　閣下於決定是否投資[**編纂**]前，應閱覽本文件全文。任何投資均涉及風險。投資[**編纂**]所涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。　閣下於決定是否投資[**編纂**]前應仔細閱覽該節。本節所用的多個詞彙在本文件「釋義」及「技術詞彙表」各節已有界定或說明。*

概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。根據中指院的資料，中國的物業管理服務行業競爭激烈且較為分散，市場參與者眾多。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計約為43.6%。於二零一九年，我們所佔市場份額按在管總建築面積計約為杭州物業管理市場的1.79%。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲評為「中國物業行業AAA級信用企業」以及於二零一八年獲評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」。有關獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務－榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的地理分布」一段。

我們的業務模式

我們的業務線包括：(i)物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務；(ii)非業主(主要為房地產開發商)增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)主要向業主及住戶提供的社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。有關我們主要業務線及其如何相輔相成的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務模式」一段。

於往績記錄期間，在管物業主要由宋都股份集團獨立開發或合作開發，而餘下則由獨立第三方房地產開發商開發。二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二

零二零年首六個月，來自前者收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔本集團物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%及69.7%。我們相信，與宋都股份集團的長期業務關係將令我們處於有利地位，從而繼續受益於其項目儲備，我們認為這將推動我們的物業管理服務持續增長。

同時，我們亦一直尋求來自獨立第三方房地產開發商及╱或獨立第三方的機會，以減少我們對宋都股份集團的依賴。有關實現此目標的措施詳情，請參閱「業務－物業管理服務－房地產開發商類型」及「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」各段。本集團將繼續採取措施減少對宋都股份集團的依賴。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要歸因於競爭優勢，即(i)我們為浙江省其中一間頂尖物業管理公司，品牌廣受認可；(ii)不同服務類型能夠相互創造協同效應及產生多種收益來源；(iii)我們的服務質量有助贏得客戶廣泛認可及提高品牌價值；(iv)我們受惠於與宋都股份集團的長期穩定業務合作；及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及專業人員。進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的競爭優勢」一段。

我們的業務策略

我們希望並矢志成為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。具體而言，我們計劃主要通過實施策略實現目標，即(i)進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布；(ii)我們擬利用先進技術創建智慧社區並開發移動應用程式優化業務模式，以提高成本效益；(iii)繼續探索及擴展我們所提供的服務種類以滿足客戶的需求及擴闊收益基礎；(iv)進一步擴大我們的長租公寓業務；(v)進一步加強我們的風險管理及內控系統；及(vi)持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展。進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的業務策略」一段。

我們的客戶

我們物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的客戶群主要包括房地產開發商、業主及住戶。酒店業務的客戶群主要包括非預約酒店住客以及通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客。長租公寓業務的客戶群主要包括非預約客戶。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大客戶的收益貢獻合計分別佔總收益約31.3%、42.4%、42.4%及58.6%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們最大客戶的收益貢獻分別佔總收益約24.8%、34.2%、35.7%及41.8%。

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團控制的非全資項目公司合作開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團控制的項目公司合作開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

儘管於往績記錄期間大部分物業管理服務收益與宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的管理有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%及16.6%。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的非全資公司合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的非全資公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
總計	12,002	100.0	38,830	100.0	51,548	100.0	22,823	100.0	31,659	100.0

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元 (未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的非全資公司合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的非全資公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	少於0.1	12	0.1	2	少於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
總計	11,380	100.0	17,283	100.0	54,587	100.0	14,730	100.0	19,656	100.0

我們的供應商

我們的主要供應商主要為分包商。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大供應商分別佔銷售成本總額約15.5%、35.1%、27.5%及28.2%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，最大供應商分別佔銷售成本總額約4.5%、11.8%、8.1%及8.5%。

歷史財務資料概要

下表為我們於往績記錄期間的綜合業績概要，摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。

綜合損益及其他全面收益表的選定項目

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (未經審核)*	*人民幣千元*
收益	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利	24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
除税前溢利	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
下列人士應佔年／期內溢利：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益	–	–	94	–	160
	13,965	20,889	35,236	13,902	16,350
年／期內其他全面收益	–	–	(26)	–	–
下列人士應佔年／期內全面收益總額：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益	–	–	94	–	160
	13,965	20,889	35,210	13,902	16,350

收益

我們的總收益由二零一七財年的人民幣84.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣133.0百萬元，主要由於非業主增值服務、物業管理服務、社區增值服務及其他業務收益增加。總收益由二零一八財年的人民幣133.0百萬元增加至二零一九財年的人民幣222.5百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣92.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣116.7百萬元，主要由於我們的整體業務增長。下表載列於往績記錄期間按各業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	少於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	83,960	100.0	132,950	100.0	222,474	100.0	92,814	100.0	116,729	100.0

- 我們的物業管理服務所產生收益由二零一七財年的人民幣59.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣71.1百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣95.7百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣45.6百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣59.5百萬元。有關持續增加主要受在管總建築面積因在管物業數目增加而增加所帶動。

- 我們的非業主增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣12.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣38.8百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣51.5百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣31.7百萬元。有關持續增加主要受於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務委聘項目增加所帶動。

- 我們的社區增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣11.4百萬元增加至二零一八財年的人民幣17.3百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣54.6百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣19.7百萬元。有關持續增加主要受裝修裝飾服務收益增加及在管物業數目增加，其為我們提供使用社區增值服務的更大客戶群。

- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣5.7百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣20.7百萬元，以及由二零一九年首六個月的人民幣9.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.9百萬元。我們的酒店業務所產生收益由二零一七財年人民幣31,000元增加逾115倍至二零一八財年的人民幣3.6百萬元，並增加至二零一九財年的人民幣18.6百萬元，主要由於我們的酒店業務於二零一八年十月開業。酒店業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣8.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要歸因於中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。我們的長租公寓業務所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣2.2百萬元(主要由於我們於二零一七年七月開始長租公寓服務)，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣2.1百萬元，而於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月則分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

毛利及毛利率

我們於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年的毛利率維持相對穩定，分別為29.7%、28.3%及29.2%。毛利率亦於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持相對穩定，分別為27.1%及27.6%。下表載列於所示期間按各業務線及客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利/(毛損)	佔總毛利/(毛損)百分比	毛利/(毛損)率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利/(毛損)	佔總毛利/(毛損)百分比	毛利/(毛損)率
	人民幣千元	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%
										(未經審核)					
物業管理服務															
關聯方	2,385	9.5	21.4	2,575	6.9	21.0	5,695	8.8	22.0	2,234	8.9	21.1	3,594	11.2	32.7
獨立第三方	10,084	40.4	20.7	11,841	31.5	20.1	14,406	22.2	20.7	6,995	27.8	20.0	8,740	27.1	18.0
小計	12,469	49.9	20.9	14,416	38.4	20.3	20,101	31.0	21.0	9,229	36.7	20.3	12,334	38.3	20.7
非業主增值服務															
關聯方	3,884	15.6	35.0	13,892	37.0	35.9	17,892	27.6	37.9	7,562	30.0	34.2	11,766	36.5	37.7
獨立第三方	333	1.3	36.4	41	0.1	36.1	1,743	2.7	40.5	252	1.0	35.4	439	1.4	100.0
小計	4,217	16.9	35.1	13,933	37.1	35.9	19,635	30.3	38.1	7,814	31.0	34.2	12,205	37.9	38.6
社區增值服務															
關聯方	1,009	4.0	44.3	1,881	5.0	48.2	3,793	5.9	26.8	2,504	9.9	45.6	4,294	13.3	37.9
獨立第三方	6,980	28.0	76.7	7,616	20.3	56.9	18,367	28.3	45.4	4,733	18.8	51.3	3,870	12.1	46.5
小計	7,989	32.0	70.2	9,497	25.3	54.9	22,160	34.2	40.6	7,237	28.7	49.1	8,164	25.4	41.5

本文件為草擬本，其所載資料為草擬本，並不完整及可作更改，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率
	人民幣千元	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元* *(未經審核)*	%	%	*人民幣千元*	%	%
其他業務															
酒店業務															
關聯方	–	–	–	–	–	–	7	少於0.1	12.0	3	少於0.1	7.3	(6)	少於0.1	(13.2)
獨立第三方	31	0.1	100.0	(1,156)	(3.1)	(32.5)	2,213	3.4	12.0	623	2.5	7.2	(669)	(2.1)	(13.2)
小計	31	0.1	100.0	(1,156)	(3.1)	(32.5)	2,220	3.4	12.0	626	2.5	7.2	(675)	(2.1)	(13.2)
長租公寓業務															
關聯方	–	–	–	–	–	–	85	0.1	35.7	21	0.1	17.7	–	–	–
獨立第三方	269	1.1	35.6	886	2.3	40.6	668	1.0	35.7	253	1.0	30.0	155	0.5	19.3
小計	269	1.1	35.6	886	2.3	40.6	753	1.1	35.7	274	1.1	28.5	155	0.5	19.3
總計	**24,975**	**100.0**	**29.7**	**37,576**	**100.0**	**28.3**	**64,869**	**100.0**	**29.2**	**25,180**	**100.0**	**27.1**	**32,183**	**100.0**	**27.6**

有關進一步詳情，請參閱「財務資料－經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述－毛利及毛利率」一段。

- 我們的物業管理服務毛利由二零一七財年的人民幣12.5百萬元增加至二零一八財年的人民幣14.4百萬元及增加至二零一九財年的人民幣20.1百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣9.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.3百萬元。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.9%、20.3%、21.0%、20.3%及20.7%。來自關聯方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局於二零二零年首六個月新冠肺炎疫情爆發期間頒布的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》獲豁免繳納社會保險費，令員工成本減少。根據上述通知，我們於二零二零年二月至二零二零年十二月獲豁免繳納部分基本養老保險、失業保險及工傷保險。由於中國新冠肺炎確診病例的增長數量已逐步減少，董事認為該紓困政策不太可能於二零二零年十二月後繼續，而倘不再實施該紓困政策，預期來自關聯方的毛利率將會與二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年來自關聯方的毛利率一致。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較低，主要由於一個虧損項目所致，其被員工成本因豁免繳納社會保險費而減少所抵銷。有關虧損項目的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費類型」一段。

- 我們的非業主增值服務毛利由二零一七財年的人民幣4.2百萬元增加至二零一八財年的人民幣13.9百萬元及增加至二零一九財年的人民幣19.6百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.2百萬元。我們的非業主增值服務毛利率於二零一七財年及二零一八財年維持相對穩定，分別為35.1%及35.9%，其後上升至二零一九財年的38.1%，主要由於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務的毛利率上升。有關毛利率由二零一九年首六個月的34.2%上升至二零二零年首六個月的38.6%，主要由於銷售協助服務及諮詢服務的毛利率上升，並由交付前服務的毛利率下降所抵銷。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於在二零二零年六月簽署合同，其收益根據合同期隨時間確認。由於該等項目處於初期，故於二零二零年首六個月產生的成本極低。

- 我們的社區增值服務毛利由二零一七財年的人民幣8.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣9.5百萬元及增加至二零一九財年的人民幣22.2百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣8.2百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一七財年的70.2%下降至二零一八財年的54.9%及下降至二零一九財年的40.6%，並由二零一九年首六個月的49.1%下降至二零二零年首六個月的41.5%，主要由於毛利率相對較低的裝修裝飾服務收益增加而導致社區增值服務整體毛利率下降。來自獨立第三方的毛利率較高，主要由

於收取公用事業費用及社區空間服務的毛利率相對較高，當中的收益於往績記錄期間主要源自獨立第三方。

- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)毛利由二零一七財年的人民幣0.3百萬元減少至二零一八財年的毛損人民幣0.3百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣3.0百萬元，並由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.9百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.5百萬元。其他業務的毛利率由二零一七財年的38.2%下降至二零一八財年的毛損率4.7%及上升至二零一九財年的毛利率14.4%，並由二零一九年首六個月的毛利率9.3%下降至二零二零年首六個月的毛損率8.8%。我們的酒店業務毛利由二零一七財年的毛利人民幣31,000元減少至二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣2.2百萬元。酒店業務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣0.6百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.7百萬元。由於我們二零一八年十月開業的酒店業務在營運初期產生毛損，毛利率由二零一七財年的100.0%下降至二零一八財年的-32.5%，並上升至二零一九財年的12.0%。有關毛利由二零一九年首六個月的毛利率7.2%下降至二零二零年首六個月的毛損率13.2%，原因為中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。來自獨立第三方的毛利率於二零一七財年高達100%，原因為在二零一八年十月開展酒店業務前租賃酒店樓宇內的商業購物商場，宋都股份集團與我們協定二零一八年一月前商業購物商場不會產生租金成本。由於二零一七財年酒店業務並無關聯方交易，故二零一七財年來自關聯方的毛利率為零。二零一八財年來自獨立第三方的毛損率主要是由於酒店業務處於營運初期，期間我們主要專注於推廣活動。由於二零一八財年酒店業務並無收益源自關聯方，故二零一八財年來自關聯方的毛利率為零。我們的長租公寓業務由二零一七財年的毛利人民幣0.3百萬元增加至二零一八財年的毛利人民幣0.9百萬元，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣0.8百萬元，而於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月則分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。毛利率由二零一七財年的35.6%上升至二零一八財年的40.6%，主要歸因於二零一八財年的入住率上升令收益增加，並下降至二零一九財年的35.7%及由二零一九年首六個月的28.5%下降至二零二零年首六個月的19.3%，主要由於我們降低平均每平方米合同月租。於二零一七財年、二零一八財年及二零二零年首六個月，由於長租公寓業務並無關聯方交易，故各期間來自關聯方的毛利率為零。來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低，主要由於與期內獨立第三方的月租相比，關聯方的月租較低而令來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述」一段。

綜合財務狀況表選定項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	12,082	36,712	30,769	29,612
流動資產	90,413	133,977	184,889	223,039
資產總值	102,495	170,689	215,658	252,651
流動負債	60,033	157,815	128,263	152,253
非流動負債	16,680	4,983	3,456	109
負債總額	76,713	162,798	131,719	152,362
流動資產／(負債)淨額	30,380	(23,838)	56,626	70,786
總資產減流動負債	42,462	12,874	87,395	100,398
本公司權益股東應佔權益總額	25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益	–	–	594	754
權益總額／資產淨值	25,782	7,891	83,939	100,289

我們於二零一八年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣7.9百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為資產淨值人民幣25.8百萬元，主要由於重組所產生視作分派人民幣38.8百萬元(產生該等視作分派的代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定)，並由二零一八財年的溢利及全面收益總額人民幣20.9百萬元所抵銷。

我們於二零一九年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣83.9百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為資產淨值人民幣7.9百萬元，主要歸因於二零一九財年重組所產生發行股份所得款項人民幣40.3百萬元及二零一九財年的溢利及全面收益總額人民幣35.2百萬元。

我們於二零二零年六月三十日錄得資產淨值人民幣100.3百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為資產淨值人民幣83.9百萬元，主要歸因於二零二零年首六個月的溢利及全面收益總額人民幣16.4百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為流動資產淨值人民幣30.4百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。於二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，而二零一八年十二月三十一日則錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於現金及現金等價物、合同資產及受限制銀行結餘增加以及貿易及其他應付款項、合同負債及貿易及其他應收款項減少所致。我們於二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收

款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至一年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣18.8百萬元；(ii)現金及現金等價物因期內純利增加而增加人民幣15.3百萬元；(iii)合同資產因二零二零年首六個月根據裝修裝飾協議履約而增加人民幣3.6百萬元；及部分由(iv)分包成本隨著業務增長而上漲，令貿易應付款項增加並使貿易及其他應付款項增加人民幣23.2百萬元所抵銷。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表選定項目的說明」及「財務資料—流動資產及流動負債」各段。

綜合現金流量表概要

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
營運資金變動前經營現金流量	19,896	30,392	50,652	21,146	25,858
營運資金變動	33,759	21,595	(3,711)	(37,542)	(3,706)
已付中國企業所得稅	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(6,638)	(8,353)
經營活動產生／(所用)現金淨額	48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動(所用)／產生現金淨額	(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303
融資活動所用現金淨額	(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
匯率變動的影響	–	–	(26)	–	–
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
於一月一日的現金及現金等價物	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
於十二月三十一日／六月三十日的現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

附註： 於二零一九年首六個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣23.0百萬元，即除稅前溢利約為人民幣18.5百萬元，並經合同資產以及貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加約人民幣32.1百萬元而增加約人民幣39.4百萬元所調整，有關增幅主要由於中國業主及住戶的付款模式使二零一九年首六個月的物業管理費收繳率大幅下降，而根據中指院的數據，有關款項通常於一年的最後一季前後結清，部分由合同負債以及貿易及其他應付款項增加約人民幣3.5百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間的現金流量的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資金來源—現金流量」一段。

主要財務比率概要

下表載列於所示年度日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
股本回報率	74.3%	124.1%	76.7%	不適用
總資產回報率	19.1%	15.3%	18.2%	不適用
流動比率	1.5倍	0.8倍	1.4倍	1.5倍
資本負債率*(附註1)*	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

(1) 由於我們於往績記錄期間錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 主要財務比率」一段。

[編纂]統計數據

我們已根據假設[**編纂**](並無計及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)編製以下統計數據。我們亦已假設[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使。

	根據每股[編纂][編纂]港元計算	根據每股[編纂][編纂]港元計算
股份市值*(附註1)*	[**編纂**]港元	[**編纂**]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值*(附註2及3)*	[**編纂**]港元	[**編纂**]港元

附註：

(1) 根據緊隨[**編纂**]完成後預期已發行的[**編纂**]股股份計算。

(2) 用於計算本公司權益股東應佔每股[**編纂**]綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[**編纂**]完成後的[**編纂**]股已發行股份計算(假設[**編纂**]及[**編纂**]已於二零二零年六月三十日完成，且不計及任何於[**編纂**]獲行使後可予發行的股份)。

(3) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。

股息

董事會目前並未採納任何股息政策，亦無預設派息比率。董事會全權酌情決定是否宣派任何股息及(如決定宣派)可能宣派股息的時間及金額。於往績記錄期間，我們並無向股東宣派或派付任何股息。本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息(如有)，並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。此外，日後的股息派付將取決於我們是否可從中國附屬公司收到股息，因此，股息派付將受限於(其中包括)中國法律以及附屬公司是否因銀行信貸融資或我們或附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾而產生債務或虧損。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息政策及可供分派儲備」一段。

[編纂]

假設[**編纂**]未獲行使並假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元(即指示性[**編纂**]範圍[**編纂**]港元至[**編纂**]港元的中位數)，扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]費用及估計開支後，我們估計[**編纂**][**編纂**]合共約為[**編纂**]港元。董事現擬將有關[**編纂**]用於以下用途：

(a) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於長三角地區擴充業務規模、提高市場份額及擴大地理分布，其中：(i)約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於收購、投資業務專注於向長三角地區的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。於本文件日期，我們尚未物色或落實任何收購目標；及(ii)約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務；

(b) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將透過利用先進科技創建智慧社區及為業主及住戶開發移動應用程式；

(c) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於探索、擴展及擴大社區增值服務及其他業務，尤其是長租公寓業務；及

(d) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[**編纂**]」一節。

風險因素

我們的業務面臨包括本文件「風險因素」一節所載的風險。 閣下在決定投資[**編纂**]前，應細閱本文件「風險因素」整節。我們面臨的若干主要風險包括(i)我們的業務策略受限於不確定因素及風險，因此我們未必能按計劃實現未來增長；(ii)我們嚴重倚賴宋都股份集團及我們未來發展可能受宋都股份集團的前景影響；(iii)我們可能無法按計劃或以有利條款獲得新物業管理協議；(iv)我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續；及(v)員工成本及分包成本之波動可能會影響我們的增長率及盈利能力。

不合規

根據我們的中國法律顧問表示，除本文件「業務－法律訴訟及合規」一段披露外，於最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守相關中國法律。

競爭

根據中指院的數據，中國的物業管理服務行業競爭高度激烈且較為分散，市場參與者眾多。董事認為，我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司。我們認為主要的競爭因素有(其中包括)營運規模、服務的價格及質量、品牌知名度及財務資源。董事認為(i)就非業主增值服務而言，我們主要與其他提供類似服務的物業管理公司競爭；(ii)就社區增值服務而言，我們主要與提供類似服務的眾多商號及個人競爭；(iii)就酒店業務而言，我們主要與當地收取類似費用的酒店競爭；及(iv)就長租公寓業務而言，我們主要與於附近社區以類似租金營運長租公寓的其他當地公司競爭。有關我們營運所在的物業管理行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

[編纂]

我們將承擔的[**編纂**]相關[**編纂**]總額(包括[**編纂**]佣金)估計為人民幣[**編纂**]元(佔[**編纂**][**編纂**]約[**編纂**]%，按[**編纂**]獲行使之前的指示性[**編纂**]範圍中位數計算)，其中人民幣[**編纂**]元預期將於[**編纂**]完成後作為權益扣減列賬。餘下費用及開支人民幣[**編纂**]元已於或預期於綜合損益及其他全面收益表扣除，其中約人民幣[**編纂**]元已於往績記錄期間之前扣除、人民幣[**編纂**]元已於往績記錄期間內扣除以及約人民幣[**編纂**]元預期於往績記錄期間結束後及[**編纂**]完成後扣除。董事預期[**編纂**]將對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

近期發展及無重大不利變動

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就物業管理服務訂立八份具法律約束力的新協議及中標兩次，有關詳情概述如下：

編號	物業類型	房地產開發商類型	合同期限	開始或交付時間	概約在管建築面積／概約訂約建築面積／概約預期訂約建築面積
					千平方米
1.	住宅	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*(附註1)*	二零二二年七月	291
2.	住宅	宋都股份集團獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132
3.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年九月	51
4.	非住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	296
5.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年十月	77
6.	住宅	獨立第三方	六個月	二零二零年十月	148
7.*(附註2)*	非住宅	獨立第三方	三年一個月	二零二零年十二月	53
8.	住宅	宋都股份集團合作開發	五年	二零二三年九月	246
9.	住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	112
10.*(附註3)*	住宅	獨立第三方	六個月	二零二一年一月	9

附註：

(1) 前期物業管理協議的有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽署為止。

(2) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為37個月。

(3) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為六個月。

董事認為，上述新協議及標書的主要條款與於往績記錄期間訂立者相若。此外，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，就非業主增值服務而言，我們就五項物業訂立新協議或中標。

於最後可行日期，(i)就物業管理服務而言，我們向45項物業提供服務，在管總建築面積約為8.0百萬平方米，而規劃中物業數目為20項，訂約建築面積約為3.3百萬平方米；(ii)就非業主增值服務而言，我們目前的項目涉及39項物業，規劃中項目涉及一項物業；及(iii)就社區增值服務而言，我們目前的項目涉及23項物業，規劃中項目涉及20項物業。

於二零二零年六月三十日之後及直至最後可行日期，本集團繼續專注於業務運營。我們的收益由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣106.7百萬元增加6.5%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣113.6百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益增加約人民幣14.9百萬元；(ii)非業主增值服務收益增加約人民幣8.5百萬元；(iii)社區增值服務收益減少約人民幣16.1百萬元；及(iv)其他業務收益減少約人民幣0.4百萬元。我們的毛利由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣32.8百萬元增加16.8%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣38.3百萬元，主要歸因於業務增長帶動收益增加約人民幣6.9百萬元，並由銷售成本增加約人民幣1.4百萬元(與收益增長一致)抵銷。我們的毛利率於截至二零一九年十一月三十日止五個月及截至二零二零年十一月三十日止五個月保持相對穩定，分別約為30.7%及33.7%。上述經選定未經審核財務資料來自截至二零二零年十一月三十日止五個月及十一個月的未經審核中期財務報表，有關報表已由申報會計師根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

自近期在二零一九年十二月首次報道新冠肺炎疫情爆發以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國公民亦加強防護措施，例如使用口罩及勤洗手。倘若我們因新冠肺炎而僅維持最低限度的業務營運，我們的僱員及分包商數目將分別減少40%及40%，以維持最低限度的營運。此外，我們將餘下僱員的薪金削減30%。因此，我們的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務將產生的每月最低固定成本分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。假設(i)並無產生收益；(ii)僅留下極少員工；(iii)將新冠肺炎爆發高峰期的影響用於預測相關開支將產生的額外成本；(iv)我們只使用現金及現金等價物；及(v)我們將不會收到[**編纂**][**編纂**]；及考慮到根據過往結算模式及到期貿易應付款項結算情況對貿易應收款項結算情況作出的審慎估計，董事認為，於最低限度業務營運的情況下，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於30個月內仍可維持財務穩健。倘上述所有假設均保持不變(我們將收取[**編纂**][**編纂**]約10%或約[**編纂**]港元用於營運資金及其他一般企業用途除外)，董事認為，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於32個月內仍可維持財務穩健。

董事確認，於往績記錄期間後直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，而除本文件所披露者外，我們的整體業務模式直至最後可行日期並無重大變動。浙江省地方當局規定企業於農曆新年後延遲復工時間。於最後可行日期，董事確認，本集團已正常復工。本集團已實行多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本文件「業務－社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。

自新冠肺炎爆發以來，(i)宋都股份集團獨立開發的一項住宅物業；及(ii)宋都股份集團合作開發的三項住宅物業因農曆新年後押後復工而延遲交付。上述物業其後於二零二零年八月至二零二零年十一月期間交付。由於交付延遲，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自上述四項物業的收益比原來預期少約人民幣4.8百萬元，其中(i)約人民幣0.3百萬元歸屬於物業管理服務；(ii)約人民幣4.5百萬元歸屬於非業主增值服務；及(iii)約人民幣0.1百萬元以內的金額歸屬於社區增值服務。董事認為，上述截至二零二零年十二月三十一日止年度的預期收益減少人民幣4.8百萬元對整體財務表現及財務狀況並不重大。

酒店業務亦受新冠肺炎的爆發影響。然而，由於酒店業務所得收益在往績記錄期間佔總收益的比例相對較小，董事認為受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。自二零二零年七月一日起及直至最後可行日期，我們酒店業務的營運維持穩定，杭州西湖河坊街亞朵酒店的入住率約為82.4%，高於該酒店於往績記錄期間的入住率。

鑒於(i)物業交付延遲導致截至二零二零年十二月三十一日止年度預期收益減少對整體財務表現及財務狀況並不重大；(ii)受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響；(iii)新冠肺炎爆發後，中國政府實施扶持企業的政策；及(iv)誠如中指院所告知，自二零二零年第二季度起，中國房地產市場逐漸從影響中復甦，故董事認為，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，新冠肺炎爆發並無對我們各業務線造成重大影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監察我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期綜合財務狀況表的日期)起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況概無重大不利變動，自二零二零年六月三十日起直至本文件日期，並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示資料造成重大影響。

控股股東

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(假設概無因[**編纂**]或任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)，宋都和業將於本公司已發行股本中擁有約[**編纂**]%權益。於最後可行日期，宋都和業由招商永隆信託有限公司(透過其代名公司)(作為俞建午信託的受託人)及俞先生(作為財產授予人)全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業及俞先生將為我們的控股股東(定義見上市規則)。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

釋　義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本集團會計師報告，載列於本文件附錄一
「申請表格」	指	就[**編纂**]所用的[**編纂**]、[**編纂**]及**綠色**[**編纂**]或(視乎文義所指)其中任何一種[**編纂**]
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零二零年十二月二十一日有條件採納的經修訂及經重列組織章程細則，其將於[**編纂**]生效，相關概要載於本文件附錄三
「審核委員會」	指	董事會的審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理正常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「[**編纂**]」	指	本公司股份溢價賬若干進賬金額[**編纂**]後配發及發行[**編纂**]股股份，於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.全體股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案」一段提述
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋　義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統不時生效的運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，而除文義另有所指外，並僅就本文件而言及僅供地理參考，本文件提述的中國並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其下設機構或(視乎文義所指)其中任何一方
「中指院」或「行業顧問」	指	中國指數研究院，市場研究及諮詢公司，為獨立第三方
「中指院報告」	指	中指院受託編寫的報告，其摘錄載於本文件「行業概覽」一節
「信達國際」或「獨家保薦人」	指	信達國際融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(就證券及期貨條例而言)的持牌法團
「公司法」	指	開曼群島第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「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

釋　義

「本公司」	指	宋都服务集团有限公司(前稱宋都汇都有限公司)，根據公司法於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，包括有權於股東大會上行使30%或以上的投票權或可控制董事會大部分成員組成的任何人士或一組人士，於最後可行日期，其指俞先生及宋都和業
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，一間負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為二零二零年十二月二十一日的彌償保證契據，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－2.稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	各控股股東以本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為二零二零年十二月二十一日的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭承諾」一段
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅實施條例」	指	《中華人民共和國企業所得稅實施條例》，經不時修訂、補充及修改
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「極端情況」	指	由香港政府宣布由超強颱風所導致的極端情況

釋　義

「未來社區試點工作方案」	指	《浙江省未來社區建設試點工作方案》
「二零一七財年」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財年」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「中央結算系統一般規則」	指	規管應用中央結算系統的條款及條件，可能經不時修訂或修改，在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]及[**編纂**]
「**綠色**[**編纂**]」	指	將由[**編纂**]服務供應商[**編纂**]填寫的[**編纂**]
「綠地物業服務」	指	上海綠地物業服務有限公司，一間於二零一零年十一月二十五日在中國成立的有限公司
「本集團」、「我們」及「我們的」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司(猶如其於當時為本公司的附屬公司)或該等附屬公司或(視情況而定)其前身公司所收購或經營的業務
「杭州和瑞」	指	杭州和瑞生活服務有限公司，一間於二零一九年十一月七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州興潤」	指	杭州興潤企業管理有限公司，一間於二零一七年十二月二十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋　義

「和業投資」	指	杭州和業投資管理有限公司，一間於二零一零年三月十日在中國成立的有限公司，由宋都控股及浙江盈通分別擁有90%及10%權益
「港元」及「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「鴻都信息」	指	杭州鴻都信息工程有限公司(前稱杭州宋都信息化工程技術有限公司)，一間於二零一九年八月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	根據[**編纂**]初步[**編纂**]以供認購的[**編纂**]股股份，可按本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節所述予以重新分配
「[**編纂**]」	指	本公司[**編纂**][**編纂**]以供香港[**編纂**]，進一步詳情載於本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節
「[**編纂**]」	指	本文件「[**編纂**]－[**編纂**]」一段所列[**編纂**][**編纂**]

釋　義

「[**編纂**]」	指	由執行董事、控股股東、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]及本公司就[**編纂**]所訂立日期為[**編纂**]的[**編纂**]，於本文件「[**編纂**]－[**編纂**]安排及開支－[**編纂**]－[**編纂**]」一段進一步詳述
「匯都」	指	汇都集团有限公司，一間於二零一七年十月二十六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括由國際會計準則理事會頒布的準則、修訂本及詮釋以及由國際會計準則委員會頒布的國際會計準則及詮釋
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後所知，獨立於本公司且並非本公司關連人士的個人或公司
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]有條件[**編纂**][**編纂**]，於本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節進一步載述
「[**編纂**]」	指	根據[**編纂**]初步[**編纂**]以供[**編纂**]的[**編纂**]股股份，可按本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節所述視乎[**編纂**]行使與否而定及予以重新分配
「[**編纂**]」	指	預期會訂立[**編纂**]的[**編纂**][**編纂**]

釋　義

「[**編纂**]」	指	由執行董事、控股股東、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]及本公司預期於[**編纂**]或前後就[**編纂**]訂立的[**編纂**]，於本文件「[**編纂**]－[**編纂**]安排及開支－[**編纂**]」一段進一步載述
「吉林宋都」	指	吉林宋都物業服務有限公司，一間於二零二零年六月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司間接擁有51%權益的附屬公司
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]
「最後可行日期」	指	[**編纂**]，即本文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「遼源現代」	指	遼源現代職業教育集團有限公司，一間於二零一九年五月十七日在中國成立的有限公司
「[**編纂**]」	指	股份於主板[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	股份上市並獲准於聯交所主板買賣之日，預期將為[**編纂**][**編纂**]
「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

「綠宋物業」	指	杭州綠宋物業服務有限公司，一間於二零一九年五月六日在中國成立的有限公司，為本公司間接擁有50%權益的附屬公司
「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由聯交所營運的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二零二零年十二月二十一日有條件採納的經修訂及經重列組織章程大綱，其將於[**編纂**]生效，相關概要載於本文件附錄三
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「俞先生」	指	俞建午先生，為我們的控股股東之一
「新冠肺炎」	指	新型冠狀病毒肺炎(COVID-2019)，於二零一九年十二月首次報告的傳染性呼吸系統病
「寧波宋都」	指	寧波奉化宋都物業服務有限公司，一間於二零二零年十一月二十三日在中國成立的有限公司
「提名委員會」	指	董事會的提名委員會
「全國人大」或「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「[**編纂**]」	指	每股[**編纂**]的最終港元[**編纂**](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)，不高於每股[**編纂**][**編纂**]港元且預期不低於每股[**編纂**][**編纂**]港元，根據[**編纂**]將予發行的[**編纂**]將按上述價格獲認購，而該價格將按本文件「[**編纂**]的架構及條件」一節進一步詳述的方式釐定

釋　義

「[**編纂**]」	指	[**編纂**]及[**編纂**]的統稱，並在相關情況下連同因[**編纂**]獲行使而可能發行的任何額外股份
「[**編纂**]」	指	預期將由本公司授予[**編纂**]並可供[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])全權酌情行使的選擇權，據此，本公司可能須按[**編纂**]配發及發行[**編纂**]股股份(佔根據[**編纂**]初步[**編纂**]的股份的15%)，以補足[**編纂**]的超額分配，有關詳情載於本文件「[**編纂**]」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國法律顧問」	指	錦天城律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「[**編纂**]」	指	源瑞，其背景及資料載於本文件「歷史、重組及發展－[**編纂**]」一段
「[**編纂**]」	指	本公司與[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])將於[**編纂**]訂立以記錄及釐定[**編纂**]的[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	就[**編纂**]釐定[**編纂**]的日期，預期為[**編纂**][**編纂**]或前後，惟不遲於[**編纂**][**編纂**]
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	我們為籌備[**編纂**]進行的重組，更多詳情載於本文件「歷史、重組及發展」一節
「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，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－6.本公司購回股份」一段

釋　義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮都」	指	榮都集團有限公司，一間於二零一七年十一月二十日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責有關外匯管理事宜的中國政府機構
「國家外匯管理局37號通知」	指	《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充及修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零二零年十二月二十一日有條件採納的本公司購股權計劃，其主要條款於本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段概述
「股東」	指	股份持有人

釋　義

「頌都建築」	指	杭州頌都建築裝修工程有限公司，一間於二零一九年八月二十日在中國成立的有限公司
「頌都會展」	指	杭州頌都會展有限公司，一間於二零一六年六月十五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]與宋都和業預期將於[**編纂**]前後訂立的[**編纂**]，據此，宋都和業將同意按有關協議所載條款向[**編纂**]借出最多[**編纂**]股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「宋都房產代理」	指	杭州宋都房地產代理有限公司，一間於二零一七年三月七日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「宋都和業」	指	宋都和业有限公司，一間於二零一七年三月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「宋都控股」	指	浙江宋都控股有限公司，一間於二零零六年十二月二十九日在中國成立的有限公司，其由俞先生全資擁有
「宋都控股集團」	指	宋都控股及其附屬公司(包括但不限於宋都股份集團及致中和集團)
「宋都嘉和」	指	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司(前稱杭州琪寓網絡科技有限公司)，一間於二零一七年一月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋　義

「宋都股份」	指	宋都基業投資股份有限公司，一間於一九九九年三月二十二日在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所(證券代碼：600077)上市，為控股股東俞先生的聯繫人，因此為我們的關連人士
「宋都股份集團」	指	宋都股份及其附屬公司(包括但不限於宋都地產)
「宋都物業」	指	杭州宋都物業經營管理有限公司(前稱杭州深業宋都物業經營管理有限公司)，一間於一九九五年一月八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「宋都地產」	指	杭州宋都房地產集團有限公司，一間於一九九六年五月八日在中國成立的有限公司，為宋都股份的全資附屬公司
「宋都興業」	指	宋都兴业有限公司，一間於二零一七年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由俞先生全資擁有
「宋都陽光幼兒園」	指	杭州宋都陽光幼兒園有限公司，一間於二零一八年八月十六日在中國成立的有限公司，為俞先生的聯繫人，由宋都控股的非全資附屬公司和業投資間接擁有40%權益，餘下60%權益由獨立第三方擁有
「收購守則」	指	證監會頒布的公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「俞建午信託」	指	一個由俞先生以招商永隆信託有限公司為受託人成立的全權信託，其受益人為俞先生及其家族成員
「往績記錄期間」	指	包括二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的期間

釋　義

「[**編纂**]」	指	[**編纂**]及[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	[**編纂**]及[**編纂**]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)以及據此頒布的規則及法規
「[**編纂**]」	指	要求有關[**編纂**]以申請人本身名義發行的公眾人士所用的[**編纂**][**編纂**]
「[**編纂**]」	指	通過指定網站[**編纂**]在網上提交申請以申請以申請人本身名義獲發行[**編纂**]
「[**編纂**]服務供應商」	指	[**編纂**]
「[**編纂**]」	指	要求有關[**編纂**]以香港結算代理人名義發行並直接存入中央結算系統的公眾人士所用的[**編纂**][**編纂**]
「源瑞」	指	源瑞集團有限公司，一間於二零一七年九月二十五日在香港註冊成立的有限公司，為我們的股東之一，並由張裕光先生全資擁有
「致中和集團」	指	致中和實業及其附屬公司
「浙江盈通」	指	浙江盈通科技發展有限公司，一間於二零一一年四月十二日在中國成立的有限公司，由宋都控股及俞先生的配偶郭軼娟女士分別擁有90%及10%權益

「致中和實業」	指	浙江致中和實業有限公司，一間於二零一零年十二月十五日在中國成立的有限公司，為控股股東俞先生的聯繫人，因此為我們的關連人士
「%」	指	百分比
「二零二零年下半年」	指	截至二零二零年十二月三十一日止六個月
「二零一九年首六個月」	指	截至二零一九年六月三十日止六個月
「二零二零年首六個月」	指	截至二零二零年六月三十日止六個月

除非明確規定或文義另有所指：

- *本文件所提述的所有時間均指香港時間，而所提述年份均指曆年；*
- *「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則所賦予該等詞彙的涵義；*
- *本文件內所有數據均為於最後可行日期的數據；*
- *本文件所載的若干數額及百分比數字已經湊整。因此，若干表格所列的合計數額未必是其上所列數字的運算總和；及*
- *本文件的所有相關資料均假設並無行使任何*[**編纂**]。

技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所用若干有關本公司及本文件所用有關我們業務或我們的技術詞彙解釋。該等詞彙及其涵義可能與行業標準涵義或用法不一致。

「平均物業管理費」	指	按某一期間以包幹制產生收益的物業管理服務項目收益除以同期該等物業管理服務項目相應在管建築面積計算得出，並經以下調整：(a)於往績記錄期間的收費建築面積，及(b)各項目實際在管月數
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	主要作商業用途的物業
「酬金制」	指	物業管理服務的收益產生模式，據此，我們的物業管理服務費收入僅包括按業主或房地產開發商應付管理費總額或銷售成本的規定百分比計算的金額或固定金額
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，主要包括綠化空間、通道、儲水設施、廢物收集設施、消防設施、公共照明設施、安全監控設施、停車場及升降機
「訂約建築面積」	指	根據簽訂的物業管理協議由或將由我們管理的建築面積
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	根據簽訂的物業管理協議及合作協議現時由我們管理的建築面積
「包幹制」	指	倘管理費按包幹制收取，所有收取的物業管理費將列作收益，而提供物業管理服務產生的所有開支將列作成本或開支
「續約率」	指	按某一期間經重續物業管理協議數目除以同期的到期物業管理協議數目計算

技術詞彙表

「住宅物業」	指	屬純住宅物業或混合用途物業(含住宅單位及商業或辦公單位等非住宅性質配套設施，但不含純商業物業)的物業
「平方米」	指	平方米
「中國物業服務百強企業」	指	由中指院公布按綜合實力計的中國物業服務企業年度排名，該排名基於管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任等多項關鍵指標
「長三角」	指	於最後可行日期，就本文件而言包括上海、江蘇省、浙江省及安徽省

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，包括但不限於「旨在」、「預期」、「相信」、「考慮」、「持續」、「擬」、「計劃」、「預計」、「預見」、「尋求」、「可」、「可能」、「將會」、「會」、「應」、「應當」、「或會」、「估計」、「潛在」、「預測」等詞語及詞彙或其他類似詞語或陳述，尤其出現於本文件與未來事件、未來財務、業務或其他表現及發展、行業未來發展及主要市場整體經濟未來發展有關的「行業概覽」、「業務」及「財務資料」各節中。

有關陳述基於關於我們現時及未來業務策略以及未來經營環境的多項假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的看法，並不構成未來表現的保證，且受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件中所述的風險因素及以下各項：

- 我們的業務及前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的策略、計劃、宗旨及目標；
- 整體經濟狀況；
- 我們經營所在行業及市場的監管及經營狀況的變動；
- 我們控制或減低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的金額、性質及未來發展的潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 本文件「行業概覽」、「業務」及「財務資料」各節所載的若干因素。

謹請　閣下注意，根據適用法律、規則及法規的規定，我們概無任何責任就出現新資料、未來事件或其他情況而更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。基於以上各項及其他風險、不確定因素及假設，本文件所述的前瞻性事件及情況未必會以我們預期的方式發生甚至不會發生。因此，　閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載警示聲明適用於本文件所載的一切前瞻性陳述。

本文件內有關本公司或任何董事意向的聲明或提述於本文件日期作出。任何該等意向或會因未來發展而變動。

*[**編纂**]的有意投資者在作出關於本公司的任何投資決定前，應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其是關於投資本公司的以下風險及特別考慮因素。倘任何下述潛在事件成為現實，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，[**編纂**]的市場價格可能大幅下跌，而　閣下可能失去全部或部分投資。*

本文件載有關於本集團計劃、目標、預期及意向的若干前瞻性陳述，該等計劃、目標、預期及意向涉及風險及不確定因素。本集團的實際業績可能會與本文件所述者存在重大差異。可導致或促成該等差異的因素載於下文及本文件的其他章節。

與我們業務及行業有關的風險

我們的業務策略受限於不確定因素及風險，因此我們未必能按計劃實現未來增長

我們力求透過(其中包括)擴充物業管理服務組合及收購其他物業管理公司以擴展業務。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布」一段。我們的業務擴展基於對市場前景的評估而進行，但因以下全部或部分不可控因素，我們無法向　閣下保證評估總是準確或可以按計劃擴展業務，不可控因素包括但不限於：中國整體經濟狀況(特別是房地產市場)的變動、中國可支配個人收入的變動、政府法規及政策變動以及物業管理服務的供求變動。

我們亦未必能及時招聘及培訓足夠具有才幹的合資格僱員或改善管理、技術、營運及金融基礎設施以支持未來增長及業務擴張。我們未必完全瞭解在管物業住戶的需求，以致增長戰略不能有效執行。此外，當我們涉足新市場或新業務時，如於往績記錄期間方開始的長租公寓業務、酒店業務及裝修裝飾服務，有時由於缺乏對當地市場或該等新業務(視情況而定)的瞭解，我們或須面臨與其他現有物業管理公司或服務供應商(視情況而定)的激烈競爭。我們未必能借助品牌知名度於新市場競爭中取勝，尤其是與該等市場現有參與者(其可能較我們擁有更多資源及經驗)競爭時。

以上所述均顯示我們的業務戰略受限於若干不確定因素及風險，故我們無法保證將按計劃實現未來增長。倘我們未來的計劃未能取得我們預期的成果，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們嚴重倚賴宋都股份集團及我們未來發展可能受宋都股份集團的前景影響

於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，98.2%、96.6%、91.7%及69.7%的物業管理服務收益、91.1%、98.9%、91.6%及98.6%的非業主增值服務收益以及93.1%、95.2%、97.8%及98.3%的社區增值服務收益來自宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－房地產開發商類型」一段。

我們相信，憑藉我們與宋都股份集團長期穩定的業務關係，我們將繼續具競爭力，同時，透過提高與獨立第三方房地產開發商及╱或獨立第三方的委聘數目，我們力求逐步減少對宋都股份集團的依賴。然而，我們無法向　閣下保證宋都股份集團實際上會優先委聘我們或選擇我們擔任其服務供應商，亦不保證我們與宋都股份集團的現有協議於屆滿時會獲重續。另外，我們無法控制宋都股份集團的管理策略、中國經濟狀況或可能影響其業務營運的其他因素。倘我們未能發展其他獨立第三方房地產開發商所開發物業的業務並成功實現客戶群多樣化，則我們的增長前景亦可能受到重大不利影響。

我們可能無法按計劃或以有利條款獲得新物業管理協議

我們認為我們擴大物業管理協議組合的能力是業務持續增長的其中一項關鍵因素。於往績記錄期間，我們透過投標獲得多份新的物業管理協議。基於物業發展階段的不同，物業管理公司會由房地產開發商通過招標或業主委員會大會委聘，當中考慮物業管理公司的服務質量、服務費、經營歷史與聲譽等因素。我們無法向　閣下保證我們將能夠按計劃或以有利條款取得新物業管理協議。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素阻礙，其可能包括整體經濟狀況變動、不斷變更的政府法規及物業管理行業的供需變動。因此，我們的發展前景或會受到重大不利影響。

我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續

於往績記錄期間，我們於房地產開發後期階段與房地產開發商訂立前期物業管理協議。前期物業管理協議通常於業主委員會成立時屆滿，並將相應訂立新物業管理協議。進一步詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理協議－住宅物業」一段。為繼續管理物業，在向業主交付物業及於業主委員會成立後，我們必須與業主委員會

訂立物業管理協議。業主委員會可考慮多項因素，例如服務質量、服務費、經營歷史與聲譽及其認為適用的任何其他因素選擇其物業管理服務供應商。我們無法向　閣下保證業主委員會將與我們訂立物業管理協議，而不選擇我們的競爭對手。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理協議，惟我們無法向　閣下保證有關協議將於屆滿時獲重續。於往績記錄期間，物業管理服務的續約率達100%、75.0%、63.6%及100%。換言之，於往績記錄期間，到期物業管理協議數目為兩份、四份、11份及四份，其中不包括本集團選擇自願不重續或因營運商在相關物業停業而終止的協議。於二零一七財年、二零一八財年及二零二零年首六個月，概無到期物業管理協議未重續，惟於二零一九財年有兩份到期物業管理協議不獲重續，原因為相關物業的業主委員會決定委聘其他物業管理公司，後者向業主委員會提供的物業管理費低於本集團。物業管理協議重續與否受限於相關客戶基於彼等自身考慮因素作出的商業決定。倘其他物業管理公司因有意擴大物業組合而願意以較低的利潤率向業主委員會報價，我們的現有客戶可能決定委聘該等物業管理公司。同時物業管理協議亦可能基於某種原因而遭終止。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。此外，終止或不予重續物業管理協議將可能有損我們信譽，並損害我們於業內的競爭力。

我們可能面對其他物業管理公司對非住宅物業相對激烈的競爭

在為非住宅物業提供服務方面，我們與相對較多的對手進行競爭。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一段。於往績記錄期間，非住宅物業的續約率分別為100.0%、75.0%、60.0%及100.0%。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理協議的主要條款」一段。在與其他非住宅物業管理服務供應商進行相對激烈競爭的情況下，我們無法向　閣下保證，我們將能夠與其成功就非住宅物業進行競爭，以獲取新的物業管理協議或於現有物業管理協議屆滿時重續有關協議。倘我們未能與其他物業管理公司就非住宅物業進行競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們的非業主增值服務、裝修裝飾服務及酒店業務屬非經常性質

鑒於非業主增值服務及裝修裝飾服務所得收益通常來自屬非經常性質及按個別項目進行的項目，故我們一般不會與該等業務分部的客戶訂立任何長期合同或協議，而項目數目及規模以及我們能夠取得的收益在不同期間可能大相逕庭。換言之，於特定期間佔大部分收益的該等業務分部客戶未必在後續期間為我們帶來任何收益。此外，

酒店業務的客戶群主要包括非預約酒店住客以及通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客，而我們與該等住客的業務往來一般亦屬非經常性質。

由於非業主增值服務、裝修裝飾服務及酒店業務的收益屬非經常性質，故我們無法向　閣下保證該等服務或業務的客戶日後會繼續委聘我們。倘我們無法就非業主增值服務或裝修裝飾服務獲取或訂立新合同或協議或就酒店業務獲取或吸引住客，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

員工成本及分包成本之波動可能會影響我們的增長率及盈利能力

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入銷售成本的員工成本約為人民幣38.9百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣43.2百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣21.6百萬元，佔同期銷售成本總額約65.9%、40.1%、27.4%、30.4%及25.5%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入行政開支的員工成本約為人民幣3.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，分別佔行政開支約55.1%、60.3%、34.0%、45.9%及24.4%。除員工成本外，外包清潔、保安、裝修裝飾服務、養護及園藝服務等部分服務予分包商亦增加了我們的成本。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的分包成本約為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，佔同期銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。

由於員工成本及分包成本在我們銷售成本總額中所佔的比例相對較高，我們認為控制及減少員工成本及分包成本對於維持及提升盈利能力而言至關重要。然而，隨著中國整體工資上升以及中國若干地區實施最低工資標準，我們面臨著員工成本及分包成本不斷增加的壓力。同時，隨著營運及業務擴展，我們或需要更多員工及分包商，因而致使員工成本及分包成本增加。特別是，於招聘及挽留具有才幹的合資格僱員時，或須提供更高工資。僱員人數持續增加亦可能使其他相關成本上漲，如與實施培訓及質量控制措施有關的成本。倘我們無法削減其他成本或將有關成本轉嫁予客戶，我們的銷售成本總額可能會大幅增加。我們無法保證可以控制員工成本及分包成本，亦無法保證我們可以招聘、委聘或挽留具有才幹的合資格僱員及分包商，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此而受到重大不利影響。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額。如業務運營及財務表現受到重大不利影響，我們可能面臨流動資金風險

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；

及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。儘管我們於二零一八年十二月三十一日錄得流動負債淨額，惟於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元及人民幣70.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資產及流動負債」一段。

概不保證我們日後不會錄得流動負債淨額。擁有龐大流動負債淨額可能限制業務的靈活性，並對我們擴展業務的能力造成不利影響。倘流動負債淨額到期應付，我們可能並無充足的內部資源悉數償還負債，且償還任何負債可能擾亂我們的現金流量及流動資金計劃，進而對我們的業務運營及財務業績產生重大不利影響。

於往績記錄期間，我們出現經營現金流量與收益及純利增長錯配的情況，其可能對我們的流動資金狀況、未來業務及前景造成不利影響

經營活動所得現金主要包括自提供物業管理服務及增值服務收取的費用。經營活動所得現金流量反映就非現金及非經營項目、營運資金變動及已付所得稅作出調整的除所得稅前溢利。

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，經營活動所得現金淨額分別約為人民幣48.4百萬元、人民幣48.8百萬元及人民幣37.0百萬元。於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們分別錄得經營活動所用現金淨額約人民幣23.0百萬元及經營活動產生現金淨額約人民幣13.8百萬元。然而，我們同期的收益分別約為人民幣84.0百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣222.5百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣116.7百萬元，而年／期內溢利則分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣20.9百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣16.4百萬元。於往績記錄期間經營現金流量增長與收益及純利增長錯配主要由於收益確認與收取現金的時間差異及其他營運資金項目波動，尤其是各年度的合同負債、其他應付款項、合同資產以及貿易及其他應收款項。概不保證經營現金流量的增長日後將與收益及純利的增長保持一致。倘我們無法為業務產生充裕現金流量或無法獲得充裕資金為業務提供資金，則可能對流動資金狀況、未來業務及前景造成重大不利影響。

我們或無法自客戶收回全額合同資產

我們的合同資產主要指於物業向個別業主出售前向宋都控股集團(代表個別業主)提供標準化裝修裝飾服務賺取的收益。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團分別錄得合同資產零、零、約人民幣7.6百萬元及約人民幣11.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合財務狀況表選定項目的說明－合同資產」一段。我們無法向 閣下保證我們能夠向客戶收回

或收取全額或部分合同資產。倘我們無法如此行事，則可能對我們的經營業績、流動資金及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法履行與合同負債有關的責任

我們的合同負債主要指就物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務自客戶收取的預付款項。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團分別錄得合同負債約人民幣25.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－綜合財務狀況表選定項目的說明－合同負債」一段。倘我們無法根據與客戶所訂立合同履行責任，我們或須提前退還部分相關付款。此舉可能對我們的現金流量及流動資金狀況以及滿足營運資金需求的能力造成不利影響，繼而影響經營業績及財務狀況。

我們向客戶收取物業管理費及代墊費用時可能遇到困難，進而可能導致我們的應收款項減值

我們向客戶收取物業管理費時可能會遇到困難。於重續任何物業管理協議前，我們將評估相應房地產開發商及業主委員會(如適用)的歷史收繳率。然而，我們無法保證評估將屬準確。此外，儘管我們已採取各種收繳措施以收取逾期物業管理費，但我們無法向　閣下保證該等措施將會奏效。

於往績記錄期間，我們不時為客戶預先墊付用於在管物業的費用。由於我們可能無法支付該等款項，管理層需作出判斷以確定我們能否代表客戶結算該等款項。考慮到結算情況、有關客戶的信譽度以及物業管理費的收繳率等因素，我們可能視該等款項為無法收回。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的貿易應收款項減值撥備分別達約人民幣2.4百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣6.5百萬元。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，就貿易應收款項確認的減值虧損分別約為人民幣1.0百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.3百萬元。鑒於現有資料，倘我們的實際收回款項低於預期或過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須計提額外撥備。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。

我們通常按包幹制收費，倘我們無法有效控制履行物業管理服務的成本，或會蒙受損失

於往績記錄期間，我們的物業管理費大部分按包幹制收取。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，源自包幹制物業管理服務的收益分別佔物業管理服務總收益約99.8%、99.6%、99.9%及99.9%。由於我們按固定及「全包」

費用收費，我們提供的物業管理服務所產生的費用可能高於向客戶收取的服務費。倘我們未能於訂立物業管理協議前準確預測成本，我們的費用可能不足以彌補我們為提供該等物業管理服務而實際產生的所有成本，且我們未必能向相關客戶收取差額，繼而可能蒙受損失。

於往績記錄期間，我們就若干住宅物業產生虧損。有關進一步詳情，請參閱「業務—物業管理服務—物業管理費—物業管理費類型」一段。倘我們就有關項目繼續招致虧損，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

未來社區試點工作方案下老舊住宅小區的物業管理項目或會拉低我們的毛利率及收繳率

於二零一九年十二月，我們就未來社區試點工作方案項下位於杭州的一個老舊住宅小區開展首個物業管理項目，其在管建築面積約為1.4百萬平方米。我們在上述住宅小區的早期管理階段須投入較多人手。因此，上述住宅小區較獨立第三方房地產開發商開發的其他物業而言，一般會令我們招致更高的員工及分包成本，且該物業於二零二零年首六個月導致我們錄得毛損率。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－房地產開發商類型」一段。然而，儘管我們可借助先前項目經驗，但隨著我們參與更多有關未來社區試點工作方案下老舊小區的物業管理項目，我們無法保證可於有關項目獲利。倘我們就有關項目繼續招致虧損，則業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，根據該住宅物業的協議，每個季度的物業管理費須於下一季度的首月結清，有別於本集團管理的大多數其他物業，可能拉低本集團物業管理費的貿易應收款項收繳率。由於我們繼續參與未來社區試點工作方案，故我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們面臨與依賴分包商履行部分服務有關的風險

我們委聘分包商履行若干物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、裝修裝飾服務、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的分包成本約為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，佔同期銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。

儘管我們根據專業資質、行業聲譽、服務質量及價格競爭力等多項因素甄選分包商，但我們無法保證其表現能一直達標。儘管我們會監管及評估其表現，惟我們或無法像監管自身僱員一樣高效地監管分包商的服務，且彼等行事或會與客戶指示相悖。

分包商的服務質量未必達到我們的標準，或彼等可能無法或不願按時履行彼等的合同責任或完全不履行合同責任。倘彼等提供的服務未能達標，則可能令我們聲譽受損、造成業務中斷、招致來自客戶的潛在索賠及導致我們與客戶的物業管理協議被終止或不獲重續。我們可能須就分包商所提供的服務賠償客戶，惟我們無法保證能從分包商悉數收回相關金額。我們亦可能因更換表現不達標的有關分包商而產生額外開支。任何此類事件均可對我們的服務質量及聲譽以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

日後收購、投資及擴展未必能夠成功，且或會令我們面臨有關將已收購公司整合至現有業務的不確定因素及風險

我們計劃尋求及評估收購或投資其他物業管理公司的機會，以於長三角地區擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布。然而，我們無法保證將能物色合適的機會，並按有利條款適時完成收購事項或投資。此外，收購或投資目標公司或會令我們面臨新營運、監管及市場風險以及有關額外資金要求的風險。無法物色合適的目標或完成該等交易及未能採取適當措施處理有關該等交易的風險，會對我們的競爭能力及增長前景造成重大不利影響。[**編纂**]籌集[**編纂**]約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於收購、投資物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[**編纂**]－[**編纂**]」一段。倘我們未能物色到合適的收購機遇或日後收購因可能非我們所能控制的其他原因而未能完成，則[**編纂**][**編纂**]或不能得到有效運用。

即使我們能夠覓得合適的目標公司，亦可能存在不確定因素及固有風險，包括目標公司潛在的持續財務責任及隱藏負債。此外，我們或無法實現擬定目標或利益，例如未能對目標公司應用我們現有的業務模式，導致難以將目標公司整合至本集團，並因資源及管理層注意力分散而阻礙我們現有業務的發展。發生以上任何情況均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於二零二零年首六個月的毛利率未必反映我們未來的財務表現

就物業管理服務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利率分別為21.4%、21.0%、22.0%、21.1%及32.7%，而同期來自非住宅物業的毛利率則分別為17.6%、16.0%、20.2%、18.9%及35.6%。毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局於二零二零年首六個月新冠肺炎疫情爆發期間頒布的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》獲豁免繳納社會保險費，令員工成本減少。根據上述通知，

我們於二零二零年二月至二零二零年十二月獲豁免繳納部分基本養老保險、失業保險及工傷保險。由於中國新冠肺炎確診病例的增長數量已逐步減少，董事認為該紓困政策不太可能於二零二零年十二月後繼續，而倘不再實施該紓困政策，預期毛利率將會與二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年的毛利率一致。因此，我們於二零二零年首六個月的毛利率未必反映我們未來的財務表現。

我們面臨與我們在管物業公共區域受到損害相關的風險

我們在管物業的公共區域，如綠化空間、人行道、升降機及其他設施等，可能會由於我們無法控制的事件(包括但不限於自然災害、意外、有意或無意行為)受到損害。倘涉及犯罪行為，我們可能須調撥資源協助警方或政府機構調查。此外，儘管各住宅社區須根據中國法律成立特別基金用於支付公共區域的維修及修復費用，但其金額可能不足以支付該等費用。我們或須先用自身資源支付差額，之後再向業主收取差額。於二零二零年六月三十日，代表業主支付的公共區域維修及養護成本總額約人民幣39,000元有待相關業主清償。由於我們計劃擴大業務及物業管理組合，無法收回有關成本的可能性或會增加。倘我們無法收回數額龐大的維修及修復費用差額，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能會面臨激烈的競爭，而未能與我們的競爭對手進行有力競爭

根據中指院報告，物業管理服務市場仍屬競爭激烈且分散的行業，但呈現出集中程度上升的趨勢。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計為43.6%，而二零一八年則為38.9%。我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司。有關我們競爭對手的進一步詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一段。隨著競爭對手擴充其服務組合或新競爭對手進入我們的現有市場，競爭或愈演愈烈。我們認為，我們在經營規模、服務價格及質量、品牌知名度及財務資源等多個方面與競爭對手展開競爭。彼等可能較我們擁有更佳的往績記錄、更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的知名度及更強大的經濟規模。我們的競爭對手可能將更多的資源投入開發、推廣及服務銷售，提升其服務質量，從而導致我們可能失去競爭優勢。為與其他服務供應商競爭，我們可能須進一步提高服務質量，此舉或會增加服務成本。因此，我們無法保證將能夠有效競爭或維持市場份額及盈利能力，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們可能容易受到浙江省的行業趨勢及發展影響

我們的營運主要集中於浙江省。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們於浙江省的在管物業產生的收益分別佔物業管理服務總收益約82.0%、82.8%、82.0%及85.4%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們於浙江省的在管總建築面積分別佔在管總

建築面積約91.4%、83.9%、86.6%及85.1%。我們預計在不久將來，浙江省的營運將繼續為我們營運的重大部分。因此，任何不利於浙江省的經濟及監管發展均可能導致服務需求下降或價格減少，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。

歷史增長未必是未來前景及經營業績的指標

儘管我們於往績記錄期間的收益及溢利增長速度較快，但我們無法向 閣下保證未來能保持該增長。盈利能力部分取決於我們隨著業務擴張控制成本及營運開支增幅的方式。概不保證我們日後將繼續以相同速度訂立新合同或增加在管總建築面積。此外，我們將繼續面臨有關勞工及分包成本上升、爭相招聘僱員及商機方面的挑戰。經濟因素或超出我們控制範圍的其他因素瞬息萬變，亦可能會對業務造成重大不利影響。倘經營開支比收益增長更快，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的僱員及分包商的僱員或會於工作期間受傷

僱員及分包商的僱員或會於提供我們服務的過程中受傷。例如，當僱員或分包商的僱員使用工具及操控機器時，會發生工傷或事故等固有職業風險。於往期記錄期間及直至最後可行日期，於提供我們服務的過程中概無發生對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的工傷或事故。然而，儘管我們已實施安全措施，惟我們無法保證將不會發生僱員及分包商的僱員傷亡或其他傷害的事件。我們相信承保範圍符合中國類似物業管理公司的行業慣例，但我們無法保證承保範圍將足以支付我們可能因此類事件或事故而須承擔的所有損害、責任或損失。發生任何此類事件或事故亦可能損害我們於物業管理行業的聲譽。上述任何一項均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會面臨我們主要管理層團隊成員的辭任以及無法吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員

我們的表現及成功取決於董事、高級管理層成員及其他主要僱員的努力。例如，我們的執行董事兼本集團首席執行官朱瑾女士於物業管理方面積逾12年經驗。彼於二零零七年八月至二零一六年十二月於宋都物業任職經理，主要負責其日常營運及管理。彼自二零一八年三月起擔任宋都物業董事會主席，並負責宋都物業的整體策略規劃、整體管理、營運及業務發展。有關董事及高級管理層的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。倘任何董事、高級管理層成員或主要的資深僱員辭任，我們無法保證可隨即招聘合資格的替代人選，而即使成功招聘，該等人員瞭解我們的運作需

時，可能導致我們的服務質量及業務效率受到不利影響，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，業務擴張取決於我們能否吸引及挽留各個業務部門的合資格人員，包括但不限於企業管理、物業管理及資訊科技人才。我們致力吸引、招聘、培養及挽留人才。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展」一段。然而，倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的發展或會受到限制，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或未能有效保障我們的知識產權

商號及商標對建立我們的品牌價值及知名度至關重要，在我們看來，其對未來增長及培養客戶忠誠度起著關鍵作用。任何未經授權使用或侵犯我們商號及商標的行為或會損害我們的聲譽。我們獲宋都地產及亞朵上海授權於中國使用若干商標，並於香港及中國註冊自身商標。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」一段。然而，我們無法保證我們的措施將有效地保障知識產權及將能及時識別未經授權使用或挪用我們知識產權的情況。此外，中國有關知識產權的法律及法規的強制執行效力及保護範圍不斷轉變。倘有此等訴訟產生，我們亦無法保證我們將在訴訟中成功執行任何此類未經授權使用或挪用的知識產權。未能識別未經授權使用知識產權的情況或採取適當措施加強知識產權，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的資訊科技系統或不能正常運作

我們依賴資訊科技系統開展若干業務，包括內部部門溝通、財務數據處理、監視系統及我們在管物業的出入控制。資訊科技系統及配套設備的運作可能由於斷電、電腦病毒、硬件及軟件故障、自然災害、意外事件及任何其他令我們的資訊科技系統不能正常運作的事故而受到中斷或損壞。隨著業務擴張及資訊科技發展，我們無法保證我們的系統始終最為先進及足以應付業務營運所需。我們可能會因營運中斷、受損系統修復及為滿足業務增長需要而進行系統升級所產生的任何相關索賠而產生額外費用。全部上述事宜均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員繳納社會保險及／或住房公積金供款而遭罰款

我們必須為僱員就社會保險及住房公積金作出全額供款。於往績記錄期間，我們未有為部分僱員就社會保險及住房公積金作出全額供款。於二零一七財年、二零一八

財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們就社會保險及住房公積金供款所作撥備的未繳金額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣0.9百萬元及零。

據中國法律顧問告知，(i)就社會保險而言，倘任何主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險付款不符合相關中國法律及法規的規定，我們或會被責令限期繳納未付金額及相當於每日未付總額0.05%的滯納金且倘我們未能支付未付金額或滯納金，我們可能被處以社保供款未付總金額一至三倍的罰款；及(ii)就住房公積金而言，倘任何主管機關認為我們作出的住房公積金並不符合中國法律法規的規定，我們或須於一段時間內向相關當地機關繳納未付金額。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律訴訟及合規」一段。

我們投保保單的承保範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的全部索賠

我們投購及維持我們認為符合標準行業慣例並遵守中國相關法律及法規規定的保單。有關我們維持的保單的進一步詳情，請參閱本文件「業務－保險」一段。儘管我們相信承保範圍符合中國類似物業管理公司的行業慣例，然而，我們無法保證我們的保單將足以涵蓋我們業務營運所產生的所有潛在索賠、損失及責任。此外，中國並無針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行為造成的破壞或損害的保單。倘我們須對保單承保範圍以外的重大損害、損失及責任負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此受到重大不利影響。

我們可能受到監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響

我們的營運可能受監管環境及影響中國房地產行業的措施所影響。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，七項、10項、10項及八項總建築面積分別約為1.7百萬平方米、2.3百萬平方米、2.2百萬平方米及1.2百萬平方米以及總收益貢獻分別約人民幣34.4百萬元、人民幣43.7百萬元、人民幣41.7百萬元及人民幣10.5百萬元的在管住宅物業受價格控制政策規限。該等政策包括杭州市及舟山市政府機關實行的前期物業政策以及合肥市實行的物業綜合服務費及停車費政策。經計及服務質量、銷售成本及合理利潤水平等因素後，相關政府機關可能會不時修訂適用政府指導價。董事及中國法律顧問確認，於往績記錄期間，我們收取的物業管理費水平符合相關的本地價格控制政策。請參閱本文件「監管概覽－與物業管理服務有關的法律及法規－物業服務收費」一段。具體而言，政府資助房屋、房改房及老舊住宅小區以及前期物業的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同負責省級價格控制政策的住房城鄉建設行政主管部門決定實行政府指導價。該等價格控制政策或會對我們的盈利能力造成不利影響，原因是有關政策或會令我們的收費下降，特別是在相關政府機關未能隨著銷售成本的增加及時修改適用政府指導價時。倘我們未能就降低服務費有

效節省成本或未能及時將銷售成本轉嫁予客戶，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。此外，倘中國政府就物業管理行業突然頒布新法律、法規或措施，此舉可能令我們增加合規及經營成本，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會不時捲入因營運而產生的法律及其他糾紛以及索賠

我們或會不時與我們為其提供物業管理及增值服務的客戶(如房地產開發商、業主或住戶)產生糾紛並遭到索賠。此外，我們或會不時與捲入業務的其他各方產生糾紛並遭到索賠，有關各方包括我們的僱員、分包商、供應商及於到訪我們在管或營運(如適用)物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及索賠均可能招致法律或其他訴訟或導致有關我們的負面報道，從而可能令我們聲譽受損、產生高昂成本，並分散對業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、索賠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。

我們可能會受中國房地產行業發展的影響

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自在中國提供物業管理服務。物業管理服務的表現取決於我們在管的物業數目及建築面積。因此，我們的業務發展及增長倚重中國房地產市場的表現，而中國房地產市場可能會受到(其中包括)中國經濟及監管發展的影響。中國政府已採取各種措施，例如管控房地產開發用地供應、限制房地產開發融資以及提高房地產交易稅費。因此，任何對中國房地產行業不利的經濟及監管進展可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務營運可能會受到新冠肺炎爆發的影響

我們的業務受中國房地產市場及整體經濟狀況影響。由於新冠肺炎的爆發，房地產市場或會受到不利影響。中國房地產市場前景、經濟放緩及╱或負面商業氛圍可能對物業管理市場產生間接影響。我們並不確定新冠肺炎何時會受到控制。倘新冠肺炎日後並無受到有效控制而繼續蔓延，我們的業務營運及財務表現或會受到重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們受中國的政治、經濟及社會發展情況以及法律、規則、法規及許可證規定規限

我們的所有業務、資產及營運均位於中國，且收益來自在中國的營運。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績受中國經濟、政治、社會及監管環境規限。

中國的經濟與大多數發達國家的經濟在多個方面存在差異，其中包括政府的干預程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源配置。近年來，中國政府實行多種措施，強調利用市場力量推動經濟改革，降低生產性資產的國有比重以及於商業型企業中建立健全的企業管治制度。此外，中國政府繼續透過實施行業政策在監管行業發展方面扮演重要角色。中國政府仍然透過資源分配、控制以外幣計值的債務付款、制定貨幣政策以及為特定行業或企業提供優惠待遇，保留對中國經濟增長的重大控制權。

我們的表現已經且將繼續受近年來已放緩的中國經濟影響。中國經濟增長亦受到全球因素的影響。中美貿易戰加重了中國經濟增長的下行壓力。

任何中國政治、經濟或社會的不利發展或任何中國法律、法規、規則及許可證規定的不利變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。由於當前經濟、政治、社會及監管狀況以及許多相關風險均超出我們的控制範圍，因而我們無法準確預測我們面臨的所有風險及不確定因素的確切性質。

根據企業所得稅法，我們或被視為「中國居民企業」，致使我們的全球收入可能須繳納25%的中國企業所得稅

根據企業所得稅法，在中國境外成立及於中國境內設有「實際管理機構」的企業被視為「居民企業」，並通常須就其全球收入按統一企業所得稅率25%繳稅。「實際管理機構」是指對企業的業務、人事、賬目及財產有重大全面管理及控制權的機構。於二零零九年四月及二零一一年七月，國家稅務總局發出若干通知，澄清用以釐定受中國企業控制的境外企業的「實際管理機構」的若干標準。然而，對於並非由中國企業控制的外國企業的「實際管理機構」的釐定並無頒布官方的實施細則。我們為一間於開曼群島註冊成立的控股公司，絕大部分業務均位於中國。尚不確定我們是否會被視為中國居民企業。倘我們被視為中國居民企業，則可能對我們的溢利乃至我們可供分派予股東的保留溢利造成重大不利影響。

我們的中國附屬公司派付股息受中國法律規限

我們透過中國附屬公司經營業務。中國法律規定僅可以根據中國會計原則計算的純利派付股息，此與其他司法權區的公認會計原則有所區別。中國法律規定中國公司(包括外商投資企業)須計提10.0%的純利作為法定儲備，直至累計法定儲備佔中國公司註冊資本的50.0%為止。該等法定儲備不可用作現金股息分派。由於我們的營運及償還債務所需的資金在某種程度上取決於從我們中國附屬公司獲得的股息，因此任何對我們主要資金來源可用性及用途的限制均可能會影響我們為營運提供資金及償還債務的能力。

我們出售股份所得收益及分派股息可能須繳納中國所得稅

根據企業所得稅法、企業所得稅實施條例及《中華人民共和國個人所得稅法》，在有關股息「來源為中國境內」的情況下，中國納稅居民企業應向非中國居民派付的股息，按非中國居民企業10%的稅率及非中國居民個人20%的稅率繳納中國預扣稅。同樣，倘該等投資者轉讓中國居民企業股份變現的任何收益被視為來自中國境內來源的收益，則該等收益通常按非中國居民企業10%的稅率及非中國居民個人20%的稅率繳納中國所得稅。倘我們被視為中國居民企業，則向股東派付的任何股息及彼等因轉讓我們的股份變現的任何收益均可能被視為來自中國的收入，並須繳納中國所得稅。在該等情況下，除非相關稅務協定或類似安排另行豁免，否則 閣下於我們股份的投資價值可能會受到重大不利影響。

來自中國附屬公司的股息收入可能須按較我們現時預期高的預扣稅率繳稅

根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，倘根據企業所得稅法境外股東未被視為中國居民企業，中國附屬公司向其境外股東派付的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外股東所在司法權區與中國訂有稅收協定或類似安排且境外股東根據該稅收協定或類似安排獲當地稅務主管部門批准。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港居民企業為擁有分派股息的中國公司25%以上股權的實益擁有人，預扣稅率降至5%。根據國家稅務總局於二零一九年十月十四日修訂並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》(「**二零一五年管理辦法**」)，非居民納稅人在享受相關協定規定的稅收優惠待遇前毋須獲中國主管稅務機構的事先批准或進行備案。倘非居民納稅人根據相關稅收協定條文合資格享受稅收優惠待遇，則可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時享有稅收優惠待遇，惟須接受相關稅務機關的後續管理。為享受稅收優惠待遇，非居

民納稅人須於納稅申報時或由扣繳義務人於扣繳申報時向稅務機關報送二零一五年管理辦法所要求的文件，其中包括該協定對應方的稅務機關簽發的稅收居民身份證明文件。

於後續管理期間，中國稅務機關應核實非居民納稅人是否合資格享受稅收優惠待遇並要求非居民納稅人提交補充文件，或倘非居民納稅人被視作無資格享受稅收優惠待遇，非居民納稅人須在指定時限內補繳未繳或少繳稅款。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日發布的《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》，倘境外安排的主要目的為獲取稅收優惠待遇，中國稅務機構可酌情調整境外實體原應合資格享受的優惠稅率。概不保證中國稅務機構將承認及接受我們的中國營運附屬公司宋都物業、宋都嘉和、頌都會展、綠宋物業、杭州和瑞、鴻都信息及吉林宋都所派付和我們香港的附屬公司榮都所收取的股息按5%的預扣稅率繳納稅款。

中國法律制度的不確定性可能限制 閣下可獲得的法律保障

我們的業務在中國進行，並受中國法律及法規規管。我們的營運附屬公司，如宋都物業、宋都嘉和、頌都會展、綠宋物業、杭州和瑞、鴻都信息及吉林宋都等，位於中國境內，須遵守中國法律及法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決先例價值較小，僅可用作參考。此外，中國的成文法通常都是原則導向，在進一步實施及執行此類法律時，需要執法機構進行詳細的解釋。自一九七九年以來，中國立法機關已頒布有關外資、企業組織及管治、商業交易、稅收及貿易等經濟事務的法律及法規(包括與房地產所有權及開發有關的法律)，以形成全面的商法體系。然而，鑒於此類法律及法規尚未完全形成，加上公開的案例數量有限、以往法院裁決性質上不具約束力，中國法律及法規的詮釋涉及一定程度(有時甚至是很大程度)的不確定因素。視乎政府機構或如何及由誰向此類機構提交申請或案例而定，我們收到的法律及法規詮釋可能不如競爭對手一般有利。此外，任何在中國進行的訴訟可能耗時甚久，進而導致大量的成本並分散資源與管理層的注意力。所有該等不確定因素均可能限制外國投資者可獲得的法律保護。

政府管制貨幣兑換可能會限制我們有效動用現金的能力，繼而可能對 閣下的投資價值造成不利影響

中國政府對人民幣兑換外幣及(在若干情況下)匯出外幣至境外實施管制。我們以人民幣收取大部分收益，而人民幣目前不可自由兑換。作為一家開曼群島控股公司，我們在一定程度上或須依賴我們中國附屬公司的股息付款以撥付可能面臨的任何現金及融資需求。外幣的供應短缺或會限制我們匯出足夠的外幣以派付股息，或償付外幣計值債務的能力。

根據中國現行外匯法規，在遵守若干程序要求後，可以外幣支付若干經常賬項目，包括分派利潤、支付利息及貿易相關交易的開支，而無需國家外匯管理局事先批准。然而，支付資本賬項目(包括資本轉移、直接投資、證券投資及償還借款本金)受到重大外匯管制，須取得國家外匯管理局事先批准或向國家外匯管理局或銀行登記。此外，中國政府亦可能酌情限制經常賬交易使用外幣。如外幣管制制度令我們無法取得足夠外幣滿足貨幣需求，我們可能無法支付若干到期開支。

閣下可能難以向我們或居住在中國的董事或高級管理層送達法律程序文件及執行外國判決

由於我們的大部分資產位於中國，且大部分董事及高級管理層居住在中國，閣下於香港境內或中國境外執行針對我們、董事或高級管理層的法律程序時可能遭遇困難。此外，中國並無就互相認可及執行日本、英國、美國等國家法院裁決訂立條約。

另一方面，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行，惟須符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**安排**」)所載規定。然而，其中一項規定要求爭議各方必須簽訂一項管轄協議，其中明確約定香港或中國法院為對該爭議具有唯一管轄權的法院。因此，根據安排，倘爭議各方不同意訂立書面管轄協議，則可能難以執行判決。

透過股東或非中國控股公司進行間接轉讓中國居民企業股權具有不確定因素

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒布《國家稅務總局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》(「**7號通知**」)，取代《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**698號通知**」)的若干條文。7號通知就非居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股權)(「**中國應稅財產**」)提供全面指引，並同時加強中國稅務機關對其的監管。例如，7號通知規定，倘非居民企業透過出售直接或間接持有中國應稅財產的海外控股公司的股權以間接轉讓有關中國應稅財產，且該間接轉讓被視為為規避支付企業所得稅的義務而無任何其他合理商業目的，則該轉讓可能被中國稅務機關重新分類為直接轉讓中國應稅財產。

儘管7號通知包含若干豁免情況，但對7號通知項下是否有任何豁免情況將適用於轉讓我們的股份或任何間接轉讓中國居民企業的股權(包括屬於重組的一部分的轉讓)，或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購，或中國稅務機關是否會應用7號通知對有關交易進行分類仍不甚明確。因此，中國稅務機關可認為我們非居民企業股東轉讓我們的任何股份，或任何間接轉讓中國居民企業的股權，或我們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購須遵守上述法規，而我們的股東或本集團或會被施加額外中國稅務申報責任或稅務負債。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響

過去，中國的經濟增長總是伴隨著高通脹期。因此，中國政府不時實施多項政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或調高利率。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。另一方面，倘中國政府不採取任何緩解政策或措施，我們的成本可能會增加，繼而降低我們的盈利能力。

人民幣幣值波動可能對 閣下的投資造成重大不利影響

我們的大部分收益及絕大部分銷售成本及開支均以人民幣計值，而[**編纂**][**編纂**]及我們宣派的股息(如有)將以港元計值。人民幣兑外幣如有任何貶值將會對我們收到的[**編纂**][**編纂**]的相對價值造成重大不利影響。另一方面，人民幣貶值會對我們以外幣支付股東的股息(如有)的價值造成重大不利影響，或導致我們支付該相同款額必須動用更多的人民幣資金。

與[編纂]有關的風險

股份先前並無公開市場

股份於[**編纂**]前並無公開市場。就股份向公眾人士提供的初步發行價範圍是經由我們與[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])商議後協定，而[**編纂**]可能與[**編纂**]後的股份市價有重大出入。然而，於聯交所[**編纂**]並不保證股份於[**編纂**]後會形成或維持(如確實形成)活躍的買賣市場，亦不保證股份市價於[**編纂**]後不會下跌。

股份市價可能波動，或會導致在[編纂]中購買股份的投資者蒙受重大損失

股份的價格及成交量可能波動。股份於[**編纂**]後的成交價將由股份市價決定，而股份市價可能受多種因素影響，其中部分因素並非我們所能控制，包括：

- 我們的財務業績；

- 證券分析師對我們財務表現的估計(如有)的變化；
- 我們及我們競爭所在行業的歷史及前景；
- 對我們的管理層、我們的過往及現時營運，以及我們的未來收益及成本結構的前景及時機的評估，例如獨立研究分析師的意見(如有)；
- 我們的發展現狀；
- 從事與我們類似業務活動的公眾上市公司的估值；
- 我們經營業績的變動(包括因外匯匯率波動產生的變動)；
- 流失重要客戶或我們客戶的嚴重違約；
- 我們公布重大收購事項、戰略同盟或合營企業；
- 主要人員的加入或離職；
- 牽涉訴訟；及
- 經濟及股市的整體狀況。

此外，部分聯交所上市公司的股份近年來呈現價格及成交量的不尋常波動，部分波動與上市公司的經營業績並無關連或不成比例。該等廣泛的市場及行業波動可能會對股份的市價造成不利影響。因此，無論我們的營運表現或前景如何，股份投資者可能面臨所持股份出現市價波動及減值。

由於[編纂]的定價與買賣之間相距數日，故[編纂]的價格可能於開始買賣時跌至低於[編纂]

股份[**編纂**]將於[**編纂**]釐定，即預期為[**編纂**][**編纂**]或前後，惟在任何情況下不會遲於[**編纂**][**編纂**]。然而，直至[**編纂**](預期為[**編纂**][**編纂**])前，股份不會在聯交所開始買賣。因此，投資者未必能夠於[**編纂**]至[**編纂**]期間內出售或處置股份。股東須承擔股份價格可能在買賣開始前因[**編纂**]至[**編纂**]之間可能發生的不利市況或其他不利發展而下跌的風險。

由於我們根據公司法註冊成立，而公司法對少數股東的保障或不同於香港及其他司法權區法律所給予者，故股東於保障其權益時或會面臨困難

我們為於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，絕大部分資產位於香港境外。我們的公司事務受組織章程大綱及細則、公司法以及開曼群島普通法所規限。有關保障少數股東權益的開曼群島法律在若干方面與香港及其他司法權區的法律存在差異。此意味著少數股東可獲得的補救措施或不同於彼等根據香港或其他司法權區法律所應獲得者。

董事會將根據於有關時間的多項因素而決定是否會宣派及派付股息，因此我們不能保證我們日後是否或會於何時宣派及派付股息

於往績記錄期間，本公司並無向股東宣派任何股息。未來，本公司會否宣派及派付股息以及可能宣派及派付股息的時間及金額，將取決於(其中包括)我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的其他條件。因此，過往股息分派記錄不應用作釐定董事會於日後可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。

控股股東對本公司具有重大影響力，及不一定符合其他股東的利益

緊隨[**編纂**]後，控股股東將直接或間接控制我們全部已發行股本約[**編纂**]%，並對任何公司交易或呈交股東批准的其他事項(例如兼併、出售所有或絕大部分本公司資產及推選董事)的結果造成重大影響。此外，控股股東的權益可能有別於其他股東，並可能與其他股東的利益不符或產生衝突。

於公開市場出售或市場認定出售大量股份或對股份市價造成重大不利影響

控股股東所持股份受限於[**編纂**]後十二個月屆滿的禁售期。然而，我們無法保證控股股東於禁售期後不會出售任何股份。此外，本集團無法預測日後出售任何股份(如有)可能對股份市價造成的影響。出售大量股份，或市場認定有關出售可能發生，或會對股份的現行市價構成重大不利影響。

我們日後如發行額外股份或其他證券，投資者或面臨攤薄

我們日後可能需要額外資金以撥付本集團的業務擴張及營運。倘我們透過發行新股份或其他股權掛鈎證券而非按照現有股東持股比例籌集額外資金，股東於本公司的所有權百分比可能遭攤薄。

與本文件所作陳述有關的風險

本文件所載若干數據來自中指院報告及公開官方渠道

本文件所載有關中國經濟、中國物業管理行業及中國房地產市場的若干數據(尤其是本文件「行業概覽」一節所載者)均來自我們一般認為可靠的多項政府官方刊物或中指院報告。我們已採取合理謹慎態度複製或摘錄有關報告的內容以便於本文件中披露。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何將導致有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性的事實。然而，我們無法確保有關來源資料的質量或可靠性。有關資料未經我們、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、獨家保薦人、[**編纂**]或任何彼等各自的聯屬人士或顧問、董事、高級職員或代表或任何參與[**編纂**]的其他人士編製或獨立核實，因此我們對有關統計數據的準確性不發表任何聲明，有關統計數據或與中國境內外編撰的其他資料不一致。由於資料收集方法可能有缺陷或效果欠佳，或已刊登資料與市場慣例之間有不一致之處，本文件的有關數據可能不準確或與就其他經濟體編製的數據無可比性。此外，無法保證有關資料按與其他司法權區相同的基準或準確度(視情況而定)陳述或編製。在所有情況下， 閣下應考慮對有關事實的倚重程度，而不應過分依賴本文件所載行業事實及統計數據。

本集團的未來業績或與前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異

本文件載有基於多種假設的多項前瞻性陳述。本集團的未來業績或與有關前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。有關該等陳述及相關風險的詳情，請參閱本文件「前瞻性陳述」一節。

閣下作出投資決定時，務請依賴本文件，而非報刊文章或其他媒體所載任何有關本公司的資料

於本文件刊發前後，可能存在或會有關於本集團、我們的服務及[**編纂**]的報刊及媒體報道。我們並無授權在報刊或媒體披露可能失實或可能未反映本文件所披露者的任何有關資料，因此概不對任何有關報刊或媒體報道或有關資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們不會就任何有關資料或刊物是否適當、準確、完整或可靠作出任何聲明。務請 閣下於決定是否購買股份時，切勿依賴任何報刊文章或其他媒體所載的任何有關資料，而應僅依賴本文件及[**編纂**]所含的資料。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[**編纂**]，我們已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人須有足夠的管理層人員留駐香港。這一般意味著發行人至少須有兩名執行董事常駐香港。由於我們的業務營運在中國進行，且我們的總部位於中國，所有執行董事目前亦在中國居住，故就滿足上市規則第8.12條規定而言，我們目前及在可預見未來不會有足夠的管理層人員留駐香港。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須受下列條件規限以確保聯交所與我們保持定期及有效的溝通：

(a) 我們已就上市規則第3.05條委任我們的執行董事朱瑾女士(「**朱女士**」)及其中一名聯席公司秘書曾浩賢先生(「**曾先生**」)(香港永久性居民)作為我們的授權代表(「**授權代表**」)。彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並將確保本集團時刻遵守上市規則。雖然朱女士居住於中國，但彼持有有效訪港旅遊證件，且該等旅行證件到期後可續簽。授權代表將均能應聯交所要求在合理時間內與其會面並可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。本公司僅於通知聯交所有關變動及理由並作出適當替換後方會更換授權代表。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而本公司一名代表已獲授權代本公司於香港接收法律程序文件及通知；

(b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)及高級管理層團隊。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，本公司已實行下列政策：(a)各董事須向授權代表及聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼(如有)；及(b)倘董事預期會出外旅行及離開辦公室，其須向授權代表提供詳細聯繫方式。此外，所有並非香港常住居民的董事擁有或將能夠就前往香港旅行申請有效旅行證件，並在有需要時可於合理期間內與聯交所有關成員會面。我們的獨立非執行董事之一劉國煇先生為香港常住居民，彼將作為聯交所與我們之間的額外聯絡渠道；

(c) 我們已遵照上市規則第3A.19條於[**編纂**]後委聘信達國際擔任合規顧問(「**合規顧問**」)，期限自[**編纂**]起至本公司就[**編纂**]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期為止。合規顧問將能夠隨時與授權代表、董事及本公司其他高級管理層成員聯繫，並於授權代表無法回覆聯交所的查詢時充當與聯交所交流的替代渠道。本公司將確保其本身與授權代表、董事、其他高級職員及合規顧問之間保持充分及有效的溝通方式；

(d) 我們於[**編纂**]後將委任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)，協助我們處理聯交所可能提出的任何問題，並確保與聯交所有充分的溝通；及

(e) 聯交所與董事的會議可經由授權代表或合規顧問安排，或於合理期間內直接與董事舉行會議。我們將立即告知聯交所有關授權代表及╱或合規顧問的任何變動。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，我們委任的公司秘書必須符合上市規則第3.28條的規定。根據上市規則第3.28條，我們必須委任憑其學術或專業資格或有關經驗獲聯交所認為有能力履行公司秘書職能的人士出任公司秘書。

上市規則第3.28條註1載列聯交所認可的學術及專業資格：

(a) 香港特許秘書公會會員；

(b) 香港法例第159章法律執業者條例所界定的律師或大律師；及

(c) 香港法例第50章專業會計師條例所界定的執業會計師。

上市規則第3.28條註2載列聯交所評估個別人士的「有關經驗」時考慮的各項因素：

(a) 於發行人及其他發行人的任職年期及其所擔當的角色；

(b) 對上市規則以及其他相關法律及法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；

(c) 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，已經及╱或將會接受的相關培訓；及

(d) 於其他司法權區的專業資格。

我們已委任張綺思女士(「**張女士**」)擔任其中一名聯席公司秘書。有關張女士的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－聯席公司秘書」一段。由於張女士並不具備上市規則第3.28條所規定的資格，其無法獨自達到上市規則第3.28條及第8.17條所列作為上市發行人公司秘書的規定。鑒於公司秘書對於上市發行人的企業管治扮演舉足輕重的角色，在協助上市發行人及其董事遵守上市規則及其他相關法律及法規方面尤為重要，因此我們已作出以下安排：

(a) 我們已委任具備上市規則第3.28條規定的所需學術及專業資格以及有關經驗的曾先生為其中一名聯席公司秘書，在[**編纂**]起計首三年內協助張女士，以定期與張女士就有關上市規則以及其他適用法律及法規的事宜進行溝通、及時通知張女士有關上市規則的任何修訂以及適用於本公司的任何新訂或經修訂法律、法規及守則，並讓張女士獲得有關經驗(上市規則第3.28條註2所規定者)以履行其作為公司秘書的職責及責任；

(b) 張女士及曾先生於各財政年度將參與不少於15個小時的相關培訓，以讓彼等熟悉上市規則及其他相關法律及法規以及作為聯交所上市發行人的公司秘書所須承擔的職責；

(c) 本公司已委任信達國際為我們的合規顧問，以協助張女士處理有關企業管治常規以及持續遵守上市規則及適用法律及法規的事宜；及

(d) 三年期限屆滿前，我們將對張女士的資歷及經驗進行重新評估。預期張女士將向聯交所證明，得益於曾先生三年的協助，彼屆時將獲得上市規則第3.28條註2所界定的「有關經驗」。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免我們由[**編纂**]起計三年內嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，條件是我們於所述期間不會嚴重違反上市規則。倘有任何嚴重違反的情況，所述豁免可即時撤銷。首三年期間屆滿前，我們會重估張女士的資格，以釐定委任其作為本公司的公司秘書會否符合上市規則第3.28條註2所列規定。倘張女士於上述首三年期間屆滿時已獲得上市規則第3.28條註2規定的有關經驗，將毋須再進行上述聯席公司秘書的安排。

持續關連交易

我們已訂立於[**編纂**]後將構成上市規則項下本公司持續關連交易的若干交易。我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的公告規定，詳情載於本文件「關連交易－獲豁免獨立股東批准的持續關連交易」一段；及(ii)上市規則第十四A章項下有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，詳情載於本文件「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一段。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
俞昀女士	中國 浙江省 杭州市 上城區柳浪新苑 23幢1單元501室	中國
朱瑾女士	中國 浙江省 杭州市 江幹區 陽光國際花園 聽濤苑 11幢1單元901室	中國
程華勇先生	中國 安徽省 合肥市 蜀山區 官亭路蜀山新村 4幢601室	中國
沈光明先生	中國 浙江省 杭州市 保利東灣 19幢2902室	中國
獨立非執行董事		
章靖忠先生	中國 浙江省 杭州市 綠園小區 銀杏苑 1幢2單元1902號	中國
許榮年先生	中國 浙江省 杭州市 上城區翰林花園 22幢1單元 201室	中國

姓名	住址	國籍
劉國煇先生	香港 九龍土瓜灣 北帝街38號 Downtown 38 23樓D室	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

信達國際融資有限公司
獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司的法律顧問

有關香港法律：
史蒂文生黃律師事務所
與錦天城律師事務所聯營
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

有關中國法律：
錦天城律師事務所
中國
上海
浦東新區
銀城中路501號
上海中心大廈
11層及12層
郵編：200120

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

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律
[編纂]

有關中國法律
[編纂]

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

合規顧問

信達國際融資有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

行業顧問

中國指數研究院
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

物業估值師

艾華迪評估諮詢有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心23樓

稅務顧問	**安永(中國)企業諮詢有限公司** 中國上海市 浦東新區 世紀大道100號 上海環球金融中心50樓 郵編：200120
收款銀行	**[編纂]**

公司資料

開曼群島註冊辦事處	**[編纂]** Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 浙江省 杭州市 江幹區 杭海路127號
香港主要營業地點	香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈39樓
公司網站	**http://songduwuye.com/** *(此網站所載資料不構成本文件的一部分)*
聯席公司秘書	張綺思女士 中國 浙江省 湖州市安吉縣 遞鋪鎮迎賓大道 君閱國際 27幢3單元 曾浩賢先生 *獲認許在香港執業的律師* 香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈39樓
授權代表(就上市規則而言)	朱瑾女士 中國 浙江省 杭州市 江幹區 陽光國際花園 聽濤苑 11幢1單元901室 曾浩賢先生 香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈39樓

公司資料

審核委員會	劉國煇先生*(主席)* 章靖忠先生 許榮年先生
薪酬委員會	章靖忠先生*(主席)* 許榮年先生 劉國煇先生
提名委員會	俞昀女士*(主席)* 章靖忠先生 許榮年先生 劉國煇先生
[編纂]	**[編纂]**
[編纂]	**[編纂]**
主要往來銀行	杭州銀行 江城支行 中國 浙江省 杭州市 江幹區 新塘路15-1號 招商銀行 之江支行 中國 浙江省 杭州市 江幹區 杭海路263號

除另有指明外，本節所載資料來自各類政府及官方刊物、其他刊物及我們委託中指院編製的市場研究報告。

*我們認為有關資料來源恰當，並已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成分，或任何事實遭遺漏以致該等資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成分。我們、獨家保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與[**編纂**]的任何其他人士概無獨立核實有關資料，亦無就其準確性及完整性發表任何聲明。相關資料及統計數據可能與在中國境內或境外編撰的其他資料及統計數據不符。因此，不應過分依賴該等資料。*

資料來源

我們已委聘獨立第三方中指院對中國的物業管理服務行業、長租公寓行業及酒店行業進行研究。我們同意就編製中指院報告向中指院支付費用人民幣800,000元，董事認為該費用反映市價。

中指院是一間獨立物業研究機構，其於研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自二零零八年起對物業服務百強企業進行研究。中指院已根據其數據庫、CREIS中指數據(「**CREIS中指數據**」)、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及各類政府刊物編製行業報告。該等數據庫及政府刊物於中國物業市場中獲廣泛使用及信賴。在編製行業報告時，中指院已依賴以下假設：(i)中國國家統計局(「**統計局**」)所有已發布的數據屬準確；(ii)從相關地方住房管理局收集所有有關住宅銷售交易的資料屬準確；(iii)如訂閱的數據從知名公眾機構獲得，中指院已依賴該等機構的專業知識；(iv)宋都物業提供的所有資料均屬準確；及(v)中國的社會、經濟及政治狀況於預測期內保持穩定。

我們在中指院編撰的二零二零年中國物業服務百強企業名單中排名第56。該排名由中指院經考慮下列因素後釐定：(i)*管理規模*：計及資產總值、物業管理項目總數、在管總建築面積及企業進駐的城市數目；(ii)*營運表現*：計及收益、純利、僱員人均收益及營運成本佔總收益的百分比；(iii)*服務質量*：計及客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理項目續約率及星級社區數目；(iv)*增長潛力*：計及收益增長率、在管建築面積增長率、訂約建築面積以及僱員的數目及組成；及(v)*社會責任*：計及年度納稅總額、提供職位數目、保障性住房管理及捐款總額。按此基準，董事認為該等數據及統計資料可以信賴。

中國物業管理行業

物業管理行業的背景介紹

物業管理行業的發展：中國物業管理行業於一九八一年誕生，當時國內第一間物業管理公司於深圳成立。於二零零三年正式頒布《物業管理條例》及《物業服務收費管理辦法》後，物業管理行業的監管框架逐漸成型。此外，於二零零七年十月生效的《中華人民共和國物權法》為物業管理行業建立了一個開放的市場機制。

時至今日，中國物業管理行業服務多種物業，包括住宅物業、商業物業、辦公室、公共物業、產業園區、學校、醫院及其他物業。

物業管理服務的收益來源：物業管理服務收益指物業管理公司通過提供物業管理服務及其他相關服務所得的所有收入。該等收入可分為物業管理費及其他服務費。對大多數物業管理公司而言，物業管理費為主要收益來源。

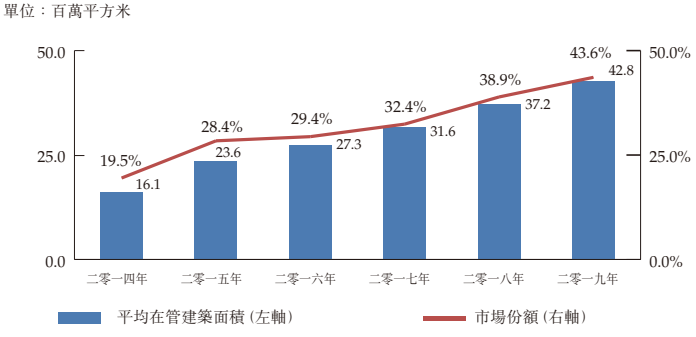
物業管理費指物業管理公司向業主及／或用戶提供維修、管理服務及其他基本物業管理服務所得的直接收入。其他服務費指非業主增值服務及社區增值服務等傳統物業管理服務以外的業務活動所得的收益。非業主增值服務收益一般來自以下服務類別，包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。社區增值服務收益一般來自包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務的服務。具體而言，社區空間服務主要為(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。

物業管理服務供應商的收益模式：物業管理服務費可按包幹制或酬金制收取。包幹制指要求業主承擔固定物業管理開支而物業管理公司自負盈虧的收益模式。酬金制指物業管理公司提前按協定的比例或金額從物業管理收入中收取服務費，餘下部分完全用於物業管理協議規定的項目，且由業主自負盈虧的收益模式。物業管理費的包幹制收益模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)的主導收益模式。

物業管理服務供應商的成本結構：物業管理公司成本可分為營運成本及期間成本兩類。營運成本指根據物業管理協議提供服務時產生的成本，一般佔總成本的一大部分。營運成本包括員工工資及福利、公共設施的保安、清潔、園藝、維修及養護成本以及社會保險開支。期間成本指對交付物業管理服務進行管理而產生的成本，一般為固定成本，佔總成本的一小部分。期間成本包括管理人員工資及福利、辦公室開支、折舊、培訓開支、業務招待費及差旅開支。

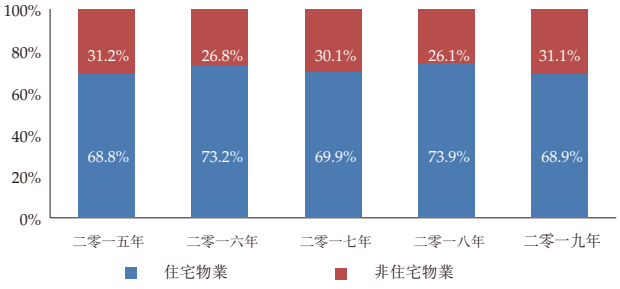
物業管理服務行業的市場趨勢

物業管理服務的在管建築面積及集中度均有所增加：根據中指院的數據，二零一四年至二零一九年期間，物業服務百強企業的在管總建築面積持續增加。於二零一九年，物業服務百強企業的平均在管總建築面積約為42.8百萬平方米，於二零一四年至二零一九年的複合年增長率為21.6%。於二零一九年，物業服務百強企業的平均在管項目數目為212個，於二零一四年至二零一九年的複合年增長率為17.7%。於二零一九年，物業服務百強企業按在管總建築面積計算的總市場份額為43.6%，而二零一八年為38.9%，表示物業管理服務行業更為集中。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積：



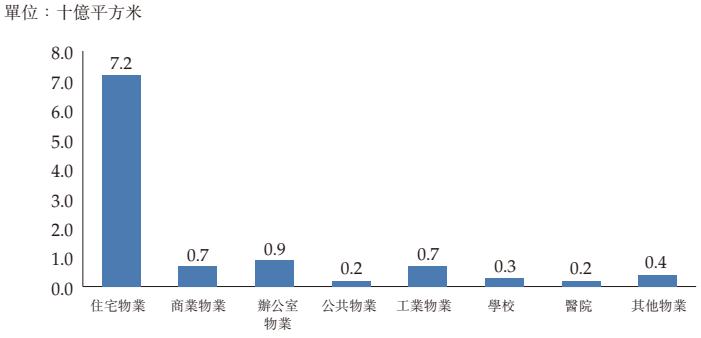
資料來源：中指院

非住宅物業類型多元化，以住宅物業為重心：中國的物業管理服務公司已增加在管物業類型，但大多數在管物業仍為住宅物業。於二零一九年，物業服務百強企業的住宅物業在管總建築面積約為72億平方米，佔其在管總建築面積約68.9%。於二零一九年，物業服務百強企業的在管非住宅物業(包括商業物業、辦公室物業、公共物業、產業園區、學校、醫院及其他類型物業)在管總建築面積約為32億平方米。下圖載列自二零一五年至二零一九年物業服務百強企業按在管建築面積劃分的在管住宅物業與非住宅物業之間的明細：



資料來源：中指院

下圖載列物業服務百強企業於二零一九年按物業類型劃分的在管建築面積：



資料來源：中指院

與房地產開發商的關係：於二零一九年，物業服務百強企業中近80.0%企業的母公司或聯屬公司從事房地產開發業務。母公司房地產開發公司或聯屬房地產開發公司所開發物業已成為物業服務百強企業物業管理項目的主要來源。

物業管理費的價格趨勢：

下表載列長三角地區住宅物業、商業物業、辦公室物業及產業園區的歷史平均物業管理費於二零一七年至二零一九年的數據及於二零二零年至二零二二年期間的預測：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)
住宅物業*(每月每平方米人民幣元)*	2.2	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4
商業物業*(每月每平方米人民幣元)*	5.9	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1
辦公室物業*(每月每平方米人民幣元)*	6.5	6.6	6.6	6.7	6.8	6.8
產業園區*(每月每平方米人民幣元)*	3.2	3.3	3.3	3.4	3.4	3.5

資料來源：中指院

下表載列浙江省住宅物業、商業物業及辦公室物業的歷史平均物業管理費於二零一七年至二零一九年的數據及於二零二零年至二零二二年期間的預測：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)
住宅物業*(每月每平方米人民幣元)*	2.2	2.3	2.4	2.5	2.5	2.6
商業物業*(每月每平方米人民幣元)*	5.8	5.9	6.0	6.0	6.1	6.1
辦公室物業*(每月每平方米人民幣元)*	6.5	6.6	6.7	6.7	6.8	6.9
產業園區*(每月每平方米人民幣元)*	3.4	3.4	3.5	3.5	3.6	3.7

資料來源：中指院

下表載列杭州住宅物業、商業物業及辦公室物業的歷史平均物業管理費於二零一七年至二零一九年的數據及於二零二零年至二零二二年期間的預測：

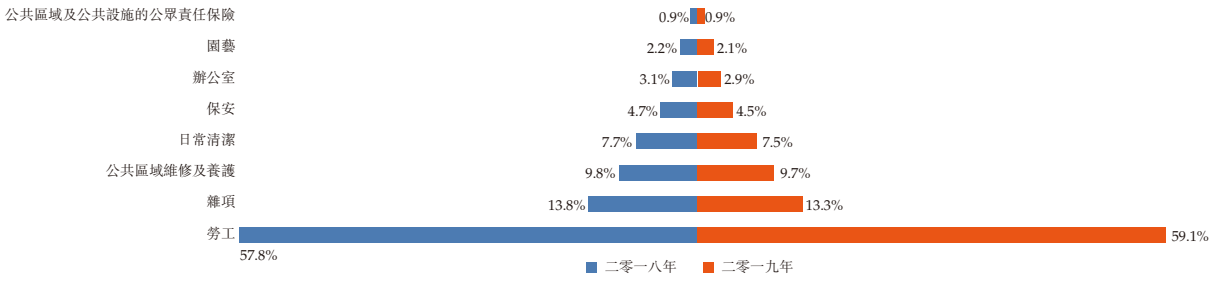
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)
住宅物業*(每月每平方米人民幣元)*	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
商業物業*(每月每平方米人民幣元)*	6.2	6.2	6.3	6.4	6.4	6.5
辦公室物業*(每月每平方米人民幣元)*	6.8	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4
產業園區*(每月每平方米人民幣元)*	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	3.9

資料來源：中指院

營運表現及盈利能力不斷提升：於二零一九年，物業服務百強企業的平均收益約為人民幣10.4億元，較二零一四年約人民幣4億元增長2.4倍，於二零一四年至二零一九年的複合年增長率為19.6%。在物業管理費水平保持穩定的情況下，物業服務百強企業通常藉著增加其在管物業的數目以維持持續增長。於二零一九年，物業服務百強企業來自物業管理服務的收益約為人民幣817.0百萬元，較上一年度增長約14.6%。於二零一九年，來自其他服務費的平均收益約為人民幣223.0百萬元，較上一年度增長約29.0%。

積極尋求收購機遇及地理擴張：根據中指院的數據，收購已成為物業服務百強企業所採用的最直接有效擴張方法。

成本壓力上升：物業管理服務行業屬勞動密集型行業。根據中指院的數據，勞工成本為營運成本的單一最大組成部分。於二零一九年，物業服務百強企業平均營運成本約為人民幣790.0百萬元，較上一年度增長16.7%。就物業服務百強企業成本結構而言，勞工成本為最主要部分。下圖載列物業服務百強企業於所示年度的成本結構：



資料來源：中指院

有鑒於此，物業服務百強企業透過採用智能管理系統及設備等新科技來替代體力勞工，積極提升營運效率、勞工生產力及成本效益。改善管理模式亦為一項重點，旨在提升管理效率。外包是提升成本效益的常用方法。清潔、園藝、養護及保安為最常見的外包服務。

中國物業管理服務市場的關鍵推動因素

有利的政府政策支持

中國政府已頒布一系列有利政策支持物業管理服務行業發展。就法律框架而言，除《物業管理條例》、《物業服務收費管理辦法》及《中華人民共和國物權法》以外，最高人民法院亦發布多項新的指引文件以推動物業管理服務行業的發展。指引包括《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》及《關於審理建築物區分所有權糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》。該等法律及政策為中國物業管理服務行業的發展創造有序的環境。

城鎮化加速及收入水平上升

城鎮化加速及可支配收入增加使房地產市場快速發展及優質物業管理服務的需求上升。中國城鎮化率由一九九九年的34.8%增至二零一九年的60.6%。城市人口每年增加近約20.6百萬人。中國售出的商品房總建築面積由二零一四年約12億平方米增長至二零一九年約17億平方米，複合年增長率約為7.2%。城鎮化加速、城市人口不斷增長及物業市場擴張均加大對物業管理服務的需求，刺激行業發展。

此外，根據統計局的數據，中國城市人均年度可支配收入自二零零九年以來逐年增長，於二零一九年達人民幣42,359元，於二零零九年至二零一九年的複合年增長率為9.4%。持續增長的收入鼓勵客戶追求高質量的物業管理服務，引領行業快速發展。長三角地區及浙江省均屬中國經濟最發達的地區。該等地區較為發達，城鎮化率及城市人均年度可支配收入較高。於二零一九年，長三角地區、浙江省及杭州的城鎮化率分別達68.1%、70.0%及78.5%，高於中國整體城鎮化率。於二零一九年，長三角地區、浙江省及杭州的城市人均年度可支配收入約為全國平均水平的1.3倍、1.4倍及1.6倍，分別達人民幣53,487元、人民幣60,182元及人民幣66,068元。下表載列於二零一五年至二零一九年中國、長三角地區、浙江省及杭州的人口、城鎮化率及城市人均可支配收入。

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
中國					
總人口(百萬人)	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1
城市人口(百萬人)	771.2	793.0	813.5	831.4	848.4
城鎮化率	56.1%	57.4%	58.5%	59.6%	60.6%
城市人均年度可支配收入(人民幣元)	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359
長三角地區					
總人口(百萬人)	220.8	222.0	223.6	225.4	227.2
城市人口(百萬人)	141.7	145.1	148.5	151.5	154.8
城鎮化率	64.2%	65.3%	66.4%	67.2%	68.1%
城市人均年度可支配收入(人民幣元)	39,459	42,105	45,622	49,398	53,487
浙江省					
總人口(百萬人)	55.4	55.9	56.6	57.4	58.5
城市人口(百萬人)	36.5	37.5	38.5	39.5	41.0
城鎮化率	65.8%	67.0%	68.0%	68.9%	70.0%
城市人均年度可支配收入(人民幣元)	43,714	47,237	51,261	55,574	60,182
杭州					
總人口(百萬人)	9.0	9.2	9.5	9.8	10.4
城市人口(百萬人)	6.8	7.0	7.3	7.6	8.1
城鎮化率	75.3%	76.2%	76.8%	77.4%	78.5%
城市人均年度可支配收入(人民幣元)	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068

資料來源：統計局、中指院

房地產市場的持續發展

隨著城鎮化持續進行及城市居民人均可支配收入增長，房地產市場發展潛力巨大。

於二零一五年至二零一九年期間，長三角、浙江省及杭州的已售商品房訂約銷售建築面積分別按複合年增長率7.1%、11.9%及0.5%增加。下表載列長三角地區房地產市場的一般資料：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)	複合年增長率(二零一五年至二零一九年)	複合年增長率(二零二零年至二零二二年)
商品房訂約銷售建築面積(百萬平方米)	260.0	338.0	347.0	350.5	342.8	344.4	346.0	347.7	7.1%	0.5%
商品房新開工建築面積(百萬平方米)	284.4	323.8	378.7	432.4	431.4	409.8	411.7	413.6	11.0%	0.5%
商品房竣工建築面積(百萬平方米)	243.7	259.3	246.0	213.3	234.5	229.8	230.9	232.0	-1.0%	0.5%

資料來源：統計局、中指院

下表載列浙江省房地產市場的一般資料：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)	複合年增長率(二零一五年至二零一九年)	複合年增長率(二零二零年至二零二二年)
商品房訂約銷售建築面積(百萬平方米)	59.9	86.4	96.0	97.6	93.8	96.4	99.1	101.8	11.9%	2.8%
商品房新開工建築面積(百萬平方米)	65.3	72.8	101.2	128.8	127.3	118.4	121.7	125.0	18.1%	2.8%
商品房竣工建築面積(百萬平方米)	58.9	79.3	68.8	51.9	57.4	59.8	61.4	63.1	-0.7%	2.8%

資料來源：統計局、中指院

下表載列杭州房地產市場的一般資料：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年(預測)	二零二一年(預測)	二零二二年(預測)	複合年增長率(二零一五年至二零一九年)	複合年增長率(二零二零年至二零二二年)
商品房訂約銷售										
建築面積(百萬平方米)	14.8	23.3	20.5	16.8	15.1	15.2	15.3	15.3	0.5%	0.5%
商品房新開工建築										
面積(百萬平方米)	20.3	21.4	21.8	27.1	24.3	20.9	21.0	21.1	4.6%	0.5%
商品房竣工建築面積										
(百萬平方米)	16.7	19.2	20.9	16.4	17.3	15.9	16.0	16.1	0.9%	0.5%

資料來源：統計局、中指院

進入中國及香港的資本市場

中國證監會頒布《關於進一步規範發行審核權力運行的若干意見》及《中國證監會關於進一步推進全國中小企業股份轉讓系統發展的若干意見》。該等法律及政策為物業管理公司創造有利環境，可透過其股份於中國證券交易所上市進行集資。此外，香港資本市場為物業管理公司提供另一途徑以籌集資金。

競爭

准入門檻

雖然物業管理服務市場的准入門檻相對較低，但由於大眾對「美好居住環境」的需求有所增加，故仍然存在若干准入門檻。該等准入門檻(將在下文詳細闡述)包括品牌價值、資本門檻、管理質量及人才。

品牌價值：由於對優質生活的需求增加、物業管理服務行業的服務標準整體提高及競爭加劇，對更優質物業管理服務的需求因而不斷增長。因此，品牌聲譽逐漸成為進入物業管理服務行業的門檻。豐富的行業經驗、良好的聲譽及品牌形象以及提供優質服務的能力，均是取得獲利業務的關鍵。因此，品牌價值已成為物業管理服務行業的准入門檻。

資本門檻：隨著物業管理服務行業的業務規模擴大，自動化及智能技術得到更廣泛應用。為提高管理效率，使用智能管理系統及設備取代體力勞工以及宣傳智慧社區概念屬大勢所趨。然而，此情況使行業從勞動密集型轉為技術密集及資本密集型，進一步提高進入物業管理服務行業的資本門檻。

管理質量：隨著競爭日益加劇，管理團隊的管理經驗及質量亦逐漸成為維持競爭力的重要因素。為了在市場上贏得競爭優勢，物業管理公司必須提高物業管理標準，並採用資訊科技系統及財務管理系統，以更妥善管理大型項目。

人才：物業管理服務行業屬勞動密集型行業。於此行業的成功有賴中高層管理人員及專業技術人員以及穩定的人才發展機制。此外，隨著業內增加使用大數據及資訊科技，物業管理公司一直不斷開發創新業務模式及增值服務。因此，專業及技術人員在物業管理服務行業中扮演著日益重要的角色。

競爭格局

物業管理服務市場仍屬競爭激烈且分散的行業，但呈現出集中程度提升的走勢。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計為43.6%，而二零一八年為38.9%。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在中國物業管理公司中分別排名第81、第71、第65及第56。從二零一七年到二零二零年，我們的排名不斷上升。

我們的主要市場為長三角地區，以浙江省為重心。在浙江省內，我們的總部及樞紐位於杭州，在當地將服務延伸至長三角地區的其他城市。

於二零一九年，在總部設在杭州的物業服務百強企業中，我們按物業管理綜合實力計排名第10，且按純利計排名第5。

下表顯示我們於二零一九年在總部設在杭州的物業服務百強企業中按純利計的排名情況：

排名	公司名稱	背景	上市情況	純利 *(人民幣百萬元)*
1	公司A	於一九九八年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	於聯交所主板上市	超過472.3
2	公司B	於一九九四年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	於上海證券交易所上市	超過120.2
3	公司C	於一九九五年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	於聯交所主板上市	超過114.9
4	公司D	於二零零四年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	非上市	超過55.0

排名	公司名稱	背景	上市情況	純利
				(人民幣百萬元)
5	本集團			35.2
6	公司E	於二零零零年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	非上市	超過30.4
7	公司F	於一九九八年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	非上市	超過29.9
8	公司G	於一九九六年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務及綜合企業服務*附註*	非上市	超過18.4
9	公司H	於一九九六年成立的物業管理服務供應商，專注於物業管理服務及非業主增值服務	非上市	超過17.1
10	公司I	於二零一三年成立的國有企業，專注於物業管理服務、社區增值服務及綜合企業服務*附註*	非上市	超過16.3

資料來源：中指院

*附註：*綜合企業服務包括人力資源服務、集中採購服務、法律服務、信息服務等。

物業管理服務行業可能面臨的威脅及挑戰

物業管理服務行業的准入門檻相對較低，使進入市場的競爭更加激烈。隨著競爭加劇，對物業管理服務的要求將更加專業化及規範化。我們面臨的挑戰包括(i)市場競爭加劇的風險；(ii)成本控制的風險；(iii)業務來源過於集中的風險；(iv)勞工成本上升；及(v)勞動力短缺。

有關長租公寓營運的行業資料

自二零一七年以來，中國政府一直採取優惠政策鼓勵發展長租公寓市場。因此，國內長租公寓市場持續增長。中國的樓宇租賃市場規模龐大，主要受流動人口的需求帶動。根據中國國家衛生健康委員會的統計，二零一五年至二零一七年每年的流動人口約為246百萬人。長遠來看，大量的流動人口將使租賃物業的需求增加。然而，當前的樓宇租賃市場主要由個人業主放租。由專業及制度完善的營運商經營的長租公寓僅佔市場供應量約2%。因此，這個市場具有巨大的發展潛力。

具體而言，長三角地區經濟發達及城市人均年度可支配收入相對較高。因此，出租公寓的需求高企。根據中指院的數據，長三角地區於二零一九年的出租公寓需求較去年增長41.9%。

長租公寓公司可根據其行業背景分為五類：房地產開發商、房地產代理、酒店、創業公司及物業管理公司。與同行相比，物業管理公司在提供長租公寓方面具有優勢，原因為其可利用在物業管理及提供客戶服務方面的豐富經驗為租戶提供服務。

有關酒店營運的行業資料

酒店行業是通過提供住宿、宴會及會議服務創造收益的產業。酒店可分為全套服務酒店及有限服務酒店。全套服務酒店提供住宿、會議、宴會及度假相關服務，而有限服務酒店僅提供床舖及早餐。或者，從連鎖酒店的角度而言，酒店可分為特許經營酒店及自營酒店。

經濟增長、生活質素提高及中產階級冒起，令旅遊業迅速發展，繼而令酒店需求日增。於二零一八年，旅遊業所得總收益約為人民幣6.0萬億元。

根據中指院的數據，酒店行業的未來發展將集中在兩大方面。首先，隨著優質旅遊成為大勢所趨，預計特色酒店數量將會激增。其次，互聯網技術及人工智能在酒店行業的運用將更普遍。

董事確認

董事在作出查詢後確認，自上述資料來源刊發日期起，市場資料並無發生任何可能限制或抵觸本節所載資料或對其造成不利影響的重大不利變動。

監管機關

我們的業務位於中國。因此，我們業務的營運受由全國人大、全國人大常委會、國務院及其轄下各部門組成的中國法律體制監管。

在中國，中華人民共和國國家市場監督管理總局(「**國家市場監管總局**」)目前負責監管企業的設立及一般營運。中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)負責監管物業管理服務。

我們的主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。我們須遵守多項中國法律及法規，其對我們的營運影響重大，我們將於下文進行討論。

與物業管理服務有關的法律及法規

物業服務企業資質

根據於二零零三年六月八日頒布、自二零零三年九月一日起生效並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂的原《物業管理條例》(2016修正)，已對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據於二零一七年一月十二日頒布並生效的《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)，已取消物業服務企業二級或二級以下資質核定。

根據於二零一七年九月二十二日頒布並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，已取消物業服務企業一級資質核定。

根據於二零一七年十二月十五日頒布並生效的《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，不得以任何方式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。

於二零一八年三月八日頒布並生效的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住房和城鄉建設部令第39號)取消了物業服務企業資質核定。

於二零一八年三月十九日頒布並生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)刪除了《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。

根據於二零一八年三月十九日經《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》最新修訂的《物業管理條例》(2018修正)，已取消對物業服務企業資質的規定。

物業服務企業的委聘

根據於二零零七年三月十六日頒布並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，業主可自行或委聘物業服務企業或保管人管理樓宇及配套設施。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保管人。物業服務企業或其他保管人應當按照與業主的協議管理樓宇及樓宇區域內的配套設施，並接受業主的監督。

透過業主大會委聘

根據《物業管理條例》，小區業主大會在取得佔小區總建築面積一半以上及佔業主總數一半以上的業主投票同意後，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協議。

根據《物權法》，業主可以設立業主大會，選舉業主委員會。地方人民政府有關部門應當對設立業主大會和選舉業主委員會給予指導和協助。

根據《物業管理條例》，物業管理區域內全體業主組成業主大會，一個物業管理區域成立一個業主大會。同一物業管理區域的業主應當成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。業主大會或者業主委員會的決定，對業主具有約束力。業主大會、業主委員會應當依法履行職責，不得作出與物業管理無關的決定，不得從事與物業管理無關的活動。

監管概覽

住房和城鄉建設部於二零零九年十二月一日頒布並於二零一零年一月一日生效的《業主大會和業主委員會指導規則》(建房[2009]274號)詳述了業主大會及業主委員會的設立及程序。業主委員會由業主大會會議選舉產生由5至11人單數組成。業主委員會委員每屆任期不超過5年，可連選連任，具有同等表決權。業主委員會應當自選舉產生之日起30日內，向物業所在地的區、縣房地產行政主管部門和街道辦事處、鄉鎮人民政府辦理備案手續。業主委員會辦理備案手續後，可持備案證明向公安機關申請刻製業主大會印章和業主委員會印章。

根據《業主大會和業主委員會指導規則》，物業管理區域內，已交付的專有部分面積超過建築物總面積50%時，建設單位應當按照物業所在地的區、縣房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的要求，及時報送籌備首次業主大會會議所需的文件資料。符合成立業主大會條件的，區、縣房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府應當在收到業主提出籌備業主大會書面申請後60日內，負責組織、指導成立首次業主大會會議籌備組。籌備組應當自組成之日起90日內完成籌備工作，組織召開首次業主大會會議。業主大會自首次業主大會會議表決通過管理規約、業主大會議事規則，並選舉產生業主委員會之日起成立。

根據浙江省人民代表大會常務委員會頒布並於二零零九年十一月二十七日生效的《浙江省物業管理條例》，物業管理區域具備下列條件之一的，區、縣物業行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府應當指導業主成立業主大會籌備組，籌備召開首次業主大會會議，居民委員會應當予以協助：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到物業總建築面積百分之六十以上的；(ii)首套房屋出售並交付使用已滿兩年，且房屋出售並交付使用的建築面積達到物業總建築面積百分之三十以上的。業主委員會由業主大會會議選舉產生。

然而，根據《業主大會及業主委員會指導規則》及《浙江省物業管理條例》，並無強制業主大會或業主委員會須在某一時限內成立的規則。

根據《業主大會及業主委員會指導規則》，物業所在地的區、縣房地產行政主管部門和街道辦事處、鄉鎮人民政府負責對設立業主大會和選舉業主委員會給予指導和協助，負責對業主大會和業主委員會的日常活動進行指導和監督。區、縣房地產行政主

管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府負責組織、指導成立業主大會會議籌備組；組長由街道辦事處、鄉鎮人民政府代表擔任，負責監督及指導籌備及組織首屆業主大會及選舉和設立業主委員會。

前期物業管理

根據《物業管理條例》，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的物業服務企業訂立書面的前期物業管理協議。前期物業管理協議可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理協議於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理協議將自動終止。

根據《物業管理條例》，在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務公司的，應當與物業服務公司簽訂前期物業服務協議。建設單位與物業買受人簽訂的買賣協議應當包含前期物業服務協議約定的內容。前期物業服務協議可以約定期限；但是，期限未滿，業主委員會與物業服務公司簽訂的物業服務協議生效的，前期物業服務協議終止。倘前期物業服務協議中未訂明合同期限，業主大會應於成立業主大會及業主委員會時，聘用一間新的物業服務公司或重續與現有物業服務公司的聘任。

根據《物業管理條例》及於二零零三年六月二十六日頒布並於二零零三年九月一日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號），在業主或業主大會酌情選聘物業管理企業之前，前期物業管理服務由建設單位選聘的物業管理企業實施。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的方式選聘具有相應資質的物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業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，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

監管概覽

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，國家提倡建設單位按照房地產開發與物業管理相分離的原則，透過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。住宅的建設單位應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，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物業管理企業。

《浙江省物業管理條例》亦規定按照房地產開發與物業管理相分離的原則，通過招標投標方式選聘物業服務企業。住宅物業的建設單位應當通過招標投標方式選聘物業服務企業，惟於若干情況下可以採取協議方式選聘。

倘採用投標選聘物業管理企業，則有關程序須全面遵守全國人大常委會於二零一七年十二月二十七日頒布並於二零一七年十二月二十八日生效的《中華人民共和國招標投標法》(2017修正)。透過協議選聘時應遵守全國人大於一九九九年三月十五日頒布並於一九九九年十月一日生效的《中華人民共和國合同法》)(主席令[1999]第十五號)。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，前期物業管理招標分為公開招標及邀請招標。招標人(指實行前期物業管理招標邀請的房地產開發商)採取公開招標方式的，應當在公共媒介上發布招標公告，並同時在中國住宅與房地產信息網和中國物業管理協會網上發布免費招標公告。招標人採取邀請招標方式的，應當向3個以上物業管理企業發出投標邀請書。招標邀請人可以委託招標代理機構辦理招標事宜，有能力組織和實施招標活動的，也可以自行組織實施招標活動。招標人應當在發布招標公告或發出投標邀請書的10日前，提交材料報物業項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門備案。招標人應當確定投標人編製投標文件所需的合理時間。公開招標的物業管理項目，自招標文件發出之日起至投標人提交投標文件截至之日止，最短不得少於20日。在確定中標人前，招標人不得與投標人就投標價、招標方案等實質內容進行談判。通過招標投標方式選擇物業管理企業的，招標人應當按照以下規定時限完成物業管理招標投標工作：

(一)新建現售商品房項目應當在現售前30日完成；

(二)預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成；

(三)非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，評標由開發商依法組建的評標委員會負責。評標委員會由開發商代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

根據最高人民法院於二零零九年五月十五日頒布的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，建設單位與物業服務企業簽署的前期物業服務協議，以及業主委員會與業主大會選聘的物業服務企業簽署的物業服務協議，對業主具有約束力。

物業服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務協議的約定交繳物業服務費用。已竣工但尚未出售或尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據於二零零三年十一月十三日頒布並於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業有權按照物業管理協議的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的衛生和秩序向業主收取物業服務費，物業服務收費應當區分不同物業的性質及特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

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

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

監管概覽

根據於二零零四年七月十九日頒布並於二零零四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價格[2004]1428號)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務協議約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務協議約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的物業服務收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據於二零一四年十二月十七日頒布並生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(「**價格管理通知**」)，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。

根據於二零一八年一月五日頒布並於二零一八年三月一日生效的《浙江省物價局關於公佈浙江省定價目錄的通告(2018)》(浙價法[2018]2號)，除市轄區內普通住房前期物業收費繼續適用政府指導價外，非市轄區內普通住房前期物業收費已經放開價格管理。

根據於二零零五年三月二十八日頒布並於二零零五年五月一日生效的《浙江省物業服務收費管理實施辦法(試行)》(浙價服[2005]80號)，物業服務收費根據物業的類型、物業服務的不同階段、提供服務的性質和特點等不同情況，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅小區(不包括別墅等高標準住宅)的前期物業服務費實行政府指導價。非住宅物業和別墅等高標準住宅，以及業主委員會成立以後的普通住宅小區的物業服務費實行市場調節價。

例如，在浙江省杭州市，根據於二零零九年三月三十日頒布並於二零零九年五月一日生效的《杭州市物業服務收費管理實施辦法》(杭價服[2009]68號)，前期物業服務收費政府指導價分為四個等級，各等級的標準根據服務內容及質量以及設施配置情況而有所區別。於二零一二年五月二十三日頒布並於二零一二年六月一日生效的《關於調整杭州市區普通住房前期物業服務收費標準的通知》(杭價服[2017]14號)，進一步規定

調整前期物業服務收費標準。根據於二零一三年七月三十一日頒布並生效的關於公佈《杭州市普通住宅物業菜單式服務參考收費標準》的通知，業主委員會成立後，業主委員會與物業服務企業可參照《杭州市普通住宅物業菜單式服務參考收費標準》，協商確定服務標準和收費標準，並在物業服務合同中約定；杭州市普通住宅小區物業服務項目根據服務內容、服務要求和設施配置情況分為(i)綜合管理服務；(ii)公共區域清潔衛生服務；(iii)公共區域秩序維護服務；(iv)公共區域綠化養護服務；及(v)共用部位、共用設施設備日常運行、維護服務五項及四個等級，最高為甲級。

根據於二零一八年十二月二十九日頒布並於二零一九年一月一日生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》(蘇發改規發[2018]3號)，普通住宅物業前期物業服務收費實行政府指導價，指導價定價政策由市縣級政府制定；業主大會成立後，物業服務費由物業服務企業與業主大會或者業主大會授權的業主委員會協商；非普通住宅和非住宅物業服務收費實行市場調節價，具體收費標準由業主、物業使用人與物業服務企業根據服務內容、服務質量協商確定或在物業服務合同中約定。

根據於二零一四年十月十日頒布並於二零一四年十一月一日生效的《安徽省物業服務收費管理辦法》(皖價服[2014]122號)，物業服務收費根據物業的性質和服務內容等不同情況，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅小區物業公共服務費實行政府指導價；非普通住宅小區物業服務收費實行市場調節價。業主委員會成立後的小區住宅物業服務收費可試行市場調節價，由小區業主委員會與物業服務企業簽訂服務合同，約定服務事項和服務標準。

根據於二零一八年十一月九日頒布並於二零一八年十二月一日生效的《廣西壯族自治區住宅物業服務收費管理工作指導意見》(桂價格[2018]108號)，住宅物業服務收費根據不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價。保障性住房(含公共租賃住房、經濟適用房、限價商品住房、廉租房、政策性租賃房)、房改房、老舊住宅小區物業管理服務收費、普通住宅小區前期物業(業主委員會成立之前)管理服務收費以

及住宅小區停車收費實行政府指導價。其它類型物業及成立業主大會之後的普通住宅小區、保障性住房小區、房改房小區、老舊住宅小區的物業服務收費及停車服務收費實行市場調節價。

物業管理服務外包

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

長租公寓

根據二零一五年一月六日頒布的《住房和城鄉建設部關於加快培育和發展住房租賃市場的指導意見》(建房[2015]4號)，各省級住房和城鄉建設部門指導及監督當地的住房租賃市場，並支持國內外資金進入住房租賃市場。

根據二零一七年五月十九日頒布的《住房租賃和銷售管理條例(徵求意見稿)》(「**《管理條例》**」)，規定出租人應與承租人簽訂住房租賃合同，並確保出租財產安全。其亦鼓勵長期租賃，並支持3年以上的租賃。

根據全國人大常委會於二零一九年八月二十六日頒布並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法(2019修正)》，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒布的《中華人民共和國合同法》(主席令第十五號)，租賃期限不得超過二十(20)年。超過二十(20)年的，超過部分無效。租賃期間屆滿，當事人可以續訂租賃合同，但約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十(20)年。

住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒布並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》(住房和城鄉建設部令(第6號))，規定承租人轉租房屋的，應當經出租人書面同意。承租人未經出租人書面同意轉租的，出租人可以解除租賃合同，收回房屋並要求承租人賠償損失。

根據二零一九年十二月十三日頒布的《住房和城鄉建設部、國家發展改革委、公安部、市場監管總局、銀保監會、國家網信辦關於整頓規範住房租賃市場秩序的意見》，住房租賃企業、轉租10套(間)以上的單位或個人，應當依法辦理市場主體登記，企業經營範圍應當註明「住房租賃」。住房租賃企業開展業務前，通過住房租賃管理服務平台向所在城市的住房和城鄉建設部門推送開業信息。經由住房租賃企業的住房租賃合同應當即時辦理網簽備案，住房租賃企業應當註明真實價格。

酒店業務

根據國務院於二零一一年一月八日頒布的《旅館業治安管理辦法》，開辦旅館，其房屋建築、消防設備、出入口和通道等，必須符合《中華人民共和國消防法》等有關規定，並且要具備必要的防盜安全設施。

我們於中國的酒店業務亦受到全國人大常委會於二零一二年十月二十六日頒布並於二零一三年一月一日生效的《中華人民共和國治安管理處罰法》(2012修正)及國務院於二零一九年四月二十三日頒布的《公共場所衛生管理條例》(2019修訂)的監管。

影響我們業務的其他中國重要法律及法規

外商投資

於一九九三年十二月二十九日頒布，自一九九四年七月一日起實施並分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國公司法》規定，公司設立、公司結構及公司管理亦適用於在中國的外商投資企業。

全國人大於二零一九年三月十五日通過《中華人民共和國外商投資法》，該法將於二零二零年一月一日生效，並取代規管中國外商投資的三部現有法律，即《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》。外商投資法體現了預期的中國監管趨勢，梳理其外商投資規管制度以符合當前國際慣例及立法措施，統一在中國的國內外投資企業的公司法律規定。就投資保護及公平競爭而言，外商投資法為獲取、促進、保護及管理外商投資建立了基本框架。外商投資法規定，根據監管外商投資的現行法律設立的外商投資企業，可在該法實施後五年內維持其結構及公司管理，而新設立的外商投資企業的結構及公司管理則必須符合適用於中國境內投資企業的要求。

監管概覽

外國投資者及外資企業於中國進行投資應當遵守《外商投資產業指導目錄》(「**目錄**」)的規定，該目錄由商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日重新修訂並頒布。該目錄於二零一七年七月二十八日修訂並生效，載有指導外資進入市場的具體條文、詳細訂明有關獲鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業類別進入市場的規則。限制類目錄項目須取得更高級別的政府批文。此外，由國家發改委及商務部於二零一八年六月二十八日頒布並自二零一八年七月二十八日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，取代目錄(2017年修訂)中的外商投資准入特別管理措施(外商投資准入負面清單)。國家發改委與商務部於二零一九年六月三十日頒布並於二零一九年七月三十日生效的《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》取代目錄(2017年修訂)載列的外商投資准入鼓勵清單。根據國家發改委與商務部於二零一九年六月三十日頒布的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，將同時取代《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》。

全國人大常委會於二零一六年九月三日發布並於二零一六年十月一日生效的全國人民代表大會常務委員會關於修改《中華人民共和國外資企業法》等四部法律的決定(「**決定**」)對《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》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國台灣同胞投資保護法》的若干規定予以修訂。繼決定後，商務部發布外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(「**暫行辦法**」)，自發布之日起生效，並分別於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日進行修訂。於二零一六年十月八日，商務部及國家發改委進一步聯合發布通知，以進一步明確決定。根據該等規定，適用於中國大部分外商投資企業的設立及營運的先前審批制度已由新備案制度替換(即中國的大部分外商投資企業，其增資、經營範圍變更等經營過程中的設立及重大變更，將不再須商務部事先批准，而是在完成工商管理局登記後僅須對相關設立或變更進行備案)，惟屬目錄下「負面清單」的外商投資企業(即不能自新備案監管制度中受益的行業部門，包括目錄項下「禁止類別」、「限制類別」及須遵守股權及╱或高級管理層要求的屬「鼓勵類別」的行業部門)除外。

商務部與國家市場監管總局於二零一九年十二月三十日頒布並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》規定，外國投資者或直接或間接在中國境內進行投資活動的外商投資企業，應當通過國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。投資信息須包括初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等。暫行辦法已於同時廢止。

外匯

國務院於一九九六年一月二十九日頒布並於二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)構成中國政府機關監督及規管外匯的重要法律基礎。於一九九六年六月二十日，中國人民銀行進一步頒布《結匯、售匯及付匯管理規定》(「**結匯規定**」)。根據外匯管理條例及結匯規定，人民幣一般可自由轉換為經常項目交易(如貿易、服務相關的外匯交易及股息支付)下的外幣，而不可轉為資本項目交易(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款)下的外幣，惟事先獲國家外匯管理局及╱或其地方主管分局批准的情況除外。

於二零一五年三月三十日，國家外匯管理局發布《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》(「**國家外匯管理局19號通知**」)，進一步擴大了直接投資的可轉換程度。國家外匯管理局19號通知訂明外商投資企業使用資本金及結匯資金須遵守外匯管理條例以及實施負面清單管理。

於二零一六年六月九日，國家外匯管理局進一步頒布《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局16號通知**」)。國家外匯管理局16號通知為所有國內機構統一意願結匯。意願結匯是指相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。違反國家外匯管理局19號通知或國家外匯管理局16號通知可能導致根據《中華人民共和國外匯管理條例》以及相關規定處以行政處罰。此外，國家外匯管理局16號通知規定外商投資企業資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。外商投資企業的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金不得用於若干用途。

於二零一九年十月二十三日，國家外匯管理局頒布《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，擬取消非投資性外商投資企業資本金境內股權投資的限制，以及放寬外匯資金結匯使用的限制。

併購規定

於二零零六年八月八日，六個中國政府監管機構(包括商務部和中國證監會)頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，該項關於外國投資者併購境內企業的新規定於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。外國投資者購買境內公司股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者，外國投資者在中國設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產；或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產時，其應遵守併購規定。併購規定(其中包括)進一步規定，以上市為目的組建並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司須在該特殊目的公司的證券於海外證券交易所上市及買賣前獲得中國證監會批准。

國家外匯管理局37號通知

國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒布《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號通知**」)取代上一份通知，即國家外匯管理局75號通知(國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒布)。國家外匯管理局37號通知規定中國居民就其以境外投融資為目的直接設立或間接控制的境外企業向當地國家外匯管理局分支機構進行登記，而國家外匯管理局37號通知稱該等境內居民合法持有的境內企業資產或權益，或境外資產或權益為「特殊目的公司」。國家外匯管理局37號通知進一步規定，特殊目的公司發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。倘於特殊目的公司持有權益的中國股東未能完成國家外匯管理局規定的註冊登記手續，則該特殊目的公司的中國附屬公司可能會被禁止向境外母公司分派溢利及開展後續跨境外匯活動，特殊目的公司可能會被禁止向其中國附屬公司繳納額外資本。另外，未能遵照以上所述的各項國家外匯管理局註冊登記規定可能引致中國法律有關逃避外匯管制的法律責任。國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒布《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號通知**」)，該通知於二零一五年六月一日生效。根據國家外匯管理局13號通知，當地銀行須審核辦理境外直接投資項下外匯登記，包括根據國家外匯管理局37號通知進行首次外匯登記及變更登記手續。

勞動及社會保險

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒布並於一九九五年一月一日生效，隨後於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和

國勞動法》(「**勞動法**」)、全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒布，隨後於二零一二年十二月二十八日修訂並於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》以及國務院於二零零八年九月十八日頒布並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，應訂立書面勞動合同以建立用人單位與勞動者的勞動關係。工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，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，為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

根據《勞動法》，勞動者每日工作時間不超過八小時、平均每週工作時間不超過四十四小時，且每週至少休息一日。上述工作時間遵守法律允許的延長時間進行延長。用人單位未能遵守工作時間規定的，經勞動行政部門批准，可以實行其他工作和休息辦法。根據一九九四年十二月十四日頒布並於一九九五年一月一日生效的《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]503號)，企業因生產特點實行不定時工作制可以實行綜合計算工時工作制的工作和休息辦法。

社會保險和住房公積金

根據適用中國法律，包括全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒布、於二零一一年七月一日生效並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於二零一九年一月二十二日頒布的《失業保險條例》、國務院於一九九九年一月二十二日頒布及於該日生效並於二零一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、勞動部於一九九四年十二月十四日頒布並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於二零零三年四月二十七日頒布並於二零零四年一月一日生效，隨後於二零一零年十二月二十日修訂並於二零一一年一月一日生效的《工傷保險條例》(國務院令第375號)以及國務院於一九九九年四月三日頒布及於該日生效並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位須代表其職工繳納一定數量的社會保險基金，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。該等款項須向地方行政機關繳納，任何未進行繳納的用人單位可處以罰款並責令其於規定期限內補齊。

稅項

所得稅

由於我們通過營運根據中國法律設立的附屬公司開展中國業務營運，我們在中國的營運及我們在中國的營運附屬公司須遵守中國稅務法律及法規。根據全國人大於二零零七年三月十六日頒布、於二零零八年一月一日生效，隨後於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，除若干例外情況外，國內及外資企業所得稅稅率皆為25%。

為澄清企業所得稅法項下若干條文，國務院於二零零七年十二月六日頒布企業所得稅實施條例，該條例於二零零八年一月一日生效並於二零一九年四月二十三日修訂。根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被稱為「居民企業」，對其全球收入實行統一的25%的企業所得稅稅率。此外，企業所得稅法規定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。

代扣所得稅與稅收協定

根據企業所得稅實施條例，自二零零八年一月一日起，非居民企業未在中國境內設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但所取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的股息部分，其適用所得稅率通常為其宣派股息的10%。股息所得稅會根據中國與非中國股東居住地的司法權區簽訂的稅收協定減少。根據《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稅漏稅的安排》(「**避免雙重徵稅安排**」)及其他適用中國法律，若由中國稅務主管機關批准的香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排及其他適用法律項下相關條件和規定，則香港居民企業自中國居民企業繳納的股息代扣稅由10%減至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日發出的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司以獲取優惠的稅收地位為主要目的的交易或安排獲利，則有關中國稅務機關可調整優惠稅收待遇；根據國家稅務總局於二零一八年二月三日頒布的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，導管公司是指以逃避或減少稅收、轉移或累積利潤為目的而設立的公司，不屬於受益所有人，因此無權享有上述避免雙重徵稅安排項下5%的所得稅減免。

增值税

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布，並分別於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值税暫行條例》，以及中華人民共和國財政部(「**財政部**」)於一九九三年十二月二十五日頒布，並分別於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂，而最新修訂於二零一一年十一月一日生效的《中華人民共和國增值税暫行條例實施細則》，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物應當繳納增值税，而除另有指明外，所有在中國境內銷售或者進口貨物、提供加工、修理修配服務的增值税納税人税率為17%。根據最近於二零一八年四月四日頒布並於二零一八年五月一日實施的《財政部、國家税務總局關於調整增值税税率的通知》，納税人發生增值税應税銷售行為或者進口貨物，原適用17%税率的，税率調整為16%。

於二零一六年三月二十三日，財政部及國家税務總局發布《財政部、國家税務總局關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》及附錄，確認自二零一六年五月一日起，營業税將全面改徵增值税。

知識產權

商標

根據全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒布，分別於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日、二零一九年四月二十三日修訂，並於二零一九年十一月一日生效的《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)，註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。對侵犯註冊商標專用權的行為，工商行政管理部門有權依法查處；涉嫌犯罪的，應當及時移交司法機關依法處理。

環境保護

根據全國人大常委會於一九八九年十二月二十六日頒布並於二零一四年四月二十四日修訂的《中華人民共和國環境保護法》(「**環境保護法**」)、全國人大常委會於二零零二年十月二十八日頒布、於二零零三年九月一日生效，並於二零一六年七月二日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院頒布並於一九九八年十一月二十九日生效及於二零一七年七月十六日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及其他相關

環境法律及法規，產生環境污染和其他公害的單位，必須把環境工作納入計劃，建立環境保護責任制度。建設項目應當進行環境影響評價。

於一九九六年四月一日生效並於二零一六年十一月七日最新修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》規定，產生工業固體廢物的單位應當建立、健全污染環境防治責任制度，採取防治工業固體廢物污染環境的措施。

根據於一九八四年十一月一日生效，並分別於一九九六年五月十五日、二零零八年二月二十八日及二零一七年六月二十七日修訂的《中華人民共和國水污染防治法》，直接或者間接向水體排放工業廢水和醫療污水以及其他按照規定應當取得排污許可證方可排放的廢水、污水的企業事業單位和其他生產經營者，應當取得排污許可證。排污許可證應當明確排放水污染物的種類、濃度、總量和排放去向等要求。

根據於一九八八年六月一日生效，並分別於一九九五年八月二十九日、二零零零年四月二十九日、二零一五年八月二十九日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國大氣污染防治法》，企業事業單位和其他生產經營者應當採取有效措施，防止、減少大氣污染，對所造成的損害依法承擔責任。

消防

根據於二零一九年四月二十三日頒布及生效的《中華人民共和國消防法》(2019修訂)，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

概覽

我們的歷史可追溯至一九九五年，當時我們於中國的主要營運附屬公司宋都物業成立。我們自此擴充業務營運，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。

根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務－榮譽及獎項」一段。

業務發展里程碑

下表載列本集團自成立以來的主要業務發展及里程碑。

年份	事件
一九九五年	• 宋都物業於中國浙江省杭州成立
二零零八年	• 宋都物業的在管物業興業大廈獲杭州市房產管理局(現時稱為杭州市住房保障和房產管理局)頒授「2007年度杭州市物業管理優秀大廈」稱號
二零零九年	• 宋都物業獲浙江日報社及中國質量誠信企業協會頒授浙江省質量服務雙誠信單位稱號

年份	事件
二零一零年	• 宋都物業的在管物業杭州市采荷人家獲浙江省住房和城鄉建設廳頒授「全省物業管理示範住宅小區」稱號
二零一一年	• 宋都物業獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授「物業服務企業資質證書一級」
二零一二年	• 宋都物業獲中國商報社、全國商報聯合會及中國商業聯合會頒授「中國浙江省最具價值物業品牌」稱號
二零一六年	• 宋都物業的在管物業新城國際花園獲杭州市物業管理協會頒授「杭州市物業管理優秀住宅小區」稱號
二零一七年	• 根據中指院的數據，我們在「2017中國物業服務百強企業」中排名第81
	• 宋都物業的在管物業采荷嘉業大廈獲杭州市物業管理協會頒授「杭州市物業管理優秀大廈」稱號
	• 宋都物業獲中企國質信(北京)信用評估中心頒授「中國物業行業AAA級信用企業」稱號
	• 宋都物業榮獲ISO14001:2015環境管理質量標準證書及OHSAS 18001:2007職業健康與安全管理系統標準證書

年份	事件
二零一八年	• 根據中指院的數據，我們在「2018中國物業服務百強企業」中排名第71
	• 宋都物業獲長風國際信用評價(集團)有限公司頒授「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」稱號
	• 宋都物業榮獲ISO 9001:2015質量管理質量標準證書
	• 我們將物業管理服務及非業主增值服務業務擴展至廣西南寧
二零一九年	• 根據中指院的數據，我們在「2019中國物業服務百強企業」中排名第65
	• 宋都物業就宋都時間國際項目榮獲「2019中國五星級物業服務項目」稱號
二零二零年	• 根據中指院的數據，我們在「2020中國物業服務百強企業」中排名第56

公司歷史

於最後可行日期，本集團包括本公司、匯都、榮都以及我們於中國的附屬公司杭州興潤、宋都物業、頌都會展、宋都嘉和、宋都房產代理、綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞、吉林宋都及寧波宋都。於最後可行日期，宋都物業亦設有18間分公司。

以下為我們中國附屬公司的公司歷史概要。

宋都物業

宋都物業為我們的主要中國營運附屬公司，主要從事(i)物業管理；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

宋都物業於一九九五年一月八日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣0.3百萬元，由杭州市江幹區房屋建設開發總公司宋都分公司及杭州宋都裝飾裝璜建材有限公司分別擁有約66.7%及約33.3%。

自其成立以來，宋都物業已進行一系列股權轉讓及增資。於二零一零年二月五日，宋都物業的註冊資本為人民幣5百萬元，由宋都地產全資擁有。

於二零一六年十二月二十九日，宋都地產以代價約人民幣26.7百萬元將其於宋都物業的全部股權轉讓予宋都控股(一間由俞先生全資擁有的公司)。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一六年十月三十一日的資產淨值作出的估值釐定。完成後，宋都物業由宋都控股全資擁有。

於二零一七年九月二十六日，宋都控股增加宋都物業的註冊資本至人民幣51百萬元。上述註冊資本增加後的詳情，請參閱本節下文「－重組」一段。

宋都物業的分公司

為於中國不同地區推動業務發展，宋都物業已於桐廬、合肥、舟山、寧波、溧陽、淮安、衢州、富陽、南寧、建德、南京、上海、崑山、新昌、台州、貴港及柳州成立18間分公司。

頌都會展

頌都會展主要從事物業維修與養護以及裝修裝飾服務。

頌都會展於二零一六年六月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都地產全資擁有。

於二零一七年五月三日，宋都地產以零代價將其於頌都會展的全部股權轉讓予宋都物業。代價經參考頌都會展當時並無開展業務且並無繳入註冊資本的情況而釐定。

宋都嘉和

宋都嘉和主要從事酒店業務及長租公寓業務。

宋都嘉和於二零一七年一月二十四日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，宋都嘉和的股權架構概無變動。

宋都房產代理

於最後可行日期，宋都房產代理尚未開展業務。宋都房產代理於二零一七年三月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，宋都房產代理的股權架構概無變動。

綠宋物業

綠宋物業主要從事杭州市一處在建地標建築的物業管理。

綠宋物業於二零一九年五月六日在中國成立為有限公司，其註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業及綠地物業服務(一名獨立第三方)分別擁有50%及50%權益。自成立以來，綠宋物業的股權架構概無變動。

鴻都信息

鴻都信息主要從事智能設備翻新及建設，以及弱電系統維護。

鴻都信息於二零一九年八月二十日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，鴻都信息的股權結構概無變動。

杭州和瑞

杭州和瑞主要從事物業管理及社區增值服務。

杭州和瑞於二零一九年十一月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，杭州和瑞的股權架構概無變動。

吉林宋都

吉林宋都主要從事物業管理服務。

吉林宋都於二零二零年六月二十三日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，由宋都物業及遼源現代分別擁有51%及49%權益。自成立以來，吉林宋都的股權架構概無變動。

寧波宋都

於最後可行日期，寧波宋都尚未開展業務。寧波宋都於二零二零年十一月二十三日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，由宋都物業全資擁有。自成立以來，寧波宋都的股權架構概無變動。

於往績記錄期間的出售事項

出售頌都建築

頌都建築於二零一九年八月二十日在中國成立為有限公司。成立後，頌都建築由宋都物業全資擁有且並無開展業務。

為精簡本集團的公司架構，於二零一九年九月四日，宋都物業以零代價將其於頌都建築的全部股權轉讓予杭州和業投資管理有限公司(「**和業投資**」)(一間由宋都控股擁有90%權益及由浙江盈通科技發展有限公司(其90%及10%權益分別由宋都控股及俞先生配偶郭軼娟女士(「**郭女士**」)擁有)擁有10%權益的公司)。代價經參考頌都建築當時並無開展業務且並無繳入註冊資本的情況而釐定。出售後，頌都建築不再為本集團的成員公司。

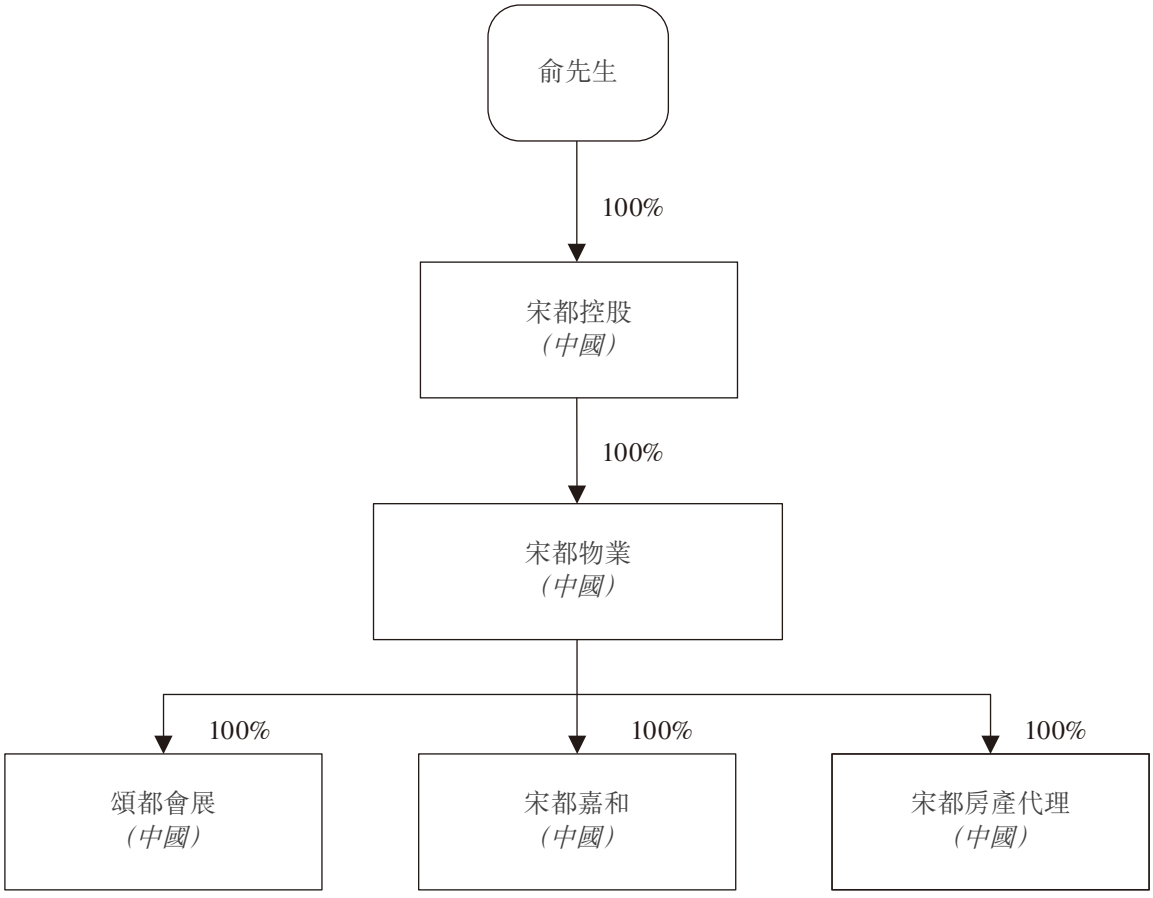
出售於合都代理的50%股權

浙江合都房地產代理有限公司(「**合都代理**」)於二零一七年十二月二十五日在中國成立為有限公司。成立後，合都代理為我們的合營企業，由宋都物業及獨立第三方合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司分別擁有50%及50%權益。

為精簡本集團的公司架構，於二零一九年十二月二十七日，宋都物業以代價人民幣2.5百萬元將其於合都代理的50%股權轉讓予獨立第三方杭州泰雄投資管理有限公司。代價經參考在相關時間繳足50%股權的註冊資本人民幣2.5百萬元而釐定。出售後，合都代理不再為我們的合營企業。

重組

以下載列緊接重組前本集團的公司架構。



附註：宋都物業隨後於二零一九年五月六日、二零一九年八月二十日、二零一九年十一月七日及二零二零年六月二十三日分別成立綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞及吉林宋都。

為籌備[**編纂**]，本集團已進行重組，當中涉及以下步驟：

1. 轉讓宋都物業的5%股權予源瑞

於二零一七年十二月二十九日，源瑞與宋都控股訂立轉讓協議，據此，源瑞同意以代價約人民幣1.9百萬元向宋都控股收購宋都物業的5%股權。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定。該轉讓已於二零一八年三月十九日完成，而[**編纂**]代價已於二零一八年六月十九日悉數償付。有關進一步詳情，請參閱本節「[**編纂**]」一段。完成[**編纂**]後，宋都物業由宋都控股及源瑞分別擁有95%及5%權益。

2. 本公司以及其境外及境內中間附屬公司註冊成立及成立

(a) 本公司

本公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。

於註冊成立日期，(i)按面值配發及發行一股股份予初始認購人，該股份其後按代價1.00美元轉讓予宋都和業；及(ii)分別向宋都和業及宋都興業按面值配發及發行299股及200股股份。宋都和業及宋都興業均由俞先生全資擁有。

於二零一七年十月二十五日，宋都興業按代價200美元向宋都和業轉讓200股股份。於二零一七年十二月二十九日，為與宋都物業的股權保持一致，宋都和業按代價25美元向源瑞轉讓25股股份。於該等轉讓後，本公司由宋都和業及源瑞分別擁有95%及5%權益。

(b) 匯都

匯都於二零一七年十月二十六日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。匯都於其註冊成立日期獲准發行最多500股每股面值1.00美元的普通股。500股普通股已於註冊成立日期按面值配發及發行予本公司。匯都為一間投資控股公司。

(c) 榮都

榮都於二零一七年十一月二十日在香港註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，10,000股普通股已按代價10,000港元配發及發行予匯都。榮都為一間投資控股公司。

(d) 杭州興潤

杭州興潤於二零一七年十二月二十八日在中國成立為有限公司，其註冊資本為人民幣30百萬元，且由榮都全資擁有。於二零一八年十二月六日，其註冊資本增加至人民幣40百萬元。

3. 杭州興潤收購宋都物業的全部權益及本集團成員公司其後的公司變更

於二零一八年六月二十五日，杭州興潤分別與宋都控股及源瑞訂立兩份股權轉讓協議，據此，杭州興潤向宋都控股及源瑞收購宋都物業的95%及5%股權，代價分別為約人民幣36.8百萬元及約人民幣1.9百萬元。代價經參考獨立估值師就宋都物業於二

零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定。於二零一八年六月二十六日，杭州興潤完成對宋都物業的收購。代價已於二零一九年十一月二十九日結清，有關詳情載於下文。

於二零一九年十一月二十五日，(i)本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)；及(ii)當時每股面值1.00美元的法定、已發行及未發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。於完成增加法定股本及股份拆細後，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份，而宋都和業及源瑞分別持有47,500,000股及2,500,000股已發行股份，分別相當於本公司已發行股本95%及5%。

於二零一九年十一月二十五日，匯都通過一項普通決議案，據此匯都獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。

為就上述杭州興潤收購宋都物業的全部權益提供資金，本集團成員公司已增加或繳入股本，詳情如下：

(i) 於二零一九年十一月二十五日，本公司以代價約42.6百萬港元及約2.2百萬港元分別向宋都和業及源瑞配發及發行47,500,000股及2,500,000股股份。經上述配發後，本公司股權維持不變，即宋都和業及源瑞分別持有95%及5%權益。

(ii) 於二零一九年十一月二十五日，匯都通過決議案以代價約44.8百萬港元向本公司配發及發行500股普通股。經上述配發後，匯都股權仍由本公司全資擁有。

(iii) 於二零一九年十一月二十五日，榮都以代價約44.8百萬港元向匯都配發及發行10,000股普通股。經上述配發後，榮都股權仍由本公司全資擁有。

(iv) 於二零一九年十一月二十六日，榮都已支付並償還杭州興潤資本承擔人民幣40百萬元。

4. 成立家族信託

作為家族財富計劃的一部分，俞先生成立家族信託以持有彼於本公司的權益。於二零一九年十二月十一日，俞先生(作為財產授予人)及招商永隆信託有限公司(「**招商永隆**」)(作為受託人)成立俞建午信託。於二零一九年十二月二十日，俞先生為俞先生及其家族成員的利益將宋都和業的全部股權轉讓予招商永隆(透過其代名公司)。

[編纂]及[編纂]

待本公司股份溢價賬因[**編纂**][**編纂**]錄得進賬或具備充足結餘後，本公司股份溢價賬中為數[**編纂**]美元將撥充資本，用於按面值繳足合共[**編纂**]股股份以供於[**編纂**]或之前配發及發行予現有股東，即宋都和業及源瑞。

合共[**編纂**]股新股份將根據[**編纂**][**編纂**][**編纂**]，佔本公司緊隨重組及[**編纂**]完成後(不計及[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)已發行股本總額的[**編纂**]%。

[編纂]

於二零一七年十月或前後，張裕光先生(「**張先生**」)通過其朋友武洪榮先生(「**武先生**」)介紹而結識我們的控股股東之一俞先生。武先生為一名商人且現已退休。彼涉足中國醫療及化工行業。武先生曾任杭州惠和生物科技有限公司(「**惠和生物科技**」)法定代表人、執行董事兼總經理。俞先生為一名在中國經營多門生意的資深商人。除房地產開發外，彼亦涉足生物科技及醫療保健行業，其中涉及若干醫療、化學及醫療保健相關方面，彼亦通過宋都股份於(其中包括)杭州宋都新大健康管理有限公司(「**宋都新大健康**」)、杭州金溪生物技術有限公司(「**金溪生物技術**」)及衢州市衢江區宋都農業科技有限公司(「**衢江宋都**」)擁有權益。俞先生亦擔任宋都新大健康的執行董事兼總經理、衢江宋都的經理兼執行董事及金溪生物技術的董事。張先生於香港大學學習理學後，曾在幾家知名化學及製藥公司任職。武先生分別於二零一五年及二零一七年或前後通過先前參與上述行業的商業聚會而結識俞先生及張先生。

在通過武先生結識俞先生後，張先生總體上瞭解了本集團業務、我們與宋都股份集團的關係及本集團未來前景，從而對投資本集團產生初步興趣。於二零一七年或前後，武先生隨後向張先生介紹投資機會。鑒於(i)俞先生於有關時間事務繁忙；(ii)武先生向俞先生介紹張先生；及(iii)武先生是在結識俞先生後從俞先生瞭解到本集團業務的前景及增長潛力，而俞先生將有關本集團的財務報表及材料提供予武先生，以便武先生可將該等材料轉交張先生供其考慮。張先生審閱該等材料，並對本集團的財務表現、宋都物業所管理的物業、宋都股份所開發的物業及數間成功在聯交所上市的中國物業管理公司進行研究。經考慮上述材料後，張先生(i)對中國物業管理行業的前景持

樂觀態度；(ii)認為本集團具備相對良好的未來增長潛力；及(iii)認為與本集團的潛在價值相比，是次提議的總投資金額不大，且以折價購買股份的機會將使其較有機會獲得投資回報。因此，張先生決定投資本集團。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)於二零一三年十二月或前後，武先生的兒子(宋都物業及綠宋物業董事余倩女士的朋友)邀請余倩女士擔任惠和生物科技的監事。彼於當時結識武先生，並擔任惠和生物科技的監事至二零一八年十二月；(ii)二零一七年初，武先生參與成立我們於往績記錄期間的主要供應商之一，該供應商提供保潔服務(「**供應商A**」)。憑藉在宋都股份集團及宋都物業的經驗，余倩女士獲武先生邀請擔任供應商A的監事，並應武先生請求介紹合適的候選人出任供應商A的管理職位。隨後，余倩女士向武先生介紹朱瑾女士及張揚先生(宋都物業前經理)。於二零一七年二月，朱瑾女士、余倩女士及張揚先生分別獲委任為供應商A的法定代表人兼執行董事、監事及經理。獲委任後，彼等根據內部政策向宋都股份及宋都物業知會有關委任。然而，鑒於供應商A的擬定業務性質為保潔服務，宋都物業認為供應商A有可能成為其供應商或分包商。因此，為避免任何潛在利益衝突，宋都物業決定朱瑾女士、余倩女士及張揚先生不適合擔任供應商A的職務。故此，彼等於二零一七年三月離任各自於供應商A的崗位。於上述期間，供應商A尚未開展任何業務；及(iii)於武先生在二零一八年六月至二零一九年六月擔任杭州梧都貿易有限公司(「**梧都貿易**」)的法定代表人、執行董事兼總經理期間，朱瑾女士亦擔任該公司監事。於上述期間，梧都貿易並無經營業務。

除上述者外，(i)武先生與(ii)張先生、本公司及附屬公司、我們／彼等的股東、董事、高級管理層或我們／彼等各自的聯繫人以及參與[**編纂**]的專業人士各自之間並無過往或現時的關係(包括家庭、僱傭、業務、融資或其他)。

除本節所披露者外，武先生於[**編纂**]中並無擔任任何角色或參與其中，亦無應計酬金或利益。為免生疑問，儘管供應商A為本集團於往績記錄期間的主要供應商之一，但董事確認(i)本集團早於二零一七年十月張先生和俞先生通過武先生介紹而互相結識前，已首先於二零一七年五月委聘供應商A為其分包商；及(ii)供應商A經招標程序獲選為本集團的分包商，本集團在該程序中對其進行評估並考慮多項因素，包括但不限於行業聲譽、過往經驗及價格競爭力。

於二零一七年十二月二十九日，宋都控股與源瑞訂立轉讓協議，據此，宋都控股將宋都物業的5%股權轉讓予源瑞，代價約為人民幣1.9百萬元。有關詳情，請參閱本節「－重組－1.轉讓宋都物業的5%股權予源瑞」一段。於同日，為與宋都物業的股權保持一致，宋都和業按名義代價向源瑞轉讓25股股份。因此，源瑞擁有本公司5%權益。於二零一八年六月十九日，[**編纂**]代價約人民幣1.9百萬元已悉數結清。

源瑞及張先生的背景

源瑞為一間於香港註冊成立的有限公司，其唯一股東為張先生。

張先生為居住於香港的投資者。彼亦為內地企業提供商業諮詢服務及進行股權投資。為建立人脈，彼偶爾參加商業聚會。彼確認其以自有資金來源撥付[**編纂**]。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除進行[**編纂**]外，誠如本節所披露，張先生、源瑞及武先生均為獨立第三方，且與本集團、我們的其他股東、董事、高級管理層或任何彼等各自的聯繫人並無過往或現時的關係(家庭、僱傭、業務、融資或其他)。

以下載列[**編纂**]的進一步詳情：

投資者名稱	源瑞
協議日期	二零一七年十二月二十九日
代價	人民幣1,939,000元
釐定代價的基準	代價經訂約雙方參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值評定的估值報告後公平磋商釐定
代價支付日期	二零一八年六月十九日
已付每股成本	約人民幣[**編纂**]元(相當於約每股[**編纂**]港元)
較[編纂]中位數的折讓百分比	[**編纂**]%
緊接[編纂]及[編纂]完成前於本公司的股權(假設[編纂]未獲行使)	5%

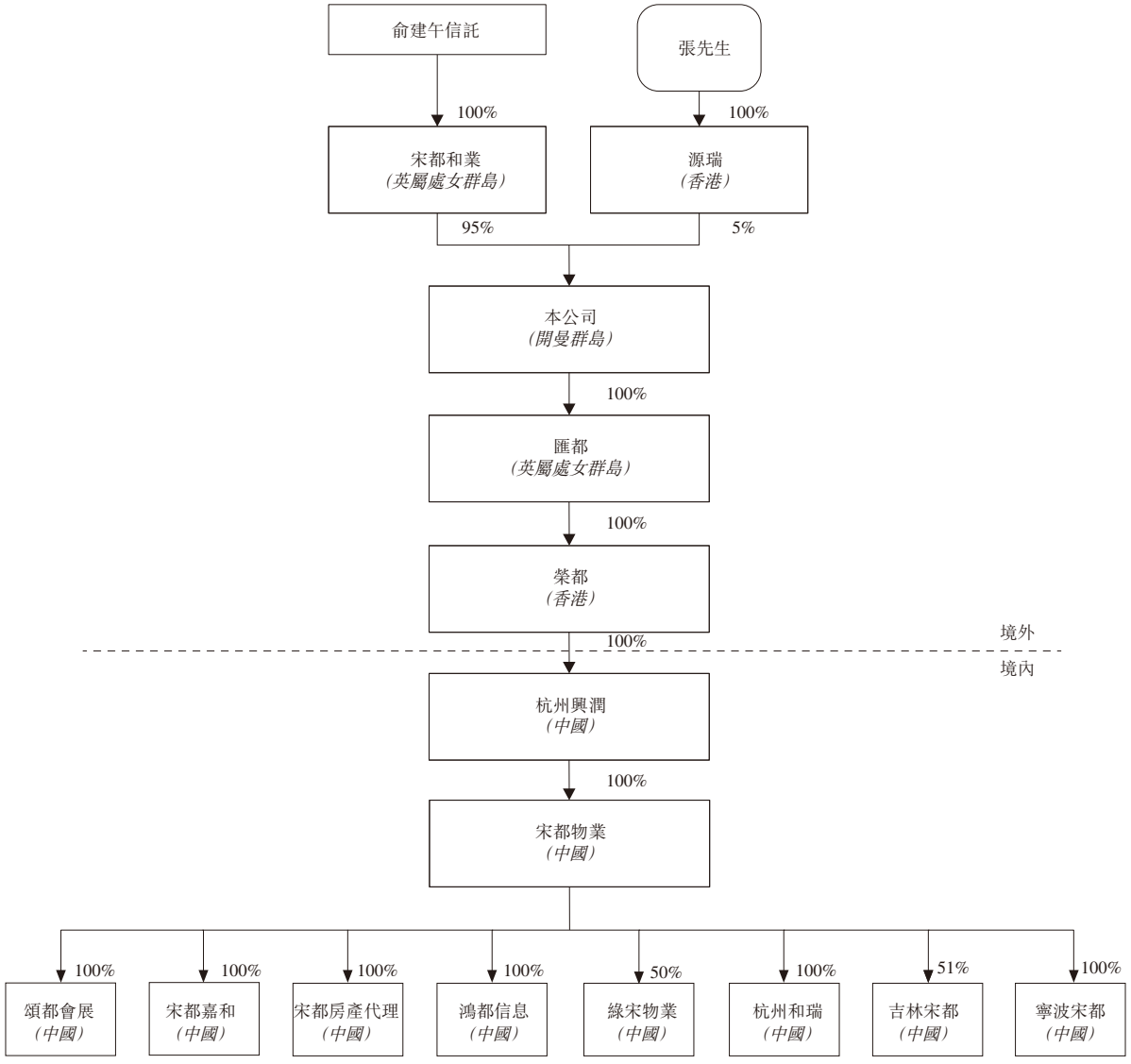
緊隨[編纂]及[編纂]完成後所持股份數目（假設[編纂]未獲行使）	**[編纂]**
緊隨[編纂]及[編纂]完成後於本公司的股權（假設[編纂]未獲行使）	**[編纂]**%
特別權利	源瑞根據**[編纂]**無權享有任何特別權利。
禁售	**[編纂]**並無規定源瑞須作出任何禁售承諾。
公眾持股量	鑒於(a)於**[編纂]**後源瑞於本公司的股權將少於10%；及(b)其為獨立第三方，源瑞所持有股份於完成**[編纂]**後將列為本公司公眾持股量的一部分。
[編纂]的戰略利益	張先生運用其為內地企業提供諮詢服務的知識及經驗以及於股權投資方面的經驗，從少數股東的角度為董事提供有關企業管治及管理方面的見解及意見。

獨家保薦人確認

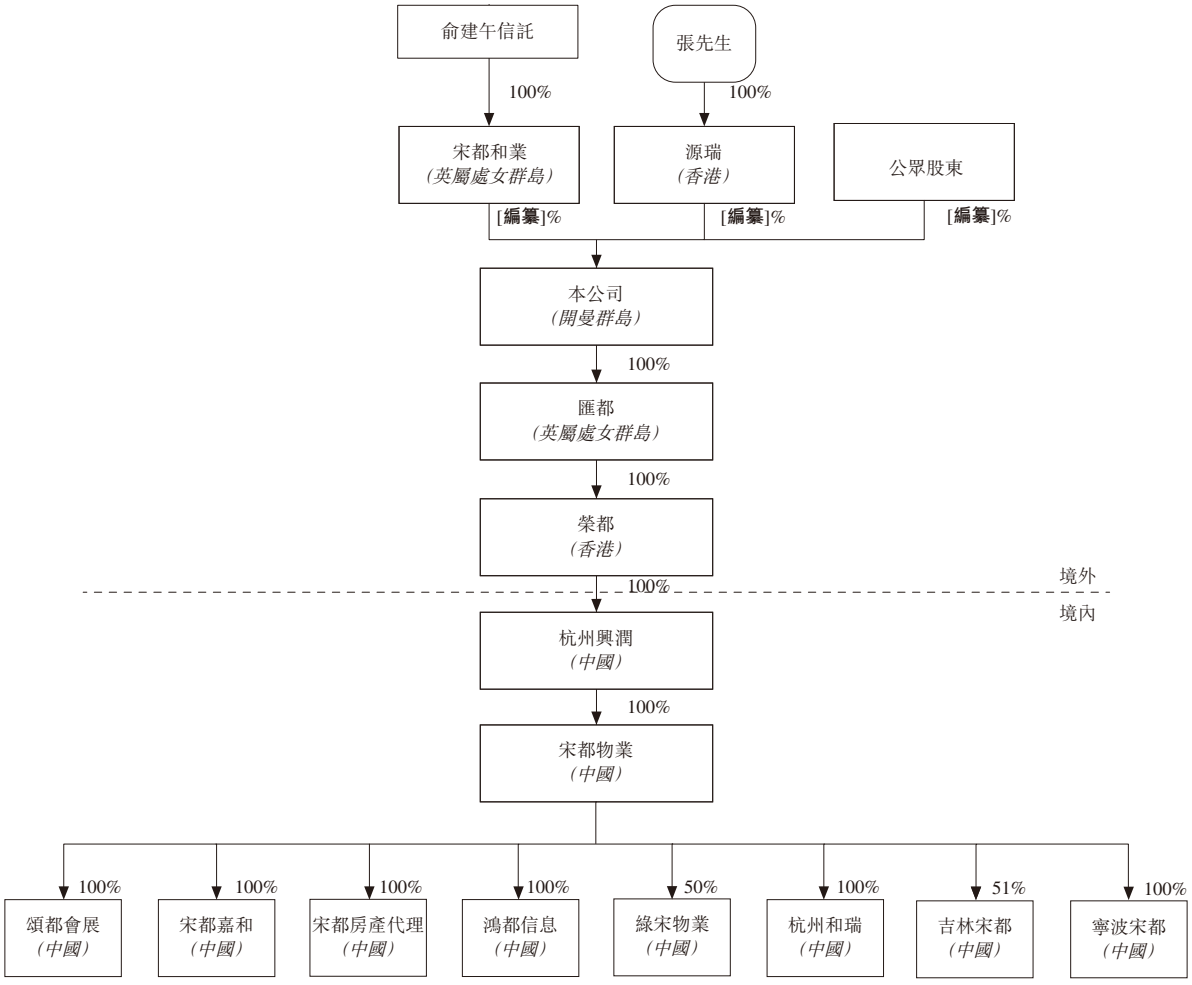
獨家保薦人已確認，上文詳述的張先生所作投資分別符合聯交所於二零一二年一月發布有關**[編纂]**的臨時指引(HKEx-GL29-12)、聯交所於二零一二年十月發布並於二零一三年七月更新有關**[編纂]**的指引(HKEx-GL43-12)以及聯交所於二零一二年十月發布有關**[編纂]**可換股工具的指引(HKEx-GL44-12)。

我們的公司架構

以下載列緊隨重組後本集團的公司架構。



以下載列緊隨[**編纂**]及[**編纂**]後(假設[**編纂**]未獲行使)本集團的公司架構。



中國法律合規

一般資料

中國法律顧問確認已根據中國法律及法規取得有關重組及[**編纂**]的所有必要批准、許可及執照，且重組及[**編纂**]已遵守所有中國適用法律及法規。

併購規定

由商務部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證監會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局頒布的併購規定於二零零六年九月八日生效、於二零零九年六月二十二日修訂，並在外國投資者收購中國企業的情況下適用。

我們的中國法律顧問告知，由於收購宋都物業全部股權(詳情載列於本節「－重組－3.杭州興潤收購宋都物業的全部權益及本集團成員公司其後的公司變更」一段)於宋都物業改制為中外合資企業後作出，故上述收購為對外資企業股權的收購，因此，併購規定並不適用且毋須獲商務部及╱或中國證監會批准。

國家外匯管理局37號通知

於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒布國家外匯管理局37號通知，據此，(i)「特殊目的公司」指「境內居民(含境內機構及個人居民)以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制的境外企業」；(ii)境內居民以資產或權益向特殊目的公司出資的，應向國家外匯管理局辦理登記；及(iii)初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民股東、名稱、經營期限等任何重大變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、註冊資本、股權轉讓或置換、合併或分立或類似事項變更後，應及時到國家外匯管理局辦理登記手續，未能遵守國家外匯管理局37號通知的登記手續可能導致處罰。

我們的中國法律顧問告知，於二零一八年三月二十三日，俞先生已妥為遵守國家外匯管理局37號通知項下規定並完成其項下登記手續。

業　務

概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」，以及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲榮譽及獎項的進一步詳情，請參閱本節「－榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立上述附屬公司及分公司將有助我們為進一步擴展業務作好準備，並能讓我們開拓潛在商機。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本節「－物業管理服務－我們的地理分布」一段。

我們的業務線包括(i)向中國各類物業提供一系列物業管理服務，該等物業大多數位於浙江省；(ii)提供一系列非業主增值服務；(iii)提供一系列社區增值服務；及(iv)其他業務。我們業務線的詳情載列如下：

- *物業管理服務*。我們提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商用和工業物業)。

- *非業主增值服務*。我們向非業主(主要為房地產開發商)提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。

- *社區增值服務*。我們向客戶(主要為業主及住戶)提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。社區空間服務主要指(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。

- *其他業務*。其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。

下表載列於往績記錄期間按各業務線劃分的收益貢獻及毛利率明細：

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	收益	佔總收益百分比	毛利率	收益	佔總收益百分比	毛利率	收益	佔總收益百分比	毛利率	收益	佔總收益百分比	毛利率	收益	佔總收益百分比	毛利率
	人民幣千元	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*	*人民幣千元(未經審核)*	*%*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*%*
物業管理服務	59,792	71.2	20.9	71,094	53.5	20.3	95,659	43.0	21.0	45,569	49.1	20.3	59,500	51.0	20.7
非業主增值服務	12,002	14.3	35.1	38,830	29.2	35.9	51,548	23.2	38.1	22,823	24.6	34.2	31,659	27.1	38.6
社區增值服務	11,380	13.6	70.2	17,283	13.0	54.9	54,587	24.5	40.6	14,730	15.9	49.1	19,656	16.8	41.5
其他業務															
酒店業務	31	少於0.1	100.0	3,561	2.7	(32.5)	18,570	8.3	12.0	8,729	9.4	7.2	5,111	4.4	(13.2)
長租公寓業務	755	0.9	35.6	2,182	1.6	40.6	2,110	1.0	35.7	963	1.0	28.5	803	0.7	19.3
總計	83,960	100.0	29.7	132,950	100.0	28.3	222,474	100.0	29.2	92,814	100.0	27.1	116,729	100.0	27.6

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－影響經營業績及財務狀況的因素－業務線組合」一段。

我們於往績記錄期間的收益及純利持續增長。收益由二零一七財年約人民幣84.0百萬元增長58.3%至二零一八財年約人民幣133.0百萬元，其後進一步增長67.3%至二零一九財年約人民幣222.5百萬元。收益由二零一九年首六個月約人民幣92.8百萬元增長約25.8%至二零二零年首六個月約人民幣116.7百萬元。年內溢利由二零一七財年約人民幣14.0百萬元增加49.3%至二零一八財年約人民幣20.9百萬元，其後進一步增長68.4%至二零一九財年約人民幣35.2百萬元。溢利由二零一九年首六個月約人民幣13.9百萬元增長約18.0%至二零二零年首六個月約人民幣16.4百萬元。我們認為非業主增值服務能讓我們儘早接觸房地產開發項目、與房地產開發商建立及培養業務關係，並可讓我

們較競爭對手取得更大優勢，以獲得物業管理項目的委聘。我們亦認為，透過提供各類社區增值服務從而不斷提升在管物業業主及住戶的體驗，將能持續提升品牌價值、提高我們與業主與住戶的互動程度，並改善客戶對我們在管社區的居住體驗、滿意度和客戶忠誠度，從而可增強我們就重續現有物業管理協議進行磋商時的優勢。

下表載列於往績記錄期間來自宋都股份集團按各業務線劃分的收益貢獻明細：

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	來自宋都股份集團的收益	總收益	來自宋都股份集團收益的百分比	來自宋都股份集團的收益	總收益	來自宋都股份集團收益的百分比	來自宋都股份集團的收益	總收益	來自宋都股份集團收益的百分比	來自宋都股份集團的收益	總收益	來自宋都股份集團收益的百分比	來自宋都股份集團的收益	總收益	來自宋都股份集團收益的百分比
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*
										(未經審核)	*(未經審核)*				
物業管理服務	9,247	59,792	15.5	10,480	71,094	14.7	23,177	95,659	24.2	9,374	45,569	20.6	9,873	59,500	16.6
非業主增值服務	8,971	12,002	74.7	30,201	38,830	77.8	40,171	51,548	77.9	18,517	22,823	81.1	26,748	31,659	84.5
社區增值服務	2,261	11,380	19.9	3,796	17,283	22.0	14,121	54,587	25.9	5,482	14,730	37.2	11,338	19,656	57.7
其他業務															
酒店業務	–	31	–	–	3,561	–	32	18,570	0.2	21	8,729	0.2	48	5,111	0.9
長租公寓業務	–	755	–	–	2,182	–	238	2,110	11.3	119	963	12.4	–	803	–
總計	20,479	83,960	24.4	44,477	132,950	33.5	77,739	222,474	34.9	33,513	92,814	36.1	48,007	116,729	41.1

有關我們與宋都股份集團的關係及業務區分的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要歸因於以下競爭優勢。

我們為浙江省其中一間頂尖物業管理公司，品牌廣受認可

我們為浙江省其中一間頂尖物業管理公司。根據中指院的數據，浙江省為中國最發達地區之一，城鎮化率及人均年度可支配收入較高。於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。此外，根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在中國物業服務百強企業中分別排名第81、第71、第65及第56。於評估排名時，中指院就多項因素評估物業管理公司的綜合實力，包括管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任。有關排名評估的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－資料來源」一段。

憑藉於物業管理服務行業逾二十年的經驗，我們已將據點擴展至中國其他城市，包括但不限於合肥、衢州及寧波。於二零一一年，我們榮獲物業服務企業資質證書一級，使我們能在中國各地承接不論物業大小、業務規模及地理位置的物業管理項目。於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。有關我們附屬公司及分公司的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及發展－公司歷史」一段。

我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」，以及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲重要獎項的進一步詳情，請參閱本節「－榮譽及獎項」一段。

我們相信能借助品牌知名度及行業聲譽，進一步增加在浙江省及長三角地區物業管理行業的市場份額。董事認為，我們的品牌名聲目前及日後繼續是我們的堅實基礎，可鞏固現有市場地位、擴展物業管理服務、維持在管物業續約率高企及於日後獲得新委聘機會。

不同服務類型能夠相互創造協同效應及產生多種收益來源

我們的服務組合門類繁多，受到不斷變化的客戶需求驅動。我們的業務模式帶來多元化的收益來源，減少我們所面對的個別業務線波動風險。董事認為，憑藉我們的地方網絡、行業經驗以及對業主及住戶需求的瞭解，我們已發展出多元化的物業管理服務組合，將服務擴展至非住宅物業，包括(其中包括)商用和工業物業。於往績記錄期間，我們向非住宅物業提供物業管理服務所產生收益實現增長，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月分別約為人民幣15.7百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣21.4百萬元。於二零二零年六月三十日，我們管理16項住宅物業及17項非住宅物業，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。董事認為，透過向住宅物業及非住宅物業提供物業管理服務，我們能夠擴闊客戶群及收益基礎。

為維持在物業市場的整體競爭力，我們致力於提升在管物業業主及住戶的體驗及滿意度。除傳統的物業管理服務外，我們向業主及住戶提供一系列社區增值服務，如物業維修及養護。一方面，我們相信物業管理業務不僅為我們帶來巨額收益，亦為

社區增值服務提供龐大客戶群。另一方面，我們相信透過提供各類社區增值服務從而不斷提升在管物業業主及住戶的體驗，將能持續提升品牌價值、提高我們與業主及住戶的互動程度，並改善客戶對我們在管社區的居住體驗、滿意度和客戶忠誠度，從而可增強我們就重續現有物業管理協議進行磋商時的優勢。此外，我們認為提供社區增值服務為我們帶來額外收益來源，從而為我們及業主與住戶締造雙贏成果。社區增值服務收益於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月分別約為人民幣11.4百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣54.6百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期總收益約13.6%、13.0%、24.5%及16.8%。

我們亦向非業主(主要為房地產開發商)提供增值服務。我們的服務涵蓋房地產開發過程的各個階段。施工開始前，我們提供諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議。預售開始後，我們提供銷售協助服務，以協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待。開發完成後，我們提供交付前單位開荒保潔和承接查驗服務。我們認為向房地產開發商提供該等增值服務令我們儘早接觸房地產開發項目、與房地產開發商建立及培養業務關係，亦可讓我們較競爭對手取得更大優勢，以獲得物業管理服務項目的委聘。非業主增值服務收益於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣31.7百萬元，分別佔我們同期總收益約14.3%、29.2%、23.2%及27.1%。

我們分別於二零一七年七月及二零一八年十月開始長租公寓業務及酒店業務。自開業以來，長租公寓業務及酒店業務已逐漸為本集團帶來收益。我們認為，經營該等業務能夠進一步多元化發展服務組合及擴闊收益基礎。

我們認為，提供多元化服務能夠相互創造協同效應及產生多種收益來源，此舉使我們能夠把握不同業務線的商機。

我們的服務質量有助贏得客戶廣泛認可及提高品牌價值

董事認為，我們借助專業知識及對當地市場的深入瞭解，並透過向客戶提供優質服務，已於浙江省物業管理服務行業中建立知名品牌。多年來，我們於物業管理行業已積累廣泛經驗並對客戶有深入瞭解。該等經驗及瞭解創造了良性循環，藉此我們能為客戶提供更周到的服務，令我們品牌聲名遠播。我們致力於提供優質服務並建立自

己的物業管理品牌。我們認為，提供優質物業管理服務不僅能讓我們向客戶提供良好的居住體驗，亦有助於維持客戶忠誠度及為我們向潛在大型客戶群提供社區增值服務鋪路。

我們認為優質的服務及品牌價值使我們能夠保持高客戶保留率。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們有關物業管理服務的續約率分別達到100.0%、75.0%、63.6%及100%。於二零一八財年，在四份到期物業管理協議中，一份協議因相關物業停業而未有續約。於二零一九財年，在11份到期物業管理協議中，兩份物業管理協議由我們自願終止，而兩份到期物業管理協議未有續約，原因為相關客戶基於彼等自身考慮因素作出的商業決定。撇除我們選擇自願不重續或因相關物業停業而終止的該等物業服務管理協議，我們於往績記錄期間僅有兩份物業管理協議客戶沒有續約，而我們認為客戶滿意度及客戶保留率相對理想。根據中指院的數據，於二零一九年，我們按客戶滿意度計在杭州排名第19。

再者，我們認為，品牌知名度有助我們於往績記錄期間在物業管理項目及非業主增值服務項目方面實現增長。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的物業管理項目數目分別為17個、22個、29個及33個。我們的物業管理服務收益由二零一七財年約人民幣59.8百萬元增加至二零一八財年約人民幣71.1百萬元，其後增加至二零一九財年約人民幣95.7百萬元。於二零二零年首六個月，我們的物業管理服務收益約為人民幣59.5百萬元。我們的非業主增值服務收益由二零一七財年約人民幣12.0百萬元增加至二零一八財年約人民幣38.8百萬元，其後增加至二零一九財年約人民幣51.5百萬元。於二零二零年首六個月，我們的非業主增值服務收益約為人民幣31.7百萬元。

此外，我們已獲得國際標準化組織頒發的證書，即ISO9001質量管理系統證書、ISO14001環境管理系統證書及OHSAS 18001職業健康與安全管理系統證書。於最後可行日期，我們有一支由四名人員組成的質量控制團隊，其主要負責確保我們所提供的服務符合自家標準。此外，我們對服務進行定期檢查，以確保符合我們的質量標準。儘管長三角地區物業管理服務行業競爭激烈，但我們相信，我們的品牌價值、優質服務及客戶滿意度高企已助我們贏得客戶廣泛認可及提高品牌價值，我們認為這不僅有助我們就重續到期物業管理項目進行磋商，亦有助我們獲得新物業管理委聘。

我們認為，行業經驗及品牌知名度會使我們能夠於浙江省的物業管理服務行業獲得更大市場份額，並將物業管理服務打入長三角地區其他城市及地區。

我們受惠於與宋都股份集團的長期穩定業務合作

我們認為，與中國頂尖房地產開發商宋都股份集團的長期穩定業務合作已經並將會繼續使我們受惠。董事認為，我們與宋都股份集團長久穩定的關係帶來了顯著的增長機會，藉此我們得以發展成為浙江省知名的物業管理服務供應商。根據中指院的數據，宋都地產在「2020年中國房地產百強企業」中排名第78。董事認為，我們通過與宋都股份集團長久以來的合作獲得多個項目，有助我們於物業管理行業累積豐富經驗、地方知識及營運專業知識。

於往績記錄期間，我們在二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月分別管理15項、17項、20項及23項由宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業。於最後可行日期，我們已與宋都股份集團訂立18個規劃中物業管理項目，相當於訂約建築面積約3.2百萬平方米。於二零二零年七月一日至最後可行日期，宋都股份集團開發的六項規劃中物業已交付並要求開展我們的物業管理服務。未來，我們相信我們將仍是宋都股份集團物業管理項目、非業主增值服務項目及裝修裝飾服務具競爭力的候選人。

我們相信，與宋都股份集團的長期業務關係將令我們處於有利地位，從而繼續受益於其項目儲備，我們認為這將推動我們的物業管理服務持續增長以及非業主增值服務及裝修裝飾服務進一步發展。我們能夠獲得宋都股份集團支持之餘，亦有能力獨立尋找及把握市場機會。我們由獨立第三方房地產開發商開發物業的物業管理的在管總建築面積由二零一七年十二月三十一日約50,000平方米增加至二零二零年六月三十日約2.6百萬平方米。有關進一步詳情，請參閱本節「－物業管理服務」一段。

我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及專業人員

我們的管理團隊由經驗豐富的專業人士組成，彼等於物業管理行業的往績彪炳，對我們業務的進一步發展至關重要。執行董事朱女士於二零零七年八月加入本集團，彼在物業管理行業積逾12年的經驗。我們認為朱女士的經驗能幫助我們以更高瞻遠矚的視角瞭解行業趨勢，令我們能夠把握市場機遇，引領業務朝正確方向發展。朱女士由經驗豐富的管理團隊作為後盾。我們認為，執行董事及主要高級管理人員對於業務增長及持續發展至關重要。我們相信管理團隊擁有的行業知識及遠見灼識，使我們能夠有效制定並實施業務策略、審慎評估及管理風險、準確預測行業動向並及時把握市場機遇。有關董事及高級管理層成員履歷的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

此外，我們認為僱員是提供優質服務及滿足客戶體驗的關鍵所在。為留住及激勵員工，我們向僱員提供職業晉升前景及專業發展培訓。我們亦設有激勵措施以激勵員工。

我們認為人力資源管理制度不僅能確保我們備有充足合資格人員繼續為客戶服務，亦使我們可保持競爭優勢。

我們的業務策略

我們希望並矢志成為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。具體而言，我們計劃主要通過實施以下策略實現目標：

進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布

根據業務擴充計劃，我們計劃憑藉在浙江省的豐富經驗，積極探索及尋求機會以於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布。

我們的未來計劃之一是收購、投資物業管理組合較為吸引的地區物業管理公司，或與之發展戰略同盟。我們認為品牌價值為我們提供多種機會，可通過收購其他物業管理公司、對其進行投資或與之發展戰略同盟以擴大物業管理組合。我們計劃對準在業務方面專注於向長三角地區的住宅及╱或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，我們認為其將提升我們在管物業的服務類型與組合的深入程度及範圍。我們將根據行業經驗物色潛在的收購機會及投資選擇。根據中指院的數據，中國的物業管理服務行業高度分散，市場參與者眾多。因此，我們認為在行業中物色合適收購目標及投資選擇並非難事。我們旨在選擇性地評估於長三角地區的機會，以盡量擴大業務範圍，同時將地理覆蓋範圍與盈利水平維持合理平衡。我們預計第三方物業管理公司及其股東亦會與我們聯繫，以提供潛在合作機會。

我們認為，收購或投資物業管理公司將會提升我們的品牌知名度、增加我們的市場份額、擴大我們的服務組合及物業管理組合範圍以及為我們提供進軍新地域市場的有效途徑。

此外，我們計劃透過提供物業管理服務及社區增值服務參與未來社區試點工作方案。未來社區試點工作方案主要由政府政策推動，旨在改善破舊城區的居住環境。我們已參與一個項目，且主要參與提供物業管理服務及長者家居護理服務、家居服務、回收服務及其他專業服務等各類社區增值服務，藉此改善社區住戶的居住體驗，並能夠善用現存樓宇。董事認為，我們根據未來社區試點工作方案提供的服務範圍相對大於現有物業管理服務及社區增值服務範圍。例如，我們協助推廣增值服務(如提供通常不包括在我們現有服務範圍內的市場服務)。我們相信，未來社區試點工作方案是社會

經濟發展的未來趨勢，亦是利用現存樓宇的潛在價值並實現可持續發展的重要方式。我們亦相信，參與未來社區試點工作方案能增加及擴大收益基礎、提升品牌價值及擴展在管建築面積。憑藉我們於往績記錄期間管理未來社區試點工作方案下一個老舊住宅小區的經驗，董事認為我們有能力獲得新的老舊住宅小區項目，包括但不限於透過投標或就協議進行磋商獲得未來社區試點工作方案下的老舊住宅小區項目。例如，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，透過當地政府介紹，我們開始管理位於杭州的另一個老舊住宅小區，其性質與我們未來社區試點工作方案下的首個項目類似。新開始的老舊住宅小區項目的在管建築面積約為51,000平方米，合同期限為三年，合同總值為人民幣4.5百萬元。自開始以來及直至最後可行日期，該項目一直錄得盈利，董事認為主要歸因於我們在未來社區試點工作方案的過往經驗。

我們相信，我們能夠於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布。

我們擬利用先進技術創建智慧社區並開發移動應用程式優化業務模式，以提高成本效益

我們亦計劃利用先進技術創建智慧社區，我們預期此能夠促進本集團、在管物業業主及住戶之間的互動、縮短服務反應時間、提高營運效率、提升成本效益及客戶滿意度。儘管物業管理屬於勞動密集型行業，但我們認為在社區中善用技術(如使用電子巡邏系統及智能門禁)可使我們實現若干流程自動化並減少人力需求，而我們認為此舉將降低營運成本、提升盈利能力，最重要的是為業主及住戶提供便利的居住體驗。我們亦計劃引入其他信息管理系統，有助為住戶創建智慧社區，如開發與消防及公共設施管理相關的智能產品及服務。例如，我們計劃透過利用數碼設備提供物業管理服務，以監察各種設施及設備的狀況。

我們計劃開發一項移動應用程式，讓業主及住戶在線享用服務，輔助所規劃的智慧社區並提高服務質量。我們預期，此移動應用程式可供業主及住戶追蹤物業管理相關資訊、接收最新社區活動消息及訂購社區增值服務。我們認為，移動應用程式將與智慧社區結合並促進我們與業主及住戶之間的互動，為彼等提供更便利高效的社區居住體驗，繼而提高彼等對服務的滿意度。

我們認為，加強智能信息管理運作讓我們能夠更加專注監控服務質量、管理物業管理項目的成本效益及提升業主與住戶的居住體驗。

繼續探索及擴展我們所提供的服務種類以滿足客戶的需求及擴闊收益基礎

我們認為，滿足客戶的需求對我們未來業務的可持續發展發揮重要作用。基於行業經驗，我們認為客戶的品味及要求在不斷轉變。為緊貼最新市場趨勢，我們認為應該致力於擴大社區增值服務範圍，以滿足客戶不斷變化的需求和為其日常生活帶來便利，此舉或有助於提升未來增長並進一步擴大收益基礎。基於現有的服務組合，我們擬繼續為在管社區探索及引入新服務，以提升住戶居住體驗及滿意度，並提升服務創新水平及創造更多價值。

我們計劃擴大社區增值服務的範圍，例如入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及養老服務。我們計劃由旗下員工提供該等服務，或將此類服務委託予分包商或第三方合作夥伴。此外，我們亦計劃向有相關需要的客戶提供量身定制的個人服務。例如，於我們提供物業管理服務的部分高檔社區，業主及住戶可能需要管家服務，而我們可以提供有關服務以滿足其個人需要。我們亦計劃投入更多資源，物色可向業主及住戶提供更廣泛產品及服務的合資格商家。

我們認為，探索及擴展所提供的服務類型可為客戶創造額外價值，同時擴大長遠收益來源。

進一步擴大我們的長租公寓業務

我們認為，長租公寓將成為備受年輕一代歡迎的選擇。我們認為，在現代城市中，長時間的工作、繁重的工作量及頻繁轉職將使年輕一代按多項因素選擇租賃地點，包括但不限於租金成本、便利程度、交通時間、彈性租期及所提供的配套服務類型。目前，各種長租公寓向其租戶提供定期清潔、維修及養護、公共用餐場所、公共健身房及Wi-Fi等一站式服務及共享設施。我們相信，業主或物業代理的傳統公寓租賃可能無法滿足該等需求，而長租公寓(特別是提供一站式服務及共享設施的長租公寓)能夠滿足該等潛在租戶的廣泛需求。

目前，我們於杭州營運長租公寓業務。有關我們長租公寓業務的進一步詳情，請參閱本節「－其他業務－長租公寓業務」一段。鑒於長租公寓市場的增長潛力，我們計劃進一步擴大此業務分部。為擴充規模，我們擬積極尋求機會與宋都股份集團及╱或於長三角地區擁有自有物業的獨立第三方房地產開發商進行合作，並租賃我們認為適合該業務分部的物業。於往績記錄期間後，因應我們的長租公寓業務擴張計劃，我們

已與宋都股份集團就其數項自有物業訂立協議。對於宋都股份集團的該等自有物業，我們與房地產開發商合作，將業務模式側重於集中公寓管理(即不再涉及向業主租賃物業)，而收益將主要來自長租公寓業務所得總收益的固定百分比，有關業務由我們經營及管理。此外，我們擬尋求機會投資一站式長租公寓，其提供多類服務及設施，包括但不限於定期清潔服務、公共娛樂及工作空間、公共廚房及餐飲場所以及健身設施、洗衣機及電腦等共用設施。我們亦考慮與第三方賣方及供應商合作提供配套服務，如入住及遷出服務、零售服務及代購服務。我們計劃與認可夥伴合作為租賃公寓用餐場所提供產品，並認為公寓租戶將會對此表示歡迎。我們相信通過提供該等服務及設施，潛在租戶將會認為於區內居住十分便利及省時，可使我們的長租公寓於市場上更具競爭力。

進一步加強我們的風險管理及內控系統

我們致力於根據監管機構頒布或批示的適用法律、規則及政策、市場慣例以及誠信公平交易準則開展業務。我們將聘請更多合規及風險管理人士繼續審核及改進我們的內控系統及風險管理系統，從而提高內控及風險管理的效率。我們擬透過內部資源為該等改善措施提供資金。

持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展

我們認為我們的成功很大程度上取決於吸引、招聘、培養及挽留優秀員工的能力。我們致力透過提供僱員培訓計劃、鼓勵於本集團內部晉升、改進獎勵計劃及外聘，招聘及留住人才。有鑒於此，我們擬採取以下措施：

- *為僱員提供培訓*：培訓計劃是我們為僱員提供的福利之一。僱員培訓計劃主要包括入職培訓及在職培訓。我們的培訓計劃視乎僱員的職能、職級及經驗而定，旨在助其發展物業管理行業相關技能。

- *鼓勵內部晉升及改進獎勵計劃*。我們視內部晉升為培養及留住人才的重要方法。我們在市場對外招聘，同時計劃繼續對內部員工進行培訓並將合適員工擢升至管理職位，期望藉此培養出足夠數量的管理人才，以支持我們的需要。我們亦計劃改進獎勵機制(例如提升績效花紅)，確保薪酬、花紅與績效掛鈎。藉此，我們相信此將提高僱員的士氣並提供更多獎勵讓彼等繼續與我們共事。

- *招聘更多人才*：我們計劃作進一步收購時，將有選擇地從被收購公司的員工中留住合適的人才，並在有需要時將透過外聘補充人才儲備。

我們認為，具備充足的優秀管理人員及員工對支持我們的計劃業務增長及維持服務質量至關重要。我們擬透過內部資源為該等計劃提供資金。

我們的業務模式

為適應不斷轉變的行業，我們透過提供多種服務以更體貼地照顧在管物業業主及住戶的需要，令收益來源多元化。除標準的物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務及社區增值服務。以下為我們的主要業務線的概要描述：

- *物業管理服務*。我們提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商用和工業物業)。

- *非業主增值服務*。我們向非業主(主要為房地產開發商)提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。

- *社區增值服務*。我們向客戶(主要為業主及住戶)提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。社區空間服務主要指(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。

我們的主要業務線通過以下方式相輔相成：

- *物業管理服務及非業主增值服務*。我們通過提供非業主增值服務，善用透過物業管理服務獲取的品牌權益。我們認為亦能儘早接觸開發中的項目，與房地產開發商建立並擴展業務關係，令我們在爭取該等新物業管理委聘時相較競爭對手更具競爭優勢。我們在房地產開發項目的設計及開發階段提供非業主增值服務，例如於早期及施工階段就項目規劃及設計管理向房地產開發商及業主提供意見，藉以提高我們的物業管理服務效益。

- *物業管理服務及社區增值服務*。我們認為物業管理服務為我們的社區增值服務提供龐大客戶群，而社區增值服務則通過各類渠道向我們在管物業的

業主及住戶提供廣泛的服務，以助提升彼等的滿意度及忠誠度。我們相信，我們所提供的廣泛服務可為我們對業主及住戶的價值主張提供支持，滿足業主及住戶的各種需求，從而提升彼等對我們物業管理服務的忠誠度。

新冠肺炎的影響

新冠肺炎為由新型冠狀病毒引起的肺炎，於二零一九年十二月首次報告。自爆發新冠肺炎疫情以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國政府正採取各種措施對抗冠狀病毒，包括實施邊界管控減少城際人員流動。隨著公眾對新冠肺炎意識提高，中國公民廣泛加強防護措施，例如使用口罩、勤洗手以及正確的咳嗽及打噴嚏禮儀。

本集團已實施多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本節「－社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。自新冠肺炎爆發以來，(i)宋都股份集團獨立開發的一項住宅物業；及(ii)宋都股份集團合作開發的三項住宅物業因農曆新年後押後復工而延遲交付。上述物業其後於二零二零年八月至二零二零年十一月期間交付。由於交付延遲，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自上述四項物業的收益比原來預期少約人民幣4.8百萬元，其中(i)約人民幣0.3百萬元歸屬於物業管理服務；(ii)約人民幣4.5百萬元歸屬於非業主增值服務；及(iii)約人民幣0.1百萬元以內的金額歸屬於社區增值服務。董事認為，上述截至二零二零年十二月三十一日止年度的預期收益減少人民幣4.8百萬元對整體財務表現及財務狀況並不重大。

酒店業務亦受新冠肺炎的爆發影響。然而，由於酒店業務所得收益在往績記錄期間佔總收益的比例相對較小，董事認為受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。自二零二零年七月一日起及直至最後可行日期，我們酒店業務的營運維持穩定，杭州西湖河坊街亞朵酒店的入住率約為82.4%，高於該酒店於往績記錄期間的入住率。

鑒於(i)物業交付延遲導致的截至二零二零年十二月三十一日止年度預期收益減少對整體財務表現及財務狀況並不重大；(ii)受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響；(iii)新冠肺炎爆發後，中國政府實施扶持企業的政策；及(iv)誠如中指院所告知，自二零二零年第二季度起，中國房地產市場逐漸從影響中復甦，故董事認為，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，新冠肺炎爆發並無對我們各業務線造成重大影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監察我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

物業管理服務

概覽

我們自一九九五年起於中國提供物業管理服務逾二十年，並自此於杭州建立知名品牌。於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商用和工業物業)。

下表載列我們於所示日期的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目：

	於十二月三十一日			於二零二零年六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
在管建築面積*(千平方米)*	3,165	3,817	5,948	6,363
在管物業數目	17	22	29	33

下表載列於二零二零年六月三十日的在管物業詳情：

物業編號	物業類型	收益模式	房地產開發商類型	合同期限[附註1]	實際或預期交付日期[附註2]	開始日期[附註1]	概約在管建築面積	二零一七財年的物業管理服務收益	二零一八財年的物業管理服務收益	二零一九財年的物業管理服務收益	二零一九年首六個月的物業管理服務收益	二零二零年首六個月的物業管理服務收益	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期物業管理服務收益
							千平方米	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1	非住宅	包幹制	獨立第三方	兩年	二零零五年十月	二零一九年一月	9	1,083	1,083	1,083	537	537	3,250
2	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	兩年	二零零五年十二月	二零一九年十月	14	618	685	685	342	342	2,055
3	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	一年	二零零八年十二月	二零二零年一月	10	1,585	1,585	2,602	1,301	1,321	7,805
4	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	不適用[附註3]	二零零八年十月	二零一九年六月	167	3,734	3,734	3,734	1,867	1,867	11,202
5	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	兩年	二零零七年十二月	二零一八年十二月	58	2,075	2,078	2,078	1,039	1,039	6,234
6	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	不適用[附註3]	二零零五年十二月	二零二零年一月	131	2,058	2,058	2,058	1,029	1,029	6,175
7	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	兩年	二零一一年六月	二零一九年四月	354	6,788	8,694	6,789	3,394	4,187	21,630
8	住宅	酬金制	獨立第三方	自通知日期後五年或首個業主委員會成立及簽訂物業管理協議後	不適用[附註7]	二零一四年十二月	41	–	201	113	57	57	340
9	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	三年	二零一四年六月	二零一九年一月	306	5,886	5,886	5,886	2,943	2,943	17,657
10	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一六年四月	二零一六年四月	148	3,498	3,498	3,498	1,749	1,749	10,493

物業編號	物業類型	收益模式	房地產開發商類型	合同期限[附註1]	實際或預期交付日期[附註2]	開始日期[附註1]	概約在管建築面積	二零一七財年的物業管理服務收益	二零一八財年的物業管理服務收益	二零一九財年的物業管理服務收益	二零一九年首六個月的物業管理服務收益	二零二零年首六個月的物業管理服務收益	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期物業管理服務收益
							千平方米	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
11	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註8]	二零一六年六月	二零一六年六月	64	3,660	3,425	3,461	1,731	1,848	11,148
12	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註5]	無固定期限[附註4]	二零一三年十一月	二零一三年十一月	574	3,867	4,069	5,494	2,747	2,528	16,483
13	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註6]	三年	二零一一年五月	二零一八年三月	271	4,184	4,771	4,184	2,799	2,094	12,551
14	非住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註6]	三年	二零一四年六月	二零一八年三月	345	6,573	7,453	11,213	4,899	4,194	25,149
15	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一八年十月	二零一六年八月	183	–	662	5,075	2,538	1,951	15,226
16	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一八年十一月	二零一六年十月	127	–	262	3,904	1,952	1,570	11,711
17	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一七年十二月	二零一五年十月	230	–	5,673	6,658	2,837	3,036	19,975
18	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一八年十二月	二零一五年十月	78	–	–	4,708	2,518	2,026	14,124
19	非住宅	包幹制	獨立第三方	三年	二零零零年五月	二零二零年一月	27	–	452	452	226	226	1,355
20	非住宅	包幹制	獨立第三方	三年	二零一五年一月	二零一九年一月	250	–	–	1,098	549	549	3,294
21	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註4]	二零一九年七月	二零一七年六月	131	–	–	3,924	–	3,981	23,336
22	住宅	包幹制	獨立第三方	三年	不適用[附註7]	二零一九年七月	182	–	–	1,787	–	1,803	10,211

附註：

1. 倘本集團就相同在管物業與客戶訂立超過一份物業管理協議，則合同期限指訂約各方之間訂立的最新物業管理協議期限，而開始日期指最新協議的開始日期。
2. 交付日期為房地產開發商向業主交付第一項物業的日期。

物業編號	物業類型	收益模式	居地產開發商類型	合同期限*附註1*	實際或預期交付日期*附註2*	開始日期*附註1*	概約在建建築面積	二零一七財年的物業管理服務收益	二零一八財年的物業管理服務收益	二零一九財年的物業管理服務收益	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期物業管理服務收益			二零一九年首六個月的物業管理服務收益	二零二零年首六個月的物業管理服務收益	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期物業管理服務收益
							千平方米	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*			*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
23	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	一年	二零一八年九月	二零一九年六月	9	-	-	1,096	156	994	2,349			
24	非住宅	包幹制	獨立第三方	一年	不適用*附註7*	二零二零年三月	6	-	-	667	68	209	1,215			
25	非住宅	包幹制	獨立第三方	一年	不適用*附註7*	二零二零年三月	2	-	-	170	125	93	611			
26	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	一年	二零零九年十二月	二零一九年四月	30	-	-	870	234	442	727			
27	住宅	包幹制	獨立第三方	不適用*附註9*	不適用*附註7*	二零一九年十二月	1,370	-	-	-	-	11,113	66,368			
28	非住宅	包幹制	獨立第三方	一年三個月	不適用*附註7*	二零一九年十月	709	-	-	1,698	-	3,396	6,792			
29	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*附註4*	二零一九年十月	二零一七年七月	122	-	-	516	-	1,578	9,674			
30	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*附註4*	二零二零年五月	二零二零年四月	149	-	-	-	-	562	3,372			
31	非住宅	包幹制	獨立第三方	兩年	二零二三年十月	二零二零年六月	21	-	-	-	-	16	1,463			
32	非住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*附註4*	二零二零年八月	二零二零年一月	14	-	-	-	-	220	1,317			
33	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*附註4*	二零二零年六月	二零二零年六月	232	-	-	-	-	-	15,000			

3. 我們已就重續訂立臨時協議並將於稍後日期訂立正式協議。
4. 物業管理協議並無載列固定期限，而協議有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽訂為止。
5. 該物業由並非宋都股份集團全資擁有亦不受其控制的項目公司開發。
6. 該物業由並非宋都股份集團全資擁有但受其控制的項目公司開發。
7. 有關資料未能提供。
8. 物業管理協議並無載列固定期限，而協議有效期至業主委員會成立三個月後及新物業管理協議簽訂為止。
9. 我們已訂立一份合作協議並預期即將訂立正式協議。

下表載列於最後可行日期的規劃中物業詳情：

規劃中物業編號	物業類型	收益模式	房地產開發商類型	合同期限	預期交付日期	概約訂約建築面積	二零二零年下半年預期物業管理服務收益[附註4]	截至二零二一年十二月三十一日止年度預期物業管理服務收益[附註4]	截至二零二二年十二月三十一日止年度預期物業管理服務收益[附註4]
						千平方米	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二一年八月	110	–	794	2,372
2	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二一年三月	137	–	932	1,243
3	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二一年一月	129	–	3,129	3,129
4	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二一年一月	137	–	4,072	4,072
5	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	五年	二零二一年十月	317	–	556	2,225

中規劃物業編號	物業類型	收益模式	房地產開發商類型	合同期限	預期交付日期	概約訂約建築面積／預計訂約建築面積	二零二零年下半年預期物業管理服務收益[附註4]	截至二零二一年十二月三十一日止年度預期物業管理服務收益[附註4]	截至二零二二年十二月三十一日止年度預期物業管理服務收益[附註4]
						千平方米	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
6	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	無固定期限[附註1]	二零二零年十二月	142	–	2,266	2,266
7	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註2]	無固定期限[附註1]	二零二一年六月	44	–	601	1,203
8	非住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	無固定期限[附註1]	二零二二年八月	533	–	–	2,372
9	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	五年	二零二二年十二月	178	–	–	–
10	非住宅	包幹制	獨立第三方開發	無固定期限[附註1]	二零二一年八月	67	–	1,778	4,267
11	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註2]	五年或直至業主委員會成立	二零二二年十二月	224	–	–	–
12	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註2]	三年	二零二一年十二月	117	–	–	2,182
13	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	無固定期限[附註1]	二零二二年十二月	98	–	–	–
14	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二二年十二月	23	–	–	–
15	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	無固定期限[附註1]	二零二三年三月	199	–	–	–
16	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	無固定期限[附註1]	二零二二年七月	157	–	–	1,400
17	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	無固定期限[附註1]	二零二二年七月	291	–	–	1,000
18	住宅	包幹制	宋都股份集團獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132	–	–	2,800
19	住宅	包幹制	宋都股份集團合作開發[附註3]	五年	二零二三年九月	246	–	–	–
20	住宅	包幹制[附註5]	獨立第三方開發	六個月[附註5]	不適用[附註5]	9	–	127	127

附註：

1. 前期物業管理協議並無載列固定期限，而協議有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽訂為止。

2. 該物業由並非宋都股份集團全資擁有但受其控制的項目公司開發。

3. 該物業由並非宋都股份集團全資擁有亦不受其控制的項目公司開發。

4. 就我們的規劃中項目而言，我們在估計預期物業管理服務收益時，會就預期交付日期計及數個月的緩衝期以免出現交付延誤，期間不會有估計物業管理服務收益。

5. 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為六個月。該物業已交付予住戶。

我們的物業管理服務一般包括：

- *保安服務*。我們致力通過提供保安服務，確保在管物業業主及住戶的安全。我們提供的保安服務包括巡邏、門禁控制及保安員駐守崗。我們一般通過旗下僱員或通過分包商提供保安服務。於往績記錄期間，我們將部分保安服務外包予分包商，同時由旗下僱員繼續監督該等保安服務。我們亦視乎個別物業管理協議的範圍及條款以及按照客戶要求，可能提供停車場管理服務。

- *清潔及園藝服務*。我們通過旗下僱員或通過分包商為在管物業提供一般清潔、園藝及景觀服務。

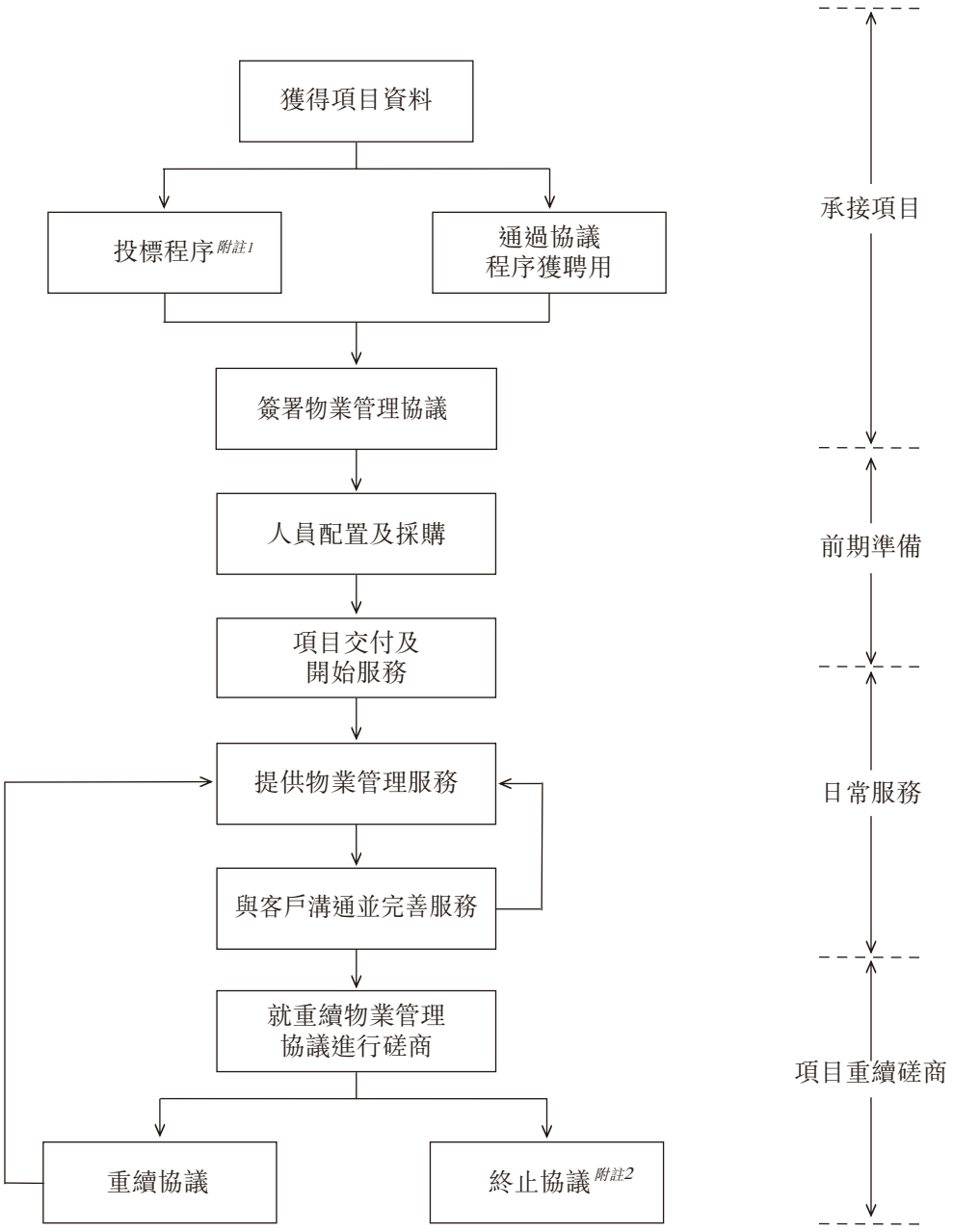
- *維修及養護服務*。我們的維修及養護服務範疇通常包括(i)公共區域，例如樓梯及走廊；(ii)公共設施，例如升降機及中央空調系統；(iii)消防及安全設施，例如滅火器及消防警報系統；(iv)保安設施，例如監控系統；及(v)公用設施。我們備有一批認可分包商，以提供若干維修及養護服務。

- *配套服務*。我們亦提供配套服務，包括(i)協助業主及住戶的日常服務，例如訪客接待及泊車；(ii)處理客戶投訴及建議，並跟蹤進度及反饋；及(iii)與業主及住戶建立與維持關係。

向住宅物業提供的物業管理服務範圍或會較向部分非住宅物業提供的物業管理服務更廣，原因為住宅物業管理協議通常包括範圍更廣泛的物業管理服務，而非住宅物業客戶可視乎其自身需要而要求定制的服務範圍，可能僅包括一項或數項服務類型，如保安及清潔服務。

獲得物業管理項目的流程

以下流程圖闡述我們物業管理項目自確定項目至重續／終止服務協議的簡要流程：



附註：

1. 投標包括公開投標及邀請投標。

2. 我們有時基於內部考慮(如預測盈利能力)選擇自願終止物業管理協議。

新物業管理項目一般通過(i)投標(包括公開投標及邀請投標)；及(ii)通過協議獲聘用而取得。有關投標程序的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽－與物業管理服務有關的法律及法規－物業服務企業的委聘－前期物業管理」一段。

下表載列於所示日期通過招標及通過協議獲聘用而取得的物業管理協議的數目：

	於十二月三十一日			於二零二零年六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	數目	數目	數目	數目
自宋都股份集團招標取得	4	7	7	9
自業主委員會招標取得	–	–	1	1
自其他獨立第三方招標取得	–	1	–	–
自宋都股份集團及致中和集團通過協議獲聘用取得	5	5	7	8
自業主委員會通過協議獲聘用取得	6	6	8	8
自其他獨立第三方通過協議獲聘用取得	2	3	6	7
總計	17	22	29	33

下表載列於所示日期╱期間通過招標及通過協議獲聘用而取得的物業管理協議的收益貢獻：

	二零一七財年 收益	二零一八財年 收益	二零一九財年 收益	二零一九年 首六個月 收益	二零二零年 首六個月 收益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
自宋都股份集團招標取得	23,454	30,051	37,545	18,629	16,452
自業主委員會招標取得	–	–	1,787	–	1,804
自其他獨立第三方招標取得	–	498	780	780	–
自宋都股份集團及致中和集團通過協議獲聘用取得	16,014	18,311	15,074	6,944	8,127
自業主委員會通過協議獲聘用取得	19,241	20,779	36,626	18,313	17,696
自其他獨立第三方通過協議獲聘用取得	1,083	1,455	3,847	903	15,421
總計	59,792	71,094	95,659	45,569	59,500

我們通過協議獲聘用取得的物業管理協議一般指(i)非住宅物業協議；及(ii)根據我們已訂立的前期物業管理協議，與在管住宅物業新成立的業主委員會的協議。

根據投標程序，我們於初步評估招標文件後方決定是否投標。倘我們決定投標，我們將準備投標文件並將其提交予房地產開發商或業主委員會供其考慮。倘我們獲授協議，我們將簽署具有法律約束力的物業管理協議，以載列我們的服務條款。

通常招標程序主要涉及以下階段：

- *邀請*。房地產開發商應向地方機構提交投標邀請。隨後房地產開發商可發布公告以邀請潛在投標人，列出投標物業管理項目的規格及要求。

- *資格預審*。房地產開發商可根據邀請文件的規定對投標人的競標資格進行預審。

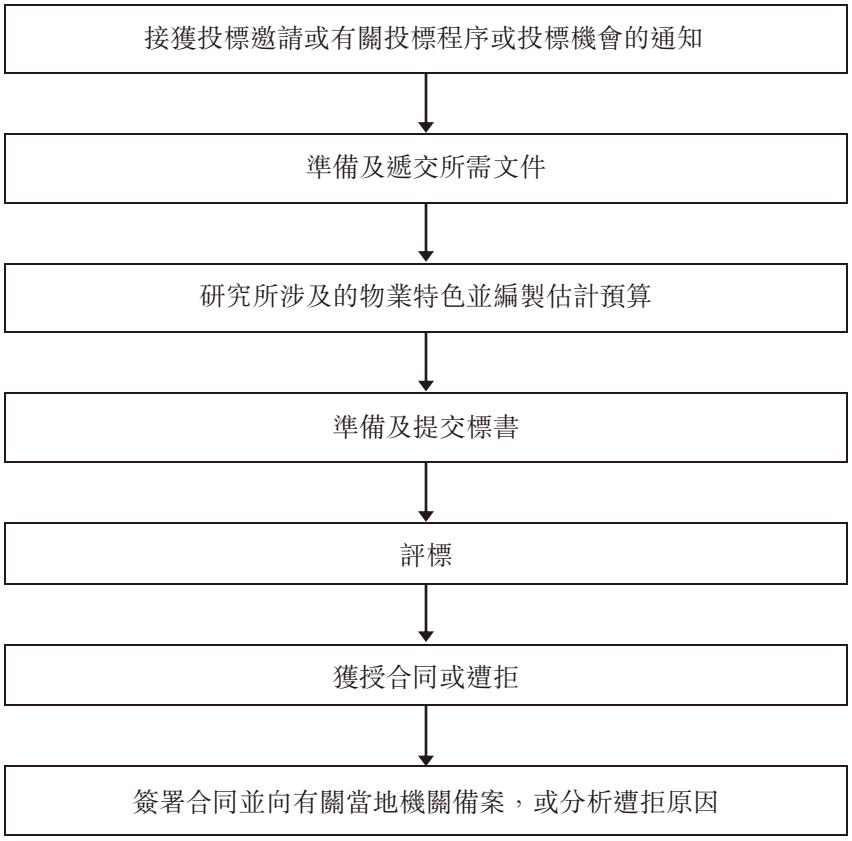
- *投標*。投標人向房地產開發商提交投標文件，該等文件一般載有物業管理的建議定價、提案及計劃以及投標邀請規定的其他資料。投標人可能須提供資格預審文件，以便於提交正式投標文件之前進行審核。

- *審核*。房地產開發商將成立評標委員會以審核已提交的標書並進行排名。評標委員會在審核提案時會考慮諸如資格認證、服務質量、可用資金及建議收費水平等各項因素。

- *甄選*。根據審閱結果，評標委員會將向房地產開發商推薦不多於三間候選公司。其後房地產開發商將委聘排名榜首的物業管理公司。

- *中標及簽署協議*。中標人因此獲授的物業管理協議預期將於中標後30日內簽署，且房地產開發商需在投標結果發布後15日內向中國物業行政機關備案。

以下流程圖闡述我們獲取物業管理協議的一般投標程序各個階段：



就宋都股份集團開發的住宅物業而言，我們亦於獲授物業管理協議前參與投標程序。於整個往績記錄期間，我們於宋都股份集團獨立開發及合作開發的物業中成功獲得物業管理項目的中標率分別為100%及100%。我們認為，於往績記錄期間就宋都股份集團所開發項目取得如此高的中標率，主要歸因於(其中包括)我們有能力提供優質的物業管理服務、我們與宋都股份集團於一九九八年開始的過往合作關係(其不僅令宋都股份集團建立對我們的服務及聲譽的信心，亦讓我們能更透徹瞭解及妥善滿足宋都股份集團的需求及要求)及我們廣泛多樣的服務組合。

我們亦不時向獨立第三方房地產開發商積極發掘新受聘機會。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們已向獨立第三方房地產開發商分別提交一份、一份、九份及六份標書。同期，我們分別自獨立第三方房地產開發商中標零次、一次、三次及零次。

董事認為，宋都股份集團或獨立第三方房地產開發商所開發項目的公開招標程序與評審標準並無區別。

我們的地理分布

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向物業提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立該等附屬公司及分公司將有助我們為進一步擴展業務作好準備，並能讓我們開拓潛在商機。

下表載列我們於所示日期按地區劃分的在管總建築面積及在管物業數目明細：

	於十二月三十一日									於二零二零年六月三十日		
	二零一七年			二零一八年			二零一九年					
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
杭州	2,894	91.4	15	2,918	76.5	18	4,095	68.8	21	4,361	68.5	24
浙江省(不包括杭州)	–	–	0	283	7.4	2	1,056	17.8	5	1,056	16.6	5
長三角地區(不包括浙江省)	271	8.6	2	616	16.1	2	797	13.4	3	946	14.9	4
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	6,363	100.0	33

下表載列我們於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元 (未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
杭州	49,035	82.0	52,698	74.1	62,664	65.5	31,345	68.8	40,951	68.8
浙江省(不包括杭州)	–	–	6,172	8.7	15,811	16.5	6,526	14.3	9,895	16.6
長三角地區(不包括浙江省)	10,757	18.0	12,224	17.2	17,184	18.0	7,698	16.9	8,654	14.6
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

於往績記錄期間，我們物業管理服務的收益主要來自位於浙江省(尤其是杭州)的物業。我們預期，在不久的將來我們於浙江省的在管物業將在物業管理服務收益中繼續佔得重大部分。

在管物業類型

我們管理多元化的物業組合，包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商用和工業物業)。

下表載列我們於所示日期按物業類型劃分的在管總建築面積及在管物業數目明細：

	於十二月三十一日									於二零二零年六月三十日		
	二零一七年			二零一八年			二零一九年					
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
住宅物業	2,655	83.9	10	3,194	83.7	13	4,206	70.7	14	4,586	72.1	16
非住宅物業	510	16.1	7	623	16.3	9	1,742	29.3	15	1,777	27.9	17
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	6,363	100.0	33

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收益來自住宅物業，我們預期在不久的將來住宅物業將於此業務線收益中繼續佔得重大部分。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，管理住宅物業所產生的收益分別約為人民幣44.1百萬元、人民幣53.6百萬元、人民幣59.0百萬元及人民幣38.1百萬元。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，管理非住宅物業所產生的收益分別約為人民幣15.7百萬元、人民幣17.5百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣21.4百萬元。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業	44,085	73.7	53,578	75.4	58,958	61.6	30,947	67.9	38,067	64.0
非住宅物業	15,707	26.3	17,516	24.6	36,701	38.4	14,622	32.1	21,433	36.0
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

為使我們的在管物業組合多樣化，十多年前，我們透過管理宋都股份集團開發的非住宅物業進入非住宅物業市場，並開始積極尋求來自獨立第三方房地產開發商、業主及╱或運營商的潛在機會。於往績記錄期間，我們的大部分在管非住宅物業是自宋都股份集團取得，其餘則自獨立第三方房地產開發商、業主及╱或醫療中心運營商等相關物業運營商取得。於往績記錄期間，我們因六個獨立第三方項目的估計盈利水平低於我們的要求而拒絕該等潛在項目的投標機會。我們估計，該等項目的合同總值約為人民幣29.7百萬元。

董事確認，我們以住宅物業為重心的同時，亦致力於增加在管非住宅物業的數目，積極透過自宋都股份集團及獨立第三方尋求有關機會。因此，我們的在管非住宅物業數目持續增長，由二零一七年十二月三十一日的七項增加至二零二零年六月三十日的17項。由於非住宅物業的物業數目及在管建築面積增加，加上非住宅物業的平均每月物業管理費整體高於住宅物業，故我們自非住宅物業產生的收益佔物業管理服務總收益的比例由二零一七財年約26.3%增加至二零二零年首六個月約36.0%。

下表載列於所示日期按非住宅物業類型劃分的在管建築面積及在管物業數目的明細：

	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日		於二零二零年六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年			
	建築面積	數目	建築面積	數目	建築面積	數目	建築面積	數目
	千平方米		*千平方米*		*千平方米*		*千平方米*	
宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業								
寫字樓及商業樓	492	5	492	5	700	7	714	8
酒店	9	1	–	–	–	–	–	–
工廠及產業園區	–	–	–	–	9	1	9	1
其他	–	–	–	–	30	1	30	1
獨立第三方房地產開發商開發的物業								
寫字樓及商業樓	9	1	51	2	9	1	9	1
酒店	–	–	–	–	–	–	21	1
工廠及產業園區	–	–	80	2	277	2	277	2
其他	–	–	–	–	717	3	717	3
總計	510	7	623	9	1,742	15	1,777	17

下表載列於所示期間按非住宅物業類型劃分的收益貢獻明細：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	收益	收益	收益	收益	收益
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
宋都股份集團獨立開發或合作開發的物業					
寫字樓及商業樓	14,510	15,227	28,671	11,830	14,971
酒店	113	85	–	–	–
工廠及產業園區	–	–	1,096	157	994
其他	–	–	870	234	442
獨立第三方房地產開發商開發的物業					
寫字樓及商業樓	1,084	1,254	1,199	653	537
酒店	–	–	–	–	16
工廠及產業園區	–	950	2,330	1,555	775
其他	–	–	2,535	193	3,698
總計	15,707	17,516	36,701	14,622	21,433

我們相信，由於我們在提供優質物業管理服務方面積累經驗及知名度，因此將可繼續發展在管物業組合及進一步多元化擴大客戶群。

房地產開發商類型

於往績記錄期間，在管物業主要由宋都股份集團獨立開發或合作開發，而餘下則由獨立第三方房地產開發商開發。有關宋都股份集團與我們的業務區分資料，請參閱本文件「與控股股東的關係－業務區分」一段。

我們認為，與中國頂尖房地產開發商之一宋都股份集團的長期穩定業務合作已經並將會繼續使我們受惠。董事認為，我們與宋都股份集團的長久關係帶來了顯著的增長機會，使我們得以發展成為浙江省知名的物業管理服務供應商。董事認為，我們通過與宋都股份集團長久以來的合作獲得廣泛類型項目，有助我們於物業管理行業累

積豐富經驗、地方知識及營運專業知識。我們相信，與宋都股份集團的長期業務關係將令我們處於有利地位，從而繼續受益於其項目儲備，我們認為這將推動我們的物業管理服務持續增長，同時為減少對宋都股份集團的依賴，我們亦一直尋求來自獨立第三方的機會，通過對來自獨立第三方的物業管理項目增加投標以及鼓勵員工增加第三方客戶，並用該等新業務所帶來的收益派發獎金激勵彼等。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分由我們投標及中標次數的明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零二零年首六個月	
	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數
由宋都股份集團獨立開發的物業	6	6	7	7	3	3	1	1
由宋都股份集團合作開發的物業	2	2	4	4	4	4	1	1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1	0	1	1	9	3	6	0
總計	9	8	12	12	16	10	8	2

董事預期，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，我們就宋都股份集團獨立開發及合作開發的物業的中標率分別達100%及80%。董事認為，我們預期就宋都股份集團獨立開發物業達到100%中標率，是經計及以下各項而定，其中包括：我們有能力提供優質的物業管理服務、我們與宋都股份集團的過往合作關係(其不僅令宋都股份集團建立對我們的服務及聲譽的信心，亦讓我們能更透徹瞭解及妥善滿足宋都股份集團的需求及要求)及我們廣泛多樣的服務組合。對於由宋都股份集團合作開發物業，我們預期中標率會達到80%，是經計及以下各項而定，其中包括：我們先前的中標率及宋都股份集團將與新的獨立第三方房地產開發商合作，其可能有各種商業考量，包括考慮我們先前有否向當地物業提供物業管理服務的經驗。

下表載列於往績記錄期間分別按住宅物業的物業管理協議類型劃分的收益貢獻明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%
							(未經審核)			
與宋都股份集團訂立的前期物業管理協議	30,242	68.6	38,745	72.3	28,913	49.0	16,111	52.0	10,446	27.4
與受宋都股份集團控制的非全資項目公司訂立的前期物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
與不受宋都股份集團控制的非全資項目公司訂立的前期物業管理協議	3,867	8.8	4,069	7.6	5,494	9.3	2,747	8.9	2,527	6.6
與獨立第三方房地產開發商訂立的前期物業管理協議	–	–	201	0.4	113	0.2	57	0.2	57	0.2
與業主委員會訂立的物業管理協議	9,976	22.6	10,563	19.7	24,438	41.5	12,032	38.9	13,924	36.6
與宋都股份集團及致中和集團訂立的物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
與其他獨立第三方訂立的物業管理協議*附註*	–	–	–	–	–	–	–	–	11,113	29.2
總計	44,085	100.0	53,578	100.0	58,958	100.0	30,947	100.0	38,067	100.0

附註： 其他獨立第三方包括一個街道辦事處，其為政府機構。

下表載列於往績記錄期間分別按非住宅物業的物業管理協議類型劃分的收益貢獻明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%
							(未經審核)			
與宋都股份集團訂立的前期物業管理協議	5,359	34.1	5,096	29.1	12,093	33.0	4,249	29.1	8,074	37.7
與受宋都股份集團控制的非全資項目公司訂立的前期物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
與不受宋都股份集團控制的非全資項目公司訂立的前期物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
與獨立第三方房地產開發商訂立的前期物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
與業主委員會訂立的物業管理協議	9,265	59.0	10,216	58.3	13,976	38.1	6,281	42.9	5,576	26.0
與宋都股份集團及致中和集團訂立的物業管理協議	–	–	452	2.6	6,118	16.6	2,466	16.9	3,532	16.5
與其他獨立第三方訂立的物業管理協議*附註*	1,083	6.9	1,752	10.0	4,514	12.3	1,626	11.1	4,251	19.8
總計	15,707	100.0	17,516	100.0	36,701	100.0	14,622	100.0	21,433	100.0

附註： 其他獨立第三方包括業主及運營商。

下表載列我們於所示日期╱期間按房地產開發商類型劃分的在管總建築面積及在管物業數目明細：

	於二零一七年十二月三十一日			二零一七財年	於二零一八年十二月三十一日			二零一八財年	於二零一九年十二月三十一日			二零一九財年	於二零二零年六月三十日			二零二零年首六個月
	建築面積		數目	毛利率	建築面積		數目	毛利率	建築面積		數目	毛利率	建築面積		數目	毛利率
	(千平方米)	%		%	*(千平方米)*	%		%	*(千平方米)*	%		%	*(千平方米)*	%		%
由宋都股份集團獨立開發的物業	1,925	60.8	12	20.8	2,456	64.3	14	21.1	2,163	36.4	17	21.1	2,557	40.2	20	32.6
由宋都股份集團合作開發的物業	1,190	37.6	3	20.9	1,189	31.2	3	20.5	1,189	20.0	3	20.7	1,189	18.7	3	19.5
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	50	1.6	2	21.3	172	4.5	5	20.4	2,596	43.6	9	21.2	2,617	41.1	10	(0.2)*附註*
總計	3,165	100.0	17	20.9	3,817	100.0	22	20.3	5,948	100.0	29	21.0	6,363	100.0	33	20.7

附註： 於二零二零年首六個月，主要由於未來社區試點工作方案下一個位於杭州的老舊住宅小區的新物業管理項目蒙受虧損，故我們就由獨立第三方房地產開發商開發的物業的物業管理服務錄得毛損率約0.2%。於最後可行日期，該住宅小區的在管建築面積約為1.4百萬平方米，其擁有逾三十年歷史。在早期管理階段需要較多人手，原因為(i)該住宅小區的建築面積相對較大及建設標準較低；(ii)該住宅小區的大門及入口很多，且眾多住戶及行人導致街道擁堵；及(iii)由於這是我們未來社區試點工作方案下的首個項目，亦為於整個往績記錄期間的最大在管物業，我們決定在改善人手配置前更深入地瞭解該小區的特點，故我們遵循前物業管理公司採用的原有人手配置計劃。因此，與獨立第三方房地產開發商開發的其他物業相比，我們通常就該住宅小區產生更高的員工及分包成本，並於二零二零年首六個月就該物業錄得毛損率。於最後可行日期，通過精簡員工架構及提升管理效率，我們就該住宅小區產生的總成本已較早期總成本逐步減少，包括(i)根據小區不同位置的擁擠程度重新配置人手；及(ii)使用監控攝像頭等技術。我們裁減的人員類型主要為清潔及保安人員。因此，該住宅小區已於二零二零年十月扭虧為盈。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，由宋都股份集團獨立開發及合作開發物業的在管總建築面積分別約為3.1百萬平方米、3.6百萬平方米、3.4百萬平方米及3.7百萬平方米，佔相同日期在管總建築面積約98.4%、95.5%、56.4%及58.9%。

董事確認，於往績記錄期間，我們並無管理若干由宋都股份集團合作開發的物業，主要由於我們並無受邀就協議進行投標或磋商。

儘管於二零一九年十二月三十一日與由獨立第三方房地產開發商所開發物業有關的在管建築面積佔我們在管總建築面積約43.6%，但產生自該等物業的收益僅佔二零一九財年總收益約8.3%，此乃由於我們於二零一九年最後一季開始一項住宅物業及一項非住宅物業(在管總建築面積約為2.1百萬平方米)的物業管理服務，且該兩項物業的物業管理服務收益貢獻僅約為人民幣1.7百萬元，佔二零一九財年物業管理服務總收益約1.8%。

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
由宋都股份集團獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團控制的項目公司合作開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團控制的項目公司合作開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

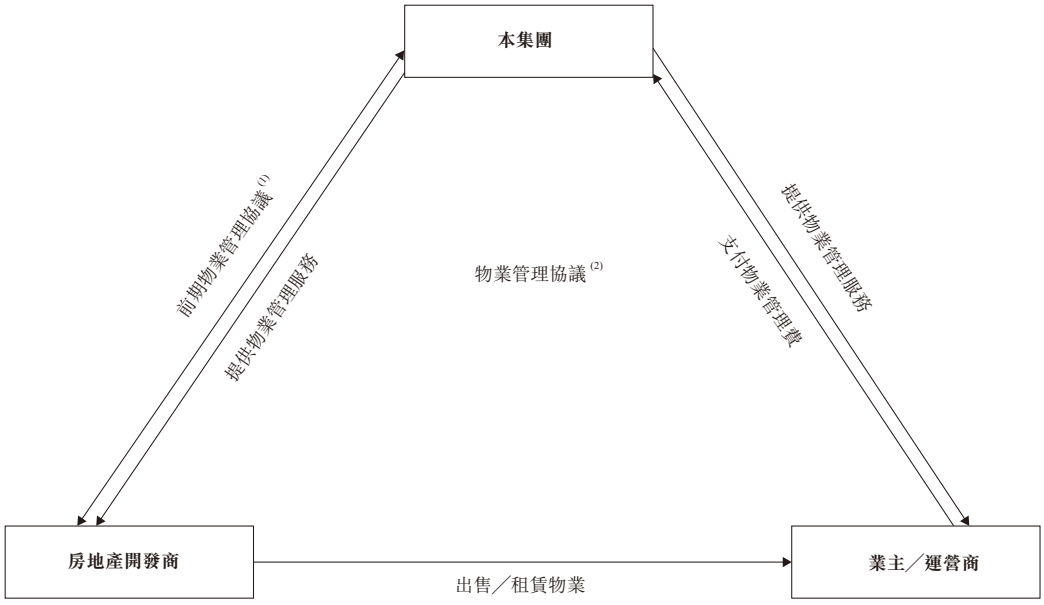
於往績記錄期間，宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%及69.7%。董事認為，宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務所得收益比例於往績記錄期間整體呈下降趨勢，此由於我們竭力減少對宋都股份集團的依賴。再者，儘管於往績記錄期間的大部分物業管理服務收益與管理宋都股份集團獨立開發或合作開發物業有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。於往績記錄期間，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%及16.6%。

物業管理協議

非住宅物業

交付已開發物業後，我們根據業主或房地產開發商與我們訂立的物業管理協議為非住宅物業提供物業管理服務。

下圖說明我們於為非住宅物業提供物業管理服務時與各訂約方的關係：



附註：

(1) 房地產開發商與我們訂立前期物業管理協議，並於物業買賣協議內載入對業主具有法律約束力的前期物業管理協議主要條款。

(2) 我們可直接與業主或運營商訂立物業管理協議，彼等將就管理非住宅物業(一般包括酒店、廠房及產業園區物業)向我們支付物業管理費。

就由單一業主持有的非住宅物業(一般包括酒店、廠房及產業園區物業)而言，我們通常與業主或運營商直接訂立物業管理協議；而就由多名業主持有的非住宅物業(一般包括寫字樓及商業樓)而言，我們一般於新開發物業出售前先與房地產開發商訂立前期物業管理協議。隨著相關物業進入銷售階段，相關物業的買賣協議通常包括前期物業管理協議的主要條款，且業主將在與房地產開發商簽訂相關買賣協議時同意接受委聘我們為物業管理服務供應商。

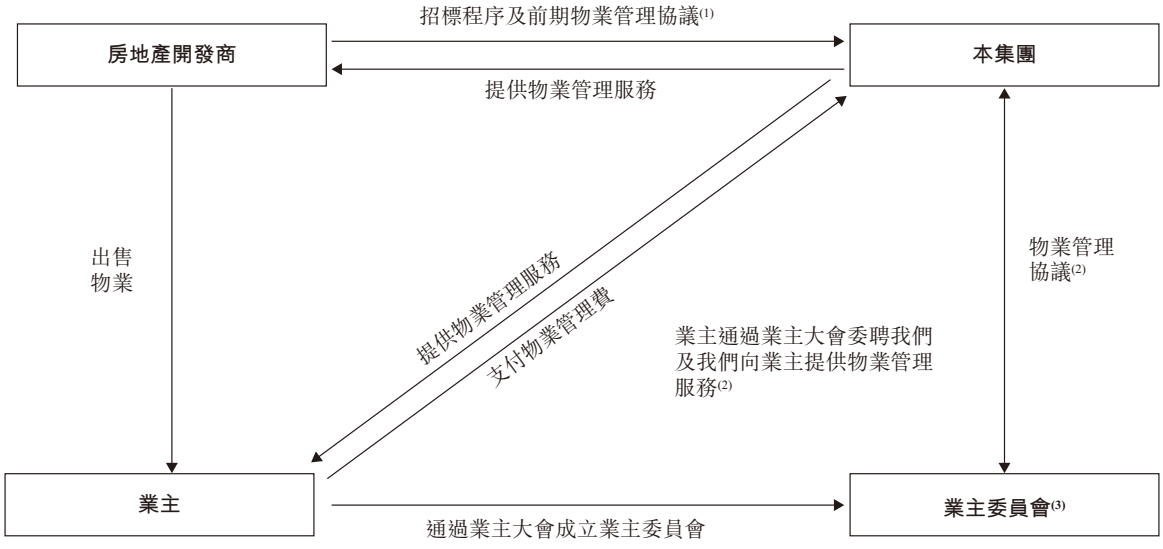
據中國法律顧問所告知，根據《中華人民共和國物權法》以及相關中國法律及法規，並無要求非住宅物業的業主成立業主委員會的強制性規定。對於無業主委員會的非住宅物業，在房地產開發商將非住宅項目交付予業主後，我們可直接與成為我們客戶的有關業主及╱或運營商協商並訂立合同，以及向彼等提供物業管理服務。儘管如此，非住宅物業的業主仍可選擇召開業主大會和成立業主委員會，以替換現有的物業管理服務供應商。

住宅物業

我們根據(i)房地產開發商於新開發物業交付業主前與我們訂立的前期物業管理協議；或(ii)業主委員會與我們訂立的物業管理協議提供物業管理服務。

於房地產開發早期階段，我們亦向房地產開發商提供物業管理服務範圍之外的增值服務。進一步詳情請參閱本節「－非業主增值服務」一段。

下圖說明我們於為住宅物業提供物業管理服務時與各訂約方的關係：



附註：

(1) 房地產開發商可與我們訂立前期物業管理協議，而有關協議對業主具有法律約束力。

(2) 業主可通過業主大會選擇委聘我們。我們一旦獲選，業主大會即可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理協議，而有關合同對相關物業所屬的全體業主均具有法律約束力。

(3) 在業主委員會尚未成立、業主並無聘請新服務供應商且我們繼續提供物業管理服務的情況下，房地產開發商與我們訂立的前期物業管理協議在到期後將繼續對全體業主具有法律約束力。

房地產開發商與我們訂立前期物業管理協議。房地產開發商通常於向業主出售新開發物業前，委聘物業管理服務供應商，以確保能於業主委員會成立前提供物業管理服務。獲房地產開發商委聘後，我們作為物業管理公司應按照有關規定向中國當地機關登記前期物業管理協議。根據中國法律，有關協議對日後的業主具法律約束力。業主委員會成立後，業主委員會將代表業主與我們訂立物業管理協議。

中國法律顧問告知我們，儘管業主委員會及業主均非前期物業管理協議的訂約方，但根據中國法律，該等協議對未來業主具法律約束力，且業主有責任根據該等協議直接向我們支付物業管理費。倘房地產開發商與業主訂立物業買賣協議，我們會採取以下預防措施，強調業主負有遵守前期物業管理協議的法律義務：我們通常將前期物業管理協議概要納入物業買賣協議中，以確保業主知悉並承諾遵守該協議。根據中國法律，業主委員會可遵循業主大會指示，代表業主聘請物業管理公司並訂立對所有業主均具法律約束力的物業管理協議。

物業管理協議的主要條款

大部分客戶訂立由我們提供的標準物業管理協議，而各物業管理協議的確切條款可能各異。

我們的前期物業管理協議與物業管理協議的主要條款大致類似，並通常包含以下條款：

主要條款	概要
期限	倘我們與房地產開發商簽訂前期物業管理協議，有關協議的期限通常在直至成立業主委員會及訂立新物業管理協議之前持續有效和具約束力。倘我們與業主委員會簽訂物業管理協議，該等協議的年期通常介乎一至五年，經雙方同意後可延期。
服務範疇	我們負責協議內訂明由我們提供的物業管理服務的範圍及標準。我們的服務通常包括保安服務、清潔、園藝以及公共區域及公共設施的維修及養護。於部分協議中，我們須負責提供不同類型的服務，而於其他協議中我們可能僅須提供一類物業管理服務，例如僅提供清潔服務。
我們管理的區域及設施	物業管理協議通常列明我們所管理的總建築面積及服務區域，通常包括物業的公共區域(包括社區的樓頂、走廊及路面)及設施(包括物業中的水管、電梯、水泵及空調系統)。
物業管理費	協議通常載列每月按每平方米收取的物業管理費及(如適用)對該等費用收取的佣金率。
分包	我們可將部分物業管理服務外包予分包商。

根據中國法律，小區業主大會在取得佔小區總建築面積一半以上及佔業主總數一半以上的業主投票同意後，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協議。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽－與物業管理服務有關的法律及法規－物業服務企業的委聘－透過業主大會委聘」一段。

倘物業管理協議終止或不獲重續，我們可能受到不利影響。進一步詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續」一段。

下表載列非住宅物業的到期物業管理協議數目及於往績記錄期間的收益貢獻：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻
		人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元* (未經審核)		*人民幣千元*
已重續的到期物業管理協議	1	6,573	3	4,746	3	3,739	–	–	4	1,738
未重續的到期物業管理協議	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
本集團自願選擇不重續的到期物業管理協議	–	–	–	–	2	896	2	896	–	–
因客戶停業而終止的到期物業管理協議	–	–	1	85	–	–	–	–	–	–
總計	1	6,573	4	4,831	5	4,635	2	896	4	1,738

於往績記錄期間，非住宅物業的續約率分別為100.0%、75.0%、60.0%及100.0%，而同期的終止率分別為0%、25.0%、40.0%及0%。

於二零一八財年，一個即將到期的項目因相關場所的運營商停業而不獲重續。該物業於二零一七財年及二零一八財年的收益貢獻分別為零及約人民幣85,000元，分別佔同期物業管理服務收益0%及約0.1%，因此，董事認為於二零一八財年該即將到期項目不獲重續對我們的營運及財務表現並無任何重大影響。

於二零一九財年，我們自願終止兩項即將到期的非住宅物業，原因為其中一個項目於二零一八財年出現虧損及董事認為，兩個項目於二零一九財年的盈利水平低於預期，因此決定轉而將資源分配至盈利水平更高的項目。該等項目於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年的收益貢獻分別為零、零及約人民幣0.9百萬元，分別佔同期物業管理服務收益約0%、0%及0.9%，因此，董事認為於二零一九財年終止兩項即將到期項目對我們的營運及財務表現並無任何重大影響。

下表載列於往績記錄期間的住宅物業的到期物業管理協議數目及收益貢獻：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻
		人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元*
								(未經審核)		
已重續的到期物業管理協議	1	4,184	–	–	4	18,467	3	8,204	–	–
未重續的到期物業管理協議	–	–	–	–	2	9,261	–	–	–	–
總計	1	4,184	–	–	6	27,728	3	8,204	–	–

於往績記錄期間，住宅物業於二零一七財年及二零一九財年的續約率分別為100.0%及66.7%，而同期的終止率分別為0%及33.3%。於二零一九財年，在六份到期住宅物業的物業管理協議中，兩份到期物業管理協議不獲重續，原因為相關物業的業主委員會決定委聘其他物業管理公司，後者向業主委員會提供的物業管理費低於本集團。於二零一八財年及二零二零年首六個月，我們概無任何到期住宅物業的物業管理協議。

下表載列與現有業主委員會及新成立業主委員會重續的住宅物業的物業管理協議數目及該等協議各自於往績記錄期間的收益貢獻：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻	數目	收益貢獻
		人民幣千元		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元*		*人民幣千元*
								(未經審核)		
與現有業主委員會重續的物業管理協議*附註*	1	4,184	–	–	2	5,792	1	1,867	–	–
與新成立業主委員會重續的前期物業管理協議	–	–	–	–	2	12,675	2	6,337	–	–
總計	1	4,184	–	–	4	18,467	3	8,204	–	–

附註： 包括需要於相關年度重續的物業管理協議，惟實際重續日期可能是同一年或下一年，且於上一份協議屆滿日期至重續協議開始日期期間，我們繼續提供物業管理服務。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們與現有業主委員會分別簽署的一份、零份、兩份及零份住宅物業的物業管理協議需進行重續，且所有該等協議均已成功重續。下表載列相關物業管理協議的詳情：

物業協議編號	協議開始時間	協議完結時間	協議重續時間
1.	二零一四年八月	二零一七年八月	二零一八年三月*附註1*
2.	二零一六年六月	二零一九年六月	二零一九年六月*附註2*
3.	二零一五年一月	二零一九年十二月	二零二零年一月*附註2*

附註：

1. 我們於物業管理協議屆滿之日至訂立重續協議時間期間繼續提供物業管理服務。

2. 我們已就重續訂立臨時協議，該協議將於簽署正式協議時屆滿。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們分別有零份、零份、四份及零份住宅物業前期物業管理協議需與新成立業主委員會重續。於二零一九財年，我們成功重續兩份協議。下表載列相關已重續物業管理協議的詳情：

物業協議編號	重續協議開始時間*附註*	重續協議完結時間
1.	二零一九年一月	二零二二年一月
2.	二零一九年四月	二零二一年四月

附註： 由於我們在與新成立的業主委員會重續前已訂立前期物業管理協議，有關前期協議通常並無固定期限，有效期直至成立業主委員會及簽署新物業管理協議為止。

下表載列我們於二零二零年六月三十日有關在管物業組合的前期物業管理協議或物業管理協議到期時間表：

	協議數目	在管建築面積	二零二零年首六個月收益貢獻
		千平方米	*人民幣千元*
無固定期限前期物業管理協議	13	2,092	21,104
於以下年度屆滿的固定期限前期物業管理協議			
截至二零二零年十二月三十一日止年度	–	–	–
截至二零二一年十二月三十一日止年度	–	–	–
截至二零二二年十二月三十一日止年度	–	–	–
無固定期限物業管理協議	2*附註1*	298	2,896
於以下年度屆滿的固定期限物業管理協議			
截至二零二零年十二月三十一日止年度*附註2*	5	817	6,735
截至二零二一年十二月三十一日止年度	8	1,250	12,663
截至二零二二年十二月三十一日止年度	5	1,906	16,102
總計	33	6,363	59,500

附註：

1. 就兩項物業而言，我們已就重續訂立臨時協議，該等臨時協議於簽署正式協議時屆滿。此外，我們就一項物業訂立合作協議，並預期即將訂立正式協議。

2. 於最後可行日期，我們已重續一份物業管理協議，並正就重續於二零二零年十二月三十一日或之前到期的三份物業管理協議進行磋商。由於運營商的業務有變，故我們預期不會重續餘下的一個項目。

於二零二零年六月三十日，有關在管住宅物業及非住宅物業各自於往績記錄期間內各年度收益貢獻的進一步詳情，請參閱本節「－物業管理服務」一段。

物業管理費

物業管理費類型

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，惟少數物業管理服務的收益按酬金制收取。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們按包幹制收費的物業管理服務收益分別佔物業管理服務總收益約99.8%、99.6%、99.9%及99.9%。

下表載列於所示日期我們按收益模式劃分的在管總建築面積及在管物業數目明細：

	於十二月三十一日									於二零二零年六月三十日		
	二零一七年			二零一八年			二零一九年					
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
包幹制	3,114	98.4	15	3,776	98.9	21	5,907	99.3	28	6,322	99.4	32
酬金制	51	1.6	2	41	1.1	1	41	0.7	1	41	0.6	1
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	6,363	100.0	33

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*%*	*人民幣千元*	*%*
包幹制	59,679	99.8	70,808	99.6	95,546	99.9	45,512	99.9	59,443	99.9
酬金制	113	0.2	286	0.4	113	0.1	57	0.1	57	0.1
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

我們認為，特定收益模式採用與否取決於各個別項目的性質及規定。我們通常盡力接納客戶於協商過程提出的要求並滿足其需求，或在釐定採納何種收益模式時依招標文件所規定者行事。

包幹制與酬金制的差異詳述如下：

包幹制

根據包幹制收益模式，我們對物業管理服務收取固定全包費用。我們有權將自房地產開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費留作收益，並承擔提供物業管理服務產生的成本。根據中指院的數據，包幹制收益模式為中國收取物業管理費的主要方法，特別是住宅物業方面。有關更多詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－物業管理行業的背景介紹」一段。

根據包幹制，我們承擔管理物業的成本，並確認該等成本為我們的服務成本(主要包括與直接提供物業管理服務的員工相關的開支以及分包成本)。因此，降低向物業提供管理服務產生的成本對我們的盈利能力造成直接影響。倘我們在協議期限內收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有開支，我們無權要求業主及住戶或房地產開發商向我們支付差額。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們通常按包幹制收費，倘我們無法有效控制履行物業管理服務的成本，或會蒙受損失」一段。

於往績記錄期間，我們在二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年就一項住宅物業產生虧損，並於二零一八財年就一項非住宅物業產生虧損。董事認為，住宅物業的虧損主要由於該物業為我們長期管理的物業，定價多年未有調整，故物業管理費相對較低所致，而我們目前建議提高物業管理費；非住宅物業的虧損則主要由於釐定合同價格時低估實際成本，故有關價格相對較低所致。於二零二零年首六個月，我們就另一項住宅物業產生虧損。有關虧損主要由於在住宅物業的早期產生相對大量有關員工成本及分包商成本的費用。於最後可行日期，通過提高效率，我們有關第三項物業的成本總額已較早期成本有所減少，而我們預期該項目未來將通過持續提高效率錄得溢利。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，調整撥備前管理該等物業所產生的虧損總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬

元、人民幣0.3百萬元及人民幣2.0百萬元。本集團確認，本集團於各報告期末審閱所有物業管理協議，以確定虧損性協議，並要求就該等協議將產生的預期虧損計提撥備。虧損物業管理協議的撥備金額經參考本集團為繼續根據已識別為虧損性物業管理協議項下所管理的項目提供服務將產生的估計直接及增加開支於扣除本集團預期收取的估計管理費後釐定。直接及增加開支主要包括員工成本及分包成本。鑒於建築面積及管理費率已於協議條款中釐定，故本集團參考已識別為虧損性物業管理協議項下相關在管項目的過往表現以估計增加開支及管理費金額。基於上文所述，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，分別有一份、一份、零份及一份協議被確定為虧損性協議。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，已分別就虧損性物業管理協議計提撥備人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元、零及零。下表載列於往績記錄期間錄得虧損性物業的詳情：

物業編號	物業類型	合同開始時間[附註1]	合同完結時間[附註1]	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期未來付款	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的預期收益
				人民幣千元	*人民幣千元*
1.	住宅	二零二零年一月	不適用[附註2]	6,526	不適用[附註2]
2.	非住宅	二零一八年七月	二零一九年六月	不適用[附註3]	不適用[附註3]
3.	住宅	二零一九年十二月	不適用[附註4]	65,232	66,368

附註：

1. 倘本集團就同一在管物業與客戶訂立超過一份物業管理協議，則合同開始時間及合同完結時間指訂約方訂立的最新物業管理協議中指明的日期。

2. 我們已就重續訂立臨時協議，該協議將於簽署正式協議時終止。

3. 我們並無重續該協議。

4. 我們已訂立一份合作協議，並預期將訂立一份正式協議。

酬金制

根據酬金制收益模式，我們收取客戶應付總物業管理費的預定百分比。我們將酬金確認為收益，而餘下則用作營運資金，支付我們於提供物業管理服務時產生的成本。該等成本實際上由支付我們物業管理費的客戶承擔。

根據此收益模式，我們無權收取於為支付提供物業管理服務產生的成本而多出的任何物業管理費盈餘。因此，我們一般不就整體上按酬金制收費的物業管理協議確認任何直接成本。該等成本由房地產開發商、業主及住戶(如適用)承擔。

物業管理費定價

我們一般基於多項因素對物業管理服務進行定價，包括(i)物業的規模及位置；(ii)預算的營運費用，包括勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及品質；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引╱法規(如適用)；及(vi)市場上類似服務的現行市價。

當物業已達到交付階段時，我們向業主收取物業管理費，此費用一般按照單位的大小及社區區域的性質(比如住宅區、零售區及停車場)計算。就已交付或向第一組物業業主發出交付通知後預備交付的物業而言，房地產開發商須支付未出售單位的物業管理費，直至該等單位售出。一旦物業單位已售出，無論物業單位是否被佔用，個別業主均須支付物業管理費。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零二零年首六個月
	每月平均物業管理費╱平方米	每月平均物業管理費╱平方米	每月平均物業管理費╱平方米	每月平均物業管理費╱平方米
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*	*人民幣*
住宅物業	2.4	2.6	2.6	2.0
非住宅物業	4.3	3.9	2.9	2.5
總計	2.7	2.8	2.7	2.1

非住宅物業的每月平均物業管理費由二零一七財年約每平方米人民幣4.3元減少至二零一八財年約每平方米人民幣3.9元，主要由於本集團於二零一八財年接管了兩塊工業用地所致。由於工業用地的建築面積大，故物業管理費水平往往低於商業物業。非住宅物業的每月平均物業管理費由二零一八財年的約每平方米人民幣3.9元進一步減少至二零一九財年約每平方米人民幣2.9元，是由於新增一項休閒物業所致，該物業的建築面積相對較大，而物業管理費水平相對較低。非住宅物業的每月平均物業管理費由二零一九財年約每平方米人民幣2.9元進一步減少至二零二零年首六個月約每平方米人民幣2.5元，部分原因在於一項廠房物業的物業管理協議到期且於二零一九年六月未獲重續所致。雖然該廠房物業的物業管理費較其他在管非住宅物業的物業管理費高，但該項目的盈利能力低於我們的預期，因此，我們決定將資源轉而分配至更有利可圖的項目，並選擇不重續該物業管理協議。有關我們的到期物業管理協議的詳情，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理協議的主要條款」一段。此外，我們非住宅物業的平均物業管理費於二零一九財年至二零二零年首六個月有所下降，部分亦歸因於二零一九財年收取的一次性額外物業管理費，該費用產生自一項非住宅物業在裝修期間所需的額外物業管理工作。由於未來社區試點工作方案下的一個老舊住宅小區的新物業管理項目建築面積相對較大，惟根據中指院的數據，其物業管理費往往低於平均住宅物業的物業管理費，故此住宅物業的每月平均物業管理費由二零一九財年約每平方米人民幣2.6元減少至二零二零年首六個月約每平方米人民幣2.0元。

下表載列我們分別於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月在杭州、浙江省(不包括杭州)及長三角地區(不包括浙江省)的在管住宅物業每月平均物業管理費，以及根據中指院的數據，該等地區住宅物業相應的每月平均物業管理費：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零二零年首六個月	
	每月平均物業管理費／平方米	每月平均物業管理費／平方米[附註1]	每月平均物業管理費／平方米	每月平均物業管理費／平方米[附註1]	每月平均物業管理費／平方米	每月平均物業管理費／平方米[附註1]	每月平均物業管理費／平方米	每月平均物業管理費／平方米[附註2]
	(人民幣)	*(人民幣)*	*(人民幣)*	*(人民幣)*	*(人民幣)*	*(人民幣)*	*(人民幣)*	*(人民幣)*
杭州	2.5	2.4	2.6	2.5	2.7	2.6	2.0	不適用
浙江省(不包括杭州)	–	2.2	2.8	2.2	3.3	2.3	2.8	不適用
長三角地區(不包括浙江省)	1.8	2.2	2.1	2.2	1.8	2.3	1.7	不適用

附註：

1. 資料來源為中指院。

2. 中指院並無發布住宅物業每月平均物業管理費的半年數據。然而，中指院預期二零二零年首六個月每月平均物業管理費的市場價與二零一九財年相若。

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，我們在杭州的住宅物業每月平均物業管理費略高於市場價，這是由於與市場上較舊的物業相比，我們在杭州的大部分在管住宅物業為於近十年交付的新物業，通常讓我們可收取較高價格。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，我們在浙江省(不包括杭州)的住宅物業每月平均物業管理費高於市場價，原因在於我們的在管住宅物業亦為於近十年新交付的住宅物業，讓我們可收取較高費用。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，我們在長三角地區(不包括浙江省)的住宅物業每月平均物業管理費低於相關市場價，這是由於我們的在管住宅物業位於一個二線城市及一個四線城市，而中指院的資料顯示，該兩個城市的平均物業管理費水平整體低於平均市場價。

收取及支付物業管理費

我們已採用多種措施以及時收取物業管理費及其他款項。當物業管理費逾期，我們會通過電話、短訊甚或在需要時發出催繳通知書給予付款提示。倘物業管理費逾期太久，我們或會考慮提出訴訟。

業主及住戶可通過現金付款、銀行轉賬或第三方電子支付等多種方式向我們付款。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們物業管理費的收繳率按我們實際收取的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算，分別約為87.1%、83.9%、88.4%及62.2%。根據中指院的數據，於二零一九年，中國物業服務百強企業的物業管理費平均收繳率約為93.1%。

下表載列二零一九財年按排名劃分的二零一九年物業服務百強企業的平均收繳率(不包括本集團)：

排名	**二零一九財年平均收繳率**
十強	95.7%
十一強至三十強	94.3%
三十一強至五十強	93.1%
五十一強至百強	86.5%
整體	93.1%
本集團	**88.4%**

於二零一九財年，我們的收繳率為88.4%，低於二零一九年物業服務百強企業的平均收繳率93.1%，但略高於二零一九年物業服務百強企業五十一強至百強的平均收繳率86.5%。根據中指院的數據，排名較低的物業服務企業因營運歷史較短及內控系統成效較低而往往錄得較低的收繳率。我們的收繳率低於物業服務百強企業二零一九年平均收繳率亦有如下兩大主因：i)我們於二零二零年首六個月方開始實施提高收繳率的加強措施；及ii)於往績記錄期間，於二零一九財年最終未獲重續的兩項住宅物業的業主長時間延遲結算物業管理費。董事確認，由於我們不再為該兩項物業的業主提供物業管理服務，因此不再容易與該等業主聯繫，我們向該兩項住宅物業收取到期物業管理費存在一定困難。我們已對若干拖欠付款的業主提起法律訴訟。有關該兩項住宅物業的業主結算物業管理費的詳情，請參閱「財務資料－綜合財務狀況表選定項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」一段。

此外，下表載列於往績記錄期間總部位於杭州的物業服務百強企業(不包括本集團)的收繳率範圍：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零二零年首六個月
總部位於杭州的物業服務百強企業(不包括本集團)				
－最低值	85.0%	87.0%	88.0%	40.0%
－最高值	98.8%	98.7%	99.2%	92.3%
本集團	87.1%	83.9%	88.4%	62.2%

於往績記錄期間，我們的收繳率接近總部位於杭州的物業服務百強企業的最低收繳率。於二零二零年五月，我們已實施以下措施以提高物業管理費的收繳率：(i)為收取逾期物業管理費設定內部目標；(ii)定期檢討在管物業的物業管理費收繳率；(iii)透過實施花紅及獎勵計劃，鼓勵僱員積極收回尚未收回的物業管理費；及(iv)通過短訊及專人通知等渠道向住戶持續發送定期付款提示。於二零二零年八月，我們採取對拖欠付款客戶提升提示次數的政策。為確保遵守中國時限法規的規定，我們至少每半年發出一次催繳通知書，並可能透過訴訟收回未償還款項。董事認為，我們就收回尚未償還物業管理費所採取的加強措施已提高我們的收繳率，原因為我們二零二零年首六個月的收繳率為62.2%，高於二零一九年首六個月的收繳率約46.7%。此外，我們於截

至二零二零年十一月三十日止十一個月的收繳率約為80.1%，亦高於去年同期約72.9%的收繳率。由於上述原因，中指院認為且獨家保薦人認同，我們經加強的內控措施足以將本集團收繳率有效提高至行業平均水平。

本集團物業管理費根據有關物業管理協議的條款發出賬單。根據物業管理協議，本集團可每月、每季、每半年或每年預先或於臨近物業管理協議規定的有關期間結束時向業主及住戶收取物業管理費。

於往績記錄期間，本集團大部分物業管理協議要求客戶於每個繳費期開始時預先結算物業管理費，此期間一般涵蓋(i)就首個繳費期而言，自物業交付之日起12個月；(ii)就第二個繳費期而言，自首個繳費期的翌日起至第一個曆年結束；及(iii)就其後繳費期而言，一月一日起至十二月三十一日。根據中指院的數據，業主一般獲授六至12個月的寬限期，且授予12個月寬限期對中國物業管理服務供應商而言並不罕見。根據經加強的內控政策，在我們提出任何法律訴訟之前，業主一般仍會獲授12個月的寬限期，原因為董事認為(i)與客戶保持穩定關係同樣重要；(ii)及儘管授予客戶12個月的寬限期，經加強的內控政策應有助於提高收繳率。

非業主增值服務

我們借助物業管理專業知識為非業主提供增值服務，包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。

我們的非業主增值服務於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的收益分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣31.7百萬元，分別佔同期總收益約14.3%、29.2%、23.2%及27.1%。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
總計	12,002	100.0	38,830	100.0	51,548	100.0	22,823	100.0	31,659	100.0

下表載列我們於往績記錄期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務毛利率：

	二零一七財年毛利率	二零一八財年毛利率	二零一九財年毛利率	二零二零年首六個月毛利率
	%	*%*	*%*	*%*
由宋都股份集團獨立開發的物業	35.5	37.8	39.2	39.9
由宋都股份集團合作開發的物業	32.9	31.7	34.6	30.3
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	37.5	39.5	40.5	100.0
總計	35.1	35.9	38.1	38.6

於往績記錄期間，就宋都股份集團合作開發的物業提供非業主增值服務的毛利率通常低於就宋都股份集團獨立開發及獨立第三方房地產開發商開發的物業提供非業主增值服務的毛利率，主要由於就宋都股份集團合作開發的物業提供的非業主增值服務主要為銷售協助服務，其毛利率通常低於其他類型的非業主增值服務。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，由宋都股份集團獨立開發的物業毛利率與由獨立第三方開發商開發的物業毛利率一致。於二零二零年首六個月，我們就獨立第三方開發商開發的物業錄得100.0%的毛利率，這是由於諮詢服務項目於二零二零年六月開始且處於早期階段，故我們於二零二零年首六個月產生的成本極少。

於往績記錄期間，我們並無向宋都股份集團合作開發的若干物業提供非業主增值服務，主要由於根據宋都股份集團與項目公司的其他股東訂立的合作協議，其協定由其他股東而非宋都股份集團指定非業主增值服務的服務供應商。董事認為，第三方服務供應商較我們獲優先考慮，主要是由於彼等與項目公司其他股東的業務或股權關係。董事確認，據彼等所深知，於往績記錄期間，我們向宋都股份集團獨立開發的所有物業提供非業主增值服務。我們認為非業主增值服務能讓我們儘早接觸房地產開發項目、與房地產開發商建立及培養業務關係，並可能令我們相較競爭對手取得更大優勢以獲僱用物業管理服務。

於二零二零年六月三十日，非業主增值服務項目的合同積壓約為人民幣29.9百萬元。

服務類型

諮詢服務

我們的諮詢服務主要包括：

- *項目規劃諮詢服務*。我們就房地產開發商擬開發項目的整體規劃及市場定位向彼等提供建議，比如開發策略及設計理念。

- *設計諮詢服務*。我們向房地產開發商提供優化布局及設計方案的諮詢服務，包括建築設計及排水系統等公共設施的設計。

- *建築管理諮詢服務*。我們在建築施工期間定期檢查施工工地，並就採用適當施工技術等問題持續提供建議，從而為房地產開發商提供建築管理諮詢服務。

銷售協助服務

房地產開發商可就其推廣及銷售活動委聘我們提供銷售協助服務。我們調派員工駐場協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待。我們亦在售樓處協助房地產開發商回覆一般查詢並維持秩序。

交付前服務

我們協助房地產開發商於單位交付予物業買家前開荒保潔，以使物業適合交付並提高其客戶滿意度，以及為房地產開發商提供已竣工項目的承接查驗及保安服務。

下表載列於所示年度／期間按房地產開發商類型劃分由我們就非業主增值服務投標及中標次數的明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零二零年首六個月	
	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數	投標次數	中標次數
由宋都股份集團獨立開發的物業	–	–	–	–	–	–	–	–
由宋都股份集團合作開發的物業	–	–	–	–	–	–	–	–
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	–	–	–	–	–	–	2	2
總計	–	–	–	–	–	–	2	2

根據中指院的數據，房地產開發商通常屬意由其聯屬物業管理公司提供非業主增值服務，而甄選過程未必涉及公開招標程序，此乃行業慣例。然而，本集團已開始實施有關措施，使其非業主增值服務的收益多樣化。請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」一段。

定價政策

我們在釐定非業主增值服務的服務費率時一般會考慮各種因素，包括(i)我們的預算開支，如我們部署的人員的人數和職位；(ii)物業的類型及位置；(iii)物業的在管建築面積；及(iv)市場中類似服務的現行市價。

社區增值服務

我們為業主及住戶提供專注於彼等日常所需的社區增值服務。我們認為，作為物業管理服務的延伸，向業主及住戶提供社區增值服務能滿足彼等的日常所需、營造更便利的生活社區，並提升客戶體驗、滿意度及忠誠度。我們的社區增值服務主要包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務，可讓我們實現收益多元化和有助於我們把握未來的增長機會。董事認為，一般而言，我們向在管住宅物業與非住宅物業提供社區增值服務的服務範圍相似。於往績記錄期間，我們的社區增值服務於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月產生的收益分別約為人民幣11.4百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣54.6百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期總收益約13.6%、13.0%、24.5%及16.8%。於往績記錄期間，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，向在管非住宅物業提供社區增值服務產生的收益分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣25.8百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔同期社區增值服務收益約31.7%、39.3%、47.3%及66.0%。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	少於0.1	12	0.1	2	少於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
總計	11,380	100.0	17,283	100.0	54,587	100.0	14,730	100.0	19,656	100.0

下表載列我們於往績記錄期間的社區增值服務毛利率：

	二零一七財年 毛利率	二零一八財年 毛利率	二零一九財年 毛利率	二零二零年 首六個月 毛利率
	%	%	%	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	65.3	45.0	33.7	35.9
由宋都股份集團合作開發的物業	90.2	96.6	95.1	92.0
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	97.0	97.2	91.5	98.1
總計	70.2	54.9	40.6	41.5

於往績記錄期間，就宋都股份集團獨立開發的物業提供社區增值服務的毛利率遠低於就宋都股份集團合作開發及獨立第三方房地產開發商開發的物業提供社區增值服務的毛利率，主要由於標準化裝修裝飾服務的毛利率低於其他類型的社區增值服務，且於往績記錄期間僅就宋都股份集團獨立開發的物業提供。於往績記錄期間，由於我們來自標準化裝修裝飾服務的收益增加，故來自宋都股份集團獨立開發物業的社區增值服務毛利率呈下降趨勢。

我們提供的服務主要包括：

- *物業維修及養護*。我們應客戶要求提供物業維修及養護服務。例如，我們提供家電、窗戶及屋頂維修及養護服務。
- *廢物清潔*。我們的清潔服務主要包括收集自物業建築及╱或室內裝修產生的廢物。
- *收取公用事業費用*。我們代業主及住戶支付公用事業費用。

由於社區增值服務主要為個別業主及住戶提供，概無招標涉及提供社區增值服務。

裝修裝飾服務

在提供銷售協助服務的過程中，我們瞭解到，毛坯物業單位的買家需要聘請第三方服務供應商提供裝修裝飾服務，以打造更舒適的居所。因此，我們在得悉有關需求後，於二零一七年末開始提供標準化裝修裝飾服務。我們在向物業買家提供標準化裝修裝飾服務(通常包括室內及陽台設計改裝服務)的過程中與分包商合作，為物業買家節省時間與精力。當我們獲客戶委聘時，我們通常負責整體項目執行工作，提供或與分包商協調提供所需的必要人手及專業知識。項目管理涉及規劃、提供裝飾布局、組織及控制時間、質量、資源及手續的流程，以確保及時推進項目。於往績記錄期間，我們並無向由宋都股份集團獨立開發及╱或合作開發的部分物業提供標準化裝修裝飾服務，主要原因為我們在提供銷售協助服務的過程中，認為物業買家對有關服務的需求不足。

據中國法律顧問所告知，房地產開發商不得向經有關政府機關批准以毛坯交付的物業的買家提供任何裝修裝飾服務。因此，董事認為，宋都股份集團無法向物業買家提供裝修裝飾服務，且於二零一六年十二月宋都地產出售宋都物業的全部股權之前，我們並無從事提供標準化裝修裝飾。

據中國法律顧問所告知，開展標準化裝修裝飾服務不需要任何資格。我們的分包商一般提供裝飾工程及水電系統安裝工程。本集團及分包商收取的服務費一般基於裝修範圍及所需勞動及材料成本而釐定。我們認為，物業買家亦因我們的成本優勢及經濟規模而選擇聘請我們提供標準化裝修裝飾服務，令我們能夠以相對具競爭力的價格提供服務。

下表載列與分包商訂立的協議主要條款簡明概要：

主要條款	概要
服務範圍	我們與分包商訂立的協議通常列明地點及服務範圍，並須符合各份報價單所列明經我們與客戶協定的規格。我們的工作範圍可能包括室內裝修、陽台翻新以及根據相關裝修裝飾服務範圍對單位電力及供水系統的安裝。
我們的權利及義務	我們主要負責(其中包括)監督及協調項目，尤其是在質量、安全及施工進度方面。
分包商的權利及責任	分包商的主要責任可能包括定期提供最新工作進度及提供協議規定的服務。

於最後可行日期，據董事所深知，除供應商I(其於二零一九財年及二零二零年首六個月為我們的五大供應商之一，亦獲宋都股份集團委聘提供幕牆工程服務(屬不同性質))外，我們於往績記錄期間就提供標準化裝修裝飾服務所委聘的分包商各自與本集團、董事、股東、高級管理人員或彼等各自的任何聯繫人過往或現時並無任何關係。

就已售物業單位而言，我們與各物業買家訂立裝修裝飾協議，據此，我們一般要求物業買家預付全額服務費。為促進標準化裝修裝飾服務，我們亦就未出售物業單位與房地產開發商訂立合作協議，據此房地產開發商會代表該物業的大部分業主委聘我們提供標準化裝修裝飾服務，而房地產開發商以業主身份就未出售物業單位行事。就已售物業單位而言，我們直接向業主而非宋都股份集團提供服務，且宋都股份集團與我們之間並無回扣安排。下文載列合作協議的主要概要：

(i) 房地產開發商與各物業買家訂立物業銷售協議時，各物業買家須與頌都會展訂立物業裝修裝飾協議，並於物業裝修裝飾協議簽署後向頌都會展支付服務費；

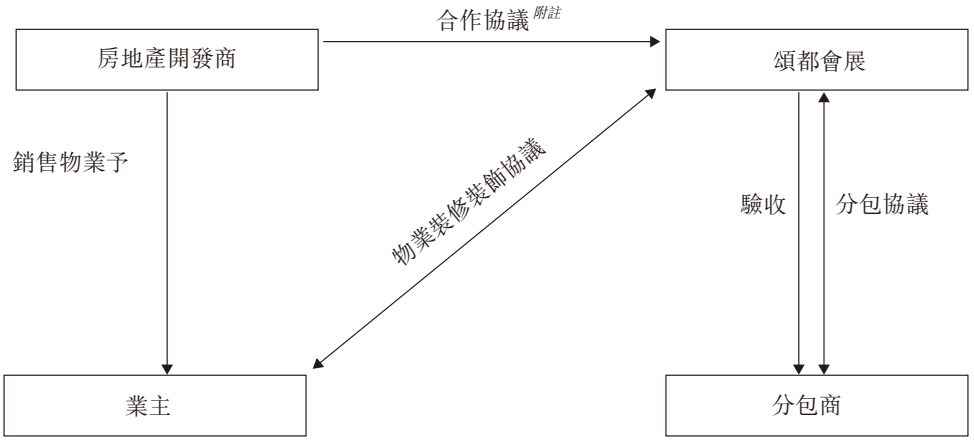
(ii) 各物業單位交付予各物業買家並獲驗收後，頌都會展將就各物業單位提供標準化裝修裝飾服務；

(iii) 房地產開發商須於個別物業買家簽署物業銷售協議後12個月內(倘個別業主未支付服務費)或於就未出售單位簽署合作協議之時起計12個月內向頌都會展支付費用(「**擔保付款期限**」)。

據董事所深知，宋都股份集團將擔保付款期限納入合作協議是為與值得信賴的服務供應商合作，該服務供應商應負責該等物業的日常管理，讓業主可跟進服務後支援，而納入擔保付款期限旨在彌補我們有關宋都股份集團未能及時出售相關物業或個別業主未能支付服務費的風險。我們一般於物業單位以毛坯狀態交付予個別物業買家並獲驗收後開始標準化裝修裝飾工程。標準化裝修裝飾費由個別業主或宋都股份集團承擔，視乎我們提供服務的具體物業單位的銷售狀態而定。倘我們開展標準化裝修裝飾工程的任何物業單位自合作協議日期起12個月仍未售出，宋都股份集團須負責向我們支付服務費，而非由日後的個別業主負責。於往績記錄期間，我們根據合作協議項下擔保付款期限自宋都股份集團收取的款項分別為零、零、零及約人民幣2.8百萬元，其指自合作協議日期起12個月仍未售出物業單位的裝修裝飾費，及╱或個別業主拒付裝修裝飾費的已售物業單位裝修裝飾費。除上述根據合作協議自宋都股份集團收取的服務費外，我們並無就標準化裝修裝飾服務自宋都股份集團收取任何形式的補償或補貼。

於往績記錄期間，我們提供標準化裝修裝飾服務的所有物業均由宋都股份集團獨立開發或合作開發。據董事所深知，於往績記錄期間，宋都股份集團並無委聘其他第三方提供該等標準化裝修裝飾服務。由於所有於往績記錄期間接受我們標準化裝修裝飾服務的物業買家均與我們訂立標準化裝修裝飾協議，故我們認為彼等無需委聘其他服務供應商提供有關服務。中指院確認，在浙江省為新物業提供標準化裝修裝飾服務並不罕見，且我們提供標準化裝修裝飾服務的該等物業毛坯房售價通常符合位於地點相近的可相比較物業毛坯房的市場價格，原因是該等物業的的單位購買價及標準化裝飾裝修服務費分別收取。據中國法律顧問告知，於往績記錄期間，物業買家、宋都股份集團、本集團與分包商之間的現行安排並無違反中國任何相關的法律及法規。

營運流程圖



*附註：*各合作協議包括擔保付款期限。

我們的裝修裝飾服務可能亦不時涵蓋在管物業的公共區域。

社區空間服務

社區空間服務主要指(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。

我們自社區空間服務中獲利，通過根據協定的百分比收取部分費用。我們與承租人就該等服務訂立獨立協議。

定價政策

我們為社區增值服務定價時一般參考多項因素，包括(i)物業規模及地點；(ii)預算開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；及(iv)市場中類似服務的現行市價。

就裝修裝飾服務而言，我們通常根據多項因素制定價格，包括：(i)成本預算，例如分包成本及提供服務過程中可能產生的其他成本；(ii)提供服務將使用的裝飾材料；及(iii)合理的毛利。於往績記錄期間，我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月分別就裝修裝飾服務錄得毛利率約7.7%、19.6%、28.0%及28.6%。

我們於二零一七財年就裝修裝飾服務錄得相對較低的毛利率7.7%，原因為我們的裝修裝飾服務仍處於業務營運的早期階段，收益貢獻極少。隨著裝修裝飾服務開始擴展，我們成功承接更多的在管住宅物業物業單位小型裝修工程，且於二零一八財

年錄得毛利率19.6%，高於二零一七財年。裝修裝飾服務的毛利率由二零一八財年的19.6%進一步上升至二零一九財年的28.0%及二零二零年首六個月的28.6%，主要由於我們對宋都股份集團所開發並於二零一九財年至二零二零年首六個月期間進入交付階段的三項物業進行標準化裝修裝飾工程，而其得益於我們的成本優勢及經濟規模，毛利率更高，因此收益大幅增加。有關我們標準化裝修裝飾服務的進一步詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，社區增值服務(不包括裝修裝飾服務)的毛利率分別約為70.3%、66.0%、65.9%及62.9%。同期，裝修裝飾服務收益貢獻分別佔社區增值服務總收益約0.1%、23.8%、66.7%及62.4%。由於裝修裝飾服務毛利率較低及收益貢獻不斷提升，社區增值服務的整體毛利率由二零一七財年約70.2%下降至二零一八財年約54.9%，並進一步下降至二零一九財年約40.6%，而社區增值服務的整體毛利率亦由二零一九年首六個月約49.1%下降至二零二零年首六個月約41.5%。

標準化裝修裝飾服務的成本結構主要包括分包及勞工成本。一般而言，分包商提供的服務範圍包括裝飾工程及水電供應安裝工程，由於其為裝修裝飾服務成本結構的主要組成部分之一，其價格可影響我們的總支出。就我們於往績記錄期間提供標準化裝修裝飾服務的物業而言，我們的服務費(i)就陽台翻新而言，介乎人民幣5,000元至人民幣7,000元；及(ii)就室內改修工程而言，金額為人民幣20,000元。根據中指院的數據，在同一地區就類似服務範圍的當地市場費用(i)就陽台改裝而言，介乎人民幣3,600元至人民幣9,600元；及(ii)就室內改修工程而言，介乎人民幣13,250元至人民幣31,800元。因此，董事認為且獨家保薦人同意，標準化裝修裝飾服務的定價大致符合當地市場費用。根據宋都股份集團與我們訂立的合作協議，宋都股份集團就同一物業內的任何未售出單位須支付的費用金額與個別業主就此所支付者相同。經履行獨家保薦人認為適當的所有盡職調查工作後，獨家保薦人認為，於往績記錄期間，宋都股份集團應付的服務費與獨立第三方物業買家就標準化裝修裝飾服務應付的服務費一致。

其他業務

於往績記錄期間，我們亦從事其他業務，即酒店業務及長租公寓業務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們自其他業務產生的收益分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣5.9百萬元，佔我們同期總收益約0.9%、4.3%、9.3%及5.1%。

酒店業務

於二零一八年十月，我們透過營運附屬公司宋都嘉和開始營運杭州西湖河坊街亞朵酒店(「**西湖亞朵**」)。西湖亞朵為位於杭州的酒店，可輕易到達清河坊歷史文化特色街區等各個景點，去往杭州火車站的交通也極為便利。

西湖亞朵為酒店住客提供健身房、餐廳、會議室及其他設施。於二零二零年六月三十日，西湖亞朵擁有147間客房，每間均提供現代化的住宿及設施。酒店業務收益主要源自酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，西湖亞朵的入住率分別約為47.0%、75.8%及52.0%。入住率按有關期間已出租總客房晚數佔可出租總客房晚數(因翻新或其他因素，未必直接反映可用客房總數)的百分比計算。

酒店租賃協議

於二零一七年六月一日，我們(作為承租人)就租賃西湖亞朵物業與宋都地產(作為出租人)訂立租賃協議(「**酒店租賃協議**」)。

下表載列酒店租賃協議主要條款的簡明概要：

主要條款	**概要**
訂約方	宋都地產(作為出租人)與宋都嘉和(前稱杭州琪寓網絡科技有限公司)(作為承租人)。
期限	自酒店物業交付日期起計三年。
租金	就酒店營運而言，西湖亞朵首六個月營運收益(除稅)的15%，自第七個月開始，其收益(除稅)的20%。就轉租酒店物業商舖而言，二零一八年租金收入總額的50%，及自二零一九年起租金收入總額的60%。
重續	宋都嘉和須於酒店租賃協議屆滿前三個月以書面形式通知宋都地產，否則宋都嘉和被視為不選擇重續。

酒店管理協議及特許經營協議

西湖亞朵由具有獨立第三方身份的酒店管理公司(「**酒店管理公司**」)上海亞朵商業管理(集團)股份有限公司(前稱亞朵(上海)酒店管理有限公司)(「**亞朵上海**」)管理。根據酒店管理協議，酒店管理公司獲委任負責西湖亞朵的日常管理、營運及營銷。根據酒店管理協議，我們應付的管理費主要包括每月應付的酒店總收益固定百分比。我們亦承擔由酒店管理公司委任的總經理及助理總經理的薪金。除總經理及助理總經理外，我們委派代表到西湖亞朵監控整體服務及質量。

為使用「亞朵」品牌及相關註冊商標營運，我們與亞朵上海訂立特許經營協議。根據特許經營協議，我們應付的特許經營費主要包括按每間客房固定金額計算的一次性費用。

董事認為，我們聘請酒店管理公司經營西湖亞朵的主要原因為：(i)我們需要使用酒店管理公司擁有的「亞朵」品牌；及(ii)酒店管理公司於酒店的管理及營運以及酒店員工培訓方面具有更多經驗。董事亦認為，通過與酒店管理公司的合作，我們可節省管理及經營西湖亞朵的成本及時間。

董事確認，由本集團而非宋都股份集團擴展至酒店業務有兩個主要原因：(i)考慮到杭州為受歡迎的旅遊景點及精品商務酒店的潛在市場，本集團打算進入精品商務酒店市場以擴大我們的收益基礎；及(ii)宋都股份集團的主要業務是開發及銷售物業，而酒店業務與宋都股份集團的主要業務不符。儘管宋都股份集團亦間接經營兩間酒店，但該等酒店僅作為其房地產開發項目不可分割的一部分進行開發及營運，以滿足中國政府的必要要求。因此，我們於往績記錄期間決定進入該市場。根據中指院的數據，在中國將自營及自有酒店租賃予房地產開發商的物業管理分公司並不罕見，原因為房地產開發商傾向於開發酒店物業以使其房地產開發組合多樣化，而於完成之後，其亦傾向於將有關酒店業務轉交其他業務分公司作進一步營運，以避免分散其財務資源及人力資源。此外，誠如「與控股股東的關係－業務區分」一段所詳述，董事認為本集團與宋都股份集團營運的兩間酒店有明確區分。

長租公寓業務

目前我們通過營運附屬公司宋都嘉和於杭州開展長租公寓業務。我們的業務模式為向業主承租公寓，然後分租該等公寓給租戶。藉此，我們賺取支付給業主的金額與我們向租戶收取的租金收入之間的差額。我們認為，我們能將公寓分租給租戶並從租金差額賺取利潤，主要由於(i)長租公寓租期靈活；及(ii)提供單位開荒保潔等服務。根據中指院的數據，中國的住宅租賃市場高度分散且效率欠佳。我們的業務模式特點

是在物業銷售過程中與房地產開發商展開合作，並與個別業主訂立租賃協議以及對我們的租賃單位進行集中管理。董事認為，由於尋覓公寓可能造成不便以及公寓的質素及服務可能參差不齊，我們的租賃業務模式可同時為業主及承租人提供優勢。我們認為，業主通過我們將公寓出租給租戶可獲得多種利益，包括但不限於節省時間及交通成本，並避免公寓空置期間的損失。

於往績記錄期間，我們出租的所有單位均位於杭州時間國際大廈12樓及13樓，稱為琪寓公寓(「**琪寓公寓**」)。著眼於《浙江省房地產供給側結構性改革行動方案》等鼓勵長租公寓市場的若干政策提供的機遇，我們認為長租公寓市場存在機遇，並決定拓展至此行業，以擴大收益基礎。我們認為，由於我們對市場並不熟悉，於長租公寓業務初期發展階段與持有合適物業的可信的房地產開發商合作，可以節省我們的時間及成本，因此，我們尋求與宋都股份集團合作。最初，我們與宋都地產附屬公司及時間國際大廈的開發商杭州淘天地房地產開發有限公司(「**淘天地**」)就用於長租公寓業務的單位訂立一項租賃(「**二零一七年租賃協議**」)。

下表載列二零一七年租賃協議主要條款簡明概要：

主要條款	**概要**
期限	租賃於簽署二零一七年租賃協議後開始，並於二零二一年五月三十一日屆滿(「**初始租期**」)。
租金	約人民幣5.2百萬元(含稅)(「**初始租金**」)。
權利及責任	淘天地將於二零一七年六月一日或琪寓單位可交付時(以較早者為準)將琪寓公寓單位(「**琪寓單位**」)交付予宋都嘉和。宋都嘉和將按季度向淘天地支付租金。宋都嘉和承擔因使用琪寓單位而產生的成本，包括公用事業費用。此外，宋都嘉和將負責琪寓單位的維修及養護。

我們認為，釐定初始租期主要是基於本集團正處於長租業務的初期發展階段的考慮，倘長租業務的發展情況未如預期，四年的租期可讓我們更靈活地探索其他發展方向。我們認為，初始租金基於多項因素釐定，包括(其中包括)時間國際大廈的位置

及當地市場租金，於二零一七年，當地租賃市場的租金約為每月每平方米人民幣49.9元。當我們訂立二零一七年租賃協議時，據董事所深知，琪寓單位概無出租。

根據宋都股份集團，由於酒店式公寓物業的潛在買家主要為房地產投資者而非自住買家，故通過已簽租賃(即二零一七年租賃協議)，琪寓單位的個別物業買家僅需與琪寓單位已簽租戶(即宋都嘉和)訂立個別租賃協議，而毋須花費時間及精力尋找合適租戶及進行新合同條款磋商。此外，通過訂立二零一七年租賃協議，個別物業買家會對宋都股份集團的回報保證促銷策略和及時收取租金更有信心，可促進琪寓單位銷售。因此，宋都股份集團與宋都嘉和訂立二零一七年租賃協議。

根據中指院的數據，由於商業物業(包括酒店式公寓物業)土地使用權的最長期限為40年及非住宅建設用地使用權期限屆滿後不會自動重續，商業住宅在房地產市場上的受歡迎程度可能不如住宅物業。時間國際大廈為宋都股份集團開發的首個酒店式公寓物業，且考慮到(i)其土地使用權僅有40年且有關權利期限屆滿後不會自動重續；(ii)對酒店式公寓物業採取回報保證的銷售策略於二零一七年杭州房地產市場上的房地產開發商中並不罕見；(iii)附帶回報保證的單位售價相對較高；及(iv)可能促進物業單位銷售，宋都股份集團向潛在物業賣家進行推廣，保證自單位購買日期後的第二年起(首年免租)的三年內，提供琪寓單位購買額5%的租金回報保證(「**租金回報保證**」)作為優惠。在租戶遷入前，所有單位一般配備傢俱及電器，包括床、衣櫃、辦公桌、沙發、洗衣機、冰箱、電視及空調，費用由宋都股份集團承擔。過程中，淘天地與我們之間並無回扣安排。其後，淘天地與宋都嘉和就二零一七年租賃協議訂立日期分別為二零一七年四月十八日及二零一七年五月三十一日的兩份補充協議(「**補充協議**」)，訂約方據此達成以下協議(其中包括)：i)淘天地根據二零一七年租賃協議與各買家訂立單位銷售協議；ii)宋都嘉和將配合淘天地的租金回報保證營銷策略，及宋都嘉和將與各買家訂立一份租賃協議，同意向各買家支付初始租金及初始租金與租金回報保證的差額，後者由淘天地承擔且應透過宋都嘉和支付予買家，原因為單位銷售完成後淘天地不再與買家直接溝通及結算，而宋都嘉和會定期向買家支付租金。此外，補充協議亦澄清二零一七年六月一日起至二零一八年五月三十一日為免租期(「**免租期**」)。作為回報，淘天地與宋都嘉和達成戰略合作，倘有參與長租公寓合作的新機會，淘天地同意將優先考慮向宋都嘉和提供商機。透過訂立補充協議，我們認為，儘管宋都嘉和仍得益於按補充協議支付個別物業買家初始租金，但如淘天地無法向宋都嘉和支付初始租金與租金回報保證的差額，則宋都嘉和承擔向琪寓單位的個別物業買家支付該差額的風險。

根據二零一七年租賃協議，宋都嘉和須按季度向淘天地支付租金，並將於二零一八年五月三十一日前支付首期租金。由於淘天地於免租期結束前向個別業主售出全

部琪寓單位且我們自此已開始直接向琪寓單位的個別業主付租，故我們於往績記錄期間並無就琪寓單位向宋都股份集團支付任何租金。宋都股份集團向我們授予免租期，主要原因為：i)初始租期開始時，琪寓單位的裝修期會歷時數月；及ii)時間國際大廈所在地區的位置仍有待開發，使我們需用相對長的時間為長租公寓業務積累客戶群。

當琪寓單位其後售予個別物業買家，我們與該等個別物業買家訂立個別租賃協議。個別租賃協議的主要條款包括：(i)租期通常為四年(第一年免租)；及ii)從購買日期後的第二年起，買家的保證租金回報率為有關單位購買額的5%，為期三年。

於往績記錄期間，經計及初始租金與租金回報保證的差額，由我們承擔向琪寓單位物業買家支付的租金付款淨額分別為零、約人民幣0.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.8百萬元。於往績記錄期間，我們的長租公寓業務收益分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.8百萬元，分別佔同期總收益的極小比例。我們一般按季度向琪寓單位的個別物業買家支付租金。於訂立補充協議時，根據我們的預期入住率及琪寓單位的市場租金，我們預期長租公寓業務會獲利，且可於數年內收回我們應付個別業主的租金。董事認為，在初始租金與宋都股份集團提供的租金回報保證之間無差額的情況下，我們將承受長租公寓業務的財務表現不符合我們預期的風險。於往績記錄期間後，因應我們的長租公寓業務擴張計劃，我們已與宋都股份集團就其數項自有物業訂立協議。將來，對於宋都股份集團的該等自有物業，我們與房地產開發商合作，將業務模式側重於集中公寓管理(即不再涉及向業主租賃物業)，而收益將主要來自長租公寓業務所得總收益的固定百分比，有關業務由我們經營及管理。因此，我們將不再採用長租公寓現有涉及由房地產開發商承擔租金差額的業務模式。

我們負責為琪寓公寓招攬租戶及與該等租戶訂立公寓租約。我們的服務流程包括：我們的銷售團隊與潛在租戶交流，瞭解彼等的預算及需要，以向彼等建議最適合的單位類型。然後，潛在客戶被帶往參觀多個單位以從中選擇。倘彼等決定租用某一單位，則彼等必須簽訂公寓租約(「**公寓租約**」)。租戶負責按用量支付水電費等公用事業費用。

我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，倘琪寓單位所有權發生任何變動，新業主及我們將繼續受琪寓單位原業主與我們訂立的個別租賃協議的權利及義務約束，而淘天地與我們將繼續受有關租金支付安排的補充協議的權利及義務約束。

下表載列琪寓單位、時間國際大廈其他單位(「**其他單位**」)及位於杭州的可相比較物業於所示期間的每平方米平均售價：

	於二零一七財年的平均售價	於二零一八財年的平均售價
	人民幣千元／平方米	*人民幣千元／平方米*
琪寓單位	23.2	24.1
其他單位	14.1	21.9
杭州可相比較物業*附註*	27.0	29.0

*附註：*資料來源為中指院。平均售價為時間國際大廈位置附近的一項物業設有傢俱單位的平均售價。

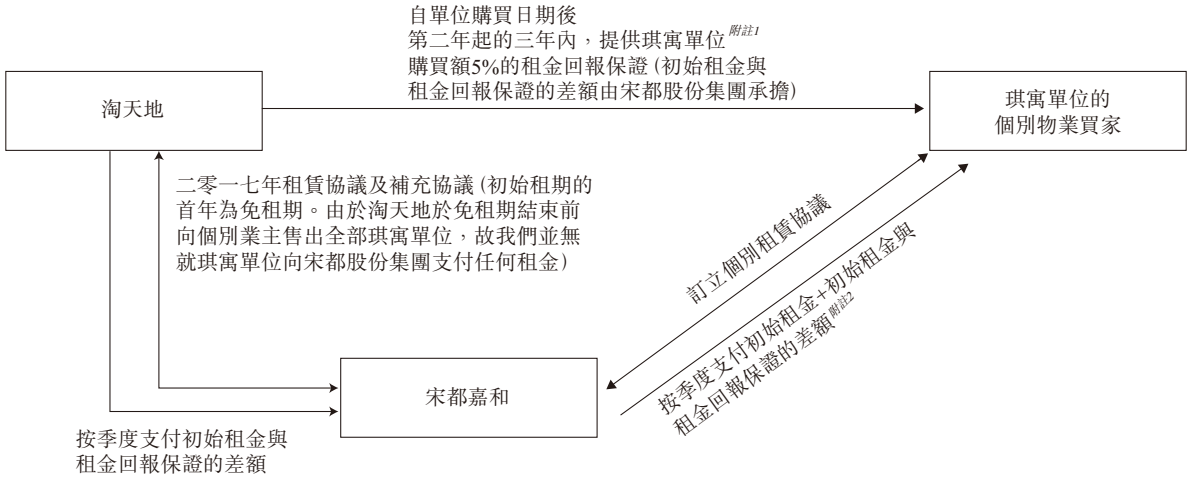
於二零一七財年及二零一八財年，琪寓單位的平均售價分別約為每平方米人民幣23,200元及每平方米人民幣24,100元，較其他單位的平均售價分別約每平方米人民幣14,100元及每平方米人民幣21,900元分別高約64.5%及10.0%。董事認為，琪寓單位的平均售價高於其他單位的平均售價有三大主要原因：i)琪寓單位出售時配置傢俱，而其他單位以毛坯狀況出售；ii)琪寓單位有租金回報保證，而其他單位無租金回報保證；及(iii)琪寓單位主要於二零一七年下半年售出，而大部分其他單位於二零一七年六月前售出，且根據中指院的數據，前述期間酒店式公寓物業的市場售價普遍高於後述期間售價。於二零一七財年及二零一八財年，杭州一項可相比較物業平均售價分別約為人民幣27,000元及人民幣29,000元，較琪寓單位平均售價高約16.4%及20.3%。根據中指院的數據，可相比較物業的平均售價高於琪寓單位的平均售價，原因是可相比較物業所在地的土地價格高於時間國際大廈的土地價格。

於最後可行日期，據董事所深知，琪寓單位的各物業買家與本集團、董事、股東、高級管理層成員或任何彼等各自的聯繫人士過往或現時並無任何關係。

於最後可行日期，據董事所深知，宋都股份集團於往績記錄期間並無就其他單位或宋都股份集團開發的其他物業與其他第三方訂立類似安排。

我們的行業專家中指院認為，琪寓單位的物業買家、淘天地與本集團就琪寓公寓訂立的現行安排就杭州長租公寓而言並不罕見。中國法律顧問告知，於往績記錄期間，該安排並無違反中國相關法律及法規。

營運流程圖



附註：

1. 時間國際大廈(酒店式公寓物業)的土地使用權最長期限為40年。

2. 初始租金與租金回報保證的差額由淘天地承擔。

營運表現

於二零二零年六月三十日，我們經營76個公寓單位。於往績記錄期間，我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的入住率分別約為65.5%、77.6%、80.4%及74.0%。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的續約率分別約為15.6%、17.9%、29.7%及25.0%。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的平均每平方米合同月租分別約為人民幣72.8元、人民幣77.4元、人民幣75.9元及人民幣74.7元。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的平均合同租期分別約為5.7個月、8.4個月、7.1個月及10.5個月。

根據中指院的數據，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，琪寓公寓附近的可相比較長租公寓每平方米平均月租分別約為人民幣64.4元、人民幣88.9元、人民幣104.4元及人民幣98.6元。儘管可相比較長租公寓於二零一七財年的平均月租較琪寓公寓的平均合同月租低約11.5%，而其於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月較琪寓公寓的平均合同月租高約14.9%、37.5%及32.0%。中指院及董事認為，於二零一七財年，該可相比較長租公寓租金低於琪寓公寓租金的原因是可相比較長租公寓處於建立市場的試驗初期。中指院及董事認為，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，該可相比較長租公寓的租金整體上高於琪寓公寓的租金，原因在於交通更便利，並在其認為於市場上建立品牌後開始逐步提高租金。

據董事所深知，於往績記錄期間，儘管琪寓單位的部分租戶為宋都股份集團、宋都控股集團及宋都物業，但絕大部分其他租戶為本集團的獨立第三方，且於往績記錄期間獨立於琪寓單位的物業買家。

於往績記錄期間，我們的部分租戶因為工作調動等各種原因而於公寓租約到期日前終止租約。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們已分別提前終止17項、46項、25項及16項公寓租約。由於我們的公寓租約使用模板協議，故此一般除租金及租期外，於公寓租約到期日前終止租約的該等客戶的公寓租約條款與其他客戶的公寓租約大致相同。

公寓租約

下表載列公寓租約的主要條款簡短概要：

主要條款	**概要**
租期	租期按租戶需要量身定制，惟最短租期為一個月。
租金	租金根據公寓租約規定的付款期支付，包括每月款項及季度款項。租戶承擔租賃單位的所有公用事業費用。
養護	我們負責為我們提供的所有傢俱及電器提供養護服務。
重續	倘租戶計劃於屆滿時重續公寓租約，租戶須提前一個月通知宋都嘉和並經雙方同意後簽署新的公寓租約。

定價政策

西湖亞朵的房間價格根據多項因素釐定及不時調整，包括當地市況及需求、入住水平及季節性。我們預期日後按類似因素釐定房間價格。就長租公寓業務而言，我們認為向租戶收取的租金主要是按可相比較當地市場租金及公寓租約期限釐定。

我們的客戶

我們物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的客戶群主要包括房地產開發商、業主及住戶。酒店業務的客戶群主要包括非預約酒店住客以及通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客。長租公寓業務的客戶群主要包括有租房需要的非預約客戶。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大客戶產生的收益分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣56.4百萬元、人民幣94.4百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔本集團同期總收益約31.3%、42.4%、42.4%及58.6%。

於往績記錄期間，我們最大客戶宋都控股集團亦為我們其中一名供應商。宋都控股集團透過其附屬公司主要從事房地產開發和製造及銷售食品及飲料。於往績記錄期間，宋都控股集團主要委聘我們提供物業管理服務及非業主增值服務，而我們來自宋都控股集團的收益分別為人民幣20.8百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣79.4百萬元及人民幣48.8百萬元，佔我們總收益約24.8%、34.2%、35.7%及41.8%。

另一方面，我們亦於往績記錄期間(i)向宋都控股集團租用物業，主要用作辦公室及酒店場所；及(ii)向宋都控股集團採購食品及飲料。於往績記錄期間，我們自宋都控股集團購買的使用權資產為人民幣1.5百萬元、零、零及零。於往績記錄期間，我們向宋都控股集團支付的款項包括使用權資產的利息及本金部分分別為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣17,000元。於往績記錄期間，我們自宋都控股集團的酒店物業產生的可變租金開支分別約為零、人民幣0.9百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣0.6百萬元。於往績記錄期間，我們自宋都控股集團的採購分別約為人民幣57,000元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣45,000元。

董事確認，提供服務、租賃安排及進行採購各自並無關連，亦非互為條件。董事確認，與宋都控股集團訂立的條款及交易為於日常業務過程中按一般商業條款及公平基準進行。

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶的若干詳情：

二零一七財年

排名	客戶	主要業務	收益	佔總收益百分比	所提供的主要服務	業務關係開始年份
			人民幣千元	%		
1	宋都控股集團	房地產開發	20,791	24.8	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	一九九八年
2	宋都控股的合營企業及聯營公司	房地產開發	3,701	4.4	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零一二年
3	客戶C	房地產開發	637	0.8	非業主增值服務	二零一七年
4	客戶D	商業物業投資及分租	604	0.7	社區增值服務	二零一四年
5	客戶E	媒體廣告	472	0.6	社區增值服務	二零一七年
總計			26,205	31.3		

二零一八財年

排名	客戶	主要業務	收益	佔總收益百分比	所提供的主要服務	業務關係開始年份
			人民幣千元	%		
1	宋都控股集團	房地產開發	45,446	34.2	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	一九九八年
2	宋都控股的合營企業及聯營公司	房地產開發	9,434	7.1	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零一二年
3	客戶E	媒體廣告	699	0.5	社區增值服務	二零一七年
4	客戶F	發動機零部件製造及銷售	498	0.4	物業管理服務	二零一八年
5	客戶G	通訊塔基礎設施服務	328	0.2	社區增值服務	二零一六年
總計			56,405	42.4		

二零一九財年

排名	客戶	主要業務	收益	佔總收益百分比	所提供的主要服務	業務關係開始年份
			人民幣千元	*%*		
1	宋都控股集團	房地產開發	79,410	35.7	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	一九九八年
2	宋都控股的合營企業及聯營公司	房地產開發	8,126	3.6	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	二零一二年
3	客戶H	旅遊景區開發及營運	4,528	2.0	物業管理服務及非業主增值服務	二零一九年
4	客戶I	房地產開發	1,469	0.7	非業主增值服務	二零一九年
5	客戶J	健康科技	837	0.4	物業管理服務	二零一八年
總計			94,370	42.4		

二零二零年首六個月

排名	客戶	主要業務	收益	佔總收益百分比	所提供的主要服務	業務關係開始年份
			人民幣千元	*%*		
1	宋都控股集團	房地產開發	48,813	41.8	物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店服務	一九九八年
2	客戶K	街道辦事處(政府機構)	11,113	9.5	物業管理服務	二零一九年
3	宋都控股的合營企業及聯營公司	房地產開發	4,804	4.1	物業管理服務、非業主增值服務及酒店服務	二零一二年
4	客戶H	旅遊景區開發及營運	3,396	2.9	物業管理服務	二零一九年
5	客戶J	健康科技	302	0.3	物業管理服務	二零一八年
總計			**68,428**	**58.6**		

於最後可行日期，除本文件另行披露者外，董事確認，概無董事、其各自緊密聯繫人或據我們董事所深知擁有我們已發行股份數目超過5%的任何股東，擁有我們於往績記錄期間的任何其他五大客戶的任何權益。

我們的供應商

我們的主要供應商主要為分包商。於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，我們的營運並無遭遇與供應商有關的任何重大延遲、供應短缺或中斷，或供應商導致的任何重大產品申索。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，向我們的單一最大供應商進行的採購金額約為人民幣2.6百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣12.7百萬元及人民幣7.2百萬元，分別佔我們銷售成本總額約4.5%、11.8%、8.1%及8.5%。同期，向我們的五大供應商進行的採購金額約為人民幣9.2百萬元、人民幣33.5百萬元、

人民幣43.4百萬元及人民幣23.8百萬元，分別佔我們銷售成本總額約15.5%、35.1%、27.5%及28.2%。五大供應商通常授予我們介乎七日至20日的信貸期。我們一般不與五大供應商訂立任何長期協議。於往績記錄期間，我們一般與五大供應商中的大部分訂立為期一至兩年的協議，並按年檢討其表現和每月對若干服務進行檢討。

下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的若干詳情：

二零一七財年

排名	供應商	所購買產品／服務	採購金額	佔銷售成本總額百分比	業務關係開始
			人民幣千元	%	
1	供應商A	清潔及衛生服務	2,646	4.5	二零一七年
2	供應商B	保安服務	1,812	3.1	二零一四年
3	供應商C	清潔及衛生服務	1,780	3.0	二零一四年
4	供應商D	裝修裝飾服務	1,559	2.6	二零一七年
5	供應商E	供電	1,367	2.3	一九九八年
總計			**9,164**	**15.5**	

二零一八財年

排名	供應商	所購買產品／服務	採購金額	佔銷售成本總額百分比	業務關係開始
			人民幣千元	%	
1	供應商D	裝修裝飾服務	11,258	11.8	二零一七年
2	供應商F	保安服務	10,208	10.7	二零一八年
3	供應商A	清潔及衛生服務	5,030	5.3	二零一七年
4	供應商G	保安服務	4,764	5.0	二零一七年
5	供應商H	清潔及衛生服務	2,237	2.3	二零一七年
總計			**33,497**	**35.1**	

二零一九財年

排名	供應商	所購買產品／服務	採購金額	佔銷售成本總額百分比	業務關係開始
			人民幣千元	%	
1	供應商I	建築裝飾工程及其他工程服務	12,700	8.1	二零一九年
2	供應商F	保安服務	10,877	6.9	二零一八年
3	供應商A	清潔及衛生服務	8,090	5.1	二零一七年
4	供應商J	裝飾服務	6,204	3.9	二零一九年
5	供應商G	保安服務	5,546	3.5	二零一七年
總計			**43,417**	**27.5**	

二零二零年首六個月

排名	供應商	所購買產品／服務	採購金額	佔銷售成本總額百分比	業務關係開始
			人民幣千元	%	
1	供應商K	保安服務	7,183	8.5	二零一六年
2	供應商I	裝修裝飾服務	7,008	8.3	二零一九年
3	供應商A	清潔及衛生服務	3,426	4.0	二零一七年
4	供應商F	保安服務	3,387	4.0	二零一八年
5	供應商L	清潔及衛生服務	2,843	3.4	二零一九年
總計			**23,847**	**28.2**	

於最後可行日期，我們並不知悉將導致我們與任何五大供應商的關係停止或終止的任何資料或安排。於最後可行日期，除本文件另有披露者外，董事確認，於往績記錄期間，概無董事、其各自緊密聯繫人或據我們董事所深知擁有我們已發行股份數目超過5%的任何股東，擁有我們任何五大供應商的任何權益。

分包

為更高效利用自身人手，我們已經並會繼續將若干需具備必要資格的勞動密集型服務外包予分包商，該等服務主要是保安、清潔、裝修裝飾服務、養護及園藝。董事確認，我們的分包安排符合行業慣例。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們的分包成本分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元及人民幣51.1百萬元，分別佔我們的銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%及60.4%。於往績記錄期間，分包成本佔總銷售成本比例不斷增加歸因於我們的業務策略，由於董事認為我們可以借助分包商的人力資源及技術專長，而向分包商分包部分物業管理服務。

董事相信，該等分包安排使我們可以利用分包商的人力資源及技術專長、減少營運成本、提高服務質量、為我們的核心業務貢獻更多資源及加強我們業務營運的整體盈利能力。為確保分包商滿足我們的服務要求及標準且能夠為我們的客戶提供服務，我們監察及評估分包商的表現。我們旨在創建及維持以質量為導向、有效及全面的分包商管理制度。根據我們於中國物業管理服務行業的經驗，我們認為，如有需要，我們可隨時另覓分包商取代現有分包商。因此，我們認為我們的業務營運並無倚賴任何分包商提供的服務。

我們存有一份認可分包商名單，並定期對此名單進行審核。我們一般通過我們內部委員會管理的招標程序聘用分包商。我們選定若干分包商組成分包商群並向該分包商群中的分包商發送投標邀請。內部委員會評估投標並考慮多項因素，包括但不限於專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力。內部委員會通常負責批准聘用。

經選定分包商開始提供承包服務後，我們將定期監控及評估其表現。我們亦將根據該等評估不時更新分包商的記錄。倘任何分包商多次表現未達標準，我們會考慮終止與其簽訂的協議，並將該分包商從認可分包商名單中剔除。

分包協議

下表載列我們分包協議的主要條款簡短概要：

主要條款	概要
服務範圍	分包協議通常載列所需分包商服務的範圍、頻率及地點。
我們的責任	我們一般負責提供必要的工作設施及╱或住宿。
我們分包商的責任	分包商負責遵照分包協議訂明的範圍及標準以及所有適用法律及法規提供服務。 倘分包商表現欠佳，分包商須採取必要的糾正措施。倘彼等未能如此行事，我們有權視此類事件為違反協議。分包商須自行管理其提供承包服務的員工，我們與分包商指派的員工之間不存在僱傭關係。
分包費用	分包費用一般參照有關勞工成本所產生的成本及分包商所產生的其他雜項成本而釐定。
不得轉讓	未經我們事先同意，分包商不得把其責任轉讓或分包予任何第三方。
終止及重續	分包協議可按不少於一個月的通知期予以終止。倘分包商有意重續協議，其須於屆滿前至少一個月按相同方式發出通知，惟須待重新磋商後，方可作實。

於最後可行日期，據董事所知，董事確認，概無董事、其聯繫人或任何股東擁有我們股本超過5%或於我們任何五大分包商擁有任何權益。

銷售及營銷

我們的營銷團隊主要負責規劃並制定我們的整體營銷策略、進行市場調查以及統籌銷售及營銷活動，藉以尋找潛在客戶及維護我們與現有客戶的關係。

我們已採納以下銷售及營銷策略：

- *業主及住戶*。我們計劃繼續提升物業服務質量，旨在獲得來自現有業主及住戶的更多轉介。我們認為這是有效且具成本效益的業務推廣方式。我們亦相信，我們的增值服務可讓業主及住戶享受各式各樣的服務及╱或產品，滿足彼等對品質生活的追求及日常所需，從而有助我們續簽現有的物業管理協議及取得潛在的新物業管理服務委聘工作。

- *房地產開發商*。我們將透過提供定製、多樣化及優質的服務，努力擴大我們與獨立第三方房地產開發商的合作。我們已實施多種激勵措施，鼓勵僱員透過對房地產行業目標客戶的調查及分析以及與彼等的溝通，再加上利用我們的品牌、資金及專長等資源，獲得房地產開發商的物業管理協議。

質量控制

我們認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們擁有一支專業的質量控制團隊，其主要專注於整個營運過程中維持服務標準及監督服務質量。

我們已建立質量管理系統以及環境與職業健康安全管理系統，以確保服務質量。我們的業務活動及服務質量均經檢查及評估。此外，我們已制定評估指引，釐清各項步驟，以確保客戶滿意。

我們聘請第三方顧問就服務質量、反應速度及客戶服務對各項物業管理服務進行評估。我們旨在通過顧問的調查結果來提高及改善服務質量。

對分包商的質量控制

我們一般會在與分包商的協議中納入待提供服務的質量標準。我們監督及評估分包商表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施。倘任何分包商多次表現未達標準，我們會考慮終止與其簽訂的協議，並將其從認可分包商名單中剔除。

質量認證

於往績記錄期間，我們已就服務質量認證取得以下證書：

授予年份	證書／認證	詳情
二零一七年	GB/T24001-2016 ISO14001:2015	其為有關環境管理的一系列標準，旨在幫助有關組織(a)盡量減少其營運(過程等)對環境造成的負面影響(即對空氣、水或土地造成不利變化)；(b)遵守適用法律、法規及其他環保要求；及(c)持續改善上述各方面。
二零一七年	GB/T28001-2001 OHSAS 18001:2007	其為國際職業健康與安全管理系統規範，旨在確保持續高質量的服務。
二零一八年	GB/T19001-2016 ISO9001:2015	其與一系列質量管理系統標準有關，包括系列標準所依據的八項管理原則，旨在幫助組織確保在滿足客戶及利益相關者需要的同時，亦符合產品的法律及監管要求。

投訴管理

於一般業務過程中，我們不時接獲來自我們物業管理項目的業主及住戶投訴。我們已建立投訴指引以及時處理所有投訴。收到投訴後，我們的僱員必須聯絡投訴人以瞭解情況並解決問題。必要時有關僱員可前往有關現場解決問題。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無自物業管理項目業主及住戶接獲可能對我們營運造成任何重大不利影響的任何重大投訴。進一步詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或會不時捲入因營運而產生的法律及其他糾紛以及索賠」一段。

知識產權

我們將商標、域名及其他知識產權視為我們品牌權益的主要組成部分及業務營運的不可或缺部分。於最後可行日期，我們已於中國註冊一個域名。我們獲宋都股份集團及亞朵上海授權於中國分別使用其四項及四項商標，且我們已於香港註冊四項商標及於中國內地註冊八項商標。有關我們知識產權的更多詳情，請參閱本文件「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」一段。

於最後可行日期，我們並不知悉(a)本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方對本集團的任何知識產權有任何可能對我們的業務營運造成重大不利影響的侵犯行為，或(b)與第三方存在有關知識產權的任何爭議。

競爭

根據中指院的資料，中國的物業管理服務行業競爭高度激烈且較為分散，市場參與者眾多。董事認為，我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司，其中部分公司可能較我們擁有更優越的往績記錄、更雄厚的財務及其他資源、更廣泛的知名度及更強大的規模經濟效益。根據中指院的資料，於二零一九年末，中國有近130,000間物業管理公司。我們認為主要的競爭因素有(其中包括)營運規模、服務的價格及質量、品牌知名度及財務資源。

我們認為，就非住宅物業管理市場而言，宋都物業與相對眾多的競爭對手在向非住宅物業提供服務方面進行競爭。我們認為，我們於長三角地區的主要競爭對手包括長三角地區的國有大型及中型物業公司以及領先物業管理公司。根據中指院的資料，非住宅物業管理市場的主要競爭因素包括價格水平、品牌形象、服務範圍、服務質量及養護專業設施的能力。由於非住宅物業包括商業物業、辦公物業、公用物業、醫院及教育機構等廣泛物業，而管理各類物業需要不同的專業知識，故各物業管理公司或會在管理不同類型的非住宅物業方面具有不同的競爭優勢。

董事認為(i)就非業主增值服務而言，我們主要與提供類似服務的其他物業管理公司競爭；(ii)就社區增值服務而言，我們主要與提供類似服務的眾多商號及個人(如提供定製清潔服務的商號及個人)競爭；(iii)就酒店業務而言，我們主要與當地收取類似費用的酒店競爭；及(iv)就長租公寓業務而言，我們主要與於附近社區以類似租金營運長租公寓的其他當地公司競爭。

有關我們營運所在的物業管理行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

社會、健康、工作安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律。此外，我們已建立職業健康安全制度、實施OHSAS 18001標準等國家職業規定及標準，並為僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於所有重大方面均已遵守有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們營運有重大不利影響的事故。

本集團重視僱員的職業健康及安全。我們已實施下列措施，以建立衛生的工作環境：

- 我們記錄僱員的健康狀況；
- 我們於僱員進入在管物業或辦公室前為其測量體溫。倘僱員發燒，其須休假及求診；
- 僱員必須佩戴口罩及清洗雙手；
- 倘任何僱員近期曾經前往湖北省或於湖北省逗留，其須休假並在收到我們進一步通知或醫院發出健康證明後方可重返工作崗位；
- 我們定期對在管物業及辦公室進行消毒，以改善工作場所衛生情況；
- 我們在工作場所及在管物業多處張貼傳染病資訊，提升僱員的公共衛生意識；及
- 我們取消僱員聚會。

我們認同環境保護的重要性，並已於業務營運中採取措施以確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們營運的性質，我們認為我們並無承擔重大環境責任風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的中國法律顧問確認，我們概無因未遵守中國環境法律而遭受罰款或處罰，且我們未曾因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

執照、許可及證書

據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已為業務自有關政府機關取得一切重要批文、許可、執照及證書，所有有關批文、許可、執照及證書目前均屬有效，且除本節「—法律訴訟及合規」一段項下另有披露者外，我們已於所有重大方面遵守適用中國法律及法規。

誠如中國法律顧問所告知，本集團的業務並無任何重要批文、許可、執照及證書即將到期。

物業

於最後可行日期，我們就業務營運於中國佔用若干物業。租賃物業主要用作：(i)辦公場所；(ii)酒店場所；(iii)長租公寓單位；及(iv)員工宿舍。我們的部分租賃物業是向宋都股份集團租賃而來。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易—獲豁免獨立股東批准的持續關連交易」一段。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無任何自有物業。

於往績記錄期間，我們與業主訂立十一份租賃協議，該等協議未有向相關中國機關進行登記。中國法律顧問已告知我們，相關中國機關或會要求我們於指定時限內就相關租賃協議進行登記。倘未能進行登記，我們或會就各項未登記租賃被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因此，如無法就相關租賃協議進行登記，最高罰款將為人民幣110,000元。然而，於最後可行日期，相關中國機關尚未就該等未登記租賃向我們罰款，而中國法律顧問已告知我們，未就該等租賃協議進行登記將不會影響其有效性。

我們有三項未有業權證的租賃物業，並有另外兩項正在申請業權證的租賃物業。就我們業主未有取得業權證及擁有權證明的租賃物業而言，中國法律顧問已告知，我們無法確定業主是否有合法權利或所需權力向我們出租該等物業、該等物業是否獲抵押或存在第三方權利，或該等租賃會否遭第三方質疑。倘我們須遷出該等租賃物業，鑒於我們業務的性質，我們認為搬遷不會對業務造成嚴重干擾。此外，該等欠缺業權證及擁有權證明的租賃物業(我們用作辦公室及員工宿舍)的替代物業唾手可得。儘管我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為其不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

於最後可行日期，我們並無任何不動產，且我們並無任何單一物業的賬面值達到或超過我們資產總值的15%。因此，根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條所規定的豁免，我們無需就物業權益編製估值報告。

內控及風險管理

董事會有責任確保我們維持有效的內控及風險管理系統，以時刻保障股東的投資及本集團的資產。我們已外聘一間內控諮詢公司(i)為籌備[**編纂**]審視財務程序、制度及監控(包括會計及管理制度)，以進一步加強我們的內控措施；及(ii)就事實發現向本公司出具報告並為有關加強我們上述方面的內控而給予推薦意見。我們已就有關結果及建議實施整改措施。

於一般業務過程中，我們面對包括利率風險、信貸風險及流動資金風險等各種市場風險。有關我們所面對市場風險的進一步詳情，請參閱「財務資料－有關市場風險的定性及定量披露」一段。

此外，為持續加強我們的內控及風險管理政策，我們擬採納或已採納以下措施：

- 我們已採納質量控制及監管措施以預防風險。進一步詳情請參閱本節「－質量控制」一段；

- 我們已落實內部程序處理客戶投訴；

- 我們已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。有關委員會成員的專業資歷及行業經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。審核委員會的主要職責為就財務報告程序的有效性向董事提供獨立審閱，制定及審閱本集團的政策、內控及風險管理制度，監督審核過程，以及履行董事會委派的其他職責及責任；及

- 我們已制定有關本公司委聘分包商的甄選及監控政策，包括甄選標準及處理有關分包商的任何投訴╱疏忽的審查制度。

法律訴訟及合規

我們可能不時成為在日常業務過程中產生的各類法律、仲裁或行政訴訟的當事人。於最後可行日期，董事確認，我們及任何董事目前概無涉及任何重大法律、仲裁或行政訴訟而將會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。董事確認，我們並不知悉任何我們認為可能會對業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的索賠或任何法律、仲裁或行政訴訟的有關威脅。

下文載列我們於往績記錄期間有關不合規事件概要。根據中國法律顧問的建議，董事及獨家保薦人認為以下所述法律及合規事宜並未對我們的營運產生任何重大經營或財務影響。考慮到本節所披露導致不合規事件的事實及情況、董事的誠信、本集團為避免不合規事件再次出現的內控措施及下文所述的預防措施，董事及獨家保薦人認為我們已根據上市規則規定設有充分及有效的內控程序，而過往不合規事件將不會影響上市規則第3.08、3.09及8.15條項下董事作為上市發行人董事行事的適當性及上市規則第8.04條項下本公司[**編纂**]的適當性。

不合規事件	不合規理由	法律結果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施
我們未能按中國政府規定為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們尚未支付的社會保險供款分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.6百萬元及零，而於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們尚未支付的住房公積金供款分別約為人民幣1.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及零。	發生該等不合規事件主要是由於(i)部分僱員不願繳納其應繳份額而選擇不繳納社會保險及╱或住房公積金；及(ii)我們負責該等事務的員工未充分理解中國法律及法規的規定。	中國法律顧問告知我們，根據中國法律及法規，我們或會因未及時作出全額社會保險供款而被處以滯納金及罰款。倘任何主管政府機關認為我們為僱員作出的社會保險付款不符合相關中國法律及法規的規定，我們或會被責令限期繳納未付金額及相當於每日未付總額0.05%的滯納金。倘我們未能繳納未付金額或滯納金，我們或會被處以社會保險供款未付總額一至三倍的罰款。中國法律顧問告知，須予支付的最高罰款金額將約為人民幣4.4百萬元。 中國法律顧問亦告知我們，倘我們未能於規定的期限內為僱員進行住房公積金登記，我們將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。倘任何主管政府機關認為我們作出的住房公積金供款不符合中國法律及法規的規定，可責令我們限期向相關地方機關繳納未付金額。中國法律顧問告知，須予支付的最高罰款金額將約為人民幣2.6百萬元。 有關此不合規情況相關風險的更多資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能因未能為部分僱員繳納社會保險及╱或住房公積金供款而遭罰款」一段，以瞭解進一步詳情。	於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無收到任何來自中國有關當局的通知，要求我們支付尚未支付的社會保險或住房公積金供款、完成住房公積金登記或開立住房公積金賬戶。我們已獲若干縣市的中國主管部門的書面及╱或口頭確認，表示並無施加行政處罰。中國法律顧問認為，相關書面╱口頭確認由主管部門作出。基於上述情況，中國法律顧問認為，我們被要求支付超出撥備的額外差額或受到處罰的風險極低。此外，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，就總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣0.9百萬元及零的尚未支付供款而言，我們已就該等潛在負債在財務報表中作出撥備。此外，我們已就社會保險及住房公積金供款設立內控政策，並已指定一名高級職員執行該政策以避免未來再次發生不合規情況。我們的控股股東俞先生已承諾彌償我們因未能就社會保險及住房公積金作出供款而產生的任何未支付款項、罰款及其他金錢損失。有鑒於此，董事認為此不會對我們的業務營運造成重大不利影響，亦不會對[**編纂**]構成重大法律障礙。

不合規事件	不合規理由	法律結果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施
於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們就關聯方及一名第三方的暫時營運資金需求向彼等授出的公司間借款總額分別約為人民幣42.0百萬元、人民幣38.0百萬元、人民幣130.2百萬元及零(「**貸款**」)。根據中國人民銀行於一九九六年頒布的《貸款通則》，僅金融機構可合法從事貸款發放業務，並禁止非金融機構的公司間貸款。中國人民銀行可對貸款人自貸款發放活動所產生收入(計入利息)處以一至五倍罰款。上述應付╱應收關聯方的非貿易金額涉及可能不符合《貸款通則》的貸款金額。然而，根據於二零一五年六月二十三日頒布並於二零一五年九月一日生效的《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》(「**規定**」)，倘為生產或業務營運提供資金，則公司間貸款為合法。於年利率不超過24%情況下，中國法院亦支持公司就有關此類貸款提出的利息要求。根據於二零一五年八月二十五日發布的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用〈最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定〉的通知》，規定適用於根據原司法解釋無效但根據規定有效並於規定實施前簽訂的貸款。	不合規事件主要由於我們並不熟悉《貸款通則》，我們認為該通則只適用於金融機構，而非適用於物業管理行業的公司。	中國法律顧問已告知我們，根據《貸款通則》，中國人民銀行可對貸款人自該貸款取得的企業間貸款「非法收入」處以一至五倍的罰款。	於最後可行日期，(i)貸款的全部本金及利息已根據貸款協議悉數償還；(ii)我們並不知悉貸款產生或與之相關的任何未決或可能爭議；(iii)據我們所知，概無借款人收到中國人民銀行有關貸款的任何通知或命令；及(iv)經董事確認，於最後可行日期，上述貸款已償還，且本公司並無收到任何關於該墊款的索賠或罰款通知。中國法律顧問認為，於正常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》將就上述墊款對本公司處以罰款的可能性不大。

董事獲中國法律顧問告知而確認，除上表所披露外，於最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守相關中國法律。

保險

我們持續投保若干保險，主要包括公眾責任保險，以應付第三方因我們的業務營運所蒙受的損害造成的責任。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外險，且按照我們與分包商之間的協議，分包商須對其僱員的所有工傷負責，惟因我們直接造成的傷害除外。我們認為承保範圍符合中國類似物業管理公司的行業慣例。然而，我們的承保範圍未必足以保障我們免受若干經營風險及其他危害，此可能對我們的業務造成不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們投保保單的承保範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的全部索賠」一段。

僱員

於二零二零年六月三十日，我們在中國的全職僱員共計603人。下表載列於二零二零年六月三十日按部門劃分的僱員明細：

部門	僱員人數
客戶服務	278
綜合管理及行政	190
工程	90
保安	27
清潔	18
總計	603

下表載列於二零二零年六月三十日按地理位置劃分的僱員明細。

位置	僱員人數
杭州	347
浙江省(杭州除外)	127
安徽省合肥市	66
江蘇省淮安市	21
江蘇省南京市	17
廣西省南寧市	14
江蘇省溧陽市	7
江蘇省崑山市	3
上海	1
總計	603

我們已外包並預期會繼續外包我們部分勞動密集型服務工作及專業技術服務工作(主要包括保安及清潔服務)予分包商。董事認為該等分包安排可讓我們利用分包商的人力資源及技術專長，減少我們對勞動力的依賴。

我們的僱員已成立工會以助保障彼等的權利及利益。我們相信已與僱員維持良好的僱傭關係。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷任何可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的重大勞資糾紛或短缺。除本節「－法律訴訟及合規」一段所披露的事例外，根據適用的中國法律，我們已為僱員就社會保險及住房公積金作出供款。

我們盡力通過提供具競爭力的薪資及福利、培訓機會及內部晉升機會來招募市場上的合適僱員。我們通過包括獵頭、線上廣告及僱員轉介在內的各種渠道尋覓候選人。我們審查及篩選候選人時考慮各種因素，例如教育文憑、工作經驗、專業資格、性格及潛質。

我們為僱員提供培訓計劃，包括為新員工提供入職培訓及專業發展培訓。我們亦計劃透過增加表現花紅等方法強化獎勵機制，確保薪酬、花紅與績效掛鈎。

榮譽及獎項

下表載列我們於往績記錄期間及直至最後可行日期的主要行業及業務榮譽及獎項：

年份	獎項／認可	頒授單位
二零一七年	中國物業行業AAA級信用企業	中企國質信(北京)信用評估中心
二零一七年	2017中國物業服務百強企業	中指院
二零一八年	2017年度治廢治序工作先進社區	中共杭州市江幹區委及杭州市江幹區人民政府

年份	獎項／認可	頒授單位
二零一八年	優勝社區－2017年度物業管理工作	杭州市江幹區四季青街道辦事處
二零一八年	2017年度生活垃圾分類「最佳」配合物業	杭州市江幹區九堡街道辦事處
二零一八年	2018中國物業服務百強企業	中指院
二零一八年	AAA級誠信經營示範單位	長風國際信用評價(集團)有限公司
二零一八年	AAA級質量服務信譽單位	長風國際信用評價(集團)有限公司
二零一九年	2018年度物業管理工作金管家獎	杭州市江幹區四季青街道辦事處
二零一九年	2019中國物業服務百強企業	中指院
二零一九年	就「宋都時間國際」項目獲頒中國五星級物業服務項目	中指院
二零二零年	2020中國物業服務百強企業	中指院

控股股東

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(假設概無因[**編纂**]或任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)，宋都和業將於本公司已發行股本中擁有約[**編纂**]%權益。於最後可行日期，宋都和業由招商永隆(透過其代名公司)(作為俞建午信託的受託人)及俞先生(作為財產授予人)全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業及俞先生將為我們的控股股東(定義見上市規則)。

宋都和業及俞先生

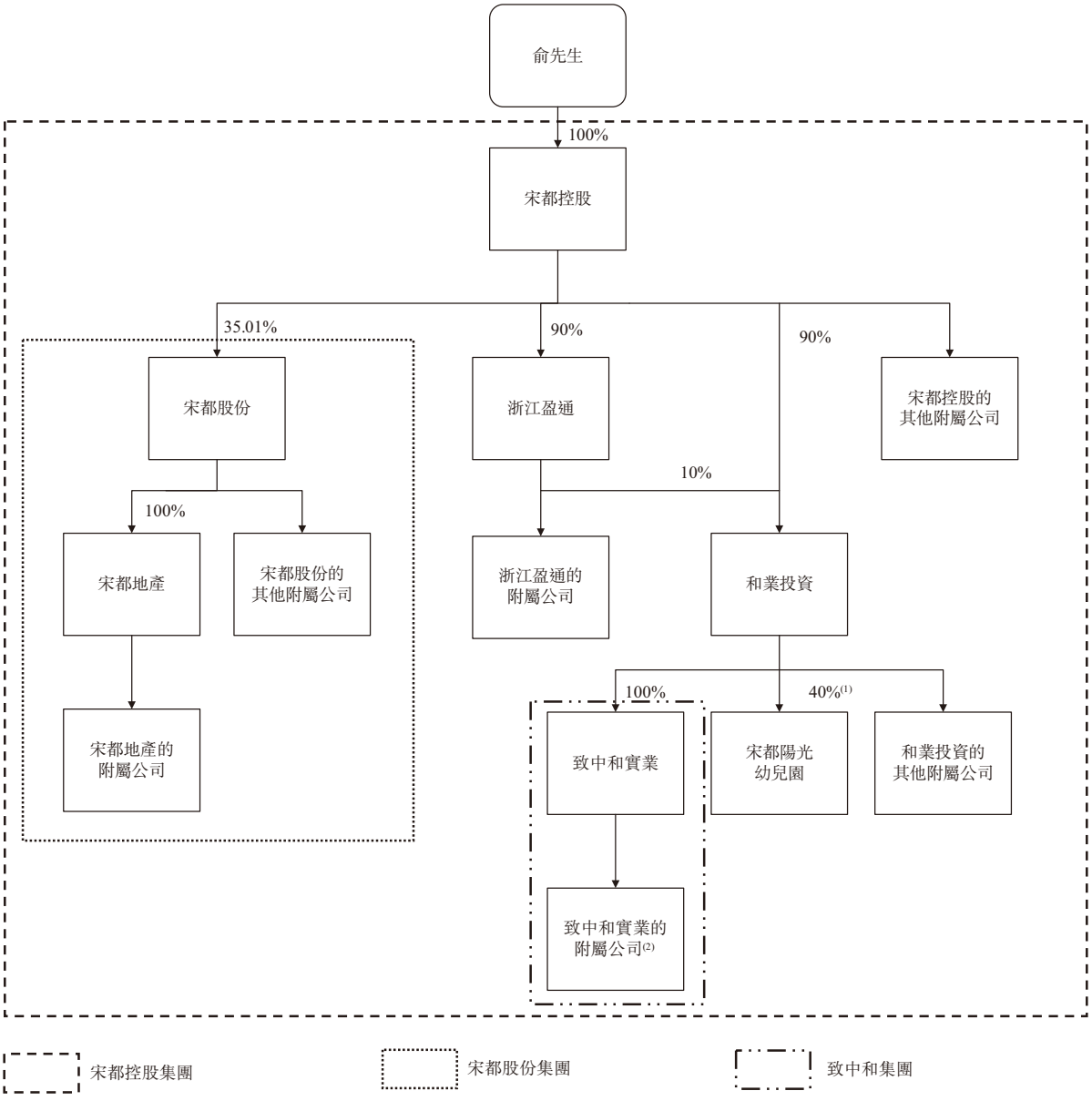
宋都和業為一間於二零一七年三月二十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。

俞先生為一名在中國經營多門生意的資深商人。彼現為浙江省工商業聯合會第十一屆執行委員會常委及浙江省工商業聯合會直屬商會常務副會長。俞先生於二零一零年三月獲委任為宋都股份董事會主席兼總裁，並在宋都控股集團的集團成員公司(包括宋都股份集團)擔任多個董事職位。自宋都物業成立以來，俞先生從未擔任宋都物業的董事，該公司為本集團主要營運附屬公司，持有本集團其他主要營運附屬公司。此外，除頌都會展外，俞先生自本集團其他營運附屬公司(即宋都嘉和、綠宋物業、鴻都信息、杭州和瑞及吉林宋都)成立以來從未擔任該等附屬公司的董事。本集團確認，自往績記錄期間開始起至最後可行日期，俞先生並未參與本集團的日常管理。因此，董事認為，除俞先生於本公司的控股權外，彼對本集團管理及營運並無任何相關影響。

俞先生全資擁有的宋都控股因在二零一零年至二零一一年期間使用俞先生母親的證券賬戶買賣證券，於二零一二年被中國證監會制裁並罰款。俞先生不是該事件的被告。董事認為，該事件並無令俞先生的誠信成疑，且獨家保薦人認為該事件的裁決結果亦無質疑俞先生的誠信。此外，董事認為且獨家保薦人同意，俞先生僅作為本公司控股股東，對本集團的管理及經營並無任何相關影響，因此並不質疑本公司[**編纂**]的合適性。

於最後可行日期，俞先生直接或間接持有宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園權益，並擔任宋都股份董事會主席兼總裁。就說明而言，下列

結構圖載列有關宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園於最後可行日期的簡化股權結構：



附註：

(1) 宋都陽光幼兒園由和業投資間接擁有。

(2) 致中和實業的附屬公司包括但不限於廣西致中和食品有限公司、建德致中和酒銷售有限公司、浙江致中和生物工程有限公司及杭州致中和國養食品有限公司。

有關宋都控股集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園於最後可行日期的詳情載列如下：

宋都控股集團

宋都控股為於二零零六年十二月二十九日在中國成立的有限公司，由俞先生全資擁有。其實繳註冊資本為人民幣36百萬元。

除作為持有及出租物業的公司外，宋都控股亦為俞先生在多項中國業務及實體(如宋都股份、致中和實業及宋都陽光幼兒園)持有權益的投資控股公司。

除於本節下文「－控股股東－致中和集團」一段所述與致中和集團主要客戶重疊外，於往績記錄期間，本集團與宋都控股集團概無主要客戶及供應商重疊的情況。此外，於最後可行日期，我們的主要供應商之一獲宋都股份集團委聘，而於往績記錄期間，該供應商並非宋都股份集團(為宋都控股集團的一部分)的主要供應商。有關進一步詳情，請參閱本節下文「－控股股東－宋都股份集團」一段。

於往績記錄期間，本集團與宋都控股集團進行若干關聯方交易，其自我們的經營活動產生，屬貿易性質。該等交易包括(i)本集團(作為服務供應商)向宋都控股集團(作為客戶)提供物業管理服務、增值服務、酒店業務及長租公寓業務；(ii)向宋都控股集團購買貨品；及(iii)宋都控股集團(作為業主)與本集團(作為租戶)訂立租約。董事認為該等交易按一般商業條款進行，整體屬公平合理。有關更多詳情，請參閱「業務－其他業務－長租公寓業務」、「財務資料－關聯方交易」各段及本文件附錄一所載會計師報告附註28。

此外，於往績記錄期間，本集團(作為貸款人)向宋都控股集團(作為借款人)提供若干關聯方貸款。於最後可行日期，全部有關貸款已悉數結付。董事認為，該等交易按一般商業條款進行，整體屬公平合理。請參閱「財務資料－關聯方交易」一段及本文件附錄一所載會計師報告附註28。

除上文及本文件所披露者外，董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與宋都控股集團之間概無資源共享或資金流。此外，除非「關連交易」一節另有註明，預期本集團與宋都控股集團於[**編纂**]後概無構成本公司持續關連交易的其他交易、資源共享或資金流。

宋都股份集團

宋都股份為於一九九九年三月二十二日在中國成立的有限公司，其於一九九七年五月二十日於上海證券交易所上市(證券代碼：600077)。俞先生分別間接及直接持有宋都股份約35.01%權益及約9.74%權益。此外，俞先生的配偶郭軼娟女士(「**郭女士**」)亦持有宋都股份約4.51%權益。宋都地產為宋都股份的附屬公司並由宋都股份全資擁有。因此，宋都股份及宋都地產為我們的關連人士。有關於[**編纂**]後宋都股份集團與我們之間的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

宋都股份集團(即宋都股份及其附屬公司)主要於中國從事房地產開發及房地產銷售業務。宋都股份的附屬公司包括宋都地產及多間其他房地產開發項目公司。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，宋都股份集團收益分別為約人民幣2,749.3百萬元、約人民幣4,592.2百萬元、約人民幣4,167.0百萬元及約人民幣2,430.9百萬元。同期，宋都股份集團純利分別為約人民幣157.7百萬元、約人民幣399.8百萬元、約人民幣585.5百萬元及約人民幣112.7百萬元。於最後可行日期，宋都股份的市值約為人民幣44億元。

董事確認，於往績記錄期間，本集團與宋都股份集團概無主要客戶或供應商重疊的情況。於最後可行日期，我們的主要供應商之一亦獲宋都股份集團委聘提供幕牆工程服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。據董事所深知，於往績記錄期間，上述供應商並非宋都股份集團的主要供應商。

致中和集團

致中和實業為於二零一零年十二月十五日在中國成立的有限公司，由和業投資全資擁有。和業投資由宋都控股擁有90%權益及由浙江盈通(其90%及10%權益分別由宋都控股及俞先生的配偶郭女士擁有)擁有10%權益。因此，致中和實業及其附屬公司為我們的關連人士。有關於[**編纂**]後致中和集團與我們之間的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

致中和集團(即致中和實業及其附屬公司)主要從事製造及銷售食品及飲料，尤其是酒、龜苓膏及涼茶。其實繳註冊資本為人民幣50百萬元。

致中和實業的附屬公司包括但不限於廣西致中和食品有限公司(「**廣西致中和**」)、建德致中和酒銷售有限公司(「**建德致中和**」)、浙江致中和生物工程有限公司(「**致中和生物工程**」)及杭州致中和國養食品有限公司(「**致中和國養**」)，該等公司均於中國成立。

廣西致中和、建德致中和、致中和生物工程及致中和國養的實繳註冊資本分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣10百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣5百萬元。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與致中和集團的主要供應商概無重疊，惟一些主要客戶(即宋都控股及若干物業公司以及宋都股份集團的合營企業及聯營公司)出現重疊的情況。儘管有上述情況，董事認為，本集團與致中和集團所提供服務或產品的性質大相逕庭。本集團主要向該等重疊客戶提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，而致中和集團則生產酒類、龜苓膏及涼茶，並向該等重疊客戶出售。因此，董事認為，本集團與致中和集團之間的業務有明確區分，且主營業務概無構成競爭。

致中和集團向該等重疊客戶銷售食品及飲料產生的收益分別佔其二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月總收益約1.7%、2.3%、2.7%及3.8%。儘管部分重疊客戶為本集團的主要客戶，鑒於重疊客戶於往績記錄期間對致中和集團的收益貢獻並不重大，該等客戶對致中和集團而言並非重大。因此，董事確認，客戶重疊程度並不嚴重。

宋都陽光幼兒園

宋都陽光幼兒園為於二零一八年八月十六日在中國成立的有限公司，由和業投資(由宋都控股及浙江盈通分別持有90%及10%權益的公司)間接擁有40%權益。浙江盈通由宋都控股擁有90%權益及由俞先生的配偶郭女士擁有10%權益。因此，宋都陽光幼兒園為我們的關連人士。有關[**編纂**]後宋都陽光幼兒園與我們的關連交易的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。其實繳註冊資本為人民幣3百萬元。

經董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團與宋都陽光幼兒園的主要客戶或供應商概無嚴重重疊。

業務區分

誠如上文所述，宋都股份集團(即宋都股份及其附屬公司)主要從事房地產開發及房地產銷售業務。就若干開發項目而言，設立酒店為中國政府的必要規定之一。因此，宋都股份間接擁有並營運若干酒店(詳情見下文)，有關酒店僅限於並附屬於相應開發項目。

另一方面，本集團主要從事(i)物業管理服務，(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。誠如本文件「業務－其他業務－酒店業務」一段所披露，作為我們其他業務的

一部分，我們透過營運附屬公司宋都嘉和開始營運西湖亞朵。西湖亞朵為位於杭州上城區的酒店，以非預約酒店住客、通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客及企業酒店住客為目標客戶。

宋都股份的全資附屬公司宋都地產與獨立第三方新華園房產集團有限公司(「**新華園**」)共同註冊成立杭州大奇山郡實業有限公司(「**杭州大奇山郡**」)。於最後可行日期，杭州大奇山郡全資擁有桐廬大奇山郡酒店有限公司(「**桐廬大奇山郡**」)，而桐廬大奇山郡擁有並營運桐廬雷迪森度假酒店(「**雷迪森度假酒店**」)。桐廬大奇山郡於二零零九年七月成立。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，桐廬大奇山郡產生的收益分別約為人民幣28.4百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣7.3百萬元。

未將桐廬大奇山郡納入本集團的原因如下：

(i) 雷迪森度假酒店是因中國政府的必要規定，成立作為宋都股份集團所開發大奇山郡發展項目不可或缺的一部分；

(ii) 雷迪森度假酒店作為度假酒店營運，其業務重點有別於我們的酒店業務；及

(iii) 雷迪森度假酒店的目標客戶為桐廬大奇山郡遊客，不太可能與我們位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊。

宋都地產的全資附屬公司舟山藍郡酒店有限公司(「**舟山藍郡**」)全資擁有舟山定海智選假日酒店(「**定海假日酒店**」)。於最後可行日期，舟山藍郡擁有定海假日酒店。舟山藍郡於二零一九年四月成立。於二零一九財年及二零二零年首六個月，舟山藍郡產生的收益分別約為人民幣1.5百萬元及人民幣1.6百萬元。

未將舟山藍郡納入本集團的原因如下：

(i) 舟山藍郡僅為投資及營運定海假日酒店而註冊成立。定海假日酒店成立作為宋都股份集團的舟山藍郡國際發展項目不可或缺的一部分；

(ii) 定海假日酒店地處與杭州相距甚遠的舟山。其目標客戶為舟山遊客，不太可能與我們位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊；及

(iii) 定海假日酒店為一間國際連鎖品牌酒店，在其營運中使用「假日酒店」品牌。

基於上述，董事認為本集團與桐廬大奇山郡及舟山藍郡(統稱為「**除外集團**」)之間的業務有明確區分。此外，董事認為未將除外集團納入本集團的原因為：

(i) 除外集團的業務僅為附屬於宋都股份集團主要業務的業務，而非其獨立業務；

(ii) 除外集團擁有獨立於本集團的營運管理團隊；

(iii) 基於上述不納入桐廬大奇山郡及舟山藍郡的原因，本集團與除外集團之間的任何潛在競爭將屬微乎其微；

(iv) 鑒於除外集團並非宋都股份的獨立業務，宋都股份擬於機會出現時以合理代價將桐廬大奇山郡及舟山藍郡分別出售予合適買方；及

(v) 除下述由控股股東簽立的不競爭契據外，俞先生已簽立一份單獨承諾書，據此，(其中包括)其不會直接或間接(包括透過其直接或間接擁有權益的公司)投資任何業務與宋都物業及其中國附屬公司(視乎有關承諾書所載條款)所經營的酒店業務相同、類似或構成競爭的公司、企業或其他機構或組織。

為進一步保障本集團免受控股股東任何潛在競爭的影響，各控股股東將訂立以本集團為受益人的不競爭契據。進一步詳情請參閱本節「－不競爭承諾」一段。

於最後可行日期，除本文件所披露者外，概無控股股東及董事於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的任何業務中擁有權益。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事相信本集團於[**編纂**]後將有能力在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下開展我們的業務。

管理獨立性

從管理的角度來看，我們能夠在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下開展業務。我們的管理及營運決策由董事會及高級管理層作出。董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

儘管我們的執行董事朱瑾女士於宋都股份集團多間成員公司擔任監事，惟其並無參與宋都股份集團的日常管理，因此能夠將其大部分時間及精力用於管理本集團。因此，董事認為，朱瑾女士於宋都股份集團有關附屬公司的監督職能將不會影響本集團的管理獨立性。此外，我們的其他執行董事及高級管理層成員(包括但不限於程華勇先生、繆建萍女士及徐亞先生)亦參與本集團的日常管理。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—高級管理層」一段。

余倩女士為宋都物業及綠宋物業的董事。另一方面，於往績記錄期間及直至最後可行日期，余倩女士亦擔任宋都控股的董事、宋都控股集團多間成員公司及宋都陽光幼兒園的監事以及致中和集團多間成員公司(包括但不限於致中和實業、廣西致中和、建德致中和及致中和國養)的董事。余倩女士只負責宋都物業的財務及資金籌集，並未參與宋都物業及綠宋物業的日常管理及營運，故不被視為本集團的主要管理層成員。

於最後可行日期，除朱瑾女士及余倩女士外，概無董事或高級管理層團隊成員或本集團任何成員公司的董事於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職位。

此外，董事認為，董事會及高級管理層將獨立於控股股東運作，理由如下：

(a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求(其中包括)其須為本公司的利益及最佳利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間存在任何衝突；

(b) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人進行的任何交易產生潛在的利益衝突，則擁有利害關係的董事須根據組織章程細則條文於本公司有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內；

(c) 除上文所披露的朱瑾女士及本文件「董事及高級管理層－董事－執行董事」一段所披露的俞昀女士外，所有其他董事及高級管理層成員均獨立於控股股東。本集團已設立自有業務、財務、人力資源、行政部門，負責本集團的日常營運；及

(d) 我們的獨立非執行董事佔董事會的七分之三，彼等將為董事會的決策過程提供獨立判斷。

營運獨立性

我們已成立本身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們並無與控股股東及彼等的緊密聯繫人共享經營團隊、設施及設備。本集團亦已設立一套內控措施，以促進我們業務的有效營運。

除本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易將於[**編纂**]後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間於[**編纂**]後將不會存在任何其他交易。宋都股份集團及致中和集團與本集團之間的持續關連交易涉及多項交易，如租賃物業以及採購食品及飲料。倘宋都股份集團及致中和集團不再向本集團租賃物業或出售食品及飲料或本集團不再聘請彼等任何一方作為供應商，預期市場上將會存在即時可供替代的其他相若業主或供應商(如適用)。

此外，我們早在二零一七年已將服務延伸至獨立第三方。於二零一九年，我們成立業務開發部門，負責(其中包括)監督與第三方房地產開發商的業務擴展。該部門透過市場研究積極探索市場機遇，並透過行業引薦及住戶、業主或其他客戶介紹招攬獨立第三方客戶。我們亦鼓勵員工開拓第三方客戶，並根據有關新委聘項目所帶來的收益派發獎金激勵彼等。於二零二零年六月三十日，獨立第三方房地產開發商所開發物業的在管總建築面積約為2.6百萬平方米，相當於同日在管總建築面積約41.1%，較獨立第三方房地產開發商於二零一七年十二月三十一日的已開發物業在管總建築面積約50,000平方米增長超過50倍。

為進一步減少我們對宋都股份集團的依賴和將收益來源擴展至獨立第三方客戶，我們將繼續採取上述及下列措施：

(a) 物業管理服務

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就向獨立第三方開發商所開發物業提供物業管理服務訂立五份新協議及中標兩次。上述新協議及標書的合同價值及預期合同價值合共約為人民幣[**編纂**]元。我們亦擬將[**編纂**][**編纂**]約[**編纂**]%用於收購、投資業務重心為向住宅及╱或非住宅物業提供物業管理服務的長三角地區物業管理公司或與之組成戰略聯盟。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」及「未來計劃及[**編纂**]－[**編纂**]」各段。該等收購、投資或戰略聯盟的組成或會(i)將我們介紹予獨立第三方房地產開發商及客戶；(ii)擴大客戶群；(iii)增加獨立第三方開發或擁有物業的在管總建築面積；及(iv)降低宋都股份集團所貢獻收益百分比。考慮到物業管理市場潛在的巨大機遇、我們的經驗及專業知識、我們就向獨立第三方開發的物業提供服務擴展業務的成就，我們相信，我們佔據有利位置，可把握潛在機遇和進一步擴大有關

獨立第三方所開發物業的業務。此外，誠如中指院所告知，董事相信市場上有充足數量的合適目標公司可供開展擴張計劃。再者，於往績記錄期間，我們開始未來社區試點工作方案下一個老舊住宅小區的物業管理項目。憑藉上述經驗，董事認為我們有能力獲得更多老舊住宅小區項目，包括但不限於透過投標及就協議進行磋商獲得未來社區試點工作方案下的老舊住宅小區項目。例如，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，透過當地政府介紹，我們開始管理位於杭州的另一個老舊住宅小區，其性質與我們未來社區試點工作方案下的首個項目類似。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」一段。鑒於(i)我們相信未來社區試點工作方案是社會經濟發展的未來趨勢；及(ii)未來社區試點工作方案下項目的客戶獨立於宋都股份集團，憑藉我們管理老舊住宅小區的經驗，我們認為，參與未來社區試點工作方案可顯著增加物業管理服務收益來源，並將其多元化發展至獨立來源。因此，儘管來自宋都股份集團收益的實際金額增加，但預期其對本集團相關收益貢獻的百分比增幅會縮窄，且長遠而言會下降。

(b) 非業主增值服務

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就為一名獨立第三方開發的物業提供增值服務中標兩次，預期合同總值約為人民幣3.1百萬元。儘管房地產開發商通常屬意由其聯屬物業管理公司提供非業主增值服務屬行業慣例，惟我們將繼續竭力物色市場潛在項目並與獨立第三方客戶聯繫，尤其是與任何物業管理公司關聯不強的客戶。例如，為尋求投標機遇，我們將利用可用資訊渠道、與行業組織洽談及參加行業活動以識別合作機遇，並進行市場研究以瞭解潛在客戶的喜好。憑藉於中國物業管理服務行業逾二十年的經驗，以及按純利計躋身二零一九年物業服務百強企業，於杭州及浙江省分別排名第5及第7，董事認為我們能夠借助我們於市場上的經驗及聲譽識別及把握來自獨立第三方房地產開發商及客戶的新商機。於最後可行日期，我們亦與若干獨立第三方開發商討論潛在的新委聘項目。

(c) 社區增值服務

由於由獨立第三方開發或擁有的物業在管總建築面積持續增加，董事認為，獨立第三方客戶應佔社區增值服務的收益亦將相應增加。此外，於往績記錄期間，我們開始參與上述未來社區試點工作方案，該工作方案亦涉及提供長者家居護理服務、家居服務、回收服務及其他專業服務等各類社區增值服務，服務對象為獨立於宋都股份集團的業主及住戶。除未來社區試點工作方案為物業管理服務帶來上述影響外，同樣地，

我們相信參與未來社區試點工作方案能顯著增加社區增值服務收益來源，並將其多元化發展至獨立來源。展望未來，本集團計劃更加努力地爭取推出各類其他社區增值服務的機會，以滿足業主及住戶的基本生活需要。我們相信，該等增值服務不僅有助於本集團未來的增長，亦有助於提高向獨立第三方提供社區增值服務所產生總收益的比例。

鑒於上述情況，董事認為，且獨家保薦人基於董事的意見、本公司提供的資料及確認而認同，本集團已採取或將採取的上述措施屬切實有效，可進一步減少我們對宋都控股集團的依賴。

於最後可行日期，除本文件所披露者外，本集團並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人，並擁有獨立管理團隊處理日常管理及營運。我們亦擁有開展及經營業務所需的所有相關牌照、許可及批准，並有足夠人手獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人營運。

緊隨[**編纂**]後，除本文件所披露者外，本集團與控股股東及╱或彼等各自的緊密聯繫人之間並無持續關連交易。因此，董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運。

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團擁有本身的內控、會計及財務管理系統、會計及財務部門、處理現金收支的獨立庫務職能，並可根據本身的業務需求作出財務決策。於最後可行日期，控股股東並無提供任何抵押或擔保。

董事確認，本集團能夠在獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下營運，及我們於[**編纂**]後將不會依賴控股股東提供融資，原因為我們預期營運資金將由營運收入及銀行借款提供資金。我們本身的財務部門能在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下履行現金收支、會計、申報及內控等庫務職能。

不競爭承諾

控股股東俞先生及宋都和業(「**契諾人**」，各為「**契諾人**」)訂立以本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契據：

(a) 根據不競爭契據的條款及條件，各契諾人已共同、個別、不可撤回及無條件

地向本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)作出承諾及契諾，在契諾人受限於有關契據條文的期間：

(i) 其不會並將促使其緊密聯繫人及／或受其控制的公司(本集團成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司、合夥、合營企業或其他合同安排等，直接或間接(不論為牟利與否)進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)與本集團任何成員公司不時所開展或擬開展的業務類似、可能類似或構成競爭的業務(包括但不限於提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及長租公寓業務)(「**受限制業務**」)或不時向此等業務提供任何形式的協助；

(ii) 倘其及／或其任何緊密聯繫人接獲、獲提呈或識別與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何商業投資或其他商機(「**新商機**」)，其及／或其任何緊密聯繫人應(1)立即以書面形式向本公司通知有關新商機，為本集團提供所有合理必要的資料以便進行知情評估；及(2)盡其最大努力協助本公司按不遜於其及／或其緊密聯繫人獲得的條款及條件獲取有關新商機；

(iii) 不論其或其任何緊密聯繫人均不能直接或間接進行、參與或從事、投資、收購或持有(在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他)或以其他方式(除透過本集團外)加入受限制業務；

(iv) 其將向董事(包括獨立非執行董事)提供一切必要資料，以供董事每年審閱其遵守及執行不競爭契據的情況，以及(如必要)於本公司年報中就其遵守及執行不競爭契據的情況作出年度聲明；

(v) 其將容許董事、彼等各自的代表及核數師充分查閱其記錄及／或將促使其緊密聯繫人盡最大努力容許董事、彼等各自的代表及核數師充分查閱彼等的記錄，以使其達成不競爭契據的條款及條件；及

(vi) 只要其或其任何緊密聯繫人(不論單獨或作為一個整體)仍為本公司控股股東(定義見上市規則)或董事的期間：

(1) 其將不會參與、進行或投資任何直接或間接與本集團不時進行的業務競爭或可能構成競爭的項目或商機；

(2) 倘有任何實際或潛在利益衝突，其將根據組織章程細則及上市規則申報利益，並(如需要)於任何董事會會議及／或本公司股東大會上放棄投票，按規定不計入法定人數；

(3) 其與其緊密聯繫人(本集團除外)將不會招攬本集團的任何現任或當時現任的僱員；

(4) 未經本公司同意，其不會將憑藉其作為本公司控股股東及／或董事的身份而知悉與本集團業務相關的任何資料作任何用途；及

(5) 其將促使其緊密聯繫人(本集團除外)不參與、進行或投資上述任何項目或商機(根據下文(b)(i)段者除外)。

(b) 在下列情況下，契諾人作出的不競爭承諾不適用：

(i) 倘本集團及董事已獲提供有關受限制業務、項目或新商機主要條款的資料，相關契諾人或其緊密聯繫人據此參與、進行或投資有關受限制業務、項目或商機的主要條款與本公司所獲提供者大致相同或不會較之更有利，且本公司確認，經董事(包括獨立非執行董事，前提是有關決議案應在董事(於涉及有關項目或業務的某一項目或業務中擁有實益權益)缺席的會議上獲得大多數獨立非執行董事批准)審閱後，本公司將拒絕經營、參與或進行關於該新商機的有關受限制業務，則契諾人(本集團除外)的任何緊密聯繫人有權參與、進行或投資與先前已提供予本集團的新商機有關的任何受限制業務，而不論該業務的價值。在上述規定的規限下，倘契諾人或其任何緊密聯繫人決定直接或間接

參與、進行或投資與該新商機有關的任何受限制業務，其須遵守獨立非執行董事施加的任何條件，並須在可行情況下儘快向本公司披露其經營、參與或進行該等受限制業務的條款；及

(ii) 在不損害上述(i)項原則的情況下，契諾人作出的承諾不適用於下列任何一種情況：

(1) 持有本公司或其附屬公司發行的股份或其他證券；及

(2) 倘公司為已於國家法律認可的任何證券交易所上市的公司，並持有任何參與任何受限制業務的公司的股份或證券，各契諾人及其緊密聯繫人持有的總權益(定義見證券及期貨條例第XV部)不足該公司股本的5%。

(c) 本公司控股股東作出的不競爭承諾將於股份首次於聯交所開始買賣的日期生效，並將於以下較早的日期不再具有任何效力：

(i) 控股股東及其緊密聯繫人及／或繼任人個別及／或共同地不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本30%(或收購守則可能不時訂明為觸發強制性全面收購建議的有關百分比)或以上，或不再被視為本公司的控股股東；或

(ii) 股份不再於聯交所上市(股份因任何原因而暫停買賣除外)。

企業管治措施

本公司將採納下列企業管治措施，以管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突並保障股東利益：

(i) 組織章程細則所載的董事會決策機制包含避免利益衝突的條文，其中包括規定董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的若干合同或安排或其他提案的任何董事會決議案進行表決(亦不計入法定人數)。在此情況下，有關利益包括董事以本集團控股股東身份所擁有的利益；

(ii) 獨立非執行董事應根據上市規則就相關關連交易向股東提供獨立意見；

(iii) 董事(包括獨立非執行董事)將根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告，於適當時向外聘顧問尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔；

(iv) 本公司與其關連人士訂立的任何交易須遵守上市規則第十四A章相關規定，包括上市規則項下公告、年度申報及獨立股東批准的規定(如適用)；及

(v) 本公司已委任信達國際為合規顧問，並將於[**編纂**]完成後委任香港法律顧問，彼等將在遵守上市規則以及適用法律、規則、守則及指引(包括但不限於與董事職責及內控相關的各項規定)方面向我們提供建議及指引。

董事認為，本公司具備充分的監控機制以管理控股股東及其各自緊密聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東的利益。

概覽

本集團的若干成員公司已與身為本公司關連人士的訂約方訂立若干交易，而該等交易於[**編纂**]後預期將按持續基準繼續進行，因此根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

關連人士

於最後可行日期，下列本公司關連人士將與本集團進行持續關連交易：

(i) 宋都股份主要從事房地產開發及房地產銷售。其由宋都控股(由俞先生全資擁有)、俞先生及俞先生配偶郭女士分別擁有約35.01%、約9.74%及約4.51%權益。因此，宋都股份為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。宋都地產為宋都股份的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－控股股東－宋都股份集團」一段。

(ii) 致中和實業主要從事食品及飲料(特別是酒、龜苓膏及涼茶)的生產及銷售。其由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股(由俞先生全資擁有)，及浙江盈通科技發展有限公司(「**浙江盈通**」)(由宋都控股及俞先生配偶郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，致中和實業為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－控股股東－致中和集團」一段。

(iii) 宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。其由和業投資間接擁有40%權益，而和業投資為一間由宋都控股及浙江盈通(由宋都控股及俞先生配偶郭女士分別擁有90%及10%權益)分別擁有90%及10%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園為俞先生的聯繫人，並因此為我們的關連人士。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－控股股東－宋都陽光幼兒園」一段。

獲全面豁免持續關連交易

1. 與宋都地產的商標許可協議

主要條款

於二零二零年十二月九日，宋都物業(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都地產訂立商標許可協議(「**商標許可協議**」)，據此，宋都地產授予本集團由宋都地產所擁有的商標使用權，有關商標載於本文件附錄四「法

定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權－(b)許可商標」各段。

根據商標許可協議，許可按免特許權使用費基準授予本集團，期限自二零二一年一月一日起直至二零二三年十二月三十一日。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由宋都物業向宋都地產支付的特許權使用費分別為零、零、零、零及零。

上市規則的涵義

由於所有適用百分比率低於0.1%，故商標許可協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 與致中和集團的主採購協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為代表致中和集團其他成員公司利益的受託人)訂立主採購協議(「**主採購協議**」)，據此，本集團同意向致中和集團採購食品及飲料(包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶)，期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主採購協議。

有關採購金額將由雙方的相關附屬公司參考(i)當地社區的同樣或同類食品及飲料的現行市價；及(ii)將在當地社區購買的食品或飲料(倘適用)的獨特性及供應情況進行真誠磋商，並將根據主採購協議所載條款載入個別採購協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由我們向致中和集團支付的採購金額總額分別約為人民幣57,000元、人民幣147,000元、人民幣197,000元、人民幣144,000元及人民幣45,000元。

年度上限及基準

董事估計，就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，我們根據主採購協議應付致中和集團的最高採購金額將分別不超過人民幣250,000元、人民幣300,000元及人民幣350,000元。

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的食品及飲料預算；及(iii)計及中國預期通貨膨脹後的採購價年度增幅。

上市規則的涵義

由於主採購協議項下交易的最高相關百分比率低於5%及最高年度上限少於3百萬港元，故主採購協議項下擬進行的交易獲全面豁免遵守上市規則第十四A章項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

獲豁免獨立股東批准的持續關連交易

1. 與宋都股份集團的主租賃協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主物業租賃協議(「**主租賃協議**」)，據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止主租賃協議。

有關具體租金費用及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考當時的現行市價進行真誠磋商，並將根據主租賃協議所載條款載入個別租賃協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就向宋都股份集團租賃酒店場所而產生的租金費用總額分別為零、約人民幣0.92百萬元、人民幣3.84百萬元、人民幣1.74百萬元及人民幣0.63百萬元。

年度上限及基準

董事估計，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，根據主租賃協議應付的最高年租將分別不超過人民幣4.45百萬元、人民幣4.70百萬元及人民幣4.90百萬元。

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)當地社區可相比較場所的現行市價；(iii)本集團截至二零二零年、二零二一年及

二零二二年十二月三十一日止年度各年的酒店業務及擴張計劃；(iv)根據本集團業務發展計劃的估計需求，宋都股份集團將向我們出租的物業總建築面積的預期增長；及(v)經計及(其中包括)入住率及酒店房費，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的酒店業務收益預測。

上市規則的涵義

由於主租賃協議項下交易的最高相關百分比率高於5%但低於25%及最高年度上限少於10百萬港元，故主租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

不獲豁免持續關連交易

1. 與宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團的物業管理協議

於二零二零年十二月二十一日，本集團與宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團分別訂立陽光主協議(定義見下文)、致中和主協議(定義見下文)及主物業管理協議(定義見下文)(統稱「**物業管理協議**」)。有關各物業管理協議的詳情載列如下：

(a) 與宋都股份集團的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主物業管理協議(「**主物業管理協議**」)，據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務)，期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主物業管理協議。

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據主物業管理協議所載條款載入個別物業管理協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，由宋都股份集團向我們支付的物業管理服務費總額分別約為人民幣9.25百萬元、人民幣10.48百萬元、人民幣23.18百萬元、人民幣9.37百萬元及人民幣9.87百萬元。

(b) 與致中和集團的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人)訂立主物業管理協議(「**致中和主協議**」)，據此，本集團同意向致中和集團所擁有或營運的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務)，期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止致中和主協議。

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據致中和主協議所載條款載入個別物業管理協議。

歷史交易金額

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，致中和集團向我們支付的服務費總額分別約為人民幣130,000元、人民幣540,000元、人民幣1.63百萬元、人民幣816,000元及人民幣804,000元。

(c) 與宋都陽光幼兒園的主物業管理協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都陽光幼兒園訂立主物業管理協議(「**陽光主協議**」)，據此，本集團同意向宋都陽光幼兒園所營運的物業提供物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養

護以及配套服務），期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止陽光主協議。

有關服務費將由宋都陽光幼兒園與我們的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引╱法規（如適用）；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據陽光主協議所載條款載入個別物業管理協議。

歷史交易金額

本集團與宋都陽光幼兒園之間於二零一七財年及二零一八財年概無進行交易。於二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，宋都陽光幼兒園向我們支付的服務費總額分別約為人民幣72,000元、人民幣36,000元及零。由於營運因新冠肺炎爆發而暫停，故二零二零年首六個月並無交易金額。

年度上限及基準

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的物業管理協議年度上限總額如下：

	截至以下日期止年度		
	二零二零年	**二零二一年**	**二零二二年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
主物業管理協議	22,000	22,800	24,800
致中和主協議	1,670	1,800	2,000
陽光主協議	70	70	70
年度上限總額	**23,740**	**24,670**	**26,870**

為釐定上述年度上限，董事已考慮（其中包括）(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）當前已委聘我們擔任物業管理服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；(iii)經計及（其中包括）規劃中物業的數目及預期交付日期（有關詳情載於「業務－物業管理服務－概覽」一段）以及該等規劃中物業的預期銷售額（如適用）後，預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）將分別委聘我們擔任物業管理服務供應商的

項目數目及相應建築面積；及(iv)本集團經計及(其中包括)中國預期通脹及預期勞工成本增長後將收取服務費的年度增幅。

於宋都股份集團向個別業主出售在管物業及業主委員會成立後，將與業主委員會訂立一份新的物業管理協議，且有關交易將不再視為宋都股份集團的關連交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，宋都股份集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的規劃中物業的銷售速度預期比二零一九財年在管物業的銷售速度快，因此，二零一九財年的歷史交易金額高於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的年度上限。

上市規則的涵義

物業管理協議基於其均與我們向俞先生的聯繫人宋都陽光幼兒園、致中和集團及宋都股份集團提供的物業管理服務有關，已就上市規則而言進行合併計算。

由於物業管理協議項下交易的最高相關百分比率合併計算高於25%，故物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 與宋都股份集團的主服務協議

主要條款

於二零二零年十二月二十一日，本公司(為其本身及作為本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立主服務協議(「**主服務協議**」)，據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務(包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務)；(ii)社區增值服務(包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務)；及(iii)其他服務(包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿(如適用))，期限自[**編纂**]起直至二零二二年十二月三十一日，且任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止主服務協議。

有關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考以下各項進行真誠磋商：

(a) 就非業主增值服務而言，(i)我們的預算開支，如我們所部署人員的人數和職位；(ii)物業的類型及地點；(iii)物業的在管建築面積；及(iv)市場中類似服務的現行市價；

(b) 就社區增值服務而言，(i)物業的規模及地點；(ii)預算開支，包括但不限於勞工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；及(iv)市場中類似服務的現行市價；及

(c) 就其他服務而言，(i)預算開支，包括但不限於勞工及行政開支；(ii)建議服務的性質、範圍及質量；及(iii)市場中類似服務的現行市價，

並將根據主服務協議所載原則載入個別服務協議。

歷史交易金額

下表載列非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的歷史交易金額明細：

	二零一七財年	**二零一八財年**	**二零一九財年**	**二零一九年首六個月**	**二零二零年首六個月**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
非業主增值服務	8,971	30,201	40,171	18,517	26,748
社區增值服務	2,261	3,796	14,121	5,482	11,338
其他服務	–	–	270	140	48
總計	**11,232**	**33,997**	**54,562**	**24,139**	**38,134**

年度上限及基準

董事估計，就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團根據主服務協議應付我們的最高服務費將分別不超過人民幣70.30百萬元、人民幣71.00百萬元及人民幣79.50百萬元。下表載列按主服務協議服務類型劃分的年度上限明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	**二零二一年**	**二零二二年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非業主增值服務	49,036	57,386	64,722
社區增值服務	21,084	13,404	14,549
其他服務	180	210	229
年度上限總額	**70,300**	**71,000**	**79,500**

為釐定上述年度上限，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)宋都股份集團當前已委聘我們擔任增值服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；(iii)經計及(其中包括)基於宋都股份日期為二零二零年十月二十九日的截至二零二零年九月三十日止九個月的第三季度報告(「**宋都股份集團二零二零年第三季度報告**」)所得的宋都股份集團在建開發項目及規劃中開發項目的數目、物業管理服務的規劃中物業數目及預期交付日期(有關詳情載於本文件「業務－物業管理服務－概覽」一段)以及該等規劃中物業的預期銷售額後(其與增值服務大致重疊)，預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，宋都股份集團將委聘我們擔任增值服務供應商的項目數目及相應建築面積；(iv)我們現時已獲宋都股份集團委聘提供其他服務的類型；(v)預期宋都股份集團將委聘我們擔任其他服務的服務供應商的項目數目；及(vi)計及中國預期通貨膨脹後本集團將收取服務費的年度增幅。

非業主增值服務的年度上限較往績記錄期間的歷史交易金額有所增加，主要受宋都股份集團對該等服務的需求預期增加所推動，當中計及(i)於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們獲宋都股份集團委聘的非業主增值服務項目(不包括並非宋都股份集團全資擁有及控制的項目公司所開發者)數目為15個、24個、28個及29個；及(ii)根據宋都股份二零二零年第三季度報告，估計總建築面積約5.5百萬平方米的34個物業項目已或擬開始建設，而基於我們的歷史中標率和與宋都股份集團的長期業務合作，我們預期竣工後將獲宋都股份集團委聘為該等物業提供非業主增值服務。

在得悉毛坯物業單位的買家聘請第三方服務供應商提供標準化裝修裝飾服務的需求後，我們於二零一七年末開始提供標準化裝修裝飾服務並與宋都股份集團訂立合作協議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。由於上述合作協議項下的標的物業於二零一九財年及二零二零年首六個月進入交付階段，故標準化裝修裝飾服務的大部分收益於二零一九財年確認，並預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度社區增值服務所需的年度上限相對較高。

然而，於二零一八年初，我們注意到浙江省住房和城鄉建設廳發布的浙江省商品房買賣合同通知，當中載列(其中包括)全面落實住宅物業「全裝修工作」的要求，從而鼓勵房地產開發商出售全裝修物業單位。根據與宋都股份集團的討論，我們瞭解到，因應所述政策，宋都股份集團已決定提高待開發及待出售全裝修物業單位的比例以取代毛坯物業單位。因此，董事認為毛坯物業單位的標準化裝修裝飾服務需求可能由於上述通知而減少，自此，我們一直密切監控最新市場發展，而尚未與宋都股份集團就標準化裝修裝飾服務訂立任何新合作協議。因此，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，預期來自宋都股份集團的社區增值服務收益將減少。故此，截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關年度上限高於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的相關年度上限。

上市規則的涵義

由於主服務協議項下交易的最高相關百分比率高於25%，故主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)確認，上述所有獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易均在本集團的日常及一般業務過程按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易的建議年度上限總額屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人已審閱由本公司就上述獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易編製及提供的相關資料及歷史交易金額，並通過與本公司討論該等交易進行盡職審查，且已自本公司及董事獲取各項陳述及確認。基於獨家保薦人的盡職審查，獨家保薦人認為：(a)上述獲豁免獨立股東批准的持續關連交易及不獲豁免持續關連交易均在本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益；及(b)上述該等關連交易的建議年度上限總額屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

豁免申請

就本節「－獲豁免獨立股東批准的持續關連交易」一段所述交易而言，由於最高相關百分比率高於5%但低於25%及最高年度上限少於10百萬港元，故根據上市規則第十四A章，有關交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

就本節「－不獲豁免持續關連交易」一段所述交易而言，由於有關交易的最高相關百分比率高於25%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑒於上文所述，我們預計持續關連交易將繼續進行並持續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則項下公告、通函及／或獨立股東批准規定(視情況而定)實屬不切實際亦造成過重負擔，且會給我們造成不必要的行政開支。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已根據上市規則第14A.105條批准我們(i)就主租賃協議項下的持續關連交易豁免嚴格遵守公告規定；及(ii)就物業管理協議及主服務協議項下的持續關連交易豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定，惟該等持續關連交易各自於各財政年度的總值不得超過本節所載的相關年度上限金額。

我們於超過任何相關年度上限或建議對主租賃協議、物業管理協議及主服務協議各自的條款及條件作出重大變動之前，將重新遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。

概覽

董事會目前包括七名董事，即四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括確定業務及投資計劃、編製年度財政預算及終期報告、制定利潤分配建議以及執行組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。我們已與執行董事訂立服務合同，亦與獨立非執行董事訂立委任書。

下表載列有關董事會成員的若干資料：

董事

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	與其他董事及高級管理層的關係
俞昀女士	26歲	董事會主席兼執行董事	負責本集團的整體策略規劃及整體管理	二零一八年三月十九日	二零一九年十二月十五日	無
朱瑾女士	48歲	首席執行官兼執行董事	負責本集團的整體策略規劃及整體管理	二零零七年八月十五日	二零一九年十二月十五日	無
程華勇先生	40歲	執行董事	監督本集團的日常營運及管理	二零一四年九月一日	二零二零年四月三日	無
沈光明先生	56歲	執行董事	負責本集團的整體策略規劃、業務發展及企業合規管治	二零二零年四月三日	二零二零年四月三日	無

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	與其他董事及高級管理層的關係
章靖忠先生	57歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立判斷及監督董事會	二零二零年十二月十七日	二零二零年十二月十七日	無
許榮年先生	57歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立判斷及監督董事會	二零二零年十二月十七日	二零二零年十二月十七日	無
劉國煇先生	48歲	獨立非執行董事	向董事會提供獨立判斷及監督董事會	二零二零年十二月十七日	二零二零年十二月十七日	無

董事

執行董事

俞昀女士(「**俞女士**」)，26歲，為執行董事兼董事會主席。彼於二零一九年十二月十五日獲委任為董事會成員，並於二零二零年一月十五日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理以及監督業務營運、財務及人力資源。俞女士自二零一八年三月起擔任宋都物業的董事。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

公司名稱	職位	服務期
匯都	董事	自二零一九年十二月起
榮都	董事	自二零一九年十二月起
杭州興潤	執行董事兼總經理	自二零二零年一月起
綠宋物業	董事	自二零一九年五月起

於二零一五年八月至二零一六年七月，俞女士以實習生身份在宋都物業實習並在多個部門間輪值，藉此瞭解和熟悉中國物業管理行業及本集團的營運。具體而言，

於二零一五年八月一日至二零一五年十二月三十一日，彼在綜合管理部門、財務部門及工程部門輪值，在上述部門承擔的工作職責包括統籌內外通訊及公共關係管理；協助員工招聘管理工作、參與人才培育及人才庫工作；協助預算及會計管理；以及協助評估工程供應商及採購工程材料。於二零一六年一月一日至二零一六年七月三十一日，彼獲調派在質量管理部門、養護部門及市場開發部門間輪值，在上述部門承擔的工作職責包括協助檢查及評估項目物業服務處理；協助整理業主提出物業相關問題報告；組織潛在項目的前期調查及展示，並協助起草物業管理相關文件；及協助起草投標合同及文件以及參與新項目的投標流程。

自二零一八年三月起，俞女士擔任宋都物業董事，已向宋都物業投入大量時間及精力並一直負責(其中包括)監督宋都物業的業務營運。俞女士自此亦一直積極參與本集團業務。例如，彼一直參與住宅物業大奇山郡(「**大奇山項目**」)、住宅物業東郡國際三期(「**東郡項目**」)及非住宅物業杭州之門(「**杭州之門項目**」)等多個物業管理服務項目。俞女士一般負責整體營運管理、監督及監控各項目團隊的開支以及人力資源管理。俞女士負責監督和領導各項目團隊，確保各項目能及時有序完成。就大奇山項目而言，俞女士整體負責該項目的表現及經營業績。彼主持部門會議評估各部門的工作進度，並審閱和提交每週報告至本集團總辦事處。彼亦負責提高項目員工的整體技術水平和改進服務質量。就東郡項目而言，俞女士建立並改善項目團隊的內部管理制度。彼監督項目員工遵守既定規則和操作手冊的情況，確保項目工作有序展開。彼亦負責管理處的整體營運，以及負責制定並審閱每月工作計劃、主持工作例會及監督內部財務事宜。就杭州之門項目而言，俞女士整體負責項目下的計劃及任務有效執行。具體而言，彼監督和領導各項營銷及推廣活動的實施以開發新市場、物色新客戶及擴大業務量。彼亦負責統籌營銷活動的人員部署及資源。

於二零一六年八月至二零一七年八月，俞女士為陸金所(上海)科技服務有限公司(現稱未鯤(上海)科技服務有限公司)人力資源招聘團隊的成員，負責管理招聘工作，該公司為一間綜合性線上財富管理平台公司。於二零一八年三月至二零一九年十二月，俞女士為企業諮詢服務公司上海湧都企業管理有限公司的總經理兼執行董事，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於二零一八年三月至二零一九年十二月，俞女士為企業諮詢服務公司杭州源祺企業管理有限公司的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。

俞女士於二零一五年五月自南加州大學(University of Southern California)取得工商管理學理學士學位。

彼為控股股東俞先生的女兒。

朱瑾女士(「**朱女士**」)，48歲，為執行董事兼首席執行官。彼於二零一九年十二月十五日獲委任為董事會成員，並於二零二零年一月十五日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理。

朱女士於物業管理方面積逾12年經驗。彼於二零零七年八月加入宋都物業，擔任法定代表人兼執行董事，並自此一直負責監督物業管理項目營運。於二零零七年八月至二零一六年十二月，彼亦為宋都物業的經理，主要負責其日常營運及管理。於二零一八年三月，朱女士亦獲委任為宋都物業董事會主席。除上述職責外，彼自此亦負責整體策略規劃、整體管理、營運及業務發展。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

公司名稱	職位	服務期
頌都會展	監事	於二零一六年六月至二零一七年九月
	執行董事兼總經理	自二零一七年九月起
宋都嘉和	執行董事兼總經理	自二零一七年一月起
宋都房產代理	執行董事	自二零一七年三月起
綠宋物業	董事會主席	自二零一九年五月起
鴻都信息	執行董事兼總經理	自二零一九年八月起
杭州和瑞	執行董事	自二零一九年十一月起
吉林宋都	董事	自二零二零年七月起
寧波宋都	執行董事	自二零二零年十一月起

於二零零八年一月至二零一一年十月，朱女士擔任宋都地產董事，負責該公司的營運策略規劃、整體管理及監督。於二零零九年二月至二零一八年六月，彼擔任該公司辦公室經理，負責該公司的整體辦公室工作及統籌行政支援工作。於二零一七年三月至二零一九年十二月，朱女士擔任投資與資產管理公司杭州榮昇資產管理有限公司

執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於二零一六年七月至二零一九年十二月，朱女士擔任安徽順望月子會所有限公司(一間從事提供產後護理及健康諮詢服務的公司)的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。自二零一八年十二月起，朱女士擔任杭州宏合環境工程有限公司的董事，負責該公司的日常營運及管理，該公司為一間由宋都物業持有40%權益的公司，從事提供環境工程及景觀服務。

於一九九八年十一月，朱女士獲中華人民共和國人事部(現稱中華人民共和國人力資源和社會保障部)授予中級房地產經濟師資格。

於二零零五年九月，朱女士通過網上課程自中國人民大學取得商業企業管理學士學位。

緊接以下中國公司註銷之前，朱女士為其董事、監事或管理層人員：

公司名稱	業務性質	註冊成立地點	職位	註銷原因	註銷日期
杭州宋都物資經營有限公司	建築材料批發及零售	中國	管理層人員	根據相關法律法規自願註銷	二零零二年十月八日
杭州宋都房地產中介代理有限公司	房地產代理	中國	管理層人員	根據相關法律法規自願註銷	二零零二年十二月二十七日
蘇州中都創業科技園發展有限公司	信息技術服務	中國	總經理	根據相關法律法規自願註銷	二零零七年十二月二十七日
百科(杭州)企業管理有限公司	企業管理	中國	監事	根據相關法律法規自願註銷	二零一零年九月十五日

公司名稱	業務性質	註冊成立地點	職位	註銷原因	註銷日期
上海宋都股權投資有限公司	投資管理	中國	董事	通過決議註銷	二零一二年二月二十八日
杭州宋都中醫門診部有限公司	中醫醫療服務	中國	監事	通過決議註銷	二零一六年三月七日
杭州江都房地產開發有限公司	房地產開發及運營	中國	監事	通過決議註銷	二零一九年十二月三十日
舟山瑞都置業有限公司	房地產開發及運營	中國	監事	通過決議註銷	二零二零年一月十四日
杭州頌怡投資管理有限公司	非證券相關的投資管理及諮詢	中國	監事	通過決議註銷	二零二零年五月二十九日
杭州宋都紫陽健康管理有限公司	非醫療性健康諮詢	中國	監事	通過決議註銷	二零二零年六月二十四日

程華勇先生(「**程先生**」)，40歲，為執行董事。於二零二零年四月三日，彼獲委任為董事會執行董事。彼主要負責監督本集團的日常營運及管理。彼自二零一四年九月起擔任宋都物業合肥分公司總經理。自二零一七年一月起，彼進一步獲委任為宋都物業常務副總。彼自二零一九年十月起擔任宋都物業的經理。彼分別自二零一九年十一月及二零二零年十一月起擔任杭州和瑞及寧波宋都各自的經理。

程先生於物業管理行業積逾15年經驗。於二零零零年十二月至二零零七年七月，程先生為物業管理服務公司江西萬科益達物業服務有限公司的客服主管，主要負責統

籌該公司各部門和處理業主的要求及緊急情況。於二零零七年八月至二零零八年十月，程先生為物業管理服務公司合肥漢嘉物業管理有限公司項目經理，主要負責管理工作安排以及監督、檢查及評估僱員的工作。於二零零八年十一月至二零一四年九月，程先生為物業管理服務公司浙江眾安物業服務有限公司合肥分公司的安徽區域負責人，主要負責組織及統籌該公司質量管理體系的建立、實施、維護及改革。

程先生於二零零四年七月自江西大宇專修學院(現稱南昌職業大學)取得計算機應用學士學位。

沈光明先生(「沈先生」)，56歲，為執行董事。於二零二零年四月三日，彼獲委任為董事會執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃、業務發展及企業合規管治。

自一九九九年十二月至二零零一年十二月，沈先生為海寧市人民政府副市長，負責管理對外貿易、旅遊以及廣播及電視。自二零零二年一月至二零零五年十一月，沈先生為實業投資及國有資產管理公司浙江榮大集團控股有限公司的投資管理及發展部經理。自二零零五年十二月至二零零八年二月，彼進一步獲委任為該公司的總經理助理。彼負責產業投資及證券投資。自二零零八年十一月至二零一五年七月，沈先生擔任物產中大集團股份有限公司副總經理，該公司為於上海證券交易所上市的供應鏈集成服務公司(證券代碼：600704)。自二零一五年七月至二零一九年三月，彼擔任該公司的董事兼副總經理。彼負責(其中包括)供應鏈管理及投資。自二零一九年六月至二零二零年一月，沈先生擔任樂普(北京)醫療器械股份有限公司副總經理，該公司為於深圳證券交易所上市的生物醫學設備公司(證券代碼：300003)，而彼負責運營管理及內控。

於二零一一年十一月，沈先生獲委任為浙江大學經濟學院國際商務專業學位的兼職講師，為期三年。

沈先生於二零零二年十一月獲浙江省人力資源和社會保障廳(前稱浙江省人事廳)認可為高級經濟師。

沈先生於一九八四年七月獲得杭州大學(現稱浙江大學)數學學士學位。沈先生於一九九一年六月獲得中國紡織大學(現稱東華大學)工程碩士學位。沈先生於二零零五年三月獲得浙江大學政治經濟學博士學位。

緊接以下中國公司註銷之前，沈先生為其董事、監事或管理層人員：

公司名稱	業務性質	註冊成立地點	職位	註銷原因	註銷日期
浙江榮大集團控股有限公司	經營及管理國有資產以及實業投資	中國	監事	根據相關法律法規自願註銷	二零零八年二月十四日

獨立非執行董事

章靖忠先生(「**章先生**」)，57歲，為獨立非執行董事。彼於二零二零年十二月十七日獲委任為董事會成員。章先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

於二零一五年十二月至二零一九年九月，章先生為浙江海亮股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的銅產品研發、生產及銷售公司，證券代碼：002203)的獨立董事。

自一九八八年十月起，章先生一直擔任天冊律師事務所主任，負責就公司法務、資本市場及爭議解決提供意見。自二零一五年四月起，章先生一直擔任浙江省人民政府法制辦公室的法律諮詢專家。自二零一五年八月起，章先生一直擔任浙江精功科技股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的高新技術產品研發及生產公司，證券代碼：002006)的獨立董事。自二零一六年九月起，章先生一直擔任貴州茅台酒股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的酒類生產及銷售公司，證券代碼：600519)的獨立董事。自二零一七年五月起，章先生一直擔任上海晨光文具股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的文具製造及銷售公司，證券代碼：603899)的獨立董事。自二零一七年七月起，章先生一直擔任浙江省人民政府的法律顧問，負責提供法律意見。自二零一七年八月起，章先生一直擔任百合花集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市從事有機顏料及顏料中間體生產的公司，證券代碼：603823)的獨立董事。

自二零一八年五月起，章先生一直擔任上海國際仲裁中心的仲裁員。自二零一九年二月起，章先生一直擔任深圳國際仲裁院的仲裁員。

章先生於一九八四年七月自中國杭州大學(現稱浙江大學)取得法學學士學位。章先生進一步於二零一一年五月完成中國上海國家會計學院的高級工商管理碩士項目。

章先生現為浙江省司法廳註冊的律師。

許榮年先生(「**許先生**」)，57歲，為獨立非執行董事。彼於二零二零年十二月十七日獲委任為董事會成員。許先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

於一九八六年七月至一九九九年十二月，許先生先後擔任浙江省輕工業研究所(現稱贊宇科技集團股份有限公司)的技術員、監事、副主任及主任，負責食品質量檢驗及檢測工作，該公司為一間於深圳證券交易所上市的公司(證券代碼：002637)，主要從事表面活性劑及油脂化學品研發生產及提供第三方食品安全、環境與職業衛生檢測服務。自二零零七年九月起，許先生為該公司的副總經理，負責該公司的食品安全檢驗及檢測、科研項目開發以及技術改造項目的管理。自二零一六年八月起，許先生一直擔任該公司的董事，負責科研及檢測工作的管理及發展。

於一九九三年一月至二零零零年十二月，許先生先後擔任浙江省食品質量監督檢驗站(現稱浙江公正檢驗中心有限公司)的副站長、技術負責人、研究室主任及檢驗中心主任，負責食品安全檢驗及檢測、該公司分公司及附屬公司的設立以及該公司市場及業務的積極發展，該公司為一間食品安全檢驗服務公司。自二零零三年十一月起，許先生一直擔任該公司的董事長及總經理，負責食品安全檢驗及檢測、該公司市場及業務的管理與開發。

於二零零一年一月至二零一零年十二月，許先生為浙江省食品標準化專業委員會成員。於二零零一年一月至二零一零年十二月，許先生為浙江省礦泉水專業評審委員會委員。自二零一三年四月起，許先生一直擔任浙江省人民政府食品安全專家諮詢組成員。

許先生於二零一一年十二月獲浙江省人力資源和社會保障廳授予生化工程高級工程師(教授級)資格。

許先生於一九八六年七月自華南工學院(現稱華南理工大學)取得生化工程食品工程學士學位。

劉國煇先生(「**劉先生**」)，48歲，為獨立非執行董事。彼於二零二零年十二月十七日獲委任為董事會成員。劉先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

劉先生於會計、審計、財務管理及企業管治方面積逾20年經驗。

於一九九六年九月至一九九七年十一月，劉先生先後擔任會計師事務所Glass Radcliffe Chan & Wee的審計員III及審計員II，主要負責審計及會計工作。於一九九七年十二月至一九九九年四月，劉先生為會計師行羅兵咸永道會計師事務所的助理，主要負責審計工作。於一九九九年十月至二零一一年六月，劉先生於畢馬威會計師事務所香港辦事處、畢馬威華振會計師事務所廣州分所及畢馬威企業諮詢(中國)有限公司先後擔任不同職位，其離職前職位為諮詢服務公司畢馬威企業諮詢(中國)有限公司的經理，主要負責進行財務盡職審查、企業重組及清盤工作。於二零一一年七月至二零一六年六月，劉先生為中國城市軌道交通科技控股有限公司(現稱京投軌道交通科技控股有限公司，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1522)，從事智慧軌道交通服務、民用通信傳輸服務及業務拓展投資)的副總經理兼財務總監。於二零一一年十二月至二零一六年六月，彼獲進一步委任為該公司的公司秘書兼授權代表。劉先生負責該公司的上市、財務、公司秘書及合規事宜。於二零一六年七月至二零一九年十月，劉先生為國際友聯融資租賃有限公司(一間於聯交所主板上市的融資租賃公司，股份代號：1563)的財務總監。於二零一八年五月至二零一九年十月，劉先生獲進一步委任為該公司的公司秘書兼授權代表。劉先生負責該公司的上市、財務、集資、公司秘書及合規事宜。於二零一七年九月至二零二零年七月，劉先生擔任今海國際集團控股有限公司(前稱Kakiko Group Limited，一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：2225)，主要從事提供勞務派遣服務、宿舍服務及建造服務)的獨立非執行董事，負責就該公司的策略、表現、資源及行為標準提供獨立判斷。

自二零一八年一月起，劉先生一直擔任旭通控股有限公司(前稱達飛控股有限公司，一間於聯交所主板上市的建築諮詢公司，股份代號：1826)的獨立非執行董事，負責就該公司的策略、表現、資源及行為標準提供獨立判斷。自二零二零年二月起，劉先生一直擔任稀美資源控股有限公司(一間於聯交所主板上市的鉭鈮冶金產品生產商，股份代號：9936)的獨立非執行董事，負責監督及向該公司董事會提供獨立意見及判斷。

於一九九六年七月，劉先生自香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)取得會計學榮譽文憑。彼於二零零四年六月自香港會計師公會取得香港會計師公會破產管理文憑。於二零一四年十一月，彼獲香港浸會大學頒授公司管治與董事學碩士(優異)學位。

劉先生於二零零二年十二月獲認可為英國特許公認會計師公會會員。彼於二零零三年七月獲認可為Hong Kong Society of Accountants(現稱香港會計師公會)會員。彼於二零零七年十二月獲認可為英國特許公認會計師公會資深會員。彼於二零一四年四月成為國際商學榮譽協會Beta Gamma Sigma會員。

一般事項

除所披露者外，董事概無：

(i) 於最後可行日期於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位；

(ii) 於最後可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何其他關係；

(iii) 於最後可行日期前三年內，於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任任何董事職務；及

(iv) 於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益，或於在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無其他有關董事委任的事宜需提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

下表載列有關高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層成員的日期	與其他董事及其他高級管理層成員的關係
繆建萍女士	46歲	首席財務官	監督本集團的財務運作	二零二零年六月一日	二零二零年六月一日	無
徐亞先生	42歲	首席運營官	監督本集團的日常營運及管理	二零一九年七月二十二日	二零一九年七月二十二日	無
程華勇先生	40歲	常務副總	監督本集團的日常營運及管理	二零一四年九月一日	二零一七年一月一日	無

繆建萍女士(「**繆女士**」)，46歲，為本集團的首席財務官。繆女士於二零二零六月加入本集團，主要負責監督本集團的財務運作。

繆女士於財務管理領域積逾十五年經驗。於二零零四年一月至二零零八年四月，繆女士為杭州中強假日大酒店有限公司的首席財務官，負責監督整體財務運作。於二零零八年四月至二零一四年八月，繆女士為杭州龍禧大酒店有限公司的財務總監，負責監督該公司的整體財務運作。於二零一四年八月至二零二零年五月，繆女士為桐廬大奇山郡酒店有限公司的業主代表兼首席財務官，負責代表業主(即股東)協助酒店管理及整體財務運作。

繆女士於二零零九年七月在中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)透過線上課程取得會計學士學位。於一九九六年五月，彼獲中華人民共和國財政部授予助理會計師資格。

徐亞先生(「**徐先生**」)，42歲，為本集團的首席運營官。徐先生於二零一九年七月加入本集團擔任常務副總及於二零一九年一月獲委任為首席運營官，主要負責監督本集團的日常營運及管理。徐先生於二零二零年六月獲委任為吉林宋都的執行董事，現為吉林宋都的董事會主席。

徐先生於物業管理行業積逾18年經驗。於二零零零年一月至二零零七年七月，徐先生為物業管理服務公司中海物業管理廣州有限公司的商業項目總經理，負責管理及營運東山廣場及錦恒商業廣場。於二零零七年七月至二零一九年七月，徐先生為中奧到家集團有限公司(一間於聯交所主板上市的物業管理公司，股份代號：1538)的助理總裁，負責該公司的整體營運及管理。

徐先生於二零零四年七月取得阜陽師範學院(現稱阜陽師範大學)教育管理大專學位。彼於二零零九年七月獲中國人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心認證為物業管理師。彼於二零一九年五月獲上海市物業管理行業協會授予中級物業經理資格。

程華勇先生，40歲，為我們的執行董事及宋都物業常務副總、宋都物業合肥分公司的總經理及宋都物業的經理。有關程先生的履歷詳情，請參閱本節「－董事－執行董事」一段。

聯席公司秘書

張綺思女士(「**張女士**」)，26歲，於二零二零年一月獲委任為本公司聯席公司秘書之一。彼主要負責本公司的公司秘書事宜。

於二零一八年三月至二零一九年十二月，張女士曾任宋都地產的董事長助理及投資者關係人員，彼主要負責為該公司董事長統籌日常行政管理事務及統籌該公司的外部投資業務。

張女士於二零一六年六月自浙江工商大學取得經濟學學士學位。於二零一七年十一月，張女士進一步取得巴斯大學經濟學理學碩士學位。

曾浩賢先生(「**曾先生**」)，35歲，於二零二零年一月獲委任為本公司聯席公司秘書之一。彼主要負責本公司的公司秘書事宜。

於二零一八年十一月至二零一九年七月，曾先生為中能國際控股集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1096))的公司秘書兼授權代表，該公司主要從事製造及銷售休閒鞋履、服裝及相關配飾。於二零一九年一月至二零一九年十一月，曾先生為滿地科技股份有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1400))，主要從事銷售面料及服裝貿易)的公司秘書。於二零一九年六月至二零二零年六月，曾先生為匯創控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的廣告公司(股份代號：8202))的獨立非執行董事，負責向該公司提供獨立意見。

自二零一九年五月起，曾先生為迈博药业有限公司(一間於聯交所主板上市的生物製藥公司(股份代號：2181))的公司秘書，負責上述公司的公司秘書事宜。自二零一九年十一月起，曾先生為陽光100中國控股有限公司(一間於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2608))的聯席公司秘書兼授權代表，負責公司秘書事宜。自二零二零一月起，曾先生獲委任為中國再生醫學國際有限公司的非執行董事，該公司主要從事生物醫學和醫療保健產品及醫療技術的研發、提供組織工程產品及其相關副產品的生產及銷售，以及銷售及分銷醫療產品及設備，其於聯交所GEM上市(股份代號：8158)。彼負責(其中包括)監管該公司的合規情況及企業管治事宜以及提供獨立判斷。自二零二零年二月起，曾先生為移動互聯(中國)控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：1439))的公司秘書，該公司主要從事手遊業務及包裝業務，而彼負責公司秘書事宜。

曾先生於二零一二年五月及二零一三年十二月分別於澳洲及香港取得律師資格。曾先生現時為史蒂文生黃律師事務所高級律師，專攻企業融資及商業法。

曾先生於二零零八年八月獲得澳洲墨爾本大學法律學士及商業學士(會計)學位。曾先生於二零一零年八月獲得澳洲墨爾本大學法律碩士學位。曾先生於二零一一年七月獲香港城市大學頒授法學專業證書。

我們已向聯交所申請，並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定。有關進一步詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則－委任聯席公司秘書」一段。

授權代表

朱女士及曾先生為本公司根據上市規則的授權代表。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授出多項職責，以協助董事會履行職務並監督本集團個別方面的活動。

審核委員會

我們於二零二零年十二月二十一日成立審核委員會，自[**編纂**]起生效，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C.3段的規定。審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為章先生、許先生及劉先生，審核委員會主席為劉先生。審核委員會的主要職責為就本集團財務申報程序、內控及風險管理制度的有效性提供獨立意見以協助董事會，監督審核程序，制定及檢討政策，並履行由董事會委派的其他職責和責任。

薪酬委員會

我們於二零二零年十二月二十一日成立薪酬委員會，自[**編纂**]起生效，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段的規定。薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，分別為章先生、許先生及劉先生。薪酬委員會主席為章先生。薪酬委員會的主要職責包括就我們對全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構向董事提供推薦建議。

提名委員會

我們於二零二零年十二月二十一日成立提名委員會，自[**編纂**]起生效，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段的規定。提名委員會包括三名獨立非執行董事，分別為章先生、許先生、劉先生以及一名執行董事俞女士。提名

委員會主席為俞女士。提名委員會的主要職能為就委任董事會及╱或高級管理層成員向董事會提供推薦建議。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策，當中載列達成及維持關乎我們業務增長的董事會成員多元化角度適當平衡的方法。

根據董事會成員多元化政策，董事會候選人將基於各種多元化角度進行甄選，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限，以及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素。我們十分重視確保董事會層面的技能及經驗組合均衡，從而提供一系列觀點、見解及質詢，以便董事會有效履行職責、支持根據本集團的核心業務及策略作出明智決策，以及支持董事會的繼任規劃及發展。最終決定將基於經選定候選人將為董事會帶來的長處及貢獻。

提名委員會負責監督董事會成員多元化政策的實施情況。[**編纂**]後，提名委員會將在計及所有相關多元化方面的裨益後，至少每年檢討一次董事會的組成，並在就董事會任何委任提供推薦意見時遵循董事會成員多元化政策。提名委員會亦將確保在評估董事會有效性時考慮董事會成員多元化。董事會成員多元化政策概要連同載列實施該政策制定的任何可衡量目的及具體多元化目標，以及為該等目的及目標取得的進展，將於本公司年報所載的企業管治報告中披露。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般指我們至少須有兩名執行董事常駐香港。本集團的業務營運位於中國。由於本集團的業務所需，概無執行董事已經、正在或將會留駐香港。

我們已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。

有關詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員留駐香港」一段。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任信達國際為合規顧問。合規顧問將於以下情況向我們提供意見：

(i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

(ii) 擬進行可能屬須予公布或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；

(iii) 當我們擬以有別於本文件詳述的方式動用[**編纂**][**編纂**]，或當本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及

(iv) 當聯交所根據上市規則就股份價格或成交量發生不尋常變動向本公司作出查詢。

合規顧問的任期將自[**編纂**]起至我們根據上市規則第13.46條就[**編纂**]後開始的首個完整財政年度財務業績的日期為止，而有關委任可透過共同協議延長。

董事及高級管理層薪酬

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款)分別約為人民幣216,000元、人民幣410,000元、人民幣495,000元、人民幣247,000元及人民幣877,000元。上述薪酬包括彼等獲委任為董事前作為本集團主要管理層及僱員的酬金。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，向本公司五名最高薪人士(包括董事)支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款)分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.1百萬元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加入或於加入我們時的獎勵或作為離職的補償。此外，概無董事已於同期內放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團並無其他已支付或應付董事的款項。

根據我們目前生效的安排，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款)估計約為人民幣2.2百萬元。

董事會將會審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於[**編纂**]後取得薪酬委員會的建議，當中將計及可相比較公司所支付的薪金、董事所投放時間及職責以及本集團的表現。

主要股東

就董事所知，緊隨[**編纂**]完成後及假設[**編纂**]未獲行使，下列人士將各自於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或於附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上的權益：

		於本文件申請版本提交時		緊隨[**編纂**]及[**編纂**]後（假設[**編纂**]未獲行使）	
股東名稱	**身份／權益性質**	**股份數目**[(1)]	**佔已發行股份百分比**	**股份數目**[(1)]	**佔已發行股份百分比**
俞先生[(2)]	信託財產授予人	95,000,000股普通股(L)	95%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
招商永隆信託有限公司（「**招商永隆**」）[(2)]	受託人	95,000,000股普通股(L)	95%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
順基集團有限公司（「**順基**」）[(2)]	受控法團權益	95,000,000股普通股(L)	95%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%
宋都和業[(2)]	實益擁有人	95,000,000股普通股(L)	95%	[**編纂**]股股份(L)	[**編纂**]%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份中的好倉。

(2) 宋都和業由順基全資擁有，而順基由招商永隆間接全資擁有。招商永隆為俞建午信託的受託人，並透過其代名人公司以信託方式為俞先生及其家族成員的利益持有宋都和業的全部已發行股本。

除上文及本文件「法定及一般資料 — C.有關董事及本公司主要股東的進一步資料 — 1.權益披露」一段所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將於緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(假設概無因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份)，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將於附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上的權益。

法定及已發行股本

以下為有關本公司於緊接及緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成前後的法定及已發行股本說明：

		面值
		美元
法定股本：		
5,000,000,000	股每股面值0.00001美元的股份	50,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：		
於本文件日期已發行		
100,000,000	股股份	1,000
根據[編纂]及[編纂]將予發行		
[**編纂**]	股根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	總計*(附註1)*	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據[**編纂**]獲行使而將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	總計*(附註2)*	[**編纂**]

附註：

1. 相當於[**編纂**]及[**編纂**]完成後本公司已發行股本(未計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)

2. 相當於[**編纂**]及[**編纂**]完成後本公司已發行股本(計及[**編纂**]獲悉數行使後將予發行的股份)

假設

上表假設[**編纂**]已成為無條件，且已根據[**編纂**]及[**編纂**]發行股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於[**編纂**]時及其後任何時間，本公司須維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本總額25%的「最低指定百分比」。

地位

[**編纂**]以及我們因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份，除根據[**編纂**]享有的權益外，將在各方面與本文件所述的所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其可享有於本文件日期後就股份所宣派、派付或作出的一切股息或其他分派。

[編纂]

根據於二零二零年十二月二十一日通過的股東書面決議案，待本公司的股份溢價賬因[**編纂**]而錄得進賬或具備充足結餘後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[**編纂**]美元撥充資本，配發及發行合共[**編纂**]股按面值入賬列作繳足的股份，且將予配發及發行的股份應與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。

發行股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處置合共不超過以下各項總和的該等股份數目(惟因供股或於本公司任何認股權證所附任何認購權獲行使時發行股份，或因購股權計劃或當時採納以向本公司及╱或其附屬公司高級職員及╱或僱員授予或發行股份或認購股份權利的任何其他購股權計劃或類似安排項下可能授出的任何購股權獲行使，或任何以股代息計劃或規定根據組織章程細則或股東於股東大會上授予的特別授權配發及發行股份以代替全部或部分股息的類似安排而進行者除外)：

(i) 緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數的20%(未計及因[**編纂**]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)；及

(ii) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份總數(如有)。

此項授權並不涵蓋根據供股或購股權計劃，或根據組織章程細則或股東授出的特別授權的以股代息或類似安排將予配發、發行或處置的股份，並將維持有效至以下時間(以最早者為準)為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.全體股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案」一段。

購回股份的一般授權

待[**編纂**]成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，數目最多為緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數(未計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)的10%。

此項授權僅涉及在聯交所或本公司證券可能上市(且證監會及聯交所就此認可)的任何其他證券交易所按照上市規則進行的購回。有關上市規則的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－6.本公司購回股份」一段。

此項授權將維持有效至以下時間(以最早者為準)為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.全體股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案」一段。

購股權計劃

根據日期為二零二零年十二月二十一日的股東書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的概要載於本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段。

須召開股東大會及類別股東會議的情況

根據公司法及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過股東的普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併為較大面值的股份；(iii)將股份劃分為多個類別；(iv)將其股份細分為較小面值的股份；及(v)註銷未被認購的任何股份。此外，本公司可根據公司法的規定由股東通過特別決議案減少股本或股本贖回儲備。進一步詳情請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(iii)更改股本」一段。

根據公司法以及組織章程大綱及細則的條款，股份或任何類別股份所附的所有或任何特別權利，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。進一步詳情請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(ii)更改現有股份或股份類別的權利」一段。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至該日止年度及於二零二零年六月三十日及截至該日止六個月的綜合財務報表連同隨附附註一併閱讀。我們的綜合財務資料根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對涉及風險及不確定因素的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據自身經驗及對過往事件、現時狀況及預期未來發展的看法以及各種情況下我們認為適宜的其他因素所作假設及分析作出。於評估我們的業務時，閣下應審慎考慮本文件「風險因素」一節所提供資料。

概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。我們於過往榮獲多項榮譽及獎項。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於二零一八年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」，以及於二零一九年就「宋都時間國際」項目獲中指院評為「二零一九年中國五星級物業服務項目」。有關我們於往績記錄期間及直至最後可行日期所獲榮譽及獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務－榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立上述附屬公司及分公司將有助我們作好準備，進一步擴展業務，並能讓我們開拓潛在商機。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－我們的地理分布」一段。

我們的業務線包括(i)向中國各類物業提供一系列物業管理服務，該等物業大多數位於浙江省；(ii)提供一系列非業主增值服務；(iii)提供一系列社區增值服務；及(iv)其他業務。我們業務線的詳情載列如下：

- *物業管理服務*。我們提供一系列物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。我們的在管物業組合包括(i)住宅物業(包括中高檔住宅社區)；及(ii)非住宅物業(包括商業物業和工業物業)。

- *非業主增值服務*。我們向非業主(主要為房地產開發商)提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。

- *社區增值服務*。我們向客戶(主要為業主及住戶)提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。社區空間服務主要指(i)協助業主將公共區域出租予廣告公司作廣告投放及電信公司以設立電信基站；及(ii)利用在管物業的公共區域。

- *其他業務*。其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。

我們於往績記錄期間的收益及純利持續增長。收益由二零一七財年約人民幣84.0百萬元增長58.3%至二零一八財年約人民幣133.0百萬元，並由二零一八財年約人民幣133.0百萬元進一步增加67.3%至二零一九財年約人民幣222.5百萬元。收益由二零一九年首六個月約人民幣92.8百萬元增加25.8%至二零二零年首六個月約人民幣116.7百萬元。年內溢利由二零一七財年約人民幣14.0百萬元增加49.3%至二零一八財年約人民幣20.9百萬元，並由二零一八財年約人民幣20.9百萬元進一步增加68.4%至二零一九財年約人民幣35.2百萬元。期內溢利由二零一九年首六個月約人民幣13.9百萬元增加18.0%至二零二零年首六個月約人民幣16.4百萬元。

呈列基準

本公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[**編纂**]，我們進行重組，詳情見本文件「歷史、重組及發展」一節。於重組後，本公司成為本集團當前旗下所有附屬公司的控股公司。有關本文所載財務資料編製基準的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號的影響

國際會計準則理事會已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，我們已採納於往績記錄期間生效的所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則，包括於往績記錄期間貫徹應用的國際財務報告準則第9號*金融工具*、國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第16號*租賃*，惟於自二零二零年一月一日開始的會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。自二零二零年一月一日開始的會計期間已頒布但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註31。

國際財務報告準則第9號

採納新的減值模型

國際財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備。董事評估採納新的減值方法不會令按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備確認產生任何重大差異。

國際財務報告準則第15號

重大融資部分

國際財務報告準則第15號規定實體於合同包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論來自客戶的付款是遠早於或遲於收益確認。

我們通常於買家與房地產開發商訂立物業銷售協議時或前後與物業買家訂立裝修裝飾協議。我們一般要求物業買家於訂立裝修裝飾協議時全額預付服務費，並就日後將予履行的履約責任將該等預收款項確認為合同負債。我們通常於相關物業單位以毛坯狀況交付予物業買家並經其驗收後履行裝修及裝飾該等物業單位的服務。自我們收到物業買家的預付款項起至開始提供裝修裝飾服務，一般為期六至25個月。

於評估裝修裝飾服務協議是否包含重大融資部分時，我們已考慮所有相關事實及情況。我們注意到，儘管各合同預先收取的承諾代價金額與該等服務的現金銷售價之間的差額可能並不重大，但(i)自我們收到物業買家的預付款項起至開始向其提供服務的預期時長及(ii)我們營運所在市場的現行利率的綜合影響則可能於合同層面被視為重大。

因此，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們確認與裝修裝飾服務有關的預收客戶款項額外利息開支分別為人民幣0.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.2百萬元。

合同資產及負債的呈列

國際財務報告準則第15號規定，應收款項僅在我們擁有無條件收取代價的權利時確認。倘我們於有權無條件收取合同中已承諾貨品及服務的代價前確認相關收益，則收取代價的權利被分類為合同資產。同樣，在我們確認相關收益前，合同負債(並非應付款項)於客戶支付代價或按合同須支付代價而有關金額已經到期時確認。倘於整個往績記錄期間應用國際會計準則第18號，則約人民幣7.6百萬元及人民幣11.2百萬元的合同資產分別分類為於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的貿易及其他應收款項，而於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，扣除重大融資部分調整人民幣0.2百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣0.2百萬元後，合同負債約人民幣25.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元分別分類為預收客戶款項。

董事認為，與國際會計準則第18號的規定相比，採納國際財務報告準則第15號對我們於往績記錄期間的綜合財務狀況及表現並無任何重大影響，惟重大融資部分調整以及合同資產及負債的呈列分類除外。

國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效，且允許在國際財務報告準則第16號首次應用日期或之前提前應用於已採納國際財務報告準則第15號的實體。本集團已選擇於整個往績記錄期間貫徹採納國際財務報告準則第16號。採納國際財務報告準則第16號主要影響本集團作為物業、廠房及設備租賃(其根據國際會計準則第17號*租賃*分類為經營租賃)承租人的會計處理。採納國際財務報告準則第16號後，根據本文件附錄一會計師報告附註2(i)中所述的會計政策，於租賃開始日期，本集團作為承租人確認使用權資產或全部固定利率租賃的投資物業及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。採納國際財務報告準則第16號對使用權資產或投資物業及租賃負債的確認以及使用權資產或投資物業的折舊費用及租賃負債的利息開支的確認產生影響。董事確認，與國際會計準則第17號相比，採納國際財務報告準則第16號對本集團於往績記錄期間的財務狀況(資產淨值)及表現並無重大影響。

下表載列採納國際財務報告準則第16號對綜合財務報表中若干主要項目影響的概要：

	目前根據國際財務報告準則第16號呈報	猶如根據國際會計準則第17號呈報	差異
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期內溢利			
二零一七財年	13,965	14,198	(233)
二零一八財年	20,889	20,768	121
二零一九財年	35,236	35,152	84
二零二零年首六個月	16,350	16,374	(24)
於下列日期的資產總值：			
二零一七年十二月三十一日	102,495	97,628	4,867
二零一八年十二月三十一日	170,689	167,285	3,404
二零一九年十二月三十一日	215,658	214,593	1,065
二零二零年六月三十日	252,651	251,947	704
於下列日期的負債總額：			
二零一七年十二月三十一日	76,713	71,613	5,100
二零一八年十二月三十一日	162,798	159,282	3,516
二零一九年十二月三十一日	131,719	130,626	1,093
二零二零年六月三十日	152,362	151,606	756
於下列日期的權益總額：			
二零一七年十二月三十一日	25,782	26,015	(233)
二零一八年十二月三十一日	7,891	8,003	(112)
二零一九年十二月三十一日	83,939	83,967	(28)
二零二零年六月三十日	100,289	100,341	(52)

下表載列採納國際財務報告準則第16號對主要比率的影響：

	目前根據國際財務報告準則第16號呈報	猶如根據國際會計準則第17號呈報	差異
於下列日期的股本回報率：			
二零一七財年	74.3%	75.1%	(0.8%)
二零一八財年	124.1%	122.1%	2.0%
二零一九財年	76.7%	76.4%	0.3%
二零二零年首六個月	不適用	不適用	不適用
於下列日期的資產回報率：			
二零一七財年	19.1%	20.1%	(1.0%)
二零一八財年	15.3%	15.7%	(0.4%)
二零一九財年	18.2%	18.4%	(0.2%)
二零二零年首六個月	不適用	不適用	不適用
於下列日期的流動比率：			
二零一七年十二月三十一日	1.5倍	1.5倍	0.0
二零一八年十二月三十一日	0.8倍	0.9倍	(0.1)
二零一九年十二月三十一日	1.4倍	1.5倍	(0.1)
二零二零年六月三十日	1.5倍	1.5倍	0.0
於下列日期的資本負債率：			
二零一七年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一八年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零一九年十二月三十一日	不適用	不適用	不適用
二零二零年六月三十日	不適用	不適用	不適用

影響經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績、財務狀況及各期間財務業績的可比性主要受到以下因素的影響：

業務線組合

於往績記錄期間，我們的業務、財務狀況及經營業績一直因業務線組合(即物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務)呈現出不同增長率及不同利潤率而受到影響。業務線收益貢獻結構的任何變動或任何業務線的利潤率變動，均可能對我們的整體利潤率產生相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	少於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	83,960	100.0	132,950	100.0	222,474	100.0	92,814	100.0	116,729	100.0

下表載列於所示期間各業務線的毛利率：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	%	*%*	*%*	*%*	*%*
				(未經審核)	
物業管理服務	20.9	20.3	21.0	20.3	20.7
非業主增值服務	35.1	35.9	38.1	34.2	38.6
社區增值服務	70.2	54.9	40.6	49.1	41.5
其他業務					
酒店業務	100.0	(32.5)	12.0	7.2	(13.2)
長租公寓業務	35.6	40.6	35.7	28.5	19.3
總計	29.7	28.3	29.2	27.1	27.6

於往績記錄期間，我們的非業主增值服務及社區增值服務錄得的毛利率高於物業管理服務，主要由於我們能夠就非業主增值服務及社區增值服務(通常量身定制以滿足客戶的特定需求)收取更高的服務費。此外，諮詢服務及銷售協助服務等若干類型的非業主增值服務可為客戶帶來更高的經濟收益，因此我們能夠就該等服務收取更高溢價(與更為標準化的物業管理服務(因其勞動密集型性質致使銷售成本較高及毛利率相對較低)相比)。

我們的服務屬非經常性質

於二零一九財年，我們錄得每月平均收益人民幣18.5百萬元，較二零一九年首六個月的每月平均收益人民幣15.5百萬元高19.4%，主要由於(i)社區增值服務所得收益由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加至二零一九年下半年的人民幣39.9百萬元，原因為我們提供標準化裝修裝飾服務的物業數目由二零一九年首六個月的一項增加至二零一九年下半年的三項；及(ii)非業主增值服務所得收益由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加至二零一九年下半年的人民幣28.7百萬元，原因為(i)交付前服務收益增加約人民幣3.0百萬元；(ii)諮詢服務收益增加約人民幣2.4百萬元；及(iii)銷售協助服務收益增加約人民幣0.5百萬元。鑒於非業主增值服務及裝修裝飾服務所得收益通常來自屬非經常性質及按個別交易進行的項目，故我們一般不會與客戶訂立任何長期合同或協議，而項目數目及規模以及我們能夠取得的收益金額在不同期間可能大相逕庭。

非業主增值服務及裝修裝飾服務屬非經常性質，使經營業績在不同期間有所波動。因此，董事謹此知會股東及有意投資者，本集團的過往財務業績不應視為未來財務表現的指標而加以依賴。儘管上述者，本集團的財務表現不會受季節性因素影響。

我們管理勞工成本的能力

由於物業管理屬勞動密集型行業，員工成本佔我們銷售成本的主要部分。因此，經營業績受我們管理員工成本的能力所影響。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入銷售成本的員工成本分別約為人民幣38.9百萬元、人民幣38.3百萬元、人民幣43.2百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣21.6百萬元，分別佔銷售成本總額約65.9%、40.1%、27.4%、30.4%及25.5%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入行政開支的員工成本約為人民幣3.3百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，分別佔行政開支約55.1%、60.3%、34.0%、45.9%及24.4%。計入銷售成本的員工成本主要包括僱員薪金及其他福利，有關僱員提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。計入行政開支的員工成本主要包括行政員工薪金及其他福利以及董事酬金。

作為我們獲得專業化優勢及更妥善管理銷售成本，同時確保一貫服務質量的一部分工作，我們採用多項措施以減少對勞動力的依賴。該等措施包括將清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能外包予第三方以及簡化及規範物業管理服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的分包成本為人民幣12.0百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣35.2百萬元及人民幣51.1百萬元，分別佔銷售成本總額約20.3%、47.8%、56.7%、52.0%及60.4%。於往績記錄期間，分包成本增加亦歸因於業務擴展致使在管總建築面積增加。我們亦實施其他成本節省措施以緩解不斷攀升的勞工成本，包括實行自動化經營，以減少對人手的依賴。此外，我們對員工進行培訓，令其具備超過一項業務營運職能的知識及技能。我們相信，我們對員工的培訓投入將會提高成本效益及人力配置的靈活性。

經參考計入銷售成本的員工成本及分包成本波動，我們於下文載列年／期內溢利敏感度分析，僅供說明用途。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假設增加對我們年內銷售成本及溢利的影響：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
假設員工成本及分包成本上升5%					
對銷售成本的影響	2,542	4,191	6,629	2,786	3,633
對年／期內溢利的影響	(1,906)	(3,144)	(4,971)	(2,090)	(2,725)
假設員工成本及分包成本上升10%					
對銷售成本的影響	5,084	8,383	13,257	5,573	7,266
對年／期內溢利的影響	(3,812)	(6,288)	(9,943)	(4,180)	(5,450)

我們協商適當物業管理費的能力

我們通常按每月每平方米固定包幹價格向業主及住戶收取物業管理費。我們按項目設定每平方米固定包幹價格，當中參考多項因素，包括(i)物業的規模及位置；(ii)預算的營運費用，包括勞工及行政開支；(iii)建議服務的範圍及品質；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引／法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價。為保持競爭力，我們須在達成可接受利潤與以具成本效益方式提供優質服務之間尋求平衡。

經參考於往績記錄期間的平均物業管理費波動，我們於下文載列年內溢利敏感度分析，僅供說明用途。敏感度分析已考慮於往績記錄期間的平均物業管理費波動。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，平均物業管理費假設下降對年內物業管理服務收益及溢利的影響：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
假設平均物業管理費下降5%					
對物業管理服務收益的影響	(2,990)	(3,555)	(4,783)	(2,278)	(2,975)
對年／期內溢利的影響	(2,242)	(2,666)	(3,587)	(1,709)	(2,231)
假設平均物業管理費下降10%					
對物業管理服務收益的影響	(5,979)	(7,109)	(9,566)	(4,557)	(5,950)
對年／期內溢利的影響	(4,484)	(5,332)	(7,174)	(3,418)	(4,463)

我們增加在管建築面積的能力

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自物業管理服務。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的物業管理服務收益分別約為人民幣59.8百萬元、人民幣71.1百萬元、人民幣95.7百萬元、人民幣45.6百萬元及人民幣59.5百萬元，佔我們同期總收益約71.2%、53.5%、43.0%、49.1%及51.0%。物業管理服務收益於往績記錄期間的增加主要由於在管物業數目增加致使在管總建築面積增加。

我們的在管物業數目由二零一七年十二月三十一日的17項物業增至二零一八年十二月三十一日的22項物業，並進一步增至二零一九年十二月三十一日的29項物業以及進一步增至二零二零年六月三十日的33項物業。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為3.2百萬平方米、3.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.4百萬平方米。

我們的持續收益增長取決於我們增加及擴大收益基礎的能力。我們力求通過多種渠道增加物業管理組合。我們將繼續善用與宋都控股集團的現有業務關係，以推動自身內部增長。此外，通過利用我們聲譽良好的品牌、多元化的物業組合、優質服務及穩固的客戶關係，我們將積極從獨立第三方房地產開發商尋找新合作機會。我們致力於鞏固與該等獨立第三方房地產開發商及業主委員會新建立的關係，並逐步擴大與彼等的合作。除通過自身增長舉措發展業務外，我們有意尋求經篩選的戰略收購、投資及同盟機會。有關更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一段。

整體經濟、城鎮化率及房地產開發時間表

我們獲得新物業管理委聘的能力、房地產開發商交付新物業的時間以及我們物色及收購現有物業管理公司的能力，會影響我們維持及增加物業管理組合的能力。新房地產開發項目數目非常依賴中國房地產市場的表現，而有關表現取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率、由此產生的對房地產的需求以及中國政府的宏觀經濟政策及措施。我們預期，我們維持及增加物業管理組合的能力將繼續對經營業績構成影響。

中國經濟發展及城鎮化率過去增加了對住宅物業的供應及需求。具體而言，由於我們管理的眾多物業均位於中國二線及較次級城市，該等城市的城鎮化率對我們業務的發展尤其重要。我們相信，該等因素將持續對中國房地產行業及物業管理服務行業產生重大影響。任何經濟衰退(特別是在我們營運所在的地區)均會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦會影響房地產市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。中國政府不時通過監管土地出讓、物業預售、銀行融資及徵稅等方式調整或出台宏觀調控政策，鼓勵或限制私營房地產分部的房地產開發。尤其是，中國政府過往曾推行不同限制措施，遏止房地產市場投機。中國政府為控制貨幣供應、信貸額度及固定資產而採取的措施，對中國房地產市場的表現造成直接影響。有關中國政府政策的不確定因素可能對新物業(我們獲得新委聘的主要來源)供應產生重大影響。

重大會計政策、估計及判斷

有關我們經營業績及財務狀況的討論及分析基於根據國際財務報告準則編製的綜合財務報表得出。經營業績及財務狀況易受到會計方法、假設及估計影響。該等假設及估計基於過往經驗及多項因素得出，包括管理層對未來事件認為合理的預測。實際結果可能與該等估計及假設有所差異。

於審閱綜合財務報表時，重大會計政策的選擇、估計及判斷、影響應用其他政策的其他不確定因素，以及已呈報業績對條件及假設變動的敏感程度均屬考慮因素。我們的重大會計政策、估計及判斷於本文件附錄一會計師報告附註2及3概述。我們相信，下列重大會計政策涉及編製綜合財務報表時採用的最重大估計及判斷。

收益確認

收益於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按本集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等金額)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

就物業管理服務而言，我們確認的收益等同於我們有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額。

就來自包幹制在管物業的物業管理服務收入而言，我們(作為當事人)有權按收取的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制在管物業的物業管理服務收入而言，我們(作為業主代理)有權按預設百分比或業主應支付的物業管理服務費固定金額收取收益。

就非業主增值服務而言，其主要包括向房地產開發商提供諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務。我們在提供服務時根據每月已完成的履約價值確認收益。

社區增值服務主要包括裝修裝飾、物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。就裝修服務而言，當收入可合理計量時，裝修裝飾協議的收益使用成本比例法(即根據所產生的實際成本相對估計成本總額的比例)隨時間推移而確認，而當收入無法合理計量時，裝修裝飾協議的收益僅以預計將收回的已產生合同成本為限確認。就其他社區增值服務而言，我們於提供服務時確認收益。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年六月三十日，分配至現有合同項下剩餘未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額分別約為人民幣13.6百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣7.3百萬元。該等金額包括我們提供裝修裝飾服務(我們據此從客戶獲得重大融資利益)的利息部分。

下表載列我們於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收益：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
一年內	2,152	25,984	7,470	26,765	7,300
一年後但兩年內	11,432	2,026	2,543	3,727	–
	13,584	28,010	10,013	30,492	7,300

其他社區增值服務在短期內提供，因此，原定預期年限在一年或以下的合同類型的剩餘履約責任未列入上表。

就其他業務而言，酒店業務所得收益主要包括酒店客房費用、商業購物商場、食品及飲料以及配套服務收益。除於提供服務時確認的食品及飲料以及配套服務收益外，酒店業務收益於提供服務的會計期間隨時間確認。長租公寓業務的經營租賃項下應收租金收入於租期所涵蓋期間按等額分期於損益內確認，惟如有其他基準能更清晰地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

貿易及其他應收款項

應收款項於我們擁有無條件權利收取代價時確認。倘僅需待時間推移代價即到期支付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於本集團擁有無條件權利收取代價前已確認，則該款項呈列為合同資產。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

貿易及其他應收款項減值

我們使用預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式估計呆壞賬的減值虧損。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損是根據我們的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素以及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益內確認，除非其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，於該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，使用報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算，加上就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。該等差額為就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表。下表呈列的歷史業績未必反映未來任何期間的預期業績。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利	24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
其他收益	92	127	737	274	3,343
其他(虧損)╱收入淨額	(42)	746	(2)	–	–
銷售及營銷開支	(74)	(510)	(770)	(331)	(283)
行政開支	(6,022)	(9,167)	(19,197)	(6,532)	(11,927)
其他開支	(1,093)	(204)	(571)	(898)	(1,380)
經營溢利	17,836	28,568	45,066	17,693	21,936
融資收入	1,503	2,678	3,240	1,878	681
融資成本	(466)	(1,861)	(2,766)	(1,283)	(317)
融資收入淨額	1,037	817	474	595	364
應佔合營企業(虧損)╱溢利	–	(77)	976	201	170
應佔一間聯營公司虧損	–	(546)	–	–	–
除税前溢利	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
所得税	(4,908)	(7,873)	(11,280)	(4,587)	(6,120)
年╱期內溢利	13,965	20,889	35,236	13,902	16,350

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
年／期內其他全面收益					
其後可能重新分類至損益的項目					
換算下列項目的匯兑差額：					
－海外附屬公司財務報表	–	–	(26)	–	–
年／期內全面收益總額	13,965	20,889	35,210	13,902	16,350
年／期內溢利	13,965	20,889	35,236	13,902	16,350
下列人士應佔溢利：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益	–	–	94	–	160
下列人士應佔全面收益總額：					
本公司權益股東	13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益	–	–	94	–	160
年／期內全面收益總額	13,965	20,889	35,210	13,902	16,350
每股盈利					
基本及攤薄(人民幣)	0.28	0.42	0.64	0.28	0.16

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自四條業務線，包括(i)物業管理服務，主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施維修及養護以及配套服務；(ii)非業主增值服務，主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)社區增值服務，主要包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。詳情請參閱本文件「業務－我們的業務模式」一段。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們分別錄得收益人民幣84.0百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣222.5百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣116.7百萬元。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，物業管理服務收益分別佔總收益71.2%、53.5%、43.0%、49.1%及51.0%。非業主增值服務收益分別佔總收益14.3%、29.2%、23.2%、24.6%及27.1%。社區增值服務收益分別佔總收益13.6%、13.0%、24.5%、15.9%及16.8%，而餘下則為其他業務貢獻的收益。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
物業管理服務	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	少於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	83,960	100.0	132,950	100.0	222,474	100.0	92,814	100.0	116,729	100.0

物業管理服務收益

於往績記錄期間，物業管理服務收益呈上升趨勢。該增加主要受在管總建築面積因在管物業數目增加而增加所帶動。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積分別約為3.2百萬平方米、3.8百萬平方米、5.9百萬平方米及6.4百萬平方米。此外，我們於同期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、每月每平方米人民幣2.7元及每月每平方米人民幣2.1元。

按物業類型劃分

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的大部分物業管理服務收益來自住宅物業，分別佔我們物業管理服務總收益的73.7%、75.4%、61.6%、67.9%及64.0%。於往績記錄期間，管理住宅物業收益比例總體減少主要反映我們持續努力增加在管物業類型，使得非住宅物業在管建築面積有所增加。下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的在管總建築面積及物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
住宅物業	2,655	83.9	10	3,194	83.7	13	4,206	70.7	14	3,194	73.9	13	4,586	72.1	16
非住宅物業	510	16.1	7	623	16.3	9	1,742	29.3	15	1,129	26.1	16	1,777	27.9	17
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	4,323	100.0	29	6,363	100.0	33

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業	44,085	73.7	53,578	75.4	58,958	61.6	30,947	67.9	38,067	64.0
非住宅物業	15,707	26.3	17,516	24.6	36,701	38.4	14,622	32.1	21,433	36.0
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

按房地產開發商類型劃分

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團控制的非全資項目公司合作開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團控制的非全資項目公司合作開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣43.1百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%、94.6%及69.7%。宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的物業管理服務所得收益比例於往績記錄期間整體呈下降趨勢，原因為我們竭力減少對宋都股份集團的依賴。再者，儘管於往績記錄期間大部分物業管理服務收益與宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的管理有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。因此，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔同期物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%、20.6%及16.6%。

按地理覆蓋範圍劃分

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項在管物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務。於二零二零年六月三十日，我們的在管總建築面積約為6.4百萬平方米。我們認為設立該等附屬公司及分公司將有助我們為進一步擴展業務作好準備，並能讓我們開拓潛在商機。下表載列我們於所示日期按進行物業管理營運所在地區劃分的物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
杭州	2,894	91.4	15	2,918	76.5	18	4,095	68.8	21	3,307	76.5	22	4,361	68.5	24
浙江省(不包括杭州)	–	–	0	283	7.4	2	1,056	17.8	5	401	9.3	5	1,056	16.6	5
長三角地區(不包括浙江省)	271	8.6	2	616	16.1	2	797	13.4	3	615	14.2	2	946	14.9	4
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	4,323	100.0	29	6,363	100.0	33

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
杭州	49,035	82.0	52,698	74.1	62,664	65.5	31,345	68.8	40,951	68.8
浙江省(不包括杭州)	–	–	6,172	8.7	15,811	16.5	6,526	14.3	9,895	16.6
長三角地區(不包括浙江省)	10,757	18.0	12,224	17.2	17,184	18.0	7,698	16.9	8,654	14.6
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

按收益模式劃分

物業管理服務費可按包幹制或酬金制收取。包幹制指要求業主承擔固定物業管理開支而物業管理服務供應商自負盈虧的收益模式。物業管理費的包幹制收益模式為中國物業管理行業(尤其是住宅物業)的主導收益模式。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，惟小部分按酬金制收取。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們按包幹制收費的收益分別佔物業管理服務總收益99.8%、99.6%、99.9%、99.9%及99.9%。於可預見未來，我們預計按包幹制收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務收益的主要部分。下表載列於所示期間，我們按不同收益模式劃分的在管總建築面積及物業管理服務收益明細：

	於十二月三十一日									於六月三十日					
	二零一七年			二零一八年			二零一九年			二零一九年			二零二零年		
	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目	建築面積		數目
	(千平方米)	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*		*(千平方米)*	*%*	
包幹制	3,114	98.4	15	3,776	98.9	21	5,907	99.3	28	4,282	99.1	28	6,322	99.4	32
酬金制	51	1.6	2	41	1.1	1	41	0.7	1	41	0.9	1	41	0.6	1
總計	3,165	100.0	17	3,817	100.0	22	5,948	100.0	29	4,323	100.0	29	6,363	100.0	33

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
包幹制	59,679	99.8	70,808	99.6	95,546	99.9	45,512	99.9	59,443	99.9
酬金制	113	0.2	286	0.4	113	0.1	57	0.1	57	0.1
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

非業主增值服務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，非業主增值服務收益分別約為人民幣12.0百萬元、人民幣38.8百萬元、人民幣51.5百萬元、人民幣22.8百萬元及人民幣31.7百萬元，分別佔我們同期總收益約14.3%、29.2%、23.2%、24.6%及27.1%。

非業主增值服務收益於往績記錄期間持續增長，主要受諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務委聘項目增加所帶動。更多詳情請參閱本節「— 經營業績討論」一段。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
總計	12,002	100.0	38,830	100.0	51,548	100.0	22,823	100.0	31,659	100.0

我們認為非業主增值服務能讓我們儘早接觸房地產開發項目、與房地產開發商建立及培養業務關係，並可能令我們相較競爭對手取得更大優勢，以獲得物業管理服務的委聘。

社區增值服務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，社區增值服務收益分別為人民幣11.4百萬元、人民幣17.3百萬元、人民幣54.6百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣19.7百萬元，分別佔我們同期總收益約13.6%、13.0%、24.5%、15.9%及16.8%。

社區增值服務收益於往績記錄期間持續增長，主要由於裝修裝飾服務收益增加及在管物業數目增加，其為我們提供使用社區增值服務的更大客戶群。更多詳情請參閱本節「— 經營業績討論」一段。

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	少於0.1	12	0.1	2	少於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
總計	11,380	100.0	17,283	100.0	54,587	100.0	14,730	100.0	19,656	100.0

其他業務收益

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他業務收益分別為人民幣0.8百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣20.7百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔同期總收益約0.9%、4.3%、9.3%、10.4%及5.1%。

其他業務收益於二零一七財年至二零一九財年增加，主要由於我們分別於二零一七年七月及二零一八年十月開始長租公寓業務及酒店業務。其他業務收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月減少，主要歸因於酒店業務收益減少。更多詳情請參閱本節「— 經營業績討論」一段。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、稅項及附加費、養護、清潔及園藝、短期租賃相關開支、可變租賃付款、折舊及攤銷、酒店管理費以及其他。我們的員工成本主要包括僱員的薪金、花紅及其他福利。我們的分包成本主要包括外包清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能的成本。公用事業開支主要與水電供應費用有關。我們的短期租賃相關開支及可變租賃付款主要包括就租用現場辦公室及酒店業務而應付的租金費用。酒店管理費主要包括酒店業務下應付酒店管理公司的管理費。其他主要與低價值消耗品及工作場所設備有關。

下表載列我們於所示期間的銷售成本及銷售成本總額相關百分比的明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
員工成本	38,850	65.9	38,250	40.1	43,248	27.4	20,535	30.4	21,556	25.5
分包成本	11,980	20.3	45,578	47.8	89,323	56.7	35,192	52.0	51,107	60.4
公用事業開支	1,461	2.5	2,103	2.2	3,750	2.4	1,855	2.7	2,270	2.7
稅項及附加費	585	1.0	726	0.8	880	0.6	290	0.4	580	0.7
養護[1]	3,386	5.7	1,531	1.6	2,340	1.5	842	1.2	580	0.7
清潔及園藝[2]	312	0.5	1,156	1.2	1,159	0.7	317	0.5	238	0.3
短期租賃相關開支	137	0.2	319	0.3	309	0.3	159	0.2	237	0.3
可變租賃付款	–	–	921	1.0	3,843	2.4	1,743	2.7	626	0.8
折舊及攤銷	609	1.0	1,930	2.0	4,733	3.0	2,352	3.5	2,392	2.8
酒店管理費	–	–	748	0.8	1,488	0.9	945	1.4	621	0.7
其他	1,665	2.9	2,112	2.2	6,532	4.1	3,404	5.0	4,339	5.1
總計	58,985	100.0	95,374	100.0	157,605	100.0	67,634	100.0	84,546	100.0

附註：

(1) 養護開支包括與用於我們在管物業設施養護的工具及消耗品有關的開支。

(2) 清潔及園藝開支包括與用於我們在管物業清潔及園藝的工具及消耗品有關的開支。

(3) 與使用權資產及租賃投資物業折舊以及軟件及商標使用權攤銷有關的折舊及攤銷成本是銷售成本中唯一的固定成本。

於往績記錄期間，影響我們銷售成本的主要因素為員工成本及分包成本。分包成本增加主要由於我們的業務擴張，以及我們外包清潔、保安、養護及園藝服務等部分勞動密集型職能予第三方以及簡化及規範物業管理服務的措施。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，列入銷售成本的員工成本及分包成本總計為人民幣50.8百萬元、人民幣83.8百萬元、人民幣132.6百萬元、人民幣55.7百萬元及人民幣72.7百萬元，分別佔我們銷售成本約86.2%、87.9%、84.1%、82.4%及85.9%。我們的養護成本由二零一七財年的人民幣3.4百萬元減少至二零一八財年的人民幣1.5百萬元，主要由於二零一八財年將若干養護成本分包予第三方，並由二零一八財年的人民幣1.5百萬元增加至二零一九財年的人民幣2.3百萬元，主要由於四項住宅物業及兩項非住宅物業的養護成本增加所致。養護成本於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月分別維持相對穩定於人民幣0.8百萬元及人民幣0.6百萬元。

於往績記錄期間，除與使用權資產及租賃投資物業折舊以及軟件及商標使用權攤銷有關的折舊及攤銷成本外，我們絕大部分銷售成本均為可變成本，主要由於行業性質(因物業管理業屬勞動密集型行業，且提供服務並不涉及與業務規模增長無關的任何固定成本)所致。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的折舊及攤銷成本分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.4百萬元，分別僅佔各年度／期間總銷售成本的1.0%、2.0%、3.0%、3.5%及2.8%。

經參考折舊及攤銷成本波動，我們於下文載列毛利及毛利率敏感度分析，僅供說明用途。下表列示於所有其他因素保持不變的情況下，折舊及攤銷成本假設增加對毛利及毛利率的影響：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
				(未經審核)	
假設折舊及攤銷成本上升5%					
對毛利的影響*(人民幣千元)*	(30)	(97)	(237)	(118)	(120)
對毛利率的影響*(%)*	低於(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
假設折舊及攤銷成本上升10%					
對毛利的影響*(人民幣千元)*	(61)	(193)	(473)	(235)	(239)
對毛利率的影響*(%)*	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.3)	(0.2)

鑒於上述情況，我們認為固定銷售成本的任何波動對毛利及毛利率的影響極微。

毛利及毛利率

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，毛利分別為人民幣25.0百萬元、人民幣37.6百萬元、人民幣64.9百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣32.2百萬元，而同期毛利率分別為29.7%、28.3%、29.2%、27.1%及27.6%，同期毛利率按毛利除總收益計算得出。我們的整體毛利率受我們每條業務線的毛利率及業務組合波動的影響。有關進一步詳情，請參閱本節「影響經營業績及財務狀況的因素 — 業務線組合」一段。

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型劃分的毛利及毛利率：

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率
	人民幣千元	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%
										(未經審核)					
物業管理服務															
關聯方	2,385	9.5	21.4	2,575	6.9	21.0	5,695	8.8	22.0	2,234	8.9	21.1	3,594	11.2	32.7
獨立第三方	10,084	40.4	20.7	11,841	31.5	20.1	14,406	22.2	20.7	6,995	27.8	20.0	8,740	27.1	18.0
小計	12,469	49.9	20.9	14,416	38.4	20.3	20,101	31.0	21.0	9,229	36.7	20.3	12,334	38.3	20.7
非業主增值服務															
關聯方	3,884	15.6	35.0	13,892	37.0	35.9	17,892	27.6	37.9	7,562	30.0	34.2	11,766	36.5	37.7
獨立第三方	333	1.3	36.4	41	0.1	36.1	1,743	2.7	40.5	252	1.0	35.4	439	1.4	100.0
小計	4,217	16.9	35.1	13,933	37.1	35.9	19,635	30.3	38.1	7,814	31.0	34.2	12,205	37.9	38.6
社區增值服務															
關聯方	1,009	4.0	44.3	1,881	5.0	48.2	3,793	5.9	26.8	2,504	9.9	45.6	4,294	13.3	37.9
獨立第三方	6,980	28.0	76.7	7,616	20.3	56.9	18,367	28.3	45.4	4,733	18.8	51.3	3,870	12.1	46.5
小計	7,989	32.0	70.2	9,497	25.3	54.9	22,160	34.2	40.6	7,237	28.7	49.1	8,164	25.4	41.5

	二零一七財年			二零一八財年			二零一九財年			二零一九年首六個月			二零二零年首六個月		
	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利	佔總毛利百分比	毛利率	毛利／(毛損)	佔總毛利／(毛損)百分比	毛利／(毛損)率
	人民幣千元	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%	*人民幣千元*	%	%
										(未經審核)					
其他業務															
酒店業務															
關聯方	–	–	–	–	–	–	7	少於0.1	12.0	3	少於0.1	7.3	(6)	少於0.1	(13.2)
獨立第三方	31	0.1	100.0	(1,156)	(3.1)	(32.5)	2,213	3.4	12.0	623	2.5	7.2	(669)	(2.1)	(13.2)
小計	31	0.1	100.0	(1,156)	(3.1)	(32.5)	2,220	3.4	12.0	626	2.5	7.2	(675)	(2.1)	(13.2)
長租公寓業務															
關聯方	–	–	–	–	–	–	85	0.1	35.7	21	0.1	17.7	–	–	–
獨立第三方	269	1.1	35.6	886	2.3	40.6	668	1.0	35.7	253	1.0	30.0	155	0.5	19.3
小計	269	1.1	35.6	886	2.3	40.6	753	1.1	35.7	274	1.1	28.5	155	0.5	19.3
總計	**24,975**	**100.0**	**29.7**	**37,576**	**100.0**	**28.3**	**64,869**	**100.0**	**29.2**	**25,180**	**100.0**	**27.1**	**32,183**	**100.0**	**27.6**

就物業管理服務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利率分別為21.4%、21.0%、22.0%、21.1%及32.7%；同期，來自獨立第三方的毛利率則分別為20.7%、20.1%、20.7%、20.0%及18.0%。來自關聯方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局於二零二零年首六個月新冠肺炎疫情爆發期間頒布的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》獲豁免繳納社會保險費，令員工成本減少。根據上述通知，我們於二零二零年二月至二零二零年十二月獲豁免繳納部分基本養老保險、失業保險及工傷保險。由於中國新冠肺炎確診病例的增長數量已逐步減少，董事認為該紓困政策不太可能於二零二零年十二月後繼續，而倘不再實施該紓困政策，預期來自關聯方的毛利率將會與二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年來自關聯方的毛利率一致。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較低，主要由於一個虧損項目所致，其被員工成本因豁免繳納社會保險費而減少所抵銷。有關虧損項目的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費－物業管理費類型」一節。

就非業主增值服務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利率分別為35.0%、35.9%、37.9%、34.2%及37.7%；同期，來自獨立第三方的毛利率則分別為36.4%、36.1%、40.5%、35.4%及100.0%。來自獨立第三方的毛利率於二零二零年首六個月較高，主要由於在二零二零年六月簽署合同，其收益根據合同期隨時間確認。由於該等項目處於初期，故於二零二零年首六個月產生的成本極低。

就社區增值服務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利率分別為44.3%、48.2%、26.8%、45.6%及37.9%；同期，來自獨立第三方的毛利率分別為76.7%、56.9%、45.4%、51.3%及46.5%。來自獨立第三方的毛利率較高，主要由於收取公用事業費用及社區空間服務的毛利率相對較高，當中的收益於往績記錄期間主要源自獨立第三方。

就酒店業務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利／(毛損)率分別為零、零、12.0%、7.3%及(13.2)%；同期，來自獨立第三方的毛利／(毛損)率則分別為100.0%、(32.5)%、12.0%、7.2%及(13.2)%。來自獨立第三方的毛利率於二零一七財年高達100%，原因為在二零一八年十月開展酒店業務前租賃酒店樓宇內的商業購物商場，宋都股份集團與我們協定二零一八年一月前商業購物商場不會產生租金成本。由於二零一七財年酒店業務並無關聯方交易，故於二零一七財年來自關聯方的毛利率為零。二零一八財年來自獨立第三方的毛損率主要是由於酒店業務處於營運初期，期間我們主要專注於推廣活動。由於二零一八財年酒店業務並無收益源自關聯方，故二零一八財年來自關聯方的毛利率為零。

就長租公寓業務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自關聯方的毛利率分別為零、零、35.7%、17.7%及零；同期，來自獨立第三方的毛利率分別為35.6%、40.6%、35.7%、30.0%及19.3%。於二零一七財年、二零一八財年及二零二零年首六個月，由於長租公寓業務並無關聯方交易，故各期間來自關聯方的毛利率為零。來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低，主要由於與期內獨立第三方的月租相比，關聯方的月租較低而令來自關聯方的毛利率於二零一九年首六個月較低。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
住宅物業	9,701	22.0	11,621	21.7	12.677	21.5	6,469	20.9	4,695	12.3
非住宅物業	2,768	17.6	2,795	16.0	7,424	20.2	2,760	18.9	7,639	35.6
總計	**12,469**	**20.9**	**14,416**	**20.3**	**20,101**	**21.0**	**9,229**	**20.3**	**12,334**	**20.7**

就物業管理服務而言，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，來自住宅物業的毛利率分別為22.0%、21.7%、21.5%、20.9%及12.3%，而同期來自非住宅物業的毛利率則分別為17.6%、16.0%、20.2%、18.9%及35.6%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零一九年首六個月來自非住宅物業的毛利率較低，主要由於我們管理的物業較舊，且為提高競爭力及加強與忠實客戶的關係，我們在重續後並無增加其物業管理費。於二零二零年首六個月來自非住宅物業的毛利率較高，主要由於根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局於二零二零年首六個月新冠肺炎疫情爆發期間頒布的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》獲豁免繳納社會保險費，令員工成本減少。根據上述通知，我們於二零二零年二月至二零二零年十二月獲豁免繳納部分基本養老保險、失業保險及工傷保險。由於中國新冠肺炎確診病例的增長數量已逐步減少，董事認為該紓困政策不大可能於二零二零年十二月後繼續，而倘不再實施該紓困政策，預期來自非住宅物業的毛利率將會與二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年來自非住宅物業的毛利率一致。來自住宅物業的毛利率於二零二零年首六個月較低，主要由於開展未來社區試點

工作方案下一個老舊住宅小區的新物業管理項目，有關項目因前期產生的員工成本和分包成本較高及部分被成本因豁免繳納社會保險費而減少所抵銷，故於二零二零年首六個月出現虧損。有關未來社區試點工作方案的進一步詳情，請參閱本文件「業務－物業管理費－物業管理費定價」一段。

其他收益

於往績記錄期間，我們的其他收益主要包括(i)由於提前終止長租公寓租賃協議而從客戶處沒收的按金；(ii)政府補助，主要指鼓勵我們提供優質物業管理服務的政府補貼；及(iii)對物業管理行業等的稅收優惠政策收入，使我們能夠將退稅增加列賬為其他收入。由於政府補助不確定及不定期提供，故不保證我們將繼續獲得大量政府補助，甚或根本沒有任何政府補助。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他收益分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣3.3百萬元。

其他(虧損)╱收入淨額

我們於往績記錄期間的其他(虧損)╱收入淨額主要包括出售(i)分類為按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)的金融資產，因出售股權而確認；(ii)一間聯營公司，因出售宋都陽光幼兒園而確認；(iii)一間合營企業，因出售合都代理而確認；(iv)物業、廠房及設備，因出售電子設備而確認；(v)提前終止一項租賃合同收益淨額及(vi)匯兑虧損淨額。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他(虧損)╱收入淨額分別為虧損淨額約人民幣42,000元、收入淨額人民幣0.7百萬元、虧損淨額人民幣2,000元、零及零。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括推廣開支。於往績記錄期間，我們的推廣開支主要與酒店業務及長租公寓業務的推廣活動有關。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，銷售及營銷開支分別為人民幣74,000元，人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員的員工成本、辦公室開支、專業費用、[**編纂**]、銀行收費、折舊及攤銷以及其他，主要與差旅、交通及業務招待所產生的開支有關。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，行政開支分別為人民幣6.0百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣19.2百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣11.9百萬元。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
員工成本	3,318	55.1	5,525	60.3	6,528	34.0	2,994	45.9	2,911	24.4
辦公室開支	685	11.4	929	10.1	785	4.1	471	7.2	453	3.8
專業費用	478	7.9	215	2.3	778	4.1	593	9.1	54	0.5
[**編纂**]					[**編纂**]					
銀行收費	265	4.4	315	3.4	390	2.0	170	2.6	159	1.3
折舊及攤銷	378	6.3	450	4.9	480	2.5	238	3.6	240	2.0
其他	898	14.9	1,433	15.7	1,559	8.1	561	8.6	492	4.1
總計	6,022	100.0	9,167	100.0	19,197	100.0	6,532	100.0	11,927	100.0

於二零一八財年，我們產生[**編纂**]人民幣[**編纂**]元，為我們就籌備[**編纂**]及重組諮詢而應付若干專業人士的服務費。於二零一九財年及二零二零年首六個月，我們產生[**編纂**]人民幣[**編纂**]元及人民幣[**編纂**]元，為我們應付參與[**編纂**]的獨家保薦人及其他主要人士的服務費。

其他開支

我們的其他開支主要包括貿易及其他應收款項減值虧損。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，其他開支分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.4百萬元。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額主要指銀行存款的利息收入及提供貸款的利息收入，被歸類為合同負債的業主已收預付裝修裝飾服務費的利息開支及若干租賃安排項下於租賃期間自損益扣除的利息成本抵銷。該等租賃主要用作我們的辦公室及長租公寓業務的場所。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的融資收入淨額為人民幣1.0百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元。

應佔合營企業(虧損)／溢利

應佔合營企業(虧損)／溢利指我們應佔浙江合都房地產代理有限公司及杭州宏合環境工程有限公司的業績。浙江合都房地產代理有限公司於二零一七年十二月成立，我們於該公司最初持有50%股權，而其後於二零一九年十二月出售。杭州宏合環境工程有限公司於二零一八年十二月成立，主要從事環境工程及景觀服務，我們於最後可行日期在該公司持有40%股權，並按合同同意分攤合營企業安排的控制權及有權擁有該安排的資產淨值。於二零一八財年，我們錄得應佔合營企業虧損約人民幣77,000元，於二零一九財年錄得應佔合營企業溢利約人民幣1.0百萬元，並於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月錄得應佔合營企業溢利分別約人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

應佔一間聯營公司虧損

應佔一間聯營公司虧損指我們應佔宋都陽光幼兒園的業績，該公司於二零一八年八月成立，其由我們初始持有40%權益，而有關權益已其後於二零一八年十二月出售。宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。我們於二零一八財年錄得應佔一間聯營公司虧損約人民幣0.5百萬元。

所得稅

我們的所得稅主要包括按除稅前應課稅溢利適用的法定利率(根據相關法律及法規釐定)應付的即期所得稅及報告期內確認遞延稅項資產變動所產生的遞延所得稅開支／抵免。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣4.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣6.1百萬元。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
即期稅項：					
－中國企業所得稅	5,959	8,595	11,287	5,158	6,367
遞延稅項：					
－產生暫時差額	(1,051)	(722)	(7)	(571)	(247)
總計	4,908	7,873	11,280	4,587	6,120

根據適用的中國稅務法規，中國企業所得稅率一般為25%，而於往績記錄期間，我們的中國實體須按法定企業所得稅率繳稅。由於我們於往績記錄期間並無在香港產生應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的實際所得稅率分別為26.0%、27.4%、24.2%、24.8%及27.2%。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，計入損益的所得稅金額分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.6百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣6.4百萬元。我們於同期分別錄得稅項付款現金流出人民幣5.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣8.4百萬元。

據安永(中國)企業諮詢有限公司(由我們委聘的獨立稅務顧問，以就自損益扣除的所得稅與稅項付款之間的差異相關的企業所得稅及增值稅風險提供意見)(「**稅務顧問**」)所告知，根據企業所得稅法，企業所得稅分季預繳。企業應當自季度終了之日起十五日內，向稅務機關報送預繳季度企業所得稅納稅申報表，預繳稅款。此外，企業應當自曆年終了之日起五個月內，向稅務機關報送年度企業所得稅納稅申報表，並匯算清繳，結清應繳稅款(或倘在季度預繳稅款中超額支付，則為應退稅款)。本集團在一個曆年內所作的現金稅項付款包括(i)於同年首三個季度預繳本集團的暫繳稅費用；(ii)上年度第四季度的稅項付款；及(iii)報送上一個曆年的年度企業所得稅納稅申報表時已確認稅項費用的剩餘應繳稅款或應退稅款。因此，結清上述稅項付款與應計稅項費用的時間差異或會導致同一曆年的已繳稅款與稅項費用之間存在差異。

具體而言，於二零一八財年，我們的所得稅費用遠高於所得稅付款，主要由於(i)於二零一九財年結算二零一八財年的巨額所得稅費用，且部分由(ii)於二零一八財年結算二零一七財年數額較少的所得稅費用所抵銷。

除上述理由外，自損益扣除的所得稅金額與稅項付款間的差異亦歸因於我們過往報稅時採納收付實現制，據此，收益按已收實際付款額入賬，並無嚴格遵循企業所得稅實施條例。然而，倘於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年按權責發生制計算，則我們所有企業所得稅負債已於二零二零年六月三十日的稅務期間結清。我們的稅務顧問告知，本集團於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年就增值稅及企業所得稅並無尚未繳納的應付稅項。

誠如稅務顧問所告知，經計及杭州地區當地報稅慣例及按權責發生制計算的所有企業所得稅負債已獲結算，則中國相關稅務機關因上述我們於過往報稅時採納收付實現制所導致的差異而對我們施加行政處罰的可能性甚微。本集團已取得本公司於中國的所有相關附屬公司及分公司的相關地方稅務主管機構的書面確認，當中確認直至往績記錄期間結束時，各地方稅務主管機構並無對本公司於中國的相關附屬公司及分公司施加行政處罰、展開調查或提出額外要求，亦無有關稅項付款的重大不合規情況。於發現此事以來，我們已變更慣例，並於填報稅單時採納權責發生制。

經營業績討論

二零二零年首六個月與二零一九年首六個月比較

收益

我們的總收益由二零一九年首六個月的人民幣92.8百萬元增長25.8%至二零二零年首六個月的人民幣116.7百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣45.6百萬元增加30.5%至二零二零年首六個月的人民幣59.5百萬元，主要由於在管物業數目由二零一九年六月三十日的29項增加至二零二零年六月三十日的33項，以致於同日的在管總建築面積由約4.3百萬平方米增加48.8%至6.4百萬平方米。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加39.0%至二零二零年首六個月的人民幣31.7百萬元，主要由於(i)交付前服務收益增加約人民幣7.6百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣2.3百萬元；及由(iii)諮詢服務收益減少約人民幣1.0百萬元所抵銷。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加34.0%至二零二零年首六個月的人民幣19.7百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務產生的收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣8.8百萬元；及部分由(ii)社區空間服務所得收益於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月減少約人民幣1.0百萬元所抵銷。裝修裝飾服務所產生的收益增加，是由於我們二零一九年首六個月至二零二零年首六個月對宋都股份集團所開發並進入交付階段的物業承接標準裝修裝飾工程的數量由一項物業增至三項物業。視乎我們提供服務的特定物業單位的銷售狀況而定，裝修裝飾服務費由物業買家或宋都股份集團承擔。有關我們裝修裝飾服務業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。社區空間服務所得收益減少，主要由於在社區中就新冠肺炎加強疫情防控工作，故推出免費泊車政策。

- *其他業務*。我們的其他業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣9.7百萬元減少39.2%至二零二零年首六個月的人民幣5.9百萬元。

  - *酒店業務*。酒店業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣8.7百萬元減少41.4%至二零二零年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量於二零二零年首六個月減少。

– *長租公寓業務*。長租公寓業務所產生收益於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一九年首六個月的人民幣67.6百萬元增加25.0%至二零二零年首六個月的人民幣84.5百萬元，主要歸因於(i)我們的分包成本於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣15.9百萬元；及(ii)我們的員工成本於二零一九年首六個月至二零二零年首六個月增加約人民幣1.0百萬元，與我們的業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一九年首六個月的人民幣25.2百萬元增加27.8%至二零二零年首六個月的人民幣32.2百萬元。我們於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月的毛利率維持相對穩定，分別為27.1%及27.6%。

- *物業管理服務*。物業管理服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣9.2百萬元增加33.7%至二零二零年首六個月的人民幣12.3百萬元。於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，物業管理服務的毛利率維持相對穩定，分別為20.3%及20.7%。

- *非業主增值服務*。非業主增值服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣7.8百萬元增加56.4%至二零二零年首六個月的人民幣12.2百萬元。非業主增值服務的毛利率由二零一九年首六個月的34.2%上升至二零二零年首六個月的38.6%，主要由於(i)諮詢服務的毛利率由二零一九年首六個月的31.8%上升至二零二零年首六個月的39.1%；(ii)銷售協助服務的毛利率由二零一九年首六個月的33.1%上升至二零二零年首六個月的35.3%；及由(iii)交付前服務的毛利率由二零一九年首六個月的43.6%下降至二零二零年首六個月的43.1%所抵銷。

- *社區增值服務*。社區增值服務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣7.2百萬元增加13.9%至二零二零年首六個月的人民幣8.2百萬元。社區增值服務的毛利率由二零一九年首六個月的49.1%下降至二零二零年首六個月的41.5%，主要由於裝修裝飾服務的業務模式，當中裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低、裝修裝飾服務所得收益於二零二零年首六個月有所增加，導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。

- *其他業務*。其他業務的毛利由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.9百萬元減少人民幣1.4百萬元至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.5百萬元，而同期其他業務的毛利率由毛利率9.3%降低至毛損率8.8%。

- *酒店業務*。酒店業務的毛利由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.6百萬元減少人民幣1.3百萬元至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.7百萬元，同期酒店業務毛利率由毛利率7.2%下降至毛損率13.2%，原因為中國政府採取多項措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊界管控減少城際人員流動，導致酒店業務客戶數量於二零二零年首六個月減少。

- *長租公寓業務*。長租公寓業務的毛利於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。長租公寓業務的毛利率由二零一九年首六個月的28.5%下降至二零二零年首六個月的19.3%，主要由於平均每平方米合同月租由二零一九年首六個月的人民幣76.6元減少至二零二零年首六個月的人民幣74.7元。

其他收益

我們的其他收益由二零一九年首六個月的人民幣0.3百萬元增加十倍至二零二零年首六個月的人民幣3.3百萬元，主要歸因於我們根據中國政府政策參與新冠肺炎疫情防控，使政府補助增加約人民幣2.9百萬元。

其他(虧損)╱收入淨額

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的(虧損)╱收入淨額維持穩定於零。

銷售及營銷開支

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的銷售及營銷開支維持穩定，為人民幣0.3百萬元。

行政開支

我們的行政開支由二零一九年首六個月的人民幣6.5百萬元增加83.1%或人民幣5.4百萬元至二零二零年首六個月的人民幣11.9百萬元，主要歸因於(i)[**編纂**]增加人民幣[**編纂**]元，及部分由(ii)專業費用減少人民幣0.5百萬元所抵銷。

其他開支

我們的其他開支由二零一九年首六個月的人民幣0.9百萬元增加55.6%或人民幣0.5百萬元至二零二零年首六個月的人民幣1.4百萬元，主要由於貿易應收款項減值虧損增加人民幣0.4百萬元。

融資收入淨額

於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們的融資收入淨額維持穩定，分別為人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一九年首六個月的人民幣4.6百萬元增加32.6%至二零二零年首六個月的人民幣6.1百萬元，主要由於中國企業所得稅由二零一九年首六個月的人民幣5.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣6.4百萬元，大致上與我們的業務增長一致。我們的實際所得稅率由二零一九年首六個月的24.8%上升至二零二零年首六個月的27.2%，主要由於在二零二零年首六個月產生更多不可扣減開支及更多未確認稅項虧損。

年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一九年首六個月的人民幣13.9百萬元增加18.0%至二零二零年首六個月的人民幣16.4百萬元。我們的純利率於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持穩定，分別為15.0%及14.0%。

二零一九財年與二零一八財年比較

收益

我們的總收益由二零一八財年的人民幣133.0百萬元增長67.3%至二零一九財年的人民幣222.5百萬元，主要由於我們的整體業務增長。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務所產生收益由二零一八財年的人民幣71.1百萬元增加34.6%至二零一九財年的人民幣95.7百萬元，主要由於(i)在管物業數目由二零一八年十二月三十一日的22項增加至二零一九年十二月三十一日的29項，以致於相同日期的在管總建築面積由約3.8百萬平方米增加55.3%至5.9百萬平方米。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務所產生收益由二零一八財年的人民幣38.8百萬元增加32.7%至二零一九財年的人民幣51.5百萬元，主要由於(i)交付前服務收益增加約人民幣2.8百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣3.5百萬元；及(iii)諮詢服務收益增加約人民幣6.4百萬元。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務所產生收益由二零一八財年人民幣17.3百萬元增加215.6%至二零一九財年人民幣54.6百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣32.3百萬元；(ii)收取公用事業費用服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣2.1百萬元；及(iii)物業維修及養護服務產生的收益於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣1.7百萬元。我們裝修裝飾服務所產生的收益大幅增加是由於我們對三項由宋都股份集團開發並於二零一九財年進入交付階段的物業開始標準裝修裝飾工程。視乎我們提供服務的特定物業單位的銷售狀態，裝修裝飾服務費由物業買家或宋都股份集團承擔。有關我們裝修裝飾服務業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。收取公用事業費用及物業維修及養護服務所得收益的增加主要由於在管物業數目以及我們所服務的住戶及業主人數隨著我們擴大業務規模而有所增加。

- *其他業務*。我們的其他業務所產生收益由二零一八財年人民幣5.7百萬元增加263.2%至二零一九財年人民幣20.7百萬元。

  － *酒店業務*。酒店業務所產生收益由二零一八財年人民幣3.6百萬元增加416.7%至二零一九財年人民幣18.6百萬元，主要由於我們於二零一八年十月開始酒店業務。

  － *長租公寓業務*。長租公寓業務所產生收益於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為人民幣2.2百萬元及人民幣2.1百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一八財年人民幣95.4百萬元增加65.2%至二零一九財年人民幣157.6百萬元，主要歸因於(i)我們的分包成本於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣43.7百萬元；及(ii)我們的員工成本於二零一八財年至二零一九財年增加約人民幣5.0百萬元，與我們的業務擴張一致。

毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一八財年的人民幣37.6百萬元增加72.6%至二零一九財年的人民幣64.9百萬元。我們於二零一八財年及二零一九財年的毛利率維持相對穩定，分別為28.3%及29.2%。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利由二零一八財年的人民幣14.4百萬元增加39.6%至二零一九財年的人民幣20.1百萬元。我們於二零一八財年及二零一九財年的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.3%及21.0%。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務毛利由二零一八財年的人民幣13.9百萬元增加41.0%至二零一九財年的人民幣19.6百萬元。我們的非業主增值服務毛利率由二零一八財年的35.9%上升至二零一九財年的38.1%，主要由於(i)交付前服務毛利率由二零一八財年的42.6%上升至二零一九財年的43.1%；(ii)銷售協助服務毛利率由二零一八財年的33.6%上升至二零一九財年的35.2%；及(iii)諮詢服務毛利率由二零一八財年的37.4%上升至二零一九財年的40.4%。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務毛利由二零一八財年的人民幣9.5百萬元增加133.7%至二零一九財年的人民幣22.2百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一八財年的54.9%下降至二零一九財年的40.6%，主要由於裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低的裝修裝飾服務的業務模式，因此導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。

- *其他業務*。其他業務毛利由二零一八財年毛損人民幣0.3百萬元增加人民幣3.3百萬元至二零一九財年毛利人民幣3.0百萬元，而同期其他業務毛利率由-4.7%上升至14.4%。

  － *酒店業務*。酒店業務毛利由二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元增加人民幣3.4百萬元至二零一九財年的毛利人民幣2.2百萬元，同期酒店業務毛利率由-32.5%上升至12.0%，原因為我們的酒店業務於二零一八年十月開業。於營運初期，由於我們主要專注於推廣活動，我們的酒店業務錄得輕微毛損。於二零一九財年，我們成功讓酒店業務扭虧為盈。

  － *長租公寓業務*。長租公寓業務毛利於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為人民幣0.9百萬元及人民幣0.8百萬元。長租公寓業務毛利率由二零一八財年的40.6%下降至二零一九財年的35.7%，主要由於在面對來自附近其他新長租公寓的競爭時，為提升長租公寓業務的吸引力，我們的平均每平方米合同月租由二零一八財年的人民幣77.4元減少至二零一九財年的人民幣75.9元。

其他收益

我們的其他收益由二零一八財年的人民幣0.1百萬元增加600.0%至二零一九財年的人民幣0.7百萬元，主要由於二零一九財年就物業管理行業出台的稅收優惠政策使退稅增加約人民幣0.6百萬元。

其他(虧損)╱收入淨額

我們的(虧損)╱收入淨額由收入淨額約人民幣0.7百萬元減少至虧損淨額約人民幣2,000元，主要由於在二零一八財年，出售分類為按公平值計入損益的金融資產收益淨額減少人民幣0.2百萬元及出售一間聯營公司(宋都陽光幼兒園)的收益淨額減少人民幣0.5百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一八財年的人民幣0.5百萬元增加60.0%至二零一九財年的人民幣0.8百萬元。該增加主要由於二零一八年十月開始的酒店業務的推廣開支增加。

行政開支

我們的行政開支由二零一八財年的人民幣9.2百萬元增加108.7%或人民幣10.0百萬元至二零一九財年的人民幣19.2百萬元，主要歸因於(i)員工人數增加導致員工成本增加人民幣1.0百萬元，與我們的業務擴張一致及(ii)[**編纂**]增加人民幣[**編纂**]元。

其他開支

我們的其他開支由二零一八財年的人民幣0.2百萬元增加200.0%或人民幣0.4百萬元至二零一九財年的人民幣0.6百萬元，主要由於收回確認的減值虧損減少人民幣2.2百萬元，部分由貿易應收款項減值虧損減少人民幣1.9百萬元抵銷。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由二零一八財年的人民幣0.8百萬元減少37.5%或人民幣0.3百萬元至二零一九財年的人民幣0.5百萬元，主要由於(i)合同負債的利息開支增加人民幣1.0百萬元；被(ii)按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加人民幣0.6百萬元及(iii)租賃負債的利息開支減少人民幣0.1百萬元抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一八財年的人民幣7.9百萬元增加43.0%至二零一九財年的人民幣11.3百萬元，主要由於中國企業所得稅由二零一八財年的人民幣8.6百萬元增加至二零一九財年的人民幣11.3百萬元，大致上與我們的業務增長一致。我們的實際所得稅率由二零一八財年的27.4%下降至二零一九財年的24.2%，主要由於動用過往年度未確認為遞延稅項資產的不可扣減暫時差額。

年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一八財年的人民幣20.9百萬元增加68.4%至二零一九財年的人民幣35.2百萬元。我們的純利率於二零一八財年及二零一九財年維持穩定，分別為15.7%及15.8%。

二零一八財年與二零一七財年比較

收益

我們的總收益由二零一七財年的人民幣84.0百萬元增加58.3%至二零一八財年的人民幣133.0百萬元，主要由於非業主增值服務收益增加，次要原因是物業管理服務、社區增值服務及其他業務收益增加。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務所產生收益由二零一七財年的人民幣59.8百萬元增加18.9%至二零一八財年的人民幣71.1百萬元，主要由於(i)在管物業數目由二零一七年十二月三十一日的17項增加至二零一八年十二月三十一日的22項，以致於相同日期的在管總建築面積由約3.2百萬平方米增加18.8%至3.8百萬平方米及(ii)平均物業費由二零一七財年的每月每平方米人民幣2.7元增加4.4%至二零一八財年的每月每平方米人民幣2.8元。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣12.0百萬元增加223.3%至二零一八財年的人民幣38.8百萬元。該增加是由於(i)交付前服務收益增加約人民幣5.9百萬元；(ii)銷售協助服務收益增加約人民幣14.1百萬元；及(iii)諮詢服務收益增加約人民幣6.8百萬元。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣11.4百萬元增加51.8%至二零一八財年的人民幣17.3百萬元，主要由於(i)裝修裝飾服務收益增加約人民幣4.1百萬元；及(ii)物業維修及養護收益增加約人民幣1.0百萬元。不同分部收益的增加主要由於在管物業數目以及我們所服務的住戶及業主人數隨著我們擴大業務規模而有所增加。

- *其他業務*。其他業務所產生收益由二零一七財年人民幣0.8百萬元增加612.5%至二零一八財年人民幣5.7百萬元。

  - *酒店業務*。酒店業務所產生收益由二零一七財年人民幣31,000元增加逾115倍至二零一八財年人民幣3.6百萬元，主要由於我們於二零一八年十月開始酒店業務。二零一七財年所產生微薄收益源自租賃酒店樓宇內的商業購物廣場。

– *長租公寓業務*。長租公寓業務所產生收益由二零一七財年人民幣0.8百萬元增加175.0%至二零一八財年人民幣2.2百萬元，主要由於我們於二零一七年七月開始長租公寓業務。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一七財年人民幣59.0百萬元增加61.7%至二零一八財年人民幣95.4百萬元，主要由於業務擴張及我們致力將部分勞動密集型職能外包予第三方的綜合影響，使得分包成本於二零一七財年至二零一八財年增加約人民幣33.6百萬元。

毛利及毛利率

由於上文所述的情況，我們的總毛利由二零一七財年的人民幣25.0百萬元增加50.4%至二零一八財年的人民幣37.6百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的毛利率維持相對穩定，分別為29.7%及28.3%。

- *物業管理服務*。我們的物業管理服務毛利由二零一七財年的人民幣12.5百萬元增加15.2%至二零一八財年的人民幣14.4百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.9%及20.3%。

- *非業主增值服務*。我們的非業主增值服務毛利由二零一七財年的人民幣4.2百萬元增加231.0%至二零一八財年的人民幣13.9百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的非業主增值服務毛利率維持相對穩定，分別為35.1%及35.9%。

- *社區增值服務*。我們的社區增值服務毛利由二零一七財年的人民幣8.0百萬元增加18.8%至二零一八財年的人民幣9.5百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一七財年的70.2%下降至二零一八財年的54.9%，主要由於裝修裝飾工程分包予第三方承包商且毛利率相對較低的裝修裝飾服務的業務模式，因此導致社區增值服務整體毛利率下降。有關裝修裝飾服務的業務模式的詳情，請參閱本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段。

- *其他業務*。其他業務毛利由二零一七財年毛利人民幣0.3百萬元減少200.0%至二零一八財年毛損人民幣0.3百萬元。其他業務毛利率由二零一七財年38.2%下降至二零一八財年毛損率4.7%。

  - *酒店業務*。酒店業務毛利由二零一七財年的毛利人民幣31,000元減少人民幣1.2百萬元至二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元，而同期酒店業務毛利率由100.0%下降至-32.5%。二零一七財年的毛利率相對較高主要由於租賃酒店樓宇內的商業購物商場且按宋都股份集團與我們之間協定於二零一八年一月前並未產生租金成本所致，而酒店業務於二零一八年十月展開，導致於二零一八財年業務營運早期階段內產生毛損率。

  - *長租公寓業務*。長租公寓業務毛利由二零一七財年毛利人民幣0.3百萬元增加人民幣0.6百萬元至二零一八財年毛利人民幣0.9百萬元，而長租公寓業務毛利率由二零一七財年35.6%上升至二零一八財年40.6%，主要歸因於入住率由二零一七財年的65.5%上升至二零一八財年的77.6%而令收益增加。

其他收益

於二零一七財年及二零一八財年，我們的其他收益維持穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

其他(虧損)╱收入淨額

我們的(虧損)╱收入淨額有所增加，由其他虧損淨額人民幣42,000元變為其他收入淨額人民幣0.7百萬元，主要由於在二零一八財年，出售分類為按公平值計入損益的金融資產收益淨額增加人民幣0.2百萬元，而出售一間聯營公司(宋都陽光幼兒園)的收益淨額增加人民幣0.5百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零一七財年的人民幣74,000元增加575.7%至二零一八財年的人民幣0.5百萬元。該增加主要由於二零一八年十月開始的酒店業務的推廣開支增加。

行政開支

我們的行政開支由二零一七財年的人民幣6.0百萬元增加53.3%或人民幣3.2百萬元至二零一八財年的人民幣9.2百萬元，主要由於業務擴張使(i)員工成本增加人民幣2.2百萬元；(ii)辦公室開支增加人民幣0.2百萬元。

其他開支

其他開支由二零一七財年的人民幣1.1百萬元減少81.8%或人民幣0.9百萬元至二零一八財年的人民幣0.2百萬元，主要由於(i)法院於二零一八年十二月作出的裁決，據此我們有權向於二零一六年五月清盤的第三方房地產開發商收回未償還應收款項。在重新評估該等應收款項的可收回程度後，我們於二零一八財年收回未償還應收款項的有關減值虧損約人民幣2.2百萬元，並隨後於二零一九財年收取該等款項；及(ii)被貿易應收款項減值虧損增加人民幣1.4百萬元抵銷。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額由二零一七財年的人民幣1.0百萬元減少人民幣0.2百萬元至二零一八財年的人民幣0.8百萬元，主要由於(i)合同負債的利息開支增加人民幣1.3百萬元；(ii)租賃負債的利息開支增加人民幣0.1百萬元；及(iii)被按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加人民幣1.2百萬元抵銷。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一七財年的人民幣4.9百萬元增加61.2%至二零一八財年的人民幣7.9百萬元，主要由於除所得稅前溢利增加(大致上與我們的業務增長一致)，以致應付即期中國企業所得稅由二零一七財年的人民幣6.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣8.6百萬元。我們的實際所得稅率由二零一七財年的26.0%上升至二零一八財年的27.4%，主要由於二零一八財年所產生的不可扣減開支較多及未確認的稅項虧損較多。

年內溢利及純利率

由於上述情況，我們的年內溢利由二零一七財年的人民幣14.0百萬元增加49.3%至二零一八財年的人民幣20.9百萬元。於二零一七財年及二零一八財年，我們的純利率維持相對穩定，分別為16.6%及15.7%。

綜合財務狀況表選定項目的說明

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,623	27,390	23,939	23,000
無形資產	370	349	337	311
使用權資產	1,173	880	500	375
投資物業	3,638	2,670	1,702	1,218
於合營企業的投資	–	2,423	1,284	1,454
遞延稅項資產	2,278	3,000	3,007	3,254
	12,082	36,712	30,769	29,612
流動資產				
存貨	–	27	284	199
合同資產	–	–	7,599	11,169
貿易及其他應收款項	18,692	64,495	33,669	52,499
受限制銀行結餘	3,175	3,591	5,778	6,350
現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	152,822
	90,413	133,977	184,889	223,039
流動負債				
合同負債	14,383	45,772	40,483	43,160
承租人墊款	404	172	384	375
貿易及其他應付款項	40,199	100,042	74,819	98,059
租賃負債	869	2,177	2,064	2,132
撥備	341	443	–	–
即期稅項	3,837	9,209	10,513	8,527
	60,033	157,815	128,263	152,253

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動資產／(負債)淨額	30,380	(23,838)	56,626	70,786
總資產減流動負債	42,462	12,874	87,395	100,398
非流動負債				
合同負債	11,432	2,026	2,543	–
租賃負債	4,805	2,957	913	109
撥備	443	–	–	–
	16,680	4,983	3,456	109
資產淨值	25,782	7,891	83,939	100,289
資本及儲備				
股本	–	–	7	7
儲備	25,782	7,891	83,338	99,528
本公司權益股東應佔權益總額	25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益	–	–	594	754
權益總額	25,782	7,891	83,939	100,289

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括設備及傢俱、電子設備、汽車、在建工程及租賃物業裝修。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣4.6百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣23.0百萬元。於二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日，物業、廠房及設備顯著增加主要由於杭州西湖河坊街亞朵酒店在二零一八年裝飾完工。於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備減少主要由於二零一九財年扣除折舊人民幣3.9百萬元所致。於二零一九年十二月三十一日至二零二零年六月三十日，物業、廠房及設備減少主要由於扣除折舊人民幣2.0百萬元及部分由有關電子設備、在建工程及租賃物業裝修的添置人民幣1.1百萬元所抵銷。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的大部分貿易應收款項來自包幹制物業管理服務，而餘下貿易應收款項來自非業主增值服務、社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。下表概述客戶須就各業務分部支付服務費的時間：

分部	付款時間
物業管理服務	一般而言，客戶須於獲移交物業之前支付未來12個月的物業管理費(各為「**繳費期間**」)。其後款項須在下一個繳費期間開始之前支付。
非業主增值服務	• 就諮詢服務而言，客戶通常須支付未來三至六個月的服務費。 • 就銷售協助服務而言，客戶通常須每月付款。 • 就交付前服務而言，客戶通常須於訂立服務合同及我們交付服務後支付服務費。
社區增值服務	• 就物業維修及養護服務而言，客戶通常須於服務完成後支付服務費。 • 就廢物清潔服務而言，客戶通常須於我們提供服務前預付服務費。 • 就收取公用事業費用服務而言，客戶通常須每月付款。 • 就裝修裝飾服務而言，客戶通常須在訂立服務合同時作出預付款，除非服務費根據合作協議由房地產開發商承擔。 • 就社區空間服務而言，客戶通常須提前預付下一年的服務費。
酒店業務	• 就房間收費而言，除非客戶已作出預付款，否則客戶通常須於退房時悉數付款。 • 就租賃位於酒店物業內的商業購物商場而言，客戶通常須於訂立租賃協議後每季支付租金。 • 就食品及飲料以及配套服務而言，除非客戶已作出預付款，否則客戶通常須於退房時悉數付款。
長租公寓業務	• 一般而言，客戶須在訂立租賃協議後每季或每月支付租金。

下表載列預付款項收益佔按業務分部(我們通常要求客戶提前支付服務費)劃分總收益的百分比詳情：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零二零年首六個月
	預付款項收益佔總收益的百分比	預付款項收益佔總收益的百分比	預付款項收益佔總收益的百分比	預付款項收益佔總收益的百分比
	%	%	%	%
物業管理服務	9.7%	10.8%	15.7%	16.2%
非業主增值服務				
諮詢服務	0%	2.5%	45.6%	21.1%
社區增值服務				
廢物清潔服務	100.0%	100.0%	100.0%	0%
裝修裝飾服務	不適用	不適用	75.0%	30.1%
社區空間服務	53.1%	66.0%	62.6%	53.9%

我們通常要求客戶提前結算物業管理服務、諮詢服務、廢物清潔服務、裝修裝飾服務及社區空間服務的服務費。然而，於往績記錄期間，我們自上述業務分部所得收益中大部分並非確認為來自客戶的預付款項。特別是於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，物業管理服務收益中僅有9.7%、10.8%、15.7%及16.2%確認為來自客戶根據物業管理協議條款作出的預付款項。而業主出於個人偏好及便利性考慮，不遵守物業管理協議的條款，傾向於在一年的最後一個季度末前後結清物業管理費，符合中指院資料所反映的中國行業常規。

儘管如上所述，於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們物業管理費的收繳率按我們實際收取的物業管理費除以同期應付我們的物業管理費總額計算，分別約為87.1%、83.9%、88.4%及62.2%。日後，董事確認，我們計劃透過(i)為收取逾期物業管理費設定內部目標；(ii)定期檢討在管物業的物業管理費收繳率；(iii)透過實施花紅及獎勵計劃，鼓勵僱員積極收回尚未收回的物業管理費；及(iv)通過短訊及專人通知等渠道持續向住戶發送定期付款提示，以進一步提高物業管理費的收繳率。

下表載列於所示日期按業務分部劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	8,095	59.8	11,162	51.4	10,584	61.9	28,081	76.2
非業主增值服務	4,952	36.6	8,544	39.3	4,488	26.2	6,169	16.7
社區增值服務	495	3.6	762	3.5	404	2.4	1,163	3.2
其他業務								
酒店業務	–	–	1,145	5.2	1,615	9.4	1,444	3.9
長租公寓業務	–	–	124	0.6	11	0.1	–	–
總計	13,542	100.0	21,737	100.0	17,102	100.0	36,857	100.0

下表列示於所示日期按類別劃分的貿易應收款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方	5,526	9,187	2,276	9,969
第三方	10,420	17,351	20,092	33,412
總計	15,946	26,538	22,368	43,381
減：貿易應收款項減值撥備	(2,404)	(4,801)	(5,266)	(6,524)
總計	13,542	21,737	17,102	36,857

扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一七年十二月三十一日人民幣15.9百萬元增加至二零一八年十二月三十一日人民幣26.5百萬元，主要由於我們在管總建築面積以及諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務項目數目出現與業務增長一致的增加，使來自第三方及關聯方的貿易應收款項增加。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日人民幣26.5百萬元減少至二零一九年十二月三十一日人民幣22.4百萬元，主要由於我們積極收繳令周轉更快，

從而使應收關聯方貿易款項減少，而該減少由擴大業務規模引致的貿易應收款項增加部分抵銷。扣除貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣22.4百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣43.4百萬元，主要由於以下綜合影響：(i)物業管理服務收益增加及(ii)中國業主及住戶的付款模式，而根據中指院的數據，有關款項通常於一年的最後一季結清。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項平均周轉日數：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零二零年首六個月
貿易應收款項周轉日數(1)	42	48	32	42
應收關聯方貿易款項周轉日數(2)	14	20	9	10
應收第三方貿易款項周轉日數(3)	28	28	23	32
貿易應收款項及合同資產周轉日數(4)	42	48	38	57

附註：

(1) 貿易應收款項周轉日數按有關期間的貿易應收款項淨額期初及期末結餘平均數除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

(2) 應收關聯方貿易款項周轉日數按有關期間的應收關聯方貿易款項淨額期初及期末結餘平均數除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

(3) 應收第三方貿易款項周轉日數按有關期間的應收第三方貿易款項淨額期初及期末結餘平均數除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

(4) 貿易應收款項及合同資產周轉日數按有關期間的貿易應收款項淨額及合同資產期初及期末結餘平均數總和除以有關期間的收益再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

於二零一七財年及二零一八財年，我們的貿易應收款項周轉日數維持相對穩定。貿易應收款項周轉日數由二零一八財年的48日減少至二零一九財年的32日，主要由於我們在二零一九財年積極收繳加快周轉，使得應收關聯方貿易款項減少。我們的貿易應收款項周轉日數由二零一九財年的32日增加至二零二零年首六個月的42日，主要由於貿易應收款項增加及業主往往延遲至一年的最後一季前後結清物業管理費。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，應收第三方貿易款項周轉日數高於應收關聯方貿易款項周轉日數，主要由於應收第三方貿易款項主要包括眾多個人業主，而應收關聯方貿易款項主要包括少量企業客戶，讓我們能以更高的收繳率更有效地收取物業管理費。

在計算貿易應收款項周轉日數時，經計及合同資產後，我們於二零一七財年及二零一八財年的貿易應收款項及合同資產周轉日數將分別為42日及48日，與有關期間的貿易應收款項周轉日數一致，而由於僅自二零一九財年起確認合同資產，我們於二零一九財年的貿易應收款項及合同資產周轉日數將為38日，而於二零二零年首六個月為57日，較二零一九財年的貿易應收款項周轉日數32日及二零二零年首六個月的42日為長。有關合同資產的詳情，請參閱本節「－合同資產」一段。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，按收益確認日期的貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值撥備)賬齡分析如下：

	關聯方				獨立第三方				總計			
	於十二月三十一日			於六月三十日	於十二月三十一日			於六月三十日	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至30日	2,453	4,828	1,564	3,496	2,065	3,070	3,341	5,516	4,518	7,898	4,905	9,012
31至90日	1,324	1,927	506	3,922	1,292	2,042	4,116	8,768	2,616	3,969	4,622	12,690
91至180日	643	1,588	206	2,061	1,690	2,494	2,610	7,332	2,333	4,082	2,816	9,393
181至365日	1,043	781	–	490	2,169	3,990	3,602	2,417	3,212	4,771	3,602	2,907
一至兩年	26	–	–	–	800	954	1,157	2,855	826	954	1,157	2,855
兩年以上	37	63	–	–	–	–	–	–	37	63	–	–
總計	5,526	9,187	2,276	9,969	8,016	12,550	14,826	26,888	13,542	21,737	17,102	36,857

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貿易應收款項減值撥備分別達人民幣2.4百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣6.5百萬元，為根據按貿易應收款項賬齡進行的集體組別評估計算得出。概無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於各期間結束時，概無已逾期但未減值的貿易應收款項。

就應收第三方的貿易應收款項而言，我們按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用撥備矩陣計算得出)。我們認為，當於報告期間物業管理及其他服務費的收繳率及估計預期信貸虧損率大幅下降時，即屬發生違約事件。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於六個月內結清。我們已釐定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據全期預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率微乎其微。

下表載列於二零一七年十二月三十一日及直至二零二零年十一月三十日的貿易應收款項的後續結算金額詳情：

	於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額百分比
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	10,499	9,985	95.1
非業主增值服務	4,952	4,952	100.0
社區增值服務	495	495	100.0
其他業務	–	–	–
	15,946	15,432	96.8

下表載列於二零一八年十二月三十一日及直至二零二零年十一月三十日的貿易應收款項的後續結算金額詳情：

	於二零一八年十二月三十一日的貿易應收款項	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額百分比
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	15,963	12,569	78.7
非業主增值服務	8,544	8,544	100.0
社區增值服務	762	762	100.0
其他業務	1,269	1,269	100.0
	26,538	23,144	87.2

下表載列於二零一九年十二月三十一日及直至二零二零年十一月三十日的貿易應收款項的後續結算金額詳情：

	於二零一九年十二月三十一日的貿易應收款項	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額百分比
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	15,850	7,896	49.8
非業主增值服務	4,488	4,488	100.0
社區增值服務	404	347	85.9
其他業務	1,626	1,626	100.0
	22,368	14,357	64.2

下表載列於二零二零年六月三十日及直至二零二零年十一月三十日的貿易應收款項的後續結算金額詳情：

	於二零二零年六月三十日的貿易應收款項	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額	直至二零二零年十一月三十日的後續結算金額百分比
	人民幣千元	*人民幣千元*	*%*
物業管理服務	34,605	18,790	54.3
非業主增值服務	6,169	4,634	75.1
社區增值服務	1,163	1,086	93.4
其他業務	1,444	1,444	100.0
	43,381	25,954	59.8

於二零二零年十一月三十日，(i)我們於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項中的人民幣15.4百萬元或96.8%其後已償付，其中關聯方結餘中的人民幣5.5百萬元或100%及獨立第三方結餘中的人民幣9.9百萬元或95.1%已分別償付；(ii)我們於二零一八年十二月三十一日的貿易應收款項中的人民幣23.1百萬元或87.2%其後已償付，其中關聯方結餘中的人民幣9.2百萬元或100.0%及獨立第三方結餘中的人民幣13.9百萬元或80.4%已分別償付；及(iii)我們於二零一九年十二月三十一日的貿易應收款項中的人

民幣14.4百萬元或64.2%其後已償付，其中關聯方結餘中的人民幣2.3百萬元或100.0%及獨立第三方結餘中的人民幣12.1百萬元或60.1%已分別償付。

於二零二零年十一月三十日，我們於二零二零年六月三十日的貿易應收款項中的人民幣26.0百萬元或59.8%其後已償付，其中關聯方結餘中的人民幣8.6百萬元或86.1%及獨立第三方結餘中的人民幣17.4百萬元或52.0%已分別償付。於二零二零年六月三十日貿易應收款項的後續結算金額相對較低，主要原因是(i)季節性因素，即業主及住戶傾向於在一年的最後一季前後結清未償還的管理費結餘；及(ii)兩項住宅物業(於二零一九財年並無重續)的業主延遲結算物業管理費。

於二零二零年六月三十日，與該兩項住宅物業有關的貿易應收款項金額約為人民幣4.1百萬元，佔與物業管理服務業務有關的貿易應收款項總額約11.8%。於二零二零年十一月三十日，該兩項住宅物業於二零二零年六月三十日應佔貿易應收款項金額中的人民幣3.1百萬元或75.6%仍未償還。

於二零二零年十一月三十日，該兩項住宅物業共有超過2,300名拖欠付款的業主，而我們與業主委員會各代表聯絡後，已向所有拖欠付款的業主發出律師函，亦對根據逾期金額選定的其中18名拖欠付款的業主提起法律訴訟，其中15名拖欠付款的業主於法庭聆訊前或判決後向我們償還未支付的管理費。據董事告知，我們擬對其他不回應我們要求的拖欠付款業主提起法律訴訟。

其他應收款項

下表載列我們於所示日期其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收關聯方款項	1,616	31,157	4,717	3,422
應收一名第三方貸款及利息	–	3,538	–	–
按金	330	921	2,680	3,454
預付款項	462	609	3,020	5,046
可收回增值税	326	2,157	1,725	1,600
其他	2,416	4,376	4,425	2,120
總計	**5,150**	**42,758**	**16,567**	**15,642**

我們的其他應收款項主要包括應收關聯方款項、應收第三方貸款及利息、按金、預付款項、可收回增值税以及其他款項(主要包括代表第三方房地產開發商支付的物業管理服務成本、就出售於合都代理50%股權的應收款項及代業主委員會支付的現金)。我們的應收關聯方款項主要包括應收宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款及利息以及就物業管理服務項目支付予宋都股份集團合營企業的履約保證金。有關我們提供予宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款詳情，請參閱本節下文「－關聯方交易」一段。

我們的其他應收款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣5.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣42.8百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方款項增加人民幣29.5百萬元，其中提供予關聯方的貸款結餘增加人民幣27.6百萬元及應收關聯方利息增加人民幣2.3百萬元，並由代關聯方支付的物業管理服務成本還款人民幣0.4百萬元抵銷；(ii)應收第三方貸款及利息增加人民幣3.5百萬元，其中提供予第三方的貸款結餘增加人民幣3.4百萬元及應收第三方利息增加人民幣0.1百萬元；及(iii)由於法院於二零一八年十二月作出判決，我們有權收回與未清償應收款項有關的減值虧損，故應收第三方房地產開發商(於二零一六年五月進入清盤程序)的款項增加導致其他款項增加人民幣2.0百萬元。

我們的其他應收款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣42.8百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣16.6百萬元，主要歸因於(i)應收關聯方款項減少人民幣26.4百萬元，其中由於償還貸款及應收利息，提供予關聯方的貸款結餘減少人民幣27.6百萬元及應收利息減少人民幣3.6百萬元；(ii)應收第三方貸款及利息因第三方償還貸款及應收利息而減少人民幣3.5百萬元；及部分由(iii)預付款項因預付[**編纂**]而增加人民幣[**編纂**]元抵銷。

我們的其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣16.6百萬元減少至二零二零年六月三十日的人民幣15.6百萬元，主要歸因於(i)其他因獨立第三方杭州泰雄投資管理有限公司於二零二零年首六個月結清合都代理50%股權的代價人民幣2.5百萬元而減少人民幣2.3百萬元；及部分由(ii)按金因投標保證金增加人民幣0.8百萬元而增加人民幣0.8百萬元所抵銷。

應收第三方貸款及利息

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年，我們分別向第三方杭州心陽教育諮詢有限公司(「**心陽教育**」)提供貸款零、人民幣3.4百萬元及人民幣0.5百萬元。同期，心陽教育分別向我們償還貸款零、零及人民幣3.9百萬元。

心陽教育主要於杭州從事提供學前教育服務，其於最後可行日期為宋都陽光幼兒園的股東之一。由於心陽教育營運資金短缺，本集團與心陽教育達成協議，本集團(作為宋都陽光幼兒園當時的股東之一)將出資約人民幣3.4百萬元用於代表心陽教育成立

宋都陽光幼兒園的幼兒園校區，年利率自付款之日起為7.5%。於二零一八年三月至二零一八年八月，我們代表心陽教育結清上述費用。此外，我們於二零一九財年向心陽教育提供約人民幣0.5百萬元的貸款，作為宋都陽光幼兒園的幼兒園校區裝修費用的出資，年利率為7.5%(統稱「**心陽教育貸款**」)。

心陽教育貸款的本金及應計利息已於二零一九年十月之前償還，我們於二零一九年十二月三十一日後及直至最後可行日期不再向心陽教育提供任何貸款。就董事所深知，心陽教育貸款的還款資金來源為其內部資源。

除上文所披露者外，就董事所深知，心陽教育與本公司、附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間過往或現時概無關係(家庭、僱傭、業務、融資或其他)，並於最後可行日期為獨立第三方。

合同資產

我們的合同資產主要指於物業向個別業主出售前向宋都控股集團(代表個別業主)提供的標準化裝修裝飾服務賺取的收益。根據本文件「業務－社區增值服務－裝修裝飾服務」一段詳列的合作協議，代價將：i)於簽署物業銷售協議時向個別業主收取，或自簽署物業銷售協議日期起計12個月內向宋都控股集團收取(如個別業主未就售出單位支付服務費)；或ii)自與宋都控股集團就未售出單位簽署合作協議之日起計12個月內向宋都控股集團收取。我們的合同資產由二零一八年十二月三十一日的零增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣7.6百萬元，並進一步增加至二零二零年六月三十日的人民幣11.2百萬元，主要由於我們於二零一九財年及二零二零年首六個月進行裝修裝飾工程，且預期合同資產金額於一年內收回。由於我們於二零一七財年及二零一八財年開展的裝修裝飾工程並不受限於任何合作協議，故我們並無於二零一七財年及二零一八財年確認任何合同資產。

於二零二零年十一月三十日，於二零二零年六月三十日的合同資產人民幣11.2百萬元或100.0%其後獲證明。

受限制銀行結餘

受限制銀行結餘主要包括我們作為社區增值服務業務一部分而代表業主委員會收取的公共區域租金費用、停車位租金費用、廣告公司廣告投放費及電信公司租金費用的所得現金。於我們的物業管理服務業務中，由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，我們代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。受限制銀行結餘由二零一七年十二月三十一日的人民幣3.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣3.6百萬元，及進一步增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣5.8百萬元及二零二零年六月三十日的人民幣6.4百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加。

現金及現金等價物

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣68.5百萬元、人民幣65.9百萬元、人民幣137.6百萬元及人民幣152.8百萬元。我們的現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的人民幣68.5百萬元減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣65.9百萬元，主要由於向關聯方及一名第三方償還大量貸款金額，惟與二零一七財年相比則關聯方及一名第三方償還相對較少貸款金額。我們的現金及現金等價物於二零一九年十二月三十一日增加至人民幣137.6百萬元，主要由於關聯方及一名第三方於二零一九財年償還大額貸款。我們的現金及現金等價物於二零二零年六月三十日進一步增加至人民幣152.8百萬元，主要由於(i)經營活動產生現金淨額人民幣13.8百萬元；及(ii)投資活動產生現金淨額人民幣2.3百萬元，主要歸因於期內出售於合都代理的股權所得款項。

合同負債

我們的合同負債主要指自客戶收取的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務預付款項。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們的合同負債分別為人民幣25.8百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元。我們的合同負債由二零一七年十二月三十一日的人民幣25.8百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣47.8百萬元，主要由於若干物業買家與我們在二零一八財年訂立裝修裝飾協議，而此後我們於二零一八財年已收取物業買家就購買裝修裝飾服務預付的款項人民幣13.0百萬元。我們的合同負債由二零一八年十二月三十一日的人民幣47.8百萬元減少至二零一九年十二月三十一日的人民幣43.0百萬元，主要由於(i)社區增值服務收取的預付款項減少人民幣16.8百萬元，主要原因為二零一九財年確認裝修裝飾服務收益人民幣27.3百萬元；被(ii)物業管理服務收取的預付款項增加人民幣2.0百萬元及(iii)自非業主增值服務收取的預付款項增加人民幣10.0百萬元所抵銷。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，我們的合同負債維持相對穩定，分別為人民幣43.0百萬元及人民幣43.2百萬元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，合同負債的非即期部分分別為人民幣11.4百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元及零，佔同日合同負債總額的44.3%、4.2%、5.9%及零。合同負債的非即期部分主要來自向新開發物業單位買家收取的預付裝修裝飾服務費，該等買家在與宋都股份集團訂立物業銷售協議後已與我們訂立裝修裝飾協議。就該等新開發的物業單位而言，我們一般在訂立裝修裝飾協議後的六至25個月內開始裝修裝飾工程，此乃由於中國法律規定我們在交付物業單位後方可開始裝修裝飾工程。倘我們於開始裝修裝飾工程前超過12個月收取預付服務費，該預付服務費分類為合同負債的非即期部分。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指自分包商購買清潔、保安、養護及園藝服務等服務的採購額，以及我們就日常業務過程中自供應商購買貨品及服務(包括購買材料及公用事業服務)的付款責任。我們的供應商通常授予我們介乎七日至二十日的信貸期。

下表列示於所示日期的貿易應付款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
第三方	4,206	18,128	26,274	45,732
關聯方	–	932	327	618
	4,206	19,060	26,601	46,350

我們的貿易應付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣4.2百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣19.1百萬元，主要由於(i)應付分包成本增加，增幅與二零一八財年的業務增長一致及(ii)二零一八年十月開業的酒店裝修成本增加。我們的貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣19.1百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣26.6百萬元，主要由於裝修裝飾工程的分包成本增加，該增幅與二零一九財年的裝修裝飾服務收益增幅一致。我們的貿易應付款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣26.6百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣46.4百萬元，主要由於分包成本增加，增幅與業務增長一致。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，我們因裝修酒店產生的貿易應付款項分別為人民幣0.1百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣3.3百萬元，佔貿易應付款項約2.4%、25.7%、13.2%及7.1%。下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉日數：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零二零年首六個月
貿易應付款項周轉日數	31	45	53	79

附註：

(1) 貿易應付款項周轉日數按於有關期間貿易應付款項期初及期末平均結餘除以有關期間的銷售成本再乘以365日(就一年而言)或182日(就六個月而言)計算。

我們的貿易應付款項周轉日數由二零一七財年的31日增加至二零一八財年的45日，主要由於二零一八財年產生的高額酒店裝飾開支涉及較長信貸期所致。我們的貿易應付款項周轉日數由二零一八財年的45日增加至二零一九財年的53日。其主要由於二零一九財年最後一季外包裝修裝飾工程增加所致。我們的貿易應付款項周轉日數由二零一九財年的53日增加至二零二零年首六個月的79日，主要歸因於尚未就一名分包商於一項物業提供的裝修裝飾服務進行竣工驗收，導致二零二零年六月三十日仍有大量尚未償還貿易應付款項。

下表載列於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日按發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至60日	3,124	15,588	19,925	36,519
61至180日	39	2,618	1,437	2,130
181至365日	284	143	544	2,989
一至兩年	37	175	4,001	3,948
兩至三年	196	9	158	101
三年以上	526	527	536	663
總計	4,206	19,060	26,601	46,350

於二零二零年十一月三十日，我們於二零二零年六月三十日的貿易應付款項中的人民幣18.0百萬元或38.8%其後已償付。

其他應付款項

下表載列於所示日期我們的其他應付款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關聯方款項	–	36,841	1,711	2,466
按金	6,299	5,670	4,984	4,850
應付其他稅項及費用	2,629	5,505	3,402	2,533
應計工資及其他福利	9,198	11,963	14,071	12,598
代表業主委員會收取的現金	3,175	3,591	5,778	6,350
來自住戶的暫時收款	14,229	15,435	17,811	21,683
其他	463	1,977	461	1,229
總計	35,993	80,982	48,218	51,709

我們的其他應付款項主要包括應付關聯方款項、按金、應付其他稅項及費用、應計工資及其他福利、代表業主委員會收取的現金、來自住戶的暫時收款及其他。該等項目中，按金主要指於裝修期間自業主收取的按金。應計工資及其他福利與我們的僱員薪金及相關支出有關。來自住戶的暫時收款指代表公用事業公司自住戶收取的公用事業收費。我們的應付關聯方款項主要包括為重組收購宋都物業股權而應付宋都控股的代價。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及發展－重組」一段。應付關聯方款項為無抵押及免息。

我們的其他應付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣36.0百萬元增加人民幣45.0百萬元至二零一八年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項增加約人民幣36.8百萬元，主要由於為重組收購宋都物業股權而應付宋都控股的代價；(ii)應付其他稅項及費用增加約人民幣2.9百萬元，與收益增長一致；(iii)應計工資及其他福利增加約人民幣2.8百萬元，原因是為業務擴張而增加員工人數及(iv)其他增加約人民幣1.5百萬元，原因是就應付代價人民幣1.9百萬元向源瑞轉讓於宋都物業的5%股權及由其他應付雜費減少人民幣0.4百萬元抵銷。

我們的其他應付款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣81.0百萬元減少人民幣32.8百萬元至二零一九年十二月三十一日的人民幣48.2百萬元，主要歸因於(i)應付關聯方款項減少約人民幣35.1百萬元，其主要由於宋都控股就重組收購宋都物業的股權所償付的代價人民幣36.8百萬元，惟部分由(ii)來自住戶的暫時收款增加約人民幣2.4百萬元抵銷，此乃由於我們於同日的在管物業數目由22項增加至29項。

我們的其他應付款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣48.2百萬元增加人民幣3.5百萬元至二零二零年六月三十日的人民幣51.7百萬元。其主要歸因於來自住戶的暫時收款因我們於同日的在管物業數目由29項增加至33項而增加約人民幣3.9百萬元。

保留溢利

本集團於二零一七年一月一日錄得保留溢利人民幣5.5百萬元。我們於往績記錄期間開始時的保留溢利遠低於我們二零一七財年的純利人民幣14.0百萬元。其主要由於(i)宋都物業於截至二零一六年十二月三十一日止年度分派股息約人民幣12.3百萬元；及(ii)我們於往績記錄期間前錄得的收益大幅下降。

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，我們的收益分別為人民幣33.9百萬元、人民幣49.8百萬元及人民幣60.9百萬元。我們於往績記錄期間前錄得的收益大幅下降，原因為於宋都地產在二零一六年十二月出售於宋都物業的全部股權前，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，我們毋須向由宋都股份集團開發並由我們管理的未售出物業單位及未售出停車位(分別位於四項、四項及六項物業)提供物業管理服務。根據就各項物業訂立的合作協議，經宋都股份集團與我們協定，該等未售出物業單位及未售出停車位的物業管理服務將由宋都地產安排，且宋都地產在售出該等物業單位及停車位之前毋須向我們支付物業管理費。為說明宋都股份集團與本集團的明確業務區分，自宋都地產二零一六年十二月出售宋都物業的全部股權後，我們就各項物業與宋都股份集團訂立補充協議及開始就未售出物業單位及未售出停車位收取物業管理費。董事估計，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，未售出物業單位及未售出停車位的物業管理費將分別為人民幣8.8百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣7.6百萬元。

就此而言，我們已委聘稅務顧問，以評估於往績記錄期間前因上述安排導致的潛在稅務風險。由於在二零一六年十二月轉讓於宋都物業的全部股權前，我們毋須向未售出物業單位及未售出停車位提供物業管理服務，且該等未售出物業單位及未售出停車位由宋都股份集團而非我們管理，故我們並無權利就該等未售出物業單位及未售出停車位收取物業管理服務費。稅務顧問認為，相關稅務機關確定有關未售出物業單位及未售出停車位會產生稅項責任的可能性甚微。

此外，於往績記錄期間收益下跌亦歸因於在管物業數目減少及在管建築面積減少。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，我們分別管理13項、13項及16項物業，在管總建築面積分別約為2.3百萬平方米、2.4百萬平方米及2.6百萬平方米。

受益於我們於往績記錄期間的年內溢利，我們的保留溢利由二零一七年一月一日的人民幣5.5百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣68.1百萬元。我們的保留溢利由二零一九年十二月三十一日的人民幣68.1百萬元增加至二零二零年六月三十日的人民幣84.3百萬元，主要由於二零二零年首六個月期內溢利。

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於二零二零年六月三十日	於二零二零年十一月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年		
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*
流動資產					
存貨	–	27	284	199	474
合同資產	–	–	7,599	11,169	556
貿易及其他應收款項	18,692	64,495	33,669	52,499	56,088
受限制銀行結餘	3,175	3,591	5,778	6,350	7,378
現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	152,822	181,755
	90,413	133,977	184,889	223,039	246,251
流動負債					
合同負債	14,383	45,772	40,483	43,160	33,499
承租人墊款	404	172	384	375	392
貿易及其他應付款項	40,199	100,042	74,819	98,059	116,578
租賃負債	869	2,177	2,064	2,132	2,012
撥備	341	443	–	–	–
即期稅項	3,837	9,209	10,513	8,527	3,073
	60,033	157,815	128,263	152,253	155,554
流動資產╱(負債)淨額	30,380	(23,838)	56,626	70,786	90,697

我們於二零二零年十一月三十日錄得流動資產淨值人民幣90.7百萬元，而二零二零年六月三十日則錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，主要由於(i)現金及現金等價物增加人民幣28.9百萬元，該增加主要由於貿易應收款項收繳率由二零二零年首六個月的62.2%增加至截至二零二零年十一月三十日止十一個月的80.1%；(ii)合同負債減少人民幣9.7百萬元，該減少主要由於(a)自社區增值服務收取的預付款項減少人民幣5.1百萬元；(b)自非業主增值服務收取的預付款項減少人民幣3.2百萬元；(c)自物業管理服務收取的預付款項減少人民幣1.2百萬元；及(d)自其他業務收取的預付款項減少人民幣0.2百萬元；及部分由(iii)分包成本隨著業務增長而上漲，令貿易應付款項增加並使貿易及其他應付款項增加人民幣18.5百萬元所抵銷。

我們於二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至一年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣18.8百萬元；(ii)現金及現金等價物因期內純利增加而增加人民幣15.3百萬元；(iii)合同資產因二零二零年首六個月根據裝修裝飾協議履約而增加人民幣3.6百萬元；及部分由(iv)分包成本隨著業務增長而上漲，令貿易應付款項增加並使貿易及其他應付款項增加人民幣23.2百萬元所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於(i)二零一九財年關聯方及一名第三方償還貸款及利息金額龐大導致現金及現金等價物增加人民幣71.7百萬元；(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣25.2百萬元，此乃由於就為重組而收購宋都物業股權向宋都控股清償代價人民幣36.8百萬元，並部分由裝修裝飾工程的分包成本增加所致的貿易應付款項增加人民幣7.5百萬元抵銷；(iii)二零一九財年根據裝修裝飾協議履約導致合同資產增加人民幣7.6百萬元；(iv)合同負債減少人民幣5.3百萬元，此乃由於二零一九財年就裝修裝飾服務確認的收益數額龐大；(v)受限制銀行結餘增加人民幣2.2百萬元，原因為我們管理的物業數目增加；惟部分由(vi)貿易及其他應收款項減少人民幣30.8百萬元所抵銷，此乃由於關聯方及一名第三方償還貸款及利息以及我們物業管理服務貿易應收款項的收繳率由二零一八財年的83.9%增至二零一九財年的88.4%。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，而於二零一七年十二月三十一日錄得流動資產淨值人民幣30.4百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。

流動資金及資金來源

我們的現金主要用於為營運資金及其他經常開支撥資。於往績記錄期間，我們的主要流動資金來源是經營活動現金流量。在可預見未來，我們預計經營活動所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，且我們可使用部分[**編纂**][**編纂**]為我們的部分資本需求提供資金。

現金流量

下表載列於所示期間綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	二零一九年首六個月	二零二零年首六個月
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
營運資金變動前經營現金流量	19,896	30,392	50,652	21,146	25,858
營運資金變動	33,759	21,595	(3,711)	(37,542)	(3,706)
已付中國企業所得稅	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(6,638)	(8,353)
經營活動產生／(所用)現金淨額	48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動(所用)／產生現金淨額	(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303
融資活動所用現金淨額	(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
匯率變動的影響	–	–	(26)	–	–
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
期初現金及現金等價物	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
期末現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

經營活動

我們經營活動產生的現金主要包括我們提供物業管理服務及增值服務所收取的費用。經營活動產生的現金流量反映(i)就非現金及非經營性項目(如折舊、融資收入及成本、出售收益或虧損淨額、應佔合營企業或一間聯營公司的溢利或虧損以及貿易及其他應收款項減值虧損)作出調整的除所得稅前溢利；(ii)營運資金變動(如存貨、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及合同負債、受限制現金變動)的影響；及(iii)已付所得稅。

於二零一九年首六個月，我們的經營活動所用現金淨額約為人民幣23.0百萬元，即除稅前溢利約為人民幣18.5百萬元，並經合同資產以及貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加約人民幣32.1百萬元而增加約人民幣39.4百萬元所調整，有關增幅主要由於中國業主及住戶的付款模式使二零一九年首六個月的物業管理費收繳率大幅下降至46.7%，而根據中指院的數據，有關款項通常於一年的最後一季前後結清，部分由合同負債以及貿易及其他應付款項增加約人民幣3.5百萬元所抵銷。

於二零二零年首六個月，經營活動產生的現金淨額約為人民幣13.8百萬元，即(i)除稅前溢利約人民幣22.5百萬元；(ii)經物業、廠房及設備折舊約人民幣2.0百萬元以及貿易及其他應收款項減值虧損約人民幣1.3百萬元調整；(iii)合同負債以及貿易及其他應付款項增加約人民幣22.8百萬元，原因為主要因分包成本增加(與業務增長一致)導致貿易應付款項增加約人民幣19.8百萬元；及部分由以下各項所抵銷：(iv)合同資產以及貿易及其他應收款項增加約人民幣26.0百萬元，原因為貿易應收款項增加約人民幣19.8百萬元，有關增幅主要歸因於中國業主及住戶的付款模式使二零二零年首六個月物業管理費收繳率大幅下降至62.2%，而根據中指院的數據，有關款項通常於一年的最後一季前後結清；及(v)已付中國企業所得稅人民幣8.4百萬元。

於二零一九財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣37.0百萬元，即除稅前溢利為人民幣46.5百萬元，並經使用權資產折舊人民幣0.3百萬元調整，部分由合同資產以及貿易及其他應收款項增加人民幣9.7百萬元抵銷。

於二零一八財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣48.8百萬元，即除稅前溢利為人民幣28.8百萬元，並經合同負債以及貿易及其他應付款項增加人民幣34.6百萬元調整，部分由貿易及其他應收款項增加人民幣12.6百萬元抵銷。

於二零一七財年，經營活動產生的現金淨額為人民幣48.4百萬元，即除稅前溢利為人民幣18.9百萬元，並經合同負債以及貿易及其他應付款項增加人民幣38.3百萬元調整，部分由貿易及其他應收款項增加人民幣4.0百萬元抵銷。

投資活動

投資活動所用╱產生的現金主要反映貸款予關聯方及一名第三方付款以及收購物業、廠房及設備付款。投資活動產生的現金主要包括應收關聯方貸款結餘還款。

於二零二零年首六個月，投資活動產生的現金淨額為人民幣2.3百萬元，主要歸因於出售於一間合營企業的投資所得款項人民幣2.5百萬元。

於二零一九財年，投資活動產生的現金淨額為人民幣34.9百萬元，主要歸因於關聯方及一名第三方償還貸款人民幣161.2百萬元以及已收利息人民幣6.9百萬元，其部分由貸款予關聯方及一名第三方人民幣130.2百萬元抵銷。

於二零一八財年，投資活動所用現金淨額為人民幣50.5百萬元，主要歸因於貸款予關聯方及一名第三方人民幣38.0百萬元、收購物業、廠房及設備付款人民幣17.5百萬元。

於二零一七財年，投資活動所用現金淨額為人民幣4.6百萬元，主要歸因於採購物業、廠房及設備付款人民幣4.8百萬元，其部分由已收利息人民幣0.2百萬元抵銷。

融資活動

融資活動所用現金主要包括已付租賃租金本金部分、已付租賃租金利息部分以及非控股股東注資。

於二零二零年首六個月，融資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要歸因於已付租賃租金人民幣0.8百萬元。

於二零一九財年，融資活動所用現金淨額為人民幣0.1百萬元，主要歸因於(i)發行股份所得款項人民幣40.3百萬元；(ii)非控股股東注資人民幣0.5百萬元；部分由(iii)重組所產生視作分派人民幣38.8百萬元；及(iv)已付租賃租金本金部分人民幣1.9百萬元抵銷。

於二零一七財年及二零一八財年，融資活動所用現金淨額分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.9百萬元，主要歸因於二零一七財年及二零一八財年已付租賃租金本金部分分別為人民幣68,000元及人民幣0.5百萬元以及二零一七財年及二零一八財年已付租賃租金利息部分分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.5百萬元。

營運資金

考慮到[**編纂**]估計[**編纂**]及營運產生的現金流量，董事相信至少自本文件日期起未來十二個月內，我們有充足營運資金以滿足當前及未來的現金需求。

債務

於二零二零年十一月三十日，我們的租賃負債總額為人民幣2.1百萬元，包括即期及非即期租賃負債分別約人民幣2.0百萬元及人民幣43,000元。於二零二零年十一月三十日，我們的租賃負債自根據國際財務報告準則第16號確認使用權資產及相關租賃負債產生。除上述者外，我們並無銀行融資、未償還銀行借款或任何已發行而尚未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兑負債(一般商業匯票除外)、承兑信貸、債權證、按揭、押記或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。於二零二零年十一月三十日，我們亦無任何未動用銀行融資。此外，於最後可行日期，本集團並無任何重大融資計劃，亦無任何可能影響本集團承擔額外債務或股權融資的能力的重大契諾或承諾。

資產負債表外安排

於二零二零年十一月三十日(即最近期財務報表日期)及最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

關聯方交易

倘一方在作出財務及營運決策時能直接或間接控制另一方或對另一方施加重大影響，則各方被視為有關聯。倘各方受共同控制，彼等亦被視為有關聯。本集團主要管理人員及其近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一附註28。

重大關聯方交易

下表載列於往績記錄期間我們重大關聯方交易的詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
物業管理服務及相應增值服務：					
(i) 物業管理服務					
－宋都控股集團	9,383	11,026	24,810	10,191	10,676
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,740	1,232	1,039	365	331
－宋都陽光幼兒園	–	–	72	36	–
(ii) 非業主增值服務					
－宋都控股集團	9,128	30,515	40,171	18,517	26,748
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,961	8,202	7,077	3,596	4,472
(iii) 物業單位的裝修裝飾					
－宋都控股集團	–	–	7,599	663	7,798
(iv) 其他社區增值服務					
－宋都控股集團	2,280	3,905	6,535	4,825	3,543
－宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	10	9	–
酒店業務服務					
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：					
－宋都控股集團	–	–	57	42	48
－宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	–	–	1
(ii) 支付予以下公司的可變租賃開支：					
－宋都控股集團	–	921	3,843	1,743	626

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
長租公寓業務					
來自以下公司的租金收入：					
－宋都控股集團	–	–	238	119	–
寫字樓及員工宿舍租賃					
(i) 向以下公司購買使用權資產：					
－宋都控股集團	1,466	–	–	–	–
(ii) 租賃負債的利息開支：					
－宋都控股集團	102	84	62	36	17
(iii) 支付租賃負債：					
－宋都控股集團	68	443	267	–	–
(iv) 向以下公司支付短期租賃開支：					
－宋都控股集團	–	–	11	6	29
向以下公司購買貨品：					
－宋都控股集團	57	147	204	144	45
關聯方貸款：					
(i) 向以下公司借出貸款：					
－宋都控股集團	42,000	30,000	129,000	107,000	–
－宋都陽光幼兒園	–	4,565	673	673	–
(ii) 由以下公司償還貸款：					
－宋都控股集團	(42,000)	(7,000)	(152,000)	(78,000)	–
－宋都陽光幼兒園	–	–	(5,238)	–	–
(iii) 利息收入：					
－宋都控股集團	1,252	2,174	2,156	1,185	–
－宋都陽光幼兒園	–	152	282	183	–

提供物業管理服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司及合營企業提供物業管理服務的收益分別為人民幣11.1百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣25.9百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣11.0百萬元。該等服務主要指(i)管理由宋都股份集團及其合營企業開發的未出售物業單位及(ii)管理致中和集團擁有的物業。有關宋都股份集團及致中和集團的背景，請參閱本文件「與控股股東的關係－控股股東」一段。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都陽光幼兒園提供物業管理服務的收益分別為零、零、約人民幣72,000元、人民幣36,000元及零。該等服務主要指向宋都陽光幼兒園營運的物業提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。有關宋都陽光幼兒園的背景，請參閱本文件「與控股股東的關係－控股股東」一段。

提供非業主增值服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司及合營企業提供非業主增值服務的收益分別為人民幣11.1百萬元、人民幣38.7百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣31.2百萬元。該等服務主要指有關宋都股份集團及其合營企業及聯營公司房地產開發項目的諮詢、銷售協助及交付前服務。

提供社區增值服務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團及宋都控股的聯營公司提供社區增值服務的收益分別為人民幣2.3百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣11.3百萬元。該等服務主要指與宋都股份集團及其合營企業所開發物業有關的裝修裝飾服務以及維修及養護服務。

酒店業務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就酒店業務自宋都控股集團產生的收益分別為零、零、約人民幣57,000元、人民幣42,000元及約人民幣48,000元。該收益主要指就宋都股份集團及致中和集團預訂酒店客房收取的費用。

長租公寓業務

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們就長租公寓業務自宋都控股集團產生的收益分別為零、零、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及零。該收益主要指宋都股份集團租賃長租公寓單位的租金收入。

購買商品

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團購買商品分別為人民幣57,000元、人民幣147,000元、人民幣204,000元、人民幣144,000元及人民幣45,000元，其產生自向致中和集團採購食品及飲料，包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶。

購買使用權資產

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團購買使用權資產分別為人民幣1.5百萬元、零、零、零及零，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

租賃負債的利息開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得應付宋都控股集團租賃負債的利息開支分別約為人民幣102,000元、人民幣84,000元、人民幣62,000元、人民幣36,000元及人民幣17,000元，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

支付租賃負債

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得支付予宋都控股集團的租賃負債分別為人民幣68,000元、人民幣443,000元、人民幣267,000元、零及零，其產生自向宋都股份集團租賃辦公室物業。

與可變租賃付款相關的開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得與支付予宋都控股集團的可變租賃付款相關的開支分別為零、人民幣921,000元、人民幣3.8百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣626,000元，其產生自向宋都股份集團租賃酒店物業。

短期租賃開支

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得向宋都控股集團支付的短期租賃開支分別為零、零、約人民幣11,000元、人民幣6,000元及人民幣29,000元，其產生自向宋都控股集團租賃員工宿舍。

借款及償還所提供貸款

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們向關聯方宋都控股集團提供的貸款分別為人民幣42.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣129.0百萬元、人民幣107.0百萬元及零，而向關聯方宋都陽光幼兒園提供的貸款分別為零、人民幣4.6百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及零。同期，已收宋都控股集團貸款還款分別為人民幣42.0百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣152.0百萬元、人民幣78.0百萬元及零，而已收宋都陽光幼兒園貸款還款分別為零、零、人民幣5.2百萬元、零及零。據宋都控股集團及宋都陽光幼兒園表示，於往績記錄期間自我們借入的貸款主要用於應付其暫時營運資金需求，而償還有關貸款的來源為其內部資源。於二零一九年十二月三十一日，我們提供貸款的全數本金及利息已獲全額償還。於二零一九年十二月三十一日後及直至最後可行日期，我們不再為任何關聯方提供任何貸款。

利息收入

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們錄得已收關聯方宋都控股利息分別為人民幣1.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣1.2百萬元及零，而已收關聯方宋都陽光幼兒園利息分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及零。

關聯方結餘

下表載列於所示日期的關聯方結餘：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易相關				
貿易應收款項				
－宋都控股集團	4,177	5,193	919	6,775
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,349	3,994	1,357	3,194
	5,526	9,187	2,276	9,969
貿易應付款項				
－宋都控股集團	–	932	327	618
合同資產				
－宋都控股集團	–	–	7,599	11,169
合同負債				
－宋都控股集團	–	2,024	15,488	9,823
非貿易相關				
其他應收款項				
－宋都控股集團	1,602	26,426	1,295	–
－宋都控股的合營企業	14	14	3,422	3,422
－宋都陽光幼兒園	–	4,717	–	–
	1,616	31,157	4,717	3,422
其他應付款項				
－宋都控股集團	–	36,841	–	170
－宋都控股的合營企業	–	–	–	585
－綠地物業服務	–	–	1,711	1,711
	–	36,841	1,711	2,466
租賃負債				
－宋都控股集團	1,398	956	461	478

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，應收關聯方非貿易性質款項主要包括應收宋都控股及宋都陽光幼兒園的貸款及利息，以及綠宋物業就物業管理服務項目向宋都股份集團支付的履約保證金。同日，應付關聯方非貿易性質款項主要包括就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價，及綠宋物業就分擔向宋都股份集團支付的履約保證金應收其非控股股東上海綠地物業服務有限公司的款項。

董事認為，關聯方交易按一般商業條款進行，該等條款於我們而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款，整體屬公平合理，且不會扭曲我們往績記錄或使過往業績無法反映我們未來表現。董事確認，除綠宋物業就一個物業管理服務項目向宋都股份集團支付的履約保證金及於二零二零年六月三十日將根據各租賃合同付款條款結算的租賃負債結餘外，於二零二零年六月三十日所有非貿易性質的應收關聯方款項及應付關聯方款項將於[**編纂**]前結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一附註28。

有關市場風險的定性及定量披露

在日常業務過程中，我們面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

利率風險

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日我們按浮動利率計息的計息金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。我們並無就按公平值計入損益的任何固定利率金融工具入賬。因此，於報告期末的利率變動並不會影響損益。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行現金、分類為按公平值計入損益的理財產品以及貿易及其他應收款項。我們已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

我們的銀行現金主要由知名金融機構持有。我們預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約，亦不會為我們帶來虧損。

我們分類為按公平值計入損益的理財產品由知名金融機構發行。我們已確定，於往績記錄期間概無與該等理財產品有關的重大信貸風險，及該等產品並無引致任何虧損。

就應收關聯方款項而言，我們已確定該等應收款項的預期信貸虧損率屬微不足道。因此，於往績記錄期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就預付款項、按金及其他應收款項(除下文所述應收若干客戶的其他應收款項外)而言，我們已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬微不足道。因此，於往績記錄期間並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就應收第三方的貿易應收款項而言，我們按等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。我們認為，當物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，且我們會預估報告期的預期信貸虧損率。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於六個月內結清。我們已確定，該等應收款項的預期信貸虧損率屬不重大。

就貿易及其他應收款項而言，我們設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審閱該等應收款項的可收回程度，以確保為不可收回的金額計提足夠的減值虧損。於此方面，我們的董事認為信貸風險大幅下降。

流動資金風險

我們持續檢討流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保我們能維持充裕的現金儲備及自主要金融機構及／或自本集團其他公司取得充足的承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表載列於各報告期末我們金融負債的剩餘合同到期日。該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率計算的利息付款，或如屬浮息，則按各報告期末的現行利率計算)及我們或須支付的最早日期釐定：

	少於一年	一至兩年	兩至五年	未貼現總額	賬面值
	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*
於二零一七年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	40,199	–	–	40,199	40,199
租賃負債	934	–	–	934	869
租賃負債－非即期	–	2,230	3,175	5,405	4,805
	41,133	2,230	3,175	46,538	45,873

	少於一年	一至兩年	兩至五年	未貼現總額	賬面值
	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*
於二零一八年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	100,042	–	–	100,042	100,042
租賃負債	2,230	–	–	2,230	2,177
租賃負債–非即期	–	2,141	1,034	3,175	2,957
	102,272	2,141	1,034	105,447	105,176

	少於一年	一至兩年	兩至五年	未貼現總額	賬面值
	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*
於二零一九年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	74,819	–	–	74,819	74,819
租賃負債	2,110	–	–	2,110	2,064
租賃負債–非即期	–	992	9	1,001	913
	76,929	992	9	77,930	77,796

	少於一年	一至兩年	兩至五年	未貼現總額	賬面值
	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*
於二零二零年六月三十日					
貿易及其他應付款項	98,059	–	–	98,059	98,059
租賃負債	2,157	–	–	2,157	2,132
租賃負債–非即期	–	115	–	115	109
	100,216	115	–	100,331	100,300

主要財務比率

下表載列於所示年度日期我們的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	*二零一八年*	*二零一九年*	*二零二零年*
股本回報率(1)	74.3%	124.1%	76.7%	不適用
總資產回報率(2)	19.1%	15.3%	18.2%	不適用
流動比率(3)	1.5倍	0.8倍	1.4倍	1.5倍
資本負債率(4)	不適用	不適用	不適用	不適用

(1) 股本回報率按年內溢利除以各年度年初及年末總權益結餘的平均值，再乘以100%計算。

(2) 總資產回報率按年內溢利除以各年度年初及年末總資產結餘的平均值，再乘以100%計算。

(3) 流動比率按相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(4) 由於我們於往績記錄期間錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用。

股本回報率

股本回報率自二零一七財年的74.3%增加至二零一八財年的124.1%，主要由於重組所產生視作分派導致二零一八財年股本基礎相對較低。股本回報率自二零一八財年的124.1%下降至二零一九財年的76.7%，主要由於二零一九財年為重組發行股份使二零一九財年的股本基礎增加。

總資產回報率

總資產回報率由二零一七財年19.1%減少至二零一八財年15.3%，主要歸因於二零一八財年的資產總值金額因以下原因而有所增加：(i)物業、廠房及設備因業務營運擴張而增加；及(ii)貿易及其他應收款項增加。總資產回報率自二零一八財年的15.3%上升至二零一九財年的18.2%，主要原因為二零一九財年純利增加。

流動比率

我們的流動比率由二零一七年十二月三十一日的1.5倍減少至二零一八年十二月三十一日的0.8倍，主要是由於二零一八財年的貿易及其他應付款項增加及合同負債增加使流動負債增加所致。我們的流動比率自二零一八年十二月三十一日的0.8倍增加至二零一九年十二月三十一日的1.4倍，主要由於貿易及其他應付款項減少以及現金及現金等價物增加所致。我們的流動比率於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日維持穩定，分別為1.4倍及1.5倍。

資本負債率

資本負債率是按於相關日期的債務淨額除以權益總額計算。由於我們於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日錄得淨現金狀況，故資本負債率並不適用於我們。

股息政策及可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無向股東宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法律及細則的前提下，本公司可有權於股東大會上宣布以任何貨幣向股東派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。我們的組織章程細則規定，股息僅可從溢利或自溢利中撥出的儲備派付。經股東通過普通決議案批准，通過公司法規定的償債能力測試，且遵照組織章程大綱及細則條文(如有)，則本公司可從股份溢價賬支付股息及分派。

本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息(如有)，並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。

日後的股息派付亦將取決於我們是否可從中國附屬公司收到股息。中國法律規定僅可以從根據中國會計原則計算的純利派付股息，中國會計原則在若干方面與包括國際財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計原則有所不同。中國法律亦要求外商投資企業將其純利的一部分留作法定儲備，不可用作現金股息分派。此外，倘附屬公司產生債務或虧損，或由於銀行信貸融資或我們或附屬公司日後可能訂立的其他協議中的任何限制性契諾，我們附屬公司的分派可能受到限制。於二零二零年六月三十日，本集團根據國際財務報告準則計算有保留溢利人民幣84.3百萬元，用作可供分派予權益股東的儲備。

[編纂]

我們將承擔的[**編纂**]相關[**編纂**]總額(包括[**編纂**]佣金)估計為人民幣[**編纂**]元(按[**編纂**]獲行使之前的指示性[**編纂**]範圍中位數計算)，其中[**編纂**]百萬元預期將於[**編纂**]完成後作為權益扣減列賬。餘下費用及開支人民幣[**編纂**]元已於或預期於綜合損益及其他全面收益表扣除，其中約人民幣[**編纂**]元已於往績記錄期間之前扣除、人民幣[**編纂**]元已於往績記錄期間內扣除以及約人民幣[**編纂**]元預期於往績記錄期間結束後及[**編纂**]完成後扣除。與籌備[**編纂**]有關的專業費用及／或其他開支現時屬估算，僅供參考，將

予確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動作出調整。董事預期[**編纂**]將對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以闡述[**編纂**]對於二零二零年六月三十日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於該日期落實。

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團在[**編纂**]已於二零二零年六月三十日或任何未來日期已完成的情況下的綜合財務狀況。

	於二零二零年六月三十日本公司權益股東應佔未經審核綜合有形資產淨值[1]	[編纂]估計所得款項淨額[2][3]	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[5]	每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[4]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*等值港元*
基於[**編纂**]每股[**編纂**]港元	99,224		[**編纂**]		
基於[**編纂**]每股[**編纂**]港元	99,224		[**編纂**]		

附註：

(1) 於二零二零年六月三十日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值按於二零二零年六月三十日的本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣99,535,000元減無形資產人民幣311,000元之後計算得出(摘錄自本文件附錄一所載會計師報告)。

(2) [**編纂**]估計[**編纂**]基於指示性[**編纂**]每股[**編纂**]港元(即最低[**編纂**])及[**編纂**]港元(即最高[**編纂**])，並假設[**編纂**]新發行[**編纂**]股股份計算得出，當中經扣除我們應付的估計[**編纂**]約人民幣[**編纂**]元及其他相關開支約人民幣[**編纂**]元(不包括於二零二零年六月三十日之前已入賬的[**編纂**]約人民幣[**編纂**]元)，且不計及[**編纂**]獲行使而可能須予發行的任何股份。

(3) 用於計算本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[**編纂**]完成後的[**編纂**]股已發行股份計算(假設[**編纂**]及[**編纂**]已於二零二零年六月三十日完成，且不計及[**編纂**]獲行使而可能須予發行的任何股份)。

(4) 就說明而言，[**編纂**]估計[**編纂**]及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.00港元兑人民幣0.84498元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率為於二零二零年十二月二十一日由中國人民銀行規定的現行匯率。概不表示港元金額已經、原應或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然，甚至完全不可能兑換。

(5) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。

近期發展及無重大不利變動

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們就物業管理服務訂立八份具法律約束力的新協議及中標兩次，有關詳情概述如下：

編號	物業類型	房地產開發商類型	合同期限	開始或交付時間	概約在管建築面積／概約訂約建築面積／概約預期訂約建築面積
					千平方米
1.	住宅	宋都股份集團獨立開發	無固定期限*(附註1)*	二零二二年七月	291
2.	住宅	宋都股份集團獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132
3.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年九月	51
4.	非住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	296
5.	住宅	獨立第三方	三年	二零二零年十月	77
6.	住宅	獨立第三方	六個月	二零二零年十月	148
7.*(附註2)*	非住宅	獨立第三方	三年一個月	二零二零年十二月	53
8.	住宅	宋都股份集團合作開發	五年	二零二三年九月	246
9.	住宅	獨立第三方	一年	二零二零年十月	112
10.*(附註3)*	住宅	獨立第三方	六個月	二零二一年一月	9

附註：

(1) 前期物業管理協議的有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽署為止。

(2) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為37個月。

(3) 我們就為該物業提供物業管理服務中標。然而，我們尚未與相關人士訂立正式協議。我們預期於二零二一年一月或之前就該物業訂立一份具法律約束力的協議。合同期限預期為六個月。

董事認為，上述新協議及標書的主要條款與於往績記錄期間訂立者相若。此外，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，就非業主增值服務而言，我們就五項物業訂立新協議或中標。

於最後可行日期，(i)就物業管理服務而言，我們向45項物業提供服務，在管總建築面積約為8.0百萬平方米，而規劃中物業數目為20項，訂約建築面積約為3.3百萬平方米；(ii)就非業主增值服務而言，我們目前的項目涉及39項物業，規劃中項目涉及一項物業；及(iii)就社區增值服務而言，我們目前的項目涉及23項物業，規劃中項目涉及20項物業。

於二零二零年六月三十日之後及直至最後可行日期，本集團繼續專注於業務運營。我們的收益由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣106.7百萬元增加6.5%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣113.6百萬元，主要由於(i)物業管理服務收益增加約人民幣14.9百萬元；(ii)非業主增值服務收益增加約人民幣8.5百萬元；(iii)社區增值服務收益減少約人民幣16.1百萬元；及(iv)其他業務收益減少約人民幣0.4百萬元。我們的毛利由截至二零一九年十一月三十日止五個月約人民幣32.8百萬元增加16.8%至截至二零二零年十一月三十日止五個月約人民幣38.3百萬元，主要歸因於業務增長帶動收益增加約人民幣6.9百萬元，並由銷售成本增加約人民幣1.4百萬元(與收益增長一致)抵銷。我們的毛利率於截至二零一九年十一月三十日止五個月及截至二零二零年十一月三十日止五個月保持相對穩定，分別約為30.7%及33.7%。上述經選定未經審核財務資料來自截至二零二零年十一月三十日止五個月及十一個月的未經審核中期財務報表，有關報表已由申報會計師根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

自近期在二零一九年十二月首次報道新冠肺炎疫情爆發以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國公民亦加強防護措施，例如使用口罩及勤洗手。倘若我們因新冠肺炎而僅維持最低限度的業務營運，我們的僱員及分包商數目將分別減少40%及40%，以維持最低限度的營運。此外，我們將餘下僱員的薪金削減30%。因此，我們的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務將產生的每月最低固定成本分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。假設(i)並無產生收益；(ii)僅留下極少員工；(iii)將新冠肺炎爆發高峰期的影響用於預測相關開支將產生的額外成本；(iv)我們只使用現金及現金等價物；及(v)我們將不會收到[**編纂**][**編纂**]；及考慮到根據過往結算模式及到期貿易應付款項結算情況對貿易應收款項結算情況作出的審慎估計，董事認為，於最低限度業務營運的情況下，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於30個月內仍可維持財務穩健。倘上述所有假設均保持不變(我們將收取[**編纂**][**編纂**]約[**編纂**]%或約[**編纂**]港元用於營運資金及其他一般企業用途除外)，董事認為，本集團自二零二零年十一月三十日起不少於32個月內仍可維持財務穩健。

董事確認，於往績記錄期間後直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，而除本文件所披露者外，我們的整體業務模式直至最後可行日期並無重大變動。浙江省地方當局規定企業於農曆新年後延遲復工時間。於最後可行日期，董事確認，本集團已正常復工。本集團已實行多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本文件「業務－社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。

自新冠肺炎爆發以來，(i)宋都股份集團獨立開發的一項住宅物業；及(ii)宋都股份集團合作開發的三項住宅物業因農曆新年後押後復工而延遲交付。上述物業其後於二零二零年八月至二零二零年十一月期間交付。由於交付延遲，截至二零二零年十二月三十一日止年度來自上述四項物業的收益比原來預期少約人民幣4.8百萬元，其中(i)約人民幣0.3百萬元歸屬於物業管理服務；(ii)約人民幣4.5百萬元歸屬於非業主增值服務；及(iii)約人民幣0.1百萬元以內的金額歸屬於社區增值服務。董事認為，上述截至二零二零年十二月三十一日止年度的預期收益減少人民幣4.8百萬元對整體財務表現及財務狀況並不重大。

酒店業務亦受新冠肺炎的爆發影響。然而，由於酒店業務所得收益在往績記錄期間佔總收益的比例相對較小，董事認為受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。自二零二零年七月一日起及直至最後可行日期，我們酒店業務的營運維持穩定，杭州西湖河坊街亞朵酒店的入住率約為82.4%，高於該酒店於往績記錄期間的入住率。

鑒於(i)物業交付延遲導致截至二零二零年十二月三十一日止年度預期收益減少對整體財務表現及財務狀況並不重大；(ii)受到影響的酒店業務表現並無對我們的經營及財務表現造成重大不利影響；(iii)新冠肺炎爆發後，中國政府實施扶持企業的政策；及(iv)誠如中指院所告知，自二零二零年第二季度起，中國房地產市場逐漸從影響中復甦，故董事認為，於往績記錄期間後及直至最後可行日期，新冠肺炎爆發並無對我們各業務線造成重大影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監察我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期綜合財務狀況表的日期)起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況概無重大不利變動，自二零二零年六月三十日起直至本文件日期，並無任何事件會對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示資料造成重大影響。

根據上市規則須作出的披露

董事確認，於最後可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

未來計劃

有關我們業務發展的進一步資料載於本文件「業務－我們的業務策略」一段。

[編纂]

假設[**編纂**]未獲行使並假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元(即指示性[**編纂**]範圍[**編纂**]港元至[**編纂**]港元的中位數)，扣除與[**編纂**]有關的[**編纂**]費用及估計開支後，我們估計[**編纂**][**編纂**]合共約為[**編纂**]港元。董事現擬將有關[**編纂**]用於以下用途：

(a) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於長三角地區擴充業務規模、提高市場份額及擴大地理分布，其中：

(i) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於收購、投資業務專注於向長三角地區(尤其是杭州)及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及╱或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟；及

我們評估潛在收購或投資目標的主要甄選標準包括(其中包括)：(1)投資回報；(2)通過投資實現的目標增長；(3)與非上市中國物業管理服務供應商市場可比的估值倍數，例如市盈率；(4)客戶群；及(5)業務模式。

(ii) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務；

我們於二零一九年十二月訂立一份服務協議，據此，我們將向杭州36個老舊小區提供為期不少於三年的有關服務。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布」一段。儘管我們已對各項潛在目標進行實地考察，但於最後可行日期，我們尚未物色或落實任何收購或投資目標。

(b) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將透過利用先進科技(如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備)創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程式；

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－我們擬利用先進技術創建智慧社區並開發移動應用程式優化業務模式，以提高成本效益」一段；

(c) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務；

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的業務策略－繼續探索及擴展我們所提供的服務種類以滿足客戶的需求及擴闊收益基礎」及「業務—我們的業務策略—進一步擴大我們的長租公寓業務」各段；及

(d) 約[**編纂**]%或[**編纂**]港元將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

倘[**編纂**]設定為高於或低於建議[**編纂**]範圍中位數的水平或[**編纂**]獲行使，則上述[**編纂**][**編纂**]分配將按比例調整。

倘[**編纂**]定為每股[**編纂**][**編纂**]港元(即本文件所述[**編纂**]範圍的上限)並假設[**編纂**]未獲行使，扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]費用及佣金以及估計開支後，我們收取的[**編纂**]將約為[**編纂**]港元。

倘[**編纂**]定為每股[**編纂**][**編纂**]港元(即本文件所述[**編纂**]範圍的下限)並假設[**編纂**]未獲行使，扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]費用及佣金以及估計開支後，我們收取的[**編纂**]將約為[**編纂**]港元。

倘[**編纂**]獲悉數行使，扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]費用及佣金以及估計開支後，我們將收取的額外[**編纂**]約為[**編纂**]港元(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元，即建議[**編纂**]範圍的下限)至[**編纂**]港元(假設[**編纂**]為每股[**編纂**]港元，即建議[**編纂**]範圍的上限)。

倘[**編纂**]並無立即作上述用途，且於適用法律及法規允許的情況下，我們擬將[**編纂**]用作存放於香港及╱或中國認可金融機構或持牌銀行的短期活期存款。倘上述建議[**編纂**]用途有任何變動或倘[**編纂**]的任何金額將用於一般企業用途，我們將作出適當公告。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

[編纂]的架構及條件

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

KPMG

就歷史財務資料致宋都服务集团有限公司董事及[編纂]的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-74頁所載的宋都服务集团有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-74頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，為就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[**編纂**]而編製，以供載入 貴公司日期為[**編纂**]的文件(「**文件**」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料的內控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內控的成效發表意見。我們的工

作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

匯報期末段相應財務資料的審閱

我們已審閱 貴集團匯報期末段相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「**匯報期末段相應財務資料**」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對匯報期末段相應財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能保證我們會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審計意見。根據我們的審閱，我們並未發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，匯報期末段相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券[編纂]規則及公司(清盤及雜項條文)條例的須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註24(c)，當中陳述 貴公司概無就有關期間派付股息。

並無就 貴公司編製法定財務報表

於本報告日期，概無就 貴公司編製自其註冊成立日期以來的法定財務報表。

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[編纂]

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於有關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核。

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	*4*	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	*4*	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利		24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
其他收益	*5*	92	127	737	274	3,343
其他(虧損)╱收入淨額	*5*	(42)	746	(2)	–	–
銷售及營銷開支		(74)	(510)	(770)	(331)	(283)
行政開支		(6,022)	(9,167)	(19,197)	(6,532)	(11,927)
其他開支		(1,093)	(204)	(571)	(898)	(1,380)
經營溢利		17,836	28,568	45,066	17,693	21,936
融資收入		1,503	2,678	3,240	1,878	681
融資成本		(466)	(1,861)	(2,766)	(1,283)	(317)
融資收入淨額	*6(a)*	1,037	817	474	595	364
應佔合營企業(虧損)╱溢利	*15*	–	(77)	976	201	170
應佔一間聯營公司虧損	*5*	–	(546)	–	–	–
除稅前溢利	*6*	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
所得稅	*7*	(4,908)	(7,873)	(11,280)	(4,587)	(6,120)
年╱期內溢利		13,965	20,889	35,236	13,902	16,350

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
年／期內其他全面收益						
其後可能重新分類至損益的項目						
換算下列項目的匯兑差額：						
－海外附屬公司財務報表		–	–	(26)	–	–
年／期內全面收益總額		13,965	20,889	35,210	13,902	16,350
年／期內溢利		13,965	20,889	35,236	13,902	16,350
下列人士應佔溢利：						
貴公司權益股東		13,965	20,889	35,142	13,902	16,190
非控股權益		–	–	94	–	160
下列人士應佔全面收益總額：						
貴公司權益股東		13,965	20,889	35,116	13,902	16,190
非控股權益		–	–	94	–	160
年／期內全面收益總額		13,965	20,889	35,210	13,902	16,350
每股盈利	*10*					
基本及攤薄(人民幣)		0.28	0.42	0.64	0.28	0.16

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
物業、廠房及設備	*11*	4,623	27,390	23,939	23,000
無形資產	*12*	370	349	337	311
使用權資產	*13*	1,173	880	500	375
投資物業	*14*	3,638	2,670	1,702	1,218
於合營企業的投資	*15*	–	2,423	1,284	1,454
遞延稅項資產	*22(b)*	2,278	3,000	3,007	3,254
		12,082	36,712	30,769	29,612
流動資產					
存貨	*16*	–	27	284	199
合同資產	*20*	–	–	7,599	11,169
貿易及其他應收款項	*17*	18,692	64,495	33,669	52,499
受限制銀行結餘	*18*	3,175	3,591	5,778	6,350
現金及現金等價物	*19*	68,546	65,864	137,559	152,822
		90,413	133,977	184,889	223,039
流動負債					
合同負債	*20*	14,383	45,772	40,483	43,160
承租人墊款		404	172	384	375
貿易及其他應付款項	*21*	40,199	100,042	74,819	98,059
租賃負債	*13*	869	2,177	2,064	2,132
撥備	*23*	341	443	–	–
即期稅項	*22(a)*	3,837	9,209	10,513	8,527
		60,033	157,815	128,263	152,253
流動資產╱(負債)淨額		30,380	(23,838)	56,626	70,786
總資產減流動負債		42,462	12,874	87,395	100,398
非流動負債					
合同負債	*20*	11,432	2,026	2,543	–
租賃負債	*13*	4,805	2,957	913	109
撥備	*23*	443	–	–	–
		16,680	4,983	3,456	109
資產淨值		25,782	7,891	83,939	100,289

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資本及儲備					
股本	*24(b)*	–	–	7	7
儲備	*24(d)*	25,782	7,891	83,338	99,528
貴公司權益股東應佔權益總額		25,782	7,891	83,345	99,535
非控股權益		–	–	594	754
權益總額		25,782	7,891	83,939	100,289

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
於一間附屬公司的投資*(附註(i))*		–	–	40,329	40,329
		–	–	40,329	40,329
流動資產					
現金及現金等價物	*19*	–	–	9	8
流動資產淨值		–	–	9	8
總資產減流動負債		–	–	40,338	40,337
資產淨值		–	–	40,338	40,337
資本及儲備					
股本	*24(b)*	–	–	7	7
儲備	*24(d)*	–	–	40,331	40,330
權益總額		–	–	40,338	40,337

(i) 投資指於截至二零一九年十二月三十一日止年度由 貴公司按總代價44.8百萬港元(相當於人民幣40.3百萬元)認購的汇都集团有限公司為數50,000美元的500股普通股。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

		貴公司權益股東應佔								
					中國				非控股	
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兑儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
		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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		附註24(b)	*附註24(d)(i)*	*附註24(d)(ii)*	*附註24(d)(iii)*	*附註24(d)(iv)*				
於二零一七年一月一日		–	–	5,000	1,286	–	5,531	11,817	–	11,817
二零一七年的權益變動：										
年內溢利		–	–	–	–	–	13,965	13,965	–	13,965
轉撥至法定儲備	*24(d)(iii)*	–	–	–	1,467	–	(1,467)	–	–	–
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		–	–	5,000	2,753	–	18,029	25,782	–	25,782
二零一八年的權益變動：										
年內溢利		–	–	–	–	–	20,889	20,889	–	20,889
重組所產生視作分派	*24(d)(ii)*	–	–	(38,780)	–	–	–	(38,780)	–	(38,780)
轉撥至法定儲備	*24(d)(iii)*	–	–	–	2,423	–	(2,423)	–	–	–
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		–	–	(33,780)	5,176	–	36,495	7,891	–	7,891
二零一九年的權益變動：										
年內全面收益總額										
年內溢利		–	–	–	–	–	35,142	35,142	94	35,236
年內其他全面收益		–	–	–	–	(26)	–	(26)	–	(26)
年內全面收益總額		**–**	**–**	**–**	**–**	**(26)**	**35,142**	**35,116**	**94**	**35,210**
非控股權益注資		–	–	–	–	–	–	–	500	500
轉撥至法定儲備	*24(d)(iii)*	–	–	–	3,540	–	(3,540)	–	–	–
發行股份	*24(b)*	7	40,331	–	–	–	–	40,338	–	40,338

		貴公司權益股東應佔								
					中國				非控股	
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兑儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
		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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		附註24(b)	*附註24(d)(i)*	*附註24(d)(ii)*	*附註24(d)(iii)*	*附註24(d)(iv)*				
於二零二零年一月一日		7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	68,097	83,345	594	83,939
截至二零二零年六月三十日止六個月的權益變動：										
期內全面收益總額										
期內溢利		–	–	–	–	–	16,190	16,190	160	16,350
期內其他全面收益		–	–	–	–	–	–	–	–	–
期內全面收益總額		**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**16,190**	**16,190**	**160**	**16,350**
於二零二零年六月三十日		7	40,331	(33,780)	8,716	(26)	84,287	99,535	754	100,289
於二零一九年一月一日		–	–	(33,780)	5,176	–	36,495	7,891	–	7,891
截至二零一九年六月三十日止六個月的權益變動：										
期內溢利		–	–	–	–	–	13,902	13,902	–	13,902
於二零一九年六月三十日		–	–	(33,780)	5,176	–	50,397	21,793	–	21,793

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動						
經營業務產生的現金	*19(b)*	53,655	51,987	46,941	(16,396)	22,152
已付中國企業所得稅	*22(a)*	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(6,638)	(8,353)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動						
購買物業、廠房及設備付款		(4,835)	(17,460)	(2,627)	(1,195)	(704)
出售於一間合營企業的投資所得款項		–	–	–	–	2,500
出售於一間聯營公司的投資所得款項		–	1,200	–	–	–
支付於一間聯營公司的投資		–	(1,200)	–	–	–
支付於合營企業的投資		–	(2,500)	(400)	(400)	–
貸款予關聯方及一名第三方		(42,000)	(37,989)	(130,177)	(108,177)	–
關聯方及一名第三方償還貸款		42,000	7,000	161,166	78,000	–
購買分類為按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)的金融資產付款		–	(1,000)	–	–	–
贖回按公平值計入損益的所得款項		–	1,200	–	–	–
已收利息		251	237	6,933	373	507
投資活動(所用)／產生的現金淨額		(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
融資活動						
發行股份所得款項		–	–	40,338	–	–
重組所產生視作分派		–	–	(38,780)	–	–
已付租賃租金本金部分		(68)	(460)	(1,879)	(1,147)	(753)
已付租賃租金利息部分		(102)	(474)	(311)	(134)	(86)
非控股權益注資		–	–	500	–	–
融資活動所用現金淨額		(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
匯率變動的影響		–	–	(26)	–	–
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
於一月一日的現金及現金等價物	*19(a)*	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
於十二月三十一日／六月三十日的現金及現金等價物	*19(a)*	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料編製及呈列基準

宋都服务集团有限公司(「**貴公司**」)根據開曼群島公司法於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為一間投資控股公司，自其註冊成立日期以來並無開展任何業務，但下文所述集團重組除外。 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務及相應的增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

於有關期間， 貴集團的主要業務由杭州宋都物業經營管理有限公司(「**宋都物業**」)及其附屬公司開展。為精簡公司架構以籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[**編纂**]， 貴集團進行公司重組(「**重組**」)，詳情載於文件「歷史、重組及發展」一節。

作為重組的一部分， 貴公司透過其全資附屬公司收購於宋都物業的全部股權。於二零一九年十二月二十日重組完成後， 貴公司成為 貴集團的控股公司。由於俞建午先生於重組前後最終控制宋都物業且重組僅涉及納入 貴公司、汇都集团有限公司、榮都集團有限公司及杭州興潤企業管理有限公司(「**非營運公司**」，均為並無實際業務的新成立實體(作為宋都物業的控股公司))，宋都物業及其附屬公司於有關期間的業務及營運概無變動。因此，歷史財務資料已予編製及呈列為宋都物業財務報表續表，宋都物業的資產及負債按重組前的歷史賬面值確認及計量。

集團內公司間結餘及交易以及集團內公司間交易的未變現收益╱虧損於編製歷史財務資料時全數對銷。

本報告所載 貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有現時組成 貴集團公司的財務表現及現金流量，猶如目前的集團架構於整個有關期間存續及維持不變，或倘該等公司於二零一七年一月一日後註冊成立╱成立，則為相關註冊成立╱成立日期至二零二零年六月三十日止期間。本報告所載 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表已予編製，以呈列現時組成 貴集團公司截至該等日期的財務狀況，猶如目前的集團架構於截至相關日期存續，當中計及相關註冊成立╱成立日期(如適用)。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司(均為私人公司)擁有直接或間接權益。該等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／成立時間及地點／法律實體類型	已註冊／已發行及實繳股本	所有權權益比例 由貴公司持有	所有權權益比例 由附屬公司持有	主要業務	法定核數師名稱
直接持有						
汇都集团有限公司	英屬處女群島(「**英屬處女群島**」) 二零一七年十月二十六日 有限公司	不適用／50,000美元	100%	–	投資控股	不適用[2]
間接持有						
榮都集團有限公司	香港 二零一七年十一月二十日 有限公司	不適用／44,830,000港元	–	100%	投資控股	TC-Professional CPA Limited，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度[3]
杭州興潤企業管理有限公司[1]	中國 二零一七年十二月二十八日 有限公司	人民幣40,000,000元／人民幣40,000,000元	–	100%	投資控股	無[5]
杭州宋都物業經營管理有限公司[1]	中國 一九九五年一月八日 有限公司	人民幣51,000,000元／人民幣51,000,000元	–	100%	物業管理服務	浙江天恒會計師事務所有限公司(「**天恒會計師事務所**」)，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年止年度
杭州頌都會展有限公司[1](「**頌都會展**」)	中國 二零一六年六月十五日 有限公司	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	–	100%	裝修裝飾服務	天恒會計師事務所，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度
杭州宋都房地產代理有限公司[1]	中國 二零一七年三月七日 有限公司	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	–	100%	物業經紀服務	天恒會計師事務所，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司[1](「**宋都嘉和**」)(前稱杭州琪寓網絡科技有限公司)	中國 二零一七年一月二十四日 有限公司	人民幣10,000,000元／人民幣10,000,000元	–	100%	酒店管理及物業代理服務	天恒會計師事務所，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度
杭州綠宋物業服務有限公司[1](「**綠宋物業**」)	中國 二零一九年五月六日 有限公司	人民幣5,000,000元／人民幣3,000,000元	–	50%[4]	物業管理服務	天恒會計師事務所，截至二零一九年十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立／成立時間及地點／法律實體類型	已註冊／已發行及實繳股本	所有權權益比例		主要業務	法定核數師名稱
			由 貴公司持有	由附屬公司持有		
杭州鴻都信息工程有限公司（前稱杭州宋都信息化工程技術有限公司）[1]	中國 二零一九年八月二十日 有限公司	人民幣10,000,000元／零	–	100%	信息工程技術	無[5]
杭州和瑞生活服務有限公司[1]	中國 二零一九年十一月七日 有限公司	人民幣10,000,000元／人民幣2,000,000元	–	100%	物業管理服務	天恒會計師事務所，截至二零一九年十二月三十一日止年度
吉林宋都物業服務有限公司[1]	中國 二零二零年六月二十三日 有限公司	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	–	51%	物業管理服務	無[5]
寧波奉化宋都物業服務有限公司[1]	中國 二零二零年十一月二十三日 有限公司	人民幣5,000,000元／零	–	100%	物業管理服務	無[5]

貴集團旗下所有公司均已採用十二月三十一日作為其財政年結日。

(1) 該等實體的官方名稱以中文為準，其英文名稱僅供識別。

(2) 於本報告日期，概無編製經審核財務報表，原因為該公司自註冊成立日期以來並無經營任何業務或屬投資控股公司且毋須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例項下的法定審核規定。

(3) 由於該公司於二零一七年十一月成立，故概無編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表。

(4) 根據日期為二零一九年五月五日的協議， 貴集團可控制該實體51%的投票權，而董事會可控制該實體的財務及經營政策。因此，該實體的財務資料於 貴集團二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月期間的歷史財務資料中綜合入賬。

(5) 於本報告日期，並無就有關期間編製法定財務報表。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製。國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒布的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒布多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言， 貴集團已採用於有關期間適用的所有新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則及詮釋除外。已於有關期間頒布但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用的披露規定。

下文所載會計政策已於歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

2 重要會計政策

(a) 計量基準以及功能及呈列貨幣

編製歷史財務資料時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟分類為按公平值計入損益的金融資產(其按公平值列賬)除外。

貴集團各實體財務報表所包含的項目使用最能反映有關該實體相關事件及情況經濟實質的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並四捨五入至最近千位，人民幣為 貴集團於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。 貴集團絕大部分經營活動於中國內地進行且大部分交易以人民幣計值。 貴公司及其於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。 貴集團將 貴公司及其於中國內地以外的附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

(b) 運用估計及判斷

遵照國際財務報告準則編製財務報表須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。此等估計及相關假設基於過往經驗及被認為在各種情況下屬合理的多項其他因素，從而作為判斷未能從其他來源確定的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設按持續基準予以審閱。會計估計的修訂於對估計作出修訂的期間確認(倘該項修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間確認(倘該項修訂影響本期間及未來期間)。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對歷史財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註3論述。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體。當 貴集團因參與實體的經營而享有或有權享有可變回報，並有能力透過行使對實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制實體。評估 貴集團是否有權力時，僅考慮實際權利(由 貴集團及其他人士持有)。

於附屬公司的投資自控制權開始日期起計入歷史財務資料，直至控制權終止日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製歷史財務資料時全數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方式對銷，惟僅限於並無證據顯示出現減值的數額。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司的附屬公司權益，而 貴集團並無與該等權益持有人協定任何額外條款，令 貴集團整體須就有關權益承擔符合財務負債所界定的合同責任。就各項業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與 貴公司權益股東應佔權益分開列賬。 貴集團業績內的非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈列為年內 貴公司非控股權益與權益股東之間的損益總額及全面收益總額分配。

貴集團於附屬公司不構成失去控制權的權益變動按股權交易列賬，已於當中調整綜合權益內控股權益及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，惟商譽不予調整且損益亦不予確認。

當 貴集團失去對一間附屬公司的控制權時，則按出售於該附屬公司的全部權益入賬，而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權之日前附屬公司的保留權益按公平值確認且該金額視為金融資產初步確認的公平值，或(如適用)視為聯營公司投資初步確認(見附註2(d))的成本。

於一間附屬公司的投資按成本減減值虧損(見附註2(j)(ii))於 貴公司的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指 貴集團或 貴公司可以對其發揮重大影響力但並非控制或共同控制其管理(包括參與財務及經營決策)的實體。

合營企業是指 貴集團或 貴公司及其他訂約方按合同同意就該安排擁有共同控制權及對該安排的資產淨值擁有權利的一項安排。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別內)的投資除外。根據權益法，該項投資初步以成本入賬，並就 貴集團分佔該投資對象可識別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本(如有)的差額作出調整。投資成本包括購買價、與收購該投資直接有關的其他成本以及構成 貴集團權益投資一部分於該聯營公司或合營企業的任何直接投資。該項投資其後就 貴集團收購後應佔該投資對象資產淨值的變動及任何與該投資相關的減值虧損作出調整(見附註2(j)(ii))。收購日超出成本的任何差額、 貴集團應佔該投資對象收購後的除稅後業績及年內任何減值虧損均於綜合損益表確認，而 貴集團應佔該投資對象收購後其他全面收益的除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

當 貴集團分佔聯營公司或合營企業的虧損部分超出其於該聯營公司或合營企業的權益時， 貴集團的權益將減至零，並且不再確認進一步虧損，惟倘 貴集團須承擔法律或推定責任，或代表該投資對象支付款項除外。就此而言， 貴集團的權益為權益法下的投資賬面值加上實質構成 貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨額一部分的任何其他長期權益。

貴集團與其聯營公司及合營企業間的交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於該投資對象所佔的權益比例對銷，惟倘未變現虧損表明已轉讓資產出現減值，則在此情況下該等未變現虧損會即時於損益中確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營企業的投資(反之亦然)，則保留權益將不予重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

於所有其他情況下，當 貴集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業不再共同控制時，則按出售於該投資對象的全部權益入賬，而產生的收益或虧損於損益內確認。於 貴集團不再有重大影響力或不再共同控制的日期，於前投資對象的任何保留權益按公平值確認，而該金額視為金融資產初步確認的公平值(見附註2(e))。

於聯營公司及合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註2(j)(ii))於 貴公司的財務狀況表內列賬，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)的投資除外。

(e) 其他債務及權益金融工具投資

貴集團及 貴公司有關債務及權益金融工具投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

債務及權益金融工具投資於 貴集團承諾購買／出售該投資的日期確認／終止確認。該等投資初步按公平值加可直接歸屬的交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資除外(其交易成本直接於損益中確認)。該等投資其後按以下分類入賬。

權益投資以外的投資

貴集團所持有非權益投資按以下其中一種計量類別分類：

- 倘持有投資為收取僅指支付本金及利息的合同現金流量，則按攤銷成本計量。來自投資的利息收入使用實際利率法計算(見附註2(s)(v))。

- 倘投資的合同現金流量僅包括支付本金及利息且持有投資的業務模式是以收取合同現金流量及出售為目標，則以按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)(可轉回)計量。公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兑損益於損益中確認除外。終止確認投資時，於其他全面收益中的累計金額則自權益轉回至損益。

- 倘投資不符合以按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的標準，則以按公平值計入損益計量。該投資(包括利息)的公平值變動於損益中確認。

權益投資

權益證券投資以按公平值計入損益計量分類，惟該權益投資並非持作買賣用途且 貴集團於初步確認投資時選擇指定投資以按公平值計入其他全面收益(不可轉回)計量，則其後公平值變動於其他全面收益內確認。該等選擇按個別工具基準作出，但該選擇須於該投資符合發行人對權益的定義後，方可作出。倘已作出有關選擇，於其他全面收益中的累計金額保留於公平值儲備(不可轉回)中，直至出售該投資為止。於出售時，該公平值儲備(不可轉回)中的累計金額將轉撥至保留盈利，而不轉回計入損益。權益證券投資的股息(不論該投資分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益計量)均根據附註2(s)(iv)的政策於損益內確認為其他收入。

(f) 投資物業

投資物業指根據租賃權益(見附註2(i)(i))擁有或持有以賺取租金收入及╱或作資本增值的土地及╱或樓宇，包括建造或發展以供未來作為投資物業用途的物業。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。來自投資物業的租金收入按附註2(s)(iii)所述入賬。

折舊使用直線法於其一般介乎4至5年的租賃期內撇銷投資物業成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘 貴集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及╱或作資本增值，該權益則按個別物業基準分類及列賬為投資物業。任何該等已分類為投資物業的物業權益的列賬方式與根據融資租賃持有的權益(見附註2(i))一樣，而其適用的會計政策與根據融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按附註2(i)所述入賬。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損後列賬(見附註2(j)(ii))：

自建物業、廠房及設備項目的成本包括物料成本、直接勞工成本、初步估計拆除及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本(如相關)以及適當比例的生產費用。

物業、廠房及設備項目因報廢或出售所產生的損益，以出售該項目的所得款項淨額與其賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

折舊使用直線法在估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本或估值，減估計剩餘價值(如有)如下：

—	設備及傢俱	3至10年
—	電子設備	3至5年
—	汽車	3至5年
—	租賃物業裝修	3至10年

倘物業、廠房及設備項目各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

(h) 無形資產(商譽除外)

貴集團購入的無形資產(可使用年期有限)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(見附註2(j)(ii))列賬。

可使用年期有限的無形資產攤銷，於資產的估計可使用年期內以直線法在損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產由可使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

—	商標使用權	10年
—	軟件	3年

攤銷的年期及方法會每年進行檢討。

(i) 租賃資產

於合同訂立時，貴集團評估合同是否為租賃或包含租賃。倘合同賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

當合同包含租賃部分及非租賃部分，貴集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。倘 貴集團就低價值資產訂立租賃，則 貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期按系統基準確認為開支。

倘租賃已資本化，租賃負債初步按租期內應付的租賃付款現值確認，並以租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率無法輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。租賃負債的計量並不包括不倚賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債初步金額另加於開始日期或之前作出的任何租賃付款及產生的任何初步直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及搬遷相關資產或恢復相關資產或該資產所在地原貌的估計成本，貼現至其現值並扣減任何所收取的租賃激勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(j)(ii))。折舊使用直線法於租賃期內撇銷使用權資產成本減其剩餘價值0%(如有)計算。

倘指數或利率變化導致未來租賃付款出現變動，或 貴集團預期剩餘價值擔保應付估計金額發生變動，或就 貴集團是否合理確定行使購買、續期或終止選擇權的重新評估發生變動，則租賃負債將予重新計量。倘以此方式重新計量租賃負債，則對使用權資產賬面值進行相應調整，或倘使用權資產賬面值已調減至零，則於損益中列賬。

貴集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「使用權資產」並將租賃負債於財務狀況表中單獨呈列。

(ii) 作為出租人

當 貴集團為出租人時，其可於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。反之，則分類為經營租賃。

倘合同包含租賃及非租賃部分，則 貴集團以相對單獨售價為基準將合同代價分攤至各部分。經營租賃的租金收入根據附註2(s)(iii)確認。

當 貴集團為中間出租人時，轉租賃可參照主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃且 貴集團對主租賃應用附註2(i)(i)所述豁免處理，則 貴集團將該轉租賃分類為經營租賃。

(j) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及合同資產的信貸虧損

貴集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行結餘以及貿易及其他應收款項)；
- 國際財務報告準則第15號所界定的合同資產(見附註2(l))。

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額(即根據合同應付予 貴集團的現金流量與 貴集團預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額按以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收款項以及合同資產：初步確認時釐定的實際利率或其概約利率；
- 浮動利率金融資產：即期實際利率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為 貴集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團會考慮無需過多成本或投入即可獲得的合理可靠資料。該資料包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內發生的可能違約事件導致的該等虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期於應用預期信貸虧損模式的項目的預期年期內所有可能發生的違約事件導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具， 貴集團按相等於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，惟金融工具的信貸風險自初步確認以來出現顯著增加則另作別論，在此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，貴集團會將於報告日期評估的金融工具所發生違約風險與於初步確認日期所評估者進行對比。於作出該重新評估時，在不計及貴集團所採取的任何追索行動(例如變現抵押品(倘持有))的情況下，貴集團認為借款人不大可能向貴集團悉數繳付其信貸債務時，即屬違約事件。貴集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗及無需過多成本或投入即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日支付本金或利息
- 金融工具的外部或內部信貸評級實際或預期出現明顯惡化(倘有)；
- 債務人的經營業績實際或預期出現明顯惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現有或預期變動對債務人履行其對貴集團的責任的能力有重大不利影響。

視乎金融工具的性質，對信貸風險顯著增加的評估是按個別基準或共同基準進行。倘評估按共同基準進行，則金融工具按共同信貸風險特徵(例如過往逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備(可轉回)中累計。

利息收入的計算基準

根據附註2(s)(v)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，惟該金融資產出現信貸減值則另作別論，在此情況下，利息收入按該金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，該金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 物業管理及其他服務費的收繳率出現明顯下降；
- 違反合同，如逾期或拖欠利息或本金；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他類型的財務重組；

- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

撇銷政策

倘日後收回不可實現時，則會撇銷(部分或全部)金融資產的賬面總值。該情況通常出現在 貴集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量償還撇銷金額時。

隨後收回先前撇銷的資產於出現收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源於各報告期末審閱，以識別是否有跡象顯示以下資產可能減值或(惟商譽除外)先前確認的減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 使用權資產；
- 投資物業；
- 於合營企業的投資；及
- 計入 貴公司財務狀況表內於一間附屬公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

  資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘某項資產並無產生大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

- 確認減值虧損

  倘資產或其所屬的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則在損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少現金產生單位(或一組單位)的商譽賬面值，然後按比例減少該單位(或一組單位)內其他資產的賬面值，但資產賬面值不會減少至低於其個別公平值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

- 撥回減值虧損

  就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計出現有利改變，則會撥回減值虧損。有關商譽的減值虧損不予撥回。

  撥回減值虧損僅限於過往年度並無確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值。減值虧損撥回會於確認撥回的年度內計入損益。

(k) 存貨及其他合同成本

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本按加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本、轉換成本及其他使存貨達致現時所在地點及狀況的成本。

可變現淨值根據估計售價減實現完成及出售將產生的任何估計成本計算。

售出存貨後，此等存貨賬面值於相關收益獲確認前期間內確認為支出。任何將存貨金額撇減至可變現淨值，及所有存貨虧損均於出現撇減或虧損之期間內確認為支出。任何存貨撇減的撥回金額於出現該等撥回期間內確認為扣減存貨的支出。

(ii) 其他合同成本

其他合同成本指取得客戶合同的增量成本或履行與客戶所訂立合同的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(k)(i))或物業、廠房及設備(見附註2(g))。

取得合同的增量成本指在未取得合同情況下本不會產生的 貴集團取得客戶合同而產生的該等成本(如增量銷售佣金)。倘將於未來報告期間確認的收益相關成本為預期可收回成本，則取得合同的增量成本於產生時資本化。取得合同的其他成本於產生時支銷。

倘履行合同的成本直接與現有合同或可特定識別的預期合同相關；產生或增加日後將用於提供商品或服務的資源；及預期將被收回，則會撥充資本。直接與現有合同或可特定識別的預期合同有關的成本可能包括直接人工、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本以及僅因 貴集團訂立合同而產生的其他成本(如付款予分包商)。履行合同的其他成本(其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)於產生時支銷。

已資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合同成本資產賬面值超過(i) 貴集團預期收取以交換資產相關商品或服務的代價餘額減(ii)任何直接與提供該等商品或服務相關，而未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

已資本化合同成本攤銷於確認資產相關收益時自損益扣除。收益確認的會計政策載於附註2(s)。

(l) 合同資產及合同負債

倘 貴集團於根據合同所載付款條款無條件享有代價前確認收益，則確認合同資產。合同資產根據附註2(j)(i)所載政策按預期信貸虧損評估，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(m))。

倘客戶於 貴集團確認相關收益前支付代價，則確認合同負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合同負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(m))。

與客戶訂立的單一合同以合同資產淨值或合同負債淨額呈列。就多種合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不以淨額基準呈列。

當合同包括重大融資部分時，合同結餘包括採用實際利率法計提的利息(見附註2(s)(v))。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘僅需待時間推移代價即到期支付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於 貴集團擁有無條件權利收取代價前已確認，則該款項呈列為合同資產(見附註2(1))。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註2(j)(i))。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，及可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大並於購入後3個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物會根據附註2(j)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，而其後則按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘遞延付款或結算會造成重大影響，則該等款項以現值列賬。

根據相關中國勞動規則及法規支付予中國當地退休計劃的供款在產生時於損益確認為開支。

(q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益內確認，除非其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，於該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，使用報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計算，加上就過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時差額產生。該等差額為就財務報告目的而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來很可能有應課稅溢利以抵銷可動用資產為限)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現時應課稅暫時差額而將予產生的金額，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫

時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在釐定現時應課稅暫時差額是否支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘該等差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免的期間內撥回，則會考慮該等差額。

確認遞延稅項資產及負債有以下有限例外情況：由商譽產生且不可就稅務目的進行抵扣的暫時差額；既不影響會計溢利也不影響應課稅溢利的資產或負債的初步確認(倘其並非業務合併的一部分)；及有關於附屬公司投資的暫時差額(如屬應課稅差額，只限於 貴集團可控制撥回時間，且暫時差額在可預見未來不大可能撥回；或如屬可抵扣差額，則只限於暫時差額很可能在未來撥回)。

所確認遞延稅項的金額按預期資產及負債賬面值變現或結算的方式，使用於報告期末已頒布或實質已頒布的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會貼現。

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值將予以複核，且僅於不大可能會獲得足夠的應課稅溢利以利用有關稅項利益的情況下方會減少該項遞延稅項資產的賬面值。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則任何有關減少會予以撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動會各自單獨呈列，且不會互相抵銷。倘 貴公司或 貴集團擁有法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且符合以下附加條件，則即期稅項資產與即期稅項負債會互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債會互相抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言： 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言：倘其與同一稅務機關對以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，而該等實體擬於預期有重大金額遞延稅項負債或資產被清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時將其變現及清償。

(r) 撥備、或然負債及虧損合同

(i) 撥備及或然負債

倘 貴集團因過往事件而擁有法定或推定責任，履行該責任很可能會需要流出經濟利益，且對其金額能夠作出可靠估計，則會就不確定時間或金額的其他負債確認撥備。虧損合同的撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的預期成本淨額中較低者計量。建立撥備前， 貴集團會確認與該合同有關的資產的任何減值虧損。倘貨幣的時間價值重大，則按預計用以履行責任的開支現值計提撥備。

倘不大可能需要經濟利益流出，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確認是否存在的可能責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小則作別論。

(ii) 虧損合同

當 貴集團擁有一項合同，為履行合同項下責任所產生的不可避免成本超過預期可從該合同收取的經濟利益時，即視為存在虧損合同。虧損合同撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的成本淨額中較低者的現值計量。

(s) 收益及其他收入確認

當收入由於 貴集團的一般業務過程中銷售貨品、提供服務或根據租賃供他人使用 貴集團的資產所產生，則 貴集團將其分類為收入。

收益於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時按 貴集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的該等金額)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

倘合同包含向客戶提供超過12個月重大融資利益的融資成分，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合同包含向 貴集團提供重大融資利益的融資成分，則該合同項下所確認收益包括按實際利率法計算合同負債產生的利息開支。 貴集團運用國際財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，並無調整重大融資成分(倘融資期為12個月或以下)的任何影響代價。

貴集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務

就物業管理服務而言， 貴集團確認收益等同於 貴集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額。

就來自包幹制在管物業的物業管理服務收入而言， 貴集團(作為當事人)有權按收取的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制在管物業的物業管理服務收入而言， 貴集團(作為業主代理)有權按預設百分比或業主應支付的物業管理服務費固定金額收取收益。

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務。 貴集團在提供服務時根據每月已完成的履約價值確認收益。

社區增值服務主要包括裝修裝飾、物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用及社區空間服務。就裝修裝飾服務而言，當收入可合理計量時，裝修裝飾協議收益使用成本比例法(即根據所產生的實際成本相對估計成本總額的比例)隨時間推移而確認。而當收入無法合理計量時，裝修裝飾協議收益僅以預計將收回的已產生合同成本為限確認。就其他社區增值服務而言， 貴集團於提供服務時確認收益。

(ii) 酒店業務

酒店業務服務所得收益主要包括客房管理服務、商業購物商場、食品及飲料以及配套服務收益。除於提供服務時確認的食品及飲料以及配套服務的收益外，其他酒店業務服務收益於提供服務的會計期間隨時間確認。

(iii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收租金收入於租期所涵蓋期間按等額分期於損益內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。已授出的租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(iv) 股息

非上市投資所得股息收入於確立權益股東的收款權利時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利率法確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，該資產的賬面總值適用實際利率。就出現信貸減值的金融資產而言，該資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)適用實際利率(見附註2(j)(i))。

(vi) 政府補助

在有合理保證將會收到政府補助且 貴集團將會符合其所附帶條件時，政府補助初步會在財務狀況表內確認。用做補償 貴集團所產生開支的補助於開支產生的同一期間按系統基準在損益內確認為收入。用作補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並透過於其他收益確認按資產的可使用年期以直線法基準攤銷至損益。

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日生效的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末生效的外幣匯率換算。匯兑盈虧於損益確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日生效的外幣匯率換算。以外幣計值且以公平值列賬的非貨幣資產及負債按公平值計量日期的外幣匯率換算。

海外業務的業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兑差額於其他全面收益確認，並於匯兑儲備的權益內單獨累計。

出售海外業務後，有關海外業務匯兑差額的累積金額在確認出售事項的損益時自權益重新分類至損益。

(u) 借款成本

與需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產的收購、建設或生產直接相關的借款成本會資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於其產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本將在資產開支產生時、產生借款成本時及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行時開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資本化。

(v) 關聯方

(a) 倘一名人士符合下列任何條件，則該人士或該人士的近親與 貴集團有關聯：

(i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，該實體與 貴集團有關聯：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關聯)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方的關聯公司。

(v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體僱員的利益而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力，或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

近親指預期可對該人士與實體間的買賣構成影響或會受該個人與實體的買賣影響的家族成員。

(w) 分部報告

營運分部及在財務報表中呈報的各分部項目金額來源於定期向 貴集團最高行政管理層提供以用於 貴集團不同業務線及地區之間資源分配及業績評估的財務資料。

在進行財務報告時個別重大的營運分部不作匯總，除非該等分部的經濟特徵相近，且產品及服務的特性、生產過程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境均類似。個別不重大的營運分部倘擁有大部分相似特性時可作匯總。

3 會計判斷及估計

估計及判斷根據歷史經驗及其他因素(包括在不同情況下合理認為對未來事件的預期)持續進行評估。

編製歷史財務資料估計的不確定因素的主要來源如下：

(i) 貿易及其他應收款項減值

貴集團使用預期信貸虧損模式估計呆壞賬的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損是根據 貴集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

(ii) 遞延税項資產確認

有關已結轉税項虧損及可抵扣暫時差額的遞延税項資產，使用於各報告日期結束時已頒布或實質上已頒布的税率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或清償方式確認及計量。在釐定遞延税項資產的賬面值時，會對預期應課税溢利作出估計，當中涉及多項有關 貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延税項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

(iii) 非流動資產減值

當情況顯示物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、投資物業及於合營企業的投資的賬面值可能無法收回，則該等資產會被視為已減值並進行減值測試。當資產的可收回金額下跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷的可收回金額時， 貴集團會估計持續使用及最終出售資產所產生的未來現金流量及採用合適貼現率貼現此等未來現金流量。

(iv) 釐定租期

如上述政策附註2(i)所闡釋，租賃負債以租期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含 貴集團可行使的續租選擇權的租期時， 貴集團會評估行使續租選擇權的可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使 貴集團行使續租選擇權的相關事實及情況(包括優惠條款、已作出的租賃裝修及該相關資產對 貴集團經營的重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受 貴集團控制，則將重新評估租期。租期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

4 收益、銷售成本及分部報告

(a) 收益

貴集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

收益指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入、酒店業務的收入及長租公寓業務的租金收入。

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收益及銷售成本金額如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*	*人民幣千元*
國際財務報告準則第15號範圍內客戶合同收益										
隨時間確認的收益：										
物業管理服務	59,792	47,323	71,094	56,678	95,659	75,558	45,569	36,340	59,500	47,166
非業主增值服務	12,002	7,785	38,830	24,897	51,548	31,913	22,823	15,009	31,659	19,454
社區增值服務	11,380	3,391	17,283	7,786	54,587	32,427	14,730	7,493	19,656	11,492
酒店業務										
－客房營運服務	–	–	2,423	4,054	16,620	15,349	7,873	7,670	4,155	5,447
	83,174	58,499	129,630	93,415	218,414	155,247	90,995	66,512	114,970	83,559
於某個時間點確認的收益：										
酒店業務										
－銷售食品及飲料	–	–	64	45	216	152	125	77	98	57
	–	–	64	45	216	152	125	77	98	57
其他來源的收益										
投資物業的租金總額										
長租公寓業務	755	486	2,182	1,296	2,110	1,357	963	689	803	648
酒店業務－租賃商業購物商場	31	–	1,074	618	1,734	849	731	356	858	282
	786	486	3,256	1,914	3,844	2,206	1,694	1,045	1,661	930
	83,960	58,985	132,950	95,374	222,474	157,605	92,814	67,634	116,729	84,546

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，來自 貴集團的關聯方浙江宋都控股有限公司(「**宋都控股**」)及其附屬公司(「**宋都控股集團**」)的收益分別佔 貴集團收益的25%、34%、36%、37%(未經審核)及42%。除宋都控股集團外， 貴集團亦擁有大量客戶，但於有關期間，概無客戶佔 貴集團收益的10%或以上。

(i) 預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收益

就物業管理服務及非業主增值服務而言， 貴集團按其有權開具發票且直接對應迄今已完成的履約價值的金額確認收益。 貴集團選擇可行權宜方法，即不披露該類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理協議無固定期限。一般而言，當對手方通知 貴集團不再需要有關服務時，非業主增值服務合同的期限將到期。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，分配至 貴集團現有合同項下剩餘未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額分別為人民幣13,584,000元、人民幣28,010,000元、人民幣10,013,000元、人民幣30,492,000元(未經審核)及人民幣7,300,000元。該等金額包括 貴集團提供裝修裝飾服務(其據此從客戶獲得重大融資利益)的利息部分(見附註2(s))。

下表顯示 貴集團於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
一年內	2,152	25,984	7,470	26,765	7,300
一年後但兩年內	11,432	2,026	2,543	3,727	–
	13,584	28,010	10,013	30,492	7,300

就其他社區增值服務而言，該等服務於短時間內提供，且 貴集團不予披露有關原預期期限為一年或以內的各類型合同項下的剩餘履約責任。

(ii) 就取得合同的增量成本確認資產

於有關期間，概無就取得合同產生重大增量成本。

(b) 分部報告

貴集團按根據業務線(包括物業管理服務及相應增值服務、酒店業務及長租公寓業務)劃分的分部管理其業務。 貴集團呈列以下分部的方式與就分配資源及評估表現向 貴集團主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)內部匯報資料的方式一致。

– 物業管理服務及相應增值服務：該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(包括諮詢及交付前服務以及其他服務)產生的收益。

– 酒店業務服務：該分部包括酒店營運、租賃酒店樓宇內的商業購物商場以及於該等場所提供食品及飲料以及配套服務產生的收益。

– 長租公寓業務：該分部包括於服務公寓樓宇內經營長租公寓。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源，貴集團高級行政管理層按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收益及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支，分配至該等分部。分部溢利包括 貴集團應佔 貴集團合營企業活動產生的溢利。

(ii) 地理資料

貴集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，貴集團於有關期間的所有收益均來自中國。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團所有非流動資產均位於中國。

就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的資源分配及分部表現評估向 貴集團最高行政管理層提供有關 貴集團可報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務及相應增值服務			酒店業務服務			長租公寓業務			對賬項目			總計		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*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*
來自外部客戶的收益	83,174	127,207	201,794	31	3,561	18,570	755	2,182	2,110	–	–	–	83,960	132,950	222,474
分部間收益	56	291	255	–	–	–	–	–	–	(56)	(291)	(255)	–	–	–
可報告分部收益	83,230	127,498	202,049	31	3,561	18,570	755	2,182	2,110	(56)	(291)	(255)	83,960	132,950	222,474
可報告分部溢利（除税前溢利）	19,280	31,441	45,560	31	(2,871)	716	(438)	192	240	–	–	–	18,873	28,762	46,516
利息收入	*1,500*	*2,667*	*3,232*	*–*	*2*	*5*	*3*	*9*	*3*	*–*	*–*	*–*	*1,503*	*2,678*	*3,240*
利息開支	*311*	*1,552*	*2,566*	*–*	*–*	*–*	*155*	*309*	*200*	*–*	*–*	*–*	*466*	*1,861*	*2,766*
折舊及攤銷	*477*	*487*	*444*	*26*	*924*	*3,816*	*484*	*969*	*971*	*–*	*–*	*–*	*987*	*2,380*	*5,231*
可報告分部資產（包括於合營企業的權益）	96,842	150,109	197,536	5,120	32,328	30,493	5,089	5,956	3,129	(4,556)	(17,704)	(15,500)	102,495	170,689	215,658
於合營企業的投資	*–*	*2,423*	*1,284*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*–*	*2,423*	*1,284*
年內添置非流動分部資產	*2,305*	*1,132*	*500*	*4,536*	*22,711*	*19*	*3,638*	*22*	*–*	*–*	*–*	*–*	*10,479*	*23,865*	*519*
可報告分部負債	70,651	149,315	124,421	5,383	26,474	22,478	5,235	4,713	320	(4,556)	(17,704)	(15,500)	76,713	162,798	131,719

本文件為草擬本，其所載資料為草擬本，並不完整及可作更改，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

	物業管理服務及相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓業務		對賬項目		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(未經審核)		*(未經審核)*		*(未經審核)*		*(未經審核)*		*(未經審核)*	
來自外部客戶的收益	83,122	110,815	8,729	5,111	963	803	–	–	92,814	116,729
分部間收益	127	10	–	–	–	–	(127)	(10)	–	–
可報告分部收益	83,249	110,825	8,729	5,111	963	803	(127)	(10)	92,814	116,729
可報告分部溢利／(虧損)(除税前溢利)	18,476	23,748	(173)	(1,336)	186	58	–	–	18,489	22,470
利息收入	*1,874*	*677*	*1*	–	*3*	*4*	–	–	*1,878*	*681*
利息開支	*1,149*	*231*	–	–	*134*	*86*	–	–	*1,283*	*317*
折舊及攤銷	*173*	*216*	*1,935*	*1,962*	*486*	*486*	–	–	*2,594*	*2,664*
可報告分部資產(包括於合營企業的權益)	165,807	236,585	35,163	28,659	3,002	2,387	(18,485)	(14,980)	185,487	252,651
於合營企業的投資	*3,024*	*1,454*	–	–	–	–	–	–	*3,024*	*1,454*
年／期內添置非流動分部資產	*112*	*1,090*	*7*	–	–	–	–	–	*119*	*1,090*
可報告分部負債	151,167	143,652	27,388	20,945	3,624	2,745	(18,485)	(14,980)	163,694	152,362

5 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
其他收益						
政府補助	*(iii)*	54	20	40	40	2,901
其他		38	107	697	234	442
		92	127	737	274	3,343
其他(虧損)／收入淨額						
出售分類為按公平值計入損益的金融資產的收益淨額		–	200	–	–	–
出售一間聯營公司的收益淨額	*(i)*	–	546	–	–	–
出售一間合營企業的虧損淨額	*(ii)*	–	–	(15)	–	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		(42)	–	–	–	–
提前終止一項租賃合同收益淨額		–	–	125	–	–
匯兑虧損淨額		–	–	(112)	–	–
		(42)	746	(2)	–	–

(i) 於二零一八年八月十六日，貴集團、杭州心陽教育諮詢有限公司(「**心陽教育**」)及杭州市上城區協和幼兒園根據中國法律成立有限責任公司杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「**宋都陽光幼兒園**」)。貴集團向宋都陽光幼兒園投資人民幣1,200,000元，並持有宋都陽光幼兒園40%股權。於二零一八年十二月十二日，貴集團與 貴集團關聯方杭州和洵企業管理有限公司訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣1,200,000元出售其於宋都陽光幼兒園的40%股權。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團確認應佔宋都陽光幼兒園虧損為人民幣546,000元及出售宋都陽光幼兒園收益淨額為人民幣546,000元。

(ii) 於二零一七年十二月二十五日，浙江合都房地產代理有限公司(「**合都代理**」)為由 貴集團及合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司根據中國法律成立的有限公司。貴集團在合都代理投資人民幣2,500,000元，並擁有合都代理50%股權。於二零一九年十二月十日，貴集團與 貴集團第三方杭州泰雄投資管理有限公司訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣2,500,000元出售其於合都代理的50%股權。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團確認出售合都代理虧損淨額人民幣15,000元。

(iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團收取有關政府就2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的影響而發放的補助收入人民幣2,497,000元(截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月：零、零、零、零(未經審核))。

6 除税前溢利

除税前溢利經扣除／(計入)下列各項後釐定：

(a) 融資收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產利息收入	1,503	2,678	3,240	1,878	681
租賃負債的利息開支*(附註13)*	(256)	(394)	(259)	(170)	(103)
合同負債的利息開支*(附註20)*	(210)	(1,467)	(2,507)	(1,113)	(214)
融資收入淨額	1,037	817	474	595	364

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金及其他福利	39,049	40,526	46,072	21,778	24,138
界定供款計劃的供款(i)	3,119	3,249	3,704	1,751	328
	42,168	43,775	49,776	23,529	24,466
計入：					
－銷售成本	38,850	38,250	43,248	20,535	21,555
－行政開支	3,318	5,525	6,528	2,994	2,911
	42,168	43,775	49,776	23,529	24,466

(i) 貴集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。 貴集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金百分比計算。

除上述年度供款外， 貴集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

由於COVID-19的影響，政府自二零二零年二月起頒布寬免社會保險等若干政策，以加快恢復經濟活動，因此截至二零二零年六月三十日止六個月寬免界定供款計劃的若干供款人民幣1,356,000元(截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月：零、零、零、零(未經審核))。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
折舊費用					
－物業、廠房及設備*(附註11)*	184	1,078	3,936	1,944	2,029
－使用權資產*(附註13)*	293	293	281	145	125
－投資物業*(附註14)*	484	968	968	484	484
無形資產攤銷*(附註12)*	26	41	46	21	26
減值虧損					
－貿易應收款項*(附註25(a))*	1,031	2,397	465	859	1,258
其他應收款項減值虧損撥回 *(附註25(a))*	–	(2,207)	–	–	–
核數師酬金					
－有關 貴公司股份擬[編纂]的服務	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃相關開支*(附註13)*	171	121	340	182	237
不計入租賃負債計量的可變租賃付款*(附註13)*	–	921	3,843	1,743	626

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益表中的稅項為：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期稅項						
中國企業所得稅	*22(a)*	5,959	8,595	11,287	5,158	6,367
遞延稅項						
產生暫時差額	*22(b)*	(1,051)	(722)	(7)	(571)	(247)
		4,908	7,873	11,280	4,587	6,120

(b) 稅項開支及會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除稅前溢利		18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
按相關稅務司法權區溢利適用稅率計算的除稅前溢利名義稅項	*(i)*	4,718	7,191	11,629	4,622	5,620
優惠稅率的稅務影響	*(i)*	–	–	(40)	–	(42)
不可扣稅開支的稅務影響		30	61	243	29	109
應佔合營企業業績的稅務影響		–	19	(244)	(50)	(43)
未確認稅項虧損及可抵扣暫時差額的稅務影響		160	602	12	–	476
動用過往年度未確認為遞延稅項資產的可抵扣暫時差額		–	–	(320)	(14)	–
實際稅項開支		4,908	7,873	11,280	4,587	6,120

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，貴集團於開曼群島或英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

於有關期間，貴集團於香港註冊成立的附屬公司收入須繳納香港利得稅，其適用的所得稅率為16.5%。於二零一八年引入兩級制利得稅率制度，根據該稅法，公司賺取的首2百萬港元應課稅溢利將按當前稅率的一半(8.25%)徵稅，而其餘溢利將繼續按16.5%稅率徵稅。由於 貴集團於有關期間並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

貴集團中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。就綠宋物業及杭州和瑞生活服務有限公司而言，其於二零一九年獲認可為小型微利企業。就綠宋物業及宋都信息而言，其於二零二零年獲認可為小型微利企業。其應課稅年所得額不超過人民幣1百萬元的部分，應減按25%計算應課稅所得額，並繳納20%的企業所得稅；而應課稅年所得額超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的部分，應減按50%計算應課稅所得額，並繳納20%的企業所得稅。

8 董事酬金

董事從 貴集團收取的酬金(在獲委任為董事前擔任主要管理人員及僱員)如下：

	截至二零一七年十二月三十一日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
朱瑾*(附註i)*	–	–	–	–	–
程華勇*(附註v)*	–	165	40	11	216
董事					
俞建午*(附註ii)*	–	–	–	–	–
	–	165	40	11	216

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
朱瑾*(附註i)*	–	115	–	14	129
程華勇*(附註v)*	–	187	83	11	281
董事					
俞建午*(附註ii)*	–	–	–	–	–
	–	302	83	25	410

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
朱瑾*(附註i)*	–	195	–	24	219
俞昀*(附註iii)*	–	–	–	–	–
程華勇*(附註v)*	–	187	77	12	276
董事					
俞建午*(附註ii)*	–	–	–	–	–
	–	382	77	36	495

	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)				
	董事袍金	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
朱瑾*(附註i)*	–	102	–	12	114
程華勇*(附註v)*	–	91	38	4	133
董事					
俞建午*(附註ii)*	–	–	–	–	–
	–	193	38	16	247

	截至二零二零年六月三十日止六個月				
	董事袍金	薪金、津貼及實物福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
執行董事					
朱瑾*(附註i)*	–	104	–	2	106
俞昀*(附註iii)*	–	69	66	–	135
沈光明*(附註iv)*	–	286	120	–	406
程華勇*(附註v)*	–	162	68	–	230
	–	621	254	2	877

(i) 朱瑾女士於二零一九年十二月十五日獲委任為 貴公司董事，並於二零二零年一月十五日獲調任為 貴公司執行董事。彼亦為 貴集團於有關期間的主要管理人員。自二零一七年一月一日至二零一八年五月三十一日，其主要管理人員酬金由 貴集團的關聯方宋都控股集團承擔，其已放棄向 貴公司尋求補償的權利。自二零一八年六月一日起，上文所披露有關其酬金包括其以主要管理人員身份提供服務的酬金。

(ii) 俞建午先生於二零一七年五月五日獲委任為 貴公司董事，並於二零一九年十二月十五日辭任。

(iii) 俞昀女士於二零一九年十二月十五日獲委任為 貴公司董事，並於二零二零年一月十五日獲調任為 貴公司執行董事。

(iv) 沈光明先生於二零二零年四月三日獲委任為 貴公司執行董事。

(v) 程華勇先生於二零二零年四月三日獲委任為 貴公司執行董事。彼亦為 貴集團於有關期間的主要管理人員。

9 最高薪酬人士

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士中分別有零、零、零、零(未經審核)及兩名為薪酬已於上文附註8披露的 貴公司董事。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，有關其餘5名、5名、5名、5名(未經審核)及3名人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物福利	675	1,038	991	717	848
酌情花紅	354	500	459	142	276
退休計劃供款	33	36	44	25	2
	1,062	1,574	1,494	884	1,126

上述人士酬金處於以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年 (未經審核)	二零二零年
零至1,000,000港元	5	5	5	5	3

10 每股盈利

於有關期間的每股基本盈利根據截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月 貴公司權益股東應佔溢利分別人民幣13,965,000元、人民幣20,889,000元、人民幣35,142,000元、人民幣13,902,000元(未經審核)及人民幣16,350,000元以及於有關期間結束時已發行普通股加權平均數計算。

普通股加權平均數：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		股份數目	*股份數目*	*股份數目*	*股份數目*	*股份數目*
於一月一日已發行普通股		–	500	500	500	100,000,000
發行股份的影響	*(i)(iii)*	500	–	5,068,000	–	–
股份拆細的影響	*(ii)*	49,999,500	49,999,500	49,999,500	49,999,500	–
		50,000,000	50,000,000	55,068,000	50,000,000	100,000,000

(i) 於註冊成立日期， 貴公司的法定及已發行股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。

(ii) 於二零一九年十一月二十五日， 貴公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

於二零一九年十一月二十五日，每股面值1.00美元的法定及已發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。因此， 貴公司於二零一九年十一月二十五日前發行的500股每股面值1.00美元的股份其後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

(iii) 於二零一九年十一月二十五日， 貴公司以代價約44.8百萬港元(相當於人民幣40.3百萬元)向 貴公司股東配發及發行額外50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

計算於有關期間每股基本盈利已計及 貴公司股份於二零一九年十一月二十五日完成拆細，惟由於[**編纂**]於截至本報告日期尚未生效且僅會於緊接[**編纂**]完成前進行，故並未計及[**編纂**](附註30)。

由於有關期間並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11 物業、廠房及設備

	設備及傢俱	電子設備	汽車	在建工程	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：						
於二零一七年一月一日	–	581	85	–	–	666
添置	–	352	3	4,140	–	4,495
出售	–	(92)	–	–	–	(92)
於二零一七年十二月三十一日	–	841	88	4,140	–	5,069
添置	183	581	11	17,371	5,699	23,845
自在建工程轉入／(轉出)	1,782	1,042	–	(21,511)	18,687	–
出售	–	(3)	–	–	–	(3)
於二零一八年十二月三十一日	1,965	2,461	99	–	24,386	28,911
添置	–	466	19	–	–	485
出售	–	(4)	–	–	–	(4)
於二零一九年十二月三十一日	1,965	2,923	118	–	24,386	29,392
添置	–	419	–	443	228	1,090
出售	–	–	–	–	–	–
於二零二零年六月三十日	1,965	3,342	118	443	24,614	30,482
累計折舊：						
於二零一七年一月一日	–	261	51	–	–	312
年度支出	–	166	18	–	–	184
出售撥回	–	(50)	–	–	–	(50)
於二零一七年十二月三十一日	–	377	69	–	–	446
年度支出	104	262	11	–	701	1,078
出售撥回	–	(3)	–	–	–	(3)
於二零一八年十二月三十一日	104	636	80	–	701	1,521
年度支出	531	587	6	–	2,812	3,936
出售撥回	–	(4)	–	–	–	(4)
於二零一九年十二月三十一日	635	1,219	86	–	3,513	5,453
期間支出	265	339	3	–	1,422	2,029
出售撥回	–	–	–	–	–	–
於二零二零年六月三十日	900	1,558	89	–	4,935	7,482
賬面淨值：						
於二零一七年十二月三十一日	–	464	19	4,140	–	4,623
於二零一八年十二月三十一日	1,861	1,825	19	–	23,685	27,390
於二零一九年十二月三十一日	1,330	1,704	32	–	20,873	23,939
於二零二零年六月三十日	1,065	1,784	29	443	19,679	23,000

12 無形資產

	商標使用權*	軟件	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本：			
於二零一七年一月一日	–	–	–
添置	396	–	396
於二零一七年十二月三十一日	396	–	396
添置	20	–	20
於二零一八年十二月三十一日	416	–	416
添置	–	34	34
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日	416	34	450
累計折舊：			
於二零一七年一月一日	–	–	–
年度支出	26	–	26
於二零一七年十二月三十一日	26	–	26
年度支出	41	–	41
於二零一八年十二月三十一日	67	–	67
年度支出	42	4	46
於二零一九年十二月三十一日	109	4	113
期間支出	20	6	26
於二零二零年六月三十日	129	10	139
賬面淨值：			
於二零一七年十二月三十一日	370	–	370
於二零一八年十二月三十一日	349	–	349
於二零一九年十二月三十一日	307	30	337
於二零二零年六月三十日	287	24	311

* 於二零一七年五月十八日，貴集團與亞朵(上海)酒店管理有限公司(「**亞朵酒店**」)訂立商標使用權協議。該協議允許 貴集團於若干酒店房間使用亞朵酒店的商標「亞朵」作為其品牌，為期10年。

13 使用權資產及租賃負債

(a) 使用權資產

貴集團租賃若干樓宇用於辦公室、業務營運及租賃服務。租期為4年及5年。對於符合投資物業定義的使用權資產， 貴集團將其確認為投資物業(見附註14)。

於各有關期間，使用權資產及租賃負債的變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
使用權資產				
持作自用的租賃樓宇，按折舊成本列賬：				
年／期初賬面值	–	1,173	880	500
添置	1,466	–	–	–
提前終止租賃合同	–	–	(99)	–
年／期內折舊撥備	(293)	(293)	(281)	(125)
年／期末賬面值	1,173	880	500	375

於損益確認的租賃相關開支項目分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用：					
自用租賃樓宇	293	293	281	145	125
租賃投資物業 *(附註14)*	484	968	968	484	484
	777	1,261	1,249	629	609
租賃負債利息開支 *(附註6(a))*	256	394	259	170	103
短期租賃相關開支 *(附註6(c))*	171	121	340	182	237
不計入租賃負債計量的可變租賃付款 *(附註6(c))*	–	921	3,843	1,743	626

(b) 租賃負債

下表載列 貴集團租賃負債的剩餘合同到期情況：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	最低租賃付款現值	最低租賃付款總額	最低租賃付款現值	最低租賃付款總額	最低租賃付款現值	最低租賃付款總額	最低租賃付款現值	最低租賃付款總額
	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	869	934	2,177	2,230	2,064	2,110	2,132	2,157
1年後但2年內	2,025	2,230	1,945	2,141	906	992	109	115
2年後但5年內	2,780	3,175	1,012	1,034	7	9	–	–
	4,805	5,405	2,957	3,175	913	1,001	109	115
	5,674	6,339	5,134	5,405	2,977	3,111	2,241	2,272
減：未來利息開支總額		(665)		(271)		(134)		(31)
租賃負債現值		5,674		5,134		2,977		2,241

14 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃投資物業，按折舊成本列賬：				
年初賬面值	–	3,638	2,670	1,702
添置	4,122	–	–	–
年／期內折舊撥備	(484)	(968)	(968)	(484)
	3,638	2,670	1,702	1,218

貴集團通過經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期1年，可選擇於該日期後續租，屆時將重新磋商所有條款。租賃均不包括可變租賃付款。

貴集團將於未來期間根據於報告日期已訂立的不可撤銷經營租賃收取的未貼現租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1年內	88	1,044	896	966

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團租賃投資物業公平值約為人民幣9,959,000元、人民幣7,470,000元、人民幣4,804,000元及人民幣3,500,000元。該等公平值由 貴公司董事釐定，主要參考由獨立合資格專業估值師艾華迪商務諮詢(上海)有限公司使用貼現現金流量法執行的估值。

15 於合營企業的投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市投資成本	–	2,500	400	400
應佔收購後業績(扣除股息)	–	(77)	884	1,054
	–	2,423	1,284	1,454

下表載列 貴集團合營企業，該等合營企業為非上市公司實體，故並無市場報價：

				貴集團所持實際權益				
合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立及營業地點	註冊資本／實繳股本	於二零一七年十二月三十一日	於二零一八年十二月三十一日	於二零一九年十二月三十一日	於二零二零年六月三十日	主要活動
合都代理[1] *(附註5(ii))*	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元／人民幣5,000,000元	50%	50%	–	–	房地產代理
杭州宏合環境工程有限公司(「宏合環境」)[1][2]	註冊成立	中國	人民幣5,000,000元／人民幣400,000元	–	40%	40%	40%	景觀綠化及環境工程

(1) 該等中國實體為有限責任公司。

(2) 根據宏合環境的組織章程細則，貴集團連同其他第三方共同控制宏合環境。

合營企業的財務資料概要(已就公平值及會計政策的任何差異作出調整)與綜合財務報表所列賬面值的對賬披露如下：

	合都代理			宏合環境		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
合營企業總額						
流動資產	–	3,973	–	–	15,297	14,869
非流動資產	–	918	–	–	13	11
流動負債	–	(45)	–	–	(12,100)	(11,245)
股本	–	4,846	–	–	3,210	3,635
計入以上資產及負債：						
現金及現金等價物	–	2,709	–	–	222	147

	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
收益	–	915	7,235	–	14,072	1,993
持續經營(虧損)／溢利	–	(153)	183	–	2,209	425
全面收益總額	–	(153)	183	–	2,209	425

	於十二月三十一日			於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貴集團於合營企業的權益對賬						
資產淨值總額	–	4,846	–	–	3,210	3,635
貴集團實際權益	–	50%	–	–	40%	40%
貴集團應佔合營企業資產淨值	–	2,423	–	–	1,284	1,454
綜合財務報表賬面值	–	2,423	–	–	1,284	1,454

附註： 由於合都代理於二零一七年十二月成立及宏合環境於二零一八年十二月成立，故該兩個實體分別於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度概無經營業務。

16 存貨

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
消耗品	–	27	284	199
	–	27	284	199

17 貿易及其他應收款項

		於十二月三十一日			於六月三十日
	附註	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應收款項					
－關聯方	*28(d)*	5,526	9,187	2,276	9,969
－第三方		10,420	17,351	20,092	33,412
減：貿易應收款項減值撥備	*25(a)*	(2,404)	(4,801)	(5,266)	(6,524)
		13,542	21,737	17,102	36,857
其他應收款項					
－關聯方	*28(d)*	1,616	31,157	4,717	3,422
－應收一名第三方的貸款及利息	*(i)*	–	3,538	–	–
－按金		330	921	2,680	3,454
－預付款項		462	609	3,020	5,046
－可收回增值税		326	2,157	1,725	1,600
－其他		2,416	4,376	4,425	2,120
		18,692	64,495	33,669	52,499

(i) 於二零一八年十二月三十一日，結餘指按固定年利率7.5%應收一名第三方的貸款及利息。該筆款項已於二零一九年九月收取。

貿易應收款項主要涉及提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店業務而確認的收益。

賬齡分析

於各報告期末，按收益確認日期的貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值撥備)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方				
0至180日	4,420	8,343	2,276	9,479
181至365日	1,043	781	–	490
一至兩年	26	–	–	–
兩至三年	–	26	–	–
三年以上	37	37	–	–
	5,526	9,187	2,276	9,969
第三方				
0至180日	5,047	7,606	10,067	21,616
181至365日	2,169	3,990	3,602	2,417
一至兩年	800	954	1,157	2,855
	8,016	12,550	14,826	26,888
	13,542	21,737	17,102	36,857

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

18 受限制銀行結餘

		於十二月三十一日			於六月三十日
	附註	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
代表業主委員會收取的現金	*21*	3,175	3,591	5,778	6,350

貴集團代表業主委員會收取現金作為其物業管理服務業務的一部分。由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難， 貴集團代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

19 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
手頭現金		89	6	26	11
銀行現金		71,632	69,449	143,311	159,161
		71,721	69,455	143,337	159,172
減：受限制銀行結餘	*18*	(3,175)	(3,591)	(5,778)	(6,350)
		68,546	65,864	137,559	152,822

貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行現金	–	–	9	8

(b) 除税前溢利與經營業務產生的現金的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除税前溢利		18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊	*11*	184	1,078	3,936	1,944	2,029
無形資產攤銷	*12*	26	41	46	21	26
使用權資產折舊	*13*	293	293	281	145	125
投資物業折舊	*14*	484	968	968	484	484
融資收入	*6(a)*	(1,503)	(2,678)	(3,240)	(1,878)	(681)
融資成本	*6(a)*	466	1,861	2,766	1,283	317
出售按公平值計入損益的收益淨額	*5*	–	(200)	–	–	–
出售一間聯營公司的收益淨額	*5*	–	(546)	–	–	–
出售一間合營企業的虧損淨額	*5*	–	–	15	–	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	*5*	42	–	–	–	–
提前終止使用權資產的收益淨額	*5*	–	–	(125)	–	–
應佔合營企業虧損／(溢利)	*15*	–	77	(976)	(201)	(170)
應佔一間聯營公司虧損	*5*	–	546	–	–	–
貿易及其他應收款項減值虧損	*6(c)*	1,031	190	465	859	1,258
營運資金變動：						
存貨減少／(增加)		23	(27)	(257)	(145)	85
合同資產以及貿易及其他應收款項增加		(3,992)	(12,562)	(9,737)	(39,398)	(25,984)
合同負債以及貿易及其他應付款項增加		38,257	34,600	8,470	3,452	22,765
受限制現金增加		(529)	(416)	(2,187)	(1,451)	(572)
經營活動產生／(所用)的現金		53,655	51,987	46,941	(16,396)	22,152

(c) 融資活動產生的負債對賬：

	附註	**租賃負債**
		人民幣千元
於二零一七年一月一日		–
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	*13*	(68)
已付租賃租金利息部分	*13*	(102)
融資現金流量總變動		(170)
財務成本	*6(a)*	256
添置		5,588
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日		5,674
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	*13*	(460)
已付租賃租金利息部分		(474)
融資現金流量總變動		(934)
財務成本	*6(a)*	394
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		5,134
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	*13*	(1,879)
已付租賃租金利息部分		(311)
融資現金流量總變動		(2,190)
財務成本	*6(a)*	259
提前終止使用權資產		(226)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日		2,977
融資現金流量變動		
已付租賃租金本金部分	*13*	(753)
已付租賃租金利息部分		(86)
融資現金流量總變動		(839)
財務成本	*6(a)*	103
於二零二零年六月三十日		2,241

(d) 租賃現金流出總額

就租賃計入現金流量表的款項包括以下各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
於經營現金流量內	341	375	4,811	73	591
於融資現金流量內	170	934	2,190	1,281	839

20 合同資產及合同負債

(a) 合同資產

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
自根據裝修裝飾協議履約產生	–	–	7,599	11,169

合同資產於物業向個人業主出售前初步確認為向宋都控股集團(代表個人業主)提供的裝修裝飾服務賺取的收益。代價將：i)於簽署物業銷售協議時向個別業主收取，或自簽署物業銷售協議日期起計12個月內向宋都控股集團收取(如個別業主未就售出單位支付服務費)；或ii)自與宋都控股集團簽署合作協議之日起計12個月內就未售出單位向宋都控股集團收取。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，預期於一年內收回的合同資產金額分別為人民幣7,599,000元及人民幣11,169,000元。

(b) 合同負債

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業管理服務	9,325	15,555	17,541	26,249
非業主增值服務	52	1,790	11,796	8,245
社區增值服務	16,438	30,429	13,629	8,436
其他服務	–	24	60	230
合同負債總額	25,815	47,798	43,026	43,160
減：計入「流動負債」項下的款項	(14,383)	(45,772)	(40,483)	(43,160)
	11,432	2,026	2,543	–

合同負債的重大變動如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一月一日	15,091	25,815	47,798	43,026
因於年內確認計入年／期初合同負債的收益而引致合同負債減少	(14,421)	(9,575)	(40,640)	(21,322)
因預收客戶現金款項而引致合同負債增加	24,935	30,091	33,361	21,242
因累計預付利息開支而引致合同負債增加	210	1,467	2,507	214
	25,815	47,798	43,026	43,160

21 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項					
－關聯方	*(b)*	–	932	327	618
－第三方	*(a)*	4,206	18,128	26,274	45,732
		4,206	19,060	26,601	46,350
其他應付款項					
－關聯方	*(b)(c)*	–	36,841	1,711	2,466
－按金	*(d)*	6,299	5,670	4,984	4,850
－應付其他稅項及附加費		2,629	5,505	3,402	2,533
－應計工資及其他福利		9,198	11,963	14,071	12,598
－代表業主委員會收取的現金	*18*	3,175	3,591	5,778	6,350
－來自業主的暫時收款	*(e)*	14,229	15,435	17,811	21,683
－其他		463	1,977	461	1,229
		40,199	100,042	74,819	98,059

(a) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、保安、園藝及養護服務)產生的應付款項。

(b) 應付關聯方款項為無抵押且不計息。有關應付關聯方款項的詳情載於附註28(d)。

(c) 於二零一八年十二月三十一日的結餘包括就收購宋都物業股權(作為重組的一部分)應付宋都控股的代價人民幣36,841,000元。

(d) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修訂金。

(e) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

於各報告期末，根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
關聯方				
一年內	–	932	327	618
第三方				
一年內	3,447	17,417	21,579	41,020
一年後但兩年內	37	175	4,001	3,948
兩年後但三年內	196	9	158	101
三年以上	526	527	536	663
	4,206	18,128	26,274	45,732
	4,206	19,060	26,601	46,350

22 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅				
於一月一日	3,123	3,837	9,209	10,513
自損益扣除	5,959	8,595	11,287	6,367
年／期內付款	(5,245)	(3,223)	(9,983)	(8,353)
於十二月三十一日／六月三十日	3,837	9,209	10,513	8,527

(b) 已確認遞延稅項資產╱(負債)：

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產╱(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

	貿易及其他應收款項的減值虧損	使用權資產	應計費用	撥備	稅項虧損	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*
於二零一七年一月一日	895	–	–	332	–	1,227
計入╱(扣除自)損益	258	56	849	(136)	24	1,051
於二零一七年十二月三十一日	1,153	56	849	196	24	2,278
計入╱(扣除自)損益	47	(37)	821	(85)	(24)	722
於二零一八年十二月三十一日	1,200	19	1,670	111	–	3,000
計入╱(扣除自)損益	117	(29)	30	(111)	–	7
於二零一九年十二月三十一日	1,317	(10)	1,700	–	–	3,007
計入╱(扣除自)損益	315	36	(104)	–	–	247
於二零二零年六月三十日	1,632	26	1,596	–	–	3,254

(c) 未確認遞延稅項資產：

以下項目尚未確認遞延稅項資產：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
未動用稅項虧損－中國	–	1,539	76	1,530
可抵扣暫時差額	639	1,508	1,740	545
	639	3,047	1,816	2,075

根據附註2(q)中所載的會計政策，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日， 貴集團並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產零、人民幣385,000元、人民幣19,000元及人民幣383,000元，且並無就 貴集團若干附屬公司的可抵扣暫時差額確認遞延稅項資產人民幣160,000元、人民幣377,000元、人民幣435,000元及人民幣136,000元。董事認為，日後於相關稅務司法權區及實體中不太可能產生可用於抵銷稅項虧損或可抵扣暫時差額的應課稅溢利。

根據中國相關法律法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度屆滿：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零二三年	–	1,539	28	28
二零二四年	–	–	48	48
二零二五年	–	–	–	722
二零二八年	–	–	–	732
	–	1,539	76	1,530

中國內地附屬公司的所有稅項虧損均可於最長達五年期間結轉。根據中國財政部及國家稅務總局於二零二零年二月六日頒布的第8號通知，若干困難行業(如酒店業)受COVID-19影響的稅項虧損的最長結轉年期由五年延長至八年。

(d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及實施條例，除非自二零零八年一月一日起賺取的溢利獲稅務條例或安排寬減，否則非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團並無就未分配收益分別人民幣36,495,000元、人民幣68,097,000元及人民幣84,287,000元確認遞延稅項負債，原因為 貴公司控制附屬公司的股息政策且已釐定該等溢利將不會於可預見未來分派。

23 撥備

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一月一日	1,329	784	443	–
已動用撥備	(545)	(341)	(443)	–
於十二月三十一日	784	443	–	–
減：計入「流動負債」項下的款項	(341)	(443)	–	–
	443	–	–	–

貴集團曾與若干有經營虧損的社區訂立合同。已就該等社區的未來付款責任(扣除預期物業管理服務收入)計提撥備。

24 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。

於有關期間，貴公司權益各個別組成部分的變動詳情載列如下：

	附註	股本	股份溢價	匯兑儲備	累計虧損	權益總額
		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*
於二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日		–	–	–	–	–
於二零一九年的權益變動：						
發行股份	*24(b)*	7	40,331	–	–	40,338
年內虧損及其他全面收益		–	–	–	–	–
於二零一九年十二月三十一日		7	40,331	–	–	40,338
截至二零二零年六月三十日止六個月的權益變動						
期內虧損及其他全面收益		–	–	–	(1)	(1)
於二零二零年六月三十日		7	40,331	–	(1)	40,337

(b) 股本

(i) 貴公司於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其法定股本為500美元，分為500股每股面值1美元的股份。

(ii) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

(iii) 於二零一九年十一月二十五日，當時每股面值1.00美元的法定、已發行及未發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。於增加法定股本及股份拆細完成後，貴公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。因此，貴公司於二零一九年十一月二十五日前已發行的500股每股面值1.00美元的股份隨後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。已發行股本500美元(相當於人民幣3,500元)已於二零一九年十一月二十五日繳足。

(iv) 於二零一九年十一月二十五日，貴公司以代價約44.8百萬港元(相當於人民幣40,334,500元)向 貴公司股東配發及發行額外50,000,000股股份。該款項已於二零一九年十一月二十五日悉數繳付。

(c) 股息

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴公司並無宣派股息。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指 貴公司已發行實繳股份的代價與面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於對銷於附屬公司的投資後， 貴集團旗下所有實體於各日期的實繳資本總額入賬為資本儲備。

於有關期間，作為重組的一部分， 貴集團以代價人民幣38,780,000元向宋都物業當時的股權持有人收購宋都物業全部股權，有關詳情載於文件「歷史、重組及發展」一節。就編製歷史財務資料而言，收購相關已付代價人民幣38,780,000元作為重組所產生視作分派於權益入賬。

(iii) 中國法定儲備

法定儲備根據中國相關規則及法規以及 貴集團旗下公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則設立，直至有關儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備轉撥款項後方可向股權持有人分派股息。

就有關實體而言，法定儲備可用以彌補過往年度的虧損(倘有)，且可按股權持有人的現有股權比例將其轉換為資本，惟於有關轉換後，該儲備的結餘不得少於有關實體註冊資本的25%。

(iv) 匯兑儲備

匯兑儲備包括中國內地境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。有關儲備根據附註2(t)所載會計政策進行處理。

(e) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標是保障 貴集團能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及為其他利益相關者謀求利益。為此， 貴集團旨在透過因應風險水平為服務定價以及按合理成本獲得融資。 貴集團的整體策略於整個有關期間維持不變。

貴集團基於經調整債務淨額資本比率監察其資本架構。為此，經調整債務淨額界定為債務總額(包括計息貸款及借款以及租賃負債)加未計擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本指 貴公司權益股東應佔權益總額減未計擬派股息。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日， 貴集團維持淨現金狀況。

25 財務風險管理

貴集團所面臨的信貸風險、流動資金風險及利率風險於其日常業務過程中產生。

貴集團所面臨的該等風險及 貴集團為管理該等風險所使用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合同責任而導致 貴集團產生財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、按公平值計入損益的金融資產(理財產品)以及貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。

貴集團的銀行現金主要由知名金融機構持有。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約及為 貴集團帶來虧損。

貴集團分類為按公平值計入損益的理財產品由知名金融機構發行。 貴集團已釐定，於有關期間內概無與該等理財產品有關的重大信貸風險，及該等產品並無引致任何虧損。

就應收關聯方款項而言， 貴集團已釐定該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於有關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就預付款項、按金及其他應收款項(除下文所述應收若干客戶的其他應收款項外)而言， 貴集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬輕微。因此，於有關期間內並無就該等應收款項確認虧損撥備。

就應收第三方的貿易應收款項而言， 貴集團按等於全期預期信貸虧損(使用撥備矩陣計算)的金額計量虧損撥備。 貴集團認為，當於有關期間物業管理及其他服務費的收繳率大幅下降時，即屬發生違約事件，並會估計預期信貸虧損率。就有關非物業管理服務(如非業主增值服務)的貿易應收款項而言，該等應收款項一般於6個月內結清。 貴集團已釐定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料(包括經濟環境)，根據全期預期信貸虧損計算的該等應收款項的預期信貸虧損率屬不重大。

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團管理層設有監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各有關期間結束時審閱該等應收款項的可收回程度，以確保為不可收回的金額計提足夠的減值虧損。於此方面， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險大幅下降。

下表提供有關 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日所面臨第三方貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於二零一七年十二月三十一日

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,061	–
物業管理服務			
一年內	16%	6,145	990
一至兩年	52%	1,673	873
超過兩年	100%	541	541
總計		10,420	2,404

於二零一八年十二月三十一日

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,014	–
物業管理服務			
一年內	21%	12,134	2,552
一至兩年	52%	1,995	1,041
超過兩年	100%	1,208	1,208
總計		17,351	4,801

於二零一九年十二月三十一日

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*
非物業管理服務			
六個月內	0%	4,813	–
物業管理服務			
一年內	19%	10,885	2,029
一至兩年	68%	3,647	2,490
超過兩年	100%	747	747
總計		20,092	5,266

於二零二零年六月三十日

	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
		人民幣千元	*人民幣千元*
非物業管理服務			
六個月內	0%	2,138	–
物業管理服務			
一年內	7%	23,614	1,719
一至兩年	46%	5,322	2,467
超過兩年	100%	2,338	2,338
總計		33,412	6,524

預期虧損率根據過去3年內的實際虧損經驗計算得出。調整該等利率以反映於蒐集歷史資料的有關期間內的經濟狀況、當前狀況及 貴集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

除上述信貸風險管理政策外， 貴集團在初步確認資產時考慮違約可能性，並考慮信貸風險會否持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時， 貴集團將各報告期末資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。有關指標的詳情於附註2(j)(i)披露。

於有關期間，貿易應收款項及其他應收款項減值(包括特定及共同虧損部分)撥備的變動如下：

貿易應收款項減值

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	附註	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一月一日		(1,373)	(2,404)	(4,801)	(5,266)
已確認減值虧損	*(i)*	(1,031)	(2,397)	(465)	(1,258)
於十二月三十一日／六月三十日		(2,404)	(4,801)	(5,266)	(6,524)

(i) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，並無貿易應收款項被單獨釐定屬減值。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日分別確認的貿易應收款項呆賬撥備人民幣2,404,000元、人民幣4,801,000元、人民幣5,266,000元及人民幣6,524,000元，為於各報告日期根據按貿易應收款項賬齡進行的集體組別評估作出。

於各報告期末，並無已逾期但未減值的貿易應收款項。

其他應收款項減值

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一月一日		(2,207)	(2,207)	–	–
減值虧損撥回	*(ii)*	–	2,207	–	–
於十二月三十一日／六月三十日		(2,207)	–	–	–

(ii) 貴集團按酬金制向浙江亞西亞房地產開發有限公司(「亞西亞地產」)提供物業管理服務。亞西亞地產於二零一六年五月宣布破產。由於 貴集團與亞西亞地產的清盤人就若干應收款項存在爭議，且評估該等應收款項的收回可能性極微， 貴集團就二零一六年五月前應收亞西亞地產有關未償還款項確認其他應收款項減值撥備人民幣2,207,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團於就該等未償還款項向亞西亞地產提出的起訴中取得勝訴。根據法院於二零一八年十二月二十日的裁決， 貴集團有權收回上述未償還款項，且已相應撥回截至二零一八年十二月三十一日止年度有關減值虧損人民幣2,207,000元。該款項隨後已於截至二零一九年十二月三十一日止年度收取。

(b) 流動資金風險

貴集團的管理層持續檢討 貴集團的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出，以及貸款及借款的到期日，以確保 貴集團能維持充裕的現金儲備及自主要金融機構及／或自 貴集團其他公司取得充足的承諾融資額度，以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表載列於各報告期末 貴集團金融負債的剩餘合同年期。該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率計算，或如屬浮息，則按各報告期末的現行利率計算的利息付款)及 貴集團或須支付的最早日期釐定：

	於二零一七年十二月三十一日					
	合同未貼現現金流出					
	於一年內或按要求	一年以上兩年以內	兩年以上五年以內	超過五年	總計	於十二月三十一日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易及其他應付款項	40,199	–	–	–	40,199	40,199
租賃負債	934	–	–	–	934	869
非流動租賃負債	–	2,230	3,175	–	5,405	4,805
	41,133	2,230	3,175	–	46,538	45,873

	於二零一八年十二月三十一日					
	合同未貼現現金流出					
	於一年內或按要求	一年以上兩年以內	兩年以上五年以內	五年以上	總計	於十二月三十一日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易及其他應付款項	100,042	–	–	–	100,042	100,042
租賃負債	2,230	–	–	–	2,230	2,177
非流動租賃負債	–	2,141	1,034	–	3,175	2,957
	102,272	2,141	1,034	–	105,447	105,176

	於二零一九年十二月三十一日					
	合同未貼現現金流出					
	於一年內或按要求	一年以上兩年以內	兩年以上五年以內	五年以上	總計	於十二月三十一日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易及其他應付款項	74,819	–	–	–	74,819	74,819
租賃負債	2,110	–	–	–	2,110	2,064
非流動租賃負債	–	992	9	–	1,001	913
	76,929	992	9	–	77,930	77,796

	截至二零二零年六月三十日止六個月					
	合同未貼現現金流出					
	於一年內或按要求	一年以上兩年以內	兩年以上五年以內	五年以上	總計	於六月三十日的賬面值
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易及其他應付款項	98,059	–	–	–	98,059	98,059
租賃負債	2,157	–	–	–	2,157	2,132
非流動租賃負債	–	115	–	–	115	109
	100,216	115	–	–	100,331	100,300

(c) 利率風險

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。

貴集團並無就按公平值計入損益的任何固定利率金融工具入賬。因此，於報告期末的利率變動並不會影響損益。

整體而言， 貴集團面臨的利率風險並不重大。

26 資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團並無任何重大資本承擔。

27 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，貴集團並無任何重大或然負債。

28 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露的關聯方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與貴集團的關係
俞建午先生	貴公司控股股東
宋都控股及其附屬公司（「宋都控股集團」）	重組前由俞建午先生及宋都物業的直接控股公司控制的公司
桐廬大奇山郡置業有限公司	宋都控股的合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	宋都控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	宋都控股的聯營公司
舟山榮都置業有限公司	宋都控股的合營企業
德清德寧置業有限公司	宋都控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司（「雙塔置業」）	宋都控股的合營企業
舟山弘都置業有限公司	宋都控股的聯營公司
宋都陽光幼兒園	受俞建午先生重大影響的公司
上海綠地物業服務有限公司（「綠地物業服務」）	綠宋物業的非控股股東
紹興廣都房地產開發有限公司	宋都控股的聯營公司

(b) 主要管理人員酬金

貴集團的主要管理人員酬金(包括已付 貴公司董事(如附註8所披露)及最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金、津貼及實物利益	165	302	728	192	1,034
酌情花紅	40	83	315	38	436
退休計劃供款	11	25	48	16	3
	216	410	1,091	246	1,473

總酬金計入「員工成本」(見附註6(b))。

(c) 重大關聯方交易

於有關期間，貴集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情如下：

重大關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
物業管理服務及相應增值服務：					
(i) 物業管理服務					
－宋都控股集團	9,383	11,026	24,810	10,191	10,676
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,740	1,232	1,039	365	331
－宋都陽光幼兒園	–	–	72	36	–
(ii) 非業主增值服務					
－宋都控股集團	9,128	30,515	40,171	18,517	26,748
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,961	8,202	7,077	3,596	4,472
(iii) 物業單位的裝修裝飾(a)					
－宋都控股集團	–	–	7,599	663	7,798
(iv) 其他社區增值服務					
－宋都控股集團	2,280	3,905	6,535	4,825	3,543
－宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	10	9	–

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
酒店業務服務(b)					
(i) 來自以下公司的酒店經營收入：					
－宋都控股集團	–	–	57	42	48
－宋都控股的聯營公司及合營企業	–	–	–	–	1
(ii) 支付予以下公司的可變租賃開支：					
－宋都控股集團	–	921	3,843	1,743	626
長租公寓業務(c)					
來自以下公司的租金收入：					
－宋都控股集團	–	–	238	119	–
寫字樓及員工宿舍租賃					
(i) 向以下公司購買使用權資產：					
－宋都控股集團	1,466	–	–	–	–
(ii) 租賃負債的利息開支：					
－宋都控股集團	102	84	62	36	17
(iii) 支付租賃負債：					
－宋都控股集團	68	443	267	–	–
(iv) 向以下公司支付短期租賃開支：					
－宋都控股集團	–	–	11	6	29
向以下公司購買貨品：					
－宋都控股集團	57	147	204	144	45
關聯方貸款(d)：					
(i) 向以下公司借出貸款：					
－宋都控股集團	42,000	30,000	129,000	107,000	–
－宋都陽光幼兒園	–	4,565	673	673	–
(ii) 由以下公司償還貸款：					
－宋都控股集團	(42,000)	(7,000)	(152,000)	(78,000)	–
－宋都陽光幼兒園	–	–	(5,238)	–	–
(iii) 利息收入：					
－宋都控股集團	1,252	2,174	2,156	1,185	–
－宋都陽光幼兒園	–	152	282	183	–

(a) 物業單位裝修裝飾

就宋都控股集團向個人業主出售的若干住宅物業及公寓而言，當各物業買家就該等物業與宋都控股集團簽署買賣協議時， 貴集團同時與各物業買家訂立裝修裝飾協議。此外，在規則及法規不時允許的情況下， 貴集團亦與宋都控股集團訂立合作協議，為同一住宅區或公寓中的其餘未售出物業單位提供裝修裝飾服務，據此，房地產開發商以業主身份委任 貴集團提供標準化裝修裝飾服務。當該等未售出單位售出時，宋都控股集團將要求個人物業買家與 貴集團簽署同樣的裝修裝飾協議，並直接向 貴集團支付裝修費。根據合作協議，倘個人物業買家並未支付有關服務費，則宋都控股集團須於簽署物業買賣協議日期起12個月內負責支付裝修裝飾費，或於宋都控股集團簽署合作協議日期起12個月內支付。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團確認物業單位裝修裝飾服務收益合共分別為零、零、人民幣34.9百萬元、人民幣2.5百萬元(未經審核)及人民幣11.2百萬元，其中零、零、人民幣7.6百萬元、人民幣0.7百萬元(未經審核)及人民幣7.8百萬元分別與該等物業售予個別物業買家前根據合作協議向宋都控股集團提供的服務有關。

(b) 酒店業務

於二零一七年， 貴集團為其酒店業務按可變租期向宋都控股集團租賃一間酒店物業。根據與宋都控股集團所簽署日期為二零一七年六月一日的酒店租賃協議， 貴集團須繳付營運首六個月(即二零一八年十月)酒店營運收益的15%，自營運後第七個月開始，繳付酒店營運收益的20%。此外，倘 貴集團轉租酒店物業商舖， 貴集團須繳付二零一八年租金收入的50%，並自二零一九年起繳付租金收入的60%。

租期為自二零一八年十月交付酒店物業起計三年。宋都控股集團亦承諾於未改變租賃條款的情況下，向 貴集團再租賃7年酒店物業。

(c) 長租公寓業務

貴集團自二零一七年起從事長租公寓業務。 貴集團於二零一七年與宋都控股集團就宋都控股集團開發的若干物業單位初步訂立租賃協議。租期直至二零二一年五月三十一日止為期四年(包括第一年免租期)，租期的應付租金總額為人民幣5.2百萬元(「初始租金」)。

宋都控股集團於二零一七年向個人買家出售幾乎全部單位，並於二零一八年初出售部分單位時，宋都控股集團同意自購買日期起第二年為期三年(包括第一年免租期)就租賃該等單位向個人買家提供保證回報(「租金回報保證」)。宋都控股集團其後促使 貴集團與各買家訂立獨立租賃協議。根據獨立租賃協議， 貴集團同意向各買家支付初始租金及初始租金與租金回報保證之間的差額。經宋都控股集團與 貴集團協定，有關差額由宋都控股集團承擔。宋都控股集團將定期向 貴集團支付有關差額，該款項隨即支付予個人業主。董事確認，宋都控股集團與 貴集團之間就有關轉介概無銷售回扣安排。根據有關安排，宋都控股集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，向 貴集團支付有關差額零、人民幣0.7百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣1.1百萬元(未經審核)及人民幣1.1百萬元，全部款項隨即由 貴集團支付予個人業主。於編製有關期間綜合現金流量表時，有關差額的收支被視為經營現金流量。

截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團根據附註14所載會計政策確認投資物業人民幣4.1百萬元及相同租賃負債人民幣4.1百萬元。隨後 貴集團就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月分別確認長租公寓服務的租金收入人民幣0.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.0百萬元(未經審核)及人民幣0.8百萬元、投資物業的有關折舊費用人民幣0.5百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元(未經審核)及人民幣0.5百萬元以及租賃負債的有關利息開支人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元(未經審核)及人民幣0.1百萬元。

(d) 於二零一七年， 貴集團與宋都控股集團訂立貸款協議，據此， 貴集團同意於二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間向宋都控股集團提供本金額不超過人民幣100百萬元的貸款，供其作一般營運資金用途。該等貸款為無抵押及按年利率7.5%計息。宋都控股集團已於二零一九年九月悉數償還所有未償還貸款。

於二零一八年及二零一九年， 貴集團與宋都陽光幼兒園訂立貸款協議，向宋都陽光幼兒園分別提供人民幣4.6百萬元及人民幣0.7百萬元的貸款，供其作起步期的營運資金用途。該等貸款為無抵押、按年利率7.5%計息及無固定還款期。宋都陽光幼兒園已於二零一九年九月悉數償還所有未償還貸款。

上述所有交易均於 貴集團一般業務過程中按交易各方所協定的條款進行。

(d) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易相關				
貿易應收款項				
－宋都控股集團	4,177	5,193	919	6,775
－宋都控股的聯營公司及合營企業	1,349	3,994	1,357	3,194
	5,526	9,187	2,276	9,969
貿易應付款項				
－宋都控股集團	–	932	327	618
合同資產				
－宋都控股集團	–	–	7,599	11,169
合同負債				
－宋都控股集團	–	2,024	15,488	9,823
非貿易相關				
其他應收款項				
－宋都控股集團*(附註iii)*	1,602	26,426	1,295	–
－宋都控股的合營企業*(附註i)*	14	14	3,422	3,422
－宋都陽光幼兒園*(附註iii)*	–	4,717	–	–
	1,616	31,157	4,717	3,422
其他應付款項				
－宋都控股集團*(附註iii)*	–	36,841	–	170
－宋都控股的合營企業	–	–	–	585
－綠地物業服務*(附註iii)*	–	–	1,711	1,711
	–	36,841	1,711	2,466
租賃負債				
－宋都控股集團*(附註ii)*	1,398	956	461	478

附註：

(i) 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，其他應收宋都控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金人民幣3,422,000元，以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。

(ii) 於二零二零年六月三十日的租賃負債結餘將根據相關租賃合同的付款條款清償。

(iii) 董事確認，於二零二零年六月三十日的該等應收或應付關聯方的非貿易應收款項將於[**編纂**]前結清。

29 直接及最終控股方

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，董事認為直接母公司為宋都和业有限公司(「**宋都和業**」，於開曼群島註冊成立)，而 貴集團的最終控股方為俞建午先生。

30 期後事項

根據股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案，待 貴公司的股份溢價賬因發售而錄得進賬或具備充足結餘後，董事獲授權透過將 貴公司股份溢價賬的進賬款項[**編纂**]撥充資本，按面值配發及發行合共[**編纂**]股入賬列作繳足的股份。

31 於截至二零一九年十二月三十一日止年度已頒布但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

直至刊發本報告之日，國際會計準則理事會已頒布若干修訂本及一項新準則(國際財務報告準則第17號*保險合同*)，該等修訂本及準則於二零二零年一月一日尚未生效且並未於歷史財務資料採納。

該等發展包括以下可能與 貴集團有關的情況。

	於以下日期或以後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19相關租金優惠*	二零二零年六月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)，*概念框架參考*	二零二二年一月一日
國際會計準則第16號(修訂本)，*物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項*	二零二二年一月一日
國際會計準則第37號(修訂本)，*虧損合同－履行合同的成本*	二零二二年一月一日
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
國際會計準則第1號(修訂本)，*將負債分類為流動或非流動*	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第17號，*保險合同*	二零二三年一月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入*	待定

貴集團正在評估該等發展於首次應用期間預期造成的影響。迄今為止， 貴集團的結論是，採納該等修訂本及準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司並無就二零二零年六月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製會計師報告的一部分，且載於本附錄僅供說明用途。

*未經審核備考財務資料應與本**[編纂]**「財務資料」一節及本**[編纂]**附錄一所載會計師報告一併閱讀。*

A 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29段編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，以闡述[**編纂**]對於二零二零年六月三十日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[**編纂**]已於該日期落實。

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映本集團在[**編纂**]已於二零二零年六月三十日或任何未來日期已完成的情況下的綜合財務狀況。

	於二零二零年六月三十日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值[1]	[編纂]估計所得款項淨額[2][3]	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[5]	每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值[4]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣*	*等值港元*
基於[**編纂**]每股[**編纂**]港元	99,224		[**編纂**]		
基於[**編纂**]每股[**編纂**]港元	99,224		[**編纂**]		

附註：

(1) 於二零二零年六月三十日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值按於二零二零年六月三十日的本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣99,535,000元減無形資產人民幣311,000元之後計算得出(摘錄自本文件附錄一所載會計師報告)。

(2) [**編纂**]估計[**編纂**]基於指示性[**編纂**]每股[**編纂**]港元(即最低[**編纂**])及[**編纂**](即最高[**編纂**])，並假設[**編纂**]新發行[**編纂**]股股份計算得出，當中經扣除本公司應付的估計[**編纂**]費用約人民幣[**編纂**]元及其他相關開支約人民幣[**編纂**]元(不包括於二零二零年六月三十日前已入賬的[**編纂**]約人民幣[**編纂**]元)，且不計及[**編纂**]獲行使而可能須予發行的任何股份。

(3) 用於計算本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[**編纂**]完成後的[**編纂**]股已發行股份計算(假設[**編纂**]及[**編纂**]已於二零二零年六月三十日完成，且不計及因[**編纂**]獲行使而可能將予發行的任何股份)。

(4) 就說明而言，[**編纂**]估計[**編纂**]及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.00港元兑人民幣0.84498元的匯率由港元換算為人民幣，該匯率為於二零二零年十二月二十一日由中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)規定的現行匯率。概不表示港元金額已經、原應或可按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然，甚至完全不可能兑換。

(5) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一七年五月五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)(「**公司法**」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及經重列組織章程大綱(「**大綱**」)及其經修訂及經重列組織章程細則(「**細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨不受限制(包括作為一間投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，及鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則於二零二零年十二月二十一日獲有條件採納，於[**編纂**]生效。細則若干條文概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中有關股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的會議，惟會議(續會除外)所需的法定人數為親身或由受委代表持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士，而

任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人每持有該類別股份一股可投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：

(i) 增設新股份，以增加其股本；

(ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；

(iii) 將其股份劃分為多個類別，並將本公司於股東大會上釐定或董事可能釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；

(iv) 將其股份或任何股份分拆為面額少於大綱規定數額的股份；或

(v) 註銷任何於決議案通過當日仍未獲承購的股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所訂明的格式或董事會批准的其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管上述，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可依據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例(「**上市規則**」)予以佐證及轉讓。與其上市股份相關的股東名冊(無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)能以可閱的形式記錄公司法第40條規定的詳情予以存置，惟該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律及上市規則。

任何轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權隨時將股東名冊總冊中任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將股東名冊分冊中任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文據向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定須支付的最高款額)，而轉讓文據已繳妥印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，及連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立，則該人士的授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

以廣告方式在任何報章或以聯交所規定的任何其他方式或以電子形式或其他方式(以聯交所可能接納的有關形式)發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合計不得超過三十(30)日。倘獲股東以普通決議案批准，則有關任何年度的三十(30)日期間可予延長。

在上文的規限下，繳足股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份進行贖回，而並非透過市場或以招標形式購入有關股份，則最高價格須限於本公司於股東大會釐定的價格。倘以招標形式購入有關股份，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可接受無償交出任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳彼等分別就所持股份而尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能決定的利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求該名股東支付所欠的催繳股款，連同任何可能已累計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則涉及催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依循有關通知的要求辦理，則該通知涉及的任何股份於其後(在通知所規定的款項未支付前)可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟彼仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或若人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一人數)將輪值告退，惟各董事須於股東週年大會至少每三年告退一次。輪值告退的董事包括有意退任且不參加膺選連任的任何董事。每年須告退的任何其他董事為自上次膺選連任或委任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或膺選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事達到某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增添現行董事會成員。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後的第一次股東大會為止，屆時須於會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合同遭違反而導致的損失提出任何索賠的權利)，而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士取代其職務。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

(aa) 彼向本公司遞交書面通知辭任；

(bb) 彼神志不清或身故；

(cc) 彼在未有就特殊情況告假的情況下連續六(6)個月缺席董事會會議且董事會議決將其撤職；

(dd) 彼破產或收到接管令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 法律禁止其出任董事；或

(ff) 任何法律條文規定其不再出任董事或根據細則將其撤職。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止此等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由有關董事及董事會認為屬合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立的各委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文以及任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的規限下，任何股份均可(a)由董事決定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇按股份贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)上市規則的規定，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

任何特定地區的股東或其他人士的登記地址如位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行，或根據法律顧問提供的法律意見，董事會認為基於有關地方法律的法律限制或該地方相關監管組織或證券交易所的規定不必或不宜向有關股東提呈發售股份，則本公司及董事會在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時均毋須向該等股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或作出的一切權力、行動及事宜。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借入款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業與資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論直接或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等金額(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他雜費。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政職位，則可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或聯合或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立關於退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何計劃或基金可享有者以外的退休金或福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，任何有關退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)的進賬金額全部或任何部分予以資本化(不論該款項是否可供分派)，方法為透過應用該等款項繳足配發予下列人士的未發行股份：(i)於行使或歸屬根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排授出的任何購股權或獎勵時，本公司及／或其聯屬公司(即直接或間接透過一個或多個中介控制本公司或受本公司控制或與本公司共同受控的任何個人、法團、合夥企業、組織、合股公司、信託、非法團組織或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)，或(ii)本公司因任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排運作，將向其配發及發行股份的任何信託的任何受託人。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項以作為離職補償或退任代價或與其退任有關的付款(並非董事根據合同規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合同中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(本公司核數師除外)，任期及條款由董事會決定，除細則規定或根據細則支付的任何酬金外，董事亦可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司發起的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他

高級職員職務，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式於所有方面行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金)。

概無任何董事或擬任或候任董事應因其董事職務而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職務或職位任期的合同、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格。任何該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的任何其他合同或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合同或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合同或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益性質。倘董事其後方知在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就任何通過彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入法定人數內)，惟此限制不適用於下列任何事項，即：

(aa) 就董事或其任何緊密聯繫人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所引致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；

(bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別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項或義務，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；

(cc) 有關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或本公司或該等任何其他公司發售或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的[**編纂**]或分[**編纂**]而有或將有利益的任何合同或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或運作有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為適當時舉行會議以處理事務、將會議延期並以其他方式規管會議。任何於會上提出的問題必須由多數票釐定。倘票數相同，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的多數票通過。

根據公司法，本公司須於通過任何特別決議案後十五(15)日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

細則所界定的普通決議案則指由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以過半數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求按股數投票方式表決的權利

在任何股份當時所附有關投票表決的任何特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如按股數投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(如股東為法團)由其正式授權代表出席的股東每持有一股繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就上述目的視為股份繳足金額)。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈會議表決的決議案概以按股數投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親身或委派受委代表出席的每名股東(如股東為法團，則其正式授權代表)可投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一名受委代表，舉手表決時每名受委代表各有一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代名人)，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其在本公司任何會議或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予一名以上人士，則有關授權書須註明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權，並有權代表認可結算所(或其代名人)行使相同權力(包括在允許舉手表決的情況下，個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司知悉，任何股東根據上市規則須就本公司任何特定決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五(15)個月內，或不遲於自採納細則日期起的十八(18)個月內，惟較長期間不違反上市規則除外。股東大會或任何類別股東大會可透過電話、電子或其他通訊設備等形式舉行，而參與有關大會即構成出席有關大會。

於遞交請求日期持有不少於本公司十分之一繳足股本(具有於股東大會上表決的權利)的一名或以上股東可請求召開股東特別大會。有關請求須以書面形式向董事會或秘書提出，旨在請求董事會召開股東特別大會以處理該請求上訂明的任何事項。有關大會須於遞交該請求後2個月內舉行。倘董事會自遞交該請求起計21日內未能安排召開該會議，則遞交請求的人士可自行按相同方式召開該會議，且該等人士須獲本公司償付其因董事會未能召開該會議而產生的一切合理開支。

(iv) 大會通告及會上將處理的事項

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，而召開所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告期不包括遞交當日或視作遞交之日及發出當日，而通告須註明舉行會議的時間及地點及將於大會上審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通告，均須遵照聯交所規定派專人送達或送遞予本公司任何股東，或透過郵遞方式寄送至有關股東的登記地址，或以刊登報章廣告方式送達或送遞。遵照開曼群島法律及聯交所規則，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列各項在股東週年大會上處理的事項被視為一般事項：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事替代退任的董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v)　會議及另行召開的類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時具備足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩名有權投票並親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東。為批准修訂類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為兩名持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vi)　受委代表

凡有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或類別股東會議及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表其所代表的個人股東行使有關股東可行使的相同權力。此外，法團股東的受委代表有權行使所代表股東的相同權力，猶如個人股東所能行使者。股東可親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f)　賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債賬項以及公司法所規定以真實公平地反映本公司事務狀況以及解釋有關交易所需的一切其他事項。

會計賬冊須保存於註冊辦事處或董事會認為適當的其他地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計賬冊、賬目或文件，惟獲法律賦予權利或經董事會或本公司於股東大會上授權除外。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供須予提供的賬冊或當中部分內容的副本。

每份將於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告的印本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每名按照細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括上市規則)的前提下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求本公司除財務報表概要以外，寄發一份本公司年度財務報表連同董事會報告的完整印本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行彼之餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認審計準則進行審核，有關公認審計準則可為開曼群島以外國家或司法權區的審計準則。核數師須按照公認審計準則編撰有關書面報告，並須於股東大會上向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣布以任何貨幣向股東派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司已變現或未變現溢利或自溢利中撥出董事認為不再需要的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可按公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如任何股東結欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將當時所欠的全部數額(如有)自本公司應付該股東或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則按就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於股東名冊上的地址寄予有關持有人，或按持有人或聯名持有人可能書面指示地址寄予有關人士。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或可獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會訂明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會訂明的較低金額的費用。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干救濟措施，有關概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分派清盤後剩餘可用資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，且可供分派予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持股份的繳足金額按比例分配予股東；及

(ii) 倘本公司清盤，且可供分派予股東的資產不足以償還全部實繳股本，則該等資產仍會分派，惟該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或遭法院頒令清盤)，則清盤人可於獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予分配的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東間的分配方式。清盤人於獲得類似授權的情況下，可將任何部分資產授予於獲得類似授權的清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，在公司法未予禁止且遵守公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有利害關係的各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同：

(a) 公司業務

作為獲豁免公司，本公司必須主要於開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的規定(如有)用於以下用途：(a)支付分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，取得開曼群島大法院(「**法院**」)確認後，如獲組織章程細則授權，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事於審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可適當提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如獲其組織章程細則授權，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，在遵守公司組織章程細則的規定下，修訂任何股份所附帶的權利以使有關股份將予贖回或須予贖回乃屬合法。此外，如公司的組織章程細則授權如此行事，則該公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無規定購回的方式及條款，則公司不得購回任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案規定購回的方式及條款。除非有關股份已繳足，否則公司於任何時間不得贖回或購回其股份。倘在贖回或購回其任何股份後公司再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回其任何股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，公司董事於購回前議決以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則作別論。倘公司的股份被持作庫存股份，該公司須於股東名冊內登記持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且任何有關權利的有意行使須屬無效，不得在該公司的任何大會上就庫存股份直接或間接進行表決，亦不得於釐定任何特定時間的已發行股份總數時被計算在內(無論是否就該公司的組織章程細則或公司法而言)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的特定規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的非土地財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而於若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如通過償債能力測試且遵照公司組織章程大綱及細則條文(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上述外，並無有關派息的法例規定。根據英格蘭案例法(於開曼群島具有說服力)，股息僅可從溢利中派付。

公司不得就庫存股份宣派或派付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括就清盤向股東作出的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

法院一般預期會依從英格蘭案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行動或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 資產出售

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實公平反映公司事務及解釋有關交易，則不視為適當存置的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供須予提供的賬冊或當中部分內容的副本。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得承諾：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾自二零二零年一月三十日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。於二零一零年，開曼群島與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟除此外並無訂立任何雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通告須有公開記錄可查。現任及替任董事(如適用)的名單可由公司註冊處處長提供予任何付費人士查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須載有公司法第40條規定的有關詳情。股東名冊分冊須按公司法要求或許可存置股東名冊總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何股東名冊分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供須予提供的股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級職員的變動須於三十(30)日內知會註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有人名冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%以上股權或投票權，或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳細資料。實益擁有人名冊並非公開文件，僅供開曼群島指定的主管機構查閱。然而，有關規定並不適用於股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份仍於聯交所上市，則本公司毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強行清盤，(b)自願清盤，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在公司股東已通過特別決議案要求公司由法院清盤、公司無力償債或法院認為公司清盤乃屬公平公正等若干特定情況下頒令清盤。倘公司股東基於公司清盤屬公平公正而以出資人的身份提出清盤呈請，法院可行使司法管轄權頒下若干其他命令代替清盤令，例如頒下監管公司日後事務操守的指令、頒下授權呈請人按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或頒下規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令。

倘公司(有限期公司除外)通過特別決議案作出決議或公司在股東大會上通過普通決議案作出決議因無力償付到期債務而自願清盤，則公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(除非進行有關業務對清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產一概由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，呈列清盤的過程及處置公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目並加以闡釋。該最終股東大會須按公司組織章程細則授權並於憲報刊登的形式通過向各出資人發出最少21日的通知予以召開。

(r) 重組

法例規定重組及合併須在為此而召開的股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可，方可進行。雖然有異議的股東有權向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購要約後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的要約收購股份的持有人接納收購，則要約人在上述四(4)個月屆滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求有異議的股東按要約條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示要約人與接納要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手段迫退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並無限制公司的組織章程細則規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯刑事罪行的後果作出彌償保證)。

(u) 經濟實據的要求

根據於二零一九年一月一日生效的開曼群島二零一八年國際稅務合作(經濟實據)法(「**經濟實據法**」)，「相關實體」須符合經濟實據法所載經濟實據測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，惟其並不包括屬開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司仍然屬開曼群島境外(包括香港)稅務居民，則其毋須符合經濟實據法所載經濟實據測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件－2.備查文件」一段所述，此意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，務須諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司根據公司法於二零一七年五月五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的名稱於二零一七年九月十三日由「SUNDY HUIDU LIMITED 宋都汇都有限公司」更改為「Sundy Service Group Co. Ltd 宋都服务集团有限公司」。本公司已設立香港主要營業地點，位於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓，並已於二零二零年一月十六日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。曾先生已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守公司法及由組織章程大綱及組織章程細則組成的章程文件。有關本公司章程文件若干條文及公司法有關方面的概要載於本文件附錄三。

2. 本公司股本變動

於二零一七年五月五日(即註冊成立日期)，本公司法定股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。同日，(i)一股股份按面值獲配發及發行予初始認購人，而該股份以1.00美元的代價轉讓予宋都和業，及(ii)本公司按面值分別向宋都和業及宋都興業配發及發行299股及200股股份。

於二零一七年十月二十五日，宋都興業以200美元的代價向宋都和業轉讓200股股份。於二零一七年十二月二十九日，宋都和業以25美元的代價向源瑞轉讓25股股份。由於進行上述轉讓，本公司由宋都和業及源瑞分別持有95%及5%權益。

於二零一九年十一月二十五日，本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同等地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

於二零一九年十一月二十五日，當時每股面值1.00美元的法定、已發行及未發行股份被拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。於完成增加法定股本及股份拆細後，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及發展－重組」一段。

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(惟不計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，本公司已發行股本將為[**編纂**]美元，分為[**編纂**]股已繳足或入賬列為繳足的股份，另有[**編纂**]股股份尚未發行。

除上文所述及本附錄下文「— A.有關本集團的進一步資料— 3.全體股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案」一段所述外，自本公司註冊成立以來，其股本並無發生任何變更。

3. 全體股東於二零二零年十二月二十一日通過的書面決議案

全體股東於二零二零年十二月二十一日通過書面決議案，據此(其中包括)：

(a) 本公司批准及採納新組織章程大綱及新組織章程細則(均自[**編纂**]起生效)；

(b) 待聯交所上市委員會批准本文件所述已發行及將予發行的股份(包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何額外股份)[**編纂**]及買賣；[**編纂**](為其本身及代表[**編纂**])與本公司於[**編纂**]或之前就[**編纂**]訂立協議；及[**編纂**]在[**編纂**]項下的責任成為無條件且並無根據該協議的條款或以其他方式終止後(各情況均須於[**編纂**]可能訂明的日期或之前達成)：

(i) 批准[**編纂**]，並授權董事根據[**編纂**]配發及發行新股份；

(ii) 批准授出[**編纂**]，並授權董事因[**編纂**]獲行使而配發及發行股份；

(iii) 批准建議[**編纂**]，並授權董事進行[**編纂**]；

(iv) 批准及採納購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「— D.其他資料—1.購股權計劃」一段)，並授權董事授出購股權以認購其項下股份，及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，以及採取一切可能屬必需及／或適宜步驟以實施購股權計劃及使其生效；及

(v) 待本公司股份溢價賬因本公司根據[**編纂**]發行[**編纂**]而獲得進賬或具備充足結餘後，授權董事將本公司股份溢價賬中[**編纂**]美元的進賬額撥充資本，動用該數額按面值繳足[**編纂**]股股份，該等股份將按於通

過股東決議案之日名列本公司股東名冊的股東當時各自所持的本公司股權比例(盡可能不產生零碎股份)，配發及發行予有關股東(或股東可能指示者)。

(c) 向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括作出要約或協議的權力，或授出將會或可能須配發及發行股份的證券)未發行股份(因供股，或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則以配發及發行股份代替股份全部或部分股息的類似安排，或根據購股權計劃授出購股權或其他類似安排，或根據股東在股東大會授出的特定授權除外)，總數不超過緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份總數的20%(不包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修改或重續上述授權(以最早發生者為準)；

(d) 授予董事一般無條件授權，授權彼等行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所，購回總數不得超過緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行股份數目10%的股份(不包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修改或重續上述授權(以最早發生者為準)；及

(e) 擴大上文(c)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的股份總數，數額相當於本公司根據上文(d)段所述的購回股份授權所購回的股份總數。

4. 公司重組

有關重組的詳情載於本文件「歷史、重組及發展」一節。

5. 本集團附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於會計師報告內提述，報告全文載於本文件附錄一。

除本文件「歷史、重組及發展」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無變動。

6. 本公司購回股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司如擬於聯交所購回證券，均須事先獲股東於股東大會上通過普通決議案以一般授權或就指定交易作出特定批准的方式批准。

根據當時股東於二零二零年十二月二十一日通過的決議案，董事獲授購回授權，授權本公司隨時於聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回總數不超過緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後本公司已發行股份總數10%的股份(不包括因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，直至本公司下屆股東週年大會結束，或開曼群島任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修改或重續有關授權(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

根據組織章程細則及開曼群島適用法例，購回資金須自可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所交易規則不時規定以外的結算方式，於聯交所購回其證券。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。在未經聯交所事先批准的情況下，公司不得於緊隨購回後30日期間內發行或宣布建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較股份於聯交所買賣的先前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關其代表該公司購回證券的資料。

(iv) 購回股份的地位

上市公司購回的所有證券(不論在聯交所或其他證券交易所進行)將會自動取消上市，而該等證券的證書亦須於合理可行情況下儘快註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後，上市公司不得購回任何證券，直至有關消息公布為止。具體而言，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月至業績公告日期止期間內，該上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特別情況除外：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間(無論上市規則有否規定)的業績的董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；

及(b)上市公司刊發上市規則規定的任何年度或半年度或季度或任何其他中期期間(無論上市規則有否規定)的業績公告的截止日期。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止有關該上市公司在聯交所購回其證券。

(vi) 呈報規定

有關由公司在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須於下一個營業日的早市交易時段或任何開市前時段開始(以較早者為準)前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價格(如相關)以及所付總價。董事會報告應提及年內進行的購回以及董事進行有關購回的理由。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」購回其證券，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，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以便本公司在市場上購回股份，符合本公司及其股東的最佳利益。在董事認為購回對本公司及其股東有利的情況下，方會購回股份。有關購回或會增加本公司及其資產的淨值及╱或每股盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

目前擬定購回股份的資金以本公司溢利、本公司股份溢價賬進賬額或為購回而發行新股的所得款項撥付，或在遵守公司法且獲細則授權的情況下以股本撥付，而倘購回須支付任何溢價，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬進賬額撥付，或在遵守公司法且獲細則授權的情況下以股本撥付。

倘行使購回授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 一般事項

董事或(經彼等作出一切合理查詢後所深知)其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)現時概無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將在適用情況下根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。本公司於過往六個月並無購回任何股份。

概無核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

倘購回將引致公眾人士持有的股份數目跌至低於已發行股份總數的25%，董事將不會行使購回授權。

倘根據購回授權購回證券導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該增加根據收購守則將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(取決於彼等的權益增幅)或會取得或鞏固對本公司的控制權，並須就任何有關增幅根據收購守則規則26提出強制要約。除上述情況外，董事並不知悉購回授權獲行使時可能引致收購守則所載的任何後果。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合同概要

以下為本公司或其附屬公司於本文件日期前兩年內訂立屬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) 宋都物業與綠地物業服務所訂立日期為二零一九年五月五日的合作協議，內容有關成立綠宋物業；

(b) 宋都物業與遼源現代所訂立日期為二零二零年六月二十九日的股權合作協議，內容有關成立吉林宋都；

(c) [**編纂**]；

(d) 彌償保證契據；

(e) 不競爭契據；及

(f) [**編纂**]。

2. 本集團的知識產權

(a) 已註冊商標

於最後可行日期，本集團已註冊以下董事認為對我們的業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊地點	註冊擁有人	申請編號	註冊日期	屆滿日期
1.	SUNOY宋服務 臻享 幸福+	36、37、41、44、45	香港	宋都物業	305056533	二零一九年九月十六日	二零二九年九月十五日
2.	SUNOY宋服务 臻享 幸福+	36、37、41、44、45	香港	宋都物業	305056533	二零一九年九月十六日	二零二九年九月十五日
3.	SUNOY宋服務 臻享 幸福+	36、37、41、44、45	香港	宋都物業	305056533	二零一九年九月十六日	二零二九年九月十五日
4.	SUNOY宋服务 臻享 幸福+	36、37、41、44、45	香港	宋都物業	305056533	二零一九年九月十六日	二零二九年九月十五日
5.	宋服务	36	中國	宋都物業	40186316	二零二零年六月十四日	二零三零年六月十三日
6.	SUNOY	36	中國	宋都物業	40202022	二零二零年六月十四日	二零三零年六月十三日
7.	宋服务	37	中國	宋都物業	40183670	二零二零年六月十四日	二零三零年六月十三日

編號	商標	類別	註冊地點	註冊擁有人	申請編號	註冊日期	屆滿日期
8.	SUNDY	37	中國	宋都物業	40202044	二零二零年六月二十一日	二零三零年六月二十日
9.	宋服务	41	中國	宋都物業	40192161	二零二零年四月十四日	二零三零年四月十三日
10.	宋服务	44	中國	宋都物業	40199454	二零二零年六月十四日	二零三零年六月十三日
11.	宋服务	45	中國	宋都物業	40203505	二零二零年六月十四日	二零三零年六月十三日
12.	SUNDY	45	中國	宋都物業	40192192	二零二零年四月十四日	二零三零年四月十三日

(b) 許可商標

於最後可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的商標的被許可人：

編號	商標	類別	註冊地點	註冊擁有人	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1.	宋都	36	中國	宋都地產	1135831	二零一七年十二月十四日	二零二七年十二月十三日
2.		36	中國	宋都地產	1135832	二零一七年十二月十四日	二零二七年十二月十三日
3.		37	中國	宋都地產	1137732	二零一七年十二月二十一日	二零二七年十二月二十日
4.	宋都	37	中國	宋都地產	1137727	二零一七年十二月二十一日	二零二七年十二月二十日
5.	亚朵酒店	43	中國	亞朵上海	26987599	二零一八年十月七日	二零二八年十月六日
6.	亚朵酒店	43	中國	亞朵上海	26991064	二零一八年十月七日	二零二八年十月六日
7.	Atour Hotel	43	中國	亞朵上海	27002376	二零一八年十月七日	二零二八年十月六日
8.	ATOUR	43	中國	亞朵上海	23318238	二零一八年十一月二十一日	二零二八年十一月二十日

(c) 域名

於最後可行日期，本集團為以下對業務而言屬重大的域名的註冊所有人：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	songduwuye.com	宋都物業	二零一九年六月十九日	二零二四年六月十九日

C. 有關董事及本公司主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員的權益及淡倉披露

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(未計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益及淡倉披露

據董事所知，緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後(未計及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中將擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益及╱或淡倉，或直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別已發行投票權股份10%或以上的權益：

		於本文件申請版本提交時		緊隨[編纂]及[編纂]後（假設[編纂]未獲行使）	
股東名稱	身份／權益性質	股份數目[1]	佔已發行股份百分比	股份數目[1]	佔已發行股份百分比
俞先生[2]	信託財產授予人	95,000,000股普通股(L)	95%	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
招商永隆[2]	受託人	95,000,000股普通股(L)	95%	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
順基[2]	受控法團權益	95,000,000股普通股(L)	95%	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
宋都和業[2]	實益擁有人	95,000,000股普通股(L)	95%	[編纂]股股份(L)	[編纂]%

附註：

(1) 字母「L」表示該人士於股份中的好倉。

(2) 宋都和業由順基全資擁有，而順基由招商永隆間接全資擁有。招商永隆為俞建午信託的受託人，並透過其代名人公司以信託方式為俞先生及其家族成員的利益持有宋都和業的全部已發行股本。

2. 董事服務合同

各執行董事已與本公司訂立服務合同，初步自[**編纂**]起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止，且須遵守當中的終止條文及組織章程細則所載董事輪席退任的條文。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬定服務合同(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合同)。

3. 董事薪酬

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月，我們向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款)分別約為人民幣216,000元、人民幣410,000元、人民幣495,000元、人民幣247,000元及人民幣877,000元。上述薪酬包括彼等獲委任為董事前作為本集團主要管理層及僱員的酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們概無已付或應付董事的其他款項。

獨立非執行董事已獲委任，初步自[**編纂**]起計為期三年。本公司擬每年分別向章靖忠先生及許榮年先生支付120,000港元以及向劉國煇先生支付162,000港元的董事袍金。

於本財政年度，概無任何董事已放棄或同意放棄未來酬金的安排，亦無任何董事放棄任何酬金。

根據我們目前生效的安排，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款)估計約為人民幣2.2百萬元。

4. 已付或應付代理費用或佣金

除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，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出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

除本文件所披露者外及於最後可行日期：

(a) 概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 概無董事或本附錄「— D.其他資料 — 7.專家資格及同意書」一段所述的專家在本公司的發起中，或於緊接本文件日期前兩年內由本集團任何成員公司

收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；

(c) 概無董事於本文件日期仍然存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；

(d) 概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬定服務合同(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合同)；

(e) 本附錄「— D.其他資料 — 7.專家資格及同意書」一段所述的專家概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及

(f) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為股東於二零二零年十二月二十一日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃規則的主要條款概要：

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者(定義見下文(b)段)曾經或可能已對本集團作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供其個人於本公司擁有權益的機會，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而充分提升其表現效率；

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或與彼等保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或日後將會有利於本集團的長遠發展；及

(iii) 董事會可能不時批准的目的。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(「**合資格參與者**」)授出購股權，以根據下文(e)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

(i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)；及

(iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、代理及相關實體。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者可接納少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期前未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限，合共不得超過緊隨[**編纂**]完成後已發行股份總數的10%，即[**編纂**]股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原可發行的股份。待本公司刊發通函並於股東大會上取得股東的批准及╱或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

(i) 隨時更新此上限，變為截至股東大會上取得股東批准當日已發行股份的10%；及╱或

(ii) 向董事會特別指定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的指定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款以及向指定合資格參與者授出購股權的目的，連同該等購股權如何達致該目的之解釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述規定，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及仍待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權會導致超出30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的股本架構出現下文(q)段所述的任何變動(不論通過合併、[**編纂**]、供股、拆細或削減本公司股本的方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(d) 向任何一名個別人士授出購股權的數目上限

於直至授出日期止任何12個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及可能將予發行的股份總數，不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過上述1%限額的購股權，則須：

(i) 由本公司刊發通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.03(4)及17.06條規定的資料及／或上市規則不時規定的該等其他要求；及

(ii) 在股東大會上取得股東的批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為關連人士，則其聯繫人(定義見上市規則))須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算股份認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須被視為授出日期。董事會須以其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件。

(e) 股價

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價將為董事會全權酌情決定的價格，惟該價格不得低於以下三者中的最高者：

(i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)在聯交所每日報價表所示的正式收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價的平均值；及

(iii) 股份面值。

(f) 向若干關連人士授出購股權

凡向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會提議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，會導致於直至有關授出日期(包括該日)止12個月期間因向有關人士授出及將授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份數目：

(i) 合計超過已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

(ii) 總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的有關其他金額(按股份於各授出日期的正式收市價計算)，

則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票，及╱或遵守上市規則不時規定的有關其他要求後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

(i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)的詳情，須於股東大會前釐定，而就計算有關購股權的行使價而言，提出進一步授出的董事會會議日期須被視為授出日期；

(ii) 獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦意見；

(iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；以及上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

本公司知悉內幕消息後不得授出購股權，直至有關消息根據上市規則規定宣布為止。具體而言，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月至業績公告實際刊發當日止期間，本公司不得授出購股權：

(i) 批准本公司年度、半年度或其他中期期間(無論上市規則有否規定)的業績的董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及

(ii) 本公司刊發其年度、半年度或其他中期期間(無論上市規則有否規定)的業績公告的截止日期。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，可予全部或部分行使或被視作行使(視乎情況而定)。承授人不得或不可試圖以任何方式出售、轉讓、押記或抵押任何購股權予任何第三方，或以任何第三方為受益人就任何購股權設置產權負擔或增設任何權益(法定或實益)(惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(i) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納之日後至自該日起計10年屆滿前，隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得在授出購股權10年後行使。於[**編纂**]起計10年後不得授出購股權。除非經由本公司於股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自[**編纂**]起計10年內生效及有效。

(j) 表現目標

於根據購股權計劃授出的任何購股權可獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出時所列明的任何表現目標。

(k) 因身故而終止受僱時的權利

倘購股權承授人因以下原因而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

(i) 因身故、健康欠佳、受傷、殘障或基於下文第(l)段所列原因而終止與本集團的關係以外的任何原因，於終止受僱日期(該日期應為於本公

司或相關附屬公司的最後實際工作日，不論有否支付代通知金）尚未行使的購股權將於終止受僱日期自動失效；或

(ii) 因身故、健康欠佳、受傷或殘障，其個人代表可於有關終止受僱起計12個月期間內行使購股權。

(l) 因解僱而終止受僱時的權利

倘購股權的承授人因被裁定有嚴重行為失當，或已無力償債、破產或與其債權人全面訂立安排或達成和解，或因按普通法或根據任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合同而證明其終止受僱的任何其他理由，或已被裁定觸犯涉及其操守或誠信的任何刑事罪行，而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權於其終止受僱日期後將告失效且不可行使。

(m) 收購時的權利

倘向所有股東（或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士（定義見收購守則）以外的所有有關股東）提出全面要約，而有關要約於相關購股權的購股權有效期內成為或被宣布為無條件，則購股權承授人將有權於要約成為或被宣布為無條件之日後14日內隨時悉數行使購股權（以尚未行使者為限）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或其合法個人代表）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日的任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款匯款，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須儘快及無論如何不遲於緊接擬召開股東大會之日前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的相關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(o) 本公司與其股東或債權人達成和解或訂立安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或訂立安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須

於向其股東或債權人發出會議通告以召開會議考慮有關計劃或安排當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而各承授人將有權於緊接相關法院為考慮有關和解或安排而指示召開會議(倘為此目的須召開超過一次會議，則為首次會議)之日前的營業日中午十二時正(香港時間)前，隨時行使其全部或任何部分購股權。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利即告暫停。於有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘該和解或安排因任何原因未能生效，且被終止或失效，則承授人行使彼等各自購股權的權利將自有關終止生效後全面恢復，猶如本公司未曾建議有關和解或安排。

(p) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權，直至完成登記承授人(或任何其他人士)為有關股份持有人為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份將在各方面與發行日期其他已發行繳足股份享有同等地位，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤時產生的權利。

(q) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權可行使或仍可行使時發生任何變動(不論通過[**編纂**]、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他何種形式)，則須對任何尚未行使購股權所涉及的股份數目；每份尚未行使購股權的每股認購價；與購股權相關的股份；行使購股權的方法；及╱或上述任何組合，作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面證明其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於二零零五年九月五日頒布的補充指引及聯交所日後不時頒布的上市規則的任何指引及詮釋的相應改動(如有)。

任何該等變動的基準為，承授人須擁有與購股權的任何承授人根據其於該變動前持有的購股權有權認購本公司已發行股本相同的比例，而悉數行使任何購股權應付的總認購價應盡可能維持(且無論如何不得超過)有關變動前的價格。有關變動不可令股份以低於其面值的價格發行。作為交易代價而發行證券不會視為須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權到期

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

(i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(ii) (k)、(m)、(n)或(o)各段所述的任何期限屆滿時；

(iii) (o)段所述本公司協議安排的生效當日；

(iv) 本公司開始清盤日期；

(v) 承授人因辭去其於本公司或其任何附屬公司的僱員職位，或因被裁定有嚴重行為失當、已被裁定觸犯涉及其操守或誠信的任何刑事罪行、已無力償債、破產或與其債權人全面訂立安排或達成和解的任何一項或多項理由而終止其受僱或合同，或因按普通法或根據任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合同而證明其終止受僱的任何其他理由，而不再為合資格參與者當日。董事會有關因本段所述一項或多項理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或

(vi) 董事會於承授人違反上文(h)段的規定後任何時間行使本公司權利註銷購股權或根據下文(t)段規定註銷購股權當日。

(s) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者(視乎情況而定)的任何修訂；及

(ii) 對購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或對已授出購股權條款的任何變動(惟根據購股權計劃條款自動生效的任何修訂除外)，須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對於修訂日期前已授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則該等修訂須根據購股權計劃的條款進一步經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且對購股權計劃條款的任何修訂如導致董事會的權限出現任何變動，則須經股東於股東大會上批准。

(t) 註銷購股權

凡註銷任何已授出但未行使的購股權，須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘根據(h)段註銷任何購股權，則毋須取得有關批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會決議案或董事會隨時終止購股權計劃，而於此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文仍具有所需效力，使計劃終止前或可能根據購股權計劃的條文規定所授出的任何購股權可行使。於計劃終止前已授出但於計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或效力(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作決定為最終決定，並對各方具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

(i) 聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；

(ii) [**編纂**]於[**編纂**]項下的責任成為無條件(包括(倘有關)由於豁免任何有關條件)，且並未根據[**編纂**]的條款或以其他方式予以終止；

(iii) 股東於股東大會上批准購股權計劃的規則；及

(iv) 股份於聯交所開始買賣。

(x) 於年度及中期報告中披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，於其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告中財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃的現狀

於最後可行日期，概無根據購股權計劃已授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

各控股股東已以本公司(為其本身及作為其各現有附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償保證契據以就(其中包括)下列各項共同及個別提供彌償保證：

(a) 本集團任何成員公司因或經參考於[**編纂**]成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而可能應付的任何稅項；及

(b) 本集團任何成員公司可能直接或間接就(其中包括)下列各項產生、蒙受或應計的任何及所有開支、付款、款額、支銷、費用、需求、申索、訴訟、法律程序、判決、損害、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業成本)、收費、供款、負債、罰款及處罰：

(i) 就於[**編纂**]成為無條件當日或之前所發生的事件由本集團任何成員公司發起或面臨的任何訴訟、仲裁、申索(包括反申索)、投訴、需求及／或法律訴訟；

(ii) 自本集團各成員公司註冊成立當日起直至[**編纂**]成為無條件當日止，進行重組及／或出售或收購本集團任何成員公司股權；

(iii) 本集團任何成員公司於[**編纂**]成為無條件當日或之前未能、延遲或未完全遵守適用法律、規則、法規及協議的公司或監管規定或違反其中任何條文；

(iv) 未能根據適用法律及法規於[**編纂**]成為無條件當日或之前就有效合法成立及／或營運本集團任何成員公司取得所需的執照、同意書或許可證；及

(v) 本文件「業務－法律訴訟及合規」一段所述事件。

3. 遺產稅

香港於二零零六年二月十一日開始實施《2005年收入(取消遺產稅)條例》，根據該條例，當日或之後身故的人士的遺產，不再需要繳納香港遺產稅。申領二零零六年二月十一日或之後身故的股份持有人的遺產承辦書時，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書。

董事已獲告知，本集團根據開曼群島法例承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

4. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨將會對其經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大訴訟或申索。

5. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為人民幣[**編纂**]元，由本公司支付。

6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本文件的報告、函件、意見或建議(視乎情況而定)的專家的資格：

名稱	資格
信達國際融資有限公司	獲發牌從事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)受規管活動的法團
畢馬威會計師事務所	註冊會計師 於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
錦天城律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島律師
中國指數研究院	行業顧問
安永(中國)企業諮詢有限公司	稅務顧問

上述專家已各自就刊發本文件發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引用其於本文所載的名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，使所有相關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(懲罰性條文除外)約束。

9. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬定繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 本集團並無尚未行使的可換股債務證券或債權證；

(iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本已授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(v) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份；及

(vi) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

(b) 名列本附錄「— D.其他資料 — 7.專家資格及同意書」一段的人士概無實益或以其他方式擁有本集團任何成員公司的任何股份的權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權(無論是否可依法強制執行)；

(c) 董事確認，自二零二零年六月三十日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表日期)起，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動；

(d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無受到任何可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的干擾；

(e) 本公司股東名冊總冊將由[**編纂**]存置於開曼群島，而本公司股東名冊分冊將由[**編纂**]存置於香港。除非獲董事另行同意，否則股份的所有過戶及其他所有權文件必須提交本公司香港[**編纂**]分處辦理登記，並由分處進行登記，而不可在開曼群島提交；

(f) 已作出所有必要安排以使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收；

(g) 目前本集團任何成員公司概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；及

(h) 概無作出放棄或同意放棄未來股息的安排。

10. 雙語文件

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條所定的豁免規定，本文件的中英文版本分開刊發。本文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 獨家保薦人

獨家保薦人已為及代表本公司向聯交所申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份以及因[**編纂**]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能將予配發及發行的任何股份[**編纂**]及買賣。

根據上市規則第3A.07條規定，保薦人獨立於本公司。

我們就獨家保薦人擔任[**編纂**]保薦人提供的服務而應付的獨家保薦人費用為[**編纂**]港元。

1. 送呈公司註冊處處長文件

連同本文件送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：

(a) 各份[**編纂**]；

(b) 本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及

(c) 本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合同概要」一段所述的各份重大合同副本。

2. 備查文件

下列文件副本將於直至本文件日期起計滿14日當日(包括該日)的正常營業時間，在史蒂文生黃律師事務所(與錦天城律師事務所聯營)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39樓)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 畢馬威會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；

(c) 本集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月的經審核綜合財務報表；

(d) 畢馬威會計師事務所就撰寫本集團備考財務資料的鑒證報告，其全文載於本文件附錄二；

(e) 開曼群島法律顧問康德明律師事務所發出的意見函件，當中概述本文件附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所述開曼群島公司法的若干方面；

(f) 公司法；

(g) 中國法律顧問錦天城律師事務所就本集團於中國的業務營運及物業權益所發出日期為文件日期的法律意見；

(h) 中指院報告；

(i) 本文件附錄四「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合同概要」一段所述重大合同的副本；

(j) 本文件附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及本公司主要股東的進一步資料－2.董事服務合同」一段所述由本公司與董事訂立的服務合同或委任函；

(k) 本文件附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－7.專家資格及同意書」一段所述的同意書；及

(l) 購股權計劃的規則。