

A-LIVING SERVICES CO., LTD.*

雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319

全球發售

聯席保薦人

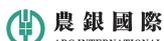


聯席全球協調人、聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人



Morgan Stanley

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人



* 僅供識別

重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

A-LIVING SERVICES CO., LTD.*

雅居樂雅生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

發售股份數目	: 333,334,000股H股(視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 33,334,000股H股(可予重新分配)
國際發售股份數目	: 300,000,000股H股, 包括優先發售項下27,835,340股 預留股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	: 每股H股14.20港元, 另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所 交易費及0.0027%證監會交易徵費(須於申請時繳足, 多繳股款可予退還)
面值	: 每股H股人民幣1.00元
股份代號	: 3319

聯席保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人



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

本招股章程連同本招股章程附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」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和香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。預期定價日將為2018年2月3日(星期六)或前後，且無論如何不遲於2018年2月8日(星期四)。發售價將不會高於14.20港元，且現時預期不會低於10.80港元。香港發售股份申請人必須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份14.20港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於14.20港元，則多繳款項可予退還。倘聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司因任何原因未能於2018年2月8日(星期四)就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告即時失效。

聯席全球協調人(代表包銷商)徵得我們的同意後，(如適當)可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前任何時間，調減本招股章程所述發售股份數目及/或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將於可行情況下於作出該等調低決定後盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登調減發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。有關通知亦將刊登在本公司網站www.agileliving.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk。詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」章節。

我們於中國註冊成立，且絕大部分業務位於中國。有意投資者應注意中國與香港在法律、經濟和金融體系方面的差異，並應了解投資於在中國註冊成立的公司會涉及的不同風險因素。有意投資者亦須留意中國與香港的監管架構不同，並須考慮H股的不同市場特質。有關差別及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄五—中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄六—公司章程概要」。

倘上市日期當日上午八時正前出現若干事由，則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。有關事由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。閣下應細閱該節以獲取詳情。

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

發售股份未曾亦將不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，也不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，但可根據(i)美國《證券法》144A條例中對登記之規定的豁免及其有關限制或根據對美國《證券法》登記規定的另一項豁免在美國境內；及(ii)根據美國《證券法》項下的S規例在美國境外透過離岸交易提呈發售、出售或交付發售股份則除外。

2018年1月29日(星期一)

* 僅供識別

預 期 時 間 表 ⁽¹⁾

向合資格雅居樂股東寄發 藍色 申請表格.....	2018年1月29日(星期一) 或之前
香港公開發售及優先發售開始以及 白色 及 黃色 申請表格可供索取	自2018年1月29日(星期一) 上午九時正起
透過指定網站 www.hkeipo.hk 使用 網上白表 服務 完成電子認購申請的截止時間 ⁽²⁾	2018年2月2日(星期五) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記 ⁽³⁾	2018年2月2日(星期五) 上午十一時四十五分
(a)遞交 白色 、 黃色 及 藍色 申請表格；(b)透過網上銀行轉 賬或繳費靈付款轉賬完成 網上白表 申請付款；及(c)向 香港結算發出電子認購指示的截止時間.....	2018年2月2日(星期五) 中午十二時正
截止辦理申請登記 ⁽³⁾	2018年2月2日(星期五) 中午十二時正
預期定價日.....	2018年2月3日(星期六)
(1) 在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文) 刊登有關發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發 售及優先發售的認購水平和香港發售股份及預留股 份的分配基準的公告	2018年2月8日(星期四) 或之前
(2) 透過「如何申請香港發售股份及預留股份 — E.公佈 結果」一節所述各種渠道公佈香港公開發售及優先 發售的分配結果	自2018年2月8日(星期四)起
(3) 在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.agileliving.com.cn 刊登載有上文(1)和(2)所述的 公告.....	自2018年2月8日(星期四)起
可於 www.tricor.com.hk/ipo/result 利用「按身份證號碼搜 索」功能查閱香港公開發售及優先發售的配發結果 ..	自2018年2月8日(星期四)起
寄發／領取H股股票 ⁽⁴⁾ 及退款支票／ 網上白表 電子自動 退款指示(如適用)	2018年2月8日(星期四) 或之前
預期H股開始在聯交所買賣	2018年2月9日(星期五)

附註：

(1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。

預期時間表⁽¹⁾

- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站www.hkeipo.hk使用網上白表服務遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續，完成支付申請股款。
- (3) 2018年2月2日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日不會開始辦理或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份—D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」。
- (4) 僅於全球發售在各方面均成為無條件的情況下，H股股票方會於上市日期(預期為2018年2月9日(星期五))上午八時正成為有效的所有權憑證。投資者若於收到H股股票前或H股股票成為有效的所有權憑證前根據公開分配資料買賣H股，須自行承擔全部風險。

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

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

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

倘合資格雅居樂股東已根據雅居樂控股公司通訊政策選擇從雅居樂控股收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取雅居樂控股公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)將寄發予該名合資格雅居樂股東。

倘合資格雅居樂股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從雅居樂控股收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可於本公司網站www.agileliving.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。已選擇收取或被視為已同意收取本招股章程電子版本的合資格雅居樂股東，可隨時向卓佳證券登記有限公司發出書面要求或透過is-enquiries@hk.tricorglobal.com向卓佳證券登記有限公司發出電郵，要求免費索取本招股章程的印刷本。卓佳證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格雅居樂股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格雅居樂股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷。

預期時間表⁽¹⁾

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

目 錄

致投資者的重要通知

本招股章程乃雅居樂雅生活服務股份有限公司僅就香港公開發售而刊發，且除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作且不會構成在任何其他司法管轄區或任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並未採取任何行動以獲許可在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程以及提呈發售和出售發售股份須受限制，且除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲該司法管轄區適用證券法許可或豁免遵守適用證券法，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程和申請表格所載資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。閣下不得將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人和聯席賬簿管理人、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	<u>頁碼</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	16
技術詞彙表.....	31
前瞻性陳述.....	34
風險因素.....	36
有關本招股章程及全球發售的資料.....	67
董事、監事及參與全球發售的各方.....	72
公司資料.....	78
豁免遵守《上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》.....	80
行業概覽.....	85
監管概覽.....	95

目 錄

	<u>頁碼</u>
歷史、重組及公司架構	109
業務	124
與控股股東的關係	185
關連交易	194
董事、監事及高級管理層	209
股本	226
主要股東	231
財務資料	235
未來計劃及所得款項用途	297
包銷	300
全球發售的架構	311
如何申請香港發售股份及預留股份	324
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 利潤估計	III-1
附錄四 — 稅項及外匯	IV-1
附錄五 — 中國及香港主要法律及監管條文概要	V-1
附錄六 — 公司章程概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下決定投資發售股份之前，應閱覽整份招股章程(包括附錄)。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載列於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份之前，應細閱該節。

業務概覽

我們是中國以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合。2017年6月，我們收購了綠地物業，並於2017年8月引入綠地控股作為戰略股東。依靠雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，我們以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。

我們在中國提供物業管理服務已近25載，我們對此深感自豪，豐富的行業經驗使我們在眾多競爭對手中脫穎而出。2017年，根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。2017年，根據中國指數研究院(亦即中指院)發佈的數據，我們在綜合實力⁽¹⁾方面名列「物業服務百強企業」第13位。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，按在管總建築面積計，我們的市場份額約為0.3%，位列「物業服務百強企業」第22位。截至2017年9月30日，我們在中國65個城市提供物業管理服務，在管總建築面積約為76.2百萬平方米，服務業主及住戶逾一百萬。

我們致力於將「雅居樂物業」打造為中國旅遊地產管理行業的領先品牌。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，我們旅遊地產的合約總建築面積約為14.3百萬平方米，按合約總建築面積計位列中國物業服務百強企業首位。截至2016年12月31日，我們的在管旅遊地產總建築面積約為4.8百萬平方米。截至2017年9月30日，我們向位於廣東、海南、雲南、湖南等多個具發展潛力地區的17處旅遊地產提供管理服務，在管總建築面積約為5.6百萬平方米。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，物業服務百強企業管理的旅遊地產的總建築面積佔其各類在管物業總建築面積不到5.0%。

我們的上市將構成控股股東雅居樂控股的分拆。於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自雅居樂集團開發的物業的管理服務，分別佔我們於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月總收入的72.0%、73.9%、78.6%及76.8%。

(1) 該排名乃依據一套全面的標準，包括規模、服務質量、增長潛力、經營業績及社會責任。

概 要

業務模式

我們擁有物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務三條主要業務線，形成了覆蓋整個物業管理價值鏈的一體化服務範圍。

- **物業管理服務** — 我們為物業開發商、業主、住戶及物業管理公司提供一系列物業管理服務，其中包括重點為中高端住宅物業(包括旅遊地產)和非住宅物業(包括商用物業、寫字樓及多用途綜合體等)提供保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養等服務，亦為地方性物業管理公司提供顧問諮詢服務。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，按照酬金制收取小部分物業管理費用。當我們按包乾制獲委聘時，我們有權將我們所收物業管理費的全部款項留作收入。我們從該等收費中支取款項用以支付提供物業管理服務的有關開支，我們將該項開支確認為銷售成本。倘我們收取的物業管理費金額不足以補足產生的所有開支時，我們無權要求業主支付差額。當我們按酬金制獲委聘時，我們主要擔當業主代理的角色。我們有權將業主及住戶支付的物業管理費的預先釐定百分比(通常為8%至10%)預留為收入，且我們保留餘額作為營運資金以補足物業管理服務相關開支。與履行服務有關的成本通常透過社區管理處由業主承擔，因此，我們總體上並未產生任何直接成本。
- **非業主增值服務** — 我們主要為非業主(以物業開發商為主)提供協銷服務(包括禮賓接待、展示單位清潔、保安與維護以及前期規劃及設計諮詢服務)以及廣告、物業代理及房屋檢驗服務。
- **業主增值服務** — 我們向業主及住戶提供兩類增值服務，即生活服務及資產管理服務。我們的生活服務包括家政、房屋及商舖經紀、拎包入住、智能家居服務、社區旅遊代理以及運用我們的線下物業管理服務及線上一體化一站式服務平台的其他專業定製服務。我們的資產管理服務專注於實現業主資產保值增值，如停車位銷售及住宅物業租賃。

為提供各式各樣的生活產品，於2016年7月，我們推出了集(i)關鍵移動應用程序(包括「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」，以及「雅管家」微信公眾號)；(ii)線下服務(包括雅生活體驗中心)；及(iii)雅管家聯盟的商品供應商及服務供應商網絡平台於一體的一站式服務平台。

概 要

截至2017年9月30日，我們的「雅管家」移動應用程序已覆蓋所有在管住宅物業（不包括綠地物業管理下的物業）並吸引逾238,900名註冊用戶及逾98,600名活躍用戶（即每曆月至少啟動一次應用程序的註冊用戶）。截至2017年9月30日，60家商品供應商及服務供應商已透過「雅管家聯盟」與我們建立戰略聯盟關係。

下表載列我們於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年		(未經審計)	
	(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)	(%)		
物業管理服務.....	595,030	72.0	690,729	73.9	977,863	78.6	675,381	77.5	898,192	76.8		
非業主增值服務.....	188,819	22.9	185,987	19.9	212,247	17.0	149,997	17.2	206,028	17.6		
業主增值服務.....	42,250	5.1	57,696	6.2	54,625	4.4	46,432	5.3	64,648	5.6		
合計	826,099	100.0	934,412	100.0	1,244,735	100.0	871,810	100.0	1,168,868	100.0		

下表載列於所示期間按性質劃分的運營成本總額明細及銷售成本總額明細：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	727,279	785,597	933,088	656,547	785,699
銷售及營銷開支.....	6,830	8,810	19,057	10,318	21,664
行政開支.....	31,694	51,681	78,692	46,004	103,152
其他開支.....	471	2,258	1,331	455	477

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年		(未經審計)	
	人民幣千元	%										
銷售成本												
僱員福利開支.....	435,624	59.9	457,151	58.2	510,797	54.7	364,285	55.5	417,836	53.2		
公用設施費.....	61,031	8.4	50,360	6.4	83,853	9.0	57,116	8.7	64,138	8.2		
清潔費.....	54,014	7.4	65,207	8.3	108,501	11.6	74,887	11.4	99,531	12.7		
營業稅及附加費.....	45,360	6.2	51,445	6.5	23,572	2.5	23,107	3.5	7,594	1.0		
維護成本.....	29,877	4.1	39,199	5.0	61,350	6.6	40,930	6.2	54,972	7.0		
消耗品成本.....	27,549	3.8	33,328	4.2	31,647	3.4	18,499	2.8	34,669	4.4		
綠化及園藝費用.....	26,526	3.6	29,395	3.7	35,900	3.8	25,420	3.9	34,200	4.4		
經營租賃付款.....	13,046	1.8	15,386	2.0	9,529	1.0	5,452	0.8	7,427	0.9		
停車場及店舖銷售成本...	4,749	0.7	13,387	1.7	10,011	1.1	6,417	1.0	11,413	1.5		
諮詢費.....	1,176	0.2	1,248	0.2	27,495	3.0	15,735	2.4	14,961	1.9		
其他.....	28,327	3.9	29,491	3.8	30,433	3.3	24,699	3.8	38,958	4.8		
合計	727,279	100.0	785,597	100.0	933,088	100.0	656,547	100.0	785,699	100.0		

概 要

下表載列截至所示期間我們各業務線產生的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	65,558	11.0	104,191	15.1	243,744	24.9	167,532	24.8	289,471	32.2
非業主增值服務.....	22,587	12.0	29,134	15.7	52,556	24.8	33,973	22.6	66,663	32.4
業主增值服務.....	10,675	25.3	15,490	26.8	15,347	28.1	13,758	29.6	27,035	41.8
	98,820	12.0	148,815	15.9	311,647	25.0	215,263	24.7	383,169	32.8

於往績記錄期間，毛利率的增長主要由於(i)分包的清潔、保養及維修、綠化及園藝服務增加使得人工成本減少；(ii)自2015年下半年開始實現勞動力優化；(iii)規模經濟；及(iv)於往績記錄期間我們所管理住宅物業的平均物業管理收費整體增加。詳情請參閱本招股章程「財務資料 — 經營業績」。

我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢使我們得以在中國物業管理行業取得有利位置，並自競爭對手中脫穎而出：(i)為中國物業管理行業擁有具競爭性市場地位的先驅者；(ii)背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東，提升競爭力；(iii)象徵卓越服務質量及管理能力的「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌戰略；(iv)旅遊地產管理專家及大盤物業管理的領跑者；(v)物業管理組合、運營收入來源多樣化及服務種類多元化；(vi)一體化、便捷的一站式服務平台；(vii)管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化；及(viii)經驗豐富的專業管理團隊以及旨在培養優秀僱員的人力資源政策。

我們的業務戰略

我們致力於成為中國達到國際水準的綜合性生活服務管理平台。為此，我們擬實施以下業務戰略：(i)進一步擴大業務規模及市場份額；(ii)通過尋求戰略投資、收購及聯盟機遇，拓展物業管理服務組合；(iii)繼續打造非業主增值服務的完整產業價值鏈；(iv)發展多樣及差

概 要

異化的業主增值服務，實現物業升值及提高客戶忠誠度；(v)進一步加強實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化；及(vi)繼續發展一站式服務平台，優化服務體驗。

物業管理服務

於往績記錄期間，物業管理服務產生的收入為我們總收入的主要來源，分別佔我們於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月總收入的72.0%、73.9%、78.6%及76.8%。收入絕對金額的增加主要由於在管總建築面積增加，截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，在管總建築面積分別約為24.4百萬平方米、35.0百萬平方米、50.1百萬平方米及76.2百萬平方米(包括由我們於2017年6月收購的綠地物業所管理的建築面積2.0百萬平方米)。下表載列我們截至所示日期在管總建築面積及所示期間分別按物業開發商及主要物業類型劃分的物業管理收入明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(未經審計)														
	(以千計，百分比除外)														
雅居樂集團.....	24,427	595,030	100.0	29,527	690,334	99.9	34,280	798,862	81.7	33,783	553,044	81.9	41,411	719,673	80.1
綠地控股.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,893	17,250	1.9
第三方物業開發商 ⁽¹⁾	—	—	—	5,520	395	0.1	15,775	179,001	18.3	11,582	122,337	18.1	32,880	161,269	18.0
合計.....	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指除雅居樂集團及綠地控股外的物業開發商。

如第三方物業開發商於往績記錄期間所開發物業的在管建築面積增加所示，我們不斷努力擴展物業管理服務，以涵蓋由獨立第三方物業開發商開發的物業。該等物業所得收入並未隨著相關在管建築面積的增加而增加，主要由於我們自獨立第三方物業開發商所開發物業產生的大部分收入為與向彼等提供諮詢服務有關的諮詢費，通常遠低於我們所收取的物業管理費。於2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，向第三方物業開發商提供諮詢服務所產生的收入分別為人民幣0.4百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.8百萬元；與諮詢服務相關的在管建築面積分別為3.1百萬平方米、7.3百萬平方米及23.5百萬平方米。

概 要

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入		建築面積	收入	
(平方米)	人民幣元	%	(平方米)	人民幣元	%	(平方米)	人民幣元	%	(平方米)	人民幣元	%	(平方米)	人民幣元	%	
	(未經審計)														
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業.....	24,282	583,786	98.1	34,701	673,744	97.5	48,783	806,655	82.5	44,238	524,788	77.7	56,505	699,957	77.9
非住宅物業.....	145	11,244	1.9	346	16,985	2.5	1,272	171,208	17.5	1,127	150,593	22.3	19,679	198,235	22.1
合計.....	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

我們通過由適用中國法律法規規管的標準公開招標程序從物業開發商處獲得大部分前期物業管理服務業務。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，就雅居樂集團開發的物業而言，我們的中標率分別為100.0%、88.9%、100.0%及100.0%；而就除雅居樂集團外的物業開發商開發的物業而言，我們於同期的中標率分別為零、26.1%、28.4%及35.2%。

我們與綠地控股的合作

2017年6月，我們與綠地控股(為物業開發行業領跑者)建立了戰略聯盟。於2017年6月30日，我們自綠地控股收購了綠地物業。於2017年8月，綠地控股透過向本公司注資人民幣10億元持有本公司20%的股本權益，成為我們的長期戰略股東。根據與我們及雅居樂集團訂立的投資合作框架協議，綠地控股已同意，自2018年1月1日至2022年12月31日期間，在法律許可的範圍內盡量聘請我們作為其物業管理服務供應商，每年向我們交付建築面積不少於7.0百萬平方米的物業供我們管理，並在每年為其額外開發的建築面積為3.0百萬平方米的物業選擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權。除得到綠地控股的物業管理支持外，根據同樣的協議，我們已同意在社區增值服務、廣告、物業代理及房屋檢驗服務等領域與綠地控股展開合作。與綠地控股合作對於我們擴大業務規模、提升市場覆蓋率、豐富服務組合、壯大中高端客戶群以及整合增值服務業務等方面具有重大戰略意義。

收購綠地物業

我們就收購綠地物業支付的總購買價為人民幣1,000.0百萬元。該購買價格乃經考慮綠地控股與本公司之間的業務及合作前景，按公平原則釐定。綠地物業截至2017年9月30日及截至2017年9月30日止三個月的財務表現及現金流量已計入我們的綜合財務報表。有關綠地物業的主要財務及營運資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們與綠地控股的合作」。收購綠地物業後，截至2017年9月30日，我們於綜合資產負債表內錄得大額商譽人民幣919.0百萬元，反映了收購對價總額人民幣1,000.0百萬元與截至2017年6月30日綠地物業可確認資

概 要

產淨值總額人民幣81.0百萬元之間的差額。我們亦於截至2017年9月30日的綜合資產負債表內錄得與上述收購相關的其他無形資產人民幣91.7百萬元(包括商標人民幣17.1百萬元及客戶關係人民幣74.6百萬元)。

收購綠地物業所產生的商譽及其他無形資產已由藍策採用貼現現金流量法進行估值。有關估值的主要假設及參數詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 若干綜合資產負債表項目的說明 — 商譽」一節。減值通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額予以釐定。倘該等現金產生單位的可收回金額低於商譽賬面值，減值虧損便予以確認。

通常每年對商譽進行減值測試。截至2017年9月30日，我們主動進行商譽減值測試。為釐定綠地物業現金產生單位的可收回金額，我們採用使用價值計算方法，所採用的現金流量預測乃根據為期七年(比通常的為期五年長兩年)的財務預算作出。管理層基於以下考慮根據《香港會計準則》第36號將五年期預測延長兩年：

- (i) 根據本公司及管理層的過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例穩定。這為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供了合理的依據。
- (ii) 自2018年1月1日至2022年12月31日期間，綠地物業的預計收入大幅增加，主要歸因於根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，綠地控股每年將盡量交付的在管建築面積增加10百萬平方米。管理層認為在預測進入長期穩定期之前，於2022年之後，於2018年至2022年期間的該收入增長趨勢將繼續持續兩年，於有關期間的年收入增長率逐步從2022年的30%降至2023年的16%，並進一步降至2024年7%的正常水平。

管理層基於若干主要假設作出現金流量預測，如2018年及2019年的收入增長率分別為305%及129%。使用價值計算乃基於：1)合理及言之有據的假設，即管理層對該資產在其餘下可使用年期內將存在的一系列經濟情況作出的最佳估計；2)管理層所批准的最近期財務預算／預測，其包括預計因投資合作框架協議所預期的該等未來事件所引致的估計未來現金流量；及3)根據以長期增長率作出的往後年度預測對最近期預算／預測所涵蓋期間之

概 要

後的現金流量的預測。使用價值計算反映了綠地物業截至2017年9月30日止三個月的近期發展。有關主要假設、假設理由及基於綠地控股承諾盡力交付予本集團以供管理的額外建築面積自2018年至2024年各年的總收入及年增長率的計算方法的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 若干綜合資產負債表項目的說明 — 商譽」一節。

基於該等假設及計算方法，截至2017年9月30日，綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額比其賬面值多出人民幣96百萬元。在以下情況下：(i)估計收入年增長率下降1.72%；(ii)估計毛利率下降0.45%；(iii)估計長期增長率下降2.51%；或(iv)估計貼現率增加1.18%，於使用價值計算中單獨計算所有變動，均將刪除剩餘超出賬面值的人民幣96百萬元。詳情請參閱本招股章程「附錄一 — 會計師報告」腳註16。

董事經參考藍策隨後對截至2017年9月30日的可收回金額進行的評估，確定截至2017年9月30日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。然而，商譽的公允價值日後或會下降，相關假設或會偏離實際表現。於任何一種情況下，我們可能需作出商譽減值，此舉或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們於2017年6月收購綠地物業，但我們可能無法從該次收購中取得任何預期效益或可能需就該次收購產生的有關商譽人民幣919.0百萬元及其他無形資產人民幣91.7百萬元作出減值，這兩種情況均可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響」一節。

分拆及獨立於雅居樂控股

我們的上市將構成控股股東雅居樂控股的分拆。董事認為，分拆將帶來諸多益處，包括(i)兌現雅居樂控股及我們的其他股東於本集團投資的公允價值；(ii)允許我們建立作為獨立上市集團的身份及集資平台；(iii)使我們繼續發展專業知識及改善物業管理服務的質量；(iv)增強我們在商議及招覽更多業務方面的優勢；(v)提高我們的經營及財務透明度，並改善企業管治；(vi)提升我們的企業形象，吸引戰略投資者；(vii)以我們的股份表現作為評估我們表現的獨立基準；及(viii)使雅居樂集團及本集團更專注發展、戰略規劃及優化資源分配。於往績記錄期間，雅居樂集團產生的收入分別為人民幣258.4百萬元、人民幣264.8百萬元、人民幣305.2百萬元及人民幣254.0百萬元。

分拆後，雅居樂集團將主要從事物業開發、物業投資、酒店經營、環境保護、智能工程、設計及其他相關服務。由於本集團的業務經營不同於雅居樂集團，本集團與雅居樂集

概 要

團的業務之間有清晰的劃分，且董事認為，本集團與雅居樂集團的業務之間不存在重疊或競爭。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 業務劃分」一節。為避免與本集團未來的任何業務產生競爭，控股股東已與本公司訂立了不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節。

我們計劃於全球發售後的適當時間內進行A股發售。

歷史財務資料概要

綜合全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入	826,099	934,412	1,244,735	871,810	1,168,868
毛利	98,820	148,815	311,647	215,263	383,169
經營利潤	62,841	87,827	217,150	161,772	266,055
未計所得稅前利潤	63,851	99,408	231,756	173,373	270,334
年內／期內利潤	46,663	72,031	169,046	127,623	200,966

綜合資產負債表節選項目

	截至12月31日			截至2017年
	2014年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	9月30日 (人民幣千元)
非流動資產	858,267	659,819	719,679	1,109,234
流動資產	747,165	594,173	1,179,178	1,178,631
資產總值	1,605,432	1,253,992	1,898,857	2,287,865
權益總額	30,929	102,960	303,482	1,372,828
流動負債	969,320	708,872	999,684	892,045
權益及負債總額	1,605,432	1,253,992	1,898,857	2,287,865
流動淨(負債)／資產	(222,155)	(114,699)	179,494	286,586
非流動負債	605,183	442,160	595,691	22,992

概 要

主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及截至所示期間我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日及截至12月31日止年度			截至2017年 9月30日及 截至2017年 9月30日 止九個月
	2014年	2015年	2016年	
流動比率.....	77.1%	83.8%	118.0%	132.1%
資產負債比率.....	98.1%	91.8%	84.0%	40.0%
槓桿比率.....	1,865.6%	370.8%	89.7%	不適用
資本負債比率.....	2,535.2%	569.3%	262.1%	0.0%
總資產回報率.....	2.4%	5.0%	10.7%	12.8%
股本回報率.....	614.2%	107.6%	83.2%	32.0%

槓桿比率按借款總額減現金及現金等價物再除以股本總額計算。資本負債比率按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的股本總額計算。截至2014年、2015年及2016年12月31日，我們的槓桿比率及資本負債比率較高，乃由於過往累計虧損令借款數額相對較大而股本總額相對較小。請參閱下文有關截至2014年1月1日累計虧損的論述。

自2014年12月31日至2015年12月31日，槓桿比率及資本負債比率下降主要歸因於(i)我們的盈利能力及經營現金產生能力提高令股本總額增加；及(ii)與部分償還我們與一家信託公司訂立的資金協議項下的計息借款有關的借款總額(已於2016年6月悉數償還)減少。自2015年12月31日至2016年12月31日，槓桿比率及資本負債比率下降主要歸因於我們的盈利能力及經營現金產生能力提高令股本總額增加，部分被我們為向雅居樂集團提供資金而於2016年1月與第三方資產管理公司訂立的資產抵押債券安排令借款總額增加所抵銷。詳情請參閱本招股章程「財務資料—債項—資產抵押債券」一節。截至2017年9月30日，我們並未產生任何借款。

截至2014年1月1日，我們錄得累計虧損人民幣133.1百萬元，主要歸因於分拆前於物業管理業務市場份額不斷提高及排名不斷提升的早期階段所產生的經營開支(主要包括員工成本及購買設施設備)。分拆前，物業管理業務為雅居樂控股核心業務(即物業開發)的補充。為在短期內提高市場滲透率及為雅居樂控股的物業開發業務提供更好的支持，本集團於採取行動分拆雅居樂控股之前，在其業務營運市場份額不斷提高及排名不斷提升的早期階段在聘用合資格人員及購買設施設備方面作出大量投資。分拆的主要措施(其中包括)是為更

概 要

加專注本集團物業管理業務的發展及更好地分配雅居樂集團資源。由於我們的業務戰略重心轉向發展物業管理業務，我們已作出持續努力以提高我們的財務表現及盈利能力。

有關上表其他主要財務指標的釋義及分析，請參閱本招股章程「財務資料 — 主要財務比率摘要」。

流動負債淨額及流動資產淨值

截至2014年及2015年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣222.2百萬元及人民幣114.7百萬元，而截至2016年12月31日及2017年9月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣179.5百萬元及人民幣286.6百萬元。我們截至2014年12月31日錄得流動負債淨額人民幣222.2百萬元，主要由於截至2014年12月31日的其他應付雅居樂集團款項人民幣378.7百萬元。我們的流動負債淨額從2014年12月31日至2015年12月31日減少人民幣107.5百萬元，主要反映我們於2015年結清部分其他應付關聯方款項。截至2016年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣179.5百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款和利息增加，有關款項已隨後於2017年8月結清；及(ii)由於業務增長而導致經營產生的現金及現金等價物增加。我們的流動資產淨值從2016年12月31日增至截至2017年9月30日的人民幣286.6百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加，原因是截至2017年9月30日因購買理財產品而產生的未清償金額人民幣400.0百萬元；及(ii)於2017年9月26日悉數贖回資產抵押債券人民幣695.1百萬元，導致截至2017年9月30日的借款減少，上述各項均部分被以下各項所抵銷：(i)應收關聯方貸款和利息減少(其反映了我們於上市前努力清算應收關聯方借款)；及(ii)現金及現金等價物因於截至2017年9月30日止九個月派付股息人民幣298.0百萬元而減少。請參閱本招股章程「財務資料 — 流動資產淨值及流動負債淨額」一節。流動負債淨額狀況可能為我們的經營帶來若干風險。亦請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險」一節。

截至2017年12月31日止年度的利潤估計

董事預計，倘無不可預見的情況及基於本招股章程附錄三 — 「利潤估計」所載基準，股東應佔估計純利如下。

截至2017年12月31日止年度	人民幣281.30百萬元
股東應佔估計純利 ⁽¹⁾ 、 ⁽³⁾	(約等於342.77百萬元)
截至2017年12月31日止年度	人民幣0.21元
未經審計備考每股估計盈利 ⁽²⁾ 、 ⁽³⁾	(約等於0.26港元)

附註：

- (1) 利潤估計的編製基準載於本招股章程附錄三。截至2017年12月31日止年度股東應佔估計純利乃以本招股章程附錄一所載本集團截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合業績及本集團截至2017年12月31日止三個

概 要

月基於管理賬目的未經審計綜合業績為基準。該估計的編製乃基於會計政策在所有重大方面與我們當前所採納者(概述於本招股章程附錄一所示會計師報告)一致。

- (2) 未經審計備考每股估計盈利乃按截至2017年12月31日止年度股東應佔估計純利計算，假設全球發售已於2017年1月1日完成且截至2017年12月31日止年度合共發行1,333,334,000股股份。該計算並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 股東應佔估計利潤及未經審計備考每股估計盈利以人民幣0.82067元兌1.00港元的匯率(中國外匯交易中心經中國人民銀行授權於2018年1月19日公佈的中間匯率)換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

控股股東

緊隨全球發售完成後(假設超額配售權未獲行使)，控股股東中山雅生活將持有本公司已發行股本總額的約53.46%，而其他控股股東(即陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生、陳卓南先生、富豐投資有限公司、Top Coast Investment Limited、雅居樂控股、東萃、創紀環球、邁高國際及旺紀)將被視為於本公司已發行股本總額的約54.00%中擁有權益。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務。

我們已與關連人士訂立多份協議，於上市後，該等交易將構成《上市規則》第十四A章下我們的持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，關連交易所產生的毛利分別約為人民幣22.5百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣74.4百萬元及人民幣81.2百萬元。

首次公開發售前投資

於2017年7月26日，作為激勵本集團若干管理層成員的激勵計劃的一部分，共青城投資與旺紀、中山雅生活及本公司簽訂一份增資協議，據此，共青城投資同意以向本公司注資的方式投資本公司。截至最後可行日期，所有出資已全額繳足。

於2017年8月10日，鑒於本集團與綠地控股之間建立了戰略聯盟並將互惠互利，綠地海外及寧波綠璫均分別與旺紀、中山雅生活及本公司訂立增資協議。據此，綠地海外及寧波

概 要

綠璉均同意以向本公司注資的方式投資本公司。相關注資已分別於2017年8月15日及2017年8月11日完成。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份12.50港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配售權未獲行使，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額將約為3,983.7百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約65%或2,589.4百萬港元將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟，其中：(i)約45%或1,792.7百萬港元將用於收購其他物業管理公司；(ii)約10%或398.4百萬港元將用於收購與我們存在互補性的社區產品及服務公司；及(iii)約10%或398.4百萬港元將用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金。有關收購目標甄選標準的詳細資料，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 通過選擇性地尋求戰略投資、收購及聯盟機遇，拓展物業管理服務組合」一節。截至最後可行日期，就全球發售所得款項淨額的用途而言，我們尚未找到或致力於任何收購目標；
- 約10%或398.4百萬港元將用於繼續開發我們的一站式服務平台，其中：(i)約4.0%或159.3百萬港元將用於購買及升級與一站式服務平台有關的硬件；(ii)約2.7%或107.6百萬港元將用於為我們的生活服務及產品以及促銷活動提供資金；(iii)約2.0%或79.7百萬港元將用於開發新軟件及優化現有軟件；及(iv)約1.3%或51.8百萬港元將用於推廣移動應用程序。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 繼續發展一站式服務平台，優化服務體驗」一節；
- 約15%或597.6百萬港元將用於發展「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 進一步加強實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」一節；及
- 約10%或398.4百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。

詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

概 要

上市開支

估計與H股上市有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣151.0百萬元(假設發售價為每股H股12.50港元)，其中約人民幣142.6百萬元與H股發行直接相關並將於上市完成後自股本中扣除，而約人民幣8.4百萬元將自綜合全面收益表中扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣17.4百萬元，其中約人民幣16.6百萬元已計入預付款項並將隨後於上市完成後自股本中扣除且約人民幣0.8百萬元自綜合全面收益表中扣除。上述上市開支為最後實際可行的估計數據，僅供參考，可能與實際金額不同。董事預期有關上市開支並無對我們截至2017年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

全球發售統計數據⁽¹⁾

	按發售價每股股份 10.80港元計算	按發售價每股股份 14.20港元計算
股份市值 ⁽²⁾ (百萬元).....	14,400.0港元	18,933.3港元
每股普通股的未經審計備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾	2.89港元	3.71港元

附註：

- (1) 表中所有數據乃基於超額配售權未獲行使的假設而作出。
- (2) 市值乃按緊隨全球發售完成後預計將予發行的1,333,334,000股股份計算。
- (3) 每股股份的未經審計備考經調整有形資產淨值乃於作出「附錄二 — 未經審計備考財務資料」一節所述的調整後，按緊隨全球發售完成後按發售價已發行的1,333,334,000股股份計算。未經審計備考經調整有形資產淨值未計及於2018年1月宣派的約人民幣50.0百萬元之股息。倘已計及上述股息，假設發售價為每股股份10.80港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值將約為人民幣2.34元(相當於2.85港元)；及假設發售價為每股股份14.20港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值將約為人民幣3.01元(相當於3.67港元)。

股息政策

截至2017年9月30日止九個月，我們已合共派付股息人民幣298.0百萬元。截至2018年1月15日，我們已宣派股息人民幣50.0百萬元。截至最後可行日期，我們已宣派但未派付的股息為人民幣50.0百萬元，將在我們向國家外匯管理局及中國相關稅務機關完成相關手續後向上市前股東(包括境外股東)派付。本公司預期將於2018年3月31日前派付上述股息。我們將於上市日期前將相關款項存入中國一家商業銀行的託管賬戶中，並將委聘一名獨立第三方託管代理。為支付有關已宣派但未派付的股息，在我們向國家外匯管理局及中國相關稅務機關完成相關手續後，託管代理即會發放託管賬戶中的資金以匯出或派付有關股息。於上市後，我們預計每年派付相當於除稅後利潤25%的股息，並將於截至2019年6月30日止六個月期間宣派首期股息。股息(如有)之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。請參閱本招股章程「財務資料 — 股息政策及可供分派儲備」一節。

概 要

最新發展

新訂約物業

於2017年9月30日後及截至最後可行日期，我們訂約管理合約總建築面積約為16.9百萬平方米的若干物業，包括雅居樂集團所開發合約總建築面積約22,900平方米的物業、綠地控股所開發合約總建築面積約905,000平方米的物業及獨立第三方物業開發商所開發合約總建築面積約15.9百萬平方米的物業。此外，於2017年9月30日後及截至最後可行日期，我們中標管理新增總建築面積約4.5百萬平方米的物業，包括綠地控股所開發新增總建築面積約3.1百萬平方米的物業及獨立第三方物業開發商所開發新增總建築面積約1.4百萬平方米的物業。於2017年9月30日後及截至最後可行日期，綠地物業未獲得新合約管理獨立物業開發商開發的物業。

與支付寶的合作

於2018年1月，我們與支付寶(中國)網絡技術有限公司(「支付寶」)(中國一家領先的在線支付平台)訂立合作框架協議。根據該協議，我們將與支付寶在(其中包括)在線支付、基金結算、物業管理、社區服務、智能社區及營銷等方面進行合作，期限為自該協議日起為期三年。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，自2017年9月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務、經營或交易狀況並無任何重大不利變動。

重大風險因素概要

投資發售股份涉及若干相關風險。投資發售股份的若干特定風險詳述於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前應細閱該章節。我們認為部分較重大的風險因素包括：(i)我們未必能按計劃達成未來增長及無法有效管理任何未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(ii)我們於2017年6月收購綠地物業，但我們可能無法從該次收購中取得預期效益，或可能需就該次收購產生的有關商譽人民幣919.0百萬元作出減值；(iii)人工成本及分包成本的增加可能會對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力；(iv)我們的一站式服務平台可能無法按計劃發展；及(v)倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能遭受虧損，或我們的利潤率可能會下降。

釋 義

在本招股章程中，除非文意另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙表」一節解釋。

「雅居樂集團」	指	雅居樂控股及其附屬公司；
「雅居樂控股」	指	雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)，一家於2005年7月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。緊隨全球發售完成後，其將間接持有本公司約54.00%的已發行股本；
「雅居樂股東」	指	雅居樂股份持有人；
「雅居樂股份」	指	雅居樂控股的股本中每股面值0.10港元的普通股，於聯交所上市並以港元買賣；
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文意所指，香港公開發售所使用的任何申請表格以及與優先發售有關的藍色申請表格；
「公司章程」或 「章程細則」	指	於2017年8月27日經本公司臨時股東大會批准的本公司章程，將於上市日期後生效，經不時修訂，其概要載列於本招股章程附錄六；
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「保證配額」	指	合資格雅居樂股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，保證配額按彼等各自於記錄日期於雅居樂控股的持股量基準釐定；
「可用預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售 — 申請預留股份的分配基準」一節所賦予的涵義；
「實益雅居樂股東」	指	雅居樂股份的任何實益擁有人，如雅居樂控股的股東名冊所示，於記錄日期其雅居樂股份以已登記的雅居樂股東的名義登記；

釋 義

「藍色申請表格」	指	將寄發予合資格雅居樂股東以根據優先發售認購預留股份的申請表格；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理正常銀行業務的日子，且並非星期六、星期天或香港公眾假期；
「年複合增長率」	指	年複合增長率；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立和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；
「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、聯名個人或法團；
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「陳氏家族信託」	指	Top Coast Investment Limited作為財產授予人及受託人於2005年11月23日成立的家族信託，其受益人為陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生，根據日期為2016年12月16日的補充契據，其受託人變更為富丰投資有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言，且僅作地區參考，除文意所指外，本招股章程中凡提述「中國」之處，均不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構，或如文意所指，上述任何部門和機構；
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「《公司法》」或 「中國《公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納，於2006年1月1日生效，於2013年12月28日進一步修訂，並於2014年3月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「本公司」、「雅生活」或 「發行人」	指	雅居樂雅生活服務股份有限公司(前稱雅居樂物業管理服務有限公司)，一家於1997年6月26日在中國成立的有限公司，並於2017年7月21日改制為股份有限公司；
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文意另有所指外，指陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生、陳卓南先生、Top Coast Investment Limited、富豐投資有限公司、雅居樂控股、東萃、創紀環球、邁高國際、旺紀及中山雅生活；
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「企業重組」或「重組」	指	為籌備上市而進行的本集團企業重組，有關詳情載列

釋 義

		於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段；
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國全國證券市場的監管機構；
「彌償契據」	指	作為彌償人的控股股東以本公司(為我們本身及作為各附屬公司的受託人)所訂立日期為2018年1月22日的彌償契據，詳情載於本招股章程「附錄七 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 2.稅項及其他彌償」一節；
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人所訂立日期為2018年1月22日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節；
「旺紀」	指	旺紀國際有限公司，一家於2007年7月23日在香港註冊成立的有限公司，由邁高國際全資擁有，為控股股東之一；
「董事」	指	本公司的董事；
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足；
「東萃」	指	東萃集團控股有限公司，一家於2005年4月6日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由雅居樂控股全資擁有，為控股股東之一；
「《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；

釋 義

「聯交所參與者」	指	指以下人士：(a)根據《上市規則》可在聯交所或通過聯交所進行買賣；及(b)其名稱登記在聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在聯交所或通過聯交所進行買賣的人士；
「外資股」	指	本公司已發行以及境外投資者以外幣認購的股份，或者境外投資者所持向國內股東購買的股份；
「高德」	指	高德置地集團，為獨立第三方；
「創紀環球」	指	創紀環球發展(BVI)有限公司，一家於2005年4月8日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由東萃全資擁有，為控股股東之一；
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售；
「共青城投資」	指	共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)，一家於2017年7月12日根據中國法律成立的有限合夥企業，共青城雅高投資管理有限公司為其普通合夥人，劉德明先生、馮欣先生及李大龍先生為其有限合夥人，為我們的首次公開發售前投資者之一；
「綠色申請表格」	指	本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司或綠地控股集團股份有限公司及其附屬公司(視文意而定)；
「綠地海外」	指	綠地金融海外投資集團有限公司，一家於2014年6月6日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的首次公開發售前投資者之一；
「綠地物業」	指	上海綠地物業服務有限公司，一家於2010年11月25日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司；

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文意另有所指外)其所有附屬公司，或如文意指其註冊成立前的任何時間，即為其前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事而其後由其承擔的業務；
「廣州雅居樂」	指	廣州雅居樂物業管理服務有限公司，一家於2003年4月18日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅萊格」	指	廣州雅萊格物業管理服務有限公司，一家於2015年11月17日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅方」	指	廣州市雅方旅遊有限公司，一家於2015年10月8日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅韜」	指	廣州市雅韜廣告有限公司，一家於2016年6月30日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅天」	指	廣州市雅天網絡科技有限公司，一家於2015年10月8日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅通」	指	廣州市雅通智能科技有限公司，一家於2017年7月5日在中國成立的有限公司，為我們的非全資附屬公司，分別由廣州雅天及獨立第三方北京通通易聯科技有限公司持有51%及49%的股權；
「廣州雅信」	指	廣州市雅信工程諮詢有限公司，一家於2017年4月10日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「廣州雅卓」	指	廣州市雅卓房地產營銷有限公司，一家於2016年7月11日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；

釋 義

「海南雅居樂」	指	海南雅居樂物業服務有限公司，一家於2010年4月20日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「黑龍江雅天」	指	黑龍江雅天網絡科技有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，分別由廣州雅天及八名獨立第三方擁有60%及40%的股權；
「網上白表」	指	通過 網上白表 服務供應商的指定網站 www.hkeipo.hk 在線遞交申請，並以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請；
「網上白表服務供應商」	指	東亞銀行有限公司，本公司所指定且載列於指定網站 www.hkeipo.hk 的 網上白表 服務供應商；
「《香港財務報告準則》」	指	由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(整體包括《香港會計準則》及相關詮釋)；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，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；
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元和港仙；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售提呈發售的H股(可予重新分配)；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件，以發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購；
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「香港包銷商」	指	列於本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節的香港公開發售的包銷商；
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人與香港包銷商於2018年1月25日就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支」一節；
「花都雅居樂」	指	廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司，一家於2003年4月23日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「H股」	指	我們普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購和買賣並在聯交所上市；
「H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理諮詢後所知並非本公司關連人士(定義見《上市規則》)的個人或公司；
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的300,000,000股H股，連同(如相關)本公司因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配)；
「國際發售」	指	依據S規例以離岸交易方式在美國境外，及僅依據144A條例或美國《證券法》的任何其他適用豁免登記規定在美國境內向合資格機構買家按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；

釋 義

「國際包銷商」	指	一組由聯席全球協調人領導的、預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售的國際包銷商；
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及國際包銷商於2018年2月3日或前後就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷—國際發售」一節；
「iResearch」	指	Shanghai iResearch Co., Ltd., China，我們的行業顧問；
「聯席賬簿管理人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、工銀國際融資有限公司及中信建投(國際)融資有限公司；
「聯席全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司；
「聯席牽頭經辦人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、農銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、工銀國際證券有限公司及中信建投(國際)融資有限公司；
「聯席保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及華泰金融控股(香港)有限公司；
「最後可行日期」	指	2018年1月19日，即刊發本招股章程前確定其中所載若干信息的最後可行日期；
「上市」	指	H股於聯交所上市；
「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會；
「上市日期」	指	H股首次於聯交所開始買賣的日期，預期為2018年2月9日或前後；

釋 義

「《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；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所創業板並與之並行營運；
「邁高國際」	指	邁高國際(BVI)有限公司，一家於2005年1月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由創紀環球全資擁有，為控股股東之一；
「《必備條款》」	指	由國務院證券委員會與國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈並於該日期生效的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「最高發售價」	指	每股發售股份14.20港元，即發售價範圍的最高認購價；
「最低發售價」	指	每股發售股份10.80港元，即發售價範圍的最低認購價；
「財政部」	指	中華人民共和國財政部；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部；
「南海雅居樂」	指	佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司，一家於2002年9月20日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「南通雅卓」	指	南通雅卓房地產營銷有限公司，一家於2017年8月8日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；

釋 義

「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「寧波綠瓏」	指	寧波綠瓏投資管理有限公司，一家於2017年6月21日在中國成立的有限公司，為我們的首次公開發售前投資者之一；
「非合資格雅居樂股東」	指	於記錄日期，名列雅居樂控股的股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何特定地區的雅居樂股東，及雅居樂控股當時另行知悉為任何特定地區居民的任何雅居樂股東或實益雅居樂股東；
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不高於14.20港元且預期不低於10.80港元，香港發售股份將按此價格以供認購，將按本招股章程「全球發售的架構—分配」一節進一步載述的方式予以釐定；
「發售價範圍」	指	每股發售股份10.80港元至14.20港元；
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同(如相關)本公司根據行使超額配售權而可能發行的任何額外H股；
「超額配售權」	指	本公司根據國際包銷協議預期授予國際包銷商的可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多合共50,000,000股額外H股，(其中包括)以補足國際發售項下的超額配股(如有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；
「母公司集團」	指	雅居樂集團(本集團除外)；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行；

釋 義

「人民代表大會」	指	中國立法機關，如文意所指，包括全國人民代表大會以及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)，或上述任何人民代表大會；
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則；
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問；
「中國《證券法》」	指	第九屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議於1998年12月29日頒佈並於1999年7月1日生效的《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「優先發售」	指	根據國際發售按發售價將予提呈發售的H股中，按本章股章程及藍色申請表格所載條款及條件以保證配額的形式向合資格雅居樂股東優先發售27,835,340股發售股份(約佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份的8.35%)，詳情載述於「全球發售的架構 — 優先發售」一節；
「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司將於定價日訂立的協議，以記錄和釐定發售價；
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2018年2月3日(香港時間)或前後，或者聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司可能議定的較遲日期，但無論如何不遲於2018年2月8日；
「招股章程」	指	就香港公開發售及優先發售而發行的本招股章程；
「合資格雅居樂股東」	指	於記錄日期，名列雅居樂控股的股東名冊的雅居樂股東，非合資格雅居樂股東除外；
「合資格機構買家」	指	144A條例所界定的合資格機構買家；

釋 義

「S規例」	指	美國《證券法》S規例；
「有關人士」	指	聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等或本公司各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他各方；
「記錄日期」	指	2018年1月23日，即釐定合資格雅居樂股東的保證配額以申請預留股份的記錄日期；
「預留股份」	指	本公司根據優先發售以保證配額的形式向合資格雅居樂股東提呈發售的27,835,340股發售股份，該等股份將於根據國際發售提呈發售的股份中分配；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「144A條例」	指	美國《證券法》144A條例；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局；
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「上海雅萊格」	指	雅萊格物業服務(上海)有限公司，一家於2011年9月9日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股、非上市外資股和H股；
「股東」	指	股份持有人；

釋 義

「《特別規定》」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「特定地區」	指	中國、新加坡及美國；
「分拆」	指	H股以全球發售(包括優先發售)的方式於主板獨立上市；
「平方米」	指	計量單位平方米；
「穩定價格操作人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司；
「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義；
「監事」	指	本公司的監事；
「監事會」	指	監事會；
「往績記錄期間」	指	包括截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年9月30日止九個月的期間；
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商；
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區；
「非上市外資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，由中國公民或中國註冊成立的實體以外的人士持有且並無在任何證券交易所上市；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例；

釋 義

「藍策」	指	藍策(北京)資產評估有限公司，我們的獨立估值師；
「黃色申請表格」	指	香港發售股份申請表格，供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用；
「中山雅居樂保安」	指	中山市雅居樂保安服務有限公司，一家於2016年4月22日在中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；及
「中山雅生活」	指	中山雅生活企業管理服務有限公司，一家於2017年6月2日在中國成立的有限公司，為控股股東之一。

除非文意另有所指，否則本招股章程中凡提述「2014年」、「2015年」及「2016年」之處，均指截至該年份12月31日止的財政年度。

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

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。

技術詞彙表

在本招股章程中，除非文意另有所指，否則本招股章程所用有關本集團及其業務的若干術語的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關術語及其涵義未必與這些術語的標準行業涵義或用法相符。

「活躍用戶」	指	每曆月至少啟動一次我們的雅管家移動應用程序的註冊用戶；
「活躍用戶率」	指	一個曆月內的活躍用戶數量除以該曆月的註冊用戶總數所得比率；
「平均物業管理費」	指	截至各有關期末各物業管理合約所訂明的按照住宅建築面積所收取價格及費用的總額除以物業管理合約總數目所計算出的費用；
「雲計算」	指	一種可按需求為計算機及其他設備提供共享計算機處理資源及數據的互聯網計算方式；
「酬金制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付的管理費總額的指定百分比，而其餘的管理費將用於向其他服務供應商購買物業服務；
「公用地方」	指	住宅物業內的公用地方，包括停車場、游泳池、廣告牌和俱樂部；
「合約建築面積」	指	本集團依據有效的物業管理合約而管理或將予管理的或諮詢服務安排所涵蓋的建築面積，包括已交付及未交付的建築面積；
「EBA」	指	智能樓宇機械化的縮寫，我們的智能樓宇管理系統；
「一線城市」	指	根據中國國家統計局，截至最後可行日期，包括中國北京、上海、廣州和深圳；

技術詞彙表

「建築面積」	指	建築面積；
「HTTPS」	指	安全超文本傳輸協議的縮寫，為保證計算機網絡通訊安全的通訊協議；
「HVAC」	指	加熱、通風和空調系統；
「獨立物業管理公司」	指	不隸屬於雅居樂集團的物業管理公司；
「物聯網」	指	一種嵌入電子、軟件、傳感器及網絡連接的物對象或物質，並可收集該等對象及交換數據的網絡；
「包乾制」	指	我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理價格對所有單位(無論是否出售)收費，即為我們的團隊及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。業主及物業開發商將負責每月以包乾制分別向我們支付出售及未出售單位的管理費；
「中高端物業」	指	根據中指院的資料，就同一城市的同類物業而言，物業管理費高於市場平均值的物業；
「O2O」	指	線上到線下，一個將消費者從實體商業吸引至在數碼環境中購買商品或服務的系統；
「二維碼」	指	快速響應矩陣碼，即一種載有圓點矩陣的條碼類型，可使用二維碼掃描器或智能手機讀取，將圓點轉換為各類字符；
「住宅社區」或「住宅物業」	指	純住宅物業或含有住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)的混合用途物業，但不包括純商用物業；
「計算收益的建築面積」或「在管建築面積」	指	已經交付或準備在向有關物業的第一批業主發出交付

技術詞彙表

通知後交付的物業之合約建築面積，已自相關日期起開始對該等面積收取物業管理費；

「RSA」	指	由RSA Data Security, Inc.開發的非對稱公開密鑰加密技術；
「二線城市」	指	截至最後可行日期，根據中國國家統計局的劃分，已有36個中國一線城市以外的主要城市納入其中，包括省會城市、自治區首府、直轄市和中國國務院指定為「可擁有獨立規劃的自治市」的其他主要城市；
「華南地區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國最南部的地理及文化區域，包括廣東省、廣西省、海南省、香港及澳門；
「物業服務百強企業」	指	由中指院公佈的中國按整體競爭力進行的物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，2012年、2013年、2014年、2015年及2016年分別包括100家、100家、100家、210家及200家企業；
「未交付的建築面積」	指	尚不可交付且截至相關日期尚未開始對其收取物業管理費及提供管理服務的物業的合約建築面積；
「旅遊地產」	指	靠近(方圓30千米之內)旅遊勝地或著名旅遊景點(4A級及以上)並依託周邊旅遊資源(如湖泊、海岸線、溫泉及古鎮)而開發的物業，其將物業的度假、生活、旅遊及休閒功能融入自身旅遊基礎設施及設備；
「珠江三角洲」	指	包括廣東省、香港及澳門的中國三角洲地區；

前 瞻 性 陳 述

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

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

- 有關我們業務和業務計劃的所有方面的中國中央和地方政府的法律、規則和法規及相關政府部門的相關規則、法規和政策的任何變化；
- 我們的業務和經營戰略及我們執行該等戰略的能力；
- 我們的一站式服務平台及業務的發展；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們物色及整合合適收購目標的能力；
- 中國物業管理行業的預期發展及變化；
- 我們與相關政府部門、合作銀行及客戶維持牢固關係的能力；
- 我們的未來業務發展、經營業績和財務狀況；
- 中國物業管理行業的未來競爭環境；
- 股份的公允價值的釐定；
- 我們的股息政策；
- 資本市場的發展；
- 匯率的波動和限制；及
- 本招股章程「風險因素」一節中識別的風險。

前 瞻 性 陳 述

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

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

風 險 因 素

投資我們的H股涉及多種風險。在決定購買我們的H股前，閣下應仔細考慮以下風險相關資料以及本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表和相關附註。若確實出現或發生下文所述的任何情況或事件，則我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受到影響。在任何上述情況下，我們的H股的市價均可能下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下亦應特別注意，我們是一家中國公司，所須遵守的法律和監管體系可能有別於其他國家現行的法律和監管體系。有關中國法律和監管體系及下文討論的若干相關事宜的更多相關資料，請參閱「監管概覽」和「附錄五 — 中國及香港主要法律及監管條文概要」。

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

與我們的業務及行業有關的風險

我們未必能按計劃達成未來增長及無法有效管理任何未來增長，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

自成立以來，我們一直尋求透過內涵式增長及收購其他物業管理公司擴充業務。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，訂約管理物業總建築面積分別為44.9百萬平方米、63.4百萬平方米、73.4百萬平方米及102.1百萬平方米。

我們力圖繼續透過增加我們在現有及新市場訂約管理物業的總建築面積及數目(包括雅居樂集團、綠地控股及獨立第三方房地產開發商開發的物業)而擴展。請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 進一步擴大業務規模及市場份額」一節。然而，我們的拓展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃拓展業務。我們的擴展計劃可能受到多項因素(大部分為超出我們控制的因素)影響。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；

風險因素

- 物業管理及增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓合資格僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理服務的物業內住戶的需求能力；
- 我們適應毫無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度而在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基建的能力。

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

我們於2017年6月收購綠地物業，但我們可能無法從該次收購中取得任何預期效益或可能需就該次收購產生的有關商譽人民幣919.0百萬元及其他無形資產人民幣91.7百萬元作出減值，這兩種情況均可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響

於2017年6月，我們以人民幣10億元的對價自綠地控股收購了綠地物業。我們整合所收購業務的能力可能受到各種因素的影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購業務的人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱藏成本。

將所收購業務與我們現有業務互相整合，特別是整合彼等與我們的現有人力時，我們或會面臨困難。於2017年上半年，綠地物業錄得收入人民幣60.5百萬元及虧損淨額人民幣0.7百萬元，該等款項並未併入本集團於往績記錄期間的財務報表。綠地物業截至2017年9月30日及截至2017年9月30日止三個月的財務表現及現金流量計入我們的綜合財務報表。有關綠地物業的主要財務及營運資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們與綠地控股的合作」。因此，我們無法向閣下保證我們收購綠地物業能達到預期的戰略目標或預期投資回報。此外，於收購綠地物業完成後，我們於截至2017年9月30日的綜合資產負債表錄得商譽人

風險因素

人民幣919.0百萬元，反映了截至2017年6月30日的總收購對價人民幣10億元與綠地物業的可識別總資產淨值人民幣81.0百萬元之間的差額。有關商譽佔截至2017年9月30日資產總值的40.2%。我們亦於截至2017年9月30日的綜合資產負債表錄得與該收購有關的其他無形資產人民幣91.7百萬元(包括商標人民幣17.1百萬元及客戶關係人民幣74.6百萬元)。商譽及其他無形資產的減值評估日後將每年進行一次，或倘發生事件或情況變動預示潛在減值則將更頻繁。於作出該等評估時，倘就所收購資產產生的預期現金流量或貼現率所做的假設有所變動，則當時所評估的公允價值將可能低於當時商譽的賬面值。所收購資產產生的預期現金流量因而將在很大程度上取決於綠地控股交付物業以供我們提供物業管理服務的實際進度。倘我們未能實現預期目標，或倘發生任何無法預見的情況使得所收購資產的預期現金流量減少，則公允價值可能會低於財務報表的賬面值。在此情況下，我們或需於財務報表內計入商譽及其他無形資產減值，這可能會使我們的資產大為減少，且會影響我們的盈利能力。我們收購綠地物業亦可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的未來收購不一定會成功

我們計劃繼續評估機會，以收購其他物業管理公司及與我們現有業務互為補充的其他業務，並將該等公司的業務與我們的業務整合。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。

即使有辦法發現合適的機會，我們仍可能無法及時按照有利的或我們所能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法確定適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

完成收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；
- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及
- 分散資源及管理層的注意力。

風險因素

本次發售所得款項的約65%或2,589.4百萬港元將用於選擇性地把握戰略投資及把握收購機遇並進一步發展戰略聯盟。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節。倘我們未能發現合適的收購機遇或我們因超出我們控制的其他原因而使日後的收購交易未能完成，則本次發售所得款項可能無法有效使用。

我們無法向閣下保證我們能獲得新的物業管理服務合約

於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新的物業管理服務合約。對物業管理公司的選定取決於多個因素，包括但不限於服務質量、定價水平及該物業管理公司的經營歷史等。我們無法向閣下保證我們將能或以可接受條款獲得新的物業管理服務合約。

此外，於往績記錄期間或之前，我們大部分的物業管理服務合約均與管理雅居樂集團所開發物業有關。於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，向雅居樂集團開發的物業提供管理服務所得收入分別約佔我們物業管理服務收入的100.0%、99.9%、81.7%、81.9%及80.1%。於2017年6月，我們收購綠地物業並與綠地控股建立了戰略聯盟。收購綠地物業使得我們截至2017年9月30日的在管建築面積增加約2.0百萬平方米。根據與我們及雅居樂集團的投資合作框架協議，綠地控股已同意，自2018年1月1日至2022年12月31日期間，在法律許可的範圍內盡量聘請我們作為其物業管理服務供應商，每年向我們交付建築面積不少於7.0百萬平方米的物業供我們管理，並在每年為其所額外開發建築面積為3.0百萬平方米的物業選擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權。詳情請參閱本招股章程「業務—我們與綠地控股的合作」一節。然而，綠地控股交付予我們用於管理的建築面積的計劃安排存在不確定性。我們無法向閣下保證，綠地控股將確實聘請我們作為其物業管理服務供應商或就其所開發的任何物業選擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權，尤其是在須按照招標流程委聘物業管理服務供應商的情況下。雅居樂集團或綠地控股之經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理服務合約的能力。倘我們無法以獨立物業開發商開發的物業業務填補由雅居樂集團或綠地控股開發的物業業務的任何短缺，則我們的增長前景可能受到重大不利影響。

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

我們的收入主要來自包乾制物業管理服務，分別佔我們於2014年、2015年及2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月物業管理服務總收入的98.4%、98.1%、97.8%、97.7%及97.8%。我們按包乾制依據每月每平方米預先釐定的固定總價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等管理費並不隨我們產生的實際物業管理

風險因素

成本而變動。我們將向業主或物業開發商收取的全數物業管理費確認為收入，並確認就提供服務所產生的實際成本為我們的銷售成本。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理費 — 按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料 — 若干重大會計政策及會計估計和判斷 — 收入確認」章節。

倘我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。於往績記錄期間，我們已就8項、10項、11項及11項物業分別產生虧損合共人民幣19.7百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.8百萬元，該等物業於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月按包乾制進行管理。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣49.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣58.7百萬元及人民幣33.9百萬元，分別約佔同期總收入的6.0%、5.8%、4.7%及2.9%。

倘我們未能增加物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，我們會尋求降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本的舉措（如採取操作機械化措施降低人工成本及採取節約能源措施降低能源成本）降低該等虧損可能不成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

人工成本及分包成本的增加可能會對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，以銷售成本入賬的僱員福利開支分別佔我們銷售成本總額的59.9%、58.2%、54.7%及53.2%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的14.6%、17.6%、21.5%及33.9%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低人工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自人工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **員工總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理員工、銷售與營銷員工及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉進一步增加我們的員工總數。此外，隨著我們繼續

風 險 因 素

擴張業務規模，我們將需要更多分包商。員工數目增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。

- 延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化。對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化措施以降低人工成本之間存在時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向閣下保證我們能控制成本或提高效率。倘我們未能達成該目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

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

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別達人民幣4.0百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣7.9百萬元。我們於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月的物業管理費收繳率（以我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為95.5%、95.4%、94.1%、92.5%及93.5%。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，倘已獲知新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。請參閱本招股章程「財務資料—若干重大會計政策及會計估計和判斷—貿易及其他應收款項」一節。倘實際可收回率低於預期，或倘任何新資料導致我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們或須提供額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，在作出貿易應收款項減值撥備前，貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣142.7百萬元增加107.1%至截至2017年9月30日的人民幣295.5百萬元，主要歸因於（其中包括）於2017年6月30日收購綠地物業後，新增綠地物業貿易應收款項人民幣111.8百萬元。於綠地物業的貿易應收款項人民幣111.8百萬元中，人民幣73.8百萬元為應收綠地控股款項，

風險因素

餘下為應收綠地物業的第三方業主及住戶款項。綠地控股或綠地物業的第三方業主及住戶的延遲付款或未付款或會對我們現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

我們的一站式服務平台可能無法按計劃發展

2016年7月，我們開始於經選定物業實施一站式服務平台。詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的一站式服務平台」一節。我們計劃通過擴大平台服務範圍以及將一站式服務平台與我們提供的管家服務整合，著重開發一站式服務平台。我們打算拓展一站式服務平台及移動应用程序的功能，尤其是「雅管家」及「雅商家」的功能，以提升普及程度及改善用戶體驗，並計劃進一步吸引所管理物業的住戶及當地賣家使用。

然而，我們的「雅管家」及「雅商家」移動应用程序相對較新且仍在不斷革新，我們無法向閣下保證能夠按計劃發展我們的一站式服務業務。我們「雅管家」及「雅商家」移動应用程序的未來發展視乎我們能否持續吸引新客戶同時提高現有客戶的消費及重複購買率。消費者喜好日新月異，無論於過去或日後都將持續影響電子商務行業。因此，我們必須時刻緊跟新興的生活方式及消費者喜好，並預測能夠吸引現有及潛在用戶的產品潮流。推出新產品及服務或進軍新市場，可能需要花費大量時間、資源及資金，且不一定能夠達到盈利能力目標。我們無法向閣下保證，住戶會使用我們一站式服務平台的服務及產品。我們亦可能無法吸引合適的賣方在我們的平台提供產品及服務。倘我們的住戶未能於我們的組合內找到價格誘人的理想產品或服務，則我們的住戶可能會對「雅管家」移動应用程序失去興趣，從而降低使用我們移動应用程序的頻率，或完全不使用应用程序，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

另外，我們亦可能遭遇技術問題、安全事件及後勤事件，可能會使我們的平台無法正常運行，亦使我們的用戶無法得到理想的產品及服務。根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國侵權責任法》及中國其他相關法律法規，我們亦可能因為在我們平台轉售產品或服務而承擔產品責任。倘我們無法及時解決或根本無法解決該等問題，則我們可能失去現有用戶或面臨用戶參與度降低的局面。

此外，我們可能無法招募足夠的合資格人員以支持我們一站式服務平台的發展。我們無法向閣下保證我們對一站式服務平台的投資能夠及時收回甚或根本無法收回，或者，我們的回報可與其他公司相媲美。此外，發展及投資一站式服務平台可能須遵守中國規管許可證審批及重續的法律法規。我們已自廣州市南沙區市場和質量監督管理局取得食品銷售許可證，該許可證的有效期至2022年6月29日。請參閱本招股章程「監管概覽 — 對互聯網信息服務的法律監管 — 互聯網信息服務的監管」一節。我們無法向閣下保證我們能及時

風險因素

獲得或重續牌照，甚或根本無法獲得或重續牌照。上述任何一項均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的一站式服務平台面臨第三方支付處理有關風險

我們接受各種支付方式，包括通過第三方在線支付平台(如微信支付及支付寶)支付、通過中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行在線支付，且將來可接受貨到付款。對於包括信用卡及借記卡在內的若干支付方式，我們將須支付交換費及其他費用，該等費用可能隨著時間的推移而增加，從而增加我們的經營成本、降低我們的盈利能力。我們亦可能受與我們所提供各種支付方式(包括在線支付及貨到付款)相關的欺詐及其他非法活動影響。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定、監管等，其可能出現變動或產生新的解釋，使我們很難或無法遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們可能須繳納罰款及更高的交易費用，且可能喪失接受消費者以信用卡及借記卡支付、處理電子資金轉賬或發展其他類型在線支付的能力，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們過往的業績可能無法預示我們的未來前景及經營業績

儘管我們往績記錄期間的收入及利潤增長均較為穩定，我們仍無法向閣下保證我們能夠於將來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。此外，我們可能繼續投入大量資源發展我們的一站式服務平台。此舉可能對我們的短期盈利能力造成負面影響。倘我們發展一站式服務平台的努力被證實為無效，且我們無法增加收入，或倘我們的成本及經營開支增幅高於我們的收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到負面影響。

我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險

截至2014年及2015年12月31日，我們錄得的流動負債淨額分別為人民幣222.2百萬元及人民幣114.7百萬元。截至2014年及2015年12月31日，我們流動負債淨額主要歸因於其他應付雅居樂集團款項。有關流動負債淨額的討論詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 流動資產淨值及流動負債淨額」一節。

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

風險因素

大量物業的物業管理服務合約遭終止或不獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於2014年、2015年及2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們的物業管理服務所產生的收入分別佔我們總收入的72.0%、73.9%、78.6%、77.5%及76.8%。我們與物業開發商訂立的物業管理合約通常不設有效期，且一般將僅於特定物業的業主委員會成立後在實際操作中終止，而我們與業主委員會訂立的物業管理合約的期限通常約為三年至五年。截至2017年9月30日，我們管理的9個社區已成立業主委員會，約佔我們所管理社區總數（不包括諮詢項目）的4.0%。截至2017年9月30日，我們的260份物業管理合約中有187份未說明到期日期，總建築面積為40.2百萬平方米，而餘下的物業管理合約有到期日期，總建築面積為35.9百萬平方米。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 概覽」一節。儘管根據中國法律，成立業主委員會須遵守若干限制，但我們無法向閣下保證，該等限制日後不會廢除。此外，我們所管理物業的業主日後可能更積極及一致要成立業主委員會，但我們無法向閣下保證，我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務的協議」一節。

此外，我們無法向閣下保證，我們的物業管理合約將不會於期滿前終止或將於期滿時重續。大量物業管理合約終止或未獲重續可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務

我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、綠化、園藝以及維修及保養服務。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，向第三方分包商支付的分包費分別約為人民幣106.4百萬元、人民幣138.1百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣266.2百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的14.6%、17.6%、21.5%及33.9%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不欲履行彼等的責任。因此，我們與分包商之間可能會出現爭端，或須為彼等的行為負責，兩者皆會引致聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害申索。

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

此外，倘第三方分包商未能維持合資格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進

風險因素

度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質素、聲譽，以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於旅遊、廣告、物業代理及房屋檢驗業務方面的經營歷史有限

我們分別於2015年10月、2016年6月、2017年7月及2017年4月開始提供旅遊、廣告、物業代理及房屋檢驗服務。我們旅遊、廣告、物業代理及房屋檢驗業務方面的經營歷史較短，閣下宜從風險、開支及我們作為起步階段公司，於競爭激烈的市場中以有限經驗經營該等業務所面臨的挑戰等方面考慮我們的前景。我們曾遭遇且預計仍會遭遇起步階段業務頻頻經歷的風險及困難，該等風險及困難或在迅速發展的市場中被放大。其中一些風險影響我們能否：

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

倘我們未能實現以上任何一項，將損害我們按擬定方式經營旅遊、廣告、物業代理、旅遊代理及房屋檢驗業務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及現金流量造成不利影響。

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

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭 — 競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。

風險因素

除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。我們無法向閣下保證我們將能夠繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而倘未能達致此目標，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，這亦將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型房地產開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

就我們的一站式服務平台而言，我們面臨客戶及供應商的激烈市場競爭，我們預計日後競爭將持續加劇。具體而言，在尋求將我們的一站式服務平台擴張至由擁有完善物業管理服務能力的物業開發商管理的物業，或發掘其可能憑藉自有的O2O平台而具有強大影響力的市場機遇時，我們可能會面臨更激烈的競爭。物業管理行業及O2O行業競爭的加劇或會導致我們的服務定價降低及市場份額減少，從而可能對經營業績及業務發展能力造成不利影響。

我們或未能代表以酬金制管理物業的業主及住戶收回全部付款

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們按酬金制提供物業管理服務所產生的收入分別佔我們物業管理服務總收入的1.6%、1.8%、1.8%及1.5%。當我們訂約按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色。由於該等社區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的司庫職能結算。截至報告期末，倘管理處透過司庫職能累計的營運資金不足以彌補管理處透過我們的財務職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，則該等差額確認為長期應收款項且需作出減值。

我們須就釐定管理處能否結付有關代表住戶付款作出管理估計。我們在估算來自應收款項的未來現金流量時，考慮多項指標後釐定代表住戶付款是否有減值虧損的客觀憑證，該等指標包括(其中包括)其後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費的收回率。除我們由

風險因素

於社區無法達到我們的財務預期而計劃通過不重續有關物業管理合約來終止該等合約的社區外，基於我們的營運歷史，我們亦假設我們將能於有關物業管理合約屆滿日期後按類似條款重續相關合約或繼續管理有關社區。倘相關社區財務表現欠佳，部分代表住戶付款可收回率可能較低。例如，倘大部分社區在管理處層面持有的應付賬款持續大幅高於其應收款項，其財務及流動資金狀況或會惡化，從而或會影響彼等應佔的代表住戶付款的可收回率。此外，於往績記錄期間，我們並未終止按酬金制管理的社區的合約。就管理層認為可能無法於合理時間內收回的結餘而言，我們核銷有關結餘作為貿易應收款項減值。有關代表住戶付款減值的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 重大會計估計及判斷 — 應收呆賬準備」一節。

儘管我們已根據現時可得資料作出管理層估計或相關假設，倘知悉新資料，則可能須對該等估計或假設作出調整。倘實際可收回率低於預期，或鑒於新資料我們過往作出的壞賬撥備不足，我們或須計提更多壞賬撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。倘我們無法檢測出任何系統錯誤、持續升級IT系統及網絡基礎設施並採取其他措施提高IT系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇一站式服務平台或客戶服務系統出現系統中斷及延誤的情況，令應用程序的服務受阻或難以存取，妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而降低我們應用程序的吸引力甚至給客戶招致損失，繼而或會向我們提出法律程序。

此外，通過「雅管家」移動應用程序進行的交易或會通過第三方在線支付平台進行。於該等在線支付交易中，使用公共網絡安全傳輸客戶個人及賬單資料等保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著使用在線支付方式日益流行，相關網絡犯罪頻率亦可能提高。儘管我們已實行一系列措施保護本公司免受安全漏洞的影響(如以Https加密支付信息的傳輸

風險因素

渠道、以RSA加密支付信息、通過雅管家及第三方在線支付平台的後台系統傳輸支付信息、以IP地址及端口號驗證信息來源以及使用先進的防火牆提高雅管家的安全性)，但我們現有的安全措施及第三方在線支付平台服務供應商的安全措施可能仍尚不充分。增加安全措施及加大安全力度或會增加成本及開支，卻仍無法保證完全安全。

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

我們的部分物業管理協議未經規定招投標程序而獲得

截至2017年9月30日，我們由多家物業開發商未經規定招投標程序選定為30項物業提供管理服務。截至2017年9月30日，該等物業總建築面積約為8.3百萬平方米。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們管理該等物業所得收入合計分別約為人民幣84.1百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣107.1百萬元及人民幣85.0百萬元，分別約佔同期總收入的10.2%、10.1%、8.6%及7.3%。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務的協議」一節。

根據《物業管理條例》，住宅物業開發商應當經過招投標程序選聘具有相應資質的物業管理服務供應商。根據《物業管理條例》，倘住宅物業開發商未能遵守招投標有關規定，則須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款最高達人民幣100,000元。

30項物業的物業管理服務供應商的選擇未經招投標程序並非我們而是有關物業開發商所致。中國法律顧問金杜律師事務所告知，根據政府主管部門的確認，有關政府部門將不會對我們施加任何行政處罰。然而，該等物業管理合約或會被主管部門或地方司法機關確認為無效。倘發生該情況，我們可能會損失該等物業管理合約項下的部分應計收入。此外，有關物業開發商可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務供應商。倘我

風險因素

們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到不利影響。

詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務的協議」一節。

倘我們依賴集成指揮中心的標準化、集約化及數字化的經營出現中斷情況，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

我們藉助自動化設備及集成指揮中心，通過遠程監視器指導及監督駐點服務團隊，並通過「400」客戶服務熱線收集住戶的要求及反饋，將若干標準化服務集中到總部。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」一節。

我們的集約化遠程系統及客戶服務熱線或會因電力中斷及設備損毀等多項因素而中斷。倘我們遭遇任何電力中斷情況，作為遠程監控系統核心的計算機系統或無法正常運作。我們的設備亦可能因不可預見的事件及不可預計的自然災害(如地震、火災或水災)或其他類似事件而損毀。倘我們的集約化業務經營中斷，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

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

我們所管理社區的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症(如嚴重急性呼吸系統綜合症)。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。於該等情況下，儘管住戶維修特備資金可彌償受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證資金充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果，於公寓或公共區域縱火或造成水災，則樓宇外部、走廊及樓梯間或會受到損毀。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們須分配額外資源協助警方及其他政府部門調查。倘公共區域受到任何損毀的影響，我們的現有住戶可能會受到影響，而我們或須用有關維修特備資金修復損毀區域。倘經我們提取後，餘下的特備資金少於最初數額的一定比例，則相關社區的住戶須補充該資金。補充計劃須經業主委員會或當地住房機關批准。倘補充計劃批准的條款於我們不利，或根本不予批准，我們向住戶收取充足費用時可能會遇到困難，且我們可能因此蒙受損失。請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業的收費」一節。

風險因素

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

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及危害我們的聲譽

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

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、賣家及一站式服務平台所供應產品的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及一站式服務平台所供應產品的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源關於我們所管理物業、一站式服務平台所供應產品、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的一站式服務平台未能滿足客戶需求及預期，客戶或會傳播關於我們服務的負面言論。此外，我們一站式服務平台上的合作供應商亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商的其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對彼等在我們一站式服務平台上的產品或服務的銷售造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。此外，關於中國其他物業管理服務或電商服務供應商O2O平台的負面報道或會不時出現，從而導致客戶失去對我們一站式服務平台所提供產品及服務的信心。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

風險因素

我們可能無法發現及預防僱員或第三方作出的欺詐或其他不當行為

我們面臨因僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們的市場聲譽。此外，於管理一站式服務平台方面，我們很大程度上依賴與之合作的第三方服務供應商向住戶提供產品及服務，及該等第三方服務出現任何重大中斷或未能提供服務均會阻礙我們及時並順利交付相關貨物或服務。該等中斷或因我們或該等第三方公司所無法控制的不可預見事件(如惡劣天氣、自然災害、交通中斷或勞資糾紛或勞動力短缺)而出現。倘訂購的貨物未能準時交付或交付時產品損毀，或倘未能及時或妥善提供所購買服務，客戶或會拒絕接受有關貨物或服務，且可能要求我們或一站式服務平台上的相關供應商退款，而一站式服務平台的供應商對我們服務的信心會有所下降。因此，我們可能失去一站式服務平台的供應商，且我們的財務狀況及聲譽可能受損害。

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

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

我們持續成功發展業務，在很大程度上取決於執行董事及其他要員的努力，其中包括劉德明先生及馮欣先生(擁有物業管理及相關行業經驗)以及董亞夫先生(擁有社區O2O行業經驗)。有關高級管理層資料的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何要員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人才。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

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

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

我們使用「雅居樂」商標，該商標由我們的一名關聯方衛中投資有限公司(一家由雅居樂控股間接全資擁有的附屬公司)持有。我們已分別與雅居樂控股及綠地控股訂立商標授權契據及商標授權合約，免特許權使用費使用「雅居樂」及「綠地」商標。詳情請參閱本招股章程「關連交易 — (A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 1.商標授權合約」。倘我們未能重續該授權，或雅居樂控股或綠地控股中止或終止授權予我們以繼續使用該商標，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰雅居樂控股或綠地控股對「雅居樂」或「綠地」商標所有權或我們對「雅居樂」或「綠地」商標使用權的風險，或倘第三方未經授權使用「雅居樂」或「綠地」商標，我們亦會面臨風險。

我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任

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

風 險 因 素

我們一站式服務平台上推廣銷售的產品及服務如涉爭議，我們可能須承擔責任

我們與所管理物業周邊的當地供應商合作，以在我們的一站式服務平台上提供其產品及服務。因此，我們可能成為或可能被列為該等產品及服務買家、政府部門或其他第三方向相關當地供應商提起的訴訟或行政訴訟的被告。該等行動可能涉及下列申索指控，其中包括：

- 當地供應商所售產品的質量未能符合相關規定；
- 我們一站式服務平台提供有關該等當地供應商的產品或服務的資料屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、有損公眾利益或以其他形式具侵犯性；
- 該等當地供應商於我們平台進行推廣銷售的產品或服務有缺陷或具傷害性及可能對他人有害；及
- 該等當地供應商的營銷、通訊或廣告侵犯第三方的所有權。

此外，倘中國政府部門認為在我們的一站式服務平台上出售的產品未能符合產品質量及人身安全的規定，則其可能對我們採取監管行動。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可導致我們被沒收相關收益、施加處罰或責令終止出售有缺陷的產品或終止營運，以待糾正。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被暫時吊銷，而我們可能根據刑法受到調查及檢控。

此外，我們可能須承擔產品責任。任何產品責任申索或政府監管行動均可能費用高昂且耗時。我們或須因該等申索或行動支付大額賠償。倘在我們一站式服務平台上供應的其他各方產品的設計、生產或質量出現重大故障、安全問題或嚴格的監管審查，均可能導致產品召回及產品責任申索增加。此外，客戶未必根據產品使用指示使用在我們一站式服務平台上供應的產品，因而可能導致客戶受傷。所有該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及該等產品的銷路造成重大損害，並會分散管理層的注意力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分的業務集中於珠江三角洲，該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，可能對我們的業務造成不利影響

我們主要在經濟發達且人口密集的城市發展業務，且我們大部分的業務集中於珠江三角洲。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們於珠江三角洲地區所管理的物業總建築面積分別約為18.9百萬平方米、28.5百萬平方米、35.7百萬平方米及36.1百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期所管理物業總建築面積的77.3%、81.3%、

風險因素

71.3%及47.4%，以及分別佔我們於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月總收入的69.5%、64.9%、66.3%及62.2%。由於業務集中，該等地區的政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規章制度日漸增加。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項當地物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的機會亦日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受主管部門處罰。於往績記錄期間，我們的部分中國附屬公司由於未能及時作出稅務申報或稅務登記、未能開具、保存或備份稅務發票，或未能繳納及免除個人所得稅而被處以罰款。此外，由於我們一家廣州分公司所收取的物業管理價格高於當地政府設定的指導價格而未能根據適用法規向當地政府登記，廣州番禺物價管理局於2015年12月沒收其非法所得，並對其處以罰款，合共為人民幣1.1百萬元。請參閱本招股章程「業務 — 法律程序與合規 — 歷史不合規事件」一節。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加；倘未能遵守該等法律法規，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款

於往績記錄期間，本公司及部分中國附屬公司未能為其僱員就若干社會保險及住房公積金註冊及／或全額供款。截至2017年9月30日，有關已產生及應計的供款總額約為人民幣8.8百萬元，於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們分別作出人民幣1.4百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.4百萬元撥備。

據中國法律顧問金杜律師事務所告知，中國相關部門可能要求我們於規定期限內繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。據中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款。詳情請參閱本招股章程「業務 — 法律程序與合規 — 歷史不合規事件」一節。

風 險 因 素

我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務感到不滿，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的部分租賃協議並未在有關中國部門進行登記，因此我們可能會遭受行政罰款

截至2017年9月30日，就所租賃的145項物業而言，我們並未完成其相關的租賃協議的行政備案。該等物業的總樓面面積約為57,653平方米。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立協議後30日內將租賃協議於有關政府部門進行登記。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，如未能做到，則政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。並不清楚根據中國法律，該罰款是由出租人還是由承租人承擔。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(如營業執照或身份證明信息)以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人於完成備案過程中會合作。倘我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們將為未完成所有相關租賃協議的行政備案承擔責任，則我們可能會遭受最多達人民幣0.4百萬元的罰款。

我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限

我們的營運受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管—物業管理企業的收費」一節。於2014年12月，中華人民共和國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業相關價格控制及指導政策。

風險因素

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。儘管根據通知我們預計住宅物業的價格控制將得以放鬆，但於實施通知的地方規定通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。

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

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長

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

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

風險因素

我們的業務很大程度上會因影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素而受到影響

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

未能履行環境職責或會令我們承擔責任

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護法律法規及條例，違反該等法律、法規或條例將被處以罰款。此外，隨著環境意識的日益加強，預期我們或有時需達到高於現行環境法律法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。倘我們無法遵守現有或日後的環境法律法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或會面臨處罰、罰款或須採取整改措施，且我們的業務可能會暫停，所述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會條件以及政府政策可能會影響我們的業務

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於：

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

雖然中國經濟在過去30年內大幅增長，但地域和各個經濟領域間的增長並不均衡。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，

風 險 因 素

但亦可能對我們的經營產生不利影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能會受到中國政府對資本投資的控制、物價控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制變更的不利影響。

中國經濟從計劃經濟向市場經濟轉型。過去三十年來，中國政府實施了經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但概不能保證該種增長將持續或繼續保持同步。於2017年5月，穆迪投資者服務自1989年來第一次下調中國主權信用評級及將評級前景由穩定變為負面，對國家日益增長的債務水平及預期經濟增長放緩表示擔憂。穆迪下調的整體影響仍有待觀察，但中國經濟發展模式的不足已顯現，倘獲證實卻聽之任之，其將造成深遠影響。此外，對我們的服務及業務的需求、財務狀況及運營業績可能受到下列各項的不利影響：

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

身為外國人士的H股持有人須繳納中國所得稅，且身為外資企業的H股持有人須承擔的中國稅務責任存在不確定性

根據適用的中國稅務法律、法規及規則，H股持有人為非中國居民個人及非中國居民企業的，須承擔不同的稅務責任。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息及出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協定，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，香港上市公司向非中國居民個人支付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅

風 險 因 素

率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協定均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

另外，儘管根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，非中國居民個人須就出售或以其他方式買賣H股後變現的收益繳納稅率為20%的個人所得稅，但根據財政部及國家稅務總局頒發的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。無法保證今後將繼續免徵有關稅款。若日後徵收此類稅款，非中國居民個人於本公司H股的投資值可能會受到重大不利影響。

根據《企業所得稅法》，在中國境內未設立機構、場所，或者在中國境內設立機構、場所，但所得與該等機構、場所無關的非中國居民企業，本公司支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法管轄區之間的適用協定或特別安排，可能獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《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》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

解釋及執行相關中國稅務法律、法規及規則存在重大不確定性，包括上述減免、免除及其他實益稅收待遇日後是否會被撤銷，使所有H股的非中國居民個人持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機關如何解讀相關中國稅務法律、法規及規則，如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向H股的非中國居民個人持有人支付的股息及出售或以其他方式買賣H股變現的收益徵收的個人所得稅，亦存在重大不確定性。中國的稅務法律、規則及法規亦可能發生更改。任何與適用的中國稅務法律、法規及規則以及對該等稅務法律、法規及規則的解釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於本公司H股的投資值產生重大不利影響。

風險因素

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力

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

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

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響

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

派付股息受中國法律所限

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計準則或《香港財務報告準則》釐定的利潤(以較低者為準)，減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能沒有足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在我們的財務報表顯示我們的運營無利可圖的期間。特定年度未分配的任何可分派利潤可被保留，並在隨後年度分配。

風險因素

人民幣幣值波動或會對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣進行絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們或會以港元持有大部分發售所得的款項，以於將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的幣值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由波動，而這均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元(與美元掛鈎)後的現金流量、收入、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們之任何股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支(倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣)的成本亦會上升。

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

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

風 險 因 素

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

我們的大部分高級管理人員均居住在中國，而彼等及本集團的絕大部分資產均位於中國。因此，投資者在中國向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法管轄區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。該安排於2008年8月1日生效，而根據該安排作出的任何行動之結果及有效性仍然無法確定。

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

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

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

於2017年6月，英國倫敦一座高層建築被一場大火摧毀，且中國杭州的一處高檔住宅遭遇縱火。兩起事故均造成了嚴重的人員傷亡及財務損失。兩起事故中，儘管導致或引起災難的原因不同，但對樓宇的消防安全(包括報警系統和噴頭的有效性)提出了質疑。儘管相

風險因素

關物業管理公司的責任仍有待觀察，以待調查結果的情況，但已對該等物業管理公司的聲譽造成了嚴重損害。倘我們管理的物業亦發生類似事故，我們的聲譽或會遭受損害（不論我們在事故中是否存在過錯或負有責任），進而或會對我們的業務和經營業績產生不利影響。

與全球發售及分拆有關的風險

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

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股股份綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份14.20港元計算，全球發售H股買家的每股H股未經審計備考經調整綜合有形資產淨值將即時攤薄3.71港元。

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

我們的H股過往並無公開市場

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

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

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

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失主要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；

風 險 因 素

- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；及
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素。

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。例如，於2008年中出現全球經濟低迷及金融市場危機，全球股票市場股價急挫，出現前所未有的拋售壓力。多隻股份價格由2007年高位暴跌。由於若干近期不利的財務發展事項影響全球證券及金融市場，2011年下半年亦曾出現類似的股價變動。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。難以預測上述狀況將持續多久，而上述狀況長遠可能繼續帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額的風險。倘我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

日後發行、發售或銷售股份可能對H股的現行市價造成不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對H股的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售H股或其他與H股有關的證券，可能使的H股市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。

緊隨全球發售後，假設超額配售權未獲行使，本公司的非上市股份將為900,000,000股(包括內資股及非上市外資股)，佔本公司全部已發行股本67.5%；根據全球發售發行的H股將為333,334,000股，佔本公司全部已發行股本25.0%；轉換自非上市外資股的H股將為100,000,000股，佔本公司全部已發行股本7.5%。此外，我們的非上市股份可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構(包括中國證監會)的批准。轉讓該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。可轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

風 險 因 素

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

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

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致

緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持對本公司已發行股本權益的實際控制權。在公司章程、《公司條例》及《上市規則》的規限下，控股股東(憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權)將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其權益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到損失及損害。

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

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

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

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報導。在刊發本招股章程前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有(其中包括)有關我們及全球發售的若干

風 險 因 素

財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。

前瞻性資料受風險及不確定因素影響

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

我們或未能於未來就H股宣派股息

截至2017年9月30日止九個月，我們派付的股息總額為人民幣298.0百萬元。於2018年1月15日，我們已宣派股息人民幣50.0百萬元，將於上市日期前存入中國一家商業銀行的託管賬戶中，並預期將在向國家外匯管理局及中國相關稅務機關完成相關手續後，於2018年3月31日前向上市前股東(包括境外股東)派付。上市後，我們計劃每年派付相當於除稅後利潤25%的股息。股息的派付及金額(倘有)將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來預期以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本招股章程「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事對本招股章程的內容承擔的責任

本招股章程載有遵照《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及《上市規則》向公眾提供有關我們的詳細資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並不具誤導或欺詐性，亦並無遺漏其他事項令本招股章程所載的任何陳述或本招股章程產生誤導成分。

中國證監會批准

於2017年12月21日，中國證監會已批准我們的H股在聯交所上市以及進行全球發售。中國證監會在作出該批准時並不對本公司的財務穩健性、本招股章程及申請表格中作出的任何陳述或表達的任何意見的準確性承擔責任。

據中國法律顧問告知，本公司已獲得中國有關全球發售及上市的所有必要批准和授權。

香港公開發售、包銷及有關全球發售的資料

全球發售包括初步提呈33,334,000股發售股份(可予重新分配)的香港公開發售，以及初步提呈300,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定，且包括優先發售)的國際發售。就香港公開發售及／或優先發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的條款及條件。

H股乃由聯席保薦人保薦於聯交所上市。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件包銷，其中一個條件為發售價由聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與我們協定。國際發售由聯席全球協調人經辦，並預期由國際包銷商包銷。國際包銷協議預計於2018年2月3日或前後訂立，取決於本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)何時協定發售價。

倘本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)因任何原因未能於2018年2月8日或之前協定發售價，則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷安排的詳情載於「包銷」一節。

香港發售股份及預留股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料與所作聲明以及當中所載條款及條件進行提呈發售。概無人士獲授權就全球發售提供任何資料，或作出本招股

有關本招股章程及全球發售的資料

章程所載以外的任何聲明，本招股章程所載以外的任何資料或聲明不得被視為已獲本公司或任何有關人士授權而加以倚賴。

於任何情況下，送交本招股章程或據此作出的任何認購或收購概非意味著自本招股章程日期起本公司事務並無變化，或截至其後任何時間本招股章程所載資料均屬正確。有關全球發售的架構詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」一節，申請香港發售股份及預留股份的程序載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

H股的發售及出售限制

購入H股的名人士將須確認或在購入H股時即被視作確認，其知悉本招股章程所述有關H股的發售及出售限制。

本公司並未採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售H股或在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。因此，在有關要約或邀請不獲授權的任何司法管轄區或向任何人士作出該等要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不可用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及／或申請表格以及發售和出售H股須受限制，惟根據有關司法管轄區的適用證券法，向有關證券監管機構登記或獲其授權或獲該等證券監管機構授出豁免所批准進行者除外，否則不得進行上述事宜。H股尤其未曾在中國或美國直接或間接公開發售或出售。

發售價的釐定

H股將以聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於2018年2月3日或前後(無論如何不遲於2018年2月8日)釐定的發售價進行發售。若聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司未能於有關日期就發售價達成協議，則全球發售將不會進行。

申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准以下股份的上市及買賣：(i)根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行的額外H股)；及(ii)將由綠地海外持有的非上市外資股轉換而來的任何H股。內資股及非上市外資股可於獲得中國證監會或國務院授權批准部門的批准後轉換為H股，詳情載於本招股章程「股本—轉換非上市股份為H股」一節。

有關本招股章程及全球發售的資料

預期H股將於2018年2月9日上午九時正開始在聯交所買賣。除本招股章程所披露者外，我們概無任何股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，本公司近期並無尋求或擬尋求任何有關上市或批准上市。

H股將合資格納入中央結算系統

待H股獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解可能影響其權利及權益的交收安排的詳情。

建議徵詢專業稅務意見

如全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣H股(或行使其所附權利)的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。本公司或任何有關人士對任何人士因認購、購買、持有或處置、買賣H股，或行使與之相關的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不負責。

H股股東名冊及印花稅

根據香港公開發售及國際發售所作申請而發行的所有H股將登記於我們在香港存置的H股股東名冊中。本公司股東名冊總冊將由我們存置在中國總辦事處。

在香港買賣於本公司H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。

超額配售及穩定價格行動

有關超額配售權及穩定價格行動的詳情載於本招股章程「全球發售的架構 — 穩定價格行動」一節及「全球發售的架構 — 國際發售 — 超額配售權」一節。

香港發售股份及預留股份申請程序

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

有關本招股章程及全球發售的資料

應付H股持有人的股息

除非本公司另行決定，否則將以港元向名列本公司H股股東名冊的股東派付H股股息，並將以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

認購、購買及轉讓H股的登記

我們已指示我們的H股股份過戶登記處，而我們的H股股份過戶登記處已同意，除非及直至有關持有人將有關認購、購買或轉讓任何H股的已簽署表格遞交予我們的H股股份過戶登記處，且表格中載有以下聲明，否則不會以任何特定持有人的名義登記任何H股的認購、購買或轉讓：

- 持有人與我們及各股東協定，而我們也與各股東協定，遵守及遵從中國《公司法》、《公司條例》、《特別規定》及公司章程；
- 持有人與我們、各股東、董事、監事、經理及高級人員協定，而我們(為我們本身及我們各董事、監事、經理及高級人員行事)與各股東協定，將所有因公司章程或中國《公司法》或其他有關法律及行政法規所賦予或向我們施加並與我們事務有關的任何權利或責任而產生的分歧及索賠，均依照公司章程提交仲裁，而仲裁一經提交，將被視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果，有關仲裁將為最終及不可推翻。詳情請參閱本招股章程「附錄五 — 中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄六 — 公司章程概要」章節；
- 持有人與我們及各股東協定，H股可由其持有人自由轉讓；及
- 持有人授權我們代其與我們各董事、監事、經理及高級人員訂立合同，據此，該等董事、監事、經理及高級人員承諾遵守及依從公司章程所規定彼等須向股東履行的責任。

全球發售的架構

有關全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

四捨五入

任何表格內所列總額與當中所列各數額之和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

匯率換算

除另有指明外，為方便讀者，本招股章程載有以下匯率換算：人民幣兌港元乃以1.00港元兌人民幣0.82067元的匯率換算，港元兌美元乃以1.00美元兌7.8228港元的匯率換算。

有關本招股章程及全球發售的資料

現行人民幣兌港元的匯率於2018年1月19日由中國人民銀行就外匯交易而提供。美元兌港元的匯率於2018年1月12日載於美國聯邦儲備委員會發佈的H10每週統計數據。有關換算僅作參考及方便用途，本公司概不表示，也不得視作表示以人民幣、港元或美元計值的任何款項可或原本可按上述匯率或任何其他匯率於有關日期兌換或根本無法兌換。

譯本

如本招股章程與其中文譯本有任何不一致之處，概以英文版本為準。本招股章程所載列無官方英文翻譯版本存在的中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體翻譯後的名稱屬於非官方翻譯並僅供參考。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
黃奉潮	中國廣東省 廣州市 凱旋路5號 501室	中國
劉德明	中國廣東省 廣州市天河區 興民路221號 3003室	中國
馮欣	中國廣東省 廣州市天河區 員村一橫路7號 大院37棟93號 602室	中國
王煒	中國上海市 愚園路 1203弄35號 6樓604室	中國
非執行董事		
陳卓雄	香港九龍 何文田 何文田山道1號 何文田山1號 27樓D室	中國
魏憲忠	中國上海市 天鑰橋路 500弄2號 2102室	中國
獨立非執行董事		
尹錦滔	香港 銅鑼灣 大坑道152號 嘉崙臺23樓A室	中國
溫世昌	香港 大潭水塘道88號 陽明山莊 10座 20樓61室	中國
王鵬	中國北京市 東城區 定安里35號樓 1單元603室	中國

董事、監事及參與全球發售的各方

監事

姓名	住址	國籍
陳麗茹	中國廣東省 中山市 三鄉鎮 南龍村 南坑隊104號	中國
黃智霞	中國廣東省 廣州市海珠區 工業大道南 金碧花園 金碧六街20號 23棟1807室	中國
施征宇	中國上海市 浦東區 張楊路 1515弄9號2201室	中國
李健輝	中國廣東省 廣州市獵德大道31號之2 中海璟暉華庭 A9棟 2204室	中國
王韶	中國廣東省 廣州市天河區 天河北路609號 1103室	中國

有關董事及監事的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的其他各方

聯席保薦人

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
香港
皇后大道中1號

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心5808-5812室

董事、監事及參與全球發售的各方

聯席全球協調人

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心5808-5812室

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

聯席賬簿管理人

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心5808-5812室

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

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

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓

董事、監事及參與全球發售的各方

工銀國際融資有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

中信建投(國際)融資有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場二期18樓

聯席牽頭經辦人

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

華泰金融控股(香港)有限公司

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心5808-5812室

摩根士丹利亞洲有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期59至63樓

農銀國際證券有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓

董事、監事及參與全球發售的各方

工銀國際證券有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

中信建投(國際)融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期18樓

本公司法律顧問

有關香港法律及美國法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
金杜律師事務所
中國北京市
朝陽區
東三環中路1號
環球金融中心辦公樓東樓20層

包銷商的法律顧問

有關香港法律及美國法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌
太古坊港島東中心55樓

有關中國法律：
國浩律師(上海)事務所
中國
上海
北京西路968號
嘉地中心23-25層

獨立行業顧問

中國指數研究院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院
A座

董事、監事及參與全球發售的各方

Shanghai iResearch Co., Ltd., China

中國

廣東省廣州市

林和西路159號

中泰北塔707室

審計師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈廿二樓

合規顧問

博思融資有限公司

香港中環

都爹利街1號18樓1802室

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司

香港

觀塘道388號

渣打中心15樓

公司資料

中國總部	中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 華夏路26號 雅居樂中心35樓
中國註冊辦事處	中國廣東省 中山市 三鄉鎮雅居樂花園 興業路管理大廈
香港主要營業地點	香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司網站	www.agileliving.com.cn (此網站所載資料不構 成本招股章程一部分)
公司秘書	李大龍先生 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓 蔡綺文女士 (HKICS、ICSA) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	劉德明先生 中國廣東省 廣州市天河區 興民路221號 3003室 李大龍先生 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
審計委員會	尹錦滔先生 (主席) 溫世昌先生 王鵬先生
薪酬與考核委員會	王鵬先生 (主席) 黃奉潮先生 尹錦滔先生 溫世昌先生

公司資料

提名委員會

溫世昌先生(主席)
黃奉潮先生
劉德明先生
尹錦滔先生
王鵬先生

風險管理委員會

黃奉潮先生(主席)
陳卓雄先生
劉德明先生
尹錦滔先生

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國銀行廣州海珠支行
中國廣東省
廣州市
臨江大道4號
發展中心大廈2至4層

中國工商銀行中山三鄉文昌支行
中國廣東省
中山市三鄉鎮
文昌西路200號

中國工商銀行陵水支行
中國海南省
陵水
黎族自治縣陵城鎮
建設路

中國農業銀行三鄉支行
中國廣東省
中山市三鄉鎮
建設路14號

豁免遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

為籌備全球發售，我們已尋求以下豁免嚴格遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》的相關條文：

留駐香港的管理層成員

根據《上市規則》第8.12條和第19A.15條規定，發行人必須在香港有足夠的管理層成員，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。目前，我們所有的執行董事均居住在中國。

我們的核心業務與運營絕大部分位於中國及在中國開展。重新安置兩名執行董事到香港於我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免遵守《上市規則》第8.12條及第19A.15條之規定。我們已採取以下措施：

- (1) 我們已根據《上市規則》第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守《上市規則》。受委任的兩名授權代表為劉德明先生（本公司執行董事兼首席執行官）及李大龍先生（本公司首席財務官兼聯席公司秘書）。李大龍先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與香港聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，每名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。所有並非常駐於香港的董事均擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們將實行以下政策：(a)每名董事須向授權代表提供移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外出，須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；及(c)全體董事及授權代表須向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (3) 我們已根據《上市規則》第3A.19條委任博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為我們與聯交所的另一溝通渠道；及

豁免遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

- (4) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與我們董事進行安排。我們將盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

聯席公司秘書

根據《上市規則》第3.28條及第8.17條，公司秘書必須具備履行公司秘書職責所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師（定義見《法律執業者條例》）或執業會計師（定義見《專業會計師條例》）；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任李大龍先生和蔡綺文女士擔任我們的聯席公司秘書。由於李大龍先生尚未擁有《上市規則》第3.28條所規定的資格，因此其無法獨自完全履行《上市規則》第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的職責。

因此，我們已就委任李大龍先生為我們的聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已授出相關豁免。為向李大龍先生提供支持，我們已委任蔡綺文女士擔任聯席公司秘書協助李大龍先生，任期由上市日期起計為期三年，以使李大龍先生獲得履行秘書職責所需的相關經驗（按照《上市規則》第3.28(2)條規定）。

倘及當蔡綺文女士不再提供相關協助時，有關豁免將立即撤回。於三年期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估李大龍先生在三年期間擁有蔡綺文女士的協助後是否已取得《上市規則》第3.28條界定的相關經驗，從而無需進一步豁免。

持續關連交易

我們已訂立若干項交易，根據《上市規則》的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。針對「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易 — (C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)《上市規則》第十四A章的公告規定；以及(ii)《上市規則》第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免。詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

豁免遵守《上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》

有關《上市規則》第4.04(1)條的豁免以及豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第I部第27段及第II部第31段

根據《上市規則》第4.04(1)條，本招股章程所載會計師報告須載列(其中包括)本公司緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的業績，或香港聯交所可能接納的較短期間的業績。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)條規定，所有招股章程均須載有會計師報告，該報告須載有《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3所指明的事項。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第I部第27段，本公司須在本招股章程中加入一份有關本公司於緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的營業總收入或銷售營業總額(視情況而定)的陳述，以及一項關於計算此等收入或營業額的方法的解釋及較重要的營業活動之間的合理細目分類。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第II部第31段，本公司須在本招股章程中加入一份審計師就本公司於緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的利潤及虧損、資產及負債而編製的報告。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A(1)條，如經考慮有關情況後，證監會認為授出豁免不會損害投資大眾的利益，且遵守任何或所有有關規定乃不相關或會構成不適當的負擔，或在其他情況下屬非必要或不適當，則證監會可在其認為合適的條件(如有)的規限下發出豁免證明書，豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》項下的相關規定。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年以及截至2017年9月30日止九個月的會計師報告已獲編製，並載於本招股章程附錄一。

根據上文所載相關規定，本公司須編製截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度三個完整年度的經審計賬目。然而，本公司已向香港聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條的規定，且香港聯交所已授出該項豁免，惟須符合以下條件：

- (a) 本招股章程於2018年1月29日或之前刊發，且本公司於2018年3月31日或之前於香港聯交所上市；

豁免遵守《上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》

- (b) 本招股章程載有截至2017年12月31日止年度的利潤估計(符合《上市規則》第11.17至11.19條)及董事作出的聲明，表示於履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，本公司財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，並特別提述自2017年10月1日至2017年12月31日的交易業績；及
- (c) 本公司獲證監會發出豁免證明書，獲豁免嚴格遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第I部第27段及第II部第31段。

本公司亦已向證監會申請豁免證明書，豁免嚴格遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，且證監會已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A條授出豁免證明書，條件是(i)豁免的詳情須載於本招股章程；(ii)本招股章程於2018年1月29日或之前刊發；及(iii)本公司於2018年3月31日或之前於聯交所上市。

本公司向香港聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條的規定，並向證監會申請豁免證明書以獲豁免嚴格遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第I部第27段及第II部第31段的規定的申請理由為(其中包括)嚴格遵守上述規定過於繁重，且有關豁免不會損害投資大眾的利益，理由如下：

- (a) 本公司及申報會計師並無充足時間完成供載入本招股章程的截至2017年12月31日止年度的經審計財務報表。倘截至2017年12月31日止年度的財務資料須經審計，則本公司及申報會計師在編製、更新及完成會計師報告及本招股章程方面須做大量工作，且亦需更新本招股章程相關章節，以包含有關新增期間；
- (b) 董事及聯席保薦人謹此確認，在履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，直至本招股章程日期，本公司自2017年10月1日(即緊隨本招股章程附錄一所載會計師報告的最新經審計財務狀況表日期後)起至本招股章程日期的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，且概無發生將對本招股章程附錄一所載會計師報告、截至2017年12月31日止年度的利潤估計以及本招股章程「財務資料」一節及其他部分所示資料造成重大影響的任何事件；及

豁免遵守《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》

- (c) 本公司認為，本招股章程所載會計師報告（包含截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年9月30日止九個月）連同截至2017年12月31日止年度的未經審計補充財務資料及利潤估計（符合《上市規則》第11.17至11.19條），已為有意投資者對本公司的往績記錄及盈利趨勢形成觀點提供了充足及合理的最新資料；且董事及聯席保薦人確認，投資大眾對本公司業務、資產及負債、財務狀況、貿易狀況、管理及前景作出知情評估所需的一切資料均已載入本招股章程。此外，本公司將遵守《上市規則》第13.46(2)及13.49(1)條有關刊登截至2017年12月31日止年度的年度業績及年報的規定。因此，有關豁免不會損害投資大眾的利益。

行業概覽

除另有說明外，本章節所載的資料來源於多份政府及官方刊物、其他刊物以及由我們委託中指院及iResearch編製的市場研究報告。

我們認為有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信該等資料在任何重大方面含錯誤或誤導成分或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人或我們或彼等各自的任何董事、高級管理人員、代表及參與全球發售的任何其他人士(不包括中指院及iResearch)並無對有關資料進行獨立核實，且並無就其準確性及完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與中國境內或境外所編製的其他資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

中指院、iRESEARCH及其各自的研究方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院於1994年成立，是中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、華東、華南、華中、西南五個地區的600多個城市，落地分院16家。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起即就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要考慮過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司收集的數據(包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據)、其進行的調查、從中國房地產指數系統收集的數據、中國房地產統計年鑒、有關政府部門的公開資料及其為過往刊發的報告所收集的數據。中指院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業管理公司的整體實力確定排名。中指院主要在收入增長率、在管總建築面積增長率及合約總建築面積增長率、僱員總數及僱員構成方面評估物業管理公司的增長潛力。本節中的數據分析主要根據物業服務百強企業進行。

我們亦以總成本約人民幣330,000元向iResearch購買使用及引用其出版刊物多項數據的權利。iResearch成立於2002年，旗下有超過400名專家，專注中國互聯網行業(包括電子商務)的深入研究。自成立以來，iResearch已在研究及觀察中國互聯網行業發展方面累積了豐

行業概覽

富的經驗。有關社區O2O市場規模及預測的數據，主要通過行業相關訪談、市場調查、二手資料來源及其他研究方法取得，其中部分方式未經相關運營商直接確認。本報告刊載的部分數據是以抽樣方法(即通過iResearch的在線調查社區iClick)獲得的，因此受樣本框架所影響。鑒於所運用的研究方法、樣本多寡及收集數據範圍等均存在限制，部分數據未必準確反映市場實況。

中國物業管理行業

概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，從那時起，中國物業管理行業歷經快速發展。於2003年6月，《物業管理條例》獲頒佈，規定了物業管理行業的監管框架。隨著更多法規的頒佈，該行業的公開公平市場制度得以確立，這進一步刺激中國物業管理行業的顯著增長。中國物業管理行業目前服務多類物業，包括住宅社區、寫字樓、購物中心、工業設施、學校及醫院。

在中國，物業管理費收費模式包括兩類：包乾制與酬金制。中國物業管理行業的主流物業收費方式為「包乾制」，特別是對於住宅物業而言。「包乾制」可通過省去業主和住戶對大額支出的若干集體決策程序，從而提升效率，並激勵物業管理服務供應商優化其業務，以提高盈利能力。相反，非住宅物業逐漸開始採用酬金制，使業主更深入地參與其物業管理，且物業管理服務供應商亦受到更加密切的監督。

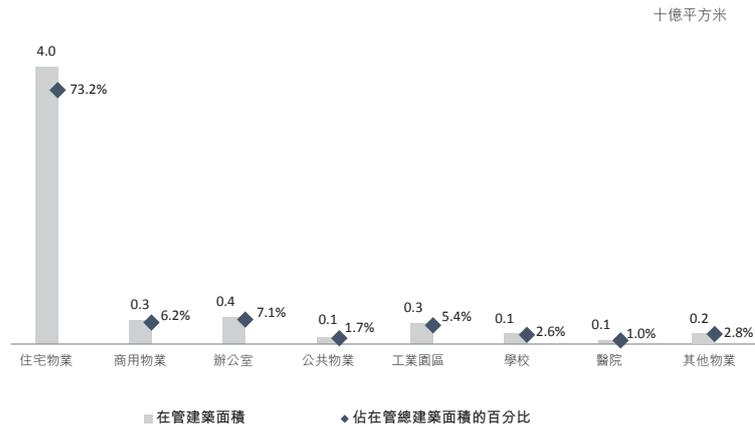
近年來，隨著城市化進程加快和人均可支配收入的持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業數量快速增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管物業的平均總建築面積從截至2012年12月31日的13.5百萬平方米增至截至2016年12月31日的約27.3百萬平方米，年複合增長率為19.1%。根據中指院的資料，物業服務百強企業在管物業的平均數量從截至2012年12月31日的79.3項增至截至2016年12月31日的166項，年複合增長率為20.3%。由於在管建築面積和物業數量增長，物業服務百強企業的平均收入從2012年的約人民幣257.3百萬元增至2016年的約人民幣627.8百萬元，年複合增長率為25.0%。

根據中指院的資料，近年，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦有所擴張。截至2016年12月31日，物業服務百強企業擁有業務的城市平均數量增至28個，自2012年起的年複合增長率為7.5%。

就在管建築面積而言，在管物業中的住宅物業佔最大份額。下圖載列截至2016年12月

行業概覽

31日，物業服務百強企業管理的各類物業的總建築面積。

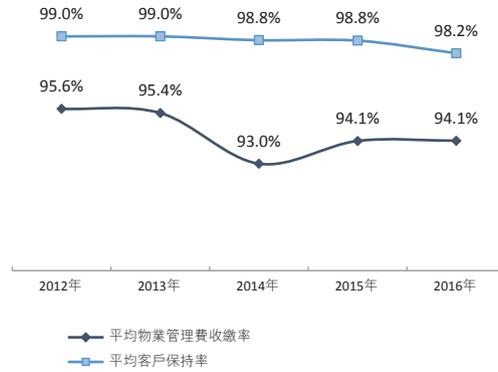


資料來源：中指院。

雖然，住宅物業仍佔在管物業總建築面積的最大比例，但物業管理公司追求在管物業類型的多元化。物業服務百強企業管理的非住宅物業總建築面積從截至2015年12月31日的約1,414百萬平方米增加3.3%至截至2016年12月31日的約1,460百萬平方米。

受客戶需求和激烈的競爭驅動，物業管理公司已投資改善其服務質量，並注重客戶需求。在傳統物業管理服務方面，物業管理公司已推出「管家服務」、「一站式服務」、「全方位服務」等概念，滿足客戶日常生活中多方面的需求。在增值服務方面，物業管理公司正推廣「互聯網+」概念，打造線上線下社區服務平台，整合周邊商圈資源以豐富產品與服務供應，提升客戶忠誠度。因此，居民和業主更願意支付物業管理公司收取的物業管理費。此外，服務質量的提升和多元化的服務亦有助於提升物業費收繳率與客戶保持率。下圖載列自2012年至2016年物業服務百強企業的物業費收繳率與客戶保持率。保持率從2015年的98.8%略降至2016年的98.2%，主要由於物業服務百強企業努力優化其在管物業組合，包括退出不符合其發展重點的物業。

行業概覽



資料來源：中指院。

行業增長推動力

中國物業管理行業的發展有賴於多個關鍵驅動因素。

需求增長

根據中指院的資料，中國的城鎮化及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長原動力。中國城鎮化率（即一定時期內城市人口規模變化的預期平均速率）從截至1996年12月31日的30.5%增至截至2016年12月31日的57.4%。中國物業管理行業預計將隨著國家城鎮化水平的提高而繼續增長。此外，中國經濟快速增長推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增長，並於截至2016年12月31日增至人民幣33,616元，自2012年12月31日起年複合增長率為8.2%。中國消費者對更好的生活條件和優質物業管理服務的需求日益提升，也是中國物業管理行業增長的另一根本原因。中國的經濟增長亦已導致中高收入階層的形成。因此，我們預計中國消費者將日趨精細化，願意付高價享受高品質生活。此外，中國消費者會考慮在基本必需品之外的物品及服務上的更多自由花費。我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升將對中國中高端物業管理服務的發展產生極大影響。

供應增加

隨著城鎮化進程加快、人均可支配收入不斷增長，商品房（即為出售而開發的住宅物業）的供應亦急劇增加。商品房銷售總建築面積從截至2012年12月31日的約1,113.0百萬平方米增至截至2016年12月31日的約1,573.5百萬平方米，年複合增長率為9.0%。

優惠政策

2003年6月頒佈的《物業管理條例》為物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業的各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了各種政策，如《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生

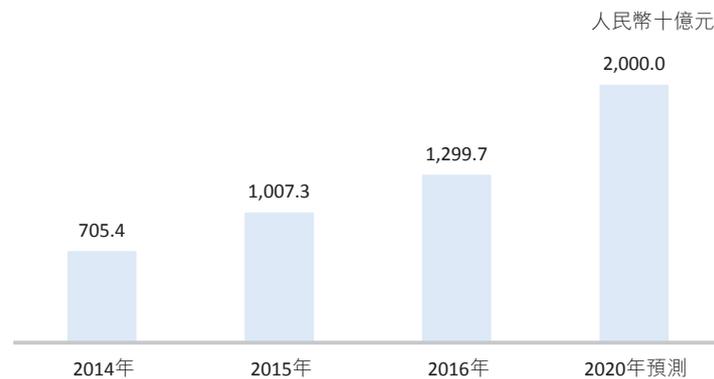
行業概覽

《活力服務業促進消費結構升級的指導意見》、《智慧社區建設指南(試行)》及《關於進一步促進旅遊投資和消費的若干意見》。請參閱本招股章程「監管概覽—對物業管理服務的法律監管」一節。該等法律及政策共同為物業管理行業及物業管理公司的發展營造出有序的支持性環境。

旅遊地產管理的強勁需求

根據中指院的資料，旅遊行業正經歷快速發展的時代。遊客總數自2012年至2016年增長50.2%，同期國內旅遊業收入增長106.61%。

根據國家旅遊局的資料，對旅遊業的投資從2012年的約人民幣4,064億元增至2016年的約人民幣12,997億元，年複合增長率達33.7%，且根據中指院的資料，預期於2020年達至約人民幣20,000億元。在人均可支配收入增加及旅遊投資增長的驅動下，作為旅遊業的重要組成部分的旅遊地產也隨之蓬勃發展，進而催生更多的旅遊地產管理服務需求。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，物業服務百強企業管理的旅遊地產的總建築面積佔其各類在管物業總建築面積的不到5.0%。不斷增長的國內旅遊需求及老年住宅需求進一步促進旅遊地產管理的發展。下圖載列所示年度的旅遊投資金額。



資料來源：國家旅遊局；上圖中2020年的統計數據為中指院根據歷史統計和增長率作出的估計。

此外，相對於傳統的短期觀光旅行，越來越多遊客更喜歡相對長時間地駐留，這為旅遊地產和旅遊地產管理的發展帶來巨大潛力。

對旅遊地產的需求，尤其是對養老住房的需求日益增長。根據中國國家統計局的資料，截至2016年12月31日，中國60歲以上老年人約達231百萬，佔總人口的16.7%。根據中國全

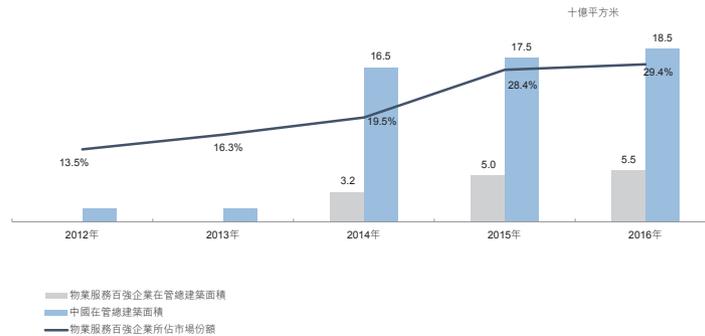
行業概覽

國老齡工作委員會的資料，到2050年中國60歲以上老年人將約佔總人口的28%。老齡化社會的到來會對旅遊地產產生巨大的潛在需求。適合老年人生活和社交活動且配備必要醫療資源的旅遊地產將特別對老年人具有吸引力。因此，對旅遊地產管理服務的需求將繼續增長。此外，隨著老年人口繼續增加，對老年人護理服務的需求將進一步增長，此亦為物業管理公司的潛在關注點。

中國物業管理行業發展趨勢

市場集中度將不斷提升

物業管理行業在經過幾十年的發展後，部分物業服務百強企業已加快創新他們的服務和擴大業務規模。此外，市場集中度不斷提升。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快其擴展速度，並主要透過有機增長及併購增加其市場佔有率並實現更好的經營業績。下圖列示所示年度按在管總建築面積計的物業服務百強企業的在管總建築面積及總市場份額。



資料來源：中指院。2012年及2013年中國在管建築面積數不可用。2012年及2013年的市場份額由中指院根據隨後年度的市場份額及市場趨勢估計得出。

加強信息技術標準化和增加信息技術的採用

標準化不僅是物業管理公司改善其服務質量的重要工具，也是擴展其在各地區中的業務的基礎。中國政府已發佈指導性意見，以幫助加強物業管理服務質量的標準化和實現更好的資源分配和整合。許多中國物業服務百強企業已就其服務設立自身的內部標準化運作程序。

最近幾年，信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。許多物業管理公司認為，增加信息技術的採用可在降低勞動力成本的同時提高服務質量。例如，物業管理公

行業概覽

司更加注重採用集中化信息技術，使總部能夠監督其業務網絡中的在管物業，從而確保物業管理服務的質量。提高物業管理自動化程度亦可降低對人力的依賴並通過提高公司管理標準和減少人為錯誤提高住戶滿意度。

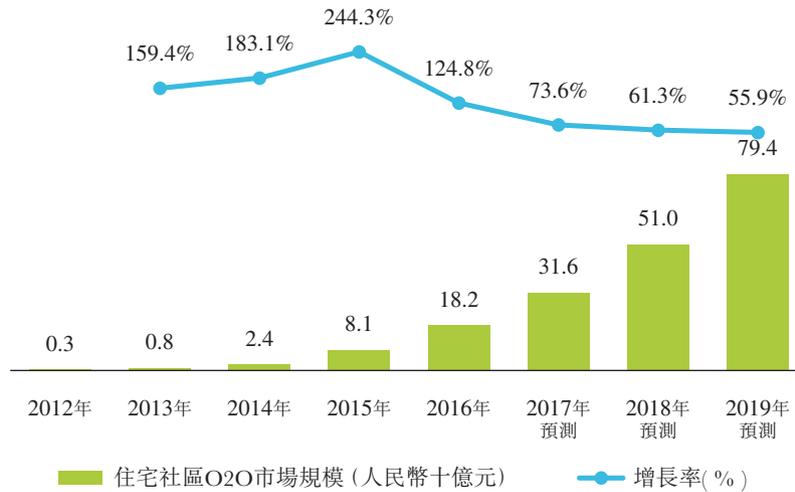
互聯網推動多樣化服務和智慧園區中的新機遇

為應對住戶對更高質量及多元化服務的需求和解決物業管理公司的綜合成本增加帶來的越來越大的經營壓力，更多物業管理公司願意調整其業務模式。信息技術和互聯網往往對物業管理行業的服務多樣化發揮促進作用。在互聯網和移動應用程序的幫助下，智慧園區的發展逐步升溫。以住戶需求為核心，「智慧園區」旨在通過整合線上線下信息資源、反映社區特徵和使用物聯網、雲計算、移動互聯網、智能終端和其他信息技術，實現生活服務的數字化、自動化、現代化和協同作用。中國相關政府部門也強烈鼓勵發展社區增值服務和智慧園區。

社區O2O是智慧園區的重要組成部分，其整合了線上線下資源，並為住戶提供了一個一站式服務平台。根據iResearch的資料，中國社區O2O行業在最近幾年發展迅速，並且將在可預見的未來繼續發展。為了最大程度地縮減滲透成本，物業管理公司正在尋求從對技能要求相對較低且成本較低的高度標準化服務(如洗滌服務、拼車服務及送取貨服務)開始，隨後向新型服務(如家政服務和固定商超宅配服務)穩定轉變。隨著智能應用程序的發展，智能終端將會成為社區O2O業務的重要聯絡點。物業管理公司致力於通過進一步為社區配備智能終端，用以收集信息和數據並定期計算和分析，以提供多維式社區服務。在獲得分析結果之後，即可按照客戶的需求更好地為其量身定製服務。

行業概覽

下圖載列所示年度的住宅社區O2O市場的規模及增長率。



資料來源：iResearch；2017年至2019年的年度統計由iResearch估計得出。

根據iResearch的資料，相對於純粹的O2O公司，物業管理公司具有幾個關鍵優勢。首先，物業管理公司以傳統的物業管理服務為基礎，具有龐大的現有客戶群，並可在開始時向其物業管理服務的客戶提供社區增值服務。第二，物業管理公司具有線上和線下收入來源，並可從其線下社區資源中獲得收入。第三，物業管理公司可獲取住戶信息，提供服務以滿足客戶的需求。第四，通過形成聯盟，物業管理公司可在法律允許的範圍內在聯盟之間共享信息和資源。

競爭

競爭格局

我們的物業管理服務主要與全國性、區域性和當地的大型物業管理公司相競爭。我們的增值服務與提供類似服務的其他物業管理公司、工程公司及O2O公司相競爭。例如，向業主及住戶提供的增值服務或會與銷售食品及雜貨的供應商及電商相競爭，而非業主增值服務或會與提供銷售及租賃服務的物業代理以及提供廣告服務的廣告公司相競爭。

根據中指院的資料，2016年物業服務百強企業按在管建築面積計的市場份額約為29.4%，本公司的市場份額則約為0.3%。

截至2016年12月31日，我們在管物業分佈在46個城市，而根據中指院的資料，物業服務百強企業管理的物業所在城市平均為28個。根據中指院的資料，於2017年，以收入及純利計，我們於華南所有物業管理公司中分別名列第10位及第6位。

行業概覽

中國主要物業管理公司的在管建築面積實現穩定增長。根據中指院的資料，物業服務百強企業於2014年、2015年及2016年的平均在管建築面積分別為17.5百萬平方米、23.6百萬平方米及27.3百萬平方米，而我們於相同年度的在管建築面積則分別為24.4百萬平方米、35.0百萬平方米及50.1百萬平方米。

我們一直專注中高端物業管理，就中高端物業所收取的物業管理費高於同一城市同類物業的市場平均水平。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，我們71.2%的總建築面積被歸類為中高端物業，其中我們60.4%的住宅物業總建築面積及所有在管商用物業均被歸類為中高端物業。計算歸類為中高端物業的建築面積百分比時，中指院將我們就某座城市的某類物業所收取的物業管理費與物業服務百強企業就同一城市該類物業所收取的平均物業管理費進行了比較(不包括我們主要提供諮詢服務及協銷服務的物業的在管建築面積)。

中國的許多物業管理公司一直致力服務多樣化及收入來源多元化。根據中指院的資料，2016年物業服務百強企業的平均收入為人民幣628百萬元，其中人民幣109百萬元(即17.4%)來自增值服務，而我們同年的總收入則為人民幣1,245百萬元，其中人民幣267百萬元(即21.4%)來自增值服務。

由於在管建築面積增加及有效的成本控制措施，中國主要物業管理公司的盈利能力穩步提升。根據中指院的資料，物業服務百強企業於2014年、2015年及2016年的平均純利分別為人民幣31.9百萬元、人民幣39.2百萬元及人民幣45.8百萬元，而我們於相同年度的純利則分別為人民幣46.7百萬元、人民幣72.0百萬元及人民幣169.0百萬元。

中國的物業管理市場高度分散。根據中指院的資料，按在管總建築面積計，我們的市場份額約為0.3%，位居物業服務百強企業第22位。根據中指院的資料，按在管總建築面積計，截至2016年12月31日，物業服務30強企業的總市場份額約為20.2%，而截至同日，物業服務十強企業的市場份額則約為10.2%。

進入壁壘

根據中指院的資料，物業管理行業的部分進入壁壘包括：

- **資質要求**：依據中國法律，物業管理公司可根據(其中包括)註冊資本及僱員人數等分為三級。持有最高等級資格證書的公司合資格管理各種類型和規模的物業。

行業概覽

反之，持有較低等級資格證書的公司於其獲許可管理的物業類型及規模方面受到限制。

- **市場專業化**：不同類型的物業對服務和標準的要求各不相同，為某類物業提供服務的物業管理公司可能無法為其毫無經驗的其他類型物業提供服務。
- **人才專業化**：隨著互聯網和新技术的興起，物業管理行業對合資格僱員的需求量日益加大，而新物業管理公司則在招募和留住優質僱員方面面臨困難。
- **運營和管理專業化**：為了更好地控制成本和確保服務質量，物業管理公司需實現運營的標準化和集中化。大型物業管理公司比新入行者擁有更多資源投入運營的標準化和集中化。反過來，一個完善的標準化和集中化系統可提高物業管理公司的能力以管理更多物業。
- **品牌**：包括本公司在內的頂尖物業管理公司已通過幾十年的服務和運營建立起了品牌聲譽。與此相反，新公司由於並無知名品牌在滲透市場方面會面臨越來越多的困難。

董事確認

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

監管概覽

我們的業務營運受中國政府廣泛監督及規管。本節載列我們必須遵守的主要法律、法規及政策。

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

根據《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(國家發展和改革委員會、商務部令2017年第4號)(國家發改委和商務部於2017年6月28日共同修訂，並於2017年7月28日生效)，物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

物業管理企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂)，國家對從事物業管理活動的企業實行的資質審查制度。

根據《物業管理企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂)，基於相關特定條件，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

根據《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)(國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效)，取消物業服務企業二級及三級資質認定。

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

監管概覽

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

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據與業主的協定管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

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

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

監管概覽

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

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

物業管理企業的收費

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

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

物業服務企業的收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。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同級房地產行政主管部門確定。

監管概覽

業主與物業服務企業可以採取包乾制或酬金制形式約定物業服務費用。包乾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。酬金制是指物業管理企業在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合同規定的項目，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。

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

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業服務企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業服務企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發改委和建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本乃根據經人民政府價格主管部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提

監管概覽

供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動；非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

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

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣2萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

對公司其他主要業務的法律監管

房地產經紀業務的監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日及2009年8月27日

監管概覽

修訂)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號)(住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2010年10月27日頒佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

廣告業務的監管

根據《中華人民共和國廣告法》(中華人民共和國主席令第34號)(全國人大常委會於1994年10月27日頒佈，於1995年2月1日生效，並於2015年4月24日修訂)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上地方工商行政管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

旅遊業務的監管

根據《中華人民共和國旅遊法》(中華人民共和國主席令第3號)(全國人大常委會於2013年4月25日頒佈，於2013年10月1日生效，並於2016年11月7日修訂)，旅遊經營者應當誠信經營，公平競爭，承擔社會責任，為旅遊者提供安全、健康、衛生、方便的旅遊服務。設立旅行社，招徠、組織、接待旅遊者，為其提供旅遊服務，應當具備下列條件，取得旅遊主管部門的許可，依法辦理工商登記：(1)有固定的經營場所；(2)有必要的營業設施；(3)有符合規定的註冊資本；(4)有必要的經營管理人員和導遊；(5)法律、行政法規規定的其他條件。旅行社不得出租、出借旅行社業務經營許可證，或者以其他形式非法轉讓旅行社業務經營

監管概覽

許可。縣級以上人民政府旅遊主管部門和有關部門依照《中華人民共和國旅遊法》和有關法律、法規的規定，在各自職責範圍內對旅遊市場實施監督管理。

勞動及社會保障相關法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(中華人民共和國主席令第28號)(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日修訂)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。

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

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於1999年1月22日頒佈，並於頒佈當日生效)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於2003年4月27日頒佈，於2004年1月1日生效，並於2010年12月20日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於1999年1月22日頒佈，並於頒佈當日生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發504號)(勞動部於1994年12月14日頒佈，並於1995年1月1日生效)，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險

監管概覽

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

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

知識產權相關法律法規

專利法

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)(全國人大常委會於1984年3月12日頒佈，於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8

監管概覽

月30日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(國務院於2014年4月29日頒佈,並於2014年5月1日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期,商標註冊人可申請續展註冊,續展註冊的有效期為隨後10年。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可他人使用其註冊商標。商標授權合約須向商標局存檔備案。就商標而言,商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。申請註冊的商標,凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似,商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利,或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

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

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

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

域名

根據《中國互聯網網絡域名管理辦法》(信息產業部令第30號)(信息產業部於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日生效)，信息產業部負責中國互聯網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

中國稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱「《企業所得稅法》」)(全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱「《企業所得稅法實施條例》」)(國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立而實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)位於中國境內的企業，被視為居民企業，因此一般按25%稅率就其來源於中國境內、境外的所得計繳企業所得稅。

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

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》(國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，並於2006年12月8日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)(國

監管概覽

家稅務總局於2009年10月27日頒佈，並於頒佈當日生效)，並無實質業務的「導管」公司或空殼公司不可享有稅收條約優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，並於頒佈當日生效)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日及2016年2月6日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部令第65號)(財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除另行規定外，一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零。

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

城市維護建設稅及教育費附加

根據《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)(國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效)，自2010年12月1日起，於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒佈的其他規例及規則將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與後者同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣城、鎮，則稅率為5%；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂)，教育費附加率為各實體及個人實際繳納的增值稅、營業稅及消費稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

監管概覽

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

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於頒佈當日生效)，對於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，意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

H股「全流通」試點

根據《中國證監會深化境外上市制度改革開展H股「全流通」試點》(中國證監會於2017年12月29日發佈)及《中國證監會新聞發言人常德鵬就開展H股「全流通」試點相關事宜答記者問》(中國證監會於2017年12月29日發佈)，經國務院批准，中國證監會開展H股上市公司「全流通」試點，試點企業不超過3家。參與試點的企業需履行若干程序，並滿足以下四項基本條件：

- (一)符合外商投資准入、國有資產管理、國家安全及產業政策等有關法律規定和政策要求。
- (二)所屬行業符合創新、協調、綠色、開放、共享的發展理念，符合國家產業政策發展方向，契合服務實體經濟和支持「一帶一路」建設等國家戰略，且須為優質企業。
- (三)存量股份的股權結構相對簡單，且其各自市值不低於10億港元。
- (四)公司治理規範，企業內部決策程序依法合規，具備可操作性，能夠充分保障股東知情權、參與權和表決權。

監管概覽

「全流通」試點堅持市場化決策原則，參與試點的企業和相關股東，在滿足試點條件的前提下，可自主決定流通股份數量及比例，通過協商形成有利於公司長遠發展的「全流通」方案。

歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至1993年，當時控股股東雅居樂集團開始為其開發的物業提供管理服務。1997年，本公司成立，並在中國率先引入香港的物業管理模式，為此後本集團成為中國中高端物業管理行業的翹楚奠定了基礎。在發展初期，我們主要在廣東省提供服務。自成立以來，我們一直專注於改善服務質量，並於2001年成為國家首批一級物業管理資質企業。

為保持業務長遠穩健增長，我們持續改善服務質量，提升競爭力及維持品牌優勢。經過數十年的經營，截至2017年9月30日，本集團(包括綠地物業)擁有118家分支機構，為中國65個城市提供服務，覆蓋多種物業形態。

結合互聯網技術，我們重新定義了提供物業管理服務的方式。2015年，本集團開始打造綜合性一站式服務平台。致力於實現物業管理服務互聯網化，以提升服務效率為目標，我們整合我們所管理社區的線上及線下資源，「雅管家」、「雅商家」、「雅助手」等移動應用程序應運而生，移動應用程序的開發及運營標誌著一站式服務平台的確立，使收入來源呈現多元化增長趨勢。

2017年6月，我們與綠地控股建立了戰略性合作，向綠地控股收購綠地物業。我們將與綠地控股在物業管理、社區增值服務、廣告、物業代理及房屋檢驗服務等業務領域展開戰略性合作，共同打造全國領先，達到國際標準的綜合性生活服務平台。

歷史、重組及公司架構

業務發展大事件

以下載列我們業務發展歷史的主要大事件：

年度	事件
1997年	本公司在廣東省中山市成立，並於1993年開始為雅居樂集團於廣東省中山市開發的房地產項目提供物業管理服務
1999年	本公司通過ISO9001質量管理體系認證
2000年	本公司將物業管理服務拓展至廣東省廣州市的物業
2001年	本公司成為國家首批獲得一級資質認證的物業管理企業之一
2006年	本公司將物業管理服務拓展至西安、成都及南京的物業，並開始拓展全國性業務
2008年	本公司開始為海南清水灣項目(為本公司第一個在管旅遊地產項目)提供物業管理服務
2012年	本公司通過ISO 9001:2008質量管理體系認證、ISO14001:2004環境管理體系認證及OHSAS18000:2007職業健康及安全管理體系認證
2014年	本公司開始為雅居樂集團於雲南省開發的旅遊地產提供物業管理服務
2016年	本公司當選物業管理(品質住宅)企業聯盟輪值主席單位 2016年7月，本公司開始於經選定物業建立一站式服務平台
2017年	根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。 本公司排名全國百強物業管理企業第13名 本公司向綠地控股收購綠地物業，並與其建立戰略聯盟關係 本公司開始提供房屋檢驗服務及物業代理服務 本公司獲認定為「2017中國特色物業服務領先企業—旅遊地產物業管理領先品牌」

本公司企業發展

本公司

本公司於1997年6月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣300,000元。成立時，本公司的股本權益分別由(i)陳卓喜先生(陳卓雄先生的兄弟)持有33.33%；(ii)陸倩芳女士(陳卓

歷史、重組及公司架構

林先生的配偶)持有33.33%；(iii)陳卓賢先生(陳卓雄先生的兄弟)持有16.67%；及(iv)陸麗卿女士(陸倩芳女士的胞妹)持有16.67%。本公司自成立起一直從事提供物業管理服務。

於多次增加註冊資本及轉讓股本權益後，本公司由旺紀(自2008年5月本公司以對價人民幣30,000,000元(已透過旺紀向邁高國際配發一股股份結算)收購其當時唯一股東(即邁高國際，為本公司控股股東之一)起一直為本公司控股股東之一)全資擁有，而本公司的註冊資本自2010年6月起為人民幣50,000,000元，有關註冊資本於緊接重組開始前實際存在。

主要運營集團公司

於往績記錄期間，對我們業績產生重大影響的本集團成員公司(本公司除外)的主要企業發展情況載列如下：

海南雅居樂

海南雅居樂於2010年4月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2,000,000元，主要在海南省三亞市從事提供物業管理服務。截至其成立之日，海南雅居樂50%的權益由海南雅居樂房地產開發有限公司(「海南房地產」)擁有，50%的權益由海南雅恆房地產發展有限公司(「海南雅恆」)擁有。海南房地產和海南雅恆皆為雅居樂控股的非全資附屬公司。

於2012年10月，海南雅居樂的註冊資本從人民幣2,000,000元增至人民幣3,000,000元，而海南房地產及海南雅恆的持股比例於有關註冊資本增加後均保持不變。

作為重組的一部分，海南雅居樂根據重組成為本公司的全資附屬公司。詳情請參閱本節下述「一重組」一段。

上海雅萊格

上海雅萊格於2011年9月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元，主要在上海市從事提供物業管理服務。截至其成立之日，上海雅萊格由雅居樂控股的全資附屬公司銘茂有限公司全資擁有。

南海雅居樂

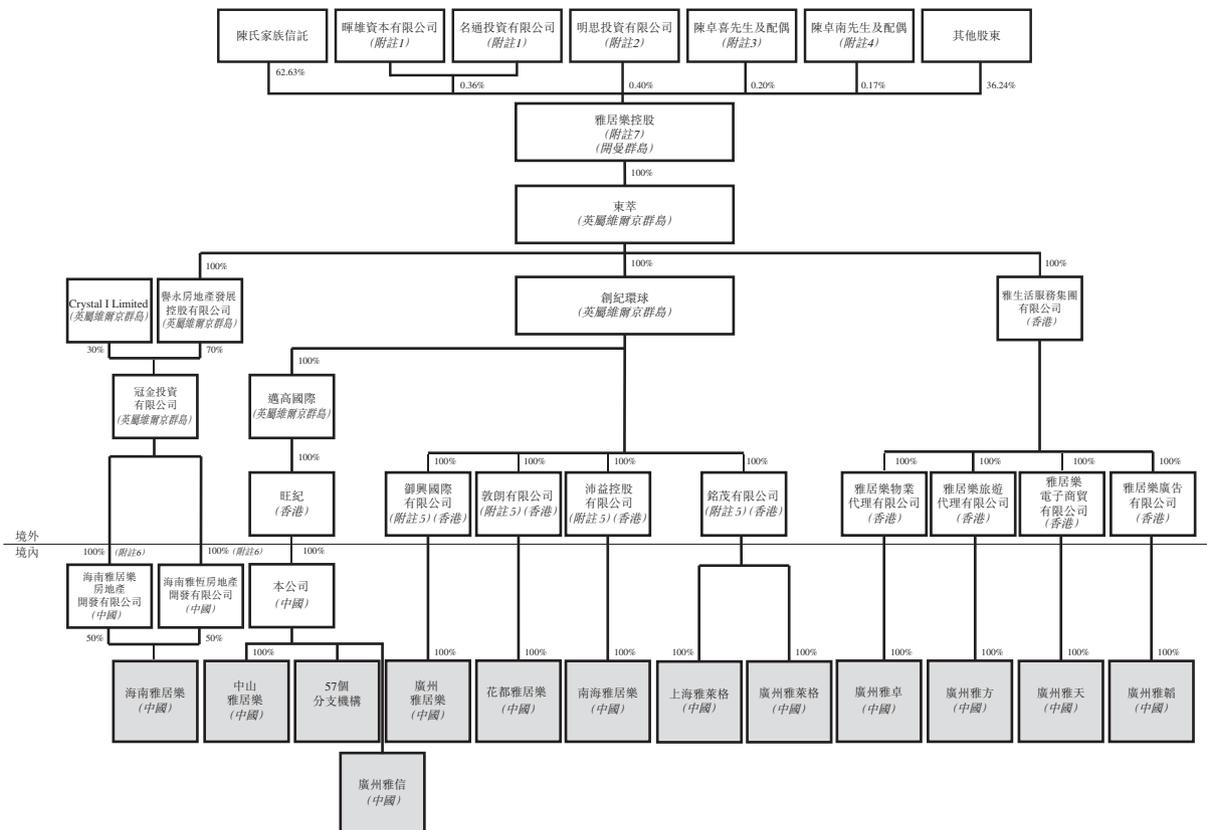
南海雅居樂於2002年9月20日在中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元，主要在廣東省佛山市從事物業管理服務。截至其成立之日，南海雅居樂由佛山市南海區雅居樂房地產有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)擁有80%的權益，由陳小娜女士(控股股東陳卓南先生的配偶)擁有20%的權益。

歷史、重組及公司架構

於多次增加註冊資本及轉讓股本權益後，南海雅居樂由沛益控股有限公司（「沛益」，自2008年1月以對價人民幣3,000,000元從南海雅居樂當時的唯一股東（即恒通國際有限公司，為雅居樂控股的全資附屬公司）收購其全部股本權益起一直為雅居樂控股的全資附屬公司）全資擁有，而南海雅居樂的註冊資本自2010年12月起為人民幣5,000,000元，有關註冊資本於緊接重組開始前實際存在。

重組

下圖顯示了我們重組前的股權架構：



附註：

1. 暉雄資本有限公司及名通投資有限公司均由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制。
2. 明思投資有限公司由陳卓賢先生全資擁有。
3. 有關股權由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士共同擁有。
4. 有關股權由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士共同擁有。
5. 御興國際有限公司、敦朗有限公司、沛益控股有限公司及銘茂有限公司均由創紀環球間接全資擁有。
6. 海南雅居樂房地產開發有限公司及海南雅恆房地產發展有限公司由冠金投資有限公司（現稱海南清水灣控股有限公司）全資擁有。

歷史、重組及公司架構

7. 本公司董事黃奉潮先生擁有0.04%的股本權益及本公司董事陳卓雄先生作為陳氏家族信託的受益人擁有62.63%的股本權益。

中山雅生活的成立及本公司的股權轉讓

中山雅生活於2017年6月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。中山雅生活自成立起一直由雅居樂控股的全資附屬公司旺紀全資擁有。

中山雅生活與旺紀訂立股權轉讓協議，據此，旺紀於2017年6月20日以對價人民幣300,950,000元將其於本公司99%的股本權益轉讓予中山雅生活。該對價乃按公平原則經參考本公司截至2017年3月31日的資產淨值釐定。為結算對價，中山雅生活的註冊資本從人民幣1,000,000元增至人民幣300,000,000元。旺紀透過將其於本公司99%的股本權益轉讓予中山雅生活額外注資人民幣299,000,000元。

中國附屬公司的股權轉讓

(1) 廣州雅居樂

本公司於2017年6月30日與御興國際有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自御興國際有限公司收購廣州雅居樂的全部股本權益，總對價為人民幣1,000,000元，根據廣州雅居樂當時的註冊資本釐定，並已於2017年9月4日全額支付。完成該轉讓後，廣州雅居樂成為本公司的全資附屬公司。廣州雅居樂於廣東省廣州市主要從事提供物業管理服務。

(2) 花都雅居樂

本公司於2017年6月30日與敦朗有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自敦朗有限公司收購花都雅居樂的全部股本權益，總對價為人民幣3,464,715元，根據花都雅居樂截至2017年5月31日的資產淨值釐定，並已於2017年9月8日全額支付。完成該轉讓後，花都雅居樂成為本公司的全資附屬公司。花都雅居樂於廣東省廣州市主要從事提供物業管理服務。

(3) 南海雅居樂

本公司於2017年6月25日與沛益(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自沛益收購南海雅居樂的全部股本權益，總對價為人民幣5,000,000元，根據南海雅居樂當時的註冊資本釐定，並已於2017年9月4日全額支付。完成該轉讓後，南海雅居樂成為本公司的全資附屬公司。南海雅居樂於廣東省佛山市主要從事提供物業管理服務。

(4) 上海雅萊格和廣州雅萊格

本公司於2017年6月30日與銘茂有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自銘茂有限公司收購上海雅萊格及廣州雅萊格的全部股本權益，總對價分別為人民幣5,707,258元和人民幣1,000,000元。該等對價根據上海雅萊格截至2017年5月31日的資產淨值和廣州雅萊格當時的註冊資本釐定，並已分別於2017年9月4日及2017年8月30日全額支付。完成該轉讓後，上海雅萊格和廣州雅萊格均成為本公司的全資附屬公司。上海雅萊格和廣州雅萊格分別於上海及廣東省廣州市從事提供物業管理服務。

(5) 廣州雅卓

本公司於2017年6月30日與雅居樂物業代理有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自雅居樂物業代理有限公司收購廣州雅卓的全部股本權益，總對價為人民幣1,000,000元，根據廣州雅卓當時的註冊資本釐定，並已於2017年8月25日全額支付。完成該轉讓後，廣州雅卓成為本公司的全資附屬公司。廣州雅卓主要為物業開發商開發的物業提供營銷及銷售服務。

廣州雅卓於2016年7月11日成立。於2016年12月31日至2017年6月16日期間，廣州雅卓的主要業務為代表協助營銷該等物業的指定第三方向潛在的購房者收取服務費，並向該等第三方支付該等費用。由於該等費用僅代表第三方收取及支付，因此該等費用概無確認為廣州雅卓的收入及／或開支。於業務審查後，廣州雅卓在成為本集團的成員公司前已自2017年6月16日起終止該等業務。

(6) 廣州雅方

本公司於2017年6月30日與雅居樂旅遊代理有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自雅居樂旅遊代理有限公司收購廣州雅方的全部股本權益，總對價為人民幣1,000,000元，根據廣州雅方當時的註冊資本釐定，並已於2017年9月8日全額支付。完成該轉讓後，廣州雅方成為本公司的全資附屬公司。廣州雅方主要從事提供旅遊代理相關服務。

(7) 廣州雅天

本公司於2017年6月30日與雅居樂電子商貿有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自雅居樂電子商貿有限公司收購廣州雅天的全

歷史、重組及公司架構

部股本權益，總對價為人民幣10,000,000元，根據廣州雅天當時的註冊資本釐定，並已於2017年9月8日全額支付。完成該轉讓後，廣州雅天成為本公司的全資附屬公司。廣州雅天主要從事為本公司的物業管理服務提供互聯網技術及應用支持。

(8) 廣州雅韜

本公司於2017年6月30日與雅居樂廣告有限公司(雅居樂控股的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意自雅居樂廣告有限公司收購廣州雅韜的全部股本權益，總對價為人民幣1,000,000元，根據廣州雅韜當時的註冊資本釐定，並已於2017年9月4日全額支付。完成該轉讓後，廣州雅韜成為本公司的全資附屬公司。廣州雅韜主要從事廣告設計及提供公關關係服務。

(9) 海南雅居樂

本公司於2017年7月28日與海南房地產及海南雅恆訂立股權轉讓協議。根據該協議，本公司分別收購海南房地產持有的50%海南雅居樂股本權益及海南雅恆持有的50%海南雅居樂股本權益，總對價為人民幣4,600,000元，此對價乃按公平原則經參考海南雅居樂截至2017年6月30日的資產淨值釐定，且已由本公司於2017年8月21日以現金全額支付。股權轉讓已於2017年8月9日完成，海南雅居樂成為本公司的全資附屬公司。

收購綠地物業的股本權益

本公司於2017年6月29日與綠地控股集團有限公司和綠地控股訂立股權轉讓協議。根據該協議，本公司收購綠地控股集團有限公司及綠地控股所分別持有綠地物業的90.9091%及9.0909%股本權益，總對價為人民幣1,000,000,000元，此對價乃經公平磋商及考慮綠地控股與本公司間業務合作前景釐定。根據協議的條款及條件，支付51%的總對價後，我們於2017年6月30日完成對綠地物業的收購。上述收購餘下49%的總對價已於2017年8月10日付清。據中國法律顧問告知，綠地物業全部股本權益的收購已根據收購協議的條款及條件於2017年6月30日完成。上述收購完成後，綠地物業成為本公司的全資附屬公司。

改制為股份有限公司

於2017年7月21日，董事會通過決議案，批准(其中包括)將本公司從有限責任公司改制為股份有限公司，本公司更名為雅居樂雅生活服務股份有限公司。根據2017年7月21日當時全體股東訂立的發起人協議，全體發起人同意將本公司截至2017年6月30日的資產淨值

歷史、重組及公司架構

以1:0.388的比例折為本公司50,000,000股股份。2017年7月21日，本公司召開創立大會暨第一次股東大會，通過批准改制為股份有限公司的相關決議案、公司章程及相關流程。改制完成後，本公司股本為人民幣50,000,000元，分為50,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中中山雅生活持有49,500,000股股份，佔本公司股本的99%，旺紀持有500,000股股份，佔本公司股本的1%。改制已於2017年7月21日完成，本公司取得了新營業執照。

本公司股本從人民幣50,000,000元增至人民幣100,000,000元

於2017年7月24日，本公司於臨時股東大會上通過決議案，將本公司的股本從人民幣50,000,000元增至人民幣72,000,000元。新增22,000,000股股份中，透過本公司資本公積轉增股本的方式分別向旺紀及中山雅生活發行220,000股及21,780,000股股份。

於2017年7月26日，本公司與共青城投資簽訂增資協議，據此，共青城投資同意以向本公司注資人民幣200,000,000元的方式認購8,000,000股股份。該注資金額已於2017年7月31日付清。有關共青城投資的背景詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資—共青城投資所作投資」一段。

於2017年8月10日，本公司、旺紀及中山雅生活分別與寧波綠璫和綠地海外訂立增資協議，據此，寧波綠璫及綠地海外同意分別以人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元(以1.00港元兌人民幣0.8550元的匯率為基準，相當於584,795,322港元)的認購價認購10,000,000股股份及10,000,000股股份。該認購的付款分別於2017年8月11日及2017年8月15日完成。有關共青城投資、綠地海外及寧波綠璫所作投資的詳情，請參閱本節「首次公開發售前投資」。

本公司註冊資本增加完成後，中山雅生活、綠地海外、寧波綠璫、共青城投資及旺紀分別擁有本公司71.28%、10%、10%、8%及0.72%的權益。

本公司註冊資本從人民幣100,000,000元增至人民幣1,000,000,000元

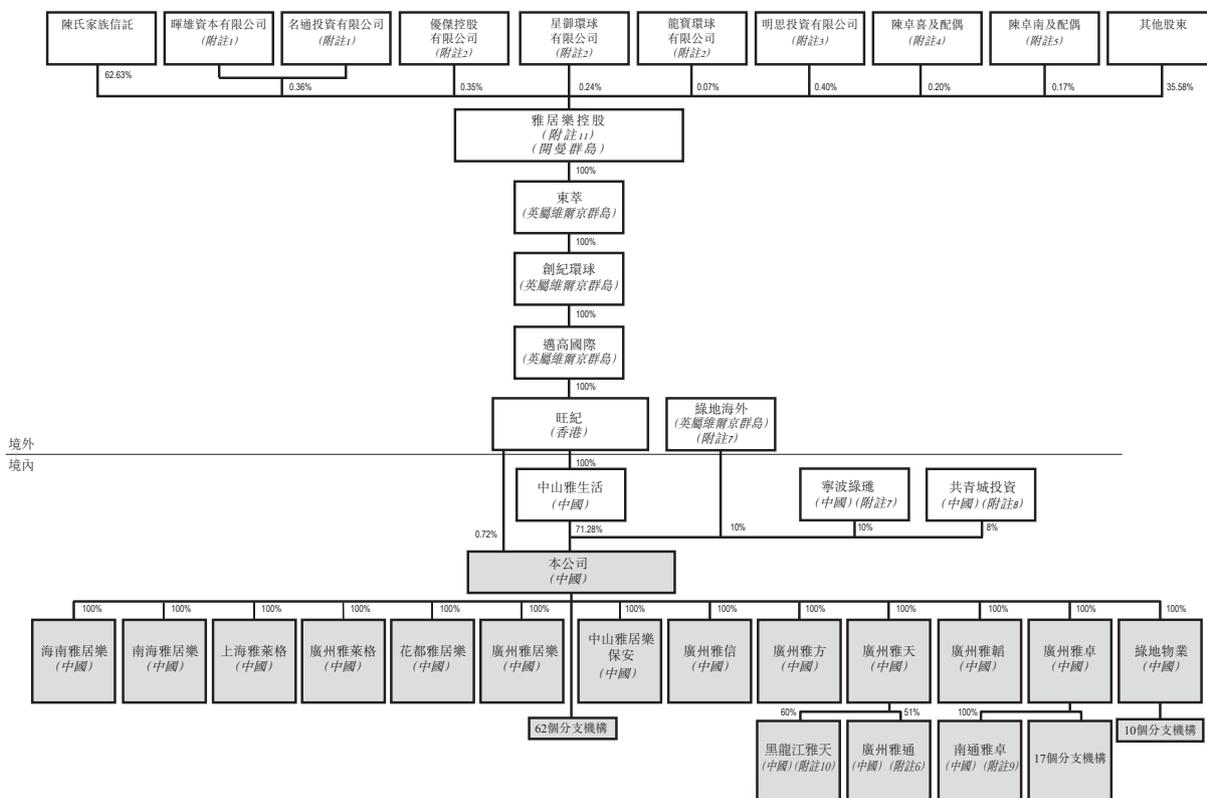
於2017年8月21日，本公司於臨時股東大會上通過決議案，將本公司的註冊資本從人民幣100,000,000元增至人民幣1,000,000,000元。新增部分由本公司的資本儲備轉換而來，本公司的股權架構於有關註冊資本增加後並無發生任何變化。

中國法律顧問已確認，截至最後可行日期，我們已就重組自中國相關機構取得所有必需的備案及完成所有註冊。

歷史、重組及公司架構

本集團重組後的股權架構

下圖顯示了我們重組後及緊接全球發售前的股權架構：



附註：

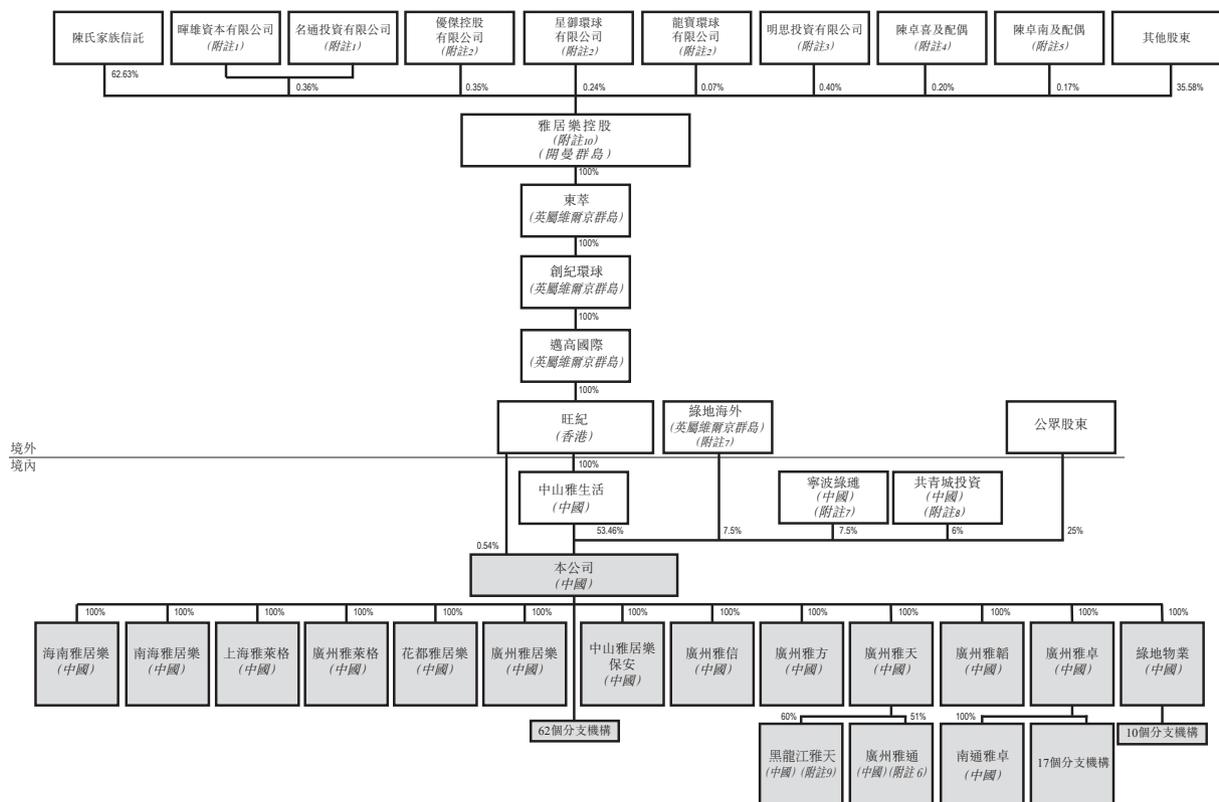
1. 暉雄資本有限公司及名通投資有限公司均由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制。
2. 優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司均由陳卓林先生全資擁有。
3. 明思投資有限公司由陳卓賢先生全資擁有。
4. 有關股權由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士共同擁有。
5. 有關股權由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士共同擁有。
6. 廣州雅通於2017年7月5日在中國成立，主要提供停車管理解決方案。廣州雅通餘下49%的股本權益由獨立第三方北京通通易聯科技有限公司擁有。
7. 綠地海外和寧波綠地均為綠地金融投資控股集團有限公司的間接全資附屬公司，而綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股間接全資擁有。
8. 共青城投資的有限合夥人為我們的兩名執行董事劉德明先生及馮欣先生以及高級管理層成員之一李大龍先生。劉德明先生、馮欣先生、李大龍先生及共青城雅高投資管理有限公司(「共青城雅高」)分別擁有共青城投資49.9%、25%、25%及0.1%的權益。

歷史、重組及公司架構

9. 南通雅卓於2017年8月8日在中國成立，主要從事向物業開發商提供銷售服務。
10. 黑龍江雅天於2017年9月29日在中國成立，主要在黑龍江省從事軟件工程服務供應。黑龍江雅天剩餘40%的股本權益由八名獨立第三方擁有。
11. 本公司董事黃奉潮先生擁有0.04%的股本權益及本公司董事陳卓雄先生作為陳氏家族信託的受益人擁有62.63%的股本權益。

本集團全球發售後的股權架構

下圖顯示我們緊隨全球發售後(假設超額配售權未獲行使)的股權架構：



附註：

1. 暉雄資本有限公司及名通投資有限公司均由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制。
2. 優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司均由陳卓林先生全資擁有。
3. 明思投資有限公司由陳卓賢先生全資擁有。
4. 有關股權由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士共同擁有。
5. 有關股權由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士共同擁有。
6. 廣州雅通餘下49%的股本權益由獨立第三方北京通通易聯科技有限公司擁有。

歷史、重組及公司架構

7. 綠地海外和寧波綠璣均為綠地金融投資控股集團有限公司的間接全資附屬公司，而綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股間接全資擁有。
8. 共青城投資的有限合夥人為兩名執行董事，劉德明先生及馮欣先生以及高級管理層成員之一李大龍先生。劉德明先生、馮欣先生、李大龍先生及共青城雅高分別擁有共青城投資49.9%、25%、25%及0.1%的權益。
9. 黑龍江雅天剩餘40%的股本權益由八名獨立第三方擁有。
10. 本公司董事黃奉潮先生擁有0.04%的股本權益及本公司董事陳卓雄先生作為陳氏家族信託的受益人擁有62.63%的股本權益。

首次公開發售前投資

共青城投資所作投資

於2017年7月26日，共青城投資與旺紀、中山雅生活及本公司簽訂一份增資協議，據此，共青城投資同意以向本公司注資的方式投資本公司。

根據日期為2017年7月5日共青城雅高、劉德明先生、馮欣先生及李大龍先生訂立的一份合夥協議，共青城投資於2017年7月12日成立。根據該協議（連同其補充協議），共青城雅高（作為普通合夥人），劉德明先生、馮欣先生和李大龍先生（作為有限合夥人）同意成立共青城投資開展項目投資。共青城投資的認繳出資總金額為人民幣10,000,000元，共青城雅高、劉德明先生、馮欣先生和李大龍先生將以現金分別認繳人民幣10,000元、人民幣4,990,000元、人民幣2,500,000元和人民幣2,500,000元。共青城雅高是一家由潘智勇先生擁有的有限責任公司，潘智勇先生為雅居樂控股的高級管理人員。劉德明先生和馮欣先生為本公司的執行董事，李大龍先生為本公司的高級管理人員。截至最後可行日期，所有出資均已結清。根據合夥協議，共青城雅高作為唯一普通合夥人全權控制並管理共青城投資。有限合夥人不參與共青城投資的管理或決策。由於潘智勇先生及共青城雅高並非本集團的關連人士，且於上市後共青城投資將持有本公司已發行股本總額的8%（假設超額配售權未獲行使），故共青城投資並非本公司的關連人士。

以下載列共青城投資以向本公司注資的方式所作首次公開發售前投資的詳情摘要：

投資者名稱：	共青城投資
增資協議的日期：	2017年7月26日
注資金額：	人民幣200,000,000元
已認購股份數目：	8,000,000股股份（約佔本公司當時經擴大已發行股本的8%）

歷史、重組及公司架構

注資金額釐定基準：	根據本集團截至2016年12月31日的公允價值釐定(經董事確認)
注資日期：	2017年7月31日 ⁽¹⁾
每股投資成本及較發售價範圍中位數的折讓(假設超額配售權未獲行使)：	約為每股股份人民幣2.5元(相當於每股股份約3.0港元)，即發售價範圍10.80港元至14.20港元的中位數折讓約76.0%
所得款項用途：	用於補充本集團於首次公開發售前投資之前因結算業務拓展及公司收購產生的應付款項而支出的營運資金。
戰略利益：	該投資作為為本集團若干管理層成員而設的激勵計劃的一部分將提高參與成員的士氣及其對本集團的忠誠度
禁售：	根據適用中國法律，於上市日期後12個月內，共青城投資不得出售其持有的任何股份
公眾持股量：	共青城投資持有的股份不會被視為公眾持股量的一部分，因為該等股份為不會於全球發售完成後轉換為H股且上市的內資股

附註：

1. 注資金額人民幣190,000,000元乃由控股股東中山雅生活按一般商業條款出借予共青城投資。

寧波綠璫和綠地海外所作投資

於本公司、雅居樂控股及綠地控股於2017年6月27日訂立投資合作框架協議後，於2017年8月10日，鑒於本集團與綠地控股之間建立了戰略聯盟並將互惠互利，綠地海外及寧波綠璫均分別與旺紀、中山雅生活及本公司訂立增資協議。據此，綠地海外及寧波綠璫均同意以向本公司注資的方式投資本公司。

歷史、重組及公司架構

綠地海外和寧波綠璉均為綠地控股的間接全資附屬公司，主要從事投資業務。綠地控股成立於1992年7月18日，截至最後可行日期的註冊資本為人民幣12,168,154,385元。綠地控股是一家總部設在上海的跨國企業，於上海證券交易所上市(證券代碼：600606)，主要從事房地產開發業務。自2012年以來，綠地控股一直位居世界500強企業之列。

以下載列綠地海外和寧波綠璉以向本公司注資方式所作的首次公開發售前投資的詳情摘要：

投資者名稱：	綠地海外	寧波綠璉
增資協議的日期：	2017年8月10日	2017年8月10日
注資金額：	人民幣500,000,000元	人民幣500,000,000元
已認購股份數目：	100,000,000股股份(約佔本公司當時經擴大已發行股本的10%)	100,000,000股股份(約佔本公司當時經擴大已發行股本的10%)
注資金額釐定基準：	以各方確定的本集團重組後架構的估值為基準	
注資日期：	2017年8月15日	2017年8月11日
每股投資成本及較發售價範圍中位數的折讓(假設超額配售權未獲行使)：	每股股份約為人民幣5.0元(相當於每股約6.1港元)，即發售價範圍10.80港元至14.20港元的中位數折讓約51.2%	
所得款項用途：	用於補充本集團於首次公開發售前投資之前因結算業務拓展及公司收購產生的應付款項而支出的營運資金。	
戰略利益：	該投資將促使本集團與綠地控股領導下的集團公司間的戰略聯盟，加強兩個集團間的市場組合	
董事提名權：	綠地海外有權於上市前提名一名非執行董事	寧波綠璉有權於上市前提名一名執行董事及一名監事

歷史、重組及公司架構

禁售： 根據適用中國法律，於上市日期後12個月內，綠地海外及寧波綠璫均不得出售其持有的任何股份

公眾持股量： 由於綠地海外及寧波綠璫的最終控股公司綠地控股為我們的主要股東，故彼等所持有的股份不會被視為公眾持股量的一部分

截至最後可行日期，全部首次公開發售前投資所得款項均已被動用。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，綠地海外、寧波綠璫及共青城投資所作出的首次公開發售前投資符合有關首次公開發售前投資的臨時指引(HKEx-GL29-12)及有關首次公開發售前投資的指引(HKEx-GL43-12)。

A股發售

我們計劃於全球發售後的適當時間內進行A股發售。截至最後可行日期，我們尚未釐定預期A股發售的規模及範圍，並尚未向中國任何獲認可證券交易所申請批准任何A股上市。概不保證我們日後將進行A股發售。

建議分拆的理由

根據《上市規則》，依照本公司的公司架構和所有權，本公司上市將構成雅居樂控股的分拆（「建議分拆」）。

雅居樂控股董事會認為，建議分拆符合雅居樂控股和雅居樂控股股東的整體利益，理由如下：

- (a) 通過建議分拆，我們可建立獨立上市集團的身份，並擁有獨立的集資平台。通過建議分拆，我們可直接接觸資本市場進行股本及／或債務融資，以為我們的現有業務及未來擴充提供資金，從而加速拓展及改善營運及財務表現，繼而同時為母公司集團及本集團的股東帶來優厚的財務回報；
- (b) 作為獨立上市集團，我們將能夠進一步鞏固聲譽、在商議及招攬更多業務方面享有更大優勢，而雅居樂控股繼而將能夠通過其於本集團的持股從我們的增長中受益；
- (c) 通過建議分拆，我們可提升企業形象，從而增強吸引戰略投資者的能力，戰略投資者可為我們創造協同效應，進行投資並直接與我們組成戰略夥伴；及

歷史、重組及公司架構

- (d) 通過建議分拆，母公司集團和本集團能夠更專注彼等各自業務的發展、戰略規劃及優化資源分配；母公司集團和本集團均將從獨立管理架構下的高效決策流程中獲益，從而把握新興商機，尤其是本集團擁有一支專屬管理團隊，可專注於其發展。

雅居樂控股的建議分拆符合《上市規則》第15項應用指引。

概覽

我們是中國以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商。2017年6月，我們收購了綠地物業，並於2017年8月引入綠地控股作為戰略股東。依靠雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，我們以「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。我們的業務覆蓋多種物業行態，通過不同渠道(包括我們的一站式服務平台)為客戶提供量身定製的優質服務。

我們在中國提供物業管理服務已近25載，豐富的行業經驗使我們從競爭對手中脫穎而出。2017年，根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。2017年，根據中指院發佈的數據，我們在綜合實力方面名列物業服務百強企業第13位。截至2017年9月30日，我們在中國65個城市提供物業管理服務，在管總建築面積約為76.2百萬平方米，服務業主及住戶逾一百萬。

我們致力於將「雅居樂物業」打造為中國旅遊地產管理行業的領先品牌。根據中指院報告，截至2016年12月31日，我們旅遊地產的合約總建築面積為14.3百萬平方米，位列物業服務百強企業首位。截至2017年9月30日，我們向位於廣東、海南、雲南及湖南等多個具發展潛力地區的17處旅遊地產提供管理服務，在管總建築面積約為5.6百萬平方米。

我們的物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務三條業務線，形成了覆蓋整個物業管理價值鏈的一體化服務範圍。

- **物業管理服務** — 我們為物業開發商、業主及住戶以及其他物業管理公司提供一系列物業管理服務，其中包括重點為中高端住宅物業(包括旅遊地產)和非住宅物業(包括商用物業、寫字樓及多用途綜合體等)提供保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養等服務，亦為地方性物業管理公司提供顧問諮詢服務。我們主要按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費用，按照酬金制收取小部分物業管理費用。
- **非業主增值服務** — 我們對非業主(以物業開發商為主)提供範圍廣泛的增值服務。例如，我們向物業開發商提供協銷服務(包括禮賓接待、展示單位清潔、保安與維護、前期規劃與設計諮詢服務)及廣告、物業代理及房屋檢驗服務。
- **業主增值服務** — 我們向業主及住戶提供兩類增值服務，即生活服務及資產管理服務。我們的生活服務包括家政、房屋及商舖經紀、拎包入住、智能家居服務、社

業 務

區旅遊代理以及運用線下物業管理服務及線上一體化一站式服務平台的其他專業定製服務。我們的資產管理服務專注於實現業主資產保值增值，如停車位銷售及安排住宅物業租賃。

為提供各式各樣的生活產品及服務並利用智能手機與日俱增的普及率及便利性優勢，於2016年5月，我們推出了集關鍵移動應用程序(包括「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」)以及「雅管家」微信公眾號與線下服務(包括雅生活體驗中心)於一體的一站式服務平台。截至2017年9月30日，我們的「雅管家」移動應用程序已覆蓋所有在管住宅物業(不包括綠地物業管理下的物業)，並吸引逾238,900名註冊用戶及逾98,600名活躍用戶(即每曆月至少啟動一次應用程序的註冊用戶)。詳情請參閱下文「一 我們的一站式服務平台」。

由於高效運營及優質服務，我們的業務於往績記錄期間穩定增長。於2014年、2015年及2016年，我們的收入分別為人民幣826.1百萬元、人民幣934.4百萬元和人民幣1,244.7百萬元，年複合增長率為22.7%。截至2017年9月30日止九個月，我們的收入為人民幣1,168.9百萬元，較2016年同期增長34.1%。於2014年、2015年及2016年，我們的純利分別為人民幣46.7百萬元、人民幣72.0百萬元和人民幣169.0百萬元，年複合增長率為90.2%。截至2017年9月30日止九個月，我們的純利為人民幣201.0百萬元，較2016年同期增長57.5%。

競爭優勢

我們認為，我們有以下競爭優勢使得我們從競爭對手中脫穎而出。

為中國物業管理行業擁有具競爭性市場地位的先驅者

我們在中國提供物業管理服務已近25載。在1999年，我們獲得ISO9000質量管理體系認證，並於2001年成為國內首批獲得中國物業管理行業最高級別的一級物業管理資質的物業管理企業之一。在2008年，我們開始於中國發展我們的旅遊地產管理業務——開始為海南清水灣項目提供物業管理服務。我們已就旅遊地產管理制定內部服務標準，且我們為唯一一家受中國物業管理協會標準化工作委員會邀請起草旅遊地產管理行業標準的物業管理公司。我們認為，參與中國物業管理行業標準的制定是對我們物業管理能力及注重服務質量的證明。

作為中國物業管理服務行業的先驅者，我們採取多種措施(包括透過我們的一站式服務平台)不斷拓展業務規模、擴大服務範圍和提升服務質量，為業主及住戶提供更為便利、

業 務

高效及舒適的社區生活體驗。截至2017年9月30日，我們已設立118家分支機構及23家城市公司(包括九家綠地物業城市公司)，遍及全國65個城市，在管總建築面積約76.2百萬平方米。截至同日，通過我們的管理達到或高於相關省級示範標準的標桿項目超過200個，且我們為逾一百萬戶業主及住戶提供服務。通過於2017年6月收購綠地物業，我們一舉進入了濟南、武漢、杭州、石家莊和東莞市場，並鞏固了我們於上海、北京及廣東等現有市場的地位。由於此次收購，我們截至2017年9月30日的在管總建築面積增加2.0百萬平方米至76.2百萬平方米。

我們具競爭性的市場地位亦通過我們的諸多行業榮譽得到證明。在1995年，我們的中山雅居樂花園社區榮獲中國住房和城鄉建設部頒佈的「全國城市物業管理優秀示範住宅小區」的稱號。2017年，根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。2017年，根據中指院發佈的數據，我們在綜合實力方面名列物業服務百強企業第13名並於2016年當選「物業管理(品質住宅)企業聯盟」第三屆輪值主席單位。2017年，我們獲得中指院頒佈的「中國物業服務百強服務質量領先企業」的稱號。有關我們獲得的獎項及榮譽的詳情，請參閱下文「一 獎項及殊榮」。

背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東，提升競爭力

控股股東雅居樂集團是國內一家以中高端房地產開發為主營業務的綜合性集團。雅居樂集團亦從事於環保、建設及酒店等產業。我們與雅居樂集團的淵源使我們能夠成為中國以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商。

2017年6月，我們與綠地控股(一家《財富》世界500強公司)建立了戰略聯盟。於2017年6月，我們收購了綠地物業，且自2017年8月起，綠地控股持有本公司20%的股本權益，成為我們長期戰略股東。我們已同意與綠地控股在物業管理、社區增值服務、廣告、物業代理及房屋檢驗等業務領域展開合作。

我們與綠地控股的戰略聯盟及與「雅居樂物業」和「綠地物業」兩大國內知名品牌的聯合有以下幾個方面的戰略意義：

- **業務規模增長** — 通過收購綠地物業，我們獲得了約1.5百萬平方米的在管建築面積，包括武漢綠地中心等大型高端商業綜合體。綠地控股亦同意，自2018年1月1日至2022年12月31日期間，在法律許可的範圍內盡量聘請我們管理其每年開發的建築面積不少於7.0百萬平方米的物業，並在每年為其所額外開發建築面積為3.0百

業 務

萬平方米的物業選擇物業管理服務供應商時給予我們優先權。此外，根據投資合作框架協議，綠地控股同意支持我們的物業管理及各類社區增值服務，包括發展社區金融、智能家居、社區養老、遠程醫療等，這也將使我們的經營收入多樣化。

- **市場覆蓋率提升** — 綠地控股的物業開發項目覆蓋全國，而我們的市場主要集中在華南地區。因此，收購綠地物業使我們能夠覆蓋更多地理區域。綠地控股近來已成功進入美國、英國、加拿大及澳大利亞等海外市場。我們認為，綠地控股項目的海外佈局將為我們提供機會拓展國際物業管理服務、與國際標準接軌及與我們的品牌知名度相吻合。
- **產品組合豐富** — 綠地控股開發項目包括住宅及高層寫字樓、多用途綜合體、酒店、高鐵站商務區及產業園。這將有助於拓展公司的物業組合、增強我們提供綜合物業服務的能力，並將自身打造成一家大型綜合物業管理公司。
- **中高端客戶群壯大** — 綠地控股以開發中高端住宅及商業綜合體為主。我們認為與綠地控股的戰略聯盟，將有利於我們繼續擴大中高端客戶群。
- **增值服務整合** — 綠地控股大力發展基建、金融及消費業務等產業。綠地海外結合傳統金融和創新金融的優勢，提供綜合金融服務。綠地消費集團正發展G-Super（一個面向中國都市高端客戶、從世界各地引進優質進口商品的消費品銷售網絡），自兩年前成立以來，已分銷海外逾8,000種優質進口商品。通過我們的一站式服務平台引進該等服務將提升業主及住戶的生活體驗，進一步推動我們業主及住戶增值服務的發展。

象徵卓越服務質量及管理能力的「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌戰略

根據中指院報告，截至2016年12月31日，我們「雅居樂物業」的品牌價值約為人民幣30億元。我們在2017年榮獲「中國物業服務運營領先品牌企業」以及「中國物業服務百強服務質量領先企業」稱號。

2017年6月，我們對綠地物業進行收購並開始與綠地控股開展戰略聯盟。自此，我們將採取「雅居樂」和「綠地」雙品牌戰略。憑藉綠地控股於開發住宅物業及商用物業（尤其是高層寫字樓，如武漢綠地國際金融城）的市場優勢、聲譽及資源以及雅居樂物業於旅遊地產及大

業 務

盤住宅物業管理的品牌知名度及豐富經驗，我們可將自身打造成商用及住宅物業管理的標桿品牌，這將進一步增強我們的品牌知名度及業務規模。雙品牌戰略亦證明了擁有雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東的益處。

我們已制定及實施嚴格的質量控制程序，確保我們的服務符合高質量標準。我們取得了由國際標準化組織頒發的ISO9001:2008質量管理體系、ISO14001:2004環境管理體系及OHSAS18000:2007職業健康安全體系三個管理體系的認證。這些認證是我們的服務質量和流程符合國際標準的證明。為確保服務質量，我們對分包商的篩選也建立了嚴格的標準和程序。中指院於2016年對我們全國69個項目開展物業服務客戶滿意度抽樣調查，結果顯示，我們的總體滿意度得分為81.6分，高於73.4分的行業平均水平。

我們的優質服務和業內廣泛認可使得我們能夠收取高於行業平均水平的物業管理費並能夠維持較高的續約率。在2016年，我們住宅物業的平均物業管理費約為人民幣2.94元／平方米／月，而根據中指院報告，2016年城市住宅物業的行業平均物業管理費為人民幣2.31元／平方米／月。在2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們的續約率（即該年續簽的物業服務合同數除以同年屆滿的物業服務合同數）分別為100.0%、100.0%、98.0%及98.1%。

旅遊地產管理專家及大盤物業管理的領跑者

我們一直致力成為中國旅遊地產物業管理細分市場的龍頭。雅居樂集團已戰略前瞻性地選擇在廣東、海南、雲南及湖南的著名旅遊景區（4A級及以上⁽¹⁾）發展旅遊地產。旅遊地產不同於傳統住宅項目，集旅遊度假、居住、休閒功能於一體。我們利用雅居樂集團旅遊地產開發的優勢，成功打造了旅遊地產物業管理業務模式。我們自2008年開始為地標項目海南清水灣提供物業管理服務。經過近十年的管理，我們針對性地推出多項特色服務，包括自住型業主的物業管理服務、投資型物業的管理服務及空置物業託管服務等。2013年，海南清水灣金色果嶺住宅小區獲中國住房和城鄉建設部頒發「2012年度全國物業管理示範住宅

附註：

- (1) 旅遊景區質量等級是中國相關部門採用的評級體系，用以確定景區的安全、潔淨、衛生及交通質量與其他景區的對比情況。該評級體系分為五個等級，分別為A（或1A，為最低等級）、AA（2A）、AAA（3A）、AAAA（4A）及AAAAA（5A，為最高等級）。

業 務

小區」榮譽。憑藉海南清水灣的經驗，我們已將該業務模式推廣至其他旅遊地產。截至2017年9月30日，我們的旅遊地產物業管理已佈局國內多個具有旅遊業務發展潛力的地區，服務17個旅遊地產項目，在管總建築面積約為5.6百萬平方米。根據中指院報告，截至2016年12月31日，我們旅遊地產的合約建築面積約為14.3百萬平方米，位列物業服務百強企業首位。

根據中指院報告，2016年，旅遊地產管理服務總體滿意度得分為76至91分不等，均高於行業73.4分的平均水平；於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，旅遊地產物業管理的收入貢獻分別約佔我們物業管理服務總收入的24.9%、30.2%、22.3%及24.2%；同期我們的旅遊地產物業服務平均管理費分別為人民幣4.19元／平方米／月、人民幣4.04元／平方米／月、人民幣4.07元／平方米／月及人民幣4.11元／平方米／月。2017年，我們獲中指院頒發「中國特色物業服務領先企業—旅遊地產物業管理領先品牌」。2017年，我們為唯一一家受中國物業管理協會標準化工作委員會邀請起草旅遊地產管理行業標準的物業管理公司。

我們不僅是旅遊地產管理的專家，也是大盤物業管理的領跑者。截至2017年9月30日，我們單個管理建築面積超過百萬平方米的項目有12個。大盤物業管理由於其複雜性往往對服務供應商的資質及服務水平要求較高。大盤物業由於多元化較強，對增值服務的需求也會相應較多，有助於物業管理公司增加收入來源。

物業管理組合、運營收入來源多樣化及服務種類多元化

我們致力促進物業管理組合的進一步多元化，服務範圍已擴大至多種非住宅物業，包括購物廣場、寫字樓、超高層樓宇、多用途綜合體和酒店。非住宅物業管理服務所得收入佔我們物業管理服務總收入的比重從2014年的1.9%上升至2016年的17.5%，而截至2017年9月30日止九個月的佔比較截至2016年9月30日止九個月的佔比保持相對穩定。

除傳統物業管理服務外，我們提供多種產品、渠道和資源，從業主購房到收房驗房，從搬遷入住到社區增值服務，致力於為業主提供覆蓋自有住房的所有關鍵階段的一站式解決方案。具體而言，我們提供(i)生活服務，包括家電保養及維修、家政及清潔、裝修及拎包入住、購物協助、婚禮策劃及旅遊服務；及(ii)資產管理服務，如停車位銷售以及空置物業

業 務

租賃。在服務物業開發商方面，全方位為物業開發項目的前期開發、建設以及後期營銷等多個環節提供一系列配套服務，滿足物業開發商需求。

我們相信，多元化的經營服務有助於提升客戶的滿意度和忠誠度以及提升我們的盈利能力。根據中指院報告，2016年，以多種經營服務所得收入計，我們在物業服務百強企業中名列第六位，在華南地區物業服務百強企業中名列第二名。

一體化、便捷的一站式服務平台

我們搭建了集線下資源及線上平台和移動應用程序於一體的一站式服務平台。

於線上平台，我們已於2016年5月推出包括「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」三大移動應用程序及「雅管家」微信公眾號。於線下渠道，我們亦成立了雅生活體驗中心。詳情請參閱下文「我們的一站式服務平台」。

我們的一站式服務平台使我們能夠提供滿足客戶各項需求的服務，主要涵蓋業主及住戶日常生活的四大方面：

- **物業服務** — 通過「雅管家」移動應用程序，我們提供多種物業服務，如聯絡管家、在線繳費、報事報修等。截至2017年9月30日，我們的「雅管家」移動應用程序已覆蓋所有在管住宅物業（不包括綠地物業管理下的物業），吸引逾238,900名註冊用戶及逾98,600名活躍用戶（即每曆月至少啟動一次應用程序的註冊用戶）；截至2017年9月30日，我們的「雅商家」移動應用程序已與商家及業務合作夥伴建立合作關係。
- **社區O2O生活服務** — 該等服務涵蓋電子商務、家政、快遞、住房、車輛、周邊服務等。
- **定製服務** — 我們提供定製旅遊、健康體檢及健康養老等服務。
- **豐富鄰里文化服務** — 通過該平台，我們致力於構建鄰里關懷文化，自公司成立以來已組織大量的社區文化活動，包括為我們所管理的物業所處社區的住戶舉辦的運動會、鄰里節、親子夏令營、長者關懷活動及社區春節晚會。

為促進我們的一站式服務平台，我們於2017年3月推出線下網絡「雅管家聯盟」。通過該聯盟，我們致力於建立地方物業管理公司群以促進我們的一站式服務平台，並與若干合資格商家培養穩固的業務關係以提升我們的服務質量，從而為我們的客戶提供更多選擇。截至2017年9月30日，該聯盟的物業管理公司成員共同管理建築面積約800百萬平方米，60名商家及服務供應商已與我們建立戰略合作關係。

業 務

管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化

我們專注於實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化四大措施，提供始終如一且具成本效益的服務，提升客戶體驗，進而產生可持續的盈利。

- **管理數字化** — 我們已在廣州總部建立集控中心，包括呼叫中心、EBA管控平台、質量核查系統、視頻監控指揮系統、停車場管理系統等數據集成管控平台，實現服務過程可視化監控及集中管理全國運營。我們可以通過監控大屏實時獲取小區基本信息、物業管理費收繳情況、客戶服務反饋、設施設備維護等多維數據。我們可以通過遠程監控器實時查看監控社區各主要場景，通過各個子平台之間的數據交互以及大數據的運算結果提供給管理層進行實時的決策，同時提供至「雅助手」用以協助其服務。此外，我們通過升級停車場出入口系統，提升客戶體驗，實現提效增收的效果。另外，通過將我們系統中維修服務資料數字化，維修團隊成員可透過「雅助手」對服務請求訂單作出響應，從而實現搶單功能，促使服務效率進一步提升，提高客戶滿意度。
- **服務專業化** — 我們將資源集中投放在主要的特色服務，如物業資產管理、設施設備保養及維修、客戶服務、前期諮詢服務、物業接管驗收、物業交付服務、銷售案場及樣板區域服務，我們通過向選定的合資格第三方分包商外派清潔以及綠化及園藝等部分基礎及勞動密集型物業管理服務，有效配置專業人員，確保我們的服務質量。
- **流程標準化** — 我們致力於透過「標準化」提升運營能力。根據物業服務中心搜集的管理工作中遇到的問題的資料，我們對現有流程做進一步修訂及補充，以保證服務質量的改進。我們於2017年年初更新並再次發佈了「《雅居樂物業服務標準化工作手冊》」。2017年，我們亦為唯一一家受中國物業管理協會標準化工作委員會邀請起草旅遊地產管理行業標準的物業管理公司。我們亦圍繞標準化建設升級運營管控平台，實現提質增效。
- **操作機械化** — 我們根據物業的特點及需求配置清潔、安保設備，如大型環衛車、自動平衡巡邏車及無人機，取代人工操作。操作機械化一方面制定統一的物業服務標準，確保持續提供高質量的服務，另一方面降低人工成本，提高服務效率。

業 務

經驗豐富的專業管理團隊以及旨在培養優秀僱員的人力資源政策

我們的專業管理團隊和完善的人力資源政策為我們取得過往成就的關鍵。我們的管理團隊於物業管理及增值服務行業擁有豐富的行業管理經驗。執行董事兼總裁劉德明先生於物業管理行業擁有逾25年的經驗，曾於中國多家物業管理公司擔任高級管理層職務，同時兼任中國物業管理協會副會長、中國教育後勤協會物業管理專業委員會秘書長、全國物業服務標準化技術委員會委員。劉先生擁有一支強大且經驗豐富的管理團隊的支持，所有成員均對中國物業管理行業有著深刻的認識與從業熱情。執行董事及主要高級管理人員是我們業務取得成功及發展不可或缺的部分。有關高級管理人員的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

我們遵循「以人為本」的理念，並建立內部培養和外部引進的雙軌道人才發展機制。我們倡導「能者上、平者讓、庸者下」的用人理念。我們倡導公開、公正、公平的競聘文化，建立優秀人才選拔機制，使人力資本在內部環境中不斷增值。我們認為，我們的人力資源政策有助於培育具凝聚力的企業文化，不僅吸引多元化的人才，亦有助於保留我們業務擴張所需的骨幹員工。

業務戰略

我們致力於在北上廣樹立我們的市場地位以將業務拓展至全國乃至世界，成為國內達到國際水準的綜合生活服務管理平台。為此，我們擬實施以下業務戰略。

進一步擴大業務規模及市場份額

在專注提供中高端物業管理服務的同時，我們計劃鞏固處於國內戰略位置的業務，並向海外市場擴展。為利用我們目前的市場佔有率及快速城鎮化、新興城市發展以及普通家庭購買力上升所帶來的機遇，我們計劃擴大在我們已涉足城市所佔的市場份額，提高在中國的地位，並進入新的國內和海外市場。

通過在主要在管物業所在的中國10個主要城市及地區(包括北京、廣州、中山、深圳、南京、上海、西安、成都、海南以及雲南)打下的堅實基礎，我們計劃選擇性地評估及尋求周邊城市和地區的機遇，最終實現全國範圍覆蓋。此外，憑著與在中國及美國、英國、加

業 務

拿大及澳大利亞等主要海外市場擁有物業開發項目的綠地控股合作，我們評估並尋求海外物業管理行業的機遇，並計劃通過進入該等市場分配業務開發資源，以推動未來新增長。

通過選擇性地尋求戰略投資、收購及聯盟機遇，拓展物業管理服務組合

我們認為，中國目前的物業管理行業較為分散，且出現整合時機。除透過有機增長計劃發展業務外，我們擬探索選擇性的戰略投資及收購機遇，以強化我們服務組合及所管理物業組合的深度及廣度。於2017年6月，我們收購了綠地物業，而綠地控股於同年8月成為了我們的戰略股東。我們計劃與綠地控股在物業管理、社區增值服務、社區金融、廣告、營銷及物業代理等服務領域發展深度戰略聯盟關係。詳情請參閱上文「— 競爭優勢 — 背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東，提升競爭力」。

我們計劃繼續積極開拓國內及海外市場戰略投資及收購對象，包括優質物業管理公司及科技或互聯網物業管理相關業務，以增加我們服務組合及所管理物業組合的深度及廣度。我們擬尋求的機遇包括：(i)尋找與本公司擁有同等市場地位的物業管理公司，以確保有效的業務整合；(ii)與我們存在互補性的社區產品及服務公司組成戰略性聯盟、對該等公司進行投資並可能進行收購，以提升我們的品牌知名度、擴充服務種類及完善信息技術；及(iii)成立物業管理產業基金並與業務合作夥伴共同投資，從而於短期內擴大業務規模及地域覆蓋範圍。收購合適目標後，我們或會以我們現有品牌「雅居樂物業」及「綠地物業」經營新業務，或若其為當地市場知名品牌，我們可能會保留新收購公司的品牌。

為把握行業機遇，我們計劃分配全球發售所得款項淨額的約65%用於戰略投資及收購。截至最後可行日期，董事確認，我們尚未物色到任何可收購的目標公司。

繼續沿價值鏈打造非業主增值服務

我們計劃繼續沿價值鏈打造非業主增值服務。有別於傳統物業管理公司，我們計劃提供全方位的服務以解決物業開發不同階段及週期的問題。該等服務涵蓋產品定位諮詢、銷售管理、營銷諮詢、物業代理、廣告設計、媒體投放及房屋檢驗。我們計劃從前期規劃、構建及開發、後期營銷以及交付物業後產生的各種需求中為物業開發的各階段提供增值服務。

業 務

發展多樣及差異化的業主增值服務，實現物業升值及提高客戶忠誠度

為滿足日益豐富的服務需求，我們將開發和提供更多特色增值服務，提升業主及住戶的整體社區體驗。我們將繼續以物業保值增值為宗旨，進一步完善短期及長期租賃服務、非標住宿管理及其他資產管理服務。我們計劃藉助我們在旅遊地產管理方面及一站式服務平台的優勢，發展空置物業託管服務及短租服務，以幫助業主更好地利用其閑置的旅遊地產。此外，我們計劃近期開展社區養老和社區老年醫療服務，同時計劃提供車輛保險產品等便民社區金融服務。

進一步加強實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化

我們致力於運用高科技提升客戶體驗並提高成本效率。我們定期審查及提升服務，並持續更新我們的科技水平、進一步規範服務，並在我們所有在管物業貫徹執行我們的服務標準。我們計劃將更多駐點服務分包予專業第三方分包商。截至2017年9月30日，我們已完成我們所管理的大多數社區的自動化及其他設備升級。我們管理的34個社區的遠程監控系統升級改造及13個社區的EBA智能樓宇系統升級改造均已完成。我們管理的46個社區的停車場升級改造將於2018年上半年完成。我們計劃繼續向我們管理至2018年6月30日的24個額外社區提供自動化及其他設備升級服務。我們計劃於人行道及停車場入口處安裝智能門禁系統，於明年完成對所有住宅社區停車場設施的升級。為提升營運效率，我們亦計劃購置專業清潔機械設備，繼續推廣智能停車管理系統並在我們所管理社區的公共區域安裝監控攝像頭從而相應減少所需要的安保人員，並於總部建立呼叫中心代替客戶服務接待處。我們致力於實現全體業主及住戶與控制中心之間24小時、點到點的直接聯繫。為實現上述所有目標，我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15%投資於購置新設備及設施以提升服務。

繼續發展一站式服務平台，優化服務體驗

我們將繼續投入資源發展我們的一站式服務平台。首先，我們計劃繼續服務物業開發商，通過對我們平台的有效使用，提高業主及住戶的滿意度，從而增強客戶忠誠度。其次，我們將繼續輸出一站式服務平台，幫助中小型物業管理企業提高服務質量和效率。再次，我們將繼續為我們在管物業的住戶提供更多供應商選擇及更優質的服務；最後，我們擬為更多合資格的供應商提供銷售渠道，同時向其開放一站式服務平台，以降低其成本及提高其盈利能力。此外，我們計劃聚合更多的業務合作夥伴，並尋求與電商、保險、養老服務及金融服務行業的潛在合作夥伴的合作機遇。以停車場運營的改造為例，透過一站式服務

業 務

平台，我們獲得平台活躍用戶及其數據，供應商收取專業服務費，業主獲得更好的停車體驗，而中小型物業管理公司得以完善其停車場管理。因此，可達到四方共贏的局面。我們也將進一步向其他物業管理公司推廣雅管家聯盟，在幫助中小型物業管理公司發展的同時，促進信息共享及資源交流並推廣我們的雅管家平台。截至2017年9月30日，我們的一站式服務平台已覆蓋我們所管理的全部158個項目。我們計劃擴展一站式服務平台，以於2018年6月30日前覆蓋綠地物業所管理的全部項目。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從三條業務線產生收入。

物業管理服務

我們向物業開發商、業主及住戶提供多元化的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝、維修和保養服務。我們的在管物業組合包括：(i)住宅物業(包括旅遊地產)，專注中高端住宅物業；及(ii)非住宅物業，包括商用物業(包括購物廣場)、寫字樓(包括高層樓宇)、多用途綜合體及酒店。於往績記錄期間，我們基本上按包乾制收取所有物業管理費，僅有一小部分按酬金制收費。我們亦利用我們業界公認的專業知識和聲譽向選定的當地物業管理公司提供諮詢服務。根據我們的諮詢服務安排，我們的僱員向該等地方物業管理公司提供現場諮詢及意見，以幫助彼等提高其客戶服務水平。

非業主增值服務

我們向非業主(主要為物業開發商)提供全方位的物業相關業務解決方案。該等服務主要包括協銷服務，即協助物業開發商展示及推廣其物業，包括展示單位清潔、保安與維護、訪客管理以及物業開發項目的前期規劃及設計諮詢服務。我們亦向非業主提供廣告、物業代理及房屋檢驗服務。

業主增值服務

我們的業主增值服務旨在通過多種渠道(包括我們的一站式服務平台)向業主及住戶提供一系列產品和服務，從而實現提高其生活質量

業 務

及其資產保值增值的目標。我們將該等服務分為兩類：(i)生活服務：以業主及住戶日常需求為核心，於提供物業管理服務過程中提供及通過一站式服務平台提供。我們提供的生活服務主要包括家政、家電維修及保養、拎包入住、食品及其他日常用品銷售、智能家居系統、資產託管、旅遊、團購及票務服務；及(ii)資產管理服務：以實現客戶物業的保值增值為核心，包括停車位銷售以及住宅物業租賃服務。

為提升客戶體驗，我們通過「雅管家」和「雅商家」移動應用程序分別直接向我們在管物業的住戶和供應商及我們與之合作的其他第三方提供物業管理服務和增值服務。我們的一站式服務平台發展支持我們三條業務線整合，並可拓展我們的線下服務範圍。請參閱下文「—我們的一站式服務平台」。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務.....	595,030	72.0	690,729	73.9	977,863	78.6	675,381	77.5	898,192	76.8
非業主增值服務.....	188,819	22.9	185,987	19.9	212,247	17.0	149,997	17.2	206,028	17.6
業主增值服務.....	42,250	5.1	57,696	6.2	54,625	4.4	46,432	5.3	64,648	5.6
合計.....	826,099	100.0	934,412	100.0	1,244,735	100.0	871,810	100.0	1,168,868	100.0

物業管理服務

概覽

自1993年起，我們已經訂約管理雅居樂集團開發的絕大部分物業。於2015年7月，我們開始拓展業務，管理獨立第三方物業開發商所開發的物業。截至2014年、2015年及2016年12月31日及2017年9月30日，我們的在管總建築面積分別約為24.4百萬平方米、35.0百萬平方米、50.1百萬平方米及76.2百萬平方米(包括截至2017年9月30日由於我們於2017年6月收購綠地物業產生的綠地物業在管建築面積2.0百萬平方米)。於2014年、2015年、2016年及截至2016年及2017年9月30日止九個月，向雅居樂集團開發的物業提供物業管理服務所產生

業 務

的收入分別為人民幣595.0百萬元、人民幣690.3百萬元、人民幣798.9百萬元、人民幣553.0百萬元及人民幣719.7百萬元，分別約佔我們同期物業管理服務收入的100.0%、99.9%、81.7%、81.9%及80.1%。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按物業開發商劃分的物業管理收入明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)														
雅居樂集團.....	24,427	595,030	100.0	29,527	690,334	99.9	34,280	798,862	81.7	33,783	553,044	81.9	41,411	719,673	80.1
綠地控股.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,893	17,250	1.9
第三方物業開發商 ⁽¹⁾ ...	—	—	—	5,520	395	0.1	15,775	179,001	18.3	11,582	122,337	18.1	32,880	161,269	18.0
合計.....	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指除雅居樂集團及綠地控股外的物業開發商。

下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按地理區域劃分的總收入明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)														
廣州地區 ⁽¹⁾	10,436	287,032	34.7	13,278	303,857	32.5	17,370	500,362	40.2	17,358	360,527	41.4	20,221	474,692	40.6
中山 ⁽²⁾	8,437	286,804	34.7	13,994	302,183	32.3	16,486	324,453	26.1	13,927	234,966	27.0	16,259	273,497	23.4
海南及雲南地區 ⁽³⁾ ...	2,261	129,509	15.7	3,274	187,716	20.1	4,832	199,851	16.0	4,501	134,926	15.5	5,046	187,859	16.1
其他地區 ⁽⁴⁾	3,293	122,754	14.9	4,501	140,656	15.1	11,366	220,069	17.7	9,580	141,391	16.1	34,658	232,820	19.9
合計.....	<u>24,427</u>	<u>826,099</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>934,412</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>1,244,735</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>871,810</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>1,168,868</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 廣州地區主要包括廣州、佛山、順德、深圳、河源、惠州及南寧。

(2) 中山地區主要包括中山城區、三鄉及坦洲。

(3) 海南及雲南地區主要包括三亞、海口、文昌、瑞麗、西雙版納、騰沖及陵水。

(4) 其他主要包括北京、上海、揚州、無錫、南通、南京、常州、瀋陽、成都、重慶及西安。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們與相關物業開發商訂立前期物業管理協議的未交付物業合約建築面積分別約為20.5百萬平方米、28.4百萬平方米、23.4百萬平方米及25.9百萬平方米(包括綠地物業訂約管理的物業)。

業 務

下表載列截至2017年9月30日我們在管物業的物業管理協議(不包括綠地物業所訂立的協議)的屆滿時間表：

	在管合約 建築面積	協議數目
	(以千平方米計)	
無固定年期的物業管理協議	38,357	155
具有固定年期及於以下日期屆滿的物業管理協議		
截至2017年12月31日止年度	3,592	16
截至2018年12月31日止年度	20,568	20
截至2019年12月31日止年度	1,603	11
截至2020年12月31日止年度及以後	10,084	24
小計	35,847	71
合計	74,204	226

下表載列截至2017年9月30日綠地物業在管物業的物業管理協議的屆滿時間表：

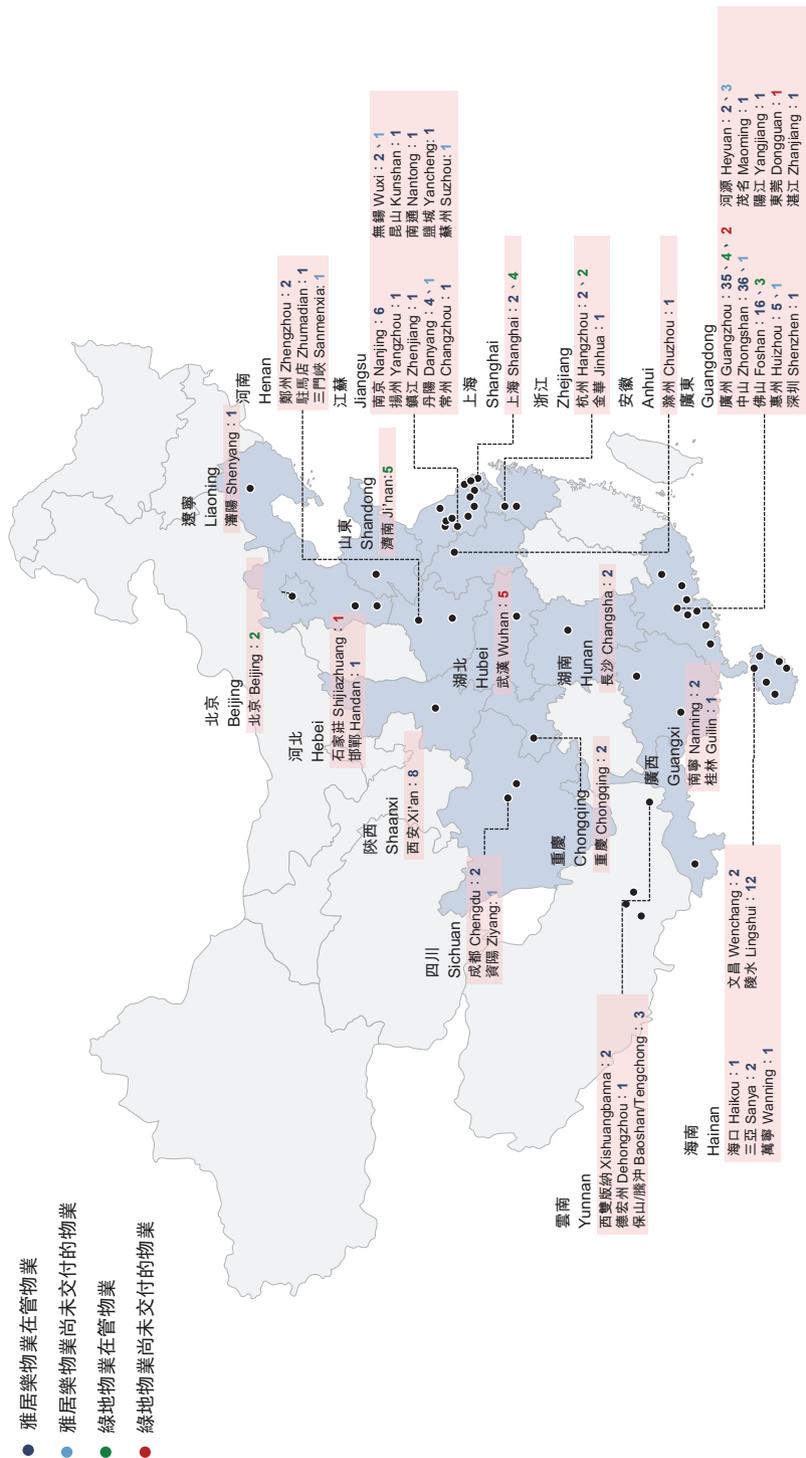
	在管合約 建築面積	協議數目
	(以千平方米計)	
無固定年期的物業管理協議	1,886	32
具有固定年期及於以下日期屆滿的物業管理協議		
截至2017年12月31日止年度	—	—
截至2018年12月31日止年度	—	—
截至2019年12月31日止年度	11	1
截至2020年12月31日止年度及以後	84	1
小計	95	2
合計	1,981	34

我們的地理分佈

自1993年開展業務以來，我們的地理版圖已由中山單一城市擴展至中國的65個城市。

業 務

下圖說明截至2017年9月30日我們訂約管理物業的所在城市及於各城市的項目數目：



截至2017年9月30日，不計及綠地物業，我們共擁有172項在管物業及15項訂約管理物業(尚未交付以供管理)。對綠地物業的收購使我們截至2017年9月30日的在管物業數目增至186項。

業 務

服務範圍

我們專注於(i)向業主、住戶及物業開發商提供保安、清潔、綠化及園藝以及維修和保養等物業管理服務；及(ii)向當地物業管理公司提供諮詢服務。我們所提供的物業管理服務可分為下列幾類：

- **保安服務。**我們致力於提供高品質的保安服務以確保我們的在管物業處於安全狀態並受到良好保護。我們尋求通過設備升級來提高我們的保安服務質量。我們所提供的日常保安服務包括巡邏、電子門控、視頻監控、停車場保安、訪客管理和應急響應。我們把若干保安服務委派給第三方分包商。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們通過我們的附屬公司及第三方分包商向我們所管理的物業提供一般清潔、滅蟲、綠化及園藝服務。
- **維修和保養服務。**我們通常負責電梯系統、供配電系統、供水和排水系統、EBA智能樓宇系統、消防系統、HVAC系統、樓宇以及配套設施和設備的保養工作。我們通過我們的附屬公司及第三方分包商提供該等服務。
- **諮詢服務。**為擴大地理分佈，展示我們的服務及能力，提升我們的品牌知名度並推廣我們的一站式服務平台，我們已與地區物業管理公司有選擇地訂立諮詢服務合約。根據該等安排，該等地區物業管理公司於相關物業提供物業管理服務，而我們向該等地區物業管理公司提供諮詢及建議，從而彼等可憑藉我們的經驗及平台提高其自身運營標準並控制其運營成本。截至2017年9月30日，我們為9個項目提供諮詢服務。

截至2017年9月30日，計及綠地物業，我們僱用了11,793名現場人員提供物業管理服務，並聘請113名經甄選分包商提供若干物業管理服務，主要包括清潔、綠化及園藝以及維修和保養服務。

在管物業組合

我們管理多元化的物業組合，包括住宅物業(包括旅遊地產)及非住宅物業(包括商用物業(包括購物廣場)、寫字樓(包括高層樓宇)、多用途綜合體及酒店)。雖然住宅物業已產生並將繼續產生最大比例的收入，但我們越來越重視其他物業類型，努力將我們所提供的服務多元化。

業 務

下表載列我們截至所示日期在管總建築面積及所示期間按物業類型劃分的所開發物業產生的收入明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業.....	24,282	583,786	98.1	34,701	673,744	97.5	48,783	806,655	82.5	44,238	524,788	77.7	56,505	699,957	77.9
非住宅物業.....	145	11,244	1.9	346	16,985	2.5	1,272	171,208	17.5	1,127	150,593	22.3	19,679	198,235	22.1
合計.....	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自管理住宅物業。我們在管住宅物業的合約總建築面積從截至2014年12月31日的24.3百萬平方米快速增至截至2017年9月30日的56.5百萬平方米。由於我們繼續訂約管理雅居樂集團、綠地控股及獨立第三方物業開發商開發的物業，我們預期自住宅物業管理服務所獲得在管建築面積將持續增長。

在我們的住宅物業中，我們的旅遊地產管理尤其獲得高度認可。我們憑藉雅居樂集團在旅遊地產開發方面的優勢，已成功為旅遊地產開發出管理模式，提供定製服務，如空置物業管理以及住宅物業租賃。截至2017年9月30日，我們共管理17處旅遊地產，在管總建築面積約為5.6百萬平方米，約佔我們截至同日在管總建築面積的7.4%。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，我們旅遊地產的合約建築面積為14.3百萬平方米，位列中國所有物業管理公司首位。截至2016年12月31日，我們旅遊地產的在管總建築面積約為4.8百萬平方米。於2017年，中指院授予我們「2017中國特色物業服務領先企業—旅遊地產物業管理領先品牌」之一的稱號，作為對我們的旅遊地產管理服務優勢的認可。請參閱本招股章程「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」。

我們向旅遊地產提供的部分服務如下：

- 與業主及住戶有關的服務—如養老服務及協助住戶進行醫療諮詢預約服務；及
- 與物業有關的服務—如室內傢俱及家用電器的保養及清潔、汽車託管及保養、空置物業託管及管理以及住宅物業租賃。

業 務

除了在旅遊地產管理方面的專長外，我們還因大盤物業管理在業內享有盛譽。截至2017年9月30日，我們管理12項物業，每項物業的總建築面積均超過1百萬平方米。

我們致力於透過訂約來管理非住宅物業(如商用物業)，豐富我們管理的物業組合。例如，我們於2016年成功與高德就管理截至2017年9月30日在管建築面積為0.6百萬平方米的若干高端商用物業達成協議。我們認為，自管理該等商用物業獲得的經驗及讚譽將有助於我們獲取更多管理商用物業及其他非住宅物業合約。

物業管理費

於往績記錄期間，我們物業管理業務的收入主要按包乾制收取。於往績記錄期間，我們亦有少量收入按酬金制收取。於2014年、2015年、2016年及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們按包乾制收費的服務所產生的物業管理收入分別約佔我們物業管理服務總收入的98.4%、98.1%、97.8%、97.7%及97.8%。我們按酬金制收費的服務所產生的物業管理收入分別約佔我們同期物業管理服務總收入的1.6%、1.8%、1.8%、1.9%及1.5%。

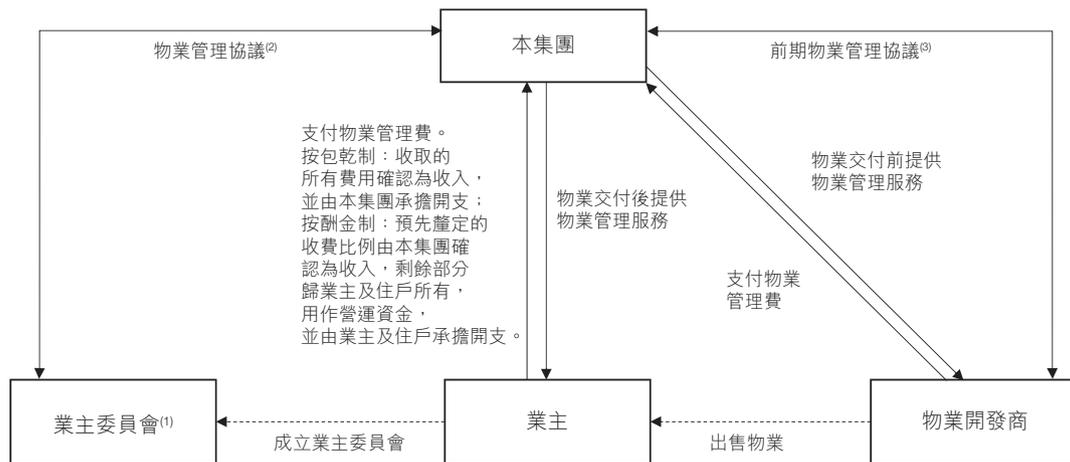
下表載列我們截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按收入模式劃分的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %
	(以千計，百分比除外)														
包乾制	20,519	585,701	98.4	24,674	678,119	98.1	33,010	956,157	97.8	32,051	660,181	97.7	44,174	877,591	97.7
酬金制	3,908	9,329	1.6	7,251	12,207	1.8	9,708	17,299	1.8	6,868	12,797	1.9	8,878	13,779	1.5
諮詢費	—	—	—	3,122	403	0.1	7,336	4,407	0.4	6,446	2,403	0.4	23,132	6,822	0.8
合計	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

我們於決定按包乾制或酬金制收取費用時，會按個別個案基準考慮多項因素，包括地方性法規、物業開發商或業主委員會的要求、當地的市況及個別物業的性質及要求。評估潛在客戶時，我們會評估諸如管理物業的預期成本、歷史收費比率、預計盈利能力及該物業此前為按包乾制或酬金制管理等關鍵因素。評估有助於我們決定是按照包乾制或酬金制管理該物業。

業 務

下圖說明我們與物業管理協議各方的關係及包乾制與酬金制的主要差異。



附註：

- (1) 業主委員會依法獲授權代表業主行事。
- (2) 依據中國法律，業主委員會與我們訂立的物業管理協議對所有業主均具有法律約束力。
- (3) 依據中國法律，物業開發商與我們於物業交付予業主前訂立的前期物業管理協議對將來的業主具有法律約束力。

按包乾制收取的物業管理費

根據包乾制合同，我們按月收取預先釐定的在管建築面積每平方米的物業管理費，該管理費指我們及分包商所提供全部物業管理服務的「全包」費用。我們有權保留向業主、住戶及物業開發商收取的全額物業管理費。

在包乾制的方式下，我們承擔管理物業的成本，並確認該成本為我們的銷售成本（包括與員工直接提供物業管理服務、公共區域的維護及維修、設施管理、清潔及垃圾處理以及安保相關的開支）。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有直接影響。如果我們在合同期間收取的物業管理費金額不足以涵蓋產生的所有費用，我們無權要求業主及住戶或物業開發商向我們支付差額。於往績記錄期間，我們已就8項、10項、11項及11項物業分別產生虧損合共人民幣19.7百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.8百萬元，該等物業於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月按包乾制進行管理。按包乾制管理的該等物業產生的虧損主要由於該等物業於初期管理階段產生相對較大的成本。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，該等虧損物業所產生的總收入分別約為人民幣49.6百萬元、人民幣54.5百萬元、人民幣58.7百萬元。

業 務

及人民幣33.9百萬元，分別約佔同期總收入的6.0%、5.8%、4.7%及2.9%。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能就履行包乾制物業管理服務控制成本，我們可能會遭受虧損，且我們的利潤率可能會下降」一節。我們已制定多項內部措施以降低成本及預防或減少有關差額。為降低成本，我們已在服務方面進行管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化。請參閱下文「— 管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們按酬金制從數量有限的物業管理合同中獲得收入。於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，按酬金制的物業管理合同分別佔物業管理服務總收入的1.6%、1.8%、1.8%、1.9%及1.5%。根據酬金制，我們將預定物業管理佣金費確認為收入，佣金費一般佔業主及住戶和物業開發商應付物業管理費的8%至10%，而該等管理費的剩餘部分則作營運資金用途，以彌補我們產生的物業管理開支。當我們訂約按酬金制管理社區時，我們主要擔當業主代理的角色。由於該等社區管理處並無獨立銀行賬戶，所有與該等管理處有關的交易均透過我們的司庫職能結算。截至報告期末，倘管理處透過司庫職能累計的營運資金不足以彌補管理處透過我們的司庫職能於相關社區安排物業管理服務而產生及支付的開支，則該等差額確認為長期應收款項且需作出減值。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們或未能代表以酬金制管理物業的業主及住戶收回全部付款」一節。

根據該種收入模式，我們無權獲得業主及住戶和物業開發商已付物業管理費（經扣除我們作為物業經理的應收費用後）超出與提供物業服務相關的成本及費用的任何部分。因此，我們通常不就物業管理服務合同確認按酬金制收取的任何直接成本。該等費用由業主及住戶和物業開發商承擔。

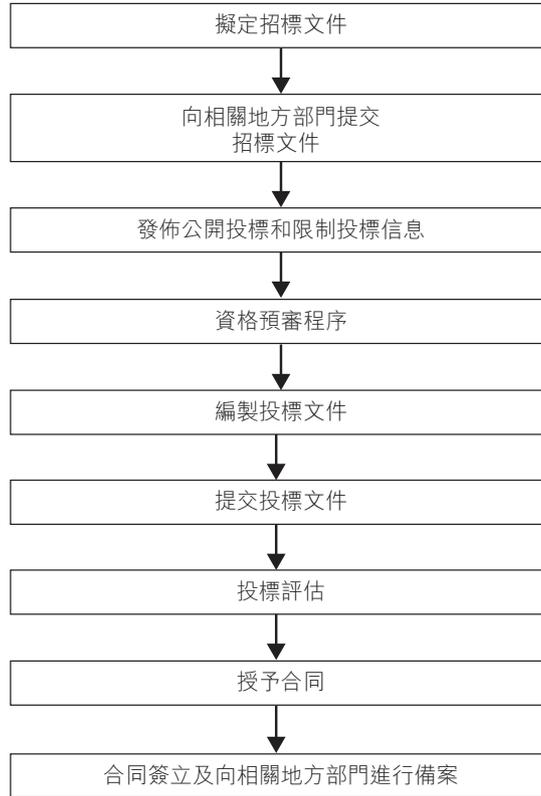
諮詢服務

根據諮詢安排，地區物業管理公司於相關物業提供物業管理服務，而我們向該等地區物業管理公司提供諮詢及建議，從而彼等可憑藉我們的經驗及平台提升其自身運營標準並控制其運營成本。不論相關物業的表現如何，我們均按固定利率收取諮詢服務費。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們向總建築面積分別為零、3.1百萬平方米、7.3百萬平方米及23.5百萬平方米的物業提供諮詢服務。

業 務

我們物業管理服務的協議

我們通常根據相關中國法律法規通過競標獲委聘為物業管理公司，為物業提供服務。競價邀約一般來自在建物業的物業開發商，或來自擬更換現有物業管理公司的已竣工住宅物業的業主委員會。以下流程圖載列我們典型的物業管理合約的招投標流程：



於往績記錄期間，在預售和交房前階段，我們向雅居樂集團、綠地控股及獨立物業開發商開發的項目提供物業管理和其他相關服務。我們通過由適用中國法律法規規管的標準公開招標程序從物業開發商處獲得大部分初步物業管理服務聘函。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，就雅居樂集團開發的物業而言，我們的中標率分別為100.0%、88.9%、100.0%及100.0%。自2015年起，我們開始為雅居樂集團以外的物業開發商開發的物業提供管理服務，且於2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，就該等物業而言，我們的中標率分別為26.1%、28.4%及35.6%。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，綠地物業就綠地控股所開發物業投標的中標率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。2017年，綠地物業開始競標管理第三方開發商所開發物業，截至2017年9月30日止九個月，綠地物業就有關物業投標的中標率為100.0%。

業 務

截至最後可行日期，多名物業開發商未經過招投標程序而選擇我們為30項物業提供管理服務（「有關物業管理項目」）。截至2017年9月30日，該等物業總建築面積約為8.3百萬平方米。該等物業管理所產生收入分別約佔我們於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月總收入的10.2%、10.1%、8.6%及7.1%。根據《物業管理條例》，住宅物業開發商須通過招投標程序選聘具有相應資質的物業管理服務供應商。若投標人數少於3名或相關住宅規模相對較小，則經主管部門事先批准，物業開發商無需通過招投標程序即可直接聘請具有相應資質的物業管理服務供應商。根據《物業管理條例》，倘住宅物業開發商未能遵守招投標規定，則其可能被責令限期改正及處以最高人民幣100,000元的罰款。請參閱本招股章程「監管概覽 — 對物業管理服務的法律監管 — 物業管理企業的委任」一節。

相關地方部門已承認我們與業主未經招投標程序而訂立物業管理協議的行政備案。有關物業管理項目甄選物業管理服務供應商時缺乏招投標程序並非由我們造成，而是有關物業開發商所導致。中國法律顧問金杜律師事務所告知，據政府主管部門所知，有關政府部門將不會對我們處以任何行政處罰。董事亦確認，根據中國法律顧問提供的意見及有關物業管理項目於往績記錄期間的管理服務收入佔我們總收入的百分比，其將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。截至最後可行日期，我們並不知悉有關主管部門就該等物業管理協議而對相關物業開發商處以任何行政處罰或出具的任何潛在行政處罰的任何通知。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的部分物業管理協議未經規定招投標程序而獲得」一節。

為確保我們持續遵守物業管理相關規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)在參與有關項目的招投標程序前，城市公司為即將開售的新開發物業項目進行廣泛調查及編製投標計劃；(ii)物業管理中心密切監控每個項目的招投標程序，制定詳細的物業管理計劃，定期檢查項目進展及準備一本登記冊記錄項目進展；及(iii)城市公司向有關政府部門備案物業管理費（倘需要），並準備一本登記冊記錄有關備案。此外，我們將就招投標事宜不時諮詢中國法律顧問，獲取法律建議。

業 務

與物業開發商簽訂的合約的主要條款

我們與物業開發商簽訂的合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**與物業開發商訂立的典型合約按階段載列服務範圍。在物業建設完成之前，我們通常向公共區域和設施提供物業管理服務，包括保安、清潔、綠化及園藝、公用道路維護和維修以及公共設施的維護。在建設完成後，除上述服務外，我們還收取公共設施費、管理停車場和提供家政服務。
- **績效標準。**合約載列我們提供的主要服務的具體標準及提供特定類型服務(如電梯保養及設備檢查)的頻次。
- **物業管理費。**合約載列按包乾制或酬金制應付的物業管理費的金額。物業開發商負責支付仍未售出單位的物業管理費，該等費用通常在簽訂物業管理合約且首套房屋交付買家後開始累算。物業開發商須按欠繳數額的特定比例就逾期物業管理費支付每日附加費。我們還可向房管部門匯報物業開發商的逾期歷史記錄。物業開發商的應付金額將在轉讓物業後由房管部門扣留。
- **物業開發商的義務。**物業開發商主要負責(其中包括)確保每名購房者承諾將遵守物業管理協議、在社區提供充足空間以供我們用作現場物業管理處及為我們提供藍圖以及其他建築設計文件及竣工驗收文件。
- **服務有效期。**合約並無任何固定的有效期，並且僅在建立相關業主委員會且與物業開發商簽訂新的物業管理協議替換現有的合約時到期。

在物業開發商向業主交付物業後，該等業主可成立並管理業主委員會以管理該等物業。根據《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》的規定，擁有小區過半數已交付總建築面積的業主可通過業主大會投票同意成立業主委員會。

截至2017年9月30日，我們管理的10個社區已成立業主委員會，約佔我們所管理社區總數(不包括諮詢項目)的4.0%。業主委員會獨立於我們。我們需以有競爭力的價格向住戶及業主提供優質服務以獲得業主大會的委任。根據《物業管理條例》，業主大會可通過擁有小

業 務

區過半數已交付物業總建築面積的過半數業主於業主大會投票同意聘任或解僱物業管理服務供應商。業主委員會可以通過競標的方式選聘新的物業管理服務供應商，也可以按照特定標準(如服務條款及條件、服務質量及服務價格)直接與物業管理服務供應商簽訂合約。

若在向業主交付物業後未成立業主委員會，物業開發商與我們在預售和交房前階段簽訂的前期物業管理合同(「前期管理合同」)仍將有效並對業主具約束力，業主有義務直接向我們支付管理費。前期管理合同將在業主委員會成立且簽訂新的物業管理合同後終止。倘前期管理合同的初始有效期到期後仍未成立業主委員會或業主委員會與我們尚未簽訂新的物業管理合同，則(i)前期管理合同將自動續期，直到與業主委員會簽訂新的物業管理合同(倘前期管理合同中有相關適用的條文)，或(ii)雙方可選擇延長服務(倘合同中沒有任何自動續約條文)，在這種情況下，物業開發商與我們將簽訂新的管理合同。

與業主委員會簽訂的合同的主要條款

我們與業主委員會簽訂的合同通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**。根據與業主委員會訂立的典型合同，我們提供一般物業管理服務，包括維修及維護公共設施、維護公用地方、綠化、園藝、清潔、保安、消防、應急響應和組織文化活動。倘業主或住戶需要裝修、停車及物業維修等其他服務，其需與我們簽署單獨的服務協議。此外，我們還可能同意代公用事業公司向業主及住戶收取水電費。我們可能會把若干服務外包給合資格分包商。
- **物業管理費**。合約列明物業管理費的金額，該費用可按照包乾制方式或酬金制支付。業主及住戶負責支付與其佔用建築面積相符的物業管理費。倘業主及住戶需要一般服務範圍未涵蓋的其他服務，其亦須按業主及住戶與我們訂立的相關協議單獨所作的協定，或適用於特定社區的標準收費表內所載者支付服務費。業主及住戶須繳交留作公共設施及公共區域維修與維護之用的公共維修基金。業主及住戶就逾期物業管理費支付每日附加費，通常為逾期金額的0.1%。

業 務

- **業主及住戶的權利與義務。**根據相關中國法律法規，業主委員會由業主選出，並代表其於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會的決定對全體業主均有約束力。據中國法律顧問金杜律師事務所告知，業主委員會與物業管理公司訂立的合同(包括業主在該等合同下的多項合法權利與義務)對各業主委員會所代表的業主有效及具有法律約束力，即使業主並非該等合同的訂立方。因此，我們可就應計及未付的物業管理費針對業主提出法律申索。業主及住戶有權獲知及監督公共維修基金的使用以及公共區域及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。在出售或出租物業前，業主須向我們支付所有未付物業管理費。在出售或出租物業時，業主須告知買家或租戶是否存在物業管理協議及買家或租戶在該協議下的義務。在出售或出租物業後15日內，業主須告知我們有關出售或出租情況。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。
- **業主委員會的權利與義務。**業主委員會有權獲知及監督公共維修基金的使用以及公共區域及公共設施的管理，並審閱我們編製的年度預算及物業管理計劃。業主委員會須向我們提供必要支持，促進我們開展工作，比如所有必要的圖紙、記錄、材料和辦公場地。
- **期限及終止。**該等合約一般為期三至五年。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們及我們在管物業的任何業主委員會均無在合約到期日前單方面終止與業主委員會的任何物業管理合約。
- **糾紛解決。**訂約方通常須首先通過磋商解決任何合約糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

物業管理費的定價政策

我們通常會考慮多種因素對我們的服務定價，包括(i)社區類型和位置；(ii)我們的預算開支；(iii)我們的目標利潤率；(iv)業主和住戶概況；及(v)我們的服務範圍和質量。根據物業管理合約，我們可以在合約續期時與業主及住戶協商上調物業管理費。由於我們為業主及住戶提供的高質量服務，於往績記錄期間，經擁有總建築面積一半或以上的業主及佔各項物

業 務

業的業主總數一半或以上的批准，以及根據中國相關法律法規，我們上調了我們管理的六項物業的物業管理費。

國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督及管理物業管理服務的相關收費，該等費用需參考政府的指導價格。詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 物業管理企業的收費」一節。

於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們就在管住宅物業收取的平均物業管理費分別約為人民幣2.89元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月及人民幣2.98元／平方米／月，高於同期行業平均管理費。例如，根據中指院的資料，2016年物業服務百強企業就住宅物業所收取的平均管理費約為人民幣2.31元／平方米／月。

支付條款和信用條款

我們通常按月收取物業管理費。我們一般提前一個月發出通知，催繳我們管理的住宅和商用物業下個月的費用。就按包乾制收取的物業管理費而言，業主及住戶按固定利率向我們支付，且我們享有盈餘及承擔虧損。就按酬金制收取的物業管理費而言，年底的任何營運資金盈餘將結轉至下個年度，營運資金的任何差額將在下個年度首月內向業主及住戶收回，而各業主及住戶所佔差額部分一般與業主及住戶佔總收費建築面積的份額成正比。

中國的物業管理服務費根據相關物業管理服務合約條款收取。業主及住戶應在我們發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務費。我們一般在向業主及住戶發出繳款通知書後30日內收取物業管理服務費，根據公開資料，此方法符合中國物業管理行業規範。有關貿易應收款項會計政策的詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 若干重大會計政策及會計估計和判斷 — 貿易及其他應收款項」一節。

在相關法律法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們還向在管物業的業主按照其所佔用的建築面積收取公共設施、公共設備及公共區域所耗水電的公攤費用。

業主及住戶可通過現金、線上或線下轉賬、自動轉賬、信用卡或第三方移動支付平台（如支付寶或微信支付）向我們支付應付款項。為改善物業管理費及其他付款的及時收取，我們採取一系列措施，包括通過各種渠道發送提醒，如電話、郵件及「雅管家」移動應用，

業 務

並親自通知業主及住戶。另外，我們進行評估，以根據我們提供的服務，確保我們訂約的物業管理費是足夠的。我們亦嚴格控制我們的預算以避免產生任何差額。此外，我們已採用物業管理費收款操作程序，該程序載列以下收取逾期物業管理費的措施：

- 在物業管理費到期後的第一個月，物業管理助理須在到期日後第10天和第20日之前通過電話提醒業主有關逾期費用，並在到期日後第20日之前向業主發送第一個付款通知；
- 在物業管理費到期後的第二個月，負責的部門經理須在物業管理費到期後第二個月的第10日之前通過電話第三次提醒業主，物業經理須在物業管理費到期後第二個月的第20日之前第四次通過電話提醒業主並向業主發送第二個付款通知；
- 在物業管理費到期後的第三個月，物業經理須在物業管理費到期後第三個月的第10日之前以掛號信的方式發送律師信；及
- 在物業管理費到期後的第六個月，如果物業管理費仍未支付，則須提起訴訟。

非業主增值服務

非業主增值服務的範圍

我們向非業主(主要為物業開發商)提供一系列增值服務，主要包括以下各項：

協銷

在物業開發前期，物業開發商可能委任我們提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，且我們基於我們收取的費用確認收入，該等費用乃基於我們的實際成本或固定包干金額收取。

我們與物業開發商簽訂協銷服務協議。根據該協議，我們同意部署員工現場協助物業開發商開展營銷活動，負責(其中包括)展示單位的清潔、保安及維護。我們亦負責營銷策劃及訪客接待。我們就每個物業開發項目訂立協銷服務協議，該等協議通常於物業開發商知會我們不必再提供協銷服務時到期。

於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們協銷服務所得收入分別佔我們非業主增值服務所得收入的100.0%、100.0%、99.7%及92.3%。

業 務

其他服務

除協銷服務外，我們亦向非業主提供其他服務，主要包括廣告、物業代理及房屋檢驗服務。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們向非業主提供其他服務產生的收入分別佔我們非業主增值服務所得收入的零、零、0.3%及7.7%。截至2017年9月30日止九個月，我們向非業主提供其他服務產生的收入主要來自房屋檢驗服務。

廣告

我們於2016年6月開始提供廣告服務。由於我們的廣告業務仍處於早期發展階段，我們主要面向我們的在管物業及雅居樂集團開發的物業提供服務。我們專注於旨在促進服務多元化及提供貼近住戶日常生活和基本需求(如消費品、家居生活品和金融產品)的服務和產品信息的社區相關廣告。與此同時，致力於優化客戶體驗和滿意度，我們密切管理廣告的內容和頻率，確保廣告不會打擾住戶在物業中所享受的寧靜生活。

物業代理

我們於2017年7月開始提供物業代理服務。我們擁有一支強大的物業代理團隊，由多名於房地產行業及物業代理業務方面擁有豐富經驗的成員組成，提供可行性研究、營銷策劃、銷售諮詢、渠道開拓及整合服務。我們為物業開發商提供以下方面的物業代理服務：(i)特定城市的新開發物業；及(ii)我們所管理物業中未售出的房屋。我們擔任物業開發商的銷售中介，代其尋求潛在購房者，並協助物業開發商與買家簽訂物業買賣協議。我們通過在全國範圍內我們所管理物業的所在地設立物業管理辦公室網絡，尋找潛在購房者。通過與我們在物業管理業務過程中服務的住戶保持積極溝通和密切關係，我們可以接觸到具有較強購買力的潛在購房者。物業銷售交易一經完成，我們即向賣方收取根據合約購買價格的固定百分比計算的佣金。於往績記錄期間，我們所有的物業代理業務收入均來自雅居樂集團開發的物業。

此外，我們就物業租賃交易提供經紀服務，主要包括物業清單及協助租賃協商和存檔。在物業租賃交易成功完成後，我們將向業主及租戶收取一個月的月租作為佣金。

房屋檢驗

我們於2017年4月開始提供房屋檢驗服務。我們在施工完成及物業已交付予買家後向物業開發商及業主提供房屋檢驗服務。

業 務

我們主要提供兩類房屋檢驗服務：

- **房屋交付評估。**我們向物業開發商提供房屋交付評估服務。具體而言，我們通過搜索及審查有關物業的竣工備案記錄、現場視察及進行其他測試和調查評估竣工物業的狀況，以確定該等物業是否可予交付。我們的評估範圍涵蓋個體單位、公共區域、地下室、園林綠化、公共設施及設備；及
- **單位驗房。**我們向物業開發商及業主提供單位驗房服務。我們的單位驗房服務專注於可能影響業主滿意度或物業交付率(如物業的實用性、質量及設計)等方面。具體而言，我們會進行現場檢查並進行其他測試和調查，以發現潛在缺陷和問題。

截至2017年9月30日，我們有39個房屋檢驗項目，包括29份正在進行的驗房服務合約及10份正在協商的驗房服務合約。

業主增值服務

我們向業主提供一系列增值服務。我們通過於提供傳統物業管理服務過程中與業主及住戶的日常溝通及互動並通過我們的一站式服務平台提供該等服務。

為提升我們在管物業的業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值升值，我們主要向業主提供兩類增值服務，即生活服務及資產管理服務。

- **生活服務。**我們以業主及住戶的日常需求為核心，為其提供生活服務。我們提供的生活服務主要包括：
 - (i) **物業保養及維修：**我們自行或通過合資格第三方服務供應商提供物業保養及維修服務。我們的物業保養及維修服務涵蓋家電、電器、傢俱及固定裝置；
 - (ii) **家政及清潔服務：**我們自行或通過合資格第三方服務供應商提供家政及清潔服務。我們已實施家庭清潔程序，該程序載明(其中包括)服務標準、清潔程序及職業禮儀；
 - (iii) **裝修及拎包入住服務：**我們提供拎包入住成套設計及採購服務，以打造即時入住住宅。通過整合供應商資源，我們協助在管物業的業主及住戶裝修及佈置住房，採購傢俱、家電及配件，為彼等節省時間及精力。我們就拎包入住服務收取事先商定的費用；

業 務

- (iv) 購物協助：我們就由我們或預選的商戶出售的各類產品及服務提供購物協助。我們通過物業管理服務與業主及住戶的積極互動與往來有助於我們更好地了解其需求並作出應對。業主及住戶可在我們的物業管理辦事處或通過我們的「雅管家」移動應用程序下單；
- (v) 婚禮策劃服務：我們提供多種婚禮策劃服務，包括現場裝飾及佈局、司儀、流程設計及婚禮主持服務；及
- (vi) 旅遊服務：我們已於2017年3月1日獲得旅行社營業執照。我們為客戶提供量身定製的旅遊計劃，並充擔客戶及當地旅行社的中介人。我們的旅遊服務主要包括：(a)與雅居樂集團簽約的商務或培訓旅遊；(b)前往雅居樂集團旅遊地產(包括位於雲南、海南及馬來西亞的旅遊地產)的旅遊，該等地點均為熱門旅遊勝地；及(c)社區旅遊，尤其是為已成家的客戶提供的定製旅遊。
- 資產管理服務。致力於實現客戶資產保值增值，我們為業主提供資產管理服務，包括住宅物業租賃服務。我們存有一套物業組合供出租，業主承擔維護成本。倘物業成功出租，我們將收取一筆按租金收入的固定比率計算的佣金。

根據我們的估計，雅居樂控股於截至2020年12月31日止三個年度對本集團三條主要業務線的預期最大收入貢獻如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(概約值，人民幣百萬元)		
物業管理服務.....	459.0	519.0	597.0
非業主增值服務 ⁽¹⁾	409.0	493.5	615.6
業主增值服務 ⁽²⁾	2.0	2.5	3.3

附註：

(1) 於該業務線下向雅居樂集團提供的服務包括房屋檢驗服務、物業代理服務以及廣告及公關關係服務。

(2) 於該業務線下向雅居樂集團提供的服務包括旅遊服務。

有關與上述提供予雅居樂控股的服務有關的交易(將對本集團收入作出貢獻)詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。亦請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們無法向閣下保證我們能獲得新的物業管理服務合約」一節。

我們與綠地控股的合作

於2017年6月，我們與綠地控股(為物業開發行業領跑者)建立戰略聯盟。於2017年6月30日，我們根據與綠地控股和綠地物業訂立的股份轉讓協議，以人民幣10億元的對價自綠

業 務

地控股收購了綠地物業，綠地物業因而成為我們的全資附屬公司。於2017年8月，綠地控股以人民幣10億元的對價收購本公司新發行股本20%的股本權益，從而成為我們的長期戰略股東。綠地物業的收購價乃經考慮綠地控股與本公司業務合作的前景，按公平原則釐定。儘管收購綠地物業與首次公開發售前投資均旨在實施戰略聯盟，因此在這方面其相互關聯，但並非互為條件。此外，這兩項獨立交易須進行獨立估值程序，故已分別聘請兩家獨立估值機構為這兩項交易進行獨立估值程序。雅居樂集團、綠地控股與我們亦已於不同日期就這兩項交易分別訂立了獨立的最終協議。

綠地控股及綠地物業概覽

綠地控股自1992年成立以來經歷了20多年的發展，在中國逾80個城市及國外九個國家（包括美國、英國、法國、德國、澳大利亞、加拿大、南韓、泰國及馬來西亞）的13個城市奠定了其市場地位。自2012年以來，綠地控股已連續五年榮登《財富》世界500強名單。於2016年，綠地控股錄得總收入約人民幣247,160百萬元及股東應佔純利約人民幣7,207百萬元。

綠地物業主要從事物業管理及相關業務。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，綠地物業分別錄得總收入約人民幣43.4百萬元、人民幣76.4百萬元、人民幣95.9百萬元及人民幣60.5百萬元；並於2014年、2015年及2016年分別錄得純利約人民幣0.9百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.9百萬元，及於截至2017年6月30日止六個月錄得虧損淨額人民幣0.7百萬元。2014年至2016年綠地物業的純利整體有所增加，主要由於在管建築面積增加。2014年至2016年期間純利相對較少，主要由於綠地物業所管理的總建築面積相對較小，因此尚未達到業務規模。綠地物業於截至2017年6月30日止六個月錄得虧損淨額，主要由於經營開支（主要包括員工成本及營銷開支）增加，反映綠地物業努力擴展其物業管理服務，以覆蓋除綠地控股以外的第三方物業開發商開發的物業。於2014年、2015年、2016年期間以及截至2017年6月30日止六個月，綠地物業的財務表現及現金流量未經審計師審計或審閱，亦未納入我們的綜合財務報表內。我們於2017年6月30日收購綠地物業後，綠地物業截至2017年9月30日及截至2017年9月30日止三個月的財務表現及現金流量已納入我們的綜合財務報表內。截至2017年9月30日止三個月，綠地物業錄得總收入及純利分別為人民幣44.0百萬元及人民幣12.0百萬元。詳情請參閱本招股章程「財務資料—收購綠地物業」。

業 務

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，綠地物業所管理物業的在管總建築面積分別約為0.4百萬平方米、0.7百萬平方米、1.2百萬平方米及2.0百萬平方米。綠地物業於2014年、2015年及2016年管理的所有物業均由綠地控股開發，且於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，綠地物業就該等物業投標的中標率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。截至2017年9月30日，除綠地控股開發的物業外，綠地物業於2017年8月開始管理由一名獨立第三方開發的物業，在管建築面積約為88,000平方米。2017年，綠地物業開始競標管理第三方開發商所開發物業，截至2017年9月30日止九個月，綠地物業就有關物業投標的中標率為100.0%。

截至2017年9月30日，綠地物業管理14項物業，包括住宅物業及商用物業。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，綠地物業管理的住宅物業的平均管理費分別約為人民幣3.18元／平方米／月、人民幣2.89元／平方米／月、人民幣2.74元／平方米／月及人民幣2.86元／平方米／月；綠地物業管理的商用物業的平均管理費分別為人民幣15.00元／平方米／月、人民幣9.86元／平方米／月、人民幣8.25元／平方米／月及人民幣7.87元／平方米／月。於往績記錄期間，綠地物業所管理商用物業的平均管理費有所下降，主要由於綠地物業自2015年起拓展業務至濟南及佛山等二線三線城市，該等城市的平均物業管理費低於上海等一線城市物業的平均管理費。

下表載列綠地物業截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理所產生收入明細：

	截至12月31日及截至12月31日止年度									截至2017年6月30日及 截至2017年6月30日止六個月			截至2017年9月30日及 截至2017年9月30日止三個月		
	2014年			2015年			2016年								
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
住宅物業.....	345	5,767	94.5	590	10,236	96.6	1,094	22,953	89.3	1,207	20,683	91.1	1,476	11,128	63.8
商用物業.....	36	333	5.5	90	364	3.4	153	2,747	10.7	246	2,017	8.9	505	6,310	36.2
合計.....	381	6,100	100.0	680	10,600	100.0	1,247	25,700	100.0	1,453	22,700	100.0	1,981	17,438	100.0

業 務

下表載列綠地物業截至所示日期的在管總建築面積及所示期間按收入模式劃分的物業管理所產生收入明細：

	截至12月31日及截至12月31日止年度									截至2017年6月30日及 截至2017年6月30日止六個月			截至2017年9月30日及 截至2017年9月30日止三個月		
	2014年			2015年			2016年			截至2017年6月30日及 截至2017年6月30日止六個月			截至2017年9月30日及 截至2017年9月30日止三個月		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	%
	(以千計，百分比除外)														
包乾制	155	5,200	85.2	239	8,900	84.0	777	23,500	91.4	1,058	21,600	95.2	1,430	16,890	96.9
酬金制	226	900	14.8	441	1,700	16.0	470	2,200	8.6	395	1,100	4.8	551	548	3.1
合計	<u>381</u>	<u>6,100</u>	<u>100.0</u>	<u>680</u>	<u>10,600</u>	<u>100.0</u>	<u>1,247</u>	<u>25,700</u>	<u>100.0</u>	<u>1,453</u>	<u>22,700</u>	<u>100.0</u>	<u>1,981</u>	<u>17,438</u>	<u>100.0</u>

除物業管理服務所得收入外，於2014年、2015年、2016年、截至2017年6月30日止六個月及截至2017年9月30日止三個月，綠地物業的非業主增值服務亦分別產生收入約人民幣36.4百萬元、人民幣63.1百萬元、人民幣62.8百萬元、人民幣32.6百萬元及人民幣23.8百萬元，同期，業主增值服務分別產生收入約人民幣0.9百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣2.8百萬元。

戰略聯盟的益處

與綠地控股的合作對我們而言具有戰略意義，包括擴大業務規模、提高市場覆蓋率、豐富服務組合、拓闊中高端客戶群及整合增值服務業務。根據股份轉讓協議及在相關法律許可範圍內，自2018年1月1日至2022年12月31日期間，綠地控股應盡可能聘請我們作為其物業管理服務供應商，每年向我們交付建築面積不少於7.0百萬平方米的物業供我們管理，並在每年為其額外開發的建築面積為3.0百萬平方米的物業選擇物業管理服務供應商時給予我們優先權。我們認為，綠地控股所開發的物業將成為我們穩定的業務來源及未來發展的有力推動因素。

我們將以「雅居樂物業」及「綠地物業」這兩個知名品牌進行營運。此外，綠地控股已同意授權綠地物業在免特許權使用費的基礎上使用綠地控股所持「綠地物業」商標及品牌用於綠地物業的物業管理服務，使用期限為五年，屆滿後可經雅居樂控股與綠地控股協商後進行重續。

綠地控股亦應為我們開發社區增值服務(包括社區金融、智能家居、養老及遠程醫療服務)、廣告、物業代理及房屋檢驗服務提供支持。此外，綠地控股已建立起其全球地位，其中覆蓋了我們滲透率相對較低的華北及海外等多個地區。憑藉業務合併，我們將力求進入綠地物業已於其中建立地位及聲譽的新地區，這標誌著我們朝成為一家業務覆蓋國內廣闊地域，且具有國際知名度的領先物業管理公司的目標邁出了意義重大的一步。

業 務

有關我們與綠地控股合作效益的詳情，請參閱上文「— 競爭優勢 — 背靠雅居樂集團及綠地控股兩大主要股東，提升競爭力」。

管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化

為強化我們的競爭力、降低我們對人力的依賴及降低成本，我們專注管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化。我們評估我們的物業管理服務並制定多個流程，以通過改善經營效率、確保服務質量始終如一、幫助開發可擴展的業務模式及緩解人工成本上漲的壓力提供該等服務。

- **管理數字化**。我們致力於在本集團內實現數字化管理。通過我們總部的數字化信息平台，我們實時獲得我們的所有在管物業的最新數據，監控物業總體運作狀態，並根據我們對數據的分析做出適當的決策。我們通過大屏幕密切監控我們在管物業的狀態和我們的本地操作。具體而言，(i)我們的數據監控屏顯示我們在管物業的基本信息、物業管理費收繳情況、我們呼叫中心的狀態、人事動態、質量指標及設施設備的維護狀況；(ii)我們的遠程監控屏顯示我們在管物業的主要場景，包括公共區域及主要設施；及(iii)我們的停車場監控屏顯示我們在管物業的所有停車場。通過分析所收集及顯示的信息，我們制定戰略及政策解決所發現的問題，並提高客戶滿意度。下圖闡明我們的數字化管理系統。



此外，我們建立了集成指揮中心，通過集成指揮中心，我們通過使用信息技術實行集中管理，以取代社區範圍的客戶服務前台，從而提高我們的營運及服務質量及效率。

業 務

- **服務專業化**。我們不斷尋求簡化我們的工作流程、提升效率和提高專業化水平。為了更好地專注於我們的主要物業管理服務及增值服務(如公共設施設備管理與運行、客戶服務、諮詢服務、物業交付和檢驗以及協銷服務)，我們打算將若干物業管理服務進一步外包給專業的第三方服務供應商。我們認為，我們可藉外包該等服務來提升經營效率，並同時通過實施一套嚴格的質量標準確保服務質量。
- **流程標準化**。我們已將我們的物業管理服務流程化和標準化，尤其注重將我們的主要服務要素標準化，比如環境管理、職業健康和安全管理及質量管理。我們根據我們所服務物業的位置、總建築面積和物業管理費金額等因素將其分成不同的級別。我們為各個級別的物業制定服務流程標準，並將有關標準部分或全部複製到我們所服務的所有物業。在我們業務的若干方面，比如環境保護和安全，我們對我們所管理的物業採用一套符合行業慣例或較之更為嚴格的標準，以實現更好及一致的質量控制。該等措施使服務標準化，通過確保服務一致性以鞏固我們的品牌和聲譽。於尚無公認標準的地區，我們致力於成為制定行業標準的領導者。例如，我們為唯一一家受中國物業管理協會標準化工作委員會邀請起草旅遊地產管理行業標準的物業管理公司。
- **操作機械化**。我們盡可能通過停車場管理系統、EBA智能樓宇系統、清潔車、無人機或飛行器及智能機器人等設備實現操作機械化，以減少人為錯誤及採用一致的服務流程和標準。通過降低對人力(如保安及清潔人員)的依賴，自動化亦在提高服務質量及節省成本方面發揮著至關重要的作用。

於往績記錄期間，我們在管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化所用開支主要為分包成本，其次為購買設施及設備。於2014年、2015年、2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們在管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化所投入金額分別為人民幣107.7百萬元、人民幣139.6百萬元、人民幣211.8百萬元及人民幣271.0百萬元。

我們的一站式服務平台

為應對業主及住戶的需求以及不斷增加的成本壓力，我們已努力優化業務模式並改善服務質量。受益於互聯網和移動應用程序，我們已建立一站式服務平台，以提高客戶體驗及滿意度。

業 務

我們透過中國附屬公司廣州雅天運營我們的一站式服務平台。我們一站式服務平台的功能主要包括：(i)銷售商品(包括食物)及提供多種服務，由此產生的收入乃由於銷售商品及服務而非提供有償互聯網信息服務；及(ii)免費提供社區社交網絡服務。根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，可分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。一項互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性服務活動取決於其是無償或有償提供互聯網信息。詳情請參閱「監管概覽 — 對互聯網信息服務的法律監管 — 互聯網信息服務的監管」。據中國法律顧問金杜律師事務所告知，(i)由於我們通過一站式服務平台出售商品、提供生活相關服務及免費社區社交網絡服務，故廣州雅天所開展的業務被視為「非經營性互聯網信息服務」。客戶需支付商品及生活相關服務費用，但無需為我們提供的互聯網信息服務付費。一站式服務平台所得收入均來自銷售商品及生活相關服務而非提供有償互聯網信息服務；(ii)廣州雅天已取得並完成從事該等業務所需的備案及登記，包括非經營性互聯網信息服務的備案、食品銷售許可及食品貿易商自建食品交易網站的備案；(iii)非經營性互聯網信息服務並不屬於基礎電訊服務或增值電訊服務類別，因此，無需增值電訊服務許可證；及(iv)廣州雅天的業務並不受相關中國法律法規下有關外資所有權的規限。

我們的一站式服務平台通過使用物聯網、雲計算、移動互聯網、智能終端和其他信息技術，幫助協同各種服務及整合線上線下信息和資源。我們的一站式服務平台將我們所管理物業的業主及住戶與我們的管家團隊相連接並使住戶向我們或通過我們輕鬆購買服務和產品。雖然我們認為我們的一站式服務平台是一項回報可期、快速增長的業務，但仍然處於相對早期的發展階段，且市場機遇與挑戰及風險並存。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的一站式服務平台可能無法按計劃發展」一節。

我們的一站式服務平台主要包括「雅管家」、「雅商家」以及「雅助手」安卓及iOS移動應用程序、雅管家微信服務、智能終端、智能樓宇管理系統、智能家居系統、智能停車系統、無人便利店及雅生活體驗中心，其中「雅管家」移動應用程序為核心部分及重點。

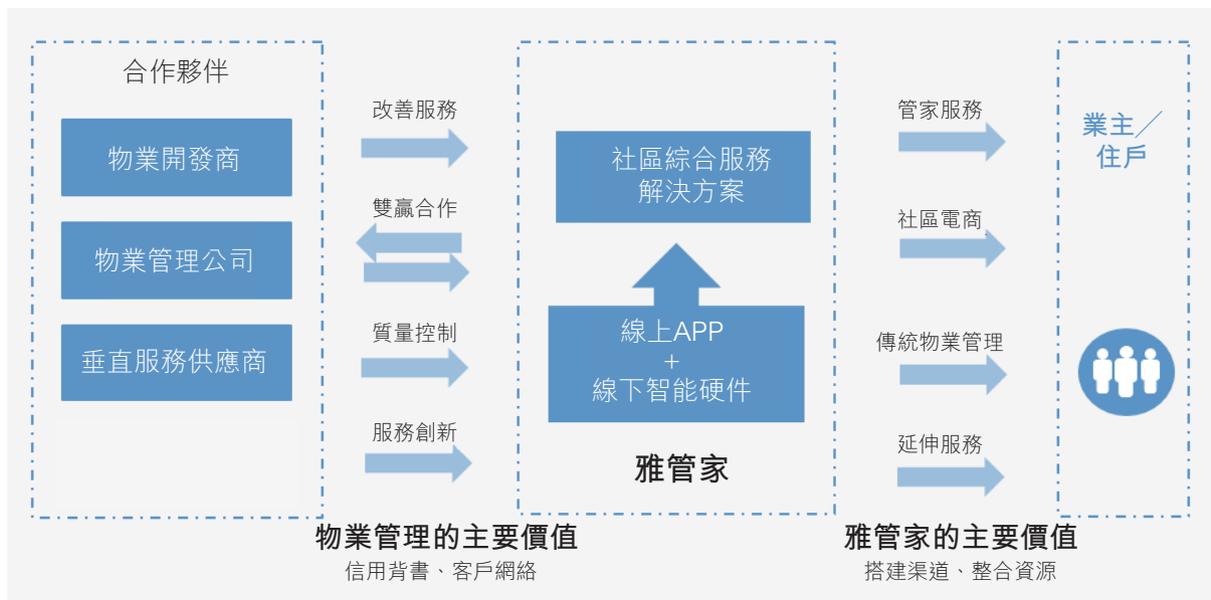
業 務

我們的移動應用程序雅管家、雅商家及雅助手對我們一站式服務平台的運行及成功至關重要。我們的雅管家移動應用程序乃為我們所管理物業的客戶、業主及住戶而設計。通過「雅管家」，客戶能夠輕易獲取幾乎涵蓋其日常生活所有主要方面的產品及服務。我們雅商家移動應用程序的目標用戶為商品供應商及服務供應商。其可遠程管理其網店及產品，並與客戶互動。為支持及監控我們一站式服務平台的交易並提升服務質量，我們為我們的管家團隊開發了雅助手移動應用程序，以便其能夠監控交易流程、與供應商及客戶溝通並獲得客戶反饋。

我們的雅生活體驗中心設有實體經營門店，以(i)展示在我們線上平台提供的產品和服務；(ii)作為快遞中轉服務站；及(iii)提供若干現場服務。2017年3月，我們推出了雅管家聯盟，該聯盟為與服務及產品供應商以及若干地方物業管理公司訂立的戰略聯盟安排。截至2017年9月30日，60家供應商及服務供應商已與我們建立了戰略聯盟關係。我們相信我們可通過雅管家聯盟與經篩選的當地商品供應商和服務供應商培養穩固的業務關係，及進一步擴展我們的服務組合及提高服務質量。

「雅管家」移動應用程序

「雅管家」是一款以住戶為導向的移動應用程序，旨在全天候滿足我們客戶的多樣化需求。下表列出參與「雅管家」移動應用程序的主要商家，以及他們之間的交互作用及關係：



截至2017年9月30日，我們的「雅管家」移動應用程序覆蓋了雅居樂物業所管理的全部住宅物業，吸引了約逾238,900名註冊用戶，其中逾98,000名為活躍用戶。

業 務

我們通過管家與住戶的經常性互動了解住戶的習慣及偏好，進而設計或選擇一站式服務平台的功能，以提高用戶參與度。我們通過「雅管家」同時提供傳統物業管理服務和增值服務。「雅管家」上提供的傳統物業管理服務包括繳納物業管理費及停車費、清潔服務、安保服務、電子門卡、綠化及園藝服務及公共區域的保養和維修。

「雅管家」上提供的增值服務包括(i)與物業有關的服務，包括家用電器和裝置的保養和維修、裝修服務及物業的出售和租賃；(ii)與車輛有關的服務，包括交通違規檢查、交通罰款支付、購買汽車保險、拼車及停車位的轉租；(iii)與日常用品有關的服務，包括購買消費品和其他日常必需品；及(iv)其他服務，如洗衣服務、快遞服務、金融服務、旅行規劃、醫療諮詢、保險諮詢和手機充值。我們計劃於未來透過一站式服務平台提供教育、醫療及老年人護理服務。

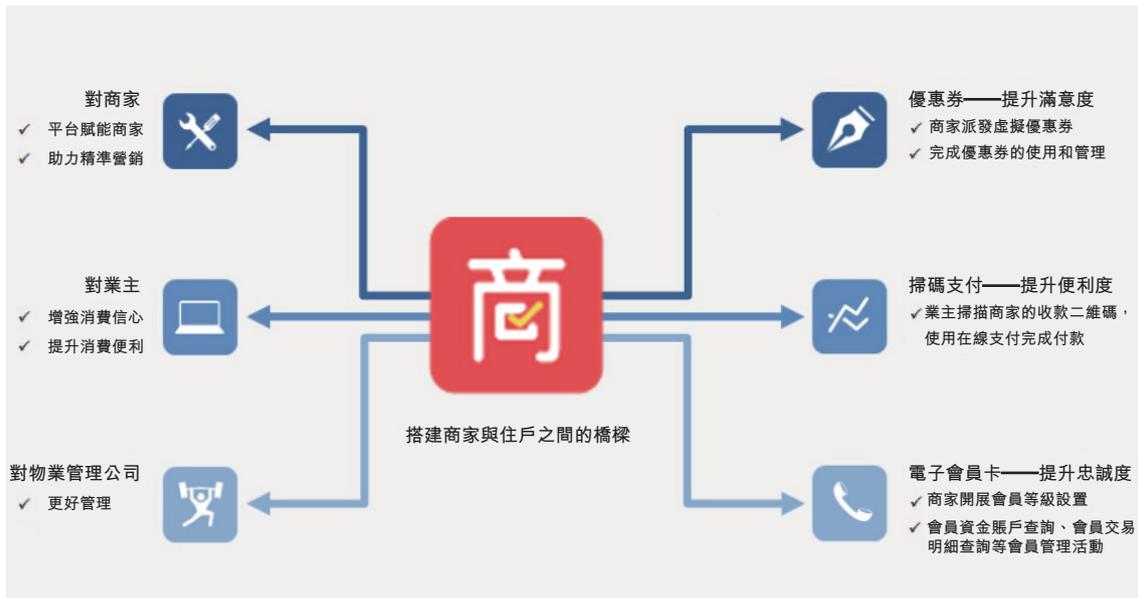
我們向約50家供應商採購產品及服務，並通過「雅管家」移動應用程序提供該等產品及服務。我們將該等產品及服務分成八類，包括社區電商、社區金融、智能家居、智能汽車、保險、旅遊、家政及其他。

「雅商家」移動應用程序

我們的「雅商家」移動應用程序是為在我們的一站式服務平台上提供產品與服務的商家而設計。憑藉我們的「雅商家」移動應用程序，商家可對其在我們的一站式服務平台上經營的網店進行便捷與實時的管理。我們的「雅商家」移動應用程序提供多種針對本地商家量身定製的功能，包括訂單查詢與管理、產品與服務展示、促銷以及通過掃描二維碼進行付款的收銀服務。為確保我們的一站式服務平台上商家的信用以及彼等於一站式服務平台上提供的產品與服務的質量，我們設置了嚴格的先決條件，在商家進入我們的「雅商家」移動應用程序之前對其進行篩選。具體而言，我們規定，有意與「雅商家」簽約的任何商家均須提供店鋪的聯繫方式、店主的若干個人信息、將在我們的一站式服務平台上出售的產品與服務以及其營業執照的高清圖片。截至2017年9月30日，約有890多名商家在我們的「雅商家」移動應用程序上從事13類業務。

業 務

下圖顯示我們如何定位我們的「雅商家」移動應用程式及其主要功能以及該程序為各方提供的價值：



「雅助手」移動應用程式

我們為僱員推出「雅助手」移動應用程式，以對我們的一站式服務平台進行管理及監控。通過「雅管家」與「雅助手」之間的協調與互動，我們認為我們有能力為客戶提供更周到的服務，並優化在我們的一站式服務平台上完成交易的流程。下表說明「雅管家」與「雅助手」之間的協同作用：

雅管家		雅助手	
		響應雅管家	提升內部管理
	物業繳費 根據用戶登錄APP的手機號對房間進行繳物業費和預存物業費，可查看歷史賬單。	—	監督各項目的物業費收繳率
	住戶認證 根據用戶的手機號校驗業主信息，校驗成功即可認證為雅管家APP的住戶，並可享受各項線上物業服務。	—	物業隨時查看項目住戶認證數據
	聯絡管家 根據小區樓棟配置的專屬管家，業主可在線上選擇對應的管家進行發問，並可在雅管家APP端收到回覆通知。	物業管家在雅管家助手端接收發問請求並進行回覆	管理人員整體監控小區輿情
	訪客授權 當業主有訪客需求時，在雅管家APP上給訪客發送二維碼或者門禁密碼，訪客驗證後即可登記進入小區。	訪客在崗亭出示二維碼，物業通過雅管家助手進行驗證	—
	管家報告 供業主在雅管家APP端查看，及時了解目前小區的物業管理服務內容以及狀態，加強對物業服務的了解。	物業在雅管家助手APP端發佈小區的日常管理報告	—

業 務

	小區通知	供業主及時了解小區內的各項緊急物業通知。	響應雅管家 物業在雅助手發佈小區內的各項物業通知	提升內部管理 —
	服務評價	業主在雅管家APP端針對調查問卷進行評分，業主可每週進行一次評分，並查看針對的服務評分內容。	—	物業可以在助手端監控小區各項服務評價數據
	民意調查	業主在雅管家端對於小區各類議題進行調查投票。	物業針對小區的服務進行優化等在雅助手APP端發起民意調查	物業對整體調查結果進行監控及數據分析
	智能車卡	針對車主進行識別和數據綁定，線上提供在線繳費、車卡共享、車卡轉租、在線鎖車等眾多功能。	物業針對已綁定智能車卡的車輛進行手持車牌識別	監控小區車輛數據及使用情況
	智能門禁	可通過雅管家APP的門禁二維碼放置到崗亭的二維碼識別器進行掃描，成功即可開門進入小區樓棟。	—	監控小區進出數據及使用情況

	出入證	在雅管家APP上填寫必要信息，物業管理處即可收到信息並進行製證，並通知業主及時過來拿證。	響應雅管家 物業在助手端收到信息並進行審核確認	提升內部管理 —
	放行條	業主可在APP上提前發起放行條需求流程，管理處在後台收到申請以後，再進行信息確認和放行。	物業在助手端收到信息並進行審核確認	—
	公共投訴	當業主針對物業服務出現不滿，業主可在雅管家APP端發起投訴，並可上傳圖片。	物業在雅助手端收到投訴後，即可安排管家進行處理和跟進	監控及分析投訴來源
	公共報修	當業主針對物業服務出現不滿，業主可在雅管家APP端發起投訴，並可上傳圖片。	物業在雅助手端接收到報修需求，即會安排人員進行維修	及時監控小區公共設施情況

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們就開發一站式服務平台而投入的金額分別為零、人民幣0.7百萬元、人民幣21.1百萬元及人民幣18.6百萬元。

銷售及市場營銷

我們的銷售及市場營銷團隊主要負責規劃和制定我們的整體市場營銷戰略、進行市場研究、協調我們的銷售及市場營銷活動，以發掘新客戶並維持和加強我們與現有客戶的關係。我們的總部負責管理我們的整體銷售及市場營銷戰略，而我們的地區附屬公司及分公司則負責在其各自的地區監督我們的銷售及市場營銷活動的實施。

我們已採取為以下各類客戶量身定製的銷售及市場營銷措施：

物業開發商

- 雅居樂集團及綠地控股。於往績記錄期間，我們大部分物業管理服務收入來自雅

業 務

居樂集團開發的物業。我們預期由雅居樂集團和綠地控股開發的物業會成為我們不久將來穩定的收入來源。我們將與雅居樂集團及綠地控股保持長期合作關係。

- **第三方開發商。**我們將致力通過提供定製化、多元化及優質的服務擴展我們與獨立物業開發商的合作。此外，我們實行各種激勵措施鼓勵員工通過對房地產行業目標客戶的調研分析及接洽，運用自身品牌、資本及諮詢安排等資源獲取第三方開發商開發的物業管理合約。

物業管理公司

我們計劃繼續推廣雅管家聯盟，並與當地物業管理公司共享綜合技術平台的效益。我們收購綠地物業後便一直以「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌名稱進行營運。我們認為，雙品牌戰略結合股東雅居樂集團及綠地控股所享有的強大市場知名度及聲譽，將有助於我們在爭取物業管理公司的諮詢業務時處於強有力的競爭地位。

業主及住戶

我們服務於不同地區各年齡段的業主及住戶。因此，我們客戶的習慣、需求及偏好各異。我們針對不同的業主及住戶群體實施不同的營銷措施。例如，對於相對不熟悉智能手機的老年人，我們將於我們的雅生活體驗中心設置互動終端，以使其熟悉我們的服務及「雅管家」移動應用程序。對於精通信息技術的年輕人，我們為其把關，過濾掉服務及產品的劣質選擇，使其積極參與我們的雅管家平台並滿足其對效率的相對較高要求。此外，我們提供為當地人量身定製的定製化產品及服務，以盡可能地為當地業主及住戶帶來便利。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群，主要包括物業開發商、業主和住戶以及當地物業管理公司。我們已與大部分主要客戶建立約25年的穩固業務關係。下表載列我們三條業務線各自的主要客戶類型。

業務線

物業管理服務

非業主增值服務

業主增值服務

主要客戶

業主、住戶及物業開發商以及當地物業管理公司

物業開發商

業主及住戶

業 務

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們的五大客戶所產生的銷售收入分別約佔我們總收入(合計雅居樂集團附屬公司產生的銷售收入)的32.6%、29.2%、26.0%及24.9%。同期，我們自單一最大客戶雅居樂集團(以合計雅居樂集團附屬公司的銷售收入計算)所獲得的銷售收入分別約佔我們總收入的31.3%、28.3%、24.5%及21.7%。

於往績記錄期間，除雅居樂集團外，我們部分五大客戶均為我們的聯繫人。綠地控股(包括其附屬公司)為我們截至2017年9月30日止九個月的第二大客戶。我們於2014年及2015年的五大客戶之一中山市雅鴻房地產開發有限公司為本集團的聯營公司，且本集團持有其50%的股本權益，其餘下50%的股本權益由獨立第三方持有。我們於截至2017年9月30日止九個月的五大客戶之一廣西富雅投資有限公司為本集團持有的合資企業及為第三方。海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司為我們於2014年及2015年的五大客戶之一，由本集團若干關連人士(即陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生)共同擁有，因此，其為本集團關連人士的聯繫人。與我們的關連人士進行的交易構成關連交易。於往績記錄期間，關連交易所產生的毛利分別約為人民幣22.5百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣74.4百萬元及人民幣81.2百萬元。於往績記錄期間，我們自五大客戶中關連人士獲得的銷售收入分別約佔我們總收入的32.1%、28.9%、24.5%及24.2%。

供應商

我們已與大部分主要供應商建立長期的穩健業務關係。下表載列我們三條業務線的主要供應商類別。

業務線	主要供應商
物業管理服務	提供清潔、綠化及園藝以及維修及保養服務的分包商
非業主增值服務	提供清潔、綠化及園藝以及維修及保養服務的分包商
業主增值服務	提供生活服務的商家

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，向我們五大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的27.0%、24.6%、23.2%及18.4%。同期，向我們單一最大供應商作出的採購額分別約佔我們採購總額的8.5%、7.7%、6.6%及5.1%。

於往績記錄期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。截至最後可行日期，據董事所知，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上已發行股本的任何股東，均未在我們任

業 務

何五大供應商中享有任何權益。我們並未與五大供應商訂立任何長期協議。我們通常與供應商訂立一年期協議並每年續約。

分包

我們外包若干勞動密集型服務和專業或技術服務，主要包括分包予分包商的清潔、綠化及園藝、維修及保養服務，從而降低我們的經營成本、提高服務質量並將更多的資源集中用於管理和其他增值服務。我們的分包商專門經營他們所從事的服務，因此可以高效的方式提供服務。我們認為該等分包安排可使我們利用分包商的人力資源和技術專業知識，降低我們的人工成本並提高我們業務的整體盈利能力。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，分包成本分別為人民幣106.4百萬元、人民幣138.1百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣266.2百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的14.6%、17.6%、21.5%及33.9%。

截至最後可行日期，據董事所知，董事、其緊密聯繫人或擁有我們5%以上股本的任何股東，均未在我們任何五大分包商中享有任何權益。

分包商的選擇及管理

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

我們一般通過競標流程聘用分包商。本集團的品質中心選擇優秀的供應商組成供應商群。23家城市公司(包括9家綠地物業城市公司)向該供應商群中的供應商發送招標邀請。城市公司評估投標並考慮多項因素，包括專業資格、行業聲譽、服務質量和價格競爭力。相關城市公司可批准聘用。

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

分包協議的主要條款

獨立分包商與我們訂立的標準分包協議，一般包括下列主要條款：

- **期限**。分包協議的期限一般為一年，可經雙方同意予以續期。如果分包商的表現達到約定的標準，則我們將考慮再次聘用該分包商。

業 務

- **我們的責任**。我們一般負責為分包商派遣的現場工作人員提供必要的辦公場地及設施。
- **分包商的義務**。分包商負責根據相關分包協議中描述的範圍、頻率和標準提供服務，並遵守所有適用法律法規。如果表現未達到標準，分包商須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。如果他們未能如此行事，我們有權要求損害賠償、僱用替代分包商提供承包服務以及從我們與未履行或表現不佳的分包商約定的合同價格中扣除我們招致的任何費用，或者終止合同。分包商須對提供承包服務的員工進行管理，且我們與分包商的員工之間並不存在僱傭關係。
- **風險分擔**。分包商對其在提供承包服務過程中的違約所造成的任何財產受損或人員受傷承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶和我們的財產造成的任何損害向我們作出賠償。分包商亦須根據中國法律為其員工支付所有社會保險和住房公積金供款，並承擔任何違反適用中國法律或行業標準的責任及職責。
- **採購原材料**。原材料須由分包商自行採購。採購成本通常包含在分包費用之內。
- **分包費用**。分包費用一般按月支付，包括採購原材料的成本、人工成本、設備保養成本、稅務開支以及分包商招致的其他雜項費用。
- **終止**。我們定期監督及評估分包商的表現，倘多次表現不達標，則可終止分包協議。倘我們連續三個月未能支付分包費用，分包商可終止分包協議。
- **不得轉讓**。未經我們的事先同意，分包商不得向任何第三方轉讓或轉包其義務。

質量控制

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

對物業管理服務的質量控制

我們於1999年獲得ISO 9000國際質量管理體系認證。2009年，我們根據ISO 9001:2008標準成功更新該認證。2012年，作為對我們服務質量的認可，我們成功獲得ISO14001:2004、ISO

業 務

9001:2008和OHSAS 18001:2007認證並將該等認證與我們的流程相結合。我們綜合ISO 9001、ISO 14001和OHSAS 18001標準，貫徹「三標一體化」的質量管理體系，為我們的日常經營提供全面的質量控制指導，最大程度地減少經營干擾和我們可能另外產生的相關成本。

為保證始終如一的高質量服務，我們將所有在管物業的物業管理服務標準化。例如，我們要求我們的物業管理員工在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，以監控和記錄物業的最新狀況。該核對表專門為不同類型的裝置和設備而設計。我們還採用由內部監督和外部反饋所組成的雙重評價體系，可使我們高效地管理我們的服務質量並提高客戶的體驗。有關我們的標準化措施和雙重評價體系的詳情，請參閱本節「一管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」分節。

對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商的協議中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控和評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施。我們亦就分包商所提供服務的質量，對業主和住戶進行年度調查。我們有合同權利根據該調查的結果來調整分包費用及決定是否繼續分包合同。詳情請參閱本節中「一分包 一分包商的選擇及管理」分節。

對第三方商家的質量控制

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

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到我們所管理物業的業主及住戶對我們的服務提出的反饋、建議及投訴(如報失報修)。我們已建立內部程序來記錄、處理及應對反饋、建議及投訴，並對回覆的結果進行後續審查。我們要求客戶的所有請求及投訴都應在8小時內得到回覆，並提供解決問題的具體時間表。未能在指定時間表內得到解決的請求及投訴將上報給我們的管理系統，並將最終得到解決。我們將在問題獲解決後的48小時內回訪客戶，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。

業 務

為了提供更好的客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為居住在我們所管理的住宅物業的住戶提供了一條服務熱線(400-698-3383)，該服務熱線自2014年以來一直運行至今。通過該熱線，我們的客戶可以諮詢服務相關事宜、向我們提供投訴及反饋以及訂購我們服務平台上宣傳的產品。

於往績記錄期間，我們在服務或產品方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

研發

截至2017年9月30日，我們擁有一支由59名研發人員組成的團隊，其中大部分擁有大學學位。我們的內部研發團隊主要負責對我們的「雅管家」、「雅助手」及「雅商家」移動應用程序及我們的社區綜合管理系統、電子商務交易系統及房屋管理系統進行維護。

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們的研發開支總額分別為零、人民幣0.5百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣4.8百萬元。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業秘密以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作的合約承諾方面的法律法規來保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們在中國註冊了15個自主研發軟件的版權、9項商標及26個域名，並有6項專利申請有待中華人民共和國國家知識產權局批准。截至最後可行日期，我們已申請註冊5項商標。

我們使用「雅居樂」商標(該商標由我們關聯方之一衛中投資有限公司(雅居樂控股的間接全資附屬公司)持有)對我們的服務進行市場推廣。我們已分別與雅居樂控股及綠地控股訂立商標授權合約，免特許權使用費使用「雅居樂」及「綠地」商標。詳情請參閱本招股章程「關連交易—(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標授權合約」及「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響」章節。

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

業 務

獎項及殊榮

下表載列截至最後可行日期我們獲得的若干獎項：

年份	獎項／殊榮	授予實體
2017年	中國藍籌物業企業	《經濟觀察報》
2017年	2018年中國物業管理協會團體標準制定企業	中國物業管理協會
2017年	2017中國物業服務百強企業前20名	中指院
2017年	2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業第六名	中指院
2017年	2017中國物業服務百強滿意度領先企業	中指院
2017年	2017中國物業服務百強服務質量領先企業	中指院
2017年	2017中國特色物業服務領先企業——旅遊地產物業管理領先品牌	中指院
2017年	3•15誠信體系單位	中國保護消費者基金會
2017年	3•15放心消費品牌／產品	中國保護消費者基金會
2017年	2017中國物業服務運營領先品牌企業	中指院
2016年	2016中國物業服務百強企業	中指院
2015年	AAA+中國質量信用企業	中國質量監督促進工作委員會、華夏中誠(北京)品牌管理中心

業 務

年份	獎項／殊榮	授予實體
2014年	廣東省綠色住區	廣東省房地產行業協會
2013年	全國物業管理示範住宅小區	中華人民共和國住房和城鄉建設部
2013年	全國和諧社區建設示範社區	中華人民共和國民政部

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈，市場參與者眾多。我們認為，中國物業管理行業對中低端分部設立的進入壁壘相對較低，但對高端分部設立的進入壁壘相對較高。作為中高端物業管理領域知名企業，根據中指院的資料，我們的物業管理服務主要與全國的大型物業管理公司相競爭。2017年，根據中國房地產協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。2017年，根據中指院發佈的數據，我們在綜合實力方面名列「物業服務百強企業」第13位。

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

有關我們經營所在行業及市場的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律的規限。此外，我們已建立職業安全衛生體系、已實施ISO14001及OHSAS18001標準並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強其工作安全意識。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並未發生任何已對我們的運營造成重大不利影響的事件。

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

業 務

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對我們的業務運營所引致的重大風險及責任維持保單，主要包括(i)就第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險。我們要求分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險，並且根據我們與分包商訂立的協議，分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，直接因我們造成的傷害除外。

我們享有財產及責任保險的保障，且我們認為保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險可能無法充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭遇的損失及責任」一節。

僱員

我們十分重視招募高素質人才。我們自大學及其他公司招聘人才，並為我們的僱員提供持續培訓及發展機遇。

截至2017年9月30日，我們在中國共擁有11,793名全職僱員。下表載列截至2017年9月30日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔總人數的百分比
管理層	51	0.4
財務投資中心	173	1.5
品質中心	111	0.9
企業發展中心	71	0.6
人力行政中心	188	1.6
商業經營中心	358	3.0
專業公司 ⁽¹⁾	229	1.9
物業服務中心	9,877	83.7
綠地物業	735	6.4
合計	11,793	100.0

附註：

(1) 專業公司包括廣州雅方、廣州雅卓、廣州雅天及廣州雅韜。

業 務

下表載列截至2017年9月30日按地理位置劃分的僱員人數明細：

位置	僱員人數	佔總人數 的百分比
總部	135	1.1
專業公司 ⁽¹⁾	247	2.1
綠地物業	735	6.3
廣州	2,243	19.0
中山	2,788	23.6
成都	607	5.1
海南	1,465	12.4
南京	581	4.9
上海	432	3.7
深圳	1,348	11.4
西安	421	3.6
雲南	459	3.9
北京	8	0.1
瀋陽	83	0.7
鄭州	213	1.8
武漢	28	0.3
合計	11,793	100.0

附註：

(1) 專業公司包括廣州雅方、廣州雅卓、廣州雅天及廣州雅韜。

為了更有成效及更加高效地管理人力資源，我們將僱員分成了四個級別：

- 第一級：總裁；
- 第二級：副總裁、總經理及副總經理；
- 第三級：部門經理及總監；及
- 第四級：基層管理及運營團隊。

根據相關中國法律法規，我們為保障中國僱員的利益對社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)和住房公積金作出供款。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們對該社會保險的供款總額分別約為人民幣40.8百萬元、人民幣46.2百萬元、人民幣63.4百萬元及人民幣59.5百萬元。同期，我們對住房公積金的供款總額分別約為人民幣8.4百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣12.5百萬元。於往績記錄期間，本公司及部分中國附屬公司並未按照中國法律的要求全額繳付社會保險基金和住房公積金供款。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務

業 務

及行業有關的風險 — 我們可能因未能代表部分僱員就社會保險基金及住房公積金登記及／或供款而被處以罰款」一節及下文「— 法律程序與合規 — 歷史不合規事件」。

截至最後可行日期，我們的僱員並未組成任何工會，且我們亦無中國共產黨委員會。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在招聘適當僱員進行業務活動方面並未遇到任何重大困難。我們概未與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業訴訟。

招聘

我們努力通過提供具競爭力的工資和福利、系統性的培訓機會及內部晉升調動，聘用市場上有才能的僱員。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **人才需求**。需要僱員的部門報告其需求，並提供詳細的職位說明及要求。
- **求職者搜尋**。我們通過在線廣告、獵頭及僱員推薦等多種渠道搜尋求職者。
- **甄選**。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部審查及篩選簡歷；(ii)需要僱員的部門篩選簡歷；及(iii)人力資源部及需要僱員的部門進行面試。
- **聘用**。我們為選定的求職者安排具體職位、確定薪資及通過聘用該等求職者的內部批准。一經批准，我們便會向選定的求職者發送聘用通知函。
- **招聘評估**。我們會不時評估招聘流程及效果，並相應地優化招聘標準及流程。

培訓

我們向僱員提供系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- 就業務發展而言：為使僱員熟悉我們的運營及業務，我們提供與業務有關的各種培訓計劃，包括改善物業管理服務質量的培訓、增值服務相關培訓以及促進本公司發展的培訓。促進我們業務發展的培訓計劃包括(其中包括)：
 - 我們的質量控制體系及標準：介紹我們最新的質量控制規則及標準；
 - 分包商監督與管理：介紹對分包商進行日常監督與管理的方式，從而確保彼等執行我們的標準及滿足客戶需求；

業 務

- 服務多元化及質量控制：教導僱員如何維持各類增值服務的質量；
 - 接管程序及標準：介紹我們在接管新物業進行管理時所需的檢驗程序；
 - 數字化系統：讓僱員熟悉我們的數字化系統，例如電子門禁及停車場管理系統；
 - ISO認證及標準：介紹我們已經取得的ISO認證及對我們日常運營的影響；
 - 合規及風險管理：介紹與物業管理行業有關的法律法規，以及須避免的常見糾紛及風險；
 - 一站式裝飾服務：介紹我們的一站式裝飾服務及質量控制標準；
 - 旅遊代理服務：介紹我們的旅遊代理服務及具體產品；及
 - 商用物業管理：介紹針對商用物業定製的服務。
- 就僱員發展而言：我們十分重視每名僱員的發展，因而推出員工培訓計劃、內部培訓師發展計劃以及新員工培訓計劃。促進我們僱員發展的培訓計劃包括(其中包括)：
 - 物業經理培訓：向負責我們管理的指定物業的物業經理提供涵蓋物業管理所有重要方面的綜合培訓；
 - 部門經理培訓：向負責客戶服務、保安服務及環境保護等服務方面的部門經理提供側重於有關不同服務方面的專門培訓；
 - 培訓師發展培訓：向內部培訓師提供可提高其對本集團業務及運營熟練程度以及培訓技巧的培訓；及
 - 高級管理層培訓：向第二級及以上級別的管理層提供培訓課程(包括海外培訓課程)，以向知名服務供應商學習。
 - 就團隊發展而言：我們為團隊建設和團隊成員提供發展機會，以實現共同進步。具體而言，我們推出「標兵」計劃，並根據該計劃將若干優秀僱員定為其他僱員學習的標兵。我們還安排並贊助若干僱員出國留學，學習國外行業的前沿理念和先

業 務

進經驗。促進團隊發展的培訓計劃包括(其中包括)：

- 行業論壇：參加物業管理行業和互聯網行業的大型論壇，以接觸尖端技術並加強專業技能；及
- 目標學習：通過將業內知名公司作為特定服務的目標，協助團隊發現我們與目標之間的差距，趕超目標，並適應迅速演變的市場。

我們的現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金收支情況。我們對附屬公司及分支機構的工作流程進行監控，並於廣州總部對其銀行賬戶開戶及現金付款進行審批。此外，我們對附屬公司及分支機構的手頭現金設定上限，要求彼等於日常業務過程中保持其手頭現金不超過人民幣30,000元。附屬公司及分支機構須將當日下午四時正前收取的所有現金於次日中午前存入其銀行賬戶。我們每日對銀行賬戶進行盤點及檢查現金結餘，並執行賬戶月結以降低與現金管理有關的風險。此外，我們鼓勵附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以提高資金管理的安全性。

現金流量交易

業主及住戶支付物業管理費予附屬公司及分支機構

現金處理政策及內部控制措施

我們要求附屬公司及分支機構及時將所有收取的現金存入其銀行賬戶。我們定期檢查附屬公司及分支機構的銀行賬戶結餘。

將現金從附屬公司及分支機構的銀行賬戶轉賬至本公司的中心銀行賬戶

我們每月透過銀企直聯轉賬渠道將存入附屬公司及分支機構銀行賬戶的現金轉賬至本公司的中心銀行賬戶。

將現金從本公司的中心銀行賬戶轉賬至附屬公司及分支機構的銀行賬戶

經管理層審批附屬公司及分支機構提交的現金預算及計劃後，我們將現金從本公司的中心銀行賬戶轉賬至附屬公司及分支機構。

業 務

現金流量交易

附屬公司及分支機構支付予
供應商、服務供應商及分
包商的款項

現金處理政策及內部控制措施

附屬公司及分支機構支付予供應商、服務供應商及分包商的款項須經上級盡職監管人員預先批准。一經批准，相關款項應直接從附屬公司及分支機構的銀行賬戶撥付。

我們定期檢查及監控附屬公司及分支機構的銀行賬戶結餘及手頭現金結餘。

我們要求附屬公司及分支機構日清月結，以及時發現其銀行賬戶結餘、手頭現金與內部會計系統之間的任何差異，並及時分析及解決所有差異。

各級管理層根據內部手冊所授權限審批付款申請。

內部控制與風險管理

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

此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸和流動資金風險。有關該等財務風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料 — 關於市場風險的定量和定性分析」一節。

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

- 成立審計委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審計委員會職責的詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層 — 董事會委員會 — 審計委員會」一節；

業 務

- 委任李大龍先生為首席財務官及李大龍先生與蔡綺文女士為聯席公司秘書，以確保我們的業務遵守相關法律法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。
- 於上市後委任博思融資有限公司為合規顧問，以就《上市規則》的遵守情況向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就《上市規則》的遵守情況向我們提供建議，並確保我們遵守相關監管要求和適用法律。

最後，我們將在全球發售之前針對貪腐和欺詐活動採取各項內部法規，其中包括針對收取賄賂和回扣，以及不當使用公司資產所採取的措施。實施有關法規的主要措施和程序包括：

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

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

物業

截至最後可行日期，我們在全國不同地點擁有73項持作自用或銷售(就停車位而言)的物業(包括停車位、商用物業、會所及辦公室)，總建築面積約為33,014平方米。我們已獲得我們所擁有的所有物業的房屋所有權證。

我們亦在不同地點租賃了192項物業，總建築面積約為86,529平方米，作辦公、業務運營及員工住宿之用。

截至最後可行日期，我們尚未按中國法律規定就我們192項租賃物業中的145項向地方住房管理部門登記租賃協議，主要原因是業主不配合登記有關租賃協議，而我們對此無能為力。據中國法律顧問金杜律師事務所告知，有關主管部門可能會責令我們整改該不合規

業 務

之處，且若我們未能限期整改，我們可能因該等未登記而被處以每項協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。因我們未登記該145項租賃協議而引致的估計罰款總額約為人民幣145,000元至人民幣1,450,000元。截至最後可行日期，我們尚未收到任何監管機構就上述未登記租賃協議可能造成的行政處罰或執法行動發出的任何通知。據中國法律顧問告知，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性。有關該未登記相關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的部分租賃協議並未在有關中國部門進行登記，因此我們可能會遭受行政罰款」一節。

倘有關主管部門要求我們進行租賃登記，則我們打算在較短時間內在附近找尋替代地點並進行搬遷。鑒於我們的業務性質，我們認為任何有關租賃物業的搬遷均不會令我們的業務運營出現任何重大中斷。儘管我們可能招致額外的搬遷費用，但董事認為我們的業務、運營或財務狀況將不會受到任何重大影響。

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

法律程序與合規

法律程序

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

執照、許可及證書

據中國法律顧問金杜律師事務所告知，董事確認，截至最後可行日期，我們已就我們在中國的運營向中國相關機關取得所有重要執照、許可及證書。

歷史不合规事件

我們於下文載列於往績記錄期間與我們有關的不合规事件：

不合规事件	不合规原因	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
<p>社會保險基金及住房公積金</p> <p>於往績記錄期間，本公司及部分中國附屬公司以及分支機構並未按照中國法律的要求為部分僱員繳足社會保險和住房公積金供款。截至2017年9月30日，已產生及應計款項總額約為人民幣8.8百萬元。</p>	<p>該等不合规事件主要由於：(i)我們的部分僱員為外來務工人員，不願參加其暫時移居城市的社會福利計劃；及(ii)之前負責該項工作的員工並未完全了解我們運營所在區域的不同監管要求。</p>	<p>根據中國相關法律法規，就逾期欠繳社會保險供款而言，(a)中國相關部門可能要求我們限期繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們仍不繳納，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款；及(b)就未繳住房公積金供款而言，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款。</p>	<p>本公司及中國附屬公司以及分支機構已就以下幾點獲得當地社會保險及住房公積金部門書面及口頭確認：(i)並未受到任何行政處罰；及(ii)相關附屬公司/分支機構遵守各法律法規。據中國法律顧問告知，相關主管部門已出具或作出相關書面及口頭確認。</p>
			<p>控股股東東中山雅生活承諾，倘相關部門要求我們繳納逾期欠繳社會保險及住房公積金供款，或要求我們就該等逾期欠繳供款繳納任何滯納金或罰款，則中山雅生活將代我們繳納逾期供款以及相關部門徵收的任何滯納金及罰款。</p>
			<p>自2017年8月起，我們開始安排繳納僱員的社會保險及住房公積金供款，並自2017年10月開始為我們全體僱員繳納供</p>

業務

不合規事件	不合規原因	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
			<p>款。根據與相關政府部門的溝通，供款基準通常於每年指定時間進行調整，而不同地區的時間各不相同。因此，我們預計於2018年下半年按經調整供款基準為全體僱員繳納足額供款。</p>
			<p>於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們於財務報表中就相關潛在負債分別作出總額人民幣1.4百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.4百萬元的撥備。</p>
			<p>我們正針對社會保險基金和住房公積金制定內部控制政策，要求完全遵守相關法律法規，並指定一名熟悉相關規定的專員實施有關政策，以避免日後出現不合規情況。一旦制定內部控制政策，人力資源部將就社會保險及住房公積金供款情況提交半年度報告至審計委員會。</p>
			<p>董事認為，該事件不會對我們業務或經營業績產生重大不利影響，原因如下：(i) 上文所述已獲相關地方主管部門書面確認；(ii) 我們已就相關期間該不合規事宜</p>

法律後果和
可能的最高處罰

不合規原因

不合規事件

採取的補救和糾正措施

作出撥備；(iii)我們正針對社會保險基金和住房公积金制定內部控制政策，以確保持續遵守相關法律法規；(iv)中國法律顧問認為該等不合規事件將不會對上市造成任何重大障礙；及(v)控股股東中山雅生活已承諾，倘接獲相關政府部門要求，其將替我們繳納逾期供款。

與稅務相關的不合規

於往續記錄期間，若干中國附屬公司延遲進行納稅申報或稅務登記，未開具、保存或提交稅務發票，或未扣繳及繳納個人所得稅。

該等不合規事件乃由於相關中國附屬公司負責人員的疏忽所致。

根據相關中國法律法規，就我們與稅務有關的不合規事件而言，相關中國部門或會要求我們限期改正並繳納罰款。於往續記錄期間，相關主管稅務機關向我們徵收總額約人民幣18,330元的罰款。

我們支付了總額約人民幣18,330元的罰款並進行了相關存檔。本公司、中國附屬公司及分支機構已自相關稅務部門獲得書面確認，說明我們並無遭受與稅務有關的任何其他罰款或處罰。據中國法律顧問金杜律師事務所告知，該等書面確認由相關主管部門出具。

我們已實行若干內部控制措施，以加強對稅務相關事宜的管理，同時要求獨立人員審查包括納稅申報及繳納稅款在內的稅務相關事宜是否已及時開展。我們將審查稅務相關事宜的合規性並定期就該等事宜進行呈報。在必要情況下，我們將向稅務顧問及中國法律顧問徵求建議。

不合規事件	不合規原因	法律後果和可能的最高處罰	採取的補救和糾正措施
<p>物業管理費報備</p> <p>於往續記錄期間，我們中國分支機構之一 Guangzhou Property Management Service Co., Ltd. Panyu Branch 未就其所收取的高於地方政府所設指導價的物業管理費向地方政府報備。於往續記錄期間，與高於地方政府所設指導價率收取的物業管理費相關的收入總額為人民幣13.3百萬元。</p>	<p>此事件乃由於 Guangzhou Property Management Service Co., Ltd. Panyu Branch 負責人員的疏忽所致。</p>	<p>根據中國法律法規，就未登記物業管理費的情形而言，相關中國部門或會要求我們限期完成報備，參考當地指導價沒收我們的超額收益，並要求我們就不合規繳納罰款。於2014年12月15日，廣州市番禺區物價局發佈了行政處罰決定，沒收非法所得及處以罰款共計人民幣1.1百萬元。</p>	<p>截至最後可行日期，我們已繳清罰款，且未因該不合規事件而收到任何其他罰款通知。為確保持續遵守物業管理費報備相關規定，我們已實施多項內部控制措施，包括(i)城市公司向有關政府部門報備前期物業管理合約並準備一本登記冊記錄相關報備；及(ii)我們的人力行政中心和審計監督中心不時共同審閱及檢查報備登記及其他相關文件；如有任何不合規，則要求負責報備的相關人員糾正。董事認為，該事件並不會對我們造成重大不利影響，且我們認為我們已實施充足有效的內部措施。</p>

與控股股東的關係

概覽

本公司為於1997年6月26日在中國成立的有限責任公司，於2017年7月21日改組為股份有限公司。緊隨全球發售完成後(假設超額配售權未獲行使)，控股股東中山雅生活將持有本公司已發行股本總額的約53.46%，而其他控股股東(即陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生、陳卓南先生、富豐投資有限公司、Top Coast Investment Limited、雅居樂控股、東萃、創紀環球、邁高國際及旺紀)將被視為於本公司已發行股本總額的約54.00%中擁有權益。

母公司集團主要從事物業開發、物業投資、酒店經營、環境保護、智能工程、設計及其他相關服務(「保留業務」)。

截至最後可行日期，母公司集團持有兩家公司的股權，即廣西利合物業服務有限公司(「廣西利合」)及廣州利合物業服務有限公司(「廣州利合」)，兩家公司均為物業管理業務而設立或從事物業管理業務。

(i) 廣西利合

廣西利合的成立是為了向由母公司集團及另外一家獨立第三方物業開發商共同開發的廣西項目提供物業管理服務。廣西利合由一家房地產開發公司全資擁有，母公司集團及另外一家獨立第三方物業開發商分別持有後者50%的股權。但由於缺乏必要的物管服務資質水平，自成立起，廣西利合尚未提供任何物業管理服務。雅居樂控股已向本公司承諾，其將促使廣西利合日後不會開展任何與物業管理有關的業務。

(ii) 廣州利合

廣州利合乃為向廣州一個由一家房地產開發公司(「廣州項目公司」，由母公司集團及另外四家獨立第三方物業開發商各持有20%的權益)開發的特定物業開發項目提供物業管理服務而成立。截至最後可行日期，廣州利合目前向上述廣州物業開發項目提供物業管理服務，且並無向任何其他物業開發項目提供物業管理服務。

根據廣州利合截至2016年12月31日止三個年度的審計報告，廣州利合的收入分別約為人民幣43.1百萬元、人民幣46.6百萬元及人民幣57.6百萬元，而利潤分別為零、約人民幣1.9百萬元及人民幣1.8百萬元。

雅居樂控股已向本集團承諾，倘日後廣州項目公司與本集團之間存在任何潛在衝突，

與控股股東的關係

雅居樂控股將促使其相關附屬公司不參與廣州利合及本公司的相關股東決議的表決，而廣州利合亦已向我們確認，日後其不會向其他房地產開發公司開發的項目提供物業管理服務。

截至最後可行日期，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生亦透過彼等擁有的多家公司參與運營高爾夫球場、酒店及生態科技業務。

富丰投資有限公司、Top Coast Investment Limited、東萃、創紀環球、邁高國際、旺紀及中山雅生活均為投資控股公司。

基於上述，董事認為控股股東與本集團業務之間不存在重大重疊。除上文所述者外，控股股東概無於任何直接或間接與我們的業務構成競爭的業務中擁有權益。

業務劃分

董事認為，保留業務與我們的業務之間劃分清晰，故保留業務將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

下表載列截至最後可行日期本集團及母公司集團的主要業務：

公司名稱	主營業務
本集團	物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及公關關係以及旅遊服務
母公司集團.....	物業開發、物業投資、酒店經營、環境保護、智能工程、設計及其他相關服務

由於本集團的主營業務不同於母公司集團，本集團與母公司集團的業務之間劃分清晰，且董事認為，本集團與母公司集團的業務之間不存在重大重疊或競爭。

為確保日後不會出現競爭，各控股股東均已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或利益或以其他方式參與有關業務，詳情載於下文「一不競爭契據」一段。

與控股股東的關係

截至最後可行日期，除上述及本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所披露者外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本公司的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的任何權益。

獨立於控股股東

我們認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中兩名董事於母公司集團擔任不同的董事，即黃奉潮先生在雅居樂控股和本公司均擔任執行董事，陳卓雄先生在本公司擔任非執行董事而在雅居樂控股擔任執行董事。

除黃奉潮先生及陳卓雄先生外，概無其他董事於母公司集團擔任任何董事或高級管理層職務。陳卓雄先生擔任本公司非執行董事兼聯席主席，不會參與日常管理或事務及業務運營。儘管黃奉潮先生在雅居樂控股和本公司均擔任執行董事，但在履行其執行董事職責時，實由且將繼續由母公司集團和本集團分別的獨立的高級管理層團隊向其提供支持。

本集團的獨立高級管理團隊由劉德明先生、董亞夫先生、李大龍先生、鐘錦綉先生、譚志平先生及張彥玲女士組成的核心管理團隊領導，其中幾名已服務於本集團多年，在物業管理服務領域擁有逾10年的工作經驗，於往績記錄期間對本集團的業務運營和項目發展作出重大決策。本集團及母公司集團高級管理團隊之間不存在重疊人員。

倘重疊的兩名董事須放棄出席本公司任何有關可能與母公司集團產生潛在利益衝突之任何事宜的董事會會議，餘下董事將具備足夠的專業知識與經驗以全面考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，但董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於母公司集團而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 保留業務概無與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且本公司已採取適當的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突，因此，在大部分情況下，由重疊的兩名董事擔任的雙重職務將不會影響董事公正履行彼等應對本公司履行的受信責任；

與控股股東的關係

- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事項(包括持續關聯交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「一不競爭契據」一段)一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認，我們的持續關聯交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於母公司集團擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層 — 董事會」一節。

經營獨立

我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人就自身的業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於上市後亦將如此行事。

截至2017年9月30日，儘管本集團在管總建築面積的約55.4%為母公司集團開發的物業，但本集團的大部分客戶為業主而非母公司集團。截至2017年9月30日止九個月，本集團收入的逾70.0%源自母公司集團之外的客戶。

本集團主要透過由適用中國法律法規監管的標準招標流程獲得前期物業管理服務的委聘。於公開招標過程中，本集團對母公司集團開發的物業並不享有獲委聘為前期物業管理服務供應商的優先權。於往績記錄期間，我們未經公開招標流程獲得了若干物業管理服務合約。詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的部分物業管理協議未經規定招投標程序而獲得」一節。

此外，在物業開發項目的交付後階段，物業單元已全部或部分出售且業主委員會已成立，業主委員會有權選擇(或替換)物業管理服務供應商。母公司集團對個別業主選擇(或替換)物業管理服務供應商並無任何影響力。

我們於2015年7月開始為第三方房地產開發商開發的物業(「外部項目」)提供物業管理服務。截至2017年9月30日，該等外部項目的在管總建築面積為32.8百萬平方米，佔本集團在管總建築面積的44.2%。

與控股股東的關係

營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

客戶渠道

我們主要透過獨立第三方代理進行自身的銷售及市場推廣工作。本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

經營設施

截至最後可行日期及除本招股章程「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

僱員

截至最後可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列了本集團與控股股東或披等的緊密聯繫人在完成全球發售後進行的持續關連交易，所有該等交易都是經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，目前董事預計，於全球發售完成時或之後不久，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會進行任何其他關連交易。

我們預計總收入將於上市後持續增長，原因如下：

- (i) 於2017年6月，我們與綠地控股建立戰略聯盟。綠地控股開發的物業開發項目遍及全國，這有助於我們擴大業務範圍。根據與綠地控股的投資合作框架協議，綠地控股同意，自2018年1月1日至2022年12月31日期間，在法律許可的範圍內盡量聘請我們管理其每年開發的不少於7.0百萬平方米的物業，並在每年為其所額外開發的3.0百萬平方米的物業選擇物業管理服務供應商時給予我們優先權；
- (ii) 作為我們的業務發展戰略之一，我們將繼續尋求機會向外部項目提供物業管理服務。截至2017年9月30日止九個月，外部項目的在管總建築面積為32.8百萬平方

與控股股東的關係

米，佔本集團在管總建築面積的44.2%，較截至2016年9月30日的約11.6百萬平方米增加約183.1%；及

- (iii) 我們擬物色戰略投資及收購機遇以多樣化我們的服務組合及在管物業組合。約65%的全球發售所得款項淨額將被用於收購其他物業管理公司以及與我們存在互補性的社區產品及服務公司。我們亦計劃與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金。我們將考慮市場其他潛在併購機遇以豐富物業管理組合及所提供服務的種類。有關我們選擇收購目標的標準詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 通過選擇性地尋求戰略投資、收購及聯盟機遇，拓展物業管理服務組合」一節。

因此，就上市後的總收入而言，我們預計能夠將與控股股東進行的持續關連交易總額維持於合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體經營獨立。

財務獨立

於2016年2月26日，本公司在中國發行本金總額為人民幣1,100百萬元的資產抵押債券（「資產抵押債券」）。雅居樂控股已就本公司應付的資產抵押債券還款責任提供不可撤銷及無條件連帶責任擔保。截至2017年9月30日，本公司已悉數贖回資產抵押債券。

截至最後可行日期，我們概無任何應收或應付控股股東之貸款，亦無由控股股東及彼等各自的聯繫人就我們的借款提供之任何股權抵押或擔保。此外，我們擁有獨立的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。

因此，我們認為，我們能維持在財政上獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

不競爭契據

各控股股東均已在不競爭契據中向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與我們的業務（其中包括提供物業管理服務、物業代理服務、物業檢驗服務、廣告及公關關係服務以及旅遊服務（統稱「受限制業務」）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外），或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司（其股

與控股股東的關係

份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

此外，各控股股東承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會(「**競爭商業機會**」)，其將並將促使其緊密聯繫人將及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予本公司：

- 於30個營業日內書面通知(「**要約通知**」)本公司向本公司轉介競爭商業機會，列明物色目標公司(如有關)及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准(任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決，且不應計入法定人數)；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會；及
- 倘控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的50%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

與控股股東的關係

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東均已向我們承諾，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照《上市規則》的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- 我們將透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)；
- 各控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據公司章程的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂公司章程以符合《上市規則》。具體而言，公司章程規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不

與控股股東的關係

參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會議，除非該等董事出席或參與該董事會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；

- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、監事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節。
- (d) 我們已委聘博思融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及《上市規則》(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (e) 如《上市規則》所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

關連交易

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成《上市規則》第十四A章下我們的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標授權合約

(a) 本公司與雅居樂控股

本公司與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份商標授權契約（「雅居樂商標授權契約」），據此，雅居樂控股同意促使衛中投資有限公司不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司不可轉讓許可，使該等公司可自上市日期起免特許權使用費永久使用於香港註冊的商標，即「 」（「雅居樂商標」）。有關雅居樂商標的詳情載於本招股章程「附錄七—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一節。

雅居樂控股已向我們承諾，日後由其本身及其附屬公司於所有地區註冊的有關物業管理及銷售的所有商標一經註冊，即可免特許權使用費授予我們使用。雅居樂控股將促使註冊商標的相關合法擁有人與我們按與雅居樂商標授權契約一致的條款訂立授權合約。

董事認為，訂立為期超過三年的商標授權合約能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類合約採用該久期屬一般商業慣例。

衛中投資有限公司（雅居樂商標的註冊所有人）為雅居樂控股的間接全資附屬公司。雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士，因此，上市後商標授權合約下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司符合最低豁免水平的交易。

(b) 綠地物業與綠地控股

綠地物業與綠地控股於2018年1月23日簽訂了一份商標授權合約（「綠地商標授權合約」），據此，綠地控股同意不可撤回及無條件授予綠地物業不可轉讓許可，使綠地物業可自2018年1月1日起五年期間免特許權使用費使用於中國註冊的「綠地」（「綠地商標」），用於物業管理業務。除非綠地物業單方面違反合約，否則綠地商標授權合約可

關連交易

於屆滿時協商重續。有關綠地商標的詳情載於本招股章程「附錄七 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權」一節。

董事認為，訂立為期超過三年的商標授權合約能確保經營的穩定性，有利股東整體利益。聯席保薦人認為，該類合約採用該久期屬一般商業慣例。

本公司的主要股東寧波綠璣及綠地海外各自為綠地控股的間接全資附屬公司，故綠地控股為《上市規則》下本公司的關連人士，因此，上市後綠地商標授權合約下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司符合最低豁免水平的持續關連交易。

由於雅居樂商標及綠地商標的使用權均根據雅居樂商標授權契約及綠地商標授權合約免特許權使用費授出，故該交易將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 與綠地控股的物業租賃框架協議

我們已與綠地控股的若干附屬公司訂立多份物業租賃協議（「綠地物業租賃協議」），據此，我們自綠地控股的若干附屬公司租賃物業（「綠地物業」）作辦公室用途。

有關綠地物業租賃協議的詳情載列如下：

綠地物業租賃 協議日期	業主	租戶	物業所在地	租期	年租金	物業面積	物業用途
2010年 10月20日	上海錦普房地產 開發有限公司	綠地物業	中國上海市普陀區寧夏 路201號27樓	自2010年10月20日至 2020年10月19日	免費	約1,200 平方米	辦公室
2018年 1月23日	石家莊中迪房地產 開發有限公司	綠地物業 石家莊分公司	中國河北省石家莊 市大經街28號B座 108室	自上市日期起至 2020年12月31日	免費	132.82 平方米	辦公室

關 連 交 易

綠地物業租賃 協議日期	業主	租戶	物業所在地	租期	年租金	物業面積	物業用途
2015年 7月23日	廣州綠地房地產 開發有限公司	綠地物業	中國廣東省廣州市 白雲區雲城西路 882號602室	自2015年7月23日至 2020年7月22日	人民幣 12元	452.3051 平方米	辦公室

本公司於2017年6月30日收購綠地物業前，綠地物業為綠地控股的附屬公司，故綠地物業過往不曾就綠地物業訂立任何租賃協議。

上海錦普房地產開發有限公司、石家莊中迪房地產開發有限公司及廣州綠地房地產開發有限公司均為綠地控股的間接全資附屬公司，而綠地控股為本公司主要股東寧波綠璣及綠地海外的間接控股公司，因此，綠地控股為《上市規則》下本公司的關連人士。故上市後，綠地物業租賃協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的符合最低豁免水平的持續關連交易。

由於綠地物業租賃協議下的綠地物業的租賃權由本集團免租金或按人民幣12元的年租金獲得，因此，此項交易將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 旅遊服務框架協議

廣州雅方與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份旅遊服務框架協議（「**旅遊服務框架協議**」），據此，廣州雅方同意向母公司集團提供旅遊服務，包括但不限於組織潛在買家參觀母公司集團開發的物業，向母公司集團提供傳統旅遊代理服務（「**旅遊服務**」），期限自上市日期起至2020年12月31日止。

由於廣州雅方僅自2017年1月方開始向母公司集團提供旅遊服務，因此，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，母公司集團就廣州雅方提供的旅遊服務應付的總費用分別為零、零、零及約人民幣0.4百萬元。

關連交易

就旅遊服務收取的服務費須參考預計就提供有關服務產生的經營成本(包括人工成本及行政開支)及公開市場上為企業客戶提供類似服務的現行市價，經公平協商後釐定。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，母公司集團就廣州雅方將按旅遊服務框架協議提供的旅遊服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣2,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣3,250,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 截至2017年12月31日止年度旅遊服務業務仍在營運初始階段的未經審計過往交易金額約人民幣0.4百萬元，其中約人民幣0.3百萬元已於截至2017年12月31日支付，及該業務全面開展後預期交易量於初期大幅增長而後期日趨穩步增長，年增長率約為30%以上；
- 預期母公司集團計劃開發的物業建築面積擴大，母公司集團截至2020年12月31日止三個年度預計物業觀光團數量增長；
- 廣州雅方提供相關服務的最大承接量(包括具備相關工作經驗團隊成員人數)；及
- 根據於旅遊服務框架協議條款協商期間我們與母公司集團的討論情況，母公司集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度對於商務旅行的估計需求。鑒於以下因素，我們預計2018年旅遊服務將大幅增長：(i)預計於2018年母公司集團於各城市及省份(包括常州、海南、湖南及雲南)發佈及推廣的物業項目數量將不斷增加；及(ii)利用新推出的物業項目的周邊社區資源以推動旅遊服務發展。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士，因此，上市後旅遊服務框架協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關廣州雅方提供的旅遊服務所涉總年度上限的各適用比率合計預期低於5%，且總對價少於每年3,000,000港元，因此旅遊服務框架協議項下的交易將獲全面豁免遵守《上市規則》第十四A章項下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 租賃協議

(a) 與雅居樂控股的物業租賃框架協議

於2018年1月23日，我們與雅居樂控股訂立了一份物業租賃框架協議（「雅居樂物業租賃框架協議」），據此，我們可從母公司集團處租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。雅居樂物業租賃框架協議條款期限為自上市日期起至2020年12月31日止，根據雅居樂物業租賃框架協議，除由任何一方向另一方或其他方提前提供不少於30個營業日的書面通知而提前終止外，須遵守當時《上市規則》的適用條文，其後自動重續連續三年。雙方的有關附屬公司或聯營公司均將分別訂立租賃協議，協議將根據雅居樂物業租賃框架協議的原則載列具體條款及條件。

根據母公司集團與我們訂立的物業租賃協議，截至2017年9月30日，我們從母公司集團處租賃了多項物業，總建築面積約為58,046平方米。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，我們應付母公司集團的租金總額分別約為人民幣1,092,000元、人民幣1,251,000元、人民幣1,626,000元及人民幣2,593,000元。截至2017年12月31日止年度，本公司應付母公司集團的租金總額約為人民幣3,578,000元。

根據雅居樂物業租賃框架協議，我們須支付的租金將參考於往績記錄期間的過往交易金額，及位於類似地區的類似物業的現行市場租金，按公平基準釐定，且不應低於獨立第三方提供的優惠待遇。

董事估計，根據雅居樂物業租賃框架協議，截至2020年12月31日止三個年度各年，我們應付的年度最高費用將分別不超過人民幣5,185,000元、人民幣5,444,000元及人民幣5,980,000元。於釐定上述年度上限時，董事已慮及(i)於往績記錄期間的相關歷史租金金額；(ii)我們為滿足本集團擴張需要及對辦公空間不斷增長的需求，自2017年5月1日起租賃位於廣州雅居樂中心的辦公場所而應向雅居樂控股支付的租金金額；(iii)現有租賃協議項下的條款及條件（尤其是租金）；及(iv)根據本集團的未來業務發展計劃作出的本集團需求增長估計，預計本集團擬租賃物業的租金、經營地及建築面積增加。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士。因

關 連 交 易

此，上市後雅居樂物業租賃框架協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

(b) 與中山長江高爾夫球場和陳卓賢先生訂立的租賃協議

本公司與中山長江高爾夫球場和陳卓賢先生已訂立以下租賃協議（「陳氏家族租賃協議」）。

陳氏家族租賃協議日期	業主	租戶	物業所在地	期限	年租金	物業面積	物業用途
(1) 2018年 1月23日	中山長江 高爾夫球場	本公司 凱茵新城 分公司	中國廣東省中山市東 區長江管理區凱茵新 城員工村2號樓	自上市日期起至 2020年12月31日	2018年： 人民幣2,689,156元 2019年： 人民幣2,823,614元 2020年： 人民幣2,823,614元	6,114 平方米	員工宿舍
(2) 2018年 1月23日	陳卓賢先生	本公司	中國廣東省中山市三 鄉鎮雅居樂花園管理 大廈1至6樓	自上市日期起至 2020年12月31日	2018年： 人民幣445,464元 2019年： 人民幣467,737元 2020年： 人民幣467,737元	1,713.1 平方米	辦公室

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，本公司就相同物業應付中山長江高爾夫球場和陳卓賢先生的租金總額分別約為人民幣2,081,000元、人民幣3,248,000元、人民幣2,780,000元及人民幣2,138,000元。截至2017年12月31日止年度，本公司應付中山長江高爾夫球場及陳卓賢先生的租金總額約為人民幣3,044,083元。

根據陳氏家族租賃協議，我們須支付的租金乃參考於往績記錄期間的過往交易金額，及位於類似地區的類似物業的現行市場租金之預期增加，按公平基準釐定，且不低於獨立第三方提供的優惠待遇。

中山長江高爾夫球場為誠昌控股有限公司的全資附屬公司，誠昌控股有限公司由陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生和陳卓南先生擁有，彼等均為控股股東，故中山長江高爾夫球場和陳卓賢先生根據《上市規則》為本公司的關連人士。因此，上市後陳氏家族租賃協議項下的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

關連交易

由於陳氏家族租賃協議項下各項物業的最終實益擁有人為同一組控股股東的成員，且陳氏家族租賃協議項下擬進行的交易性質相似，該等擬進行的交易應根據《上市規則》進行合計。由於《上市規則》下有關雅居樂物業租賃框架協議及陳氏家族租賃協議（「租賃安排」）所涉年度上限的各適用比率合計預期低於25%，且總對價少於每年10,000,000港元，因此租賃安排項下的交易將獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務框架協議

(a) 本集團與母公司集團

本集團與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份物業管理服務框架協議（「雅居樂物業管理服務框架協議」），據此，本集團同意向母公司集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供的駐場保安、清潔、綠化、園藝、維修和保養服務，以及向雅居樂控股物業銷售中心提供的客戶服務；及(ii)為未售物業單元提供的營運及管理服務（「雅居樂物業管理服務」），期限自上市日期起至2020年12月31日止。

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，母公司集團就本集團提供的雅居樂物業管理服務應付的總費用分別約為人民幣258,442,000元、人民幣264,830,000元、人民幣305,174,000元及人民幣253,954,000元。

就雅居樂物業管理服務收取的費用須計及項目位置、預計經營成本（包括人工成本、材料成本及行政開支），經參考市場上類似服務及項目類型的收費，經公平協商後釐定。該服務費不得高於相關監管部門規定的標準費用，或低於自獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，母公司集團就本集團將根據雅居樂物業管理服務框架協議提供的服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣458,500,000元、人民幣518,800,000元及人民幣597,000,000元。

關連交易

於釐定雅居樂物業管理服務上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額，尤其是截至2017年12月31日止年度的未經審計交易金額約人民幣364.3百萬元，其中約人民幣342.9百萬元已於截至2017年12月31日支付；
- 預計就本集團根據現有合約已提供的雅居樂物業管理服務將予確認的收入；
- 就交房前階段提供的管理服務的年度上限而言，根據母公司集團於往績記錄期間交付的公開物業總建築面積（介乎約4.0百萬平方米至5.1百萬平方米），預期由母公司集團於有關期間出售的物業估計建築面積，該估計部分將由本集團提供管理服務，並將以估計的固定利率收費；及
- 就為未售物業單元提供的管理服務的年度上限而言，根據未售物業單元的總面積，估計未售物業單元截至2020年12月31日止三個年度的預計總面積，其於往績記錄期間通常介乎在管總建築面積的約7%至10%，以及將按每平方米收費的估計每月固定管理服務費。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士。因此，上市後雅居樂物業管理服務框架協議項下的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關雅居樂物業管理服務框架協議所涉及總年度上限的各適用比率預期將超過每年5%，雅居樂物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，該等交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(b) 本集團與綠地控股

本公司於2018年1月23日訂立了一份物業管理服務框架協議（「**綠地物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意向綠地控股及其附屬公司（「**綠地集團**」）提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段提供的駐場保安、清潔及其他相關服務，以及向綠地集團物業銷售中心提供的客戶服務；及(ii)為未售物業單元提供的營運及管理服務（「**綠地物業管理服務**」），期限自上市日期起至2020年12月31日止。

關連交易

於2017年6月30日收購綠地物業的100%股本權益後，自2017年7月1日至2017年9月30日三個月，綠地集團應付本集團的物業管理服務費為人民幣26,335,000元。

就綠地物業管理服務收取的費用須計及有關項目的位置、預計經營成本(包括人工成本、材料成本及行政開支)，經參考市場上類似服務及項目類型的收費，經公平協商後釐定。服務費不得高於有關監管部門規定的標準費用，或低於自獨立第三方收取的標準費用。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，綠地集團就本集團將根據綠地物業管理服務框架協議提供的服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣171,000,000元、人民幣210,000,000元及人民幣250,000,000元。

於釐定綠地物業管理服務上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於2017年7月1日至2017年12月31日期間，本集團就提供綠地物業管理服務的未經審計應收款項總額約為人民幣42.0百萬元，其中約人民幣22.3百萬元已於截至2017年12月31日支付；
- 綠地控股、雅居樂控股及本公司訂立投資合作框架協議，據此，綠地控股將自2018年1月1日至2022年12月31日期間，在法律許可的範圍內盡量聘請我們作為其物業管理服務供應商，每年向我們交付建築面積不少於7.0百萬平方米的物業供我們管理，並在每年為其所額外開發建築面積為3.0百萬平方米的物業選擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權。鑒於綠地集團於往績記錄期間交付的建築面積及綠地控股有條件承諾聘請我們屬合約義務，董事認為，我們所能提供的綠地物業管理服務將能達致接近年度上限的金額；
- 就交房前階段提供的服務的年度上限而言，我們基於綠地集團現有及未來開發項目以及於往績記錄期間其每年交付的房地產項目建築面積20至30百萬平方米，對截至2020年12月31日止三個年度預期將由綠地控股出售的新房地產項目建築面積進行估計，該估計將直接影響我們可能提供綠地物業管理服務的建築面積；

關連交易

- 就為未售物業單元提供的服務的年度上限而言，根據未售物業單元的總面積，未售物業單元截至2020年12月31日止三個年度的預計總面積，其於往績記錄期間通常介乎在管總建築面積的約7%至10%，以及將按每平方米收費的估計每月固定管理服務費。

綠地控股為寧波綠璣和綠地海外(均為主要股東)的間接控股公司，故根據《上市規則》，綠地控股為本公司的關連人士。因此，上市後綠地物業管理服務框架協議項下的交易將構成《上市規則》第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關綠地物業管理服務框架協議的總年度上限的各適用比率預期將超過每年5%，故綠地物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 物業代理服務框架協議

廣州雅卓與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，廣州雅卓同意，在自上市日期起至2020年12月31日止期間提供物業代理服務(包括但不限於，為母公司集團所開發的物業提供營銷和銷售服務(「物業代理服務」))。根據該安排，母公司集團將停止進行其所開發物業的直接營銷及銷售服務，而將聘請本集團及其他獨立服務供應商提供該等服務。

由於廣州雅卓僅自2017年7月方開始向母公司集團提供物業代理服務，於2017年7月1日至2017年9月30日三個月，廣州雅卓就提供物業代理服務的應收款項約為人民幣43,600元。於2017年7月1日至2017年12月31日期間，廣州雅卓就提供該等服務的未經審計應收款項約為人民幣98.2百萬元。

就物業代理服務收取的服務費將參考就提供該等服務產生的預計經營成本(包括人工成本)及公開市場上為物業開發商提供類似物業代理服務的現行市價，經公平協商後釐定。

董事預計，截至2020年12月31日止三個年度各年，根據物業代理服務框架協議，母公司集團就廣州雅卓將提供的服務應付的年度最高費用將分別不會超過人民幣350,000,000元、人民幣420,000,000元及人民幣525,000,000元。母公司集團就物業代理

關連交易

服務應付的年度最高費用大幅增加乃由於母公司集團的業務模式從外包銷售及營銷活動向物業代理(包括本公司)轉變。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 根據母公司集團截至2016年12月31日止三個年度所開發物業的預售總建築面積(介乎約4.6百萬平方米至5.3百萬平方米)及母公司集團截至2017年9月30日的土地儲備，預期於截至2020年12月31日止三個年度母公司集團擬出售物業的估計建築面積，其將直接影響所需物業代理服務量；
- 經計及母公司集團銷售部於往績記錄期間處理母公司集團營銷和銷售總量的約80%，預期於截至2020年12月31日止三個年度母公司集團對我們承接的物業代理服務的整體需求的佔比將上升，預計將從2017年的20%以上升至2020年的75%以上；
- 通過從中國知名房地產企業招募其他經驗豐富的銷售人員，廣州雅卓的銷售團隊不斷壯大，預計銷售人員將從2017年的600多名增至2018年的1,500多名；截至2017年12月31日，廣州雅卓已於中國27個城市或地區營運了27個分支機構及擁有610名僱員。預計於2017年年底前分支機構的數量及僱員數量將持續增加，這將令提供營銷及銷售服務的預計承接量增加；及
- 中國房地產行業未來三年的前景。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士，因此上市後物業代理服務框架協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於物業代理服務框架協議的適用比率預期將超過每年5%，因此，物業代理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 交房前檢驗服務框架協議

廣州雅信與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份交房前檢驗服務框架協議(「交房前檢驗服務框架協議」)，據此，廣州雅信同意，在自上市日期起至2020年12月31日

關連交易

止期間提供交房前檢驗服務(包括但不限於，在竣工後交付相同物業予房主前對母公司集團所開發的物業進行房屋檢驗(「交房前檢驗服務」))。

由於廣州雅信僅自2017年6月開始向母公司集團提供交房前檢驗服務，因此，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，母公司集團就廣州雅信提供的交房前檢驗服務應付的總費用分別為零、零、零和約人民幣14.1百萬元。

就交房前檢驗服務收取的服務費須計及所涉及的建築面積、預計服務成本及公開市場上類似服務的現行市價，經公平協商後釐定。

董事預計，就截至2020年12月31日止三個年度各年，母公司集團就廣州雅信將根據交房前檢驗服務框架協議提供的服務應付的年度最高費用將分別不會超過人民幣50,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣73,000,000元。母公司集團應付的年度最高費用大幅增加乃由於母公司集團決定外包其所有檢驗服務需求。

交房前檢驗服務於市場上屬相對較新的業務。由於部分房屋缺陷往往由房主於交房後發現而導致房主與交房前管理服務公司間產生糾紛，故中國的物業開發商已開始逐步認識到交房前檢驗服務的增值價值。為更好地交付優質的物業以提高物業開發商的品牌形象及盡可能地減少糾紛，越來越多的物業開發商開始聘請交房前檢驗服務供應商以提供相關服務。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於2017年6月1日至2017年12月31日期間，廣州雅信就提供交房前檢驗服務的未經審計應收款項總額約為人民幣22.3百萬元，其中約人民幣16.9百萬元已於截至2017年12月31日支付。於2017年6月至2017年10月期間，交房前檢驗服務業務在營運初始階段時的過往交易金額及該業務進行全方位服務後預期交易量的大幅增長；
- 母公司集團截至2016年12月31日止三個年度出售的物業量及母公司集團截至2017年9月30日的土地儲備，其將直接影響所需交房前檢驗服務量；
- 我們估計廣州雅信截至2020年12月31日止三個年度提供交房前檢驗服務的承接量，預計將從2017年的約2,500,000平方米增至2020年的約7,800,000平方米；

關連交易

- 不斷招募有經驗的其他僱員，預計僱員人數將在2018年前較當前規模增加50%以上，從而令廣州雅信提供的驗房服務承接量增加；及
- 經考慮預期通脹率，廣州雅信合理上調截至2020年12月31日止三個年度收取的驗房費用1%至5%，其將促使年度上限與其他因素的預期增加。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士，因此上市後交房前檢驗服務框架協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於交房前檢驗服務框架協議的適用比率預期將超過每年5%，因此，交房前檢驗服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 廣告及公關關係服務框架協議

廣州雅韜與雅居樂控股於2018年1月23日訂立了一份廣告服務框架協議（「**廣告及公關關係服務框架協議**」），據此，廣州雅韜同意向母公司集團提供服務，如廣告設計及公關關係服務（「**廣告及公關關係服務**」），期限自上市日期起至2020年12月31日止。

由於廣州雅韜僅自2017年7月開始向母公司集團提供廣告及公關關係服務，因此，截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月，母公司集團就廣州雅韜提供廣告及公關關係服務應付的總費用分別為零、零、零及約人民幣0.8百萬元。

就廣告及公關關係服務收取的服務費須參考預計經營成本（包括人工成本及材料成本）及公開市場上為企業客戶提供類似服務的現行市價，經公平協商後釐定。

董事估計，截至2020年12月31日止三個年度各年，母公司集團就廣州雅韜將根據廣告及公關關係服務框架協議提供的服務應付的年度最高費用分別將不會超過人民幣9,000,000元、人民幣13,500,000元及人民幣17,550,000元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列在相應情況下被視為合理正當的因素：

- 於2017年7月1日至2017年12月31日期間，廣州雅韜就提供廣告及公關關係服

關連交易

務的未經審計應收款項總額約為人民幣4.3百萬元，其中約人民幣0.9百萬元已於截至2017年12月31日支付；

- 根據於協商廣告及公關關係服務框架協議條款期間我們與母公司集團的討論情況，母公司集團與其未來三年的業務發展及市場推廣活動有關的對廣告服務的需求；
- 我們估計廣州雅韜截至2020年12月31日止三個年度提供廣告及公關關係服務的承接量以及計及母公司集團對廣告的巨大需求，母公司集團於往績記錄期間的年度平均廣告費為人民幣10億元；及
- 由於員工人數每年預計增長約20%，廣州雅韜提供服務的預計承接量增加。

雅居樂控股為我們的控股股東之一，故其為《上市規則》下本公司的關連人士，因此上市後廣告及公關關係服務框架協議下的交易將構成《上市規則》第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於廣告及公關關係服務框架協議的各適用比率預期將超過每年5%，因此，廣告及公關關係服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(D) 申請豁免

本節中「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所描述的交易在《上市規則》下構成本公司的持續關連交易，可豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》的申報、年度審核、公告規定。

本節中「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所描述的交易在《上市規則》下構成本公司的持續關連交易，須遵守《上市規則》的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

對於該等持續關連交易，依據《上市規則》第14A.105條，針對本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及本節「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們

關 連 交 易

已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)《上市規則》第十四A章的公告規定；及(ii)《上市規則》第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免，但條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過相應的年度上限(詳見上文)中所載列的相關金額。

(E) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節中所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更優條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並且符合股東的整體利益。

(F) 聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「一(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」分節及「一(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節下所述的持續關連交易已經並將在本公司的日常業務過程中，依據一般商業條款或更優條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司和股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事、監事及高級管理層

下文載列董事、監事及高級管理層的詳細資料。下列董事、監事或高級管理層概無與其他董事、監事或高級管理層存在任何關係。

董事會

董事會負責管理及開展本集團的業務。董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本公司的職位	獲委任為董事的日期	主要職責
執行董事					
黃奉潮	55歲	1999年10月	執行董事兼董事會聯席主席	2017年7月21日	整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策
劉德明	49歲	2016年9月	執行董事兼首席執行官	2017年7月21日	整體業務運營及管理、重大事項決策及執行董事會決策
馮欣	46歲	2002年6月	執行董事兼副總裁	2017年7月21日	協助首席執行官制定業務規劃、物業管理方面的整體管理以及業務拓展
王煒	46歲	2017年6月	執行董事	2017年7月21日	綠地物業的整體管理及運營

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的時間	於本公司的 職位	獲委任 為董事的日期	主要職責
非執行董事					
陳卓雄	60歲	1999年4月	非執行董事 兼董事會聯 席主席	2017年 7月21日	就本集團的整體發展制定 發展戰略及提供指導
魏憲忠	54歲	2017年 8月21日	非執行董事	2017年 8月21日	就本集團的整體發展提供 指導
獨立非執行董事					
尹錦滔	65歲	2017年 8月21日	獨立非執行 董事	2017年 8月21日	向董事會提供獨立意見
溫世昌	63歲	2017年 8月21日	獨立非執行 董事	2017年 8月21日	向董事會提供獨立意見
王鵬	42歲	2017年 8月21日	獨立非執行 董事	2017年 8月21日	向董事會提供獨立意見

執行董事

黃奉潮先生，55歲，於2017年7月21日獲委任為本公司執行董事兼董事會聯席主席。黃先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策，其在房地產開發及物業管理領域擁有逾18年經驗。黃先生於1999年10月加入雅居樂控股，先後擔任中山市雅居樂房地產開發有限公司總經理、雅居樂控股物業管理中心總監以及廣州南湖雅居樂房地產開發有限公司及廣州花都雅居樂房地產開發有限公司總經理。黃先生自2014年5月起一直擔任雅居樂控股的執行董事兼副總裁以及海南及雲南地區總裁，負責位於海南省及雲南省的房地產

董事、監事及高級管理層

開發及物業管理。黃先生自2015年5月起一直主管雅居樂控股的投資部、成本中心、人力資源中心、法律部以及審計及監督部門。

黃先生於1983年7月畢業於中國廣東石油學校(現稱廣東石油化工學院)輪機管理專業。

劉德明先生，49歲，於2017年7月21日獲委任為本公司執行董事。劉先生於2016年9月加入本集團擔任首席執行官，負責本集團的整體業務運營及管理、就重大事項作出決策及執行董事會決策。劉先生於物業管理方面擁有逾16年經驗。

加入本集團之前，自1991年8月至2004年4月，劉先生先後擔任山東大眾報業(集團)有限公司(一家主要從事報刊發行的公司)的編輯、大眾報業集團物業管理部門的經理及隸屬於大眾報業集團的物業管理公司的總經理。自2004年4月起，劉先生一直擔任山東明德物業管理集團有限公司(「山東明德」)(一家主要在山東、黑龍江、安徽及雲南等多個省份向高等教育機構、醫院及當地政府持有物業提供物業管理服務的公司)的董事長，負責整體戰略規劃。

劉先生在山東明德、雲南明德物業服務有限公司(「雲南明德」)、安徽明德物業管理有限公司(「安徽明德」)、黑龍江明德物業管理有限公司(「黑龍江明德」)、瀋陽明德物業服務有限公司(「瀋陽明德」)和青島富萬家物業管理有限公司(「青島富萬家」)(統稱「明德集團」)持有若干股權。

下表載列明德集團各成員公司的股權架構及業務範圍。

公司	股權架構	業務範圍
山東明德	劉先生佔24.5%；劉先生的配偶佔25.5%	向全國高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
安徽明德	山東明德佔51%；劉先生直接佔25%	向安徽省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務

董事、監事及高級管理層

公司	股權架構	業務範圍
雲南明德	山東明德佔51%；劉先生直接佔19%	向雲南省、江蘇省及貴州省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；產業園；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
黑龍江明德	劉先生佔70%	向黑龍江省及內蒙古自治區高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；及政府設施提供物業管理服務
瀋陽明德	劉先生佔60%	向遼寧省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業提供物業管理服務
青島富萬家	劉先生佔40%	向青島住宅樓提供物業管理服務

董事認為，除管理住宅物業外，由於明德集團與本集團各自所提供管理服務的房地產類型不同，故彼此之間的業務並無重疊。考慮到(a)本公司主要就中高端住宅開發項目提供物業管理服務，劉先生確認，中高端住宅開發項目的物業管理服務並不屬於明德集團所運營的住宅市場類別，亦不屬於明德集團的目標市場；及(b)劉先生已承諾將促使明德集團不會從事任何可能與我們的業務形成競爭的業務(明德集團於截至承諾之日仍在繼續提供管理服務的住宅物業類別除外)，董事認為，明德集團與我們不存在重大競爭。

儘管劉先生擔任山東明德的董事長，持有明德集團若干股權，但其並不參與明德集團的日常運營。相反，作為執行董事兼首席執行官，劉先生主要專注於我們的業務運營，負責整體運營及管理，並就重大事項作出決策。

此外，作為董事會九名成員之一，劉先生並不能對董事會行使控制權，亦不享有任何事項的否決權。董事認為，我們已制定充足的企業管治措施，以監督及管理董事的任何潛在利益衝突。有關企業管治措施的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 企業管治措施」一節。

劉先生現任中國物業管理協會副會長，並擔任中國物業管理協會標準化工作委員會專家委員會委員。其亦擔任中國山東省房地產業協會副會長及濟南市物業管理行業協會副會

董事、監事及高級管理層

長。劉先生亦曾出版《精典物業管理方案》、《物業管理糾紛精典案例》及《高校物業管理服務規範》等多本物業管理研究方面的書籍。

劉先生於1991年6月獲得中國曲阜師範大學文學學士學位。

馮欣先生，46歲，於2017年7月21日獲委任為執行董事，負責協助首席執行官進行本集團業務規劃、物業管理業務的整體管理及業務拓展。馮先生於物業管理領域擁有逾20年經驗。馮先生於2002年6月加入本公司，擔任南海項目的物業經理，並於2008年3月晉升為佛山地區副總監，於2012年3月升任華南區董事總經理及於2015年4月升任物業管理中心總經理。馮先生自2017年1月起擔任本集團副總裁。

加入本集團之前，馮先生自1993年2月至1995年4月擔任珠江物業酒店管理有限公司（「**珠江管理**」）（一家主要從事酒店及物業管理的公司）旗下的廣州世界貿易中心大廈物業管理有限公司的主任。於1995年5月，馮先生晉升為珠江管理旗下一家附屬公司的經理，負責商用物業的管理運營工作。於1997年4月，馮先生進一步晉升為外派項目的副總經理，負責外派項目的全面管理。

馮先生於1992年7月畢業於中國暨南大學漢語言文學專業，於2007年7月畢業於中國北京外事研修學院英語專業。

馮先生被廣東省物業管理行業協會於2016年3月評為傑出人物代表及於2016年9月評為物業管理行業傑出人物。

王煒先生，46歲，於2017年7月21日獲委任為執行董事，負責綠地物業的整體管理及運營。王先生於物業管理領域擁有逾18年經驗。自2012年11月起，王先生擔任綠地物業總經理，負責該公司整體運營及管理。

自1990年7月至1999年11月，王先生擔任上海電光源公司（一家主要從事光源製造的公司）的總經理助理，負責技術、安全及教育培訓。自1999年12月至2000年12月，王先生擔任偉恒通（上海）有限公司（一家主要從事物業開發及管理的公司）的大廈物業副主任，負責行政管理及客戶管理服務。

董事、監事及高級管理層

王先生於1999年4月畢業於中國上海工程技術大學經營管理專業，並於2010年6月透過網絡教育畢業於中國四川大學人力資源管理專業。王先生亦於2012年2月獲得由上海市人力資源和社會保障局頒發的註冊物業管理師證書。

王先生於2015年1月上海市物業管理行業協會成立20週年慶典上被上海市物業管理行業協會評為傑出代表人物。

非執行董事

陳卓雄先生，60歲，於2017年7月21日獲委任為非執行董事，並於2017年8月27日獲委任為董事會聯席主席。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年11月起一直擔任雅居樂控股執行董事兼高級副總裁，負責整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾24年經驗。

陳先生曾獲多個獎項，包括於1998年獲中山市個體勞動者協會及中山市私營企業協會授予的先進工作者，及於2000年在國家小康住宅示範小區評比中獲中華人民共和國國家建設部授予的小區建設突出貢獻獎。陳先生亦曾於1999年擔任中山市私營企業協會第二屆理事會及中山市個體勞動者協會第四屆理事會常務理事，及於2004年擔任廣東省房地產業協會理事及常務理事。

魏憲忠先生，54歲，於2017年8月21日獲委任為非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指導。

自1985年8月至1993年2月，魏先生曾任煤炭工業部西安設計研究院(一家主要從事煤田勘測、礦區建設及工程規劃與設計的公司)工程師，負責工程預算概算及技術經濟分析。自1993年2月至2001年12月，其先後擔任上海佳信房地產開發公司(一家房地產開發公司)辦公室主任、業務部經理及總經理助理，負責項目營銷及公司行政。自2002年1月至2002年12月，魏先生擔任上海中建房產(集團)有限公司(一家房地產開發公司)銷售總監，負責項目營銷。自2003年2月起，魏先生先後擔任綠地控股事業部營銷總監、副總經理及營銷管理部總經理，負責項目營銷。

董事、監事及高級管理層

魏先生於1985年7月獲中國礦業學院(現稱中國礦業大學)煤礦管理工學學士學位。

魏先生獲綠地控股頒發的「綠地20年功勳人物」稱號。

獨立非執行董事

尹錦滔先生，65歲，於2017年8月21日獲委任為獨立非執行董事。尹先生為羅兵咸永道會計師事務所前合夥人並擁有逾40年的香港執業會計師從業經驗，於審計、財務、諮詢及管理方面擁有豐富經驗。

尹先生目前或於過往三年於以下上市公司擔任獨立非執行董事：

公司	股份代號	公司上市所屬 證券交易所	任期
華潤置地有限公司	1109	聯交所	自2009年3月起
大快活集團有限公司	52	聯交所	自2009年9月起
華能新能源股份 有限公司	958	聯交所	自2010年8月起
大連港股份有限公司	2880 601880	聯交所 上海證券交易所	2011年6月至2017年6月
KFM金德控股有限公司	3816	聯交所	自2012年9月起
港大零售國際控股有限公司	1255	聯交所	2013年5月至2017年7月
上海醫藥集團股份有限公司	2607 601607	聯交所 上海證券交易所	自2013年6月起
哈爾濱銀行股份有限公司	6138	聯交所	自2013年10月起
嘉里物流聯網有限公司	636	聯交所	自2013年11月起
泰加保險(控股)有限公司	6161	聯交所	自2014年11月起
中國國際貿易中心股份有限公司	600007	上海證券交易所	自2016年11月起
邁瑞醫療國際有限公司	MR	紐約證券交易所	2008年9月至2014年12月
銳迪科微電子有限公司	RDA	納斯達克	2010年11月至2014年7月

董事、監事及高級管理層

儘管受聘擔任九家於聯交所上市公司的獨立非執行董事，誠如尹先生告知及確認，基於以下幾點其有充足時間擔任獨立非執行董事：

- (i) 自於羅兵咸永道會計師事務所退休後，尹先生除擔任上市公司的獨立非執行董事外，並未擔任任何全職職務。憑藉其背景及經驗，尹先生充分了解獨立非執行董事的職責及預期花費精力。就效力於多家上市公司及規劃其於多家上市公司的時間而言，其並未發現任何困難，且鑒於尹先生同時擔任多個角色的經驗，其有信心履行對本公司的職責；及
- (ii) 尹先生於本集團的角色為非執行性質，且其並不參與本集團業務的日常管理，因此受聘為獨立非執行董事並不需要其全職參與。

基於上述原因，董事有理由相信，尹先生目前所擔任的多個職位不會致使其無充足時間擔任本公司獨立非執行董事或無法適當履行其作為本公司董事的受信責任。

尹先生現為香港公開大學校董會成員、香港會計師公會及特許會計師公會的資深會員。

尹先生於1975年畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)會計學專業，並獲得高級文憑。

溫世昌先生，63歲，於2017年8月21日獲委任為獨立非執行董事。溫先生於會計及財務方面擁有逾39年經驗。

自1978年4月至1987年3月，溫先生就職於香港畢馬威會計師事務所，期間於其倫敦辦事處效力一年。自1987年4月至1992年6月，溫先生擔任迪生創建(國際)有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：113)，在東南亞分銷名貴產品)的財務總監，並分別於1987年及1991年負責收購巴黎法國都彭及倫敦Harvey Nichols。自1992年8月至2014年3月，溫先生擔任英國Harvey Nichols Group(一家從事百貨零售的公司)的首席執行官，該公司於1996年至2003年期間在倫敦證券交易所上市。自1999年5月起，溫先生一直擔任S.T. Dupont S.A.(一家從事製造及分銷法國都彭品牌打火機、書寫筆、皮具、配飾及男裝的公司，於巴黎證券交易所上市(股份代號：DPT))的監事會成員，並於2008年1月擔任監事會主席，直至2014年9月退任。自2016年2月起，溫先生一直擔任合興集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：47))的獨立非執行董事，其目前擔任審計委員會主席。

董事、監事及高級管理層

溫先生現為香港國際仲裁中心副主席及其財政委員會主席。溫先生亦曾分別於2012年2月至2014年9月期間擔任倫敦國際仲裁院理事及於2009年6月至2014年9月期間擔任英國國際爭議解決中心理事。

溫先生現為英格蘭及威爾士特許會計師公會、英國特許仲裁學會、董事學會、皇家藝術學會及香港會計師公會資深會員。

王鵬先生，42歲，於2017年8月21日獲委任為獨立非執行董事。自2003年7月起，王先生先後擔任中國物業管理協會（一家以物業管理企業為主體的行業性組織）宣傳部主任、副秘書長、秘書長及副會長職務，負責行政管理、人力資源、財務預算及內部管理。

王先生於2015年1月獲中國河北工業大學高級管理人員工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除本招股章程所披露者外，各董事已確認，概無其他有關其獲委任為董事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據《上市規則》第13.51(2)條予以披露的資料。

監事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會和高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。

董事、監事及高級管理層

下表載列有關監事的詳細資料。

監事

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本公司的現任職位	獲委任為監事的日期	職責
陳麗茹	49歲	2009年5月	職工代表監事	2017年7月21日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會及高級管理層
黃智霞	35歲	2015年4月	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督本公司董事會及高級管理層
施征宇	45歲	2017年7月	股東代表監事	2017年7月21日	負責監督本公司董事會及高級管理層
李健輝	54歲	2017年8月	外部監事	2017年8月21日	負責監督本公司董事會及高級管理層
王韶	46歲	2017年8月	外部監事	2017年8月21日	負責監督本公司董事會及高級管理層

陳麗茹女士，49歲，於2017年7月21日獲委任為監事兼監事會主席。陳女士於財務管理領域擁有逾24年經驗。陳女士於2009年5月加入本集團，擔任我們中山分公司的財務經理，負責財務管理。其於1991年3月加入雅居樂控股，擔任財務主任，後晉升為財務經理，負責中山開發的房地產項目的會計核算及財務分析。

陳女士通過網絡教育於2013年6月畢業於中國華南師範大學會計學專業。其於2000年5月及2015年9月分別獲得財政部頒發的初級會計證書及中級會計證書。其亦於2014年12月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的高級國際財務管理師證書。

董事、監事及高級管理層

黃智霞女士，35歲，於2017年7月21日獲委任為監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政經理，負責行政事宜。黃女士在行政方面擁有逾12年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

黃女士於2003年6月畢業於中國廣東農工商職業技術學院電子商務專業，並於2013年7月通過網絡教育畢業於中國中山大學商務管理專業。

施征宇先生，45歲，於2017年7月21日獲委任為監事。自1995年7月至2017年5月，施先生曾任中國農業銀行多個職位，其最後擔任職務為上海分行房地產金融部總經理，負責房地產板塊整體業務發展與規劃及市場拓展。自2017年6月起，其一直擔任綠地海外的副總經理及財務負責人，負責公司會計管理、財務管理與監督、內控機制建設和重大財務事項監管。

施先生於2005年6月獲中國西安交通大學應用經濟學碩士學位。

李健輝先生，54歲，於2017年8月21日獲委任為監事。

李先生自1996年7月起先後擔任廣州粵華物業有限公司(前稱廣州粵華物業公司)(「廣州粵華」)(一家物業管理公司)的多個職位，包括於1996年7月開始擔任大廈管理處主任、1998年4月至2002年2月擔任廣州粵華總經理、2002年2月至2016年12月擔任廣州粵華董事長兼總經理及2017年1月至今擔任廣州粵華董事長，目前負責廣州粵華的整體運營。

李先生於1983年7月獲中國空軍第二高射炮兵學院制導雷達高頻通信學士學位。

李先生現任中國物業管理協會副會長。其亦為廣東省物業管理行業協會常務理事兼執行會長。李先生分別於2004年6月及2007年1月獲中華人民共和國勞動和社會保障部(現稱中華人民共和國人力資源和社會保障部)頒發的高級經營師證書及國際財務管理協會頒發的高級國際財務管理師證書。

王韶先生，46歲，於2017年8月21日獲委任為監事。

王先生自1994年10月起一直就職於廣東省房地產行業協會，目前為會長，負責協會全面管理工作，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議工作。自2003年6月起，其亦在南

董事、監事及高級管理層

方房地產雜誌社(廣東省房地產行業協會的附屬單位)擔任多個職位，其目前擔任雜誌社社長，負責雜誌社全面管理工作，包括計劃制定，目標管理及對外交流合作。

王先生於1994年6月畢業於中國中山大學房地產經紀及管理專業，並於1999年7月獲同所大學行政管理學士學位。

王先生目前為中國房地產業協會的常務理事。

除上文所披露者外，概無監事於緊接本招股章程日期前三年在上市公司擔任任何其他董事職務。

除本招股章程所披露者外，各監事已確認，概無其他有關其獲委任為監事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據《上市規則》第13.51(2)條予以披露的資料。

高級管理層

本集團首席執行官及其他高級管理人員，連同執行董事，負責本集團業務的日常運營及管理。

有關劉德明先生和馮欣先生的履歷詳情，請參閱「一 執行董事」一段。本集團高級管理人員亦包括以下人士：

高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本公司的職位	獲委任為高級管理層的日期	主要職責
毛建平	48歲	2017年5月	副總裁	2017年5月	物業銷售、驗房、廣告及旅遊服務
董亞夫	40歲	2015年8月	副總裁	2015年8月	智能技術中心及網絡技術平台增值服務的整體管理

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的時間	於本公司的 職位	獲委任為高級 管理層 的日期	主要職責
李大龍	33歲	2016年8月	首席財務官 兼聯席公司 秘書	2016年8月	本集團內部財務管理、會計、投資併購及公司秘書事宜

毛建平先生，48歲，自2017年5月起擔任本公司副總裁，負責本集團的物業銷售、驗房、廣告和旅遊服務等業務。毛先生於房地產開發和物業管理方面擁有逾23年經驗。毛先生於1994年9月加入雅居樂控股，負責工程施工和預算管理。毛先生於2006年6月至2009年7月擔任雅居樂控股南京項目的副總經理並於2009年8月至2011年1月擔任其總經理，負責房地產開發、銷售及物業管理。其於2011年2月至2015年3月擔任雅居樂控股華東區域經理，負責雅居樂控股在華東地區的全面運營管理、制訂長期發展計劃及成本控制與執行。毛先生於2015年4月至2017年4月於雅居樂控股南京分公司擔任總經理，負責房地產開發、銷售及物業管理。

毛先生分別於2002年獲得廣東省人事廳頒發的造價工程師證書及於2010年獲得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發高級經濟師證書。

毛先生曾獲得多項獎項，包括於2010年獲得南京地產新領軍人物獎項及於2011年獲得南京地產十大魅力人物獎項。其亦擔任南京市秦淮區第二屆人大代表。

毛先生於1991年9月畢業於中國貴州廣播電視大學工企自動化專業。

董亞夫先生，40歲，自2015年8月起擔任本公司副總裁，負責本集團智慧園區中心及網絡科技平台增值服務的整體管理。董先生於互聯網業務方面擁有逾十年經驗。

加入本集團之前，自2006年3月至2006年12月，其於易寶支付有限公司(前稱北京通融通信息技術有限公司，一家主要從事電子支付的公司)廣東分公司擔任銷售經理，負責電子

董事、監事及高級管理層

支付系統的業務拓展。自2007年1月至2010年11月，董先生於快錢支付清算信息有限公司（一家主要從事電子支付的公司）擔任銷售總監，負責華南區域的業務拓展。自2012年9月至2015年7月，董先生於彩生活服務集團有限公司（一家於聯交所上市的物業管理公司（股份代號：1778））擔任社區平台中心高級總監及網絡科技副總經理，負責互聯網平台的建設及運營。

董先生於1998年6月獲得中國鄭州航空工業管理學院工業工程學士學位。

李大龍先生，33歲，自2016年8月起擔任本公司首席財務官兼聯席公司秘書，負責本集團財務管理、會計、投資併購及公司秘書事宜。其於會計及資本市場領域擁有逾11年經驗。

加入本集團之前，自2013年11月至2016年6月，李先生擔任羅兵咸永道會計師事務所（香港辦公室）（一家會計師事務所）資本市場部高級經理，主要提供一系列有關資本市場交易的專業服務，包括A股首次公開發售、香港市場交易以及併購。自2005年8月至2013年11月，其於普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）（上海辦公室）（一家會計師事務所）先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理，主要為多類客戶（包括上市公司、民營企業、國有企業及外資企業等）提供審計、內控、會計諮詢及其他專業服務。

李先生為中國註冊會計師協會會員，於2005年7月獲得中國上海交通大學文學學士學位並於2005年6月獲行政管理學學士學位（第二學位）。

聯席公司秘書

李大龍先生，33歲，於2017年8月27日獲委任為聯席公司秘書。有關李大龍先生的詳情，請參閱本節「高級管理層」。

蔡綺文女士，49歲，於2017年8月27日獲委任為聯席公司秘書。蔡女士為卓佳專業商務有限公司的企業服務董事，該公司為一家專門從事綜合業務、企業及投資者服務的全球專業服務供應商。

蔡女士於企業服務領域擁有逾20年經驗。其一直為香港上市公司及房地產投資信託（包括雙重上市公司及雙重上市房地產信託）以及跨國、私營及境外公司提供專業企業服務。其專業知識包括企業顧問及合規、企業重組以及公司解散。蔡女士目前為聯交所三家上市公司（即哈薩克礦業有限公司（股份代號：847）、迅銷有限公司（股份代號：6288）及榮威國際控股有限公司（股份代號：3358））的助理公司秘書或聯席公司秘書。

董事、監事及高級管理層

蔡女士為一名特許秘書，亦為香港特許秘書公會資深會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。蔡女士持有香港城市理工學院(現為香港城市大學)會計學文學士學位。

董事會委員會

審計委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》成立審計委員會，並制定其書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務匯報程序、本集團的內部監控系統、風險管理、內部審核、為董事會提供意見和建議以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即尹錦滔先生、溫世昌先生及王鵬先生。審計委員會主席為尹錦滔先生，其為獨立非執行董事，並具備合適的會計及相關財務管理專業知識。

薪酬與考核委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》成立薪酬與考核委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責為制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議，釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬方案條款，以及根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬與考核委員會由四名成員組成，即王鵬先生、黃奉潮先生、尹錦滔先生及溫世昌先生。薪酬與考核委員會主席為王鵬先生。

提名委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；評估獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由五名成員組成，即溫世昌先生、黃奉潮先生、劉德明先生、尹錦滔先生及王鵬先生。提名委員會主席為溫世昌先生。

董事、監事及高級管理層

風險管理委員會

我們已設立訂有書面權責範圍之風險管理委員會。風險管理委員會的主要職責為審議及制定風險管理框架；識別、分析、評估及確定本集團面對的風險，以系統地整理、減輕以及監控風險；檢討及評估本集團風險管理框架的成效；負責對風險監控執行情況進行監督，確保合適的內部風險監控有效實施；檢討重大風險的性質及程度的轉變，以及本集團應付其業務轉變及外在環境轉變的能力；持續監察風險管理的工作範疇及素質及其他保證提供者的工作(如適用)；及向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法。

風險管理委員會由四名成員組成，即黃奉潮先生、陳卓雄先生、劉德明先生及尹錦滔先生。風險管理委員會主席為黃奉潮先生。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別合共約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.9百萬元。

截至2016年12月31日止三個年度及截至2017年9月30日止九個月，向本集團五名最高薪酬人士(包括董事)支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別合共約為人民幣2.4百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣7.0百萬元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取的薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵，或作為截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年9月30日止九個月的職務補償。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。根據截至本招股章程日期現行有效的現有安排，本公司於截至2017年12月31日止年度應付董事的薪酬(包括實物福利但不包括酌情花紅)合共約為人民幣5.9百萬元。

董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬與考核委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

董事、監事及高級管理層

除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間內並無其他已付或應付董事的款項。有關往績記錄期間內董事薪酬的詳情，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註33及9。

合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任博思融資有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守《上市規則》及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；
- (2) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按《上市規則》第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於任期內，本公司必須於下列情況下適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易，包括股份發行及股份回購)；
 - (c) 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
 - (d) 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出問詢。

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

《企業管治守則》

我們的目標是實現企業管治的高標準，這對我們的發展及維護股東利益至關重要。為此，我們預期於上市後將遵守《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》及相關《上市規則》。

股 本

截至最後可行日期，本公司註冊股本為人民幣1,000百萬元，分為1,000,000,000股股份（包括892,800,000股內資股及107,200,000股非上市外資股），每股面值人民幣1.00元。

假設超額配售權未獲行使，本公司緊隨全球發售完成後的股本如下：

股份數目	股份描述	佔總股本 概約百分比
892,800,000	內資股 ⁽¹⁾	66.96%
100,000,000	將由非上市外資股轉換的H股 ⁽²⁾	7.50%
7,200,000	非上市外資股 ⁽³⁾	0.54%
333,334,000	將根據全球發售發行的H股	25.00%
1,333,334,000		100.00%

假設超額配售權獲悉數行使，本公司緊隨全球發售完成後的股本如下：

股份數目	股份描述	佔總股本 概約百分比
892,800,000	內資股 ⁽¹⁾	64.54%
100,000,000	將由非上市外資股轉換的H股 ⁽²⁾	7.23%
7,200,000	非上市外資股 ⁽³⁾	0.52%
383,334,000	將根據全球發售發行的H股	27.71%
1,383,334,000		100.00%

附註：

- (1) 該等內資股由現有股東中山雅生活、共青城投資及寧波綠地持有，可轉換為H股。請參閱本節「轉換非上市股份為H股」一段。
- (2) 該等將由非上市外資股轉換的H股由現有股東綠地海外持有，請參閱本節「轉換綠地海外所持非上市外資股」一段。
- (3) 該等非上市外資股由現有股東旺紀持有，於全球發售完成後，該等非上市外資股將不會轉為H股，因此不會於聯交所上市。然而，該等非上市外資股可能於未來轉換為H股，請參閱本節「轉換非上市股份為H股」。

公眾持股量規定

《上市規則》第8.08條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠的公眾持股量，這一般指(i)於任何時候發行人已發行股份總數至少有25%由公

股 本

眾人士持有；及(ii)倘發行人除了尋求上市的證券類別外，還擁有一類或以上證券，則上市時公眾人士持有的發行人證券總數(於所有受監管市場，包括聯交所)至少須為發行人已發行股份總數的25%。然而，尋求上市的證券類別不得低於發行人已發行股份總數的15%，且於上市時的預期市值不得低於50百萬港元。

根據上表中的資料，本公司於全球發售完成後(不論超額配售權是否獲悉數行使)將符合《上市規則》項下的公眾持股量規定。我們將於上市後在後續年報中就我們的公眾持股量作出適當披露，並確認公眾持股量的充足度。

上表假設全球發售成為無條件及已完成。

轉換非上市股份為H股

轉換非上市股份為H股

我們有三類普通股，即內資股、非上市外資股及H股。我們的內資股及非上市外資股為非上市股份，目前並無在任何證券交易所上市或買賣。根據國務院證券監督管理機關及公司章程的規定，我們的非上市股份可轉換為H股，而該等經轉換的股份可於境外證券交易所上市或買賣，前提是在轉換及買賣該等經轉換的股份前須妥善完成任何必要的內部批准程序，並取得中國有關監管機構(包括中國證監會)的批准。此外，該等轉換、買賣及上市須全面遵守國務院證券監督管理機關的法規規定及相關境外證券交易所的規例、規定及程序。

該等經轉換股份於聯交所上市須獲聯交所批准。根據本節所載將非上市股份轉換為H股的機制及程序，我們可於進行任何建議轉換前申請全部或任何部分非上市股份以H股方式在聯交所上市，以確保轉換過程可於知會聯交所及交付股份在H股股東名冊登記後盡快完成。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜考慮，故我們在香港上市時無須作出該等事先上市申請。

經轉換股份在境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東表決。任何經轉換股份在我們首次上市後在聯交所申請上市，須以公告方式事先通知股東及公眾任何建議的轉換。

鑒於上文所述，中國法律顧問已告知我們，本公司的公司章程在非上市股份的轉換方面並不抵觸任何中國法律法規。

轉換非上市股份的機制及程序

在取得一切所需的批准後，進行轉換將須完成下列程序：相關非上市股份將自中國結算撤銷，而我們會將有關股份在香港存置的H股股東名冊中重新登記，以及指示H股股份過戶登記處發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記須符合下列條件：(i)我們的H股股份過戶登記處致函聯交所，確認有關H股已妥善登記於H股股東名冊及正式派發H股股票；及(ii)H股獲准在聯交所買賣符合《上市規則》及不時生效的《中央結算系統一般規則》與《中央結算系統運作程序規則》。於所轉讓股份在我們的H股股東名冊重新登記前，該等股份不得以H股方式上市。

據董事所深知，除本招股章程所披露者外，我們的非上市股份持有人目前均不擬將所持任何非上市股份轉換為H股。

轉換綠地海外所持非上市外資股

在全球發售完成後及根據中國證監會於2017年12月21日發出的批文，綠地海外所持非上市外資股將按一比一的基準轉換為H股，並於香港聯交所上市以供買賣。

股份類別

全球發售完成及由綠地海外所持的非上市外資股轉換為H股後，本公司的股份將分為兩類：非境外上市股份(包括非上市外資股及內資股)及H股。這兩類股份均為本公司股本中的普通股。H股僅可以港元認購及買賣。內資股則僅可以人民幣認購及買賣，非上市外資股可以除人民幣以外的外幣認購及買賣。除若干中國合格境內機構投資者、滬港通、深港通項下的中國合格投資者或有權根據相關中國法律法規或根據任何主管機關批准持有H股的其他人士外，中國法人或自然人通常不可認購或買賣H股。而內資股僅供中國法人或自然人、合格境外機構投資者認購及買賣，非上市外資股僅供非中國法人或非中國自然人認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，而以人民幣支付所有內資股股息，以除人民幣以外的外幣支付所有非上市外資股股息。

除本招股章程所述者及公司章程規定且於本招股章程附錄六所概述有關向股東寄發通告及財務報告、爭議解決、在股東名冊不同部分登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理的事宜之外，我們的非上市股份與H股彼此之間在所有方面均享有同等地位，特別是就

股 本

本招股章程日期後所宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等地位(惟內資股、非上市股份及H股分別以人民幣、除人民幣以外的外幣及港元派付股息除外)。然而，非上市股份的轉讓須遵守中國法律可能不時施加的限制。除全球發售外，我們並無計劃在進行全球發售的同時或於上市日期起計未來六個月內以公開或私人方式進行發行或配售任何證券。我們並無批准除全球發售外的任何股份發行計劃。

上市日期前已發行股份的轉讓

《公司法》規定，就公司的公開發售而言，於公開發售股份在任何證券交易所上市之日後一年內，該公司於公開發售前已發行股份不得轉讓。因此，本公司於上市日期前已發行股份須受此項法定限制所規限，不得於上市日期後一年內轉讓。本公司全體現有股東及透過共青城投資間接持有本公司股份的兩名董事和一名高級管理人員已承諾，自上市日期起計12個月內不會轉讓或委託任何人士管理彼等在全球發售前持有的股份。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷 — 包銷安排及開支 — 根據《上市規則》向香港聯交所作出的承諾 — 控股股東的承諾」。有關控股股東根據香港包銷協議作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷 — 包銷安排及開支 — 根據香港包銷協議向香港包銷商承諾」。

增加股本

誠如中國法律顧問告知，根據公司章程及中國有關法律法規的規定，本公司於其H股上市後，有資格通過發行新H股或新非上市股份擴大其股本，前提是，有關建議發行應經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據公司章程條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行符合《上市規則》及香港其他有關法例及法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東(包括受委代表)以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席類別股東會議的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

未於境外證券交易所上市的股份的登記事宜

根據中國證監會下發的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內在中國結算登記其非境外上市股份，並就集

股 本

中登記存管其非上市股份以及當前發售及上市股份向中國證監會呈交一份書面報告。

須召開股東大會及類別股東會議的情形

有關須召開股東大會及類別股東會議情形的詳情，請參閱本招股章程「附錄六 — 公司章程概要」下的「股東大會的投票權及決議」。

主要股東

就董事所知，截至最後可行日期，緊接全球發售完成前及緊隨其後（並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁴⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
中山雅生活 ⁽²⁾	實益擁有人	非上市股	712,800,000股 (L)	71.28%	712,800,000股 (L)	79.20%	712,800,000股 (L)	53.46%
旺紀 ⁽²⁾	受控法團權益／實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
邁高國際 ⁽³⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
創紀環球 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
東萃 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
雅居樂控股 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
富丰投資有限公司 ⁽⁸⁾	信託受託人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
Top Coast Investment Limited ⁽⁹⁾	信託的財產授予人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓林先生 ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	信託受益人／受控法團權益／配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓賢先生 ⁽¹⁰⁾⁽¹³⁾	信託受益人／受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸倩芳女士 ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	信託受益人／受控法團權益／配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%

主要股東

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁴⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
陳卓雄先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓喜先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人／實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓南先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人／實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
鄭惠琼女士 ⁽¹⁵⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸麗卿女士 ⁽¹⁶⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸燕平女士 ⁽¹⁷⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳小娜女士 ⁽¹⁸⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
寧波綠瓏	實益擁有人	非上市股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	11.11%	100,000,000股 (L)	7.50%
綠地海外	實益擁有人	H股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	23.08%	100,000,000股 (L)	7.50%
綠地金融投資控股集團有限公司 ⁽¹⁹⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	11.11%	100,000,000股 (L)	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	23.08%	100,000,000股 (L)	7.50%
綠地控股集團有限公司 ⁽²⁰⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	11.11%	100,000,000股 (L)	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	23.08%	100,000,000股 (L)	7.50%

主要股東

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁴⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
綠地控股 ⁽²¹⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	11.11%	100,000,000股 (L)	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股 (L)	10.00%	100,000,000股 (L)	23.08%	100,000,000股 (L)	7.50%
共青城投資.....	實益擁有人	非上市股	80,000,000股 (L)	8.00%	80,000,000股 (L)	8.89%	80,000,000股 (L)	6.00%
共青城雅高投資 管理有限公司 ⁽²²⁾ ...	受控法團權益	非上市股	80,000,000股 (L)	8.00%	80,000,000股 (L)	8.89%	80,000,000股 (L)	6.00%
潘智勇先生 ⁽²³⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股 (L)	8.00%	80,000,000股 (L)	8.89%	80,000,000股 (L)	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 中山雅生活由旺紀全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀被視為於中山雅生活所持有的股份中擁有權益。
- (3) 旺紀由邁高國際全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際被視為於旺紀所持有的股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際由創紀環球全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球被視為於邁高國際所持有的股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球由東萃全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃被視為於創紀環球所持有的股份中擁有權益。
- (6) 東萃由雅居樂控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂控股被視為於東萃所持有的股份中擁有權益。
- (7) 雅居樂控股由陳氏家族信託擁有62.63%的股權，暉雄資本有限公司及名通投資有限公司擁有0.36%的股權，優傑控股有限公司擁有0.35%的股權，星御環球有限公司擁有0.24%的股權，龍寶環球有限公司擁有0.07%的股權，明思投資有限公司擁有0.40%的股權，陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士擁有0.20%的股權，陳卓南先生及其配偶陳小娜女士擁有0.17%的股權，其他股東擁有35.58%的股權。
- (8) 富豐投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富豐投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (9) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。

主要股東

- (10) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (11) 暉雄資本有限公司及名通投資有限公司由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生及陸倩芳女士均被視為於暉雄資本有限公司及名通投資有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (12) 優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司均由陳卓林先生全資擁有，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生被視為於優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (13) 明思投資有限公司由陳卓賢先生全資擁有，根據《證券及期貨條例》，陳卓賢先生被視為於明思投資有限公司持有的股份中擁有權益。
- (14) 非上市股包括內資股及非上市外資股。
- (15) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的股份中擁有權益。
- (16) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的股份中擁有權益。
- (17) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的股份中擁有權益。
- (18) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的股份中擁有權益。
- (19) 寧波綠璉和綠地海外由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠璉和綠地海外所持有的股份中擁有權益。
- (20) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，且綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (21) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (22) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的股份中擁有權益。
- (23) 共青城雅高投資管理有限公司為潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂控股的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，董事概不知悉於緊接全球發售完成前及緊隨其後（假設超額配售權未獲行使）任何人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益。董事亦概不知悉於往後日期造成本公司控制權有所變動的任何安排。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄—會計師報告所載綜合財務資料—併閱讀。本公司綜合財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製。

後文的討論和分析包含若干反映我們目前對未來事項及財務業績的看法的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際業績及發展能否達致我們的預期及預測取決於超出我們控制的若干風險及不確定性。請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是中國以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合。2017年6月，我們收購了綠地物業，並於2017年8月引入綠地控股作為戰略股東。依靠雅居樂集團和綠地控股兩大物業開發行業領跑者，我們以「雅居樂物業」及「綠地物業」兩大知名品牌開展經營。我們的業務覆蓋多種物業業態，通過不同渠道（包括我們的一站式服務平台）為客戶提供量身定製的優質服務。截至2017年9月30日，我們在中國65個城市提供物業管理服務，在管總建築面積超過76.2百萬平方米，服務業主及住戶逾一百萬。

我們的物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務三條業務線，形成了覆蓋整個物業管理價值鏈的一體化服務範圍。

- **物業管理服務** — 我們為物業開發商、業主、住戶及其他物業管理公司提供一系列物業管理服務，其中包括重點為中高端住宅物業（包括旅遊地產）和非住宅物業（包括商用物業、寫字樓及多用途綜合體等）提供保安、清潔、綠化及園藝、維修和保養等服務，亦為地方性物業管理公司提供顧問諮詢服務。我們主要按包乾制就物業管理服務收取物業管理費用，按照酬金制收取小部分物業管理費用。
- **非業主增值服務** — 我們向非業主（以物業開發商為主）提供多種增值服務。例如，我們向物業開發商提供協銷服務（包括禮賓接待、展示單位清潔、保安與維護、前期規劃及設計諮詢服務）以及廣告、物業代理及房屋檢驗服務。
- **業主增值服務** — 我們將業主增值服務分為兩類，即生活服務及資產管理服務。我們的生活服務包括家政、房屋及商舖經紀、拎包入住、智能家居服務、社區旅遊

財務資料

代理以及運用我們的線下物業管理服務及線上一體化一站式服務平台的其他專業定製服務。我們的資產管理服務專注於實現業主資產保值增值，如停車位銷售及短期與長期住宅租賃。

由於高效運營及優質服務，我們的業務於往績記錄期間穩定增長。於2014年、2015年及2016年，我們的收入分別為人民幣826.1百萬元、人民幣934.4百萬元及人民幣1,244.7百萬元，年複合增長率為22.7%。截至2017年9月30日止九個月，我們的收入為人民幣1,168.9百萬元，較2016年同期增長34.1%。於2014年、2015年及2016年，我們的純利分別為人民幣46.7百萬元、人民幣72.0百萬元及人民幣169.0百萬元，年複合增長率為90.2%。截至2017年9月30日止九個月，我們的純利為人民幣201.0百萬元，較2016年同期增長57.5%。

呈列基準

本集團歷史財務資料乃根據《香港財務報告準則》編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製。

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或複雜性的部分，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部分的詳情論述於下文。

收購綠地物業

我們於2017年6月30日（「收購日」）完成了對綠地物業100%股本權益的收購。收購的總對價為人民幣1,000.0百萬元。請參閱「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 收購綠地物業的股本權益」。因此，綠地物業自收購日起綜合入賬。收購綠地物業的對價乃經公平磋商，並計及綠地控股與本公司未來業務合作的前景而釐定。就評估截至收購日財務報表中所披露有關已收購業務的商譽及無形資產而言，獨立合資格估值師藍策運用貼現現金流量法並基於以下假設對綠地物業進行估值：

在管建築面積

假設所有在管建築面積均為住宅物業。截至收購日期，當時已有在管建築面積為1.52百萬平方米。截至2017年12月31日，計劃增加的在管建築面積為1.75百萬平方米，即預期將於2017年下半年與綠地控股訂約的建築面積。自2018年至2022年，預期每年增加的在管建築面積等於以下各項的總和：(i)綠地控股應盡量交付的7.0百萬平方米；(ii)綠地控股在選

財務資料

擇未來物業管理服務供應商時給予我們優先權的3百萬平方米；及(iii)按累計在管建築面積及17%的年增長率(2018年61%的增長率除外，其原因為截至2017年12月31日的建築面積相對較小)的有機增長。根據中指院的資料，截至2016年12月31日，物業服務百強企業的平均在管建築面積增至27.3百萬平方米，與截至2015年12月31日的平均在管建築面積相比，年增長率為15.4%。假設於2023年及2024年的年增長率逐步從20%降至7%，且於2024年後仍可採用3%的長期增長率。

平均管理費

根據行業數據，假設住宅物業的平均物業管理費為每年每平方米人民幣23元，自2018年起，基於預期長期通脹預計每年增加3%。根據中指院的資料，物業服務百強企業於2016年收取的住宅物業平均管理費為每年每平方米人民幣27.72元。

毛利率

基於過往表現，管理層預期毛利率將維持在22%左右。

貼現率

貼現率用於將年度自由現金流量轉化為現值，即公司的加權平均資本成本。藍策所採用的15%假定貼現率(稅後)乃基於中國物業管理行業若干同行的平均加權平均資本成本。

截至收購日，我們將人民幣919.0百萬元確認為商譽。截至相同日期，我們確認，除商譽以外，我們按公允價值從綠地物業收購的可辨認的資產並接管負債，包括我們有權使用作為無形資產的價值分別為人民幣18.0百萬元的綠地控股商標及人民幣77.0百萬元的客戶關係。商標及客戶關係具有有限使用期限並按成本減累計攤銷入賬。截至2017年6月30日，在作出減值撥備前，我們的貿易應收款項亦因收購綠地物業而增加人民幣92.7百萬元。商譽、其他無形資產及貿易應收款項的公允價值或會下降，我們或需確認減值，而該等減值可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

獨立合資格估值師藍策已於2016年5月取得北京市財政局頒發的資產估值師身份。藍策提供資產評估、財務諮詢、盡職調查、融資與併購服務，擁有廣泛的行業基礎，服務客戶橫跨多個領域。藍策評估的服務覆蓋：法定用途、物業評估、交易支持、財報相關等。藍策大部分客戶是中國、香港、美國的上市及準上市公司，以及大型私企、央企和跨國公司。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況已經且將會繼續受多種因素影響，其中包括本招股章程「風險因素」一節所載及下文討論的因素：

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們的業務組合影響。三條業務線（即物業管理服務、非業主增值服務及業主增值服務）的利潤率各不相同。三條業務線收入貢獻結構的任何變動或任何業務線利潤率的變動，均可能對我們的總體利潤率產生相應影響。

下表載列所示期間按各業務線劃分的收入貢獻。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)											
物業管理服務.....	595,030	72.0	690,729	73.9	977,863	78.6	675,381	77.5	898,192	76.8		
非業主增值服務.....	188,819	22.9	185,987	19.9	212,247	17.0	149,997	17.2	206,028	17.6		
業主增值服務.....	42,250	5.1	57,696	6.2	54,625	4.4	46,432	5.3	64,648	5.6		
合計.....	<u>826,099</u>	<u>100.0</u>	<u>934,412</u>	<u>100.0</u>	<u>1,244,735</u>	<u>100.0</u>	<u>871,810</u>	<u>100.0</u>	<u>1,168,868</u>	<u>100.0</u>		

下表載列所示期間按業務線劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
物業管理服務.....	11.0%	15.1%	24.9%	24.8%	32.2%
非業主增值服務.....	12.0%	15.7%	24.8%	22.6%	32.4%
業主增值服務.....	25.3%	26.8%	28.1%	29.6%	41.8%
總體.....	12.0%	15.9%	25.0%	24.7%	32.8%

一般而言，業主增值服務的毛利率高於物業管理服務及非業主增值服務的毛利率。截至2017年9月30日止九個月業主增值服務的毛利率相對較高，主要歸因於業主增值服務所得收入進一步增加，反映我們不斷豐富服務內容。例如，我們於2017年下半年增加團體採購及升級停車場出入口系統。於往績記錄期間，物業管理服務毛利率的增長主要由於(i)分包的清潔、保養及維修、綠化及園藝服務增加使得人工成本減少；(ii)自2015年下半年開始實

財務資料

現勞動力優化；(iii)規模經濟；及(iv)於往績記錄期間我們所管理住宅物業的平均物業管理收費整體增加。有關於往績記錄期間毛利率波動的詳情，請參閱下文「一經營業績」。

緩解日益上升的人工成本的影響的能力

物業管理屬勞動密集型服務，因此人工成本佔我們銷售成本的大部分。於往績記錄期間，由於業務擴張、最低工資及人工市價上漲，我們的人工成本大幅增加。於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，記入銷售成本的僱員福利開支分別為人民幣435.6百萬元、人民幣457.2百萬元、人民幣510.8百萬元、人民幣364.3百萬元及人民幣417.8百萬元，分別佔我們銷售成本的59.9%、58.2%、54.7%、55.5%及53.2%。為應對日益上升的人工成本，我們已實施多項成本節約措施，包括管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化，以降低我們對人力的依賴性。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」一節。我們還將若干服務(如清潔、保養及維修、綠化及園藝服務)外包給獨立服務供應商，同時維持對其服務的嚴密監控以確保服務質量。於2014年、2015年、2016年以及截至2017年9月30日止九個月，我們產生的分包成本分別為人民幣106.4百萬元、人民幣138.1百萬元、人民幣200.8百萬元及人民幣266.2百萬元，分別佔銷售成本的14.6%、17.6%、21.5%及33.9%。

品牌定位及定價能力

由於我們主要專注於中高端物業，故我們的服務均價高於市場均價。根據中指院的資料，我們2016年的住宅物業平均物業管理費約為人民幣2.94元／平方米／月，高於城市住宅物業的業內平均物業管理費人民幣2.31元／平方米／月。於往績記錄期間，我們利用雅居樂集團的市場知名度，且自於2017年6月收購綠地物業起一直以「雅居樂物業」及「綠地物業」雙品牌經營，兩者均代表高端物業及優質服務。然而，由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，我們維持和上調我們就服務收取的費率的能力可能受到收取較低價格的競爭對手的不利影響。為維持我們的服務價格，我們致力於通過提供更多增值服務將服務多元化，並進一步改善我們的服務質量。

我們通常考慮多項因素釐定服務價格，包括(i)物業類型和位置；(ii)我們的預算開支；(iii)我們的目標利潤；(iv)業主和住戶概況；(v)我們的服務範圍和質量；及(vi)當地政府的政策及定價指引。我們須在維持作為中高端物業的高品質物業管理服務供應商的形象的同時保證項目定價具充分競爭力與確保利潤率可觀之間取得平衡。未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

僅供說明，我們經參考往績記錄期間平均物業管理費的波動對年內／期內利潤的敏感度分析載列如下。下表說明假設平均物業管理費下降(而所有其他因素均保持不變)將對我們的利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
年內／期內利潤總額	46,663	72,031	169,046	127,623	200,966
假設平均物業管理費下降5%					
對我們物業管理業務					
收入的影響	(29,752)	(34,536)	(48,893)	(33,769)	(44,910)
對年內／期內利潤的影響 .	(22,314)	(25,902)	(36,670)	(25,327)	(33,682)
假設平均物業管理費					
下降10%					
對我們物業管理業務					
收入的影響	(59,503)	(69,073)	(97,786)	(67,538)	(89,819)
對年內／期內利潤的影響 .	(44,627)	(51,805)	(73,340)	(50,654)	(67,364)

在管建築面積

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務，該等收入分別佔我們於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月總收入的72.0%、73.9%、78.6%、77.5%及76.8%。因此，我們的業務和經營業績取決於我們維持和增加在管建築面積的能力，而這又受到我們續期現有服務合約及取得新服務合約的能力的影響。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩步增加，截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，分別為24.4百萬平方米、35.0百萬平方米、50.1百萬平方米及76.2百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的大部分物業均由雅居樂集團開發。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，雅居樂集團開發的物業分別佔我們在管總建築面積的100.0%、84.2%、68.5%及54.4%。我們不斷努力擴展物業管理服務，以同時涵蓋由獨立第三方物業開發商開發的物業，以建立額外的收入來源及使我們的物業管理組合多元化。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，我們由第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積於在管總建築面積中所佔比例從截至2014年12月31日的零增至截至2015年12月31日的15.8%，隨後增至截至2016年12月31日的31.5%，並進一步增至截至2017年9月30日的45.6%。

競爭

我們所在的行業競爭激烈且高度分散，而且我們在多個方面與其他物業管理服務供應商開展競爭，包括業務規模、品牌知名度、盈利能力、財務資源及資金充足性、價格、服

財務資料

務多元化和服務質量。請參閱本招股章程「業務 — 競爭」和「行業概覽 — 中國物業管理行業 — 競爭」章節。2017年，根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的數據，我們名列中國物業管理企業品牌價值第12名及中國物業管理企業綜合實力第12名。根據中指院的資料，2017年我們的綜合實力名列物業服務百強企業第13位。我們與競爭對手進行有效競爭及維持或提高我們的市場地位的能力，取決於我們鞏固競爭優勢的能力。如果我們未能競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能喪失我們在主要業務線的市場地位且收入及盈利能力可能下降。

若干重大會計政策及會計估計和判斷

重大會計政策

我們已確認若干對編製我們的財務報表而言屬重大的會計政策。我們的重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註3。我們的重大會計政策包括：

收入確認

收入乃按已收或應收對價的公允價值計量，即所供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨及增值稅後列賬。我們在收入金額可予可靠計量、未來經濟利益很可能會流入實體及下述各項業務符合特定標準時確認收入。我們根據過往業績並計及客戶類別、交易類型及各項安排的特點作出回報估計。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務(包括按酬金制或包乾制提供的物業管理服務)及增值服務(包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務)所得收入在提供服務時確認。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們擔任委託人，我們有權按物業產生的已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，我們擔任業主的代理人，我們有權按物業產生的已收或應收物業管理費預先訂明的比例獲得收入。

出售停車場及店舖

停車場及店舖銷售收入於我們交付相關停車場及店舖予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

財務資料

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購相關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修和保養在其發生的財政期間內於損益表中列作開支。

其他資產的折舊乃於其估計可使用年期(如下)內採用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

樓宇	20至60年
運輸設備	4至10年
辦公設備	5至10年
機器	10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／(虧損)－淨額」確認。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就已出售商品或提供服務應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預計將於一年或以內(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

財務資料

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

貿易應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)到期，則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

借款

借款初步以公允價值扣除所產生的交易成本確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間於損益表內確認。

如果很可能會提取部分或全部貸款融通，則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延直至提取發生為止。如果沒有任何證據顯示很可能會部分或全部提取貸款融通，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款，並在貸款融通有關期間攤銷。

除非我們具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借款將被歸類為流動負債。

重大會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度之資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

估計商譽減值

我們將根據本招股章程附錄一會計師報告附註3.6所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回款額已按價值使用計算法釐定。該等計算須作出評估。我們將對於2017年年底因收購綠地物業而產生的商譽進行全面減值測試。

應收呆賬準備

我們根據對應收款項的可收回性評估作出應收呆賬準備。在出現預示應收款項可能未

財務資料

能收回的事件或環境變化時，就應收款項提供準備。應收呆賬的識別需要運用判斷和估計。

為確定是否存在應收呆賬的任何客觀證據，我們考慮了諸多指標，其中包括其後結算狀況、過往撤銷經驗及住戶管理費收款率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

即期和遞延所得稅

我們須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在我們的管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

財務資料

若干綜合全面收益表項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合全面收益表摘要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收入	826,099	934,412	1,244,735	871,810	1,168,868
銷售成本	(727,279)	(785,597)	(933,088)	(656,547)	(785,699)
毛利	98,820	148,815	311,647	215,263	383,169
銷售及營銷開支	(6,830)	(8,810)	(19,057)	(10,318)	(21,664)
行政開支	(31,694)	(51,681)	(78,692)	(46,004)	(103,152)
其他收入	3,276	2,088	4,802	3,303	8,167
其他開支	(471)	(2,258)	(1,331)	(455)	(477)
其他(虧損)/收益	(260)	(327)	(219)	(17)	12
經營利潤	62,841	87,827	217,150	161,772	266,055
融資收入 — 淨額	1,010	11,581	14,606	11,601	4,279
未計所得稅前利潤	63,851	99,408	231,756	173,373	270,334
所得稅開支	(17,188)	(27,377)	(62,710)	(45,750)	(69,368)
年內/期內利潤	<u>46,663</u>	<u>72,031</u>	<u>169,046</u>	<u>127,623</u>	<u>200,966</u>
下列各方應佔利潤：					
— 本公司擁有人	41,604	64,966	160,670	121,891	190,119
— 非控股權益	5,059	7,065	8,376	5,732	10,847
	<u>46,663</u>	<u>72,031</u>	<u>169,046</u>	<u>127,623</u>	<u>200,966</u>

收入

於往績記錄期間，我們主要自以下三條業務線獲得收入：

- (i) 物業管理服務，主要包括安保、清潔、綠化、園藝、維修及保養以及諮詢服務，分別佔我們於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月總收入的72.0%、73.9%、78.6%、77.5%及76.8%；
- (ii) 非業主增值服務，主要包括協銷、廣告、物業代理及房屋檢驗服務，分別佔我們於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月總收入的22.9%、19.9%、17.0%、17.2%及17.6%；及
- (iii) 業主增值服務，主要包括生活服務及資產管理服務，分別佔我們於2014年、

財務資料

2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月總收入的5.1%、6.2%、4.4%、5.3%及5.6%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務.....	595,030	72.0	690,729	73.9	977,863	78.6	675,381	77.5	898,192	76.8		
非業主增值服務.....	188,819	22.9	185,987	19.9	212,247	17.0	149,997	17.2	206,028	17.6		
業主增值服務.....	42,250	5.1	57,696	6.2	54,625	4.4	46,432	5.3	64,648	5.6		
合計.....	826,099	100.0	934,412	100.0	1,244,735	100.0	871,810	100.0	1,168,868	100.0		

物業管理服務所得收入

物業管理服務所得收入於往績記錄期間總體有所增加，主要是因為業務擴張促使在管總建築面積增加。我們截至2014年、2015年及2016年12月31日的在管總建築面積約為24.4百萬平方米、35.0百萬平方米及50.1百萬平方米。於2017年6月30日，我們收購了綠地物業，經收購後，截至2017年9月30日，我們於現有在管建築面積的基礎上增加在管建築面積2.0百萬平方米，使我們的在管總建築面積從74.2百萬平方米增至截至2017年9月30日的76.2百萬平方米。

根據中國法律，物業管理費可按包乾制或酬金制的方法收取。我們認為「包乾制」模式是中國的現行市場慣例，可為物業管理公司實施成本節約措施和改善經營效益提供更多激勵。於往績記錄期間，我們的大部分在管物業按包乾制的方法收取物業管理費。我們預期在可預見的未來，按包乾制方法收取的物業管理費將繼續佔我們物業管理服務總收入的絕大部分。

此外，我們向地區物業管理公司提供諮詢服務，而錄得所產生的諮詢費。詳情請參閱「業務 — 物業管理服務 — 服務範圍」。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務的收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %
	(以千計，百分比除外)														
包乾制	20,519	585,701	98.4	24,674	678,119	98.1	33,010	956,157	97.8	32,051	660,181	97.7	44,174	877,591	97.7
酬金制	3,908	9,329	1.6	7,251	12,207	1.8	9,708	17,299	1.8	6,868	12,797	1.9	8,878	13,779	1.5
諮詢費	—	—	—	3,122	403	0.1	7,336	4,407	0.4	6,446	2,403	0.4	23,132	6,822	0.8
合計	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自為雅居樂集團開發的物業提供的管理服務，分別佔我們於2014年、2015年、2016年以及截至2017年9月30日止九個月物業管理服務總收入的100.0%、99.9%、81.7%及80.1%。於往績記錄期間，我們為雅居樂集團所開發物業提供物業管理服務所得總收入佔比整體下降，主要由於我們持續戰略性地擴大物業管理服務，以涵蓋除雅居樂集團外的物業開發商(包括獨立第三方物業開發商)開發的物業及我們對綠地物業的收購。截至2017年9月30日止三個月，綠地控股所開發物業(在管總建築面積約為1.9百萬平方米)產生的收入為人民幣17.4百萬元。於往績記錄期間，獨立第三方物業開發商所開發物業產生的收入並未隨著相關在管建築面積的增加而增加，主要由於我們自該等物業產生的大部分收入為與向彼等提供諮詢服務有關的諮詢費。該諮詢費通常遠低於我們一般所收取的物業管理費。於2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，向獨立第三方物業開發商提供諮詢服務所產生的收入分別為人民幣0.4百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣6.8百萬元；與諮詢服務相關的在管建築面積分別為0.4百萬平方米、7.3百萬平方米及23.1百萬平方米。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及於所示期間物業開發商所開發物業產生的收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %
	(以千計，百分比除外)														
雅居樂集團	24,427	595,030	100.0	29,527	690,334	99.9	34,280	798,862	81.7	33,783	553,044	81.9	41,411	719,673	80.1
綠地控股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,893	17,250	1.9
第三方物業 開發商 ⁽¹⁾	—	—	—	5,520	395	0.1	15,775	179,001	18.3	11,582	122,337	18.1	32,880	161,269	18.0
合計	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指除雅居樂集團及綠地控股外的物業開發商。

財務資料

於往績記錄期間，我們物業管理服務的大部分收入來自住宅物業（包括旅遊地產）。該項收入分別佔我們於2014年、2015年、2016年以及截至2017年9月30日止九個月物業管理服務總收入的98.1%、97.5%、82.5%及77.9%。於往績記錄期間，我們物業管理服務總收入中住宅物業管理服務所得收入佔比的普遍降低，主要反映我們擴大管理組合以涵蓋非住宅物業，不斷使我們管理的物業類型更加多元化，該等降低部分被我們於往績記錄期間就管理住宅物業收取的平均物業管理收費整體增加所抵銷。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及所示期間按物業類型劃分的物業管理收入明細。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 人民幣元	%	建築面積 (平方米)	收入 人民幣元	%	建築面積 (平方米)	收入 人民幣元	%	建築面積 (平方米)	收入 人民幣元 (未經審計)	%	建築面積 (平方米)	收入 人民幣元	%
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業.....	24,282	583,786	98.1	34,701	673,744	97.5	48,783	806,655	82.5	44,238	524,788	77.7	56,505	699,957	77.9
非住宅物業.....	145	11,244	1.9	346	16,985	2.5	1,272	171,208	17.5	1,127	150,593	22.3	19,679	198,235	22.1
合計.....	<u>24,427</u>	<u>595,030</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>690,729</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>977,863</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>675,381</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>898,192</u>	<u>100.0</u>

非業主增值服務所得收入

我們主要以協銷服務的形式向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務。我們亦提供廣告、物業代理及房屋檢驗服務。下表載列我們於所示期間非業主增值服務所得收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%
協銷服務及前期諮詢服務.....	188,819	100.0	185,987	100.0	211,703	99.7	149,959	100.0	190,097	92.3
其他 ⁽¹⁾	—	—	—	—	544	0.3	38	—	15,931	7.7
合計.....	<u>188,819</u>	<u>100.0</u>	<u>185,987</u>	<u>100.0</u>	<u>212,247</u>	<u>100.0</u>	<u>149,997</u>	<u>100.0</u>	<u>206,028</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括來自廣告、物業代理及房屋檢驗服務的收入。

業主增值服務所得收入

我們向業主及其他各方提供兩大類增值服務：(i)生活服務，如家政服務、房屋及商舖經紀、拎包入住服務、智能家居服務及社區旅遊代理服務；及(ii)資產管理服務，如停車位銷售及住宅物業租賃。

財務資料

按地區劃分的收入

為方便管理物業管理網絡，我們將在中國的地域覆蓋範圍劃分為四大地區，具體而言：(i)廣州地區，主要包括廣州、佛山、順德、深圳、河源、惠州及南寧；(ii)中山地區，主要包括中山、三鄉及坦洲的城區；(iii)海南和雲南地區，主要包括三亞、海口、瑞麗、西雙版納、騰沖、文昌及陵水；及(iv)其他，主要包括北京、上海、揚州、無錫、南通、南京、常州、瀋陽、成都、重慶及西安。於2017年6月30日，我們收購了綠地物業，並在鞏固我們於上海、北京及廣東等現有市場地位的基礎上，將我們的地域覆蓋面積拓展至濟南、石家莊、杭州、武漢及東莞等新市場。

下表載列我們截至所示日期的在管建築面積及於所示期間自各地區產生的收入。

	截至12月31日或截至12月31日止年度									截至9月30日或截至9月30日止九個月					
	2014年			2015年			2016年			2016年			2017年		
	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %	建築面積 (平方米)	收入 (人民幣元)	收入 %
	(以千計，百分比除外)														
廣州地區.....	10,436	287,032	34.7	13,278	303,857	32.5	17,370	500,362	40.2	17,358	360,527	41.4	20,221	474,692	40.6
中山地區.....	8,437	286,804	34.7	13,994	302,183	32.3	16,486	324,453	26.1	13,927	234,966	27.0	16,259	273,497	23.4
海南及雲南地區.....	2,261	129,509	15.7	3,274	187,716	20.1	4,832	199,851	16.0	4,501	134,926	15.5	5,046	187,859	16.1
其他.....	3,293	122,754	14.9	4,501	140,656	15.1	11,366	220,089	17.7	9,580	141,391	16.1	34,658	232,820	19.9
合計.....	<u>24,427</u>	<u>826,099</u>	<u>100.0</u>	<u>35,047</u>	<u>934,412</u>	<u>100.0</u>	<u>50,055</u>	<u>1,244,735</u>	<u>100.0</u>	<u>45,365</u>	<u>871,810</u>	<u>100.0</u>	<u>76,184</u>	<u>1,168,868</u>	<u>100.0</u>

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)清潔費、維護成本以及綠化及園藝費用，(由我們直接產生的成本以及分包成本組成)；(iii)公用設施費；(iv)營業稅及附加費；(v)消耗品成本；及(vi)其他，主要包括用於業務經營的信息技術升級及維護成本。下表載列所示期間我們的銷售成本的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%								
	(未經審計)									
僱員福利開支.....	435,624	59.9	457,151	58.2	510,797	54.7	364,285	55.5	417,836	53.2
公用設施費.....	61,031	8.4	50,360	6.4	83,853	9.0	57,116	8.7	64,138	8.2
清潔費.....	54,014	7.4	65,207	8.3	108,501	11.6	74,887	11.4	99,531	12.7
營業稅及附加費 ⁽¹⁾	45,360	6.2	51,445	6.5	23,572	2.5	23,107	3.5	7,594	1.0
維護成本.....	29,877	4.1	39,199	5.0	61,350	6.6	40,930	6.2	54,972	7.0
消耗品成本 ⁽²⁾	27,549	3.8	33,328	4.2	31,647	3.4	18,499	2.8	34,669	4.4
綠化及園藝費用.....	26,526	3.6	29,395	3.7	35,900	3.8	25,420	3.9	34,200	4.4
經營租賃付款 ⁽³⁾	13,046	1.8	15,386	2.0	9,529	1.0	5,452	0.8	7,427	0.9
停車場及店舖銷售成本...	4,749	0.7	13,387	1.7	10,011	1.1	6,417	1.0	11,413	1.5
諮詢費 ⁽⁴⁾	1,176	0.2	1,248	0.2	27,495	3.0	15,735	2.4	14,961	1.9
其他.....	28,327	3.9	29,491	3.8	30,433	3.3	24,699	3.8	38,958	4.8
合計.....	727,279	100.0	785,597	100.0	933,088	100.0	656,547	100.0	785,699	100.0

附註：

- 中國於過去五年就眾多行業的貨品及服務逐步實施營改增稅制改革。於2016年5月，稅收改革的最後階段面向服務行業，據此，我們的營業稅由增值稅替代。詳情請參閱「監管概覽 — 中國稅務法律法規 — 增值稅」。因此，自截至2016年9月30日止九個月至2017年同期，我們的營業稅及附加費有所下降，原因是該等稅項改徵增值稅，且未計入我們的銷售成本。該變動抵銷了我們自2015年至2016年以及截至2016年9月30日止九個月至截至2017年9月30日止九個月銷售成本的整體上漲，並使得我們同期的毛利率整體上升。
- 消耗品成本包括我們於營運中所使用的個人安全裝備、五金配件、塑膠管道及其他非耐用材料的成本。
- 經營租賃付款包括我們租賃各類車輛所支付的款項。
- 諮詢費指就我們向若干高端商用物業提供管理服務而支付的費用。

財務資料

下表載列截至所示期間我們按業務線劃分的銷售成本。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%								
	(未經審計)									
物業管理服務.....	529,472	72.8	586,538	74.7	734,119	78.7	507,849	77.4	608,721	77.5
非業主增值服務.....	166,232	22.9	156,853	20.0	159,691	17.1	116,024	17.7	139,365	17.7
業主增值服務.....	31,575	4.3	42,206	5.3	39,278	4.2	32,674	4.9	37,613	4.8
合計.....	<u>727,279</u>	<u>100.0</u>	<u>785,597</u>	<u>100.0</u>	<u>933,088</u>	<u>100.0</u>	<u>656,547</u>	<u>100.0</u>	<u>785,699</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們的毛利率分別為12.0%、15.9%、25.0%、24.7%及32.8%。我們的整體毛利率受我們的銷售成本及就物業管理服務收取的平均物業管理費影響。我們的毛利率於往績記錄期間呈上升趨勢，主要反映我們成功實施成本控制措施及我們收取的平均物業管理費小幅增加。我們已採取多項成本節約措施，以控制我們的成本，包括增加勞動密集型服務的分包、優化勞動力及對所有物業管理網絡進行集中化管理。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們收取的平均物業管理費分別為人民幣2.89元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月及人民幣2.98元／平方米／月。

下表載列截至所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(未經審計)									
	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	%
物業管理服務.....	65,558	11.0	104,191	15.1	243,744	24.9	167,532	24.8	289,471	32.2
非業主增值服務.....	22,587	12.0	29,134	15.7	52,556	24.8	33,973	22.6	66,663	32.4
業主增值服務.....	10,675	25.3	15,490	26.8	15,347	28.1	13,758	29.6	27,035	41.8
合計.....	<u>98,820</u>	<u>12.0</u>	<u>148,815</u>	<u>15.9</u>	<u>311,647</u>	<u>25.0</u>	<u>215,263</u>	<u>24.7</u>	<u>383,169</u>	<u>32.8</u>

財務資料

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率取決於我們就物業管理服務收取的每月每平方米的平均費用以及提供該等服務的每月每平方米銷售成本。於2014年、2015年、2016年及截至2017年9月30日止九個月，我們按包乾制收取的平均物業管理費分別約為人民幣2.89元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月、人民幣2.94元／平方米／月及人民幣2.98元／平方米／月。該等平均費用乃就截至各相關期末各物業管理合約所訂明的按照住宅總建築面積所收取價格及費用的總額除以物業管理合約總數目所計算出的費用。於往績記錄期間我們物業管理服務毛利率總體上升主要歸因於我們持續實施具成本效益的措施，如外包綠化及園藝、清潔以及保養及維修服務等多項服務。

非業主增值服務

我們非業主增值服務所產生的毛利絕大部分來自協銷服務。非業主增值服務的毛利率於往績記錄期間總體上升，主要歸因於營運效率的提高令勞動力得到優化。

業主增值服務

我們的業主增值服務主要包括生活服務和資產管理服務。我們的業主增值服務的毛利率於往績記錄期間總體上升，主要歸因於我們向業主及住戶提供的生活服務的規模經濟及營運效率的提高令勞動力得到優化。截至2017年9月30日止九個月業主增值服務的毛利率相對較高，主要歸因於業主增值服務所得收入進一步增加，反映我們不斷努力豐富服務內容，例如，我們於2017年下半年增加團體採購及升級停車場出入口系統。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷人員的廣告開支及僱員福利開支。2016年及截至2017年9月30日止九個月的銷售及營銷開支相對較高，主要歸因於自2016年7月開始推廣我們的一站式服務平台而令廣告開支及僱員福利開支增加。相比其他期間，我們於截至2017年9月30日止九個月錄得的「其他」開支較高，主要由於從事運營一站式服務平台的附屬公司的計算機及其他資產進行折舊及攤銷。

財務資料

下表載列於所示期間我們的銷售及營銷開支的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
廣告開支.....	6,141	89.9	7,947	90.2	12,846	67.4	5,351	51.9	12,210	56.4
僱員福利開支.....	501	7.3	427	4.8	4,671	24.5	3,518	34.1	4,678	21.6
差旅及娛樂開支.....	73	1.1	356	4.0	832	4.4	742	7.2	2,056	9.5
諮詢服務費.....	—	—	—	—	44	0.2	44	0.4	232	1.1
其他.....	115	1.7	80	1.0	664	3.5	663	6.4	2,488	11.4
合計.....	6,830	100.0	8,810	100.0	19,057	100.0	10,318	100.0	21,664	100.0

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政人員的僱員福利開支；(ii)營業稅及附加費；及(iii)其他，主要包括保險開支、系統維護開支及品牌推廣開支。往績記錄期間的行政開支總體增加乃主要歸因於僱員福利開支增加，而僱員福利增加主要由於(i)分別於2015年10月、2016年6月、2017年7月及2017年4月開始從事旅遊、廣告、物業代理及房屋檢驗業務的公司新增高級管理層及從事行政事務的其他人員；(ii)在廣州總部建立集控中心，作為節約成本和管理優化措施之一；及(iii)業務擴張令行政人員總體增加。

下表載列於所示期間我們的行政開支的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
僱員福利開支.....	12,850	40.5	29,188	56.5	49,145	62.5	33,318	72.4	71,154	69.0
營業稅及附加費.....	8,865	28.0	9,370	18.1	7,237	9.2	4,474	9.7	656	0.6
差旅及娛樂開支.....	903	2.8	2,321	4.5	5,660	7.2	3,160	6.9	7,845	7.6
公用設施費.....	299	0.9	414	0.8	1,199	1.5	528	1.2	1,206	1.2
諮詢服務費.....	237	0.7	245	0.5	5,317	6.8	906	2.0	4,064	3.9
辦公開支.....	149	0.5	486	0.9	1,552	2.0	831	1.8	2,717	2.6
其他.....	8,391	26.6	9,657	18.7	8,582	10.8	2,787	6.0	15,510	15.1
合計.....	31,694	100.0	51,681	100.0	78,692	100.0	46,004	100.0	103,152	100.0

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)欠付的物業管理費的滯納金收入；(ii)廢品回收收入；(iii)理財產品投資收入；及(iv)其他(主要包括就我們的物業管理服務沒收業主及住戶的各種保證金)。我們截至2017年9月30日止九個月自理財產品所得投資收入與我們對若干購自中國銀

財務資料

行以人民幣計值的保本理財產品的短期投資有關，該等理財產品的利率通常相對高於銀行存款利率且於六個月內到期。請參閱下文「一 經營業績 — 截至2017年9月30日止九個月與截至2016年9月30日止九個月的比較」。

下表載列我們於往績記錄期間及截至2017年12月31日止三個月投資的理財產品：

	銀行	產品類型	起息日	到期日	息票率	本金	回報金額	狀態
						(人民幣千元)	(人民幣千元)	
1	中國銀行	保本型	2017年4月7日	2017年5月2日	3.30%	200,000	452	已到期
2	中國銀行	保本型	2017年5月3日	2017年6月6日	3.30%	200,000	615	已到期
3	中國銀行	保本型	2017年6月12日	2017年6月27日	3.20%	200,000	263	已到期
4	中國銀行	保本型	2017年7月5日	2017年7月21日	3.20%	200,000	281	已到期
5	中國銀行	保本型	2017年4月21日	2017年5月19日	3.30%	120,000	304	已到期
6	中國銀行	保本型	2017年5月23日	2017年6月5日	2.70%	80,000	77	已到期
7	中國銀行	保本型	2017年5月5日	2017年6月9日	3.30%	100,000	316	已到期
8	中國銀行	保本型	2017年5月19日	2017年6月23日	3.20%	120,000	368	已到期
9	中國銀行	保本型	2017年6月6日	2017年6月29日	3.30%	60,000	125	已到期
10	中國銀行	保本型	2017年6月9日	2017年6月29日	3.20%	100,000	175	已到期
11	中國銀行	保本型	2017年7月5日	2017年7月21日	3.20%	180,000	253	已到期
12	中國銀行	保本型	2017年7月5日	2017年8月7日	3.40%	300,000	922	已到期
13	中國銀行	保本型	2017年9月25日	2017年10月25日	3.50%	100,000	288	已到期
14	中國銀行	保本型	2017年9月25日	2017年10月31日	3.60%	300,000	1,065	已到期
15	中國銀行	保本型	2017年10月17日	2017年11月7日	3.40%	10,000	20	已到期
16	中國銀行	保本型	2017年10月26日	2017年11月17日	3.40%	100,000	205	已到期
17	中國銀行	保本型	2017年10月31日	2017年11月22日	3.40%	300,000	615	已到期
18	中國銀行	保本型	2017年11月22日	2017年12月14日	3.40%	40,000	82	已到期
19	中國銀行	保本型	2017年11月29日	2017年12月29日	3.40%	80,000	224	已到期

財務資料

就我們投資的所有理財產品而言，相關銀行會就我們收回全部投資本金提供擔保及保障。我們於往績記錄期間投資的該等理財產品乃主要由發行銀行用於投資(i)高流動性資產，包括但不限於中國政府債券、金融債券、公司債券、企業債券、短期融資工具、中期票據、次級債券及其他投資級別債務工具；及(ii)各類型資產管理計劃，或以上任何流動性資產的組合。根據該等理財產品的有關合約，該等資金的投資配置乃通常由持牌商業銀行酌情決定。我們投資該等理財產品主要是為獲取適當高於銀行現金存款固定利率收益的短期投資收益。

我們已採納投資及財政政策以及內部控制措施以審查及監控我們的投資風險。僅在擁有現金盈餘而又無需用於短期營運資金時，我們方會考慮投資理財產品。在進行任何投資前，我們將考慮相關預計盈利及預計風險。根據我們內部理財投資管理規定，我們僅可購買由中國大型國有持牌銀行或上市持牌銀行(包括中國銀行及中國光大銀行)發行的短期理財產品，通常為可按要求贖回的理財產品。我們的財務部門負責甄選信譽良好的商業銀行、通過計及我們的財務狀況、現金流量及市況(如貨幣市場收益率浮動)等評估相關金融風險及核實各種理財產品以供首席執行官批准。就我們擬進行的各類投資而言，我們致力於通過成立一支由業務、財務及法律人員組成的工作團隊及對投資的表現進行監控並登記以實現資產保值。我們亦備存各類投資的詳細會計記錄並定期審閱該等投資。截至2017年12月31日，我們並無投資任何理財產品。為使我們的過剩現金產生適當高於定期銀行存款的收益，我們或會繼續採取審慎態度根據我們內部理財投資政策選擇性地投資類似低風險理財產品且投資限額不超過人民幣10億元，即中國知名銀行的保本理財產品，該等理財產品期限介乎30日至六個月且年利率高於銀行存款利率。

財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	人民幣千元	%								
滯納金收入.....	2,694	82.2	1,301	62.3	2,769	57.7	2,017	61.1	2,481	30.4
廢品回收收入 ⁽¹⁾	30	0.9	8	0.4	887	18.5	875	26.5	32	0.4
理財產品投資收入.....	—	—	—	—	—	—	—	—	4,151	50.8
其他.....	552	16.9	779	37.3	1,146	23.8	411	12.4	1,503	18.4
合計.....	3,276	100.0	2,088	100.0	4,802	100.0	3,303	100.0	8,167	100.0

附註：

(1) 廢品回收收入主要來源於銷售於在管物業所收集的金屬、塑膠、紙品的邊角料及其他可回收材料。

其他開支

我們的其他開支主要包括(i)延遲繳納若干稅項的相關賠償及罰款開支；(ii)捐款；及(iii)其他。於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們的其他開支分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

其他虧損及其他收益

我們的其他虧損主要包括出售物業、廠房及設備的虧損。於2014年、2015年、2016年及截至2016年9月30日止九個月，我們的其他虧損分別為人民幣260,000元、人民幣327,000元、人民幣219,000元及人民幣17,000元。截至2017年9月30日止九個月，我們錄得其他收益人民幣12,000元。

融資收入淨額

我們的融資收入淨額主要包括應收關聯方貸款的利息收入，部分被與獨立資產管理公司的資產抵押債券安排有關的其他借款及資產抵押債券利息開支所抵銷。有關資產抵押債券安排的詳情，請參閱下文「一債項—資產抵押債券」；有關對應收關聯方貸款利息的詳細描述，請參閱附錄一會計師報告附註31(b)。截至2017年8月31日，該等貸款已悉數還清，且我們預計日後不會再發放有關貸款。

財務資料

下表載列於所示期間我們的融資收入及融資開支的組成部分。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
融資開支：					
— 其他借款的利息開支.....	(78,513)	(55,321)	(19,461)	(19,461)	—
— 資產抵押債券的利息開支.....	—	—	(52,031)	(37,428)	(48,791)
	<u>(78,513)</u>	<u>(55,321)</u>	<u>(71,492)</u>	<u>(56,889)</u>	<u>(48,791)</u>
融資收入：					
— 應收關聯方貸款的利息收入.....	79,523	66,902	86,098	68,490	53,070
融資收入淨額.....	<u>1,010</u>	<u>11,581</u>	<u>14,606</u>	<u>11,601</u>	<u>4,279</u>

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
即期所得稅					
— 中國企業所得稅.....	14,303	30,485	70,847	50,296	66,597
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅.....	2,885	(3,108)	(8,137)	(4,546)	2,771
	<u>17,188</u>	<u>27,377</u>	<u>62,710</u>	<u>45,750</u>	<u>69,368</u>

於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們的實際所得稅率分別為27.2%、27.5%、27.1%、26.4%及25.7%。該等稅率均略高於25%的中國法定企業所得稅率，主要由於若干不可扣稅開支，包括若干廣告開支、業務發展開支及稅款滯納金。我們實際稅率的波動亦主要由於有關開支的波動。

經營業績

截至2017年9月30日止九個月與截至2016年9月30日止九個月的比較

收入

我們的收入從截至2016年9月30日止九個月的人民幣871.8百萬元增加34.1%至截至2017

財務資料

年9月30日止九個月的人民幣1,168.9百萬元。收入的增加主要由於來自物業管理服務的收入增加及非業主及業主增值服務收入相對小幅增加。

- **物業管理服務所得收入。**物業管理服務所得收入從截至2016年9月30日止九個月的人民幣675.4百萬元增加33.0%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣898.2百萬元，主要由於在管總建築面積從截至2016年9月30日的45.4百萬平方米增至截至2017年9月30日的76.2百萬平方米及平均物業管理費從截至2016年9月30日止九個月的人民幣2.94元／平方米／月略漲至2017年同期的人民幣2.98元／平方米／月。在管總建築面積的增加歸因於我們持續努力擴展物業管理組合以納入更多非住宅物業。非住宅物業的在管建築面積從截至2016年9月30日的1.1百萬平方米大幅增至截至2017年9月30日的19.7百萬平方米，主要由於截至2017年9月30日止九個月我們受聘向建築面積為17.9百萬平方米的一處旅遊勝地提供諮詢服務。
- **非業主增值服務所得收入。**非業主增值服務所得收入從截至2016年9月30日止九個月的人民幣150.0百萬元增加37.4%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣206.0百萬元，主要由於與客戶物業銷售活動增加有關的協銷服務增加。
- **業主增值服務所得收入。**業主增值服務所得收入從截至2016年9月30日止九個月的人民幣46.4百萬元增加39.2%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣64.6百萬元，主要受我們所作的營銷努力及不斷豐富增值服務(例如，我們於2017年下半年增加團體採購及升級停車場出入口系統)令生活服務收入增加所推動。

銷售成本

我們的銷售成本從截至2016年9月30日止九個月的人民幣656.5百萬元增加19.7%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣785.7百萬元，主要由於業務擴張且我們與清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務有關的分包成本從截至2016年9月30日止九個月的人民幣146.4百萬元增至截至2017年9月30日止九個月的人民幣188.7百萬元。我們的銷售成本增速慢於收入，主要原因是(i)我們透過向合資格第三方分包綠化及園藝、清潔以及保養及維修服務努力控制成本；及(ii)營業稅及附加費於2016年5月生效的中國營業稅改革措施逐漸實施後而減少。

毛利及毛利率

由於前述原因，我們的毛利從截至2016年9月30日止九個月的人民幣215.3百萬元增加

財務資料

78.0%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣383.2百萬元。我們的毛利率從截至2016年9月30日止九個月的24.7%增至截至2017年9月30日止九個月的32.8%。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率從截至2016年9月30日止九個月的24.8%增至截至2017年9月30日止九個月的32.2%，主要是由於規模經濟及外包清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務增加、其他有效成本控制成果以及營業稅及附加費減少令人工成本相對於收入而言有所下降，以及我們每月每平方米的平均物業管理費從截至2016年9月30日止九個月的人民幣2.94元略增至2017年同期的人民幣2.98元。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率從截至2016年9月30日止九個月的22.6%增至截至2017年9月30日止九個月的32.4%，主要是由於規模經濟及勞動力優化。
- **業主增值服務**。業主增值服務的毛利率從截至2016年9月30日止九個月的29.6%增至截至2017年9月30日止九個月的41.8%，主要是由於規模經濟、營業稅及附加費減少以及我們不斷豐富增值服務，例如，我們於2017年下半年增加團體採購及升級停車場出入口系統。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從截至2016年9月30日止九個月的人民幣10.3百萬元增加110.0%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣21.7百萬元，主要是由於我們加強推廣一站式服務平台、我們的業務擴張舉措以及開發雅管家聯盟的戰略使得我們的廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支從截至2016年9月30日止九個月的人民幣46.0百萬元增加124.2%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣103.2百萬元，主要是由於(i)我們在廣州總部設立集中控制中心；(ii)從事銷售代理及驗房業務的公司分別自2017年7月及2017年4月開始向高級管理層新成員及從事行政管理事務的專業人員提供的具競爭力薪酬福利；及(iii)經營租賃付款、員工及工人培訓費以及其他相關開支增加，上述各項均符合我們的業務多樣化戰略及業務擴張。

其他收入

我們的其他收入從截至2016年9月30日止九個月的人民幣3.3百萬元增加147.3%至截至

財務資料

2017年9月30日止九個月的人民幣8.2百萬元，主要是由於我們投資理財產品產生收入人民幣4.2百萬元，該筆收入與我們對若干以人民幣計值的理財產品進行短期投資有關。

經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從截至2016年9月30日止九個月的人民幣161.8百萬元增加64.5%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣266.1百萬元。

融資收入 — 淨額

我們的融資收入 — 淨額從截至2016年9月30日止九個月的人民幣11.6百萬元減少63.1%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣4.3百萬元，主要是由於應收關聯方貸款的平均結餘減少。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從截至2016年9月30日止九個月的人民幣173.4百萬元增加55.9%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣270.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2016年9月30日止九個月的人民幣45.8百萬元增加51.6%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣69.4百萬元，主要是由於應課稅收入增加。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤從截至2016年9月30日止九個月的人民幣127.6百萬元增加57.5%至截至2017年9月30日止九個月的人民幣201.0百萬元，且我們的純利率從截至2016年9月30日止九個月的14.6%增至截至2017年9月30日止九個月的17.2%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入從2015年的人民幣934.4百萬元增加33.2%至2016年的人民幣1,244.7百萬元，主要反映下列物業管理服務及非業主增值服務所得收入增加。

- **物業管理服務所得收入。**物業管理服務所得收入從2015年的人民幣690.7百萬元增加41.6%至2016年的人民幣977.9百萬元，主要是由於我們為擴展物業管理組合以涵蓋獨立第三方開發的更多物業及非住宅物業而作出的持續努力使我們的在管總建築面積從2015年的35.0百萬平方米增至2016年的50.1百萬平方米。具體而言，我們商用物業所產生的物業管理服務所得收入從2015年的人民幣17.0百萬元大幅增

財務資料

至2016年的人民幣171.2百萬元，主要是由於我們於2016年訂約管理高德開發的若干商用物業。請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 在管物業組合」一節。我們於2015年的平均物業管理費與2016年持平。

- **非業主增值服務所得收入**。非業主增值服務所得收入從2015年的人民幣186.0百萬元增加14.1%至2016年的人民幣212.2百萬元，主要由於客戶物業銷售活動增加令協銷服務增加。
- **業主增值服務所得收入**。業主增值服務所得收入從2015年的人民幣57.7百萬元減少5.3%至2016年的人民幣54.6百萬元，主要由於資產管理服務所得收入減少，部分被生活服務所得收入所抵銷。

銷售成本

我們的銷售成本從2015年的人民幣785.6百萬元增加18.8%至2016年的人民幣933.1百萬元，主要是由於(i)與清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務有關的分包成本從2015年的人民幣133.8百萬元增至2016年的人民幣205.8百萬元；(ii)僱員福利開支由於業務擴張從2015年的人民幣457.2百萬元增至2016年的人民幣510.8百萬元；(iii)水電費因與高德開發的高端商用物業有關的水電費增加而增加；及(iv)諮詢費用從2015年的人民幣1.2百萬元增至2016年的人民幣27.5百萬元，該筆款項乃自我們向若干高端商用物業提供管理服務而產生，其原因為該等物業較其他商用物業所需管理服務標準更高，為此，我們諮詢若干業內專家以進行指導及培訓。我們的銷售成本增速慢於收入，主要原因是(i)我們透過向合資格第三方分包綠化及園藝、清潔以及保養及維修服務努力控制成本；及(ii)營業稅及附加費隨著2016年5月生效的中國稅務改革措施的逐漸實施而減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2015年的人民幣148.8百萬元增加109.4%至2016年的人民幣311.6百萬元。我們的毛利率從2015年的15.9%增至2016年的25.0%。

- **物業管理服務**。物業管理服務的毛利率從2015年的15.1%增至2016年的24.9%，主要是由於(i)我們自2015年下半年起實現勞動力優化；(ii)我們於拓展業務時所取得的規模經濟；(iii)分包清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務增加令人工成本相對於收入而言有所下降；及(iv)營業稅及附加費隨著2016年5月生效的中國營業稅改革措施的逐漸實施而減少。
- **非業主增值服務**。非業主增值服務的毛利率從2015年的15.7%增至2016年的

財務資料

24.8%，主要是由於我們於拓展業務時所取得的規模經濟以及營業稅及附加費減少。

- **業主增值服務。**業主增值服務的毛利率從2015年的26.8%增至2016年的28.1%，主要是由於營運效率的提高令勞動力得到優化。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2015年的人民幣8.8百萬元大幅增至2016年的人民幣19.1百萬元，主要是由於2016年就推廣一站式服務平台及努力擴張市場所產生的(i)銷售及營銷人員增加；及(ii)廣告開支增加，令僱員福利開支增加。

行政開支

我們的行政開支從2015年的人民幣51.7百萬元增加52.3%至2016年的人民幣78.7百萬元，主要是由於從事旅遊代理及廣告業務的公司分別自2015年10月及2016年6月開始招募高級管理層新成員及從事行政管理事務的專業人員令僱員福利開支增加及規模擴大令行政人員增加。

其他收入

我們的其他收入從2015年的人民幣2.1百萬元增加130.0%至2016年的人民幣4.8百萬元，主要是由於逾期物業管理費產生的滯納金收入及一次性出售廢舊變壓器所得收入增加。

經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2015年的人民幣87.8百萬元增加147.2%至2016年的人民幣217.2百萬元。

融資收入

我們的融資收入從2015年的人民幣66.9百萬元增加28.7%至2016年的人民幣86.1百萬元，主要是由於自若干關聯方貸款所得的利息收入增加。請參閱「關聯方交易及結餘」。

融資開支

我們的融資開支從2015年的人民幣55.3百萬元增加29.2%至2016年的人民幣71.5百萬元，主要是由於計息借款平均結餘增加。

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2015年的人民幣99.4百萬元增加133.1%至2016年的人民幣231.8百萬元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支從2015年的人民幣27.4百萬元增加129.1%至2016年的人民幣62.7百萬元，主要是由於未計所得稅前利潤增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2015年的人民幣72.0百萬元增加134.7%至2016年的人民幣169.0百萬元，且我們的年內純利率從2015年的7.7%增至2016年的13.6%。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入從2014年的人民幣826.1百萬元增加13.1%至2015年的人民幣934.4百萬元，反映物業管理服務及業主增值服務的收入均增加。

- **物業管理服務所得收入**。物業管理服務所得收入從2014年的人民幣595.0百萬元增加16.1%至2015年的人民幣690.7百萬元，主要是由於(i)我們的在管總建築面積從2014年的24.4百萬平方米增至2015年的35.0百萬平方米，尤其是海南及雲南的旅遊地產的在管建築面積增加；及(ii)我們每平方米的月平均物業管理費從2014年的人民幣2.89元上漲至2015年的人民幣2.94元。
- **非業主增值服務所得收入**。非業主增值服務所得收入從2014年的人民幣188.8百萬元小幅減少1.5%至2015年的人民幣186.0百萬元。
- **業主增值服務所得收入**。業主增值服務所得收入從2014年的人民幣42.3百萬元增加36.6%至2015年的人民幣57.7百萬元，主要由於我們擴大業務規模後所服務的住戶數量增加。

銷售成本

我們的銷售成本從2014年的人民幣727.3百萬元增加8.0%至2015年的人民幣785.6百萬元，主要是由於(i)業務拓展使得僱員福利開支增加，及(ii)我們清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務的分包成本增加。我們的銷售成本增速慢於收入，主要由於成功實現勞動力優化。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2014年的人民幣98.8百萬元增加50.6%至2015年的人民幣148.8百萬元，且我們的毛利率從2014年的12.0%增至2015年的15.9%。

- **物業管理服務**。我們物業管理服務的毛利率從2014年的11.0%增至2015年的15.1%，主要由於海南及雲南的旅遊地產的在管建築面積增加及我們於2015年進

財務資料

行節能升級。旅遊地產管理服務相對於其他住宅物業通常具有較高的毛利率，主要由於其地理位置更受歡迎及獲提供的服務更具特色，以及我們每平方米的月平均物業管理費從2014年的人民幣2.89元增至2015年的人民幣2.94元。

- **非業主增值服務。**非業主增值服務的毛利率從2014年的12.0%增至2015年的15.7%，主要由於營運效率提高使我們得以優化勞動力。
- **業主增值服務。**業主增值服務的毛利率從2014年的25.3%增至2015年的26.8%，主要由於規模經濟。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支從2014年的人民幣6.8百萬元增加29.0%至2015年的人民幣8.8百萬元，主要由於廣告開支增加，反映我們加強營銷力度拓展物業管理服務，以覆蓋獨立第三方物業開發商或除雅居樂集團外的其他物業開發商開發的物業。

行政開支

我們的行政開支從2014年的人民幣31.7百萬元增加63.1%至2015年的人民幣51.7百萬元，主要是由於職能部門(如我們城市公司的質量控制部門)增多令僱員福利開支增加。

其他收入

我們的其他收入從2014年的人民幣3.3百萬元減少36.3%至2015年的人民幣2.1百萬元，主要反映來自未結物業管理費的滯納金減少。

經營利潤

由於上述原因，我們的經營利潤從2014年的人民幣62.8百萬元增加39.8%至2015年的人民幣87.8百萬元。

融資收入

我們的融資收入從2014年的人民幣79.5百萬元減少15.9%至2015年的人民幣66.9百萬元，主要是由於於2015年我們獲償還若干關聯方應付貸款令利息收入減少。請參閱下文「關聯方交易及結餘」。

融資開支

我們的融資開支從2014年的人民幣78.5百萬元減少29.5%至2015年的人民幣55.3百萬元，主要是由於未清償計息借款減少。

財務資料

未計所得稅前利潤

由於上述原因，我們的未計所得稅前利潤從2014年的人民幣63.9百萬元增加55.7%至2015年的人民幣99.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2014年的人民幣17.2百萬元增加59.3%至2015年的人民幣27.4百萬元，主要是由於未計所得稅前利潤增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤從2014年的人民幣46.7百萬元增加54.4%至2015年的人民幣72.0百萬元，且我們的年內純利率由2014年的5.6%增至2015年的7.7%。

財務資料

若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的綜合資產負債表摘要。

	截至12月31日			截至2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	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	65,593	61,740	61,603	67,500
其他無形資產	3,163	3,483	10,738	108,975
商譽	—	—	—	918,967
遞延所得稅資產	5,401	8,496	16,672	13,792
應收關聯方貸款和利息	784,110	586,100	630,666	—
	<u>858,267</u>	<u>659,819</u>	<u>719,679</u>	<u>1,109,234</u>
流動資產				
存貨	51,181	33,303	24,261	18,002
貿易及其他應收款項	475,500	342,407	223,116	816,006
應收關聯方貸款和利息	11,303	10,799	405,334	13,248
現金及現金等價物	207,101	204,374	523,163	327,762
受限制現金	2,080	3,290	3,304	3,613
	<u>747,165</u>	<u>594,173</u>	<u>1,179,178</u>	<u>1,178,631</u>
資產總值	<u>1,605,432</u>	<u>1,253,992</u>	<u>1,898,857</u>	<u>2,287,865</u>
股本				
本公司擁有人應佔股本				
股本	50,000	50,000	50,000	1,000,000
儲備	64,366	64,366	105,497	361,598
(累計虧損)/保留盈餘	(91,837)	(26,871)	124,144	10,746
	<u>22,529</u>	<u>87,495</u>	<u>279,641</u>	<u>1,372,344</u>
非控股權益	<u>8,400</u>	<u>15,465</u>	<u>23,841</u>	<u>484</u>
權益總額	<u>30,929</u>	<u>102,960</u>	<u>303,482</u>	<u>1,372,828</u>
負債				
非流動負債				
借款	605,110	442,100	595,592	—
遞延所得稅負債	73	60	99	22,992
	<u>605,183</u>	<u>442,160</u>	<u>595,691</u>	<u>22,992</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	778,918	528,918	761,306	852,549
即期所得稅負債	11,402	35,954	38,585	39,496
借款	179,000	144,000	199,793	—
	<u>969,320</u>	<u>708,872</u>	<u>999,684</u>	<u>892,045</u>
負債總額	<u>1,574,503</u>	<u>1,151,032</u>	<u>1,595,375</u>	<u>915,037</u>
權益及負債總額	<u>1,605,432</u>	<u>1,253,992</u>	<u>1,898,857</u>	<u>2,287,865</u>

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。我們的物業、廠房及設備從截至2016年12月31日的人民幣61.6百萬元增加9.6%至截至2017年9月30日的人民幣67.5百萬元，主要由於採購機器、辦公設備及運輸設備，部分被機器、運輸設備及樓宇折舊所抵銷。截至2016年12月31日及2015年12月31日，我們的物業、廠房及設備保持相對穩定，分別為人民幣61.6百萬元及人民幣61.7百萬元。我們的物業、廠房及設備從截至2014年12月31日的人民幣65.6百萬元減少5.9%至截至2015年12月31日的人民幣61.7百萬元，主要由於我們的辦公設備和物業管理相關機械設備的老化及處置。

其他無形資產

我們的其他無形資產從截至2016年12月31日的人民幣10.7百萬元大幅增至截至2017年9月30日的人民幣109.0百萬元，主要反映我們使用綠地商標的權利及綠地的客戶合約關係產生總金額人民幣95.0百萬元，以及計算機軟件增加人民幣7.7百萬元，部分被客户關係及計算機軟件攤銷所抵銷。商標及客戶關係具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。我們的其他無形資產從截至2015年12月31日的人民幣3.5百萬元增加208.3%至截至2016年12月31日的人民幣10.7百萬元，主要是由於新開發知識產權，如一站式服務平台。我們的其他無形資產從截至2014年12月31日的人民幣3.2百萬元增加10.1%至截至2015年12月31日的人民幣3.5百萬元，主要是由於我們為新成立的分公司採購計算機軟件。

商譽

截至2017年9月30日，我們錄得與我們收購綠地物業相關的商譽人民幣919.0百萬元，其反映了截至2017年6月30日，總收購對價人民幣1,000.0百萬元與綠地物業的可識別淨資產總額人民幣81.0百萬元之間的差額。人民幣1,000,000,000元的採購價乃經公平磋商，並計及綠地控股與本公司之間業務合作的前景而釐定。

商譽人民幣919.0百萬元主要產生自綠地物業業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。預期概無已確認商譽可扣減所得稅。

由收購綠地物業所產生的商譽及其他無形資產已由藍策採用貼現現金流量法進行估值，該估值乃為評估會計師報告中所論述的商譽及其他無形資產而編製。所計及的主要假設及參數主要包括(i)收入；(ii)成本；(iii)經營開支；(iv)營運資金淨額；及(v)資本開支。自綠地物業所獲得的客戶關係及商標均已識別並確認為無形資產。客戶關係及商標總額分別於其可使

財務資料

用年期內攤銷，經評估，其可使用年期分別為八年及五年。

根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，綠地物業獲授權於五年內免特許權使用費使用綠地控股持有的「綠地物業」商標及品牌。因此，管理層認為「綠地物業」商標具有辨識性，且符合資產的定義。商標的可使用年期乃參考免特許權使用費期限釐定。

客戶關係主要與以下各項有關：

- (i) 綠地物業於收購日期的現有物業管理合約主要包括與綠地控股就綠地控股所開發物業訂立的25份物業管理合約，其中12份合約並無訂明具體到期日，其餘合約的合約期限為二至五年；及
- (ii) 綠地物業根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議就綠地控股於2018年1月1日至2022年12月31日期間每年新增在管物業的建築面積擁有權益。

鑒於綠地控股將於2018年1月1日至2022年12月31日的五年期間承接新增建築面積，且與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見，經參考本公司及管理層的經驗及藍策評估客戶關係所用的預測期，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為八年。藍策已根據本公司及管理層的經驗並參考業界同行使用的客戶關係可使用年期，假設客戶關係可使用年期為八年。因此，本公司管理層預期與客戶的合約關係將超過五年。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。通常每年對商譽進行減值測試。截至2017年9月30日，我們進行商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽自收購日期起分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們的其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。業務合併所獲得的商譽分配至綠地

財務資料

物業的現金產生單位。綠地物業現金產生單位的可收回金額按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期七年的財務預算作出。管理層基於以下考慮根據《香港會計準則》第36號將五年期預測延長兩年：

- (i) 根據本公司及管理層的過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例穩定。這為本公司管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供了合理的依據。
- (ii) 自2018年1月1日至2022年12月31日期間，綠地物業的預計收入大幅增加，主要歸因於根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，綠地控股每年的在管建築面積增加10百萬平方米。管理層認為在預測進入長期穩定期之前，於2022年之後，於2018年至2022年期間的該收入增長趨勢將繼續持續兩年，於有關期間的年收入增長率逐步從2022年的30%降至2023年的16%，並進一步降至2024年7%的正常水平。

財務資料

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

2018年收入 (年增長率百分比).....	305%	年增長率乃為綠地控股年均交付的10百萬平方米建築面積與截至2017年12月31日的1.8百萬平方米在管建築面積的比值
2019年收入 (年增長率百分比).....	129%	年增長率乃為綠地控股年均交付的10百萬平方米建築面積與截至2018年12月31日的11.8百萬平方米的在管建築面積的比值
2020至2024年收入 (年增長率百分比).....	7%至60%	年增長率從2020年的60%及2021年的40%逐步降至2022年的30%。於2022年合作框架協議屆滿後，年增長率百分比進一步降至2023年的16%及2024年的7%
毛利率(佔收入百分比).....	23%	前一年取得的平均毛利率及基於截至2017年9月30日的管理賬目的預期效率提高
長期增長率.....	3%	基於過往數據及管理層對長期通脹率的預期
稅前貼現率.....	18%	通過資本資產定價模式並參考貝塔系數及若干公開上市中國物業管理公司的負債率計算得出

預算收入來自(i)物業管理收入，乃基於現有在管建築面積、綠地控股承諾每年盡力交付予我們管理的7.0百萬平方米的建築面積及綠地控股根據合作框架協議承諾在每年選擇物業管理公司時給予我們優先權的3.0百萬平方米的建築面積之和再乘以60%的住宅及40%的商用物業組合(其中住宅物業年平均物業管理費每平方米人民幣33元及商用物業年平均物業管理費每平方米人民幣132元)。商用物業的物業管理費乃按截至2017年9月30日的近期訂立的商用物業管理合同(如武漢綠地中心)的平均物業管理費計算。綠地控股專注開發高層寫字樓，且該等商用物業的管理費通常高於行業平均值。此外，60%的住宅及40%的商用物業

財務資料

管理費組合乃按近期訂立的物業管理合同及來自綠地控股的中標項目的比例計算。本公司已訂約管理綠地控股開發的若干物業，其合約總建築面積約為0.8百萬平方米，並自2017年6月30日至2017年10月30日成功競標管理綠地控股開發的物業，其額外總建築面積約為2.4百萬平方米，且該等籌備中將予管理的物業中有40%為商用物業；(ii)物業開發相關收入，如就物業開發項目所收取的協銷費乃基於歷史增長率假設其年增長率為15%；及(iii)物業管理相關其他收入，基於歷史表現假設該收入約為物業管理收入的13%。用於釐定預算毛利率分配值的基準為緊接預算年度的前一年取得的平均毛利率，由預期效率提高和預期市場發展所帶來的增長。長期增長率乃根據過往數據及管理層對長期通脹率的預期。稅前貼現率採用資本資產定價模型，參考貝塔系數及若干在中國物業管理行業開展業務的公開上市公司的負債率釐定。貝塔系數為測量一種證券或一種證券組合相較市場整體的波動性或系統性風險的方法。現金產生單位市場動態及貼現率的主要假設的分配值與外部信息來源一致。然而，概不保證相關假設或價值於未來期間將持續適用或應用或達致。

使用價值計算乃基於：1)合理及言之有據的假設，即管理層對該資產在其餘下可使用年期內將存在的一系列經濟情況作出的最佳估計；2)管理所批准的最近期財務預算／預測，其包括預計因投資合作框架協議所預期的該等未來事件所引致的估計未來現金流量；及3)根據以長期增長率作出的往後年度預測對最近期財務預算／預測所涵蓋期間之後的估計現金流量的預測。使用價值計算反映了綠地物業截至2017年9月30日止三個月的近期發展。使用價值計算的假設與截至2017年6月30日估值之間的主要差異為：1)綠地控股自2018年起按使用價值計算的所交付的60%的住宅物業及40%的商業物業(基於截至2017年9月30日的新訂立合約)的新增建築面積相比較自2017年7月1日起按截至2017年6月30日的估值計算的100%的住宅物業；2)使用價值計算假設第三方開發商所開發物業並無收入增加，而截至2017年6月30日的估值則假設獨立第三方所開發物業的收入有所增加。由於使用價值計算的相關假設(與截至2017年6月30日估值的相關假設比較)中的兩項主要差異均對可收回金額產生抵銷影響，故根據使用價值計算評估的可收回金額可與截至2017年6月30日估值項下的評估值比較。

財務資料

下表說明基於綠地控股承諾交付予本集團以供管理的額外建築面積自2018年至2024年各年的總收入及其年增長率的計算方法：

	2017年 第一季度至 第三季度 管理賬目	2017年 第四季度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
					(人民幣千元)				
建築面積									
計劃增加總面積 (千平方米).....	(a)		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	2,000	2,000
其中：									
一住宅物業(千平方米)....	(b) = (a)*60%		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	1,200	1,200
一商用物業(千平方米)....	(c) = (a)*40%		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	800	800
住宅物業管理收入									
上一年度末的管理物業面積 (千平方米).....	(d)	1,300	1,350	7,350	13,350	19,350	25,350	31,350	32,550
計劃增加面積 (千平方米).....	等於(b)	50	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	1,200	1,200
當前年度末的管理物業面積 (千平方米).....	(e)	1,350	7,350	13,350	19,350	25,350	31,350	32,550	33,750
年度單位管理費 (人民幣元/平方米)....	(f)	32	33	34	35	36	38	39	40
物業管理收入 一住宅物業.....	(g) = ((d)+(e))/2*(f)	10,935	145,168	355,762	578,861	815,026	1,064,840	1,236,059	1,320,958
商用物業管理收入									
上一年度末的管理物業面積 (千平方米).....	(h)	410	430	4,430	8,430	12,430	16,430	20,430	21,230
計劃增加面積 (千平方米).....	等於(c)	20	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	800	800
當前年度末的管理物業面積 (千平方米).....	(i)	430	4,430	8,430	12,430	16,430	20,430	21,230	22,030
年度單位管理費 (人民幣元/平方米)....	(j)	90	132	136	140	144	149	153	158
物業管理收入 一商用物業.....	(k) = ((h)+(i))/2*(j)	9,804	320,760	874,223	1,460,605	2,081,383	2,738,093	3,187,494	3,409,210
協銷費(物業相關收入)									
協銷費(物業相關收入)....	(l)	20,000	148,297	170,542	196,123	225,542	259,373	298,279	343,021
其他收入									
其他收入.....	(m)	2,254	18,872	46,249	75,252	105,953	138,429	160,688	171,725
總收入.....	(g)+(k)+(l)+(m)	113,327	42,993	633,097	1,446,776	2,310,841	3,227,904	4,882,519	5,244,914
年增長率.....			305%	129%	60%	40%	30%	16%	7%

財務資料

上表中的總收入及年增長率乃基於若干假設及估計(包括(其中包括)我們獲得新物業管理服務合約的能力)計算。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們無法向閣下保證我們能獲得新的物業管理服務合約」一節。因此，該計算僅供說明之用且投資者不應過度依賴。我們日後的實際經營業績或會與該計算結果存在顯著差異。

下表載列上述減值評估的主要假設中的變動對綠地物業可收回金額的影響而作出的敏感度分析：

假設	變動	權益價值的 基準值	敏感度 測試結果	差異	差異 百分比
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
收入增長率	+1%	1,105,000	1,165,000	60,000	5%
	-1%	1,105,000	1,048,000	-57,000	-5%
	+2%	1,105,000	1,228,000	123,000	11%
	-2%	1,105,000	994,000	-111,000	-10%
毛利率	+0.3%	1,105,000	1,169,000	64,000	6%
	-0.3%	1,105,000	1,042,000	-63,000	-6%
	+0.5%	1,105,000	1,211,000	106,000	10%
	-0.5%	1,105,000	999,000	-106,000	-10%
長期增長率	+0.5%	1,105,000	1,128,000	23,000	2%
	-0.5%	1,105,000	1,084,000	-21,000	-2%
	+1%	1,105,000	1,153,000	48,000	4%
	-1%	1,105,000	1,063,000	-42,000	-4%
稅前貼現率	+0.5%	1,105,000	1,063,000	-42,000	-4%
	-0.5%	1,105,000	1,151,000	46,000	4%
	+1%	1,105,000	1,023,000	-82,000	-7%
	-1%	1,105,000	1,200,000	95,000	9%

截至2017年9月30日，按使用價值計算的綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額人民幣1,105百萬元較其賬面值人民幣1,009百萬元多出約人民幣96百萬元。倘估計收入年增長率下降1.72%、估計毛利率下降0.45%、估計長期增長率下降2.51%或估計貼現率增加1.18%，且於使用價值計算中單獨計算所有變動，均可能會刪除餘下超出賬面值的人民幣96百萬元。本公司董事經參考藍策隨後對截至2017年9月30日的可收回金額進行的評估，確定截至2017年9月30日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備，且截至2017年6月30日的商譽及其他無形資產並無減值的結論保持不變。然而，商譽的公允價值或會下降，我們未來可能需作出商譽減值，此舉或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們於2017年6月收購綠地

財務資料

物業，但我們可能無法從該次收購中取得任何預期效益或可能需就該次收購產生的有關商譽人民幣919.0百萬元及其他無形資產人民幣91.7百萬元作出減值，這兩種情況均可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響」一節。

應收關聯方貸款和利息

我們的應收關聯方貸款和利息總額(包括流動和非流動部分)從截至2016年12月31日的人民幣1,036.0百萬元減至截至2017年9月30日的人民幣13.2百萬元，主要是由於我們於上市前致力於結清所有應收關聯方借款。我們應收關聯方貸款和利息總額從截至2015年12月31日的人民幣596.9百萬元增加73.6%至截至2016年12月31日的人民幣1,036.0百萬元，主要由於我們於2016年貸款給雅居樂集團。我們應收關聯方貸款和利息從截至2014年12月31日的人民幣795.4百萬元減少25.0%至截至2015年12月31日的人民幣596.9百萬元，主要是由於雅居樂集團償還部分自上海雅萊格所借貸款。有關應收關聯方貸款和利息的變動詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31(b)。我們截至2017年9月30日的所有應收關聯方貸款和利息均將於上市前悉數結清。

存貨

我們的存貨主要包括停車場及店舖、消耗品以及食品及飲品。消耗品主要包括五金配件、線材及塑料管材等材料，我們備存該等材料以向業主及住戶提供維修及維護、清潔、綠化及其他物業管理服務或增值服務。於往績記錄期間，我們的存貨整體減少，主要由於我們的銷售努力使停車場數量減少，部分被於往績記錄期間隨著業務拓展而整體增加的消耗品所抵銷。下表載列截至所示日期我們的存貨組成部分。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
停車場及店舖.....	45,705	31,786	18,684	4,717
消耗品.....	6,766	6,393	8,456	13,679
食品及飲品.....	1,448	1,186	92	—
減：減值撥備.....	(2,738)	(6,062)	(2,971)	(394)
合計	<u>51,181</u>	<u>33,303</u>	<u>24,261</u>	<u>18,002</u>

過去，我們持有不時由我們管理和出售的若干物業的少量停車場和店舖，但其並不屬於我們的主營業務，並且由於該類庫存清空，我們並不打算從事此等業務。

截至最後可行日期，我們截至2017年9月30日的存貨總額中的約人民幣9.7百萬元或

財務資料

53.6%已被動用或已結算，其中，約人民幣3.5百萬元的停車場及店舖已被出售及約人民幣6.2百萬元的消耗品已被動用。

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的組成。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
貿易應收款項.....	267,574	153,461	136,320	287,590
其他應收款項.....	203,810	183,432	76,444	499,331
預付款項.....	4,116	5,514	10,352	29,085
	<u>475,500</u>	<u>342,407</u>	<u>223,116</u>	<u>816,006</u>

貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自向雅居樂集團、業主及住戶提供的物業管理服務及增值服務。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
貿易應收款項				
— 關聯方.....	224,250	89,368	37,872	165,730
— 第三方.....	47,285	69,133	104,855	129,728
合計.....	271,535	158,501	142,727	295,458
減：貿易應收款項減值撥備.....	(3,961)	(5,040)	(6,407)	(7,868)
	<u>267,574</u>	<u>153,461</u>	<u>136,320</u>	<u>287,590</u>

在作出貿易應收款項減值撥備前，我們的貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣142.7百萬元增加107.1%至截至2017年9月30日的人民幣295.5百萬元，主要是由於(i)我們於2017年6月30日收購綠地物業後新增的綠地物業貿易應收款項人民幣111.8百萬元，及(ii)我們的業務增長帶來的在管建築面積增加。綠地物業的貿易應收款項主要包括截至2017年9月30日應收綠地控股和第三方業主以及住戶的物業管理費，分別為人民幣73.8百萬元及人民幣38.0百萬元。

我們的貿易應收款項從截至2015年12月31日的人民幣153.5百萬元減少11.2%至截至2016年12月31日的人民幣136.3百萬元，主要是由於我們的收款工作令周轉加快從而使得應收關聯方的貿易應收款項減少，部分被我們的業務規模擴大引致的貿易應收款項增加所抵銷。

我們的貿易應收款項從截至2014年12月31日的人民幣267.6百萬元減少42.6%至截至

財務資料

2015年12月31日的人民幣153.5百萬元，主要是由於2015年應收關聯方貿易應收款項的快速結算，部分被我們業務規模擴大引致的應收物業管理費增加所抵銷。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2017年 9月30日止 九個月
	2014年	2015年	2016年	九個月
貿易應收款項周轉日數 ⁽¹⁾	92	81	42	49

附註：

(1) 按有關期間貿易應收款項的平均結餘除以該有關期間的收入再乘以年內日數(即360日)或九個月的日數(即270日)計算。

我們的貿易應收款項周轉日數於2014年、2015年及2016年整體減少，主要是由於我們加大收款力度。我們截至2017年9月30日止九個月的貿易應收款項周轉日數較2016年有所增加，主要由於收購貿易應收款項周轉日數更長的綠地物業。

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應收款項(包括綠地物業的貿易應收款項)的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	(人民幣千元)			
0至180日	51,314	66,647	106,989	209,301
181至365日	143,753	78,967	17,361	42,455
1至2年	69,377	5,818	9,128	30,939
2至3年	4,501	2,842	3,861	6,329
3年以上	2,590	4,227	5,388	6,434
	271,535	158,501	142,727	295,458

下表載列截至2017年9月30日綠地物業基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析。

	截至2017年 9月30日
	(人民幣千元)
0至180日	75,918
181至365日	19,993
1至2年	14,661
2至3年	957
3年以上	302
	111,831

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項減值撥備變動：

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
年初／期初.....	5,227	3,961	5,040	6,407
應收款項減值撥備.....	741	1,925	1,498	2,851
無法收回的應收款項撇銷.....	(1,851)	(692)	(111)	—
已撥回未動用款項.....	(156)	(154)	(20)	(1,390)
年末／期末.....	<u>3,961</u>	<u>5,040</u>	<u>6,407</u>	<u>7,868</u>

在釐定物業管理服務的貿易應收款項的可收回性時，我們考慮了諸多指標，包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶管理費收款率，以估計來自應收款項的未來現金流量。就提供增值服務而言，在接納任何新客戶之前，我們會評估潛在客戶的信用質量並界定各客戶的信用評級限額。每年審查一次客戶可享有的限額。在釐定增值服務貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮從最初授予信貸之日起至報告日期的貿易應收款項的信用質量的任何變化。

為加快收回貿易應收款項，我們已制定並實施多項措施，包括以下各項：

- 指定由業務及財務部門主要人員組成的一個小組，包括相關物業經理助理以及部門經理和物業經理，監督應收款項的回收進度；
- 積極監督還款進度，並與客戶協調付款時間表；
- 分析應收款項的賬齡及為各部門的指定人員建立全公司的月度計劃，包括收款項目、收款金額及收款時間表；
- 指定主要人員負責收回重大應收項目，並由其定期更新應收款項的回收情況；
- 對我們承包的物業管理費進行審查，對預算進行更嚴格的審查以避免出現任何不足；及
- 採納及實施物業管理費收款操作流程作為全公司的指導方針。詳情請參閱本招股章程「業務 — 物業管理服務 — 支付條款和信用條款」一節。

財務資料

我們於2014年、2015年、2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月物業管理費的收款率(按我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為95.5%、95.4%、94.1%、92.5%及93.5%。自2016年以來，收款率整體下降，主要因獨立第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積激增所致。截至2017年9月30日止九個月，我們的收款率上升至93.5%，主要反映我們加大收款力度，並嚴格執行上述收款措施。

截至最後可行日期，已結算截至2017年9月30日的貿易應收款項總額的約52.1%，其中約人民幣87.6百萬元收取自關聯方，約人民幣66.2百萬元收取自獨立第三方。

其他應收款項

於往績記錄期間的其他應收款項主要包括(i)應收關聯方現金墊款(有關其他應收關聯方款項的詳情，請參閱附錄一會計師報告附註31(c))；及(ii)應收第三方的其他應收款項(主要包括(a)代業主及住戶支付的費用；及(b)就資產抵押債券存放受託人的最低保證金)。其他主要包括上市開支及我們於2017年6月30日收購綠地物業後綠地物業的其他應收款項。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
其他應收款項				
— 關聯方	179,658	149,661	10,345	14,271
— 代住戶付款	13,900	21,914	36,438	57,118
— 僱員借款及代僱員付款	7,598	7,112	8,187	14,110
— 保證金	—	—	12,234	—
— 理財產品	—	—	—	400,000
— 投標保證金	2,756	1,710	1,563	5,237
— 其他	1,724	4,631	9,279	10,817
小計	<u>205,636</u>	<u>185,028</u>	<u>78,046</u>	<u>501,553</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,826)</u>	<u>(1,596)</u>	<u>(1,602)</u>	<u>(2,222)</u>
	<u>203,810</u>	<u>183,432</u>	<u>76,444</u>	<u>499,331</u>

在作出其他應收款項減值撥備前，我們的其他應收款項從截至2016年12月31日的人民幣78.0百萬元增加542.6%至截至2017年9月30日的人民幣501.6百萬元，主要是由於(i)截至2017年9月30日淨購入理財產品產生未清償金額人民幣400.0百萬元；及(ii)我們代業主及住戶支付的水電費等代住戶付款增加。我們的其他應收款項從截至2014年12月31日的人民幣

財務資料

205.6百萬元減至截至2015年12月31日的人民幣185.0百萬元，並進一步減至截至2016年12月31日的人民幣78.0百萬元。有關減少主要由於應收關聯方現金墊款的結清，部分被業務擴張令代住戶支付的費用增加所抵銷。請參閱「關聯方交易及結餘」。

遞延所得稅負債

截至2017年9月30日我們錄得遞延所得稅負債人民幣23.0百萬元，主要由於收購綠地物業。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項的組成。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
貿易應付款項.....	50,916	60,567	103,501	165,259
其他應付款項.....	477,784	164,437	264,860	327,250
客戶墊款.....	170,374	207,991	289,635	267,425
應計薪金.....	70,041	79,790	91,128	77,231
其他應納稅款.....	9,803	16,133	12,182	15,384
	778,918	528,918	761,306	852,549

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
— 關聯方.....	270	231	231	17
— 第三方.....	50,646	60,336	103,270	165,242
	50,916	60,567	103,501	165,259

我們的貿易應付款項從截至2016年12月31日的人民幣103.5百萬元增加59.7%至截至2017年9月30日的人民幣165.3百萬元，主要是由於我們於2017年6月30日收購綠地物業後新增綠地物業的貿易應付款項人民幣46.3百萬元。倘不計及有關增加，我們於上述日期之間的貿易應付款項將略微減少。

我們的貿易應付款項從截至2014年12月31日的人民幣50.9百萬元增加19.0%至截至2015年12月31日的人民幣60.6百萬元，並進一步增加70.9%至截至2016年12月31日的人民幣103.5百萬元，主要由於在管建築面積增加及將更多服務分包予獨立第三方服務供應商。

財務資料

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉日數。

	截至12月31日止年度			截至2017年 9月30日 止九個月
	2014年	2015年	2016年	
貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	20	26	32	46

附註：

(1) 按有關期間貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本再乘以年內日數(即360日)計算。

我們的貿易應付款項周轉日數於往績記錄期間總體增加，主要反映業務拓展令採購金額增加及我們將更多服務分包予獨立第三方服務供應商。

下表載列我們截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
1年以下	42,501	52,976	93,963	155,293
1至2年	1,426	2,416	3,584	2,744
2至3年	1,398	745	1,989	2,757
3年以上	5,591	4,430	3,965	4,465
	50,916	60,567	103,501	165,259

截至最後可行日期，我們截至2017年9月30日貿易應付款項總額的約52.8%已結清。

財務資料

其他應付款項

我們的其他應付款項主要指應付關聯方墊款、代物業開發商及業主收取的現金及室內裝修前的業主按金。「其他」主要包括營銷開支、業務活動開支及保險補償。

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
其他應付款項				
— 關聯方	378,700	18,344	53,604	66,898
— 按金	70,509	95,510	123,220	145,791
— 代業主收取的現金	18,215	41,349	65,711	73,454
— 應付上市開支	—	—	—	11,454
— 其他	10,360	9,234	22,325	29,653
小計	<u>477,784</u>	<u>164,437</u>	<u>264,860</u>	<u>327,250</u>

我們的其他應付款項從截至2016年12月31日的人民幣264.9百萬元增加23.6%至截至2017年9月30日的人民幣327.3百萬元，主要是由於(i)按金及代業主收取的現金分別增加人民幣22.6百萬元及人民幣7.7百萬元，與業務拓展一致；(ii)截至2017年9月30日止九個月期間產生上市開支人民幣11.5百萬元；及(iii)其他應付關聯方款項增加，我們預計於上市前悉數結清。

我們的其他應付款項從截至2015年12月31日的人民幣164.4百萬元增加61.1%至截至2016年12月31日的人民幣264.9百萬元，主要由於(i)就發行雅居樂集團代表本公司提供的資產抵押債券的開支人民幣24.8百萬元；(ii)業主開始室內裝修前，自業主收取的按金增加；及(iii)按酬金制收取物業管理費令代業主收取的現金增加。

我們的其他應付款項從截至2014年12月31日的人民幣477.8百萬元減少65.6%至截至2015年12月31日的人民幣164.4百萬元，主要由於應付關聯方其他款項大幅減少及加快結算應收關聯方款項。

客戶墊款

我們的客戶墊款主要為於服務期結束時結算前、在服務期開始時業主支付的物業管理費。於往績記錄期間產生的客戶墊款的波動基本與業務擴張相符。

財務資料

流動資產淨值及流動負債淨額

	截至12月31日			截至2017年	截至2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日	11月30日
					(未經審計)
					(人民幣千元)
流動資產					
存貨	51,181	33,303	24,261	18,002	15,360
貿易及其他應收款項	475,500	342,407	223,116	816,006	509,846
應收關聯方貸款和利息	11,303	10,799	405,334	13,248	—
現金及現金等價物	207,101	204,374	523,163	327,762	662,048
受限制現金	2,080	3,290	3,304	3,613	4,808
	747,165	594,173	1,179,178	1,178,631	1,192,062
流動負債					
貿易及其他應付款項	778,918	528,918	761,306	852,549	897,166
即期所得稅負債	11,402	35,954	38,585	39,496	85,584
借款	179,000	144,000	199,793	—	—
	969,320	708,872	999,684	892,045	982,750
流動淨(負債)／資產	(222,155)	(114,699)	179,494	286,586	209,312

截至2014年及2015年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣222.2百萬元及人民幣114.7百萬元。我們截至2014年12月31日錄得流動負債淨額人民幣222.2百萬元，主要由於截至2014年12月31日的其他應付關聯方款項人民幣378.7百萬元。我們的流動負債淨額從2014年12月31日至2015年12月31日減少人民幣107.5百萬元，主要反映我們於2015年結清部分應付關聯方的其他款項。截至2016年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣179.5百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款和利息增加，有關款項已隨後於2017年8月31日結清；及(ii)由於業務增長而導致經營產生的現金及現金等價物增加。我們的流動資產淨值從2016年12月31日增至截至2017年9月30日的人民幣286.6百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加，原因是截至2017年9月30日因購買理財產品而產生的未清償金額人民幣400.0百萬元及貿易應收款項隨著業務擴張而增加，以及收購綠地物業；及(ii)於2017年9月26日悉數贖回資產抵押債券人民幣695.1百萬元，導致截至2017年9月30日的借款減少，上述各項均部分被以下各項所抵銷：(i)應收關聯方貸款和利息減少(其反映了我們於上市前努力清算應收關聯方借款)；及(ii)現金及現金等價物因截至2017年9月30日止九個月期間派付股息總額人民幣298.0百萬元而減少。流動負債淨額狀況可能對我們的經營帶來若干風險。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證我們日後不會錄得流動負債淨額，而這可能會使我們面臨流動資金風險」一節。

財務資料

營運資金

董事認為，經考慮我們可用的財務資源，包括預估全球發售所得款項淨額及內部所得資金，我們擁有充足的營運資金，滿足緊隨本招股章程日期後至少12個月的需求。

流動資金和資本資源

我們的主要現金用途是用作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。在可預見的未來，我們預計上述資金來源仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列所示期間我們的現金流量摘要。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
				(未經審計)	
			(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額	14,631	53,670	343,884	193,474	99,751
投資活動所得／(所用)現金淨額..	946,539	289,854	(215,156)	(281,610)	(329,652)
融資活動(所用)／所得現金淨額..	(858,177)	(346,251)	190,061	234,339	34,500
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額	102,993	(2,727)	318,789	146,203	(195,401)
年初／期初現金及現金等價物 . . .	104,108	207,101	204,374	204,374	523,163
年末／期末現金及現金等價物 . . .	207,101	204,374	523,163	350,577	327,762

經營活動所得現金淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所得的款項。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的未計所得稅前利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響，如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及存貨增加；及(iii)已付所得稅。

截至2017年9月30日止九個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣99.8百萬元，由未計所得稅前利潤人民幣270.3百萬元及營運資金減少所致。營運資金減少主要反映了貿易及其他應收款項增加人民幣95.6百萬元，主要由於截至2017年9月30日因購買理財產品而產

財務資料

生的未清償金額人民幣400.0百萬元及貿易應收款項隨著業務擴張而增加，以及收購綠地物業。

於2016年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣343.9百萬元，由未計所得稅前利潤人民幣231.8百萬元及營運資金增加所致。營運資金增加主要反映了貿易及其他應付款項增加人民幣196.2百萬元，主要由於(1)與清潔、保養及維修以及綠化及園藝服務有關的分包成本增加；及(2)我們的業務擴張。

於2015年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣53.7百萬元，由未計所得稅前利潤人民幣99.4百萬元及營運資金減少所致。營運資金減少主要反映了貿易及其他應收款項增加人民幣164.5百萬元，主要由於我們的業務擴張，部分被貿易及其他應付款項增加(其中的人民幣109.7百萬元亦歸因於我們的業務擴張)所抵銷。

於2014年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣14.6百萬元，由未計所得稅前利潤人民幣63.9百萬元及營運資金減少所致。營運資金減少主要反映了主要由於我們於往績記錄期間初收回應收關聯方貿易款項的速度較慢，令貿易及其他應收款項增加人民幣148.0百萬元，以及由於購買停車位，存貨增加人民幣40.5百萬元。營運資金減少部分被貿易及其他應付款項增加人民幣131.9百萬元所抵銷，主要由於我們的業務擴張。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2017年9月30日止九個月，投資活動所用現金淨額為人民幣329.7百萬元，主要反映了收購綠地物業(扣除獲得的現金及現金等價物)所用款項人民幣981.2百萬元及購買理財產品所用款項人民幣2,260.0百萬元，部分被從關聯方取得人民幣1,036.0百萬元的貸款還款及贖回理財產品所得款項人民幣1,860.0百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣215.2百萬元，主要反映了授予關聯方人民幣1,400.0百萬元的貸款，部分被從關聯方取得人民幣950.1百萬元的貸款還款、關聯方償還現金墊款人民幣151.5百萬元及已收利息人民幣96.9百萬元所抵銷。

於2015年，投資活動所得現金淨額為人民幣289.9百萬元，主要反映了從關聯方取得人民幣198.0百萬元的貸款還款及已收利息人民幣67.4百萬元。

於2014年，投資活動所得現金淨額為人民幣946.5百萬元，主要反映了從關聯方取得人民幣865.9百萬元的貸款還款及已收利息人民幣144.3百萬元，部分被償還關聯方現金墊款人民幣56.5百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2017年9月30日止九個月，融資活動所得現金淨額為人民幣34.5百萬元，主要反映了發行普通股所得款項人民幣1,198.6百萬元，部分被已付股東人民幣298.0百萬元的股息及人民幣809.0百萬元的借款還款所抵銷。

於2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣190.1百萬元，主要反映了人民幣1,078.2百萬元的借款所得款項，部分被人民幣877.1百萬元的借款還款及人民幣61.8百萬元的已付利息所抵銷。

於2015年，融資活動所用現金淨額為人民幣346.3百萬元，主要反映了人民幣198.0百萬元的借款還款、償還關聯方現金墊款人民幣93.6百萬元及人民幣54.7百萬元的已付利息。

於2014年，融資活動所用現金淨額為人民幣858.2百萬元，主要反映了人民幣765.7百萬元的借款還款及人民幣71.5百萬元的已付利息。

債項

截至2014年、2015年及2016年12月31日、2017年9月30日以及2017年11月30日，我們的借款總額分別為人民幣784.1百萬元、人民幣586.1百萬元、人民幣795.4百萬元、零及零。下表載列我們截至所示日期的借款的組成部分。

	截至12月31日			截至2017年	截至2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日	11月30日
					(未經審計)
			(人民幣千元)		
非即期					
其他借款 — 有擔保	784,110	586,100	—	—	—
資產抵押債券	—	—	795,385	—	—
減：非即期借款的即期部分	(179,000)	(144,000)	(199,793)	—	—
	605,110	442,100	595,592	—	—
即期					
非即期借款的即期部分	179,000	144,000	199,793	—	—
	784,110	586,100	795,385	—	—

財務資料

截至所示日期，我們應償還的借款。

	截至12月31日			截至2017年	截至2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日	11月30日
					(未經審計)
			(人民幣千元)		
1年以下	179,000	144,000	199,793	—	—
1至2年	144,000	162,250	204,996	—	—
2至5年	461,110	279,850	390,596	—	—
	784,110	586,100	795,385	—	—

截至2014年及2015年12月31日，我們的所有其他借款均由雅居樂控股控制的關聯方上海雅恒房地產開發有限公司所擁有的若干物業提供擔保。有關借款亦由我們的多個關聯方(包括雅居樂控股)擔保。截至2016年12月31日，該等借款已償還，且相關擔保已解除。截至2016年12月31日，我們的資產抵押債券為我們僅有的未償還債項，截至2017年9月30日，我們已將該債券悉數贖回。

截至最後可行日期，我們並無任何銀行借款或任何未動用銀行融資。

資產抵押債券

截至2016年12月31日及2017年9月30日，我們分別錄得資產抵押債券人民幣795.4百萬元及零。

於2016年1月13日，我們與一家第三方資產管理公司訂立資產抵押債券安排，據此，我們抵押了未來五年收取若干物業管理費的權利，直至2021年。於2016年2月26日，我們正式確立總面值為人民幣1,100.0百萬元的資產抵押債券，為期五年，其中人民幣100.0百萬元為我們以原權益持有人身份購買的次級證券，名義年利率介乎5%至6%。

作為原權益持有人，我們於各預期到期日期相應的贖回起始日期擁有不可撤銷的贖回權利。於2017年6月，我們行使了購回2017年9月26日的所有未償還資產抵押債券人民幣695.1百萬元的贖回權利。截至2017年9月30日，資產抵押債券已悉數贖回。我們償還資產抵押債券乃由關聯方雅居樂控股提供擔保，該擔保已在我們的資產抵押債券於2017年9月26日悉數贖回後解除。

我們並無與任何未償還債務有關的重大契諾。於往績記錄期間，我們並無嚴重違反與任何未償還債務有關的任何契諾。

於往績記錄期間及直至本招股章程日期，董事確認，其並不知悉任何在貿易及其他應

財務資料

付款項以及銀行借款付款方面的重大違約。除本招股章程所披露者(包括「歷史、重組及公司架構」所述A股上市計劃)外，截至最後可行日期，我們並無重大外部融資計劃。

或有負債

截至2014年、2015年及2016年12月31日、2017年9月30日以及2017年11月30日，分別為人民幣31.1百萬元、人民幣30.5百萬元、人民幣29.9百萬元、零及零的樓宇連同關聯方擁有的物業均用於抵押中山雅居樂雍景園房地產有限公司的借款。有關擔保期限從2014年8月15日起並將於上市前解除。

除本招股章程所披露者和集團內負債外，截至流動性披露的最新日期(即債務報表的最後可行日期)，我們並無任何未償還的借貸資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款，或者承兌信用證或採購承諾、擔保或其他重大或有負債或與之有關的任何契諾。董事確認，自流動性披露的最新日期以來，直至最後可行日期，本集團的債項、資本承擔和或有負債並無任何重大變動。

承擔

資本承擔

於年末／期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他無形資產.....	—	—	—	4,403

我們截至2017年9月30日的資本承擔人民幣4.4百萬元為我們承諾分期支付一名第三方開發的綜合網絡管理系統。

經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租賃安排租賃了若干商業處所。該等租約的租期一般為一至八年。我們截至所示日期根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額載列如下：

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
不多於1年.....	18,227	14,840	12,720	23,900
多於1年但不多於5年.....	37,210	29,809	23,966	28,486
多於5年.....	7,864	5,675	2,645	363
	63,301	50,324	39,331	52,749

財務資料

截至流動性披露的最新日期，除本招股章程所披露者（包括「歷史、重組及公司架構」所述A股上市計劃）及全球發售外，我們並無任何籌集外部融資的確定計劃。截至流動性披露的最新日期，我們並未產生其他借款。

資本開支

下表載列於往績記錄期間產生的資本開支金額：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
添置：					
物業、廠房及設備	4,285	2,818	6,103	1,845	11,445
其他無形資產	870	853	7,920	577	7,651
合計	5,155	3,671	14,023	2,422	19,096

截至2018年12月31日止兩個年度已產生和將產生的估計資本開支總額為人民幣289.4百萬元，主要歸因於固定資產及其他無形資產的開支。截至2018年12月31日止兩個年度，資本開支主要來源為我們的經營現金流量及部分全球發售所得款項淨額。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

資產負債表外安排

截至2017年9月30日（即我們的最新財務報表日期）及截至最後可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率摘要

下表載列截至所示日期及截至所示期間我們的若干主要財務比率。

	截至12月31日及截至12月31日止年度			截至2017年 9月30日及 截至2017年 9月30日止 九個月 ⁽⁷⁾
	2014年	2015年	2016年	
流動比率 ⁽¹⁾	77.1%	83.8%	118.0%	132.1%
資產負債比率 ⁽²⁾	98.1%	91.8%	84.0%	40.0%
槓桿比率 ⁽³⁾	1,865.6%	370.8%	89.7%	不適用
資本負債比率 ⁽⁴⁾	2,535.2%	569.3%	262.1%	0.0%
總資產回報率 ⁽⁵⁾	2.4%	5.0%	10.7%	12.8%
股本回報率 ⁽⁶⁾	614.2%	107.6%	83.2%	32.0%

附註：

(1) 流動比率按截至相應日期的流動資產總值除以流動負債總額再乘以100%計算。

財務資料

- (2) 資產負債比率按截至相應日期的負債總額除以總資產再乘以100%計算。負債總額是流動負債與非流動負債的總和。總資產是流動資產與非流動資產的總和。
- (3) 槓桿比率按截至相應日期的債務淨額除以總股本再乘以100%計算。債務淨額是長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和減現金及現金等價物。
- (4) 資本負債比率按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的股本總額計算。
- (5) 總資產回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末總資產的平均結餘再乘以100%計算。
- (6) 股本回報率按期內持續經營業務所得利潤除以期初及期末總股本的平均結餘再乘以100%計算。
- (7) 該等比率已作年化處理，以與過往年度作比較，但並非實際業績的指標。

流動比率

我們的流動比率從截至2014年12月31日的77.1%增至截至2015年12月31日的83.8%，主要是由於結算應付關聯方款項令我們的其他應付款項減少。我們的流動比率進一步增至截至2016年12月31日的118.0%，主要是由於(i)應收關聯方貸款和利息的即期部分增加；及(ii)經營產生的現金及現金等價物增加。我們的流動比率從截至2016年12月31日的118.0%增至截至2017年9月30日的132.1%，主要由於經營所得現金及現金等價物減少以及其他應付款項增加，兩者的主要原因均為收購綠地物業。詳情請參閱本節「若干綜合資產負債表項目的說明」分節。

資產負債比率

我們的資產負債比率從截至2014年12月31日的98.1%減至截至2015年12月31日的91.8%，隨後減至截至2016年12月31日的84.0%，並進一步減至截至2017年9月30日的40.0%，主要是由於保留盈餘的持續累計。

槓桿比率

我們截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日的槓桿比率為1,865.6%、370.8%、89.7%及不適用。槓桿比率按借款總額減現金及現金等價物再除以股本總額計算。截至2014年、2015年及2016年12月31日，我們的槓桿比率較高，乃由於過往累計虧損令借款數額相對較大而股本總額相對較小。請參閱下文有關截至2014年1月1日累計虧損的論述。

自2014年12月31日至2015年12月31日，槓桿比率下降主要歸因於(i)我們的盈利能力及經營現金產生能力提高令股本總額增加；及(ii)與一家信託公司訂立的資金協議有關的借款

財務資料

總額(已於2016年6月悉數償還)減少。自2015年12月31日至2016年12月31日，槓桿比率下降主要歸因於我們的盈利能力及經營現金產生能力提高令股本總額增加，部分被我們為向雅居樂集團提供資金而於2016年1月與第三方資產管理公司訂立的資產抵押債券安排令借款總額增加所抵銷。詳情請參閱上文「一 債項 — 資產抵押債券」一節。截至2017年9月30日，我們並無任何借款。

資本負債比率

資本負債比率按借款總額除以股本總額計算。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，資本負債比率分別為2,535.2%、569.3%、262.1%及零。有關於往績記錄期間資本負債比率波動的原因，請參閱上文有關槓桿比率波動的論述。

總資產回報率

於2014年、2015年、2016年，我們的總資產回報率持續增加，而自2016年至截至2017年9月30日止九個月減少。自2014年至2016年增加主要是由於(i)我們業務的輕資產性質；(ii)我們業務規模的擴大；及(iii)自2014年至2016年我們的盈利能力持續提高。自2016年至截至2017年9月30日止九個月增加主要是由於我們的盈利能力持續提高，部分被收購綠地物業使本公司資產總值提高所抵銷。

股本回報率

我們的股本回報率從2014年的614.2%減至2015年的107.6%，而後減至2016年的83.2%，並進一步減至截至2017年9月30日止九個月的32.0%，主要是由於(i)此前累計虧損導致我們2014年的股本基數相對較低；及(ii)2014年至2016年的保留盈餘累計令股本基數增加，以及截至2017年9月30日止九個月，寧波綠璫和綠地海外根據一份增資協議注資人民幣10億元。

關於市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險是利率風險、信貸風險和流動資金風險。我們面臨的風險及我們使用金融風險管理政策及慣例管理該等風險的情況如下文所述。

利率風險

我們的利率風險源自應收關聯方非即期貸款和利息以及非即期借款，包括資產抵押債券及其他借款。按固定利率作出的應收關聯方貸款和利息以及資產抵押債券使本集團面臨公允價值利率風險。按浮動利率作出的其他借款使本集團面臨現金流量利率風險。我們密切監控利率趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響。目前，我們並未使用任何利率掉期安排，但將考慮在需要時對沖利率風險。

財務資料

截至2014年及2015年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘利率提高或下降100個基點，則我們於2014年及2015年的稅前利潤將分別減少或增加約人民幣6.1百萬元及人民幣4.4百萬元，主要由於浮動利率借款的利息支出增加或減少。截至2016年12月31日及2017年9月30日，我們並無按浮動利率計算的借款。

信貸風險

我們就貿易及其他應收款項、應收關聯方貸款和利息以及銀行現金存款面對信貸風險。

貿易及其他應收款項的賬面值、應收關聯方貸款和利息、受限制現金、現金及現金等價物反映我們面對的金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言，我們的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，我們審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值損失。就此而言，董事認為，我們的信貸風險已大幅降低。

就應收關聯方貸款和利息的信貸風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

為管理銀行現金存款的信貸風險，存款主要存放於持牌銀行，該等銀行均為高信貸質量的金融機構。

流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括物業管理費墊款、短期和長期借款，以滿足我們的建造承擔。

下表載列截至所示日期按相關到期日分類的金融負債。

	少於一年	一至兩年	兩至五年	合計
	(人民幣千元)			
截至2017年9月30日				
借款	—	—	—	—
貿易及其他應付款項(*)	492,509	—	—	492,509
截至2016年12月31日				
借款	247,063	240,641	417,519	905,223
貿易及其他應付款項(*)	368,361	—	—	368,361
截至2015年12月31日				
借款	183,107	190,211	294,881	668,199
貿易及其他應付款項(*)	225,004	—	—	225,004
截至2014年12月31日				
借款	235,342	187,147	510,094	932,583
貿易及其他應付款項(*)	528,700	—	—	528,700

* 不包括非金融負債

財務資料

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細論述，請參閱附錄一會計師報告附註31。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們擁有以下重大關聯方交易。

提供服務

於2014年、2015年及2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們錄得向關聯方提供的服務分別為人民幣268.1百萬元、人民幣271.1百萬元、人民幣307.4百萬元、人民幣188.6百萬元及人民幣286.7百萬元。該等服務通常為向雅居樂集團及其附屬公司提供的協銷服務及物業管理服務。

已收／應收關聯方貸款利息收入

於2014年、2015年及2016年以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，我們錄得已收／應收關聯方貸款利息收入分別為人民幣79.5百萬元、人民幣66.9百萬元、人民幣86.1百萬元、人民幣68.5百萬元及人民幣53.1百萬元。請參閱「與關聯方的結餘」。

存貨採購額

於2014年，我們自關聯方作出的存貨採購額為人民幣45.1百萬元。

與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2017年 9月30日
	2014年	2015年	2016年	
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項				
— 貿易應收款項	224,250	89,368	37,872	165,730
— 其他應收款項	179,658	149,661	10,345	14,271
— 應收關聯方貸款和利息	795,413	596,899	1,036,000	13,248
	<u>1,199,321</u>	<u>835,928</u>	<u>1,084,217</u>	<u>193,249</u>
應付關聯方款項				
— 貿易應付款項	270	231	231	17
— 其他應付款項	378,700	18,344	53,604	66,849
— 客戶墊款	—	—	17,890	21,948
	<u>378,970</u>	<u>18,575</u>	<u>71,725</u>	<u>88,814</u>

財務資料

董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易按公平基準及一般商業條款進行，且不會對我們的往績記錄業績構成任何變動或對反映我們的未來表現產生影響。截至2017年9月30日的應收關聯方的應收貸款和利息將於上市前悉數結清。董事確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於上市前全數結清。董事認為，即使非貿易關聯方結餘未能於上市前結清，本公司在財政上亦獨立於控股股東及彼等的聯繫人。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

截至2017年9月30日止九個月，我們已分派股息總額人民幣298.0百萬元。截至2018年1月15日，我們已宣派股息人民幣50.0百萬元。截至最後可行日期，我們已宣派但未派付的股息為人民幣50.0百萬元，將在我們向國家外匯管理局及中國相關稅務機關完成相關手續後向上市前股東(包括境外股東)派付。本公司預期將於2018年3月31日前派付上述股息。我們將於上市日期前將相關款項存入中國一家商業銀行的託管賬戶中，並將委聘一名獨立第三方託管代理。為支付有關已宣派但未派付的股息，在我們向國家外匯管理局及中國相關稅務機關完成相關手續後，託管代理即會發放託管賬戶中的資金以匯出或派付有關股息。

我們預期於上市後每年派付相當於除稅後利潤25%的股息，將於截至2019年6月30日止六個月期間宣派首期股息。股息(如有)的派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為有關的其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

截至2017年12月31日止年度的利潤估計

董事預計，倘無不可預見的情況及基於本招股章程附錄三一「利潤估計」所載基準，股東應佔估計純利如下。

截至2017年12月31日止年度	人民幣281.30百萬元
股東應佔估計純利 ^{(1)·(3)}	(約等於342.77百萬元)
截至2017年12月31日止年度	人民幣0.21元
未經審計備考每股估計盈利 ^{(2)·(3)}	(約等於0.26港元)

財務資料

附註：

- (1) 利潤估計的編製基準載於本招股章程附錄三。截至2017年12月31日止年度股東應佔估計純利乃以本招股章程附錄一所載本集團截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合業績、本集團截至2017年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審計綜合業績為基準。該估計的編製乃基於會計政策在所有重大方面與我們當前所採納者(概述於本招股章程附錄一所載的會計師報告)一致。
- (2) 未經審計備考每股估計盈利乃按截至2017年12月31日止年度股東應佔估計純利計算，假設全球發售已於2017年1月1日完成且截至2017年12月31日止年度合共發行1,333,334,000股股份。該計算並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 股東應佔估計利潤及未經審計備考每股估計盈利以人民幣0.82067元兌1.00港元的匯率(中國外匯交易中心經中國人民銀行授權於2018年1月19日公佈的中間匯率)換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

根據《上市規則》第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本招股章程另有披露外，我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何根據《上市規則》第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

上市開支

估計與H股上市有關的總上市開支(包括包銷佣金)將約為人民幣151.0百萬元(假設發售價為每股H股12.50港元)，其中約人民幣142.6百萬元與H股發行直接相關並將於上市完成後自股本中扣除，而約人民幣8.4百萬元將自綜合全面收益表中扣除。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣17.4百萬元，其中約人民幣16.6百萬元已計入預付款項並將隨後於上市完成後自股本中扣除，約人民幣0.8百萬元於綜合全面收益表中列作開支。

未經審計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條編製的未經審計備考經調整有形資產淨值，旨在說明假設全球發售對截至2017年9月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

財務資料

未經審計備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於截至2017年9月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的綜合有形資產淨值情況。其乃基於本集團會計師報告所載截至2017年9月30日的本集團綜合資產淨值而編製，會計師報告全文載於本招股章程附錄一，並按以下所述調整。未經審計備考經調整有形資產淨值報表不構成會計師報告部分內容。

	於2017年 9月30日		於2017年 9月30日		
	本公司擁有人應佔	備考調整	本公司擁有人應佔	未經審計備考經調整有形資產淨值	
	本集團經審計綜合有形資產淨值	全球發售預計產生的所得款項淨額	未經審計備考經調整有形資產淨值	未經審計備考經調整每股有形資產淨值	
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股H股10.80港元計算..	344,402	2,819,210	3,163,612	2.37	2.89
按發售價每股H股14.20港元計算..	344,402	3,719,470	4,063,872	3.05	3.71

附註：

- (1) 截至2017年9月30日本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2017年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合資產淨值人民幣1,372,344,000元為基準，分別就截至2017年9月30日人民幣108,975,000元及人民幣918,967,000元的其他無形資產和商譽經調整所得。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據每股H股10.80港元及14.20港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支（不包括於2017年9月30日前計入綜合全面收益表的上市開支約人民幣839,000元），且並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行1,333,334,000股股份計算得出，假設2017年9月30日已完成全球發售且不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.82067元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 未經審計備考經調整有形資產淨值未計及於2018年1月宣派的約人民幣50.0百萬元的股息。倘計及該股息，假設發售價為每股股份10.80港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值約為人民幣2.34元（相當於2.85

財務資料

港元)；假設發售價為每股股份14.20港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值約為人民幣3.01元(相當於3.67港元)。

- (6) 除上文所披露者外，未經審計備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2017年9月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。具體而言，未經審計備考經調整每股有形資產淨值未計及往績記錄期間後宣派及派付的股息。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，截至本招股章程日期，我們自2017年9月30日(即本公司最新綜合經審計財務業績的編製日期)以來的財務或交易狀況並無重大不利變動，自2017年9月30日以來並未發生對會計師報告(其文本載列於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務戰略」。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份12.50港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷費、佣金及估計開支，並假設超額配售權未獲行使，我們估計將獲得的全球發售所得款項淨額將約為3,983.7百萬港元。

假設發售價定為每股發售股份12.50港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約65%或2,589.4百萬港元將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會以及進一步發展戰略聯盟。其中：(i)約45%或1,792.7百萬港元將用於收購與本公司市場地位相若的其他物業管理公司；(ii)約10%或398.4百萬港元將用於收購從事物業管理相關業務的公司，如安保、清潔、園藝及保養服務供應商；及與我們存在互補性的社區產品及服務公司，包括(其中包括)從事社區零售業務、社區金融、社區養老(如日常護理及醫療保健)及社區教育(如學前教育)的公司；及(iii)約10%或398.4百萬港元將用於與業務合作夥伴共同投資物業管理產業基金，以期於短期內擴大業務規模及地域覆蓋範圍，並進一步使我們的服務組合多樣化。過往我們並無建立任何物業管理基金。我們擬尋求戰略投資及收購，以使我們能夠(i)增加服務供應及在管物業組合的深度及廣度；(ii)提升信息技術；及(iii)於短期內擴大業務規模及地域覆蓋範圍。物業管理產業基金將致力於就以下各項進行戰略投資或收購(a)於經營所在區域市場享有盛譽並擁有優質服務組合的物業管理公司；(b)從事廣告、物業代理、房屋檢驗及其他相關服務業務的目標公司以進一步提高我們非業主增值服務的承接量；及(c)從事O2O及社區服務行業的目標公司以進一步向業主提供多樣化的增值服務。我們將建立內部批准體系及涵蓋前期盡職調查、目標甄選、內部建議及投資批准的嚴格程序。我們亦將設立基金合夥人委員會、專家顧問委員會、風險控制委員會及投資政策委員會以管理該基金的運營、監督該基金任何所作投資及控制任何投資風險。該基金的任何最終投資決定將透過投資政策委員會(由五名成員組成，包括由本公司及基金合夥人指定的人士以及一名行業專家)投票作出。有關我們甄選收購目標的標準詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 通過

未來計劃及所得款項用途

選擇性地尋求戰略投資、收購及聯盟機遇，拓展物業管理服務組合」一節。截至最後可行日期，就全球發售所得款項淨額的用途而言，我們尚未找到或致力於任何收購目標；

- 約10%或398.4百萬港元將用於進一步開發我們的一站式服務平台，其中：(i)約4.0%或159.3百萬港元將用於購買及升級硬件，包括升級現有硬件及購買智能終端以提高我們的營運效率及支持我們的服務擴張，以及購買互聯網設備及伺服器以於總部建立中央數據庫；(ii)約2.7%或107.6百萬港元將用於為我們的生活服務及產品以及促銷活動提供資金，包括為我們的生活服務營運提供資金、為產品及服務提供促銷(如為產品及服務提供折扣以及組織主題促銷活動)以及開發新的生活服務；(iii)約2.0%或79.7百萬港元將用於開發新軟件及優化現有軟件，包括開發及維護「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」移動應用程序以改善客戶體驗及降低技術風險；及(iv)約1.3%或51.8百萬港元將用於推廣移動應用程序，包括針對尚未註冊使用「雅管家」移動應用程序的居民提供促銷活動以增加註冊用戶數量以及針對尚未註冊使用「雅商家」移動應用程序的當地供應商及服務供應商提供促銷活動以擴大服務及產品來源。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 繼續發展一站式服務平台，優化服務體驗」；
- 約15%或597.6百萬港元將用於發展我們的「管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」。詳情請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略 — 進一步加強實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化」；及
- 約10%或398.4百萬港元將用作營運資金及一般公司用途。我們預期2018年的營運資金需求將不斷增長，原因是(i)我們業務與運營的內涵式增長；及(ii)由於我們持續豐富在管物業組合(比如醫院，與管理該等物業相關的應收款項周轉日數通常更長)使得在管政府項目的建築面積增加。

倘發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數，或超額配售權獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘釐定的發售價定為每股發售股份14.20港元(即本招股章程所述發售價範圍的高位數)

未來計劃及所得款項用途

並假設超額配售權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約4,532.2百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份10.80港元(即本招股章程所述發售價範圍的低位數)並假設超額配售權未獲行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約3,435.3百萬港元。

倘超額配售權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得約522.7百萬港元(假設發售價為每股股份10.80港元，即建議發售價範圍的低位數)至687.2百萬港元(假設發售價為每股股份14.20港元，即建議發售價範圍的高位數)的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

包 銷

香港包銷商

香港包銷商

香港上海滙豐銀行有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
農銀國際證券有限公司
建銀國際金融有限公司
工銀國際證券有限公司
中信建投(國際)融資有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格載列的條款及條件並在其規限下初步提呈發售33,334,000股H股(可予重新分配)，以供香港公眾人士認購。

待：

- 香港聯交所上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售及將由非上市外資股轉換而來的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣；及
- 達成香港包銷協議所載若干其他條件(包括但不限於本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)協定發售價)後，

香港包銷商同意各自(但非共同)根據本招股章程、申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規限下，自行認購或促使認購人認購(或如未能實現，則自行認購)根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。如基於任何原因，本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)未協定發售價，則將不會進行全球發售。

香港包銷協議須在滿足國際包銷協議已獲簽立、成為無條件及並無根據其條款予以終止的條件及前提下，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權向本公司發出通知，即時終止香港包銷協議：

- (a) 以下事件發展、出現、存在或生效：
 - (i) 性質為不可抗力(包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、流行病、疫病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、

包 銷

爆炸、水災、地震、火山噴發、民間騷動、暴亂、民眾騷亂、戰爭行為、任何地方、國家、地區或國際衝突爆發或升級(不論宣戰與否)、天災或恐怖活動)的任何一件或一連串事件或情況，而該等事件或情況出現在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟的任何成員國或其他任何與本集團任何成員公司或全球發售有關的司法管轄區(統稱「**相關司法管轄區**」)；或

- (ii) 涉及或影響相關司法管轄區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於任何影響股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的情況)的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或表示任何變動或涉及潛在變動的發展的任何一項或一連串事件或情況；或
- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣的任何全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實施或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)；或
- (iv) 任何相關司法管轄區對商業銀行活動實施任何全面中止(由財政司司長或香港金融管理局或其他具司法管轄權的行政、政府或監管委員會、理事會、法團、機構或代理，或任何證券交易所、自律組織或其他非政府監管機構，或任何法院、法庭或仲裁機構實施，在各種情況下均不論國家、中央、聯邦、省、州、地區、市、地方、國內或國外)，或任何相關司法管轄區的商業銀行、外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項出現任何中斷；或
- (v) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何新法律，或現行法律或任何法院或其他主管機關對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致現行法律或任何法院或其他主管機構對該等法律詮釋或適用範圍的任何變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或情況；或
- (vi) 由或對任何相關司法管轄區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易特權；或
- (vii) 任何相關司法管轄區的稅項的變動或涉及潛在變動的發展，或影響稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規(包括但不限於港元與美元的掛鈎匯率制度

包 銷

發生變化，或港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)的變動或涉及潛在變動的發展，或實施任何外匯管制；或

- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險實際發生；或
- (ix) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司或董事遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或索償；或
- (x) 本集團任何成員公司違反《上市規則》或適用法律；或
- (xi) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項或於指定到期日前須支付的債項；或
- (xii) 勒令或呈請對本集團任何成員公司進行清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現的任何類似事項；或
- (xiii) 任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (xiv) 任何相關司法管轄區的部門或政治機構或組織對本集團任何成員公司、董事或本集團任何成員公司的任何董事或高級人員公佈或展開任何調查或其他行動，或公佈有意對本集團任何成員公司展開調查或採取其他行動；或
- (xv) 本公司董事長或首席執行官離任；或
- (xvi) 本集團任何成員公司蒙受任何重大虧損或損害(無論以何種方式引致及無論是否須針對任何人士提出任何保險索賠或索償)；或
- (xvii) 本招股章程(或就擬提呈發售及銷售H股所使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反《上市規則》或任何其他適用法律；或
- (xviii) 本公司根據《公司(清盤及雜項條文)條例》或《上市規則》或香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或要求刊發招股章程或聆訊後資料集(或就擬提

包 銷

呈發售及銷售H股所使用的任何其他文件)的任何補充或修訂文件，

聯席全球協調人(為其本身或代表香港包銷商)全權及絕對認為：(i)其已經或將會或可能會個別或共同致使本集團的資產、負債、業務、管理、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或整體表現產生重大不利變動；或(ii)其已經或將會或可能對全球發售的成功與否、香港公開發售的認購水平或國際發售踴躍程度造成重大不利影響；或(iii)導致或將導致或可能導致按預期進行全球發售或推廣全球發售或按本招股章程所載條款及方式分配發售股份成為不明智、不合宜、不切實際或無法完成；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 任何香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何通告、公告、聆訊後資料集、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載的任何陳述在發佈時在任何重大方面屬或已變為失實、不準確或具誤導成份；或由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈的任何香港公開發售文件及／或任何通告、公告、聆訊後資料集、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載的任何估計、預測、意見表述、意向或預期在所有重大方面並非基於合理假設公正如實作出；或
- (ii) 發生或發現任何事宜，倘該等事宜於緊接本招股章程日期前發生或被發現，會導致由本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何香港公開發售文件、聆訊後資料集及／或任何通告、公告、通訊或其他文件(包括任何相關補充或修訂)存在重大錯誤陳述或構成重大遺漏；或
- (iii) 嚴重違反本公司、任何控股股東或任何彌償方根據香港包銷協議須履行的任何義務(任何香港包銷商的義務除外)；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏，其導致或可能導致任何彌償方須根據香港包銷協議或國際包銷協議承擔任何責任；或
- (v) 本公司或本集團任何成員公司的資產、負債、業務、管理、一般事務、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他狀況或表現產生

包 銷

任何不利變動或涉及預期不利變動的發展，或存在對上述各方面產生影響的任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展；或

- (vi) 任何保證遭任何違反或因任何事件或情況而在任何方面失實或不正確或具誤導性；或
- (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准全球發售項下將予發行或出售的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行或出售的任何額外H股)上市及買賣，或倘授出批准，但該項批准隨後遭撤回、限制(惟受限於慣常條件者除外)或暫緩授出；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (ix) 任何人士(聯席保薦人除外)已撤回或須撤回就名列任何香港公開發售文件或刊發任何香港公開發售文件而發出的同意書；或
- (x) 政府、監管機構、司法部門或其他部門因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或出售任何H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行或出售的任何額外H股)。

根據《上市規則》向香港聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據《上市規則》第10.08條，於上市日期起計六個月內，本公司將不會再發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，本公司亦不會訂立任何涉及發行此等股份或證券的協議(不論有關股份或證券發行會否在其開始買賣日期起計六個月內完成)，惟以下情況除外：

- (a) 《上市規則》第10.08條規定的若干情形；或
- (b) 根據全球發售(包括超額配售權)。

包 銷

控股股東的承諾

根據《上市規則》第10.07條，各控股股東已不可撤回及無條件向香港聯交所及本公司承諾，除根據全球發售(包括根據超額配售權)所進行外，在未經香港聯交所事先書面同意的情況下，除非符合《上市規則》的規定，否則其將不會並須促使其所控制的相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其於本公司股權的相關參考日期起至H股開始在香港聯交所交易之日起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列由其實益擁有的任何本公司證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文第(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文第(a)段所指任何證券，或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔行使或執行後，就《上市規則》而言，其隨後不再為本公司控股股東。

此外，根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，各控股股東進一步不可撤回及無條件向香港聯交所及我們承諾，自本招股章程披露其所持股份的相關參考日期起至上市日期起計12個月當日期間，其將於根據《上市規則》第10.07(2)條附註2質押或抵押其以任何認可機構為受益人實益擁有的本公司任何證券或其中的權益時，即時知會本公司相關質押或抵押及所質押或抵押的有關證券數目；及於接獲承押人或受押記人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押的本公司證券時，即時知會本公司相關指示。

我們亦將在接獲任何控股股東告知上述事宜(如有)後將盡快知會香港聯交所，並按《上市規則》規定的公告方式規定盡快披露有關事項。

根據香港包銷協議向香港包銷商承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向各聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配售權)外，於香港包銷協

包 銷

議訂立日期起計至上市日期後滿六個月止(包括該日)期間(「首六個月期間」)的任何時間，除非經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意並符合《上市規則》規定，否則本公司將不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本證券或上述任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表有權收取的任何證券，或可購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利)或就其設立產權負擔，或同意轉讓或出售本公司任何股本證券或上述任何權益或就其設立產權負擔，或就發行預託憑證而向託管商託管本公司任何股本證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股本證券或上述任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表有權收取的任何證券或可購買本公司任何股本證券的任何認股權證或其他權利)所有權(法定或實益)的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 要約或同意或公佈有意進行上述任何交易，

在各情況下，均無論上述任何交易是否以交付該等股本證券或以現金或其他方式結算(無論該等股本證券的發行會否於首六個月期間完成)。

本公司進一步同意，倘於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「第二個六個月期間」)的任何時間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或要約或同意或公佈有意進行任何有關交易，本公司將採取一切合理措施確保不會導致本公司H股或任何其他證券市場出現混亂或造市情況。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已共同及個別向聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，除非經聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意並符合《上市規則》規定，否則：

- (a) 於首六個月期間的任何時間，其不會：
 - (i) 直接或間接、有條件或無條件提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權

包 銷

利以購買、授予或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售本公司任何H股或任何其他股本證券或上述任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表有權收取的任何證券，或可購買本公司任何H股或任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利)或就其設立產權負擔，或同意轉讓或出售本公司任何H股或任何其他股本證券或上述任何權益或就其設立產權負擔；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司有關H股或股本證券或上述任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為或代表有權收取的任何證券，或可購買任何H股的任何認股權證或其他權利)所有權(法定或實益)的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所訂明的任何交易，

在各情況下，均無論上文(i)、(ii)或(iii)段所訂明的任何交易是否以交付本公司H股或該等其他證券或以現金或其他方式結算(無論H股或其他證券的發行會否於首六個月期間完成)，惟《上市規則》第10.07(2)條附註(2)所規定者除外，且須一直遵守《上市規則》的規定；及

- (b) 其不會於第二個六個月期間訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致緊隨有關交易或行為後，其不再為本公司控股股東；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會導致本公司證券市場出現混亂或造市情況。

彌償

我們已同意就聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商等可能蒙受的若干損失作出彌償，包括因履行香港包銷協議下的責任及因我們違反香港包銷協議(視情況而定)及其他事宜而造成的損失。

包 銷

佣金及開支

香港包銷商將收取香港公開發售中初步提呈發售的香港發售股份總發售價的2.2%作為包銷佣金，並從中撥付任何分包銷佣金。對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，我們將按國際發售的適用費率支付包銷佣金，而該佣金將支付予相關國際包銷商（並非香港包銷商）。本公司亦可全權酌情決定向香港包銷商支付額外獎勵費。

假設發售價為每股發售股份12.50港元（即指示性發售價範圍的中間價），有關全球發售的佣金及費用總額（假設悉數支付酌情獎勵費且超額配售權未獲行使）連同香港聯交所上市費用、香港證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支估計合共約為人民幣151.0百萬元。該佣金、費用及開支由本公司支付。

佣金及開支是經本公司與香港包銷商或其他方參考現時市況及公平磋商後釐定。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議的責任及本招股章程所披露者外，香港包銷商概無於本公司或本集團其他成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司或本集團成員公司證券的任何權利（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行其包銷協議項下的責任而持有若干部分H股。

國際發售

就國際發售而言，預期我們及控股股東將於釐定發售價後不久，即於定價日或前後與聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在遵守若干條件的情況下，個別而非共同按其各自的適用比例同意促使認購人認購（或如未能促使認購人認購，則其本身自行認購）已根據國際發售提呈發售但未獲認購的國際發售股份。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外地區公開提呈發售發售股份，或在香港以外的任何司法管轄區派發本招股章程。因此，在任何未經獲准提出要約或邀請的司法管

包 銷

轄區，或向任何人士提呈發售或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作且不構成提出要約或邀請。尤其是，發售股份未曾亦將不會在中國直接或間接提呈發售或出售。

聯席保薦人的獨立身份

各聯席保薦人均符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「銀團成員」)及其聯屬人士可能各自進行而不構成包銷或穩定價格過程的多項活動(詳情載於下文)。

銀團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為自身及其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。銀團成員及彼等各自的聯屬人士可於多種日常業務活動過程中為本身及其客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就H股而言，銀團成員及其聯屬人士的活動可能包括擔任我們H股的買方及賣方的代理人、以當事人的身份(包括在全球發售中作為H股初始買家的貸款人，而有關融資或會以H股作抵押)與該等買方及賣方交易、H股的坐盤交易以及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易(包括發行衍生認股權證等在證券交易所上市的證券)，而該等交易的相關資產包括H股。該等交易或會作為與所選對手方的雙邊協議或貿易展開。該等實體可能須就有關活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣H股，此舉或會對H股的交易價格產生不利影響。所有有關活動可能於香港及全球其他地方進行，可能會令銀團成員及其聯屬人士在H股、包括H股在內的一籃子證券或指數、可購買H股的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士發行以H股作為相關證券的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，證券交易所的規則可能要求有關證券的發行人(或其任何一家聯屬

包 銷

人士或代理人)擔任證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下，此舉亦會導致H股的對沖活動。

所有上述活動可能會在「全球發售的架構」所述的穩定價格期間及結束後進行。該等活動可能影響H股的市價或價值、H股的流通量或交投量以及H股的價格波動，而每天的影響程度無法估計。

務請注意，當進行任何該等活動時，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易)(不論是於公開市場或其他地方)，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與發售股份當時於公開市場的市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法律法規，包括《證券及期貨條例》的市場失當行為條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或其各自的聯屬人士過往不時且預期日後會繼續向本公司及其聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等銀團成員或其各自的聯屬人士已就此收取或將收取常規費用及佣金。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就全球發售的香港公開發售部分而刊發。

根據全球發售可供認購的333,334,000股發售股份包括：

- (a) 如下文「一 香港公開發售」所述在香港發售33,334,000股H股(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (b) 如下文「一 國際發售」所述根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)及在美國境內向合資格機構買家或根據美國《證券法》144A條例有關登記規定的豁免向合資格機構買家初步發售合共300,000,000股H股(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)的國際發售。

根據國際發售初步提呈發售的300,000,000股發售股份中，27,835,340股發售股份按下文「一 優先發售」所述根據優先發售以保證配額形式向合資格雅居樂股東提呈發售。

投資者可：

- (a) 根據香港公開發售申請發售股份；或
- (b) 根據國際發售申請或表示有意申請發售股份，

惟兩者不可同時提出(惟合資格於優先發售申請預留股份的合資格雅居樂股東同時可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(倘合資格)；或(ii)根據國際發售表示有意申請國際發售股份(倘合資格))。

假設並無行使超額配售權，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約25.00%。倘全面行使超額配售權，則發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配售權獲行使後已發行股份總數約27.71%。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售33,334,000股發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數10%)供香港公眾人士認購。假設並無行使超額配售權，則根據香港公開發售提呈發售的股份數目(發售股份或會於國際發售與香港公開發售之間重新分配)相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約2.50%。

全球發售的架構

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「一 全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數(經計及下述任何重新分配)將平均(以最接近每手買賣單位為準)分為以下兩組：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價(不包括應付經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)為五百萬港元或以下的申請人，而乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價(不包括應付經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)為五百萬港元以上但不超過乙組總價值的申請人。投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則認購不足的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。本段發售股份「價格」指申請時應付的價格而不考慮最終釐定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過16,667,000股香港發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的33,334,000股香港發售股份的50%)的申請將不獲受理。

重新分配及回撥

香港公開發售與國際發售的發售股份分配可予重新分配。《上市規則》第18項應用指引第4.2段要求建立回撥機制，倘達到預先設定的特定總需求水平(進一步敘述如下)，該機制會將香港公開發售項下發售股份數目增加至相當於全球發售提呈發售的全部發售股份數目的一定比例：

倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目達到根據香港公開發售初步可供認購的股份總數(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，

全球發售的架構

則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。因此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至100,000,500股發售股份(在第(i)種情況下)、133,334,000股發售股份(在第(ii)種情況下)及166,667,000股發售股份(在第(iii)種情況下)，分別相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份(行使超額配售權前)總數的約30%、40%及50%。

在上述各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份可在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目可按聯席全球協調人認為適當的方式相應調減。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份分配至香港公開發售以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。

香港公開發售提呈發售的發售股份及國際發售提呈發售的發售股份或會(在特定情況下)由聯席全球協調人酌情在兩者之間重新分配。

倘香港公開發售未獲悉數認購，聯席全球協調人有權以其認為適當的相關比例將全部或部分未獲認購香港發售股份重新分配至國際發售。

根據國際發售提呈發售的發售股份中根據優先發售向合資格雅居樂股東提呈發售的預留股份不受香港公開發售與國際發售間的重新分配影響。

申請

香港公開發售的各申請人亦須在遞交的申請中承諾及確認本身及代為作出申請的任何受益人並無亦不會申請或接納或表示有意申請國際發售的任何國際發售股份。倘該承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或有關申請人的申請已獲或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則有關申請將不獲受理。

H股於香港聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份14.20港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費。倘按下文「一 全球發售的定價」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份14.20港元，則適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、香港證監會交易徵費及香港聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

全球發售的架構

優先發售

保證配額基準

為使雅居樂股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，在香港聯交所批准H股於主板上市及買賣及有關批准並無撤銷，且全球發售成為無條件的情況下，合資格雅居樂股東獲邀申請優先發售中合共27,835,340股預留股份，相當於國際發售及全球發售(假設超額配售權未獲行使)初步提呈發售的發售股份分別約9.28%及8.35%(即保證配額)。預留股份屬國際發售的國際發售股份，毋須按上文「一 香港公開發售 一 重新分配及回撥」所述重新分配。倘超額配售權獲行使，則預留股份數目不變。

陳卓林先生、陸倩芳女士、陳卓賢先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生、陸燕平女士、陳卓南先生、陳小娜女士及黃奉潮先生(合資格雅居樂股東及本公司核心關連人士)均已向雅居樂控股及本公司確認，其及由其控制的公司將不會參與優先發售，以免影響本公司於上市後遵守H股最低公眾持股量百分比規定的能力。前述合資格雅居樂股東有權申請的預留股份(約佔基於最後可行日期已發行雅居樂股份總數計算的預計預留股份數目的64.47%)將可供其他合資格雅居樂股東根據優先發售申請認購。因此，其他合資格雅居樂股東可申請認購(倘其選擇申請)的預留股份數目將以每持有50股雅居樂股份的完整倍數可認購一股預留股份為基準。

保證配額的基準為按合資格雅居樂股東於記錄日期下午四時三十分每持有50股雅居樂股份可認購一股預留股份。

合資格雅居樂股東請注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的250股H股，惟不會提供零碎股份的對盤服務，而零碎H股的買賣價格可能會低於完整買賣單位當時市價。

合資格雅居樂股東預留股份的保證配額不可轉讓。未繳款配額不可在香港聯交所買賣。

於記錄日期持有少於50股雅居樂股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格雅居樂股東仍有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售，詳情載於下文。

全球發售的架構

申請預留股份的分配基準

合資格雅居樂股東可申請多於、少於或相等於其優先發售的保證配額數目的預留股份，或僅可申請優先發售的超額預留股份。

除**藍色**申請表格所載條款及條件另有規定外，假設優先發售的條件獲達成，則申請少於或相等於合資格雅居樂股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格雅居樂股東申請的預留股份數目多於合資格雅居樂股東優先發售項下的保證配額，則有關保證配額將在滿足上文所述情況的前提下獲全數接納，但所申請的超額部分將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格雅居樂股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅按下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格雅居樂股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於未獲合資格雅居樂股東接納的保證配額(「**可用預留股份**」)，則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後由聯席全球協調人酌情分配予國際發售；
- (b) 相等於可用預留股份，則可用預留股份將分配悉數以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，認購額較小的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有剩餘的H股，有關H股將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足H股的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請不會獲得優先處理。

全球發售的架構

優先發售不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排影響。

由代理人公司持有雅居樂股份的實益雅居樂股東(並非為非合資格雅居樂股東)請注意，本公司將按照雅居樂控股的股東名冊視代理人公司為單一雅居樂股東。因此，由代理人公司持有雅居樂股份的該等實益雅居樂股東請注意，上述第(c)段的安排不會對其個別適用。任何以代名人、託管人或任何其他身份的登記持有人名義登記雅居樂股份的實益雅居樂股東(並非為非合資格雅居樂股東)，須與該等代名人、託管人或登記持有人就申請優先發售的預留股份作出安排。任何該等人士務請於記錄日期前考慮是否希望安排有關雅居樂股份以實益擁有人的名義登記。

合資格雅居樂股東申請香港發售股份

合資格雅居樂股東除以藍色申請表格申請預留股份外，亦有權以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務提出一份香港發售股份申請。合資格雅居樂股東不會就根據香港公開發售以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務申請香港發售股份而優先獲得任何配額或分配。

合資格雅居樂股東及非合資格雅居樂股東

於記錄日期名列雅居樂控股股東名冊且並非非合資格雅居樂股東的雅居樂股東方有權根據優先發售認購預留股份。

非合資格雅居樂股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據雅居樂控股另行得悉為香港以外司法管轄區居民的雅居樂股東，雅居樂控股及本公司董事根據所作查詢，考慮到有關雅居樂股東所處有關司法管轄區法律的限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜。

雅居樂控股及本公司董事已就向特定地區內的雅居樂股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及基於登記或提交本招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及雅居樂股東為符合該等地區的相關當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定

全球發售的架構

而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，雅居樂控股及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的雅居樂股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，非合資格雅居樂股東為：

- (a) 於記錄日期名列雅居樂控股股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的雅居樂股東；及
- (b) 於記錄日期雅居樂控股另行得悉為任何特定地區居民的雅居樂股東或實益雅居樂股東。

不管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司有權允許任何雅居樂股東接納其預留股份的保證配額。

透過滬港通或深港通持有雅居樂股份的實益雅居樂股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算不提供認購新發行股份相關服務。因此，透過滬港通或深港通持有雅居樂股份的實益雅居樂股東不能參與優先發售，亦將無法透過滬港通或深港通買賣機制接納各自優先發售預留股份的保證配額。

派發招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格雅居樂股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)。此外，合資格雅居樂股東將按彼等根據雅居樂的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取招股章程。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

申請手續

優先發售的申請手續與條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及藍色申請表格。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將初步提呈發售的發售股份數目為300,000,000股，相當於全球發售初步提呈

全球發售的架構

的發售股份總數的90%，惟或會按上文所述重新分配。優先發售的預留股份乃自國際發售股份當中提呈發售。

分配

國際發售包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「— 全球發售的定價」所載「累計投標」程序及多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購及／或持有或出售發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席全球協調人(代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以使其識別香港公開發售的相關申請，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配及回撥

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因上文「— 香港公開發售」所述的回撥安排、超額配售權獲悉數或部分行使及／或重新分配原香港公開發售的未獲認購發售股份而更改。

超額配售權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人代其行使的超額配售權。

根據超額配售權，國際包銷商有權(由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使)可於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格額外發行及配發最多50,000,000股發售股份(相當於初步提呈發售股份的15%)以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。倘超額配售權獲悉數行使，則額外發行的發售股份相當於緊隨全球發售完成及超額配售權獲行使後已發行股份總數的約3.61%。倘超額配售權獲行使，本公司將刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，尤其是在特定時期，包銷商可在二級市場競投或購買證券，減慢並(倘可能)防止證券的市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法管轄區進行，惟任何情況下均須遵守所有(包括香港的)適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動後價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以在上市日期後一段有限時間將H股市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的H股數量。「有擔保」賣空指出售的股數不超過超額配售權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配售權購買額外H股或在公開市場購買H股，將有擔保賣空平倉。在決定H股的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格操作人將(其中包括)比較H股於公開市場的價格與根據超額配售權可購買額外H股的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中H股市價下跌而進行若干競投或購買。H股的市場購買可在任何證券交易所(包括香港聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有有關法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，(b)可隨時終止，及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目不會超過根據超額配售權可發行的H股數目，即50,000,000股發售股份，約佔全球發售初步可供認購發售股份數目15%(倘行使全部或部分超額配售權)。

在香港，穩定價格行動須根據《證券及期貨(穩定價格)規則》進行。《證券及期貨(穩定價格)規則》准許的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少H股市價下跌；
- (b) 出售或同意出售H股，以建立淡倉防止或盡量減少H股市價下跌；

全球發售的架構

- (c) 根據超額配售權認購或同意認購H股，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少H股市價下跌而購買或同意購買任何H股；
- (e) 出售或同意出售H股，將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及
- (f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的投資者請留意：

- (a) 為穩定或維持H股市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有H股好倉；
- (b) 好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，目前尚不明確；
- (c) 穩定價格操作人將任何好倉平倉並在公開市場出售H股，可能導致股份市價下跌；
- (d) 超過穩定價格期限後不得進行穩定價格行動以支持H股價格。穩定價格期限自上市日期開始，並預期於2018年3月4日(星期日)結束(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)。由於此日期後，不可再進行穩定價格行動，因此穩定價格期限結束後，對H股的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響H股的市價。因此，H股的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；
- (e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格活動未必導致H股市價在穩定價格期內或之後維持在等於或高於發售價的水平；及
- (f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的價格進行，即等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

本公司將於穩定價格期屆滿後七日內按照《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投

全球發售的架構

投資者須指明擬按不同價格或特定價格購入國際發售之發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與本公司於定價日(預期為2018年2月3日(星期六)或前後，惟無論如何不遲於2018年2月8日(星期四))協定，而根據各項發售將分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非不遲於截止遞交香港公開發售及優先發售申請當日上午另有公佈(詳見下文)，否則發售價不會超過每股H股14.20港元，且預期不低於每股H股10.80港元。**有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會(但預期不會)低於本招股章程所述最低發售價。**

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)如認為合適，可根據有意專業及機構投資者於累計投標過程中表達的申請意願水平，在本公司同意的情況下，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時減少全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後，在可行情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售及優先發售申請當日上午，在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.agileliving.com.cn)刊登有關調減的通知。刊發該通知後，全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價由聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與本公司於經修訂發售價範圍內釐定。申請人須留意，減少全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示發售價範圍的任何公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會發出。該通知亦包括本招股章程當前所載全球發售統計資料的確認或修改(如適用)以及因有關調減而可能變更的任何其他財務資料。倘並無刊登任何有關公告，發售股份的數目不會減少，且本公司與聯席全球協調人協定的發售價在任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。

倘調減全球發售提呈發售的發售股份數目，聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的H股數目不得少於全球發售

全球發售的架構

的發售股份總數的10%。國際發售及香港公開發售將提呈發售的發售股份在若干情況下可由聯席全球協調人酌情決定在該等發售間重新分配。

全球發售中H股的發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的認購水平、香港發售股份及預留股份的分配基準，以及香港公開發售及優先發售的分配結果，預期於2018年2月8日(星期四)以本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — E.公佈結果」所述方式透過各種渠道公佈。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後方可獲接納：

- (i) 上市委員會批准根據全球發售據此所述將予提呈發售的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外H股)上市及買賣，且該批准並無撤回；
- (ii) 於定價日發售價已經本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)正式協定；
- (iii) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各包銷協議的責任成為並仍為無條件，且並無根據各自的協議條款終止。

各條件均須於各自的包銷協議指定的日期及時間或之前達成(於該等日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)因任何理由於2018年2月8日(星期四)或之前仍未能協定發售價，則全球發售不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自的條款終止方可完成。

倘上述條件未於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.agileliving.com.cn)刊登香

全球發售的架構

港公開發售失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的H股股票預期於2018年2月8日(星期四)發出，惟在該時間或之前(i)全球發售全面成為無條件及(ii)並無行使本招股章程「包銷 — 終止理由」所述終止權利的情況下，方會於2018年2月9日(星期五)上午八時正成為有效的所有權憑證。

H股買賣安排

假設香港公開發售於2018年2月9日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期H股將於2018年2月9日(星期五)上午九時正開始在香港聯交所買賣。H股將以每手250股H股進行買賣，H股的股份代號為3319。

如何申請香港發售股份及預留股份

A. 申請香港發售股份

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份（根據優先發售申請預留股份除外）。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 於www.hkeipo.hk透過網上白表服務在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士且並非美國人（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

如閣下在網上透過網上白表服務申請香港發售股份，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席全球協調人（作為本公司代理）可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請香港發售股份。

除《上市規則》批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人；或
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請或表示有意申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售（根據優先發售申請預留股份除外）。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或於www.hkeipo.hk透過網上白表服務在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2018年1月29日(星期一)上午九時正至2018年2月2日(星期五)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 聯席全球協調人的下列任何地址：

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心5808-5812室

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

如何申請香港發售股份及預留股份

(ii) 或香港公開發售收款銀行的下列任何一家分行：

渣打銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	88德輔道中分行	中環德輔道中88號地下
	中環分行	中環德輔道中26號華懋中心II期地下，一樓，二樓及二十七樓
	軒尼詩道分行	灣仔軒尼詩道399號
	銅鑼灣分行	銅鑼灣怡和街38-40A號怡華大廈地下至2樓
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心地下G舖
九龍	觀塘分行	觀塘觀塘道414號一亞太中心地下及一樓
	68彌敦道分行	尖沙咀彌敦道66-70號金冠大廈地庫、地下B1號舖及中層
	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期地下G30號舖及底層地下B117-23號舖
	長沙灣分行	長沙灣長沙灣道828號地下
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場地下C舖及一樓
	元朗豐年路分行	元朗青山公路段239-247&247A號萬昌樓地下前舖B號及一樓全層
	大埔分行	大埔廣福道23-25號地下1-2號舖

閣下可於2018年1月29日(星期一)上午九時正至2018年2月2日(星期五)中午十二時正的正常營業時間內，於下列地點索取**黃色**申請表格及招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；
或
- 閣下的股票經紀。

如何申請香港發售股份及預留股份

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明以「浩豐代理人有限公司—雅居樂雅生活服务公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特設收集箱：

- 2018年1月29日(星期一) 上午九時正至下午五時正
- 2018年1月30日(星期二) 上午九時正至下午五時正
- 2018年1月31日(星期三) 上午九時正至下午五時正
- 2018年2月1日(星期四) 上午九時正至下午五時正
- 2018年2月2日(星期五) 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為2018年2月2日(星期五)(截止辦理申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務提出申請，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)，按公司章程的規定代表閣下簽署任何文件並處理一切必要事宜，以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、中國《公司法》、《特別規定》及公司章程；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，且於提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下已知悉本招股章程內列明的有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、有關人士及**網上白表**服務供應商現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)任何國際發售股份，亦無參與國際發售(惟根據優先發售申請預留股份除外)；
- (viii) 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士披露其所要求有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 如香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，且本公司及有關人士概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士且並非美國人士(定義見S規例)；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目少於申請數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請排名首位申請人發送任何H股股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下合資格親身領取H股股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示除合資格雅居樂股東根據優先發售提出的申請外，此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

如何申請香港發售股份及預留股份

(xviii) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合上文「— 2.可提出申請的人士」所載條件的個別人士可透過指定網站www.hkeipo.hk使用網上白表服務申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於2018年1月29日(星期一)上午九時正至2018年2月2日(星期五)上午十一時三十分，於www.hkeipo.hk(每日24小時，申請截止當日除外)透過網上白表服務遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳足申請股款的截止時間為2018年2月2日(星期五)(申請截止當日)中午十二時正或下文「— D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出申請認購香港發售股份的任何電子認購指示完成相關付款，即被視為已提出實際申請。謹此說明，倘根據網上白表發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

謹此說明，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入請求表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請詳情轉交本公司、聯席全球協調人及H股股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

如何申請香港發售股份及預留股份

(ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或認購，亦不會申請或認購或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
- (如為閣下利益發出電子認購指示)聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
- (如閣下為另一人士的代理)聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一項**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司H股股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關H股股票及／或退回股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及閱讀本招股章程，並於促使作出申請時僅依賴本招股章程所載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司及有關人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(以及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士於彼等要求時披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前不可撤回，而此項協議將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司(為其本身及代表各股東)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、中國《公司法》、《特別規定》及公司章程規定；
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管及根據香港法例詮釋；
- 向本公司(代表本身及本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級職員的利益)表示同意(而本公司一經全部或部分接納申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東、各董事、監事、經理及其他高級職員向發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者表示同意)：
 - (a) 將由本公司的公司章程或由中國《公司法》或其他有關法律或行政法規所

如何申請香港發售股份及預留股份

賦予或施加的任何權利或責任所引致有關本公司事務的一切分歧及申索，按本公司的公司章程規定透過仲裁解決；

(b) 有關仲裁裁決將為最終及不可推翻的決定；及

(c) 仲裁庭可公開聆訊及公佈仲裁裁決；

- 向本公司(代表本身及本公司各股東的利益)表示同意本公司H股持有人可自由轉讓H股；及
- 授權本公司代表 閣下與本公司各董事及高級職員訂立合同。根據該等合同，該等董事及高級職員承諾遵守及符合本公司公司章程所規定其對股東應盡的責任。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(及倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；而倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)並存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少250股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過250股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

如何申請香港發售股份及預留股份

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2018年1月29日(星期一) 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2018年1月30日(星期二) 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2018年1月31日(星期三) 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2018年2月1日(星期四) 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2018年2月2日(星期五) 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2018年1月29日(星期一)上午九時正至2018年2月2日(星期五)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止當日2018年2月2日(星期五)中午十二時正，或本節「一 D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

謹此說明，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、H股股份過戶登記處、收款銀行及有關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投

如何申請香港發售股份及預留股份

資者提供的服務。上述服務有所局限亦可能中斷，閣下不宜待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、有關人士及網上白表服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，應：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於申請截止當日2018年2月2日(星期五)中午十二時正或下文「一D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，則須於申請表格上「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人(或如屬聯名實益擁有人，則指每名聯名實益擁有人)的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提出。

倘閣下為合資格雅居樂股東並以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份，閣下亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統發出電子指示(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)就香港發售股份提出一份申請或於指定網站www.hkeipo.hk透過**網上白表**服務遞交申請。然而，透過上述方式申請任何香港發售股份，閣下不會獲得「全球發售的架構—優先發售」所述閣下根據優先發售所享有的任何優待。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務提交超過一項申請(包括香港結算代理人透過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

如何申請香港發售股份及預留股份

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權獲分派特定金額以外的利潤或資本的任何部分股本）。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列雅居樂控股股東名冊且並非為非合資格雅居樂股東的雅居樂股東方可根據優先發售認購預留股份。

非合資格雅居樂股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法管轄區或據雅居樂控股另行得悉為香港以外司法管轄區居民的雅居樂股東，雅居樂控股及本公司董事根據彼等就該等股東所作出的查詢，考慮到有關雅居樂股東所居留的有關司法管轄區法律的限制或該司法管轄區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜者。

雅居樂控股及本公司董事已就向特定地區內的雅居樂股東提呈發售預留股份對特定地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。考慮到有關情況及基於登記或提交招股章程存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或本公司及雅居樂股東為符合該等地區的當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，雅居樂控股及本公司董事認為有必要或應當限制特定地區的雅居樂股東接納其優先發售預留股份的保證配額之能力。

因此，就優先發售而言，非合資格雅居樂股東為：

- (a) 於記錄日期名列雅居樂控股股東名冊且於該名冊內所示地址位於任何特定地區的雅居樂股東；及

如何申請香港發售股份及預留股份

(b) 於記錄日期雅居樂控股另行得悉為任何特定地區居民的雅居樂股東或實益雅居樂股東。

不管本招股章程或藍色申請表格的任何其他條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守可引起上述限制的法律或法規，則本公司保留權利允許任何雅居樂股東接納其預留股份的保證配額。

就特定地區，雅居樂控股已發信通知中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)，由於特定地區適用的法律及法規，對於彼等代非合資格雅居樂股東持有的任何雅居樂股份，彼等不獲准參與優先發售。

合資格雅居樂股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期持有的每50股雅居樂股份申請一股預留股份。

合資格雅居樂股東於記錄日期持有少於50股雅居樂股份不會享有預留股份的保證配額，但將有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如申請人為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如申請人為法人團體，藍色申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書的正式授權人士提出，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予理由。

下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何本公司附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人；
- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後成為本公司的關連人士；或
- 非合資格雅居樂股東。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格雅居樂股東以藍色申請表格(已由本公司寄發至合資格雅居樂股東)申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

合資格雅居樂股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或僅可申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期持有少於50股雅居樂股份的合資格雅居樂股東，因而有關股東並無預留股份保證配額但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格雅居樂股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格雅居樂股東申請的預留股份數目多於合資格雅居樂股東在優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格雅居樂股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格雅居樂股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用**藍色**申請表格所載公式計算出準確的應付金額。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 少於可用預留股份。可用預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可用預留股份相同，則可用預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘的H股，有關H股將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

如何申請香港發售股份及預留股份

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售間的回撥安排所限。

已以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格雅居樂股東，亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)或透過**網上白表**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格雅居樂股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**，或透過**網上白表**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有雅居樂股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止限期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期於中央結算系統直接持有雅居樂股份的人士(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止限期前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格雅居樂股東(不會參加優先發售的本公司若干核心關連人士除外)於記錄日期在雅居樂控股股東名冊記錄的地址。

此外，合資格雅居樂股東將按彼等根據雅居樂控股的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股章程。

倘合資格雅居樂股東已根據雅居樂控股的公司通訊政策選擇從雅居樂控股收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取雅居樂控股的公司通訊的方式，則本招股章程的印刷本(以其所選擇的語言)(如適用)將寄發予該名合資格雅居樂股東。

倘合資格雅居樂股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從雅居樂控股收取電子版本的公司通訊，則本招股章程的電子版本(與本招股章程印刷本相同)可在本公司網站www.agileliving.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

如何申請香港發售股份及預留股份

已選擇收取或被視為已同意收取電子形式的招股章程的合資格雅居樂股東，可隨時透過向卓佳證券登記有限公司發出書面要求或透過is-enquiries@hk.tricorglobal.com向卓佳證券登記有限公司發出電郵，免費索取本招股章程的印刷本。卓佳證券登記有限公司將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格雅居樂股東免費寄發本招股章程的印刷本，惟該名合資格雅居樂股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股章程的印刷本。

按「一 A.申請香港發售股份 — 3.申請香港發售股份 — 索取申請表格的地點」所載，合資格雅居樂股東亦可於正常營業時間內向收款銀行任何指定分行及各聯席全球協調人的指定辦事處索取本招股章程印刷本。

合資格雅居樂股東如須補發藍色申請表格，應聯絡卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或致電其熱線2980 1333。

在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。尤其是，除向本招股章程指明的合資格雅居樂股東外，本招股章程不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何特定地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法管轄區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。收取本招股章程及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)不應就優先發售將上述文件向或自任何特定地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理或代名人接獲藍色申請表格，其不應申請任何預留股份，除非雅居樂及本公司的董事釐定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何特定地區轉發本招股章程及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他方面)的任何人士(包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人)應提請收件人注意本節的內容。

4. 使用藍色申請表格提出申請

(a) 於申請預留股份時，閣下可選擇藍色申請表格上所載的以下四個選項之一：

(i) 選項1：申請的預留股份數目相等於閣下的保證配額。

如何申請香港發售股份及預留股份

- (ii) 選項2：申請的預留股份數目不超過閣下的保證配額並申請超額預留股份。
- (iii) 選項3：申請的預留股份數目少於閣下的保證配額。
- (iv) 選項4：僅申請超額預留股份(例如，倘閣下於記錄日期持有少於50股雅居樂股份，則將不會享有保證配額，但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售)。
- (b) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：
- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
 - **藍色**申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署亦不獲受理)；
 - 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
 - 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
 - 有關保證配額或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
 - 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；
 - 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
 - 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
 - 支票／銀行本票的抬頭人並非「浩豐代理有限公司 — 雅居樂雅生活服務公開發售」；
 - 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
 - 支票是期票；
 - 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
 - **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
 - 申請以鉛筆填寫；
 - 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
 - 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
 - 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法管轄區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
 - 本公司及聯席全球協調人、彼等各自的代理或代名人可酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。
- (c) 倘閣下申請的預留股份數目等於閣下的保證配額(**選項1**)：
- 倘閣下支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司將拒絕受理閣下的申請。
- (d) 倘閣下申請的預留股份不超過閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份(**選項2**)：
- 倘閣下支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符且低於該應付款項，則閣下的申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額的應付款項不符，且高於該應付款項但低於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，則閣下的保證配額(如有)申請將全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請將被拒絕受理。
 - 倘支票／銀行本票金額與**藍色**申請表格所申請的保證配額及所申請的超額預留股份應付的總金額不符且高於該應付款項，則閣下的申請將全數獲接納。

如何申請香港發售股份及預留股份

(e) 倘閣下申請的預留股份數目少於閣下的保證配額(選項3)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付金額不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付金額不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

(f) 倘閣下僅申請超額預留股份(選項4)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所載應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所載公式計算的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

5. 何時可提出申請

(a) 採用藍色申請表格提出申請

填妥的藍色申請表格連同隨附及註明以「浩豐代理人有限公司—雅居樂雅生活服務優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)的特設收集箱：

- 2018年1月29日(星期一) 上午九時正至下午五時正
- 2018年1月30日(星期二) 上午九時正至下午五時正
- 2018年1月31日(星期三) 上午九時正至下午五時正
- 2018年2月1日(星期四) 上午九時正至下午五時正
- 2018年2月2日(星期五) 上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格，連同隨附付款，必須不遲於截止申請日期的2018年2月2日(星期五)中午十二時正或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間遞交。

(b) 登記申請

將於截止申請日期的2018年2月2日(星期五)上午十一時四十五分至中午十二時正或下文「D.惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間登記申請。

如何申請香港發售股份及預留股份

6. 許可申請的數目

請參閱上文「A.申請香港發售股份」8.閣下可提交的申請數目」，以了解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的申請數目。

7. 其他條款、條件與指示

請參閱藍色申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 香港發售股份及預留股份價格

最高發售價為每股發售股份14.20港元。閣下根據申請表格所載條款申請香港發售股份或預留股份，須全額支付最高發售價、1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的香港聯交所交易費。即閣下申請一手250股香港發售股份或一手250股預留股份須支付3,585.78港元。

申請表格內載有列表明示所申請發售股份數目應付的準確金額。

閣下可就最低250股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務提交申請。有關超過250股香港發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格所載表格上所列的其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk另行指定的數目。

就藍色申請表格上所載列的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列其中一個數目，閣下須於申請時採用藍色申請表格內所載公式計算出準確的應付金額。

倘閣下的申請獲接納，須向交易所參與者(定義見《上市規則》)支付經紀佣金，並向香港聯交所支付證監會交易徵費及香港聯交所交易費(證監會交易徵費由香港聯交所代表香港證監會收取)。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構 — 全球發售的定價」。

D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘於2018年2月2日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間香港發出以下警告信號，則將不會開始或截止辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號。

如何申請香港發售股份及預留股份

在此情況下，將於下一個於上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無發出上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘並未於2018年2月2日(星期五)開始辦理申請登記並於該日截止辦理申請登記或倘香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，從而對「預期時間表」所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

E. 公佈結果

本公司預期於2018年2月8日(星期四)在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站www.agileliving.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售的認購水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下述方式供查詢：

- 於不遲於2018年2月8日(星期四)在本公司網站www.agileliving.com.cn及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊載公告；
- 於2018年2月8日(星期四)上午八時正至2018年2月14日(星期三)午夜十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 透過於2018年2月8日(星期四)至2018年2月13日(星期二)期間上午九時正至下午六時正致電3691 8488分配結果電話查詢熱線查詢；及
- 於2018年2月8日(星期四)至2018年2月12日(星期一)期間，在上列收款銀行指定分行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約(不論全部或部分)，則會成為一項具約束力的合約，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由終止的情況下，則閣下須認購香港發售股份及／或預留股份(視情況而定)。有關詳情載於「全球發售的架構」。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

如何申請香港發售股份及預留股份

F. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表**服務，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條例發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認申請。倘申請人接獲通知但未根據所獲通知的程序確認申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何原因。

(iii) 倘香港發售股份及／或預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准H股上市，香港發售股份及／或預留股份的配發即告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請(以合資格雅居樂股東身份採用**藍色**申請表格申請(如有)的除外)；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站www.hkeipo.hk所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

G. 退回申請股款

倘申請遭拒、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時支付的最高發售價每股發售股份14.20港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或「全球發售的架構—全球發售的條件」一節所載全球發售的條件並無達成，或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2018年2月8日(星期四)或之前向閣下退回申請股款。

H. 發送／領取H股股票及退回款項

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張H股股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的H股股票則如下文所述存入中央結算系統)，及就閣下根據優先發售獲配發的全部預留股份獲發一張H股股票。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色、黃色或藍色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普

如何申請香港發售股份及預留股份

通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份及／或預留股份的H股股票(對於**黃色**申請表格，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費但不包括利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上(如有)。銀行或會於兌現退款支票前要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

在下文所述發送／領取H股股票及退回股款的安排之規限下，任何退款支票及H股股票預期將於2018年2月8日(星期四)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售於2018年2月9日(星期五)上午八時正或之前已全面成為無條件及「包銷」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，H股股票方會於2018年2月9日(星期五)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請

倘閣下(i)使用**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請1,000,000股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2018年2月8日(星期四)上午九時正至下午一時正，親臨H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)或本公司於報章上通知的其他地點或日期領取有關退款支票及／或H股股票(倘適用)。

倘閣下屬合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬合資格親自領取的公司申請人，則必須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲H股股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如何申請香港發售股份及預留股份

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或H股股票(倘適用)，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下(i)使用白色申請表格申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或(ii)使用藍色申請表格申請少於1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或H股股票(倘適用)將於2018年2月8日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份且已提供申請表格要求的全部資料，請遵照上文所述領取退款支票相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2018年2月8日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2018年2月8日(星期四)或(倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下在申請表格中所示閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上述「E.公佈結果」所述方式於2018年2月8日(星期四)刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何差誤，請於2018年2月8日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份記存於閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。香港結算亦將向閣下提供一份活動結單，列出存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下透過網上白表服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2018年2月8日(星期四)或報章上公佈為發送／領取H股股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正於H股股份過戶登

如何申請香港發售股份及預留股份

記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)親身領取閣下的H股股票(如適用)。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取H股股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過網上白表服務申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的H股股票(如適用)將於2018年2月8日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以電子自動退款指示發送至閣下的銀行戶口。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退回股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

- 就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的每位人士將被視為申請人。

將H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的H股股票將以香港結算代理人名義發行，並於2018年2月8日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2018年2月8日(星期四)以上文「E.公佈結果」所載方式公佈中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於2018年2月8日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。

如何申請香港發售股份及預留股份

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2018年2月8日(星期四)，透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退回股款存入閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行戶口的退回股款(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價之間的差額，將於2018年2月8日(星期四)存入閣下的指定銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口，上述各款項均包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，但不會支付利息。

I. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股於聯交所上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則H股將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見《上市規則》)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響彼等權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致雅居樂雅生活服務股份有限公司列位董事及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited及華泰金融控股(香港)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就雅居樂雅生活服務股份有限公司(「貴公司」，前稱「雅居樂物業管理有限公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-71頁)，此等歷史財務資料包括於2014年、2015年及2016年12月31日和2017年9月30日的綜合資產負債表、貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日和2017年9月30日的資產負債表，以及截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年及截至2017年9月30日止九個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-71頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2018年1月29日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次H股上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯

誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日和2017年9月30日的財務狀況和 貴集團於2014年、2015年及2016年12月31日及2017年9月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2016年9月30日止九個月的綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註27，該附註包含雅居樂雅生活服务股份有限公司就有關期間支付股利相關資料。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2018年1月29日

I 貴集團之歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下所載之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此作為依據)乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審計(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收入	7	826,099	934,412	1,244,735	871,810	1,168,868
銷售成本	7、8	(727,279)	(785,597)	(933,088)	(656,547)	(785,699)
毛利		98,820	148,815	311,647	215,263	383,169
銷售及營銷開支	8	(6,830)	(8,810)	(19,057)	(10,318)	(21,664)
行政開支	8	(31,694)	(51,681)	(78,692)	(46,004)	(103,152)
其他收入		3,276	2,088	4,802	3,303	8,167
其他開支		(471)	(2,258)	(1,331)	(455)	(477)
其他(虧損)/收益						
— 淨額	10	(260)	(327)	(219)	(17)	12
經營利潤		62,841	87,827	217,150	161,772	266,055
融資收入—淨額	11	1,010	11,581	14,606	11,601	4,279
未計所得稅前利潤		63,851	99,408	231,756	173,373	270,334
所得稅開支	13	(17,188)	(27,377)	(62,710)	(45,750)	(69,368)
年內/期內利潤及 全面收入總額		<u>46,663</u>	<u>72,031</u>	<u>169,046</u>	<u>127,623</u>	<u>200,966</u>
以下各方應佔利潤及 全面收入總額：						
— 貴公司擁有人		41,604	64,966	160,670	121,891	190,119
— 非控股權益	12	5,059	7,065	8,376	5,732	10,847
		<u>46,663</u>	<u>72,031</u>	<u>169,046</u>	<u>127,623</u>	<u>200,966</u>
每股盈利 (以人民幣元/股表示)						
— 每股基本及 攤薄盈利	14	<u>0.06</u>	<u>0.09</u>	<u>0.22</u>	<u>0.17</u>	<u>0.25</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日			於2017年
		2014年	2015年	2016年	9月30日
		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	15	65,593	61,740	61,603	67,500
其他無形資產	16	3,163	3,483	10,738	108,975
商譽	16	—	—	—	918,967
遞延所得稅資產	26	5,401	8,496	16,672	13,792
應收關聯方貸款和利息	20	784,110	586,100	630,666	—
		<u>858,267</u>	<u>659,819</u>	<u>719,679</u>	<u>1,109,234</u>
流動資產					
存貨	18	51,181	33,303	24,261	18,002
貿易及其他應收款項	19	475,500	342,407	223,116	816,006
應收關聯方貸款和利息	20	11,303	10,799	405,334	13,248
現金及現金等價物		207,101	204,374	523,163	327,762
受限制現金	21	2,080	3,290	3,304	3,613
		<u>747,165</u>	<u>594,173</u>	<u>1,179,178</u>	<u>1,178,631</u>
資產總值		<u>1,605,432</u>	<u>1,253,992</u>	<u>1,898,857</u>	<u>2,287,865</u>
股本					
貴公司擁有人應佔股本					
股本	22	50,000	50,000	50,000	1,000,000
儲備	23	64,366	64,366	105,497	361,598
(累計虧損)/保留盈餘		(91,837)	(26,871)	124,144	10,746
		<u>22,529</u>	<u>87,495</u>	<u>279,641</u>	<u>1,372,344</u>
非控股權益		<u>8,400</u>	<u>15,465</u>	<u>23,841</u>	<u>484</u>
權益總額		<u>30,929</u>	<u>102,960</u>	<u>303,482</u>	<u>1,372,828</u>
負債					
非流動負債					
借款	25	605,110	442,100	595,592	—
遞延所得稅負債	26	73	60	99	22,992
		<u>605,183</u>	<u>442,160</u>	<u>595,691</u>	<u>22,992</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	24	778,918	528,918	761,306	852,549
即期所得稅負債		11,402	35,954	38,585	39,496
借款	25	179,000	144,000	199,793	—
		<u>969,320</u>	<u>708,872</u>	<u>999,684</u>	<u>892,045</u>
負債總額		<u>1,574,503</u>	<u>1,151,032</u>	<u>1,595,375</u>	<u>915,037</u>
權益及負債總額		<u>1,605,432</u>	<u>1,253,992</u>	<u>1,898,857</u>	<u>2,287,865</u>

貴公司資產負債表

	附註	於12月31日			於2017年
		2014年	2015年	2016年	9月30日
		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	15	61,671	58,880	57,450	59,963
其他無形資產		2,695	3,089	3,050	3,047
遞延所得稅資產		1,848	4,334	11,026	7,471
於附屬公司的投資	12	—	—	1,010	1,017,965
應收關聯方貸款和利息	20	—	—	630,666	—
		<u>66,214</u>	<u>66,303</u>	<u>703,202</u>	<u>1,088,446</u>
流動資產					
存貨	18	50,040	32,271	23,314	16,032
貿易及其他應收款項	19	406,297	293,921	182,211	632,467
應收關聯方貸款和利息	20	—	—	405,334	13,248
現金及現金等價物		104,243	169,490	419,547	263,855
受限制現金		78	81	82	384
		<u>560,658</u>	<u>495,763</u>	<u>1,030,488</u>	<u>925,986</u>
資產總值		<u>626,872</u>	<u>562,066</u>	<u>1,733,690</u>	<u>2,014,432</u>
股本					
貴公司擁有人應佔股本					
股本	22	50,000	50,000	50,000	1,000,000
儲備	23	49,347	49,347	63,097	326,054
(累計虧損)/保留盈餘		(88,159)	(45,313)	81,639	24,308
權益總額		<u>11,188</u>	<u>54,034</u>	<u>194,736</u>	<u>1,350,362</u>
負債					
非流動負債					
借款	25	—	—	595,592	—
流動負債					
貿易及其他應付款項	24	606,485	479,124	709,659	638,144
即期所得稅負債		9,199	28,908	33,910	25,926
借款	25	—	—	199,793	—
		<u>615,684</u>	<u>508,032</u>	<u>943,362</u>	<u>664,070</u>
負債總額		<u>615,684</u>	<u>508,032</u>	<u>1,538,954</u>	<u>664,070</u>
權益及負債總額		<u>626,872</u>	<u>562,066</u>	<u>1,733,690</u>	<u>2,014,432</u>

綜合權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔					
	股本	儲備	(累計虧損)／ 保留盈餘	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日的結餘.....	50,000	64,032	(133,107)	(19,075)	3,341	(15,734)
全面收入						
年內利潤.....	—	—	41,604	41,604	5,059	46,663
	—	—	41,604	41,604	5,059	46,663
與 貴公司擁有人的交易						
法定儲備分派.....	23(b)	334	(334)	—	—	—
	—	334	(334)	—	—	—
於2014年12月31日的結餘...	50,000	64,366	(91,837)	22,529	8,400	30,929
於2015年1月1日的結餘.....	50,000	64,366	(91,837)	22,529	8,400	30,929
全面收入						
年內利潤.....	—	—	64,966	64,966	7,065	72,031
	—	—	64,966	64,966	7,065	72,031
於2015年12月31日的結餘...	50,000	64,366	(26,871)	87,495	15,465	102,960
於2016年1月1日的結餘.....	50,000	64,366	(26,871)	87,495	15,465	102,960
全面收入						
年內利潤.....	—	—	160,670	160,670	8,376	169,046
	—	—	160,670	160,670	8,376	169,046
與 貴公司擁有人的交易						
當時股東出資.....		15,500	—	15,500	—	15,500
關聯方出資.....	23(c)	15,976	—	15,976	—	15,976
法定儲備分派.....	23(b)	9,655	(9,655)	—	—	—
	—	41,131	(9,655)	31,476	—	31,476
於2016年12月31日的結餘...	50,000	105,497	124,144	279,641	23,841	303,482

貴公司擁有人應佔						
附註	股本	儲備	(累計虧損) / 保留盈餘	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	50,000	105,497	124,144	279,641	23,841	303,482
全面收入						
期內利潤.....	—	—	190,119	190,119	10,847	200,966
	—	—	190,119	190,119	10,847	200,966
與 貴公司擁有人的交易						
當時股東出資.....	—	1,000	—	1,000	—	1,000
股息.....	27	—	(269,605)	(269,605)	(28,370)	(297,975)
貴公司從有限責任公司改制 為股份有限公司的影響...	22(a)	5,103	(5,103)	—	—	—
與非控股權益的交易.....	23(d)	4,944	—	4,944	(6,324)	(1,380)
貴集團重組的影響.....	23(d)	(32,392)	—	(32,392)	—	(32,392)
非控股權益出資.....		—	—	—	490	490
	22(c) 、					
發行股份.....	22(d) 、 22(b) 、	28,000	1,170,637	—	1,198,637	—
	22(e)	922,000	(922,000)	—	—	—
資本儲備轉增股本.....	23(b)	—	28,809	(28,809)	—	—
轉撥法定儲備.....		950,000	256,101	(303,517)	902,584	(34,204)
於2017年9月30日的結餘.....		1,000,000	361,598	10,746	1,372,344	484
						868,380
						1,372,828

附註	貴公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	綜合資本	儲備	(累計虧損)/ 保留盈餘	合計			
	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元			
(未經審計)							
於2016年1月1日的結餘.....	50,000	64,366	(26,871)	87,495	15,465	102,960	
全面收入							
期內利潤.....	—	—	121,891	121,891	5,732	127,623	
	—	—	121,891	121,891	5,732	127,623	
與 貴公司擁有人的交易							
當時股東出資.....	—	13,500	—	13,500	—	13,500	
關聯方出資.....	—	8,049	—	8,049	—	8,049	
轉撥法定儲備.....	—	5,232	(5,232)	—	—	—	
	—	26,781	(5,232)	21,549	—	21,549	
於2016年9月30日的結餘.....	50,000	91,147	89,788	230,935	21,197	252,132	

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元	
經營活動所得現金流量						
經營所得現金.....	28	16,674	59,603	412,100	235,424	164,443
已付所得稅.....		(2,043)	(5,933)	(68,216)	(41,950)	(64,692)
經營活動所得現金淨額.....		14,631	53,670	343,884	193,474	99,751
投資活動所得現金流量						
購置物業、廠房及設備.....	15	(4,285)	(2,818)	(6,103)	(1,845)	(11,445)
出售物業、廠房及設備所得款項.....		133	546	345	684	390
購置其他無形資產.....	16	(870)	(853)	(7,920)	(577)	(7,651)
授予關聯方貸款.....		—	—	(1,400,000)	(1,200,000)	—
向關聯方收取的貸款還款.....		865,890	198,010	950,100	699,100	1,036,000
購買理財產品.....		—	—	—	—	(2,260,000)
贖回理財產品.....		—	—	—	—	1,860,000
已收利息.....		144,270	67,406	96,897	79,289	43,973
(向關聯方作出的現金墊款)／						
關聯方償還的現金墊款.....		(56,519)	28,773	151,539	141,751	(9,428)
收購附屬公司(扣除獲得的現金及						
現金等價物).....	30(d)	—	—	—	—	(981,182)
受限制銀行存款增加.....		(2,080)	(1,210)	(14)	(12)	(309)
投資活動所得／(所用)現金淨額.....		946,539	289,854	(215,156)	(281,610)	(329,652)
融資活動所得現金流量						
當時股東出資.....		—	—	15,500	13,500	1,000
非控股權益出資.....		—	—	—	—	490
發行普通股所得款項.....	22(c)(d)	—	—	—	—	1,198,637
借款所得款項.....		—	—	1,078,200	1,078,200	—
借款還款.....		(765,740)	(198,010)	(877,100)	(826,100)	(809,000)
已付利息.....		(71,532)	(54,671)	(61,799)	(49,554)	(32,727)
(償還關聯方現金墊款)／						
應收關聯方現金墊款.....		(20,905)	(93,570)	35,260	18,293	13,245

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審計)	2017年 人民幣千元
向當時股東收購附屬公司以進行重組	23(d)	—	—	—	—	(33,772)
已付當時股東股息		—	—	—	—	(269,605)
已付非控股權益股息		—	—	—	—	(28,370)
已付上市開支		—	—	—	—	(5,398)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(858,177)	(346,251)	190,061	234,339	34,500
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		102,993	(2,727)	318,789	146,203	(195,401)
年初/期初現金及現金等價物		104,108	207,101	204,374	204,374	523,163
年末/期末現金及現金等價物		207,101	204,374	523,163	350,577	327,762

II 歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

貴公司於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心33樓。

貴公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)，一家於中國成立的投資控股公司，其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)，一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司。

貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中國提供物業管理服務及相關增值服務(「上市業務」)。

除另有說明外，本歷史財務資料以人民幣呈列。

1.2 重組

於重組(「重組」)完成之前，上市業務主要由貴公司及貴集團旗下的其他中國公司(統稱「營運公司」)經營。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月(「有關期間」)，上市業務由雅居樂控股最終控制。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，於開展重組過程中，若干從事上市業務的營運公司的股本權益被轉讓予貴公司。於重組之前，貴公司由旺紀國際有限公司(「旺紀」)擁有。重組涉及以下主要步驟：

- (a) 中山雅生活於2017年6月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣300,000,000元。成立後，中山雅生活由旺紀(雅居樂控股的全資附屬公司)全資擁有。
- (b) 於2017年6月20日，中山雅生活與旺紀訂立了股權轉讓協議，據此，旺紀以人民幣300,950,000元的對價將貴公司99%的股本權益轉讓予中山雅生活。轉讓完成後，中山雅生活持有貴公司99%的股本權益，實繳股本為人民幣49,500,000元，而貴公司剩餘1%的股本權益仍由旺紀持有。
- (c) 於2017年7月4日至2017年8月9日期間，貴公司向雅居樂控股旗下的各中介控股公司收購了下列營運公司的全部股本權益：

<u>被收購的營運公司名稱</u>	<u>現金對價</u>
佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司 (「南海雅居樂」)	人民幣5,000,000元
廣州雅居樂物業管理服務有限公司(「廣州雅居樂」)	人民幣1,000,000元
廣州市雅韜廣告有限公司(「廣州雅韜」)	人民幣1,000,000元
廣州市雅方旅遊有限公司(「廣州雅方」)	人民幣1,000,000元
廣州市雅卓房地產營銷有限公司(「廣州雅卓」)	人民幣1,000,000元
廣州市雅天網絡科技有限公司(「廣州雅天」)	人民幣1,000,000元
廣州雅萊格物業管理服務有限公司(「廣州雅萊格」)	人民幣1,000,000元
雅萊格物業服務(上海)有限公司(「上海雅萊格」)	人民幣5,707,258元
廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司(「花都雅居樂」)	人民幣3,464,715元
海南雅居樂物業服務有限公司(「海南雅居樂」)(附註12(c))	人民幣4,600,000元

該等股份轉讓完成後，貴公司即成為貴集團的控股公司。

2 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由雅居樂控股間接控制。上市業務乃通過雅居樂控股最終控制的營運公司及其附屬公司開展。根據重組，上市業務被轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。重組僅為上市業務的重組，而該業務的管理並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此，重組已按與合併會計法類似的方式作為共同控制業務的重組入賬。

歷史財務資料指 貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如當前的集團架構於整個有關期間一直存在，且上市業務於最早呈列期間初或確立該等業務時(以較短期間為準)已轉讓予 貴集團。

公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益／虧損於合併時予以對銷。

3 重大會計政策概要

3.1 擬備基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的下列《香港財務報告準則》編製。歷史財務資料已根據歷史成本法編製。

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要運用若干關鍵會計估計，同時要求管理層在應用 貴集團的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或相當複雜性的部分，或相關假設及估計對綜合財務報表影響重大的部分於附註5披露。

3.1.1 會計政策及披露事項的變動

截至本報告刊發之日，香港會計師公會已針對現有準則頒佈下列新準則及修訂本(尚未生效且 貴集團尚未提早採納)：

		於以下日期或之後 開始的年度生效
《香港財務報告準則》第15號	客戶合約收入	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第4號(修訂本)	將《香港財務報告準則》第9號 金融工具與《香港財務報告 準則》第4號保險合約一併應用	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第1號(修訂本)	首次採用《香港財務報告準則》	2018年1月1日
《香港會計準則》第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業的投資	2018年1月1日
《香港會計準則》第40號(修訂本)	轉讓投資物業	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第22號詮釋	外幣交易及預付對價	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號詮釋	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業 之間的資產出售或注資	待定
《香港財務報告準則》第16號	租賃	2019年1月1日

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與 貴集團的經營有關。根據董事開展的初步評估，該等準則生效後預期不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

《香港財務報告準則》第15號取代之前的收入準則：《香港會計準則》第18號收入及《香港會計準則》第11號建築合約以及關於收入確認的相關詮釋。《香港財務報告準則》第15號通過以下五步法，就何時確認收入及確認的收入數額確立了一個綜合框架：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。《香港財務報告準則》第15號的核心原則是公司應確認收入，以說明按反映公司預期可用以交換約定貨品或服務之對價的金額向客戶移交該等貨品或服務。該準則從基於風險和回報轉移法的收入確認模式轉變為基於控制權轉移的方式。《香港財務報告準則》第15號規定了關於合約成本及許可安排資本化的具體指引，同時納入了一套關於實體客戶合約產生的收入及現金流量的性質、數額、時間和不確定性的完整披露要求。根據《香港財務報告準則》第15號，當實體完成履約責任時確認收入。

管理層目前正評估應用該新準則對 貴集團財務報表的影響，並已識別以下可能受影響的方面：

- 服務收入 — 採用《香港財務報告準則》第15號可能導致確認獨立履約責任，從而影響收入的確認時間。
- 履行合同時產生的若干成本的會計處理 — 根據《香港財務報告準則》第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權 — 《香港財務報告準則》第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

貴集團認為採納《香港財務報告準則》第15號的新標準將不會對 貴集團的財務狀況及經營業績產生重大影響。

《香港財務報告準則》第9號取代了全部的《香港會計準則》第39號。《香港財務報告準則》第9號就於債務工具的投資有三種金融資產分類類別：以攤銷成本計量、以公允價值計量並計入其他全面收益及以公允價值計量並計入損益。分類由該實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵決定。於股本工具的投資始終按公允價值計量。然而，倘該工具並非持作買賣，管理層可做出不可撤銷決定，選擇於其他全面收益呈列公允價值的當前變動。倘股本工具持作買賣，則公允價值變動乃於損益呈列。就金融負債而言，有兩種分類類別：以攤銷成本計量及以公允價值計量並計入損益。倘非衍生金融負債指定為以公允價值計量並計入損益，則因負債自身的信貸風險變動引起的公允價值變動於其他全面收益確認，除非該等公允價值變動會造成損益賬的會計錯配，在此情況下，所有的公允價值變動均於損益確認。其他全面收益中的金額隨後不會重新計入損益。就持作買賣的金融負債(包括衍生金融負債)而言，公允價值的所有變動乃於損益呈列。

《香港財務報告準則》第9號為確認減值虧損引入新模式 — 預期信貸虧損模式，為對《香港會計準則》第39號產生虧損模式之改變。《香港財務報告準則》第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。《香港財務報告準則》第9號適用於所有的對沖關係，除利率風險的投資組合公允價值對沖外。

由於 貴集團尚未承諾進行詳盡評估，因此將不會對 貴集團金融資產及負債的會計處理產生影響。由於 貴集團預期其目前按攤銷成本計量的金融資產將繼續保留其各自的分類及計量，且 貴集團並無持有目前分類為可供出售的金融資產或目前按公允價值計量並計入損益的金融資產。新規定僅會影響指定按公允價值計量並計入損益的金融負債的會計處理，且 貴集團並無持有該等負債。

貴集團評估，採納《香港財務報告準則》第9號將不會對 貴集團的財務狀況及經營業績產生重大影響。

貴集團為若干辦公室及建築的承租人，其目前根據附註3.21(a)所載會計政策，作為《香港會計準則》第17號項下的經營租賃列賬。於2017年9月30日， 貴集團不可撤銷經營租賃協議項下的最低租金付款為人民幣52,749,000元，單獨披露於附註29(b)。根據《香港財務報告準則》第16號，承租人須在資產負債表中確認反映未來租金付款的租賃負債及就所有租賃合約有權使用的資產。承租人亦須於收益表中呈列租賃負債及有權使用的資產折舊的有關利息開支。相比《香港會計準則》第17號項下的經營租賃，此不僅會改變開支的分配，亦會改變各租賃期間期間確認的開支總額。有權使用的資產的直線法折舊與適用於租賃負債的實際利率法相結合將導致租賃初始年度計入損益的費用總額增加，以及租賃後期的開支減少。該項新準則包含了對若干短期租賃及低價值資產租賃的可選擇性豁免。此豁免僅可適用於承租人。 貴集團預計將於2019年1月1日或之後開始的財政年度採用該項新準則。

貴公司董事預計，儘管採納《香港財務報告準則》第16號可能不會對 貴集團的業績產生重大影響，但預計部分該等租賃承擔將須於綜合資產負債表中確認為有權使用的資產及租賃負債。

3.2 附屬公司

3.2.1 綜合入賬

附屬公司指 貴集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘 貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體的權力影響上述回報，則 貴集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的對價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

非共同控制下的業務合併

除重組外， 貴集團採用收購法入賬非共同控制下的業務合併。收購附屬公司的轉讓對價乃所轉讓資產、欠被收購方前擁有人的負債及 貴集團所發行股權的公允價值。轉讓對價包括因或然對價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公允價值計量。

貴集團根據逐項收購基準確認所持被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益乃現時所有權權益，可讓持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公允價值或現時

所有權權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非《香港財務報告準則》要求以另一計量基準計量。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

貴集團轉讓的任何或然對價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然對價公允價值的後續變動根據《香港會計準則》第39號於損益確認。分類為權益的或然對價不予重新計量，其後續結算於權益入賬。

所轉讓對價、被收購方非控股權益金額及原先所持被收購方股本權益於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額列賬為商譽。就廉價購買而言，倘所轉讓對價、已確認非控股權益及已計量原先所持權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，差額直接於損益表內確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合貴集團會計政策。

3.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

3.3 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

3.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以貴公司功能貨幣及貴集團呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合全面收益表內確認為「其他(虧損)/收益—淨額」。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入貴集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的財政期間內於損益表中列作開支。

其他資產的折舊乃於其估計可使用年期(如下)內採用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

— 樓宇	20至60年
— 運輸設備	4至10年
— 辦公設備	5至10年
— 機器	10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益／(虧損)一淨額」確認。

3.6 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓對價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別資產淨值之公允價值之差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

在業務合併中購入的商標按收購日期之公允價值列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於5年的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

(c) 客戶關係

在業務合併中獲取的客戶關係按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係按成本減累計攤銷列賬。並以直線法於客戶關係的預計8年年內計算攤銷。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

設計及測試由 貴集團控制的 可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支確認為已產生開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

3.7 非金融資產減值

無確定可使用年期的無形資產(或尚未能使用的無形資產)毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減銷售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於各報告日期檢討其減值撥回之可能性。

3.8 金融資產**3.8.1 分類**

貴集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入金融資產之目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產分類。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。此等款項計入流動資產，惟於報告期結束後超過12個月結算或預期結算者，則分類為非流動資產。於綜合資產負債表內， 貴集團的貸款及應收款項包括「貿易及其他應收款項」(附註19)、「應收關聯方貸款和利息」(附註20)、「現金及現金等價物」及「受限制現金」(附註21)。

3.8.2 確認及計量

常規購入及出售金融資產於交易日確認。交易日指 貴集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非以公允價值計量並計入損益的所有金融資產，投資按公允價值加交易成本初

始確認。以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值初始確認，而交易成本則於損益表內支銷。倘從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且貴集團已將其擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，則會終止確認金融資產。貸款及應收款項隨後按實際利率法以攤銷成本列賬。

3.9 金融資產減值

按攤銷成本列賬的資產

貴集團在各報告期末評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產已減值。僅當有客觀證據顯示於初始確認資產後發生一項或多項事件（「虧損事件」）導致出現減值及該虧損事件（或該等虧損事件）對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量構成的影響能可靠估計時，該項金融資產或該組金融資產方會出現減值及減值虧損方會產生。

減值跡象可包括債務人或一組債務人正面臨重大經濟困難、逾期或拖欠利息或本金、其有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如與違約相關的拖欠情況及經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之未來信貸虧損）按金融資產之原實際利率貼現之現值兩者之差額計量。該項資產的賬面值減少，而虧損金額於綜合損益表內確認。倘若貸款以浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。

倘於往後期間之減值虧損金額減少，而減少客觀而言可能與確認減值後發生的一項事件有關（例如債務人信貸評級改善），則於綜合損益表確認撥回過往確認之減值虧損。

3.10 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。成本以先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

3.11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售商品或提供服務應收客戶的款項。如果貿易及其他應收款項預計將於一年或以內（或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內）收回，則將其歸類為流動資產。否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。

3.12 現金及現金等價物、受限制現金

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

3.13 股本

普通股歸類為權益。

直接於發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減（扣除稅項）。

3.14 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長,則於正常的業務運營週期內)到期,則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則,呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.15 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間的綜合全面收益表內確認。

如果很可能會提取部分或全部貸款融通,則設立貸款融通時已支付的費用被確認為貸款交易成本。在此情況下,費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示很可能會部分或全部提取貸款融通,則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款,並在有關融通期間攤銷。

除非 貴集團具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後最少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

3.16 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合全面收益表內確認。

3.17 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外,其餘稅項均在綜合全面收益表確認。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴公司的附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異確認。然而,倘遞延稅負債於首次確認商譽時產生,則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損,則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定,並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤,而暫時差異可因此得以使用,則確認遞延所得稅資產。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由 貴集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

3.18 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與 貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房福利

貴集團的全職中國僱員有權參與政府補助的住房公積金。貴集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。貴集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。對住房公積金的供款於發生時列作開支。

(c) 離職福利

貴集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。貴集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬《香港會計準則》第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

3.19 撥備

對環境復原、重組成本及法律申索之撥備於下列情況下予以確認： 貴集團因過往事

件而須承擔現有法律或推定責任，償付債項可能須流出資源，且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

3.20 收入確認

收入乃按已收或應收對價的公允價值計量，即所供應貨品及服務的應收款項，扣除折扣、退貨及增值稅後列賬。貴集團在收入金額可予可靠計量、未來經濟利益很可能會流入實體及貴集團下述各項業務符合特定標準時確認收入。貴集團根據過往業績並計及客戶類別、交易類型及各項安排的特點作出回報估計。

(a) 物業管理服務及增值服務

物業管理服務(包括按酬金制或包乾制提供的物業管理服務)及增值服務(包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務)所得收入在提供服務時確認。

就按包乾制管理物業所得的物業管理服務收入而言，如貴集團擔任委託人，貴集團有權按物業產生的已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，如貴集團擔任業主的代理人，貴集團有權按物業產生的已收或應收物業管理費預先訂明的比例獲得收入。

(b) 出售停車場及店舖

停車場及店舖銷售收入於貴集團交付相關停車場及店舖予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

3.21 租賃

(a) 貴集團為承租人

如租賃擁有權之重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在綜合全面收益表支銷。

(b) 貴集團為出租人

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質載入資產負債表。租金收入以直線法於租賃期內在綜合全面收益表內確認。

3.22 股息分派

派發予貴公司股東之股息，於貴公司股東或董事批准(如適當)股息之期間內在貴集團及貴公司財務報表中確認為負債。

4 財務風險管理

4.1 財務風險因素

貴集團的業務使 貴集團面對不同財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對 貴集團財務表現之潛在不利影響。

4.1.1 利率風險

貴集團的利率風險源自應收關聯方非即期貸款和利息以及非即期借款，包括資產抵押債券及其他借款。按固定利率作出的應收關聯方貸款和利息以及資產抵押債券使 貴集團面臨公允價值利率風險。按浮動利率作出的其他借款使 貴集團面臨現金流量利率風險。 貴集團密切監控利率趨勢及其對 貴集團利率風險敞口的影響。目前， 貴集團並未使用任何利率掉期安排，但將考慮在需要時對沖利率風險。

於2014年及2015年12月31日，在所有其他變量保持不變的情況下，倘利率提高或下降100個基點，則 貴集團截至2014年及2015年12月31日止年度的稅前利潤將分別減少或增加約人民幣6,051,000元及人民幣4,421,000元，主要由於浮動利率借款的利息支出增加或減少。於2016年12月31日及2017年9月30日， 貴集團並無按浮動利率計算的借款。

4.1.2 信貸風險

貴集團就貿易及其他應收款項、應收關聯方貸款和利息以及銀行現金存款面對信貸風險。

貿易及其他應收款項的賬面值、應收關聯方貸款和利息、受限制現金、現金及現金等價物反映 貴集團面對的金融資產的最高信貸風險。

就貿易及其他應收款項而言， 貴集團管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末， 貴集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言， 貴公司董事認為， 貴集團的信貸風險已大幅降低。有關信貸風險的進一步披露請參閱附註19。

就應收關聯方貸款和利息的信貸風險而言， 貴集團過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

為管理銀行現金存款的信貸風險，存款主要存放於持牌銀行，該等銀行均為高信貸質量的金融機構。

4.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括短期和長期借款以及股東出資，以滿足其日常經營的營運資金要求。

下表載列 貴集團於各結算日按相關到期日分類的金融負債。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。由於折現的影響不大，故此在由結算日起12個月內到期的結餘相等於其於結算日的賬面值。

	少於一年	一至兩年	兩至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年9月30日				
貿易及其他應付款項(*)	492,509	—	—	492,509
於2016年12月31日				
借款	247,063	240,641	417,519	905,223
貿易及其他應付款項(*)	368,361	—	—	368,361
於2015年12月31日				
借款	183,107	190,211	294,881	668,199
貿易及其他應付款項(*)	225,004	—	—	225,004
於2014年12月31日				
借款	235,342	187,147	510,094	932,583
貿易及其他應付款項(*)	528,700	—	—	528,700

* 不包括非金融負債

4.2 資本管理

貴集團之資本管理旨在維護 貴集團持續經營的能力，從而為擁有人提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

貴集團以資本負債比率為基礎監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以權益總額計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等價物以及受限制現金總額計算。

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註25)	784,110	586,100	795,385	—
減：現金及現金等價物	(207,101)	(204,374)	(523,163)	(327,762)
受限制現金(附註21)	(2,080)	(3,290)	(3,304)	(3,613)
債務淨額	574,929	378,436	268,918	(331,375)
權益總額	30,929	102,960	303,482	1,372,828
資本負債比率	1,858.9%	367.6%	88.6%	不適用

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的資本負債比率減少主要由於經營現金流量逐年改善。截至2017年9月30日止九個月的資本負債比率下降主要由於股本增加(附註22)及提前贖回資產抵押債券(附註25)。

5 重大會計估計及判斷

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計按定義很少等同於相關實際結果。以下為對下個財政年度之資產及負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 估計商譽減值

貴集團根據附註3.6所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出評估。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註16。

(b) 應收呆賬準備

貴集團根據對應收款項的可收回性評估作出應收呆賬準備。在出現預示應收款項可能未能收回的事件或環境變化時，就應收款項提供準備。應收呆賬的識別需要運用判斷和估計。

為確定是否存在應收呆賬的任何客觀證據，貴集團考慮了諸多指標，其中包括其後結算狀況、過往撇銷經驗及住戶管理費收款率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

(c) 即期和遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

(d) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於2017年6月30日，貴公司完成其對上海綠地物業服務有限公司（「綠地物業」）100%股本權益的收購（附註16及30）。於收購日期（2017年6月30日）業務合併時確認的客戶關係為人民幣77,000,000元。客戶關係主要與綠地物業於收購日期的現有合約及綠地物業根據與綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）訂立的投資合作框架協議就綠地控股於2018年1月1日至2022年12月31日期間每年新增在管物業的建築面積擁有權益有關。於2017年9月30日，於該收購中確認的客戶關係的賬面值為人民幣74,594,000元。綠地物業的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為二至五年。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。根據有關物業管理合約的預計合約期限，貴集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為八年。然而，實際可使用年期或會短於或長於八年，此乃取決於綠地物業日後取得其與物業開發商的合約或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

6 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於有關期間， 貴集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務（包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務）。

於2017年6月30日前， 貴集團主要以單一品牌「雅居樂物業」經營業務。 貴公司的主要經營決策者審查 貴集團的整體表現，且僅發現一個須予報告的分部。

於2017年6月30日， 貴集團收購綠地物業。自此以後， 貴集團以雙品牌「雅居樂物業」及「綠地物業」經營業務。管理層審閱這兩個品牌業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此， 貴公司的主要經營決策者認為有兩個可作出戰略性決策的分部。

貴公司的主要經營決策者根據計量分部收入、分部業績、分部資產及分部負債評估經營分部的表現。分部業績不包括中央行政成本、其他收入、其他收益／（虧損）—淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支，而分部資產不包括理財產品，原因是該等活動由 貴集團集中管理。

貴集團的主要經營實體均位於中國，故 貴集團的全部收入均來自中國。

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，所有資產均位於中國。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年9月30日止九個月，雅居樂控股及其附屬公司產生的收入分別約為人民幣258,442,000元、人民幣264,830,000元、人民幣305,174,000元及人民幣253,954,000元。該等收入乃歸因於雅居樂物業所經營的業務。

分部收入及業績

截至2017年9月30日止期間，分部收入及業績以及與利潤的對賬如下：

	截至9月30日 止九個月	截至9月30日 止三個月	
	雅居樂物業 經營業務	綠地物業經營業務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部銷售總額.....	1,124,894	43,974	1,168,868
分部業績.....	196,706	12,379	209,085
其他收入.....			8,167
其他收益 — 淨額.....			12
融資收入.....			53,070
所得稅開支.....			(69,368)
期內利潤.....			200,966
分部業績包括：			
折舊.....	5,245	9	5,254
攤銷.....	1,108	3,306	4,414

分部資產及負債

貴集團於2017年9月30日的分部資產及負債以及與資產及負債總值的對賬如下：

	雅居樂物業 經營業務	綠地物業經營業務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	731,894	1,142,179	1,874,073
未分配資產			
理財產品.....			400,000
遞延所得稅資產.....			13,792
分部資產總值.....			2,287,865
分部負債.....	781,372	110,673	892,045
未分配負債			
遞延所得稅負債.....			22,992
負債總額.....			915,037
資本開支.....	19,031	65	19,096

7 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，貴集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年			
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元 (未經審計)		人民幣千元			
	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本	收入	銷售成本
物業管理服務.....	595,030	529,472	690,729	586,538	977,863	734,119	675,381	507,849	898,192	608,721		
非業主增值服務.....	188,819	166,232	185,987	156,853	212,247	159,691	149,997	116,024	206,028	139,365		
業主增值服務.....	42,250	31,575	57,696	42,206	54,625	39,278	46,432	32,674	64,648	37,613		
	<u>826,099</u>	<u>727,279</u>	<u>934,412</u>	<u>785,597</u>	<u>1,244,735</u>	<u>933,088</u>	<u>871,810</u>	<u>656,547</u>	<u>1,168,868</u>	<u>785,699</u>		

8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
僱員福利開支(附註9).....	448,975	486,766	564,613	401,121	493,668
公用設施費.....	61,343	50,802	85,122	57,708	65,418
營業稅及附加費.....	54,225	60,815	30,809	27,581	8,250
清潔費.....	54,014	65,207	108,501	74,887	99,531
維護成本.....	29,919	39,258	61,387	40,956	54,799
消耗品成本.....	27,615	33,478	33,192	19,303	37,059
綠化及園藝費用.....	26,526	29,395	35,900	25,420	34,200
經營租賃付款.....	13,135	15,485	9,815	5,606	9,774
應收款項/存貨減值撥備...	7,438	8,516	5,675	4,350	3,295
廣告費用.....	6,141	7,947	12,846	5,351	15,865
折舊及攤銷費用.....	5,980	6,331	6,341	4,398	9,668
差旅及娛樂費用.....	4,780	6,149	11,041	6,816	15,521
停車場及店舖銷售成本.....	4,749	13,387	10,011	6,417	11,413
辦公費用.....	4,234	4,342	7,044	4,231	8,420
IT系統維護費用.....	2,362	5,677	2,072	1,372	1,504
員工活動費用.....	1,709	1,208	1,463	712	1,124
保險費.....	1,652	1,729	1,697	1,260	2,062
諮詢費.....	1,413	1,493	32,856	16,685	16,284
僱員培訓費.....	549	220	1,160	288	4,087
審計師酬金.....					
— 審計服務.....	390	456	729	654	809
保安費.....	—	—	6,155	4,648	10,054
上市開支.....	—	—	—	—	839
其他.....	8,654	7,427	2,408	3,105	6,871
	<u>765,803</u>	<u>846,088</u>	<u>1,030,837</u>	<u>712,869</u>	<u>910,515</u>

9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
工資及薪金.....	355,981	384,508	440,448	314,090	384,437
社會保險費(附註(a)).....	40,763	46,192	63,373	45,086	59,518
住房福利.....	8,380	9,217	11,774	8,919	12,540
其他僱員福利.....	43,851	46,849	49,018	33,026	37,173
合計(包括董事及監事的酬金)	<u>448,975</u>	<u>486,766</u>	<u>564,613</u>	<u>401,121</u>	<u>493,668</u>

(a) 貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，貴集團的五名最高薪酬人士包括一名、一名及兩名董事，及截至2016年及2017年9月30日止九個月，貴集團的五名最高薪酬人士包括一名及兩名董事，彼等的薪酬已載列於附註33所示之分析內。於有關期間，應向其餘四名、四名、三名、四名及三名個人支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及 非現金利益金額.....	<u>1,784</u>	<u>3,287</u>	<u>4,701</u>	<u>2,878</u>	<u>3,476</u>

該等薪酬在以下金額範圍內：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	人數			人數	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
薪酬範圍(以港元計)					
零至1,000,000港元.....	4	2	1	3	2
1,000,001港元至2,000,000港元..	—	2	1	1	1
2,000,001港元至3,000,000港元..	—	—	—	—	—
3,000,001港元至4,000,000港元..	—	—	1	—	—

10 其他(虧損)/收益 — 淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的 (虧損)/收益.....	<u>(260)</u>	<u>(327)</u>	<u>(219)</u>	<u>(17)</u>	<u>12</u>

11 融資收入 — 淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
融資開支：					
— 其他借款的利息開支.....	(78,513)	(55,321)	(19,461)	(19,461)	—
— 資產抵押債券的利息開支 (附註25).....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(52,031)</u>	<u>(37,428)</u>	<u>(48,791)</u>
	(78,513)	(55,321)	(71,492)	(56,889)	(48,791)
融資收入：					
— 應收關聯方貸款的利息收入 (附註31(e)).....	<u>79,523</u>	<u>66,902</u>	<u>86,098</u>	<u>68,490</u>	<u>53,070</u>
融資收入 — 淨額.....	<u>1,010</u>	<u>11,581</u>	<u>14,606</u>	<u>11,601</u>	<u>4,279</u>

12 附屬公司

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立／ 建立地點及日期	註冊／ 已發行及 繳足股本	實美國 於2014年 12月31日 的應佔 股本權益	實美國 於2015年 12月31日 的應佔 股本權益	實美國 於2016年 12月31日 的應佔 股本權益	實美國 於2017年 9月30日 的應佔 股本權益	主要業務及營業地點	法定審計師名稱及涵蓋期間
南海雅居樂	中國， 2002年9月20日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	在佛山提供物業管理服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止三個月度各年
廣州雅居樂	中國， 2003年4月18日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	在廣州提供物業管理服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止三個月度各年
花都雅居樂	中國， 2003年4月23日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	在廣州提供物業管理服務	廣東宏建會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止三個月度各年
海南雅居樂	中國， 2010年6月2日	人民幣 3,000,000元	70%	70%	70%	100%	在海南提供物業管理服務	海南海信會計師事務所 截至2016年12月31日止三個月度各年

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊/ 已發行及 繳足股本	實集團 於2014年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2015年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2016年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2017年 9月30日 的應佔 股本權益	主要業務及營業地點	法定審計師名稱及涵蓋期間
上海雅萊格	中國， 2011年9月9日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	在上海提供物業管理服務	上海中惠會計師事務所有限公司 截至2014年12月31日止年度 中準會計師事務所(特殊普通合伙) 上海分所 截至2015年及2016年12月31日止年度
廣州雅萊格(a)	中國， 2015年11月17日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在廣州提供物業管理服務	廣東宏建會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止年度
廣州雅天	中國， 2015年10月8日	人民幣 10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在廣州提供軟件工程服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2015年及2016年12月31日止年度

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊/ 已發行及 繳足股本	實集團 於2014年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2015年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2016年 12月31日 的應佔 股本權益	實集團 於2017年 9月30日 的應佔 股本權益	主要業務及營業地點	法定審計師名稱及涵蓋期間
廣州雅方	中國， 2015年10月8日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	在廣州提供旅遊代理服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2015年及2016年12月31日止年度
中山市雅居樂保安服務有限公司(b)	中國， 2016年4月22日	人民幣 1,010,000元	不適用	不適用	100%	100%	在中山提供物業管理服務	不適用
廣州雅韜	中國， 2016年6月30日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在廣州提供廣告服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止年度
廣州雅卓	中國， 2016年7月11日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	在廣州提供房地產市場 營銷服務	廣東智合會計師事務所有限公司 截至2016年12月31日止年度
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國， 2017年4月10日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	在廣州提供房屋檢驗服務	不適用

公司名稱	註冊成立/ 建立地點及日期	註冊/ 已發行及 繳足股本	貴集團 於2014年 12月31日 的應佔 股本權益	貴集團 於2015年 12月31日 的應佔 股本權益	貴集團 於2016年 12月31日 的應佔 股本權益	貴集團 於2017年 9月30日 的應佔 股本權益	主要業務及營業地點	法定審計師名稱及涵蓋期間
綠地物業	中國， 2010年11月25日	人民幣 5,500,000元	不適用	不適用	不適用	100%	在上海提供物業管理服務	不適用
廣州市雅通智能科技有限公司	中國， 2017年7月5日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	不適用	51%	在廣州提供資訊技術 諮詢服務	不適用

- (a) 截至2015年12月31日止年度，並未發表法定經審計財務報表。
- (b) 截至2016年12月31日止年度，並未發表法定經審計財務報表。

(c) 重大非控股權益

冠金投資有限公司間接擁有其中一個營運公司海南雅居樂，冠金投資有限公司現稱海南清水灣控股有限公司（「海南清水灣」），於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年7月21日止期間，雅居樂控股持有其70%的股本權益。

於2017年7月20日，海南清水灣購回非控股權益持有人持有的30%已發行股份。購回交易完成後，海南清水灣成為雅居樂控股的全資附屬公司，海南雅居樂的全部股本權益由雅居樂控股控制。

於2017年8月9日，貴集團以人民幣4,600,000元的總對價收購其直接控股公司海南雅居樂房地產開發有限公司（「海南房地產」）和海南清水灣的附屬公司海南雅居樂房地產發展有限公司（「海南雅居樂」）於海南雅居樂的合共100%的股本權益。收購完成後，海南雅居樂成為貴公司的全資附屬公司。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年，海南雅居樂應佔非控股權益分別為人民幣8,400,000元、人民幣15,465,000元及人民幣23,841,000元。

有關擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

下表載列附屬公司海南雅居樂的財務資料概要，於2014年、2015年及2016年12月31日以及截至該等日期止年度，其擁有對貴集團而言屬重大的非控股權益。

資產負債表概要

	於12月31日		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動			
資產	103,665	122,671	175,296
負債	78,537	73,782	94,236
流動資產淨值總額	25,128	48,889	81,060
非流動			
資產	2,872	2,662	3,508
資產淨值	28,000	51,551	84,568

全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	129,383	161,450	160,341
未計所得稅前利潤	22,806	31,971	38,982
所得稅開支	(5,941)	(8,420)	(11,062)
全面收入總額	16,865	23,551	27,920
非控股權益應佔的			
全面收益總額	5,059	7,065	8,376
已付非控股權益股息	—	—	—

現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	24,137	(8,438)	88,326
已繳所得稅	(1,736)	(5,860)	(14,295)
經營活動所得／(所用)現金淨額	22,401	(14,298)	74,031
投資活動(所用)／所得現金淨額	(15,276)	3,516	(29,334)
融資活動所得／(所用)現金淨額	24,491	(17,603)	(8,107)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	31,616	(28,385)	36,590
年初現金及現金等價物	11,378	42,994	14,609
年末現金及現金等價物	42,994	14,609	51,199

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審計)	2017年 人民幣千元
即期所得稅					
一 中國企業所得稅.....	14,303	30,485	70,847	50,296	66,597
遞延所得稅(附註26)					
一 中國企業所得稅.....	2,885	(3,108)	(8,137)	(4,546)	2,771
	<u>17,188</u>	<u>27,377</u>	<u>62,710</u>	<u>45,750</u>	<u>69,368</u>

貴集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於 貴集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審計)	2017年 人民幣千元
未計所得稅前利潤.....	63,851	99,408	231,756	173,373	270,334
以各集團實體利潤適用					
國內稅率計算的稅款.....	15,963	24,852	57,939	43,343	67,584
以下各項稅收效應：					
一 不可扣稅開支.....	1,225	2,525	4,771	2,407	765
一 過往年份稅收虧損確認					
遞延稅項資產撥回.....	—	—	—	—	1,019
	<u>17,188</u>	<u>27,377</u>	<u>62,710</u>	<u>45,750</u>	<u>69,368</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月的有效所得稅率分別為27%、28%、27%、26%及26%。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內/期內應評稅利潤適用稅率計算。

根據《中國企業所得稅法》，中國內地集團實體適用企業所得稅率為25%。

14 每股盈利

就計算每股基本及攤薄盈利而言，普通股乃假設已於2014年1月1日發行及配發，猶如 貴公司已於當時之前成立。此外，於有關期間各年的已發行普通股數目亦已於計算有關期間每股基本及攤薄盈利時就下文附註22(b)及(e)所述將其他儲備轉換為股本所導致的已發行普通股數目比例變動作出追溯調整。

每股基本盈利按 貴公司股東應佔利潤除以於有關期間被視為已發行普通股的加權平均數計算。

於有關期間，貴公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年 (未經審計)	2017年
貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	41,604	64,966	160,670	121,891	190,119
被視為已發行普通股的 加權平均數(以千計).....	720,000	720,000	720,000	720,000	775,200
年內/期內 貴公司擁有人 應佔利潤的每股基本盈利 (以人民幣元/股表示)...	0.06	0.09	0.22	0.17	0.25

15 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日					
成本	63,938	24,406	5,391	19,059	112,794
累計折舊.....	(10,762)	(18,798)	(3,268)	(12,713)	(45,541)
賬面淨值.....	53,176	5,608	2,123	6,346	67,253
截至2014年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	53,176	5,608	2,123	6,346	67,253
添置	206	849	1,458	1,772	4,285
出售	—	(97)	(91)	(205)	(393)
折舊費用.....	(1,527)	(1,603)	(625)	(1,797)	(5,552)
年末賬面淨值.....	51,855	4,757	2,865	6,116	65,593
於2014年12月31日					
成本	64,144	23,637	6,490	17,975	112,246
累計折舊.....	(12,289)	(18,880)	(3,625)	(11,859)	(46,653)
賬面淨值.....	51,855	4,757	2,865	6,116	65,593
截至2015年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	51,855	4,757	2,865	6,116	65,593
添置	152	543	612	1,511	2,818
出售	—	(756)	(76)	(41)	(873)
折舊費用.....	(1,598)	(1,543)	(743)	(1,914)	(5,798)
年末賬面淨值.....	50,409	3,001	2,658	5,672	61,740
於2015年12月31日					
成本	64,294	16,053	6,557	18,889	105,793
累計折舊.....	(13,885)	(13,052)	(3,899)	(13,217)	(44,053)
賬面淨值.....	50,409	3,001	2,658	5,672	61,740
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	50,409	3,001	2,658	5,672	61,740
添置	118	1,537	539	3,909	6,103
出售	(4)	(396)	(21)	(143)	(564)
折舊費用.....	(1,609)	(1,234)	(738)	(2,095)	(5,676)
年末賬面淨值.....	48,914	2,908	2,438	7,343	61,603

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日					
成本	64,408	11,315	6,940	21,356	104,019
累計折舊	(15,494)	(8,407)	(4,502)	(14,013)	(42,416)
賬面淨值	<u>48,914</u>	<u>2,908</u>	<u>2,438</u>	<u>7,343</u>	<u>61,603</u>
截至2017年9月30日止九個月					
期初賬面淨值	48,914	2,908	2,438	7,343	61,603
添置	150	1,887	2,612	6,796	11,445
收購附屬公司(附註30)	—	—	—	84	84
出售	—	(46)	(306)	(26)	(378)
折舊費用	(1,224)	(1,165)	(605)	(2,260)	(5,254)
期末賬面淨值	<u>47,840</u>	<u>3,584</u>	<u>4,139</u>	<u>11,937</u>	<u>67,500</u>
於2017年9月30日					
成本	64,556	12,485	9,379	27,681	114,101
累計折舊	(16,716)	(8,901)	(5,240)	(15,744)	(46,601)
賬面淨值	<u>47,840</u>	<u>3,584</u>	<u>4,139</u>	<u>11,937</u>	<u>67,500</u>
(未經審計)截至2016年					
9月30日止九個月					
期初賬面淨值	50,409	3,001	2,658	5,672	61,740
添置	66	368	369	1,042	1,845
出售	(4)	(455)	(148)	(94)	(701)
折舊費用	(1,210)	(723)	(625)	(1,391)	(3,949)
期末賬面淨值	<u>49,261</u>	<u>2,191</u>	<u>2,254</u>	<u>5,229</u>	<u>58,935</u>
於2016年9月30日					
成本	64,356	10,190	6,706	19,153	100,405
累計折舊	(15,095)	(7,999)	(4,452)	(13,924)	(41,470)
賬面淨值	<u>49,261</u>	<u>2,191</u>	<u>2,254</u>	<u>5,229</u>	<u>58,935</u>

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	5,514	5,743	5,471	3,888	4,103
銷售及營銷開支	—	—	109	—	777
行政開支	38	55	96	61	374
	<u>5,552</u>	<u>5,798</u>	<u>5,676</u>	<u>3,949</u>	<u>5,254</u>

(a) 於2014年、2015年及2016年12月31日，賬面淨值人民幣33,049,000元、人民幣30,519,000元及人民幣29,892,000元的樓宇分別被抵押以作為關聯方借款之抵押品。於2017年9月30日並無資產被抵押(附註31(f))。

貴公司

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日					
成本	63,910	15,210	3,920	14,946	97,986
累計折舊	(10,762)	(12,814)	(2,327)	(9,635)	(35,538)
賬面淨值	53,148	2,396	1,593	5,311	62,448
截至2014年12月31日止年度					
年初賬面淨值	53,148	2,396	1,593	5,311	62,448
添置	207	806	1,089	1,569	3,671
出售	—	—	(83)	(157)	(240)
折舊費用	(1,527)	(641)	(458)	(1,582)	(4,208)
年末賬面淨值	51,828	2,561	2,141	5,141	61,671
於2014年12月31日					
成本	64,117	16,004	4,705	13,864	98,690
累計折舊	(12,289)	(13,443)	(2,564)	(8,723)	(37,019)
賬面淨值	51,828	2,561	2,141	5,141	61,671
截至2015年12月31日止年度					
年初賬面淨值	51,828	2,561	2,141	5,141	61,671
添置	144	389	583	1,214	2,330
出售	—	(514)	(69)	(27)	(610)
折舊費用	(1,592)	(729)	(651)	(1,539)	(4,511)
年末賬面淨值	50,380	1,707	2,004	4,789	58,880
於2015年12月31日					
成本	64,259	10,693	4,817	14,641	94,410
累計折舊	(13,879)	(8,986)	(2,813)	(9,852)	(35,530)
賬面淨值	50,380	1,707	2,004	4,789	58,880
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值	50,380	1,707	2,004	4,789	58,880
添置	119	1,372	470	1,423	3,384
出售	(4)	(186)	(20)	(98)	(308)
折舊費用	(1,609)	(703)	(650)	(1,544)	(4,506)
年末賬面淨值	48,886	2,190	1,804	4,570	57,450
於2016年12月31日					
成本	64,373	7,238	5,143	15,356	92,110
累計折舊	(15,487)	(5,048)	(3,339)	(10,786)	(34,660)
賬面淨值	48,886	2,190	1,804	4,570	57,450
截至2017年9月30日止九個月					
期初賬面淨值	48,886	2,190	1,804	4,570	57,450
添置	149	1,417	1,541	3,197	6,304
出售	—	(45)	(16)	(16)	(77)
折舊費用	(1,219)	(841)	(475)	(1,179)	(3,714)
期末賬面淨值	47,816	2,721	2,854	6,572	59,963

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年9月30日					
成本	64,520	7,989	6,546	18,108	97,163
累計折舊	(16,704)	(5,268)	(3,692)	(11,536)	(37,200)
賬面淨值	47,816	2,721	2,854	6,572	59,963
(未經審計)截至2016年 9月30日止九個月					
期初賬面淨值	50,380	1,707	2,004	4,789	58,880
添置	66	144	288	869	1,367
出售	(4)	(184)	(2)	(49)	(239)
折舊費用	(1,205)	(470)	(476)	(1,204)	(3,355)
期末賬面淨值	49,237	1,197	1,814	4,405	56,653
於2016年9月30日					
成本	64,320	6,040	5,043	15,310	90,713
累計折舊	(15,083)	(4,843)	(3,229)	(10,905)	(34,060)
賬面淨值	49,237	1,197	1,814	4,405	56,653

(a) 於2014年、2015年及2016年12月31日，賬面淨值人民幣33,049,000元、人民幣30,519,000元及人民幣29,892,000元的樓宇分別被抵押以作為關聯方借款之抵押品。於2017年9月30日並無資產被抵押(附註31(f))。

16 無形資產

	計算機軟件	商標	客戶關係	商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日					
成本	3,189	—	—	—	3,189
累計攤銷	(468)	—	—	—	(468)
賬面淨值	2,721	—	—	—	2,721
截至2014年12月31日止年度					
年初賬面淨值	2,721	—	—	—	2,721
添置	870	—	—	—	870
攤銷	(428)	—	—	—	(428)
年末賬面淨值	3,163	—	—	—	3,163
於2014年12月31日					
成本	4,059	—	—	—	4,059
累計攤銷	(896)	—	—	—	(896)
賬面淨值	3,163	—	—	—	3,163
截至2015年12月31日止年度					
年初賬面淨值	3,163	—	—	—	3,163
添置	853	—	—	—	853
攤銷	(533)	—	—	—	(533)
年末賬面淨值	3,483	—	—	—	3,483
於2015年12月31日					
成本	4,912	—	—	—	4,912
累計攤銷	(1,429)	—	—	—	(1,429)
賬面淨值	3,483	—	—	—	3,483

	計算機軟件	商標	客戶關係	商譽	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值.....	3,483	—	—	—	3,483
添置.....	7,920	—	—	—	7,920
攤銷.....	(665)	—	—	—	(665)
年末賬面淨值.....	<u>10,738</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,738</u>
於2016年12月31日					
成本.....	12,832	—	—	—	12,832
累計攤銷.....	(2,094)	—	—	—	(2,094)
賬面淨值.....	<u>10,738</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,738</u>
截至2017年9月30日止九個月					
期初賬面淨值.....	10,738	—	—	—	10,738
添置.....	7,651	—	—	—	7,651
收購附屬公司(附註30).....	—	18,000	77,000	918,967	1,013,967
攤銷.....	(1,108)	(900)	(2,406)	—	(4,414)
期末賬面淨值.....	<u>17,281</u>	<u>17,100</u>	<u>74,594</u>	<u>918,967</u>	<u>1,027,942</u>
於2017年9月30日					
成本.....	20,483	18,000	77,000	918,967	1,034,450
累計攤銷.....	(3,202)	(900)	(2,406)	—	(6,508)
賬面淨值.....	<u>17,281</u>	<u>17,100</u>	<u>74,594</u>	<u>918,967</u>	<u>1,027,942</u>
(未經審計)截至2016年					
9月30日止九個月					
期初賬面淨值.....	3,483	—	—	—	3,483
添置.....	577	—	—	—	577
攤銷.....	(449)	—	—	—	(449)
期末賬面淨值.....	<u>3,611</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,611</u>
於2016年9月30日					
成本.....	5,489	—	—	—	5,489
累計攤銷.....	(1,878)	—	—	—	(1,878)
賬面淨值.....	<u>3,611</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,611</u>

於損益表扣除之其他無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	393	481	537	393	3,717
銷售及營銷開支.....	—	—	65	1	567
行政開支.....	35	52	63	55	130
	<u>428</u>	<u>533</u>	<u>665</u>	<u>449</u>	<u>4,414</u>

於2017年6月30日，貴公司以人民幣1,000,000,000元的對價完成了對綠地物業100%股本權益的收購(「收購」)(附註30)。綠地物業的可識別資產淨值總額為人民幣81,033,000元，包括貴集團所確認人民幣18,000,000元的商標及人民幣77,000,000元的客戶關係。

根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，綠地物業獲授權於五年內免特許權使用費使用綠地控股持有的「綠地物業」商標及品牌。因此，管理層認為「綠地物業」商標具有辨識性，且符合資產的定義。商標的可使用年期乃參考免特許權使用費期限釐定。

客戶關係主要與綠地物業於收購日期的現有合約及綠地物業根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議就綠地控股於2018年1月1日至2022年12月31日期間每年新增在管物業的建築面積擁有權益有關。綠地物業的現有合約大多並無具體到期日，其餘合約的合約期限為二至五年。鑒於綠地控股將於2018年1月1日至2022年12月31日的五年期間承接新增建築面積，且與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見，經參考行業經驗，貴集團估計可使用年期並釐定客戶關係的攤銷期為八年。

所收購可識別資產淨值的轉讓對價超過公允價值的金額將入賬列為商譽。

獨立估值師已執行估值以釐定商標及客戶關係的撥備金額。釐定商標及客戶關係於2017年6月30日的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期 使用期限
商標	貼現現金流量	15%	5年
客戶關係	貼現現金流量	16%	8年

因收購而產生暫時釐定的人民幣918,967,000元的商譽大部分分配至綠地物業所營運的物業管理業務。

人民幣1,000,000,000元的對價乃根據公平原則協商，並計及綠地控股及其附屬公司與貴公司之間業務合作的前景而釐定。

於2017年9月30日，管理層對商譽及無形資產進行減值評估。綠地物業經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據管理層批准的為期七年的財務預算作出。管理層基於以下考慮根據《香港會計準則》第36號將五年期預測延長兩年：

- (i) 根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。此外，月度物業管理費及物業管理的成本收入比例相當穩定。這為管理層在一段較長期間內可靠地預測現金流量提供了合理的依據。
- (ii) 自2018年1月1日至2022年12月31日期間，綠地物業的預計收入大幅增加，主要歸因於根據與綠地控股訂立的投資合作框架協議，每年在管建築面積增加10百萬平方米。管理層認為在預測進入長期穩定期之前，於2018年至2022年期間的收入增長趨勢將於2022年後繼續持續兩年，於有關期間的年收入增長率逐步從2022年的30%降至2023年的16%，並進一步降至2024年7%的正常水平。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽及其他無形資產減值測試的各項主要假設：

2018年收入(年增長率百分比)	305%
2019年收入(年增長率百分比)	129%
2020至2024年收入(年增長率百分比)	7%–60%
毛利率(佔收入百分比)	23%
長期增長率	3%
稅前貼現率	18%

於2017年9月30日，按使用價值計算的綠地物業運營的物業管理業務的可收回金額人民幣1,105百萬元較其賬面值人民幣1,009百萬元超出人民幣96百萬元。倘估計收入年增長率下降1.72%、估計毛利率下降0.45%、估計長期增長率下降2.51%或估計貼現率增加1.18%，且於使用價值計算中單獨計算所有變動，均可能會刪除餘量。

貴公司董事經參考獨立估值師對於2017年9月30日的可收回金額進行的評估，確定於2017年9月30日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備。

17 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	471,384	336,893	212,764	786,921
應收關聯方貸款和利息	795,413	596,899	1,036,000	13,248
現金及現金等價物	207,101	204,374	523,163	327,762
受限制現金	2,080	3,290	3,304	3,613
	<u>1,475,978</u>	<u>1,141,456</u>	<u>1,775,231</u>	<u>1,131,544</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
借款	784,110	586,100	795,385	—
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	528,700	225,004	368,361	492,509
	<u>1,312,810</u>	<u>811,104</u>	<u>1,163,746</u>	<u>492,509</u>

18 存貨

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
停車場及店舖	45,705	31,786	18,684	4,717
消費品	6,766	6,393	8,456	13,679
食品和飲料	1,448	1,186	92	—
減：減值撥備	(2,738)	(6,062)	(2,971)	(394)
	<u>51,181</u>	<u>33,303</u>	<u>24,261</u>	<u>18,002</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
停車場及店舖.....	45,706	31,785	18,684	4,717
消費品.....	5,678	5,407	7,509	11,709
食品和飲料.....	1,394	1,141	92	—
減：減值撥備.....	(2,738)	(6,062)	(2,971)	(394)
	<u>50,040</u>	<u>32,271</u>	<u>23,314</u>	<u>16,032</u>

19 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))				
— 關聯方(附註31(d)).....	224,250	89,368	37,872	165,730
— 第三方.....	47,285	69,133	104,855	129,728
	<u>271,535</u>	<u>158,501</u>	<u>142,727</u>	<u>295,458</u>
減：貿易應收款項減值撥備.....	(3,961)	(5,040)	(6,407)	(7,868)
	<u>267,574</u>	<u>153,461</u>	<u>136,320</u>	<u>287,590</u>
其他應收款項				
— 關聯方(附註31(d)).....	179,658	149,661	10,345	14,271
— 第三方.....	25,978	35,367	67,701	87,282
— 理財產品(附註(b)).....	—	—	—	400,000
	<u>205,636</u>	<u>185,028</u>	<u>78,046</u>	<u>501,553</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	(1,826)	(1,596)	(1,602)	(2,222)
	<u>203,810</u>	<u>183,432</u>	<u>76,444</u>	<u>499,331</u>
預付款項				
— 第三方.....	4,116	5,514	10,352	29,085
	<u>475,500</u>	<u>342,407</u>	<u>223,116</u>	<u>816,006</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 關聯方	201,940	67,018	34,768	69,800
— 第三方	24,845	46,390	80,331	59,506
	226,785	113,408	115,099	129,306
減：貿易應收款項減值撥備	(2,121)	(2,268)	(3,019)	(3,359)
	224,664	111,140	112,080	125,947
其他應收款項				
— 附屬公司	4,832	32,853	18,268	31,174
— 關聯方	155,739	127,321	2,173	2,120
— 第三方	18,664	18,766	42,046	49,995
— 理財產品(附註(b))	—	—	—	400,000
	179,235	178,940	62,487	483,289
減：其他應收款項減值撥備	(1,676)	(1,220)	(889)	(775)
	177,559	177,720	61,598	482,514
預付款項				
— 第三方	4,074	5,061	8,533	24,006
	406,297	293,921	182,211	632,467

(a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項及增值服務收入的應收款項。

物業管理服務收入及增值服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

釐定物業管理服務及增值服務貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮了多項指標，其中包括期後結算狀況、過往撇銷經驗及客戶管理／服務費收繳率，以估計來自應收款項的未來現金流量。

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年9月30日，根據發票日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	51,314	66,647	106,989	209,301
181至365天	143,753	78,967	17,361	42,455
1至2年	69,377	5,818	9,128	30,939
2至3年	4,501	2,842	3,861	6,329
3年以上	2,590	4,227	5,388	6,434
	271,535	158,501	142,727	295,458

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，貿易應收款項人民幣267,574,000元、人民幣153,461,000元、人民幣136,320,000元及人民幣287,590,000元均已完全履約。

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至180天	39,125	52,624	94,711	97,824
181至365天	121,832	56,049	11,669	17,232
1至2年	63,625	2,512	5,059	9,537
2至3年	985	881	1,679	2,551
3年以上	1,218	1,342	1,981	2,162
	<u>226,785</u>	<u>113,408</u>	<u>115,099</u>	<u>129,306</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，逾期貿易應收款項人民幣224,664,000元、人民幣111,140,000元、人民幣112,080,000元及人民幣125,947,000元均已完全履約。

根據到期日作出的已逾期但無減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	194,114	144,209	123,827	251,513
1至2年	68,707	5,019	7,373	28,835
2至3年	3,561	2,247	2,571	4,439
3年以上	1,192	1,986	2,549	2,803
	<u>267,574</u>	<u>153,461</u>	<u>136,320</u>	<u>287,590</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	160,044	107,875	105,893	114,878
1至2年	63,366	2,043	4,203	8,586
2至3年	747	678	1,138	1,816
3年以上	507	544	846	667
	<u>224,664</u>	<u>111,140</u>	<u>112,080</u>	<u>125,947</u>

貴集團

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，貴集團貿易應收款項結餘包括賬面值分別約為人民幣3,961,000元、人民幣5,040,000元、人民幣6,407,000元及人民幣7,868,000元的應收款，並已全數減值。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

貴公司

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，貴公司貿易應收款項結餘包括賬面值分別約為人民幣2,121,000元、人民幣2,268,000元、人民幣3,019,000元及人民幣3,359,000元的應收款，並已全數減值。貴公司並無就該等結餘持有任何抵押品。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初.....	5,227	3,961	5,040	6,407
應收款項減值撥備.....	741	1,925	1,498	2,851
無法收回的應收款項撇銷.....	(1,851)	(692)	(111)	—
已撥回未動用款項.....	(156)	(154)	(20)	(1,390)
年末／期末.....	<u>3,961</u>	<u>5,040</u>	<u>6,407</u>	<u>7,868</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初.....	3,587	2,121	2,268	3,019
應收款項減值撥備.....	541	983	875	1,720
無法收回的應收款項撇銷.....	(1,851)	(685)	(112)	—
已撥回未動用款項.....	(156)	(151)	(12)	(1,380)
年末／期末.....	<u>2,121</u>	<u>2,268</u>	<u>3,019</u>	<u>3,359</u>

(b) 指中國信譽良好的銀行提供的期限約為三十天的具有固定利率的短期保本理財產品。

20 應收關聯方貸款和利息

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款和利息(附註(a))				
— 非即期.....	784,110	586,100	630,666	—
— 即期.....	11,303	10,799	405,334	13,248
	<u>795,413</u>	<u>596,899</u>	<u>1,036,000</u>	<u>13,248</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方貸款和利息(附註(a))				
— 非即期	—	—	630,666	—
— 即期	—	—	405,334	13,248
	—	—	1,036,000	13,248

(a) 應付關聯方貸款(附註31(e))的年利率在3.86%至8.33%之間變動，貸款期限為6至71個月。

21 受限制現金

貴集團

受限制現金主要指附屬公司根據地方政府機關有關規定，存放於銀行的物業管理服務履約擔保的現金存款。

22 股本

貴公司於2014年、2015年及2016年12月31日的實繳資本為人民幣50,000,000元。

於2017年7月21日，貴公司從有限責任公司改制為股份有限公司。於2017年9月30日的股本指貴公司的如下股本：

	普通股數目	股本 人民幣千元
法定		
於2017年9月30日	1,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
貴公司由有限責任公司改制為 股份有限公司後發行的股份(附註(a))	50,000,000	50,000
自其他儲備轉至股本(附註(b))	22,000,000	22,000
向共青城投資發行股份(附註(c))	8,000,000	8,000
向寧波綠璣投資管理有限公司(「寧波綠璣」)及 綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地海外」) 發行股份(附註(d))	20,000,000	20,000
自其他儲備轉至股本(附註(e))	900,000,000	900,000
於2017年9月30日的股本總額	1,000,000,000	1,000,000

(a) 於2017年7月21日，貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司。參照貴公司於2017年6月30日的資產淨值，貴公司向兩名股東發行50,000,000股每股面值為人民幣1元的股份，其中中山雅生活及旺紀分別持有49,500,000股及500,000股股份，分別佔貴公司股本的99%及1%。資產淨值與股本間的差額被確認為貴公司的資本儲備。轉換完成後，貴公司由雅居樂物業管理服務有限公司更名為雅居樂雅生活服務股份有限公司。

(b) 於2017年7月24日，根據貴公司的臨時股東大會決議案，貴公司人民幣22,000,000元的資本儲備轉換為貴公司股本。轉換完成後，貴公司的股本從人民幣50,000,000元增加人民幣22,000,000元至人民幣72,000,000元。

- (c) 根據日期為2017年3月27日的董事會決議案，貴公司獲准實施高級管理層股份激勵計劃（「激勵計劃」）。根據激勵計劃，於貴公司改制為股份有限公司完成後，劉德明先生、馮欣先生及李大龍先生（統稱「指定高級管理層」）須以現金對價人民幣200,000,000元認購貴公司8,000,000股股份。該認購價乃經參考獨立估值師對貴集團2016年12月31日（估值基準日）公允價值的評估釐定。

於2017年7月26日，貴公司與共青城雅生活投資管理合夥企業（有限合夥）（「共青城投資」，一家由指定高級管理層設立的有限合夥企業）訂立增資協議。於2017年7月31日，人民幣200,000,000元的認購付款已完成。認購完成後，貴公司的股本及資本儲備分別增加人民幣8,000,000元及人民幣192,000,000元。

- (d) 根據日期為2017年8月10日的增資協議，寧波綠瓏與綠地海外同意分別以人民幣500,000,000元及584,795,000港元（按2017年8月15日的即期匯率換算為人民幣498,637,000元）的現金對價認購貴公司10,000,000股及10,000,000股股份。認購金額已分別於2017年8月11日及2017年8月15日支付。認購完成後，貴公司的股本及資本儲備分別增加人民幣20,000,000元及人民幣978,637,000元。

- (e) 於2017年8月21日，貴公司通過一項股東大會決議案，將貴公司的股本從人民幣100,000,000元增至人民幣1,000,000,000元。增加部分由貴公司的資本儲備轉換而來，且貴公司的股權架構保持不變。

23 儲備

貴集團

	法定儲備	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日（附註(a)）	1,085	62,947	64,032
轉撥法定儲備（附註(b)）	334	—	334
於2014年12月31日	1,419	62,947	64,366
於2015年12月31日	1,419	62,947	64,366
轉撥法定儲備（附註(b)）	9,655	—	9,655
當時股東出資	—	15,500	15,500
關聯方出資（附註(c)）	—	15,976	15,976
於2016年12月31日	11,074	94,423	105,497
轉撥法定儲備（附註(b)）	28,809	—	28,809
當時股東出資	—	1,000	1,000
貴公司由有限責任公司改制為股份有限公司的影響（附註22(a)）	(18,304)	23,407	5,103
重組的影響（附註(d)）	—	(32,392)	(32,392)
與非控股權益的交易（附註(d)）	—	4,944	4,944
發行股份（附註22(c)、(d)）	—	1,170,637	1,170,637
資本公積轉增股本（附註22(b)、(e)）	—	(922,000)	(922,000)
於2017年9月30日	21,579	340,019	361,598

貴公司

	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日(附註(a))	—	49,347	49,347
於2014年12月31日	—	49,347	49,347
於2015年12月31日	—	49,347	49,347
轉撥法定儲備(附註(b))	9,071	—	9,071
關聯方出資	—	4,679	4,679
於2016年12月31日	9,071	54,026	63,097
轉撥法定儲備(附註(b))	27,034	—	27,034
貴公司由有限責任公司改制為股份 有限公司的影響(附註22(a))	(18,304)	23,407	5,103
重組的影響	—	(17,817)	(17,817)
發行股份(附註22(c)、(d))	—	1,170,637	1,170,637
資本公積轉增股本(附註22(b)、(e))	—	(922,000)	(922,000)
於2017年9月30日	17,801	308,253	326,054

(a) 於2014年1月1日的其他儲備指有關期間之前關聯方捐出的樓宇。

(b) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後溢利的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。

(c) 截至2016年12月31日止年度，貴集團金額為人民幣15,976,000元的若干開支由雅居樂控股控制的關聯方雅居樂地產置業有限公司(「雅居樂地產置業」)結清。該等開支並無再次計入貴集團賬目，因此被視為當時股東出資並直接列作股本。

(d) 自2017年7月4日至2017年8月9日期間，貴公司以總對價人民幣33,772,000元(其中人民幣1,380,000元被視為購回海南雅居樂非控股權益30%的對價(附註12(c)))向雅居樂控股旗下的營運公司的中介控股公司收購營運公司的全部股本權益。海南雅居樂非控股權益的賬面值與已付對價之間人民幣4,944,000元的差額記作其他儲備。

24 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))				
— 關聯方(附註31(d))	270	231	231	17
— 第三方	50,646	60,336	103,270	165,242
	<u>50,916</u>	<u>60,567</u>	<u>103,501</u>	<u>165,259</u>
其他應付款項				
— 關聯方(附註31(d))	378,700	18,344	53,604	66,849
— 第三方	99,084	146,093	211,256	260,401
	<u>477,784</u>	<u>164,437</u>	<u>264,860</u>	<u>327,250</u>
客戶墊款				
— 關聯方(附註31(d))	—	—	17,890	21,948
— 第三方	170,374	207,991	271,745	245,477
	<u>170,374</u>	<u>207,991</u>	<u>289,635</u>	<u>267,425</u>
應計薪金	70,041	79,790	91,128	77,231
其他應納稅款	9,803	16,133	12,182	15,384
	<u>778,918</u>	<u>528,918</u>	<u>761,306</u>	<u>852,549</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))				
— 關聯方	270	231	4,366	18,033
— 第三方	42,580	48,359	81,656	90,227
	<u>42,850</u>	<u>48,590</u>	<u>86,022</u>	<u>108,260</u>
其他應付款項				
— 附屬公司	7,153	53,874	86,375	59,677
— 關聯方	281,648	10,264	46,526	24,905
— 第三方	77,800	120,379	178,733	184,719
	<u>366,601</u>	<u>184,517</u>	<u>311,634</u>	<u>269,301</u>
客戶墊款				
— 關聯方	—	—	8,470	11,132
— 第三方	134,317	169,030	216,424	176,973
	<u>134,317</u>	<u>169,030</u>	<u>224,894</u>	<u>188,105</u>
應計薪金	55,656	65,524	77,190	61,561
其他應納稅款	7,061	11,463	9,919	10,917
	<u>606,485</u>	<u>479,124</u>	<u>709,659</u>	<u>638,144</u>

(a) 於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年9月30日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	42,501	52,976	93,963	155,293
1至2年	1,426	2,416	3,584	2,744
2至3年	1,398	745	1,989	2,757
3年以上	5,591	4,430	3,965	4,465
	<u>50,916</u>	<u>60,567</u>	<u>103,501</u>	<u>165,259</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	34,689	41,372	77,326	99,025
1至2年	1,370	2,287	3,114	2,371
2至3年	1,366	689	1,861	2,637
3年以上	5,425	4,242	3,721	4,227
	<u>42,850</u>	<u>48,590</u>	<u>86,022</u>	<u>108,260</u>

1年以上的貿易應付款項結餘主要指就翻新及維修服務的應付第三方建造商款項。

25 借款

貴集團

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期				
其他借款 — 有抵押(附註(a))	784,110	586,100	—	—
資產抵押債券(附註(b))	—	—	795,385	—
減：非即期借款的即期部分	(179,000)	(144,000)	(199,793)	—
	<u>605,110</u>	<u>442,100</u>	<u>595,592</u>	<u>—</u>
即期				
非即期借款的即期部分	179,000	144,000	199,793	—
	<u>784,110</u>	<u>586,100</u>	<u>795,385</u>	<u>—</u>

貴公司

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期				
資產抵押債券(附註(b))	—	—	795,385	—
減：非即期借款的即期部分	—	—	(199,793)	—
	—	—	595,592	—
即期				
非即期借款的即期部分	—	—	199,793	—
	—	—	795,385	—

貴集團的所有借款均以人民幣計值。

- (a) 貴集團的一家附屬公司與一家信託公司訂立基金協議，據此，該信託公司籌集資金並透過委託銀行將資金借予該附屬公司。根據該等協議，資金按固定利率計息並有固定還款期。

該附屬公司所管理物業的經營收益權及關聯方擁有的物業由該信託公司持作抵押品，而相關資金的償還亦由若干關聯方予以擔保(附註31(g))。

於2016年6月，貴集團提早償還全部資金。

- (b) 於2016年1月13日，貴公司通過質押其管理的若干物業的未來5年管理費的收取權利與第三方資產管理公司訂立資產抵押債券安排。於2016年2月26日，正式設立總面值為人民幣1,100,000,000元的5年期資產抵押債券，其中人民幣100,000,000元的次級證券由貴公司購買。扣除發行成本及貴公司購買的次級證券後的資產抵押債券所得款項淨額約為人民幣975,200,000元。資產抵押債券名義年利率為5%至6%。

根據資產抵押債券協議，貴公司作為發行人有資格在各預期到期日之相應贖回開始日行使贖回權，且一旦開始贖回概不得撤銷。

資產抵押債券的還款由最終控股公司，雅居樂控股擔保(附註31(g))。

於截至2017年6月30日止六個月及截至2016年12月31日止年度期間，貴公司償還資產抵押債券的部分本金，分別為人民幣102,000,000元及人民幣291,000,000元。

於2017年9月26日(『贖回日期』)，貴公司以資產抵押債券全部本金金額加上於贖回日期的應計未付利息之贖回價悉數贖回剩餘資產抵押債券。(綜合收益表中概無確認任何贖回溢價)。

- (c) 於2014年、2015年及2016年12月31日以及於2017年9月30日，貴集團應償還的借款如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	179,000	144,000	199,793	—
1至2年	144,000	162,250	204,996	—
2至5年	461,110	279,850	390,596	—
	784,110	586,100	795,385	—

(d) 未來1至5年內，貴集團的借款會面臨利率變化，年末／期末為合約重訂利率日。

(e) 由於貼現影響不大，借款的公允價值與其賬面值相若。

26 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產...	2,301	5,242	13,247	8,740
— 12個月內收回的遞延稅項資產.....	3,100	3,254	3,425	5,052
	<u>5,401</u>	<u>8,496</u>	<u>16,672</u>	<u>13,792</u>
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債...	—	—	—	(19,616)
— 12個月內收回的遞延稅項負債.....	(73)	(60)	(99)	(3,376)
	<u>(73)</u>	<u>(60)</u>	<u>(99)</u>	<u>(22,992)</u>
	<u>5,328</u>	<u>8,436</u>	<u>16,573</u>	<u>(9,200)</u>

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，有關期間內遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延		遞延		遞延		合計
	稅項資產 —	稅項資產 —	稅項資產 —	稅項資產 —	其他無形資產	稅項負債 —	
	呆賬準備	存貨減值	可扣除 稅項虧損	應計費用	賬面值 超出稅項 基準部分	折舊 確認差額	
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	
於2014年1月1日.....	1,530	—	5,499	1,184	—	—	8,213
於綜合全面收益表 (扣除)／計入.....	(83)	684	(2,388)	132	—	(1,230)	(2,885)
於2014年12月31日.....	<u>1,447</u>	<u>684</u>	<u>3,111</u>	<u>1,316</u>	<u>—</u>	<u>(1,230)</u>	<u>5,328</u>
於綜合全面收益表計入....	212	965	142	1,688	—	101	3,108
於2015年12月31日.....	<u>1,659</u>	<u>1,649</u>	<u>3,253</u>	<u>3,004</u>	<u>—</u>	<u>(1,129)</u>	<u>8,436</u>
於綜合全面收益表計入....	343	—	183	7,575	—	36	8,137
於2016年12月31日.....	<u>2,002</u>	<u>1,649</u>	<u>3,436</u>	<u>10,579</u>	<u>—</u>	<u>(1,093)</u>	<u>16,573</u>
於2017年1月1日.....	2,002	1,649	3,436	10,579	—	(1,093)	16,573
於綜合全面收益表 計入／(扣除).....	(40)	(6)	712	(3,889)	826	(374)	(2,771)
收購附屬公司(附註30)....	474	—	—	274	(23,750)	—	(23,002)
於2017年9月30日.....	<u>2,436</u>	<u>1,643</u>	<u>4,148</u>	<u>6,964</u>	<u>(22,924)</u>	<u>(1,467)</u>	<u>(9,200)</u>

27 股息

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
股息	—	—	—	—	297,975

截至2017年9月30日止九個月，貴集團及貴公司內部實體於重組完成前分別向其當時的股東宣派人民幣297,975,000元(其中人民幣28,370,000元宣派予非控股權益持有人)及人民幣160,000,000元的股息。

28 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
未計所得稅前利潤	63,851	99,408	231,756	173,373	270,334
就以下各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 (附註15)	5,552	5,798	5,676	3,949	5,254
— 其他無形資產攤銷 (附註16)	428	533	665	449	4,414
— 貿易及其他應收款項 減值撥備淨額	1,516	1,540	1,484	1,350	184
— 存貨減值/(撥回)撥備	2,738	3,857	—	—	(24)
— 出售物業、廠房及設備 虧損/(收益)	260	327	219	17	(12)
— 財務收入(附註11)	(79,523)	(66,902)	(86,098)	(68,490)	(53,070)
— 財務費用(附註11)	78,513	55,321	71,492	56,889	48,791
— 其他收入	—	—	—	—	(4,151)
營運資金變動：					
— 存貨	(40,538)	14,554	12,133	5,503	8,836
— 貿易及其他應收款項	(148,043)	(164,539)	(21,398)	(50,102)	(95,618)
— 貿易及其他應付款項	131,920	109,706	196,171	112,486	(20,495)
	<u>16,674</u>	<u>59,603</u>	<u>412,100</u>	<u>235,424</u>	<u>164,443</u>

融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款	其他應付款項		合計
		— 關聯方	應付股息	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日	1,549,850	399,605	—	1,949,455
現金流量				
— 融資活動流出	(765,740)	(20,905)	—	(786,645)
於2014年12月31日	784,110	378,700	—	1,162,810
於2015年1月1日	784,110	378,700	—	1,162,810
現金流量				
— 融資活動流出	(198,010)	(93,570)	—	(291,580)
非現金變動				
— 抵銷資產及負債(a)	—	(266,786)	—	(266,786)
於2015年12月31日	586,100	18,344	—	604,444
於2016年1月1日	586,100	18,344	—	604,444
現金流量				
— 融資活動流入	1,078,200	35,260	—	1,113,460
— 融資活動流出	(877,100)	—	—	(877,100)
非現金變動				
— 已確認融資開支	8,185	—	—	8,185
於2016年12月31日	795,385	53,604	—	848,989
於2017年1月1日	795,385	53,604	—	848,989
現金流量				
— 融資活動流入	—	13,245	—	13,245
— 融資活動流出	(809,000)	—	(297,975)	(1,106,975)
非現金變動				
— 已確認融資開支	13,615	—	—	13,615
— 應付應計股息	—	—	297,975	297,975
於2017年9月30日	—	66,849	—	66,849
(未經審計)				
於2016年1月1日	586,100	18,344	—	604,444
現金流量				
— 融資活動流入	1,078,200	18,293	—	1,096,493
— 融資活動流出	(826,100)	—	—	(826,100)
非現金變動				
— 已確認融資開支	3,378	—	—	3,378
於2016年9月30日	841,578	36,637	—	878,215

- (a) 根據 貴集團與雅居樂控股所控制的若干關聯方訂立的一系列債權債務轉讓協議，並參照2015年10月31日的關聯方結餘， 貴集團應付關聯方的其他款項為人民幣266,786,000元，被其應收若干關聯方款項所抵銷。

29 承擔

(a) 資本承擔

於年末／期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他無形資產.....	—	—	—	4,403

(b) 經營租賃承擔 — 作為承租人

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎1至8年，大部分租賃協議與關聯方簽訂，並於期滿時可按市值重續。

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不多於1年.....	18,227	14,840	12,720	23,900
多於1年但不多於5年.....	37,210	29,809	23,966	28,486
多於5年.....	7,864	5,675	2,645	363
	<u>63,301</u>	<u>50,324</u>	<u>39,331</u>	<u>52,749</u>

30 業務合併

於2017年6月30日，貴公司以人民幣1,000,000,000元的對價完成了對綠地物業全部股本權益的收購。由於收購綠地物業發生在2017年6月30日，管理層認為應以業務合併產生之商譽、其他無形資產(商標及客戶關係)及遞延稅項負債之暫定金額將業務合併入賬。

人民幣918,967,000元的商譽主要產生自綠地物業業務的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合以及管理效率的提升等。預期已確認商譽將不可扣除作所得稅用途。

下表概述於收購日期就綠地物業支付的對價、所收購資產及所承擔負債的公允價值。

對價：

於2017年6月30日

	人民幣千元
對價(附註(a))	<u>1,000,000</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	18,818
物業、廠房及設備	84
商標(計入其他無形資產內)(附註16、附註(c))	18,000
客戶關係(計入其他無形資產內)(附註16、附註(c))	77,000
遞延所得稅資產	748
存貨	45
貿易及其他應收款項	95,427
貿易及其他應付款項	(103,891)
遞延所得稅負債	(23,750)
即期所得稅負債	(1,448)
可識別總資產淨值	<u>81,033</u>
商譽(附註16)	<u>918,967</u>

- (a) 於2017年6月30日，貴集團已支付對價的51%(相當於人民幣510,000,000元)。其餘對價人民幣490,000,000元已於2017年8月10日支付。
- (b) 倘綠地物業已從2017年1月1日合併入賬，則截至2017年9月30日止期間的綜合全面收益表將會呈列出備考收入人民幣1,229,342,000元及溢利人民幣200,232,000元。
- (c) 貴集團已確認收購綠地物業相關的其他無形資產，包括商標人民幣18,000,000元及客戶關係人民幣77,000,000元。
- (d) 截至2017年9月30日止期間的收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金對價	(1,000,000)
於收購日期收購的現金及現金等價物	18,818
	<u>(981,182)</u>

31 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂控股	最終控股公司
中山雅生活	貴公司控股股東
旺紀	貴公司股東
綠地控股	貴集團非控股股東
陳卓賢先生	雅居樂控股的創辦股東
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、 陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及 陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東

名稱	關係
海南房地產	由同一最終控股公司控制
中山市雅建房地產發展有限公司(「中山雅建」)	由同一最終控股公司控制
四川雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅恆	由同一最終控股公司控制
中山市凱茵豪園房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山雅居樂雍景園房地產有限公司 (「中山雍景園」)	由同一最終控股公司控制
南京濱江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京江甯雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州花都雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市順德區雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州從化雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅景房地產開發有限公司(「中山雅景」)	由同一最終控股公司控制
上海靜安城投重慶市置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遼寧雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市雅居樂房地產有限公司 (「佛山雅居樂房地產」)	由同一最終控股公司控制
中山市雅信房地產開發有限公司(「中山雅信」)	由同一最終控股公司控制
河源市雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅創房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅粵房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水雅居樂雍景園房地產有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
西安雅居樂物業投資管理有限公司	由同一最終控股公司控制
常州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京雅建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅誠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
雅居樂地產置業	由同一最終控股公司控制
西安曲江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶港雅置業有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅尚房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
騰沖雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
海南雅航旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
瑞麗雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
來安雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京高淳雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安常雅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西雙版納雅居樂旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
甯鄉雅居樂旅遊發展有限公司	由同一最終控股公司控制
揚州雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南通雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
鎮江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
上海松江雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
杭州余杭雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
昆山市富恒房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
長沙雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
河南雅同置業有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅悅房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

名稱	關係
中山長江高爾夫球場	由同一最終控股公司控制
廣州荔灣雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南京雅居樂房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
廣州雅生房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市雅居樂酒店有限公司	由同一最終控股公司控制
廣東西樵商貿廣場有限公司	由同一最終控股公司控制
香港雅居樂物業管理服務有限公司	由同一最終控股公司控制
中山市時興裝飾有限公司	由同一最終控股公司控制
上海雅恒房地產開發有限公司(「上海雅恒」)	由同一最終控股公司控制
廣州雅居樂酒店有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西昊瑞房地產開發有限責任公司	由同一最終控股公司控制
佛山市三水雅居樂房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
北京京西景榮置業有限公司	由綠地控股控制
北京綠地京懋房地產開發有限公司	由綠地控股控制
北京綠地京源房地產開發有限公司	由綠地控股控制
佛山鉞晟置業有限公司	由綠地控股控制
佛山嘉逸置業有限公司	由綠地控股控制
廣州海珠綠地房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州傑瑞置業有限公司	由綠地控股控制
廣州領越市場管理有限公司	由綠地控股控制
廣州綠地房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州綠港房地產開發有限公司	由綠地控股控制
廣州市暉邦置業有限公司	由綠地控股控制
廣州市滿庭芳房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地地產(濟南)有限公司	由綠地控股控制
綠地地產濟南濱河置業有限公司	由綠地控股控制

名稱	關係
綠地集團佛山禪城置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團佛山順德綠安置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團佛山順德置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團濟南西河置業有限公司	由綠地控股控制
綠地集團山東置業有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團(浙江)房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團杭州東城房地產開發有限公司	由綠地控股控制
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	由綠地控股控制
上海恒申置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地寶裡置業有限公司	由綠地控股控制
上海綠地恒濱置業有限公司	由綠地控股控制
上海歐聞希商務諮詢有限公司	由綠地控股控制
石家莊中迪房地產開發有限公司	由綠地控股控制
武漢九派鑫穀置業有限公司	由綠地控股控制
武漢聚冠實業有限公司	由綠地控股控制
武漢新高興穀置業有限公司	由綠地控股控制
中山市雅鴻房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣州綠地白雲置業有限公司	綠地控股的合資企業
海南雅創旅遊開發有限公司	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制

(b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
提供服務					
由同一最終控股公司控制	258,442	264,830	305,174	185,499	253,954
綠地控股及由綠地控股控制的實體	—	—	—	—	26,335
雅居樂控股的合資企業	4,994	3,131	378	2,512	5,565
由創辦股東控制	4,650	3,175	1,866	567	836
	<u>268,086</u>	<u>271,136</u>	<u>307,418</u>	<u>188,578</u>	<u>286,690</u>
已收／應收關聯方貸款的利息收入					
由同一最終控股公司控制	<u>79,523</u>	<u>66,902</u>	<u>86,098</u>	<u>68,490</u>	<u>53,070</u>
租金收入					
由同一最終控股公司控制	1,601	693	—	—	—
雅居樂控股的合資企業	80	88	—	—	—
	<u>1,681</u>	<u>781</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買存貨					
由同一最終控股公司控制	<u>45,120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租金開支					
由同一最終控股公司控制	1,092	1,251	1,626	1,214	2,593
由創辦股東控制	1,101	2,267	2,335	1,751	1,804
雅居樂控股的創辦股東	981	981	445	334	334
	<u>3,174</u>	<u>4,499</u>	<u>4,406</u>	<u>3,299</u>	<u>4,731</u>

(c) 主要管理人員薪酬

對主要管理人員的薪酬(附註33中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
薪金及其他短期僱員福利	<u>1,283</u>	<u>3,339</u>	<u>6,018</u>	<u>3,203</u>	<u>4,238</u>

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
— 貿易應收款項				
由同一最終控股公司控制	224,250	88,899	35,246	85,109
綠地控股及由綠地控股控制的實體	—	—	—	69,929
綠地控股的合資企業	—	—	—	3,924
雅居樂控股的合資企業	—	—	—	3,035
由創辦股東控制	—	469	2,626	3,733
	<u>224,250</u>	<u>89,368</u>	<u>37,872</u>	<u>165,730</u>
— 其他應收款項 (附註(a))				
由同一最終控股公司控制	173,628	143,616	4,757	3,609
綠地控股及由綠地控股控制的實體	—	—	—	2,764
由創辦股東控制	6,030	6,045	5,588	7,898
	<u>179,658</u>	<u>149,661</u>	<u>10,345</u>	<u>14,271</u>
— 應收關聯方貸款和利息 (附註(b))				
由同一最終控股公司控制	795,413	596,899	1,036,000	13,248
應收關聯方款項總額	<u>1,199,321</u>	<u>835,928</u>	<u>1,084,217</u>	<u>193,249</u>

(a) 其他應收關聯方款項為無抵押及免息。除作為按金支付的結餘須根據各自合約於租賃期屆滿後償還外，其餘結餘須於要求時償還。

(b) 有關關聯方貸款利率及到期情況的詳情，請參閱附註20(a)。

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
— 貿易應付款項				
由同一最終控股公司控制	270	231	231	17
— 其他應付款項				
由同一最終控股公司控制	378,684	18,328	53,583	31,799
最終控股公司	—	—	—	32,369
貴公司股東	16	16	16	16
由創辦股東控制	—	—	5	—
綠地控股及由綠地控股控制的實體	—	—	—	2,665
	<u>378,700</u>	<u>18,344</u>	<u>53,604</u>	<u>66,849</u>
— 客戶墊款				
由同一最終控股公司控制	—	—	17,890	21,924
由創辦股東控制	—	—	—	24
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,890</u>	<u>21,948</u>
應付關聯方款項總額	<u>378,970</u>	<u>18,575</u>	<u>71,725</u>	<u>88,814</u>

(e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初.....	1,726,050	795,413	596,899	596,899	1,036,000
年內／期內墊付的貸款.....	—	—	1,400,000	1,200,000	—
已收貸款還款.....	(865,890)	(198,010)	(950,100)	(699,100)	(1,036,000)
已計利息(附註11).....	79,523	66,902	86,098	68,490	53,070
已收利息.....	(144,270)	(67,406)	(96,897)	(79,289)	(39,822)
於年末／期末.....	<u>795,413</u>	<u>596,899</u>	<u>1,036,000</u>	<u>1,087,000</u>	<u>13,248</u>

(f) 借款擔保

於2014年12月31日，人民幣1,903,000元的樓宇作為關聯方佛山雅居樂房地產的抵押品被抵押。

於2014年、2015年及2016年12月31日，分別為人民幣33,049,000元、人民幣30,519,000元及人民幣29,892,000元的樓宇連同關聯方所擁有的物業作為關聯方中山雍景園的抵押品被抵押。於2017年9月30日，概無樓宇被抵押。

(g) 關聯方提供的質押及擔保

於2014年及2015年12月31日，貴集團人民幣784,110,000元及人民幣586,100,000元的其他借款分別通過抵押若干關聯方(上海雅恆)所擁有的物業進行擔保。相關還款亦由貴集團的關聯方提供擔保，該等關聯方包括上海雅恆、中山雅建、中山雅景、中山雅信及最終控股公司雅居樂控股。

於2016年12月31日，貴集團資產抵押債券人民幣795,385,000元的還款由最終控股公司雅居樂控股提供擔保(如附註25(b)所述)。

32 資產負債表日期後事件

於2018年1月15日，貴公司宣派截至2017年12月31日止年度股息合共人民幣50,000,000元(每股普通股人民幣0.05元)。

33 董事及監事的利益及權益

於2017年7月21日，以下董事及監事獲委任：

執行董事

黃奉潮先生，主席(附註(a)(i))
 劉德明先生(附註(a)(ii)、(iii))
 馮欣先生(附註(a)(ii))
 王煒先生(附註(a)(vi))

非執行董事

陳卓雄先生(附註(a)(i)、(f))
 魏憲忠先生(附註(a)(iv))

獨立非執行董事(附註(a)(iv))

尹錦滔先生
 溫世昌先生
 王鵬先生

監事

陳麗茹女士(附註(a)(ii))
 黃智霞女士(附註(a)(ii))
 施征宇先生(附註(a)(v))
 李健輝先生(附註(a)(v))
 王韶先生(附註(a)(v))

(a) 董事及監事酬金

截至2017年9月30日止九個月，董事及監事自 貴集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
劉德明先生(附註(ii)(iii))	—	2,672	53	2,725
馮欣先生(附註(ii))	—	788	50	838
王煒先生(附註(vi))	—	346	22	368
監事				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	271	40	311
黃智霞女士(附註(ii))	—	150	22	172
	—	4,227	187	4,414

截至2016年9月30日止九個月，董事及監事自 貴集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
執行董事				
馮欣先生(附註(ii))	—	366	21	387
劉德明先生(附註(ii)、(iii))	—	77	—	77
監事				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	207	28	235
黃智霞女士(附註(ii))	—	114	20	134
	—	764	69	833

截至2016年12月31日止年度，董事及監事自 貴集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
劉德明先生(附註(ii)(iii))	—	2,150	—	2,150
馮欣先生(附註(ii))	—	855	28	883
監事				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	397	23	420
黃智霞女士(附註(ii))	—	208	17	225
	—	3,610	68	3,678

截至2015年12月31日止年度，董事及監事自 貴集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
馮欣先生(附註(ii))	—	755	27	782
監事				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	356	19	375
黃智霞女士(附註(ii))	—	143	16	159
	—	1,254	62	1,316

截至2014年12月31日止年度，董事及監事自 貴集團所收取的酬金(在其分別獲委任為董事及監事之前以高級管理層及僱員身份)如下：

姓名	袍金	薪金	住房津貼 及退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
馮欣先生(附註(ii))	—	641	24	665
監事				
陳麗茹女士(附註(ii))	—	388	18	406
黃智霞女士(附註(ii))	—	163	16	179
	—	1,192	58	1,250

- (i) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，董事黃奉潮先生及陳卓雄先生獲取合共人民幣9,889,000元、人民幣8,717,000元、人民幣9,855,000元、人民幣4,224,000元及人民幣4,619,000元的酬金，相關酬金均由 貴集團關聯方承擔。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，黃奉潮先生及陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，且由於 貴公司的管理層認為並無合理分配基準，故彼等酬金並未分配至 貴集團。
- (ii) 截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，董事馮欣先生及劉德明先生以及監事陳麗茹女士及黃智霞女士並未自 貴集團關聯方領取任何酬金。
- (iii) 劉德明先生於2016年9月加入 貴集團。
- (iv) 截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，非執行董事魏憲忠先生及獨立非執行董事並未自 貴集團或 貴集團關聯方領取任何酬金。
- (v) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，監事施征宇先生、李健輝先生及王韶先生並未自 貴集團或 貴集團關聯方領取任何酬金。
- (vi) 截至2017年9月30日止九個月，執行董事王煒先生獲取合共人民幣368,000元的酬金。

(b) 董事及監事的退休福利

截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

(c) 董事及監事的離職福利

截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，董事及監事並未獲得離職福利。

(d) 就獲得董事及監事服務向第三方提供的對價

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月，概無支付對價以獲得 貴公司董事或監事的服務。

(e) 以董事及監事、受有關董事及監事所控制的法人實體及與其有關連的實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的相關資料

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年9月30日止九個月， 貴公司或 貴公司的附屬公司(如適用)概無以董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易。

(f) 董事及監事於交易、安排或合約中的重大權益

非執行董事陳卓雄先生為 貴公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年9月30日，其間接持有雅居樂控股62.63%的股本權益。有關 貴集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註31(b)。

除上文所述外，於有關期間末或有關期間內任何時間， 貴公司概無訂立與 貴集團業務有關，且 貴公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

III 其後發佈的財務報表

貴公司及其任何附屬公司概無就2017年9月30日後及直至本報告日期之間的任何期間編製經審計財務報表。除第二節附註27及附註32所披露者外，貴公司及其任何附屬公司概無就2017年9月30日後任何期間宣派任何股息及作出任何分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據《上市規則》第4.29條及按載於第II-1至II-2頁的基準編製的本集團說明性及未經審計備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售對於2017年9月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日發生。

本集團未經審計備考經調整有形資產淨值僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映全球發售已於2017年9月30日或任何未來日期完成的情況下本集團的有形資產淨值情況。

	於2017年 9月30日 本公司擁有人應佔 本集團經 審計綜合 有形資產 淨值 附註1	備考調整 全球發售 預計產生的 所得款項 淨額 附註2	於2017年 9月30日 本公司擁有人應佔 未經審計 備考經 調整有形 資產淨值	未經審計備考經調整 每股有形資產淨值 附註3	附註4
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股H股10.80港元計算.....	344,402	2,819,210	3,163,612	2.37	2.89
按發售價每股H股14.20港元計算.....	344,402	3,719,470	4,063,872	3.05	3.71

附註：

- 於2017年9月30日本公司擁有人應佔經審計綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃以2017年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合資產淨值人民幣1,372,344,000元為基準，分別就2017年9月30日人民幣108,975,000元及人民幣918,967,000元的其他無形資產和商譽經調整所得。
- 估計全球發售所得款項淨額乃根據每股H股10.80港元及14.20港元的指示性發售價計算，已扣除估計包銷費用及我們應付的其他相關開支(不包括於2017年9月30日前計入綜合全面收益表的上市開支約人民幣839,000元)，且並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行1,333,334,000股股份計算得出。

假設2017年9月30日已完成全球發售且不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。

- (4) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按1.00港元兌人民幣0.82067元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 未經審計備考經調整有形資產淨值未計及於2018年1月15日宣派的約人民幣50.0百萬元的股息。倘計及該股息，假設發售價為每股股份10.80港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值將約為人民幣2.34元(相當於2.85港元)；假設發售價為每股股份14.20港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值將約為人民幣3.01元(相當於3.67港元)。
- (6) 除上文所披露者外，未經審計備考經調整有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於2017年9月30日後訂立的任何買賣結果或其他交易。具體而言，未經審計備考經調整每股有形資產淨值未計及往績記錄期間後宣派及派付的股息。

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致雅居樂雅生活服務股份有限公司
列位董事

本所已對雅居樂雅生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售H股而於2018年1月29日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2017年9月30日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2017年9月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於2017年9月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2017年9月30日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據《上市規則》第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向 閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於2017年9月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年1月29日

截至2017年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合利潤估計載於本招股章程「財務資料 — 截至2017年12月31日止年度的利潤估計」一節。

A. 基準

董事已根據本集團截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合業績及本集團截至2017年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審計綜合業績，編製截至2017年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合利潤估計。利潤估計的編製基準在所有重大方面均與本招股章程附錄一所載本公司現時已採納的會計政策一致。

B. 申報會計師的函件

以下為從香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所收到的函件全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

致雅居樂雅生活服務股份有限公司
董事會

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
華泰金融控股(香港)有限公司

敬啟者：

雅居樂雅生活服務股份有限公司(「貴公司」)

截至2017年12月31日止年度的利潤估計

本函件是關於 貴公司於2018年1月29日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料 — 截至2017年12月31日止年度的利潤估計」一節所載截至2017年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔綜合利潤估計(「利潤估計」)。

貴公司董事的責任

利潤估計乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合業績以及 貴集團截至2017年12月31日止三個月的未經審計綜合業績(基於管理賬目編製)而編製。

貴公司董事須對利潤估計負上全責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所的責任是根據我們的工作對利潤估計的會計政策及計算方法發表意見。

本所按照香港會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第500號「對盈利預測、營運資金充足性聲明和債務聲明作出報告」，並已參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施工作以對 貴公司董事是否，就有關會計政策及計算方法而言，已根據由董事採納的基準適當編製利潤估計，以及利潤估計的呈列基準是否在各重大方面均與 貴集團通常所採納的會計政策一致，獲取合理保證。本所的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計的範圍為小。因此，我們不會發表審計意見。

意見

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，利潤估計已根據招股章程附錄三所載由 貴公司董事採納的基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與我們於2018年1月29日出具的會計師報告(其全文載於招股章程一附錄內)中所載 貴集團通常所採納的會計政策一致。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2018年1月29日

C. 聯席保薦人的函件

以下為從聯席保薦人收到的函件全文，以供載入本招股章程。



HSBC
滙豐



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

敬啟者：

我們茲提述 貴公司日期為2018年1月29日的招股章程(「招股章程」)「財務資料 — 截至2017年12月31日止年度的利潤估計」一節所載截至2017年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔綜合利潤估計(「利潤估計」)。

該利潤估計(貴公司董事須就此負全責)乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合業績及 貴集團截至2017年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審計綜合業績編製。

我們已與 閣下討論本招股章程附錄三所載由 貴公司董事所作出的基準，而利潤估計乃根據該等基準作出。我們亦已考慮羅兵咸永道會計師事務所於2018年1月29日致 閣下及我們的函件，內容有關作出利潤估計時所依據的會計政策及計算方法。

根據構成利潤估計的資料及 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為利潤估計(閣下作為 貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳的查詢後作出。

此致

雅居樂雅生活服務股份有限公司
董事會

為及代表

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

董事總經理

Roger Alexander de Basto

華泰金融控股(香港)有限公司

執行董事

Zhan Xu

2018年1月29日

稅項及外匯

下列為投資者因購買有關全球發售的H股並將之持作資本資產的H股擁有權所產生的若干中國及香港稅項影響概要。此概要無意處理H股擁有權帶來的全部重大稅務影響，亦無考慮任何個別投資者的特定情況，其中部分情況可能受特別的規則所規限。此概要乃基於在最後可行日期有效的各項中國及香港稅法，上述法律均可作出更改(或詮釋上的更改)，並可能具追溯效力。

本招股章程的此章節並無指出所得稅、資本稅、印花稅及遺產稅以外的香港或中國稅務的任何方面。務請有意投資者向其各自的稅務顧問查詢有關因擁有及出售H股而產生的中國、香港及其他稅務影響。

中國稅項

以下為有關擁有及出售投資者就全球發售購買及以股本資產方式持有H股的若干中國稅務條文的討論。此概要無意處理擁有H股的所有重大稅務影響，亦無考慮任何個別投資者的特定情況。本概要乃基於最後可行日期生效的中國稅法以及於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及於2008年1月30日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第二議定書》及於2010年5月27日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第三議定書》及於2015年4月1日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第四議定書》(統稱「**安排**」)，上述法律均可作出更改(或詮釋上的更改)，並可能具追溯效力。

股息稅

個人投資者

根據1980年9月10日頒佈，並經1993年10月31日、1999年8月30日、2005年10月27日、2007年6月29日、2007年12月29日及2011年6月30日六次修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》以及1994年1月28日頒佈、經2005年12月19日、2008年2月18日及2011年7月19日三次修訂的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國公司向個人宣派的股息一般

須繳交劃一稅率20%的中國預扣稅。對於非中國居民的外籍個人，從中國公司收取股息一般應繳納20%的預扣稅，除非由國務院稅務主管部門予以特別豁免或依照適用的稅收條約予以寬減。

根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，如果境內非外商投資企業在香港發行股份，其境外居民個人股東可根據中國與其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及內地與香港（澳門）間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。一般而言，股份於香港發行及上市的境內非外商投資企業分派股息須按10%的稅率預扣稅，毋須於中國稅務機關申請適用該稅率之事宜。如果相關稅收協定或安排規定的稅率低於10%，經主管稅務機關審核批准後，收取股息的個人股東可申請獲得超出預扣款項金額的退款。如果個人股東為與中國訂立稅收協定國家的居民，且協定稅率高於10%但低於20%，則其股息將按協定稅率繳納所得稅。如果個人股東為未與中國訂立稅收協定國家的居民，則其股息將按20%的稅率繳納所得稅。

企業

根據2007年3月16日頒佈，並經2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》以及2007年12月6日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，倘非居民企業在中國境內未設立機構、場所，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有聯繫的，應當就其源於中國境內的所得繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的上述所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人。該等預扣稅可根據適用的避免雙重徵稅協定或安排予以寬減。

根據2008年11月6日頒佈的《國家稅務總局關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，自2008年起，中國企業向非居民企業H股股東分派股息時，應按10%的稅率預扣企業所得稅。據此，我們在向H股的非中國居民企業持有人支付股息時，擬按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。

稅收協定

如果投資者並非中國居民但屬於與中國簽有避免雙重徵稅協定的國家的居民或屬於香港特別行政區或澳門特別行政區居民，則有權就中國公司派發的股息享有預扣稅寬減待遇。

目前，中國大陸與香港特別行政區及澳門特別行政區分別簽有避免雙重徵稅安排，並與世界多個國家訂有避免雙重徵稅協定，包括但不限於：澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國。

對於香港特別行政區的居民，根據2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司應付予香港居民(包括特定的自然人和法律實體)的股息徵稅，但稅額不得超過應付股息總金額的10%，而如果香港居民持有中國公司的25%或更高股本權益，則有關稅額不得超過中國公司應付股息總金額的5%。

涉及股份轉讓的稅收

個人投資者

就H股的個人持有人而言，《中華人民共和國個人所得稅法》與《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》一般規定，轉讓財產所得收益須按20%的稅率繳納所得稅。另外，《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》規定，對出售股票所得徵收個人所得稅的辦法，由財政部另行制定，報國務院批准實行。根據1998年3月30日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，自1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅，但若干特定公司的限售股份(定義見該通知於2010年11月10日發出的補充通知)除外。截至最後可行日期，前述條文未明確規定上述豁免是否適用於非中國居民個人出售中國居民企業於海外證券交易所上市的股份。據我們了解，實際操作中，中國稅務機構尚未尋求就非中國居民個人出售中國居民企業於海外證券交易所上市的股份所得收益徵收所得稅。然而，無法保證中國稅務機關不會改變該等做法而對非中國居民個人出售我們的H股所得收益徵收所得稅。

企業

根據《中華人民共和國企業所得稅法》和《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立辦事處或場所的，或者雖設立辦事處及場所但取得的收益與其所設辦事處或場所沒有聯繫的，應當就其源於中國境內的收入繳納10%的企業所得稅。該預扣稅可根據適用避免雙重徵稅協定予以寬減。

印花稅

根據1988年8月6日頒佈，並經2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就中國上市公司股票轉讓徵收的中國印花稅不適用於非中國投資者在中國境外購買和出售的H股。《中華人民共和國印花稅暫行條例》規定，中國印花稅只適用於在中國簽訂或收取、在中國具有法律約束力且受中國法律保護的各種文件。

遺產稅

根據中國法律，持有H股的非中國國民毋須繳納遺產稅。

適用於本公司的部分稅項

所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》規定，在中國境內產生收入的企業和其他機構應根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳納稅率為25%的企業所得稅。

增值稅

根據1993年12月13日頒佈，並於2008年11月5日、2016年2月6日兩次修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進出口貨物的單位和個人須要繳納增值稅。本公司按照17%的稅率繳納。

印花稅

根據於《中華人民共和國印花稅暫行條例》和於1988年9月29日施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，在中國境內簽立或領受應納稅憑證的所有實體和個人均應當繳納印花稅。應納稅憑證包括購銷合同、加工承攬合同、建設工程承包合同、財產租賃合同、貨物運輸合同、倉儲保管合同、借款合同、財產保險合同、技術合同、具有合同性質的其他憑證、產權轉移書據、營業賬簿、權利證明、許可證照以及財政部確定徵稅的其他憑證。

香港稅項

股息稅

根據香港稅務局現行慣例，本公司在香港支付股息毋須繳稅。

資本收益及利得稅

在香港通過出售財產(如H股)獲得的資本收益毋須繳稅。然而，在香港從事貿易、專業服務或業務的人士，如果其出售H股獲得的交易收益來自或產生於在香港從事的有關貿易、專業服務或業務，則須繳付香港利得稅。目前，對公司徵收的利得稅率為16.5%，對未註冊公司徵收的利得稅率上限為15.0%。若干類別的納稅人(如金融機構、保險公司及證券交易商)的收益或會視為交易收益而非資本收益，除非這些納稅人可證實投資證券乃持作長期投資。在香港聯交所出售H股所得交易收益將視為來自香港或於香港產生。因此，在香港從事買賣業務或證券交易的人士因在香港聯交所出售H股而獲得的交易收益須繳付香港利得稅。

印花稅

香港印花稅目前按買賣雙方轉讓的H股的對價或市價(以較高者為準)，按從價稅率0.1%繳付，由買賣雙方於每次買賣H股時繳納(換言之，目前H股的一般買賣交易合共須按0.2%的稅率徵稅)。此外，各H股轉讓文據目前須繳納4.70港元的定額印花稅(如要求)。如果轉讓一方為非香港居民，且未繳納轉讓文據的應付印花稅，則須就有關轉讓文據(如有)繳納上述稅項以及其他應繳稅項，而由承讓人繳納這些稅項。

遺產稅

香港於2006年2月11日開始實施《2005年收入(取消遺產稅)條例》，根據該條例，2006年2月11日或之後身故的H股持有人申請承辦有關遺產時毋須繳付香港遺產稅，亦毋須提交遺產稅結清證明書。

中國外匯管制

中國實行嚴格的外匯管制，但近年來趨向寬鬆。中國存在數百個外匯管制條例和規則，最主要的條例為國務院於1996年1月29日頒佈及於1997年1月14日和2008年4月5日兩度修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。這些條例旨在加強外匯管制、促進國際收支平衡及國民經濟健康發展。國務院的外匯管制部門(國家外匯管理局)為履行外匯管制職能和承擔責任的主管部門。

該等條例適用於國內機構或個人進行的所有外匯收支或外匯經營活動以及海外機構或

個人在中國進行的所有外匯收支或外匯經營活動。從事外匯業務的金融機構應依法向有關外匯管制機構報告其客戶的外匯收支情況以及客戶的外匯賬戶變動情況。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，任何國內機構、個人或駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、開立外匯賬戶及對外支付應當遵守該條例規定。

中國的外匯管制幾乎涵蓋所有涉及外匯的經濟活動，包括經常賬戶交易的外匯管制、資本賬戶交易的外匯管制、金融機構的外匯經營管制以及人民幣匯率和外匯市場的管理。鑒於其複雜性，有意獲取中國外匯管制詳細資料的任何個人均應尋求獨立的專業意見。

國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》。根據該通知，境內公司應在境外上市首次發股結束後的15個工作日內到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。該公司境外上市後，其境內股東擬增持或減持境外股份的，應在擬增持或減持境外上市公司股份前20個工作日內到當地外匯管理局辦理境外持股登記。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

本附錄載有中國公司及證券法律法規、中國《公司法》與《公司(清盤及雜項條文)條例》及《公司條例》之間的若干重大差異及香港聯交所有關中國股份有限公司的額外監管規定的概要。本概要的主要目的是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律法規的概覽。本概要無意載列對潛在投資者而言可能重要的所有資料。有關具體規管本公司業務的法律法規的討論，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據《憲法》及《中華人民共和國立法法》(「《立法法》」)，全國人民代表大會及全國人民代表大會常務委員會獲賦權行使國家立法權。全國人民代表大會有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人民代表大會常務委員會獲賦權制定及修改應由全國人民代表大會制定的法律以外的法律，以及在全國人民代表大會閉會期間對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸《憲法》、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

《憲法》、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會¹有權依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

《憲法》具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人民代表大會²有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背《憲法》或《立法法》規定的自治條例或單行條例。全國人民代表大會常務委員會有權撤銷任何與《憲法》及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與《憲法》、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背《憲法》及《立法法》規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會³有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據《憲法》及《立法法》，法律解釋權屬於全國人民代表大會常務委員會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據《憲法》及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

1991年採納並於2007年、2012年及2017年修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行情序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

《公司法》、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在香港聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 中國《公司法》，該法於1993年12月29日經全國人民代表大會常務委員會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日經修訂，最新修訂的中國《公司法》於2014年3月1日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的《公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份認購及上市；及
- 《到境外上市公司章程必備條款》（「《必備條款》」），由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載入尋求境外上市的股份有限公司的公司章程內的必備條款。因此，《必備條款》已載入本公司的公司章程，概要載於本招股章程「附錄六一 公司章程概要」一節。

下文所載是適用於本公司的《公司法》、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司是指根據《公司法》註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業（「國有企業」）應遵守法律及行政法規就其經營機制的

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起方式或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

根據《中華人民共和國證券法》（「中國《證券法》」），尋求將股份在證券交易所上市的公司股本總額不得少於人民幣30百萬元。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納公司章程及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。

在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈

的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本招股章程上簽字，保證本招股章程不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。

如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《特別規定》和《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。

根據《特別規定》和《必備條款》，向境外投資者及在香港、澳門及台灣地區的投資者發行並在境外上市的股份稱為境外上市外資股，而向中國境內(上述地區除外)的投資者發行的股份則稱為內資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理人員於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。《公司法》不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份為「境外上市外資股」；發行境外上市外資股股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據《公司法》，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據《公司法》，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；

- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據《公司法》，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列《公司法》規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據《公司法》，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少公司註冊股本；(ii)與持有公司股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；及(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份。

因前述第(i)至(iii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，

須於六個月內轉讓或註銷股份。按前述第(iii)項情形收購的股份，不得超過公司已發行股份總數的5%。用於收購的資金須從公司的稅後利潤撥付，所收購的股份須於一年內轉讓予公司員工。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據《公司法》，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據《公司法》，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據《公司法》及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；
- 查閱公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反公司章程，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的公司章程所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的公司章程，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的公司章程規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據《公司法》行使職權。

根據《公司法》，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；
- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

年度股東大會須每年召開一次。根據《公司法》，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足公司章程所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 公司章程規定的其他情形。

根據《公司法》，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據《公司法》，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。根據《特別規定》及《必備條款》，公司召開股東大會，應於大會召開45日前向所有登記股東派發通知，列明會議擬審議的事項以及大會的時間及地點。擬出席股東大會的股東，應於大會召開20日前將出席大會的書面回覆送達公司。

《公司法》對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東會議通過。

根據《特別規定》，公司召開年度股東大會，持有公司有表決權股份5%以上的股東有權以書面形式向公司提出新的提案，其中屬於股東大會職責範圍內的事項應被列入該次會議的議程。

根據《公司法》，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據《公司法》及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改公司章程；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據《公司法》，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據《公司法》，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事

任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及公司章程規定履行董事職務。

根據《公司法》，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定的任何其他職權。

董事會會議

根據《公司法》，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或公司章程，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據《公司法》，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。

副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

《公司法》規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由公司章程規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職務，由監事會

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原監事仍應依照法律、行政法規及公司章程的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、公司章程或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；
- 公司章程規定的其他職權；及
- 監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據《公司法》，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或公司章程授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的公司章程的其他規定。經理應出席董事會會議。

根據《公司法》，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書（如屬上市公司）以及公司章程規定的其他人員。

董事、監事及高級管理人員的義務

根據《公司法》，公司董事、監事及高級管理人員須遵守相關的法律、法規及公司章程，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理人員不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反公司章程的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的公司章程對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據《公司法》，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據《公司法》，公司應按照公司章程規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開年度股東大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但公司章程另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據《公司法》，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照公司章程的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於年度股東大會獲任命起直至下一屆年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據《公司法》，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

公司章程的修訂

公司的公司章程的任何修訂必須依照公司的公司章程規定的程序進行。就《必備條款》對公司章程所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據《公司法》，公司因以下原因應予解散：(i)公司章程所規定的經營期限屆滿或公司章程規定的其他解散事由出現；(ii)股東大會決議解散公司；(iii)因合併或分立需要解散；(iv)被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v)公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改公司章程而存續。依照前述規定修改公司章程須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。

公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

附錄五 中國及香港主要法律及監管條文概要

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

暫停及終止上市

《公司法》已刪除有關暫停及終止上市的規定。中國《證券法》已作出以下修訂：

倘出現下列任何情況，證券交易所可決定暫停公司股份在證券交易所買賣：

- (i) 註冊資本或股權分佈不再符合上市公司的必要規定；
- (ii) 公司未按規定公開其財務狀況，或公司的財務報告載有可能誤導投資者的虛假信息；

- (iii) 公司有重大違法行為；
- (iv) 公司連續三年虧損；或
- (v) 有關證券交易所上市規則規定的其他情況。

根據中國《證券法》，倘在上述(i)所述情況下，在有關證券交易所規定的期限內仍未能達到上市條件，或倘在上述(ii)所述情況下，公司拒絕糾正，或倘在上述(iv)所述情況下，在其後一個年度內未能扭虧為盈，則有關證券交易所所有權終止公司股份上市。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售權益性證券的申請和批准程序、權益性證券的交易、上市公司的收購、上市權益性證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國《證券法》於1999年7月1日開始生效，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日及2014年8月31日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為12章240條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院

證券監督管理機構的義務和責任等。中國《證券法》全面監管中國證券市場的活動。中國《證券法》第238條規定，境內企業必須獲得國務院監督管理機構的事先批准才能將股份在境外上市。目前，發行和買賣境外發行的股份(包括H股)主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》(「**仲裁法**」)，該法於1995年9月1日開始生效，並於2009年8月27日及2017年9月1日修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的公司章程須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人公司章程、《公司法》或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會(「**貿仲委**」)按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心(「**香港國際仲裁中心**」)根據其證券仲裁規則(「**證券仲裁規則**」)進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及將於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契約性或非契約性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的

程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院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》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人申請由對方的法院予以認可和執行。

滬港通

2014年4月10日，中國證監會與香港證券及期貨事務監察委員會(以下簡稱「香港證監會」)發佈了《中國證券監督管理委員會香港證券及期貨事務監察委員會聯合公告—預期實行滬港股票市場交易互聯互通機制試點時將需遵循的原則》，原則批准上海證券交易所(以下簡稱「上交所」)、聯交所、中國證券登記結算有限責任公司(以下簡稱「中國結算」)、香港結算開展滬港股票市場交易互聯互通機制試點(以下簡稱「滬港通」)。滬港通包括滬股通和港股通兩部分，其中港股通是指中國投資者委託中國證券公司，經由上交所設立的證券交易服務公司向聯交所進行申報，買賣規定範圍內的聯交所上市的股票。試點初期，港股通的股票範圍是聯交所恒生綜合大型股指數、恒生綜合中型股指數的成份股和同時在聯交所、上交所上市的A+H股公司股票。港股通總額度為人民幣2,500億元，每日額度為人民幣105億元。試點初期，香港證監會要求參與港股通的中國投資者僅限於機構投資者及證券賬戶及資金賬戶餘額合計不低於人民幣50萬元的個人投資者。

2014年11月10日，中國證監會與香港證監會發佈《聯合公告》，批准上交所、聯交所、中國結算、香港結算正式啟動滬港通。根據《聯合公告》，滬港通下的股票交易於2014年11月17日開始。

2016年9月30日，中國證監會發佈《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》，並於同日生效。港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的行為應當向中國證監會備案。香港上市公司配股申請在取得聯交所核准後，應當將申請材料、核准文件報中國證監會。中國證監會基於香港方面的核准意見和結論進行監督。

香港及中國《公司法》的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例是以《公司(清盤及雜項條文)條例》及《公司條例》為基礎，輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求股份在香港聯交所上市的股份有限公司，我們受《公司法》及根據《公司法》頒佈的所有其他規則及條例監管。

以下各節所載為適用於在香港註冊成立的公司的香港《公司法》與適用於根據《公司法》

註冊成立並存續的股份有限公司的《公司法》之間的某些重大差別。但是，這並不是一份詳盡無遺的比較。

公司存續

根據香港《公司法》，擁有股本的公司由香港公司註冊處處長發出註冊證書後即告註冊成立，並成為獨立存在的公司。公司可註冊成立為公眾公司或私人公司。根據《公司條例》，香港註冊成立私人公司的公司章程須載有若干優先購買條例。公眾公司的公司章程則並無載有該等優先購買條例。

按照《公司法》的規定，股份有限公司可以通過發起或公開募集方式註冊成立。

香港法例並沒有就香港公司規定任何最低資本要求。

股本

香港《公司法》並無規定法定股本。香港公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下(倘必要)，香港公司董事可發行公司的新股份。《公司法》亦未對法定股本做出規定。我們的註冊資本為我們已發行股本的款項。我們註冊資本的任何增加必須經我們的股東大會及中國有關政府及監管機構批准。

根據《證券法》，經有關證券監督管理機構授權將其股份在證券交易所上市的公司，股本總額不得低於人民幣3,000萬元。香港法例並無就香港註冊成立公司設立任何最低股本規定。

根據《公司法》，股份可以貨幣或非貨幣資產(根據有關法律或行政法規無權用作出資的資產除外)形式認購。就用作出資的非貨幣資產而言，必須進行估值及驗資，以確保並無高估或低估資產價值。香港法例對香港公司並無上述限制。

持股及股份轉讓的限制

根據中國法律，以人民幣計值及認購的內資股僅可由國家、中國法人、自然人、合資格境外機構投資者或合資格境外戰略投資者認購或買賣。以人民幣計值及以人民幣以外的貨幣認購的境外上市股份，僅可由香港、澳門及台灣或中國以外的任何國家及地區的投資者或合資格境內機構投資者認購及買賣。

根據《公司法》，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓其持有的股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起計一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事及經理任內每年可轉讓的股份，不得超過其所持公司股份總數的25%，而其所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，上述人員離職後半年內亦不得轉讓所持公司股份。公司章程可對董事、監事及高級人員轉讓所持公司股份作出其他限制規定。除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守十二個月的禁售期(如本公司及控股股東向香港聯交所作出的承諾所述者)外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

購買股份的財務資助

《公司法》不禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以購買本公司或其控股公司的股份。然而，《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供財務資助的若干限制條文，這些條文與香港《公司法》所載者相似。

類別股東權利的變動

《公司法》對類別股份權利變更並無特別規定。但是，《公司法》列明，國務院可以頒佈有關其他類別股份的規定。《必備條款》載有關於視為類別股東權利變動的情況及必須就此遵從的批准程序的詳細條文。該等條文已載入公司章程，概述於「附錄六一 公司章程概要」。

根據《公司條例》，任何類別股份所附權利不得修改，惟：

- (i) 倘公司章程中載有關於更改該等權利的條文，則按有關條文予以更改；
- (ii) 倘公司章程並無相關條文，則(1)至少有關類別股份持有人的總投票權的四分之三書面同意；或(2)有關類別股份持有人在另行舉行的會議上經特別決議案批准。

董事、高級管理人員及監事

《公司法》不同於香港《公司法》，並無規定董事須公佈在重大合約中所擁有的利益、限制董事在作出重要出售時的權力、限制公司向董事提供若干福利及就董事責任提供擔保及

未經股東批准禁止作出離職補償等方面的任何規定。但是，《必備條款》載有對重要出售的若干限制並列明董事可以獲得離職補償的具體情況。

監事會

根據《公司法》，股份有限公司的董事及經理須受監事委員會的監督。於香港註冊成立的公司沒有關於成立監事會的強制規定。《必備條款》規定，各監事在行使權力時，有義務以其認為符合公司最佳利益的方式真誠及誠實地行事，並以可比較情況下一個合理謹慎人士應有的謹慎、勤勉及技能行事。

少數股東的衍生訴訟

如董事違反對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東向董事提出衍生訴訟。《公司法》規定，股份有限公司董事及高級管理層違反對公司的忠實義務時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反對公司的忠實義務時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到上述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急或未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理人員違反對公司所負義務時可採取的補救措施。另外，作為股份在香港聯交所上市的條件，股份有限公司各董事及監事須就為公司利益充當股東的代理人向股東作出承諾。此舉讓少數股東在董事及監事失責時可以對其採取行動。

保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請

發出監管該公司事務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的事務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

然而，《必備條款》規定，控股股東不得以損害公司整體股東或部分股東利益的方式，行使表決權免除董事或監事須為公司最佳利益誠實行事的責任，或批准由董事或監事挪用公司資產或剝奪其他股東的個人權利。

股東大會通告

根據《公司法》，年度股東大會通告必須在會議日期前不少於20天發出。根據《特別規定》及《必備條款》，必須於至少45天前向全體股東發出書面通知，而有意出席會議的股東必須在會議日期前至少20天以書面形式回覆。就於香港註冊成立的公司而言，年度股東大會的通知期至少為21天，而在任何其他情況下，就有限公司而言，其年度股東大會的通知期至少為14天，而就無限公司而言，其年度股東大會的通知期至少為7天。

股東大會的法定人數

根據香港法例，除非公司的公司章程另有規定，否則股東大會法定人數須為至少兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數須為一名股東。《公司法》沒有規定股東大會的任何法定人數要求，但是《特別規定》及《必備條款》規定，必須在會議擬定日期至少20天前收到持有代表最少50%表決權股份的股東就該會議通知發出的回函，才能召開股東大會；倘達不到該50%的水平，則公司必須在五天内再以公告方式通知股東，然後才可以召開股東大會。

投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。根據《公司法》，通過任何決議案需要以代表出席股東大會的股東所持表決權過半數的贊成票通過，但是倘提議修改公司的公司章程、增減註冊資本、合併、分立或解散或變更公司形式，則需要以代表出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上的贊成票通過。

財務資料披露

根據《公司法》，股份有限公司須在年度股東大會前20日在公司備齊財務報告供股東查閱。此外，其股份已公開發售的股份有限公司須公佈其財務報告。《公司條例》要求於香港

註冊成立的公司於年度股東大會至少21天前向各股東發送其資產負債表、審計師報告及董事會報告的副本，這些副本會在公司年度股東大會呈交公司。根據中國法律，股份有限公司須按照中國公認會計準則編製財務報表。《必備條款》規定公司除依照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須依照國際或《香港會計準則》編製及審計財務報表，而其財務報表亦須說明與按中國公認會計準則編製的財務報表之間的重大差別(如有)造成的財務影響。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料之間不應該有任何不一致，且倘根據有關中國法律及海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的資料有任何差異，則這些差異也須同時披露。

董事及股東資料

《公司法》賦予股東查閱公司的公司章程、股東大會會議記錄及財務會計報告的權利。根據公司章程，股東有權查閱並複印(支付合理的費用後)有關股東及董事的若干資料，這與香港法律項下香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據《公司法》及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例請求償還債務的訴訟時效為六年，而根據中國法律，該時效則為兩年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港的香港法例第29章《受託人條例》註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司就股份欠付的所有其他款項。

企業重組

於香港註冊成立的公司之企業重組可以多種方式進行，如根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第237條在自動清盤過程中將公司的全部或部分業務或財產轉讓給其他公司，或根據《公司條例》第673條及第674條在公司及其債權人或公司及其股東之間達成的債務和解或償還安排中，將公司的全部或部分業務或財產轉讓給其他公司，有關重組需要法院批准。根據中國法律，股份有限公司的合併、分立、解散或變更公司地位，須在股東大會上取得股東批准。

爭議仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的爭議可以通過法院的法律程序予以解決。《必備條款》規定，這些爭議須按申索人選擇提交香港國際仲裁中心或貿仲委進行仲裁。

法定扣減

根據《公司法》，股份有限公司須按指定百分比提取其稅後利潤列入法定公積金。香港法律並無相關的規定。

公司救濟措施

根據《公司法》，倘董事、監事或經理在執行其職責的過程中違反任何法律、行政法規或公司的公司章程，對公司造成損害，則該董事、監事或經理須就這些損害對公司負責。此外，《上市規則》要求上市公司的公司章程載有與香港法例(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理人員追索利潤)類似的公司救濟措施。

股息

公司有權在若干情況下根據中國法律就應向股東支付的任何股息或其他分配進行預扣並向有關稅收機關支付任何應繳稅金。根據香港法例，請求償還債務(包括追償股息)的訴訟時效為六年，而根據中國法律，該時效則為兩年。在適用時效到期前，公司不得行使權力沒收任何未申索的股份股息。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據《特別規定》，董事、監事不允許從事與公司利益相競爭或對公司利益造成損害的任何活動。

暫停辦理股東登記

《公司條例》規定公司股東名冊在一年內全面暫停登記股份轉讓的時間不得超過30日(在若干情況下可延長到60日)，而根據《公司法》及《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或就分派股息設定的基準日期前五日內不得登記股份轉讓。

任何人士如欲獲取有關中國法律及任何司法管轄區法律的詳盡意見，務請徵詢獨立法律意見。

本附錄載有公司章程主要條文概要。由於僅屬概要，以下所載資料未必涵蓋可能屬於重要的所有資料。

公司章 程 生 效 日

公司章 程 經 公 司 股 東 大 會 特 別 決 議 通 過，經 國 家 有 關 部 門 批 准 並 自 公 司 公 開 發 行 的 境 外 上 市 外 資 股 在 香 港 聯 合 交 易 所 有 限 公 司 主 板 掛 牌 交 易 之 日 起 生 效，並 取 代 公 司 原 在 主 管 工 商 行 政 管 理 部 門 備 案 之 公 司 章 程。

公 司 章 程 自 生 效 之 日 起，即 成 為 規 範 公 司 的 組 織 與 行 為、公 司 與 股 東、股 東 與 股 東 之 間 權 利 義 務 關 係 的 具 有 法 律 約 束 力 的 文 件。

股 份 發 行

公 司 在 任 何 時 候 均 設 置 普 通 股；公 司 根 據 需 要，經 國 務 院 授 權 的 公 司 審 批 部 門 批 准，可 以 設 置 其 他 種 類 的 股 份。

公 司 股 份 的 發 行，實 行 公 開、公 平、公 正 的 原 則，同 種 類 的 每 一 股 份 具 有 同 等 權 利。

同 次 發 行 的 同 種 類 股 票，每 股 的 發 行 條 件 和 價 格 應 當 相 同；任 何 單 位 或 者 個 人 所 認 購 的 股 份，每 股 應 當 支 付 相 同 價 額。

公 司 的 股 份 採 取 股 票 的 形 式。公 司 發 行 的 股 票，均 為 有 面 值 股 票。以 人 民 幣 標 明 面 值，每 股 面 值 為 人 民 幣 1 元。

內 資 股 股 東 和 外 資 股 股 東 同 是 普 通 股 股 東，享 有 同 等 權 利，承 擔 同 等 義 務。

購 買 公 司 股 份 的 財 務 資 助

公 司 在 任 何 時 候 均 不 應 當 以 任 何 方 式，對 購 買 或 者 擬 購 買 公 司 股 份 的 人 提 供 任 何 財 務 資 助。前 述 購 買 公 司 股 份 的 人，包 括 因 購 買 公 司 股 份 而 直 接 或 者 間 接 承 擔 義 務 的 人。

公 司 或 者 其 附 屬 公 司 在 任 何 時 候 均 不 應 當 以 任 何 方 式，為 減 少 或 者 解 除 前 述 義 務 人 的 義 務 向 其 提 供 財 務 資 助。

下 列 行 為 不 視 為 被 禁 止 的 行 為：

- (一) 公 司 提 供 的 有 關 財 務 資 助 是 誠 實 地 為 了 公 司 利 益，並 且 該 項 財 務 資 助 的 主 要 目 的 不 是 為 購 買 本 公 司 股 份，或 者 該 項 財 務 資 助 是 公 司 某 項 總 計 劃 中 附 帶 的 一 部 分；
- (二) 公 司 依 法 以 其 財 產 作 為 股 利 進 行 分 配；

- (三)以股份的形式分配股利；
- (四)依據公司章程減少註冊資本、購回股份、調整股權結構等；
- (五)公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款(但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的)；
- (六)公司為職工持股計劃提供款項(但是不應當導致公司的淨資產減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從公司的可分配利潤中支出的)。

「財務資助」包括(但不限於)下列方式：

- (一)饋贈；
- (二)擔保(包括由保證人承擔責任或者提供財產以保證義務人履行義務)、補償(但是不包括因公司本身的過錯所引起的補償)、解除或者放棄權利；
- (三)提供貸款或者訂立由公司先於他方履行義務的合同，以及該貸款、合同當事方的變更和該貸款、合同中權利的轉讓等；
- (四)公司在無力償還債務、沒有淨資產或者將會導致淨資產大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

公司章程所稱承擔義務，包括義務人因訂立合同或者作出安排(不論該合同或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔)，或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

股份增減和回購

增資

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規的規定，經股東大會分別作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (一)向非特定投資人募集新股；
- (二)向特定投資人募集新股；

- (三)向現有股東配售或派送新股；
- (四)以資本公積金轉增股本；
- (五)法律、行政法規規定以及政府有權機關批准的其他方式。

公司增資發行新股，按照公司章程的規定批准後，根據國家有關法律、行政法規規定的程序辦理。

減資及購回股份

根據公司章程的規定，本公司可以減少其註冊資本。

公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

公司減少資本後的註冊資本，不得低於法定的最低限額。

公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，報國家有關主管機構批准，以法定程序購回發行在外的股份：

- (一)減少公司註冊資本而註銷股份；
- (二)與持有本公司股票的其他公司合併；
- (三)將股份獎勵給公司職工；
- (四)股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份的；
- (五)法律、行政法規許可的其他情況。

公司經國家有關主管機構批准購回股份，可以選擇下列方式之一進行：

- (一)向全體股東按照相同比例發出購回要約；
- (二)在證券交易所通過公開交易方式購回；

(三)在證券交易所外以協議方式購回；

(四)法律、法規、規章、規範性文件和有關主管部門核准的其他形式。

公司在證券交易所外以協議方式購回股份時，應當經股東大會按公司章程的規定批准。經股東大會以同一方式事先批准，公司可以解除或者改變經前述方式已訂立的合同，或者放棄其合同中的任何權利。

上述所稱購回股份的合同，包括(但不限於)同意承擔購回股份義務和取得購回股份權利的協議。

公司不得轉讓購回其股份的合同或者合同中規定的任何權利。

就公司有權購回可贖回股份而言，如非經市場或以招標方式購回，其價格不得超過某一最高價格限定，如以招標方式購回，則有關招標必須向全體股東一視同仁地發出。

公司依照規定收購本公司股份後，應當在法律、行政法規規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

被註銷股份的票面總值應當從公司的註冊資本中核減。

除非公司已經進入清算階段，公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

(一)公司以面值價格購回股份的，其款項應當從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；

(二)公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：

- 1、購回的股份是以面值價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
- 2、購回的股份是以高於面值的價格發行的，從公司的可分配利潤賬面餘額、為購回舊股而發行的新股所得中減除；但是從發行新股所得中減除的金額，不

得超過購回的舊股發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時公司資本公積金賬戶上的金額(包括發行新股的溢價金額)；

(三)公司為下列用途所支付的款項，應當從公司的可分配利潤中支出：

- 1、取得購回其股份的購回權；
- 2、變更購回其股份的合同；
- 3、解除其在購回合同中的義務。

(四)被註銷股份的票面總值根據有關規定從公司的註冊資本中核減後，從可分配的利潤中減除的用於購回股份面值部分的金額，應當計入公司的資本公積金賬戶中。

法律、法規和公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定對前述股票回購涉及的財務處理另有規定的，從其規定。

股份轉讓

所有股本已繳清的在香港聯交所上市的境外上市外資股，皆可依據公司章程自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

- (一)與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文據及其他文件，均須登記，並須就登記按《香港上市規則》規定的費用標準向公司支付費用，且該費用不得超過《香港上市規則》中不時規定的最高費用；
- (二)轉讓文據只涉及在香港聯交所上市的境外上市外資股；
- (三)轉讓文據已付應繳香港法律要求的印花稅；
- (四)應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；
- (五)如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名登記的股東人數不得超過4名；

(六)有關股份沒有附帶任何公司的留置權；

(七)任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其他法律上無行為能力的人士。

如果董事會拒絕登記股份轉讓，公司應在轉讓申請正式提出之日起2個月內給轉讓人 and 受讓人一份拒絕登記該股份轉讓的通知。

發起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。

公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。

股票

公司股票採用記名方式。

公司股票應當載明：

(一)公司名稱；

(二)公司成立的日期；

(三)股票種類、票面金額及代表的股份數；

(四)股票的編號；

(五)《公司法》、《特別規定》及公司股票上市地證券監督管理機構規定必須載明的其他事項；

(六)如公司的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」的字樣；

(七)如股本資本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份(附有最優惠投票權的股份除外)的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」的字樣。

公司發行的境外上市外資股，可以按照公司證券上市地法律和證券登記存管的慣例，採取境外存股證或股票的其他派生形式。

股票由董事長簽署。公司股票上市的證券交易所要求公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理人員簽署。股票經加蓋公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生

效。在股票上加蓋公司印章，應當有董事會的授權。公司董事長或者其他有關高級管理人員在股票上的簽字也可以採取印刷形式。在公司股票無紙化發行和交易的條件下，適用公司股票上市地證券監督管理機構、證券交易所的另行規定。

股東及股東名冊

股東

公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。

股東按其所持有股份的種類及份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

如聯名股東其中之一逝世，只有聯名股東中的其他尚存人士應被公司視為對有關股份享有所有權的人，但董事會有權就有關股東名冊資料的更改而要求提供其認為恰當之有關股東的死亡證明文件。就任何股份之聯名股東，只有在股東名冊上排名首位之聯名股東有權從公司收取有關股份的股票，收取公司的通知，而任何送達上述人士的通知應被視為已送達有關股份的所有聯名股東。

股東名冊

公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (一)各股東的姓名(名稱)、地址(住所)、職業或性質；
- (二)各股東所持股份的類別及其數量；
- (三)各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (四)各股東所持股份的編號；
- (五)各股東登記為股東的日期；
- (六)各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

公司可以依據國務院證券主管機構與境外證券監管機構達成的諒解、協議，將境外上市外資股股東名冊存放在境外，並委託境外代理機構管理。在香港上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。

公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司住所；受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

境外上市外資股股東名冊正、副本的記載不一致時，以正本為準。

公司應當保存有完整的股東名冊。

股東名冊包括下列部分：

- (一) 存放在公司住所的、除前述(二)、(三)項規定以外的股東名冊；
- (二) 存放在境外上市的證券交易所所在地的公司境外上市外資股股東名冊；
- (三) 董事會為公司股票上市的需要而決定存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份的轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或者更正，應當根據股東名冊各部分存放地的法律進行。

股東大會召開前三十日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。公司證券上市地證券監督管理機構另有規定的，從其規定。

召開股東大會、分配股利、清算及從事其他需要確認股權的行為時，應當由董事會決定某一日為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上，或者要求將其姓名(名稱)從股東名冊中刪除的，均可以向有管轄權的法院申請更正股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人，如果其股票(即「原股票」)遺失，可以向公司申請就該股份(即「有關股份」)補發新股票。

公司對於任何由於註銷原股票或者補發新股票而受到損害的人均無賠償義務，除非該當事人能證明公司有欺詐行為。

股東的權利和義務

股東按其所持有股份的種類及份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

法人作為公司股東時，應由法定代表人或法定代表人的代理人代表其行使權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持任何附於股份的權利。

無論公司章程的其他條款如何規定，非上市外資股股東與內資股股東屬同一類別股東(尤其是非上市外資股股東有權與內資股股東出席同一類別股東大會、於同一類別股東大會上投票及收取召開同一類別股東大會的通告)，惟非上市外資股股東可享有以下權利：

- 1、 收取公司以外幣宣派的股息；及
- 2、 公司一旦清盤時，依據適用的中國外匯管制法律及法規，將其各自分佔公司的剩餘資產部分(如有)匯出中國。

公司普通股股東享有下列權利：

- (一)依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；
- (二)參加或者委派股東代理人參加股東會議，並行使表決權；
- (三)對公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (四)依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓股份；

(五)依照公司章 程的規定獲得有關信息，包括：

1. 在繳付成本費用後得到公司章 程；
2. 在繳付了合理費用後有權查閱和複印：
 - (1) 所有各部分股東的名冊；
 - (2) 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、別名；
 - (b) 主要地址(住所)；
 - (c) 國籍；
 - (d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - (3) 公司已發行股本狀況的報告；
 - (4) 自上一會計年度以來公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告(按內資股及外資股進行細分)；
 - (5) 股東大會的會議記錄(僅供股東審閱)及公司的股東大會、董事會及監事會會議決議副本；
 - (6) 公司最近一期經審計的財務報表、董事會、審計師及監事會報告；
 - (7) 已呈交中國工商行政管理部門或其他主管機關備案的最近一期的年檢報告副本。
3. 公司債券存根。

公司須將以上2(2)至(7)項的文件及任何其他適用文件按《上市規則》的要求備置於公司的香港地址，以供公眾人士及股東免費查閱(除了股東會議的會議記錄只可供股東查閱外)。股東提出查閱上述有關信息或索取資料的，應當向公司提供證明其持有公司股份的種類以及持有數量的書面文件，公司核實股東身份後按照股東要求予以提供。

(六)公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；

(七)對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

(八)依《公司法》或其他法律、行政法規規定，對損害公司利益或侵犯股東合法權益的行為，向人民法院提起訴訟，主張相關權利；

(九)法律、行政法規、公司股票上市地上市規則及公司章程所賦予的其他權利。

公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持股份附有的任何權利。

公司普通股股東承擔下列義務：

(一)遵守法律、行政法規和公司章程；

(二)依其所認購的股份和入股方式繳納股金；

(三)除法律、法規規定的情形外，不得退股；

(四)不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任；

(五)法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，不承擔其後追加任何股本的責任。

持有公司百分之五以上有表決權股份的股東，將其持有的股份進行質押的，應當自該事實發生當日，向公司作出書面報告。

股東大會

股東大會的一般規定

股東大會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換董事和非由職工代表擔任的監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (三) 審議批准董事會的報告；
- (四) 審議批准監事會報告；
- (五) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案、資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (七) 審議批准公司年度報告；
- (八) 對公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券做出決議；
- (九) 對公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式作出決議；
- (十) 對發行公司債券、其他證券及上市作出決議；
- (十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十二) 修改公司章程；
- (十三) 審議單獨或合計持有代表公司有表決權的股份百分之三以上的股東的提案；
- (十四) 審議公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項；
- (十五) 審議批准應由股東大會批准的對外擔保事項；
- (十六) 審議股權激勵計劃；

(十七) 審議法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或公司章程規定應當由股東大會作出決議的其他事項。

在不違反法律法規及上市地相關法律法規強制性規定的情況下，股東大會可以授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項。

除公司處於危機等特殊情況外，非經股東大會以特別決議批准，公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人訂立將公司全部或者重要業務的管理交予該人負責的合同。

公司為公司股東或者實際控制人提供擔保的，必須經股東大會決議。

董事、總經理和其他高級管理人員有違反法律、行政法規或者公司章程中關於對外擔保事項的審批權限、審議程序的規定的行為，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任，公司可以依法對其提起訴訟。

股東大會分為股東年會和臨時股東大會。股東年會每年召開一次，應當於上一會計年度結束後的六個月內舉行。

臨時股東大會應在必要時召開。有下列情形之一的，董事會在事實發生之日起二個月以內召開臨時股東大會：

- (一) 董事人數不足《公司法》規定人數或者公司章程所定人數的三分之二時；
- (二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額三分之一時；
- (三) 單獨或合計持有公司發行在外的有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的股東以書面形式要求召開臨時股東大會時(持股數按照股東提出書面要求日計算)；
- (四) 董事會認為必要或監事會提議召開時；
- (五) 法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或公司章程規定的其他情形。

股東大會的提案

公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之三以上股份的股東，有權向公司提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知。

除此之外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。股東大會通知中未列明或不符公司章程規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

股東大會的通知

股東大會的通知應當符合下列要求：

(一)以書面形式作出；

(二)指定會議的地點、日期和時間；

(三)說明會議將討論的事項；

(四)向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同(如有)，並對其起因和後果作出認真的解釋；

(五)如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；

(六)載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；

(七)以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東大會，並可以書面委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司的股東；

(八)載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；

(九)有權出席股東大會股東的股權登記日；

(十)會務常設聯繫人姓名，電話號碼。

股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東及非上市外資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

上述所稱公告，應當於會議召開前四十五日至五十日的期間內，在國務院證券主管機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東及非上市外資股股東已收到有關股東會議的通知。

召開股東大會

股權登記日登記在冊的公司所有股東或其代理人，均有權出席股東大會，並依照有關法律、法規、公司股票上市地上市規則及公司章程行使表決權。

股東可以親自出席股東大會，也可以委託代理人代為出席和表決。任何有權出席股東會議並有權表決的股東，有權委任一人或者數人(該人可以不是股東)作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

(一)該股東在股東大會上的發言權；

(二)自行或者與他人共同要求以投票方式表決；

(三)以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

如該股東為認可結算所(或其代理人)，該股東可以授權其認為合適的一個或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可以代表認可結算所(或其代理人)出席會議(不用出示持股憑證、經公證的授權和/或進一步的證據證實獲正式授權)行使權利，如同該人士是公司的個人股東一樣。

股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席；董事長因故不能出席會議的，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

股東大會的投票權及決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會作出普通決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項由股東大會以普通決議通過：

- （一）董事會和監事會的工作報告；
- （二）董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- （三）董事會和監事會成員的罷免及其報酬和支付方法；
- （四）公司年度財務預算報告、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- （五）公司年度報告；
- （六）除法律、行政法規規定或者公司章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- （一）公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券；
- （二）發行公司債券；
- （三）公司的分立、合併、解散、清算或變更公司形式；
- （四）公司章程的修改；
- （五）公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的；

(六)股權激勵計劃；

(七)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項；

(八)法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則或公司章程規定的需以特別決議通過的事項。

出席會議的股東(包括股東代理人)，應當就需要投票表決的每一事項明確表示贊成或者反對；若該股東或股東代理人投棄權票或放棄投票，其所持股份數的表決結果應計為棄權。未填、錯填、字跡無法辨認的表決票、未投的表決票均視為投票人放棄表決權利，其所持股份數的表決結果應計為棄權。公司在計算該事項表決結果時，棄權票計入有表決權並參與投票的票數。

股東(包括股東代理人)在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份有一票表決權，但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會表決權的股份總數。

除非下列人員在舉手表決以前或者以後，要求以投票方式表決，或依照公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定須以投票方式解決，股東大會以舉手方式進行表決：

(一)會議主席；

(二)至少兩名有表決權的股東或者有表決權的股東的代理人；

(三)單獨或者合併計算持有在該會議上有表決權的股份百分之十以上(含百分之十)的一個或者若干股東(包括股東代理人)。

除非有人提出以投票方式表決，會議主席根據舉手表決的結果，宣佈提議通過情況，並將此記載在會議記錄中，作為最終的依據，無須證明該會議通過的決議中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

如果要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，會議可以繼續進行，討論其他事項，投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東(包括股東代理人)，不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票。

當反對和贊成票相等時，無論是舉手還是投票表決，會議主席有權多投一票。

會議主席負責決定股東大會的決議是否通過，其決定為終局決定，並應當在會上宣佈和載入會議記錄。

會議主席如果對提交表決的決議結果有任何懷疑，可以對所投票數進行點票；如果會議主席未進行點票，出席會議的股東或者股東代理人對會議主席宣佈結果有異議的，有權在宣佈後立即要求點票，會議主席應當即時進行點票。

股東大會如果進行點票，點票結果應當記入會議記錄。

股東大會應當對所議事項的決定作成會議記錄，會議主席、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄連同出席股東的簽名簿及代理出席的委託書，應當在公司住所保存。

類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和公司章程的規定，享有權利和承擔義務。

公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按公司章程規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

無論公司章程的其他條款如何規定，非上市外資股股東與內資股股東屬同一類別股東，變更或者廢除非上市外資股股東的權利等同變更或者廢除(視情況而定)內資股股東的權利，變更或者廢除內資股股東的權利等同變更或者廢除(視情況而定)非上市外資股股東的權利，公司擬變更或者廢除非上市外資股股東或內資股股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經非上市外資股股東及內資股股東均有權出席和投票的並按公司章程另行召集的股東會議上通過，方可進行(但不需經任何只是非上市外資股股東或只是內資股股東有權出席或投票的並按公司章程另行召集的股東會議上通過，方可進行)。

下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (一)增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (二)將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (三)取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；
- (四)減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (五)增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；
- (六)取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；
- (七)設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (八)對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；
- (九)發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (十)增加其他類別股份的權利和特權；
- (十一)公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (十二)修改或者廢除本章所規定的條款。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

上文所述「有利害關係的股東」的涵義如下：

- (一)在公司按公司章程第二十六條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者

在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指公司章程第五十七條所定義的控股股東；

(二)在公司按照公司章程第二十六條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；

(三)在公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

類別股東會的決議，應當經根據公司章程規定由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股權表決通過，方可作出。

類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，公司章程中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東會議。

下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

(一)經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十的；

(二)公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券委員會批准之日起十五個月內完成的；

(三)經國務院證券監管機構批准，將公司已發行的未上市股份(包括內資股和非上市外資股)轉換為境外上市股份。

少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

除法律、行政法規或者公司股票上市地的交易所的上市規則所要求的義務外，控股股

東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (一)免除董事、監事應當真誠地以公司最大利益為出發點行事的責任；
- (二)批准董事、監事(為自己或者他人利益)以任何形式剝奪公司財產，包括(但不限於)任何對公司有利的機會；
- (三)批准董事、監事(為自己或者他人利益)剝奪其他股東的個人權益，包括(但不限於)任何分配權、表決權，但不包括根據公司章程提交股東大會通過的公司改組。

上文所稱控股股東是具備以下條件之一的人：

- (一)該人單獨或者與他人一致行動時，可以選出半數以上的董事；
- (二)該人單獨或者與他人一致行動時，可以行使公司百分之三十以上(含百分之三十)的表決權或者可以控制公司的百分之三十以上(含百分之三十)表決權的行使；
- (三)該人單獨或者與他人一致行動時，持有公司發行在外百分之三十以上(含百分之三十)的股份；
- (四)該人單獨或者與他人一致行動時，以其他方式在事實上控制公司。

董事及董事會

董事

董事由股東大會選舉產生，任期三年。董事任期屆滿，可以連選連任。

董事無須持有公司股份。

公司應當就報酬事項與公司董事訂立書面合同，並經股東大會事先批准。前述報酬事項包括：

- (一)作為公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；
- (二)作為公司的附屬公司的董事、監事或者高級管理人員的報酬；

(三)為公司及其附屬公司的管理提供其他服務的報酬；

(四)該董事或者監事因失去職位或者退休所獲補償的款項。

除按前述合同外，董事、監事不得因前述事項為其應獲取的利益向公司提出訴訟。

公司不得直接或者間接向本公司和其母公司的董事、監事、總經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保；亦不得向前述人員的相關人提供貸款、貸款擔保。

上述規定不適用於下列情形：

(一)公司向其附屬公司提供貸款或者為附屬公司提供貸款擔保；

(二)公司根據經股東大會批准的聘任合同，向公司的董事、監事、總經理和其他高級管理人員提供貸款、貸款擔保或者其他款項，使之支付為了公司目的或者為了履行其公司職責所發生的費用。

(三)如公司的正常業務範圍包括提供貸款、貸款擔保，公司可以向有關董事、監事、總經理和其他高級管理人員及其相關人提供貸款、貸款擔保，但提供貸款、貸款擔保的條件應當是正常商務條件。

董事會

公司設董事會，董事會由九名董事組成，設董事長一人，獨立董事三人。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

(一)召集股東大會，並向股東大會報告工作；

(二)執行股東大會的決議；

(三)決定公司的經營計劃和投資方案；

(四)制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；

(五)制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；

(六)制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；

- (七)擬訂公司重大資產收購和出售、回購公司股票或公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (八)決定公司內部管理機構的設置；
- (九)聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書(及聯席公司秘書)；根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理、財務總監等高級管理人員；並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十)制訂公司的基本管理制度；
- (十一)制訂公司章程的修改方案；
- (十二)制定股權激勵方案；
- (十三)按照公司股票上市地的交易所的上市規則的規定需董事會決策的投資、收購或出售資產、融資、關聯(連)交易等事項；
- (十四)除法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、公司章程規定由股東大會決議的事項外，決定公司的其他重大事務；
- (十五)法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則、公司章程或股東大會授予的其他職權。

董事會作出上述決議事項，除上述第(六)、(七)、(十一)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由二分之一以上的董事(包括受委託出席的董事)出席方可舉行。

董事會有關本公司關聯交易的決議須由獨立董事簽字後方能生效。董事會審議關聯交易事項時，關聯董事應當迴避表決，也不得代表其他董事行使表決權。倘出席會議的無關聯董事人數少於三名，應將有關交易提交股東大會批准。關聯董事指具有下列情形之一的董事：(1)為交易對手；(2)為交易對手的直接或間接控制人；(3)在交易對手任職，或者在直接或間接控制該交易對手的法人或其他組織、該交易對手直接或者間接控制的法人或其他

組織任職；(4)為交易對手或者其直接或者間接控制人的近親；(5)為交易對手或者其直接或者間接控制人的董事、監事或高級管理層的近親；及(6)本公司由於其他原因作出的決定可能影響其獨立商業判斷的人士。

監事會

公司設監事會。監事會由五人組成，其中一人出任監事會主席。監事任期三年，可以連選連任。監事會成員由一名股東代表監事、兩名職工代表監事和兩名獨立監事(獨立於公司股東且不在公司內部任職的監事)組成。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (一)檢查公司的財務；
- (二)對公司董事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的行為進行監督，對違反法律、行政法規、公司章程或者股東大會決議的董事、高級管理人員提出罷免的建議；
- (三)當公司董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- (四)核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助覆審；
- (五)提議召開臨時股東大會，在董事會不履行召集和主持股東大會會議職責時召集和主持股東大會會議；
- (六)向股東大會會議提出提案；
- (七)提議召開董事會臨時股東大會；
- (八)代表公司與董事交涉或者對董事、高級管理人員起訴；
- (九)法律、行政法規及公司章程規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

財務報告

公司依照法律、行政法規和國務院財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。公司應當在每一會計年度終了時製作財務報告，並依法經會計師事務所審計。

公司董事會應當在每次股東年會上，向股東呈交有關法律、行政法規、地方政府及主管部門頒佈的規範性文件所規定由公司準備的財務報告。

公司的財務報告應當在召開股東年會的二十日以前置備於本公司，供股東查閱。公司的每個股東都有權得到本章中所提及的財務報告。

公司至少應當在股東年會召開前二十一日將前述報告或董事會報告連同資產負債表(包括法例規定須附錄於資產負債表的每份文件)及損益表或收支結算表以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人地址以股東的名冊登記的地址為準。

公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則及法規編製，同時按國際或者境外上市地會計準則編製。

公司每一會計年度公佈兩次財務報告，即在一會計年度的前六個月結束後的60天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的120天內公佈年度財務報告。

公司除法定的會計賬冊外，不得另立會計賬冊。公司的資產，不以任何個人名義開立賬戶存儲。

利潤分配

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照上述規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但公司章程規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反上述規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反規定分配的利潤退還公司。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

公司應當為持有境外上市外資股股份的股東委任收款代理人。收款代理人應當代有關股東收取公司就境外上市外資股股份分配的股利及其他應付的款項。

公司委任的收款代理人應當符合上市地法律或者證券交易所關規定的要求。

公司委任的在香港上市的境外上市外資股股東的收款代理人，應當為依照香港《受託人條例》註冊的信託公司。

公司有權終止以郵遞方式向某境外上市外資股持有人發送股息單，如該等股息單未予提現，公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權力。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，公司亦可行使此項權力。

公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股股東的股票，但必須遵守以下的條件：

- (一)有關股份於12年內最少應已派發3次股息，而於該段期間無人認領股息；及
- (二)公司於12年的期間屆滿後，於公司上市地的一份或以上的報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並知會香港聯交所。

清算

公司有下列情形之一的，應當解散並依法進行清算：

- (一)股東大會決議解散；
- (二)因公司合併或者分立需要解散；

(三)公司因不能清償到期債務被依法宣告破產；

(四)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

(五)公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司；

(六)公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現。

公司因上述第(二)、(四)、(五)項規定解散的，應當在十五日之內成立清算組，並由股東大會以普通決議的方式確定其人選。

公司因上述第(三)項規定解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定公司進行清算(因公司宣告破產而清算的除外)，應當在為此召集的股東大會的通知中，聲明董事會對公司的狀況已經做了全面的調查，並認為公司可以在清算開始後十二個月內全部清償公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，公司董事會的職權立即終止。

清算組應當遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算組的收入和支出，公司的業務和清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。

債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。

清算組在清算期間行使下列職權：

(一)清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；

- (二)通知或者公告債權人；
- (三)處理與清算有關的公司未了結的業務；
- (四)清繳所欠稅款；
- (五)清理債權、債務；
- (六)處理公司清償債務後的剩餘財產；
- (七)代表公司參與民事訴訟活動。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者有關主管機關確認。

公司財產按上述規定清償後的剩餘財產，由公司股東按其持有股份的種類和比例進行分配。清算期間，公司存續，但不得開展新的經營活動。

因公司解散而清算，清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當立即向人民法院申請宣告破產。

公司經人民法院裁定宣告破產後，清算組應當將清算事務移交給人民法院。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告以及清算期內收支報表和財務賬冊，經中國註冊會計師驗證後，報股東大會或者有關主管機關確認。

清算組應當自股東大會或者有關主管機關確認之日起30日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

公司章程修訂

公司根據法律、行政法規、公司股票上市地的交易所的上市規則及公司章程的規定，可以修改公司章程。

公司章程的修改，涉及《必備條款》內容的，經國務院授權的公司審批部門和國務院證券委員會批准後生效；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

我們的前身雅居樂物業管理服務有限公司為於1997年6月26日在中國成立的一家有限責任公司，並於2017年7月21日起根據《公司法》改制為一家股份有限公司。本公司在香港的營業地點設於香港皇后大道東183號合和中心54樓，並於2017年9月20日在香港根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司。陳卓雄先生已獲委任為我們的代理人，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們於中國註冊成立，因此我們的公司架構和公司章程受中國的相關法律法規規限。公司章程的相關條文概要載於本招股章程附錄六。中國法律法規若干有關方面概要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司的股本變動

於成立日期，我們的註冊資本為人民幣0.3百萬元，並已全數繳足。

2000年10月19日，我們的註冊資本從人民幣0.3百萬元增至人民幣5.0百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2005年7月30日，我們的註冊資本從人民幣5.0百萬元增至人民幣13.3百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2007年7月9日，我們的註冊資本從人民幣13.3百萬元增至人民幣20.0百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2008年4月28日，我們的註冊資本從人民幣20.0百萬元增至人民幣30.0百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2009年5月22日，我們的註冊資本從人民幣30.0百萬元增至人民幣45.0百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2010年6月13日，我們的註冊資本從人民幣45.0百萬元增至人民幣50.0百萬元。註冊資本的增加歸因於當時現有股東出資。

2017年7月21日，本公司轉為股份有限公司。我們的註冊資本為人民幣50.0百萬元，分為每股面值人民幣1.00元的50百萬股股份。

2017年7月26日，本公司通過將資本儲備轉換為股本並向三名新股東發行及配發股份，將其已發行股本從人民幣50.0百萬元增至人民幣100.0百萬元。

2017年8月21日，本公司通過將資本儲備轉換為股本，將其已發行股本從人民幣100.0百萬元增至人民幣1,000.0百萬元。

假設超額配售權未獲行使，則全球發售完成之後，我們的註冊股本將增至人民幣1,333,334,000元，由全數繳足或入賬列作繳足的900,000,000股非上市股和433,334,000股H股組成，分別約佔我們註冊股本的67.5%和32.5%。除前述者外，我們的股本自成立以來並無其他變動。

3. 股份回購的限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本招股章程附錄六「公司章程概要」。

4. 本公司於2017年8月27日在臨時股東大會上通過的股東決議案

於本公司於2017年8月27日召開的臨時股東大會上，股東通過以下決議案(其中包括)：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，且該等H股將於聯交所上市；
- (b) 由綠地海外持有的非上市外資股轉換而來的H股上市；
- (c) 待全球發售完成後，公司章程已獲批准及採納(其於上市日期方生效)，且董事會已獲授權根據聯交所及相關中國監管機構的任何意見修訂公司章程；及
- (d) 董事會獲授權處理(其中包括)有關施行H股發行及上市的所有相關事宜。

5. 企業重組

我們進行了重組，詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經中國法律顧問確認，我們已獲得實施重組所需的相關中國監管機構的所有必要批准。

6. 附屬公司註冊資本的變動

本公司的附屬公司載於會計師報告，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。除本招股章程附錄一所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司附屬公司的註冊資本發生下列變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前的註冊資本	變動後的註冊資本
綠地物業	2016年3月30日	人民幣5,000,000元	人民幣5,500,000元

除上文所載者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本概無任何變動。

B. 有關我們業務的其他資料**1. 重大合約概要**

於本招股章程日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與沛益控股有限公司訂立的日期為2017年6月25日的股權轉讓協議，據此，沛益控股有限公司同意向本公司轉讓其於南海雅居樂的全部股本權益，對價為人民幣5,000,000元；
- (b) 本公司、雅居樂控股與綠地控股訂立的日期為2017年6月27日的投資合作框架協議，據此（其中包括），(i)綠地控股透過其指定附屬公司及海外聯營公司同意作出合共人民幣1,000,000,000元的投資，以持有本公司當時經擴大已發行股本的20%；及(ii)本公司同意以人民幣1,000,000,000元的對價自綠地控股收購綠地物業的全部股本權益；
- (c) 本公司、綠地控股集團有限公司、綠地控股及綠地物業訂立的日期均為2017年6月29日的股權轉讓協議及補充協議，據此，綠地控股集團有限公司及綠地控股分別同意向本公司轉讓其於綠地物業的90.9091%及9.0909%股本權益，對價分別為人民幣909,091,000元及人民幣90,909,000元；
- (d) 本公司與御興國際有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，御興國際有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅居樂的全部股本權益，對價為人民幣1,000,000元；
- (e) 本公司與敦朗有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，敦朗有限公司同意向本公司轉讓其於花都雅居樂的全部股本權益，對價為人民幣3,464,715元；
- (f) 本公司與銘茂有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，銘茂有限公司同意向本公司轉讓其於上海雅萊格的全部股本權益，對價為人民幣5,707,258元；
- (g) 本公司與銘茂有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，銘茂有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅萊格的全部股本權益，對價為人民幣1,000,000元；

- (h) 本公司與雅居樂物業代理有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，雅居樂物業代理有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅卓的全部股本權益，對價為人民幣1,000,000元；
- (i) 本公司與雅居樂旅遊代理有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，雅居樂旅遊代理有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅方的全部股本權益，對價為人民幣1,000,000元；
- (j) 本公司與雅居樂電子商貿有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，雅居樂電子商貿有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅天的全部股本權益，對價為人民幣10,000,000元；
- (k) 本公司與雅居樂廣告有限公司訂立的日期為2017年6月30日的股權轉讓協議，據此，雅居樂廣告有限公司同意向本公司轉讓其於廣州雅韜的全部股本權益，對價為人民幣1,000,000元；
- (l) 本公司、共青城投資、旺紀及中山雅生活訂立的日期為2017年7月26日的增資協議，據此，共青城投資同意認購8,000,000股股份，認購價為人民幣200,000,000元；
- (m) 本公司、海南雅居樂房地產開發有限公司及海南雅恆房地產發展有限公司訂立的日期為2017年7月28日的股權轉讓協議，據此，海南雅居樂房地產開發有限公司及海南雅恆房地產發展有限公司分別同意向本公司轉讓其於海南雅居樂50%及50%的股本權益，對價分別為人民幣2,300,000元及人民幣2,300,000元；
- (n) 本公司、寧波綠璫、旺紀及中山雅生活訂立的日期為2017年8月10日的增資協議，據此，寧波綠璫同意認購本公司當時經擴大已發行股本的10%，認購價為人民幣500,000,000元；
- (o) 本公司、綠地海外、旺紀及中山雅生活訂立的日期為2017年8月10日的增資協議，據此，綠地海外同意認購本公司當時經擴大已發行股本的10%，認購價為人民幣500,000,000元；
- (p) 彌償契據；
- (q) 不競爭契據；及
- (r) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

截至最後可行日期，本集團為以下商標(董事認為對我們的業務而言屬重大者)的註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
雅生活	17986507	3、9、 11、18、 19、20、 24、25、 26、35、 36、37、 38、39、 41、42、 43、44、 45	本公司	中國	2017年 1月21日	2027年 1月20日
G+生活	17986712	39	本公司	中國	2017年 1月21日	2027年 1月20日
 HARROGATE	9298748	35	本公司	中國	2012年 11月28日	2022年 11月27日
 雅萊格 HARROGATE	9298731	35	本公司	中國	2012年 5月21日	2022年 5月20日
格萊雅	9298668	36	本公司	中國	2012年 4月14日	2022年 4月13日
	9298647	36	本公司	中國	2012年 8月7日	2022年 8月6日
 HARROGATE	9298623	36	本公司	中國	2012年 7月28日	2022年 7月27日
 雅萊格 HARROGATE	9298609	36	本公司	中國	2012年 7月28日	2022年 7月27日
雅萊格	9298569	36	本公司	中國	2012年 4月14日	2022年 4月13日

截至最後可行日期，本集團獲許可使用以下商標：

商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
 	303940830	2、3、4、 11、16、 17、19、 20、21、 24、25、 26、27、 28、35、 36、37、 38、39、 41、43、 44	衛中投資 有限公司	香港	2016年 10月25日	2026年 10月24日
		3372987	36	綠地控股	中國	2004年 9月21日
						

截至最後可行日期，本集團為以下域名的註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
ldjt-wy.com	綠地物業	2014年7月17日	2024年7月17日
agileliving.com.cn . . .	廣州雅天	2015年11月11日	2018年11月11日
agilelife.com.cn	廣州雅天	2015年9月30日	2018年9月30日
4006983383.com . . .	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
4006983383.com.cn .	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
4006983383.cn	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
4000003388.cn	廣州雅天	2015年8月21日	2018年8月21日
4000003388.com.cn .	廣州雅天	2015年8月21日	2018年8月21日
4000003388.com . . .	廣州雅天	2015年8月21日	2018年8月21日
4000203383.cn	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
4000203383.com.cn .	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
4000203383.com . . .	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
agilelife.cn	廣州雅天	2015年9月23日	2018年9月23日
agilelife.hk	廣州雅天	2015年9月30日	2019年9月30日
agileliving.cn	廣州雅天	2015年11月11日	2018年11月11日
agileliving.hk	廣州雅天	2015年11月11日	2017年11月11日
ghomelife.cn	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
ghomelife.com.cn . . .	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
ghomelife.com	廣州雅天	2015年8月17日	2018年8月17日
yashenghuo.cn	廣州雅天	2015年9月29日	2018年9月29日
yashenghuo.hk	廣州雅天	2015年9月30日	2019年9月30日

C. 有關董事、監事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊股本中擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後及假設超額配售權未獲行使，董事、監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H股上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述之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》（「《標準守則》」）須知會本公司的權益或淡倉列示如下：

於本公司股份的權益

股東姓名	權益性質	股份類別 ⁽⁵⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
陳卓雄先生 ⁽²⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000 股(L)	72.00%	720,000,000 股(L)	80.00%	720,000,000 股(L)	54.00%
劉德明先生 ⁽³⁾	受控法團權益	非上市股	39,920,000 股(L)	3.992%	39,920,000 股(L)	3.992%	39,920,000 股(L)	2.994%
馮欣先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	20,000,000 股(L)	2.00%	20,000,000 股(L)	2.00%	20,000,000 股(L)	1.50%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 陳卓雄先生為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (3) 劉德明先生擁有共青城投資50%的權益。
- (4) 馮欣先生擁有共青城投資25%的權益。
- (5) 非上市股包括內資股及非上市外資股。

於本公司相聯法團的權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	於股份的權益	持股百分比
陳卓雄	雅居樂控股	信託受益人	2,453,096,250	62.63%
黃奉潮	雅居樂控股	實益擁有人	1,400,000	0.04%

(b) 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後，以下人士（並非董事、監事或本公司最高行政人員）將在股份或相關股份中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及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁴⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
中山雅生活 ⁽²⁾	實益擁有人	非上市股	712,800,000股 (L)	71.28%	712,800,000股 (L)	79.20%	712,800,000股 (L)	53.46%
旺紀 ⁽²⁾	受控法團權益 ／實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
邁高國際 ⁽³⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
創紀環球 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
東萃 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
雅居樂控股 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
富丰投資有限 公司 ⁽⁸⁾	信託受託人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
Top Coast Investment Limited ⁽⁹⁾	信託的財產授 予人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓林先生 ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾	信託受益人/ 受控法團權益 ／配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓賢先生 ⁽¹⁰⁾⁽¹³⁾	信託受益人/ 受控法團權益	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸倩芳女士 ⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾	信託受益人/ 受控法團權益 ／配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳卓喜先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人/ 實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁴⁾	截至最後可行日期及緊接全球發售前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售完成後於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
陳卓南先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人／實益擁有人	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
鄭惠琮女士 ⁽¹⁵⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸麗卿女士 ⁽¹⁶⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陸燕平女士 ⁽¹⁷⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
陳小娜女士 ⁽¹⁸⁾	配偶	非上市股	720,000,000股 (L)	72.00%	720,000,000股 (L)	80.00%	720,000,000股 (L)	54.00%
寧波綠瓏	實益擁有人	非上市股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	11.11%	100,000,000股	7.50%
綠地海外	實益擁有人	H股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	23.08%	100,000,000股	7.50%
綠地金融投資								
控股集團								
有限公司 ⁽¹⁹⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	11.11%	100,000,000股	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	23.08%	100,000,000股	7.50%
綠地控股集團								
有限公司 ⁽²⁰⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	11.11%	100,000,000股	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	23.08%	100,000,000股	7.50%
綠地控股 ⁽²¹⁾								
	受控法團權益	非上市股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	11.11%	100,000,000股	7.50%
	受控法團權益	H股	100,000,000股	10.00%	100,000,000股	23.08%	100,000,000股	7.50%
共青城投資	實益擁有人	非上市股	80,000,000股	8.00%	80,000,000股	8.89%	80,000,000股	6.00%
共青城雅高投資								
管理有限								
公司 ⁽²²⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股	8.00%	80,000,000股	8.89%	80,000,000股	6.00%
潘智勇先生 ⁽²³⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股	8.00%	80,000,000股	8.89%	80,000,000股	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 中山雅生活由旺紀全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀被視為於中山雅生活所持有的股份中擁有權益。
- (3) 旺紀由邁高國際全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際被視為於旺紀所持有的股份中擁有權益。

- (4) 邁高國際由創紀環球全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球被視為於邁高國際所持有的股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球由東萃全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃被視為於創紀環球所持有的股份中擁有權益。
- (6) 東萃由雅居樂控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂控股被視為於東萃所持有的股份中擁有權益。
- (7) 雅居樂控股由陳氏家族信託擁有62.63%的股權，暉雄資本有限公司及名通投資有限公司擁有0.36%的股權，優傑控股有限公司擁有0.07%的股權，明思投資有限公司擁有0.40%的股權，陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士擁有0.20%的股權，陳卓南先生及其配偶陳小娜女士擁有0.17%的股權，其他股東擁有36.17%的股權。
- (8) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (9) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (10) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的股份中擁有權益。
- (11) 暉雄資本有限公司及名通投資有限公司由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生及陸倩芳女士均被視為於暉雄資本有限公司及名通投資有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (12) 優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司均由陳卓林先生全資擁有，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生被視為於優傑控股有限公司、星御環球有限公司及龍寶環球有限公司持有的股份中擁有權益。
- (13) 明思投資有限公司由陳卓賢先生全資擁有，根據《證券及期貨條例》，陳卓賢先生被視為於明思投資有限公司持有的股份中擁有權益。
- (14) 非上市股包括內資股及非上市外資股。
- (15) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的股份中擁有權益。
- (16) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的股份中擁有權益。
- (17) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的股份中擁有權益。
- (18) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的股份中擁有權益。
- (19) 寧波綠璉和綠地海外由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠璉和綠地海外所持有的股份中擁有權益。
- (20) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，且綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。

- (21) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (22) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的股份中擁有權益。
- (23) 共青城雅高投資管理有限公司為潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂控股的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的股份中擁有權益。

2. 有關董事及監事的其他資料

(a) 董事及監事服務合約詳情

各董事及監事已與本公司訂立服務合約。該等服務合約的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)仲裁條款。服務合約可根據公司章程及適用法律、規則及法規續約。

除上文披露者外，概無董事或監事已經或打算與本集團內任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內到期或可由有關僱主在毋須賠償（法定賠償除外）下終止之合約）。

(b) 其他

- (i) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，概未向董事、監事或本集團內任何成員公司的任何離職董事支付任何款項(i)作為吸引其加入或加入本公司時的獎勵；或(ii)作為離任本集團內任何成員公司董事或與本集團內任何成員公司管理事務相關的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月，概無董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向他們中的任何人支付或同意支付現金或股份或其他對價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的對價。

3. 已獲得的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，概無董事、監事或名列於本附錄「其他資料—專家同意書」一節的任何人士於緊接本招股章程日期前兩年內，就發行或出售本集團內任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事的薪酬

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年9月30日止九個月，我們向董事及監事授予的薪金、津貼、酌情花紅、退休金界定供款計劃及其他實物福利(如適用)總金額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣4.4百萬元。

根據當前安排，董事及監事有權根據於本招股章程日期生效的安排，從本公司獲得截至2017年12月31日止年度的報酬(包括薪酬及實物福利)，合共約人民幣5.9百萬元。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (i) 概無董事、監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、相關股份或債權證中擁有於H股上市後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述之登記冊的任何權益或淡倉，或根據《標準守則》須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (ii) 概無董事或監事或名列於本附錄下文「其他資料 — 專家同意書」的任何一方於本公司的發起中，或於本集團內任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 概無董事或監事為預期於H股在聯交所上市後將於股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (iv) 概無董事或監事或名列於本附錄「其他資料 — 專家同意書」的任何一方於在本招股章程日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (v) 除包銷協議外，概無名列於本附錄「其他資料 — 專家同意書」的任何一方：
 - (i) 擁有股份或我們任何附屬公司之任何股份的法定或實益權益；或

- (ii) 擁有任何權利或購股權(不論能否合法強制執行)，以認購或提名他人認購本集團內任何成員公司的證券；
- (vi) 據董事所知，截至最後可行日期，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或本公司股東(為擁有本公司已發行股本5%以上權益者)於我們的任何一家五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (vii) 概無董事於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

我們已獲告知，根據中國法律，我們無須承擔任何重大遺產稅責任。

2. 稅項及其他彌償

控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司各成員公司為受益人的彌償契據(即上文「B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約概要」(I)段所述的合約)，以按共同及個別基準就(其中包括)本集團任何成員公司可能須承擔及於全球發售成為無條件之日或之前應付的以下各項提供彌償：(i)因賺取、應計或已收的收入、利潤或收益而產生的稅項；(ii)本集團任何成員公司因違反任何法律、規則及法規而招致的任何稅項申索、處罰或其他債務；及(iii)任何訴訟、仲裁或爭議(「爭議」)引起的任何應付成本、開支及損害賠償，包括全額賠償任何時候因任何爭議直接或間接產生的任何損失、資產減少、業務虧損或債務增加。

3. 訴訟

除本招股章程所披露者外，我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已向聯交所上市委員會申請批准以下股份的上市及買賣：(i)根據全球發售將予發行的H股(包括因超額配售權獲行使而可能發行的額外H股)；及(ii)將由綠地海外持有的非上市外資股轉換而來的任何H股。

各聯席保薦人符合《上市規則》第3A.07條所列適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人作為上市的聯席保薦人將合共獲得0.6百萬美元的費用。

5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為中山雅生活及旺紀。

除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)
華泰金融控股(香港)有限公司	根據《證券及期貨條例》獲發牌進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
金杜律師事務所	本公司的中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問
Shanghai iResearch Co., Ltd., China	行業顧問
藍策(北京)資產評估有限公司	獨立估值師

8. 專家同意書

本附錄第7段指名的各專家均已就本招股章程的刊發分別發出書面同意書，同意以本招股章程所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家在本公司的權益

本附錄第7段指名的人士概未在任何股份或本集團內任何成員公司股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權(不論能否合法強制執行)。

10. 合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任博思融資有限公司為我們的合規顧問。

11. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為每1,000港元對價(或部分)須繳1.00港元或所出售或轉讓的H股的公允價值(以較高者為準)。

12. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，全部有關人士均受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

13. 無重大不利變動

董事確認，自2017年9月30日(即本公司最新經審計財務資料的編製日期)起直至最後可行日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動。

14. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股本或借貸資本以換取現金或現金以外的對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。

(b) 董事確認：

- (i) 除本招股章程所披露者外，自2017年9月30日(即本集團最新經審計綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及
- (ii) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。

(c) 除本招股章程所披露者外，本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證。

- (d) 本公司已作出一切必要安排，使H股獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收。
- (e) 本集團旗下公司現在並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣。
- (f) 除本招股章程所披露者外，本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證。
- (g) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；
- (h) 本公司現在概無股權或債務證券(如有)在任何其他證券交易所上市或買賣，現在亦無尋求或同意尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合資企業或作為或以合作經營或契約式合資企業經營業務；及
- (j) 我們現在無意申請中外合資股份有限公司的身份，並預期無須遵守《中華人民共和國中外合資經營企業法》。

15. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條訂明的豁免分開刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

隨附本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各申請表格；
- (b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」所提述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關我們業務的其他資料 — 重大合約概要」所提述的各重大合約副本。

下列文件的副本自本招股章程日期起直至隨後第14日(包括該日)上午九時三十分至下午五時三十分的正常辦公時間內，在盛德律師事務所位於香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓的辦事處可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審計備考財務資料提供的報告，其文本載於本招股章程附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所及聯席保薦人有關利潤估計的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年9月30日止九個月的經審計綜合財務報表；
- (f) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關我們業務的其他資料 — 重大合約概要」所提述的重大合約；
- (g) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 有關董事、監事及主要股東的其他資料 — 有關董事及監事的其他資料 — 董事及監事服務合約詳情」所提述的服務合約；
- (h) 我們的中國法律顧問金杜律師事務所就本集團的業務經營及於中國的物業權益出具的法律意見；
- (i) 本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」所提述的書面同意書；
- (j) 藍策就收購綠地物業出具的本公司商譽及其他無形資產估值函件；
- (k) 藍策出具的有關綠地物業使用價值計算預測假設的函件；
- (l) 中國《公司法》、中國《證券法》、《必備條款》及《特別規定》連同其非官方英文譯本；
- (m) 中指院出具的報告；及
- (n) iResearch出具的報告。

A-LIVING SERVICES CO., LTD.*
雅居樂雅生活服務股份有限公司