

# 東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

## DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED\*

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2352

### 全球發售

獨家保薦人



**國泰君安國際**  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



**國泰君安國際**  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



**農銀國際**  
ABC INTERNATIONAL



**交銀國際**  
BOCOM International



**中信証券**



ICBC



**工銀國際**



**民銀資本**  
CMC CAPITAL HOLDINGS LIMITED



**光大證券 | 國際**  
EVERBRIGHT SECURITIES INTERNATIONAL



**富強證券**  
FORTUNE (HK) SECURITIES



**富途證券**



**國信證券(香港)**  
GUOSEN SECURITIES (HK)



**浙商國際**  
ZHIHANG INTERNATIONAL

\* 僅供識別

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED\*

## 東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 全球發售

全球發售下發售股份總數	：	16,666,667股H股(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	：	1,666,800股H股(可予重新分配)
國際發售股份數目	：	14,999,867股H股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價	：	每股H股不超過15.40港元且預期每股H股不低於11.90港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時按最高發售價以港元繳足，最終定價後多繳股款可予退還)
面值	：	每股H股人民幣1.00元
股份代號	：	2352

獨家保薦人



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL



交銀國際  
BOCOM INTERNATIONAL



中信證券  
CITIC SECURITIES



ICBC



工銀國際  
INDUSTRIAL BANK OF CHINA



民銀資本  
CMC CAPITAL HOLDINGS LIMITED



光大證券 | 國際  
EVERBRIGHT SECURITIES INTERNATIONAL



富強證券  
FORTUNE (HK) SECURITIES



富途證券  
FUTU SECURITIES



國信證券(香港)  
GUOSEN SECURITIES (HK)



浙商國際  
ZESHANG INTERNATIONAL

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。

本招股章程副本連同隨附本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件—送呈香港公司註冊處處長文件」一節所指定文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

我們在中國註冊成立，並且大部分業務位於中國。潛在投資者應注意中國與香港在法律、經濟及金融體系方面的差異，以及投資於中國註冊成立的公司涉及的不同風險。潛在投資者亦應注意中國的監管架構與香港監管架構不同，同時亦須考慮H股的市場性質不同。有關差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄四—中國及香港主要法律及監管規定概要」及「附錄五—組織章程細則概要」各節。

發售價預期會由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們於定價日通過協議釐定。定價日預期為2022年4月22日(星期五)(香港時間)或前後，且無論如何不遲於2022年4月27日(星期三)(香港時間)。發售價不會高於每股發售股份15.40港元且目前預計不會低於每股發售股份11.90港元，惟另有公佈者除外。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何理由未能於2022年4月27日(星期三)(香港時間)前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

香港發售股份的申請人須於申請時繳付按最高發售價每股香港發售股份15.40港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於15.40港元，則多繳股款可予退還。

獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間，將香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所訂明者(11.90港元至15.40港元)。在此情況下，有關調低香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知，將於作出有關調低決定後在實際可行的情況下盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。倘於遞交香港公開發售申請截止日期當日之前已提交香港發售股份的申請，而發售股份數目及/或指示性發售價範圍如上文所述般下調，則有關申請其後可予撤回。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。有關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

發售股份並未且將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且僅根據美國證券法S規例在美國境外進行的離岸交易中發售及出售。

#### 注意

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程的印刷本或任何申請表格的印刷本。本招股章程刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dowellservice.com)。倘閣下需要本招股章程的印刷本，可從上述網址下載並打印。

\* 僅供識別

2022年4月19日

## 重要提示

### 致投資者的重要通知：

#### 全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程的印刷本或任何申請表格的印刷本。本招股章程刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」一項及我們的網站[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)。閣下如需要本招股章程的印刷本，可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上通過白表eIPO服務於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括經：
  - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) （若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統（<https://ip.ccass.com>）或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一期及二期1樓）填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本的內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

若閣下為中介公司、經紀或代理，務請提示顧客、客戶或主事人（如適用）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

有關閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序之進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

## 重要提示

閣下申請認購的股數須至少為200股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下須按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司  
(每股香港發售股份15.40港元)  
可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
200	3,111.03	5,000	77,776.05	30,000	466,656.26	250,000	3,888,802.23
400	6,222.09	6,000	93,331.25	35,000	544,432.31	300,000	4,666,562.67
600	9,333.12	7,000	108,886.46	40,000	622,208.35	350,000	5,444,323.12
800	12,444.17	8,000	124,441.67	45,000	699,984.40	400,000	6,222,083.56
1,000	15,555.21	9,000	139,996.88	50,000	777,760.45	450,000	6,999,844.01
1,200	18,666.25	10,000	155,552.09	60,000	933,312.54	500,000	7,777,604.45
1,400	21,777.29	12,000	186,662.51	70,000	1,088,864.63	600,000	9,333,125.34
1,600	24,888.34	14,000	217,772.92	80,000	1,244,416.71	700,000	10,888,646.23
1,800	27,999.38	16,000	248,883.34	90,000	1,399,968.80	833,400 <sup>(1)</sup>	12,963,711.10
2,000	31,110.42	18,000	279,993.76	100,000	1,555,520.89		
3,000	46,665.63	20,000	311,104.18	150,000	2,333,281.34		
4,000	62,220.83	25,000	388,880.23	200,000	3,111,041.78		

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

倘下列全球發售的預期時間表有任何更改，我們將於香港在聯交所網站 [www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk) 及本公司網站 [www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com) 刊發公告。

開始香港公開發售 ..... 2022年4月19日(星期二)上午九時正

透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表 eIPO

服務完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2022年4月22日(星期五)  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2022年4月22日(星期五)  
上午十一時四十五分

(a) 通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表 eIPO

申請付款及 (b) 向香港結算發出電子認購指示的  
截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2022年4月22日(星期五)  
中午十二時正

倘若閣下指示作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代表閣下通過中央結算系統終端機發出申請香港發售股份的電子認購指示，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的最晚時間，該最晚時間可能與上文所述截止時間不同。

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2022年4月22日(星期五)中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2022年4月22日(星期五)

於我們的網站 [www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)<sup>(6)</sup> 及

聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈發售價 ..... 2022年4月28日(星期四)或之前

於我們的網站 [www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com) 及

聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 公佈國際發售的  
踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港  
發售股份的分配基準 ..... 2022年4月28日(星期四)或之前

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

透過各種渠道公佈香港公開發售之分配結果（連同獲接納申請人之身份證明文件號碼（如適用）），包括：

- 分別於本公司網站[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)及  
聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)發佈公告 . . . . . 2022年4月28日（星期四）
- 可於[www.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk)（可選網站：  
英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；  
中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）  
使用「按身份證號碼搜索」功能查閱  
香港公開發售的分配結果 . . . . . 2022年4月28日（星期四）上午八時正  
至2022年5月4日（星期三）午夜十二時正
- 於上午九時正至下午六時正致電分配結果  
查詢電話+852 2862 8555 . . . . . 2022年4月28日（星期四）、  
2022年4月29日（星期五）、  
2022年5月3日（星期二）  
及2022年5月4日（星期三）

就全部或部分獲接納申請寄發／領取H股股票或  
將股票存入中央結算系統<sup>(7)(9)</sup> . . . . . 2022年4月28日（星期四）或之前

就全部或部分獲接納申請（倘最終發售價低於  
申請時初始支付的每股發售股份的最高發售價  
（倘適用））或全部或部分不獲接納申請寄發／  
領取白表電子退款指示／退款支票<sup>(8)(9)</sup> . . . . . 2022年4月28日（星期四）或之前

預期H股在聯交所開始買賣 . . . . . 2022年4月29日（星期五）上午九時正



## 預期時間表<sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地時間。
- (2) 於遞交申請截止當日上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用白表 eIPO 服務遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已從指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續（完成支付申請款項），直至遞交申請截止當日中午十二時正（即截止辦理申請登記時間）。
- (3) 倘於2022年4月22日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況在香港生效，則當日不會開始及截止辦理申請登記。進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－C. 惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－A. 申請香港發售股份－6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請」一節。
- (5) 預期定價日為2022年4月22日（星期五）或前後，惟無論如何不會遲於2022年4月27日（星期三）。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們基於任何原因在2022年4月27日（星期三）或之前仍未能協定發售價，則全球發售不會進行，並將告失效。
- (6) 有關網站或有關網站上的任何資料都不構成本招股章程的一部分。
- (7) H股股票僅將於上市日期上午八時正成為有效，惟全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節中所述的終止權並未獲行使。投資者如在接獲H股股票前或H股股票成為有效所有權憑證前，根據公開的分配詳情買賣H股，須自行承擔一切風險。
- (8) 倘閣下根據香港公開發售作出的申請全部或部分不獲成功接納，及倘閣下的申請全部或部分獲成功接納而最終發售價低於申請時應繳付的每股發售股份價格，則閣下會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符（或如屬由聯名申請人提交的申請，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符），或會打印於閣下的退款支票（如有）上。該等資料亦將轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下不準確填寫香港身份證號碼或護照號碼，或會導致閣下的退款支票無法或延誤兌現。
- (9) 以白表eIPO申請100,000股或以上香港發售股份的申請人，可於2022年4月28日（星期四）上午九時正至下午一時正或我們通知的寄發／領取H股股票／電子退款指示／退款支票的其他日期親臨我們的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取退款支票（倘適用）及／或H股股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。個人於領取時均須出示H股股份過戶登記處接納的身份證明。

通過中央結算系統EIPO服務申請香港發售股份的申請人，詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－G. 寄發／領取H股股票／電子退款指示／退款支票－親身領取－如閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請」一節。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

倘申請人通過**白表eIPO**服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。倘申請人通過**白表eIPO**服務提出申請，但通過多個銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄發至其申請指示的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

申請認購100,000股以下香港發售股份的申請人的**H**股股票及／或退款支票及任何未獲領取的**H**股股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人承擔。

其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－F. 退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－G. 寄發／領取**H**股股票／電子退款指示／退款支票」兩節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售架構(包括其條件)及香港發售股份的申請程序的進一步詳情，請分別參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

倘全球發售並未成為無條件或根據其條款終止，則全球發售不會進行。於此情況下，本公司將於其後在切實可行的情況下盡快刊發公告。



致投資者的重要通知

本公司僅就全球發售及發售股份刊發本招股章程，且本招股章程並不構成發售股份以外任何證券的出售要約或購買邀請。本招股章程不得用作，亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下作出的出售要約或購買邀請。本公司並無採取任何行動以獲准公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區提呈發售及銷售發售股份受到若干限制，除非在有關證券監管機關的登記或授權下根據該等司法權區適用的證券法乃獲准進行或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。閣下作出投資決定時，應僅依賴本招股章程所載的資料。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方授權發出而加以依賴。本公司網站 [www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com) 所載的資料並非組成本招股章程之一部分。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	55
技術詞彙 .....	80
前瞻性陳述 .....	84
風險因素 .....	86
豁免遵守上市規則 .....	125
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	128
董事、監事及參與全球發售各方 .....	134

---

## 目 錄

---

公司資料 .....	141
行業概覽 .....	143
監管概覽 .....	167
歷史及發展 .....	194
業務 .....	224
董事、監事及高級管理層 .....	354
與控股股東的關係 .....	368
主要股東 .....	410
持續關連交易 .....	414
股本 .....	426
財務資料 .....	431
未來計劃及所得款項用途 .....	537
包銷 .....	561
全球發售的架構 .....	573
如何申請香港發售股份 .....	583
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 稅項及外匯 .....	III-1
附錄四 — 中國及香港主要法律及監管規定概要 .....	IV-1
附錄五 — 組織章程細則概要 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	VII-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程中所載資料的概述。由於此為概要，因此並不包含對閣下而言屬重要的所有資料。在決定投資發售股份之前，閣下應閱讀整份文件。任何投資均有風險。本招股章程中「風險因素」一節載列投資發售股份的若干特殊風險。於決定投資發售股份之前，閣下應仔細閱讀該節。

### 概覽

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。根據中指研究院的資料，於2021年，就2020年於中國產生的總收益及2020年於中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

我們已在中國提供物業管理服務逾17年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使我們從許多競爭對手中脫穎而出。截至2021年12月31日，我們在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。多年來，我們採取的發展戰略是通過在我們管理的物業項目所在的現有城市擴大業務組合，同時進入我們認為具有高增長潛力的新城市。截至2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約為28.2百萬平方米。其中，133個為住宅物業及192個為非住宅物業。截至2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。截至2021年12月31日，我們管理的物業項目之總在管建築面積約50.0%源自迪馬集團及聯屬公司。我們管理的多個物業項目包括我們就此訂立相關物業管理服務協議的物業項目，而有關協議未訂明在管建築面積。就該等物業項目而言，我們主要根據動用的人員數目就我們管理的每個物業項目按包幹制收費。

---

## 概 要

---

我們於往績記錄期間經歷快速增長。我們的收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約113.4%至2021年的約人民幣1,193.4百萬元，複合年增長率約為46.1%。截至2021年12月31日止三個年度的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元，於2019年至2021年間增長約132.8%。於同期，我們錄得毛利率分別約為23.7%、28.2%及25.9%。截至2021年12月31日止三個年度各年，我們的年內利潤分別約為人民幣25.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣130.4百萬元，於2019年至2021年間增長約409.4%。此外，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並分別進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

我們於2003年成立，並於2004年開始為源自迪馬集團的住宅物業項目提供物業管理服務。迪馬主要於中國從事物業開發及各類用途的車輛生產，其股份於中國上海證券交易所上市。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。我們與迪馬集團保持長期合作關係，並於2016年開始為來自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務。根據迪馬集團截至2020年及2021年9月30日止九個月的季度報告，迪馬集團分別錄得(i)總收入約人民幣64億元及人民幣112億元；及(ii)淨利潤約人民幣416.5百萬元及人民幣562.3百萬元。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告及迪馬集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告，迪馬集團錄得綜合收入表範圍內的總合約銷售額分別約為人民幣22,721.1百萬元及人民幣12,150.6百萬元。迪馬集團於2021年3月31日及2021年9月30日分別擁有(i)土地儲備約4.4百萬平方米及3.2百萬平方米；及(ii)總規劃計容面積約17.9百萬平方米及20.9百萬平方米。我們相信，我們與迪馬集團的關係，加上我們通過與獨立第三方（包括獨立第三方物業開發商或業主）合作來擴展項目組合的能力，成就了我們往績記錄期間的收入及淨利潤的快速增長。

## 我們的業務

我們通過三條主要業務線提供多元化服務：

- (i) 就以下服務對象的物業種類提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維護及保養服務：
  - 物業開發商、業主及住戶的住宅物業；及
  - 業主或在有關場所經營的企業的非住宅物業，例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校；
  
- (ii) 為我們管理的物業項目的業主及住戶提供的社區增值服務，主要包括：
  - 停車位管理服務；
  - 停車位及物業銷售服務；
  - 公共資源管理服務；
  - 物業代理服務；
  - 社區活動策劃服務；
  - 公用事業維護服務；及
  - 裝修廢品處理服務。
  
- (iii) 非業主（主要為物業開發商）的增值服務，其中包括：
  - 協銷服務；
  - 保養及裝修服務；
  - 前介諮詢及檢驗服務；及
  - 額外定製服務。

## 概 要

下表載列於往績記錄期間我們按業務線及即時支付客戶劃分的收益明細：

	2019年 <sup>(2)</sup>		截至12月31日止年度 2020年 <sup>(2)</sup>		2021年 <sup>(2)</sup>	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務 <sup>(1)</sup>						
— 迪馬集團	15,037	2.7	28,486	3.7	35,525	3.0
— 聯屬公司	1,852	0.3	9,008	1.2	7,951	0.7
— 獨立第三方	240,395	43.0	311,872	40.7	585,552	49.0
<b>小計</b>	<b>257,284</b>	<b>46.0</b>	<b>349,366</b>	<b>45.6</b>	<b>629,028</b>	<b>52.7</b>
社區增值服務						
— 迪馬集團 <sup>(3)</sup>	67,796	12.1	82,178	10.7	105,065	8.8
— 聯屬公司 <sup>(3)</sup>	4,236	0.8	3,480	0.5	8,586	0.7
— 獨立第三方	103,442	18.5	119,139	15.5	173,200	14.5
<b>小計</b>	<b>175,474</b>	<b>31.4</b>	<b>204,797</b>	<b>26.7</b>	<b>286,851</b>	<b>24.0</b>
非業主增值服務						
— 迪馬集團	88,601	15.8	155,849	20.3	182,094	15.3
— 聯屬公司	33,535	6.0	38,482	5.0	35,704	3.0
— 獨立第三方	4,260	0.8	18,308	2.4	59,746	5.0
<b>小計</b>	<b>126,396</b>	<b>22.6</b>	<b>212,639</b>	<b>27.7</b>	<b>277,544</b>	<b>23.3</b>
<b>總計：</b>	<b>559,154</b>	<b>100.0</b>	<b>766,802</b>	<b>100.0</b>	<b>1,193,423</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 上述物業管理服務收益明細按即時支付客戶（如我們自各方收取的物業管理費及相關收益）歸類。

## 概 要

2. 於往績記錄期間，我們收購若干公司的股權。有關詳情請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」及「業務－往績記錄期間收購公司」各節。下表載列於往績記錄期間從收購及有機增長所得收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
(i) 於往績記錄期間從所收購公司 所得收益	17,187	24,040	227,032
－增長(%)	317.0%	39.9%	844.4%
(ii) 有機增長所得收益	541,967	742,762	966,391
－增長(%)	41.6%	37.0%	30.1%
總收益	559,154	766,802	1,193,423
－增長(%)	44.5%	37.1%	55.6%

3. 就迪馬集團及聯屬公司即時支付的收益而言，除停車位及物業銷售服務外，倘獨立第三方停車位持有人通過迪馬集團或聯屬公司向我們支付第一筆服務費，則迪馬集團及聯屬公司為所有其他社區增值服務的最終支付客戶。

就獨立第三方即時支付的收入而言，有關獨立第三方亦是各類社區增值服務的最終支付客戶。

於往績記錄期間物業管理服務的收益增加主要是由於從獨立第三方所得收益增長（主要因為在管建築面積增加）以及我們收取的平均管理費率增長。社區增值服務的收益增加主要由於從迪馬集團及獨立第三方所得收益增長，而這主要由於以下各項的收益增加：(i)停車位管理服務；及(ii)停車位及物業銷售服務，乃由於已售商業物業、辦公樓宇及停車位數目的增長。非業主增值服務的收益增加乃主要由於以下各項：(i)我們與迪馬集團訂立的協銷服務協議數量增加令提供予迪馬集團的協銷服務所得收益增加；(ii)因開發前介諮詢及檢驗服務方面所做的努力及自2019年7月成立專注於提供前介諮詢及檢驗服務的附屬公司導致來自提供予獨立第三方的前介諮詢及檢驗服務所得收益增加；及(iii)因(a)我們自2020年開始向獨立第三方提供前期銷售及交付協銷服務；及(b)我們於2020年年底收購盛康集團後提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品，導致提供予獨立第三方的額外定製服務所得收益增加。



## 概 要

下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務 (附註)						
— 迪馬集團	2,937	19.5	7,085	24.9	8,787	24.7
— 聯屬公司	362	19.5	2,216	24.6	1,943	24.4
— 獨立第三方	42,036	17.5	72,788	23.3	134,830	23.0
	<u>45,335</u>	<u>17.6</u>	<u>82,089</u>	<u>23.5</u>	<u>145,560</u>	<u>23.1</u>
社區增值服務						
— 迪馬集團	24,802	36.6	35,181	42.8	38,766	36.9
— 聯屬公司	811	19.1	1,030	29.6	2,385	27.8
— 獨立第三方	29,552	28.6	34,444	28.9	44,117	25.5
	<u>55,165</u>	<u>31.4</u>	<u>70,655</u>	<u>34.5</u>	<u>85,268</u>	<u>29.7</u>
非業主增值服務						
— 迪馬集團	22,568	25.5	45,457	29.2	49,967	27.4
— 聯屬公司	8,560	25.5	11,988	31.2	10,178	28.5
— 獨立第三方	1,062	24.9	5,800	31.7	17,950	30.0
	<u>32,190</u>	<u>25.5</u>	<u>63,245</u>	<u>29.7</u>	<u>78,095</u>	<u>28.1</u>
<b>整體</b>	<b><u>132,690</u></b>	<b><u>23.7</u></b>	<b><u>215,989</u></b>	<b><u>28.2</u></b>	<b><u>308,923</u></b>	<b><u>25.9</u></b>

附註：上述物業管理服務毛利及毛利率的明細指分別自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方產生的毛利及毛利率。

我們的整體毛利率受各條業務線的毛利率及服務組合的波動的影響。非業主增值服務的毛利率及社區增值服務的毛利率相對高於本質上勞動密集度相對更高的物業管理服務的毛利率。有關我們於往績記錄期間按業務線劃分的毛利及毛利率波動以及其原因的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。

我們管理多樣化物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業（例如辦公樓宇及商場、學校、政府設施、公共服務設施、位於國內的外國大使館、工業園及醫院）。下表載列於所示日期按物業項目類型劃分的我們管理的物業項目總數及總在管建築面積明細、於往績記錄期間按物業項目類型劃分的物業管理服務產生的收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年				2020年				2021年			
	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(1)</sup>	在管 建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(2)</sup>	在管 建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(3)</sup>	在管 建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	%
住宅物業 <sup>(1)</sup>	64	10,711	193,515	75.2	89	14,279	272,040	77.9	133	20,512	366,442	58.3
非住宅物業 <sup>(2)</sup>	16	1,159	63,769	24.8	138	6,775	77,326	22.1	192	7,683	262,586	41.7
總計	80	11,870	257,284	100.0	227	21,054	349,366	100.0	325	28,195	629,028	100.0

附註：

1. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約83.7%、74.9%及69.5%。於同期，我們向源自聯屬公司的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約8.9%、9.6%及9.7%。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約7.4%、15.5%及20.8%。
2. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約97.8%、86.2%及27.1%。於同期，我們向源自聯屬公司的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別為零、零及零。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約為2.2%、13.8%及72.9%。截至2021年12月31日止年度，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益相較於截至2020年12月31日止年度有大幅提升，乃主要由於我們計入向皆斯內集團（我們於2020年下半年收購皆斯內集團）的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益。
3. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要源自迪馬集團及聯屬公司，而其餘則主要源自獨立第三方。

下表載列於所示日期或期間根據物業項目來源劃分的(i)我們管理物業項目所得收益；(ii)在管建築面積；及(iii)我們管理的物業項目數目的明細：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年		2020年		2021年							
	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)						
	收益 (人民幣 千元)	%	收益 (人民幣 千元)	%	收益 (人民幣 千元)	%						
<b>源自迪馬集團的物業項目<sup>(1)</sup></b>												
住宅物業	38	7,143	162,060	63.0	43	8,616	203,778	58.3	63	11,236	254,559	40.5
非住宅物業	7	1,054	62,347	24.2	8	1,121	66,626	19.1	10	1,136	71,288	11.3
<b>小計</b>	<b>45</b>	<b>8,197</b>	<b>224,407</b>	<b>87.2</b>	<b>51</b>	<b>9,737</b>	<b>270,404</b>	<b>77.4</b>	<b>73</b>	<b>12,372</b>	<b>325,847</b>	<b>51.8</b>
<b>源自聯屬公司的物業項目<sup>(1)</sup></b>												
住宅物業	4	908	17,204	6.7	6	1,401	26,047	7.5	10	1,719	35,536	5.6
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b>	<b>4</b>	<b>908</b>	<b>17,204</b>	<b>6.7</b>	<b>6</b>	<b>1,401</b>	<b>26,047</b>	<b>7.5</b>	<b>10</b>	<b>1,719</b>	<b>35,536</b>	<b>5.6</b>
<b>源自獨立第三方<sup>(3)</sup>的物業項目<sup>(1)</sup></b>												
住宅物業	22	2,659	14,251	5.5	40	4,262	42,215	12.0	60	7,557	76,347	12.2
非住宅物業	9	106	1,422	0.6	130	5,654	10,699	3.1	182	6,547	191,298	30.4
<b>小計</b>	<b>31</b>	<b>2,765</b>	<b>15,673</b>	<b>6.1</b>	<b>170</b>	<b>9,916</b>	<b>52,914</b>	<b>15.1</b>	<b>242</b>	<b>14,104</b>	<b>267,645</b>	<b>42.6</b>
<b>總計</b>	<b>80</b>	<b>11,870</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>227</b>	<b>21,054</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>325</b>	<b>28,195</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

---

## 概 要

---

附註：

1. 管理物業項目產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能從迪馬集團及業主獲得收入，而這取決於住宅物業是否已交付予業主等因素。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

概 要

下表載列於往績記錄期間按各業務線服務類型劃分的收益、毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)
		毛利率 %		毛利率 %		毛利率 %
物業管理服務	257,284	45,335	349,366	82,089	629,028	145,560
		17.6		23.5		23.1
社區增值服務						
停車位管理服務						
— 迪馬集團	14,063	2,471	15,162	3,550	22,437	5,187
— 聯屬公司	289	51	969	227	3,484	811
— 獨立第三方	36,633	6,461	54,045	12,712	69,626	16,112
		17.6		23.4		23.1
		17.6		23.4		23.3
		17.6		23.5		23.1
	50,985	8,983	70,176	16,489	95,547	22,110
		17.6		23.5		23.1
停車位及物業銷售服務						
— 迪馬集團	42,633	20,221	56,585	28,613	65,192	30,322
— 聯屬公司	7	3	187	95	2,244	1,041
— 獨立第三方	24,127	11,427	12,351	6,299	14,089	6,584
		47.4		50.6		46.5
		49.1		50.6		46.4
		47.4		51.0		46.7
	66,767	31,651	69,123	35,007	81,525	37,947
		47.4		50.6		46.6
社區活動策劃服務						
— 迪馬集團	10,910	2,100	9,410	2,878	16,773	3,145
— 聯屬公司	3,929	756	2,307	707	2,853	531
— 獨立第三方	690	132	10,506	3,213	8,829	1,650
		19.3		30.6		18.8
		19.2		30.6		18.6
		19.1		30.6		18.7
	15,529	2,988	22,223	6,798	28,455	5,326
		19.2		30.6		18.7

概 要

截至12月31日止年度

	2019年		2020年		2021年	
	收益 (人民幣千元)	毛利率 %	收益 (人民幣千元)	毛利率 %	收益 (人民幣千元)	毛利率 %
物業代理服務						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	6,836	12.5	12,582	26.1	18,962	25.7
	6,836	12.5	12,582	26.1	18,962	25.7
公共資源管理服務						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	8,169	55.2	7,041	54.6	7,123	53.8
	8,169	55.2	7,041	54.6	7,123	53.8
公用事業維護服務						
— 迪馬集團	34	15.1	870	137	400	15.3
— 聯屬公司	11	10.6	17	1	5	—
— 獨立第三方	4,934	14.8	4,612	727	9,436	15.2
	4,979	14.7	5,499	865	9,841	15.2
裝修廢品處理服務						
— 迪馬集團	62	2.8	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	7,044	4.1	3,878	259	3,324	6.5
	7,106	4.2	3,878	259	3,324	6.5



概 要

截至12月31日止年度

	2019年		2020年		2021年	
	收益 (人民幣千元)	毛利率 %	收益 (人民幣千元)	毛利率 %	收益 (人民幣千元)	毛利率 %
其他 <sup>(1)</sup>	94	2.1	151	3	263	19.0
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	15,009	34.3	14,124	4,109	41,811	22.5
— 獨立第三方	15,103	34.1	14,275	4,112	42,074	22.5
	175,474	31.4	204,797	70,655	286,851	29.7
非業主增值服務						
— 協銷服務	46,005	24.1	58,640	18,091	75,023	29.7
— 迪馬集團	19,755	24.1	17,459	5,384	18,726	29.8
— 聯屬公司	3,179	24.0	5,963	1,834	7,774	29.8
— 獨立第三方	68,939	24.1	82,062	25,309	101,523	29.7
保養及裝修服務						
— 迪馬集團	12,833	24.5	60,043	14,471	54,180	21.3
— 聯屬公司	1,238	24.5	4,039	1,012	5,748	21.2
— 獨立第三方	103	24.3	3,774	907	3,666	21.0
	14,174	24.5	67,856	16,390	63,594	21.3

概 要

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)	收益 (人民幣千元)	毛利 (人民幣千元)
前介諮詢及檢驗服務						
— 迪馬集團	20,018	5,774	27,637	10,057	24,939	8,217
— 聯屬公司	7,750	2,235	8,941	3,251	4,503	1,489
— 獨立第三方	567	164	7,560	2,750	25,179	8,343
	28,335	8,173	44,138	16,058	54,621	18,049
毛利率 %	28.8	28.8	28.8	36.4	36.4	33.0
額外定製服務						
— 迪馬集團	9,745	2,567	9,529	2,838	27,952	7,927
— 聯屬公司	4,792	1,264	8,043	2,342	6,727	1,899
— 獨立第三方	411	109	1,011	308	23,127	6,520
	14,948	3,940	18,583	5,488	57,806	16,346
毛利率 %	26.4	26.4	26.4	29.5	29.5	28.4
總計／整體	126,396	32,190	212,639	63,245	277,544	78,095
	559,154	132,690	766,802	215,989	1,193,423	308,923
毛利率 %	23.7	23.7	23.7	28.2	28.2	25.9

附註：

1. 其他包括（其中包括）提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。

---

## 概 要

---

往績記錄期間就住宅物業提供的物業管理服務所得收益增加主要是由於(i)我們管理的住宅物業項目數目持續增加；及(ii)與源自迪馬集團位於重慶、四川省及湖北省的住宅物業項目相關的在管建築面積持續增加。

我們的社區增值服務所得收益由2019年約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年約人民幣204.8百萬元，主要是由於(i)交付予我們管理的住宅物業項目數目增加令停車位管理服務所得收益增加；(ii)主要因售出的商業物業、辦公樓及停車位數目增加令停車位及物業銷售服務所得收益增加；及(iii)2020年組織活動次數及我們向一名新客戶提供的各項活動及多項服務(包括品牌建設、年度活動策劃、社區文化活動及活動策劃服務)的平均服務費持續增加令社區活動策劃服務所得收益增加。我們自社區增值服務產生的收益自2020年的約人民幣204.8百萬元增加約40.1%至2021年的約人民幣286.9百萬元，乃主要由於受到以下因素的共同影響：(i)由於上述原因，源自停車位管理服務以及停車位及物業銷售服務收益的持續增長；及(ii)中國政府因2020年上半年COVID-19疫情爆發採取暫時封鎖措施，導致我們於2020年各種社區增值服務的收益受到不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務以及物業代理服務。有關我們於往績記錄期間自不同社區類型增值服務中產生收益的波動的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－收益－社區增值服務」一節。

我們的非業主增值服務所得收益由2019年約人民幣126.4百萬元增至2020年約人民幣212.6百萬元，主要是由於(i)因2020年下半年的重慶水災而物業受損的客戶獲提供若干維修服務及為物業開發商提供若干裝修廢物處理工作的新委聘推動保養及裝修服務所得收益增加；(ii)我們與迪馬集團(其交付予住戶的住宅物業項目數目日益增加)訂立的前介諮詢及檢驗服務協議數目增加令前介諮詢及檢驗服務所得收益增加；及(iii)我們與迪馬集團(其開盤出售的住宅物業項目數目日益增加)訂立的協銷服務協議數目增加令協銷服務所得收益增加。我們自非業主增值服務產生的收益自2020年的人民幣約212.6百萬元增加至2021年的約人民幣277.5百萬元，乃主要由於受到以下因素的共同影響：(i)於2021年自各種非業主增值服務產生的收益增加，具體而言，乃由於我們於2020年完成收購盛康集團，令有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收益增加；並且，由於我們與迪馬集團所訂立的協銷服務協議

數量持續增加，而令開盤銷售的住宅物業項目增加，所以協銷服務收益增加；及(ii)中國政府因2020年上半年COVID-19疫情爆發採取暫時封鎖措施，導致我們於2020年自各種非業主增值服務收益受到不利影響。有關我們向非業主提供的不同類型社區增值服務中所產生收益的波動的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－非業主增值服務」一節。

我們物業管理服務的毛利率由2019年的約17.6%增至2020年的約23.5%，主要受益於(i)往績記錄期間我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率增加；及(ii)我們實施包括外包若干勞動力密集服務在內的成本控制措施。我們物業管理服務的毛利率於2020年及2021年維持穩定。

社區增值服務方面，毛利率由2019年的約31.4%增至2020年的約34.5%，主要受以下各項推動：(i)截至2020年12月31日止兩個年度，停車位及物業銷售服務毛利佔比增加，其通常比其他社區增值服務產生相對較高的毛利率，乃由於商業物業、辦公樓及已售停車位數目增加；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度提供的停車位管理服務毛利率增加，乃主要由於交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加致使收益增加；及(iii)截至2020年12月31日止兩個年度，社區活動策劃服務毛利率增加，分別為約19.3%及30.6%，乃由於開始於2018年的社區活動策劃業務的逐漸發展。我們社區增值服務的毛利率由2020年的約34.5%減至2021年的29.7%。所提供社區增值服務的毛利率減少乃主要因為(i) 2021年物業銷售服務(毛利率通常高於其他社區增值服務的毛利率)所得毛利佔比減少；及(ii)產生與開發及其他一次性開支(包括與於2021年為在重慶管理的物業住戶提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用)相關的額外前期成本導致社區活動策劃服務的毛利率減少。

非業主增值服務方面，截至2021年12月31日止三個年度的毛利率分別約為25.5%、29.7%及28.1%。有關我們三個業務分部各自不同服務的毛利率波動的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。

概 要

下表載列於所示期間按地區劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益	毛利	收益	毛利	收益	毛利
	(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)
	%	%	%	%	%	%
重慶	128,411	23,020	160,480	39,615	188,228	46,406
四川省 <sup>(1)</sup>	66,058	12,176	82,238	19,780	97,989	23,380
湖北省 <sup>(2)</sup>	43,119	7,480	61,154	13,322	84,368	18,548
上海	9,607	1,434	17,291	3,866	75,124	17,020
浙江省 <sup>(3)</sup>	5,832	685	11,488	2,042	23,504	4,621
江蘇省 <sup>(4)</sup>	2,515	255	7,495	1,444	47,404	9,368
北京	-	-	-	-	50,644	13,624
其他 <sup>(5)</sup>	1,742	285	9,220	2,020	61,767	12,593
總計／整體	257,284	45,335	349,366	82,089	629,028	145,560
	100.0	17.6	100.0	23.5	100.0	23.1

附註：

1. 四川省指綿陽、成都、自貢、南充、眉山及瀘州等城市。
2. 湖北省指武漢、荊州、十堰、天門、宜昌及恩施等城市。
3. 浙江省指義烏、台州、平湖、杭州、溫嶺、寧波、麗水及嘉興等城市。
4. 江蘇省指蘇州、太倉、句容、昆山、南京、常州、常熟、淮安、鹽城、無錫、徐州及南通等城市。
5. 其他指貴陽、昆明、瑞麗、長沙、佛山、桂林等城市。

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要位於重慶、四川省及湖北省，該等區域產生的收益分別佔截至2021年12月31日止三個年度自物業管理服務產生的總收益約92.3%、86.9%及59.0%。一般而言，就於往績記錄期間位於重慶、四川省及湖北省的物業項目而言，我們自所提供物業管理服務產生的收益百分比下降反映了我們拓展物業組合及管理更多位於中國其他省份的物業項目之持續努力。位於浙江省、上海及江蘇省的物業項目產生的總收益以約184.8%的複合年增長率增長，由2019年的人民幣18.0百萬元增至2020年的人民幣20.8百萬元，並進一步增至2021年的人民幣146.0百萬元。

概 要

下表載列於所示期間或截至該期間止的按物業項目類型及客戶類型劃分的物業管理服務所得收益、我們管理的物業項目數目、在管建築面積、產生的毛利及毛利率明細：

	於12月31日／截至該日止年度														
	2019年					2020年					2021年				
	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)(4)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	佔年內 總收益 百分比	毛利 <sup>(5)</sup> (人民幣 千元)	毛利率 <sup>(6)</sup> (%)	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)(4)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	佔年內 總收益 百分比	毛利 <sup>(5)</sup> (人民幣 千元)	毛利率 <sup>(6)</sup> (%)	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	佔年內 總收益 百分比	毛利 <sup>(5)</sup> (人民幣 千元)	毛利率 <sup>(6)</sup> (%)
<b>物業開發商</b>															
• 迪馬集團及聯屬公司															
1. 住宅物業	41	314	4.6	2,201	18.5	55	765	6.1	21,396	24.5	43	988	22,034	3.5	5,421
2. 非住宅物業	3	52	1.2	675	22.6	10	604	3.7	12,925	25.9	8	762	17,004	2.7	4,335
	44	366	5.8	2,876	19.3	65	1,369	9.8	34,321	25.0	51	1,750	39,038	6.2	9,756
• 獨立第三方 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b>	-	366	5.8	2,876	19.3	-	1,369	9.8	34,321	25.0	-	1,750	39,038	6.2	9,756
<b>業主、業主委員會及租戶</b>															
• 迪馬集團及聯屬公司															
1. 住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 非住宅物業	3	30	0.8	423	21.0	3	83	0.9	3,173	22.5	3	199	4,438	0.7	974
	3	30	0.8	423	21.0	3	83	0.9	3,173	22.5	3	199	4,438	0.7	974
• 獨立第三方 <sup>(3)</sup>															
1. 住宅物業	64	9,974	70.6	29,828	16.4	89	17,272	71.8	250,644	23.0	133	15,437	344,407	54.8	77,097
2. 非住宅物業	16	1,500	22.8	12,208	20.8	138	2,330	17.5	61,228	24.7	192	10,809	241,145	38.3	57,733
	80	11,474	93.4	42,036	17.5	227	19,602	89.3	311,872	23.3	325	26,246	585,552	93.1	134,830
<b>小計</b>	-	11,504	94.2	42,459	17.5	-	19,685	90.2	315,045	23.3	-	26,445	589,990	93.8	135,804
<b>總計／整體</b>	-	11,870	100.0	45,335	17.6	-	21,054	100.0	349,366	23.5	-	28,195	629,028	100.0	145,560



附註：

1. 包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 在若干情況下，於某個物業項目中，(i)存在已出售並已交付予業主的單位及／或倘若該物業的業主委員會已成立，物業管理費則由業主、業主委員會及／或租戶支付；及(ii)存在未出售單位及／或倘若該等物業的業主委員會未成立，物業管理費則由物業開發商支付。因此，相關物業項目將納入(i)物業開發商；及(ii)業主、業主委員會及租戶範圍內。因此，截至2021年12月31日止三個年度，我們管理的物業項目總數多於我們於本招股章程其他章節披露者。
5. (i) 我們管理的若干物業項目的物業管理協議未訂明在管建築面積（「未訂明建築面積項目」），該等物業項目的總毛利乃根據我們物業管理業務線的總毛利乘以該等物業項目所得收入計算，假設未訂明建築面積項目的整體毛利率與我們物業管理業務線的整體毛利率一致。  
(ii) 對於我們管理的其他物業項目（例如於物業管理協議訂明在管建築面積的物業項目（「訂明建築面積項目」）），該等物業項目的總毛利乃根據該等物業項目所得總收入減該等物業項目的總銷售成本計算，而訂明建築面積項目的總銷售成本乃根據物業管理業務線的總銷售成本減未訂明建築面積項目的總銷售成本（以未訂明建築面積項目所得總收入減未訂明建築面積項目的總毛利計算）計算。

我們假設訂明建築面積項目的銷售成本指物業管理服務總銷售成本減未訂明建築面積項目的銷售成本。未訂明建築面積項目的銷售成本乃根據物業管理業務線的整體毛利率計算。

各項訂明建築面積項目的銷售成本乃根據相關物業項目的在管建築面積比例從所有訂明建築面積項目的總在管建築面積分配。

2019年，客戶為業主、業主委員會及租戶以及迪馬集團及聯屬公司的物業管理服務產生的毛利率高於獨立第三方物業管理服務產生的毛利率，主要是由於客戶為業主、業主委員會及租戶以及迪馬集團及聯屬公司的物業管理服務僅與非住宅物業有關，而客戶為業主、業主委員會及租戶以及獨立第三方的物業管理服務與住宅及非住宅物業有關。於往績記錄期間，非住宅物業物業管理服務產生的毛利率通常高於住宅物業物業管理服務的毛利率。有關更多詳情及解釋，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率－物業管理服務」一節。

概 要

我們採用包幹制或酬金制兩種模式收取物業管理費。於往績記錄期間，我們幾乎所有物業管理費乃按包幹制收取，其他物業管理費按酬金制收取。下表載列於所示日期按收費模式劃分的我們管理的物業項目數目及總在管建築面積，以及於往績記錄期間按收費模式劃分的物業管理服務收益、毛利及毛利率明細：

	於12月31日／截至該日止年度														
	2019年				2020年				2021年						
	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	估年內 總收益 的百分比	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	估年內 總收益 的百分比	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 %	我們 管理的 物業項目 數目 <sup>(1)</sup>	在管建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	估年內 總收益 的百分比	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 <sup>(3)</sup> %
包幹制	79	11,616	98.5	41,373	16.3	225	20,781	98.9	78,081	22.6	322	27,795	99.4	141,506	22.6
酬金制	1	254	1.5	3,962	100.0	2	273	1.1	4,008	100.0	3	400	0.6	4,054	100.0
總計／整體	80	11,870	100.0	45,335	17.6	227	21,054	100.0	82,089	23.5	325	28,195	100.0	145,560	23.1

附註：

1. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

我們按包幹制收取物業管理費的物業項目毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣41.4百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣78.0百萬元，再進一步增至截至2021年12月31日止年度約人民幣141.5百萬元。我們按包幹制收取物業管理費的物業項目毛利率由截至2019年12月31日止年度約16.3%增至截至2020年12月31日止年度約22.6%。毛利及毛利率增加是由於(i)我們按包幹制收取物業管理費的物業項目的平均物業管理費率增加；及(ii)對我們物業管理業務線實施具有成本效益的措施。截至2021年12月31日止年度的毛利率維持穩定。我們按酬金制收取物業管理費的物業項目毛利及毛利率維持穩定。

### 我們的競爭優勢

我們相信下列競爭優勢為我們取得成功的關鍵因素：

- 在中國提供綜合物業管理服務且擁有快速增長的過往記錄；
- 提供綜合及多元化的服務，以滿足客戶的不同需求；
- 讓客戶滿意的服務創造的卓著品牌及聲譽；
- 標準化、數字化及智能管理有助於提高運營效率和提升客戶體驗；及
- 由專業團隊及僱員激勵計劃支持的經驗豐富的管理團隊。

## 我們的策略

我們的長期目標是擴大我們的地理覆蓋，同時擴大我們管理的物業組合及客戶群。我們擬通過實施以下戰略達致我們的目標：

- (i) 藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模；
- (ii) 繼續提高及增強我們的品牌知名度、服務質素以及客戶滿意度及忠誠度；
- (iii) 繼續投資技術以進一步提高我們的競爭力及運營效率；
- (iv) 繼續沿著價值鏈擴張及令我們提供的增值服務多元化；及
- (v) 繼續加強我們的企業文化並吸引、培養及保留人才以推動我們的發展。

## 我們與迪馬集團及聯屬公司的戰略業務關係以及對其的倚賴

我們與迪馬集團及聯屬公司維持常駐戰略業務關係。迪馬主要於中國從事物業開發及各類用途的車輛生產，其股份於中國上海證券交易所上市。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。於最後實際可行日期，迪馬間接透過迪馬睿升及天津澄方持有我們已發行股本總額約51.04%。我們的上市構成自迪馬的分拆。作為迪馬集團旗下成員，我們於往績記錄期間的物業項目絕大部分涉及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目管理。

於往績記錄期間，源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別約為9.1百萬平方米、11.1百萬平方米及14.0百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積的約76.7%、52.9%及50.0%，以及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別貢獻約為人民幣241.6百萬元、人民幣296.5百萬元及人民幣361.4百萬元，約佔我們物業管理服務所得收益的93.9%、84.9%及57.4%。於2019年、2020年及2021年各年度，迪馬集團及其關連方為我們最大的客戶。

---

## 概 要

---

根據中指研究院的資料，中國物業管理服務提供商通常自其聯屬物業開發商獲取物業項目。然而我們可能於日後與迪馬集團及聯屬公司進行合作並對其產生倚賴，我們自2018年起一直探索與獨立第三方發展業務的機會。於往績記錄期間，源自獨立第三方的物業項目分別約為2.8百萬平方米、9.9百萬平方米及14.1百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積的23.3%、47.1%及50.0%，以及源自獨立第三方的物業項目分別貢獻約人民幣15.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣267.6百萬元，約佔我們物業管理服務所得收益的6.1%、15.1%及42.6%。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團已與獨立第三方訂立九份新物業管理服務協議，額外合約建築面積約0.1百萬平方米，佔我們於同期獲得的新委聘的總合約建築面積約100.0%。有關我們盡量減少對迪馬集團及聯屬公司倚賴的措施的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購及投資以及迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位及擴大我們的物業組合及業務規模」一節。

### 財務資料及經營數據概要

下表載列於往績記錄期間的財務資料概要，其應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料（包括隨附的附註）以及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。下文所呈列的過往業績並不一定表示未來任何期間的預期業績。

## 概 要

### 綜合損益及其他全面收入表概要

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
收益	559,154	766,802	1,193,423
銷售成本	(426,464)	(550,813)	(884,500)
<b>毛利</b>	<b>132,690</b>	<b>215,989</b>	<b>308,923</b>
銷售及營銷開支	(17,204)	(23,497)	(27,771)
行政開支	(100,394)	(103,481)	(139,284)
金融資產減值(虧損)/收益			
淨額	3,213	(1,315)	(3,522)
其他收入	7,419	5,808	9,554
其他收益/(虧損)－淨額	(54)	(110)	(315)
<b>經營利潤/(虧損)</b>	<b>25,670</b>	<b>93,394</b>	<b>147,585</b>
融資收入	13,061	235	325
融資成本	(12,747)	(656)	(1,033)
<b>融資收入/(成本)－淨額</b>	<b>314</b>	<b>(421)</b>	<b>(708)</b>
分佔按權益法入賬的投資業績	5,521	5,717	7,162
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>31,505</b>	<b>98,690</b>	<b>154,039</b>
所得稅開支	(5,913)	(14,222)	(23,644)
<b>年內利潤</b>	<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>
以下人士應佔年內利潤及全面收入/(虧損)			
總額：			
－ 本公司擁有人	25,667	84,714	128,720
－ 非控股權益	(75)	(246)	1,675
	<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>

---

## 概 要

---

於往績記錄期間，我們錄得收益分別約人民幣559.2百萬元、人民幣766.8百萬元及人民幣1,193.4百萬元。收益增加主要是由於我們的物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務各自於往績記錄期間所得收益增加。

於往績記錄期間，我們的銷售成本分別約為人民幣426.5百萬元、人民幣550.8百萬元及人民幣884.5百萬元。銷售成本增加主要是由於往績記錄期間僱員福利開支及分包成本增加，此乃主要受以下各項所推動：(i)平均員工成本增加；及(ii)支援在管物業項目數目及在管建築面積增加的人數增加。

於往績記錄期間，我們的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元。我們的整體毛利增加是由於業務線的毛利率增加的綜合影響。我們業務線毛利增加的原因已載於上文「我們的業務」一段。

於往績記錄期間，我們分別錄得淨利潤為約人民幣25.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣130.4百萬元。我們由2019年至2021年淨利潤的增加乃主要由於毛利增加。

有關我們綜合全面收入表的主要項目分析詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目」一節。

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	49,363	191,462	188,218
無形資產	2,316	118,107	114,201
<b>流動資產</b>	710,105	593,635	775,789
貿易及其他應收款項	446,642	271,758	417,860
現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162
<b>流動負債</b>	600,619	592,106	686,393
貿易應付款項	62,478	134,629	180,793
應計費用及其他應付款項	444,587	307,508	254,642
合約負債	88,419	118,009	194,632
借款	–	11,000	–
<b>流動資產淨值</b>	109,486	1,529	89,396
<b>資產總值減流動負債</b>	158,849	192,991	277,614
<b>非流動負債</b>	33,189	27,491	19,562
遞延所得稅負債	350	10,035	9,042
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
實繳資本	19,995	–	–
股本	–	50,000	50,000
其他儲備	85,796	66,342	85,692
保留盈利	19,669	42,493	113,530
	125,460	158,835	249,222
<b>非控股權益</b>	200	6,665	8,830
<b>總權益</b>	125,660	165,500	258,052

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們錄得無形資產，扣除累計攤銷後，金額分別為約人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元。我們主要的無形資產主要由：(i) 我們於截至2020年12月31日止兩個年度獲得的與若干公司的客戶關係；及(ii) 我們於往績記錄期間內自收購產生的商譽組成。



---

## 概 要

---

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的非流動資產分別約為人民幣49.4百萬元、人民幣191.5百萬元及人民幣188.2百萬元。我們的非流動資產由2019年12月31日約人民幣49.4百萬元增至2020年12月31日約人民幣191.5百萬元，主要是由於主要代表我們對客戶關係的認可的無形資產增加及2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生商譽。我們的非流動資產維持穩定在2021年12月31日的約人民幣188.2百萬元。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們流動資產淨值分別約為人民幣109.5百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣89.4百萬元。

我們的流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣109.5百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)主要由於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）產生確認的商譽及客戶關係，令無形資產增加約人民幣115.8百萬元；(ii)向股東分派股息約人民幣52.8百萬元；及(iii)本年度購買電子設備約人民幣5.0百萬元，部分由以下各項所抵銷：(a)截至2020年12月31日止年度的淨利潤約人民幣84.5百萬元；及(b)主要由於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）導致遞延所得稅負債增加約人民幣9.7百萬元。

我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元，主要由於2021年產生淨利潤。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的非流動負債分別約為人民幣33.2百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣19.6百萬元。我們的非流動負債由2019年12月31日約人民幣33.2百萬元減至2020年12月31日的約人民幣27.5百萬元，主要是由於向關連方結付收購成本導致長期貿易應付款項於2020年12月31日減至零。我們的非流動負債進一步減少至2021年12月31日的約人民幣19.6百萬元，乃由於(i)本集團持續支付租賃物業的租金；及(ii)截至2021年12月31日止年度提前終止若干租約，導致於2021年12月31日的租賃負債有所減少所致。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干綜合資產負債表的說明」一節。

### 委託貸款安排

於2016年，我們的兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原（均為直接借款人））與一間中國商業銀行及迪馬（即最終借款人）訂立非經常委託貸款安排，方式為自2016年7月1日至該借款結算日期抵押本公司兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原）提供的物業管理服務所得收入。我們參與委託貸款安排以支持迪馬探索新的融資方式，通過使用我們未來的權力向我們管理下的若干物業收取物業管理費，作為委託貸款安排下的貸款抵押。據我們的中國法律顧問所告知，委託貸款安排符合相關法律法規。於最後實際可行日期，相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。本集團將不會於未來訂立類似的委託貸款安排。有關委託貸款安排的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債項－借款」一節。

### 非香港財務報告準則計量指標

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合損益及其他全面收益表，我們亦呈列經調整淨利潤、經調整淨利潤率及經調整資產負債比率以作為額外財務計量指標。有關定義詳情及計算方法，請參閱本招股章程「財務資料－債項－借款－非香港財務報告準則計量指標」一節。

有關非香港財務報告準則計量指標消除因委託貸款安排產生的應付關聯方借款及貸款的影響。於往績記錄期間一直進行調整，有關調整遵守指引信HKEX-GL-103-19。因此，我們認為有關非香港財務報告準則計量指標通過消除項目的影響，便於比較我們的財務表現及財務狀況，從而為投資者及其他人士提供有用資料，使其採用與管理層相同的方式了解並評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們對有關非香港財務報告準則計量指標的呈列可能無法與其他公司呈列的類似計量指標進行比較。有關計量指標作為分析工具的作用有限，閣下不應獨立於香港財務報告準則單獨考慮有關非香港財務報告準則計量指標或將其作為分析我們所報告的經營業績或財務狀況的替代。

## 概 要

下表為截至所示年度的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標（即年內利潤）的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
年內利潤	25,592	84,468	130,395
根據以下各項調整：			
— 向委託貸款安排相關關聯 方貸款產生的利息收入	(12,531)	— <sub>附註</sub>	— <sub>附註</sub>
— 委託貸款安排相關借款的 利息開支	12,531	— <sub>附註</sub>	— <sub>附註</sub>
<b>經調整淨利潤</b>	<b><u>25,592</u></b>	<b><u>84,468</u></b>	<b><u>130,395</u></b>

附註：於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

下表為截至所示日期的經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
權益總額	125,660	165,500	258,052
— 向一名委託貸款安排相關 關聯方借款及貸款的收入及 開支	(47)	— <sub>附註</sub>	— <sub>附註</sub>
<b>經調整權益總額</b>	<b><u>125,613</u></b>	<b><u>165,500</u></b>	<b><u>258,052</u></b>

附註：於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

## 概 要

下表為截至所示日期的經調整債項與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
債項總額 <sup>(1)</sup>	6,159	29,117	10,374
— 委託貸款安排相關借款	_(2)	_(2)	_(2)
<b>經調整債項總額</b>	<b><u>6,159</u></b>	<b><u>29,117</u></b>	<b><u>10,374</u></b>

附註：

- (1) 債項總額即總借款與租賃負債之和。
- (2) 於2019年，委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償且相關抵押已解除。

下表載列於往績記錄期間剔除截至所示日期及所示年度我們財務業績中委託貸款安排相關其他收入及利息開支後，委託貸款安排對我們淨利潤、淨利潤率及資產負債比率造成的影響明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
<b>調整委託貸款安排之前：</b>			
年內淨利潤(人民幣千元)	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%)	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%)	4.9	17.6	4.0
<b>調整委託貸款安排之後：</b>			
年內經調整淨利潤	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%)	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%)	4.9	17.6	4.0

更多詳情請參閱本招股章程「財務資料－債項－借款」一節。

## 概 要

### 綜合現金流量表資料概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營運資金變動前之 經營現金流量	50,263	103,761	170,662
營運資金變動	210,389	203,940	(8,298)
過往年度所得稅退還	-	4,650	-
已付所得稅	(24,062)	(8,825)	(26,291)
經營活動所得現金淨額	236,590	303,526	136,073
投資活動所得／(所用) 現金淨額	330,524	39,460	(78,451)
融資活動所用現金淨額	(466,210)	(297,244)	(42,410)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	100,904	45,742	15,212
年初的現金及現金等價物	87,304	188,208	233,950
年末的現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162

我們2020年的經營活動所得現金淨額相對較高，為人民幣303.5百萬元，主要由於該年度營運資金的正面變動。於2021年，經營活動所得現金淨額約為人民幣136.1百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約為人民幣154.0百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣16.6百萬元，其主要反映物業及設備折舊約人民幣6.2百萬元、無形資產攤銷約人民幣5.5百萬元、使用權資產折舊約人民幣5.4百萬元及計提貿易應收款項減值撥備約人民幣3.5百萬元，惟其部分由應佔合營企業及聯營公司投資約人民幣7.2百萬元抵銷；(iii)營運資金的負面變動約人民幣8.3百萬元，其主要反映貿易應收款項增加約人民幣143.4百萬元、預付款項及其他應收款項增加約人民幣16.1百萬元，惟其部分由存貨減少約人民幣1.7百萬元、貿易應付款項增加約人民幣46.2百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣103.3百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣26.3百萬元。

儘管我們於截至2021年12月31日止三個年度經營活動產生正現金淨額，我們旨在透過採取以下方式進一步增強我們的經營現金流狀況：

- i. 建立預警制度，根據貿易應收款項的賬齡及物業類型進行監控；
- ii. 設置物業管理費收繳率作為績效指標以及成立專門團隊監督收繳狀態、開展定期評估及分析，以及密切跟蹤貿易應收款項未償還金額的收繳；
- iii. 指派專門人員追蹤應收關聯方的物業管理費的收繳進度，以及定期根據物業管理費收繳率評估僱員績效；
- iv. 定期向拖欠付款超過一年半的業主發出律師函，以維護我們提起潛在訴訟的權利；及
- v. 就無故拖欠、拖欠超過一年且無法與我們達成任何協議的業主而言，我們將提起訴訟，以確保收回款項。

我們投資活動所得現金淨額由2019年的約人民幣330.5百萬元減少至2020年的約人民幣39.5百萬元，主要由於償還關聯方墊款約人民幣66.6百萬元。截至2021年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣78.5百萬元，主要反映在(i)向關聯方墊款約人民幣155.3百萬元；及(ii)收購附屬公司的付款(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣71.1百萬元，惟其部分由償還貸款及向關聯方墊款約人民幣160.3百萬元抵銷。我們融資活動所用現金淨額由2019年的約人民幣466.2百萬元減少至2020年的人民幣297.2百萬元，並進一步減少至2021年的約人民幣42.4百萬元，主要由於往績記錄期間償還銀行借款及償還關聯方墊款。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資金資源」一節。

上市規則第13.46(2)條規定，海外發行人須於年度報告的財政年度結束後四個月內向其股東送交年度報告或財務摘要報告。由於本招股章程已根據上市規則附錄十六載列本公司截至2021年12月31日止年度的財務資料，我們不會另行編製及向股東送交截至2021年12月31日止年度的年度報告，其不會違反組織章程細則、中國法律法規或其他監管規定。此外，我們將於2022年4月30日前刊發公告，表明我們不會另行編製

## 概 要

及向股東送交截至2021年12月31日止年度的年度報告，乃由於相關財務資料已載入本招股章程。此外，我們已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文以及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。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或所示期間有關本集團的若干財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
流動比率(附註)	118.2%	100.3%	113.0%
資產負債比率(附註)	4.9%	17.6%	4.0%
資產回報率(附註)	3.4%	10.8%	13.5%
股本回報率(附註)	20.5%	53.3%	51.6%

附註：有關計算基準更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－主要財務比率」一節。

我們的資產負債比率由2019年的約4.9%增至2020年約17.6%，主要是由於2020年銀行借款增加。我們的資產負債比率由2020年12月31日的約17.6%減至2021年12月31日的約4.0%，主要是由於(i)2021年12月31日的保留盈利增加約167.2%；(ii)租賃負債減少；及(iii)借款有所減少，因其已於2021年悉數償還。

我們資產回報率由2019年的約3.4%增至2020年的約10.8%，乃主要由於截至2020年12月31日止年度利潤增加所致。我們的資產回報率由截至2020年12月31日止年度的約10.8%增至截至2021年12月31日止年度的約13.5%，主要是由於截至2021年12月31日止年度的利潤增加。

我們的股本回報率由2019年的約20.5%增至2020年的約53.3%，乃主要由於2019年至2020年間利潤增加約230.1%，較截至2019年及2020年12月31日總股本增加約31.7%。總股本增加主要因我們在經營中產生利潤，導致保留盈利增加約116.0%。我們的股本回報從2020年的53.3%輕微降至2021年的約51.6%，主要由於相較於2020年12月31日，本公司擁有人應佔總股本於2021年12月31日增加約56.9%，主要由於本集團經營所產生利潤的保留盈利於2021年12月31日增加約167.2%。



## 我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及企業。下表載列我們三條業務線各自主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、業主、住戶及企業
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主及住戶

於2019年、2020年及2021年各年度，我們向五大客戶的銷售額分別約為人民幣224.6百萬元、人民幣339.6百萬元及人民幣430.0百萬元，分別約佔我們總銷售額的40.2%、44.2%及35.9%。於2019年、2020年及2021年各年度，我們的最大客戶為迪馬集團及其關聯方，我們向彼等提供綜合物業管理服務。於2019年、2020年及2021年各年度，在我們的五大客戶中，向迪馬集團及其關聯方的銷售額分別約為人民幣211.1百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣374.9百萬元，分別約佔我們總銷售額的37.7%、41.4%及31.4%。自2018年起，我們便開始使客戶群多元化。於2019年、2020年及2021年各年度，除迪馬集團及其關聯方外，我們的五大客戶包括(其中包括)物業開發商、物業管理服務提供商、政府當局、綜合金融服務供應商、健康服務供應商以及文化及藝術交流活動策劃服務供應商。於2019年、2020年及2021年各年度，我們向彼等的銷售額分別約為人民幣13.5百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣55.1百萬元，分別約佔我們總銷售額的2.5%、2.8%及4.5%。我們的客戶亦包括物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、不同境外國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。

我們的供應商主要包括位於中國提供清潔、安保、園藝以及若干維修及保養服務的第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們五大供應商的採購額分別約為人民幣54.5百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣97.7百萬元，分別約佔我們總採購額的27.3%、24.6%及18.3%。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們最大供應商的採購額分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣28.1百萬元，分別約佔我們總採購額的8.4%、7.1%及5.3%。



我們將若干勞動密集型服務及專業化服務（主要為清潔、安保、園藝以及維修及保養服務）轉授予第三方分包商。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別委聘177名、244名及279名第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度，我們的分包成本分別約為人民幣110.2百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣311.9百萬元，分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。

於往績記錄期間，於五大客戶及供應商中，我們有兩名重疊客戶及供應商（包括迪馬集團）。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶及供應商－重疊客戶及供應商」一節。

### 往績記錄期間的收購

根據我們的投資收購策略（該策略旨在收購具有吸引力物業組合的物業管理公司），我們於往績記錄期間收購以下股權：(i)重慶盛都的100%股權；(ii)綿陽瑞升的50%股權；(iii)湖北中禾的100%股權；(iv)瀘州跨越的100%股權；(v)皆斯內上海的100%股權；及(vi)廣西盛康的51%股權。根據上市規則第4.05A條規定，新申請人於營業記錄期收購任何重大附屬公司或業務，而該項收購倘由上市發行人作出，則將於申請日期當天歸類為主要交易或非常重大交易，新申請人必須披露營業記錄期開始（或倘重大附屬公司或業務於營業記錄期開始後開始營業，則自開始營業之日起）至收購日期期間該重大附屬公司或業務的收購前財務資料。我們的董事確認，截至我們的上市申請日期，於往績記錄期間上述收購均未被歸類為主要交易或非常重大交易，因此，上市規則第4.05A條規定的要求不適用於上述往績記錄期間的各項收購。

我們亦透過收購盛康集團，使我們非業主增值服務的產品組合更加多元化。此外，為加強及豐富社區增值服務（尤其是社區活動策劃服務）的服務組合，我們於往績記錄期間亦收購原集文化。有關於往績記錄期間收購公司的詳情（包括相關代價、代價釐定基準及有關收購事項的裨益），請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」及「業務－往績記錄期間收購公司」各節。

## 股東資料

### 控股股東

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額的約38.28%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。因此，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視為一組控股股東。有關控股股東的更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，我們的控股股東概無直接或間接與我們業務競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來將不會存在競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭承諾，據此，其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與或於當中持有任何權利或權益、或以其他方式涉及與我們業務可能構成競爭的任何業務。

我們已與控股股東訂立若干協議，於上市後該等協議將構成上市規則第14A章項下持續關連交易。有關更多詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

### 東銀債務重組

於最後實際可行日期，羅先生及趙女士擁有迪馬約42.16%的股權（包括彼等透過重慶碩潤及重慶東銀間接持有的股權）。

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司（包括重慶碩潤及江蘇江動集團有限公司（「江蘇江動」）（合稱「東銀集團」）遭遇財政困難，且就彼等的貸款發生違約事件，而重慶碩潤及江蘇江動相關貸款的部分抵押為羅先生及其聯繫人（即重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤）於迪馬持有的1,074,450,283股股份。

自2017年11月30日起及直至最後實際可行日期，部分上述貸款的債權人就羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權向中國法院申請司法凍結（「司法凍結」），以於行使相關貸款協議項下的權利時獲得優先權。有關司法凍結乃就羅先生及其聯繫人於迪馬合計持有的1,074,450,283股股份（於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權）而作出。有關司法凍結有效期為三年（自正式司法凍結通知之日起計）。有關迪馬股份受司法凍

結規限的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組－羅先生及其聯繫人於迪馬所持有股權的司法凍結」一節。

於最後實際可行日期及據本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且根據公開可得的資料以及羅先生及其聯繫人各自的確認書，並無針對東銀集團或羅先生及其聯繫人中任何一方作出任何判決，從而會導致羅先生及其聯繫人向債權人轉讓於迪馬的股權。基於上述，儘管羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權仍受司法凍結規限，董事認為，由於截至最後實際可行日期，由於概無任何對東銀集團或羅先生及其聯繫人作出的判決，因此司法凍結不大可能對本公司業務運營及財務表現產生影響。此外，就本公司目前所知及經重慶市金融局（即根據我們中國法律顧問的建議參與並處理重組計劃的主管機構）確認，重組計劃已按計劃實施，原因是重慶東銀已償還2019年至2021年的所有所需利息，因此尚未（就迪馬保留股份）發起任何司法拍賣程序。由於重慶東銀已於最後實際可行日期支付所有所需利息，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。

然而，由於東銀債務重組仍在進行中，因此，概不保證羅先生及其聯繫人於迪馬持有的全部或部分股權將不會向債權人或其他第三方出售以清償尚未償付的債務或其中一部分。根據我們中國法律顧問的建議，倘羅先生及其聯繫人並無於東銀債務重組期失效前全部償還，迪馬保留股份將根據司法凍結交付予債權人，而債權人可能透過司法拍賣途徑出售全部迪馬保留股份。

倘債權人行使彼等對迪馬保留股份的權利及所有迪馬保留股份隨後批量轉讓予一位單一新股東，即潛在新迪馬股東，且假設(i)有關潛在新迪馬股東並無擁有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)除所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東外，迪馬及本公司股權並無任何變動；及(iii)迪馬或本公司全體股東出席相關股東大會，迪馬集團及本公司的法律架構及營運將不會因詳述於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組－A.對迪馬集團的潛在影響」及「與控股股東的關係－東銀債務重組－B.對本公

司的潛在影響」原因受到重大影響。根據上述分節所述的假設及分析，倘迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，潛在新迪馬股東無法對迪馬及本公司的董事會及股東層面以及日常營運施加重要影響。

### 首次公開發售前投資

於2020年年底，本集團引入首次公開發售前投資者，即栢天及嘉實物業，彼等均為尋求不同投資機會的私人投資者，自東原房地產收購本公司已發行股本總額約38.98%，總代價為人民幣99.7百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－首次公開發售前投資」一節。

### 風險因素摘要

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定性因素，其中部分超出我們的控制。我們認為某些有關我們業務的較重大的風險如下：

- 我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而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；
- 我們大部分收益來自我們向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而我們對有關項目並無控制權；
- 我們可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且我們的盈利能力取決於我們獲取新客戶及挽留現有客戶的能力；
- 大量物業項目的物業管理服務協議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；
- 我們日後對其他公司的收購或投資未必會成功，且可能涉及不確定性及風險，包括無法識別合適的收購目標或無法完成收購；
- 我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難；

- 我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本(尤其是員工及分包成本)的能力,我們的利潤率及經營業績可能會因員工或分包或其他營運成本增加而受到重大不利影響;
- 倘我們未能就按包幹制提供的物業管理服務控制成本,我們可能會蒙受損失,且我們的利潤率可能會下降;
- 於往績記錄期間,我們在綜合財務狀況表錄得與收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康相關無形資產,包括商譽和客戶關係。對該等無形資產減值損失的任何確認都將對我們的財務狀況產生不利影響;及
- 由於我們於往績記錄期間的大部分貿易應收款項歸屬於關聯方,我們面臨與相關貿易及其他應收款項相關的信貸風險及可收回性風險。

由於在釐定風險的重大性時會應用不同的詮釋及準則,閣下務請審慎考慮本招股章程所載的全部資料,包括本招股章程「風險因素」一節所述之風險及不確定性因素。

### 上市開支

全球發售上市開支(「上市開支」)估計總額(包括包銷佣金)約為人民幣53.5百萬元(基於指示性發售價範圍中位數每股發售股份13.65港元並假設超額配股權未獲行使),約佔全球發售所得款項總額的20.5%(假設發售價為每股發售股份13.65港元,即指示性發售價範圍中位數,並於超額配股權獲行使前),其中(a)約人民幣48.3百萬元歸屬於發售股份發行,並將於全球發售完成時自權益中扣除;(b)約人民幣1.0百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除;及(c)約人民幣4.2百萬元將於截至2022年12月31日止年度自綜合全面收入表扣除。就上市委聘專業人士所產生的上市開支約66.0百萬港元及有關包銷全球發售新股份的包銷佣金將由本公司承擔,乃由於就上市提供的一切專業服務均是為了獲得本公司上市地位所帶來的裨益及利益。該等上市開支主要包括就其關於上市及全球發售所提供服務已付及應付專業人士的專業費用,有關款項為非包銷相關開支,包括本公司的獨家保薦人、法律顧問及申報會計



師的費用約42.1百萬港元，及其他非包銷相關費用及開支約14.0百萬港元，以及應付包銷商及其他相關方有關包銷全球發售項下新股份的非專業費用，包括包銷佣金（包括證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）約9.9百萬港元。

由於上述費用及開支與近期於聯交所主板上市的其他公司的費用及開支相若，董事認為有關費用及開支並不重大或異常高。直至2021年12月31日止年度，我們已就全球發售產生上市開支約人民幣22.5百萬元，其中，人民幣1.0百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而人民幣21.5百萬元已計入預付款項，並將於全球發售完成後確認為權益扣減。我們預期於全球發售完成之前將產生額外上市開支約人民幣31.0百萬元，其中約人民幣4.2百萬元預期將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而約人民幣26.8百萬元預期將直接確認為權益扣減。董事預期，我們的上市開支不會對截至2022年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

### 分拆的理由

於2020年初，計及我們業務的快速增長，並且源自獨立第三方物業項目數目的增加，迪馬董事會認為，此時為本集團追求獨立上市地位的合適時機，同時於分拆完成後通過採納保留對本集團的控制權的垂直架構，資本化於往績記錄期間我們收購公司（於本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節載述）所得利益。因此，迪馬於2020年12月24日通過股東決議案批准分拆，有效期為自決議案日期起18個月。此外，迪馬集團認為，落實分拆存在商業裨益並符合迪馬集團股東的利益，因為分拆預期將為迪馬集團及其股東整體創造更多的價值。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－分拆的理由」一節。

上市構成迪馬的分拆。中國證監會已向本公司授出其批准，允許本集團H股於2021年10月11日在聯交所上市及全球發售。據我們的中國法律顧問所告知，本公司已就全球發售及上市獲得所有必要批准及授權，該分拆已於2020年12月24日取得迪馬集團股東批准。

## 所得款項用途

經扣除包銷費用、佣金及我們有關全球發售的估計已付及應付開支後，並假設超額配股權尚未獲行使，而指示性發售價為每股發售股份13.65港元（即發售價範圍中位數），我們獲收的全球發售所得款項淨額估計約為189.6百萬港元。我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約65.0%（或123.2百萬港元）將用於透過戰略投資、合作及收購擴大我們的物業組合及業務規模；
- 約16.5%（或31.3百萬港元）將用於提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展我們的服務範圍，以提高我們的客戶滿意度和忠誠度，並滿足客戶的差異化需求；
- 約8.5%（或16.1百萬港元）將用於升級及開發我們的智能系統；及
- 約10.0%（或19.0百萬港元）將用作我們的一般營運資金。

就我們將所得款項用於戰略投資而言，由於眾多（包括但不限於）於聯交所上市的競爭對手亦正於相同時間尋找於中國的物業管理公司作為收購目標，因此我們可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購或實現我們的收購計劃。有關進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」一節。

有關我們使用所得款項淨額的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 發售數據

	基於每股 發售股份 11.90港元之 發售價	基於每股 發售股份 15.40港元之 發售價
我們股份的市值 <sup>(1)</sup>	793.33百萬港元	1,026.67百萬港元
每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	4.61港元	5.46港元

附註：

- (1) 市值乃基於全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）預計發行及流通的66,666,667股股份而計算得出。
- (2) 每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節所述之調整後並基於全球發售完成後預計發行及流通的66,666,667股股份（假設超額配股權未獲行使）而釐定。

根據發售價分別為11.90港元及15.40港元（即下限及上限），每股股份的未經審核備考經調整有形資產淨值將可為4.61港元（相當於人民幣3.74元）及5.46港元（相當於人民幣4.43元）。

### 股息

於2020年及2021年，本公司向其股東，即(i)2020年為東原房地產、天津澄方及天津合夥；及(ii)2021年為天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業，於相關時間分別宣派股息人民幣52.8百萬元及人民幣40.0百萬元。除上文所述之外，於往績記錄期間，本集團並無派付或宣派任何股息。

在組織章程細則及適用中國法律法規的規限下，股息（如有）的派付及其金額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。股份持有人將有權根據股份的繳足或入賬列作繳足的金額按比例收取有關股息。我們可酌情決定股息的宣派、派付及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，於年內宣派任何末期股息將須獲股東批准後，方可作實。

有關我們的股息的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料－股息」一節。

### 監管合規

於往績記錄期間，我們並未遵守若干適用法律及法規，即未能為若干僱員悉數繳納社會保險及住房公積金供款。

請參閱本招股章程「業務－法律程序與不合規－不合規」一節。



## 近期發展及並無重大不利變動

### 中國房地產市場監管環境的近期變化

#### 物業管理通知及持續整治通知

於2020年及2021年，中國房地產市場監管環境近期發生變化。中國有關監管機構（包括但不限於住建部）(i)於2020年12月頒佈的物業管理通知；及(ii)於2021年7月頒佈的持續整治通知。持續整治通知旨在突出整治重點，整改及規範我國房地產市場秩序，而物業管理通知加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量。

#### 持續整治通知

由於物業建設活動及物業開發業務是我們的上游活動及房地產行業價值鏈上的業務，實施持續整治通知可能會間接影響我們的業務運營。經考慮(1)預計於持續整治通知發佈後交付或移交給我們管理的新物業項目並未出現任何延誤；(2)持續整治通知發佈後，我們的主要客戶（包括但不限於迪馬集團及聯屬公司）未出現任何重大延遲還款情況；(3)據董事所深知及確信，我們主要物業開發商客戶概無根據持續整治通知接受檢查；(4)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未就我們提供的服務而受到調查及遭受政府機構的任何處罰；及(5)本集團的服務質量已獲不同實體及其客戶的認可（進一步詳情請參閱本招股章程「業務－質量控制－對我們服務的質量控制」及「業務－獎項及殊榮」兩節），董事認為，預期實施持續整治通知於短長期內不會對本集團的業務經營及財務表現產生重大影響。

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，鑒於我們(i)於重大方面遵守持續整治通知所載規定，例如根據持續整治通知的規定，按照與客戶訂立的相關物業管理服務協議所載服務範圍及標準提供物業管理服務；(ii)並無任何有關履行物業管服務協議的重大未決訴訟或訴訟；及(iii)並無因不合規或違反持續整治通知而面臨任何重大罰款或行政處罰，我們於所有重大方面已遵守持續整治通知。

### 物業管理通知

就物業管理通知而言，董事認為相關規定如下：

- (a) 成立業主委員會將(i)加強保護及執行與業主委員會簽訂的物業服務協議項下的物業服務提供商的權利；及(ii)減少業主拖欠物業管理費的機會，最終促進我們的業務經營及財務表現；
- (b) 物業管理服務承包將創造一個更透明的市場，提高我們的競爭力及增加我們吸引更多新的獨立客戶的機會；
- (c) 鼓勵使用生物認證可使在管住宅物業的業主及住戶於更便捷安全中獲益，從而提高彼等對我們服務的忠誠度；及
- (d) 強制消費社區增值服務將支持我們實施我們的一項業務策略，即令我們提供的增值服務多元化。

### 生物監管要求

中國各地地方政府，如四川及杭州已實施更多生物監管要求（「**生物監管要求**」），以增強對其的保護。更多詳情請參閱「監管概覽－其他業務的相關規定－信息安全及隱私保護的相關規定」一節及「行業概覽－中國物業管理行業－物業服務百強企業概覽」一節。根據將於2022年初實施的生物監管要求，禁止物業管理服務提供商強制要求彼等所管理物業項目的業主及／或住戶使用生物識別認證。據我們的中國法律顧問告知，惟(i)物業管理服務提供商可證明其如此行事的必要性；(ii)物業管理服務提供商就個人信息私隱保護遵守所有國家及地方的法律及法規；及(iii)獲得生物信息提供者的同意（即物業管理服務提供商所管理物業項目的業主及／或住戶）時，物業管理服務提供商方可獲取其所管理物業項目的業主及／或住戶的生物信息，以作生物認證之用。由於我們已遵守上述所有要求，尤其是，惟獲得住戶對人臉或其他生物信息識別系統

的書面同意後，住戶的面部信息方可登記在我們的生物識別系統中，根據本集團的政策，我們從未亦將不會強制要求住戶使用生物識別認證。因此，我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，本集團已於生物監管要求實施前遵守其項下的規定。因此，董事認為我們毋須就遵守生物監管要求採取進一步重大行動及產生額外重大成本。基於上述，董事認為，於2022年年初實施生物監管要求於短長期內不太可能對我們的業務營運及財務表現產生任何重大不利影響。

基於本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－物業管理通知」一節所載之討論，董事認為實施物業管理通知於短長期內將不會對本集團的業務營運及財務表現造成重大影響，相反，其實施於長遠而言將有利於本集團的業務經營及財務表現。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節。

### **建議三條紅線政策**

於2020年8月舉行的公開論壇上，住建部、中國人民銀行及若干物業開發商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明中國物業開發商外部融資管理的建議新標準、法規或規定。有關建議三條紅線政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－建議三條紅線政策」一節。

根據中指研究院的資料，「三條紅線」政策將主要影響房地產行業，尤其是債務水平相對較高的物業開發商。實施「三條紅線」政策令部分物業開發商難以透過財務槓桿實現快速大規模擴張，從而為依賴該等公司獲得項目來源的物業管理服務提供商帶來挑戰。於2022年初，中國金融機構告知若干大型物業開發商，在備考比率計算中剔除物業開發商就併購獲得的短期借貸後，「三條紅線」政策已獲放開。誠如中指研究院所告知，有關政策可能放寬，倘若正式通過，將有利於中國房地產行業的上游公司，包括物業開發公司及物業建築公司，從長遠及短期來看，尤其是財務表現較好的物業開發商會受益。從短期來看，該等物業開發商得以通過收購有財務困難的物業開發商

的項目以擴張其業務。從長遠來看，該等物業開發商有著良好的財務表現，因此能夠遵守有關放寬政策的項下規定，同時在長期維持或通過併購擴張其市場份額。另一方面，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部分收益；及(ii)物業管理公司亦從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲取的新物業項目，總體而言，預期「三條紅線」政策及「三條紅線」政策可能放寬將不會對物業管理公司造成重大不利影響。

「三條紅線」政策及「三條紅線」政策的可能放寬預期不會對本集團業務營運及財務表現產生重大影響，乃因為該政策主要適用於物業開發商而非物業管理服務提供商（如本集團）。根據上述中指研究院的意見，我們的董事認為，倘有關可能放寬政策正式通過，我們的物業組合將得以多元化，因我們的獨立第三方物業開發商客戶可能收購有財政困難的物業開發商的項目並就其增加的物業項目委聘我們，因而有關放寬政策對我們的經營及財務表現有正面影響。在我們的物業開發商客戶方面，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，我們獲取物業項目來源的迪馬及獨立第三方物業開發商，作為物業開發商並無財務困難。根據前述中指研究院的意見，我們的董事認為，倘正式通過有關放寬政策，迪馬的經營及財務表現於短長期內將受到正面影響。因我們自其獲取物業項目的其他獨立第三方客戶涵蓋業主委員會、物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司，我們認為彼等不受「三條紅線政策」的影響。就迪馬集團而言，據董事深知及根據截至2021年9月30日迪馬集團公開可得財務資料，根據相關規定，迪馬集團的三項財務比率中的一項（即現金對短期借貸比率）為「黃線」，超過紅線標準（即低於1.0倍）。根據相關法規，財務比率超出一道紅線的公司最多僅可按10%的最低年利率增加計息債務（「計息債務增加限制」）。就董事所深知，有關現金對短期借貸比率超出紅線要求，主要因為於2020年12月31日為長期借貸之若干借貸於2021年9月30日根據其相關欠繳之日被分類為短期借貸。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節。據董事所深知，迪馬集團正積極優化其借貸結構並增加使用自商業銀行獲得的發展貸款融資並逐漸減少使用各類短期融資及／或過橋貸款。迪馬集團將繼續通過發行債券及銀行間融

資工具以增加其長期借貸佔比。經與迪馬確認，於迪馬落實上述措施後，迪馬亦將透過逐步減少新增短期融資、償還部分短期貸款等方式減少短期債務，以實現總債務結餘中的較低的短期債務比例。換言之，迪馬將改變總債務構成以令迪馬集團的總債務結餘大致維持在與其他兩個財務比率（資產負債率及淨負債率）的同一水平。因此，據董事所深知，有關現金對短期借貸比率之要求超出紅線將僅屬暫時，而迪馬集團有望改善其財務狀況並優化其財務比率，因此，迪馬集團將能夠在近期被認為處於「綠線」以內。基於本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節所述理由，餘下兩項財務比率，即資產負債率及淨負債率，將受到影響。因此，預期計息債務增加限制不會對迪馬集團（包括迪馬集團的資產負債比率）及本集團的業務營運及財務表現造成重大及長期影響。請參閱本招股章程「財務資料－近期發展」一節。就董事經作出合理查詢後所深知，迪馬集團一直密切監察其融資比率，並全力達致不斷增長的土地儲備及融資之間的平衡，以滿足業務需求及將財務比率維持於符合「三條紅線」政策所載規定的水平。

#### 《個人住房貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《個人住房貸款通知》以提高金融機構抵禦房地產市場波動的穩健性及優化信貸結構。基於若干因素（包括銀行實體的資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會分檔制定個人住房貸款集中管理要求，設定銀行可借出的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限，則意味著銀行授出個人住房貸款所需時間更長。有關《個人住房貸款通知》的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－《個人住房貸款通知》」一節。

根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將主要影響房地產行業，其中物業開發商的物業銷售可能遭受不利影響。與此有關的是，《個人住房貸款通知》極有可能僅於短期內影響房地產成交額。然而，由於《個人住房貸款通知》旨在調控房地產信貸流向，以促進中國經濟及房地產行業的同步發展，有關部門表示將會進行調整，以支持個人住房的合理需求。因此，中指研究院認為，《個人住房貸款通知》於長期將不會影響房地產開發商的發展計劃。



根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將不會對物業管理行業造成重大不利影響，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取可觀收益；及(ii)物業管理公司通常從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲得的新物業項目。

《個人住房貸款通知》並無提高個人住房貸款的利率，僅限制各商業銀行個人住房貸款的集中度，根據我們的中國法律顧問的意見，該通知乃中國政府為控制過熱房地產市場及促進房地產市場持續健康發展採取的正常調控措施。根據(i)上文所載中指研究院的意見，及(ii)對於已訂約惟尚未交付的物業，儘管停止交付乃由於《個人住房貸款通知》，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，須向我們支付物業管理服務費。根據我們現時可得的資料以及經董事審慎周詳查詢後所深知，於最後實際可行日期，迪馬集團開發物業的完成及交付以及迪馬集團的物業開發計劃從長遠來看預計不會因有關提供個人住房貸款予新物業或二手物業買方的相關法規受到重大不利影響。基於前述，尤其是上文所討論中指研究院的觀點，據董事所深信，《個人住房貸款通知》可能僅於短期內影響迪馬集團開發的物業交易量，不會於長期內影響到迪馬集團的開發計劃或建設活動，進而影響我們管理的迪馬集團的物業項目，因此，我們董事及我們的中國法律顧問認為，《個人住房貸款通知》對迪馬集團或本集團無直接或間接重大不利影響。獨家保薦人並無發現任何事宜令其質疑董事及中國法律顧問於上文表達的觀點。

### **中國房地產稅改革**

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》(以下簡稱《決定》)，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點。《決定》明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。《決定》亦授權國務院制定房產稅試點計劃的具體措施，釐定試點計劃城市名單並向全國人大常委會備案。財政部(國務院組成部門)一名官員於房產稅改革試點計劃的採訪中稱，根據全國人大常委會的授權，將實施房產稅改革試點計劃，

且已於部份城市進行相關調查及初步研究，然而，經全面考慮各方面的情況，於2022年擴大房產稅改革試點城市範圍的條件尚未實現。有關中國房地產稅改革的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－中國房地產稅改革」一節。

截至最後實際可行日期，尚不清楚房地產稅試點的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台。儘管上海及重慶均已開徵十年房地產稅，但目前尚不清楚房地產稅試點辦法是以上海抑或重慶現行的房地產稅規定為依據。根據公開媒體消息推測，選擇試點城市實施新房地產稅改革時會優先考慮房地產市場活躍的一二線城市。我們預計，在迪馬集團及／或我們有業務營運的地區中，上海、廣州、重慶、杭州、寧波及南京可能屬於試點地區。

根據迪馬集團發佈的季度報告，截至2021年9月30日，迪馬集團有土地儲備約3.2百萬平方米，計劃總建築面積約20.9百萬平方米。迪馬集團在上述六個城市或地區（「**相關地區**」）有26個正在開發的物業項目，約佔截至同日其土地總儲備的22.2%及其物業項目總數的22.6%。截至2021年12月31日，我們在相關地區管理在管建築面積約為10.4百萬平方米的123個物業項目，約佔我們總在管建築面積的37.0%。截至2021年12月31日止年度，我們為該123個項目提供物業管理服務所得收入約為人民幣274.9百萬元，約佔我們提供物業管理服務所得總收入的43.7%。有關進一步詳情，本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化－建議三條紅線政策」一節。

根據中指研究院的資料，預期徵收房產稅將對試點地區的房地產市場產生影響，影響程度取決於各地區對房地產發展及其當前狀況以及房地產市場發展的依賴程度。總體而言，徵收房產稅預期可降低試點地區對房地產發展的依賴程度，對試點地區的房地產交易產生短期影響，以及減緩試點地區房價的急劇上漲速度。根據中指研究院的資料，就土地供應而言，徵收房產稅將會在一定程度上替代土地使用權出讓金，則將有利於當地政府財政，乃因其可降低當地政府對土地使用權出讓權的依賴程度，並促進土地的合理供應及需求。於一手房地產市場中，持有房地產的成本增加預計將重塑購房者的偏好，從而促使房地產開發商根據實際市場需求，調整房地產供應。於二手房地產市場中，徵收房產稅預計增加二手房的供應，提高房地產市場的流動性，並

在一定程度上緩解市場的供需錯配。總而言之，促進房地產立法改革或會在一定程度上影響新的物業管理項目，但有關政策預計不會改變房地產的長期供需模式，並有利於房地產市場健康、穩步發展，亦有利於物業管理市場獲得健康、有序及高質量發展。

根據本公司的觀察及中指研究院以及中國法律顧問的一致意見，房地產稅通常僅在短期內影響房地產交易量。長遠而言，房地產市場主要受人口、土地供求及金融政策等因素而非房地產稅所影響。因此，從物業管理服務提供商的角度而言，日後實施及推行房地產稅可能對物業開發商開發的物業銷售有短暫的影響，但將不會對物業管理公司造成重大不利影響，因為後者通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部份收益。

基於上述，我們的董事及中國法律顧問認為，中國房地產稅改革(i)將在短期內影響迪馬的業務及財務表現，但不會對迪馬的業務及財務表現產生長期重大不利影響；及(ii)不會對本集團的短期及長期業務及財務表現造成重大不利影響。

截至2021年12月31日止年度，儘管我們向位於相關地區的123個物業項目所提供的物業管理服務所獲得的收益佔本集團總收益的約43.7%，但就已訂約及已交付的物業項目及已訂約但未交付的物業項目而言，即使該等物業項目的物業未能售出，但我們通常會於物業項目預交付階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議，故物業開發商有責任支付該等未售出單位的物業管理費。根據我們訂立的物業管理協議，董事認為，我們的已訂約建築面積、在管建築面積或於相關地區的收益於近期將保持平穩。此外，因我們於往績記錄期間拓寬物業組合以覆蓋更多非住宅物業，我們在相關地區向非住宅物業提供物業管理服務所得收益比例從2019年的約33.9%增至2021年的約39.5%。我們不斷拓寬物業組合，儘管短期內不利於我們日後在相關地區取得對新建住宅物業項目的管理，但我們認為只有在相關地區的新訂立前期物業管理服務協議數量會受到一定程度的影響，而不會影響我們向任何已訂約物業項目提供服務。因此，只要(i)我們於相關地區的已訂約但未交付項目總數及已訂約但未交付的總建築面積保持平穩；及(ii)我們拓寬物業組合的策略不斷取得成功，董事經諮詢我們的中國法律顧問



後認為，徵收房地產稅於短長期內不會對迪馬集團或我們的業務運營或財務表現產生重大不利影響。經考慮上述，並經本公司、中指研究院、中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問商討後，概無導致獨家保薦人對上述董事意見產生疑問之處而需提請獨家保薦人垂注。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施所規限」各節。

此外，我們的董事、中國法律顧問、中指研究院及獨家保薦人均認為，儘管《決定》將對相關地區的新建住宅物業項目的使用產生短期影響，但將不會長期影響向住宅物業項目提供的物業管理服務，乃由於房地產市場的長期供需主要受以下因素影響：(i)宏觀經濟；(ii)貨幣及信貸政策；(iii)房地產政策；(iv)土地供應；及(v)城市化進程，而非受房產稅政策影響。

根據以上及經諮詢獨家保薦人的中國法律顧問後，截至最後實際可行日期，獨家保薦人並無注意到近期中國房地產市場的監管環境發生變動，致使其不同意董事的觀點，即對本集團的業務營運或財務表現產生即期重大不利影響。

### 我們業務經營的近期發展

往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團與獨立第三方訂立(i)九份新物業管理服務協議，總合約建築面積約為0.1百萬平方米，其中所有物業項目已獲交付；及(ii)與迪馬集團及聯屬公司訂立一份新物業管理服務協議。有關物業項目已交付。截至2022年2月28日止兩個月，我們的收益與去年同期相比有所增長。收益增長主要因為由於物業管理業務線的物業項目數目增加令在管建築面積的增長。

### COVID-19疫情

於2021年12月31日後，COVID-19疫情持續在世界範圍內產生影響。然而，根據中指研究院的資料，COVID-19疫情預計對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。根據中指研究院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主及住戶對物業管理公司提供服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司提供增值服務（比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務）的發展。

短期內，截至2021年12月31日止年度，我們減少若干客戶應付的物業管理費總額約人民幣94,000元。然而，截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，我們得益於相關地方政府就COVID-19疫情爆發頒佈的多項支持政策，包括減少社會保險金所需供款總額約人民幣14.0百萬元，以及本集團獲得現金補貼合共約人民幣764,000元。此外，儘管中國政府因2020年上半年COVID-19首次爆發而實施的暫時封鎖措施對若干社區增值服務及各類非業主增值服務產生的收益造成不利影響（有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目」一節），我們各分部（即物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務）的整體財務表現，例如收益及毛利率於2019年至2020年期間有所提高。於2020年至2021年期間，各業務部門收入均有所增加。物業管理服務的毛利率維持穩定，而社區增值服務及非業主增值服務各自毛利率減少的原因與COVID-19疫情無關。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－毛利及毛利率」一節。因此，長遠來看，我們預期COVID-19爆發，包括近期的奧密克戎病毒變體（其傳染性明顯強於上一變體）爆發不會對我們的業務經營或財務狀況帶來重大不利影響。儘管COVID-19爆發，包括近期的奧密克戎病毒變體爆發，我們並無遭遇及預期不會遭遇收取物業管理費的任何重大困難，或我們提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的任何重大延遲。

於最後實際可行日期，我們的第三方分包商及公共服務提供商向我們提供的服務以及自供應商的原材料供應概未出現重大中斷。此外，於最後實際可行日期，我們的業務經營並未因COVID-19疫情，包括近期的奧密克戎病毒變體爆發而經歷任何重大中斷。

**無重大不利變動**

董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景自2021年12月31日（即本招股章程附錄一所載會計師報告中的報告期間結束時）起均未發生重大不利變動，並且概無發生對附錄一所載會計師報告中所載列的我們的綜合財務報表中的資料產生重大不利影響的事件。

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義。若干其他詞彙於本招股章程「技術詞彙」一節內闡釋。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制該指定人士，或受該指定人士直接或間接控制，或與該指定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「聯屬公司」	指	(i)迪馬集團(包括本集團)與獨立第三方(迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益)設立的公司，並非迪馬集團的綜合實體；及(ii)由羅先生及其聯繫人而非本集團及迪馬集團直接持有的聘用我們以提供服務的公司
「細則」或 「組織章程細則」	指	於上市日期生效的本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般在其正常營業時間內開放辦理正常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子)
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲接納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

---

## 釋 義

---

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與成為中央結算系統的人士
「中央結算系統EIPO」	指	促使香港結算代理人代表閣下申請以香港結算代理人名義獲發行並直接存入中央結算系統以記存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口的香港發售股份，包括經(i)指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出 <b>電子認購指示</b> ，代表閣下申請香港發售股份，或(ii)(若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統( <a href="https://ip.ccass.com">https://ip.ccass.com</a> )或通過「結算通」電話系統(根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出 <b>電子認購指示</b> 。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入 <b>電子認購指示</b>
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能之不時生效之慣例、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
「成都東原」	指	成都龍興東原物業服務有限公司，於2022年3月22日成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司之全資附屬公司重慶東原持有其51%的股權及由彭州市醫藥健康產業投資有限公司(除其於該公司的股權之外，為獨立第三方)持有49%的股權。截至最後實際可行日期，成都東原為我們的合營企業

「成都九聯」	指	成都九聯東原城市管理服務有限公司，於2021年10月20日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司之全資附屬公司重慶東原持有51%的股權及由成都海科資產管理有限公司(除其於該公司的股權之外，為獨立第三方)持有49%的股權。截至最後實際可行日期，成都九聯為我們的合營企業
「成都原亨」	指	成都原亨企業經營管理有限公司，於2021年10月28日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「成都中行世嘉」	指	成都中行世嘉房產經紀有限公司(前稱為成都興原築房地產經紀有限公司)，於2019年5月9日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國指數研究院」或 「中指研究院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及為一名獨立第三方
「重慶澄方」	指	重慶澄方家居裝飾工程有限公司，於2019年4月12日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「重慶東桂合」	指	重慶東桂合物業管理有限公司，於2017年10月20日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

---

釋 義

---

「重慶東緯」	指	重慶東緯建築工程諮詢有限公司，於2019年7月1日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「重慶東原」	指	重慶新東原物業管理有限公司(前稱為重慶東原嘉合美物業管理有限公司)，於2003年9月24日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「重慶東銀」	指	重慶東銀控股集團有限公司(前稱為重慶東銀實業(集團)有限公司)，於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，其擁有(i)迪馬約34.76%的股份；及(ii)重慶碩潤約98.96%的股權，就上市規則而言，為本集團之關連人士。重慶東銀主要從事(i)投資業務；(ii)建築相關業務；(iii)企業管理諮詢服務；(iv)銷售多種產品，包括但不限於車輛零件、電器產品及建築材料；(v)倉儲服務；及(vi)煤礦開採業務
「重慶皓銘」	指	重慶皓銘機電工程有限公司，於2018年7月6日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「重慶萌前」	指	重慶萌前文化發展有限公司，於2021年8月11日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「重慶物業管理」	指	重慶東原城市管理服務有限公司，於2020年11月11日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司間接非全資附屬公司並由本公司持有51%的股權及重慶歐典物業服務有限公司(除其於相關公司持有的股權外，為獨立第三方)持有49%的股權
「重慶啟聘」	指	重慶啟聘信息科技有限公司，於2020年3月11日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「重慶盛都」	指	重慶盛都物業管理有限公司，於2006年11月1日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「重慶碩潤」	指	重慶碩潤石化有限責任公司(前稱為重慶碩潤貿易有限責任公司)，於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由重慶東銀持有約98.96%的股權及由趙女士持有約1.04%的股權，並就上市規則而言，為本集團關連人士。於最後實際可行日期，其擁有迪馬約2.94%的股份
「重慶旭原」	指	重慶旭原天澄物業管理有限公司，於2016年3月31日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司持有49%的股權及獨立第三方上海永升物業管理有限公司持有51%的股權。於最後實際可行日期，重慶旭原為我們的合營企業

---

## 釋 義

---

「重慶毅安」	指	重慶毅安致元房地產經紀有限公司，於2017年5月19日在中國成立之有限公司。於往績記錄期間及直至本集團於2020年12月22日的出售事項，其由(i)重慶東原(本公司全資附屬公司)持有約19.42%的股權；(ii)重慶同原房地產開發有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約34.56%的股權；(iii)南方東銀置地有限公司(迪馬非全資附屬公司)持有約25.24%的股權；(iv)重慶國展房地產開發有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約19.42%的股權；及(v)南方東銀重慶品築物業發展有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約1.36%的股權。由於本集團於2020年12月22日的出售事項，重慶毅安不再為我們的聯營公司。於最後實際可行日期，重慶毅安就上市規則而言為本集團關連人士
「重慶中行世嘉」	指	重慶中行世嘉房地產經紀有限公司，於2019年3月12日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「中指研究院報告」	指	中指研究院受委託就中國物業管理市場的市場概況及競爭分析編製的報告，報告內容於本招股章程「行業概覽」一節提述
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「副牽頭經辦人」	指	領智證券有限公司
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂或補充

---

## 釋 義

---

「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》，經不時修訂或補充
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「本公司」	指	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(前稱重慶東原澄方實業有限公司)，於2015年1月13日在中國成立之有限公司，並且於2020年12月17日改制為股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及(除非文義另有規定)為迪馬、迪馬睿升及天津澄方的統稱
「持續整治通知」	指	住建部等部門於2021年7月發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，一種被識別為引致呼吸道疾病爆發的冠狀病毒
「債權人」	指	重慶東銀及其若干附屬公司的貸款債權人，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節
「債權人委員會」	指	由債權人組成的委員會，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節

---

## 釋 義

---

「中國證券登記結算」	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
「《網絡安全審查辦法(2021)》」	指	《網絡安全審查辦法》，於2021年12月28日頒佈並於2022年2月15日實施
「彌償契據」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為2022年4月8日的彌償契據，詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－14.遺產稅、稅項及其他彌償」一節
「迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，於1997年10月9日在中國成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600565.SH)，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士
「迪馬公司章程」	指	迪馬的公司章程(經不時修訂)
「迪馬集團」	指	迪馬及迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方設立的公司(迪馬持有控股權益)
「迪馬保留股份」	指	迪馬合共1,074,450,283股股份，由羅先生及其聯繫人持有並受中國的司法凍結規限，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節
「迪馬睿升」	指	重慶迪馬睿升實業有限公司，於2018年4月2日在中國成立之有限公司，由迪馬全資擁有，就上市規則而言，為本公司的控股股東之一及關連人士

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足且現時並無在任何證券交易所上市或買賣
「東原凱越」	指	四川東原凱越物業服務有限公司，於2021年2月23日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，並於最後實際可行日期，由本集團間接擁有51%的股權及由四川大愛公共設施管理有限公司（除其於該公司的股權外，為獨立第三方）擁有49%的股權
「東原房地產」	指	東原房地產開發集團有限公司（前稱為重慶東原房地產開發集團有限公司），於1999年9月15日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為迪馬的非全資附屬公司，且就上市規則而言，為本公司關連人士
「東銀債務重組」	指	重慶東銀及其附屬公司的債務重組，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節
「網絡數據安全管理條例意見稿」	指	《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「委託貸款安排」	指	於2016年，我們的兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原）與一間中國商業銀行及迪馬訂立的委託貸款安排

---

## 釋 義

---

「極端情況」	指	根據香港政府勞工處於2019年6月發佈的經修訂「颱風及暴雨警告下的工作守則」，極端情況包括但不限於如香港政府所宣佈的因超強颱風引致的公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電
「財匯局」	指	財務匯報局
「全球發售」	指	香港公開發售與國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	於相關時間的本公司及其附屬公司，或如文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司（猶如彼等於相關時間為本公司的附屬公司）
「皆斯內上海」	指	皆斯內（上海）物業管理服務有限公司，於1996年5月27日在中國成立之外商投資有限公司，並自2020年11月27日起為本公司間接全資附屬公司
「皆斯內集團」	指	皆斯內上海及其附屬公司
「廣西盛康」	指	廣西東原盛康後勤管理服務有限公司（前稱桂林市盛康健康管理服務有限公司），於2009年5月13日在中國成立之有限公司，自2020年12月24日起為本公司間接非全資附屬公司，並於最後實際可行日期，由本公司擁有51%的股權及李崎勝先生（除彼於廣西盛康的股權外，為獨立第三方）擁有49%的股權

---

## 釋 義

---

「廣西湘衛」	指	廣西湘衛醫院管理有限公司，於2017年7月29日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，並於最後實際可行日期由本集團間接擁有51%的股權及李崎勝先生（除彼於相關公司持有的股權外，為獨立第三方）擁有49%的股權
「桂林新盛康」	指	桂林市新盛康健康產業發展有限公司，於2019年11月18日成立的有限公司並於最後實際可行日期之前註銷。緊接其註銷前，(i)由本公司間接非全資附屬公司廣西盛康持有10%的股權；(ii)由李崎勝先生持有85%的股權；及(iii)由蘇杏女士持有5%的股權。
「貴州東原」	指	貴州東原穎創物業服務有限公司（前稱為貴州東原創滙銀物業服務有限公司），於2018年7月16日在中國成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，並於最後實際可行日期由本集團擁有55%的股權及都勻市穎創置業有限公司（除其於相關公司持有的股權外，為獨立第三方）擁有45%的股權
「貴州東原中壹」	指	貴州東原中壹物業管理有限公司，於2021年8月6日在中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本集團及貴州中壹物業管理有限公司（除其於該公司的股權之外，為獨立第三方）擁有60%及40%股權
「H股股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司



---

## 釋 義

---

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，將以港元認購及買賣，並已申請批准在聯交所上市及買賣
「杭州萌前」	指	杭州萌前文化發展有限公司，於2021年8月25日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「嘉實物業」	指	嘉實物業管理投資有限公司，於2020年10月15日在香港註冊成立之有限公司，為首次公開發售前投資者之一及就上市規則而言，為本公司關連人士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的1,666,800股H股
「香港公開發售」	指	根據本招股章程所載述的條款及條件並在其相關條款及條件規限下，按發售價向香港公眾發售供認購的香港發售股份，進一步詳情列於「全球發售的架構」一節
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的包銷商，為香港公開發售的包銷商

---

## 釋 義

---

「香港包銷協議」	指	由本公司、控股股東、獨家保薦人、全球協調人及香港包銷商就香港公開發售訂立日期為2022年4月14日的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「湖北中禾」	指	湖北中禾世紀物業管理有限公司，於2017年7月3日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「《個人住房貸款通知》」	指	中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連（定義見上市規則）的一名或多名人士、一間或多間公司
「國際發售股份」	指	我們根據國際發售初步提呈發售按發售價以供認購的14,999,867股H股，連同（如相關）根據超額配股權獲行使可能由本公司發行的任何額外H股
「國際發售」	指	國際包銷商（為及代表本公司）根據國際包銷協議項下的條款及條件及在該等條款及條件的規限下在香港及全球除美國外的其他地方按發售價向機構、專業人士、企業及其他投資者發售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商

---

## 釋 義

---

「國際包銷協議」	指	將由本公司、控股股東及國際包銷商於定價日或前後訂立有關國際發售的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「聯席賬簿管理人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、中信里昂證券有限公司、工銀國際融資有限公司、民銀證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、富強證券有限公司、富途證券國際(香港)有限公司、國信證券(香港)融資有限公司及浙商國際金融控股有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、中信里昂證券有限公司、工銀國際證券有限公司、民銀證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、富強證券有限公司、富途證券國際(香港)有限公司、國信證券(香港)融資有限公司及浙商國際金融控股有限公司
「栢天」	指	栢天有限公司，於2019年12月20日在香港註冊成立之有限公司，為首次公開發售前投資者之一及就上市規則而言，為本公司關連人士
「昆明東原」	指	昆明高新東原智慧城市服務有限公司，於2021年12月17日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司之全資附屬公司重慶東原持有48%的股權及昆明高新產業發展有限公司(除其於該公司的股權之外，為獨立第三方)持有52%的股權。於最後實際可行日期，昆明東原為我們的聯營公司

---

## 釋 義

---

「昆明原集」	指	昆明原集社區服務有限公司，於2019年12月18日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2022年4月10日，即本招股章程刊發前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	H股獲准首次於聯交所主板上市及開始買賣的日期，預期為2022年4月29日（星期五）或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「瀘州跨越」	指	瀘州市跨越物業管理有限公司，於2017年11月17日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「主板」	指	聯交所主板
「必備條款」	指	原國務院證券委員會及其他中國政府機構於1994年8月27日頒佈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），以供載入在中國註冊成立而到境外上市之公司的公司章程

---

## 釋 義

---

「綿陽匯瑞」	指	綿陽匯瑞逸家房地產經紀有限公司，於2020年7月6日在中國成立之有限公司，為本公司合營企業，並於最後實際可行日期，由本集團間接擁有50%的股權及獨立第三方擁有50%的股權
「綿陽新東原」	指	綿陽新東原物業管理有限公司，於2020年7月2日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「綿陽瑞升」	指	綿陽市瑞升物業服務有限責任公司（前稱綿陽市瑞升物業管理有限責任公司），於1998年6月2日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期由重慶東原、以及兩名股權持有個別人士（均為獨立第三方（彼等於綿陽瑞升的股權除外））分別持有50.0%、48.4%及1.6%的股權。綿陽瑞升為本公司合營企業
「綿陽原築」	指	綿陽原築房地產經紀有限公司，於2017年12月18日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「財政部」	指	中華人民共和國財政部，或（如文義所指）其地方部門
「商務部」	指	中華人民共和國商務部，或（如文義所指）其地方部門
「住建部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部

---

釋 義

---

「羅先生」	指	羅韶宇先生，於最後實際可行日期，擁有重慶東銀約77.78%股權，就上市規則而言，為本公司關連人士
「羅先生及其聯繫人」	指	統指重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤。截至最後實際可行日期，迪馬股份的(i)約34.76%由重慶東銀(由羅先生及其配偶趙女士分別擁有其約77.78%及約22.22%的股權)擁有；(ii)約2.94%由重慶碩潤(由重慶東銀及趙女士分別擁有其98.96%及1.04%的股權)擁有；及(iii)約4.46%由趙女士擁有
「趙女士」	指	羅先生的配偶趙潔紅女士，於最後實際可行日期，彼擁有(i)重慶東銀約22.22%的股權；(ii)重慶碩潤約1.04%的股權；及(iii)迪馬約4.46%的股份，就上市規則而言，為本公司關連人士
「南充東原」	指	南充東原嘉業物業服務有限公司，於2020年8月4日在中國成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本集團擁有65%的股權及獨立第三方(除其於相關公司持有的股權外)擁有35%的股權
「南京萌前」	指	南京萌前托育有限公司，於2021年8月12日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會

---

## 釋 義

---

「不競爭承諾」	指	控股股東簽署的不競爭承諾，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭」一節
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費），不超過15.40港元及預期不低於11.90港元，該價格將由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或之前協定
「發售價範圍」	指	每股發售股份11.90港元至15.40港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「原•聚場」	指	原•聚場，我們的生活品牌及於中國的註冊商標
「超額配股權」	指	預期本集團將根據國際包銷協議授予國際包銷商並可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使的購股權，據此，本集團可被要求按發售價配發及發行最多2,500,000股額外H股（佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份數目的15%），以補足國際發售的超額分配（如有），進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「萍鄉東原」	指	萍鄉東原鴻途營銷策劃有限公司，於2020年3月12日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「潛在新迪馬股東」	指	債權人行使收取相關貸款的權利時，承授羅先生及其聯繫人須通過司法拍賣途徑授出彼等於迪馬的全部股權（即迪馬保留股份）的個人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「《中國公司法》」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂及補充
「中國法律顧問」	指	錦天城律師事務所，本公司有關中國法律之法律顧問
「中國上市規定」	指	由中國證監會頒發的《上市公司收購管理辦法》
「《中國證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂及補充
「首次公開發售前投資者」	指	栢天及嘉實物業
「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	本公司於2019年12月26日採納的股份獎勵計劃，其詳情載於本招股章程附錄六「13.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節
「定價日」	指	預期為2022年4月22日（星期五）或前後，惟不遲於2022年4月27日（星期三），即本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）就全球發售釐定發售價的日期
「物業管理通知」	指	住建部等部門於2020年12月發佈的《住房和城鄉建設部等部門關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》

---

## 釋 義

---

「相關人士」	指	獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、任何彼等或本公司的相關董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士
「重組建議」	指	關於重組(其中包括)東銀集團的資產、負債及業務營運的建議,其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局,負責外匯管理相關事宜的中國政府部門,包括地區分局(如適用)
「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
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例,經不時修訂或補充

---

## 釋 義

---

「山東東原」	指	山東東原智慧城市服務有限公司，於2021年11月17日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，分別由本公司、威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院（蘇州）有限公司（除彼等於該公司的股權外，該兩間公司均為獨立第三方）擁有51%的股權、34%的股權及15%的股權。於最後實際可行日期，山東東原為我們的合營企業
「上海澄方」	指	上海澄方物業服務有限公司，於2015年5月13日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「上海萌前」	指	上海萌前教育科技有限公司，於2021年1月4日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括H股、內資股及非上市外資股
「股東」	指	股份持有人
「盛康集團」	指	廣西盛康及其附屬公司
「瀋陽皆斯內」	指	瀋陽皆斯內餐飲管理有限公司，於2010年9月1日在中國成立之外商投資有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「四川東原」	指	四川新東原物業服務有限公司，於2010年5月12日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「獨家全球協調人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為上市的獨家保薦人
「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
「分拆」	指	全球發售後將予落實的本公司通過上市自迪馬的分拆
「分拆通知」	指	中國證監會於2004年7月21日頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
「穩定價格操作人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	監事會
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂或補充
「天津澄方」	指	天津澄方企業管理諮詢有限公司，於2020年4月3日在中國成立之有限公司，就上市規則而言，為迪馬間接全資附屬公司、我們控股股東之一及本公司關連人士

---

## 釋 義

---

「天津合夥」	指	天津盛益合企業管理諮詢合夥企業（有限合夥），於2019年12月24日在中國成立之有限合夥企業，於最後實際可行日期持有本公司總共已發行股本的9.98%及緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）持有本公司總共已發行股本的7.48%。就上市規則而言，天津合夥為本公司關連人士
「往績記錄期間」	指	截至2021年12月31日止三個年度
「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
「非上市外資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，並由中國國民或中國註冊實體以外人士持有，且並無於任何證券交易所上市
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 遞交網上申請，以申請人自身名義申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢中行世嘉」	指	武漢中行世嘉房產經紀有限公司（前稱為武漢方澄房地產經紀有限公司），於2017年7月13日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司

「西安東原」	指	西安東原奧暉物業服務有限公司，於2020年10月22日成立的有限公司，(i)由本公司全資附屬公司重慶東原持有36%的股權；(ii)由牛長宇先生持有32%的股權；及(iii)由劉瓊女士持有32%的股權。除重慶東原外，西安東原的各權益持有人於最後實際可行日期均為獨立第三方。西安東原於最後實際可行日期為我們的聯營公司
「宜賓新東原」	指	宜賓新東原物業管理有限公司，於2021年4月1日在中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「原集文化」	指	上海原集文化發展有限公司，於2017年9月26日在中國成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「浙江東原」	指	浙江東原萬和物業服務有限公司，於2018年8月31日在中國成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本集團擁有51%的股權及台州市萬和物業管理服務有限公司(除其於相關公司持有的股權外，為獨立第三方)擁有49%的股權
「浙江東臻」	指	浙江東臻物業管理有限公司，於2020年6月29日在中國成立之有限公司，由(i)重慶東原(本公司全資附屬公司)持有36%的股權；(ii)陳忠喜先生持有25%的股權；(iii)周戴君先生持有25%的股權；(iv)陸震先生持有10%的股權；及(v)盛德才先生持有4%的股權。於最後實際可行日期，除重慶東原外，浙江東臻股權持有人各自為獨立第三方。於最後實際可行日期，浙江東臻為我們的聯營公司

---

## 釋 義

---

「鄭州東合」 指 鄭州東合物業管理有限公司，於2018年9月7日在中國成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本集團擁有70%的股權及鄭州合歡物業管理有限公司(除其於相關公司持有的股權外，為獨立第三方)擁有30%的股權

「%」 指 百分比

於本招股章程中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予的涵義。

為方便閱覽，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)的中英文名稱已載於本招股章程，如有任何歧義，概以中文為準。



---

## 技術詞彙

---

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

「平均物業管理費率」	指	按我們委聘以提供物業管理服務各物業項目的在管建築面積基準計算的加權平均物業管理費率
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，用作商業用途的物業
「酬金制」	指	我們物業管理業務的創收模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商確認應付的物業管理費總額的指定百分比，而餘額將用於彌補我們管理相關物業項目產生的開支，物業管理費的任何剩餘或不足額（經扣除相關開支後），將由相關客戶擁有或承擔
「公共區域」	指	業主在物業項目內共同擁有的公共區域，主要包括停車場、游泳池及廣告宣傳板
「合約建築面積」	指	我們根據物業管理服務協議所管理／將管理的建築面積
「數據中心平台」	指	通過處理並加載收集及整理自多個業務營運系統且存儲於數據庫的數據，憑藉該等業務營運系統生成業務管理報告及營運數據分析的平台
「多元化經營」	指	除傳統物業管理服務外，物業管理公司對增值服務等服務的經營

---

## 技術詞彙

---

「一線城市」	指	於最後實際可行日期，根據中國國家統計局的資料，包括中國北京、上海、廣州及深圳
「按公平值計入損益」	指	按公平值計入損益
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業項目建築面積，其中，我們已經開始提供物業管理服務，並有權收取有關日期的相關物業管理費
「物聯網」	指	物理對象或物質的網絡，嵌有可使該等對象收集及交換數據的電子產品、軟件、傳感器及網絡連接
「包幹制」	指	我們物業管理業務的創收模式，據此，我們對所有單位按建築面積收取預定的物業管理費，即為我們的員工及第三方分包商就所管理的物業項目提供的所有物業管理服務的「全包」費用，而我們承擔管理相關物業項目的成本及開支
「非業主」	指	並非我們所管理物業項目業主的個別人士及／或實體，包括但不限於物業開發商（在物業交付後）
「綜合實力」	指	中國指數研究院透過評估以下方面對物業管理公司的綜合實力進行排名： <ul style="list-style-type: none"><li>物業管理規模（經考慮資產總值、在管物業項目的數目、在管建築面積及公司經營所在的城市數目）；</li></ul>

---

## 技術詞彙

---

- 經營績效 (經考慮總收入、毛利、淨利潤、每名僱員收入及營業成本佔總收入百分比)；
- 服務質量 (經考慮客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理服務協議續訂率及星級小區的數目)；
- 發展潛力 (經考慮收入增長、在管建築面積增長、儲備物業項目的合約建築面積及僱員的數目及構成)；及
- 社會責任 (經考慮支付的稅項金額、創造的就業機會數目、經濟適用房的總在管建築面積及企業捐款的金額)

「物業管理服務協議續訂率」	指	根據於所示年度的續訂物業管理服務協議的數目除以同一年度將屆滿物業管理服務協議的數目計算的續訂率
「業主」	指	屬我們所管理物業項目業主的個別人士及／或實體
「住宅社區」或「住宅物業」	指	屬純住宅物業或含住宅單位及非住宅性質配套設施 (如商業或辦公單位) 的混合用途物業，但不包括純商業物業的物業
「留存率」	指	我們於年初的在管物業項目總數目減我們於同年停止管理的物業項目數目，再除以我們於年初的在管物業項目總數目

---

## 技術詞彙

---

「二線城市」	指	於最後實際可行日期，根據中國國家統計局的資料，包括省會、自治區行政首都及其他副省級城市
「平方米」	指	平方米計量單位
「物業服務百強企業」	指	由中指研究院根據若干關鍵指標（包括物業管理規模、經營績效、服務質量、增長潛力及社會責任）就中國物業管理公司按綜合實力計的年度排名。於2017年、2018年、2019年、2020年及2021年涵蓋的公司數目分別為200家、200家、220家、244家及264家，其中2017年、2018年、2019年、2020年及2021年各年的公司數目均超過100家，原因為有眾多擁有非常近似分數的公司分為相同排名
「各類用途的車輛」	指	根據客戶需求生產的各類用途的車輛，包括防彈車、綜合專用車、機場專用車、急救醫療車及裝甲運鈔車
「微信小程序」	指	微信界面連接服務供應商及微信用戶的輕應用
「長三角地區」	指	就本招股章程而言，包括中國上海市、江蘇省、浙江省及安徽省

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有前瞻性陳述，當中載述本集團對於未來的意向、信念、預期或預測。基於其性質，該等陳述均受重大風險及不明朗因素影響。

該等前瞻性陳述包括（但不限於）有關以下各項的陳述：

- 與我們的業務或營運或我們的業務計劃任何方面有關的中國法律、規則、法規及政府政策的任何變動；
- 通脹壓力或利率、外匯匯率、稅率、關稅或其他費率或未來價格的變動或波動；
- 我們可能尋求的各種商機；
- 物業管理行業的營運及競爭環境、預期發展及變化；
- 我們與客戶、供應商及第三方分包商保持穩定關係的能力；
- 股份的公平值的釐定；
- 香港及中國金融市場的表現；
- 本招股章程中討論的風險因素以及我們無法控制的其他因素；
- 我們物色及成功把握新業務發展機遇的能力；
- 整體行業監管環境及行業前景；
- 本集團業務的數量和性質、潛力及未來發展；
- 本集團的商業目標及戰略以及我們實施有關戰略的能力；
- 本集團的資本開支計劃；
- 本集團的運營、業務前景及財務狀況；及
- 本集團的未來計劃。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

「相信」、「有意」、「預期」、「估計」、「計劃」、「潛在」、「將」、「將會」、「可能」、「應當」、「預計」、「尋求」及類似的詞彙，乃用以表達多項有關本集團的前瞻性陳述。本招股章程所載並非過往事實的所有陳述（包括有關本集團策略及管理層未來營運計劃與目標的陳述）均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團現時對未來事件的看法，但此等陳述並非未來表現的保證，並受限於若干風險、不明朗因素及假設，包括本招股章程「風險因素」一節以及其他章節所披露的風險因素。其中一項或多項該等風險或不明朗因素可能實現，或其中一項或多項相關假設可能證實為不正確。儘管董事相信前瞻性陳述所反映本集團現時基於現階段所得資料的觀點屬合理，且本集團董事已在本招股章程中審慎表達本集團的觀點（包括前瞻性陳述），本集團概不能保證該等觀點會被證實為準確，謹此鄭重提醒投資者切勿過分依賴任何該等前瞻性陳述。

根據上市規則或適用法例的規定，不論是否出現新資料、日後事件或其他情況，本集團概不承擔公開更新或修改本招股章程所載的任何前瞻性陳述的責任。由於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所述的前瞻性事件及情況未必如本集團預期般發生。本警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

---

## 風險因素

---

閣下在投資我們股份前應仔細考慮本招股章程的所有資料，包括下文所述風險及不明朗因素。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險及不明朗因素的重大不利影響。我們股份的交易價格可能會因任何該等風險而下跌，閣下可能因此而損失全部或部分投資。

### 與我們業務及行業有關的風險

我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，且我們未必能按計劃實現未來增長，而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

近年來，我們一直在擴充業務，於2019年、2020年及2021年12月31日，我們訂約於中國管理的物業項目總在管建築面積分別約為11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。我們力求通過增加現有及新市場內我們所管理物業項目的總在管建築面積及數目而持續擴張業務。有關我們擴張計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模」一節。然而，我們的擴張乃基於對市場前景的前瞻性評估。我們無法保證我們的評估一直正確，也無法保證我們能按計劃拓展業務。我們的擴張計劃或會受非我們能控制的許多因素影響。該等因素包括中國整體經濟狀況及人均可支配收入的變動，房地產市場及物業管理市場的變動，尤其是政府的法規變動、我們服務的供需變動以及能否物色到我們進行擴張所需的合適且熟練的物業管理人員以及第三方分包商。

為推進我們的業務擴張，我們需要在較短時間內招聘及培訓新的物業管理人員及其他僱員，挑選第三方分包商作為供應商，繼續打造我們的業務營運及聲譽，並了解我們所管理物業項目的業主及住戶的需求及喜好。我們可能對當地物業管理服務市場的認識有限，或者在我們即將進入的新市場中過往業務經驗很少，甚至根本沒有相關經驗。此外，我們或面臨適應新市場行政及監管環境的困難，該等環境可能與我們既有市場有很大不同。我們對當地商業慣例或與當地第三方分包商及其他商業夥伴的關係的熟悉程度未必與我們的既有市場相同。我們在新市場中利用我們品牌名稱的能力有限，未必如在既有市場般得心應手，並可能面臨來自該等新市場的其他物業管理公司或管理自有物業項目的物業開發商更激烈的競爭。



---

## 風險因素

---

此外，我們的未來增長有賴於我們管理層改善行政、技術、營運及金融基礎設施的能力。我們的增長能力亦取決於我們招募、挽留、培訓、監督及管理其他高級人員及僱員的能力、複製我們業務模式的能力、分配我們人力資源的能力及管理我們與日益增多的客戶、供應商及其他業務夥伴之間關係的能力。我們的過往業績未必能反映未來前景及經營業績，我們無法保證我們的未來增長會實現，亦無法保證我們將能夠有效管理我們的未來增長，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們大部分收益來自我們向源自迪馬集團的物業項目提供的物業管理服務，而我們對有關項目並無控制權

我們於往績記錄期間的大部分物業管理協議與源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目管理有關。截至2021年12月31日止三個年度，我們管理該等物業項目的收益分別約佔我們物業管理服務所得收益的93.9%、84.9%及57.4%。我們無法控制迪馬集團的管理策略，亦無法控制影響迪馬集團業務營運及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。根據迪馬集團日期為2022年1月28日根據迪馬董事會對迪馬集團截至2021年12月31日止年度未經審核綜合管理賬目所作的初期評估而編製的盈利預警公告，迪馬集團擁有人應佔淨利潤預期約為人民幣90.2百萬元，相較去年同期下降約95%乃由於迪馬集團新交付物業項目同期下降。除本公司擁有人應佔淨利潤外，該公告並無其他可得的迪馬財務資料（包括相關「三條紅線政策」）。截至最後實際可行日期，迪馬集團仍在敲定截至2021年12月31日止年度的末期業績。迪馬的末期業績需經董事會及核數師審閱。因此，迪馬截至2021年12月31日止年度的實際財務業績或會有別於盈利預警公告的披露。迪馬集團的業務或其開發新物業項目的能力如有任何不利發展，可能影響我們獲取相關新物業管理服務協議的能力。我們無法向閣下保證迪馬集團會聘請我們作為其日後開發的任何物業項目的物業管理服務提供商，此亦因為中國法律規定委任物業管理公司一般須經過招投標程序。

於往績記錄期間，我們亦從迪馬集團及聯屬公司的物業以外的其他物業項目來源獲取物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們通過參加其他來源招投標程序獲得物業管理服務協議的成功率分別約為68.0%、78.0%及87.3%。我們無法向閣下保證我們能按計劃或按合適進度或價格獲得其他來源的物業管理服務協議。倘我們無法通過按合適進度及物業管理費水平管理其他來源的物業項目彌補管理迪馬集團及聯屬公司的物業項目的任何不足，我們的經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議且我們的盈利能力取決於我們獲取新客戶及挽留現有客戶的能力

於往績記錄期間，我們一般透過招投標程序獲得新物業管理服務協議。物業管理公司的挑選取決於若干因素，包括但不限於所提供服務的質素、定價水平及物業管理公司的經營歷史。概不保證我們日後能夠按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務協議。由於我們的社區增值服務很大程度上倚賴我們就物業管理服務管理的物業項目數目，我們的社區增值服務盈利能力受我們獲得新物業管理服務協議的能力以及挽留現有客戶的能力影響。我們就非業主增值服務獲得新客戶及挽留現有客戶的能力亦會影響我們的盈利能力。

**大量物業項目的物業管理服務協議遭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**

我們自根據我們物業管理服務協議所進行的物業管理服務產生大部分收益。截至2021年12月31日止三個年度，我們物業管理服務產生的收益分別約佔我們總收益的46.0%、45.6%及52.7%。絕大部分前期物業管理服務協議並無固定期限。該等協議可於(i)業主通過業主大會選定另一家物業管理服務提供商且業主委員會訂立的替代物業管理服務協議生效之時，或(ii)業主委員會成立之時予以終止。我們與業主委員會訂立的物業管理服務協議通常具有固定期限，須於屆滿時重續。有關我們物業管理服務協議的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務協議」一節。概不保證我們提供的服務可獲得足夠滿意度，以使有關業主選擇與我們訂立後續物業管理服務協議，或有關後續物業管理服務協議可於期限屆滿時獲得續約。此外，於2021年12月31日佔我們合約建築面積約19.8%的物業管理服務協議將於截至2022年12月31日止年度屆滿。大量物業管理服務協議遭終止或未獲重續可能對我們的物業管理服務收益造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

此外，我們社區增值服務的表現及發展在很大程度上依賴我們就物業管理服務所管理的物業項目數目。因此，我們未能重續物業管理服務協議或該等協議遭終止均可能對我們其他業務的表現造成不利影響。

**我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難**

我們於往績記錄期間收購包括皆斯內上海在內等若干公司。有關我們於往績記錄期間收購事項的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。我們計劃繼續評估機會，以收購或投資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，並將該等業務與我們的業務整合。然而，概無保證我們將能覓得適當機遇。由於眾多於聯交所上市的競爭對手亦正於相同時間於中國尋找物業管理公司以作收購目標為其戰略的一部分。倘我們識別合適機會，我們可能需要與同行就收購目標同時競爭。此外，收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務承擔及不可預見或隱性負債、未能達到擬定目標、利益或增收機會（包括未能維持相關費率及盈利水平）、及分散資源及轉移管理層的注意力。即使我們能夠識別合適的機會，我們仍可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法實現我們的收購計劃。倘無法確定適當收購目標或完成收購，可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們在將收購業務與現有業務整合過程中可能面臨困難及潛在風險，包括但不限於：

- 潛在持續財務承擔及不可預見或隱性負債；
- 未能將我們的業務模式或標準化運作程序應用於收購目標；
- 難以將收購業務與現有業務整合，視乎（其中包括）收購業務的複雜程度及規模、於新市場營運的風險、不熟悉新監管制度、企業文化差異、無法挽留收購公司人員等；
- 未能達到擬定目標、利益或增收機會；

---

## 風險因素

---

- 未能保護及維持與品牌名稱及／或其他重大知識產權相關的已收購權利；及
- 分散資源及轉移管理層的注意力。

該等困難及風險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，任何一項均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

全球發售所得款項淨額約65.0%將用於收購或投資其他物業管理公司。有關本集團所得款項用途及未來計劃的進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。倘我們未能識別合適的收購機會或我們未來的收購交易因我們無法控制的其他原因而無法完成，則全球發售所得款項淨額可能無法得以有效利用。

**我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們控制營運成本（尤其是勞工及分包成本）的能力，我們的利潤率及經營業績可能會因勞工或分包或其他營運成本增加而受到重大不利影響**

物業管理行業屬於勞動密集型行業。截至2021年12月31日止三個年度，僱員福利開支分別約佔我們總銷售成本的49.8%、43.7%及43.1%，而分包成本分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。為維持及提高利潤率，控制及削減勞工及分包成本及其他營運成本對我們而言至關重要。我們面臨各方面勞工及分包成本增加的壓力，包括但不限於：

- 最低工資上漲。中國的最低工資主要由各地區或區域根據相關地方政府釐定的標準設定。我們經營所在地區及區域的最低工資近年來大幅上漲，直接影響我們的勞工成本以及我們的分包成本；
- 員工人數增加。隨著我們的業務擴張，我們預期員工人數將繼續增加。除我們的勞工成本外，員工人數增加亦增加了其他相關成本，如與培訓及質量控制措施相關的成本。我們亦需要挽留並不斷招聘合資格僱員，以滿足我們不斷增長的人才需求，從而亦將增加我們的員工總數。中國物業管理行業內，招聘合資格僱員的競爭激烈，且我們可能須於招聘及挽留僱員方面支付較高工資，從而導致我們勞工成本相應增加；及

---

## 風險因素

---

- 成本節省措施需時間生效。我們對特定物業開展物業管理服務與實施任何達致營運標準化、數字化及智能管理措施以降低相關營運成本之間存在時間偏差。我們實施該等措施前，減輕成本上升所造成影響的能力有限。

隨著我們的業務擴張及我們的服務及物業組合多元化，我們無法向閣下保證我們將能夠在控制或降低經營成本、完善成本結構及提高效率的同時繼續提高服務質素，或成功將成本影響轉嫁予我們所收取的物業管理費，從而保持我們的盈利能力。倘我們無法實現上文所述，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。

倘我們未能就按包幹制提供的物業管理服務控制成本，我們可能會蒙受損失，且我們的利潤率可能會下降

於往績記錄期間，我們的收益幾乎全部來自按包幹制提供的物業管理服務，分別約佔我們截至2021年12月31日止三個年度物業管理服務總收益的98.5%、98.9%及99.4%。於包幹制下，我們通常按預定的固定包幹價收取物業管理費（即涵蓋所提供的物業管理服務的「全包」費用）。該等物業管理費並不隨我們產生的實際物業管理成本而變動。我們將向客戶收取的全數物業管理費確認為收益，並確認就提供物業管理服務所產生的實際成本為我們的服務成本。有關我們物業管理費的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理費」一節。倘我們收取的物業管理費不足以補足我們就提供物業管理服務產生的所有成本，我們無權向相關客戶收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。截至2020年12月31日止兩個年度，我們分別就一個及一個按包幹制管理的物業項目錄得虧損合共約人民幣0.12百萬元及人民幣0.01百萬元。

倘我們未能增加我們按包幹制管理的物業項目的物業管理費，且經扣除物業管理成本後出現營運資金差額，則我們的毛利率可能會受到不利影響。在該等情況下，我們可能會尋求不同措施降低成本，以減少差額。然而，我們通過節約成本舉措（如降低勞工成本）等緩和措施及實施節能措施可能不會成功提升我們的利潤率，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質素造成負面影響，從而可能進一步削弱客戶向我們支付更高或相同水平的物業管理費的意願並因此對我們的聲譽、業務經營及財務狀況造成不利影響。



我們管理的多個非住宅物業項目的相關物業管理服務協議未訂明在管建築面積，因此我們的該等物業可能產生虧損，而我們的財務表現會受到不利影響

我們管理的多個非住宅物業項目的相關物業管理服務協議未訂明在管建築面積。就該等物業項目而言，我們通常根據每月管理有關物業項目動用的人員數目就我們管理的每個物業項目按包幹制向業主及／或經營該等物業項目的實體收費。我們按「成本加成」基準釐定相關物業管理費。有關定價政策的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理費的定價」一節。具體而言，根據中指研究院的資料，就非住宅物業提供物業管理服務所需資金通常高於就住宅物業提供物業管理服務所需資金，原因為非住宅物業附帶的配套設施水電消耗通常較高，且該等物業中的設施需要更頻繁地維護。倘若我們就該等物業項目收取的物業管理費金額不足以覆蓋我們提供物業管理服務產生的全部成本，我們無權自相關客戶收取差額。因此，我們可能產生虧損。倘若(i)我們就管理物業項目產生較預期更多的成本；及(ii)我們無法相應提高物業管理費以彌補有關成本，我們的毛利率將受到不利影響，而我們的財務狀況會因此受到不利影響。

**我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損**

我們可能在自客戶收回物業管理費方面遇到困難。即便我們力圖透過各種收款措施收回逾期物業管理費，我們仍無法保證該等措施會有效。此外，接納新委聘前，我們可能會評估該等物業項目物業管理費的歷史可收回性。然而，我們無法保證該評估會令我們得以準確預測我們未來物業管理費的收繳率。此外，儘管於往績記錄期間大部分物業管理費透過銀行轉賬支付予我們，若干客戶可能選擇以現金支付物業管理費，此舉可能令我們遭受若干現金管理風險。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣10.7百萬元。儘管我們的管理層已根據我們確定撥備當時可獲得的資料作出估計及相關假設，在取得新資料的情況下，該等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項

---

## 風險因素

---

減值撥備因新資料而變得不足，我們或需要計提更多有關減值撥備，而此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向客戶收取物業管理費或收取有關費用時遭遇重大拖延，我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

我們於往績記錄期間在我們與收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康有關的綜合財務狀況表內入賬無形資產（包括商譽及客戶關係）。就該等無形資產確認任何減值虧損均會對我們的財務狀況產生不利影響

就收購湖北中禾、重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康而言，我們於2019年、2020年及2021年12月31日分別錄得無形資產人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元，分別包括(i)商譽人民幣1.0百萬元、人民幣76.7百萬元及人民幣76.7百萬元；及(ii)客戶關係人民幣1.3百萬元、人民幣38.9百萬元及人民幣34.0百萬元。該等無形資產分別佔我們於2019年、2020年及2021年12月31日總無形資產的100.0%、97.9%及97.0%。錄得的商譽指總收購代價與重慶盛都、皆斯內上海及廣西盛康可識別資產淨值公平總值之間的差額。有關無形資產的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－無形資產」一節。倘我們未能達成預設目標或任何不可預見情況導致所收購資產的預期現金流量減少，則該等無形資產的可收回金額或會低於我們財務報表的賬面金額。於該等情況下，我們或需於財務報表中確認無形資產減值虧損，這可能導致資產減少並對我們的財務狀況產生不利影響。有關無形資產的會計處理詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要－重大會計政策－無形資產」一節。

我們與合營企業及聯營公司夥伴的關係和業務可能會受到重大問題的不利影響以及我們於合營企業及聯營公司的投資面臨流動資金風險

我們與第三方持有且於未來會繼續持有合營企業及聯營公司的股權。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們已確認按權益法入賬的投資金額分別為約人民幣18.6百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣24.1百萬元。合營企業及聯營公司的表現已經並將繼續對我們的經營業績及財務狀況造成影響。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－按權益法入賬的投資」一節。

---

## 風險因素

---

合營企業及聯營公司的成功取決於許多因素，其中一些我們無法控制。因此，我們未必能自該等合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。

此外，我們於聯營公司及合營企業的投資面臨流動資金風險。由於即使我們的聯營公司及合營企業按權益會計法報告溢利，直到收取股息前無現金流量，故我們於聯營公司及合營企業的投資的流動性不如其他投資產品。此外，我們及時出售一項或多項於聯營公司或合營企業的權益以應對瞬息萬變的經濟、財務及投資狀況的能力有限。我們無法預測是否能夠按我們所能接受的價格及條款出售任何於聯營公司或合營企業的權益。因此，於聯營公司或合營企業的投資的非流動性性質會顯著地限制我們應對聯營公司及合營企業表現出現不利變動的能力。此外，倘並無應佔聯營公司或合營企業業績或股息，我們亦會面臨流動資金風險且我們的財務狀況或業績或運營可能受到重大影響。

### 我們或無法代表我們按酬金制管理的物業項目的業主及住戶收回全部付款

於往績記錄期間，我們按酬金制提供物業管理服務所產生的收益分別約佔我們物業管理服務總收益的1.5%、1.1%及0.6%。當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們主要擔當業主及住戶代理的角色，且所有與該等管理處有關的交易均透過我們結算。截至報告期末，倘管理處透過庫務職能累計的營運資金不足以彌補管理處透過庫務職能於相關住宅社區安排物業管理服務產生及支付的開支，則該等差額確認為其他應收款項且需作出減值。

我們的管理層就管理處是否有能力代表業主及住戶結算付款作出估計，以考慮是否存在任何客觀減值證據，如有，則考慮其後結算及撇銷金額可能性等因素；為估計應收款項的現金流量金額，彼等考慮物業管理費收繳率。除我們計劃不就其續訂物業管理服務協議的住宅社區外，我們亦假設我們將能按相若條款續訂該等物業管理服務協議。倘我們管理的住宅社區的應付賬款始終高於應收賬款，則我們或會於收回代表業主及住戶進行結算的支付款項時面臨風險。管理層乃根據我們現時可得資料作出估計及假設，在取得新資料的情況下，可能需對該等估計或假設作出調整。倘實際可收



---

## 風險因素

---

回性低於最初預期，或我們的壞賬撥備因新資料而變得不足，我們或需增加撥備，我們的業務、財務狀況及經營業績可能因此受到重大不利影響。

### 我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就其向我們客戶提供的服務不達標負責

我們經營業務時將若干服務（包括清潔、安保及園藝服務）委託予第三方分包商。截至2021年12月31日止三個年度，我們的外包成本分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。我們可能無法如監督我們自身僱員一樣直接及有效監督我們第三方分包商的服務。彼等可能採取有悖於我們指示或要求的行動，亦可能無法或不願履行其責任。彼等未必按時獲取或續新提供其服務所需的業務許可證或牌照。因此，我們可能與第三方分包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。我們或能夠自第三方分包商收回我們因該第三方分包商無法根據我們與該第三方分包商訂立的協議履約而須向客戶支付的款項，惟無法保證我們將能夠如此行事。我們與我們目前第三方分包商的協議屆滿時，無法保證我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時覓得合適替代分包商，或完全無法重續或覓得替代分包商。此外，倘我們的第三方分包商無法維持合格員工團隊穩定，或不能輕易獲得合格員工的穩定供應，工作進度可能會中斷。任何第三方分包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶訂立的合約。任何此等事件均會對我們的服務質素、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們受影響中國物業管理及房地產行業的監管環境及措施所規限

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響。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中國相關監管部門監管及監督。例如，就我們於中國的經營而言，國務院相關物價管理部門及建設管理部門共同負責監督及管理就前期物業管理服務協議所收取的物業管理服務費，該等費用可能需遵循中國政府指導價。儘管根據於2014年12月17日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），政府就物業管理費所施加的價格控制可

---

## 風險因素

---

能會繼續放開，我們收取的物業管理費，例如就前期物業管理服務協議所收取的物業管理費，可能仍需遵循中國不同地區的當地政府所施加的指導價格。此外，倘我們提供的相關物業管理服務的物業項目未能按規定辦理物業管理費用登記或倘該等費用超過相關政府指導價，我們可能會受到相應的行政處罰，而我們物業管理費用超出要求的部分可能會被中國相關部門沒收。有關更多物業管理服務的定價規例，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理公司的收費」一節。政府對物業管理費所施加的限制及其他監管規定，加上不斷上漲的勞工及其他營運成本，可能對我們的盈利造成負面影響。就按包幹制管理的物業項目而言，我們可能會遭遇利潤率下降。我們無法保證涉及物業管理行業物業管理費的政府規定及其他事宜將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成可能屬重大的不利影響。此外，由於我們將業務營運擴張至新的地區及擴大我們提供服務的範圍，我們受到日益增加的省級及地方級規則及法規的規限。

此外，由於我們的營運規模及範圍於往績記錄期間有所擴大，確保遵守各項地方級物業管理法規的難度及不合規導致虧損的可能性有所提升。倘我們未能遵守相關的地方法規，我們可能會遭受中國主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規（無論為國家級、省級或地方級）的變動亦可能大幅增加我們的合規成本，未能合規可能會導致重大經濟處罰，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

而且，我們亦可能受到中國政府有關房地產行業的法規的影響。中國政府已陸續出台各項限制措施，抑制房地產市場炒房以及透過施加行業政策及其他經濟措施（例如控制物業發展的土地供應、外匯管制、物業融資及稅項）對中國房地產行業的發展施加巨大的直接及間接影響。例如，於2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人大常委會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點。該決定明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。此外，已實施價格管控政策以監管部分三、四線城市及部分人口增長相

對較低的二線城市的物業價格，目的在於(i)控制由物業開發商出售的一手物業的降價幅度；及(ii)預防不良銷售行為，如惡性降價及競爭，以防止房地產活動受到嚴重破壞及保持房地產市場的健康發展。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，限制商業銀行向置業者授出貸款的能力，對物業銷售徵收額外的稅項，以及影響我們所服務物業的交期及入住率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國房地產行業，因此限制我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何經濟下滑、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展均可能導致新物業項目減少，或我們所管理的物業項目內居住的住戶或租戶購買力下降，從而導致對我們服務的需求下降及收益減少。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

**我們的業務競爭對手雲集，競爭激烈，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。根據中指研究院的資料，我們的主要競爭對手包括國家級及區域物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務類別，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，我們主要在物業組合、服務質素、品牌知名度、財務資源及價格等多項因素與競爭對手競爭。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、營銷及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支援其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有或新市場。概無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，而倘未能達致此等目標，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、數字化及智能化營運管理。我們計劃繼續努力，提高服務質素及一致性以及服務團隊的效率，同時降低成本。倘我們未能持續改善該等舉措，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。

---

## 風險因素

---

我們的業務依賴我們信息技術系統的正常運作。系統中斷及安全風險（包括安全漏洞及身份盜用）可能導致我們的客戶減少使用我們的有關服務平台及應用程序，並使我們面臨訴訟風險，此可能對我們的業務、財務及經營業績造成不利影響及損害我們的聲譽

我們的業務依賴信息技術系統（例如「東驛站」移動應用程序以及我們的「i神馬東東」微信小程序）的正常運作。關於我們數字化營運的詳情，請參閱本招股章程中「業務－標準化及數字化－數字化」一節。我們偶爾可能出現系統中斷、延誤或其他技術問題，導致用戶無法獲得或難以登錄我們的相關在線應用程序及其服務，妨礙我們即時回應客戶或向其提供產品或服務，繼而可能降低該等服務應用程序之吸引力。倘我們未能繼續有效升級我們的系統及網絡基礎設施，及採取其他措施提高我們的系統效率，則可能出現系統中斷或延誤，從而對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們利用任何在線平台（如移動應用程序）的社區增值服務面臨多項安全風險，包括安全漏洞及身份盜用。我們在提供該等服務時必須通過公共網絡提供機密信息的安全傳輸。網絡安全的任何漏洞或個人資料的其他盜用或濫用可能導致我們的業務營運中斷，並使我們的成本、訴訟及其他責任增加，對我們的財務及經營業績產生負面影響並損害我們的聲譽。

**中國房地產行業（包括物業管理行業）的監管環境快速變化及中國企業的網絡安全可能影響我們日後的業務營運及財務表現**

中國房地產行業（包括物業管理行業）的監管環境正在快速變化。中國有關監管機構（包括但不限於住建部）(i)於2020年12月頒佈物業管理通知以加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量；及(ii)於2021年7月頒佈持續整治通知以突出整治重點，旨在整改及規範我國房地產市場秩序。有關對本集團產生的影響的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節。

---

## 風險因素

---

針對中國房地產市場（包括物業管理市場）不斷變化的監管及市場環境，規則及法規的規限以及監管措施可能會不時發生變化。任何變動或措施可能導致我們的合規成本、流動資本要求的增加，並限制我們的業務活動或未來擴張。倘我們未能遵守適用的規則及法規的規限，可能導致罰款或甚至停業。因此，我們的營運成本可能受到監管環境未來任何變化的重大不利影響。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營商開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，擁有並掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營商赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據於2021年11月14日頒佈的網絡數據安全管理條例意見稿，國家對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，應對數據安全事件，防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘數據處理者進行以下活動，包括（其中包括）控制超過一百萬的用戶個人資料而尋求國外上市及尋求於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼應根據相關國家法規，申請網絡審查。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例意見稿尚未被正式採納。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿，董事及中國法律顧問認為，該意見稿不會影響本集團遵守相關法律法規以及本集團任何重大方面的業務經營及財務狀況。然而，據中國法律顧問告知，《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿的具體細節及當前的監管制度仍不明確，中國政府機關在解釋及執行該等法律時可能有廣泛的自由裁量權，因此，董事及中國法律顧問不能排除未來頒佈的新規則或法規將對本集團施加其他網絡安全審查合規要求的可能，從而可能導致（其中包括）我們的合規成本及所需預計時間增加，以防我們於未來進行進一步的增資。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－標準化及數字化－有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」一節。



---

## 風險因素

---

除《網絡安全審查辦法(2021)》及網絡數據安全管理條例意見稿外，有關網絡安全及數據保護的中國法規不斷發展，可能於未來限制新監管機構的設立，這意味著我們可能承擔更多法律責任及合規成本，從而可能對我們的業務產生不利影響。進一步詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－其他業務的相關規定－信息安全及隱私保護的相關規定」一節。

### 我們面臨與COVID-19爆發有關的若干風險

最近在中國及世界各地爆發的傳染性COVID-19可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。於2020年初，中國及全球若干國家均爆發COVID-19(一種高傳染疾病)。為防止COVID-19進一步傳播，中國政府已採取一系列全國性措施，包括(其中包括)封鎖武漢、限制企業復工、交通管制、出行禁令、管理及控制新建及現有建築工地的施工進度。因此，我們面臨若干風險，其中包括：

- 我們可能無法於近期按時向身處因COVID-19而封鎖的城市之物業開發商、業主及住戶收取物業管理費；
- 我們可能無法於近期提供現場服務，包括公共資源管理服務及社區活動策劃服務；
- 我們可能無法於近期按計劃在因COVID-19而封鎖的城市進行進一步擴張，且我們的招投標程序可能延遲，此可能對我們的業務擴張造成不利影響；
- 我們管理的物業項目內出現可能損害我們的聲譽的任何傳播；
- 我們可能因我們進行的預防措施及消毒工作產生額外成本，可能導致根據包幹制收費而蒙受虧損；
- 我們已訂約提供物業管理服務的物業項目可能延遲交付；及
- 倘我們任何僱員疑似感染或確診感染疫病，我們可能被要求隔離部分或全部僱員，或對社區進行消毒，以防止疾病擴散。

---

## 風險因素

---

發生上述任何事件可能對我們營運及經營業績構成不利影響。到訪我們營運所在城市的境外患者可能影響當地居民及我們於當地的業務。此外，有關不利疫情可能嚴重影響及限制中國的經濟活動水平，因我們營運所在各地區的政府可能實施監管或行政措施，以隔離受影響區域，或採取其他措施控制傳染病爆發，該等措施的實施加上主要行業業務中斷，可能對中國整體營商氣氛及環境造成不利影響，繼而引致中國及全球整體經濟增長放緩。為應對COVID-19疫情，全球多國政府已施加出行限制及／或封鎖措施，以遏止疫症傳播。由於疫情繼續在全球蔓延，更多國家可能實施類似或更嚴格的防疫措施。概不保證現有防疫措施將有效遏制疫情。然而，目前及任何日後的防疫措施可能對全球貨品及服務的製造、進出口及消費構成重大不利影響。供需減少可能對全球經濟增長造成重大不利影響。中國及全球經濟增長收縮或放緩可對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

### 我們面臨與工作安全及發生意外有關之風險

我們的業務過程可能發生工傷及意外。我們通過自身僱員或第三方分包商為我們的客戶及在管物業項目提供維修及保養服務。維修及保養服務（例如電梯及消防設施之維修及保養服務）涉及重型機械的操作，存在工傷或意外風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響之工傷事故或意外。然而，概不保證日後不會發生對住戶、業主、我們的僱員或第三方分包商造成財產損失、人身傷害甚至死亡的任何該等事故或意外。在此等情況下，發生該等風險可能對物業項目造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供我們的服務時疏忽或大意而可能引起的申索。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。

通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推銷的產品及服務所產生的損失或損害以及我們業務中可能招致法律責任及危害我們聲譽的其他事故如涉爭議，我們須承擔責任

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，或會對我們的業務經營造成重大不利影響。我們的社區增值服務，包括停車位管理服務、停車位及物業銷售服務、公共資源管理服務及物業代理服務。僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買家、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售或提供或透過我們出售或提供的產品及服務的質素不符合規定的產品質素；(ii)我們在所服務物業項目建立的服務中心就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、有誤導成分、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對物業項目造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供貨商違反產品質量及安全規定，可能導致我們遭沒收相關收益、處罰或責令終止出售有缺陷的產品。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吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們服務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶造成的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。客戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或通過我們提供或宣傳的產品，這可能導致客戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

因任何自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為或其他事件而對我們所管理物業項目的公共區域造成的損毀可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

我們所管理物業項目的公共區域可能受到多項非我們所能控制的損毀，包括但不限於自然災害、業主或住戶的蓄意或無意行為及疫症。舉例而言，倘發生地震、颱風或水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管住宅維修特備資金可彌補全部或部分成本，惟無法保證資金充足。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，或倘有人於物業項目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，我們的現有業主及住戶可能會受到影響，而我們或須利用自有資源修復損毀區域，然後試圖向物業開發商或業主收取費用，以彌補開支。然而，我們可能難以向彼等收取該等費用。公共區域受損產生的額外開支或會隨著我們的業務增長及地區擴張增加。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或頻受颱風襲擊。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及直至最後實際可行日期並未受到重大影響，我們繼續承受因自然災害、疫症及業主或住戶的蓄意或無意行為或任何其他事件而可能致使我們所管理的物業項目受到損毀的風險。

我們能否成功取決於高級管理層會否留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富僱員的能力，因而任何高級管理層成員的離任均可能會影響我們的營運

我們的持續成功在很大程度上取決於我們高級管理層之努力。有關其履歷及行業經驗，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。倘任何高級管理層成員或我們的任何其他關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，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。此外，日後業務增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員的能力，包括但不限於企業管理及物業管理人員。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，亦會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報導(包括互聯網上出現的關於我們、我們的股東、聯屬人士、我們的品牌、管理層、業務夥伴以及於我們服務平台所推廣的產品及服務的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響

關於我們、我們股東及聯屬人士、我們的品牌、管理層、業務夥伴以及我們服務平台提供的產品及服務之負面報導可能會不時出現。該等對我們所管理物業項目、於我們服務平台提供的產品及服務、我們的業務營運及管理的負面言論可能不時出現在網絡發帖及其他媒體來源，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報導。例如，倘我們的服務平台未能滿足客戶需要及達到客戶預期，客戶或會散播有關我們服務的負面言論。此外，我們服務平台上的業務夥伴(例如第三方商戶)亦可能由於各種原因而受負面報導的影響，例如客戶投訴其產品及服務質素或其他與該業務夥伴有關的公眾關係事件，該等因素可能會對我們服務平台所提供的有關產品或服務造成不利影響，亦會間接影響我們的聲譽。此外，有關中國其他物業管理服務平台或電子商務服務提供商的負面報導可能會不時出現且導致客戶對我們服務平台所提供的產品及服務喪失信心。任何該等負面報導，不論真實與否，可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

倘我們未能取得經營業務所需的政府批准或牌照或在申請時遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響

我們須取得及維持我們業務經營所需的若干牌照、許可證、證書及批准，例如停車場營運牌照。我們須達成各項特定條件以供政府機構發出或重續任何此類證書或許可證。未來，我們無法保證我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新法例及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們營運所需的一切證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘若我們未能就任何營運取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的相關業務發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受不利影響。

### 我們可能無法察覺及防範僱員或第三方欺詐或其他不當行為

我們面臨僱員、第三方分包商、代理、客戶或其他第三方欺詐或其他不當行為的風險，可能導致我們產生財務損失及面臨政府機構施加的制裁，並可能嚴重損害我們的聲譽。例如，倘若我們被裁定為疏忽或魯莽，第三方盜竊我們在管物業設施之行為可能導致我們需作出賠償，同時亦會損害我們在市場上的聲譽。我們的管理信息系統及內部控制程序乃為監察我們的營運及整體合規而設計。然而，該等系統及程序或許無法及時識別不合規及／或可疑交易，或甚至無法識別。此外，未必時刻可以察覺及防止欺詐及其他不當行為，我們為防止及察覺該等活動而採取的預防措施未必有效。因此，可能發生欺詐及其他不當行為（包括因此導致負面報導）的風險將繼續存在，並可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

### 倘我們未能保障知識產權，可能會對我們的業務及競爭地位造成不利影響

於最後實際可行日期，我們已經並正在中國及香港註冊多項知識產權。我們認為該等知識產權為關鍵業務資產，對客戶忠誠度及我們日後發展至關重要。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進一步發展品牌的能力。未經授權複製我們商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。有關我們知識產權的詳情，請參閱本招股章程「業務－知識產權」一節。我們保護知識產權的措施僅可提供有限的保障，而對未經授權使用專有信息的情況進行監察則可能存在一定難度，同時所費不菲。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尚不明確且不斷演變，我們可能涉及重大風險。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。

於最後實際可行日期，我們獲東原房地產授權使用其多個商標以開展我們的業務。有關我們由迪馬集團授權的知識產權之詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易－(A)全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－商標許可」一節。倘許可人不再向我們授權該等商標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦面臨第三方成功挑戰許可人對相關許可商標所有權或我們對相關許可商標使用權或第三方未經授權使用該等商標的風險。

### 第三方可能指稱或宣稱我們已侵犯彼等的知識產權，這可能干擾及影響我們的業務

我們無法向 閣下保證我們的營運或業務任何方面並無或將不會侵犯或違反第三方所持有的商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。我們可能被第三方(包括競爭對手及其他實體或個人)指控侵犯其知識產權。我們可能無法全悉我們的系統、應用程序或業務營運所涉及其他方的知識產權，且在我們不知情的情況下，我們的服務或我們業務的其他方面可能侵犯第三方商標、專利、版權、專有技術或其他知識產權。倘我們的僱員或其他方於為我們工作的過程中使用他人擁有的知識產權，可能會出現有關專有技術及發明的權利糾紛。我們可能須耗費相當時間及成本以解決任何申索或訴訟，倘其作實，我們可能會受到重大損失、賠償專利費用，限制經營業務及其他對我們業務及營運不利的嚴格要求。我們亦可能被要求向其他方作出彌償或支付和解費用，以及取得許可或修改申請或退款，其中任何一項均可能所費不菲且耗時。有關過程可能對我們管理層造成干擾，從而影響我們的業務營運。此外，中國知識產權法的詮釋及應用以及中國批授知識產權的程序及標準尚不明確且在不斷演變，而我們無法向 閣下保證，中國法院或監管機構將會同意我們的分析。若我們被裁定已侵犯他人的知識產權，則我們可能須負上侵權的責任，或可能被禁止使用有關知識產權，以及我們可能產生許可使用費或被迫自行開發替代品。因此，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 我們的保單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

我們投購若干保險，主要包括(其中包括)責任險(以就因我們的業務經營或與之有關的第三方財產損失或人身傷害所招致的責任進行投保)及財產險。有關我們保單的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－保險」一節。我們相信，我們的投保範圍與中國類似物業管理公司行業慣例相一致。然而，我們無法保證我們的投保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。倘我們因投保額不足或沒有投保而須對任何該等損害、責任或損失負責，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能不時涉及因我們營運而導致的法律及其他糾紛及申索

我們可能不時涉及與客戶之間產生糾紛並收到客戶提出的申索，比如我們向其提供物業管理及其他服務的物業開發商、業主或住戶。有關本集團重大訴訟、仲裁或申索的詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與不合規」一節。倘若客戶不滿意我們的服務，亦可能會發生糾紛。此外，倘客戶發覺我們的服務與物業管理服務協議或其他與彼等訂立的協議載有的規定服務標準不一致，則可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括我們的僱員、第三方分包商、其他供應商、造訪我們在管物業時遭受傷害或損害的其他第三方）產生糾紛並收到彼等提出的申索。所有該等糾紛及申索可能會導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生大量成本及相關資源及管理層的注意力從我們的業務活動轉移至其他方面。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們可能因未能代表部分僱員就社會保險及住房公積金登記及／或供款而遭受罰款

於往績記錄期間，我們未能為僱員繳付相關中國法律法規規定的足額社會保險及住房公積金供款。有關我們就社會保險及住房公積金供款的不合規事件的詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與不合規－不合規」一節。

概不保證我們不會因該等不合規事件而被相關中國機構處罰或處以罰款。倘相關機構隨後就其司法權區內的企業加強對社會保險及住房公積金相關法律及法規的執法力度，並因此要求企業支付未支付社會保險或住房公積金並施加處罰，而處罰金額可能屬重大，則本集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

我們使用租賃物業的權利可能受到第三方的質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，或我們可能須就未完成租賃協議登記而負責，此可能導致我們的營運中斷及面臨罰款

於往績記錄期間，我們的部分出租方未能提供我們位於中國的若干租賃物業有效業權證書。有關我們的租賃物業詳情，請參閱本招股章程「業務－物業」一節。倘我們的出租方並非所有權人，或並未經真正所有權人授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與遷置有關的額外成本。與使用或租賃我們佔用的物業的權利有關的任何糾紛或申索（包括涉及指控非法或未經授權使用該等物業的任何訴訟）均可能要求我們遷置我們的營業場所。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑或我們的出租方未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批准或同意而終止，則我們可能需要尋找替代經營場所及因遷置產生額外成本。

於往績記錄期間，我們所訂立的部分租賃協議並未在相關政府機構辦理登記，有關我們的租賃物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業」一節。我們可能因未能完成租賃協議登記而遭受罰款，這會影響我們的財務狀況及經營業績。

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃，並將於上市後採納新的股份獎勵計劃，這可能會產生股份補償費用，對我們未來的經營業績產生重大影響

為了(i)認可本集團若干員工所作的貢獻；(ii)鼓勵及挽留該等員工於本集團任職；及(iii)透過於天津合夥所持股權而間接擁有本公司股權使相關員工利益直接與本集團股東利益一致，我們於2019年12月26日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。截至2019年12月31日止年度，已確認與根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份有關的一次性以股份為基礎的付款開支約人民幣23.5百萬元，而天津合夥的全部權益已由承授人以現金無條件歸屬及認購。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關董事、監事及股東之進一步資料－13.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

---

## 風險因素

---

由於我們相信授予以股份為基礎的獎勵對我們吸引及挽留關鍵人員和僱員的能力至關重要，即使概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出其他股份，於上市日期或之後亦不會根據該計劃授出任何股份，我們可能於未來採用新的股份獎勵計劃，並可能導致我們產生重大的股份補償費用，這可能對我們的經營業績產生不利影響。

**我們的聲譽可能受到與我們所提供服務有關的客戶投訴（即使有關客戶投訴或屬失實或無理）的不利影響**

我們的客戶可能會就我們的服務而對我們提出投訴或申索。我們的客戶主要為個人業主及住戶，我們的業務為向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括滿足其居家及家庭的日常需求。即使居住於我們管理的相同物業項目中，該等業主及住戶來自各行各業，對其物業及鄰里的管理方式期望各異。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同業主及住戶群體的不同期望中取得平衡。

儘管我們已建立監控服務質素的程序並維持客戶可藉以提供回饋及投訴的溝通渠道，概不保證所有業主及住戶的期望及需求均可以及時有效的方式得到滿足。我們無法保證我們管理的物業項目的若干個人業主及住戶及／或業主及住戶群體不會有超出我們在一般業務過程中可提供的範圍的特定需求或期待。此外，我們無法保證有關業主及住戶不會為迫使我們滿足該等需求而試圖透過超出我們控制範圍的方式（比如直接或透過媒體資源提交或作出失實或無理的投訴）對我們施加壓力。任何此類事件或任何負面報導，不論其真實與否，均可能分散管理層的注意力並對我們的業務、聲譽及我們H股的交易價造成不利影響。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到可能對我們的經營及財務狀況造成重大不利影響的任何客戶投訴。然而，我們的董事無法向閣下保證我們不會收到可能會影響我們聲譽的客戶投訴（即使有關投訴乃屬失實或無理）。

### 未能履行環境責任可能使我們須承擔責任

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，而有關法律、法規及法令會就違反該等法律、法規或法令的行為處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增長，有時可能會期待我們滿足高於現行環境法律法規要求的標準。此外，我們無法保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們的聲譽可能會受損或我們可能需要繳納罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

### 我們的業務面臨第三方電子商務支付平台處理相關風險

我們接受各種支付方式，包括通過中國銀行發行的信用卡及借記卡付款，以及透過第三方電子商務支付平台付款。對於信用卡及借記卡等若干支付方式，我們需支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間增加，並增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能捲入與我們所提供各種支付方式（包括電子商務支付方式）相關的欺詐及其他非法活動。我們亦須遵守監管電子資金轉賬的各種監管或其他規則及規定，其可能出現變動或獲重新詮釋，令我們難以或無法遵守相關規則及規定。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們或須繳納罰款及更高昂的交易費用及可能無法接受客戶以信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或使用其他類型的電子商務支付方式，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 我們的物業管理服務協議可能未經規定招投標程序而獲得

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務協議。倘住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務協議方面未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並繳納罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共設施）委聘物業管理服務提供商時可能需要進行公開招投標程序。



---

## 風險因素

---

於往績記錄期間，我們獲得的若干前期物業管理服務協議未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序（「有關物業管理項目」）。有關我們的物業管理服務協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務協議－物業管理服務協議數目變動」一節。據我們的董事確認，選擇物業管理服務提供商訂立上述前期物業管理服務協議時未進行相關招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。據我們中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而訂立前期物業管理服務協議會遭受行政處罰。此外，相關中國法律法規並無明確規定物業管理服務協議的有效性是否會因未經招投標程序而受影響。根據《中華人民共和國民法典》的規定以及最高法院的相關司法詮釋，相關物業管理服務協議的有效性並不會受影響。然而，未經招投標程序而獲取的物業管理服務協議或會由地方法院根據案例情況宣佈失效。倘上述情況發生，相關物業開發商或需進行招投標程序以就其已開發物業項目甄選物業管理服務提供商。倘我們未能中標，我們或不能繼續就相關物業項目提供物業管理及相關服務，因此，我們的收益及業務可能會受到負面影響。

**按公平值計入損益的金融資產／負債的公平值變動以及有關估值的不確定性可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響**

於本招股章程附錄一會計師報告附註3.3(b)，我們在按公平值計入損益的金融資產主要包括我們於2018年投資中國一家聲譽良好的商業銀行的結構性存款及按公平值計入損益的金融負債指就業務合併而應付的或然代價。於往績記錄期間，我們按公平值計入損益的的金融資產公平值變動收益分別為約人民幣43,000元、零及零。有關公平值估計變動涉及行使專業判斷並使用若干基準、假設及不可觀察輸入數據，性質上屬主觀及不可確定。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要－金融資產／負債的公平值」一節。因此，金融資產／負債估值目前及日後將繼續受到會計估算的不確定性影響，未必反映該等金融資產／負債的實際公平值，引致每年的損益出現重大波動。

---

## 風險因素

---

此外，上述金融資產乃按公平值計量且我們按公平值計入損益的金融資產／負債之公平值變動錄入我們的綜合全面收益表，因此，其將直接影響我們的經營業績。概無保證我們於未來將不會產生任何公平值虧損。倘我們於金融資產／負債中產生重大公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

### 未能履行合約負債義務可能會對我們的經營業績、流動性及財務狀況造成重大不利影響

我們的合約負債主要指客戶支付的墊款，而相關服務（主要為物業管理服務）尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣88.4百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣194.6百萬元。有關更多詳情，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－合約負債」。

倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，我們可能無法將該等合約負債轉化為收入，且我們的客戶亦可能要求我們退還我們已預收的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金要求的能力產生不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合約項下的義務，亦可能會對我們與該等客戶的關係產生不利影響，進而影響我們未來的聲譽和經營業績。

### 我們面臨有關遞延所得稅資產可收回性的風險

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的遞延所得稅資產分別為約人民幣12.1百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣8.4百萬元。由於在未來應課稅利潤僅可用作抵銷可動用的可扣稅暫時差額的情況下方會確認該等遞延所得稅資產，故管理層須作出判斷以評估產生未來應課稅利潤的可能性。

我們無法向閣下保證收回遞延所得稅資產。管理層判斷的任何變化都將影響待確認遞延所得稅資產的賬面價值。倘遞延所得稅資產價值發生變化，我們須撇減遞延所得稅資產，這可能會對我們相應年內的財務狀況產生不利影響。

### 我們面臨存貨報廢的風險

本集團的存貨主要指我們於2018年於武漢自物業開發商購買以供日後出售的停車位銷售權。我們的存貨自2019年12月31日的約人民幣58.1百萬元減少約7.9%至2020年12月31日的人民幣53.5百萬元，且自2020年12月31日的人民幣53.5百萬元進一步減少約3.2%至2021年12月31日的人民幣51.8百萬元。有關減少乃主要由於我們於2018年購買的停車位於2019年、2020年及2021年持續銷售予第三方客戶。於2022年4月10日，我們已出售約人民幣6.7百萬元的存貨，約佔截至2021年12月31日總存貨的13.6%。進一步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－存貨」一節。

我們無法向閣下保證將出售該等存貨。倘我們未能有效管理庫存，我們或會面臨存貨過時，存貨價值下降及重大存貨撇減或撇銷的風險。

### 我們可能不會於未來獲得稅收優惠

根據於2011年1月1日生效的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)及於2021年1月1日生效的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部、稅務總局、國家發展改革委公告2020年第23號)，自2011年1月1日起至2030年12月31日對設在中國西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。

此外，根據於2019年1月1日及2021年12月31日期間生效的國家稅務總局公告2019年第2號(財稅[2019]13號)，倘小微企業的年度應課稅收入不超過人民幣3百萬元，則其適用更低的適用(優惠稅)稅率。根據近期生效且將於2024年12月31日失效的財政部稅務總局公告2022年第13號文規定，倘小微企業的年度應課稅收入高於人民幣1百萬元但低於人民幣3百萬元，則其適用更低的適用(優惠稅)稅率。小微企業指(i)年度應課稅收入不超過人民幣3百萬元；(ii)僱員數量不超過300名，及(iii)資產總值不超過人民幣50百萬元的企業。有關小微企業的規定須不時作出調整。

---

## 風險因素

---

就此，截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團(i)位於中國西部城市；或(ii)分類為小微企業的若干附屬公司已享受稅收優惠待遇（即低於中國25%的一般企業所得稅稅率的優惠稅率），金額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣14.3百萬元。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註12。我們無法向閣下保證我們將於未來持續享有該等稅收優惠待遇。

由於我們於往績記錄期間的大部分貿易應收款項歸屬於關聯方，我們面臨與相關貿易及其他應收款項相關的信貸風險及可收回性風險

於2021年12月31日，應收關聯方的貿易應收款項約為人民幣215.3百萬元，約佔貿易應收款項總額的53.3%。具體而言，自(i)迪馬集團及聯屬公司的貿易應收款項約為人民幣215.1百萬元；及(ii)重慶東銀若干附屬公司的貿易應收款項約為人民幣0.3百萬元。由於中國房地產市場監管環境近期發生變化，迪馬集團採取更審慎的資金使用方式以改善現金流管理及應付外部環境的不確定性。相關審慎方式延長本集團應收迪馬集團貿易應收款項的結算。

由於我們與迪馬集團及聯屬公司之間存在持續關連交易（詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節），我們無法保證所有相關應收關聯方款項到期時悉數結算。此外，該等關聯方遭遇財政困難時，可能觸發迪馬若干貸款融資協議項下的貸款契諾（有關更多詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組－A. 對迪馬集團的潛在影響－迪馬日常管理及營運」一節）且迪馬集團或需立即清償款項，因此，迪馬集團及東銀集團可能無法向本集團清償未償債務。倘關聯方（包括迪馬集團及東銀集團）延遲支付費用，我們的現金流量、業務運營及財務狀況可能會受到不利影響。

### 有關東銀債務重組的風險

倘東銀債務重組須轉讓所有迪馬保留股份至潛在新迪馬股東，則潛在新迪馬股東將對本公司擁有間接影響權，而其利益未必與其他股東的利益保持一致

根據本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所述，根據我們中國法律顧問所告知，債權人有權強制收取貸款並要求透過司法拍賣途徑轉讓所有迪馬保留股份予潛在新迪馬股東，以結付未償還債項或其部分款項。倘債權人由於（其中包括）羅先生及其聯繫人並無按照重組建議書中載列的規定償還利息日程對各自的貸款擔保行使權利，則截至最後實際可行日期，所有迪馬保留股份該等股權佔迪馬股權的約42.16%，並將透過司法拍賣途徑全部轉讓予潛在新迪馬股東。於該等情況下，潛在新迪馬股東將對迪馬產生一定程度的影響，以致其可於迪馬董事會合共七名董事中最多保有兩位由其提名膺選為迪馬董事會成員的候選人。詳細分析請參閱本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組－A.對迪馬集團的潛在影響」一節。

倘出現上述情況，潛在新迪馬股東作為迪馬的控股股東對本公司有間接影響權（定義見中國上市條例），包括一定程度上，兩位獲潛在新迪馬股東提名的董事可能向迪馬公司董事會提出有關合併、擴張計劃、整合及出售本集團全部或部分資產、選舉董事及其他重大公司行動，且隨後交由迪馬股東考慮。迪馬其他董事以及餘下的迪馬股東可能同意有關事宜，且隨後批准該等事宜，包括但不限於出售本集團。於該等情況下，潛在新迪馬股東可能行使其對本集團的間接影響權並使本集團及導致迪馬作出決定，而這將損害其他股東的最佳利益。

### 與於中國經營業務有關的風險

#### 中國經濟及社會狀況的變動或會對我們的業務造成不利影響

鑒於我們的業務營運於中國進行，我們的業務及經營業績受中國經濟及社會政策及狀況所影響。

中國經濟發展在許多方面均屬獨一無二，包括其結構、發展水平及增長率。儘管中國政府已實施有關措施，重視在中國經濟發展中運用市場的力量，其仍然透過資源分配及制定貨幣政策等方式實施宏觀經濟調控。中國政府亦繼續通過實施行業政策而在行業規管方面扮演重要角色。概不保證中國的經濟、外幣或法律體系將會利於我們的業務營運。我們的經營業績、財務狀況及前景亦可能因中國的外幣、社會政策及狀況變動而受到不利影響。

此外，過去數十年，中國政府進行多項經濟改革，該等改革多數預期會根據經濟及社會狀況不時優化、調整及修訂。此外，與該等改革有關的法律及法規的範圍、應用及詮釋未必完全清晰。有關優化、調整或修訂可能影響我們的業務營運，而我們無法預測有關影響，任何有關法律法規範圍、應用及詮釋的不確定性或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

#### 政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力

中國政府在若干情況下對人民幣兌換外幣及將貨幣匯出中國境外實施管制。請參閱本招股章程附錄三「稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」一節。於往績記錄期間，我們所有的收益以人民幣收取。可用的外幣不足或會限制我們匯出足額外幣以派付股息或作出其他付款或償付其他外幣計值債務（如有）的能力。若外匯管制制度妨礙我們取得足夠外幣滿足貨幣需求，我們可能無法以外幣向股東派付股息。



---

## 風險因素

---

未來，中國政府亦可能酌情就經常性賬戶交易限制使用外幣。根據中國現有外匯法規，經常性賬戶項目付款可以外幣作出，毋須事先取得國家外匯管理局地方分局的批准，惟須遵守若干程序規定。然而，若將人民幣轉換為外幣並匯出中國以支付資本開支（例如償還以外幣計值的負債），則須經相關政府機構批准。資本賬戶項下之外匯交易限制亦可能影響我們的附屬公司通過債務或股本融資（包括由我們提供的貸款或出資）取得外匯的能力。

### 人民幣價值波動可能對我們的業務造成重大不利影響

我們以人民幣經營業務。然而，於全球發售後，我們或會在將其用於中國業務之前以港元形式保留部分發售所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策以及國際經濟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，匯率可能會出現波動，人民幣可能再度升值，而這均有可能引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的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的價值以及我們中國附屬公司應付我們的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（倘我們需就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

### H股的非中國居民持有人或會受中國稅項所影響

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民個人H股持有人（「非居民個人股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按20%的稅率繳納中國個人所得稅，除非適用稅收協議或安排予以扣減。

根據適用的中國稅法，我們向非中國居民企業H股持有人（「非居民企業股東」）派付的股息，以及通過該等股東以其他方式出售或轉讓H股所得的收益，均須按10%的稅率繳納中國企業所得稅，除非適用稅收協議或安排予以扣減。根據日期為2006年8月21日的《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》，任何直接持有我們至少25%股份的香港註冊非居民企業均須按5%的稅率就我們宣派及派付的股息繳納企業所得稅。

---

## 風險因素

---

根據《財政部國家稅務總局關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業的股息及紅利獲得的收入暫時免徵個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局發佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，個人轉讓上市公司股票的收入繼續暫時免徵個人所得稅。於2013年2月3日，國務院批准和發佈《國務院轉批發展改革委等部門關於深化收入分配制度改革若干意見的通知》。於2013年2月8日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於深化收入分配制度改革重點工作分工的通知》。根據該兩份文件，中國政府計劃取消對外籍個人從外商投資企業所獲股息的免稅，財政部和國家稅務總局須負責該計劃的制定及實施詳情。然而，財政部及國家稅務總局尚未發佈相關的實施細則或條例。

相關中國稅務法律、法規及規則的詮釋及執行存在重大不確定因素，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，使所有非中國居民個人H股持有人須按20%的統一稅率繳納中國個人所得稅。中國稅務機構如何詮釋相關中國稅務法律、法規及規則，例如非中國居民企業的資本收益徵稅事宜、就向非中國居民個人H股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，亦存在重大不確定因素。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、法規及規則的詮釋及執行相關的歧義或其任何變更均可能對閣下於我們H股的投資值產生重大不利影響。

### 中國法律體系存在不確定因素，或會限制我們可獲得的法律保障

中國法律體系處於持續發展當中。現時生效的法律及法規可能不足以覆蓋中國經濟活動的各個方面，且其應用、詮釋及執行存在諸多不確定因素。中國法律體系部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政法規。

此外，中國法律體系乃基於成文法，且可能在許多方面有別於其他司法權區。過往的法院裁決可作為引用參考，但作為先例的價值有限。因此，爭議的解決結果可能不一致或不可預見，並可能難以在中國執行判決及仲裁結果。



---

## 風險因素

---

中國的任何法律訴訟或監管執行行動可能拖延，這可能分散我們的資源及轉移管理層注意力。

有關中國法律及法規的詮釋、實施及執行的該等不確定因素以及過往法院判決的先例價值有限的司法制度可能限制我們根據中國法律、法規及規則可享有的法律賠償及保障。

**可能難以向在中國居住的董事或高級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頒授的任何裁決**

我們的全體董事及高級管理層成員均居於中國，而該等人員及本公司的所有資產均位於中國。因此，投資者可能難以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頒授的任何裁決。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分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權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。

**自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重干擾我們的業務及營運**

任何嚴重疾病（比如人類豬型流感（亦稱為甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症）在中國的爆發如果失控，可能對中國的整體營商氣氛及環境造成不利影響，從而可能對國內的消費及我們的服務造成不利影響。此外，倘僱員感染重症傳染病，我們可能需要採取措施以防疾病傳播。任何重症傳染病的傳播亦可能影響我們的一般供應商及其他服務提供商的營運。

此外，中國過往曾經歷自然災害，包括地震、水災、山體滑坡及早災，導致人員死亡、重大經濟損失以及工廠、輸電線及其他財產的嚴重及廣泛損害以及停電、交通及通信中斷及受影響地區的其他損失。未來的任何自然災害、公共衛生及公共安全危害可能（其中包括）對我們的營運造成重大不利影響或擾亂我們的營運。此外，有關自然災害、公共衛生及公共安全危害可能嚴重限制受影響地區的經濟活動，從而可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

### 與全球發售有關的風險

若我們日後發行額外股份，全球發售H股買家將面臨實時攤薄，並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綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份15.40港元計算，全球發售H股買家將面臨每股H股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值實時攤薄5.46港元。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。若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淨值的攤薄。

### 我們的H股於過往並無公開市場

於全球發售前，我們的H股並無公開市場。我們H股的發售價範圍乃我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)磋商的結果，而發售價可能與全球發售後的H股市價大不相同。我們已申請批准H股於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證H股會形成交易活躍的市場，或即使形成活躍市場，亦不能保證其在全球發售後持續活躍，或在全球發售後H股的市價不會下跌。

我們H股的流通性及市價可能會有波動，從而可能導致根據全球發售認購或購買我們H股的投資者蒙受重大虧損

我們H股的价格和交易量可能因下列因素以及本節或本招股章程其他章節所討論的其他因素而出現波動，其中若干因素並非我們所能控制：

- 我們經營業績的實際或預期波動(包括外匯匯率波動產生的變化)；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 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；
- 影響我們或所在行業的整體經濟狀況或其他發展變動；
- 國際股票市場價格變動、其他公司、其他行業的經營和股價表現以及非我們能控制的其他事件或因素；及
- 我們的流通股份的禁售期或其他轉讓限制解除，或本公司或其他股東出售或預期出售額外股份。

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。這可能包括全球經濟普遍下滑、股本證券市場的大幅波動以及信貸市場的波動和流動性收緊。雖然很難預測該等情況的持續時間，但其可能會在較長時間內繼續帶來風險。若我們經歷該等波動，經營業績和財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股市價產生重大不利影響。

### 我們股份日後的發行、要約、銷售或轉換或會對我們H股的當前市價產生不利影響

本公司日後發行股份或任何股東出售我們的股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對我們H股的當前市價造成不利影響。此外，日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的H股或與H股有關的其他證券，可能使H股市價下跌，或會對我們日後在合適的時間以我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。若我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可能會被攤薄。

此外，我們的非上市股份（包括內資股及非上市外資股）可轉換為H股，但在該等經轉換股份轉換和交易前，應已按照國務院證券監督管理機構的規定以及相關境外證券交易所的規定、要求和程序，完成必要的內部審批程序，並已獲得包括中國證監會在內的相關監管部門的批准。該等股份的轉換以及經轉換股份在境外證券交易所上市交易，無需進行類別股東表決。如果大量非上市股份轉換為H股，H股的供應量可能會大幅增加，從而對H股的當前價格產生重大不利影響。

---

## 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，預期為定價日後第五個營業日。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。

**我們的控股股東對本公司有重大控制權，而彼等的利益未必與其他股東的利益一致**

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持其於本公司已發行股本權益的重大控制權。在組織章程細則、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會受到損失及損害。

**我們日後或未能就H股宣派股息**

於往績記錄期間，我們已向股東宣派及派付股息。股東實際獲派發的股息金額將取決於我們的盈利和財務狀況、經營需求、資本需求以及我們的董事可能認為相關的任何其他條件，並需經股東批准。此外，作為一家在中國成立的公司，我們獲准僅自根據適用中國會計準則及規例釐定的保留盈利(如有)支付股息。根據中國法律，我們須每年預留我們稅後利潤(如有)的10%作為若干法定儲備金，直至該等儲備金達到我們註冊資本的50%。法定儲備金不可作為現金股息分派。在組織章程細則的規定及適用中國法律法規的規限下，於全球發售完成後，我們或會根據(其中包括)我們的經營業績宣派及派付股息。然而，概不保證未來任何年度會宣派或分配任何金額的股息。

### 不應過分倚賴本招股章程中的事實和統計數據

本招股章程所載與我們業務無直接關係的若干事實和其他統計數據，包括與中國、中國經濟和中國物業管理行業有關的事實和統計數據，均來自於多份官方政府刊物、中指研究院數據及公開可得來源。然而，我們無法保證該等來源的質量和可靠性。本公司、獨家保薦人或其各自的任何董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方並無編製或獨立核實該等資料，且該等資料可能與其他公開可得資料不一致。

本公司、獨家保薦人、包銷商或其各自的董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方概不就該等事實和統計數字的完整性或準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或未必有效或公開刊載資料與市場慣例之間或有差異及存在其他問題，本招股章程所載事實及統計數字可能不準確或不可與就其他經濟體編製的事實及統計數字相比較。此外，我們無法向閣下保證，該等事實和統計數字乃按與其他刊物或司法權區相同的基準或準確程度（視乎情況而定）呈列或編纂。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載的事實及統計數據。

**閣下應細閱整本招股章程，而不應倚賴並非載於本招股章程的有關本公司、我們業務、我們行業或全球發售的報章報道、媒體及／或研究報告所載任何資料**

報章及／或媒體可能會對本公司、我們的業務、我們行業和全球發售進行若干報導。於本招股章程刊發前，以及於本招股章程日期後但於全球發售完成前，可能存在有關本公司、我們業務、我們行業和全球發售的報章及／或媒體報導，當中載有（其中包括）有關我們和全球發售的若干財務資料、預測、估值和其他前瞻性資料。我們不就任何該等報章或媒體報導或文章或媒體發佈且並非來自本公司或經本公司授權的任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。

我們不就任何該等資料、刊物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。除本招股章程外，倘媒體或報刊中的任何資料與本招股章程所載資料不一致或有衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，閣下應仔細閱讀整本招股章程，並應僅根據本招股章程所載資料對我們作出投資決策，而不應倚賴任何其他資料。

### 本招股章程所載前瞻性陳述存在風險及不確定性

本招股章程包含若干「前瞻性」陳述，並通過使用前瞻性術語如「目標」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「應該」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「將」或「會」或類似表述來表示。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，與前瞻性陳述有關的任何或所有假設均可能被證明屬不準確。因此，前瞻性陳述可能有誤。本招股章程所載前瞻性陳述不應被視為我們對將達成計劃及目標的陳述，而閣下不應過分倚賴該等陳述。



為籌備上市，我們已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

### 管理層留駐

#### 豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，其規定申請於主板作主要上市的新申請人必須有足夠的管理層人員留駐香港。此規定一般指最少須有兩名發行人的執行董事通常居於香港。上市規則第19A.15條進一步規定，經考慮，包括申請人定期與聯交所進行溝通的安排等情況，上市規則第8.12條項下的規定可獲豁免。由於本集團的主要業務營運位於中國，故本集團高級管理層團隊現時及將會繼續留駐中國。目前，本公司有兩名執行董事，彼等並非通常居於香港。此外，董事認為，僅為遵守上市規則第8.12條而委任兩名以上香港居民為執行董事，或將任何現任執行董事遷往香港，對本公司而言有實際困難且在商業上並不可行。因此，我們現時及於可見將來不會為滿足上市規則第8.12條項下規定而有足夠管理層人員留駐香港。

就此而言，根據上市規則第19A.15條，聯交所已向本公司授出有關嚴格遵守上市規則第8.12條項下規定的豁免。為此，本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即執行董事兼聯席總裁之一衡清達先生及聯席公司秘書之一黃偉超先生，作為我們與聯交所的主要溝通渠道。黃偉超先生為香港居民，而聯交所可與其聯絡。兩名授權代表均可(i)於聯交所提出任何詢問時立即透過電話及／或電郵與彼等聯繫；(ii)倘聯交所擬就任何事宜聯絡董事，各授權代表均有方法於任何時候即時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；及(iii)隨時作為聯交所與本公司的主要溝通渠道。本公司將就更換授權代表即時告知聯交所。

非常居於香港的各董事亦已確認，彼持有有效的訪港商務旅遊證件，並能夠於聯交所要求時在合理期間內前往香港或與聯交所會面。為加強與聯交所的溝通，授權代表及董事將履行以下各項：(i)各董事已向授權代表提供其移動電話號碼及電郵地址；



(ii)各董事出差時，將向授權代表提供其電話號碼或通訊方法；及(iii)全體董事及授權代表已向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼及電郵地址。

此外，本公司已根據上市規則第3A.19條及第19A.15條委任合規顧問，任期自上市日期開始至本公司就於上市日期後本公司首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日結束。合規顧問將作為我們與聯交所之間的額外溝通渠道。

再者，本公司於上市後亦須委任其他專業顧問（包括法律顧問及會計師），以協助本公司處理任何聯交所可能提出的問題，並確保與聯交所保持有效溝通。

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，我們須委任聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的個別人士作為我們的公司秘書。聯交所認為(i)香港特許公司治理公會會員；(ii)律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）；及(iii)執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）為認可學術或專業資格。於評估是否具備「有關經驗」方面，聯交所將考慮(i)該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；(ii)該名人士對上市規則以及其他相關法律法規（包括證券及期貨條例、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及收購守則）的熟悉程度；(iii)除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及(iv)該名人士於其他司法權區的專業資格。

我們已委任劉興先生及黃偉超先生為聯席公司秘書。劉興先生於財務及會計方面擁有豐富經驗，且由於彼於2014年8月加入本集團，故彼對本集團營運有全面的了解。然而，劉先生並無按上市規則第3.28條規定擁有任何資格，亦未能夠完全符合上市規則的規定。因此，我們已委任黃偉超先生，彼符合上市規則第3.27條及第8.17條項下的規定，以擔任另一名聯席公司秘書，並向劉先生提供協助，自上市日期起初始任期為期三年，以完全遵守上市規則第3.28條及第8.17條所載的規定。

---

## 豁免遵守上市規則

---

黃偉超先生將與劉先生緊密合作，共同履行公司秘書職務及職責，並協助劉先生取得上市規則第3.28條要求的有關經驗。此外，劉先生將盡力參加有關培訓、熟悉上市規則及作為在聯交所上市的中國發行人的公司秘書須履行的職務，包括不時參加由本公司邀請本公司香港法律顧問就有關適用香港法例及規則以及上市規則的最新變更而舉辦的簡介會及聯交所為中國發行人舉辦的研討會。

黃偉超先生將熟悉本公司事務、將定期與劉先生就企業管治事宜、上市規則以及其他與本公司及其他事務有關的法律及法規進行溝通。黃偉超先生將與劉先生緊密合作及就劉先生擔任公司秘書履行其職責提供協助。劉先生亦將就有關本公司根據上市規則及適用法例規例持續合規責任的事宜，尤其是有關香港企業管治實務及監管合規，獲本公司合規顧問及香港法律顧問的協助。

我們已向聯交所申請並獲聯交所授出，豁免遵守上市規則第3.28條及第8.17條。該豁免初始有效期自上市日期起計三年（「豁免期間」），倘(i)黃偉超先生具備上市規則第3.28條規定之資質或經驗，並於豁免期間獲委任為聯席公司秘書，而劉先生必須受其協助；及(ii)本公司嚴重違反上市規則，該豁免將立即撤銷。於三年初始有效期屆滿後，劉先生的資格將予重新評估以釐定是否能滿足上市規則第3.28條及第8.17條的規定。倘劉先生於上述三年初始有效期屆滿時已獲得上市規則第3.28條及第8.17條項下的有關經驗，則將毋須再進行上述聯席公司秘書安排。

### 持續關連交易

本集團已訂立若干交易，根據上市規則第14A章，於上市後，該等交易將構成非豁免持續關連交易。因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已授出豁免本招股章程「持續關連交易」一節所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准的規定。有關該等交易連同申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章相關規定的進一步詳情載於本招股章程「持續關連交易」一節。

以下提供的資料僅作指引之用。有意認購發售股份的申請人應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，使本身獲悉及遵守任何有關司法權區的所有適用法例及規例。有意申請人應自行了解申請認購發售股份的有關法律規定，以及彼等各自作為公民、居民及居籍所屬國家的任何適用外匯管制規例及適用法律。

### 董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程(本公司董事對其共同及個別承擔全部責任)包括根據公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(於證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則提供的有關本集團的資料詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均為準確完備且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項而致使其中所載任何聲明或本招股章程存在誤導。

### 中國證監會的批准

中國證監會於2021年10月11日就全球發售及申請H股於聯交所上市發出批准函。中國證監會授予該批准並不表示其就我們的財務穩健程度或本招股章程所作任何聲明或所發表意見的準確程度承擔任何責任。H股於聯交所上市毋須取得其他批准。

### 包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售(全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程載有香港公開發售的條款及條件。全球發售包括香港公開發售初步提呈發售1,666,800股發售股份及國際發售初步提呈發售14,999,867股發售股份，兩者均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所載基準重新分配。

H股於聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商悉數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷。全球發售須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)議定發售價後，方可作實。全球發售乃由獨家全球協調人經辦。

倘因任何原因，本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）未能議定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。有關進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

H股僅按本招股章程所載資料及所作聲明提呈發售，並根據本招股章程及申請表格所載條款及受其所載條件規限。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出本招股章程並無載列的任何聲明，而本招股章程並無載列的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而予以信賴。

於任何情況下，本招股章程的寄發或據此進行的任何認購或收購，並非表示我們的事務自本招股章程日期起並無出現任何變動，或於其後任何時間本招股章程所載資料均屬準確。

有關全球發售架構（包括其條件）的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。有關申請H股的程序，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

### 釐定發售價

香港發售股份現正按發售價提呈發售，而發售價將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於2022年4月22日（星期五）或前後或獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們可能協定的較後日期釐定，惟無論如何不會遲於2022年4月27日（星期三）。

倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們無法於定價日或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件並將告失效。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

## 發售及銷售發售股份之限制

本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份（香港除外）或派發本招股章程。因此，在不限於下述者下，在不獲准提呈發售或提出邀請之任何司法權區，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法之任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或邀請。

發售股份僅會根據本招股章程所載資料及所作聲明為基準提呈予香港公眾人士以供認購。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程並無載列之任何資料或聲明，本招股章程並無載列之任何資料或聲明，均不得視為已獲我們、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事、聯屬人士、顧問、代理或彼等之任何代表或參與全球發售之任何其他人士或各方授權而予以信賴。

收購發售股份的各人士將須（或因其收購發售股份而被視為）確認知悉本招股章程所述發售及銷售發售股份之限制，且並無在抵觸任何有關限制之情況下收購及獲提呈發售任何發售股份。

## 申請於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售已發行及將予發行之我們的H股（包括可能根據超額配股權獲行使而發行的額外H股）的上市及買賣。非上市股份或會於獲得中國證監會批准後轉換為H股，有關詳情載於本招股章程「股本－非上市股份轉換為H股」一節。本公司之股份或借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不擬於短期內尋求有關上市或上市批准。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘於登記認購申請截止日期起計三個星期或本公司可能於上述三個星期內獲聯交所（或其代表）知會的較長期間（不超過六個星期）屆滿前，我們的H股未能獲准於聯交所上市及買賣，則就任何申請進行的任何配發將告無效。

## H股認購、購買及轉讓登記

我們已指示H股股份過戶登記處，且H股股份過戶登記處已同意不會以任何特定持有人的名義登記認購、購買或轉讓任何H股，除非該持有人就該等H股向H股股份過戶登記處提交一份經簽署表格，表格上須載有以下聲明：

- (a) 持有人與我們及各股東協定，且我們與各股東議定將遵守及遵從《中國公司法》、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、特別規定及組織章程細則；
- (b) 持有人與我們、各股東、董事、監事、管理人員及高級職員協定，而我們也代表我們本身及各董事、監事、管理人員及高級職員與各股東協定，會根據組織章程細則將由組織章程細則或由《中國公司法》或其他有關法律及行政法規所賦予或施加的任何與我們事務有關的權利或責任所產生的一切分歧及索償提交仲裁，而所提出仲裁將被視作授權仲裁法庭進行公開聆訊及公佈裁決結果，而該等仲裁將為最終及不可推翻；
- (c) 持有人與我們及各股東協定，H股可由其H股持有人自由轉讓；及
- (d) 持有人授權我們代其與各董事、監事、管理人員及高級職員訂立合同，據此，該等董事、監事、管理人員及高級職員承諾遵守及遵從組織章程細則所訂明的股東責任。就根據全球發售申請或購買H股的人士而言，其於作出申請或購買時已被視為表示彼等並非本公司任何董事的聯繫人或本公司任何現有股東或任何上述人士的提名人。

## H股登記及印花稅

所有根據香港公開發售作出的申請而獲認購的發售股份將於本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）存置的本公司H股股東名冊上登記。本公司的股東名冊亦將由本公司於中國的總部存置。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

在香港買賣於H股股東名冊登記的H股將須繳納香港印花稅。現時香港印花稅稅率為代價或(如屬較高者)所出售或轉讓股份的市值的0.26%。

除非本公司另行釐定，否則將向名列本公司香港H股股東名冊的股東支付有關我們H股的股息，並以普通郵遞方式寄往本公司各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對認購、購買、持有、出售、買賣發售股份，或行使任何有關發售股份之權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業意見。

我們、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣發售股份或行使有關發售股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

### H股將符合資格納入中央結算系統

待我們的H股獲准於聯交所上市及買賣，及在符合香港結算的股份收納規定後，我們的H股將獲香港結算接納為合資格證券，可在上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個結算日於中央結算系統內交收。有關該等交收安排的詳情及有關安排將如何影響投資者的權利及權益，投資者應諮詢彼等的股票經紀的意見或其他專業意見。

所有中央結算系統內的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。本公司已作出一切所需的安排，以便我們的H股獲納入中央結算系統。

### 超額配股及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權安排之詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。



## 全球發售的架構

有關全球發售的架構，包括其條件，載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

## 貨幣換算

除另行指明外，本招股章程中以人民幣計值的若干金額按下列匯率換算為港元，僅作說明用途：

1港元：人民幣0.82164元

上述換算並不表示以人民幣或港元計值的金額可以或原可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本不能換算。

## 語言

中國國民、實體、部門、機關、證書、名稱、法律、法規等的英文名稱乃其中文名稱之譯名，僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

## 湊整

本招股章程的若干貨幣金額已經湊整，因此，部分表格所列的合計數額未必為在其之前出現的數額的算術總和。

## H股開始買賣

預期我們的H股將於2022年4月29日（星期五）上午九時正開始於主板買賣，股份代號為2352。H股將以每手200股H股為買賣單位。

---

董事、監事及參與全球發售各方

---

**董事**

姓名 住址 國籍

**執行董事**

衡清達先生 中國 中國  
上海市閘北區  
中華新路  
288弄4號  
2403室

范東先生 中國 中國  
重慶市江北區  
龍湖源著南區  
14-1-0602

**非執行董事**

易琳女士 中國 中國  
重慶市江北區  
紅盛路37號  
2幢5-6號

陳涵先生 中國 中國  
上海市浦東新區  
紅楓路  
300弄6號301室

**獨立非執行董事**

蔡穎女士 香港 中國  
赤柱歌敦臺  
佳美道6號地下

王蘇生先生 中國 中國  
深圳市福田區  
梅林二村  
13棟202號

宋德亮先生 中國 中國  
上海市徐匯區  
龍瑞路  
128弄6-1103室

---

## 董事、監事及參與全球發售各方

---

### 監事

姓名	住址	國籍
王駿先生	中國 上海市徐匯區 龍瑞路 77弄14號1203室	中國
毛盾先生	中國 重慶市江北區 觀音橋所 渝北三村9號27-2室	中國
譚亮女士	中國 重慶市石柱縣石龍村 西陽壩組17號	中國

### 高級管理層

姓名	住址	國籍
劉興先生	中國 重慶市江北區 春森彼岸小區1號 3棟8-9室	中國

進一步詳情請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與各方

獨家保薦人

國泰君安融資有限公司  
可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

獨家全球協調人

國泰君安證券(香港)有限公司  
可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

聯席賬簿管理人

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27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11樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

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

民銀證券有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1期45樓

中國光大證券(香港)有限公司  
香港  
灣仔告士打道108號  
光大中心12樓

富強證券有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈41樓4102-06室

富途證券國際(香港)有限公司  
香港  
金鐘  
金鐘道95號  
統一中心13樓C1-C2室

國信證券(香港)融資有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座  
32樓3207-3212室

浙商國際金融控股有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心44樓4405室

聯席牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27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

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

**中信里昂證券有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場第1期18樓

**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

**民銀證券有限公司**

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場1期45樓

**中國光大證券(香港)有限公司**

香港  
灣仔告士打道108號  
光大中心12樓

**富強證券有限公司**

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈41樓4102-06室

**富途證券國際(香港)有限公司**

香港  
金鐘  
金鐘道95號  
統一中心13樓C1-C2室

**國信證券(香港)融資有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場  
1座32樓3207-3212室

**浙商國際金融控股有限公司**

香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心44樓4405室

副牽頭經辦人

領智證券有限公司  
香港  
中環  
干諾道中111號  
永安中心1108-1110室

本公司法律顧問

有關香港法律：  
趙不渝馬國強律師事務所  
香港  
康樂廣場1號  
怡和大廈40樓

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

有關美國法律：  
諾頓羅氏香港  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈38樓

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

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

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



核數師及申報會計師

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

合規顧問

國泰君安融資有限公司  
可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

行業顧問

中國指數研究院  
中國  
北京市  
豐台區  
郭公莊中街  
20號院A座

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號

---

## 公司資料

---

註冊辦事處、總部及  
中國主要營業地點

中國  
重慶市南岸區  
南坪鎮  
白鶴路108號  
負1層206室

香港營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

公司網站

[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)  
(註：本網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

聯席公司秘書

劉興先生  
中國  
重慶市江北區  
春森彼岸小區1號  
3棟8-9室

黃偉超先生 (FCG、FCS)  
(香港特許公司治理公會及英國特許公司  
治理公會資深會員)  
香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

授權代表

衡清達先生  
中國  
上海市閘北區  
中華新路  
288弄4號  
2403室

黃偉超先生 (FCG、FCS)  
(香港特許公司治理公會及英國特許公司  
治理公會資深會員)  
香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

---

## 公司資料

---

審核委員會	宋德亮先生 (主席) 易琳女士 王蘇生先生
薪酬委員會	王蘇生先生 (主席) 陳涵先生 蔡穎女士
提名委員會	易琳女士 (主席) 蔡穎女士 宋德亮先生
H股股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖
主要往來銀行	中國建設銀行股份有限公司重慶南坪分行 中國重慶市 南岸區 南坪西路24號

本節包括若干資料、統計資料及數據，其來自政府官方出版物中指研究院根據來自其數據庫、公眾可取得資料、行業報告、訪問及其他資源所得數據等資料而編製的行業報告。政府官方出版物資料可能與中國境內外以及香港的其他資料可取得的資料不相符。我們相信本節資料的來源是有關資料的恰當來源，且在摘錄和複製有關資料時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料為虛假或具誤導成分，或遺漏任何部分致令該等資料虛假或誤導。政府公開出版物資料的準確性未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士獨立核實。

### 中指研究院的背景及方法

我們以總金額人民幣800,000元購買權利以使用及引用來自中指研究院刊物的多項數據，並用來自適用公共來源的數據進行補充。中指研究院自2008年起就物業服務百強企業進行研究。中指研究院在其研究中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。中指研究院使用研究參數及假設，並從眾多一手及二手來源收集數據，包括從物業管理公司收集的公開數據（包括來自申報統計數據、網站及市場資料的數據）、其對業主滿意度的調查、來自中國房地產指數系統的數據、相關政府部門的公開數據及為中指研究院過往刊發的報告所收集的數據。中指研究院主要通過評估各物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任，就物業管理公司的綜合實力確定排名。中指研究院主要從收入增長率、總在管建築面積增長率、合約儲備總建築面積、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的數據進行。

於編製中指研究院報告時，中指研究院假設：(i)於預測期間，中國及世界的社會、經濟及政治狀況將維持穩定；(ii)於預測期間，中國物業管理行業政府政策將保持不變；(iii)相關統計局刊發的全部數據乃屬準確；及(iv)收集自相關地方房屋管理局的有關住宅銷售交易的所有資料乃屬準確。

### 中國物業管理行業

#### 物業管理行業概覽

中國的物業管理行業始於1981年，而此時首家中國物業管理公司成立。隨著分別於2003年及2007年正式頒佈《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》，物業管理行業的監管框架逐漸成型，法制化進一步加深，建成開放且公平的行業市場體系。如今，中國物業管理行業的服務物業範圍廣泛，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、工業園、學校、醫院及其他物業。

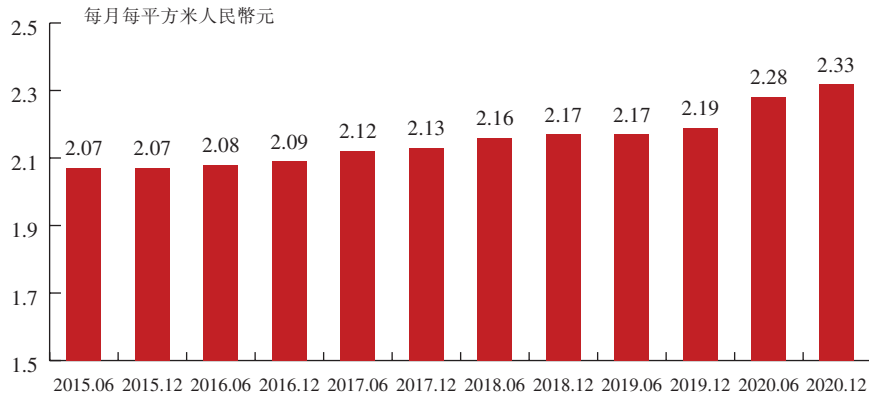
#### 中國物業管理行業主要收費模式

在中國，大部分物業管理公司通過物業管理服務產生收入。此外，物業管理公司亦從其他增值服務產生收入，包括（其中包括）諮詢服務、工程服務及社區增值服務，例如公共區域營運、家政、房地產經紀、財務及社區養老和護理服務等。

在中國，物業管理費可按包幹制或按酬金制收取。根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的主流物業管理費收費模式為包幹制（即業主向物業管理服務提供商支付固定及全包物業管理費），特別是對於住宅物業而言。包幹制模式可鼓勵物業管理服務提供商優化其營運，以提高盈利能力。另一方面，根據中指研究院的資料，需要非住宅物業物業管理服務的客戶往往為需要更多的定製服務的單一業主。因此，通常採用固定年度或月度物業管理費，而有關費用乃根據部署的員工人數，乘以服務範圍及標準、服務質量要求和利潤率，等因素來確定。物業管理服務協議中有時不會列明需要物業管理服務的領域來反映服務範圍。在此情況下，根據中指研究院的資料，物業管理費通常根據為該非住宅物業提供物業管理服務所需部署的員工人數釐定。相反，酬金制模式在非住宅物業中漸趨採用。酬金制模式允許業主行使其自身權利，增加了物業管理過程的財務透明度，緩和了物業管理公司與業主間的矛盾，大力促進了物業管理行業的市場化過程。

## 行業概覽

下圖載列於所示期間中國20大城市住宅物業的平均物業管理費率。

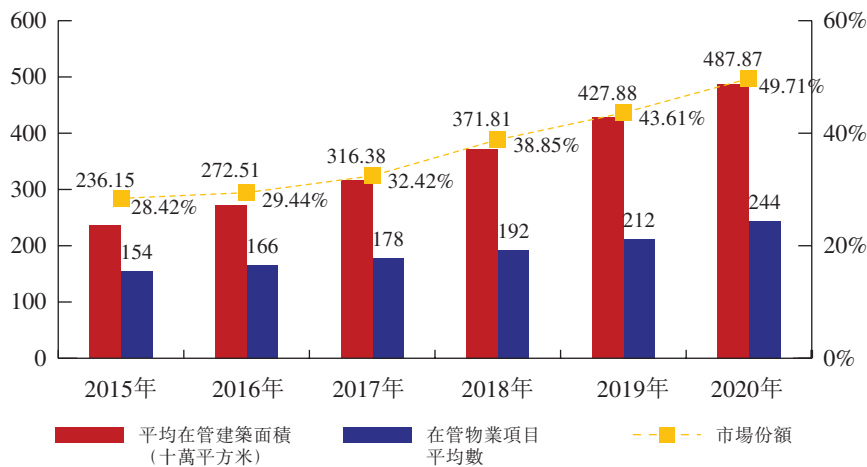


附註：中國20大城市為北京、上海、廣州、深圳、天津、武漢、重慶、南京、杭州、成都、長沙、常州、昆明、寧波、青島、蘇州、無錫、濟南、合肥及南昌。

### 物業服務百強企業概覽

近年來，隨著城鎮化進程加快和人均可支配收入持續增加，物業服務百強企業管理的建築面積和物業項目數目快速增長。物業服務百強企業在管建築面積由2015年的約23.62百萬平方米增至2020年的約48.78百萬平方米，複合年增長率約為15.62%。物業服務百強企業所管理物業項目的平均數目由2015年的154項增至2020年的244項，複合年增長率約為9.64%。

下圖呈列於所示年度物業服務百強企業的平均在管建築面積、在管物業項目平均數及市場份額增長：



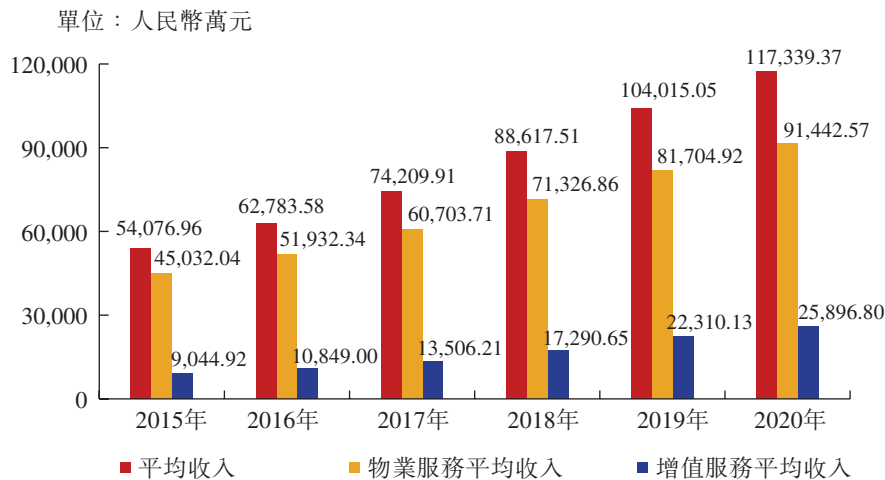
來源：中指研究院

## 行業概覽

由於建築面積及在管物業項目數目的增長以及於多元化經營的不懈努力，物業服務百強企業的年均收入由2015年的約人民幣540.77百萬元增加至2020年的約人民幣1,173.39百萬元，複合年增長率約為16.76%。

在物業管理公司向成熟專業的服務整合商轉型升級的趨勢下，物業管理公司將逐漸外包傳統物業管理服務予更多專業公司，更專注於客戶體驗及服務質素，持續引入「管家服務」、「一站式服務」及「全方位服務」的概念，以滿足業主及住戶的需求。2020年，物業服務百強企業物業管理服務的年均收入約為人民幣914.43百萬元，同比增長約11.92%，2015年至2020年複合年增長率約15.22%。另一方面，2020年物業服務百強企業多元化經營的平均收入約為人民幣258.97百萬元，同比增長約16.08%，2015年至2020年複合年增長率約為23.42%。

下圖呈列於所示年度物業服務百強企業的物業服務及增值服務的平均收入增長：



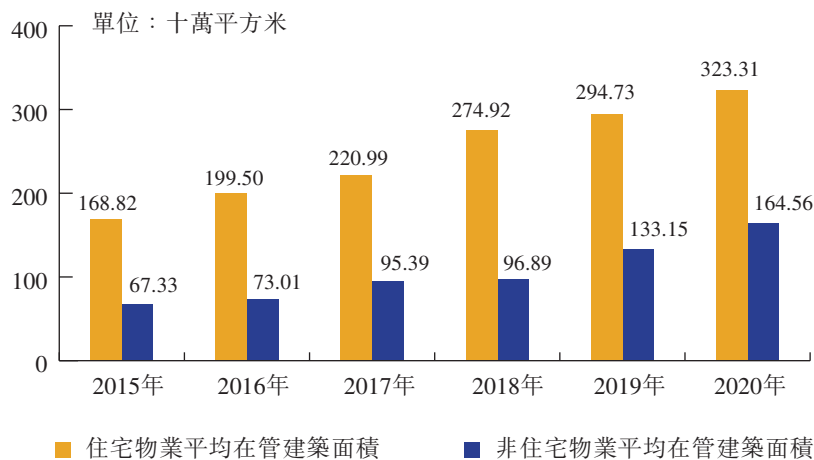


## 行業概覽

過去很長一段時間裡，由於物業管理公司與物業開發公司的自然聯屬關係，物業管理服務一般由物業開發公司的下屬物業管理公司承接，旨在更便於及時溝通和解決後續物業維護維修等問題。因此，相較於獨立及市場化的物業管理公司，有開發商背景的物業管理公司在承接母公司項目方面更具有市場優勢。根據中指研究院的資料，於2020年，2020物業服務百強企業中有物業開發背景的企業超過70%，這些企業各自的在管建築面積中超過50%來自於彼等的聯屬物業開發商。

根據中指研究院的資料，物業服務百強企業的地域覆蓋範圍亦於近年不斷擴大。2020年，物業服務百強企業的營運所在城市數目增至34個，較2015年新增了七個城市。

於在管物業中，住宅物業繼續為主要物業類型。然而，由於相較於住宅物業，非住宅物業擁有諸多優勢，比如強大的市場潛力、物業管理費均價高、高收繳率以及提價較為容易，因此物業服務百強企業於近幾年已加速非住宅物業的市場拓張。下圖載列於所示年度物業服務百強企業管理的住宅物業及非住宅物業的平均在管建築面積：



來源：中指研究院

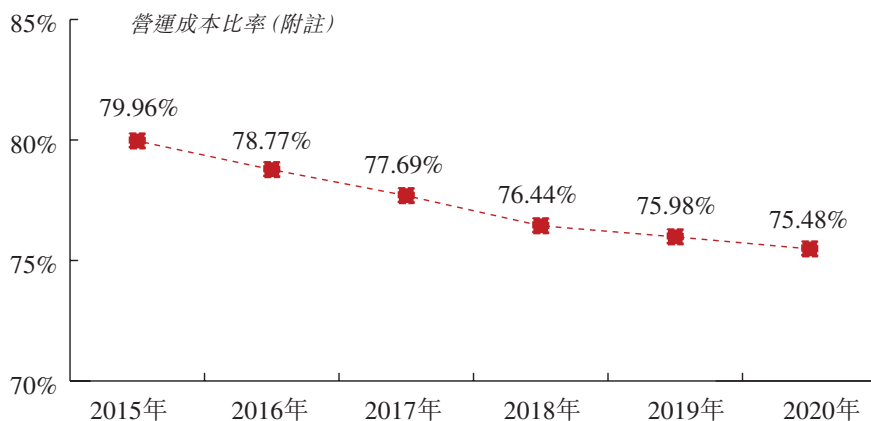
## 行業概覽

根據中指研究院的資料，鑒於(i)維護非住宅物業的設施通常會產生更高成本；(ii)為非住宅物業提供物業管理服務的進入門檻普遍高於為住宅物業提供物業管理服務（請參閱本節下文「進入門檻」一段）；及(iii)中國政府對住宅物業物業管理費的限制較多，行業平均每月住宅物業的物業管理費普遍低於非住宅物業的物業管理費，尤其是帶有現代設施的非住宅物業。下表載列2016年至2020年間中國物業服務百強企業住宅及不同類別非住宅物業的平均每月物業管理費率（每月每平方米人民幣元）：

年份	住宅物業		非住宅物業					總體	
	商業場所	辦公場所	公共場所	工業園場所	學校場所	醫院場所	其他物業類型	非住宅物業	
2016年	2.31	7.04	7.86	3.76	5.63	3.38	6.87	5.99	6.29
2017年	2.30	7.02	7.88	3.78	3.64	3.41	6.88	5.98	6.28
2018年	2.25	7.01	7.84	3.72	3.61	3.58	6.84	5.92	5.92
2019年	2.09	6.28	6.99	3.38	3.31	3.25	6.22	4.02	5.15
2020年	2.05	6.23	6.93	3.41	3.29	3.26	6.24	3.02	4.99

附註：指物業服務百強企業各類非住宅物業（包括商業場所、辦公場所等）的月平均物業管理費率。

在以節約成本為主的市場環境下，物業服務百強企業通過外包基本物業管理營運減少勞工成本、通過採納技術優化及轉型物業管理服務、採納節能及環保措施並密切監控設備使用。該等舉措使物業服務百強企業減少設備營運及維護產生的成本，並促進人均產值及人均管理面積的穩定增長。下圖闡述於所示期間物業服務百強企業營運成本比率的變動：



來源：中指研究院

附註：營運成本比率指物業管理公司營運成本除以其收入。

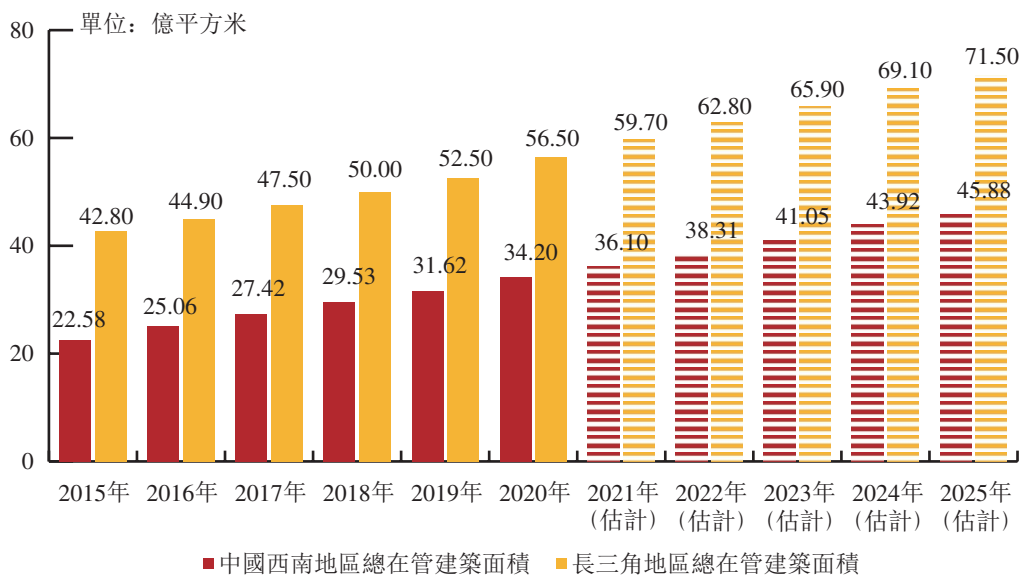
## 行業概覽

物業服務百強企業已從規模經濟中受益，並且盈利日益增長。物業服務百強企業平均淨利潤自2015年的約人民幣39.17百萬元增至2020年的約人民幣104.55百萬元，複合年增長率約為21.70%。

### 中國西南地區及長三角地區的物業管理行業概覽

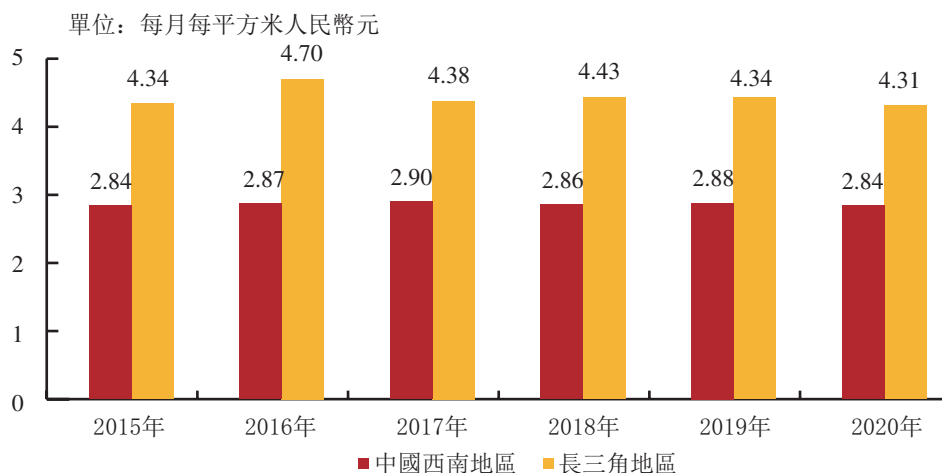
中國西南地區以總在管建築面積計的市場規模由2015年的約22.6億平方米增至2020年的約34.2億平方米，複合年增長率約為8.66%。長三角地區物業管理行業的總在管建築面積由2015年的約42.8億平方米增至2020年的約56.5億平方米，複合年增長率約為7.62%。根據中指研究院的預測，2025年中國西南地區及長三角地區的總在管建築面積將分別達到約45.9億平方米及71.5億平方米。

### 中國西南地區及長三角地區物業管理行業的總在管建築面積，2015年－2025年（估計）



來源：中指研究院

根據中指研究院的資料，2015年至2020年中國西南地區物業服務百強企業的月均物業管理費分別約為每平方米人民幣2.84元、每平方米人民幣2.87元、每平方米人民幣2.90元、每平方米人民幣2.86元、每平方米人民幣2.88元及每平方米人民幣2.84元。2015年至2020年長三角地區物業服務百強企業的月均物業管理費分別約為每平方米人民幣4.34元、每平方米人民幣4.70元、每平方米人民幣4.38元、每平方米人民幣4.43元、每平方米人民幣4.34元及每平方米人民幣4.31元。下圖呈列2015年至2020年間中國西南地區及長三角地區物業服務百強企業的平均每月物業管理費。



來源：中指研究院

### 中國物業管理行業增長驅動力

#### 物業管理行業有利政策

有利法律、法規及政策的推出乃中國物業管理行業健康及增長的重要基礎。國務院於2003年頒佈《物業管理條例》，象徵著中國物業管理行業監管歷史的里程碑。隨後，一系列支持物業管理行業發展的有利政策生效，包括(i)於2014年12月發佈的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，要求省級價格主管部門廢除除保障性住房、房改房及老舊住宅社區物業以及前期物業管理服務以外的所有非保障性物業相關價格控制及指導政策；(ii)於2015年11月發佈的《國務院辦公廳關於加快發展生活

性服務業促進消費結構升級的指導意見》(「標準化指導意見」)，旨在進一步標準化物業管理服務的供應，作為行業升級及居民服務業態多元化的一部分；及(iii)於2020年5月頒佈《中華人民共和國民法典》，用以進一步闡明(其中包括)業主及物業管理服務提供商的權利及義務並加強業主就物業管理事宜的表決效率。

除對物業管理行業的有利國家政策外，中國西南地區及長三角地區及華中地區的地方政府亦頒佈多項法律法規及政策，支援當地物業管理行業的發展。於2019年頒佈的《重慶市物業管理條例(修訂草案)》標準化物業管理區域調整、規定物業檢驗的過程、檢驗協議的法律效力、物業服務公司及業主委員會就收益及開支的資料定期披露的規定。於2019年至2020年間，重慶市、四川省、江蘇省地方政府頒佈相關物業管理企業信息管理辦法(例如《物業服務企業信用信息管理辦法》及《物業服務企業信用評價管理辦法》)，引入物業管理公司的信用評級系統及物業管理公司的標準化服務標準。該等政策為物業管理公司提供指導，提升其服務質量、實現更佳發展，並促進政府監管向市場監管轉變，釋放行業活力及潛能。

有利政策亦鼓勵開發智慧社區。於2014年，住建部發佈《智慧社區建設指南(試行)》，鼓勵傳統物業管理服務透過數字化及智慧管理進行升級。該政策拓寬物業管理服務的範圍並為物業管理行業帶來更多憧憬。於2014年8月，國家發改委頒佈《關於促進智慧城市健康發展的指導意見》，為中國智慧城市發展規劃全面藍圖。於2018年12月，國家發改委頒佈《關於繼續開展新型智慧城市建設評價工作深入推動新型智慧城市健康快速發展的通知》。2020年12月，住建部等其他五個政府部門聯合發佈了《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》。根據此意見，未來的物業管理行業將主要從構建智慧物業管理服務平台、全域全量採集數據、推進物業管理智能化、融合線上線下服務等重點進行推進。

2021年1月，住建部等其他九個政府部門聯合印發物業管理通知，強調加強住宅物業管理的方面包括（其中包括）優化業主委員會的架構、提升物業管理服務的水平、促進社區服務的發展及規範維修基金的使用及管理，以加強物業服務的監督及管理。其他相關政府機構亦頒佈有關發展智慧城市各方面的詳細政策。該等政策在中國為物業管理公司智慧城市開發提供全面政策支持和清晰指導。有關中國物業管理行業的法律法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

於2021年7月，住建部等其他八個政府部門聯合發佈持續整治通知。該通知加快物業管理行業發展並促進高質量物業管理服務。中指研究院認為：

- (a) 持續整治通知強調規範《民法典》、《物業管理條例》等規定的具體運營相關規定；
- (b) 發佈持續整治通知的重點在於(i)完善體制機制；及(ii)規範市場秩序，幫助解決中國物業管理行業的現有問題；
- (c) 就中國房地產市場整體而言，持續整治通知通過剔除(i)不遵守相關法律法規；及(ii)提供不符合標準的服務的公司，從而有助於規範該市場並促進行業進一步發展；及
- (d) 持續整治通知對運作規範的物業管理公司有利，尤其是提供優質服務的運作規範的物業管理公司。隨著監管更加嚴格，預計優質物業管理公司將脫穎而出，最終將有助於其擴大市場份額及地理覆蓋範圍。

### **物業管理服務需求增長**

自1949年起，人口增長經歷三大高峰期。2020年，出生在第三人口高峰期的公民已達32至40歲，而該年齡組有著強烈需求將物業作為首間住房或升級住房，進而驅動相關物業管理行業的增長。近幾年來，中國城鎮化水平持續提高，為物業管理行業發展的潛在驅動力。根據中指研究院的資料，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)由1998年的33.40%增加至2020年的63.89%，城鎮人口每年平均增長約22.07百萬人次。城鎮居民可支配收入亦已於2009年的人均約人民幣17,175元平穩上升至2020年的人均約人民幣43,834元，自2009年起複合年增長率約為8.89%，促使對優質物業管理服務的需求增長，為物業管理公司創造增長良機。

### **商品房供應增長**

過去20年來，經濟快速發展、寬鬆貨幣環境及強烈需求帶動房地產市場急速增長。2020年，商品房累計合約銷售建築面積約為2000年的9.45倍，由2015年約12.9億平方米增至約17.6億平方米，複合年增長率約6.51%。新建商品房總建築面積自2015年的約15.4億平方米增加至2020年的約22.4億平方米，複合年增長率約7.76%。房地產市場的持續加快增長為物業管理行業的發展創造良機。

### **資本市場的快速發展**

於2020年12月31日，有38間主要在中國提供物業管理服務的公司於聯交所上市。於2020年，有17間主要在中國提供物業管理服務的公司於聯交所新上市。該等公司為本集團的競爭者，正於相同時間在中國物色物業管理公司作為收購目標作為其戰略的一部分。該等公司計劃使用其透過於聯交所上市後發售其相關股份獲得的所得款項淨額的約60-70%，併購物業管理公司。透過併購已於經營所在地建立一定知名度的目標公司，該等上市公司將能夠增加其在管建築面積並有效高效達致地域擴張，因為其不會產生與從頭開始在新地點設立新公司一樣的成本。因此，於中國收購物業管理公司為於中國經營的香港上市物業管理公司的主營策略之一。

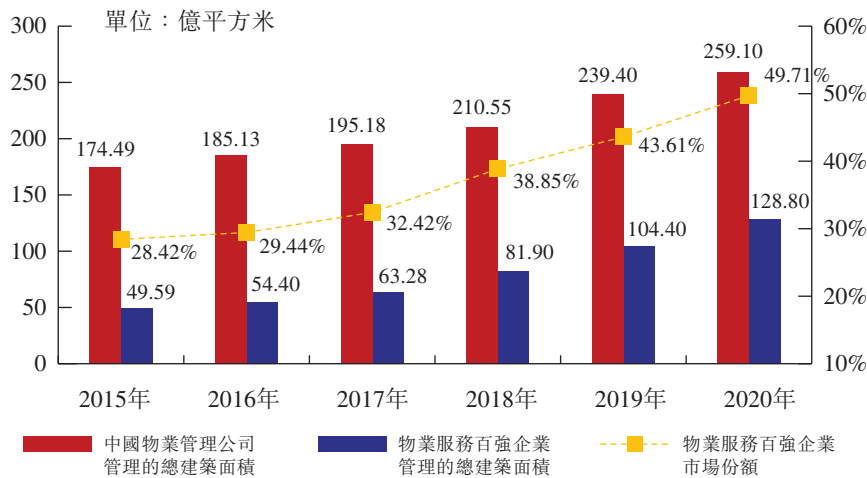
由於我們於識別合適機會時可能與同行競爭，我們可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購，或實現我們的收購計劃。有關我們收購物業管理公司策略的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」一節。



中國物業管理行業市場趨勢

市場集中度提高、競爭加強及業務規模擴大

經過數十年的發展後，若干物業服務百強企業已加快其服務創新及業務拓展。此外，物業管理市場集中度不斷提高。在分散和充滿競爭的物業管理行業，大型物業管理公司實現規模經濟。下圖列示於所示年度中國物業管理公司管理的總建築面積、物業服務百強企業管理的總建築面積及物業服務百強企業按總在管建築面積計的總市場份額。



來源：中指研究院

業務和多元化服務中越來越多地採用智能技術

藉助雲應用、電子商務、物聯網、大數據和人工智能等信息技術，眾多物業管理公司降低了勞工成本並提高了盈利能力。例如，智能入口通行、智能建築管理、智能能源管理、巡邏機器人、交付機器人和諮詢機器人等人工智能技術，大大降低了物業管理公司的勞工成本。此外，通過採用微信公眾賬號和移動應用等服務平台，物業管理公司可以有效整合和分配資源，以提供多元化的社區增值服務、建立綜合社區服務平台並進一步將社區增值服務拓展至公共空間管理、社區金融、房地產經紀、電子商務、家政等方面。根據中指研究院的資料，物業服務百強企業一直致力於發展其增值

服務，特別是投放更多資源用於創新服務模式，提供不同的社區產品及服務以及改善增值服務的質量和種類。於2020年，物業服務百強企業的多元化服務平均收入增長約16.08%，高於同期傳統物業管理服務的約11.92%。隨著智能技術及數據數字化的廣泛應用，增值服務產生的收入日漸成為物業管理公司的重要收入來源。

伴隨著智能技術與物業管理行業的深度融合，有關智能技術的應用也隨之進入規範期。如杭州等地方省市修訂《物業管理條例》，規範業主個人信息保護。修訂相關條例有利於規範行業智能化發展，推動行業自律及規範，為行業長期健康發展構築基礎。物業公司應嚴格遵守相關國家及地方法律法規並堅守使用人臉識別技術及其他生物識別技術的安全底線以及保護業主的個人權益，這有助於避免非必要的法律及經營風險，同時可實現智能技術對業務及服務的有效支撐。

### **對專業人員的需求不斷增加**

一方面，隨著技術快速發展，物業管理公司需要招聘更多具備管理和技術技能的合格專業人才。另一方面，隨著物業管理公司向專業化及一體化服務供應商轉型和升級的指導趨勢，物業管理公司亦越來越多地將勞動密集型業務（如保潔、綠化及安保）外包予第三方分包商，同時更加重視招聘和培訓專業技術僱員，以提高物業服務質素及滿足住戶需求。

### **來自資本市場的支持不斷增加**

資本市場發展持續升溫。為擴大融資渠道，參與資本市場的物業管理公司數量日益增多。於上市後，有關上市物業管理公司能增加技術創新方面的投資、建立更智能的平台、加強與其他行業參與者的合作、提高服務質素並提高營運效率。此外，資本來源多元化令物業管理公司能夠加快選擇性及戰略性併購，以進一步擴大彼等業務規模。

### 通過多種渠道使收入來源多元化

隨著互聯網、雲計算、人工智能及其他相關技術的廣泛採用，以及中國政府的政策支持，物業管理公司越來越多地致力於開發智能及智慧管理系統。通過整合線上及線下信息及資源，彼等旨在數字化、自動化、現代化及連接各種服務，並為業主、居民及租戶提供一站式服務平台。物業管理公司亦通過提供具更高盈利能力的各種增值服務來保持其收入來源多樣化。這主要包括向物業開發商提供的交付前服務及諮詢服務，以及向業主和居民提供的社區增值服務，例如社區生活服務、電商服務、物業價值管理服務及其他各種定製服務。

### 服務日益標準化

標準化使物業管理公司提升其服務質素，並為跨區域業務營運持續擴展的基礎。於2015年11月頒佈的標準化指導意見，旨在引入物業管理服務標準化的理念。中國眾多物業服務百強企業已經建立內部標準化營運程序，以指導其提供服務。

近年來，信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用。物業管理公司利用信息技術為主要業務營運自動化實施的技術解決方案。技術解決方案可最大程度地減少人為錯誤，並令物業管理公司能夠貫徹應用其標準化程序及質量標準。此舉繼而減少對人力的依賴，從而減少聘用僱員及第三方分包商的成本。此外，集中式信息技術使物業管理公司能夠監督其分公司、附屬公司及辦事處的行政及財務業務營運，並確保其貫徹執行公司的政策、程序及質量標準。

### COVID-19爆發的影響

根據中指研究院的資料，自2019年年末中國爆發COVID-19以來，由於房地產市場發展總體放緩及物業項目交付推遲，故中國房地產市場短期內已呈下降趨勢。因此，預計短期內COVID-19爆發將導致物業項目交付延遲。然而，根據中指研究院的資料，其亦將為物業管理公司帶來機遇。例如，(i)物業管理公司更有能力滿足因COVID-19爆發而對產品及服務質素提出的更高要求，特別是提高物業住戶的健康及福祉，從而能夠讓物業管理公司獲得嘉許，提升客戶的滿意度及忠誠度，進一步提高

物業管理費收繳率；(ii)已開發其本身的移動應用程序或在線服務平台的大部分物業管理公司可更好地適應挑戰和增加收益及提高盈利能力，例如採取措施增強此類在線服務平台的功能，並根據在管社區的需求推出新的在線產品及服務；(iii)由於社區服務需求的驅動，尚無物業管理服務的舊住宅社區將物色及委託物業管理公司提供必要的社區服務；及(iv)自COVID-19爆發以來，已出台一系列支持物業管理公司的政策，包括(其中包括)延長社保供款期限、減稅、放寬融資限制、降低企業融資成本、增加政府補貼等。該等政策及措施共同創造有利有序的環境，加速中國行業及物業管理公司的發展。因此，根據中指研究院的資料，即使考慮到COVID-19爆發，預期中國物業管理行業將繼續保持穩定增長。

### 行業風險

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業面臨的風險主要包括：

- *日益增長的勞工成本*。中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指研究院的資料，截至2020年12月31日止三個年度，物業服務百強企業員工成本佔服務成本的百分比分別約為57.84%、59.09%及58.32%。近年來，多個地區的最低工資有所增長。此外，物業服務百強企業的總在管建築面積的市場份額增至49.71%，同期增長6.10個百分點。物業服務百強企業需要招攬更多員工，以擴大其物業管理規模並因而預期將支付更多的員工薪資及福利以及相關培訓及管理費。
- *人力資源短缺*。物業管理行業亦面臨諸多挑戰，例如難以用相對較低的薪資水平吸引合適人選及招攬高質素員工，但與此同時，物業管理公司需要足夠人才儲備以改善服務質素並確保擴張物業管理規模以及日後發展。物業管理公司的發展或會因其未能招攬足夠合適人才而受阻。

---

## 行業概覽

---

- **成本控制風險。**目前，物業管理行業定價政策的行業規範是物業管理費主要根據每個物業項目以包幹制收取（無論物業管理服務協議指明建築面積之物業項目，或物業管理服務協議未指明建築面積之物業項目，後者唯按照動用員工數量收取），而於支付物業管理費後，任何損益將由物業管理公司分佔或承擔。倘物業管理公司收取的物業管理費不足以彌補產生的所有物業管理服務成本，則物業管理公司將蒙受虧損。
- **物業項目來源集中。**中國大部分前列物業管理公司為物業開發商的附屬公司或關聯公司。該等股權關係有助於物業管理公司獲取穩定的物業項目來源。然而，倘物業開發商於日後放緩其業務開發或選擇並委任其他物業管理公司管理其新開發的物業，則這或會影響延展物業管理區域以及物業管理公司的收益增長。
- **併購風險。**近年來，合併已為物業管理行業的常用擴張策略。通過併購，物業管理公司能夠擴大其規模，以促進改善其經營業績及盈利能力。併購將於短期內帶來大量項目資源，但是被併購的公司與目標公司可能在企業文化、管理人員及管理團隊的質量及能力以及管理方法上存在差異，而這可能影響整體管理水平，從而阻礙物業管理公司的高質量發展。此外，於完成併購後，於人力資源、財務及資產以及資源有機整合方面缺乏達致互補的有效措施將會增加物業管理公司的經營風險及加重其經營負擔。

有關行業相關風險的更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」一節。

### 競爭

#### 競爭格局

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈。2020年約有200,000家物業管理公司。我們的物業管理服務主要與大型國有、地區及地方物業管理公司競爭。我們的增值服務主要與其他物業管理公司及提供相似服務的相關行業參與者競爭。

#### 我們在物業服務百強企業中的競爭地位

根據中指研究院的資料，於2021年，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。我們自2012年起連續十年獲認可為物業服務百強企業之一。2020年，我們的收入較去年增長約37.14%，高於同期物業服務百強企業的平均收入增長（即約12.81%），乃主要由於我們各業務分部所產生的收入增加所致。

#### 我們在長三角地區及中國西南地區的競爭地位

根據中指研究院的資料，就綜合實力<sup>1</sup>而言，我們於2021年於總部位於中國西南地區的物業服務百強企業中位列第5名及總部位於中國長三角地區的物業服務百強企業中位列第9名。

根據中指研究院的資料，我們於2020年在管建築面積較去年相比增加約77.38%，於總部位於中國西南地區的物業服務百強企業中排名第三，而增長率則於總部位於中國長三角地區的物業服務百強企業中排名第二。由於我們並無獲得該等市場參與者的同意以於本招股章程中披露彼等的身份，根據中指研究院的建議，該等市場參與者就用於計算各個市場參與者市場份額的基礎數據及資料負有保密義務，我們於以下載列有關彼等背景資料的描述。

---

1. 中指研究院每年根據綜合實力公佈「中國物業服務百強企業」，而綜合實力乃基於過往五年關鍵因素（如（其中包括）物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、社會責任及未來三年的發展潛力）的數據。

## 行業概覽

我們2020年的增長率在總部位於中國西南地區的物業服務百強企業中的排名

排名	物業 管理公司	在管建築 面積增長率 (%)	公司信息	上市狀態	成立年份	營運地區	2020年在管 建築面積 (百萬平方米)
1.	公司A	約112	總部位於成都，而主要業務活動位於四川省、中國西南地區及華中地區的物業管理公司	並無上市	2019年	中國	10.9
2.	公司B	逾81	總部位於成都，而主要業務活動位於華東地區、華南地區、華中地區、華北地區、中國西南地區及四川省的物業管理公司	於主板退市 <sup>附註</sup>	2000年	中國	129.9
3.	<b>本集團</b>	<b>77.38</b>					<b>21.1</b>
4.	公司C	約69	總部位於成都，主要從事向吉林省長春市及四川省成都市的商業物業提供物業管理服務的物業管理公司	並無上市	2004年	中國	2.9
5.	公司D	約57	主要在中國各大都市地區及中心城市從事提供社區服務的公司，總部位於成都，主要業務在成都及重慶中心城市群以及華東地區，於2022年2月11日市值約為1,802百萬港元	2021年 於主板上市	2020年	中國	10.2

附註：公司B已被一間個別上市公司於2021年收購。



## 行業概覽

我們於2020年的增長率在總部位於長三角地區的物業服務百強企業中的排名

排名	物業 管理公司	在管建築 面積增長率 (%)	公司信息	上市狀態	成立年份	營運地區	2020年在管 建築面積 (百萬平方米)
1.	公司G	約80	總部位於上海，而主要業務活動位於長三角地區、西海岸地區、華中及華西地區以及環渤海地區的 快速增長綜合物業 管理服務提供商， 於2022年2月11日市值 約為3,712百萬港元	2020年 於主板上市	2018年	中國	41.3
2.	本集團	77.38					21.1
3.	公司H	逾71	總部位於南京且主要於 江蘇省從事提供社區服務 的公司，於2022年2月11日 市值約為1,567百萬港元	2020年 於主板上市	2019年	中國	27.0
4.	公司I	逾68	總部位於上海，而主要業務 活動位於長三角地區 (尤其在江蘇省)、華中及 華西地區以及環渤海地區 的物業管理公司， 於2022年2月11日市值 約為13,338百萬港元	2018年 於主板上市	2018年	中國	101.4
5.	公司J	逾60	總部位於上海且主要從事 提供社區服務的公司， 主要業務活動位於長三角 地區、華東地區及中國 西南地區的主要城市。 其項目涵蓋住宅區、 別墅、商業區、學校、 工業園等	並無上市	2006年	中國	4.6

## 行業概覽

根據中指研究院的資料，我們於2020年多元化經營所得收益佔總收益約54.44%，於總部位於中國西南地區的物業服務百強企業中排名第二以及於總部位於中國長三角地區的物業服務百強企業中排名第三。由於我們並無獲得該等市場參與者的同意以於本招股章程中披露彼等的身份，根據中指研究院的建議，該等市場參與者就用於計算各個市場參與者市場份額的基礎數據及資料負有保密義務，我們於以下載列有關彼等背景資料的描述。

我們於2020年的多元化經營收入佔總收入的百分比在總部位於中國西南地區的物業服務百強企業中的排名

排名	物業管理公司	多元化經營收入佔總收入的百分比 (%)	公司信息	上市狀態	成立年份	營運地區	2020年在管建築面積 (百萬平方米)
1.	公司D	約68	總部位於成都且主要於中國大都市區域及城市從事提供社區服務的公司，主要業務活動位於成都、重慶城市群及華東地區，於2022年2月11日市值約為1,802百萬港元	2021年 於主板上市	2020年	中國	10.2
2.	本集團	54.44					21.1
3.	公司E	約49	總部位於貴陽且主要從事提供物業管理服務、城市管理服務、業務運營管理服務及生態管理服務的物業管理公司	並無上市	2004年	中國	19.6

## 行業概覽

排名	物業 管理公司	多元化 經營收入 佔總收入 的百分比 (%)	公司信息	上市狀態	成立年份	營運地區	2020年在管 建築面積 (百萬平方米)
4.	公司B	約45	總部位於成都，而主要業務活動位於華東地區、華南地區、華中地區、華北地區、中國西南地區及四川省的物業管理公司	於主板退市 <sup>附註</sup>	2000年	中國	129.9
5.	公司F	約40	總部位於重慶且主要於中國西南地區、華東地區及華南地區從事提供智慧物業管理服務的綜合物業管理服務提供商，於2022年2月11日市值約為25,311百萬港元	2020年 於主板上市	2000年	中國	156.2

附註：公司B已被一間個別上市公司於2021年收購。

## 行業概覽

我們於2020年的多元化經營收入佔總收入的百分比在總部位於長三角地區的物業服務百強企業中的排名

排名	物業 管理公司	多元化 經營收入 佔總收入 的百分比 (%)	公司信息	上市狀態	成立年份	營運地區	2020年在管 建築面積 (百萬平方米)
1.	公司I	逾56	總部位於上海，而主要業務活動位於長三角地區(尤其在江蘇省)、華中及華西地區以及環渤海地區的快速增長物業管理公司，於2022年2月11日市值約為13,338百萬港元	2018年 於主板上市	2018年	中國	101.4
2.	公司G	約56	總部位於上海，而主要業務活動位於長三角地區、西海岸地區、華中及華西地區以及環渤海地區的快速增長綜合物業管理服務提供商，於2022年2月11日市值約為3,712百萬港元	2020年 於主板上市	2018年	中國	41.3
3.	本集團	<b>54.44</b>					<b>21.1</b>
4.	公司K	逾51	總部位於上海，而核心市場位於海西區及長三角地區的快速增長綜合物業管理公司，於2022年2月11日市值約為2,494百萬港元	2021年 於主板上市	2020年	中國	19.9
5.	公司L	約50	總部位於杭州，而主要業務活動位於浙江省、泛長三角地區的綜合物業管理服務提供商，並於其他城市擁有高增長潛力	並無上市	2000年	中國	18.4

### 進入門檻

根據中指研究院的資料，中國物業管理行業的進入門檻主要包括：

1. **品牌**：品牌聲譽乃物業管理公司發展及擴張的關鍵。隨著市場激烈的競爭以及家庭更高的消費質量，消費者要求更優質的物業管理服務。因此，品牌聲譽已成為行業的進入門檻，原因為消費者認為，良好的品牌聲譽代表悠久的經營歷史、高服務質素以及合理的費用。對比之下，新入行者缺乏成熟的品牌及與行業參與者培養的商業關係的加持下，會在進入市場時面臨更大的挑戰。
2. **資本要求**：由於業務規模的擴展，物業管理公司越來越趨向於採用自動化及人工智能技術。眾多公司以智能管理系統及設備取代密集的人力，引入企業信息管理系統並提倡「智慧社區」。管理效率得以改善，而此行業則邁向技術驅動行業。這將進一步提高物業管理行業新入行者的資本門檻。尤其是，與住宅物業相比，為非住宅物業提供物業管理服務需要更多資金，因為擁有配套設施的非住宅物業一般耗電耗水較多，並且該類型物業的設施需要更頻繁地進行維護。
3. **管理質量**：由於物業管理行業競爭加劇，行業參與者的核心管理人員的經驗和能力乃維持物業管理公司核心競爭力的關鍵要素。特別是擁有現代化設施的非住宅物業的業主及租戶，普遍期望物業管理公司提供的物業管理服務擁有較高質量，且通常傾向聘請更成熟的物業管理公司。此外，非住宅物業涉及各類不同性質的物業，包括學校、商業樓宇及醫院，需要不同的管理技巧，對物業管理公司形成更大挑戰。因此，預期為非住宅物業，尤其是擁有現代設施的物業提供物業管理服務的物業管理公司的核心管理人員，較住宅物業的核心管理人員將更需經驗。就物業管理程序、信息系統的應用以及財務管理而言，成熟的物業管理公司一般擁有其獨特的管理能力。因此，該等公司在管理大型物業或項目方面更有優勢。

4. **人才專業化和技術專長**：物業管理依賴人力，不單為履行物業管理服務，亦為執行及創新大數據和互聯網技術等技術解決方案。此外，創新物業管理業務模式（尤其是向業主及物業開發商推出增值服務）均需要稱職僱員的鼎力支持。物業管理公司越來越難招聘及挽留擁有行業最新信息技術知識以助達成上述目標的有才幹人士。

### 董事確認

於最後實際可行日期，董事經合理審慎查詢後確認，自本節所載各項數據的相應日期以來，市場資料並無出現可能限制、抵觸或影響本節所載資料的不利變動。

我們的業務活動主要在中國進行，因此我們須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律法規概要。

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資准入規定

根據全國人大於2019年3月15日採納並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且對負面清單(定義見下文)之外的外商投資給予國民待遇。

根據國家發改委及商務部於2021年12月27日聯合頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「負面清單」)，物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

#### 物業管理公司資質

鑒於我們主要從事提供物業管理服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(2018年修訂)(「《物業管理條例》」)，對於從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該等條例，從事物業管理活動的企業應有獨立的法人資格。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(前稱《物業管理企業資質管理辦法》)(建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效；於2007年11月26日及2015年5月4日修訂；住建部於2018年3月8日廢止)，基於相關特定條件，物業管理公司資質等級分為一級、二級及三級。



根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業管理公司二級及三級資質核定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業管理公司一級資質核定。

根據於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理公司資質核定申請、資質變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理公司資質作為承接新物業項目的條件。

### 召開業主大會及成立業主委員會的程序

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及召開及設立業主大會，下列法律法規影響我們的業務。

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關物業所在地的縣或區人民政府房地產行政部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下召開業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，在業主決定不召開業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知（建房[2009]274號）（住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效）為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政部門提供了實踐指導。根據《民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，業主委員會作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中華人民共和國有關法律、法規的規定，可以不成立業主委員會。

### 物業管理公司的聘任

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及委聘物業管理公司，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(《民法典》)，選聘或解聘物業管理公司由物業管理區域的業主共同決定，業主可以自行管理建築物及附屬設施，或委託物業管理公司或者其他管理人管理建築物及附屬設施。物業開發商依法與物業管理服務提供商前期訂立的物業管理服務協議，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理服務提供商訂立的物業管理服務協議，對業主具有法律約束力。業主依照法定程序共同決定解聘物業管理服務提供商的，業主可以解除物業管理服務協議。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(已由《民法典》替代)，業主可以自行管理建築物及附屬設施，或委託物業管理公司或者其他管理人管理建築物及附屬設施。對物業開發商聘請的物業管理公司或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他管理人，根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，社區業主大會選聘或解聘物業管理公司時，應當經專有部分佔有住宅社區的總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業管理公司簽訂物業管理服務協議。在業主及業主大會選聘物業管理公司之前，物業開發商選聘任何物業管理公司的，有關物業開發商應當與物業管理公司簽訂書面的前期物業管理服務協議。

前期物業管理服務協議可以約定期限，但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的前期物業管理服務協議生效的前期物業管理服務協議終止。

根據《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的開發商，應當通過招投標的方式選聘物業管理公司。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政部門批准，物業開發商可以採用協議方式選聘物業管理公司。物業開發商未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自以協議方式選聘物業管理公司的，由縣級或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，並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由物業開發商根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由物業開發商的代表和物業管理方面的專家組成，成員人數為5人或以上單數，其中物業開發商代表以外的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關物業項目的評標委員會。

《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(最高人民法院於2009年5月15日頒佈、2009年10月1日生效，並於2020年12月29日修訂、2021年1月1日生效)規定法院在聆訊業主與物業管理服務提供商之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。業主違反物業服務協議或者法律、法規、管理規約，妨礙物業服務與管理運營的，物業管理服務提供商請求業主承擔停止侵害、排除妨礙及恢復原狀等相應民事責任的，人民法院應予支持。物業管理服務提供商違反物業管理服務協議或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以物業管理服務提供商違反規則為由提出抗辯的，法院應支持有關抗辯。

### 物業管理公司的收費

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及收費業務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「《收費辦法》」)，物業管理公司按照相關物業服務管理協議對房屋及配套設施，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。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點，分別實行政府指導價和市場調節價，具體定價形式由省、自治區及直轄市，政府價格行政主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業管理服務費。包幹制是指由業主向物業管理公司支付固定物業管理費，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔。酬金制指在物業管理公司預收的物業管理費中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理公司，其餘全部用於物業管理服務協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，商業住房物業服務政府指導價應由省級價格行政主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門釐定。

根據《收費辦法》及相關地方法規，倘物業管理費按政府指導價定價，政府價格主管部門及定價機關連同房地產行政主管部門須設定基準價及浮動幅度(取決於下列各項因素：例如(i)特定物業類型，可包括裝有電梯的較高層公寓樓宇及無電梯的較低層公寓樓宇；(ii)服務範圍，可明確不同類型的服務，例如公共區域園林綠化、維修及保養以及電梯維護；及(iii)物業管理費的等級標準及定期公佈該等價格及浮動幅度。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理公司向業主提供服務（包括按照物業管理服務協議規定提供物業服務以及根據業主委託提供物業管理服務協議約定以外的其他服務），應當實行明碼標價收取物業管理費，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準等發生任何變化時，物業管理公司應當在執行新標準前至少一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格部門為制定或者調整實行政府指導價的物業管理服務收費標準，對相關物業管理公司實施定價成本監審。物業管理服務定價成本由人員費用、公用設施設備日常運行維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據國家發改委於2006年1月17日頒佈並於2006年3月1日生效，且於2017年10月30日修訂並於2018年1月1日生效的《政府制定價格成本監審辦法》，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關業務經營者，經營者收到通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需資料，並對相關資料的真實性、合法性及完整性負責。

根據重慶市人民政府辦公廳於2015年3月9日頒發並於2015年5月1日生效的《重慶市物業服務收費管理辦法》及於2017年4月17日頒發並於同日生效的《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》，重慶市主城區實行政府指導價，根據服務及質量分為不同等級。從五個方面判定，包括(i)基本要求，包括服務程序；(ii)公用區域維修養護；(iii)公共秩序維護；(iv)清潔；及(v)綠化養護。級別越高，標準越嚴格。有電梯住宅物業一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣1.0元／平方米／月、人民幣1.3元／平方米／月、人民幣1.6元／

平方米／月及人民幣1.9元／平方米／月；無電梯住宅物業一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣0.6元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.1元／平方米／月及人民幣1.35元／平方米／月；面積超過40,000平方米的住宅區各等級的價格浮動幅度為10%；面積小於40,000平方米的住宅區各等級的價格浮動幅度為15%。

### 停車服務費的規定

鑒於我們從事提供社區增值服務，並涉及停車位管理服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據住建部、國家發改委及中國公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》，包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車場管理服務經營單位所實行。

於2015年12月15日，國家發改委、住建部及中國交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈且於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，住宅社區的停車服務價格控制亦已取消。

根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的停車位管理價格，由各省、自治區、直轄市價格行政主管部門釐定管轄區內的停車位管理價格。倘物業管理公司或企業向停車位持有人提供停車服務，該公司應當按照相關停車服務協議向業主或相關停車位使用人收取服務費用。

### 物業管理服務外包

鑒於我們或會分包若干物業管理服務，如清潔服務，下列法律法規影響我們的業務。



根據《物業管理條例》，物業管理公司可以將物業管理區域內的專項服務外包給專業服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方。

### 中國房地產監管政策的近期變動

#### 持續整治通知

住建部等部門於2021年7月頒佈持續整治通知，旨在突出整治重點，整改及規範我國房地產市場秩序。主要重點如下：

- 物業建設活動 — 如延遲交付及建築工程質量差等問題；
- 物業開發業務 — 如發佈虛假廣告、捂盤惜售等行為；
- 物業管理業務 — 如未根據物業管理服務協議載列的服務範圍及標準提供服務，未根據物業管理服務協議收取物業管理費，未經業主同意，使用該物業管理服務提供商管理的物業項目的公共空間等行為。

根據持續整治通知，應於全國範圍內對物業開發商及物業管理服務提供商進行抽樣檢查，以識別及整理可能導致主要重點所列問題發生的情況的信息。倘發現物業開發商或物業管理服務提供商涉及主要重點所載的任何問題，(i)對該企業進行警告面談、停業、吊銷相關牌照等處罰；及(ii)對該企業的處罰措施將予以公佈。



### 物業管理通知

住建部等部門於2020年12月頒佈物業管理通知，加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量。物業管理通知涵蓋的不同方面及相關規定如下：

#### 成立業主委員會

成立業主委員會的相關規定包括：

- 業主委員會應建立成員履行職責的負面清單；
- 對業主委員會成員持續進行培訓，以提高其根據法律法規履行職責的能力；
- 業主委員會成員透過業主大會授權業主委員會行使決策權，以使用業主於共同所有權中持有的若干金額的資金；及
- 業主委員會應監督業主遵守法律、法規、管理細則 — 對多次不繳納物業管理費的業主，該等違約行為可記入業主個人信用記錄。

#### 物業管理服務承包

成立業主委員會的相關規定包括：

- 招投標過程：
  - 應建立物業管理服務提供商信用評價系統，用於招投標過程中評價物業管理服務提供商，並於全國信用信息平台上使用；
  - 應加強監督招投標過程，指導業主委員會在招投標過程中選聘物業管理服務提供商；
  - 應建立黑名單系統，對重大違法違規及提供服務質量差的物業服務管理提供商進行認定；

- 物業管理費率：
  - 物業管理費率及其調整機制須載於物業管理服務協議；
  - 物業管理服務費率的定價應基於(i)市場費率；及(ii)參考有關監管部門及行業協會的建議；
  - 除該等載於物業管理服務協議的費用外，不得向業主收取額外服務費；
- 服務範圍：
  - 擴大需要提供物業管理服務的區域，包括相關物業項目附近的街道和舊社區。

### 建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公開論壇上，住建部、中國人民銀行及若干物業開發商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明中國物業開發商外部融資管理的建議新標準、法規或規定。

根據該新建議標準的三個備考比率(亦稱為「三條紅線」)包括：(a)剔除預收款的資產負債率不得大於70.0%；(b)淨負債率不得大於100%；及(c)非限制性現金短債比不得小於1.0。根據公開媒體消息，對於沒有完全遵守三條紅線的物業開發商，彼等須於2023年6月30日前實現去標桿化目標。其進一步規定(i)遵守所有三條紅線的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過15%；(ii)僅遵守三條紅線其中兩條的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過10%；(iii)僅遵守三條紅線其中一條的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過5%；及(iv)未能遵守所有三條紅線的物業開發商，其不得新增有息負債。於2021年12月20日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，規定金融機構應根據符合法律法規、風險可控以及商業可持續等原則穩妥有序地就房地產項目授予併購貸

款開展業務。有關業務應專注於支持優質房地產企業向處於財務困境的大型房地產企業收購優質物業項目。金融機構應加快內部審批程序以提高融資效率。就收購處於財務困境的房地產企業而言授予物業開發商的貸款應暫時排除在房貸集中度管理之外。

### 《個人住房貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《個人住房貸款通知》以提高金融機構抵禦房地產市場波動的穩健性及優化信貸結構。基於若干因素（包括銀行實體的資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會分檔制定個人住房貸款集中管理要求（「**集中要求**」），設定銀行可借出的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

集中要求的制定綜合考慮過銀行類型及存量個人住房貸款業務現狀及未來空間。為體現區域差異，確定地方註冊銀行機構的集中要求時可以有適度的彈性。根據截至2020年12月31日相關銀行機構統計數據，相關銀行機構為符合要求將根據相關銀行機構是否超出法定比例的2%獲得二至四年的過渡期。超出集中要求規定上限的銀行機構應結合自身實際，制定過渡期業務調整方案。符合集中要求的銀行機構應穩健開展個人住房貸款相關業務。

### 中國房地產稅改革

2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「**決定**」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權持有人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。《決定》授權國務院制定房地產稅試點工作的具體辦法，確定試點工作的城市名單，並向全國人大常委會備案。《決定》亦授權國務院制定房地產稅試點工作的具體措施，釐定試點工作的城市名單並向全國人大常委會備案。根據《決定》，房地產稅試點工作的實施期限為自國務院正式印發試點工作辦法之日起五年。此外，財政部（國務院組成部門）一名官員於房產稅改革試點工作的採訪中稱，根據全國人大常

務委員會的授權，將實施房產稅改革試點工作，且已於部分城市進行相關調查及初步研究，然而，經全面考慮各方面的情況，於2022年擴大房產稅改革試點城市範圍的條件尚未實現。截至最後實際可行日期，尚不清楚房地產稅試點工作的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台。儘管上海及重慶均已開徵十年房地產稅，但尚不清楚房地產稅試點工作辦法是以上海抑或重慶現行的房地產稅規定為依據。根據公開媒體消息，選擇試點城市實施新房地產稅改革時會優先考慮房地產市場活躍的一二線城市。

### 其他業務的相關規定

#### 房地產經紀業務

鑒於我們從事提供停車位及物業銷售服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(人社部)於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣政府建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規和規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和其他信息。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，自2014年12月17日起已取消對房地產經紀服務的價格控制。

### 互聯網信息服務

鑒於若干我們的服務乃基於互聯網，下列法律法規影響我們的業務。

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》，互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務兩類。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。

國家對經營性互聯網信息服務實行許可證制度；對非經營性互聯網信息服務實行備案制度。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擬變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核、發證或者備案機關辦理變更手續。

未取得經營許可證，擅自從事提供經營性互聯網信息服務，或者提供許可範圍外服務的任何個人或實體，由相關省、自治區或直轄市電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反本辦法的規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，或者超出備案的項目提供服務的任何個人或實體，由省、自治區或直轄市電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

### 移動互聯網軟件應用程序（「應用程序」）服務

鑒於我們通過移動手機應用程序提供若干服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過應用程序提供信息服務，應當依照法律法規取得相關資質。應用程序提供者和互聯網應用商店服務提供者不得利用應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序或侵犯他人合法權益的活動，不得利用應用程序製作、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應用程序信息內容的監督、管理及執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的應用程序信息內容的監督、管理及執法工作。

### 信息安全及隱私保護的相關規定

鑒於若干我們的服務乃基於互聯網，下列法律法規影響我們的業務。

根據公安部於2005年12月13日發佈，並於2006年3月1日生效的《互聯網安全保護技術措施規定》，互聯網服務提供者、聯網使用單位應當建立相應的管理制度，並依照適用法律使用互聯網安全保護技術措施；除任何法律或行政法規另有規定外，未經用戶同意不得公開或洩露用戶註冊信息，且不得利用互聯網安全保護技術措施侵犯用戶的通信自由和用戶隱私。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈，並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，移動互聯網應用程序提供者應當嚴格落實信息安全管理責任，按照「後台實名、前台自願」的原則對註冊用戶進行基於移動電話號碼等真實身份信息認證。移動互聯網應用程序提供者亦應建立用戶信息安全保護、認證機制和管理機制，依法保障用戶在安裝或使用移動應用程序過程中的「公共知情權」，尊重和保護知識產權，記錄用戶日誌信息，並保存六十日。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，



防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反任何法律或行政法規或雙方的約定收集或使用個人信息。於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。其中，網絡服務提供者和其他企業事業單位在業務活動中收集、使用個人電子信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並經被收集者同意，不得違反法律、法規的規定和雙方的約定收集、使用信息；並對在業務活動中收集的個人電子信息必須嚴格保密，不得洩露、篡改、毀損，不得出售或者非法向他人提供有關信息；且應當採取技術措施和其他必要措施，確保信息安全，防止在業務活動中收集的個人電子信息洩露、毀損、丟失。在發生或者可能發生信息洩露、毀損、丟失的情況時，應當立即採取補救措施。於2013年7月16日，工業和信息化部（「工信部」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管在提供電信服務和互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「規定」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。規定亦規定互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

根據國家標準化管理委員會於2020年3月6日發佈，並於2020年10月1日生效的《信息安全技術個人信息安全規範》的相關規定，收集個人信息需遵循合法性、最小必要性、自主選擇性等原則。應向個人信息主體告知收集、使用個人信息的目的、方式和範圍等規則，並獲得個人信息主體的授權同意，還應制定個人信息保護政策。使用個人信息時，不應超出與收集個人信息時所聲稱的目的具有直接或合理關聯的範圍。因業務需要，確需超出上述範圍使用個人信息的，應再次徵得個人信息主體明示同



意。在將個人信息應用於用戶畫像時，除為實現個人信息主體授權同意的使用目的所必需外，使用個人信息時應消除明確身份指向性，避免精確定位到特定個人。

根據全國人大常委會於2020年5月28日發佈，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；處理個人信息的，應當遵循合法、正當、必要原則，個人信息的處理包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開及刪除等。

根據工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室等於2020年4月13日發佈，2020年6月1日生效；且於2021年12月28日修訂，並於2022年2月15日生效的《網絡安全審查辦法(2021)》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。對於申報網絡安全審查的採購活動，關鍵信息基礎設施運營者應當通過採購文件、協議等要求產品和服務提供者配合網絡安全審查，包括承諾不利用提供產品和服務的便利條件非法獲取用戶數據、非法控制和操縱用戶設備，無正當理由不中斷產品供應或者必要的技術支持服務等。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，擁有並掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營商赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據全國人大常委會於2021年6月10日發佈，並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國數據安全法》，開展數據處理活動(包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等)應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。利用互聯網等信息網絡開展數據處理活動，應當在網絡安全等級保護制度的基礎上，履行上述數據安全保護義務。重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任。

根據全國人大常委會於2021年8月20日發佈，並於2021年11月1日生效的《中華人民共和國個人信息保護法》，處理個人信息（包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開、刪除等）應當遵循合法、正當、必要和誠信原則，不得通過誤導、欺詐、脅迫等方式處理；處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息；處理個人信息應當遵循公開、透明原則，公開個人信息處理規則，明示處理的目的、方式和範圍；個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。

根據於2021年11月14日頒佈的網絡數據安全管理條例意見稿，國家對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，應對數據安全事件，防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘數據處理者進行以下活動，包括（其中包括）控制超過一百萬的用戶個人資料而尋求國外上市及尋求於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼等應根據相關國家法規，申請網絡安全審查。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例意見稿尚未被正式採納。

杭州市第十三屆人大常務委員會於2021年7月30日頒佈且於2022年3月1日實施的《杭州市物業管理條例》第50條規定，物業管理服務提供商不得(i)強制要求業主或非業主透過提供人臉、指紋及其他生物資料進入在管物業項目區域或使用有關公共區域；(ii)洩露於提供物業管理服務中獲取的業主或非業主的個人資料；(iii)強制要求業主或非業主購買物業管理服務提供商提供或指定的商品或服務；及(iv)侵害業主或非業主的人身及財產權利。

四川省第十三屆人大常務委員會於2021年9月29日頒佈且將於2022年5月1日實施的《四川省物業管理條例》第53條規定，物業管理服務提供商不得強制要求業主透過人臉、指紋及其他生物資料進入公共區域。

### 公共區域出租

由於我們的社區增值服務涉及物業項目公共區域的出租，以下法律法規可能會影響我們的業務。

根據《最高人民法院關於審理建築物區分所有權糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(最高人民法院2009年5月14日頒佈、2009年10月1日生效，並於2020年12月29日修訂、2021年1月1日生效)，物業公共區域包括：建築物的基礎結構部分，如地基、承重結構、外牆和屋面，過道、樓梯、大堂等公共通道，消防和公共照明、避難層、設備層或設備間等附屬設施和設備，以及其他不完全屬於業主、市政公用部分或其他權利人所有的結構件。

根據《中華人民共和國民法典》，涉及物業公共區域的商業活動，惟有關業主擁有的私人面積佔總面積四分之三或以上，須經四分之三或以上參與表決的有關業主同意。根據《物業管理條例》，涉及物業公共區域的商業活動，應當經有關業主、業主委員會和物業管理公司批准，並隨後按照相關管理程序辦理。

### 廣告

鑒於我們提供的服務或會涉及廣告，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常務委員會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效，於2015年4月24日修訂、於2015年9月1日生效，於2018年10月26日修訂、並於2021年4月29日修訂並同日生效的《中華人民共和國廣告法(2021修正)》，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族

優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

### 城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務

鑒於我們提供的服務涉及城市生活垃圾的清掃、收集及運輸，下列法律法規影響我們的業務。

根據建設部於1993年8月10日頒佈並於1993年9月1日生效，於2007年4月28日修訂及於2015年5月4日最新修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業，應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未能獲得從事上述有關城市生活垃圾經營性服務許可證的企業或會被勒令停止相關服務及被處以人民幣3萬元以下的罰款。

### 餐飲服務

鑒於我們提供的服務涉及餐飲服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常委會於2009年2月28日頒佈並於2009年6月1日生效，於2015年4月24日修訂及2018年12月29日修訂、2021年4月29日修訂並同日生效的《中華人民共和國食品安全法》及國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日頒佈、於2015年10月1日生效及於2017年11月17日最新修正的《食品經營許可管理辦法》，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可證。食品經營許可證實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行職工健康管理制、原料控制要求，對其銷售食品的安全負責。

### 勞務派遣服務

鑒於我們可能透過勞務派遣聘用員工，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效，且於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及人社部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，勞務派遣單位應當履行用人單位對勞動者的義務。勞務派遣單位應當與被派遣勞動者訂立兩年以上的固定期限勞動合約，並按月支付勞動報酬；被派遣勞動者在無工作期間，勞務派遣單位應當按照所在地人民政府規定的最低工資標準，向被派遣勞動者按月支付報酬。未經許可，擅自經營勞務派遣業務的違反上述法律的人士，由勞動行政部門責令停止違法行為，沒收違法所得，並處違法所得1倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得的，處人民幣5萬元以下的罰款。

### 人力資源服務

鑒於我們的若干增值服務涉及人力資源服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國務院於2018年6月29日頒佈、於2018年10月1日生效的《人力資源市場暫行條例》，經營性人力資源服務機構開展人力資源供求信息的收集和發佈、就業和創業指導、人力資源管理諮詢、人力資源測評、人力資源培訓、承接人力資源服務外包等人力資源服務業務的，應當自開展業務之日起15日內向人力資源社會保障行政部門備案。

### 勞動及社會保障相關法律法規

鑒於我們於中國聘用員工，下列法律法規影響我們的營運。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，於2009年8月27日修訂並生效、並於2018年12月29日最新修正的《中華人民共和國勞動法》，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日修正且於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係後應當訂立書面勞動合約。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合約，並解僱勞動者。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，及其他相關中國法律法規，如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，為員工按時足額繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。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0.05%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。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，所有負責徵收社保費的地方當



局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。此外，於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》，重申各級稅務部門一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於2002年3月24日修訂並生效，並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，為其職工辦理住房公積金賬戶設立手續，並根據規定的基數和比例，為員工按時足額繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。用人單位違反該等條例逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存。逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 知識產權相關法律法規

鑒於我們將知識產權視為於我們的業務而言屬重大，下列法律法規影響我們的業務及營運。

#### 商標

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、於1993年2月22日修正並於1993年7月1日生效，於2001年10月27日修正並於2001年12月1日生效，於2013年8月30日修正並於2014年5月1日生效、於2019年4月23日最新修正並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》，以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效，於2014年4月29日修正、並2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人就核准註冊的商標和核定使用的商品，享有商標專用權，受法律保護。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合約，許可他人使用其註冊商標。



### 專利

根據全國人大常委會於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、及2020年10月17日修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國專利法》，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或者專利方法享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利權人的許可。

### 著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效、於2001年10月27日修正，於2010年2月26日修正、2020年11月11日最新修正並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或者其他組織的作品，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合約。

《計算機軟件著作權登記辦法》(由國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於同日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約及轉讓合約登記。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》(由國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，於2013年1月30日修正並於2013年3月1日生效)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊服務機構提供域名註冊服務，應當要求域名註冊申請者提供真實、準確、完整的域名註冊信息。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

## 稅收法律法規

### 所得稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效，並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國（地區）法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構及場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

一般企業所得稅稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據於2011年1月1日生效的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）及於2021年1月1日生效的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財政部、稅務總局、國家發展改革委公告2020年第23號），自2011年1月1日起至2030年12月31日對設在中國西部地區的鼓勵類產業企業應用15%優惠所得稅率。

### 股息預提所得稅

鑒於若干股東（即嘉實物業及栢天）乃於香港註冊成立的公司，下列法律法規影響我們。

根據國家稅務總局於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》，若股息受益人為香港居民企業且直接於中國公司持有不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘香港居民於中國公司持有少於25%的股權，中國公司向香港居民派付的股息應按10%預扣稅率徵稅。

根據於2009年2月20日頒佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，凡中國居民公司向稅收協定締約對方稅收居民支付股息的，為享受稅收協定項下的待遇，對方稅收居民須滿足以下全部條件：(i)對方稅收居民須僅限於公司；(ii)對方稅收居民在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民擁有的比例均須符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候，均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受稅收協定待遇，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，享受稅收協定待遇，同時按照相關規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續備案管理。

### 增值稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效，於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日生效，於2016年2月6日修訂並生效，並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及財政部於1993年12月25日頒佈並於同日生效、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日生效、於2011年10月28日修訂並

於2011年11月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產或進口貨物等服務的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該條例繳納增值稅。

根據財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，增值稅稅率應予以調整，包括原先按17%及11%納稅的應課稅營業增值稅應分別調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅計提加計10%抵減額用於抵減應納稅額。

### 印花稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據全國人大常委會2021年6月10日頒佈並將於2022年7月1日起生效的《中華人民共和國印花稅法》，在中國境內書立應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，或在中國境外書立在境內使用的應稅憑證的單位和個人，應當繳納印花稅。

根據財務部於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效、於2011年1月8日修訂並於2022年7月1日廢除的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於1988年9月29日頒佈並於1988年10月1日生效及於2004年11月5日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，中國印花稅僅適用於在中國境內簽立或領受在中國境內具有法律效力且受中國法律保護的特定應納稅文件。

### 相關法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效，於1997年1月14日修訂並生效、並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及相關規定，對經常性國際支付和轉移不予限制，經常項目外匯收支（例如貨物、服務、收益及經常轉移的交易項目）應當具有真實、合法的基礎，憑真實有效的交易單證可以直接到銀行辦理。資本項目、資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品及貸款的外匯收支，應遵循相關法律法規的規定，相關法律法規要求經外匯管理機關批准或登記的，應辦理批准或登記手續。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，對於按相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等），可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施（負面清單）且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。

### 我們的歷史及發展

#### 概覽

我們於2003年成立並於2004年開始為源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務。迪馬集團主要於中國從事住宅物業開發、各類用途的車輛生產及物業管理以及其相關服務。迪馬的物業開發業務主要集中在華中地區（例如武漢及長沙）、中國西南地區（例如重慶、綿陽及成都）及華東地區（例如上海及杭州）。我們透過附屬公司（包括重慶東原、四川東原、武漢中行世嘉及上海澄方）提供有關物業管理服務。自本公司於2015年成立以來，我們進行數次增資及股權轉讓。有關本公司股本變動的詳情，請參閱下文「我們的企業發展」一段。於2020年12月13日，本公司當時股權持有人（亦為發起人）訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司轉制為股份有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元，分為50百萬股每股面值人民幣1.00元的股份。於2020年12月30日，本公司將其名稱由重慶東原仁知實業集團股份有限公司更改為東原仁知城市運營服務集團股份有限公司。

憑藉我們與迪馬集團的長期合作並且受益於迪馬集團的擴張，我們已將旗下業務於中國各地擴張，尤其在中國西南及華東地區。通過有機增長及收購以及多年來的經營，我們已(i)拓展物業組合，涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商業物業、醫院、政府樓宇及學校；及(ii)擴大服務組合，涵蓋非業主增值服務及社區增值服務。自2016年起，我們亦已將旗下服務擴展至源自獨立第三方的物業項目。

於2021年12月31日，我們主要在中國西南及華東地區的城市經營，我們管理51座城市總在管建築面積約28.2百萬平方米的325個物業項目，訂約管理68座城市總建築面積42.9百萬平方米的416個物業項目。

#### 業務里程碑

以下載列我們的業務發展里程碑：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 2003年 | — | 我們的主要經營附屬公司之一重慶東原成立                        |
| 2004年 | — | 我們開始向重慶源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務                 |
| 2009年 | — | 我們首次獲得GB/T 19001-2008/ISO9001:2008質量管理體系認證 |

---

## 歷史及發展

---

- 2010年
  - 我們首次獲中指研究院評為中國物業服務百強企業之一
- 2012年
  - 我們開始於武漢提供物業管理服務，並擴大我們於華中地區的業務版圖
- 2014年
  - 我們自中華人民共和國住房與城鄉建設部獲得一級物業管理企業資質
- 2015年
  - 本公司成立
  - 我們開始提供社區增值服務
  - 引入我們的「東御」品牌
  - 我們擴大於上海的業務版圖
- 2016年
  - 我們開始管理源自獨立第三方的物業項目
- 2017年
  - 我們首次獲得GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證及OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康安全體系認證
- 2019年
  - 我們透過收購重慶盛都的全部股權擴大非住宅物業的物業組合
  - 我們獲中指研究院評為2019中國物業服務百強企業第30位
  - 我們透過收購綿陽瑞升50%股權擴大我們於中國西南地區的業務版圖
  - 我們透過收購湖北中禾的全部股權進一步於華中地區擴張非住宅物業組合
  - 我們透過收購原集文化的全部股權，以進一步擴大我們社區增值服務組合



- 2020年
- 根據中指研究院的資料，在綜合實力<sup>1</sup>方面，我們名列「2020中國物業服務百強企業」第23名。根據中指研究院的資料，就綜合實力<sup>1</sup>而言，我們亦分別於總部位於中國西南地區及長三角地區的「2020物業服務百強企業」中位列第5名及第11名
  - 我們透過收購瀘州跨越的全部股權擴大我們的住宅物業組合
  - 我們透過收購皆斯內集團的全部股權擴大我們的非住宅物業組合，以納入跨國公司及政府組織
  - 我們透過收購盛康集團的51%股權擴大我們的非住宅物業組合，以納入醫院及醫療綜合體
  - 我們通過在台州市及蘇州管理源自獨立第三方物業開發商的物業項目，以進一步擴展我們的地理覆蓋範圍及客戶群
  - 我們開始就位於雲南省滇中新區的物業項目提供物業管理服務
- 2021年
- 根據中指研究院的資料，就綜合實力<sup>1</sup>而言，我們於「2021中國物業服務百強企業」中位列第20名。根據中指研究院的資料，就綜合實力<sup>1</sup>而言，我們亦分別於總部位於中國西南地區及長三角地區的「2021物業服務百強企業」中位列第5名及第9名。根據中指研究院的資料，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們亦分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

---

1. 中指研究院每年根據綜合實力公佈「中國物業服務百強企業」，而綜合實力乃基於過往五年關鍵因素（如（其中包括）物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、社會責任及未來三年的發展潛力）的數據。

### 我們的企業發展

#### 本公司註冊成立

本公司於2015年1月13日在中國成立為有限公司。我們成立時，本公司由迪馬直接全資擁有，註冊資本為人民幣10.0百萬元，主要從事物業管理。自我們成立以來，我們進行了以下增資及股權轉讓：

#### 首次公開發售前股份獎勵計劃

為了(i)認可本集團若干員工所作的貢獻；(ii)鼓勵及挽留該等員工於本集團任職；及(iii)透過於天津合夥所持股權而間接擁有本公司股權使相關員工利益直接與本公司股東利益一致，我們於2019年12月26日採納首次公開發售前股份獎勵計劃。截至2019年12月31日止年度，已確認與根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份有關的一次性以股份為基礎的付款開支約人民幣23.5百萬元。有關我們的首次公開發售前股份獎勵計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關董事、監事及股東之進一步資料－13.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

#### 本公司企業發展

於2017年11月27日，迪馬向東原房地產（迪馬集團成員公司及本公司關連人士）轉讓其於本公司的全部股權，代價人民幣10.0百萬元乃參考本公司當時的註冊資本釐定。

於2020年1月2日，本公司註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣11.9947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由天津合夥以現金注入。該增資完成後，本公司由東原房地產及天津合夥分別持有約83.37%及16.63%。

---

## 歷史及發展

---

於2020年2月12日，本公司註冊資本由人民幣11.9947百萬元增至人民幣12.1947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由東原房地產以現金注入。該增資完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關增資 完成後 所持股權 %
東原房地產(附註)	10.2	83.64
天津合夥	<u>1.9947</u>	<u>16.36</u>
總計	12.1947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士。

於2020年4月23日，本公司註冊資本由人民幣12.1947百萬元增至人民幣19.9947百萬元，悉數繳足。額外資本乃由天津澄方(迪馬集團成員公司及本公司關連人士)以現金注入。該增資完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關增資 完成後 所持股權 %
東原房地產(附註)	10.2	51.01
天津澄方(附註)	7.8	39.01
天津合夥	<u>1.9947</u>	<u>9.98</u>
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

## 歷史及發展

於2020年8月3日，東原房地產與栢天（除持有本公司股權外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向栢天轉讓所持本公司約25.41%股權，代價為人民幣65.0百萬元。有關上述股權轉讓的詳情，請參閱本節下文「首次公開發售前投資」一段。相關股權轉讓完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關股權轉讓 完成後 所持股權 %
天津澄方(附註)	7.8	39.01
東原房地產(附註)	5.1193	25.60
栢天	5.0807	25.41
天津合夥	1.9947	9.98
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

於2020年10月19日，東原房地產分別與(i)嘉實物業（除持有本公司股權外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向嘉實物業轉讓所持本公司約13.57%股權，代價為人民幣34.7百萬元；及(ii)與天津澄方訂立股權轉讓協議，據此，東原房地產向天津澄方轉讓所持本公司約12.03%股權，代價約為人民幣30.8百萬元。有關上述股權轉讓予嘉實物業的詳情，請參閱本節下文「首次公開發售前投資」一段。相關股權轉讓完成後，本公司所持股權如下：

股東名稱	注資 (人民幣百萬元)	相關股權轉讓 完成後 所持股權 %
天津澄方(附註)	10.206	51.04
栢天	5.0807	25.41
嘉實物業	2.7133	13.57
天津合夥	1.9947	9.98
總計	19.9947	100.00

附註：迪馬集團成員公司及本公司關連人士

## 歷史及發展

於2020年12月13日，本公司當時股權持有人（亦為發起人）訂立發起人協議，據此，彼等同意將本公司轉制為股份有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元，分為50百萬股每股面值人民幣1.00元的股份，乃參考經獨立會計師評核的本公司於2020年10月31日的資產淨值約人民幣52.8百萬元釐定，而餘額約人民幣2.8百萬元被確認為資本儲備。所有股份乃以將於2020年10月31日的經審核資產淨值轉換為股份的形式全數繳足。經我們中國法律顧問確認，關於本公司轉制為股份有限公司，本公司已按照中國相關法律法規項下的規定取得主管部門的所有必要批准並遵守適用程序。

於2020年12月17日，本公司轉制為股份有限公司，並於2020年12月30日更名為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。當時的股權持有人及彼等各自於本公司的股權於本公司轉制為股份有限公司前後保持不變。有關轉制後，本公司的註冊資本為人民幣50百萬元，而我們股東及彼等各自之股權如下：

股東名稱	股份數目 (及緊接全球發售前的 所持股權百分比)		%
天津澄方(附註)	25,520,000	51.04	
栢天	12,705,000	25.41	
嘉實物業	6,785,000	13.57	
天津合夥	4,990,000	9.98	
	<u>50,000,000</u>	<u>100.00</u>	

有關本公司股本變動的更多詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關本集團之進一步資料－2.本公司股本變動」一段。

我們的上市構成自迪馬分拆。有關該分拆的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－概覽」一節。

## 分拆的理由

根據中國相關法規以及根據企業架構及本公司所有權，上市將構成自迪馬集團分拆。

鑒於近年來投資者對上市物業管理公司日漸濃厚的興趣，物業開發商分拆其物業管理業務的趨勢有所上升，迪馬董事會（「迪馬董事會」）認為物業管理公司因獨立上市地位而受益並因獨立上市增長迅速，於2019年末，迪馬集團開始探討務求建議分拆的可行性。於2020年初，計及我們業務的快速增長，源自獨立第三方物業項目數目的不斷增加，迪馬董事會認為，此時為本集團尋求獨立上市地位的合適時機，同時於分拆完成後通過採納保留對本集團的控制權的垂直架構，資本化於往績記錄期間我們收購公司（於本節下文「往績記錄期間的收購」一段載述）所得利益。因此，迪馬於2020年12月24日通過股東決議案批准分拆，有效期為自決議案日期起18個月。此外，迪馬集團認為，落實分拆存在商業裨益並符合迪馬集團股東的利益，因為預期分拆將為迪馬集團及其股東整體創造更大價值，原因如下：

- (a) 分拆將讓迪馬集團及其股東抓住機會於我們業務的單獨、獨立平台變現於本集團的投資價值；
- (b) 分拆將讓本集團能夠作為獨立上市集團建立我們的知名度、擁有獨立籌資平台並通過全球發售擴大我們的投資者基礎。分拆將讓本集團直接進入資本市場進行權益及／或債務融資，以在不依賴迪馬集團的情況下撥付我們現有營運及未來擴張，進而提高經營及財務管理效率；
- (c) 分拆將使本集團提升企業形象，因而增強我們吸引能向本集團提供協同效應的戰略投資者的能力，以對本集團進行投資及與本集團直接形成戰略合夥關係；及

- (d) 分拆將讓迪馬集團（不包括本集團）及本集團更集中發展各自業務、就此作出戰略規劃並更好地分配資源。迪馬集團（不包括本集團）及本集團將在獨立管理架構從高效決策程序中受益，以牢抓新興業務機會，特別是本集團配備一支敬業管理團隊以專注我們發展。

於最後實際可行日期，我們並無任何就轉化全部非上市外資股為H股而申請H股全流通之計劃。經參考有關因素，包括市況、監管規定、及上市後股東之意見，我們會考慮是否申請H股全流通。若我們設想於將來申請H股全流通，我們會恰當遵守適用監管及內部規定。

### 首次公開發售前投資

於2020年下半年，嘉實物業及栢天各自與東原房地產訂立股權轉讓協議，據此，首次公開發售前投資者同意收購東原房地產所持本公司合共約38.98%股權，總代價為人民幣99.7百萬元。首次公開發售前投資概述如下：

	栢天	嘉實物業
已付代價金額	人民幣65.0百萬元	人民幣34.7百萬元
協議日期	2020年8月3日	2020年10月19日
悉數結算代價之日	2020年10月10日	2020年12月8日
每股實際成本	約人民幣5.12元（相當於約6.23港元）	約人民幣5.11元（相當於約6.22港元）
較指示性發售價範圍中位數折讓 <sup>(附註)</sup>	較指示性發售價範圍中位數折讓約54.36%	較指示性發售價範圍中位數折讓約54.43%



---

## 歷史及發展

---

	栢天	嘉實物業
代價基準	代價乃經參考獨立估值師採用收入法評估的本公司截至2019年12月31日的估值約人民幣255.8百萬元後公平磋商釐定。於釐定代價時考慮的其他因素包括(i)下文所披露首次公開發售前投資為本公司帶來的預期戰略裨益；及(ii)鑒於有關本公司於投資時能否成功上市且並無任何退出或撤資以及預期禁售期的不確定性，首次公開發售前投資者於首次公開發售前投資中承受的投資風險。	
首次公開發售前投資 完成後本公司概約股權	25.41%	13.57%
上市後本公司概約 實際股權	19.06%	10.18%
特權	概無授出特權。無權提名董事（根據細則各自作為股東的提名權除外，惟股東持有或合計持有超過5%的股份或會提名董事）。	
禁售期	根據相關《中國公司法》的規定，首次公開發售前投資者(i)於全球發售完成前或自上市日期起直至上市後六個月期間不得根據股權轉讓協議；及(ii)自上市日期起直至上市後一年期間不得於任何時間直接或間接出售彼等所持有之任何股份。	
所得款項用途	由於首次公開發售前投資乃通過首次公開發售前投資者與東原房地產之間的股權轉讓進行，故東原房地產獲支付代價，而本集團概無收取所得款項。	

### 策略利益

#### 栢天

董事認為，首次公開發售前投資將鞏固本公司的股東基礎。此外，栢天的最終股東王浩先生擁有管理中國多家私人公司的廣泛經驗。詳情請參閱下文「有關首次公開發售前投資者的資料」一段。經考慮中國物業管理市場的長期前景、本集團的競爭優勢、歷史財務表現及本集團業務的潛在增長，王浩先生決定通過栢天投資本集團。憑藉其在業務管理與投資方面的豐富經驗，加之其人脈，王浩先生亦能夠通過提供投融資推薦以支援我們未來的業務發展及擴大我們的在管物業項目組合，為本集團創造利益。於往績記錄期間，憑藉其個人業務網絡，王浩先生向我們引薦三個住宅物業管理項目，該等物業項目位於陝西省及四川省，總建築面積約為2.3百萬平方米及每月物業管理費介於約人民幣2.5元至人民幣4元。經考慮王浩先生於資本市場的經驗，尤其是其於房地產行業的投資及業務網絡，董事認為，來自栢天的首次公開發售前投資將有利於本集團的業務發展及日後擴張計劃。

#### 嘉實物業

嘉實物業持有於中國、香港、新加坡等多個市場上市的股本證券以及從事(其中包括)金融服務及環保業務的公司的投資。詳情請參閱下文「有關首次公開發售前投資者的資料」一段。由於嘉實物業對中國物業管理行業持樂觀態度，亦有考慮中國物業管理市場的長期前景、本集團的歷史財務表現及潛在業務增長，嘉實物業決定投資本集團。鑒於嘉實物業於資本市場的聲譽及市場地位，董事認為本集團可從嘉實物業的投資中獲益，因為這表明了其對本集團的經營有信心，有助於我們擴大股東基礎及市場認可度。憑藉投資於不同市場上市的股本證券的經驗，嘉實物業為我們提供有關本集團企業管治、財務報告及內部控制的專業意見，該等專業意見對本集團上市後的持續合規十分重要。董事亦認為嘉實物業股東可在制定我們日後的業務擴張以及收購及於各區域市場發展的策略時提供見解及推薦建議，並認為首次公開發售前投資將有利於本集團的業務發展。

栢天

嘉實物業

首次公開發售前投資融資  
來源

就董事所深知及確信，首次公開發售前投資者最終實益擁有人自彼等各自儲蓄及先前業務投資累計的個人融資資源。

*附註：*該百分比乃根據發售價13.65港元（即指示性發售價範圍11.90港元至15.40港元的中位數）計算。本集團上市時的估值高於本集團2019年12月31日的估值，原因如下：(i)本集團客戶群擴展至跨國企業及收購皆斯內集團推動非住宅物業物業管理業務的發展；(ii)將我們的物業管理服務擴展至醫院及我們收購盛康集團貢獻的醫療綜合體；(iii)皆斯內集團及盛康集團因收購而獲得經驗豐富的管理團隊；(iv)總部遷往上海，促進我們在華東地區的擴張；(v)我們的收益及淨利潤持續增長；及(vi)行業排名提升。

據我們的中國法律顧問告知，相關中國法律所規定有關本公司的首次公開發售前投資的所有必要股東批文、監管批文或登記均已獲得且首次公開發售前投資的進行乃符合所有適用法律法規。綜上所述，董事認為，於最後實際可行日期，首次公開發售前投資已完成，而股權轉讓資金已不可撤回地結清。

經考慮以下（包括但不限於）各項因素：(i)倘全球發售未能進行，首次公開發售前投資者因首次公開發售前投資者並無按股權轉讓協議條款獲授任何退出或撤資的權利而承擔的投資風險以及首次公開發售前投資者投資於非上市公司所承擔的其他投資風險，包括（其中包括）全球發售及上市完成前我們H股缺乏流通量及公開交易市場；(ii)上文所載首次公開發售前投資者應為本集團帶來的戰略利益；及(iii)各首次公開發售前投資者於上市日期起計一年期間根據《中國公司法》規定轉讓非上市外資股的限制及各首次公開發售前投資者承受的始於上市日期的六個月禁售期限制，獨家保薦人認為，就首次公開發售前投資支付代價人民幣65百萬元及人民幣34.7百萬元乃經各方公平磋商後釐定。

### 有關首次公開發售前投資者的資料

#### 嘉實物業

嘉實物業為於2020年10月15日在香港註冊成立的有限公司，由Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC 代表物業管理投資部（於開曼群島成立的獨立投資組合及獨立第三方）全資擁有。Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC代表物業管理投資部管理股份由嘉實國際投資有限公司（「嘉實投資」）全資擁有。嘉實投資為於香港註冊成立的有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。嘉實投資主要從事資產管理及提供投資諮詢服務。嘉實投資由下述公司擁有：(i)中誠信託有限公司（由中國財政部最終實益擁有）；(ii)立信投資有限責任公司（由趙宏徵先生最終實益擁有）；及(iii)DWS Investments Singapore Limited（由於法蘭克福證券交易所及紐約證券交易所雙邊上市之德意志銀行最終實益擁有）。中誠信託有限公司，立信投資有限責任公司與DWS Investments Singapore Limited及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方，而據我們所知及所信，其與本集團、我們之董事、股東或高級管理人員及任何彼等各自之聯繫人之間並無任何過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係（對本公司之首次公開發售前投資除外）。嘉實物業、其母公司及其最終實益擁有人主要從事股本投資、於中國及海外市場提供金融諮詢服務。Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC之獨立認購人為All Wealthy Investment Limited，其為一間於香港註冊成立之有限公司，最終由獨立第三方黃永雄先生最終擁有。黃永雄先生為Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC的被動認購人。彼亦為一名私人投資者，投資其他來自多個行業的中國上市公司，包括信息技術、化學、原材料、食品等行業。於成為一名私人投資者之前，黃永雄先生自2008年8月至2015年8月擔任珠海合進投資諮詢有限公司的經理。除對本公司之首次公開發售前投資外，All Wealthy Investment Limited、黃永雄先生與本公司及其附屬公司、董事及高級管理人員或彼等各自之緊密聯繫人之間並無任何過往或現有關係。嘉實物業通過市場資料獲得投資本集團的機遇。由於嘉實物業對中國物業管理行業持樂觀態度，同時亦考慮到中國物業管理市場的長期前景、本集團業務的歷史財務表現及增長潛力，嘉實物業決定投資本集團。

### 栢天

栢天為於2019年12月20日在香港註冊成立的有限公司。除彼透過栢天於本公司的股權外，栢天由獨立第三方王浩先生間接全資持有。王浩先生通過迪馬主席羅韶穎女士的引薦與本集團相識。王浩先生為羅韶穎女士長江商學院的校友。

王浩先生擁有管理中國多家公司逾15年的經驗。2002年2月4日至2015年3月20日期間，王浩先生擔任中國電力清潔能源發展有限公司（其股份曾於聯交所主板上市（前股份代號：735）並於2019年8月通過私有化取消上市）的執行董事。2015年3月11日至2017年8月16日期間，王浩先生擔任中國智慧能源集團控股有限公司（其股份現於聯交所主板上市（股份代號：1004））的主席、行政總裁兼執行董事。自2018年9月起，王浩先生亦擔任瑞富資本集團有限公司（一家主要從事資產管理及項目投資的公司）的董事會主席。考慮到中國物業管理市場的長期前景、本集團的競爭優勢、本集團業務的歷史財務表現及增長潛力，王浩先生決定通過栢天投資本集團。

就董事所知及所信，除彼等各自透過相關首次公開發售前投資者於本公司的股權外，首次公開發售前投資者及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方且過往或現時概無與本公司及／或其任何關連人士有任何關係且並非控股股東、重慶東銀及彼等各自關連人士及聯繫人的一致行動人士。各首次公開發售前投資者收購本公司股權的各自資金來源來自於彼等的自有資源且並非通過本公司關連人士的直接或間接融資獲得。

董事認為，首次公開發售前投資者各自的投資彰顯彼等對本集團業務的信心。首次公開發售前投資者通過向本集團提供發展及擴大我們綜合物業管理業務方面的策略意見及業務營運使本集團得益。

### 禁售期及公眾持股量

於上市後，各首次公開發售前投資者將成為本公司主要股東，因此就上市規則第8.08條而言首次公開發售前投資者作為本公司關連人士將不計入上市後的公眾持股量。

各首次公開發售前投資者同意其不會於訂立相關股權轉讓協議之日起至上市後滿六個月當日期間的任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。根據相關《中國公司法》的規定，各首次公開發售前投資者不得於上市日期起計一年內轉讓彼等持有的任何非上市外資股。

### 遵守臨時指引及指引信

獨家保薦人已確認首次公開發售前投資符合聯交所於2010年10月13日發佈並於2017年3月更新的首次公開發售前投資臨時指引、聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL-43-12以及聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12。

### 主要經營附屬公司

於最後實際可行日期，我們的業務營運由本集團於中國成立或收購的經營附屬公司開展。以下載列主要企業發展（包括我們於往績記錄期間在中國的主要經營附屬公司股權的主要變動）：

#### 重慶東原

重慶東原主要從事提供物業管理服務。其於2003年9月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付），並由東原房地產擁有40%的股權及由重慶東銀擁有60%的股權。

於一系列股權轉讓後，自2015年1月29日起，重慶東原由本公司全資擁有。於一系列註冊資本增加後，於2016年7月14日，重慶東原註冊資本增加至人民幣100百萬元（以現金悉數支付）。自該日起，重慶東原股權概無變動。

#### 上海澄方

上海澄方主要從事提供物業管理服務。其於2015年5月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付）。上海澄方自成立起一直由本公司全資擁有。



### 四川東原

四川東原主要從事提供物業管理服務。其於2010年5月12日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣3百萬元（以現金悉數支付），並由重慶東原全資擁有。於2016年7月14日，四川東原註冊資本增加至人民幣10百萬元（由重慶東原以現金悉數支付）。四川東原自成立起一直由重慶東原全資擁有。

### 武漢中行世嘉

武漢中行世嘉主要從事提供房地產經紀服務。其於2017年7月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1百萬元。武漢中行世嘉自成立起一直由本公司全資擁有。

### 重慶東桂合

重慶東桂合主要從事提供物業管理服務。其於2017年10月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣1百萬元。重慶東桂合自成立起一直由重慶東原全資擁有。

### 附屬公司的主要公司變動

下列為緊接本招股章程日期前兩年內的主要企業變更及其他附屬公司股本變更：

於2020年5月26日，深圳市創匯銀建設發展有限公司（除其於貴州東原的股權之外，為獨立第三方）與都勻市穎創置業有限公司（「都勻穎創」（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，都勻穎創收購深圳市創匯銀建設發展有限公司於貴州東原45%的股權，代價為零。於完成相關股權轉讓後，貴州東原由重慶東原擁有55%股權及由都勻穎創擁有45%股權。

於2020年11月18日，湖南湘衛醫院管理有限公司及李海惠女士（各自為一名獨立第三方）與廣西盛康及李崎勝先生（除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此(i)廣西盛康及李崎勝先生分別自湖南湘衛醫院管理有限公司收購廣西湘衛16%及44%的股權，代價為人民幣480,000元及人民幣1,320,000元；



及(ii)李崎勝先生自李海惠女士收購廣西湘衛的5%股權，代價為人民幣150,000元。該代價乃經考慮廣西湘衛於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於相關股權轉讓後，廣西湘衛分別由廣西盛康擁有51%的股權及由李崎勝先生擁有49%的股權。

於2020年12月28日，李崎勝先生(除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方)與廣西盛康訂立股權轉讓協議，據此，廣西盛康自李崎勝先生收購廣西湘衛的49%股權，代價為人民幣1.47百萬元。該代價乃經考慮廣西湘衛於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。於最後實際可行日期，廣西湘衛由廣西盛康全資擁有。

於2021年1月7日，上海萌前的股權持有人通過一項股權持有人決議案，將上海萌前的註冊資本從人民幣10百萬元削減至人民幣1百萬元。有關註冊資本削減的所有相關程序於2021年3月3日完成。

除上述「附屬公司的主要公司變動」分段下各段所述外，緊接本招股章程日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無變動。

有關本集團於合營企業及聯營公司的投資詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關本集團之進一步資料－4.本集團於往績記錄期間之聯營公司及合營企業」一節。

### 往績記錄期間的收購

#### 收購重慶盛都

於2019年3月11日，重慶東原與何貴先生及趙莉女士(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自何貴先生及趙莉女士收購重慶盛都的全部股權，總代價為人民幣1.2百萬元，已於2020年4月10日悉數結算。該代價乃經考慮重慶盛都的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，重慶盛都成為重慶東原的全資附屬公司。重慶盛都從事提供非住宅物業的物業管理服務予非住宅物業。收購重慶盛都的機會乃透過重慶市物業管理協會分享的資料獲得。此次收購旨在通過擴張至非住宅物業來使我們的物業組合多元化，同時擴充現有經營規模。

### 收購湖北中禾

於2019年4月2日，重慶東原與鍾玲英女士及寧守輝先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自鍾玲英女士及寧守輝先生收購湖北中禾的全部股權，總代價為人民幣1.35百萬元。於最後實際可行日期，人民幣0.85百萬元的代價已結算。於重慶東原自位於湖北省的住宅物業項目的物業開發商獲收啟動費用後十個營業日內，餘下代價預期將予支付。該代價乃經考慮湖北中禾的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，湖北中禾成為重慶東原的全資附屬公司。湖北中禾從事提供物業管理服務。我們通過一名獨立第三方的引薦與鍾玲英女士及寧守輝先生相識。此次收購旨在在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。

### 收購綿陽瑞升

於2019年6月10日，重慶東原與獨立第三方曾建斌先生訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自曾建斌先生收購綿陽瑞升全部股權的50%，總代價為人民幣11.0百萬元，已於2019年9月17日悉數結算。該代價乃經考慮綿陽瑞升的資產淨值及業務發展後公平磋商釐定。該收購完成後，綿陽瑞升由重慶東原擁有50%股權及兩名獨立第三方（即曾建斌先生及曾素瓊女士）合共擁有50%股權。綿陽瑞升從事提供物業管理服務。我們通過本公司前董事俞尾銀先生的引薦與曾建斌先生相識。此次收購旨在在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。完成收購綿陽瑞升後，其成為我們的合營企業公司。

### 收購原集文化

於2019年12月31日，本公司與東原房地產訂立股權轉讓協議，據此，本公司收購原集文化的全部股權，總代價為人民幣1百萬元，已於2020年1月10日悉數結算。該收購完成後，原集文化成為本公司全資附屬公司。原集文化從事提供增值物業管理服務。此次收購旨在豐富我們的服務組合至社區增值服務，同時擴充現有經營規模。

### 收購瀘州跨越

於2020年7月3日，重慶東原與韓路陽先生（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原收購瀘州跨越的全部股權，名義代價為人民幣1元，已於2020年7月3日悉數結算。該代價乃經考慮瀘州跨越於股權轉讓日期並無業務經營及其註冊資本並未繳足後公平磋商釐定。該收購完成後，瀘州跨越成為重慶東原的全資附屬公司。收購瀘州跨越的機會乃透過市場資料獲得。韓路陽先生為重慶跨越（集團）股份有限公司（「重慶跨越」）（為重慶住宅物業開發商）的董事。收購瀘州跨越為本集團與重慶跨越的合作。預期本集團將透過瀘州跨越向重慶跨越的住宅物業提供物業管理服務。此次收購旨在擴張我們的住宅物業組合、在地域上擴大我們的市場地位及擴充現有經營規模。

### 收購皆斯內集團

於2020年10月26日，重慶東原與皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內物業」）及Andreas Ermann先生（均為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自皆斯內物業及Andreas Ermann先生收購各自所持皆斯內上海的86%及14%股權，初始總代價為人民幣88,935,164.52元，其可按如下概述之調整機制進行調整：

- (1) 倘以下任何情況發生，初始總代價應予以調整：
  - (a) 倘皆斯內上海的任何負債（其並未計入股權轉讓協議，或予以豁免，或並未由Andreas Ermann先生、皆斯內物業（統稱為「甲方」）及重慶東原（與甲方統稱為「訂約方」）預先確認，或其並非於皆斯內上海的日常業務過程中產生）包括但不限於應付賬款、已收客戶墊款、應付稅項、應付僱員薪酬及其他應付款項；
  - (b) 倘皆斯內上海自企業變更登記完成日期（「登記完成日期」）至訂約方完成股權轉讓協議所載的所有交割事項之日（「交割日期」）期間的賬目中錄得任何新資產或任何現金盈餘，該等款項應歸屬於重慶東原，並且初始總代價不得予以調整；

- (c) 倘於交割日期，皆斯內上海持有其聯屬公司的任何未償還貸款（其已於2020年10月26日到期但仍未償還），則有關貸款的未償還金額應根據以下規則自初始總代價中扣除：(i)倘有關貸款乃於2019年產生，則有關債務的15倍金額應自初始總代價中扣除；(ii)倘有關貸款乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額的等值金額應自初始總代價中扣除。倘非聯屬公司欠皆斯內上海的任何債務（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）於2020年10月26日並未償還，則應評估有關債務的可收回性，並應根據彼時由相關機構出具之評估結果做出壞賬撥備。倘有關未收回債務乃於2019年產生，則有關債務未償還金額的15倍金額將自初始總代價中扣除；倘債務乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）的等值金額應自初始總代價中扣除；
- (d) 物業管理服務協議或物業服務協議所得收益與初始總代價之間的調整機制如下：

下調金額= (截至2020年終止的每月合約收益 - 於2020年新簽約的每月合約收益) x 12-2019年總收益 x 2% x 5.92% x 15

為免生疑，倘計算結果為零或負數，則不會調整初始總代價。

其中：

「截至2020年終止的每月合約收益」指皆斯內上海於2019年履行但終止於2020年1月1日至2020年12月31日期間（且因重新投標產生損失而並未重續或授予新協議）的有關物業管理服務協議項下的每月總收益；

「於2020年新簽約的每月合約收益」指於2020年1月1日至2020年12月31日期間新獲得的有關物業管理服務協議（不包括重續的物業管理服務協議）項下的每月總收益；

「2019年總收益」為人民幣128,756,799.34元。

就以皆斯內物業的名義訂立的若干物業管理服務協議而言，

- (i) 於有關物業項目到期後，倘客戶並未與皆斯內上海訂立物業管理服務協議（而皆斯內上海已直接向客戶收取合約價格，則相關物業管理服務協議應被視為於2019年履行並終止於2020年1月1日至2020年12月31日期間的協議（「視作2019年已履行合約」），初始總代價將根據下列公式進行調整：

視作2019年已履行合約之平均月收益 x 12 x 5.92% x 15

- (ii) 就已預付截至2020年12月及2021年1月的物業管理費的若干物業管理服務協議而言，重慶東原有權扣除有關協議項下自登記完成日期至從確認溢利差額（定義見下文）中預付物業服務管理費的最後一個月期間的應收款項；
- (e) 根據截至交割日期的經審核資產負債表（「交割日期資產負債表」）及相關資產清單，倘通過存貨盤點發現任何資產減值虧損，有關虧損應入賬。倘有關虧損乃於2019年產生，則有關虧損的15倍等值金額應自初始總代價中扣除；倘有關虧損乃於其他年度產生，則有關虧損的等值金額應自確認溢利差額（定義見下文）中扣除；
- (f) 截至2021年12月31日，倘因皆斯內上海方面的原因延後結轉成本及開支而產生任何差額，則有關差額的15倍金額應自初始總代價中扣除（即有關成本及開支應該但並未計入2019年的年度成本及開支）或加上（即有關成本及開支不得但實際已計入2019年的年度成本及開支）（倘有關差額乃於2019年產生）；或有關差額的等值金額應自初始總代價中扣除或加上（倘有關差額乃於其他年度產生）；

- (g) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納皆斯內上海應繳納的社保或公積金供款而被相關政府機關責令補繳不足付款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項，且不足付款或處罰並非歸屬於重慶東原；
  - (h) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納企業所得稅而被政府主管機關責令繳納稅款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項；
  - (i) 截至2021年12月31日，倘皆斯內上海因於2020年10月26日之前並未根據相關監管要求繳納皆斯內上海應繳納的殘疾人就業保障金而被政府主管機關責令補繳不足付款或處罰，則皆斯內上海實際就此支付的金額應自初始總代價中扣除，惟甲方應充分知悉有關事項；
  - (j) 交易價值調整的其他因素由訂約方協定且並未於重慶東原的盡職調查中發現；及
- (2) 交割日期資產負債表所載皆斯內上海的未分配溢利的賬面值減去截至2020年10月26日已派付的溢利（「**確認溢利差額**」）應加入初始總代價。

該代價乃經考慮(i)獨立估值師所評估於2020年12月31日的資產淨值約人民幣35百萬元；(ii)市場上同類市場參與者及類似收購交易的估值；(iii)皆斯內上海經驗豐富的管理團隊；及(iv)皆斯內集團的業務發展後公平磋商釐定，尤其是我們董事認為，皆斯內集團如下所載之客戶背景反映了皆斯內集團所提供物業管理服務之質量及標準。因此，收購皆斯內集團將促進我們的品牌建設。該代價已於2022年1月28日根據股權轉讓協議條款悉數結算。結算時，重慶東原的應付初始總代價並未作出調整。



## 歷史及發展

緊接我們收購皆斯內上海前，其主要從事提供非住宅物業（包括學校、外國大使館、辦公室及跨國企業的展廳）的物業管理服務。截至2020年12月31日，有關物業項目主要位於中國的一線城市，包括北京、上海、深圳及成都等，合約建築面積約2.0百萬平方米。根據獨立估值師出具的估值報告，皆斯內上海根據中國企業會計準則編製的截至2020年12月31日止三個年度的若干財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	115,791.9	126,239.5	131,160.5
毛利	16,483.3	19,162.6	22,822.9
純利	3,224.6	5,726.2	6,876.8
毛利率(%)	14.2	15.2	17.4

收購皆斯內集團的機會乃透過市場資料獲得。此次收購旨在(i)通過擴張至非住宅物業（包括學校、位於國內的外國大使館）來使物業組合多元化；及(ii)使客戶群多元化，以納入跨國公司及政府組織（包括許多外國總領事館），同時擴充現有經營規模及在地域上擴大我們的市場地位。除向本集團出售彼等各自於皆斯內上海的股權之外，皆斯內物業、Andreas Ermann先生與本集團以及據我們董事之所深知及所信，我們的董事、股東或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間並無過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係。

### 收購盛康集團

於2020年12月12日，重慶東原與李崎勝先生（除其於廣西湘衛及廣西盛康的股權之外，為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，重慶東原自李崎勝先生收購廣西盛康的51%股權，初始總代價為人民幣20百萬元，其可按如下概述之調整機制進行調整：

- (1) 倘盛康集團截至2020年12月31日止年度的淨利潤低於人民幣3百萬元，初始總代價將調整如下：

$$\text{下調金額} = (\text{人民幣3百萬元} - \text{盛康集團截至2020年12月31日止年度的淨利潤}) \times 13 \times 51\%$$



- (2) 倘於交割日期，廣西盛康持有其聯屬公司的任何未償還貸款，則有關貸款的未償還金額應根據以下規則自初始總代價中扣除：(i)倘有關貸款乃於2020年產生，則有關債務的13倍金額應自初始總代價中扣除；(ii)倘有關貸款乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額的等值金額應自初始總代價中扣除。倘非聯屬公司欠廣西盛康的任何債務（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）並未償還，則應評估有關債務的可收回性，並應根據彼時由相關機構出具之評估結果做出壞賬撥備。倘有關未收回債務乃於2020年產生，則有關債務未償還金額的13倍金額將自初始總代價中扣除；倘債務乃於其他年度產生，則有關債務未償還金額（包括但不限於應收賬款、超過會計期間的其他逾期應收款項、單證不符、長期無法收回及其他因素）的等值金額應自初始總代價中扣除；
- (3) 倘於交割日期，根據期末資產負債表，倘資產減值須計提，則有關減值金額應自初始總代價中扣除。倘有關減值金額乃於2020年產生，則有關債務金額的13倍金額將自初始總代價中扣除。倘有關減值乃於其他年度產生，則有關減值金額應自初始總代價中扣除；
- (4) 截至2021年12月31日，倘因廣西盛康方面的原因延後結轉成本及開支而產生任何差額，則有關差額的13倍金額應自初始總代價中扣除（即有關成本及開支應該但並未計入2020年的年度成本及開支）或加上（即有關成本及開支不得但實際已計入2020年的年度成本及開支）（倘有關差額乃於2020年產生）；或有關差額的等值金額應自初始總代價中扣除或加上（倘有關差額乃於其他年度產生）；
- (5) 倘存在廣西盛康未在股權轉讓協議中列明或未經股權轉讓協議各方事先確認的任何負債；及
- (6) 倘因任何訴訟、仲裁及其他合約安排或協議而產生任何付款。

## 歷史及發展

根據股權轉讓協議，李崎勝先生向重慶東原作出截至2024年12月31日止各財政年度的利潤保證。該代價乃經考慮(i)獨立估值師根據相關法律法規及資產評估標準使用資產基礎法評估截至2020年12月31日的可識別資產價值的公平值為約人民幣23.1百萬元，可識別負債或或然負債的公平值為約人民幣6.9百萬元；(ii)市場上同類市場參與者及類似收購交易的估值；(iii)盛康集團經驗豐富的管理團隊；及(iv)盛康集團的業務發展後公平磋商釐定，本集團多元化之物業組合包括醫院及醫療綜合體、向非業主提供之增值服務(包括增值服務)及客戶群。於最後實際可行日期，人民幣14百萬元的代價(稅前)已結算，餘下預計於審閱廣西盛康截至2024年12月31日止年度財務後並根據股權轉讓協議條款結算。

於最後實際可行日期，本公司基於對上述調整機制的評估，並未調整收購廣西盛康的初始總代價。因此，初始總代價的上述調整機制不會對我們的財務表現、狀況及現金流產生影響。然而，根據李崎勝先生作出的利潤保證，倘盛康集團未能符合利潤保證，本集團可享有8%保證利潤與實際利潤乘以相關財政年度淨利潤率之間的差額的賠償。該收購完成後，廣西盛康成為重慶東原的非全資附屬公司。廣西盛康從事提供醫院物業管理服務。

緊接我們收購盛康集團前，其主要從事提供醫院及醫療聯合體的物業管理服務。有關物業項目位於廣西省。根據盛康集團未經審核綜合管理賬目，且根據中國企業會計準則，盛康集團截至2020年12月31日止三個年度的若干財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	28,450.6	34,049.6	32,893.8
毛利	6,689.3	8,460.5	8,687.1
淨利潤	804.4	2,596.0	2,359.4
毛利率(%)	23.5	24.8	26.4

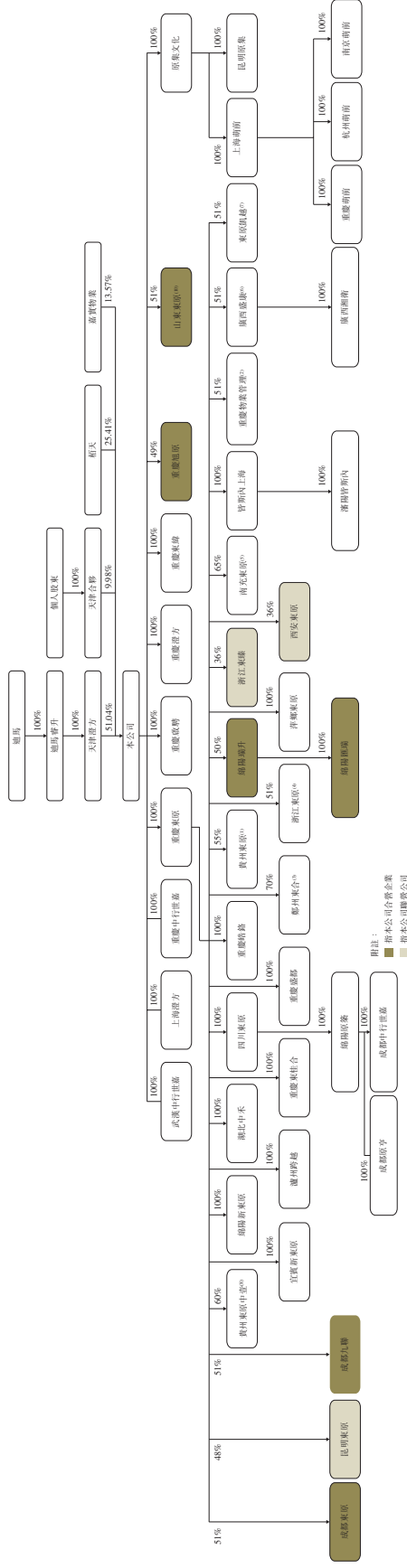
收購盛康集團的機會乃透過市場資料獲得。該收購旨在豐富(i)物業組合(包括醫院及醫療綜合體)；(ii)非業主增值服務，包括向醫療相關組織提供增值服務，例如醫療衣服清洗及消毒服務及為醫院病人提供醫療相關必需品；及(iii)客戶群，同時擴大我們的現有業務規模。除出售彼於廣西盛康的股權予本集團及彼於廣西湘衛的股權之外，李崎勝先生與本集團以及據我們董事之所深知及所信，我們的董事、股東或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間並無過往或現有業務、家族、融資、僱傭、信託、資金流動或其他關係。

我們董事確認，上述任何收購有關的上市規則所界定適用百分比率概無超過25%，毋須按上市規則第4.05(A)條予以披露。除本節上文「往績記錄期間的收購」一段所披露者外，我們概無於往績記錄期間進行我們認為對本集團業務及表現屬重大的任何其他重大收購、出售或合併。

### 中國法律合規

據我們的中國法律顧問告知，除上文「往績記錄期間的收購」一段所披露者外，本公司的成立及變更性質、本公司股權架構的各項變動及本集團各項收購乃屬合法妥善完成及處理，並符合所有中國適用法律、規則及法規。於最後實際可行日期，我們中國法律顧問確認，我們已就該等在所有重大方面的變動自中國有關部門獲得所有必要批文、許可、授權及同意，且該等批文、許可、授權及同意均屬有效、當前使用、持續有效且未被撤銷，本公司所持各附屬公司、合營企業及聯營公司的股權屬有效。

於最後實際可行日期，本公司已發行50,000,000股股份，註冊股本為人民幣50,000,000元。於上市後，假設超額配股權未獲行使，預期註冊資本將增至人民幣66,666,667元，包括50,000,000股非上市股份及16,666,667股H股。除本節上文所述的變更的性質外，本公司於全球發售完成前未就上市進行任何重組。以下載列本集團於緊接全球發售前的股權及企業架構：

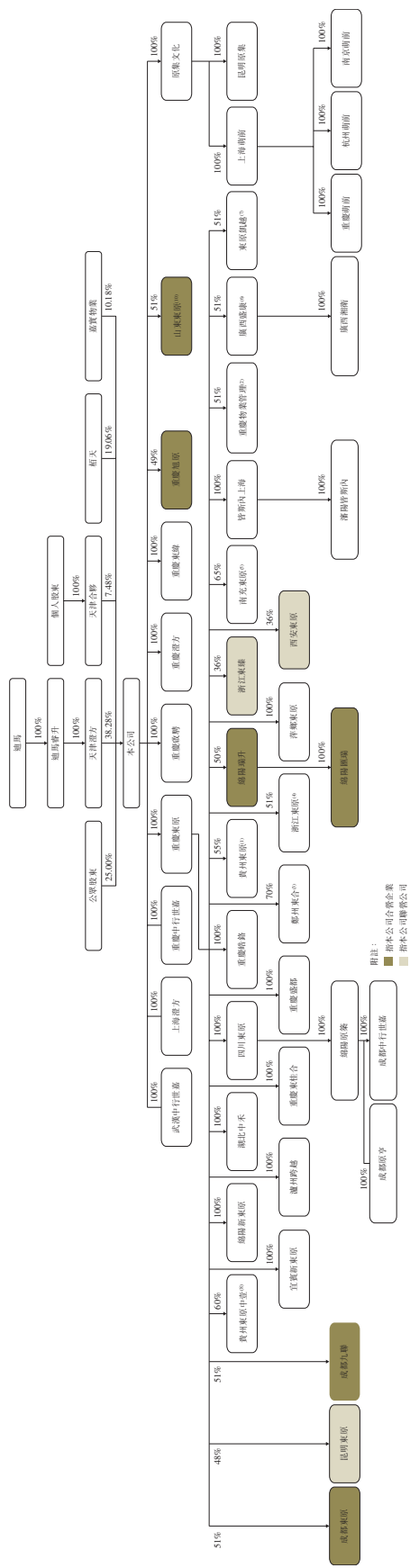


附註：

1. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有55%的股權及由獨立第三方都勻市穎創置業有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有45%的股權。
2. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方重慶歐典物業服務有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。
3. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有70%的股權及由獨立第三方鄭州合歡物業管理有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有30%的股權。

4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方台州市萬和物業管理服務有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。
5. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有65%的股權及由獨立第三方儀隴縣澤博商貿有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有35%的股權。
6. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方李崎勝先生(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。
7. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方四川大愛公共設施管理有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。
8. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有60%的股權及由獨立第三方貴州中壹物業管理有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有40%的股權。

以下載列本集團於全球發售完成後的股權架構(假設超額配股權未獲行使)：



附註：

1. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有55%的股權及由獨立第三方都勻市穎創置業有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有45%的股權。
2. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方重慶歐典物業服務有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。
3. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有70%的股權及由獨立第三方鄭州合歡物業管理有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有30%的股權。
4. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方台州市萬和物業管理服務有限公司(除其於該附屬公司的股權之外)擁有49%的股權。

5. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有65%的股權及由獨立第三方儀隴縣澤博商貿有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有35%的股權。
6. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方李崎勝先生（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
7. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有51%的股權及由獨立第三方四川大愛公共設施管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有49%的股權。
8. 該附屬公司由本公司直接全資附屬公司重慶東原擁有60%的股權及由獨立第三方貴州中壹物業管理有限公司（除其於該附屬公司的股權之外）擁有40%的股權。



## 概覽

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。根據中指研究院的資料，於2021年，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

我們已在中國提供物業管理服務逾17年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使我們從許多競爭對手中脫穎而出。截至2021年12月31日，我們在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。多年來，我們採取的發展戰略，是通過在我們管理的物業項目所在的現有城市擴大業務組合，同時進入我們認為具有高增長潛力的新城市。截至2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約28.2百萬平方米。其中，133個為住宅物業及192個為非住宅物業。截至2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。截至2021年12月31日，我們管理的物業項目之總在管建築面積約50.0%源自迪馬集團及聯屬公司。我們管理的多個物業項目包括我們就此訂立相關物業管理服務協議的物業項目，而有關協議未訂明在管建築面積。就該等物業項目而言，我們主要根據動用的人員數目就我們管理的每個物業項目按包幹制收費。

我們於往績記錄期間經歷快速增長。我們的收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約113.4%至2021年的約人民幣1,193.4百萬元，複合年增長率約為46.1%。截至2021年12月31日止三個年度的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元，自2019年至2021年增長約132.8%。於同期，我們錄得毛利率分別約為23.7%、28.2%及25.9%。截至2021年12月31日止三個年度各年，我們的年內利潤分別約為人民幣25.6百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣130.4百萬元，自2019年至2021年增長約409.4%。此外，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

我們通過三個主要業務領域為住宅和非住宅物業提供多元化服務，即(i)物業管理服務；(ii)我們向我們管理的物業業主及住戶提供的社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。於往績記錄期間，我們已與迪馬集團及聯屬公司建立長期穩定的合作關係，且我們通過參加迪馬集團及聯屬公司的招投標程序獲取物業管理服務協議成功率均為100%。我們於2016年開始為源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務。我們擁有多元化的客戶群，包括物業開發商、物流公司、中國政府部門、當地和國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。我們認為，我們的綜合物業管理服務可豐富我們的收益資源並降低我們在任何單一分部遭受波動的風險。我們的服務主要包括以下內容：

- **物業管理服務** — 我們向物業開發商、業主及住戶提供各類物業管理服務，包括(其中包括)安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維修及保養服務。除住宅物業外，我們的物業組合亦涵蓋商業及辦公樓宇、公共及其他物業(例如工業園、醫院及學校)。
- **社區增值服務** — 我們向我們管理的物業業主及住戶提供社區增值服務以滿足其生活所需。我們的社區增值服務主要包括(i)停車位管理服務；(ii)停車位及物業銷售服務；(iii)公共資源管理服務；(iv)物業代理服務；(v)社區活動策劃服務；(vi)公用事業維護服務；及(vii)裝修廢品處理服務。
- **非業主增值服務** — 我們提供非業主增值服務，包括(其中包括)(i)協銷服務；(ii)保養及裝修服務；(iii)前介諮詢及檢驗服務；及(iv)額外定製服務。

我們認為我們的物業管理服務業務作為我們賺取收益的基礎，有助擴大我們非業主增值服務及社區增值服務的客戶群。我們認為，我們的三條業務線相輔相成，而透過提供多元化服務，我們將能夠提高客戶的滿意度及忠誠度。透過提高客戶黏性，我們能夠獲取更多新物業項目，從而提升我們的品牌及市場聲譽，並提高我們的盈利能力。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	257,284	46.0	349,366	45.6	629,028	52.7
社區增值服務	175,474	31.4	204,797	26.7	286,851	24.0
非業主增值服務	126,396	22.6	212,639	27.7	277,544	23.3
<b>總計：</b>	<b>559,154</b>	<b>100.0</b>	<b>766,802</b>	<b>100.0</b>	<b>1,193,423</b>	<b>100.0</b>

### 我們與迪馬集團及聯屬公司的戰略業務關係以及對其的倚賴

我們與迪馬集團及聯屬公司維持常駐戰略業務關係。於最後實際可行日期，迪馬間接透過迪馬睿升及天津澄方持有我們已發行股本總額約51.04%。我們的上市構成自迪馬的分拆。作為迪馬集團旗下成員，我們於往績記錄期間的物業項目絕大部分涉及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目管理。

於往績記錄期間，源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別應佔本集團管理的總建築面積約76.7%、52.9%及50.0%，以及源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別應佔我們物業管理服務所得收益約93.9%、84.9%及57.4%。

根據中指研究院的資料，中國物業管理服務提供商通常自其聯屬物業開發商獲取物業項目。然而我們可能於日後繼續與迪馬集團及聯屬公司合作及對其產生倚賴，我們已自2018年起開始探索與獨立第三方發展業務的機會。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團已與獨立第三方訂立9份新物業管理服務協議，額外合約建築面積約0.1百萬平方米，佔我們於相同期間獲得的新委聘的總合約建築面積約100.0%。有關我們盡量減少對迪馬集團及聯屬公司倚賴的措施的進一步詳情，請參閱本節下文「我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購及投資以及迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位及擴大我們的物業組合及業務規模」一段。

## 我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢是我們成功的關鍵因素：

### 在中國擁有快速增長往績記錄並提供綜合物業管理服務

我們是中國一家綜合物業管理服務提供商。我們的總部設在重慶及上海，在中國西南及華東地區的業務已具規模。除該等地區外，我們銳意於中國不同地區開展業務，專注於北京、深圳、廣州、重慶、長沙、武漢、成都及上海等中國一二線城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積及合約建築面積歷經增長。同期，我們在收益及利潤方面的財務表現也有所改善。我們的收益由2019年約人民幣559.2百萬元增加約人民幣634.2百萬元至2021年約人民幣1,193.4百萬元，增加約113.4%，複合年增長率約為46.1%。我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

根據中指研究院的資料，於2021年，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。

我們相信我們已通過有機增長以及收購第三方物業管理公司建立強大的市場拓展能力。

- **因與迪馬集團的協同效應而持續增長：**我們受惠於與我們控股股東東原房地產（迪馬集團附屬公司）的業務合作，而根據中指研究院的資料，其在「2021中國房地產百強企業」名列第44名。我們於2004年開始為源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務。自我們成立起，我們與迪馬集團的長期穩定合作一直推動我們發展並為我們持續增長奠定基礎。我們與迪馬集團合作有助於我們深入了解迪馬集團的業務需求，使我們能夠成功中標源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目。於往績記錄期間，我們通過參加迪馬集團及聯屬公司招投標程序獲得物業管理服務協議的成功率達100%。於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要源自迪馬集團。根據迪馬集團截

至2020年12月31日止年度的年度報告及截至2021年6月30日止六個月的中期報告，迪馬集團錄得綜合收入表範圍內的總合約銷售額分別約為人民幣22,721.1百萬元及人民幣12,150.6百萬元。截至2021年3月31日，迪馬集團的土地儲備及總規劃建築面積約為4.4百萬平方米及17.9百萬平方米。截至2021年9月30日，迪馬集團擁有分別約為3.2百萬平方米及20.9百萬平方米的土地儲備及總規劃建築面積。我們相信，迪馬集團的土地儲備及穩定發展將有助於鞏固我們的行業聲譽及作為中國綜合物業管理服務提供商的市場地位。

- **增加來自迪馬集團以外企業的在管物業項目：**我們與迪馬集團的合作亦提高了我們的市場知名度，從而增強了我們的市場拓展能力，以吸引更多獨立第三方的物業項目，實現物業組合平衡。於往績記錄期間，源自獨立第三方的物業項目總在管建築面積由2019年12月31日的約2.8百萬平方米增至2020年12月31日的約9.9百萬平方米，並進一步增至2021年12月31日的約14.1百萬平方米，於2019年至2021年期間增加逾五倍。我們相信，我們與迪馬集團的長期密切合作關係將使我們能夠繼續鞏固現有市場地位，並增強我們在中國物業管理行業的競爭力，而這使我們能夠豐富我們的客戶群。
- **透過戰略收購及投資擴大業務營運：**在通過收購進行擴張方面，我們通常專注於其地理位置及市場定位與我們產生協同作用的目標。例如，我們於2019年收購綿陽瑞升（為我們的合營企業）50%股權，及我們的物業組合於2019年12月31日的在管建築面積及合約建築面積分別增加約1.1百萬平方米及1.3百萬平方米，並擴大了我們市場地理覆蓋範圍。我們於2020年末收購皆斯內集團，豐富了我們(a)包括位於國內的外國大使館、學校及醫院等非住宅物業的物業組合；及(b)不同行業的公司或組織的客戶群，包括物業開發商、物流公司、中國政府部門、當地和國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。於往績記錄期間通過各種收購擴展業務以來，我們的地域覆蓋面不斷擴大，且物業組合及客戶群不斷豐富。有關往績記錄期間我們所收購公司的更多詳情，請參閱本節下文「往績記錄期間收購公司」一段。



我們相信，我們穩固的市場地位及強大的市場拓展能力將使我們能夠抓住市場發展帶來的機會，並擴大我們在行業中的市場份額。

### 提供綜合及多元化的服務，以滿足客戶的不同需求

由於我們擁有多樣化的物業組合及多種服務類型，我們有各種創收渠道來源。

除住宅社區外，我們已透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業，成功地達致我們物業組合的多元化，包括商業物業、醫院、政府樓宇及學校。我們非住宅物業的總在管建築面積由2019年12月31日的約1.2百萬平方米增至2021年12月31日約7.7百萬平方米。我們管理非住宅物業產生的收益由2019年的約人民幣63.8百萬元增至2021年的約人民幣262.3百萬元，複合年增長率約為102.8%。我們非住宅物業物業管理服務的平均物業管理費率及毛利率一般高於住宅社區，原因是管理非住宅物業的准入門檻相對較高，因此，就管理非住宅物業收取的物業管理費通常高於就住宅社區收取者。我們管理物業類型的多樣化豐富了我們的服務維度及收益來源，並有利於獲取來自新市場的商機。

除提供物業管理服務外，為滿足客戶不斷變化的需求並進一步豐富我們的收益來源，我們在物業管理行業價值鏈的上下游提供一系列服務。就物業管理行業價值鏈的上游，我們為非業主提供廣泛的增值服務，例如保養及裝修服務、前介諮詢及檢驗服務及協銷服務。就物業行業價值鏈下游，我們為我們管理的物業業主及住戶提供各種社區增值服務。具體而言，我們通過原•生活品牌提供社區增值服務，將原•生活品牌歸類為「原•優家」（指團購服務）、「原•築家」（指一站式房地產經紀以及裝飾及翻新服務）、「原•到家」（指我們的清潔、維修及保養服務）及「原•美佳」（指我們提供社區活動策劃服務）。有關我們原•生活品牌的更多詳情，請參閱本節下文「銷售及營銷－品牌化－原•生活」一段。我們相信，我們的多項服務組合為我們提供多項收益來源，並提高財務表現及客戶忠誠度。

### 以我們客戶滿意的服務創造的卓著品牌及聲譽

我們致力於通過創造便捷而舒適的生活社區改善我們管理的物業項目住戶居住體驗。我們認為服務質素是提高客戶滿意度及品牌知名度的關鍵。我們主要通過四個品牌對我們的服務營銷，即「東御」、「原•生活」、「原管家」及「原•聚場」(「原•聚場」)，迎合特定客戶群。

具體而言，原•聚場是社區生活品牌，倡導「生活美學、親子互動、戲劇藝術」的理念。我們在管理的社區組織文化活動等各類不同生活社區活動以踐行「原•聚場」理念。我們旨在透過原•聚場品牌在業主與住戶之間建立社區意識，從而豐富其生活體驗。於物業服務百強企業中，原•聚場於2021年3月獲中國房地產業協會及中國房地產測評中心認證為「2020年中國物業行業社區化運營TOP1」。此外，迪馬集團旗下一名成員公司透過其於以「原•聚場」概念營運的本集團的持股，於2019年至2021年間連續三年獲中指研究院評為「特色地產運營優秀企業－社區運營」。因此，根據中指研究院的資料，原•聚場是本集團引入中國物業管理行業的領先品牌概念。

此外，考慮到我們提供「東御」項下服務相對較高的客戶滿意度、物業管理費收繳率及服務質量，本集團於2016年至2020年連續五年由中指研究院評為「中國物業服務特色品牌企業－東御」。此外，得益於我們的「東御」品牌，我們於2020年獲中指研究院評為「2020中國高端物業服務領先品牌企業」。根據中指研究院的資料，「東御」獲認可為中國物業管理相關的優質品牌。於進行相關認證時，中指研究院不會評估任何定量指標或依據任何排名。其評估(其中包括)物業管理服務提供商嘗試建立的品牌概念及所提供服務的特點是否獨特。我們相信我們的品牌有助於我們提供有關我們所提供的服務類型及水平的統一清晰信息，並通過利用這種差異化定位策略吸引不同的客戶群，以最大化我們的市場份額。有關我們品牌的更多資料，請參閱本節下文「銷售及營銷」一段。

在我們致力優化我們管理的物業項目住戶及租戶生活體驗的同時，我們強調所提供服務的質素。我們主要通過兩種方式提高質素：(i)通過質量管理及控制系統密切監控我們服務的所有相關方面；及(ii)使用各類系統及時跟蹤客戶投訴及回應，從而允許我們根據客戶體驗擴大我們的服務範圍、溝通方式及問題處理能力。



我們的質量管理及質量控制系統涵蓋交付前及交付後各階段的項目前線物業管理服務，並為我們提供物業管理服務規定詳細的標準及程序。在質量管理體系方面，我們已首次成功(i)於2009年獲得GB/T 19001-2008/ISO9001:2008質量管理體系認證；及(ii)於2017年獲得GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015環境管理體系認證及OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康安全管理体系認證。

我們已建立各項體系及平台監察及維護我們的服務質素。我們已建立標準化的系統處理客戶投訴，確保及時妥善處理及解決客戶提出的所有問題。此外，我們的智慧社區具備物聯網設施管理能力及安全警報，以使我們能夠優化業主及租戶的體驗，並確保彼等於我們管理的物業項目的安全。有關我們體系及平台的更多詳情，請參閱本節下文「標準化及數字化」一段。此外，我們亦通過（其中包括）原•聚場品牌及「原管家」安排下的社區活動維持與客戶的密切關係，旨在提供優質及定製的管家、安保、清潔、維修及保養服務。我們相信，我們的標準及程序可讓我們有效地擴大規模並持續複製我們的運營，而不會影響我們的服務質素。

中指研究院授予我們為2020中國物業服務專業化營運領先品牌企業之一及2020中國物業服務特色品牌企業之一。此外，於2019年，根據北京賽惟諮詢有限公司（一間獨立諮詢公司，專注房地產行業的客戶關係）日期為2020年3月的客戶滿意度報告，在物業管理服務客戶滿意度方面，我們於中國96家物業管理公司中位列第一。有關更多詳情，請參閱本節下文「質量控制－對我們服務的質量控制」及「獎項及殊榮」各段。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們整體的物業管理服務協議續訂率（按某年續訂的物業管理服務協議數目除以該年待續訂的物業管理服務協議數目計算）分別為100.0%、100.0%及96.4%。根據中指研究院的資料，2020年中國物業服務百強企業的平均物業管理服務協議續訂率為98.39%。我們於截至2020年12月31日止三個年度各年較高的物業管理服務協議續訂率也表明，客戶對我們提供的服務非常滿意。

我們相信，我們的市場聲譽將增強我們的客戶黏性，幫助我們獲得更多不同類型的物業項目，並使我們能夠進一步發展業務。因此，與競爭對手相比，我們將能夠維持及進一步提高我們的市場份額，並提高我們的盈利能力。

## 標準化、數字化及智能管理有助於提高運營效率和提升客戶體驗

物業管理行業傳統上屬勞動密集型行業。我們致力於實施標準化、數字化及智能管理以優化經營流程並提高效率及客戶體驗。我們致力於透過信息技術升級系統、減少對人力的依賴提高我們的競爭力，從而減少經營成本。我們已實施各項系統以提高業主及住戶的生活體驗以及提高業務經營效率及財務表現：

- **標準化** — 我們已建立標準化的營運模式和有效的內部管理體系，並按照 ISO 認證所代表的質量標準制定內部指南及書面操作手冊。該等標準化程序確保我們僱員在提供服務時遵守我們的標準。相關標準化使我們能夠提供一致的服務。
- **數字化** — 我們已實施的業務管理系統及經營管理系統一方面使我們能夠簡化操作流程，進而減低勞工成本以及提升我們服務效率，而另一方面，使我們能夠管理客戶資料及數據，從而提供更加人性化而及時的服務。通過該等系統，我們能夠分析並更好理解我們客戶的需求，以便我們能夠提升我們服務質素並為我們客戶提供更人性化的服務。此外，我們亦通過我們以客為本的系統（例如「東驛站」移動應用程序、「i神馬東東」微信小程序）與我們客戶進行更方便的互動。通過該等系統，我們客戶與我們的溝通更加便捷，而同時我們能更加及時地回應客戶。因此，我們相信，數字化亦有助於培養客戶忠誠度並鞏固我們的客戶群。
- **智能管理** — 我們擁有多元化的智能服務平台，例如「東驛站」移動應用程序、「i神馬東東」微信小程序及系統，以支持我們的營運，尤其是在我們管理及營運的智慧社區物業項目。例如，我們的住戶可使用其「東驛站」移動應用程序訪問其居住的住宅社區，而註冊用戶可通過該應用程序（其中包括）支付物業管理費、提出維修及保養服務請求。我們使用智能監控自動實時檢查我們所管理設施的運作情況，從而節省人工檢查成本。我們在管理的住宅物業中安裝各類設施以發展智慧社區。例如，部分在管住宅物業使用面部識別系統授予住戶出入權限。除我們在管物業項目控制人員出入的

面部識別系統之外，我們管理的部分物業項目亦使用智能車牌識別系統授予車輛出入權限。另一方面，我們的智慧社區平台有物聯網設備管理能力及安全警報功能，從而我們可優化業主及租戶體驗並確保其在我們管理物業項目的安全。該等技術亦節省了我們用於出入控制的勞工成本，並增強了我們的客戶體驗。

更多詳情請參閱本節下文「標準化及數字化」一段。

#### **由專業團隊及僱員激勵計劃支持的經驗豐富的管理團隊**

我們相信我們的成功一直並將繼續取決於我們管理團隊的素質。我們經驗豐富的核心管理團隊一直服務於物業管理及相關行業，分別擁有逾17年管理及物業管理經驗。有關其履歷的更多詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

我們相信專業知識是我們提供優質服務及實現可持續增長能力的基礎。截至2021年12月31日，我們所有的核心管理團隊成員均擁有本科或以上學歷。我們的高級管理層團隊具有紮實的協調及執行能力。我們相信，我們管理層團隊的豐富經驗為我們提供了寶貴的行業洞察力及專業知識，從而使本集團得以進一步發展並在競爭對手中脫穎而出。於最後實際可行日期，我們若干員工獲中國住房和城鄉建設部認證為物業管理師。此外，我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄六「13.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。我們相信我們的人才培訓及首次公開發售前股份獎勵計劃將改善我們的團隊建設，提高我們的團隊能力，並為我們提供人才渠道。

## 我們的業務策略

我們的長期目標是擴大我們的地理覆蓋，同時擴大我們管理的物業組合及客戶群。我們擬通過實施以下戰略達致我們的目標：

**藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模**

我們打算專注於我們在中國不同地區作為綜合物業管理服務提供商的實力，並進一步鞏固我們在中國西南和華東地區我們業務發展強勢的一二線城市的市場地位。我們相信該等地區日益發展的經濟將對我們的服務產生持續需求。我們預期通過與現有客戶群簽訂更多物業管理服務協議持續我們的有機增長，包括住宅物業的物業開發商、商業及辦公樓宇的物業開發商、擁有或經營工業園、醫院及學校的當地或外資企業、中國政府部門以及許多外國總領事館。

### **透過併購擴張**

根據中指研究院的資料，大型物業管理公司積極改進彼等的戰略格局並加快拓展腳步，以增加彼等的市場份額並取得更出色的經營業績。面對市場集中度不斷提高，為鞏固及不斷增強我們的競爭力及市場地位，於往績記錄期間，除有機增長外，我們已透過成功收購中國多家物業管理公司擴張我們的業務。有關我們於往績記錄期間完成的收購，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。透過該等收購，我們在地域上擴大我們的市場地位並擴大了現有業務規模。我們擬繼續在全國擴張業務，主要專注中國西南及華東地區。我們計劃擴展至選定的城市群，主要為一線及／或二線經濟發達的城市，例如北京、深圳、廣州、重慶、長沙、武漢、成都及上海。

除地域擴張外，我們計劃通過併購方式豐富我們管理的物業項目類型，加入更多非住宅物業類型，包括政府及公共設施、中國政府物業、位於國內的外國大使館、教育機構及醫院。於往績記錄期間進行的各項收購對我們而言非常成功，因為我們已將相關公司整合至我們的各項業務，且其管理的物業項目在物業類型及規模方面均符合我們的策略計劃。我們通過這些收購實現在管建築面積（由2019年12月31日的約11.9百萬平方米增至2020年12月31日的約21.1百萬平方米，並進一步增至2021年12月31日

的約28.2百萬平方米)及我們管理的物業項目數目(由2019年12月31日的80個增至2020年12月31日的227個,並進一步增至2021年12月31日的325個)的增長,豐富了我們管理的物業組合,使我們的客戶群多元化並增強了向外擴展業務的能力。有關更多詳情,請參閱本節下文「往績記錄期間收購公司」一段。

我們擬通過收購第三方物業管理公司或對第三方物業管理公司進行策略投資以繼續擴展我們的業務及獲取源自獨立第三方的物業項目以及各類物業項目,以期(i)減少對迪馬集團及聯屬公司的依賴;(ii)豐富我們管理的物業項目類型;(iii)使我們的客戶群多元化;及(iv)擴大我們的地理覆蓋範圍。我們相信合適的收購將幫助我們進一步擴大我們的物業組合及物業組合的地域覆蓋。此外,由於當地政策、風俗、市況的差異,我們在有機擴展至新市場時或會承受較高的成本或風險,而為節省成本及時間,對合適的當地物業管理公司的策略投資或收購或為有效擴張至新市場的替代方式。

我們已建立市場開發團隊,以在選定的城市群尋求管理良好、財務狀況穩健的合適物業管理公司作為潛在收購目標。有關我們市場開發團隊的進一步詳情,請參閱本招股章程「與控股股東的關係—我們與迪馬集團的業務關係」一節。根據我們的業務擴展計劃,我們計劃於截至2024年6月30日止期間總計收購五至八家公司。我們旨在收購具有經濟增長潛力且我們已開展業務的一線及/或二線城市中的潛在收購目標。我們關注的主要城市包括北京、深圳、廣州、重慶、長沙、武漢、成都及上海。我們優先考慮能滿足我們全部或部分標準的目標,該等標準主要包括(其中包括):(a)在物業管理業務方面擁有豐富經驗的稱職管理團隊;(b)管理物業組合項目包括非住宅物業(例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校);(c)總在管建築面積不少於一百萬平方米;(d)財務表現良好(例如收益不低於人民幣30.0百萬元(就非住宅物業而言)、淨利潤率不低於5%及非流動資產不多於人民幣30.0百萬元);及(e)無重大法律糾紛及不合規情況。我們預期成功完成收購後擴大我們的經營規模。於最後實際可行日期,我們尚未識別合適的收購目標。倘進行任何收購,我們將在適當時候發佈相關公告。我們計劃將全球發售所得款項淨額的65.0%用於收購及策略投資。有關更多詳情載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節。



### **與迪馬集團及聯屬公司合作擴張**

憑藉我們與迪馬集團的長期穩定合作並利用迪馬集團的策略業務及地域擴張，我們將受惠於迪馬集團的支持並持續為迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供服務以進一步擴張。我們打算通過招投標程序從迪馬集團及聯屬公司獲得更多物業管理服務協議。根據迪馬截至2020年12月31日止年度的年度業績，迪馬集團獲克爾瑞評為2020中國房企綜合產品力TOP100榜單之TOP20。中指研究院亦將迪馬集團評為2020中國房地產開發企業44強。迪馬集團的土地儲備涵蓋中國成都、蘇州、鄭州、重慶、長沙等主要城市的住宅及商業物業。截至2021年9月30日，迪馬土地儲備及總規劃建築面積分別約為3.2百萬平方米及20.9百萬平方米。由於與迪馬集團保持長期穩定合作，我們相信我們已處於有利位置，能繼續從迪馬集團土地儲備中受益。我們相信此將繼續推動我們日後發展。

### **與不屬於迪馬集團及聯屬公司的客戶合作進行擴張**

於往績記錄期間及最後實際可行日期，我們向迪馬集團及聯屬公司以及獨立第三方提供服務。我們的獨立第三方客戶包括住宅物業及非住宅物業的物業開發商、物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。為減少我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴，我們計劃透過招投標程序以及併購方式自獨立第三方取得更多物業管理服務協議。我們已實施各項激勵措施以鼓勵僱員獲取更多有助於我們中標獨立第三方的物業項目的信息。憑藉我們在資源、品牌、資本及經營專長方面的優勢，該等信息可通過市場調研與分析以及與需要我們服務的物業開發商及企業溝通獲得。更多詳情請參閱本節下文「銷售及營銷」一段。此外，我們亦計劃通過與第三方合作來擴展我們的業務。我們相信未來我們將能夠繼續贏得獨立第三方之招投標程序以及與更多第三方合作，而我們認為此舉對減少我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴以及我們的擴張計劃有重大意義。

### 繼續提高及增強我們的品牌知名度、服務質素以及客戶滿意度及忠誠度

我們認為品牌形象在影響客戶購買我們服務的決定上起重要作用。我們的品牌，即「東御」、「原•生活」、「原管家」及「原•聚場」，迎合各自的特定客戶群，是我們業務成功的關鍵因素。我們認為，我們的品牌有助於我們提供有關我們所提供的服務類型及水平的統一清晰信息，並通過利用這種差異化定位策略吸引不同的客戶群，以盡量擴大我們的市場份額。根據中指研究院的資料，我們品牌之一「東御」為有關於中國提供物業管理的優質品牌。憑藉我們「東御」的市場地位及聲譽，我們自2016年至2020年連續五年獲授「中國物業管理行業特色品牌」。此外，得益於我們的「東御」品牌，我們於2020年獲中指研究院評為「2020中國高端物業服務領先品牌企業」。有關我們品牌的更多資料，請參閱本節下文「銷售及營銷」一段。

我們已投入多種資源維持及提升客戶滿意度以贏得忠誠的客戶。我們認為，標準化服務流程可確保我們以持續優質的水準提供服務。我們客戶接受我們過往上調物業管理費反映其對我們提供服務的高度滿意以及其對我們服務質量的認可。有關更多詳情，請參閱本節下文「質量控制－對我們服務的質量控制」一段。根據中指研究院的資料，中國物業管理公司要增加其物業管理費具有一定難度。物業管理費的任何上調均表示客戶滿意物業管理公司提供的服務，亦體現出其對有關物業管理公司的忠誠度及黏性。根據專注於房地產行業客戶關係的獨立諮詢公司北京賽惟諮詢有限公司於2020年3月進行的客戶滿意度報告，2019年，在物業管理服務客戶滿意度方面，我們於中國96家物業管理公司中位列第一。此外，2019年物業管理服務的主要產品客戶滿意度為94分。根據北京賽惟諮詢有限公司於2021年1月進行的客戶滿意度報告，2020年物業管理服務的主要產品客戶滿意度保持在94分。有關更多詳情，請參閱本節下文「質量控制－對我們服務的質量控制」一段。評分越高，表示客戶對物業管理服務提供商的滿意度更高，我們的得分高於行業平均分值，我們相信我們的客戶認為我們的服務質量總體上屬優質。



為提高客戶滿意度及忠誠度以及我們的品牌價值及市場影響力，我們旨在不斷提高我們的服務質素，優化我們的服務流程，並利用我們豐富的物業管理經驗滿足客戶日益增長的對更好生活體驗的需求。具體而言：

- 由於我們強調提供以人為本的增值服務，因此我們計劃通過升級及開發智能技術，進一步探索客戶的需求及定製我們提供的服務，包括但不限於客戶數據分析及關係管理系統、智慧社區平台以及系統維護及監督平台。更多詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。

我們相信，通過升級及開發上述系統我們將能夠更系統、更有效地管理客戶的數據，從而進行更關鍵的分析以完善我們的服務，以便我們能透過向彼等提供更多定製服務增強客戶體驗及對我們服務的滿意度。我們藉此傳達品牌形象從而將客戶轉變為忠實客戶，並通過口碑吸引新客戶進行新合作。

- 我們計劃繼續以「原管家」安排為特色，以期提供優質定製的管家、安保、清潔、維修及保養服務。我們的「原管家」安排針對我們在管物業項目的業主及住戶，並配備管家，為業主及住戶提供細緻、體貼、個性化及多元化的服務。我們相信，這樣的安排可滿足客戶對優質服務的需求，並提高客戶忠誠度，同時提高我們的盈利能力；及
- 我們計劃基於共同的利益，特別是通過「原•聚場」，繼續組織多樣化的社區活動，將我們在管物業項目住戶聯繫起來，使彼此間能夠社交往來，並讓住戶建立社區意識，提供更好的生活體驗滿足客戶需求。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的16.50%用於改善服務質量並沿著物業管理價值鏈擴張服務範圍以提高客戶滿意度及忠誠度，並滿足客戶的不同需求。有關更多詳情載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。

### 繼續投資技術以進一步提高我們的競爭力及運營效率

物業管理行業屬勞動密集型行業。我們擬升級我們的智能系統並開發新智能系統，以降低我們的運營成本、增強競爭力並提高我們的運營效率。截至2024年6月30日止期間，我們打算聘請獨立技術專家及／或增加研發投入，以開發／或升級項目管理系統、大數據平台和客戶費用結算管理集成平台。該等系統均包括我們計劃於截至2024年6月30日止期間的不同階段升級及／或開發的子系統。通過開發及升級該等系統，我們旨在(i)以更好的方式就各物業項目於整個項目週期備存記錄，以便我們可以始終如一地高效提供優質服務；(ii)集中管理我們在業務過程中使用的各項系統，從而使我們能夠優化業務運營並提高效率；及(iii)在我們的業務過程中通過不同的方式集中管理客戶的費用結算，使我們能夠優化財務表現的管理。更多詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約8.50%用於升級及開發我們的智能系統及設備。有關更多詳情載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。

### 繼續沿著價值鏈擴張及令我們提供的增值服務多元化

我們致力於透過提供廣泛的增值服務滿足我們客戶的需求，包括非業主增值服務及社區增值服務，預期對我們業務的可持續發展而言至關重要。尤其是，我們計劃進一步使非業主增值服務多元化。於往績記錄期間，非業主增值服務主要提供予物業開發商。我們主要計劃以併購以及向我們提供物業管理的現有非住宅物業相關的客戶提供增值服務的方式吸引非住宅物業（例如工業園區和醫院）相關客戶，從而使我們的客戶群多元化。

我們相信，我們為非住宅物業提供物業管理服務的經驗將使我們在了解客戶運作方面處於有利地位。因此，我們將能夠為其提供適當的增值服務，從而盡可能地滿足其運營需求。具體而言，我們計劃通過專注於醫院、醫療相關公司的增值服務市場，使我們非業主增值服務組合更加多樣化。於2020年，我們收購盛康集團，以令非業主增值服務多元化。盛康集團於2012年首次開始為醫院提供增值服務（例如醫療衣服清

洗及消毒服務及為醫院病人提供醫療相關必需品)。我們相信，我們已獲得經營及管理此類業務的足夠專業知識和技能。憑藉盛康集團的經驗、知識和專長，我們有信心我們向醫院、醫療相關公司提供增值服務的擴展計劃將獲得成功。此外，我們還計劃提供餐飲服務，並充當非住宅相關客戶(例如工業園區及商業物業業主或經營者)的業務代理。

鑒於我們發展及升級以客為本系統的不懈努力，我們擬繼續收集及分析客戶數據以了解其需求。隨著客戶需求不斷變化以及我們非業主客戶所在不同行業的持續發展，我們將於覓得任何新機遇時引入及擴大我們的增值服務。我們認為，我們的多樣化增值服務將提高客戶忠誠度及提升我們的財務表現。

### 繼續加強我們的企業文化並吸引、培養及保留人才以推動我們的發展

我們認為濃厚的企業文化將是我們未來發展的基礎。我們計劃透過以下方式提升我們的人力資源管理：

- (i) 加強校園招聘並與招聘機構合作，以招聘更多人才；
- (ii) 促進僱員間的知識及技巧分享，組織涵蓋多個主題(包括(其中包括)入職培訓、項目管理培訓及管家培訓)的內部培訓，幫助我們僱員發展適用於其職位的各種技能並提升其生產力；
- (iii) 鼓勵僱員參與我們的管理及決策程序，並培養更包容的文化；及
- (iv) 優化基於績效的並富有競爭力的薪酬系統及獎金機制，為我們僱員提供公平有效的動力。具體而言，於2019年，設立天津合夥目的是使若干高級經理通過首次公開發售前股份獎勵計劃持有我們的股份。有關首次公開發售前股份獎勵計劃乃獎勵及認可本集團若干關鍵僱員不時的貢獻。有關首次公開發售前股份獎勵計劃的更多資料，請參閱本招股章程附錄六「13.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

我們相信我們有效的人才招聘及培養計劃將留住並吸引那些可向我們客戶提供以客為本的優質服務之員工，因此可讓我們在競爭對手中脫穎而出，支持我們日後的可持續發展。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下三條業務線賺取收益：

- (i) 就以下服務對象的物業種類提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理、維護及保養服務：
  - 物業開發商、業主及住戶的住宅物業；及
  - 業主或在有關場所經營的企業的非住宅物業，例如商業物業、醫院、政府樓宇及學校；
  
- (ii) 為我們管理的物業項目的業主及住戶提供的社區增值服務，主要包括：
  - 停車位管理服務；
  - 停車位及物業銷售服務；
  - 公共資源管理服務；
  - 物業代理服務；
  - 社區活動策劃服務；
  - 公用事業維護服務；及
  - 裝修廢品處理服務。

## 業 務

(iii) 非業主（主要為物業開發商）的增值服務，包括（其中包括）：

- 協銷服務；
- 保養及裝修服務；
- 前介諮詢及檢驗服務；及
- 額外定製服務。

下表載列於往績記錄期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	257,284	46.0	349,366	45.6	629,028	52.7
社區增值服務	175,474	31.4	204,797	26.7	286,851	24.0
非業主增值服務	126,396	22.6	212,639	27.7	277,544	23.3
總計	<u>559,154</u>	<u>100.0</u>	<u>766,802</u>	<u>100.0</u>	<u>1,193,423</u>	<u>100.0</u>

### 物業管理服務

#### 概覽

我們於2004年透過向源自迪馬集團在重慶的住宅社區提供物業管理服務開展業務。我們於2013年透過為非住宅物業提供物業管理服務擴大我們的物業組合。於2021年12月31日，我們通過管理325個物業項目，包括133個住宅社區及192個非住宅物業於中國建立知名度，業務覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市。於2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的合約建築面積分別約為33.6百萬平方米及9.2百萬平方米。於2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。就大部分我們管理的物業項目而言，我們按每月每平方米預先釐定的固定價格收取物業管理費。餘下的物業項目為非住宅物業，包括學校、政

## 業 務

府設施及位於國內的外國大使館。我們就有關物業項目收取的物業管理費主要參考我們指派至相關物業項目的人員數目及有關人員提供服務的服務範圍及時長而定。下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；(iii)物業項目數目；及(iv)在管物業項目數目明細：

	於12月31日		
	2019年 建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米	2020年 建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米	2021年 建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米
<b>住宅物業</b>			
合約建築面積	18.6	28.4	33.6
在管建築面積	10.7	14.3	20.5
	數目	數目	數目
本集團訂約管理的 物業項目數目	106	163	196
在管物業項目數目	64	89	133
	建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米	建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米	建築面積 <sup>附註</sup> 百萬平方米
<b>非住宅物業</b>			
合約建築面積	1.1	7.1	9.2
在管建築面積	1.2	6.8	7.7
	數目	數目	數目
本集團訂約管理的 物業項目數目	17	167	220
在管物業項目數目	16	138	192

附註：

其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

### 我們物業管理服務的一般範圍

我們為中國各類物業項目提供物業管理服務。我們物業管理服務的一般範圍如下：

- **安保服務** — 我們力圖確保在管物業項目的安全。我們的日常安保服務包括巡邏、電子出入控制、視頻監控、停車場安全、消防安全管理、訪客管理及緊急響應。我們將若干安保服務委託予第三方分包商；
- **清潔服務** — 為創造乾淨整潔的居住環境，我們為我們管理的物業項目樓宇公共區域及公共設施提供一般清潔、垃圾收集及害蟲防治服務。我們將若干清潔服務分配予第三方分包商；
- **園藝服務** — 我們提供的園藝服務主要包括透過我們內部的僱員及第三方分包商對我們管理的物業項目進行綠化植物澆水及施肥；及
- **公共區域設施管理、維修及保養服務** — 我們一般負責維護(i)公共區域設施，例如升降梯、扶梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，例如滅火器及火災警報系統；(iii)安全設施，例如入口大門管控及視頻監控；(iv)公用設施，例如發電機、水泵房、給排水系統。我們透過我們內部的僱員及第三方分包商提供維修及保養服務。

於2021年12月31日，我們僱有3,265名人員提供現場物業管理服務及委聘279家第三方分包商提供部分物業管理服務，主要包括清潔服務、安保服務、園藝服務以及維修及保養服務。



## 在管物業組合

我們管理各類物業項目組合，包括(i)住宅物業；及(ii)非住宅物業（例如辦公樓宇、商場、學校、政府設施、公共服務設施、位於國內的外國大使館、工業園及醫院）。下表載列於所示日期按物業項目類型劃分的我們管理的物業項目總數及總在管建築面積、於往績記錄期間按物業項目類型劃分的物業管理服務產生的收益以及彼等各自佔物業管理服務所得總收益的百分比明細：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年				2020年				2021年			
	我們管理的物業項目數目 <sup>(3)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)	收益 (人民幣 千元)	%	我們管理的物業項目數目 <sup>(3)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)	收益 (人民幣 千元)	%	我們管理的物業項目數目 <sup>(3)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 方米)	收益 (人民幣 千元)	%
住宅物業 <sup>(1)</sup>	64	10,711	193,515	75.2	89	14,279	272,040	77.9	133	20,512	366,442	58.3
非住宅物業 <sup>(2)</sup>	16	1,159	63,769	24.8	138	6,775	77,326	22.1	192	7,683	262,586	41.7
<b>總計</b>	<b>80</b>	<b>11,870</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>227</b>	<b>21,054</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>325</b>	<b>28,195</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約83.7%、74.9%及69.5%。於同期，我們向源自聯屬公司的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約8.9%、9.6%及9.7%。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約7.4%、15.5%及20.8%。
2. 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約97.8%、86.2%及27.1%。於同期，我們向源自聯屬公司的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別為零、零及零。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約2.2%、13.8%及72.9%。截至2021年12月31日止年度，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益相較於截至2020年12月31日止年度有大幅提升，乃主要由於我們計入向皆斯內集團（我們於2020年下半年收購皆斯內集團）的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益。
3. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自向住宅物業提供物業管理服務。儘管預期我們將繼續自向住宅物業提供物業管理服務產生大部分收益，我們不斷尋求豐富我們非住宅物業的物業組合。向非住宅物業提供物業管理服務所得收益佔我們物業管理服務產生的總收益的百分比由2019年的約24.8%增至2021年的約41.7%。我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的收益有所增加乃由於我們於2020年年底收購皆斯內集團及盛康集團，我們的非住宅物業組合因而多元化。我們相信，我們的行業經驗以及市場對我們物業管理服務質素的認可使我們從競爭對手中脫穎而出，且我們相信，這將使我們能夠豐富我們的在管物業項目組合及進一步擴大客戶群。

## 業 務

下表載列往績記錄期間我們按物業項目類型劃分提供物業管理的毛利及毛利率：

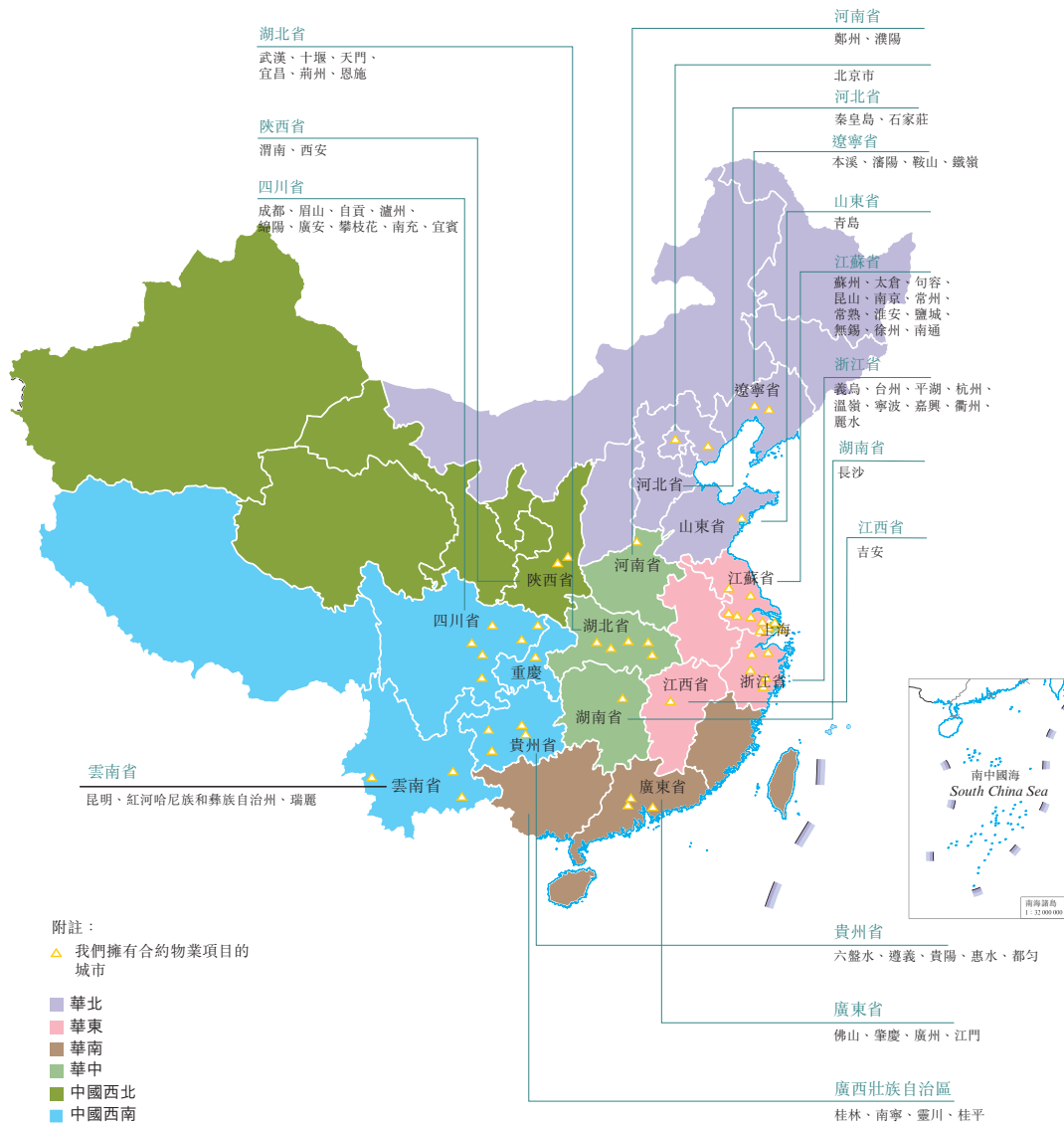
	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業	32,029	16.6	62,939	23.1	85,987	23.5
非住宅物業	13,306	20.9	19,150	24.8	59,573	22.7
<b>整體</b>	<b>45,335</b>	<b>17.6</b>	<b>82,089</b>	<b>23.5</b>	<b>145,560</b>	<b>23.1</b>

住宅物業及非住宅物業之毛利均呈現不斷上升的趨勢，主要是由於於往績記錄期間我們的業務規模不斷擴大以及於往同期我們管理的物業項目數目及在管建築面積不斷增加，從而產生規模經濟。截至2021年12月31日止三個年度住宅物業的毛利率及截至2020年12月31日止兩個年度所有非住宅物業毛利率亦均呈現不斷上升的趨勢，原因如上所述。2020年至2021年就非住宅物業提供物業管理服務的毛利率有所下降，主要由於我們就非住宅物業收取的平均物業管理費率有所下降，乃由於(i)因我們減少了該等物業項目的人力與資源，於重慶商業綜合體開始運營後，我們就其收取較低費用；(ii)我們根據吸引知名租戶的相關推廣策略給予重慶商業綜合體中若干租戶的物業管理費率折讓，即(a)向一位知名營運超市租戶提供約三分之一的物業管理費率折讓；及(b)租戶在各自裝修期間免除一至三個月的物業管理月費率，合共約人民幣400,000元；及(iii)我們自獨立第三方獲取的非住宅物業項目數量相較於截至2020年12月31日止年度有所增加，而大部分該等物業項目位於三四線城市，我們整體對該等物業項目收取相對較低的物業管理費率，導致2021年的非住宅物業的整體物業管理費率相較於截至2020年12月31日止年度有所下降。

地理分佈

於2021年12月31日，我們在中國經營，主要為中國西南及華東地區的城市，我們管理51座城市總在管建築面積約28.2百萬平方米的325個物業項目，訂約管理68個城市總建築面積42.9百萬平方米的416個物業項目。

下圖闡述於2021年12月31日我們訂約提供物業管理服務的物業項目地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期我們物業項目的地理位置明細：

	於12月31日／截至該日止年度														
	2019年				2020年				2021年						
	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方 米)	合約建築面積 (千平方 米)	佔總收益百分比	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方 米)	合約建築面積 (千平方 米)	佔總收益百分比	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方 米)	合約建築面積 (千平方 米)	佔總收益百分比			
重慶	36	4,822	5,976	128,411	49.8	56	6,190	7,953	160,480	45.9	68	7,213	8,283	188,228	29.9
四川省 <sup>(3)</sup>	18	4,100	4,695	66,058	25.7	24	4,774	6,258	82,238	23.5	39	6,308	7,707	97,989	15.7
湖北省 <sup>(4)</sup>	12	1,672	4,534	43,119	16.8	14	2,444	4,718	61,154	17.5	23	4,023	5,949	84,368	13.4
上海	4	404	572	9,607	3.7	29	1,383	1,480	17,291	5.0	44	2,274	2,251	75,124	11.9
浙江省 <sup>(5)</sup>	4	418	1,039	5,832	2.3	13	2,809	3,588	11,488	3.3	19	3,007	3,896	23,504	3.7
江蘇省 <sup>(6)</sup>	2	156	826	2,515	1.0	29	1,569	2,428	7,495	2.2	36	2,432	3,242	47,404	7.5
北京	-	-	-	-	-	28	251	269	-	-	33	302	302	50,644	8.1
其他 <sup>(7)</sup>	4	298	2,110	1,742	0.7	34	1,634	8,768	9,220	2.6	63	2,636	11,254	61,767	9.8
總計	80	11,870	19,752	257,284	100.0	227	21,054	35,462	349,366	100.0	325	28,195	42,884	629,028	100.0

附註：

- 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
- 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。
- 四川省指包括綿陽、成都、自貢、南充、眉山及瀘州等城市。
- 湖北省指包括武漢、荊州、十堰、天門、宜昌及恩施等城市。
- 浙江省指包括義烏、台州、平湖、杭州、溫嶺、寧波、麗水及嘉興等城市。
- 江蘇省指包括蘇州、太倉、句容、昆山、南京、常州、常熟、淮安、鹽城、無錫、徐州及南通等城市。
- 其他指包括貴陽、昆明、瑞麗、長沙、佛山、桂林等城市。有關進一步詳情，請參閱上文地圖。

### 物業項目來源

我們通常透過中國相關法律法規規定的標準公開招標程序自物業開發商獲取住宅物業的前期物業管理服務業務。於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要源自迪馬集團及聯屬公司。有關迪馬集團及本集團之間業務劃分的資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人」一節。

下表載列於所示日期或期間根據源自我們獲得的相關物業項目劃分的(i)我們管理物業項目所得收益；(ii)在管建築面積；及(iii)我們管理的物業項目數目明細：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年		2020年		2021年							
	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方米)						
	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%	收益 (人民幣千元)	%						
源自迪馬集團的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	38	7,143	162,060	63.0	43	8,616	203,778	58.3	63	11,236	254,559	40.5
非住宅物業	7	1,054	62,347	24.2	8	1,121	66,626	19.1	10	1,136	71,288	11.3
小計	45	8,197	224,407	87.2	51	9,737	270,404	77.4	73	12,372	325,847	51.8
源自聯屬公司的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	4	908	17,204	6.7	6	1,401	26,047	7.5	10	1,719	35,536	5.6
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	4	908	17,204	6.7	6	1,401	26,047	7.5	10	1,719	35,536	5.6
源自獨立第三方 <sup>(3)</sup> 的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	22	2,659	14,251	5.5	40	4,262	42,215	12.0	60	7,557	76,347	12.2
非住宅物業	9	106	1,422	0.6	130	5,654	10,699	3.1	182	6,547	191,298	30.4
小計	31	2,765	15,673	6.1	170	9,916	52,914	15.1	242	14,104	267,645	42.6
總計	80	11,870	257,284	100.0	227	21,054	349,366	100.0	325	28,195	629,028	100.0



## 業 務

附註：

1. 管理物業項目產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人擁有人。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

得益於往績記錄期間的有機增長及公司收購，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積大幅增加，令我們的收益亦有所增加。尤其是，於2019年至2021年間我們管理的物業項目數目以及我們源自獨立第三方的物業項目在管建築面積增加最多，分別增加逾7倍及5倍。其乃主要由於我們於往績記錄期間收購重慶盛都、湖北中禾、綿陽瑞升、瀘州跨越及皆斯內集團，旨在使我們的客戶群多元化。有關我們於往績記錄期間收購公司的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年 <sup>(2)</sup>	
	收益	%	收益	%	收益	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
<b>物業開發商</b>						
－ 迪馬集團及聯屬公司	14,871	5.8	34,321	9.8	39,038	6.2
－ 獨立第三方	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b>	<b>14,871</b>	<b>5.8</b>	<b>34,321</b>	<b>9.8</b>	<b>39,038</b>	<b>6.2</b>
<b>業主、業主委員會及租戶</b>						
－ 迪馬集團及聯屬公司	2,018	0.8	3,173	0.9	4,438	0.7
－ 獨立第三方	240,395	93.4	311,872	89.3	585,552	93.1
<b>小計</b>	<b>242,413</b>	<b>94.2</b>	<b>315,045</b>	<b>90.2</b>	<b>589,990</b>	<b>93.8</b>
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

## 物業管理費

我們採用包幹制或酬金制兩種模式收取物業管理費。於往績記錄期間，我們幾乎所有物業管理費乃按包幹制收取，其他物業管理費按酬金制收取。下表載列於所示日期按收費模式劃分的我們管理的物業項目數目及總在管建築面積及於往績記錄期間按收費模式劃分的物業管理服務收益明細：

	於12月31日／截至該日止年度									
	2019年			2020年			2021年			業務
	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	我們管理的物業項目數目 <sup>(1)</sup>	在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)	收益 (人民幣千元)	
包幹制	79	11,616	253,322	225	20,781	345,358	322	27,795	624,974	99.4
酬金制	1	254	3,962	2	273	4,008	3	400	4,054	0.6
總計	80	11,870	257,284	227	21,054	349,366	325	28,195	629,028	100.0

附註：

- 1 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

倘招標文件未規定收費方式，我們會決定按包幹制或酬金制收費。我們決定按包幹制或酬金制收費時會考慮多項因素，包括但不限於管理物業項目的估計成本、管理該物業項目的個性化要求、預測盈利能力、地方法規、地方市場狀況及個別物業的性質及特徵。

---

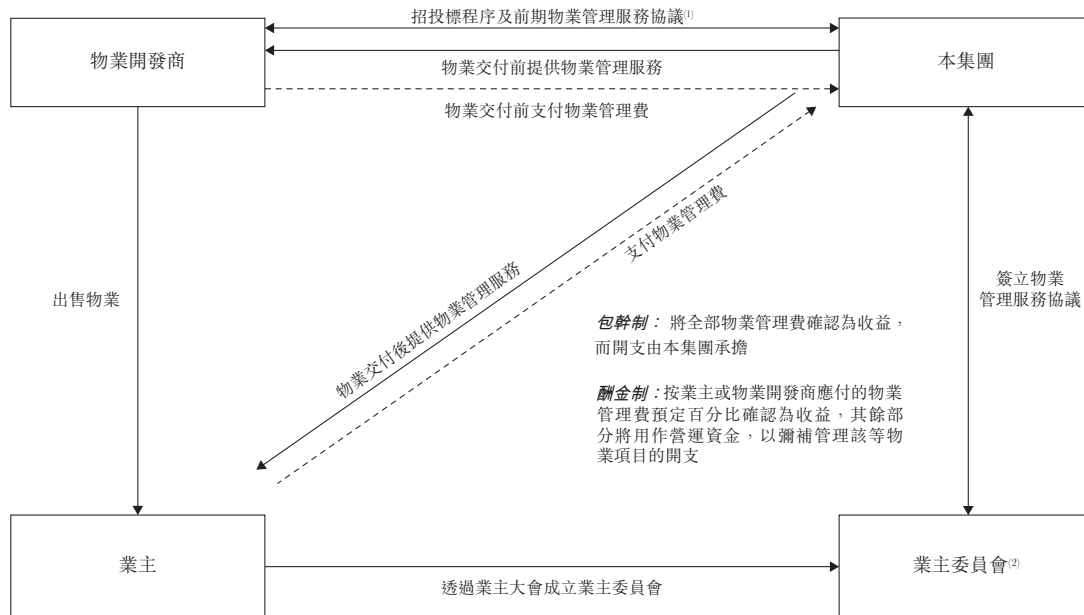
## 業 務

---

下表載列按包幹制及酬金制收取物業管理費的主要區別：

	包幹制	酬金制
收益確認	我們將物業開發商、業主及住戶支付的物業管理費全額確認為收益	我們按預定百分比(往績記錄期間整體介於10%至12%)將物業開發商、業主及住戶支付的物業管理費確認為收益
提供物業管理服務產生的成本	我們承擔提供物業管理服務產生的成本	我們物業管理費的其餘部分被用作營運資金，以彌補我們提供物業管理服務時產生的成本，而我們一般不承擔提供物業管理服務的成本
提供物業管理服務產生的一般物業管理費及成本之間的差額或盈餘	倘已收物業管理費金額不足以彌補產生的全部成本，我們無權要求客戶向我們支付差額	倘已收物業管理費金額不足以彌補產生的全部成本，我們不承擔任何差額。任何差額或盈餘均由物業開發商、業主及住戶承擔

下圖闡述我們管理住宅物業的兩種收費模式：



附註：

- (1) 按中國適用法律成立業主委員會前，物業開發商可與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議對業主具法律約束力。業主獲交付物業後，負責就其擁有的相關物業項目部分向本集團支付物業管理費。
- (2) 業主委員會依法獲授權代表業主行事。適用中國法律法規並不強制要求成立業主委員會。業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等大會須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下舉行。有關成立業主委員會的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理公司的聘任」一節。

### 按包幹制收取物業管理費

於往績記錄期間，我們自包幹制物業管理服務協議所得收益分別約佔我們物業管理服務總收益的98.5%、98.9%及99.4%。

根據包幹制模式，我們透過僱員及第三方分包商提供的物業管理服務收取固定及「全包」費用，而我們的物業管理費通常乃按月或季度收取，視乎物業管理服務協議條款而定。我們有權將自物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費留作收益並承擔提供物業管理服務產生的成本。

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製對我們銷售成本的估計。我們的銷售成本主要包括勞工成本、分包成本、公共設施經營成本、公用設施維護成本、原材料成本及其他費用。因此，向物業項目提供物業管理服務產生的成本對我們的盈利能力有直接影響。倘我們的成本高於預期，我們於有關協議期內收取的物業管理費金額可能不足以應付所產生的全部開支。因此，由於我們無權要求客戶支付差額，我們或無法維持我們的利潤率。有關風險的討論，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－倘我們未能就按包幹制提供的物業管理服務控制成本，我們可能會蒙受損失，且我們的利潤率可能會下降」一節。截至2020年12月31日止兩個年度，我們在與按包幹制管理的一個及一個物業項目上產生虧損，總金額分別約為人民幣0.12百萬元及人民幣0.01百萬元。我們於截至2021年12月31日止年度並無就在管的該等物業項目錄得虧損，而我們就該等物業項目錄得同期間利潤約人民幣0.29百萬元。截至2021年12月31日止年度的虧損狀況有所逆轉乃因為我們採納的有效成本控制措施，包括(i)實施自動化管理，如清潔機器人、車牌自動識別系統、物業管理費線上支付軟件等；(ii)實施環保措施，如在公共區域及停車場使用節能燈泡；(iii)向第三方分包商分包清潔及安保服務。

鑒於(i)本集團於截至2020年12月31日止兩個年度各年僅有一個物業項目引致虧損；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度各年該物業項目引致的虧損(即合計分別約為人民幣0.12百萬元及人民幣0.01百萬元)減少的趨勢；(iii)截至2021年12月31日，該物業項目扭虧為盈；及(iv)本集團已實施一系列政策及措施控制預算及成本，我們董事認為，本集團就虧損的物業項目採取的措施屬充足且有效。

於往績記錄期間，概無未列明總建築面積的虧損物業項目。

### 按酬金制收取物業管理費

於往績記錄期間，我們自酬金制物業管理服務協議所得收益分別約佔我們物業管理服務總收益的1.5%、1.1%及0.6%。

根據酬金制模式，我們通常每月或每季度按客戶應付的物業管理費總額的預定比例收費，視乎我們物業管理服務協議的條款而定，通常約為根據相關物業管理服務協議應付予我們物業管理費的10%至12%。我們將酬金確認為收益，而剩餘部分用作營運資金以涵蓋我們在提供物業管理服務時產生的成本。該等成本由支付我們物業管理費的客戶承擔。

當我們訂約按酬金制管理住宅社區時，我們實質上擔當業主及住戶代理的角色。由於該等住宅社區的管理處並無獨立銀行賬戶，故實質上與該等管理處有關的所有交易均通過我們的庫務職能進行結算。於報告期末，倘管理處在我們的庫務職能中積累的營運資金不足以支付該管理處在該報告期所產生的開支，並已通過我們的庫務職能支付以安排在相關物業項目的物業管理服務，則該差額被確認為可能發生減值的其他應收款項。

在酬金制模式下，業主、住戶或物業開發商支付的物業管理費超過為物業提供物業管理服務相關成本及開支，我們無權收取其任何差額（經扣除我們作為物業管理人應收費用）。因此，我們一般不會確認酬金制物業管理服務協議的任何直接成本。有關成本由業主、住戶及物業開發商承擔。

### 物業管理服務協議

#### 住宅物業

我們通常(i)於物業項目交付前階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議；及(ii)於成立業主委員會後就已交付物業項目與其訂立物業管理服務協議。物業開發商向業主交付物業項目後，業主可成立並經營業主委員會以管理物業項目。已交付住宅物業且成立業主委員會時，我們可與新成立的業主委員會協商新物業管理服務協議條款。

下表載列於所示日期按物業項目階段劃分的我們管理的住宅物業項目數目、合約建築面積及在管建築面積：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年				2020年				2021年			
	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(1)</sup>	在管 建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	合約 建築面積 (千平 方米)	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(1)</sup>	在管 建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	合約 建築面積 (千平 方米)	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(1)</sup>	在管 建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	合約 建築面積 (千平 方米)	我們管理 的物業 項目數目 <sup>(1)</sup>	在管 建築 面積 <sup>(2)</sup> (千平 方米)	合約 建築面積 (千平 方米)
前期階段	43	8,046	15,347	59	10,717	24,481	85	14,263	27,051	281,378		
業主委員會階段	21	2,665	3,292	30	3,562	3,885	48	6,249	6,598	85,064		
總計	64	10,711	18,639	89	14,279	28,366	133	20,512	33,649	366,442		

附註：

1. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
2. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。



儘管於協商期內我們繼續為該等物業管理項目提供服務，業主及住戶有法律責任向我們支付物業管理費。倘前期物業管理服務協議初始期限屆滿後業主委員會仍未成立或未與業主委員訂立新物業管理服務協議，則前期物業管理服務協議通常持續生效直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議。倘我們訂立無固定期限的前期物業管理服務協議且交付物業項目後業主委員會未獲成立，或具固定期限的前期物業管理服務協議屆滿後，在業主未聘請新物業管理服務提供商且我們繼續提供物業管理服務的情況下，則業主及住戶同樣有責任就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

根據中國相關法律，業主委員會擁有業主於物業管理相關事項中的權益。業主委員會授權範圍內的決定對所有業主具約束力。業主委員會代表業主與物業管理服務提供商訂立的協議有效且對所有相關業主具法律約束力，而不論業主是否為有關協議的個別訂約方。因此，我們擁有針對未繳付物業管理費的業主的合法權。業主及住戶有權知悉及監督公共資金的使用情況，審核我們的年度預算及我們一般就補充公共資金或物業管理服務而制定的任何計劃。業主與其物業項目住戶共同承擔物業管理費。

於往績記錄期間，我們自與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議賺取大部分住宅物業的物業管理服務收益，分別約佔物業管理服務收益的61.3%、62.7%及44.7%。

非住宅物業

就非住宅物業，我們與客戶（如業主及經營相關物業的實體）訂立物業管理服務協議。我們與非住宅物業的物業管理服務協議各訂約方的關係類似於我們與住宅物業的物業管理服務協議各訂約方的關係。

物業管理服務協議的一般主要條款

下表載列與物業開發商、業主委員會及業主及／或經營有關物業項目的實體訂立的物業管理服務協議的一般主要條款：

	住宅物業		非住宅物業
	物業開發商	業主委員會	業主及／或經營 有關物業項目的實體
服務範圍	一般包括清潔服務、安保服務、園藝服務以及維修及保養服務。	一般包括清潔服務、安保服務、園藝服務以及維修及保養服務。	一般包括清潔服務、安保服務及／或維修及保養服務。
履行標準	載列預期標準範圍，例如履行若干服務類型的頻密程度。		
物業管理費	載列按包幹制或酬金制應支付的物業管理費金額。物業開發商負責支付未售出單位的物業管理費。	載列按包幹制或酬金制應支付的物業管理費金額。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，其亦須按業主與我們訂立的相關合約單獨所作的協定，或適用於特定物業項目的標準收費表內所載者支付服務費。	載列通常按月應支付的物業管理費金額。

## 業 務

	住宅物業		非住宅物業
	物業開發商	業主委員會	業主及／或經營 有關物業項目的實體
物業開發商／ 業主委員會 及住戶／ 業主(如適 用)的責任	物業開發商主要負責(其中包括)確保其物業買家理解及承諾物業交付後支付物業管理費的責任及提供充足空間及履行我們合約責任所需的其他支持。	業主委員會主要負責(其中包括)確保業主及住戶理解及承諾支付物業管理費的責任、向我們提供辦公設備及履行我們合約責任所需的其他支持及審閱或監督我們可能就我們的服務制定的計劃及預算。	業主或經營有關物業項目的實體(如適用)負責(其中包括)按協定方式支付物業管理費,向我們提供辦公設備及履行我們合約責任所需的其他支持。
服務期限、終 止及重續	一般而言,僅當成立相關業主委員會及訂立新物業管理服務協議時屆滿。	一般而言,此類協議的固定期限通常為三至五年。	一般而言,此類協議的固定期限通常為一至三年。
爭議解決	協議訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過磋商解決任何合約糾紛。		

### 招投標程序

一般而言,我們獲取物業管理服務協議的方式為參與招投標程序,而物業開發商、業主或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務提供商作出選擇。通常而言,物業開發商在物業開發階段或住宅物業業主委員會發出招投標邀請。根據中國相關法規,物業管理公司須通過參與招投標程序獲得住宅物業的前期物業管理服務協議。倘僅有少於三名投標人競標小型物業,經物業所在地的有關區、縣政府房地產行政部門批准,物業開發商可直接透過訂立協議的方式選聘具有相應資質的物業管理公司。有關招投標程序相關法律規定的進一步詳情,請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理公司的聘任」一節。根據《中華人民共和國政府採購法》

及相關法律法規，就中國政府機關、機構或組織所擁有非住宅物業超過若干合約金額的服務委聘物業管理服務提供商，亦須進行招投標程序。據我們中國法律顧問告知，我們毋須通過招投標程序獲得非住宅物業項目。

承接新委聘前，我們會進行可行性分析及財務預測，並考慮多項因素，例如物業項目的概況及規模、管理物業項目的估計成本、預計盈利能力、本地市場的競爭格局、任何適用監管規定及與我們增值服務等其他業務的潛在協同效應。

下表載列往績記錄期間我們通過參加招投標程序與有關客戶類型訂立物業服務協議的成功率：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	%	%	%
迪馬集團	100.0	100.0	100.0
聯屬公司	100.0	100.0	-
獨立第三方 <sup>(附註)</sup>	68.0	78.0	87.3

附註：指並非迪馬集團及聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商及業主委員會。

一般招投標程序主要涉及以下階段：

- **邀約** — 物業開發商／業主委員會／業主可發佈公告邀請潛在投標人或向至少三名合資格投標人發出私人邀請，列明招標物業管理項目的規格及要求。
- **招投標提交** — 投標人向物業開發商／業主委員會／業主提交招投標文件，通常載有物業管理的建議定價、提案及計劃以及招投標邀約所規定的其他資料。
- **評估** — 物業開發商／業主委員會／業主會成立招投標評估委員會，對提交的招投標進行審核及評級。招投標評估過程須遵守中國相關法律法規規定。招投標評估委員會於評估提案時一般會考慮證書、服務質素、可用資金及建議收費水準等因素。

## 業 務

- **甄選** – 根據評估情況，招投標評估委員會向物業開發商／業主委員會／業主推薦並列出前三名投標人。物業開發商／業主委員會、業主一般會確認第一名投標人為中標人及著手必要通知安排。
- **中標通知及簽立協議** – 物業開發商／業主委員會／業主須於中標確認後15日內在當地有關部門備案招投標結果。授予中標人的物業管理服務協議預計於中標通知發出後30日內簽署。

### 物業管理服務協議數目變動

下表呈列往績記錄期間我們合約建築面積及在管建築面積的變動：

	於12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 <sup>4</sup> (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 <sup>4</sup> (千平方米)	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 <sup>4</sup> (千平方米)
於年初	11,212	7,526	19,752	11,870	35,462	21,054
新委聘 <sup>1</sup>	7,257	3,493	13,856	7,204	8,188	7,570
收購 <sup>2</sup>	1,974	1,542	2,304	2,286	-	-
終止 <sup>3</sup>	691	691	450	306	766	429
於年末	19,752	11,870	35,462	21,054	42,884	28,195

附註：

1. 主要包括(i)新物業管理服務協議；及(ii)根據現有物業管理服務協議交付予本集團管理的新建築面積。續訂協議不計入新委聘。
2. 指我們於往績記錄期間透過收購公司獲得的物業項目。
3. 主要包括我們於經磋商及雙方同意後，各物業管理服務協議到期前於截至2021年12月31日止三個年度分別終止與我們客戶的三份、兩份及五份物業管理服務協議，以及於截至2021年12月31日止年度有兩項物業管理服務協議已到期但未續新。於截至2021年12月31日止三個年度該等物業管理協議所得收益分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣2.0百萬元。於該等物業管理服務協議屆滿前終止其的理由主要包括(i)該等物業內若干設施的風險及缺陷無法於短時間內修復且不引致巨額維修成本；及(ii)原物業管理服務提供商拒絕合理移交管理文件及檔案。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們的留存率分別約為92.5%、97.5%及97.4%。

於往績記錄期間，我們參加源自迪馬集團及聯屬公司以及其他第三方針對住宅物業及非住宅物業之物業項目的招投標程序。於往績記錄期間，我們通過參加迪馬集團投招標程序獲得物業管理服務協議的成功率分別為100.0%、100.0%及100.0%。與之類似，於往績記錄期間，我們通過參與聯屬公司投招標程序獲得物業管理服務協議的成功率分別為100.0%、100.0%及零。於往績記錄期間，我們通過參加獨立第三方投招標程序獲得物業管理服務協議的成功率分別約為68.0%、78.0%及87.3%。我們認為，於往績記錄期間的招投標成功率上升表明市場對我們服務質量的認可。

我們一般從物業開發商、業主、業主委員會及經營我們在管物業項目的實體獲取的物業管理服務協議主要通過(i)受中國適用法律監管的招投標程序；或(ii)根據從相關地方機構獲得的批准或相關地方機構非強制性要求進行的商業談判。然而，於往績記錄期間各年，我們得自物業開發商的前期物業管理服務協議分別為四份、11份及11份，而其中一份來自迪馬集團，其餘則來自獨立第三方，且該等協議未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序（「有關物業管理項目」）。於截至2021年12月31日止三個年度各年，我們來自有關物業管理項目的物業管理服務協議收益佔我們總收益少於2.0%。有關物業管理項目於往績記錄期間各年末的總合約建築面積分別約為0.4百萬平方米、1.4百萬平方米及1.4百萬平方米。

據我們的董事確認，選擇物業管理服務提供商進行有關物業管理項目時未進行相關招投標程序並非由我們而是由有關物業開發商所致。根據《物業管理條例》第24條，物業開發商應通過招投標程序選擇物業服務提供商。根據該法規的第56條，倘物業開發商並未根據第24條選擇物業服務提供商（即並未採納招投標程序或選擇物業服務提供商並未獲得相關部門批准），縣級或更高級別的地方人民政府的房地產行政部門應責令物業開發商作出整改、向物業開發商發出警告且或會對相關物業開發商處以不少於人



民幣100,000元的罰金。據我們中國法律顧問告知，中國並無具體法律及法規訂明，物業管理服務提供商未經招投標程序而訂立前期物業管理服務協議會遭受行政處罰。物業開發商有責任通過招投標選擇物業服務提供商。據我們中國法律顧問告知，根據我們自重慶市、昆明市及四川省的相關主管部門獲得的確認書，我們沒有參加招投標程序獲得物業項目而遭受任何法律懲罰的風險極低。

據我們的中國法律顧問告知，《物業管理條例》的第24及56條是從行政角度出發監管物業服務提供商選擇程序的規定，且並不否定任何行為效力，則該等規定被視為有關法規的無效規定。根據《關於當前形勢下審理民商事合同糾紛案件若干問題的指導意見》(法發[2009]40號)，倘合約違反法律及行政法規的強制性規定的有效性規定，則人民法院須認定其無效。據我們中國法律顧問告知，中國最高人民法院副院長奚曉明先生在主題為《充分發揮民商事審判職能作用為構建社會主義和諧社會提供司法保障》的民商事審判全國大會上於其講話中明確指出，僅在違反法律及行政法規的強制性規定的情況下會導致合約無效。強制性規定分為管理性規定及有效性規定。有效性規定是指明確規定違反該類規定將導致合約無效的規定，或雖未明確規定違反有效性規定將導致合約無效，但若使合約繼續有效將損害國家利益及社會公共利益的規定。管理性規定是指法律及行政法規未明確規定違反此類規定將導致合約無效的規定。管理性規定旨在管理及處罰，而非使任何行為無效。因此，合約僅在違反強制性規定的有效性規定的情況下認定為無效。基於以上所述，因有關訂立前期物業管理服務協議的招投標程序的相關規定屬程序性規定，而非強制性規定，我們的中國法律顧問認為，訂立有關物業管理項目的前期物業管理服務協議時未進行相關招投標程序(i)不違反法律及行政法規強制性規定的效力規定；(ii)根據《中華人民共和國民法典》的規定，不會影響該等協議的有效性；及(iii)從有關物業管理項目中獲得的收入並非不合規收入。鑒於上文所載中國法律顧問的意見及經諮詢獨家保薦人的中國法律顧問後，獨家保薦人同意我們中國法律顧問的意見，有關物業管理項目產生的收益不應構成本集團不合規收入。我們的董事亦確認，根據我們中國法律顧問的意見，該等並未進行所需招投標程



## 業 務

序的物業項目，不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的物業管理服務協議可能未經規定招投標程序而獲得」一節。

於最後實際可行日期，就我們所知，概無相關主管部門就我們的物業管理服務協議的任何規定招投標程序對相關物業開發商／業主委員會／業主作出任何行政處罰或發出任何潛在行政處罰通知。

下表載列我們物業管理服務協議於2021年12月31日的屆滿情況：

	於2021年12月31日			
	在管項目		訂約但未交付項目	
	協議	合約建築	協議	合約建築
	數目	面積 (千平方米)	數目	面積 (千平方米)
無固定期限的物業管理服務協議	117	15,414	33	4,924
於以下日期屆滿、具固定期限的物業管理服務協議：				
－ 截至2021年12月31日止年度	6 <sup>(附註)</sup>	42	-	-
－ 截至2022年12月31日止年度	159	8,181	4	285
－ 截至2023年12月31日止年度及以後	74	7,983	23	6,054
<b>總計</b>	<b>356</b>	<b>31,620</b>	<b>60</b>	<b>11,263</b>

附註：於最後實際可行日期，我們與若干相關客戶協商重續於2021年12月31日到期的物業管理服務協議。

於2019年、2020年及2021年，有固定期限的兩份、兩份及零份前期物業管理服務協議分別於相關年度屆滿（即並非於相關年末屆滿）。我們已重續全部協議或根據原前期物業管理服務協議繼續提供物業管理服務，前期物業管理服務協議的續訂率分別為100.0%、100.0%及100.0%。

### 物業管理費的定價

我們於定價我們的服務時通常會考慮多項因素，如特徵、位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況、我們服務的範圍和質素、地方政府對物業管理費的指導價（倘適用）以及相同地區可資比較物業的定價。我們定期評估我們的財務資料，以評估我們是否收取足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院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及相關服務的收費，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。根據《物業服務收費管理辦法》（由國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效）及相關地方法規，物業管理費須根據政府指導定價，有定價權力的主管價格政府部門應聯合主管房地產管理部門根據以下因素設立基準價格以及變動範圍，例如(i)特定物業類型，可能包括有電梯的高級公寓樓及沒有電梯的低級公寓樓；(ii)可能訂明不同服務類型的服務範疇，例如園藝、公共區域維修及保養及電梯保養；及(iii)物業管理費的分級標準，並定期公佈該等價格及變動範圍。據我們中國法律顧問告知，有關物業管理費的價格管控政策於中國不同省份及城市存在差異。於截至2021年12月31日止三個年度各年，重慶在我們所有城市／省份的物業管理服務中貢獻最高收益（分別約佔往績記錄期間我們物業管理服務總收益的49.8%、45.9%及29.9%），有關重慶的相關價格控制政策詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務的法律監管－物業管理公司的收費」一節。

於2019年、2020年及2021年12月31日，須遵守政府指導價的在管物業項目分別有27個、36個及59個，總在管建築面積分別約為4.7百萬平方米、6.4百萬平方米及9.8百萬平方米。於2019年、2020年及2021年，該等物業項目分別貢獻總收益約人民幣72.7百萬元、人民幣103.3百萬元及人民幣152.5百萬元，分別約佔我們於同期物業管理服務的總收益的28.2%、29.6%及24.2%。據我們中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們收取的物業管理費符合有關定價控制的中國相關法律法規。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間須遵守政府指導價的物業項目及毋須遵守政府指導價的物業項目的毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
須遵守政府指導價的物業項目	16.5%	22.2%	21.8%
毋須遵守政府指導價的物業項目	18.1%	24.0%	23.6%
<b>整體</b>	<b>17.6%</b>	<b>23.5%</b>	<b>23.1%</b>

就毋須遵守政府指導價的物業項目而言，我們一般可更靈活地釐定該等物業項目的物業管理費的定價。於往績記錄期間，須遵守政府指導價的物業項目的毛利率與毋須遵守的物業項目的毛利率之間並無重大差異。

根據中指研究院的資料，於往績記錄期間，我們的物業管理費大致符合中國物業管理公司收取物業管理費的市場趨勢。下表載列於往績記錄期間我們就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目所收取的平均物業管理費率，而該費率取決於我們提供物業管理的建築面積：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)		
<b>住宅物業</b> <small>(附註1)</small>			
— 迪馬集團	2.78	3.04	3.00
— 聯屬公司	2.76	2.79	2.66
— 獨立第三方 <small>(附註2)</small>	1.44	1.66	1.84
<b>非住宅物業</b> <small>(附註1)</small>			
— 迪馬集團	7.73	13.23	7.92
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方 <small>(附註2)</small>	— <small>(附註)</small>	3.09	2.34
<b>整體</b>	2.94	3.38	2.85

附註：

1. 我們就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目收取的平均物業管理費率乃基於本集團取得相關物業項目的來源而非我們的收益來源。例如，就源自迪馬集團的物業項目而言，本集團可能自迪馬集團及業主獲得收入，取決於住宅物業是否已交付予業主等因素。
2. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商、業主委員會。截至2019年12月31日止年度概無計算每平方米的平均物業管理費率，乃由於我們對在同期源自獨立第三方的非住宅物業收取的物業管理費並無參考我們管理的物業項目的建築面積而釐定。我們的物業管理費根據我們派遣至相關物業項目的員工人數及該等員工提供服務的服務範圍及時長而定。

於往績記錄期間，我們就源自以下各方的物業項目收取住宅物業平均物業管理費率為：(i)迪馬集團，即分別約為每月每平方米人民幣2.78元、每月每平方米人民幣3.04元及每月每平方米人民幣3.00元；及(ii)聯屬公司，即分別約為每月每平方米人民幣2.76元、每月每平方米人民幣2.79元及每月每平方米人民幣2.66元，而根據中指研究院的資料，我們就源自迪馬集團及聯屬公司的各物業項目收取住宅物業的平均物業管理費率高於中國20大城市(包括(其中包括)北京、上海、廣州、深圳、武漢、重慶及南京)所收取的該行業住宅物業的平均物業管理費率(於2019年及2020年分別約為每月每平方米人民幣2.19元及每月每平方米人民幣2.33元)。有關該行業住宅物業的平均物業管理費率之進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業－中國物業管理行業主要收費模式」一節。

於往績記錄期間，我們就源自迪馬集團及聯屬公司收取的住宅物業平均物業管理費率在中國一二線城市新開發物業的物業管理費率行業範圍內。

我們就源自獨立第三方收取的住宅物業平均物業管理費率低於行業平均水平，因為我們源自獨立第三方的住宅物業主要為較舊物業，該等物業位於中國西南地區，而我們一般就此收取的物業管理費率相對較低。與住宅物業的平均物業管理費率相比，我們通常於非住宅物中錄得更高的平均物業管理費率，乃由於管理非住宅物業的進入門檻相對較高。

有關我們就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目(包括住宅物業及非住宅物業)收取的平均物業管理費率波動原因，請參閱本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－收益」一節。

下表載列截至2021年12月31日止三個年度我們根據中國不同的城市級別就我們自不同類型客戶獲得的新開發住宅物業所收取的物業管理費率：

		截至12月31日止三個年度							
		2019年		2020年		2021年			
一線城市	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元
	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元
二線城市	獨立第三方	每月每平方米	人民幣元	獨立第三方	每月每平方米	人民幣元	獨立第三方	每月每平方米	人民幣元
	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元
三線及四線城市	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元	迪馬集團	每月每平方米	人民幣元
	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元	聯屬公司	每月每平方米	人民幣元
一線城市	不適用 <sup>(附註)</sup>	3.41	不適用 <sup>(附註)</sup>	6.86	3.39	不適用 <sup>(附註)</sup>	4.35-6.86	3.40	不適用 <sup>(附註)</sup>
二線城市	不適用 <sup>(附註)</sup>	2.11	不適用 <sup>(附註)</sup>	0.86-6.11	2.78	不適用 <sup>(附註)</sup>	1.87-6.86	1.77-2.98	不適用 <sup>(附註)</sup>
三線及四線城市	2.87	不適用 <sup>(附註)</sup>	2.40	2.40	1.08	0.71-1.70	1.52-3.00	2.03	0.91-1.54

附註：我們並未向我們自該類客戶獲得並位於中國相關地點的新開發物業提供任何物業管理服務。

## 業 務

根據中指研究院的資料，由於物業管理費乃基於多項因素釐定，包括但不限於：(i) 該物業項目的任何獨特配套設施；(ii) 物業項目位置；(iii) 物業開發商／業主的預算；(iv) 目標利潤率；(v) 就提供物業管理服務將予提供的服務範圍及質素；(vi) 居民及業主的情況；(vii) 政府對物業管理費率的限制（如有）；及(viii) 物業項目鄰近可資比較物業的物業管理費率。根據中指研究院的資料，中國一二線城市住宅管理物業的行業平均物業管理費率普遍高於中國更低級別城市住宅管理物業的行業平均物業管理費率。2020年，中國住宅物業的行業物業管理費率範圍介乎(i) 一線城市每月每平方米人民幣1.8元及每月每平方米人民幣7.95元；(ii) 二線城市每月每平方米人民幣1.0元及每月每平方米人民幣6.5元；及(iii) 三線及四線城市每月每平方米人民幣0.8元及每月每平方米人民幣3.95元之間，而2019年至2021年間該費率範圍並無重大變動。此外，根據中指研究院的資料，新開發物業收取的物業管理費率通常比舊物業高。因此，位於中國一二線城市（如上海、重慶）新開發的較大規模的物業一般收取相對較高的物業管理費率，而位於三四線城市（如蘇州、綿陽）的舊物業一般收取相對較低的物業管理費率。本集團就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目收取的平均物業管理費率與本集團具有類似規模物業項目的鄰近業內同行之間的比較如下：

	本集團的			
	迪馬集團	聯屬公司	獨立第三方	業內同行 <sup>1</sup>
	(每月每平方米 人民幣元)	(每月每平方米 人民幣元)	(每月每平方米 人民幣元)	(每月每平方米 人民幣元； 及行業範圍)
<b>一線城市</b>				
上海（浦東、奉賢）	6.86	3.39	-	4.5；2.2至8.0
<b>二線城市</b>				
重慶（九龍坡、沙坪壩、南岸）、成都（溫江、武侯）、武漢（洪山）	3.34	2.78	-	2.9；1.8至4.9
<b>三及四線城市</b>				
蘇州、綿陽、瀘州、遵義、紅河、天門、秦皇島	2.40	1.08	1.25	1.3；0.8至4.0

<sup>1</sup>來源：中指研究院

## 業 務

於往績記錄期間，由於我們向源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的住宅物業收取的大部分上述範圍內的物業管理費率在中國一線及二線城市住宅物業的行業物業管理費率範圍之內，董事認為我們就我們自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方獲得的住宅物業收取的有關物業管理費率可與市場費率進行比較。

下表載列我們按物業類型及物業開發商支付客戶類型每月每平方米收取的平均物業管理費率（按往績記錄期間我們提供物業管理服務的建築面積釐定）：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)		
<b>住宅物業</b>	2.82	2.66	2.76
— 迪馬集團及聯屬公司			
(作為物業開發商的支付客戶)	2.88	3.13	3.03
— 獨立第三方			
(作為物業開發商的支付客戶)	0.91	1.05	1.28
<b>非住宅物業</b>	9.33	5.34	5.37
— 迪馬集團及聯屬公司			
(作為物業開發商的支付客戶)	9.33	9.07	10.31
— 獨立第三方			
(作為物業開發商的支付客戶)	/	3.09	2.41
<b>整體</b>	3.35	3.04	3.04

附註：

1. 上述物業管理費率指與物業開發商訂立的相關物業管理協議。因此，上表不包括與業主、業主委員會及租戶訂立的物業管理協議。

我們就迪馬集團及聯屬公司（作為物業開發商的支付客戶）的住宅物業收取的平均物業管理費率通常高於就獨立第三方（作為物業開發商的支付客戶）的住宅物業收取的平均物業管理費，主要是由於向迪馬集團及聯屬公司（作為物業開發商的支付客戶）收取的物業管理費包括就位於中國一二線城市（包括上海及成都）的住宅物業項目收取



者，我們就此收取的平均物業管理費相對較高。然而，向獨立第三方（作為物業開發商的支付客戶）收取的物業管理費包括就位於三四線城市的住宅物業項目收取者。根據中指研究院的資料，中國一二線城市住宅物業的行業平均物業管理費率普遍高於中國更低級別城市。因此，董事認為，我們就(i)迪馬集團及聯屬公司（作為物業開發商的支付客戶）及(ii)獨立第三方（作為物業開發商的支付客戶）的住宅物業收取的平均物業管理費率的差異主要在於如上所述該等住宅物業項目所處位置的差異。

我們就非住宅物業向迪馬集團及聯屬公司（作為物業開發商的支付客戶）收取的平均物業管理費率通常高於向獨立第三方（作為物業開發商的支付客戶）收取的平均物業管理費，主要是由於往績記錄期間向迪馬集團及聯屬公司（作為物業開發商的支付客戶）收取的物業管理費主要包括就非住宅物業收取者，包括位於中國二線城市（例如重慶和成都）的商業綜合體。尤其是，我們於2020年年底開始為重慶的一個商業綜合體提供物業管理服務，綜合體配備更多配套設施（例如大型戶外圓形劇場空間及各種藝術作品展區），我們在服務初期分配了更多的人力和資源以提供額外的物業管理服務，我們就此收取的物業管理費相對較高。然而，我們向獨立第三方（作為物業開發商的支付客戶）收取的物業管理費主要包括就非住宅物業收取者，即(i)工業園區；及(ii)僅具備相對基本設施且沒有中央空調等公用設施的商業物業，對此我們通常收取相對較低的物業管理費。如上所述及根據中指研究院的資料，物業管理費受物業項目附屬設施等因素的影響。因此，根據中指研究院的資料，就僅具有相對基本設施的商業物業收取的物業管理費通常低於就設施較好的商業物業收取的物業管理費。因此，董事認為我們就物業開發商客戶成員為(i)迪馬集團及聯屬公司及(ii)獨立第三方的非住宅物業收取的平均物業管理費率的差異，主要在於如上所述非住宅物業的類型及質量的差異。

就我們管理的若干數目物業項目而言，尤其是非住宅物業，包括若干《財富》世界500強外資企業在中國的分公司、位於國內的外國大使館及學校所在的物業項目，由於相關物業管理服務協議並無明確建築面積，我們並不基於我們所提供物業管理服務區域的面積收取物業管理費。相反，我們每月基於就管理相關物業項目所用員工人數

就我們管理的每項物業項目按包幹制收取費用。我們按「成本加成」基準加上本集團釐定的優先加成釐定相關物業管理費，而我們根據物業項目規定估計將產生的總勞工成本，包括物業規模、所需員工類型及所需服務質量。

於相關物業管理服務協議中未明確建築面積的物業項目所得收益於截至2021年12月31日止三個年度分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣191.2百萬元，分別佔相同時期的物業管理服務所得總收益約1.2%、2.9%及30.4%。該等物業項目每月每名員工的平均物業管理費率於截至2021年12月31日止三個年度分別約為人民幣3,000元、人民幣4,400元及人民幣4,470元。於相關物業管理服務協議中未明確建築面積的物業項目所得收益於2020年至2021年增加約18倍，原因是我們於2020年下半年收購皆斯內集團及盛康集團，而被收購公司的收入主要來自於相關物業管理服務協議通常未明確建築面積的物業項目。

我們已採取多項內部措施以降低物業管理服務的成本及維持盈利能力。例如，為降低我們的營運成本，我們已將若干勞動密集型服務（如清潔以及電梯維修及保養服務）外包予第三方分包商。

#### 付款及信貸期

根據我們物業管理服務協議的條款，我們可按月收取物業管理費。物業管理服務的費用通常由我們客戶在我們發出繳款通知書後支付。我們通常要求我們客戶收到繳款通知書後為我們的物業管理服務付款，而根據中指研究院的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。我們主要以現金或通過線上轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。

為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們可按月向我們客戶發出書面付款通知。就收取未償付物業管理費而言，我們通過電話提醒有關客戶支付未償付金額。我們根據自初始逾期日期起計各自月數及物業項目的性質對未償付金額的客戶進行分類。例如，倘我們在管住宅物業的未償付費用於自初始逾期日期起計超過一年但少於兩年內仍未支付，我們將有關客戶分類為高風險。我們將不時評估所有我們管理的物業項目之客戶未償付金額的水平。倘我們認為有關客戶屬高或更高風險，我們或會向該客戶提起訴訟以申索未償付金額。有關貿易應收款項的更多資料及其相關風險，請

參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－貿易及其他應收款項」及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未必能夠自客戶收回物業管理費，因而可能產生應收款項減值虧損」各節。在中國相關法律法規允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向我們客戶就其所佔總在管建築面積按比例收取公共設施、公共設備及公共區域所耗水電的公用事業費用。

### 社區增值服務

憑藉我們的長期經驗及提供物業管理服務的專業團隊，我們向在管物業項目的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，以滿足其生活所需，提升生活體驗並創造更加健康便利的社區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升客戶忠誠度。截至2021年12月31日止三個年度，我們自社區增值服務所得收益分別約為人民幣175.5百萬元、人民幣204.8百萬元及人民幣286.9百萬元，分別約佔我們總收益的31.4%、26.7%及24.0%。我們的社區增值服務主要包括（但不限於）以下服務：

- **停車位管理服務**－我們管理固定及臨時停車位。我們為此提供服務的停車位的物業所有權屬於物業開發商及業主。我們的管理服務通常包括進出管控、清潔、監控及收取停車費。我們根據相關物業管理服務協議代業主就永久停車位定期或按一次性基準就臨時停車位向使用停車位的租戶收取停車費。
- **停車位及物業銷售服務**－我們或會簽訂合約，以提供涉及銷售物業開發商擁有的停車位使用權的停車位代理服務。物業開發商仍為位於其開發的物業項目的未售停車位的業主並透過我們銷售使用權。除物業開發商擁有的停車位外，於往績記錄期間我們出售的若干停車位包括我們自迪馬集團購買的停車位。自2017年起（即我們其後獲得其使用權的停車位所在的物業項目上的物業獲交付開始時）及緊接我們的此次購入前，迪馬集團擁有該物業項目合共1,142個停車位，且迪馬集團緊接我們購入之前有722個停車位尚未售出。據董事所深知及深信，迪馬集團希望一次性批量出售有關

停車位，從而令他們的資源得到更妥善分配。據董事所深知及深信，只要餘下停車位仍未售出，迪馬集團將須向該物業項目分配人力等資源供銷售餘下停車位。鑒於有關物業項目已由我們管理，且於相關時間我們有意令社區增值服務多樣化，於公平磋商後，我們於2018年自迪馬集團收購該等722個未售出停車位的使用權，代價總額為人民幣70.7百萬元。據董事所深知及深信，迪馬集團將我們支付的代價用作一般營運資金及能夠向其他物業項目分配其當時位於上述物業項目的人力等資源。於有關收購事項後，該等停車位使用權被視為我們的存貨。因我們作為委託人銷售有關停車位予我們的第三方客戶，自其產生的收入於有關停車位的控制權轉移至我們的客戶時獲確認。據中指研究院告知，存在中國若干大型物業開發商於交付相同物業項目單元後一段時期後批量出售停車位的情況。此外，中指研究院認為，相比以佣金形式逐個出售停車位，以較大折扣批量出售停車位屬公平合理，因為批量出售後風險不再由作為賣方的物業開發商承擔。此外，迪馬集團亦按我們所獲相似水平的折讓代價向獨立第三方批量出售停車位。根據以上所述，董事認為上述自迪馬集團批量購買停車位使用權在中國房地產行業中並非罕見做法。於2021年12月31日，有473個停車位尚未售出，公平值約為人民幣45.9百萬元。由於往績記錄期間後停車位使用權的銷量相對較低，我們擬於決定於日後尋求進一步向迪馬集團及／或獨立第三方批量購買停車位的可能性前監督該物業項目餘下停車位的銷售情況。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－若干綜合資產負債表的說明－存貨」一節。就提供相關服務應付費用通常參考銷售額後按固定加成比率收取。於往績記錄期間，停車位及物業銷售服務產生的收益均來自迪馬集團及聯屬公司。有關往績記錄期間我們停車位及物業銷售服務的收益、毛利及毛利率詳情，請參閱「概要－我們的業務」一節。

- **公共資源管理服務**－我們致力於通過優化我們所管理物業項目的公共區域增加收入，例如在地庫、電梯等公共區域及外牆廣告空間以及租用公共區域投放廣告。我們通過根據中國相關法律法規代業主收取部分費用的方式

收取公共資源管理服務費用並通過按物業管理服務協議規定的協定百分比收取服務費賺取收益。我們就有關服務與客戶（例如第三方實體及個人）訂立單獨協議。

- **物業代理服務** — 我們向物業開發商及業主提供物業銷售推廣相關的商業物業銷售及租賃代理服務，物色合適的租戶或買家並協調與潛在租戶或買家簽署合約及支付款項。我們通常按合約購買價或租金收入（倘適用）的固定百分比收取服務費。我們的費用一般由業主或買家根據相關銷售或租賃合約支付。
- **社區活動策劃服務** — 「原•聚場」為社區生活品牌，實行「生活美學、親子互動、戲劇藝術」的概念。我們主要為我們管理的物業住戶以及「原•聚場」品牌下的物業開發商舉辦社區活動。我們通常以固定包幹價向客戶收取提供社區活動策劃服務費。有關「原•聚場」的進一步詳情，請參閱本節下文「銷售及營銷－品牌化」一段。
- **公用事業維護服務** — 我們或會就我們管理的物業項目向業主及住戶收取公用事業維護服務費，即參考彼等消費的公用事業量釐定的固定加成率。
- **裝修廢品處理服務** — 於物業開發商交付新建設物業至業主及住戶時，業主及住戶將裝修相關物業。我們或會與業主及／或住戶就我們管理的物業項目訂約，以提供裝修廢品處理服務，包括代表彼等聯絡裝修公司及其他相關客戶可能需要的裝修相關服務。我們一般參考裝修的物業面積向客戶收取固定費用。

對於公共資源管理服務，我們根據物業管理服務協議或按照中國法律規定取得相當人數的業主同意後獲授權代表業主出租公共區域。我們通常根據物業管理服務協議將該服務所得部分協定收入確認為收益。



## 業 務

對於提供涉及與第三方商戶合作的社區增值服務，我們根據價格競爭力、產品或服務質素及對客戶需求的回應等一系列因素篩選及選擇合適的商戶。我們或會於慮及商戶的相關產品或服務性質以及營運規模及能力後，選擇數家第三方商戶為同一區域內的在管社區提供部分產品或服務，以滿足有關社區住戶的不同需求及偏好。我們採納嚴格的准入門檻及質量控制措施確保第三方商戶提供的產品或服務質素。我們通常會與商戶訂立書面合作協議，當中載有(其中包括)推介費率、結算機制以及交付產品或服務的物流資料及賠償責任。對於因其服務或產品引起的任何潛在爭議，我們或會保留第三方商戶的質保金，倘第三方商戶的表現欠佳，我們或會更換第三方商戶。

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分的提供社區增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
迪馬集團	67,796	38.6	82,178	40.1	105,065	36.6
聯屬公司	4,236	2.4	3,480	1.7	8,586	3.0
獨立第三方 <sup>(附註)</sup>	103,442	59.0	119,139	58.2	173,200	60.4
<b>總計</b>	<b>175,474</b>	<b>100.0</b>	<b>204,797</b>	<b>100.0</b>	<b>286,851</b>	<b>100.0</b>

*附註：* 指並非迪馬集團或聯屬公司的客戶，包括(其中包括)我們管理的住宅社區的業主及住戶。

於往績記錄期間，迪馬集團(不包括本集團)及聯屬公司自身無法直接提供社區增值服務。經作出一切合理詢問後，據董事所深知及深信，於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司均未委任其他公司為本集團管理之物業提供該等服務。因此，本集團應佔迪馬集團及聯屬公司衍生之為本集團管理之物業所提供之社區增值服務之總成本。

---

## 業 務

---

本集團就向迪馬集團及聯屬公司提供之各類社區增值服務收取與我們向獨立第三方客戶所收取之相同費用之釐定基準如下：

服務	價格基準
停車位管理服務	根據與客戶的協商並參考當地指導價，我們的停車位管理服務費用定價在每月每個人民幣20元至人民幣100元之間，該停車場管理費用載於根據相關物業管理法規及其他法律規定提交的物業管理服務協議中的停車場服務條款。基於上述情況，董事認為本集團在該等方面符合所有相關要求。
停車位及物業銷售服務	市場利率－於往績記錄期間，我們通常按合約採購價的固定百分比收取服務費用，物業銷售與租賃月租金的比例分別介於約1.0%至2.0%以及約70%至100%，根據中指研究院的數據，這與行業平均水平相符。
社區活動策劃服務	基於商定之工作範圍及溢價標準之成本。
公共資源管理服務	根據物業管理服務協議，基於相關服務所產生收入的約定部分。
公用事業維護服務	市場利率－我們向在管物業項目的業主與住戶收取公用事業維護服務費，即依據彼等消耗的水電量按固定加成率收取。

於往績記錄期間，本集團並無向迪馬集團及聯屬公司提供任何物業代理服務及裝修廢品處理服務，2019年向迪馬集團提供的裝修廢品處理服務產生的不重大收益除外。



於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無接獲業主、住戶及租戶的任何重大投訴，亦無牽涉與第三方商戶提供的產品或服務有關的任何重大法律訴訟。

### 非業主增值服務

我們亦向非業主（例如物業開發商及其他物業管理公司）提供增值服務，以解決其物業開發及管理不同階段的不同需求。於往績記錄期間，我們向非業主提供增值服務所得收益分別約為人民幣126.4百萬元、人民幣212.6百萬元及人民幣277.5百萬元，分別約佔我們總收益的22.6%、27.7%及23.3%。我們的非業主增值服務主要包括但不限於以下服務：

- **協銷服務** — 我們或會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合約，以提供協銷服務。我們幫助物業開發商籌備現場營銷活動，包括展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務。我們透過第三方分包商提供部分協銷服務，如清潔及安保。
- **保養及裝修服務** — 我們或會受物業開發商委託就彼等的現有物業項目提供保養及裝修服務，其中包括防火設施、機電及相關工程。我們可通過第三方分包商提供該等服務。
- **前介諮詢及檢驗服務** — 我們向預期利用我們物業管理專業知識改善其銷售及營銷表現的物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務。著眼於物業最終用戶的期望，我們在規劃及建設階段從未來業主、住戶及物業管理公司的角度為物業開發商提供建議，以期在向業主交付相關物業後提供更好的物業管理服務。我們亦協助物業開發商評估各種規劃文件，並提供有關物業設計及施工計劃的見解，包括有關園藝、電力系統以及廢物處理和排水系統。我們亦在施工過程中提供現場檢查協助服務，以協助監察施工進度，並對任何需要處理的質量問題進行識別。此外，物業開發商或會聘用我們，在物業交付前對物業進行建設質量查驗。我們的工作可能包括部署員

## 業 務

工或根據物業開發商提供的質量指引進行現場質量檢查，評估任何質量問題，向物業開發商報告並進行任何後續回訪以確保問題獲解決。

- **額外定製服務** — 我們或會與企業（例如物業開發商）訂約，以直接向相關客戶可能要求的物業或有關其物業的特定區域或設施提供額外定製服務（例如前期銷售及交付協助以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓）。我們亦或與企業（例如醫院）訂約，以提供醫療衣服清洗及消毒服務及為醫院病人提供醫療相關必需品等。視乎所要求的其他服務性質，我們或會透過我們僱員及／或第三方分包商向客戶提供額外定製服務。

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分的提供非業主增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
迪馬集團	88,601	70.1	155,849	73.3	182,094	65.6
聯屬公司	33,535	26.5	38,482	18.1	35,704	12.9
獨立第三方 <sup>(附註)</sup>	4,260	3.4	18,308	8.6	59,746	21.5
<b>總計</b>	<b>126,396</b>	<b>100.0</b>	<b>212,639</b>	<b>100.0</b>	<b>277,544</b>	<b>100.0</b>

附註：指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商。

於往績記錄期間，迪馬集團（不包括本集團）及聯屬公司自身無法直接提供非業主增值服務。經作出一切合理詢問後，據董事所深知及深信，於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司均未委任其他公司為本集團管理之物業提供該等服務。因此，本集團應佔迪馬集團及聯屬公司衍生之為本集團管理物業所提供之非業主增值服務之總成本。

---

## 業 務

---

本集團就向迪馬集團及聯屬公司提供之各類非業主增值服務收取與我們向獨立第三方客戶所收取之相同費用之釐定基準如下：

服務	價格基準
協銷服務	基於我們為提供相關服務分配的員工人數及溢價標準
保養及裝修服務	成本加成基準
前介諮詢及檢驗服務	每平方米標準費率介乎每平方米人民幣2元至每平方米人民幣7元，根據(i)物業項目類型(如住宅、商業)；及(ii)檢驗服務的評估價值 <sup>附註</sup> 而有所不同
	<i>附註：評估價值指於物業項目之檢驗中，應發現而未發現之缺陷數量之比率</i>
額外定製服務	成本加成基準

考慮到服務性質及範圍、我們部署的員工人數及職位、所涉物業項目的面積、位置及狀況，我們通常會按交易的實際成本或按固定費用收取提供非業主增值服務的費用。我們就協銷服務、保養及裝修服務以及額外定製服務按「成本加成」收取固定加成比率。就協銷服務而言，我們不會參考銷售額向物業開發商收取任何協銷服務費，而是主要根據我們分配提供有關服務的員工人數向物業開發商收取協銷服務費。於往績記錄期間，我們就前介諮詢及檢驗服務收取的固定費用介於每平方米人民幣2元至每平方米人民幣7元。就其他增值服務收取的費用乃參考我們的估計資源投入及開支後經商業磋商而釐定。我們一般不就此業務分部向客戶授出信貸期。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益來自向迪馬集團及聯屬公司提供非業主增值服務。截至2021年12月31日止三個年度，我們來自迪馬集團非業主增值服務的收益分別約為人民幣88.6百萬元、人民幣155.8百萬元及人民幣182.1百萬元，分別約佔我們

非業主增值服務總收益的70.1%、73.3%及65.6%。我們與迪馬集團的所有非增值服務協議均通過商業磋商取得，而據我們中國法律顧問告知，該等協議符合法律法規，且據中指研究院告知，該等協議符合行業慣例。董事認為該等協議可與亦向迪馬集團提供類似服務的其他第三方物業管理公司類同。

我們的非業主增值服務合約期限通常在客戶告知我們無需繼續提供服務時到期。

### 中國房地產市場監管環境的近期變化

於2020年及2021年，中國房地產市場監管環境近期發生變化。中國有關監管機構(包括但不限於住建部)(i)於2020年12月頒佈的物業管理通知；及(ii)於2021年7月頒佈的持續整治通知。

#### 持續整治通知

持續整治通知旨在突出整治重點，整改及規範我國房地產市場秩序。主要重點如下：

- 物業建設活動 — 如延遲交付及建築工程質量差等問題；
- 物業開發業務 — 如發佈虛假廣告、捂盤惜售等行為；
- 物業管理業務 — 如未根據物業管理服務協議約定的服務範圍及服務標準提供服務，未根據物業管理服務協議收取物業管理費，未經業主同意，使用該物業管理服務提供商管理的物業項目的公共空間等行為。

根據持續整治通知，應於全國範圍內對物業開發商及物業管理服務提供商進行抽樣檢查，以識別及整理可能導致主要重點所列問題發生的情況的信息。倘發現物業開發商或物業管理服務提供商涉及主要重點所載的任何問題，(i)對該企業進行警告面談、停業、吊銷相關牌照等處罰；及(ii)對該企業的處罰措施將予以公佈。

根據中指研究院的資料：

- (a) 持續整治通知強調規範《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》等規定的具體運營相關規定；
- (b) 發佈持續整治通知的重點在於(i)完善體制機制；及(ii)規範市場秩序，幫助解決中國物業管理行業的現有問題；
- (c) 就中國整體房地產市場而言，持續整治通知通過剔除(i)不遵守相關法律法規；及(ii)提供不符合標準的服務的公司，從而有助於規範該市場並促進行業進一步發展；及
- (d) 持續整治通知對運作規範的物業管理公司有利，尤其是提供優質服務的運作規範的物業管理公司。隨著監管更加嚴格，預計優質物業管理公司將脫穎而出，最終將有助於其擴大市場份額及地理覆蓋範圍。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－中國物業管理行業增長驅動力－物業管理行業有利政策」一節。

由於物業建設活動及物業開發業務是我們的上游活動及房地產行業價值鏈上的業務，實施持續整治通知可能會間接影響我們的業務運營。經考慮(1)預計於持續整治通知發佈後交付或移交給我們管理的新物業項目並未出現任何延誤；(2)持續整治通知發佈後，我們的主要客戶（包括但不限於迪馬集團及聯屬公司）未出現任何重大延遲還款情況；(3)據董事所深知及確信，我們主要物業開發商客戶概無根據持續整治通知接受檢查；(4)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未就我們提供的服務而受到調查及遭受政府機構的任何處罰；及(5)本集團的服務質量已獲不同實體及其客戶的認可（進一步詳情請參閱本節下文「質量控制－對我們服務的質量控制」及「獎項及殊榮」兩段），董事認為，預期實施持續整治通知於短長期內不會對本集團的業務經營及財務表現產生重大影響。

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及本招股章程日期，鑒於我們(i)於重大方面遵守持續整治通知所載規定，包括根據持續整治通知的規定，按照與客戶訂立的相關物業管理服務協議所載服務範圍及標準提供物業管理服務；(ii)並無任何有關履行物業管理服務協議的重大未決訴訟或訴訟；及(iii)並無因不合規或違反持續整治通知而面臨任何重大罰款或行政處罰，我們於所有重大方面已遵守持續整治通知。

### 物業管理通知

物業管理通知加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量。物業管理通知涵蓋的不同方面、相關規定及其各自對我們的影響如下：

### 成立業主委員會

成立業主委員會的相關規定包括：

- 業主委員會應當建立成員履行職責的負面清單；
- 對業主委員會成員持續進行培訓，以提高成員能合法合規履行職責的能力；
- 業主委員會成員透過業主大會授權業主委員會行使決策權，以使用業主共有的若干數額內的資金；及
- 業主委員會應監督業主遵守法律、法規、管理細則 — 對多次不繳納物業管理費的業主，該等違約行為可記入業主個人信用記錄。

董事認為上述規定將有助於(i)加強保護及執行與業主委員會簽訂的物業管理服務協議項下的物業管理服務提供商的權利；及(ii)減少業主拖欠物業管理費的機會，最終促進我們的業務經營及財務表現。

### 物業管理服務承包

成立業主委員會的相關規定包括：

- 招投標過程：
  - 應建立物業管理服務提供商信用評價系統，用於招標投標過程中評價物業管理服務提供商，並於全國信用信息平台上使用；
  - 應加強監督招投標過程，指導業主委員會在招投標過程中選擇物業管理服務提供商；
  - 應建立黑名單系統，對重大違法違規及提供服務質量差的物業管理服務提供商進行認定；
- 物業管理費率：
  - 物業管理費率及其調整機制須載於物業管理服務協議；
  - 物業管理費率的定價應基於(i)市場費率；及(ii)參考有關監管部門及行業協會的建議；
  - 除該等載於物業管理服務協議的費用外，不得向業主收取額外服務費；
- 服務範圍：
  - 擴大需要提供物業管理服務的區域，包括相關物業項目附近的街道和舊社區。

根據中指研究院的資料，物業管理通知強調加強提供中國住宅物業管理的不同方面(其中包括)改善業主委員會的架構、提升物業管理服務的水平、促進社區服務的發展及規範維修基金的使用及管理，以加強物業服務的監督及管理。其他相關政府機構亦頒佈有關發展智慧城市各方面的詳細政策。該等政策在中國為物業管理公司智慧城市開發提供全面支持和清晰指導。



於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們未就我們提供的服務而受到調查及遭受政府機構的任何處罰。此外，我們的服務質量得到了不同實體及客戶的認可（有關更多詳情，請參閱本節下文「質量控制－對我們服務的質量控制」及「獎項及殊榮」各段）。因此，董事認為建立信用評估系統及更嚴格的招投標過程不會對我們造成不利影響。

就物業管理費率的規定而言，我們認為實施物業管理通知將令物業管理費率的定價更加透明。由於我們相信我們一直為客戶提供一致且物超所值的物業管理服務，隨著市場更加透明，董事認為相關規定將提高我們的競爭力以及我們獲得更多新獨立客戶的機會。

就服務範圍的規定而言，由於我們認同自身為中國經驗豐富的物業管理服務提供商，需要擴大我們的服務至我們管理的物業項目附近的街道及舊社區，董事認為實施物業管理通知將(i)使我們的物業管理服務擴展至周邊社區；及(ii)擴大向居住於該等地區的居民的增值服務範圍，最終擴大我們的現有客戶群。

### **使用生物識別認證**

相關規定鼓勵於提供服務過程中使用人工智能，包括生物識別認證。

於最後實際可行日期，作為我們智慧管理的一部分，部分在管住宅物業使用面部識別系統授予住戶出入權限。收到住戶的書面同意後，其面孔方可在我們的面部識別系統中登記。在鼓勵使用生物識別認證的情況下，董事認為，倘我們於所有在管住宅物業中安裝及使用面部識別系統，可使在管住宅物業的業主及住戶於更便捷安全中獲益，從而增加彼等對我們服務的忠實性。

中國各地地方政府，如四川及杭州已實施更多生物監管要求，以增強對其的保護。更多詳情請參閱「監管概覽－其他業務的相關規定－信息安全及隱私保護的相關規定」一節及「行業概覽－中國物業管理行業－物業服務百強企業概覽」一節。根據將

於2022年初實施的生物監管要求，禁止物業管理服務提供商強制要求彼等所管理物業項目的業主及／或住戶使用生物識別認證。

於2021年12月31日，我們於四川及杭州僅分別有15個物業項目及一個在管物業項目有使用人臉識別，作為我們智能管理的一部分。上述總計16個物業項目約佔我們於2021年12月31日管理的物業項目總數的4.9%。該等物業項目的總在管建築面積約佔2021年12月31日我們總在管建築面積的12.0%，而其產生的收入約佔截至2021年12月31日止年度我們提供物業管理服務所得總收入的10.3%。據我們的中國法律顧問告知，惟(i)物業管理服務提供商可證明其如此行事的必要性；(ii)物業管理服務提供商就個人信息私隱保護遵守所有國家及地方的法律及法規；及(iii)獲得生物信息提供者的同意(即物業管理服務提供商所管理物業項目的業主及／或住戶)時，物業管理服務提供商方可獲取其所管理物業項目的業主及／或住戶的生物信息，以作生物認證之用。由於我們已遵守上述所有要求，該等物業項目中，惟獲得住戶對人臉或其他生物信息識別系統的書面同意後，住戶的面部信息方可登記在我們的生物識別系統中，根據本集團的政策，我們從未亦將不會強制要求住戶使用生物識別認證。因此，董事認為且獨家保薦人同意，生物監管要求將不太可能對我們的業務營運及財務表現產生任何重大不利影響。

#### **強制消費社區增值服務**

相關規定鼓勵物業管理服務提供商透過智能平台提供定製服務。出台優惠扶持政策，使物業管理服務提供商可申請補貼以擴大各自服務範圍並透過智能平台開展業務。

我們致力於透過提供廣泛的增值服務滿足我們客戶的需求，包括非業主增值服務及社區增值服務，此乃預期對我們業務的可持續發展而言至關重要。我們一直為非業主提供多種增值服務及社區增值服務。作為我們的業務策略之一，我們計劃進一步使非業主增值服務多元化。有關進一步詳情，請參閱本節上文「我們的業務策略－繼續沿著價值鏈擴張及令我們提供的增值服務多元化」各段)。

由於強制消費社區增值服務的規定符合我們的業務策略，預計物業管理服務提供商將推出優惠支持政策以擴大其服務範圍，董事認為我們將受益於該等監管變化。

鑒於上述，董事認為實施物業管理通知於長遠而言將有利於本集團的業務經營及財務表現。

根據本節中的討論，董事認為，於短長期內，物業管理通知將不會對本集團的業務營運及財務表現產生重大影響。

獨家保薦人信納上述所載董事的觀點乃經審慎及周詳考慮作出。

### 持續合規的內部控制措施

由於中國房地產及物業管理行業的監管環境未來可能會繼續變化，我們已實施以下內部控制措施以確保持續遵守相關中國法律法規：

1. 我們的內部律師會不時關注最新的法律更新，包括但不限於與我們業務經營相關的可能影響未來新法律法規出台的諮詢文件的發佈；及
2. 我們將不時向我們的員工提供法律培訓，尤其是在新的法律法規出台並可能於重大方面影響我們的業務經營時。

此外，我們亦已實施其他內部控制措施，以持續遵守有關我們的業務經營的不同法律法規，詳情載於本節下文「標準化及數字化－有關數據安全及私隱保護的內部控制措施」及「內部控制及風險管理」各段。

### 建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公開論壇上，住建部、中國人民銀行及若干物業開發商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明中國物業開發商外部融資管理的建議新標準、法規或規定。有關建議三條紅線政策的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－建議三條紅線政策」一節。

根據中指研究院的資料，「三條紅線」政策將主要影響房地產行業，尤其是債務水平相對較高的物業開發商。實施「三條紅線」政策令部分物業開發商難以透過財務槓桿實現快速大規模擴張，從而為依賴該等公司獲得項目來源的物業管理服務提供商帶來挑戰。於2022年初，中國金融機構告知若干大型物業開發商，在備考比率計算中剔除物業開發商就併購獲得的短期借貸後，「三條紅線」政策已獲放開。無論如何，誠如中指研究院所告知，有關政策可能放寬，倘若正式通過，將有利於中國整體房地產行業的上游公司，包括物業開發公司及物業建築公司，從長遠及短期來看，尤其是財務表現較好的物業開發商會受益。從短期來看，該等物業開發商得以通過收購有財務困難的物業開發商的項目以擴張其業務。從長遠來看，該等物業開發商有著良好的財務表現，因此能夠遵守有關放寬政策的項下規定，同時在長期維持或通過併購擴張其市場份額，另一方面，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部分收益；及(ii)物業管理公司亦從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲取的新物業項目，總體而言，預期「三條紅線」政策及「三條紅線」政策可能放寬將不會對物業管理公司造成重大不利影響。

「三條紅線」政策及「三條紅線」政策的可能放寬預期不會對本集團業務營運及財務表現產生重大影響，乃因為該政策主要適用於物業開發商而非物業管理服務提供商（如本集團）。根據上述中指研究院的意見，我們的董事認為，倘若有關可能放寬政策正式通過，我們的物業組合將得以多元化，因我們的獨立第三方物業開發商客戶可能收購有財政困難的物業開發商的項目並就其增加的物業項目委聘我們，因而有關放寬政策對我們的經營及財務表現有正面影響。在我們的物業開發商客戶方面，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，我們獲取物業項目來源的迪馬及獨立第三方物業開發商，作為物業開發商並無財務困難。根據前述中指研究院的意見，我們的董事認為倘若正式通過有關放寬政策，對迪馬的經營及財務表現於短長期內將受到正面影響。因我們自其獲取物業項目的其他獨立第三方客戶涵蓋業主委員會、物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國分公司，我們認為彼等不受「三條紅線政策」的影響。據董事深知及根據截至2021年9月30日迪馬集團公開可得財務資料，就迪馬集團而言，迪馬集團處於

「黃線」內，根據相關法規，其三項財務比率有一項（即現金對短期借貸比率）超過紅線標準（即低於1.0倍）。根據相關法規，財務比率超越一道紅線的公司最多僅可按10%的最低年利率增加其計息債務（「計息債務增加限制」）。計息債務增加限制項下的計息債務相當以下各項總和：(i)短期借款；(ii)一年內到期的非流動負債；(iii)長期借款；(iv)應付債券；(v)長期應付款項；(vi)其他非流動負債；及(vii)其他流動負債中的非金融機構貸款，不包括一年內到期的租賃負債。就董事所深知，有關現金對短期借貸比率超出紅線要求，主要因為於2020年12月31日為長期借貸之若干借貸於2021年9月30日根據其相關欠繳之日被分類為短期借貸。截至2020年12月31日，該等長期借貸獲重新分類為截至2021年9月30日的短期借貸，總額為人民幣495百萬元，其將於2022年2月4日及2022年9月21日到期。事實而言，據董事所深知，根據2020年底迪馬集團公開可得財務資料，迪馬集團處於「綠線」內，根據有關法規，其財務比率不超過三條紅線的任何標準。據董事所深知，迪馬集團正積極優化其借貸結構並增加使用自商業銀行獲得的發展貸款融資並逐漸減少使用各類短期融資及／或過橋貸款。迪馬集團將繼續通過發行債券及銀行間融資工具以增加其長期借貸佔比。經與迪馬確認，於迪馬落實上述措施後，迪馬亦將透過逐步減少新增短期融資、償還部分短期貸款等方式減少短期債務，以實現總債務結餘中的較低的短期債務比例。換言之，迪馬將改變總債務構成以令迪馬集團的總債務結餘大致維持在與其他兩個財務比率（資產負債率及淨負債率）的水平。因此，據董事所深知，有關現金對短期借貸比率之要求超出紅線將僅屬暫時，而迪馬集團有望改善其財務狀況並優化其財務比率，因此，迪馬集團將能夠在近期被認為處於「綠線」以內。另一方面，餘下兩項財務比率，即資產負債率及淨負債率，計及包括短期及長期債項的整體債項總額，而非僅集中於短期債項，非限制現金即期借款比這一情況屬於後者。因此，即使迪馬集團將若干長期債項重新分類為上文所討論的短期債項（導致即期借款金額變動以及非限制現金即期借款比因應變動），債項總額、計息債務比率以及另外兩個財務比率，即迪馬集團的資產負債率及淨負債率亦不會變動，其他兩條紅線亦不會因此而受到影響。因此，預期計息債務增加限制不



會對迪馬集團（包括迪馬集團的資產負債比率）及本集團的業務營運及財務表現造成重大及長期影響。請參閱本招股章程「財務資料－近期發展」一節。

### 《個人住房貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《個人住房貸款通知》以提高金融機構抵禦房地產市場波動的穩健性及優化信貸結構。基於若干因素（包括銀行實體的資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會分檔制定個人住房貸款集中管理要求，設定銀行可借出的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限，則意味著銀行授出個人住房貸款所需時間更長。有關《個人住房貸款通知》的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－《個人住房貸款通知》」一節。

根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將主要影響房地產行業，其中物業開發商的物業銷售可能遭受不利影響。與此有關的是，《個人住房貸款通知》極有可能僅於短期內影響房地產成交額。然而，由於《個人住房貸款通知》旨在調控房地產信貸流向，以促進中國經濟及房地產行業的同步發展，有關部門表示將會進行調整，以支持個人住房的合理需求。因此，中指研究院認為，《個人住房貸款通知》於長期將不會影響房地產開發商的發展計劃。

根據中指研究院的資料，《個人住房貸款通知》將不會對物業管理行業造成重大不利影響，因(i)物業管理服務公司通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部分收益；及(ii)物業管理公司通常從不同來源獲得新物業管理項目，如業主及業主委員會，而非僅僅依賴自物業開發商獲得的新物業項目。

《個人住房貸款通知》並無提高個人住房貸款的利率，僅限制各商業銀行個人住房貸款的集中度，根據我們的中國法律顧問的意見，該通知乃中國政府為控制過熱房地產市場及促進房地產市場持續健康發展採取的正常調控措施。根據(i)上文所載中指研究院的意見，及(ii)對於已訂約惟尚未交付的物業，儘管停止交付乃由於《個人住房貸款通知》，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，須向我們支付物業管理服務

費。根據我們現時可得的資料以及經董事審慎周詳查詢後所深知，於最後實際可行日期，迪馬集團開發物業的完成及交付以及迪馬集團的物業開發計劃從長遠來看預計不會因有關提供個人住房貸款予新物業或二手物業買方的相關法規受到重大不利影響。基於前述，尤其是上文所討論中指研究院的觀點，據董事所深信，《個人住房貸款通知》可能僅於短期內影響迪馬集團開發的物業交易量，不會於長期內影響到迪馬集團的開發計劃或建設活動，進而影響我們管理的迪馬集團的物業管理項目，因此，我們董事及我們的中國法律顧問認為，《個人住房貸款通知》對迪馬集團或本集團無直接或間接重大不利影響。獨家保薦人並無發現任何事宜令其質疑董事及中國法律顧問於上文表達的觀點。

### 中國房地產稅改革

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「《決定》」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點。《決定》明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。有關中國房地產稅改革的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－中國房地產監管政策的近期變動－中國房地產稅改革」一節。

於採納《決定》前，《中華人民共和國房產稅暫行條例》（「房產稅條例」）已於中國實施。根據房產稅條例，中國的住宅物業及非住宅物業均需徵收房產稅。然而，根據房產稅條例第5(4)條，住宅物業可免收房產稅。因此，根據1986年頒佈的房產稅條例，中國非住宅物業需繳納房產稅。儘管《決定》明確對城鎮住宅及非住宅物業的各類房地產均需徵收房產稅，但董事認為，由於採納《決定》前，非住宅物業需根據房產稅條例繳納房產稅，則非住宅物業受到的影響有限，因此，有關中國房產稅不會對非住宅物業產生重大不利影響，但會在一定程度上對住宅物業產生影響。

根據公開媒體消息推測，選擇試點城市實施新房地產稅改革時會優先考慮房地產市場活躍的一二線城市。我們預計，在迪馬集團及／或我們有業務營運的地區中，上海、廣州、重慶、杭州、寧波及南京可能屬於試點地區。根據迪馬集團發佈的季度報告，截至2021年9月30日，迪馬集團有土地儲備約3.2百萬平方米，計劃總建築面積約



20.9百萬平方米。迪馬集團在上述六個城市或地區（「**相關地區**」）有26個正在開發的物業項目，約佔截至同日其土地總儲備的22.2%及其物業項目總數的22.6%。截至2021年12月31日，我們在相關地區管理123個物業項目，在管建築面積約為10.4百萬平方米，約佔我們總在管建築面積的37.0%。截至2021年12月31日止年度，我們為該等123個項目提供物業管理服務所得收入約為人民幣274.9百萬元，約佔我們提供物業管理服務所得總收入的43.7%。

根據中指研究院的資料，預期徵收房產稅將對試點地區的房地產市場產生影響，影響程度取決於各地區對房地產發展及其當前狀況以及房地產市場發展狀況的依賴程度。總體而言，徵收房產稅預期可降低試點地區對房地產發展的依賴程度，對試點地區的房地產交易產生短期影響，以及減緩試點地區房價的急劇上漲速度。根據中指研究院的資料，就土地供應而言，徵收房產稅將會在一定程度上替代土地使用權出讓金，則將有利於當地政府財政，乃因其可降低當地政府對土地使用權出讓權的依賴程度，並促進土地的合理供應及需求。於一手房地產市場中，持有房地產的成本增加預計將重塑購房者的偏好，從而促使房地產開發商根據實際市場需求，調整房地產供應。於二手房地產市場中，徵收房產稅預計增加二手房的供應，提高房地產市場的流動性，並在一定程度上緩解市場的供需錯配。總而言之，促進房地產立法改革或會在一定程度上影響新的物業管理項目，但有關政策預計不會改變房地產的長期供需模式，並有利於房地產市場健康、穩步發展，亦有利於物業管理市場獲得健康、有序及高質量發展。

根據我們對已實施房地產稅的地區的觀察及中指研究院的一致觀點，房地產稅通常僅在短期內影響房地產交易量。長遠而言，房地產市場主要受人口、土地供求及金融政策等因素而非房地產稅所影響。因此，從物業管理服務提供商的角度而言，日後實施及推行房地產稅可能對物業開發商開發的物業銷售有短暫的影響，但將不會對物業管理公司造成重大不利影響，因為後者通常從已訂約由其管理的現有在管物業項目中賺取大部分收益。因此，根據中指研究院的資料，日後實施及推行房地產稅可能對迪馬集團及聯屬公司開發的物業銷售有短暫的影響，但對(i)已訂約由我們管理；或(ii)

已交付予我們管理的物業項目不會有重大不利影響，因為業主或租戶有義務繳納物業管理費，而不論是否須繳納房地產稅。

截至2021年12月31日，我們已訂約但尚未交付的項目總數為60個，已訂約但尚未交付的總建築面積約為11.3百萬平方米，於相關地區的已訂約但尚未交付項目數目為14個，已訂約但尚未交付的建築面積約為1.8百萬平方米，約佔截至同日我們已訂約但尚未交付項目總數的23.3%及已訂約但尚未交付總建築面積的15.7%。截至最後實際可行日期，已訂約但尚未交付項目總數、已訂約但尚未交付總建築面積、於相關地區的已訂約但尚未交付項目數目及已訂約但尚未交付建築面積與截至2021年12月31日的情況相同。根據我們已訂立的物業管理協議，董事認為已訂約建築面積、在管建築面積或於相關地區的收入於不遠將來不大可能會有大幅增長。此外，我們將繼續評估相關地區的業務拓展及市場開發機會。即使我們的業務擴展至相關地區，由於我們預計房地產稅不會對物業管理服務提供商產生重大不利影響，我們的董事認為，房地產稅的實施不會對我們的業務經營或財務表現產生重大不利影響。根據《決定》，房地產稅試點實施期限為自國務院正式印發試點辦法之日起五年。截至最後實際可行日期，尚不清楚房地產稅試點的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台。董事亦確認，我們將(i)繼續與相關部門溝通以監察最新變化；及(ii)在實施時遵守相關房地產稅法規及規定。

截至2021年12月31日止年度，儘管我們向位於相關地區的123個物業項目所提供的物業管理服務所獲得的收益佔本集團總收益的約43.7%，但就已訂約及已交付的物業項目及已訂約但未交付的物業項目而言，即使該等物業項目的物業未能售出，但我們通常會於物業項目預交付前階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議，故物業開發商有責任支付該等未售出單位的物業管理費。根據我們訂立的物業管理協議，董事認為，我們的已訂約建築面積、在管建築面積或於相關地區的收益於近期將保持平穩。此外，因我們於往績記錄期間拓寬物業組合以覆蓋更多非住宅物業，我們在相關地區向非住宅物業提供物業管理服務所得收益比例從2019年的約33.9%增至2021年的約39.5%。我們不斷拓寬物業組合，儘管短期內不利於我們日後在相關地區取得對新建

住宅物業項目的管理，但我們認為只有在相關地區的新訂立前期物業管理服務協議數量會受到一定程度的影響，而不會影響我們向任何已訂約物業項目提供服務。因此，只要(i)我們於相關地區的已訂約但未交付項目總數及已訂約但未交付總建築面積保持平穩；及(ii)我們拓寬物業組合的策略不斷取得成功，董事認為，房地產稅於短長期內不會對迪馬集團或我們的業務經營或財務表現產生重大不利影響。經考慮上述，及經本公司、中指研究院、中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問商討後，概無導致獨家保薦人對上述董事意見產生疑問之處而需提請獨家保薦人垂注。

於最後實際可行日期，鑒於(i)房地產稅試點的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台；及(ii)實施《決定》的詳情尚不明確，於考慮上述中指研究院的意見後，我們的中國法律顧問同意董事的觀點，認為《決定》將不會影響本集團。

根據以上及經諮詢獨家保薦人的中國法律顧問後，截至最後實際可行日期，獨家保薦人並無注意到近期中國房地產市場的監管環境發生變動，致使其不同意董事的觀點，即對本集團的業務營運或財務表現產生即期重大不利影響。

#### 往績記錄期間收購公司

根據我們的投資收購策略（該策略旨在收購具有吸引力物業組合的物業管理公司），我們於往績記錄期間收購以下公司的全部股權或若干股權（倘適用）：(i)重慶盛都；(ii)綿陽瑞升；(iii)湖北中禾；(iv)瀘州跨越；(v)皆斯內集團；及(vi)盛康集團。我們亦透過收購盛康集團以使我們非業主增值服務的服務組合多元化。此外，為加強及豐富社區增值服務（尤其是社區活動策劃服務）的服務組合，我們於往績記錄期間亦收購原集文化。

物業管理服務

我們(i)於2019年收購重慶盛都及湖北中禾；及(ii)於2020年收購瀘州跨越、皆斯內集團及盛康集團，以令我們非住宅物業的物業組合多元化。另一方面，我們於2019年收購綿陽瑞升，旨在擴大我們的地理覆蓋範圍及擴大現有業務規模。下表載列於所示各年重慶盛都、綿陽瑞升、湖北中禾、瀘州跨越、皆斯內集團及盛康集團各自的由我們管理的物業項目數目及在管建築面積：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	我們	在管	我們	在管	我們	在管
	管理的物業	項目數目 <sup>(2)</sup>	管理的物業	項目數目 <sup>(2)</sup>	管理的物業	項目數目 <sup>(2)</sup>
	建築面積 <sup>(3)</sup>	(千平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup>	(千平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup>	(千平方米)
重慶盛都	9	192	13	491	12	345
綿陽瑞升	5	1,066	5	1,066	7	1,446
湖北中禾	1	100	2	154	3	211
瀘州跨越	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	2	61	2	61
皆斯內集團	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	104	1,974	124	2,227
盛康集團	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>	5	252	20	387

附註：

1. 於2020年完成收購相關公司。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 我們並不計入我們就物業項目訂立無明確在管建築面積的相關物業管理服務協議的物業項目之任何在管建築面積。

非業主增值服務

盛康集團

經考慮盛康集團除物業管理服務外亦提供醫院物業管理服務，我們於2020年末收購廣西盛康51%的股權。於該收購完成後，盛康集團成為我們的非全資附屬公司。有關收購盛康集團的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購－收購盛康集團」一節。

---

## 業 務

---

盛康集團包括廣西盛康及廣西湘衛（均為廣西當地醫院物業管理公司）。於相關收購完成後及於最後實際可行日期，盛康集團向醫療相關公司（主要為醫院）提供增值服務，例如醫療衣服清洗及消毒服務及為醫院病人提供醫療相關必需品。

### 社區增值服務

#### 原集文化

原集文化主要在「原•聚場」品牌下從事提供社區活動策劃服務。原集文化原先由迪馬集團擁有。為豐富社區增值服務的服務組合及擴大現有業務規模，我們於2019年收購原集文化。

有關收購上述各公司的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。

#### 對我們的整體影響

我們認為收購上述公司之股權可完善我們的業務營運及戰略，豐富在管物業項目類型、鞏固市場地位且將進一步擴大物業管理業務的規模，並為我們帶來發展機遇。下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年內重慶盛都、綿陽瑞升、湖北中禾、原集文化、瀘州跨越、皆斯內集團及盛康集團各自貢獻的收益佔我們總收益的比例：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年 <sup>(2)</sup>	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
重慶盛都	1,657	0.3	3,678	0.5	6,444	0.5
綿陽瑞升	10,167 <sup>(1)</sup>	1.8	21,709 <sup>(1)</sup>	2.8	24,658 <sup>(1)</sup>	2.1
湖北中禾	-	-	2,364	0.3	2,765	0.2
原集文化	15,550	2.8	17,693	2.3	26,442	2.2
瀘州跨越	-	-	446	0.1	1,956	0.2
皆斯內集團	-	-	- <sup>(2)</sup>	-	146,989	12.3
盛康集團	-	-	- <sup>(2)</sup>	-	42,436	3.6

附註：

1. 綿陽瑞升為本公司合營企業。因此，其財務資料並未合併計入我們的財務資料。然而，我們透過使用權益法投資綿陽瑞升以分佔其業績。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要項目－分佔按權益法入賬的投資業績」一節。
2. 由於我們於2020年12月末前完成收購皆斯內集團及盛康集團，彼等各自的財務報表並無按照我們的會計政策併入我們截至2020年12月31日止年度的財務報表。

## 標準化及數字化

我們一直在實施信息技術升級，以增強我們的競爭力、減少運營成本及對人力的依賴。我們一直致力於實施標準化、數字化及智能管理以改善我們的業務營運，最大限度提高營運效率，從而優化客戶體驗。

### 標準化

我們已根據GB/T 19001-2016/ISO9001:2015質量管理體系、GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系及GB/T 45001-2020/ISO45001:2018職業健康安全管理體系規範及優化服務程序，增強總部、附屬公司及分公司管理項目的能力。

我們不斷更新或發佈新的內部標準，以滿足客戶不斷變化的要求。我們已制定一套指引及規則，就物業管理服務運營、服務流程監督及項目評估提供詳盡的重要標準及程序指引，從而確保覆蓋廣泛物業類型的一致及優質物業管理服務。我們同時建立並實施一套多層次的監督管理標準，以協調我們物業管理服務的標準運作流程，例如「業主、物業及停車位信息管理手冊」及「物業檢查手冊」，提供針對不同部門的差異化及量身定製的指導，以遵循及進一步提高運營管理效率及服務質素。此外，我們制定全面評估項目的標準及流程，例如「對標項目評估標準」，以便自主發現問題並提高服務質素。我們強調為在管物業住戶及租戶提供的服務質素以優化其居住體驗，同時建立了標準化的系統處理客戶投訴－在一天內交出方案解決客戶投訴中提出的問題；於三天內與該等客戶進行跟蹤審查；於七天內強化服務以解決客戶投訴中提出的問題；並於七天內與該客戶進行進一步的跟蹤審查。我們相信，這一系列標準及流程使我們能夠有效地擴大規模並持續複製我們的業務，而不會影響我們的服務質素。



## 數字化

作為以客為本的企業，我們相信客戶對我們業務至關重要且我們重視彼等的反饋及建議。為向我們客戶提供優質服務，我們認為，及時回應客戶需求並對彼等需求有全面的理解乃重中之重。因此，我們致力實施營運數字化，尤其是客服呼叫中心、安保服務、清潔、綠化、維修及維護，原因為其能夠使我們(i)整合資源並實現在管物業項目狀態數據的高效傳輸，以便我們及時且高效響應我們客戶需求；及(ii)分析客戶數據，更好理解彼等需求，以通過向彼等提供更人性化的服務強化並優化我們的服務。以下數字化安排使我們能夠達成我們以客為本的計劃，具體而言：

1. 「東驛站」移動應用程序(有關更多詳情，請參閱下文「「東驛站」移動應用程序」分段)；
2. 「i神馬東東」(有關更多詳情，請參閱下文「「i神馬東東」微信小程序」分段)；及
3. 智慧社區(有關更多詳情，請參閱本節下文「智慧社區」分段)。

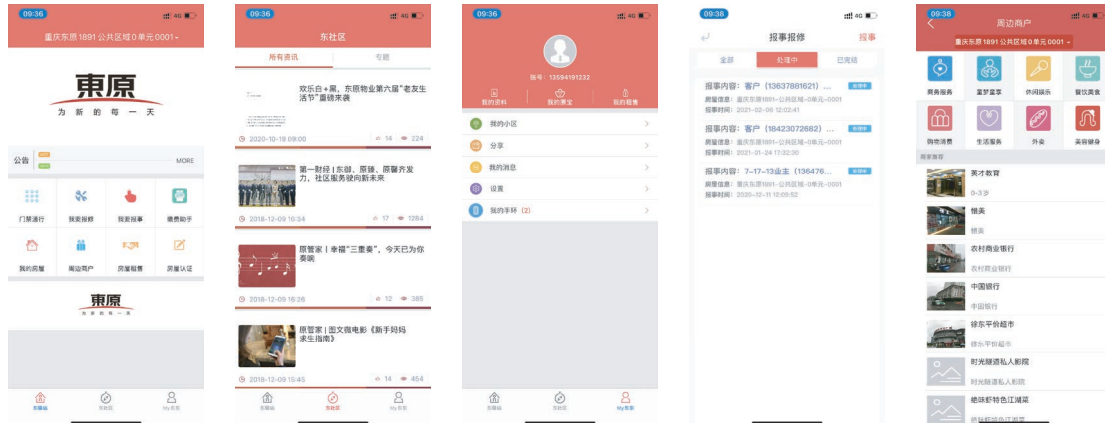
除以客為本系統外，我們亦致力通過數字化整合及統籌我們資源。一方面，我們擁有業務管理系統，如EPR系統、BPM系統以及人力資源管理系統(收集並管理有關我們日常營運的數據及資料，包括有關物業項目及客戶的資料)，以保證相關資料的準確度。該等系統減少我們對人力的倚賴，達到遠程設備監控，進行人力資源的有效分配並提升物業管理的效率。另一方面，我們擁有CRM系統(協助我們管理員工於我們日常營運中與客戶的互動)以及車輛管理系統(協助我們管理進出在管物業項目停車場的車輛)，而該等系統一方面使我們能夠更好地管理業主及住戶的多種要求；另一方面，從各個方面支援我們管理物業項目。

我們內部僱員可隨時在線訪問其職責範圍內的在管物業項目、設備或設施、其工作任務及待處理新訂單的狀態資料。通過我們的系統，我們可及時獲取我們物業項目的基本資料、即時監控錄影、收取物業管理費情況、質量檢查及評估結果以及住戶及業主的回饋，從而實現對我們業務營運的集中、透明及高效管理與控制。我們相信該等措施有效幫助進一步提高我們的營運效率，並確保提供一致及優質的服務。



「東驛站」移動應用程序

我們於2015年推出移動應用程序「東驛站」。該移動應用程序可在基於安卓和iOS的移動設備上使用。「東驛站」的註冊用戶可獲取我們線上及線下的服務，以增強其體驗及忠誠度以及我們的品牌知名度。於最後實際可行日期，我們的「東驛站」有超過36,000名註冊用戶，其中大多數已認證為我們在管物業項目的業主或住戶。下圖闡述我們的「東驛站」：



註冊用戶可透過「東驛站」移動應用程序訪問我們的服務，該應用程序的功能主要包括：(i)就社區範圍內的活動及停供水電等物業管理通知發佈社區公告；(ii)報告維修要求並安排維修後勤；(iii)與我們的物業管理客服人員聯繫以尋求幫助及投訴；及(iv)支付物業管理費、審查及跟蹤月度費用表及接收我們的付費提醒。於往績記錄期間及最後實際可行日期，我們並無就住戶及客戶或其他「東驛站」的用戶使用「東驛站」收取任何服務費。

我們的「東驛站」移動應用程序由智能監控系統及智能訪問控制系統支持。註冊用戶可使用其手機訪問物業而無需任何鑰匙或門禁卡，且可使用手機遠程控制訪客進出。除使用「東驛站」移動應用程序外，住戶及租戶可使用我們的400服務熱線就訪客詳情與我們溝通，從而使巡邏人員僅允許獲許可訪客進入我們管理的物業項目並維持其安全。

住戶透過「東驛站」移動應用程序作出的請求一經接收，我們的員工可使用「東E管」移動應用程序跟進，高效及有效分配資源。

### 「i神馬東東」微信小程序

於2019年，我們推出一款微信小程序，即「i神馬東東」。該微信小程序可透過手機掃描快速識別碼訪問。「i神馬東東」為一個社區生活購物平台，方便其用戶於線上購買日常必需品，如食品及居家相關電子設備，旨在提高用戶體驗。於最後實際可行日期，「i神馬東東」有超過50,000名註冊用戶，其中大多數已認證為我們在管物業項目的業主或住戶。下圖闡述我們的「i神馬東東」：



### 智慧社區

我們的智慧社區有物聯網設備管理能力及安全警報功能，從而使我們可優化業主及租戶體驗並確保其在我們在管物業項目的安全。我們已在管理的住宅物業中安裝各類設施以發展智慧社區。例如，部分在管住宅物業使用面部識別系統授予住戶出入權限。我們亦建立了黑名單系統，禁止該名單上的人士進入我們的在管住宅物業。除我們在管物業項目控制人員出入的面部識別系統之外，部分在管物業項目亦使用智能車牌識別系統授予車輛出入權限。該等技術亦節省了我們用於入門控制的勞工成本，並增強了我們的客戶體驗。

根據由國務院發佈並於2000年9月25日生效及於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網服務。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者網頁製作等服務活動，有關業務須取得ICP經營許可證。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，僅須遵守備案要求。互聯網信息服務是否被視為經營性或非經營性質取決於其是無償或有償提供互聯網信息。據我們中國法律顧問告知，我們透過我們的「東驛站」移動應用程序經營服務毋須取得ICP經營許可證。

於往績記錄期間，我們透過我們的「東驛站」移動應用程序免費為客戶提供新聞及資訊以及物業管理費支付渠道並收取物業管理費若干金額（詳情載列如下）（「**應用程序服務**」）。因此據我們中國法律顧問告知，根據《互聯網信息服務管理辦法》的規定，提供應用程序服務將不視作提供經營性互聯網信息服務，但被視為提供非經營性互聯網信息服務，因此，提供應用程序服務僅須遵守備案要求。然而，由於缺乏對中國相關法律法規的了解，我們未能於提供應用程序服務之前完成相關備案。根據《互聯網信息服務管理辦法》，提供非經營性互聯網服務前未完成備案屬程序不當，相關行政部門應規定於特定時間內整改。倘未於特定時間內進行整改，則有關部門可責令關閉提供非經營性互聯網服務的相關網站、平台或移動應用程序。據我們中國法律顧問告知，未能於提供應用程序服務前完成相關備案將不會導致任何對我們處以的懲罰或導致相關政府部門沒收自我們的「東驛站」移動應用程序所得收益。

我們已採納監管機制，其中包括(a)向我們的員工提供有關安全數據使用及管理以及數據隱私及信息的培訓；(b)要求我們的員工簽訂保密協議；(c)僅限若干數量的員工訪問個人資料；(d)加密我們客戶的個人資料；及(e)加強我們的內部網絡及外部流量間防火牆等。由於(i)我們已為本集團提供應用程序服務完成相關備案；(ii)我們獲得相關主管部門重慶市通信管理局出具的確認函，確認我們遵守《管理辦法》的監督機制已獲採納；及(iii)在工業和信息化部及重慶市通信管理局相關網站上概無發現我們不合規的

記錄，我們的中國法律顧問認為，我們就提供未授權非經營性互聯網信息服務而遭受行政處罰的風險極低。截至2021年12月31日止三個年度，透過「東驛站」收取的物業管理費分別約為人民幣9.8百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣8.4百萬元。

我們從開發線上購物平台（包括「i神馬東東」微信小程序）的獨立第三方獲得「i神馬東東」微信小程序。我們並無就該微信小程序的用戶使用該程序收取任何服務費。根據《互聯網站管理工作細則》（由工業和信息化部頒佈並於2005年10月25日生效），互聯網站提供商（即其運營商）須於開始運營相關互聯網站前完成備案。據我們中國法律顧問告知，鑒於「i神馬東東」微信小程序為獨立第三方（開發該微信小程序）開發的線上購物平台的一部分，我們並不是「i神馬東東」微信小程序的創辦人及運營商。因此，我們毋須就「i神馬東東」微信小程序獲得ICP經營許可證，亦毋須受限於備案要求。

據我們中國法律顧問告知，經計及(i)於最後實際可行日期，我們已就我們的應用程序服務達成相關監管及備案要求；及(ii)我們的控股股東之一迪馬已向我們承諾，我們因有關不備案行為遭受的任何損失及／或損害將獲得彌償，且我們的中國法律顧問認為我們因提供未經授權非經營性互聯網信息服務而被處以行政罰款的風險極微，而有關缺陷不會對我們的整體業務及營運造成重大不利影響。有關「互聯網信息服務」相關法規及備案要求的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－其他業務的相關規定－互聯網信息服務」一節。

#### 有關數據安全及私隱保護的內部控制措施

根據相關中國法律法規，本集團已設立一系列有關數據安全及私隱保護的內部控制政策及措施。

我們就提供服務獲取必要的客戶資料。例如，為透過我們「東驛站」移動應用程序及／或「i神馬東東」微信小程序使用我們的服務，用戶須提供其姓名、電話號碼及家庭地址；及為支付物業管理費，住戶須提供其電話名稱、電話號碼、住宅地址及其移動電話型號。我們於客戶獲得相關同意後從日常營運中收集客戶數據。於簽署並激活彼等賬目時，我們的註冊用戶須訂立允許我們根據私隱政策收集並使用其個人資料的協議。我們將闡明收集彼等資料的理由及方法以及向我們的客戶或終端用戶收集及

使用資料的範圍，以確保所收集數據的來源符合相關法律法規。我們嚴格管控任何第三方未經客戶事先同意而獲取及使用該等數據。我們已採取各項內部控制措施，以保護有關內部運營數據（例如我們提供服務產生的成本）及外部數據（即通過我們的在線服務平台獲取的用戶數據）的數據安全及私隱。

我們所有僱員於首次加入本集團時均須參加有關數據安全的培訓及評估。彼等須訂立保密協議，據此，彼等承諾將有關本集團的資料保密並負責數據安全。彼等亦須於聘用期間不時參加最新的數據安全相關培訓。我們已制定下列內部規則及控制，嚴格限制對我們信息系統中內容的訪問權：

- *客戶或終端用戶數據* – 我們的僱員僅可於登入內聯網後存取包含我們客戶敏感資料的數據及資料，且必須在獲准存取前說明存取數據的理由、擬存取數據的範圍、數據的擬定用途。客戶或終端用戶的數據僅可用於特定目的，不得超過我們的客戶及終端用戶協定的範圍。若干客戶或終端用戶的敏感數據將會加密以鞏固數據安全。未經客戶或終端用戶的事先同意或授權，我們將不會分享、轉發或公開披露我們客戶的數據。我們不時就我們數據安全風險進行評估，而就此我們或會委聘獨立公司進行數據安全檢查，以確保我們數據受安全保護。
- *僱員的訪問* – 我們嚴格限制我們僱員對信息系統的訪問權限。我們根據員工的職位及職責授予訪問權限，並採用密碼控制及其他技術手段識別系統用戶，從而僅必要人員方可訪問若干機密信息。密碼將會不時改變。我們加強對重要營運數據的訪問管理，避免將不相容職責的流程許可權授予相同人員。我們定期檢查系統日誌，當中記錄系統用戶的行為，以進一步確保信息安全。我們僱員禁止下載或上傳有關本集團的資料至不屬於本集團的任何設備或內聯網。我們亦設有機房及電子設備訪問及控制系統，禁止任何未經授權的訪問。



- **數據備份及硬件維護** – 我們定期對數據進行本地化及遠程備份，並進行恢復測試以確保所存儲信息的有效性。我們亦安排員工負責信息相關硬件的日常維護。此外，我們組織年度信息資產綜合風險評估，並調整信息風險控制及安全管理策略。我們亦設有信息安全應急機制。我們定期開展應急演習，並相應完善我們的信息管理系統。
- **採納技術以進一步加強數據安全** – 我們於我們的信息技術系統中採取了多種技術，以加強數據安全，包括但不限於防火牆、數據加密、數據去標識化或匿名化以及訪問控制措施。此外，我們持續加強終端用戶安裝的應用程序的安全功能，如我們的「東驛站」移動應用程序，其將會於本地對終端用戶設備上的部分信息進行加密，而非於集中系統上執行，以增強數據傳輸過程中的數據安全性。

據我們中國法律顧問所告知，我們於所有重大方面符合就網絡安全及數據保護方面監管收集及使用個人信息的適用法律法規。有關網絡安全及數據保護的相關法律法規的進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 – 其他業務的相關規定」一節。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就我們董事所知及據我們中國法律顧問所告知，我們概無涉及有關侵害個人信息保護的任何重大訴訟、仲裁或行政訴訟，概無有關個人信息保護的重大訴訟、仲裁或申索懸而未決或擬對我們提出，或預計對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

根據《網絡安全審查辦法(2021)》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營商開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，擁有並掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營商赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據於2021年11月14日頒佈的《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》，國家對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，應對數據

安全事件，防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘數據處理者進行以下活動，包括（其中包括）控制超過一百萬的用戶個人資料而尋求國外上市及尋求於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼應根據相關國家法規，申請網絡審查。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》尚未被正式採納。

截至最後實際可行日期，我們僅處理自我們的「東驛站」移動應用程序收集的個人信息，用戶註冊為平台用戶須提供姓名、住址及聯繫電話號碼等個人信息。截至最後實際可行日期，我們的「東驛站」擁有不足40,000名註冊用戶。因此，我們的中國法律顧問告知，由於我們控制的用戶個人信息低於一百萬，且我們可能並不會影響國家安全，根據《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》的初始框架，我們的上市無需遵守網絡安全審查辦公室關於網絡安全審查的申報規定。據中國法律顧問告知，《網絡安全審查辦法(2021)》於2022年2月實施，而截至最後實際可行日期，《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》尚未獲正式採納。

由於(i)本集團完全遵守相關法律法規（包括草擬稿）中有關網絡安全及數據保護的規則及要求，通過實施上述內部控制措施，以收集、使用、存儲及管理來自我們客戶及用戶的個人信息及用戶數據；及(ii)我們所提供的服務並無影響國家數據的收集、存儲、使用、處理、傳輸、提供及公開，其中並不要求我們遵守《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》所載之報告義務；及(iii)截至最後實際可行日期，我們並無控制超過一百萬的用戶個人資料，故我們無需遵守《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》所載的報告義務，而該意見稿於最後實際可行日期並未獲正式採納，我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們在網絡安全及數據保護方面已遵守相關法律法規所載的所有規定。因此董事及中國法律顧問認為，網絡安全及數據保護相關的法律法規，包括法律法規的上述潛在變更（如《網絡安全審查辦法(2021)》及《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》）不會影響本集團遵守相關法律法規以及本集團任何重大方面的業務經營及財務狀況。於最後實際可行日期，根據相關網站的公開搜尋結果，例如中國裁判文書網、中國執法信息公開網、中華人民共和國互聯網信息辦公室及工業和信息化部及重慶市通信管理局網站，



我們並無受到中國任何監管機構就網絡安全及數據保護方面的任何審查、詢問或調查，我們亦無涉及任何有關網絡安全或數據保護的訴訟及仲裁。此外，於最後實際可行日期，我們未有牽涉中華人民共和國互聯網信息辦公室基於此就網絡安全審查作出的任何調查，亦未收到此方面的任何問詢、通知、警告或制裁。

然而，據中國法律顧問告知，除《網絡安全審查辦法(2021)》及現行監管制度的詳情仍不明確，中國政府機關在解釋及執行該等法律時可能有廣泛的自由裁量權，因此，董事及中國法律顧問不能排除未來頒佈的新規則或法規將對本集團施加額外的網絡安全審查合規要求的可能。我們不時遵守網絡安全及數據保護相關的法律法規。我們的內部律師將關注最新法律變更，包括但不限於發佈於未來可能影響新法律法規引入並有關我們業務營運的諮詢文件。倘有任何可能影響我們業務營運的法律變更，我們應相應更新我們的內部控制措施，以保持持續的法律合規。

## 銷售及營銷

我們總部及地區層面的銷售及市場營銷部主要負責制定我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究及維護客戶關係發展。我們總部的銷售及市場營銷部負責制定我們的整體營銷策略、謀劃營銷及銷售方面的相關公司政策、促進各分公司及附屬公司間的培訓及協作。地區附屬公司及分公司負責執行我們的營銷策略、進行業務開發、管理我們投標方面的工作及探索其他擴張可能性。

截至2021年12月31日止三個年度，我們的銷售及營銷開支(即推廣開支)分別約為人民幣17.2百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣27.8百萬元。我們已針對以下客戶類別採取定製的銷售及營銷措施：

## 物業開發商

- **迪馬集團**：我們於往績記錄期間的大部分物業管理服務收益來自我們源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目。我們預計向迪馬集團及聯屬公司提供物業管理及增值服務於可見將來仍將是我們收益的穩定來源。我們計劃保持與迪馬集團的長期合作關係。

- **第三方開發商**：我們致力於擴大與非迪馬集團及聯屬公司成員公司的獨立第三方開發商的合作。此外，我們實施激勵措施鼓勵僱員獲取更多幫助我們中標非迪馬集團及聯屬公司成員公司企業的物業項目的資料。該等資料包括潛在物業項目名稱、在管建築面積、主要聯繫人士等，其就本集團業務發展數據庫而言為新資料。根據相關激勵措施，倘僱員提供協助我們成功獲得有關新物業項目的資料，彼等將獲授予現金獎勵。獎勵金額應參考僱員提供的信息性質釐定。

### 業主、住戶、租戶及經營我們在管物業項目的實體

我們在我們管理的物業項目（包括住宅及非住宅物業）向業主、住戶、租戶及實體提供服務。我們在住宅物業中組織社區活動，以增強社區意識，並提高彼等對我們服務的滿意度。我們相信，有關活動有助於提高客戶忠誠度及我們已管理物業中物業管理服務協議的留存率。我們亦通過社區服務中心、我們的「東驛站」移動應用程序及「i神馬東東」微信小程序推廣社區活動。

### 品牌化

我們相信，我們的品牌名稱及形象對於維持客戶忠誠度及吸引潛在服務客戶而言十分重要。我們引以為傲的是我們以客為本且注重服務細節的服務理念，致力提升客戶在我們所管理社區的體驗。我們通過為所管理物業的住戶創造便捷舒適的生活社區，致力優化彼等的居住體驗。我們主要以四個品牌（即「東御」、「原•生活」、「原管家」及「原•聚場」）營銷我們的服務，而每個品牌滿足特定客戶群的需求。我們相信，該等品牌有助於我們提供與所提供服務類型及水平有關的統一且明確的信息，令我們能夠利用該差異化的定位策略來吸引不同的客戶群，最大程度地擴大市場份額。

## 東御

我們的東御品牌包括針對住宅物業提供的物業管理服務，目標是滿足住戶各方面的日常生活基本需求（即衣食住行康育樂）。我們根據所管理物業的特點、客戶收入水平、當地風俗及客戶喜好等多項因素提供定製服務。根據中指研究院的資料，本集團於2016年至2020年連續5年均因東御品牌而榮獲「中國物業服務特色品牌企業－東御」的稱號。

## 原•生活

我們的原•生活品牌包括我們的增值服務，目標是讓業主及住戶形成社區意識，進而豐富彼等的居住體驗。我們提供多種增值服務，並將其分成「原•優家」（指團購服務）、「原•築家」（指一站式房屋中介及裝飾裝修服務）、「原•到家」（指我們的清潔、維修及保養服務）及「原•美家」（指我們所提供的社區活動策劃服務）。

## 「原管家」

我們自2019年起一直透過「原管家」安排為我們在管物業的住戶提供全面的物業管理服務。「原管家」安排分有三個類型（即原品、原臻及原馨），而其各自定位於我們在管物業追求不同生活體驗的不同類型業主及住戶。我們在管住宅物業配備之管家可為業主及住戶提供精細、周全、個性化及多元化服務。我們認為有關安排可滿足我們客戶對高品質服務的需求，亦可提高我們客戶的忠誠度，同時提高我們的盈利能力。

## 原•聚場

原•聚場為社區生活品牌，實行「生活美學、親子互動、戲劇藝術」的概念。

我們主要通過原集文化於該品牌項下提供增植物業管理服務。於最後實際可行日期，我們已在中國重慶、杭州及武漢等10個城市的19個社區實行「原•聚場」概念（「原•聚場社區」）。原•聚場社區的特徵視乎客戶的需求而定。原•聚場社區通常包括酒吧、圖書角、自習室、自助烘焙區、健身房、自助洗衣區等。除了提供公共生活區域，我們亦舉辦各種「原•聚場」品牌文化及社區活動。我們通過我們的社區期刊推廣該等活動。截至2021年12月31日止年度，我們的原•聚場有能力舉辦約3,000場活動，可讓超過約140,000位住戶參加。

## 客戶及供應商

### 客戶

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶及企業。下表載列我們三條業務線各自主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
物業管理服務	物業開發商、業主、住戶及企業
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	業主及住戶

於往績記錄期間，我們的客戶包括物流公司、中國政府部門、當地及國際學校、醫院、來自不同國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司（例如一家總部位於蓋林根的德國私營跨國工程技術公司、一家主要因進行汽車行業設計、研發和製造而聞名的德國私營公司、一家生產豪華汽車及摩托車的德國跨國公司、一家專注於電子商務、雲計算、數字流和人工智能並已在納斯達克上市的美國跨國技術公司以及一家在東京證券交易所、名古屋證券交易所及倫敦證券交易所上市的日本跨國集團）。

於2019年、2020年及2021年各年度，我們向五大客戶的銷售額分別約為人民幣224.6百萬元、人民幣339.6百萬元及人民幣430.0百萬元，分別約佔我們總銷售額的40.2%、44.2%及35.9%。於2019年、2020年及2021年各年度，我們的最大客戶為迪馬集團及其關聯方，我們向其提供綜合物業管理服務。於2019年、2020年及2021年各年度，在我們的五大客戶中，向迪馬集團及其關聯方的銷售額分別約為人民幣211.1百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣374.9百萬元，分別約佔我們總銷售額的37.7%、41.4%及31.4%。與迪馬集團及其關聯方的交易構成關連交易。除迪馬集團及其關聯方外，我們於2019年、2020年及2021年各年度的五大客戶均為獨立第三方。自2018年起，我們便開始使我們的客戶群多元化。於2019年、2020年及2021年各年度，除迪馬集團及其關聯方外，我們的五大客戶包括（其中包括）物業開發商、物業管理服務提供商、政府當局、綜合金融服務供應商、健康服務供應商以及文化及藝術交流活動策劃服務供應商。於2019年、2020年及2021年各年度，我們向彼等的銷售額分別約為人民幣13.5百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣55.1百萬元，分別約佔我們總銷售額的2.5%、2.8%及4.5%。我們的客戶群亦包括物流公司、中國政府部門、當地及國際

## 業 務

學校、醫院、不同境外國家的總領事館以及《財富》世界500強外資企業在中國的分公司。於2019年、2020年及2021年各年度及於最後實際可行日期，除本節上文「客戶及供應商—客戶」一段所披露者外，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東為本集團的任何五大客戶或在本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

下表載列我們截至2021年12月31日止三個年度的五大客戶詳情：

### 截至2019年12月31日止年度

排名	客戶	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	我們所提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	向相關客戶銷售額 (人民幣千元)	佔我們總銷售額的百分比 (%)
1	迪馬集團及其關聯方	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要於中國從事各類用途的車輛生產及物業開發。	於上海證券交易所上市(股份代號: 600565.SH)	1997年	中國	註冊資本: 人民幣2,550百萬元 僱員人數: 約7,000人	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	2004年	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業管理服務: 於每月第10至15日前按情況釐定;</li> <li>社區增值服務: 自發票日期起10至30個工作日內按情況釐定; 及</li> <li>非業主增值服務: 每月第10至15日前或一個月內按情況釐定</li> </ul>	211,057	37.7
2	客戶A (亦為供應商D)	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業租賃、物業管理服務、商業管理服務及停車位管理。 (附註1)	並無上市	2016年	中國	註冊資本: 人民幣1,443百萬元	物業管理服務	2016年	發票日期起九日內	5,384	1.0
3	客戶E	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事提供綜合金融服務	並無上市	2008年	中國	註冊資本: 不適用 <sup>附註2</sup> 僱員人數: 1,000至2,000人	物業管理服務	2019年	每月15個工作日內	3,688	0.7

## 業 務

排名	客戶	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	我們所提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	向相關客戶銷售額 (人民幣千元)	佔我們總銷售額的百分比 (%)
4	客戶F	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事為入駐企業提供辦公空間解決方案及業務服務	並無上市	2014年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元	物業管理服務	2019年	預付款項	3,134	0.6
5	客戶G	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事提供門診服務及健康諮詢服務	並無上市	2018年	中國	註冊資本：人民幣50百萬元	物業管理服務	2019年	預付款項	1,346	0.2

附註：該客戶為一間公司的分公司，其註冊資本為人民幣598.5百萬元。

### 截至2020年12月31日止年度

排名	客戶	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	我們所提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	向相關客戶銷售額 (人民幣千元)	佔我們總銷售額的百分比 (%)
1	迪馬集團及其關聯方	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要於中國從事各類用途的車輛生產及物業開發。	於上海證券交易所上市(股份代號: 600565.SH)	1997年	中國	註冊資本：人民幣2,550百萬元 僱員人數：約7,000人	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	2004年	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業管理服務：於每月第10至15日前按情況釐定；</li> <li>社區增值服務：自發票日期起10至30個工作日內按情況釐定；及</li> <li>非業主增值服務：每月第10至15日前或一個月內按情況釐定</li> </ul>	317,483	41.4

## 業 務

排名	客戶	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	我們所提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	向相關客戶銷售額 (人民幣千元)	佔我們總銷售額的百分比 (%)
2	客戶H	一間於中國成立且總部位於江蘇的公司，主要從事提供文化及藝術交流活動策劃服務、廣告設計及生產服務。	並無上市	2019年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元	社區增值服務	2020年	自發票日期起20個工作日內	9,434	1.2
3	客戶A (亦為供應商D)	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業租賃、物業管理服務、商業管理服務及停車位管理。 (附註1)	並無上市	2016年	中國	註冊資本：人民幣1,443百萬元	物業管理服務	2016年	自發票日期起九日內	4,911	0.6
4	客戶E	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事提供綜合金融服務	並無上市	2008年	中國	註冊資本：不適用 <sup>附註2</sup> 僱員人數：1,000至2,000人	物業管理服務	2019年	每月15個工作日內	4,680	0.6
5	客戶I	一間於中國成立且總部位於浙江的公司，主要從事提供市政固體廢棄物的運營服務；餐飲服務；食品生產及食品管理。	並無上市	2018年	中國	註冊資本：人民幣200百萬元 僱員人數：少於50人	物業管理服務	2020年	自發票日期起七日內	3,109	0.4



## 業 務

截至2021年12月31日止年度

排名	客戶	背景	上市地位	成立 年份	營運 地區	截至最後 實際可行 日期的 公司規模	我們所 提供的 主要服務	業務關係 開始年份	信貸期	向相關 客戶 銷售額 (人民幣 千元)	佔我們 總銷售額 的百分比 (%)
1	迪馬集團及其關聯方	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要於中國從事各類用途的車輛生產及物業開發。	於上海證券交易所上市(股份代號: 600565.SH)	1997年	中國	註冊資本： 人民幣 2,550百萬 元 僱員人數： 約7,000人	物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務	2004年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業管理服務：於每月第10至15日前按情況釐定；</li> <li>• 社區增值服務：自發票日期起10至30個工作日內按情況釐定；及</li> <li>• 非業主增值服務：每月第10至15日前或一個月內按情況釐定</li> </ul>	379,924	31.4
2	客戶J	一間於中國成立且總部位於上海的公司，主要從事在移動解決方案、工業技術、消費者商品及能源及建築技術領域提供技術及解決方案。	並無上市	1999年	中國	註冊資本： 167.2百萬 美元 僱員人數： 約1,000 至2,000人	物業管理服務	2020年	自發票日期起 120日內	19,411	1.6

## 業 務

排名	客戶	背景	上市地位	成立 年份	營運 地區	截至最後 實際可行 日期的 公司規模	我們所 提供的 主要服務	業務關係 開始年份	信貸期	向相關	佔我們
										客戶	總銷售額
										銷售額	的百分比
										(人民幣 千元)	(%)
3	客戶K	一間於中國成立且總部位於上海的控股公司，主要從事投資業務。	並無上市	2005年	中國	註冊資本： 130百萬美元 僱員人數： 1,000至 2,000人	物業管理服務	2020年	自發票日期起 60日內	14,354	1.2
4	客戶L	一間於中國成立且總部位於北京的公司，主要從事提供引擎及全車生產、銷售及售後服務。	並無上市	1983年	中國	註冊資本： 3,212.6百萬美元 僱員人數： 多於 10,000人	物業管理服務	2020年	每月45日內	12,472	1.0
5	客戶M	一間於中國成立且總部位於湖南的公司，主要從事提供醫院物流管理服務、醫療支援服務及醫院管理諮詢服務。	並無上市	2011年	中國	註冊資本： 人民幣4.1 百萬元 僱員人數： 1,000至 2,000人	物業管理服務	2020年	不適用：有關 協議未訂明 具體期間	8,888	0.7

*附註：*

- 儘管客戶A本身從事(其中包括)提供物業管理服務，但由於我們的物業管理服務乃為其非住宅物業項目，故客戶A亦於往績記錄期間聘請我們為其提供物業管理服務。由於該等非住宅物業項目為位於重慶之商業綜合體，坐落於迪馬集團開發物業項目附近，且與迪馬集團之該等物業項目共享公共區域，因此，就我們董事之所知及所信，客戶A認為，聘請我們為其提供物業管理服務應較其自身提供物業管理服務更為便捷及更具成本效益，而無需消耗額外的人力及資源與我們聯絡並解決有關管理公共區域的衝突(如有)。我們向客戶A收取之物業管理費率與我們為重慶獨立第三方提供之非住宅物業管理服務所收取之費率水平相似。
- 該客戶為一間公司的分公司，其註冊資本為人民幣598.5百萬元。

視乎我們客戶接受我們提供服務的物業項目類型，我們一般按具體情況向接受我們提供物業管理服務的客戶授出自發票日期起5到45個工作日的信貸期。我們與我們的五大客戶（主要為物業開發商）訂立物業管理服務協議。有關物業管理服務協議的主要條款，請參閱本節「我們的業務模式－物業管理服務－物業管理服務協議」一段。於最後實際可行日期，就我們所知，於2019年、2020年及2021年各年度概無可導致我們與任何五大客戶的關係暫停或終止的任何資料或安排。

### 供應商

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝以及若干維修及保養服務的第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們五大供應商的採購額分別約為人民幣54.5百萬元、人民幣73.9百萬元及人民幣97.7百萬元，分別約佔我們總採購額的27.3%、24.6%及18.3%。於2019年、2020年及2021年各年度，來自我們最大供應商的採購額分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣28.1百萬元，分別約佔我們總採購額的8.4%、7.1%及5.3%。我們於2019年、2020年及2021年各年度的五大供應商均為獨立第三方，其中大部分為第三方分包商。於最後實際可行日期，概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東為本集團的任何五大供應商或在本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。我們與供應商並無訂立任何長期協議。與供應商訂立協議的年期介乎六個月至一年之間。我們的供應商一般向我們授出介乎14至45個工作日的信貸期，而我們一般透過銀行轉賬向供應商結算付款。於最後實際可行日期，就我們所知，於2019年、2020年及2021年各年度概無可導致我們與任何五大供應商的關係暫停或終止的任何資料或安排。

## 業 務

下表載列我們截至2021年12月31日止三個年度的五大供應商詳情：

### 截至2019年12月31日止年度

排名	供應商	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	向我們提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	自供應商採購額 (人民幣千元)	佔我們總採購額的百分比 (%)
1	供應商A	一間於中國成立且總部位於上海的公司，主要從事提供安全及安保服務	並無上市	2011年	中國	註冊資本：人民幣80.8百萬元 僱員人數：約400至500人	安全及安保服務	2015年	收到發票後15個工作日內	16,703	8.4
2	供應商B	一間於中國成立且總部位於北京的國有企業，主要從事提供輸電供應服務	並無上市	2003年	中國	註冊資本：人民幣829.5百萬元	電力	2006年	於每月第26日或之前	14,139	7.1
3	供應商C	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供清潔服務及園林保養服務	並無上市	2013年	中國	註冊資本：人民幣12百萬元 僱員人數：50至100人	清潔服務	2015年	收到發票後45個工作日內	9,062	4.5
4	供應商D (亦為客戶A)	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業租賃及物業管理服務	並無上市	2016年	中國	註冊資本：人民幣1,443百萬元	停車位租賃服務	2016年	收到發票後15個工作日內	7,372	3.7
5	供應商E	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業清潔服務、消毒服務及園林保養服務	並無上市	2006年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：約50至100人	清潔服務	2013年	收到發票後45個工作日內	7,174	3.6

## 業 務

截至2020年12月31日止年度

排名	供應商	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	向我們提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	自供應商採購額 (人民幣千元)	佔我們總採購額的百分比 (%)
1	供應商A	一間於中國成立且總部位於上海的公司，主要從事提供安全及安保服務	並無上市	2011年	中國	註冊資本：人民幣80.8百萬元 僱員人數：約400至500人	安全及安保服務	2015年	收到發票後45個工作日內	21,269	7.1
2	供應商B	一間於中國成立且總部位於北京的國有企業，主要從事提供輸電供應服務	並無上市	2003年	中國	註冊資本：人民幣829.5百萬元	電力	2006年	收到發票當月末前	15,803	5.3
3	供應商C	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供清潔服務及園林保養服務	並無上市	2013年	中國	註冊資本：人民幣12百萬元 僱員人數：50至100人	清潔服務	2015年	收到發票後45個工作日內	13,247	4.4
4	供應商F	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事提供安全及安保服務	並無上市	2015年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：100至200人	安全及安保服務	2018年	收到發票後15個工作日內	12,678	4.2
5	供應商E	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業清潔服務、消毒服務及園林保養服務	並無上市	2006年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：約50至100人	清潔服務	2013年	收到發票後45個工作日內	10,909	3.6

## 業 務

截至2021年12月31日止年度

排名	供應商	背景	上市地位	成立年份	營運地區	截至最後實際可行日期的公司規模	向我們提供的主要服務	業務關係開始年份	信貸期	自供應商採購額 (人民幣千元)	佔我們總採購額的百分比 (%)
1	供應商B	一間於中國成立且總部位於北京的國有企業，主要從事提供輸電供應服務	並無上市	2003年	中國	註冊資本：人民幣829.5百萬元	電力	2006年	收到發票當月末前	28,107	5.3
2	供應商A	一間於中國成立且總部位於上海的公司，主要從事提供安全及安保服務	並無上市	2011年	中國	註冊資本：人民幣80.8百萬元 僱員人數：約400至500人	安全及安保服務	2015年	收到發票後45個工作日內	22,792	4.3
3	供應商F	一間於中國成立且總部位於四川的公司，主要從事提供安全及安保服務	並無上市	2015年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：100至200人	安全及安保服務	2018年	收到發票後15個工作日內	21,029	3.9
4	供應商E	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供物業清潔服務、消毒服務及園林保養服務	並無上市	2006年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：約1,500人	清潔服務	2013年	收到發票後45個工作日內	13,526	2.5
5	供應商G	一間於中國成立且總部位於重慶的公司，主要從事提供勞務派遣服務及人力資源	並無上市	2017年	中國	註冊資本：人民幣10百萬元 僱員人數：少於50人	外包人力資源服務	2019年	每月第10日之前	12,275	2.3

## 分包

我們將若干勞動密集型服務及專業化服務(主要為清潔、安保、園藝以及維修及保養服務)轉授予第三方分包商。我們相信,該等分包安排可令我們能夠利用我們的人力資源以及第三方分包商的技術專長、降低我們的勞務成本及提升我們的整體盈利能力。於2019年、2020年及2021年12月31日,我們分別委聘177名、244名及279名第三方分包商。於2019年、2020年及2021年各年度,我們的分包成本分別約為人民幣110.2百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣311.9百萬元,分別約佔我們總銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。

於往績記錄期間,我們的五大第三方分包商與本集團開展業務已達一年至四年。概無董事、監事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的股東於往績記錄期間為本集團的任何五大第三方分包商或在本集團的任何五大第三方分包商中擁有任何權益。誠如董事所確認,於往績記錄期間,我們的所有第三方分包商均為獨立第三方,且與迪馬集團並無任何關係。

### 第三方分包商的選擇及管理

一般而言,我們的總部負責監督及審查我們第三方分包商的選擇、管理及評估,並在我們業務營運的這一方面作出相關政策決定。我們的附屬公司及分公司為我們總部提供監督、審查及決策流程方面的支持。為確保第三方分包商的整體質素,我們維持一份合資格第三方分包商的名單,其選擇基準包括(其中包括)彼等的背景、資質以及向我們提供分包服務的過往表現等因素。為確保我們預先批准名單上的第三方分包商擁有向我們履行其服務的相關資格,我們要求其向我們提供相關牌照作為我們評估其是否符合資格作為我們第三方分包商的一部分。在僱用第三方分包商時,我們的附屬公司及分公司可向預先批准名單上的第三方分包商發出招標邀請,並根據服務質素、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的招標申請。我們通常要求其向我們提供相關最新有效牌照,確保其向我們提供服務時仍擁有有效資格。

我們定期監察及評估我們的第三方分包商。預計每個物業項目的管理人員將每月檢查第三方分包商的工作,並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策及程序,以管理所收到有關第三方分包商提供服務的投訴。我們每月正式審查及評估我們的第三方分包商。我們亦會公開調查行政處罰資料以了解第三方分包商的合規情況,



並每年檢查第三方分包商牌照的有效性。於最後實際可行日期，我們的中國法律顧問確認我們的主要第三方分包商並無受到任何可能影響其開展業務營運所需的相關牌照、許可證及證書的重大行政處罰。有關與聘請第三方分包商相關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務，且可能須就其向我們客戶提供的服務不達標負責」一節。

#### 分包協議的主要條款

第三方分包商與我們訂立的慣常分包協議一般包括以下主要條款：

- *期限*－一般為一年固定期限。
- *服務範圍*－協議規定第三方分包商須提供的服務範圍。
- *履約標準*－協議載列提供分包服務所需的質素標準。
- *我們的權利與義務*－一般而言，我們既有權利亦有義務監督及評估我們的第三方分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持。我們一般按月支付分包成本。倘我們的第三方分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，我們有權收取違約金或扣除分包成本。
- *第三方分包商的權利及義務*－我們的第三方分包商有責任根據適用法律法規獲得開展業務營運所需的所有牌照、許可證及證書並根據中國相關勞動法律及法規提供勞動福利。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質素標準提供服務。倘發生(其中包括)第三方分包商未能取得開展業務所需的相關牌照、許可證及證書，或未能按要求提供服務的事件，我們可要求第三方分包商向我們賠償。

- **風險分擔** – 我們的第三方分包商管理自身僱員，而我們與其僱員並無僱傭關係。我們的第三方分包商負責對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的自身僱員進行賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該第三方分包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。
- **分包成本** – 分包協議載列固定分包成本，其乃基於每名僱員的固定平均費用以及協定指派予我們項目的僱員人數。實際分包成本將根據值班僱員人數每月進行計算。分包成本按月支付。
- **終止** – 倘我們的第三方分包商未能遵守彼等的義務，我們一般有權終止協議。

與我們第三方分包商的分包協議一般無自動續訂條款。倘我們繼續使用第三方分包商的服務，我們通常於先前協議屆滿後與其訂立分包協議。

#### 重疊客戶及供應商

於往績記錄期間，於前五大客戶及供應商中，我們擁有兩名重疊客戶及供應商（「**重疊客戶 – 供應商**」）。下表載列於往績記錄期間重疊客戶 – 供應商應佔(i)我們的銷售額；(ii)平均毛利率；及(iii)採購額：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
<b>向重疊客戶 – 供應商銷售</b>			
銷售額 (人民幣千元)	216,441	322,394	380,798
佔我們總銷售額百分比(%)	38.7	42.0	31.9
平均毛利率(%)	45.3	47.2	32.5
<b>自重疊客戶 – 供應商採購</b>			
採購額 (人民幣千元)	7,919	6,900	9,394
佔我們總採購額百分比(%)	4.0	2.3	1.8

迪馬集團及其關聯方為重疊客戶－供應商之一。於往績記錄期間，一方面我們向彼等提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；另一方面，我們亦就提供停車位銷售服務（即我們的社區增值服務之一）自迪馬集團及其關聯方購買停車位使用權。截至2021年12月31日止三個年度，我們向迪馬集團及其關聯方的銷售額分別約為人民幣211.1百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣374.9百萬元，分別佔我們總銷售額約37.7%、41.4%及31.4%。於往績記錄期間，我們自迪馬集團及其關聯方的採購額分別約為人民幣547,000元、零及零，分別約佔我們總採購額的0.3%、零及零。

於往績記錄期間，我們向餘下重疊客戶－供應商（即客戶A（亦為供應商D））提供物業管理服務；另一方面，我們亦自其購買停車位租賃服務。截至2021年12月31日止三個年度，我們向有關餘下重疊客戶－供應商的銷售額分別約為人民幣5.4百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們總銷售額約1.0%、0.6%及0.5%。於往績記錄期間，向客戶A的銷售額毛利率分別約為75.9%、82.4%及63.7%。於往績記錄期間，我們向其採購額分別為約人民幣7.4百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣9.4百萬元，分別佔總採購額約3.7%、2.3%及1.8%。

## COVID-19爆發的影響

據報導，COVID-19於2019年年底首次爆發，並在中國境內乃至世界範圍內持續擴散。根據中指研究院的資料，面對近期傳染性較上一變體顯著增加的奧密克戎病毒變體的爆發，根據在先前數輪COVID-19疫情爆發中積累的過往經驗，中國政府已經改進控制傳染的措施、疫苗及藥品以遏制奧密克戎病毒變體的擴散。於最後實際可行日期，我們於中國管理的物業項目中概無住戶、租戶或員工感染COVID-19的情況，亦概無員工遭受強制隔離要求約束並因此未能述職的情況。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們未遭遇我們第三方分包商及公用設施服務提供商提供服務及供應商材料供應的任何重大中斷。此外，於最後實際可行日期，我們並無經歷因COVID-19以及近期的奧密克戎病毒變體爆發而導致的任何人員短缺，且在收繳物業管理費方面亦無遭遇任何重大困難。誠如中指研究院所告知，儘管奧密克戎病毒變體可能於短期為中國的宏觀經濟環境及房地產行業帶來不確定性，在中期及長遠而言，其

對房地產行業及物業管理行業的影響預計有限，董事認為，儘管COVID-19的爆發可能在一定程度上擾亂所有行業的供應鏈，尤其是近期的奧密克戎病毒變體爆發可能導致中國長期停業以及強制隔離要求導致勞動力不穩定，鑒於我們的業務性質且我們不依賴任何特定第三方分包商或供應商，且市場有許多其他可用的第三方分包商及供應商作為後盾，董事預期我們不會遇到供應鏈的任何重大中斷。鑒於以上所述，董事堅信，本集團可繼續提供服務並履行於現有合約項下的責任。此外，我們認為COVID-19爆發及近期的奧密克戎病毒變體爆發為我們與業主及住戶建立更堅固的關係、增強他們對我們品牌及服務的認可、信任及滿意度創造了機會，因我們於疫情期間不僅提供日常生活相關的服務，亦就保衛社區和保護我們的業主與住戶的健康與福祉提供大量預防措施。

中國物業市場可能因（其中包括）物業建設的推遲而受到不利影響。物業市場展望、經濟放緩及／或負面營商氣氛或會在短期內對物業管理市場以及我們的業務營運及經營業績造成間接影響。據董事經諮詢迪馬集團及我們合作的其他物業開發商後所深知及確信，自近期的奧密克戎病毒變體爆發後，我們預計源自迪馬集團及其他物業開發商的物業項目的交付不會出現重大延誤，以供我們如期管理。鑒於我們業務營運的性質，與零售及製造等其他行業不同，該等行業可能由於COVID-19的爆發以及近期的奧密克戎病毒變體爆發而在一段時間內廣泛甚至完全暫停營運，董事認為，本集團因COVID-19的爆發以及近期的奧密克戎病毒變體爆發而不得不暫停營運或停止提供物業管理服務及增值服務的風險甚微。基於上文所述，董事認為，COVID-19的爆發以及近期的奧密克戎病毒變體爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

#### **我們的應急計劃及對COVID-19爆發的應對措施**

為防止COVID-19以及近期爆發的奧密克戎病毒變體於我們在管社區內傳播以及盡量減小可能對我們業務營運造成的干擾，我們已實施一項應急計劃，包括確定滿足我們要求及規定的各主要第三方分包商及供應商並與其討論以確保我們服務的穩定性及一致性，獲取足夠數量的經營材料以減少可能產生的任何干擾，並對我們在中國的員工實施靈活的輪崗安排，以控制及盡量減小社區傳播COVID-19以及近期爆發的奧密克戎病毒變體的可能性。此外，我們已立即採取加強衛生預防措施，包括分發防護

口罩、於樓宇入口處測量體溫、公共區域的消毒殺菌。實施該等加強措施的額外成本主要涉及口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線體溫計，而截至2020年及2021年12月31日止兩個年度該等成本分別約為人民幣1.8百萬元及人民幣98,000元。該等額外成本由本集團承擔。董事認為，與加強措施相關的該等額外成本不會對本集團截至2020年及2021年12月31日止兩個年度的財務狀況產生重大不利影響。

### **COVID-19爆發對我們業務策略的影響**

我們的長期目標乃於擴大我們管理的物業組合和客戶群的同時擴大我們的地理分佈。當前，透過獨立收購物業管理公司實現該目標乃我們的業務策略之一。

由於COVID-19爆發以及近期的奧密克戎病毒變體爆發，儘管中國物業市場可能會受到一定程度的影響，但是考慮到改善的傳染控制措施、疫苗及藥品令奧密克戎病毒變體的擴散得到控制，我們相信住宅物業管理及非住宅物業管理市場能保持穩定及韌性。根據中指研究院報告，COVID-19爆發預計短期內於中國導致一定的經濟衰退，但將不太可能長期影響區域宏觀經濟發展規劃。於最後實際可行日期，COVID-19的爆發以及近期的奧密克戎病毒變體爆發於中國得到控制。因此，我們認為，中國住宅及非住宅物業及相關物業管理服務需求前景將保持樂觀。我們相信，我們的擴展計劃乃可行。誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，由於COVID-19爆發，我們將不太可能改變全球發售所得款項淨額用途。

### **質量控制**

本集團高度重視我們的服務質素對長期成功和繁榮之重要性。我們擁有一支盡職盡責的質量控制團隊，主要專注於維持服務標準、規範服務程序及監督整個營運流程的服務質素。

## 對我們服務的質量控制

我們(i)於2009年獲GB/T 19001-2008/ISO9001:2008質量管理體系認證的首次認證；及(ii)於2017年獲GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證及OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康安全管理体系認證的首次認證。為確保有效及一貫地提供優質服務，我們已制定各項程序及制度，以監督及維持我們所有管理項目的服務質素。

我們相信客戶對業務而言至關重要，且重視彼等的反饋及建議。於日常業務過程中，我們不時收到我們所管理物業項目的業主及住戶有關我們服務質素和有效性的反饋、建議及投訴。我們已設立400服務熱線，以記錄、處理及回應反饋、建議和投訴，並對我們的回應結果進行後續審查。我們規定客戶的所有要求及投訴必須於特定時限內得到回應及解決。我們的「原管家」亦與客戶密切互動並收集彼等的反饋意見。此外，我們亦委聘獨立專業機構協助我們通過進行獨立匿名客戶調查及客戶滿意度調查，評估我們的服務質素。

我們提供以客為本服務所作努力獲得認可。請參閱本節「獎項及殊榮」一段。

我們過去能夠上調物業管理費，而這反映我們客戶非常滿意我們提供的服務。例如，截至2020年12月31日止三個年度，我們調整一處位於重慶的我們管理的物業項目之物業管理費，上升約18.8%及16.7%，高層及中層住宅單位由每平方米人民幣1.6元及每平方米人民幣1.8元分別增至每平方米人民幣1.9元及每平方米人民幣2.1元。我們於2010年開始管理該物業項目。我們於2018年與業主委員會續訂物業管理服務協議時調整我們的物業管理費。除調整我們現有的物業管理費外，我們還設法將物業管理費設定為高於原先物業管理服務提供商就我們獲得的新物業項目收取的物業管理費。例如，物業項目住宅單位的物業管理費原定為每平方米人民幣1.7元。然而，在考慮提供客戶可選擇一定質量水平的物業管理服務將產生的費用後，我們設法就該物業項目訂立物業管理服務協議，於2018年就其住宅單位收取每平方米人民幣2.1元的較高物業管理費。



為加強及提升迪馬集團提供的所有服務的整體質量，迪馬集團於2019年及2020年委託專注於房地產行業客戶關係的獨立諮詢公司北京賽惟諮詢有限公司出具客戶滿意度報告，分別支付人民幣1,044,960元及人民幣1,274,000元。根據該報告，2019年及2020年本集團所提供的物業管理服務的主要產品客戶滿意度整體分數分別為94分及94分，於2019年及2020年高於中國行業平均分數。具體而言，2019年，我們就物業管理服務客戶滿意度而言在96家中國物業管理公司中排名第一。進行調查過程中，諮詢公司查詢了中國逾250個城市97家物業開發商開發的項目涉及的1,100,000多個業主及住戶。就我們管理的物業項目而言，該諮詢公司對約66,000名住戶中的約7,840名進行了調查，在95%的置信度下，抽樣誤差約為1.04%，客戶滿意度總分乃按客戶根據滿意度指標對每個與物業管理服務相關的問題給予的評分計算。例如，我們要求客戶按一（最不滿意）至五分（非常滿意）進行評分，以回應客戶對我們在彼等居住的物業提供物業管理服務的滿意程度。因此，根據北京賽惟諮詢有限公司，得分越高，表示客戶對物業管理服務提供商的滿意度越高。北京賽惟諮詢有限公司評估客戶滿意度水平的關鍵因素包括（其中包括）我們客戶對我們服務的第一印象、我們提供服務的標準、本集團僱員對我們客戶要求的回應、我們管理住宅社區的氛圍、我們客戶是否會保留及推薦我們的服務等。

#### **對第三方分包商的質量控制**

我們通常會在與第三方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第三方分包商的表現，並在第三方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。我們亦就第三方分包商所提供服務的質量進行年度評估。我們有合同權利根據該調查結果調整分包成本及決定是否繼續分包協議。進一步詳情請參閱本節上文「客戶及供應商－供應商－分包」一段。

#### **對第三方供應商的質量控制**

我們實施多項措施及政策以確保第三方供應商提供的產品和服務質量，例如在與供應商訂立協議前通過檢查其資質及現場對其業務場所進行視察篩選候選供應商。我們亦每年就資質、經營規模及服務質量對供應商進行評審。我們亦有權在其表現不合格時替換第三方供應商。



於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在服務或產品方面並未遭遇會對我們的營運及財務業績造成重大不利影響的任何客戶投訴。

## 研發

我們的內部研發團隊主要負責開發及維護我們的物業管理系統。於2021年12月31日，我們擁有一支由35名研發人員組成的團隊，其中一人已獲得微軟認證技術專家認證。截至2021年12月31日止三個年度，我們的研發開支總額分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣5.6百萬元，主要就研發人員薪金、維護IT設施及委聘IT服務第三方分包商而產生。

## 知識產權

我們認為我們的知識產權對我們營運而言十分重要。於最後實際可行日期，我們已於中國註冊八個域名、89項商標及27項軟件版權，於香港註冊兩項商標，而董事認為該等域名、商標及軟件版權對我們的業務而言十分重要。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本公司業務之進一步資料－8.本集團的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，就我們所知，本集團概無對任何第三方的任何知識產權或任何第三方對本集團的任何知識產權作出可能對我們的業務造成重大不利影響的任何侵權行為；亦無在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

## 競爭

中國物業管理行業競爭激烈且較為分散，市場參與者眾多。根據中指研究院的資料，於2021年，就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，我們分別名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名。我們認為，我們的主要競爭因素包括營運規模、服務價格和質素、品牌知名度及財務資源。有關我們營運所在行業及市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－競爭」一節。

## 獎項及殊榮

下表載列我們於往績記錄期間及於最後實際可行日期所獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2019年	就物業管理服務而言，位列中國96家物業管理公司中的第1名	北京賽惟諮詢有限公司
2020年	在綜合實力 <sup>1</sup> 方面，於「2020中國物業服務百強企業」位列第23名	中指研究院
2020年	2020中國物業服務專業化營運領先品牌企業	中指研究院
2020年	2020中國物業服務滿意度領先品牌企業	中指研究院
2020年	2020值得資本市場關注的物業服務企業	中指研究院
2020年	2020物業服務企業潛力獨角獸	中國物業管理協會及中國房地產測評中心
2021年	在綜合實力方面 <sup>1</sup> ，位於「2021中國物業服務百強企業」第20名	中指研究院
2021年	就於2020年中國產生的總收益及於2020年中國的總在管建築面積而言，名列「2021中國物業服務百強企業」第52名及第53名	中指研究院
2021年	2021物業服務滿意度領先企業	克而瑞物管、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心

1. 中指研究院每年根據綜合實力公佈「中國物業服務百強企業」，而綜合實力乃基於過往五年關鍵因素(如(其中包括)物業管理公司的管理規模、經營績效、服務質量、社會責任及未來三年的發展潛力)的數據。

## 業 務

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2021年	2021城市服務TOP10企業	克而瑞物管、上海易居 房地產研究院及中國 房地產測評中心
2021年	2021醫院物業服務力TOP10企業	克而瑞物管、上海易居 房地產研究院及中國 房地產測評中心
2021年	2021園區物業服務力TOP10企業	克而瑞物管、上海易居 房地產研究院及中國 房地產測評中心
2021年	2021物業服務力百強企業	克而瑞物管、上海易居 房地產研究院及中國 房地產測評中心
2021年	2021中國物業服務企業 綜合實力TOP30	億翰智庫及嘉和家業
2021年	2021中國物業服務企業 運營能力十強	億翰智庫及嘉和家業
2021年	2021中國物業服務企業 品牌價值二十強	億翰智庫及嘉和家業
2021年	2021中國物業服務企業 客戶滿意度模範企業五十強	億翰智庫及嘉和家業

## 職業健康安全

於往績記錄期間，我們按照OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康安全管理體系認證的標準開展營運，該認證乃由我們於2017年首次自中國質量認證中心獲得。我們根據僱員各自的職責及職位要求向彼等提供各種培訓項目。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無經歷涉及人身傷害或財產損失的任何重大事故。董事確認，於往績記錄期間概無出現針對我們的重大勞務糾紛或勞務相關法律申索訴訟。

## 環境、社會及管治

### 確認及評估環境、社會及管治風險及問題

我們致力於保護環境，並已採納及實施各種措施確保我們遵守所有適用規定，包括GB/T 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證的標準，我們於2017年首次自中國質量認證中心獲得該認證。鑒於我們的業務性質，我們認為我們不受環境相關事宜的重大風險或合規成本所限。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無不符合中國環境法律而受任何重大罰款或罰金，亦無違反中國環境法律而受任何重大行政處罰。儘管如此，倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期待，則我們可能需要支付罰款及罰金，且我們的聲譽可能會受損。有關風險的詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－未能履行環境責任可能使我們須承擔責任」一節。

我們亦採納有關薪酬及解僱、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策。

### 環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）以及氣候相關風險及機遇

#### 我們對環境、社會及氣候相關風險及機遇的管治

我們的環境、社會及管治政策制定了管理環境、社會及氣候相關問題的指引。尤其是，我們有關管理嚴峻天氣狀況的環境、社會及管治政策列明了針對氣候變化導致的極端天氣狀況（例如颱風及洪災）日益頻發而將採取的措施。

我們深知聯交所的環境、社會及管治規定。我們認為董事會須齊心協力評估及管理重大環境、社會及管治問題。董事會密切跟蹤及監控有關環境、社會及管治披露以及監管合規的最新規定。

董事會有共同及全面責任制定、採納及檢討本集團的環境、社會及管治使命、政策及目標，並每年至少一次評估、釐定及處理環境、社會及管治相關風險。董事將積極參與設計我們的環境、社會及管治戰略及目標，並將評估、確定及解決與環境、社會及管治相關的風險。本公司目前實施的部分環境、社會及管治政策及目標包括(其中包括)：(i)對造成環境危害的資源消耗的指引，採納具成本效益的環保節能措施；(ii)地震應對計劃；(iii)災難性天氣應對計劃；(iv)疫情應對計劃；(v)氣體洩漏處理計劃；(vi)水災處理計劃；及(vii)緊急火災響應計劃。董事會可諮詢或委聘獨立第三方以評估環境、社會及管治風險並檢討我們的現有策略、目標及內部控制。我們隨後將實施必要改進以降低有關風險。

我們承諾於上市後遵守環境、社會及管治的報告要求。我們已根據上市規則附錄二十七制定環境、社會及管治政策(「**環境、社會及管治政策**」)。我們的環境、社會及管治政策概述(其中包括)(i)關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)的識別及相關措施；及(ii)我們負責監察關鍵績效指標的人員。我們專注於諸如經濟責任、員工責任、客戶責任、環境責任及公共責任等領域。

我們擬建立與利益相關者的溝通渠道，以便我們能夠檢討對利益相關者而言屬重大的問題，以及監控我們的環境、社會及氣候相關表現對不同利益相關者產生的影響。

### **環境、社會及氣候相關問題及機遇的影響**

氣候變化帶來了惡劣天氣，我們認為其對我們構成了一定程度的威脅。我們已確認的氣候相關風險包括：(i)實體風險；及(ii)過渡風險。

1. **實體風險** — 我們將可能會對我們產生實際影響的風險界定為實體風險。我們認為氣候相關問題可能會導致嚴峻極端天氣事件的風險增加，例如更為頻發的暴風、颱風及洪災。我們有可能會受到營運及維護成本增加以及防護保險投資增加的影響。僱員的健康與安全亦可能會受到威脅；及

2. **過渡風險** — 我們認為我們客戶的偏好可能會因氣候變化及全球減少碳排放以促進向低碳社會過渡的趨勢而轉向可持續的生活方式。因此，我們可能面臨過渡風險，我們須轉變為可持續的業務模式，從而導致營運成本可能會因營運慣例的潛在變更而增加。例如，我們可能需於我們管理的物業項目中改用節能燈或增加綠化面積。就增加排放披露的責任而言，我們可能會因執行更為嚴格的排放及資源消耗監控措施導致成本增加而受到影響。

### **確認、評估及管理環境、社會及氣候相關風險及機遇**

根據管理層的判斷並經參考由知名外部機構提供的重要性圖譜（包括明晟公司(MSCI)提供的環境、社會及管治行業重要性地圖及永續會計準則委員會(SASB)提供的SASB重要性圖譜），我們已確認下列與我們的業務密切相關的重大環境、社會及氣候相關問題以及彼等各自的潛在影響：

#### **重大問題**

#### **潛在風險、機遇及影響**

過渡至環保建築及能源管理

我們營運場所的設施及設備為我們提供了通過選用更節能的設備提升環境表現的空間。儘管此項措施於短期內可能會產生新設備及新設施成本以及增加營運成本，但我們的環境表現會有所提升。

氣候變化的實際影響

氣候變化可能會導致更多極端天氣狀況等風險。有關風險可能會導致潛在實體風險，例如我們管理的物業項目可能會產生更多損壞，其最終會導致營運成本增加。

產品設計及生命週期管理

倘營運場所的設施並未適當保養，則營運場所的設施及設備維修可能會產生額外成本。

商業道德

未能維持良好的商業道德所產生的監管風險會導致合規相關影響。而高尚的商業道德則為我們贏得正面的商業形象。

我們已設立各項緩解措施，防止及管理會對我們的營運產生不必要影響的環境、社會及氣候相關問題。我們已取得國際性管理體系認證證書，例如GB/F 24001-2016/ISO14001:2015環境管理體系認證證書及OHSAS18001:2007/GB/T 28001-2011職業健康與安全管理體系認證證書，規管及控制各項風險。我們亦定期維修設備以盡量降低未維修設備損害我們所管理物業項目以及僱員及員工健康與安全的風險。

為降低極端天氣狀況頻發等氣候相關風險，我們已設立針對極端天氣狀況的應急計劃，使僱員及其他人員可及時獲悉相關措施。為確保所有人員做好準備應對極端天氣狀況，我們會定期開展疏散演習。

此外，我們有意諮詢第三方專業實體，提升有關排放披露的合規性及質量，並定期與不同利益相關者溝通彼等對氣候相關問題的意見。

### 環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們已考慮反映管理環境、社會及氣候相關風險的定量信息，包括溫室氣體排放及資源消耗。溫室氣體排放包括(i)範圍1直接排放，包括來自固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放；及(ii)範圍2的間接排放，包括使用購入電力所產生的溫室氣體排放。我們並無固定燃燒源及車輛，故並無範圍1內的排放。我們已將截至2021年12月31日止年度收益貢獻最高的10間附屬公司計入下列定量分析中：

排放	截至2021年 12月31日 止年度
溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	32,222.9
— 範圍1 (直接排放) (噸二氧化碳當量)	—
— 範圍2 (間接排放) (噸二氧化碳當量)	32,222.9
密度 (噸二氧化碳當量 / 千平方建築面積)	2.4
<b>資源消耗</b>	
耗水量 (立方米)	928,424.8
密度 (立方米 / 千平方建築面積)	73.9
能耗 (兆瓦時)	32,319.8
— 直接消耗 (兆瓦時)	—
— 間接消耗 (兆瓦時)	32,319.8
密度 (兆瓦時 / 千平方建築面積)	2.4



## 現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們附屬公司及分公司於其日常業務過程中的現金收支情況。通常，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低與現金管理有關的風險。我們的僱員被明確禁止將現金挪用及／或動用於私人或其他不符合日常業務過程的目的。

### 現金流量交易

自我們客戶收取物業管理費或其他服務費

### 現金處理政策及內部控制措施

通常，我們有指定的出納或客戶服務人員專門負責現金收款，而彼等在發出收據之前會驗證所收現金是否正確。我們要求我們附屬公司和分公司及時記錄所有現金收款並將所有收取的現金存入指定銀行賬戶。我們定期檢查我們附屬公司和分公司的銀行賬戶結餘。

於執行酬金制時，收取的所有物業管理費須存入與有關業主委員會共同開設的銀行賬戶。

開設及管理附屬公司和分公司的銀行賬戶

我們的附屬公司和分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策和程序。通常，其需要在開設任何銀行賬戶之前填寫一份申請表。一般而言，我們的附屬公司和分公司需要每月對賬和檢查銀行餘額。

我們中央銀行賬戶與我們附屬公司及分公司銀行賬戶之間的現金轉賬

現金透過銀企直接轉賬渠道於我們附屬公司及分公司銀行賬戶與我們中央銀行賬戶間每月轉賬。

一經我們管理層團隊審核及批准我們附屬公司及分公司提出的現金預算及計劃後，我們自我們中央銀行賬戶轉賬現金至我們附屬公司及分公司。

### 現金流量交易

支付予我們附屬公司和分公司的  
供應商、服務提供商和第三方  
分包商的款項

### 現金處理政策及內部控制措施

我們的附屬公司和分公司向其供應商、  
服務提供商和第三方分包商支付的款項，  
應由上級負責的監督人員預先批准。一旦  
批准，此類付款應直接從我們附屬公司和  
分公司的銀行賬戶中支付。

於執行酬金制時，我們將預先制訂月度付款  
計劃，以供業主委員會審核及審批。在獲得  
批准後，指定的出納會將必要的資金從  
共管銀戶賬戶劃轉到我們的分公司銀行  
賬戶，且我們將根據付款計劃中訂明的程序  
和金額向供應商付款。在每個月末，我們將  
向業主委員會提供列示分公司銀行賬戶現金  
流入和流出情況的財務報表，以供審閱。

### 手頭現金及銀行存款

我們附屬公司和分公司不得就其  
負責的各物業項目持有超過  
人民幣20,000元的手頭現金。我們規定，  
超出金額須於獲取當日內存入我們附屬公司  
和分公司的銀行賬戶。

我們定期檢查並監督我們附屬公司和分公司  
銀行賬戶結餘及手頭現金結餘。我們要求  
我們附屬公司和分公司每日進行檢查並  
每月進行對賬，以及時識別其銀行賬戶  
結餘、手頭現金及內部會計系統的任何  
缺陷。任何缺陷將及時獲分析並處理。  
管理層各層級根據我們內部手冊授予彼等的  
授權批准付款申請。

## 保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國行業慣例。我們針對我們業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就第三方因我們的業務營運所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險，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。我們要求第三方分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險。根據我們與第三方分包商訂立的協議，第三方分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。

我們已投購財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保單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。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無作出任何重大保險索賠。

## 僱員

於2021年12月31日，我們在中國共有4,170名全職僱員。下表載列我們於2021年12月31日按職能部門劃分的僱員明細：

職能部門	僱員人數	%
人力資源及行政	166	4.0
財務	84	2.0
項目管理	86	2.1
物業管理現場運營	3,265	78.3
增值服務運營	335	8.0
營銷	85	2.0
質量控制	95	2.3
研發	35	0.8
管理	19	0.5
<b>總計</b>	<b>4,170</b>	<b>100.0</b>

## 招聘

我們努力透過提供具有競爭力的工資及福利、系統培訓機會及內部晉升空間於市場上聘用最優秀的僱員。我們通過在線招聘、校園招聘、第三方招聘機構及轉介相结合的方式僱用員工。於往績記錄期間，我們透過勞務派遣委聘19名、32名及139名員工，以讓我們業務經營更具韌性。我們與獨立勞務派遣服務提供商（「**提供商**」）訂立勞務派遣服務協議，協議期限介乎一至兩年（或直至最後一名派遣員工期限結束時），經雙方同意或倘並無產生糾紛（如適用）可自動重續。誠如我們的中國法律顧問所告知，訂立勞務派遣服務協議符合相關中國法律法規。勞務派遣協議的主要條款包括以下：

### 我們的職責

- 監視並管理勞務派遣工人的工作；
- 向勞務派遣工人提供工作培訓；
- 提供必要工作設施、器具及安全保護材料；
- 向勞務派遣工人支付薪酬並作出相關社會保險及住房公積金供款；及
- 向提供商支付每月服務費。

### 提供商的責任

- 派遣合適工人；
- 應我們的要求派遣替補工人；及
- 與勞務派遣工人訂立僱傭合約並管理合約。

### 風險分配

我們負責於工傷事故出現後賠償提供商相關費用（包括醫療費用、工作損失費用、殘疾津貼）。倘有關費用不在任何社會保險範圍內，則我們負責支付有關費用或向相關提供商賠償其支付的有關費用。於某些勞務派遣服務協議中，我們亦負責於24小時內通知提供商工傷事故的發生，否則我們將賠償相關提供商因工傷事故發生而產生的任何進一步費用。

## 培訓

我們根據僱員各自的職責及職位要求為僱員提供各項培訓計劃。我們旨在提升我們僱員的整體技能水平及表現，以協助我們進行業務開發。

## 工會

於最後實際可行日期，除四川東原、其綿陽分公司，以及重慶東原之四川及武漢分公司各自的僱員均成立了工會外，我們的僱員概無成立任何工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無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、勞資糾紛或勞工行動。

## 社會保險及住房公積金供款

根據中國相關法律法規，我們須為僱員作出社保基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們部分附屬公司未能按中國法律法規規定為我們若干僱員全額作出社保及住房公積金供款。有關此不合規的進一步詳情，請參閱本節下文「法律程序與不合規－不合規」一段。

## 我們業務所需的牌照、許可證及證書

於最後實際可行日期，據我們中國法律顧問告知，除本節下文「法律程序與不合規－不合規」一段所披露者外，我們持有我們業務營運在所有重大方面所需的所有相關部門的必要證書、牌照及許可證，且於最後實際可行日期，我們所有重要證書、牌照及許可證仍有效。我們須不時重續有關證書、牌照及許可證。據我們中國法律顧問告知，只要我們滿足相關政府機構設立的適用要求及條件，並遵守相關法律法規所載程序，我們預計在有關重續上不會有任何困難。

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期我們的附屬公司及重要分公司就經營我們業務所需的主要牌照及許可證：

證書／牌照類型	證書／ 牌照數目	發證機關	到期日範圍
物業服務企業資質／ 備案證	4	住建部及國土資源和房 屋管理局各區分局	不適用 <sup>1</sup>
勞務派遣經營許可 證／備案	4	重慶人力資源和社會保 障局及桂林市行政審 批局	2022年9月8日至 2024年7月22日
人力資源服務許可證	5	人力資源和社會保障局 各區分局	2024年12月30日至 2026年9月18日
自行招用保安員單位 備案證／備案	9	公安局各區分局	不適用 <sup>2</sup>
城市生活垃圾經營性 清掃、收集服務許 可證	1	重慶市環境衛生管理局	不適用
城市生活垃圾經營性 運輸服務許可證	1	重慶市環境衛生管理局	不適用
衛生許可證	13	行政審批局各區分局	2022年8月16日至 2025年11月17日

## 業 務

證書／牌照類型	證書／ 牌照數目	發證機關	到期日範圍
房地產經紀機構備案	4	住建部各區分部及重慶市國土資源房屋評估和經紀協會	2023年7月22日至 2024年4月26日
停車場備案登記證	27	市政園林管理局各區分局	不適用
城鎮污水排入排水管网許可證	2	重慶市住房和城鄉建設委員會各區分部	2024年7月8日至 2026年7月5日
建築業企業資質證書	1	重慶市住房和城鄉建設委員會	2024年9月10日
房地產中介服務機構資信證書	1	重慶市國土資源房屋評估和經紀協會	2022年5月31日 <sup>3</sup>
准予企業實行其他工作時間制度決定書	1	長寧區人力資源和社會保障局	2023年3月11日
食品經營許可證	2	重慶市市場監督管理局	2024年2月23日至 2026年9月22日



## 業 務

證書／牌照類型	證書／ 牌照數目	發證機關	到期日範圍
高空清洗懸吊作業企業安全生產證書	1	中國職業安全健康協會 高空服務業分會	2023年9月6日
重慶市安防工程從業資質證書(叁級)	1	重慶市公共安全技術防範協會	2022年9月
城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸、處置服務許可證	1	重慶市城市管理局	2022年12月
環境衛生經營服務許可證	1	中國質量認證監督管理中心	2022年5月13日 <sup>3</sup>
醫院清洗保潔服務企業資質	1	中國質量認證監督管理中心及中國企業信用評估	2023年6月5日
中國除四害服務企業資質證書	1	中國質量認證監督管理中心及中國企業信用評估	2022年6月13日 <sup>3</sup>
中國化糞池清掏服務業務資質證書	1	中國質量認證監督管理中心及中國企業信用評估	2022年6月13日 <sup>3</sup>

附註：

1. 根據於2018年3月8日頒佈的《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》，倘物業管理企業的業務範圍包括「物業管理」，其可無資格證書經營。
2. 每年重續乃視年檢而定。
3. 於最後實際可行日期，我們正在續新有關證書／牌照。

## 物業

於最後實際可行日期，我們在中國擁有一項物業，而該物業為建於一幅由迪馬附屬公司擁有之土地的商業樓宇內的一個單位，總建築面積約為28.6平方米，持作自用（用作辦公室）。我們已就我們擁有的有關物業取得房屋所有權證。

於最後實際可行日期，我們在不同地點租賃53項物業，總建築面積約為9,071平方米，作辦公、業務營運及員工住宿之用。

於往績記錄期間，我們六項主要用作辦公室及員工宿舍總建築面積約3,500平方米租賃物業的出租人未取得相關房屋所有權證。根據《中華人民共和國民法典》，房屋所有權證是相關不動產的產權證明，業主有權依照相關中國法律佔用、使用、受益於及處置有關不動產。由於六項租賃物業的出租人未取得相關房屋所有權證，我們中國法律顧問認為，有關租賃物業的所有權存在缺陷。因此，我們中國法律顧問認為，(i)有關出租人是否擁有出租該等物業的合法權利或必要授權尚不確定；及(ii)我們無法確定該等物業是否受限於抵押或第三方權利或該等租賃是否會遭到第三方質疑。於最後實際可行日期，相關租賃中的四項已到期或終止，而就餘下兩項而言，出租人已獲得相關房屋所有權證。

於該等六項租賃物業中，其中一名出租人（該物業總建築面積約3,100平方米）於2020年11月30日自相關中國部門獲收通知，須就上述租賃物業法定所有權進行相關程序。據我們中國法律顧問告知，對於未獲得建築規劃許可證的建設工程，縣級或縣級以上的相關主管部門或會責令停止施工。倘相關施工對規劃造成的影響可抵銷，相關主管部門或會責令施工實體整改相關影響並處以不少於5%但不超過10%的建築成本的額外罰款。倘相關影響不可消除，相關主管部門或會責令施工實體拆除樓宇或架構及沒收樓宇或架構或任何自相關樓宇或架構非法獲取的收入；及／或處以不超過建築成本10%的罰款。此外，倘本集團與上述出租人存在糾紛且鑒於上述出租人並未獲取任何相關建築許可證或並未根據任何獲得的建築許可證建設上述物業，該物業的相關租賃協議須由中國法院宣告無效。於最後實際可行日期，該出租人尚未取得所述租賃物業的相關合法所有權。該項租賃已於最後實際可行日期終止。因此，據我們中國法律

顧問告知，上述租賃物業或會被要求拆除及／或該相關租賃協議會由中國法院宣告無效。然而，經考慮上述出租人對本集團作出以下承諾後：(i)出租沒有相關證書及／或許可證的物業不會影響我們的使用；(ii)我們可獲賠償我們因以下情況而產生的任何損失或損害或額外開支：(a)因出租人未就相關物業獲得相關證書及／或許可證導致我們未能於租賃期限租用相關物業；或(b)相關部門對我們處以罰款或施加任何第三方申索；及(c)其會盡快修改相關缺陷，我們中國法律顧問認為相關缺陷不會對我們的業務造成重大不利影響。

根據《中華人民共和國消防法》的相關規定，公眾聚集場合應於投用前通過相關消防安全檢驗。根據《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(住房城鄉建設部令第2號)的相關規定，建設單位的項目竣工驗收記錄備案應囊括消防安全檢驗及驗收文件。根據《建設部關於加強住宅工程質量管理的若干意見》(建質[2004]18號)的相關規定，住宅項目的房屋所有權證僅可於項目竣工驗收記錄備案後進行處理。據我們中國法律顧問告知，房屋所有權證僅可於完成消防安全檢驗後獲得。因為於最後實際可行日期本集團所租賃的所有物業的出租人均獲得相關房屋所有權證，所以該等物業毋須消防安全證書。

根據《中華人民共和國消防法》的相關規定，建設單位須向住房和城鄉建設部就國家住房和城鄉建設部規定須進行消防安全檢驗的建設項目申請消防安全檢驗。根據《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》的相關規定，物業業主僅可出租滿足消防安全規定的物業，同時承租人應於其使用範圍內履行消防安全責任。據我們中國法律顧問告知，建設單位負責樓宇的消防安全檢驗及消防安全備案且樓宇的承租人應於使用範圍內承擔消防安全職責。於租賃期間，本集團根據租賃承擔其消防安全責任並履行合理的消防安全職責。因此，據我們中國法律顧問告知，就上述六項租賃物業(即使該等物業的出租人並未於往績記錄期間獲得相關房屋所有權證)而言，概無任何風險會導致本集團就使用未獲得房屋所有權證的租賃物業而遭受相關消防安全部門的行政處罰。

該等六項物業的出租人向我們承諾，(i)其擁有出租相關物業的權利；(ii)出租缺少房屋所有權證的物業不會影響其出租相關物業及我們使用該等物業的權利；(iii)其應彌償(a)我們因該等物業缺少房屋所有權證不再能夠租賃相關物業而產生的任何損失或損害；或(b)我們因該等物業缺少房屋所有權證而產生的額外成本，包括但不限於任何第三方索要的損害賠償、相關政府部門的處罰及／或搬遷成本；及(iv)盡可能快地獲取相關房屋所有權證。我們董事認為，由於(1)相關六項租賃中的四項已到期或終止，而就餘下兩項而言，出租人已獲得相關房屋所有權證；(2)該等物業的出租人已向我們作出上述承諾，補償我們因上述相關缺陷而產生的任何損失或損害；及(3)缺少房屋所有權證的租賃物業主要為我們的辦公室及員工宿舍且可隨時於市場找到可替換物業，該等缺陷整體上將不會對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們並未按照中國法律的規定對我們任何租賃物業的租賃協議向當地住房管理部門進行備案，主要因為未就提供業權證書及所有權證明以及登記租賃協議與出租方合作，而這則超出我們控制範圍。據我們的中國法律顧問告知，我們可能被主管部門責令糾正此未登記行為，倘若我們於限期內未整改，則我們可能因該未備案行為而遭致罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。倘我們須就任何該等租賃物業搬遷，由於我們的業務性質使然，我們認為辨別及搬遷至可用物業並不困難且搬遷概不會對我們的業務造成任何重大中斷。儘管我們可能產生額外的搬遷成本，董事認為其不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。於最後實際可行日期，我們尚未收到任何監管部門關於因上述我們未登記該等租賃協議而採取潛在行政處罰或執法行動的通知。於最後實際可行日期，我們已敦促有關業主配合我們安排備案相關租賃協議。有關業主及我們的控股股東已向我們承諾，彼等將賠償我們因該等未備案行為產生的任何損失及／或損害。我們的中國法律顧問亦知會我們，未對租賃協議進行登記將不會影響租賃協議的有效性，且董事認為該等未登記行為不會對我們的業務營運造成重大不利影響或對上市構成重大的法律障礙。為防止日後發生類似情況，我們將確保業主於訂立租賃協議前獲得房屋所有權證。此外，我們亦將及時安排備案租賃協議。

就上市規則第5章而言，概無上述單一租賃物業權益（構成我們非物業活動的一部分）的賬面值佔我們資產總值的15%或以上，故我們無須根據上市規則第5章對我們的租賃物業權益進行估值並於招股章程中載入任何有關估值報告。

## 內部控制及風險管理

我們透過在組織架構中維持內部控制系統，致力恪守業務誠信，以便將企業合規文化嵌入我們的日常運營中。我們的內部控制系統及程序乃為切合特殊業務需要及盡量降低風險承擔而設。例如，我們的員工需要不時參加有關政策變化及其他事宜的員工培訓（有關詳情載於本節「中國房地產市場監管環境的近期變化－持續合規的內部控制措施」一段）。

此外，籌備上市時，我們已委聘一名獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」）分別於2020年9月及2021年9月對我們財務報告選定的內部控制範疇進行審閱及最新審閱（「**內部控制審閱**」）。內部控制顧問進行的內部控制審閱範圍由我們與內部控制顧問協定。內部控制顧問審閱的我們於財務報告中的內部控制選定範疇包括我們實體層面監控及業務程序層面監控。在實體層面上，內部控制顧問已審閱我們的監控環境、風險評估及管理、監控活動、資訊及通訊及監察。在業務程序層面上，內部控制顧問的審閱範疇包括銷售、應收款項及收款、採購、應付款項及付款、人力資源及工資、物業、廠房及設備、無形資產管理、現金及財務管理、財務申報及披露監控、稅務、信息技術全面監控及保險管理。

內部控制顧問識別的最重大推薦意見包括：須(i)設立系統監管任何逾期應收款項；(ii)根據相關適用會計準則修訂我們的內部會計政策，並載列有關我們分別來自物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務的收益確認政策的明確指引；(iii)規範我們第三方分包商甄選及委聘程序；(iv)制定採購訂單創建及批准機制；(v)規範應付款項管理流程；(vi)就中國的社會保險及住房公積金供款遵守相關法律法規；(vii)加強數據庫系統安全性的管理；及(viii)制定標準程序交替流程及系統並制定官方數據恢復計劃。



內部控制顧問於2020年12月、2021年4月及2021年10月進行跟進審閱，以審閱本集團就解決內部控制審閱的重要推薦建議所採取的管理層行動的情況（「跟進審閱」）。我們已於跟進審閱前採納及實施內部控制顧問所提供的推薦建議，因此，內部控制顧問在跟進審閱中並無任何其他推薦建議。

內部控制審閱及跟進審閱乃根據本公司提供的資料進行，且內部控制顧問概不就內部控制作出擔保或發表意見。根據跟進審閱結果，董事確認，我們已於最後實際可行日期採納內部控制顧問建議的所有內部措施及政策且並無內部控制系統的任何重大缺陷。

我們已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理我們營運中產生的風險。由我們管理層識別的風險類別詳情、內部及外部報告機制、補救措施及应急管理已納入我們的政策中。有關我們管理層識別的主要風險的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險」一節。

我們亦擬採納或已採納若干措施，以防止本節下文「法律程序與不合規－不合規」一段所述不合規事件再次發生。有關詳情請參閱本節下文「法律合規及程序與不合規－不合規」一段。

根據以下所述，董事認為，(i)不合規事件對上市規則第3.08條及3.09條項下我們董事的適當性並無任何重大影響及(ii)我們董事願意且能夠以合法的方式管理本集團的業務，且彼等適合擔任上市公司的董事：

- (a) 董事無意違反法律，且事件不涉及董事的不誠實或欺詐行為，或質疑彼等的誠信或能力；
- (b) 董事專注於本集團的整體業務規劃及戰略發展，並已將本集團當時的日常營運職責轉授予高級管理層成員。因此，董事並不知悉於關鍵時間的違法行為。董事於籌備上市過程中一旦獲悉發生不合規事件，彼等立即著手在適用範圍內對不合規事件進行整改，並加強內部政策及程序；
- (c) 董事並未自該等不合規事件中直接或間接獲得任何個人利益；
- (d) 該等不合規事件並不涉及任何欺詐活動；

- (e) 董事已聘請內部控制顧問推薦有效的補救措施，由於該等措施由董事提出並實施或將實施，內部控制顧問已檢查有關問題的整改情況，而本公司已建立充足的內部控制措施；
- (f) 因發生不合規事件，董事高度重視合規事宜，且留意及警覺可能導致任何不合規事件的任何問題，同時已實施各項措施以防止再次發生本節下文「法律程序與不合規－不合規」一段所披露的不合規事件。跟進審閱並未識別出內部控制的任何重大缺陷；
- (g) 因向董事提供培訓課程，董事充分知悉上市發行人董事根據上市規則的要求及義務，並已承諾遵守及符合所有相關規則及規例；及
- (h) 將委任外部專業顧問以向董事提供專業建議，及協助董事確保持續遵守不時適用於本集團的法定要求及上市規則。

管理層將持續監督並改善程序，以確保我們內部控制措施的有效運作符合我們業務增長及良好企業管治常規。

基於實施的強化內部政策及補救行動、本集團業務性質及經營規模，董事認為(i)本集團內部控制措施屬有效，足以防止不合規事件再次發生；(ii)本集團已實施充足有效的內部控制程序；及(iii)上述不合規事件並無影響董事根據上市規則第3.08條及3.09條作為上市發行人董事的適當性或本公司根據上市規則第8.04條上市的適當性。經計及以上強化內部政策及補救行動可有效採納並實施，獨家保薦人同意董事於相關方面的觀點。

## 法律程序與不合規

### 法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或糾紛(如與客戶及供應商產生的合約糾紛)。於最後實際可行日期，就董事所知，概無本集團提起的或針對本集團的任何待決或潛在的重大訴訟、仲裁或索賠會對本公司的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。





(b) 於2022年7月底前，所有僱員。

- 我們中國法律顧問已與以下我們中國法律顧問告知為主管部門的主管政府部門代表人進行面談及/或從該等代表人中獲得確證書：(i)就社會保險而言(i)重慶市、重慶市南岸區、武漢市江夏區、鄭州市及綿陽市遊仙區的人力資源和社會保障局；及(ii)武漢市人社局洪山社會保險管理處；及(2)重慶市南岸區、武漢市武昌區中心東湖管理部、成都市、綿陽市區遊仙管理部、渭南市高新區管理部、重慶市榮昌區的住房公積金管理中心，確認於進行相關採訪的日期，(a)概無任何爭議或相關主管部門的處罰；(b)該等主管部門概無收到任何投訴或舉報或開展任何有關社會保險付款及住房公積金供款的調查；(c)倘我們僱員向相關政府部門發起投訴或舉報，我們僅須為我們僱員支付社會保險付款及住房公積金供款的金額。鑒於(i)於往績記錄期間，我們並無收到任何員工關於該違規行為的投訴；(ii)我們並無亦無正受到相關監管機構的任何調查或施處罰；(iii)自2021年3月起，我們開始為中國附屬公司及分公司的所有員工安排繳納社會保險及住房公積金供款；及(iv)我們的近半數僱員確認(A)彼等已確認其各自的社會保險及住房公積金繳費率已根據相關法律法規進行設定；(B)彼等知悉社會保險及住房公積金相關法律法規規定的彼等的權利；(C)彼等不會就社會保險及住房公積金向本集團提出任何投訴或提起任何法律程序；及(D)彼等與本集團在社會保險及住房公積金方面並無任何現有或潛在糾紛，董事認為，我們的僱員向相關政府部門投訴或報告的風險微乎其微。據我們中國法律顧問告知，參與採訪的代表人為負責該等主管政府部門相關事宜的主管。因此，我們中國法律顧問認為，相關主管政府部門的受訪人沒有適當權限代表其各自主管政府部門參與相關採訪且上級政府部門通常認可主管政府部門受訪人於採訪期間出具的確認。因此，於採訪期間投出的有關確認遭上級政府部門質疑的風險甚微。

(4) 我們人力資源部將(i)就社會保險及住房公積金供款向審核委員會作出月度報告；(ii)定期與相關地方人力資源、社會保險及住房公積金部門溝通，以獲取有關社會保險計劃及住房公積金供款的法律法規最新資訊；及(iii)對我們僱員進行法律法規培訓，以確保彼等知悉有關社會保險及住房公積金的最新法律法規。

## 業務

我們亦已於我們業務經營不同區域指定若干人力資源人員，以定期密切監察上述措施的實施情況，尤其是，社會保險及住房公積金支付狀況。

不合規事件	不合規原因	法律後果及最高罰款	對我們營運及財務狀況的潛在影響	將採取的預防措施
			<p>根據以上所述，我們中國法律顧問認為，相關政府部門會要求本集團於中國的相關附屬公司向社會保險及住房公積金支付過往未繳付的供款或支付相應預期付款費或因社會保險及住房公積金不合規事故實際處罰相關附屬公司的可能性甚微。</p>	
			<p>儘管(i)我們已向相關主管政府部門獲取確認書或口頭確認，我們已遵守有關社會保險付款及住房公積金供款的相關法律法規及我們概無有關社會保險付款及住房公積金供款的行政處罰記錄；(ii)就我們董事所深知及確信，我們概無因相關不合規而被處以任何行政處罰；(iii)我們並無知悉我們僱員就社會保險付款及住房公積金供款對我們提出任何訴訟、申索或與我們產生糾紛；及(iv)該等不合規事故由我們控股股東根據彌償協議作出的彌償彌補，惟考慮到該等不合規事故對本集團的潛在財務影響，於2019年、2020年及2021年12月31日，就未繳足的社會保險及住房公積金分別撥備金額人民幣1.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.1百萬元。我們管理層已確認，彼等將應要求確保於規定時間內迅速支付社會保險及住房公積金的未繳足供款。</p>	

經計及(i)不合規事件已妥為整改及／或上報予政府主管機構；(ii)已採取內部控制措施以防止日後發生；及(iii)因不合規事件而施加的潛在罰款／處罰金額不重大，董事認為，不合規事件單獨及共同地均不會對本集團的業務營運及財務狀況產生任何重大不利影響。除本節上文「法律程序與不合規－不合規」一段所披露者外，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有相關法律法規。據我們中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未遭受任何涉及不遵守與我們業務有關的任何中國法律法規的重大罰款或法律訴訟。

## 董事、監事及高級管理層

### 董事

董事會目前由7名董事組成，包括2名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 的日期	獲委任為董 事的日期	職務	職位及職責	與其他董 事、監事及 高級管理層 的關係
易琳女士	49歲	2020年12月	2020年12月	主席兼非執行 董事	本集團的整體業 務企業戰略規劃 及發展	無
衡清達先生	47歲	2019年6月	2020年12月	副主席、聯席總 裁兼執行董事	監察本集團的整 體營運及管理， 並實施營運計劃	無
范東先生	52歲	2014年8月	2020年12月	聯席總裁、 執行董事 兼總經理	監督本集團的日 常營運	無
陳涵先生	42歲	2020年12月	2020年12月	非執行董事	為本集團的發展 提供指引	無

## 董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的日期	獲委任為董 事的日期	職務	職位及職責	與其他董 事、監事及 高級管理層 的關係
蔡穎女士	47歲	2020年12月	2020年12月	獨立非執行董事	參加董事會會議 並於有需要時就	無
王蘇生先生	53歲	2020年12月	2020年12月	獨立非執行董事	對本集團重要的 問題作出獨立判	無
宋德亮先生	49歲	2020年12月	2020年12月	獨立非執行董事	斷；出現潛在利 益衝突時作出決 策，並任職於審 核委員會、薪酬 委員會及提名委 員會(視乎情況而 定)	無

### 主席兼非執行董事

易琳女士，49歲，為我們的主席兼非執行董事。彼主要負責本集團的整體業務企業戰略規劃及發展。易女士於2020年12月加入本公司，並自2020年12月起擔任董事會主席兼非執行董事。彼亦為我們提名委員會的主席兼審核委員會的成員。彼於1995年6月在中國取得重慶大學的會計學士學位。彼於2002年9月在中國進一步取得上海財經大學的會計碩士學位。

易女士於財務管理及會計方面擁有逾15年經驗。自2006年8月起至2007年12月止，易女士擔任重慶東銀控股集團有限公司財務部門的總經理並負責協調財務部門的日常營運。自2008年1月起，易女士擔任東原房地產首席財務官。自2010年4月起至2012年3月止，易女士擔任迪馬的首席財務官。自2012年3月起至2013年4月止，易女士擔任迪馬的副總經理、董事會秘書。自2013年4月起至2014年5月止，易女士擔任迪馬的總經理。自2013年4月起，易女士成為迪馬的董事。自2014年5月起，易女士亦擔任迪馬的副總裁兼財務部負責人。

### 副主席、聯席總裁兼執行董事

衡清達先生，47歲，為我們的副主席、聯席總裁兼執行董事。彼主要負責監察本集團的整體營運及管理，並實施營運計劃。彼於2019年6月初次加入本集團，擔任本公司的總經理並負責其日常管理。彼於2020年12月獲委任為我們的副主席、聯席總裁兼執行董事。彼於1996年7月在中國取得河海大學的管理工程學士學位。彼於2017年8月在中國進一步完成行政人員工商管理碩士課程並取得中歐國際工商學院的工商管理碩士學位。彼現時擔任皆斯內上海的董事。

衡先生於管理方面擁有逾17年經驗。於加入本集團前，自2003年12月起至2005年4月止，彼受聘於伯靈頓物流(上海)有限公司(一家主要從事提供物流服務的公司)。自2005年5月起至2005年9月止，彼受聘於伯靈頓(中國)貨運有限公司(一家主要從事提供物流服務的公司)。自2005年11月起至2009年6月止，彼任職於綜合信興倉運(上海)有限公司(一家主要從事提供物流服務的公司)。之後，自2010年5月起至2011年5月止，彼受聘於北京康捷空國際貨運代理有限公司的上海分公司(一家主要從事提供物流服務的公司)。自2012年12月起至2017年10月止，彼受聘於杜斯曼樓宇服務(上海)有限公司(一家主要從事提供物業管理服務的公司)擔任總經理及法定代表人。自2018年8月起至2019年6月止，衡先生於江蘇吳中高科創業投資有限公司(一家主要從事提供產業園區開發運營服務的公司)擔任顧問。



### 聯席總裁、執行董事兼總經理

范東先生，52歲，為我們的聯席總裁、執行董事兼本集團的總經理。彼主要負責監督本集團的日常營運。彼於2014年8月初次加入本集團，擔任重慶東原的總經理並負責監督其日常營運。彼自2018年5月起獲委任為董事兼本公司總經理。彼現時為重慶東原、重慶澄方、重慶旭原、重慶啟聘、重慶東桂合、重慶皓銘、瀘州跨越、原集文化及萍鄉東原的董事。彼於1997年12月在中國取得西南政法大學的法律學士學位。

范先生於物業管理行業擁有逾22年經驗。於加入本集團前，自1999年4月起至2014年8月止，彼任職於重慶新龍湖物業服務有限公司（現稱為龍湖物業服務集團有限公司，一家主要從事提供物業管理服務的公司）。

緊隨全球發售完成後（不計及因超額配股權獲行使而將予發行的H股），范先生將於4,990,000股內資股中擁有權益，佔本公司已發行股本總額（定義見證券及期貨條例第XV部）7.48%，於最後實際可行日期均由范先生擁有約52.74%股權的天津合夥持有。有關詳情請參閱本招股章程附錄六「有關董事、監事及股東之進一步資料－10.董事及監事－(c)於全球發售後董事及監事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉」一段。

### 非執行董事

陳涵先生，42歲，為我們的非執行董事。彼主要負責為本集團的發展提供指引。陳先生自2020年12月起加入本公司，擔任非執行董事。彼於2001年7月在中國取得上海交通大學的人力資源管理專業經濟學學士學位。彼為薪酬委員會成員。

陳先生於人力資源管理方面擁有逾20年經驗。於加入本集團前，自2001年7月起至2008年7月止，彼任職於通用電氣照明有限公司（一家主要從事製造照明及建築材料的公司）。自2008年7月起至2010年5月止，彼任職於上海萬科房地產有限公司（現稱為上海萬科長寧置業有限公司，一家主要從事物業開發的公司）。自2015年8月起至2015年12月止，彼任職於上海寶龍實業發展有限公司（現稱上海寶龍實業發展（集團）有限

公司，為寶龍地產控股有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：1238）的附屬公司，主要從事物業開發）。自2015年12月起，陳先生擔任東原房地產人力資源部總經理並負責協調人力資源相關事宜。自2021年3月起，陳先生擔任迪馬副總裁。

#### 獨立非執行董事

**蔡穎女士**，47歲，於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼分別為薪酬委員會及提名委員會成員。彼於1997年7月獲中國廣東工業大學電氣技術學士學位，並進一步於2002年1月獲中國暨南大學金融學碩士學位及於2016年8月獲中國中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

蔡女士擁有超過24年的財務管理及投資相關經驗。自1997年7月至2004年5月，蔡女士曾於南方證券有限公司（一家主要從事提供金融服務的公司）廣州分公司的代理服務部、電子商務部和計算機部門任職。自2004年5月至2008年7月，蔡女士擔任南方基金管理股份有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）渠道服務部門高級經理。自2008年8月至2013年7月，彼擔任鵬華基金管理有限公司（一家主要從事基金管理及提供金融服務的公司）廣州分公司的總經理兼副總經理。蔡女士負責華南地區基金產品的銷售及市場營銷。自2013年8月至2020年9月，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的董事兼總經理。自2013年9月至2014年7月及自2014年7月至2020年9月，蔡女士分別擔任前海開源資產管理有限公司的執行董事以及董事會主席兼法定代表人。自2020年9月起，蔡女士擔任前海開源基金管理有限公司的副董事長。前海開源基金管理有限公司及前海開源資產管理有限公司各自為主要從事資產管理及提供金融服務的公司，彼等的投資組合包括於主板上市的若干物業管理公司的股份。

**王蘇生先生**，53歲，於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席兼審核委員會成員。彼於1991年7月在中國獲長沙水利電力師範大學（現稱為長沙理工大學）地理學士學位，並進一步於1994年7月在中國獲中國人民大學經濟學碩士學位。彼於2000年7月獲中國北京大學國際法博士學位，並進一步於2002年9月獲中國清

---

## 董事、監事及高級管理層

---

華大學管理科學博士後學位及於2004年3月獲美利堅合眾國芝加哥大學工商管理碩士學位。王先生於1997年5月獲授中國非執業註冊會計師資格，於1997年6月獲中國司法部授予律師資格及於2005年4月獲美國註冊金融分析師協會授予特許金融分析師資格。

於2003年7月至2017年4月期間，彼為哈爾濱工業大學(深圳)的金融學教授。自2017年4月起，彼一直為南方科技大學的金融學教授。

自2016年1月起，王先生一直擔任萬澤實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000534.SZ))的獨立董事。自2016年12月起，王先生一直擔任天馬微電子股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000050.SZ))的獨立董事。自2017年4月起，王先生一直擔任沙河實業股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000014.SZ))的獨立董事。自2018年10月起，王先生一直擔任深圳市普路通供應鏈管理股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002769.SZ))的獨立董事。

王先生於下列公司解散前擔任其董事：

公司名稱	成立地點	終止業務前			
		的主要業務	解散日期	解散方式	解散理由
深圳市經世永道投資有限公司	中國	業務投資、投資諮詢	1998年 11月4日	註銷	未能於規定時間內 提交年報

王先生確認上述公司於解散時具有償債能力，概無因其擔任公司董事之任何不當行為或過失而導致相關公司解散，彼亦不知悉任何因解散而已經或將會對其作出實際或潛在的索賠。

宋德亮(曾用名宋開波)先生，49歲，於2020年12月獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席兼提名委員會成員。彼於2003年1月獲中國上海財經大學會計學博士學位。

彼於2003年8月加入上海國家會計學院，擔任講師，其後於2012年6月獲晉升為副教授。於2018年7月及2019年3月，宋先生向以下公司的管理層員工提供培訓：(i)一家主要從事在中國提供商業物業、酒店及工業園區的物業管理服務的中國公司，並為一家國有企業的附屬公司，其股份於聯交所及上海證券交易所上市；及(ii)一家主要從事在華南、華東、華北、華西、香港及澳門提供物業管理服務的中國公司，其股份於聯交所上市。

自2010年4月起至2016年7月止，宋先生擔任安徽恆源煤電股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600971.SH))的獨立董事、董事會提名及審核委員會各自的成員。自2010年8月起至2016年4月止，宋先生擔任國網英大股份有限公司(前稱為上海置信電氣股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600517.SH))的獨立董事。於2010年10月至2016年4月間，宋先生亦擔任該公司審核委員會的主席。自2015年7月起至2019年5月止，宋先生擔任迪馬的獨立董事、董事會審核及薪酬委員會各自的主席。自2017年1月起，宋先生擔任上海天宸股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600620.SH))的獨立董事。自2017年3月起，宋先生亦擔任上海天宸股份有限公司審核委員會主席。自2018年9月起，宋先生擔任日海智能科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002313.SZ))的獨立董事及董事會審核委員會成員。

除上文及本招股章程「主要股東」一節所披露者外，各董事均就其本身確認，(i)彼於過往三年並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何董事職務；(ii)彼與本公司任何其他董事、監事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係；(iii)彼並無在本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務；(iv)彼並無於我們的股份中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；(v)概無任何其他須就彼根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條披露的資料；及(vi)概無任何其他事宜須提請本公司證券持有人垂注。

監事

下表概述我們監事的詳情：

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為監事的日期	職務	職位及職責	與其他董事、監事及高級管理層的關係
王駿先生	35歲	2020年12月	2020年12月	監事會主席	主持監事會工作、負責監督董事會及本公司高級管理層	無
毛盾先生	43歲	2020年12月	2020年12月	監事	負責監督董事會及本公司高級管理層	無
譚亮女士	25歲	2016年7月	2020年12月	職工代表監事	負責監督董事會及本公司高級管理層	無

王駿先生，35歲，於2020年12月首次加入本集團擔任監事會主席。彼於2008年7月獲中國上海交通大學機械工程及自動化學士學位，並進一步於2015年3月獲中國上海交通大學工商管理碩士學位。王先生為中國註冊會計師。

王先生在財務管理相關領域擁有超過九年的經驗。自2008年9月至2011年8月，王先生擔任普華永道中天會計師事務所有限公司的高級核數師。自2011年8月至2012年8月，王先生任職於興業證券股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市，主要從

---

## 董事、監事及高級管理層

---

事提供金融服務)(股份代號：601377.SH)。自2013年6月至2014年7月，王先生任職於華寶信託有限責任公司(一家主要從事信託管理的公司)。自2014年8月至2017年8月，王先生任職於申銀萬國創新證券投資有限公司(一家主要從事提供金融及投資服務的公司)投資銀行部擔任副董事總經理。自2017年9月起至2018年2月止，王先生擔任東原房地產財政部資金總監。自2018年2月起至2019年5月止，王先生調任至迪馬董事會秘書辦公室擔任證券總監。自2019年5月起，王先生擔任迪馬董事會秘書。

毛盾先生，43歲，於2020年12月首次加入本集團擔任監事。彼於2001年7月獲中國重慶商學院(現稱為重慶工商大學)稅收學學士學位。

毛先生自2014年5月起擔任東原房地產的審計助理總經理並負責協調審計相關事宜。

譚亮女士，25歲，於2020年12月獲選舉為監事。譚女士在會計領域擁有超過四年的經驗。譚女士於2016年7月加入本公司擔任資金結算專員並負責本集團的資金結算。隨後，彼於2019年7月提拔為資金結算主管。彼自2020年7月起擔任本集團資金結算助理經理。彼於2017年6月通過自學完成中國重慶工商大學的會計課程。譚女士為中國執業會計師。

### 高級管理層

姓名	年齡	加入本集團的日期	職務	職位及職責	與其他董事及監事的關係
劉興先生	45歲	2014年8月	財務總監	監督本集團的財務及會計事宜	無

劉興先生，45歲，為本集團的財務總監。彼主要負責監督本集團的財務及會計事宜。彼於2014年8月首次加入本集團，擔任重慶東原的財務總監，負責監督其財務事宜及財務部門的日常營運。彼自2015年1月起擔任本公司財務總監並負責管理區域財務事宜。彼自2020年12月獲委任為本集團的財務總監。彼現擔任原集文化、重慶東桂合、



綿陽瑞升、重慶旭原、廣西盛康及浙江東臻的董事。彼現擔任重慶中行世嘉、重慶啟聘及萍鄉東原的監事。彼於1999年7月獲得中國西南農業大學(現稱為西南大學)會計學學士學位及於2017年12月獲得重慶大學會計學碩士學位。劉先生為合資格高級會計師，而相關資格於2013年12月獲中國重慶市人民政府認證。

劉先生於金融管理方面擁有逾21年經驗。於加入本集團前，彼於1999年11月至2014年8月期間加入重慶商社新世紀百貨連鎖經營有限公司(一家主要從事雜貨及消費品零售的公司)擔任財務職員。

緊隨全球發售完成後(不計及因超額配股權獲行使而將予發行的H股)，劉先生將於4,990,000股內資股中擁有權益，佔本公司已發行股本總額(定義見證券及期貨條例第XV部)7.48%，於最後實際可行日期均由劉先生擁有約37.18%股權的天津合夥持有。有關詳情請參閱本招股章程「主要股東」一節。

據董事經一切合理查詢後深知、盡悉及確信，緊接本招股章程日期前三年內我們的高級管理層概無於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事。

### 聯席公司秘書

劉興先生擔任董事會秘書及為聯席公司秘書之一。有關其履歷，請參閱上述「高級管理層」一段。

黃偉超先生於2021年2月獲委任為我們的聯席公司秘書。黃先生現任方圓企業服務集團(香港)有限公司聯席董事。彼於香港擁有多年專業服務及高級管理經驗。於1997年7月至1997年9月期間，黃先生加入聯交所擔任信息技術高級經理。於1997年9月至2012年12月期間，黃先生加入廉政公署擔任總廉政主任。於2015年1月至2017年1月期間，彼隨後加入安達人壽保險有限公司擔任法律及合規質量保證部門的副董事(暫委)。自2017年1月起，彼加入方圓企業服務集團(香港)有限公司。彼為香港特許公司治理公會以及英國特許公司治理公會資深會員、澳洲會計師公會會員、香港信託人公會會員及香港認可信託專業人員。



黃先生擁有香港大學社會科學榮譽學士學位、英國曼徹斯特城市大學英國及香港法律(專業共同考試)的研究生文憑(通過遠程學習)、香港理工大學企業管治碩士學位、香港城市大學仲裁及爭議解決學碩士學位以及澳洲悉尼科技大學應用科學碩士學位。

### 董事委員會

我們已成立以下三個委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會根據董事會制定的職權範圍運作。

### 審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條於2021年2月20日成立審核委員會並制定其書面職權範圍。

我們的審核委員會由三名成員組成，即易琳女士、王蘇生先生及宋德亮先生。易琳女士為非執行董事，而王蘇生先生及宋德亮先生各自為獨立非執行董事。審核委員會的主席為宋德亮先生。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)，(i)就本集團財務申報程序、內部控制、合規及風險管理系統的成效提供獨立意見；(ii)監察審核程序及履行董事會指派的其他職責及責任；(iii)制定及檢討我們的企業管治政策及慣例，以符合法律及監管規定以及上市規則的要求；及(iv)制定、檢討及監管適用於員工及董事的行為守則。

### 薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條於2021年2月20日成立薪酬委員會並制定其書面職權範圍。

我們的薪酬委員會由三名成員組成，即陳涵先生、蔡穎女士及王蘇生先生。陳涵先生為非執行董事，而蔡穎女士及王蘇生先生各自為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為王蘇生先生。

薪酬委員會的主要職責為(其中包括)，(i)就所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及設立正式及具透明度的程序以制定該等薪酬政策而向董事會作出推薦建

議；(ii)按董事會所定的企業目標及目的審閱及批准管理層的薪酬建議；及(iii)就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議。

### 提名委員會

我們已根據企業管治守則的守則條文及上市規則附錄十四所載企業管治報告於2021年2月20日成立提名委員會並制定其書面職權範圍。

我們的提名委員會由三名成員組成，即易琳女士、蔡穎女士及宋德亮先生。易琳女士為非執行董事兼主席，而蔡穎女士及宋德亮先生各自為獨立非執行董事。提名委員會的主席為易琳女士。

提名委員會的主要職責為就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會作出推薦建議。

### 企業管治職能

董事會的職權範圍為(其中包括)，(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及慣例，並向董事會作出推薦建議；(ii)檢討及監察董事和高級管理層的培訓與持續專業進修；(iii)檢討及監察本公司的政策及慣例是否符合法律及監管要求；(iv)制定、檢討及監察適用於員工和董事的行為守則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司是否符合企業管治報告的守則及披露要求。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列實現董事會多元化的方法。本公司認可並接納擁有一個多元化董事會的裨益，並視董事會層面日益多元化為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的必要因素。本公司通過考慮眾多因素尋求實現董事會多元化，該等因素包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年限。我們將繼續實行措施及步驟在本公司所有層面推進及加強性別多元化。我們將基於其優點及其對董事會的潛在貢獻，並結合我們的董事會多元化政策及其他因素，選拔潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮我們本身的業務模式及具體需求。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會由七名成員組成，包括兩名女性董事。董事亦具備均衡的知識、技能及經驗組合，包括物業管理、會計、財務及投資。彼等獲得不同專業的學位，包括但不限於會計、財務、工商管理及法律。我們有三名來自不同行業背景（包括經濟、會計及財務管理）的獨立非執行董事。我們目前及日後將繼續採取措施以促進本公司各級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層面。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共七名董事會成員中有兩名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，在篩選及推薦合適的董事會委任人選時，董事會應把握機會逐漸提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以於日後培養出一批女性高級管理層及董事會候選繼任人。我們的目標是參照持份者期望以及國際及地方建議的最佳慣例，就性別多元化維持適當平衡。

提名委員會負責實施董事會多元化政策並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則項下監管董事會多元化的相關守則。提名委員會將每年檢討董事會多元化政策及我們的多元化組合（包括性別均衡），確保其持續效力。我們亦將每年在企業管治報告中就董事會多元化政策的實施作出披露。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為本公司的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告；
- (ii) 擬進行交易（可能屬須予公佈的交易或關連交易），包括股份發行及股份購回；
- (iii) 本公司擬以不同於本招股章程所詳述的方式使用全球發售所得款項，或本公司的業務活動、發展或業績與本招股章程所述的任何預測、估計或其他資料有所偏離；及
- (iv) 聯交所就我們的H股價格或成交量的異常變動作出查詢。

合規顧問的任期由上市日期起至本公司就上市日期後首個完整財政年度派發財務業績的年報當日為止，而相關任期可經雙方協議延長。

### 董事、監事及高級管理層的補償

截至2021年12月31日止三個年度，我們向董事及監事支付的薪酬總額（包括薪金、津貼及退休福利計劃供款）分別約為人民幣18.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣9.4百萬元。有關薪酬安排的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註37。

於往績記錄期間，本集團五位最高薪酬人士包括兩名董事。本集團於往績記錄期間應付五位最高薪酬人士（不包括兩名董事）的薪酬總額（包括薪金、津貼及退休福利計劃供款）分別約人民幣12.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣3.9百萬元。

董事、監事及高級管理層以薪金、實物福利及／或與本集團表現相關的酌情花紅形式收取補償。我們定期審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及補償組合。

於往績記錄期間，我們並無向董事、監事或五位最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職的補償。概無董事或監事於相同期間放棄任何酬金。

除本節上文「董事、監事及高級管理層的補償」一段所披露者外，於往績記錄期間，我們或我們的任何附屬公司並無向董事或監事作出或應付其他付款。我們估計就截至2022年12月31日止年度將向董事及監事支付合共約人民幣10.8百萬元的酬金（不包括可能向董事支付的酌情花紅）。

### 員工

根據中國的相關國家及地方的勞工及社會福利法律及法規，我們須為中國僱員支付多項社會保險，包括基礎退休保險、基礎醫療保險、失業保險、工傷保險及產假保險。

### 概覽

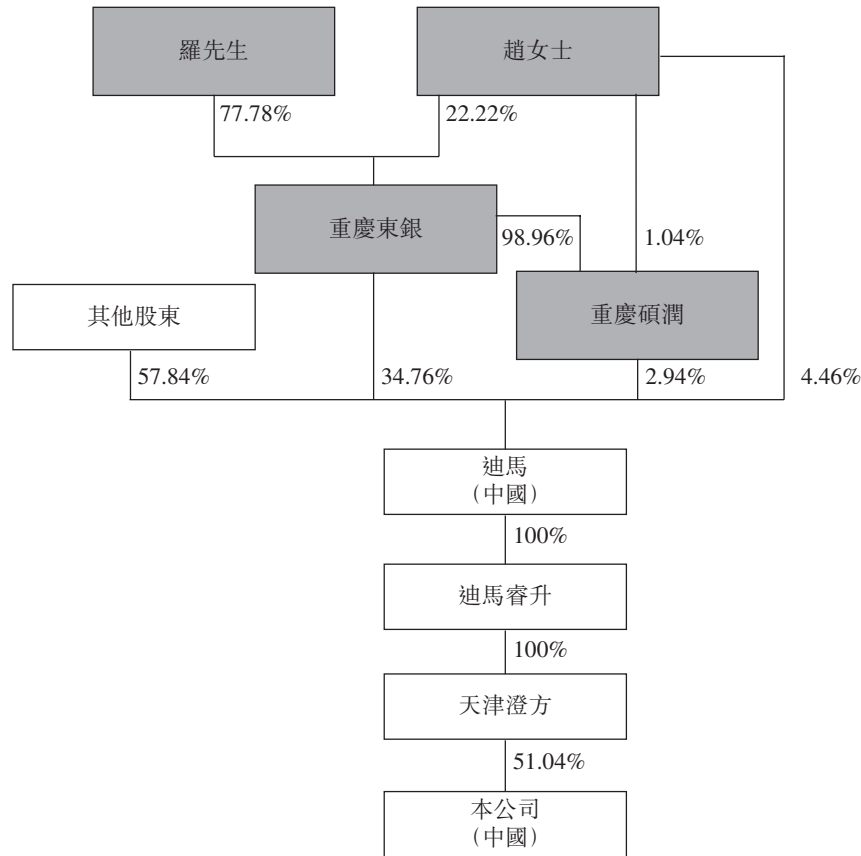
緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額約38.28%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。迪馬為於中國成立的股份有限公司，而其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600565.SH）。

於最後實際可行日期，迪馬由羅先生及趙女士擁有約42.16%的股權（包括彼等透過重慶碩潤及重慶東銀間接持有的股權）。於最後實際可行日期，迪馬透過迪馬睿升及天津澄方間接持有我們已發行股本總額約51.04%。儘管羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期持有迪馬的42.16%股權，但彼等並未被視為一組控股股東，乃由於（其中包括）：(i)迪馬的股份於上海證券交易所上市且可自由買賣，而迪馬由其董事會進行管理；(ii)僅羅先生及其聯繫人不可在迪馬的股東大會上通過任何普通或特別決議案，而該等決議案須經出席股東大會的股東所投票數的過半數或不少於三分之二的票數通過；及(iii)彼等無法控制迪馬的董事會。據此，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視為一組控股股東。天津澄方及迪馬睿升各自均為投資控股公司。於全球發售完成後，我們的營運將獨立於控股股東以及彼等的緊密聯繫人。

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司遭遇財務困難且拖欠彼等的若干貸款，而為相關貸款作抵押的部分證券為羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權。債權人向東銀集團（定義見下文）、羅先生及其聯繫人提起法律程序，以強制執行彼等於相關貸款協議項下的權利，且（其中包括）向中國法院申請司法凍結（定義見下文）羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權（於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權）。於2017年11月，債權人組成債權人委員會，並開始制定東銀集團的債務重組方案。於最後實際可行日期及就本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且概無債權人已強制執行彼等對羅先生及其聯繫人所持股權的權利。有關東銀集團債務重組的詳情，請參閱下文「東銀債務重組」一段。

## 與控股股東的關係

於最後實際可行日期，有關本公司、迪馬、迪馬睿升及天津澄方之間關係的企業架構載列如下：



附註：

1. 本圖表內若干數字為概約數字。
2. 陰影部分指羅先生及其聯繫人。

上市構成迪馬的分拆。根據分拆通函，由境內上市公司所控制的附屬公司在境外上市須遵守分拆通函所載的條件。於最後實際可行日期，所有上述條件已達成。中國證監會已向本公司授出其批准，允許本集團H股股份於2021年10月11日在聯交所上市及進行全球發售。據我們的中國法律顧問所告知，本公司已就全球發售及上市獲得所有必要批准及授權。分拆於2020年12月24日取得了迪馬集團股東之批准。緊隨全球發售完成後，我們仍為迪馬的附屬公司。

---

## 與控股股東的關係

---

### 業務劃分

迪馬集團主要在中國從事(i)物業開發；(ii)各類用途的車輛生產；及(iii)物業管理及其相關服務。於該等業務中，迪馬集團透過本集團從事物業管理及其相關服務。

於分拆完成後，預期本集團及迪馬集團各自的業務重點如下：

	主營物業管理業務	主營非物業管理業務
本集團	(i) 提供物業管理服務  (ii) 提供非業主增值服務  (iii) 提供社區增值服務	無
迪馬集團(不包括本集團)	無	(i) 物業開發及投資  (ii) 各類用途的車輛生產

鑒於本集團的主營業務與迪馬集團的主營業務(本集團提供的物業管理服務除外)劃分清晰，董事認為，本集團與迪馬集團之間不存在業務競爭。

為避免本集團與迪馬集團之間日後可能的任何競爭，各控股股東已簽訂以本公司為受益人的不競爭承諾，據此，除若干例外情況外，其將不會並將促使其各自附屬公司(除通過我們外)不會開展、從事或對我們的主營業務作出投資。有關不競爭承諾的進一步詳情，請參閱下文「不競爭－不競爭承諾」一段。

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自緊密聯繫人在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。



### 我們與迪馬集團的業務關係

自2004年開始為迪馬集團在重慶的住宅物業項目提供物業管理服務以來，本集團與迪馬集團已建立起良好且持續的業務關係。

迪馬集團為一家中國物業開發商，專注於物業開發。根據中指研究院的資料，迪馬附屬公司東原房地產，其在「2021中國房地產百強企業」名列第44名。根據迪馬集團截至2020年及2021年9月30日止九個月的季度報告，迪馬集團分別錄得(i)總收入約人民幣64億元及人民幣112億元；及(ii)本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣328.2百萬元及人民幣193.6百萬元。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告及截至2021年6月30日止六個月的中期報告，迪馬集團錄得綜合收入表範圍內的總合約銷售額分別約為人民幣22,721.1百萬元及人民幣12,150.6百萬元。迪馬集團於2021年3月31日及2021年9月30日分別擁有(i)土地儲備約4.4百萬平方米及3.2百萬平方米；及(ii)總規劃計容面積約17.9百萬平方米及20.9百萬平方米。儘管迪馬集團積極擴展業務，但其業務表現受外部市場環境影響。根據迪馬集團於2022年1月28日根據迪馬董事會對迪馬集團截至2021年12月31日止年度未經審核綜合管理賬目所作的初期評估而編製的盈利預警公告，迪馬集團擁有人應佔淨利潤預期約為人民幣90.2百萬元，相較去年同期下降約95%乃由於迪馬集團新交付物業項目的年下降。除本公司擁有人應佔淨利潤外，該公告並無其他可得的（包括相關「三條紅線政策」）迪馬財務資料。截至最後實際可行日期，迪馬集團仍在敲定截至2021年12月31日止年度的末期業績。迪馬的末期業績需經董事會及核數師審閱。因此，迪馬截至2021年12月31日止年度的實際財務業績或會有別於其盈利預警公告中的披露。

於往績記錄期間，本集團受聘於迪馬集團及聯屬公司以為開發的住宅及非住宅物業項目提供物業管理服務。儘管於往績記錄期間我們管理的大部分物業項目及管理源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目，我們正在減少對迪馬集團的依賴。於往績記錄期間，本集團總在管建築面積的約76.7%、52.9%及50.0%分別歸屬於源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目，而我們物業管理服務收益的約93.9%、84.9%及57.4%分別產

---

## 與控股股東的關係

---

生於源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目。該下降趨勢主要由於：(i)本集團在探索及與獨立第三方建立新業務關係方面的成功嘗試；及(ii)本集團成功使物業管理組合多元化，來自獨立第三方的收益來源更廣。

於往績記錄期間，我們致力參與更多源自獨立第三方物業項目的招標，以使物業組合多元化。我們源自獨立第三方的物業項目的總在管建築面積分別由約2.8百萬平方米增加至9.9百萬平方米及14.1百萬平方米，約佔本集團管理的總建築面積23.3%、47.1%及50.0%。於往績記錄期間，源自獨立第三方的物業項目分別產生約人民幣15.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣267.6百萬元，約佔我們收益的6.1%、15.1%及42.6%。該增加表明本公司有能力拓展獨立第三方（包括物業開發商、業主委員會及個別業主）的市場。有關我們致力使物業管理服務客戶基礎多元化的詳情，請參閱本節下文「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人－業務及經營獨立性－多樣化的客戶基礎」一段。

根據迪馬集團及聯屬公司提供的資料以及公開可得資料，迪馬集團及聯屬公司於截至2021年12月31日止三個年度各年分別開發並完成合共23個、32個及10個物業項目，其中我們於截至2021年12月31日止三個年度各年獲委聘分別向15個、25個及10個物業項目提供物業管理服務。於截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團管理的迪馬集團及聯屬公司開發的物業比例分別約為65.2%、78.1%及100.0%。

然而，物業管理服務提供商（包括本集團）主要通過招投標程序獲得新物業管理服務協議，而能否中標視乎多項因素，包括但不限於服務質素、建議物業管理費率及其他證書。雖然市場上有眾多提供類似服務的物業管理服務提供商可供選擇，但考慮到甄選可滿足其所有要求的相若新服務提供商所需的時間及資源，我們相信選擇及委聘本集團並非其他物業管理服務提供商符合迪馬集團的最佳利益。基於迪馬集團及聯屬公司提供的資料以及公開可得資料，迪馬集團及聯屬公司的招標要求通常為，(i)與迪馬集團的業務關係超過十年；(ii)在迪馬集團客戶滿意度中排名前五；(iii)中國物業服務百強企業之一；(iv)在質量管理體系、環境管理體系及職業健康安全管理体系方面得到ISO認證；及(v)與相關物業項目相關的其他具體要求。我們已滿足上述迪馬集團及聯屬公司的所有招標要求。我們相信，通過多年的合作，本集團與迪馬集團及聯屬公司已相互深入了解彼此的業務營運，且服務理念相似。我們與迪馬集團及聯屬公司的長期關係以及向其提供服務的良好往績，乃歸因於我們熟悉迪馬集團及聯屬公司

---

## 與控股股東的關係

---

的標準及要求，其有助減少溝通成本，積累向迪馬集團及聯屬公司提供服務的隱性知識，建立互信，同時令我們能夠持續提供滿足迪馬集團及聯屬公司對住宅物業及非住宅物業特定需求及要求的優質定制化物業管理服務。我們已設立專門的質量控制團隊，旨在維持我們服務質量的穩定水平並能夠快速答覆我們管理的物業項目的業主及住戶的反饋、建議及投訴。我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無任何關於我們服務或產品的重大客戶投訴，證明我們強大的質量控制系統，而這增加迪馬集團及聯屬公司對我們的信心。由於我們亦提供非業主增值服務及社區增值服務，我們可切合迪馬集團及聯屬公司於不同發展階段的物業項目需求，為住戶提供更多樣化的服務，滿足住戶的不同需求，進而為迪馬集團及聯屬公司的物業項目創造更高的客戶滿意度。此外，董事認為(i)我們物業管理服務的高客戶滿意度可以改善在管物業項目業主及住戶的居住體驗，進而提高迪馬集團開發的物業項目的銷量；(ii)我們的運營體系及管理流程在硬件配置、建築規劃及園藝等方面與迪馬集團的需求高度協同，可以提高物業管理服務的效率；及(iii)東原房地產與本集團的合作將提升迪馬集團的整體品牌價值並增加客戶忠誠度，如(a)物業交付後沿著價值鏈提供服務，例如前期規劃服務、協銷服務、物業管理服務及社區增值服務，本集團涉及迪馬集團開發物業的所有過程並能夠提供更高質量及更優整合的服務，以強化整體客戶對迪馬品牌的認可；(b)迪馬集團於其物業項目提供增值設施，為兒童成長、人文鄰里及社區支持提供所需，本集團通過運用迪馬集團所開發設施為該等物業項目之業主及居民提供物業管理服務及社區增值服務，令業主及居民充分體驗高質量設施及高質量服務。我們相信，鑒於上述原因及本集團的競爭優勢，我們通過參加源自迪馬集團及聯屬公司招投標程序獲取物業管理服務協議的成功率較高。於往績記錄期間各年，透過參與迪馬集團及聯屬公司的招投標程序與彼等訂立物業服務協議的成功率為100.0%。根據中指研究院收集及分析的歷史數據，為物業開發商的聯屬人士的物業管理服務提供商於相關物業開發商組織的投標中擁有更高的成功率（基於相互信任的長期合作關係）。該等相互信任及

---

## 與控股股東的關係

---

雙贏的合作關係對物業開發商及物業管理服務提供商而言十分重要，因為其(i)確保提供穩定、一致及信賴的物業管理服務予物業開發商開發的物業；及(ii)為物業管理服務提供商提供可持續收入。尤其是，我們認為聘請歷史悠久的物業管理服務提供商（如本集團）是物業開發商及業主考慮的一項重要因素，因為這對物業的保值至關重要。

除了物業管理服務，我們亦向迪馬集團及聯屬公司提供非業主增值服務（包括協銷服務），以提升潛在業主的參觀體驗。此外，我們向迪馬集團及聯屬公司提供社區增值服務，包括停車位管理服務、社區活動策劃服務。我們相信，該等服務對迪馬集團及聯屬公司的整體物業開發及銷售過程而言屬重大，從而有助迪馬集團及聯屬公司的成功及聲譽。

於往績記錄期間，(i)迪馬集團及聯屬公司分別應佔我們提供社區增值服務產生的收益約41.0%、41.8%及39.6%；及(ii)迪馬集團及聯屬公司分別應佔我們提供非業主增值服務產生的收益約96.6%、91.4%及78.5%。有關下降的趨勢主要因為我們成功的市場營銷，令源自獨立第三方的物業項目的增加（因為社區增值服務與我們向彼等提供的物業管理服務相輔相成）。有關我們致力於使社區增值服務及非業主增值服務客戶基礎多元化的詳情，請參閱本節下文「獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人－業務及經營獨立性－多樣化的客戶基礎」一段。

經計及上文所述者，及鑒於(i)我們自2004年起一直向迪馬集團提供物業管理及相關服務；(ii)我們於往績記錄期間獲邀參與並中標由迪馬集團及聯屬公司組織的大部分招標；(iii)受惠於該長期關係，我們熟悉迪馬集團及聯屬公司的策略、標準及要求，因此能夠向彼等提供非業主增值服務及社區增值服務，以滿足彼等的特定需求；及(iv)迪馬集團及聯屬公司一直受益於我們服務的質量及可靠性，董事認為，我們比競爭對手有競爭優勢，我們與迪馬集團及聯屬公司的關係乃互利互補的關係，因而本集團與迪馬集團及聯屬公司的關係不會發生重大不利變動或終止。

---

## 與控股股東的關係

---

為進一步減輕我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴，我們將繼續(i)參與獨立第三方的物業項目招投標程序；(ii)加強我們與現有獨立客戶的關係；(iii)探索及與獨立客戶建立新關係；及(iv)誠如本招股章程「業務－我們的業務策略」一節所述，倘無法識別合適的目標，考慮通過併購擴張我們的業務。

### 獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人

截至最後實際可行日期，控股股東或董事概無控制或進行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。

董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人經營業務，理由如下：

#### 管理獨立性

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。除我們兩名非執行董事(即(i)易琳女士，於最後實際可行日期，彼為迪馬的董事、副總裁兼財務部主管；及(ii)陳涵先生，於最後實際可行日期為迪馬的副總裁及迪馬集團成員公司東原房地產人力資源部的總經理)外，於本集團與控股股東(及其各自緊密聯繫人)中概無重疊董事及高級管理層成員。易琳女士及陳涵先生為我們的非執行董事，且並不參與日常管理或事務及我們業務營運。

倘兩名重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事(包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事)將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 控股股東及其緊密聯繫人所擁有的公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應付現有及潛在利益衝突，兩名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡受信責任時所必需的公正性；



---

## 與控股股東的關係

---

- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜（包括持續關連交易及不競爭承諾中所述的其他事宜（詳情載於本節下文「不競爭」一段））必須經常交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於年報中確認，該等持續關連交易乃於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘本集團與董事或彼等各自聯繫人將予訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。

我們相信，我們無重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以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」一節。

我們擁有員工團隊獨立執行本集團的業務決策。董事信納我們的員工團隊能夠獨立履行其於本公司的職務，且董事認為，我們於上市後能夠獨立於控股股東管理業務。

### 業務及經營獨立性

#### 獨立業務營運

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人進行業務營運，並有明確區分。我們享有獨立權利以作出營運決定及執行有關決定。我們亦有充足資本及所需僱員以獨立於我們控股股東及彼等各自緊密聯繫人作出所有決定並執行我們業務營運，並將於上市後繼續上述行動。

## 與控股股東的關係

### 多樣化的客戶基礎

於往績記錄期間，我們的獨立第三方客戶數量有所增加。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團已與獨立第三方簽訂9份新物業管理服務協議，總合約建築面積約為0.1百萬平方米。下表載列於往績記錄期間我們向(i)迪馬集團及聯屬公司；及(ii)獨立第三方提供(a)物業管理服務；及(b)多元化經營服務（即社區增值服務及非業主增值服務）產生的收益百分比：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向源自以下各方的 物業項目提供物業管 理服務所產生的收益						
迪馬集團及聯屬公司	241,611	93.9	296,451	84.9	361,383	57.4
獨立第三方	15,673	6.1	52,914	15.1	267,645	42.6
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
向以下各方提供多元化 經營服務（即社區增值 服務及非業主增值服 務）產生的收益						
迪馬集團及 聯屬公司	194,168	64.3	279,989	67.1	331,449	58.7
獨立第三方	107,702	35.7	137,447	32.9	232,946	41.3
<b>總計</b>	<b>301,870</b>	<b>100.0</b>	<b>417,436</b>	<b>100.0</b>	<b>564,395</b>	<b>100.0</b>



---

## 與控股股東的關係

---

於往績記錄期間，迪馬集團（不包括本集團）及聯屬公司自身並無直接提供社區增值服務及非業主增值服務。經作出一切合理詢問後，據董事所深知及深信，於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司均未委任其他公司為本集團管理之物業項目提供該等服務。因此，本集團應佔迪馬集團及聯屬公司衍生之為本集團管理物業項目所提供之社區增值服務或非業主增值服務之總成本。

我們針對不同客戶及業務夥伴的特徵採取各項定製措施，以深化我們與獨立第三方物業開發商的合作。於往績記錄期間，其他來源的物業項目對我們在管建築面積的貢獻有所增加，其於2019年、2020年及2021年12月31日分別約為23.3%、47.1%及50.0%。有關增加乃主要由於我們於往績記錄期間的以下方法使客戶群多元化所致：

### (a) 收購第三方物業管理公司

於往績記錄期間，我們收購若干第三方物業管理公司並獲得該等第三方物業管理公司提供的物業項目。有關該等收購的詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所披露，我們擬透過收購繼續我們擴展業務經營的策略。於進行該等收購後，我們相信將擁有更多源自獨立第三方的物業項目並將進一步豐富我們的物業組合。有關我們業務擴張計劃的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略－藉助有機增長、戰略收購和投資以及與迪馬集團的協同效應鞏固我們的市場地位並擴大我們的物業組合及業務規模」一節。

### (b) 擴大我們的市場開發團隊

我們計劃通過進一步擴大我們的市場開發團隊拓展與獨立第三方物業開發商的合作。我們在本集團各地區總部設有市場開發團隊，負責本集團戰略收購及投資的總體戰略規劃及實施。於往績記錄期間內，我們截至各年末的市場開發團隊分別合共有28名、87名及85名僱員。市場開發團隊在各自的相關區域進行市場研究與信息收集，以便實施本集團的戰略收購及投資，包括確定潛在商機、商業談判及客戶管理，並支持開展任何收購及投資活動。市場開發團隊通過探索物業開發商、業主委員會、國有企業及政府機構公佈招標機會的網站或其他平台發

掘商機，或通過客戶、當地招標機構及其他行業參與者推薦或與彼等在會議、網絡實體等密切溝通挖掘商機。我們計劃與地方物業代理建立戰略同盟，以於當地探索商機並拓展我們營銷渠道。我們擬利用獨立第三方物業開發商與被收購物業管理公司的現有關係與其建立業務關係，並尋求機會進一步為彼等開發的其他物業項目招攬物業管理服務協議。

### (c) 參與獨立第三方物業開發商的招投標

為減輕我們對迪馬集團及聯屬公司的依賴，2020年，我們已參與54項獨立第三方所開發物業項目的招投標程序。憑藉我們已建立的市場聲譽及豐富的物業管理服務經驗，我們取得42項源自獨立第三方的物業項目，佔2020年招投標中標率約78.0%。截至2021年12月31日止年度，我們已參與102項由獨立第三方開發的物業項目招投標程序並取得獨立第三方89項新物業管理服務協議，即約87.3%的招投標成功率。透過參與該等投標並中標，我們認為，我們已獲得與競標獨立第三方所開發不同類型物業項目有關的寶貴市場資料和經驗。依託我們不斷增長的經驗、我們在市場上的品牌知名度以及將通過戰略收購及投資獲得的其他各種類型物業項目，我們計劃進一步擴展我們的項目組合，納入更多由獨立第三方開發的商業物業及其他類型非住宅物業。展望未來，本集團將繼續採納以下措施提升我們招投標中標率：(i)憑藉擴大我們市場開發團隊以把握更多招投標機會；(ii)為業主組織更多現場路演以更好呈現我們的服務；(iii)藉助我們的品牌名稱、高客戶滿意度及我們管理的物業的高層次市場地位，加大營銷力度；(iv)向我們員工提供培訓以進一步改善我們的服務方案及投標材料；及(v)從我們客戶及行業協會獲取推薦意見。我們預期本集團將能夠與獨立第三方物業開發商進一步擴大我們的業務規模，原因在於我們在與該等物業開發商的市場開發中積累了更多經驗，並通過為彼等開發的物業項目提供優質服務而獲得彼等信任。

*(d) 與當地獨立第三方物業開發商成立合資企業或附屬公司*

於往績記錄期間，本集團已與地方物業開發商（為獨立第三方）成立合資企業或附屬公司。董事認為，通過與地方物業開發商成立合資企業或附屬公司，本集團能夠(i)獲得物業類型更多的物業項目（即醫院及公共物業）的新來源；(ii)藉助地方物業開發商的品牌名稱及於當地市場建立市場地位；(iii)藉助地方物業開發商的市場情報及經驗及更好地理解當地業主及物業開發商的要求；及(iv)發展與地方物業開發商更緊密的業務關係並探索日後的商機。於往績記錄期間，我們與地方物業開發商新成立七間合資企業及附屬公司，即貴州東原、西安東原、南充東原、鄭州東合、浙江東原、重慶物業管理及東原凱越。東原凱越由我們與四川大愛公共設施管理有限公司（為中國四川省地方的物業開發商四川凱越投資集團有限公司（「四川凱越」）的附屬公司）成立。於截至2021年12月31日止年度，東原凱越與中國物業開發商（由四川凱越擁有40%的股權）訂立物業管理服務協議。於往績記錄期間，我們通過業主、我們員工、迪馬集團的引介以及通過市場資料覓得上述業務合作機會。我們將於日後與地方物業開發商繼續探求更多的業務合作機會。於往績記錄期間，相關七間合資企業及附屬公司貢獻合約建築面積約2.8百萬平方米的七個物業項目。

*(e) 非業主增值服務的多元化措施*

我們亦計劃將非業主增值服務的客戶群擴展至獨立第三方。於往績記錄期間，我們通過收購專注於為醫院及醫療綜合體提供物業管理服務的盛康集團擴展我們提供的非業主增值服務至獨立第三方。我們已於重慶東緯建立團隊，就提供予非業主的前介諮詢及檢驗服務及協銷服務進行業務開發，而該團隊於2021年12月31日有81名僱員。自其2019年7月成立以來及直至2021年12月31日，重慶東緯約79%的若干合約與獨立第三方訂立。通過提供前介諮詢及檢驗服務以及協銷服務予非業主（為獨立第三方），我們相信，我們已累積關於非業主（為獨立第

三方)的要求、需要及標準的知識，而這讓我們於日後更好地迎合彼等需求。我們擬繼續加大力度物色商機，與物業管理公司及物業開發商(彼等均為獨立第三方)合作，以提供我們的協銷服務、前介諮詢及檢驗服務以及保養及裝修服務。

*(f) 社區增值服務的多元化措施*

往績記錄期間，我們通過設立專注於提供各類社區增值服務的附屬公司使我們向獨立第三方提供的社區增值服務多元化。

於2019年3月，我們設立重慶中行世嘉，專注於提供物業代理服務。於往績記錄期間，我們設立37個物業代理網點，其中五個設在獨立第三方開發的物業社區，三個設在迪馬集團及聯屬公司開發的物業社區內。截至2021年12月31日止三個年度，該等八項設在獨立第三方或迪馬集團及聯屬公司開發的物業社區內的物業代理網點已分別完成7次、22次及54次物業轉讓及18次、75次及77次租賃。

於2019年4月，我們設立重慶澄方，專注於提供裝修服務。我們已設立專注於重慶澄方裝修服務的業務開發、質量控制及服務發展的團隊，而該團隊於2021年12月31日有三名僱員。

董事認為通過發展提供社區增值服務的專業團隊，本集團可更好地及時滿足獨立第三方客戶的需要及需求並發展客戶網絡。日後，我們將繼續在源自獨立第三方的物業中設立我們的物業代理網點，並尋求機會打造富有競爭力的社區增值業務，向我們現有客戶群以外的客戶(如居住在周邊社區的住戶或各行各業的其他商戶)提供服務。此外，我們亦擬通過為非住宅相關客戶(例如工業園業主及商業物業的經營商)提供餐飲服務及作為業務代理擴充我們的服務類型。

經計及以上所述，董事認為，我們對迪馬集團的依賴將減輕，故自其產生的收入貢獻比例亦將減少。

### 物業管理業務獲取方式

儘管於2021年12月31日本集團所提供物業管理服務覆蓋的總在管建築面積中近半數為迪馬集團及聯屬公司的物業項目，但本集團在遵守物業管理服務業務的行業慣例下通過以下方式獲取物業管理服務協議：(i)競標（包括公開競標及受邀競標）；及(ii)商業磋商。然而，選擇前期物業管理服務提供商所採納的具體方法通常由物業開發商決定。我們的物業管理服務定價符合行業慣例。

基於我們參與由迪馬集團及聯屬公司組織的招投標流程方面的經驗，據董事所深知，迪馬集團及聯屬公司評估投標時一般會考慮各項因素，包括但不限於：(i)管理相似類型物業項目的人員經驗；(ii)定價；(iii)服務質素；及(iv)品牌化。我們認為，我們的物業管理品牌、規模及經驗乃我們的競爭優勢，令我們能夠獲得迪馬集團及聯屬公司的物業項目，而我們於往績記錄期間通過參與迪馬集團及聯屬公司的招投標程序獲取物業管理服務協議的成功率為100%可證明這點。於往績記錄期間，本集團並未獲邀參與由迪馬集團及聯屬公司開發的17個物業項目的招投標程序，原因是迪馬集團並不持有開發該等物業項目的控股權益，而該等物業項目位於四川省、湖北省、浙江省及江蘇省的預期總在管建築面積約為1.3百萬平方米。

### 業主的選擇

於物業項目的交付後階段（此時物業單位已全部或部分出售，且適宜由個別業主佔用），業主委員會或該等物業單位的業主有權選擇（或替換）物業管理服務提供商。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對個別業主選擇（或替換）物業管理服務提供商並無施加任何影響。由於大多數該等業主（即本集團客戶）為控股股東及彼等各自緊密聯繫人以外的各方，故就於交付後階段產生收益而言，本集團並無過份依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。



### 營運所需的牌照

我們持有對我們業務營運所有重大方面屬必要的所有相關部門的證書、牌照及許可證，並享有從中所得的利益。

### 營運設施

於最後實際可行日期及除本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有必要物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

於最後實際可行日期，我們所有全職僱員主要透過獨立招聘方式（如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘機構）；及內部轉介招聘。

### 與控股股東的關連交易

有關本集團與控股股東或彼等聯繫人之持續關連交易（該等交易於全球發售完成後將會持續）的詳情載列於本招股章程「持續關連交易」一節。所有該等交易均根據相關法律法規按招投標程序進行或經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款或更佳條款。在釐定本集團與控股股東或彼等聯繫人之間的服務費時，須考慮相關因素，包括物業項目的性質、規模和位置、服務範圍，以及預期營運成本（包括勞工成本、材料成本和行政成本），並經參考我們通常向獨立第三方提供可比較服務的價格、市場中類似服務及各類物業項目的費用及相關政府部門建議的定價條款。此外，對於同類型的交易，向控股股東或彼等的聯繫人提出的費用及條款與向其他第三方提出者相似。

除了本招股章程「持續關連交易」一節所載本集團於一般業務過程中所進行之若干持續關連交易外，董事預期，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於或緊隨全球發售完成後並無任何其他持續關連交易。

---

## 與控股股東的關係

---

### 客戶、供應商及業務夥伴渠道

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。我們對該等客戶、我們的供應商及其他業務夥伴擁有獨立的渠道。

### 財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們擁有本身的會計及財務團隊以及會計系統。董事亦相信，我們能夠獨立於控股股東獲取融資。

於2021年12月31日，應付迪馬集團及聯屬公司的若干款項載於本招股章程附錄一會計師報告附註36(d)及(e)。該等結餘均為無抵押及不計息。所有該等結餘將於上市後結算。

除上文所述者外，本集團並無依賴控股股東及／或彼等各自的聯繫人提供財務資助。因此，我們在財務上並無依賴控股股東。

### 東銀債務重組

#### 背景

自2017年第四季度以來，重慶東銀及其若干附屬公司（包括重慶碩潤及江蘇江動集團有限公司（「江蘇江動」）（合稱「東銀集團」）遭遇財務困難且拖欠彼等的若干貸款，而為重慶碩潤及江蘇江動的相關貸款作抵押的部分證券為羅先生及其聯繫人於迪馬持有的1,074,450,283股股份（即重慶東銀、羅先生、趙女士及重慶碩潤）於最後實際可行日期，佔迪馬約42.16%的股份。東銀集團遭遇的財務困難乃主要由於中國政府消除煤炭行業過剩產能的政策，對中國煤炭市場、東銀集團煤礦收入及東銀集團的現金流量產生不利影響。

#### 羅先生及其聯繫人於迪馬所持有股權的司法凍結

自2017年11月30日起及直至最後實際可行日期，部分上述貸款的債權人向中國法院申請司法凍結（「司法凍結」）羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權，以於行使相關貸款協議項下的權利時獲得優先權。中國證券登記結算（中國的獨立證券登記結算機構）告知迪馬，中國法院就重慶東銀持有迪馬的若干股份發出12份具法律效力的司



## 與控股股東的關係

法凍結通知。根據中國證券登記結算的證券凍結記錄，重慶碩潤及趙女士各自於迪馬的股份亦須受司法凍結規限。有關司法凍結乃就羅先生及其聯繫人於迪馬合計持有的1,074,450,283股股份（於最後實際可行日期佔迪馬的約42.16%股權）而作出。有關司法凍結有效期為三年（自正式司法凍結通知之日起計）。據我們的中國法律顧問所告知，(i)除非經授出有關凍結令的法院同意或有關司法凍結獲相關申請人撤回，否則迪馬須司法凍結的股權不得由任何一方轉讓或使用；及(ii)有關司法凍結的期限可經債權人申請而延期。下表載列有關重慶東銀持有迪馬股份的司法凍結通知詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬		債權人	通知日期	通知有效期	於最後實際 可行日期的狀態
	股份數目 <sup>附註3</sup>	類型				
1.	885,737,591股	信託公司		2017年 11月30日	2017年11月30日至 2020年11月29日	屆滿
2.	885,737,591股	銀行		2017年 12月4日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
3.	885,737,591股	銀行		2017年 12月4日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
4.	885,737,591股	信託公司		2017年 12月4日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
5.	885,737,591股	銀行		2017年 12月14日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
6.	885,737,591股	銀行		2017年 12月22日	自股份凍結日期起 三十六個月 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
7.	885,737,591股	資產管理 公司		2018年 1月10日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>

## 與控股股東的關係

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 <sup>附註3</sup>	債權人 類型	通知日期	通知有效期	於最後實際 可行日期的狀態
8.	885,737,591股	信託公司	2018年 3月21日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
9.	885,737,591股	銀行	2018年 4月25日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
10.	885,737,591股	信託公司	2018年 12月20日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
11.	30,000,000股	銀行	2020年 11月25日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
12.	885,737,591股	銀行	2020年 11月25日	自股份凍結日期起 三年 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
13.	885,737,591股	信託公司	2020年 11月26日	自2020年11月26日至 2023年11月25日	有效(1號通知 續新)

*附註：*

1. 自司法凍結通知解除或屆滿日起算，其有效期為三年。截至最後實際可行日期，該司法凍結通知仍為有效。
2. 誠如我們的中國法律顧問告知，輪候凍結為中國人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。首次根據1號通知凍結的迪馬相關股份已屆滿，其後以13號通知續新。除非相關債權人於相關司法凍結有效期屆滿前重續13號通知，否則2號至12號通知所列的相關迪馬股份將於13號通知屆滿或解除後輪候凍結。
3. 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於相關司法凍結通知及對中國證券登記結算進行的搜查結果。

## 與控股股東的關係

下表載列趙女士所持迪馬股權司法凍結的有關詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 <sup>附註3</sup>	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
1.	2,692股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
2.	20,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
3.	13,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
4.	7,500,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
5.	16,400,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
6.	12,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
7.	5,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
8.	26,210,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
9.	10,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
10.	3,600,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年11月30日	直至2023年 11月25日	有效
11.	113,712,692股	成都鐵路運輸 中級法院	2017年12月4日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>

## 與控股股東的關係

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 <sup>附註3</sup>	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
12.	113,712,692股	重慶市 高級人民法院	2017年12月4日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
13.	113,712,692股	重慶市 高級人民法院	2017年12月4日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
14.	113,712,692股	上海市第一 中級人民法院	2018年3月21日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
15.	113,712,692股	重慶市第五 中級人民法院	2018年4月25日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
16.	113,712,692股	江蘇省鹽城市 中級人民法院	2018年12月10日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>

附註：

1. 根據本公司可獲得的資料，狀態為「輪候凍結」的司法凍結並無司法凍結有效期。
2. 根據中國法律顧問的建議，輪候凍結為人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。除非相關申請人於相關司法凍結有效期屆滿前重續1號至10號通知，否則11號至16號通知所列的相關迪馬股份將1號至10號司法凍結申請屆滿或解除後輪候凍結。
3. 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於對中國證券登記結算進行的搜查結果。誠如趙女士確認，彼過往曾接收但並無保存中國證券登記結算的相關司法凍結通知的完整記錄。本公司已與中國證券登記結算及中國人民法院接洽，查詢有關趙女士所持迪馬股權的司法凍結詳情。

## 與控股股東的關係

下表載列重慶碩潤所持迪馬股權司法凍結的有關詳情：

	受司法凍結 規限的迪馬 股份數目 <sup>附註3</sup>	申請人	向人民法院申請的 司法凍結日期	司法凍結 有效期	於最後實際 可行日期的 狀態
1.	15,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
2.	10,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
3.	13,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
4.	37,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2017年12月4日	直至2023年 11月25日	有效
5.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2017年12月4日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
6.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2017年12月4日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
7.	75,000,000股	重慶市高級 人民法院	2018年1月10日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>
8.	75,000,000股	重慶市第五中級 人民法院	2018年4月25日	不適用 <sup>附註1</sup>	輪候凍結 <sup>附註2</sup>

附註：

- 根據本公司可獲得的資料，狀態為「輪候凍結」的司法凍結規限並無司法凍結規限有效期。
- 根據中國法律顧問的建議，輪候凍結為人民法院凍結的資產，於先前登記的司法凍結通知屆滿或解除後，由其他司法凍結通知輪候凍結。除非相關申請人於相關司法凍結的有效期屆滿前重續1號至4號通知，否則5號至8號通知所列的相關迪馬股份將1號至4號司法凍結申請屆滿或解除後輪候凍結。
- 迪馬受限於司法凍結的股份數目乃基於對中國證券登記結算進行的搜查結果。誠如重慶碩潤確認，其過往曾接收但並無保存中國證券登記結算的相關司法凍結通知的完整記錄。本公司已與中國證券登記結算及中國人民法院接洽，查詢有關重慶碩潤所持迪馬股權的司法凍結詳情。

### 有關重組計劃的詳情

據我們所知，於2017年11月，在重慶市地方金融監督管理局（「重慶市金融局」）（即負責實施債務重組建議書的機構）的協調及重慶市人民政府的支持下，債權人組成債權人委員會並開始制定東銀集團的債務重組方案。根據債權人委員會日期為2017年11月27日的會議紀要摘要，債權人董事會同意，於符合相關中國法律法規的情況下，債權人委員會將按照「不抽貸、不壓貸、不斷貸」、「不撤回貸款、不減少貸款金額、及不終止貸款」原則實施重組建議書。根據重慶東銀、羅先生及其聯繫人與重慶市金融局及債權人的不斷溝通及定期會議，於進一步與重慶東銀、羅先生及其聯繫人討論後，董事認為，該原則指重慶市金融局促進，且債權人委員會同意債權人不得於東銀債務重組期間立即行使各自的債權，將對重慶東銀的營運產生不利影響。其後於2018年4月，重慶東銀與中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司（「華融」）訂立企業重組顧問協議。於2018年12月，華融向債權人委員會遞交一份重組建議。華融已參與重慶東銀與其債權人及相關政府部門的相關討論及協商，協調各專業方的工作安排及職責，並協助重慶東銀介紹戰略投資者。於2019年1月，有關重組建議已獲債權人委員會批准。經重慶市金融局（據我們的中國法律顧問告知，為參與及處理債務重組的主管部門）確認，東銀債務重組期為五年，自2019年1月1日起至2023年12月31日。於該期間，重慶東銀須於每年12月20日向債權人委員會按部分利率支付年息。

### 最新進展

於最後實際可行日期及據本公司所知，東銀債務重組仍在進行中，且根據公開可得的資料以及羅先生及其聯繫人各自的確認書，並無針對東銀集團或羅先生及其聯繫人中任何一方作出任何判決，從而會導致羅先生及其聯繫人向債權人轉讓於迪馬的股權。基於上述，儘管羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權仍須司法凍結，董事認為，由於截至最後實際可行日期，概無任何對東銀集團或羅先生及其聯繫人作出的判決，因此司法凍結不大可能對本公司業務運營及財務業績產生影響。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，東銀債務重組正在有序進行，由羅先生及其聯繫人於最後實際

---

## 與控股股東的關係

---

可行日期按照重組建議中載列的日程償還利息。於最後實際可行日期，(i)迪馬集團及本公司各自的財務表現並無受到東銀債務重組的影響；及(ii)概無債權人已就羅先生及其聯繫人所持有的股權強制執行彼等的權利或對羅先生及其聯繫人提出任何法律訴訟要求彼等轉讓其於迪馬的股權。

此外，就本公司目前所知及經重慶市金融局（即根據我們中國法律顧問的建議參與並處理重組建議書的主管機構）確認，重組計劃已按計劃實施，原因是重慶東銀已償還2019年至2021年的所有規定利息，因此尚未（就迪馬保留股份）發起任何司法拍賣程序。重慶市金融局亦確認，就其目前所知，(1)截至確認日期，即2022年2月23日，東銀債務重組仍在實施當中；及(2)迪馬集團及本集團的經營並未受到影響。於支付債務重組款項的過程中，重慶東銀已採取措施逐步處置其約人民幣1,970百萬元的資產。此外，自2019年5月起，(i)所有相關東銀債務重組案件已移交重慶市第五中級人民法院；及(ii)債權人委員會已與東銀集團召開會議，並不時向相關政府機構匯報重組計劃的實施狀況。

### 董事對迪馬保留股份能否於東銀債務重組期屆滿前出售的意見

由於重慶東銀已於最後實際可行日期支付所有規定利息，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。因此，基於(i)債權人委員會同意根據「不抽貸、不壓貸、不斷貸」（「不撤回貸款、不減少貸款金額、及不終止貸款」）原則實施重組建議書，而董事認為，根據中國相關法律法規，債權人不行使各自的債權，將對重慶東銀的營運產生不利影響；及(ii)重慶東銀將根據重組建議書所載條款付款，董事認為，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分迪馬保留股份不大可能於東銀債務重組期屆滿前以清償尚未償付的債務或其中一部分的形式出售。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－有關東銀債務重組的風險」。



### 中國法律顧問對有關本集團的東銀債務重組及分拆的法律影響的意見

據我們中國法律顧問告知，只有迪馬的保留股份受到司法凍結。司法凍結並無限制迪馬附屬公司的任何分拆。經我們中國法律顧問進一步確認，(i)於向中國證券監督管理委員會提交分拆申請日期生效的《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》；及(ii)後續於2022年1月5日生效，凍結上市公司股東（即東銀集團、羅先生及其聯繫人）所持上市公司股份的《上市公司分拆規則（試行）》並非對上市公司附屬公司分拆的限制之一。因此，分拆並無受限於司法凍結。

根據《中華人民共和國民法典》，具法律效力的合約對合約訂約方具有法律約束力但對其他方並無約束。根據《中國公司法》，一間公司為獨立於其股東的企業法人且公司的股東申索不得適用於公司。迪馬及本公司確認，(i)迪馬及本集團與債權人概無訂立任何債務重組協議；(ii)迪馬及本公司並非重組計劃的相關方；及(iii)上述東銀集團的重組建議並無規定限制迪馬附屬公司的任何分拆。因此，我們的中國法律顧問認為，迪馬股東（即東銀集團、羅先生及其聯繫人）與債權人的債務及負債僅對彼等具有法律約束而非迪馬或本集團。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，分拆毋須獲得債權人同意。經考慮上述中國法律顧問提供的意見，董事、獨家保薦人均同意中國法律顧問的意見。就董事所深知及所信，(a)本公司及／或(b)迪馬未曾亦不會產生任何向(1)東銀集團及／或(2)羅先生及其聯繫人產生任何流動的資金及資產或任何其他施加於本公司及／或迪馬的責任以協助東銀集團解決東銀集團面臨的財務困難。於往績記錄期間，應收重慶東銀若干附屬公司的貿易款項因(i)有關(a)位於江蘇省的工業園項目及(b)位於重慶市的商業綜合體項目的物業管理服務；(ii)包括保養及裝修服務在內的非業主增值服務；及(iii)包括「原•聚場」品牌項下公用事業維護服務及社區活動策劃服務在內的社區增值服務而產生。於2021年12月31日，應收(i)重慶東銀若干附屬公司的貿易應收款項約為人民幣0.3百萬元；及(ii)迪馬集團及聯屬公司的貿易應收款項約為人民幣215.1百萬元。於2022年4月10日，截至2021年12月31日的應收(a)重慶東銀若干附屬公司；及(b)迪馬集團及聯屬公司的約83.0%及37.7%的貿易應收款項已分別清償。於往績記錄期間，並無應付重慶東銀任何附屬公司的貿易款項。

倘所有或部分迪馬保留股份(即羅先生及其聯繫人於迪馬持有的股權)須為清償其他未償還債務或相關部分予以處置所產生的影響

由於東銀債務重組仍在進行中，因此，概不保證羅先生及其聯繫人於迪馬持有的全部或部分股權將不會向債權人或其他第三方出售以清償尚未償付的債務或其中一部分。根據我們中國法律顧問的建議，倘羅先生及其聯繫人並無於東銀債務重組期滿前全部償還，迪馬保留股份將根據司法凍結交付予債權人，而債權人可能透過司法拍賣途徑出售全部迪馬保留股份。

我們的董事認為，倘債權人行使彼等對迪馬保留股份的權利及所有迪馬保留股份批量轉讓予一位單一新股東，即潛在新迪馬股東，且假設隨後(i)有關潛在新迪馬股東並無擁有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)除所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東外，迪馬及本公司股權並無任何變動；及(iii)迪馬或本公司全體股東出席相關股東大會，迪馬集團及本公司的法律架構及營運將不會因下列原因受到重大影響：

### A. 對迪馬集團的潛在影響

#### *對有關迪馬法律架構及企業管治事宜的影響*

##### *股權架構*

迪馬為一家於2002年於上海證券交易所上市的公司。截至最後實際可行日期，羅先生及其聯繫人持有迪馬約42.16%的股權。

根據中國上市條例，上市公司的實際控制人，包括(其中包括)於有關公司持有50%以上股份的控股股東以及於有關公司持有30%以上實際控制投票權的人士。迪馬的公開可得資料披露(包括財務報告)，根據有關定義，羅先生為迪馬的實際控制人，而重慶東銀為迪馬的控股股東。除上述外，重慶東銀並未將迪馬的財務資料併入其財務報表(譬如就法定稅項或向重慶市市場監督管理局及國家稅務總局重慶市稅務局備案而言)。

倘羅先生及其聯繫人的全部或部分迪馬保留股份(即羅先生及其聯繫人持有的迪馬股權)須予以出售以結算未償債務，則意味著羅先生及其聯繫人於迪馬的股權將低於30%，根據中國上市條例，迪馬的股權結構可能改變，導致迪馬的控股股東及／或實際控制人變動。

### 法人行為

根據迪馬公司章程，收購或出售重大資產，即目標資產價值佔迪馬總資產的30%或以上（基於最新經審核財務報表）將需獲得迪馬股東透過特別決議案批准（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。就收購或出售非物質資產而言，惟需獲得迪馬董事會批准。

根據迪馬截至2020年12月31日止年度的最新經審核財務報表，我們的總資產佔迪馬總資產的30%以下。基於上述，即使潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份，而假設於相關時期，我們的總資產少於迪馬總資產的30%，則出售本集團將僅需要獲得迪馬董事會的批准。有關潛在新迪馬股東對迪馬董事會影響的進一步分析，請參閱以下「董事會及相關組成」一段。倘我們於相關時期的總資產超過迪馬總資產30%，則出售本集團需透過相關特別決議案獲得迪馬股東批准，我們的中國法律顧問<sup>1</sup>認為，潛在新迪馬股東將無法透過僅僅持有迪馬股權的42.16%而自行批准特別決議案。

此外，根據迪馬公司章程，迪馬清盤需迪馬股東透過特別決議案批准（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。如上所述，我們的中國法律顧問<sup>1</sup>認為，潛在新迪馬股東將無法透過僅持有迪馬股權的42.16%而自行批准該決議案。此外，根據中國上市規定，迪馬股東將批准迪馬透過特別決議案除牌（即不少於出席股東大會的股東所持三分之二票數通過）。根據除牌的特別要求，亦須通過第二次特別決議案（不包括(i)董事、(ii)監事、(iii)高級管理層及(iv)持有中國上市公司超過5%股份的股東）。由於潛在新迪馬股東將持有迪馬超過5%的股份，因此潛在新迪馬股東將不包括在第二次特別決議案內，因此，潛在新迪馬股東不能夠單獨通過迪馬除牌的第二次特別決議案。

---

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，據我們的中國法律顧問告知，根據迪馬公司章程及相關中國法律（包括中國上市規定），其他法人行為包括但不限於處置或收購資產或授予少於迪馬最新經審核總資產的30%的擔保金額（一年內合共所有發生的相關交易）須經迪馬董事會批准。就此，我們的中國法律顧問亦認為潛在新迪馬股東將無法單獨通過僅僅持有迪馬42.16%的股權而批准任何董事會決議案。

### 董事會及相關組成

#### 迪馬公司章程規定的提名權

作為一家上市公司，迪馬集團的最終權力歸屬於股東大會。迪馬集團的營運由董事會（由職工代表大會任命的兩位職工代表董事除外）及其股東根據相關中國公司法重選的監事管理。根據迪馬的公司章程，非獨立及非職工代表董事（「**非獨立及非職工代表董事**」）應於其任期屆滿前卸任，並於股東大會上通過特別決議案罷免非獨立及非職工代表董事的方式進行選舉或替任。因此，迪馬董事會組成的任何變動均需出席股東大會的股東進行不少於三分之二的投票。

截至最後實際可行日期，迪馬董事會有七位董事，包括三名獨立董事、兩名職工代表董事（由迪馬職工代表大會選舉產生）及兩名非獨立非職工代表董事。羅先生並非迪馬或其任何附屬公司的董事。根據迪馬提供的資料及其刊發的公告，迪馬現任七名董事的提名狀況如下：

- 所有三名獨立董事中 — 彼等全部獲迪馬董事會提名；
- 兩名非獨立非職工代表董事中 — 其中一名非獨立非職工代表董事獲羅先生及其聯繫人提名，另一名獲迪馬董事會提名；及
- 兩名職工代表董事中 — 彼等全部獲迪馬職工代表大會選舉產生。由於相關職工代表董事乃由職工代表大會直接（民主）選舉產生進入迪馬董事會，所以該等職工代表董事將不會受到迪馬股東（包括但不限於羅先生及其聯繫人）影響。

---

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

---

## 與控股股東的關係

---

鑒於(i)羅先生及趙女士為配偶，重慶東銀及重慶碩潤分別直接及間接由羅先生及趙女士全資擁有；及(ii)羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期合共持有迪馬約42.16%的股權，我們的中國法律顧問認為，羅先生及其聯繫人(即一致行動人)作為股東群體行使彼等權力時，應有權提名最多：(i)兩名非獨立非職工代表董事；及(ii)三名獨立董事，理由如下：

- (i) 根據迪馬公司章程，持有或合共持有迪馬已發行股份總數3%以上的股東最多可向迪馬董事會提名兩名非獨立非職工代表董事候選人(即迪馬董事會非獨立非職工代表的最高人數)；及
- (ii) 根據迪馬公司章程，持有或合共持有迪馬已發行股份總數1%以上的股東最多可向迪馬董事會提名三名獨立董事候選人(即迪馬董事會獨立董事的最高人數)。

根據迪馬公司章程，該提名權並不同於董事委任權，原因是委任董事須根據累積投票權規則，於迪馬的股東大會上通過普通決議案進一步獲得股東的批准，有關進一步描述請參閱下文「有關任命及／或更換董事的投票權」一段。

根據《上市公司獨立董事規則》第六條，「獨立董事必須獨立於上市公司。獨立董事應獨立履行職責，不受上市公司主要股東、實際控制人或其他與上市公司存在利害關係的單位或個人的影響。」因此，即使羅先生及其聯繫人可提名最多三名獨立董事，羅先生及其聯繫人無法控制獨立董事(其於股東大會上獲委任)所作出的決定，乃由於獨立董事必須保持獨立，獨立履行職責，不受迪馬主要股東、實際控制人或其他與公司有利害關係的實體或個人的影響。

倘潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份，潛在新迪馬股東將替代羅先生及其聯繫人，並提名最多(1)兩名非獨立非職工代表董事；及(2)三名獨立董事。相比之下，倘10名潛在新迪馬股東按相等比例(即各持有迪馬4.216%的股份)認購所有迪馬保留股份，則該10名潛在新迪馬股東各自將因彼等各自的持股比例高於3%(就提名非獨立非職工代表董事而言)及1%(就提名獨立董事而言)可提名最多兩名非獨立非職工代表董事及三名獨立董事。總共可提名20名非獨立非職工代表董事及30名獨立董事候選人。



---

## 與控股股東的關係

---

### 有關任命及／或更換董事的投票權

根據迪馬公司章程：

- A. 董事、監事的候選人名單應提交予股東大會作為投票決議；
- B. 董事及監事的選舉應採納累積投票制：
  - (i) 迪馬每股股份的票數應與擬選舉的董事或監事的數目相同；
  - (ii) 股東可自由分配彼等對候選人的投票（即股東可將彼等所有票投給同一候選人）；及
  - (iii) 各獲舉董事的最低票數須超過出席股東大會股東所持股份的一半。
- C. 董事候選人應根據所收取票數的先後順序選舉產生，惟各當選董事的最低票數須超過出席股東大會股東所持股份的半數；及
- D. 非獨立非職工代表董事應經股東大會選舉或更換，股東大會可透過特別決議案於其任期屆滿前罷免任何非獨立非職工代表董事。

基於上述，根據我們中國法律顧問<sup>1</sup>的建議，(1)於非獨立及非職工代表董事任期屆滿前迪馬董事會組成的任何罷免或替換非獨立及非職工代表董事需不少於出席股東大會股東投票的三分之二；及(2)選舉董事需實行累積投票制，且需獲出席股東大會的股東（即由持有多數投票的股東（包括股東代理人））批准股東大會的普通決議案。

---

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。

---

## 與控股股東的關係

---

### 限制迪馬董事會控制權

如上所述，於潛在新迪馬股東認購所有迪馬保留股份後，潛在新迪馬股東可提名最多五名董事，包括兩名非獨立非職工代表董事及三名獨立董事。然而，鑒於：

- (i) 累積投票制，而潛在新迪馬股東將極有可能確保其獲提名的兩名董事候選人當選；
- (ii) 任何獲潛在新迪馬股東提名的獨立董事均需根據相關法律法規維持其獨立性，因此不受潛在新迪馬股東控制；及
- (iii) 除迪馬公司章程所披露外，董事會決議僅可由迪馬所有董事經多數投票後通過，各董事應享有一項投票權，

我們的中國法律顧問<sup>1</sup>認為，潛在新迪馬股東(1)或會提名兩名非獨立非職工代表董事參與選舉；及(2)可根據累計股東投票規則最多確保彼等所提名的兩名非獨立非職工代表董事參與選舉，以透過任命董事最大程度確保於迪馬董事會中的代表權。

倘10名潛在新迪馬股東(各自持有迪馬4.216%的股份)提名合共多達50名董事候選人，包括20名非獨立非職工代表董事及30名獨立董事候選人，但假設彼等各自將僅會對其各自提名的候選人進行投票，彼等的選票將被挪用。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，該10名潛在新迪馬股東(各自持有迪馬4.216%的股份)將不太可能(i)可確保彼等提名的非獨立非職工代表董事候選人及獨立董事候選人在累計投票制下實際當選為迪馬董事；及(ii)控制迪馬董事會。

鑒於上述，即使潛在新迪馬股東於未來就向迪馬董事會提名更多董事可享有相應權利，但鑒於迪馬董事會所作出之決定需按照迪馬公司章程獲得大多數董事的票數，而潛在新迪馬股東僅可於迪馬董事會合共七名董事中最多保有兩名由其提名膺選為迪馬董事會成員的候選人，我們的中國法律顧問<sup>1</sup>認為，新迪馬股東無法控制迪馬董事會。

---

1. 基於：假設(i)潛在新迪馬股東並無持有迪馬及／或本公司任何其他股權；(ii)迪馬及本公司的股權概無任何變動，所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東除外；(iii)迪馬或本公司所有股東出席相關股東大會；及(iv)迪馬的其他股東概無與潛在新迪馬股東採取一致行動。



### 迪馬日常管理及營運

羅先生及重慶東銀各自已向迪馬承諾，根據(i)《上市公司治理準則》(2002修訂)第22至27條有關迪馬自其控股股東獨立性的守則；及(ii)中國證券監督管理委員會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》(2011修訂)第10(6)條規定，迪馬透過於2014年向重慶東銀發行代價股份，向重慶東銀收購若干項目公司的股權。根據該等承諾，重慶東銀及羅先生已承諾(其中包括)：(i)迪馬高級管理層(包括總經理、副總經理、首席財務官及公司秘書)為迪馬之全職員工，且禁止成為重慶東銀之員工(重慶東銀、其控股公司、全資附屬公司及重慶東銀及羅先生控制的其他公司之董事及監事除外)；(ii)重慶東銀及羅先生所提名的迪馬董事、監事及總經理需按照迪馬公司章程的程序進行選舉，且重慶東銀及羅先生受限於迪馬高級管理層之任命；及(iii)除根據迪馬公司章程行使股東權利外，重慶東銀及羅先生受限於迪馬的日常營運。因此，羅先生及其聯繫人並不參與迪馬的日常營運。同理，據我們的中國法律顧問告知，潛在新迪馬股東須遵守相關中國法律法規，例如，保持與迪馬的獨立性(即類似於上文所規定的羅先生及重慶東銀各自所作的承諾)。根據以上所述，倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，其(包括最壞情況下羅先生及其聯繫人不再為迪馬的股東)根據上市規則將不會影響迪馬的實際控制權或法定控制權，或對迪馬的日常營運產生重大影響。

此外，經迪馬集團確認，迪馬集團與相關金融機構訂立的若干現有貸款融資協議包含控制權變更或違約事件條款的契諾。根據我們與大部分相關向迪馬集團授出貸款融資(包含前文提及的相關貸款融資協議項下的控制權變更或違約條款)的金融機構的訪談，其了解，(i)迪馬集團與有關金融機構存在穩定的業務關係；(ii)已向有關貸款融資提供證券擔保及／或質押；(iii)彼等各自於訂立貸款融資協議時知悉東銀債務重組及潛在新迪馬股東可能發生控制權變更，透過迪馬公告及／或與迪馬的代表人士進行持續溝通後，亦知悉迪馬的最新財務表現；及(iv)截至最後實際可行日期，已根據償還日程償還有關貸款融資。有關財務機構於訪談中確認，(i)倘若最終需出售全部或部分迪馬保留股份以清償潛在新迪馬股東的未償債務，彼等於行使各自權利以加快償還相關貸款前，將首先考慮與迪馬集團合作以達成有利於雙方的解決方案，因此，相關金融機構於

---

## 與控股股東的關係

---

緊接控制權變更後行使彼等各自的權利以加快償還貸款可能性不高；及(ii)相關金融機構並未知悉出現類似情況，違反該契諾將會導致現有貸款的提前還款。此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，迪馬集團已訂立六份新貸款融資協議（其中四份包括上述控制權變更或違約事件條款的契諾）。根據我們與迪馬集團的討論，我們意識到，(i)迪馬集團多年來並無拖欠任何貸款償還且在有關金融機構間具有良好信用評級；及(ii)迪馬集團有信心與相關金融機構訂立協議，以消除有關控制權變更的顧慮（如提供進一步的擔保及／或證券質押），如此，倘控制權變更成為現實，亦不會令相關金融機構觸發違約事件。因此，我們的董事認為，就有關迪馬集團現有貸款融資協議項下的控制權變更或違約事件的契諾而言，迪馬的日常管理及營運不會受到任何重大不利影響（包括財務影響）。

### B. 對本公司的潛在影響

#### 對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響

##### 股權架構

儘管羅先生及其聯繫人於最後實際可行日期持有迪馬的42.16%股權，但彼等不被視為一組控股股東，原因為：

- (i) 誠如上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」分段所討論的詳情，彼等不可於迪馬的股東大會上單方面通過任何普通或特別決議案，而通過該等決議案要求出席股東大會的股東所投票為過半數或不少於三分之二；
- (ii) 彼等不可控制迪馬的董事會，原因為於最後實際可行日期，彼等實際僅提名迪馬七名董事中的一名董事及三名監事中的兩名監事，而該等董事及監事須由迪馬的股東於股東大會上進行選舉，儘管羅先生及其聯繫人悉數行使其於迪馬的提名權（即有權提名最多兩名非獨立及非職工代表董事及三名迪馬獨立董事），誠如上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」分段所討論的詳情，彼等將無法控制迪馬董事會或迪馬股東大會；

---

## 與控股股東的關係

---

- (iii) 如上文所述，董事（即一名非獨立及非職工代表董事）及由羅先生及其聯繫人提名的兩名迪馬監事並不參與迪馬集團的日常管理。此外，羅韶穎女士<sup>附註</sup>（羅先生的姊妹且為迪馬的主席兼執行董事）、彭文紅女士<sup>附註</sup>（羅先生的表姊妹且為迪馬的職工代表監事）以及羅先生及其聯繫人所提名的董事及監事各自均確認，彼於往績記錄期間履行其管理職務時或於迪馬的董事或監事會議上表決時，並無採取或尋求羅先生的指示或受羅先生所影響。
- (iv) 並非由羅先生及其聯繫人提名的董事及監事（羅韶穎女士及彭文紅女士除外）各自均確認，彼與羅先生及其聯繫人並無任何聯繫、關連或其他關係；
- (v) 據董事所深知，羅先生及其聯繫人與迪馬其他股東（羅先生的姊妹即羅韶穎女士除外）並無任何關係；及
- (vi) 重慶東銀並未將我們的財務資料併入其財務報表（譬如就法定稅項或向重慶市市場監督管理局及國家稅務總局重慶市稅務局備案而言）。

*附註*：於最後實際可行日期，(i)羅韶穎女士於迪馬持有24,000,000股股份（佔迪馬全部已發行股份的約0.94%）且於本公司並未持有任何股份；而彭文紅女士及黃力進先生（羅先生及其聯繫人所提名的迪馬董事）於迪馬或本公司均未持有任何股份；

緊接全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），天津澄方將直接擁有本公司已發行股本總額的約38.28%。天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。因此，根據上市規則，迪馬、迪馬睿升及天津澄方被視作一組控股股東。因此，倘所有迪馬保留股份已出售予潛在新迪馬股東，於此情況下(a)僅迪馬、迪馬睿升及天津澄方擁有本公司的實際控制權；(b)潛在新迪馬股東（即迪馬股東）將不會擁有本公司的實際控制權；及(c)本公司的控股股東（定義見上市規則）不會改變。並且倘若迪馬保留股份必須予以出售以清償有關東銀債務重組的尚未償付的債務或其中一部分，將不會影響本公司遵守上市規則第8.05(1)(c)及10.07條項下的擁有權維持不變及禁售承諾

---

## 與控股股東的關係

---

規定。鑒於我們控股股東作出的非出售承諾，包括迪馬（進一步詳情請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及開支－根據上市規則向聯交所作出的承諾－控股股東包銷」一節）。

### 法人行為

根據組織章程細則，法人行為須於股東大會上以普通或特別決議案通過。例如，變更本公司募集資金的用途須通過普通決議案予以審批，而本公司的任何分拆、合併、解散或清盤須通過特別決議案予以考慮。誠如上文「B. 對本公司的潛在影響－對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響－股權架構」分段所討論的詳情，潛在新迪馬股東對本公司並無實際控制權，因此，潛在新迪馬股東對我們的法人行為不會產生重大影響。

倘潛在新迪馬股東透過認購所有迪馬保留股份以更換羅先生及其聯繫人，其原因為潛在新迪馬股東無法依上所述，直接影響迪馬董事會作出的決策，董事認為，潛在新迪馬股東不會對迪馬應如何於本公司股東大會就法人行為投票的事宜產生重大影響。

### 董事會及其組成

根據組織章程細則，持有或合共持有本公司全部已發行股份超過5%的股東可於股東大會提呈董事候選人。董事委任事宜須於股東大會上以普通決議案的方式獲得股東批准。獲股東大會通過後可採用累積投票權規則投票，誠如上文「B. 對本公司的潛在影響－對有關本公司法律架構及企業管治事宜的影響－股權架構」分段所討論的詳情，潛在新迪馬股東對本公司並無實際控制權，因此，潛在新迪馬股東對我們的董事委任事宜並不會造成重大影響。

我們的高級管理層獲及將獲我們董事會按公司章程規定任命。我們的總經理及聯席行政總裁由董事會按公司章程規定提名。

自本公司成立以來，羅先生及其聯繫人並無參與本集團的管理或營運。儘管羅韶穎女士為羅先生根據上市規則第14A章項下定義之「聯繫人」，羅先生及羅女士各自已確認彼等於進行業務決策時各自獨立，且分別為彼等擔任董事之公司之利益及最佳利

---

## 與控股股東的關係

---

益行事。我們亦已令羅女士向聯交所作出承諾，彼於作為管理層時或於我們上市後於股東大會上進行投票時，將不會向羅先生及其聯繫人採取、尋求指示或受彼等影響。因此，羅先生及其聯繫人並無透過彼等於迪馬的權益對我們董事及監事之提名及選舉產生實質影響。倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，假設其他股東的迪馬股權並無變動，並考慮到潛在新迪馬股東不會擁有對迪馬董事會的任何控制權，如上所述，潛在新迪馬股東無法就迪馬董事會所做出的決定施加重大影響。因此，潛在新迪馬股東將無法透過其本人於迪馬擁有的股權而對本公司的董事、監事、總經理及高級管理人員的提名及選舉產生重大影響。由此，本公司管理層將不會受到潛在新迪馬股東的重大影響。

### 本公司的日常營運及管理

迪馬的股份於上海證券交易所上市且可自由買賣（須根據司法凍結設立產權負擔的股份除外）。儘管迪馬的股權可能發生變動（包括於公開市場收購或出售迪馬的股份）或，羅先生及其聯繫人所持有的全部或部分股權已向潛在新迪馬股東出售以清償尚未償付的債務或其中一部分，原因是潛在新迪馬股東無法憑藉其於迪馬持有的42.16%股權於股東大會上自行批准任何董事會決議案、普通決議案或特別決議案（請參閱上文「東銀債務重組 – A.對迪馬集團的潛在影響」一段），董事認為(i)董事會組成；(ii)日常業務營運及管理；及(iii)「概要 – 我們的業務」一節所述的主要業務線的財務業績不大可能會受到影響。

此外，本集團的日常營運主要受本集團的高級管理層監督。本公司高級管理層（包括總經理）並非為上市規則第14A章所界定之羅先生的聯繫人或與羅先生及其聯繫人有關連或與羅先生及其聯繫人有其他關係（包括家庭、業務、僱傭或財務關係）。本公司高級管理層（包括總經理）於往績記錄期間內作為管理層時並無向羅先生及其聯繫人採取、尋求指示或受羅先生及其聯繫人影響。因此，羅先生及其聯繫人並無參與本公司管理或日常營運。



---

## 與控股股東的關係

---

此外，就本公司日常管理及運營而言，(i)董事會監管本公司企業管治委員會（包括但不限於(a)審核委員會；(b)薪酬與評估委員會；及(c)投資決策委員會）；及(ii)本公司管理層最終向董事會報告（有關事項包括但不限於本集團業務部門運營、本集團投資、本集團人力資源及其他日常管理）。由於上文所述，由於本集團員工須向其管理層報告，而管理層則須向董事會報告，董事會實質上制定本集團日常運營決策。因此，制定本公司決策（例如員工招聘、本集團投資及本集團業務部門日常運營）的主要部門不會是羅先生及其聯繫人（因彼等並無董事會實際控制權，有關詳情，請參閱上文「董事會及其組成」分段）。據此，羅先生及其聯繫人並無就我們的日常管理及運營控制本公司。

再者，由於(i)上文「A. 對迪馬集團的潛在影響」一段所載原因，迪馬集團與羅先生及其聯繫人以及東銀集團分開經營，而根據上市規則，羅先生及其聯繫人不被視為一組控股股東；(ii)僅東銀集團遇到財務困難；(iii)就董事所深知及所信，迪馬集團之經營不受東銀集團財務困難之影響；及(iv)根據迪馬集團直至最後實際可行日期之公告或媒體報導，迪馬集團在貸款及債務付款方面並無違約，董事認為，且獨家保薦人同意，東銀集團之財務困難並不會對本集團的項目管線產生重大影響。

此外，由於本集團於最後實際可行日期不受任何貸款融資協議規限，故本公司日常管理及營運不會受到任何上文「A. 對迪馬集團的潛在影響－迪馬日常管理及營運」一段所披露與迪馬集團類似的控制權變更或違約事件條款的貸款契諾的影響。

### 整體影響

根據前述假設及分析，倘所有迪馬保留股份轉讓予潛在新迪馬股東，潛在新迪馬股東無法對迪馬及本公司的董事會及股東層面以及日常營運施加重要影響。

### 不競爭

#### 不競爭承諾

各控股股東已確認，彼等概無從事任何與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（本集團除外），或於其中擁有任何權益。為保障本集團免受任何潛在競爭，控股股東已於2021年2月20日以本公司（為其本身及為其附屬公司的利益）為受益人作出不可撤銷的不競爭承諾，據此，各控股股東已（其中包括）共同及個別向本集團不可撤銷及無條件地承諾，在相關期間（定義見下文）內的任何時間，各控股股東須並須促使彼等各自的聯繫人及／或彼等控制的公司（本集團除外）：

- (i) 不會直接或間接擁有或參與或進行或涉及與本集團於中國以及本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時經營上述業務的任何其他國家或司法權區現時及不時從事的業務（包括但不限於提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務）直接或間接構成競爭或可能構成競爭的所從事或擬從事的任何業務（「受限制活動」）或從中持有任何權利或權益（於各情況下，不論以股東、合夥人、代理或其他身份，亦不論是否獲得利潤、回報或其他利益）；
- (ii) 不得促使或誘使任何客戶、供應商或業務夥伴終止其與本集團的業務活動；
- (iii) 不得招攬本集團任何現有僱員於其或其聯繫人（本集團除外）任職；
- (iv) 未經本公司同意，不得利用因其身為控股股東或控股股東的董事而可能獲悉有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制活動；
- (v) 倘存在有關受限制活動的任何物業項目或新商機，須將有關物業項目或新商機轉介予本集團以供考慮；
- (vi) 不得投資或參與或進行受限制活動的任何物業項目或商機；及
- (vii) 促使其聯繫人（本集團除外）不會投資或參與受限制活動的任何物業項目或商機，惟下文所載的例外情況除外。



---

## 與控股股東的關係

---

上述第(i)至(vii)項承諾不適用於以下例外情況：控股股東的任何聯繫人(本集團除外)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限制活動或任何項目或商機(不論價值)，惟有關其主要條款的資料始終已向本公司及董事披露，且經董事(包括獨立非執行董事，惟於有關物業項目或商機中擁有實益權益的任何董事不得出席會議，而相關決議案已獲大多數獨立非執行董事正式通過)審閱及批准後，本公司須確認其拒絕涉及或從事或參與或進行與受限制活動有關的物業項目或商機，同時控股股東的有關聯繫人投資、參與或從事與受限制活動有關的物業項目或商機的主要條款亦須與向本公司所披露的主要條款大致相同或不得優於有關條款。在上文的規限下，倘控股股東的有關聯繫人決定涉及、從事或參與相關與受限制活動有關的物業項目或商機(不論直接或間接)，則涉及、從事或參與該等活動的條款須在切實可行的情況下盡快向本公司及董事披露。

各控股股東已無條件及不可撤銷地向本集團承諾，倘其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)(「**要約人**」)獲授或識別或獲提供任何與受限制活動直接或間接構成競爭或可能構成競爭的商業投資或商機(「**新機會**」)，則其將並將促使其聯繫人在切實可行的情況下盡快以下列方式將新機會轉介予本集團：

- (i) 各控股股東須且須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)轉介或促使轉介新機會予本集團，並須向本集團發出任何新機會的書面通知，當中載列合理所需的一切資料以供我們考慮(a)有關新機會是否會與受限制活動構成競爭；及(b)利用有關新機會是否符合本集團的利益(包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本的詳情)(「**要約通知**」)；及
- (ii) 要約人僅在下列情況下方有權利用新機會：(a)要約人已收到我們拒絕新機會的通知並確認有關新機會不會與受限制活動構成競爭；或(b)要約人於我們收到要約通知起計10個營業日內，並無接獲我們的有關通知。倘要約人所利用新機會的條款及條件發生重大變動，則要約人將按上文所述方式向本集團轉介經修訂的新機會。

---

## 與控股股東的關係

---

於收到要約通知後，我們將就(a)有關新機會是否會與受限制活動構成競爭；及(b)利用新機會是否符合本集團及股東的整體利益，向在有關事項中並無重大利益的獨立非執行董事徵詢意見及決定。

不競爭承諾須待下列條件達成後方可作實：(i)聯交所批准全球發售項下已發行及將予發行的所有H股及因超額配股權獲行使後而可能發行的H股之上市及買賣；及(ii)包銷協議項下包銷商的責任成為無條件(包括(倘相關)由於包銷商豁免任何條件)且包銷協議並未根據其條款或以其他方式終止。

就上述者而言，「有關期間」指自上市日期開始至以下日期屆滿(以較早者為準)的期間：

- (i) 控股股東及彼等聯繫人單獨或作為整體不再持有本公司30%或以上權益之日；及
- (ii) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市之日。

各控股股東已根據不競爭承諾向本集團承諾，將容許董事、彼等各自代表及本集團核數師充分取用各控股股東及彼等各自聯繫人的記錄，以確保遵守不競爭承諾的條款及條件。

各控股股東已根據不競爭承諾作出承諾，其須向本集團及本集團不時的董事(包括獨立非執行董事)提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾的條款及執行不競爭承諾進行年度檢討。各控股股東亦已承諾，將於我們年報中就遵守不競爭承諾的條款發表年度聲明。

### 企業管治措施

為妥善管理我們與控股股東之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，我們已採納以下企業管治措施：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年檢討控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況；
- (ii) 控股股東須提供本公司要求的所有必要資料，以供獨立非執行董事進行年度檢討及執行不競爭承諾；
- (iii) 我們將透過年報或以公告方式披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾所檢討事宜而作出的任何決定及相關基準；
- (iv) 我們將於年報的企業管治報告內披露不競爭承諾條款的遵守及執行情況；
- (v) 董事將遵守組織章程細則，其規定有利益關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (vi) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在適當情況下向外部人士尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (vii) 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則根據細則的適用條文，彼不得就批准有關事項的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數；
- (viii) 本公司將會監察本集團與關連人士之間的潛在或建議交易，並確保遵守上市規則第14A章，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定；

---

## 與控股股東的關係

---

- (ix) 本公司已委聘國泰君安融資有限公司為其合規顧問，以就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及內部控制的多項規定）向本集團提供建議及指引；
- (x) 審核委員會將每年檢討上述內部控制措施的有效性；及
- (xi) 倘董事亦於迪馬集團擔任職位，提名委員會將不時就董事履行其職責而審閱其獨立性，以確保有效管理利益衝突。

董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東及彼等各自的聯繫人與本集團之間的任何潛在利益衝突及保障股東（尤其是少數股東）的權益。

## 主要股東

### 主要股東

就我們董事所深知，於最後實際可行日期及緊隨全球發售完成後（惟不計及因超額配股權獲行使而將予發行的H股），以下人士將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團成員公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益：

### 於本公司的權益

股東 名稱／姓名	於全球發售 後所持有 股份類別	權益性質	於最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後	
			所持有 股份數目	於本公司的 概約持股 百分比 (%)	於相關類別 的概約持股 百分比 (附註1) (%)	於本公司 已發行股本 總額的概約 持股百分比 (附註2) (%)
天津澄方	內資股	實益擁有人	25,520,000	51.04	83.64	38.28
迪馬睿升	內資股	受控法團權益 (附註3)	25,520,000	51.04	83.64	38.28
迪馬	內資股	受控法團權益 (附註3)	25,520,000	51.04	83.64	38.28
重慶東銀	內資股	受控法團權益 (附註3)	25,520,000	51.04	83.64	38.28
羅先生	內資股	受控法團權益 (附註3)	25,520,000	51.04	83.64	38.28
趙女士	內資股	配偶權益 (附註4)	25,520,000	51.04	83.64	38.28

## 主要股東

股東 名稱／姓名	於全球發售 後所持有 股份類別	權益性質	於最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後	
			所持有 股份數目	於本公司的 概約持股 百分比 (%)	於相關類別 的概約持股 百分比 (附註1) (%)	於本公司 已發行股本 總額的概約 持股百分比 (附註2) (%)
天津合夥 范東先生	內資股	實益擁有人	4,990,000	9.98	16.36	7.48
	內資股	受控法團權益 (附註5)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
夏擎女士	內資股	配偶權益 (附註6)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
范子鳴先生	內資股	未滿18歲子女 權益(附註7)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
劉興先生	內資股	受控法團權益 (附註5)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
馬雪梅女士	內資股	配偶權益 (附註8)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
李昶霖先生	內資股	未滿18歲子女 權益(附註9)	4,990,000	9.98	16.36	7.48
栢天	非上市外資股	實益擁有人	12,705,000	25.41	65.19	19.06
瑞富資本集團 有限公司	非上市外資股	受控法團權益 (附註10)	12,705,000	25.41	65.19	19.06

## 主要股東

股東 名稱／姓名	於最後實際可行日期		緊隨全球發售完成後			
	於全球發售 後所持有 股份類別	權益性質	於本公司的 所持有 股份數目	於本公司的 概約持股 百分比 (%)	於相關類別 的概約持股 百分比 (附註1) (%)	於本公司 已發行股本 總額的概約 持股百分比 (附註2) (%)
王浩先生	非上市外資股	受控法團權益 (附註10)	12,705,000	25.41	65.19	19.06
張向農女士	非上市外資股	配偶權益 (附註11)	12,705,000	25.41	65.19	19.06
王昀初先生	非上市外資股	未滿18歲子女 權益(附註12)	12,705,000	25.41	65.19	19.06
嘉實物業	非上市外資股	實益擁有人 (附註13)	6,785,000	13.57	34.81	10.18

附註：

1. 乃基於緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲悉數行使的已發行30,510,000股內資股及19,490,000股非上市外資股計算。
2. 乃基於緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲悉數行使的已發行66,666,667股股份總數計算。
3. 於最後實際可行日期，天津澄方由迪馬睿升全資擁有，而迪馬睿升由迪馬全資擁有。於最後實際可行日期，迪馬為一家於上海證券交易所上市的A股公司，由重慶東銀及重慶碩潤分別擁有約34.76%及2.94%股權。重慶碩潤由重慶東銀及趙女士分別擁有約98.96%及1.04%股權，而重慶東銀由羅先生及趙女士分別擁有約77.78%及22.22%股權。根據證券及期貨條例，羅先生、重慶東銀、迪馬及迪馬睿升各自被視為於天津澄方持有的所有股份中擁有權益。
4. 趙女士為羅先生的配偶。根據證券及期貨條例，趙女士被視為於羅先生持有的所有股份中擁有權益。
5. 天津合夥分別由范東先生及劉興先生擁有約52.74%及37.18%股權。根據證券及期貨條例，范東先生及劉興先生各自被視為於天津合夥持有的全部股份中擁有權益。



---

## 主要股東

---

6. 夏擎女士為范東先生的配偶。根據證券及期貨條例，夏擎女士被視為於范東先生所持全部股份中擁有權益。
7. 范子鳴先生為范東先生的兒子且未滿18歲。根據證券及期貨條例，范子鳴先生被視為於范東先生所持全部股份中擁有權益。
8. 馬雪梅女士為劉興先生的配偶。根據證券及期貨條例，馬雪梅女士被視為於劉興先生所持全部股份中擁有權益。
9. 李昶霖先生為劉興先生的兒子且未滿18歲。根據證券及期貨條例，李昶霖先生被視為於劉興先生所持全部股份中擁有權益。
10. 於最後實際可行日期，栢天由瑞富資本集團有限公司全資擁有，而瑞富資本集團有限公司由王浩先生全資擁有。根據證券及期貨條例，瑞富資本集團有限公司及王浩先生各自被視為於栢天持有的所有股份中擁有權益。
11. 張向農女士為王浩先生的配偶。根據證券及期貨條例，張向農女士被視為於王浩先生所持全部股份中擁有權益。
12. 王昀初先生為王浩先生的兒子且未滿18歲。根據證券及期貨條例，王昀初先生被視為於王浩先生所持全部股份中擁有權益。
13. 根據證券及期貨條例，(i)Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC (即嘉實物業的唯一股東)；(ii)嘉實國際投資有限公司(即Harvest International Premium Value (Alternative Investments) Fund SPC的唯一股東)；(iii)Harvest Alternative Investment Group Limited (即嘉實國際投資有限公司的唯一股東)；(iv)嘉實國際資產管理有限公司(即Harvest Alternative Investment Group Limited的唯一股東)；(v)嘉實基金管理有限公司(即嘉實國際資產管理有限公司的唯一股東)；及(vi)中誠信託有限公司(即持有嘉實基金管理有限公司40%股權的權益持有人)各自均被視為於嘉實物業所持所有股份中擁有權益。

除本節上文「主要股東—於本公司的權益」一段所披露者外，董事並不知悉有任何其他人士將於緊隨全球發售完成後(假設超額配股權尚未行使)在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所(視乎情況而定)披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或我們任何附屬公司的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益。

除本招股章程有關東銀債務重組於「與控股股東的關係—東銀債務重組」一節所披露者外，我們並不知悉可能導致本公司控制權於任何後續日期發生任何變化的任何安排。

---

## 持續關連交易

---

本集團已與上市完成後將成為我們關連人士的訂約方訂立多份協議，於上市後，根據上市規則，本節所披露的交易將構成本公司的持續關連交易。

### (A) 全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 商標許可

於2020年12月25日，本公司與東原房地產訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，東原房地產同意不可撤回及無條件地向本公司授予不可轉讓非獨家許可，可自商標許可協議日起至商標屆滿日期（包括有關商標的重續期）按免版權費基準使用若干於中國註冊的商標。遵照協議訂約方的協商，商標許可協議將於相關商標屆滿、相關商標的註冊被撤銷、商標許可協議任何訂約方嚴重違約並且未在一個月內進行補救，或者任何法院或仲裁組織宣佈該協議在法律上無效時終止。有關許可商標的詳盡列表及詳情，請參閱本招股章程附錄六「有關本公司業務之進一步資料－8. 本集團的知識產權」一節。

我們認為，訂立為期超過三年的商標許可協議可確保我們的營運穩定性，並對我們及股東整體有利。獨家保薦人認為，訂立有關期限的此類協議符合正常業務慣例。

於最後實際可行日期，東原房地產作為許可商標的註冊擁有人，為我們控股股東之一迪馬的非全資附屬公司。就上市規則而言，東原房地產及迪馬均為本公司的關連人士。因此，於上市後，商標許可協議項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於許可商標使用權乃按免版權費基準授予本集團，故商標許可協議項下擬進行交易將於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

**(B) 須遵守申報、年度審閱、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**

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供物業管理服務。

根據物業管理服務總協議收取的物業管理費須參考現行市價（計及物業項目所在位置、預計營運成本（包括（其中包括）勞工成本、材料成本及行政成本）、過往交易金額及本集團向獨立第三方提供可比服務的收費價格後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方獲提供的價格收取。由於物業管理服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司需於每月第10日至第15日之前結算物業管理服務費（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司按月結算物業管理費，上個月的物業管理費於下個月結算。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶及供應商－客戶」一節。

於往績記錄期間，迪馬集團及聯屬公司應付本集團的物業管理費總額分別約為人民幣16.9百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣43.5百萬元。

估計截至2023年12月31日止兩個年度各年就物業管理服務總協議項下擬進行交易應付本集團的物業管理費最高金額將分別不超過人民幣65.5百萬元及人民幣87.1百萬元。該等年度上限乃根據（其中包括）對未出售或空置物業單位估計收取的物業管理費、其按未出售或空置物業單位面積、每平方米物業管理費用及空置時長計算。估計在管建築面積約為10百萬平方米的共約65個物業項目將於截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團交付，考慮到截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團所交付物業項目數量之增加，向迪馬集團所收取未出售或空置物業單元之物業管理費亦有望增加。連同來自往年訂立之物業管理項目所貢獻的累計收益，截至2023年12月31日止兩個年度，該等年度上限的同比增長約為26%及33%，而經考慮以下因素後，這符合向

---

## 持續關連交易

---

迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)提供物業管理服務的預期增長。截至2021年12月31日止年度迪馬及聯屬公司就物業管理服務總協議項下擬進行交易應付本集團的原物業管理費最高金額為人民幣52.1百萬元。迪馬集團及聯屬公司應付本公司的物業管理費總額最終約為人民幣43.5百萬元。該差額約人民幣8.6百萬元(即2021年度上限約人民幣52.1百萬元及實際金額約人民幣43.5百萬元的差額)作為緩衝金額，為本公司就我們對於自迪馬集團及聯屬公司收取物業管理費的管理留有空間及靈活性，因此，若干緩衝金額已計入截至2022年及2023年12月31日止年度的年度上限。

預計向迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)提供物業管理服務的年度上限較往績記錄期間的過往交易金額增加主要是由於考慮到迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)的最新經營表現及其彼等發展計劃，與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間訂立的物業管理服務協議數目增加及預期迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)對物業管理服務的需求增加所致。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下於相關情況下被視為屬合理公平的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額；
- 基於我們與迪馬集團現時簽署的物業管理服務協議計算的截至2023年12月31日止兩個年度的估計交易金額。於2021年12月31日，我們訂約管理源自迪馬集團及聯屬公司的總合約建築面積約為20.7百萬平方米的123項物業項目；
- 於往績記錄期間的相關服務產生的成本；

- 迪馬集團截至2023年12月31日止兩個年度將交付物業項目的估計規模及數量，乃基於迪馬集團於2020年12月31日總建築面積及土地儲備。根據迪馬集團截至2020年12月31日止年度的年度報告，於2020年12月31日，迪馬集團擁有分別約為3.8百萬平方米及17.6百萬平方米的土地儲備及總規劃計容面積。於2021年9月30日，迪馬集團擁有分別約為3.2百萬平方米及20.9百萬平方米的土地儲備及總規劃建築面積；
- 我們管理的迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）所開發物業項目的比例以及我們截至2023年12月31日止兩個年度的估計營運能力；及
- 就源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的住宅及非住宅物業收取的估計月度物業管理費，並假設與截至2020年12月31日止年度收取的月均物業管理費相同。

## 2. 提供協銷服務及其他增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立協銷及其他增值服務總協議（「**增值服務總協議**」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供增值服務，包括（其中包括）協銷服務（「**協銷服務**」）、前介諮詢及檢驗服務（「**前期規劃服務**」）。

## 持續關連交易

下表載列增值服務總協議所載各項服務的交易描述、過往交易金額、日後交易金額的年度上限及上市規則涵義詳情：

	協銷服務	前期規劃服務	
交易描述	協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務。	提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務。	
付款條款	由於增值服務總協議為框架協議，該協議並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司需於每月第10日至第15日之前結算物業管理服務費（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司根據相關服務的具體工作進度及完成時間結算相關服務費用。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶及供應商－客戶」一節。		
日後年度上限的釐定基準	考慮公開市場相若服務的現行市價及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。		
過往交易金額	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
	122,136	194,331	217,798
日後交易的年度上限	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
	245,700	298,200	

協銷服務

前期規劃服務

釐定上述年度上限考慮的因素

- 往績記錄期間的過往交易金額；
- 2018年至2020年，迪馬集團的總建築面積按複合年增長率約16.0%增加。於2020年12月31日，迪馬集團總規劃建築面積約為17.6百萬平方米；及
- 截至2023年12月31日止兩個年度，物業項目數目預期增長乃參考(a)過往交易金額增長率；及(b)迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)業務發展計劃以及本集團對迪馬集團新物業項目的數目估計。

截至2023年12月31日止兩個年度，有關該等年度上限的同比百分比變動約為13%及21%。2022年及2023年的相關增幅符合與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間就前期規劃服務及協銷服務訂立的服務協議總數的增長及將訂立的服務協議預期增長。

協銷服務之年度上限由我們提供協銷服務的現有物業項目數量、迪馬集團的新物業項目預期數量以及經參考關於提供協銷服務的現有協議的預計新物業項目協銷服務合約總數計算所得。前期規劃服務的年度上限由迪馬集團及聯屬公司所開發及交付的物業項目數量、預計由迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)開發及交付的預期物業項目數量及經參考關於提供前期規劃服務的現有協議的前期規劃服務的預計合約金額計算所得。估計在管建築面積約為10百萬平方米的共約65個物業項目將於截至2023年12月31日止兩個年度由迪馬集團交付。因為將由迪馬集團交付之物業項目數量增加，截至2023年12月31日止兩個年度協銷服務及前期規劃服務之年度上限增加。



### 3. 提供社區增值服務

於2021年3月10日，本公司與迪馬集團訂立社區增值服務總協議（「社區增值服務總協議」），據此，本集團同意自上市日期起至2023年12月31日向迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）提供社區增值服務，包括停車位管理及停車位及物業銷售服務（「管理及代理服務」）、社區活動策劃服務（「社區活動策劃服務」）及其他社區增值服務。

下表載列社區增值服務總協議所載各項服務的交易描述、過往交易金額、日後交易金額的年度上限及上市規則涵義詳情：

	管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務
交易描述	提供(i)停車位管理服務（包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費）；及(ii)停車位及物業銷售服務（包括但不限於為位於源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務）。	為住戶及物業開發商籌辦活動。
付款條款	由於社區增值服務總協議為框架協議，並無明確規定任何償還條款。一般而言，迪馬集團及聯屬公司須於發票日期起計十至三十個工作日內結算相關服務費用（按個別具體情況釐定）。一般而言，迪馬集團及聯屬公司按一個月或一個季度結算相關服務費用。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－客戶及供應商－客戶」一節。	

## 持續關連交易

	管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務	
日後年度上限的 釐定基準	考慮公開市場相若服務的現行市價(計及停車位的位置及條件以及人力成本等預計營運成本)及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。	考慮公開市場相若服務的現行市價及往績記錄期間的過往收費標準後公平磋商釐定。相關服務費須按一般商業條款及不優於我們獨立第三方客戶獲提供的價格收取。	
過往交易金額	截至12月31日止年度		
	<b>2019年</b> 人民幣千元	<b>2020年</b> 人民幣千元	<b>2021年</b> 人民幣千元
	72,032	85,658	113,651
日後交易的 年度上限	截至12月31日止年度		
	<b>2022年</b> 人民幣千元	<b>2023年</b> 人民幣千元	
	122,130	132,770	
釐定上述年度上 限考慮的因素	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 往績記錄期間的過往交易金額；及</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 往績記錄期間的過往交易金額；及</li> </ul>	

管理及代理服務	社區活動策劃服務及 其他社區增值服務
<ul style="list-style-type: none"><li>截至2023年12月31日止兩個年度，迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)將予開發並由本集團管理及協銷的停車位數目預期增長乃基於迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)的未來發展計劃。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>參考我們於往績記錄期間的收費標準預計每年就社區活動策劃服務及其他社區增值服務收費標準增加以及考慮(其中包括)往後年度相關服務的人力成本增加，預計有關服務的相關成本及市場價格增加。</li></ul>

截至2023年12月31日止兩個年度，有關該等年度上限的同比百分比變動約為7%及9%。相關增幅符合與迪馬集團及聯屬公司於往績記錄期間就管理及代理服務訂立的服務協議總數的增長及將訂立的服務協議預期增長。

車位管理服務的年度上限乃按空置車位數、單位車位管理費及空置期長短計算。預計合共有約65個在管建築面積約10百萬平方米的物業項目將由迪馬集團於截至2023年12月31日止兩個年度交付。截至2023年12月31日止兩個年度的車位管理服務年度上限的增加與待迪馬集團交付的物業項目數目的增加一致。

車位及物業銷售服務的年度上限乃根據預期銷量及佣金率計算。預計截至2023年12月31日止兩個年度，我們將獲委聘就位於源自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目的合共79個新停車位提供銷售服務。截至2023年12月31日止兩個年度車位及物業銷售服務的年度上限增加與來自迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）的物業項目中的車位及物業數目的增加一致。

社區活動策劃服務及其他社區增值服務的年度上限根據迪馬集團及聯屬公司開發的物業項目數、迪馬集團及聯屬公司（包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司）擬開發的預計物業項目數及社區活動策劃服務及其他社區增值服務的預計合約金額，參考與相同服務相關的現有合約計算。預計合共有約65個在管建築面積約10百萬平方米的物業項目將由迪馬集團於截至2023年12月31日止兩個年度交付。截至2023年12月31日止兩個年度的社區活動策劃服務及其他社區增值服務年度上限的增加與待由迪馬集團交付的物業項目數目的增加一致。

### **物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議的上市規則涵義**

迪馬為我們控股股東之一，因此，就上市規則而言，迪馬為本公司的關連人士。因此，於上市後，物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下擬進行交易將構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

按個別基準而言，有關物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下的最高年度上限的上市規則項下各項適用百分比率各自均超過5%。

---

## 持續關連交易

---

此外，由於(i)物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議各自項下訂約方均為同一人士；(ii)所有有關該等協議項下擬進行交易的標的事宜涵蓋(其中包括)我們提供予迪馬集團及聯屬公司(包括上市規則所界定的迪馬集團的聯屬公司)的物業管理服務；及(iii)該等協議乃於相同的12個月期間內訂立，因此該等協議項下交易應根據上市規則第14A.81至14A.83條予以合計。因此，截至2023年12月31日止兩個年度，上述交易的合計年度上限分別為約人民幣433.3百萬元及人民幣518.1百萬元。由於合計交易的最高年度上限的上市規則項下各項適用百分比率(利潤率除外)各自均將超過5%，物業管理服務總協議、增值服務總協議及社區增值服務總協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

根據上市規則，本節上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條的規定申請，而聯交所亦已向我們授出，豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關本節上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限(見上文所述)所載相關數額的條件達成與否而定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

## 董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，於上市後繼續進行本節所述的所有持續關連交易符合本集團的利益，該等交易均按一般商業條款或更佳條款進行，且於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為(i)本節上文「(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」一段所述的持續關連交易已於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

---

## 股 本

---

本章節呈列有關全球發售完成前及完成後股本的若干資料：

### 於全球發售前

於最後實際可行日期，我們註冊資本及已發行股本為人民幣50,000,000元，分為每股面值人民幣1.00元的50,000,000股股份，包括30,510,000股內資股及19,490,000股非上市外資股。

於2021年10月11日，我們獲得中國證監會批准，根據全球發售發行不超過19,166,667股每股面值人民幣1.00元的H股。因此，上市後，於悉數行使超額配股權前，每股面值人民幣1.00元的合共66,666,667股股份將於上市後發行。

### 於全球發售完成後

緊隨全球發售完成後，假設超額配股權尚未獲行使，我們的註冊資本及已發行股本將如下所示：

股份數目	股份類別	已發行股本 概約百分比
30,510,000	已發行內資股 <sup>(1)</sup>	46%
19,490,000	已發行非上市外資股 <sup>(2)</sup>	29%
<u>16,666,667</u>	本公司根據全球發售將予發行的H股	<u>25.0%</u>
<u><u>66,666,667</u></u>	總計	<u><u>100.0%</u></u>



## 股本

緊隨全球發售完成後及假設超額配股權已獲悉數行使，我們的註冊資本及已發行股本將如下所示：

股份數目	股份類別	已發行股本 概約百分比
30,510,000	已發行內資股 <sup>(1)</sup>	44.1%
19,490,000	已發行非上市外資股 <sup>(2)</sup>	28.2%
<u>19,166,667</u>	本公司根據全球發售將予發行的H股	<u>27.7%</u>
<u><u>69,166,667</u></u>	總計	<u><u>100.00%</u></u>

附註：

1. 該等內資股由現有股東，即天津澄方及天津合夥持有，並可轉換為H股。請參閱本節下文「非上市股份轉換為H股」一段。
2. 該等非上市外資股由現有股東，即栢天及嘉實物業持有，並可轉換為H股。請參閱本節下文「非上市股份轉換為H股」一段。

## 假設

本表格假設全球發售已屬無條件，而據此發行股份乃按本招股章程所述方式進行。

於上市後，本公司將維持的最低公眾持股量為本公司已發行股本的25%。

## 我們的股份

於全球發售完成後，我們將持有三種類別股份：內資股、非上市外資股及H股。內資股、非上市外資股及H股均為本公司股本的普通股。H股僅可以港元認購及買賣。另一方面，內資股僅可以人民幣認購及轉讓。非上市外資股可以人民幣以外的任何外幣認購及買賣。除中國若干合資格境內機構投資者以及根據滬港通及深港通若干中國合資格投資者以及根據中國有關法律法規或經任何主管部門批准有權持有H股的其他人士外，H股一般不可由中國法定或自然人士認購或於彼等之間買賣。內資股僅可由中國法定或自然人士、合資格境外機構投資者或合資格境外戰略投資者認購或於彼等之間買賣。非上市外資股僅可由非中國法人或非中國自然人認購並於彼等之間買賣。我們必須就H股以港元支付所有股息、就內資股以人民幣支付所有股息，以及就所有非上市外資股以人民幣以外的外幣支付所有股息。

截至本招股章程日期，內資股及非上市外資股為非上市股份，並未於任何證券交易所上市或買賣。於全球發售完成後，所有非上市股份將為由我們現有四名股東持有的內資股及非上市外資股。「非上市股份」一詞用以描述若干股份是否於一間證券交易所上市，但並非中國法例所獨有。鑒於以上所述，我們的中國法律顧問建議，組織章程細則所用「非上市股份」一詞概無與任何中國法律或法規（包括特別規定及必備條款）抵觸及不一致。

我們的發起人（即天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業）持有作為發起人股份（定義見《中國公司法》）的現有50,000,000股股份（合共）。根據《中國公司法》，發起人股份於我們轉換為一間股份有限公司之日2020年12月17日起一年期間內不可售出。《中國公司法》進一步規定，就一間公司公開股份發售而言，該公司於發售前的已發行股份不得於任何證券交易所上市日期起一年內轉讓。獲中國證監會批准及聯交所同意後，非上市股份可轉換為H股。

除本招股章程所述者外以及就寄發予我們股東的通告及財務報告、爭議解決、我們股東名冊不同部分的股份登記、股份轉讓方法以及委任股息獲收代理而言（均於組織章程細則中提及且於本招股章程附錄六概述），我們的非上市股份及H股將於所有方面享有同等地位，特別是與於本招股章程日期後將予宣派、派付或作出的所有股息或分

配享有同地位(除就內資股以人民幣支付股息，就非上市外資股以人民幣以外的外幣支付股息以及就H股以港元支付股息之外)。然而，非上市股份轉讓受限於中國法例可不時施加的相關限制。除全球發售外，我們概不建議進行任何公開或私人發行或自本招股章程日期起六個月內與全球發售同時配售證券。我們概無批准除全球發售外的任何股份發行計劃。

### 非上市股份轉換為H股

於全球發售完成後，本公司將有三類股份，即內資股、非上市外資股及H股。根據國務院證券監督管理機構及組織章程細則的規定，非上市股份可轉換成H股。有關經轉換股份可於境外證券交易所上市或買賣，但有關經轉換股份轉換及買賣僅於辦妥所有必要的內部批准程序，並獲得中國有關監管機構(包括中國證監會)及有關境外證券交易所批准後方可生效。此外，有關轉換及買賣須在所有方面遵守國務院證券監督管理機構制定的條例及有關境外證券交易所制定的條例、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所上市須獲得聯交所批准。根據本節所述將非上市股份轉換為H股的方法及程序，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，以便轉換程序可於因H股股東登記名冊登記而知會聯交所及交付有關股份後，即時完成。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，故我們在香港上市時毋須作出事先上市申請。

在境外證券交易所轉換、上市及買賣經轉換股份毋須獲類別股東表決通過。任何經轉換股份在我們上市後在聯交所申請上市，須以公告方式事先知會股東及公眾有關建議轉換方可作實。

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證券登記結算撤銷，而我們會將有關股份在於香港存置的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H股股份過戶登記處登記必須符合下列條件：(i)H股股份過戶登記處致函聯交所，確認有關H股已妥為登記於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不時生效的上市規則、中央

結算系統一般規則以及中央結算系統運作程序規則。於經轉讓股份在H股股東名冊重新登記前，有關股份不得作為H股上市。

截至最後實際可行日期，據董事所深知，董事並不知悉任何內資股及／或非上市外資股持有人有意將所有或部分內資股及／或非上市外資股轉換為H股。

### 未於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發佈的《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個工作日內於中國證券登記結算登記未於境外證券交易所上市的股份。

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2021年12月31日及截至該日止三個年度的綜合財務報表及所隨附的附註一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱讀本招股章程附錄一所載的會計師報告全文，而非僅依賴本節所載的資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，其反映現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於本集團根據我們的經驗及對過往趨勢、現狀及預期未來發展的認知以及本集團認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展是否將符合本集團的預期及預測，乃取決於本集團無法控制的多項風險及不明朗因素。有關更多資料，請閣下參閱本招股章程「風險因素」一節。

## 概覽

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。我們已在中國提供物業管理服務逾17年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使我們從許多競爭對手中脫穎而出。於2021年12月31日，我們在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。多年來，我們採取的發展戰略，是通過在我們管理的物業項目所在的現有城市擴大業務組合，同時進入我們認為具有高增長潛力的新城市。於2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約28.2百萬平方米。其中，133個為住宅物業及192個為非住宅物業。於2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。於2021年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋的總在管建築面積約50.0%為源自迪馬集團及聯屬公司的物業。

我們於往績記錄期間經歷快速增長。我們的收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約113.4%至2021年的約人民幣1,193.4百萬元，複合年增長率約為46.1%。我們的毛利由2019年的約人民幣132.7百萬元分別增至2020年的約人民幣216.0百萬元及2021年的人民幣約308.9百萬元，於2019年至2021年間增加約132.8%。我們的毛利率由2019年的約23.7%增至2020年的約28.2%，而於2021年降至約25.9%。我們的年內利

潤由2019年的約人民幣25.6百萬元增至2020年的約人民幣84.5百萬元，並增至2021年的約人民幣130.4百萬元，於2019年至2021年間增加約409.4%。此外，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米，增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並分別進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

### 呈列基準

編製我們的歷史財務資料所應用的主要會計政策乃依據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及負債（其按公平值列賬）作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對我們歷史財務資料具有重要意義的範疇於本招股章程附錄一所載會計師報告附註4披露。

本集團於整個往績記錄期間貫徹應用於2020年1月1日開始的財政年度強制生效的所有生效準則、準則修訂本及詮釋。

### 採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

我們採納全面追溯應用香港財務報告準則第16號「租賃」（取代原有準則香港會計準則第17號「租賃」、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港（常務詮釋委員會）－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」），並已於整個往績記錄期間貫徹應用。

## 影響我們財務狀況及經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績一直且將繼續受多項因素影響，包括本招股章程「風險因素」一節所載的因素及下文討論的因素：

### 我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管建築面積所影響。於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自物業管理服務，分別佔我們於截至2021年12月31日止三個年度總收益約46.0%、45.6%及52.7%。因此，我們的收益增長取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而該能力則受我們重續現有物業管理服務協議及獲取新服務協議能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2019年、2020年及2021年12月31日，其分別約為11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。於2019年、2020年及2021年12月31日，源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別佔我們總在管建築面積約76.7%、52.9%及50.0%。我們一直致力擴大提供物業管理服務予來自其他來源的物業項目，以獲得額外的收益來源及使我們的物業組合多元化。於往績記錄期間，我們來自其他來源的在管建築面積穩步增長，於2019年、2020年及2021年12月31日的佔比分別約為23.3%、47.1%及50.0%。我們獲取其他來源物業項目的能力將為我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供的服務作補充，並推動我們的收益及利潤持續增長。



## 財務資料

### 服務組合

我們的經營業績受我們服務組合所影響。於往績記錄期間，我們三條業務線（即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務）的利潤率均不同。此外，我們管理的不同物業類型（住宅或非住宅）亦可能產生不同的利潤率。我們不同業務線的利潤率一般取決於所提供服務的類型、所收取的費用及我們在不同安排下所承擔的成本。倘我們三條業務線的收益貢獻結構發生任何變動，任何業務線的利潤率發生變動或在管物業項目類型的組合變動，均可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於往績記錄期間我們按服務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	45,335	17.6	82,089	23.5	145,560	23.1
社區增值服務	55,165	31.4	70,655	34.5	85,268	29.7
非業主增值服務	32,190	25.5	63,245	29.7	78,095	28.1
<b>整體</b>	<b>132,690</b>	<b>23.7</b>	<b>215,989</b>	<b>28.2</b>	<b>308,923</b>	<b>25.9</b>

### 定價、品牌化及市場地位

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持或提高我們就服務收取費率的能力所影響，而該能力部分受我們於中國物業管理行業的品牌知名度及定位所影響。我們的住宅物業管理服務可能須遵守中國法律法規項下的定價管制。我們利用品牌化為我們的服務定價，並考慮特徵、位置、我們的預算、目標利潤率、業主和住戶狀況、我們的服務範圍及質素、當地政府對物業管理費的指導價（如適用）以及位於同一區域的可資比較物業的定價等因素。我們致力平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護作為優質物業管理服務提供商形象的能力。倘在釐定價格時未能平衡各項因素，則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

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關平均物業管理費率的假定波動對年內收益及利潤的影響(假設所有其他變量恆定)。根據往績記錄期間過往波動情況,假設平均物業管理費率的波動約為6.5%及15.7%:

	收益增加/(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均物業管理費增加/減少:			
+6.5%	16,779	22,785	41,024
+15.7%	40,343	54,782	98,635
-6.5%	(16,779)	(22,785)	(41,024)
-15.7%	(40,343)	(54,782)	(98,635)

	除稅前利潤增加/(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均物業管理費增加/減少:			
+6.5%	2,055	6,436	10,046
+15.7%	4,940	15,475	24,154
-6.5%	(2,055)	(6,436)	(10,046)
-15.7%	(4,940)	(15,475)	(24,154)

我們致力在重續即將到期的物業管理服務協議時維持或提高我們的物業管理費率,以維持或提高我們的利潤率,從而應對我們物業管理服務標準或範圍的提升以及成本的增加。我們提高費率的能力將受我們維持及提升品牌的能力以及中國有關當局施加的任何定價管制所影響。

### 管理勞工成本及開支以及分包成本的能力

由於物業管理屬勞工密集行業,故勞工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期間,我們的勞工成本因業務擴張及平均薪資增加而增加。截至2021年12月31日止三個年度,我們的勞工成本分別約佔我們銷售成本的49.8%、43.7%及43.1%。

## 財務資料

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關勞工成本的假定波動對除所得稅前利潤的影響(假設所有其他變量恆定)。根據往績記錄期間過往波動情況,假設勞工成本的波動為13.3%及58.3%:

	除稅前利潤增加/(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
勞工成本增加/減少:			
+13.3%	(28,264)	(32,009)	(50,661)
+58.3%	(123,831)	(140,241)	(221,962)
-13.3%	28,264	32,009	50,661
-58.3%	123,831	140,241	221,962

我們亦已將清潔、安保及園藝服務等若干服務分包予第三方分包商。於往績記錄期間,我們的分包成本分別約為人民幣110.2百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣311.9百萬元,分別約佔我們銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。於往績記錄期間,分包成本增加乃主要由於業務擴張所致,其反映於在管建築面積及我們管理的物業項目數目增加。

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關分包成本的假定波動對除所得稅前利潤的影響(假設所有其他變量恆定)。根據往績記錄期間過往波動情況,假設分包成本的波動約為46.1%及92.2%:

	除稅前利潤增加/(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分包成本增加/減少:			
+46.1%	(50,783)	(74,809)	(143,380)
+92.2%	(101,586)	(149,649)	(287,654)
-46.1%	50,783	74,809	143,380
-92.2%	101,586	149,649	287,654

為應對不斷上漲的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，例如運用技術解決方案替代人力及控制勞工成本，將若干勞工密集型任務分包予第三方，同時維持對第三方服務的密切監督，優化我們的員工結構及安排表以提高效率及標準化與我們各項服務相關的操作程序。

有關我們標準化操作程序的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－標準化及數字化」一節。

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與中國大型國有及區域性物業管理公司競爭。我們在與競爭對手的競爭中取得成功的能力影響我們發展業務及提高經營業績的能力。我們一直專注並將繼續專注保持我們在經營規模、定價、服務質素、品牌知名度及財務資源等方面的競爭力，以獲得更大的市場份額及增加我們的在管建築面積，從而直接增加及提升我們的經營業績。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」及「業務－競爭」各節。

### 重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要

我們已識別出對編製我們財務報表而言屬重大的若干會計政策以及關鍵會計判斷及估計。我們的重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2及4。

我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目需要管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設(如適用)變動的敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所使用最重大估計及判斷的會計政策。

## 收益確認

我們提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

### 物業管理服務

由於本集團履約時客戶同時收到並消耗本集團提供的利益，提供物業管理服務所得收益於提供相關服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就我們按包幹制管理的物業項目所得的物業管理服務收入而言，倘我們主要負責向業主提供物業管理服務，則我們將自業主的已收或應收物業管理費確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就我們按酬金制管理的物業項目所得的物業管理服務收入而言，我們就安排及監控其他供應商向業主提供的服務確認酬金為收益，而酬金乃根據自物業單位所收或應收的總物業管理費若干百分比計算。

### 社區增值服務

社區增值服務主要包括：

- (a) 停車位管理服務：其費用按淨額基準按所收取停車費總額的預定百分比確認為收益，有關金額與完成的履約價值直接對應；

(b) 停車位及物業銷售服務：

有關服務包括：

- 停車位及物業銷售代理服務：由於我們作為有關服務的代理行事，我們按淨額基準確認酬金，酬金於停車位及物業交付予客戶時按售價百分比計算；及
- 停車位銷售業務：由於我們作為有關業務的負責人行事，其所得收益於停車位控制權轉移至客戶時確認；

(c) 公共資源管理服務：我們於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比按業主賺取的部分收入計算得出；

(d) 物業代理服務：

有關服務包括：

- 有關租賃的物業代理服務，其中我們於提供有關服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金；及
- 物業銷售代理服務，其中我們按淨額基準確認酬金，酬金於物業交付予客戶時按售價百分比計算；

(e) 社區活動策劃服務：其所得收益於提供有關服務時按總額基準確認；

(f) 公用事業維護服務：其所得收益於提供有關服務時確認；及

(g) 裝修廢品處理服務：其所得收益於提供有關服務時確認。

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：

- (i) 協銷服務：現場協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務水平按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益；
- (ii) 保養及裝修服務：我們向物業開發商提供保養及裝修服務，而我們就此預先與客戶協定服務價格並按總額基準確認為收益，而確認金額則為我們有權開票金額並與已履約價值直接對應；
- (iii) 前介諮詢及檢驗服務：我們預先與客戶協定服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益；及
- (iv) 額外定製服務：我們於提供相關服務時確認收益。

倘合約一方已履約，我們於資產負債表內將合約呈列為一項合約資產或合約負債，視乎我們履約與客戶付款的關係而定。

合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或我們有權收取無條件代價款項，則在我們向客戶轉移服務前，我們會於收到付款或入賬應收款項時（以較早者為準）將有關合約呈列為一項合約負債。合約負債為我們向客戶轉移服務的責任，而我們已就此自客戶收取代價（或某已到期代價款項）。

我們於有權無條件收取代價時將應收款項入賬。倘在代價僅需待時間過去即到期支付，收取代價的權利即為無條件。



獲取合約所產生的增量成本(如可收回)會於確認相關收益時資本化及列作資產，並在其後攤銷。倘攤銷期少於12個月，我們應用可行權宜方法將獲取合約的增量成本即時確認為一項開支。

### 無形資產

#### 商譽

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量。我們根據個別收購基準按公平值或按非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。收購相關成本於產生時列為開支。

已轉讓的代價、被收購方的任何非控股權益金額以及被收購方的任何先前股權於收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額乃入賬為商譽。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。就減值測試而言，業務合併中所收購的商譽分配予預期會受惠於產生商譽的合併協同效益的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽按低於經營分部層面的附屬公司層面分配及監控。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額(為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者)可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回。

#### 客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期可使用年期八年計算。

#### 軟件

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期五年內攤銷。

### 非金融資產減值

商譽和可使用年期無限的無形資產無需進行攤銷並且需每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和可使用年期無限的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除出售成本及使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。減值的非金融資產（商譽除外）乃於各報告期末就可能的減值撥回進行檢討。

### 金融資產／負債的公平值

如本招股章程附錄一會計師報告附註3.3(b)所載，我們按公平值計入損益的金融資產主要包括我們於2018年投資中國一家聲譽良好的商業銀行的結構性存款，而按公平值計入損益的金融負債指就業務合併而應付的或然代價。我們將該等結構性存款及有關應付或然代價分別歸類為按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入損益的金融負債，且其不存在活躍市場中的報價。該金融資產及負債的公平值採用現金流量折現法確定，其不可觀察輸入數據為預期收益率。估值師建立的估值模型最大限度地利用了市場輸入數據，並盡可能少地依賴我們自己的具體數據。惟應注意部分輸入數據（如預期回報率、不可觀察輸入數據與公平值的關係、概率加權平均值）需要管理層進行估計。定期審核管理層的估計和假設，並在必要時進行調整。倘任何估計及假設發生變化，可能會導致按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值發生變化。金融資產及負債的公平值載於附錄一會計師報告附註3.3(b)。

我們主要就現金管理目的投資該等結構性產品。我們已實施一系列有關投資的內部控制政策及規則，以確保投資目的為保存資金及流動性，而我們僅於少數情況下購買金融產品。我們的財務部門負責就投資機會提出建議，而財務部門的投資決定須待財務中心批准後，方可作出。於制定金融產品的投資方案前，我們的財務部門會確保即使於購買有關金融產品後，我們仍有充裕營運資金用於日常經營需要以及資本開支。我們於挑選金融產品時採取審慎方針。作出投資決定時，我們的財務中心會(i)評估結構性產品的性質；(ii)考慮所有關於評估結構性產品利弊的資料；(iii)基於產品類

型、條款及有關金融產品的潛在收益比較不同銀行及金融機構提供的金融產品。我們的投資決定乃按個別基準並經審慎及周詳考慮現金流量及營運需求後作出。為控制我們的風險，我們定期監管我們所購買金融產品的表現，並採取及時舉措以管理我們的投資。

就金融資產的估值而言，董事基於所收到的專業意見，採取以下程序：(i)審核結構性存款協議的條款；(ii)認真審閱有關估值的政策、根據香港財務報告準則編製的財務報表及其他支持文件；(iii)認真考慮所有信息，特別是需要管理層評價及估計的非市場相關資料輸入數據（如預期回報率、不可觀察輸入數據與公平值的關係、概率加權平均值）；及(iv)充分掌握相關金融工具估值採用的方法、假設及主要參數。就有關金融負債的估值而言，董事基於所收到的專業意見採取以下程序：(i)審核有關業務合併的股權轉讓協議條款；(ii)聘用獨立估值師，提供估值師進行估值程序所需的財務及非財務資料及就相關假設與估值師討論；(iii)仔細考慮所有資料，特別是需要管理層評估及估計的非市場相關資料輸入數據（例如折現率、缺乏市場流通性折現率及預期波動率）；及(iv)審核估值師編製的估值報告及結果。基於上述程序，董事認為估值分析乃屬公平及合理，以及本集團的財務報表編製得當。

就本公司第三層級金融資產的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於：(i)與本公司管理層討論並開展盡職調查，以了解（其中包括）金融工具的性質及細節、本公司進行的相關估值工作、以及對此類金融工具進行估值所採用的方法、假設及主要參數；(ii)取得並審閱第三層級金融資產所涉及的相關合約；(iii)取得並審閱本集團投資第三層級金融資產的內部政策及程序；(iv)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告內的有關附註；及(v)與申報會計師對其就本集團整體歷史財務資料發表意見開展的審核程序進行盡職調查。

就本公司按公平值列賬的金融負債的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於：(i)與本公司管理層討論並開展盡職調查，以了解(其中包括)關於收購廣西盛康的股權轉讓協議條款；(ii)取得並審閱相關股權轉讓協議；(iii)取得並審閱外部估值師就評估廣西盛康而編製的估值報告；(iv)訪問外部估值師，以了解其使用的方法、假設及主要參數；(v)取得並審閱本集團的相關內部政策及程序；(vi)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告內的有關附註；及(vii)與申報會計師進行討論，以了解其就本集團整體歷史財務資料發表意見開展的審核程序。

基於上述由獨家保薦人進行的盡職調查，並考慮到本公司管理層履行的工作以及申報會計師出具的無保留意見(即本招股章程附錄一所載會計師報告真實公允地反映本集團整體的財務狀況及表現)，概無會導致獨家保薦人對本公司就第三層級金融資產及負債進行的估值分析產生質疑的事件須提請獨家保薦人垂注。

金融資產及負債的公平值計量詳情，尤其是公平值層級、估值技術及關鍵輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據、第三層級不可觀察輸入數據與公平值的關係披露於本招股章程附錄一會計師報告(由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具)附註3.3(b)。申報會計師對本集團於往績記錄期間的整體歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列於所示期間我們的綜合全面收入表：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
收益	559,154	766,802	1,193,423
銷售成本	<u>(426,464)</u>	<u>(550,813)</u>	<u>(884,500)</u>
毛利	132,690	215,989	308,923
銷售及營銷開支	(17,204)	(23,497)	(27,771)
行政開支	(100,394)	(103,481)	(139,284)
金融資產減值(虧損)/收益淨額	3,213	(1,315)	(3,522)
其他收入	7,419	5,808	9,554
其他收益/(虧損)－淨額	<u>(54)</u>	<u>(110)</u>	<u>(315)</u>
經營利潤/(虧損)	25,670	93,394	147,585
融資收入	13,061	235	325
融資成本	<u>(12,747)</u>	<u>(656)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入/(成本)－淨額	314	(421)	(708)
分佔按權益法入賬的投資業績	<u>5,521</u>	<u>5,717</u>	<u>7,162</u>
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
所得稅開支	<u>(5,913)</u>	<u>(14,222)</u>	<u>(23,644)</u>
年內利潤	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>
年內全面收入總額	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>
以下人士應佔年內利潤及 全面收入/(虧損)總額：			
－ 本公司擁有人	25,667	84,714	128,720
－ 非控股權益	<u>(75)</u>	<u>(246)</u>	<u>1,675</u>
	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>

綜合全面收入表的主要項目

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要源自三條業務線，即(a)物業管理服務；(b)社區增值服務；及(c)非業主增值服務。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	257,284	46.0	349,366	45.6	629,028	52.7
社區增值服務	175,474	31.4	204,797	26.7	286,851	24.0
非業主增值服務	126,396	22.6	212,639	27.7	277,544	23.3
<b>總計</b>	<b>559,154</b>	<b>100.0</b>	<b>766,802</b>	<b>100.0</b>	<b>1,193,423</b>	<b>100.0</b>

物業管理服務

我們的物業管理服務主要包括安保服務、清潔服務、園藝服務、公共區域設施管理、維修及保養服務。截至2021年12月31日止三個年度，物業管理服務所得收益分別為約人民幣257.3百萬元、人民幣349.4百萬元及人民幣629.0百萬元，分別佔同年總收益的約46.0%、45.6%及52.7%。於往績記錄期間物業管理服務的收益增加乃主要由於在管建築面積增加以及我們收取的平均物業管理費率增加所致。

於往績記錄期間，我們的在管建築面積飛速增長，於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。在管建築面積的增長主要由於往績記錄期間新訂立物業管理服務及現有物業管理服務協議項下交付予我們管理的建築面積的持續增長所致。我們將2019年至2021年的增長歸因於(i)我們與迪馬集團及聯屬公司的長期合作；(ii)我們物色及把握市場機會的能力；及(iii)我們多年來建立的市場知名度。於往績記錄期間，我們收取的平均物業管理費率分別約



## 財務資料

為每月每平方米人民幣2.94元、每月每平方米人民幣3.38元及每月每平方米人民幣2.85元。我們於2019年至2020年收取的平均物業管理費率有所增加乃主要由於(i)我們獲新委聘就新開發物業項目及／或我們收取相對較高的平均物業管理費率的物業項目提供物業管理服務；及(ii)我們管理的未售出或空置物業單位減少，而一般而言，倘物業未售出或空置且尚未交付予住戶，我們就該等物業向物業開發商提供物業管理費折扣。我們就住宅物業收取的平均物業管理費自2020年至2021年有所增加，乃主要由於我們獲新聘為新開發的商業設施物業項目提供物業管理服務，其位於上海及重慶等中國一線及二線城市，我們就該等物業項目收取較高的平均物業管理費率。我們於2021年就非住宅物業收取的平均物業管理費率有所下降，由於我們於2021年源自獨立第三方的大部分非住宅物業項目位於三線及四線城市，我們收取總體上相對較低的物業管理費，使得2021年非住宅物業的整體物業管理費相較於2020年有所下降。

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
包幹制	253,322	98.5	345,358	98.9	624,974	99.4
酬金制	3,962	1.5	4,008	1.1	4,054	0.6
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們主要按包幹制就我們的物業管理服務收取物業管理費。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。當按包幹制收取物業管理費時，我們將所有費用錄為收益，而將有關提供物業管理服務的所有開支錄為銷售成本。當我們按酬金制收取物業管理費時，我們實質上是作為業主的代理人行事，因此僅將物業管理服務協議所載的預定金額或物業管理費的預定比例錄為收益。



## 財務資料

我們就物業管理服務按包幹制收費所得收益於往績記錄期間呈增長趨勢，而這主要因為(i)在管建築面積增加；及(ii)我們收取的平均物業管理費率增長所致(如上文所解釋)。我們就物業管理服務按酬金制收費所得收益主要源自我們其中一項非住宅物業項目(位於重慶的一個購物中心)。該物業項目所得收益於往績記錄期間維持穩定。

### 按物業類型劃分的收益

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業 <sup>(1)</sup>	193,515	75.2	272,040	77.9	366,442	58.3
非住宅物業 <sup>(2)</sup>	63,769	24.8	77,326	22.1	262,586	41.7
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

- 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約83.7%、74.9%及69.5%。於同年，我們向源自聯屬公司的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約8.9%、9.6%及9.7%。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約7.4%、15.5%及20.8%。
- 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約97.8%、86.2%及27.1%。於同年，我們向源自聯屬公司的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別為零、零及零。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約2.2%、13.8%及72.9%。截至2021年12月31日止年度，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益相較於截至2020年12月31日止年度有大幅提升，乃主要由於我們計入向皆斯內集團(我們於2020年下半年收購皆斯內集團)的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益。

於往績記錄期間，我們的大部分收益來源於為住宅物業提供的物業管理服務，截至2021年12月31日止三個年度，分別佔物業管理服務總收益的約75.2%、77.9%及58.3%。我們亦通過拓展非住宅物業（包括政府設施、學校、醫院及商業物業）服務以使我們的物業管理組合多樣化。

向住宅物業提供的物業管理服務產生的收益於往績記錄期間有所增加乃主要由於(i)我們管理的住宅物業項目數目持續增加；及(ii)位於重慶、四川省及湖北省的住宅物業項目（其源自迪馬集團）的在管建築面積持續增加所致。我們源自迪馬集團的住宅物業項目的在管建築面積佔比相對較高主要因為(i)我們與迪馬集團（主要專注於重慶及四川省開發住宅物業的重慶物業開發商）的長期合作；及(ii)於往績記錄期間迪馬集團完成並交付予本集團管理的住宅物業開發項目數目有所增加。

於往績記錄期間，向非住宅物業提供物業管理服務產生的收益有所增加乃主要由於(i)迪馬集團完成並交付予本集團管理的非住宅物業開發項目（我們就此收取相對較高的平均物業管理費率）數目增加（包括若干位於重慶及成都的商業物業）；及(ii)我們於2019年收購重慶盛都及湖北中禾及於2020年收購瀘州跨越，以及於2020年末收購皆斯內集團及盛康集團後我們非住宅物業的總在管建築面積增加。

按物業項目來源劃分的收益

下表載列於所示日期或期間根據我們獲取相關物業項目的來源劃分的(i)我們物業管理服務的收益；(ii)在管建築面積；及(iii)我們管理的物業項目數目明細：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年			2020年			2021年					
	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	我們管理的物業項目數目 <sup>(2)</sup>	在管建築面積 <sup>(4)</sup> (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)
源自迪馬集團的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	38	7,143	162,060	43	8,616	203,778	63	11,236	254,559	40.5		
非住宅物業	7	1,054	62,347	8	1,121	66,626	10	1,136	71,288	11.3		
小計	45	8,197	224,407	51	9,737	270,404	73	12,372	325,847	51.8		
源自聯屬公司的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	4	908	17,204	6	1,401	26,047	10	1,719	35,536	5.6		
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
小計	4	908	17,204	6	1,401	26,047	10	1,719	35,536	5.6		
源自獨立第三方 <sup>(3)</sup> 的物業項目 <sup>(1)</sup>												
住宅物業	22	2,659	14,251	40	4,262	42,215	60	7,557	76,347	12.2		
非住宅物業	9	106	1,422	130	5,654	10,699	182	6,547	191,298	30.4		
小計	31	2,765	15,673	170	9,916	52,914	242	14,104	267,645	42.6		
總計	80	11,870	257,284	227	21,054	349,366	325	28,195	629,028	100.0		

附註：

1. 管理物業項目產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們從管理源自迪馬集團的物業項目中賺取大部分收益。截至2021年12月31日止三個年度，向源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣224.4百萬元、人民幣270.4百萬元及人民幣325.8百萬元，分別佔我們同期自物業管理服務賺取的總收益約87.2%、77.4%及51.8%。於往績記錄期間向源自迪馬集團的住宅物業項目提供物業管理服務產生的收益呈增長趨勢乃主要由於上述在管建築面積的持續增長。整體而言，於往績記錄期間向源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務產生的收益比例下降反映我們不斷致力拓展我們的物業組合，管理更多源自獨立第三方的物業項目。我們源自迪馬集團的物業項目數目由2019年12月31日的45個增至2020年12月31日的51個及2021年12月31日的73個，而相關在管建築面積由2019年12月31日的約8.2百萬平方米增至2020年12月31日的約9.7百萬平方米及2021年12月31日的12.4百萬平方米。我們主要將有關增長歸因於我們多年來與迪馬集團的長期合作。

於截至2021年12月31日止三個年度，向源自聯屬公司的物業項目提供物業管理服務產生的收益由2019年的約人民幣17.2百萬元增至2020年的約人民幣26.0百萬元及進一步增至2021年的約人民幣35.5百萬元，分別佔我們自物業管理服務產生的總收益約6.7%、7.5%及5.6%。(i)向源自聯屬公司的住宅物業項目提供物業管理服務產生的收益持續增長；及(ii)在管建築面積的持續增長乃主要因為聯屬公司新委聘我們就於重慶、成都及上海的住宅物業提供物業管理服務。

## 財務資料

於往績記錄期間，向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務產生的收益分別佔我們自物業管理服務產生的總收益約6.1%、15.1%及42.6%。我們源自獨立第三方的物業項目數目由2019年12月31日的31個增至2020年12月31日的170個及2021年12月31日的242個，而相關在管建築面積由2019年12月31日的約2.8百萬平方米增至2020年12月31日的約9.9百萬平方米及2021年12月31日的約14.1百萬平方米。(i)向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務產生的收益增長；(ii)源自獨立第三方的物業項目數目增長；及(iii)源自獨立第三方的物業項目的相關在管建築面積之增長乃主要由於我們於多個地區(包括重慶、四川省、湖北省、上海及江蘇省)獲新委聘就住宅及非住宅物業提供物業管理服務。我們將往績記錄期間的增長歸因於我們物色並把握獨立於我們與迪馬集團之聯繫的市場機會的能力以及我們多年來已建立的市場知名度。

下表載列於往績記錄期間我們就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目所收取的平均物業管理費率，而物業管理費主要參考我們所提供物業管理的建築面積釐定：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)		
<b>住宅物業</b>	<b>2.40</b>	<b>2.46</b>	<b>2.52</b>
— 迪馬集團	2.78	3.04	3.00
— 聯屬公司	2.76	2.79	2.66
— 獨立第三方 <small>(附註)</small>	1.44	1.66	1.84
<b>非住宅物業</b>	<b>7.73</b>	<b>9.00</b>	<b>5.34</b>
— 迪馬集團	7.73	13.23	7.92
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方 <small>(附註)</small>	— <small>(附註)</small>	3.09	2.34
<b>整體</b>	<b>2.94</b>	<b>3.38</b>	<b>2.85</b>

*附註：* 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商及業主委員會。截至2019年12月31日止年度概無計算每平方米的平均物業管理費率，乃由於我們對在同期從獨立第三方獲得的非住宅物業收取的物業管理費並未參考我們管理的物業項目建築面積而釐定。我們的物業管理費乃參考我們派遣至相關物業項目的員工人數及該等員工提供服務的服務範圍及時長而釐定。

於往績記錄期間，與住宅物業的平均物業管理費率相比，我們通常於非住宅物業中錄得的平均物業管理費率較高，乃由於管理非住宅物業的進入門檻相對較高。有關管理不同類型物業進入門檻的進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽－進入門檻」一節。

### 住宅物業

截至2020年12月31日止兩個年度，我們就源自迪馬集團及聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費率有所增長，乃主要由於我們獲新委聘為位於上海及成都等中國一二線城市帶有商業設施的新開發物業項目提供物業管理服務，我們對此類物業項目收取相對較高的平均物業管理費率。於2020年及2021年，我們就源自迪馬集團的住宅物業收取的平均物業管理費率保持穩定。於2021年，我們就源自聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費率相較於2020年有所下降，乃由於本集團於2021年新獲聯屬公司委聘的住宅物業項目主要位於二線城市，我們整體上對其收取相對較低的物業管理費率，致使我們於2021年就源自聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費相較於2020年有所下降。

### 非住宅物業

於截至2020年12月31日止兩個年度期間，我們就源自迪馬集團的非住宅物業收取的平均物業管理費率呈上升趨勢，乃主要由於新委聘為位於重慶及成都等中國二線城市的若干非住宅物業（包括商業綜合體）提供物業管理服務。具體而言，我們就源自迪馬集團的非住宅物業收取的平均物業管理費率由2019年的每月每平方米約人民幣7.73元增加至2020年每月每平方米約人民幣13.23元。有關增長主要由於我們於2020年年底開始為重慶的一個商業綜合體提供物業管理服務。該商業綜合體具有更多配套設施，如大型露天圓形劇場空間及各種藝術作品展區。我們在服務初期階段會分配更多的人力及資源提供額外的物業管理服務以(i)清掃及整理公共區域；及(ii)維持綜合體內的秩序，因為不同的承建商會在開始營運前進駐綜合體，為不同的租戶進行翻新工

程，使我們於2020年產生額外費用人民幣約2,550,000元。因此，經扣除我們就提供上述額外人力而收取的額外費用約人民幣2,550,000元，於2020年，我們向源自迪馬集團之非住宅物業收取之平均物業管理費率降至約每月每平方米人民幣7.85元。

根據中指研究院的資料，2020年中國非住宅管理物業的行業平均物業管理費率約為每月每平方米人民幣4.99元。具體而言，2020年中國商業綜合體的行業平均物業管理費率約為每月每平方米人民幣6.23元，與我們於往績記錄期間向非住宅管理物業收取的物業管理費率相若。

截至2020年12月31日止年度，我們就源自獨立第三方的非住宅物業收取的平均物業管理費率主要指獲新委聘就位於江蘇的一個工業園區及瀘州的一幢辦公樓宇提供物業管理服務的物業管理費，而我們就其收取相對較高的物業管理費。

相較於截至2020年12月31日止年度收取的平均物業管理費率，我們於2021年就非住宅物業收取的平均物業管理費率減少乃主要由於(i)我們如上所述於重慶商業綜合體開始運營後就其收取的較低費用，因為我們減少了分配至該物業項目的人力與資源；(ii)我們根據吸引知名租戶的相關推廣策略給予重慶商業綜合體中若干租戶的物業管理費率折讓，即(a)向一位營運超市的知名租戶提供約三分之一的物業管理費率折讓；及(b)租戶在各自裝修期間免除一至三個月的物業管理月費率，合共約人民幣400,000元；及(iii)我們自獨立第三方獲取的非住宅物業項目數量相較於截至2020年12月31日止年度有所增加，而大部分該等物業項目位於中國西南二線城市，我們對該等物業項目收取整體相對較低的物業管理費率，導致2021年的非住宅物業的整體物業管理費率相較於截至2020年12月31日止年度有所下降。



## 財務資料

下表載列於往績記錄期間根據客戶類別劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益	%	收益	%	收益	%
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>物業開發商</b>						
— 迪馬集團及聯屬公司	14,871	5.8	34,321	9.8	39,038	6.2
— 獨立第三方	-	-	-	-	-	-
<b>小計</b>	<b>14,871</b>	<b>5.8</b>	<b>34,321</b>	<b>9.8</b>	<b>39,038</b>	<b>6.2</b>
<b>業主、業主委員會及租戶</b>						
— 迪馬集團及聯屬公司	2,018	0.8	3,173	0.9	4,438	0.7
— 獨立第三方	240,395	93.4	311,872	89.3	585,552	93.1
<b>小計</b>	<b>242,413</b>	<b>94.2</b>	<b>315,045</b>	<b>90.2</b>	<b>589,990</b>	<b>93.8</b>
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，物業管理服務大部分收益來自業主、業主委員會及租戶，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度分別為人民幣242.4百萬元、人民幣315.0百萬元及人民幣590.0百萬元，佔物業管理服務收益的94.2%、90.2%及93.8%。於往績記錄期間，大部分來自業主、業主委員會及租戶物業管理服務的收益源自獨立第三方，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度分別為人民幣240.4百萬元、人民幣311.9百萬元及人民幣585.6百萬元，佔物業管理服務收益的93.4%、89.3%及93.1%。於往績記錄期間，源自物業開發商的物業管理服務的全部收益來自迪馬集團及聯屬公司。

## 財務資料

### 按地區劃分的收益

下表載列於所示期間我們按地區劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
重慶	128,411	49.8	160,480	45.9	188,228	29.9
四川省 <sup>(1)</sup>	66,058	25.7	82,238	23.5	97,989	15.7
湖北省 <sup>(2)</sup>	43,119	16.8	61,154	17.5	84,368	13.4
上海	9,607	3.7	17,291	5.0	75,124	11.9
浙江省 <sup>(3)</sup>	5,832	2.3	11,488	3.3	23,504	3.7
江蘇省 <sup>(4)</sup>	2,515	1.0	7,495	2.2	47,404	7.5
北京	-	0.0	-	0.0	50,644	8.1
其他 <sup>(5)</sup>	1,742	0.7	9,220	2.6	61,767	9.8
<b>總計</b>	<b>257,284</b>	<b>100.0</b>	<b>349,366</b>	<b>100.0</b>	<b>629,028</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 四川省指包括綿陽、成都、自貢、南充、眉山及瀘州等城市。
2. 湖北省指包括武漢、荊州、十堰、天門、宜昌及恩施等城市。
3. 浙江省指包括義烏、台州、平湖、杭州、溫嶺、寧波、麗水及嘉興等城市。
4. 江蘇省指包括蘇州、太倉、句容、昆山、南京、常州、常熟、淮安、鹽城、無錫、徐州及南通等城市。
5. 其他指包括貴陽、昆明、瑞麗、長沙、佛山、桂林等城市。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要位於重慶、四川省及湖北省，截至2021年12月31日止三個年度，該等地區產生的收益合共分別佔物業管理服務總收益的約92.3%、86.9%及59.0%。整體而言，於往績記錄期間向位於重慶、四川省及湖北省的物業項目提供物業管理服務產生的收益比例下降反映我們不斷拓展我們的物業組合，管理更多位於中國其他省份的物業項目。位於浙江省、上海及江蘇省的物業項目產生的總收益按複合年增長率約184.8%從2019年的約人民幣18.0百萬元增加至2020年的人民幣36.3百萬元，並進一步增加至2021年的人民幣146.0百萬元。有關收益總額自2019年的約人民幣18.0百萬元增加約8.1倍至2021年的約人民幣146.0百萬元，此乃主要由於(i)我們管理的物業項目數目由2019年12月31日的10個增加至2020年12月31日的71個及進一步增加至2021年12月31日的99個；及(ii)於浙江省、上海及江蘇省的相關在管建築面積由2019年12月31日的約1.0百萬平方米增加至2020年12月31日的5.8百萬平方米及進一步增加至2021年12月31日的7.7百萬平方米。

我們的毛利率於2019年至2020年間增長，因為(i)由於(a)獲新委聘就位於中國一二線城市的新開發物業項目提供物業管理服務；及(b)我們管理的未出售或空置物業單位（我們一般就該等物業單位提供物業管理費折扣）減少，故我們收取的平均物業管理費率增加；及(ii)通過採納「小區管理」模式減少銷售成本，從而更好分配人力並達致規模經濟。由於獲新委聘就新開發的配備商業設施的住宅物業項目（位於上海）提供之物業管理服務，上海的毛利率由2019年約14.9%增至2021年約22.7%。上海的毛利率於2020年及2021年分別穩定在22.4%及22.7%。於往績記錄期間位於成都及重慶的物業項目毛利率有所提高，主要因為就商業物業項目（包括位於有關地區的商業綜合體）提供物業管理服務，令我們收取的平均物業管理費率有所增加。

## 財務資料

### 社區增值服務

我們向業主及住戶提供社區增值服務(主要包括停車位管理服務、停車位及物業銷售服務、社區活動策劃服務、物業代理服務、公共資源管理服務、公共事業維護服務及裝修廢品處理服務)。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
停車位管理服務	50,985	29.1	70,176	34.3	95,547	33.3
停車位及物業銷售服務	66,767	38.0	69,123	33.8	81,525	28.4
社區活動策劃服務	15,529	8.8	22,223	10.9	28,455	9.9
物業代理服務	6,836	3.9	12,582	6.1	18,962	6.6
公共資源管理服務	8,169	4.7	7,041	3.4	7,123	2.5
公共事業維護服務	4,979	2.8	5,499	2.7	9,841	3.4
裝修廢品處理服務	7,106	4.1	3,878	1.9	3,324	1.2
其他 <sup>(1)</sup>	15,103	8.6	14,275	6.9	42,074	14.7
<b>總計</b>	<b>175,474</b>	<b>100.0</b>	<b>204,797</b>	<b>100.0</b>	<b>286,851</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他包括(其中包括)提供社區便民服務及其他輔助服務，例如清潔及機器保養。

停車位管理服務指我們就物業開發商及業主擁有的停車位提供的進出控制、清潔、監控及停車費收取等管理服務。

## 財務資料

物業代理服務指向物業開發商及業主提供的商業物業銷售及租賃代理服務，內容有關物業銷售推廣、物色合適租戶或買方及協調潛在租戶或買方的合約簽署及付款。下表載列於往績記錄期間按(i)銷售及租賃；及(ii)一手及二手物業劃分的物業代理服務所得收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>銷售</b>						
— 一手物業						
— 源自獨立第三方	-	-	1,044	8.3	2,214	11.7
— 二手物業	3,988	58.3	9,388	74.6	11,617	61.2
<b>租賃</b>	2,848	41.7	2,150	17.1	5,131	27.1
<b>總計</b>	<u>6,836</u>	<u>100.0</u>	<u>12,582</u>	<u>100.0</u>	<u>18,962</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們通常按合約購買價固定百分比（就物業銷售而言，則介乎約1.0%至2.0%；就租賃而言，則介乎月租的約70%至100%）就我們的服務收費，而根據中指研究院的資料，這符合行業平均水平。

社區增值服務收益由2019年的約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年的約人民幣204.8百萬元，主要由於(i)因交付予我們管理的住宅物業項目數目增長而令停車位管理服務的收益增長；(ii)主要因已出售商業物業、辦公樓宇及停車位數目增加而令停車位及物業銷售服務的收益增長；及(iii)因組織活動數量以及我們為此類活動及多項服務收取的平均服務費的持續增加，而此類服務包括2020年我們為新客戶提供的品牌建設，年度活動策劃，以及社區文化活動和活動策劃服務，從而令社區活動策劃服務的收益增長。

## 財務資料

我們社區增值服務的收益由2020年的約人民幣204.8百萬元增加約40.1%至2021年的約人民幣286.9百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)由於上述原因令停車位管理服務及停車位及物業銷售服務所得收益持續增加；及(ii)中國政府因COVID-19於2020年上半年爆發而實施的暫時封鎖措施，導致2020年我們多個社區增值服務所得收益受到不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務及物業代理服務。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的各類社區增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
停車位管理服務			
— 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
— 聯屬公司	289	969	3,484
— 獨立第三方	36,633	54,045	69,626
	50,985	70,176	95,547
停車位及物業銷售服務			
— 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
— 聯屬公司	7	187	2,244
— 獨立第三方	24,127	12,351	14,089
	66,767	69,123	81,525
社區活動策劃服務			
— 迪馬集團	10,910	9,410	16,773
— 聯屬公司	3,929	2,307	2,853
— 獨立第三方	690	10,506	8,829
	15,529	22,223	28,455

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業代理服務			
— 迪馬集團	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	6,836	12,582	18,962
	6,836	12,582	18,962
公共資源管理服務			
— 迪馬集團	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	8,169	7,041	7,123
	8,169	7,041	7,123
公用事業維護服務			
— 迪馬集團	34	870	400
— 聯屬公司	11	17	5
— 獨立第三方	4,934	4,612	9,436
	4,979	5,499	9,841
裝修廢品處理服務			
— 迪馬集團	62	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	7,044	3,878	3,324
	7,106	3,878	3,324
其他 <sup>(附註)</sup>			
— 迪馬集團	94	151	263
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	15,009	14,124	41,811
	15,103	14,275	42,074
合計	175,474	204,797	286,851

附註：其他包括(其中包括)提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。



我們停車位管理服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣14.1百萬元增至2020年的約人民幣15.2百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣22.4百萬元，乃由於我們在管物業項目數量持續增加，導致我們管理相關物業項目的空置停車位所產生的相關收入增加；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣0.3百萬元增至2020年的約人民幣0.9百萬元，乃由於聯屬公司於2020年委聘的兩個新物業項目所致，並進一步增加至約人民幣3.5百萬元，乃由於我們於2021年管理的聯屬公司物業項目增加所致；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣36.6百萬元增至2020年的約人民幣54.0百萬元，並進一步增加至2021年的約人民幣69.6百萬元，乃由於往績記錄期間我們管理的源自獨立第三方的物業項目數量增加所致。

我們停車位及物業銷售服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣42.6百萬元增至2020年的約人民幣56.6百萬元，並增至2021年的約人民幣65.2百萬元，乃由於我們自2019年致力發展停車位及物業銷售服務；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣7,000元增至2020年的約人民幣0.2百萬元及進一步增加至2021年的約人民幣2.2百萬元，原因同上；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣24.1百萬元減少至2020年的約人民幣12.4百萬元，以及由2020年的約人民幣12.4百萬元增至2021年的約人民幣14.1百萬元，此乃符合我們於2018年在武漢向物業開發商購買供後續銷售的停車位的正常銷售週期，於2018年，我們開始銷售該等停車位時，由於銷量較高，相關銷售於2019年到達頂峰，並於2020年及截至2021年逐步減少。我們源自獨立第三方的停車位及物業銷售服務所產生的收入自2020年至2021年略微增加，乃由於武漢的停車位銷量因加強市場策略及擴大推廣而增加。

我們社區活動策劃服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣10.9百萬元增加至2021年的約人民幣16.8百萬元，乃由於我們的社區活動策劃業務於2018年才開始穩步發展；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣3.9百萬元減少至2020年的人民幣2.3百萬元，乃主要由於2019年完成若干來自聯屬公司社區活動策劃服務（於2020年為非經常項目）；2020年至2021年間的社區活動策劃服務收入維持穩定；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣0.7百萬元增至2020年的約人民幣10.5百萬元，乃由於2020

年客戶新委聘我們提供服務，例如品牌建設、年會策劃及社區文化活動策劃服務。來自獨立第三方社區活動策劃服務的收入由2020年的約人民幣10.5百萬元減少至2021年的約人民幣8.8百萬元，主要由於2020年完成客戶委派的社區活動策劃服務並於2021年不再發生。

來自獨立第三方的物業代理服務產生的收入由2019年的約人民幣6.8百萬元增至2021年的約人民幣19.0百萬元，乃由於往績記錄期間我們成立物業代理網點，以及我們的物業服務點數量增加所致。

向獨立第三方提供公共資源管理服務產生的收入由2019年的約人民幣8.2百萬元減少至2020年的約人民幣7.0百萬元。2019年至2020年期間的收入有所減少乃由於COVID-19爆發導致公共資源管理服務中斷。2020年及2021年源自向獨立第三方提供的公共資源管理服務所得的收入維持穩定。

來自迪馬集團的公用事業維護服務產生的收入由2019年的約人民幣34,000元增加至2020年的約人民幣0.9百萬元以及減少至2021年的約人民幣0.4百萬元。來自迪馬集團的公用事業維護服務產生的大部分收入乃迪馬集團於緊接交付其物業予住戶之前進行的若干臨時裝修工程所產生的電費。由於此等臨時裝修工程的數量及持續時間根據個別物業項目的狀況及進度而各不相同，故於往績記錄期間的相關收入有所波動。來自獨立第三方的公用事業維護服務產生的收入由2019年的約人民幣4.9百萬元增至2021年的約人民幣9.4百萬元，乃由於我們在管的獨立第三方商業物業項目數量增加，而我們就此向租戶收取相關公用事業費用。相關收入於2019年至2020年呈下降趨勢，乃由於我們自2020年向租戶減免相關公用事業費用。

來自獨立第三方的裝修廢品處理服務產生的收入由2019年的約人民幣7.1百萬元減少至2020年的約人民幣3.9百萬元，乃由於2019年要求我們提供裝修廢品處理服務的住戶數目增加。2020年及2021年，我們來自獨立第三方的裝修廢品處理服務產生的收入保持穩定。

### **非業主增值服務**

我們提供的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(主要包括展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務)；(ii)保養及裝修服務；(iii)前介諮詢服務(涵蓋物業開發前期階段的諮詢)及檢驗服務；及(iv)額外定製服務(包括(其中包括)前期銷售及

## 財務資料

交付協助以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓)。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
協銷服務	68,939	54.6	82,062	38.6	101,523	36.6
保養及裝修服務	14,174	11.2	67,856	31.9	63,594	22.9
前介諮詢及檢驗服務	28,335	22.4	44,138	20.8	54,621	19.7
額外定製服務 <sup>(附註)</sup>	14,948	11.8	18,583	8.7	57,806	20.8
	<u>126,396</u>	<u>100.0</u>	<u>212,639</u>	<u>100.0</u>	<u>277,544</u>	<u>100.0</u>

附註：額外定製服務指向物業開發商提供的服務，例如直接向有關客戶提供其可能需要的針對其物業或與其物業特定區域或設施有關的前期銷售及交付協助、以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓。

非業主增值服務收益由2019年的約人民幣126.4百萬元增加至2020年的約人民幣212.6百萬元，主要由於(i)向物業因2020年下半年重慶洪災而受損的客戶提供的若干維修服務及向物業開發商提供若干裝修廢品處理服務的若干新委聘令保養及裝修服務所得收益增長；(ii)因我們與迪馬集團(其交付予住戶的住宅物業項目有所增長)訂立的前介諮詢及檢驗服務協議數目增長令前介諮詢及檢驗服務所得收益增長；及(iii)因我們與迪馬集團(其開盤出售的住宅物業項目有所增長)訂立的協銷服務協議數目增加令協銷服務所得收益增長。

於2020年額外定製服務所得收益大幅增加，主要因為聯屬公司交付的住宅物業項目數目持續增加。

我們的非業主增值服務所得收益由2020年的約人民幣212.6百萬元增至2021年的約人民幣277.5百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)2021年的多個非業主增值服務收益增加，尤其是我們於2020年完成收購盛康集團後，自獨立第三方獲得的有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收益增加；

## 財務資料

及協銷服務收益增加，因為我們與迪馬集團（擁有開盤出售的住宅物業項目數目增加）訂立的若干協銷服務協議數量的持續增長；及(ii)中國政府因COVID-19於2020年上半年爆發而實施的暫時封鎖措施，導致於2020年我們多個非業主增值服務所得收益受到不利影響。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的非業主增值服務之各服務類型收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
協銷服務			
— 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
— 聯屬公司	19,755	17,459	18,726
— 獨立第三方	3,179	5,963	7,774
	68,939	82,062	101,523
保養及裝修服務			
— 迪馬集團	12,833	60,043	54,180
— 聯屬公司	1,238	4,039	5,748
— 獨立第三方	103	3,774	3,666
	14,174	67,856	63,594
前介諮詢及檢驗服務			
— 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
— 聯屬公司	7,750	8,941	4,503
— 獨立第三方	567	7,560	25,179
	28,335	44,138	54,621
額外定製服務			
— 迪馬集團	9,745	9,529	27,952
— 聯屬公司	4,792	8,043	6,727
— 獨立第三方	411	1,011	23,127
	14,948	18,583	57,806
合計	126,396	212,639	277,544

受益於迪馬集團開發已開盤出售之住宅物業數量之持續增加，迪馬集團協銷服務收益自2019年的約人民幣46.0百萬元增至2020年的約人民幣58.6百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣75.0百萬元。聯屬公司收益自2019年的約人民幣19.8百萬元減少至2020年的約人民幣17.5百萬元，由於部分於2020年可供出售的物業（於其2019年首次銷售時我們為其提供協銷服務）以及該等物業項目的銷售活動處於中後期，協銷服務對人力的相關需求於2020年逐步減少。從聯屬公司獲得的收入自2020年的約人民幣17.5百萬元略微增加至2021年的約人民幣18.7百萬元，乃由於向聯屬公司推廣協銷服務使我們提供協銷服務的物業項目數量增加所致。獨立第三方協銷服務收益自2019年的約人民幣3.2百萬元增至2020年的約人民幣6.0百萬元，並進一步增至約人民幣7.8百萬元，乃由於向獨立第三方物業開發商擴張協銷服務方面所作的努力。

迪馬集團保養及裝修服務收益自2019年的約人民幣12.8百萬元增至2020年的約人民幣60.0百萬元。相關增長主要由於(i)向因2020年下半年重慶洪災而物業受損的客戶提供若干維修服務；及(ii)若干新委聘向物業開發商提供若干裝修廢品處理服務。我們源自迪馬集團的保養及裝修服務所產生的收入於2021年有所下降，乃主要由於向因2020年下半年重慶洪災而物業受損的客戶提供的非經常性維修服務已完成。2019年及2020年間獨立第三方收益增加乃由於2019年成立專門提供裝修服務的重慶澄方後，獨立第三方客戶增加所致。我們於2020年及2021年自獨立第三方錄得的收入維持穩定。

迪馬集團前介諮詢及檢驗服務收益自2019年的約人民幣20.0百萬元增至2020年的約人民幣27.6百萬元。相關增長主要由於迪馬集團已交付住宅物業數量增加。來自迪馬集團的前介諮詢及檢驗服務產生的收益自截至2020年的約人民幣27.6百萬元略微減少至2021年的約人民幣24.9百萬元，乃由於2020年多項非經常物業項目已竣工。獨立第三方收益由2019年的約人民幣0.6百萬元增至2020年的約人民幣7.6百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣25.2百萬元，乃由於我們在開發前介諮詢及檢驗服務方面所做的努力及自2019年7月成立專注於提供前介諮詢及檢驗服務的附屬公司。

## 財務資料

我們源自迪馬集團之額外定製服務產生之收益由2019年的約人民幣9.7百萬元增加至2021年的約人民幣28.0百萬元，乃主要由於迪馬集團開發及交付並委聘我們提供服務的物業項目數目增加，導致迪馬集團往績記錄期間開發及交付予住戶的住宅物業數量增加，致使前期銷售及交付協助服務以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓收入增加。聯屬公司額外定製服務收益自2019年的約人民幣4.8百萬元增至2020年的約人民幣8.0百萬元，乃由於聯屬公司開發及已交付並僱用我們的服務的物業項目數量增加。2021年我們源自聯屬公司額外定製服務的收入有所下降，乃主要由於我們於2020年向聯屬公司開發及交付的若干物業項目提供的服務已完成，因此聯屬公司開發及已交付並僱用我們的額外定製服務的物業項目數量減少。來自獨立第三方的額外定製服務收入由2019年的約人民幣0.4百萬元增加至2020年的約人民幣1.0百萬元及進一步增加至2021年的約人民幣23.1百萬元，乃由於(i)我們自2020年開始向獨立第三方提供前期銷售及交付協助服務；及(ii)我們於2020年年底收購盛康集團後提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品。

### 銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括：(i)直接提供現場物業管理服務及增值服務的員工的僱員福利開支；及(ii)安保、清潔、園藝等外包服務的分包成本。下表載列我們於所示期間按費用性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	%
僱員福利開支	212,508	49.8	240,671	43.7	380,912	43.1
分包成本	110,158	25.8	162,276	29.5	311,925	35.1
保養及工程開支	7,973	1.9	38,151	6.9	31,179	3.5
公用事業費用 <sup>(1)</sup>	25,940	6.1	34,844	6.2	36,946	4.2
消耗品費用	17,521	4.1	16,915	3.1	42,604	4.8
短期租賃及低價值						
資產租賃	8,689	2.0	11,284	2.0	10,259	1.2
停車場費用 <sup>(2)</sup>	13,090	3.1	7,002	1.2	6,398	0.7
專業費用 <sup>(3)</sup>	2,224	0.5	4,268	0.8	9,296	1.1



## 財務資料

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
差旅及招待費用	4,727	1.1	3,768	0.7	5,754	0.7
社區活動開支	5,547	1.3	3,764	0.7	3,561	0.4
折舊	1,643	0.4	3,218	0.6	5,270	0.6
其他 <sup>(4)</sup>	16,444	3.9	24,652	4.6	40,396	4.6
總計	<u>426,464</u>	<u>100.0</u>	<u>550,813</u>	<u>100.0</u>	<u>884,500</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 公用事業費用包括(其中包括)於往績記錄期間的在管物業項目的電費、水費及垃圾處理費。
- (2) 停車場費用主要指於往績記錄期間各年度出售停車位的成本。
- (3) 專業費用包括(其中包括)活動策劃服務費、技術諮詢費以及網絡及軟件服務費。
- (4) 其他指雜項費用，例如辦公室費用、勞工保護、物資及第三方責任保險產生的成本。

於往績記錄期間，影響銷售成本的主要因素為僱員福利開支及分包成本。僱員福利開支主要涉及支付予參與提供物業管理服務的員工的薪資及福利。於往績記錄期間，僱員福利開支增長主要因(i)平均員工成本增長；及(ii)員工人數增長，以應對(a)我們管理的物業項目數目增長；及(b)因於往績記錄期間的業務擴張及收購令在管建築面積增長。於往績記錄期間，我們的分包成本增長主要因為我們將安保服務及清潔服務等勞動密集度相對較高的服務外包予第三方分包商，作為我們的一項成本控制措施。

由於物業管理行業乃勞工密集行業，故我們於往績記錄期間的銷售成本大部分為僱員福利開支，而僱員福利開支屬可變性質，且會隨(其中包括)我們在管建築面積的波動而有所變動。我們所提供的服務並無涉及重大固定資產，我們於往績記錄期間的銷售成本僅包括非重大的折舊及攤銷開支，其佔我們於截至2021年12月31日止三個年度各年總銷售成本的比例低於1.0%。因此，我們認為，於往績記錄期間的幾乎所有銷售成本均為直接及可變成本，且一般會因我們總在管建築面積及物業項目數目的增加



## 財務資料

而有所增加。有關對我們於所示期間的銷售成本以及收益及利潤的敏感度分析(經參考於往績記錄期間僱員福利開支及分包成本的波動情況)，請參閱本節上文「影響我們財務狀況及經營業績的因素－定價、品牌化及市場地位」一段。

2019年至2021年其他的持續增長乃主要由於我們持續擴張業務令本集團僱員數目持續增長。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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	211,949	49.7	267,277	48.5	483,468	54.7
社區增值服務	120,309	28.2	134,142	24.4	201,583	22.8
非業主增值服務	94,206	22.1	149,394	27.1	199,449	22.5
總計	<u>426,464</u>	<u>100.0</u>	<u>550,813</u>	<u>100.0</u>	<u>884,500</u>	<u>100.0</u>

各條業務線的銷售成本於往績記錄期間持續增加。物業管理服務及社區增值服務產生的銷售成本較物業管理服務及社區增值服務所得收益以相對較慢的速度增長，主要因為(i)因地方政府為應對COVID-19疫情頒佈的監管支援政策令社會保險供款支付減少或獲豁免；及(ii)由於COVID-19疫情，中國政府實施的暫時封鎖措施導致我們於2020年初實施成本控制措施並減少對我們日常服務的需求。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	45,335	17.6	82,089	23.5	145,560	23.1
社區增值服務	55,165	31.4	70,655	34.5	85,268	29.7
非業主增值服務	32,190	25.5	63,245	29.7	78,095	28.1
<b>整體</b>	<b>132,690</b>	<b>23.7</b>	<b>215,989</b>	<b>28.2</b>	<b>308,923</b>	<b>25.9</b>

截至2021年12月31日止三個年度的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元。我們物業管理服務的毛利於2019年至2020年之間增加約81.1%，從2020年至2021年期間增加約77.3%，主要由於(i)業務擴張令我們的物業管理服務收入增加，尤其是(a)2019年至2020年期間重慶、上海、浙江省、江蘇省及北京在管建築面積增加；及(b)2020年至2021年期間上海、江蘇省及北京在管建築面積增加；(ii)總體而言每平方米的物業管理費率同比高於住宅物業的非住宅物業數量增加使得我們的物業組合多樣化，尤其是就配備商業設施的新開發物業項目提供的新訂物業管理服務，我們就該等物業項目平均收取相對較高的物業管理費。

我們的社區增值服務毛利於2019年至2020年之間增加約28.1%，主要由於同期社區增值服務收入增加，尤其是我們不斷努力擴張有關業務令停車位管理服務收入增加。從2020年至2021年期間我們的社區增值服務毛利增加約20.7%，主要由於商業物業、辦公樓宇及停車位售出數量增加令停車位管理服務和停車位及物業銷售服務收入不斷增加，使得社區增值服務收入於同期增加。

我們的非業主增值服務毛利於2019年至2020年之間增加約96.3%，主要由於我們的總體業務增長，尤其是保養及裝修服務及前介諮詢及檢驗服務的大幅增長。特別是2019年至2020年間，在2020年我們續約若干協銷服務協議，而我們提高就有關服務收取的服務費率，旨在彌補本招股章程「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－銷售成本」一節所述勞工成本的漲幅。我們的非業主增值服務毛利從2020年至2021年期間增加約23.5%，主要由於同期我們提供予非業主的各類增值服務收入增加，尤其是，(i) 因我們與迪馬集團（其開盤出售的住宅物業項目有所增長）訂立的協銷服務協議數目不斷增加令協銷服務所得收益增長；及(ii) 我們於2020年末完成收購盛康集團後，令有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收入增加。

於同期，我們錄得毛利率分別約為23.7%、28.2%及25.9%。我們的整體毛利率受各條業務線的毛利率及服務組合波動的影響。非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率，其本質為勞動密集度相對更高的服務。毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度的整體上升趨勢主要反映了我們業務規模擴大及我們實施的成本效益措施。我們的整體毛利率於2020年及2021年有所下降，主要由於社區增值服務毛利率下降，此乃主要由於(i) 2021年物業銷售服務（毛利率通常高於其他社區增值服務的毛利率）所得毛利佔比減少；及(ii) 產生與開發及其他一次性開支（包括2021年為重慶在管物業的居民提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用）相關的額外前期成本導致社區活動策劃服務的毛利率減少。

### **物業管理服務**

我們物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就物業管理服務所收取的每月每平方米平均物業管理費率以及我們提供該等服務的每期每平方米銷售成本（通常按月收取）的共同影響。我們就物業管理服務收取的平均物業管理費於2019年及2020年分別為每月每平方米人民幣2.94元及每月每平方米人民幣3.38元。我們物業管理服務的毛

## 財務資料

利率由2019年的約17.6%增加至2020年的約23.5%，主要得益於(i)於往績記錄期間我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率增加；及(ii)我們實施成本控制措施，包括外包若干勞動密集型服務。

我們物業管理服務的毛利率於2020年及2021年維持穩定。

下表載列於所示期間我們按物業項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
迪馬集團	40,283	18.0	65,228	24.1	76,571	23.5
聯屬公司	4,096	23.8	7,230	27.8	9,333	26.3
獨立第三方	956	6.1	9,631	18.2	59,656	22.3
<b>總計／整體</b>	<b>45,335</b>	<b>17.6</b>	<b>82,089</b>	<b>23.5</b>	<b>145,560</b>	<b>23.1</b>

我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務的毛利率總體而言高於源自獨立第三方的物業項目，主要因為(i)向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務所得大部分收益來自新開發及／或位於包括重慶、四川省及上海等地的物業，且我們就相關物業項目收取相對較高的平均物業管理費率，而向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務所得收益則主要來自舊的及位於相對偏遠地區的物業項目，且我們就相關物業項目收取相對較低的平均物業管理費率；及(ii)源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目規模相對較大，可集中形成小區，且我們主要通過於相關物業項目採納「小區管理」原則達致規模經濟。根據「小區管理」原則，項目經理會監管及管理小區內的若干物業項目，而我們則能更好分配人力以降低成本；但是源自獨立第三方的物業項目規模偏小或為單一樓宇，分散於不同區域，因此我們無法就此採納「小區管理」原則。

## 財務資料

我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度呈增長趨勢，主要由於以下各項令收益增長：(i)我們獲新委聘就配備商業設施的新開發物業項目（我們就相關物業項目收取相對較高的平均物業管理費率）提供物業管理服務；及(ii)我們管理的未售出或空置物業單位（一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣）減少；以及上述的銷售成本減少。為源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供的物業管理服務的毛利率於2020年至2021年有所下降，主要由於(i)地方政府於2020年為應對COVID-19疫情頒佈監管支援政策，減免或豁免社會保險供款，而並不適用於2021年；及(ii)於2021年，我們源自迪馬集團及聯屬公司的大部分住宅物業項目一般位於中國二三線及四線城市，而我們通常收取較低的物業管理費率。

我們於2019年的毛利率約為6.1%，並進一步提升至2020年的約18.2%，主要由於獨立第三方交付予我們管理的若干住宅物業項目所致。該等住宅物業項目內配備商業設施（作為其各自的建築面積的一部分）且位於重慶等中國二線城市，而我們就此收取的物業管理費相對高於源自獨立第三方的其他住宅物業項目。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業	32,029	16.6	62,939	23.1	85,987	23.5
非住宅物業	13,306	20.9	19,150	24.8	59,573	22.7
總計	<u>45,335</u>	<u>17.6</u>	<u>82,089</u>	<u>23.5</u>	<u>145,560</u>	<u>23.1</u>

截至2020年12月31日止兩個年度，就住宅物業及非住宅物業提供物業管理服務的毛利呈現上升趨勢，乃主要由於上文所述物業管理服務的收益增加所致。

就住宅物業提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度有所增加，乃主要由於以下各項令收益增長(i)因(a)我們獲新委聘就配備商業設施的新開發住宅物業項目(位於上海及成都)提供物業管理服務；及(b)我們管理的未售或空置住宅物業單位(一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣)減少，令我們所收取的平均物業管理費率增加；以及上文所述銷售成本的減少，尤其是2020年因地方政府為應對COVID-19疫情發佈的監管支援政策導致社會保險供款支付減少或獲豁免，就住宅物業而言，其對我們提供物業管理服務產生的勞工成本有較大影響，原因為住宅物業通常比非住宅物業的勞動密集程度更高。向住宅物業提供物業管理服務的毛利率於2020年至2021年維持穩定。

就非住宅物業提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度有所增加，乃主要由於我們就位於重慶及成都的若干商業物業項目(包括商業綜合體)提供物業管理服務收取的平均物業管理費率增加所致。2020年至2021年就非住宅物業提供物業管理服務的毛利率有所下降，主要由於我們就非住宅物業收取的平均物業管理費率有所下降，乃由於(i)我們於重慶商業綜合體開始運營後就其收取較低費用，因為我們減少了分配至該物業項目的人力與資源；(ii)我們根據吸引知名租戶的相關推廣策略給予重慶商業綜合體中若干租戶的物業管理費率折讓，即(a)向一位營運超市的知名租戶提供約三分之一的物業管理費率折讓；及(b)租戶在各自裝修期間免除一至三個月的物業管理月費率，合共約人民幣400,000元；及(iii)我們自獨立第三方獲取的非住宅物業項目數量相較於截至2020年12月31日止年度有所增加，而大部分該等物業項目位於三線及四線城市，我們整體對該等物業項目收取相對較低的物業管理費率，導致2021年的非住宅物業的整體物業管理費率相較於截至2020年12月31日止年度有所下降。

## 財務資料

### 社區增值服務

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分之各類社區增值服務之毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>停車位管理服務</b>						
— 迪馬集團	2,471	17.6	3,550	23.4	5,187	23.1
— 聯屬公司	51	17.6	227	23.4	811	23.3
— 獨立第三方	6,461	17.6	12,712	23.5	16,112	23.1
	<u>8,983</u>	<u>17.6</u>	<u>16,489</u>	<u>23.5</u>	<u>22,110</u>	<u>23.1</u>
<b>停車位及物業銷售服務</b>						
— 迪馬集團	20,221	47.4	28,613	50.6	30,322	46.5
— 聯屬公司	3	49.1	95	50.6	1,041	46.4
— 獨立第三方	11,427	47.4	6,299	51.0	6,584	46.7
	<u>31,651</u>	<u>47.4</u>	<u>35,007</u>	<u>50.6</u>	<u>37,947</u>	<u>46.6</u>
<b>社區活動策劃服務</b>						
— 迪馬集團	2,100	19.3	2,878	30.6	3,145	18.8
— 聯屬公司	756	19.2	707	30.6	531	18.6
— 獨立第三方	132	19.1	3,213	30.6	1,650	18.7
	<u>2,988</u>	<u>19.2</u>	<u>6,798</u>	<u>30.6</u>	<u>5,326</u>	<u>18.7</u>
<b>物業代理服務</b>						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	853	12.5	3,282	26.1	4,869	25.7
	<u>853</u>	<u>12.5</u>	<u>3,282</u>	<u>26.1</u>	<u>4,869</u>	<u>25.7</u>



## 財務資料

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
公共資源管理服務						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	4,507	55.2	3,843	54.6	3,831	53.8
	<u>4,507</u>	<u>55.2</u>	<u>3,843</u>	<u>54.6</u>	<u>3,831</u>	<u>53.8</u>
公用事業維護服務						
— 迪馬集團	5	15.1	137	15.7	61	15.3
— 聯屬公司	2	10.6	1	7.8	—	—
— 獨立第三方	728	14.8	727	15.8	1,434	15.2
	<u>735</u>	<u>14.7</u>	<u>865</u>	<u>15.7</u>	<u>1,495</u>	<u>15.2</u>
裝修廢品處理服務						
— 迪馬集團	2	2.8	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	293	4.1	259	6.7	216	6.5
	<u>295</u>	<u>4.2</u>	<u>259</u>	<u>6.7</u>	<u>216</u>	<u>6.5</u>
其他 (附註)						
— 迪馬集團	2	2.1	3	2.1	50	19.0
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	5,151	34.3	4,109	29.1	9,424	22.5
	<u>5,153</u>	<u>34.1</u>	<u>4,112</u>	<u>28.8</u>	<u>9,474</u>	<u>22.5</u>
總計／整體	<u>55,165</u>	<u>31.4</u>	<u>70,655</u>	<u>34.5</u>	<u>85,268</u>	<u>29.7</u>

附註：其他包括 (其中包括) 提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。

---

## 財務資料

---

我們社區增值服務的毛利自2019年的約人民幣55.2百萬元增加至2020年的約人民幣70.7百萬元，乃主要由於社區增值服務（尤其是我們不斷努力擴張的停車位管理服務業務）於同期的收益增加所致。

我們社區增值服務的毛利由2020年的約人民幣70.7百萬元增至2021年的約人民幣85.3百萬元，主要因為商業物業、辦公樓宇及停車位出售數目增加令停車位管理服務及停車位及物業銷售服務所得收益持續增長，從而使同期社區增值服務所得收益增長。

截至2020年12月31日止兩個年度，我們社區增值服務的毛利率分別約為31.4%及34.5%。我們提供的社區增值服務毛利率呈增長趨勢乃主要因為(i)截至2020年12月31日止兩個年度，停車位及物業銷售服務毛利佔比增加，其通常比其他社區增值服務產生相對較高的毛利率，乃由於商業物業、辦公樓及停車位已售數目增加；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度提供的停車位管理服務毛利率增加，主要因交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，使得收入增加；及(iii)截至2020年12月31日止兩個年度，社區活動策劃服務毛利率增加，分別為約19.3%及30.6%，乃由於開始於2018年的社區活動策劃業務的逐漸發展。有關趨勢符合向住宅物業項目提供物業管理服務所得收益增長。於截至2020年12月31日止兩個年度，我們錄得的裝修廢品處理服務毛利率呈增長趨勢，乃由於本集團的壯大使得議價能力提升所致。於2019年至2020年期間，其他社區增值服務毛利率自約34.1%減少至28.8%，乃由於團購服務（與其他社區便民服務相比，其毛利率尤其相對較低）等產生的服務收入增加導致社區便民服務的毛利率減少。

我們社區增值服務的毛利率由2020年的約34.5%減至2021年的約29.7%。所提供社區增值服務的毛利率減少乃主要由於(i)2021年物業銷售服務所產生的毛利佔比下降，其產生的毛利率通常高於其他社區增值服務；及(ii)開發及其他一次性開支產生額

外前期成本，包括於2021年我們重慶在管物業的地盤裝修、整修及培訓相關的準備費用，其有關新的社交及休閒活動、親子活動及住戶的各種培訓，因此我們社區活動策劃服務毛利率有所下降。

2019年至2020年從迪馬集團所得的社區增值服務毛利率大幅增長，主要原因為(i)主要由於交付我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，導致我們停車位管理服務的毛利率增長；及(ii)因2020年迪馬集團開發更多停車位及物業並授權我們進行銷售，導致從我們停車位及物業銷售服務所得毛利率增長。

從聯屬公司所得的社區增值服務毛利率由2019年增至2020年的約29.6%，主要原因為我們社區活動策劃服務的持續擴張。由於我們於2019年及2020年逐步擴張我們的社區增值服務，我們不斷動用現有管理員工就同一小區內我們管理的更多物業項目提供社區增值服務，導致相關毛利率的持續提升。

於往績記錄期間，由於我們向迪馬集團開發的物業項目的業主提供停車位及物業銷售服務的毛利率上漲，我們向迪馬集團提供社區增值服務產生的毛利率高於獨立第三方。獨立第三方於往績記錄期間貢獻的社區增值服務收益增加說明我們一直在擴大社區增值服務的客戶群。因我們(i)積極尋求與獨立第三方物業開發商間的更多商業機會以承接更多就總體毛利率而言較高的停車位及物業銷售服務；及(ii)持續拓寬我們提供公共資源管理服務及社區便民服務的範圍及提高頻率以提升我們的毛利率，我們的董事認為，儘管我們來自迪馬集團部分的服務於日後可能減少，我們的毛利率仍然具有可持續性。

## 財務資料

### 非業主增值服務

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分的非業主增值服務各類服務所產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>協銷服務</b>						
－ 迪馬集團	11,081	24.1	18,091	30.9	22,289	29.7
－ 聯屬公司	4,757	24.1	5,384	30.8	5,571	29.8
－ 獨立第三方	764	24.0	1,834	30.8	2,316	29.8
	<u>16,602</u>	<u>24.1</u>	<u>25,309</u>	<u>30.8</u>	<u>30,176</u>	<u>29.7</u>
<b>保養及裝修服務</b>						
－ 迪馬集團	3,146	24.5	14,471	24.1	11,533	21.3
－ 聯屬公司	304	24.5	1,012	25.1	1,221	21.2
－ 獨立第三方	25	24.3	907	24.0	770	21.0
	<u>3,475</u>	<u>24.5</u>	<u>16,390</u>	<u>24.2</u>	<u>13,524</u>	<u>21.3</u>
<b>前介諮詢及檢驗服務</b>						
－ 迪馬集團	5,774	28.8	10,057	36.4	8,217	33.0
－ 聯屬公司	2,235	28.8	3,251	36.4	1,489	33.1
－ 獨立第三方	164	29.0	2,750	36.4	8,343	33.1
	<u>8,173</u>	<u>28.8</u>	<u>16,058</u>	<u>36.4</u>	<u>18,049</u>	<u>33.0</u>
<b>額外定製服務</b>						
－ 迪馬集團	2,567	26.3	2,838	29.8	7,927	28.4
－ 聯屬公司	1,264	26.4	2,342	29.1	1,899	28.2
－ 獨立第三方	109	26.7	308	30.5	6,520	28.2
	<u>3,940</u>	<u>26.4</u>	<u>5,488</u>	<u>29.5</u>	<u>16,346</u>	<u>28.3</u>
<b>總計</b>	<u>32,190</u>	<u>25.5</u>	<u>63,245</u>	<u>29.7</u>	<u>78,095</u>	<u>28.1</u>

非業主增值服務的毛利由2019年的約人民幣32.2百萬元增加至2020年的約人民幣63.2百萬元，主要由於我們整體業務增長，尤其是保養及裝修服務以及前介諮詢及檢驗服務的大幅增長所致。非業主增值服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度分別約為25.5%及29.7%。與2019年相比，2020年向非業主提供的增值服務毛利率增加，主要由於2020年續約若干協銷服務協議，而我們提高就有關服務收取的服務費率，旨在彌補上述勞工成本的漲幅。於往績記錄期間，我們錄得額外定製服務的毛利率呈整體上升趨勢，乃由於新物業管理項目的啟動費用所產生的收益有所增加導致。

我們的非業主增值服務的毛利由2020年的約人民幣63.2百萬元增至2021年的約人民幣78.1百萬元，主要因為同期的多項非業主增值服務所得收益增加，具體而言，我們與迪馬集團（其開盤出售的住宅物業項目數目日益增加）訂立的協銷服務協議數目持續增加，使得協銷服務收益增加；及由於我們於2020年年底完成收購盛康集團，使得有關提供醫療衣服清洗及消毒以及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務產生的收益增加。

我們的非業主增值服務毛利率自2020年的約29.7%降至2021年的28.1%。毛利率有所下降乃主要由於2020年12月末收購盛康集團後，向醫院提供醫療衣服清洗及消毒及醫療相關必需品的毛利佔比增加，其產生的毛利率通常低於其他非業主增值服務。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括推廣開支及僱員福利開支。於往績記錄期間，影響推廣開支的主要因素為推廣活動的渠道及頻率，而影響僱員福利開支的主要因素為銷售及營銷員工人數。截至2021年12月31日止三個年度，銷售及營銷開支分別約為人民幣17.2百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣27.8百萬元。銷售及營銷開支於往績記錄期間持續增加，主要由於為配合業務擴張策略而增加營銷活動。下表載列於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
僱員福利開支	6,318	36.7	15,059	64.1	17,799	64.1
推廣開支	8,951	52.1	5,207	22.2	3,503	12.6
差旅及招待費用	1,219	7.1	1,794	7.6	2,669	9.6
物業、廠房及設備折舊	8	0.0	29	0.1	34	0.1
其他 <sup>(附註)</sup>	708	4.1	1,408	6.0	3,766	13.6
<b>總計</b>	<b>17,204</b>	<b>100.0</b>	<b>23,497</b>	<b>100.0</b>	<b>27,771</b>	<b>100.00</b>

附註：其他包括(其中包括)保險開支、佣金代理費及維護開支。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政員工的僱員福利開支；及(ii)與信息技術及上市相關的專業費用。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
僱員福利開支	75,710	75.4	68,036	65.7	93,920	67.4
差旅及招待費用	5,387	5.4	5,371	5.2	6,091	4.4
專業費用	6,596	6.6	7,391	7.1	10,266	7.4
折舊及攤銷開支	2,035	2.0	4,616	4.5	6,470	4.6
其他稅項	2,727	2.7	3,403	3.3	5,550	4.0
物業管理開支	2,683	2.7	3,170	3.1	2,698	1.9
推廣開支	390	0.4	2,116	2.0	-	-
招聘費用	1,116	1.1	1,634	1.6	2,198	1.6
其他 <sup>(附註)</sup>	3,750	3.7	7,744	7.5	12,091	8.7
<b>總計</b>	<b>100,394</b>	<b>100.0</b>	<b>103,481</b>	<b>100.0</b>	<b>139,284</b>	<b>100.0</b>

附註：其他包括(其中包括)銀行手續費、電話會議費用及其他行政開支。

儘管我們於2020年進行業務擴張，由於我們於2020年並無根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出任何股份，導致僱員福利開支減少，因此行政開支於2019年至2020年維持穩定。

我們的行政開支於2020年及2021年間有所增長，主要因為(i)行政員工人數增加令僱員福利開支增加；(ii)就收購皆斯內集團向相關人力資源服務平台支付的服務費增加導致專業開支增加；及(iii)收購皆斯內集團導致無形資產攤銷而致使折舊及攤銷開支增加。



### 金融資產減值(虧損)/收益淨額

我們的金融資產減值虧損淨額乃就貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損計提的減值撥備。根據我們的減值方法，減值虧損撥備主要取決於信貸風險是否已大幅增加。我們根據多項因素評估金融資產減值虧損，包括歷史付款記錄及前瞻性資料。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.11(d)。2020年及2021年我們錄得的金融資產減值虧損淨額分別約人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元。於2019年，我們錄得金融資產減值收益淨額約人民幣3.2百萬元。於2020年及2021年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損。於2019年，我們加大力度收回未償還的貿易應收款項及其他應收款項，產生金融資產減值收益淨額。

### 其他收入

我們於往績記錄期間的其他收入約為人民幣7.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣9.6百萬元，主要包括(i)根據中國稅務管理局就若干行業(包括物業管理)實施的政策而加權扣除的增值稅(據此，合資格公司將從應付的增值稅中增加彼等進項增值稅抵免的10%)；及(ii)有關當局根據吸引投資、扶持地方企業及經濟發展並穩定就業的若干優惠政策向本集團退回的稅款等政府補貼。我們於往績記錄期間獲收的所有政府補貼均為地方政府授予的無條件酌情補貼。

### 其他虧損－淨額

我們於2019年、2020年及2021年分別錄得其他虧損淨額約人民幣54,000元、人民幣110,000元及人民幣315,000元。我們的其他虧損淨額主要包括按公平值計入損益的金融資產公平值以及出售物業、廠房及設備的虧損及收益。

## 財務資料

### 融資收入／(成本)－淨額

我們的融資收入／(成本)淨額主要是借款及租賃負債的利息開支，由銀行存款的利息收入及向關聯方作出貸款之利息收入部分抵銷。下表載列於所示期間我們的融資成本淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
融資成本：			
－ 借款的利息開支	(12,531)	(250)	(351)
－ 租賃負債的利息開支	(216)	(406)	(682)
	<u>(12,747)</u>	<u>(656)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入：			
－ 向關聯方作出貸款之利息收入	12,531	－	－
－ 銀行利息收入	530	235	325
	<u>13,061</u>	<u>235</u>	<u>325</u>
<b>融資收入／(成本)－淨額</b>	<b><u>314</u></b>	<b><u>(421)</u></b>	<b><u>(708)</u></b>

向關聯方作出貸款的利息收入及借款利息開支主要指我們動用委託貸款安排的所得款項貸款予迪馬集團產生的相關利息收入以及該委託貸款安排產生的相關利息成本（請參閱本節下文「債項－借款」一段）。

### 分佔按權益法入賬的投資業績

分佔的業績指於往績記錄期間我們於聯營公司及合營企業（即(i)重慶旭原，該公司從事物業管理，而我們於2019年、2020年及2021年12月31日持有其約49%股權；(ii)綿陽瑞升，該公司從事物業管理，而我們於2019年、2020年及2021年12月31日持有其50%股權；(iii)浙江東臻，該公司從事物業管理，而我們於2020年及2021年12月31日持有其36%股權；(iv)西安東原，該公司從事物業管理，而我們於2020年及2021年12月31日持有其36%股權；(v)成都九聯，該公司從事物業管理，而我們於2021年12

## 財務資料

月31日持有其約51%的股權；(vi)山東東原，該公司從事物業管理，而我們於2021年12月31日持有其約51%的股權；及(vii)昆明東原，該公司從事物業管理，而我們於2021年12月31日持有其約48%的股權)的投資所得的部分利潤或虧損。

就利潤貢獻而言，該等聯營公司對我們而言並不重大，且於2019年、2020年及2021年12月31日，我們概無就我們於該等聯營公司的權益面臨重大或然負債或承擔。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括本公司及我們附屬公司於中國應付的即期及遞延所得稅。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
		(人民幣千元)	
年內利潤的即期稅項	7,096	12,231	22,640
遞延所得稅	(1,183)	1,991	1,004
<b>總計</b>	<b>5,913</b>	<b>14,222</b>	<b>23,644</b>

根據適用中國稅項條例，中國的一般企業所得稅稅率為25%，而於往績記錄期間，我們位於華西地區的若干中國實體按優惠所得稅稅率15%納稅。由於我們於往績記錄期間並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。於截至2021年12月31日止三個年度，我們的實際所得稅稅率分別約為18.8%、14.4%及15.3%。

## 經營業績

### 截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

#### 收益

收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣766.8百萬元增加約人民幣426.6百萬元或55.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,193.4百萬元，主要由於我們業務擴張令我們物業管理服務的收益增加所致。

- *物業管理服務* — 物業管理服務收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣349.4百萬元增加80.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣629.0百萬元，乃主要由於本集團於2020年下半年納入所收購的皆斯內集團及盛康集團的物業項目數目及在管建築面積，導致(i)我們的總在管建築面積由2020年12月31日的約21.1百萬平方米增加至2021年12月31日的約28.2百萬平方米；(ii)我們管理的住宅物業項目數目增加；及(iii)截至2021年12月31日止年度，已竣工及交付予我們管理的物業開發項目數目增加。
- *社區增值服務* — 社區增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣204.8百萬元增加約40.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣286.9百萬元，主要由於(i)由於交付予我們管理的物業項目數目增加，使得我們的停車位管理服務收入增加；(ii)停車位及物業銷售服務收益增加，乃主要由於銷售的商業物業、辦公樓及停車位數目增加；及(iii)中國政府於2020年上半年因COVID-19爆發而採取暫時封鎖措施，對我們截至2020年12月31日止年度各類社區增值服務產生的收益造成不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務以及物業代理服務。
- *非業主增值服務* — 非業主增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣212.6百萬元增加約30.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣277.5百萬元，主要由於(i)截至2021年12月31日止年度，各類非業主增值服務收入增加，尤其是我們於2020年完成收購盛康集團，導致自獨立第三方獲得的有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收入增加；以及我們與迪馬集團（其開盤銷售的住宅物業

項目數量增加) 訂立協銷服務協議的數目不斷增加, 使得協銷服務的收益增加; 及(ii)中國政府於2020年上半年因COVID-19爆發而採取暫時封鎖措施, 對我們截至2020年12月31日止年度的向非業主提供的各種增值服務所產生的收入造成不利影響。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣550.8百萬元增加約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣884.5百萬元, 乃主要由於(i)(a) (其中包括) 收購皆斯內集團及盛康集團導致我們的物業管理服務人員增加; 及(b)本集團於2020年收購皆斯內集團及盛康集團後納入其員工, 而與本集團相比, 其平均薪資較高, 故我們的僱員平均薪資增加, 導致僱員福利支出增加; 及(ii)由於我們外包更多勞動力密集型服務予第三方分包商, 例如清潔及安保服務, 使得分包成本增加。

### 毛利及毛利率

基於上述原因, 我們的總毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣216.0百萬元增加約43.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣308.9百萬元。我們的毛利率自截至2020年12月31日止年度的約28.2%下降至截至2021年12月31日止年度的約25.9%。

- **物業管理服務** – 我們的物業管理服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣82.1百萬元增加約77.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣145.6百萬元。毛利增加一般與同期物業管理服務的收入增幅一致。我們於2020年及2021年的物業管理服務毛利率分別穩定在約23.5%及23.1%。
- **社區增值服務** – 我們的社區增值服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣70.7百萬元增加約20.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣85.3百萬元。我們的社區增值服務毛利率自截至2020年12月31日止年度約34.5%下降至截至2021年12月31日止年度的29.7%。社區增值服務毛利率下降乃主要由於(i)截至2021年12月31日止年度, 物業銷售服務產生的毛利比率下降, 而其通常產生高於其他社區增值服務的毛利率; 及(ii)我們的

社區活動策劃服務毛利率下降，乃由於截至2021年12月31日止年度產生與開發及其他一次性開支(包括為重慶在管物業的居民提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用)相關的額外前期成本。

- **非業主增值服務** — 我們的增值服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣63.2百萬元增加約23.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣78.1百萬元。我們的增值服務毛利率自截至2020年12月31日止年度的約29.7%下降至截至2021年12月31日止年度的28.1%。非業主增值服務毛利率下降乃主要由於2020年12月末收購盛康集團後，產生自向醫院提供醫療織物洗滌消毒及提供醫療相關必需品的毛利佔比增加，與其他非業主增值服務相比，這通常產生相對較低的毛利率。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由2020年的約人民幣23.5百萬元增加約18.2%至2021年的約人民幣27.8百萬元，乃主要由於(i)銷售及營銷員工人數增加；及(ii)銷售及營銷員工平均薪資增加(此符合市場趨勢)，令僱員福利開支增加約18.2%。

### **行政開支**

行政開支由2020年的約人民幣103.5百萬元增加約34.6%至2021年的約人民幣139.3百萬元，乃主要由於(i)我們行政員工人數增加令僱員福利開支增加；(ii)就收購皆斯內集團向相關人力資源服務平台支付的服務費增加，導致專業開支增加；及(iii)收購皆斯內集團導致無形資產攤銷，而致使折舊及攤銷開支增加。

### **金融資產減值虧損淨額**

2020年及2021年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損，於2020年及2021年分別為約人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元。

### 其他收入

其他收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元增加約人民幣3.8百萬元或65.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣9.6百萬元，乃主要由於有關部門向皆斯內集團提供的政府補貼以及自重慶相關部門獲得的上市激勵補助增加，其中一次性政府補貼及補助約人民幣1.7百萬元以及非一次性政府補貼及補助約人民幣7.9百萬元。

### 其他虧損 – 淨額

其他虧損淨額由2020年的虧損約人民幣110,000元增加至2021年的虧損約人民幣315,000元，乃主要由於2021年出售物業、廠房及設備所得虧損淨額增加所致。

### 融資成本 – 淨額

我們的融資成本淨額從截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元增加約人民幣0.3百萬元或75.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元，融資成本淨額增加乃主要由於截至2021年12月31日止年度的銀行利息開支及租賃負債利息開支增加。

### 除所得稅前利潤

由於以上所述，除所得稅前利潤由2020年的約人民幣98.7百萬元增加約56.1%至2021年的約人民幣154.0百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣14.2百萬元增加約人民幣9.4百萬元或66.2%至截至2021年12月31日止年度約人民幣23.6百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加約56.1%。我們的實際所得稅稅率於2020年及2021年整體維持穩定，分別約為14.4%及15.3%。

### 年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2020年的約人民幣84.5百萬元增加約54.3%至2021年的約人民幣130.4百萬元。



截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

收益

收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約37.1%至2020年的約人民幣766.8百萬元，主要由於我們業務擴張令我們物業管理服務及非業主增值服務的收益增加所致。

- *物業管理服務* — 物業管理服務收益由2019年的約人民幣257.3百萬元增加35.8%至2020年的約人民幣349.4百萬元，乃主要由於(i)獲新委聘主要就住宅物業項目提供物業管理服務；及(ii)根據現有物業管理服務協議交付予我們管理的建築面積不斷增加，從而令我們的總在管建築面積由截至2019年12月31日的約11.9百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約21.1百萬平方米；及(iii)平均物業管理費率由2019年的每月每平方米人民幣2.94元增加至2020年的每月每平方米人民幣3.38元。
- *社區增值服務* — 社區增值服務的收益由2019年的約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年的約人民幣204.8百萬元，主要由於(i)交付予我們管理的住宅物業項目數目增加令我們管理的停車位數目增加，從而使停車位管理服務的收益增加；(ii)主要受我們於2020年提供品牌建設、年度活動策劃以及社區文化活動策劃服務推動的社區活動策劃服務的收益增加；及(iii)我們通過在我們管理的物業項目附近各個位置廣泛設立服務點，獲取周邊居民訂單，以致力擴張我們的物業代理服務業務，令物業租賃交易數量不斷增加，從而使物業代理服務的收益增加。
- *非業主增值服務* — 非業主增值服務的收益由2019年的約人民幣126.4百萬元增加約68.2%至2020年的約人民幣212.6百萬元，主要由於(i)2020年8月前後重慶受自然災害破壞使得保養及裝修服務需求增加，進一步創造了於2020年對該等服務的需求，從而使相關服務的收益增加；(ii)迪馬集團交付予住戶的住宅物業數目於2020年有所增長令前介諮詢及檢驗服務的收益增加；及(iii)迪馬集團開發的開盤出售住宅物業數目持續增長推動協銷服務收益增加。

### 銷售成本

銷售成本由2019年的約人民幣426.5百萬元增加約29.2%至2020年的約人民幣550.8百萬元，主要由於(i)我們管理的物業項目數目增加而導致的維護及工程開支增加；(ii)我們分包相對較多的勞動力密集服務(例如清潔及安保服務)予第三方分包商作為我們成本控制措施的一部分，從而導致分包成本增加；及(iii)(a)我們物業管理現場運營及增值運營的人數增加；及(b)僱員平均薪資增加(符合市場趨勢)，從而使僱員福利開支增加。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利總額由2019年的約人民幣132.7百萬元增加約62.8%至2020年的約人民幣216.0百萬元。毛利率由2019年的約23.7%增加至2020年的約28.2%。

- **物業管理服務** — 物業管理服務的毛利由2019年的約人民幣45.3百萬元增加約81.2%至2020年的約人民幣82.1百萬元。物業管理服務的毛利率由2019年的約17.6%提升至2020年的約23.5%，主要由於以下各項令收益增長：(i)因(a)我們獲新委聘就位於中國一二線城市的新開發物業項目提供物業管理服務；及(b)我們管理的未售或空置物業單位(一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣)減少，令我們收取的平均物業管理費率增加；及(ii)因採納「小區管理」模式而令銷售成本減少。
- **社區增值服務** — 社區增值服務的毛利由2019年的約人民幣55.2百萬元增加約28.1%至2020年的約人民幣70.7百萬元。社區增值服務的毛利率由2019年的約31.4%提升至2020年的約34.5%，乃主要由於以下各項所致：(i)我們停車位管理服務毛利率增加，主要由於交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，與就住宅物業項目提供的物業管理服務所得收益增長一致；及(ii)自2019年年中開始擴大華東地區的物業代理服務令物業代理服務的毛利率增加。

- **非業主增值服務** – 非業主增值服務的毛利由2019年的約人民幣32.2百萬元增加約96.3%至2020年的約人民幣63.2百萬元。增值服務的毛利率由2019年的約25.5%增加至2020年的29.7%，乃主要由於(i)我們於2020年重續若干協銷服務協議，提高就該等服務收取的服務費率以彌補勞工成本的增加，令協銷服務的毛利率增加；及(ii)因改善人力分配，減少所產生的成本，令前介諮詢及檢驗服務的毛利率增加。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由2019年的約人民幣17.2百萬元增加約36.6%至2020年約人民幣23.5百萬元，乃主要由於僱員福利開支增加約138.4%，其原因為(i)銷售及營銷員工人數增加；及(ii)銷售及營銷員工的平均薪資增加(符合市場趨勢)，部分被停車位銷售相關推廣開支因2019年產生大部分一次性開支而減少令推廣開支減少而抵銷。

### **行政開支**

行政開支穩定在2019年的約人民幣100.4百萬元及2020年的約人民幣103.5百萬元。

### **金融資產減值(虧損)/收益淨額**

2020年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損。於2019年，我們加大力度收回未償還的貿易應收款項及其他應收款項，令2019年產生金融資產減值收益淨額。

### **其他收入**

其他收入由2019年的約人民幣7.4百萬元減少約21.7%至2020年的約人民幣5.8百萬元，乃由於2020年政府補貼(如就業穩定補貼)減少。

**其他收益／(虧損)－淨額**

其他虧損淨額在2019年及2020年維持穩定，分別為約人民幣54,000元及人民幣0.1百萬元。

**融資收入／(成本)－淨額**

我們的融資收入／(成本)淨額從2019年的融資收入約人民幣0.3百萬元變為2020年的融資成本約人民幣0.4百萬元，乃由於銀行利息收入減少及租賃負債利息開支增加共同影響所致。

**除所得稅前利潤**

由於以上所述，除所得稅前利潤由2019年的約人民幣31.5百萬元增加約213.3%至2020年的約人民幣98.7百萬元。

**所得稅開支**

所得稅開支由2019年的約人民幣5.9百萬元增加約140.5%至2020年約人民幣14.2百萬元，主要由於以下各項的共同影響：(i)除所得稅前利潤增加約213.3%；及(ii)2020年本集團若干成員公司享有小微企業減稅，故整體實際所得稅稅率由2019年的約18.8%減少至2020年的約14.4%。

**年內利潤**

由於上文所述，年內利潤由2019年的約人民幣25.6百萬元增加約230.1%至2020年的約人民幣84.5百萬元。

## 財務資料

### 若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列於以下於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10,332	15,661	19,579
投資物業	1,902	1,565	–
使用權資產	4,063	16,446	10,669
無形資產	2,316	118,107	114,201
遞延所得稅資產	12,141	10,433	8,436
長期預付款項	–	1,669	2,562
合約成本	–	4,945	8,653
按權益法入賬的投資	18,609	22,636	24,118
	<u>49,363</u>	<u>191,462</u>	<u>188,218</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產	–	12,649	1,301
應收股息	–	–	2,580
貿易及其他應收款項	446,642	271,758	417,860
存貨	58,119	53,525	51,823
預付款項	3,885	11,003	42,690
應收即期所得稅	13,251	10,549	10,373
現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162
受限制現金	–	201	–
	<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>759,468</u></u>	<u><u>785,097</u></u>	<u><u>964,007</u></u>

## 財務資料

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>權益</b>			
實繳股本	19,995	–	–
股本	–	50,000	50,000
儲備	85,796	66,342	85,692
保留盈利	19,669	42,493	113,530
	<u>125,460</u>	<u>158,835</u>	<u>249,222</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益	200	6,665	8,830
	<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	3,759	11,456	6,520
按公平值計入損益的金融負債	–	6,000	4,000
遞延所得稅負債	350	10,035	9,042
長期貿易應付款項	29,080	–	–
	<u>33,189</u>	<u>27,491</u>	<u>19,562</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	62,478	134,629	180,793
應計費用及其他應付款項	444,587	307,508	254,642
合約負債	88,419	118,009	194,632
租賃負債	2,400	6,661	3,854
應付股息	–	5,267	45,267
按公平值計入損益的金融負債	–	–	2,000
即期所得稅負債	2,735	9,032	5,205
借款	–	11,000	–
	<u>600,619</u>	<u>592,106</u>	<u>686,393</u>
負債總額	<u>633,808</u>	<u>619,597</u>	<u>705,955</u>
權益及負債總額	<u><u>759,468</u></u>	<u><u>785,097</u></u>	<u><u>964,007</u></u>

### 物業、廠房及設備

於往績記錄期間，我們的物業、廠房及設備主要包括傢俬及裝置，以及電子設備。我們的物業、廠房及設備自2019年12月31日的約人民幣10.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣15.7百萬元，並進一步增加至2021年12月31日的人民幣19.6百萬元，乃主要由於購買業務營運及擴張所需的監控設備及通訊裝置等電子設備。

### 使用權資產

使用權資產包括於中國重慶、武漢及成都等不同城市租賃的辦公室。使用權資產於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約人民幣4.1百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣10.7百萬元。由於我們於2020年租賃多間新辦公室作為業務擴張的一部分，使用權資產於2020年大幅增加。

### 無形資產

無形資產主要包括(i)截至2020年12月31日止兩個年度，我們所收購的多家公司的客戶關係；及(ii)於往績記錄期間因收購事項而產生的商譽。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們錄得的無形資產(扣除累計攤銷)金額分別為約人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元。於2019年12月31日的無形資產約人民幣2.3百萬元主要指我們確認的以下項目：(i)於2019年收購湖北中禾產生的客戶關係價值達約人民幣1.3百萬元；及(ii)於2019年收購重慶盛都產生的商譽約人民幣1.0百萬元。於2020年及2021年12月31日的無形資產分別約人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元主要指我們確認的以下項目(i)於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生的客戶關係，於2020年及2021年12月31日的價值分別約為人民幣38.9百萬元及人民幣34.0百萬元；及(ii)主要於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生的商譽於2020年及2021年12月31日分別約人民幣76.7百萬元及人民幣76.7百萬元。

商譽主要來源於我們於往績記錄期間所收購公司的預期業務發展、市場覆蓋率提升、物業組合豐富及增值服務整合。概無已確認的商譽預計可用於抵扣所得稅。根據我們的會計政策，我們每年通常於年底前進行商譽減值測試。就減值測試而言，與2020年前所收購附屬公司的收購事項有關的商譽被視為不同的現金產生單位。管理層於各期末之前對商譽進行減值評估。該等現金產生單位的可收回金額已根據管理層編



---

## 財務資料

---

製的若干年度的財務預測使用現金流量預測進行使用價值計算而釐定，以及上述現金流量預測應用的除稅前貼現率於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約14.68%、14.73%至19.57%以及14.79%至19.43%。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17。

### 重慶盛都

收購重慶盛都產生的商譽約人民幣1.0百萬元已分配至重慶盛都的現金產生單位，以供2019年、2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	12.16%	18.36%	5.70%
預測期間的毛利率	17.57%	16.98%	17.62%
長期增長率	3.0%	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	14.68%	14.73%	14.79%

根據管理層對重慶盛都的可收回金額的評估，於2019年、2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2019年、2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額超過賬面值分別約人民幣4.7百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣5.6百萬元。重慶盛都於2019年6月被收購，於2019年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

### 皆斯內上海

收購皆斯內上海產生的商譽約人民幣62.3百萬元已分配至皆斯內上海的現金產生單位，以供2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

## 財務資料

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	–	11.13%	9.60%
預測期間的毛利率	–	18.13%	20.40%
長期增長率	–	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	–	19.57%	19.43%

根據管理層對皆斯內上海的可收回金額的評估，於2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額超過賬面值分別約人民幣10.1百萬元及人民幣40.9百萬元。皆斯內上海於2020年被收購，而於2020年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

下表載列減值測試主要假設的所有可能變動以及在使用價值計算中單獨計算的變動，該等變動將消除皆斯內上海於2020年12月31日及2021年9月30日的剩餘餘額：

	於12月31日	
	2020年	2021年
年收益增長率	-5%	-12%
毛利率(佔收益百分比)	-8%	-17%
貼現率	+2%	+4%

### 廣西盛康

收購廣西盛康產生的商譽約人民幣13.4百萬元及人民幣13.4百萬元已分別分配至廣西盛康的現金產生單位，以供2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

## 財務資料

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	–	10.80%	8.39%
預測期間的毛利率	–	37.80%	35.28%
長期增長率	–	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	–	15.87%	15.92%

根據管理層對廣西盛康的可收回金額的評估，於2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額分別超過賬面值約人民幣4.1百萬元及人民幣9.5百萬元。廣西盛康於2020年被收購，而於2020年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

下表載列減值測試主要假設的所有可能變動以及在使用價值計算中單獨計算的變動，該等變動將消除廣西盛康於2020年及2021年12月31日的剩餘餘額：

	於12月31日	
	2020年	2021年
年收益增長率	-2%	-6%
毛利率(佔收益百分比)	-4%	-6%
貼現率	+1%	+2%

有關上述收購事項的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。

根據於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日對商譽減值作出的淨空評估，董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註17(b)。

### 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2019年、2020年及2021年12月31日我們錄得的遞延所得稅資產分別為約人民幣12.1百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣8.4百萬元。

### 按權益法入賬的投資

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們已確認按權益法入賬的投資金額分別為約人民幣18.6百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣24.1百萬元。按權益法入賬的投資與以下各項有關：(i)投資於合營企業，包括(a)重慶旭原，於2019年、2020年及2021年12月31日我們分別持有其49%的股權；(b)綿陽瑞升，於2019年、2020年及2021年12月31日我們分別持有其50%的股權；(c)成都九聯，於2021年12月31日我們持有其51%的股權；及(d)山東東原，於2021年12月31日我們持有其51%的股權；及(ii)投資於聯營公司，包括(a)浙江東臻，於2020年及2021年12月31日我們持有其36%的股權；(b)西安東原，於2020年及2021年12月31日我們持有其36%的股權；及(c)昆明東原，於2021年12月31日我們持有其48%的股權。

具體而言，有關我們於合營企業的投資，截至2021年12月31日止三個年度，重慶旭原錄得總收益分別約人民幣34.5百萬元、人民幣49.4百萬元及人民幣52.8百萬元；淨利潤分別約人民幣10.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣12.8百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日，其資產淨值分別為約人民幣15.1百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣20.7百萬元。自收購綿陽瑞升至2019年12月31日期間以及截至2021年12月31日止兩個年度，綿陽瑞升錄得總收益分別約人民幣10.2百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣24.7百萬元；淨利潤分別約人民幣0.4百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.4百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日，其資產淨值分別為約人民幣11.8百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣13.4百萬元。

### 合約資產

於2020年及2021年12月31日，我們錄得的合約資產為已提供保養及裝修服務但未開票及收取代價的權利。我們的合約資產自2020年12月31日的約人民幣12.6百萬元減少約89.7%至2021年12月31日的人民幣1.3百萬元，乃由於我們於2020年提供的保養及裝修服務主要於2020年末進行，而截至2020年12月31日已完成但未開票的服務已於截至2021年12月31日完成及開票。尤其是，於2020年12月31日約人民幣7.8百萬元的合約資產，即我們向東原房地產就已完成但尚未開票的服務收取對價的權利。我們提供予有關項目的服務隨後於2021年12月31日完成及開票，導致合約資產減少約人民幣7.8百萬元。

我們一直致力於加快對提供予迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的保養及裝修服務的開票進度，我們履行的大部分保養及維修服務已於2021年內開票，因此合約資產於2021年12月31日減少。誠如本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所載，(i)迪馬集團獨立於羅先生及其聯繫人以及東銀集團經營；及(ii)據董事所深知及確信，迪馬集團的營運並不會受到東銀集團財政困難的影響，因此，東銀債務重組並不會對我們的合約資產產生任何影響。此外，我們於2020年及2021年向迪馬集團提供保養及裝修服務所產生的收益維持穩定，證明迪馬集團對我們提供保養及維修服務的需求並無受到東銀債務重組的任何影響。

### 應收股息

於2021年12月31日，應收股息約為人民幣2.6百萬元，即截至2021年12月31日本集團合營企業的未支付股息。

### 貿易及其他應收款項

#### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於提供物業管理服務。貿易應收款項，於扣除貿易應收款項減值撥備前，由2019年12月31日的約人民幣116.6百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣248.9百萬元，並進一步增至2021年12月31日的約人民幣403.6百萬元。

應收關聯方的貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣69.9百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣131.3百萬元，其與我們於相關期間對迪馬集團提供的各項服務增加相符。

我們應收關聯方的貿易應收款項自2020年12月31日的人民幣131.3百萬元增加約64.0%至2021年12月31日的人民幣215.3百萬元，與我們於2021年向迪馬集團提供各種服務的增加一致。我們應收關聯方的貿易應收款項增加乃主要由於迪馬集團就資金使用採取更為審慎的舉措。誠如本招股章程「概要－近期發展及並無重大不利變動－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節所載，於2020年及2021年，中國房地產市場監管環境近期發生變化，如中國監管物業開發商外部融資的「三條紅線」政策。誠如同節「建議三條紅線政策」所載，就董事作出合理查詢後所深知，儘管迪馬集團並無財政困難，但其一直密切監察其財務比率，並全力達致不斷增長的土地儲備及融資之間的平衡，以滿足業務需求及將財務比率維持於符合「三條紅線」政策所載規定的水平。鑒

## 財務資料

於中國房地產市場監管環境近期發生變化，迪馬集團於資金使用方面採取更為審慎的舉措，以改善其現金流管理，包括但不限於提高收款效率及延長結算時間。相關更為審慎的舉措對我們於2021年結算應收迪馬的貿易應收款項產生影響。然而，鑒於我們與迪馬存在長期業務關係及其良好的過往信用，我們認為應收關聯方貿易款項的信貸風險較低，且即便迪馬集團延長結算時間，我們應收關聯方貿易應收款項將於稍後時間結算。誠如本招股章程「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所載，(i)迪馬集團獨立於羅先生及其聯繫人以及東銀集團經營；及(ii)據董事所深知及確信，迪馬集團的營運並不會受到東銀集團財政困難的影響，因此，債務重組並不會對我們結算迪馬集團應收款項產生任何影響。

應收第三方的貿易應收款項由2019年12月31日的約人民幣46.7百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣117.6百萬元，並進一步增至2021年12月31日的約人民幣188.2百萬元，主要由於我們管理的物業項目數目增加以及我們收取的平均物業管理費率整體增加。

下表載列於所示日期貿易應收款項的明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>貿易應收款項</b>			
應收關聯方款項	69,919	131,287	215,347
應收第三方款項	46,728	117,592	188,237
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,325)</u>	<u>(7,237)</u>	<u>(10,710)</u>
	<u><u>112,322</u></u>	<u><u>241,642</u></u>	<u><u>392,874</u></u>

## 財務資料

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
少於一年	94,599	221,302	344,378
一至兩年	10,648	12,420	47,157
兩至三年	7,085	5,721	6,018
超過三年	4,315	9,436	6,031
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>

我們一般按具體情況向接受我們提供物業管理服務的客戶授出自發票日期起5到45個工作日的信貸期。

應收第三方貿易應收款項的預期信貸虧損的撥備變動如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	5,892	4,325	7,237
年內於綜合全面收入表確認 的虧損撥備增加／(減少)	(1,567)	2,912	3,473
於年末	<u>4,325</u>	<u>7,237</u>	<u>10,710</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日我們錄得的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣10.7百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們採納各項措施通過各種渠道（包括電話、面談及定期發出支付提醒）加快收回貿易應收款項。



## 財務資料

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於擁有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數計算。撥備矩陣初步以我們的歷史觀察所得違約率為基準。我們將調整矩陣，以對照前瞻性估計（例如預測經濟狀況）調整歷史信貸虧損經驗。於2019年、2020年及2021年12月31日，經考慮該等實體的良好財務狀況及信貸歷史，我們評估應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，於往績記錄期間，概無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損撥備。

有關應收第三方的貿易應收款項所採納的預期虧損率及其總賬面值變動及計提虧損撥備的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註22及附註3.1(b)。

下表載列於所示期間貿易應收款項的平均周轉天數：

	於12月31日		
	2019年 (天)	2020年 (天)	2021年 (天)
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(附註)</sup>	108	84	97
— 關聯方	219	115	168
— 第三方	41	62	64

附註：貿易應收款項平均周轉天數乃基於年內天數除以貿易應收款項周轉率（即該年內總收益除以該年初及年末貿易應收款項平均結餘）計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們收取提供服務所得現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，貿易應收款項整體平均周轉天數分別為108天、84天及97天。整體貿易應收款項的整體平均周轉天數由2019年的108天減少至2020年的84天，主要由於我們加大力度收回應收關聯方的物業管理費導致應收關聯方的貿易應收款項的平均周轉天數減少。我們整體貿易應收款項的平均周轉天數由2020年12月31日的84天增至2021年12月31日的97天，因為本集團於2020年收購皆斯內集團及盛康集團的物業項目，而皆斯內集團及盛康集團的客戶通常獲授三個月以上的信貸期，故收取其物業管理費通常需要相對較長的流程。於往績記錄期間，關聯方的貿易應收款項周轉天數長於第三方，主要由於我們與迪馬集團的長期業務關係以及鑒於迪馬集團良好的信貸歷史，我們認為應收關聯方的貿易應收款項的有關信貸風險較低。2020年應收第三方貿易應收款項的平均周轉天數相較於2019年有所增加，乃主要由於收購皆斯內上海及廣

西盛康產生的貿易應收款項增加。由於2020年12月底完成收購兩家公司，故該等公司的收益並無根據相關會計政策併入我們截至2020年12月31日止年度的財務報表。

誠如於整個往績記錄期間維持的物業管理費收繳率所佐證，於往績記錄期間，我們於收取物業管理費時並無遭遇重大困難。物業管理費收繳率乃由實際收取的一段時間內應收的物業管理費佔同期物業管理服務總收益的百分比計算得出。截至2021年12月31日止三個年度，我們物業管理費的收繳率分別約為92.0%、89.7%及87.3。我們估計我們管理的各項物業項目的物業管理費的可收回金額並且考慮收取歷史、後續結算狀態及貿易應收款項的賬齡。我們採納各項措施加快收回貿易應收款項，以及對未償還的貿易應收款項維持嚴格的信貸控制，以促進及時收取物業管理費。例如，我們擬設置物業管理費收繳率作為績效指標以及成立專門團隊監督收繳狀態、開展定期評估及分析，以及密切跟蹤貿易應收款項未償還金額的收繳。尤其是，我們將指派專門人員追蹤應收關聯方的物業管理費的收繳進度，以及定期根據物業管理費收繳率評估僱員績效。

據我們中國法律顧問告知，儘管一方可於中國相關法例設有的三年限期內就未結付的物業管理費上訴，但是該限期將於原告發出律師函要求支付上述未結付物業管理費當日自動更新。我們根據各年度末前36個月期間的銷售額支付情況，定期對其他應收款項可收回性進行集體評估，並將考慮按情況向相關人士發出律師函。鑒於以上所述，我們認為且獨立保薦人同意，概無與賬齡超過三年的貿易應收款項有關的可收回性事宜。

於2021年12月31日，合共約人民幣0.4百萬元未償還貿易應收款項涉及21項法律訴訟（與客戶就我們提供的物業管理服務提出的糾紛有關），約佔於2021年12月31日未償還貿易應收款項的0.09%。於2022年4月10日，(i)我們於2021年12月31日的約人民幣137.7百萬元或貿易應收款項總額的34.1%於其後結算；(ii)我們於2021年12月31日的約人民幣81.3百萬元或37.8%的應收關聯方貿易應收款項於其後結算；以及(iii)於

## 財務資料

2021年12月31日的約人民幣56.3百萬元或29.9%的應收第三方貿易應收款項於其後結算。下表載列根據於2021年12月31日分別應收關聯方及第三方的款項的發票日期按賬齡組別劃分的貿易應收款項明細，以及隨後於2022年4月10日結算的金額：

	於2021年		%
	12月31日 (人民幣千元)	於2022年4月10日 (人民幣千元)	
<b>少於1年</b>			
應收關聯方款項	203,009	77,948	38.4
應收第三方款項	141,369	52,774	37.3
<b>1至2年</b>			
應收關聯方款項	12,338	3,384	27.4
應收第三方款項	34,819	2,929	8.4
<b>2至3年</b>			
應收關聯方款項	-	-	-
應收第三方款項	6,018	380	6.3
<b>3年以上</b>			
應收關聯方款項	-	-	-
應收第三方款項	6,031	258	4.3
	<u>403,584</u>	<u>137,673</u>	<u>34.1</u>

迪馬集團及聯屬公司承諾將於上市前悉數結清於2021年12月31日的剩餘未償還貿易應收款項。下表載列於2021年12月31日根據發票日期按賬齡組別劃分的隨後於2022年4月10日結算的貿易應收款項明細：

	於2022年4月10日			
	少於1年 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	2至3年 (人民幣千元)	3年以上
住戶及住宅物業業主	14,261	1,727	356	258
其他客戶	116,461	4,586	24	-
<b>總計</b>	<u>130,722</u>	<u>6,313</u>	<u>380</u>	<u>258</u>

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列於所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>其他應收款項</b>			
應收關聯方款項	317,123	5,152	819
應收第三方款項			
— 代業主付款	6,569	6,417	6,758
— 按金	7,101	9,583	9,388
— 向僱員作出的墊款	1,418	2,192	3,635
— 其他	4,009	7,075	4,738
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,900)	(303)	(352)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>總計</b>	<b><u>          </u></b>	<b><u>          </u></b>	<b><u>          </u></b>

應收關聯方的其他應收款項主要指就提供停車位代理服務支付予迪馬集團之可退還按金（其為我們提供的停車位及物業銷售服務的增值服務的一部分）。據董事所深知及堅信，向迪馬集團支付該可退還按金乃屬於迪馬集團所採取之標準化安排。於2019年12月31日，按金結餘約為人民幣231.9百萬元。隨後，由於支付相關可退還按金的金額佔用我們很大一部分可用於他處的現金，我們於2020年與迪馬集團達成一致意見，為使我們獲委聘以提供相關停車位代理服務，我們不再需要向迪馬集團提供該按金。因此於2020年12月31日及2021年12月31日，餘下按金已退還予本集團，而我們無須就未來的停車位代理服務而支付按金。

我們於2019年12月31日的已付按金約人民幣231.1百萬元隨後於2020年7月底退還予我們。我們於2019年12月31日的已付按金約人民幣0.7百萬元隨後於2020年8月底退還予我們。

上述退款已被我們用作結算應付關聯方款項。

我們的應收第三方其他款項主要指：

- (a) 代業主付款 — 就我們若干在管物業項目而言，我們代業主支付公共區域設施費用，並隨後向業主報銷；
- (b) 按金 — 為獲取物業項目而參與招投標程序的按金；
- (c) 向僱員作出的墊款 — 倘我們預測僱員需要現金作合理工作相關用途，我們不時向僱員作出業務用途的墊款。該等墊款主要包括向日常工作職責涉及使用現金的僱員提供的定額備用現金，如(i)出納員；(ii)司機，其工作產生汽油及過路費支出；及(iii)採購人員，其可能急需支付採購款項；及
- (d) 其他 — 代我們僱員支付的社會保險及住房公積金。

於往績記錄期間，代業主付款維持穩定。於2020年及2021年12月31日按金維持穩定。

按金由2019年12月31日的約人民幣7.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣約9.6百萬元，並於2021年12月31日維持穩定，為約人民幣9.4百萬元。於往績記錄期間有關按金的增加乃主要由於本集團投標的物業項目數目增加，其乃符合於往績記錄期間我們業務規模的持續發展。

其他由2019年12月31日的約人民幣4.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣7.1百萬元。有關持續增長大致符合於往績記錄期間我們員工人數的持續增長。其他減少至2021年12月31日的約人民幣4.7百萬元，乃由於我們收回部分於2020年12月31日代僱員支付的社會保險及住房公積金。

## 存貨

存貨主要指2018年我們於武漢向物業開發商購入的停車位出售權，以供隨後出售。我們的存貨由2019年12月31日約人民幣58.1百萬元減少約7.9%至2020年12月31日的人民幣53.5百萬元，且存貨由2020年12月31日的人民幣53.5百萬元進一步減少約3.2%至2021年12月31日的人民幣51.8百萬元。該減少乃主要由於我們於2018年購買的停車位在2019年、2020年及2021年持續銷售予第三方客戶。截至2022年4月10日，我們已售出約人民幣6.7百萬元，佔截至2021年12月31日的總存貨約13.6%。儘管往績記錄期間後於武漢的停車位後續銷售額相對較低，但根據(i)停車位位於武漢核心商業區；(ii)武漢類似停車位的市場價格遠高於我們存貨的收購成本；及(iii)我們將透過(a)擴大推廣至擁有兩輛以上汽車的現有停車位業主及持有物業作投資用途的業主；及(b)提供折扣以吸引對價格敏感的購買者，以加強我們的停車位市場策略，董事認為並不存在可收回性問題。

於截至2021年12月31日止三個年度，我們的存貨平均周轉天數分別約為55天、37天及21天。存貨平均周轉天數乃基於年內天數除以存貨周轉率（即該年內總銷售成本除以該年初及年末存貨平均結餘）計算。由於我們於2019年、2020年及2021年持續銷售該批次停車位，隨著存貨的消耗，於2019年、2020年及2021年12月31日的存貨平均結餘持續減少，導致2020年及2021年的存貨平均周轉天數較2019年逐年減少。

## 預付款項

我們於往績記錄期間作出的預付款項主要包括(i)預付上市開支；(ii)預付其他經營開支（包括就購買停車位預付的若干油票）；及(iii)預付其他稅項（包括就若干附屬公司將予扣除的進項稅）。

我們的預付款項由2019年12月31日的約人民幣3.9百萬元增加約182.1%至2020年12月31日的約人民幣11.0百萬元，主要由於(i)為籌備上市向專業人士預付上市開支約人民幣4.9百萬元；及(ii)其他經營開支預付款項增加約人民幣3.3百萬元，其乃符合我們業務規模的持續發展。我們預付款項進一步增加約288.2%至2021年12月31日的約人民幣42.7百萬元，主要由於為籌備上市向專業人士預付的上市開支增加約人民幣21.5百萬元。

## 財務資料

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指就我們於日常業務過程中自供應商所購買的貨品或服務作出支付的責任，包括購買水電及材料以及自第三方分包商的採購。我們的供應商及／或分包商通常授出自開具發票後最多45天的信貸期。下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
應付關聯方貿易款項	50,204	31,336	2,884
應付第三方貿易款項			
— 應付勞工成本	29,752	62,079	139,885
— 應付建築成本 (附註)	572	21,690	24,128
— 應付消耗品款項	11,030	19,524	13,896
減：應付關聯方非流動貿易款項	(29,080)	—	—
<b>總計</b>	<b>62,478</b>	<b>134,629</b>	<b>180,793</b>

附註：建築成本指我們向非業主提供保養及裝修服務作為增值服務之一部分所產生的成本。

我們的貿易應付款項由2019年12月31日約人民幣91.6百萬元增加至2020年12月31日約人民幣134.6百萬元，乃主要由於(i)2020年結付相關收購成本約人民幣21.2百萬元導致應付關聯方貿易款項減少；(ii)應付勞工成本由2019年12月31日約人民幣29.8百萬元增加約108.7%至2020年12月31日約人民幣62.1百萬元（符合我們的業務擴張以及外包更多勞工密集型服務予第三方分包商以提高成本效率的策略）；及(iii)應付建築成本（即我們就提供保養及裝修服務產生的成本）由2019年12月31日約人民幣0.6百萬元增加約3,692.0%至2020年12月31日約人民幣21.7百萬元（該等成本因我們向非業主提供增值服務而產生，亦與我們的業務擴張相符）。

我們的貿易應付款項由2020年12月31日約人民幣134.6百萬元增加至2021年12月31日約人民幣180.8百萬元，乃主要由於應付勞工成本自2020年12月31日的約人民幣



## 財務資料

62.1百萬元增加約125.3%至2021年12月31日的約人民幣139.9百萬元，符合我們的業務拓展及我們外包更多勞動密集型服務予第三方分包商以提高成本效率的策略。

我們於2019年、2020年及2021年的貿易應付款項平均周轉天數分別約為66天、75天及65天。我們的貿易應付款項平均天數乃基於年內天數除以貿易應付款項周轉率（即該年內銷售成本除以該年初及年末貿易應付款項平均結餘）計算。我們的貿易應付款項平均周轉天數自2019年至2020年期間有所增加，反映銷售成本的增速相對低於2019年及2020年的平均貿易應付款項的增速，乃由於2019年及2020年勞工得到更好利用，我們的整體成本控制更有效。我們的貿易應付款項平均周轉天數於2020年至2021年期間有所減少，主要因為與2021年的平均貿易應付款項相比，我們的銷售成本以相對較高的比率增長。

下表載列於所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
少於一年	41,796	100,720	161,345
一至兩年	49,762	4,682	18,314
兩至三年	–	28,304	932
超過三年	–	923	202
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>

於2020年12月31日，本公司錄得賬齡超過一年之貿易應付款項約人民幣33.9百萬元，主要為根據相關購買協議就我們於2018年所購入的停車位出售權之尚未到期應付收購成本。有關款項的主要部分已於2021年結清。於2019年12月31日，儘管我們於過去兩年並無錄得任何貿易應付款項，於2020年12月31日，我們錄得賬齡超過三年的貿易應付款項約人民幣923,000元，由於我們於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康，該等貿易應付款項主要為彼等應付供應商之款項。於最後實際可行日期，相關貿易應付款項仍未償還。有關貿易應付款項將於上市前悉數結清。

## 財務資料

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的貿易應付款項總額中有約人民幣118.7百萬元或約65.6%已於其後結清。

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，本集團與我們的主要供應商之間並無重大爭議或分歧。

### 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要指應付關聯方及獨立第三方的應計費用及其他應付款項，主要包括(i)應付僱員的僱員福利；(ii)主要自業主及住戶就室內裝修錄得的按金；(iii)來自業主的臨時收入，而我們代表彼等收取臨時收入並支付予相關供應商，包括結算公用事業及廢物清理費，以及我們代表業主收取的與之有關的其他開支；及(iv)代表業主收取的現金，即代表相關業主收取但未向業主支付的公共福利。

下表載列於所示日期我們的應計費用及其他應付款項明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
應付關聯方的其他應付款項	272,494	10,594	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
— 就業務合併應付的未支付現金代價	480	80,021	8,943
— 應付僱員福利	54,356	69,799	77,779
— 按金	37,117	43,606	49,410
— 代表業主收取的現金	27,145	38,111	41,135
— 來自業主的臨時收入	32,014	26,552	30,719
— 其他應付稅項	11,965	16,220	26,287
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	—	13,284	5,515
— 應計經營開支	8,398	8,174	6,460
— 其他	618	1,122	470
— 應付利息	—	25	—
	<u>444,587</u>	<u>307,508</u>	<u>254,642</u>

---

## 財務資料

---

我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣444.6百萬元減少至2020年12月31日的人民幣307.5百萬元，乃主要由於因我們不斷償還結欠我們關聯方的應付款項導致應付關聯方其他款項減少，惟部分減少由以下各項所抵銷：(i)應付僱員福利的增加（與我們同期內僱員福利開支的增加相符）；(ii)我們向業主提供更多公用事業維護服務令來自業主的臨時收入增加；(iii)於相關期間我們在管物業項目數目的增加令業務規模持續擴大，令自業主收取的按金增加；(iv)主要由於相關期間我們在管物業項目數目的增加令代表業主收取的現金（為代表相關業主收取的而尚未支付予業主的公共福利）增加；(v)因業務合併就收購皆斯內上海及廣西盛康而尚未支付的應付代價增加；及(vi)收購附屬公司產生的應付股息（為應付皆斯內上海及廣西盛康原股東的股息）增加。

我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣307.5百萬元減少至2021年12月31日的人民幣254.6百萬元，乃主要由於(i)我們努力不懈地結清應付關聯方的款項，導致應付關聯方的其他款項減少；及(ii)結算皆斯內上海及廣西盛康的收購成本，導致業務合併應付的尚未支付現金代價減少約人民幣71.1百萬元。

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的應計費用及其他應付款項中有約人民幣152.5百萬元或59.9%已於其後結清。

### 合約負債

我們的合約負債主要指客戶支付的墊款（主要為物業管理費），而相關服務尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣88.4百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣194.6百萬元。我們的合約負債於2019年、2020年及2021年12月31日有所增加，乃主要由於我們在管物業項目數目的持續增加所致。

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的合約負債中有約人民幣59.2百萬元或30.4%已於其後確認為收益。

## 租賃負債

我們於中國租賃多項物業，主要包括我們的員工宿舍及辦公室。根據香港財務報告準則第16號，該等租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃付款現值計量。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得租賃負債約人民幣6.2百萬元、人民幣18.1百萬元及人民幣10.4百萬元。於2019年至2020年12月31日增長的原因為，我們在中國更多城市持續擴張業務並成立新集團公司，進而訂立各處員工宿舍及辦公室的新租約。租賃負債於2021年12月31日減少至人民幣10.4百萬元，乃由於(i)本集團持續支付租賃物業的租金；及(ii)2021年提前終止若干租約。

## 應付股息

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應付股息分別為零、約人民幣5.3百萬元及人民幣45.3百萬元。於2020年，本公司宣派股息約人民幣52.8百萬元，其中人民幣5,267,000元於2020年及2021年12月31日尚未支付。於2022年1月14日，人民幣5,267,000元的宣派股息已悉數支付。於2021年，本公司宣派股息人民幣40,000,000元，於2021年12月31日仍未支付。該人民幣40,000,000元的已宣派股息亦於2022年1月14日悉數支付。

## 流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產淨值明細：

	於12月31日			於2022年
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2月28日 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動資產</b>				
合約資產	–	12,649	1,301	–
應收股息	–	–	2,580	2,580
貿易及其他應收款項	446,642	271,758	417,860	471,783
存貨	58,119	53,525	51,823	56,357
預付款項	3,885	11,003	42,690	44,371
應收即期所得稅	13,251	10,549	10,373	6,388
現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162	36,914
受限制現金	–	201	–	–
	<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>	<u>618,393</u>

## 財務資料

	於12月31日			於2022年
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2月28日 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	62,478	134,629	180,793	137,415
應計費用及其他應付款項	444,587	307,508	254,642	192,302
合約負債	88,419	118,009	194,632	188,387
租賃負債	2,400	6,661	3,854	3,880
應付股息	-	5,267	45,267	-
按公平值計入損益的金融負債	-	-	2,000	2,000
即期所得稅負債	2,735	9,032	5,205	203
借款	-	11,000	-	-
	600,619	592,106	686,393	524,187
<b>流動資產淨值</b>	109,486	1,529	89,396	94,206

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們錄得流動資產淨值分別約為人民幣109.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣89.4百萬元及人民幣94.2百萬元。

流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣109.5百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)主要由於確認截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）產生的商譽及客戶關係令無形資產增加約人民幣115.8百萬元；(ii)向股東作出的股息分派約人民幣52.8百萬元；及(iii)年內購買電子設備約人民幣5.0百萬元，部分由以下各項所抵銷：(a)截至2020年12月31日止年度的淨利潤約人民幣84.5百萬元；及(b)於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）導致遞延所得稅負債增加約人民幣9.7百萬元。

流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元增加約人民幣87.9百萬元至2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)權益總額由2020年12月31日的人民幣165.5百萬元增加約56.0%至於2021年12月31日的約人民幣258.1百萬元。該增加主要由於截至2021年12月31日止年度的淨利潤增加，與業務規模持續增加一致，部分被應付股東股息增加人民幣40.0百萬元抵銷；及(ii)於2021年租賃的辦公室數量減少使得使用權資產減少，進而導致非流動資產的減少。

## 財務資料

我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元增至2022年2月28日的約人民幣94.2百萬元，主要由於截至2022年2月28日止兩個月錄得淨利潤所致。

### 流動資金及資金資源

我們的主要現金用途為撥付營運資金需求、用於業務擴張及收購的資本開支。我們過往主要透過經營產生的現金撥付我們的營運。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的現金及現金等價物以及受限制現金分別約為人民幣188.2百萬元、人民幣234.2百萬元及人民幣249.2百萬元。

於全球發售完成後，我們預期透過經營產生的現金及來自全球發售的所得款項淨額撥付我們未來營運資金、資本開支及其他現金要求。我們撥付營運資金需求及履行其他責任的能力取決於我們日後經營表現及現金流量，而這受限於現行經濟狀況、客戶消費水平以及其他因素（大多數不受我們控制）。此外，任何未來重大收購或擴張或會要求更多資本，而我們無法完全向閣下保證，我們將能按可接受條款獲取相關資本，或根本無法獲得。我們於往績記錄期間概無任何流動資金匱乏的狀況。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營運資金變動前之經營現金流量	50,263	103,761	170,662
營運資金變動	210,389	203,940	(8,298)
過往年度所得稅退還	–	4,650	–
已付所得稅	(24,062)	(8,825)	(26,291)
經營活動所得現金淨額	236,590	303,526	136,073
投資活動所得／(所用)現金淨額	330,524	39,460	(78,451)
融資活動所用現金淨額	(466,210)	(297,244)	(42,410)
現金及現金等價物增加淨額	100,904	45,742	15,212
年初的現金及現金等價物	87,304	188,208	233,950
年末的現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162



### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們經營活動所得的現金主要來自提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，而我們經營活動所用的現金主要歸屬於支付勞工成本及分包成本等。經營活動所得的現金流量或會受若干因素的影響，如於我們日常業務過程中自客戶收取貿易應收款項的時間以及向供應商及第三方分包商支付貿易應付款項的時間，而這亦為導致於往績記錄期間的各年度內經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

2019年經營活動所得現金淨額約為人民幣236.6百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣31.5百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣18.8百萬元，而這主要反映在以股份為基礎的付款約人民幣23.5百萬元、銀行借款的利息開支約人民幣12.5百萬元、物業及設備折舊約人民幣1.8百萬元以及使用權資產折舊約人民幣1.6百萬元，惟其部分由提供予關聯方的貸款的利息收入約人民幣12.5百萬元、分佔合營企業及聯營公司的投資業績約人民幣5.5百萬元、撥回其他應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元及撥回貿易應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元抵銷；(iii)營運資金正面變動約人民幣210.4百萬元，而這主要反映在貿易應收款項減少約人民幣110.7百萬元、應計費用及其他應付款項增加約人民幣75.0百萬元、存貨減少約人民幣12.8百萬元及貿易應付款項增加約人民幣27.7百萬元，部分由預付款項及其他應收款項增加約人民幣15.9百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣24.1百萬元。

2020年經營活動所得現金淨額約為人民幣303.5百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣98.7百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣5.1百萬元，而這主要反映在物業及設備折舊約人民幣3.0百萬元、使用權資產折舊約人民幣3.6百萬元以及貿易應收款項減值撥備約人民幣2.9百萬元，惟其部分由撥回其他應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元及分佔合營企業及聯營公司的投資業績約人民幣5.7百萬元抵銷；(iii)營運資金正面變動約人民幣203.9百萬元，而這主要反映在預付款項及其他應收款項減少約人民幣233.9百萬元、貿易應付款項增加約人民幣34.3百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣40.5百萬元，惟其部分由貿易應收款項增加約人民幣109.4百萬元抵銷；(iv)已付所得稅約人民幣8.8百萬元；及(v)過往年度所得稅退還約人民幣4.7百萬元。



於2021年，經營活動所得現金淨額約為人民幣136.1百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣154.0百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量的正面變動約人民幣16.6百萬元，其主要反映物業及設備折舊約人民幣6.2百萬元、無形資產攤銷約人民幣5.5百萬元、使用權資產折舊約人民幣5.4百萬元及計提貿易應收款項減值約人民幣3.5百萬元，部分被應佔合營企業及聯營公司投資業績約人民幣7.2百萬元抵銷；(iii)營運資金的負面變動約人民幣8.3百萬元，其主要反映貿易應收款項增加約人民幣143.4百萬元、預付款項及其他應收款項增加約人民幣16.1百萬元，部分被存貨減少約人民幣1.7百萬元、貿易應付款項增加約人民幣46.2百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣103.3百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣26.3百萬元。

#### 投資活動所得／所用現金淨額

我們投資活動主要包括向關聯方墊款的償還以及向關聯方墊款、購置物業、廠房及設備以及無形資產及收購一間合營企業。

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣330.5百萬元，反映在(i)償還向關聯方的墊款約人民幣655.8百萬元；(ii)向關聯方作出貸款的已收利息約人民幣12.5百萬元；(iii)悉數贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項約人民幣6.8百萬元，惟其部分被向關聯方墊款約人民幣327.5百萬元、收購一間合營企業人民幣11.0百萬元、購置物業、廠房及設備約人民幣7.8百萬元所抵銷。

截至2020年12月31日止年度，我們投資活動所用的現金淨額約為人民幣39.5百萬元，主要反映在向關聯方墊款約人民幣66.6百萬元、購置物業、廠房及設備約人民幣6.4百萬元以及收購附屬公司的支付款項(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣12.8百萬元，惟其部分由關聯方墊款的償還約人民幣126.3百萬元抵銷。

截至2021年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣78.5百萬元，主要反映在(i)向關聯方墊款約人民幣155.3百萬元；及(ii)收購附屬公司的支付款項(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣71.1百萬元，惟其部分由向關聯方作出的貸款及墊款的還款約人民幣160.3百萬元抵銷。

## 財務資料

### 融資活動所用現金淨額

我們的融資活動主要包括償還銀行借款、償還自關聯方的墊款以及派付股息。

截至2019年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣466.2百萬元，主要反映在(i)償還銀行借款約人民幣266.0百萬元；(ii)償還自關聯方的墊款約人民幣703.2百萬元；及(iii)向母公司派付股息約人民幣80.0百萬元所致，惟其部分由自關聯方墊款的所得款項約人民幣534.7百萬元所抵銷。

截至2020年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣297.2百萬元，主要反映在(i)向母公司派付股息約人民幣47.5百萬元；及(ii)償還自關聯方的墊款約人民幣1,203.0百萬元，惟其部分由自關聯方墊款的所得款項約人民幣944.6百萬元所抵銷。

截至2021年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣42.4百萬元，主要反映償還關聯方墊款約人民幣50.2百萬元、償還銀行借款約人民幣11.0百萬元及上市開支付款約人民幣16.6百萬元；惟其部分由關聯方墊款所得款項約人民幣45.2百萬元抵銷。

### 營運資金的充足性

經計及本集團可用財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量以及自全球發售的估計所得款項淨額）並在沒有無法預見的情況下，我們的董事認為，我們擁有充足的營運資金以撥付我們自本招股章程日期起計未來至少12個月的業務及營運。

### 債項

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
借款	–	11,000	–	–
應付關聯方的其他應付款項	263,714	5,335	363	363
租賃負債	6,159	18,117	10,374	10,400
總計	<u>269,873</u>	<u>34,452</u>	<u>10,737</u>	<u>10,763</u>

## 財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們的債項分別約為人民幣269.9百萬元、人民幣34.5百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.7百萬元。

### 借款

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們的借款總額分別為零、人民幣11.0百萬元、零以及零。下表載列於所示日期我們的借款還款時間表：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
少於一年	-	11,000	-	-
一至兩年	-	-	-	-
兩至五年	-	-	-	-
總計	-	11,000	-	-

於2016年，我們的兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原（均為直接借款人））與一間中國商業銀行及迪馬（即最終借款人）訂立非經常委託貸款安排，方式為自2016年7月1日至該借款結算日期抵押本公司兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原）提供物業管理服務的所得收入。我們參與委託貸款安排以支持迪馬探索新的融資方式，通過使用我們未來的權力向我們在管的若干物業收取物業管理費，作為委託貸款安排下的貸款抵押。據我們的中國法律顧問所告知，委託貸款安排符合相關法律法規。委託貸款安排包括本金人民幣430,000,000元及年利率6.85%的利息。於最後實際可行日期，相關貸款已由我們悉數償還及相關抵押已解除。本集團將不會於未來訂立類似委託貸款安排。

於2020年12月31日，銀行借款人民幣11.0百萬元由迪馬集團提供擔保。相關銀行借款已於2021年4月悉數償還。於最後實際可行日期，概無未動用的銀行融資。

## 財務資料

### 非香港財務報告準則計量指標

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合損益及其他全面收益表，我們亦呈列經調整淨利潤、經調整淨利潤率及經調整資產負債比率以作為額外財務計量指標。有關定義詳情及計算方法，請參閱本招股章程「財務資料－債項－借款－非香港財務報告準則計量指標」一節。

有關非香港財務報告準則計量指標消除因委託貸款安排產生的應付關聯方借款及貸款的影響。於往績記錄期間一直進行調整，有關調整遵守指引信 HKEX-GL-103-19。因此，我們認為有關非香港財務報告準則計量指標通過消除項目的影響，便於比較我們的財務表現及財務狀況，從而為投資者及其他人士提供有用資料，使其採用與管理層相同的方式了解並評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們對有關非香港財務報告準則計量指標的呈列可能無法與其他公司呈列的類似計量指標進行比較。有關計量指標作為分析工具的作用有限，閣下不應獨立於香港財務報告準則單獨考慮有關非香港財務報告準則計量指標或將其作為分析我們所報告的經營業績或財務狀況的替代。

下表為截至所示年度的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標（即年內利潤）的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內利潤	25,592	84,468	130,395
根據以下各項調整：			
－ 向委託貸款安排相關關聯方 貸款產生的利息收入	(12,531)	<u>附註</u>	<u>附註</u>
－ 委託貸款安排相關借款的 利息開支	12,531	<u>附註</u>	<u>附註</u>
<b>經調整淨利潤</b>	<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>

附註：於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

## 財務資料

下表為截至所示日期的經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及所呈報的最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
權益總額	125,660	165,500	258,052
— 向一名委託貸款安排相關關聯方 借款及貸款的收入及開支	(47)	<u>—</u> <sup>附註</sup>	<u>—</u> <sup>附註</sup>
<b>經調整權益總額</b>	<b><u>125,613</u></b>	<b><u>165,500</u></b>	<b><u>258,052</u></b>

附註：於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

下表為截至所示日期的經調整債項與根據香港財務報告準則計算及呈報的最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
債項總額 <sup>(1)</sup>	6,159	29,117	10,374
— 委託貸款安排相關借款	<u>—</u> <sup>(2)</sup>	<u>—</u> <sup>(2)</sup>	<u>—</u> <sup>(2)</sup>
<b>經調整債項總額</b>	<b><u>6,159</u></b>	<b><u>29,117</u></b>	<b><u>10,374</u></b>

附註：

(1) 債項總額即總借貸與租賃負債之和。

(2) 於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

## 財務資料

下表載列截至所示日期及年度自財務業績中剔除委託貸款安排產生的其他收入及利息開支後委託貸款安排對我們於往績記錄期間的淨利潤、淨利潤率及資產負債比率的影響：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
<b>調整委託貸款安排之前：</b>			
年內淨利潤(人民幣千元)	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%) <sup>(1)</sup>	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup>	4.9	17.6	4.0
<b>調整委託貸款安排之後：</b>			
年內經調整淨利潤	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%) <sup>(1)</sup>	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%) <sup>(2)</sup>	4.9	17.6	4.0

附註：

- (1) 淨利潤率乃按除稅後淨利潤除以同年收入總額乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率乃按各日期的總債務除以總權益計算。就本次計算而言，總負債包括借款及租賃負債。

### 應付關聯方的其他應付款項

2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們應付關聯方的應計費用及其他應付款項分別約為人民幣263.7百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。該等應付關聯方款項均為無抵押及免息。

---

## 財務資料

---

### 租賃負債

下表載列於所示日期我們的流動及非流動租賃負債：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動	2,400	6,661	3,854	3,880
非流動	<u>3,759</u>	<u>11,456</u>	<u>6,520</u>	<u>6,520</u>
總計	<u><u>6,159</u></u>	<u><u>18,117</u></u>	<u><u>10,374</u></u>	<u><u>10,400</u></u>

除本節上文「債項」一段所披露者外，於2022年2月28日，我們並無任何已發行流通的或已授權或以其他方式設立但未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或性質上為借款的債務（包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、債權證、押記按揭、重大或然負債或未解除擔保）。

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就支付貿易及非貿易應付款項及借款出現任何重大違約或違反契約。除本文披露外，截至2022年2月28日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還貸款資本、已發行或已同意發行的債券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或與此有關的任何契諾。



關聯方交易及結餘

於往績記錄期間，誠如本招股章程附錄一會計師報告附註36所述，我們與關聯方進行交易。

(a) 向關聯方提供的服務

於往績記錄期間，我們向迪馬集團、聯屬公司及其他關聯方提供(i)物業管理服務；(ii)若干非業主增值服務，如協銷服務、前介諮詢及檢驗服務；及(iii)社區增值服務，如停車位及物業銷售服務、社區活動策劃服務等。下表載列於往績記錄期間與各方進行的交易概要：

上市後將持續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<b>物業管理服務</b>			
— 迪馬集團	15,037	28,486	32,525
— 聯屬公司	1,852	9,008	7,951
	<u>16,889</u>	<u>37,494</u>	<u>43,476</u>
<b>非業主增值服務</b>			
<b>協銷服務</b>			
— 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
— 聯屬公司	19,755	17,459	18,726
	<u>65,760</u>	<u>76,099</u>	<u>93,749</u>
<b>保養及裝修服務以及 前介諮詢及檢驗服務</b>			
— 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
— 聯屬公司	7,750	8,941	4,503
	<u>27,768</u>	<u>36,578</u>	<u>29,442</u>

## 財務資料

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
額外定製服務			
— 迪馬集團	22,578	69,572	82,132
— 聯屬公司	6,030	12,082	12,475
	<u>28,608</u>	<u>81,654</u>	<u>94,607</u>
<b>社區增值服務</b>			
停車位及物業銷售服務			
— 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
— 聯屬公司	7	187	2,244
	<u>42,640</u>	<u>56,772</u>	<u>67,436</u>
停車位管理服務			
— 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
— 聯屬公司	289	969	3,484
	<u>14,352</u>	<u>16,131</u>	<u>25,921</u>
社區活動策劃服務			
— 迪馬集團	11,100	10,431	17,436
— 聯屬公司	3,940	2,324	2,858
	<u>15,040</u>	<u>12,755</u>	<u>20,294</u>

## 財務資料

上市後將不會持續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
向以下人士作出的墊款			
— 迪馬集團	<u>278,025</u>	<u>116,061</u>	<u>155,270</u>
來自以下人士的墊款			
— 迪馬集團	<u>534,687</u>	<u>944,586</u>	<u>45,224</u>
向以下人士作出的墊款償還			
— 迪馬集團	<u>655,803</u>	<u>126,285</u>	<u>160,270</u>
償還來自以下人士的墊款			
— 迪馬集團	<u>703,228</u>	<u>1,202,966</u>	<u>50,196</u>
利息收入			
— 迪馬集團	<u>12,531</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由以下人士支付的辦公樓租賃費			
— 迪馬集團	<u>2,272</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>
停車位及其他購置			
— 迪馬集團	<u>547</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們之間協定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按公平基準以及公平合理的正常商業條款進行，並符合本集團的整體利益。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

## 財務資料

### (b) 與關聯方的結餘

下表載列於所示日期我們應收／應付迪馬集團、聯屬公司及其他關聯方的款項：

#### 貿易性質

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
— 迪馬集團	58,539	111,837	177,577
— 聯屬公司	11,380	19,450	37,770
	<u>69,919</u>	<u>131,287</u>	<u>215,347</u>
合約資產			
— 迪馬集團	—	9,948	1,301
	<u>—</u>	<u>9,948</u>	<u>1,301</u>
其他應收款項			
— 迪馬集團	251,720	63	323
— 聯屬公司	1,060	88	495
	<u>252,780</u>	<u>151</u>	<u>818</u>
合約負債			
— 迪馬集團	4,561	4,796	2,879
— 聯屬公司	548	571	693
	<u>5,109</u>	<u>5,367</u>	<u>3,572</u>
貿易應付款項			
— 迪馬集團	50,204	31,336	2,759
— 聯屬公司	—	—	125
	<u>50,204</u>	<u>31,336</u>	<u>2,884</u>
其他應付款項			
— 迪馬集團	8,534	5,259	7,491
— 聯屬公司	246	—	70
	<u>8,780</u>	<u>5,259</u>	<u>7,561</u>

## 財務資料

### 非貿易

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
其他應收款項			
— 迪馬集團	<u>64,343</u>	<u>5,001</u>	<u>1</u>
其他應付款項			
— 迪馬集團	<u>263,714</u>	<u>5,335</u>	<u>363</u>
應收股息			
— 聯屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,580</u>
應付股息			
— 迪馬集團	—	—	20,416
— 本公司股東	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>9,659</u>
	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>30,075</u>

上述應收／應付迪馬集團的貿易應收款項及貿易應付款項均屬貿易性質，而應收／應付迪馬集團的其他應收款項及其他應付款項乃屬非貿易性質。

應付迪馬集團的其他應付款項為無抵押及免息。除本節上文「關聯方交易及結餘—(b) 與關聯方的結餘」一段所披露者外，非貿易性質的關聯方結餘主要指與迪馬集團的資金安排，該等安排均為免息、無抵押及按要求償還，以滿足不時的營運資金需求。所有非貿易性質的關聯方結餘均將於上市前悉數結清。

## 資本開支、承擔及或然負債

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產，包括於往績記錄期間收購的資產。截至2021年12月31日止三個年度，我們產生資本開支分別約人民幣9.1百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣16.0百萬元。

董事估計，截至2022年12月31日止年度，我們的資本開支將約為人民幣18.2百萬元。有關估計指我們根據現有業務計劃預期將產生的資本開支總額，主要包括我們預期開發及強化的各種信息技術平台及系統（誠如本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節中所述）。我們或會調整業務計劃，而估計資本開支總額亦可能會發生變動。

### 承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

### 或然負債

除本節「債項」一段所披露者外，於2019年、2020年及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
流動比率 <sup>(1)</sup>	118.2%	100.3%	113.0%
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	4.9%	17.6%	4.0%
資產回報率 <sup>(3)</sup>	3.4%	10.8%	13.5%
股本回報率 <sup>(4)</sup>	20.5%	53.3%	51.6%

附註：

1. 流動比率按於有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
2. 資產負債比率按於有關日期的負債總額除以總權益計算。就該計算而言，負債總額包括借款及租賃負債。
3. 資產回報率按年度利潤（按年化基準）除以有關年度資產總值並將所得出的數值乘以100%計算。
4. 股本回報率按本公司擁有人應佔全面收入總額除以有關年度本公司擁有人應佔總權益（按年化基準）並將所得出的數值乘以100%計算。

### 流動比率

我們流動比率保持相對穩定，於2019年12月31日約為118.2%，於2020年12月31日約為100.3%及於2021年12月31日約為113.0%。

### 資產負債比率

2020年我們的資產負債比率增至約17.6%，主要由於2020年我們的銀行借款增加。我們的資產負債比率由2020年12月31日的約17.6%減至2021年12月31日的約4.0%，乃主要由於(i)我們於2021年12月31日的保留盈利增加約167.2%；(ii)租賃負債有所減少；及(iii)我們的借款減少，已於2021年悉數償還。

### 資產回報率

我們的資產回報率於2020年增至約10.8%，乃主要由於截至2020年12月31日止年度利潤增加所致。我們的資產回報率由截至2020年12月31日止年度的約10.8%增至截至2021年12月31日止年度的約13.5%，乃主要由於截至2021年12月31日止年度的溢利有所增加。

### 股本回報率

我們的股本回報率於2020年增加至約53.3%，乃主要由於2019年至2020年間利潤增加約230.1%，增率高於2019年及2020年12月31日總股本的增率約31.7%。總股本增加主要因我們在經營中產生利潤，導致保留盈利增加約116.0%。我們的股本回報率從2020年的53.3%輕微下跌至2021年的約51.6%，主要由於2021年12月31日本公司擁有人應佔權益總額較2020年12月31日增加約56.9%，此乃主要由於2021年12月31日的保留盈利因本集團產生自經營的利潤而增加約167.2%。



## 上市開支

全球發售上市開支（「上市開支」）估計總額（包括包銷佣金）約為人民幣53.5百萬元（基於指示性發售價範圍中位數每股發售股份13.65港元並假設超額配股權未獲行使），約佔全球發售所得款項總額的20.5%（假設發售價為每股發售股份13.65港元，即指示性發售價範圍中位數，並於超額配股權獲行使前），其中(a)約人民幣48.3百萬元歸屬於發售股份發行，並將於全球發售完成時自權益中扣除；(b)約人民幣1.0百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除；及(c)約人民幣4.2百萬元將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除。就上市委聘專業人士所產生的上市開支約66.0百萬港元及有關包銷全球發售新股份的包銷佣金將由本公司承擔，乃由於就上市提供的一切專業服務均是為了獲得本公司上市地位所帶來的裨益及利益。該等上市開支主要包括就專業人士為上市及全球發售提供服務已付及應付彼等的專業費用，有關款項為非包銷相關開支，包括本公司的獨家保薦人、法律顧問及申報會計師的費用約42.1百萬港元，及其他非包銷相關費用及開支約14.0百萬港元，以及應付包銷商及其他相關方有關包銷全球發售項下新股份的非專業費用，包括包銷費用（包括證監會交易徵費、聯交所交易費及財匯局交易徵費）約9.9百萬港元。

由於上述費用及開支與近期於聯交所主板上市的其他公司的費用及開支相若，董事認為有關費用及開支並不重大或異常高。直至2021年12月31日，我們已就全球發售產生上市開支約人民幣22.5百萬元，其中，人民幣1.0百萬元已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而人民幣21.5百萬元已計入預付款項，並將於全球發售完成後確認為權益扣減。我們預期於全球發售完成之前將產生額外上市開支約人民幣31.0百萬元，其中約人民幣4.2百萬元預期將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而約人民幣26.8百萬元預期將直接確認為權益扣減。董事預期，我們的上市開支不會對截至2022年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

## 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無資產負債表外安排。

## 有關金融風險的定量及定性披露

在正常業務過程中，我們面臨各類風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。我們董事審查及批准管理各類風險的政策。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1。

### 信貸風險

我們就貿易應收款項及合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表我們就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

我們預期並無與銀行現金存款及應收關聯方款項相關的重大信貸風險，原因為銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在近期內履行其合約現金流量義務。我們認為，已確定的信貸虧損並不重大。

我們預期與應收關聯方款項相關的信貸風險被認為較低，原因為我們的關聯方有強大能力，可於近期內履行其合約現金流量義務。

就其他應收款項（應收關聯方款項除外）相關的信貸風險而言，我們基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間相應的過往信貸虧損，對其他應收款項的可收回性進行定期集中評估。董事認為，其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1(b)。

### 流動資金風險

我們監控及維持我們視為足夠的現金及現金等價物水平，以為我們的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。有關我們於各結算日按相關到期日組別分類的金融負債詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註3.1(c)。

## 股息

於2020年及2021年，本公司分別向其股東，即(i)2020年向東原房地產、天津澄方及天津合夥；及(ii)2021年向天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業，於相關時間宣派股息人民幣52.8百萬元及人民幣40百萬元。除以上所述者外，於往績記錄期間，本集團並無派付或宣派任何股息。

在組織章程細則及適用中國法律法規的規限下，股息(如有)的派付及其金額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。股份持有人將有權根據股份的繳足或入賬列作繳足的金額按比例收取有關股息。我們可酌情決定股息的宣派、派付及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，於年內宣派任何末期股息將須獲股東批准後，方可作實。

## 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

## 近期發展

往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團(i)與獨立第三方訂立9份新物業管理服務協議，總合約建築面積約0.1百萬平方米，其中所有物業項目已獲交付；及(ii)與迪馬集團及聯屬公司訂立1份新物業管理服務協議，有關物業項目已交付。截至2022年2月28日止兩個月，我們的收益與去年同期相比有所增長。收益增長主要因為物業管理業務線的物業項目數目增加，從而使在管建築面積增長。

於2021年12月31日後，COVID-19疫情持續在世界範圍內產生影響。然而，根據中指研究院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。根據中指研究院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主及住戶對物業管理公司提供服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司提供增值服務(比如(其中包括)送貨服務、房屋清潔及消毒服務)的發展。

於最後實際可行日期，我們的第三方分包商及公用事業服務提供商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。此外，於最後實際可行日期，我們的業務經營並未因COVID-19疫情而經歷任何重大中斷。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業項目中加強衛生和預防措施。截至2020年及2021年12月31日止兩年度，我們就實施該等強化措施產生的額外成本合計分別約人民幣1.8百萬元及人民幣98,000元，主要關於口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外測溫儀。但董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關監管政策（如減少社會保險繳費）後，根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，以及於最後實際可行日期本公司可用的其他相關資料，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2022年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－COVID-19爆發的影響」一節。

當前中國政府通過實施「三條紅線」政策收緊物業開發商借款標準的議案預期對本集團業務經營及財務表現不會造成重大影響，因為該政策主要適用於物業開發商而非物業管理服務提供商（如本集團）。據董事深知及根據截至2021年9月30日迪馬集團公開可得財務資料，就迪馬集團而言，迪馬集團處於「黃線」內，根據相關法規，其三項財務比率有一項（即現金對短期借貸比率）超過紅線標準（即低於1.0倍）。根據相關法規，財務比率超越一道紅線的公司最多僅可按年增加其計息債務10%（「計息債務增加限制」）。就董事所深知，有關現金對短期借貸比率之要求超出紅線，主要因為於2020年12月31日為長期借貸之若干借貸於2021年9月30日根據其相關實際欠繳之日被認為是短期借貸。就事實而言及據董事所深知，根據2020年底迪馬集團公開可得財務資料，迪馬集團處於「綠線」內，根據有關法規，其財務比率不超過任何三條紅線標準。據董事所深知，迪馬集團正積極優化其借貸結構並增加使用自商業銀行獲得的發展貸款融資並逐漸減少使用各類短期融資及／或過渡性貸款。迪馬集團將繼續通過發行債券及銀行間債務融資工具以增加其長期借貸佔比。經與迪馬確認，於迪馬落實上述措施後，迪馬亦將透過逐步減少新增短期融資、償還部分短期貸款等方式減少短期債務，以實現總債務結餘中較低的短期負債比例。換言之，迪馬將改變總債務構成以令迪馬集團的總債務結餘大致維持在符合其他兩個財務比率（資產負債率及淨負債率）的水平。如此一來，據董事所深知，有關現金對短期借貸比率超出紅線規定將屬暫時，而迪馬集團有望改善其財務狀況並優化其財務比率，如此一來，迪馬集團將能夠

在近期被認為處於「綠線」以內。另一方面，餘下兩項財務比率（即資產負債率及淨負債率）計及包括短期及長期債項的整體債項總額，而非僅集中於短期債項，而非限制現金即期借款比這一情況屬於後者。因此，即使迪馬集團將若干長期債項重新分類為上文所討論的短期債項（導致即期借款金額變動以及非限制現金即期借款比因應變動），倘債項總額並無變動，迪馬集團的資產負債率及淨負債率亦不受影響。如此一來，預期計息債務增加限制不會對迪馬集團的業務經營及財務表現造成重大及長期影響。由於「三條紅線」政策僅適用於中國的房地產開發商，我們作為一家主要從事於物業管理服務的公司，不受「三條紅線」政策的約束。

### 無重大不利變動

董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景自2021年12月31日（即本招股章程附錄一所載會計師報告中的報告期間結束時）起均未發生重大不利變動，並且概無發生任何事件會對本招股章程附錄一所載會計師報告中所載列的綜合財務報表中的資料產生重大不利影響。

### 可分派儲備

根據細則，於(i)抵銷過往年度結轉的虧損，(ii)根據中國相關規定及法規將其稅後利潤的10%作為供款轉撥至法定儲備金，及(iii)扣除本公司確定的其他儲備金供款後，本公司的稅後利潤應作為股息分派予股東。於2021年12月31日，根據香港財務報告準則，本公司的保留盈利約為人民幣45.5百萬元，為可供分派予股東的儲備。

### 根據上市規則須作出的披露

我們董事確認，於最後實際可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13條至13.19條的規定作出披露。



## 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務策略」一節。

## 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份13.65港元（即本招股章程所示發售價範圍的中位數）及超額配股權未獲行使，我們估計我們自全球發售收取的所得款項淨額將約為189.6百萬港元（經扣除包銷費及佣金以及就全球發售應付的估計開支）。我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下目的：

主要類別	估所得款項		所得款項		估所得款項		所得款項		時期					
	總額的		總金額		總額的		總金額		2022年12月		2023年1月至2023年6月		2023年7月至2024年1月	
	百分比	%	總金額	(百萬港元)	百分比	%	總金額	(百萬港元)	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2023年6月	2023年7月	2024年6月
透過戰略投資、合作及收購擴大我們的物業組合及業務規模 <sup>(1)</sup>	65.00	%	123.2	(百萬港元)										

### 具體解釋 / 計劃

我們認為，進行策略收購及投資可促進我們的業務規模、地理覆蓋及／或服務範圍迅速擴展。董事認為，該等舉措不僅會使我們三大業務分部的收益及淨利潤增加，同時會增強我們的公司形象、信譽及在潛在客戶與供應商之間的競爭力。

我們於往績記錄期間收購的公司於截至2021年12月31日止年度向我們收益貢獻約人民幣227.0百萬元。我們認為，鑒於目標現有的地方關係、品牌形象以及對地方政策、客戶及市況的經驗，相對於進入新市場的有機擴張，透過收購進行的擴張有助於減少我們的成本、時間及風險。因此，我們認為，通過提高我們的收益及淨利潤，潛在收購目標應能進一步改善我們的財務表現。我們計劃於未來兩年內收購五至八家符合我們標準的公司。假設(i)我們可如期成功完成收購該等公司；(ii)有關物業管理行業任何方面的中國法律法規或政府政策並無變動；及(iii)並無可能導致對我們或目標公司造成重大不利影響的自然災害（例如地震、颶風或水災）或疫情，於完成收購八家公司後，預計我們將錄得約人民幣447百萬元的流出，從而影響我們於進行收購的首個年度的現金流量，而這由所得款項淨額及內部資源合併撥付。

- (1) 於聯交所上市的眾多競爭對手正於同一時間物色於中國的物業管理公司作為收購目標。由於我們在識別合適機會時可能會與同行競爭，因此我們可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購，或實現我們的收購計劃。有關進一步詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」一節。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %		所得款項總金額 (百萬港元)		佔所得款項總額的百分比 %		所得款項總金額 (百萬港元)		時期			
	總額	百分比 %	總金額 (百萬港元)	子類別	總額	百分比 %	總金額 (百萬港元)	子類別	2022年7月至2023年12月		2023年1月至2024年6月	
									2022年12月	2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
	具體解釋 / 計劃											

在釐定用於收購潛在目標的所得款項淨額時，我們已考慮以下因素：(1) 預期投資回報；及(2) 可比中國物業管理公司的市值倍數，例如市盈率。於最後實際可行日期，我們未識別任何適合我們使用全球發售所得款項淨額的收購目標。董事認為，基於目前及預期的市況，市場上存在大量符合下文所載我們標準的潛在目標。

就地理覆蓋而言，我們計劃繼續專注於加強在中國兩個主要地區（即西南及華東）的業務佔有率，我們旨在收購位於一線及／或二線城市經濟發達地區的潛在收購目標，例如重慶、武漢、成都及上海。除該等城市外，我們亦將考慮我們擁有業務的位於北京、深圳及廣州等城市的公司。我們一般會在我們經營業務的城市設立附屬公司或分公司以集中管理及經營我們管理的不同物業項目。因此，我們或會分享我們在相同城市管理不同物業項目的資源。通過在同一城市經營不同物業項目，我們將能夠共享其資源。我們相信該收購策略將能使我們達致經濟效益。

中國有超過200,000間個別物業管理公司。根據中指研究院提供的資料，我們識別約

- (i) 300間位於中國西南及華東地區(a)在管建築面積不少於1百萬平方米；(b)為住宅物業提供物業管理服務產生的年收入不少於人民幣50.0百萬元；及(c)淨利潤率不低於5%或以上的個別物業管理公司；及



## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		所得款項總金額		子類別	佔所得款項總額的百分比		所得款項總金額		時期	
	總額	百分比	總金額	百分比		總金額	百分比	總金額	百分比	2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月

### 具體解釋 / 計劃

(ii) 150間位於華南地區及華東地區(a)在管建築面積不少於1百萬平方米；(b)為非住宅物業提供物業管理服務產生的年收入不少於人民幣30.0百萬元；及(c)淨利潤率不低於5%的個別物業管理公司。

上述公司符合以下為目標公司設定的主要標準，因此中指研究院認為(a)對我們的擴張計劃而言，市場內有足夠的目標公司；及(b)由於中國物業管理行業集中度日漸增高，併購日漸激烈，我們能夠識別合適收購目標。基於以上所述，董事認為我們將能夠物色符合我們標準的合適投資或收購目標。

假設我們可於2024年6月前成功完成收購五家獨立住宅物業管理公司及總計三家非住宅物業管理公司，且根據於聘請獨立顧問公司對我們識別的上述目標公司進行研究後，及基於我們現時可得的資料(例如財務報表及在管建築面積)以及本集團的最佳估計，於完成該等收購後，本集團約五分之一的合約建築面積及三分之一的總收益將源自迪馬集團及聯屬公司，而本集團約五分之一的合約建築面積及三分之二的總收益將源自獨立第三方。

由於(i)我們要求目標公司符合若干財務表現(更多詳情載於下文)；及(ii)我們並無意圖就各收購事項獲得借款，我們預期於完成該等收購後，(a)我們整體資產負債率將不會有重大變動；及(b)我們的股本回報率將增加約5.0%。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬元)	時期				
						2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月	
			具體解釋 / 計劃							
		55.5	(a) 透過獨立收購住宅物業管理公司進行擴張	29.30	55.5	-	17.50%	11.80%	-	用於收購1至2家公司 用於收購2至3家公司
			我們評估潛在收購時將目標鎖定在符合以下標準的住宅物業管理公司並打算收購符合我們全部或部分標準的目標的大部分或全部股權，主要包括(其中包括)：							
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有物業管理業務方面約五年管理經驗的有資質管理團隊，相關管理人員需至少獲得本科學位；</li> <li>• 良好的聲譽；</li> <li>• 收益不少於人民幣50.0百萬元；</li> <li>• 管理至少15個住宅物業項目；</li> <li>• 8至13倍的市盈率；</li> <li>• 總在管建築面積不低於一百萬平方米；</li> <li>• 運營效率或提高利潤率的潛力(例如於緊接收購前的年內最低淨利潤率5%)；</li> <li>• 良好的財務表現(例如非流動資產不少於人民幣30.0百萬元)、無現有產權負擔及任何重大借款；及</li> <li>• 無重大法律糾紛及不合規情況</li> </ul>							
			由於我們通過參考(i)市盈率；及(ii)各目標公司最新經審核報告所載的淨利潤或將由本集團與潛在賣方協定的任何其他財務資料，計劃釐定住宅物業管理公司的收購代價，因此我們估計將用以購買各目標公司的所得款項淨額將會介乎人民幣65百萬元至人民幣200百萬元。							

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
		67.7	(b) 透過獨立收購非住宅物業管理公司進行擴張	35.70	67.7	我們評估潛在收購時將目標鎖定在符合以下標準的非住宅物業管理公司並打算收購符合我們全部或部分標準的目標的大部分或全部股權，主要包括 (其中包括)：	31.25%	4.45%	-	-
						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擁有物業管理業務方面的五年管理經驗的有資質管理團隊，相關管理人員需至少獲得本科學位；</li> <li>• 良好的聲譽；</li> <li>• 收益不少於人民幣30.0百萬元；</li> <li>• 管理非住宅物業，例如政府設施、學校、醫院、商業物業等；</li> <li>• 管理至少9個非住宅物業項目；</li> <li>• 8至13倍的市盈率；</li> <li>• 總在管建築面積不少於一百萬平方米；</li> <li>• 運營效率或提高利潤率的潛力 (例如緊接收購前年內最低淨利潤率5%)；</li> <li>• 良好的財務表現 (例如非流動資產不少於人民幣30.0百萬元)、無現有產權負擔及任何重大借款；及</li> <li>• 無重大法律糾紛及不合規情況。</li> </ul>				
						由於我們通過參考(i)市盈率；及(ii)各目標公司基於其最新經審核報告的淨利潤或將由本集團與潛在賣方協定的任何其他財務資料，計劃釐定非住宅物業管理公司的收購代價，因此我們估計將用以購買各目標公司的所得款項淨額將會介乎人民幣65百萬元至人民幣200百萬元。				

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		所得款項		子類別	佔所得款項		所得款項		具體解釋 / 計劃	時期					
	總額的		總金額			總額的		總金額			2022年7月至		2023年1月至		2024年1月至	
	百分比	%	(百萬元)	%		百分比	%	(百萬元)	2022年12月		2023年6月	2023年7月至	2023年12月	2024年6月		
提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展我們的服務範圍，以提高我們的客戶滿意度和忠誠度，並滿足客戶的差異化需求	16.50	%	31.3	(百萬元)	31.3	(百萬元)	16.50	%	31.3	(百萬元)	我們相信持續開發現有系統將有助我們提高服務質素及沿著物業管理價值鏈擴大服務範圍，從而提高客戶滿意度及忠誠度以及滿足客戶的差異化需求。					
提高我們的客戶滿意度和忠誠度，並滿足客戶的差異化需求											我們計劃透過擴大研發團隊開發及 / 或優化我們的系統 (於下文進一步討論)。我們相信，研發團隊的擴展將通過增強數據分析能力優化系統的組織和功能，從而增強用戶體驗並提高用戶滿意度。因此，其將傳達品牌形象，以將客戶轉變為忠實客戶，並通過口碑吸引新客戶進行新合作。					

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	子類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
		1.9	客戶數據分析和關係管理系統	1.0%	1.9	我們計劃開發客戶數據分析和關係管理系統。此類系統在整個客戶週期中管理和分析客戶互動和數據，以改善我們為客戶提供的服務(例如，分析我們與客戶的不同類型的互動將如何影響其對我們向其提供服務的滿意度，在收到客戶請求後，向不同部門負責人發出提醒，以便我們能夠及時、經濟高效地回應客戶)，並協助保留客戶。	0.37%	0.43%	0.20%	-
						經參考各子系統開發的估計複雜程度及估計所需時間，並考慮我們過往開發相似系統類型的經驗，我們計劃於2022年有五名技術人員以擴大現有研發團隊，其中包括：				
						<ul style="list-style-type: none"> <li>一名由本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計；</li> <li>兩名後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文件或需求說明進行代碼編寫、測試和維護，其中一名由本集團直接新委聘而另一名則由獨立信息技術服務提供商委任；</li> <li>一名由本集團直接新委聘的應用軟件工程師，負責iOS、安卓和Apple平台上的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好體驗；及</li> <li>一名由獨立信息技術服務提供商委任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。</li> </ul>				

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

優化此類系統的預期成本約為人民幣7.0百萬元。下表載列我們開發客戶數據分析及關係管理系統的各個子系統估計所需成本的明細：

	客戶關係管理系統	客戶數據分析系統
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
估計勞工成本	4.7 <sup>(1)</sup>	1.3 <sup>(1)</sup>
估計硬件成本	0.8 <sup>(2)</sup>	0.2 <sup>(2)</sup>
總計：	<u>5.5</u>	<u>1.5</u>

附註：

- 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
- 經參考獲得的所需硬件的報價。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		所得款項		時期			
	總額的		總額的		2022年7月至	2023年1月至	2023年7月至	2024年1月至
	百分比	%	百分比	%	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月

子類別	佔所得款項總額的百分比	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
「東驛站」移動應用程序及相關配套系統	2.0	3.8	我們計劃通過開發更多相關的配套系統優化我們的「東驛站」移動應用程序。我們現有的移動應用程序可幫助用戶在我們管理的社區中開展廣泛的日常活動(例如全天候訂購食品及/或日常必需品),以改善其生活體驗。我們計劃通過增加更多功能增強我們的移動應用程序,例如建立二手物業銷售和租賃平台。此外,我們計劃開發配套系統,該系統將創建一個會員系統,用戶可以在該會員系統中積累會員積分,以參加我們管理的社區中組織的活動,從而增強客戶的黏性。此外,客戶還可以通過我們的移動應用程序在其社交媒體賬戶上共享我們提供的服務,這為推廣我們的品牌創造了機會,而不會使我們產生更多費用。	1.75%	0.25%	-	-

我們計劃於截至2023年12月31日止兩年度合共有11名技術人員致力於增加我們目前的研發團隊人數,其中包括:

- 一名由我們現有僱員擔任的產品經理,負責管理內部業務需求以及我們用戶的需求,進行需求分析,產品規劃,並全程跟進產品的開發、測試和發佈;
- 一名由我們現有僱員擔任的軟件架構師,負責系統及相關產品的需求分析和架構設計;
- 一名由我們現有僱員擔任的網站工程師,負責我們網站的開發,並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗;
- 四名應用軟件工程師,負責iOS、安卓和Apple平台上的開發,並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗,其中一名由本集團直接新委聘而餘下三名則由我們現有僱員擔任;
- 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師,負責設計系統的用戶體驗效果,例如互動及視覺效果;



## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月

- 兩名測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任；及
- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

優化此類系統的預期成本約為人民幣14.0百萬元。下表載列我們升級/開發「東驛站」移動應用程序及相關配套系統的各個子系統估計所需成本的明細：

	「東驛站」 移動應用程序	用戶 營運系統
估計勞工成本	人民幣8.0百萬元 <sup>(i)</sup>	人民幣3.3百萬元 <sup>(i)</sup>
估計硬件成本	人民幣2.0百萬元 <sup>(ii)</sup>	人民幣0.7百萬元 <sup>(ii)</sup>
<b>總計：</b>	<b>人民幣10.0百萬元</b>	<b>人民幣4.0百萬元</b>

附註：

- 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
- 經參考獲得的所需硬件的報價。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

	12.0	22.8	智慧社區平台	12.0	22.8	我們計劃通過擴大使用所管理物業項目現有的智慧社區平台，逐步以無人出入管制取代人手管制。我們相信，使用我們的智慧社區平台可以為我們的客戶提供更安全、更健康、更便捷舒適的生活方式，並提高其對我們服務的滿意度，從而提高客戶忠誠度。	6.25%	3.75%	2.0%	-
--	------	------	--------	------	------	--	-------	-------	------	---

於2021年12月31日，我們現有智慧社區平台的當前覆蓋率約為3%，涵蓋了我們管理的四個物業項目。我們打算將覆蓋範圍擴大至我們將來管理的137個其他物業項目。通過升級和增加該平台的覆蓋並基於我們就營運各年各物業項目的員工數目以及彼等各自時間成本，我們預計我們將能夠為每個物業項目減少四名員工，故每年節省約人民幣400,000元的勞工成本，並提高運營效率。

預期總成本約為人民幣84.0百萬元，其中預計約人民幣17.0百萬元將用於優化該平台（計及參考與開發該平台的不同技術人員的估計時間成本的總估計勞工成本）及約人民幣67.0百萬元用於購買及安裝實施該平台的設備。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	子類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
		2.8	系統維護與監控平台	1.50	2.8	我們計劃增強我們的系統維護和監視平台，以監視和識別任何系統錯誤並自動維護系統。我們旨在增強系統中的隱私和數據保護，以確保我們能夠以穩定有效的方式向客戶提供服務，同時保護其隱私。	0.64%	0.66%	0.20%	-
						我們計劃於截至2022年12月31日止年度有六名技術人員致力於增加現有研發團隊成員人數，其中包括：				
						<ul style="list-style-type: none"> <li>一名由本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計；</li> <li>三名後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文檔或需求說明對代碼進行編寫，測試和維護，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而餘下兩名則由我們現有僱員擔任；</li> <li>一名由我們現有僱員擔任的測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及</li> <li>一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果。</li> </ul>				
						該平台的安全性增強將部分外包予獨立技術專家。				

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬元)	子類別	估所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

優化此類系統的預期成本約為人民幣10.5百萬元。下表載列我們升級／開發系統維護及監控平台的各個子系統估計所需成本的明細：

	開發技術 中心平台 <sup>(1)</sup> 人民幣百萬元	開發維護， 監控及警報平台 人民幣百萬元	升級本集團全部信息 系統的安全性 人民幣百萬元
估計勞工成本	2.4 <sup>(2)</sup>	3.8 <sup>(3)</sup>	1.1 <sup>(3)</sup>
估計硬件成本	0.9 <sup>(3)</sup>	1.0 <sup>(3)</sup>	0.1 <sup>(3)</sup>
估計分包成本	-	-	1.2 <sup>(4)</sup>
<b>總計</b>	<b>3.3</b>	<b>4.8</b>	<b>2.4</b>

附註：

1. 包括升級現有系統以支援開發技術中心平台。
2. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
3. 經參考獲得的所需硬件的報價。
4. 基於所得報價，經參考估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)參與開發各個子系統的獨立第三方技術人員的時間成本。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比		所得款項總金額		具體解釋 / 計劃	時期			
	%		(百萬元)			2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
	佔所得款項總額的百分比	所得款項總金額	佔所得款項總額的百分比	所得款項總金額					
升級和開發我們的智能系統	8.50	16.1	4.50	8.5	我們計劃通過集中管理我們在業務過程中使用的各種現有系統升級和開發智能系統，這有助於優化業務運營，從而提高運營效率和服務質量。	2.50%	2.00%	-	-
					項目管理系統				

我們以往人工編製物業項目賬單，並於週期內監控及管理物業項目。我們計劃開發項目管理系統，以便更好地在每個物業項目週期內記錄每個物業項目，從而能夠以一致的水平並有效地提供優質的服務。

我們希望藉助該系統自動編製更準確的物業項目預算。在物業項目週期內，我們將能夠監控發生的成本並控制成本不超過我們的預算。此外，該系統將制定每個物業項目的質量標準，例如如何在該物業項目的每個階段進行操作和管理，以確保本集團不同部門人員能夠以連貫一致的方式操作和管理同一物業項目。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項		所得款項		時期				
	總額的	百分比	總額的	百分比	2022年7月至	2023年1月至	2023年7月至	2024年1月至	
	百分比	%	百分比	%	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月	
			子類別	總金額 (百萬元)	估所得款項 總額的	估所得款項 百分比	所得款項 總額	所得款項 百分比	具體解釋 / 計劃

我們計劃於截至2022年12月31日止年度有十名技術人員致力於增加現有研發團隊成員人數，其中包括：

- 一名由我們現有僱員擔任的產品經理，負責管理內部業務需求以及我們用戶的需求，進行需求分析，產品計劃，並全程跟進產品的開發，測試和發佈；
- 一名本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計；
- 一名由獨立信息技術服務提供商委任的後端工程師，負責根據設計文檔或需求描述執行軟件系統代碼並編寫、測試和維護代碼；
- 一名本集團直接新委聘的網站工程師，負責我們網站的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗；
- 兩名均由我們現有僱員擔任的應用軟件工程師，負責iOS、安卓和Apple平台上的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗；
- 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果；
- 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬元)	子類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

預期成本將約為人民幣31.5百萬元。下表載列我們升級 / 開發項目管理系統的各個子系統估計所需成本的明細：

數據管理 主平台 人民幣百萬元	項目全週期 管理系統 人民幣百萬元
估計勞工成本 2.9 <sup>(1)</sup>	25.4 <sup>(1)</sup>
估計硬件成本 0.6 <sup>(2)</sup>	2.6 <sup>(2)</sup>
<b>總計：</b>	<b>28.0</b>

附註：

1. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
2. 經參考獲得的所需硬件的報價。



## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項 總額的 百分比 %	所得款項 總額 各白金額 (百萬港元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

大數據平台	2.00	3.8	我們現時在業務過程中通過利用各種單獨和獨立的系統(例如業務管理系統、運營管理系統和面向客戶的系統)進行運營。我們計劃集中和集成該等系統，以更節省時間的方式組織我們的所有數據，包括運營數據和客戶數據，進而增強我們對客戶偏好的分析能力，並使我們能夠預期更準確地滿足客戶的多樣化需求。此外，我們相信整合將使我們能夠由本集團不同部門同時實時監控我們的日常運營。因此，這將有助於更順暢的內部協調並最大程度地減少人為錯誤。我們不同部門人員將能夠跟蹤實時數據，以更好地管理我們的業務運營，從而有效地提高我們的運營效率和內部管理。	0.25%	1.25%	0.50%	-
-------	------	-----	---	-------	-------	-------	---

例如，我們預計每年減少十至十五名主要負責提醒客戶結付其全部逾期付款的員工。基於每年將予減少的員工數目以及彼等各自時間成本，我們預計每年可節省總計約人民幣3.0百萬元。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月

我們計劃於截至2022年12月31日止年度有八名技術人員致力於增加現有研發團隊成員數目，其中包括：

- 一名由我們現有僱員擔任的產品經理，負責管理內部業務需求以及客戶需求，進行需求分析，產品規劃，並全程跟進產品開發，測試和發佈；
- 兩名後端工程師，負責根據設計文檔或需求描述執行軟件系統代碼並編寫，測試和維護代碼，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；
- 兩名網站工程師，負責平台的開發，並確保平台易於使用，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；
- 兩名測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；及
- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的運行和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

大數據平台若干子系統的開發，即數據庫系統、大數據分析系統及大數據人工智能平台，將外包予獨立技術專家。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月

預期成本約為人民幣14.0百萬元。下表載列我們升級 / 開發大數據平台的各個子系統估計所需成本的明細：

	數據中心平台 人民幣百萬元		大數據分析系統 人民幣百萬元		數據智能平台 人民幣百萬元	
	2.5 <sup>(1)</sup>	1.8 <sup>(1)</sup>	1.0 <sup>(2)</sup>	0.7 <sup>(2)</sup>	1.8 <sup>(1)</sup>	1.8 <sup>(1)</sup>
估計勞工成本	1.0 <sup>(2)</sup>	0.7 <sup>(2)</sup>	1.0 <sup>(3)</sup>	2.5 <sup>(3)</sup>	2.0 <sup>(3)</sup>	2.0 <sup>(3)</sup>
估計硬件成本						
分包成本						
<b>總計：</b>	<b>4.5</b>	<b>5.0</b>	<b>4.5</b>	<b>5.0</b>	<b>4.5</b>	<b>4.5</b>

附註：

- 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
- 經參考獲得的所需硬件的報價。
- 基於所得報價，經參考估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)參與開發各個子系統的獨立第三方技術人員的時間成本。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類別	佔所得款項		時期			
	總額的			總額的		2022年7月至	2023年1月至	2023年7月至	2024年1月至
	百分比	總金額		百分比	總金額	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
	百分比	(百萬港元)	百分比	(百萬港元)					

於往績記錄期間，我們的客戶以不同方式結算費用。為優化我們對財務業務的管理，我們計劃通過創建一個集成的客戶費用結算管理平台集中管理客戶的費用結算。通過該平台集中管理費用和其他費用的所有付款記錄，我們預計將減少約10-20%的勞工成本和30%的時間提醒客戶有關任何逾期付款的員工數量及彼等各自的時間成本，我們預計每個物業項目每年可節省約人民幣100,000元。

我們計劃於截至2022年12月31日止年度有12名技術人員致力於增加當前研發團隊成員人數，其中包括：

- 一名由本集團直接新委聘的產品經理，將負責進行需求分析，產品計劃以及全程跟進產品的開發、測試和發佈；
- 兩名軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計，其中一名由本集團直接新委聘而另一名則由我們現有僱員擔任；
- 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文件或需求說明進行代碼編寫、測試和維護；
- 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的網站工程師，負責平台的開發並確保其易於使用；
- 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果；
- 三名由獨立信息技術服務提供商委任的測試員組織平台和產品測試工作，並參與整個測試過程，並負責功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及
- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	子類別	佔所得款項總額的百分比 %	所得款項總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期													
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月										
一般營運資金	10.0	19.0	營運資金及其他 — 一般企業用途	10.0	19.0	預期成本約為人民幣14.0百萬元。下表載列我們升級 / 開發集成客戶費用結算及管理平台的各個子系統估計所需成本的明細：	1.25%	0.75%	-	-										
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">收入</th> <th style="text-align: center;">集成費用</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">結算平台 人民幣百萬元</th> <th style="text-align: center;">結算平台 人民幣百萬元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">估計勞工成本</td> <td style="text-align: center;">1.6<sup>(1)</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">估計硬件成本</td> <td style="text-align: center;">0.4<sup>(2)</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>總計：</b></td> <td style="text-align: center;"><b>2.0</b></td> </tr> </tbody> </table>	收入	集成費用	結算平台 人民幣百萬元	結算平台 人民幣百萬元	估計勞工成本	1.6 <sup>(1)</sup>	估計硬件成本	0.4 <sup>(2)</sup>	<b>總計：</b>	<b>2.0</b>				
收入	集成費用																			
結算平台 人民幣百萬元	結算平台 人民幣百萬元																			
估計勞工成本	1.6 <sup>(1)</sup>																			
估計硬件成本	0.4 <sup>(2)</sup>																			
<b>總計：</b>	<b>2.0</b>																			
						附註：														
						1. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。														
						2. 經參考獲得的所需硬件的報價。														
一般營運資金	10.0	19.0	營運資金及其他 — 一般企業用途	10.0	19.0	隨著我們業務的規模不斷擴大，我們將需要更多的營運資金以支持我們的增長計劃。	4.38%	4.38%	1.24%	-										

## 未來計劃及所得款項用途

為實施我們的擴張計劃，我們計劃聘用52名技術人員，負責升級及開發我們的智能系統，包括(i)25名為我們現有員工；(ii)17名為由獨立第三方服務提供商委派的獨立技術專家；及(iii)10名為新聘技術人員。於2021年12月31日，我們研發部有35名員工。我們認為有必要增加我們目前研發部的人數，因為(尤其是)(a)我們研發部現有員工已負責我們現有系統及平台的營運及維護，尤其是處理可能不時地於我們日常營運發生的臨時技術問題；及(b)新系統及平台的開發(例如「東驛站」移動應用程序、系統維護及監督平台、項目管理系統及大數據平台)將涉及諸多用戶界面設計以及移動應用程序及網站開發。因此，我們需要聘請更多應用軟件工程師及網站工程師與我們現有的技術人員合作，以確保上述的新系統及平台能夠根據我們上述時間表開發及推行。

我們預期聘請的技術人員應至少擁有計算機科學及／或電子資訊相關本科學歷資格。下表載列將予聘請的額外僱員詳情：

	軟件架構師	後端工程師	產品經理	應用軟件工程師	網站工程師
<b>我們將予聘請的</b>					
額外技術人員數目	4	1	1	2	2
預期月薪 <sup>(附註)</sup>	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	35,000元至	20,000元至	35,000元至	30,000元至	15,000元至
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	65,000元	40,000元	40,000元	40,000元	30,000元
<b>預期擁有的相關</b>					
經驗年限	五至十年	無	一至三年	三至五年	三至五年
工作描述	為以下各項(i)客戶數據分析及關係管理系統；(ii)系統維修及監測平台；(iii)項目管理平台；及(iv)客戶費用結算及管理集成的平台提供架構設計	為上述各項擬開發或升級(如適用)的平台及系統執行軟件系統代碼及代碼編寫、測試及維護	管理內部業務需求及用戶需求，開展需求分析，產品規劃及跟進產品開發的整個過程，測試及推出集成的客戶費用結算及管理平台	開發客戶數據分析及關係管理系統以及於iOS、安卓及Apple平台上開發「東驛站」移動應用程序	於iOS、安卓及蘋果平台上開發「東驛站」移動應用程序、項目管理平台、大數據平台以及集成的客戶費用結算及管理平台

附註：預期月薪乃按獨立第三方招聘代理的招聘平台所報相關技術人員的月薪釐定。各類型技術人員的實際月薪取決於其工作經驗年限及資格。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

本公司承諾不會直接或間接將全球發售所得款項淨額用於中國物業開發。

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍的中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項分配將按比例調整。

倘發售價定為指示性發售價範圍的上限，即每股股份15.40港元，則我們自全球發售收取的所得款項淨額將增加約28.1百萬港元。倘發售價定為指示性發售價範圍的下限，即每股股份11.90港元，則我們自全球發售收取的所得款項淨額將減少約28.1百萬港元。

假設發售價為每股股份13.65港元（即指示性發售價範圍的中位數）及超額配股權獲悉數行使，我們估計發售該等額外股份額外所得款項淨額將約為33.1百萬港元（經扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計開支）。

倘所得款項淨額並未即時用於上述用途且倘適用法律法規許可，則我們擬將所得款項淨額存為香港獲授權金融機構及／或持牌銀行的短期活期存款。

### 基礎及假設

我們的未來計劃及業務策略以下列一般假設為基礎：

- 本招股章程所述每項未來計劃的資金需求與董事估計的金額不會有重大變化；
- 我們將有足夠的財務資源滿足我們未來計劃所涉及的時期內的計劃資本支出和業務發展要求；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述並按照該節完成；
- 截至2021年12月31日止三個年度的現有會計政策與本集團經審核綜合財務報表中所述的會計政策不會有重大變化；



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 我們將持續經營，包括但不限於以與往績記錄期間相同的方式保留我們的主要僱員和維持我們的客戶、第三方分包商；現有法律法規或與本集團有關的其他政府政策或我們運營所在的政治或市況不會發生重大變化；
- 本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素不會對我們構成重大影響；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會有重大改變；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因不可抗力、不可預見的因素、特殊項目或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變化而中斷；及
- 不會發生會嚴重干擾我們業務運營的自然、政治或其他方面的災難。

上述基礎及假設固有地會受到許多不確定性及不可預測因素的影響，尤其是本招股章程「風險因素」一節列出的風險因素。我們無法向閣下保證我們的實施計劃將根據估計時間表實現或甚至根本不會實現。

儘管如此，基於(i)我們當前來自開發現有信息技術系統的研發能力，包括「東驛站」移動應用程序；(ii)預計上市後將聘請更多技術人員以擴大我們的研發團隊；及(iii)上述系統的若干子系統（即數據中心平台、大數據分析系統及數據智能平台）將外包予獨立技術專家，但受上述不確定性和不可預測因素的影響，董事認為我們將能夠執行上述計劃。

儘管如此，倘所得款項淨額低於各項擴張計劃的預期開支，我們擬以我們的內部資源撥付資金短缺。

## 香港包銷商

國泰君安證券(香港)有限公司  
農銀國際證券有限公司  
交銀國際證券有限公司  
中信里昂證券有限公司  
工銀國際證券有限公司  
民銀證券有限公司  
中國光大證券(香港)有限公司  
富強證券有限公司  
富途證券國際(香港)有限公司  
國信證券(香港)融資有限公司  
浙商國際金融控股有限公司  
領智證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程的條款及條件並在該等條款及條件的規限下，初步提呈發售1,666,800股香港發售股份(可予調整)，以供香港公眾人士認購。待聯交所批准本招股章程所述已發行及將提呈發售的本集團H股的上市及買賣後，並在香港包銷協議所載若干其他條件的規限下，香港包銷商已同意根據本招股章程及香港包銷協議的條款及條件並在該等條款及條件的規限下，按其適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售項下現時已提呈發售但尚未獲承購的香港發售股份。香港包銷協議須待國際包銷協議已簽訂並成為無條件且並無根據其條款終止後，方可作實，並受此規限。

其中一項條件為我們與獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)必須就發售價達成協定。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言，本招股章程載有香港公開發售的條款及條件。國際發售將由國際包銷商悉數包銷。倘我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何原因而未能協定發售價，則全球發售將不會進行。

**終止理由**

倘於上市日期上午八時正（香港時間）前任何時間發生以下情況，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 倘下列事件發展、出現、存在或生效：
- (i) 任何單一或一連串不可抗力事件或情況（包括但不限於任何政府行動、全國或國際之間宣佈緊急狀態或戰爭、災難、危機、流行病、大規模流行病、爆發傳染病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴亂、公眾動亂、戰爭、任何地方、國家、地區或國際性敵對事件的爆發或升級（不論有否宣戰）、天災或恐怖活動）於香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）發生或影響該等相關司法權區；或
  - (ii) 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、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場狀況）出現涉及任何相關司法權區或影響該等相關司法權區的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或構成任何變動或涉及潛在變動之發展的任何單一事件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全面中斷、暫停或受到限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間）；或
  - (iv) 於任何相關司法權區的任何商業銀行活動遭全面停止，或於任何相關司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；或

- (v) 涉及任何有關司法權區或影響該等有關司法權區的任何新法律，或現行法律（或任何法院或其他主管機關對該等法律的詮釋或應用）出現涉及任何有關司法權區或影響該等有關司法權區的任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致變動或涉及潛在變動之發展的任何事件或情況；或
- (vi) 由或為任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤回交易特權；或
- (vii) 於任何相關司法權區出現稅務方面或影響稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資監管的變動或涉及潛在變動的發展（包括但不限於香港貨幣的價值與美國貨幣的價值掛鈎的制度有所變動，或港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值），或實施任何外匯管制；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險變為現實；或
- (ix) 任何第三方受威脅或煽動針對本集團任何成員公司或任何董事的任何訴訟或索償；或
- (x) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xi) 任何債權人以有效方式要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項，或於其訂明到期日前本集團任何成員公司須支付的債項；或
- (xii) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、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發生任何同類事件；或
- (xiii) 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) 任何相關司法權區的機關或政治機構或組織宣佈或開始對本集團任何成員公司或任何董事開展任何調查或採取其他行動，或宣佈其有意對本集團任何成員公司或任何董事開展調查或採取其他行動；或
- (xv) 本公司主席或總裁離職；或
- (xvi) 本招股章程（或就擬提呈發售及出售H股使用的任何其他文件）或全球發售於任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvii) 詢價過程中已發出或確認的訂單的重大部分已撤回、終止或取消；或
- (xviii) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程（或就擬提呈發售及出售H股使用的任何其他文件）的任何補充或修訂資料，

則獨家全球協調人（為其本身或代表香港包銷商）與本公司磋商後全權認為上述事件個別或整體：(i)已經或將會或可能會導致本公司及本集團其他成員公司（視為整體）的資產及負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他方面）或表現發生重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何發展，或對前述者產生影響（「**重大不利變動**」）；或(ii)已經或將會或可能會對全球發售的成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或(iii)令或將令或可能令根據本招股章程所載條款及擬定方式按計劃進行全球發售或推廣全球發售或交付發售股份成為不智、不宜或不可行；或

- (b) 倘獨家全球協調人已獲悉或有合理理由相信：
  - (i) 香港公開發售文件及／或本公司或本公司代表就香港公開發售所刊發的任何通知、公告、香港資料集（定義見香港包銷協議）、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂資料）所載的任何陳述於刊發時在任何重大方面屬或已成為失實、不正確或有所誤導；或香港公開發售文

件及／或本公司或本公司代表就香港公開發售所刊發的任何通知、公告、香港資料集(定義見香港包銷協議)、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂資料)所載的任何估計、預測、所發表意見、意向或預期並非於所有重大方面屬公平及誠實，亦非基於合理假設而作出；或

- (ii) 已出現或發現任何事宜，而倘於緊接本招股章程日期前出現或發現，則將會導致香港公開發售文件、香港資料集(定義見香港包銷協議)及／或本公司或本公司代表就香港公開發售所刊發或使用的任何通知、公告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂資料)出現重大錯誤陳述，或構成前述者的重大遺漏；或
- (iii) 本公司或任何控股股東嚴重違反香港包銷協議項下對其施加的任何責任(對獨家全球協調人、獨家保薦人或香港包銷商任何一方施加的責任除外)(如適用)；或
- (iv) 發生任何事件、行為或遺漏引致或可能引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) 任何重大不利變動；或
- (vi) 違反任何保證，或發生任何事件或出現任何情況致使任何保證在任何方面成為失實或不正確或有所誤導；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所拒絕批准或不批准根據全球發售將予發行或出售的H股(包括因行使超額配股權而可能發行或出售的任何額外H股)的上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、保留(按慣常條件者除外)或扣留；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或

- (ix) 任何人士已撤回或須撤回其就於任何香港公開發售文件中引述其名稱或載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見書(視情況而定)或就刊發任何香港公開發售文件而發出的同意書；或
- (x) 本公司因任何原因遭(政府、監管、司法或其他機構)禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何H股(包括超額配股權股份)，

則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)應有權通過向本公司發出通知，即時終止香港包銷協議。

#### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

##### *本公司作出的承諾*

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內不會進一步發行H股或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)，或訂立有關發行的任何協議(不論有關股份或證券的發行是否將自上市日期起計六個月內完成)，惟根據全球發售(包括根據超額配股權)或上市規則第10.08條項下所規定的任何情況而發行的H股除外。

##### *控股股東作出的承諾*

根據上市規則第10.07(1)條及指引信HKEX-GL89-16，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售(包括行使任何超額配股權)外，在未經聯交所事先書面同意的情況下及除非符合上市規則的規定，否則其不得並應促使相關登記股東不得：

- 自於本招股章程披露其持有本公司股權的相關參考日期起至上市日期(「首六個月期間」)起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程所示其為實益擁有人的本公司任何H股或證券，或以其他方式就該等H股或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及



- 自前項所述首六個月期間屆滿起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，出售或訂立任何協議以出售前項所述的任何H股或證券，或以其他方式就該等H股或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨有關出售或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(就上市規則而言)。

上市規則第10.07條附註2規定，有關規則並不阻止控股股東將其實益擁有的H股抵押(包括押記或質押)予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)作受惠人，以取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，自於本招股章程披露其持有股權的相關參考日期起至上市日期起計滿12個月當日止期間，其將即時知會我們及聯交所下列事項：

- 根據上市規則第10.07(2)條附註2將其實益擁有的任何H股或本公司證券質押或押記予任何認可機構作受惠人，以取得真誠商業貸款，以及據此質押或押記的有關H股或本公司證券數目；及
- 其接獲承押人或承押記人的任何口頭或書面指示，表示用作質押或押記的任何H股或本公司其他證券將被沽售。

我們亦將於獲任何控股股東(或其各自股東)知會上述事項(如有)後即時知會聯交所，並將於據此獲任何控股股東(或其各自股東)知會後根據上市規則的規定盡快以公告方式披露有關事項。

#### 根據香港包銷協議向香港包銷商作出的承諾

##### 本公司作出的承諾

根據香港包銷協議，本公司亦已向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)

事先書面同意的情況下及除非符合上市規則，否則本公司於香港包銷協議日期之後直至上市日期後六個月屆滿當日（包括該日）期間（「首六個月期間」）的任何時間均不會：

- (i) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、轉讓、按揭、抵押、質押、轉讓、擔保、借出、授出或出售任何購股權、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或設立產權負擔（定義見香港包銷協議）於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔（定義見香港包銷協議）於本公司的任何股本證券或任何前述者當中的任何權益（不論直接或間接、有條件或無條件）（包括但不限於可轉換、交換或行使成為本公司任何股本證券的任何證券，或代表收取有關股本證券的權利或購買有關股本證券的任何認股權證或其他權利的任何證券），或就發行存託憑證而將本公司任何股本證券存於存託處；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排而向他人轉讓本公司任何股本證券或任何前述者當中的任何權益（包括但不限於可轉換、交換或行使成為本公司任何股本證券的任何證券，或代表收取有關股本證券的權利或購買有關股本證券的任何認股權證或其他權利的任何證券）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)段所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
- (iv) 要約或同意，或宣佈有意訂立任何前述交易，

於各情況下，不論任何前述交易是否將通過交付有關股本證券、以現金或其他方式結算（不論發行有關股本證券是否將於首六個月期間內完成）。

本公司進一步同意，倘本公司於緊接首六個月期間屆滿的六個月期間內的任何時間（「第二個六個月期間」）訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意使任何有關交易生效，則本公司將採取一切合理措施確保其不會導致H股或本公司任何其他證券出現市場混亂或造市情況。

### 控股股東作出的承諾

各控股股東共同及個別地同意並向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除依照全球發售（包括超額配股權）外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意的情況下及除非符合上市規則：

- (a) 否則於首六個月內的任何時間，其將不會：
- (i) 要約、質押、押記、出售、訂約出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔（定義見香港包銷協議）於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔（定義見香港包銷協議）於H股或本公司任何其他股本證券或任何前述者當中的任何權益（不論直接或間接、有條件或無條件）（包括但不限於可轉換、交換或行使成為H股或本公司任何其他股本證券的任何證券，或代表收取有關H股或股本證券的權利或購買有關H股或股本證券的任何認股權證或其他權利的任何證券）；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排而向他人轉讓有關H股或本公司股本證券或任何前述者當中的任何權益（包括但不限於可轉換、交換或行使成為任何H股的任何證券，或代表收取有關H股的權利或購買有關H股的任何認股權證或其他權利的任何證券）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)段所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
  - (iv) 要約或同意，或宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，於各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易是否將通過交付本公司H股或有關其他證券、以現金或其他方式結算（不論發行H股或其他證券是否將於首六個月期間內完成），惟上市規則第10.07(2)條附註(2)項下有所規定者及始終符合上市規則規定者除外；及

- (b) (i) 於第二個六個月期間，其將不會訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何前述交易，或要約或同意或宣佈有意使任何有關交易生效，以致緊隨有關交易或行動後，其將不再為本公司的控股股東（就上市規則而言）；及
- (ii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何前述交易，或要約或同意或宣佈有意使任何有關交易生效，則其將採取一切合理措施確保任何其不會導致本公司證券出現市場混亂或造市情況。

### 彌償

本公司已同意就獨家全球協調人及香港包銷商可能蒙受的若干損失（包括因彼等履行其於香港包銷協議項下的義務以及我們違反香港包銷協議（視情況而定）而引致的損失）而向彼等作出彌償。

### 國際發售

就國際發售而言，預計本公司將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載若干條件的規限下，同意促使認購人或買家認購或購買國際發售股份，倘有關認購人或買家並未認購或購買，則彼等同意認購或購買國際發售項下尚未獲承購的國際發售股份。

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止的任何時間行使，以要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格配發及發行最多合共2,500,000股額外H股（佔初步提呈發售股份的15%），以補足國際發售中的超額分配（如有）。

預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由予以終止。潛在投資者務請留意，倘國際包銷協議未訂立或予以終止，則全球發售將不會進行。

### 佣金及開支總額

根據香港包銷協議，香港包銷商將就所有香港發售股份應付的發售價總額收取2.3%的包銷佣金。就重新分配至國際發售的任何未獲認購香港發售股份而言，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是按適用於國際發售的比率支付予國際包銷商。

假設超額配股權完全未獲行使及根據發售價每股H股13.65港元（即指示性發售價範圍每股H股11.90港元至15.40港元的中位數）計算，本公司估計應就全球發售支付的佣金及費用總額連同上市費用、證監會交易徵費、財匯局交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支（統稱「佣金及費用」）合共約為66.0百萬港元。

### 包銷團成員活動

下文載述香港公開發售及國際發售包銷商（統稱「包銷團成員」）及彼等的聯屬人士可能各自個別進行的各種活動，而該等活動並不構成包銷或穩定價格過程的一部分。當從事任何此等活動時，謹請注意包銷團成員將受到若干限制，包括以下限制：

- 包銷團成員（穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外）一概不得就分配發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生交易），無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在與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- 彼等均須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文以及禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及彼等聯屬人士是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。此等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就H股而言，該等活動可能包括作為H股買家及賣家代理人行事、以委託人身份與該等買家及賣家進行交易、H股自營交易以及進行場外或上市衍生交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易以H股作為其相關資產或其中一部分。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接購買及出售H股的對沖活動。所有該等活動可於香港及世界其他

地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於H股、包含H股的多個籃子證券或指數、可能購買H股的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券（以H股作為其相關資產或其中一部分）而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其聯屬人士或代理人之一）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，此亦將導致H股對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」及「全球發售的架構－穩定價格行動」各節所述穩定價格期內及結束後發生。此等活動可能影響H股的市價或價值、H股流通量或交易量以及股價波幅，且無法估計該情況逐日的影響程度。

#### 香港包銷商於本公司的權益

除於香港包銷協議項下的義務外，香港包銷商概無於本公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（不論可否依法執行）。

於全球發售完成後，包銷商以及彼等各自的聯屬公司可能因履行彼等於包銷協議項下的義務而持有若干部分的H股。

#### 向本公司提供的其他服務

獨家全球協調人、香港包銷商或彼等各自的聯屬人士已不時提供及預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及我們各自的聯屬人士，而有關獨家全球協調人、香港包銷商或彼等各自的聯屬人士已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

#### 超額配股及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構－穩定價格行動」及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」各節。

#### 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。



### 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (i) 根據下文「－香港公開發售」一段所述在香港發售1,666,800股H股(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (ii) 根據美國證券法S規例，初步提呈發售合共14,999,867股H股的國際發售，包括我們於美國境外所發售的H股。自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止的任何時間，獨家全球協調人作為國際包銷商的代表，可選擇要求本公司按發售價配發及發行最多2,500,000股額外H股(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的約15%)，以補足國際發售中的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本的約3.6%。倘超額配股權獲行使，則本公司將刊發報章公告。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份或根據國際發售申請或表示有意申請發售股份，但不可兩者同時申請。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本的約25%(不計及超額配股權獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使，則新增發售股份將佔緊隨全球發售完成及下文「－國際發售－超額配股權」一段所載的超額配股權獲行使後經擴大已發行股本的約3.6%。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈的發售股份數目可能按下文「－香港公開發售－重新分配及回補」一段所述重新分配。



### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

本公司初步提呈發售1,666,800股H股，以供香港公眾人士按發售價認購，佔全球發售初步可供認購的發售股份總數的10%。假設超額配股權未獲行使，香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約2.5%。

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售的完成須受下文「— 全球發售的條件」一段所載的條件規限。

#### 分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因應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申請相同數目股份的其他申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售項下初步可供認購的發售股份總數（經計及下文所述任何重新分配後）將平均分為兩組：甲組及乙組。任何零碎股份將分配至甲組。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份總價格為5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份總價格為5百萬港元以上（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費）但不超過乙組總值的申請人。投資者務請注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的發售股份認購不足，則多餘的發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（而不論最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的發售股份而不可兩組兼得。重複或疑屬重複申請及任何認購超過833,400股香港發售股份（即佔1,666,800股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

### 重新分配及回補

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可根據以下所述予以重新分配：

倘國際發售項下發售股份獲充分認購或超額認購，且倘香港公開發售的有效申請發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。由於相關重新分配（相關重新分配即本招股章程所指「強制重新分配」），香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至5,000,000股發售股份（倘(i)）、6,666,800股發售股份（倘(ii)）及8,333,400股發售股份（倘(iii)），（於任何超額配股權獲行使前）分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份的30%、40%及50%。

在各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人認為適當的方式相應減少。除可能要求的任何強制重新分配外，獨家全球協調人可酌情由國際發售分配發售股份至香港公開發售，以滿足香港公開發售有效申請，不論是否觸發強制重新分配。在一定情況下，獨家全球協調人可酌情於香港公開發售及國際發售之間重新分配此等發售項下將予發售的發售股份。倘獨家全球協調人決定由國際發售重新分配發售股份至香港公開發售且相關重新分配根據指引信HKEx-GL-91-18而非根據上市規則第18項應用指引完成，則可予重新分配至香港公開發售的發售股份總數最大數額將為1,666,800股發售股份（佔全球發售項下將予發售的發售股份數目的10%），因此香港公開發售項下認購發售股份總數將增至3,333,600股H股，為香港公開發售項下初步可供認購的香港發售股份數目的2倍及佔全球發售項下可供認購發售股份數目的20%，而發售價應按本招股章程所載發售價範圍的低位數（即每股發售股份11.90港元）釐定。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則獨家全球協調人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份按獨家全球協調人認為適當的比例重新分配至國際發售。

### 申請

香港公開發售的每位申請人亦須在其遞交的申請中承諾並確認，其及其為他人利益而提出申請的任何人士並無亦不會申請或承購或表示有意申請國際發售項下的任何發售股份。倘上述承諾及／或確認遭到違反及／或失實（視情況而定），或其已經或將獲配售或分配國際發售項下的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高價15.40港元，另加就每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「— 全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高價15.40港元，則本公司將會向成功申請人作出不計利息的適當退款（包括多繳申請股款應計的經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所提述的申請、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 國際發售

#### 提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括合共14,999,867股H股，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的90%及佔緊隨全球發售後本公司經擴大股本（假設超額配股權未獲行使）的約22.5%，但可按上文所述重新分配。

### 分配

國際發售將包括有選擇地向機構及專業投資者以及預期對有關發售股份有龐大需求的其他投資者推廣發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基金經理）以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「— 全球發售的定價」一段所述「累計投標」程序進行，且取決於多項因素，包括需求水準及時機、相關投資者於相關行業的投資

資產或股本資產的總規模，以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。相關分配旨在按能夠建立穩固的專業及機構股東基礎的基準分配發售股份，使本公司及股東整體獲益。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可能會要求已獲提呈發售國際發售項下發售股份及已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向獨家全球協調人提供充足資料，使其可識別香港公開發售的相關申請，以確保該等投資者透過香港公開發售提交之任何發售股份認購申請均不予受理。

### 超額配股權

就全球發售而言，我們預期向國際包銷商授出可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使的超額配股權。

根據超額配股權，獨家全球協調人有權自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止的任何時間行使超額配股權，要求本公司按發售價配發及發行最多2,500,000股額外H股(佔全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本的約3.6%。倘超額配股權獲行使，則本公司將刊發報章公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在眾多市場促進經銷證券的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於指定期限在二級市場競投或購買證券，以延緩並在可能情況下阻止該等證券的市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，進行穩定價格行動後之價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人及／或任何其他其聯屬人士或代其行事的任何人士均可代表包銷商超額配股或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持H股的市價在遞交香港公開發售申請截止日期後最多30個曆日的一定期限內高於在公開市場原應可能達到的水準。賣空是指穩定價格操作人賣出超過包銷商在全球發售中需購

買的H股數目。「有擔保」賣空是指賣出的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格操作人可通過行使超額配股權購買額外的H股或於公開市場上購買H股，以對有擔保淡倉進行平倉。確定將有擔保淡倉進行平倉的H股來源時，穩定價格操作人將比較H股於公開市場的價格及根據超額配股權可購買的額外H股的價格。穩定價格交易包括若干競投或購買，以阻止或延緩H股市價在全球發售過程中下跌。在市場購買H股可通過任何證券交易所（包括聯交所、任何場外市場或其他方式）進行，但須遵照所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無義務進行該等穩定價格行動，行動一旦開始則由穩定價格操作人全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可予超額分配的H股數目不會超過根據超額配股權可出售的H股數目，即2,500,000股H股，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的15%（倘全部或部分超額配股權獲行使）。

在香港，穩定價格行動必須根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則進行。根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則，獲准進行的穩定價格行動包括：

- (a) 超額分配以防止或盡量減少任何市價下跌；
- (b) 通過出售或同意出售H股建立淡倉以防止或盡量減少任何市價下跌；
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購H股，以將根據上文第(a)或(b)項建立的任何持倉平倉；
- (d) 僅為防止或盡量減少任何市價下跌而購買或同意購買H股；
- (e) 出售H股以將因上述購買而持有的好倉平倉；及
- (f) 建議或擬進行上文第(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何行動。



---

## 全球發售的架構

---

穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士須根據香港關於穩定價格的法例、規則及法規進行穩定價格行動。

由於為穩定或維持H股的市價而須進行有關交易，穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士可持有H股好倉。好倉的規模及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的期限由穩定價格操作人酌情決定且尚不確定。倘穩定價格操作人通過在公開市場出售而將該好倉平倉，則有可能導致H股市價下跌。

穩定價格操作人及／或其聯屬人士或代其行事的任何人士為支持H股價格而進行穩定價格行動的期限，不得超過穩定價格期。穩定價格期自H股在聯交所開始買賣當日開始至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。因此，穩定價格期結束後，H股的需求及其市價可能會下跌。穩定價格操作人採取的此等行動可穩定、維持或另行影響H股市價。因此，H股的價格可能高於公開市場原應有的價格。穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的任何穩定價格行動不一定會使H股市價在穩定價格期或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士對H股的出價或市場購買價可能以或低於發售價進行，因此會相等於或低於買家就H股所支付的價格。本公司將於穩定價格期屆滿後七日內遵照香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則的規定刊發公告。

### 全球發售的定價

國際包銷商將收集有意投資者對於認購國際發售之發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須列明其準備以不同價格或特定價格認購的國際發售項下的發售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預計將持續至遞交香港公開發售申請截止日期，並於該日期或前後結束。

全球發售項下各項發售的發售股份定價將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日協商後確定，定價日預計為2022年4月22日（星期五）或前後，且無論如何不遲於2022年4月27日（星期三），而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於其後短期內釐定。

---

## 全球發售的架構

---

除於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另有公佈(詳情參閱下文)外,發售價將不高於每股H股15.40港元,並預期不會低於每股H股11.90港元。香港公開發售的申請人須於申請時就每股H股支付最高發售價15.40港元,另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費。**有意投資者謹請注意,將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍低位數。**

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)如認為適當,可根據有意的專業及機構投資者於累計投標程序中所表現的踴躍程度,及在本公司同意下,於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間,調減本招股章程所述於全球發售提呈發售的發售股份數目及/或下文指示性發售價範圍低位數。

在此情況下,本公司將於作出有關調減及/或釐定最終發售價低於指示性發售價範圍低位數決定後,於切實可行的情況下盡快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午,於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com))刊登有關調減通知。於刊發通知後,於全球發售提呈發售的發售股份數目及/或經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性,如經獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司協定,發售價將定於該經修訂發售價範圍之內。

申請人應考慮到,任何有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的低位數的通知,可能會直至遞交香港公開發售申請截止日期方作出。該通知亦將載有對本招股章程目前所載的營運資金報表及全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)及因任何有關調減而出現改變的任何其他財務資料。為能在切實可行情況下盡快調減發售股份的數目及/或指示性發售價範圍,我們亦將刊發補充招股章程,知會投資者有關調減連同有關相關變動的全部財務及其他資料的更新(如適用),延長香港公開發售開放接納的期間,而申請發售股份的潛在投資者將有權撤銷其申請,除非收到申請人的正面確認。

倘調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目,則獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售項下提呈發售的發售股份數目,但香港公開發售項下的H股數目不得少於全球發售的發售股份總數的10%。國際發售提呈發售的發售股份及香港公開發售提呈發售的發售股份可於若干情況下由獨家全球協調人酌情於此等發售之間重新分配。



---

## 全球發售的架構

---

全球發售項下的發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平，香港發售股份的分配基準以及香港公開發售的分配結果預計將於2022年4月28日（星期四）公佈。公佈方式為本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述多種渠道。

### 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，並須待國際包銷協議簽訂及成為無條件後方可作實。

本公司預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

此等包銷安排及各包銷協議已於本招股章程「包銷」一節概述。

### 全球發售的條件

所有發售股份認購申請須待下列條件達成後方獲接納：

- (i) 聯交所批准根據全球發售提呈發售的發售股份（包括可能因超額配股權獲行使而可供認購的額外H股）（僅受限於配發）上市及買賣；
- (ii) 發售價已於定價日或前後釐定；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據各相關包銷協議須承擔的責任成為並保持為無條件，且該等責任並未按相關協議的條款予以終止。

倘出於任何理由，本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）未能協定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

完成香港公開發售及國際發售須待另一項發售成為無條件及並無根據其條款被終止，方可作實。

倘上述條件於指定時間及日期前並未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而本公司將隨即知會聯交所。本公司將於相關失效後一日於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com))刊發有關香港公開發售失效的通知。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」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌的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2022年4月28日(星期四)發行，但僅於(i)全球發售已於各方面成為無條件及(ii)並無行使本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述終止權利的情況下，方會於2022年4月29日(星期五)上午八時正起成為有效的所有權憑證。

### H股獲准納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以便H股獲准納入中央結算系統。

倘聯交所批准H股上市及買賣，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H股開始在聯交所買賣當日或香港結算決定的任何其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個結算日於中央結算系統內進行交收。

中央結算系統的一切活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 買賣

假設香港公開發售於2022年4月29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2022年4月29日(星期五)上午九時正起開始在聯交所買賣。本公司H股將以每手200股H股買賣，而H股的股份代號將為2352。

致投資者的重要通知：

全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會提供本文件的印刷本或任何申請表格的印刷本供公眾人士使用。

本文件刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>新上市>新上市資料」一項及我們的網站[www.dowellservice.com](http://www.dowellservice.com)。閣下如需要本文件的印刷本，可從上述網址下載並打印。

招股章程電子版本內容與按照公司（清盤及雜項條文）條例第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本內容相同。

下文載列閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾的任何香港發售股份申請。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請閣下提示顧客、客戶或主事人（如適用）注意，本文件於上述網址可供網上閱覽。

**A. 申請香港發售股份**

**1. 申請方法**

我們不會提供任何申請表格的印刷本以供公眾人士使用。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上通過白表eIPO服務於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提出申請；

- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括經：
- (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
  - (ii) （若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) 或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一期及二期1樓）填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

倘閣下通過上文方式(1)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

倘閣下通過上文方式(2)(i)或(2)(ii)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口。

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。

我們、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及我們及彼等各自的代理人可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

## 2. 可提出申請的人士

### 申請資格

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合下列各項，則可申請香港發售股份：

- (a) 年滿18歲或以上；
- (b) 擁有香港地址；及
- (c) 非中國法人或自然人。

---

## 如何申請香港發售股份

---

倘申請由獲授予授權書正式授權的人士提出，我們及獨家全球協調人可在我們或彼等認為合適的任何條件下（包括須出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不可超過四名，並且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份。

除非為上市規則所允許，否則以下人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 股份的現有實益擁有人及／或任何我們附屬公司的主要股東；
- (b) 董事或最高行政人員及／或我們附屬公司的董事或行政總裁；
- (c) 任何上述人士的緊密聯繫人；或
- (d) 已獲分配或申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 申請所需項目

如閣下在網上通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份，閣下須：

- 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。

倘閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。倘閣下指示閣下的**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）在網上通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**申請香港發售股份，請就有關申請所需項目聯繫彼等。

### 3. 申請的條款及條件

通過本文件所列申請方式提出申請，即表示閣下：

- 承諾簽立所有相關文件並指示及授權我們及／或身為我們代理人的獨家全球協調人（或其代理人或代名人），按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- 同意遵守我們的組織章程細則及公司（清盤及雜項條文）條例；
- 確認閣下已閱讀本文件所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本文件，且提出申請時僅依賴本文件所載資料及陳述，且除本文件任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- 確認閣下已知悉本文件所載有關全球發售的限制；
- 同意我們、相關人士及白表eIPO服務供應商現時及日後均毋須對本文件（及本文件的任何補充文件）以外的任何資料及陳述負責；
- 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無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；
- 同意向我們、H股股份過戶登記處、收款銀行及相關人士披露我們或彼等所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且我們及相關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本文件所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- 同意閣下的申請一經接納，則閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意 閣下的申請、申請的接納及由此產生的合同受香港法例管轄及據其詮釋；
- 保證 閣下所提供資料屬真實準確；
- 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- (i)授權本公司將 閣下或香港結算代理人的姓名／名稱列入本公司的股東名冊及我們的組織章程細則所規定的其他名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並(ii)授權本公司及／或其代理將任何H股股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予 閣下或聯名申請的排名首位申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下已滿足下文「一 親身領取」所載標準而親自領取H股股票及／或退款支票則除外；
- 聲明及陳述此乃 閣下以本身或 閣下為其利益提出申請的人士為受益人提出及擬提出的唯一申請；
- 知悉我們、董事及獨家全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述決定是否向 閣下分配任何香港發售股份。 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (如申請為 閣下本身的利益提出)保證作為 閣下代理人的任何人士或任何其他人士並無亦不會為 閣下的利益直接或間接向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提出其他申請；及
- (倘 閣下作為代理為另一名人士利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無及不會向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權作為該名其他人士的代理，代其發出**電子認購指示**。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編製本文件的其他各方確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人及中央結算系統參與者均為根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)有權獲得賠償的人士。



## 如何申請香港發售股份

### 4. 最低認購數額及許可數目

閣下通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的股數須至少為200股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照閣下所選擇的數目一旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時應繳 款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
200	3,111.03	5,000	77,776.05	30,000	466,656.26	250,000	3,888,802.23
400	6,222.09	6,000	93,331.25	35,000	544,432.31	300,000	4,666,562.67
600	9,333.12	7,000	108,886.46	40,000	622,208.35	350,000	5,444,323.12
800	12,444.17	8,000	124,441.67	45,000	699,984.40	400,000	6,222,083.56
1,000	15,555.21	9,000	139,996.88	50,000	777,760.45	450,000	6,999,844.01
1,200	18,666.25	10,000	155,552.09	60,000	933,312.54	500,000	7,777,604.45
1,400	21,777.29	12,000	186,662.51	70,000	1,088,864.63	600,000	9,333,125.34
1,600	24,888.34	14,000	217,772.92	80,000	1,244,416.71	700,000	10,888,646.23
1,800	27,999.38	16,000	248,883.34	90,000	1,399,968.80	833,400 <sup>(1)</sup>	12,963,711.10
2,000	31,110.42	18,000	279,993.76	100,000	1,555,520.89		
3,000	46,665.63	20,000	311,104.18	150,000	2,333,281.34		
4,000	62,220.83	25,000	388,880.23	200,000	3,111,041.78		

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

### 5. 通過白表eIPO服務提出申請

#### 一般事項

符合上文「可提出申請的人士」所載標準的個人可通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)使用白表eIPO服務申請以其本身名義獲配發及登記發售股份。

通過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予我們。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本文件所載條款及條件（經白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### **遞交白表eIPO服務申請的時間**

閣下可於2022年4月19日（星期二）上午九時正至2022年4月22日（星期五）上午十一時三十分，於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)（每日24小時，截止申請當日除外）通過白表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款截止時間為2022年4月22日（星期五）（截止申請當日）中午十二時正或下文「C. 惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

### **重複申請概不受理**

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出以申請香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過白表eIPO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獲受理。

### **公司（清盤及雜項條文）條例第40條**

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，各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。

### 支持可持續發展

白表eIPO的明顯優勢是可以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」白表eIPO申請捐出2港元以支持可持續發展項目。

## 6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

### 一般事項

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出電子認購指示申請香港發售股份，並安排繳付申請時應付的股款及退款事宜。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等電子認購指示。香港結算亦可通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一期及二期1樓)填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

如閣下不是中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予我們、獨家保薦人、獨家全球協調人及H股股份過戶登記處。

### 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

如閣下已通過中央結算系統EIPO服務(通過經紀或託管商間接申請或直接申請)提出申請，並由香港結算代理人代為提出申請：

- 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本文件條款及條件的情況負責；及

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
  - (i) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - (ii) 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；
  - (iii) 承諾及確認閣下並無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；
  - (iv) (倘為閣下利益發出**電子認購指示**) 聲明僅為閣下利益發出一組**電子認購指示**；
  - (v) (如閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅為其他人士利益發出一組**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為其代理人發出該等指示；
  - (vi) 確認閣下明白我們、董事及獨家全球協調人在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - (vii) 授權我們將香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發H股股票及／或退回股款；
  - (viii) 確認閣下已閱讀本文件所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
  - (ix) 確認閣下已接獲及閱讀本文件，且提出申請時僅依賴本文件所載資料及陳述，而不會依賴任何其他資料或陳述，惟本文件任何補充文件所載者除外；
  - (x) 同意我們或任何相關人士現時及日後均毋須對本文件(及本文件的任何補充文件)以外的任何資料及陳述負責；
  - (xi) 同意應我們、H股股份過戶登記處、收款銀行及相關人士的要求，向其披露任何有關閣下的個人資料；

- (xii) 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤回；
- (xiii) 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合同，在閣下發出指示時即具有約束力，作為該附屬合同的代價，我們同意，除按本文件所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）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（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本文件負責的人士根據該條於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前發出公告，免除或限制其對本文件所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請認購登記時間後第五日（不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前撤回申請；
- (xiv) 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我們刊登的有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- (xv) 就發出有關申請香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（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）所列明的安排、承諾及保證；
- (xvi) 向我們（為我們及為各股東的利益）表示同意（並致使我們一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為我們及代表各股東向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合我們的組織章程細則及公司（清盤及雜項條文）條例；

- (xvii) 向我們（為我們及為各股東、董事、監事、管理者等本公司其他高級職員的利益）表示同意（並致使我們一經接納全部或部分申請，即視為我們及代表各股東、董事、監事、管理者等本公司其他高級職員向每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）：
- (a) 因公司章程或公司法或其他有關法律及行政法規所賦予或授予任何與本公司事務有關的權利或義務所產生的所有分歧及申索均依照我們公司章程規定提交仲裁；
  - (b) 任何裁決將為最終及具決定性；及
  - (c) 仲裁庭進行公開聆訊及公佈裁決；
- (xviii) 向我們（為我們及為各股東的利益）表示同意本公司股份可由持有者自由轉讓；
- (xix) 授權我們代表各董事及高級職員訂立合約，據此，各有關董事及高級職員承諾遵守及符合組織章程細則規定的其對股東的義務；及
- (xx) 同意 閣下的申請、申請的接納及由此產生的合同均受香港法例規管及據其詮釋。

### **通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效力**

一經通過中央結算系統EIPO服務提出申請， 閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別地）即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我們或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 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、財匯局交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費）以存入 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 閣下作出本文件所述的全部事項。



### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2022年4月19日(星期二)	－	上午九時正至下午八時三十分
2022年4月20日(星期三)	－	上午八時正至下午八時三十分
2022年4月21日(星期四)	－	上午八時正至下午八時三十分
2022年4月22日(星期五)	－	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2022年4月19日(星期二)上午九時正至2022年4月22日(星期五)中午十二時正(每日24小時，申請截止日期2022年4月22日(星期五)除外)輸入電子認購指示。

輸入閣下電子認購指示的截止時間為申請截止日期2022年4月22日(星期五)中午十二時正或下文「C.惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述有關較後時間。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份，則閣下應聯絡閣下的經紀或託管商以了解發出有關指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述時間不同。

---

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節所述時間。

### 個人資料

以下個人資料收集聲明適用於我們、H股股份過戶登記處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料，與適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料的方式相同。閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請，即表示閣下同意以下個人資料收集聲明中的所有條款。

#### 個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明有關我們及我們的H股股份過戶登記處有關個人資料和香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》方面的政策和慣例。



### 收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求H股股份過戶登記處的服務時，必須向我們或我們的代理人及H股股份過戶登記處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或我們或我們的H股股份過戶登記處無法落實轉讓或提供其他服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的H股股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知我們及H股股份過戶登記處。

### 目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票(如適用)、核實是否符合本文件載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以H股持有人(包括香港結算代理人(如適用))的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新我們的股東名冊；
- 分發我們及附屬公司的通訊；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述者有關的任何其他附帶或相關用途及／或使我們及H股股份過戶登記處及／或證券持有人可能不時同意的其他用途。

### 轉交個人資料

我們及我們的H股股份過戶登記處會對所持有關香港發售股份持有人的個人資料保密，但我們及我們的H股股份過戶登記處可在將資料用作上述任何用途的必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交個人資料（無論在香港境內或境外）：

- 我們委任的代理人，例如財務顧問及收款銀行；
- 如申請人要求將香港發售股份存入中央結算系統，香港結算或香港結算代理人（將會就中央結算系統的運作使用個人資料）；
- 向我們或H股股份過戶登記處提供與其各自業務運作有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會及任何其他法定監管機構或政府部門或法律、規則或法規所要求的其他機構；及
- 香港發售股份持有人已與之或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如彼等的往來銀行、律師、會計師或股票經紀等。

### 保留個人資料

我們及我們的H股股份過戶登記處將按收集個人資料所作用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料（如必要）。無需保留的個人資料將根據《個人資料（私隱）條例》銷毀或處理。

### 查閱及更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定我們或H股股份過戶登記處是否持有其個人資料，並有權索取該資料的副本及更正任何不準確資料。我們和H股股份過戶登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按本文件「公司資料」一節所披露或不時通知的註冊地址送交我們（收件人為秘書），或送交我們的H股股份過戶登記處（收件人為私隱合規主任）。

### 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過中央結算系統**EIPO**服務（直接申請或通過經紀或託管商間接申請）申請認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上的限制及潛在服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。我們、相關人士及**白表eIPO**服務供應商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何通過中央結算系統**EIPO**服務申請的中央結算系統參與者或任何通過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。

倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交**電子認購指示**時遇到困難，應於2022年4月22日（星期五）中午十二時正前前往香港結算的客戶服務中心，填妥**電子認購指示**輸入請求表格。

### 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。

倘為閣下的利益通過中央結算系統**EIPO**服務（直接申請或通過經紀或託管商間接申請）或通過**白表eIPO**服務而提交超過一項申請（包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的**所有**申請將不獲受理，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣減閣下已提交及／或已為閣下利益提交的指示中載明的香港發售股份數目。

為免生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或代表閣下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。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務是買賣證券；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分配的任何部分股本）。

### B. 香港發售股份的價格

每股香港發售股份的最高發售價為15.40港元。 閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%聯交所交易費，即表示 閣下須為每手200股香港發售股份支付3,111.03港元。

閣下申請認購香港發售股份時，必須全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費。

閣下可通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請最少200股香港發售股份。如 閣下就200股以上香港發售股份發出電子認購指示，則 閣下申請認購的香港發售股份數目須為本節「4.最低認購數額及許可數目」所列其中一個指定數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所指定數目。

如 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費、財匯局交易徵費會分別由聯交所代證監會及財匯局收取）。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」。

### C. 惡劣天氣及極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2022年4月22日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況，

我們不會如期開始或截止辦理申請登記，而改為在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或極端情況的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2022年4月22日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或發生極端情況而受到影響，屆時我們將在我們的網站[www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)發出公告。

### D. 公佈結果

我們預期將於2022年4月28日（星期四）於我們的網站[www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈發售股份的定價。

我們預期於2022年4月28日（星期四）於我們的網站[www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於最遲在2022年4月28日（星期四）上午九時正前分別登載於我們網站[www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；

- 於2022年4月28日(星期四)上午八時正至2022年5月4日(星期三)午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或者：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；及
- 於2022年4月28日(星期四)、2022年4月29日(星期五)、2022年5月3日(星期二)及2022年5月4日(星期三)上午九時正至下午六時正致電分配結果電話查詢熱線+852 2862 8555查詢。

若我們通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合同，據此，如全球發售的條件已獲達成且全球發售並無終止，閣下必須購買香港發售股份。詳情載於「全球發售的架構」。

於閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### E. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下務請注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### 倘閣下的申請遭撤回：

一經通過中央結算系統EIPO服務或通過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將成為一份與我們訂立的附屬合同。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請僅可在以下情況下，於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回：

- 根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，對本文件負責的人士根據該條規定在開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前發出公告，免除或限制該人士對本文件所負責任；或

- 如就本文件發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認申請將被視為撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未遭拒絕的申請。如有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否將須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

**如我們或我們的代理酌情拒絕閣下的申請：**

我們、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及我們及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

**若香港發售股份的配發無效：**

倘聯交所在下列期間內未批准H股股份上市，香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 在截止辦理申請登記日期後三個星期內聯交所知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

**倘出現下列情況：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或承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；
- 閣下並未妥善付款；
- 閣下並無根據指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載指示、條款及條件填寫通過白表eIPO服務發出的電子認購指示；



- 閣下申請認購超過833,400股香港發售股份，即香港公開發售項下初步可供認購的1,666,800股香港發售股份的50%；
- 我們或獨家全球協調人認為接納閣下的申請將導致違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

### F. 退還申請股款

如申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或如最終確定的發售價低於申請時支付的每股發售股份最高發售價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費），或「全球發售的架構－全球發售的條件」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、財匯局交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回。

本公司將於2022年4月28日（星期四）或之前向閣下退回任何申請股款。

### G. 寄發／領取H股股票／電子退款指示／退款支票

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張H股股票（通過中央結算系統EIPO服務提出的申請除外，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就發售股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。

受限於下文所述寄發／領取H股股票及退款支票的安排，任何退款支票及H股股票預期將於2022年4月28日（星期四）或之前寄出。本公司在支票或銀行本票過戶前有關保留任何H股股票及任何多繳的申請股款。

僅在全球發售已於2022年4月29日（星期五）上午八時正或之前在各方面均成為無條件的情況下，H股股票方於該日上午八時正生效。

### 親身領取

- 如閣下通過白表eIPO服務提出申請：
  - (a) 如閣下通過白表eIPO服務申請100,000股或以上香港發售股份且申請全部或部分獲接納，閣下可於2022年4月28日(星期四)上午九時正至下午一時正於H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)或我們公佈的任何其他地址或日期親身領取閣下的H股股票及／或退款支票(如適用)。
  - (b) 如閣下未有於指定領取時間內親身領取H股股票及／或退款支票(如適用)，H股股票將以普通郵遞方式寄往閣下認購指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
  - (c) 如閣下通過白表eIPO服務申請100,000股以下香港發售股份，H股股票及／或退款支票(如適用)將於2022年4月28日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往閣下認購指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
  - (d) 倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。如閣下使用多個銀行賬戶申請及繳交申請股款，任何退款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄發至閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。
- 如閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請：

### 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被視為申請人，而每一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各有關指示的各名人士將被視為申請人。

### 將H股股票寄存於中央結算系統及退還申請股款

- (a) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2022年4月28日(星期四)或香港結算或香港結算代理人確定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- (b) 我們預期將於2022年4月28日(星期四)以上文「一公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,我們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／護照／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼(如為公司,則為香港商業登記號碼)及香港發售股份的分配基準。閣下應查閱我們所刊發的公告,如有任何資料不符,須於2022年4月28日(星期四)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人確定的有關其他日期知會香港結算。
- (c) 如閣下指示**經紀或託管商**(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**,代表閣下申請香港發售股份,閣下亦可向該**經紀或託管商**查詢閣下獲分配的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款(如有)金額。
- (d) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請,閣下亦可於2022年4月28日(星期四)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退回股款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退回股款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退回股款(如有)金額。
- (e) 有關閣下的申請全部及部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額之退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、財匯局交易徵費及聯交所交易費,但不計利息),將於2022年4月28日(星期四)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的**經紀或託管商**的指定銀行賬戶。

## H. H股獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股上市及買賣,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,可由H股開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個結算日在中央結算系統進行交收。

---

## 如何申請香港發售股份

---

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響其權利及權益。

我們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)發出的報告全文,以供收錄於本招股章程。此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(「董事」)及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致東原仁知城市運營服務集團股份有限公司列位董事及國泰君安融資有限公司 就歷史財務資料出具的會計師報告

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-81頁),此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合資產負債表、貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的資產負債表,以及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度(「往績記錄期間」)的綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-81頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其編製以供收錄於貴公司就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板初步上市而刊發的日期為2022年4月19日的招股章程(「招股章程」)。

### 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2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。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。

我們的工作涉及為獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據而進行的执行程序。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2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況，以及貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日的綜合財務狀況以及其於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

就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**

編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註14，當中載有 貴公司於往績記錄期間派付的股息的資料。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2022年4月19日



## I. 貴集團歷史財務資料

下文所載為本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於往績記錄期間的財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

除另有指明者外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有價值均四捨五入至最接近之千位數（「人民幣千元」）。

### (A) 綜合全面收入表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	559,154	766,802	1,193,423
銷售成本	6、7	(426,464)	(550,813)	(884,500)
<b>毛利</b>		<b>132,690</b>	<b>215,989</b>	<b>308,923</b>
銷售及營銷開支	7	(17,204)	(23,497)	(27,771)
行政開支	7	(100,394)	(103,481)	(139,284)
金融資產減值收益／(虧損)淨額	3.1(b)	3,213	(1,315)	(3,522)
其他收入	9	7,419	5,808	9,554
其他收益－淨額	10	(54)	(110)	(315)
<b>經營利潤</b>		<b>25,670</b>	<b>93,394</b>	<b>147,585</b>
融資收入		13,061	235	325
融資成本		(12,747)	(656)	(1,033)
<b>融資收入／(成本)－淨額</b>	<b>11</b>	<b>314</b>	<b>(421)</b>	<b>(708)</b>
分佔按權益法入賬的投資業績	19	5,521	5,717	7,162
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>31,505</b>	<b>98,690</b>	<b>154,039</b>
所得稅開支	12	(5,913)	(14,222)	(23,644)
<b>年內利潤</b>		<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>
<b>年內全面收入總額</b>		<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>
以下人士應佔年內利潤及 全面收入／(虧損)總額：				
－ 貴公司擁有人		25,667	84,714	128,720
－ 非控股權益		(75)	(246)	1,675
		<b>25,592</b>	<b>84,468</b>	<b>130,395</b>
<b>貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)				
基本及攤薄	13	0.51	1.69	2.57

## (B) 綜合資產負債表

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	10,332	15,661	19,579
投資物業	16	1,902	1,565	–
使用權資產	18	4,063	16,446	10,669
無形資產	17	2,316	118,107	114,201
遞延所得稅資產	32	12,141	10,433	8,436
長期預付款項	24	–	1,669	2,562
合約成本	6(e)	–	4,945	8,653
按權益法入賬的投資	19	18,609	22,636	24,118
		<u>49,363</u>	<u>191,462</u>	<u>188,218</u>
<b>流動資產</b>				
合約資產	6(a)	–	12,649	1,301
應收股息	19	–	–	2,580
貿易及其他應收款項	22	446,642	271,758	417,860
存貨	23	58,119	53,525	51,823
預付款項	24	3,885	11,003	42,690
應收即期所得稅		13,251	10,549	10,373
受限制現金	25	–	201	–
現金及現金等價物	25	188,208	233,950	249,162
		<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>759,468</b></u>	<u><b>785,097</b></u>	<u><b>964,007</b></u>
<b>權益</b>				
實繳資本	26	19,995	–	–
股本	26	–	50,000	50,000
儲備	27	85,796	66,342	85,692
保留盈利	28	19,669	42,493	113,530
貴公司擁有人應佔權益		125,460	158,835	249,222
非控股權益		200	6,665	8,830
<b>權益總額</b>		<u><b>125,660</b></u>	<u><b>165,500</b></u>	<u><b>258,052</b></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期貿易應付款項	30	29,080	–	–
租賃負債	18	3,759	11,456	6,520
按公平值計入損益的金融負債	3.3	–	6,000	4,000
遞延所得稅負債	32	350	10,035	9,042
		<u>33,189</u>	<u>27,491</u>	<u>19,562</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	30	62,478	134,629	180,793
應計費用及其他應付款項	30	444,587	307,508	254,642
合約負債	6(a)	88,419	118,009	194,632
租賃負債	18	2,400	6,661	3,854
應付股息	14	–	5,267	45,267
按公平值計入損益的金融負債	3.3	–	–	2,000
即期所得稅負債		2,735	9,032	5,205
借款	31	–	11,000	–
		<u>600,619</u>	<u>592,106</u>	<u>686,393</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>633,808</b></u>	<u><b>619,597</b></u>	<u><b>705,955</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>759,468</b></u>	<u><b>785,097</b></u>	<u><b>964,007</b></u>

## (C) 貴公司資產負債表

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	119	254	954
使用權資產	18	–	6,924	2,241
遞延所得稅資產	32	9,391	9,590	6,465
無形資產		–	307	236
按權益法入賬的投資	19	7,401	11,080	10,163
於附屬公司的投資		57,905	57,905	57,905
		<u>74,816</u>	<u>86,060</u>	<u>77,964</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	22	18,823	14,463	17,911
應收附屬公司款項	36(d) · (e)	38,006	66,118	189,617
應收股息	36(e)	–	47,100	49,680
預付款項	24	–	4,407	23,046
現金及現金等價物	25	25,928	100,934	71,471
		<u>82,757</u>	<u>233,022</u>	<u>351,725</u>
<b>資產總值</b>		<u>157,573</u>	<u>319,082</u>	<u>429,689</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
實繳資本	26	19,995	–	–
股本	26	–	50,000	50,000
儲備	27	32,821	8,719	15,873
保留盈利	28	5,674	350	45,524
<b>權益總額</b>		<u>58,490</u>	<u>59,069</u>	<u>111,397</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	18	–	3,729	949
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	30	102	807	1,768
應計費用及其他應付款項	30	12,466	12,940	17,016
即期所得稅負債		–	–	61
合約負債	6(a)	4,306	5,156	9,479
應付股息	14	–	5,267	45,267
租賃負債	18	–	3,082	1,342
應付附屬公司款項	36(d) · (e)	82,209	229,032	242,410
		<u>99,083</u>	<u>256,284</u>	<u>317,343</u>
<b>負債總額</b>		<u>99,083</u>	<u>260,013</u>	<u>318,292</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>157,573</u>	<u>319,082</u>	<u>429,689</u>

## (D) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註26)	實繳資本 人民幣千元	儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元 (附註28)	非控股權益 人民幣千元	
於2019年1月1日	-	10,000	61,593	(4,329)	30	67,294
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	25,667	(75)	25,592
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	1,669	(1,669)	-	-
就受共同控制的業務合併已付的代價(附註20(a))	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)
股東注資	-	9,995	-	-	-	9,995
非控股權益注資	-	-	-	-	245	245
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	23,534	-	-	23,534
	-	9,995	24,203	(1,669)	245	32,774
於2019年12月31日	-	19,995	85,796	19,669	200	125,660
於2020年1月1日	-	19,995	85,796	19,669	200	125,660
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	84,714	(246)	84,468
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	9,622	(9,622)	-	-
轉換為股份有限公司(附註26(b))	50,000	(19,995)	(30,537)	532	-	-
業務合併產生的非控股權益(附註33(c))	-	-	-	-	6,316	6,316
非控股權益注資	-	-	-	-	395	395
向股東分派股息	-	-	-	(52,800)	-	(52,800)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	1,461	-	-	1,461
	50,000	(19,995)	(19,454)	(61,890)	6,711	(44,628)
於2020年12月31日	50,000	-	66,342	42,493	6,665	165,500
於2021年1月1日	50,000	-	66,342	42,493	6,665	165,500
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	128,720	1,675	130,395
與擁有人以其擁有人身份進行的交易						
轉撥至法定儲備	-	-	17,683	(17,683)	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	490	490
向股東分派股息	-	-	-	(40,000)	-	(40,000)
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	-	-
— 僱員服務的價值(附註29)	-	-	1,667	-	-	1,667
	-	-	19,350	(57,683)	490	(37,843)
於2021年12月31日	50,000	-	85,692	113,530	8,830	258,052

## (E) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營所得現金	34(a)	260,652	307,701	162,364
退回過往年度所得稅		-	4,650	-
已付所得稅		(24,062)	(8,825)	(26,291)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>236,590</b>	<b>303,526</b>	<b>136,073</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購置物業、廠房及設備		(7,773)	(6,410)	(14,319)
購置無形資產		(1,352)	(2,683)	(1,655)
出售物業、廠房及設備所得款項		909	157	300
向關聯方墊款	36(b)	(327,529)	(66,557)	(155,270)
償還向關聯方的貸款及墊款	36(b)	655,803	126,285	160,270
向關聯方作出貸款的已收利息	36(b)	12,531	-	-
已收合營企業股息	19	2,628	2,050	4,630
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		6,785	-	-
收購合營企業	19	(11,000)	-	-
於合營企業的投資	19	-	-	(1,530)
於聯營公司的投資	19	-	(360)	-
於業務合併收購的受限制現金	33(b)	-	(201)	-
已解除之受限制現金		-	-	201
收購附屬公司的付款(扣除收購的現金及現金等價物)	33(d)	(478)	(12,821)	(71,078)
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>330,524</b>	<b>39,460</b>	<b>(78,451)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
已付股東股息		(80,000)	(47,533)	(3,285)
自關聯方的墊款所得款項	36(b)	534,687	944,586	45,224
銀行借款所得款項	34(b)	-	11,000	-
償還銀行借款	34(b)	(266,000)	-	(11,000)
已付利息		(13,240)	(275)	(351)
償還自關聯方的墊款	36(b)	(703,228)	(1,202,966)	(50,196)
股東注資		1,995	8,000	-
非控股權益注資		245	395	490
上市開支付款	24	-	(4,925)	(16,595)
用於抵押銀行借款的受限制現金		61,214	-	-
就受共同控制的業務合併已付的代價		-	(1,000)	-
租賃付款的本金部分	18	(1,883)	(4,526)	(6,697)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(466,210)</b>	<b>(297,244)</b>	<b>(42,410)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>100,904</b>	<b>45,742</b>	<b>15,212</b>
<b>年初的現金及現金等價物</b>		<b>87,304</b>	<b>188,208</b>	<b>233,950</b>
<b>年末的現金及現金等價物</b>		<b>188,208</b>	<b>233,950</b>	<b>249,162</b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

重慶東原澄方實業有限公司（「貴公司」）於2015年1月13日在中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，貴公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。貴公司的註冊辦事處地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

貴公司的最終控股公司為重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬實業」），一間於中國成立之有限公司，從事房地產業，其股份於上海證券交易所上市。於2020年10月，貴公司的直接控股公司由重慶東原房地產開發集團有限公司（「東原房地產」）變更為天津澄方企業管理諮詢有限公司（「天津澄方」），誠如附註26所披露，經一系列注資及股權轉讓交易後，兩間公司均為迪馬實業的全資附屬公司。

貴公司及其附屬公司（統稱為「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（「上市業務」）。

### 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於整個往績記錄期間貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策乃依據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，並就按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及金融負債的重估（其按公平值列賬）而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對歷史財務資料具有重要意義的範疇於附註4披露。

貴集團於整個往績記錄期間貫徹應用於2021年1月1日開始的財政年度強制生效的所有準則、準則修訂本及詮釋。

#### (a) 尚未採納新訂準則、現有準則的新修訂本及詮釋

下列與貴集團有關的新訂準則、現有準則的新修訂本及詮釋已頒佈及於未來報告期間生效，且貴集團尚未提早採納。

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
會計指引第5號（經修訂）	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述更新	2022年1月1日

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進	香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號、香港財務報告準則第1號、香港會計準則第41號	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日(自2021年1月1日起遞延)
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類	2023年1月1日(自2022年1月1日起遞延)
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 – 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類	僅於實體應用香港會計準則第1號(修訂本)時才可應用
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋的影響。根據董事的初步評估，當該等準則以及修訂本生效時，預期不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2.2 合併原則及權益會計法

### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指貴集團對其擁有控制權之所有實體。當貴集團因參與實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其指揮該實體之權力以影響上述回報時，貴集團即對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易之未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與貴集團所採納政策一致。

於附屬公司業績及權益之非控股權益分別於綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內單獨呈列。

### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指貴集團對其擁有重大影響力而無控制權或共同控制權之所有實體。貴集團通常持有20%至50%投票權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資以權益會計法(附註2.2.4)入賬。



### 2.2.3 合營企業

於合營安排的投資分類為合營業務或合資企業，視乎各投資者的合約權利及義務而定。貴集團已評估其合營安排的性質，並釐定彼等為合營企業。於合營企業的權益於初步按成本於綜合資產負債表中確認後，使用權益法(附註2.2.4)入賬。

### 2.2.4 權益法

根據權益會計法，於聯營公司的該等投資初步按成本確認，其後予以調整，以確認貴集團於投資對象應佔之收購後損益，並在其他全面收入(「其他全面收入」)中確認貴集團於投資對象應佔之其他全面收入變動。已收或應收聯營公司之股息乃確認為投資賬面值之減少。

當貴集團在按權益法入賬的投資應佔的虧損等於或超出其於實體之權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，則貴集團不會確認進一步虧損，惟倘其代表其他實體產生負債或付款則除外。

貴集團與其聯營公司之間交易之未變現收益僅會按貴集團於該等實體之權益為限予以對銷。除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。投資對象之會計政策已按需要變更，以確保與貴集團採納之政策一致。

按權益會計法入賬之投資之賬面值乃根據附註2.10所述之政策進行減值測試。

### 2.2.5 擁有權權益變動

貴集團將與非控股權益之間不會導致失去控制權之交易列作與貴集團權益持有人之間之交易處理。擁有權權益變動會導致控股與非控股權益之間之賬面值調整，以反映其於附屬公司之相對權益。非控股權益之調整額與任何已付或已收代價之間之任何差額會於貴公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

當貴集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或按權益會計法將其入賬時，於實體之任何保留權益會重新計量至其公平值，賬面值變動會在損益中確認。此公平值會成為初始賬面值，以供其後將保留權益入賬作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，過往就該實體於其他全面收入確認之任何金額會按猶如貴集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能表示過往於其他全面收入確認之金額會重新分類至損益，或轉撥至適用香港財務報告準則指明／允許之其他權益類別。

## 2.3 業務合併

### 2.3.1 受共同控制的業務合併

貴集團對受共同控制的業務合併(包括收購附屬公司)採用合併會計法入賬，此種方法按前身分公司的賬面值呈列所有資產和負債，猶如合併實體已於首次受控於控制方當日即已綜合入賬，且應付代價與資產淨值的差額乃撥入合併儲備。

### 2.3.2 不受共同控制的業務合併

貴集團應用收購法將不受共同控制的所有業務合併(不論為股本工具或其他已收購之資產)入賬。就收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產之公平值；
- 對所收購業務之前擁有人所產生之負債；

- 貴集團發行之股權；
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值；及
- 先前於附屬公司持有之任何股權之公平值。

業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債均初步按收購日期之公平值計量。貴集團按公平值或按非控股權益於被收購實體可識別資產淨值按比例應佔之份額，按個別收購基準，確認在被收購實體之任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

倘所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及過往持有被收購方之任何股權於收購日期之公平值超出所收購之可識別資產淨值之公平值，乃記錄作商譽。若該等金額少於所收購業務之可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益內確認為議價購買。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債之金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。分類為權益之金額不會重新計量，其後續結算於權益內入賬。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期之賬面值於收購日期重新計量至公平值。重新計量產生的任何收益或虧損在損益內確認。

## 2.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績由貴公司按已收及應收股息之基準入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司之全面收入總額，或如在單獨財務報表之投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司之資產淨值（包括商譽）之賬面值，則必須在收取該等投資股息時對於附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.5 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要營運決策者提供之內部報告貫徹一致。負責分配資源及評估經營分部之業績的主要營運決策者（「主要營運決策者」）已確定為作出戰略決策之貴公司執行董事。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於貴集團的所有資產及營運均位於中國，故歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣及貴集團的呈報貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易按交易日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年底匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，通常於綜合全面收入表內確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於「融資收入－淨額」中呈列。所有其他匯兌收益及虧損於「其他收益／(虧損)－淨額」中呈列。

**2.7 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目之成本能可靠地計量時，方計入資產之賬面金額或確認為單獨資產（如適用）。作為單獨資產入賬的任何組成部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政年度內自綜合全面收入表扣除。

物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內採用直線法分攤其成本至其剩餘價值計算，或倘為租賃裝修，則按以下較短租期計算：

樓宇	10至30年
電子設備	5至10年
傢俱及裝置	5至10年
汽車	5至10年
租賃裝修	可使用年期或租賃期之較短者

業務收購所得物業、廠房及設備於剩餘可使用年期內折舊。

資產之剩餘價值及可使用年期會於各報告年度結束時審閱及調整（如適用）。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額（附註2.10）。

出售收益或虧損透過比較所得款項與賬面值釐定並於綜合全面收入表內「其他收益／(虧損)－淨額」中確認。

**2.8 投資物業**

投資物業主要為租賃裝修，乃持作收取長期租金收益且並非由 貴集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本。折舊於其估計可使用年期及租期（以較早者為準）採用直線法分攤其成本計算（附註2.27）。

**2.9 無形資產****(a) 商譽**

商譽按附註2.3.2所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至各現金產生單位（「現金產生單位」）或至預期將受惠於商譽出現的合併協同效益的現金產生單位組別。商譽於低於經營分部層面的附屬公司層面進行分配及監管（附註5）。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者）可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回（附註2.10）。

**(b) 客戶關係**

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。合約客戶關係具有有限的使用期限，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期使用期限8年（參考現有條件及續訂物業管理合約的可能性及行業經驗釐定）計算。

**(c) 軟件**

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期5年內攤銷。

**2.10 非金融資產減值**

商譽和無限可使用年期的無形資產無需進行攤銷並且需最少每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和無限可使用年期的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可與其他現金流分開辨認的最小層次現金流量進行分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。非金融資產（商譽除外）的減值乃於各報告期末就減值是否可能撥回進行檢討。

**2.11 金融資產**

**(a) 分類**

貴集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量（通過其他全面收入或通過損益）之金融資產；及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量之資產之收益或虧損將計入損益或其他全面收入。就於債務工具的投資而言，其將視乎持有投資的業務模式而定。就並非持作買賣的股本工具投資而言，其將視乎貴集團於初步確認時有否作出不可撤回之選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）列賬而定。

當且僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，貴集團才對債務投資進行重新分類。

**(b) 確認及終止確認**

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即 貴集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓,而 貴集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉移時,則終止確認金融資產。

**(c) 計量**

初始計量時, 貴集團按金融資產之公平值加(倘並非按公平值計入損益之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益列作開支。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時,需從金融資產的整體進行考慮。

**債務工具**

債務工具之後續計量取決於 貴集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。 貴集團將其債務工具分類為三種計量分類:

攤銷成本:倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息,該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入融資收入。終止確認的任何收益或虧損直接於損益中確認並於「其他收益/(虧損)－淨額」中呈列,連同匯兌收益及虧損。減值虧損於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入其他全面收入:倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息,則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入,惟減值收益或虧損、利息收入及於損益確認之匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時,先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收益/(虧損)－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損呈列於「其他收益/(虧損)－淨額」及減值開支於全面收入表中呈列為單獨項目。

按公平值計入損益:未達按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認,並於產生期間於「其他收益/(虧損)－淨額」中列報淨額。

**權益工具**

貴集團隨後就所有權益投資按公平值計量。當 貴集團之管理層已選擇於其他全面收入呈列權益投資之公平值收益及虧損,公平值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。該等投資之股息於 貴集團收取款項之權利確立時繼續於損益確認。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於損益中的「其他收益/(虧損)－淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收入計量之股本投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會於公平值的其他變動中單獨呈報。

**(d) 減值**

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之債務工具有關之預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於是否出現信貸風險重大增幅。附註3.1(b)詳述 貴集團釐定信貸風險是否存在重大增幅的方法。

就合約資產及貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須自初始確認應收款項時予以確認，更多詳情請參閱附註3.1(b)。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項的信貸風險大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

**2.12 抵銷金融工具**

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

**2.13 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項指於日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本減去減值撥備計量。有關 貴集團貿易及其他應收款項入賬法之更多詳情請參閱附註22，以及有關 貴集團貿易及其他應收款項減值政策的描述請參閱附註3.1(b)。

**2.14 存貨**

存貨指停車位及按成本與可變現淨值之較低者列賬。購買存貨的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去適用可變銷售開支。

**2.15 現金及現金等價物**

在綜合現金流量表之呈列中，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、其他原到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的短期高流動投資。

**2.16 股本及實繳資本**

實繳資本及普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接有關之新增成本於權益內列作自所得款項扣減額(扣除稅項)。

**2.17 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項指於財政年度結束前向 貴集團提供的未付款貨品及服務之負債。該等金額無抵押。貿易及其他應付款項乃呈列為流動負債，除非應付款項於報告期後12個月內未到期。該等款項初始以其公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。



## 2.18 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本入賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利息法於借款年度於綜合全面收入表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時借款從資產負債表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在損益確認為「其他收入」或「融資成本」。

除非 貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告年度結束起計最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

## 2.19 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生年度支銷。

## 2.20 即期及遞延所得稅

本期內所得稅開支或抵免指根據各司法權區之適用所得稅稅率就即期應課稅收入支付之稅項，而該開支或抵免會因暫時差額及未動用稅項虧損所引致之遞延稅項資產及負債變動而作出調整。除與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合全面收入表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支以 貴公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質已頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋之情況評估報稅表狀況，並按預期支付予稅務機關之適當數額計提撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差額

遞延所得稅使用負債法就資產和負債的稅基與其在綜合財務報表之賬面值的暫時性差額確認。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅



損益，則不作記賬。遞延所得稅以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於很可能出現未來應課稅利潤抵銷可用的暫時性差額時，方會確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差額

對於投資附屬公司、聯營公司和合營安排產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，且暫時性差額在可見將來很可能不會撥回時的遞延所得稅負債，則作別論。 貴集團通常不能控制聯營公司的暫時性差額撥回。僅於訂立協議令 貴集團能在可見將來控制暫時性差額撥回時，不會就聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

僅於暫時性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性差額時，方會就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

#### (c) 抵銷

當有可依法強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及同一稅務機關對有意以淨額基準償還結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.21 僱員福利

#### (a) 短期責任

僱員直至報告期末之服務獲確認工資及薪金負債（包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算的非貨幣福利及累計病假）並按結算有關負債之預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

#### (b) 退休金責任

貴集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則， 貴集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃， 貴集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外， 貴集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與 貴集團資產彼此獨立。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(c) **住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(d) **僱員休假權利**

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至結算日所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。僱員的病假及產假權利於休假時確認。

(e) **花紅計劃**

預期花紅成本在 貴集團現時因僱員提供的服務而有法定或推定的責任支付花紅，且該責任能夠可靠估計時確認為負債。利潤分享及花紅計劃的負債預期於一年內結算，按結算時預期支付的金額計量。

(f) **離職福利**

離職福利於 貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 貴集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約之僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

## 2.22 以股份為基礎的付款

### **首次公開發售前股份獎勵計劃**

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，貴公司向若干僱員發行股份。該等股份並無歸屬條件，因此，已發行股份的市場價值減去僱員就已發行股份支付的現金代價確認為僱員福利開支，權益相應增加。

貴公司向 貴集團附屬公司僱員授出股份被當作注資。已獲得的僱員服務的公平值(按授出日期的公平值計量)確認為對附屬公司增加投資，並相應計入 貴公司財務報表內的權益中。

倘受限制股份獲行使，則已收所得款項(扣除任何直接交易成本)計入股本及資本儲備。

### **迪馬實業受限制股份及購股權計劃**

根據迪馬實業受限制股份及購股權計劃授出的受限制股份及購股權的公平值確認為僱員福利開支，於權益中相應增加為儲備。將予支銷的總金額乃經參考所授出的受限制股份及購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員在特定時期留任)的影響；及

- 包括任何非歸屬條件（例如僱員於特定時期保留或持有股份的規定）的影響。

總開支於歸屬期內確認，即符合所有列明之歸屬條件之期間。於各報告期末，貴集團根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的受限制股份或購股權的數目。估計於各報告期末進行修改，調整於綜合全面收入表及權益中以股份為基礎的付款儲備內確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就有關股份確認的任何開支於沒收日期撥回。

註銷以股權結算以股份為基礎的付款被當作加速歸屬。以股份為基礎的付款開支的金額（其已就餘下歸屬期所獲得的服務確認）於註銷日期立即於損益賬扣除（倘適用）。

### 2.23 撥備

當貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需開支的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.24 收益確認

貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時（或就此）確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

倘合約涉及出售多種服務，交易價格根據其相對獨立售價分配至各項履約責任。倘獨立售價不可直接觀察得到，則根據預期成本加上利率或經調整市場評估法進行估計，取決於可觀察資料是否可得到。

#### (a) 物業管理服務

提供物業管理服務所得收益於會計期間（貴集團提供服務而客戶同時獲得服務並且消耗貴集團履行履約責任時提供的利益）確認。

就物業管理服務而言，貴集團按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將貴集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就貴集團按包幹制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，則貴集團將已收或應收業主的費用確認為其收益，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。

就 貴集團按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收益而言，其中 貴集團就安排及監查其他供應商向業主提供服務，將按已收或應收物業單位的總物業管理費的若干百分比計算的酬金確認為其收益。

**(b) 社區增值服務**

貴集團提供的社區增值服務主要包括：停車位管理服務、停車位及物業銷售代理服務、停車位銷售業務、社區活動策劃服務、公共資源管理服務、物業租賃代理服務及其他社區增值服務。

貴集團管理停車位以及代表物業開發商收取停車費，相關管理服務費按已收取停車費總額的預定百分比計算且與已完成的履約價值直接對應的金額按淨額基準確認為收益。

貴集團向物業開發商提供停車位及物業銷售代理服務。由於 貴集團並非向客戶提供停車位及物業的主要責任人，故 貴集團作為代理服務的代理行事，而 貴集團並無存貨風險以及銷售停車位及物業的定價酌情權。 貴集團按淨額基準確認酬金，酬金按停車位及物業交付予客戶的售價的某一百分比計算。

貴集團於停車場的控制權轉移至終端客戶前獲得停車場的控制權，因而 貴集團作為若干區域停車場的銷售負責人行事。收益於停車場控制權轉移至客戶時確認。

社區活動策劃服務的收益於提供有關服務時按總額基準確認。

貴集團提供公共資源管理服務，其主要包括：投放廣告代理服務、租賃公共設施或區域予業主。 貴集團於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比由業主賺取的部分收入計算得出。

貴集團向物業開發商提供有關涉及協助尋找租戶以及與潛在租戶協調的物業的房地產經紀服務。 貴集團於提供服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金。

其他社區增值服務主要包括向住戶或租戶提供的裝修管理服務、裝飾服務、水電及維護服務，所得收益於提供有關服務時就所提供的各項服務收取及確認。

**(c) 非業主增值服務**

貴集團提供非業主增值服務，主要包括：現場協銷服務、前期規劃及交付協助服務、前介諮詢及檢驗服務、保養及裝修服務、清洗服務及醫療相關必需品及其他額外定製服務。

現場協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益。

貴集團於物業建設之前或期間向物業開發商提供前期規劃及交付協助服務。 貴集團於建設完工時向物業開發商提供前介諮詢及檢驗服務。 貴集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以 貴集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益。

貴集團向物業開發商提供保養、裝修及工程服務。貴集團同意與客戶預先協定的服務價格，並以貴集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

貴集團向醫院提供醫療衣服清洗及消毒服務，根據所提供的實際服務水平按預先協定的價格每月開票並結算，收益於提供有關服務時確認。貴集團按預先協定的價格向醫院提供醫療相關必需品，收益於提供有關服務時確認。

其他非業主增值服務指其他額外定製服務。貴集團於提供相關服務時確認收益。

**(d) 租金收入**

租賃公寓所得租金收入按直線基準於租期內在綜合全面收入表確認(附註2.27)。

**(e) 呈列有關客戶合約的資產及負債**

當合約任何一方已履約，貴集團於資產負債表呈列合約為合約資產或合約負債，取決於貴集團履約與客戶付款之間的關係。

合約資產為貴集團收取代價的權利，作為對貴集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或貴集團有權獲取無條件的代價款項，則於貴集團向客戶轉讓服務之前，貴集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為貴集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於貴集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則貴集團採用可行權宜方法，將取得合約發生的增量成本即時確認為開支。

**2.25 利息收入**

按公平值計入損益的金融資產所得利息收入計入該等資產的公平值收益/(虧損)淨額。按攤銷成本計量並使用實際利息法計算的金融資產的利息收入於損益確認為「其他收入」的一部分。

倘利息收入來源於持作現金管理的金融資產，則呈列為「融資收入」。任何其他利息收入計入「其他收入」。

**2.26 每股盈利**

**(a) 每股基本盈利**

每股基本盈利計算乃以：

- 貴公司擁有人應佔利潤，不包括普通股以外的任何服務權益的成本；

- 除以於財政年度發行在外普通股的加權平均數計算得出，並已調整年內已發行普通股（不包括庫存股份）的花紅部分。

**(b) 每股攤薄盈利**

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息之除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關之其他融資成本；及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，則發行在外額外普通股之加權平均數。

**2.27 租賃**

貴集團作為承租人租賃公寓，其後作為出租人出租予客戶。貴集團亦租賃辦公樓宇及其他設備作自用。公寓的租賃合約通常設置固定期間5年至10年。辦公樓宇及設備的租賃合約通常設置固定期間2年至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，包含眾多不同條款及條件。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供貴集團使用之日確認相應負債。符合投資物業定義的使用權資產於綜合資產負債表呈列為投資物業（附註2.8）。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；及
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期初步使用指數或利率計量。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行折現。倘無法輕易確定該利率（為貴集團租賃的一般情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期（以較短者為準）按直線法計算折舊。

短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

貴集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內（通常定期為1至2年）確認為收入（附註2.24）。



## 2.28 股息分派

對於報告期末時或之前為任何經適當授權且不再由實體自行決定但在報告期末時未分配的已宣派股息金額，予以撥備。

## 2.29 政府補貼

若有合理保證將獲政府補貼且 貴集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公平值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間於損益內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

## 3 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

貴集團的活動令其面臨各類金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理項目注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

貴集團於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務，幾乎全部交易均以集團公司的功能貨幣人民幣計值及結算。因此，其外匯風險有限。貴集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監控外匯匯率的變動以管理其外幣風險。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無以外幣計值的重大資產及負債。因此，貴集團並無任何重大外匯風險。

##### (ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險產生自長期借款。所取得的固定利率借款令 貴集團面對公平值利率風險。所取得的浮動利率借款令 貴集團面對現金流量利率風險，而該風險部分被所持有的浮動利率現金所抵銷。貴集團並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險敞口。

貴集團所面對的利率變動乃主要由於其長期借款。於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無長期借款。

#### (b) 信貸風險

貴集團就其貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面對信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表 貴集團就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

##### (i) 銀行現金存款

為管理該風險，銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在短期內履行其合約現金流量義務。已確定的信貸虧損並不重大。



(ii) 合約資產及貿易應收款項

貴集團已制定政策以確保有信貸期的合約資產及貿易應收款項乃與信貸記錄妥當的交易對手進行，而管理層會對交易對手進行持續信貸評估。

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其就所有合約資產及貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。

合約資產涉及未開票的在建工程（付款尚未到期），因此合約資產的預期虧損率評估為不重大。

貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組，以計量預期信貸虧損。

貿易應收款項的預期虧損率乃基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間內所發生的相應歷史信貸虧損。歷史虧損率已作調整，以反映與影響客戶結付應收款項能力的宏觀經濟因素有關的現有及前瞻性資料。

貴集團評定應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸虧損率較低，原因為其關聯方有強大能力，可於不久的將來履行其合約現金流量義務。貴集團評定應收關聯方的貿易應收款項的預期信貸虧損率不重大，並認為其信貸風險較低，因此虧損撥備不重大。

(iii) 其他應收款項

其他應收款項已根據不同信貸風險特徵進行集中減值評估。

就應收關聯方的其他應收款項而言，貴集團預期與應收關聯方的該等應收款項相關的信貸風險被認為較低，原因為關聯方有強大能力，可於不久的將來履行其合約現金流量義務。因此，於該期間確認的減值撥備以12個月預期虧損為限，0.5%的撥備率並計及應收關聯方的其他應收款項之前瞻性風險。

就其他應收款項（應收關聯方款項除外）而言，管理層基於過往結算記錄、過往經驗、現行市況及各報告期末的前瞻性估計對其他應收款項的可收回性進行定期集中及個別評估。董事認為，貴集團其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

貴集團於各報告期間持續考慮資產初始確認後的違約可能性以及信貸風險是否已大幅增加。為評估信貸風險是否已大幅增加，貴集團將於報告日期的資產違約風險與於初始確認日期的違約風險進行比較。其考慮合理且有理據的可得前瞻性資料，尤其納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，而該等變動預期將對債務人履行其義務的能力造成重大變化；

- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；及
- 債務人預期表現及行為的重大變動，包括交易對手付款狀況的變動以及債務人經營業績的變動。

已納入宏觀經濟資料(如消費者價格指數)作為內部評級模型的一部分。

貴集團通過及時計提適當預期信貸虧損撥備而將其信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並就有關宏觀經濟因素的前瞻性資料作出調整。

(iv) 金融資產減值

於2019年、2020年及2021年12月31日，貿易應收款項(應收關聯方者除外)的虧損撥備釐定如下。

	少於1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>2019年12月31日</b>					
總賬面值－第三方貿易					
應收款項(人民幣千元)(附註22)	28,208	7,131	7,085	4,304	46,728
預期虧損率	0.6%	12.7%	14.5%	51.6%	
虧損撥備(人民幣千元)	176	904	1,024	2,221	4,325
<b>2020年12月31日</b>					
總賬面值－第三方貿易					
應收款項(人民幣千元)(附註22)	93,809	8,626	5,721	9,436	117,592
預期虧損率	0.4%	9.5%	14.4%	54.9%	
虧損撥備(人民幣千元)	414	819	824	5,180	7,237
<b>2021年12月31日</b>					
總賬面值－第三方貿易應收款項 (人民幣千元)(附註22)	141,369	34,819	6,018	6,031	188,237
預期虧損率	0.6%	11.4%	25.3%	72.6%	
虧損撥備(人民幣千元)	848	3,961	1,520	4,381	10,710

貴集團已評估其他應收款項概無重大信貸風險增加。因此，貴集團使用12個月預期信貸虧損模式以評估其他應收款項的信貸虧損。於2019年、2020年及2021年12月31日，其他應收款項的虧損撥備釐定如下：

	預期虧損率	於12月31日					
		2019年		2020年		2021年	
		總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
<b>其他應收款項</b>							
應收關聯方款項	0.5%	317,123	1,586	5,152	26	818	4
應收第三方款項							
— 代業主付款	1.5%-2.5%	6,569	99	6,417	71	6,758	150
— 按金	0.5%-1.5%	7,101	99	9,583	86	9,388	50
— 向僱員作出墊款	1.5%-3.0%	1,418	37	2,192	39	3,635	93
— 其他	1.0%-2.0%	4,009	79	7,075	81	4,739	55
		<u>19,097</u>	<u>314</u>	<u>25,267</u>	<u>277</u>	<u>24,520</u>	<u>348</u>
		<u>336,220</u>	<u>1,900</u>	<u>30,419</u>	<u>303</u>	<u>25,338</u>	<u>352</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日的貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>	5,892	3,546	9,438
年內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備減少	<u>(1,567)</u>	<u>(1,646)</u>	<u>(3,213)</u>
<b>於2019年12月31日</b>	<u>4,325</u>	<u>1,900</u>	<u>6,225</u>
<b>於2020年1月1日</b>	4,325	1,900	6,225
年內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加／(減少)	<u>2,912</u>	<u>(1,597)</u>	<u>1,315</u>
<b>於2020年12月31日</b>	<u>7,237</u>	<u>303</u>	<u>7,540</u>
<b>於2021年1月1日</b>	7,237	303	7,540
期內於綜合全面收入表確認的 虧損撥備增加	<u>3,473</u>	<u>49</u>	<u>3,522</u>
<b>於2021年12月31日</b>	<u>10,710</u>	<u>352</u>	<u>11,062</u>

## (c) 流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監控及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平，以為貴集團的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表分析貴集團根據於結算日的剩餘期限至合約到期日按相關到期日組別分類的金融負債。表內所披露的金額為未貼現合約現金流量。借款利息乃根據於2019年、2020年及2021年12月31日所持有的借款計算（並無計及借款金額的任何後續變動）。

## 貴集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
租賃負債	2,629	1,965	1,627	439	6,660
貿易應付款項 (附註30)	62,478	29,080	-	-	91,558
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	378,266	-	-	-	378,266
<b>總計</b>	<b>443,373</b>	<b>31,045</b>	<b>1,627</b>	<b>439</b>	<b>476,484</b>
<b>於2020年12月31日</b>					
銀行借款 (本金加利息)	11,343	-	-	-	11,343
租賃負債	7,347	5,305	6,352	273	19,277
貿易應付款項 (附註30)	134,629	-	-	-	134,629
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債) (附註30)	221,489	-	-	-	221,489
按公平值計入損益的 金融負債 (附註3.3)	-	2,000	4,000	-	6,000
應付股息 (附註14)	-	5,267	-	-	5,267
<b>總計</b>	<b>374,808</b>	<b>12,572</b>	<b>10,352</b>	<b>273</b>	<b>398,005</b>
<b>於2021年12月31日</b>					
租賃負債	4,579	3,818	3,769	24	12,190
貿易應付款項 (附註30)	180,793	-	-	-	180,793
應計費用及其他應付款項 (不 包括非金融負債) (附註30)	150,576	-	-	-	150,576
按公平值計入損益的金融負債 (附註3.3)	2,000	2,000	2,000	-	6,000
應付股息 (附註14)	45,267	-	-	-	45,267
<b>總計</b>	<b>383,215</b>	<b>5,818</b>	<b>5,769</b>	<b>24</b>	<b>394,826</b>

## 3.2 資本管理

貴集團管理資本的目標乃為保障貴集團的持續經營能力，藉此為股東帶來回報及使其他有利益關係的人士受益，以及維持最理想的資本架構，以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息金額、向股東發還資本、發行新股份或出售資產以減少負債。

貴集團以資產負債比率（淨比率）作為監控資本的基準。該比例乃按淨債務除以總權益計算。淨債務按總借款及租賃負債的總和，減向關聯方作出貸款而計算。總權益如綜合資產負債表所示。

於2019年、2020年及2021年12月31日的資產負債比率如下所示：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款	–	11,000	–
加：租賃負債	<u>6,159</u>	<u>18,117</u>	<u>10,374</u>
總債務	6,159	29,117	10,374
總權益	<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>
資產負債比率	<u>4.9%</u>	<u>17.6%</u>	<u>4.0%</u>

於往績記錄期間資產負債比率的浮動乃由於提取／償還借款以及租賃負債增加／減少所致。

### 3.3 公平值估計

#### (a) 公平值層級

按公平值列賬或披露公平值的金融工具可依據用於計量公平值的估值技術輸入數據層級進行分類。輸入數據在公平值層級中分為如下三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層級）。
- 除第1層級所包括的報價外，該資產或負債可直接（即價格）或間接（即源自價格）觀察的輸入數據（第2層級）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3層級）。

下表呈列 貴集團於2020年及2021年12月31日按公平值計量的負債

	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>				
按公平值計入損益的金融負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年12月31日</b>				
按公平值計入損益的金融負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>

於2019年12月31日，並無按公平值列賬的金融工具。

於往績記錄期間，並無公平值層級之間的層級轉移。

(b) 使用重大不可觀察輸入數據計量公平值(第3層級)

(i) 按公平值計入損益的金融負債

貴集團按公平值計量的金融負債指就業務合併而應付的或然代價(附註33(c))。就與業務合併有關的或然代價的公平值而言,倘所收購附屬公司廣西東原盛康後勤管理服務有限公司(「廣西盛康」)截至2024年12月31日止四個年度的淨利潤率及收入增長率下降10%,同時所有其他假設不變,則或然代價的估計公平值將分別減少約人民幣1,225,200元及人民幣178,939元。

#### 4 關鍵會計估計及判斷

編製 貴集團綜合財務報表時, 貴集團作出估計及判斷。按定義, 就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 應收款項壞賬準備

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。於根據 貴集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時, 貴集團運用判斷。

倘預期與原本估計有差異, 有關差異將會影響有關估計發生變動期間的貿易及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據詳情, 請參閱上文附註3.1(b)。

(b) 即期及遞延所得稅

貴集團須在中國繳納企業所得稅。在釐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及遞延稅項撥備。

當管理層認為很可能將有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時, 確認涉及若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期與原本估計有差異, 有關差異將會影響有關估計發生變動期間遞延所得稅資產及稅項的確認。

(c) 商譽減值

貴集團根據附註2.9及2.10所述的會計政策, 每年測試商譽有否出現任何減值, 而現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。有關減值評估、主要假設及主要假設可能變動的影響的詳情披露於附註17。

(d) 客戶關係可使用年期的估計

於有關收購日期識別的客戶關係乃確認為無形資產(附註17)。客戶關係主要與被收購方於收購日期的現有合約有關。 貴集團根據歷史續約模式及行業慣例並按照物業管理服務的預計合約期限(包括續期), 估計及釐定客戶關係的可使用年期及攤銷期為八年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購方日後取得合約以及與物業開發商保持關係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本估計，有關差異將會影響有關估計發生變動期間客戶關係無形資產的賬面值及攤銷費用。

## 5 分部資料

管理層已根據由主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者已確定為 貴公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於往績記錄期間， 貴集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層按一個經營分部檢討業務的經營業績以決定如何分配資源。因此 貴公司的主要營運決策者認為僅有一個分部用於決策。

貴集團的主要經營實體位於中國。故此，於往績記錄期間， 貴集團所有收益均來自於中國。

於2019年、2020年及2021年12月31日， 貴集團的所有資產均位於中國。

## 6 收益及銷售成本

收益主要包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度按類別劃分的收益及銷售成本分析如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益	銷售成本	收益	銷售成本	收益	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>隨時間確認的客戶收益</b>						
物業管理服務	257,284	211,949	349,366	267,277	629,028	483,468
社區增值服務	92,425	71,661	115,614	83,941	185,716	130,512
非業主增值服務	114,148	85,282	196,395	138,513	249,856	179,551
	<u>463,857</u>	<u>368,892</u>	<u>661,375</u>	<u>489,731</u>	<u>1,064,600</u>	<u>793,531</u>
<b>按時間點確認的客戶收益</b>						
社區增值服務(i)	83,049	48,648	89,183	50,201	101,135	71,071
非業主增值服務	12,248	8,924	16,244	10,881	27,688	19,898
	<u>95,297</u>	<u>57,572</u>	<u>105,427</u>	<u>61,082</u>	<u>128,823</u>	<u>90,969</u>
	<u>559,154</u>	<u>426,464</u>	<u>766,802</u>	<u>550,813</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>
<b>按總額基準／淨額基準</b>						
<b>確認的收益：</b>						
按總額基準確認的收益	512,526	402,834	701,962	521,334	1,105,965	831,141
按淨額基準確認的收益	46,628	23,630	64,840	29,479	87,458	53,359
	<u>559,154</u>	<u>426,464</u>	<u>766,802</u>	<u>550,813</u>	<u>1,193,423</u>	<u>884,500</u>



截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，自關聯方所得的收益對 貴集團收益貢獻的比例分別為37.7%、41.4%及31.4%。除迪馬實業控制的實體以及迪馬實業的合營企業及聯營公司外，概無客戶於往績記錄期間貢獻 貴集團收益的10%或以上。

- (i) 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，銷售停車位（ 貴集團作為負責人）的收益分別為人民幣24,101,000元、人民幣8,097,000元及人民幣10,668,000元。

**(a) 合約資產及負債**

貴集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

**貴集團**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約資產			
— 社區增值服務	—	2,459	—
— 非業主增值服務	—	10,190	1,301
	<u>—</u>	<u>12,649</u>	<u>1,301</u>

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債			
— 物業管理服務	64,124	97,053	140,922
— 社區增值服務	19,110	15,217	49,861
— 非業主增值服務	5,185	5,739	3,849
	<u>88,419</u>	<u>118,009</u>	<u>194,632</u>

**貴公司**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債			
— 非業主增值服務	4,306	5,156	9,479
	<u>4,306</u>	<u>5,156</u>	<u>9,479</u>

**(b) 合約資產及負債的重大變動**

貴集團的合約資產主要產生自未開票的在建工程（付款尚未到期）。貴集團的合約負債主要產生自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。有關資產及負債因 貴集團業務增長而有所增加。

## (c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認收益(計入合約負債年初結餘)			
— 物業管理服務	43,249	64,124	97,053
— 社區增值服務	12,154	19,110	15,217
— 非業主增值服務	4,793	5,185	5,739
	<u>60,196</u>	<u>88,419</u>	<u>118,009</u>

## (d) 未履行的履約責任

下表列示相關固定價格長期合約所導致的交付前服務的未履行履約責任：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行的			
長期交付前服務的交易價格總額	<u>19,998</u>	<u>10,368</u>	<u>30,342</u>

未履行履約責任的到期日分析如下，所披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	於12月31日					
	2019年 人民幣千元		2020年 人民幣千元		2021年 人民幣千元	
少於1個財政年度	13,252	66%	7,181	69%	12,981	43%
1至2個財政年度	5,984	30%	3,187	31%	14,592	48%
2至3個財政年度	762	4%	—	—	2,769	9%
超過3個財政年度	—	—	—	—	—	—
	<u>19,998</u>		<u>10,368</u>		<u>30,342</u>	

就所有其他物業管理服務以及物業開發商及其他增值服務而言，貴集團每月確認的收益金額等於有權開具發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務而言，該等服務乃於短期(一般少於一年)內提供，貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

## (e) 合約成本

## (i) 自獲得合約的增量成本確認的資產

於往績記錄期間，貴集團亦已自獲得長期物業管理服務合約的增量成本確認資產如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	4,945	8,653
	<u>4,945</u>	<u>8,653</u>
	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
確認為提供服務成本的攤銷	952	2,200
	<u>952</u>	<u>2,200</u>

資本化為資產的增量成本主要指為獲得合約支付的佣金費或諮詢費。該等資產於成本相關的特定合約期限內按直線基準予以攤銷，與確認相關收益的方式一致。

## 7 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	294,536	323,766	492,631
清潔費用	49,665	63,959	148,134
維護費用	24,872	63,408	78,334
安保費用	34,464	63,013	103,831
公用事業	26,027	34,998	37,206
短期租賃開支(附註18)	8,467	11,048	10,159
差旅及招待費用	11,333	10,933	14,514
消耗品費用	17,521	16,915	42,604
專業費用	8,820	11,659	18,461
綠化及園藝費用	9,449	10,076	12,821
銷售停車位費用	13,090	7,002	6,398
推廣開支	9,379	7,324	7,131
社區活動開支	5,547	3,764	3,561
物業、廠房及設備折舊(附註15)	1,846	3,021	6,229
使用權資產折舊(附註18)	1,597	3,597	5,376
其他稅項	2,727	3,403	5,550
辦公室費用	2,986	3,203	8,219
銀行費用	1,095	1,425	2,144
投資物業折舊(附註16)	178	337	98
無形資產攤銷(附註17)	67	291	5,545
核數師薪酬			
— 審計服務	—	650	1,100
其他開支	20,396	33,999	41,509
	<u>20,396</u>	<u>33,999</u>	<u>41,509</u>
	<u>544,062</u>	<u>677,791</u>	<u>1,051,555</u>

## 8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	210,079	259,724	393,509
養老金、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險(a)	29,743	24,282	59,253
其他僱員福利(b)	31,180	38,299	38,202
以股份為基礎的付款開支(附註29)	23,534	1,461	1,667
	<u>294,536</u>	<u>323,766</u>	<u>492,631</u>

- (a) 貴公司及貴集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府管理和運作的定額供款退休計劃及住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴公司及貴集團中國附屬公司按當地市政府協定的平均僱員薪金的若干百分比計算的金額向計劃供款，以為僱員的退休福利、住房公積金、醫療保險及其他社會保險提供資金。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅、交通津貼及其他津貼。
- (c) 五名最高薪酬人士

貴集團酬金最高的五名人士包括董事范東先生及衡清達先生(其酬金分別反映於附註37所呈列的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的分析中)。於往績記錄期間，剩餘非董事最高薪酬人士的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	3,160	3,378	3,623
養老金、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險	149	220	320
以股份為基礎的付款開支	8,835	-	-
	<u>12,144</u>	<u>3,598</u>	<u>3,943</u>

非董事最高薪酬人士的酬金屬於以下範圍：

酬金範圍	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1	-
10,500,001港元至11,000,000港元	1	-	-
	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於往績記錄期間，五名最高薪酬人士概無放棄或已同意放棄任何酬金，亦無自貴集團收取任何酬金，作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵，或作為離職補償。

## 9 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補貼	7,419	5,808	9,554

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵及退稅。

## 10 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	43	-	-
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(97)	(110)	(372)
出售投資物業的收益淨額	-	-	133
出售使用權資產的虧損淨額	-	-	(76)
	<u>(54)</u>	<u>(110)</u>	<u>(315)</u>

## 11 融資收入／(成本)－淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入：			
－向關聯方貸款產生的利息收入(附註36(b))	12,531	-	-
－銀行利息收入	530	235	325
	<u>13,061</u>	<u>235</u>	<u>325</u>
融資成本：			
－銀行借款的利息開支	(12,531)	(250)	(351)
－租賃負債的利息開支(附註18)	(216)	(406)	(682)
	<u>(12,747)</u>	<u>(656)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>314</u>	<u>(421)</u>	<u>(708)</u>

## 12 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤的即期稅項	7,096	12,231	22,640
遞延所得稅(附註32)	(1,183)	1,991	1,004
	<u>5,913</u>	<u>14,222</u>	<u>23,644</u>

貴集團除所得稅前利潤與按中國（貴集團主要經營地點）之稅率計算之理論稅項差異如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
減：分佔按權益法入賬之投資業績， 扣除稅項	(5,521)	(5,717)	(7,162)
	25,984	92,973	146,877
按適用於企業所得稅利潤的 實際稅率計算的稅項開支	6,496	23,243	36,719
以下各項稅收效應：			
－ 一部分附屬公司的優惠稅率的影響	(1,233)	(10,048)	(14,304)
－ 不可用作扣稅的開支	650	949	513
－ 上年度撥備不足	–	78	716
	5,913	14,222	23,644

(a) 中國企業所得稅

貴集團就中國的經營作出的所得稅撥備已根據有關現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。貴集團位於中國西部城市的若干附屬公司按15%的優惠所得稅率繳稅。貴集團的若干附屬公司為小微企業，須按優惠稅率20%或視作優惠利潤率10%繳稅。

### 13 每股盈利

(a) 基本

就計算每股基本盈利而言，普通股乃假設已於2019年1月1日獲發行及配發，猶如貴公司當時已完成轉制為股份有限公司（附註26）。

每股基本盈利按往績記錄期間，貴公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
貴公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	25,667	84,714	128,720
已發行普通股的加權平均數（千股）	50,000	50,000	50,000
年內 貴公司權益擁有人應佔利潤的每股 基本盈利（以每股人民幣元表示）	0.51	1.69	2.57

(b) 攤薄

由於往績記錄期間並無已發行潛在攤薄普通股，故所呈列之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 14 股息

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股息	—	52,800	40,000

就於2020年宣派的股息人民幣52,800,000元而言，人民幣47,533,000元於2020年支付。於2021年宣派的股息人民幣40,000,000元於2021年尚未支付。於2021年12月31日，應付股息人民幣45,267,000元隨後於2022年1月支付。

## 15 物業、廠房及設備

貴集團	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年1月1日</b>						
成本	98	9,270	762	156	—	10,286
累計折舊	(51)	(4,392)	(388)	(44)	—	(4,875)
賬面淨值	<u>47</u>	<u>4,878</u>	<u>374</u>	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>5,411</u>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	47	4,878	374	112	—	5,411
添置	524	6,013	581	96	559	7,773
出售	—	(890)	(72)	(44)	—	(1,006)
折舊費用 (附註7)	(27)	(1,657)	(118)	(44)	—	(1,846)
年末賬面淨值	<u>544</u>	<u>8,344</u>	<u>765</u>	<u>120</u>	<u>559</u>	<u>10,332</u>
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	622	14,067	1,266	191	559	16,705
累計折舊	(78)	(5,723)	(501)	(71)	—	(6,373)
賬面淨值	<u>544</u>	<u>8,344</u>	<u>765</u>	<u>120</u>	<u>559</u>	<u>10,332</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	544	8,344	765	120	559	10,332
業務合併 (附註33)	—	1,568	120	398	121	2,207
添置	22	5,029	299	101	959	6,410
出售	—	(223)	(41)	(3)	—	(267)
折舊費用 (附註7)	(24)	(2,425)	(219)	(51)	(302)	(3,021)
年末賬面淨值	<u>542</u>	<u>12,293</u>	<u>924</u>	<u>565</u>	<u>1,337</u>	<u>15,661</u>



貴集團	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日</b>						
成本	643	27,188	2,795	1,602	1,755	33,983
累計折舊	(101)	(14,895)	(1,871)	(1,037)	(418)	(18,322)
賬面淨值	542	12,293	924	565	1,337	15,661
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	542	12,293	924	565	1,337	15,661
添置	–	5,496	331	231	4,761	10,819
出售	–	(459)	(71)	(21)	(121)	(672)
折舊費用 (附註7)	(21)	(4,064)	(152)	(155)	(1,837)	(6,229)
年末賬面淨值	521	13,266	1,032	620	4,140	19,579
<b>於2021年12月31日</b>						
成本	643	28,435	2,582	1,676	6,332	39,668
累計折舊	(122)	(15,169)	(1,550)	(1,056)	(2,192)	(20,089)
賬面淨值	521	13,266	1,032	620	4,140	19,579
<b>貴公司</b>						
		電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元	
<b>於2019年1月1日</b>						
成本		98	5	–		103
累計折舊		(23)	(1)	–		(24)
賬面淨值		75	4	–		79
<b>截至2019年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值		75	4	–		79
添置		53	21	–		74
出售		(11)	–	–		(11)
折舊費用		(21)	(2)	–		(23)
年末賬面淨值		96	23	–		119
<b>於2019年12月31日</b>						
成本		136	26	–		162
累計折舊		(40)	(3)	–		(43)
賬面淨值		96	23	–		119

貴公司	電子設備 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	96	23	-	119
添置	125	-	112	237
出售	(43)	-	-	(43)
折舊費用	(33)	(5)	(21)	(59)
年末賬面淨值	<u>145</u>	<u>18</u>	<u>91</u>	<u>254</u>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	183	26	112	321
累計折舊	(38)	(8)	(21)	(67)
賬面淨值	<u>145</u>	<u>18</u>	<u>91</u>	<u>254</u>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	145	18	91	254
添置	26	1	936	963
出售	(55)	-	-	(55)
折舊費用	(7)	(7)	(194)	(208)
年末賬面淨值	<u>109</u>	<u>12</u>	<u>833</u>	<u>954</u>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	154	26	1,048	1,228
累計折舊	(45)	(14)	(215)	(274)
賬面淨值	<u>109</u>	<u>12</u>	<u>833</u>	<u>954</u>

折舊費用於綜合全面收入表以下類別中扣除(附註7)：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售成本	1,149	2,264	5,269
行政開支	655	728	926
銷售及營銷開支	42	29	34
	<u>1,846</u>	<u>3,021</u>	<u>6,229</u>

(a) 於2019年、2020年及2021年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或就貴集團借款作質押。

## 16 投資物業

貴集團	公寓 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	—
添置	2,080
折舊費用 (附註7)	(178)
年末賬面淨值	<u>1,902</u>
<b>於2019年12月31日</b>	
成本	2,080
累計折舊	(178)
賬面淨值	<u>1,902</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	1,902
折舊費用 (附註7)	(337)
年末賬面淨值	<u>1,565</u>
<b>於2020年12月31日</b>	
成本	2,080
累計折舊	(515)
賬面淨值	<u>1,565</u>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	1,565
出售	(1,467)
折舊費用 (附註7)	(98)
年末賬面淨值	<u>—</u>
<b>於2021年12月31日</b>	
成本	613
累計折舊	(613)
賬面淨值	<u>—</u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，投資物業的折舊費用人民幣178,000元、人民幣337,000元及人民幣98,000元分別於綜合全面收入表的「銷售成本」中扣除（附註7）。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，投資物業產生的租金收入分別為人民幣51,000元、人民幣144,000元及人民幣29,000元，已計入「收益」。投資物業所得租金收入的直接經營開支並不重大。

投資物業的公平值與其基於管理層的估計以收入法計算的賬面值相若。

## 17 無形資產

貴集團	軟件 人民幣千元	客戶關係 <sup>(a)</sup> 人民幣千元	商譽 <sup>(b)</sup> 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	–	–	–	–
業務合併	–	–	1,031	1,031
其他添置	–	1,352	–	1,352
攤銷費用 (附註7)	–	(67)	–	(67)
年末賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,285</u>	<u>1,031</u>	<u>2,316</u>
<b>於2019年12月31日</b>				
成本	–	1,352	1,031	2,383
累計折舊	–	(67)	–	(67)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,285</u>	<u>1,031</u>	<u>2,316</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	–	1,285	1,031	2,316
業務合併 (附註33)	–	37,701	75,698	113,399
其他添置	2,683	–	–	2,683
攤銷費用 (附註7)	(156)	(135)	–	(291)
年末賬面淨值	<u>2,527</u>	<u>38,851</u>	<u>76,729</u>	<u>118,107</u>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	2,683	39,053	76,729	118,465
累計折舊	(156)	(202)	–	(358)
賬面淨值	<u>2,527</u>	<u>38,851</u>	<u>76,729</u>	<u>118,107</u>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	2,527	38,851	76,729	118,107
其他添置	1,639	–	–	1,639
攤銷費用 (附註7)	(699)	(4,846)	–	(5,545)
年末賬面淨值	<u>3,467</u>	<u>34,005</u>	<u>76,729</u>	<u>114,201</u>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	4,322	39,053	76,729	120,104
累計攤銷	(855)	(5,048)	–	(5,903)
賬面淨值	<u>3,467</u>	<u>34,005</u>	<u>76,729</u>	<u>114,201</u>

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，無形資產攤銷費用人民幣67,000元、人民幣291,000元及人民幣5,545,000元分別於綜合全面收入表的「行政開支」中扣除 (附註7)。

## (a) 客戶關係

截至2019年12月31日止年度，貴集團以總代價人民幣1,352,000元收購湖北中禾世紀物業管理有限公司（「湖北中禾」）。收購列賬作為一項資產交易且相應資產確認為客戶關係。

此外，截至2019年及2020年12月31日止年度，貴集團收購多家公司（附註33）。截至2019年及2020年12月31日止年度，該等公司於各自收購日期的可識別資產淨值總額分別約為人民幣169,000元及人民幣39,553,000元，當中包括截至2019年及2020年12月31日止年度貴集團確認的已確認客戶關係總額零及人民幣37,701,000元。

## (b) 業務合併所產生商譽的減值測試

收購附屬公司所產生商譽：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
重慶盛都物業管理有限公司（「重慶盛都」）	1,031	1,031	1,031
皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內」）	—	62,273	62,273
廣西東原盛康後勤管理服務有限公司 （「廣西盛康」）	—	13,425	13,425
	<u>1,031</u>	<u>76,729</u>	<u>76,729</u>

於2019年12月31日，人民幣1,031,000元的商譽已分配至重慶盛都進行減值測試。於2019年12月31日，管理層對商譽進行了減值評估。重慶盛都經營的物業管理業務的可收回金額乃使用管理層就其對五年期間的現金流量預測並根據使用價值計算評估。

管理層根據以下釐定分配予上述各主要假設的值：

預測期內收入的複合年增長率	五年預測期間的平均年增長率；根據過往表現及管理層對市場發展的預期。
毛利率（佔收入百分比）	根據過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	此乃用於推斷預算期外現金流量的加權平均增長率。有關比率與行業報告所載預測相符。
稅前折現率	反映相關實體的特定風險。

下表載列管理層於2019年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	重慶盛都
預測期內收入的複合年增長率	12.16%
毛利率（佔收入百分比）	17.57%
長期增長率	3.00%
稅前折現率	14.68%

截至2019年12月31日，重慶盛都可收回金額人民幣5,726,000元（按使用價值計算）超出賬面價值人民幣1,033,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2019年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算（將除去餘額）的變動：

	重慶盛都
於2019年12月31日	
年收益增長率	-41%
毛利率（佔收入百分比）	-52%
折現率	+30%

於2020年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元、人民幣13,425,000元已分配予重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的現金產生單位進行減值測試。於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。重慶盛都、皆斯內及廣西盛康經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

下表載列管理層於2020年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2020年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
預測期內收入的複合年增長率	18.36%	11.13%	10.80%
毛利率（佔收入百分比）	16.98%	18.13%	37.80%
長期增長率	3.00%	3.00%	3.00%
稅前折現率	14.73%	19.57%	15.87%

於2020年12月31日，重慶盛都、皆斯內及廣西盛康可收回金額人民幣8,591,000元、人民幣101,202,000及人民幣44,604,000元（按使用價值計算）超過其賬面價值人民幣1,054,000元、人民幣91,141,000元及人民幣40,521,000元，超出金額分別為人民幣7,536,000元、人民幣10,062,000及人民幣4,082,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2020年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算（將除去餘額）的變動：

	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
於2020年12月31日			
年收益增長率	-55%	-5%	-2%
毛利率（佔收入百分比）	-55%	-8%	-4%
折現率	+40%	+2%	+1%

於2021年12月31日，商譽人民幣1,031,000元、人民幣62,273,000元及人民幣13,425,000元已分配至重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的現金產生單位，以供減值測試。於2021年12月31日，管理層對商譽進行減值測試。由重慶盛都、皆斯內及廣西盛康經營的物業管理業務的可收回金額乃經管理層評估並根據使用價值計算，使用管理層的五年期間現金流量預測釐定。

下表載列管理層於2021年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
預測期內收入的複合年增長率	5.70%	9.60%	8.39%
毛利率(佔收入百分比)	17.62%	20.40%	35.28%
長期增長率	2.50%	2.50%	2.50%
稅前折現率	14.79%	19.43%	15.92%

於2021年12月31日，重慶盛都、皆斯內及廣西盛康的可收回金額人民幣6,648,000元、人民幣127,295,000元及人民幣49,642,000元(按使用價值計算)超過其賬面價值人民幣1,067,000元、人民幣86,369,000元及人民幣40,127,000元，超出金額分別為人民幣5,581,000元、人民幣40,926,000元及人民幣9,515,000元。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2021年12月31日減值測試的主要假設的所有可能變動及單獨以使用價值計算(將除去餘額)的變動：

於2021年12月31日	重慶盛都	皆斯內	廣西盛康
年收益增長率	-40%	-12%	-6%
毛利率(佔收入百分比)	-52%	-17%	-6%
折現率	+29%	+4%	+2%

根據於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日對商譽減值作出的淨空評估，貴公司董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。

## 18 租賃

### (i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

#### 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>			
辦公樓宇	4,063	16,408	10,649
設備及其他	—	38	20
	<u>4,063</u>	<u>16,446</u>	<u>10,669</u>
<b>租賃負債</b>			
流動	2,400	6,661	3,854
非流動	3,759	11,456	6,520
	<u>6,159</u>	<u>18,117</u>	<u>10,374</u>



## 貴公司

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產			
辦公樓宇	—	6,924	2,241
租賃負債			
流動	—	3,082	1,324
非流動	—	3,729	949
	—	6,811	2,291

## (ii) 於綜合全面收入表確認的金額

綜合全面收入表顯示以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註7)			
— 辦公樓宇	1,597	3,597	5,356
— 設備及其他	—	—	20
	1,597	3,597	5,376
利息開支(附註11)	216	406	682
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支)(附註7)	8,467	11,048	10,159

## (iii) 於綜合現金流量表確認的金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，租賃付款本金部分的現金流出總額分別為人民幣1,883,000元、人民幣4,526,000元及人民幣6,697,000元。

## 19 按權益法入賬的投資

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	4,716	18,609	22,636
收購一間合營企業	11,000	—	—
投資於合營企業	—	—	1,530
投資於聯營公司	—	360	—
應佔合營企業及聯營公司的稅後利潤	5,521	5,717	7,162
股息分派	(2,628)	(2,050)	(7,210)
年／期末	18,609	22,636	24,118

下文所列合營企業及聯營公司擁有僅包含 貴集團直接持有的普通股的股本。

合營企業及聯營公司於2019年、2020年及2021年12月31日止年度的投資性質：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	擁有權益百分比			關係的性質	計量方法
		2019年 %	2020年 %	2021年 %		
重慶旭原天澄物業管理 有限公司(「旭原天澄」)(a)	重慶／中國	49	49	49	合營企業	權益法
綿陽市瑞升物業服務有限責任 公司(「綿陽瑞升」)(b)	四川／中國	50	50	50	合營企業	權益法
浙江東臻物業管理有限公司 (「浙江東臻」)(c)	浙江／中國	-	36	36	聯營公司	權益法
西安東原奧暉物業服務有限 公司(「東原奧暉」)(d)	山西／中國	-	36	36	聯營公司	權益法
成都九聯東原城市管理服務有限 公司(「成都九聯」)(e)	四川／中國	-	-	51	合營企業	權益法
山東東原智慧城市服務有限 公司(「山東東原」)(f)	山東／中國	-	-	51	合營企業	權益法
昆明高新東原智慧城市服務有限 公司(「昆明東原」)(g)	雲南／中國	-	-	48	聯營公司	權益法

- (a) 旭原天澄由 貴公司及獨立第三方上海永升物業管理有限公司於2016年3月成立。
- (b) 貴公司附屬公司重慶新東原物業管理有限公司(「重慶新東原」)於2019年6月收購綿陽瑞升50%股權。
- (c) 浙江東臻由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方周戴君先生、陸震先生、盛德才先生及陳忠喜先生於2020年6月成立。
- (d) 東原奧暉由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方牛長宇先生及劉瓊女士於2020年10月成立。
- (e) 成都九聯由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方成都海科資產管理有限公司於2021年10月成立。
- (f) 山東東原由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院(蘇州)有限公司於2021年11月成立。
- (g) 昆明東原由 貴公司附屬公司重慶新東原與外部第三方昆明高新產業發展有限公司於2021年12月成立。

所有合營企業及聯營公司均主要從事提供物業管理服務。

於2019年、2020年及2021年12月31日，概無與 貴集團於其合營企業及聯營公司權益有關的承擔或或然負債。

#### 有關重大合營企業及聯營公司的財務資料概要

下文載列採用權益法入賬的合營企業及聯營公司於2019年、2020年及2021年12月31日及截至該等日期止年度及期間的財務資料概要。

## 旭原天澄資產負債表概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>流動</b>			
現金及現金等價物	15,505	18,936	15,348
貿易及其他應收款項	15,318	26,270	36,402
預付款項	5	1	13
<b>流動資產總值</b>	<u>30,828</u>	<u>45,207</u>	<u>51,763</u>
貿易及其他應付款項	(15,950)	(23,408)	(32,074)
<b>流動負債總額</b>	<u>(15,950)</u>	<u>(23,408)</u>	<u>(32,074)</u>
<b>非流動</b>			
物業、廠房及設備	214	255	409
遞延稅項資產	12	558	643
<b>非流動資產總值</b>	<u>226</u>	<u>813</u>	<u>1,052</u>
<b>資產淨值</b>	<u>15,104</u>	<u>22,612</u>	<u>20,741</u>

## 旭原天澄財務資料概要之對賬

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初的資產淨值	9,625	15,104	22,612
年內利潤	10,843	11,692	12,843
股息分派(i)	(5,364)	(4,184)	(14,714)
<b>年末的資產淨值</b>	<u>15,104</u>	<u>22,612</u>	<u>20,741</u>
貴集團分佔(%)	49%	49%	49%
貴集團分佔(金額)	<u>7,401</u>	<u>11,080</u>	<u>10,163</u>
<b>賬面值</b>	<u>7,401</u>	<u>11,080</u>	<u>10,163</u>

- (i) 就2021年宣派的股息為人民幣14,714,000元而言，人民幣12,134,000元已於2021年支付。就於2020年宣派的股息為人民幣4,184,000元已於2020年悉數支付。

## 旭原天澄綜合全面收入表概要

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	34,536	49,391	52,791
銷售成本	(20,802)	(32,745)	(35,108)
— 包括：折舊及攤銷	(35)	(38)	(51)
銷售及行政開支	(988)	(2,270)	(2,336)
融資收入／(開支)－淨額	(11)	(46)	(80)
其他收入	91	235	244
其他(虧損)／收益－淨額	-	7	33
金融資產減值虧損	(69)	(773)	(566)
除所得稅前利潤	12,757	13,799	14,978
所得稅開支	(1,914)	(2,108)	(2,135)
年內稅後利潤	10,843	11,691	12,843
其他全面收入	-	-	-
年內全面收入總額	10,843	11,691	12,843

## 綿陽瑞升綜合資產負債表概要

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>流動</b>			
現金及現金等價物	12,224	14,241	17,469
貿易及其他應收款項	4,887	4,358	3,949
預付款項	51	510	49
<b>流動資產總值</b>	17,162	19,109	21,467
貿易及其他應付款項	(12,448)	(13,717)	(15,202)
<b>流動負債總額</b>	(12,448)	(13,717)	(15,202)
<b>非流動</b>			
無形資產	8,114	7,370	7,921
物業、廠房及設備	155	259	249
遞延稅項資產	3	3	15
<b>非流動資產總值</b>	8,272	7,632	8,185
<b>非流動負債總額</b>	(1,191)	(1,084)	(1,072)
<b>資產淨值</b>	11,795	11,940	13,378

## 綿陽瑞升綜合財務資料概要之對賬

	自收購日期至	截至12月31日止年度	
	2019年 12月31日期間 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期／年初的資產淨值	11,380	11,795	11,940
期／年內利潤	415	145	1,438
期／年末的資產淨值	11,795	11,940	13,378
貴集團分佔(%)	50%	50%	50%
貴集團分佔(金額)	5,898	5,970	6,689
商譽	5,310	5,310	5,310
賬面值	11,208	11,280	11,999

## 綿陽瑞升綜合全面收入表概要

	自收購日期至	截至12月31日止年度	
	2019年 12月31日期間 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	10,167	21,709	24,658
銷售成本	(7,875)	(18,525)	(19,558)
— 包括：折舊及攤銷	(50)	(56)	(41)
銷售及行政開支	(1,854)	(3,196)	(3,453)
融資(開支)／收入－淨額	(10)	19	68
其他收入	88	176	161
其他虧損－淨額	(24)	(4)	—
金融資產減值虧損	—	—	(253)
除所得稅前利潤	492	179	1,623
所得稅開支	(77)	(34)	(185)
年內稅後利潤	415	145	1,438
其他全面收入	—	—	—
年內全面收入總額	415	145	1,438

## 成都九聯綜合資產負債表概要

於2021年12月31日  
人民幣千元

流動	
現金及現金等價物	2,710
貿易及其他應收款項	992
流動資產總值	3,702
貿易及其他應付款項	(405)
流動負債總額	(405)
資產淨值	3,297

## 成都九聯綜合財務資料概要之對賬

於2021年12月31日  
人民幣千元

年初的資產淨值	3,000
年內利潤	297
年末的資產淨值	3,297
貴集團分佔(%)	51%
貴集團分佔(金額)	1,681
賬面值	1,681

## 成都九聯綜合全面收入表概要

截至2021年  
12月31日止年度  
人民幣千元

收益	784
銷售成本	(369)
銷售及行政開支	(105)
金融資產減值虧損	(6)
除所得稅前利潤	304
所得稅開支	(7)
年內稅後利潤	297
其他全面收入	—
年內全面收入總額	297

## 個別非重大聯營公司財務資料概要

除上文所披露合營企業權益外，貴集團亦於若干個別非重大聯營公司中擁有採用權益法入賬的權益。

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
個別非重大聯營公司的總賬面值	276	275
	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貴集團分佔以下各項總額：		
年／期內虧損	(84)	(1)
其他全面收入	—	—
<b>全面虧損總額</b>	<b>(84)</b>	<b>(1)</b>

## 20 附屬公司

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日的主要附屬公司載列如下。

實體名稱	註冊成立／ 成立的國家／ 地點及日期	繳足／ 註冊資本 人民幣千元	貴集團應佔權益			於本報告 日期	主要業務	營業地點	法定核數師
			2019年	2020年	2021年				
由 貴公司直接持有：									
重慶新東原	中國／重慶， 2003年9月24日	100,000／ 100,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
上海澄方物業服務有限公司	中國／上海， 2015年5月13日	3,000／ 3,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國上海	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
武漢方澄房地產經紀有限公司	中國／湖北， 2017年7月13日	—／1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國湖北	不適用
重慶澄方家居裝飾工程有限公司	中國／重慶， 2019年4月12日	—／10,000	100%	100%	100%	100%	裝飾服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶東緯建築工程諮詢有限公司	中國／重慶， 2019年7月1日	500／10,000	100%	100%	100%	100%	工程諮詢服務	中國重慶	不適用
重慶中行世嘉房地產經紀有限公司	中國／重慶， 2019年3月12日	—／5,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
上海原集文化發展有限公司(a)	中國／上海， 2017年9月26日	1,000／ 10,000	100%	100%	100%	100%	運營服務	中國上海	黑龍江維恆會計師事務所（普通合夥）
重慶啟聘信息科技有限公司	中國／重慶， 2020年3月11日	—／5,000	—	100%	100%	100%	互聯網信息服務	中國重慶	不適用



- (a) 上海原集文化發展有限公司(「上海原集」)由東原房地產於2018年成立，繳足資本人民幣1,000,000元。

於2019年12月，貴公司以代價人民幣1,000,000元自東原房地產收購上海原集。收購事項被視為共同控制下的一項業務合併，而上海原集的所有資產及負債按前身公司的賬面值列賬，猶如上海原集已自其初始成立之日起合併入賬。

實體名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	繳足/ 註冊資本 人民幣千元	貴集團應佔權益			於本報告 日期	主要業務	營業地點	法定核數師
			2019年	2020年	2021年				
由 貴公司間接持有：									
四川新東原物業 服務有限公司	中國/四川， 2010年5月12日	13,000/ 13,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國四川	黑龍江維恆會計師事務所(普通合夥)
重慶東桂物業 管理有限公司	中國/重慶， 2017年10月20日	1,000/ 1,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所(普通合夥)
綿陽原築房地產 經紀有限公司	中國/四川， 2017年12月18日	-/ 1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國四川	黑龍江維恆會計師事務所(普通合夥)
重慶皓銘機電 工程有限公司	中國/重慶， 2018年7月6日	1,000/ 10,000	100%	100%	100%	100%	建設服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所(普通合夥)
浙江東原萬和物業 服務有限公司	中國/浙江， 2018年8月31日	50/ 10,000	51%	51%	51%	51%	物業管理服務	中國浙江	不適用
鄭州東合物業管理 有限公司	中國/河南， 2018年9月7日	-/ 3,000	70%	70%	70%	70%	物業管理服務	中國河南	不適用
重慶盛都(附註33)	中國/重慶， 2006年11月1日	30/ 30	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國重慶	黑龍江維恆會計師事務所(普通合夥)
湖北中禾(附註17)	中國/湖北， 2017年7月3日	-/ 3,000	100%	100%	100%	100%	物業管理服務	中國湖北	不適用
成都興原築房地產經紀 有限公司	中國/四川， 2019年5月9日	-/ 1,000	100%	100%	100%	100%	房地產營銷服務	中國四川	不適用
萍鄉東原鴻途營銷 策劃有限公司	中國/江西， 2020年3月12日	-/ 5,000	-	100%	100%	100%	營銷策劃服務	中國江西	不適用
南充東原嘉業物業 服務有限公司	中國/南充， 2020年8月4日	1,000/ 1,000	-	-	65%	65%	物業管理服務	中國南充	不適用
皆斯內(附註33)	中國/上海， 1996年5月27日	7,720/ 8,300	-	-	100%	100%	物業管理服務	中國上海	不適用
廣西盛康(附註33)	中國/廣西， 2009年5月13日	2,000/ 2,000	-	-	51%	51%	醫院管理服務	中國廣西	不適用

## 21 按類別劃分的金融工具

## 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
以攤銷成本計量的金融資產			
— 貿易及其他應收款項(附註22)	446,642	271,758	417,860
— 應收股息(附註19)	—	—	2,580
— 現金及現金等價物(附註25)	188,208	233,950	249,162
— 受限制現金(附註25)	—	201	—
	<u>634,850</u>	<u>505,909</u>	<u>669,602</u>
<b>金融負債</b>			
以攤銷成本計量的金融負債			
— 借款(附註31)	—	11,000	—
— 貿易應付款項(附註30)	91,558	134,629	180,793
— 應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)(附註30)	378,266	221,489	150,576
— 應付股息(附註14)	—	5,267	45,267
— 租賃負債(附註18)	6,159	18,117	10,374
	<u>475,983</u>	<u>390,502</u>	<u>387,010</u>
按公平值計入損益的金融負債(附註33)	—	6,000	6,000
	<u>475,983</u>	<u>396,502</u>	<u>393,010</u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
以攤銷成本計量的金融資產			
— 貿易及其他應收款項	18,823	14,463	17,911
— 應收附屬公司款項	38,006	66,118	189,617
— 應收股息(附註36(e))	—	47,100	49,680
— 現金及現金等價物(附註25)	25,928	100,934	71,471
	<u>82,757</u>	<u>228,615</u>	<u>328,679</u>
<b>金融負債：</b>			
以攤銷成本計量的金融負債：			
— 貿易應付款項(附註30)	102	807	1,768
— 應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)(附註30)	1,172	848	3,233
— 應付附屬公司款項(附註36(d)、(e))	82,209	229,032	242,410
— 應付股息(附註14)	—	5,267	45,267
— 租賃負債	—	6,811	2,291
	<u>83,483</u>	<u>242,765</u>	<u>294,969</u>

## 22 貿易及其他應收款項

## 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>			
應收關聯方的貿易應收款項 (附註36(d))	69,918	131,287	215,347
應收第三方的貿易應收款項	46,729	117,592	188,237
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,325)</u>	<u>(7,237)</u>	<u>(10,710)</u>
	<u>112,322</u>	<u>241,642</u>	<u>392,874</u>
<b>其他應收款項</b>			
其他應收關聯方款項 (附註36(d)(e))	317,123	5,152	819
其他應收第三方款項			
— 代業主付款(i)	6,569	6,417	6,758
— 按金	7,101	9,583	9,388
— 向僱員作出的墊款	1,418	2,192	3,635
— 其他	4,009	7,075	4,738
	<u>336,220</u>	<u>30,419</u>	<u>25,338</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,900)</u>	<u>(303)</u>	<u>(352)</u>
	<u>334,320</u>	<u>30,116</u>	<u>24,986</u>
	<u>446,642</u>	<u>271,758</u>	<u>417,860</u>

(i) 該款項為於2019年、2020年及2021年12月31日就(大部分)物業水電費代業主的付款。

## 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>			
應收關聯方的貿易應收款項 (附註36(d))	10,490	13,366	15,606
應收第三方的貿易應收款項	77	163	1,452
	<u>10,567</u>	<u>13,529</u>	<u>17,058</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(5)</u>
	<u>10,566</u>	<u>13,528</u>	<u>17,053</u>

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他應收款項</b>			
其他應收關聯方款項 (附註36(d)、(e))	8,000	–	1
其他應收第三方款項			
– 按金	5	762	448
– 向僱員作出的墊款	145	108	56
– 其他	147	68	355
	<u>8,297</u>	<u>938</u>	<u>860</u>
減：其他應收款項減值撥備	(40)	(3)	(2)
	<u>8,257</u>	<u>935</u>	<u>858</u>
	<u>18,823</u>	<u>14,463</u>	<u>17,911</u>

**貴集團**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	94,599	221,302	344,378
1至2年	10,648	12,420	47,157
2至3年	7,085	5,721	6,018
3年以上	4,315	9,436	6,031
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>

**貴公司**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	9,504	11,866	13,455
1至2年	1,063	600	3,604
2至3年	–	1,063	–
	<u>10,567</u>	<u>13,529</u>	<u>17,059</u>

貴集團於各結算日的貿易及其他應收款項乃以人民幣計值。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團的最大信貸風險敞口乃上述各類貿易及其他應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何其他作為擔保的抵押品。

於2019年、2020年及2021年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

## 23 存貨

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
停車位	57,378	52,838	46,440
消耗品	<u>1,305</u>	<u>1,251</u>	<u>5,947</u>
	58,683	54,089	52,387
減：存貨減值撥備	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>
	<u><u>58,119</u></u>	<u><u>53,525</u></u>	<u><u>51,823</u></u>

## 24 預付款項

## 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方預付款項			
－ 預付上市開支	–	4,925	21,520
－ 預付其他稅款	1,695	2,142	7,841
－ 預付公用事業費用	1,020	1,118	3,579
－ 預付其他經營開支	<u>1,170</u>	<u>4,487</u>	<u>12,312</u>
	3,885	12,672	45,252
減：預付款項的非流動部分	<u>–</u>	<u>(1,669)</u>	<u>(2,562)</u>
	<u><u>3,885</u></u>	<u><u>11,003</u></u>	<u><u>42,690</u></u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
第三方預付款項			
－ 預付上市開支	–	4,322	21,520
－ 預付其他稅款	–	85	–
減：預付款項的非流動部分	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,526</u>
	<u><u>–</u></u>	<u><u>4,407</u></u>	<u><u>23,046</u></u>

## 25 現金及現金等價物

## 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	188,158	233,978	249,011
手頭現金	50	173	151
減：受限制現金	—	(201)	—
	<u>188,208</u>	<u>233,950</u>	<u>249,162</u>

## 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行現金	<u>25,928</u>	<u>100,934</u>	<u>71,471</u>

貴集團的現金及現金等價物乃以人民幣計值。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團的最大信貸風險敞口為上述銀行現金的賬面值。

## 26 股本及實繳資本

## 貴集團及 貴公司

	普通股數目	實繳資本 人民幣千元	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	不適用	10,000	—
股東出資(a)	不適用	<u>9,995</u>	<u>—</u>
於2019年12月31日	不適用	<u>19,995</u>	<u>—</u>
貴公司由有限公司改制為 股份有限公司後發行股份(b)	<u>50,000,000</u>	<u>(19,995)</u>	<u>50,000</u>
於2020年及2021年12月31日	<u>50,000,000</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>

- (a) 於2019年12月26日，貴公司與東原房地產、重慶迪馬睿升實業有限公司（「迪馬睿升」，迪馬實業之全資附屬公司）及天津盛益合企業管理諮詢合夥企業（有限合夥）（「天津盛益合合夥」），由貴集團一組員工就首次公開發售前股份獎勵計劃（附註29）而擁有）訂立不可撤銷增資框架合約。根據該框架合約，東原房地產、天津盛益合合夥及迪馬睿升（透過其附屬公司天津澄方）承諾分別向貴公司出資人民幣200,000元、人民幣1,994,700元及人民

幣7,800,000元。於2019年12月31日，承諾的未支付注資以權益增加列賬（列為相應應收款項）。天津盛益合合夥、東原房地產及天津澄方分別於2020年1月2日、2020年2月12日及2020年4月23日完成出資。

- (b) 於2020年12月13日，貴公司由有限公司改制為股份有限公司。就此，貴公司向當時的4名現有股東按彼等各自原始的持股比例發行每股面值人民幣1元的50,000,000股股份。就轉制的已釐定資產淨值（人民幣52,834,000元）與股本的差額乃確認為貴公司資本儲備（附註27）。

## 27 儲備

貴集團	合併儲備(a) 人民幣千元	法定儲備(b) 人民幣千元	以股份為		總計 人民幣千元
			基礎付款 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	
於2019年1月1日	51,530	8,637	–	1,426	61,593
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	23,534	–	23,534
根據僱員股份計劃行使股份 就共同控制下之業務合併支付 的代價 (附註20(a))	(1,000)	–	–	–	(1,000)
轉撥至法定儲備 (附註28)	–	1,669	–	–	1,669
於2019年12月31日	<u>50,530</u>	<u>10,306</u>	<u>–</u>	<u>24,960</u>	<u>85,796</u>
於2020年1月1日	50,530	10,306	–	24,960	85,796
僱員購股權計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	1,461	–	1,461
轉換為股份有限公司 (附註26)	(3,298)	(5,000)	(550)	(21,689)	(30,537)
轉撥至法定儲備 (附註28)	–	9,622	–	–	9,622
於2020年12月31日	<u>47,232</u>	<u>14,928</u>	<u>911</u>	<u>3,271</u>	<u>66,342</u>
於2021年1月1日	47,232	14,928	911	3,271	66,342
僱員購股權計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	–	1,667	–	1,667
轉撥至法定儲備 (附註28)	–	17,683	–	–	17,683
於2021年12月31日	<u>47,232</u>	<u>32,611</u>	<u>2,578</u>	<u>3,271</u>	<u>85,692</u>



貴公司	法定儲備(b) 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	–	989	3,298	9,287
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值 (附註29)	–	23,534	–	–	23,534
根據僱員股份計劃行使股份	–	(23,534)	23,534	–	–
於2019年12月31日	<u>5,000</u>	<u>–</u>	<u>24,523</u>	<u>3,298</u>	<u>32,821</u>
於2020年1月1日	5,000	–	24,523	3,298	32,821
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值	–	1,219	–	–	1,219
轉換為股份有限公司 (附註26)	(5,000)	(550)	(21,689)	(3,298)	(30,537)
轉撥至法定儲備 (附註28)	5,216	–	–	–	5,216
於2020年12月31日	<u>5,216</u>	<u>669</u>	<u>2,834</u>	<u>–</u>	<u>8,719</u>
於2021年1月1日	5,216	669	2,834	–	8,719
僱員股份計劃					
– 僱員服務價值	–	1,516	–	–	1,516
轉撥至法定儲備 (附註28)	5,638	–	–	–	5,638
於2021年12月31日	<u>10,854</u>	<u>2,185</u>	<u>2,834</u>	<u>–</u>	<u>15,873</u>

- (a) 合併儲備指向就共同控制下之業務合併支付的購買代價注入的原已繳股本的差額。
- (b) 根據中國相關規定及法規，中國集團實體須將其根據中國會計規定及法規計算之稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至法定儲備金累計總額達到其註冊資本的50%為止。法定儲備金僅可經相關部門同意後用於抵銷過往年度結轉的虧損或用於增加相關集團實體的資本。

## 28 保留盈利

### 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	(4,329)	19,669	42,493
年內利潤	25,667	84,714	128,720
轉撥至法定儲備 (附註27)	(1,669)	(9,622)	(17,683)
轉換為股份有限公司	–	532	–
向股東分派股息 (附註14)	–	(52,800)	(40,000)
期末結餘	<u>19,669</u>	<u>42,493</u>	<u>113,530</u>

## 貴公司

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初結餘	9,727	5,674	350
年內利潤／(虧損)	(4,053)	52,160	90,812
轉撥至法定儲備(附註27)	—	(5,216)	(5,638)
轉換為股份有限公司	—	532	—
向股東分派股息(附註14)	—	(52,800)	(40,000)
期末結餘	<u>5,674</u>	<u>350</u>	<u>45,524</u>

## 29 以股份為基礎付款

## (a) 迪馬實業的受限制股份及購股權計劃

於2019年3月29日及2020年8月24日，迪馬實業公佈兩項購股權及受限制股份計劃，據此，迪馬實業分別向 貴集團若干僱員授出300,000份購股權以及向 貴集團若干僱員(包括董事及高級行政人員)授出合計3,300,000份受限制股份單位。 貴集團獲得僱員提供的服務作為迪馬實業權益工具的對價。根據有關計劃，購股權及受限制股份單位於下列期間可予行使，於有關期間，迪馬實業及其附屬公司(「該集團」)應達成淨利潤率的目標增長率，而僱員亦應達成個人關鍵績效指標目標：

- (i) 於授出日期後12個月至24個月期間達成50%；
- (ii) 於授出日期後24個月至36個月期間達成50%。

使用柏力克－舒爾斯模式釐定於授出日期購股權之公平值總額為約人民幣255,000元。於授出日期根據股票價格釐定授出之受限制股份單位之公平值總額為約人民幣5,181,000元。

於綜合全面收入表就有關購股權及受限制股份單位扣除截至2020年12月31日止年度以股份為基礎的付款開支分別為約人民幣117,000元及人民幣1,344,000元。

於綜合全面收入表就受限制股份單位扣除截至2021年12月31日止年度以股份為基礎的付款開支約人民幣1,667,000元。

## (b) 首次公開發售前股份獎勵計劃

根據於2019年12月公佈的首次公開發售前股份獎勵計劃， 貴集團若干董事及僱員(「受讓人」)已獲授予天津盛益合夥(根據增資框架合約成立該公司旨在持有 貴公司股份)的全部股權(附註26(a))。

於授出日期根據股份獎勵計劃授出的股份獎勵的公平值(根據收益法使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法釐定)為約人民幣25,529,000元。於估值模型使用的主要輸入數據呈列如下：

期內收益複合年增長率	11.88%
毛利率(佔收益百分比)	20.93%
稅後貼現率( <i>i</i> )	12.81%

- (i) 由於稅後貼現率乃以實際為基準，故認為永久長期增長率與其無關。

授出的股份並無附加歸屬條件。因此，人民幣23,534,000元的款項指股份公平值（人民幣25,529,000元）減僱員支付的現金代價（人民幣1,995,000元），於截至2019年12月31日止年度的綜合全面收入表即時入賬為以股份為基礎的付款開支。

### 30 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

#### 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>			
應付關聯方貿易款項 (附註36(d))	50,204	31,336	2,884
應付第三方貿易款項			
— 應付勞工成本	29,752	62,079	139,885
— 應付建築成本	572	21,690	24,128
— 應付消耗品款項	11,030	19,524	13,896
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>
減：非流動應付關聯方貿易款項 (附註36(d)(ii))	(29,080)	—	—
	<u>62,478</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>
<b>應計費用及其他應付款項</b>			
其他應付關聯方款項 (附註36(d)(e))	272,494	10,594	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
— 就業務合併應付的未支付現金代價 (附註33)	480	80,021	8,943
— 應付僱員福利	54,356	69,799	77,779
— 按金	37,117	43,606	49,410
— 來自業主的臨時收入	32,014	26,552	30,719
— 其他應付稅項	11,965	16,220	26,287
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	—	13,284	5,515
— 代表業主收取的現金	27,145	38,111	41,135
— 應計經營開支	8,398	8,174	6,460
— 應付利息	—	25	—
— 其他	618	1,122	470
	<u>444,587</u>	<u>307,508</u>	<u>254,642</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於1年	41,796	100,720	161,345
1至2年	49,762	4,682	18,314
2至3年	—	28,304	932
3年以上	—	923	202
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>

## 貴公司

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>			
應付關聯方貿易應付款項 (附註36(d))	–	–	28
應付第三方貿易應付款項			
– 應付勞工成本	102	807	1,740
	102	807	1,768
<b>應計費用及其他應付款項</b>			
其他應付關聯方款項	1,000	–	–
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
– 來自業主的臨時收入	67	153	1,668
– 應付僱員福利	9,297	10,621	10,440
– 應計經營開支	60	650	1,100
– 其他應付稅項	1,997	1,471	3,343
– 按金	45	45	465
	12,466	12,940	17,016

## 31 借款

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>即期：</b>			
– 有抵押銀行借款	–	11,000	–

於2020年12月31日，銀行借款人民幣11,000,000元已由迪馬實業作出的擔保作抵押。銀行借款於2021年提前償還。

加權平均實際利率(每年)如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
銀行借款	6.85%	5.50%	5.50%

借款的到期日分析如下：

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於1年	–	11,000	–
1至2年	–	–	–
2至5年	–	–	–
	–	11,000	–

於2020年12月31日，由於即期借款短期到期，其賬面值約等於彼等的公平值。

於2020年12月31日，貴集團的銀行借款以人民幣計值。

### 32 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

#### 貴集團

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月收回	9,934	9,070	8,177
— 於12個月內收回	3,065	2,563	1,760
扣除遞延稅項負債	<u>(858)</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(1,501)</u>
	<u>12,141</u>	<u>10,433</u>	<u>8,436</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月收回	(1,208)	(10,102)	(9,363)
— 於12個月內收回	—	(1,133)	(1,180)
扣除遞延稅項資產	<u>858</u>	<u>1,200</u>	<u>1,501</u>
	<u>(350)</u>	<u>(10,035)</u>	<u>(9,042)</u>

#### 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月收回	9,351	6,029	6,490
— 於12個月內收回	40	3,617	—
扣除遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>(56)</u>	<u>(25)</u>
	<u>9,391</u>	<u>9,590</u>	<u>6,465</u>
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月收回	—	(56)	(25)
扣除遞延稅項資產	<u>—</u>	<u>56</u>	<u>25</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延所得稅資產及負債變動淨值如下：

**貴集團**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	10,608	11,791	398
計入／(扣除自) 綜合全面收入表 (附註12)	1,183	(1,991)	(1,004)
業務合併 (附註33)	—	(9,402)	—
年末	<u>11,791</u>	<u>398</u>	<u>(606)</u>

**貴公司**

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	6,286	9,391	9,590
計入／(扣除自) 綜合全面收入表	3,105	199	(3,125)
年末	<u>9,391</u>	<u>9,590</u>	<u>6,465</u>

**遞延所得稅資產**

**貴集團**

	以股份為 基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	8,722	1,931	17	10,670
計入／(扣除自) 綜合全面收入表	5,852	(2,884)	(648)	9	2,329
於2019年12月31日	<u>5,852</u>	<u>5,838</u>	<u>1,283</u>	<u>26</u>	<u>12,999</u>
於2020年1月1日	5,852	5,838	1,283	26	12,999
業務合併 (附註33)	—	—	—	23	23
計入／(扣除自) 綜合全面收入表	333	(1,894)	216	(44)	(1,389)
於2020年12月31日	<u>6,185</u>	<u>3,944</u>	<u>1,499</u>	<u>5</u>	<u>11,633</u>
於2021年1月1日	6,185	3,944	1,499	5	11,633
計入／(扣除自) 綜合全面收入表	430	(2,702)	556	20	(1,696)
於2021年9月30日	<u>6,615</u>	<u>1,242</u>	<u>2,055</u>	<u>25</u>	<u>9,937</u>

## 貴公司

	以股份為				總計 人民幣千元
	基礎的付款 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	租賃 人民幣千元	
於2019年1月1日	-	5,928	358	-	6,286
計入／(扣除自)綜合全面收入表	5,724	(2,271)	(348)	-	3,105
於2019年12月31日	<u>5,724</u>	<u>3,657</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>9,391</u>
於2020年1月1日	5,724	3,657	10	-	9,391
計入／(扣除自)綜合全面收入表	305	(40)	(10)	-	255
於2020年12月31日	<u>6,029</u>	<u>3,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,646</u>
於2021年1月1日	6,029	3,617	-	-	9,646
計入／(扣除自)綜合全面收入表	446	(3,615)	-	13	(3,156)
於2021年12月31日	<u>6,475</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>13</u>	<u>6,490</u>

## 貴集團

## 遞延所得稅負債

	加速稅項折舊	無形資產	租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	(62)	-	-	(62)
扣除自綜合全面收入表	(1,146)	-	-	(1,146)
於2019年12月31日	<u>(1,208)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,208)</u>
於2020年1月1日	(1,208)	-	-	(1,208)
扣除自綜合全面收入表	(602)	-	-	(602)
業務合併(附註33)	-	(9,425)	-	(9,425)
於2020年12月31日	<u>(1,810)</u>	<u>(9,425)</u>	<u>-</u>	<u>(11,235)</u>
於2021年1月1日	(1,810)	(9,425)	-	(11,235)
計入／(扣除自)綜合全面收入表	(447)	1,211	(72)	692
於2021年12月31日	<u>(2,257)</u>	<u>(8,214)</u>	<u>(72)</u>	<u>(10,543)</u>



## 貴公司

	加速 稅項折舊 人民幣千元	租賃 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	-	-	-
扣除自綜合全面收入表	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>	<u>(56)</u>
於2020年12月31日	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>	<u>(56)</u>
於2021年1月1日	(28)	(28)	(56)
計入綜合全面收入表	<u>3</u>	<u>28</u>	<u>31</u>
於2021年12月31日	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>(25)</u>

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後的應課稅利潤變現有相關稅項利益為限。於2019年、2020年及2021年12月31日，概無未確認的遞延所得稅。

## 33 業務合併

## (a) 重慶盛都

於2019年6月20日，貴集團以總代價人民幣1,200,000元收購重慶盛都100%的股本，並取得重慶盛都（一間於重慶提供物業管理服務的公司）的控制權。

重慶盛都的可識別資產淨值總額達致人民幣169,000元。由於該收購，於收購日期，人民幣1,031,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期重慶盛都的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2019年6月20日 人民幣千元
現金	<u>1,200</u>
總代價	<u><u>1,200</u></u>
被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等價物	242
貿易及其他應收款項	345
無形資產	2
貿易及其他應付款項	<u>(420)</u>
可識別資產淨值總額	<u>169</u>
商譽 (附註17)	<u><u>1,031</u></u>

截至2019年12月31日止年度，重慶盛都自2019年6月20日所貢獻的納入綜合全面收入表之收益及利潤分別為人民幣1,715,000元及人民幣116,000元。

倘重慶盛都自2019年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣566,422,000元及利潤人民幣31,573,000元。

**(b) 皆斯內**

於2020年12月28日，貴集團以總代價人民幣88,935,000元收購皆斯內100%的股本，並取得皆斯內（一間位於上海的物業管理服務公司）的控制權。

皆斯內的可識別資產淨值總額達致人民幣26,662,000元。由於該收購，於收購日期，人民幣62,273,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期皆斯內的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2020年12月28日 人民幣千元
現金	88,935
<b>總代價</b>	<b>88,935</b>
<b>被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額</b>	
現金及現金等價物	8,563
受限制現金	201
貿易及其他應收款項	30,540
存貨	6
預付款項	585
物業、廠房及設備 (附註15)	1,936
使用權資產	2,232
無形資產 (附註17)	24,700
遞延稅項資產	23
貿易及其他應付款項	(32,487)
合約負債	(194)
短期租賃負債	(688)
即期所得稅項負債	(942)
長期租賃負債	(1,638)
遞延稅項負債	(6,175)
<b>可識別資產淨值總額</b>	<b>26,662</b>
商譽 (附註17)	<b>62,273</b>

貴集團選擇按已收購可識別資產淨值的佔比確認非控股權益。有關貴集團業務合併的會計政策請見附註2.3。

由於皆斯內於2020年12月28日被收購，故截至2020年12月31日止年度概無收益及利潤對貴集團的綜合全面收入表作出貢獻。

倘皆斯內自2020年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣897,963,000元及利潤人民幣85,814,000元。

## (c) 廣西盛康

於2020年12月30日，貴集團以總代價人民幣20,000,000元（包括或然代價人民幣6,000,000元）收購廣西盛康（前稱「桂林市盛康健康管理服務有限公司」）51%的股份，並取得廣西盛康（一間位於廣西省的健康管理服務公司）的控制權。

廣西盛康的可識別資產淨值總額達致人民幣12,891,000元，非控股權益6,316,000份。由於該收購，於收購日期，人民幣13,425,000元的商譽已於綜合資產負債表確認。

下表概述於收購日期廣西盛康的已付代價、已收購資產的公平值及所承擔的負債。

	於2020年12月31日 人民幣千元
現金	14,000
或然代價	6,000
	<hr/>
總代價	20,000
	<hr/> <hr/>
<b>被收購可識別資產及所承擔負債的確認金額</b>	
現金及現金等價物	1,329
貿易及其他應收款項	8,131
預付款項	89
物業、廠房及設備 (附註15)	271
使用權資產	113
無形資產 (附註17)	13,001
其他長期資產	811
貿易及其他應付款項	(7,383)
合約負債	(103)
短期租賃負債	(118)
遞延稅項負債	(3,250)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	12,891
減：非控股權益	(6,316)
	<hr/>
被收購資產淨值	6,575
商譽 (附註17)	13,425
	<hr/> <hr/>

貴集團選擇按已收購可識別資產淨值的佔比確認廣西盛康的非控股權益。

若廣西盛康未達致若干預定利潤目標，貴集團擬支付的部分代價將根據協議所載的預定公式予以調減。應付或然代價的公平值通過計算未來預期現金流量及各種可能性釐定。

應付協議項下的可能未貼現代價金額將介於人民幣零元至人民幣6,000,000元，視乎截至2024年12月31日止四個年度的實際總淨利潤。該估計乃根據廣西盛康截至2024年12月31日止四個年度的估計總淨利潤作出。於2021年12月31日，根據管理層對廣西盛康截至2024年12月31日止四個年度的估計利潤作出的評估，估計應付代價自收購日期起概無重大變動。

由於廣西盛康於2020年12月30日被收購，故截至2020年12月31日止年度概無收益及利潤對貴集團綜合全面收入表作出貢獻。

倘廣西盛康自2020年1月1日起被合併，則綜合全面收入表將呈列備考收益人民幣799,696,000元及利潤人民幣86,546,000元。

## (d) 收購交易所產生的現金流入淨額

重慶盛都  
人民幣千元

## 截至2019年12月31日止年度

現金總代價	1,200
減：應付現金代價 (附註30)	(480)
年內已付現金代價	720
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(242)
年內現金流入淨額	478

皆斯內 人民幣千元	廣西盛康 人民幣千元	總計 人民幣千元
--------------	---------------	-------------

## 截至2020年12月31日止年度

現金總代價	88,935	14,000	102,935
減：應付現金代價 (附註30) (i)	(74,021)	(6,000)	(80,021)
年內已付現金代價	14,914	8,000	22,914
減：被收購附屬公司的現金及現金等價物	(8,563)	(1,329)	(9,892)
減：被收購附屬公司的受限制現金	(201)	–	(201)
年內現金流出淨額	6,150	6,671	12,821

皆斯內 人民幣千元	廣西盛康 人民幣千元	總計 人民幣千元
--------------	---------------	-------------

## 截至2021年12月31日止年度

於2021年1月1日應付現金總代價	(74,021)	(6,000)	(80,021)
減：於2021年12月31日應付現金代價 (附註30)	(2,943)	(6,000)	(8,943)
年內已付現金代價	71,078	–	71,078
年內現金流出淨額	71,078	–	71,078

## 34 現金流量資料

## (a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
調整項目：			
— 物業及設備折舊 (附註15)	1,846	3,021	6,229
— 投資物業折舊 (附註16)	178	337	98
— 無形資產攤銷 (附註17)	67	291	5,545
— 使用權資產折舊 (附註18)	1,597	3,597	5,376
— 出售物業、廠房及設備之虧損 (附註10)	97	110	372
— 出售投資物業之收益 (附註10)	—	—	(133)
— 出售使用權資產之虧損 (附註10)	—	—	76
— 貿易應收款項減值撥備／(撥備撥回) (附註3.1)	(1,567)	2,912	3,473
— 其他應收款項減值(撥備撥回)／撥備 (附註3.1)	(1,646)	(1,597)	49
— 向關聯方提供的貸款的利息收入 (附註11)	(12,531)	—	—
— 銀行借款的利息開支 (附註11)	12,531	250	351
— 租賃負債的利息開支 (附註18)	216	406	682
— 按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益 (附註10)	(43)	—	—
— 分佔合營企業及聯營公司的投資業績 (附註19)	(5,521)	(5,717)	(7,162)
— 以股份為基礎的付款 (附註29)	23,534	1,461	1,667
營運資金變動前的經營利潤：	50,263	103,761	170,662
營運資金變動			
— 貿易應收款項	110,728	(109,388)	(143,356)
— 預付款項及其他應收款項	(15,857)	233,924	(16,119)
— 存貨	12,787	4,600	1,702
— 貿易應付款項	27,688	34,268	46,164
— 應計費用及其他應付款項	75,043	40,536	103,311
經營所得現金	260,652	307,701	162,364

## (b) 融資活動所產生負債之對賬

	受限制現金 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付關聯方		總計 人民幣千元
			款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2019年1月1日	(61,214)	266,000	432,256	3,149	640,191
現金流量					
— 融資活動之現金流入	61,214	—	534,687	—	595,901
— 融資活動之現金流出	—	(266,000)	(716,468)	(1,883)	(984,351)
非現金變動					
— 增加租賃負債	—	—	—	4,677	4,677
— 應計利息開支	—	—	13,240	216	13,456
於2019年12月31日	—	—	263,715	6,159	269,874

	應付關聯方				總計 人民幣千元
	向股東分派 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2020年1月1日	-	-	263,715	6,159	269,874
現金流量					
— 融資活動之現金流入	-	11,000	944,586	-	955,586
— 融資活動之現金流出	(1,000)	(275)	(1,202,966)	(4,526)	(1,208,767)
非現金變動					
— 增加租賃負債	-	-	-	16,078	16,078
— 應計利息開支	-	275	-	406	681
於2020年12月31日	<u>(1,000)</u>	<u>11,000</u>	<u>5,335</u>	<u>18,117</u>	<u>33,452</u>
	向股東分派 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	(1,000)	11,000	5,335	18,117	33,452
現金流量					
— 融資活動之現金流入	-	-	45,224	-	45,224
— 融資活動之現金流出	-	(11,351)	(50,196)	(6,697)	(68,244)
非現金變動					
— 提前終止	-	-	-	(1,728)	(1,728)
— 應計利息開支	-	351	-	682	1,033
於2021年12月31日	<u>(1,000)</u>	<u>-</u>	<u>363</u>	<u>10,374</u>	<u>9,737</u>

## 35 經營租賃承擔

根據不可撤銷之經營租賃有關短期租賃或低價值資產租賃於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	3,411	4,122	8,498
超過一年但不超過五年	-	-	30
	<u>3,411</u>	<u>4,122</u>	<u>8,528</u>

## 36 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

下列公司及個人為 貴集團於往績記錄期間與 貴集團有結餘及／或交易的關聯方。

關聯方名稱	與 貴集團的關係
迪馬集團	最終控股公司及其附屬公司
天津盛益合合夥	貴公司的非控股股東
成都德信東毅置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都東原致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都津同置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都九聯東原城市管理服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都望浦勵成房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天澈置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都益豐天成置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
成都致方置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東博智合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東垠源房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶東鈺金房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶勵東融合房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶市南岸區碧和原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶融創東勵房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛東駿和房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶盛資房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
重慶至元成方房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州臨盛置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
杭州南光置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
河南榮田房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
上海勵治房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州濱原房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州東利房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
蘇州睿昇房地產開發有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安東原奧暉物業服務有限公司	迪馬實業的聯營公司
西安世元申川置業有限公司	迪馬實業的聯營公司
崇州市中業瑞興房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
南京駿原房地產開發有限公司	迪馬實業的合營企業
四川雙馬綿陽新材料有限公司	迪馬實業的合營企業
綿陽瑞升	貴集團的合營企業
旭原天澄	貴集團的合營企業
杭州睿成房地產開發有限公司	迪馬實業的附屬公司／聯營公司(i)
重慶寶旭商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
重慶東錦商業管理有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江動柴油機製造有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江東集團進出口有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇江淮動力有限公司	其他關聯方(ii)
江蘇農華智慧農業科技股份有限公司	其他關聯方(ii)

(i) 該公司最初為迪馬實業的附屬公司，於2020年6月成為迪馬實業的聯營公司。

(ii) 該等公司由迪馬實業的主要股東重慶東銀控股集團有限公司最終控制。



## (b) 與關聯方的重大交易

除本會計師報告附註29及附註31中披露的該等關聯方交易外，於往績記錄期間，貴集團與關聯方進行了以下其他重大交易。

## (i) 貴公司上市後將繼續進行的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>物業管理服務</b>			
— 迪馬集團	15,037	28,486	35,525
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,628	5,981	5,763
— 其他關聯方	224	3,027	2,188
	<u>16,889</u>	<u>37,494</u>	<u>43,476</u>
<b>非業主增值服務</b>			
<b>現場協銷服務</b>			
— 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	19,357	15,227	15,926
— 貴集團的合營企業	398	2,232	2,800
	<u>65,760</u>	<u>76,099</u>	<u>93,749</u>
<b>前期銷售及交付協助服務 及前介諮詢及檢驗服務</b>			
— 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	7,619	8,941	4,203
— 貴集團的合營企業	131	—	300
	<u>27,768</u>	<u>36,578</u>	<u>29,442</u>
<b>其他非業主增值服務</b>			
— 迪馬集團	22,578	69,572	82,132
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	5,034	7,363	10,272
— 貴集團的合營企業	996	3,630	1,503
— 其他關聯方	—	1,089	700
	<u>28,608</u>	<u>81,654</u>	<u>94,607</u>
<b>社區增值服務</b>			
<b>停車位及物業銷售代理服務</b>			
— 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	7	187	1,458
— 貴集團的合營企業及聯營公司	—	—	786
	<u>42,640</u>	<u>56,772</u>	<u>67,436</u>
<b>停車場管理服務</b>			
— 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	289	969	1,580
— 其他關聯方	—	—	1,904
	<u>14,352</u>	<u>16,131</u>	<u>25,921</u>
<b>社區活動策劃服務</b>			
— 迪馬集團	11,100	10,431	17,436
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	3,940	2,324	2,816
— 其他關聯方	—	—	42
	<u>15,040</u>	<u>12,755</u>	<u>20,294</u>

上述所有交易均於 貴集團的一般業務過程中按照交易各方協定的條款開展。

(ii) 貴公司上市後將不會繼續進行的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
向下方墊款			
— 迪馬集團	<u>327,529</u>	<u>66,557</u>	<u>155,270</u>
來自下方墊款			
— 迪馬集團	<u>534,687</u>	<u>944,586</u>	<u>45,224</u>
償還向下方墊款			
— 迪馬集團	<u>655,803</u>	<u>126,285</u>	<u>160,270</u>
償還來自下方墊款			
— 迪馬集團	<u>703,228</u>	<u>1,202,966</u>	<u>50,196</u>
利息收入(附註11)			
— 迪馬集團	<u>12,531</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由下方支付的辦公樓宇租賃費(i)			
— 迪馬集團	<u>2,272</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>
停車位購置			
— 迪馬集團	<u>547</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (i) 貴集團擁有自用租賃辦公樓。於2019年之前，迪馬集團與樓宇的擁有人訂立租賃合約，免費供 貴集團使用。迪馬集團於截至2019年及2020年12月31日止年度支付的租金費總額分別為人民幣2,272,000元及人民幣2,014,000元。於2020年11月，貴集團與樓宇擁有人訂立租賃合約，每年的租賃費總額為人民幣3,357,000元。自此，迪馬集團不再為 貴集團免費使用而承擔租金費用。

(c) 主要管理人員酬金

於往績記錄期間的主要管理人員酬金(於附註37中披露的與董事及監事薪酬有關的薪酬除外)載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	1,065	1,095	1,147
社會保險費用及住房福利	47	50	61
以股份為基礎的付款	<u>8,566</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>9,678</u>	<u>1,145</u>	<u>1,208</u>

## (d) 與關聯方的結餘 – 貿易

## 貴集團

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)			
– 迪馬集團	58,538	111,837	177,577
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	9,309	18,980	35,279
– 貴集團的合營企業	2,071	359	2,213
– 其他關聯方	–	111	278
	<u>69,918</u>	<u>131,287</u>	<u>215,347</u>
合約資產			
– 迪馬集團	–	9,948	1,301
	<u>–</u>	<u>9,948</u>	<u>1,301</u>
其他應收款項 (附註22)			
– 迪馬集團(i)	251,720	63	323
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	1,030	88	112
– 貴集團的合營企業	–	–	288
– 其他關聯方	30	–	95
	<u>252,780</u>	<u>151</u>	<u>818</u>
合約負債			
– 迪馬集團	4,561	4,796	2,879
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	548	571	693
	<u>5,109</u>	<u>5,367</u>	<u>3,572</u>
貿易應付款項 (附註30)			
– 迪馬集團(ii)	50,204	31,336	2,759
– 貴集團的合營企業	–	–	125
	<u>50,204</u>	<u>31,336</u>	<u>2,884</u>
其他應付款項 (附註30)			
– 迪馬集團	8,534	5,259	7,491
– 迪馬實業的合營企業及聯營公司	245	–	70
	<u>8,779</u>	<u>5,259</u>	<u>7,561</u>

(i) 應收迪馬集團的其他應收款項包括支付予迪馬集團的可退還按金，用於為停車位及物業提供銷售代理服務。於2019年12月31日，按金結餘為人民幣231,888,000元。於2020年12月31日，迪馬集團退還餘下按金，而 貴集團無須就未來代理服務而付款。

(ii) 貿易應付款項主要指購買迪馬集團停車位的應付款項，而其於到期後在3年內分期支付。最後一筆分期人民幣28,288,000元已於2021年4月結清。

貴公司	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	9,981	11,298	10,208
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	509	2,068	5,398
	<u>10,490</u>	<u>13,366</u>	<u>15,606</u>
應收附屬公司款項	<u>21,864</u>	<u>34,664</u>	<u>80,126</u>
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	8,000	—	—
	<u>8,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合約負債			
— 迪馬集團	3,887	4,097	3,047
— 迪馬實業的合營企業及聯營公司	419	1,059	755
	<u>4,306</u>	<u>5,156</u>	<u>3,802</u>
貿易應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	102	807	28
	<u>102</u>	<u>807</u>	<u>28</u>
應付附屬公司款項	<u>11,176</u>	<u>11,924</u>	<u>352</u>
<b>(e) 與關聯方的結餘 – 非貿易</b>			
<b>貴集團</b>			
		於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	64,343	5,001	1
	<u>64,343</u>	<u>5,001</u>	<u>1</u>
其他應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	263,715	5,335	363
	<u>263,715</u>	<u>5,335</u>	<u>363</u>
應收股息			
— 貴集團的合營企業(i)	—	—	2,580
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,580</u>
應付股息 (附註14)			
— 迪馬集團	—	—	20,416
— 貴公司的股東(ii)	—	5,267	9,659
	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>30,075</u>

## 貴公司

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收附屬公司款項	16,142	31,454	109,491
其他應收款項 (附註22)			
— 迪馬集團	—	—	1
應付附屬公司款項	71,033	217,108	242,058
其他應付款項 (附註30)			
— 迪馬集團	1,000	—	—
應收股息	—	47,100	49,680
應付股息 (附註14)			
— 迪馬集團	—	—	20,416
— 貴公司股東(ii)	—	5,267	9,259
	—	5,267	29,675

- (i) 貴公司的應收股息指應收 貴集團合營企業於2021年12月31日已分派的未支付股息。
- (ii) 應付股息為向天津盛益合夥(由 貴集團若干員工擁有(附註29(b)))分派的未支付股息，其中，總共人民幣4,736,000元及人民幣3,992,000元於2020年及2021年分別分派予 貴集團一名董事及一名高級行政人員。

於2019年、2020年及2021年12月31日，餘下其他應收款為無抵押及免息。

應付關聯方其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

所有非貿易結餘將於上市前結付。

## 37 董事及監事的利益和權益

截至本報告日期，以下為獲委任董事及監事：

**執行董事**

衡清達先生 (附註(a)(i))

范東先生 (附註(a)(i))

**非執行董事**

易琳女士 (附註(a)(ii))

陳涵先生 (附註(a)(ii))

**獨立非執行董事**

蔡穎女士 (附註(a)(iii))

王蘇生先生 (附註(a)(iii))

宋德亮先生 (附註(a)(iii))

**監事**

譚亮女士 (附註(a)(iv))

## (a) 董事及監事薪酬

截至2021年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2021年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員 受限制 股份／購股 權開支 人民幣千元	退休金、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	其他 僱員福利 人民幣千元		
<b>執行董事：</b>							
衡清達先生	-	3,592	718	57	83		4,450
范東先生	-	2,900	1,796	11	42		4,749
<b>非執行董事：</b>							
易琳女士	-	-	-	-	-		-
陳涵先生	-	-	-	-	-		-
<b>獨立非執行董事：</b>							
蔡穎女士	-	-	-	-	-		-
王蘇生先生	-	-	-	-	-		-
宋德亮先生	-	-	-	-	-		-
<b>監事：</b>							
王駿先生	-	-	-	-	-		-
毛盾先生	-	-	-	-	-		-
譚亮女士	-	167	-	7	20		194
	-	6,659	2,514	75	145		9,393

截至2020年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2020年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員 受限制 股份／購股 權開支 人民幣千元	退休金、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	其他 僱員福利 人民幣千元		
<b>執行董事：</b>							
衡清達先生	-	3,420	336	119	-		3,875
范東先生	-	2,900	839	51	-		3,790
<b>非執行董事：</b>							
易琳女士	-	-	-	-	-		-
陳涵先生	-	-	-	-	-		-

董事名稱	截至2020年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員受限制股份／購股權開支 人民幣千元	退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 人民幣千元	其他僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>獨立非執行董事：</i>						
蔡穎女士	-	-	-	-	-	-
王蘇生先生	-	-	-	-	-	-
宋德亮先生	-	-	-	-	-	-
<i>監事：</i>						
王駿先生	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	-	130	-	21	-	151
	<u>-</u>	<u>6,450</u>	<u>1,175</u>	<u>191</u>	<u>-</u>	<u>7,816</u>

截至2019年12月31日止年度，董事及監事從貴集團收取的薪酬（於彼等獲委任為董事之前則以高級管理層及僱員的身份）如下：

董事名稱	截至2019年12月31日止年度					
	袍金 人民幣千元	工資及獎金 人民幣千元	僱員受限制股份／購股權開支 人民幣千元	退休金、住房公積金、醫療保險及其他社會保險 人民幣千元	其他僱員福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>執行董事：</i>						
衡清達先生	-	1,796	-	66	-	1,862
范東先生	-	2,600	13,586	47	-	16,233
<i>非執行董事：</i>						
易琳女士	-	-	-	-	-	-
陳涵先生	-	-	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>						
蔡穎女士	-	-	-	-	-	-
王蘇生先生	-	-	-	-	-	-
宋德亮先生	-	-	-	-	-	-
<i>監事：</i>						
王駿先生	-	-	-	-	-	-
毛盾先生	-	-	-	-	-	-
譚亮女士	-	107	-	20	-	127
	<u>-</u>	<u>4,503</u>	<u>13,586</u>	<u>133</u>	<u>-</u>	<u>18,222</u>



- (i) 衡清達先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司執行董事。范東先生於2018年5月3日獲委任為 貴公司執行董事。
- (ii) 易琳女士及陳涵先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司非執行董事。於往績記錄期間，非執行董事自 貴集團關聯方收取酬金。
- (iii) 於2020年12月13日，蔡穎女士、王蘇生先生及宋德亮先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，尚未委任獨立非執行董事，概無以獨立非執行董事身份收取董事酬金。
- (iv) 譚亮女士於2020年12月13日獲委任為 貴公司監事。
- (v) 王駿先生及毛盾先生於2020年12月13日獲委任為 貴公司的監事。於往績記錄期間，王駿先生及毛盾先生收取 貴集團關聯方的酬金。

**(b) 董事退休福利**

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，除當地市政府根據中國規則及規例管理及經營的固定供款退休計劃供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

**(c) 董事離職福利**

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

**(d) 就獲得董事服務而向第三方提供之代價**

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，概無就獲得董事服務而向第三方提供或支付之代價。

**(e) 有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料**

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，概無有關以董事、該董事所控制法人團體及其關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

**(f) 董事於交易、安排或合約之重大利益**

除上文所述者外，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度， 貴公司並無簽訂任何涉及 貴集團之業務而 貴公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之任何重大交易、安排及合約。

**38 或然事項**

於2019年、2020年及2021年12月31日， 貴集團並無任何重大或然負債。

**39 日後事項**

於2021年12月31日後，概無 貴公司或 貴集團進行的重大日後事項。

### III. 期後財務報表

貴公司或目前組成 貴集團的任何公司概無就2021年12月31日後及直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除於2022年1月派付的股息（附註14）外， 貴公司或目前組成 貴集團的任何公司概無就2021年12月31日後任何期間宣派或派付股息。

本附錄所載資料並不構成香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所(本公司申報會計師)的會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分,且納入本招股章程中僅作參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

### (A) 未經審核備考有形資產淨值

以下為東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱,「本集團」)根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表,用以說明,於2021年12月31日,全球發售對本公司權益股東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。本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表已僅就說明用途而編製,且因為其假定性質使然,其或不會於全球發售於2021年12月31日或任何未來日期完成後,提供本公司權益股東應佔有形資產淨值的真實情況。

	於2021年 12月31日		於2021年 12月31日		
	本公司擁有人 應佔綜合 有形資產 人民幣千元 附註1	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 附註2	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	本公司擁有人應佔 每股股份未經審核備考經 調整綜合有形資產淨值 人民幣元 附註3	港元 附註4
基於每股股份發售價11.90港元	140,595	109,050	249,645	3.74	4.61
基於每股股份發售價15.40港元	140,595	154,800	295,395	4.43	5.46

附註：

- 於2021年12月31日,本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一載列的會計師報告所載歷史財務資料。此乃基於調整本公司擁有人應佔部分無形資產人民幣108.6百萬元後於2021年12月31日本公司擁有人應佔綜合資產淨值人民幣249.2百萬元。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃基於16,666,667股股份及指示性發售價每股股份11.90港元或15.40港元(經扣除包銷費及本公司其他相關應付開支,不包括直至2021年12月31日於損益中扣除的上市開支人民幣1.0百萬元,且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)。
3. 假設全球發售已於2021年12月31日完成,本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於上述一段所述調整後且基於已發行66,666,667股股份(包括於2021年12月31日的已發行普通股及將根據全球發售予以發行的16,666,667股股份)後釐定,惟並無計及任何因超額配股權獲行使而可能發行的股份。
4. 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值以人民幣0.81101元兌1.00港元的匯率轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該匯率轉換為港元,反之亦然。
5. 概無作出調整以反映本集團於2021年12月31日後訂立的任何買賣結果或其他交易。

**(B) 未經審核備考財務資料的核證報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

致東原仁知城市運營服務集團股份有限公司董事

我們已完成核證工作，以就東原仁知城市運營服務集團股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括 貴集團截至2021年12月31日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)(載於 貴公司日期為2022年4月19日有關建議全球發售 貴公司股份的招股章程第II-1至II-2頁。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議全球發售對 貴集團截至2021年12月31日的財務狀況之影響，猶如建議全球發售已於2021年12月31日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2021年12月31日止年度的財務資料，據此，會計師報告已予以刊發。

**董事就未經審核備考財務資料所承擔的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「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供載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

## 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的「*職業會計師道德守則*」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、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所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的書面政策和程序。

## 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號就編製載於招股章程內備考財務資料作出報告的核證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理核證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們並無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入招股章程中，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目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議全球發售於2021年12月31日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合

理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了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、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例開展工作般依賴本報告。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2022年4月19日

## 香港稅項

### 股息稅項

根據香港稅務局現行慣例，我們在香港派付的股息無須繳稅。

### 資本收益及利得稅

香港並無就銷售H股產生的資本收益徵稅。然而，在香港從事貿易、專業或業務的人士銷售H股產生的交易收益，若該等來自或產生自在香港從事的有關貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前香港利得稅的公司稅率最高為16.5%，而非公司企業稅率最高為15%。除非若干類別納稅人（例如金融機構、保險公司和證券交易商）能證明投資證券乃持作長期投資，否則該等納稅人可能被視為獲得交易收益而非資本收益。

在聯交所銷售H股的交易收益將視為來自或產生自香港。因此，在香港從事交易業務或證券買賣的人士在聯交所銷售H股所變現的交易收益須繳納香港利得稅。

### 印花稅

香港印花稅目前按每宗香港證券（包括H股）買賣中我們H股的代價或市值（以較高者為準）之0.13%的從價稅率向買賣雙方徵收（換言之，目前一般H股買賣交易須按0.26%的總稅率繳稅）。此外，目前任何H股轉讓文據須繳納定額印花稅5.00港元。倘轉讓的其中一方非香港居民，且並無繳納應繳的從價稅項，則相關未繳稅項將計入有關轉讓文據（如有），並應由承讓人繳納支付。倘未在到期日或之前繳納印花稅，則可能會被處以罰款，最高金額為應納稅款的10倍。

### 遺產稅

根據《2005年收入（取消遺產稅）條例》，毋須就於2006年2月11日或之後身故的人士的遺產繳納香港遺產稅。



## 本公司於香港的稅項

就香港稅項而言，董事認為，本公司任何收益均非來自或產生自香港。因此，本公司將不會繳納香港稅項。

## 有關稅務的中國法律法規

### 1. 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(由國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂)，所有中國企業採用25%的所得稅稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、業務經營、員工、賬目、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構但取得的所得與其於中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，按10%的較低稅率繳納企業所得稅。

### 2. 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於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》及相關議定書，倘香港公

司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預提所得稅率5%繳納，否則應按照預提所得稅率10%繳納。

根據《國家稅務總局關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)(於2009年2月20日頒佈並生效)，另一締約方稅收居民需要享受該稅收協議待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益的比例和所有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協議規定的比例。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並將於2020年1月1日生效)，非居民納稅人享受稅收協議優惠待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受優惠稅收待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受優惠稅收待遇，同時按照協議規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

### 3. 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於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、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人。除另行規定外，銷售服務及無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

根據《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)(由財政部、國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效)，增值稅稅率予以調整，包括增值應稅銷售，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%或10%稅率的，稅率分別調整為13%或9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許從事生產或生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

#### 4. 印花稅

根據(i)《中華人民共和國印花稅暫行條例》(由國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂)；及(ii)《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》(由財政部於1988年9月29日頒佈、於1988年10月1日生效並於2004年11月5日修訂)，中國印花稅只適用於在中國境內書立或領受的所列舉憑證，是指在中國境內具有法律效力，受中國法律保護的憑證。

#### 有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的基礎，且經營結匯及售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管控機關有權進行監督審查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等)除非另有規定，應取得外匯管理機關事先批准或登記／備案後，方可進行。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈並實施的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》(匯發[2014]54號)，境內註冊的股份有限公司應在境外上市發行結束之日後15個工作日內，到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。境外上市後，其境內股東根據有關規定擬增持或減持境外上市公司股份的，應在擬增持或

減持股份前20個工作日內，持相關材料到境內股東所在地外匯局辦理持股登記。上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

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》(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於同日生效)，對於按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)，可根據業務實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈)，允許非投資性外商投資企業在該等投資不違反外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內目標投資項目真實、合規的前提下，以資本金進行境內股權投資。

## 香港與《中國公司法》的重大差異概要

於香港註冊成立公司適用的香港法例為公司條例及公司（清盤及雜項條文）條例，並以香港適用的普通法及衡平法規則補充。本公司作為於中國成立並擬將股份於聯交所上市的股份有限公司，須遵守《中國公司法》及所有其他根據《中國公司法》頒佈的規則及法規。

下文概述於香港註冊成立公司適用的公司條例與按《中國公司法》註冊成立的股份有限公司適用的《中國公司法》的若干重大差異。然而，此概要擬作出全面比較。

### 公司註冊成立

根據公司條例，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長註冊成立，而該公司將於註冊成立時獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有限制成員轉讓股份權利的條文，而公眾公司的組織章程細則毋須載有該等條文。

根據《中國公司法》，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂《中國公司法》對股份有限公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份有限公司實繳註冊資本及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

### 股本

根據香港法例，香港公司的董事可（如有需要，經股東預先批准）發行公司新股份。《中國公司法》規定，本公司如須增加註冊資本，須經股東大會和相關中國政府及監管機構批准。

香港法例對香港註冊成立公司並無有關限制。

根據《中國公司法》，股份可以貨幣或非貨幣資產（根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外）認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所出資資產的評估及核實須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

#### 股權及股份轉讓的限制

一般而言，我們以人民幣計價和認購的內資股，只可由中國法人、中國非法定組織或自然人認購和買賣；而我們以人民幣以外的任何外幣計值及認購的非上市外資股可能僅供中國法人或非中國自然人認購及買賣。以人民幣計價和以外幣認購的海外上市H股，只可由香港、澳門、台灣或中國境外任何國家及地區或合資格國內機構投資者認購和買賣。但合資格機構投資者和個人投資者，可通過參與滬港通和深港通買賣南向港股交易通及北向滬股交易通（或北向深股交易通）股票。

根據《中國公司法》，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。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一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，有關人士離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持其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12個月的禁售期外，香港法例並無限制持股量與股份轉讓。

#### 購買股份的財務資助

儘管《中國公司法》並無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身或其控股公司的股份，但必備條款載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

### 修訂類別股份的權利

《中國公司法》並無修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，《中國公司法》訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。必備條款載有解釋條文，指明有關視為修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入組織章程細則，而公司章程概要則載於本招股章程附錄五「組織章程細則概要」一節。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案批准，(ii)取得相關類別股份總表決權至少75%的持有人書面同意，或(iii)倘組織章程細則載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

### 董事、高級管理層及監事

《中國公司法》有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，必備條款對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

### 監事會

根據《中國公司法》，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。必備條款規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

### 少數股東的衍生訴訟

根據香港法例，倘董事違反對公司的受信責任，而同時控制股東大會多數表決權，則少數股東可代表全體股東對董事提出衍生訴訟，從而有效避免公司以本身名義控告董事違反責任。《中國公司法》賦予股份有限公司股東權利，董事及高級管理層違反對公司的責任並給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股



份的股東，可書面請求監事會向人民法院提起訴訟。倘監事會違反對公司的責任並給公司造成損失時，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有關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，不立即提起訴訟或會使公司遭受難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

必備條款亦規定董事、監事及高級管理層違反對公司所負責任時的其他補救措施。

### 保障少數股東權益

根據香港法例，倘在香港註冊成立公司的股東投訴公司從事業務的方式對其利益造成損害，則可以向法院請求就公司的財產或業務委任財產接收管理人或破產管理人或發出適當命令監管公司事務。此外，倘股東申請達到特定數目，香港財政司司長可指派獲授廣泛法定權力的督察員調查在香港註冊成立的公司事務。《中國公司法》規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則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。然而，必備條款規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

### 股東大會通知

根據《中國公司法》，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而在其他情況下為14日。

### 股東大會法定人數

根據公司條例，除非公司的組織章程細則另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。《中國公司法》並無訂明股東大會法定人數。

### 投票表決

根據公司條例，股東大會普通決議案須經投票數一半以上通過，而股東大會特別決議案則須經不少於75%的票數通過。根據《中國公司法》，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟建議修改公司的組織章程細則、增減註冊資本、公司合併、分立或解散，或變更公司形式的則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

### 財務披露

根據《中國公司法》，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱。另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。公司條例要求在香港註冊成立的公司，在股東週年大會至少21日前向各股東寄發財務報表、核數師報告及董事會報告副本，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。必備條款及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異（如有）所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告。在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，而在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

特別規定要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

#### 有關董事及股東的資料

《中國公司法》賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

#### 收款代理人

根據《中國公司法》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，根據中國法律，該時效則為三年。必備條款要求有關公司委任根據香港受託人條例（香港法例第29章）註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收境外上市外資股股份已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

#### 公司重組

在香港註冊成立的公司公司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條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例第13部第2分部在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

#### 糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。必備條款規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

### 法定扣減

根據《中國公司法》，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

### 公司補救措施

根據《中國公司法》，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的組織章程細則，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的章程載有與香港法例規定的類似公司補救措施（包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤）。

### 股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務（包括追討股息）的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

### 受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據《中國公司法》及特別規定，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據必備條款，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會未知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

### 暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據必備條款規定，在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

### 修改組織章程細則

中國發行人不得容許或促使對其組織章程細則作出違背《中國公司法》、必備條款及上市規則的任何修訂。

### 備查文件

中國發行人須在香港某一地點存置以下文件，以供公眾人士及股東免費查閱及於收取合理費用後供股東複印：

- 股東名冊全份副本；
- 顯示本公司已發行股本狀況的報告；
- 本公司最近期經審核財務報表及有關的董事會報告、核數師報告及監事會報告(如有)；
- 特別決議案；
- 顯示本公司自上一財政年度完結以來購回證券的數目及面值，就該等證券支付的款項總額及就購回的各類別證券所支付的最高及最低款額(包括按類別股份劃分)的報告；
- 向國家工商總局或中國其他主管部門遞交的最近期年度報告副本；及
- 股東大會的會議記錄副本(僅向股東提供)。

### 收款代理人

根據香港法例，中國發行人需要在香港委任一名或一名以上收款代理人，向有關代理人支付H股已宣派股息和其他款項。收款代理人將應在付款之前以信託形式代該等H股持有人持有收到的款項。

### 股票的聲明

中國發行人需要確保其所有上市文件和股票載有下列聲明，並指示及促使公司各股份過戶登記處不以任何特定持有人的名義登記公司任何股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該持有人向股份過戶登記處交付有關股份的已署名表格附有下列有關說明，表明股份的購買人：

- 與公司和各股東一致同意，且公司與各股東也一致同意遵守並履行《中國公司法》、特別規定和組織章程細則；
- 與公司、各股東、董事、監事、經理和其他高級管理層一致同意，且公司（代表本身和各董事、監事、經理和其他高級管理層）與各股東一致同意將所有因組織章程細則或《中國公司法》或根據組織章程細則其他涉及公司事務的相關法律和行政法規所賦予或施加的任何權利或責任引起的所有異議和申索的規定提交仲裁。任何提交仲裁即視為授權仲裁機關進行公開聆訊，並公佈仲裁裁決。該仲裁將是終局的且決定性的；
- 與公司和各股東一致同意，H股可以由其持有人自由轉讓；及
- 授權公司代其與各董事、監事和高級管理層訂立合約，據此相關董事、監事和高級管理層承諾遵守並履行組織章程細則中規定的其對股東承擔的責任。

### 法律合規

中國發行人須遵守及符合《中國公司法》、特別規定和組織章程細則。

### 中國發行人與董事、高級管理層和監事訂立的合約

中國發行人須以書面形式與各董事和高級管理層訂立合約，至少包括下列規定：

- 董事或高級管理層向公司承諾，遵守及履行《中國公司法》、特別規定、組織章程細則、香港收購守則及有關公司須具有組織章程細則規定的救濟措施，且該合約或其職務都不能轉讓；
- 董事或高級管理層作為各股東的代理人向公司承諾，遵守及履行其按照組織章程細則規定向公司股東承擔的各項責任；及
- 仲裁條款規定當公司與其董事或高級管理層及H股持有人與董事或高級管理層之間因合約、組織章程細則或《中國公司法》或其他涉及公司事務的有關法律和行政法規所賦予或施加的任何權利或責任引起任何異議和申索時，該等異議和申索須提交仲裁，申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會按照其規則進行仲裁，或在香港國際仲裁中心根據其證券仲裁規則進行仲裁，而申索人一旦將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人選擇的仲裁機關仲裁。該仲裁將是終局且決定性的。倘尋求仲裁的當事人選擇在香港國際仲裁中心對爭議或申索進行仲裁，則任何一方都均可根據香港國際仲裁中心證券仲裁規則申請在深圳進行仲裁。除非法律或行政法規另有規定，否則上述爭議或申索的仲裁適用中國法律。仲裁機關的仲裁裁決是終局的，對雙方當事人均有約束力。有關股東資格和股份登記的糾紛無須提交仲裁解決。

中國發行人亦須與各監事訂立書面合約，當中載有與上述條文大致相同的聲明。

### 後續上市

除非聯交所確信中國發行人的H股持有人的相對權利得到充分保障，否則，該發行人不得申請其H股在中國的證券交易所上市。



## 英文譯本

中國發行人根據上市規則規定須向聯交所或H股持有人提交的所有通告或其他文件均須以英文撰寫或附以經核證的英文譯本。

## 一般規定

倘中國法律或市場慣例的任何變動，造成附加要求的任何編製基準的有效性或準確性的重大改變，則聯交所可以施加附加要求或要求中國發行人H股上市須符合聯交所認為合適的特殊條件。無論中國法律或市場慣例是否有相關變動，聯交所保留根據上市規則就任何公司股份上市施加附加要求並提出特別條件的一般權力。

## 其他法律及監管規定

於聯交所上市後，證券及期貨條例相關規定、香港收購守則及其他相關條例及規例將適用於中國發行人。

## 證券仲裁規則

香港國際仲裁中心證券仲裁規則載有條文，允許經任何一方申請後，仲裁庭可以就涉及在中國註冊成立及在聯交所上市的公司事務的案件在深圳進行聆訊，以便中國各方當事人和證人能夠出庭。倘任何一方申請在深圳進行聆訊，則仲裁庭須在確信有關申請是基於真誠理由提出時，在所有當事人，包括證人和仲裁員，都獲准進入深圳出席聆訊的情況下，在深圳進行仲裁。倘中國當事人以外的當事人或任何仲裁員不被允許進入深圳，則仲裁庭須命令以任何可行方式進行聆訊，包括使用電子媒體。在證券仲裁規則中，中國當事人指居住在中國（香港、澳門和台灣地區除外）的當事人。

建議欲詳細了解中國法律或任何司法權區法律的人士徵求獨立法律意見。

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。

該附錄包含本公司於2021年2月20日採納的組織章程細則主要條款概要。組織章程細則於H股於聯交所上市之日生效。該附錄主要旨在為潛在投資者提供組織章程細則概述，因此其可能不包含所有重大資料。

## 1. 股份和註冊資本

本公司發行的所有股份均為普通股。本公司根據需要，經國務院授權的部門批准，可以設置其他種類的股份。

本公司的股份採取股票形式。

本公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股份，每股的發行條件和價格應當相同；任何實體或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

本公司發行的所有股份均為有面值股份，每股面值人民幣1元。

## 2. 資本增減和回購股份

### (1) 增加資本

本公司根據業務和發展需要，按照法律、法規及透過股東大會所作決議，可以採用下列方式增加資本：

- (I) 公開發行股份。
- (II) 非公開配售股份。
- (III) 向現有股東配發新股。
- (IV) 向現有股東配發紅股。
- (V) 以資本儲備轉增股本。
- (VI) 法律、行政法規規定以及有關主管部門批准的其他方式。

倘本公司透過發售新股份增資，按照本組織章程細則的規定批准後，根據國家有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及股份上市地證券交易所上市規則規定的程序辦理。

## (2) 減少資本

本公司可以減少註冊資本。本公司減少註冊資本，應當按照《中國公司法》、其他相關法規及本組織章程細則規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司應當自作出減少註冊資本決議之日起10日內通知債權人，並於三十日內在報紙上刊登公告，並按股份上市地的要求刊登於本公司網站及相關的證券交易所網站。債權人自接到通知書之日起三十日（或債權人未接到通知書起四十五日）內，可要求本公司清償債務或提供相應擔保。

## (3) 購回股份

本公司在下列情形下可以通過法律、行政法規、部門規章、規範性文件及股份上市地的證券交易所的上市規則和本組織章程細則規定的程序，購回本公司發行在外的股份：

- (I) 減少本公司資本。
- (II) 與持有我們股份的其他公司合併。
- (III) 將股份用於僱員持股計劃或者股份激勵。
- (IV) 股東因對任何股東大會作出的本公司合併或分立決議持異議，要求收購其股份。
- (V) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股份的公司債券。
- (VI) 本公司為維護公司價值及股東權益所必須。
- (VII) 法律及行政法規許可的其他情況。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (I) 本公司以面值價格購回股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股份而發售的新股份所得款項中減除。
- (II) 本公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股份而發行的新股份所得款項中減除；高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
  - (i) 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除。
  - (ii) 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額及／或為購回舊股份而發行的新股份所得款項中減除；但是從發行新股份所得款項中減除的金額，不得超過購回的舊股份發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司溢價賬戶（或資本儲備賬戶）上的金額（包括發行新股的溢價金額）。
- (III) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：
  - (i) 取得購回其股份的收購權。
  - (ii) 變更購回其股份的任何合同。
  - (iii) 解除其在購回合同中的任何義務。
- (IV) 被註銷股份的票面總值根據有關規定從本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，應當計入本公司的溢價賬戶（或資本儲備賬戶）中。

適用法律、行政法規及本公司股份上市地證券監管機構對股票購回的財務處理有相關規定的，從其規定。

### 3. 購買本公司股份的財務資助

本公司或其全資或受控制公司或於其綜合財務報表範圍內的公司在任何時候均不應當以任何方式，對本公司股份的購買人或意向購買人提供任何財務資助。前述本公司股份的購買人，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

本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主體的義務向其提供財務資助。

「財務資助」，包括但不限於下列方式：

- (I) 饋贈。
- (II) 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。
- (III) 提供貸款或者訂立由本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。
- (IV) 本公司在無力償還債務、沒有資產淨值或者將會導致資產淨值大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

下列行為不視為禁止的行為：

- (I) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，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本公司某項總計劃中附帶的一部分。
- (II) 本公司依法以其財產作為股息進行分配。
- (III) 以紅股的形式配發股息。
- (IV) 依據本組織章程細則減少註冊資本、購回股份、調整股本結構等。

- (V) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）。
- (VI) 本公司為僱員持股計劃提供款項（但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成了減少，但該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出的）。

#### 4. 股票和股東名冊

##### (1) 股票

本公司股票採用記名式。

本公司股票應當載明《中國公司法》規定的事項及聯交所要求載明的其他事項。

股票由董事會主席簽署。本公司股份上市的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的股票，還應當由要求的有關高級管理人員簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋本公司印章後生效。在股票上加蓋本公司印章，應當有董事會的授權。董事會主席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。

在本公司股份無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股份上市地證券監管機構及證券交易所的規定。

##### (2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (I) 各股東的姓名（名稱）、地址（住所）、職業或性質。
- (II) 各股東所持股份的類別及其數量。
- (III) 各股東所持股份已付或者應付的款項。
- (IV) 各股東所持股份的編號。

(V) 各股東登記為股東的日期。

(VI) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股權的充分證據，惟有相反證據除外。

本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中國境外，並委託境外代理機構管理。H股股東名冊正本存放地為香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於本公司住所；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。

本公司應當保存有完整的股東名冊。股東名冊包括下列部分：

(I) 存放在本公司住所的、除本款(II)、(III)項規定以外的股東名冊。

(II) 存放在境外上市的證券交易所所在地的本公司境外上市外資股股東名冊。

(III) 董事會為本公司股份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。

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。



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士,如果其股票(即「原股票」)遺失,可以向本公司申請就該股份(即「有關股份」)補發新股票。

本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士均無賠償義務,除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

## 5. 股東的權利和義務

本公司股東為依法持有本公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人士。股東按其持有股份的種類和份額享有相關權利,承擔相關義務;持有同一種類股份的股東,享有同等權利,承擔同種義務。

本公司普通股的股東可享有下列權利:

- (I) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利潤分配。
- (II) 依法請求、召集、主持、參加或者委派委任代表參加股東大會,並行使相應的表決權。
- (III) 對本公司的業務經營活動進行監督、提出建議或者質詢。
- (IV) 依照法律、行政法規、上市規則及組織章程細則的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份。
- (V) 依照組織章程細則的規定獲得有關信息,包括:
  1. 在繳付合理費用後得到組織章程細則副本;
  2. 在繳付了合理費用後有權查閱和複印:
    - (1) 股東名冊的所有部分。
    - (2) 董事、監事、本公司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) 專職及所有其他兼職的職業、職務。
  - (e) 身份證明文件及其號碼。
- (3) 本公司股本狀況。
  - (4) 自上一財政年度末以來本公司購回每一類別股份的票面總值、數量、已付最高價和最低價，以及本公司為此支付的全部費用的報告(按國內外股票分類)。
  - (5) 本公司債券存根。
  - (6) 股東大會的會議記錄(僅供股東查閱)、董事會會議決議、監事會會議決議。
  - (7) 財務會計報告。
  - (8) 已呈交中國公司登記機構或其他主管機關備案的最近一期的年檢制度副本。

本公司應將前述文件備置於公司住所地和公司在香港的營業地點，以供股東查閱。

- (VI) 本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。
- (VII) 對股東大會作出的本公司合併、分立決議持異議的股東，要求本公司收購其所持有的股份。
- (VIII) 單獨或者合計持有本公司3%以上股份的股東有權在召開股東大會十個工作日前提交臨時動議並書面提交予召集人。
- (XI) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則所賦予的其他權利或組織章程細則規定的其他權利。

本公司普通股股東擁有下列義務：

- (I) 遵守法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則及組織章程細則。
- (II) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金。
- (III) 除法律法規規定外，股東不得撤回股份。
- (IV) 股東不得濫用其權利損害本公司或其他股東的利益；不得濫用本公司獨立法人地位及股東的有限責任損害本公司債權人的利益；倘股東濫用其權利並造成本公司或其他股東的損失，彼等應依法承擔賠償責任。倘股東濫用本公司獨立法人地位及股東的有限責任避債並嚴重損害本公司債權人的利益，彼等應共同及個別承擔本公司債務責任。
- (V) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、上市規則及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。
- (VI) 股東除了股份的認購人在股份認購時所同意的條款外，不承擔其後追加任何股本的責任。

## 6. 控股股東權利的限制

除法律或者上市規則所要求的義務外，本公司控股股東在行使其股東的權利時，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本公司股東的利益的決定：

- (I) 免除董事或監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任。
- (II) 批准董事或監事為自己或者他人利益以任何形式剝奪本公司財產，包括但不限於任何對本公司有利的機會。

- (III) 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，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的公司改組。

## 7. 股東大會

### (1) 股東大會召開的一般規定

股東大會是本公司的最高權力機構，依法行使下列職權：

- (I) 決定本公司的經營方針和投資計劃。
- (II) 選舉和更換董事及非由職工代表擔任的監事，決定有關彼等報酬事項。
- (III) 審議批准董事會報告。
- (IV) 審議批准監事會報告。
- (V) 審議批准本公司的年度財務預算方案和決算方案。
- (VI) 審議批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案。
- (VII) 對本公司增加或者減少註冊資本作出決議。
- (VIII) 對發行公司債券或其他證券及就上市作出決議。
- (IX) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議。
- (X) 修訂組織章程細則。
- (XI) 對本公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議。
- (XII) 審議單獨或合計持有本公司股份百分之三(3)以上的股東的提案。
- (XIII) 審議法律、行政法規、部門規章及本組織章程細則規定應當由股東大會決定的其他事項。

股東大會分為股東週年大會和臨時股東大會。股東週年大會每年召開一次，應當於上一個會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，本公司應當在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (I) 董事人數不足《中國公司法》規定人數或者少於本組織章程細則所定人數的三分之二時。
- (II) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時。
- (III) 單獨或者合計持有本公司發行在外的有表決權股份的百分之十以上的股東書面請求時。
- (IV) 董事會認為必要時。
- (V) 監事會提議召開時。
- (VI) 法律、行政法規及上市規則條文以及本組織章程細則規定的其他情形。

單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會或類別股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應根據法律、行政法規、本公司股份上市地的證券交易所上市規則以及本組織章程細則條文，於獲收請求後十日內提交書面反饋，以同意或不同意召開臨時股東大會或類別股東大會。

倘董事會同意召開臨時股東大會或類別股東大會，董事會應於董事會決議後五日內發出通知，召開股東大會或類別股東大會，當中應載有就更改原有請求而獲取的相關股東同意。倘董事會不同意召開臨時股東大會或類別股東大會，或未能於獲收請求後十日內給予回應，則單獨或者合計持有本公司百分之十以上股份的股東有權利以書面形式向監事會建議召開臨時股東大會或類別股東大會。

倘監事會同意召開臨時股東大會或類別股東大會，監事會應於獲收請求的五日內發出通知，召開臨時股東大會或類別股東大會。通知應載有就更改原有請求而獲取的相關股東同意。倘監事會未能於規定最後期限內發出通知召開股東大會，則至少連續九十日單獨或者合計持有本公司至少百分之十股份的股東可自行召開並主持相關會議。

## (2) 股東大會的提案

單獨或者合計持有本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予召集人。召集人應當在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

除前款規定外，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經列明的提案或增加新的提案。

## (3) 股東大會的通知

本公司召開股東大會，應當在股東週年大會會議召開二十個營業日以前、臨時股東大會會議召開十五日以前，向股東發出書面會議通知，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託委任代表以代其出席會議並表決。本公司在計算起始日期時，不應當包括會議召開當日。

除法律、行政法規、本公司股份上市地的證券交易所上市規則或本組織章程細則另有規定外，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，或以公告方式進行。對內資股股東，股東大會也可以用公告方式進行。

#### (4) 股東大會的召開

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，可親身出席會議或有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其委任代表，代為出席和表決。該委任代表依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- (I) 該股東在股東大會上的發言權。
- (II) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決。
- (III) 以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的委任代表超過一人時，該等委任代表只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委託委任代表，委託書應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，委託書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。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於本公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

股東大會由董事會召集的，由董事會主席擔任會議主持人並主持。董事會主席不能履行職務或不履行職務時，由董事會副主席主持；董事會副主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上董事共同推舉的一名董事主持。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由半數以上監事共同推舉的一名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。



### (5) 股東大會的表決和決議

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（包括委任代表）所持表決權的二分之一以上通過。股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括委任代表）所持表決權的三分之二以上通過。

股東（包括委任代表）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。本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。

下列事項由股東大會以特別決議通過：

- (I) 本公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股權證或其他類似證券。
- (II) 發行公司債券。
- (III) 分立、合併、解散和清算。
- (IV) 修訂本組織章程細則。
- (V) 法律、行政法規或本組織章程細則規定的，以及股東大會以普通決議認定會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

### 8. 類別股東的表決程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和本組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。除其他類別股東外，持有內資股的股東和持有境外上市外資股的股東視為不同類別股東。

本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本組織章程細則相關規定分別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：

- (I) 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。
- (II) 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。
- (III) 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。
- (IV) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利。
- (V) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、購股權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得本公司證券的權利。
- (VI) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利。
- (VII) 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。
- (VIII) 對該類別股份的所有權轉讓加以限制或者增加該等限制。
- (IX) 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。
- (X) 增加另一類別股份的權利和特權。
- (XI) 本公司重組方案會構成不同類別股東在重組中不按比例地承擔責任。
- (XII) 修訂或者廢除本節所規定的條款。

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(II)至(VIII)、(XI)至(XII)項的事項時，在類別股東會議上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會議上沒有表決權。

前款所述「有利害關係股東」的含義如下：

- (I) 在本公司按本組織章程細則第三十七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市場交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指本組織章程細則第二百三十七條所定義的控股股東。
- (II) 在本公司按照本組織章程細則第三十七條及第三十四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。
- (III) 在本公司重組方案中，「有利害關係股東」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。

類別股東會議的決議由出席類別股東會議的有表決權的三分之二以上的股東表決通過，方可作出。

本公司召開類別股東大會時應於非類別股東大會規定時間（惟本公司上市地規定其他時間，則以該時間為準）內發出書面通知。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行。本組織章程細則中有關股東大會舉行政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：

- (I) 經股東大會以特別決議批准，本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。
- (II) 本公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自國務院證券主管機構批准之日起十五個月內或其批准文件有效期內完成的。
- (III) 本公司的內資股經國務院或其授權的審批機構批准轉換為外資股，並在境外證券交易所上市交易的。

## 9. 董事及董事會

### (1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期三(3)年，任期屆滿，可以連選連任。

股東大會在遵守本公司股份上市地的有關法律法規以及證券交易所上市規則規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期末屆滿的董事罷免，惟不損害董事根據任何合同就有關罷免引致之損失而提出索償的權利。

董事無需持有本公司任何股份。董事為自然人且董事無需持有本公司股份。

### (2) 董事會

本公司應設立董事會，對股東大會負責。董事會由七(7)名董事組成。董事會設有一名主席及一名副主席。董事應由股東大會選舉。董事會成員應設有至少三名獨立董事且不得少於所有董事成員的三分之一。該等獨立董事中至少一名須擁有適當會計或相關金融管理的專業知識。

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (I) 負責召集股東大會，並向股東大會報告工作。
- (II) 執行股東大會的決議。
- (III) 決定本公司的經營計劃和投資方案。
- (IV) 制訂本公司的年度財務預算方案、決算方案。
- (V) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案。
- (VI) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市計劃的方案。
- (VII) 制訂本公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案以及就本公司重大收購及購回本公司股份制訂方案。

- (VIII) 在股東大會授權範圍內，決定本公司對外投資、收購及出售資產、為本公司資產提供擔保、委託理財等事項。
- (IX) 決定本公司內部管理機構的設置。
- (X) 聘任或者解聘本公司總經理（總裁）、聯席總裁、董事會秘書以及本公司財務負責人，並決定其報酬事項和獎懲事項。
- (XI) 制定本公司的基本管理制度。
- (XII) 制訂本組織章程細則修訂方案。
- (XIII) 管理本公司信息披露事項。
- (XIV) 向股東大會提請聘請或更換為本公司提供年度財務報表審計服務的會計師事務所。
- (XV) 聽取本公司總經理（總裁）的工作匯報並檢查其工作。
- (XVI) 法律、行政法規所規定的及股東大會和本組織章程細則授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第(VI)、(VII)、(XII)段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出席方可舉行。董事會決議的表決，實行一人一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關連關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關連關係董事過半數通過。惟須經董事會超過三分之二的成員批准的審議事宜須經超過三分之二的無關聯董事批准。出席董事會的無關連關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

## 10. 董事會秘書

本公司設董事會秘書一名。董事會秘書為本公司的高級管理人員。

董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事會委任。

本公司聘請的會計師事務所的會計師不得兼任董事會秘書。

## 11. 監事會

本公司董事、主要財務人員或其他高級管理人員不得同時兼任監事職位。

各監事任期應為三年期限，任期可經重選後重續。

本公司設監事會。監事會應由三名監事組成，設主席一人。監事會主席應由超過三分之二的監事會成員選舉或罷免。

監事會股東代表與職工代表比例應屬恰當，當中職工代表比例不得少於三分之一。職工代表監事由本公司職工民主選舉產生和罷免。

監事會向股東大會負責，並依法行使下列職權：

- (I) 檢討董事會編製的本公司週期報告並提出書面意見。
- (II) 審查本公司財務狀況。
- (III) 監察董事及高級管理人員執行本公司職務的表現、就違反法律、行政法規、本組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理人員建議罷免。

- (IV) 當董事、總經理及其他高級管理人員的行為損害本公司的利益時，要求董事、總經理及其他高級管理人員予以糾正，且必要時，向股東大會或相關國家主管機構匯報。
- (V) 當董事會未能履行職責根據《中國公司法》規定召開並主持股東大會時，建議召開臨時股東大會並主持該股東大會。
- (VI) 向股東大會提出提案。
- (VII) 依照《中國公司法》代表本公司向董事及高級管理人員提出訴訟。
- (VIII) 核對董事會將向股東大會呈交的財務資料，如財務報告、業務報告及利潤分配計劃。倘發現任何疑問，以本公司名義委聘註冊會計師及執業核數師複查上述資料。本公司應承擔相關費用。
- (IX) 發現本公司經營狀況異常，展開調查。如有必要，其可聘請會計師事務所、律師事務所以及其他專業機構協助其工作。本公司應承擔相關費用。
- (X) 就本公司利潤分配政策的制定及修改提出若干建議。
- (XI) 法律及行政法規、部門規章、本公司股份上市地的證券交易所上市規則以及本組織章程細則規定的其他職權。

監事作為非表決代表出席董事會議。

## 12. 總經理（總裁）和其他高級管理人員

本公司設一名總經理（總裁）、一名聯席總裁及一名財務負責人。彼等任期均為三年並可由董事會聘任，連聘可以連任。

董事可同時兼任總經理（總裁）及聯席總裁。



總經理(總裁)對董事會負責，行使職權簽署外資文件，包括但不限於簽署外資文件、事項及業務，如外資合約、協議、官方文件、通知等。

聯席總裁對董事會負責，行使以下職權：

- (I) 監督本公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作。
- (II) 組織實施本公司年度經營計劃和投資方案。
- (III) 擬訂本公司內部管理機構設置方案。
- (IV) 擬訂本公司的基本管理制度。
- (V) 提請聘任或者解聘由董事會決定聘任或者解聘的本公司高級管理人員(如本公司財務負責人)。
- (VI) 聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員。
- (VII) 制訂本公司員工及工作人員的薪水、福利、獎勵及懲罰，並決定本公司員工及工作人員的聘任及解聘。
- (VIII) 本組織章程細則或董事會授予的相關其他職權。

### 13. 借貸權力

組織章程細則並無載有有關董事可行使借貸的權利或賦予該權利的方式的任何具體條文，惟董事會有權為本公司訂定發行債券並將其股份上市的建議，而有關債券發行須經股東於股東大會上以特別決議案批准。

## 14. 財務會計制度

本公司依照中國法律和國家有關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。

本公司應當在每一會計年度結束時編製財務報告，並依法經會計師事務所審計。

本公司採用人民幣為記賬本位幣，中文為記賬語言。

本公司在每一會計年度公佈兩次財務報告，即在每一會計年度的前六個月結束後六十天內公佈中期財務報告，會計年度結束後的一百二十天內公佈年度財務報告。

本公司的財務報告須在召開股東週年大會的二十日以前完成編製，供股東查閱。本公司各股東都有權得到本章中所提及的財務報告副本。

本公司至少應當在股東週年大會召開二十一日前將上述報告或董事會報告、財務報告複印本連同資產負債表（包括適用法規規定須附錄於資產負債表的所有文件）及損益表或收支結算表、或財務摘要報告，以郵資已付的郵件寄給每個境外上市外資股股東，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重大出入，應當在財務報表附註中加以註明。

## 15. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入本公司法定公積金。本公司法定公積金累計額為本公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本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。

本公司彌補虧損和提取公積金後所餘利潤，按照股東持有的股份比例分配，但本組織章程細則規定不按持股比例分配的除外。

股東大會違反前款規定，在本公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配利潤的，股東必須將違反上述規定分配的利潤退還本公司。

本公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

在遵守中國法律的前提下，對於無人認領的股利，本公司可行使沒收權力，但該權力僅可在適用的有關時效期屆滿後才能行使。

本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，但本公司應在股息單連續兩次未予提現後方可行使此項權力。如股息單在初次郵寄未能送達收件人而遭退回後，本公司即可行使此項權力。

本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份，但必須遵守以下條件：

- (I) 本公司在十二年內就該等股份最少應已派發三次股利，而於該段期間無人認領股利。
- (II) 本公司在十二年的期間屆滿後，於本公司股份上市地的一份或多份報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並通知本公司股份上市地的證券監督管理機構。

本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本公司就境外上市外資股股份分配的股息及其他應付的款項。本公司委任的收款代理人應當符合本公司股份上市地法律或者證券交易所所有關規定的要求。本公司委任的聯交所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。

## 16. 本公司的解散與清算

本公司有下述情形之一的，應當依法解散：

- (I) 股東大會決議解散本公司。
- (II) 因本公司合併或者分立需要解散。
- (III) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產。
- (IV) 本公司被依法吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷。
- (V) 本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，持有本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本公司。

本公司因前條第(I)項、第(IV)項、第(V)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由股東大會以普通決議確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

本公司因前條第(III)項情形而解散的，由人民法院依照有關法律的規定，組織本公司的股東、有關機關及有關專業人員成立清算組，進行清算。

如董事會決定本公司進行清算(因本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，聲明董事會對本公司的狀況已經做了全面的調查，並認為本公司可以在清算開始後十二個月內全部清償本公司債務。

股東大會進行清算的決議通過之後，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，本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十日內通知債權人，並於六十日內在中國證監會指定的報紙及本公司網站與證券交易所網站上刊登公告。清算組應當對債權進行登記。債權人應當自接到書面通知之日起三十日內，未接到書面通知的自公告之日起四十五日內，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。

於備案債權人權利期間，清算組不應向債權人作出支付。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東大會或者人民法院確認。

本公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償本公司債務後的剩餘財產，本公司按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，本公司存續，但不能開展與清算無關的任何經營活動。本公司財產在未按上述規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足全數清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

本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。

本公司清算結束後，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，報股東大會或者主管機關確認，並在經股東大會或者主管機關確認之日起三十日內，將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告本公司終止。

## 17. 修改組織章程細則

本公司根據法律及本組織章程細則的規定，可以修改本組織章程細則。

本組織章程細則的修改涉及《到境外上市公司組織章程細則必備條款》內容需要經主管監管機構批准後生效的，應當報主管監管機構批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。

## 有關本集團之進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2015年1月13日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣50.0百萬元。本公司於中國的註冊辦事處及總部位於中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層206室。

本公司已於香港設立營業地點，位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並於2021年3月16日根據公司條例第16部註冊成立為非香港公司。黃偉超先生已根據公司條例獲委任為本公司授權代表，負責代表本公司於香港接收法律程序文件。其用於接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

由於本公司在中國成立，我們須遵守中國相關法律法規。中國法律的相關方面及主要監管規定概要載於本招股章程附錄四。我們的組織章程細則概要載於本招股章程附錄五。

### 2. 本公司股本變動

於本公司成立日期，初始註冊資本為人民幣10百萬元，均已全數繳足。

於2020年1月2日，本公司的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣11.9947百萬元，並已全數繳足。於2020年2月12日，本公司的註冊資本由人民幣11.9947百萬元增加至人民幣12.1947百萬元，並已全數繳足。於2020年4月23日，本公司的註冊資本由人民幣12.1947百萬元增加至人民幣19.9947百萬元，並已全數繳足。

於2020年12月17日，本公司由有限公司改制為股份有限公司，資產淨值為人民幣52.8百萬元，而其後本公司發行每股面值人民幣1.00元的50百萬股股份。於2021年10月11日，我們獲得中國證監會批准，可根據全球發售發行不超過19,166,667股H股，每股面值人民幣1元。

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），我們的註冊資本將為人民幣66,666,667元，分為(i)非上市股份，包括30,510,000股內資股及19,490,000非上市外資股；及(ii)16,666,667股H股，分別佔本公司已發行股本總額的約75.0%及25.0%。



除本段及本附錄「1.本公司註冊成立」及「3.股東決議案」各段以及本招股章程「歷史及發展」一節所披露者外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內並無變動。

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

### 3. 股東決議案

於2021年2月20日舉行的股東大會上，股東通過以下決議案：

- (a) 全球發售、上市及超額配股權獲批准；及
- (b) 董事會及董事會授權人士獲授權處理有關上市的事宜。

於2021年2月20日，董事會及董事會批准的授權人士獲授權根據中國及香港相關監管部門給予的意見進一步修訂組織章程細則。相關修訂將於上市日期起生效。

### 4. 本公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期之聯營公司及合營企業

#### (a) 重慶旭原

於2016年3月31日，重慶旭原在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣3.0百萬元。於最後實際可行日期，其由本公司及獨立第三方上海永升物業管理有限公司分別持有49%及51%的股權。於最後實際可行日期，重慶旭原為本公司的合營企業，並主要從事物業管理。

#### (b) 重慶毅安

於2017年5月19日，重慶毅安在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。註冊股本隨後增至人民幣51.5百萬元。於往績記錄期間及直至本集團的出售事項，其由(i)重慶東原(本公司全資附屬公司)持有約19.42%的股權；(ii)重慶同原房地產開發有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約34.56%的股權；

(iii)南方東銀置地有限公司(迪馬非全資附屬公司)持有約25.24%的股權；(iv)重慶國展房地產開發有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約19.42%的股權；及(v)南方東銀重慶品築物業發展有限公司(迪馬全資附屬公司)持有約1.36%的股權。於2020年12月22日，重慶東原向重慶同原房地產開發有限公司轉讓其於重慶毅安的全部股權，代價為零。由於完成相關出售，重慶毅安不再為我們的聯營公司。

**(c) 浙江東臻**

於2020年6月29日，浙江東臻在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。其由(i)重慶東原(本公司全資附屬公司)持有36%的股權；(ii)陳忠喜先生持有25%的股權；(iii)周戴君先生持有25%的股權；(iv)陸震先生持有10%的股權；及(v)盛德才先生持有4%的股權。於最後實際可行日期，除重慶東原外，浙江東臻的各權益持有人均為獨立第三方。於最後實際可行日期，浙江東臻為我們的聯營公司，並主要從事物業管理。

**(d) 西安東原**

於2020年10月22日，西安東原在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。其由(i)重慶東原(本公司全資附屬公司)持有36%的股權；(ii)牛長宇先生持有32%的股權；及(iii)劉瓊女士持有32%的股權。於最後實際可行日期，除重慶東原外，西安東原的各權益持有人均為獨立第三方。於最後實際可行日期，西安東原為我們的聯營公司並主要從事提供物業管理服務。

**(e) 桂林新盛康**

於2019年11月18日，桂林新盛康在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。其由(i)廣西盛康(本公司間接非全資附屬公司)持有10%的股權；(ii)李崎勝先生持有85%的股權；及(iii)蘇杏女士持有5%的股權。桂林新盛康曾主要從事提供物業管理服務。於最後實際可行日期，桂林新盛康已獲註銷。

**(f) 綿陽瑞升及綿陽匯瑞**

於1998年6月2日，綿陽瑞升在中國成立為有限公司。有關本集團收購綿陽瑞升的詳情，請參閱「歷史及發展－往績記錄期間的收購－收購綿陽瑞升」一

段。綿陽匯瑞於2020年7月6日在中國成立為有限公司，註冊資本人民幣1百萬元，為綿陽瑞升的全資附屬公司，主要從事物業代理服務。

**(g) 昆明東原**

於2021年12月17日，昆明東原於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於最後實際可行日期，重慶東原(本公司的全資附屬公司)擁有其48%股權及昆明高新產業發展有限公司(除其於該公司的股權外，為獨立第三方)擁有52%股權。於最後實際可行日期，昆明東原為我們的聯營公司，且主要從事物業管理。

**(h) 山東東原**

山東東原，於2021年11月17日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。其51%、34%及15%的股權分別由本公司、威海市齊盾保安服務有限公司及長江協同創新科技研究院(蘇州)有限公司各自持有(除其於該公司的股權外，於最後實際可行日期，該兩間公司均為獨立第三方)。於最後實際可行日期，山東東原為我們的合營企業，主要從事於物業管理。

**(i) 成都東原**

於2022年3月22日，成都東原於中國成立為一間有限公司，註冊資本約為人民幣147百萬元。於最後實際可行日期由本公司之全資附屬公司重慶東原持有其51%的股權，及由彭州市醫藥健康產業投資有限公司(除其於該公司的股權之外，為獨立第三方)持有49%的股權。於最後實際可行日期，成都東原為我們的合營企業，主要從事物業管理。

**(j) 成都九聯**

成都九聯，於2021年10月20日在中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於最後實際可行日期由重慶東原(本公司的全資附屬公司)及成都海科資產管理有限公司(除其於該公司的股權之外，為獨立第三方)分別持有51%及49%的股權。成都九聯於最後實際可行日期為我們的合營企業，其主要從事於物業管理。

## 5. 附屬公司股本變動

附屬公司載列於本招股章程附錄一所載會計師報告中。

除本招股章程「歷史及發展」一節所述的變動外，本公司附屬公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

## 6. 本公司購回本身證券

有關本公司購回股份的詳情，請參閱本招股章程附錄五「組織章程細則概要」一節。

## 有關本公司業務之進一步資料

## 7. 重大合約概要

於緊接本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司曾訂立以下屬於或可能屬於重大的合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (i) 彌償契據，其詳情概要載於本附錄「其他資料－14.遺產稅、稅項及其他彌償」一段；
- (ii) 重慶東原與韓路陽先生訂立日期為2020年7月3日的股權轉讓協議，據此，重慶東原收購瀘州跨越的全部股權，名義現金代價為人民幣1元；
- (iii) 東原房地產、栢天及本公司訂立日期為2020年8月3日的股權轉讓協議，據此，栢天自東原房地產收購本公司股權的約25.41%，總現金代價為人民幣65.0百萬元；
- (iv) 東原房地產、嘉實物業及本公司訂立日期為2020年10月19日的股權轉讓協議，據此，嘉實物業自東原房地產收購本公司股權的約13.57%，總現金代價為人民幣34.7百萬元；
- (v) Andreas Ermann先生與皆斯內物業管理服務有限公司（「皆斯內物業」）、重慶東原及皆斯內上海訂立日期為2020年10月26日的購股協議，據此，重慶東原自Andreas Ermann先生及皆斯內物業收購各自所持皆斯內上海的86%及14%股權，初始總現金代價為人民幣88,935,164.52元；

(vi) 李崎勝先生、重慶東原及廣西盛康訂立日期為2020年12月12日的股權轉讓協議，據此，重慶東原自李崎勝先生收購廣西盛康的51%股權，初始總現金代價為人民幣20百萬元；及

(vii) 香港包銷協議。

## 8. 本集團的知識產權




### 商標



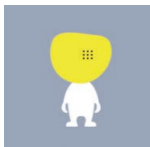
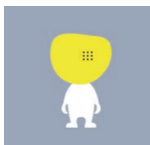
#### (i) 已註冊商標

於最後實際可行日期，本集團已於香港註冊下列商標：

序號	商標	註冊擁有人	類別	申請號碼	屆滿日期
1.		本公司	36、39、44、45	305509189	2031年1月17日
2.		本公司	36、39、44、45	305509170	2031年1月17日

於最後實際可行日期，本集團已於中國註冊下列主要商標：

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
1.		本公司	43	22503883	2028年3月27日
2.		本公司	36	22503629	2028年3月27日
3.	東御	本公司	45	22503622	2028年2月13日
4.		本公司	45	22503581	2028年2月13日
5.	東御	本公司	36	22503509	2028年2月13日
6.		本公司	41	22503310	2028年4月13日

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
7.	東御	本公司	41	22503208	2028年3月27日
8.	東御會	本公司	41	22503113	2028年3月27日
9.	東御	本公司	16	22503041	2028年3月27日
10.		本公司	35	22502975	2028年2月13日
11.		本公司	16	22502874	2028年2月13日
12.	原聚场	原集文化	38	26102686	2028年8月13日
13.	原·聚場	原集文化	41	26102651	2028年8月13日
14.	原聚场	原集文化	16	26101113	2028年8月13日
15.	原·聚場	原集文化	9	26101088	2028年8月20日
16.	原·聚場	原集文化	35	26100635	2028年8月20日
17.	原聚场	原集文化	35	26100625	2028年8月20日
18.	原聚场	原集文化	41	26099863	2028年8月13日
19.	原聚场	原集文化	39	26090966	2028年8月13日
20.	原聚场	原集文化	43	26086501	2028年8月13日
21.	原聚场	原集文化	36	26086120	2028年8月13日
22.	原聚场	原集文化	28	26086065	2028年8月13日
23.		原集文化	39	46818296	2031年2月6日
24.		原集文化	35	46818276	2031年2月13日

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
25.		原集文化	39	46817164	2031年2月6日
26.		原集文化	38	46815406	2031年2月13日
27.		原集文化	28	46815393	2031年2月13日
28.		原集文化	36	46815033	2031年1月20日
29.		原集文化	36	46815029	2031年1月20日
30.		原集文化	43	46814391	2031年1月20日
31.		原集文化	16	46813022	2031年1月20日
32.		原集文化	41	46811026	2031年1月20日
33.		原集文化	16	46810564	2031年1月20日
34.		原集文化	9	46810557	2031年1月20日



序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
35.		原集文化	43	46808362	2031年1月20日
36.		原集文化	38	46808184	2031年1月20日
37.		原集文化	9	46806842	2031年1月20日
38.		原集文化	41	46805162	2031年1月20日
39.		原集文化	35	46805134	2031年1月20日
40.		原集文化	28	46805123	2031年1月20日
41.		原集文化	41	53282608	2031年9月6日
42.		原集文化	37	53279239	2031年9月13日
43.		原集文化	42	53269983	2031年9月6日
44.		原集文化	9	53268752	2031年9月13日
45.		原集文化	35	53268746	2031年9月6日
46.		原集文化	36	53264849	2031年9月6日
47.		原集文化	39	51124631	2031年8月20日

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
48.		原集文化	41	51122717	2031年8月20日
49.		原集文化	16	51120627	2031年8月20日
50.		原集文化	35	51117706	2031年8月27日
51.		原集文化	21	51108728	2031年8月20日
52.		原集文化	36	51107231	2031年8月20日
53.		原集文化	28	51104997	2031年9月6日
54.		原集文化	43	51104143	2031年8月20日
55.		原集文化	20	51094283	2031年8月20日
56.		原集文化	28	48771215	2031年6月27日
57.		原集文化	16	48771210	2031年6月20日
58.		原集文化	9	51093583	2031年12月6日
59.		原集文化	42	51094303	2031年11月20日
60.	神马东东	重慶中行世嘉	37	40486970	2030年4月6日
61.	神马东东	重慶中行世嘉	39	40467220	2030年4月6日
62.	神马东东	重慶中行世嘉	42	40489563	2030年4月13日
63.	神马东东	重慶中行世嘉	9	40486898	2030年6月6日

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
64.	神马东东	重慶中行世嘉	36	40477396	2030年4月6日
65.	神马东东	重慶中行世嘉	45	40476252	2030年4月6日
66.	神马东东	重慶中行世嘉	41	40474728	2030年4月6日
67.		重慶盛都	45	8121669	2030年4月6日
68.		皆斯內上海北京分處	42	5560266	2029年10月6日
69.		皆斯內上海北京分處	37	5560267	2029年12月6日
70.		皆斯內上海北京分處	36	5560268	2029年12月6日
71.		皆斯內上海北京分處	45	5560269	2029年12月6日
72.	皆斯內	皆斯內上海北京分處	42	10368396	2023年3月6日
73.	皆斯內	皆斯內上海北京分處	45	10368397	2023年3月6日
74.	皆斯內	皆斯內上海北京分處	37	10368398	2023年3月6日
75.	皆斯內	皆斯內上海北京分處	36	10368399	2023年3月6日
76.	东原仁知	本公司	9	52833452	2031年8月27日
77.	东原仁知	本公司	35	52841168	2031年8月27日
78.	东原仁知	本公司	36	52844392	2031年8月27日
79.	东原仁知	本公司	39	52838215	2031年8月27日
80.	东原仁知	本公司	41	52841035	2031年8月20日
81.	东原仁知	本公司	44	52835892	2031年8月20日
82.	东原仁知	本公司	45	52831046	2031年8月27日

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期
83.		本公司	39	52835216	2031年11月20日
84.		本公司	41	52834193	2031年12月13日
85.		本公司	44	52837751	2031年11月27日
86.		本公司	9	52849995	2031年12月6日
87.		本公司	39	52841124	2031年11月6日
88.		本公司	41	52848815	2031年12月6日
89.		本公司	44	52844282	2031年11月27日

## (ii) 獲許可商標

於最後實際可行日期，根據與東原房地產訂立之商標許可協議，我們有權使用下列商標。有關該等商標許可協議的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期	註冊地
1.	俱乐社区	東原房地產	35	20857929	2027年9月27日	中國
2.	俱乐社区	東原房地產	36	20857951	2027年9月27日	中國
3.	俱乐社区	東原房地產	37	20857879	2027年9月27日	中國
4.	俱乐社区	東原房地產	39	20858066	2027年9月27日	中國
5.	俱乐社区	東原房地產	41	20858159	2027年9月27日	中國
6.	俱乐社区	東原房地產	42	20858054	2027年9月27日	中國
7.	俱乐社区	東原房地產	43	20858241	2027年9月27日	中國
8.	俱乐社区	東原房地產	44	20858281	2027年9月27日	中國
9.	俱乐社区	東原房地產	45	20858243	2027年9月27日	中國

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期	註冊地
10.	<b>优度优家</b>	東原房地產	35	19339338	2027年6月27日	中國
11.	<b>优度优家</b>	東原房地產	36	19339391	2027年6月27日	中國
12.	<b>优度优家</b>	東原房地產	37	19339421	2027年6月27日	中國
13.	<b>优度优家</b>	東原房地產	41	19339455	2027年6月27日	中國
14.	<b>友邻友趣</b>	東原房地產	35	19341670	2027年6月27日	中國
15.	<b>友邻友趣</b>	東原房地產	36	19341693	2027年4月20日	中國
16.	<b>友邻友趣</b>	東原房地產	37	19341696	2027年4月20日	中國
17.	<b>友邻友趣</b>	東原房地產	41	19341449	2027年4月20日	中國
18.	<b>友邻友趣</b>	東原房地產	42	19341869	2027年4月20日	中國
19.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	36	13038506	2024年12月27日	中國
20.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	37	13038523	2024年12月27日	中國
21.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	39	13038543	2025年4月6日	中國
22.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	41	13038556	2025年4月6日	中國
23.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	44	13038572	2025年3月27日	中國
24.	 東原物業   东原物业 DONWELL PROPERTY MGT	東原房地產	45	13038596	2025年1月20日	中國
25.	<b>乐享乐配</b>	東原房地產	35	19340518	2027年6月27日	中國
26.	<b>乐享乐配</b>	東原房地產	36	19340658	2027年4月20日	中國
27.	<b>乐享乐配</b>	東原房地產	37	19340732	2027年4月20日	中國
28.	<b>乐享乐配</b>	東原房地產	41	19341072	2027年4月20日	中國
29.	<b>乐享乐配</b>	東原房地產	42	19341153	2027年7月20日	中國
30.	 310城市 酒出滿意	東原房地產	42	35101213	2029年9月6日	中國

序號	商標	註冊擁有人	分類	註冊號	屆滿日期	註冊地
31.		東原房地產	37	35101214	2029年12月31日	中國
32.		東原房地產	36	35101215	2029年12月31日	中國
33.		東原房地產	35	35101216	2029年12月31日	中國

### 域名

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊下列域名：

序號	域名	註冊日期	屆滿日期
1.	dongyuanwuye.com	2018年5月31日	2023年5月31日
2.	dowelldyrz.com	2020年10月26日	2023年10月26日
3.	dowelldyrz.mobi	2020年10月26日	2023年10月26日
4.	dowellservice.com	2020年11月14日	2023年11月14日
5.	dowellservice.mobi	2021年1月20日	2024年1月20日
6.	cqdown.com	2019年6月11日	2022年6月11日
7.	gsn-propertyservices.com	2007年9月10日	2022年9月10日
8.	yuanjuchang.com	2021年1月4日	2023年1月4日

### 軟件版權

於最後實際可行日期，本集團成員公司已於中國註冊以下董事認為對我們業務屬重大的軟件版權：

序號	軟件	註冊所有者	註冊號	註冊日期
1.	東驛站園區智慧化管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR0857878	2020年7月31日
2.	東e管平台V2.3.1	重慶啟騁	2020SR1075538	2020年9月10日
3.	東原後勤停車場管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1869036	2020年12月21日

序號	軟件	註冊所有者	註冊號	註冊日期
4.	東原一站式醫療後勤服務平台V1.0	重慶東原	2020SR1823890	2020年12月15日
5.	東原配餐管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1823897	2020年12月15日
6.	東原商體一體化管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1823898	2020年12月15日
7.	東原後勤設施設備管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1823891	2020年12月15日
8.	東原後勤秩序維護管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1823892	2020年12月15日
9.	東原後勤環境服務管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1754280	2020年12月7日
10.	東原醫療後勤配送管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1752576	2020年12月7日
11.	東原醫療廢棄物管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1722341	2020年12月3日
12.	東原醫療照護管理軟件V1.0	重慶東原	2020SR1706950	2020年12月2日
13.	東原盛康後勤管理軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0623488	2020年11月20日
14.	東原盛康物流環境保潔服務管理 軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0623490	2020年11月20日



序號	軟件	註冊所有者	註冊號	註冊日期
15.	東原盛康物流設備設施維修管理 軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0623489	2020年11月20日
16.	東原盛康物流停車場訂單管理軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0628470	2020年11月20日
17.	東原盛康物流訂單維修管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0695497	2020年11月20日
18.	東原盛康商品配送綜合管理軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0723098	2020年11月20日
19.	東原盛康生命關懷管理軟件V1.0	廣西盛康	2021SR0695496	2020年11月20日
20.	東原盛康洗滌廠生產線管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0695495	2020年11月20日
21.	東原盛康一站式物流服務大數據 管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0723266	2020年11月20日
22.	東原盛康醫療廢物智慧管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0656852	2020年11月20日
23.	東原盛康醫療物流物資配送管理 平台V1.0	廣西盛康	2021SR0656851	2020年11月20日

序號	軟件	註冊所有者	註冊號	註冊日期
24.	東原盛康醫用面料倉庫管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0656390	2020年11月20日
25.	東原盛康醫療衣服流通管理平台V1.0	廣西盛康	2021SR0656398	2020年11月20日

## 9. 關聯方交易

除會計師報告附註36(內容載於本招股章程附錄一)所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩個年度內，我們概無進行任何其他重大關聯方交易。

## 有關董事、監事及股東之進一步資料

### 10. 董事及監事

#### (a) 董事及監事服務合約詳情

##### 董事

根據上市規則第19A.54條，各董事均已與本公司訂立服務合約。該等服務協議的主要詳情包括(其中包括)(i)自上市日期起初始任期為三年；(ii)根據彼等各自條款終止；(iii)遵守相關法律法規；(iv)遵守細則；及(v)仲裁規例。各此類服務協議之條款及條件於所有重大方面相類似。

### 監事

根據上市規則第19A.54條，各監事均已與本公司簽署服務協議。該等服務協議的主要詳情包括（其中包括）(i)自上市日期起初始任期為三年；(ii)根據彼等各自條款終止；(iii)遵守相關法律法規；(iv)遵守細則；及(v)仲裁規例。各此類服務協議之條款及條件於所有重大方面相類似。

預期概無監事就擔任監事的職位收取任何其他酬金。

根據各服務合約，我們的執行董事、非執行董事及監事無權收取任何服務費，而各獨立非執行董事有權每年收取董事酬金250,000港元。

除本節上文「有關董事、監事及股東之進一步資料－10.董事及監事」一段所披露者外，概無董事或監事以彼等各自董事或監事的身份（視情況而定）與本公司任何成員公司訂立或擬訂立服務協議（惟於一年內屆滿或可由相關僱主終止而無須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

#### **(b) 董事及監事酬金**

- (i) 截至2021年12月31日止三個年度，本集團已付董事及監事酬金以及授予的實物福利總額分別約為人民幣18.2百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣9.4百萬元。
- (ii) 根據目前有效的安排，本集團於截至2022年12月31日止年度內應付董事（包括獨立非執行董事）及監事酬金（不包括酌情花紅）以及應授予的實物福利總額預期約為人民幣10.8百萬元。
- (iii) 截至2021年12月31日止三個年度各年，概無任何董事或監事已放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(c) 於全球發售後董事及監事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後，且假設並無行使超額配股權，董事及監事於本公司及其相聯法團（具證券及期貨條例第XV部之涵義）的股份、相關股份以及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會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該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

姓名	於全球發售後		緊隨全球發售完成後	
	所持有股份類別	身份／權益性質	於相關類別的概約持股百分比 (附註1)	於本公司已發行股本總額的概約持股百分比 (附註2)
范東先生(附註3)	內資股	受控法團權益	16.36	7.48

附註：

1. 乃基於緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲悉數行使的已發行30,510,000股內資股及19,490,000股非上市外資股計算。
2. 乃基於緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲悉數行使的已發行66,666,667股股份總數計算。
3. 范東先生於天津合夥的約52.74%的股權中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，被視為於天津合夥所持有的全部股份中擁有權益。

## (ii) 於天津合夥的權益

董事姓名	身份／ 權益性質	股權	持有股權 概約百分比
范東先生	實益擁有人	人民幣 1.05百萬元	52.74%

## 11. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

## (a) 主要股東於我們H股的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，據董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），除持有上文「於全球發售後董事及監事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉」一段所披露權益的本公司董事、監事或主要行政人員外，概無任何人士將於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，亦無人士預期將直接或間接於我們股份擁有10%或以上權益。

## (b) 本集團成員公司中主要股東的權益

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司或任何其附屬公司外）有權於本集團成員公司的股東大會上行使或控制行使10%或以上的表決權力：

附屬公司名稱	持有10%或以上權益的 權益持有人名稱	主要權益持有人 權益的概約 百分比
貴州東原	都勻市穎創置業有限公司	45%
重慶物業管理	重慶歐典物業服務有限公司	49%

附屬公司名稱	持有10%或以上權益的	主要權益持有人
	權益持有人名稱	權益的概約百分比
鄭州東合	鄭州合歡物業管理有限公司	30%
浙江東原	台州市萬和物業管理服務有限公司	49%
南充東原	儀隴縣澤博商貿有限公司	35%
廣西盛康	李崎勝先生	49%
東原凱越	四川大愛公共設施管理有限公司	49%
貴州東原中壹	貴州中壹物業管理有限公司	40%

## 12. 免責聲明

- (a) 除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，不計及全球發售項下可能獲接納或收購的任何股份或因超額配股權獲行使而可能配發或發行的任何股份，董事並不知悉任何人士於緊隨全球發售完成後，將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利在所有情況下可於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上中擁有權益；

- (b) 除本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所披露者外，概無董事、監事或主要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）的任何我們的股份、相關股份或債權證中，擁有將須於H股上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉），或將須於H股上市後根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或將須於H股上市後根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (c) 概無董事或監事或下文「其他資料－20.專家資格」一段所列的任何各方於緊接本招股章程日期前兩年內直接或間接在由本公司或我們任何附屬公司收購或出售或租賃或擬由本公司或我們任何其他成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (d) 除本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事或監事或下文「其他資料－20.專家資格」一段所列的任何各方於本招股章程日期仍然有效且對我們業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 除與包銷協議有關及本附錄「有關董事、監事及股東之進一步資料－10.董事及監事－(c)於全球發售後董事及監事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉」一段所披露者外，概無董事及監事或下文「其他資料－20.專家資格」一段所列各方：
- (i) 於我們任何成員公司的任何證券中合法或實益擁有權益；或
- (ii) 擁有可認購或提名他人認購我們任何成員公司的證券的權利或期權（不論可否依法強制執行）。
- (f) 除本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節所披露者外，概無董事或監事為一間於本公司的股份或相關股份中，擁有將於H股在聯交所上市後根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉的公司的董事或僱員；



- (g) 概無董事、監事或彼等各自聯繫人或任何股東(就董事所知擁有超過註冊股本的5%)於我們前五大客戶及供應商中擁有任何權益；
- (h) 概無董事或監事於與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益；及
- (i) 概無任何人士向董事或本集團任何成員公司的任何前任董事或監事就截至2021年12月31日止三個年度作為招攬加入本公司或加入本公司後的獎勵，或作為離職補償，或作為就其發起或組成本公司就管理本集團任何成員公司的事務所提供的服務的其他形式獎勵而支付任何款項或股份或以其他方式支付。

### 13. 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們於2019年12月26日(「採納日」)採納首次公開發售前股份獎勵計劃，其主要條款概述於下文。因為首次公開發售前股份獎勵計劃並無涉及由本公司就認購新股份授出的購股權，所以首次公開發售前股份獎勵計劃不受限於上市規則第17章的規定。

#### (i) 計劃目的

首次公開發售前股份獎勵計劃主要目的為(i)認可承授人(定義見下文)所作的貢獻；(ii)鼓勵及保留承授人為本集團工作；及(iii)透過於天津合夥所持股權而間接擁有股份使承授人(定義見下文)權益直接與股東權益一致。

#### (ii) 實施

根據首次公開發售前股份獎勵計劃及於全球發售前，下表所載本集團現任董事及僱員(各自為一名「承授人」)獲獎勵天津合夥於授出當日合共達人民幣1,994,700元的全部權益。各承授人為彼等各自於天津合夥的權益之最後實益擁有人。各承授人的投票權地位相等，天津合夥隨後向本公司投入全部相關資本注資，佔本公司緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本的約7.48%，惟未計及根據超額配股權可能授出的任何購股權獲行使後而可能配發及發行的任何股份。承授人已於2019年12月26日以現金無條件歸屬及認購天津合夥的全部權益。本公司就該認購事項並無提供任何財務資源。

承授人的概要載列如下：

承授人姓名	於本集團擔任的職位	代價 (人民幣)	於天津合夥的 所持股權 (%)
袁利華	本公司檔案管理高級經理	1,007.55	0.05
廖斌	本集團人力資源及管理部行政主管	1,007.55	0.05
范東	本公司聯席總裁(有關范東先生的 詳情，請參閱本招股章程「董事、 監事及高級管理層」一節)	1,051,925.43	52.74
劉興	本公司財務總監(有關劉興先生的 詳情，請參閱本招股章程「董事、 監事及高級管理層」一節)	741,649.37	37.18
張莉	本集團質量控制部的副總經理	31,185.92	1.56
唐盛偉	本集團區域總經理(華東地區)	31,185.92	1.56
申明偉	本集團市場開發團隊高級主管	31,185.92	1.56
梁金強	本集團區域總經理(華中地區)	31,185.92	1.56
楊崇禮	本集團區域總經理(華西地區)	31,185.92	1.56

承授人姓名	於本集團擔任的職位	於天津合夥的	
		代價 (人民幣)	所持股權 (%)
何慶敏	本集團前介服務技術中心主任	14,393.50	0.72
肖宇	皆斯內上海西南分部總經理	14,393.50	0.72
黃剛	本集團區域總經理(中國西南地區)	14,393.50	0.72

除上文所述者外，於上市日期或之後，概無根據首次公開發售前股份獎勵計劃獎勵更多股份及概無據該計劃將獎勵更多股份。概無觸發任何沒收已獎勵股份的事宜。

### (iii) 更改及終止首次公開發售前股份獎勵計劃

迪馬可能修訂首次公開發售前股份獎勵計劃，惟相關修訂不得對該計劃項下任何承授人的任何存續權利造成不利影響。除非迪馬終止，首次公開發售前股份獎勵計劃應於2019年12月26日開始且持續生效及有效並延續至上市後。除以上所述者外及在不損害任何承授人的任何存續權利下，迪馬可能於任何時間終止首次公開發售前股份獎勵計劃。

## 其他資料

### 14. 遺產稅、稅項及其他彌償

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司須承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

控股股東(統稱「彌償人」)已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其現時附屬公司各自的受託人)為受益人的彌償契據(即上文第7段所述的重大合約)，共同及個別就以下事項提供彌償，(其中包括)本集團任何成員公司就於上市日期或之前所賺取、累計、收取、訂立或產生的任何收入、利潤、盈利、交易、事件、事宜或事項(不論單獨或與任何其他情況同時且不論何時發生及，亦不論有關稅項負債是否可向任何其他人士、商號、公司或企業徵收或由其分佔)而須繳納的稅項負債(包括稅項所附帶或與稅項相關的所有罰款、罰金、成本、收費、開支及利息)。

根據彌償契據，彌償人於以下範圍並無任何稅項責任：

- (a) 於直至2021年12月31日的任何會計期間於本集團任何成員公司經審核賬目中已就有關稅項作出撥備；
- (b) 有關稅項負債乃於2021年12月31日後於本集團任何成員公司的日常業務過程中產生或與之相關；
- (c) 本集團任何成員公司於上市日期後進行或相關的任何交易產生的有關稅項責任；
- (d) 本集團任何成員公司於2021年12月31日或之前訂立或設立的任何具法律約束力的協議或承諾所產生或與之相關的稅項負債；
- (e) 有關稅項負債僅因或就本集團任何成員公司於上市日期後的任何行動或遺漏而產生；或
- (f) 有關稅項負債僅因任何相關稅務機關對適用法律、規則或法規或其詮釋作出任何具追溯效力的修訂或更改於上市日期後生效，或因於上市日期後具追溯效力的適用稅率增加而產生。

根據彌償契據，各彌償人亦已共同及個別向我們承諾，(i)倘我們如本招股章程內「業務－標準化及數字化」一節所述，因未為應用程序服務備案而產生任何損失及／或損害；(ii)倘我們如本招股章程內「業務－物業」一節所述，因未為相關租賃協議備案產生任何損失及／或損害；及(iii)就其資產價值的任何消耗或減少，或本集團任何成員公司因發生本招股章程「業務－法律程序與不合規」一節所述的本集團中國任何成員公司違反有關中國法律及法規的事件而可能產生或蒙受或與之相關的任何損失(包括一切法律成本及暫停營運)、成本、開支、損害或其他負債而將向我們作出彌償，並確保我們始終獲得全部彌償。

## 15. 訴訟

除本招股章程「業務－法律程序與不合規」一節所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，概無本集團提起的或針對本集團的任何待決或潛在的重大訴訟、仲裁或索賠會對本公司的經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

**16. 前期開支**

我們並無產生任何前期開支。

**17. 發起人**

本公司的發起人為天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業。

於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就全球發售或本招股章程所述有關交易向本公司任何發起人支付或給予任何款項或利益。

**18. 所收取代理費或佣金**

香港包銷商將就根據香港包銷協議初步提呈發售的H股收取應付發售價總額的2.3%作為包銷佣金。對於重新分配至國際發售的未獲認購H股，我們將按適用於國際發售的比率支付配售佣金且該佣金將支付予國際包銷商（而非香港包銷商）。

**19. 獨家保薦人**

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行H股，以及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份在聯交所上市及買賣。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。

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人獨立於本公司。

我們就獨家保薦人擔任上市保薦人所提供的服務而應付的獨家保薦人費用為人民幣5.5百萬元。

## 20. 專家資格

以下為本招股章程載列其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
國泰君安融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	根據專業會計師條例(第50章)之執業會計師及根據財務匯報局條例(第588章)之註冊公眾利益實體核數師
錦天城律師事務所	合資格中國律師
中國指數研究院	獨立行業顧問

上文所述專家概無於本公司或任何其附屬公司中擁有任何控股權益，或擁有權利(不論是否可合法強制行使)認購或委任人士認購本公司或任何其附屬公司的證券。

## 21. 專家同意書

上文第20段所列各專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意以本招股章程所載形式及涵義轉載其各自的報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)，以及引述彼等各自的名稱或意見概要，且迄今並無撤回其同意書。

## 22. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使全部有關人士在適用情況下須受《公司(雜項)條例》第44A及44B條的所有條文(罰則條文除外)約束。

### 23. H股持有人的稅項

買賣於本公司的H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。倘有意持有H股的人士對因認購、購買、持有、出售或買賣H股所產生的稅務影響有任何疑問，則應諮詢彼等的專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概無須就H股持有人因認購、購買、持有、出售或買賣H股所產生的任何稅務影響或負債而承擔責任。

於香港買賣我們H股所產生或引致的利潤亦或須繳納香港利得稅。

出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅，現行稅率是所出售或轉讓我們H股的代價或價值(以較高者為準)的0.26%。有關稅項的資料載於本招股章程附錄三。

### 24. 其他事項

- (a) 除本招股章程「股本」及「全球發售的架構」各節所披露者外：
  - (i) 於本招股章程日期前兩年內：
    - (aa) 本公司或任何附屬公司概無發行、同意發行或擬發行全部或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
    - (bb) 概無就發行或出售本公司或任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
    - (cc) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或任何附屬公司任何股份而已付或應付佣金(除支付予包銷商的佣金外)；
  - (ii) 本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 概無豁免或同意豁免未來股息的任何安排；



- (iv) 概無行使任何優先購買權或轉讓認購權的程序；
  - (v) 本公司概無任何尚未行使的可兌換債務證券或債權證；
  - (vi) 本公司概無發行或同意發行任何創始人股份、管理人員股份或遞延股份；
  - (vii) 本公司目前無意申請中外合資股份有限公司的地位，且預期毋須遵守《中華人民共和國中外合資經營企業法》；
  - (viii) 本招股章程應以英文版本為準；
- (b) 董事確認，自2021年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無任何重大不利變動；及
- (c) 董事確認，於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無遭受任何可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響的中斷。

## 25. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文版本及中文版本刊發。

## 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件，包括綠色申請表格副本、本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－21.專家同意書」一節所述的書面同意書，以及本招股章程附錄六「有關本公司業務之進一步資料－7.重大合約概要」一節所述的重大合約之經核證的副本。

## 備查文件

下列文件的副本由本招股章程日期起計14日（包括首尾兩日）內，刊登於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.dowellservices.com](http://www.dowellservices.com)：

- (a) 中文版組織章程細則；
- (b) 由羅兵咸永道會計師事務所編製的本集團會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 由羅兵咸永道會計師事務所提供的未經審核備考財務資料函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2021年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表；
- (e) 《中國公司法》、特別規定以及必備條款，連同有關之非官方英文版本；
- (f) 由我們的中國法律顧問所編製的有關本集團於中國的若干方面及本集團物業權益之法律意見；
- (g) 本招股章程「行業概覽」一節所述由中指研究院所編製的行業報告；
- (h) 本招股章程附錄六「有關本公司業務之進一步資料－7.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (i) 本招股章程附錄六「其他資料－21.專家同意書」一段所述的書面同意書；及
- (j) 本招股章程附錄六「有關董事、監事及股東之其他資料－10.董事及監事－(a)董事及監事服務合約詳情」一節所述的服務合約及委任函。

**東原仁知城市運營服務集團股份有限公司**  
**DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED\***