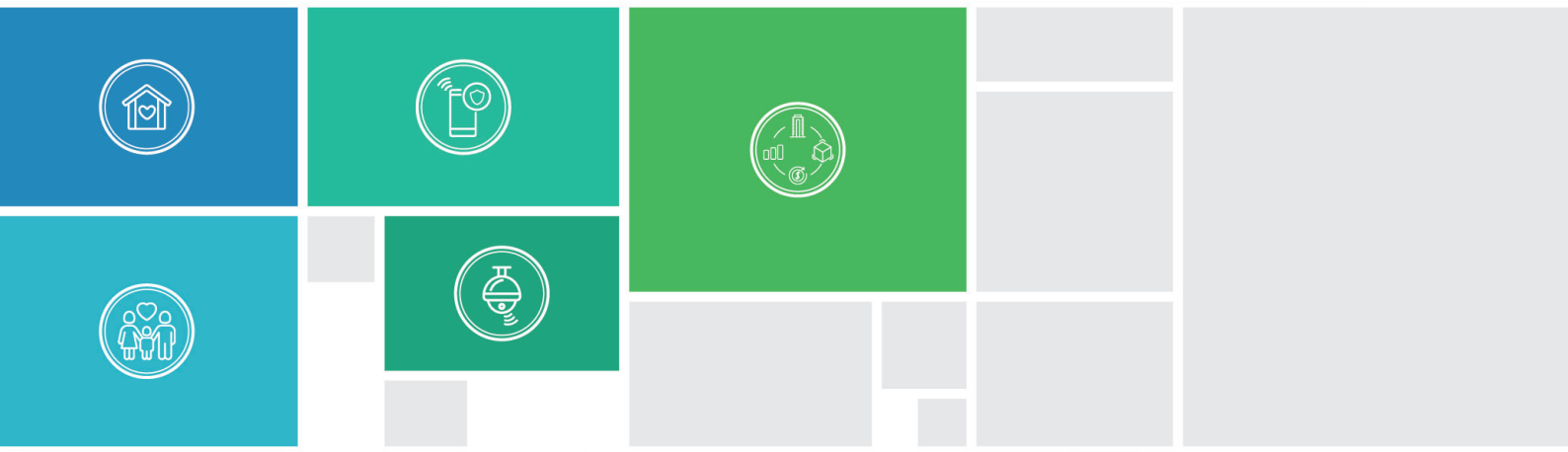
# First Service Holding Limited
# 第一服务控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）
股份代號：2107

# 全球發售



獨家保薦人

海通國際 HAITONG

獨家全球協調人及聯席賬簿管理人

海通國際 HAITONG

聯席賬簿管理人

兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL

中銀國際

富途證券

*若　閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，　閣下應尋求獨立專業意見。*

# First Service Holding Limited
# 第一服务控股有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

## 全球發售

| | | |
|---|---|---|
| 全球發售項下的發售股份數目 | ： | **250,000,000股股份**<br>**(視乎超額配股權行使與否而定)** |
| 香港發售股份數目 | ： | **25,000,000股股份(可予調整)** |
| 國際發售股份數目 | ： | **225,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)** |
| 最高發售價 | ： | **每股香港發售股份2.46港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)** |
| 面值 | ： | **每股股份0.0000002美元** |
| 股份代號 | ： | **2107** |

*獨家保薦人*

海通國際 HAITONG

*獨家全球協調人及聯席賬簿管理人*

海通國際 HAITONG

*聯席賬簿管理人*

兴证国际 INDUSTRIAL SECURITIES INTERNATIONAL　　中銀國際　　富途證券

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

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

預期發售價將由獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為2020年10月15日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2020年10月16日(星期五)。除非另有公佈，發售價將不會高於每股發售股份2.46港元，且目前預期將不低於每股發售股份1.86港元。除非另有公佈，申請發售股份的投資者須於申請時就每股股份繳付最高發售價2.46港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份2.46港元，則多繳款項可予退還。

**獨家全球協調人(代表香港包銷商)經本公司同意，可於香港公開發售截止遞交申請當日上午或之前任何時間調低根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，有關公告將不遲於香港公開發售截止遞交申請當日上午於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.firstservice.hk刊登。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。倘獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司因任何原因未能於上市日期或之前釐定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。有關更多詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。**

發售股份並未亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法例登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法的登記規定獲豁免或毋須遵守登記規定的交易除外。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

香港包銷協議須待(其中包括)於上市日期上午八時正前國際包銷協議獲簽立、成為無條件及並無根據其條款或以其他方式予以終止後，方可作實。

2020年10月12日

香港公開發售開始以及**白色**及**黃色**申請表格
可供索取 ..... 2020年10月12日(星期一)上午九時正起

透過**網上白表**服務以下列其中一種方式完成
電子認購申請的截止時間[2]：
(1) **IPO App**，可於App Store或Google Play
中搜索「**IPO App**」或在**www.hkeipo.hk/IPOApp**
或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載
(2)指定網站**www.hkeipo.hk** ..... 2020年10月15日(星期四)上午十一時三十分

開始辦理申請登記[3] ..... 2020年10月15日(星期四)上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間 ..... 2020年10月15日(星期四)中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間[4] ..... 2020年10月15日(星期四)中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成
**網上白表**申請付款的截止時間 ..... 2020年10月15日(星期四)中午十二時正

截止辦理申請登記[3] ..... 2020年10月15日(星期四)中午十二時正

預期定價日[5] ..... 2020年10月15日(星期四)或前後

(1) 通過「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」
所述各種渠道公佈香港公開發售的分配結果
(包括成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))[10] ..... 2020年10月21日(星期三)

(2) 在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及
本公司網站**www.firstservice.hk**
刊發載有上文(1)及(2)項的
香港公開發售公告全文[6][10] ..... 2020年10月21日(星期三)

| | |
|---|---|
| 使用**IPO App**中的「配發結果」功能或「按身份證號碼搜尋」功能於**www.tricor.com.hk/ipo/result**或**www.hkeipo.hk/IPOResult**查閱香港公開發售的分配結果(10) | 2020年10月21日(星期三) |
| 根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發股票或將股票存入中央結算系統(7)(10) | 2020年10月21日(星期三)或之前 |
| 根據香港公開發售就全部獲接納(如適用)或全部或部分不獲接納申請寄發退款支票及**網上白表**電子自動退款指示／退款支票(8)(9)(10) | 2020年10月21日(星期三)或之前 |
| 預期股份將於聯交所開始買賣(10) | 2020年10月22日(星期四) |

*附註：*

(1) 除另有指明者外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後通過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**遞交申請。倘　閣下在上午十一時三十分或之前已通過**IPO App**或指定網站遞交申請並獲得申請參考編號，則　閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成繳付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正止(即截止辦理申請登記之時)。

(3) 倘於2020年10月15日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則當日將不會開始或截止辦理申請登記。更多資料，請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」。

(4) 透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，應參閱「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。

(5) 預期定價日將為2020年10月15日(星期四)或前後，惟無論如何不遲於2020年10月16日(星期五)。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於2020年10月16日(星期五)釐定發售價，則全球發售不會成為無條件並將告失效。

(6) 有關網站或有關網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。

(7) 發售股份之股票須待(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)包銷協議並無根據其條款終止，方會於2020年10月22日(星期四)上午八時正成為有效之所有權憑證。於收取股票前或於股票生效前買賣股份的投資者，須自行承擔買賣股份的風險。

(8) 倘香港公開發售的申請全部或部分不獲接納，或申請全部或部分獲接納，惟最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則會發出電子自動退款指示／退款支票。申請人部分香港身份證號碼或護照號碼，或(倘申請由聯名申請人提出，則)名列首位的申請人所提供的部分香港身份證號碼或護照號碼或會印於退款支票(如有)上。有關資料亦將轉交至第三方作退款用途。銀行兑現退款支票前或會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。錯誤填寫申請人的香港身份證號碼或護照號碼或會導致無法兑現或延遲兑現退款支票。

(9) 以**白色**申請表格或**網上白表**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份且已提供申請表格所需的一切資料的申請人，可於2020年10月21日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司於報章公佈作為寄發／領取股票／電子自動退款指示／退款支票日期的其他日期，親臨本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司領取任何退款支票及／或股票。符合資格親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。符合資格親自領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人申請人及公司授權代表領取時須出示本公司香港證券登記處接納的身份證明文件。

以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親自領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，原因為有關股票將以香港結算代理人的名義發行並存入中央結算系統，以記存於彼等或彼等於申請表格所述的指定的中央結算系統參與者股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人領取支票的程序相同。

申請少於1,000,000股香港發售股份，以及任何未領取股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄發至相關申請所指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

透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，應參閱「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款－親身領取－(iv)倘　閣下通過電子認購指示向香港結算提出申請」所載詳情。

倘申請人透過**網上白表**服務申請認購並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以電子自動退款指示的形式發送至該銀行賬戶。倘申請人透過**網上白表**服務申請認購並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

有關更多詳情，請參閱「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退回股款」。

(10) 倘於2020年10月12日(星期一)至2020年10月22日(星期四)的任何時間發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號、黑色暴雨警告訊號及／或發生極端情況，則(i)香港公開發售的分配結果公告；(ii)寄發股票及退款支票／**網上白表**電子自動退款指示；及(iii)股份於聯交所買賣的日期可能會推遲，且就此作出公告。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構及條件及香港公開發售的申請程序的詳情，請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

*本招股章程乃第一服务控股有限公司僅就香港公開發售而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作且不會構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動以准許於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份須受限制，且除非根據該等司法權區適用的證券法向相關證券監管機構登記或獲其准許或豁免，否則不得進行上述事宜。*

*閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本公司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。　閣下不應將未載於本招股章程的任何資料或聲明，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、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。*

*頁次*

**預期時間表** ..... i

**目錄** ..... iv

**概要** ..... 1

**釋義** ..... 30

**詞彙** ..... 46

**前瞻性陳述** ..... 51

**風險因素** ..... 53

**豁免嚴格遵守上市規則規定** ..... 94

**有關本招股章程及全球發售的資料** ..... 97

**董事及參與全球發售的各方** ..... 102

# 目　錄


公司資料 ..... 107

行業概覽 ..... 109

監管概覽 ..... 125

歷史及重組 ..... 143

業務 ..... 175

與控股股東的關係 ..... 272

關連交易 ..... 286

董事及高級管理層 ..... 317

主要股東 ..... 333

股本 ..... 336

財務資料 ..... 339

未來計劃及所得款項用途 ..... 421

包銷 ..... 441

全球發售的架構 ..... 455

如何申請香港發售股份 ..... 469

附錄一　－　會計師報告 ..... I-1

附錄二　－　未經審核備考財務資料 ..... II-1

附錄三　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要 ..... III-1

附錄四　－　法定及一般資料 ..... IV-1

附錄五　－　送呈香港公司註冊處處長及備查文件 ..... V-1

*本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，其並未載列對　閣下而言可能屬重要的所有資料。　閣下於決定投資發售股份前務必閱讀招股章程全文。*

*任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干具體風險載於「風險因素」。　閣下於決定投資發售股份前務請細閱該節。*

## 我們的使命

我們將自身定位為透過科技創新促進舒適生活的服務提供商。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。

## 概覽

我們提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名(1)，較2015年的第76名躍升45位。於2020年5月，中指院亦將我們評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。於2020年4月30日，我們於中國19個省的52個城市訂約提供物業管理服務。

我們過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔我們於2020年4月30日的總在管建築面積95.0%以上。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4

*附註：*

(1) 中指院每年發佈按綜合實力排名的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。2020中國物業服務百強企業由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同)。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

月30日的27.0百萬平方米。我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元以複合年增長率28.4%增加至2019年的人民幣624.7百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以18.4%的複合年增長率增長。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元以複合年增長率41.6%增加至2019年的人民幣83.9百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以26.1%的複合年增長率增長。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」(2)認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

除物業管理服務外，我們提供的綠色人居解決方案亦讓我們改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及中央製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。我們亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

我們可依靠控股股東集團帶來商機，同時不斷努力建立及培養與第三方開發商的關係。於往績記錄期間，我們管理自控股股東集團獲取的所有項目。控股股東集團專注於物業開發、物業投資以及相關業務。控股股東集團包括當代置業集團(其股份於聯交所上市(股份代號：1107))、當代投資集團及極地控股集團。於最後實際可行日期，當代置業由張雷先生最終擁有66.11%權益。當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有。極地控股由張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終及全資擁有。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自向控股股東集團提供的服務產生的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣137.9百萬元、人民幣173.8百萬元及人民幣50.9百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、27.8%、27.8%及22.7%。我們堅信，我們與控股股東集團長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們從其項目儲備中獲益。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信終止我們與控股股東集團的互惠互利關係的風險極低。更多詳情請參閱本節「－與控股股東的關係」及「與控股股東的關係」。

*附註：*

(2) 根據中指院，詞彙常用於中國物業開發及物業管理行業，以提述已獲住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。「綠色建築標識」的認證標準乃根據安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五項因素。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－「綠色建築」物業管理－「綠色建築標識」認證要求」。

我們認為，我們的增長乃主要歸功於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積及收益顯著提升。自第三方開發商獲取的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。管理自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，自第三方開發商獲取的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。

## 我們的業務模式

我們專注於提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。我們的服務組合可分為以下三條業務線：

**物業管理服務**

我們向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為並非住宅用途的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。

**綠色人居解決方案**

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。

**增值服務**

我們向非業主提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。我們的增值服務主要包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務，及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及分戶查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| 綠色人居解決方案 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| －向非業主提供增值服務 | 53,302 | 14.0 | 77,466 | 15.7 | 100,445 | 16.0 | 34,234 | 16.8 | 35,024 | 15.6 |
| －社區增值服務 | 66,878 | 17.7 | 86,918 | 17.5 | 96,866 | 15.6 | 32,645 | 16.0 | 27,812 | 12.4 |
| **總額** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

下表載列於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| **物業管理服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 12,459 | 3.3 | 18,340 | 3.7 | 18,131 | 2.9 | 5,970 | 2.9 | 3,744 | 1.7 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 5,538 | 1.5 | 10,160 | 2.1 | 14,812 | 2.4 | 3,554 | 1.8 | 2,733 | 1.2 |
| 獨立第三方(2) | 139,743 | 36.8 | 173,901 | 35.0 | 239,875 | 38.4 | 69,571 | 34.1 | 86,670 | 38.5 |
| 小計 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 10,190 | 2.7 | 23,061 | 4.7 | 34,997 | 5.6 | 11,573 | 5.7 | 11,799 | 5.2 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 16,300 | 4.3 | 13,024 | 2.6 | 12,049 | 1.9 | 2,847 | 1.4 | 1,971 | 0.9 |
| 獨立第三方(2) | 74,803 | 19.7 | 92,661 | 18.7 | 107,504 | 17.2 | 43,425 | 21.3 | 55,107 | 24.5 |
| 小計 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| **增值服務(3)** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 34,051 | 9.0 | 52,977 | 10.7 | 59,513 | 9.5 | 22,964 | 11.3 | 21,995 | 9.8 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 19,010 | 5.0 | 20,369 | 4.1 | 34,339 | 5.5 | 10,448 | 5.1 | 8,702 | 3.9 |
| 獨立第三方(2) | 67,119 | 17.7 | 91,038 | 18.4 | 103,459 | 16.6 | 33,467 | 16.4 | 32,139 | 14.3 |
| 小計 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| **總計** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

*附註：*

(1) 指控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團。

(2) 指獨立於控股股東的第三方開發商、業主及住戶。

(3) 包括向非業主提供的增值服務，例如協銷服務以及初步規劃及設計諮詢服務，以及向業主及住戶提供的社區增值服務，包括停車場管理服務、公共區域租賃服務及家居服務。

下表載列於所示期間按業務線及項目來源劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| **物業管理服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 137,892 | 36.4 | 161,491 | 32.6 | 200,467 | 32.1 | 58,055 | 28.5 | 72,902 | 32.4 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 11,474 | 3.0 | 20,882 | 4.2 | 31,449 | 5.0 | 8,697 | 4.3 | 5,667 | 2.5 |
| 第三方開發商 | 8,374 | 2.2 | 20,028 | 4.0 | 40,902 | 6.6 | 12,343 | 6.0 | 14,578 | 6.5 |
| 小計 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 75,630 | 19.9 | 96,279 | 19.5 | 115,095 | 18.4 | 50,477 | 24.8 | 55,730 | 24.8 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 13,532 | 3.6 | 12,018 | 2.4 | 12,892 | 2.1 | 3,370 | 1.7 | 3,775 | 1.7 |
| 第三方開發商 | 12,131 | 3.2 | 20,449 | 4.1 | 26,563 | 4.2 | 3,998 | 1.9 | 9,372 | 4.1 |
| 小計 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| **增值服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 99,757 | 26.4 | 124,813 | 25.2 | 128,691 | 20.6 | 47,954 | 23.5 | 40,658 | 18.1 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 16,843 | 4.4 | 21,237 | 4.3 | 34,600 | 5.5 | 10,482 | 5.1 | 10,161 | 4.5 |
| 第三方開發商 | 3,580 | 0.9 | 18,334 | 3.7 | 34,020 | 5.5 | 8,443 | 4.2 | 12,017 | 5.4 |
| 小計 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| **總計** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘下部分則按酬金制收取。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，收益的99.8%、99.8%、99.9%、99.9%及99.9%分別按包幹制收取，而於同期，收益的0.2%、0.2%、0.1% 、0.1% 及0.1%分別按酬金制收取。

於往績記錄期間，我們的收益穩步增長，乃主要由於(i)物業管理服務的收益因在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增長至2020年4月30日的15.0百萬平方米而增加，(ii)綠色人居解決方案的收益整體增加及(iii)增值服務的收益整體增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 40,120 | 25.4 | 50,506 | 25.0 | 73,220 | 26.8 | 18,692 | 23.6 | 25,889 | 27.8 |
| 綠色人居解決方案 | 31,038 | 30.6 | 37,072 | 28.8 | 52,947 | 34.3 | 16,261 | 28.1 | 20,057 | 29.1 |
| 增值服務 | 52,178 | 43.4 | 77,379 | 47.1 | 91,342 | 46.3 | 29,793 | 44.5 | 28,730 | 45.7 |
| －向非業主提供增值服務 | 16,614 | 31.2 | 26,293 | 33.9 | 30,610 | 30.5 | 10,441 | 30.5 | 11,446 | 32.7 |
| －社區增值服務 | 35,564 | 53.2 | 51,086 | 58.8 | 60,732 | 62.7 | 19,352 | 59.3 | 17,284 | 62.1 |
| **總計** | 123,336 | 32.5 | 164,957 | 33.3 | 217,509 | 34.8 | 64,746 | 31.8 | 74,676 | 33.2 |

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元、人民幣217.5百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.7百萬元，與我們同期的收益增長整體相符。於同期，我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%、34.8%、31.8%及33.2%。我們的整體毛利率維持穩定，乃主要由於我們於往績記錄期間維持相對穩定的業務組合。物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%增加至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，乃主要由於相同項目的多個分期項目交付後規模經濟效應增加。我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，乃主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的系

統安裝項目，令系統安裝服務的毛利率上升；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加。我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。

下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| 當代置業集團 | 35,735 | 25.9 | 41,525 | 25.7 | 56,456 | 28.2 | 14,391 | 24.8 | 21,194 | 29.1 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 2,702 | 23.5 | 4,936 | 23.6 | 7,874 | 25.0 | 1,769 | 20.3 | 1,507 | 26.6 |
| 第三方開發商 | 1,683 | 20.1 | 4,045 | 20.2 | 8,890 | 21.7 | 2,532 | 20.5 | 3,188 | 21.9 |
| **毛利／整體毛利率** | 40,120 | 25.4 | 50,506 | 25.0 | 73,220 | 26.8 | 18,692 | 23.6 | 25,889 | 27.8 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的毛利率通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的毛利率，主要由於(i)於2017年、2018年及2019年，我們若干項目乃自其他物業管理公司接手，我們就此產生有關社區設施升級的較高初始成本。根據相關項目的需求，我們進行不同類型的社區設施改善，其中包括電梯及其他公共設施的重大維修及替換、公共區域翻新、車道改造及景觀改造且由於該等項目的歷史與自控股股東獲取的項目相比較長，故該等項目的升級會產生增量成本。由於自控股股東獲取的項目主要是新開發物業項目，故我們通常不會就該等項目的社區設施升級產生有關增量

成本。於2017年、2018年及2019年，我們就設施升級產生的初始成本分別佔於2017年、2018年及2019年自第三方開發商獲取的項目的物業管理服務之銷售成本總額約3.5%、2.4%及2.0%；及(ii)於2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月， 我們出於戰略擴張目的而就自第三方開發商獲取的若干項目產生虧損或獲得低利潤率，於管理初期僅管理較小區域而導致難以提高效率。截至最後實際可行日期，有關項目的在管建築面積於往績記錄期間後於交付更多建築面積後增加，且我們預期於交付更多建築面積後管理更大面積，以致我們將能夠達致更高的成本效益及規模經濟效應。

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 員工成本 | 88,013 | 34.4 | 107,960 | 32.7 | 142,738 | 35.1 | 44,405 | 31.9 | 49,592 | 33.0 |
| 分包支出 | 64,107 | 25.1 | 89,077 | 26.9 | 113,536 | 27.9 | 37,229 | 26.8 | 42,057 | 28.0 |
| 水電開支 | 69,866 | 27.3 | 77,283 | 23.4 | 81,625 | 20.0 | 37,716 | 27.1 | 38,662 | 25.7 |
| 維修與保養開支 | 17,386 | 6.8 | 19,973 | 6.0 | 27,496 | 6.8 | 6,704 | 4.8 | 5,802 | 3.9 |
| 材料及耗材 | 3,049 | 1.2 | 12,400 | 3.8 | 15,358 | 3.8 | 3,398 | 2.4 | 2,557 | 1.7 |
| 清潔、園藝及保安開支 | 7,372 | 2.9 | 13,203 | 4.0 | 15,203 | 3.7 | 3,841 | 2.8 | 4,221 | 2.8 |
| 存貨成本 | 5,176 | 2.0 | 6,477 | 2.0 | 6,962 | 1.7 | 2,909 | 2.1 | 1,287 | 0.9 |
| 其他(1) | 908 | 0.3 | 4,201 | 1.2 | 4,252 | 1.0 | 2,871 | 2.1 | 6,006 | 4.0 |
| **總計** | 255,877 | 100.0 | 330,574 | 100.0 | 407,170 | 100.0 | 139,073 | 100.0 | 150,184 | 100.0 |

*附註：*

(1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

於往績記錄期間，我們管理自當代置業集團、控股股東的其他聯繫人及第三方開發商獲取的項目。於2017年、2018年及2019年各年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目的中標率為100.0%，而於同期我們就自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率分

別為65.0%、57.1%、56.6%、57.1%及65.7%。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率於2017年至2018年間下降，主要由於我們增加向第三方開發商提交投標的數目。儘管我們向第三方開發商提交投標的數目大幅上升89.3%，但中標率於2018年至2019年保持穩定。我們認為，於2020年自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率上升乃由於我們持續主動採取豐富客源的舉措，及印證我們在擴大吸引力方面整體上獲得成功。更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－招投標流程」。

下表載列我們於所示日期及於所示期間按項目來源劃分的物業管理項目總數及在管建築面積明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於2020年4月30日或截至該日止四個月 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | | | |
| | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | |
| | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % |
| 當代置業集團 | 40 | 5,567 | 78.5 | 45 | 6,797 | 64.4 | 57 | 8,734 | 63.8 | 63 | 9,685 | 64.4 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 7 | 610 | 8.6 | 10 | 1,767 | 16.7 | 9 | 1,728 | 12.6 | 7 | 1,230 | 8.2 |
| 第三方開發商 | 10 | 914 | 12.9 | 19 | 1,997 | 18.9 | 28 | 3,228 | 23.6 | 29 | 4,118 | 27.4 |
| **總計** | 57 | 7,091 | 100 | 74 | 10,561 | 100.0 | 94 | 13,690 | 100.0 | 99 | 15,033 | 100.0 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

我們自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率約88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益亦錄得相應增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。在管建築面積及收益增長乃主要由於我們通過競標及中標更多招標項目，持續努力發展業務。

與該趨勢相符，我們自第三方開發商取得的合約建築面積亦由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。下表載列按項目來源劃分於所示日期的合約項目數目、合約建築面積及未交付建築面積明細：

| | 於12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | 於2020年4月30日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | | | 2018年 | | | | | 2019年 | | | | | | | | | |
| | 項目數目(1) | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目(1) | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目(1) | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目(1) | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | |
| | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % |
| 當代置業集團 | 50 | 7,498 | 66.0 | 1,931 | 45.3 | 68 | 10,710 | 60.0 | 3,913 | 53.8 | 82 | 12,941 | 50.3 | 4,207 | 35.0 | 87 | 13,879 | 51.4 | 4,194 | 35.0 |
| 控股股東的其他聯繫人 | 11 | 1,108 | 9.8 | 498 | 11.7 | 14 | 2,083 | 11.7 | 316 | 4.3 | 19 | 3,032 | 11.8 | 1,304 | 10.8 | 19 | 2,913 | 10.8 | 1,683 | 14.1 |
| 第三方開發商 | 22 | 2,749 | 24.2 | 1,835 | 43.0 | 36 | 5,042 | 28.3 | 3,045 | 41.9 | 64 | 9,748 | 37.9 | 6,520 | 54.2 | 67 | 10,215 | 37.8 | 6,097 | 50.9 |
| **總計** | 83 | 11,355 | 100.0 | 4,264 | 100.0 | 118 | 17,835 | 100.0 | 7,274 | 100.0 | 165 | 25,721 | 100.0 | 12,031 | 100.0 | 173 | 27,007 | 100.0 | 11,974 | 100.0 |

*附註：*

(1) 指合約項目數目。

自成立以來，我們已擴大合約建築面積的業務版圖至涵蓋19個省的52個城市，及於2020年4月30日已擴大在管建築面積的業務版圖至涵蓋15個省的24個城市。於同日，我們位於一線城市及省會城市的在管建築面積為10.4百萬平方米或69.2%。我們位於一線城市及省會城市的合約建築面積為15.4百萬平方米或57.1%。於往績記錄期間，我們一般向我們提供能源運維服務的住宅社區亦提供物業管理服務，但並非總向我們提供物業管理服務的住宅社區提供能源運維服務。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別就在管建築面積的53.5%、40.6%、34.8%及29.9%提供能源運維服務。同日，我們就能源運維建築面積的100.0%、100.0%、94.3%及100.0%提供物業管理服務。進一步詳情，請參閱「業務－綠色人居解決方案－能源運維服務－我們的服務模式」。

下表載列於所示期間按項目來源劃分的平均物業管理費：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | （每月每平方米人民幣元） | | | | |
| 當代置業集團 | 2.64 | 2.63 | 2.57 | 2.56 | 2.53 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 2.91 | 2.42 | 2.10 | 2.04 | 2.07 |
| 第三方開發商 | 1.58 | 1.69 | 2.00 | 2.00 | 1.89 |
| **總計** | 2.56 | 2.45 | 2.37 | 2.37 | 2.32 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，主要受相關物業項目的類型及樓齡所影響。於2017年及2018年，我們就自第三方開發商獲取的項目錄得相對較低的平均物業管理費，分別為每月每平方米人民幣1.58元及每月每平方米人民幣1.69元，乃主要由於(i)於2016年及2017年自其他物業管理公司接管的有超過十年的較長歷史的若干項目及(ii)位於長

沙市及西安市次中心區的若干一手物業管理項目。於2019年，自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費增至每月每平方米人民幣2.00元，乃主要由於我們取得兩個物業管理費率較高的新物業管理項目，當中一個為位於北京的住宅物業項目，另一個為商業物業項目。自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣1.89元，主要由於期內增加兩個位於太原及菏澤的費率整體較低的新物業管理項目。於2017年，我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔較高的平均物業管理費每月每平方米人民幣2.91元，主要由於我們向一個位於西安有關共享辦公室管理的商業物業項目提供服務，其物業管理費率較高。我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔平均物業管理費於2018年減少至每月每平方米人民幣2.42元，並於2019年進一步減至每月每平方米人民幣2.10元，乃主要由於2018年下半年增加一個位於西安且在管建築面積0.9百萬平方米的物業管理費率較低的新住宅物業項目。

衡量物業管理服務的整體滿意度的其中一個指標為保留率。物業管理服務業務線的保留率計及我們在相關物業管理合約屆滿前自願停止虧損(或可能虧損)的物業管理項目，亦計及無固定期限的前期管理合約或有固定期限但未就此成立業主委員會的前期管理合約。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們物業管理組合的整體保留率分別為100.0%、98.2%、97.3%、98.9%及97.9%。於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，保留率稍低於100%，主要由於我們於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間分別自願停止兩個、三個、一個及兩個物業管理項目。由於該等項目虧損或有虧損的風險，我們終止有關項目以將資源重新分配至盈利能力更強的聘約。於2017年、2018年、2019年各年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們對自當代置業集團獲取的項目的保留率為100.0%。就自控股股東的其他聯繫人獲取的項目而言，我們於同期的保留率分別為100.0%、100.0%、90.0%、100.0%及100.0%，而於同期我們自第三方開發商獲取的項目的保留率分別為100.0%、90.0%、94.7%、96.4%及92.9%。

下表載列於2020年4月30日物業管理合約的屆滿時間表：

| | 合約建築面積 | 在管建築面積 | 未交付建築面積 |
|---|---|---|---|
| | | （千平方米） | |
| **前期管理合約**[(1)] | 21,716 | 12,208 | 9,509 |
| **將於以下年度屆滿的固定限期物業管理合約** | | | |
| 截至2020年12月31日止年度 | 699 | 357 | 342 |
| 截至2021年12月31日止年度 | 1,215 | 880 | 335 |
| 截至2022年12月31日止年度 | 1,650 | 728 | 922 |
| 截至2023年12月31日止年度及之後 | 1,727 | 860 | 866 |
| **小計** | 5,291 | 2,825 | 2,465 |
| **總計** | 27,007 | 15,033 | 11,974 |

*附註：*

(1) 前期管理合約將在業主委員會成立及與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約時自動終止。根據物業管理條例，倘超過半數擁有樓宇總建築面積一半以上的業主於業主大會投票，則前期管理合約亦可予終止。

## 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主及住戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣37.5百萬元，分別佔我們收益總額約15.0%、19.1%、18.0%及16.7%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，向我們五大客戶提供服務產生的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣119.7百萬元、人民幣138.8百萬元及人民幣46.1百萬元，分別佔我們收益總額約19.9%、24.2%、22.1%及20.4%。

我們的供應商主要為服務及組裝恐龍系列產品的分包商，以及公用設施供應商及人力資源公司。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們自五大供應商的採購分別為人民幣84.1百萬元、人民幣103.9百萬元、人民幣110.4百萬元及人民幣53.5百萬元，分別佔銷售成本總額32.9%、31.5%、27.1%及35.7%。

## 我們的競爭優勢

- 具增長潛力的已確立物業管理服務提供商
- 深厚的專業知識及設計及諮詢能力
- 通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以提高客戶滿意度
- 由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇
- 由人才儲備支撐的經驗豐富管理團隊

## 我們的業務策略

- 透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模
- 投資能源運維項目及取得能源運維權
- 發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統
- 持續研發並商業化綠色科技
- 繼續吸引及培養人才

## 競爭格局

我們主要與中國物業管理行業的其他物業服務百強企業競爭。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。此外， 根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。此外，根據中指院，於全部2020中國物業服務百強企業(由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同))中，按在管建築面積計，我們排名第113位，及按收益計，我們排名第78位。按在管建築面積及收益的增長率計，我們亦在總部位於北京的2020中國物業服務百強企業中分別位居第六及第八。

此外，據中指院確認，我們於規模小而分散的綠色人居解決方案市場競爭。能源運維服務領域仍處於發展初期。另一方面，專門提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的公司一般規模較小，且並無明顯的市場領導者。這為個別公司提供了發展及鞏固服務板塊的機會。中指院估計，於2019年，綠色人居解決方案市場綠色科技諮詢及系統安裝服務板塊的規模為約人民幣204億元，較2015年的人民幣77億元以複合年增長率27.6%增長。按綠色科技諮詢及系統安裝服務產生的收益計，本公司的相應市場份額為0.3%，而按整體服務組合產生的收益計，本公司的相應市場份額為3.1%。有關我們競爭格局的進一步資料，請參閱「行業概覽」。

## 主要財務資料概要

下表載列於所示年度我們的財務資料概要，應與本招股章程附錄一內的合併財務資料(包括隨附的附註)以及「財務資料」所載資料一並閱讀。

***合併損益及其他全面收益表的選定項目***

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 收益 | 379,213 | 495,531 | 624,679 | 203,819 | 224,860 |
| 毛利 | 123,336 | 164,957 | 217,509 | 64,746 | 74,676 |
| 除税前溢利 | 56,319 | 72,186 | 106,884 | 20,781 | 22,534 |
| **年內溢利** | | | | | |
| **以下應佔：** | | | | | |
| 本公司權益股東 | 39,648 | 50,871 | 77,294 | 16,811 | 15,516 |
| 非控股權益 | 2,197 | 2,070 | 6,568 | 565 | 973 |
| | 41,845 | 52,941 | 83,862 | 17,376 | 16,489 |

*合併財務狀況表的選定項目*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | 60,403 | 124,206 | 50,361 | 51,082 |
| 流動資產 | 477,968 | 553,521 | 669,878 | 522,782 |
| 資產總值 | 538,371 | 677,727 | 720,239 | 573,864 |
| 非控股權益 | 7,982 | 26,265 | 33,593 | 12,747 |
| 總權益╱資產淨值 | 250,730 | 343,977 | 276,708 | 23,800 |
| 流動負債 | 287,610 | 333,750 | 442,965 | 549,466 |
| 流動資產╱(負債)淨值 | 190,358 | 219,771 | 226,913 | (26,684) |
| 非流動負債 | 31 | – | 566 | 598 |

我們的非流動資產由2017年12月31日的人民幣60.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣124.2百萬元，主要由於應收貸款增加。於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的與獨立第三方借款人訂立若干貸款安排。有關應收貸款的更多資料，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。合約資產由2019年12月31日的人民幣669.9百萬元減少至2020年4月30日的人民幣522.8百萬元，總資產由2019年12月31日的人民幣720.2百萬元減少至2020年4月30日的人民幣573.9百萬元，乃主要由於收購第一人居導致現金及現金等價物減少人民幣81.3百萬元以及分派股息人民幣56.4百萬元。我們的總權益或資產淨值由2018年12月31日的人民幣344.0百萬元減少至2019年12月31日的人民幣276.7百萬元，主要由於第一物業於2019年向其當時的股東宣派股息。權益總額或資產淨值由2019年12月31日的人民幣276.7百萬元減少至2020年4月30日的人民幣23.8百萬元，主要由於與根據重組收購第一人居及第一物業有關的視作分派人民幣251.5百萬元，其中人民幣180.3百萬元指向張雷先生及第一資產收購第一人居的代價，經訂約方計及未分派累計溢利及其他權益後公平磋商釐定，以及人民幣71.2百萬元指向張雷先生及第一資產收購第一物業的代價，經訂約方公平磋商釐後根據獨立估值釐定。截至2020年4月30日，我們有列作收購第一人居及第一物業有關的應付關聯方款項的尚未償還應付代價人民幣170.2百萬元，於截至最後實際可行日期已以現金悉數結清。我們於2019年12月31日錄得流動資產淨值人民幣226.9百萬元及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。有關變動乃主要由於根據重組收購第一人居及第一物業導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。

於往績記錄期間後，我們於2020年5月收購第一物業的餘下權益，代價為人民幣32.3百萬元，於2020年8月以現金悉數結付。於往績記錄期間後，作為重組的一部分，本公司股東於2020年6月向本公司注入與收購第一物業全部股權有關的總代價人民幣103.5百萬元，導致本公司股東應佔合併權益增加人民幣103.5百萬元。此外，我們於最後實際可行日期收取人民幣10.0百萬元，其涉及作為重組的一部分，向控股股東轉讓有別於上市業務的若干基金投資業務。假設重組項下的所有交易已於2020年4月30日完成，我們將於2020年4月30日錄得權益股東應佔合併有形資產淨值人民幣81.2百萬元。有關未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

***合併現金流量表的選定項目***

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） | 人民幣千元 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 53,632 | 68,689 | 98,221 | 23,219 | 24,042 |
| 營運資金變動 | 9,361 | (5,677) | (11,858) | (43,224) | (60,867) |
| 已付所得稅 | (15,616) | (23,602) | (27,678) | (11,038) | (3,273) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 47,377 | 39,410 | 58,685 | (31,043) | (40,098) |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額 | (122,344) | (57,784) | (679) | (107,441) | 20,245 |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 115,437 | 38,371 | (108,805) | 147 | (139,180) |
| **現金及現金等價物增加／(減少)淨額** | **40,470** | **19,997** | **(50,799)** | **(138,337)** | **(159,033)** |
| 年／期初現金及現金等價物 | 250,460 | 290,930 | 310,927 | 310,927 | 260,128 |
| **年／期末現金及現金等價物** | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 172,590 | 101,095 |

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們錄得經營現金流出淨額的主要原因為營運資金主要因期內貿易及其他應收款項增加而大幅減少。貿易及其他應收款項增加主要由於我們在第二季度末及新年假期期間開展額外收款工作前的前四個月物業管理費的收款率較低所致。截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易及其他應收款項增加亦受新冠病毒爆發的影響。我們主要通過業務活動所得現金為經營活動撥資。考慮到(i)收取預付物業管理費及能源運維服務費不時為我們帶來穩定的現金流入。特別是，我們於第二季度末開展額外收款工作，以改善我們的現金狀況及我們通常於下半年(尤其是年底)收取更多尚未支付的物業管理費；(ii)我們為加強自客戶收取物業管理費及預付物業管理費而採取的措施，有關收取物業管理費的更多資料，參閱「業務－物業管理服務－付款及信貸期」；(iii)於2020年4月30日後變現若干理財產品投資及(iv)我們預期於上市後自全球發售收取的所得款項，儘管我們於截至2020年4月30日止四個月錄得經營現金流出及於2020年4月30日錄得流動負債淨額，我們認為，我們的營運資金在不久將來仍屬充足。為管理我們的現金狀況及營運資金充足性，財務部(i)對有關各個新項目的現金流入及流出的預測金額及時間以及與現有項目有關的其他現金需求及整體業務營運編製年度分析，以確保我們的財務資源充足；及(ii)每月監控目前及預期的現金需求，以確保我們維持充足的財物資源應付本集團的整體現金需求，並在必要的情況下控制所產生成本。同時，我們竭力向供應商爭取較長的信貸期，以盡量縮短採購商品及服務所需付款與收到服務費的時間間隔。

***主要財務比率***

下表載列於所示日期及所示期間的主要財務比率：

| | **於12月31日／截至該日止年度** | | | **於2020年4月30日或截至該日止四個月** |
|---|---|---|---|---|
| **財務指標** | **2017年** | **2018年** | **2019 年** | |
| 毛利率 | 32.5% | 33.3% | 34.8% | 33.2% |
| 資產回報率 | 9.5% | 8.7% | 12.0% | 不適用 |
| 股本回報率 | 24.3% | 17.8% | 27.0% | 不適用 |
| 流動比率 | 1.66 | 1.66 | 1.51 | 0.95 |
| 資產負債率 | 0.53 | 0.49 | 0.62 | 0.96 |
| 資本負債率 | 不適用 | 不適用 | 0.04 | 0.42 |

*附註：*

(1) 有關財務比率的定義，請參閱「財務資料－主要財務資料概要－主要財務比率」。

## 全球發售統計數字

| | |
|---|---|
| 發售規模： | 初步提呈250,000,000股股份，包括(i)25,000,000股供香港公眾人士認購的新股份(可予調整)及(ii)國際發售項下提呈發售以供認購的225,000,000股新股份(假設超額配股權未獲行使) |
| 發售架構： | 約10%用於香港公開發售(可予重新分配)及約90%用於國際發售(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定) |
| 超額配股權： | 本公司將予配發及發行最多37,500,000股額外股份，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份數目的15% |
| 發售價範圍： | 每股發售股份1.86港元至2.46港元，發售價中位數為2.16港元 |

| | **按最低發售價 每股發售股份1.86港元計算** | **按最高發售價 每股發售股份2.46港元計算** |
|---|---|---|
| 股份市值[(1)] | 1,860,000,000港元 | 2,460,000,000港元 |
| 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值[(2)] | 0.52港元 | 0.72港元 |

*附註：*

(1) 市值乃按緊隨全球發售完成後預期將予發行1,000,000,000股股份計算。

(2) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於作出本招股章程「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

## 所得款項用途

假設發售價為每股股份2.16港元(即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使，於扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計開支後，我們估計自全球發售收取的所得款項淨額將為約485.5百萬港元。我們擬按下列用途及金額動用全球發售所得款項淨額：

- 約50.0%或約242.8百萬港元將用於尋求戰略或投資物業管理公司；
- 約20.0%或約97.1百萬港元將用於投資能源運維項目及取得能源運維權；
- 約5.0%或約24.2百萬港元將用於研發綠色科技；
- 約10.0%或約48.6百萬港元將用於提升我們的資訊科技系統及發展智慧社區；
- 約5.0%或約24.2百萬港元將用於吸引及培養人才；及
- 約10.0%或約48.6百萬港元將用於一般業務營運及用作營運資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 與控股股東的關係

緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權)，世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約33.2%、6.4%及17.1%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

張雷先生與張鵬先生訂立一致行動協議，據此，彼等同意在彼等仍為本公司控股股東期間，張鵬先生將按張雷先生的建議及意見，提出有關決議案，以待於本集團成員公司或其各自前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意按張雷先生建議及提議之相同方式投票。因此，張雷先生、世家集團、雪松集團、張鵬先生及皓峰為一組一致行動的控股股東。更多資料請參閱「與控股股東的關係－控股股東」。

於往績記錄期間，我們自控股股東集團產生大部分收益，即(i)當代置業集團，包括截至最後實際可行日期由張雷先生最終擁有66.11%權益的當代置業及其附屬公司，(ii)張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有的當代投資及其附屬公司及30%受控公司(定義見上市規則)，及(iii)張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終及全資擁有的公司極地控股及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)。

我們與控股股東集團存在根深蒂固且持續的業務關係，至今已近20年。透過與控股股東集團的合作，我們已建立相互依賴的關係。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信與控股股東集團終止關係的風險極低。於往績記錄期間，我們亦向獨立第三方客戶提供服務，該等客戶指獨立於控股股東及控股股東集團的物業開發商、業主及住戶。我們已採取並將繼續採取措施以減少我們對控股股東集團的依賴。更多資料，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立」。

***持續關連交易***

本集團已與控股股東集團及第一人居集團訂立交易，於上市後該等交易將構成上市規則項下的持續關連交易。本公司與控股股東集團已訂立(i)總軟件及服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供辦公管理軟件及支援服務，(ii)總物業管理服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括停車位管理服務

及協銷服務，(iii)總承包服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供系統安裝服務及(iv)總節能服務協議，據此，本集團將向控股股東集團提供恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。本集團亦將自控股股東集團(i)購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務及(ii)租賃若干物業，主要包括辦公場所。此外，本公司與第一人居集團已訂立(i)總能源運維服務協議，據此第一人居集團將向本集團提供能源運維服務；及(ii)總軟件及服務協議，據此本集團將向第一人居集團提供辦公管理軟件及支援服務。

我們已就若干持續關連交易向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載規定。更多資料，請參閱「關連交易」。

## 首次公開發售前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其進行多輪增資。上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹及上海矗源為我們的首次公開發售前投資者，及於緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權)分別持有本公司已發行股份總額約8.6%、0.9%、2.3%及0.6%。更多資料，請參閱「歷史及重組－首次公開發售前投資」。

## 近期發展及概無重大不利變動

### *近期發展*

與於2020年4月30日的總合約建築面積約27.0百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為32.0百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的合約建築面積合共15.9百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的合約建築面積合共3.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的合約建築面積合共12.9百萬平方米的項目。在截至最後實際可行日期的總合約建築面積中，我們的在管建築面積合共為16.6百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的在管建築面積合共10.0百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的在管建築面積合共1.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的在管建築面積

合共5.4百萬平方米的項目。下表載列往績記錄期間後預期控股股東集團將授出的物業管理項目的預期(i)數目；(ii)地點；(iii)類型；及(iv)合約建築面積：

| | 項目數目[1] | 地點[1] | 物業類型[1] | 合約建築面積[1] |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 千平方米 |
| **當代置業集團** | | | | |
| 2020年 | 21 | 廣東、湖北、湖南、江西、江蘇、山東、山西、陝西 | 住宅 | 3,841.3 |
| 2021年及以後 | 14 | 重慶、廣東、貴州、湖北、江蘇、陝西、天津 | 住宅及非住宅 | 1,852.1 |
| **極地控股集團** | | | | |
| 2020年 | 5 | 廣東、湖北、湖南 | 住宅 | 881.7 |
| 2021年及以後 | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

下表載列於往績記錄期間後控股股東集團預期將授出的(i)能源運維建築面積；(ii)停車位數目；(iii)協銷服務項目的數目；及(iv)協銷服務的合約金額：

| | 能源運維建築面積[1] | 停車位數目[1] | 協銷服務項目的數目[1] | 協銷服務的合約金額[1] |
|---|---|---|---|---|
| | 千平方米 | | | 人民幣千元 |
| **當代置業集團** | | | | |
| 2020年 | 290.3 | 29,255 | 8 | 13,205.4 |
| 2021年及以後 | 153.1 | 10,678 | 7 | 12,780.0 |
| **極地控股集團** | | | | |
| 2020年 | – | 9,393 | 3 | 11,214.2 |
| 2021年及以後 | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

於2020年4月30日後及直至本招股章程日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的一份與就位於北京的五星級酒店重建項目向獨立第三方提供綠色科技諮詢服務有關。我們將於進行酒店重建項目期間提供綠色科技諮詢服務，並於竣工後延長一個中央供暖季節及一個中央製冷季節，惟持續時間不超過2021年5月28日。該服務聘約的總合約價格為人民幣0.8百萬元。我們認為有關重建項目代表著我們努力多元化客戶群體及項目組合的里程碑，是展示我們提供綠色人居解決方案的技能的機會。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。彰顯我們提供優質綠色科技諮詢服務的能力將令我們於潛在客戶中建立品牌知名度及利用此行業增長契機。這是我們於2020年獲得的第二個五星級酒店重建項目。

***新冠病毒爆發的影響***

於2019年底，一種具高度傳染性的新冠病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被認為具有高度傳染性。為此，中國的主要城市以及其他國家及地區已實施旅游限制等措施，以抑制疫情。由於新冠病毒爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。由於在一般情況下，我們親自收取物業管理費，而中國政府於2020年初實施前所未有的強制隔離及社交距離措施，我們亦延遲收取物業管理費。此外，由於檢疫及社交距離措施，自2020年2月至4月，我們就35個項目提供服務的銷售及租賃辦事處暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。此外，由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

我們估計上述因新冠病毒爆發導致的業務中斷，包括(i)延遲交付一個合約物業管理項目；(ii)臨時關閉35個銷售及租賃辦事處；(iii)減少提供家居及公共區域租賃服務；及(iv)暫時中止綠色人居解決方案業務線的若干項目，令我們截至2020年4月30日止四個月的收益減少約人民幣14.3百萬元。儘管有上文所述，但由於業務擴充，我們於截至2020年4月30日止四個月的收益較2019年同期增加。此外，貿易應收款項周轉日數由截至2019年12月31日止年度的67日增加至截至2020年4月30日止四個月的74日，部分原因是新冠病毒爆發導致延遲收取物業管理費。

疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險。截至2020年4月30日止四個月，我們就採取相關措施產生開支人民幣0.6百萬元。我們持續監控新冠病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項監管及行政措施。自新冠病毒爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺。截至本招股章程日期，我們逐步恢復收取物業管理費，尤其是隨著中國更有效控制新冠病毒疫情而放寬隔離及社交距離措施。除一個項目外，我們亦已恢復履行所有截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，尚未恢復的一個項目預期將於2020年10月恢復，合約價格為人民幣3,080,000元，所有銷售及租賃辦事處自2020年5月起能夠再次全員工作，並逐漸增加提供家居及公共區域租賃服務。鑒於上文所述及假設中國新冠病毒疫情將持續穩定，我們預期疫情造成的業務暫時中斷不大可能對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成重大不利影響。此外，根據中指院，儘管預計新冠病毒的爆發將造成中國短期的經濟放緩，但長期而言不大可能影響區域宏觀經濟的發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒疫情的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續，特別是疫情得到有效控制後，相關需求仍然巨大；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故

不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動已逐漸恢復。有關新冠病毒疫情對我們業務的影響的更多資料，請參閱「業務－新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

直至最後實際可行日期，我們並不知悉新冠病毒對我們的財務報表造成任何重大不利影響。此外，諮詢當代置業集團後，據董事所深知，新冠病毒爆發並未對當代置業集團造成任何可能導致項目交付計劃重大延誤或影響我們獲取新項目的能力的重大不利影響。基於上述，我們預期新冠病毒爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。更多資料，請參閱本節「－概無重大不利變動」及「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金充足性」。

我們估計，於我們因政府政策或因新冠病毒疫情導致的任何其他非我們所能控制的原因而被迫削減或中止部分業務營運的罕見情況下，根據下文的假設及除全球發售所得款項淨額10%分配作營運資金外，本集團將擁有充足的財務資源應付十個月以上的財務需求。我們對業務因新冠病毒被迫暫停的最不利情形所作的主要假設包括：(i)我們因暫停業務而不會產生任何收入；(ii)假設一線員工不同意接受無薪休假，我們將產生一個月的員工成本以解僱一線員工；(iii)貿易應收款項通常按與過往模式一致的方式結算；(iv)貿易應付款項在到期日期後結算；(v)為維持最低水平的營運將產生最低的按月支付的營運及行政開支，包括行政員工成本、基本總部維護成本、水電開支及租賃相關款項；(vi)擴張計劃在有關情況下遭擱置；及(vii)並未進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資。該極端情況不一定發生。我們的分析僅供說明用途且董事目前評估該極端情況發生的可能性極低。由於新冠病毒疫情的實際影響將取決於其後續發展，對本集團的任何影響可能並非董事所能控制及可能超出我們的估計及評估。

***概無重大不利變動***

根據我們的初步內部數據，我們的業務營運於往績記錄期間維持穩定。我們截至2020年8月31日止八個月的收益較2019年同期的收益高約13.0%，主要由於在管建築面積及物業管理項目持續增加。截至2020年8月31日，110個物業管理項目的在管建築面積為16.9百萬平方米，而截至2019年8月31日，86個物業管理項目的在管建築面積為12.5百萬平方米。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年4月30日(即編製本公司最新合併經審核財務業績日期)以來概無重大不利變動，且自2020年4月30日以來並無發生任何將對會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載的資料產生重大影響的事件。

## 過往於新三板掛牌

第一物業於2016年5月18日於新三板掛牌及於2019年12月24日自新三板除牌，及第一人居於2018年3月6日於新三板掛牌及於2019年12月27日自新三板除牌，以籌備我們的股份於聯交所上市。更多資料，請參閱「歷史及重組－集團架構」。

## 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括包銷佣金)估計為54.5百萬港元(假設發售價為每股股份2.16港元(即發售價範圍的中位數)及於超額配股權獲行使前)，佔全球發售所得款項總額約10.1%。於估計上市開支總額中，26.2百萬港元因發行股份直接產生，並將於上市完成後自權益扣除、約1.1百萬港元及11.7百萬港元已分別自截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表中扣除及額外約15.5百萬港元將自截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。截至2020年12月31日止年度的預測溢利減少主要歸因於我們的上市開支。

## 股息

於往績記錄期間，本公司並無宣派任何股息。由於我們擬保留大部分(如非全部)可用資金及任何未來盈利以經營及擴張業務，我們現時並無計劃於可預見未來向股東派付任何股息。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月宣派的股息指現為本集團一部分的公司於相關期間向其權益持有人宣派的股息。於2017年、2018年及2019年，第一物業已宣派股息零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元，而截至2020年4月30日已以現金悉數支付股息。截至2020年4月30日止四個月，第一人居向其股東宣派及派付現金股息人民幣18,000,000元。

## 不合規事件

於往績記錄期間，我們並無按中國相關法律及法規的規定為部分僱員繳足社會保險及住房公積金供款。誠如中國法律顧問所確認，除未能就若干僱員全數作出社會保險及住房公積金供款外，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中國法律及法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或我們的任何董事並無牽涉懸而待決或遭威脅提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟。更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規」。

## 風險因素

我們認為，我們的營運涉及若干風險及不確定因素，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。與我們的業務及行業整體相關的部分風險包括：

- 我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務；

- 我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有物業管理合約，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有物業管理合約；

- 我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本；

- 我們的未來增長可能未能如計劃實現，及未能有效管理增長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；及

- 我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功收購中取得預期益處。

*於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙」解釋。*

| | | |
|---|---|---|
| 「申請表格」 | 指 | **白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指，有關香港公開發售的其中任何一種申請表格 |
| 「組織章程細則」或「細則」 | 指 | 本公司於2020年9月25日有條件採納且於上市後生效的經第二次修訂及經重列組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」 |
| 「志遠環球」 | 指 | 志远环球管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由李熠先生(於過往12個月為第一物業的董事)全資擁有 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「審核委員會」 | 指 | 董事會審核委員會 |
| 「京津冀地區」 | 指 | 中國包含北京、天津及河北的經濟區 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |

| | | |
|---|---|---|
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率指多個時間段的年同比增長率，通過計算結束值比初始值之商的n次根後再減去1得出(其中n等於總期間數) |
| 「資本化發行」 | 指 | 誠如本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的若干進賬金額擴充資本後發行250,000,000股股份 |
| 「開曼群島公司法」或「公司法」 | 指 | 開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂) |
| 「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 |
| 「中央結算系統經紀參與者」 | 指 | 獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士 |
| 「中央結算系統結算參與者」 | 指 | 獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士 |
| 「中央結算系統託管商參與者」 | 指 | 獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士 |
| 「中央結算系統投資者戶口持有人」 | 指 | 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司 |
| 「中央結算系統參與者」 | 指 | 中央結算系統經紀參與者、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 |
| 「雪松集團」 | 指 | 雪松集团管理有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張雷先生全資擁有，且為控股股東 |

| | | |
|---|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程中對「中國」的提述不包括台灣、澳門特別行政區及香港 |
| 「中指院」 | 指 | 中國指數研究院，我們的行業顧問 |
| 「CICC Global」 | 指 | CICC Global Industry and Infrastructure Fund Limited，為一間於2018年8月22日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中國國際金融股份有限公司的間接全資附屬公司及我們其中一名股東 |
| 「37號文」 | 指 | 國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知 |
| 「82號文」 | 指 | 關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「公司條例」或「香港公司條例」 | 指 | 香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「公司(清盤及雜項條文)條例」 | 指 | 香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |

| | | |
|---|---|---|
| 「本公司」 | 指 | 第一服务控股有限公司，為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司 |
| 「公司法」或「中國公司法」 | 指 | 《中華人民共和國公司法》，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納且於2006年1月1日生效，於2013年12月28日進一步修訂，並於2014年3月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義且除文義另有所指外，指張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰 |
| 「控股股東集團」 | 指 | 包括當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團 |
| 「核心關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「中國證監會」 | 指 | 中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構 |
| 「彌償契據」 | 指 | 世家集團及第一資產以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為2020年9月28日的彌償契據，內容有關(其中包括)若干彌償，有關詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E.其他資料－1.遺產稅與稅項彌償保證」 |

| | | |
|---|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「億翰智庫」 | 指 | 億翰智庫，一間專注於中國房地產行業且於新三板上市(股票代碼：837350)的諮詢公司 |
| 「企業所得税」 | 指 | 中國企業所得税 |
| 「企業所得税法」 | 指 | 全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得税法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「極端情況」 | 指 | 香港政府宣佈因超強颱風引致的極端情況 |
| 「第一資產」 | 指 | 第一摩碼資產管理(北京)有限公司，為一間於2002年9月20日於中國註冊成立的有限公司，重組前分別為第一物業及第一人居的控股股東 |
| 「第一綠色服務」 | 指 | 第一绿色服务有限公司，為一間於2020年2月20日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「第一人居」 | 指 | 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「第一物業」 | 指 | 第一物業服務(北京)有限公司(前稱第一物業(北京)股份有限公司)，為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「第一服務控股(香港)」 | 指 | 第一服務控股(香港)有限公司，為一間於2020年3月2日於香港註冊成立的有限公司，由第一綠色服務全資擁有 |
| 「全球發售」 | 指 | 香港公開發售及國際發售 |
| 「世家集團」 | 指 | 世家集团控股有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張雷先生全資擁有，且為控股股東 |
| 「**綠色**申請表格」 | 指 | 由本公司指定**網上白表**服務供應商填寫的申請表格 |
| 「本集團」或「我們」 | 指 | 本公司及其附屬公司，或按文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務 |
| 「海通國際資本」或「獨家保薦人」 | 指 | 海通國際資本有限公司，可進行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，為全球發售的獨家保薦人 |

| | | |
|---|---|---|
| 「海通國際證券」或「獨家全球協調人」或「穩定價格操作人」 | 指 | 海通國際證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團，為全球發售的獨家全球協調人及穩定價格操作人 |
| 「皓峰」 | 指 | 皓峰投资有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張鵬先生全資擁有，且為控股股東 |
| 「**網上白表**」 | 指 | 透過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**於網上遞交申請的方式申請以申請人本身名義獲發行的香港發售股份 |
| 「**網上白表**服務供應商」 | 指 | 本公司於**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**指定的**網上白表**服務供應商 |
| 「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 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港發售股份」 | 指 | 本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的25,000,000股發售股份(可按「全球發售的架構」所述予以調整) |

| | | |
|---|---|---|
| 「香港公開發售」 | 指 | 根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件並在有關條款及條件規限下，按發售價(另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)向香港公眾人士提呈發售香港發售股份以供認購，進一步詳情載於「全球發售的架構」 |
| 「香港證券登記處」 | 指 | 卓佳證券登記有限公司 |
| 「香港聯交所」或「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「香港包銷商」 | 指 | 名列「包銷－香港包銷商」的香港公開發售包銷商 |
| 「香港包銷協議」 | 指 | 由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人與香港包銷商訂立日期為2020年10月9日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷－包銷安排及開支」 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、行政總裁及主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司 |
| 「國際發售」 | 指 | 國際包銷商依據美國證券法S規例以離岸交易方式在美國境外有條件提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」 |

| | | |
|---|---|---|
| 「國際發售股份」 | 指 | 本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的225,000,000股股份(可按「全球發售的架構」所述者予以調整)，連同(倘相關)因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份 |
| 「國際包銷商」 | 指 | 國際發售包銷商 |
| 「國際包銷協議」 | 指 | 預期將由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人與國際包銷商就國際發售訂立的包銷協議 |
| 「**IPO App**」 | 指 | 為申請**網上白表**服務而設的手機應用程式，可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」或在網站**www.hkeipo.hk/IPOApp**或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2020年10月4日，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市」 | 指 | 股份於主板上市 |
| 「上市委員會」 | 指 | 香港聯交所董事會轄下上市小組委員會 |
| 「上市日期」 | 指 | 股份首次於主板開始買賣的日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「劉培慶管理」 | 指 | 刘培庆管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事劉培慶先生全資擁有 |

| | | |
|---|---|---|
| 「龍晗管理」 | 指 | 龙晗管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事龍晗先生全資擁有 |
| 「併購規定」 | 指 | 由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監管總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定 |
| 「主板」 | 指 | 由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作 |
| 「大綱」或「組織章程大綱」 | 指 | 本公司於2020年9月25日有條件採納並將於上市後生效的經第二次修訂及重列的組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」 |
| 「當代投資」 | 指 | 當代建設投資管理有限公司，一間於2005年8月16日在中國成立的有限公司 |
| 「當代投資集團」 | 指 | 當代投資的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則) |
| 「當代置業」 | 指 | 當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)，一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市 |
| 「當代置業集團」 | 指 | 當代置業及其附屬公司 |
| 「財政部」 | 指 | 中華人民共和國財政部 |

| | | |
|---|---|---|
| 「商務部」 | 指 | 中華人民共和國商務部 |
| 「住建部」或「建設部」 | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部 |
| 「國家發改委」 | 指 | 中華人民共和國國家發展和改革委員會 |
| 「新三板」 | 指 | 全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統 |
| 「新冠病毒」 | 指 | 一種由嚴重急性呼吸系統綜合症新冠病毒引起的病毒性呼吸道疾病，據稱於2019年12月首次出現 |
| 「全國人大」 | 指 | 中華人民共和國全國人民代表大會 |
| 「發售價」 | 指 | 將根據全球發售將予認購發售股份的每股發售股份的發售價(不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費) |
| 「發售股份」 | 指 | 香港發售股份及國際發售股份 |
| 「超額配股權」 | 指 | 預期由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的購股權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使，據此，本公司可能須按發售價發行及配發最多合共37,500,000股額外新股份(相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，進一步詳情載於「全球發售的架構」 |
| 「中國人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行 |

| | | |
|---|---|---|
| 「珠江三角洲地區」 | 指 | 中國經濟區，包括位於廣東省九個地區的城市網絡，即廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶 |
| 「中國政府」 | 指 | 中國中央政府及所有政府分支(包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體)及其下屬組織，或按文義所指，上述任何機關及機構 |
| 「中國法律顧問」 | 指 | 漢坤律師事務所，本公司就全球發售委聘的有關中國法律的法律顧問 |
| 「定價日」 | 指 | 就全球發售而言釐定發售價的日期，預期為2020年10月15日(星期四)或前後，惟不遲於2020年10月16日(星期五) |
| 「股份過戶登記總處」 | 指 | Maples Fund Services (Cayman) Limited |
| 「省」 | 指 | 中國政府直接監督的各個省份或(如文義所指)省級自治區或直轄市 |
| 「S規例」 | 指 | 美國證券法S規例 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣 |
| 「重組」 | 指 | 「歷史及重組」所述本集團重組 |
| 「國家外匯管理局」 | 指 | 中華人民共和國國家外匯管理局 |
| 「國家市場監管總局」 | 指 | 中華人民共和國國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局(按文義所指，包括其地方主管部門) |

| | | |
|---|---|---|
| 「國家税務總局」 | 指 | 中華人民共和國國家税務總局 |
| 「全國人大常委會」 | 指 | 全國人大常務委員會 |
| 「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「上海鼎暉耀家」 | 指 | 上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)為於2015年6月26日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司，且為我們其中一名股東 |
| 「上海矗源」 | 指 | 上海矗源企業管理合夥企業(有限合夥)，為於2020年3月6日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為寧波梅山保税港區大咖聯盟投資管理有限公司，且為我們其中一名股東 |
| 「上海鷗堤藹」 | 指 | 上海鷗堤藹企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，為於2020年2月21日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司，且為我們其中一名股東 |
| 「股份拆細」 | 指 | 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案」所述的股份拆細 |

| | | |
|---|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股，將以港元買賣及於主板上市 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「購股權計劃」 | 指 | 根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款載列於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案」 |
| 「獨家全球協調人」 | 指 | 海通國際證券有限公司 |
| 「獨家保薦人」 | 指 | 海通國際資本有限公司 |
| 「平方米」 | 指 | 計量單位平方米 |
| 「國務院」 | 指 | 中華人民共和國國務院 |
| 「借股協議」 | 指 | 預期將由海通國際證券與皓峰於與國際包銷協議相同的日期或前後訂立的借股協議 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「極地控股」 | 指 | 極地控股有限公司，一間於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司 |
| 「極地控股集團」 | 指 | 極地控股，及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則) |
| 「收購守則」 | 指 | 證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |

| | | |
|---|---|---|
| 「往績記錄期間」 | 指 | 包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年4月30日止四個月的期間 |
| 「庭子天顧問諮詢」 | 指 | 庭子天顧問諮詢有限公司，為一間於2020年2月24日在香港註冊成立的有限公司，由喬廷夫先生(獨立第三方)全資擁有 |
| 「美國證券法」 | 指 | 1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例 |
| 「包銷商」 | 指 | 香港包銷商及國際包銷商 |
| 「包銷協議」 | 指 | 香港包銷協議及國際包銷協議 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「增值稅」 | 指 | 中國增值稅 |
| 「**白色**申請表格」 | 指 | 供要求以申請人本身名義發行香港發售股份的人士使用的申請表格 |
| 「曉彤集團」 | 指 | 晓彤集团管理有限公司，為一間於2020年1月8日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由呂曉彤先生(於過往12個月為第一物業的董事)全資擁有 |
| 「長江三角洲地區」 | 指 | 如2019年12月2日頒佈的長江三角洲區域一體化發展規劃綱要所界定，由合共27個城市組成的中國經濟區，包括上海市及江蘇省、安徽省及浙江省的多個城市 |
| 「**黃色**申請表格」 | 指 | 供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的人士使用的申請表格 |

*除文義另有所指外，本招股章程對「2017年」、「2018年」及「2019年」的提述均指截至該年12月31日止財政年度。*

*本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。*

*本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何歧義，概以中文名稱為準。*

*本技術詞彙包括本招股章程內有關我們及我們業務的技術詞彙。其中部分詞彙及其涵義未必與該等詞彙的業內標準涵義或用法一致。*

| | | |
|---|---|---|
| 「平均物業管理費」 | 指 | 按各物業管理合約訂明的物業管理費總額除以總在管建築面積計算，並按各項物業管理的月數予以調整 |
| 「中央製冷」 | 指 | 通過能源站運營對一組樓宇進行集中製冷，而樓宇通常位於住宅社區或商業綜合體 |
| 「中央製冷季節」 | 指 | 一年內較熱的季節，屆時我們將根據能源運維服務訂約為物業提供中央製冷，其時間及持續時長根據能源運維服務合約確定 |
| 「中央供暖」 | 指 | 對樓宇進行集中供暖，由中國政府按地區基準或通過能源站運營按地方基準提供 |
| 「中央供暖季節」 | 指 | 一年內較冷的季節，一般在11月中旬至3月中旬，屆時將在中國北方地區提供中央供暖 |
| 「商業物業」 | 指 | 就本招股章程而言，指定作商業用途的物業 |
| 「酬金制」 | 指 | 一種計費模式，據此，我們自客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的金額 |
| 「公共區域」 | 指 | 住宅物業中的大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等共享區域 |
| 「已竣工建築面積」 | 指 | 物業開發商已完成開發的物業的建築面積 |

| | | |
|---|---|---|
| 「合約建築面積」 | 指 | 本集團根據營運物業管理合約管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積 |
| 「數字孿生」 | 指 | 物理實體或系統的數字複製將物聯網、人工智能、機器學習及軟件分析與空間網絡圖整合，可用於優化運營及維護物業 |
| 「能源運維權」 | 指 | 能源站經營權 |
| 「能源系統」 | 指 | 用於提述智能系統的詞彙，該系統的設計旨在提供中央供暖、製冷、新風及空調系統等公用服務的同時節約能源 |
| 「一線城市」、「二線城市」 | 指 | 《第一財經》說明城市分類如下：一線城市包括北京、上海、深圳和廣州；二線城市包括昆明、大連、廈門、合肥、佛山、福州、哈爾濱、濟南、溫州、長春、石家莊、常州、泉州、南寧、貴陽、南昌、南通、金華、徐州、太原、嘉興、煙台、惠州、保定、台州、中山、紹興、烏魯木齊、濰坊及蘭州 |
| 「甲醛」 | 指 | HCHO或$CH_2O$，室外空氣中的污染物及致癌物 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「能源運維建築面積」 | 指 | 物業管理公司或其他類型服務提供商已開始提供能源運維服務且有權就提供服務的合約義務收取能源運維服務費的物業建築面積 |

| | | |
|---|---|---|
| 「在管建築面積」 | 指 | 物業管理公司開始提供物業管理服務及有權收取與提供服務的合約責任有關的物業管理費 的物業建築面積 |
| 「綠色建築」 | 指 | 根據中指院，該詞彙通常用於中國物業發展及物業管理行業，指獲得住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。進一步詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－「綠色建築」物業管理」 |
| 「物聯網」 | 指 | 物聯網 |
| 「包幹制」 | 指 | 我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費就所有單位(無論是否出售)向物業開發商、業主及住戶收費，即我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用 |
| 「非認證物業」 | 指 | 未獲得「綠色建築標識」認證的物業管理項目 |
| 「控股股東的其他聯繫人」 | 指 | 當代投資集團及極地控股集團統稱為控股股東的其他聯繫人，我們向彼等(除當代置業集團外)提供服務 |
| 「被動式房屋」 | 指 | 能效設計及建設標準，構思為一間不使用常規供暖及空調系統的被動式供暖或製冷樓宇，從而減少生態足跡 |

| | | |
|---|---|---|
| 「PM2.5」 | 指 | 空氣中直徑少於2.5微米的顆粒物，可對心臟健康及死亡率產生有害影響 |
| 「獲取的項目」 | 指 | 自若干類型客戶取得的項目，可能與該等客戶開發或使用的物業有關 |
| 「自控股股東的其他聯繫人獲取的項目」 | 指 | 自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目 |
| 「自當代置業集團獲取的項目」 | 指 | 僅自當代置業集團獲取的項目 |
| 「自第三方開發商獲取的項目」 | 指 | 自獨立第三方獲取的項目 |
| 「住宅社區」或「住宅物業」 | 指 | 純住宅物業或包含住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)但不包括純商業物業的混合用途物業 |
| 「保留率」 | 指 | 按期初在管物業的總數減去同期我們不再管理的物業數量，再除以期初在管物業的總數計算 |
| 「每平方米收益」 | 指 | 如中指院所訂明，收益總額除以年終在管建築面積，物業管理公司就該等在管建築面積通常提供物業管理及彼等服務組合中多種增值服務 |
| 「第三方開發商」 | 指 | 屬獨立第三方的物業開發商 |

| | | |
|---|---|---|
| 「物業服務百強企業」 | 指 | 中指院單獨或聯合其他機構基於多項關鍵指標(包括有關企業上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任)發佈的中國物業管理企業綜合實力年度排名，基於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年的數據，於2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年分別發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家及244家企業，其中，2017年、2018年、2019年及2020年各年的企業數量均超過100家，乃由於多家分數相同或十分相近的企業排名相同 |
| 「未交付建築面積」 | 指 | 物業開發商尚未交付予業主的物業的總建築面積，我們就此尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費 |

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層的信念、管理層作出的假設及現時所掌握的資料而作出。於本招股章程內，「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「認為」、「繼續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「預見」、「今後」、「有意」、「或會」、「可能」、「應」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞語及該等詞語的否定式及其他類似表達，在與本集團或管理層相關的情況下，均用於表達前瞻性陳述。該等陳述反映出管理層對未來事件、營運、流動性及資金來源的當前觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受限於若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程內所述的其他風險因素。 閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購標的的能力；
- 我們營運所在市場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及總體前景變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的規模、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 競爭對手的行動及發展；
- 我們營運所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；

- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及

- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

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

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

*投資股份涉及各種風險。潛在投資者在決定投資發售股份前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本招股章程所載的所有其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘下文所述任何情況或事件實際發生或出現，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何該等情況下，我們股份的市價可能會下跌， 閣下或會損失全部或部分投資。 閣下應特別注意，我們的附屬公司位於中國，法律及監管環境在若干方面與其他國家截然不同。有關中國法律及監管體系以及下文所述若干相關事宜的更多資料，參閱「監管概覽」。*

*我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不確定因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國進行業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不確定因素或會演變並成為重大風險及不確定因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。*

## 與我們的業務及行業有關的風險

### *我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務*

於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人(於我們所有三條業務線下)提供的服務(以及自彼等獲取的項目)。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣37.5百萬元，分別佔收益總額約15.0%、19.1%、18.0%及16.7%。同期，向控股股東的其他聯繫人提供服務產生的收益分別為人民幣40.8百萬元、人民幣43.5百萬元、人民幣61.2百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔收益總額的10.8%、8.8%、9.8%及6.0%。此外，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，自當代置業集團獲取的項目的在管建築面積分別為5.6百萬平方米、6.8百萬平方米、8.7百萬平方米及9.7百萬平方米，分別佔物業管理服務的收益總額的87.4%、79.8%、73.5%及78.3%。同日，自控股股東的其他聯繫人獲取的項目的在管建築面積分別為0.6百萬平方米、1.8百萬平方米、1.7百萬平方米及1.2百萬平方米，分別佔物業管理服務的收益總額的7.3%、10.3%、11.5%及6.1%。

我們預期向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人以及自彼等獲取的項目提供的服務將繼續貢獻我們大部分收益。然而，我們無法控制當代置業集團以及控股股東的其他聯繫人的管理策略，亦無法控制會影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素。倘當代置業集團及控股股東的其他聯繫人遭受對其物業開發工作造成重大不利影響的發展，我們可能會失去商機。概不保證我們將能夠從替代來源獲得服務聘約，以及時或以有利條款補足缺口，或我們將繼續成功實施客戶群體多元化的措施。此外，即使我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期對自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目的中標率為100.0%，我們無法保證當代置業集團及控股股東的其他聯繫人在所有物業管理合約到期後將與我們重續該等合約。倘任何上述事件發生，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

***我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有物業管理合約，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有物業管理合約***

我們相信，我們擴大物業管理合約組合的能力是我們業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們通過招投標取得所有住宅物業的初期管理合約。挑選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向　閣下保證我們將能夠以有利的條款取得新物業管理合約或根本無法取得。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，該等因素可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

於2017年、2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們就自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率分別為65.0%、57.1%、56.6%、57.1%及65.7%，而同期我們整體物業管理組合的保留率分別為100.0%、98.2%、97.3%、98.9%及97.9%。我們無法向　閣下保證我們日後能夠維持我們的中標率或保留率。此外，業主委員會成立後，我們可能需要與彼等協商新的物業管理合約。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。概不保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理合約。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向　閣下保證我們將始終能夠以對雙方有利的條款取得質量與成本的平衡。

即使我們與業主委員會成功訂立物業管理合約，我們無法保證相關合約將於到期後重續。相關合約亦有可能因故終止。於該等情況下，我們將不再能夠為已終止聘用我們的住宅社區提供服務。概不保證我們能夠覓得其他商機及以有利的條款訂立替代的物業管理合約，或根本無法訂立替代的物業管理合約。此外，由於終止及不再重續可能會損害我們的聲譽，我們的品牌價值或會遭受重大不利影響，而我們相信此對我們獲得新物業管理服務合約的能力至關重要。倘未能樹立品牌價值，則可能會削弱我們在物業管理行業內的競爭力。

***我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本***

於往績記錄期間，我們主要自按包幹制收益模式收費的物業管理服務產生收益，分別佔於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月物業管理服務收益總額約99.8%、99.8%、99.9%及99.9%。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

倘我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確預計我們的實際成本，且我們的收費不足以維持利潤率，我們或無權向客戶收取額外款項。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務時有效控制成本。我們遭受虧損均可能對我們的經營業績造成不利影響。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們就按包幹制管理的六個、三個、四個及五個項目分別產生虧損合共人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.5百萬元。倘我們未能提高物業管理費率且我們於扣除提供物業管理服務的成本後面對營運資金短缺，則我們將削減有關成本以減少資金短缺。然而，我們未必能透過成本節約措施及節能措施成功減少有關虧損。此外，節約成本的措施可能對我們的物業管理服務質量造成不利影響，繼而降低業主向我們支付更多物業管理費的意願。

***我們的未來增長可能未能如計劃實現，及未能有效管理增長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***

自我們成立以來，我們通過自然增長擴張業務。例如，物業管理服務的收益由2017年的人民幣157.7百萬元以複合年增長率31.5%增加至2019年的人民幣272.8百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加17.8%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。綠色人居解決方案的收益由2017年的人民幣101.3百萬元以複合年增長率23.5%增加至2019年的人民幣154.6百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加19.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。物業管理服務收益的增長與在管建築面積的增加一致，由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。於2020年4月30日，我們已訂約管理合約建築面積合共約27.0百萬平方米的物業。然而，我們無法向　閣下保證我們將能保持過往的增長率。尤其是，概不保證我們將能繼續增加物業管理項目及綠色人居解決方案項目的數量，亦不保證我們的業務發展措施將於未來取得成功。我們有效地實施與擴展多條業務線有關的業務策略的能力，如尋求進行物業管理公司的戰略收購及投資以及投資於能源運維權，一定程度上受到不斷變化的監管、經濟或其他非我們所能控制的因素的影響。

我們的擴張計劃乃基於對市場前景的前瞻性評估。然而，我們無法向　閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴張計劃可能受到超出我們控制的多項因素影響，包括(其中包括)：

- 中國整體經濟狀況及物業開發行業的變動；
- 中國可支配個人收入水平的變動；
- 中國政府法規變動；
- 物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘、挽留、培訓及管理僱員的能力；
- 我們維持及擴大與客戶、分包商及其他業務夥伴的關係網絡的能力；

- 我們瞭解由我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案的物業內住戶的需求的能力；

- 我們適應經驗較少或毫無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管及稅務環境；

- 我們在新市場利用品牌及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時取勝的能力；及

- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎設施的能力。

根據過往及經營數據難以預測我們未來的增長，我們亦無法向　閣下保證將實現未來增長。投資者不應依賴我們的過往經營業績預測未來表現。亦無法保證我們將能有效執行增長策略或管理我們的未來增長。倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

***我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功收購中取得預期益處***

我們計劃繼續選擇性地爭取涉及其他物業管理公司的戰略收購機會並整合至我們的業務。然而，我們無法向　閣下保證我們將能夠覓得合適的機會。

即使我們能夠覓得合適的機會，我們未必能以有利或合適條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購。倘我們無法識別合適的收購標的或完成收購事項，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。我們完成的收購事項亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 在為收購事項籌資時潛在攤薄發行股本證券及／或大量現金流出；

- 潛在的持續財務承擔及不可預見或隱性負債；

- 倘收購標的的固定資產充足，則折舊費用／攤銷可能增加；

- 無法對我們的收購標的應用我們的業務模式或標準化內部政策及程序；

- 未能有效地將收購標的的業務運營與我們自身的業務運營整合；
- 無法實現預期目標、收益或增收機會；及
- 分散資源及轉移管理層的注意力。

全球發售所得款項淨額約50%(或242.8百萬港元)將用於尋求進行物業管理公司的戰略收購。更多資料請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

此外，即使我們成功完成一項收購，我們可能無法自有關交易中取得預期益處。我們管理所收購業務的能力可能受多項因素影響，包括但不限於所收購業務的性質及規模、於新市場經營的風險、企業文化的差異、無法挽留所收購業務的人才、無法獲得相關政府部門的批准，以及與收購項目相關的隱性成本。倘我們無法從有關收購項目中取得預期益處，則我們的業務策略及營運可能受到不利影響。

***我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響***

我們自向北京項目提供的物業管理服務取得大部分收益。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日，我們於北京的在管物業總建築面積分別為1.7百萬平方米、1.7百萬平方米、2.0百萬平方米及2.0百萬平方米，分別佔我們於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月從物業管理服務獲得的收益總額的38.9%、33.8%、33.1%及27.1%。此集中度意味著倘北京的政府政策或商業環境有任何不利發展，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們容易受到北京就以下因素的發展所影響，其中大部分因素非我們所能控制：

- 北京的經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變動；
- 北京有關物業管理行業的政府法規及政策的變動；及
- 與在北京營運的其他物業管理公司競爭的能力。

***由於難以收取物業管理費可能導致貿易應收款項減值，我們面臨信貸風險***

我們可能無法及時收回貿易應收款項或根本無法收回，且我們無法向　閣下保證我們的收款措施將會奏效。我們在向客戶，例如空置率較高的住宅社區的客戶收取物業管理費時可能遭遇困難。於努力拓展業務及豐富客源時，我們亦或不時就收款率較低的住宅社區訂立物業管理服務聘約或自其他物業管理公司接管收款率較低的物業管理項目。儘管我們在訂立新聘約前評估歷史收款率，但無法保證我們的評估會準確。管理層估計及相關假設乃根據我們掌握的資料作出，惟倘獲悉新資料，該等估計或假設可能需作出調整。此外，倘新冠病毒爆發等事件影響我們實施收款措施的能力，則可能對我們的收款率造成影響。更多資料，請參閱本節「－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

於往績記錄期間，我們對貿易應收款項大幅計提減值撥備，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別為人民幣22.9百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣37.8百萬元及人民幣43.1百萬元，分別佔我們的貿易應收款項總額約33.6%、30.3%、27.0%及28.2%。此外，我們的貿易應收款項周轉日數由2017年的66日增加至截至2020年4月30日止四個月的102日。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們物業管理費的收款率(按我們於某個期間內實際收取的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為約83.6%、83.4%、84.5%及65.8%。於2020年8月31日，約人民幣33.9百萬元(於2020年4月30日分別佔貿易應收款項總額約22.2%及貿易應收款項淨額的31.0%)已隨後結算。此外，於往績記錄期間，我們收回貿易應收款項時經歷季節性波動且預期日後將繼續經歷該等季節性波動。業主及住戶通常在下半年(特別是於年末)結清未繳物業管理費餘額。一般而言，我們的貿易應收款項金額全年增加，並於年底業主及住戶結算其未繳物業管理費餘額時減少。有關更多資料，請參閱本節「－收取物業管理費受季節性波動影響」及「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項」。

倘貿易應收款項的實際可收回率低於預期，或倘出現任何新情況導致我們過往作出的減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。當我們試圖收回尚未支付的物業管理費時，該等事件的發生亦可能產生額外的運營成本。倘我們無法向客戶收取貿易應收款項或於收取時遭遇長期延遲，則可能會對現金流量狀況及滿足營運資金需求的能力產生不利影響。

***於往績記錄期間，我們錄得若干非經常性收入，倘並無該等收入，則可能會對我們的經營業績造成負面影響***

於往績記錄期間，我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別錄得出售金融資產的收益人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元，而同期本集團分別錄得年內溢利約人民幣41.8百萬元、人民幣52.9百萬元、人民幣83.9百萬元及人民幣16.5百萬元。出售金融資產的收益指出售我們於按公平值計入損益計量的金融資產投資的已變現收益，其中，我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的採購總額分別為人民幣80.6百萬元、人民幣40.2百萬元、人民幣583.4百萬元及人民幣178.6百萬元。此外，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，本集團亦分別錄得利息收入約人民幣4.6百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣4.0百萬元。於最後實際可行日期，我們於財富管理產品中維持若干投資。我們預期在營運資金水平容許時及管理層酌情認為適當下將繼續根據有關投資活動之內部政策及程序投資於由中國商業銀行發行的低風險財富管理產品。日後，倘我們並未自出售金融資產獲得收益及取得任何利息收入，我們的經營業績可能會受到負面影響。

***我們的員工及分包成本可能經歷波動***

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的分包成本分別佔銷售成本總額的25.1%、26.9%、27.9%及28.0%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們計入於銷售成本、銷售開支及行政開支確認的員工成本的員工成本總額構成我們的大部分成本且分別為人民幣147.0百萬元、人民幣182.5百萬元、人民幣236.3百萬元及人民幣69.5百萬元，分別佔同期收益總額的38.8%、36.8%、37.8%及30.9%。我們相信，控制及削減我們的員工及分包成本對我們維持並提高利潤率至關重要。

我們面臨員工及分包成本因各類推動因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- *最低工資上漲*。近年來，我們營運所在區域的最低工資大幅上漲，直接影響我們的員工成本及支付予分包商的費用。

- *員工人數增加*。由於我們擴充業務，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員及行政人員將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，從而進一步增加我們的員工總人數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們所需分包商數目將不斷增加。員工人數增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的其他相關成本上漲。

- *延遲採取措施以減少員工成本及分包成本*。我們開始為特定物業提供物業管理服務與實施任何措施以減少對人工的倚賴程度及降低銷售成本之間通常存在時間差。相關措施可能包括實施技術解決方案及流程標準化。於成功實施有關措施前，我們降低人工及分包成本增加影響的能力有限。

隨著業務擴展，我們維持及提升盈利能力的能力取決於我們是否能控制及降低人工及其他經營成本，及是否能於所有物業管理項目複製相同的業務模式及標準化政策及程序。此外，我們無法向　閣下保證我們將成功嘗試將技術解決方案引入業務營運中，以降低人工及營運成本，亦無法保證我們能夠將額外成本轉嫁予客戶。倘我們未能成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響。

***我們可能面臨公用事業成本波動***

我們於提供能源運維服務過程中承擔公用事業成本。由於我們以包幹制收取能源運維服務的費用，公用事業價格的意外波動很可能影響我們的利潤率。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的公用事業成本分別為人民幣69.9百萬元、人民幣77.3百萬元、人民幣81.6百萬元及人民幣38.7百萬元，分別佔同期銷售成本27.3%、23.4%、20.0%及25.7%。我們無法向　閣下保證公用事業價格於未來將保持穩定，或公用事業價格將不會意外上升。可能推高能源價格的因素包括當地政策或整體經濟狀況，相關因素均非我們所能控制。倘我們不能將公用事業成本的增幅轉嫁予我們的客戶，我們的經營業績可能受到重大不利影響。

***收取物業管理費受季節性波動影響***

於往績記錄期間，我們收取物業管理費經歷季節性波動，且預期未來將繼續受季節性波動。業主及住戶通常於下半年(尤其是接近年底)結付尚未支付的物業管理費結餘。整體而言，我們的貿易應收款項於整個年度增加，而於接近年底當業主及住戶支付其尚未支付物業管理費結餘時減少。我們的合約負債主要指預先向客戶收取的物業管理費，故亦受季節性波動的影響。比較單個財政年度內不同時間點的尚未支付貿易應收款項及合約負債未必有意義，且不應作為我們財務表現的指標而加以依賴。貿易應收款項及合約負債的季節性波動要求我們審慎管理流動資金，以為我們的業務提供充足的現金用於營運。無法確保充足的流動資金可能導致我們產生較高的融資成本，並妨礙我們擴大及增長業務的能力，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

***我們面臨與依賴分包商提供若干服務有關的風險***

我們將保安、清潔、園藝及維修與保養服務等若干物業管理服務外包予分包商。此外，就綠色人居解決方案而言，我們依賴分包商就我們的系統安裝服務開展安裝工作及組裝我們的恐龍系列產品。我們根據價格、產品及服務質量、專長及經驗，以及與我們過往的合作等因素挑選分包商。然而，我們無法保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等的行事方式可能與客戶指示或要求、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，且我們可能無法如監管自身業務營運一般直接有效監管彼等的服務。再者，我們可能面臨就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、與分包商的糾紛、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。此外，我們亦可能須為分包商進行的工作向客戶賠償。我們可能根據分包協議從分包商收回該等款項，然而，概不保證我們將往往能收回有關款項。我們尋求監控或替換表現不符合我們預期的分包商亦可能產生額外成本。

此外，我們於現有分包協議到期時可能無法重續該等協議或及時委聘適合的替代分包商，或甚至根本無法委聘替代分包商。概不保證我們將能按有利條款重續分包協議或委聘替代分包商。我們亦無法控制分包商維持合資格、資深及具規模團隊的能力。任何該等事件的發生均可能對我們的服務質量及聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

***我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險***

於2019年底，有報道稱新冠病毒爆發，截至最後實際可行日期已在全球蔓延並成為持續肆虐的大流行病。新冠病毒引發一場全球性的健康危機，對中國及全球經濟以及金融市場造成不利影響。新冠病毒已經對並可能持續對我們的業務營運及盈利產生負面影響。例如，截至2020年12月31日止年度，我們估計將產生額外成本合計人民幣1.6百萬元，用於在我們的物業管理項目實施強化衛生及預防措施。此外，隔離或社交距離措施已中斷發展中的物業的施工，延遲交付及我們可開始收取物業管理費的時間點。由於新冠病毒疫情爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。我們亦在2020年初中國政府實施前所未有的隔離及社交距離措施期間延遲收取物業管理費。有關更多資料，請參閱「財務資料－現金流量表概要－有關經營活動的現金流量－截至2020年4月30日止四個月」。

倘疫情持續導致高失業率及全球經濟惡化，我們提供增值服務及綠色人居解決方案可能受到負面影響。例如，由於隔離及社交距離措施，我們就35個聘約提供服務的銷售及租賃辦事處於2020年2月至4月暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。此外，由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

倘新冠病毒導致我們不得不對僱員進行隔離，我們可能會出現勞工短缺，從而影響我們的業務運營效率及財務表現。倘我們的物業管理項目爆發新冠病毒疫情，導致我們不得不(i)對業主及住戶進行嚴格隔離，及(ii)對我們應對大流行病影響的能力產生懷疑，我們作為物業管理公司的品牌及聲譽亦可能受到不利影響。儘管我們持續監控新冠病毒疫情，但疾病的傳播受我們所無法控制的因素影響。我們無法保證我們的應對措施將足以抵消全球大流行病的影響。倘我們無法將新冠病毒對我們業務的負面影響降至最低，我們的財務報表及經營業績可能會受到重大不利影響。有關新冠病毒對我們業務營運的財務影響的更多資料，參閱本節「－截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響」及「業務－新冠病毒爆發對我們業務營運的影響」。

***截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響***

截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣40.1百萬元。這部分由於貿易及其他應收款項因2020年初新冠病毒疫情影響導致結付延遲而增加，及部分由於我們收回貿易應收款項經歷季節性波動。業主及住戶通常於下半年(尤其是接近年底)結付尚未支付的物業管理費結餘。更多資料請參閱本節「－收取物業管理費受季節性波動影響」及「財務資料－現金流量概要－有關經營活動的現金流量－截至2020年4月30日止四個月」。我們無法向　閣下保證我們將始終能夠產生經營活動現金淨額。此外，截至最後實際可行日期仍在持續的新冠病毒大流行病可能持續對中國經濟及我們的業務營運及盈利產生負面影響。有關新冠病毒對我們財務報表及業務營運的影響的更多資料，請參閱本節「－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」及「財務資料」以及「業務－新冠病毒爆發對我們業務營運的影響」。

經營現金流出淨額可能會削弱我們進行必要資本支出及滿足流動資金需求的能力，從而限制我們的經營靈活性。我們無法向　閣下保證我們將不會遭遇未來營運資金減少或日後將不會經歷現金流出淨額。倘我們未能維持有效的營運資金及現金流量管理，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

***於整體物業管理組合內擴大自第三方開發商獲取項目比例的同時，我們的盈利或受到不利影響***

於截至2020年4月30日止四個月，自當代置業集團獲取的項目及自控股股東的其他聯繫人獲取的項目的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.53元及每月每平方米人民幣2.07元，均高於同期自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費每月每平方米人民幣1.89元。此外，於往績記錄期間，向自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目提供物業管理服務的毛利率一般高於向自第三方開發商獲取的項目提供物業管理服務的毛利率。有關更多資料，請參閱「財務資料－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－毛利及毛利率－物業管理服務」。我們無法保證第三方開發商所開發物業的平均物業管理費或毛利率將於日後增加。

為拓展業務及豐富客源，我們將持續努力建立及培養與第三方開發商的關係。我們或藉此提高整體物業管理組合內自第三方開發商獲取項目的比例。由於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取項目的比例相應減少，倘我們無法提高自第三方開發商獲取的項目的物業管理費及／或毛利率，我們的整體盈利可能受到不利影響。這可能導致我們的經營業績受到重大不利影響，因而限制我們的未來發展前景。

***我們面臨於仍處於發展初期的綠色人居解決方案市場運營相關的風險及不確定因素***

根據中指院，綠色人居解決方案行業規模小且分散。能源運維服務的供應近年來才開始增加，而綠色科技諮詢及系統安裝服務提供商中尚無突出的領導者。由於仍處於發展初期，綠色人居解決方案市場的監管規定、競爭格局及行業標準可能變幻莫測。我們無法保證我們能夠及時適應相關變動，或我們將能夠與未來可能進入綠色人居解決方案市場的公司有效競爭。若我們在財務資源方面產生重大成本及管理層為此投入精力，則我們的業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

此外，綠色人居解決方案市場的發展在一定程度上取決於中國經濟的穩健。可支配收入整體增加可令業主及住戶追求更高的生活水平，以改善環境及其健康。員工及建材成本亦將影響系統安裝服務的需求及定價。然而，儘管我們認為繁榮的經濟很可能提高人們對綠色人居解決方案的興趣，但我們無法控制宏觀經濟趨勢。倘綠色人居解決方案市場未能如預期地擴大，我們可能無法有效實施增長策略。

***我們的無形資產(商譽除外)可能出現減值虧損。***

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別確認無形資產人民幣4.9百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣7.6百萬元，乃與軟件、於往績記錄期間前收購一間附屬公司產生的客戶關係及能源運維權有關。有關更多詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－無形資產」。我們於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以評估無形資產是否可能出現減值或(商譽除外)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已減少。有關相關會計處理的更多資料，請參閱本招股章程「附錄一－歷史財務資料附註－2.重大會計政策－(g)無形資產」。倘我們不能達致收購無形資產的預期目的或出現任何情況引致有關無形資產的預期現金流量減少，則無形資產的可收回金額可能低於財務報表所列賬面值。在該等情況下，我們或需於損益中確認無形資產(商譽除外)減值虧損。就此對我們的資產及盈利能力產生的影響可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

***倘我們未能自收購取得預期益處，我們或需確認商譽的減值虧損***

我們的業務策略之一為爭取物業管理公司的戰略收購或投資。我們或就收購錄得商譽及定期進行商譽減值測試。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，使用反映貨幣時間價值和資產特定風險的當前市場評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折現至其現值。與估計未來現金流量或稅前折現率有關的假設變動可能會降低資產的估計可收回金額(與其賬面價值相比)。然而，我們能否從所收購資產中產生現金流量將取決於我們能否實現預期目標、潛在利益或其他促成該等資產收購的增收機會，以及我們能否將其業務運營與我們本身的業務有效整合。倘我們未能成功實現上述目標，則我們或須錄得商譽減值虧損，進而可能會對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。

***我們面臨指定按公平值計入損益的金融資產公平值變動風險***

於往績記錄期間，我們投資若干按公平值計入損益計量的金融資產，包括私募基金、理財產品及其他金融資產，所有該等資產均指定按公平值計入損益。因此，該等產品公平值的任何變動影響我們的經營業績。我們分別於2017年及2018年錄得按公平值計入損益計量的金融資產及其他投資估值淨虧損人民幣53,000元及人民幣2.7百萬元及於2019年錄得估值收益淨額人民幣2.1百萬元。

我們不時投資理財產品，以盡量增加我們未動用資金的回報。有關理財產品的公平值及取得的收入(如有)受我們無法控制的外部因素影響，如整體經濟表現及股市市況。儘管與該等產品有關的風險相對較低，但概不保證該等理財產品的公平值將不會減少，亦無法保證我們日後將可自該等產品變現任何收益。倘發生該等風險，我們的財務狀況可能受到不利影響。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他投資的投資並保持於理財產品的若干投資。更多資料請參閱本招股章程「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產」及「附錄一－會計師報告」附註16。

***因投資物業公平值變動而產生的虧損可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響，而錄得的公平值收益可能屬非經常性質***

我們重新評估我們的投資物業的公平值。於初步確認後，投資物業按公平值(指外部估值師於各報告日期釐定的市場價值)列賬。公平值乃按活躍市場價格及單位租金計算，並於必要時就特定資產的性質、位置或狀況差異作出調整。因此，外部估值師所採用估值技術涉及有關使用不可觀察輸入數據的不確定性。基於獨立及合資格物業估值師對我們投資物業進行的估值，我們於合併財務狀況表確認投資物業的公平值總額，於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的金額分別為零、零、人民幣14.4百萬元及人民幣14.5百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別錄得投資物業公平值收益零、零、人民幣2.3百萬元及人民幣0.1百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一附註11。

我們面臨與投資物業公平值變動有關的風險。由於其屬非經常性質，我們無法保證於特定期間錄得的任何投資物業公平值收益可以相若方式於未來期間確認。我們亦可能確認公平值虧損，這可能對我們的經營業績造成重大不利影響。儘管在我們持有投資物業的情況下，該等物業的公平值收益將不會改變我們的現金狀況，但即使利潤明顯增加，該等收益亦不會增加我們的流動資金。

***我們截至2020年4月30日錄得流動負債淨額，且無法向　閣下保證我們將不會於未來繼續錄得流動負債淨額及面臨流動性風險***

截至2020年4月30日，我們錄得流動負債淨額人民幣26.7百萬元，乃主要由於現金及現金等價物減少以及根據重組收購第一物業及第一人居導致應付關聯方款項增加。新冠病毒爆發導致延遲結付貿易應收款項及我們收取物業管理費經歷季節性波動亦導致截至2020年4月30日止四個月錄得流動負債淨額狀況。有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資產淨值」及本節「－截至2020年4月30日止四個月，我們錄得經營活動現金流出淨額，及倘我們未能維持有效的現金流量管理，我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響」。

我們無法向　閣下保證，我們將不會於未來再次錄得流動負債淨額。流動負債淨額頭寸使我們面臨流動性風險。我們未來的流動性、支付貿易及其他應付款項以及借款還款將主要取決於我們能否從經營活動產生足夠的現金流入。倘我們的經營所得現金流量不足，我們的流動性狀況或受到重大不利影響，從而可能影響我們執行業務策略的能力。在該情況下，我們的經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

***我們提供能源運維服務受季節性波動影響***

我們不時訂約運營未安裝地源熱泵及天棚系統的能源站。該等能源站的設備僅供提供中央供暖，而非全年提供中央供暖及中央製冷。因此，我們受季節性波動影響，原因為我們可能在較冷的月份收取更多的能源運維服務費。

儘管我們努力擴大能源運維服務業務，但僅配備提供中央供暖服務設備的能源站在我們能源運維項目組合中的比例或會增加。於往績記錄期間，我們主要運營能夠就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人取得的高端項目提供中央供暖及中央製冷的能源站。我們無法保證我們將一直能夠自獨立第三方取得相似的能源運維項目。倘我們無法取得，季節性波動對我們業務的影響可能擴大。由於我們的能源運維服務存在季節性波動，比較單個財政年度不同期間的收益及經營業績未必有意義，亦不能將相關比較作為我們未來表現的指標加以依賴。

***我們可能由於無法履行合約負債有關的義務而須退回提前收取的物業管理費***

我們通常根據物業管理合同的條款按年、半年、季度或每月收取及預先收取物業管理費。我們的合約負債主要指自客戶提前收取的物業管理服務收入。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得合約負債人民幣152.2百萬元、人民幣174.7百萬元、人民幣226.6百萬元及人民幣185.4百萬元。進一步詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－合約資產／負債」。

當我們的物業管理合約被意外終止時，例如當業主委員會可能投票僱用其他物業管理服務供應商時，我們可能無法履行合約負債有關的義務。此外，我們可能發現我們因提前收取的費用無法涵蓋我們提供服務的成本而需退出若干物業管理項目。舉例而言，我們可能無法將物業管理費提高到足以涵蓋人工及分包費用增加的程度。我們亦無法保證，若客戶要求我們提供更優質的物業管理服務，彼等將同意將我們的物業管理費提高到足以維持我們的利潤率的水平。倘由於上述情況我們無法履行提供物業管理服務的義務，我們可能須退回部分物業管理費，並面對現金狀況所受到的重大不利影響。

***在管物業的公共區域遭受損毀，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響***

我們所管理物業的公共區域可能以多種非我們所能控制的方式受到損壞，包括但不限於自然災害、事故或蓄意或無意損壞。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基金支付公共區域的維修及保養成本，但無法保證該等專項基金的金額足夠。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或蓄意破壞而導致損壞，則可能造成嚴重的損壞。有時可能需要分配額外的資源協助警方及其他政府機構調查可能發生的任何犯罪行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任整修公共區域及協助任何調查活動。倘專項基金資金不足以覆蓋所有相關成本，我們可能須先以自有資源補足差額。我們隨後需向業主收取有關差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。儘管我們於往績記錄期間從不需要預先動用自有資源來彌足差額，但我們無法保證今後不會發生此類情況。由於我們擬繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而按比例增大。此外，我們可能擴展至地震或颱風多發區域的市場。

***我們面臨與未能發現及防止第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為有關的風險***

我們的信息管理系統及內部控制程序專用作監控我們的運營及整體合規性。然而，我們無法保證其始終可使我們及時有效發現、預防我們的僱員、分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為(偶然或其他)，並就此採取補救措施。該等行為的例子包括盜竊、破壞公物及於招投標期間行賄。因此，我們仍面臨欺詐、玩忽職守或其他不當行為(偶然或其他)可能發生並導致負面報道的風險，這可能會對我們的品牌及聲譽產生不利影響。

儘管我們對任何該等人士的控制有限，我們或被視為至少須對彼等的合約或侵權行為及違規事宜負有部分責任。例如，倘物業開發商未能就我們管理的項目取得及重續當地政府機構規定的人民防空物業批文，我們或面臨被處以行政罰款或處罰的風險。我們可能或

連同他人成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，及對僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方所受傷害或損害負責。倘我們未能自所涉僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方收回相關成本，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

***我們的僱員及分包商於為我們提供服務的日常過程中遭受的任何工傷或對我們的聲譽造成重大不利影響***

我們的日常業務過程中可能涉及工傷及意外。舉例而言，僱員實施維修及保養服務可能涉及使用工具及機械，存在發生意外的固有職業風險。我們平衡該等風險的能力有限，原因為電梯等設施的維修及保養屬物業管理業務的一部分。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員、分包商、業主或住戶就傷亡或其他方面而提出的申索。該等事件亦或有損我們於物業管理行業內的聲譽。我們或會因任何政府或其他調查而令業務中斷，並且須實施額外安全措施或修改業務模式。若我們在聲譽、貨幣資源及管理層注意力或其他方面產生額外成本，則我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能遭受重大不利影響。

***前期管理合約及物業管理合約項下的物業管理費定價須受中國法律及法規規限***

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相關中國政府部門規管及監管。於2014年12月，國家發改委發佈了《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)(「**通知**」)，要求省級價格管理部門廢除對除保障性住房、房改房及老舊住宅區物業及前期管理合約以外住宅物業的所有定價管制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期管理合約的物業管理費仍須受各省級價格主管部門以及住房城鄉建設行政主管部門實施的定價指引所限。更多資料，參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－物業管理企業收取費用的法規」。儘管根據通知我們預計住宅物業的定價管制將隨時間推移而放寬，但於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受定價管制的規限。政府定價管制政策可能對我們的盈利及盈利能力產

生負面影響，原因為此類限制可能會降低我們可收取的價格。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的員工成本及其他營運成本，可能對我們的盈利能力產生負面影響。此外，由於我們按包幹制對收取大部分物業管理項目的物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高以將成本增幅轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

***我們易受中國物業開發行業監管格局變動影響***

於往績記錄期間，我們的大部分收益源自提供物業管理服務。物業管理服務的業績主要取決於我們在管的總建築面積及住宅社區數目。因此，我們在物業管理行業的增長受到及將可能繼續受中國物業開行業政策、法律及法規影響。近年來，中國政府已實施一系列措施調控經濟增長，包括推出多項限制措施抑制物業市場投機。當中包括就物業發展的土地供應作出控制、實施外匯管制、限制物業發展融資、對於中國物業開發行業的物業銷售及外商投資徵收額外稅項及徵費。推出該等措施旨在抑制過熱或投機，並能減少物業的整體市場需求。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，物業管理服務市場增長可能隨之放緩，進而可能限制我們的發展及擴張舉措，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。

***我們可能無法及時適應不斷演變的綠色人居解決方案市場的技術發展或根本無法適應***

我們的持續成功及競爭優勢取決於我們適應綠色人居解決方案市場不斷演變的技術發展及行業標準。倘我們無法及時響應或適應技術發展、科技、市況及／或客戶要求，或倘我們的產品及服務並無得到市場認可，我們可能無法維持或提升我們的競爭地位，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。概不保證我們的產品及服務將能成功適應新的業務需求及標準，或我們不會遇到困難，而這可能延誤或阻止我們成功開發或推廣該等產品及服務，或任何該等新產品及服務將充分符合市場需求，並獲市場接納。

***我們或面臨激烈競爭及未能有效競爭***

根據中指院，物業管理行業競爭激烈。更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局及地位」。我們的競爭對手主要包括於全國、區域及地方經營的物業管理公司，彼等可能較我們擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更好的往績記錄、更知名的品牌或更高的知名度、更好的區域或地方市場專業知識及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。在爭取客戶、融資、專業管理人員及勞工資源方面，該等物業管理公司可能較我們處於更有利位置。彼等亦能投入更多資源開發、擴展及推廣其物業管理服務。

此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務。來自進入我們現有或新市場的新行業參與者的競爭不可忽視。有關發展可能導致商機及客戶減少。舉例而言，市場上願意為我們轉介業務的物業開發商將會減少。我們亦可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄的分包商數目減少及難以吸引或挽留人才。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續發展及令我們從其他物業管理公司中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。業主委員會於現有物業管理合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作。

我們的競爭對手亦包括綠色人居解決方案的提供商。儘管根據中指院，綠色人居解決方案的市場小而分散，但隨著市場壯大，概不保證我們將能夠有效競爭以及發展及鞏固我們的市場份額。

積極參與競爭或迫使我們降低服務價格，而競爭壓力導致銷售成本不斷增加。概不保證我們能將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能進行有效競爭而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

***我們研發新綠色科技的舉措可能不能產生預期結果***

我們一直致力於研發綠色科技，並擴大物業管理及綠色人居解決方案業務線。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的研發開支總額分別為約人民幣3.0百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔收益總額0.8%、0.9%、1.2%及0.2%。然而，我們可能不時承接耗時耗財的研發項目。概不保證我們將能取得進行該等活動所需的充足資金及資源，且研發開支的大幅增加可能對我們的短期盈利能力產生不利影響。此外，我們的研發活動可能無法產生預期或期望結果。相關研發活動可能無法轉化為新的或更新的綠色科技，以用於提供物業管理服務或綠色人居解決方案，或使新的或更新的服務或產品的商業營銷可行。此外，科技的飛速發展、競爭性科

技、客戶喜好以及市場接受度的變化可能會使我們的綠色科技過時。我們的競爭對手亦可能研發獲得更廣泛市場認可的服務及產品，或在科技能力及質量方面優於我們自有的產品。倘我們無法通過及時有效地改進現有的綠色科技或推出新的服務及產品以作出有效應對，則我們可能無法挽留現有客戶、提高競爭力或維持市場地位。

***可能存在有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面報道，包括互聯網上的不利信息，可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響***

有關我們、股東及聯屬人士、我們管理的物業、品牌、管理層及業務運營其他方面的負面報道可能不時出現。網絡發帖及其他媒體來源可能會出現關於我們管理的物業、供應的產品、業務經營及管理的負面評論，而我們無法向　閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，倘我們的服務質量未能達致客戶預期，則客戶可能在互聯網發佈負面評論。我們的分包商亦可能因各種理由(如客戶對其服務質量的投訴)成為負面報道的對象。從長遠來看，這或會影響我們日後吸引及挽留新顧客及僱員的能力。我們的業務及品牌可能會受到重大不利影響，從而降低我們的股份交易價格及削弱我們的競爭地位。

***我們的成功取決於高級管理層團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員***

我們的持續成功有賴於高級管理層團隊及其他核心僱員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成不利影響。本公司其中一名主要高級管理層人員劉培慶先生為我們的執行董事兼聯席首席執行官。由於彼自於2015年12月起一直主要負責監督本集團的管理及日常運作，我們認為彼對行業、業務營運及歷史的遠見卓識及知識領導我們且將繼續領導我們走向成功。董事會另一名主要成員為執行董事兼聯席首席執行官賈岩先生。賈岩先生已於工程、建築、能源及房地產行業積累逾22年經驗。彼亦自2007年起獲國家認證為高級工程師及領導我們的研發工作。有關劉培慶先生及賈岩先生及董事會其他成員以及高級管理層的資質的更多資料，參閱「董事及高級管理層」。倘我們遭遇突然辭職而致使主要業務運營無人監管，我們的業務策略的實施可能會受

到重大不利影響。概不保證我們將能迅速僱用合資格的替代人員並將其整合至我們的運營中。此外，倘高級管理層團隊任何或全體成員憑藉彼等的專業知識、人脈及對我們業務營運的全面瞭解，加入或成立競爭性企業，我們可能無法估算出對我們競爭優勢的損害程度或相關補償。

此外，我們業務的未來發展將部分取決於我們能否為業務各方面吸引及挽留合資格人員，包括財務及會計、物業管理及研發人員。我們或需與其他物業管理服務公司競爭具有相關資質及經驗的僱員。倘我們無法吸引及留住合資格且經驗豐富的員工，我們的未來增長可能受到限制。

***我們獲得的稅收優惠或政府補助金額的波動，尤其是我們作為「高新技術企業」享受的優惠稅收待遇終止，可能導致我們的收入淨額波動***

我們就(其中包括)獲「高新技術企業」認證、於新三板上市及提供中央供暖享有的稅收優惠及政府補助享受政府機關的優惠待遇。於2017年、2018年、2019年及2020年4月30日，我們的政府補助分別為人民幣7.8百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.7百萬元，或分別佔年內溢利的18.6%、11.9%、12.6%及28.6%。我們無法向　閣下保證我們將繼續按現有水平獲得稅收優惠或政府補助，或甚至根本無法獲得。例如，我們於整個往績記錄期間可享有15%的較低稅率，原因為自2016年12月起第一人居已獲認定為「高新技術企業」。儘管我們擬繼續重新申請認證，我們無法向　閣下保證我們的申請將一直成功。倘未能維持我們作為「高新技術企業」的地位，我們將須繳納25%的標準企業所得稅。所得稅開支的相應增加可能會減少我們的收入淨額，並對我們的盈利能力產生重大不利影響。

***我們可能無法取得或重續業務營運所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文或未能提交業務營運所需的政府備案***

我們須取得許可證、牌照及證書形式的政府批文，以提供服務，但該等批文僅在滿足若干條件後方會發放或重續。我們無法向　閣下保證我們在滿足條件方面不會遇到任何障礙，以致我們延遲取得或重續，或令我們無法取得或重續所需的政府批文。舉例而言，我們正就四個在管住宅社區獲取城鎮污水排入排水管網許可證，而倘未能取得相關許可證，我們或會受到行政罰款或處罰。此外，我們預期中國政府及有關部門將不時發佈發放或續

新條件相關的新政策。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可證、牌照及證書帶來意料之外的阻礙，或我們將能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。

再者，我們須就業務營運向有關部門進行所需的政府備案，例如進行物業管理合約備案。我們亦或會依賴第三方(例如物業開發商)進行若干備案。倘我們未能及時或有效地根據相關法律、法規及部門規章完成備案，或倘有關第三方未能進行若干備案或登記或協助我們進行備案或登記(視情況而定)，我們或會遭受行政罰款或處罰。倘失去或未能取得或重續許可證、牌照及證書，以及未能及時完成所需的政府備案，我們的業務可能會受到重大不利影響。

***我們可能因未能為僱員繳納社會保險及住房公積金而遭罰款***

根據適用中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員繳足社保及住房公積金。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們分別就有關潛在負債於財務報表計提撥備人民幣3.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.3百萬元。

我們的中國法律顧問告知我們，根據住房公積金管理條例，倘我們未能在規定時限內支付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令作出相關付款。根據中華人民共和國社會保險法，就我們未在規定時限內全款繳納社會保險金供款，相關政府機關或要求我們在規定時限內補繳未繳納的社會保險供款，而我們就每延遲一日須繳納未繳納供款金額0.05%的滯納金。倘我們未能在規定時限內補繳未繳納的社會保險供款，我們或會被處以未繳納供款金額一至三倍的罰款。董事估計，於2020年4月30日，我們因未能於規定期限內支付規定的欠繳社會保險及住房公積金供款而被處以的最高罰款將為約人民幣10.9百萬元。有關詳情，請參閱「業務－僱員」及「業務－法律訴訟及合規」。

***我們可能因我們並未向房屋管理機構登記所有租賃協議而遭行政罰款***

於最後實際可行日期，我們尚未完成我們租賃的74項物業租賃協議的行政備案，主要原因為(i)相關物業缺少所有權證；(ii)租賃協議並未於當地相關房屋管理局登記；及(iii)業主不配合我們登記相關租賃協議。我們並未完成租賃協議行政備案的該等物業的總建築面積約為9,531.6平方米。根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門進行租賃協議備案。倘未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。適用中國法律尚未明確規定罰款由出租人或承租人承擔。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件(例如其營業執照或身份資料)，以便完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將配合完成備案。倘我們未能在相關政府部門規定的期間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，我們可能須就各租賃協議繳納最多人民幣10,000元的罰款或相關政府部門可能釐定的有關其他罰款。

***我們可能就與我們若干租賃物業有關的產權瑕疵面臨第三方或政府機構提出的質疑，及倘我們因該等產權瑕疵而須被迫搬遷，可能會產生額外開支***

截至最後實際可行日期，業主尚未取得所有權證的13處物業存在業權瑕疵，可能對我們往後繼續使用相關物業造成不利影響。該等存在產權瑕疵的物業被我們用作員工宿舍及儲物間，總建築面積佔我們租賃物業總建築面積的11.1%。我們無法向　閣下保證該等物業的業主有權將物業出租予我們。如我們的中國法律顧問告知，倘我們已租賃的物業的所有權及╱或相關租賃的合法性受到第三方質疑，我們可能無法繼續使用該等物業。倘發生產權糾紛，我們在使用該等物業時可能面臨障礙且可能須搬遷，可能產生額外成本。截至最後實際可行日期，我們並不知悉第三方或政府機構對我們的任何租賃物業的所有權提出任何質疑，以致影響我們的當前使用。相關產權瑕疵與用作員工宿舍及儲物間的物業有關，而市場上有其他可替代的物業且我們容易覓得搬遷之處。我們無法向　閣下保證我們將以合理價格及時或有效地覓得可供替代的地點。此外，倘我們須進行搬遷，則會產生額外成本，這可能對我們的日常營運造成不利影響，進而影響我們的財務狀況。

***未能收回遞延税項資產可能對我們的經營業績造成不利影響***

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別錄得遞延税項資產人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣13.1百萬元。我們使用有關(其中包括)歷史經營業績、未來盈利預測及税務規劃策略的重大判斷及估計定期評估遞延税項資產變現的可能性。尤其是，遞延税項資產僅可於可能有未來應課税溢利可供抵銷可動用之未動用税項抵免時方予確認。然而，由於我們無法控制的因素，如整體經濟狀況及監管格局變動，概不保證我們能準確預測未來盈利，在該情況下，我們未必能夠產生未來應課税溢利以動用遞延税項資產。未能收回遞延税項資產可能對我們的經營業績造成不利影響。

***未能保護我們的知識產權可能削弱我們的競爭優勢及影響財務業績***

我們將綠色科技的所有權保護視為業務不可或缺的一部分，並相信知識產權為維護客戶忠誠度及維持未來增長的關鍵。於整個往績記錄期間，我們主要透過專利、商標、版權及保密協議保護知識產權。截至最後實際可行日期，我們已註冊及正於中國註冊多項知識產權。更多資料，參閱「業務－知識產權」。任何未經授權複製知識產權的行為可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。倘第三方未經授權使用我們的知識產權，可能會削弱我們為提升品牌以及商標名稱及商標的價值所作的努力。保護知識產權的措施提供的保障有限及對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能困難且成本甚高。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且仍在演變。我們無法保證，我們將能發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施及時及有效執行我們的知識產權。此外，訴諸訴訟保護我們的知識產權可能產生高昂成本並耗費資源及分散管理層的注意力。

此外，我們可能於日後提交的任何專利申請未必會成功。該等專利亦可能不會對防止競爭對手或具競爭性的技術提供有意義的保護。專利屆滿或專利未能保護知識產權可能導致競爭激烈及侵蝕毛利潤。其他行業參與者亦可能取得限制或阻礙我們合法使用自主開發的綠色科技或具競爭力的製造及推廣產品的能力。

我們亦倚賴未申請專利的專有技術知識及其他商業機密發展及維持競爭地位。儘管我們與僱員訂立保密協議保護知識產權，我們無法向　閣下保證，保密協議不會遭違反或將提供有意義的保護。此外，適當的補救措施未必能減少未經授權使用或披露商業機密及技術知識的情況。我們亦無法向　閣下保證其他人士不會透過獨立開發或其他合法方式獲悉我們的商業機密及技術知識。

***我們可能面臨競爭對手及第三方就知識產權提出的質疑或指控侵權的申索***

我們可能面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論是否有充分理據，均可能產生巨額成本，導致資本資源分散，管理層無暇分身。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付許可費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內的聲譽。

***我們可能不時牽涉法律糾紛，這可能對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層注意力並損害我們的聲譽***

我們可能不時直接或間接牽涉與物業開發商、業主及住戶、業主委員會、僱員、供應商、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的糾紛及遭該等人士提出申索。該等法律糾紛可能與不滿意我們的服務或產品及違約有關。舉例而言，我們可能因我們以包幹制管理的若干物業管理項目的物業管理合約原先規定其將以酬金制管理而牽涉法律糾紛。於有關情況下，有關更改收費模式的效力將須視乎中國司法機關或行政主管部門(視乎情況而定)的意見而定。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。我們的僱員及分包商亦可能因工傷起訴我們，而我們可能會因對僱員、供應商、分包商及其他第三方可能意外或故意損害我們客戶利益的行為的控制有限而面臨相關風險。我們亦可能牽涉由於我們的疏忽而引起的法律糾紛。任何針對我們提出的申索、糾紛及法律訴訟(無論是否有充分理據)均可能導致高額成本並分散資本資源及管理層注意力。無論我們是否勝訴，我們均可能遭受聲譽受損，導致對我們的業務、財務狀況及品牌價值造成重大不利影響。

***我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷，而系統無法正常運作可能干擾我們的業務營運***

我們依賴資訊科技系統管理關鍵營運職能，如處理財務數據及促進交流。然而，我們無法向　閣下保證，未來不會發生與我們的資訊系統相關的斷電、電腦病毒、軟硬件故障、通訊故障、火灾、自然灾害、安全漏洞及其他類似事件導致損害或中斷的情況。我們可能會在恢復任何受損的資訊科技系統方面承擔巨額成本。我們的資訊科技系統故障或中斷以及遺失或泄露機密信息可能會導致交易錯誤及處理效率低下。

***我們的投保範圍可能無法充分涵蓋與我們的業務營運有關的風險***

我們認為我們投購的保單符合物業管理行業的標準商業慣例及相關法律及法規。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。然而，我們無法保證我們的保單將足以覆蓋與我們的業務營運有關的所有風險。此外，於中國，若干損失無法以商業上可行的條款購買保單投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂遭受的損失。我們可能須承擔超出投保覆蓋範圍的損失。倘我們產生保單無法涵蓋的重大損失及責任，我們可能承受高昂成本並分散資源。

***我們因使用第三方網上支付平台而面臨風險***

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過微信支付及支付寶等第三方平台進行網上支付以及以中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行網上支付。我們可能因我們提供的多種付款方式(包括網上付款及貨到付款選擇)遭遇欺詐及其他非法活動。我們亦須受多種規管電子轉賬的監管或其他規則及規定規限，而這些規則及規定可能經常變動或重新詮釋。倘我們未能及時或有效地遵守該等規則及規定，我們可能遭受罰款及支付較高的交易費用，及喪失接受客戶以信用卡及借記卡付款、處理電子轉賬或促進其他類型任何網上支付的能力。

***我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義活動、戰爭或其他自然或人為災害有關的超出我們控制範圍的風險***

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義活動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所處市場的經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。部分該等市場位於中國易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或新冠病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、埃博拉病毒、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)等流行病威脅影響的地區。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。舉例而言，倘新冠疫情爆發後我們的任何僱員或已訂約分包商的僱員感染或疑似感染新冠病毒，則可能影響我們的業務運營。有關更多資料，請參閱本節「－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。作為物業管理公司，此類情況的發生可能損害我們的聲譽並嚴重影響我們往後的業務發展活動。戰爭或恐怖主義活動亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、中斷我們的業務營運，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。任何該等因素及我們無法控制的其他因素可能給整體營商環境帶來不確定性，以我們無法預測的方式損及業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**與在中國開展業務有關的風險**

***我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規不利變動的影響***

我們的所有業務營運、物業管理項目以及客戶及供應商全部位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治及社會狀況影響。中國政府通過實施行業政策在監管行業發展中扮演重要角色，亦通過資源分配、控制外幣計值債務的償還、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇對國民經濟發展行使重大控制。

儘管過去十年中國經濟整體取得重大增長，但地區及經濟不同板塊之間的增長並不平衡。 我們無法向閣下保證中國經濟將繼續增長，或倘出現增長，有關增長將為穩定且均勻。任何經濟放緩均可能對業務造成重大不利影響。此外，中國政府實施多項措施鼓勵經濟增長、引導資源配置或減慢若干中國政府認為過熱的經濟產業。我們無法向 閣下保證中國政府採納的各種宏觀經濟措施及貨幣政策將有效改善中國經濟的增長率。此外，有關措施(即使其長遠而言有利於整體中國經濟)可能減低對我們服務及產品的需求，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

***中國政府對貨幣匯兑的管制可能限制我們有效使用資本的能力***

中國政府對人民幣兑換外幣並在若干情況下對貨幣匯出中國實行管制。更多有關資料，參閱「監管概覽－有關外匯管制的法規－有關外幣匯兑的法規」。我們絕大部分收益以人民幣收取。根據現時架構，我們的收益主要來自中國附屬公司派付的股息。外幣供應短缺可能限制我們的中國附屬公司匯出足夠外幣向我們支付股息或其他款項或另行履行其外幣計值債務(如有)的能力。倘外匯管制制度妨礙我們獲得足夠外幣以滿足貨幣需求，我們或無法以外幣向股東派付股息。

中國政府日後亦可能酌情限制經常賬戶交易中可用的外幣。根據中國現行的外匯條例，在遵守若干程序性規定的前提下，以外幣支付若干經常賬戶項目毋須國家外匯管理局地方分局事先批准。然而，將人民幣兑換成外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)則須獲得適當政府機關批准。限制資本賬項下的外匯交易亦可能影響附屬公司通過債務或股本融資(包括通過我們貸款或注資)獲得外匯的能力。

***人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響***

我們幾乎所有業務均以人民幣計值。於全球發售後，我們亦可能會以港元持有大部分全球發售所得款項，直至於將來投入我們的中國業務。人民幣兑美元及港元的價值可能受到中國政策變動以及國際經濟及政治發展的影響。因此，匯率可能波動。匯率的波動可能對我們的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兑換為美元或港元(港元與美元掛鈎)的價值以及我們的中國附屬公司的價值及我們的中國附屬公司應向我們支付的任何股息造成不利影響。例如，倘我們需要為有關用途將美元或港元兑換為人民幣，人民幣兑美元或港元升值將使任何新增的以人民幣計值的投資或支出對我們來説更加代價高昂。中國的通脹可能對我們的盈利能力及增長造成不利影響。

過往，中國的經濟增長伴隨著高通賬時期的出現。對此，中國政府不時推行控制通脹的政策。例如，中國政府在若干行業內推出提高中國商業銀行利率及資本儲備門檻等避免中國經濟過熱的措施。中國政府可能採取類似措施以應對日後通脹壓力。自2008年爆發全球經濟危機以來，中國政府推行的刺激措施的影響及自當時起整體經濟的持續增長使得通脹壓力持續。發生惡性通脹而中國政府不採取緩和政策可能增加我們的成本，從而嚴重削弱我們的盈利能力，原因是概不保證我們能將任何增加的成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，使得我們服務及產品的需求減少從而導致收益增長減緩，對我們的經營業績造成不利影響。

***有關中國法律制度的不明朗因素可能對我們造成不利影響並可能限制　閣下可獲得的法律保障***

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於股東的法律保障。由於我們所有業務營運均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決作為先例的價值有限。中國政府已制訂一套商法體系，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、税務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，許多該等法律及法規相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及詮釋的相關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此該等法律及法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及難以預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發《國稅地稅徵管體制改革方案》(「**改革方案**」)，其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費。儘管該改革方案可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的制度，而於2018年9月6日召開的常務會議中，國務院宣佈其將努力降低社會保險基金的繳納金額，整體減輕對企業造成的財務負擔。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則(其中部分並未及時發佈或根本不發佈)。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能才察覺發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規適用於　閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並且產生巨額費用並分散資源及管理層注意力。

***可能難以向我們居住在中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行自非中國法院取得的任何判決***

儘管本公司於開曼群島註冊成立，我們的全部資產位於中國且全部執行董事及非執行董事及高級管理層常居於中國。因此，可能難以在香港或中國境外其他地區向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件或於中國向我們或董事或高級管理層執行自非中國法院取得的任何判決。此外，中國並無與日本、英國、美國或許多其他國家訂立有關互相承認及執行法院判決的條約。然而，倘符合《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》所載規定，香港法院的判決可能在中國獲得承認及執行。因此，於中國就任何並無受限於具約束力仲裁條文的事宜承認及執行香港以外任何司法權區法院的判決可能不易或不可行。

***我們依賴我們的附屬公司所付股息以滿足我們的現金需求，倘我們的附屬公司向我們付款的能力受到任何限制，可能會對我們經營業務的能力造成重大不利影響***

我們透過於中國註冊成立的各綜合附屬公司經營我們的所有業務。我們依賴該等綜合附屬公司所付股息以滿足現金需求，包括向我們的股東派付任何股息及其他現金分派、償還我們可能產生的任何債務及撥付營運開支所需的資金。於中國成立的實體支付股息受到各種限制。中國規例目前允許僅以根據中國會計准則及規定計算的累計利潤派付股息。我們的各家中國附屬公司每年亦須按照中國法律及法規將其至少10%除稅後利潤撥作一般儲備或法定公積金，直至有關儲備的總額達到其各自註冊資本的50%。我們不得以貸款、墊款或現金股息形式派付法定儲備。我們預期，於可見未來，我們的中國附屬公司仍須將其各自的10%除稅後利潤撥作法定儲備。此外，倘有我們任何中國附屬公司日後背負債務，規管債務的工具或會限制其向我們派付股息或作出其他分派的能力。倘我們的中國附屬公司向我們划撥資金的能力受到任何限制，或會對我們發展、作出對我們業務可能有利的投資或收購、派付股息及以其他方式為我們的業務撥付資金及經營業務的能力重大不利限制。

此外，根據企業所得稅法及其實施條例、於2008年1月29日頒佈並於2008年2月29日修訂的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(或第112號通知)、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》(雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或第9號通知)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事重大業務活動且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率繳納預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所以條約方式釐定。我們正積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以盡量降低相關稅務影響。

***根據企業所得稅法，我們可能被認定為中國居民企業，須就我們的全球收入按稅率25%納稅***

根據2008年1月1日起生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，在中國境外設立的企業，其「實際管理機構」設立在中國境內的，須認定為「中國居民企業」，並適用統一的企業所得稅稅率25%，就其全球收入納稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為能有效對企業業務經營、人員、會計和財產進行管理及控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈82號文(於2017年12月29日修訂)，其載列了認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據82號文，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄和文件保存在中國；及(iv)企業一半以上的具有投票權的董事或高級管理層在中國居住。此外，82號文亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈82號文之後，國家稅務總局頒佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「**第45號公告**」)，其於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日修訂，提供更多有關實施82號文的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」的報告和備案義務。第45號公告規定認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。雖然82號文和第45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，但是82號文可能反映中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。我們全體高級管理層成員目前均居住在中國；倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們原本可用於業務運營的資金。

***我們就國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「第7號公告」)面臨不確定因素***

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈第7號公告，廢除由國家稅務總局先前於2009年12月10日發佈並由國家稅務總局於2017年10月17日發佈及於2017年12月1日生效並於2018年6月15日修訂的《關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》全面廢除的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**第698號通知**」)中的若干規定。第7號公告就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。例如，第7號公告訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管第7號公告包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照適用的稅收協議或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅)，我們尚不清楚第7號公告項下的任何豁免情況是否適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按第7號公告重新分類有關交易。倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，我們或股東可能會承擔額外的中國稅項申報責任或稅務負債。

***根據中國法律， 閣下可能須就從我們取得的股息或轉讓我們股份所取得的收益繳納中國所得稅***

根據企業所得稅法及其實施條例，在中國與 閣下居所所在司法權區之間規定不同所得稅安排的任何適用稅收協議或類似安排規限下，對於非中國居民企業投資者(在中國並無營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關)來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收益若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協議或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，對於外國個人投資者(非中國居民)取得的來源於中

國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收益，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協議和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收益是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們的非中國居民投資者轉讓股份所取得的收益或我們向其派付的股息徵收中國所得稅， 閣下於我們股份的投資價值可能受重大不利影響。此外，我們的股東居所地司法權區與中國簽署稅收協議或安排，則可能無資格享有相關稅收協議或安排項下的利益。

***有關中國居民進行境外投資活動的條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們增加對我們中國附屬公司投資的能力***

國家外匯管理局已頒佈37號文，於2014年7月生效，取代先前的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。37號文規定，中國居民(包括中國機構及個人)須到國家外匯管理局或其當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司對境內開展的任何投資活動進行登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，該等中國居民也須到國家外匯管理局作相應的變更登記，例如其中國居民個人股東、姓名(名稱)、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對特殊目的公司的出資或股份轉讓或交換或特殊目的公司合併或分立。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守相關規則，並確保受法規約束的股東遵守相關規則。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法時刻充分了解或知悉我們所有中國居民股東的身份，亦無法經常迫使我們的股東遵守37號文的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的要求作出不同的解釋。

## 與全球發售有關的風險

### *股份於全球發售後的流通性及市價可能會波動*

第一物業及第一人居分別於2016年5月及2018年3月於新三板上市，且隨後均於2019年12月自新三板退市。指示性發售價範圍及發售價將由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商釐定，可能與股份於全球發售後的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)將形成股份活躍流通的交易市場；或(ii)倘形成該等交易市場，其將於全球發售完成後持續存在；或(iii)股份市價將不會跌至發售價以下。股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及╱或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及╱或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或主要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們物業的市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；

- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

***股份買家將因全球發售而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股本融資而面臨攤薄***

發售價遠超有形資產淨值減去負債總額後的每股股份價值，因此，股份買家在全球發售中購買我們的股份將遭受即時攤薄。倘若我們將於緊隨全球發售後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份將少於彼等為之支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券(若干例外情況則除外)，亦不得就發行股份或證券訂立任何協議。然而，自上市日期起計六個月後，我們可能通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金，為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

***日後發行、發售、出售或被視作出售股份可能對股份的現行市價造成不利影響***

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或出售，均可能對股份的現行市價造成負面影響。此外，日後於公開市場大量拋售或被視作大量拋售股份或其他與股份有關的證券，可能對股份的市價造成負面影響，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，我們股東所持股份或會被攤薄。控股股東持有的股份現時受若干禁售承諾限制，有關禁售承諾的詳情載於「包銷－包銷安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

***日後我們或不會就股份宣派股息***

任何股息由董事會建議宣派，及股息的金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定屬重要的其他因素。有關更多資料，參閱「財務資料－股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不能代表日後的股息政策。

***我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權， 閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式***

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到 閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示 閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次全球發售所得款項淨額的具體使用， 閣下須依賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，參閱「未來計劃及所得款項用途」。

***由於我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難***

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島有關保護少數股東權益的法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法權區法律可享有的同等權利或保護。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法及稅務概要－5 股東訴訟」及「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法及稅務概要－6 保障少數股東」。

***控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與其他股東的利益一致***

張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰被視為本集團的控股股東。有關更多資料，參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東對企業交易的結果或其他提交予股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或

絕大部分資產、董事選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。於控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

***由於發售股份的定價與交易之間相隔數天，發售股份的價格可能於交易開始時下跌至低於發售價***

股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2020年10月15日(星期四)或前後。然而，股份不會於上市日期(預期為2020年10月22日(星期四))前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期之間可能發生的不利市場狀況或其他不利事態發展而下跌的風險。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據取自不同政府官方刊物、中國指數研究院及可用的資料來源。我們認為相關資料來源是該等資料的適當來源，且在摘錄及複製該等資料時已採取合理謹慎態度。然而，我們無法保證該等來源的資料的質量或可靠性。該等資料尚未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商或任何彼等各自的董事、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人士(中指院除外)編製或獨立核實。

因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷，亦未必有效以及公開刊載的資料與市場慣例之間或有差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的數據相比較，因而不應加以依賴。此外，概不保證該等資料的呈列或編纂方法或準確程度與其他來源的統計數據相仿。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的應佔比重或重要程度。

***本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素***

本招股章程載有基於管理層的看法以及管理層所作假設及現時可得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其與我們或我們的業務有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不確定因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際結果可能嚴重偏離本招股章程的前瞻性陳述。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中許多因素非我們所能控制，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，載入本招股章程的前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本招股章程所有前瞻性陳述。我們並不打算因因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修改本招股章程內的前瞻性陳述，惟須遵守上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任。

***閣下須細閱整份招股章程，而不應在並無審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴公開發表的媒體報導中的任何特定陳述***

於本招股章程刊發前及於本招股章程日期後但於全球發售完成前，已有或可能有關於我們、我們的業務、行業及全球發售的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本招股章程中並無出現亦未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們不會就媒體發佈的任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，亦不對當中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本招股章程的內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買發售股份時僅應依賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

為籌備全球發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

## 有關管理層人員留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事常居香港。

本公司於2020年1月20日根據開曼群島法律在開曼群島註冊成立為有限公司。本集團總部位於中國。本公司擁有四名執行董事、兩名非執行董事及合共三名高級管理層人員。目前彼等並無留駐香港。我們主要從事提供涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。本集團所有的業務經營及管理職能均於中國進行。

我們並無且在可預見將來不會為符合上市規則第8.12條的規定而安排足夠的管理層人員留駐香港。因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已豁免我們嚴格遵守上市規則第8.12條，理由如下：

(a) 執行董事及本集團高級管理層人員預期將繼續常駐中國，駐於或靠近本集團總部以及本集團所有的業務經營及管理職能執行的地點使彼等行事更加方便有效；及

(b) 為管理及運營本集團而委任常居香港的其他執行董事會增加本公司不必要的行政開支。此外，僅僅為符合上市規則第8.12條規定而委任不熟悉本公司營運的新執行董事加入董事會未必符合本公司及其股東的整體最佳利益。

鑑於上文所述，董事認為按上市規則第8.12條規定保留常駐香港管理層人員會分散本集團的主要管理資源，因此不利於或不適合本集團。

我們瞭解根據上市規則第8.12條，聯交所的主要關切為確保聯交所與本公司之間的有效溝通渠道。就此而言，我們已確認我們將確保作出充足的措施及安排，以促進我們與聯交所的有效溝通及恰當的遵守上市規則。

我們將採取以下措施及安排，以維持聯交所與我們的定期溝通：

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表。該兩名授權代表為執行董事劉培慶先生及公司秘書司徒嘉怡女士。該等授權代表將作為聯交所與本公司的主要溝通渠道。該等授權代表均可應要求於合理時間內在香港與聯交所會面，並會透過電話、傳真及／或電郵隨時與聯交所聯絡，以及時處理聯交所可能提出的任何詢問。各授權代表均獲授權代表本公司與聯交所溝通。

(b) 聯交所如欲就任何事項聯絡董事，各授權代表均有途徑隨時立即聯繫所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）。本公司將實施一項政策，據此：

(i) 各董事將向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；

(ii) 各董事將於外遊時向授權代表提供其電話號碼或聯絡方法；及

(iii) 各董事將向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

(c) 為符合上市規則第3A.19條，我們已聘請東吳證券國際融資有限公司擔任本公司的合規顧問，充當聯交所與本公司的額外溝通渠道，期限自上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日止期間。

(d) 我們將及時知會聯交所有關本公司授權代表的任何變更。

(e) 所有並非常居香港的董事已確認彼等均持有或能夠申請到訪香港的有效旅遊證件，並可於合理通知後前往香港與聯交所人員會面(如需要)。

我們相信上述措施及安排將確保董事會全體成員可即時得知聯交所提出的任何事宜及聯交所與本公司之間擁有有效的溝通渠道。

## 持續關連交易

我們已訂立且預期會於上市後繼續進行根據上市規則將構成本公司非獲豁免持續關連交易的若干交易。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章項下有關若干持續關連交易的規定。更多資料，請參閱「關連交易」。

## 董事就本文件內容承擔的責任

本文件包含遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供有關本集團的資料，董事願就本文件共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本文件所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜導致本文件的任何陳述或本文件有所誤導。

## 全球發售

本文件僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本文件及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅根據本文件及申請表格所載資料及所作聲明，按其中所載條款，在所載條件的規限下提呈發售。並無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出未載於本文件及相關申請表格的任何聲明，而未載於本文件及相關申請表格的任何資料或聲明均不得被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人以及任何包銷商、彼等任何各自的董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

上市由獨家保薦人保薦，而全球發售由獨家全球協調人經辦。根據香港包銷協議，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，惟須待獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協商釐定發售價後，方可作實。預期國際發售由國際包銷商根據預期於定價日或前後訂立的國際包銷協議的條款及條件全數包銷。

發售價預期由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期為2020年10月15日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2020年10月16日(星期五)，惟獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司另行釐定除外。倘獨家全球協調人與本公司基於任何原因未能於2020年10月16日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件，並將即告失效。

有關包銷商及包銷安排的更多資料，請參閱「包銷」。

## 申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於本文件「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

## 全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本文件「全球發售的架構」。

## 提呈發售及銷售股份的銷售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本文件及相關申請表格所述發售股份的發售限制。

我們並無在香港以外任何司法權區採取行動，以獲准公開提呈發售發售股份，或在香港以外任何司法權區派發本文件及／或申請表格。因此，在任何未獲授權發出要約或邀請的司法權區或任何情況下，或向任何人士發出要約或邀請即屬違法的情況下，本文件不得用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法權區派發本文件、提呈發售及銷售發售股份須受有關限制規限，以及除非在該等司法權區的適用證券法准許的情況下根據有關證券監管機構的登記或授權或授出的豁免，否則概不得進行上述事項。

## 申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括根據購股權計劃可能發行的股份)上市及買賣。

預期股份將於2020年10月22日(星期四)開始在聯交所買賣。我們概無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求亦不擬尋求該等上市或批准上市。所有發售股份將於本公司的香港股東名冊中登記，以確保其可於聯交所買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記當日起計三個星期屆滿前或聯交所於上述三個星期內可能知會本公司的一段較長期間(不超過六個星期內)，股份被拒在聯交所上市及買賣，則就任何申請所作出的任何分配將告無效。

## 超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排的詳情載於本文件「全球發售的架構」。假設超額配股權獲全面行使，本公司或須額外發行合共最多37,500,000股新股份。

## 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統進行。所有中央結算系統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。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢其交收安排的詳情以及有關交收安排會對其權利及權益產生的影響。

## 股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由開曼群島股份過戶登記總處Maples Fund Services (Cayman) Limited存置於開曼群島，而我們的香港股東名冊將由香港證券登記處存置於香港。

根據香港公開發售及國際發售所作申請而發行的所有發售股份均將於本公司於香港的香港股東名冊中登記。買賣於本公司香港股東名冊中登記的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的更多資料，請諮詢專業稅務意見。

## 認購、購買及轉讓股份的登記手續

我們已指示香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，而其已同意，除非或直至個別持有人將有關股份的經簽署表格遞交香港證券登記處，且表格中載有以下聲明，否則不會以其名義登記認購、購買或轉讓的任何股份：

- 持有人向我們及各股東表示同意，而我們亦向各股東表示同意遵守並符合開曼群島公司法及細則；
- 持有人向我們及各股東表示同意，股份可由股份持有人自由轉讓；及
- 持有人授權我們代其與各董事、經理及高級人員訂立合約，據此，該等董事、經理及高級人員承諾遵守並符合細則內有關彼等對股東的責任。

## 建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、持有及買賣股份或行使其所附權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。謹此強調，我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人士、董事、監事、僱員、代理或顧問或參與全球發售的任何其他各方概不就因認購、購買、持有或出售股份或行使其所附任何權利而對股份持有人產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 匯率換算

僅為方便　閣下，本文件載有以人民幣、港元及美元計值的若干金額之間的換算。概不表示以人民幣計值的金額可按所示匯率實際兑換為以另一種貨幣計值的金額或根本無法兑換。除另有指明外，(i)人民幣與港元按人民幣1.0元兑1.13802港元的匯率換算及(ii)美元與人民幣按中國人民銀行於2020年9月30日(最後實際可行日期為星期日，且2020年10月1日及10月2日各為公眾假期)公佈的外匯交易現行匯率人民幣1.0元兑0.14684美元換算。

## 翻譯

本文件英文版本與其中文譯本如有任何歧義，除非另有指明外，概以本文件英文版本為準。然而，本文件英文版本所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以其各自原語言名稱為準。

## 約整

本文件內任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。

## 董事

| 姓名 | 住址 | 國籍 |
|---|---|---|
| ***執行董事*** | | |
| 劉培慶先生 | 中國北京<br>東城區<br>東直門外<br>香河園路1號<br>萬國城8號樓3層 | 中國 |
| 賈岩先生 | 中國北京<br>海淀區<br>車道溝南里<br>12號樓1902號 | 中國 |
| 金純剛先生 | 中國山西<br>太原萬柏林區<br>新晉祠路91號<br>萬科紫郡<br>6號樓2單元602室 | 中國 |
| 朱莉女士 | 中國青海<br>西寧城北區<br>柴達木路254號<br>2棟1326室 | 中國 |
| ***非執行董事*** | | |
| 張鵬先生 | 中國寧夏<br>銀川金鳳區<br>貿易巷興逸園<br>2-1-401號 | 中國 |
| 龍晗先生 | 中國湖南<br>沅江<br>陽羅洲鎮<br>機關宿舍136號 | 中國 |

| 姓名 | 住址 | 國籍 |
|---|---|---|
| ***獨立非執行董事*** | | |
| 孫靜女士 | 中國北京<br>朝陽區<br>雙橋路<br>雙惠苑小區<br>24號樓12號門601 | 中國 |
| 朱彩清女士 | 中國北京<br>朝陽區<br>石門村路1號<br>2號樓7樓1單元702 | 中國 |
| 程鵬先生 | 中國北京<br>海淀區<br>北京林業大學<br>清華東路35號 | 中國 |

有關董事及高級管理層成員的更多資料，參閱「董事及高級管理層」。

## 參與全球發售的各方

| | |
|---|---|
| **獨家保薦人** | **海通國際資本有限公司**<br>*(根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例規定的第6類(就機構融資)提供意見受規管活動的持牌法團)*<br>香港<br>德輔道中189號<br>李寶椿大廈8樓 |
| **獨家全球協調人** | **海通國際證券有限公司**<br>*(根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例規定的第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團)*<br>香港<br>德輔道中189號<br>李寶椿大廈22樓 |
| **聯席賬簿管理人** | **海通國際證券有限公司**<br>*(根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例規定的第1類(證券交易)、第3類(槓桿式外匯交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團)*<br>香港<br>德輔道中189號<br>李寶椿大廈22樓<br><br>**興證國際融資有限公司**<br>香港<br>中環<br>康樂廣場8號<br>交易廣場三期7樓 |

**中銀國際亞洲有限公司**
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

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

**本公司的法律顧問**

*有關香港法律：*

**繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)**
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
39樓3901-05室

*有關中國法律：*

**漢坤律師事務所**
中國北京
東城區東長安街1號
東方廣場
辦公樓C1座9層

*有關開曼群島法律：*

**邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥**
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場26樓

| | |
|---|---|
| **獨家保薦人及包銷商的法律顧問** | *有關香港法律：*<br><br>**盛德律師事務所**<br>香港<br>中環<br>金融街8號<br>國際金融中心2期<br>39樓<br><br>*有關中國法律：*<br><br>**通商律師事務所**<br>中國北京<br>朝陽區<br>建國門外大街甲12號<br>新華保險大廈6樓 |
| **核數師及申報會計師** | **畢馬威會計師事務所**<br>執業會計師<br>香港<br>中環遮打道10號<br>太子大廈8樓 |
| **行業顧問** | **中國指數研究院**<br>中國北京<br>豐台區<br>郭公莊中街20號<br>A座 |
| **收款銀行** | **恒生銀行有限公司**<br>香港<br>德輔道中83號 |

| | |
|---|---|
| **註冊辦事處** | **Maples Corporate Services Limited**<br>PO Box 309<br>Ugland House<br>Grand Cayman, KY1-1104<br>Cayman Islands |
| **總部** | 中國北京<br>東城區<br>東直門外香河園路1號<br>萬國城MOMA<br>10號樓3層 |
| **香港主要營業地點** | 香港<br>銅鑼灣<br>勿地臣街1號<br>時代廣場<br>二座31樓 |
| **公司網站** | www.firstservice.hk<br>*(附註：該網站所載資料並不構成本招股章程部分)* |
| **公司秘書** | **司徒嘉怡女士**<br>(HKICS)<br>香港<br>銅鑼灣<br>勿地臣街1號<br>時代廣場<br>二座31樓 |
| **授權代表** | **劉培慶先生**<br>中國北京<br>東城區<br>東直門外<br>香河園路1號<br>萬國城8號樓3層<br><br>**司徒嘉怡女士**<br>香港<br>銅鑼灣<br>勿地臣街1號<br>時代廣場<br>二座31樓 |

| | |
|---|---|
| **審核委員會** | 孫靜女士*(主席)*<br>朱彩清女士<br>程鵬先生 |
| **薪酬委員會** | 程鵬先生*(主席)*<br>張鵬先生<br>朱彩清女士 |
| **提名委員會** | 張鵬先生*(主席)*<br>朱彩清女士<br>程鵬先生 |
| **開曼群島股份過戶登記總處** | **Maples Fund Services (Cayman) Limited**<br>PO Box 1093, Boundary Hall<br>Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102<br>Cayman Islands |
| **香港證券登記處** | **卓佳證券登記有限公司**<br>香港<br>皇后大道東183號<br>合和中心54樓 |
| **合規顧問** | **東吳證券國際融資有限公司**<br>香港<br>皇后大道東1號<br>太古廣場3座17樓 |
| **主要往來銀行** | **廣發銀行北京東直門支行**<br>中國北京<br>東城區東中街9號<br>東環廣場<br>A座1層 |

*本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、行業報告及從訪問與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何事實，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方(中指院除外)並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此該等資料不應被過分依賴。*

## 中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院為一間獨立中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(如來自報告統計、網站及營銷材料的數據)、調查收集的數據、從中國房地產指數系統收集的數據、有關政府部門的公開資料及為編製過往刊發的報告而收集的數據。本節中的數據分析主要基於中指院排名的物業服務百強企業，而中指院已自2008年起對此進行研究。中指院主要通過評估物業管理公司的各自管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對其進行排名。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)統計局公佈的所有數據皆為準確；及(ii)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中指院倚賴該等機構的專業知識。根據中指院，本節數據亦已計及新冠病毒疫情。董事確認，並據我們所知，自中指院報告日期以來及直至最後實際可行日期，市場資料並無發生任何致本節所載資料產生保留意見，相抵觸或受到影響的不利變動。

## 中國物業管理行業

### *概覽*

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，中國第一家物業管理公司於當時成立。自此之後，中國政府尋求因應中國物業管理行業增長趨勢設立監管框架，第一條監管框架即為2003年6月頒佈的物業管理條例。多年來，中國政府已頒佈更多法規，為物業管理行業設立公開公平的市場制度，繼而進一步刺激其快速發展。

### *中國物業管理行業的發展*

#### 物業服務百強企業的市場份額持續增長

根據中指院的資料，城鎮化加快導致中國物業管理行業的市場份額持續增長。在中國城鎮化率不斷提高(由1995年的29.0%升至2019年的60.6%)的同時，中國物業管理行業的在管建築面積由2015年12月31日的175億平方米增加至2019年12月31日的239億平方米，複合年增長率為8.2%。隨同物業管理公司不斷拓展及開發服務產品，整個行業的收益因此普遍增加。物業管理行業的收益由2015年的人民幣3,983億元增加至2019年的人民幣5,687億元，複合年增長率為9.3%。

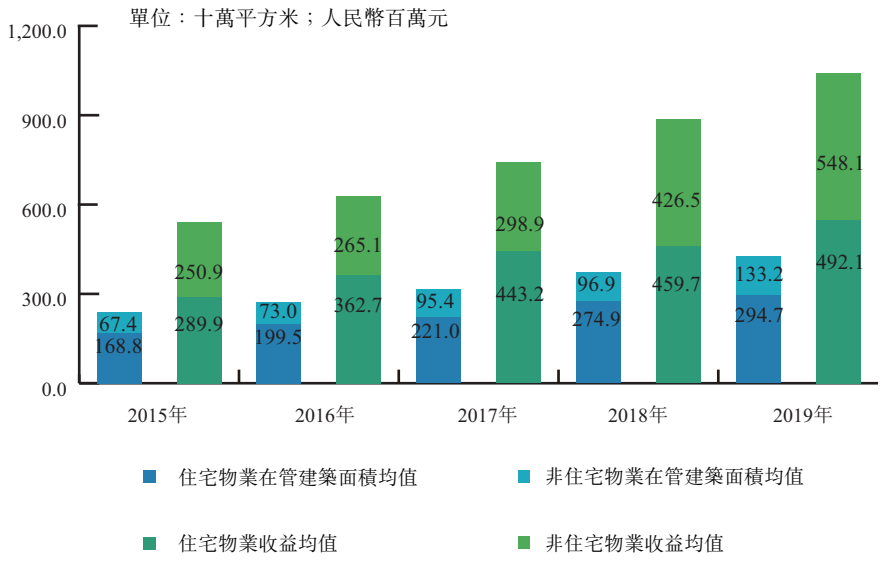
物業服務百強企業的在管建築面積增長速度一般比行業其他方面快。物業服務百強企業的平均在管建築面積從2015年12月31日的23.6百萬平方米增至2019年12月31日的42.8百萬平方米，以複合年增長率16.0%增加，而平均未交付建築面積由2016年的8.2百萬平方米增加至2019年的16.9百萬平方米，以複合年增長率27.1%增加。物業服務百強企業的平均收益亦由2015年的人民幣540.8百萬元同步增加至2019年的人民幣1,040.2百萬元，以複合年增長率17.8%增加。物業服務百強企業的平均收益整體上因物業管理十強企業而大幅增加。於2017年、2018年及2019年，物業管理十強企業的平均收益分別為人民幣37億元、人民幣49億元及人民幣57億元。

#### 物業服務百強企業的物業管理組合日益多元化

儘管住宅物業繼續佔物業服務百強企業的組合的主要部分，但隨著物業管理公司尋求多元化其在管理物業及豐富管理經驗，非住宅物業的比例增加。於2015年至2019年，物業服務百強企業管理的非住宅物業的平均在管建築面積及收益分別按複合年增長率18.6%及21.6%增長。

根據中指院，非住宅物業的市場潛力巨大，原因為(i)持續頒佈與管理非住宅物業有關的多項利好法律及規則，有助於形成穩定的監管框架；及(ii)越來越多的非住宅物業擁有人或運營商將物業管理事宜委託予市場上的專業服務供應商。

下表列示2015年至2019年按住宅及非住宅物業劃分的物業服務百強企業的收益及在管建築面積均值分析：




*資料來源：中指院*

**中國物業管理行業的主要收益模式**

在中國，物業管理費的計費模式包括包幹制與酬金制。物業管理費包幹制收益模式為中國物業管理行業的主流收益模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收益模式可通過省去業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高物業管理公司效率，並激勵物業管理公司優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制收益模式，該模式可讓業主更深入地參與物業管理及更加密切地監督物業管理公司。

**物業服務百強企業收取的平均物業管理費**

於2019年，物業服務百強企業就所有類型的住宅及非住宅物業管理項目收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.9元。於同年，物業服務百強企業管理的住宅物業(作為其物業管理組合的主要部分)的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元。根據中指院，物業服務百強企業一直尋求多元化其在管理物業及豐富管理經驗，包括加入更多工業園、醫院及學校等非住宅物業。物業管理公司通常可就非住宅物業收取高於住宅物業的物業管理費。例如，2019年物業服務百強企業有關寫字樓、商業物業、公共物業及工業園的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.0元、每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣3.4元及每月每平方米人民幣3.3元。

***「綠色建築」物業管理***

愈來愈多的物業管理公司在提供物業管理服務時注重節約資源及保護環境的需要。根據中指院的資料，獲「綠色建築標識」的在管物業數量反映物業管理公司提供綠色物業管理服務的能力。因此，如中指院確認，「綠色建築標識」是於中國物業管理及物業開發行業最知名的環保建築衡量標準之一。於2019年12月31日，「綠色建築」的在管建築面積僅佔2020中國物業服務百強企業總在管建築面積4.3%。這突出了取得相關證書的難度以及其於物業管理行業的名氣。

**「綠色建築標識」認證要求**

住建部及其地方行政機關主要負責監管「綠色建築」以及起草及修訂相關行業準則。「綠色建築標識」的認證要求列入「綠色建築評價標準」，其自2006年6月首次頒佈以來，已於2014年及2019年兩次修訂。

於2019年前，「綠色建築標識」分為兩類，即「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」。「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」根據一套認證物業環保性的客觀標準授出。一般而言，「綠色建築設計標識」於物業開發的初步設計及規劃階段頒發，而「綠色建築運營標識」於竣工後營運階段頒發。「綠色建築標識」認證分為「基本」、「一星」、「二星」及「三星」等級，「三星」為最高認可級別。認證標準基於安全耐久、健康舒適、生活便利、資源

節約及環境宜居等五個因素。授予物業「綠色建築標識」等於承認該等物業於五個因素方面表現出色。該等獲得「綠色建築運營標識」物業開發商及物業管理公司展示出彼等(i)不斷致力於環境保護的決心及(ii)以環保的方式管理物業的能力。

住建部於2019年修訂認證制度以認可該項頒授。日後，只有在物業完工後方會授出「綠色建築標識」，但「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」的認證標準仍然適用。住建部希望該項改革將刺激物業開發商於初步設計階段之外的其他階段繼續實施環保措施。我們認為，我們作為一間在服務客戶的同時致力於保護環境的物業管理公司，有利於從此項發展中受益。

***中國物業管理行業增長驅動因素***

**優惠政策**

於2003年6月，中國政府頒佈物業管理條例，為物業管理行業確立了監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。我們預計，由於穩定監管框架的形成促進公開公平市場的發展，中國物業管理行業將繼續在全國繁榮發展。

中國政府亦已頒佈政策、法律及法規，鼓勵物業管理公司制定自身的產品組合以更好符合彼等的環保價值觀。舉例而言，於2019年10月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，其鼓勵增加對技術、可再生能源及建築材料的應用及創新，以促進物業發展中的節能。該政策亦設立了截至2022年，中國各城鎮「綠色建築」的建築面積應至少佔新開發物業總建築面積至少60%的目標。此外，於2020年7月，住建部、國家發改委、中華人民共和國教育部、中華人民共和國工業和信息部、中國人民銀行、國家機關事務管理局及中國

銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》，其要求到2022年，新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%，並重申繼續推進「綠色建築」的快速發展的承諾。預期中國政府的相關鼓勵開發綠色科技及「綠色建築」的優惠政策，將使得對致力於環境保護的物業管理公司的需求進一步增加。

**城鎮化迅速及可支配收入增長**

根據中指院，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國經濟快速增長推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增長，而城市人口將愈發願意支付額外費用以享受優質生活，並會增加基本必需品之外的商品及服務的酌情花費。當中包括對更好生活條件及更優質物業管理服務不斷增長的需求。

**商品房供應增加**

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，商品房(即為出售而開發的物業)的供應亦相應增加。根據中指院，中國已售商品房的總建築面積從2014年12月31日的1,206.5百萬平方米增至2019年12月31日的1,715.6百萬平方米，以複合年增長率7.3%增加。中國新建商品房的總建築面積從2017年12月31日的1,795.9百萬平方米增長4.8%至2019年12月31日的2,271.5百萬平方米。預期商品房供應的增加將產生對物業管理及增值服務的額外需求。就向非業主提供的增值服務而言，中國商品房供應因應城鎮化加快而增長，意味著可供出售建築面積及開發中物業的建築面積將繼續處於高水平。例如，物業開發商將會繼續需要的增值服務為協銷服務、前期規劃及設計諮詢服務。根據中指院，增值服務的市場前景整體上將維持樂觀。

**融資渠道多元化**

中國已實施多項政策以改革及重整中國資本市場，向物業管理公司提供連接多元融資渠道的機會。於2020年3月31日，有三間物業管理公司於上海證券交易所及深圳證券交易所上市、23間物業管理公司於聯交所上市及40間物業管理公司於新三板上市。

*中國物業管理行業趨勢及挑戰*

**促進符合環保價值**

根據中指院，愈來愈多的物業管理公司已讓自身符合環保價值。這乃由於政治及監管發展以及公眾的環保意識增強等因素所致。消費者在選擇物業管理公司時更重視生態友好及環保價值，從而普遍提高了對有關「綠色建築」價值的認可。這讓物業管理公司加大力度推廣與節能及綠色人居有關的理念。例如，物業管理公司可能不斷努力，在其項目中納入更多綠色科技。

**增加採用及創新資訊科技**

根據中指院，近年物業管理公司致力將科技融入傳統物業管理服務並在新的業務模式上進行創新，從而降低營運成本。該等舉措體現在物業管理公司對資訊科技的運用及探索的兩大主要方向。一方面，物業管理公司正將主要業運營運自動化，以精簡其管理架構並提升效率。另一方面，物業服務百強企業正進行有關人工智能、機器人學及互聯網技術的創新，為業主及住戶提高服務質量。

**對專業人員的需求增加**

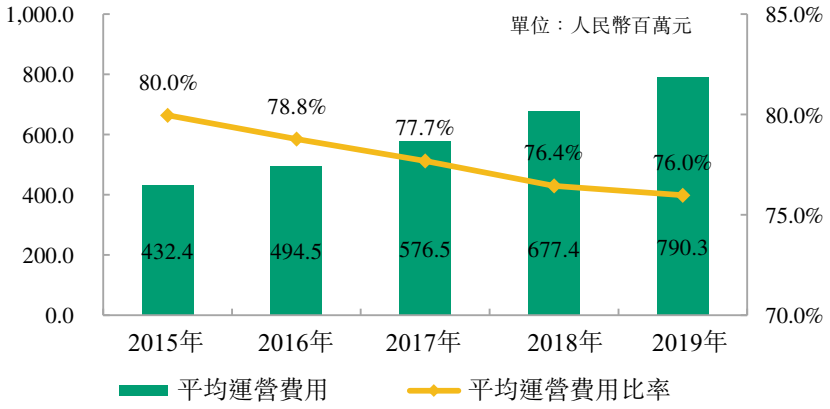
物業管理行業面臨有關以可負擔薪酬水平招聘優質專業人員的挑戰。隨著資訊科技的應用與創新日益增多，物業管理公司須招募更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司不斷將清潔、園林綠化及安全等業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘及培訓技術熟練型的專業人員，促進智能化管理及資訊科技的實施和創新。

**服務多元化**

物業服務百強企業的在管建築面積迅速擴大，帶來更多刺激收益增長的業務機會。於2019年，物業服務百強企業標準物業管理服務的收益達人民幣817.0百萬元，同比增長14.6%。同時，物業服務百強企業就突出其個體優勢並實現發展戰略而致力擴大其提供的服

務。彼等不斷創新並致力為客戶提供增值服務亦推動增值服務的收益快速增長。於2019年，物業服務百強企業的增值服務產生的收益為人民幣223.1百萬元，同比增長29.0%。此外，於2017年、2018年及2019年，物業服務百強企業的增值服務佔收益貢獻百分比分別按18.2%、19.5%及21.5%逐年穩定增長。

因此，儘管物業服務百強企業的運營費用一般會因擴張業務而增加，收益的快速增長令其減少運營費用比率。下圖載列於2015年至2019年物業服務百強企業的平均運營費用及運營費用比率：




*資料來源：中指院*

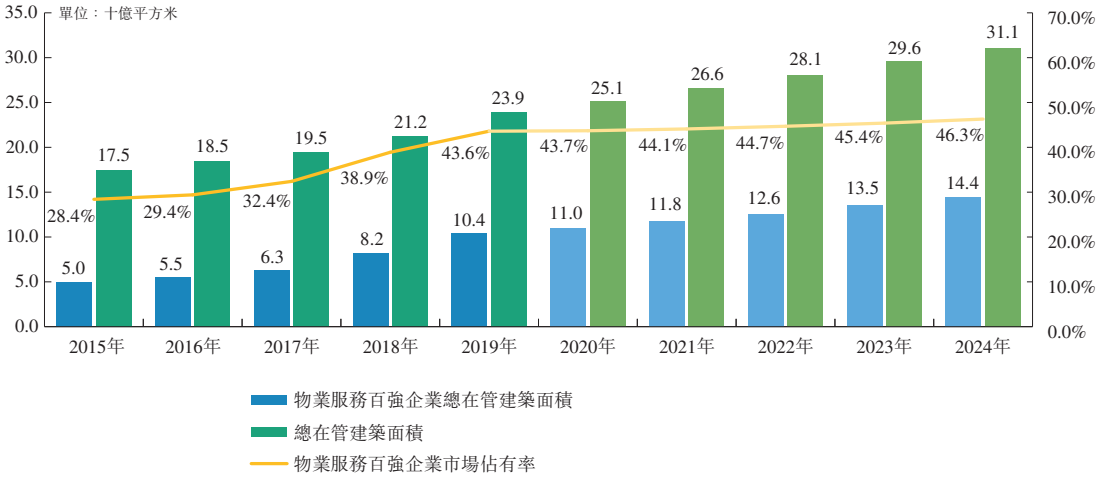
**服務質量提升**

根據中指院，消費者於挑選物業管理公司時越來越重視服務質量。消費者不再僅依據成本作出選擇，而會權衡建議費用與其他考量購買最具價值的服務。此外，客戶認識到一流物業管理服務可提升物業價值。物業服務百強企業已對該趨勢作出反應，方法為升級物業管理服務質量、探索提升營運效率及服務質量的技術方法。

**市場集中度增加**

根據中指院，近年，市場競爭推動物業服務百強企業提升服務質量及使其服務選項多元化以贏得客戶信任。因此，儘管中國物業管理行業仍然分散，這導致了日益向物業服務

百強企業集中的趨勢。預期物業服務百強企業的市場份額將持續增長。下圖列示2015年至2019年中國所有物業管理公司的總在管建築面積增長趨勢及物業服務百強企業的總市場份額以及於2020年至2024年的預期增長趨勢：




*資料來源：中指院*

於中國所有物業管理公司於截至2019年12月31日的總在管建築面積239億平方米中，就在管建築面積而言物業服務百強企業於同日的總市場份額為43.6%，較於2015年12月31日的28.4%增加。隨著中國物業管理行業增長日趨集中，競爭亦越來越激烈。大型物業管理公司正通過尋求完善其戰略佈局及加快擴充適應競爭格局，以擴大其市場份額及改善其經營業績。彼等已通過尋求內生增長及收購及合併試圖達到目的，從而令其面臨將其目標公司的業務營運合併入其自身業務營運所帶來的挑戰。

***過往價格趨勢***

物業管理公司持續尋求在不斷上漲的員工成本與提供優質服務的必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可供利用的廉價及充足的勞動力。然而，近年通脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關員工成本上漲。該情況對致力擴大業務的物業管理公司造成額外的壓力，原因為彼等須擴充勞動力。

根據中指院，物業服務百強企業的平均員工成本整體由2016年的人民幣3億元按18.6%的複合年增長率增加至2019年的人民幣5億元。於2017年、2018年及2019年，物業服務百強企業的平均員工成本分別為人民幣60,685.8元、人民幣73,672.2元及人民幣89,300.3元，顯示出穩定上漲的趨勢。分包可使物業管理公司降低整體員工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識。此外，物業管理公司或會通過革新技術解決方案及適當提高分包商服務比例，降低其整體銷售成本。

***競爭格局及地位***

我們主要與其他物業服務百強企業競爭。按綜合實力計，中指院在2020年物業服務百強企業中將我們排在第31名(1)，較我們於2015年物業服務百強企業的第76名躍升45位。於兩個相同年份，中指院亦認可我們為「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」之一，而我們入選億翰智庫「2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業」的名單。

根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業在管建築面積年增長率15.1%。按在管建築面積及收益的增長率計，我們於總部位於北京的2020中國物業服務百強企業中分別位居第六及第八。此外，根據中指院，於全部2020中國物業服務百強企業(由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同))中，按在管建築面積計，我們排名第113位，及按收益計，我們排名第78位。再者，於2019年我們能夠實現每平方米收益人民幣45.6元，而2020年物業服務百強企業則為每平方米收益人民幣24.3元。

*附註：*

(1) 中指院每年發佈按綜合實力排名作出的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估若干與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。進一步資料請參閱本節「－中指院的背景及方法」。

我們相信，我們對環保價值的承諾使我們脫穎而出，彰顯競爭優勢。於2018年至2020年三年間各年，我們被中指院評為其「中國特色物業服務領先企業」名單上的「中國綠色科技物業創新企業」。此外，根據中指院，按獲評為「綠色建築標識」總在管建築面積的比例計算，我們於2020年中國物業服務百強企業中名列第三，佔比為46.9%。有關我們競爭優勢的更多資料，參閱「業務－競爭優勢」。

***中國物業管理行業的行業壁壘***

物業管理行業的行業壁壘包括(但不限於)以下：

- *品牌*。房地產開發商、業主及住戶更可能會選擇服務多年、已樹立品牌價值及聲譽良好及擁有旗艦物業管理項目的物業管理公司。物業管理公司在其物業管理組合中擁有知名地標，能夠在消費者中提高知名度。

- *專業知識及經驗*。實施積極措施以保護環境所需的專業知識及經驗乃隨著時間推移而積累。例如，「綠色建築評估標準」對「綠色建築」的管理提出更高標準，此未必適用於非認證物業的管理。管理「綠色建築」要求物業管理公司瞭解及調整其營運，以符合取得及維護「綠色建築標識」所需的各項認證規定。營運歷史較長的物業管理公司較新入行者將有更多積累相關專業知識及經驗的機會。

- *人力資源*。物業管理公司一直以來建立起自身的人才儲備、培訓項目及激勵系統。新市場進入者在建立具備必要技能、相匹配的企業價值觀及道德規範的人才儲備時將頗具挑戰。此乃由於彼等將與擁有更長營運歷史、更具品牌知名度的物業管理公司競爭吸引及挽留人才。

## 綠色人居解決方案

### *概覽*

綠色人居解決方案與設計、安裝及運營能源站及能源系統有關。上述能源系統的設計旨在提供中央供暖、中央製冷、新風及空調系統等公用服務的同時節約能源。能源站為住宅社區及商業綜合體所附帶以協調提供公用服務的設施。

私營能源站可作為政府運營的集中供暖系統的一種環境可持續替代方案。其於以下方面可能各不相同：

(i) 南方地區並無政府運營的集中供暖系統，而能源站可滿足整個中國住宅社區及商業綜合體所需的中央供暖及中央製冷需求；

(ii) 政府運營的集中供暖系統傳統上使用非再生能源資源，例如燃煤發電，而私營能源站營辦商於能源利用方面可能更加多樣化。可再生清潔能源地熱能成為普遍選擇；及

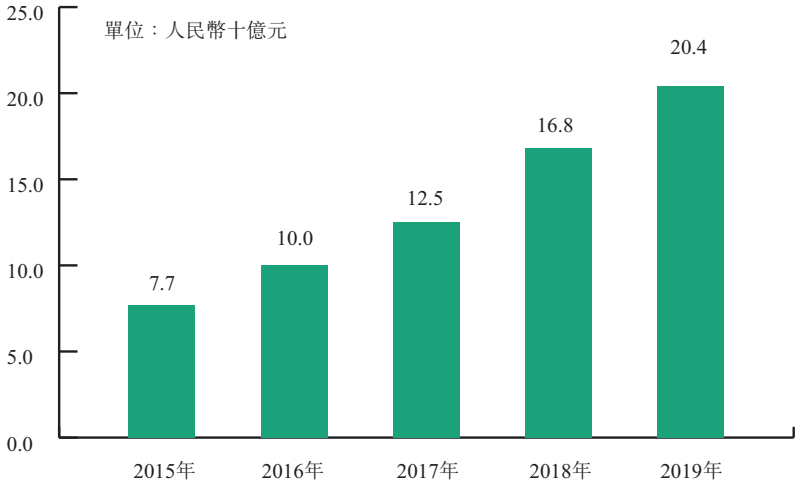
(iii) 由於能源站位於或鄰近其服務的住宅社區及／或商業綜合體，該等能源站最大程度地減少於傳輸能源過程中出現的能源浪費情況。政府運營的中央供暖系統在能源於更遠距離的傳輸中產生更大的能源損耗。

有關能源運維服務及綠色人居解決方案組合的更多資料，參閱「業務－綠色人居解決方案」。

### *市場規模*

綠色人居解決方案可在整個物業生命週期的多個階段提供。設計及安裝能源系統及能源站可在物業開發的初始階段進行，舉例而言即物業開發商尋求建設「綠色建築」之時。綠色科技諮詢及系統安裝服務亦可於物業完工時，作為整體翻新工作的一部分提供。

根據中指院，2019年，中國在建的新建築面積有45.0%與建設「綠色建築」相關，說明綠色科技諮詢及系統安裝服務的市場正在增長。根據中指院，綠色人居解決方案市場的綠色科技諮詢及系統安裝服務分部由2015年的人民幣77億元增至2019年的人民幣204億元，複合年增長率為27.6%。下表說明其2015年至2019年的市場規模增長：




*資料來源：中指院*

能源系統及能源站的設計與安裝是提供能源運維服務的前提。根據中指院，中國的生活消費能源總量以複合年增長率6.9%自2014年472.1百萬噸標準煤增加至2017年的576.2百萬噸。能源運維服務界別增長與能源消耗大體一致。自2015年至2019年，城市地區集中供熱的建築面積自67億平方米以複合年增長率10.5%增至100億平方米。(1)

***競爭格局***

根據中指院，綠色人居解決方案的市場小且分散。能源運維服務領域仍處於發展初期。於中國北部地區，地方政府一般提供中央供暖，而並未由政府運營的中央供暖系統覆蓋的樓宇需要私人提供的能源運維服務。中國南方地區常使用私人提供的能源運維服務，作為獲取中央供暖及中央製冷等公用設施的方式，但市場供應僅於近年開始發展。

*附註：*

(1) 鑒於能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝服務的市場仍在發展起步階段，未有用於預測自2020年至2024年其預期增長趨勢的充分公共數據。

另一方面，致力於提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的公司一般為小規模公司，尚無出眾的市場領導者。這為個別企業提供開發及鞏固服務領域的機會。於2019年，本公司於綠色科技諮詢及系統安裝服務分部的市場份額按僅由綠色科技諮詢及系統安裝服務產生的收益計為0.3%及按其整體服務組合產生的收益計為3.1%。

***綠色人居解決方案市場的增長驅動因素***

**優惠政策**

由於城鎮化加快及人均可支配收入增加令需要能源運維服務的住宅社區數目增加，中國政府一直鼓勵研究、開發及使用節能技術。與目標相符的已頒佈政策、法律及法規的例子包括1980年的《關於加強節約能源工作的報告》及2012年的《中國能源政策白皮書》。

此外，住建部於2017年2月頒佈建築節能與綠色建築發展「十三五」規劃，以鼓勵住宅樓宇、商業物業及公共建築等各類已竣工物業的能源系統改造。住建部設定的目標是到2020年，完成住宅樓宇能源系統改造建築面積至少500百萬平方米及公共建築能源系統改造建築面積100百萬平方米。北京、上海、廣東及山西省政府已提供津貼及補助以鼓勵相關改造工程。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，從而將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。

**私營能源運維服務的需求上升**

公用設施的集中供應通常透過政府運營的中央供暖系統及／或私營能源運維服務來實現。根據中指院的資料，對私營能源運維服務的需求近年來不斷增長。儘管北方地區有約50.0%由政府運營的中央供暖系統覆蓋，其餘的50.0%需要私營公司協助建立能源系統及能源站。此外，根據中指院的資料，並無政府運營的中央供暖系統的中國南方地區對私營能源運維服務的需求不斷增長。為反映2016年的這一需求，國家能源局於2016年頒佈《熱點聯

產管理辦法》。該辦法指出，鼓勵長江以南若干地區在內的冬冷地區的地方政府及居民使用私營運營的能源站實現中央供暖的需求。截至2019年底，政府運營的中央供暖系統向物業管理行業的市場規模總額的41.8%(按建築面積計)提供中央供暖。中指院預期，政府運營的中央供暖系統並無覆蓋的其他地區將對私營能源運維服務有市場需求。

頒佈有關節能的法律及政策亦有助於產生對私營能源運維服務的興趣。例如，於2017年頒佈的「北方地區冬季清潔取暖計劃(2017-2021)」宣佈，於2021年，北方地區的70.0%中央供暖將通過利用地源熱泵及天棚系統等的能源站使用清潔能源的方法進行。於2019年，北方地區僅50.0%的中央供暖乃通過清潔能源提供。

需要私營能源運維服務的物業類型不限於「綠色建築」，亦包括中國南方地區和北方地區的中央供暖及／或中央製冷需求未得到政府運營的中央供暖系統涵蓋的樓宇。即使北方地區的物業已得到涵蓋，業主可能有除基礎設施以外的需求，僅可通過私營能源站滿足。例如，部分業主更願意使用配有地源熱泵及天棚系統等系統的能源站，原因為運行該等能源站可維持適宜的室內溫度、濕度水平和空氣流通。其他物業開發商及業主亦或聘請能源運維服務供應商，原因為私營能源站提供可替代政府運營中央供暖系統的清潔能源方案。此外，中指院預期，中國的商場、商業綜合體及酒店等非住宅物業對私營能源運維服務的需求將增長，原因為物業開發商致力於在物業前期建設或後續再度開發應用最先進的能源系統技術。

**有關氣候改變的科學共識**

氣候改變或給人類生活帶來嚴重的潛在後果是普遍的科學共識。公眾亦愈發認識到有關後果可能對環境及其健康產生的負面影響。這促使綠色人居解決方案的發展，而通過應用專業知識及經驗，該服務為減少能源消耗及節約能源提供可能性。

### *綠色人居解決方案市場的趨勢及挑戰*

#### 監管格局及行業標準不斷發展

由於市場尚處於發展初期，有關綠色人居解決方案的監管格局及行業標準不斷演變。於形成監管格局方面發揮重要作用的政府機構包括城市園林綠化行政主管部門以及住建部及其地方行政部門。近幾年，該等政府機構已發佈多項旨在管理市場進入者的資質標準、策略及改革計劃，以監管市場的發展，以及發佈多項節能減排的建築設計指引。於該等政府機構的引導下，綠色人居解決方案的監管格局及行業標準日趨成型。隨著綠色人居解決方案市場發展，預期相關行業標準及監管環境將變得更加嚴謹。

#### 綠色科技諮詢及系統安裝服務需求不斷增加

物業開發及物業管理公司若採用綠色科技、綠色設計與施工方法及綠色物業管理政策，能夠於減少城市生態足跡方面發揮重要作用。根據中指院，隨著公眾越來越意識到環境問題，綠色科技諮詢及系統安裝服務的需求增加。由於為滿足消費者節約資源的願望及其他環境相關目標而改造物業，綠色科技諮詢及系統安裝服務於物業開發及重建項目的應用不斷增加。

#### 科技創新及多元化服務需求不斷提高

隨著綠色人居解決方案市場發展，預期相關行業標準及監管環境將變得更加嚴謹。為適應及持續擴大市場份額，對於綠色人居解決方案提供商而言，無論是通過招聘人才或加大於研發的投資力度，提升其技術能力將十分必要。然而，綠色人居解決方案可能面臨取得投資研發所必要的資金需求或激烈競爭擅長施工、建築設計及可再生能源等領域的僱員所帶來的挑戰。此外，由於市場參與者可能被要求提供定制服務以適應不同區域的地理及氣候特徵，彼等宜發展符合預期需求的必要技術能力。

## 有關企業及外商投資的法規

全國人民代表大會常務委員會(「**全國人大常委會**」)於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管中國公司單位的成立、經營及管理。《中華人民共和國公司法》其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂(最新修訂於2018年10月26日生效)。《中華人民共和國公司法》一般規管兩類公司－有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於有限責任公司或股份有限公司形式的外資公司。任何規管外商投資的法律如有其他條款，該等條款亦適用。

於2020年1月1日前，全國人民代表大會(「**全國人大**」)於1986年4月12日頒佈並由全國人大常委會於2000年10月31日及2016年9月3日修訂(最新修訂於2016年10月1日生效)的《中華人民共和國外資企業法》以及對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈及中華人民共和國國務院(「**國務院**」)於2001年4月12日及2014年2月19日修訂(最新修訂於2014年3月1日生效)的《中華人民共和國外資企業法實施細則》，就外商獨資企業(「**外商獨資企業**」)而言，規管外資公司的成立程序、批准程序、註冊資本要求、外匯事宜、會計實務、稅務及勞動事項。於2019年3月15日，全國人大批准《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)及於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，兩者均於2020年1月1日生效並同時取代《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國外資企業法實施細則》。外商投資法規定了外國投資的定義以及促進、保護及管理外國投資活動的框架。於2019年12月30日，中華人民共和國商務部(「**商務部**」)及國家市場監督管理總局(「**國家市場監管總局**」)聯合頒佈《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日生效，據此，設立外商投資企業(包括通過購買境內非外商投資企業的股權或認購境內非外商投資企業的新增股本)及其隨後變更須通過企業登記系統提交初始或變更報告。

國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》將所有外商投資項目分類為被鼓勵、容許、限制及禁止的項目。中華人民共和國國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及商務部於2020年6月23日頒佈及於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**負面清單**」)及國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及於2019年7月30日生效的《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「**鼓勵目錄**」)列明被鼓勵、限制及禁止類的外商投資項目。未被列入的為允許外商投資項目。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制或禁止類別，因此其可分類為屬於允許的外商投資項目。

## 有關物業管理服務及其他相關服務的法規

於2020年5月28日，全國人大表決通過《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，其將於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國若干其他基本民法。民法典基本遵循物業管理行業現行監管原則，日後將構成中國物業管理服務的法律基礎。於民法典生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》構成中國物業管理行業的基本法律框架。

### *有關物業管理公司資質的法規*

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、2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

根據建設部(已撤銷並由中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住建部**」)取代)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日修訂並於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》，曾採納資質管理體制，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《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》，載列加快發展生活性服務及消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，(其中包括)推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《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》，取消物業管理企業二級或以下的資質審批。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(由國務院於2017年9月22日頒佈)，取消物業管理企業一級資質的審批。

根據住建部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《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企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

***有關委任物業管理企業的法規***

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，以及民法典，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權更換開發商聘請的物業管理企業或其他管理人。物業管理企業或其他管理人根據業主的委託管理建築區域內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。於業主或業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位(如房地產開發商)與經選聘的物業管理企業須簽訂書面的前期服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期服務合同約定的內容。當業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效時，前期服務合同即告終止。根據民法典，建設單位依法與物業管理公司訂立的前期服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務提供商訂立的物業服務合同，對業主具有法律約束力。

根據住建部於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》，於業主或業主大會自行聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在現售前30天完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得商品房預售許可證之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。

***有關物業管理企業的收費的法規***

根據國家發改委及住建部於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》，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當考慮不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制(由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔)或者酬金制(在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)等形式約定物業服務費用。物業管理企業應當按照政府主管價格部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委及住建部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應按明碼標價收取服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

根據國家發改委及住建部於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)》，物業管理服務的定價成本是人民政府價格主管部門核定的社區物業服務平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本應公平反映人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。物業服務定價成本的評估，應依據經認證會計師事務所審核的年度財務會計報表、原始資料、賬簿或物業管理企業提供的真實、完整、有效的成本資料。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈且於頒佈當日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區及直轄市價格主管部門應當執行有關程序，放開下列滿足競爭條件的服務類型的價格：(1)非保障性住房的物業服務價格控制，包括物業管理企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制；(2)住宅社區停車服務。由物業管理公司或停車服務企業向業主或住宅區居民提供停車場地及停車設施管理所收取的費用。

於2015年12月15日，國家發改委、住建部及中華人民共和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、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

***司法解釋***

根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，建設單位依法與物業管理企業簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理企業簽訂的物業服務合同，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

而業主委員會或業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務合同中免除物業管理企業責任、加重業主委員會或者業主責任或排除業主委員會或者業主主要權利的條款，則法院應予支持。

物業服務提供商違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

## 有關建設的法規

### *有關建築業企業資質證書的法規*

根據住建部於2015年1月22日頒佈及於2018年12月22日經修訂的《建築業企業資質管理規定》，從事土木工程、建築工程、線路管道設備安裝工程的新建、擴建、改建等施工活動的企業，應當向建設主管部門取得建築業企業資質證書後，方可在資質許可的範圍內從事建築施工活動。

### *有關施工安全的法規*

根據國務院於2003年11月24日頒佈並於2004年2月1日生效的《建設工程安全生產管理條例》，與建設工程安全生產有關的單位，必須遵守安全生產法律、法規的規定，保證建設工程安全生產，依法承擔建設工程安全生產責任。

根據建設部(已撤銷並由住建部取代)於2004年7月5日頒佈並於2015年1月22日獲修訂的《建築施工企業安全生產許可證管理規定》，建築施工企業從事建築施工活動前，應當向省級以上建設主管部門申請領取安全生產許可證。建築施工企業未取得安全生產許可證的，不得從事建築施工活動。

### *有關投標的法規*

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築工程發包與承包的招標投標活動，應當遵循公開、公正、平等競爭的原則，擇優選擇承包單位。根據全國人大常委會於1999年8月30日頒佈並於2017年12月27日修訂的《中華人民共和國招標投標法》，在中國境內進行項目的勘察、設計、施工及監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標，該等項

目包括大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目，全部或者部分使用國有資金或者國家貸款融資的項目及使用國際組織或者外國政府貸款及援助資金融資的項目。

## 有關強制性產品認證的法規

根據於2009年7月3日頒佈並於2009年9月1日生效的《強制性產品認證管理規定》，為保護國家安全、防止欺詐行為、保護人體健康或者安全、保護動植物生命或者健康、保護環境，國家規定的相關產品必須經過認證(以下簡稱強制性產品認證)，並標注認證標誌後，方可出廠、銷售、進口或者在其他經營活動中使用。

國家對實施強制性產品認證的產品，統一產品目錄(以下簡稱目錄)，統一技術規範的強制性要求、標準和合格評定程序，統一認證標誌，統一收費標準。國家質量監督檢驗檢疫總局(「**國家質檢總局**」，由國家市場監管總局取代)、國家認證認可監督管理委員會(「**國家認監委**」)會同國務院有關部門制定和調整目錄，目錄由國家質檢總局、國家認監委聯合發佈，並會同有關方面共同實施。

## 有關能源運維服務的法規

### *有關供熱單位資質的法規*

根據於1996年7月1日生效的《城市燃氣和集中供熱企業資質管理規定》，城市燃氣和供熱企業資質由各級部門審批。然而，相關法規已於2004年廢止以及中國各地區目前有關供熱企業所需相關資質的法規存在差異。就我們運營所在地(例如北京)而言，根據於2020年5月5日頒佈並生效的《北京市市政市容管理委員會關於對全市供熱單位實行備案登記制度的通知》，供熱單位須完成備案登記手續。

*有關供熱定價的法規*

根據於2007年6月3日頒佈並於2007年10月1日生效的《城市供熱價格管理暫行辦法》，熱價原則上實行政府定價或者政府指導價，由省(區、市)人民政府價格主管部門或者經授權的市、縣人民政府制定。具備條件的地區，熱價可以由熱力企業(單位)與使用者協商確定。中國各地區有關供熱定價的法規存在差異。就我們運營所在地之一北京而言，根據於2018年4月1日生效的《北京市發展和改革委員會關於印發〈北京市定價目錄〉的通知》，城市集中供熱管網及區域鍋爐供熱價格由市價格主管部門釐定，及各區轄區內通過地熱、熱泵、水煤漿等個別新供熱方式生產的供熱價格由區人民政府釐定。

## 有關併購規定的法規

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)、國家市場監管總局、中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)和國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)六家監管機構頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，自2006年9月8日起生效，並於2009年6月22日經商務部修訂。外國投資者購買境內境內公司股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業，或者，外國投資者在中國設立外商投資企業，購買境內企業資產且運營該資產，或者，外國投資者購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產，均須遵守併購規定。併購規定要求(其中包括)為通過收購中國境內公司實現境外上市而成立且由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，在其證券於境外證券交易所上市前須取得中國證監會批准。

## 有關外匯管制的法規

*有關外匯匯兑的法規*

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可自由兑換用於支付經常性賬目項目，例如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但不得自由兑換用於資本性開支項目，如於中國境外進行直接投資、貸款或證券投資，除非獲得國家外匯管理局或其地方分支機構的事先批准。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「**19號文**」)，自2015年6月1日起生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《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》(「**16號文**」)，當中包括對19號文的若干條文做出修訂。根據19號文及16號文，外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金的劃轉和使用將予以規範，不得將所得人民幣資金用於其業務範圍以外的業務或向非關聯企業提供貸款，經營範圍明確許可的情形除外。違反19號文或16號文將被處以行政處罰。

於2017年1月18日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》(「**3號文**」)，出台多項有關國內實體向境外實體導出利潤的資本管制措施，包括(i)銀行應按真實交易原則審核董事會利潤分配決議、稅務備案表原件及經審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度虧損。此外，根據3號文，境內機構在辦理境外投資登記手續時，應詳細說明投資資金來源與使用計劃，並提供董事會決議、合同及其他材料。

***有關中國居民境外投資外匯登記的法規***

於2014年7月4日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**37號文**」)，以簡化審批流程及促進跨境投資。根據37號文，(1)中國居民或實體以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，須向國家外匯管理局地方分支機構登記；及(2)首次登記後，如境外特殊目的公司發生與基本信息變更有關的重大事件時(包括該中國公民或居民的變更、姓名和經營期限，或發生增資、減資、股權轉讓或互換、合併或分拆)，該中國居民應向國家外匯管理局辦理變更手續。

於2015年2月13日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，13號文於2015年6月1日生效及容許中國居民或實體就其為海外投資及融資目的而設立或控制的境外實體由合資格銀行登記。國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行對外匯登記實施間接監管。

未能遵守37號文所載登記程序，可能會導致相關境內公司的外匯活動(包括派付股息及向其境外母公司或聯屬公司作其他分派)遭受限制，並可能令相關中國居民根據中國外匯管理法規受到處罰。不時控制公司的中國居民須就彼等於公司的投資向國家外匯管理局進行登記。此外，根據中國法律，未能遵守上述國家外匯管理局各種登記規定可能產生規避外匯管制的責任。

## 有關知識產權的法規

### *商標*

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並隨後於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家知識產權局商標局(「**商標局**」)負責商標註冊並就各註冊商標授出為期十年的有效期，且可經請求於首個或任何在續的十年期滿時，再授予十年期限。商標註冊人可通過訂立商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局存檔備案，商標許可未經備案不得對抗善意第三人。許可人應監督使用商標的商品質量，而被許可人應保證相關商品的質量。商標許可合同須向商標局存檔備案。

《中華人民共和國商標法》就商標註冊採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與已經註冊的其他商標或在同一種或類似商品或服務上經過初步審定及批准使用的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

***域名***

互聯網域名註冊及相關事宜主要受中華人民共和國工業和信息化部(「**工信部**」)於2004年11月5日頒佈並於2004年12月20日生效的《中國互聯網絡域名管理辦法》(被工信部於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》取代)及中國互聯網絡信息中心頒佈並於2012年5月29日生效的《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》的規管。域名擁有人須就域名辦理登記,而工信部負責中國互聯網域名的管理工作。域名服務遵循「申請在先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整數據,並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後,申請人將成為相關域名的持有者。

***專利***

根據全國人大常委會於2008年12月27日頒佈並於2009年10月1日起施行的《中華人民共和國專利法(2008年修訂)》及國務院於2010年1月9日頒佈並於2010年2月1日起施行的《中華人民共和國專利法實施細則(2010年修訂)》,中國國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作部門負責本行政區域內的專利管理工作。《中華人民共和國專利法》及其實施細則規定了「發明」、「實用新型」及「外觀設計」三類專利。發明專利的有效期為申請之日起20年,而外觀設計專利及實用新型專利的有效期為申請之日起十年。中國的專利制度採用「申請在先」原則,即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的,專利權授予最先申請的人。若想申請專利權,發明或實用新型必須滿足三個標準:新穎性、創造性及實用性。第三方必須取得專利持有人許可或適當授權後,方可使用專利,否則將構成專利權侵權行為。

***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日實施及2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(最新版本於2010年4月1日生效)及國務院於2002年8月2日頒佈、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法

實施條例》(最新版本於2013年3月1日生效),中國公民、法人及其他組織的作品,包括(其中包括)文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件,不論是否發表,均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利,包括發表權、署名權及複製權。

外國人、無國籍人的作品根據其作者所屬國或者經常居住國與中國簽訂的協定或者共同參加的國際條約享有的著作權,受該法律保護。外國人、無國籍人的作品首先在中國境內出版的,依照相關條款享有著作權。

## 稅項監管

### *企業所得稅*

根據全國人大於2007年3月16日頒佈且於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)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》(「**企業所得稅法實施條例**」),國內及外商投資企業的企業所得稅稅率統一為25%。根據《中華人民共和國企業所得稅法》,企業分為「居民企業」及「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例,中國居民企業通常按25%的稅率繳納企業所得稅,而在中國未設任何機構的非中國居民企業應按10%的稅率就其在中國所得收入繳納企業所得稅及根據海外國家或地區法律成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為居民企業,且將通常按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將「實際管理機構」界定為企業「對企業的生產經營、人員、財務及財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。倘企業被視為上述釋義項下的中國稅務的居民企業,則其全球收入將須按25%的稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法,具有「高新技術企業」資格的企業有權享有15%的企業所得稅率,而不適用25%的統一法定稅率。只要保持「高新技術企業」身份,企業可繼續享有優惠稅收待遇。根據國家稅務總局頒佈且於2018年4月25日生效的《企業所得稅優惠政策事項辦理辦法(2018修訂)》,享有企業所得稅優惠的企業應採取「自行判別、申報享受、相關資料留存

備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄(2017年版)》列示的時間自行計算減免稅額，並通過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集和留存相關資料備查。

***股息預扣稅***

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，外商投資企業派付給外國投資者(企業所得稅法定義為非居民企業者)的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，惟與中國中央政府訂立的相關稅收協議另有規定者除外。根據2006年8月21日頒佈的《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》(「**避免雙重徵稅安排**」)，倘香港居民企業被中國稅務主管部門認定為符合該避免雙重徵稅安排的相關條件及規定，香港居民企業自中國居民企業取得的股息適用的預扣稅稅率可減至5%。

然而，根據國家稅務總局於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議股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的架構或安排而享有所得稅稅率減免，則該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，判定受益所有人的身份時，根據具體案例的實際情況，結合若干原則進行綜合分析，如申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動(包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動)，申請人不大可能確認為享受稅收協議待遇的受益所有人。

*增值税及營業税*

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值税暫行條例》及財政部(「**財政部**」)於2008年12月15日頒佈並於2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值税暫行條例實施細則》，所有於中國境內從事銷售貨物或加工、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，為增值税(「**增值税**」)的納税人，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配服務、銷售服務、無形資產或不動產以及進口貨物的所有企業和個人須繳納增值税。

自2012年1月1日起，財政部及國家税務總局開始推行《營業税改徵增值税試點方案》，對部分地區的部分「現代服務業」由營業税改徵增值税，並最終在2013年擴展至全國範圍。根據財政部及國家税務總局於2016年3月23日頒佈及於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業税改徵增值税試點的通知》，國家於2016年5月1日起開始全面試點實施營業税改徵增值税。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業税納税人，納入試點範圍，由繳納營業税改為按6%的增值税税率繳納增值税。

*有關非居民企業間接轉讓的企業所得税*

國家税務總局於2009年12月10日發佈《國家税務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得税管理的通知》(「**第698號通知**」)。中國税務機關通過頒佈實施第698號通知加強了對非居民企業間接轉讓所持中國居民企業股權的審查。國家税務總局於2015年2月3日進一步發佈《國家税務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得税若干問題的公告》(「**第7號公告**」)，取代了當時第698號通知所載有關間接轉讓的條文。第7號公告推出了與第698號通知大不相同的新税務制度。公告將其税務司法轄權延伸，不僅涵蓋第698號通知所述的間接轉讓，還涵蓋涉及海外公司通過境外轉讓海外中間控股公司轉讓中國境內不動產以及

於中國所設機構或場所的資產之交易。第7號公告亦較第698號通知更明確規定判斷合理商業目的之標準，並提出適用於內部集團重組的避稅情形。如非居民企業透過實施非合理商業目的安排間接轉讓中國居民企業股權或其他資產以規避繳付企業所得稅的責任，按企業所得稅法，上述間接轉讓一概被中國稅務主管機關視為直接轉讓中國居民企業股權或其他資產。

國家稅務總局於2017年10月17日頒佈的《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(「**國家稅務總局37號文**」)於2017年12月1日生效且取代第698號通知及若干其他法規。國家稅務總局37號文簡化了扣繳非居民企業所得稅的流程。

## 與就業及社會福利有關的法規

### *勞動合同法*

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》、全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂及自2013年7月1日起生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，僱主與僱員的勞務關係須以書面方式訂立。倘已形成勞務關係而沒有訂立正式合同的，須在僱員開始工作當日後一個月內訂立書面勞動合同。工資不得低於當地最低工資標準。僱主須建立勞動安全及衛生制度，嚴格遵守國家標準，並為僱員提供相關培訓。僱員亦須在安全及衛生環境下工作。

### *勞務派遣*

根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並自2014年3月1日起生效的《勞務派遣暫行規定》，僱主只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用勞務派遣勞動用工，且應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的勞務派遣用工數量不得超過其用工總量的10%。

***社會保險及住房公積金***

根據中華人民共和國勞動和社會保障部於1999年3月19日頒佈並於同日生效的《社會保險登記管理暫行辦法》(隨後於2019年4月8日撤銷),根據《社會保險費徵繳暫行條例》須為其中國僱員提供福利計劃的企業須進行社會保險登記並獲取登記憑證。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律及法規,如1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》,僱主須對社會保險計劃供款,包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款,而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款,而僱主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。

根據國務院頒佈及於1999年4月3日生效,並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》,中國企業須到相關管理中心辦理住房公積金登記,中心審核通過後,企業須到相關銀行辦理僱員住房公積金存款賬戶設立手續。企業亦須代僱員及時全額繳存住房公積金。僱主若違反該等法規以及未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記,處人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。

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。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》重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

***信息安全及隱私保護***

根據民法典，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或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、加工或傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

於2017年5月8日，最高人民法院、最高人民檢察院發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》(「**解釋**」)，自2017年6月1日起生效。解釋對《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息」罪的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方式非法獲取公民個人信息」。此外，解釋亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

## 概覽

張雷先生(為房地產的業內資深人士，自1995年起於相關行業工作)於1999年12月創建北京當代物業管理有限責任公司(「**北京當代**」)(第一物業的前身之一)，該公司自2001年起開始於北京向當代置業集團提供物業管理服務。在於2007年加入本集團的非執行董事兼董事長張鵬先生的領導下，第一物業穩定增長並成為中國物業管理服務行業聲譽卓著的市場參與者。張雷先生於2014年12月註冊成立第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)。

於2020年2月28日，為提升我們作為涵蓋全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢及充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，在重組過程中，第一物業向第一資產及張雷先生收購第一人居的72.1%股權。有關更多資料，請參閱本節「－重組－3. 國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

## 業務發展里程碑

以下為我們的業務發展里程碑概要：

| 年份 | 事件 |
|---|---|
| 1999年12月 | 第一物業的前身之一北京當代於北京成立。 |
| 2013年6月 | 我們的當代MOMA項目獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。 |
| 2014年12月 | 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)於北京成立。 |
| 2015年6月 | 我們獲中指院評為「2015中國特色物業服務領先企業－中國最專業綠色物業管理」。 |
| 2015年9月 | 我們的當代MOMA項目獲(其中包括)北京市住房和城鄉建設委員會授予「北京市五星級物業管理示範項目」稱號。 |

| 年份 | 事件 |
| --- | --- |
| 2016年5月 | 第一物業於新三板掛牌。 |
| 2016年6月 | 我們於「2016中國物業服務百強企業」中排名第51位並獲中指院授予「中國領先綠色科技物業上市企業」稱號。 |
| 2016年10月 | 恐龍1號獲中國精瑞科學技術獎勵委員會頒發中國精瑞科學技術獎領先產品獎。 |
| 2016年12月 | 第一人居獲(其中包括)北京市科學技術委員會認證為國家級「高新技術企業」，為期三年。 |
| 2017年3月 | 我們自住建部獲頒中華人民共和國物業服務企業一級資質證書。 |
| 2017年6月 | 我們於中指院的「2017中國物業服務百強企業」中排名第46位。 |
| 2017年7月 | 第一物業自投資者(包括杭州鼎暉)取得人民幣100,000,000元的投資。 |
| 2017年9月 | 我們的當代MOMA項目再一次獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。 |
| 2018年3月 | 第一人居於新三板掛牌。 |
| 2018年6月 | 我們於「2018中國物業服務百強企業」排名第40名及獲中指院評為「2018中國物業服務百強服務質量領先企業」。我們亦獲評為「新三板優秀房地產服務商」。 |

| 年份 | 事件 |
| --- | --- |
| 2019年5月 | 我們推出恐龍3號，並獲Active House國際聯盟頒發ACTIVE HOUSE科技創新獎。<br><br>我們於中指院的「2019中國物業服務百強企業」中排名第35位。 |

## 集團架構

### *本公司*

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於本公司註冊成立日期，本公司擁有法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。其為本集團的投資控股公司。

### *附屬公司*

於最後實際可行日期，為向客戶於不同地理區域提供綜合物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務並降低我們的運營風險，我們合共擁有72間附屬公司。基於對本集團的財務貢獻作出篩選的主要附屬公司詳情載列如下：

| 編號 | 附屬公司的名稱及註冊成立日期 | 註冊成立地點 | 於本招股章程日期的所有權 | 主要業務 | 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的股權變動 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 第一物業(1)<br><br>1999年12月6日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」及「－重組－3.國內重組－第一物業－自新三板終止掛牌及轉讓股權」 |
| 2. | 第一人居(2)<br><br>2014年12月3日 | 中國 | 72.1% | 提供綠色人居解決方案 | 更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一人居的歷史及股權變動」及「－重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」 |

| 編號 | 附屬公司的名稱及註冊成立日期 | 註冊成立地點 | 於本招股章程日期的所有權 | 主要業務 | 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的股權變動 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. | 山西第一物業服務有限公司<br>2008年11月25日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |
| 4. | 湖南第一物業服務有限公司<br>2008年1月25日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |
| 5. | 江西第一物業服務有限公司<br>2010年5月14日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |

*附註：*

(1) 第一物業為本公司的全資附屬公司。

(2) 第一人居由第一物業、新動力(北京)建築科技有限公司、張雷先生、張鵬先生、賈岩先生、智慧鴻業投資(北京)有限公司、潘鳳偉先生及24名自然人股東分別擁有72.1%、5.7%、3.8%、3.8%、3.5%、2.4%、1.9%及6.8%權益。新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「**智慧鴻業**」)由當代置業間接全資擁有，而當代置業為一間於聯交所上市的公司(股份代號：1107)及截至最後實際可行日期由張雷先生最終擁有66.1%。張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為我們的高級管理層成員兼第一人居的董事，則因此為我們的關連人士。 24名自然人股東為獨立第三方或第一人居或當代置業集團的僱員(彼等並非我們的關連人士)，及該等自然人股東各自持有第一人居股權不超過2%。

***第一物業的歷史及股權變動***

**註冊成立**

張雷先生於1999年12月6日創建北京當代(第一物業的前身之一)。北京當代主要從事提供綜合物業管理服務，專注於環保節能。於成立時，北京當代由北京天行興業經貿發展有限公司及北京中龍房地產開發諮詢有限公司分別擁有80%及20%權益。北京當代的兩名初始股東均由張雷先生及其女兒張心雨女士最終擁有的投資控股公司。

於2007年6月，經過七輪股權轉讓及一次增資後，北京當代由當代勝地資產運營(北京)有限公司(一間由張雷先生及其女兒張心雨女士最終擁有的投資控股公司)及張鵬先生分別擁有80%及20%權益。此股權安排一直未變，直至北京當代合併及更改名稱。

**北京當代合併及更名為第一物業服務(北京)有限公司**

於2009年1月15日，北京當代及另一公司第一物業管理(北京)有限公司通過其各自的股東決議案，批准合併，成為一間公司。於2009年1月31日，兩間公司簽訂合併協議，據此，北京當代繼續其業務並承擔第一物業管理(北京)有限公司的全部資產及負債，而第一物業管理(北京)有限公司終止其業務並註銷。北京當代隨後更名為第一物業服務(北京)有限公司。

**成立股份有限公司**

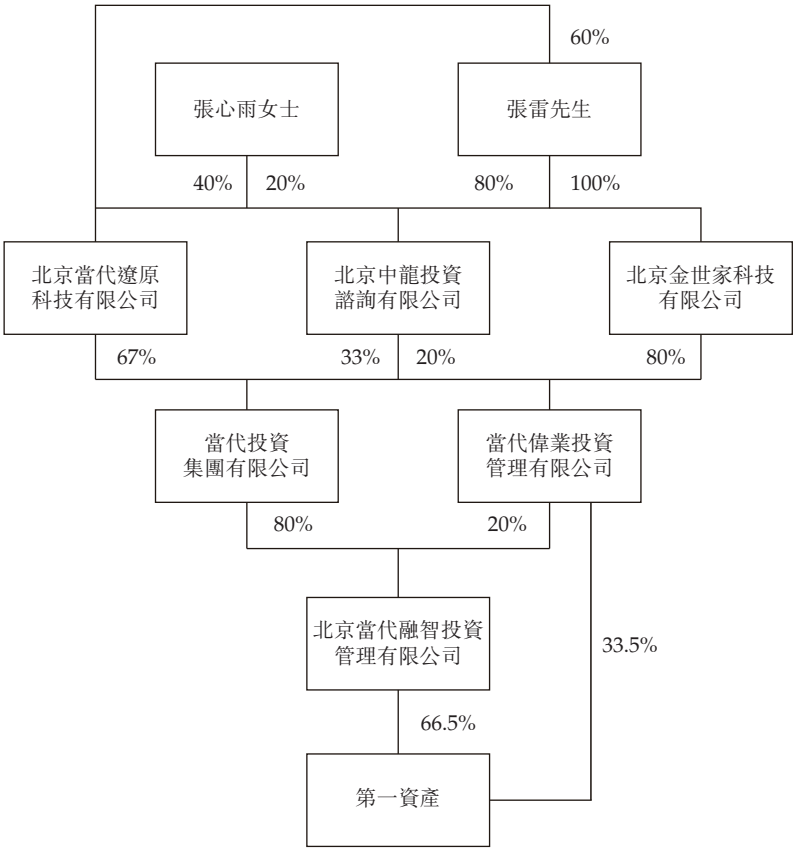
為籌備於新三板掛牌，於2015年12月31日，第一物業通過一項股東決議案，批准(其中包括)將第一物業由有限責任公司轉制為股份有限公司，並將其名稱自第一物業服務(北京)有限公司變更為第一物業(北京)股份有限公司。經過一系列股權轉讓及一輪增資，第一物業緊隨轉制為股份有限公司後的股權如下：

| 股東名稱／姓名 | 股權百分比 | 所擁有股本總額 |
|---|---|---|
| | (%) | (人民幣) |
| 第一資產[1] | 46.0 | 4,800,000 |
| 張鵬先生[2] | 26.0 | 2,713,000 |
| 張雷先生 | 6.0 | 626,100 |
| 其他11名自然人股東[3] | 22.0 | 2,295,600 |

*附註：*

(1) 第一資產為一間投資控股公司，由張雷先生於2002年9月20日成立，持有(其中包括)第一物業及第一人居的股權。第一資產最終由張雷先生及其女兒張心雨女士擁有。張心雨女士已確認，作為家族理財安排的一部分，於重組完成後，其於重組前透過第一資產擁有的所有第一物業股

權將由其父親張雷先生於本公司擁有。第一資產自註冊成立以來，最終由張雷先生控制。下圖說明第一資產自2010年10月起及直至重組完成的股權：




(2) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。

(3) 於11名自然人股東中，劉培慶先生及龍晻先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為我們附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。王晶麗女士、張世紅先生、殷俊岩先生、倪群亮先生、李瑩先生及喬廷夫先生目前／曾經為張雷先生控制的公司的僱員，但並非為我們的關連人士。11名自然人股東當時各自持有第一物業不超過5%股權。

**於新三板掛牌**

於2016年5月18日，第一物業於新三板掛牌(股票代碼：837498)。於2016年12月15日，第一物業按每股股份人民幣12.00元的價格向十名投資者發行1,005,000股新股份。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣10,434,700元增至人民幣11,439,700元。

於2017年5月16日，第一物業通過一項股東決議案，利用其資本儲備向其當時的現有股東按每持有十股股份發行17.972762股紅股。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣11,439,700元增至人民幣32,000,000元。

於2017年6月28日，第一物業按每股人民幣12.50元的價格向32名投資者(包括其現有股東中的六名、第一物業的19名僱員、一名機構投資者及具有做市資格的六間證券公司)發行8,000,000股新股份。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、摘錄自經審核財務報表的每股資產淨值、市盈率及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣32,000,000元增至人民幣40,000,000元。

於2018年1月2日，第一物業按每股人民幣20.00元的價格向九名投資者(包括其中一名現有股東、第一物業的一名僱員、三名個人投資者及四名機構投資者)發行1,307,500股新股份。發行價乃經考慮宏觀經濟形勢、行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、經審核每股資產淨值、市盈率及其他因素後釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣40,000,000元增至人民幣41,307,500元。

於2019年9月24日，第一物業按每股人民幣28.76元的價格向一名機構投資者發行347,706股新股份。所得款項人民幣10,000,025元被用於補充第一物業的營運資金。發行價乃經考慮行業前景、第一物業的發展趨勢、潛在增長、市盈率、市賬率、先前發行、於二級市場的交易及其他因素後由投資者公平磋商釐定。於完成該股份發行後，第一物業的股本由人民幣41,307,500元增至人民幣41,655,206元。

除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一物業於新三板掛牌期間，第一物業的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一物業於新三板掛牌的整個期間親身及透過第一資產持有第一物業不少於50%股權。於第

一物業在新三板掛牌時認購第一物業股份以及於第一物業自新三板終止掛牌後持有第一物業股份之機構投資者載列如下：

| 機構投資者名稱 | 認購日期 |
|---|---|
| 杭州鼎暉(1) | 2017年7月5日 |
| 長江證券(2) | 2017年7月5日 |
| 中金公司(3) | 2017年7月5日 |
| 德豐傑壹號(4) | 2018年1月15日 |
| 德豐傑貳號(4) | 2018年1月12日 |
| 德豐傑叁號(4) | 2018年1月15日 |
| 新龍脈壹號(5) | 2018年1月15日 |
| 眾咖投資管理(6) | 2019年9月26日 |

*附註：*

(1) 杭州鼎暉新趨勢股權投資合夥企業(有限合夥)(「**杭州鼎暉**」)為在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「**鼎暉股權投資**」)。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「**天津泰鼎**」)及獨立第三方中國投融資擔保股份有限公司分別擁有85.4%及14.6%，而中國投融資擔保股份有限公司主要從事擔保業務及於新三板掛牌(股票代碼：834777)。天津泰鼎由CDH Griffin Holdings Company Limited(「**CDH Griffin**」)間接擁有85%。CDH Griffin由吳尚志先生及焦樹閣先生最終控制，兩位均為獨立第三方。

(2) 長江證券股份有限公司(「**長江證券**」)為一間於深圳證券交易所上市的證券公司(股票代碼：000783)，並為獨立第三方。

(3) 中國國際金融股份有限公司(「**中金公司**」)為一間於聯交所上市的投資銀行(股份代號：3908)，並為獨立第三方。

(4) 深圳德豐傑壹號產業基金合夥企業(有限合夥)(「**德豐傑壹號**」)、深圳德豐傑貳號產業基金合夥企業(有限合夥)(「**德豐傑貳號**」)及深圳德豐傑叁號產業基金合夥企業(有限合夥)(「**德豐傑叁號**」)均為在中國成立的有限合夥企業。德豐傑壹號的普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司(「**新龍脈聯合**」)。德豐傑貳號的普通合夥人為北京新龍脈紀元投資管理中心(有限合夥)(「**新龍脈紀元**」)。德豐傑叁號的普通合夥人為北京新龍脈卓越投資管理中心(有限合夥)(「**新龍脈卓越**」)。新龍脈聯合、新龍脈紀元及新龍脈卓越由曲敬東先生、肖蕾女士及王雨莜女士最終控制，彼等均為獨立第三方。

(5) 北京新龍脈壹號投資基金管理中心(有限合夥)(「**新龍脈壹號**」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為新龍脈聯合。有關新龍脈聯合的詳情，請參閱上文附註4。

(6) 寧波梅山保稅港區眾咖投資管理合夥企業(有限合夥)(「**眾咖投資管理**」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司(「**大咖投資**」)，而寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司由任振泉先生及劉昊先生分別擁有99%及1%，兩人均為獨立第三方。

***第一人居的歷史及股權變動***

**註冊成立**

張雷先生於2014年12月3日創建第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)。第一人居主要從事提供綠色人居解決方案。

**成立股份有限公司**

為進一步擴張及取得更多資金投資產品及技術研發，第一人居竭力透過尋求於新三板掛牌進入資本市場。為籌備新三板掛牌，於2017年5月3日，第一人居通過一項股東決議案，批准(其中包括)將第一人居由有限責任公司轉制為股份有限公司，並將其名稱自第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司變更為第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司。經過一系列股權轉讓及多輪增資，第一人居於緊隨轉制為股份有限公司後的股權如下：

| 股東名稱／姓名 | 於配發後的股權百分比 | 所擁有股本總額 |
|---|---|---|
| | (%) | (人民幣) |
| 第一資產[1] | 50.1 | 5,008,612 |
| 新動力[2] | 7.6 | 759,428 |
| 賈岩先生[3] | 6.3 | 626,959 |
| 張鵬先生[3] | 5.0 | 500,000 |
| 張雷先生 | 5.0 | 500,000 |
| 智慧鴻業[2] | 3.2 | 320,141 |
| 潘鳳偉先生[3] | 3.1 | 313,480 |
| 奇浪商務諮詢[4] | 3.0 | 300,059 |
| 北京長天[5] | 0.7 | 68,574 |
| 其他37名自然人股東[6] | 16.0 | 1,602,747 |

*附註：*

(1) 有關第一資產的更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－成立股份有限公司」。

(2) 有關新動力及智慧鴻業的更多資料，請參閱本節「－集團架構－附屬公司」附註(2)。

(3) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生及潘鳳偉先生為我們的董事及／或我們的附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。

(4) 奇浪商務諮詢(上海)有限公司(「**奇浪商務諮詢**」)為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司，並自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。

(5) 北京長天資產管理有限公司(「**北京長天**」)由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，及自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。

(6) 其他37名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員，彼等當時各自持有第一人居不超過3.3% 股權。

**於新三板掛牌**

於2018年3月6日，第一人居於新三板掛牌(股份代號：872701)。於2018年7月26日，第一人居按每股人民幣9.63元的價格向十名投資者發行2,897,752股新股份。所得款項人民幣27,905,369元被用於付清建築合約的款項、向僱員支付薪金及補充第一人居的營運資金，以確保第一人居的成長。發行價乃經考慮宏觀經濟環境、行業前景、第一人居的發展趨勢、資產淨值及每股盈利後釐定。於完成該股份發行後，第一人居的股本由人民幣10,386,016元增至人民幣13,283,768元。

於2018年10月31日，第一人居通過股東決議案使用其資本儲備向其當時的現有股東按每持有十股股份發行16.347946股紅股。完成有關股份發行後，第一人居的股本由人民幣13,283,768元增加至人民幣35,000,000元。除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一人居於新三板掛牌期間，第一人居的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一人居於新三板掛牌的整個期間直接及間接持有第一人居不少於50%股權。

***新三板合規記錄及終止掛牌的原因***

董事確認，據其所深知，於第一物業及第一人居於新三板掛牌期間：

(1) 第一物業及第一人居各自的營運於所有重大方面遵守新三板的所有適用規定；

(2) 第一物業及第一人居各自並無遭任何相關執法機構處以任何重大行政罰款；及

(3) 並無有關第一物業及第一人居之前於新三板掛牌的其他事宜須提請聯交所及股東垂注。

獨家保薦人同意(a)第一物業及第一人居的運營在所有重大方面均遵守所有適用新三板規則，並未被任何相關法律執行機關施加任何重大行政處罰；及(b)概無有關先前於新三板掛牌之其他事宜須提請聯交所及本公司股東垂注。

董事認為，新三板終止掛牌及於聯交所上市將符合本集團及股東的整體利益，原因如下：(1)新三板市場由於其交易機制及低成交量難以反映第一物業及第一人居的實際價值。新三板僅對合資格投資者開放，大大限制我們的市場曝光。此外，新三板採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而不是持續的競價機制，使交易執行更複雜且可能對成交量造成負面影響；(2)相反，聯交所作為全球金融市場的主要參與者之一，將讓本集團能更全面接觸各色各樣全球投資者，提高我們的集資能力及增加集資渠道；及(3)於聯交所上市將進一步提升我們的企業形象及全球地位，從而便於為本集團業務吸引新客戶、業務夥伴及戰略投資者以及招募、激勵及挽留主要管理人員。

緊接退市前，第一物業及第一人居的市值分別為人民幣990.1百萬元及人民幣80.5百萬元，乃根據第一物業及第一人居股份於新三板退市前最後一個交易日(分別為2019年12月23日及2019年12月26日)的收市價計算。假設發售價為每股發售股份2.16港元(即發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使，本集團緊隨上市後的市值預計約為2,160百萬港元。自第一物業及第一人居退市以來，本集團的估值有所提高，乃主要由於(i)本集團業務快速增長及擴張；及(ii)中國物業管理行業以及綠色人居解決方案市場的增長潛力。此外，我們相信，本集團的實際價值並未於新三板準確反映，乃由於新三板缺乏流動性，這也是我們決定將第一物業及第一人居自新三板退市的原因之一。

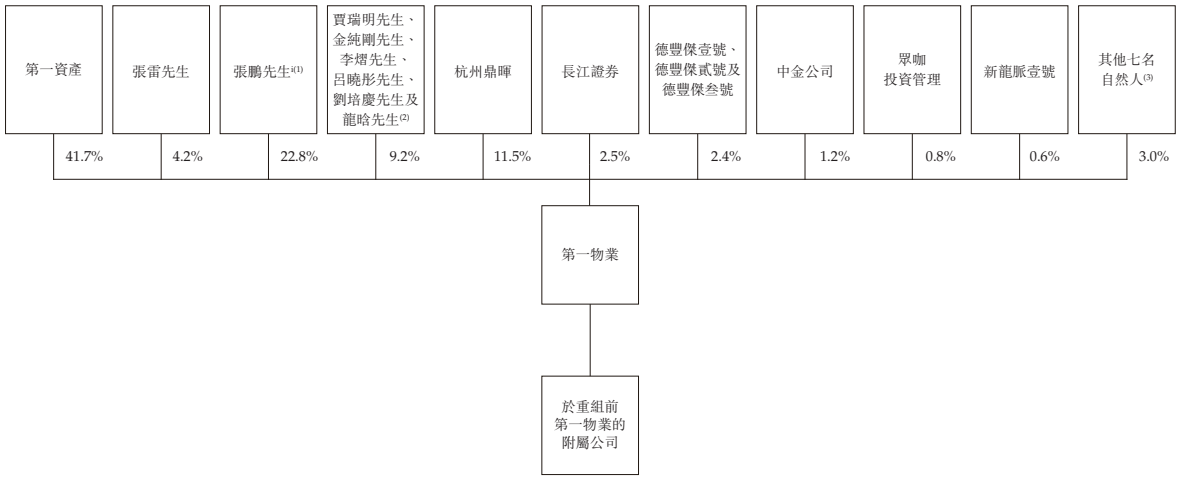
***第一物業與第一人居合併***

於2020年2月28日，為提升我們作為囊括全物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢並充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，在重組過程中，第一物業向第一資產及張雷先生收購第一人居的72.1%股權。有關更多資料，請參閱本節「重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

## 重組

下圖列示我們緊隨第一物業及第一人居從新三板終止掛牌後及緊接實施重組前的公司及股權架構：

### *第一物業*



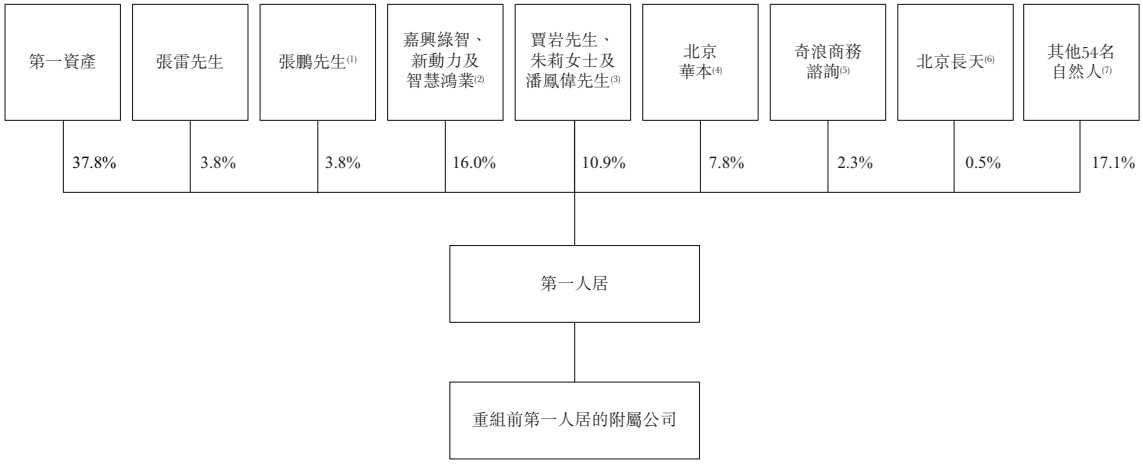

*附註：*

(1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。

(2) 賈瑞明先生、金純剛先生、李熠先生、呂曉彤先生、劉培慶先生及龍晗先生分別持有第一物業約1.4%、0.1%、2.8%、2.1%、1.4%及1.4%權益。金純剛先生、劉培慶先生及龍晗先生為董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為我們附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。

(3) 其他七名自然人為王晶麗女士、張世紅先生、喬廷夫先生及趙亮先生(彼等現為／曾為張雷先生控制的公司的僱員但並非我們的關連人士)、李慶昌先生(我們的高級管理層成員及附屬公司董事)、牛嬌女士(我們的高級管理層成員)及劉政先生(我們附屬公司的僱員但並非我們的關連人士)分別持有第一物業約1.4%、1.1%、0.2%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權。

*第一人居*




*附註：*

(1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。

(2) 嘉興綠智股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**嘉興綠智**」)、新動力及智慧鴻業分別持有第一人居7.9%、5.7%及2.4%股權。嘉興綠智由張雷先生最終控制。有關新動力及智慧鴻業的更多資料，請參閱本節「－集團架構－附屬公司」附註2。

(3) 賈岩先生、朱莉女士及潘鳳偉先生分別持有第一人居約7.0%、0.2%及3.7%股權。賈岩先生及朱莉女士為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為本公司的高級管理層人員及第一人居的董事，因此為我們的關連人士。

(4) 北京華本聯合仁達投資中心(有限合夥)(「**北京華本**」)自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，其普通合夥人為獨立第三方北京華本聯合投資管理有限公司。

(5) 奇浪商務諮詢自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司。

(6) 北京長天由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，且自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。

(7) 54名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員(並非我們的關連人士)，彼等各自持有第一人居不超過3.9%股權。

為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及上市工具。

## *1. 離岸重組*

### 成立本公司

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

### 成立第一綠色服務

第一綠色服務於2020年2月20日在英屬處女群島註冊成立為本公司的直接全資附屬公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，100股第一綠色服務股份以面值獲發行及配發予本公司。

### 成立第一服務控股(香港)

第一服務控股(香港)於2020年3月2日在香港註冊成立，為第一綠色服務的直接全資附屬公司，股本為10,000港元，分為10,000股股份。同日，第一服務控股(香港)的10,000股股份獲發行及配發予第一綠色服務。

## *2. 第一物業的股權於本公司的反映*

於2020年1月20日，一股認購人股份獲配發及發行予初始認購人，隨後於同日轉讓予世家集團。

於2020年2月25日，本公司分別向世家集團及雪松集團配發及發行40.7326股及8.5043股每股面值1.00美元的股份。

於2020年4月10日，本公司向世家集團配發及發行2.5043股每股面值1.00美元的股份。

於2020年5月29日，本公司分別向皓峰、志遠環球、龍晗管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、曉彤集團、 CICC Global及上海矗源配發及發行22.7703股、 2.8006股、 1.4015股、 1.4015股、0.2102股、 11.5232股、 3.0008股、 2.0773股、 1.2387股及0.8347股每股面值1.00美元的股份。有關股東的更多資料，參閱本節「－公司及股權架構」。

*3. 國內重組*

**第一物業－自新三板終止掛牌及轉讓股權**

於2019年11月20日，第一物業通過股東決議案，批准(其中包括)將第一物業自新三板終止掛牌。於2019年12月24日，第一物業自新三板終止掛牌，及於2019年12月25日，第一物業由一間股份有限公司轉制為一間有限責任公司。

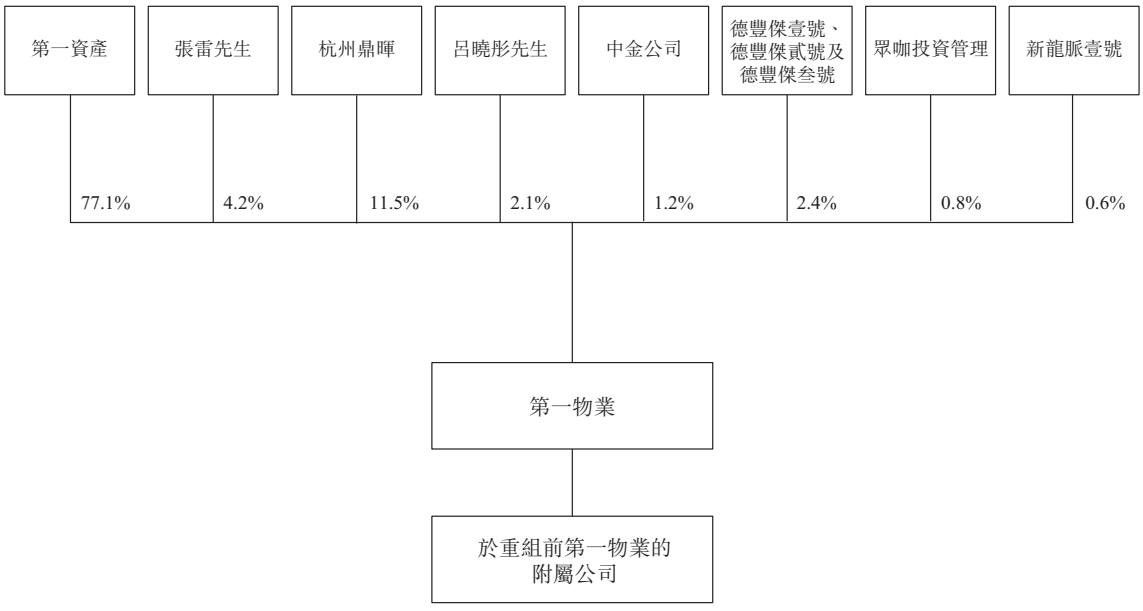
於終止掛牌後第一物業的股權轉讓列示如下：

於2019年12月24日，張鵬先生、李熠先生、王晶麗女士、龍晗先生、賈瑞明先生、劉培慶先生、張世紅先生、李慶昌先生、金純剛先生、趙亮先生、牛嬌女士及劉政先生分別將於第一物業的22.8%、2.8%、1.4%、1.4%、1.4%、1.4%、1.1%、0.1%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權轉讓予第一資產，代價合共為人民幣13,920,000元。代價由各方經公平磋商後釐定，於2019年12月28日悉數結付。

於2020年1月17日，喬廷夫先生轉讓於第一物業的0.2%股權予第一資產，代價為人民幣87,600元，代價乃基於第一物業的當時註冊資本釐定並於2020年1月19日悉數結付。

於2020年4月8日，長江證券轉讓於第一物業的2.5%股權予第一資產，代價為人民幣15.0百萬元，代價由各方經公平磋商釐定並於2020年4月30日悉數結付。

下圖列示緊隨上述股權轉讓後第一物業的公司及股權架構：

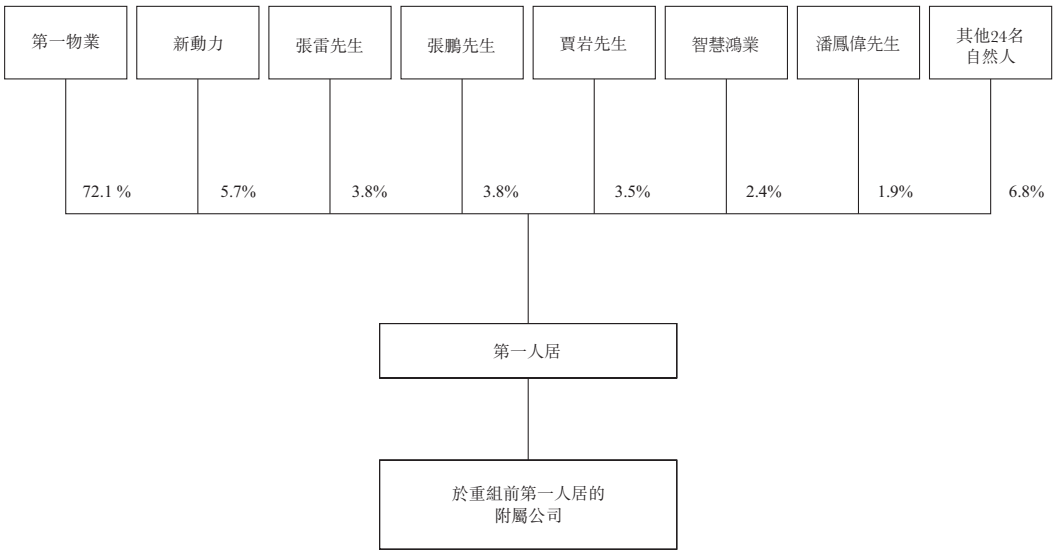



**第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購**

於2019年11月15日，考慮到第一人居及第一物業的合併，第一人居通過股東決議案，批准(其中包括)第一人居自新三板終止掛牌。於2019年12月27日，第一人居自新三板終止掛牌，及於2020年1月15日，第一人居由股份有限公司轉制為有限責任公司。

於第一人居終止掛牌後，第一資產及張雷先生直接及間接自當時現有股東合共收購第一人居34.3%的實益權益，代價合共為人民幣37,484,000元。代價經訂約方公平磋商後釐定，以及於2020年5月12日悉數結付。因此，張雷先生及其控制的公司合共擁有第一人居84.0%的實益權益。於2020年2月28日，第一資產及張雷先生轉讓於第一人居72.1%的實益權益予第一物業，代價為人民幣180,291,500元，當中人民幣6,300,000元於2020年3月23日結付、人民幣75,000,000元於2020年4月14日結付，而餘下人民幣98,991,500元於2020年5月9日悉數結付。代價經訂約方公平磋商並考慮未經分派的累計溢利及其他權益後而釐定。於完成轉讓後，張雷先生於第一人居保留的3.8%股權可能用作潛在的僱員股份激勵計劃。截至最後實際可行日期，未曾開始任何有關股份激勵計劃的具體計劃。

下圖列示於緊隨股權轉讓及收購後第一人居的公司及股權架構：




*附註：*

參閱第146頁的附註(2)。

**第一服務控股(香港)收購第一物業**

於2020年4月8日，第一資產及張雷先生將於第一物業的64.6%及4.2%股權轉讓予第一服務控股(香港)，代價合共為人民幣71,203,772元，已於2020年9月3日悉數結付。代價基於獨立估值經訂約方公平磋商後釐定。

於2020年5月21日至2020年5月29日，呂曉彤先生、杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑三號、新龍脈壹號及眾咖投資管理向第一資產轉讓第一物業18.7%股權，代價合共為人民幣104,327,734元，已於2020年6月8日悉數結付。代價由各方經公平磋商後釐定。

於2020年5月29日，第一資產向第一服務控股(香港)轉讓第一物業31.2%股權，代價合共為人民幣32,258,653元，已於2020年8月5日悉數結付。代價基於獨立估值經訂約方公平磋商後釐定。

## 首次公開發售前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其經歷多輪增資及發行股份予(其中包括)杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理(「**首次公開發售前投資**」)。有關增資及該等投資者背景的更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」。

作為重組的一部分，本公司於緊接重組前按(i)杭州鼎暉的聯屬人士上海鼎暉耀家，(ii)中金公司的境外聯屬人士CICC Global，(iii)德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號及新龍脈壹號的聯屬人士上海鷗堤藹，及(iv)眾咖投資管理的聯屬人士上海矗源於第一物業的股權比例向彼等各自配發及發行股份。於2020年5月29日，上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹、上海矗源及控股股東訂立股東協議(「**股東協議**」)，反映投資者與彼等於第一物業的股權有關的先前權利。於2020年6月8日，杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理合共接獲人民幣103.5百萬元，作為第一物業向第一資產轉讓約16.5%股權的代價。更多資料，請參閱「－重組－3.國內重組－第一服務控股(香港)收購第一物業」。該金額已由首次公開發售前投資者就其首次公開發售前投資妥為支付，並作為重組的一部分，由首次公開發售前投資者於2020年6月注入本公司。

除股東協議外，控股股東還與上海鼎暉耀家、CICC Global及上海矗源各自另外訂立協議，以反映控股股東就投資者於第一物業的股權向其授出的若干其他先前權利。

下表載列首次公開發售前投資的主要條款：

| | 上海鼎暉耀家 | CICC Global | 上海鷗堤藹 | 上海矗源 |
|---|---|---|---|---|
| 出資日期(由相關境內聯屬人士作出) | 2017年7月5日 | 2017年7月5日 | 2018年1月15日 | 2019年9月26日 |
| 已付代價總額(由相關境內聯屬人士作出) | 人民幣60.0百萬元 | 人民幣10.0百萬元 | 人民幣25.0百萬元 | 人民幣10.0百萬元 |

| | 上海鼎暉耀家 | CICC Global | 上海鷗堤藹 | 上海矗源 |
|---|---|---|---|---|
| 代價基準 | 出資的歷史代價經公平磋商、考慮一系列因素而釐定。更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」。 | | | |
| 特別權利 | 一名或以上投資者有權享有(其中包括)若干慣常特別權利，包括(i)定期接獲財務及其他資料的權利，(ii)全球發售並無於若干日期進行的贖回權利，及(iii)反攤薄權利。特別是，就反攤薄權利而言，本公司已向相關投資者作出承諾，於我們的股份於聯交所公開發售結束前，不會以低於其各自認購價的價格發行任何新股。各相關投資者已確認反攤薄權利已不再適用。再者，上海鼎暉耀家有權於上市前委任一名本公司董事會董事。該等特別權利將於上市時自動予以終止，條件為有關上市的公開發售需要取得「**合資格首次公開發售**」資格，指基於首次公開發售前估值不少於人民幣1,100.0百萬元，於聯交所或經董事會核准的其他國際認可證券交易所的股份(或存託憑證或其存託股份)的確認承諾包銷公開發售。訂約方確認，全球發售為合資格首次公開發售。<br><br>此外，上海鼎暉耀家亦有權享有將於上市後存續的保證回報的權利。更多資料，請參閱本節「－上海鼎暉耀家與控股股東的協議」。 | | | |
| 禁售期 | 自上市起計六個月 | 自上市起計六個月 | 自上市起計六個月 | 自上市起計六個月 |
| 已付每股成本 | 0.76港元 | 0.76港元 | 1.21港元 | 1.75港元 |
| 較發售價範圍的中位數折讓 | 64.8% | 64.8% | 44.0% | 19.0% |
| 第一物業估值(1) | 546.6百萬港元 | 546.6百萬港元 | 903.1百萬港元 | 1,309.6百萬港元 |
| 於緊接全球發售前於本公司的股權 | 11.5%(2) | 1.2%(2) | 3.0% | 0.8% |

| | 上海鼎暉耀家 | CICC Global | 上海鷗堤藹 | 上海矗源 |
|---|---|---|---|---|
| 於緊隨全球發售後於本公司的股權(3) | 8.6% | 0.9% | 2.3% | 0.6% |
| 首次公開發售前投資所得款項用途 | 所得款項已悉數用於業務擴充、資本開支及一般營運資金需求。 | | | |
| 戰略利益 | 董事認為(i)首次公開發售前投資將鞏固本公司的股東基礎；及(ii)本公司將受益於來自首次公開發售前投資的額外資金，該等投資為本公司的發展前景提供支持。此外，首次公開發售前投資者及彼等的聯屬人士為在確定投資目標及就其提供支持與建議等方面擁有豐富經驗的知名機構投資者。經計及首次公開發售前投資者及彼等的聯屬人士在資本市場的經驗、聲譽及商業網絡，董事認為(i)首次公開發售前投資將有助於我們的業務發展及增強本集團商業持份者的信心；及(ii)首次公開發售前投資者能在制定未來業務擴展策略時提供見解。 | | | |

*附註：*

(1) 假設發售價為每股發售股份2.16港元(即發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使，本集團緊隨上市後的市值預計約為2,160百萬港元。各期首次公開發售前投資的代價乃經參考第一物業的財務表現、發展趨勢、增長潛力及於二級市場的交易情況以及相應時點中國物業管理行業的前景，與首次公開發售前投資者公平磋商後釐定。更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」。預計市值與各期首次公開發售前投資估值間的差額，乃主要由於(i)本集團業務快速增長及擴張；及(ii)中國物業管理行業以及綠色人居解決方案市場的增長潛力。此外，作出各期首次公開發售前投資之時，第一物業的股份於新三板上市。我們相信，本集團的實際價值並未於新三板準確反映，乃由於新三板缺乏流動性。此外，各期首次公開發售前投資的估值僅反映第一物業的價值。於第一物業與第一人居合併後及經充分考慮第一物業與第一人居之間的合作產生的協同效應，本集團的預期市值(包括第一物業及第一人居兩者的估值)高於各期首次公開發售前投資的估值。

(2) 杭州鼎暉及中金公司、上海鼎暉耀家與CICC Global各自的聯屬人士於2017年6月28日以每股相同價格人民幣12.50元認購第一物業的股份。更多資料，請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」。中金公司於其一般業務過程中於二級市場買賣第一物業的股份並減持於第一物業的股權。因此，上海鼎暉耀家及CICC Global於本公司的持股比例與投資時彼等各自支付的代價比例不同。

(3) 假設超額配股權未獲行使且並未計及根據購股權計劃可能授出的購股權。

***上海鼎暉耀家與控股股東的協議***

根據控股股東與上海鼎暉耀家訂立的協議，上海鼎暉耀家有權享有(其中包括)下文所載保證回報：

**保證回報權**

上海鼎暉耀家被保證享有固定回報率的回報(「**保證回報**」)，即自2017年7月5日至2021年7月4日或出售日期(以較早者為準)取得年化複合回報率為19%的回報。然而，倘合資格首次公開發售未於2021年7月4日完成，該回報率須從2017年7月5日至2021年12月31日期間計算。該回報率基於總投資成本人民幣60.0百萬元計算。

倘於出售部分或全部上海鼎暉耀家持有的股份中，自出售該等股份的實際回報(已就將予或過往宣派的任何股份股息作出調整)與保證回報存在差額，控股股東或上海鼎暉耀家須就該等股份向另一方以現金支付相關所得款項不足的金額或超出的金額，以取得保證回報。然而，倘控股股東能夠以基本相似的條款取得以較高價格購買該等股份的替代要約，上海鼎暉耀家須接受該要約。此保證回報權將僅適用於上海鼎暉耀家於2022年12月31日或之前部分或所有相關股份的出售。

此為控股股東與上海鼎暉耀家間的私人安排，而根據相關安排，本公司無責任賠償上海鼎暉耀家。此外，保證回報乃基於固定回報率以過往投資成本計算，不與發售價或本公司於上市後的市值掛鈎。因此，董事認為，而獨家保薦人同意，相關保證回報安排符合指引信HKEX-GL43-12且於上市後仍可繼續生效。

**推薦一名董事的權利**

於上市後，倘上海鼎暉耀家持有本公司已發行股本總額不少於5%，上海鼎暉耀家可向控股股東提名一人加入董事會。控股股東須遵照上市規則的適用規定投票讚成該人士為董事。

***公眾持股量***

股份拆細、資本化發行及全球發售(假設超額配股權未獲行使及不計及根據購股權計劃可予授出的購股權)完成後，首次公開發售前投資者上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹及上海矗源均不屬本公司的核心關連人士(定義見上市規則)。因此，該等首次公開發售前投資者持有的股份將計入本公司的公眾持股量。

***有關首次公開發售前投資者的資料***

除本節所披露者外，(i)各首次公開發售前投資者過往或現時概無與任何其他首次公開發售前投資者及彼等各自的最終實益擁有人或投資經理(視情況而定)有任何關係；及(ii)各首次公開發售前投資者過往或現時概無與本公司及附屬公司、彼等各自的控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人有任何關係。

**上海鼎暉耀家**

上海鼎暉耀家為在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為一間中國私募股權基金鼎暉股權投資，截至2019年12月31日，管理的資產為約人民幣211億元。鼎暉股權投資管理的基金覆蓋多個行業，例如房地產、零售及消費、金融服務、工業製造及醫療。有關鼎暉股權投資的更多資料，請參閱「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(1)。上海鼎暉耀家由其唯一有限合夥人杭州鼎暉擁有99.9%。杭州鼎暉為在中國成立的有限合夥，由鼎暉股權投資(作為普通合夥人)管理。杭州鼎暉於2017年在其投資管理的一般業務過程中通過公開資料了解第一物業，當時，第一物業的股份於新三板掛牌。出於對第一物業巨大發展潛力的認可，杭州鼎暉於2017年7月認購第一物業的股份。杭州鼎暉的股權由(i)一間於聯交所(股份代號：6099)及上海證券交易所(股份代號：600999)上市的公司招商證券股份有限公司最終擁有約12.16%；(ii)浙江省財政廳最終擁有約9.24%；(iii)國務院國有資產監督管理委員會最終擁有約5.48%；(iv)一間於上海證券交易所(股份代號：600383)上市的公司金地(集團)股份有限公司最終擁有約5.07%；及(v)財政部最終擁有約4.99%。杭州鼎暉的餘下股權最終由超過170名最終實益擁有人持有，包括個人(均為獨立第三方)、中國政府機關(包括但不限於國務院、中國科學院及湖南省人民政府)以及國有企業(各自持有杭州鼎暉股權不足5%)。上海鼎暉耀家管理的資金規模達人民幣60百萬元。截至最後實際可行日期，上海鼎暉耀家並未投資本集團以外的任何公司。

**CICC Global**

CICC Global為中金公司(為一間於聯交所上市的投資銀行(股份代號：3908))的間接全資附屬公司。中金公司的多樣化組合涵蓋多個行業，包括醫療、消費、科技、互聯網、清潔科技、物業管理及先進製造。於2016年，第一物業當時的股東之一長江證券向中金公司推介本集團。CICC Global持有的資金規模達人民幣8.5百萬元。截至最後實際可行日期，CICC Global並未投資本集團以外的任何公司。

**上海鷗堤藹**

上海鷗堤藹為在中國成立的有限合夥，由新龍脈聯合(作為普通合夥人)管理。新龍脈聯合由北京新龍脈共贏資產管理有限公司全資擁有，而北京新龍脈共贏資產管理有限公司分別由北京新龍脈控股有限公司(「**北京新龍脈**」)、深圳前海德豐杰龍升投資管理中心(有限合夥)(「**深圳前海德豐杰**」)及北京新龍脈復興資產管理中心(有限合夥)分別持有54%、36%及10%。截至最後實際可行日期，第一資產持有深圳前海德豐杰3.47%權益。北京新龍脈由曲敬東先生(「**曲先生**」)及王雨莜女士(「**王女士**」)最終控制。曲先生為北京新龍脈的董事會主席，於跨境投資方面擁有逾20年的經驗。王女士為北京新龍脈的創始人之一，於私募股權集資及投資基金管理方面擁有豐富經驗。於2018年，曲先生及王女士透過呂曉彤先生(第一物業前任董事之一)與張鵬先生(我們的董事及控股股東)結識。新龍脈聯合為北京新龍脈的間接附屬公司，北京新龍脈為專注於節能、環境保護、新能源及智能製造及汽車等新興行業的資本投資的中國領先私募股權機構，截至2020年4月30日管理的總資產超過人民幣50億元。上海鷗堤藹由上海鷗堤藹的相關有限合夥人德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號及新龍脈壹號分別持有19.99%、19.99%、39.98%及19.99%。上海鷗堤藹管理的資金規模達人民幣25百萬元。截至最後實際可行日期，上海鷗堤藹並未投資本集團以外的任何公司。

德豐傑壹號的股權由超過180名最終實益擁有人最終持有，包括個人及中國政府機關(包括但不限於武漢市人民政府國有資產監督管理委員會)。除深圳前海德豐杰持有德豐傑壹號約0.18%股權，德豐傑壹號的各最終實益擁有人均為獨立第三方，且持有德豐傑壹號股權不足4%。

德豐傑貳號的股權由(i)王新最終擁有約86.76%；及(ii)王龍棠最終擁有約9.64%，兩者均為獨立第三方。德豐傑貳號的餘下股權最終由超過60名最終實益擁有人持有，包括個人及中國政府機關(包括但不限於武漢市人民政府國有資產監督管理委員會)。除上文披露及除深圳前海德豐杰持有德豐傑貳號約0.50%股權，德豐傑貳號的各最終實益擁有人均為獨立第三方，且持有德豐傑貳號股權不足1%。

德豐傑叁號的股權由(i)張海明擁有約6.25%；及(ii)馬前進擁有約6.05%，兩者均為獨立第三方。德豐傑叁號的餘下股權最終由超過90名最終實益擁有人最終持有，包括個人及中國政府機關(包括但不限於武漢市人民政府國有資產監督管理委員會)。除上文披露及除深圳前海德豐杰持有德豐傑叁號約0.62%股權，德豐傑叁號的各最終實益擁有人均為獨立第三方，且持有德豐傑叁號股權不足5%。

新龍脈壹號的股權由(i)喬遷最終擁有約15.09%；及(ii)一間於聯交所(股份代號：939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市的公司中國建設銀行股份有限公司最終擁有約6.47%，兩者均為獨立第三方。新龍脈壹號的餘下股權由超過100名最終實益擁有人最終擁有，包括個人、上市公司、中國政府機關(包括但不限於國務院國有資產監督管理委員會及財政部)以及國有企業。除上文披露及除深圳前海德豐杰持有新龍脈壹號約0.79%股權，新龍脈壹號的各最終實益擁有人均為獨立第三方，且持有新龍脈壹號股權不足5%。

有關德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號及新龍脈壹號的更多資料，請參閱「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(4)及(5)。

**上海矗源**

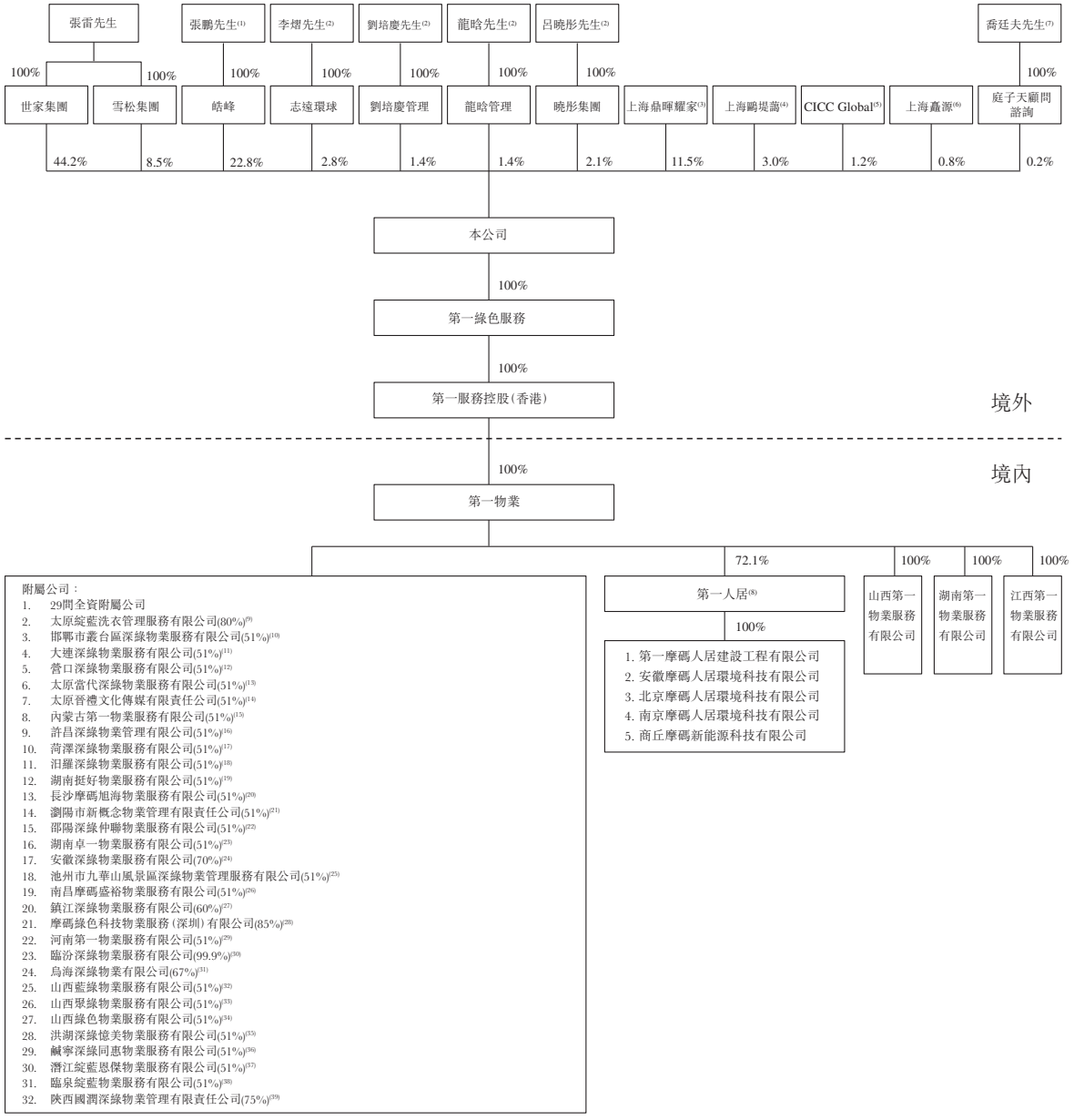
上海矗源為一間在中國成立的有限合夥企業，由大咖投資(作為普通合夥人)管理。 大咖投資及其聯屬人士專注於物業管理、互聯網及先進技術等多個領域的股權投資。上海矗源由其有限合夥人眾咖投資管理擁有99.9%。眾咖投資管理由(i)周建平最終擁有約24.08%；(ii)葉惠麗最終擁有約3.24%；及(iii)蔡學輪最終擁有約3.12%，均為獨立第三方。眾咖投資管理餘下的股權由超過140名個人最終持有，彼等各自為獨立第三方，持有眾咖投資管理股權不足3%。有關眾咖投資管理的更多資料，請參閱「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(6)。於2019年3月，本集團透過第一物業的前任董事之一李熠先生獲引薦予眾咖投資管理。截至最後實際可行日期，眾咖投資管理、張鵬先生及呂曉彤先生分別持有當家移動綠色互聯網技術集團有限公司5.41%、1.95%及0.67%股權。上海矗源管理的資金規模達人民幣50百萬元。截至最後實際可行日期，上海矗源並未投資本集團以外的任何公司。

***獨家保薦人的確認***

獨家保薦人認為，首次公開發售前投資的條款符合有關首次公開發售前投資的臨時指引HKEX-GL29-12及指引信HKEX-GL43-12。

## 公司及股權架構

下圖列示重組完成後及緊接全球發售前的股權架構：




*附註：*

(1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。

(2) 劉培慶先生為執行董事及第一物業的董事。龍晗先生為非執行董事。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為第一物業的董事。因此彼等均為我們的關連人士。

(3) 上海鼎暉耀家為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為鼎暉股權投資。有關鼎暉股權投資的更多資料，請參閱「－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(1)。

(4) 上海鷗堤蔼為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為新龍脈聯合。有關新龍脈聯合的更多資料，請參閱「－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(4)。

(5) CICC Global為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中金公司的間接全資附屬公司。有關中金公司的更多資料，請參閱「－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(3)。

(6) 上海矗源為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為大咖聯盟投資。有關大咖聯盟投資的更多資料，請參閱「－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(6)。

(7) 喬廷夫先生為一名獨立第三方。

(8) 有關第一人居的股權架構，請參閱本節「－集團架構－附屬公司」。

(9) 太原綻藍洗衣管理服務有限公司餘下20%的股權由獨立第三方曹曼(除為附屬公司的股東外)擁有。

(10) 邯鄲市叢台區深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由中榮和順置業(北京)有限公司擁有。中榮和順置業(北京)有限公司為一間主要從事物業開發及管理業務的公司，由北京中業聯合投資顧問有限公司全資擁有，而北京中業聯合投資顧問有限公司則由獨立第三方王勇、賀麗芳、常瑞恒及邢獻平(除為附屬公司的最終股東外)分別擁有35%、35%、20%及10%權益。

(11) 大連深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由獨立第三方傅春海(除為附屬公司的股東外)擁有。

(12) 營口深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由遼寧林昌地產集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由湯林昌(湯洪昌的胞弟)及湯洪昌(附屬公司的董事)分別擁有50.7%及49.3%權益)擁有。

(13) 太原當代深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由山西萬興集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由王東彪及梁婕分別擁有55.9%及44.1%權益，兩人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(14) 太原晉禮文化傳媒有限責任公司餘下49%的股權由李開宇(附屬公司的總經理)擁有。

(15) 內蒙古第一物業服務有限公司餘下49%的股權由孫建華(附屬公司的董事)擁有。

(16) 許昌深綠物業管理有限公司餘下股權由河南尚邦物業服務有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由閆艷麗(附屬公司董事)全資擁有)擁有。

(17) 菏澤深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由奚宏昌(附屬公司的董事)擁有。

(18) 汨羅深綠物業服務有限公司餘下49%的股權由汨羅市羅江玖號置業有限公司(一間主要從事物業發展的公司，由萬里紅及王敏永分別擁有60%及40%權益，兩人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(19) 湖南挺好物業服務有限公司餘下49%的股權由柳建(附屬公司的董事)擁有。

(20) 長沙摩碼旭海物業服務有限公司餘下49%的股權由湖南旭海投資有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由李隧(一間附屬公司的董事及總經理)及葛浩(一間附屬公司的董事的胞弟)分別擁有51%及49%權益)擁有。

(21) 瀏陽市新概念物業管理有限責任公司餘下49%的股權由湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由劉佳榮、朱朝華及謝春英分別擁有51.8%、25.7%及22.5%權益，三人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(22) 邵陽深綠仲聯物業服務有限公司餘下49%的股權由鄭平富及姚春花(兩人均為獨立第三方(除為附屬公司的股東外))分別擁有25%及24%。

(23) 湖南卓一物業服務有限公司餘下49%的股權由湖南盛世海盟房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由獨立第三方唐輝(除為附屬公司的最終股東外)全資擁有)擁有。

(24) 安徽深綠物業服務有限公司餘下30%的股權由安徽斌銳物業服務有限公司(一間主要從事物業管理及諮詢的公司，由王龍及吳巧分別擁有80%及20%權益，兩人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(25) 池州市九華山風景區深綠物業管理服務有限公司餘下49%的股權由北京同合物業管理有限公司(一間主要從事物業管理的公司，最終由鄧志寅、曹偉及韓曉明分別擁有51%、25%及24%，三人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(26) 南昌摩碼盛裕物業服務有限公司餘下49%的股權由江西盛裕物業管理有限公司擁有，江西盛裕物業管理有限公司由南昌縣城市建設投資發展有限公司及南昌市潔佳物業有限公司分別擁有51%及49%權益。南昌縣城市建設投資發展有限公司由南昌縣國有資產管理委員會(中國政府機關)、國開發展基金有限公司(國家開發銀行的全資附屬公司)及中國農發重點建設基金有限公司(中國農業發展銀行的全資附屬公司)分別擁有97.6%、1.2%及1.1%權益。南昌市潔佳物業有限公司由碧桂園服務控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：06098，為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外))擁有。

(27) 鎮江深綠物業服務有限公司餘下40%的股權由鎮江致和物業管理有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由游炎升及游小寅分別擁有70%及30%權益，兩人均為附屬公司的董事)擁有。

(28) 摩碼綠色科技物業服務(深圳)有限公司餘下的股權由賈瑞明、向春林、何勝、何慶慶及房愛琦分別擁有6%、5%、2%、1%及1%。賈瑞明為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為關連人士。向春林為第一物業的僱員(並非關連人士)。何勝、何慶慶及房愛琦為第一物業的僱員(並非關連人士)。

(29) 河南第一物業服務有限公司餘下49%的股權由北京墨尼投資有限公司(一間主要從事投資管理的公司，由獨立第三方趙博(除為附屬公司的最終股東外)全資擁有)擁有。

(30) 臨汾深綠物業服務有限公司餘下0.1%的股權由閆留山(附屬公司的董事)擁有。

(31) 烏海深綠物業有限公司餘下33%的股權由獨立第三方張曉江(除為附屬公司的最終股東外)擁有。

(32) 山西藍綠物業服務有限公司餘下49%的股權由山西晨鼎商業管理有限公司(一間主要從事商業管理的公司，由翟志宏(附屬公司的董事及總經理)全資擁有)擁有。

(33) 山西聚綠物業服務有限公司餘下49%的股權由山西同路投資有限公司(一間主要從事投資的公司，由柴超楠及劉冠男分別擁有70%及30%權益，兩人均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外)擁有。

(34) 山西綠色物業服務有限公司餘下49%的股權由山西億立方科技有限公司(一間主要從事軟件技術開發的公司，由王鑫(附屬公司的董事)及獨立第三方周鵬飛(除為附屬公司的最終股東外)分別擁有80%及20%權益)擁有。

(35) 洪湖深綠憶美物業服務有限公司餘下49%的股權由洪湖市領秀物業服務有限公司(一間主要從事物業管理的公司，由廖文華(附屬公司的董事會主席)及獨立第三方唐從高(除為附屬公司的最終股東外)分別擁有60%及40%權益)擁有。

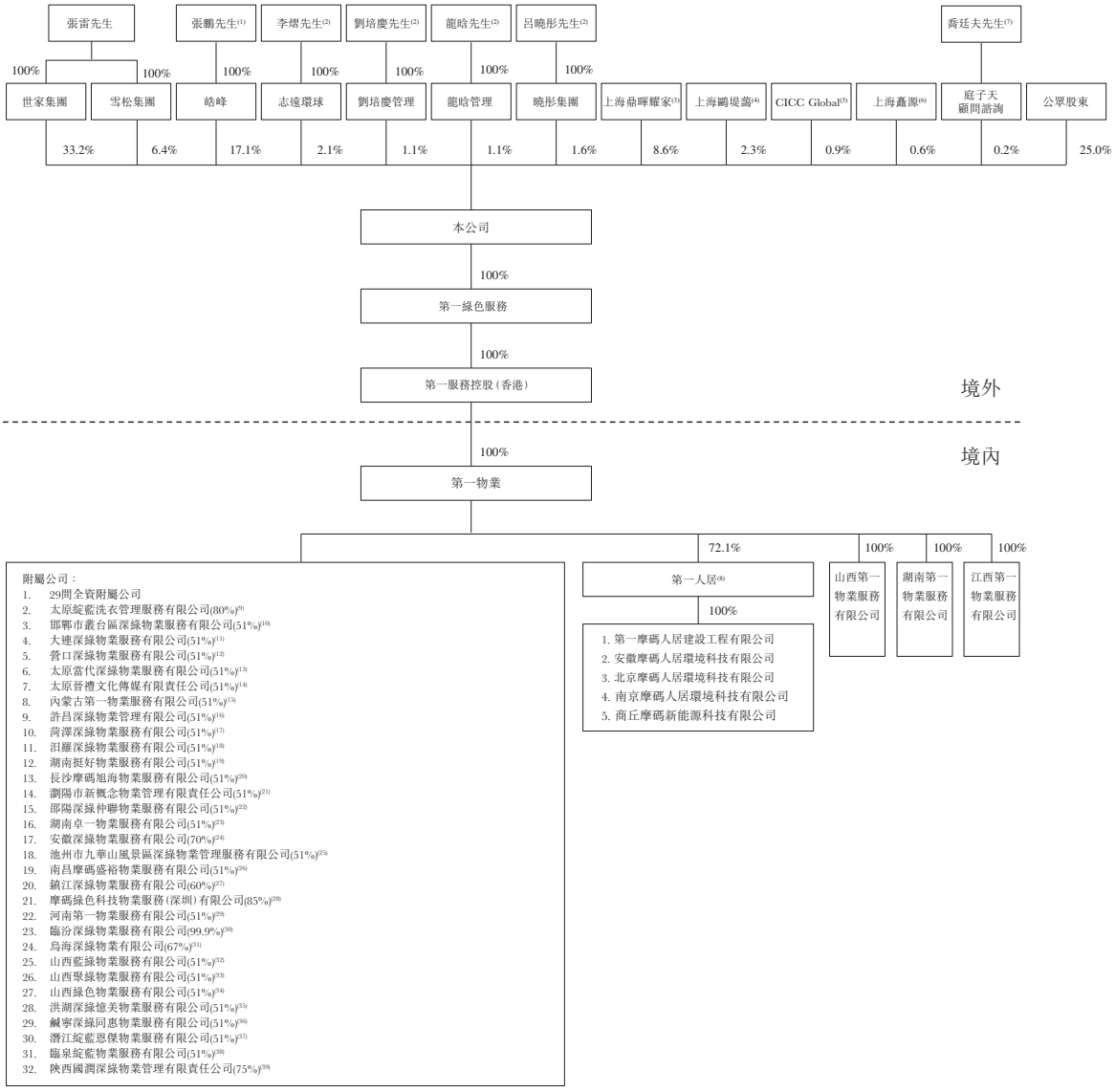
(36) 鹹寧深綠同惠物業服務有限公司餘下49%的股權由湖北同惠商業管理有限公司(一間主要從事諮詢的公司，由吳少勛、吳曉敏及吳波(除為附屬公司的最終股東外，均為獨立第三方)分別最終擁有99.1%、0.45%及0.45%權益)擁有。

(37) 潛江綻藍恩傑物業服務有限公司餘下49%的股權由湖北恩杰物業管理有限公司(一間主要從事物業管理的公司，由聶杰(除為附屬公司的最終股東外，為獨立第三方)及雷仁華(附屬公司董事會主席)分別最終擁有99%及1%權益)擁有。

(38) 臨泉綻藍物業服務有限公司餘下49%的股權由安徽春麗物業管理有限公司(一間主要從事物業管理的公司，由兩位獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外)孫麗及劉學春分別擁有50%及50%權益)擁有。

(39) 陝西國潤深綠物業管理有限責任公司餘下25%的股權由西安國潤物業管理有限公司擁有，西安國潤物業管理有限公司由姚衛平、劉喜紅、黨建斌、姚新平、張聯利及張勇分別最終擁有83.65%、5.1%、3.75%、2.5%、2.5%及2.5%，彼等均為獨立第三方(除為附屬公司的最終股東外)。

下圖列示緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後的股權架構(假設超額配股權未獲行使及未計及根據購股權計劃可能發行的任何股份):




*附註:*

請參閱第168頁至第171頁附註(1)至(39)。

## 一致行動協議

於2020年5月8日,張雷先生及張鵬先生訂立一致行動協議,據此,彼等同意,於彼等仍為本公司控股股東期間,張鵬先生將提出張雷先生所建議及表達的有關決議案,以於本集團成員公司或彼等各自的前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意以張雷先生所建議及表達的相同方式投票。彼等亦確認,彼等自2016年5月18日起按該方式行事。

## 國家外匯管理局37號文

如「監管概覽－有關外匯管制的法規－有關中國居民境外投資外匯登記的法規」所披露，於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**37號文**」)要求中國居民或實體在投資具有合法境內及境外資產或股權的境外特殊目的公司之前，須在當地的國家外匯管理局分支機構進行投資登記。37號文進一步規定，初次登記後的中國居民或實體在境外特殊目的公司出現任何基本信息變更相關的重要事項時(包括相關中國公民或居民的變更、名稱、經營期限、投資金額增加或減少、股權轉讓或置換或合併或分立等)須更新彼等的國家外匯管理局登記資料。根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，中國居民或實體可就彼等成立或控制以海外投資或融資為目的而成立的實體在合資格銀行進行登記。國家外匯管理局及其分支機構通過合資格銀行間接對外匯登記進行監管。

我們的中國法律顧問確認，由於張雷先生並非中國居民，故彼毋須遵守37號文的登記規定。張鵬先生及其他五名自然人以及作為中國公民的各相關投資資金的最終擁有人(即李熠先生、劉培慶先生、龍晗先生、呂曉彤先生及喬廷夫先生)均已於2020年4月15日根據37號文及13號文妥善辦理登記。

## 中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，就股份轉讓、收購及出售於上文「－重組」所述本集團的中國公司，本公司已根據適用中國法律及法規取得所有規定的監管批文並已進行重組。我們的中國法律顧問亦已確認「－重組」所述的轉讓中國公司股權已妥為合法完成。

商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家税務總局、中國證監會、國家市場監管總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)第11條(其於2006年9月8日生效並於2009年6月22日經修訂)要求，倘由中國境內企業或公民成立或控制的境外公司有意收購任何其他屬於中國境內公司或公民的中國境內公司的股權或資產，有關收購須遞交予商務部(而非地方監管機構)以獲批。此外，併購規定第40條要求境外特殊公司或境外特殊目的公司(為上市而組成並由中國企業或個人直接或間接控制)須於上市及於海外證券交易所買賣有關特殊目的公司的證券前(特別在特殊目的公司收購中國公司股份或股權以換取境外公司的股份的情況下)獲中國證監會批准。

我們的中國法律顧問告知，鑒於張雷先生並非中國居民，併購規定第11條及第40條並不適用於我們的重組，我們毋須就重組取得商務部批准或就上市及股份買賣取得中國證監會批准。

然而，概不保證商務部及中國證監會日後不會頒佈任何與我們的中國法律顧問上述意見相反的規則或持有與該等意見相反的意見。請閱參本招股章程「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－中國居民進行境外投資活動相關條例可能令我們遭受中國政府處罰或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或作出分派的能力及我們提高對我們中國附屬公司投資的能力」。

*閣下決定投資發售股份前應細閱整份招股章程，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自「附錄一－會計師報告」，未經重大調整。除另有注明外，本招股章程引用的所有市場統計數字乃源自中指院出具的行業報告。有關中指院的資質以及行業報告的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。*

## 我們的使命

我們將自身定位為透過科技創新促進舒適人居環境的物業管理服務提供商。我們致力於物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。

## 概覽

我們提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名(1)，較2015年的第76名躍升45位。於2020年5月，中指院亦將我們評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。於2020年4月30日，我們於中國19個省的52個城市訂約提供物業管理服務。

我們過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔我們於2020年4月30日的總在管建築面積95.0%以上。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以

*附註：*

(1) 中指院每年發佈按綜合實力排名的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。2020中國物業服務百強企業由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同)。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的27.0百萬平方米。我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元以複合年增長率28.4%增加至2019年的人民幣624.7百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以18.4%的複合年增長率增長。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元以複合年增長率41.6%增加至2019年的人民幣83.9百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以26.1%的複合年增長率增長。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」(2)認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

除物業管理服務外，我們提供的綠色人居解決方案亦讓我們改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。我們亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

我們的服務組合滿足客戶在其物業開發的初期設計、施工建造及交付後階段的不同需求，可分為以下三條業務線：

- *物業管理服務*，主要包括清潔、保安、園藝及維修及保養；
- *綠色人居解決方案*，主要包括(i)能源運維服務，(ii)綠色科技諮詢服務，(iii)系統安裝服務及(iv)恐龍系列產品銷售；及
- *增值服務*，主要包括(i)停車場管理服務，(ii)公共區域租賃服務，(iii)協銷服務，(iv)家居服務，及(v)初步規劃及設計諮詢。

我們可依靠控股股東集團帶來商機，同時不斷努力建立及培養與第三方開發商的關係。於往績記錄期間，我們管理自控股股東集團獲取的所有項目。控股股東集團專注於物業開發、物業投資以及相關業務。控股股東集團包括當代置業集團(其股份於聯交所上市(股份代號：1107))、當代投資集團及極地控股集團。於最後實際可行日期，當代置業由張雷先生最終擁有66.11%權益。當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有。極地控股由張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終及全資擁

*附註：*

(2) 根據中指院，詞彙常用於中國物業開發及物業管理行業，以提述已獲住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。「綠色建築標識」的認證標準乃根據安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五項因素。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－「綠色建築」物業管理－「綠色建築標識」認證要求」。

有。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自向控股股東集團提供的服務產生的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣137.9百萬元、人民幣173.8百萬元及人民幣50.9百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、27.8%、27.8%及22.7%。我們堅信，我們與控股股東集團長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們從其項目儲備中獲益。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信終止我們與控股股東集團的互惠互利關係的風險極低。更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。

我們認為，我們的增長乃主要歸功於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積及收益顯著提升。自第三方開發商獲取的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益亦錄得相應增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，自第三方開發商獲取的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。

## 競爭優勢

我們相信，下列優勢令我們取得成功，並將繼續讓我們在競爭者中脫穎而出：

### *具增長潛力的已確立物業管理服務提供商*

我們專注於在中國提供綠色物業管理服務。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。根據中指院，按在管建築面積及收益的增長率計，我們亦在總部位於北京的2020中國物業服務百強企業中分別位居第六及第八。

我們的物業管理及增值服務讓我們可迎合客戶於物業發展的初始設計及建造階段或交付後的物業管理期間的需求。例如，我們可提供前期規劃及設計諮詢服務，以於物業發展的不同階段就設計事項向物業開發商提供建議，並提供各種家居服務，以提升住戶的生活品質。於往績記錄期間，憑藉我們的服務組合，我們能夠實現每平方米收益人民幣53.5元、人民幣46.9元及人民幣45.6元，而同期2020物業服務百強企業的平均每平方米收益分別為人民幣23.5元、人民幣23.8元及人民幣24.3元。於2020年4月30日，我們擴大合約建築面積的業務版圖至涵蓋19個省的52個城市。我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。我們的合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的27.0百萬平方米。

我們提供物業管理服務時，旨在節約資源及保護環境。我們相信，我們對環保價值的承諾使我們脫穎而出，彰顯競爭優勢。我們掌握管理「綠色建築」(被住建部及當地行政管理機關授予「綠色建築標識」認證的物業)所需的專業知識及經驗。根據中指院，按獲評為「綠色建築標識」總在管建築面積的比例計算，我們於2020物業服務百強企業中名列第三，佔比為46.9%。相關「綠色建築」在管建築面積僅佔2020中國物業服務百強企業總在管建築面積4.3%，反映取得相關證書的難度及其於業內的名氣。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

隨著客戶及監管機關愈來愈重視生態友好及節能，我們相信我們能夠憑藉相關趨勢推動增長。例如，於2020年7月頒佈的《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》要求到2022年，新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%。根據中指院，於2019年，中國與建造「綠色建築」有關的在建新建築面積的百分比為45.0%。

***深厚的專業知識及設計及諮詢能力***

過往，我們擁有深厚的專業知識儲備及設計及諮詢能力。我們整合該等資源，提供一系列綠色物業管理服務及綠色人居解決方案。下列主要特徵彰顯我們的技術：

- *設計及諮詢能力*。我們能提供與能源系統有關的各種綠色科技諮詢服務。我們分析氣候及天氣條件的影響，並考慮多個變量(如地理位置、物業類型及建築物特徵)，以在節約能源的同時營造理想的室內環境。舉例而言，就我們現有的位於合肥及蘇州早前提供綠色科技諮詢服務的能源運維項目，我們發現，由於我們的客戶採納我們的設計規劃，能源消耗(按標準碳消耗計量)分別下降約50.0%及32.7%。有關更多資料，請參閱本節「－綠色人居解決方案」。於往績記錄期間，我們亦建立能源預測能力，並於中國提供綠色科技諮詢服務，其為通過應用統計數據預測能源的需求及釐定能源價格。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們90個綠色科技諮詢服務聘約中的25個自獨立第三方獲取，包括公開上市的第三方開發商。我們相信，通過與該等客戶合作，我們可累積市場經驗及打造品牌知名度。

- *管理及營運能力*。在提供能源運維服務時，我們收集能源數據以上傳至自主研發的綠色雲平台。我們使用此能源數據，其與水電(如使用水、電及煤氣)以及測量濕度、溫度及壓力有關，以監控、運行及維護能源站中的機器及設備。於能源運維項目出現問題時，綠色雲平台令我們可發現問題並及時有效響應，這意味著我們具備改善管理及營運服務的數據分析技能。

- *綠色科技研發能力*。我們銷售內部開發的已獲得專利的恐龍系列產品，我們將其設計為不同季節及地區舒適室內環境的一站式解決方案。我們相信我們的恐龍系列產品具有競爭力，原因是單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力。於往績記錄期間，我們已開發三代屢屢獲獎的恐龍系列產品。有關更多資料，請參閱本節「－綠色人居解決方案－恐龍系列產品銷售」。於最後實際可行日期，我們已註冊48項專利，包括46項實用新型專利及兩項工業設計專利。我們亦能夠取得國家及地方的「高新技術企業」證書。

***通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以提高客戶滿意度***

我們重視為客戶營造舒適的人居環境。同時，我們採用流程化及標準化管理系統評估我們的服務質量。我們相信該等措施能令我們提高客戶滿意度，從而令我們在競爭者中脫穎而出，原因是：

- *我們旨在為客戶提供舒適的人居體驗。*為向客戶提供舒適的居住體驗，我們尋求達到恆溫、恆濕、恆氧及恆靜的「四恆目標」。我們豐富的綠色人居解決方案，讓我們就如何保持溫度在20-26攝氏度、濕度在30-70%、每小時換氣0.5-0.8次以及噪音在35-40分貝，向客戶提供意見及協助。該等方案包括我們營運能源站提供符合季節溫度的中央供暖及中央製冷的能源運維服務以及設計及安裝提升室內舒適度的能源系統的綠色科技諮詢及系統安裝服務。此外，我們已開發能夠去除PM2.5且保持空氣清新純淨的恐龍系列產品。我們融合物業管理服務及綠色人居解決方案，管理當代置業集團及其聯屬公司旗下健身會所、幼兒園、共同工作空間、酒店及公寓的生態系統，旨在推廣舒適健康的生活方式。

- *我們已建立令我們能夠維持及提升服務質量的流程化及標準化管理體系。*我們已制定監控及標準化服務質量的內部制度，以盡量減少人為錯誤及確保表現一致。我們擁有一系列涵蓋挑選及管理分包商等業務各方面的政策及程序，以及環境管理部、客服部、信息管理部及研發部的標準運營程序。我們的措施令我們取得並維持質量控制認證，例如GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理、GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理及ISO45001:2018職業健康與安全等質量認證。

我們於改善客戶體驗、提升客戶滿意度及鞏固行業聲譽方面擁有良好的往績記錄。根據中指院，我們能夠取得高於行業平均水平的客戶滿意度總分。於2019年，我們的平均客戶滿意度總分為84.7，而物業管理行業的平均客戶滿意度為75.3。於2018年至2020年三年間各年，中指院將我們評為「中國物業服務百強服務品質領先企業」，而於2019年億翰智庫將我們列入「2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業」50強，以表示對我們的認可。基於上文所述，我們對我們提升客戶體驗的能力充滿信心，我們相信這有助於且將繼續有利於我們維繫及擴大我們的客戶群。

***由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇***

自成立以來，我們一直得到當代置業集團的鼎力支持。我們與當代置業集團的合作讓我們有機會為其項目組合提供服務並於中國各地區開拓市場。由於我們堅持提供優質服務，我們已打造了一個品牌，可依靠自身實力開展競爭。我們利用服務組合，參加第三方招標投標及建立與其他行業參與者的網絡，以獨立於我們與當代置業集團的關係獲得服務聘約。

我們的增長可佐證我們獨立發展業務的能力。於往績記錄期間，第三方開發商應佔在管建築面積及收益均有所增加。我們為第三方開發商管理的在管建築面積由截至2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至截至2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益亦錄得相應增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，自第三方開發商獲取的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。我們每年的投標數目穩定增加，於2017年、2018年及2019年各年及截至2020年4月30日止四個月，我們自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率維持在50.0%以上的水平。於2020年4月30日，我們來自第三方開發商的服務聘約包括位於中國上海、天津、江西、河南及湖南等地區的28個城市的住宅社區、商業寫字樓及政府設施。

我們亦得到當代置業集團的鼎力支持，作為可靠的商機來源。舉例而言，當代置業集團擁有非住宅物業組合，讓我們能夠豐富物業組合。於往績記錄期間，我們管理自當代置業集團獲取的所有項目。於2019年12月4日，我們與當代置業訂立總物業管理框架合約，據此，我們同意為當代置業集團提供物業管理服務(「**當代置業總物業管理框架協議**」)。當代置業總物業管理協議於2020年1月1日生效及直至2022年12月31日有效。我們預期，本集團的成員公司將不時及在有需要時與當代置業集團的成員公司訂立單獨的物業管理合約，訂明具體條款及條件，如要求的物業管理服務類型、物業管理費及服務期限。我們亦與當代置業簽署其他合約，以提供綠色人居解決方案。進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。於過去五年，當代置業集團一直位居中國物業開發商百強之列並獲中指院評為「2019

中國特色地產運營優秀企業綠色科技地產」。根據其年報，當代置業集團(連同其合營企業及聯營公司)於2019年12月31日於中國持有的土地儲備為11.9百萬平方米。我們預期當代置業集團日後將繼續帶動我們的增長及擴張。

***由人才儲備支撐的經驗豐富管理團隊***

高級管理層團隊成員憑藉其於物業管理行業的知識、對市場趨勢的洞察力及營運經驗，成功帶領我們適應迅速演變的行業及競爭格局。大部分董事及高級管理層人員擁有逾十年行業經驗。例如，執行董事及聯席行政總裁之一劉培慶先生於物業管理行業積累逾14年經驗。劉培慶先生擔任北京市房地產經理人聯盟物業管理委員會的執行主席，並主要負責監督本集團的管理及日常運營。執行董事兼聯席行政總裁賈岩先生已於工程、建築、能源及房地產行業累積逾22年經驗。彼亦自2007年起獲國家認證為高級工程師。於2015年，彼獲頒「2015年度全國綠色建築創新獎二等獎」。賈岩先生於往績記錄期間領導我們的研發工作。我們亦受益於非執行董事兼董事長張鵬先生的洞察力。張鵬先生於物業開發行業中擁有廣闊的人脈網絡，這使我們能夠提升在潛在客戶中的知名度。彼曾在中國多個房地產組織擔任職務，例如中國房地產業協會理事會名譽副會長、中國房地產業協會人居委員會主任委員及中經聯盟第12任輪值主席。更多資料參閱「董事及高級管理層」。

我們相信，管理層團隊得到能幹、訓練有素及勤奮的僱員的支持。我們尋求激勵彼等成長及發展。為激發卓越的表現，我們成立「綠 • 巨人項目」，以表彰僱員的品格、問題解決能力、專業水平、溝通技巧、管理技巧及執行能力。「綠 • 巨人項目」涉及競爭力評估程序，並在舉行的閉幕式中為僱員頒發「綠星管家」、「綠星衛士」、「綠星工匠」、「綠星園丁」或「綠星HR」。我們會根據個別僱員參與「綠 • 巨人項目」的次數及是否獲獎加薪。此外，我們成立覆蓋各個層面的系統而廣泛的培訓計劃，包括由高級管理層人員或第三方行業專家主持的簡介會、培訓營及分享會。在我們所有的人力資源計劃中，我們力求創建一個基於績效的生態系統，鼓勵意見交流。

## 業務策略

我們的使命是為客戶提供數字互聯、綠色、健康的人居體驗。為實現這一目標，我們擬實施下列策略：

***透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模***

作為物業管理服務提供商，我們擬擴大市場份額。我們將進行若干業務發展活動，提高我們在物業開發商客戶中的知名度，此舉將有助於我們在投標中勝出。舉例而言，我們將鞏固與監督及管理物業開發項目的公司以及能夠通過建立可視化仿真促進有效管理的數字孿生服務提供商的關係及建立新的聯係。我們亦將尋求與物聯網服務供應商建立關係，其通常參與開發商業物業及公共設施的初期階段。此外，為實現內生增長，我們將通過參加更多行業會議及投標，針對第三方開發商開展更多營銷及公關活動。

此外，我們將尋求策略性收購或投資中小型物業管理公司。我們的目標為在當地頗具聲譽及擁有巨大增長潛力的物業管理公司。我們將考慮的關鍵客觀指標包括物業管理組合規模及財務表現。一旦我們完成相關收購，我們將向收購標的灌輸打造舒適及綠色社區的理念。在適當情況下，我們亦將於新取得物業管理項目使用綠色科技及環保措施。有關我們挑選標的物業管理公司的標準的更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

於擴大我們在中國的業務版圖時，我們將業務擴張重心放在長江三角洲地區及珠江三角洲地區。根據中指院，這些地區的許多城市人口密集、經濟發達且擁有願意在基本生活必需品之外進行消費以追求更高生活水平的消費者群體，而其他城市的基礎設施發展尚不完善。我們有信心可以於該兩個地區的城市獲取大量項目。我們不僅致力於通過物業管理服務組合提高資產價值，亦具備促進城市環保發展的節能技術。

我們計劃投資全球發售所得款項淨額約50.0%於戰略收購。於最後實際可行日期，我們並無確定符合我們標準的任何適當標的。

***投資能源運維項目及取得能源運維權***

我們設計、興建及運營能源系統及能源站，提供綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及能源運維服務，相關服務各自構成我們的綠色人居解決方案組合的一部分。我們擬大力獲取該業務線的服務聘約，我們認為其對我們的收益結構及打造舒適及綠色社區的使命至關重要。

我們將尋求選擇性投資能源運維項目及取得能源運維權。於挑選潛在能源運維項目時，我們將統計盈利能力、位置、規模及物業類型等標準。我們優先考慮投資位於一二線城市及郊區的能源運維項目，特別是為政府樓宇以及大學、醫院及酒店等公共設施進行供給的能源站。我們的投資涉及協助物業開發商或業主建立或升級能源站，以取得能源運維權為整體目標。我們將加大市場調研及業務拓展力度，以挖掘潛在投資機會。根據中指院，集中提供供暖的需求近年來有所增長，特別是中國南方地區。我們預期能源站將日益受歡迎及住宅社區及各種非住宅物業安裝能源站的興趣將會上升。

成功取得能源運維權可形成長期收益來源，原因為我們通常就經營能源站訂立年期可予延長的合約。更多詳情請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務－能源運維服務合約」。我們亦視此為展示我們提供綠色人居解決方案的能力的機會。我們相信，此舉將讓我們累積品牌知名度，並提升日後獲取綠色人居解決方案項目的能力。長遠來看，我們希望我們的努力將讓我們鞏固及擴大於綠色人居解決方案行業的市場份額。

我們計劃投資全球發售所得款項淨額約20.0%收購能源運維權。我們堅信此舉將為長期發展打下基礎。

***發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統***

我們擬提升我們的資訊科技系統及發展智慧社區，以改善客戶體驗。我們會適時將該等措施與硬件升級相結合，以提升經營業績。

首先，我們將開發一個多功能的線上平台，以改善業主及住戶的居住體驗。該平台整合公共通知、團購協調、線上購物、維修及保養要求、支付物業管理費及智能進出控制等功能。我們亦將努力通過硬件升級發展我們的智能社區。舉例而言，我們將建立物聯網平台以集中協調住宅社區保安及能源數據收集。我們物業管理項目中有關訪問控制及監控設施，及能源數據收集設備的硬件升級將為此提供支持。我們亦計劃實施類似的軟件及硬件升級計劃，以打造自動停車場管理系統。預期我們在發展智能社區方面的努力將減輕我們對人工勞力的依賴並將人為失誤降至最低，從而提升我們的經營業績。

此外，我們首先將加強對我們的業務及管理職能至關重要的資訊科技系統，包括升級我們用於住宅社區管理以及戰略及決策系統的內部軟件。舉例而言，前者包括處理客戶提出的維修及保養要求、提交記錄及管理「400」全國服務熱線的線上系統，後者則包括內部共享的財務管理、供應管理及人力資源平台。此外，我們擬開發三個線上平台以支持我們的僱員、高級管理人員及客戶就我們的業務進行日常交流。就現場直接與客戶接觸的員工，我們擬開發管家移動應用程序職員APP，彼等可使用集中系統處理維修及保養要求，並具有狀態更新管理及收款功能。為協助我們的高級管理層制定策略及作出管理決策，我們將建立「決策分析平台」，該平台自動收集、分析及呈列集團範圍內關鍵財務及運營數據。

我們開發智能社區的所有措施旨在改善服務質量。我們認為其將讓我們更好地了解客戶的需求並據此為客戶提供定制服務，特別是線上系統能夠促進收集客戶喜好相關的數據。我們預期將分配全球發售所得款項淨額的10.0%發展智慧社區。

***持續研發並商業化的綠色科技***

我們自綠色人居解決方案產生的收益由2017年的人民幣101.3百萬元以複合年增長率23.5%增加至2019年的人民幣154.6百萬元，及由截至2019年4月30日止四個月人民幣57.8百萬元增加19.1%至截至2020年4月30日止四個月人民幣68.9百萬元。我們認為擴大綠色人居解決方案服務組合可擴大增長空間及增加收益來源。為此，我們將繼續研發有助於我們打造舒適綠色社區的綠色科技。

首先，我們將深入研究讓我們實現「四恆目標」的能源系統技術。例如，我們擬研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能；其中一個研究項目與在冬季存儲能源，以在夏季用於提供中央製冷有關。我們相信，此研究對能源存儲領域具重大意義，且研究成果將用於向高端物業提供綠色科技諮詢及系統安裝服務 。此外，我們將探索使用物聯網、大數據及人工智能技術提高能源站營運效率的可能性。我們的目標為實現遠程、自動化及集中式能源運維。

我們的願景亦包括主要通過提升現有硬件升級恐龍系列產品，以完善其現有功能。舉例而言，我們將尋求加入可增強空氣淨化能力的若干高效過濾及VOC去除材料。我們相信，各項擬開展的升級工作將更好地幫助客戶實現「四恆目標」，以享受舒適健康的生活方式。

為達成研發目標，我們可能加強有關市場趨勢的研究工作。 我們將參加更多行業會議及探索與大學及研究機構及工程專家合作的可能。此外，我們將招聘具備科技相關資歷及相關工作經驗的優秀人才。有關計劃招聘活動的更多資料，請參閱本節「－業務策略－繼續吸引及培養人才」。

根據中指院，此服務分部有巨大的市場潛力。其市場分散的特點為個別企業提供發展和整合市場的機會。為成為市場領導者，我們將投入全球發售所得款項淨額的5.0%研發綠色科技。

***繼續吸引及培養人才***

我們相信，僱員的才能對長期增長至關重要，並打算於招聘及職業發展方面進行投入。例如，我們將擴大「將才計劃」的招聘活動。我們將提高預算，運用獵頭、網上求職資料庫、行業峰會及招聘會等招聘渠道。我們有信心，通過吸引更多具有行業經驗及專業知識的專業人員，將為我們帶入新觀點，並補充我們的技能。

同時，我們亦將繼續建立畢業生招聘計劃「匠才生計劃」。招聘畢業生為其中一種方法，據此，我們可為員工架構中注入活力和創新理念。我們擬組織更多「匠才生計劃」活動，幫助畢業生融入我們的企業文化，並向其傳授基本技能。該等活動包括在畢業生正式入職前的實習期間開設的專門培訓課程及讀書會。在培養年輕畢業生方面，我們希望傳授我們的專業知識、企業價值觀及職業道德。

此外，我們計劃改善我們所有僱員的現有培訓計劃。我們打算邀請更多第三方專業人士，為高級管理層人員提供有關特定技能的培訓課程，如執行、溝通及領導能力。我們亦可能投資開發網上培訓平台及拓展現有「精英營」的課程。我們亦將增加培訓課程頻次。

我們推崇創意、技能及努力工作等良性競爭，並希望創造具有歸屬感及社區意識的企業文化。我們認為，此舉將促進本集團的員工忠誠度，及建立穩定的僱員架構，以有效執行企業政策及提升我們的品牌知名度。我們擬投入全球發售所得款項淨額5.0%，用於吸引及培養下一代領軍人物。

## 我們的業務模式

我們專注於提供涵蓋物業全生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。我們的服務組合可分為以下三條業務線：

**物業管理服務**

我們向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為並非住宅用途的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。

**綠色人居解決方案**

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務主要包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。

**增值服務**

我們向非業主提供增值服務及向業主及住戶提供社區增值服務。我們的增值服務包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務，及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段查驗、協銷諮詢及分戶查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| 綠色人居解決方案 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| －向非業主提供增值服務 | 53,302 | 14.0 | 77,466 | 15.7 | 100,445 | 16.0 | 34,234 | 16.8 | 35,024 | 15.6 |
| －社區增值服務 | 66,878 | 17.7 | 86,918 | 17.5 | 96,866 | 15.6 | 32,645 | 16.0 | 27,812 | 12.4 |
| **總額** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

我們自向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人的物業開發項目提供的服務產生大部分收益。根據中指院，依賴關連方的業務為中國物業管理公司的行業慣例。更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。下表載列於所示年度按業務線及客戶類型劃分的總收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| **物業管理服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 12,459 | 3.3 | 18,340 | 3.7 | 18,131 | 2.9 | 5,970 | 2.9 | 3,744 | 1.7 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 5,538 | 1.5 | 10,160 | 2.1 | 14,812 | 2.4 | 3,554 | 1.8 | 2,733 | 1.2 |
| 獨立第三方(2) | 139,743 | 36.8 | 173,901 | 35.0 | 239,875 | 38.4 | 69,571 | 34.1 | 86,670 | 38.5 |
| 小計 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 10,190 | 2.7 | 23,061 | 4.7 | 34,997 | 5.6 | 11,573 | 5.7 | 11,799 | 5.2 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 16,300 | 4.3 | 13,024 | 2.6 | 12,049 | 1.9 | 2,847 | 1.4 | 1,971 | 0.9 |
| 獨立第三方(2) | 74,803 | 19.7 | 92,661 | 18.7 | 107,504 | 17.2 | 43,425 | 21.3 | 55,107 | 24.5 |
| 小計 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| **增值服務(3)** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 34,051 | 9.0 | 52,977 | 10.7 | 59,513 | 9.5 | 22,964 | 11.3 | 21,995 | 9.8 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 19,010 | 5.0 | 20,369 | 4.1 | 34,339 | 5.5 | 10,448 | 5.1 | 8,702 | 3.9 |
| 獨立第三方(2) | 67,119 | 17.7 | 91,038 | 18.4 | 103,459 | 16.6 | 33,467 | 16.4 | 32,139 | 14.3 |
| 小計 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| **總計** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

*附註：*

(1) 指控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團。

(2) 指獨立於控股股東的第三方開發商、業主及住戶。

(3) 包括向非業主提供的增值服務，例如協銷服務以及初步規劃及設計諮詢服務，以及社區增值服務，包括停車場管理服務、公共區域租賃服務及家居服務。

下表載列於所示期間按業務線及項目來源劃分的總收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| **物業管理服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 137,892 | 36.4 | 161,491 | 32.6 | 200,467 | 32.1 | 58,055 | 28.5 | 72,902 | 32.4 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 11,474 | 3.0 | 20,882 | 4.2 | 31,449 | 5.0 | 8,697 | 4.3 | 5,667 | 2.5 |
| 第三方開發商 | 8,374 | 2.2 | 20,028 | 4.0 | 40,902 | 6.6 | 12,343 | 6.0 | 14,578 | 6.5 |
| 小計 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 75,630 | 19.9 | 96,279 | 19.5 | 115,095 | 18.4 | 50,477 | 24.8 | 55,730 | 24.8 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 13,532 | 3.6 | 12,018 | 2.4 | 12,892 | 2.1 | 3,370 | 1.7 | 3,775 | 1.7 |
| 第三方開發商 | 12,131 | 3.2 | 20,449 | 4.1 | 26,563 | 4.2 | 3,998 | 1.9 | 9,372 | 4.1 |
| 小計 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| **增值服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 99,757 | 26.4 | 124,813 | 25.2 | 128,691 | 20.6 | 47,954 | 23.5 | 40,658 | 18.1 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 16,843 | 4.4 | 21,237 | 4.3 | 34,600 | 5.5 | 10,482 | 5.1 | 10,161 | 4.5 |
| 第三方開發商 | 3,580 | 0.9 | 18,334 | 3.7 | 34,020 | 5.5 | 8,443 | 4.2 | 12,017 | 5.4 |
| 小計 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| **總計** | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 | 203,819 | 100.0 | 224,860 | 100.0 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

通過提供物業管理及增值服務，我們有能力管理「綠色建築」(指被授予「綠色建築標識」認證的物業)。根據中指院，「綠色建築標識」為中國物業管理及物業開發行業公認的環保建築衡量標準之一。我們亦提供一系列綠色人居解決方案，協助客戶開發及經營環保物業。

我們的服務組合令我們可滿足客戶在初步設計及物業開發施工階段或交付後物業管理階段所產生的需求。下圖載列我們於往績記錄期間提供的服務以及於物業生命週期不同階段提供的服務：

*附註：*

(1) 交付後指物業開發商交付物業進行物業管理的階段。

## 物業管理服務

### *概覽*

我們自2001年起提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們管理自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的所有項目，並自2016年6月起開始管理自第三方開發商獲取的項目。於2019年12月4日，我們與當代置業訂立總物業管理合約，據此，我們同意向當代置業集團提供物業管理服務(「**當代置業總物業管理協議**」)。當代置業總物業管理協議於2020年1月1日生效及直至2022年12月31日有效。

我們亦於2020年9月28日與當代投資及極地控股訂立總物業管理協議，均自上市日期起生效及直至2022年12月31日有效。我們預期，本集團的成員公司將不時及在有需要時與當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司訂立單獨的物業管理合約，訂明具體條款及條件，例如要求的物業管理服務的類型、物業管理費及服務條款。更多詳情請參閱「關連交易」。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的總在管建築面積分別為7.1百萬平方米、10.6百萬平方米、13.7百萬平方米及15.0百萬平方米。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，為自當代置業集團獲取的項目提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣137.9百萬元、人民幣161.5百萬元、人民幣200.5百萬元及人民幣72.9百萬元，分別佔我們同期物業管理服務產生的收益總額87.4%、79.8%、73.5%及78.3%。下表載列於所示期間按項目來源劃分的物業管理項目總數及於所示日期在管建築面積明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於2020年4月30日或截至該日止四個月 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | | | |
| | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | | 項目數目 | 在管建築面積 | |
| | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % |
| 當代置業集團 | 40 | 5,567 | 78.5 | 45 | 6,797 | 64.4 | 57 | 8,734 | 63.8 | 63 | 9,685 | 64.4 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 7 | 610 | 8.6 | 10 | 1,767 | 16.7 | 9 | 1,728 | 12.6 | 7 | 1,230 | 8.2 |
| 第三方開發商 | 10 | 914 | 12.9 | 19 | 1,997 | 18.9 | 28 | 3,228 | 23.6 | 29 | 4,118 | 27.4 |
| **總計** | 57 | 7,091 | 100.0 | 74 | 10,561 | 100.0 | 94 | 13,690 | 100.0 | 99 | 15,033 | 100.0 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

我們自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積由2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。此外，我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益亦錄得相應增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。在管建築面積及收益增長主要由於我們透過競爭及於更多招投標中取得成功以持續拓展業務。

與該趨勢相符，我們亦能將自第三方開發商獲得的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。下表載列於所示日期按項目來源劃分的合約項目數目、合約建築面積及未交付建築面積明細：

| | 於12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | | | 2018年 | | | | | 2019年 | | | | | 於2020年4月30日 | | | | |
| | 項目數目[1] | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目[1] | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目[1] | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | | 項目數目[1] | 合約建築面積 | | 未交付建築面積 | |
| | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | 千平方米 | % |
| 當代置業集團 | 50 | 7,498 | 66.0 | 1,931 | 45.3 | 68 | 10,710 | 60.0 | 3,913 | 53.8 | 82 | 12,941 | 50.3 | 4,207 | 35.0 | 87 | 13,879 | 51.4 | 4,194 | 35.0 |
| 控股股東的其他聯繫人 | 11 | 1,108 | 9.8 | 498 | 11.7 | 14 | 2,083 | 11.7 | 316 | 4.3 | 19 | 3,032 | 11.8 | 1,304 | 10.8 | 19 | 2,913 | 10.8 | 1,683 | 14.1 |
| 第三方開發商 | 22 | 2,749 | 24.2 | 1,835 | 43.0 | 36 | 5,042 | 28.3 | 3,045 | 41.9 | 64 | 9,748 | 37.9 | 6,520 | 54.2 | 67 | 10,215 | 37.8 | 6,097 | 50.9 |
| **總計** | 83 | 11,355 | 100.0 | 4,264 | 100.0 | 118 | 17,835 | 100.0 | 7,274 | 100.0 | 165 | 25,721 | 100.0 | 12,031 | 100.0 | 173 | 27,007 | 100.0 | 11,974 | 100.0 |

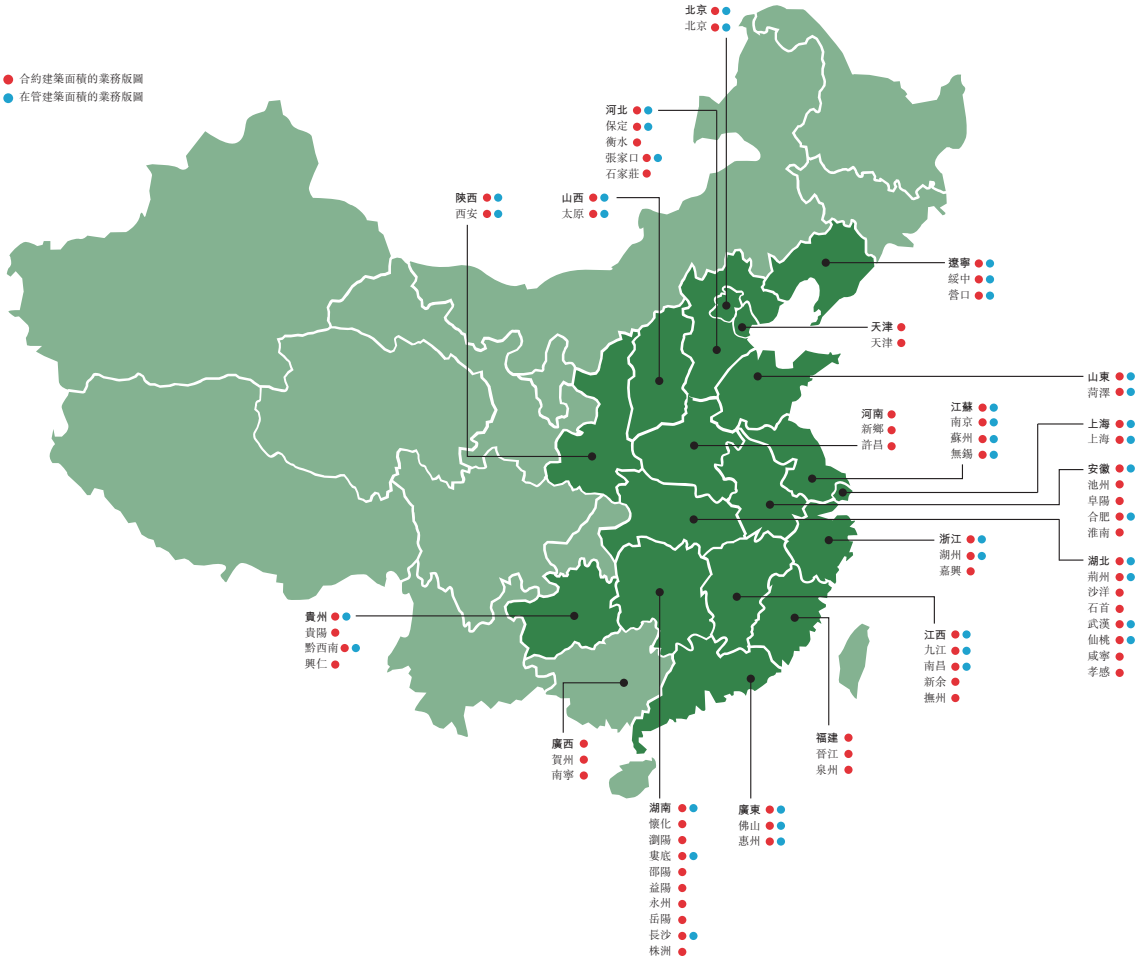
*附註：*

(1) 指合約項目數目。

於2020年4月30日，我們的未交付建築面積為12.0百萬平方米。

## *我們的業務版圖*

自成立以來，我們的合約建築面積的業務版圖擴大至19個省的52個城市，且在管建築面積的業務版圖擴大至涵蓋15個省的24個城市。以下地圖展示於2020年4月30日的業務版圖：



於2020年4月30日，我們10.4百萬平方米或69.2%的在管建築面積位於一線城市及省會城市。此外，我們15.4百萬平方米或57.1%的合約建築面積位於一線城市及省會城市。下表載列於所示日期按省及直轄市劃分的項目數目、合約建築面積、未交付建築面積、在管建築面積的明細：

| | 於12月31日 | | | | | | | | | | | | 於4月30日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 2019年 | | | | 2020年 | | | |
| | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 |
| | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | |
| 湖南省 | 18 | 2,437 | 624 | 1,813 | 23 | 3,191 | 864 | 2,327 | 35 | 4,775 | 2,301 | 2,474 | 24 | 3,391 | 1,064 | 2,327 | 36 | 4,964 | 2,543 | 2,421 |
| 北京市 | 17 | 2,026 | 293 | 1,733 | 18 | 2,037 | 293 | 1,744 | 21 | 2,557 | 584 | 1,973 | 19 | 2,348 | 509 | 1,839 | 22 | 2,699 | 726 | 1,973 |
| 湖北省 | 8 | 1,461 | 588 | 873 | 12 | 2,150 | 1,106 | 1,044 | 16 | 3,025 | 1,146 | 1,879 | 15 | 2,724 | 1,680 | 1,044 | 16 | 3,025 | 1,146 | 1,879 |
| 陝西省 | 3 | 357 | 152 | 206 | 6 | 1,368 | 147 | 1,222 | 6 | 1,513 | 302 | 1,211 | 6 | 1,513 | 302 | 1,211 | 6 | 1,513 | 302 | 1,211 |
| 山西省 | 9 | 1,600 | 1,080 | 520 | 14 | 2,370 | 1,230 | 1,140 | 20 | 3,716 | 2,183 | 1,533 | 16 | 2,659 | 1,519 | 1,140 | 21 | 3,756 | 2,021 | 1,735 |
| 江西省 | 9 | 1,169 | – | 1,169 | 9 | 1,169 | – | 1,169 | 13 | 1,489 | 320 | 1,169 | 10 | 1,378 | 209 | 1,169 | 14 | 1,828 | 659 | 1,169 |
| 安徽省 | 2 | 525 | 336 | 189 | 4 | 1,426 | 775 | 650 | 9 | 2,061 | 1,075 | 986 | 6 | 1,593 | 943 | 650 | 10 | 2,241 | 1,255 | 986 |
| 遼寧省 | 2 | 254 | 105 | 149 | 2 | 254 | 105 | 149 | 5 | 947 | 229 | 718 | 3 | 470 | 105 | 365 | 5 | 947 | 229 | 718 |
| 廣東省 | 2 | 236 | 236 | – | 3 | 494 | 296 | 198 | 3 | 494 | – | 494 | 3 | 494 | 296 | 198 | 3 | 494 | – | 494 |
| 上海市 | 6 | 411 | 46 | 365 | 7 | 440 | – | 440 | 8 | 489 | 49 | 440 | 7 | 440 | – | 440 | 8 | 489 | 49 | 440 |
| 江蘇省 | 4 | 240 | 165 | 74 | 6 | 447 | 160 | 287 | 7 | 528 | 133 | 395 | 7 | 528 | 241 | 287 | 8 | 535 | 132 | 403 |
| 其他(1) | 3 | 639 | 639 | – | 14 | 2,489 | 2,298 | 191 | 22 | 4,127 | 3,709 | 418 | 16 | 2,970 | 2,779 | 191 | 24 | 4,516 | 2,912 | 1,604 |
| 總計 | 83 | 11,355 | 4,264 | 7,091 | 118 | 17,835 | 7,274 | 10,561 | 165 | 25,721 | 12,031 | 13,690 | 132 | 20,508 | 9,647 | 10,861 | 173 | 27,007 | 11,974 | 15,033 |

*附註：*

(1) 其他省份包括福建省、廣西省、貴州省、河北省、河南省、山東省、天津市及浙江省。

下表載列於所示期間按省及直轄市劃分的物業管理服務的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| 北京市 | 61,324 | 38.9 | 68,507 | 33.8 | 90,336 | 33.1 | 24,954 | 31.5 | 25,227 | 27.1 |
| 湖南省 | 35,414 | 22.5 | 40,997 | 20.3 | 50,773 | 18.6 | 16,385 | 20.7 | 17,205 | 18.5 |
| 山西省 | 18,923 | 12.0 | 23,025 | 11.4 | 29,537 | 10.8 | 8,941 | 11.3 | 11,031 | 11.8 |
| 江西省 | 19,683 | 12.5 | 22,251 | 11.0 | 25,183 | 9.2 | 8,733 | 11.0 | 8,052 | 8.6 |
| 湖北省 | 13,960 | 8.9 | 16,425 | 8.1 | 21,535 | 7.9 | 6,692 | 8.5 | 9,723 | 10.4 |
| 上海市 | 3,048 | 1.9 | 10,412 | 5.1 | 14,676 | 5.4 | 3,094 | 3.9 | 3,243 | 3.5 |
| 安徽省 | 1,771 | 1.1 | 6,633 | 3.3 | 12,236 | 4.5 | 3,043 | 3.8 | 5,034 | 5.4 |
| 江蘇省 | 351 | 0.2 | 4,215 | 2.1 | 9,109 | 3.3 | 2,351 | 3.0 | 3,848 | 4.1 |
| 陝西省 | 2,883 | 1.8 | 6,457 | 3.2 | 8,542 | 3.1 | 2,874 | 3.6 | 1,957 | 2.1 |
| 遼寧省 | 383 | 0.2 | 2,711 | 1.3 | 4,799 | 1.8 | 1,240 | 1.6 | 3,364 | 3.6 |
| 廣東省 | – | – | 395 | 0.2 | 3,162 | 1.2 | 440 | 0.6 | 2,418 | 2.6 |
| 其他(1) | – | – | 373 | 0.2 | 2,930 | 1.1 | 348 | 0.5 | 2,045 | 2.3 |
| **總計** | 157,740 | 100.0 | 202,401 | 100.0 | 272,818 | 100.0 | 79,095 | 100.0 | 93,147 | 100.0 |

*附註：*

(1) 其他省份包括貴州省、河北省、山東省及浙江省。

***物業管理服務的範疇***

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- *清潔*。我們主要透過分包商提供住宅及非住宅物業公共區域的一般清潔及衛生維護服務。

- *保安*。我們力求確保我們管理的設施安全並確保物業的終端用戶不會受到人身傷害威脅。我們提供的日常保安服務包括(其中包括)交通管理、巡邏、視頻監控、應急響應及消防安全管理。我們主要透過分包商提供保安服務，其綜合使用監控攝像頭及電子門禁系統等技術解決方案。

- *園藝*。我們的園藝服務包括修剪、施肥及害蟲防治，且主要透過分包商提供。

- *維修及保養*。我們一般負責確保公共設施及設備正常運轉。我們透過自家僱員提供維修及保養服務，但將需要專業知識的設施(如電梯及消防系統)的維修保養工作外包予分包商。

我們於提供物業管理服務的同時，與個別業主及住戶聯絡，以響應維修及保養要求以及記錄投訴及反饋。更多資料，參閱本節「－質量控制－反饋及投訴管理」。

***在管物業類型***

我們管理住宅及非住宅物業。在管非住宅物業主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。下表載列於所示日期按物業類別劃分的總在管建築面積及於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務產生的收益明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | |
| | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | |
| | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % |
| | | | | | | | | | | | (未經審核) | | | | |
| 住宅物業 | 6,925 | 153,459 | 97.3 | 10,329 | 192,847 | 95.3 | 13,203 | 258,220 | 94.6 | 10,649 | 76,980 | 97.3 | 14,539 | 90,199 | 96.8 |
| 非住宅物業 | 166 | 4,281 | 2.7 | 232 | 9,554 | 4.7 | 487 | 14,598 | 5.4 | 212 | 2,115 | 2.7 | 494 | 2,948 | 3.2 |
| 總計 | 7,091 | 157,740 | 100.0 | 10,561 | 202,401 | 100.0 | 13,690 | 272,818 | 100.0 | 10,861 | 79,095 | 100.0 | 15,033 | 93,147 | 100.0 |

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收益來源於住宅物業及余下收益來源於非住宅物業。於繼續專注於住宅物業的物業管理的同時，我們尋求透過訂約管理大量非住宅物業豐富我們的組合。我們已訂約管理多幢寫字樓及政府設施，例如，我們分別於2017年6月、2017年10月及2019年5月訂約管理江西省南昌市公安局新建分局綜合大樓、國家新聞出版廣電總局五五三台及長沙晚報報業集團辦公區。由於我們多元化業務組合的措施，管理非住宅物業產生的收益由2017年的人民幣4.3百萬元以複合年增長率84.3%增加至2019年的人民幣14.6百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣2.1百萬元增加8.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣2.9百萬元。我們相信，我們管理多種類型的非住宅物業取得的經驗及知名度將進一步擴大我們的在管物業組合並拓展我們的客戶基礎。

### *在管建築面積及合約建築面積增長*

我們主要通過獲取新物業管理合約擴大往績記錄期間的在管物業組合。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的合約建築面積分別為11.4百萬平方米、17.8百萬平方米、25.7百萬平方米及27.0百萬平方米，分別包括83個、118個、165個及173個合約項目。下表列示於往績記錄期間的合約項目數目、合約建築面積、未交付建築面積及在管建築面積的變動：

| | 截至12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 截至2020年4月30日 | | | |
| | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 | 項目數目 | 合約建築面積 | 未交付建築面積 | 在管建築面積 |
| | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | | | （千平方米） | | | | | （千平方米） | |
| 於年／期初 | 58 | 7,859 | 2,498 | 5,361 | 83 | 11,355 | 4,264 | 7,091 | 118 | 17,835 | 7,274 | 10,561 | 165 | 25,721 | 12,031 | 13,690 |
| 新訂約(1) | 25 | 3,496 | 1,766 | 1,730 | 37 | 6,681 | 3,010 | 3,671 | 50 | 7,998 | 4,757 | 3,241 | 9 | 1,338 | (57) | 1,395 |
| 終止(2) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *初步階段* | – | – | – | – | (1) | (146) | – | (146) | (1) | (91) | – | (91) | (1) | (52) | – | (52) |
| *業主委員會階段* | – | – | – | – | (1) | (55) | – | (55) | (2) | (21) | – | (21) | – | – | – | – |
| 小計 | – | – | – | – | (2) | (201) | – | (201) | (3) | (112) | – | (112) | (1) | (52) | – | (52) |
| **截至年／期末** | 83 | 11,355 | 4,264 | 7,091 | 118 | 17,835 | 7,274 | 10,561 | 165 | 25,721 | 12,031 | 13,690 | 173 | 27,007 | 11,974 | 15,033 |

*附註：*

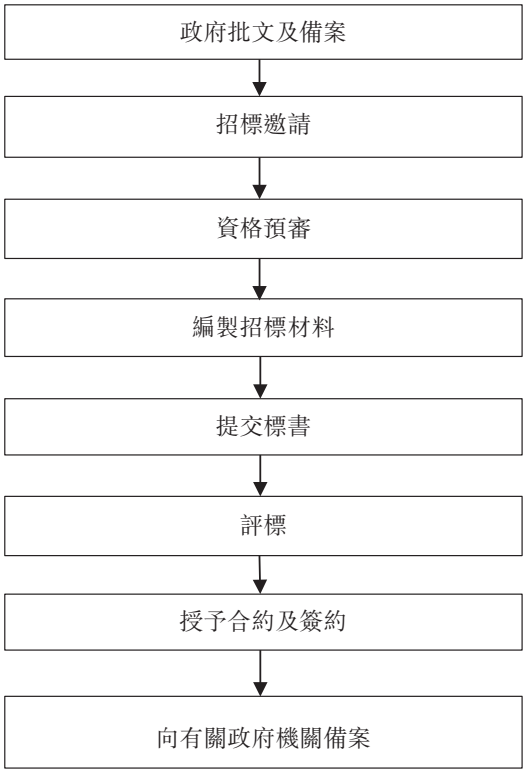
(1) 就我們管理的住宅社區而言，新訂約主要包括自物業開發商獲取的新項目的前期管理合約及有關住宅社區更換其過往物業管理公司的物業管理合約。

(2) 該等終止包括我們終止若干虧損或有虧損風險的物業管理項目的實例，以將資源重新分配至盈利能力更強的合約。除於2019年終止的兩個項目外，我們就已終止項目與物業開發商、業主及／或業主委員會並無任何分歧。與我們於2019年終止的兩個項目有關的分歧涉及客戶因資金短缺而無法及時就我們的物業管理及增值服務支付費用。有關更多資料，請參閱「－物業管理服務－保留率」。

***招投標流程***

招投標為一項競爭流程，在招投標過程中，物業開發商或業主委員會評估多個候選公司及選擇物業管理公司。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出，或由有意為住宅社區更換物業管理服務提供商的業主委員會發出。根據中國法律及法規，我們須透過招投標獲得住宅物業的前期管理合約。若我們與客戶直接磋商重續現有合約，則我們毋須經過招投標。有關更多資料請參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－有關委聘物業管理公司的法規」。

下圖列示我們典型的招投標流程的各個階段：




招投標通常涉及下列階段：

- *政府批文及備案*。招標人(通常為物業開發商或業主委員會)將啟動程序以取得政府批准，並就組織招標向政府備案。

- *招標邀請*。招標人將通過在其網站刊發公告，邀請物業管理公司參加招投標。相關邀請將於招投標材料中列明(其中包括)物業管理項目的詳情及所需資料。

- *資格預審*。招標人將對物業管理公司提交的申請進行資格預審。只有通過資格預審的物業管理公司可參加招投標。

- *編製招標材料*。通過資格預審的物業管理公司將編製凸顯其競爭優勢的招標材料。招標材料通常亦將包含物業管理計劃、定價建議及招標邀請中訂明的其他所需資料。

- *提交標書*。物業管理公司將向招標人提交招投標材料。

- *評標*。招標人成立招標評估委員會以審核所提交的招標材料。招標評估過程及招標評估委員會的組成必須遵守中國有關法律法規的要求。在評標過程中，招標評估委員會將考慮資質、服務質量、資金充足性及價格等因素。招投標的結果將於評標流程完成後公佈。

- *授予合約及簽約*。招投標結果公佈後，中標的物業管理公司與招標人將訂立物業管理合約。

- *向有關政府機關備案*。預期招標人會將招標結果向有關政府機關備案。

於往績記錄期間，我們通過投標獲取住宅物業所有前期管理合約。我們獲取當代置業集團及控股股東的其他聯繫人的服務聘約時經歷與獲取來自第三方開發商的服務聘約相同標準並受中國法律及法規規限的招投標流程。因此，遵照中國法律及法規經歷，我們與其他物業管理公司就當代置業集團及控股股東的其他聯繫人的項目進行競標。於2017年、2018年、2019年各年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目的中標率為100.0%。於往績記錄期間，就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業管理項目相關的中標率較高的主要原因為(i)我們提供環保物業管理服務的承諾，(ii)我們與當代置業集團及

控股股東的其他聯繫人合作的歷史，這不僅建立對我們服務的信任，而且降低溝通及協調有關的成本，及(iii)我們尋求傳播相同的核心價值，這有助於我們能夠更好地瞭解及達到當代置業集團及控股股東的其他聯繫人預期的標準。

於2017年、2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們分別就自第三方開發商獲取的物業管理項目提交合共20份、28份、53份、七份及35份投標書，同期的中標率分別為65.0%、57.1%、56.6%、57.1%及65.7%。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率於2017年至2018年間下降，乃主要由於我們增加向第三方開發商提交投標的數量。儘管我們向第三方開發商提交投標的數量大幅上升89.3%，但我們於2018年至2019年的中標率保持穩定。我們認為，於2020年自第三方開發商獲取的物業管理項目的中標率上升乃由於我們持續主動採取豐富客源的舉措，及印證我們在擴大吸引力方面整體上獲得成功。

***保留率***

物業管理服務業務線的保留率計及我們在相關物業管理合約屆滿前自願停止虧損或可能虧損的物業管理項目。其亦計及無固定期限的前期管理合約或有固定期限但未就此成立業主委員會的前期管理合約。於2017年、2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們物業管理組合的整體保留率(按期初在管物業的總數減去同期我們不再管理的物業數目，再除以期末在管物業的總數計算)分別為100.0%、98.2%、97.3%、98.9%及97.9%。於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，保留率稍低於100.0%，主要由於我們於2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間分別自願停止兩個、三個、一個及兩個物業管理項目。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無任何物業開發商、業主或業主委員會建議終止我們的物業管理合約。我們重續於截至2020年4月30日止四個月屆滿的兩個固定期限的物業管理合約中的一個。我們選擇不重續另一個已屆滿的固定期限的物業管理合約，乃由於相關物業管理項目具有虧損風險。

於2017年、2018年、2019年、截至2020年4月30日止四個月以及截至最後實際可行日期止期間，我們自當代置業集團獲取的項目的保留率均為100.0%。就自控股股東的其他聯繫人獲取的項目而言，我們於同期的保留率分別為100.0%、100.0%、90.0%、100.0%及100.0%，而於同期我們自第三方開發商獲取的項目的保留率分別為100.0%、90.0%、94.7%、96.4%及92.9%。

我們於往績記錄期間終止若干物業管理項目，原因為該等項目虧損或面臨虧損的風險，並尋求將資源重新分配至盈利能力更強的合約。除於2019年終止的兩個項目外，我們就已終止項目與物業開發商、業主及／或業主委員會並無任何分歧。與我們於2019年終止的兩個項目有關的分歧涉及客戶因缺乏資金而無法及時就我們的物業管理及增值服務支付費用。

***物業管理費***

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘下部分則按酬金制收取。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，收益的99.8%、99.8%、99.9%、99.9%及99.9%分別按包幹制收取，而於同期，收益的0.2%、0.2%、0.1%、0.1%及0.1%分別按酬金制收取。於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2019及2020年4月30日，總在管建築面積的97.5%、98.8%、99.1%、98.9%及99.2%分別按包幹制管理，而總在管建築面積的2.5%、1.2%、0.9%、1.1%及0.8%分別按酬金制管理。

下表載列按於所示日期的總在管建築面積及於所示期間收益模式劃分的物業管理服務收益的明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | | 在管建築面積 | 收益 | |
| | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | |
| | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % | 千平方米 | 千元 | % |
| | | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | | |
| 包幹制(1) | 6,914 | 157,407 | 99.8 | 10,439 | 202,087 | 99.8 | 13,568 | 272,457 | 99.9 | 10,739 | 78,991 | 99.9 | 14,911 | 93,052 | 99.9 |
| 酬金制 | 177 | 333 | 0.2 | 122 | 314 | 0.2 | 122 | 361 | 0.1 | 122 | 104 | 0.1 | 122 | 95 | 0.1 |
| 總計 | 7,091 | 157,740 | 100.0 | 10,561 | 202,401 | 100.0 | 13,690 | 272,818 | 100.0 | 10,861 | 79,095 | 100.0 | 15,033 | 93,147 | 100.0 |

*附註：*

(1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們同意根據原物業管理合約按酬金制管理的項目。然而，我們實際上按包幹制向該等項目的客戶收費，於我們的銷售成本超過預期時並未向該等客戶收取額外費用，且並無以盈餘款項抵銷第二年到期的物業管理費。這主要由於我們在就開設與業主或業主委員會共管的銀行賬戶實行酬金制時面臨困難。實際上，此需要業主委員會的參與，但上述八個項目均未成立業主委員會。有關更多資料及兩種收益模式的詳情，請參閱本節「－物業管理費－按包幹制收取物業管理費」及「－物業管理費－按酬金制收取物業管理費」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們定期向該等項目的業主及住戶公佈我們提供物業管理服務有關的銷售成本及我們收取的物業管理費。於最

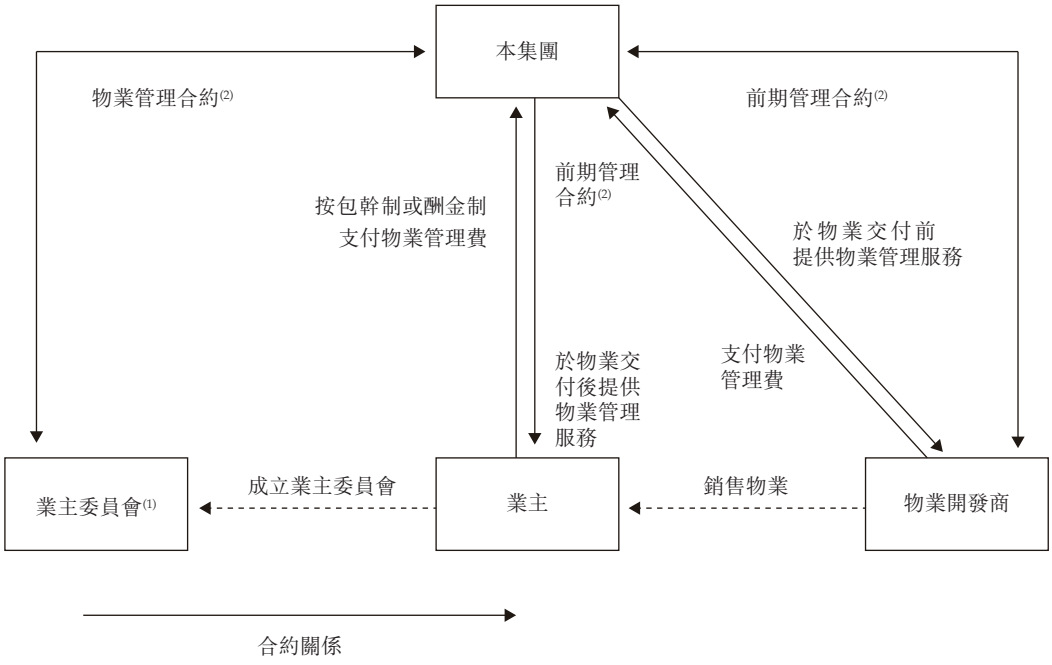
後實際可行日期，我們並未自該等客戶收到我們背離原物業管理合約規定的協定收益模式的投訴。如我們的中國法律顧問告知，基於上述事實，鑒於定期公佈發佈之後並無客戶反對改變收益模式，該等項目有關的原物業管理合約中的收益模式由於本公司及客戶的行為已默認修改且已從酬金制實際改為包幹制，且該更改屬有效及並無違反任何適用中國法律及法規。

我們在釐定物業管理費時會計及多項因素，包括地方法規、物業開發商或業主委員會訂明的個性化需求、當地市況及個別物業的性質及特徵。我們通過評估估計銷售成本、過往收費比率、預期盈利能力及過往物業是否按包幹制或酬金制管理等關鍵因素評估潛在客戶。

以下載列我們按包幹制與按酬金制收益模式收取的物業管理費之間的重大差異：

| | 按包幹制 | 按酬金制 |
|---|---|---|
| 收益確認 | 我們將物業開發商、業主及／或住戶已付的全部物業管理費確認為收益。 | 我們將物業開發商、業主及／或住戶已付的預定百分比的物業管理費確認為收益。 |
| 我們提供物業管理服務所產生的成本 | 我們承擔提供物業管理服務所產生的成本。 | 我們在提供物業管理服務時所產生的一切直接成本應由業主及住戶承 擔。 |
| 物業管理費與提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘 | 倘若收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們無權要求業主向我們支付差額。 | 倘若我們收到的物業管理費金額不足以支付所有已產生的成本，我們對任何差額概不負責。物業開發商、業主及／或住戶承擔／享有任何差額或盈餘。 |

下圖說明我們與物業管理合約項下各方的關係及包幹制與酬金制的主要差異。




*附註：*

(1) 業主委員會根據中國法律獲授權代表業主行事。

(2) 客戶根據前期管理合約及物業管理合約委聘我們。有關兩類協議的差異的進一步詳情，請參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商交易的主要條款」。

**按包幹制收取物業管理費**

根據包幹制收益模式，我們就我們透過自身僱員及分包商提供的物業管理服務收取固定全包費用，並視乎物業管理合約的條款按年、半年、季度或月提前結算。我們有權將向物業開發商、業主及住戶(如適用)收取的全額物業管理費保留為收益及承擔就提供物業管理服務產生的成本。根據中指院，包幹制收益模式為中國收取物業管理費的主要方式，此種收費模式就住宅物業而言尤為常見。

於磋商及訂立物業管理合約前，我們會盡可能精確地估計銷售成本。銷售成本包括有關(其中包括)人工及分包成本、公用設施成本及維修及保養公共區域的開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們管理銷售成本的能力影響。倘銷售成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。有關更多資料，參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本」。我們一般通過減少為管理該等物業投入的資源應付我們於短期內銷售成本的意外增加。我們將考慮不重續長期無法盈利的物業管理合約。此外，我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序，以優化業務及減少成本。有關更多資料，參閱本節「－綠色科技」。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們就按包幹制管理的項目產生的虧損分別合共為人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.5百萬元，分別涉及六個、三個、四個及五個項目，其中兩個、兩個、兩個及四個為自第三方開發商獲取的項目以及四個、一個、兩個、一個為自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自第三方開發商獲取的虧損項目產生的收益分別佔自第三方開發商獲取的項目產生的收益總額18.6%、5.4%、4.9%及14.3%；及自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的虧損項目產生的收益分別佔自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目總數4.5%、0.7%、0.3%及0.3%。我們產生該等虧損的主要原因為我們的成本於交付初期相對較高。

**按酬金制收取物業管理費**

根據酬金制收益模式，我們提前收取客戶應支付的物業管理費總額的預定比例。我們將酬金確認為收益，而餘下部分則用作一般營運資金以覆蓋我們提供物業管理服務產生的成本。實際上，該等成本由物業開發商、業主及住戶(如適用)承擔。我們無權收取覆蓋提供物業管理服務產生的成本後剩餘的任何物業管理費盈餘。在實行酬金制收益模式時，我們實質上充當物業開發商、業主及住戶的代理人。

於往績記錄期間，我們擁有八個我們同意根據原物業管理合約按酬金制管理的項目。然而，我們實際上按包幹制向該等項目的客戶收費，而於我們的銷售成本超過預期時並未向該等客戶收取額外費用，且並無以盈餘款項抵銷第二年到期的物業管理費。這主要由於訂立物業管理合約時，我們因缺乏酬金制相關的經驗而未能完全預料若干實施問題並為其作準備。例如，經中指院確認，採用該收益模式的一個普遍行業慣例為開設與業主或業主委員會共管的銀行賬戶以管理我們收取的物業管理費，從而提高透明度及避免潛在糾紛。根據我們的銀行賬戶及現金管理政策，我們要求於執行酬金制收益模式時開設與業主或業主委員會的共管銀行賬戶。於若干省份及直轄市，適用中國法律及法規亦規定開設共管銀行賬戶。然而，於實際操作中，開設共管銀行賬戶需要成立業主委員會並取得其同意。由於業主缺乏興趣及不參與或由於並無足夠業主就此進行投票，上述八個項目並無成立業主委員會。實施酬金制面臨的挑戰最終令我們放棄初衷而採用包幹制。

倘我們以酬金制管理該八個項目，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們錄得的收益將分別減少人民幣33.2百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣34.1百萬元及人民幣12.5百萬元，且同期我們的毛利相應分別減少人民幣2.0百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.9百萬元。於2017年及2019年，我們確認的純利將分別增加人民幣2.7百萬元及人民幣3.2百萬元，而於2018年及截至2020年4月30日止四個月，我們純利將分別減少人民幣0.1百萬元及人民幣0.7百萬元。此乃由於根據酬金制，我們僅確認物業開發商、業主及／或住戶支付物業管理費的預定百分比為收益，而非按我們管理該八個項目所用的包幹制收取提供服務所產生的物業管理費、相關成本及開支的全額確認。往績記錄期間的收益模式變動並無影響我們的現金流量。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們定期向該等項目的業主及住戶公佈我們提供的物業管理服務有關的銷售成本及我們收取的物業管理費。於最後實際可行日期，我們並未就偏離原物業管理合約規定的協定收益模式收到該等客戶的任何投訴。如我們的中國法律顧問告知，基於上述事實，鑒於定期公佈發佈之後並無客戶反對改變收益模式，該等項目有關的原物業管理合約中的收益模式由於本公司及客戶的行為已默認修改且已從酬金制實際改為包幹制，且該更改並無違反任何適用中國法律及法規。

*物業管理合約*

我們通常在物業開發項目的初期與物業開發商訂立前期管理合約。當住宅物業獨立單元在預售階段出售，作為預備措施，我們亦會與業主訂立前期管理合約。該等前期管理合約能令我們與負責支付物業管理費的各方建立正式的合約關係。

一旦住宅社區成立業主委員會，於舉行業主大會批准聘約條款後，我們與業主委員會訂立物業管理合約。業主委員會代表住宅社區的業主。就非住宅物業而言，我們與業主訂立物業管理合約。於往績記錄期間，來自物業管理服務的大部分收益自與物業開發商訂立的前期管理合約產生。

於往績記錄期間，我們並未將物業管理項目自前期階段過渡至業主委員會階段，原因是我們並無與新成立的業主委員會就我們根據前期管理合約已提供服務的住宅社區訂立服務聘約。下表載列於所示日期的物業管理項目總數及在管建築面積及於所示期間按階段劃分的物業管理服務收益的明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 2019年 | | | | 2020年 | | | |
| | 在管項目數目 | 在管建築面積 | 收益 | | 在管項目數目 | 在管建築面積 | 收益 | | 在管項目數目 | 在管建築面積 | 收益 | | 在管項目數目 | 在管建築面積 | 收益 | | 在管項目數目 | 在管建築面積 | 收益 | |
| | | | 人民幣 | | | | 人民幣 | | | | 人民幣 | | | | 人民幣 | | | | 人民幣 | |
| | | 千平方米 | 千元 | % | | 千平方米 | 千元 | % | | 千平方米 | 千元 | % | | 千平方米 | 千元 | % | | 千平方米 | 千元 | % |
| | | | | | | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | | |
| 前期階段(1) | 47 | 6,404 | 151,501 | 96.0 | 63 | 9,843 | 189,358 | 93.6 | 81 | 12,784 | 245,245 | 89.9 | 64 | 10,059 | 72,775 | 92.0 | 85 | 14,120 | 85,523 | 91.8 |
| 業主委員會階段(2) | 10 | 687 | 6,239 | 4.0 | 11 | 718 | 13,043 | 6.4 | 13 | 906 | 27,572 | 10.1 | 10 | 802 | 6,320 | 8.0 | 14 | 913 | 7,624 | 8.2 |
| 總計 | 57 | 7,091 | 157,740 | 100.0 | 74 | 10,561 | 202,401 | 100.0 | 94 | 13,690 | 272,818 | 100.0 | 74 | 10,861 | 79,095 | 100.0 | 99 | 15,033 | 93,148 | 100.0 |

*附註：*

(1) 包括我們根據與物業開發商簽訂的前期管理合約提供服務的物業管理項目。有關更多資料，參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。

(2) 包括(i)我們根據與住宅物業的業主委員會及非住宅物業的業主簽訂的物業管理合約條款提供服務的物業管理項目；及(ii)我們根據已屆滿的固定期限前期管理合約繼續提供服務且已成立業主委員會的物業管理項目。有關更多資料，參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。

下表載列於所示日期在前期階段按固定期限及無固定期限的合約劃分的物業管理項目及在管建築面積，及於所示期間各類項目的保留率的明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 項目數目 | 在管建築面積 | 保留率 | 項目數目 | 在管建築面積 | 保留率 | 項目數目 | 在管建築面積 | 保留率 | 項目數目 | 在管建築面積 | 保留率 | 項目數目 | 在管建築面積 | 保留率 |
| | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % |
| 無固定期限的前期管理合約 | 45 | 6,077 | 100.0 | 58 | 9,016 | 100.0 | 70 | 10,990 | 100.0 | 59 | 9,232 | 100.0 | 74 | 12,208 | 100.0 |
| 固定期限的前期管理合約 | 2 | 327 | 100.0 | 5 | 827 | 100.0 | 11 | 1,794 | 100.0 | 5 | 827 | 100.0 | 11 | 1,912 | 90.9 |
| 總計/整體 | 47 | 6,404 | 100.0 | 63 | 9,843 | 100.0 | 81 | 12,784 | 100.0 | 64 | 10,059 | 100.0 | 85 | 14,120 | 98.8 |

下表載列於2020年4月30日的物業管理合約的屆滿時間表：

| | 合約建築面積 | 在管建築面積 | 未交付建築面積 |
|---|---|---|---|
| | | （千平方米） | |
| **前期管理合約(1)** | 21,716 | 12,208 | 9,509 |
| **將於以下年度屆滿的固定限期物業管理合約** | | | |
| 截至2020年12月31日止年度 | 699 | 357 | 342 |
| 截至2021年12月31日止年度 | 1,215 | 880 | 335 |
| 截至2022年12月31日止年度 | 1,650 | 728 | 922 |
| 截至2023年12月31日止年度及之後 | 1,727 | 860 | 866 |
| **小計** | 5,291 | 2,825 | 2,465 |
| **總計** | 27,007 | 15,033 | 11,974 |

*附註：*

(1) 前期管理合約將在業主委員會成立及與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約時自動終止。根據物業管理條例，倘超過半數擁有樓宇總建築面積一半以上的業主於業主大會投票，則前期管理合約亦可予終止。

**與物業開發商進行交易的主要條款**

我們與物業開發商訂立的前期管理合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常同意為公共區域及設施提供物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修與保養。前期管理合約亦將訂明可能就可能不時要求提供的增值服務訂立單獨協議。我們亦可能在前期管理合約中同意提供能源運維服務及增值服務。有關詳情，請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務－能源運維服務合約」及「－增值服務」。

- *履約範圍及標準*。前期管理合約將載列我們需提供服務的范圍及預期質量標準。

- *物業管理費*。前期管理合約將載列應按包幹制或酬金制支付的物業管理費金額。物業開發商負責支付仍未售出住宅單位的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，物業開發商按逾期金額的若干比例繳納相等於每日累計附加費的罰款。倘我們同意管理停車場，前期管理合約亦將訂明就有關服務應付的費用。

- *物業開發商的責任*。物業開發商一般負責(其中包括)確保及時支付物業管理費及檢討我們可能就服務起草的計劃及預算。物業開發商亦負責解決於施工階段產生或未解決的物業質量問題。

- *服務期限*。前期管理合約一般將訂明合約於業主委員會成立及與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約時自動終止。就固定期限且一般為期五年內的前期管理合約而言，倘業主委員會並未於屆滿日期後的協定時段內成立，訂約雙方同意我們可就重續前期管理合約進行磋商。

於物業開發商將物業交付予業主後，業主可成立及運作業主委員會，以管理物業。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等會議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進行。我們的中國法律顧問告知，根據最高人民法院於2009年5月15日頒佈及於2009年10月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「**解釋**」)，物業開發商與物業服務企業根據中國法律法規合法簽訂的前期管理合同，對其後業主具有法律約束力。根據解釋，業主以其並非前期管理合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。因此，根據《物業管理條例》(2018年修正)(「**《物業管理條例》**」)，物業開發商與買家簽訂的銷售合同應當包含相關物業管理合同的內容。

此外，根據《物業管理條例》，倘若只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。因此，根據中國法律顧問的意見，中國物權法及相關中國法律及法規並無強制規定業主須成立業主委員會。對於並無業主委員會的物業而言，我們在物業開發商向業主交付項目後，直接與業主進行磋商並訂立合約，以及履行我們的物業管理服務，因而該等業主成為我們的客戶。

我們固定期限的前期管理協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商訂立新物業管理服務合約。倘並無成立業主委員會，或我們並未與業主委員會訂立新物業管理合約或業主未委任任何新的物業服務提供商，且我們繼續提供物業管理服務，則固定期限的前期管理協議一般將自動重續，直至業主委員會與新委聘物業管理服務提供商訂立物業管理合約為止。倘我們簽訂的前期管理合約並無固定期限，且於物業交付後未成立業主委員會，業主及住戶亦有義務依法就我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。不論前期管理合約是否按固定期限簽署，將於業主委員會成立及與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約時終止。於往績記錄期間，於物業交付予業主後，由於大部分情況下未成立

業主委員會，我們繼續根據無固定期限的前期管理合約提供物業管理服務。我們的物業管理項目中僅有兩個於2019年5月及11月成立業主委員會。截至2020年4月30日，我們繼續根據無固定期限的前期管理合約就該等物業管理項目提供物業管理服務，而業主委員會正準備召開業主大會以正式委聘其物業管理服務提供商。

於最後實際可行日期，我們管理的十個住宅社區已成立業主委員會，佔我們管理的住宅社區總數的10.1%。業主委員會獨立於我們。為繼續保留及取得物業管理合約服務聘約，我們須始終以具競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，不論業主委員會有否成立，擁有樓宇總建築面積一半以上的業主可以超過半數以上投票僱用或解聘物業管理服務提供商及終止前期管理合約。業主委員會可透過招投標僱用新的物業管理服務提供商，或根據服務條款及條件、質量及價格等具體標準選擇一名供應商。更多資料請參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－有關委任物業管理企業的法規」。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的物業管理服務聘約從未因超過半數業主投票而被終止。

**與業主交易的主要條款**

我們與業主委員會及業主訂立的物業管理合約以及我們與業主的前期管理合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。通常，我們同意為公共區域及設施提供一般物業管理服務，包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們亦可能在前期管理合約中同意提供能源運維服務及增值服務。有關詳情，請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務合約」及「－增值服務」。

- *履約範圍及標準*。物業管理合約載列我們需提供的服務的範圍及預期質量標準。

- *物業管理費*。物業管理費將按包幹制或酬金制應付。倘按包幹制支付，物業管理費一般按建築面積收取。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶按逾期金額的若干比例繳納相等於每日累計附加費的罰款。我們亦可能載列一項有關日後可能會按酬金制收取物業管理費的可能性的條款，待雙方進行磋商。

- *業主及住戶的權利及責任*。業主委員會的主要職責為管理我們提供的服務。因此，彼等獲授權監督我們使用公共資金、監督我們對公共區域的管理及每年就物業管理合約對我們進行評估。業主委員會亦有權組織業主大會及討論與物業管理有關的事宜。於與個人業主簽署的前期管理合約中，我們獲授權管理公共區域及動用公共資金對公共區域進行保養及維護。

- *服務期限*。與業主委員會的物業管理合約的期限一般為兩年或三年，而與個人業主的前期管理合約有效期一般直至其住宅社區的業主委員會成立並與正式委聘的物業管理服務提供商訂立物業管理合約為止。

根據中國法律，業主委員會代表業主在物業管理事宜方面的利益。業主委員會的決定對全體業主具有約束力。業主委員會與物業管理公司之間訂立的合約有效，並對所有相關業主具有法律約束力，不論業主是否為該等合約的單獨訂約方。因此，我們擁有就尚未支付物業管理費向業主合法索償的權利。根據中國法律，業主須在出售物業之前向我們支付所有尚未支付的物業管理費。倘出租物業，則業主須與其租戶共同支付物業管理費。

***我們的定價政策***

我們通常計及適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、我們於當地的品牌知名度以及預期成本等因素對我們的服務進行定價。我們定期評估財務資料，確保我們收取足夠的物業管理費以維持利潤率。國務院物價管理及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，我們亦受中國政府頒佈的定價控制的規限。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**通知**」)，規定省級價格主管部門取締所有住宅物業相關價格控制或指導政策，惟若干情況除外。通知已取消非保障性住房的物業管理服務價格控制，包括物業服務企業(i)按照物業管理合約的條款，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和

管理，(ii)維護物業管理合約協定的管理物業地區範圍內的環境衛生和相關秩序的活動及(iii)根據物業管理合約向業主提供的其他服務收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業管理服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。

政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間繼續放開，且我們認為其實施規則將讓我們在未來的定價取得更大的彈性。然而，我們收取的物業管理費(如前期管理合約的物業管理費)仍可能受地方政府施加的價格指導所規限。有關價格指導於中國不同地區各不相同，我們預期我們的盈利能力繼續部分受適用的地方政策影響。

此外，根據物業服務收費管理辦法，物業管理費應參考政府指導價或基於接受提供物業管理服務的相關物業的性質及特點的市場價確定。具體定價原則應由各省、自治區及直轄市的地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。更多資料請參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－有關物業管理企業的收費的法規」。於往績記錄期間，我們就服務收取物業管理費時遵守中國有關價格管制的法律及法規。根據中指院，於往績記錄期間，我們的物業管理費與中國物業管理公司收取的物業管理費的市場趨勢整體相符。

根據中國相關法律及法規，物業管理公司可於續約時或根據適用的中國法律法規取得規定數目的業主批准，與業主磋商提高物業管理費。因此，業主委員會的存在有利於物業管理公司提高管理費，原因為物業管理公司可與單一實體磋商，而毋須與大量業主磋商。於往績記錄期間，我們能夠遵照中國法律法規上調一個虧損物業管理項目的物業管理費。於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月，佔我們於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2019年及2020年4月30日總在管建築面積的97.7%、97.8%、96.4%、98.0%及96.7%的住宅物業同期的平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.53元、每月每平方米人民幣2.42元、每月每平方米人民幣2.35元、每月每平方米人民幣2.34元及每月每平方米人民幣2.28元。於往績記錄期間，我們住宅物業的平均物業管理費率呈下降趨勢，主要由於我們向合肥、太原、西安、菏澤及興義等城市進行擴張，我們就物業管理服務收取的費用(尤其是當我們的新物業管理項目位於其周邊地區時)較我們於一二線城市收取的費用低。更多資料，請參閱「財務資料－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－收益－按業務線劃分的收益－物業管理服務」。有關與設定及收取物業管理費相關的風險的進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能有效預測或控制我們向客戶提供的通常按包幹制收費的物業管理服務的成本」。

***付款及信貸期***

我們一般按年、半年、季或月提前收取物業管理費，取決於物業管理合約的條款。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們物業管理費的收取率(按一定期間我們實際收取的物業管理費除以同期累計應付我們的物業管理費計算)分別為83.6%、83.4%、84.5%及65.8%。有關貿易應收款項的更多資料，參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項」。

我們接受透過線上轉賬、現金、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶)支付物業管理費。於收取尚未支付的物業管理費及其他付款時，我們首先將以書面形式至少每月一次提醒客戶。就於三個月後仍未支付物業管理費的客戶而言，我們將就未支付款項發出繳款通知書。於原到期日一年後，我們可透過律師發出賬單通知書，並可提出訴訟。我們將每年發出一份賬單通知書，確保我們符合中國訴訟時效的規定，其規定於三年期限內，我們可就尚未支付的物業管理費提出訴訟。

## 綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。綠色人居解決方案包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種選擇；(ii)綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統及能源站以提升室內舒適度；及(iii)銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力，為購買及安裝多個裝置提供有效替代選擇。我們於物業生命週期的不同階段提供與設計及安裝能源系統及能源站有關的綠色科技諮詢服務及系統安裝服務。於提供該等服務後，我們向物業終端用戶提供能源運維服務。於物業開發的初期設計、施工建造及交付後階段，我們亦可向客戶出售及為其安裝恐龍系列產品。有關物業生命週期各個綠色人居解決方案的視覺呈現，請參閱本節「－我們的業務模式」。

我們可整合我們多個綠色人居解決方案，助力節能。我們或不時提供綠色科技諮詢，幫助我們的客戶設計及安裝其能源系統及能源站，並隨後向該等項目提供能源運維服務。我們提供的綠色科技諮詢服務包括安排工程師設計新的能源系統。一旦設計及安裝工作完成，我們可提供能源運維服務。我們隨後對相關能源運維項目的分析或會反映我們的工作減少能源消耗，從而減少二氧化碳及二氧化硫排放。舉例而言，就我們現有的一位於合肥且早前提供綠色科技諮詢的能源運維項目，我們發現，倘我們的客戶未採納我們的設計，則能源消耗(按標準碳消耗計量)將為每年1,733.2噸；客戶一經安裝設計規劃所建議的地源熱泵及其他能源系統，能源消耗下降約50.5%至每年858.4噸。這亦令二氧化碳及二氧化硫排放每年分別減少2,155.6噸及17.5噸。就我們現有的另一位於蘇州提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的能源運維項目，我們發現，倘我們的客戶未採納我們的設計，則能源消耗(按標準碳消耗計量)將為每年654.8噸；客戶一經安裝設計規劃所建議的地源熱泵及其他能源系統，能源消耗下降約32.7%至每年440.4噸。這亦令二氧化碳及二氧化硫排放每年分別減少529.6噸及4.3噸。

我們過往提供綠色科技諮詢服務的能源運維項目運行一段時間之後，我們收集能源數據及分析能源消耗情況。收集能源數據以分析能源消耗情況可能與我們使用綠色雲平台進行能源數據的日常收集及分析不同，其有所簡化以監控機器及設備的情況。為分析能源消耗情況，我們進行能源審核，涉及將能源數據與客戶並無採用我們的設計方案的假定情況比較。於展開能源審核前，我們通常運維我們提供綠色科技諮詢服務的能源運維項目約兩年。於運維第一年，相關住宅社區的空置率通常較低，我們可不時調整能源系統及能源站機器及設備。第二年收集的數據將更能代表穩定運維情況，以供進行能源審核。除上述兩個能源運維項目外，我們亦提供綠色科技諮詢服務的所有其他能源運維項目均於2018年或之後取得。因此，截至最後實際可行日期，我們僅完成上述兩個項目的能源審核及能源消耗分析。

下表載列於所示期間按服務線劃分的綠色人居解決方案的收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 能源運維服務 | 71,805 | 70.9 | 83,780 | 65.1 | 88,756 | 57.4 | 40,882 | 70.7 | 47,813 | 69.4 |
| 系統安裝服務 | 7,311 | 7.2 | 21,253 | 16.5 | 34,278 | 22.2 | 6,104 | 10.6 | 11,072 | 16.1 |
| 綠色科技諮詢服務 | 13,922 | 13.7 | 13,119 | 10.2 | 19,484 | 12.6 | 6,657 | 11.5 | 7,414 | 10.8 |
| 恐龍系列產品銷售 | 8,255 | 8.2 | 10,594 | 8.2 | 12,032 | 7.8 | 4,202 | 7.2 | 2,578 | 3.7 |
| **總計** | **101,293** | **100.0** | **128,746** | **100.0** | **154,550** | **100.0** | **57,845** | **100.0** | **68,877** | **100.0** |

下表載列於所示期間按地點劃分的綠色人居解決方案的收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| | | | | | | | （未經審核） | | | |
| 安徽省 | 11,940 | 11.8 | 9,998 | 7.8 | 31,582 | 20.4 | 10,551 | 18.2 | 10,713 | 15.6 |
| 山西省 | 25,507 | 25.2 | 25,952 | 20.2 | 30,249 | 19.6 | 13,429 | 23.2 | 13,394 | 19.4 |
| 北京市 | 29,349 | 29.0 | 26,782 | 20.8 | 26,394 | 17.1 | 10,832 | 18.7 | 11,488 | 16.7 |
| 湖南省 | 15,178 | 15.0 | 18,975 | 14.7 | 18,350 | 11.9 | 8,049 | 13.9 | 7,618 | 11.1 |
| 陝西省 | 2,944 | 2.9 | 9,792 | 7.6 | 12,324 | 8.0 | 2,464 | 4.3 | 3,785 | 5.5 |
| 湖北省 | 3,048 | 3.0 | 6,509 | 5.1 | 9,084 | 5.9 | 3,042 | 5.3 | 5,849 | 8.5 |
| 江西省 | 5,630 | 5.6 | 5,053 | 3.9 | 4,734 | 3.1 | 3,189 | 5.5 | 3,181 | 4.6 |
| 山東省 | – | – | 3,811 | 3.0 | 4,400 | 2.9 | – | – | 5,737 | 8.3 |
| 廣東省 | 884 | 0.9 | 5,549 | 4.3 | 3,309 | 2.1 | 2,907 | 5.0 | 855 | 1.2 |
| 其他(1) | 6,813 | 6.6 | 16,325 | 12.6 | 14,124 | 9.0 | 3,382 | 5.9 | 6,257 | 9.1 |
| **總計** | 101,293 | 100.0 | 128,746 | 100.0 | 154,550 | 100.0 | 57,845 | 100.0 | 68,877 | 100.0 |

*附註：*

(1) 其他省份包括福建省、貴州省、河北省、河南省、江蘇省、四川省、上海市、天津市及浙江省。

於往績記錄期間，我們主要透過商業談判獲取能源運維項目。舉例而言，我們成功中標物業管理合約及磋商其具體條款時，我們或同意提供客戶要求的能源運維服務。我們亦與物業開發商、業主或業主委員會協商，以取得並非我們管理的住宅社區或非住宅綜合體能源站的能源運維權。

商業談判亦是我們獲取綠色科技諮詢服務聘約、系統安裝服務聘約及銷售恐龍系列產品機會的一般方式。誠如中指院確認，此舉符合一般市場慣例。然而，由於提供該等綠色人居解決方案涉及專業知識及技能，在若干情況下物業開發商及業主或通過私下招標程序選擇服務提供商。與公開招標程序相比，該等潛在客戶或僅允許其認為在市場上最具競爭力的少數服務提供商參加招標。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，於我們就綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及恐龍系列產品銷售分別取得的合共34份、46份、46份及18份合約中，我們通過私下招標分別取得16份、16份、12份及11份合約。

於往績記錄期間，我們通過各種業務發展舉措為綠色人居解決方案挖掘客戶，例如參加行業會議。我們亦與之前的客戶保持聯繫，以獲取與我們服務有關的建議。此外，我們藉助多年來與客戶及供應商結成的關係來了解行業發展動態，並時刻留意潛在機會。我們亦查閱網站或其他信息渠道，以識別及之後接洽可能需要我們服務的潛在客戶。中國法律及法規並無規定我們須通過公開招投標獲取有關綠色人居解決方案的項目或銷售交易。

***能源運維服務***

**概覽**

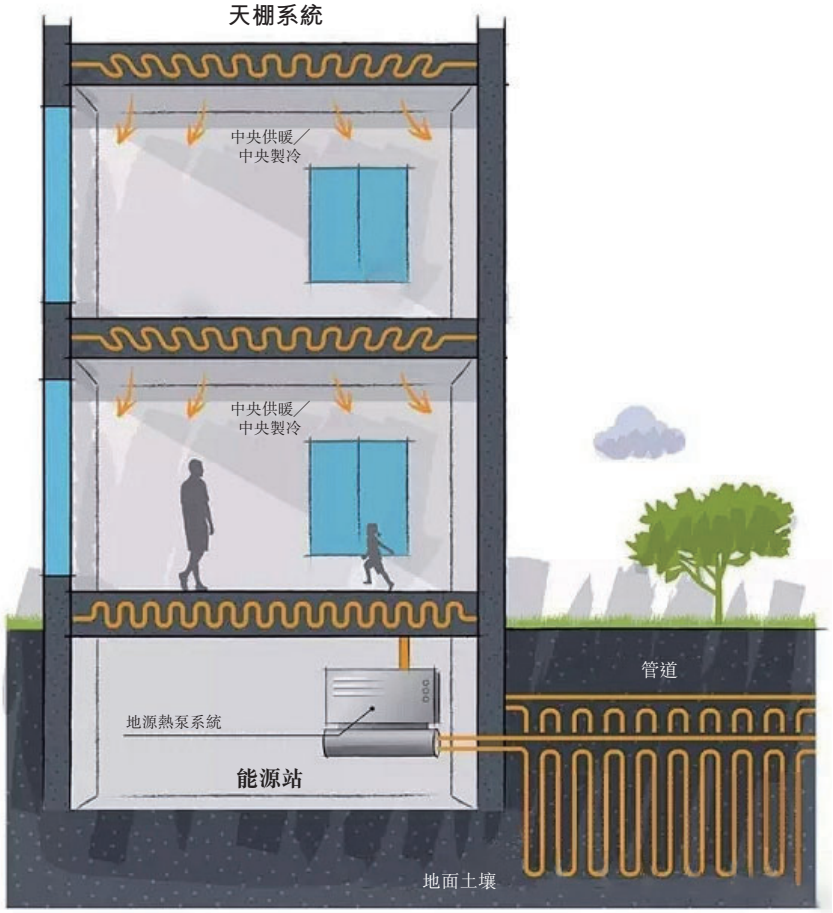
能源運維服務通過住宅社區及商業綜合體附帶的能源站提供，以協調提供公用設施，如中央供暖、中央製冷、新風通風，目的是於物業內提供穩定的居住條件。能源運維服務的提供方式與水電等公共服務的提供方式不同，其需要業主及住戶另外繳費。我們的能源運維項目通常位於中國北部及中部地區，該等地區的緯度、氣候、控制變量及能源系統特徵各不相同。這令我們的僱員在適應不同條件及服務客戶時積累專業知識及經驗。

我們主要通過以地面土壤作為能量來源並與天棚系統共同運行的能源站提供能源運維服務。以下大致概述我們運營相關能源站提供中央供暖及中央製冷的過程：

- *地源熱泵系統*。地面土壤為低成本及清潔能源供應，在冬季充當熱源，在夏季充當散熱器。在冬季，我們使用埋在地下的管道通過地源熱泵系統提取熱能，以進行中央供暖。相反，在夏季，我們應用地源熱泵系統，將熱能釋放到地面土壤進行中央製冷。地源熱泵系統將用於按季節需求持續調節天棚系統內循環的水溫。

- *天棚系統*。天棚系統由嵌入天棚的管道及循環系統組成，以水作為傳輸媒介供熱或供冷。水在天棚層內循環，並向物業供熱或供冷。

下圖說明地源熱泵系統及天棚系統如何協同提供中央供暖或中央製冷：



我們不時訂約運營未安裝地源熱泵及天棚系統的能源站。該等能源站的設備僅供提供中央供暖。因此，我們受季節性波動影響，原因為我們可能在較冷的月份收取更多的能源運維服務費。然而，於往績記錄期間，我們主要運營安裝地源熱泵及天棚系統的能源站。由於我們隨季節變化提供中央供暖及中央製冷，我們能夠全年收取該等項目的能源運維服務費。有關季節性波動相關風險的更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們提供能源運維服務受季節性波動影響」。

**我們的服務模式**

我們有關能源運維服務的日常職責包括收集及分析將因季節因素波動的能源數據。我們使用與水電氣等公共設施使用以及濕度、溫度及氣壓測量有關的能源數據，以運營及維護能源站的機器及設備。我們定期監控機器及設備的狀況，以確保運行安全，並於必要時進行維修。我們的僱員須定期報告所收集的能源數據及我們運行的能源站的情況。我們於提供能源運維服務時收集的能源數據會上傳至自主研發的綠色雲平台。我們使用綠色雲平台集中監察運營中的能源站。當我們的能源運維項目出現問題時，綠色雲平台使我們能夠發現並回應客戶主動提出的問題。我們亦使用在綠色雲平台上收集的能源數據進行能源預測。能源預測應用統計數據，以預測能源需求並釐定價格。我們提供能源運維服務積累的專業知識、經驗及數據是我們提供綠色科技諮詢服務的基礎。有關綠色雲平台的更多資料，參閱本節「－綠色科技」。

於往績記錄期間，能源營運服務收益由2017年的人民幣71.8百萬元以複合年增長率11.2%增加至2019年的人民幣88.8百萬元，及由截至2019年4月30日止四個月的人民幣40.9百萬元增加16.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣47.8百萬元。截至2020年4月30日，我們通過我們自己的僱員於七個省的十個城市提供能源運維服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別有17個、18個、25個及22個與住宅社區有關的進行中能源運維項目。儘管我們通常亦向我們運維能源站的住宅社區提供物

業管理服務，但我們未必向我們的所有物業管理項目提供能源運維服務，原因是彼等的公共設施需求可能已通過其他方式解決(例如政府運營的中央供暖的中央供暖系統)。我們亦能向為並非由我們管理的物業服務的能源站提供能源運維服務。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們正在進行的能源運維項目及能源運維建築面積的變動：

| | 截至12月31日 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 截至2020年4月30日 | | 截至最後實際可行日期 | |
| | 項目數目(1) | 能源運維建築面積 | 項目數目(1) | 能源運維建築面積 | 項目數目(1) | 能源運維建築面積 | 項目數目(1) | 能源運維建築面積 | 項目數目(1) | 能源運維建築面積 |
| | | (千平方米) | | (千平方米) | | (千平方米) | | (千平方米) | | (千平方米) |
| 於年/期初 | 15 | 3,613 | 17 | 4,017 | 18 | 4,288 | 25 | 4,838 | 22 | 4,567 |
| 新聘約 | 2 | 404 | 1 | 271 | 7(2) | 550 | – | – | 1 | 73 |
| 終止 | – | – | – | – | – | – | (3) | (271) | – | – |
| **截至年/期末** | 17 | 4,017 | 18 | 4,288 | 25 | 4,838 | 22 | 4,567 | 23 | 4,640 |

*附註：*

(1) 指我們進行中的能源運維項目數目。於往績記錄期間，我們基於我們提供能源運維服務的住宅社區數目入賬能源運維項目。

(2) 於2019年底，本公司收購山東省齊河三個能源運維項目的能源運維權，並於截至2020年4月30日止四個月出售。有關詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－無形資產」。

於往績記錄期間，我們一般亦向我們提供能源運維服務的住宅社區提供物業管理服務，但並非總是向我們提供物業管理服務的住宅社區提供能源運維服務。於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年4月30日，我們提供能源運維服務的建築面積分別佔在管建築面積的53.5%、40.6%、34.8%及29.9%。同日，我們於同期提供能源運維建築面積分別佔我們提供物業管理服務的建築面積的100.0%、100.0%、94.3%及100.0%。於2019年，在管建築面積佔能源運維建築面積的比例稍低於100.0%，原因為我們就位於山東省齊河的三個能源運維項目提供能源運維服務，但並未向附帶的住宅社區提供物業管理服務。由於我們隨後出售與該等三個能源運維項目有關的能源運維權，於2020年4月30日，在管建築面積佔能源運維建築面積的100.0%。

## 能源運維服務合約

我們或會通過訂立與物業管理服務有關的前期管理合約或獨立能源運維服務合約訂約向物業開發商及業主提供能源運維服務。

倘我們訂立前期管理合約，只要前期管理合約有效，我們將提供能源運維服務。我們的能源運維服務並非前期管理合約的重要組成部分，及將能源運維服務載入合約乃由於我們可能獲取能源運維項目及物業管理項目。有關亦將規管我們提供能源運維服務的前期管理合約的條款的更多詳情，請參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約」。

當我們在提供物業管理服務以外，訂約單獨提供能源運維服務時，我們亦與物業開發商及個人業主訂立能源運維服務合約。我們的能源運維服務合約將載列物業、總建築面積、具體溫度以及我們預期分別供暖及供冷的中央供暖及中央製冷季節的月份。於能源運維服務合約中，我們通常按包幹制收取能源運維服務的費用(即固定、全包費用，我們保留全部已付款項並承擔所產生成本)，但應用公式報價及釐定費用，相關公式計及我們的服務涉及的能源單價及總建築面積。所有能源運維服務合約通常並無固定期限且於終止前一直有效。我們的能源運維服務合約訂明可根據(其中包括)不可抗力因素、訂約方的共同協議、逾期付款或系統性收到關於我們服務的投訴而予以終止。

我們通過預測需求並計及預期成本及目標利潤率設定能源運維服務的費用。我們的能源運維服務合約通常允許我們根據當地部門設定的單價不時調整能源單價。這對我們於中國政府亦提供中央供暖的北方地區運營時尤為重要。我們的費用按年或季度收取。無論是否已簽訂前期管理合約或能源運維服務合約，我們將按建築面積就能源運維服務進行報價。

為提供我們的能源運維服務，我們須與物業開發商訂立服務聘約及／或與個人業主訂立單獨的能源運維服務合約。與物業管理合約不同，我們並無將能源運維服務的合約區分為與物業開發商簽署的前期合約及與業主委員會簽署的固定期限的合約，原因為當業主委員會成立時，我們毋須與彼等簽訂合約。誠如我們的中國法律顧問所告知，當我們通過與物業開發商簽署前期管理合約訂約提供能源運維服務，倘相關前期管理合約由物業開發商及物業管理公司訂立，則該等前期管理合約對其後業主具有法律約束力。有關相關中國法

律及法規(包括解釋及《物業管理條例》)的進一步資料，請參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商交易的主要條款」。此外，誠如我們的中國法律顧問確認，倘我們通過與業主簽署單獨的能源運維服務合約而訂約提供能源運維服務，該等合約於期限屆滿後仍然有效且具約束力。當我們運維能源站所在的住宅社區的物業被出售，我們將與後續業主簽署新能源運維服務合約或前期管理合約以與負責支付能源運維服務費用的訂約方建立正式的合約關係。

一旦物業經已交付，倘個人業主不願使用我們的能源運維服務，則彼可選擇終止我們的服務。我們之後將不再向相關物業提供中央供暖或中央製冷。另外，倘個人業主未及時繳付能源運維服務費，則我們亦能夠終止向個人業主提供能源運維服務。一般而言，業主可能基於業主與本集團達成的共同協議終止雙方簽署的合約。

於往績記錄期間，我們並不知悉或經歷任何違反能源運維服務合約的情況。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，客戶並未終止或擬終止能源運維服務，我們與業主亦無遭遇任何與能源運維服務有關的糾紛或分歧。然而，截至2020年4月30日止四個月，我們出售持有山東省齊河的三個能源運維項目的能源運維權的附屬公司。有關我們出售該等能源運維權的情況的進一步資料，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－無形資產」。

***綠色科技諮詢服務***

我們於2015年開始提供綠色科技諮詢服務。我們分析每個物業的個別特徵，並提供可能與其能源系統的設計、招標及採購、安裝及／或運營方面相關的量身打造的解決方案。我們的綠色科技諮詢項目涵蓋：(i)在建新物業，我們為其設計新能源系統；及(ii)舊物業，我們為其設計升級的能源系統。提供綠色科技諮詢服務時，我們應用提供能源營運服務積累的專業知識及經驗及能源預測能力。

我們提供多種綠色科技諮詢服務，讓我們支持能源系統設計及安裝過程的各個階段。於綠色科技諮詢服務合約中，我們的客戶每次或委聘我們提供下列任何一種或全部服務或綜合提供多種服務：

- *設計*。我們計算能耗、審核藍圖及參加會議發表見解參與物業能源系統的籌劃。為設計物業的兼容能源系統，我們或考慮建築物性質及結構、當地氣候、可用自然資源及當地能源成本等因素。

- *甄選及採購*。我們可協助物業開發商管理招投標流程，以甄選所需材料及部件的供應商。作為我們服務的一部分，我們通常提供概述所需材料及部件的技術規格的指導手冊及有關潛在供應商技術能力的評估報告。

- *安裝及交付前*。我們於整個安裝階段持續提供專業見解、協助物業開發商修改初步設計(如必要)、審閱藍圖及審查施工結果的質量。於交付前階段，我們亦可能進行檢驗、進行相關質量控制測試、參加各種工程及技術測試程序並提交評估報告。

- *營運階段*。我們將進行必要的移交程序，例如對相關人員管理及運營能源系統進行培訓。我們亦分析初期的運營數據並就改善能源系統性能的解決方案提出建議。

我們一般經考慮相關物業設施的建築面積及各項綠色科技諮詢服務的單價後收取有關服務的費用。我們還同意在項目的各個階段提供可交付成果，例如初步調查報告、分析、藍圖及操作測試報告。

我們的客戶亦委聘我們於獲取「綠色建築標識」的整個過程中向其提供意見，涉及進行初步調查以評估物業的性質、考慮成本效益分析後提出設計解決方案建議、監督建造或翻修過程及不時處理設計或建造問題。我們亦幫助準備申請及聯繫相關評估機構以取得「綠色建築標識」。我們就相關服務報出套餐價格，並要求客戶於認證過程的若干里程碑分期付款。

於往績記錄期間，我們提供綠色科技諮詢服務產生的收益由2017年的人民幣13.9百萬元增加至2019年的人民幣19.5百萬元，及由截至2019年4月30日止四個月的人民幣6.7百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元。我們相信，這證明我們增加綠色科技諮詢服務吸引力的能力。向客戶提供服務時，我們亦可取得系統安裝服務的新聘約或恐龍系列產品的訂單。

於2020年4月30日，我們在17個省的34座城市提供綠色科技諮詢服務。儘管我們可能不時向高端物業的業主提供該服務，但有關服務的大部分客戶仍為物業開發商。於往績記錄期間，我們綠色科技諮詢服務聘約的合約金額介乎人民幣20,000元至人民幣7.8百萬元。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期合約綠色科技諮詢項目及合約金額的變動：

| | 截至12月31日 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 截至2020年4月30日 | | 截至最後實際可行日期 | |
| | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 |
| | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 於年／期初 | 13 | 22,200 | 16 | 13,565 | 31 | 38,746 | 46 | 70,649 | 51 | 73,764 |
| 新聘約 | 10 | 7,555 | 21 | 26,356 | 23 | 34,991 | 10 | 7,439 | 13 | 3,309 |
| 已完成項目 | (7) | (16,190) | (6) | (1,175) | (8) | (3,088) | (5) | (4,324) | (12) | (20,528) |
| **截至年／期末** | 16 | 13,565 | 31 | 38,746 | 46 | 70,649 | 51 | 73,764 | 52 | 56,545 |

*附註：*

(1) 指我們已訂約提供綠色科技諮詢服務的項目數目。視乎綠色科技諮詢項目的時間表，我們首次獲得綠色科技諮詢聘約與我們實際開始提供綠色科技諮詢服務相隔一段時間。因此，截至年末或期末的合約項目數目可能不同於指定年度或期間產生收益的項目總數。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別有11個、27個、46個及38個進行中的綠色科技諮詢項目。

***系統安裝服務***

於提供綠色科技諮詢服務時，客戶可能確定我們是設置及運維我們幫助設計的能源系統的最佳選擇。 我們主要透過分包商提供系統安裝服務。我們通常就系統安裝服務收取固定全包費用，保留已付的所有款項，同時承擔所產生的成本(即包幹制)。安裝期通常為一年以內，取決於計劃安裝工程的規模。我們亦提供若干質量保證，如保證安裝工程完成後所有系統均正常運行，提前14日通知客戶已安裝的系統何時可以進行質量監控及運行測試，在一個月內提供相關的完成報告，並就操作及保養能源系統對有關人員進行培訓。我們亦可能在保修期內提供維修及保養服務，保修期通常為兩年。

此外，在出售恐龍系列產品時，客戶可能確定我們是在物業內安裝及運營產品的最佳選擇。我們主要通過分包商提供相關服務。有關我們恐龍系列產品的進一步詳情，請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務－恐龍系列產品銷售」。

於往績記錄期間，我們系統安裝服務聘約的合約價格介乎人民幣18,000元至人民幣12.4百萬元。我們的定價可能受計劃安裝工程的規模(經計及已購及將安裝的能源系統數量後評估)，以及人工成本、公用設施、稅費及供應品的影響。當我們的系統安裝服務聘約涉及安裝恐龍系列產品時，我們不會將恐龍系列產品的成本納入合約價格，但將簽訂與恐龍系列產品銷售有關的獨立協議。安裝通常於一年內完成。我們亦提供若干質量保證，例如同意在偏離最終藍圖之前尋求授權、進行初步質量控制及操作測試、在一個月內提供相關的完成報告以及就操作及維護我們的恐龍系列產品對相關人員進行培訓。

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期合約系統安裝項目及合約金額的變動：

| | 截至12月31日 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 截至2020年4月30日 | | 截至最後實際可行日期 | |
| | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 | 合約項目數目(1) | 合約金額 |
| | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 於年／期初 | 7 | 12,846 | 12 | 27,073 | 15 | 41,471 | 26 | 77,836 | 19 | 65,037 |
| 新聘約 | 18 | 18,059 | 14 | 34,454 | 21 | 44,668 | 6 | 9,681 | 20 | 42,694 |
| 已完成項目 | (13) | (3,832) | (11) | (20,056) | (10) | (8,303) | (13) | (22,480) | (5) | (15,025) |
| **截至年／期末** | 12 | 27,073 | 15 | 41,471 | 26 | 77,836 | 19 | 65,037 | 34 | 92,706 |

*附註：*

(1) 指我們已訂約提供系統安裝服務的項目數目。視乎系統安裝項目的時間表，我們首次獲得系統安裝聘約委任與我們實際開始提供系統安裝服務相隔一段時間。因此，截至年末或期末的合約項目數目可能不同於指定年度或期間產生收益的項目總數。於2017年、2018年及2019年，以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別有17個、17個、28個及20個進行中的系統安裝項目。

***恐龍系列產品銷售***

我們銷售內部開發的已獲得專利的恐龍系列產品，我們將其設計為不同季節及地區舒適室內環境的一站式解決方案。我們相信我們的恐龍系列產品具有競爭力，原因是單獨整合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力。因此，其成為購買及安裝多個裝置的有效替代選擇。

我們已取得涵蓋恐龍系列產品的研發及銷售的職業健康與安全、環境管理及質量管理的質量認證。於往績記錄期間，該等產品出售予物業開發商、個人業主及住戶。當恐龍系列產品交付予客戶並由其安裝時，我們通常同意就如何使用及維護對相關員工進行培訓。我們亦同意初始測試期，在此期間若出現任何質量問題，我們免費更換及提供新的恐龍系列產品。就我們的恐龍系列產品而言，不論是根據銷售合約或系統安裝服務合約提供，我

們的保修期通常為兩年。於往績記錄期間，我們的恐龍系列產品並未經歷任何產品召回、退貨及產品責任申索。我們通過自身僱員銷售恐龍系列產品，但依賴分包商安裝。我們通常收取以所購買的恐龍系列產品數目乘以其單價得出的合約價，而單價由我們按成本加利潤基準釐定。

於往績記錄期間，我們恐龍系列產品銷售的合約價格介乎人民幣42,000元至人民幣6.0百萬元。恐龍系列產品的銷售一般於貨品交付及向客戶收取協定的金額後完成。雖然大部分銷售於短時間內完成，但我們偶爾會訂約於一段長時間內提供恐龍系列產品的安裝，例如於物業開發及重建過程中。下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的合約銷售及合約金額的變動：

| | 截至12月31日 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 截至2020年4月30日 | | 截至最後實際可行日期 | |
| | 合約銷售數目(1) | 合約金額 | 合約銷售數目(1) | 合約金額 | 合約銷售數目(1) | 合約金額 | 合約銷售數目(1) | 合約金額 | 合約銷售數目(1) | 合約金額 |
| | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 於年/期初 | 4 | 8,910 | 8 | 17,184 | 11 | 25,078 | 9 | 17,518 | 7 | 11,490 |
| 新銷售合約 | 7 | 9,935 | 11 | 15,310 | 2 | 2,187 | 2 | 1,759 | 3 | 24,881 |
| 已完成銷售 | (3) | (1,661) | (8) | (7,416) | (4) | (9,747) | (4) | (7,787) | (1) | (460) |
| **截至年/期末** | 8 | 17,184 | 11 | 25,078 | 9 | 17,518 | 7 | 11,490 | 9 | 35,911 |

*附註：*

(1) 指我們已同意銷售恐龍系列產品的合約數目。倘我們在一段長時間內提供恐龍系列產品安裝，視乎物業開發或重建的時間表，我們首次訂約提供恐龍系列產品與我們開始提供並產生收益一段時間。因此，截至年末或期末的合約銷售數目可能不同於指定年度或期間錄得收益的銷售交易總數。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別就九個、15個、八個及五個恐龍系列產品銷售交易錄得收益。

於最後實際可行日期，我們已開發三代恐龍系列產品。恐龍系列產品及其性能的概略說明載列如下：

| 恐龍系列產品 | 描述 |
| --- | --- |
| 恐龍1號 | 恐龍1號於2014年10月推出。其過濾室外空氣，去除PM2.5及甲醛等有害化合物，並向室內輸送及循環新風及淨化後的空氣。 |
| 恐龍2號 | 恐龍2號於2015年12月推出及獲中國建築節能協會評選為「2018年最佳綠色建築部品」。恐龍2號於佛山萬國府的樓宇中安裝及使用，佛山萬國府為一個屢獲殊榮的物業管理項目，例如國際WELL健康建築研究院於2018年1月授予「WELL金級認證」認證及住建部於2018年12月授予「綠色建築設計標識認證－三星」。<br><br>與恐龍1號相比，恐龍2號升級節能及甲醛及PM2.5去除功能。此外，用戶能夠根據其自身的喜好實現並維持理想的室內溫度、濕度、含氧量及空氣質量。 |
| 恐龍3號 | 恐龍3號為一款於2019年5月推出的被動式房屋系統，作為可於個別單元出售的預製產品，意味著恐龍3號的組件可單獨製造，以便迅速實地組裝。被動式房屋為一種不使用傳統加熱及空調系統的被動式加熱或製冷建築，可減少生態足跡。恐龍3號於2019年8月獲頒授「「十三五」國家重點研發計劃近零能耗建築技術體系及關鍵技術開發」獎。 |

*「四恆目標」*

我們提供綠色人居解決方案時，致力幫助客戶實現「四恆目標」。「四恆目標」包括恆溫、恆濕、恆氧及恆靜。

通過我們的能源運維服務，我們通過運維能源站，提供中央供暖及中央製冷，幫助客戶維持恆溫。為達到恆濕及恆氧，我們可能建議安裝恐龍系列產品。在我們的綠色科技諮詢項目中，我們通過將若干建築技術融入能源系統設計中，幫助客戶實現「四恆目標」。我們應用的若干其他能源系統技術包括：

- *隔音降噪系統*。隔音降噪系統結合使用密封門、鋁質橋窗及低輻射鍍膜玻璃，確保室內噪音水平保持在35-40分貝。

- *外牆保溫系統*。外牆保溫系統指在冬季保持熱量，並在夏季保持涼爽的建築技術。我們的外牆保溫系統的特色為其外牆及樓層的厚度厚於傳統要求的厚度。內圍護保溫層亦嵌入外牆。該系統可用於實現恆溫及恆靜。

- *全置換新風系統*。全置換新風系統具備新風機，可收集乾淨的空氣。空氣經過除塵、溫度調節、加濕或除濕等程序後，才注入物業以提供新鮮空氣循環。該系統可用於實現恆濕和恆氧。

當我們訂約提供系統安裝服務時，我們將我們自身的能源系統設計帶入生活。即使我們未提供系統安裝服務，我們將監控安裝流程並提供專業意見。

**增值服務**

我們通過僱員及分包商向非業主、業主及住戶提供以下增值服務。

***停車場管理服務***

我們代表物業開發商及業主委員會管理停車位，一般每月按照物業管理合約及╱或單獨簽訂的補充協議中訂明的費率收費。我們每月按固定價格為停車場管理服務每月按固定價格報價，由我們根據當地市況或當地法律及法規的規定釐定。我們的停車場管理服務包括(例如)24小時監控。

我們亦向停車位的臨時使用者收取停車費。我們根據當地市場價格或當地適用法律及法規的規定釐定該等停車費。雖然我們一般按小時收取停車費，但倘住戶長期訂約租賃相關停車位，則我們按月或按年收取停車費。

***公共區域租賃服務***

我們協助物業開發商及業主租賃公共區域，如電梯廣告位及地庫。我們在物業管理合約中協定為該等公共區域提供租賃服務，並通過收取事先釐定的百分比的租賃費用獲利。

***協銷服務***

物業開發商可能委聘我們透過前期管理合約之外單獨簽署的授權書就彼等銷售及租賃辦事處提供協銷服務。該等協銷服務通常包括就銷售及租賃辦事處及彼等的樣板房而提供的一套標準的物業管理服務，如清潔、保安、訪客及停車管理以及公用設施維護。然而，我們亦可透過設計及運營推廣環保文化的銷售及租賃辦事處增值。該等措施涵蓋製作視頻、設置樣板房及安排展覽，以及向潛在客戶展示綠色和睦的人居環境。

我們為協銷服務定價時考慮多項因素，包括現場員工人數、服務單價及需要我們服務的時間。根據我們的委聘條款，我們須遵循客戶訂明的服務標準，而我們的客戶主要負責監督及檢討我們就服務可能草擬的方案及預算。

*家居服務*

我們的家居服務包括與未列入物業管理合約範圍內的物業的日常維護與保養有關的其他運營。該等運營包括(但不限於)(i)熱水處理服務，即我們向業主及住戶提供熱水；(ii)垃圾處理服務，主要涉及裝修過程中產生的垃圾；及(iii)定制服務，包括提供客戶可能不時要求的清潔、維修與保養或其他支持服務。

我們在為家居服務定價時通常計及公用服務、人工及必要材料的成本。我們通過預測需求並計及預期成本、目標利潤率及當地部門設定的指引為熱水處理定價。我們提供的一系列家居服務旨在為客戶解決日常活動中受困擾的物業相關問題。

*初步規劃及設計諮詢服務*

我們向尋求透過利用我們對終端用戶便利性及交付後物業管理的了解優化其表現的物業開發商提供初步規劃及設計諮詢服務。我們的初步規劃及設計諮詢服務於物業開發的多個階段提供，主要包括現場設計諮詢、建設階段查驗、協銷諮詢及分戶查驗。我們可能於將詳述我們的服務範圍及預期質量標準的前期管理合約或補充授權書中同意提供初步規劃及設計諮詢服務。我們通常按建築面積收取初步規劃及設計諮詢服務的費用。

**現場設計諮詢**

我們參與設計及審閱藍圖及其他施工計劃文件，以就設計事宜向物業開發商提供意見。與我們的綠色科技諮詢服務不同，現場設計諮詢服務並不涵蓋能源系統，而側重於其他物業設施，如中央控制室、停車場及物業管理辦公室。我們利用我們對終端用戶便利性及交付後物業管理的了解，協助客戶優化其表現。

**建設階段查驗**

我們於就有關安全及質量事宜進行實地察驗時提供建設階段查驗服務。我們的評估範圍可能涵蓋(其中包括)個別單元、公共區域、地庫及花園，以及監控、供水、排水及消防安全系統等範圍。

**協銷諮詢**

作為我們取得協銷服務聘約的業務發展措施的一部分，我們亦可能就有關設計及管理銷售及租賃辦事處事宜向物業開發商提供意見。我們通過分析物業開發商為設立銷售及租賃辦事處而編製的藍圖提供協銷諮詢。

**分戶查驗**

我們提供涉及進入及察驗每一物業單元的分戶查驗服務，以評估其適當性。該等服務於施工後及交付前實地進行，且涵蓋查驗有關墻體空鼓及裂縫、整體外觀及質量、門窗的安全及功能、固定裝置的安全安裝、泄漏及若干水電系統的工作條件等問題。我們可能進行各種測試及調查。

**我們的綠色科技**

我們研發節約能源的途徑，並通過專利及版權註冊具體化我們的創新成果。我們註冊的專利構成我們綠色科技的主要組成部分，其中若干技術載列如下：

**綠色節能電梯系統**

我們運營自主開發的綠色節能電梯系統，包括擁有專利的用於冷卻電梯機房的降溫微動力節能通風裝置及自流節能排風裝置。我們設計降溫微動力節能通風裝置及自流節能排風裝置，作為一種環保的散熱方法，其傳統上是通過空調進行。我們發展努力的目標是通過節約資源及減少排放來保護環境。

**綠色節水系統**

我們通過部署綠色節水系統提供園藝及清潔服務。該系統包括水回收綠化澆灌系統，我們已為其取得實用新型專利。水回收綠化澆灌系統收集空調冷凝水、雨水及污水，而冷凝水、雨水及污水通過使用水泵系統進行處理後最終於澆灌及噴泉中再次使用。開發此項綠色技術的目標是令我們充分利用水資源。

**綠色太陽能熱水系統**

我們利用項目經驗開發綠色太陽能熱水系統，使用太陽能加熱用水來提供中央供暖。由於傳統的用水加熱方法使用電力或天然氣，故綠色太陽能熱水系統是一種替代方案，使我們應用可再生能源。

**綠色雲平台**

我們定期收集能源數據並上傳至自主研發的綠色雲平台。我們使用綠色雲平台集中監督能源運維項目中的機器及設備。當我們運行的能源站出現問題時，綠色雲平台使我們能夠發現並回應客戶主動提出的問題。

我們亦使用在綠色雲平台上收集的能源數據進行能源預測，使用數據預測需求及釐定電力的定價。其為我們提供優質綠色科技諮詢服務的重要組成部分，亦即系統安裝服務的組成部分，由此我們可將能源系統解決方案落實。更多資料請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務－我們的服務模式」。

綠色雲平台為一款僅供內部使用而開發的軟件程序。我們應用其數據分析能力提高我們提供予客戶的綠色人居解決方案的質量。鑒於我們並未通過綠色雲平台提供商業互聯網信息服務或任何其他構成中華人民共和國電信條例(2016年修訂)訂明的增值電信服務的服務，我們的中國法律顧問認為(i)於往績記錄期間，根據適用的法律法規，我們毋須就營運綠色雲平台取得增值電信服務許可證；及(ii)於本公司上市後，我們未取得該許可證在所有重大方面並無違反增值電信服務有關的任何中國法律及法規。我們的中國法律顧問已通過熱線向負責處理增值電信服務許可證有關事宜的主管機構北京市通信管理局進行了口頭匿名查詢，其確認我們毋須就營運綠色雲平台取得相關許可證。

除本公司中國法律顧問作出的諮詢外，獨家保薦人及其中國法律顧問分別通過北京市通信管理局熱線作出單獨的匿名諮詢，並確認，由於綠色雲平台僅作為內部使用的軟件平台而非公開通過公用通信網絡向互聯網用戶提供互聯網服務的平台，因此本公司毋須就增值電訊服務取得運營雲平台的許可證。

我們通常委派僱員收集數據，並將其手動上傳至我們的綠色雲平台。在若干能源運維項目中，我們已開始安裝有助於自動上傳的能源數據收集系統。我們擬於未來增加使用該能源數據收集系統。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」及「－業務策略－發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統」。

**綠色節能照明**

與房地產開發商簽訂前期管理合約後，我們利用合作關係建議在整個在建物業中使用LED照明。該舉措不僅對環境有益，而且可能減少我們在過渡至交付後物業管理階段實施節能措施的成本。

***我們的其他專利技術***

我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案時採用的若干其他專利技術包括(但不限於)以下各項：

**天棚系統微循環換熱裝置**

我們已開發天棚系統微循環換熱裝置，我們已就此裝置取得實用新型專利，其(i)節約轉換熱能及其他溫度調整功能所需的用電量；及(ii)通過降低房間內出現較高及較低溫度的可能性，改善室內舒適度。該實用新型專利應用於我們的能源運維服務。

**電加熱補熱供水系統**

我們已開發電加熱補熱供水系統，確保業主及住戶可快速使用熱水，且水溫將穩定維持於不低於38攝氏度。開發該系統的目的為讓業主及住戶一打開龍頭就可以使用熱水，而不需要等待。我們已為該技術取得實用新型專利，該技術有助於節約用水。

## 流程標準化

### *流程標準化*

我們認為，我們的流程標準化可讓我們盡量減少人為失誤及確保本集團的服務質量一致，從而提升我們的聲譽及品牌價值。我們根據(其中包括)本集團獲得的GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理認證、GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理認證及ISO45001:2018職業健康安全認證要求規範我們的運營。舉例而言，我們設有有關物業管理及增值服務各方面(如管理停車場、管理客戶關係及進行分戶查驗)的政策及程序。我們亦就處理自投資者籌集的資金、管理投資者關係、組織及管理股東、董事會及監事會議、分包商挑選以及反饋及投訴管理等事宜採納統一的業務運營。為有效實施我們的服務標準及政策，我們將有關服務標準及政策的學習納入僱員及分包商培訓課程。

## 銷售及營銷

### *策略發展中心*

我們已設立策略發展中心，主要負責構思及實施全國拓展戰略。其協調區域分公司收集有關潛在機會的信息、制定個別項目預算、管理招投標及合約磋商工作。我們的策略發展中心亦監督有關項目機會的盡職調查，評估其潛在回報及戰略利益。

我們的區域分公司各自設有對應的部門，定期與集團層面的策略發展中心互動。集團層面的策略發展中心於全國範圍運營，而分公司對應的部門將於地區運營。彼等負責區域拓展及實施全國拓展戰略。

策略發展中心的主要職責之一為協調地區層面的對應部門探索及建立業務發展及市場研究信息渠道。該等信息渠道可能包括物業開發商、業主委員會及政府機構發佈投標機會的網站或其他平台。我們亦不時與現有及潛在客戶溝通以及與其他行業參與者建立及維持關係。我們的舉措旨在听取有關我們服務的建議或取得未來戰略合作機會，尤其是與可能需要我們的綠色人居解決方案的物業開發商的戰略合作機會。

***品牌開發活動及營銷***

我們在中國提供物業管理服務及綠色人居解決方案，目標是打造舒適及綠色的社區。我們認為，品牌價值及知名度方面的投入可透過增加綠色人居解決方案的服務委聘次數或提升信任度及提供更多綠色人居解決方案而發展我們的業務。

我們經常使用官方微信及微博社交媒體賬號宣傳我們的服務、與客戶交流及發佈與我們業務有關的新聞稿。此外，我們的高級管理層人員偶爾會在行業刊物發表文章及參加行業論壇及頒獎典禮。

我們不時在住宅社區組織活動，例如於中國植樹節(3月12日)舉行「種一棵小樹·綠一方淨土」活動，業主及住戶在公園植樹及種花。我們亦鼓勵住宅社區成員參加世界自然基金會組織的「地球熄燈一小時」等活動。我們組織相關活動的目標之一是鼓勵形成社會聯繫，從而提升對我們服務的滿意度。更重要的是，我們相信此等活動有助於我們提高環保意識。

## 客戶

我們三條業務線各自的客戶群體主要包括物業開發商、業主及住戶。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣119.7百萬元、人民幣138.8百萬元及人民幣46.1百萬元，分別佔收益總額的19.9%、24.2%、22.1%及20.4%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向最大客戶當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元、人民幣112.6百萬元及人民幣37.5百萬元，分別佔收益總額的15.0%、19.1%、18.0%及16.7%。與當代置業集團及其聯繫人的交易構成持續關連交易。除當代置業集團及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有已發行股本5%以上的本集團任何其他股東於任何五大客戶中持有任何權益。

於往績記錄期間，我們管理自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的所有項目。當代置業集團於中國經營物業開發及物業投資業務。當代置業集團總部設於北京，於2020年4月30日業務覆蓋中國及海外54個城市。於過去五年，當代置業集團位居中國物業開發商百強之列並獲中指院評為「2019中國特色地產運營優秀企業綠色科技地產」。根據其年報，當代置業集團(連同其合營企業及聯營公司)於2019年12月31日於中國持有的土地儲備為11.9百萬平方米。我們預期管理當代置業集團預期於截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度年末開發的所有物業。更多資料，請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－ 我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業開發項目提供的服務以及自彼等獲取的項目 」。

## *五大客戶*

下表載列於2017年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、增值服務、能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維按季度、每半年或每年；增值服務為一次性、按季度或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 56,699 | 15.0 |
| 2 | 長沙市鵬躍房地產開發有限公司(「**長沙鵬躍**」)(1) | 協銷、物業管理、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按月或按季度；物業管理為按季度；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 7,276 | 1.9 |

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 3 | 上海藍倍商務諮詢有限公司(「**上海藍倍**」)(2) | 物業管理及系統安裝 | 自2017年起 | 物業管理的信貸期為按季度；系統安裝為分期 | 關連人士 | 4,425 | 1.2 |
| 4 | 客戶A1(3) | 系統安裝及銷售恐龍系列產品 | 自2016年起 | 分期 | 獨立第三方 | 3,702 | 1.0 |
| 5 | 蘇州當代綠色置業有限公司(「**蘇州當代**」)(4) | 協銷 | 自2017年起 | 協銷為按季度 | 關連人士 | 2,856 | 0.8 |
| **向五大客戶的銷售** | | | | | | 74,958 | 19.9 |

*附註：*

(1) 於往績記錄期間及直至2020年3月，長沙鵬躍為極地控股集團的成員公司。自2020年3月及直至最後實際可行日期，長沙鵬躍為當代置業集團的成員公司。

(2) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，上海藍倍為當代投資集團的成員公司。

(3) 截至最後實際可行日期，客戶A1及客戶A2(於2019年及截至2020年4月30日止四個月為我們的五大客戶之一)為受同一母公司共同控制的聯屬公司。

(4) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，蘇州當代為極地控股集團的成員公司。

下表載列於2018年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為按季度、每半年或每年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按季度或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 94,378 | 19.1 |
| 2 | 長沙鵬躍 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按季度、按月、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 10,033 | 2.0 |
| 3 | 陝西新財富置業有限公司(「**陝西新財**」)(1) | 協銷、物業管理、增值服務以及綠色科技諮詢 | 自2018年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢為分期 | 關連人士 | 7,638 | 1.5 |
| 4 | 客戶C | 系統安裝 | 自2018年起 | 分期 | 獨立第三方 | 3,818 | 0.8 |
| 5 | 客戶D | 銷售有關能源系統及能源站的設備(2) | 自2018年起 | 分期或一次性 | 獨立第三方 | 3,811 | 0.8 |
| **向五大客戶的銷售** | | | | | | 119,678 | 24.2 |

*附註：*

(1) 於往績記錄期間及直至2018年4月，陝西新財富為一名獨立第三方。自2018年4月及直至最後實際可行日期，陝西新財富為極地控股集團的成員公司。

(2) 於2018年，我們購買有關能源系統及能源站的設備以供轉售予客戶D。此項交易與客戶D的其中一個系統安裝項目有關。因我們定期提供系統安裝服務，客戶D與我們接觸以藉助我們對供應市場的了解。

下表載列於2019年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、能源運維、綠色科技諮詢、系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為按季度、每半年或每年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按季度或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 112,642 | 18.0 |
| 2 | 客戶A2(1) | 銷售恐龍系列產品；系統安裝 | 自2016年起 | 銷售恐龍系列產品及系統安裝的信貸期為分期 | 獨立第三方 | 8,759 | 1.4 |
| 3 | 長沙鵬躍 | 協銷、物業管理、能源運維、公共區域租賃及增值服務、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 8,385 | 1.3 |
| 4 | 北京潤錦房地產開發有限公司(「**北京潤錦**」)(2) | 協銷、綠色科技諮詢 | 自2017年起 | 綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按季度 | 關連人士 | 4,575 | 0.7 |
| 5 | 山西當代萬興置業有限公司(「**山西當代**」)(3) | 協銷、綠色科技諮詢 | 自2018年起 | 綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按月 | 關連人士 | 4,416 | 0.7 |
| **向五大客戶的銷售** | | | | | | 138,777 | 22.1 |

*附註：*

(1) 截至最後實際可行日期，客戶A2及客戶A1(2017年五大客戶之一)為同一母公司共同控制的聯屬公司。

(2) 於往績記錄期間及直至2019年12月，北京潤錦為極地控股集團的成員公司。自2019年12月及直至最後實際可行日期，北京潤錦為當代置業集團的成員公司。

(3) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，山西當代為極地控股集團的成員公司。

下表載列截至2020年4月30日止四個月我們五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、增值服務、能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為按季度、每半年或每年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按季度或每年；綠色 科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 37,538 | 16.7 |
| 2 | 客戶D | 銷售能源系統及能源站相關設備(1) | 自2018年起 | 分期或一次性 | 獨立第三方 | 4,374 | 1.9 |
| 3 | 北京宏華偉業房地產開發有限公司(「**北京宏華偉業**」)(2) | 系統安裝、綠色科技諮詢及協銷 | 自2017年起 | 系統安裝及綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按季度 | 關連人士 | 1,414 | 0.6 |
| 4 | 客戶A2 | 銷售恐龍系列產品；系統安裝 | 自2016年起 | 銷售恐龍系列產品的信貸期為分期；協銷為按季度 | 獨立第三方 | 1,406 | 0.6 |
| 5 | 山西當代綠色置業有限公司(「**山西當代綠色**」)(3) | 協銷、物業管理、增值服務及系統安裝 | 自2019年起 | 協銷的信貸期為按月；物業管理為按年度；增值服務及系統安裝為分期 | 關連人士 | 1,402 | 0.6 |
| **向五大客戶的銷售** | | | | | | 46,134 | 20.4 |

*附註：*

(1) 與2018年相若，我們購買能源系統及能源站相關設備以轉售予客戶D。客戶D就其另外一個系統安裝項目接洽我們。

(2) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，北京宏華偉業為極地控股集團的成員公司。

(3) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，山西當代綠色為極地控股集團的成員公司。

在往績記錄期間身為關連人士的五大客戶中，長沙鵬躍、蘇州當代、陝西新財富、北京潤錦及山西當代為極地控股集團的成員公司，極地控股集團由極地控股透過當代置業投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)組成。該等公司並非共同組成極地控股集團的單一客戶，原因為(i)彼等並非為極地控股綜合入賬的附屬公司；及(ii)彼等一般不由隸屬於控股股東集團的各方控制。此外，於往績記錄期間，上海藍倍為當代投資集團的成員公司。鑒於當代投資集團的成員公司提供跨多個行業的各種商品及服務，本公司區分對待且不作為單一客戶。有關當代投資集團的業務活動的更多資料，請參閱本節「－供應商－分包」及「與控股股東的關係－業務劃分」。

***信息安全***

我們採取多項措施確保我們的財務及營運數據的安全，特別是與客戶有關的機密資料。例如，我們安裝防病毒軟件，並要求在連接至我們的計算機前檢查所有外部驅動器是否存在潛在威脅。就我們在提供物業管理服務時收集的機密客戶資料而言，我們要求員工在查看或銷毀文件前要求相關客戶服務經理的事先批准。此外，我們與所有員工簽署保密協議，其範圍包括管理決策知識、業務策略、合約、會議記錄、盡職調查報告、財務表現、知識產權以及員工及客戶信息。

鑑於(i)我們在業主同意的情況下收集及使用業主的個人信息；(ii)我們僅收集和使用與我們提供的服務有關的業主的個人信息；(iii)我們已經實施若干有關個人信息保護的政策及規則，例如客戶的信息文檔管理的操作標準以及管理電腦及軟件的操作標準；(iv)我們已採取必要措施，例如與我們的僱員訂立保密協議以防止個人數據洩露；(v)我們已在辦公系統內安裝預防病毒及防火墻軟件，以防止數據攻擊、洩露及篡改，且我們不時更新相關軟件並定期檢查以檢測病毒；(vi)我們為員工提供培訓，確保彼等了解我們有關個人數據保護的內部政策；及(vii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾出現任何個人數據隱遭侵犯、洩漏或產生糾紛，並無遭到客戶或政府機構的任何申索，亦未因此受到任何處罰或罰款，我們的中國法律顧問告知我們，我們在所有重大方面並未違反任何有關收集及使用個人數據的適用中國法律及法規。

## 供應商

### *概覽*

我們與大部分供應商建立長期穩定的業務關係。下表載列三大業務線各自的主要供應商：

| 業務線 | 主要供應商 |
|---|---|
| 物業管理服務及增值服務 | 為需要專業知識的設施提供清潔、保安、園藝以及維修及保養服務的分包商。有關設施或包括電梯及消防設備 |
| 綠色人居解決方案 | 提供系統安裝服務及裝配恐龍系列產品的分包商 |
| 其他 | 公共設施以及制服及辦公設備等產品的供應商 |

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向五大供應商的採購分別為人民幣84.1百萬元、人民幣103.9百萬元、人民幣110.4百萬元及人民幣53.5百萬元，分別佔銷售成本總額的32.9%、31.5%、27.1%及35.7%。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向最大供應商的採購分別為人民幣29.1百萬元、人民幣40.2百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣23.9百萬元，分別佔採購總額的11.3%、12.2%、8.0%及15.9%。於往績記錄期間，五大供應商中包含公共事業公司(均為獨立第三方)，原因為我們承擔提供能源運維服務的公用設施成本。於最後實際可行日期，董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的本集團任何其他股東概無於五大供應商中持有任何權益。

我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。然而，我們通常與分包商訂立為期一至三年的協議。有關分包協議的詳細條款及條件的更多資料，參閱本節「－分包商－物業管理項目分包協議的主要條款」。於往績記錄期間，我們並不知悉亦無經歷分包協議的違約情況。

***我們的五大供應商***

下表載列2017年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 採購金額 | 佔採購總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | （人民幣千元） | (%) |
| 1 | 供應商A[(1)] | 勞務外包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 29,071 | 11.3 |
| 2 | 供應商B | 電力供應 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 27,914 | 10.9 |
| 3 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 14,805 | 5.8 |
| 4 | 供應商D | 清潔服務 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,264 | 2.5 |
| 5 | 供應商E | 燃氣供應 | 自2009年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,041 | 2.4 |
| **自五大供應商採購** | | | | | | 84,095 | 32.9 |

*附註：*

(1) 供應商A於2017年提供的勞務外包服務涉及就物業管理服務物色分包商。

下表載列2018年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 採購金額 | 佔採購總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | （人民幣千元） | (%) |
| 1 | 供應商A[(1)] | 勞務外包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 40,239 | 12.2 |
| 2 | 供應商B | 電力供應 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 35,701 | 10.8 |
| 3 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 16,087 | 4.9 |
| 4 | 供應商D | 清潔服務 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,253 | 1.9 |
| 5 | 供應商E | 燃氣供應 | 自2009年起 | 按月 | 獨立第三方 | 5,577 | 1.7 |
| **自五大供應商採購** | | | | | | 103,857 | 31.5 |

*附註：*

(1) 供應商A於2018年提供的勞務外包服務涉及就物業管理服務物色分包商。

下表載列2019年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 採購金額 | 佔採購總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | （人民幣千元） | (%) |
| 1 | 供應商F[(1)] | 勞務外包 | 自2019年起 | 按月 | 獨立第三方 | 32,682 | 8.0 |
| 2 | 供應商B | 電力 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 32,004 | 7.9 |
| 3 | 供應商A[(1)] | 勞務外包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 22,932 | 5.6 |
| 4 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 13,440 | 3.3 |
| 5 | 供應商G | 系統安裝分包 | 自2017年起 | 按完成階段 | 獨立第三方 | 9,347 | 2.3 |
| **自五大供應商採購** | | | | | | 110,405 | 27.1 |

*附註：*

(1) 供應商F及A於2019年提供的勞務外包服務涉及就物業管理服務物色分包商。

下表載列截至2020年4月30日止四個月我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 採購金額 | 佔採購總額百分比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | （人民幣千元） | (%) |
| 1 | 供應商F[(1)] | 勞務外包 | 自2019年起 | 按月 | 獨立第三方 | 23,891 | 15.9 |
| 2 | 供應商B | 電力 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 14,186 | 9.5 |
| 3 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,960 | 4.6 |
| 4 | 供應商H[(2)] | 系統安裝用品及材料 | 自2017年起 | 分期 | 獨立第三方 | 4,493 | 3.0 |
| 5 | 供應商I | 中央供暖 | 自2009年起 | 按月 | 獨立第三方 | 4,016 | 2.7 |
| **自五大供應商購買** | | | | | | 53,546 | 35.7 |

*附註：*

(1) 供應商F截至2020年4月30日止四個月提供的勞務外包服務涉及就物業管理服務物色分包商。

(2) 於往績記錄期間，供應商H亦為我們恐龍系列產品的客戶之一。於2017年及2018年，我們向供應商H作出的銷售分別為人民幣2.1百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔收益總額的0.6%及0.1%。作出此銷售的原因為供應商H的一名客戶需要與我們的恐龍系列產品類似的產品。由於供應商H了解恐龍系列產品的質量及特點，其自我們採購恐龍系列產品以轉售予該客戶。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，供應商H向我們的採購額分別為人民幣69,780元、人民幣2.8百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔我們採購總額的0.02%、0.6%、1.6%及2.3%。董事確認，與供應商H買賣的條款按公平基準磋商並按正常商業條款訂立。我們並無同時與供應商H磋商買賣合約的條款，且我們與供應商H的買賣並無關聯，亦不互為條件。

*分包*

我們認為，挑選專門提供相關服務的分包商有助於我們提高經營效率及將資源及僱員聚焦於研發及服務的諮詢方面。於往績記錄期間，分包安排讓我們可利用分包商的技術專長減少員工成本及提升整體盈利能力。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們的分包成本分別為人民幣64.1百萬元、人民幣89.1百萬元、人民幣113.5百萬元及人民幣42.1百萬元，分別佔銷售成本總額的25.1%、26.9%、27.9%及28.0%。

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們將同期總合約金額分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣1.5百萬元的14個、23個、26個及23個項目的若干維修及保養服務分包予當代投資集團。雖然我們不時提出與公共區域有關的各種維修及保養請求，但我們分包予當代投資集團的維修及保養服務主要涉及電梯。我們將相關維修及保養服務分包予當代投資集團的主要原因為我們認為由於其熟悉我們的業務，故能夠提供符合我們的質量標準及要求的維修及保養服務。通過過往的合作，我們亦達成相互信任及理解，讓我們減少日常業務往來中的溝通成本。於往績記錄期間，當代投資集團僅向我們而非直接向當代置業集團及其聯繫人提供維修及保養服務的原因為當代置業集團及極地控股集團希望精簡其供應商管理策略並限制彼等每日對接的供應商數目。作為物業管理服務提供商，我們因此承擔就其物業的日常維修及維護與分包商進行必要對接的工作。極地控股集團為一間透過極地控股透過當代置業投資的合營企業及聯營公司開展物業開發、物業投資及酒店運營業務的投資控股公司，而當代投資集團主要從事提供維修及保養、裝飾工程、餐飲、健身、教育、房地產經紀服務以及租賃、管理及運營服務型公寓。

董事確認，與當代投資集團的採購條款乃經公平磋商按一般商業條款釐定。由於當代投資集團的成員公司為本公司的關連人士(定義見上市規則)，未來與當代投資集團的交易於上市後將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易－自當代投資集團購買維保服務」。於往績記錄期間，我們委聘的全部分包商均為獨立第三方。

**挑選及管理分包商**

我們透過多種方法委聘分包商，包括招標及競爭性談判。我們挑選分包商時考慮(其中包括)價格、產品及服務質量以及與我們過往的合作歷史等因素。為確保我們分包商服務及商品的質量，我們定期進行監督及評估。

**物業管理項目分包協議的主要條款**

我們提供物業管理服務及多項增值服務的物業管理項目的分包協議通常包括下列主要條款：

- *年期*。相關協議的年期通常為一至三年。

- *履約範圍及標準*。分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務相關的區域。就維修及維護電梯及消防系統等設施的分包協議，我們將訂明需要其專業知識的相關設施數量。我們的合約亦將詳細列出我們基於國家實施的規定或自身的要求對服務質量的期望。

- *我們的權利及義務*。我們保留監督及評估分包商的權利。我們的付款週期視乎合約的協定內容各不相同。例如，我們可能須每月、每季度、每半年或每年支付分包費用，或在簽立協議後數日內開始分期支付。

- *分包商的權利及義務*。我們的分包商承諾根據相關分包協議所訂立的範圍、頻率及質量標準提供服務。倘分包商表現不合格，我們通常要求彼等限期糾正，且我們有權就產生的損失申索損害賠償。

- *風險劃分*。我們的分包商管理彼等自身的僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。舉例而言，我們的分包商可能負責確保彼等的僱員遵守我們的質量標準及服務流程，並支付彼等的社保及住房公積金供款。一般來說，我們的分包商亦對其僱員在提供約定服務時造成的人身或財產損害負責。

- *原材料採購*。倘分包商提供其約定服務時需要工具或原材料，彼等通常自行購置。然而，我們或會規定相關工具或原材料的質量，例如要求我們的清潔分包商購買若干品牌的真空吸塵器。

- *終止及重續*。我們保留在分包商未能妥善行使其權利及履行義務及表現不達標時終止合約的權利。倘我們的合約終止且並無重續，我們的分包商須歸還我們為支持其提供服務而提供的任何設備或存儲設施、進行相關的移交手續並騰空場地。

**與系統安裝服務及組裝恐龍系列產品有關的分包協議的主要條款**

我們與系統安裝服務及組裝恐龍系列產品有關的分包協議(「**恐龍系列產品分包協議**」)通常包括下列主要條款：

- *年期*。我們的系統安裝服務一般於一年內完成，具體時長取決於計劃安裝工作的規模。我們訂立的恐龍系列產品分包協議通常為期一至兩個月。

- *履約範圍及標準*。就系統安裝服務而言，我們將詳細說明安裝的設施及達到的質量標準。我們的分包商將負責為已安裝的系統執行測試及質量監控程序。我們亦提供保修期，通常為兩年。於恐龍系列產品分包協議中，分包商保證訂購的所有恐龍系列產品為嶄新及未使用過的產品。必須符合的質量標準一般會提前釐定。我們亦提供保修期，期限一般按年計。

- *風險劃分*。倘延遲交貨，我們的分包商將支付相當於逾期金額若干百分比的每日累計附加費罰款。我們的分包商承擔所安裝的系統交付予客戶前損壞的風險，或承擔恐龍系列產品在交付後開始測試前的損壞或損失風險。

- *原材料採購*。就系統安裝服務而言，為確保符合我們的技術規格及質量標準，我們將從預先審定的供應商取得若干設備及安裝材料。我們的分包商負責採購履行其職責所需的其他原材料。於恐龍系列產品分包協議中，分包商負責採購裝配恐龍系列產品所需的原材料。

- *知識產權*。我們擁有恐龍系列產品的所有知識產權。我們可能在分包協議中訂明，未經我們同意，分包商不可轉讓我們的知識產權，並將對任何該等轉讓相關的全部直接或間接損失負責。

- *付款及信貸期*。我們的分包商通常按包幹制收費。我們通常於安裝工程的完成階段或就各批次恐龍系列產品分期付款。

- *終止*。倘一方違約，另一方有權通過書面通知終止合約。

## 質量控制

我們重視提供優質服務，並認為優質服務為我們長期成功的關鍵。我們的營運管理部門主要負責監督與質量控制有關的業務營運、規範內部政策及程序、監控該等標準的遵守情況及協調我們取得及重續質量認證的工作。

### *服務的質量控制*

我們根據GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理認證的標準開展運營，我們於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團獲得此認證。我們目前認證的有效期為2019年3月26日至2022年3月29日。自2017年9月起，我們亦已取得涵蓋恐龍系列產品的研發及銷售的職業健康與安全、環境管理及質量管理的質量認證。我們的現有認證來自上海英格爾認證有限公司，有效期為2020年4月17日至2023年4月16日。

我們已建立監控及規範服務質量的內部系統，以盡量減少人為失誤及確保表現一致。我們擁有一系列政策及程序，涵蓋我們業務的多個方面，包括分包商的挑選及管理、環境管理、客戶服務、信息管理及研發部門的標準化操作程序，以及與(其中包括)火災、交通事故、停電及電梯故障有關的應急管理。我們亦已就以下各項制定詳細的「流程與標準化里程碑執行表」：(i)我們與當代置業集團的物業管理服務聘約；(ii)我們與業主委員會的物業管理服務聘約；(iii)我們與第三方開發商的物業管理服務聘約；(iv)我們提供諮詢服務的項目及(v)與併購有關的項目。該等執行表具有時間表的性質，並訂明在特定的時間期限內將實現的具體目標，且亦參考相關的內部政策及流程文件。我們相信，該等執行表使我們能夠規範本集團的業務運營，從而維持及提升服務質量。

***分包商的質量控制***

我們一般會在分包協議中列明質量的預期標準。我們定期評估分包商的表現，並可能要求其就未達標事件採取適當及必要的整改措施。倘彼等始終未採取整改措施，我們通常保留終止協議的權利。我們亦有權收取按總合約價格的百分比計算的罰款。更多有關資料，請參閱本節「－供應商－分包商－挑選及管理分包商」及「－供應商－分包商－物業管理項目分包協議的主要條款」。

***反饋及投訴管理***

於日常業務過程中，我們尋求及接獲客戶對我們的服務提出的反饋及投訴。客戶可以通過撥打我們的「400」全國服務熱線或與我們物業管理項目的僱員溝通，向我們提供反饋及投訴。我們擁有回應及記錄客戶的反饋及投訴的內部政策及程序，並對客戶跟進以檢討我們的回應。

我們要求僱員在十分鐘內將所有客戶反饋及投訴錄入我們的系統。倘問題可於30分鐘內解決，僱員須立即採取解決措施，同時答覆客戶。倘問題無法於30分鐘內解決，則僱員須提出解決方案，同時向客戶報告。僱員可選擇與客戶協定替代時間表；然而，倘其在協

定期間內無法解決問題，則我們預期其每日跟進並在系統中記錄進度。對於我們無法解決的問題，我們的政策是分析問題，盡力解決並向客戶報告我們的進度。對於交付前與物業開發商有關的問題，我們將每月與物業開發商跟進解決措施。

就通過中國社交媒體網站及其他互聯網論壇收到的客戶反饋及投訴，我們有類似的解決程序。此外，當我們多次收到同一客戶或多名客戶相同性質的投訴時，我們將向上級管理層反映相關問題進行解決。我們相信，該系統使我們的管理層能夠分析問題並使用統一及標準化的方法作出任何必要的系統性改變。

一旦我們處理完反饋及投訴，我們指派僱員回訪客戶，確保彼等對我們的解決措施滿意。相關僱員並非之前接收及處理反饋及投訴的僱員。倘客戶不滿意，投訴將被視為未得到解決及我們會繼續跟進相關事宜。我們要求僱員於解決通過「400」全國服務熱線聯絡我們的客戶的反饋及投訴後一天內對該客戶進行回訪。我們亦已建立內部報告機制，以供未能在48小時內解決反饋及投訴時提醒我們。

我們接獲的反饋及投訴的性質通常與物業管理的日常事務有關，且可能與我們的服務質量及響應、我們的分包商、物業開發商或其他業主及住戶有關。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無與我們服務有關的可能涉及重大金額賠償的未處理投訴，亦未接獲將會對我們的營運或財務狀況造成重大不利影響的客戶投訴。

## 知識產權

我們認為，知識產權對於我們持續取得成功至關重要。於最後實際可行日期，我們擁有自行開發的軟件、吉祥物及標誌的42項著作權，並已註冊我們認為對業務至關重要的三個域名及14項商標。我們亦已註冊48項專利，包括46項實用新型專利及兩項工業外觀設計專利，並已申請註冊另外一項發明專利及六項實用新型專利。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。有關知識產權的進一步詳情，參閱本節「－研發－概覽」。有關我們已註冊知識產權及知識產權申請的更多資料，參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.重大知識產權」。

## 獎項

下表載列我們獲得的部分知名獎項及榮譽：

| 頒授獎項或榮譽的日期 | 獎項或榮譽名稱 | 頒發機構 |
|---|---|---|
| 2020年5月 | 2020中國物業服務百強企業－第31名 | 中指院 |
| 2020年5月 | 2020中國特色物業服務領先企業－中國綠色科技物業創新企業 | 中指院 |
| 2020年5月 | 2020中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2019年8月 | 2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業五十強 | 億翰智庫 |
| 2019年8月 | 2019中國社區服務商百強－第40名 | 億翰智庫 |
| 2019年5月 | 2019中國物業服務百強企業－第35名 | 中指院 |
| 2019年5月 | 2019中國特色物業服務領先企業－中國綠色科技物業創新企業 | 中指院 |

| 頒授獎項或榮譽的日期 | 獎項或榮譽名稱 | 頒發機構 |
|---|---|---|
| 2019年5月 | 2019中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2018年9月 | 2018中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國物業服務百強企業－第40名 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國特色物業服務領先企業－中國綠色科技物業創新企業 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2017年6月 | 2017中國物業服務百強企業－第46名 | 中指院 |
| 2016年6月 | 2016中國特色物業服務領先企業－中國領先綠色物業上市企業 | 中指院 |
| 2016年6月 | 2016中國物業服務百強企業－第51名 | 中指院 |
| 2015年6月 | 2015中國物業服務百強企業－第76名 | 中指院 |

## 競爭

更多資料，參閱「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局及地位」。

## 研究及開發

### *概覽*

我們認為，研發支持我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案的能力。我們尋求預見並應對提升舒適度的綠色科技不斷變化的趨勢及市場需求。

我們通常按滾動基準啟動及開展研發項目，並與服務同時進行。當我們面臨於履行責任過程中出現的問題，我們可通過啟動短期研究項目作出響應。例如，我們於實施能源系統設計時可能會面臨物業特徵或其他可變因素帶來的挑戰。於此情況下，我們會立即調查以解決問題。我們日後會將研發成果運用於其他綠色科技諮詢或系統安裝項目。參與物業管理的僱員亦可利用其管理及運營物業的經驗開發各項綠色科技的專利。更多資料請參閱本節「－我們的綠色科技」。

於往績記錄期間，我們尋求第三方研究機構協助改善或發展綠色科技。例如，我們與中國建築科學研究院有限公司合作，以建立綠色雲平台，並收集及分析有關能源運維項目的性能數據。除研發中心的僱員外，我們於能源運維中心及綠色科技生活服務中心的全體僱員亦可能參與研發工作。賈岩先生全面領導我們的研發工作，並為我們其中一名執行董事兼聯席首席執行官。彼自2007年起獲國家認證為高級工程師並於2015年獲得「2015年度全國綠色建築創新獎二等獎」。我們的研發僱員已取得工程、能源、自動化及建築學等相關學科領域的學士學位。

於最後實際可行日期，我們擁有48項專利，包括46項實用新型專利及兩項工業設計專利，並已申請註冊另外一項發明專利及六項實用新型專利。自2016年12月起，我們亦為第一物業及第一人居分別取得當地及國家「高新技術企業」認證。

出於對我們研發能力的認可，於往績記錄期間，我們獲邀參與起草或修訂多項行業標準，包括於2018年4月參與北京市住房和城鄉建設委員會及北京市質量技術監督局的北京市地方標準居住建築新風系統技術規程及於2019年9月參與中國建築協會的主動式建築評價標準。我們相信，該等合作有助我們進一步獲得有關節能技術的見解。

我們認為，我們的研發活動令我們的僱員積累實踐知識及經驗並進行相應的創新。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的研發開支總額分別為約人民幣3.0百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣0.5百萬元，分別佔收益總額0.8%、0.9%、1.2%及0.2%。於往績記錄期間，我們確認研發開支為其產生期間的開支。有關更多資料，參閱「財務資料－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－行政開支」。

## 職業健康及安全

我們須遵守有關職業健康及安全的中國法律。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們根據以ISO 45001:2018認證為代表的標準經營業務，第一物業於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團取得該認證。我們目前的認證自2019年3月26日至2022年3月29日有效。我們就如何應對特定緊急情況對僱員進行培訓。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生涉及人身傷害或財產損害的任何重大事故。中國法律顧問確認，我們已於所有重大方面遵守有關工作場所安全的所有適用法律及法規，且董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無牽涉任何重大勞資糾紛或勞資相關法律訴訟。

## 新冠病毒疫情對我們業務營運的影響

於2019年底，一種具高度傳染性的新冠病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被認為具有高度傳染性。為此，中國的主要城市以及其他國家和地區已實施旅遊限制等措施，以抑制疫情。於最後實際可行日期，新冠病毒已於中國各地擴散，並擴散至全球超過30個國家及地區。死亡人數及感染病例數目持續上升。

湖北省的新冠病毒疫情尤其嚴重，致使中國政府於2020年1月23日對武漢實施封城。於最後實際可行日期，我們在湖北省武漢市、仙桃市及荊州市擁有11個物業管理項目，總在管建築面積達1.9百萬平方米，佔我們的總在管建築面積的11.3%。我們亦於湖北省提供增值服務及綠色人居解決方案。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們於湖北省產生的收益分別為人民幣20.9百萬元、人民幣25.6百萬元、人民幣32.7百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們的收益總額5.5%、5.2%、5.2%及7.2%。

預期疫情將造成大量死亡，並對中國經濟造成重大不利影響。然而，董事認為，新冠病毒並無及將不會對我們的業務營運造成重大影響。據董事經諮詢當代置業集團後所深知，新冠病毒疫情爆發並無對當代置業集團造成可能導致項目交付計劃重大延誤或影響我們獲取新項目的能力的重大不利影響。此外，自新冠病毒疫情爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的業務營運及供應鏈並無遭遇任何重大中斷，及我們的任何物業管理合約及綠色人居解決方案委聘項目並無被終止。物業管理服務及能源運維服務被認為對日常生活必不可少，由於強制隔離措施導致人們居家，故其重要性被放大。在此期間，預期物業管理公司將率先作出行動，確保公共區域衛生，並採取緩解措施，保障業主及住戶的健康。我們認為，此為展示我們的服務質量及專業精神的機會。從短期來看，我們預期新冠病毒可能影響我們提供物業管理服務，隔離或社交隔離措施會導致物業延遲竣工及我們開始收取物業管理費的時間點延長。例如，由於新冠病毒疫情，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。此外，如截至2020年4月30日止四個月一樣，我們可能在實施隔離及社交距離措施期間延遲收取物業管理費。在一般情況下，我們親自收取物業管理費。即使業主及住戶使用電子支付方式(例如信用卡及微信支付及支付寶等第三方平台)，相關流程仍須彼等親臨物業管理處處理。有關更多資料，請參閱「財務資料－現金流量概要－有關經營活動的現金流量－截至2020年4月30日止四個月」。截至本招股章程日期，我們逐漸恢復收取物業管理費，尤其是隨着中國更有效控制新冠病毒疫情而放寬隔離及社交隔離措施。

新冠病毒已經對並可能繼續對我們提供增值服務及綠色人居解決方案產生負面影響。例如，由於隔離及社交距離措施，自2020年2月至4月，我們就35個項目提供服務的銷售及租賃辦事處暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。此外，由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項正在進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

截至本招股章程日期，除一個項目外，我們已恢復履行所有截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，尚未恢復的一個項目預期將於2020年10月恢復，合約價格為人民幣3,080,000元，所有銷售及租賃辦事處自2020年5月起能夠再次全員工作，並逐漸增加提供家居及公共區域租賃服務。鑒於上文所述及假設中國新冠病毒疫情將持續穩定，我們預期疫情造成的業務暫時中斷不大可能對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成重大不利影響。我們估計上述因新冠病毒爆發導致的業務中斷，包括(i)延遲交付一個合約物業管理項目；(ii)臨時關閉35個銷售及租賃辦事處；(iii)減少提供家居及公共區域租賃服務；及(iv)暫時中止綠色人居解決方案業務線的若干項目，令我們截至2020年4月30日止四個月的收益減少約人民幣14.3百萬元。儘管有上文所述，但由於業務擴充，我們於截至2020年4月30日止四個月的收益較2019年同期增加。此外，貿易應收款項周轉日數由截至2019年12月31日止年度的67日增加至截至2020年4月30日止四個月的74日，部分原因是新冠病毒爆發導致延遲收取物業管理費。疫情迫使我們對我們的在管物業採取以下措施，以防範疾病傳播或降低感染風險。截至2020年4月30日止四個月，我們就採取相關措施產生開支人民幣0.6百萬元。該等措施包括(其中包括)：(i)除一個或兩個主要出入點外，關閉所有其他出入點，以進行可控及集中的體溫檢測；(ii)設置包裹收集點並限制派送人員進入；(iii)定期對我們在管物業的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒；(iv)將洗手液放置在接待處或其他公共場所，並在電梯內放置供按鈕時使用的一次性手套；(v)要求員工及分包商(統稱「**員工**」)穿戴合適的防護用具，例如手套、護目鏡及口罩；(vi)要求員工在進行與廢物處理有關的服務後，進行全身消毒；(vii)要求員工每日接受體溫檢測；及(viii)建議我們的員工在處理日常業務過程中避免與客戶私人聯繫，增加

使用其他溝通方式(例如電話、短信、微信、電子郵件及張貼通知)。我們在制定防控措施時計及中國政府頒佈的法律及政策。經計及地方政府分發的醫療及清潔用品的估計成本後，我們估計，截至2020年12月31日止年度，實施該等措施產生的額外成本為約人民幣1.6百萬元。我們可能於不久將來繼續購買醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為成本將不會太高。董事確認，與我們防控措施有關的成本將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

我們持續監控新冠疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項監管及行政措施。一旦形勢惡化，我們將繼續評估疫情對我們的影響並可能加強控制措施，以盡量減少對我們的業務營運、經營業績及財務狀況的不利影響。

考慮到(i)我們於湖北省的業務營運並不構成我們整體業務的重要組成部分，(ii)我們並未因新冠病毒而經歷任何員工短缺，(iii)我們預計擁有充足的營運資金滿足自本招股章程日期起計至少12個月的需求，(iv)截至本招股章程日期，我們已逐漸恢復收取物業管理費，(v)除位於湖北省的延遲至2020年6月20日交付予我們進行物業管理的合約項目外，我們預期任何其他合約項目不會延遲交付，(vi)截至本招股章程日期，我們已恢復履行除一個項目(預期將於2020年10月恢復)外所有因新冠病毒於截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，合約價格為人民幣3,080,000元，及所有銷售及租賃辦事處能夠再次全員工作及(vii)董事認為本集團須暫停運營的風險甚微，我們預期新冠病毒疫情不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。有關更多資料，請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－概無重大不利變動」及「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金充足性」。此外，儘管我們仍面臨有關新冠病毒的若干風險，我們預期其不會對我們收購或投資中小型物業管理公司的策略產生任何重大不利影響。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

我們估計，於我們因政府政策或因新冠病毒疫情導致的任何其他非我們所能控制的原因而被迫削減或中止部分業務營運的罕見情況下，根據下文的假設及除全球發售所得款項淨額10%分配作營運資金外，本集團將擁有充足的財務資源應付十個月以上的財務需求。我們對業務因新冠病毒被迫暫停的最不利情形所作的主要假設包括：(i)我們因暫停業務而不會產生任何收入；(ii)假設一線員工不同意接受無薪休假，我們將產生一個月的員工成本以解僱一線員工；(iii)貿易應收款項通常按與過往模式一致的方式結算；(iv)貿易應付款項在到期日期後結算；(v)為維持最低水平的營運將產生最低的按月支付的營運及行政開支，包括行政員工成本、基本總部維護成本、水電開支及租賃相關款項；(vi)擴張計劃在有關情況下遭擱置；及(vii)並未進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資。該極端情況不一定發生。我們的分析僅供說明用途且董事目前評估該極端情況發生的可能性極低。由於新冠病毒疫情的實際影響將取決於其後續發展，對本集團的任何影響可能並非董事所能控制及可能超出我們的估計及評估。

***新冠病毒爆發對我們業務策略的影響***

我們的業務策略包括通過多渠道擴大物業管理業務的規模，包括收購或投資物業管理公司。根據中指院，儘管預期新冠病毒爆發將在短期內造成中國經濟出現一定程度的下滑，但長期而言不太可能影響地區宏觀經濟發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒爆發的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續，特別是疫情得到有效控制後，相關需求仍然巨大；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動已逐漸恢復。鑒於上文所述，董事相信，我們的各項擴充計劃切實可行，及我們不大可能因新冠病毒爆發而改變全球發售所得款項用途以作其他用途。

## 環境保護

我們致力推行環保，並已採納及實施措施，以確保符合以GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理認證為代表的標準，第一物業於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團取得該認證。我們目前的認證自2019年3月26日至2022年3月29日有效。

鑒於我們營運的性質，我們認為我們不會就環境問題面臨重大風險或產生重大合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，且我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

## 僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展有助於我們的增長。人力資源部管理、培訓及僱用僱員。

於2020年4月30日，我們在中國合共擁有2,095名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員人數及明細：

| | 僱員人數 | 佔總人數的% |
|---|---|---|
| 總裁辦公室 | 10 | 0.5 |
| 董事會辦公室 | 7 | 0.3 |
| 財務計劃及投資管理中心 | 138 | 6.6 |
| 策略發展中心 | 32 | 1.5 |
| 管理中心 | 273 | 13.0 |
| 研發中心 | 22 | 1.1 |
| 項目管理中心 | 134 | 6.4 |
| 物業管理中心 | 1,359 | 64.9 |
| 能源運維中心 | 96 | 4.6 |
| 綠色科技生活服務中心 | 24 | 1.1 |
| **總計** | 2,095 | 100.0 |

下表載列於2020年4月30日按地理位置劃分的全職僱員明細：

| | 僱員人數 | 佔總人數的% |
|---|---|---|
| 北京市 | 665 | 31.7 |
| 湖南省 | 396 | 18.9 |
| 湖北省 | 238 | 11.3 |
| 山西省 | 175 | 8.4 |
| 江西省 | 137 | 6.5 |
| 安徽省 | 105 | 5.0 |
| 廣東省 | 77 | 3.7 |
| 江蘇省 | 62 | 3.0 |
| 遼寧省 | 35 | 1.7 |
| 上海市 | 64 | 3.1 |
| 陝西省 | 47 | 2.2 |
| 河北省 | 21 | 1.0 |
| 山東省 | 27 | 1.3 |
| 浙江省 | 6 | 0.3 |
| 其他 | 40 | 1.9 |
| **總計** | 2,095 | 100.0 |

於最後實際可行日期，我們的若干僱員加入第一摩瑪資產管理(北京)有限公司的工會委員會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未遭遇任何有關僱員的行業行動或重大勞資糾紛。

***招聘及挽留***

我們尋求透過提供具競爭力的工資及福利以及不同層次的系統化培訓計劃招聘及挽留人才。我們亦專注於打造推崇努力工作及交流理念的唯才是舉的生態系統。

**招聘及培訓**

我們透過多個渠道(如網上就業資料庫、校園招聘、獵頭、行業峰會、推薦及招聘會)招攬人才。我們亦可能選擇內部提拔僱員擔任高級管理層職位，原因為我們推崇內部向上流動及事業發展。我們審查及篩選候選人時計及教育背景、工作經驗、專業資質、品格及潛力等因素。

我們為僱員提供的培訓計劃包括入職培訓、新僱員的標準操作程序課程、為不同僱員級別量身定制的培訓營及由我們的高級管理層或第三方行業專家主持的分享會議。對於擔任領導層及高級管理層職位的僱員，我們為其提供與知名大學、公司及第三方行業專家進行交流的機會，並為其提供參與外部課程或資格考試的資金。

*「將才計劃」*

「將才計劃」為招聘及培訓管理人員的計劃，包括招聘計劃、培訓課程及獎勵出色表現的獎勵計劃。「將才計劃」的主要組成部分之一為培訓項目經理的「精兵營」。根據「精兵營」，我們組織訓練營，以培養項目管理技能，特別側重於服務質量、運營、管理、客戶滿意度、團隊合作及溝通。演講者將包括高級管理層及第三方行業專家。為鞏固所學知識，我們亦將組織小組活動及筆試。自「精兵營」以最高榮譽畢業的僱員優先獲得晉升機會。

*「匠才生計劃」*

「匠才生計劃」為畢業生招聘計劃。每年，我們會草擬一份按部門排列的大學生職位空缺列表，及我們的招聘面向全國經甄選大學。通過「匠才生計劃」加入我們的畢業生在成為正式僱員前須完成約四個月的實習。整個實習期的主要目標包括幫助畢業生融入我們的公司文化及向其傳授我們認為對其成功至關重要的知識及技能。此等包括(但不限於)我們對質量的承諾、各部門的業務運營及熟悉我們的標準化運營政策及程序。我們不時評估新入職畢業生並向其提供其表現的反饋。

**挽留及「綠·巨人項目」**

我們設立「綠·巨人項目」，表彰客戶服務、訂單及安全維護、工程管理、環境管理、人力資源及資訊運營崗位上在精細化、專業化、溝通、管理及執行力等方面表現優異的僱員。僱員將接受競爭性的評估過程，涉及培訓會議、筆試及面試。「綠·巨人項目」於閉幕式後結束，於閉幕式上，僱員獲認定為「綠星管家」、「綠星衛士」、「綠星工匠」、「綠星園丁」或「綠星HR」。僱員亦將根據其參加我們每年舉辦兩次的「綠·巨人項目」及獲得認證的次數獲得加薪。我們相信，該計劃讓我們培訓、激勵及挽留對我們的持續發展至關重要的人才。

## 保險

於往績記錄期間，我們(i)投保公眾責任險，為第三方在因我們的業務運營導致的事故中遭受人身傷害或財產損失的責任投保，(ii)投保資產全險，為因自然災害或意外事件(包括但不限於罷工、暴亂、地震、海嘯及恐怖活動)導致財產損害引致的責任投保，(iii)為我們於北京擔任部門經理或以上職位的僱員投保補充醫療保險，及(iv)投保僱員責任險，為與我們並無為其繳納社會保險及住房公積金的實習及退休後僱員導致第三方遭受的意外傷害及損害有關的責任投保。與在中國的慣常做法一致，我們並無投購任何營業中斷險或訴訟險。董事認為我們現有的投保範圍符合行業慣例且對於我們現有的運營而言已足夠。然而，概不保證我們購買的保單足以覆蓋所有運營風險。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的投保範圍或不足以覆蓋與我們業務運營有關的風險」。

## 證書、牌照及許可證

我們須獲得並保有與我們的運營有關的各項證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就我們的業務營運自相關監管機關取得所有重要證書、牌照及許可證，我們所有的證書、牌照及許可證均有效。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問告知，只要我們符合相關政府機構制定的適用規定及條件並遵守相關法律及法規中所載程序，我們預期在辦理續期時不會有任何困難。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們在江西省九江市擁有十處物業，總建築面積約1,037.6平方米。我們持有該等物業作租賃用途。於最後實際可行日期，我們已就自有物業獲得所有業權證書。

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

截至最後實際可行日期，我們租用位於中國多個地點的合共76處物業，作辦公場所及員工宿舍及儲物間用途，總建築面積為約9,703.0平方米。於往績記錄期間，我們向當代置業集團租賃辦公場所。於2017年、2018年及2019年，我們支付予當代置業集團的租賃款項分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔收益總額的0.2%、0.1%及0.1%。我們於截至2020年4月30日止四個月並未自當代置業集團租賃辦公室物業且未作出任何租賃付款。董事確認，租賃協議乃按公平基準磋商及按正常商業條款訂立。我們並無與當代置業集團同時磋商租賃協議的條款及服務聘約的條款，我們向當代置業集團的銷售與我們向其支付的租賃款項並無關連，亦非互為條件。

截至最後實際可行日期，我們74項租賃物業的租賃協議均未按中國法律的規定向當地房屋管理機關登記，乃主要由於(i)相關物業缺少所有權證；(ii)租賃協議並未向當地相關房屋管理機關登記；及(iii)業主不配合我們進行相關租賃協議登記。上述因素均非我們所能控制。我們的中國法律顧問告知我們，就我們未能向主管機關登記，我們可能被責令整改，而倘我們未能在規定時限內整改，我們可能被處以每份協議人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。我們未能登記租賃合約可能面臨的估計罰款總額約人民幣52,000元至人民幣520,000元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未接獲任何監管機構因上述未能登記租賃協議而可能實施行政處罰或強制措施的通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未能登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，而董事認為，相關租賃協議未登記不會對我們的業務造成重大不利影響或構成上市的重大法律障礙。

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃的76處物業中，相關業主已取得63處物業(總建築面積約8,624.7平方米)的房屋所有權證；13處租賃物業(總建築面積約1,078.3平方米)的房屋所有權證尚未取得。

截至最後實際可行日期，業主尚未取得所有權證的13處物業存在業權瑕疵，可能對我們往後繼續使用相關物業造成不利影響。該等存在業權瑕疵的物業被我們用作員工宿舍及儲物間，總建築面積佔我們租賃物業總建築面積11.1%。倘出現糾紛，我們在使用該等物業時可能面臨障礙及須搬遷。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉第三方或政府機構對我們的任何租賃物業的所有權提出任何質疑，以致影響我們當前的使用。相關業權瑕疵與用作員工宿舍及儲物間的物業有關，而市場上有可供替代的物業，我們容易覓得搬遷之處。我們的董事認為，倘出現我們須搬離相關物業的罕見情況，我們將能夠在附近找到面積及特徵相若的替代物業，而不會遇到重大障礙或產生大量費用。如我們的中國法律顧問告知，若干租賃物業未取得房屋所有權證不會對我們的整體財務狀況或經營業績造成重大不利影響。有關我們未能登記租賃協議的風險的進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能就與我們若干租賃物業有關的業權瑕疵面臨第三方或政府機構提出的質疑，及倘我們因該等產權瑕疵而被迫搬遷，可能會產生額外開支」。

## 法律訴訟及合規

### *法律訴訟*

我們於日常業務過程中可能不時牽涉法律、仲裁或行政訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或我們的任何董事並無牽涉懸而待決或遭威脅提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟。

### *合規*

誠如我們的中國法律顧問所確認，除我們未能為若干僱員繳足社會保險及住房公積金供款(如下文所披露者)外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守所有相關中國法律及法規。更多資料，請參閱「監管概覽」。

### 社會保險及住房公積金供款

根據適用中國法律及法規，我們須為所有僱員繳納社會保險(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，我們未繳足社會保險和住房公積金供款 ，主要原因為部分僱員拒絕繳足其社會保險及住房公積金供款。

我們獲中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，企業應當代表其僱員按時、足額繳存住房公積金，倘企業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糾正違反行為。倘未於限期內繳存，可以申請人民法院強制執行。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期限內悉數繳納欠繳的社會保險供款，相關中國政府機關可能要求我們於規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能承擔相等於各延誤天數未繳納供款0.05%的滯納金；如我們未能作出該等付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。董事估計，截至2020年4月30日，我們就未能於規定期限繳付未繳付的社會保險及住房公積金供款可能遭受的最高罰款為約人民幣10.9百萬元。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉任何僱員就繳納社會保險及住房公積金供款提出投訴或要求，我們亦未接獲勞動仲裁庭或中國法院就此事項有關的糾紛出具的任何法律文件。我們自當地社會保險及住房公積金機關(即當地人力資源和社會保障局、當地社會保險基金管理中心及當地住房公積金管理中心)取得書面確認並自董事取得確認，確認於往績記錄期間並未實施任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認由主管機構發出。倘主管社保或住房公積金機構要求我們的中國附屬公司及分公司在規定時限內作出供款，我們將確保相關中國附屬公司及分公司妥為遵守。有鑒於此，中國法律顧問告知我們，我們就上述未能為我們的僱員全額作出社會保險及住房公積金供款而面臨罰款的風險極低。我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月就相關潛在責任在財務報表內分別計提撥備人民幣3.9百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.3百萬元。董事認為，上述事項不會對我們的業務運營造成重大不利影響，而相關事項亦不會構成上市的重大法律障礙。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們尚未自當地社會保險及公積金機關接獲任何通知，要求我們支付任何差額或就社會保險及住房公積金施加任何處罰。然而，自2020年7月起，我們已開始根據所有合資格僱員的實際工資水平為其繳足社會保險及住房公積金供款。由於上調我們的繳納基數將相應地增加僱員應繳納的金額，故我們亦正與我們的僱員溝通，尋求彼等理解及配合遵守適用繳納基數。違規事項的整改部分需要我們僱員的配合，由於彼等將須共同供款，彼等可能不接受我們的溝通努力並對我們的整改計劃持不同態度。我們承諾全面遵守有關社會保險及住房公積金的中國法律及法規，我們將在評估及調整繳納基數時諮詢我們的中國法律顧問，並積極與社會保險及住房公積金機關協商。此外，截至最後實際可行日期，我們已建立多項內部政策及程序，以確保日後我們就社會保險及住房公積金作出全額供款，包括：(i)定期與政府機關溝通以確保我們的計算及支付方式符合相關法律及法規；(ii)定期諮詢外部顧問以了解我們是否存在違反相關法律及法規的風險；及(iii)定期對董事、高級管理人員及僱員進行有關及住房公積金供款的法律及法規的內部培訓。

## 我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已制訂銀行賬戶及現金管理制度，以在一般業務過程中管理現金流入及流出。我們已為分公司設立銀行賬戶及制訂現金管理政策，包括但不限於需要總部批准開通銀行賬戶及進行現金付款、設定分公司的手頭現金上限、設置向分行賬戶存入現金的期限、清點銀行賬戶及核對日常現金結餘以及每月對賬。

我們亦專門為酬金制收益模式設立銀行賬戶及現金管理政策。於執行酬金制時，我們要求分公司與業主設立共管銀行賬戶。於實際操作中，我們會與所成立的代表業主的業主委員會開設相關共管銀行賬戶。根據該制度，以共管銀行賬戶付款須經我們及業主委員會批准。我們的現金管理政策的整體目標為確保現金安全及合理使用。我們的銀行賬戶及現金管理政策的進一步詳情如下：

| 現金流量交易 | 現金處理政策及內部控制措施 |
| --- | --- |
| 向客戶收取物業管理費或其他服務費 | 我們已指派出納員負責我們物業管理項目的收銀。彼等將核實收銀金額是否正確，將現金存入我們的銀行賬戶並每日向我們的線上管理系統提交報告。我們要求分公司設立現金流出的獨立銀行賬戶並將現金及時存入。我們亦已設定分公司的手頭現金上限，因此，若現金金額超過預先設定的最高限額，彼等須將超出的金額存入其銀行賬戶。<br><br>於執行酬金制時，收取的所有物業管理費須存入與業主委員會開設的共管銀行賬戶。 |
| 分公司向供應商付款 | 付款請求須以書面方式提出並由負責人預先批准。一經批准，我們將通過網上轉賬方式付款。<br><br>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。 |

| 現金流量交易 | 現金處理政策及內部控制措施 |
| --- | --- |
| 分公司與總部銀行賬戶間的現金轉賬 | 現金透過銀行－公司直接轉賬渠道在我們於分公司銀行賬戶與總部銀行賬戶間轉賬。 |
| 手頭現金及存款 | 我們的分公司須每日對賬及核對銀行賬戶結餘。我們的總部每月進行銀行賬戶結餘及存款核查，而倘發現與我們的內部財務賬目存在任何差異，將要求我們的分公司調查、解釋及採取恰當的整改措施。 |

## 風險管理及內部監控

我們在業務經營過程中面臨多種風險。詳情請參閱「風險因素」。因此，我們已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估及管理業務運營產生的風險。我們的主要風險管理目標包括：(i)識別與我們的營運有關的不同風險；(ii)評估已識別風險並按重要性排序；(iii)就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv)監察並管理風險及我們的風險承受能力；及(v)因應該等風險採取措施。董事會監察及管理與我們的業務相關的風險。我們已成立審核委員會，以檢討及監督我們的財務申報程序及內部監控制度。審核委員會包括三名成員，即孫靜女士(擔任委員會主席)、朱彩清女士及程鵬先生。有關該等委員會成員的資格及經驗，請參閱「董事及高級管理層」。

為提升我們的企業管治，我們已採納或預期將於上市前採納一系列內部監控政策、程序及方案，為實現有效及高效的營運、可靠的財務申報及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。內部控制制度的摘要包括以下：

- 董事及高級管理層於2020年5月19日參加有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職責方面的培訓會議；

- 我們委任司徒嘉怡女士擔任我們的公司秘書，以確保遵守相關法律及法規。有關其履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

- 我們委任東吳證券國際融資有限公司擔任我們的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提出建議；及

- 我們採納多項政策以確保遵守上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露方面的上市規則。

為籌備全球發售，我們委任內部監控顧問檢討我們的內部監控制度，主要涵蓋下列方面：我們提供服務、採購、人力資源管理、資產管理、現金管理、保險、財務及會計、報稅及繳稅、知識產權保護、資訊科技系統管理及其他一般監控措施。

我們的內部監控顧問基於其調查發現對我們的內部監控制度提出多項整改及改進措施。因此，我們因應此等調查發現及建議實施整改及改進措施。我們的內部監控顧問亦已就我們實施的補救及改進措施完成跟進程序，而截至最後實際可行日期，我們並未從內部監控顧問接獲任何其他建議。經計及上文所述，董事及獨家保薦人認為我們經改善的內部監控措施就目前的業務環境而言屬足夠及有效。

## 控股股東

緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權),世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約33.2%、6.4%及17.1%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

於2020年5月8日,張雷先生與張鵬先生訂立一致行動協議,據此,彼等同意在彼等仍為本公司控股股東期間,張鵬先生將按張雷先生的建議及意見,提出有關決議案,以待於本集團成員公司或其各自前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意按張雷先生建議及提議之相同方式投票。彼等亦確認自2016年5月18日起彼等已按有關方式行事。

於上市後,張雷先生及張鵬先生(作為一致行動集團)透過彼等各自控制的公司(即世家集團、雪松集團及皓峰)將間接擁有本公司超過30%的股權。因此,張雷先生、世家集團、雪松集團、張鵬先生及皓峰被視為本集團的一組控股股東。

張雷先生為一名企業家,其通過多家控股公司運營多條業務線。鑒於張雷先生自2006年8月6日不再擔任北京當代(第一物業的前身之一)的董事,以專注於其他事務,以及彼可通過與張鵬先生的一致行動安排對本集團其他成員公司行使控制權,張雷先生擬不擔任本公司董事。張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾18年經驗,並於此行業的多家公司擔任董事及高級管理層。除本集團的業務外,控股股東及彼等的緊密聯繫人(個別或共同)目前於本集團以外的若干公司(「**控股股東集團**」)直接或間接擁有權益。控股股東集團單獨運營物業開發、物業投資、酒店及服務型公寓運營、健身服務、教育服務及維保服務等業務,與本集團業務並不重疊。有關其主要業務的更多資料,請參閱本節「－業務劃分」。

於往績記錄期間,我們的大部分收益來自控股股東集團,即(i)由當代置業及其附屬公司組成的當代置業集團;(ii)由當代投資、其附屬公司及30%受控公司(定義見上市規則)組成的當代投資集團;及(iii)由極地控股、極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)組成的極地控股集團。

***當代置業集團***

當代置業為一間於2006年於開曼群島註冊成立的有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1107))，為主要專注於在中國經營業務的物業開發商。有關其主要業務的更多資料，請參閱本節「－業務劃分」。截至最後實際可行日期，其由(i)張雷先生最終擁有66.11%(其中65.38%透過極地控股擁有，極地控股為一間以張雷先生及其家族成員為受益人的全權家族信託最終全資擁有的公司)；(ii)由中國信達資產管理股份有限公司(經國務院批准的一家資產管理公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1359))最終擁有9.58%；(iii)中國長城資產管理股份有限公司(經國務院批准的一家資產管理公司)最終擁有6.80%；及(iv)其他股東最終擁有17.51%。根據其2019年年報，當代置業集團於截至2019年12月31日止年度錄得純利人民幣1,054.4百萬元，截至2019年12月31日的總資產為人民幣68,536.9百萬元。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與當代置業集團並無任何重疊的主要客戶或供應商。同期，除共用同一寫字樓外，本集團與當代置業集團並無共享任何關鍵資源。過往，我們向當代置業集團租賃相關辦公物業，於2017年、2018年及2019年的租金開支分別為人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.6百萬元。自2020年起，我們開始通過當代投資集團租賃相同的物業。更多資料，請參閱本節「－當代投資集團」。就本集團及當代置業集團主要管理人員的重疊，請參閱本節「－獨立於控股股東－管理獨立」。除「關連交易」所披露的交易外，本集團與當代置業集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無資金來往。

***當代投資集團***

當代投資為一間於1999年在中國註冊成立的有限公司，主要從事物業相關配套服務。有關其主要業務的更多資料，請參閱本節「－業務劃分」。當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士間接全資擁有。根據其未經審核綜合管理賬目，當代投資集團於截至2019年12月31日止年度錄得純利超過人民幣100.0百萬元，截至2019年12月31日的總資產為人民幣1,800.0百萬元。

於往績記錄期間，長沙市鵬躍房地產開發有限公司及北京潤錦房地產開發有限公司(均從事物業發展業務)亦為當代投資集團的主要客戶。彼等自當代投資集團採購工程服務，包括電梯系統安裝服務及裝飾工程服務。除上文所述外，本集團與當代投資集團並無任何重疊的主要客戶或供應商。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與當代投資集團共用我們專有的辦公管理軟件系統，其中包含各種功能，包括文件管理、電子郵件系統、人力資源管理及財務和會計管理。本集團與當代投資集團亦按成本共用若干第三方企業軟件。本集團已落實控制措施區分本集團與當代投資集團的數據。此外，本集團與當代投資集團共用同一棟辦公樓，自2020年起，本集團開始通過當代投資集團租賃該辦公樓。截至2020年4月30日止四個月的租金開支約為人民幣0.3百萬元。有關交易的更多資料，請參閱「關連交易－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易－向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務－與當代投資訂立的總軟件及服務協議」及「關連交易－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易－自當代投資集團租賃物業」。除上文所述外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與當代投資集團並無共享任何關鍵資源。

除「歷史及重組－重組」及「關連交易」所披露的交易外，本集團與當代投資集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無資金來往。就本集團及當代投資集團主要管理人員的重疊，請參閱本節「－獨立於控股股東－管理獨立」。

***極地控股集團***

極地控股為一間於2006年於英屬處女群島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期，由當代置業集團持有65.38%股權。其主要透過其控股公司從事物業開發、物業投資及酒店運營。有關其主要業務的詳情，請參閱本節「－業務劃分」。極地控股由一個以張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終全資擁有。根據當代置業2019年年報，極地控股集團於截至2019年12月31日止年度錄得淨虧損超過人民幣30.0百萬元。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與極地控股集團並無任何重疊的主要客戶、供應商或主要管理人員。同期，本集團與極地控股集團並無共享任何關鍵資源。除「關連交易」所披露的交易外，本集團與極地控股集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無資金來往。

**業務劃分**

董事認為，控股股東集團的業務與我們的業務之間有明確的劃分，因此控股股東集團概無業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。

本集團專注於物業管理及提供綠色人居解決方案，而控股股東集團專注於物業開發、物業投資及各類相關業務，包括酒店及公寓經營、餐飲服務、健身服務、教育服務、房地產中介服務及維保服務。本集團及控股股東集團專注於物業相關價值鏈的不同環節，因此業務側重點截然不同。

控股股東集團從事酒店及公寓經營業務。根據其酒店及公寓經營的業務模式，控股股東集團經營及管理多個品牌旗下的酒店及服務型公寓。與物業管理服務不同，有關酒店及服務型公寓經營服務主要為顧客及居民提供長期及短期的住宿。這涉及多種服務，包括住宿服務、業務接待服務、餐飲服務、家政及委聘必要的服務提供商(包括物業管理服務提供商)以維持酒店的運營。

下表載列(i)本集團；(ii)當代置業集團；(iii)當代投資集團及(iv)極地控股集團的主要業務線。

| 本集團與控股股東集團的對比 | 主要的業務營運 |
|---|---|
| 本集團 | • 物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修以及保養。<br>• 綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)銷售恐龍系列產品。<br>• 增值服務，包括(i)停車場管理服務，(ii)公共區域租賃服務；(iii)協銷服務；(iv)家居服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務。 |
| 當代置業集團 | • 物業開發<br>• 物業投資<br>• 酒店運營 |

| 本集團與控股股東集團的對比 | 主要的業務營運 |
| --- | --- |
| 當代投資集團 | • 電梯安裝及維護以及其他維保服務<br>• 餐飲服務<br>• 健身服務<br>• 教育服務<br>• 房地產經紀服務<br>• 服務型公寓運營<br>• 裝飾工程 |
| 極地控股集團 | • 投資控股<br>• 透過其控股公司開展物業開發、物業投資及酒店運營 |

鑒於本集團與控股股東集團的業務營運不同，本集團的業務與控股股東集團的業務之間有明確的劃分。董事認為，本集團與控股股東集團的業務現時或預期將來並無直接或間接競爭。

***互補關係***

我們與控股股東集團存在牢固且持續的業務關係，至今已近20年。儘管本集團有能力向控股股東集團提供物業管理服務及綠色人居解決方案，滿足其於不同物業開發階段的需求，但我們可將其作為商機來源及優質支援服務供應商加以依賴。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，與控股股東集團的合約條款(包括所收取的物業管理費)與第三方開發商的合約條款相若。更多資料，請參閱「概要－我們的業務模式」。

根據中指院的資料，本集團與控股股東集團的業務關係性質在中國物業管理公司與其相連物業開發商之間較為常見。根據中指院的資料，於2019年，依賴關連方的業務為中國物業管理公司的行業慣例。於2019年，物業服務百強企業中約80%管理自其關連物業開發商獲取的項目並向其提供增值服務，佔其總在管建築面積約60%。根據中指院，於提供綠色人居解決方案服務的2020物業服務百強企業中，所有企業均自其關連物業開發商產生大部分綠色人居解決方案收益，其佔比介乎30%至80%。

控股股東集團主要從事(其中包括)物業開發及物業相關業務，就其業務發展而言需要物業管理服務。自2001年以來，我們已向控股股東集團提供多項服務，包括物業管理服務及其他增值服務。我們已向當代置業集團及極地控股集團提供綠色科技諮詢服務、供應恐龍系列產品及提供安裝服務。我們亦自當代投資集團購買支持服務，包括維保服務。因此，我們認為，本集團與控股股東集團之間的緊密業務關係屬互補關係。於2017年、2018年及2019年各年以及截至2020年4月30日止四個月，我們就自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的中標率為100.0%，足以證明我們與控股股東集團之間的互補關係。於物業開發項目的初始階段，本集團通常與控股股東集團訂立前期管理合約。下表載列往績記錄期間後控股股東集團預期將授出的物業管理項目的預期(i)數目，(ii)地點，(iii)類型及(iv)合約建築面積：

| | 項目數目[(1)] | 地點[(1)] | 物業類型[(1)] | 合約建築面積[(1)] |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 千平方米 |
| **當代置業集團** | | | | |
| 2020年 | 21 | 廣東、湖北、湖南、江西、江蘇、山東、山西、陝西 | 住宅 | 3,841.3 |
| 2021年及以後 | 14 | 重慶、廣東、貴州、湖北、江蘇、陝西、天津 | 住宅及非住宅 | 1,852.1 |
| **極地控股集團** | | | | |
| 2020年 | 5 | 廣東、湖北、湖南 | 住宅 | 881.7 |
| 2021年及以後 | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

下表載列往績記錄期間後控股股東集團預期將授出的(i)能源運維建築面積；(ii)停車位數目；(iii)協銷服務項目的數目；及(iv)協銷服務的合約金額：

| | 能源運維建築面積(1) | 停車位數目(1) | 協銷服務項目的數目(1) | 協銷服務的合約金額(1) |
|---|---|---|---|---|
| | 千平方米 | | | 人民幣千元 |
| **當代置業集團** | | | | |
| 2020年 | 290.3 | 29,255 | 8 | 13,205.4 |
| 2021年及以後 | 153.1 | 10,678 | 7 | 12,780.0 |
| **極地控股集團** | | | | |
| 2020年 | – | 9,393 | 3 | 11,214.2 |
| 2021年及以後 | – | – | – | – |

*附註：*

(1) 根據當代置業的2020年中期業績公告，基於當代置業集團及極地控股集團截至2020年6月30日的土地儲備作出的估計。

鑒於長久的業務關係，我們及控股股東集團已於合作過程中對彼此形成充分了解。因此，董事認為，我們目前與控股股東集團的業務關係不大可能發生重大不利變動或終止。

## 競爭權益

各控股股東及董事確認，除本集團的業務外，彼或其各自緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納我們有能力於上市後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務。

***管理獨立***

截至最後實際可行日期，本集團業務的日常管理主要由董事會及高級管理層負責。董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管我們與控股股東集團有業務關係，我們的管理及營運決策均由所有執行董事及高級管理層作出，彼等大部分已服務本集團多年，且彼等全部均於我們從事的行業及╱或彼等各自的專業領域有豐富經驗。高級管理層及董事會確保權力及職權平衡。更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。下表載列於最後實際可行日期的本公司及控股股東集團的董事：

| 姓名 | 於本集團的現任職位 | 於控股股東集團的現任職位 |
|---|---|---|
| 張鵬先生 | 董事長兼非執行董事 | • 當代置業的執行董事兼總裁<br>• 當代投資的附屬公司第一資產的董事長、執行董事及經理<br>• 當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的董事長兼非執行董事 |
| 龍晗先生 | 非執行董事 | • 第一資產的執行董事<br>• 當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的非執行董事 |

| 姓名 | 於本集團的現任職位 | 於控股股東集團的現任職位 |
|---|---|---|
| 劉培慶先生 | 執行董事、聯席首席執行官兼總經理 | • 無 |
| 賈岩先生 | 執行董事兼聯席首席執行官 | • 無 |
| 金純剛先生 | 執行董事兼副總經理 | • 無 |
| 朱莉女士 | 執行董事兼首席財務官 | • 無 |
| 孫靜女士 | 獨立非執行董事 | • 無 |
| 朱彩清女士 | 獨立非執行董事 | • 無 |
| 程鵬先生 | 獨立非執行董事 | • 無 |

除於上市後張鵬先生及龍晗先生將保留彼等於控股股東集團的現有角色外，概無董事於控股股東集團擔任任何董事職位或高級管理層職位。張鵬先生及龍晗先生為本集團的非執行董事，主要負責制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃，並不負責本集團的日常管理。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其須為本公司的利益且以符合本公司最佳利益的方式行事，以及不容許其董事職責與其個人利益之間出現衝突。此外，我們相信獨立非執行董事將在董事會的決策過程中作出獨立判斷。另外，倘董事或其任何緊密聯繫人於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大利益，有關董事皆不得就通過該合約、安排或建議的董事會決議案進行表決，亦不得計入出席該特定董事會會議的法定人數。

倘重疊董事須就可能與控股股東集團發生潛在利益衝突的任何事項缺席任何董事會會議，其餘董事將有足夠的專業知識及經驗充分考慮任何有關事項。亦設有企業管治措施管理現有及潛在的利益衝突，因此，重疊董事承擔的雙重角色在大多數情況下不會影響我們的董事履行由本公司授予的受信責任所需的公正。

此外，本集團擁有一支單獨的高級管理層團隊，以獨立執行業務決定。高級管理層團隊的全體成員(包括潘鳳偉先生、李慶昌先生及牛嬌女士)已於本集團任職五年以上。於往績記錄期間，彼等共同構成核心管理層團隊的一部分，並於業務營運方面作出重大決定。本集團的高級管理層團隊與控股股東集團並無重疊的人員。

基於上述理由，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人履行於本集團的管理職責。

***經營獨立***

儘管上市後控股股東將保留於本公司的控股權益，我們對我們的業務經營有絕對權利，並可全權獨立經營我們的業務。本公司及我們的附屬公司持有經營業務所需的所有相關牌照或享有其利益，以及有充足資本、設備、獨立的客戶及供貨商渠道以及僱員以獨立於控股股東經營我們的業務。除「關連交易」所載於本集團一般業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預期本集團與控股股東集團之間並無任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團的定價政策按一般商業條款進行。

第三方開發商開發的物業的物業管理服務聘約持續增加。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益錄得增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，及由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，我們自第三方開發商獲取的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，及進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。此外，本集團大部分的物業管理服務收益來自獨立第三方，分別佔本集團於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的物業管理服務收益約88.6%、85.9%、87.9%及93.0%。

本集團將繼續加強銷售及營銷活動，及參加更多由第三方開發商組織的招標。儘管本集團可利用我們與控股股東集團之間的關係取得物業管理項目，但我們仍不斷尋求擴大客戶群。更多資料，請參閱「業務－競爭優勢－由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇」。我們將繼續接洽第三方開發商，特別是與物業管理公司並無明顯聯屬關係的物業開發商。同時，本集團亦積極尋求機會以合適的價格收購第三方物業管理公司。我們認為收購是壯大及豐富客戶及物業管理組合的有效方法。更多資料，請參閱「業務－業務策略－透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模」。董事認為，該等切實有效措施可減少我們對控股股東集團的依賴。鑒於我們的物業管理業務的預期整體增長，儘管控股股東集團的委聘預期增加，但預期第三方客戶的收益貢獻將有所增長。

於往績記錄期間，本集團能夠就自第三方開發商獲取的項目取得物業管理服務合約。一般而言，我們通過受適用中國法律及法規監管的標準招標流程取得前期物業管理服務聘約。根據前期物業管理招標投標管理暫行辦法，須成立評標委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名成員組成，其中招標人代表以外的物業管理方面的獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二，以考慮投標及作出決定。本集團就控股股東集團獲取的項目及第三方開發商獲取的項目均根據中國法律及法規參加標準招標流程。我們就自第三方開發商獲取的項目的中標率於2017年、2018年及2019年各年以及截至2020年4月30日止四個月均高於50.0%。於2017年至2018年，我們的中標率下降，乃主要由於我們提交予第三方開發商的投標數目增加。更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－招投標流程」。

此外，於往績記錄期間，我們較高的保留率是業主選擇的結果。於物業單元已全部或部分出售及已成立業主委員會的物業開發項目交付後居高階段，業主委員會可經業主大會授權挑選(或更換)前期物業管理服務提供商。本集團及控股股東集團並不會干預業主委聘(或罷免)物業管理服務提供商的行為。業主委員會有權進行其自身的委聘(或罷免)物業管理服務提供商的評估程序。更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－保留率」。

本集團向物業開發商、業主、住戶及第三方企業提供綠色人居解決方案。隨著本集團於提供能源運維及綠色人居解決方案方面越來越有經驗，我們預期第三方客戶對我們收益的貢獻比率將增加。本集團持續於品牌價值及知名度方面進行投入，以加強我們取得綠色人居解決方案服務聘約的能力。我們將在獲取第三方開發商聘約方面採取更加積極主動的舉措，包括參加更多的第三方招標。憑藉我們在綠色科技及向第三方開發商提供綠色人居解決方案方面的優勢，我們可接觸更多第三方開發商及與更多可能委聘我們提供其他類型服務的第三方開發商建立業務關係。董事認為，該等切實有效措施可減少我們對控股股東集團的依賴。鑒於我們的綠色人居解決方案業務的預期整體增長，儘管控股股東集團的委聘預期增加，但預期第三方客戶的收益貢獻將繼續增長。

**客戶、供應商及業務夥伴渠道**

本集團擁有持續增長而多元化的客源，該客源與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務合作夥伴。有關本集團與關連人士之間的持續關連交易的更多資料，請參閱「關連交易」。

**經營設施**

截至最後實際可行日期，除「關連交易－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易－自當代投資集團租賃物業」一節所披露者外，我們業務經營所需的所有物業及設施獨立於控股股東及彼等各自聯繫人的物業及設施。

我們向控股股東集團租賃若干辦公室物業。該等物業僅供我們作為辦公室或註冊辦事處使用。我們從市場取得替代物業並不困難，且我們的運營並不依賴於控股股東集團。

**僱員**

於最後實際可行日期，我們主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會及招聘公司獨立招聘全職僱員。

## 與控股股東的關連交易

「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等聯繫人之間將於上市完成後繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均已或將經公平磋商後按正常商業條款釐定。除「關連交易」所載的交易外，董事預期於上市後本集團與控股股東不會進行任何其他持續交易。

### *財務獨立*

本集團擁有自身的內部控制、會計及財務管理系統，以及獨立取得第三方融資的渠道，而我們根據我們自身的業務需求作出財務決策。於最後實際可行日期，除我們與關聯方的貿易結餘外，我們與控股股東之間並無結欠彼此的款項。於最後實際可行日期，本集團並無未償還的銀行貸款，亦無依賴控股股東及其各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

因此，董事認為我們有能力在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，並能保持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

## 企業管治措施

控股股東集團的業務與我們的業務之間有明確的劃分。各控股股東已確認，彼完全瞭解其以符合股東及我們的整體最佳利益的方式行事的責任。董事認為，現行企業管治措施足以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

(a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入出席會議的法定人數；

(b) 擁有重大利益的董事須就可能與我們的任何利益產生衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄就該董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜出席董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；

(c) 我們致力保持董事會組成中執行及非執行董事(包括獨立非執行董事)的比例平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們認為獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成任何重大干擾，能夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於「董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事」；

(d) 根據上市規則的規定，倘獨立非執行董事須審閱本集團(作為一方)與控股股東及／或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供所有必要的資料，及本公司須通過其年報或以公佈方式披露獨立非執行董事的決定；及

(e) 我們已委任東吳證券國際融資有限公司作為我們的合規顧問，其將遵照適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引。

## 概覽

我們於一般及日常業務過程中與關連人士訂立多項協議或交易。於上市後，本節所披露的交易根據上市規則將構成持續關連交易。

下文概述我們的持續關連交易及所尋求的相關豁免的概要：

| 交易 | 適用的上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度的建議年度上限 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| | | | | 人民幣千元 | |
| ***全面豁免持續關連交易*** | | | | | |
| 1. 自當代投資集團購買餐飲及其他行政服務 | 14A.76(1) | 不適用 | 200 | 200 | 200 |
| 2. 向當代投資集團出租物業 | 14A.76(1) | 不適用 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| ***非豁免持續關連交易*** | | | | | |
| **須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易** | | | | | |
| *自第一人居集團購買能源運維服務* | | | | | |
| 1. 與第一人居訂立的總能源運維服務協議 | 14A.76(2)、14A.35 | 豁免公告規定 | 14,000 | 22,000 | 30,000 |
| *自當代投資集團購買維保服務* | | | | | |
| 1. 與當代投資訂立的總維保服務協議 | 14A.76(2)、14A.35 | 豁免公告規定 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| *自當代投資集團租賃物業* | | | | | |
| 1. 與當代投資訂立的總租賃協議 | 14A.76(2)、14A.35 | 豁免公告規定 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |

| 交易 | 適用的上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度的建議年度上限 2020年 | 2021年 | 2022年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 人民幣千元 | |
| *向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務* | | | | | |
| 1. 與當代投資訂立的總軟件及服務協議 | 14A.76(2)、14A.35 | 豁免公告規定 | 4,000 | 4,000 | 4,000 |
| 2. 與第一人居訂立的總軟件及服務協議 | 14A.76(2)、14A.35 | 豁免公告規定 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| **須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易** | | | | | |
| *向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務* | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總物業管理協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告及獨立股東批准規定 | 115,000 | 120,000 | 125,000 |
| 2. 與當代投資訂立的總物業管理協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 20,000 | 23,000 | 26,000 |
| 3. 與極地控股訂立的總物業管理協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 44,000 | 50,000 | 54,000 |

| 交易 | 適用的上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度的建議年度上限 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| | | | | 人民幣千元 | |
| *向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務* | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總承包服務協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 2. 與當代投資訂立的總承包服務協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 500 | 500 | 500 |
| 3. 與極地控股訂立的總承包服務協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 5,000 | 31,000 | 33,000 |
| *向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務* | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總節能諮詢協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 2. 與極地控股訂立的總節能諮詢協議 | 14A.35、14A.36及14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 12,000 | 14,000 | 15,000 |

## 關連人士

根據上市規則第14A章，董事、主要股東及行政人員、於上市日期前12個月內擔任董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人均為本公司的關連人士。

上市後，與本集團訂立下述交易的以下人士將成為我們的關連人士：

- 當代置業(中國)有限公司(「**當代置業**」)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司且於聯交所上市(股份代號：1107)，截至最後實際可行日期由張雷先生最終擁有66.11%，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，

- 當代置業的附屬公司(連同當代置業統稱「**當代置業集團**」)，

- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)，由張雷先生及其女兒張心雨女士最終全資擁有，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，

- 當代投資的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(連同當代投資統稱「**當代投資集團**」)，

- 極地控股有限公司(「**極地控股**」)，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由一項全權家族信託最終全資擁有，而張雷先生、其家族成員及若干其他個人為該信託的受益人，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，及

- 極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)(連同極地控股統稱「**極地控股集團**」)。

- 我們的非全資附屬公司第一人居由(i)本公司擁有72.1%，(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「**智慧鴻業**」)擁有8.1%，及(iii)張雷先生擁有3.8%。新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有，故第一人居根據上市規則第14A.16(1)條為關連附屬公司。

- 第一人居的附屬公司包括(i)第一摩碼人居建設工程有限公司，(ii)安徽摩碼人居環境科技有限公司及(iii)北京摩碼人居環境科技有限公司及／或其他不時的附屬公司(連同第一人居統稱「**第一人居集團**」)。

因此，下列將於上市後持續的交易，將根據上市規則第14A章構成本集團的持續關連交易。

## 全面豁免持續關連交易

我們於下文載列所有豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

### *自當代投資集團購買餐飲及其他行政服務*

於一般業務過程中，本集團不時自當代投資集團的成員公司購買餐飲及其他行政服務，包括但不限於根據具體情況購買餐食服務及會議設施的使用。有關交易按正常商業條款訂立。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，本集團向當代投資集團支付的過往服務費分別為零、零、零及人民幣0.1百萬元。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關購買金額將不超過人民幣200,000元。

預期本集團成員公司及當代投資集團成員公司將不時按要求協定個別餐飲及行政服務聘約的具體條款、費用及範圍。服務費將以公平合理的方式釐定及當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類餐飲及其他行政管理服務提供的條款及條件。

### *向當代投資集團出租物業*

於2019年，本集團購買若干投資物業。更多資料，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－投資物業」。於日常業務過程中，我們向當代投資集團的成員公司租賃我們的投資物業，主要由學校場地組成。租金費用以公平合理的方式及基於鄰近地區的類似或可資比較物業(根據可得可資比較物業租賃市場、各租賃物業的實際建築面積及其升值空間釐定)的現行市場物業租金釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，本集團自當代投資集團收取的過往租金分別為零、零、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關租金費用金額將不超過人民幣1.0百萬元。

預期本集團的成員公司將不時按要求與當代投資集團的成員公司訂立單獨租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。租金將以公平合理的方式釐定及當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定。

董事目前預期，按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)按年度基準將低於5%且總代價低於3,000,000港元。根據上市規則第14A.76(1)條，上文所述的自當代投資集團購買維保服務以及向當代投資集團出租物業全面豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

**非豁免持續關連交易**

***須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易***

我們於下文載列豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定但須遵守上市規則第14A.76(2)條的年度申報及公告規定的持續關連交易的詳情。

**自第一人居集團購買能源運維服務**

*與第一人居訂立的總能源運維服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年9月28日的總能源運維服務協議(「**第一人居總能源運維服務協議**」)。我們將自第一人居集團購買能源運維服務，第一人居集團運營能源站以提供中央供暖及中央製冷。第一人居總能源運維服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與第一人居集團的成員公司訂立單獨能源運維服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

第一人居總能源運維服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團提供的能源運維服務規模、公平市價及當地機關的能源單價及能源站運維成本後以公平合理的方式釐定。第一人居集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類能源運維服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及第一人居集團的相關成員公司具有提供所需要的能源運維服務的必要資質及專業知識。

(iii) 過往交易金額

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向第一人居集團支付的過往服務費分別為零、人民幣0.2百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣2.2百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總能源運維服務協議的年度上限分別為人民幣14.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

第一人居總能源運維服務協議的年度上限較過往交易金額大幅上升，主要由於本集團鑒於第一人居集團提供綠色人居解決方案的專業知識，計劃將第一物業現有能源運維逐漸轉入第一人居集團。年度上限乃經考慮除截至2019年12月31日的能源運維建築面積約0.2百萬平方米外，我們預期於2020年、2021年及2022年各年初分別將第一物業能源運維建築面積約0.1百萬平方米、0.2百萬平方米及0.2百萬平方米轉入第一人居集團，其中0.1百萬平方米已於2019年6月轉入及因此僅影響2019年的半年收益。

於考慮第一人居總能源運維服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)臨近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率，(iii)基於已訂立合約的估計服務費及(iv)預期透過第一人居集團提供的能源運維服務水平。

**自當代投資集團購買維保服務**

*與當代投資訂立的總維保服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年9月28日的總維保服務協議(「**當代投資總維保服務協議**」)。我們將自當代投資集團購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。當代投資總維保服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代投資集團的成員公司訂立單獨維保服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總維保服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經參考類似服務的市價後以公平合理的方式釐定。具體而言，(i)電梯系統維保服務將按整筆收費形式收費。就每份聘約而言，本集團通常將獲取至少兩名其他第三方服務供應商的報價，以釐定條款是否公平合理，及(ii)特別維保服務將經計及所需服務性質、員工、材料、公用服務及物料成本後按整筆收費形式收費。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類維保服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團的相關成員公司具有向本集團提供所需維護服務的必要資質及專業知識。本集團已長期獲提供該等優質服務。

(iii) 過往交易金額

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，向當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣1.5百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總維保服務協議的年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。

當代投資總維保服務協議的年度上限較過往交易金額上升，原因為由於在管建築面積不斷增加，我們對電梯及其他特別維保服務的需求增加。年度上限乃經計及除截至2019年12月31日超過13.0百萬平方米的在管建築面積外，我們承包或預期承包的預期將於2020年至2022年交付的超過9.0百萬平方米的建築面積。

於考慮當代投資總維保服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費及(ii)類似維保服務的現行市場費率。具體而言，就電梯維保服務而言，董事基於已訂立的合約及基於我們現有及預期在管物業需要維保的電梯系統估計數目考慮估計服務費。就一般維保服務而言，董事亦基於現有及預計的在管物業的類型、樓齡及建築面積，考慮需要的其他維保服務的估計金額。

**自當代投資集團租賃物業**

*與當代投資訂立的總租賃協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們於當代投資訂立日期為2020年9月28日的總租賃協議(「**當代投資總租賃協議**」)。當代投資總租賃協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代投資集團的成員公司訂立單獨租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。

當代投資總租賃協議按正常商業條款訂立。租金將以公平合理方式釐定及反映鄰近地區的類似或可資比較物業(根據可得可資比較物業租賃市場、租賃物業的實際建築面積及其升值空間釐定)的現行市場租金。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平基準及正常商業條款訂立，且將不遜於就類似或相若物業向獨立第三方提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團已與本集團建立良好合作關係及相關物業符合我們的業務需求。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，本集團向當代投資集團支付的過往租金分別為零、人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.3百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總租賃協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為租賃兩處新辦公場所。本集團需要租賃該等新辦公場所的主要原因為擴充綠色人居解決方案業務。

於考慮當代投資總租賃協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往租金，(ii)我們與當代投資集團已訂立的租賃協議，(iii)預期將與當代投資集團訂立的預期新租賃協議及(iv)包括中國物業市場租金的預期增長在內的其他因素。

**向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務**

*與當代投資訂立的總軟件及服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年9月28日的總軟件及服務協議(「**當代投資總軟件及服務協議**」)。本集團已開發專有辦公管理軟件系統，包含文件管理、電郵系統、人力資源管理及財務與會計管理等多個功能。預計當代投資集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將向當代投資集團的成員公司提供支援服務並收取年費。當代投資總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時及需要時與當代投資集團的成員公司訂立單獨軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

當代投資總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定。具體而言，(i)授權費將經參考具有類似功能的軟件系統的公平市價後按整筆收費形式收取(ii)支援服務費將經計及性質類似的系統的支援服務的公平市價後按整筆收費形式收取。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

隨著當代投資集團的成員公司的業務增長，彼等可能需要就使用更多模塊購買許可，以獲得更多的高級功能。彼等亦需要軟件系統的常規支援服務。

(iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間當代投資集團概無向本集團支付任何服務費，及於2017年、2018年、2019年各年及截至2020年4月30日止四個月的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

於考慮當代投資總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)當代投資集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

*與第一人居訂立的總軟件及服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年9月28日的總軟件及服務協議(「**第一人居總軟件及服務協議**」)。預計第一人居集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用我們的辦公管理軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將向第一人居集團的成員公司提供支援服務並收取年費。第一人居總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時及需要時與第一人居集團的成員公司訂立單獨軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

第一人居總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定。具體而言，(i)授權費將經參考具有類似功能的軟件系統的公平市價後按整筆收費形式收取(ii)支援服務費將經計及性質類似的系統的支援服務的公平市價後按整筆收費形式收取。第一人居集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及本集團使用相同的軟件系統。

(iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間第一人居集團並無向本集團支付任何服務費，及於2017年、2018年、2019年各年及截至2020年4月30日止四個月的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。

於考慮第一人居總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)第一人居集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

董事認為，當代投資總軟件及服務協議及第一人居服務協議項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。合計年度上限金額如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| | **人民幣千元** | **人民幣千元** | **人民幣千元** |
| 與當代投資訂立的總軟件及服務協議 | 4,000 | 4,000 | 4,000 |
| 與第一人居訂立的總軟件及服務協議 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 總計 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |

***上市規則規定***

如上文所述，根據上市規則，第一人居集團及當代投資集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，第一人居總能源運維服務協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議及第一人居總軟件及服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

由於預期按上市規則第14A章計算第一人居總能源運維服務協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議以及第一人居總軟件及服務協議項下交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於0.1%但低於5%，故有關交易將豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。

***須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易***

我們於下文載列須遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

**(A) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務**

*(1) 與當代置業訂立的總物業管理協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總物業管理協議(「**當代置業總物業管理協議**」)。我們同意向當代置業集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。當代置業總物業管理協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代置業集團的成員公司訂立單獨物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總物業管理協議按正常商業條款訂立。本集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規進行的標準招標流程獲當代置業集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。管理費將由訂約各方經考慮公平市價及過往管理費後釐定。具體而言，(i)物業管理服務將經計及適用法律法規的規定、政府指導價、物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、訂約服務範圍及預期質量標準以及預期成本後定價，(ii)能源運維服務的費用將由預測需求並計及預期成本及當地機關的能源單價後釐定，(iii)協銷服務將經計及地勤工作人員數量、基於員工成本及相關開支的單價及所需的該等服務時限後定價，(iv)停車位管理服務將按每月固定價格報價，固定價格將根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定及(v)其他增

值服務的費用一般會根據提供相關服務的成本釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代置業集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務、能源運維服務及增值服務屬於我們的主要業務。當代置業總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，當代置業集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣53.0百萬元、人民幣82.0百萬元、人民幣83.0百萬元及人民幣27.3百萬元。於2017年至2018年，管理費大幅增加，主要由於來自協銷服務的收益因我們服務的銷售及租賃辦事處數目增加而增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總物業管理協議的年度上限分別為人民幣115.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣125.0百萬元。年度上限遠高於過往交易金額，主要原因為預期基於當代置業集團的開發計劃向其提供的物業管理服務增加。

當代置業總物業管理協議的年度上限較過往交易金額大幅上升，主要由於預期當代置業集團對物業管理、能源運維及其他增值服務的需求的預期增加，此乃經考慮(i)除截至2019年12月31日約8.7百萬平方米的在管建築面積外，我們承包或預期承包當代置業集團的預期將於2020年至2022年交付的約7.7百萬平方米的建築面積，(ii)我們承包或預期承包當代置業集團逾40個項目，於2020年、2021年及2022年提供協銷服務，估計平均合約金額為約人民幣1.8百萬元，而於2019年36個項目的平均合約金額為約人民幣1.4百萬元，及(iii)除截至2019年12月31日25個現有項目外，我們已承包或預期承包當代置業集團預期於2020年至2022年交付的八個新能源運維服務項目。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間物業管理及增值服務的過往交易金額，(ii)目前我們為當代置業集團管理的建築面積，目前每月管理費及已訂立的物業管理服務合約，(iii)當代置業集團基於當代置業集團開發計劃將委聘我們管理的預期建築面積，已訂立的物業管理服務合約及當代置業集團已竣工但未售出的物業單元及停車場數目的預期增長，(iv)當代置業集團新開發項目對交付前、協銷服務、能源運維服務及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。

*(2) 與當代投資訂立的總物業管理協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年9月28日的總物業管理協議(「**當代投資總物業管理協議**」)。我們同意向當代投資集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。當代投資總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代投資集團的成員公司訂立單獨物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總物業管理協議按正常商業條款訂立。本集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規進行的標準招標流程獲當代投資集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。管理費將由訂約各方經考慮公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。具體而言，(i)物業管理服務將經計及適用法律法規的規定、政府指導價、物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、訂約服務範圍及預期質量標準以及預期成本後定價，(ii)能源運維服務的費用將由預測需求並計及預期成本及當地機關的能源單價後釐定，(iii)停車位管理服務將按每月固定價格報價，固定價格根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定及(iv)其他增值服務的費

用一般會根據提供相關服務的成本釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務、能源運維服務及增值服務屬於我們的主要業務。當代投資總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，當代投資集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣6.1百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣3.3百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積的增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總物業管理協議的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣 26.0百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往交易金額，(ii)目前我們為當代投資集團管理的建築面積、目前每月管理費及已訂立的物業管理服務合約，(iii)當代投資集團基於其業務計劃將委聘我們管理的物業的預期建築面積，以及當代投資集團因其業務增長及擴張而使用的物業單元數目的預期增加，及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。

*(3) 與極地控股訂立的總物業管理協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年9月28日的總物業管理協議(「**極地控股總物業管理協議**」)。我們同意向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。極地控股總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與極地控股集團的成員公司訂立單獨物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總物業管理協議按正常商業條款訂立。本集團成員公司將通過根據相關中國法律及法規進行的標準招標流程獲極地控股集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。管理費將由訂約各方經考慮公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。具體而言，(i)物業管理服務將經計及適用法律法規的規定、政府指導價、物業的性質、樓齡、基礎設施功能及位置等特點、訂約服務範圍及預期質量標準以及預期成本後定價，(ii)協銷服務將經計及地勤工作人員數量、基於員工成本及相關開支的單價及所需的該等服務時限後定價，(iii)停車位管理服務將按每月固定價格報價，固定價格根據當地市況及附近地區提供類似服務的價格釐定及(iv)其他增值服務的費用一般會根據提供相關服務的成本釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及極地控股集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務屬於我們的主要業務。極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，極地控股集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣20.1百萬元、人民幣22.9百萬元、人民幣34.4百萬元及人民幣8.6百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積因極地控股集團的物業開發項目增多而增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總物業管理協議的年度上限分別為人民幣44.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣54.0百萬元。年度上限遠高於過往交易金額，主要原因為基於極地控股集團的開發計劃預計未來交易將增加。

極地控股總物業管理協議的年度上限較過往交易金額大幅上升，主要由於預期極地控股集團對物業管理及其他增值服務的需求增加，此乃經考慮(i)除截至2019年12月31日在管建築面積約1.7百萬平方米外，我們承包或預期承包極地控股集團的預期將於2020年至2022年交付的建築面積約1.6百萬平方米，(ii)我們承包或預期承包提供極地控股集團10個以上項目，於2020年、2021年及2022年各年提供協銷服務，估計平均合約金額超過人民幣2.5百萬元，而2019年的14個項目的平均合約金額處於類似水平，及(iii)歷史交易金額不斷走高，尤其是截至2019年12月31日止年度的金額較截至2018年12月31日止年度增加超過50%。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)過往交易金額，(ii)目前我們為極地控股集團管理的建築面積、目前管理費及已訂立的合約，(iii)極地控股集團基於其開發計劃將委聘我們管理的預期建築面積，已訂立的合約及極地控股集團已竣工但未售出的物業單元及停車場數目減少，(iv)極地控股集團新開發項目對停車位管理服務、協銷服務以及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。

*上市規則規定*

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總物業管理協議，(ii)當代投資總物業管理協議及(iii)極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。合計年度上限金額如下：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **年度上限** | | | |
| 與當代置業訂立的總物業管理協議 | 115,000 | 120,000 | 125,000 |
| 與當代投資訂立的總物業管理協議 | 20,000 | 23,000 | 26,000 |
| 與極地控股訂立的總物業管理協議 | 44,000 | 50,000 | 54,000 |
| 總計 | 179,000 | 193,000 | 205,000 |

由於預期按上市規則第14A章計算(i)當代置業總物業管理協議、(ii) 當代投資總物業管理協議及(iii)極地控股總物業管理協議項下交易涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將為5%或以上，故有關持續關連交易將於上市後須遵守上市規則第14A章的年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(B) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務**

*(1) 與當代置業訂立的總承包服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總承包服務協議(「**當代置業總承包服務協議**」)。我們將向當代置業集團提供系統安裝服務。當代置業總承包服務協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代置業集團的成員公司訂立單獨承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總承包服務協議按正常商業條款訂立。本集團成員公司將通過招標流程獲當代置業集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。系統安裝服務費將經考慮所需的承包服務及系統、公平市價、材料成本及員工成本後按整筆收費形式收取。服務費應以公平合理的方式釐定且當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代置業總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為零、人民幣4.6百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣5.3百萬元。於往績記錄期間交易金額產生波動的主要原因為系統安裝服務按個別項目基準提供。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總承包服務協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。 年度上限遠高於過往交易金額，原因為基於當代置業集團的發展計劃預期系統安裝服務的需求將會增加。

當代置業總承包服務協議的年度上限較過往交易金額上升，主要由於預期當代置業集團對安裝服務的需求增加，此乃經考慮(i)於2020年至2022年期間，我們就承包或預期承包就當代置業集團逾50個項目提供安裝服務，而截至2019年12月31日止年度確認收益的項目有14個，(ii)被動式房屋項目預期於2021年動工，該項目較為複雜，因此合約金額相對較大，為約人民幣20.0百萬元及(iii)過往交易金額呈上升趨勢，尤其是截至2019年12月31日止年度較截至2018年12月31日止年度增加逾180%，此與當代置業根據其2019年年報持續聚焦綠色健康建築的戰略相符。

於考慮當代置業總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於當代置業集團將開發需要我們系統安裝服務的物業的預期數目、規模及類型的估計需求，及(iv)包括系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

*(2) 與當代投資訂立的總承包服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年9月28日的總承包服務協議(「**當代投資總承包服務協議**」)。我們將向當代投資集團提供系統安裝服務。該總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代投資集團的成員公司訂立單獨承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總承包服務協議按正常商業條款訂立。系統安裝服務費將按整筆收費形式收取，並由訂約各方經考慮所需的服務及系統類型、公平市價、材料成本及員工成本後以公平合理的方式釐定。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣3.4百萬元、人民幣0.8百萬元、零及零。承包服務按特定基準提供。截至2017年12月31日止年度服務費金額相對較高，主要由於一次性恐龍系列產品安裝項目。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總承包服務協議的年度上限分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

於考慮當代投資總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)基於將獲提供服務的物業的估計規模及類型的預期需求，及(iii)包括系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

*(3) 與極地控股訂立的總承包服務協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年9月28日的總承包服務協議(「**極地控股總承包服務協議**」)。我們將向極地控股集團提供系統安裝服務。極地控股總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按要求與極地控股集團的成員公司訂立單獨承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總承包服務協議按正常商業條款訂立。本集團成員公司將通過招標流程獲極地控股集團成員公司委聘，標書中將載列費用報價。系統安裝服務費將經計及所需的系統安裝服務、公平市價、材料成本及員工成本後按整筆收費形式收取。服務費應以公平合理的方式釐定且極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，極地控股集團向本集團支付的過往已確認的服務費分別為人民幣0.6百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣0.2百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣33.0百萬元。2021年及2022年的年度上限大幅增加，主要由於極地控股集團的兩個主要項目需要系統安裝服務。

截至2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限大幅上升，主要由於預期極地控股集團對安裝服務的需求增加，此乃經考慮(i)我們已承包就或預期承包就極地控股集團逾十個項目(預期於2021年至2022年期間動工)提供安裝服務，而2020年為兩個項目及2019年為六個項目(ii)配有智能建築系統的項目預期於2021年動工，該項目較為複雜因此合約金額相對較大，為約人民幣13.0百萬元及(iii)預期於2021年開啟四個項目，估計合約金額介乎約人民幣5百萬元至人民幣8百萬元，由於每個項目的建築面積相對較大，故該估計金額遠高於歷史合約金額。

於考慮極地控股總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於極地控股集團將竣工且需要系統安裝服務的物業的估計規模及數目的服務需求及(iv)包括系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

***上市規則規定***

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總承包服務協議，(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。合計年度上限金額如下：

| | **截至12月31日止年度** | | |
|---|---|---|---|
| | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| | **人民幣千元** | **人民幣千元** | **人民幣千元** |
| **年度上限** | | | |
| 與當代置業訂立的總承包服務協議 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 與當代投資訂立的總承包服務協議 | 500 | 500 | 500 |
| 與極地控股訂立的總承包服務協議 | 5,000 | 31,000 | 33,000 |
| 總計 | 35,500 | 62,500 | 65,500 |

由於按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總承包服務協議、(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議項下交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%，故有關持續關連交易將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

**(C) 向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務**

*(1) 與當代置業訂立的總節能諮詢協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總節能諮詢協議(「**當代置業總節能諮詢協議**」)。該總節能諮詢協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向當代置業集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按要求與當代置業集團的成員公司訂立單獨協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費應經參考公平市價後以公平合理的方式釐定。具體而言，(i)綠色科技諮詢服務的費用將根據相關物業設施的建築面積及該類綠色科技諮詢服務的單價計算及(ii)恐龍系列產品的合約價將根據所購買的數目乘以單價計算，而單價基於生產及材料成本釐定。當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於就同類節能諮詢服務向獨立第三方提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代置業總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣3.8百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣4.9百萬元。於往績記錄期間服務費波動的主要原因為恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務按個別項目基準提供及項目聘約數目增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。年度上限遠高於過往交易金額，主要原因為預計交易因當代置業集團的開發計劃而增加。

當代置業總節能諮詢協議的年度上限較過往交易金額大幅上升，主要由於預期當代置業集團對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的需求增加，此乃經考慮(i)於2020年至2022年將有逾50個諮詢服務項目已訂約及預期訂約，而於2017年至2019年已確認收益的項目為34個，(ii)於2020年至2022年五個已訂約及預期訂約的物業項目將需要恐龍系列產品，其中一個項目需要恐龍2號及其預期合約金額為人民幣20.0百萬元，而截至2019年12月31日止年度確認收益的項目為三個，及(iii)過往交易金額呈上升趨勢，於往績記錄期間同比增長超過100%，根據當代置業的2019年年報，這與其將綠色及健康產品作為其核心競爭力的戰略一致。

於考慮當代置業總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與當代置業集團訂立的合約，(iii)當代置業集團基於其開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)包括與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

*(2) 與極地控股訂立的總節能諮詢協議*

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年9月28日的總節能諮詢協議(「**極地控股總節能諮詢協議**」)。極地控股總節能諮詢協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向極地控股集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按要求與極地控股集團的成員公司訂立單獨協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經參考公平市價後以公平合理的方式釐定。具體而言，(i)綠色科技諮詢服務的費用將根據相關物業設施的建築面積及該類綠色科技諮詢服務的單價計算及(ii)恐龍系列產品的合約價將根據所購買的數目乘以單價計算，而單價基於生產及材料成本釐定。極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類節能諮詢服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，極地控股集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣10.6百萬元、人民幣7.6百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣1.3百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

極地控股總節能諮詢協議的年度上限較過往交易金額上升，主要由於預期對極地控股集團的恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的需求增加，此乃經考慮(i)於2020年至2022年十個已訂約物業項目需要綠色諮詢服務，(ii)於2020年至2022年三個預期物業項目需要恐龍系列產品，而2019年為零個項目(iii)預期對恐龍2號的需求增加，且其單價超過恐龍1號單價的15倍。

於考慮極地控股總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與極地控股集團訂立的現有合約，(iii)極地控股集團基於其開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)包括與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

***上市規則規定***

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團及及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。合計年度上限金額如下：

| | **截至12月31日止年度** | | |
|---|---|---|---|
| | **2020年** | **2021年** | **2022年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **年度上限** | | | |
| 與當代置業訂立的總節能諮詢協議 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 與極地控股訂立的總節能諮詢協議 | 12,000 | 14,000 | 15,000 |
| 總計 | 42,000 | 45,000 | 47,000 |

由於按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將合計高於5%，故有關交易將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

**申請豁免**

就上文「－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易而言，由於(i)預期按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於0.1%但低於5%及(ii)預期每年的總代價將超過3,000,000港元，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定。

就上文「－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易而言，由於預期每年按上市規則第14A章計算的其中至少一項相關「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%，該等交易須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度申報及公告規定、上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定以及上市規則第14A.36條、14A.46條及14A.53(3)條所載的通函、獨立股東批准及相關規定。

如上文所述，我們預期該等非豁免持續關連交易將繼續進行並持續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則項下的公告、通函及獨立股東批准規定(如適用)將不切實際且過分繁重，並將給我們帶來不必要的行政成本。因此，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請且聯交所已批准(i)「－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定及(ii)「－非豁免持續關連交易－須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交

易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.36條、14A.46條及14A.53(3)條有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定(須符合就各財政年度之持續關連交易總額不得超過相關年度上限(誠如上文所載)載列之相關金額的條件)。

我們將始終遵守上市規則項下的適用規定。倘上市規則的任何未來修訂對本節所述持續關連交易施加較截至本招股章程日期所載者更為嚴格的規定,我們將即時採取措施以確保遵守有關新規定。

## 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為,上述非豁免持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行,按正常商業條款或對本集團較有利的條款訂立,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,上述非豁免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。

有利益衝突的董事須放棄參加對上述持續關連交易相關決議案進行討論的董事會會議並放棄於會上投票表決。

## 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為,上述「－非豁免持續關連交易」所述持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行,按正常商業條款或對本集團較有利的條款訂立,且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益,並認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事

下表載列有關董事的若干資料。

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為董事的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 張鵬先生 | 45歲 | 董事長兼非執行董事 | 2007年7月18日 | 2020年1月20日 | 制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃 | 無 |
| 龍晗先生 | 32歲 | 非執行董事 | 2010年8月2日 | 2020年1月20日 | 制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃 | 無 |
| 劉培慶先生 | 37歲 | 執行董事、聯席首席執行官兼總經理 | 2010年6月1日 | 2020年1月20日 | 制定及執行本集團的戰略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運 | 無 |
| 賈岩先生 | 46歲 | 執行董事兼聯席首席執行官 | 2014年12月3日 | 2020年1月20日 | 規劃及執行本集團的主要決策以及監督本集團綠色人居解決方案業務的管理及日常營運 | 無 |
| 金純剛先生 | 42歲 | 執行董事兼副總經理 | 2009年2月17日 | 2020年1月20日 | 協助總經理執行本集團的戰略業務目標及區域性市場拓展以及監督區域整體營運 | 無 |
| 朱莉女士 | 42歲 | 執行董事兼首席財務官 | 2008年3月26日 | 2020年1月20日 | 監督本集團的財務營運及稅務計劃 | 無 |

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為董事的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 孫靜女士 | 42歲 | 獨立非執行董事 | 2020年7月21日 | 2020年7月21日 | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |
| 朱彩清女士 | 51歲 | 獨立非執行董事 | 2020年7月21日 | 2020年7月21日 | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |
| 程鵬先生 | 46歲 | 獨立非執行董事 | 2020年7月21日 | 2020年7月21日 | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |

***高級管理層***

除上述董事外，高級管理層團隊亦包括以下成員：

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為目前職位的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 潘鳳偉先生 | 38歲 | 副總經理 | 2014年12月3日 | 2020年1月20日 | 管理本集團的綠色人居解決方案業務線 | 無 |
| 李慶昌先生 | 42歲 | 副總經理 | 2009年7月6日 | 2020年1月20日 | 管理本集團物業管理業務的併購交易，包括開展談判、進行估值及設計交易架構 | 無 |
| 牛嬌女士 | 40歲 | 董事會秘書 | 2015年3月27日 | 2020年1月20日 | 監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理 | 無 |

## 董事

董事會目前由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括召集股東大會、執行股東大會通過的決議案、確定業務及投資計劃、制定年度財務預算及財務賬目、制定利潤分配建議以及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們於2020年9月28日已與各執行董事訂立服務協議。我們亦於2020年9月28日與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。有關各董事的住址，請參閱「董事及參與全球發售的各方」。

### *執行董事*

**劉培慶先生**，37歲，為執行董事、聯席首席執行官兼總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事、聯席首席執行官兼總經理及於2020年5月19日調任為執行董事。劉先生主要負責制定及執行本集團的戰略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。

劉先生在物業管理行業擁有逾14年經驗。加入本集團前，劉先生於2005年10月至2010年6月擔任皆斯內(上海)物業管理服務有限公司的項目經理，該公司主要在中國從事提供物業管理服務。在此期間，劉先生主要負責物業管理項目的日常管理及營運。劉先生於2010年6月1日加入第一物業，擔任項目經理及副總經理至2015年1月7日止，負責物業項目管理。劉先生自2015年1月8日起擔任第一物業的總經理，負責第一物業的日常運營及管理。自2015年12月19日起，劉先生亦擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標及監督第一物業的日常經營管理工作及整體營運。劉先生於2015年7月16日至2020年4月30日擔任第一資產的執行董事，負責制定及實施第一資產的策略業務目標以及其日常經營管理工作。劉先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

劉先生於1999年6月於中國濰坊第一職業中等專業學校修畢賓館服務職業課程。劉先生現為北京市房地產經理人聯盟物業管理委員會的執行主席及中經聯盟物業管理專委會的副

主席。彼自2018年12月及2019年6月起亦擔任中經聯盟的常務理事及中國物業管理協會的理事會成員。劉先生自2016年3月起一直擔任北京聯合大學生物化學工程學院的客座教授，任期五年。

**賈岩先生**，46歲，為執行董事兼聯席首席執行官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼聯席首席執行官及於2020年5月19日調任為執行董事。賈先生主要負責規劃及執行本集團的主要決策以及監督本集團綠色人居解決方案業務的管理及日常營運。

賈先生在工程、建築、能源及房地產行業擁有逾23年經驗。下表載列賈先生的相關經驗：

| 時間 | 僱主名稱 | 職位 | 僱主的主要業務活動 | 角色及職責 |
|---|---|---|---|---|
| 1997年7月至2001年8月 | 天津市輕工業設計院 | 助理工程師 | 工程諮詢、管理及設計 | 暖通工程設計 |
| 2001年8月至2005年5月 | 北京築邦建築裝飾工程有限公司 | 工程師 | 工程建設、管理及設計 | 工程設計 |
| 2005年12月至2008年11月 | 金融街控股股份有限公司 | 設計師 | 大型商業辦公場所建設及開發 | 工程設計 |
| 2010年3月至2013年7月 | 當代節能置業股份有限公司 | 部門經理 | 物業開發 | 綠色建築技術管理及機電工程設計管理 |
| 2013年7月至2014年3月 | 金威建設集團有限公司 | 副總工程師 | 物業開發及管理 | 創新技術研究及開發 |
| 2014年3月至2014年12月 | 新動力(北京)建築科技有限公司 | 總經理 | 技術推廣服務及專業承包 | 技術創新及機電系統管理 |

於2014年12月3日至2017年5月24日，賈先生擔任第一人居的副經理，負責管理第一人居的營運。彼自2017年5月25日起擔任第一人居的總經理及董事，負責規劃及實施第一人居的主要決策以及監督其管理及日常營運。彼隨後自2019年7月22日起獲委任為第一人居的法定代表人。賈先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

賈先生於1997年6月於中國獲得天津大學暖通與空調工程學士學位。賈先生於2007年10月29日自建設部高級專業技術職務評審委員會取得高級工程師資格水平，專攻供暖通空調。賈先生曾擔任中國建築節能協會被動式超低能耗綠色建築創新聯盟副理事長至2017年12月31日。賈先生於2017年9月1日獲委任為健康建築產業技術創新戰略聯盟技術委員會成員，並於2019年4月3日獲選為中國建築學會主動式建築學術委員理事。於2019年5月20日，彼亦當選中國房地產業協會人居環境委員會副秘書長。

**金純剛先生**，42歲，為執行董事兼副總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼副總經理並於2020年5月19日調任為執行董事，負責協助總經理執行本集團的戰略業務目標及區域性市場拓展以及監督區域整體營運。

金先生在物業管理業務領域擁有逾14年經驗。加入本集團前，金先生於2006年9月至2009年2月擔任北京魯能物業服務有限責任公司秩序維護部的經理，該公司主要從事物業管理服務。在此期間，金先生負責維護該公司的運作及紀律。於2009年2月17日至2015年1月7日，金先生擔任第一物業的項目經理，負責經營及管理第一物業的物業項目及業務拓展。自2015年1月8日，金先生擔任第一物業的副總經理，負責協助總經理進行第一物業的日常管理。自2016年8月7日起，金先生擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標。金先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

金先生2004年12月於中國畢業於中共遼寧省委黨校，主修經濟管理，以函授教育的方式通過遠程學習進行。

**朱莉女士**，42歲，為執行董事兼首席財務官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼首席財務官並於2020年5月19日調任為執行董事，負責監督本集團的財務營運及稅務計劃。

朱女士在處理公司財務事務方面擁有逾12年經驗。彼於2008年3月26日加入第一物業，於2019年8月20日前一直擔任財務經理，負責管理第一物業的財務運營及編製、執行財務預算方案。於2019年8月21日至2019年12月24日，朱女士擔任第一資產的執行董事及財務總經理，主要負責第一資產的戰略規劃及財務管理。於2019年12月25日至2020年4月30日，朱女士擔任第一資產的非執行董事，負責第一資產的戰略規劃。自2019年12月25日起，彼擔任第一物業的首席財務官及執行董事，負責第一物業的整體財務管理及戰略規劃。

於2019年10月8日至2019年12月18日及2019年10月10日至2020年4月23日，朱女士分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責就該等公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

朱女士通過高等教育自學考試於2005年12月畢業於中國青海大學會計專業。彼於2013年10月27日於中國取得北京市人力資源和社會保障局的會計中級資格。彼現為對外經濟貿易大學的在職研究生，以取得註冊管理會計師資格。

***非執行董事***

**張鵬先生**，45歲，為非執行董事兼董事長。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼董事長及於2020年5月19日調任為非執行董事。張鵬先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。張鵬先生及張雷先生為控股股東及本集團的創始人。

張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾18年經驗。加入本集團前，張鵬先生於2001年11月至2014年1月26日擔任聯交所上市公司當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)的人力資源總監、副總裁及首席運營官，該公司主要從事商業及住宅房地產物業業務。自2014年1月27日起，張鵬先生擔任當代置業(中國)有限公司的執行董事兼總裁，負責該公司的整體管理及營運。於2007年7月18日至2015年12月18日，張鵬先生擔任第一物業的執行董事，負責第一物業的整體管理及營運，自2015年12月19日起，張鵬先生擔任董事長兼非執行董事，負責第一物業的重大決策。自2017年3月31日起，張鵬先生為第一人居的董事長兼非執行董事，負責該公司的戰略規劃。自2009年8月起，張鵬先生亦擔任第一資產的執行董事及經理，負責第一資產的戰略決策及整體營運管理。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，張鵬先生分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的董事長兼非執行董事，負責該等公司的戰略規劃。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

張鵬先生於1997年7月於中國取得西北第二民族學院(現稱為北方民族大學)法學學士學位。張先生現為北京市東城區第十六屆人大代表、中國房地產業協會第八屆理事會名譽副會長、中國房地產業協會人居環境委員會主任委員、全聯房地產商會副會長、全經聯副主席、全聯房地產商會全裝修產業分會會長及全聯房地產商會城市更新和既有建築改造分會輪值會長。於2018年12月至2019年12月，張鵬先生亦擔任中經聯盟第12任輪值主席。

**龍晗先生**，32歲，於2020年1月20日獲委任為董事並於2020年5月19日調任為非執行董事。龍先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

龍先生在物業管理行業擁有逾十年經驗。龍先生於2010年8月2日至2015年9月30日擔任第一物業的信息運營中心總監兼副總經理，負責建設及執行信息運行系統及第一物業的日常管理。自2015年10月1日起，龍先生擔任北京綠建動力商業運營管理有限公司的副總經理，該公司主要從事專業承包、企業管理及設備維修，龍先生負責該公司的日常運營及管理以及執行管理決策。自2015年12月19日起，龍先生獲委任為第一物業的非執行董事，負責引導第一物業的重大戰略。自2015年7月16日起，龍先生獲委任為第一資產的執行董事，負責制定及執行第一資產的策略業務目標及第一資產的日常運營及管理。龍先生亦於本公司其他附屬公司擔任董事及其他職位。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，龍先生亦分別為新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責為公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事提供中小型企業辦公空間的綜合解決方案。

龍先生於2010年7月在中國獲得北京聯合大學信息管理與信息系統學士學位。

***獨立非執行董事***

**程鵬先生**，46歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。程先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

程先生於物業管理服務領域擁有逾九年經驗。自2011年7月起，彼為北京林業大學經濟管理學院物業管理系副教授，並自2012年9月起開始擔任系主任。於1998年7月至2009年7月，彼先後擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院(現稱為中國科學院大學)進行管理科學與工程方面的博士後研究。

程先生於1998年7月取得中國長春稅務學院(現稱為吉林財經大學)經濟信息管理學士學位。彼於2005年6月取得中國吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得中國吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年9月17日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會房地產市場服務專業委員會委員。自2018年3月30日起，彼為中國科學學與科技政策研究會副秘書長。彼現亦為中國物業管理協會產學研專業委員會副主任委員。

**孫靜女士**，42歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。孫女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

孫女士於處理公司財務事宜方面擁有逾19年經驗。彼自2019年2月12日起為北京瑪泰科技有限公司的聯合創辦人，該公司主要從事提供互聯網信息與技術服務，彼負責該公司的財務管理及營運並監管其投資及融資事宜。於2001年7月至2004年10月，彼於長城寬帶網絡服務有限公司任職，該公司主要從事提供寬帶服務。於2005年8月至2007年10月，彼於思愛普(北京)軟件系統有限公司任職，該公司主要從事提供軟件及技術解決方案。於2007年12月至2012年5月，彼於聯想(北京)有限公司任職，該公司主要從事個人計算機業務。於2012年9月至2016年4月，彼於北京鏈家房地產經紀有限公司任職，該公司主要從事房地產中介業務。於2016年5月至2017年6月，彼於北京自如生活企業管理有限公司任職，該公司主要從事提供住宅產品及服務。

於2008年1月，孫女士以函授教育的方式通過遠程學習取得中國中央財經大學會計學碩士學位。孫女士於2001年6月取得中國河北職業技術師範學院(現稱為河北科技師範學院)財務會計教育學士學位。彼自2010年9月7日起為北京註冊會計師協會非執業會員。

**朱彩清女士**，51歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。朱女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

朱女士於房地產行業擁有逾17年經驗。自2003年4月至2009年1月及自2009年1月至2011年6月，朱女士分別擔任中國房地產研究會人居環境委員會(現稱中國房地產業協會人居環境委員會)秘書處辦公室主任及住區試點部主任，該委員會促進了本地及海外有關居住環境的優秀科學研究的發展及其應用。自2011年7月起，朱女士晉升為秘書長，負責委員會的日常運作及財務表現。

朱女士2015年6月於中國取得新疆大學公共管理碩士學位。彼於1997年12月以函授教育的方式通過遠程學習畢業於中共中央黨校函授學院，主修經濟管理。彼於2018年12月28日獲住建部授予副研究員資格。

除上文所披露者外，於本招股章程日期前三年，董事概無擔任任何其他香港或海外上市公司的董事。有關董事的更多資料(包括其服務合約、委任函及薪酬詳情以及董事於股份的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)的詳情)，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料」。

除上文所披露者外，概無有關各董事的其他事項須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露且概無有關董事的其他重大事項須提請股東垂注。

**高級管理層**

執行董事及高級管理層負責業務的日常管理及運營。有關執行董事的資料載於上文「－董事－執行董事」。各高級管理層成員的簡歷載列如下：

**潘鳳偉先生**，38歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理 。潘先生負責管理本集團的綠色人居解決方案業務線。

潘先生於工程、建築及節能行業擁有逾14年經驗。加入本集團前，潘先生於2006年7月至2011年6月擔任北京金萬眾空調製冷設備有限責任公司的暖通設計師，該公司主要從事設計、生產及銷售工業公司的中央空調系統。於此期間，潘先生負責中央空調工程設計。潘先生隨後於2011年6月至2014年12月擔任新動力(北京)建築科技有限公司的部門經理，該公司主要從事建築科技服務。於此期間，潘先生負責設計管理。潘先生於2014年12月3日加入第一人居，擔任副經理，負責第一人居的日常經營，並自2017年5月25日起獲委任為副總經理兼執行董事，負責第一人居的經營及管理。

潘先生於2006年6月在中國取得天津商學院(現稱為天津商業大學)建築環境與設備工程學士學位。於2011年1月4日，潘先生自北京市人力資源和社會保障局獲得機電工程二級建造師註冊資格證書。彼亦於2011年8月29日自北京市中級專業技術資格評審委員會獲得製冷空調中級專業技術資格。

**李慶昌先生**，42歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理 。李先生負責管理本集團物業管理業務的併購交易，包括開展談判、進行估值及設計交易架構。

李先生在物業管理行業擁有逾16年經驗。於2004年1月至2006年2月，李先生就職於北京僑樂物業管理服務有限公司，該公司主要從事物業管理服務。於2006年3月至2007年2月，李先生擔任北京陽光壹佰物業服務有限公司的客服經理，該公司主要從事物業管理服務，彼負責顧客關係管理。自2009年7月6日起，李先生獲委任為第一物業的副總經理，負責第一物業的併購交易。李先生亦於本公司的其他多家附屬公司持有董事職務及其他職位。

李先生通過夜校於2003年7月在中國獲得首都經濟貿易大學房地產經營管理大專學歷。李先生於2011年5月11日於中國自北京市人力資源和社會保障局獲得物業管理師資格證書。李先生於2017年11月於中國自中國職業經理人協會獲得2017年度優秀物業經理人證書。李先生自中國北京市住房和城鄉建設委員會取得北京市物業項目負責人證書，有效期為2011年3月至2017年12月。

**牛嬌女士**，40歲，於2020年1月20日獲委任為董事會秘書。彼主要負責監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理。

牛女士於行政及合規事宜以及行業研究方面擁有逾13年經驗。自2007年7月至2010年4月，牛女士擔任美國弗裡多尼亞集團公司北京代表處(一間市場研究公司)的行業分析師，負責撰寫行業研究報告。於2011年1月至2015年1月，牛女士為天津天友建築設計股份有限公司人力行政總監及總經理助理，該公司於新三板掛牌(股票代碼：430183)，主要從事建築設計及諮詢。於此期間，牛女士負責戰略規劃、設計股權架構及管理人力資源。牛女士於2015年3月27日至2015年12月18日擔任第一物業人力資源中心副總監，負責股權管理及投資者關係管理，並自2015年12月19日起獲委任為董事會秘書，負責第一物業的企業管治、資本營運、股權管理、投資者關係管理及信息披露。於2017年5月25日至2019年12月18日，牛女士亦擔任第一人居的監事，負責審核第一人居的財務報表及報告並監督第一人居董事及高級管理層的表現。

牛女士於2002年7月在中國取得西安理工大學包裝工程學士學位，並於2007年6月取得北京化工大學管理科學與工程碩士學位。牛女士已分別於2016年10月及2017年9月取得深圳證券交易所及上海證券交易所的董事會秘書資格。

## 公司秘書

司徒嘉怡女士獲委任為我們的公司秘書，自上市起生效。司徒女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。彼於2004年11月自香港理工大學取得語文及商業文學士學位，並於2012年7月自香港城市大學取得專業會計與企業管治理學碩士學位。司徒女士擁有逾10年的專業及內部公司秘書工作經驗。彼任職於達盟香港有限公司上市服務部，負責向上市公司提供公司秘書及合規服務。彼目前為映客互娛有限公司(股份代號：3700)的聯席公司秘書，該公司於聯交所上市。

## 董事委員會

### *審核委員會*

本公司已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生。孫靜女士已獲委任為審核委員會主席，彼為具有適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責是檢討及監督本公司的財務報告程序及內部監控系統、監察審核程序、檢討及監察本公司的現有及潛在風險以及履行董事會委派的其他職責及責任。

### *薪酬委員會*

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為程鵬先生、張鵬先生及朱彩清女士。程鵬先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就僱員福利安排提供建議。張鵬先生並未就其擔任非執行董事一職收取薪酬，並將就建議或批准其自身的董事薪酬事宜(如有)作出迴避。

### *提名委員會*

本公司已遵照企業管治守則成立提名委員會，並書面訂明其職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事(分別為朱彩清女士及程鵬先生)及非執行董事兼董事長張鵬先生(彼為提名委員會主席)組成。提名委員會的主要職責是就委任及罷免董事向董事會提供建議。

## 聯交所授出的豁免

我們已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港的規定。有關豁免的更多資料，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－有關管理層人員留駐香港的豁免」。

## 企業管治守則

我們力求達到高水平的企業管治，這對我們的發展及保障股東權益而言至關重要。為達到高水平的企業管治，我們預期於上市後遵守企業管治守則及相關上市規則。

## 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層根據適用法律、法規及規則以薪金、津貼、酌情花紅、購股權、退休福利計劃供款及其他實物福利的形式收取酬金。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，已付予董事的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣1,673,000元、人民幣2,264,000元、人民幣2,363,000元及人民幣807,000元。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，本集團五名最高薪酬人士包括分別包括四名、四名、四名及三名董事。倘不計及該等董事，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，已付予本集團其餘一名、一名、一名及兩名最高薪酬人士的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣435,000元、人民幣514,000元、人民幣494,000元及人民幣286,000元。

根據現時生效的安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)估計約為人民幣2.8百萬元。

獨立非執行董事向本公司收取袍金。所有董事均獲本公司償付有關向本公司提供服務或執行與本公司營運相關的事宜所必需及合理產生的開支，而有關款項自本公司資金以彼等作為董事提供服務的袍金的方式支付，該等金額(如有)可由董事不時釐定，惟總額不得超過全年總額(不包括其他應付金額，例如列作僱傭薪酬的開支)或本公司通過普通決議案可釐定的較高金額。除上文所披露者外，董事無權自本公司收取任何其他特別福利。董事的酬金由董事會釐定，在上市後董事會將聽取薪酬委員會的建議，而薪酬委員會的建議將計及適用法律、法規及規則。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬以作為其加入本集團或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無董事或前董事獲支付或應收取擔任本集團任何成員公司的董事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的離職補償。於同期，概無董事放棄任何酬金。

## 董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，我們已採取董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，我們在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化及教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

我們的董事會由九名成員組成，包括一名女性執行董事及兩名女性獨立非執行董事。根據董事會多元化政策，我們的目標是在董事會中至少保持20%的女性比例，並且董事會的組成滿足這一目標性別比例。然而，我們深知性別多元化尤為重要，我們確認我們的提名委員會將盡力物色及推薦合適的女性候選人供董事會考慮。我們將實施政策以確保在聘任中高級職位員工時符合性別多元化，藉此我們將可一直擁有一批女性高級管理人員以及潛在繼任人加入本集團。此外，我們將實施全面計劃，以將彼等晉升為我們的高級管理層或加入董事會為目標，物色及培訓我們展示出領導力及潛力的女性員工。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及策略發展、人力資源、資訊科技、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。彼等獲得各類專業的學位，包括法學、工商管理、會計、暖通與空調工程、信息管理與信息系統以及公共管理。我們有三名獨立非執行董事，彼等具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎32歲至51歲之間。考慮到我們的現有業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的落實情況。

## 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任東吳證券國際融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在下列情況下向我們提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；
- 我們擬以與本招股章程詳述的方式不同的方式動用全球發售所得款項時或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、 估計或其他資料時；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常變動向我們查詢時。

委任年期將自上市日期起開始，並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績分派年度報告當日或合規顧問授權根據其條款終止當日(以較早者為準)終止。

## 購股權計劃

為激勵對本公司作出貢獻的董事、高級管理層及僱員，以及吸引、激勵及挽留熟練且有經驗的員工，我們已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於附錄四「法定及一般資料－D.購股權計劃」。

就董事所知，緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後及不計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，下列人士將於本公司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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| | | 於本招股章程日期持有的股份 | | 緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售後（假設超額配股權並無獲行使） | |
|---|---|---|---|---|---|
| 股東姓名／名稱 | 權益性質 | 股份數目 | 佔本公司權益的概約百分比 | 股份數目 | 佔本公司權益的概約百分比 |
| 張雷先生*（附註1）* | 受控法團權益 | 52.7412 | 52.74% | 395,559,000 | 39.56% |
| 于金梅女士*（附註2）* | 配偶權益 | 52.7412 | 52.74% | 395,559,000 | 39.56% |
| 世家集團*（附註1）* | 實益擁有人 | 44.2369 | 44.24% | 331,776,750 | 33.18% |
| 雪松集團*（附註1）* | 實益擁有人 | 8.5043 | 8.50% | 63,782,250 | 6.38% |
| 張鵬先生*（附註3）* | 受控法團權益 | 22.7703 | 22.77% | 170,777,250 | 17.08% |
| 王玉娟女士*（附註4）* | 配偶權益 | 22.7703 | 22.77% | 170,777,250 | 17.08% |
| 皓峰*（附註3）* | 實益擁有人 | 22.7703 | 22.77% | 170,777,250 | 17.08% |
| CDH Griffin*（附註5）* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| East Oak*（附註5）* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |

| 股東姓名／名稱 | 權益性質 | 於本招股章程日期持有的股份 | | 緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售後（假設超額配股權並無獲行使） | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 股份數目 | 佔本公司權益的概約百分比 | 股份數目 | 佔本公司權益的概約百分比 |
| Access Star *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波匯永 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波淳永 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波潤永 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波維均 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波旭博 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 寧波鵬暉 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 天津浩永 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 天津維遠 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 天津泰鼎 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 鼎暉股權投資 *(附註5)* | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |
| 上海鼎暉耀家 *(附註5)* | 實益擁有人 | 11.5232 | 11.52% | 86,424,000 | 8.64% |

*附註：*

1. 世家集團及雪松集團各自由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，於上市後張雷先生被視為於世家集團及雪松集團分別持有的331,776,750股股份及63,782,250股股份中擁有權益。

2. 根據證券及期貨條例，於上市後于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視作擁有權益的395,559,000股股份中擁有權益。

3. 皓峰由張鵬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，於上市後張鵬先生被視為於皓峰持有的170,777,250股股份中擁有權益。

4. 根據證券及期貨條例，於上市後王玉娟女士(張鵬先生的配偶)被視為於張鵬先生被視作擁有權益的170,777,250股股份中擁有權益。

5. 鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「**鼎暉股權投資**」)為上海鼎暉耀家的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「**天津泰鼎**」)擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司(「**天津維遠**」)及天津浩永投資管理有限公司(「**天津浩永**」)分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區鵬暉投資諮詢有限公司(「**寧波鵬暉**」)全資擁有。寧波鵬暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司(「**寧波旭博**」)全資擁有。寧波旭博由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司(「**寧波維均**」)全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited(「**Access Star**」)全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司(「**寧波潤永**」)全資擁有。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司(「**寧波淳永**」)全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司(「**寧波匯永**」)全資擁有，而寧波匯永由East Oak Company Limited(「**East Oak**」)全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited (「**CDH Griffin**」)擁有Access Star及East Oak各自85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，於上市後鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波淳永、寧波匯永、寧波鵬暉、寧波旭博、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為於上海鼎暉耀家持有的86,424,000股股份中擁有權益。

除上文及附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.權益披露」所披露者外，據董事所知，並無任何人士將於緊隨全球發售完成後及假設並無行使超額配股權的情況下，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 法定及已發行股本

### *法定股本*

以下為截至最後實際可行日期及緊隨全球發售完成後本公司法定股本的概況：

| | 股份 | 總面值 |
|---|---|---|
| | | 美元 |
| 截至最後實際可行日期 | 50,000股 | 50,000.00 |
| 緊隨全球發售完成後 | 250,000,000,000股 | 50,000.00 |

### *已發行股本*

以下為全球發售完成前及緊隨其後(假設超額配股權獲悉數行使)本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的已發行股本的概況：

| 股份 | 股份概況 | 面值 | 總面值 |
|---|---|---|---|
| | | 美元 | 美元 |
| 100股 | 截至本招股章程日期的已發行股份 | 1.00 | 100.00 |
| 500,000,000股 | 於股份拆細後的已發行股份 | 0.0000002 | 100.00 |
| 250,000,000股 | 根據資本化發行將予發行的股份 | 0.0000002 | 50.00 |
| 250,000,000股 | 根據全球發售將予發行的股份 | 0.0000002 | 50.00 |
| 37,500,000股 | 超額配股權獲悉數行使時將予發行的股份 | 0.0000002 | 7.50 |
| **1,037,500,000股** | **總計** | **0.0000002** | **207.50** |

## 假設

上表假設全球發售成為無條件且股份根據全球發售及超額配股權獲行使予以發行。以上並無計及本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後所有時間，本公司必須維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本總額25%的指定最低百分比。

## 地位

股份為本公司股本中的普通股，並與目前已發行或將予發行的全部股份享有同等地位，尤其是，將可全面享有就股份所宣派、作出或派付而記錄日期處於本招股章程日期後的所有股息或其他分派。

## 須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過普通決議案(i)增加其股本，(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份，(iii)將其股份分拆為多類股份，(iv)將其股份拆細為面值較低的股份及(v)註銷任何未被認購的股份。此外，本公司可透過特別決議案削減或贖回其股本。更多資料，請參閱本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－本公司組織章程概要－2組織章程細則－2.5更改股本」。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則的條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。更多資料，請參閱本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－本公司組織章程概要－2組織章程細則－2.4修訂現有股份或股份類別的權利」。此外，本公司亦不時根據組織章程細則規定召開股東大會，組織章程細則的概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

## 發行及購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權以發行及購回股份，惟須遵循「全球發售的架構－全球發售的條件」所述的條件。

有關該等一般授權的更多資料，參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本集團的更多資料－3.本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案」。

## 購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.購股權計劃」。

*閣下應將以下討論及分析與本招股章程附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。我們的歷史財務資料已根據國際財務報告準則編製，其可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。*

*以下討論及分析載列若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。我們的實際業績可能因多種因素(包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載者)而與該等前瞻性陳述所預計者大相徑庭。*

## 概覽

我們提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名(1)，較2015年的第76名躍升45位。於2020年5月，中指院亦將我們評為2020中國物業服務百強服務質量領先企業之一。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。於2020年4月30日，我們於中國19個省的52個城市訂約提供物業管理服務。

我們過往專注於提高住宅物業的生活品質，而住宅物業佔我們於2020年4月30日的總在管建築面積95.0%以上。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米以38.9%的複合年增長率增加至2019年12月31日的13.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的15.0百萬平方米。合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.2%的複合年增長率增加至2019年12月31日的25.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的27.0百萬平方米。我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元以複合年增長率28.4%增加至2019年的人民幣624.7百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以

*附註：*

(1) 中指院每年發佈按綜合實力排名的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。2020中國物業服務百強企業由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同)。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。詳情請參閱「行業概覽－中指院的背景及方法」。

18.4%的複合年增長率增長。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元以複合年增長率41.6%增加至2019年的人民幣83.9百萬元，而同期2019中國物業服務百強企業平均以26.1%的複合年增長率增長。於2020年4月30日的合共99個物業管理項目中，33個獲授予「綠色建築」(2)認證，總在管建築面積為6.7百萬平方米，並產生收益人民幣75.7百萬元，佔截至2020年4月30日止四個月總收益的33.6%。

除物業管理服務外，我們提供的綠色人居解決方案亦讓我們改善人居環境，同時踐行環境可持續性承諾。綠色人居解決方案包括能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為傳統上由政府運營的中央供暖系統的一種選擇。我們亦提供綠色科技諮詢及系統安裝服務，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度。

我們可依靠控股股東集團作為商機來源，同時不斷努力建立及培養與第三方開發商的關係。於往績記錄期間，我們管理自控股股東集團獲取的所有項目，其集中於物業開發、物業投資及一系列相關業務。控股股東集團包括當代置業集團(其股份於聯交所上市(股份代號：1107))、當代投資集團及極地控股集團。當代置業由張雷先生最終擁有66.11%權益，而當代投資由張雷先生及其女兒張心雨女士最終及全資擁有。極地控股由張雷先生、其家族成員及若干其他個人最終及全資擁有。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，自向控股股東集團提供的服務產生的收益分別為人民幣97.5百萬元、人民幣137.9百萬元、人民幣173.8百萬元及人民幣50.9百萬元，分別佔我們總收益的25.7%、27.8%、27.8%及22.7%。我們有信心，我們與控股股東集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備中獲益。因此，董事預期控股股東集團將繼續貢獻我們的大部分收益，且相信終止我們與控股股東集團的互補關係的風險極低。更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。

*附註：*

(2) 根據中指院，詞彙常用於中國物業開發及物業管理行業，以提述已獲住建部及其當地行政機關頒授「綠色建築標識」的物業。「綠色建築標識」的認證標準乃根據安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五項因素。詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－「綠色建築」物業管理－「綠色建築標識」認證要求」。

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，自第三方開發商獲取的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商應佔的在管建築面積由於2017年12月31日的0.9百萬平方米以複合年增長率88.6%增加至於2019年12月31日的3.2百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的4.1百萬平方米。我們自第三方開發商獲取的物業管理項目產生的收益亦錄得相應增長，由2017年的人民幣8.4百萬元增加至2019年的人民幣40.9百萬元，並由截至2019年4月30日止四個月的人民幣12.3百萬元增加至截至2020年4月30日止四個月的人民幣14.6百萬元。此外，第三方開發商應佔的合約建築面積由2017年12月31日的2.7百萬平方米以複合年增長率89.5%增加至2019年12月31日的9.7百萬平方米，並進一步增加至2020年4月30日的10.2百萬平方米。

## 呈列基準

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於上市前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的更多資料，參閱「歷史及重組」。

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」，該統稱包括國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋)編製。

我們的歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益(如適當)且根據國際財務報告準則計量的若干投資物業及金融工具除外。此外，我們的歷史財務資料包括上市規則及公司條例的適用披露規定須予披露的資料。有關本節所載歷史財務資料呈列基準的更多資料，參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－1.歷史財務資料的編製及呈列基準」。

## 主要會計政策

我們已識別我們於編製財務報表時認為屬重大的若干會計政策並於下文概述部分重大會計政策。有關其他會計政策的更多資料，參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－2.重大會計政策」。

***採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號***

我們的歷史財務資料已根據相關財務報表編製，其中，於整個往績記錄期間已貫徹應用國際財務報告準則第9號「*金融工具*」(「**國際財務報告準則第9號**」)、國際財務報告準則第15號「*客戶合約收益*」(「**國際財務報告準則第15號**」)及國際財務報告準則第16號「*租賃*」(「**國際財務報告準則第16號**」)。

鑒於往績記錄期間橫跨2017年1月1日至2020年4月30日，而於該期間會強制應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，我們已於編製財務報表時採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，以取代國際會計準則第39號「*金融工具：確認與計量*」(「**國際會計準則第39號**」)、國際會計準則第18號「*收益*」(「**國際會計準則第18號**」)／國際會計準則第11號「*建築合約*」(「**國際會計準則第11號**」)及國際會計準則第17號「*租賃*」(「**國際會計準則第17號**」)，以便根據國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號編製的歷史財務資料可按期間基準進行比較。我們並無根據國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號編製往績記錄期間的合併財務報表，而申報會計師亦無根據國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號審計或審閱往績記錄期間的合併財務報表。為向投資者提供額外資料，我們已盡最大努力評估採用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號各自對我們合併財務資料造成的影響。我們的董事認為，與國際會計準則第39號、國際會計準則第18號／國際會計準則第11號及國際會計準則第17號相比較，於往績記錄期間，採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響，惟倘於往績記錄期間應用國際會計準則第18號／國際會計準則第11號，則截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的金額分別為人民幣152.2百萬元、人民幣174.7百萬元、人民幣226.6百萬元及人民幣185.4百萬元的合約負債將會被分類為「貿易及其他應付款項」項下的「預收款項」。

***收益確認***

我們將於日常業務過程中銷售貨物、提供服務或其他方根據租賃使用我們資產產生的收入分類為收益。收益於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按我們預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折讓後計算。

倘合約包含向客戶提供超過12個月重大融資利益之融資部分，則收益按應收款項之現值計量，並採用將於與客戶之個別融資交易中反映之貼現率貼現，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約包含向我們提供重大融資利益之融資部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生之利息開支。倘融資期間為12個月或以內，我們不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

**物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務**

就物業管理服務而言，我們根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。就來自我們作為委託人採用包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按已收或應收的物業管理費價值取得收益。就來自我們作為業主代理按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理費取得收益。

就能源運維服務及綠色科技諮詢服務而言，我們作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值取得收益，並於提供相關服務時確認收益。交易付款在提供服務時即時支付或在若干里程碑日期分期支付。

就增值服務分部項下的停車場管理服務而言，我們每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，我們在提供相關服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時即時收費或在若干里程碑日期以分期方式收費。

**銷售恐龍系列產品**

我們於客戶接管及接納產品時確認收益。倘產品為部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，所確認收益金額為合約項下交易總額的適當比例，按照相對獨立售價基準在合約承諾的所有商品及服務之間分配。

**系統安裝服務**

當服務合約的結果可以合理計量時，我們使用成本對成本法，即以所產生實際成本相對於估計成本總額的比例，隨時間逐步確認系統安裝服務合約的收益。我們在作出該等估計時，考慮了我們提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能遭受的合約性罰款，以致我們僅於很可能不會重大撥回已確認收益時確認收益。當合約的結果無法合理計量時，我們僅在所產生的合約成本預期將會收回時確認收益。

***金融工具及合約資產的信貸虧損***

我們就按攤銷成本計量的受限制現金、金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)及國際財務報告準則第15號界定的合約資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益(「**公平值計入損益**」)計量的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益(「**公平值計入其他全面收益**」)計量的股本證券(不得轉回))毋須進行預期信貸虧損評估。

**預期信貸虧損的計量**

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。我們按所有預期現金短缺額(即根據合約應付我們的現金流量與我們預期收到的現金流量之間的差額)的現值計量信貸虧損，倘貼現的影響重大，現金差額使用於初次確認時釐定的實際利率或相似利率貼現。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃我們面臨信貸風險的最長合約期。於計量預期信貸虧損時，我們考慮在無需付出過多成本及精力下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測有關資料。

我們按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據我們的歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，我們以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認以來，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

*信貸風險大幅上升*

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，我們對比於報告日期及於初始確認日期金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，我們認為於(i)我們不進行變現抵押品(若持有任何抵押)等追索行動時，借款人不大可能全額支付其對我們的信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天時即屬違約事件。我們考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或精力下獲得的前瞻性資料。

具體而言，我們在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時考慮以下資料：

– 未能按合同到期日支付本金或利息；

– 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；

– 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及

– 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對我們責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，我們按個別基準或共同基準評估信貸風險大幅上升。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

我們於各報告日期重新計量預期信貸虧損以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動及預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。我們就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

**利息收入計算基準**

我們按金融資產的賬面總值確認利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按攤銷成本(即金融資產的賬面總值減虧損撥備)計算。

我們於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。該等事件包括：

– 債務人出現重大財務困難；

– 違約事件，如拖欠或逾期事件；

– 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；

– 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或

– 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

**撇銷政策**

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。我們通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

***合約資產及合約負債***

我們在有權根據合約所載支付條款無條件收取代價前確認收益時，確認合約資產。我們評估預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的合約資產及於收取代價的權利成為無條件時重新分類有關結餘至應收款項。

於客戶在我們確認相關收益前支付不可退還代價時或我們在確認相關收益前擁有收取不可退還代價的無條件權利時，我們確認合約負債。於該情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶的單一合約而言，我們呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，我們並不按淨額基準呈列無關聯合約的合約資產及合約負債。當合約包括重大融資部分時，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息。

***貿易及其他應收款項***

我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收益，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按採用實際利率法計算的攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

***貿易及其他應付款項***

貿易及其他應付款項初步按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下按成本列賬。

## 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，其中若干因素非我們所能控制，包括本招股章程「風險因素」所載的該等因素及下文所載因素。因此，我們的歷史財務業績未必作為未來表現及管理層對本集團前景的評估的指標。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下各項：

***應對物業開發及物業管理行業的市況及監管環境的能力***

我們的業務及經營業績受我們自物業開發商獲得新物業管理合約的能力所影響。對我們服務的需求部分取決於受中國房地產市場的表現及中國整體經濟狀況影響的市場上的新物業開發項目的數目、城鎮化率及中國物業需求。中國(尤其是我們於往績記錄期間產生收益總額30%以上的北京)的任何經濟衰退可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成影響，從而影響我們的業務及經營業績。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，確立了物業管理行業的監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈，包括《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《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》。有關政策令我們得以在將繼續推動物業管理行業發展的良好監管環境中營運。然而，我們無法向　閣下保證中國政府或我

們主要營運所在的地方政府不會暫停或終止執行現有的有利法律、法規及政策，或中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化可能對我們的業務產生不利影響。

### *業務組合*

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們營運三條業務線，即物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務。我們各條業務線的利潤率不同且視乎我們根據不同合約安排提供產品及服務的類型而定。一般而言，我們增值服務的毛利率高於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率。因此，三條業務線的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益貢獻及相關毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 收益 | 佔收益總額百分比 | 毛利率 | 收益 | 佔收益總額百分比 | 毛利率 | 收益 | 佔收益總額百分比 | 毛利率 | 收益 | 佔收益總額百分比 | 毛利率 | 收益 | 佔收益總額百分比 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | % | 人民幣千元 | % | % | 人民幣千元 | % | % | 人民幣千元（未經審核） | % | % | 人民幣千元 | % | % |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 25.4 | 202,401 | 40.8 | 25.0 | 272,818 | 43.7 | 26.8 | 79,095 | 38.8 | 23.6 | 93,147 | 41.4 | 27.8 |
| 綠色人居解決方案 | 101,293 | 26.7 | 30.6 | 128,746 | 26.0 | 28.8 | 154,550 | 24.7 | 34.3 | 57,845 | 28.4 | 28.1 | 68,877 | 30.6 | 29.1 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 43.4 | 164,384 | 33.2 | 47.1 | 197,311 | 31.6 | 46.3 | 66,879 | 32.8 | 44.5 | 62,836 | 28.0 | 45.7 |
| **總計** | **379,213** | **100.0** | **32.5** | **495,531** | **100.0** | **33.3** | **624,679** | **100.0** | **34.8** | **203,819** | **100.0** | **31.8** | **224,860** | **100.0** | **33.2** |

### *在管建築面積*

我們的經營業績受在管建築面積影響。於往績記錄期間，我們分別產生收益總額人民幣379.2百萬元、人民幣495.5百萬元、人民幣624.7百萬元、人民幣203.8百萬元及人民幣224.9百萬元，其中來自物業管理服務的收益分別為人民幣157.7百萬元、人民幣202.4百萬元、人民幣272.8百萬元、人民幣79.1百萬元及人民幣93.1百萬元，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月收益總額的約41.6%、40.8%、43.7%、38.8%及41.4%。因此，我們的收益增長取決於我們保持及增加在管建築面積的能力，而保持及增加在管建築面積的能力則受我們重續現有物業管理合約及獲取新物業管理合約的能力影響。

於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別為約7.1百萬平方米、10.6百萬平方米、13.7百萬平方米及15.0百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的在管建築面積分別佔我們總在管建築面積約87.1%、81.1%、76.4%及72.6%。我們一直大力拓展物業管理服務以向自第三方開發商獲取的項目提供服務，從而獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的在管建築面積穩步增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，分別佔我們總在管建築面積約12.9%、18.9%、23.6%及27.4%。我們管理自第三方開發商獲取項目的數目不斷增加的能力將補充我們向自當代置業集團獲取的項目提供的服務，並推動我們的收益及溢利持續增長。

***品牌定位***

我們提供物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。於2018年至2020年三年各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們認為，我們對環境保護的承諾令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢，使我們於往績記錄期間快速擴張。中指院按綜合實力將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。此外，根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業的在管建築面積年增長率15.1%。憑藉我們的服務組合、項目經驗及專業知識，我們相信我們將繼續在中國政府的節能環保指示下蓬勃發展。未能維持我們的品牌定位可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

***物業管理合約定價***

於為物業管理服務進行定價時，我們通常考慮多項因素，包括適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、地方品牌知名度以及預期成本。於釐定定價時，我們必須在項目定價具備足夠的競爭力與確保可觀的利潤率之間實現平衡。定價時未能平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的定價可能影響我們的經營業績。下文載列我們於往績記錄期間經參考平均物業管理費波動的年／期內溢利的敏感性分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下，假設平均物業管理費降低對我們的收益及溢利的影響：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020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 |
| **年／期內溢利** | 41,845 | 52,941 | 83,862 | 17,376 | 16,489 |
| **假設平均物業管理費降低5%** | | | | | |
| 收益減少 | (7,887) | (10,120) | (13,641) | (3,955) | (4,657) |
| 年／期內溢利減少 | (5,915) | (7,590) | (10,231) | (2,966) | (3,492) |
| **假設平均物業管理費降低10%** | | | | | |
| 收益減少 | (15,774) | (20,240) | (27,282) | (7,910) | (9,315) |
| 年／期內溢利減少 | (11,831) | (15,180) | (20,461) | (5,932) | (6,986) |

*附註：*

(1) 對年／期內溢利的影響乃按假設年／期內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

### *員工成本及分包成本*

我們大部分的經營成本為員工成本及分包成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，計入銷售成本、銷售開支及行政開支的員工成本及分包成本總額分別佔我們相關期間收益總額約55.7%、54.8%、56.0%、52.7%及49.6%。我們的業務屬勞動密集型，市場上經驗豐富人員的供應有限。人力資源市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績造成不利影響。

下表載列於往績記錄期間我們的年／期內溢利相對員工成本及分包成本波動的敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下假設總員工成本及分包成本增加對我們溢利的影響：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020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 |
| **年／期內溢利** | 41,845 | 52,941 | 83,862 | 17,376 | 16,489 |
| 年／期內員工成本總額 | 146,994 | 182,521 | 236,252 | 70,104 | 69,522 |
| 年／期內分包成本總額 | 64,107 | 89,077 | 113,536 | 37,229 | 42,057 |
| | 211,101 | 271,598 | 349,788 | 107,333 | 111,579 |
| **假設員工成本及分包成本增加5%** | | | | | |
| 除税前溢利減少 | (10,555) | (13,580) | (17,489) | (5,367) | (5,579) |
| 年／期內溢利減少 | (7,916) | (10,185) | (13,117) | (4,025) | (4,184) |
| **假設員工成本及分包成本增加10%** | | | | | |
| 除税前溢利減少 | (21,110) | (27,160) | (34,979) | (10,733) | (11,158) |
| 年／期內溢利減少 | (15,833) | (20,370) | (26,234) | (8,050) | (8,368) |

*附註：*

(1) 對年／期內溢利的影響乃按假設年／期內的企業所得税税率為25.0%計算。

***競爭***

中國物業管理行業競爭十分激烈。我們主要與其他物業服務百強企業進行競爭。我們與該等競爭對手有力競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保一以貫之的服務質量從業內競爭對手中脱穎而出。此外，我們認為，我們對環保價值的承諾令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢。我們維持競爭地位的能力將影響我們獲取新物業管理合約及重續現有物業管理合約及增加物業管理項目數目的能力。倘我們未能獲取新物業管理合約及重續現有物業管理合約及擴大在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受影響。

**估計不確定性的主要來源**

於編製符合國際財務報告準則的財務報表時，我們須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及在有關情況下被認為合理的多項其他因素而作出，其結果構成對未能從其他途徑得知的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無任何重大偏差，且會計估計並無重大變動。

該等估計及相關假設會作持續檢討。倘對會計估計的修訂僅影響估計修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。管理層預期，會計估計於可預見未來不會有任何重大變動。

以下為可能導致資產與負債的賬面值出現重大調整的重大風險的估計不確定性的主要來源：

- **應收款項的預期信貸虧損。**我們的貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。我們於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據我們的往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計使用判斷。該等假設及估計的任何變動可能重大影響評估結果且可能須於未來年度作出額外虧損撥備。

- **遞延税項資產的確認。**我們基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式，採用於各報告期末已實施或實質上已實施的税率確認有關已結轉的税項虧損及可抵扣暫時差額的遞延税項資產。於釐定遞延税項資產的賬面值時，我們估計預期應課税溢利，其涉及多項有關我們經營環境的假設，董事須作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延税項資產賬面值，並因而影響未來年度的純利。

- **投資物業估值。**投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適當)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適當)估值方法。該估值方法涉及

(其中包括)若干估計，包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

**合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述**

下表載列於所示期間合併損益及其他全面收益表的概要：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| **收益** | **379,213** | **495,531** | **624,679** | **203,819** | **224,860** |
| 銷售成本 | (255,877) | (330,574) | (407,170) | (139,073) | (150,184) |
| **毛利** | **123,336** | **164,957** | **217,509** | **64,746** | **74,676** |
| 其他收入 | 16,359 | 17,040 | 33,479 | 8,640 | 10,463 |
| 銷售開支 | (1,235) | (1,686) | (8,128) | (2,301) | (2,250) |
| 行政開支 | (82,141) | (108,125) | (135,822) | (50,304) | (60,299) |
| 融資成本 | – | – | (154) | – | (141) |
| 應佔聯營公司之溢利 | – | – | – | – | 88 |
| 應佔合營企業之虧損 | – | – | – | – | (3) |
| **除稅前溢利** | **56,319** | **72,186** | **106,884** | **20,781** | **22,534** |
| 所得稅 | (14,474) | (19,245) | (23,022) | (3,405) | (6,045) |
| **年／期內溢利及全面收益總額** | **41,845** | **52,941** | **83,862** | **17,376** | **16,489** |
| **以下應佔：** | | | | | |
| 本公司權益股東 | 39,648 | 50,871 | 77,294 | 16,811 | 15,516 |
| 非控股權益 | 2,197 | 2,070 | 6,568 | 565 | 973 |

*收益*

於往績記錄期間，我們自下列三條業務線產生收益：

- **物業管理服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。我們的物業管理服務分別貢獻於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益總額約41.6%、40.8%、43.7%、38.8%及41.4%；

- **綠色人居解決方案**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的(i)能源運維服務、(ii)綠色科技諮詢服務、(iii)系統安裝服務及(iv)恐龍系列產品銷售。我們的綠色人居解決方案分別貢獻於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益總額約26.7%、26.0%、24.7%、28.4%及30.6%；及

- **增值服務**，包括(i)向非業主提供增值服務，包括(a)協銷服務及(b)初步規劃及設計諮詢服務，例如實地設計諮詢、建設階段查驗、協銷諮詢及交付前查驗，以及(ii)社區增值服務，包括(a)停車場管理服務，(b)公共區域租賃服務及(c)家居服務。我們的增值服務於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別貢獻的收益總額約31.7%、33.2%、31.6%、32.8%及28.0%。

## 按業務線劃分的收益

下表載列我們於所示期間按業務線及客戶類型劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元（未經審核） | % | 人民幣千元 | % |
| **物業管理服務** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 12,459 | 3.3 | 18,340 | 3.7 | 18,131 | 2.9 | 5,970 | 2.9 | 3,744 | 1.7 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 5,538 | 1.5 | 10,160 | 2.1 | 14,812 | 2.4 | 3,554 | 1.8 | 2,733 | 1.2 |
| 獨立第三方(2) | 139,743 | 36.8 | 173,901 | 35.0 | 239,875 | 38.4 | 69,571 | 34.1 | 86,670 | 38.5 |
| 小計 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 | 79,095 | 38.8 | 93,147 | 41.4 |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 10,190 | 2.7 | 23,061 | 4.7 | 34,997 | 5.6 | 11,573 | 5.7 | 11,799 | 5.2 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 16,300 | 4.3 | 13,024 | 2.6 | 12,049 | 1.9 | 2,847 | 1.4 | 1,971 | 0.9 |
| 獨立第三方(2) | 74,803 | 19.7 | 92,661 | 18.7 | 107,504 | 17.2 | 43,425 | 21.3 | 55,107 | 24.5 |
| 小計 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 | 57,845 | 28.4 | 68,877 | 30.6 |
| **增值服務(3)** | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 34,051 | 9.0 | 52,977 | 10.7 | 59,513 | 9.5 | 22,964 | 11.3 | 21,995 | 9.8 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 19,010 | 5.0 | 20,369 | 4.1 | 34,339 | 5.5 | 10,448 | 5.1 | 8,702 | 3.9 |
| 獨立第三方(2) | 67,119 | 17.7 | 91,038 | 18.4 | 103,459 | 16.6 | 33,467 | 16.4 | 32,139 | 14.3 |
| 小計 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 | 66,879 | 32.8 | 62,836 | 28.0 |
| **總計** | **379,213** | **100.0** | **495,531** | **100.0** | **624,679** | **100.0** | **203,819** | **100.0** | **224,860** | **100.0** |

*附註：*

(1) 指控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團。

(2) 指獨立於控股股東的第三方開發商、業主及住戶。

(3) 包括向非業主提供的增值服務，例如協銷服務以及初步規劃及設計諮詢服務，以及社區增值服務，包括停車場管理服務、公共區域租賃服務及家居服務。

*物業管理服務*

物業管理服務產生的收益由於2017年的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至於2018年的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加約49.3%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2017年12月31日的57個增加至2018年12月31日的74個，部分被(ii)我們的平均物業管理費自2017年的每月每平方米人民幣2.56元下降至2018年的每月每平方米人民幣2.45元所抵銷，主要由於我們的物業組合加入若干位於太原及西安周邊地區的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

物業管理服務產生的收益由於2018年的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至於2019年的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約29.2%至2019年12月31日的13.7百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2018年12月31日的74個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由於2018年的每月每平方米人民幣2.45元減少至於2019年的每月每平方米人民幣2.37元所抵銷，主要原因為我們的物業組合於2019年加入若干位於合肥及太原周邊地區及於2018年下半年加入西安的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

物業管理服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加約17.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2019年4月30日的10.9百萬平方米增加約37.6%至2020年4月30日的15.0百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年4月30日的74個增加至2020年4月30日的99個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由截至2019年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.37元減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.32元所抵銷，主要由於我們於太原、菏澤及興義等城市擴張物業管理服務業務，而我們就此收取的費率較低。

於往績記錄期間，我們根據兩種模式(即包幹制及酬金制)收取物業管理服務費。於往績記錄期間，我們產生自物業管理服務的收益主要來自包幹制，而包幹制亦為中國收取物業管理費的主流方法，原因為其為我們實施節約成本的措施及提升營運效率提供更多激勵。我們預期按包幹制收取的物業管理費，而此收益於可預見未來將繼續貢獻我們絕大部分物業管理服務收益。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按收益模式劃分的物業管理服務收益：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | | |
| | （以千計，百分比除外） | | | | | | | | | | | | | | |
| 包幹制[1] | 6,914 | 157,407 | 99.8 | 10,439 | 202,087 | 99.8 | 13,568 | 272,457 | 99.9 | 10,739 | 78,991 | 99.9 | 14,911 | 93,052 | 99.9 |
| 酬金制 | 177 | 333 | 0.2 | 122 | 314 | 0.2 | 122 | 361 | 0.1 | 122 | 104 | 0.1 | 122 | 95 | 0.1 |
| **總計** | **7,091** | **157,740** | **100.0** | **10,561** | **202,401** | **100.0** | **13,690** | **272,818** | **100.0** | **10,861** | **79,095** | **100.0** | **15,033** | **93,147** | **100.0** |

*附註：*

(1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們根據原物業管理合約商定按酬金制管理的項目。然而，有關該等項目的原物業管理合約中的收益模式由於本公司及客戶的行為而默認修改且已從酬金制實際改為包幹制。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

我們管理住宅及非住宅物業，非住宅物業主要包括辦公樓宇、政府設施、酒店及購物中心。於往績記錄期間，我們主要自住宅物業項目產生收益。我們預期管理住宅物業的收益繼續為我們物業管理服務收益的主要來源。

下表載列於所示日期按物業類別劃分的在管建築面積及於所示期間按物業類別劃分的物業管理服務收益明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | | |
| | （以千計，除百分比外） | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅物業 | 6,925 | 153,459 | 97.3 | 10,329 | 192,847 | 95.3 | 13,203 | 258,220 | 94.6 | 10,649 | 76,980 | 97.3 | 14,539 | 90,199 | 96.8 |
| 非住宅物業 | 166 | 4,281 | 2.7 | 232 | 9,554 | 4.7 | 487 | 14,598 | 5.4 | 212 | 2,115 | 2.7 | 494 | 2,948 | 3.2 |
| **總計** | **7,091** | **157,740** | **100.0** | **10,561** | **202,401** | **100.0** | **13,690** | **272,818** | **100.0** | **10,861** | **79,095** | **100.0** | **15,033** | **93,147** | **100.0** |

於往績記錄期間，我們就自當代置業集團、控股股東的其他聯繫人及第三方開發商獲取的物業項目提供物業管理服務產生收益。物業管理服務產生的收益主要來自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，分別佔於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月的物業管理服務收益總額約94.7%、90.1%、85.0%及84.4%。隨著我們不斷努力擴大向自第三方開發商獲取的項目提供的物業管理服務，自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的物業管理服務收益總額於往績記錄期間有所下降。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按項目來源劃分的物業管理服務收益：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | |
| | （以千計，除百分比外） | | | | | | | | | | | | | | |
| 當代置業集團 | 5,567 | 137,892 | 87.4 | 6,797 | 161,491 | 79.8 | 8,734 | 200,467 | 73.5 | 6,854 | 58,055 | 73.4 | 9,685 | 72,902 | 78.3 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 610 | 11,474 | 7.3 | 1,767 | 20,882 | 10.3 | 1,728 | 31,449 | 11.5 | 1,700 | 8,697 | 11.0 | 1,230 | 5,667 | 6.1 |
| 第三方開發商 | 914 | 8,374 | 5.3 | 1,997 | 20,028 | 9.9 | 3,228 | 40,902 | 15.0 | 2,307 | 12,343 | 15.6 | 4,118 | 14,578 | 15.6 |
| **總計** | **7,091** | **157,740** | **100.0** | **10,561** | **202,401** | **100.0** | **13,690** | **272,818** | **100.0** | **10,861** | **79,095** | **100.0** | **15,033** | **93,147** | **100.0** |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

自我們於1999年開始業務以來，截至2020年4月30日，我們在管建築面積的版圖已從北京擴大至中國15個省／直轄市的24個城市。下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示期間按省及直轄市劃分的物業管理服務收益總額明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | 於4月30日或截至該日止四個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | 2019年 | | | 2020年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | | | | | | | | | | （未經審核） | | | | | |
| | （以千計，除百分比外） | | | | | | | | | | | | | | |
| 北京市 | 1,733 | 61,324 | 38.9 | 1,744 | 68,507 | 33.8 | 1,973 | 90,336 | 33.1 | 1,839 | 24,954 | 31.5 | 1,973 | 25,227 | 27.1 |
| 湖南省 | 1,813 | 35,414 | 22.5 | 2,327 | 40,997 | 20.3 | 2,474 | 50,773 | 18.6 | 2,327 | 16,385 | 20.7 | 2,421 | 17,205 | 18.5 |
| 山西省 | 520 | 18,923 | 12.0 | 1,140 | 23,025 | 11.4 | 1,533 | 29,537 | 10.8 | 1,140 | 8,941 | 11.3 | 1,735 | 11,031 | 11.8 |
| 湖北省 | 873 | 13,960 | 8.9 | 1,044 | 16,425 | 8.1 | 1,879 | 21,535 | 7.9 | 1,044 | 6,692 | 8.5 | 1,879 | 9,723 | 10.4 |
| 江西省 | 1,169 | 19,683 | 12.5 | 1,169 | 22,251 | 11.0 | 1,169 | 25,183 | 9.2 | 1,169 | 8,733 | 11.0 | 1,169 | 8,052 | 8.6 |
| 安徽省 | 189 | 1,771 | 1.1 | 650 | 6,633 | 3.3 | 986 | 12,236 | 4.5 | 650 | 3,043 | 3.8 | 986 | 5,034 | 5.4 |
| 江蘇省 | 74 | 351 | 0.2 | 287 | 4,215 | 2.1 | 395 | 9,109 | 3.3 | 287 | 2,351 | 3.0 | 403 | 3,848 | 4.1 |
| 遼寧省 | 149 | 383 | 0.2 | 149 | 2,711 | 1.3 | 718 | 4,799 | 1.8 | 365 | 1,240 | 1.6 | 718 | 3,364 | 3.6 |
| 上海市 | 365 | 3,048 | 1.9 | 440 | 10,412 | 5.1 | 440 | 14,676 | 5.4 | 440 | 3,094 | 3.9 | 440 | 3,243 | 3.5 |
| 廣東省 | – | – | – | 198 | 395 | 0.2 | 494 | 3,162 | 1.2 | 198 | 440 | 0.6 | 494 | 2,418 | 2.6 |
| 陝西省 | 206 | 2,883 | 1.8 | 1,222 | 6,457 | 3.2 | 1,211 | 8,542 | 3.1 | 1,211 | 2,874 | 3.6 | 1,211 | 1,957 | 2.1 |
| 其他(1) | – | – | – | 191 | 373 | 0.2 | 418 | 2,930 | 1.1 | 191 | 348 | 0.5 | 1,604 | 2,045 | 2.3 |
| **總計** | **7,091** | **157,740** | **100.0** | **10,561** | **202,401** | **100.0** | **13,690** | **272,818** | **100.0** | **10,861** | **79,095** | **100.0** | **15,033** | **93,147** | **100.0** |

*附註：*

(1) 其他省份包括貴州省、河北省、山東省及浙江省。

*綠色人居解決方案*

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類綠色人居解決方案服務，即(i)能源運維服務、(ii)系統安裝服務、(iii)綠色科技諮詢服務，及(iv)恐龍系列產品銷售。四類服務中，能源運維服務貢獻綠色人居解決方案的收益總額的大部分，分別佔於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月綠色人居解決方案的收益總額約70.9%、65.1%、57.4%、70.7%及69.4%。

下表載列於所示期間按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>（未經審核） | % | 人民幣千元 | % |
| 能源運維服務 | 71,805 | 70.9 | 83,780 | 65.1 | 88,756 | 57.4 | 40,882 | 70.7 | 47,813 | 69.4 |
| 系統安裝服務 | 7,311 | 7.2 | 21,253 | 16.5 | 34,278 | 22.2 | 6,104 | 10.6 | 11,072 | 16.1 |
| 綠色科技諮詢服務 | 13,922 | 13.7 | 13,119 | 10.2 | 19,484 | 12.6 | 6,657 | 11.5 | 7,414 | 10.8 |
| 恐龍系列產品銷售 | 8,255 | 8.2 | 10,594 | 8.2 | 12,032 | 7.8 | 4,202 | 7.2 | 2,578 | 3.7 |
| **總計** | **101,293** | **100.0** | **128,746** | **100.0** | **154,550** | **100.0** | **57,845** | **100.0** | **68,877** | **100.0** |

綠色人居解決方案服務產生的收益由於2017年的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至於2018年的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為能源運維建築面積由截至2017年12月31日的4.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的4.3百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，乃由於我們有策略地以規模較大的項目為目標，我們認為這能更好利用我們的資源。我們於2017年及2018年進行的項目數量相同，均為17個，而合約價低於人民幣1.0百萬元的項目數量由2017年的14個大幅減少至2018年的六個。

綠色人居解決方案產生的收益由於2018年的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至於2019年的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由於2018年的17個增加至於2019年的28個，(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由於2018年的27個增加至於2019年的46個，及(iii)能源運維服務所產生收益自2018年人民幣83.8百萬元增至2019年人民幣88.8百萬元，原因是我們能源運維建築面積自2018年4.3百萬平方米增至2019年4.8百萬平方米。

綠色人居解決方案服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加約19.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由截至2019年4月30日的4.3百萬平方米增加至截至2020年4月30日的4.6百萬平方米，令能源運維服務所得收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目數目由截至2019年4月30日止四個月的七個增加至截至2020年4月30日止四個月的20個而增加。

*增值服務*

於往績記錄期間，我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示期間按服務類型劃分的增值服務收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| **向非業主提供增值服務** | | | | | | | | | | |
| 協銷服務 | 48,472 | 40.3 | 70,642 | 43.0 | 91,541 | 46.4 | 33,357 | 49.9 | 32,875 | 52.3 |
| 初步規劃及設計諮詢服務 | 4,830 | 4.0 | 6,824 | 4.2 | 8,904 | 4.5 | 877 | 1.3 | 2,149 | 3.4 |
| 小計 | 53,302 | 44.3 | 77,466 | 77.2 | 100,445 | 50.9 | 34,234 | 51.2 | 35,024 | 55.7 |
| **社區增值服務** | | | | | | | | | | |
| 停車場管理服務 | 28,609 | 23.8 | 38,873 | 23.6 | 46,317 | 23.5 | 13,240 | 19.8 | 14,305 | 22.8 |
| 家居服務 | 22,087 | 18.4 | 32,082 | 19.5 | 32,253 | 16.3 | 14,560 | 21.8 | 10,780 | 17.2 |
| 公共區域租賃服務 | 16,182 | 13.5 | 15,963 | 9.7 | 18,296 | 9.3 | 4,845 | 7.2 | 2,727 | 4.3 |
| 小計 | 66,878 | 55.7 | 86,918 | 22.8 | 96,866 | 49.1 | 32,645 | 48.8 | 27,812 | 44.3 |
| **總計** | **120,180** | **100.0** | **164,384** | **100.0** | **197,311** | **100.0** | **66,879** | **100.0** | **62,836** | **100.0** |

增值服務產生的收益由於2017年的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至於2018年的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由於2017年的33個增加至於2018年的63個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由於2017年的50個增加至於2018年的64個。

增值服務產生的收益由於2018年的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至於2019年的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由於2018年的63個增加至於2019年的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由於2018年的64個增加至於2019年的86個。

增值服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣66.9百萬元減少約6.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣62.8百萬元。該減少主要由於受新冠病毒爆發影響，家居服務及公共區域租賃服務減少。截至2020年4月30日止四個月，因新冠病毒爆發而實施隔離措施，期間我們的定制維修與保養服務及協銷服務等若干服務被中斷。儘管我們服務的銷售及租賃辦事處數目由截至2019年4月30日止四個月的70個增加至截至2020年4月30日止四個月的92個，協銷服務的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣33.4百萬元輕微減少至截至2020年4月30日止四個月的人民幣32.9百萬元，主要由於於該期間我們暫時關閉35個項目，意味著我們僅配備一般運行及維護所需的最少人員，因此與我們提供全面協銷服務比較，賺取的收益減少。

***銷售成本***

**按開支性質劃分的銷售成本**

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本、(ii)分包支出、(iii)水電開支、(iv)維修與保養開支、(v)材料及耗材、(vi)清潔、園藝及保安開支、(vii)已售存貨成本及(viii)其他。下表載列於所示期間的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 員工成本 | 88,013 | 34.4 | 107,960 | 32.7 | 142,738 | 35.1 | 44,405 | 31.9 | 49,592 | 33.0 |
| 分包支出 | 64,107 | 25.1 | 89,077 | 26.9 | 113,536 | 27.9 | 37,229 | 26.8 | 42,057 | 28.0 |
| 水電開支 | 69,866 | 27.3 | 77,283 | 23.4 | 81,625 | 20.0 | 37,716 | 27.1 | 38,662 | 25.7 |
| 維修與保養開支 | 17,386 | 6.8 | 19,973 | 6.0 | 27,496 | 6.8 | 6,704 | 4.8 | 5,802 | 3.9 |
| 材料及耗材 | 3,049 | 1.2 | 12,400 | 3.8 | 15,358 | 3.8 | 3,398 | 2.4 | 2,557 | 1.7 |
| 清潔、園藝及保安開支 | 7,372 | 2.9 | 13,203 | 4.0 | 15,203 | 3.7 | 3,841 | 2.8 | 4,221 | 2.8 |
| 已售存貨成本 | 5,176 | 2.0 | 6,477 | 2.0 | 6,962 | 1.7 | 2,909 | 2.1 | 1,287 | 0.9 |
| 其他(1) | 908 | 0.3 | 4,201 | 1.2 | 4,252 | 1.0 | 2,871 | 2.1 | 6,006 | 4.0 |
| **總計** | **255,877** | **100.0** | **330,574** | **100.0** | **407,170** | **100.0** | **139,073** | **100.0** | **150,184** | **100.0** |

*附註：*

(1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的能源運維開支、保險、折舊及攤銷以及雜項開支。

銷售成本由於2017年的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至於2018年的人民幣330.6百萬元，主要由於員工成本、分包支出及材料及耗材因業務擴充而增加。銷售成本由於2018年的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至於2019年的人民幣407.2百萬元，主要由於人工成本、分包支出及維修與保養因業務擴充而增加。銷售成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣139.1百萬元增加約8.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣150.2百萬元，主要由於(i)員工成本及分包成本因我們進行業務擴充而增加以及(ii)隨著我們擴大綠色人居解決方案業務後能源運維開支增加而令其他增加。

我們有關提供服務及銷售恐龍系列產品的銷售成本中並無涉及重大固定成本。於往績記錄期間，於銷售成本記錄的固定成本僅包括並不重大的折舊及攤銷開支，佔我們於往績記錄期間各期間的總銷售成本不足0.1%。因此，我們認為我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為直接成本，整體上會因我們的總在管建築面積及項目數目增加而增加。僅供說明之用，假設我們於往績記錄期間的折舊及攤銷開支增加10%，而所有其他因素維持不變，則我們於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月的毛利率將維持不變。

於整個往績記錄期間，銷售成本的增加與收益總額增加整體一致。

## 按業務線劃分的銷售成本

下表載列於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 117,620 | 46.0 | 151,895 | 45.9 | 199,598 | 49.0 | 60,403 | 43.4 | 67,258 | 44.8 |
| 綠色人居解決方案 | 70,255 | 27.5 | 91,674 | 27.7 | 101,603 | 25.0 | 41,584 | 29.9 | 48,820 | 32.5 |
| 增值服務 | 68,002 | 26.5 | 87,005 | 26.4 | 105,969 | 26.0 | 37,086 | 26.7 | 34,106 | 22.7 |
| **總計** | **255,877** | **100.0** | **330,574** | **100.0** | **407,170** | **100.0** | **139,073** | **100.0** | **150,184** | **100.0** |

### *毛利及毛利率*

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元、人民幣217.5百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣74.7百萬元，及於同期我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%、34.8%、31.8%及33.2%。下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 40,120 | 25.4 | 50,506 | 25.0 | 73,220 | 26.8 | 18,692 | 23.6 | 25,889 | 27.8 |
| 綠色人居解決方案 | 31,038 | 30.6 | 37,072 | 28.8 | 52,947 | 34.3 | 16,261 | 28.1 | 20,057 | 29.1 |
| 增值服務 | 52,178 | 43.4 | 77,379 | 47.1 | 91,342 | 46.3 | 29,793 | 44.5 | 28,730 | 45.7 |
| –向非業主提供增值服務 | 16,614 | 31.2 | 26,293 | 33.9 | 30,610 | 30.5 | 10,441 | 30.5 | 11,446 | 32.7 |
| –社區增值服務 | 35,564 | 53.2 | 51,086 | 58.8 | 60,732 | 62.7 | 19,352 | 59.3 | 17,284 | 62.1 |
| **總計／整體** | **123,336** | **32.5** | **164,957** | **33.3** | **217,509** | **34.8** | **64,746** | **31.8** | **74,676** | **33.2** |

#### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要取決於我們提供的服務的合約安排類型。於往績記錄期間，我們主要按包幹制收取物業管理費，據此，我們的毛利率主要受物業管理費的定價及我們實施的成本管理措施影響。

於2017年及2018年，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由於2018年的25.0%增加至於2019年的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%升至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，主要由於規模經濟效應增加。

下表載列於所示期間我們按項目來源劃分的平均物業管理費：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | （每月每平方米人民幣元） | | | | |
| 當代置業集團 | 2.64 | 2.63 | 2.57 | 2.56 | 2.53 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 2.91 | 2.42 | 2.10 | 2.04 | 2.07 |
| 第三方開發商 | 1.58 | 1.69 | 2.00 | 2.00 | 1.89 |
| **總計** | 2.56 | 2.45 | 2.37 | 2.37 | 2.32 |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目，主要受相應物業項目的類型及樓齡所影響。於2017年及2018年，我們就自第三方開發商獲取的項目錄得相對較低的平均物業管理費，分別為每月每平方米人民幣1.58元及每月每平方米人民幣1.69元，乃主要由於(i)若干於2016年及2017年自其他物業管理公司接管歷史相對較長、超過十年的項目；以及(ii)若干位於長沙市及西安市次中心地區的一手物業管理項目。於2019年，自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費增至每月每平方米人民幣2.00元，乃主要由於我們取得兩個物業管理費率較高的新物業管理項目，當中一個為位於北京的住宅物業項目，另一個為商業物業項目。自第三方開發商獲取的項目的平均物業管理費減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣1.89元，主要由於期內納入兩個位於太原及菏澤的管理費整體較低的新物業管理項目。於2017年，我們自控股股東的其他聯繫人獲取的物業項目應佔平均物業管理費較高，為每月每平方米人民幣2.91元，乃主要由於我們向一個位於西安有關共享辦公管理的商業物業項目提供服務，其物業管理費率較高。我們自控股股東的其他聯繫人獲取的項目應佔平均物業管理費減少至2018年的每月每平方米人民幣2.42元並進一步減至2019年的每月每平方米人民幣2.10元，乃主要由於計及2018年下半年的一個位於西安在管建築面積0.9百萬平方米的新住宅物業項目的物業管理費率較低。

下表載列於所示期間我們的物業管理服務按項目來源劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 當代置業集團 | 35,735 | 25.9 | 41,525 | 25.7 | 56,456 | 28.2 | 14,391 | 24.8 | 21,194 | 29.1 |
| 控股股東的其他聯繫人(1) | 2,702 | 23.5 | 4,936 | 23.6 | 7,874 | 25.0 | 1,769 | 20.3 | 1,507 | 26.6 |
| 第三方開發商 | 1,683 | 20.1 | 4,045 | 20.2 | 8,890 | 21.7 | 2,532 | 20.5 | 3,188 | 21.9 |
| **毛利／整體毛利率** | **40,120** | **25.4** | **50,506** | **25.0** | **73,220** | **26.8** | **18,692** | **23.6** | **25,889** | **27.8** |

*附註：*

(1) 包括自控股股東的其他聯繫人(不包括當代置業集團)，即當代投資集團及極地控股集團獲取的項目。

於往績記錄期間，我們自第三方開發商獲取的項目的毛利率通常低於自當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目的毛利率，主要由於(i)於2017年、2018年及2019年，我們若干項目乃自其他物業管理公司接手，我們產生有關社區設施升級的較高初始成本。根據相關項目的需求，我們進行不同類型的社區設施改善，其中包括電梯及其他公共設施的重大維修及替換、公共區域翻新、車道變換及景觀改造且由於該等項目的歷史與自控股股東獲取的項目相比較長，故該等項目的升級會產生增量成本。由於自控股股東獲取的項目主要是新開發物業項目，故我們通常不會就該等項目的社區設施升級產生有關增量成本。於2017年、2018年及2019年，我們就設施升級產生初始成本及分別佔於2017年、2018年及2019年自第三方開發商獲取的項目的物業管理服務之銷售成本總額約3.5%、2.4%及2.0%；及(ii)於2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月， 我們就因戰略擴張自第三方開發商獲取的若干項目產生虧損或獲得低利潤率，於管理初期因難以提高效率而管理相對較小的區域。於最後實際可行日期，有關項目的在管建築面積於往績記錄期間後交付更多建築面積而增加，且我們期望能於交付更多建築面積後管理更大的面積，以致我們將能夠達致更符合成本效益及規模經濟效應。

**綠色人居解決方案**

我們綠色人居解決方案服務的毛利率主要取決於我們向客戶提供的服務類型。綠色科技諮詢服務的毛利率一般較高。

下表載列於所示期間我們的綠色人居解決方案業務按服務線劃分毛利及毛利率的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 能源運維服務 | 16,453 | 22.9 | 20,496 | 24.5 | 24,311 | 27.4 | 9,281 | 22.7 | 12,694 | 26.6 |
| 系統安裝服務 | 1,271 | 17.4 | 3,789 | 17.8 | 8,467 | 24.7 | 630 | 10.3 | 1,113 | 10.1 |
| 綠色科技諮詢服務 | 10,235 | 73.5 | 8,669 | 66.1 | 15,149 | 77.8 | 5,057 | 76.0 | 4,959 | 66.9 |
| 恐龍系列產品銷售 | 3,079 | 37.3 | 4,118 | 38.9 | 5,020 | 41.7 | 1,293 | 30.8 | 1,291 | 50.1 |
| **總計／整體** | 31,038 | 30.6 | 37,072 | 28.8 | 52,947 | 34.3 | 16,261 | 28.1 | 20,057 | 29.1 |

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2017年的30.6%略微下降至2018年的28.8%，主要由於員工成本的增加超過綠色科技服務收益的增加令綠色科技諮詢服務的毛利率下降，乃由於我們預期於2019年擴大諮詢服務而於2018年僱傭更多工程師提供服務。工程師人數由2017年的九名增至2018年的17名及按截至年末綠色科技諮詢服務的收益除以所僱傭的工程師數目計算，工程師產生的平均收益由2017年的人民幣1,547元減少至2018年的人民幣772元。

我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們綠色人居解決方案服務的毛利率維持穩定，分別為28.1%及29.1%，乃以下各項的綜合影響所致：(i)能源運維服務的毛利率上升，主要原因為於該期間，山西及湖北因新冠病毒疫情爆發，用電及燃料補貼導致公用成本減少；(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為恐龍系列產品的生產成本從於2019年中旬簽立的新生產協議中獲益而減少。我們的管理層為恐龍系列產品磋商較低的生產成本，主要由於預期產量提高；及(iii)綠色科技諮詢服務的毛利率下降，主要原因為就若干專業認證工作產生額外分包成本。

綠色人居解決方案的毛利率由2019年的34.3%下降至截至2020年4月30日止四個月的29.1%，乃由於以下合併影響(i)我們系統安裝服務的毛利率下降，原因為該期間我們主要從事涉及範圍較小及技術水平較低的項目，其利潤率與利潤率較高的弱電工程及智能建築系統項目相比較低；及(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為生產成本受益於2019年中旬與供應商訂立的新生產安排而減少。

**增值服務**

我們增值服務的毛利率主要取決於我們提供的增值服務組合。我們按不同定價條款提供不同成本結構的豐富增值服務。因此，我們服務組合的變動對我們的毛利率影響巨大。

我們增值服務的毛利率由於2017年的43.4%上升至於2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。於2018年及2019年，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%，以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別維持穩定於44.5%及45.7%。

一般而言，社區增值服務的毛利率高於向非業主提供增值服務的毛利率，乃主要由於社區增值服務(包括停車場管理服務、家居服務及公共區域租賃服務)的勞動力密集度通常低於向非業主提供增值服務，從而產生較低的成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，向非業主提供增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為31.2%、33.9%、30.5%、30.5%及32.7%。於往績記錄期間，社區增值服務的毛利率由2017年的53.2%增加至2018年的58.8%及進一步增至2019年的62.7%，並由截至2019年4月30日止四個月的59.3%增加至截至2020年4月30日止四個月的62.1%，主要由於我們擴張業務導致經濟規模擴大。

***其他收入***

我們的其他收入主要包括(i)銀行現金及應收第三方貸款的利息收入、(ii)政府補助、(iii)按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)計量的金融資產的已變現收益淨額、(iv)其他金融資產的估值收益淨額、(v)投資物業的公平值收益、(vi)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損╱收益淨額、(vii)出售物業、廠房及設備的虧損╱收益淨額、(viii)出售附屬公司的虧損及(ix)其他，主要包括已收補償金及其他雜項收入。下表載列於所示期間淨額其他收入的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 利息收入 | 4,564 | 11,835 | 15,347 | 4,081 | 4,005 |
| 政府補助(1) | 7,801 | 6,298 | 10,564 | 3,571 | 4,712 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額 | 3,421 | 2,473 | 2,664 | 344 | 1,255 |
| 其他金融資產的估值收益淨額 | 123 | – | – | – | – |
| 投資物業的公平值收益 | – | – | 2,266 | – | 127 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的估值(虧損)╱收益淨額 | (175) | (2,716) | 2,133 | 591 | – |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)╱收益淨額 | (32) | (11) | 383 | 9 | 441 |
| 出售附屬公司的虧損 | – | (1,103) | – | – | (176) |
| 其他 | 657 | 264 | 122 | 44 | 99 |
| **總計** | **16,359** | **17,040** | **33,479** | **8,640** | **10,463** |

*附註：*

(1) 包括就我們的綠色人居解決方案業務授予我們若干附屬公司的補助、符合「高新技術企業」資格的附屬公司的稅項補助及上海的服務達標獎勵。

我們的其他收入於2017年及2018年維持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃由於以下因素的共同影響所致：(i)利息收入由2017年的人民幣4.6百萬元增加至2018年的人民幣11.8百萬元，乃主要由於於2018年向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款；(ii)政府補助由2017年的人民幣7.8百萬元減少至2018年的人民幣6.3百萬元；(iii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額由2017年的人民幣3.4百萬元減少至人

民幣2.5百萬元；(iv)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損淨額由2017年的人民幣0.2百萬元增加至2018年的人民幣2.7百萬元；及(v)於2018年產生出售附屬公司的虧損，乃由於以代價人民幣0.1百萬元向獨立第三方出售北京彩虹瑞鋒搬家有限責任公司(「**彩虹瑞鋒**」)。彩虹瑞鋒對本集團財務而言並不重要。

我們的其他收入由2018年的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至2019年的人民幣33.5百萬元，乃主要由於(i)利息收入由2018年的人民幣11.8百萬元增加至2019年的人民幣15.3百萬元，主要由於於2019年向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款人民幣70.0百萬元；(ii)政府補助由2018年的人民幣6.3百萬元增加至2019年的人民幣10.6百萬元。

我們的其他收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣8.6百萬元增加約22.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣10.5百萬元，乃主要由於(i)政府補助由自截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.6百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣4.7百萬元；及(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額由截至2019年4月30日止四個月的人民幣0.3百萬元增至截至2020年4月30日止四個月的人民幣1.3百萬元。

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的與第三方訂立若干貸款安排。於最後實際可行日期，所有應收委託貸款已悉數償還，且董事確認，我們日後不擬與第三方借款人訂立任何新的貸款安排。有關應收貸款的更多資料，請參閱本節「－合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。

於往績記錄期間，出於庫務管理目的，我們投資若干按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產，包括我們於私募基金、理財產品及其他的投資。由於該等金融資產的公平值變動，我們分別於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月確認已變現收益淨額人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.3百萬元；以及於2017年及2018年確認估值虧損淨額人民幣52,000元及人民幣2.7百萬元，以及於2019年確認估值收益淨額人民幣2.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們已退出所有於私募基金及其他的投資且日後不擬投資該等產品。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別投資購買人民幣49.0百萬元及人民幣129.5百萬元的理財產品，且作為我們庫務管理策略的一部分，我們將繼續投資保本或低風險的理財產品。有關按公平值計入損益計量的金融資產及投資的內部控制政策的更多資料，請參閱本節「－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產」。

### *銷售開支*

我們的銷售開支主要包括銷售人員的員工成本。我們的銷售開支由2017年的人民幣1.2百萬元增加至2018年的人民幣1.7百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元，乃主要由於銷售人員的人數及薪資增加。截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的銷售開支維持穩定，分別為人民幣2.3百萬元及人民幣2.3百萬元。

### *行政開支*

我們的行政開支主要包括(i)行政及管理人員的薪金及津貼、(ii)金融資產減值虧損、(iii)研發開支、(iv)差旅及酬酢開支、(v)文化活動開支、(vi)辦公開支、(vii)法律及專業費用、(viii)折舊及攤銷、(ix)租賃及管理費用、(x)上市開支及(xi)其他。下表載列於所示期間行政開支的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至4月30日止四個月 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | | 2019年 | | 2020年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元<br>(未經審核) | % | 人民幣千元 | % |
| 薪金及津貼 | 55,682 | 67.8 | 71,051 | 65.7 | 82,487 | 60.7 | 31,571 | 62.8 | 33,430 | 55.4 |
| 金融資產減值虧損 | 3,728 | 4.5 | 4,771 | 4.4 | 10,303 | 7.6 | 6,437 | 12.8 | 5,692 | 9.4 |
| 研發開支 | 2,984 | 3.6 | 4,276 | 4.0 | 7,551 | 5.6 | 1,596 | 3.2 | 452 | 0.8 |
| 差旅及酬酢開支 | 3,074 | 3.7 | 5,193 | 4.8 | 7,076 | 5.2 | 2,044 | 4.1 | 1,699 | 2.8 |
| 文化活動開支 | 2,712 | 3.3 | 3,283 | 3.0 | 5,438 | 4.0 | 1,676 | 3.3 | 1,298 | 2.2 |
| 辦公開支 | 3,421 | 4.2 | 4,754 | 4.4 | 5,117 | 3.8 | 2,008 | 4.0 | 1,594 | 2.6 |
| 法律及專業費用 | 3,566 | 4.3 | 6,171 | 5.7 | 3,571 | 2.6 | 2,596 | 5.2 | 2,360 | 3.9 |
| 折舊及攤銷 | 1,487 | 1.8 | 2,133 | 2.0 | 3,014 | 2.2 | 1,068 | 2.1 | 1,340 | 2.2 |
| 租賃及管理費用 | 1,029 | 1.3 | 1,416 | 1.3 | 2,515 | 1.9 | 527 | 1.0 | 1,663 | 2.8 |
| 上市開支 | – | – | – | – | 981 | 0.7 | – | – | 10,260 | 17.0 |
| 其他(1) | 4,458 | 5.5 | 5,077 | 4.7 | 7,769 | 5.7 | 781 | 1.5 | 511 | 0.9 |
| **總計** | **82,141** | **100.0** | **108,125** | **100.0** | **135,822** | **100.0** | **50,304** | **100.0** | **60,299** | **100.0** |

*附註：*

(1) 其他包括銀行費用、電訊開支及保險開支。

我們的行政開支由2017年的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至2018年的人民幣108.1百萬元，乃主要由於薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加，及法律及專業費用因第一人居於2018年於新三板掛牌而增加。

我們的行政開支由2018年的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至2019年的人民幣135.8百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加、(ii)金融資產減值虧損增加，主要原因為有關物業管理服務的貿易應收款項的減值虧損增加，主要由於(i)整體業務擴張導致貿易應收款項增加；及(ii)於2019年自其他物業管理公司接管的收款率較低的若干新物業管理項目的貿易應收款項增加。有關貿易應收款項的分析，請參閱本節「－合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」，及(iii)文化活動開支因我們的物業管理項目數目增多而增加。

我們的行政開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣50.3百萬元增加約19.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣60.3百萬元，乃主要由於(i)已產生的上市開支增加及(ii)漲薪令薪金及津貼增加，部分被於我們的管理層架構精簡後員工人數減少所抵銷。

*所得稅*

我們的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表載列於所示期間所得稅的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） | 人民幣千元 |
| **即期稅項** | | | | | |
| 中國企業所得稅 | 15,786 | 21,139 | 26,126 | 7,437 | 7,214 |
| **遞延稅項** | (1,312) | (1,894) | (3,104) | (4,032) | (1,169) |
| **總計** | **14,474** | **19,245** | **23,022** | **3,405** | **6,045** |

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們分別產生所得稅人民幣14.5百萬元、人民幣19.2百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣6.0百萬元。

於往績記錄期間，我們就中國企業所得稅的撥備按年內估計應課稅利潤的25%計算，惟(i)若干獲認證為高新技術企業且已於當地稅務部門登記的附屬公司合資格按調減後的企業所得稅稅率15%繳稅；(ii)若干附屬公司獲認證為小型微利企業且按優惠所得稅率10%繳稅；及(iii)一間附屬公司有權從首個盈利年度開始享有兩年企業所得稅寬免後享有三年企業所得稅稅率減免50%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的實際稅率(按所得稅除以除稅前溢利計算)分別為約25.7%、26.7%、21.5%、16.4%及26.8%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於於年內獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司及一間附屬公司享有企業所得稅減免貢獻的應課稅溢利增加。截至2019年4月30日止四個月，實際稅率低主要由於享有企業所得稅減免的附屬公司產生溢利。截至2020年4月30日止四個月，享有企業所得稅減免的相關附屬公司產生虧損，令同期整體實際稅率上升。更多資料，請參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－7.合併損益及其他全面收益表的所得稅」。

董事確認，我們已於所有相關司法權區作出所有必須的稅務備案及支付所有已到期的稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。

## 不同期間的經營業績比較

### *截至2020年4月30日止四個月與截至2019年4月30日止四個月比較*

#### 收益

我們的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣203.8百萬元增加約10.4%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣224.9百萬元。該增加主要由於物業管理服務及綠色人居解決方案的收益增加，部分被增值服務減少所抵銷。

*物業管理服務*

物業管理服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣79.1百萬元增加約17.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣93.1百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2019年4月30日的10.9百萬平方米增加約37.6%至2020年4月30日的15.0百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2019年4月30日的74個增加至2020年4月30日的99個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由截至2019年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.37元減少至截至2020年4月30日止四個月的每月每平方米人民幣2.32元所抵銷，主要由於我們將物業管理服務業務擴張至太原、菏澤及興義等低線城市，而我們就此收取的費率較低。

*綠色人居解決方案*

綠色人居解決方案產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣57.8百萬元增加約19.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣68.9百萬元。該增加主要由於(i)能源運維建築面積由截至2019年4月30日的4.3百萬平方米增加至截至2020年4月30日的4.6百萬平方米，令能源運維服務所產生的收益增加，及(ii)自系統安裝服務產生的收益因相關項目的數目由截至2019年4月30日止四個月的七個增加至截至2020年4月30日止四個月的20個而增加。

*增值服務*

增值服務產生的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣66.9百萬元減少約6.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣62.8百萬元。該減少主要由於家居服務及公共區域租賃及銷售服務受新冠病毒爆發影響而減少。截至2020年4月30日止四個月，受新冠病毒爆發的影響在實施隔離措施期間我們的定制維修與保養服務以及協銷服務等若干服務被中斷。儘管我們服務的銷售及租賃辦事處數目由截至2019年4月30日止四個月的70個增加至截至2020年4月30日止四個月的92個，協銷服務的收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣33.4百萬元輕微減少至截至2020年4月30日止四個月的人民幣32.9百萬元，主要由於於該期間我們暫時關閉35個項目，意味著我們僅配備一般運行及維護所需的最少人員，因此與我們提供全面協銷服務比較，賺取的收益減少。

## 銷售成本

銷售成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣139.1百萬元增加約8.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣150.2百萬元。該增加主要由於我們進行業務擴張導致員工成本及分包費用增加以及能源運維開支於綠色人居解決方案業務拓展後增加導致其他增加。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣64.7百萬元增加約15.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣74.7百萬元。

毛利率由截至2019年4月30日止四個月的31.8%增加至截至2020年4月30日止四個月的33.2%。該增加主要由於物業管理服務的毛利率增加。

物業管理服務的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的23.6%增加至截至2020年4月30日止四個月的27.8%，乃主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們綠色人居解決方案服務的毛利率維持穩定，分別為28.1%及29.1%，乃以下各項的綜合影響所致：(i)能源運維服務的毛利率上升，主要原因為期內用電及燃料成本減少導致公用成本減少；(ii)銷售恐龍系列產品的毛利率上升，主要原因為恐龍系列產品的生產成本從於2019年中旬與供應商簽立的新生產安排中獲益而減少；及(iii)綠色科技諮詢服務的毛利率下降，主要原因為就若干專業認證工作產生額外分包成本。

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們增值服務的毛利率維持穩定，分別為44.5%及45.7%。

## 其他收入

其他收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣8.6百萬元增加約22.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣10.5百萬元。該增加主要由於(i)政府補助增加；及(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的已變現收益淨額增加。

## 銷售開支

截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的銷售開支保持穩定，分別為人民幣2.3百萬元及人民幣2.3百萬元。

## 行政開支

行政開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣50.3百萬元增加約19.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣60.3百萬元。該增加主要由於(i)已產生的上市開支增加；及(ii)薪金及津貼因薪資增加而增加，部分被於我們的管理層架構精簡後員工人數減少所抵銷。

## 所得稅

所得稅由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3.4百萬元增加約76.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣6.0百萬元。該增加主要由於應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由截至2019年4月30日止四個月的16.4%增加至截至2020年4月30日止四個月的26.8%。截至2019年4月30日止四個月，實際稅率低主要由於相關附屬公司享有企業所得稅減免。截至2020年4月30日止四個月，享有企業所得稅減免的附屬公司產生虧損，令同期整體實際稅率上升。

## 期內溢利

由於上文所述，截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的期內溢利保持穩定，分別為人民幣17.4百萬元及人民幣16.5百萬元。

我們的純利率由截至2019年4月30日止四個月的8.5%減少至截至2020年4月30日止四個月的7.3%。

### *截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較*

## 收益

我們的收益由2018年的人民幣495.5百萬元增加約26.1%至2019年的人民幣624.7百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

*物業管理服務*

物業管理服務產生的收益由2018年的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至2019年的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約29.2%至2019年12月31日的13.7百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2018年12月31日的74個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由2018年的每月每平方米人民幣2.45元減少至2019年的每月每平方米人民幣2.37元(主要原因為我們的物業組合加入若干位於合肥及太原周邊地區的新住宅物業管理項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目)所抵銷。

*綠色人居解決方案*

綠色人居解決方案產生的收益由2018年的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至2019年的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由2018年的17個增加至2019年的28個；及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由2018年的27個增加至2019年的46個；及(iii)能源運維服務所產生收益增加，原因是我們能源運維建築面積自2018年4.3百萬平方米增至2019年4.8百萬平方米。

*增值服務*

增值服務產生的收益由2018年的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至2019年的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由2018年的63個增加至2019年的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由2018年的64個增加至2019年的86個。

## 銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至2019年的人民幣407.2百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣165.0百萬元增加約31.8%至2019年的人民幣217.5百萬元。

毛利率由2018年的33.3%增加至2019年的34.8%。該增加主要由於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率增加。

儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由2018年的25.0%增加至2019年的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

我們綠色人居解決方案的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

於2018年及2019年，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%。

## 其他收入

其他收入由2018年的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至2019年的人民幣33.5百萬元。該增加主要由於(i)利息收入因2019年向第三方提供新短期貸款人民幣70.0百萬元而增加，及(ii)政府補助增加。

## 銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣1.7百萬元增加約376.5%至2019年的人民幣8.1百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

## 行政開支

行政開支由2018年的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至2019年的人民幣135.8百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為人數及薪資增加，(ii)金融資產減值虧損增加，及(iii)文化活動開支增加。

## 所得稅

所得稅由2018年的人民幣19.2百萬元增加約19.8%至2019年的人民幣23.0百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由2018年的26.7%下降至2019年的21.5%。我們於2019年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

## 年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣52.9百萬元增加約58.6%至2019年的人民幣83.9百萬元。

我們的純利率由2018年的10.7%增加至2019年的13.4%。

### *截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較*

### 收益

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加約30.7%至2018年的人民幣495.5百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

*物業管理服務*

物業管理服務產生的收益由2017年的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至2018年的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.1百萬平方米增加約49.3%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為物業管理項目數目由2017年12月31日的57個增加至2018年12月31日的74個，部分被(ii)我們的平均物業管理費由2017年的每月每平方米人民幣2.56元減少至2018年的每月每平方米人民幣2.45元所抵銷，主要由於在我們的物業組合添加位於太原及西安周遭地區的若干新住宅物業管理項目，而我們就此收取的費率較其他項目低。

*綠色人居解決方案*

綠色人居解決方案產生的收益由2017年的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至2018年的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為能源運維建築面積由截至2017年12月31日的4.0百萬平方米增加至截至2018年12月31日的4.3百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，乃由於我們有策略地以規模較大的項目為目標，我們認為這能更好利用我們的資源。我們於2017年及2018年進行的項目數量相同，均為17個，而合約價低於人民幣1.0百萬元的項目數量由2017年的14個大幅減少至2018年的六個。

*增值服務*

增值服務產生的收益由2017年的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至2018年的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的銷售及租賃辦事處數目由2017年的33個增加至2018年的63個；及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由2017年的50個增加至2018年的64個。

**銷售成本**

銷售成本由2017年的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至2018年的人民幣330.6百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

***毛利及毛利率***

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣123.3百萬元增加約33.8%至2018年的人民幣165.0百萬元。

於2017年及2018年，我們的毛利率保持穩定，分別為32.5%及33.3%。

於2017年及2018年，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2017年的30.6%略微下降至2018年的28.8%，乃主要由於綠色科技諮詢服務的毛利率下降。綠色科技諮詢服務的毛利率下降乃主要由於隨著我們於2018年僱用更多工程師提供相關服務，藉此希望於2019年擴大我們的諮詢服務，員工成本的增幅高於自綠色科技諮詢服務產生收益的增幅。工程師人數由2017年的九名增至2018年的17名及按截至年末綠色科技諮詢服務的收益除以所僱傭的工程師數目計算，工程師產生的平均收益由2017年的人民幣1,547元減少至2018年的人民幣772元。

我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%增加至2018年的47.1%，乃由於我們委任更多分包人員提供我們的服務。

**其他收入**

於2017年及2018年，其他收入保持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃以下各項的合併影響(i)利息收入增加，(ii)按公平值計入損益計量的金融資產的估值虧損淨額增加，及(iii)政府補助減少。

**銷售開支**

銷售開支由2017年的人民幣1.2百萬元增加約41.7%至2018年的人民幣1.7百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

**行政開支**

行政開支由2017年的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至2018年的人民幣108.1百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為員工人數及薪資增加，及(ii)法律及專業費用增加。

**所得稅**

所得稅由2017年的人民幣14.5百萬元增加約32.4%至2018年的人民幣19.2百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使應課稅溢利增加。

於2017年及2018年，我們的實際稅率保持穩定，分別為25.7%及26.7%。

**年內溢利**

由於上文所述，年內溢利由2017年的人民幣41.8百萬元增加約26.6%至2018年的人民幣52.9百萬元。

於2017年及2018年，我們的純利率保持穩定，分別為11.0%及10.7%。

## 合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期合併財務狀況表的概要：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **非流動資產** | | | | |
| 投資物業 | – | – | 14,404 | 14,531 |
| 物業、廠房及設備 | 2,934 | 4,175 | 7,318 | 6,920 |
| 無形資產 | 4,879 | 7,401 | 10,389 | 7,638 |
| 其他金融資產 | 46,123 | 34,000 | 6,000 | 6,000 |
| 於一間合營企業的權益 | – | – | 250 | 247 |
| 於一間聯營公司的權益 | – | – | – | 2,607 |
| 應收貸款 | – | 70,000 | – | – |
| 遞延稅項資產 | 6,467 | 8,330 | 12,000 | 13,139 |
| 受限制現金 | – | 300 | – | – |
| **非流動資產總值** | **60,403** | **124,206** | **50,361** | **51,082** |
| **流動資產** | | | | |
| 存貨 | 531 | 2,338 | 953 | 899 |
| 應收貸款 | 70,000 | 80,000 | 140,000 | 70,000 |
| 合約資產 | 3,049 | 6,480 | 7,956 | 9,467 |
| 貿易及其他應收款項 | 69,946 | 114,221 | 183,972 | 211,565 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產 | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 129,456 |
| 受限制現金 | – | – | 300 | 300 |
| 現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 101,095 |
| **流動資產總額** | **477,968** | **553,521** | **669,878** | **522,782** |
| **流動負債** | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 155,023 | 203,959 | 347,678 |
| 合約負債 | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 185,433 |
| 即期稅項 | 6,458 | 3,995 | 2,443 | 6,358 |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 | 9,997 |
| **流動負債總額** | **287,610** | **333,750** | **442,965** | **549,466** |
| **流動資產／(負債)淨值** | **190,358** | **219,771** | **226,913** | **(26,684)** |
| **總資產減流動負債** | **250,761** | **343,977** | **277,274** | **24,398** |

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **非流動負債** | | | | |
| 遞延税項負債 | 31 | – | 566 | 598 |
| **資產淨值** | **250,730** | **343,977** | **276,708** | **23,800** |
| **資本及儲備** | | | | |
| 股本 | – | – | – | 1 |
| 儲備 | 242,748 | 317,712 | 243,115 | 11,052 |
| **本公司權益股東應佔總權益** | 242,748 | 317,712 | 243,115 | 11,053 |
| **非控股權益** | 7,982 | 26,265 | 33,593 | 12,747 |
| **總權益** | **250,730** | **343,977** | **276,708** | **23,800** |

***投資物業***

我們的投資物業指我們於2019年向一名關連方(當代置業集團的一間附屬公司)以代價人民幣11.2百萬元收購的位於中國的作租賃用途的商業物業。代價乃經參考獨立第三方估值師編製的估值報告釐定。於2019年12月31日及2020年4月30日，投資物業為人民幣14.4百萬元及人民幣14.5百萬元。

***物業、廠房及設備***

我們的物業、廠房及設備主要包括機器及設備、車輛及辦公及其他設備。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣4.2百萬元及2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們因擴張業務而購置辦公及其他設備。物業、廠房及設備於2019年12月31日及2020年4月30日保持穩定，分別為人民幣7.3百萬元及人民幣6.9百萬元。

***無形資產***

我們的無形資產包括(i)軟件，主要指已購電腦軟件，可使用年期為五年；(ii)客戶關係，指透過收購若干物業管理公司獲取的客戶合約及相關客戶關係，可使用年期為十年，乃經參考我們的過往住宅物業管理合約的續新模式及其他物業管理公司的市價而定；及(iii)能源運維權，涉及我們為拓展能源運維服務業務而自一名獨立第三方收購位於山東省的能源站。根據相關轉讓協議，我們獲得的相關能源運維權將於2031年、2032年及2063年屆滿。能源運維權的可使用年期釐定為十年，乃考慮到行業的穩定性及未來市場需求的不確定因素。

無形資產由截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加約51.0%至截至2018年12月31日的人民幣7.4百萬元，乃主要由於年內添置軟件。截至2019年12月31日，無形資產進一步增加至人民幣10.4百萬元，原因為添置軟件及運維權。我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣10.4百萬元減少約26.9%至截至2020年4月30日的人民幣7.6百萬元，主要由於出售能源運維權，原因為先前賣方未能提供申請供熱經營許可證規定的相關能源站項目的審批文件及工程完工證書，導致我們無法取得供熱經營許可證。

***無形資產減值***

我們所有的無形資產為隨時可供使用的無形資產，可使用年期有限，介乎五至十年。因此，我們根據國際會計準則第36號及我們的會計政策評估無形資產於往績記錄期間內各期間結束時是否有減值的跡象。

就客戶關係而言，我們並無發現收購物業管理業務產生的客戶關係於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日出現減值的跡象，乃由於(i)相關物業管理業務的經營業績並無嚴重偏離於收購時編製的溢利預測；及(ii)我們的業務營運以及管理團隊及管理費並無重大變動。就能源運維權而言，我們並無發現能源運維權於2019年12月31日出現減值的跡象，乃由於我們於2019年11月收購該等權利。因此，我們並無且毋須對無形資產的可收回金額作出正式估計或測試無形資產是否減值。

*於一間合營企業的權益*

根據於2019年1月簽訂的合作協議，我們於一間合營企業的權益指於合營企業的投資，其中我們持有49%的股權。合營企業的主要業務為於貴州省建設及運營區域能源站項目。合營企業餘下51%的權益由貴州新能源開發投資股份有限公司持有。於最後實際可行日期，合營企業並無取得任何能源運維項目。

*於一間聯營公司的權益*

我們於一間聯營公司的權益指我們收購一間於2020年3月在中國江蘇省成立的物業管理公司45%的股權。截至2020年4月30日，我們於一間聯營公司的權益為人民幣2.6百萬元。

*按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產*

我們按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)計量的金融資產包括(i)於私募基金的投資，(ii)於理財產品的投資，及(iii)其他投資，而我們的其他非流動金融資產包括(i)於指定為按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)的股本證券的投資，及(ii)於私募基金的投資的非即期部分，相關投資於一年後到期及指定為按公平值計入損益。下表載列於所示日期的按公平值計入損益計量的金融資產及其他非流動金融資產明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **其他非流動金融資產** | | | | |
| －按公平值計入其他全面收益的股本證券 | 6,000 | 6,000 | 6,000 | 6,000 |
| －按公平值計入損益的私募基金－於一年後到期 | 40,123 | 28,000 | – | – |
| | 46,123 | 34,000 | 6,000 | 6,000 |
| **按公平值計入損益計量的金融資產** | | | | |
| －私募基金 | 40,000 | 19,407 | 27,539 | – |
| －理財產品 | 2,500 | 20,000 | 49,030 | 129,456 |
| －其他 | 1,012 | 148 | – | – |
| | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 129,456 |
| **總計** | **89,635** | **73,555** | **82,569** | **135,456** |

## 按公平值計入其他全面收益的股本證券

於往績記錄期間，出於戰略投資目的，我們於從事共享辦公空間業務的公司持有股權。通過與我們戰略合作夥伴的合作，我們已將物業管理服務擴展至共享辦公空間，有助於我們培育管理不同類型物業管理項目的專業知識及擴大物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們於有關股本證券的投資為人民幣6.0百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該投資收取任何股息。

## 私募基金及其他

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資若干私募基金及其他投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們於私募基金及其他的投資總額分別為人民幣81.1百萬元、人民幣47.6百萬元、人民幣27.5百萬元及零。於往績記錄期間有關結餘減少主要由於(i)自相關金融機構贖回該等產品，以管理該等投資相關的風險，及(ii)該等基金投資的公平值減少。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得私募基金及其他投資應佔估值虧損淨額人民幣53,000元、虧損人民幣2.7百萬元、收益人民幣2.1百萬元及零，乃由於該等金融產品的公平值變動；並分別錄得贖回私募基金及其他投資的已變現收益淨額人民幣3.2百萬元、收益人民幣0.8百萬元、虧損人民幣0.5百萬元及收益人民幣0.5百萬元。截至2020年4月30日，我們處置所有私募基金及其他投資的投資，董事確認我們日後不擬投資任何私募基金及其他投資。

## 理財產品

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資中國商業銀行發行的若干理財產品。於2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日，我們分別擁有為數人民幣2.5百萬元、人民幣20.0百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣129.5百萬元的理財產品投資。於2020年4月30日大幅增加投資理財產品乃主要由於我們使用應收貸款還款的所得款項投資該等低風險的理財產品及於期內贖回私募基金以賺取盈利。我們投資的理財產品並無固定年期且具有可於任何交易日贖回的高度流通性。有關產品並不保證回報及／或保本。理財產品主要集中於投資國債、中央銀行票據、公司債券、與美元掛鉤的金融衍生工具及結構性存款。

儘管產品為非保本型產品，但董事認為損失任何本金的實際風險極低，原因為其被銀行分類為風險相對較小的產品及於往績記錄期間我們並未損失於理財產品的投資的任何本金。鑒於銀行存款的低利率，我們投資於該等流動性高及風險相對較低的產品，以盡量增加未動用資金的回報。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別錄得理財產品應佔已變現收益淨額人民幣0.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣0.8百萬元。

我們制定與業務運營及發展相符的投資管理政策。我們作出的投資須與資本架構及發展計劃一致且不能影響我們的日常業務運營。所有該等產品將由不同層級的管理層根據產品各自的投資金額及類型進行審批。我們的財務部於投資前進行風險評估及於投資期間持續監控，以有效管理該等投資相關的風險。於往績記錄期間，我們使用閒置資金及投資就規模及變現計劃表而言投資金額與我們的資本架構匹配的產品。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他的投資並保持於理財產品的若干投資。我們預期日後將於營運資金水平允許及管理層認為合適時，繼續根據我們與該等投資活動有關的內部政策及程序投資中國商業銀行發行的低風險理財產品。

為盡量降低投資活動帶來的任何風險，我們的庫務政策規定僅允許投資保本型產品及╱或銀行分類為低風險的非保本型產品。於訂立任何投資安排前，我們為財務部編製購買相關理財產品的投資計劃，以釐定投資金額，而高級管理層或董事會將審批投資金額。此外，財務部不時將監督相關投資的表現，倘我們的業務運營需要額外資金，將會立即贖回產品。

***應收貸款***

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，與屬獨立第三方的借款人訂立五份貸款安排，可讓我們利用閒置資金以相對低的風險獲取較高的回報。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的應收貸款(包括即期及非即期部分)分別為人民幣70.0百萬元、人民幣150.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣70.0百萬元。於最後實際可行日期，所有貸款已悉數償還。有關應收貸款的更多資料，請參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－15.應收貸款」。

該等貸款安排中的四份為我們(作為委託方)、中國商業銀行(作為受託方)與相應貸款的借款人訂立的委託貸款安排。各委託貸款為無抵押，本金額為人民幣70.0百萬元，按年利率10%計息，且於一至兩年內到期。

此外，我們於2018年12月直接與獨立第三方(作為貸款人)訂立一份貸款安排。有關貸款為無抵押，本金額為人民幣10.0百萬元，按年利率10%計息且於30日內到期。根據於1996年頒佈的中國人民銀行貸款通則(「**貸款通則**」)，僅金融機構可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於放款活動的非法所得款項(即所收取利息)一至五倍的罰款。根據於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**最高人民法院規定**」)，倘企業之間為生產、經營需要訂立民間借貸合同，除特定導致合同無效情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，中國法院應予支持。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。由於截至最後實際可行日期，(i)最高人民法院規定中並無致使有關貸款協議失效的情況；(ii)有關貸款於日常業務營運而產生；(iii)有關貸款已悉數償還及有關融資安排已終止；(iv)我們並未接獲與貸款有關的任何索償或罰款的通知；及(v)中國人民銀行或其地方分行概無就有關放款活動對我們施加任何行政行動、罰款或處罰；我們的中國法律顧問認為，中國人民銀行對我們施加處罰的風險低。我們的中國法律顧問亦向中國人民銀行營業部(北京)進行匿名口頭詢問，該部門為就此事作出確認的主管機關。經中國人民銀行營業部(北京)確認，鑒於相關貸款協議已於2018年簽訂，且我們尚未收到與該貸款有關的任何索賠或罰款通知，因此我們不太可能受到任何行政訴訟或罰款。

董事已確認，我們日後將不會出於庫務管理目的與第三方借款人訂立貸款協議。

***存貨***

我們的存貨主要指恐龍系列產品。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.9百萬元。

於2020年8月31日，約人民幣48,000元(佔於2020年4月30日的存貨約5.3%)已於隨後使用。

***貿易及其他應收款項***

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 68,132 | 91,267 | 139,896 | 152,727 |
| 減：貿易應收款項撥備 | (22,906) | (27,665) | (37,769) | (43,141) |
| | 45,226 | 63,602 | 102,127 | 109,586 |
| 應收關聯方款項 | 7,623 | 19,678 | 39,259 | 61,286 |
| 按金及預付款項 | 7,615 | 16,737 | 19,961 | 18,483 |
| 預付增值税 | 4,337 | 6,211 | 8,426 | 7,904 |
| 其他應收款項 | 5,718 | 8,587 | 14,823 | 14,930 |
| 減：其他應收款項撥備 | (573) | (594) | (624) | (624) |
| **總計** | **69,946** | **114,221** | **183,972** | **211,565** |

**貿易應收款項**

我們的貿易應收款項主要來自(i)向第三方業主及開發商提供物業管理服務及(ii)提供綠色人居解決方案。我們的貿易應收款項不包括任何應收關聯方貿易結餘。儘管我們一般根據物業管理合約的條款按每年、每半年、每季或每月基準提前收取物業管理費並向居民發出繳款單，但由於業主及住戶實際結付的時間通常較遲，我們於截至各報告期間末有關物業管理服務的貿易應收款項相對重大。就未償還貿易應收款項而言，我們進行額外的收款工作。

下表載列於所示日期我們按業務線劃分的貿易應收款項明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **貿易應收款項** | **68,132** | **91,267** | **139,896** | **152,727** |
| 物業管理服務 | 40,904 | 58,140 | 98,374 | 95,250 |
| 綠色人居解決方案 | 23,239 | 27,704 | 34,865 | 49,584 |
| 增值服務 | 3,989 | 5,423 | 6,657 | 7,893 |
| **減：貿易應收款項撥備** | **(22,906)** | **(27,665)** | **(37,769)** | **(43,141)** |
| 物業管理服務 | (14,437) | (17,951) | (26,733) | (29,191) |
| 綠色人居解決方案 | (7,950) | (9,009) | (9,979) | (12,798) |
| 增值服務 | (519) | (705) | (1,057) | (1,152) |
| **總計** | **45,226** | **63,602** | **102,127** | **109,586** |

我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)由截至2017年12月31日的人民幣68.1百萬元增加約34.1%至截至2018年12月31日的人民幣91.3百萬元，主要由於我們的業務擴充。我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)增加約53.2%至截至2019年12月31日的人民幣139.9百萬元，主要由於(i)業務擴張，及(ii)物業管理服務的貿易應收款項增加，主要原因為於2019年自其他物業管理公司接管的若干物業管理項目收款率較低。我們的貿易應收款項(確認任何撥備前)增加約9.1%至截至2020年4月30日的人民幣152.7百萬元，主要由於我們有關綠色人居解決方案服務的貿易應收款項增加，原因為綠色人居解決方案業務收益增加，部分被有關物業管理服務的貿易應收款項減少所抵銷，主要由於期內若干企業客戶(包括物業開發商)結算款項。

截至往績記錄期間各期間末，我們擁有大量貿易應收款項撥備，分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的貿易應收款項總額約33.6%、30.3%、27.0%及28.2%，主要由於(i)我們物業管理服務費的收款率相對較低。於2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們物業管理費的收款率(按期內我們實際收取的物業管理費除以同一期間累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為約83.6%、83.4%、84.5%及65.8%。收款率較低主要由於先前年度負責人員收回未支付物業管理費方

面的收款力度相對較小。中國政府於2020年初實施前所未有的隔離及社交距離措施，我們亦出現物業管理費徵收延遲；及(ii)儘管該等結餘賬齡相對較長，考慮到收回貿易應收款項的可能性，我們並未直接撇銷貿易應收款項。根據內部政策，倘我們認為並無收回的實際可能性，我們會部分或全部撇銷貿易應收款項。我們認為可能收回賬齡較長的貿易應收款項，原因為(i)於2020年8月，在一般收款措施的基礎上，我們通過就收回未償還應收款項採納新獎勵政策加強收款工作，其詳情載於下文。直至2020年8月31日，我們已成功收回若干賬齡較長的應收款項。更多資料，請參閱「－合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項－貿易應收款項的賬齡分析」；及(ii)截至各報告期末，鑒於大部分未償還貿易應收款項結餘乃來自數量龐大且分散的業主，故並無重大信貸集中風險。

為改善向相關在管物業的業主或租戶收取物業管理費(尤其是三年以上的未償還結餘)的整體水平，除我們現有的收取政策，包括：(i)定期審閱應收物業管理費的賬齡分析，以評估收款狀況；及(ii)倘一般收款措施被證明無效，則採取額外的收款舉措，通過發出收款提示及繳款通知予欠租租戶或對租戶採取法律行動以收回未繳物業管理費，我們亦於2020年8月推出新激勵政策鼓勵僱員積極收回未償還結餘。特別是，我們為僱員設定2020年下半年的每月收款目標，每週舉行會議以了解最新的收款情況及根據收回的長期拖欠的物業管理費制定獎金計劃。我們將不時審視物業管理費收取措施的有效性。

*貿易應收款項周轉日數*

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2020年4月30日止四個月 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | |
| 貿易應收款項周轉日數*(日)*[(1)] | 66 | 81 | 94 | 102 |

*附註：*

(1) 於某期間的貿易應收款項周轉日數乃按期初與期末貿易應收款項總額的平均數除以期內獨立第三方應佔收益總額，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

我們的貿易應收款項周轉日數由2017年的66日增加至2018年的81日，於2019年進一步增加至94日，主要由於有關物業管理服務的貿易應收款項增加，主要原因為於2019年自其他物業管理公司接管的若干物業管理項目收款率較低。截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項周轉日進一步增加至102日，乃主要由於在我們於接近第二個季度末進行額外收款工作前，我們於前四個月收取的物業管理費通常較低。於該期間，我們的收款亦受2020年初爆發的新冠病毒影響。

我們綠色人居解決方案應佔貿易應收款項周轉日數乃按照綠色人居解決方案貿易應收款項總額的期初及期末平均結餘除以獨立第三方應佔綠色人居解決方案收益計算得出，於2017年、2018年、2019年及截至2019年4月30日止四個月維持相對穩定，分別為89日、100日、106日及93日。此外，綠色人居解決方案業務應佔貿易應收款項及合約資產周轉天數按獨立第三方應佔綠色人居解決方案業務的期初及期末貿易應收款項總額及合約資產平均數除以獨立第三方應佔綠色人居解決方案業務的收益計算，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月分別為95天、108天、118天及105天。於2017年至2019年，貿易應收款項及合約資產周轉天數增加乃主要由於系統安裝服務的貿易應收款項及合約資產增加以及恐龍系列產品銷售的貿易應收款項增加，原因為該等業務進行擴張。

*貿易應收款項的賬齡分析*

我們參考收益確認日期而非到期日期管理自提供物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務產生的貿易應收款項。一般而言，我們在提供服務前提前收取物業管理費及能源運維服務費並向住戶發出繳款單。繳款單一般於相應收益確認日期前到期。就綠色科技諮詢服務而言，客戶按認證過程的若干里程碑分期付款。交易付款於提供服務或按若干里程碑分期付款時即時到期。因此，管理層基於按業務線劃分的收益確認日期而非到期日期定期檢討貿易應收款項的賬齡分析。

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期按業務線劃分的貿易應收款項總額的賬齡分析：

| | 截至12月31日 | | | 截至2020年8月31日的其後結算 | | 截至2020年4月30日 | 截至2020年8月31日的其後結算 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| **物業管理服務** | | | | | | | | |
| 一年內 | 26,199 | 39,475 | 70,452 | 33,919 | 48.1 | 59,695 | 16,986 | 28.5 |
| *90日內* | *9,826* | *17,233* | *40,894* | *18,224* | *44.6* | *29,927* | *11,250* | *37.6* |
| *91至180日* | *11,551* | *7,507* | *12,416* | *6,399* | *51.5* | *15,746* | *2,357* | *15.0* |
| *181至270日* | *4,298* | *11,005* | *7,276* | *4,659* | *64.0* | *8,383* | *2,125* | *25.3* |
| *270日以上* | *524* | *3,730* | *9,866* | *4,637* | *47.0* | *5,639* | *1,254* | *22.2* |
| 一至兩年 | 3,064 | 7,341 | 12,227 | 1,898 | 15.5 | 15,932 | 1,774 | 11.1 |
| 兩至三年 | 2,312 | 2,273 | 6,394 | 184 | 2.9 | 10,043 | 296 | 2.9 |
| 三至四年 | 2,786 | 2,013 | 1,632 | 51 | 3.1 | 1,855 | 50 | 2.7 |
| 四至五年 | 1,637 | 1,216 | 1,346 | 18 | 1.3 | 1,297 | 17 | 1.3 |
| 五年以上 | 4,906 | 5,822 | 6,323 | 451 | 7.1 | 6,428 | 399 | 6.2 |
| **貿易應收款項總額** | **40,904** | **58,140** | **98,374** | **36,521** | **37.1** | **95,250** | **19,522** | **20.5** |
| 減：貿易應收款項撥備 | (14,437) | (17,951) | (26,733) | | | (29,191) | | |
| **貿易應收款項淨額** | **26,467** | **40,189** | **71,641** | | | **66,059** | | |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | |
| 一年內 | 14,028 | 17,478 | 22,860 | 8,857 | 38.7 | 34,115 | 9,310 | 27.3 |
| *90日內* | *8,057* | *8,465* | *13,584* | *4,558* | *33.6* | *17,278* | *5,941* | *34.4* |
| *91至180日* | *3,836* | *1,258* | *3,762* | *2,831* | *75.3* | *11,585* | *1,421* | *12.3* |
| *181至270日* | *1,879* | *4,240* | *1,186* | *394* | *33.2* | *3,055* | *1,506* | *49.3* |
| *270日以上* | *256* | *3,515* | *4,328* | *1,073* | *24.8* | *2,197* | *442* | *20.1* |
| 一至兩年 | 2,496 | 3,096 | 4,573 | 530 | 11.6 | 5,923 | 721 | 12.2 |
| 兩至三年 | 1,683 | 1,484 | 2,757 | 117 | 4.3 | 4,898 | 208 | 4.3 |
| 三至四年 | 2,203 | 1,554 | 445 | 66 | 14.8 | 446 | 13 | 2.9 |
| 四至五年 | 1,058 | 1,336 | 1,325 | 43 | 3.2 | 730 | 40 | 5.5 |
| 五年以上 | 1,771 | 2,756 | 2,905 | 79 | 2.7 | 3,472 | 61 | 1.7 |
| **貿易應收款項總額** | **23,239** | **27,704** | **34,865** | **9,691** | **27.8** | **49,584** | **10,353** | **20.9** |
| 減：貿易應收款項撥備 | (7,950) | (9,009) | (9,979) | | | (12,798) | | |
| **貿易應收款項淨額** | **15,289** | **18,695** | **24,886** | | | **36,786** | | |
| **增值服務** | | | | | | | | |
| 一年內 | 3,989 | 5,423 | 6,021 | 4,127 | 68.6 | 7,472 | 4,073 | 54.5 |
| *90日內* | *3,234* | *4,765* | *4,559* | *3,007* | *66.0* | *6,617* | *3,844* | *58.1* |
| *91至180日* | *453* | *293* | *1,020* | *766* | *75.1* | *146* | *29* | *20.2* |
| *181至270日* | *302* | *365* | *259* | *172* | *66.2* | *523* | *200* | *38.2* |
| *270日以上* | – | – | *183* | *183* | *100.0* | *186* | – | – |
| 一至兩年 | – | – | 636 | – | – | 421 | – | – |
| **貿易應收款項總額** | **3,989** | **5,423** | **6,657** | **4,128** | **62.0** | **7,893** | **4,073** | **51.6** |
| 減：貿易應收款項撥備 | (519) | (705) | (1,057) | | | (1,152) | | |
| **貿易應收款項淨額** | **3,470** | **4,718** | **5,600** | | | **6,741** | | |
| **總貿易應收款項總額** | **68,132** | **91,267** | **139,896** | **50,340** | **36.0** | **152,727** | **33,948** | **22.2** |
| 減：貿易應收款項撥備 | (22,906) | (27,665) | (37,769) | | | (43,141) | | |
| **總貿易應收款項** | **45,226** | **63,602** | **102,127** | **50,340** | **49.3** | **109,586** | **33,948** | **31.0** |

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期按業務線劃分並扣除呆賬撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

| | 截至12月31日 | | | 截至2020年8月31日的其後結算 | | 截至2020年4月30日 | 截至2020年8月31日的其後結算 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| **物業管理服務** | | | | | | | | |
| 一年內 | 22,792 | 34,343 | 61,293 | 33,919 | 55.3 | 51,935 | 16,986 | 32.7 |
| *90日內* | *8,548* | *14,992* | *35,577* | *18,224* | *51.2* | *26,037* | *11,250* | *43.2* |
| *91至180日* | *10,050* | *6,531* | *10,802* | *6,399* | *59.2* | *13,699* | *2,357* | *17.2* |
| *181至270日* | *3,739* | *9,575* | *6,330* | *4,659* | *73.6* | *7,294* | *2,125* | *29.1* |
| *270日以上* | *455* | *3,245* | *8,584* | *4,637* | *54.0* | *4,905* | *1,254* | *25.6* |
| 一至兩年 | 1,746 | 4,185 | 6,970 | 1,898 | 27.2 | 9,082 | 1,774 | 19.5 |
| 兩至三年 | 1,017 | 1,000 | 2,813 | 184 | 6.5 | 4,419 | 296 | 6.7 |
| 三至四年 | 780 | 564 | 456 | 51 | 11.2 | 519 | 50 | 9.6 |
| 四至五年 | 132 | 97 | 109 | 18 | 16.5 | 104 | 17 | 16.4 |
| 五年以上 | – | – | – | 451 | 不適用 | – | 399 | 不適用 |
| **小計** | **26,467** | **40,189** | **71,641** | **36,521** | **51.0** | **66,059** | **19,522** | **29.6** |
| **綠色人居解決方案** | | | | | | | | |
| 一年內 | 12,424 | 15,736 | 20,836 | 8,857 | 42.5 | 31,072 | 9,310 | 30.0 |
| *90日內* | *7,222* | *7,700* | *12,515* | *4,558* | *36.4* | *15,620* | *5,941* | *38.0* |
| *91至180日* | *3,337* | *1,094* | *3,445* | *2,831* | *82.2* | *10,654* | *1,421* | *13.3* |
| *181至270日* | *1,635* | *3,748* | *1,032* | *394* | *38.2* | *2,790* | *1,506* | *54.0* |
| *270日以上* | *230* | *3,194* | *3,844* | *1,073* | *27.9* | *2,008* | *442* | *22.0* |
| 一至兩年 | 1,423 | 1,764 | 2,607 | 530 | 20.3 | 3,376 | 721 | 21.4 |
| 兩至三年 | 741 | 653 | 1,213 | 117 | 9.6 | 2,155 | 208 | 9.7 |
| 三至四年 | 617 | 435 | 125 | 66 | 52.8 | 125 | 13 | 10.5 |
| 四至五年 | 84 | 107 | 105 | 43 | 41.0 | 58 | 40 | 69.6 |
| 五年以上 | – | – | – | 79 | 不適用 | – | 61 | 不適用 |
| **小計** | **15,289** | **18,695** | **24,886** | **9,691** | **38.9** | **36,786** | **10,353** | **28.1** |
| **增值服務** | | | | | | | | |
| 一年內 | 3,470 | 4,718 | 5,238 | 4,127 | 78.8 | 6,502 | 4,073 | 62.7 |
| *90日內* | *2,813* | *4,146* | *3,966* | *3,007* | *75.8* | *5,758* | *3,844* | *66.8* |
| *91至180日* | *394* | *255* | *887* | *766* | *86.4* | *127* | *29* | *23.2* |
| *181至270日* | *263* | *317* | *226* | *172* | *76.1* | *455* | *200* | *44.0* |
| *270日以上* | – | – | *159* | *183* | *115.1* | *162* | – | – |
| 一至兩年 | – | – | 362 | – | – | 239 | – | – |
| **小計** | **3,470** | **4,718** | **5,600** | **4,128** | **73.7** | **6,741** | **4,073** | **60.4** |
| **總計** | **45,226** | **63,602** | **102,127** | **50,340** | **49.3** | **109,586** | **33,948** | **31.0** |

我們就貿易及其他應收款項確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，按所有預期現金差額的現值計量。當我們估計貿易應收款項的預期信貸虧損時，我們計及歷史信貸虧損經驗後使用準備矩陣，根據報告日期債務人的特定因素及對當前及整體經濟狀況預測的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

於2020年8月31日，人民幣50.3百萬元及人民幣33.9百萬元(分別佔於2019年12月31日及2020年4月30日的貿易應收款項總額約36.0%及22.2%或貿易應收款項淨額的49.3%及31.0%)已結算。董事根據我們過往經驗以及於往績記錄期間後的實際結算情況認為，就賬齡超過一年的物業管理服務貿易應收款項而言，該等應收款項並無重大收回問題。我們持續監測並採取後續措施以收回逾期債項並在有需要時就應收款項作出額外撥備。

**應收關聯方款項**

有關與我們的關聯方的結餘的分析，參閱本節「－合併財務狀況表若干項目說明－應收／付關聯方款項」。

**預付增值稅**

我們的預付增值稅由截至2017年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.4百萬元，主要由於業務擴充。我們的預付增值稅減少至截至2020年4月30日的人民幣7.9百萬元，主要由於期內收到的預付款項減少。

**其他應收款項(扣除虧損撥備)**

我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)主要包括僱員墊款及備用金、物業開發商保證金。我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)由截至2017年12月31日的人民幣5.1百萬元增加至截至2018年12月31的人民幣8.0百萬元及截至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元，主要由於業務擴展後在管物業保證金及僱員墊款及備用金增加所致。截至2019年12月31日及2020年4月30日，我們的其他應收款項(扣除虧損撥備)維持穩定，分別為人民幣14.2百萬元及人民幣14.3百萬元。

**按金及預付款項**

我們的按金及預付款項主要指就購買服務、原材料及租賃作出的預付款項。我們的按金及預付款項由2017年12月31日的人民幣7.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣16.7百萬元及2019年12月31日的人民幣20.0百萬元，主要由於業務擴展後的購買增加。截至2019年12月31日及2020年4月30日，我們的按金及預付款項維持穩定，分別為人民幣20.0百萬元及人民幣18.5百萬元。

***合約資產╱負債***

我們的合約資產主要產生自綠色人居解決方案業務，涉及已提供但尚未入賬的服務。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元及截至2020年4月30日的人民幣9.5百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，預期將於一年後收回的合約資產金額分別為零、人民幣0.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.9百萬元。於2020年8月31日，人民幣3.2百萬元(佔於2020年4月30日的合約資產約33.8%)已結算。

我們的合約負債主要指就我們的物業管理服務預收客戶的款項。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣152.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣174.7百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣226.6百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2020年4月30日，我們的合約負債減少至人民幣185.4百萬元，主要由於受2020年初新冠病毒爆發疫情的影響，物業管理費延遲收取。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，於相應年度初自合約負債確認的收益金額分別為人民幣94.5百萬元、人民幣118.2百萬元、人民幣144.3百萬元及人民幣91.3百萬元；且預期將於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣34.0百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣64.7百萬元及人民幣34.0百萬元。

***貿易及其他應付款項***

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 30,514 | 33,456 | 38,380 | 41,615 |
| 應付關聯方款項 | 8,008 | 13,698 | 12,746 | 184,539 |
| 其他應付税項及費用 | 4,594 | 6,079 | 7,736 | 8,138 |
| 應付股息 | – | – | 38,391 | – |
| 應計工資及其他福利 | 17,422 | 21,804 | 26,489 | 23,685 |
| 其他應付款項及應計費用 | 68,445 | 79,986 | 80,217 | 89,701 |
| **總計** | **128,983** | **155,023** | **203,959** | **347,678** |

**貿易應付款項**

我們的貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中向供應商取得的貨品或服務(如材料、能耗及清潔服務)作出付款的責任。我們的貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣30.5百萬元增加至2018年12月31日的人民幣33.5百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣38.4百萬元，主要由於採購活動因業務擴展而增加。截至2020年4月30日，我們的貿易應付款項增加至人民幣41.6百萬元，主要由於受2020年初新冠病毒爆發的影響，貿易應付款項延遲結算。

*貿易應付款項周轉日數*

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2020年4月30日 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 止四個月 |
| 貿易應付款項周轉日數*(日)*[(1)] | 41 | 35 | 32 | 32 |

*附註：*

(1) 於某一期間的貿易應付款項周轉日數乃按期初與期末貿易應付款項的平均數除以該期間的銷售成本，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

貿易應付款項周轉日數由2017年的41日減少至2018年的35日，並於2019年及截至2020年4月30日止四個月保持穩定，分別為32日及32日。

*貿易應付款項的賬齡分析*

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 29,412 | 33,026 | 37,087 | 40,059 |
| 一至兩年 | 44 | 245 | 1,019 | 1,223 |
| 兩至三年 | 468 | 20 | 92 | 106 |
| 三年以上 | 860 | 165 | 182 | 227 |
| **總計** | **30,514** | **33,456** | **38,380** | **41,615** |

於2020年8月31日，人民幣27.0百萬元(佔於2020年4月30日的貿易應付款項約64.9%)已結付。

**應付關聯方款項**

有關與我們關聯方的結餘分析，請參閱本節「－合併財務狀況表若干項目說明－應收／付關聯方款項」。

**其他應付稅項及費用**

我們的其他應付稅項及費用由2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣6.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣7.7百萬元，主要由於業務擴充。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們的其他應付稅項及費用維持穩定，分別為人民幣7.7百萬元及人民幣8.1百萬元。

**應付股息**

於2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣38.4百萬元，指第一物業於同年宣派的股息。於2020年4月30日，我們的應付股息於期內結算後減少至零。

**應計工資及其他福利**

應計工資及其他福利由2017年12月31日的人民幣17.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於員工總數因業務擴充而增加。我們的應計工資及其他福利於2020年4月30日減少至人民幣23.7百萬元，主要由於管理層結構精簡後人數減少。

**其他應付款項及應計費用**

我們的其他應付款項及應計費用主要指按金及來自業主或租戶的暫收款項，主要包括公用事業費及維護資金供款。下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用的明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自業主的暫收款項 | 42,138 | 41,136 | 41,417 | 44,911 |
| 按金 | 22,254 | 33,692 | 33,583 | 38,341 |
| 其他 | 4,053 | 5,158 | 5,217 | 6,449 |
| **總計** | **68,445** | **79,986** | **80,217** | **89,701** |

我們的其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的人民幣68.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣80.0百萬元，主要歸因於來自租戶及業主與室內裝修有關的按金增加。我們的其他應付款項及應計費用保持穩定，截至2019年12月31日為人民幣80.2百萬元，並增加至截至2020年4月30日的人民幣89.7百萬元，主要由於(i)隨著我們業務拓展來自的業主的暫收款項增加；及(ii)自業主收取有關家居裝修的按金，為任何潛在毀壞提供保障。由於2020年初新冠病毒爆發，若干於2019年收取按金的裝修工程尚未開始，從而導致我們截至2020年4月30日的按金增加。

***應收╱付關聯方款項***

下表載列於所示日期應收╱付關聯方款項的明細：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **流動資產** | | | | |
| 應收關聯方款項： | | | | |
| 貿易性質 | 7,623 | 19,678 | 39,259 | 61,286 |
| **流動負債** | | | | |
| 應付關聯方款項： | | | | |
| 貿易性質 | 8,008 | 13,698 | 12,746 | 14,343 |
| 非貿易性質 | – | – | – | 170,196 |
| | 8,008 | 13,698 | 12,746 | 184,539 |

我們所有的應收或應付關聯方款項屬貿易性質，惟應付關聯方款項人民幣170,196,000元為非貿易性質，其與根據重組收購第一人居及第一物業有關。收購第一人居的代價乃經訂約方計及未分配累計溢利及其他權益後公平磋商釐定，而收購第一物業的代價乃經訂約方公平磋商釐後根據獨立估值釐定。截至最後實際可行日期，我們截至2020年4月30日的應付關聯方非貿易性質的款項已以現金悉數結清。我們的貿易性質結餘主要與提供物業管理服務、建築服務、技術服務、能源運維及維護服務及銷售貨品有關。結餘為無抵押且免息。於往績記錄期間，我們的應收關聯方款項整體增加，乃主要由於我們擴張業務。董事已確認，關聯方與我們之間提供相關服務、銷售貨品及採購交易根據正常商業條款及按公平基準進行。董事進一步確認，於上市後，我們將向關連方客戶授出與獨立第三方客戶獲授的信貸期相若的信貸期。此外，我們已採納一系列旨在實現有效收回應收關聯方款項的內部控制程序，包括(其中包括)(i)為項目經理設立與收款活動相關的關鍵績效指標，作為其績效評估的一部分；(ii)要求項目經理每月向總部匯報收款業績；及(iii)要求項目經理向地區辦事處匯報賬齡超過三個月的任何結餘。地區辦事處代表隨後將與關聯方進行溝通並採取必要的後續行動，以加快收款進程。

下表載列於所示日期根據收益確認日期並扣除呆賬撥備的應收關聯方款項的賬齡分析：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 90日內 | 3,186 | 14,309 | 29,045 | 35,768 |
| 91至180日 | 2,359 | 3,270 | 3,622 | 16,482 |
| 181至270日 | 651 | 1,839 | 3,763 | 5,255 |
| 271日至365日 | 1,427 | 260 | 2,829 | 3,781 |
| **總計** | **7,623** | **19,678** | **39,259** | **61,286** |

下表載列我們於所示日期的應收關聯方款項周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至2020年4月30日 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 止四個月 |
| 周轉日數*(日)*[(1)] | 23 | 36 | 62 | 119 |

*附註：*

(1) 於某一期間的應收關聯方款項周轉日數乃按期初及期末應收關聯方款項(貿易性質)金額除以該期間關聯方應佔收益總額，再乘以該期間的日數計算(即於2017年、2018年及2019年為365日以及截至2020年4月30日止四個月為121日)。

應收關聯方款項周轉日數由2017年的23日增加至2018年的36日以及2019年的62日，主要由於(i)我們將綠色人居解決方案業務擴張至關連方導致結算週期因服務項目覆蓋時間較長而增加；及(ii)向關連方提供物業管理服務的周轉日數增加，原因為鑒於關連方的違規風險低，我們不會頻繁地向關連方收取貿易應收款項。應收關聯方款項周轉日數增加至截至2020年4月30日止四個月的119日，主要由於我們向關連方提供物業管理服務的周轉日數增加。

於2020年8月31日，人民幣8.1百萬元(佔於2020年4月30日的應收關聯方款項約13.2%)已結算。

更多資料，參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－27.重大關聯方交易」。

## 流動資產淨值

下表載列於所示日期流動資產及流動負債的概要：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 | 8月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） |
| **流動資產** | | | | | |
| 存貨 | 531 | 2,338 | 953 | 899 | 867 |
| 應收貸款 | 70,000 | 80,000 | 140,000 | 70,000 | – |
| 合約資產 | 3,049 | 6,480 | 7,956 | 9,467 | 11,079 |
| 貿易及其他應收款項 | 69,946 | 114,221 | 183,972 | 211,565 | 259,207 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產 | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 129,456 | 96,046 |
| 受限制現金 | – | – | 300 | 300 | – |
| 現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 101,095 | 137,044 |
| **流動資產總值** | **477,968** | **553,521** | **669,878** | **522,782** | **504,243** |
| **流動負債** | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 155,023 | 203,959 | 347,678 | 187,924 |
| 合約負債 | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 185,433 | 201,807 |
| 即期稅項 | 6,458 | 3,995 | 2,443 | 6,358 | 808 |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 | 9,997 | – |
| **流動負債總額** | **287,610** | **333,750** | **442,965** | **549,466** | **390,539** |
| **流動資產╱(負債)淨值** | **190,358** | **219,771** | **226,913** | **(26,684)** | **113,704** |

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣190.4百萬元、人民幣219.8百萬元、人民幣226.9百萬元及人民幣113.7百萬元以及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣190.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣219.8百萬元，主要由於來自業務經營的貿易及其他應收款項增加。

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值保持穩定，分別為人民幣219.8百萬元及人民幣226.9百萬元。

我們於2019年12月31日錄得流動資產淨值人民幣226.9百萬元及於2020年4月30日錄得流動負債淨值人民幣26.7百萬元。有關變動乃主要由於根據重組收購第一物業及第一人居導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。於該期間，按公平值計入損益計量的金融資產增加乃由於我們於理財產品的投資增加。

於2020年8月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣113.7百萬元，主要由於：(i)本公司股東根據重組注資人民幣103.5百萬元；(ii)2020年5月根據重組收購第一物業的餘下股權的結付款人民幣32.3百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項主要因業務擴張而增加人民幣47.6百萬元。

**債務**

下表載列於所示日期我們的未償還債務：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 | 8月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 | 9,997 | – |

於2017年及2018年12月31日以及2020年8月31日，我們並無任何銀行借款。於2019年12月31日及2020年4月30日，我們的有抵押銀行貸款為分別人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元，乃由第一資產作擔保。於2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們銀行貸款的實際利率分別為4.15%及4.31%。有關擔保已於2020年8月31日結付銀行貸款後解除。

於2020年8月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，我們並無任何未動用銀行融資。董事已確認，自2020年8月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於2020年8月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，除披露者外，我們並無任何重大未償還的債務證券、銀行透支、借款、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

## 或然負債

於2020年8月31日(即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期)，我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及任何重大訴訟。董事已確認，自2020年8月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

## 流動資金及資本資源

### *概覽*

我們過往透過內部資源為營運撥資。我們的未來現金需求將取決於許多因素，包括經營收入及擴張業務的資本開支。

於全球發售完成後，我們預期以內部資源、銀行借款及全球發售估計所得款項淨額為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他責任撥支取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。未來的任何重大收購或擴張或需要額外資金，而我們無法向　閣下保證我們將按可接納條款取得有關資金，或根本無法取得資金。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何流動資金短缺。

### *營運資金充足性*

經計及本集團可利用的財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及估計全球發售所得款項淨額)，及在並無難以預料的情況下，董事確認我們擁有充足的營運資金應付我們現時的需求(即自本招股章程日期起計未來至少12個月的需求)。

**現金流量概要**

下表載列於所示期間合併現金流量表的概要：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） | 人民幣千元 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 53,632 | 68,689 | 98,221 | 23,219 | 24,042 |
| 營運資金變動 | 9,361 | (5,677) | (11,858) | (43,224) | (60,867) |
| 已付所得稅 | (15,616) | (23,602) | (27,678) | (11,038) | (3,273) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 47,377 | 39,410 | 58,685 | (31,043) | (40,098) |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額 | (122,344) | (57,784) | (679) | (107,441) | 20,245 |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 115,437 | 38,371 | (108,805) | 147 | (139,180) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 40,470 | 19,997 | (50,799) | (138,337) | (159,033) |
| **年／期初現金及現金等價物** | 250,460 | 290,930 | 310,927 | 310,927 | 260,128 |
| **年／期末現金及現金等價物** | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 172,590 | 101,095 |

***有關經營活動的現金流量***

於往績記錄期間，經營活動的現金流入主要來自提供物業管理服務、綠色人居解決方案以及增值服務，而經營活動的現金流出主要由於(i)支付員工成本；(ii)購買材料及服務的付款；及(iii)為應付其他營運資金需求的付款。於日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素可能對經營活動的現金流量造成重大影響，亦是往績記錄期間不同年度經營活動所得現金淨額存在差異的主要原因。

**截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣40.1百萬元，主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣24.0百萬元，部分被已付所得稅人民幣3.3百萬元及營運資金減少人民幣60.9百萬元所抵銷。期內營運資金減少主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣30.2百萬元，乃主要由於2020年初爆發新冠病毒導致結算延遲，令貿易應收款項及應收關聯方款項增加；(ii)合約負債減少人民幣41.1百萬元，乃由於同樣受2020年初新冠病毒爆發的影響，預收賬款減少；部分被(iii)貿易及其他應付款項亦在新冠病毒的影響下增加人民幣11.9百萬元所抵銷。

**截至2019年12月31日止年度**

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣58.7百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣98.2百萬元，被已付所得稅人民幣27.7百萬元及營運資金減少人民幣11.9百萬元所抵銷。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣74.0百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣51.8百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣10.5百萬元所抵銷。

**截至2018年12月31日止年度**

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣39.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金減少人民幣5.7百萬元所抵銷。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣48.8百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣22.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣26.1百萬元所抵銷。

**截至2017年12月31日止年度**

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣47.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣53.6百萬元及營運資金增加人民幣9.4百萬元，部分被已付所得稅人民幣15.6百萬元所抵銷。年內營運資金增加乃主要由於(i)合約負債增加人民幣28.7百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.7百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元所抵銷。

***有關投資活動的現金流量***

於往績記錄期間，來自投資活動的現金流入主要產生自已收利息及出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項，而投資活動的現金流出主要由於購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產、購置物業、廠房及設備、購買無形資產及向第三方貸款。

**截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣20.2百萬元，乃主要由於(i)出售按公平值計入損益計量的金融資產(包括私募基金及其他投資產品)所得款項人民幣126.9百萬元；及(ii)借款人償還應收貸款所得款項人民幣70.0百萬元，部分被購買理財產品付款人民幣178.6百萬元所抵銷。

**截至2019年12月31日止年度**

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣0.7百萬元，乃主要由於(i)就購買按公平值計入損益計量的金融資產付款人民幣583.4百萬元，(ii)就購買投資物業付款人民幣12.1百萬元，及(iii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣579.1百萬元及由借款人償還應收貸款人民幣80.0百萬元所抵銷。

**截至2018年12月31日止年度**

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣57.8百萬元，乃主要由於(i)應收貸款增加人民幣150.0百萬元，及(ii)就購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產付款人民幣40.2百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣56.0百萬元及借款人償還應收貸款人民幣70.0百萬元所抵銷。

**截至2017年12月31日止年度**

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣122.3百萬元，乃主要由於(i)就購買按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產付款人民幣126.6百萬元，及(ii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項人民幣71.1百萬元所抵銷。

*有關融資活動的現金流量*

於往績記錄期間，來自融資活動的現金流入主要自就配售發行股份收取的所得款項、非控股股東注資及銀行借款產生，而融資活動的現金流出主要因已付股息而產生。

**截至2020年4月30日止四個月**

截至2020年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣139.2百萬元，乃主要由於(i)重組後視作分派人民幣81.3百萬元；及(ii)第一人居及第一物業派付股息人民幣56.4百萬元。

**截至2019年12月31日止年度**

截至2019年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.8百萬元，乃主要由於支付股息人民幣123.5百萬元，部分被發行股份所得款項人民幣10.0百萬元及動用銀行借款人民幣10.0百萬元的所得款項所抵銷。

**截至2018年12月31日止年度**

截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣26.2百萬元及非控股權益注資人民幣27.7百萬元。

**截至2017年12月31日止年度**

截至2017年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣115.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣112.1百萬元。

## 資本開支及承擔

*資本開支*

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的資本開支分別為人民幣1.4百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣1.4百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

## 關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易。更多資料，請參閱本招股章程「附錄一－會計師報告－歷史財務資料附註－ 27.重大關聯方交易」。董事確認，該等交易按一般商業條款及公平基準進行，並未對我們於往績記錄期間的經營業績產生重大影響。

## 資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

## 上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括包銷佣金)估計為54.5百萬港元(假設發售價為每股股份2.16港元(即發售價範圍的中位數)及於超額配股權獲行使前)，佔全球發售所得款項總額約10.1%。於估計上市開支總額中，26.2百萬港元因發行股份直接產生並將於上市完成後自權益中扣除、約1.1百萬港元及11.7百萬港元已分別自截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表中扣除及額外約15.5百萬港元將自截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表中扣除。

董事認為，我們的財務業績將受與全球發售有關的估計上市開支的影響，原因為我們預期將於截至2020年12月31日止八個月的合併損益及其他全面收益表內確認約人民幣14.0百萬元。因此，預期截至2020年12月31日止年度的財務表現將會受到該等上市開支的不利影響。

董事謹此強調上文所披露的估計上市開支金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的有關上市的上市開支最終金額將根據審核作出調整及受當時變量及假設的變動所影響。有意投資者應注意，本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常性上市開支的不利影響，因此未必可與本集團以往的財務表現比較。

## 主要財務比率

下表載列於所示日期及期間的主要財務比率：

| 財務指標 | 於12月31日或截至該日止年度 | | | 於2020年4月30日或截至該日止四個月 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | |
| 毛利率(1) | 32.5% | 33.3% | 34.8% | 33.2% |
| 資產回報率(2) | 9.5% | 8.7% | 12.0% | 不適用 |
| 股本回報率(3) | 24.3% | 17.8% | 27.0% | 不適用 |
| 流動比率(4) | 1.66 | 1.66 | 1.51 | 0.95 |
| 資產負債率(5) | 0.53 | 0.49 | 0.62 | 0.96 |
| 資本負債率(6) | 不適用 | 不適用 | 0.04 | 0.42 |

*附註：*

(1) 毛利率按年／期內的毛利除以年／期內的總收益再乘以100%。

(2) 資產回報率按年／期內溢利除以相關年度／期間的年／期初及年／期末的平均資產總值再乘以100%計算。

(3) 股本回報率按年／期內溢利除以相關年度／期間的年／期初及年／期末的平均權益總額再乘以100%計算。

(4) 流動比率按有關年／期末的流動資產總值除以相關年／期末的流動負債總額計算。

(5) 資產負債率按有關年／期末的負債總額除以相關年／期末的資產總值計算。

(6) 資本負債率按截至有關年／期末計息借款總額除以權益總額計算。

### *毛利率*

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的整體毛利率維持相對穩定，分別為32.5%、33.3%、34.8%及33.2%。有關按業務線劃分的毛利率的詳細討論，參閱本節「－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－毛利及毛利率」。

### *資產回報率*

於2017年及2018年，我們的資產回報率保持穩定，分別為9.5%及8.7%。我們的資產回報率由於2018年的8.7%上升至於2019年的12.0%。該上升主要歸因於收益增加導致盈利增加。

***股本回報率***

我們的股本回報率由於2017年的約24.3%下降至於2018年的約17.8%。該下降主要歸因於第一物業發行股份前，2017年的平均股本基數較2018年相對較低。我們的股本回報率由於2018年的約17.8%上升至於2019年的約27.0%。該上升主要歸因於權益總額因第一物業於2019年派付股息而減少及盈利增加。

***流動比率***

我們的流動比率保持穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為1.66、1.66及1.51。流動比率由2019年12月31日的1.51下降至2020年4月30日的0.95，主要由於合約負債增加，主要原因為應付關聯方款項因根據重組收購第一人居及第一物業而增加。

***資產負債率***

我們的資產負債率保持穩定，截至2017年、2018年及2019年12月31日分別為0.53、0.49及0.62。資產負債率由2019年12月31日的0.62上升至2020年4月30日的0.96，主要由於總資產減少，主要原因為現金及現金等價物減少。

***資本負債率***

截至2017年及2018年12月31日，由於我們並無任何計息銀行借款，故並未計算資本負債率。我們的資本負債率由截至2019年12月31日的0.04上升至截至2020年4月30日的0.42，主要由於我們的權益總額因與根據重組收購第一物業及第一人居有關的視作分派而減少。

**有關財務風險的定量及定性披露**

我們於日常營業過程中面臨信貸風險、流動性風險及利率風險。此外，我們亦面臨來自其他實體股權投資而引起的股價風險。為確保及時有效地推行適當措施，管理層會定期檢討及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

***信貸風險***

我們的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益的金融資產及合約資產。我們因現金及現金等價物及按公平值計入損益計量的金融資產面臨的信貸風險有限，原因為對手方為由管理層指定的信用等級較高的銀行及金融機構，我們認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代業主支付的款項、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，基於過往結算記錄及前瞻性資料，我們已評估根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。 截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們就應收關聯方款項分別錄得撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

就貿易應收款項及合約資產而言，我們根據過往結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備。鑒於客戶數量龐大，我們並無信貸集中風險。此外，我們已實施監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。一般而言，我們不會自客戶收取抵押品。

下表提供於相關日期有關我們貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

| | 於2017年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 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 |
| 一年內 | 13% | 41,462 | 5,390 | 5% | 4,873 | 244 | 46,335 | 5,634 |
| 一至兩年 | 43% | 5,560 | 2,391 | – | – | – | 5,560 | 2,391 |
| 兩至三年 | 56% | 3,995 | 2,237 | – | – | – | 3,995 | 2,237 |
| 三至四年 | 72% | 4,989 | 3,592 | – | – | – | 4,989 | 3,592 |
| 四至五年 | 92% | 2,695 | 2,479 | – | – | – | 2,695 | 2,479 |
| 五年以上 | 100% | 6,679 | 6,679 | – | – | – | 6,679 | 6,679 |
| **總計** | | **65,380** | **22,768** | | **4,873** | **244** | **70,253** | **23,012** |

| | 於2018年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 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 |
| 一年內 | 13% | 55,744 | 7,247 | 5% | 8,548 | 427 | 64,292 | 7,674 |
| 一至兩年 | 43% | 10,437 | 4,488 | – | – | – | 10,437 | 4,488 |
| 兩至三年 | 56% | 3,757 | 2,104 | – | – | – | 3,757 | 2,104 |
| 三至四年 | 72% | 3,567 | 2,568 | – | – | – | 3,567 | 2,568 |
| 四至五年 | 92% | 2,552 | 2,348 | – | – | – | 2,552 | 2,348 |
| 五年以上 | 100% | 8,579 | 8,579 | – | – | – | 8,579 | 8,579 |
| **總計** | | **84,636** | **27,334** | | **8,548** | **427** | **93,184** | **27,761** |

| | 於2019年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 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 |
| 一年內 | 13% | 87,487 | 11,373 | 5% | 17,157 | 858 | 104,644 | 12,231 |
| 一至兩年 | 43% | 17,437 | 7,498 | – | – | – | 17,437 | 7,498 |
| 兩至三年 | 56% | 9,151 | 5,125 | – | – | – | 9,151 | 5,125 |
| 三至四年 | 72% | 2,076 | 1,495 | – | – | – | 2,076 | 1,495 |
| 四至五年 | 92% | 2,670 | 2,456 | – | – | – | 2,670 | 2,456 |
| 五年以上 | 100% | 9,230 | 9,230 | – | – | – | 9,230 | 9,230 |
| **總計** | | **128,051** | **37,177** | | **17,157** | **858** | **145,208** | **38,035** |

| | 於2020年4月30日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 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 |
| 一年內 | 13% | 83,905 | 10,908 | 5% | 22,863 | 1,143 | 106,768 | 12,051 |
| 一至兩年 | 43% | 22,275 | 9,578 | – | – | – | 22,275 | 9,578 |
| 兩至三年 | 56% | 14,941 | 8,367 | – | – | – | 14,941 | 8,367 |
| 三至四年 | 72% | 2,302 | 1,657 | – | – | – | 2,302 | 1,657 |
| 四至五年 | 92% | 2,027 | 1,865 | – | – | – | 2,027 | 1,865 |
| 五年以上 | 100% | 9,897 | 9,897 | – | – | – | 9,897 | 9,897 |
| **總計** | | **135,347** | **42,272** | | **22,863** | **1,143** | **158,210** | **43,415** |

我們的預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。此等比率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況及我們對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點所存在的差異。

***流動性風險***

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟有關借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。我們的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保我們維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示非衍生金融負債於報告期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及我們須支付的最早日期得出。

| | 於2017年12月31日 | | 於2018年12月31日 | | 於2019年12月31日 | | 於2020年4月30日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 賬面值 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 128,983 | 155,023 | 155,023 | 203,959 | 203,959 | 347,678 | 347,678 |
| 銀行貸款 | – | – | – | – | 10,304 | 9,997 | 10,167 | 9,997 |
| | 128,983 | 128,983 | 155,023 | 155,023 | 214,263 | 213,956 | 357,845 | 357,675 |

我們擬維持充足的現金及現金等價物或透過充足的可用融資額度擁有可用的資金，包括墊付的物業管理費，以履行我們的承擔。我們信納本集團將有能力在可預見未來於一般業務過程中全面履行其到期的財務責任。

*利率風險*

我們的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令我們面臨現金流量利率風險。

*股票價格風險*

我們因持作非交易目的的股本投資的股票價格變動而承受風險，相關股本投資於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及出於長期戰略目的持有。

**股息及可供分派儲備**

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月宣派的股息指一家公司(現為本集團的一部分)於相關期間向其權益持有人宣派的股息。於2017年、2018年及2019年，第一物業已宣派股息零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元，而截至2020年4月30日已以現金悉數支付股息。截至2020年4月30日止四個月，第一人居向其股東宣派及派付現金股息人民幣18,000,000元。

於往績記錄期間，本公司並無宣派任何股息。由於我們擬保留大部分(如非全部)可用資金及未來盈利經營及擴張業務，我們現時並無計劃於可預見未來向股東派付任何股息。

董事會負責於股東大會上向股東提交股息派付建議以供批准。決定是否宣派股息及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及合約限制以及董事會認為相關的其他因素。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的章程文件及開曼群島公司法，包括股東的批准。

本公司於開曼群島註冊成立及自其註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，截至2020年4月30日，本公司概無儲備可供分派予股東。

## 近期發展及概無重大不利變動

### *近期發展*

與於2020年4月30日的總合約建築面積約27.0百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為32.0百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的合約建築面積合共15.9百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的合約建築面積合共3.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的合約建築面積合共12.9百萬平方米的項目。在截至最後實際可行日期的總合約建築面積中，我們的在管建築面積合共為16.6百萬平方米，包括自當代置業集團獲取的在管建築面積合共10.0百萬平方米的項目、自控股股東的其他聯繫人獲取的在管建築面積合共1.2百萬平方米的項目及自第三方開發商獲取的在管建築面積合共5.4百萬平方米的項目。

於2020年4月30日後及直至本招股章程日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的一份與就位於北京的五星級酒店重建項目向獨立第三方提供綠色科技諮詢服務有關。我們將於進行酒店重建項目期間提供綠色科技諮詢服務，並延長一個中央供暖季節及一個中央製冷季節，直至其竣工，惟持續時間不超過2021年5月28日。該服務聘約的總合約價格為人民幣0.8百萬元。我們認為有關重建項目代表著我們努力多元化客戶群體及項目組合的里程碑，是展示我們提供綠色人居解決方案機會。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，從而將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。我們提供優質綠色科技諮詢服務能力的彰顯將令我們於潛在客戶中建立品牌知名度及利用此行業增長驅動契機。這是我們於2020年獲得的第二個五星級酒店改建項目。

### *新冠病毒爆發的影響*

於2019年底，一種具高度傳染性的新冠病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被認為具有高度傳染性。為此，中國的主要城市以及其他國家及地區已實施旅游限制等措施，以抑制疫情。由於新冠病毒爆發，湖北省武漢市的其中一個物業管理合約項目的交付時間由2020年3月30日延遲至2020年6月20日。由於在一般情況下，我們親自收取物業管理費，而中國政府於2020年初實施前所未有的強制隔離及社交距離措施，我們亦延遲收取物業管理費。此外，由於檢疫及社交距離措施，自2020年2月至4月，我們就35個項目提供

服務的銷售及租賃辦事處暫時關閉，意味著我們僅能派駐一般運行及維護所需的最少人員，而非安排全員提供協銷服務。截至2020年4月30日止四個月，我們亦減少提供家居及公共區域租賃服務。由於物業開發及重建項目受干擾，我們截至2020年4月30日的63項進行中的綠色科技諮詢項目、系統安裝項目及恐龍系列產品銷售交易中，合計共有六個項目及交易的進度暫時停滯約一至三個月。

我們估計上述因新冠病毒爆發導致的業務中斷，包括(i)延遲交付一個合約物業管理項目；(ii)臨時關閉35個銷售及租賃辦事處；(iii)減少提供家居及公共區域租賃服務；及(iv)暫時中止綠色人居解決方案業務線的若干項目，令我們截至2020年4月30日止四個月的收益減少約人民幣14.3百萬元。儘管有上文所述，但由於業務擴充，我們於截至2020年4月30日止四個月的收益較2019年同期增加。此外，貿易應收款項周轉日數由截至2019年12月31日止年度的67日增加至截至2020年4月30日止四個月的74日，部分原因是新冠病毒爆發導致延遲收取物業管理費。

疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或降低感染風險。截至2020年4月30日止四個月，我們就採取相關措施產生開支人民幣0.6百萬元。我們持續監控新冠病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項監管及行政措施。自新冠病毒爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇業務營運及供應鏈的任何重大中斷，亦無遭遇任何終止物業管理合約及綠色人居解決方案聘約的情況。我們亦未遭遇任何員工短缺。截至本招股章程日期，我們逐步恢復收取物業管理費，尤其是隨著中國更有效控制新冠病毒疫情而放寬隔離及社交距離措施。除一個項目外，我們亦已恢復履行所有截至2020年4月30日止四個月暫停的綠色人居解決方案聘約的義務，尚未恢復的一個項目預期將於2020年10月前恢復，合約價格為人民幣3,080,000元，所有銷售及租賃辦事處自2020年5月起能夠再次全員工作，並逐漸增加提供家居及公共區域租賃服務。鑒於上文所述及假設中國新冠病毒疫情將持續穩定，我們預期疫情造成的業務暫時中斷不大可能對我們截至2020年12月31日止年度的營運及財務表現造成重大不利影響。此外，根據中指院，儘管預計新冠病毒的爆發將造成中國短期的經濟放緩，但長期而言不大可能影響區域宏觀經

濟的發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒疫情的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續，特別是疫情得到有效控制後，相關需求仍然巨大；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動已逐漸恢復。有關新冠病毒疫情對我們業務的影響的更多資料，請參閱「業務－新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨與新冠病毒爆發相關的若干風險」。

直至最後實際可行日期，我們並不知悉新冠病毒對我們的財務報表造成任何重大不利影響。此外，諮詢當代置業集團後，據董事所深知，新冠病毒爆發並未對當代置業集團造成任何可能導致項目交付計劃重大延誤或影響我們獲取新項目的能力的重大不利影響。基於上述，我們預期新冠病毒爆發不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。更多資料，請參閱本節「－近期發展及概無重大不利變動－概無重大不利變動」及「－流動資金及資本資源－營運資金充足性」。

我們估計，於我們因政府政策或因新冠病毒疫情導致的任何其他非我們所能控制的原因而被迫削減或中止部分業務營運的罕見情況下，根據下文的假設及除全球發售所得款項淨額10%分配作營運資金外，本集團將擁有充足的財務資源應付十個月以上的財務需求。我們對業務因新冠病毒被迫暫停的最不利情形所作的主要假設包括：(i)我們因暫停業務而不會產生任何收入；(ii)假設一線員工不同意接受無薪休假，我們將產生一個月的員工成本以解僱一線員工；(iii)貿易應收款項通常按與過往模式一致的方式結算；(iv)貿易應付款項在到期日期後結算；(v)為維持最低水平的營運將產生最低的按月支付的營運及行政開支，包括行政員工成本、基本總部維護成本、水電開支及租賃相關款項；(vi)擴張計劃在有關情況下遭擱置；及(vii)並未進一步取得股東或金融機構的內部或外部融資。該極端情況不一定發生。我們的分析僅供說明用途且董事目前評估該極端情況發生的可能性極低。由於新冠病毒疫情的實際影響將取決於其後續發展，對本集團的任何影響可能並非董事所能控制及可能超出我們的估計及評估。

***概無重大不利變動***

根據我們的初步內部數據，我們的業務營運於往績記錄期間維持穩定。我們截至2020年8月31日止八個月的收益較2019年同期的收益增加約13.0%，主要由於在管建築面積及物業管理項目持續增加。截至2020年8月31日，110個物業管理項目的在管建築面積為16.9百萬平方米，而截至2019年8月31日，86個物業管理項目的在管建築面積為12.5百萬平方米。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年4月30日(即編製本公司最新合併經審核財務業績日期)以來概無重大不利變動，且自2020年4月30日以來並無發生任何將對會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載的資料產生重大影響的事件。

## 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，參閱本招股章程附錄二。

## 毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露。

## 未來計劃及前景

有關未來計劃的更多資料，請參閱「業務－業務策略」。

## 所得款項用途

假設發售價為每股股份2.16港元(即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數)及超額配股權未獲行使，於扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計開支後，我們估計自全球發售收取的所得款項淨額將為約485.5百萬港元。我們擬按下列用途及金額動用全球發售所得款項淨額：

| | | | | | | | 時間表 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 主要類別 | 佔所得款項總額百分比 | 所得款項金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的所得款項總額百分比 | 里程碑／具體計劃 | 估計投資總額 | 2020年10月至12月 | 2021年1月至12月 | 2022年1月至12月 | 2023年1月至12月 |
| | | （百萬港元） | | | | （百萬港元） | （百萬港元） | | | |
| 戰略收購或投資物業管理公司 | 50.0% | 242.8 | | 50.0% | 完成收購至少三家我們根據對行業及其發展的熟悉程度相信於其各自地區享有聲譽且增長潛力龐大的中小型物業管理公司 | 242.8 | – | 121.4 | 60.7 | 60.7 |

| 主要類別 | 佔所得款項總額百分比 | 所得款項金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的所得款項總額百分比 | 里程碑／具體計劃 | 估計投資總額 | 時間表 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2020年10月至12月 | 2021年1月至12月 | 2022年1月至12月 | 2023年1月至12月 |
| | | （百萬港元） | | | | （百萬港元） | | （百萬港元） | | |
| **投資能源運維項目及取得能源運維權** | 20.0% | 97.1 | | 20.0% | 投資符合我們主要客觀標準的能源運維項目 | 97.1 | – | 24.3 | 36.4 | 36.4 |
| **研究及開發綠色科技** | 5.0% | 24.2 | 升級恐龍1號及2號 | 1.0% | 通過置入(其中包括)高效過濾材料、高效VOC去除材料、改良隔音系統升級恐龍1號及2號 | 4.9 | 0.8 | 1.8 | 1.5 | 0.8 |
| | | | 升級恐龍3號 | 2.0% | 通過置入(其中包括)高效熱回收新風機組、單通道煙氣供給機組升級恐龍3號 | 9.7 | 1.0 | 3.3 | 2.7 | 2.7 |
| | | | 研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能 | 0.75% | 獲得進行若干地熱熱泵井佈局及系統安裝計算的能力 | 3.6 | 0.1 | 0.6 | 2.6 | 0.3 |
| | | | 研究通過物聯網系統、大數據及人工智能技術經營能源站的自動化方法 | 1.25% | 通過整合使用模塊化控制櫃來提高控制及操作程序 | 6.0 | 0.6 | 1.6 | 3.6 | 0.2 |

| 主要類別 | 佔所得款項總額百分比 | 所得款項金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的所得款項總額百分比 | 里程碑／具體計劃 | 估計投資總額 | 時間表 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2020年10月至12月 | 2021年1月至12月 | 2022年1月至12月 | 2023年1月至12月 |
| | | （百萬港元） | | | | （百萬港元） | （百萬港元） | | | |
| **發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統** | 10.0% | 48.6 | 升級內部系統 | 1.0% | (i)升級處理客戶維修及保養請求、存檔記錄及財務會計的線上系統；及(ii)完成推出管家移動應用程序的第一階段(職員APP) | 4.9 | 2.5 | 1.2 | 0.6 | 0.6 |
| | | | | 0.225% | 升級管理「400」全國服務熱線的線上平台 | 1.1 | 0.55 | 0.36 | 0.13 | 0.07 |
| | | | | 1.325% | 建立內部共享財務管理平台、內部共享人力資源平台及供應管理平台 | 6.5 | 3.7 | 1.2 | 1.0 | 0.6 |
| | | | | 0.25% | 建立自動收集、分析及呈列集團範圍內財務及運營數據的「決策分析平台」 | 1.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.3 |

| 主要類別 | 佔所得款項總額百分比 | 所得款項金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的所得款項總額百分比 | 里程碑／具體計劃 | 估計投資總額 | 時間表 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2020年10月至12月 | 2021年1月至12月 | 2022年1月至12月 | 2023年1月至12月 |
| | | （百萬港元） | | | | （百萬港元） | （百萬港元） | | | |
| | | | 發展智慧社區 | 0.5% | 為業主及住戶推出多功能線上平台，該平台整合公示、大量採購協調、線上購物、維修及保養請求、支付管理費及智能入口控制等功能 | 2.4 | 1.1 | 0.5 | 0.4 | 0.4 |
| | | | | 6.7% | 整合軟件及硬件升級以提升服務質量並提高運營效率，包括建立物聯網平台，以集中協調及監督(i)住宅社區的安全及訪問控制；(ii)能源數據收集；及(iii)發現與能源數據收集系統有關的故障或其他安全問題 | 32.5 | 15.2 | 8.7 | 5.2 | 3.4 |

| 主要類別 | 佔所得款項總額百分比 | 所得款項金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的所得款項總額百分比 | 里程碑／具體計劃 | 估計投資總額 | 時間表 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2020年10月至12月 | 2021年1月至12月 | 2022年1月至12月 | 2023年1月至12月 |
| | | （百萬港元） | | | | （百萬港元） | （百萬港元） | | | |
| 吸引及培養人才 | 5.0% | 24.2 | 擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」的招聘活動 | 2.5% | 增加約12.1百萬港元的預算招聘約12名高層僱員 | 12.1 | | 不適用 | | |
| | | | | 0.55% | 增加2.6百萬港元的預算善用獵頭、網上求職資料庫、行業峰會及招聘會等招聘渠道 | 2.6 | | 不適用 | | |
| | | | | 1.125% | 增加5.5百萬港元的預算推進匠才生計劃並招聘約40名畢業生 | 5.5 | | 不適用 | | |
| | | | 補充現有培訓項目 | 0.2% | 投資1.0百萬港元開發僱員線上培訓平台 | 1.0 | | 不適用 | | |
| | | | | 0.625% | 增加3.0百萬港元的預算提供內部培訓 | 3.0 | | 不適用 | | |
| 一般業務運營及營運資金 | 10.0% | 48.6 | | 10.0% | | 48.6 | | 不適用 | | |

倘釐定的發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項淨額分配將按比例予以調整。

倘發售價定於每股發售股份2.46港元(即本招股章程所載的指示性發售價範圍的上限)，則經扣除包銷費用及佣金以及就全球發售的估計開支後，我們將額外獲得所得款項淨額約72.8百萬港元。

倘發售價定於每股發售股份1.86港元(即本招股章程所載的指示性發售價範圍的下限)，則經扣除包銷費用及佣金以及就全球發售的估計開支後，將扣除所得款項淨額約72.7百萬港元。

倘來自全球發售的所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律及法規容許的情況下，我們擬將所得款項存入持牌金融機構的賬戶。本公司或會因應市況變化調整其計劃及因此重新分配所得款項淨額用途。倘上述所得款項淨額用途或按上述比例分配所得款項淨額出現任何重大變動，則我們將作出正式公佈。

**收購及投資物業管理公司的計劃**

我們擬將50.0%或242.8百萬港元用於進行物業管理公司的戰略收購及投資，這與我們過去及未來的業務戰略相符。我們相信，戰略收購及投資物業管理公司，能令我們(i)豐富我們的服務內容及客戶群；(ii)擴大我們的地理覆蓋、市場份額、物業管理組合，及(iii)實現規模經濟。為實現該等目標，我們於2015年9月收購西安盛領博興物業管理服務有限公司(「**西安盛領**」)，以及於往績記錄期間積極發展業務，致力於在全國範圍內獲取物業管理服務聘約。由於我們認為收購西安盛領擴大了我們的地理覆蓋範圍及客戶群，展望未來，我們將尋求戰略收購及投資機會，以達致同樣效果。此外，根據中指院，隨著物業管理行業的發展呈集中化趨勢，競爭亦愈發激烈。大型物業管理公司通過改善其戰略佈局以及致力於有機增長及合併收購加速擴張，以適應競爭格局。有關我們擴大物業管理業務規模的計劃的進一步詳情，請參閱「業務－業務策略－透過多種渠道持續擴充我們的物業管理業務規模」。

於往績記錄期間，我們建立物色及評估潛在目標的內部工作流程，涉及多個內部部門的參與。該等部門包括策略發展中心、財務計劃及投資中心、物業管理中心及項目管理中心。該等內部部門的員工將參與目標篩選流程並提出反饋，當中涉及嚴格的審批系統及流程，以審閱盡職調查成果及投資提案。基於彼等的初步評估及可行性分析結果，董事認為市場上存在合適的目標，惟我們尚未確定或落實任何目標以應用全球發售所得款項淨額。此外，根據中指院，儘管中國物業管理行業保持向物業服務百強企業集中的趨勢，但仍處於分散狀態。這情況佐證了我們的看法，市場上繼續有各種各樣目標，且突顯我們收購及投資物業管理公司以與此行業趨勢一致發展的需要。在落實戰略收購及投資時，我們旨在繼續於物業服務百強企業中提高我們的地位和市場份額。進一步資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業趨勢及挑戰－市場集中度增加」。

儘管截至最後實際可行日期，董事並未識別或落實任何合適動用全球發售所得款項淨額的目標，惟彼等已按我們的研究、於物業管理行業的工作知識、於整個往績記錄期間及直至本招股章程日期所進行的初步評估及可行性研究識別若干準則。我們擬收購或投資於我們相信於其各自地區日益具有知名度，且具有顯著增長潛能的物業管理公司。我們將考慮的客觀標準包括：(i)總在管建築面積最少為2.0百萬平方米；(ii)於最近的財政年度的純利達致不少於人民幣5.0百萬元；(iii)所收取的物業管理費較市場平均為高； (iv)擁有運作良好的設施及設備；及(v)於過去幾年並無重大不合規事宜或其他法律風險。如中指院所告知，由於2019年中國物業管理行業有約130,000名參與者，符合回本公司標準的合適目標的數量充足。我們認為，我們擁有作為物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的品牌知名度，可讓我們在收購或投資物業管理公司時與其他規模更大的行業參與者競爭。於2018年至2020年三年內各年，中指院認可我們為「中國綠色科技物業創新企業」，提升我們的品牌價值。就潛在目標物業管理公司而言，與我們往來將更有利於其把握與節能及環保意識有關的行業態勢。我們將選擇潛在目標，以鞏固我們的市場地位並擴大我們的地理覆蓋範圍。

我們將優先考慮總部設於我們已經擁有物業管理項目的城市的潛在目標；而我們亦對位於珠江三角洲及長江三角洲地區省會的潛在目標尤感興趣。我們擬於2021年、2022年及2023年各年至少收購一間物業管理公司，及估計與收購相關的動態投資回報期為六至八年。

此外，根據截至2019年12月31日末中國至少有10,000家物業發展公司的保守估計，中指院預測業內至少110,000家物業管理公司未與物業開發商建立聯繫。該等物業管理公司可能更容易接納我們的收購或投資舉措，乃由於獲得我們作為一家上市物業管理公司及當代置業集團的支持可提高其競爭能力。中指院已注意到，收購或投資與物業開發商有關聯的物業管理公司亦屬業內常規。

***估值基準***

我們通過參照潛在目標的市盈率釐定我們願意就其股份支付的金額。於最後實際可行日期，我們並未物色或承諾任何收購或投資目標。倘我們確切進行，而全球發售所籌集的所得款項淨額不足，則我們擬以經營所得現金、商業銀行貸款及／或來自非銀行金融機構(例如私募及收購基金)的資金為剩餘金額撥資。

**投資能源運維項目及取得能源運維權**

我們擬將20.0%或97.1百萬港元用於投資能源運維項目並獲得能源運維權，這與我們過去擴大第三方客戶群、服務內容、地理區域、市場份額及項目組合的業務策略相一致。於往績記錄期間，我們一直致力發展我們的綠色人居解決方案業務線，其中我們的能源運維服務為不可或缺的一部分，原因為我們認為綠色人居解決方案對我們的收入結構及建立舒適的綠色人居社區的使命而言至關重要。於往績記錄期間，我們收購位於山東省齊河的三個能源運維項目(「**齊河項目**」)外，但我們隨後於截至2020年4月30日止四個月將該項目出售。我們出售該等能源運維項目的原因為供應商未能出具我們申請供熱經營許可所需的審批文件及施工證書。

我們獲取能源運維權的主要方式如下：

| 方式 | 條件 | 具體投資行動(如有) |
|---|---|---|
| 獲聘為能源運維服務供應商 | • 能源站已存在或在建，及於能源運維權的期限內能源站設備現或將由物業開發商／業主擁有。 | • 能源站所有人及／或聘請我們為能源運維服務供應商的客戶作出投資。 |
| 投資能源運維項目 | • 能源站已建立，及我們將於能源運維權的期限內擁有能源站設備。 | • 我們通過作出一次性付款投資整個能源運維項目，包括現有能源站設備及能源運維權的成本。我們亦將購買新能源站設備及／或經升級的能源站設備。 |
| | • 能源站在規劃中且尚未建立，及我們將於能源運維權的期限內擁有能源站設備。 | • 我們通過支付有關建立能源站的建築及安裝工程款項以及新能源站設備及／或經升級的能源站設備，投資整個能源運維項目，以換取能源運維權。 |

於往績記錄期間，受聘為能源運維服務供應商為我們取得能源運維權的主要方式。未來，我們擬將全球發售所得款項淨額用於支付投資能源運維項目的成本(例如通過建立能源站或購買能源站設備)。於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們無需通過投資能源運維項目取得能源運維權，主要原因為提供能源運維服務的所有收益產生自從當代置業集團及控股股東的其他聯繫人獲取的項目(自齊河項目產生的收益除外)。當代置業集團及控股股東的其他聯繫人已投資能源站並擁有相關能源站或能源站設備，彼等委聘我們提供能源運維服務。為擴大能源運維服務的客戶群體，我們預測有需要投資能源運維項目以獲取獨立第三方持有的能源運維權。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發現任何適合的投資目標。我們預期全球發售所得款項淨額將讓我們通過增加投資預算，拓寬可選擇的能源運維項目的範圍。我們通過投資能源運維項目取得的能源運維權通常至少為期十年，於期內我們將擁有能源站設備。我們於能源運維項目的投資可通過以下方式進行：(i)作出一次性付款，包括能源運維權及現有能源站設備的成本，或(ii)支付必要的建築及安裝工程以及新能源站設備及╱或經升級的能源站設備的款項，以換取能源運維權。基於兩種投資方式，我們將不會就能源運維權另外產生任何成本。倘我們通過受聘為能源運維服務供應商取得能源運維權，我們不會獲授能源站設備的擁有權。無論我們通過何種方式取得能源運維項目，以及我們是否擁有能源站設備的擁有權，我們並未擁有與能源站有關的土地或樓宇的物業擁有權。

於往績記錄期間，我們建立物色及評估潛在的能源運維項目的內部工作流程，以投資並取得能源運維權，涉及多個內部部門的參與。該等部門包括策略發展中心、財務計劃及投資管理以及研發中心、能源運維中心及綠色科技生活服務中心。基於彼等的初步評估及可行性分析結果，我們的董事認為，市場上有就適合投資及取得能源運維權的能源運維項目，而其數目將繼續增長。我們亦相信，我們提供能源運維服務的專業知識及經驗有助我們物色合適的能源運維項目。需要私營能源運維服務的物業類型不限於「綠色建築」，亦包括中國南方地區和北方地區中其中央供暖及╱中央製冷需求未得到政府運營的中央供暖系統支持的建築物。截至2019年底，按建築面積計，政府運營的中央供暖系統佔物業管理行業市場總規模約41.8%。中國南方地區並無政府運營的中央供暖系統。即使北方地區的物業已得到政府運營的中央供暖系統支持，業主可能有除基礎設施以外的需求，而有關需求僅可通過私營能源站滿足。例如，部分業主更願意使用配有地源熱泵及天棚系統等系統的能源站，原因為運行該等能源站可維持適宜的室內溫度、濕度水平和空氣流通。其他物業開發商及業主亦或聘請能源運維服務供應商，原因為私營能源站提供可替代政府運營中央供暖系統的環境上可持續之方案。此外，中指院預期，中國的商場、綜合大樓及酒店等非住宅物業對私營能源運維服務的需求將增長，原因為物業開發商致力於在物業前期建設或後續重建中應用最先進的能源系統技術。 頒佈有關節能的法律及政策亦有助於產生對私營能

源運維服務的興趣。例如，於2017年頒佈的「北方地區冬季清潔取暖計劃(2017-2021)」宣佈，於2021年，北方地區的70.0%中央供暖將通過利用地源熱泵及天棚系統等使用清潔能源的方法進行。於2019年，北方地區僅50.0%的中央供暖乃通過清潔能源提供。

根據中指院，近年來，私營能源運維服務的需求不斷上升。我們相信，投資能源運維項目及取得能源運維權可令我們把握該等行業趨勢的優勢，並通過發展及整合規模較小且分散的能源運維服務市場，令我們成為市場領導者。進一步詳情請參閱「行業概覽－綠色人居解決方案市場的增長驅動因素」。

我們將用於評估潛在能源運維項目的若干主要客觀標準包括：(i)地點(傾向將能源站設於一線及二線城市以及郊區，並向收費水平普遍較高的住宅社區提供服務)；(ii)規模及類別(傾向選擇經營總建築面積最少為10,000平方米且支持公共設施如大學、醫院、酒店及政府樓宇的能源站)以及(iii)能夠於第二個經營年度前帶來現金流量。我們於物色能源運維項目時將優先考慮京津冀地區的城市以及長沙、武漢、鄭州、西安及合肥。我們向能源運維項目投入的資金金額將取決於其需要升級的能源系統及其他相關機器及設備。由於每個能源運維項目的具體情況不同，且位置、規模、物業類型及其他特徵各不相同，我們向每個能源運維項目的投資金額亦將有所不同。截至2023年12月31日止三個財政年度各年，我們未來投資的能源運維項目數目將受我們就執行該業務策略所調撥的資金金額所限。此外，我們就能源運維項目支付的投資金額將包含與購買能源運維權、購買能源站設備及／或就任何必要建築或安裝工程支付的款項有關的各種成本。於投資金額總額中，各類成本的分配將受能源運維項目的實際情況影響。然而，我們開始提供能源運維服務並從收取能源運維費中產生淨利潤後，我們將開始抵銷有關成本。在評估潛在投資目標時，我們將優先考慮滿足我們的甄選標準及可能持續產生純利的可盈利能源運維項目。我們估計我們投資的回報期將不超過五年。

有關我們投資能源運維項目及取得能源運維權的策略的更多資料，請參閱「業務－業務策略－投資於能源運維項目及取得能源運維權」。

## 研究及開發綠色科技

下表載列用於研究及開發綠色科技的所得款項淨額的主要內容：

| 里程碑／具體計劃 | 主要內容 | 金額 |
|---|---|---|
| | | 百萬港元 |
| **升級恐龍1號及2號** | • 購買測試設備及恐龍系統產品部件 | 1.2 |
| | • 生產產品樣品 | 2.0 |
| | • 聘請工程師 | 0.6 |
| | • 分包恐龍系統產品及其他物聯網平台的遠程控制的軟件開發 | 0.7 |
| | • 測試，涉及安裝、配送及組裝相關成本 | 0.4 |
| | | **4.9** |
| **升級恐龍3號** | • 購買測試設備及恐龍系統產品部件 | 0.2 |
| | • 生產專門用於被動式房屋的暖通空調系統樣品，及建造被動式房屋作為測試點 | 4.7 |
| | • 聘請設計師及工程師 | 2.1 |
| | • 分包恐龍3號的被動式房屋系統的集中式指控的智能屏顯開發 | 2.4 |
| | • 測試，涉及安裝、配送及組裝相關成本 | 0.3 |
| | | **9.7** |

| 里程碑／具體計劃 | 主要內容 | 金額 |
|---|---|---|
| | | 百萬港元 |
| **獲得進行若干地熱熱泵井佈局及系統安裝計算的能力** | • 購買地熱熱傳遞模擬及計算所需的仿真程序及其他軟件 | 0.3 |
| | • 建造砂箱測試台及項目模型以測試計算及相關理論 | 2.2 |
| | • 聘請工程師 | 1.0 |
| | • 編製及提交專利申請 | 0.1 |
| | | **3.6** |
| **研究通過物聯網系統、大數據及人工智能技術經營能源站的自動化方法** | • 購買研發工作所需的先進技術設備及程序，包括計算機、雲服務器及高性能工作站 | 0.5 |
| | • 建造控制櫃，包括有關設計、測試及組裝的成本 | 4.0 |
| | • 聘請編寫運行代碼以實現能源站自動運營的工程師 | 1.4 |
| | • 編製及提交軟件版權備案 | 0.1 |
| | | **6.0** |

## 發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統

下表載列我們用於發展智慧社區及提升資訊科技系統的所得款項淨額的主要組成部分：

| 細類別 | 里程碑／具體計劃 | 主要內容 | 金額 |
|---|---|---|---|
| | | | 百萬港元 |
| 升級內部系統 | (i)升級處理客戶維修及保養請求、存檔記錄及財務會計的線上系統；及(ii)完成推出管家移動應用程序的第一階段(職員APP) | • 購買(i)軟件系統及網絡設備(如軟件程序、源代碼、用戶許可證、伺服器器及防火牆)；及(ii)第三方平台及服務(如阿里雲短信) | 2.5 |
| | | • 分包軟件開發與實施，涵蓋相關技術支援 | 2.3 |
| | | • 編製及提交軟件版權及商標註冊 | 0.1 |
| | | | **4.9** |
| | 升級管理「400」全國服務熱線的線上平台 | • 購買(i)軟件系統及網絡設備；及(ii)計算機電話集成服務器 | 0.6 |
| | | • 分包軟件開發與實施，涵蓋相關技術支援 | 0.5 |
| | | | **1.1** |

| 細類別 | 里程碑／具體計劃 | 主要內容 | 金額 |
|---|---|---|---|
| | | | 百萬港元 |
| | 建立內部共享財務管理平台、內部共享人力資源平台及供應管理平台 | • 購買軟件系統及網絡設備 | 3.7 |
| | | • 分包軟件開發與實施，涵蓋相關技術支援 | 2.8 |
| | | | **6.5** |
| | 建立自動收集、分析及呈列集團範圍內財務及運營數據的「決策分析平台」 | • 購買軟件系統以及網絡及其他硬件設備 | 0.7 |
| | | • 分包軟件開發與實施，涵蓋相關技術支援 | 0.4 |
| | | • 編製及提交軟件版權及商標註冊 | 0.1 |
| | | | **1.2** |
| 發展智慧社區 | 為業主及住戶推出多功能線上平台，該平台整合公示、大量採購協調、線上購物、維修及保養請求、支付物業管理費及智能入口控制等功能 | • 購買(i)軟件系統及網絡設備；及(ii)第三方平台及服務 | 1.2 |
| | | • 分包軟件開發與實施，涵蓋相關技術支援 | 1.1 |
| | | • 編製及提交軟件版權及商標註冊 | 0.1 |
| | | | **2.4** |

| 細類別 | 里程碑／具體計劃 | 主要內容 | 金額 |
|---|---|---|---|
| | | | 百萬港元 |
| | 集成軟硬件升級，以提高服務質量及運營效率，包括建立物聯網平台，以集中協調及監督(i)住宅社區的保安及出入控制；(ii)能源數據收集；(iii)發現與能源數據收集系統有關的故障或其他保安問題 | • 購買經升級的(i)出入控制及監控設施；(ii)智能停車管理設施；(iii)便於能源數據自動上傳的能源數據收集系統及物聯網綜合平台；及(iv)發現與能源數據收集系統有關的故障或其他問題 | 20.7 |
| | | • 委聘分包商提供技術支援、系統實施服務及軟硬件系統集成服務 | 11.7 |
| | | • 編製及提交軟件版權及商標註冊 | 0.1 |
| | | | **32.5** |

如我們的中國法律顧問所告知，根據《互聯網信息服務管理辦法》，我們需就我們擬為業主及住戶建立的多功能線上平台取得ICP許可證，原因為透過該線上平台提供的服務將涉及提供商業互聯網信息服務。我們擬與持有ICP許可證的第三方合作，或在中國法律及法規允許的情況下自行申請及取得ICP許可證。於推出多功能線上平台前，我們將及時諮詢我們的中國法律顧問及相關中國政府部門，確保以符合當時現行中國法律及法規的方式運營該平台。

## 吸引及培養人才

我們吸引和培養人才的計劃的核心內容是投資12.1百萬港元僱用約12名高級僱員。我們確信，通過引進更多具有行業經驗和專業知識的專業人員，我們將引入新的視角並補充我們的技能。下表載列我們的招聘計劃的進一步詳情，包括職位、將分配的部門、所需的資格及預期的薪資範圍：

| 職位 | 人數 | 部門 | 所需的資格 | 預期的薪資範圍 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 百萬港元 |
| 首席運營官 | 一 | 總裁辦公室 | 超過15年的物業管理相關業務營運的經驗，並擁有管理中指院按綜合實力排名的30強物業管理企業的經驗 | 1.7 – 2.1 |
| 副總經理 | 一 | 管理中心 | 超過15年的管理經驗，具有扎實的質量控制及管理及營運技能 | 1.4 – 1.6 |
| 副總工程師 | 一 | 能源運維中心 | 突出的能源系統研發、創新及運維能力 | 1.1 – 1.4 |
| 市場開發經理 | 一 | 戰略發展中心 | 強大的市場開發能力，豐富的客戶資源 | 0.6 – 0.8 |
| 技術開發總工程師 | 一 | 研發中心 | 超過15年的與「綠色建築」、EPC項目及能源運維服務有關的研發經驗 | 0.7 – 1.0 |
| 運營經理 | 一 | 物業管理中心 | 強大的運營及管理能力 | 0.6 – 0.8 |
| 客服經理 | 一 | 物業管理中心 | 超過十年的專業客戶服務經驗 | 0.6 – 0.8 |
| 服務質量經理 | 一 | 物業管理中心 | 超過十年的質量管理及控制經驗 | 0.6 – 0.8 |
| 區域分公司經理 | 四 | 項目管理中心 | 超過五年的項目管理經驗、具有強大的管理能力及豐富的區域網絡資源 | 0.5 – 0.7 |
| | | | | **9.3 – 12.1** |

## 風險、基準及假設

根據中指院，儘管預計新冠病毒的爆發將造成中國的短期的經濟放緩，但從長期而言不大可能影響區域宏觀經濟的發展。中指院亦預測，預期新冠病毒疫情對中國物業管理行業的影響有限，原因為(i)儘管中國物業開發行業可能會受到新冠病毒爆發的負面影響，但鑒於中國城鎮人口及城市化率持續上升，特別是一旦疫情得到有效控制後，住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求將會持續；(ii)由於預期疫情不會影響在管建築面積及物業管理費率，故不大可能對現有中國物業管理市場的規模造成影響；及(iii)由於中國政府採取的措施已減緩新冠病毒的擴散，被延誤的物業工程及銷售活動逐漸恢復。基於上述，董事認為我們的多種擴張計劃具可行性，並且由於新冠病毒的爆發，我們不太可能將全球發售所得款項用於其他目的。

我們的物業管理業務將會，並將可能繼續容易受到中國物業發展行業監管環境變化的影響。例如，中國政府收緊了對物業開發商銷售及籌資活動的政策，導致中國房地產市場的降溫以及若干大型中國房地產開發商的銷售業績轉差。倘這導致交付在管建築面積以及物業管理服務市場的增長放緩，可能限制我們在發展及擴展方面付出的努力並導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到負面影響。進一步資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們易受中國物業開發行業監管格局變動影響」。然而，我們相信，該等監管發展不大可能對本集團以及我們的業務戰略及擴張計劃的可行性造成重大影響。舉例而言，中國政府已發佈為致力於環境保護的物業管理公司創造額外需求的指令。於2019年10月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，鼓勵加強科技、可再生能源及建材的應用與創新，促進物業發展的節能。該政策載明目標，於2022年，「綠色建築」的建築面積應至少佔中國各級城鎮新開發物業的總建築面積的60%。此外，於2020年7月，住建部、國家發改委、中華人民共和國教育部、中華人民共和國工業和信息部、中國人民銀行、國家機關事務管理局及中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於印發綠色建築創

建行動方案的通知》，其要求到2022年，新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%，並重申繼續推進「綠色建築」的快速發展的承諾。根據中指院，於2019年，中國與建造「綠色建築」有關的在建新建築面積的百分比為45.0%。我們認為，我們準備充分，能滿足對致力於環境保護的物業管理公司的持續需求。房地產開發商亦將繼續需要優質的物業管理服務，而如中指院所確認，這可能有效提高其開發的物業及品牌名譽。此外，我們已制定業務策略，以最大程度地減少物業開發行業監管變動對我們業務的影響。我們通過獲取或投資物業管理公司及能源運維項目尋求獨立於房地產開發商下令收入來源多元化，並擴大我們的項目組合、市場份額及地域分佈。

我們業務策略及擴張計劃的可行性亦基於下列一般假設：

- 於未來計劃有關的期間，我們將具有充足的財務資源，以滿足我們已計劃的資本開支，並實行業務發展計劃；
- 本招股章程所述各項未來計劃的資金需要與董事估計的金額之間並無重大變動；
- 我們將繼續挽留我們相信於往績記錄期間有助財務業績及其他功績的主要僱員、客戶、供應商及分判商；
- 本集團取得的牌照、許可證及資格的有效性或重續有關文件的能力將無任何變動；
- 適用於業務營運的稅基或稅率概無重大變動；
- 與本集團及我們業務有關的現有法律及法規或其他政府政策或我們經營所在的政治、經濟或市場情況概無重大變動；
- 業務經營(包括未來計劃)將不會因出現任何不可抗力事件或有關中國內的通脹、利率及稅率等經濟格局變化而受到重大干擾；

- 我們將不會受到「風險因素」中所述的風險因素造成的重大影響；
- 全球發售將按「全球發售的架構及條件」中所述完成；及
- 概無任何可能對業務經營造成重大干擾的自然、政治或其他災害。有關更多資料，請參閱「風險因素－有關我們的業務及行業的風險－我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義活動、戰爭或其他自然或人為災害有關的超出我們控制範圍的風險」。

## 香港包銷商

*海通國際證券有限公司*
*興證國際融資有限公司*
*中銀國際亞洲有限公司*
*富途證券國際(香港)有限公司*

## 包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。預期國際發售由國際包銷商悉數包銷，惟須遵守國際包銷協議的條款及條件。倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

全球發售包括初步提呈25,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈225,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下，或會按本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準重新分配，亦可能因超額配股權行使情況(就國際發售而言)而更改。

## 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，我們按照本招股章程及相關申請表格的條款及條件，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣且香港包銷協議所載的若干其他條件達成(或(視情況而定)獲豁免)，香港包銷商已同意根據本招股章程、與之相關的申請表格及香港包銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)於上市日期上午八時正前國際包銷協議獲簽立、成為無條件及並無根據其條款或以其他方式予以終止後，方可作實。

**終止理由**

倘於上市日期上午八時正前的任何時間出現下列情況，香港包銷商認購或促使認購香港發售股份的責任可由獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)及獨家保薦人發出通知(不論口頭或書面)予以終止：

(1) 下列情況的發展、出現、存在或生效：

(a) 於香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、美國、英國或歐盟的任何成員國(各為「**司法權區**」，統稱「**相關司法權區**」)或影響該等地區的任何不可抗力事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀況或開戰、災難、危機、疫症、瘟疫、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、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對關係爆發或惡化(不論是否已經宣戰)、天災或恐怖主義活動)；或

(b) 涉及或影響任何相關司法權區或其他地區的地方、全國、區域或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信用市場狀況)出現任何變動或涉及潛在變動(不論是否屬永久性)的任何發展，或可能導致任何變動或涉及潛在變動的任何事件或情況；或

(c) 全面禁止、暫停或限制(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)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、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；或

(d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管當局施行)、紐約(由聯邦或紐約州級別或其他主管當局施行)、倫敦、中國、開曼群島、英屬處女群島、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區全面禁止商業銀行活動，或任何該等地區或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

(e) (於各種情況下)涉及或影響任何相關司法權區的任何新法例的頒佈或任何法院或其他主管機關對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的任何發展或可能導致變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或情況；或

(f) 對任何相關司法權區或對本集團任何其他成員公司直接或間接(不論以任何形式)實施經濟制裁或撤回貿易優惠或為其利益採取上述行動，除非相關制裁或未符合資格將不會單獨或共同導致重大不利變動；或

(g) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例出現，或對其產生影響的任何變動或涉及潛在變動的發展(包括但不限於港元與美元的聯繫匯率的任何變動或美元、歐元、港元或人民幣兑任何外幣的貶值)或實施任何外匯管制；或

(h) 任何第三方威脅或針對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東提出的可能產生重大不利影響的任何訴訟；或

(i) 任何一名執行或非執行董事被控可起訴的罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；或

(j) 本公司主席、行政總裁或任何執行或非執行董事離職；或

(k) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織開始對本集團任何成員公司、任何執行或非執行董事或本集團任何成員公司之任何董事或控股股東進行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、任何執行或非執行董事或本集團任何成員公司的任何董事或控股股東進行調查或採取其他行動；或

(l) 本集團任何成員公司或任何執行或非執行董事在任何重大方面違反公司條例、證券及期貨條例或上市規則或適用法律；或

(m) 本公司因任何原因被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份；或

(n) 本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律;或

(o) 本公司未經獨家保薦人及獨家全球協調人事先同意而根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或香港聯交所及╱或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)的任何增補或修訂;或

(p) 任何債權人於債項指定到期前有效要求本集團任何成員公司償還或償付任何債項,或本集團任何成員公司負有責任的債項;或

(q) 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或貿易狀況、情況(財務或其他)或前景出現任何重大不利變動或潛在重大不利變動;或

(r) 出現任何重大變動、事態發展或事件導致載於本招股章程「風險因素」一節的任何風險可能有變或實際發生;或

(s) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或清算,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計劃,或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、財產接管人或財產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,或本公司任何成員公司或其重大資產或事務發生任何類似事情,

而獨家全球協調人(其本身及代表其他包銷商)及獨家保薦人全權酌情認為上述情況單獨或整體:

(A) 對本集團的整體資產、負債、業務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或貿易狀況或情況或表現及前景造成或將會或可能造成重大不利影響(不論直接或間接);或

(B) 已經或將會或可能對全球發售成功進行造成重大不利影響或對香港公開發售的申請踴躍程度或國際發售的踴躍程度或於二級市場買賣發售股份有重大不利影響；或

(C) 使或將會使全球發售按預期繼續進行或執行或實行或推廣全球發售，或按照招股章程、申請表格、正式通告、初步發售通函或最終發售通函擬定的條款及方式交收發售股份成為不智或不宜或不切實際；或

(D) 導致或將會或可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行，或妨礙或延誤根據全球發售或根據包銷處理申請及╱或付款；或

(2) 獨家全球協調人、香港包銷商及獨家保薦人已獲悉：

(a) 香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及╱或本公司或代表本公司就香港公開發售發出或採用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括任何補充文件或修訂版本)所載任何重大陳述，於發出時在任何重大方面為或已變為失實或不準確或具誤導成份，或任何香港公開發售文件及╱或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載的任何預測、估計、意見表達、意向或預計在整體上屬不公平及不誠實，亦非按合理假設作出；或

(b) 已產生或已發現任何事項，倘於緊接本招股章程日期前產生或發現將構成香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及╱或本公司或代表本公司就香港公開發售發出或採用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括任何補充文件或修訂版本)的重大遺漏事項；或

(c) (i)本公司或控股股東違反本協議或國際包銷協議的任何聲明、保證、承諾或條文(獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商或國際包銷商違反者除外)或(ii)保證人於本協議或國際包銷協議(如適用)中作出的任何聲明、保證及承諾為(或重覆時為)失實、不準確、不完整或具有誤導性;或

(d) 引致或可能引致任何彌償保證人根據香港包銷協議負上任何責任的任何事件、行為或遺漏;或

(e) 獨家全球協調人全權酌情認為本集團整體的資產、負債、物業、業務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或貿易狀況或情況或表現出現任何重大不利變動或涉及任何預期重大不利變動的事態發展,而不論是否在日常業務過程中產生;或

(f) 許可於上市日期或之前遭拒絕或不獲授出(根據慣常條件除外),或授出後有關許可其後遭撤回、附帶保留意見(惟受限於慣常條件除外)或暫緩批准;或

(g) 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

(h) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E.其他資料－5.專家資格」一節所述任何專家(獨家保薦人除外)就本招股章程的刊發並分別以現有形式及內容刊載其報告、函件及╱或法律意見(視情況而定)及引述其名稱撤回其各自的同意書;或

(i) 任何人士(獨家保薦人除外)已撤回或須撤回其名字列於任何發售文件或發出任何發售文件之同意;或

(j) 借股協議未根據借股協議的條款及相關適用法律獲正式授權、簽立及交付,或其被單方面終止。

**根據上市規則向聯交所作出的承諾**

*(A) 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再額外發行股份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)，亦不會訂立任何協議發行有關股份或證券(不論本公司股份或證券的有關發行是否將於上市日期起計六個月內完成)，惟根據資本化發行、全球發售及因超額配股權獲行使或上市規則第10.08條規定的任何情況則除外。

*(B) 控股股東作出的承諾*

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括因超額配股權獲行使及根據借股協議)外，在未經聯交所事先書面同意的情況下或除非另行符合上市規則的規定，彼等將不會並將促使股份的相關登記持有人(如有)將不會：

(i) 自本招股章程披露其於本公司的持股量當日起至上市日期起計六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份，或就該等股份以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii) 於上文第(i)所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或就該等股份以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其(a)不再為我們的控股股東；(b)不再為一組控股股東之成員之一；或(c)(連同其他成員)不再為一組控股股東(就上市規則而言)。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司的持股量當日起至上市日期後12個月屆滿當日止期間，其將：

(i) 於其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押由其合法及╱或實益擁有的任何股份後，隨即書面通知本公司有關質押或抵押連同所質押或抵押股份數目；及

(ii) 於其接獲任何股份的承質押人或承抵押人口頭或書面指示表示將(在適用法律許可的情況下)處置任何所質押或抵押本公司股份或證券後，隨即書面通知本公司有關指示。

控股股東如就上述任何事宜(如有)知會本公司，本公司將盡快以書面形式通知聯交所，並根據上市規則在可能情況下盡快以刊發公告方式披露有關事宜。

**根據香港包銷協議作出的承諾**

*(A) 本公司作出的承諾*

本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商各自承諾，除根據資本化發行及全球發售發售及銷售發售股份以及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份外，於香港包銷協議日期起至上市日期後滿六個月當日(包括當日)止期間(「**首六個月期間**」)，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意的情況下且除非符合上市規則規定，本公司將不會：

(i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於本公司任何股份或其他股本證券或於上述者的任何權益(包括但不限於可轉換或交換或行使成為或代表有權獲

取本公司任何股份或其他股本證券或於上述者的任何權益的證券，或可購買本公司任何股份或其他股本證券或於上述者的任何權益的任何認股權證或其他權利），或就發行存託憑證於存管處寄存本公司的任何股份或其他股本證券；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓擁有本公司股份或任何其他證券(如適用)或上述者的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或行使成為或代表有權獲取本公司任何股份或其他股本證券或於上述者的任何權益的證券，或可購買本公司任何股份或其他股本證券或於上述者的任何權益的任何認股權證或其他權利）的任何經濟後果；或

(iii) 訂立具有與上文(i)或(ii)項所述任何交易同樣經濟效果的任何交易；或

(iv) 要約或同意進行或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)項所述的任何交易，

而在各情況下均不論上文(i)、(ii)或(iii)項所訂明的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券（或任何權益股份）、或以現金或其他方式結算（不論有關發行股份或其他股份或證券會否於首六個月期間內完成）。

於自首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內，本公司不得訂立上文(i)、(ii)或(iii)項所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈進行任何該等交易的任何意向，致使任何控股股東將直接或間接不再成為本公司的控股股東（定義見上市規則）。本公司進一步同意於第二個六個月期間內，倘本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)項所訂明的任何交易，或要約或同意或宣佈進行任何該等交易的任何意向，本公司應採取一切合理措施，確保將不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。控股股東向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守上述承諾。

*(B) 控股股東的承諾*

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商各自承諾，除根據資本化發行、全球發售及借股協議規定者外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非符合上市規則的規定，控股股東：

(i) 於首六個月期間的任何時間不會：(a)直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、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處置或增設產權負擔於，或同意轉讓或處置或增設產權負擔於本公司任何股份或其他股本證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或行使成為或有權獲取任何股份或任何其他股本證券(如適用)或於上述者的任何權益的證券，或可購買任何股份或任何股本證券(如適用)或於上述者的任何權益的任何認股權證或其他權利)；或就發行存託憑證於存管處寄存本公司的任何股份或其他股本證券；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓擁有本公司任何股份或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或行使成為或有權獲取任何股份或任何其他股本證券(如適用)或於上述者的任何權益的證券，或可購買任何股份或任何股本證券(如適用)或於上述者的任何權益的任何認股權證或其他權利)的任何經濟後果；或(c)訂立與上文(a)或(b)項所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(d)要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，而在各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)項所述的任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券、或以現金或其他方式結算(不論發行該等股份或其他證券會否於首六個月期間內完成)；及

(ii) 不會於第二個六個月期間內訂立上文(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其本身將不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)；及

(iii) 倘於第二個六個月期間屆滿前，其訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保其不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。

各控股股東亦已向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾，自香港包銷協議日期起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

(i) 當其為真誠商業貸款而在適用法律准許的情況下向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押由其實益擁有的任何股份後，隨即知會獨家保薦人及獨家全球協調人該質押或抵押一事連同所質押或抵押的本公司股份或證券數目；及

(ii) 當其接獲任何受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將出售任何質押或抵押的本公司股份或證券後，隨即知會獨家保薦人及獨家全球協調人有關指示。

本公司已同意，並向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及各香港包銷商承諾，在接獲控股股東的相關信息後，我們將在實際可行的情況下盡快知會聯交所，並根據上市規則作出公告。

**彌償保證**

我們及控股股東已同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括因履行香港包銷協議的責任以及本公司及契諾人違反或據稱違反香港包銷協議而產生的損失(視情況而定))向彼等作出彌償。

*國際發售*

**國際包銷協議**

就國際發售而言，預期本公司及控股股東將與(其中包括)獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商在該協議所載的條件規限下，將各自而非共同同意購買或促使買方購買根據國際發售提呈發售的發售股份(可按(其中包括)國際發售與香港公開發售間的重新分配予以調整)。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，倘國際包銷協議未能訂立，則全球發售將不會進行。

預期各控股股東將向國際包銷商承諾，其不會於其根據香港包銷協議所作承諾涉及期間(如本節上文「－包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾－(B)控股股東的承諾」所述)的相若期間，出售或訂立任何協議出售其所持本公司任何股份，或以其他方式就上述股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

**超額配股權**

我們預期將授予國際包銷商超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表其他國際包銷商)全權及絕對酌情決定於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日當日(包括該日)止期間內全部或部分行使，以要求本公司按國際發售的發售價配發及發行最多合共37,500,000股股份(相當於根據全球發售初步可供認購發售股份不超過15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

*佣金及開支總額*

包銷商將就全球發售收取相等於發售價總額3.0%的包銷佣金總額。就未認購而重新分配至國際發售(按獨家全球協調人全權酌情認為適當的有關比例)的香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金須重新分配予國際包銷商(按獨家全球協調人全權酌情認為適當的有關比例)。本公司可全權酌情就全球發售向獨家全球協調人支付最多為發售價總額1.0%的獎勵費用。

假設超額配股權未獲行使，則佣金及費用總額連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及全球發售的所有其他相關開支現時估計合共為約54.5百萬港元(假設發售價為每股發售股份2.16港元(即本招股章程所列指示性發售價範圍的中位數))，應由本公司支付及承擔。

## 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載的適用獨立性準則。更多資料，參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－ E.其他資料－ 3.獨家保薦人」。

## 包銷商於本公司的權益

獨家全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金。有關該等包銷佣金及開支的詳情載於本節上文「包銷安排及開支－佣金及開支總額」一段。

除根據香港包銷協議外，香港包銷商概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬人士可能因履行其於香港包銷協議項下責任而持有若干部分股份。

## 最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

## 銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可各自個別進行不屬於包銷或穩定價格程序一部分的各項活動(於下文作進一步詳述)。

銀團成員及其聯屬人士為與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就我們的股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家的代理行事，以當事人身份與該等買家及賣家進行交易，自營買賣本公司股份並進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市交易證券(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接買賣我們的股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能令銀團成員及其聯屬人士於我們的股份、包含我們的股份的一籃子證券或指數、可能購買我們的股份的基金單位或有關任何前述者的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行以本公司股份為其相關證券的任何上市證券而言，交易所的規則可能要求有關證券發行人(或其一名聯屬人士或代理)作為有關證券的市場莊家或流動資金提供者，而於大多數情況下，此舉亦將導致股份對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響股份的市價或市值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計每日的影響程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下各項：

(a) 銀團成員(除穩定價格操作人或任何代其行事的人士外)一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生工具交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在於公開市場可能達致的價格以外的水平；及

(b) 銀團成員須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

## 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。海通國際資本有限公司為獨家保薦人。海通國際證券有限公司為獨家全球協調人及聯席賬簿管理人。興證國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司及富途證券國際(香港)有限公司為聯席賬簿管理人。

全球發售包括：

(a) 如本節下文「香港公開發售」一段所述於香港提呈發售25,000,000股股份(可予重新分配)的香港公開發售；及

(b) 如本節下文「國際發售」一段所述根據美國證券法S規例在美國境外提呈發售225,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

如本節下文「國際發售」一段所述，最多37,500,000股額外股份可因行使超額配股權獲行使而發售。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或(如符合資格)表示有意根據國際發售申請發售股份，但不可同時提出兩項申請。香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。國際發售將涉及根據美國證券法S規例在美國境外向機構及專業投資者選擇性推銷發售股份。國際包銷商將收集有意投資者對於購入國際發售中的發售股份的踴躍程度。有意投資者須列明彼等準備以不同價格或特定價格購入國際發售中的發售股份數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈的發售股份數目可能如本節下文「－香港公開發售－重新分配」一段所述重新分配。

## 香港公開發售

### *初步提呈發售股份數目*

我們按發售價初步提呈25,000,000股發售股份(相當於全球發售初步可供認購發售股份總數的10%)以供香港公眾人士認購。假設超額配股權未獲行使，根據香港公開發售提呈的股份數目(視乎國際發售與香港公開發售之間的任何發售股份重新分配)將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數2.5%。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券的公司(包括基金經理)，及經常投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款按個別基準全數包銷，並須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)協定發售價後方可作實。香港公開發售的完成視乎本節下文「全球發售的條件」一段所述之條件而定。

### *分配*

香港公開發售的發售股份將僅基於香港公開發售所接獲有效申請水平分配予投資者。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。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香港發售股份的申請人，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售(經考慮下文所述香港公開發售與國際發售之間的任何發售股份數目重新分配)初步可供認購的發售股份總數將分為兩組：甲組及乙組。

甲組將包括12,500,000股香港發售股份，乙組將包括12,500,000股香港發售股份，兩組均會按公平基準分配予成功申請人。甲組將分配予總額5百萬港元或以下(不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)的所有香港發售股份有效申請，乙組將分配予總額5百萬港元以上但不超過乙組總值(不包括1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費)的所有香港發售股份有效申請。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。申請人僅可從甲組或乙組而非兩組申請香港發售股份，並僅可從甲組或乙組而非兩組獲分配香港發售股份。倘兩組或其中一組出現重複或疑屬重複申請，有關申請將不獲受理。

重複申請或疑屬重複申請及認購超過12,500,000股香港發售股份(即香港發售股份初始數目的50%)的任何申請將不獲受理。

***重新分配***

香港公開發售與國際發售之間發售股份的分配可予重新分配。假設超額配股權未獲行使，發售股份的分配可按下列基準予以重新分配：

(a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購及：

(i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)有權(但並無義務)全權酌情將全部或任何未獲認購香港發售股份按獨家全球協調人視為合適的比例重新分配至國際發售，以滿足國際發售的需求；

(ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購，及根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)酌情決定可將最多25,000,000股發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將增至50,000,000股發售股份且不超過初步分配至香港公開發售數目的兩倍，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的20%(於任何超額配股權獲行使前)；

(iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則50,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將增至75,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的30%(於任何超額配股權獲行使前)；

(iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則75,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份數目將增至100,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的40%(於任何超額配股權獲行使前)；及

(v) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則100,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份數目將增至125,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目的50%(於任何超額配股權獲行使前)。

(b) 倘國際發售股份認購不足及：

(i) 倘香港發售股份認購不足，則全球發售將不會進行，除非包銷商將按照本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件，自行或促使認購人按照彼等各自適用的比例認購全球發售下提呈發售而未獲認購的發售股份；及

(ii) 倘香港發售股份獲超額認購，不論根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目倍數多少，則最多25,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將增至50,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目20%(於任何超額配股權獲行使前)。

此外，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘有關重新分配並非根據上市規則第18項應用指引作出(其適用於根據上文(a)(ii)或(b)(ii)段的情況下)，則(i)於有關重新分配後可能分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過初步分配至香港公開發售數目的兩倍(即50,000,000股發售股份)，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的20%；及(ii)最終發售價須定於本招股章程所載指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份1.86港元)。

倘發售股份在上文(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)或(b)(ii)段所述情況下由國際發售重新分配至香港公開發售，則分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

***申請***

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)或會要求根據國際發售獲提呈發售股份且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，確保該等申請自香港公開發售的任何股份申請中剔除。

香港公開發售的各申請人亦須在其所提交的申請中作出承諾及確認，申請人及為其利益而提出申請的任何人士並無亦不會申請、接納或表示有意申請國際發售項下的任何國際發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，或其已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售項下的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦。根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.46港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按本節下文「全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.46港元，則適當退款(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。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。

本招股章程中對申請、申請表格、申請或認購股款或申請手續的提述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*

根據上文所述重新分配，國際發售將包括初步提呈發售的225,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

### *分配*

國際發售將包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據本節下文「全球發售的定價」一段所載「累計投標」程序及多項因素進

行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產的總規模，以及預期相關投資者於上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在分派發售股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)或會要求根據國際發售獲提呈發售發售股份且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，確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

***重新分配***

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數或會因本節上文「香港公開發售」一段所述的重新分配安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或任何原本包括於香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而改變。

**超額配股權**

就全球發售而言，本公司預期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行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權(可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使)可於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按與國際發售項下每股發售股份相同的價格額外發行及配發最多37,500,000股發售股份(相當於根據全球發售初步提呈發售股份的15%)，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發行的發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後已發行股份總數的約3.6%(不計及根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

*借股協議*

海通國際證券(作為穩定價格操作人)，或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向皓峰借入股份，或自其他來源收購股份，包括行使超額配股權。借股協議將不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的下列規定：

- 與皓峰訂立的有關借股安排將僅可由穩定價格操作人用於補足超額配股權獲行使前就國際發售的任何淡倉而進行；

- 根據借股協議向皓峰借入的最高股份數目將限於因超額配股權獲行使而可能發行的最高股份數目；

- 就此借入的相同股份數目須於(i)超額配股權可能獲行使的最後一日，(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)有關訂約方或不時以書面協定的較早時間(以較早者為準)後第三個營業日或之前歸還予皓峰或其代名人；

- 借股協議項下的借股安排將於符合一切適用法律、上市規則及監管規定的情況下生效；及

- 穩定價格操作人或其獲授權代理將不會就有關借股安排向皓峰作出付款。

**穩定價格行動**

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，減慢並(倘可能)防止證券的市價跌至低於發售價。該等交易可在容許進行相關交易的所有司法管轄區進行，惟任何情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動下的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配或賣空或進行任何其他穩定價格交易，以在上市日期後一段有限時間將股份市價穩定或維持在高於原本在公開市場的應有水平。賣空指穩定價格操作人賣出超過包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空指出售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股份或在公開市場購買股份，將有擔保賣空平

倉。在決定股份的來源以將有擔保賣空平倉時，穩定價格操作人將(其中包括)比較股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包括為阻止或減慢全球發售過程中股份市價下跌而進行若干競投或購買。股份的任何市場購買可在任何證券交易所(包括香港聯交所、任何場外市場或以其他方式)進行，惟須遵守所有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並無責任進行任何穩定價格行動，而穩定價格行動一旦開始，(a)將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行，(b)可隨時終止，及(c)須在遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內結束。可予超額分配的股份數目不會超過根據超額配股權可發行的股份數目，即37,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份數目的15%(倘行使全部或部分超額配股權)。

在香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則進行。證券及期貨(穩定價格)規則准許的穩定價格行動包括：

(a) 超額分配以防止或盡量減少股份市價下跌；

(b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉防止或盡量減少股份市價下跌；

(c) 根據超額配股權認購或同意認購股份，將上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；

(d) 僅為防止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；

(e) 出售或同意出售任何股份，將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及

(f) 建議或試圖進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何事宜。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士所進行的穩定價格行動將按照香港現行有關穩定價格行動的法律、規則及法規進行。

有意申請發售股份的投資者請留意：

(a) 為穩定或維持股份市價而進行有關交易後，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可持有股份好倉；

(b) 好倉的數量，以及穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格操作人酌情決定，目前尚不明確；

(c) 穩定價格操作人將任何好倉平倉並在公開市場出售股份，可能導致股份市價下跌；

(d) 超過穩定價格期限後不得進行穩定價格行動以支持股份價格。穩定價格期限自上市日期開始，並預期於2020年11月14日(星期六)(遞交香港公開發售申請截止日期後第30日當日)結束。由於此日期後，不可再進行穩定價格行動，因此穩定價格期限結束後，對股份的需求及其市價可能下跌。穩定價格操作人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於不進行該等行動時應有的公開市價；

(e) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格行動未必導致股份市價在穩定價格期內或之後維持在等於或高於發售價的水平；及

(f) 穩定價格行動期間的穩定價格競投或交易可能以等於或低於發售價的價格進行，即等於或低於申請人或投資者就發售股份支付的價格。

本公司將於穩定價格期間屆滿後七日內按照香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

## 全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或特定價格購入國際發售中發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將一直進行至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

預期發售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(預期為2020年10月15日(星期四)或前後,惟無論如何於2020年10月16日(星期五)或之前)以協議方式釐定,而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除下文所詳述於截止遞交香港公開發售申請當日的上午前另有公佈外,發售價不會高於每股股份2.46港元,且預期不會低於每股股份1.86港元。**有意投資者謹請注意,將於定價日釐定的發售價可能(儘管預期不會)低於本招股章程所載最低發售價。**

***下調發售價範圍及發售股份數目***

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)如認為適當,可根據有意專業及機構投資者在累計投標過程表現的踴躍程度,經本公司同意後,於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時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至低於本招股章程所述者。在此情況下,本公司將在決定作出調減後在可行情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在於聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.firstservice.hk**)刊登調減通知。刊發通知後,全球發售項下提呈發售的發售股份數目及╱或經修訂發售價範圍將為最終及不可推翻,而獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司協議的發售價須定於經修訂發售價範圍內。申請人須留意,任何調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及╱或調低指示性發售價範圍的公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。通知亦會包括本招股章程現時所載全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)及任何因上述調減而可能有變動的其他財務資料。倘並無刊發有關公告,則發售股份數目不會下調及發售價(倘經本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)協議)於任何情況下將不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

倘發售股份的申請人已於根據香港公開發售遞交申請截止日期前遞交申請及倘發售股份數目及╱或指示性發售價範圍就此下調,有關申請其後可能撤回。

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，惟香港公開發售的股份數目不得少於全球發售發售股份總數的10%。在若干情況下，國際發售及香港公開發售將予提呈發售的發售股份可由獨家全球協調人酌情於該等發售間重新分配。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、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，預期將於2020年10月21日(星期三)按本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式通過多種渠道公佈。

## 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商按香港包銷協議的條款全數包銷，並須待本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)協議發售價後，方可作實。

我們預期於定價日或前後就國際發售訂立國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議項下的包銷安排概述於本招股章程「包銷」一節。

## 全球發售的條件

所有發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

(i) 上市委員會批准根據本招股章程所述全球發售提呈發售的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，且有關批准未獲撤回；

(ii) 本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)已於定價日正式協定發售價；

(iii) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及

(iv) 包銷商根據相關包銷協議的責任成為並保持為無條件，且並無根據有關協議的條款終止。

各條件均須於相關包銷協議指定的日期及時間或之前達成(於該等日期及時間或之前獲有效豁免者除外)，且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日當日。

倘本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)因任何理由於2020年10月16日(星期五)或之前仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自的條款終止方可完成。

倘上述條件未於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.firstservice.hk**)刊登有關失效的公告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2020年10月21日(星期三)發出，惟在該時間或之前(i)全球發售在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」所述終止權利的情況下，方會於2020年10月22日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證。

## 股份合資格納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份開始於聯交所買賣當日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日，在中央結算系統交收。所有中央結算系統的活動均依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因有關安排可能影響其權利及權益。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

## 買賣安排

假設香港公開發售於2020年10月22日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2020年10月22日(星期四)上午九時正在聯交所開始買賣。股份將以每手2,500股為買賣單位，股份的股份代號將為2107。

## 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上透過**網上白表**服務於**IPO App**（可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」或在網站**www.hkeipo.hk/IPOApp**或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載）或於**www.hkeipo.hk**提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

## 2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下通過**網上白表**服務網上申請，除以上條件外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並注明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則獨家全球協調人可在其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可通過**網上白表**服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請或表示有意申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

## 3. 申請香港發售股份

***應使用的申請渠道***

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過**IPO App**或**www.hkeipo.hk**於網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於　閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

***索取申請表格的地點***

閣下可於2020年10月12日(星期一)上午九時正至2020年10月15日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 任何聯席賬簿管理人的以下辦事處：

**海通國際證券有限公司**
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

**興證國際融資有限公司**
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

**中銀國際亞洲有限公司**
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

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

(ii) 以下收款銀行的任何一家分行：

**恒生銀行有限公司**

| 區域 | 分行名稱 | 地址 |
|---|---|---|
| **香港島** | 總行 | 香港德輔道中83號 |
| **九龍** | 九龍總行 | 九龍彌敦道618號 |
| **新界** | 元朗(教育路)分行 | 元朗教育路5號<br>富好大廈1樓 |

閣下可於2020年10月12日(星期一)上午九時正至2020年10月15日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期一樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

***遞交申請表格的時間***

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「第一服务控股有限公司－公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

- 2020年10月12日(星期一)－上午九時正至下午四時三十分
- 2020年10月13日(星期二)－上午九時正至下午四時三十分
- 2020年10月14日(星期三)－上午九時正至下午四時三十分
- 2020年10月15日(星期四)－ 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為2020年10月15日(星期四)(截止辦理申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

## 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或通過**網上白表**服務提出申請，即表示　閣下(其中包括)：

(i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或獨家全球協調人(或其代理或代名人)作為本公司的代理人，為　閣下簽立任何文件及代表　閣下進行一切必要事宜，以按照組織章程細則的規定將　閣下獲分配的任何香港發售股份以　閣下名義或以香港結算代理人名義登記；

(ii) 同意遵守本公司組織章程大綱及細則、公司(清盤及雜項條文)條例及開曼群島公司法；

(iii) 確認　閣下已細閱本招股章程、申請表格、**IPO App**及**網上白表**服務下的指定網站所載條款及條件以及申請程序，並同意受此約束；

(iv) 確認　閣下已取得及細閱本招股章程並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且除本招股章程任何補充文件所載者外，將不會依賴任何其他數據或陳述；

(v) 確認　閣下已知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方毋須對或將須對本招股章程(及其補充文件)以外所載數據及陳述負責；

(vii) 承諾並確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售項下的任何發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露彼等可能要求的有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

(ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於　閣下的申請，同意及保證　閣下已遵守所有有關法例，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商及任何彼等各自的高級職員或顧問將不會因接納　閣下的購買要約或因應　閣下在本招股章程、申請表格、**IPO App**及**網上白表**服務下的指定網站所載條款及條件下的權利及責任所招致的任何行動而違反香港境外的任何法例；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意　閣下的申請受香港法例管轄；

(xii) 聲明、保證及承諾(i)　閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)　閣下及　閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii)保證　閣下提供的數據真實準確；

(xiv)同意接納所申請認購或根據申請分配予　閣下但數目較申請為少的香港發售股份；

(xv)授權本公司將　閣下的姓名或名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為　閣下所獲配發任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人將任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予　閣下或聯名申請排名首位的申請人，郵誤風險概由　閣下承擔，除非　閣下已符合本招股章程「親身領取」一節所述的條件可親身領取股票及／或退款支票；

(xvi)聲明及陳述此乃　閣下為本身或　閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

(xvii)明白本公司及獨家全球協調人將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下分配任何香港發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii)(倘申請為　閣下本身的利益提出)保證　閣下或作為　閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix)(倘　閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i)　閣下作為代理或為該人士利益或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii)　閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

***黃色申請表格的其他指示***

詳情請參閱**黃色**申請表格。

## 5. 通過網上白表服務提出申請

### *一般資料*

符合本節「－2.可提出申請的人士」一段所載條件的個人如欲以本身名義獲配發及登記發售股份，可通過**網上白表**服務於**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**提出申請。

通過**網上白表**服務提出申請的詳細指示載於**IPO App**或指定網站。如　閣下不遵從有關指示，則　閣下的申請可能不獲受理，亦未必會提交予本公司。如　閣下通過**IPO App**或指定網站提出申請，　閣下即授權**網上白表**服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按**網上白表**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### *通過網上白表服務遞交申請的時間*

閣下可於2020年10月12日(星期一)上午九時正至2020年10月15日(星期四)上午十一時三十分，於**IPO App**或**www.hkeipo.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)向**網上白表**服務供應商遞交申請，而全數繳付相關申請股款的截止時間為2020年10月15日(星期四)中午十二時正或下文「－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

### *重複申請概不受理*

倘　閣下通過**網上白表**服務提出申請，　閣下一經就任何由　閣下或為　閣下利益而通過**網上白表**服務發出認購香港發售股份申請的任何**電子認購指示**完成付款，即視為已提出實際申請。為免生疑問，根據**網上白表**服務發出超過一次**電子認購指示**並獲取不同申請參考編號，但並未就任何特定參考編號作出全數付款，則不構成實際申請。

倘　閣下被懷疑通過**網上白表**服務或任何其他方式提交一項以上的申請，則　閣下的所有申請均可遭拒絕受理。

***公司(清盤及雜項條文)條例第40條***

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的各方確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

## 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

***一般數據***

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出**電子認購指示**，申請認購香港發售股份以及安排繳付申請款項及退款。

倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(**https://ip.ccass.com**)(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

**香港中央結算有限公司**
客戶服務中心
香港
康樂廣場8號交易廣場一期及二期一樓

閣下亦可於上述地址索取招股章程。

倘　閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代　閣下申請認購香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下申請的詳細資料轉交予本公司、獨家全球協調人及香港證券登記處。

*通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示*

倘　閣下發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，且香港結算代理人代表　閣下簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份發行到香港結算代理人名下，並直接存入中央結算系統，以代表　閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認　閣下並無申請或接納、不會申請或接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份；
- (倘**電子認購指示**乃為　閣下利益而發出)聲明僅發出一組為　閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (倘　閣下為其他人士的代理人)聲明　閣下僅發出一組為該人士的利益而發出的**電子認購指示**，且已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認　閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴　閣下的聲明及陳述，以決定是否向　閣下配發任何香港發售股份，倘　閣下作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協議的安排寄發有關股票及／或退款；
- 確認　閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何數據及陳述負責；

- 同意向本公司、香港證券登記處、獨家保薦人、收款銀行、聯席賬簿管理人、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一並閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合本公司組織章程大綱及細則、公司(清盤及雜項條文)條例及開曼群島公司法；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

***通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用***

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣賬，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及╱或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

***最低認購數額及許可數目***

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

***輸入電子認購指示的時間(1)***

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2020年10月12日(星期一)－上午九時正至下午八時三十分
- 2020年10月13日(星期二)－ 上午八時正至下午八時三十分
- 2020年10月14日(星期三)－上午八時正至下午八時三十分
- 2020年10月15日(星期四)－ 上午八時正至中午十二時正

---

*附註：*

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節的該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2020年10月12日(星期一)上午九時正至2020年10月15日(星期四)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日，即2020年10月15日(星期四)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年10月15日(星期四)中午十二時正，或下文「－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

***重複申請概不受理***

倘　閣下疑屬提出重複申請或為　閣下的利益提出超過一份申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除　閣下發出的有關指示及／或為　閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言，　閣下向香港結算發出或為　閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

*公司(清盤及雜項條文)條例第40條*

為免生疑，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

*個人資料*

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商以及任何彼等各自的顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免留待至申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、獨家全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**網上白表**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，務請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方於有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年10月15日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入申請表格。

## 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如　閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

倘未有填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提交。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，是項申請將視作為　閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

## 9. 香港發售股份的價格

申請表格內附有一覽表，列出就表內所載的股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**網上白表**服務申請最少2,500股香港發售股份。每份超過2,500股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表所列其中一個數目或**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**所指明數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費會由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的更多資料，請參閱「全球發售的架構－全球發售的定價」。

## 10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2020年10月15日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號及／或極端情況的營業日上午九時正至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

倘於2020年10月15日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將會就有關情況發出公告。

## 11. 公佈結果

本公司預期於2020年10月21日(星期三)在本公司網站**www.firstservice.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請數量及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年10月21日(星期三)上午八時正或之前登載於本公司網站**www.firstservice.hk**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於2020年10月21日(星期三)上午八時正至2020年10月27日(星期二)午夜十二時正期間可全日24小時透過**IPO App**的「配發結果」功能或通過瀏覽分配結果的指定網站**www.tricor.com.hk/ipo/result**或**www.hkeipo.hk/IPOResult**，使用「身份識別搜尋功能」查閱；

- 於2020年10月21日(星期三)起至2020年10月27日(星期二)止期間於營業日上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 3691 8488；

- 可於2020年10月21日(星期三)起至2020年10月23日(星期五)期間在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納　閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，　閣下必須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，　閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

## 12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下務請注意， 閣下於下列情況將不獲配發香港發售股份：

***(i) 倘 閣下的申請遭撤回：***

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示 閣下同意 閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下， 閣下方可於開始辦理申請登記時間後第五日或之前撤回 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請將被視為遭撤回。

倘 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，即視為申請未被拒絕接納。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

***(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：***

本公司、獨家全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

***(iii) 倘香港發售股份的配發無效：***

倘聯交所上市委員會在下列期間並未批准股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期限，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

***(iv) 倘：***

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或接納，或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及╱或暫定)香港發售股份以及國際發售股份；
- 閣下並未遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下未根據**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**所載指示、條款及條件，填妥通過**網上白表**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無繳妥股款，或　閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並未成為無條件或已遭終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納　閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購香港公開發售項下首次發售的香港發售股份的50%以上的股份。

## 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.46港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不將支票或銀行本票過戶。

本公司將於2020年10月21日(星期三)或之前向　閣下退還申請股款。

## 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就根據香港公開發售向　閣下配發的全部香港發售股份獲發一張股票(惟根據以**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請而發出的股票，將按下述方式存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的股款發出收據。倘　閣下通過**白色**或**黃色**申請表格申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式，按申請表格所指定的地址寄予　閣下(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)，郵誤風險概由　閣下自行承擔：

- 向　閣下配發的全部香港發售股份的股票(倘為**黃色**申請表格，股票將按下述方式存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)若申請完全或部分不獲接納，則為申請香港發售股份不獲接納全部或部分多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所付的每股發售股份最高發售價的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費，惟不計利息)。　閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會打印於　閣下的退款支票上(如有)。　閣下的銀行於兑現　閣下的退款支票前，可能會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兑現或延遲兑現　閣下的退款支票。

根據以下所述股票及退款寄發╱領取安排，任何退款支票及股票預期將於2020年10月21日(星期三)或之前寄發。在支票或銀行本票過戶前，本公司保留留存任何股票及任何多繳申請股款的權利。

惟有全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利不獲行使的情況下，股票方會於2020年10月22日(星期四)上午八時正成為有效所有權證書。投資者於獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

***親身領取***

**(i) 倘　閣下使用白色申請表格提出申請**

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供　閣下的申請表格所規定的全部資料，則　閣下可於2020年10月21日(星期三)或我們於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正親臨香港證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取退款支票及╱或股票。

倘　閣下為個人申請人並合資格親身領取，則　閣下不得授權他人代為領取。倘　閣下為公司申請人並合資格派人領取，則　閣下須委派授權代表攜同加蓋公司印鑒的授權書領取。個人及授權代表在領取時均須出示香港證券登記處認可的身份證明文件。

倘　閣下並未在指定領取時間親身領取　閣下的退款支票及╱或股票，則該等支票及╱或股票將隨即以普通郵遞方式寄往　閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則　閣下的退款支票及╱或股票將會於2020年10月21日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

**(ii) 倘　閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示領取退款支票。倘　閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則　閣下的退款支票將於2020年10月21日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下使用**黃色**申請表格申請，且　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年10月21日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按　閣下於申請表格內的指示寄存於　閣下或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- *倘　閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請*

  就寄存於　閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

  本公司將以上述「公佈結果」一節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。　閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2020年10月21日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份寄存於　閣下的股份戶口後，　閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核　閣下最新的戶口結餘。

**(iii) 倘　閣下通過網上白表服務提出申請**

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下可於2020年10月21日(星期三)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，於香港證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取　閣下的股票。

倘　閣下並未於指定領取時間內親身領取　閣下的股票，則該等股票將會以普通郵遞方式寄往　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則　閣下的股票(如適用)將會於2020年10月21日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往　閣下的申請指示內所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

倘　閣下申請並通過單一銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以電子自動退款指示形式發送至　閣下的銀行賬戶內。倘　閣下申請並通過多個銀行賬戶繳付申請股款，則任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往　閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由　閣下自行承擔。

**(iv) 倘　閣下通過電子認購指示向香港結算提出申請**

*分配香港發售股份*

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。相反，發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或各有關指示的受益人則將被視為申請人。

*將股票存入中央結算系統及退還申請股款*

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，則　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年10月21日(星期三)或由香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期於2020年10月21日(星期三)以上述「11.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司將一並刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。　閣下應查核本公司所刊發的公佈，如有任何誤差，須於2020年10月21日(星期三)或由香港結算或香港結算代理人所指定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

- 倘　閣下指示　閣下的經紀或託管商代表　閣下發出**電子認購指示**，則　閣下亦可向該名經紀或託管商查核　閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退還股款金額(如有)。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則　閣下亦可於2020年10月21日(星期三)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核　閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退還股款金額(如有)。緊隨將香港發售股份記存於　閣下的股份戶口及將退還股款存入　閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出寄存於　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。

- 就　閣下的申請全部或部分不獲接納而退還的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所付的初步每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2020年10月21日(星期三)寄存入　閣下或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

## 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要的安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

*以下第I-1至I-66頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程而編製。*

**就歷史財務資料致第一服务控股有限公司董事及海通國際資本有限公司的會計師報告**

***緒言***

吾等就第I-4至I-66頁所載第一服务控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的歷史財務資料作出報告，其中包括　貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的合併財務狀況表、　貴公司於2020年4月30日的財務狀況表及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年4月30日止四個月(「**有關期間**」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第I-4至I-66頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入　貴公司就　貴公司於香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為2020年10月12日的招股章程(「**招股章程**」)內而編製。

***董事就歷史財務資料須承擔的責任***

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實　貴公司董事認為屬必要的內部控制，以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。

***申報會計師的責任***

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1分別所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

***意見***

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的財務狀況、 貴公司於2020年4月30日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

***審閱追加期間的相應財務資料***

吾等已審閱 貴集團追加期間的相應財務資料，包括截至2019年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料(「**追加期間的相應財務資料**」)。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的相應財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱，對追加期間的相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會發佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能使吾等保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信追加期間的相應財務資料在各重大方面並未根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

***根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事項***

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第I -4頁界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註24，其中載列說明　貴公司概無就有關期間派付任何股息的資料。

**貴公司概無編製法定財務報表**

貴公司自其註冊成立以來概無編製法定財務報表。

**畢馬威會計師事務所**
*執業會計師*
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2020年10月12日

## 歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的合併財務報表已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

## 合併損益及其他全面收益表

| | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | *附註* | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| **收益** | *4* | 379,213 | 495,531 | 624,679 | 203,819 | 224,860 |
| 銷售成本 | | (255,877) | (330,574) | (407,170) | (139,073) | (150,184) |
| **毛利** | | 123,336 | 164,957 | 217,509 | 64,746 | 74,676 |
| 其他收入 | *5* | 16,359 | 17,040 | 33,479 | 8,640 | 10,463 |
| 銷售開支 | | (1,235) | (1,686) | (8,128) | (2,301) | (2,250) |
| 行政開支 | | (82,141) | (108,125) | (135,822) | (50,304) | (60,299) |
| 融資成本 | | – | – | (154) | – | (141) |
| 應佔聯營公司之溢利 | | – | – | – | – | 88 |
| 應佔合營企業之虧損 | | – | – | – | – | (3) |
| **除稅前溢利** | *6* | 56,319 | 72,186 | 106,884 | 20,781 | 22,534 |
| 所得稅 | *7* | (14,474) | (19,245) | (23,022) | (3,405) | (6,045) |
| **年/期內溢利及全面收益總額** | | 41,845 | 52,941 | 83,862 | 17,376 | 16,489 |
| **以下應佔:** | | | | | | |
| 貴公司權益股東 | | 39,648 | 50,871 | 77,294 | 16,811 | 15,516 |
| 非控股權益 | | 2,197 | 2,070 | 6,568 | 565 | 973 |
| **年/期內溢利及全面收益總額** | | 41,845 | 52,941 | 83,862 | 17,376 | 16,489 |
| 每股盈利(人民幣) | *10* | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 | 於2020年4月30日 人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|
| **非流動資產** | | | | | |
| 投資物業 | *11* | – | – | 14,404 | 14,531 |
| 物業、廠房及設備 | *12* | 2,934 | 4,175 | 7,318 | 6,920 |
| 無形資產 | *13* | 4,879 | 7,401 | 10,389 | 7,638 |
| 其他金融資產 | *14* | 46,123 | 34,000 | 6,000 | 6,000 |
| 於一間合營企業的權益 | | – | – | 250 | 247 |
| 於一間聯營公司的權益 | *14* | – | – | – | 2,607 |
| 應收貸款 | *15* | – | 70,000 | – | – |
| 遞延稅項資產 | *22(b)* | 6,467 | 8,330 | 12,000 | 13,139 |
| 受限制現金 | *20(a)* | – | 300 | – | – |
| | | 60,403 | 124,206 | 50,361 | 51,082 |
| **流動資產** | | | | | |
| 存貨 | *17* | 531 | 2,338 | 953 | 899 |
| 應收貸款 | *15* | 70,000 | 80,000 | 140,000 | 70,000 |
| 合約資產 | *19(a)* | 3,049 | 6,480 | 7,956 | 9,467 |
| 貿易及其他應收款項 | *18* | 69,946 | 114,221 | 183,972 | 211,565 |
| 按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)計量的金融資產 | *16* | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 129,456 |
| 受限制現金 | *20(a)* | – | – | 300 | 300 |
| 現金及現金等價物 | *20(a)* | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 101,095 |
| | | 477,968 | 553,521 | 669,878 | 522,782 |
| **流動負債** | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | *21* | 128,983 | 155,023 | 203,959 | 347,678 |
| 合約負債 | *19(b)* | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 185,433 |
| 即期稅項 | *22(a)* | 6,458 | 3,995 | 2,443 | 6,358 |
| 銀行貸款 | *23* | – | – | 9,997 | 9,997 |
| | | 287,610 | 333,750 | 442,965 | 549,466 |
| **流動資產╱(負債)淨值** | | 190,358 | 219,771 | 226,913 | (26,684) |
| **總資產減流動負債** | | 250,761 | 343,977 | 277,274 | 24,398 |
| **非流動負債** | | | | | |
| 遞延稅項負債 | *22(b)* | 31 | – | 566 | 598 |
| | | 31 | – | 566 | 598 |
| **資產淨值** | | 250,730 | 343,977 | 276,708 | 23,800 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併財務狀況表(續)

| | | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | *附註* | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **資本及儲備** | *24* | | | | |
| 股本 | | – | – | – | 1 |
| 儲備 | | 242,748 | 317,712 | 243,115 | 11,052 |
| **貴公司權益股東應佔總權益** | | 242,748 | 317,712 | 243,115 | 11,053 |
| **非控股權益** | | 7,982 | 26,265 | 33,593 | 12,747 |
| **總權益** | | 250,730 | 343,977 | 276,708 | 23,800 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 貴公司財務狀況表

| | 於2020年4月30日 |
|---|---|
| | 人民幣千元 |
| **流動資產** | |
| 其他應收款項 | 1 |
| **資產淨值** | 1 |
| **資本及儲備** | |
| 股本 | 1 |
| **權益總額** | 1 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併權益變動表

| | | 貴公司權益股東應佔 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 法定 | | | | |
| | *附註* | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 盈餘儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **於2017年1月1日結餘** | | – | – | 39,791 | 2,108 | 46,293 | 88,192 | 5,256 | 93,448 |
| **2017年權益變動：** | | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面收益總額 | | – | – | – | – | 39,648 | 39,648 | 2,197 | 41,845 |
| 第一物業發行股份*(附註(i))* | | – | – | 112,060 | – | – | 112,060 | – | 112,060 |
| 分配至法定儲備 | | – | – | – | 1,393 | (1,393) | – | – | – |
| 收購非控股權益 | | – | – | 1,087 | – | – | 1,087 | (1,087) | – |
| 向非控股權益出售股份 | | – | – | (716) | – | – | (716) | 716 | – |
| 第一人居發行股份*(附註(ii))* | | – | – | 2,477 | – | – | 2,477 | 900 | 3,377 |
| **於2017年12月31日及2018年1月1日結餘** | | – | – | 154,699 | 3,501 | 84,548 | 247,748 | 7,982 | 250,730 |
| **2018年權益變動：** | | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面收益總額 | | – | – | – | – | 50,871 | 50,871 | 2,070 | 52,941 |
| 第一物業發行股份*(附註(i))* | | – | – | 26,151 | – | – | 26,151 | – | 26,151 |
| 分配至法定儲備 | | – | – | – | 2,890 | (2,890) | – | – | – |
| 第一人居發行股份*(附註(ii))* | | – | – | 13,396 | – | – | 13,396 | 14,278 | 27,674 |
| 收購一間附屬公司*(附註(iii))* | | – | – | – | – | – | – | 883 | 883 |
| 出售一間附屬公司*(附註(iii))* | | – | – | – | – | – | – | 1,052 | 1,052 |
| 視作分派 | | – | – | (10,000) | – | – | (10,000) | – | (10,000) |
| 第一物業宣派現金股息 | *24* | – | – | – | – | (5,454) | (5,454) | – | (5,454) |
| **於2018年12月31日結餘** | | – | – | 184,246 | 6,391 | 127,075 | 317,712 | 26,265 | 343,977 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併權益變動表(續)

| | | 貴公司權益股東應佔 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 法定 | | | | |
| | *附註* | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 盈餘儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **於2019年1月1日結餘** | | – | – | 184,246 | 6,391 | 127,075 | 317,712 | 26,265 | 343,977 |
| **2019年權益變動：** | | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面收益總額 | | – | – | – | – | 77,294 | 77,294 | 6,568 | 83,862 |
| 第一物業發行股份*(附註(i))* | | – | – | 9,999 | – | – | 9,999 | – | 9,999 |
| 分配至法定儲備 | | – | – | – | 26 | (26) | – | – | – |
| 收購非控股權益 | | – | – | 24 | – | – | 24 | (24) | – |
| 第一物業非控股權益注資 | | – | – | – | – | – | – | 784 | 784 |
| 第一物業宣派現金股息 | *24* | – | – | – | – | (161,914) | (161,914) | – | (161,914) |
| **於2019年12月31日及2020年1月1日結餘** | | – | – | 194,269 | 6,417 | 42,429 | 243,115 | 33,593 | 276,708 |
| **截至2020年4月30日止四個月權益變動：** | | | | | | | | | |
| 期內溢利及全面收益總額 | | – | – | – | – | 15,516 | 15,516 | 973 | 16,489 |
| 發行股份 | | 1 | – | – | – | – | 1 | – | 1 |
| 視作分派*(附註(iv))* | | – | – | (251,496) | – | – | (251,496) | – | (251,496) |
| 收購非控股權益 | | – | – | 15,272 | – | – | 15,272 | (15,272) | – |
| 第一物業非控股股東注資 | | – | – | – | – | – | – | 98 | 98 |
| 第一人居宣派現金股息 | *24* | – | – | – | – | (11,355) | (11,355) | (6,645) | (18,000) |
| **於2020年4月30日結餘** | | 1 | – | (41,955) | 6,417 | 46,590 | 11,053 | 12,747 | 23,800 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併權益變動表(續)

| | | 貴公司權益股東應佔 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 法定 | | | | |
| | *附註* | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 盈餘儲備 | 保留溢利 | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **於2019年1月1日結餘** | | – | – | 184,246 | 6,391 | 127,075 | 317,712 | 26,265 | 343,977 |
| **截至2019年4月30日止四個月權益變動(未經審核):** | | | | | | | | | |
| 期內溢利及全面收益總額(未經審核) | | – | – | – | – | 16,811 | 16,811 | 565 | 17,376 |
| 收購非控股權益(未經審核) | | – | – | 24 | – | – | 24 | (24) | – |
| 第一物業非控股權益注資(未經審核) | | – | – | – | – | – | – | 147 | 147 |
| **於2019年4月30日結餘(未經審核)** | | – | – | 184,270 | 6,391 | 143,886 | 334,547 | 26,953 | 361,500 |

*附註:*

(i) 於2017年、2018年及2019年,第一物業服務(北京)有限公司(「**第一物業**」)分別發行9,005,000股股份、1,307,500股股份及347,706股股份,分別籌得資金人民幣112,060,000元、人民幣26,151,000元及人民幣9,999,000元。

(ii) 於2017年及2018年,第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「**第一人居**」)分別發行452,616股股份及2,897,752股股份。非控股股東的現金注資與非控股股東應佔股權之間的差額入賬列作資本儲備。

(iii) 於2018年, 貴集團收購北京彩虹瑞鋒搬家有限責任公司(「**彩虹瑞鋒**」)的51%股權,總代價為人民幣2,626,739元及彩虹瑞鋒成為 貴集團的附屬公司。同年, 貴集團隨後向一名第三方出售彩虹瑞鋒的全部股權,代價為人民幣550,000元。彩虹瑞鋒對 貴集團的財務而言並不重大。

(iv) 視作分派指根據附註1所述重組收購第一物業及第一人居股權的應付代價,其中人民幣81,300,000元於截至2020年4月30日止四個月支付。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併現金流量表

| | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | *附註* | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| **經營活動** | | | | | | |
| 經營所得╱(所用)現金 | *20(b)* | 62,993 | 63,012 | 86,363 | (20,005) | (36,825) |
| 已付所得稅 | *22(a)* | (15,616) | (23,602) | (27,678) | (11,038) | (3,273) |
| **經營活動所得╱(所用)現金淨額** | | 47,377 | 39,410 | 58,685 | (31,043) | (40,098) |
| **投資活動** | | | | | | |
| 出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項 | | 71,056 | 56,015 | 579,143 | 47,354 | 126,929 |
| 已收利息 | | 4,564 | 11,835 | 15,347 | 4,081 | 4,005 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 29 | 31 | 1,047 | 276 | 794 |
| 收購一間附屬公司的現金流入淨額 | | – | 460 | – | – | – |
| 出售附屬公司的現金流入╱(流出)淨額 | | – | 68 | – | – | (1,481) |
| 購買其他金融資產 | | (46,000) | – | – | – | – |
| 購買按公平值計入損益計量的金融資產 | | (80,617) | (40,178) | (583,360) | (155,858) | (178,561) |
| 購買投資物業 | *11* | – | – | (12,138) | (11,736) | – |
| 購置物業、廠房及設備 | *12* | (1,231) | (2,660) | (6,187) | (1,155) | (622) |
| 購買無形資產 | *13* | (145) | (3,355) | (4,281) | (403) | (819) |
| 收購一間合營企業的現金流出 | | – | – | (250) | – | – |
| 應收貸款增加 | | (70,000) | (150,000) | (70,000) | – | – |
| 償還應收貸款 | | – | 70,000 | 80,000 | 10,000 | 70,000 |
| **投資活動(所用)╱所得現金淨額** | | (122,344) | (57,784) | (679) | (107,441) | 20,245 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 合併現金流量表(續)

| | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | *附註* | 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 |
| **融資活動** | | | | | | |
| 發行股份所得款項 | | 112,060 | 26,151 | 9,999 | – | 1 |
| 非控股權益注資 | | 3,377 | 27,674 | 784 | 147 | 98 |
| 銀行借款所得款項 | *20(c)* | – | – | 9,997 | – | – |
| 已付股息 | *20(c)* | – | (5,454) | (123,523) | – | (56,391) |
| 視作已付分派 | *20(c)* | – | (10,000) | – | – | (81,300) |
| 已付上市開支 | | – | – | (5,908) | – | (1,477) |
| 已付利息 | *20(c)* | – | – | (154) | – | (111) |
| **融資活動所得╱(所用)現金淨額** | | 115,437 | 38,371 | (108,805) | 147 | (139,180) |
| **現金及現金等價物增加╱(減少)淨額** | | 40,470 | 19,997 | (50,799) | (138,337) | (159,033) |
| **於1月1日的現金及現金等價物** | *20(a)* | 250,460 | 290,930 | 310,927 | 310,927 | 260,128 |
| **於12月31日╱4月30日的現金及現金等價物** | *20(a)* | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 172,590 | 101,095 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

### 1 歷史財務資料的編製及呈列基準

第一服务控股有限公司(「**貴公司**」)於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司及自其註冊成立日期以來並無開展任何業務，惟下文所述的集團重組外。 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事提供物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務(「**上市業務**」)。

根據 貴集團於日期2020年5月29日完成的重組(「**重組**」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於 貴公司註冊成立前，上市業務由第一物業及其附屬公司以及第一人居及其附屬公司開展。於有關期間，第一物業及第一人居的最終控股方為張雷先生(「**創辦人**」)。為精簡企業架構以籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市， 貴集團進行本招股章程「歷史及重組」一節所詳述的重組。

作為重組的一部分，第一物業於2020年2月收購創辦人於第一人居持有的72.1%股權，代價為人民幣180,292,000元，而 貴公司透過其全資附屬公司於2020年4月收購第一物業68.8%的股權，代價為人民幣71,204,000元及於2020年5月收購第一物業餘下31.2%的股權，代價為人民幣32,258,000元。於重組完成後， 貴公司成為 貴集團的控股公司。由於第一物業及第一人居於重組前後均由創辦人最終控制且該控制並非暫時性，故第一物業收購第一人居使用會計合併基準入賬，而第一人居及其附屬公司的資產及負債已從創辦人角度使用現有賬面值合併。此外，於 貴公司及其全資附屬公司(均為新成立的實體，並無實質性業務)作為第一物業的新控股公司加入後，第一物業所有權的經濟實質及 貴集團的業務並無變動。因此，歷史財務資料作為第一物業的合併財務報表的延續編製及呈列。

因此，歷史財務資料已編製，猶如 貴集團一直存在。 貴集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴集團現時旗下公司於有關期間的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構已存在並於有關期間(或倘 貴集團現時旗下一間公司於2017年1月1日後的日期註冊成立或成立或首次受共同控制，則自註冊成立或成立或受共同控制的日期起期間(以較早者為準)保持不變。經計及註冊成立／成立或受共同控制的日期(如適用)， 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的合併財務狀況表已編製，以呈列 貴集團現時旗下公司於該等日期的事務狀況，猶如現時集團架構於相關日期已存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

於有關期間， 貴集團現時旗下一間公司亦從事投資投資基金的業務，該業務有別於 貴集團的上市業務(「**除外業務**」)。除外業務單獨管理並另行存置會計記錄。為籌備於聯交所上市，除外業務已由 貴集團轉讓予一間由創辦人控制的公司。 貴集團的歷史財務資料不包括除外業務的資產、負債及經營業績，而 貴公司董事認為除外業務的業務與 貴集團的上市業務有明確區別且其資產、負債、收益及開支可清晰識別。

於本報告日期， 貴公司並無編製經審核財務報表。第一物業及第一人居截至2017年、2018年及2019年12月31日的財務報表已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

於本報告日期， 貴公司於下列主要附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等公司均為私營公司：

| 公司名稱 | 註冊成立／成立地點及日期 | 已發行及繳足股本詳情 | 所有權權益比例 | | 主要業務 | 法定核數師名稱 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 貴公司持有 | 附屬公司持有 | | |
| 第一物業服務(北京)有限公司*(附註(ii)、(iii)及(iv))* | 中國／1999年12月6日 | 人民幣41,655,206元／人民幣41,655,206元 | 100% | – | 物業管理 | 截至2017年及2018年12月31日止年度的瑞華會計師事務所(特殊普通合夥) |
| 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司*(附註(ii)、(iii)及(iv))* | 中國／2014年12月3日 | 人民幣 35,000,000元／人民幣 35,000,000元 | – | 72.1% | 節能相關服務 | 截至2017年及2018年12月31日止年度的中興財光華會計師事務所(特殊普通合夥) |
| 北京摩碼無限科技管理有限公司*(附註(i)及(iii))* | 中國／2018年7月26日 | 人民幣 1,000,000元／人民幣0 元 | – | 100% | 技術開發 | 並無編製經審核法定財務報表 |
| 山西第一物業服務有限公司*(附註(i)及(iii))* | 中國／2008年11月25日 | 人民幣3,000,000元／人民幣3,000,000元 | – | 100% | 物業管理 | 並無編製經審核法定財務報表 |
| 湖南第一物業服務有限公司*(附註(i)及(iii))* | 中國／2008年1月25日 | 人民幣5,000,000元／人民幣5,000,000元 | – | 100% | 物業管理 | 並無編製經審核法定財務報表 |
| 江西第一物業服務有限公司*(附註(i)及(iii))* | 中國／2010年5月14日 | 人民幣3,000,000元／人民幣3,000,000元 | – | 100% | 物業管理 | 並無編製經審核法定財務報表 |
| 第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司*(附註(i)及(iii))* | 中國／2012年11月19日 | 人民幣30,000,000 元／人民幣30,000,000元 | – | 100% | 節能相關服務 | 並無編製經審核法定財務報表 |

*附註：*

(i) 該等實體根據中國的法律法規註冊為境內有限責任公司。

(ii) 該實體根據中國的法律法規註冊為外商獨資企業。

(iii) 該等實體的官方名稱為中文。

(iv) 截至2019年12月31日止年度，該等實體並無編製經審核財務報表。

貴集團現時旗下所有公司已採用12月31日為其財政年度結算日。

歷史財務資料乃按照所有適用的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(此統稱包含國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋)進行編製。所採納重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，貴集團已於有關期間採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號*金融工具*、國際財務報告準則第15號*客戶合約收益*及國際財務報告準則第16號*租賃*，惟於2020年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於2020年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註28。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於歷史財務資料呈列的所有期間已貫徹應用下文所載會計政策。

追加期間的相應財務資料已根據與歷史財務資料所採納相同的編製及呈列基準編製。

於2020年4月30日， 貴集團截至2020年4月30日止四個月的流動負債淨額為人民幣26,684,000元及經營活動所用現金淨額為人民幣40,098,000元。儘管存在上述情況，但歷史財務資料已按持續經營基準編製，原因是 貴公司於2020年6月獲得注資人民幣103,463,000元。因此， 貴公司董事認為，按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬適當。

## 2 重大會計政策

### *(a) 計量基準*

歷史財務資料以人民幣呈列，並約整至最接近的千位數，惟另有列明者除外。編製財務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債均按公平值列賬，如下文所載會計政策所述：

- 投資物業(見附註2(e))
- 分類為按公平值計入損益計量的金融資產或按公平值計入其他全面收益的金融工具(見附註2(d))

### *(b) 估計及判斷的使用*

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

*(c) 附屬公司及非控股權益*

附屬公司指 貴集團控制的實體。於 貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮( 貴集團及其他方所持有的)實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在合併損益表及合併損益及其他全面收益表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的期間損益總額及全面損益總額分配。

貴集團於一間附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，按權益交易列賬，並在合併權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當 貴集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

貴公司的財務狀況表內於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(i))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

*(d) 聯營公司、合營企業以及其他債務及股本證券的投資*

**(i) 聯營公司及合營企業**

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對某一實體的管理(包括參與財務及營運政策決定)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

合營企業是指一項安排，據此 貴集團或 貴公司與其他方合約上同意共同控制該安排，並享有該安排資產淨值的權利。

於聯營公司或合營企業的投資根據權益法於合併財務報表入賬，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就 貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及 貴集團於該聯營公司或合營企業構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就 貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該資產的任何減值虧損(見附註2(i)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、 貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司或合營企業的權益， 貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟 貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言， 貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成 貴集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用))。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間的交易產生的未變現損益以 貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況， 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，亦不再對合營企業擁有共同控制權，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值(見附註2(d) (ii))。

貴公司的財務狀況表內於聯營公司及合營企業的投資按成本減去減值虧損(見附註2(i) (ii))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

貴集團有關債務及股本證券投資(於附屬公司、合營企業的投資除外)的政策載列如下。

**(ii) 其他債務及股本證券投資**

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售該等投資當日予以確認／取消確認。該等投資初次按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬：

除股本投資以外的投資

貴集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

– 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅為支付本金及利息)。 投資之利息收入按實際利率法計算(見附註2(s) (vi))。

– 按公平值計入其他全面收益(按公平值計入其他全面收益)(轉入損益)，倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。公平值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兑收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。

– 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(轉入損益)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時， 貴集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不得轉回)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不得轉回)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不得轉回)內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(s)(v))所載政策，股本證券投資產生之股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)作為其他收益於損益內確認。

***(e) 投資物業***

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註1(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠釐定者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(s)(iv)所述方式入賬。

***(f) 物業、廠房及設備***

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

自建物業、廠房及設備項目成本包括原材料成本、直接員工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(u))。

報廢或處置物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年期內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

| | | |
|---|---|---|
| – | 機器及設備 | 3至5年 |
| – | 車輛 | 5至10年 |
| – | 辦公室及其他設備 | 3至5年 |

倘物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

***(g) 無形資產***

研究工作的支出於產生的期間確認為開支。倘產品或程序在技術及商業上是可行，而 貴集團亦擁有充足的資源及一定的意願完成開發工作，開發工作的支出將予以資本化。資本化支出包括材料成本、直接工資及按適當比例計算的間接費用及借貸成本(如適用)(見附註2(u))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損(見附註2(i))後列賬。其他開發開支於產生的期間確認為開支。

貴集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(i))。客戶關係指於物業管理公司的業務合併中獲得的客戶合約及相關客戶關係。運維權指取得經營能源站的權利，於初始確認時按成本計量。內部產生的商譽及品牌涉及的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

| | | |
|---|---|---|
| – | 軟件 | 5年 |
| – | 客戶關係 | 10年 |
| – | 運維權 | 10年 |

貴集團每年審閱攤銷的期限和方法。

評估為可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會就無形資產可使用年期為無限之結論檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無出現該等事件及情況，可使用年期由無限改評為有限之變動，將由變動日期起以未來適用法根據上文所載年期有限的無形資產之攤銷政策處理。

***(h) 租賃資產***

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

**(i) 作為承租人**

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則 貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期， 貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產(就 貴集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱)租賃除外。當 貴集團就低價值資產訂立租賃時， 貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(f)及2(i)(ii))列賬，惟下列類型的使用權資產除外：

– 與 貴集團為租賃權益登記擁有人的租賃土地及樓宇有關的使用權資產根據附註2(e)按公平值列賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或 貴集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估 貴集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

貴集團呈列並不符合「物業、廠房及設備」項下投資物業的定義的使用權資產並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

**(ii) 作為出租人**

倘若 貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則租賃分類為經營租賃。

倘若合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(s)(iv)確認。

***(i) 信貸虧損及資產減值***

**(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損**

貴集團確認下列項目的預期信貸虧損(預期信貸虧損)的虧損撥備：

– 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)；及

– 國際財務報告準則第15號界定的合約資產(見附註2(k))。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益計量的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益計量的股本證券(不得轉回))毋須進行預期信貸虧損評估。

*預期信貸虧損的計量*

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺額的現值(即根據合約應付 貴集團的現金流量與 貴集團預期收到的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列貼現率貼現：

– 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃 貴集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

– 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能違約事件導致的預期虧損；及

– 整個存續期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

*信貸風險大幅上升*

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時， 貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時， 貴集團認為於(i) 貴集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對 貴集團的信貸責任；或(ii)金融資產預期90天時即屬違約事件。 貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

– 未能按合同到期日期支付本金或利息；

– 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如適用)；

– 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及

– 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對 貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

*利息收入計算基準*

根據附註2(s)(vi)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

– 債務人出現重大財務困難；

– 違約事件，如拖欠或逾期事件；

– 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；

– 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或

– 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

*撇銷政策*

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。 貴集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

**(ii) 非流動資產減值**

內部及外部來源資料於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少(商譽除外)：

– 物業、廠房及設備；

– 無形資產；

– 於合營企業及聯營公司的投資；及

– 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

– *計算可收回金額*

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

– *減值虧損確認*

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配予現金產生單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位(或單位組別)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本(若可計量)或使用價值(若可釐定)。

– *減值虧損撥回*

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往期間如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認期間計入損益。

***(j) 存貨***

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬：

– 成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兑換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。

– 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間列作開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨撇減金額在撥回產生期間確認為已確認為開支的存貨金額減少。

***(k) 合約資產及合約負債***

倘　貴集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收益(見附註2(s))，則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(i)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項(見附註2(l))。

倘客戶於　貴集團確認相關收益(見附註2(s))前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘　貴集團擁有無條件權利可於　貴集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2(l))。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息(見附註2(s))。

***(l) 貿易及其他應收款項***

應收款項於　貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於　貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合約資產呈列(見附註2(k))。

應收款項按攤銷成本(使用實際利息法)扣除信貸虧損撥備列賬(見附註2(i))。

***(m) 現金及現金等價物***

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(i)所載政策評估預期信貸虧損。

***(n) 貿易及其他應付款項***

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

***(o) 計息借款***

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據　貴集團有關借款成本的會計政策確認(見附註2(u))。

***(p) 僱員福利***

短期僱員福利及定額供款退休計劃供款。

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的期間計算。倘屬遞延付款或還款，而其影響可能很大，該等金額會以現值列示。

根據中國相關勞工規則及規例就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

***(q) 所得稅***

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項(採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算)及過往期間應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指　貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘　貴公司或　貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，　貴公司或　貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

***(r) 撥備及或然負債***

當　貴集團或　貴公司因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

***(s) 收益及其他收入***

當於　貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用　貴集團的資產產生收入時，　貴集團將收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按　貴集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收益按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向　貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收益包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。　貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務**

就物業管理服務而言， 貴集團根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收益。

能源運維服務主要包括通過能源站提供以用於協調中央供暖、中央供冷、新鮮空氣通風及熱水供應的服務以及向物業開發商及業主提供的能源運維服務。就能源運維服務而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值收取收益，收益在提供相關服務時確認。綠色科技諮詢服務主要提供予物業開發商。在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時，應立即支付交易款項。

增值服務主要包括向物業開發商及業主提供的停車位管理服務、為物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務、為物業開發商提供的協銷服務，以及為物業開發商及業主提供的物業使用服務。就向物業開發商及業主提供的停車位管理服務而言， 貴集團每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言， 貴集團在提供相應服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時立即收費。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘能夠直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

**(ii) 綠色人居解決方案服務線的系統安裝服務**

當可以合理計量系統安裝服務合約的結果，則使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額的實際成本比例，逐步確認合約收益。

貴集團在作出該等估計時，考慮了 貴集團提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受的合約性罰款，以致在確認收益時，僅以已確認的累計收益金額極有可能不會出現重大撥回為限。

當合約的結果無法合理計量，則僅在預期將可收回的合約成本範圍內確認收益。

倘在任何時間完成合約的成本估計超過合約項下的代價餘額，則根據附註2(i)所載的政策確認撥備。

**(iii) 綠色人居解決方案服務線的貨品銷售**

收益在客戶管有及接納產品時確認。倘產品乃部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認的收益金額為合約下交易價格總額的適當比例，按相對獨立售價基礎在合約承諾的所有貨品與服務之間分配。

**(iv) 經營租賃的租金收入**

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有另一基準更能代表租賃資產的使用產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

**(v) 股息**

– 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

– 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。

**(vi) 利息收入**

利息收入於產生時採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(見附註2(i))。

**(vii) 政府補助**

政府補助於合理確定將會收取而 貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償 貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償 貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

***(t) 外幣換算***

期內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末的匯率換算。匯兑收益及虧損於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期的匯率換算。交易日期為 貴公司初步確認相關非貨幣資產或負債的日期。

海外業務的業績乃按交易日期的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兑差額在其他全面收益中確認，並分別在匯兑儲備中的權益累計。

***(u) 借款成本***

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項資產成本的一部分。當準備合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

*(v) 關聯方*

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關連：

(i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關連：

(i) 實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。

(vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

(viii)該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

*(w) 分部報告*

經營分部及於歷史財務資料呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

## 3 會計判斷及估計

貴集團根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

編製歷史財務資料的估計不確定性因素的主要來源如下：

***(i) 應收款項的預期信貸虧損***

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。 貴集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據 貴集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷。所採用主要假設及輸入數據的詳情，參閱附註25(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

***(ii) 遞延税項資產的確認***

有關已結轉的税項虧損及可抵扣暫時差額的遞延税項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的税率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延税項資產的賬面值時，對預期應課税利潤作出估計，當中涉及 貴集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延税項資產賬面值，並因而影響未來期間純利。

***(iii) 投資物業估值***

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期間末的市況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期間末的現行市況。

## 4 收入及分部報告

貴集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關 貴集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，來自Modern Green Development Co., Ltd.(「**Modern Green Development**」)及其附屬公司的收益分別貢獻 貴集團旗下第一物業及第一人居收益的14.95%、19.05%、18.03%及16.97%。除Modern Green Development及其附屬公司外， 貴集團的客戶群體豐富多樣且於有關期間彼等概無貢獻 貴集團收益10%或以上。

*(a) 將於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入*

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務而言， 貴集團每月按開具發票及直接對應已完成履約價值的金額確認收入。 貴集團已選取實際權宜法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案服務線的商品銷售而言，於相關年度末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於相關年度末並無重大的未履約責任。

*(b) 分部報告*

貴集團按部門管理其業務，部門由不同的服務線組建。 貴集團以符合向 貴集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務及增值服務。

- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案服務線下的綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及商品銷售。

**(i) 分部業績、資產及負債**

為評估分部表現及分配分部之間資源， 貴集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利。

就分配資源及評估分部業績而向　貴集團最高級行政管理人員提供截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及服務線分類的客戶合約收益以及有關　貴集團可呈報分部的資料載列如下。

| | 第一物業 | | | | | 第一人居 | | | | | 總計 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| **按收益確認時間分類** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 按時間確認的收益 | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 187,872 | 202,356 | 21,233 | 34,372 | 59,289 | 12,279 | 22,838 | 370,958 | 485,099 | 617,173 | 200,151 | 225,194 |
| 於時間點確認的收益 | – | – | – | – | – | 8,255 | 10,752 | 12,491 | 4,234 | 2,578 | 8,255 | 10,752 | 12,491 | 4,234 | 2,578 |
| **可呈報分部收益** | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 187,872 | 202,356 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 16,513 | 25,416 | 379,213 | 495,851 | 629,664 | 204,385 | 227,772 |
| **按主要產品或服務線分類** | | | | | | | | | | | | | | | |
| – 物業管理服務 | 157,740 | 202,401 | 272,836 | 79,148 | 93,147 | – | – | – | – | – | 157,740 | 202,401 | 272,836 | 79,148 | 93,147 |
| – 綠色人居解決方案 | 71,805 | 83,780 | 87,615 | 41,845 | 46,217 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 16,513 | 25,416 | 101,293 | 128,904 | 159,395 | 58,358 | 71,633 |
| – 增值服務 | 120,180 | 164,546 | 197,433 | 66,879 | 62,992 | – | – | – | – | – | 120,180 | 164,546 | 197,433 | 66,879 | 62,992 |
| **可呈報分部收益** | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 187,872 | 202,356 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 16,513 | 25,416 | 379,213 | 495,851 | 629,664 | 204,385 | 227,772 |
| **可呈報分部除税前溢利** | 49,365 | 64,811 | 89,994 | 18,963 | 19,362 | 6,954 | 7,375 | 16,890 | 1,818 | 3,172 | 56,319 | 72,186 | 106,884 | 20,781 | 22,534 |
| 利息收入 | 4,490 | 11,588 | 15,220 | 4,040 | 3,986 | 74 | 247 | 127 | 41 | 19 | 4,564 | 11,835 | 15,347 | 4,081 | 4,005 |
| 利息開支 | – | – | – | – | – | – | – | 154 | – | 138 | – | – | 154 | – | 138 |
| 年內折舊及攤銷 | 1,376 | 1,922 | 3,270 | 895 | 1,160 | 110 | 288 | 403 | 131 | 252 | 1,486 | 2,210 | 3,673 | 1,026 | 1,412 |
| 減值虧損 | | | | | | | | | | | | | | | |
| –貿易及其他應收款項及合約資產 | 3,602 | 4,579 | 9,873 | 6,076 | 5,407 | 126 | 192 | 430 | 361 | 285 | 3,728 | 4,771 | 10,303 | 6,437 | 5,692 |
| **可呈報分部資產** | 501,901 | 605,822 | 615,996 | 不適用 | 493,182 | 36,470 | 72,510 | 105,215 | 不適用 | 83,874 | 538,371 | 678,332 | 721,211 | 不適用 | 577,056 |
| **可呈報分部負債** | 275,001 | 319,608 | 411,178 | 不適用 | 454,861 | 12,640 | 14,747 | 33,325 | 不適用 | 27,191 | 287,641 | 334,355 | 444,503 | 不適用 | 482,052 |

**(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬**

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） | 人民幣千元 |
| **收益** | | | | | |
| 可呈報分部收益 | 379,213 | 495,851 | 629,664 | 204,385 | 227,772 |
| 撇銷分部之間收益 | – | (320) | (4,985) | (566) | (2,912) |
| 合併收益 | 379,213 | 495,531 | 624,679 | 203,819 | 224,860 |

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **資產** | | | | |
| 可呈報分部資產 | 538,371 | 678,332 | 721,211 | 577,056 |
| 撇銷分部之間結餘 | – | (605) | (972) | (3,192) |
| 合併資產總額 | 538,371 | 677,727 | 720,239 | 573,864 |

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **資產** | | | | |
| 可呈報分部負債 | 287,641 | 334,355 | 444,503 | 482,052 |
| 撇銷分部之間結餘 | – | (605) | (972) | (3,192) |
| 未分配總部及公司負債 | – | – | – | 71,204 |
| 合併負債總額 | 287,641 | 333,750 | 443,531 | 478,860 |

## 5 其他收入

| | | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| 利息收入 | (i) | 4,564 | 11,835 | 15,347 | 4,081 | 4,005 |
| 政府補助 | (ii) | 7,801 | 6,298 | 10,564 | 3,571 | 4,712 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額 | | 3,421 | 2,473 | 2,664 | 344 | 1,255 |
| 其他金融資產的估值收益淨額 | | 123 | – | – | – | – |
| 投資物業的公平值收益 | | – | – | 2,266 | – | 127 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產的估值(虧損)／收益淨額 | | (175) | (2,716) | 2,133 | 591 | – |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額 | | (32) | (11) | 383 | 9 | 441 |
| 出售附屬公司的虧損 | | – | (1,103) | – | – | (176) |
| 其他 | | 657 | 264 | 122 | 44 | 99 |
| | | 16,359 | 17,040 | 33,479 | 8,640 | 10,463 |

*附註：*

(i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的貸款而應收的利息。

(ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

### *(a) 員工成本*

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| 薪金、工資及其他福利 | 135,023 | 169,132 | 221,176 | 65,382 | 66,283 |
| 界定供款退休計劃的供款 | 11,971 | 13,389 | 15,076 | 4,722 | 3,239 |
| | 146,994 | 182,521 | 236,252 | 70,104 | 69,522 |

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。 貴集團的中國附屬公司按照當地市政府認同的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

除上述供款外， 貴集團概無其他退休福利付款的重大責任。

***(b) 其他項目***

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 無形資產的攤銷成本<br>*(附註13)* | 472 | 833 | 1,293 | 500 | 745 |
| 折舊費用*(附註12)*<br>– 自有的物業、廠房及設備 | 1,014 | 1,377 | 2,380 | 526 | 667 |
| 減值虧損<br>– 貿易及其他應收款項及合約資產 | 3,728 | 4,771 | 10,303 | 6,437 | 5,692 |
| 核數師薪酬<br>– 審計服務 | 394 | 572 | 739 | 643 | – |
| 上市開支 | – | – | 981 | – | 10,260 |
| 存貨成本*(附註17)* | 4,652 | 4,356 | 6,870 | 2,909 | 1,287 |
| 租賃開支 | 763 | 763 | 2,056 | 527 | 1,663 |

**7 合併損益及其他全面收益表的所得稅**

***(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：***

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| **即期稅項–中國企業所得稅** | | | | | |
| 年內撥備 | 15,786 | 21,139 | 26,126 | 7,437 | 7,214 |
| **遞延稅項** | | | | | |
| 產生及撥回暫時差額 | (1,312) | (1,894) | (3,104) | (4,032) | (1,169) |
| | 14,474 | 19,245 | 23,022 | 3,405 | 6,045 |

***(b) 稅項開支與按會計溢利以適用稅率計算的稅項的對賬：***

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>（未經審核） | 人民幣千元 |
| 除稅前溢利 | 56,319 | 72,186 | 106,884 | 20,781 | 22,534 |
| 除稅前溢利的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算 | 14,080 | 18,047 | 26,721 | 5,195 | 5,634 |
| 中國優惠稅率的稅務影響*(附註(ii))* | (998) | (1,330) | (5,667) | (2,617) | (945) |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 1,178 | 1,049 | 745 | 143 | 317 |
| 未確認未動用稅務虧損的稅務影響 | 214 | 1,686 | 1,223 | 684 | 1,039 |
| 與已產生研發成本的額外稅項扣減有關的稅款減免 | – | (207) | – | – | – |
| 實際稅項開支 | 14,474 | 19,245 | 23,022 | 3,405 | 6,045 |

*附註：*

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)的稅務規則及規例， 貴集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

於有關期間， 貴集團於香港註冊成立的附屬公司就須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於有關期間 貴集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並未就香港利得稅作出撥備。

貴集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「**中國企業所得稅**」)。

(ii) 若干附屬公司獲認可為高新技術企業(「**高新技術企業**」)。符合資格的附屬公司於若干年度內可按所得稅優惠率15%繳稅。高新技術企業證書需每三年更新一次。

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於有關期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率10%納稅。

一間附屬公司有權從首個盈利年度開始享受兩年企業所得稅寬免，之後享有三年法定企業所得稅稅率50%的企業所得稅減免。

## 8 董事酬金

就截至本報告日期的董事而言，其於有關期間的酬金如下：

| | 董事袍金 | 基本薪金及津貼 | 酌情花紅 | 退休福利供款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2017年12月31日止年度 | | | | | |
| **董事姓名** | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | – | 149 | 193 | 23 | 365 |
| 賈岩 | – | 229 | 283 | 36 | 548 |
| 朱莉 | – | 185 | 198 | 10 | 393 |
| 金純剛 | – | 147 | 199 | 21 | 367 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 張鵬 | – | – | – | – | – |
| 龍晗 | – | – | – | – | – |
| | – | 710 | 873 | 90 | 1,673 |

| | 董事袍金 | 基本薪金及津貼 | 酌情花紅 | 退休福利供款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2018年12月31日止年度 | | | | | |
| **董事姓名** | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | – | 178 | 227 | 23 | 428 |
| 賈岩 | – | 428 | 516 | 36 | 980 |
| 朱莉 | – | 181 | 209 | 10 | 400 |
| 金純剛 | – | 165 | 270 | 21 | 456 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 張鵬 | – | – | – | – | – |
| 龍晗 | – | – | – | – | – |
| | – | 952 | 1,222 | 90 | 2,264 |

| | 董事袍金 | 基本薪金及津貼 | 酌情花紅 | 退休福利供款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2019年12月31日止年度 | | | | | |
| **董事姓名** | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | – | 178 | 220 | 20 | 418 |
| 賈岩 | – | 443 | 560 | 32 | 1,035 |
| 朱莉 | – | 197 | 237 | 9 | 443 |
| 金純剛 | – | 195 | 254 | 18 | 467 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 張鵬 | – | – | – | – | – |
| 龍晗 | – | – | – | – | – |
| | – | 1,013 | 1,271 | 79 | 2,363 |

| | 董事袍金 | 基本薪金及津貼 | 酌情花紅 | 退休福利供款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2019年4月30日止四個月（未經審核） | | | | | |
| **董事姓名** | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | – | 59 | 73 | 8 | 140 |
| 賈岩 | – | 150 | 188 | 12 | 350 |
| 朱莉 | – | 79 | 72 | 3 | 154 |
| 金純剛 | – | 65 | 57 | 7 | 129 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 張鵬 | – | – | – | – | – |
| 龍晗 | – | – | – | – | – |
| | – | 353 | 390 | 30 | 773 |

| | 董事袍金 | 基本薪金及津貼 | 酌情花紅 | 退休福利供款 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2020年4月30日止四個月 | | | | | |
| **董事姓名** | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | – | 62 | 107 | 6 | 175 |
| 賈岩 | – | 151 | 186 | 10 | 347 |
| 朱莉 | – | 60 | 96 | 3 | 159 |
| 金純剛 | – | 68 | 52 | 6 | 126 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 張鵬 | – | – | – | – | – |
| 龍晗 | – | – | – | – | – |
| | – | 341 | 441 | 25 | 807 |

上述董事於2020年1月20日獲委任。於有關期間，上文所示酬金指彼等以其於 貴集團僱員的身份自 貴集團收取的薪酬。

於有關期間，對於張鵬先生及龍晗先生為包括 貴集團在內的較大集團提供的服務，彼等未於 貴集團直接獲得薪酬，而是自 貴集團控股公司收取。並無分攤有關酬金，原因為彼等向 貴集團提供合資格服務為附帶於彼等對較大集團須承擔之責任。

於2020年7月21日，孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於有關期間， 貴集團概無向董事支付酬金，作為加入 貴集團或於加入 貴集團後之獎勵或作為離職補償。於有關期間， 貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 9 最高薪人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，五名最高薪人士中，四名、四名、四名、四名及三名為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的酬金總額如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| 薪金及其他酬金 | 151 | 187 | 184 | 63 | 126 |
| 酌情花紅 | 273 | 308 | 293 | 98 | 151 |
| 退休計劃供款 | 11 | 19 | 17 | 6 | 9 |
| | 435 | 514 | 494 | 167 | 286 |

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍:

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| 零至1,000,000港元 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |

## 10 每股盈利

概無呈列每股盈利的資料，乃由於重組及採用附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的財務資料，故載入該資料就本報告而言並無意義。

## 11 投資物業

| | 於12月31日 | | | 於2020年4月30日 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **公平值** | | | | |
| 於1月1日 | – | – | – | 14,404 |
| 添置 | – | – | 12,138 | – |
| 公平值變動 | – | – | 2,266 | 127 |
| 於12月31日／4月30日 | – | – | 14,404 | 14,531 |

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準計量的物業的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號*公平值計量*所界定的三層公平值計量等級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價)計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不屬於第一層級的可觀察輸入數據)但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值

| | 於2019年12月31日的公平值 | 於2020年4月30日的公平值 |
|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 位於中國的投資物業－第三層級 | 14,404 | 14,531 |

截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。 貴集團的政策為公平值等級內各層級之間出現轉移的期間於報告期末確認有關變動。

貴集團所有投資物業於2019年12月31日及2020年4月30日重新估值。有關估值由最近於估值物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京天通資產評估有限責任公司進行。 貴集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入數據)。

| 合併財務狀況表中 貴集團所持投資物業 | 估值方法及主要輸入數據 | 重大不可觀察數據 | 不可觀察輸入值與公平值的關係 |
|---|---|---|---|
| 位於中國九江的投資物業(零售) | 收入法及市場法 | 資本化率，<br>2019年12月31日：3.5%<br>2020年4月30日：3.5% | 資本化率越高，公平值越低。 |
| | 主要輸入數據為：<br>1. 資本化率；<br>2. 個別單位的租金；<br>3. 市場交易價 | 每平方米市價，<br>2019年12月31日：人民幣21,200元至人民幣22,700元<br>2020年4月30日：人民幣21,200元至人民幣23,000元 | 市場交易價越高，公平值越高。 |

投資物業的公平值結合收入法及市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

## 12 物業、廠房及設備

| | 機器及設備 | 車輛 | 辦公及其他設備 | 在建工程 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **成本：** | | | | | |
| 於2017年1月1日 | 1,143 | 805 | 4,437 | – | 6,385 |
| 添置 | 264 | – | 967 | – | 1,231 |
| 出售 | (452) | (58) | (481) | – | (991) |
| 於2017年12月31日 | 955 | 747 | 4,923 | – | 6,625 |
| 添置 | 636 | 51 | 1,973 | – | 2,660 |
| 出售 | (2) | – | (210) | – | (212) |
| 收購一間附屬公司 | – | 544 | – | – | 544 |
| 出售一間附屬公司 | – | (544) | – | – | (544) |
| 於2018年12月31日 | 1,589 | 798 | 6,686 | – | 9,073 |
| 添置 | 814 | 453 | 4,635 | 285 | 6,187 |
| 出售 | (244) | (515) | (895) | – | (1,654) |
| 於2019年12月31日 | 2,159 | 736 | 10,426 | 285 | 13,606 |
| 添置 | 39 | 17 | 566 | – | 622 |
| 出售 | (10) | – | (157) | – | (167) |
| 出售附屬公司 | – | – | – | (285) | (285) |
| 於2020年4月30日 | 2,188 | 753 | 10,835 | – | 13,776 |
| **累計折舊：** | | | | | |
| 於2017年1月1日 | (559) | (226) | (2,822) | – | (3,607) |
| 年內支出 | (136) | (228) | (650) | – | (1,014) |
| 出售時撥回 | 440 | 56 | 434 | – | 930 |
| 於2017年12月31日 | (255) | (398) | (3,038) | – | (3,691) |
| 年內支出 | (224) | (84) | (1,069) | – | (1,377) |
| 出售時撥回 | – | – | 170 | – | 170 |
| 於2018年12月31日 | (479) | (482) | (3,937) | – | (4,898) |
| 年內支出 | (321) | (396) | (1,663) | – | (2,380) |
| 出售時撥回 | 58 | 400 | 532 | – | 990 |
| 於2019年12月31日 | (742) | (478) | (5,068) | – | (6,288) |
| 期內支出 | (98) | (33) | (536) | – | (667) |
| 出售時撥回 | 3 | – | 96 | – | 99 |
| 於2020年4月30日 | (837) | (511) | (5,508) | – | (6,856) |
| **賬面值：** | | | | | |
| 於2020年4月30日 | 1,351 | 242 | 5,327 | – | 6,920 |
| 於2019年12月31日 | 1,417 | 258 | 5,358 | 285 | 7,318 |
| 於2018年12月31日 | 1,110 | 316 | 2,749 | – | 4,175 |
| 於2017年12月31日 | 700 | 349 | 1,885 | – | 2,934 |

## 13 無形資產

| | 軟件 | 客戶關係 | 運維權 | 總計 |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **成本：** | | | | |
| 於2017年1月1日 | 1,610 | 4,366 | – | 5,976 |
| 購入無形資產 | 145 | – | – | 145 |
| 於2017年12月31日 | 1,755 | 4,366 | – | 6,121 |
| 購入無形資產 | 3,355 | – | – | 3,355 |
| 於2018年12月31日 | 5,110 | 4,366 | – | 9,476 |
| 購入無形資產 | 1,331 | – | 2,950 | 4,281 |
| 於2019年12月31日 | 6,441 | 4,366 | 2,950 | 13,757 |
| 購入無形資產 | 819 | – | – | 819 |
| 出售附屬公司 | – | – | (2,950) | (2,950) |
| 於2020年4月30日 | 7,260 | 4,366 | – | 11,626 |
| **累計攤銷：** | | | | |
| 於2017年1月1日 | (398) | (372) | – | (770) |
| 年內支出 | (66) | (406) | – | (472) |
| 於2017年12月31日 | (464) | (778) | – | (1,242) |
| 年內支出 | (427) | (406) | – | (833) |
| 於2018年12月31日 | (891) | (1,184) | – | (2,075) |
| 年內支出 | (860) | (406) | (27) | (1,293) |
| 於2019年12月31日 | (1,751) | (1,590) | (27) | (3,368) |
| 期內支出 | (502) | (145) | (98) | (745) |
| 出售附屬公司 | – | – | 125 | 125 |
| 於2020年4月30日 | (2,253) | (1,735) | – | (3,988) |
| **賬面淨值：** | | | | |
| 於2020年4月30日 | 5,007 | 2,631 | – | 7,638 |
| 於2019年12月31日 | 4,690 | 2,776 | 2,923 | 10,389 |
| 於2018年12月31日 | 4,219 | 3,182 | – | 7,401 |
| 於2017年12月31日 | 1,291 | 3,588 | – | 4,879 |

年內攤銷支出計入合併損益及其他全面收益表中的「行政開支」。

## 14 於一間聯營公司的權益及其他金融資產－非流動

| | 於一間聯營公司的權益－股本投資 | 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回)－股本投資 | 按公平值計入損益計量的金融資產－私募基金－於一年後到期 | 總計 |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 (i) | 人民幣千元 (ii) | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2017年1月1日 | – | – | – | – |
| 添置 | – | 6,000 | 40,000 | 46,000 |
| 公平值變動 | – | – | 123 | 123 |
| 於2017年12月31日 | – | 6,000 | 40,123 | 46,123 |
| 減：於一年內到期的其他金融資產 | – | – | (12,123) | (12,123) |
| 於2018年12月31日 | – | 6,000 | 28,000 | 34,000 |
| 減：於一年內到期的其他金融資產 | – | – | (28,000) | (28,000) |
| 於2019年12月31日 | – | 6,000 | – | 6,000 |
| 添置 | 2,519 | – | – | 2,519 |
| 應佔一間聯營公司之溢利 | 88 | – | – | 88 |
| 於2020年4月30日 | 2,607 | 6,000 | – | 8,607 |

*附註：*

(i) 於2020年3月， 貴集團自第三方收購一家於中國江蘇省成立的物業管理公司的45%股權，總代價為人民幣2,519,000元。

(ii) 貴集團指定其股本投資按公平值計入其他全面收益(不得轉回)計量，乃由於該投資持作戰略用途。於有關期間並無收取該投資的股息。

## 15 應收貸款

| | 附註 | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 短期應收貸款 | *(i)* | 70,000 | 80,000 | 70,000 | 70,000 |
| 於一年內到期的長期應收貸款 | | – | – | 70,000 | – |
| 應收貸款－即期 | | 70,000 | 80,000 | 140,000 | 70,000 |

| | 附註 | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 長期應收貸款 | *(ii)* | – | 70,000 | 70,000 | – |
| 減：於一年內到期的長期應收貸款 | | – | – | (70,000) | – |
| 應收貸款－非即期 | | – | 70,000 | – | – |

*附註：*

(i) 於2017年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及須於2018年7月24日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。

於2018年12月31日，向第三方提供人民幣10,000,000元的30日內到期的短期貸款為無抵押及須於2019年1月28日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。

於2018年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及須於2019年8月5日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。

於2019年12月31日及2020年4月30日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及將須於2020年8月28日償還，年利率為10%。該筆貸款於2020年5月悉數償還。

(ii) 於2018年及2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的長期貸款為無抵押、於兩年內到期及將須於2020年6月20日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年4月悉數償還。

## 16 按公平值計入損益計量的金融資產

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 私募基金 | 40,000 | 19,407 | 27,539 | – |
| 理財產品 | 2,500 | 20,000 | 49,030 | 129,456 |
| 其他 | 1,012 | 148 | – | – |
| | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 129,456 |

## 17 存貨

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 商品銷售 | 531 | 2,338 | 953 | 899 |

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元（未經審核） | 人民幣千元 |
| 已售存貨賬面值 | 4,652 | 4,356 | 6,870 | 2,909 | 1,287 |

預期所有存貨將於一年內補回。

## 18 貿易及其他應收款項

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 68,132 | 91,267 | 139,896 | 152,727 |
| 減：貿易應收款項撥備 | (22,906) | (27,665) | (37,769) | (43,141) |
| | 45,226 | 63,602 | 102,127 | 109,586 |
| 應收關聯方款項 | 7,623 | 19,678 | 39,259 | 61,286 |
| 按金及預付款項 | 7,615 | 16,737 | 19,961 | 18,483 |
| 預付增值税 | 4,337 | 6,211 | 8,426 | 7,904 |
| 其他應收款項 | 5,718 | 8,587 | 14,823 | 14,930 |
| 減：其他應收款項撥備 | (573) | (594) | (624) | (624) |
| | 69,946 | 114,221 | 183,972 | 211,565 |

貿易應收款項主要與綠色人居解決方案領域的物業管理及服務所得收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項的詳情載於附註27(c)。

### *(a) 賬齡分析*

於各報告期末，基於收益確認日期(與到期日相同)並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 38,686 | 54,797 | 87,367 | 89,509 |
| 1至2年 | 3,169 | 5,949 | 9,939 | 12,697 |
| 2至3年 | 1,758 | 1,653 | 4,026 | 6,574 |
| 3至4年 | 1,397 | 999 | 581 | 644 |
| 4至5年 | 216 | 204 | 214 | 162 |
| | 45,226 | 63,602 | 102,127 | 109,586 |

貿易應收款項於確認應收款項時到期。有關　貴集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的更多詳情載於附註25(a)。

*(b) 貿易應收款項減值*

於有關期間，貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 19,413 | 22,906 | 27,665 | 37,769 |
| 已確認信貸虧損 | 3,493 | 4,759 | 10,104 | 5,684 |
| 撇銷 | – | – | – | (62) |
| 出售附屬公司的影響 | – | – | – | (250) |
| 於12月31日／4月30日 | 22,906 | 27,665 | 37,769 | 43,141 |

## 19 合約資產及合約負債

*(a) 合約資產*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 履行綠色人居解決方案合約所產生 | | | | |
| －第三方 | 2,121 | 1,917 | 5,312 | 5,483 |
| －創辦人控制的公司 | 409 | 1,052 | 617 | 2,170 |
| －創辦人所控制公司的合營企業 | 625 | 3,607 | 2,293 | 2,088 |
| 減：第三方合約資產撥備 | (106) | (96) | (266) | (274) |
| | 3,049 | 6,480 | 7,956 | 9,467 |

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，預期於一年以後收回的合約資產金額分別為零、人民幣144,000元、人民幣1,453,000元及人民幣1,895,000元，均與質保金有關。 貴集團一般同意一至兩年的質保期，涉合金額佔合約價值的5%。該金額於質保期結束前計入合約資產，原因為 貴集團須於 貴集團工程妥為通過質保期後方可享有最終付款。

*(b) 合約負債*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 預收履約賬款 | | | | |
| －第三方 | 150,657 | 173,127 | 205,555 | 167,141 |
| －創辦人控制的公司 | 1,438 | 1,605 | 20,861 | 18,135 |
| －創辦人所控制公司的合營企業 | 74 | – | 150 | 157 |
| | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 185,433 |

合約負債的重大變動如下：

**合約負債變動**

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於1月1日的結餘 | 123,503 | 152,169 | 174,732 | 226,566 |
| 於年初計入合約負債結餘的已確認收益 | (94,517) | (118,205) | (144,284) | (91,323) |
| 已收現金增加 | 123,183 | 140,768 | 196,118 | 50,190 |
| 於12月31日／4月30日的結餘 | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 185,433 |

貴集團於開始提供服務前收取按金，這將導致於合約初產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，預期於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣33,964,000元、人民幣30,448,000元、人民幣64,710,000元及人民幣33,968,000元。

## 20 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

*(a) 現金及現金等價物包括：*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 手頭現金 | 444 | 422 | 202 | 94 |
| 銀行現金 | 282,128 | 298,264 | 247,778 | 101,301 |
| 其他金融機構的存款 | 8,358 | 12,541 | 12,448 | – |
| 減：受限制現金 | – | (300) | (300) | (300) |
| | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 101,095 |

***(b) 除税前溢利與經營所得現金的對賬：***

| | 附註 | 於12月31日 | | | 於4月30日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **2017年** | **2018年** | **2019年** | **2019年** | **2020年** |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除税前溢利 | | 56,319 | 72,186 | 106,884 | 20,781 | 22,534 |
| 就以下各項作調整： | | | | | | |
| 利息收入 | *5* | (4,564) | (11,835) | (15,347) | (4,081) | (4,005) |
| 融資成本 | | – | – | 154 | – | 141 |
| 物業、廠房及設備折舊 | *12* | 1,014 | 1,377 | 2,380 | 526 | 667 |
| 無形資產攤銷 | *13* | 472 | 833 | 1,293 | 500 | 745 |
| 出售附屬公司的虧損 | *5* | – | 1,103 | – | – | 176 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動 | *5* | 175 | 2,716 | (2,133) | (591) | – |
| 其他金融資產公平值變動 | *5* | (123) | – | – | – | – |
| 投資物業公平值變動 | *5* | – | – | (2,266) | – | (127) |
| 呆賬撥備 | *6* | 3,728 | 4,771 | 10,303 | 6,437 | 5,692 |
| 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益) | *5* | 32 | 11 | (383) | (9) | (441) |
| 按公平值計入損益計量的金融資產已變現收益淨額 | *5* | (3,421) | (2,473) | (2,664) | (344) | (1,255) |
| 應佔合營企業之虧損 | | – | – | – | – | 3 |
| 應佔聯營公司之溢利 | | – | – | – | – | (88) |
| 營運資金變動： | | | | | | |
| 存貨減少／(增加) | | 1,947 | (1,807) | 1,385 | 168 | 54 |
| 貿易及其他應收款項增加 | | (30,828) | (48,809) | (73,976) | (38,660) | (30,152) |
| 合約資產增加 | | (3,155) | (3,421) | (1,646) | (975) | (1,520) |
| 受限制現金增加 | | – | (300) | – | – | – |
| 合約負債增加／(減少) | | 28,666 | 22,563 | 51,834 | (4,431) | (41,133) |
| 貿易及其他應付款項增加 | | 12,731 | 26,097 | 10,545 | 674 | 11,884 |
| 經營所得／(所用)現金 | | 62,993 | 63,012 | 86,363 | (20,005) | (36,825) |

*(c) 融資活動產生的負債對賬*

| | 銀行貸款 | 應計利息 | 應付股息 | 應付一名關連方款項 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元（附註23） | 人民幣千元 | 人民幣千元（附註21） | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **於2018年1月1日** | – | – | – | – | – |
| **融資現金流量變動：** | | | | | |
| 已付股息 | – | – | (5,454) | – | (5,454) |
| 視作已付分派 | – | – | – | (10,000) | (10,000) |
| 融資現金流量變動總額 | – | – | (5,454) | (10,000) | (15,454) |
| **其他變動：** | | | | | |
| 已宣派股息 | – | – | 5,454 | – | 5,454 |
| 視作分派 | – | – | – | 10,000 | 10,000 |
| 其他變動總額 | – | – | 5,454 | 10,000 | 15,454 |
| **於2018年12月31日** | – | – | – | – | – |
| **於2019年1月1日** | – | – | – | – | – |
| **融資現金流量變動：** | | | | | |
| 新增銀行借款 | 9,997 | – | – | – | 9,997 |
| 已付利息 | – | (154) | – | – | (154) |
| 已付股息 | – | – | (123,523) | – | (123,523) |
| 融資現金流量變動總額 | 9,997 | (154) | (123,523) | – | (113,680) |
| **其他變動：** | | | | | |
| 融資成本 | – | 154 | – | – | 154 |
| 已宣派股息 | – | – | 161,914 | – | 161,914 |
| 其他變動總額 | – | 154 | 161,914 | – | 162,068 |
| **於2019年12月31日** | 9,997 | – | 38,391 | – | 48,388 |
| **於2020年1月1日** | 9,997 | – | 38,391 | – | 48,388 |
| **融資現金流量變動：** | | | | | |
| 已付利息 | – | (111) | – | – | (111) |
| 已付股息 | – | – | (56,391) | – | (56,391) |
| 視作已付分派 | – | – | – | (81,300) | (81,300) |
| 融資現金流量變動總額 | – | (111) | (56,391) | (81,300) | (137,802) |
| **其他變動：** | | | | | |
| 融資成本 | – | 141 | – | – | 141 |
| 已宣派股息 | – | – | 18,000 | – | 18,000 |
| 視作分派 | – | – | – | 251,496 | 251,496 |
| 其他變動總額 | – | 141 | 18,000 | 251,496 | 269,637 |
| **於2020年4月30日** | 9,997 | 30 | – | 170,196 | 180,223 |

*(d) 出售附屬公司*

截至2020年4月30日止四個月， 貴集團出售三間附屬公司的所有權益。於出售日期出售對 貴集團資產及負債有以下合併影響：

| | 人民幣千元 |
|---|---|
| 物業、廠房及設備 | 285 |
| 無形資產 | 2,825 |
| 遞延稅項資產 | 62 |
| 貿易及其他應收款項 | 67 |
| 現金及現金等價物 | 1,481 |
| 貿易及其他應付款項 | (1,661) |
| 即期稅項 | (26) |
| 已出售附屬公司的資產淨值 | 3,033 |
| 以現金償付的總代價 | 2,857 |
| 自合併損益及其他全面收益表中「其他收入」扣除的出售附屬公司虧損 | (176) |
| 已收代價 | – |
| 已出售現金及現金等價物 | (1,481) |
| 出售附屬公司的現金流出淨額 | (1,481) |

## 21 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 30,514 | 33,456 | 38,380 | 41,615 |
| 應付關聯方款項 | 8,008 | 13,698 | 12,746 | 184,539 |
| 應付其他稅項及支出 | 4,594 | 6,079 | 7,736 | 8,138 |
| 應付股息 | – | – | 38,391 | – |
| 應計工資及其他福利 | 17,422 | 21,804 | 26,489 | 23,685 |
| 其他應付款項及應計費用 | 68,445 | 79,986 | 80,217 | 89,701 |
| | 128,983 | 155,023 | 203,959 | 347,678 |

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結算或償還。

於各有關期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 29,142 | 33,026 | 37,087 | 40,059 |
| 1至2年 | 44 | 245 | 1,019 | 1,223 |
| 2至3年 | 468 | 20 | 92 | 106 |
| 3年以上 | 860 | 165 | 182 | 227 |
| | 30,514 | 33,456 | 38,380 | 41,615 |

## 22 合併財務狀況表的所得稅

### *(a) 合併財務狀況表的即期稅項指：*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **中國企業所得稅** | | | | |
| 於1月1日 | 6,288 | 6,458 | 3,995 | 2,443 |
| 扣除自損益*(附註7)* | 15,786 | 21,139 | 26,126 | 7,214 |
| 年內付款 | (15,616) | (23,602) | (27,678) | (3,273) |
| 出售附屬公司的影響 | – | – | – | (26) |
| 於12月31日／4月30日 | 6,458 | 3,995 | 2,443 | 6,358 |

***(b) 已確認遞延稅項資產及負債：***

**(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動**

合併財務狀況表中已確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

| 源自下列各項之遞延稅項： | 信貸虧損撥備 | 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融資產重估 | 稅務虧損 | 未變現溢利及虧損 | 投資物業重估 | 應計及未付僱員花紅 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2017年1月1日 | 4,915 | (20) | 229 | – | – | – | 5,124 |
| 計入損益 | 893 | 12 | 407 | – | – | – | 1,312 |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | 5,808 | (8) | 636 | – | – | – | 6,436 |
| 計入／(扣除自)損益 | 1,165 | 710 | (91) | 110 | – | – | 1,894 |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 6,973 | 702 | 545 | 110 | – | – | 8,330 |
| 計入／(扣除自)損益 | 2,575 | (532) | (545) | 2,172 | (566) | – | 3,104 |
| 於2019年12月31日及2020年1月1日 | 9,548 | 170 | – | 2,282 | (566) | – | 11,434 |
| 計入／(扣除自)損益 | 1,409 | (170) | 155 | (576) | (32) | 383 | 1,169 |
| 出售附屬公司的影響 | (62) | – | – | – | – | – | (62) |
| 於2020年4月30日 | 10,895 | – | 155 | 1,706 | (598) | 383 | 12,541 |

**(ii) 合併財務狀況表的對賬**

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額 | 6,467 | 8,330 | 12,000 | 13,139 |
| 合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額 | (31) | – | (566) | (598) |
| | 6,436 | 8,330 | 11,434 | 12,541 |

***(c) 未確認遞延稅項資產***

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 未動用稅項虧損－中國 | 2,464 | 9,208 | 14,100 | 18,256 |

根據附註2(q)所載會計政策， 貴集團並無就於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別為人民幣2,464,000元、人民幣9,208,000元、人民幣14,100,000元及人民幣18,256,000元的累計稅務虧損確認遞延稅項資產，原因為於相關司法權區及實體將有未來應課稅溢利可以抵銷有關稅項虧損的機會不大。

根據中國相關的法律法規，於報告期末未確認的稅項虧損將於下列年度到期：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2020年 | 1,551 | 1,551 | 1,551 | 1,551 |
| 2021年 | 57 | 57 | 57 | 57 |
| 2022年 | 856 | 856 | 856 | 856 |
| 2023年 | – | 6,744 | 6,744 | 6,744 |
| 2024年 | – | – | 4,892 | 4,892 |
| 2025年 | – | – | – | 4,156 |
| | 2,464 | 9,208 | 14,100 | 18,256 |

*(d) 未確認遞延稅項負債*

根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於2008年1月1日後賺取的溢利予非中國企業居民時，除非按稅務條約或安排減免，其應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。

就 貴集團中國附屬公司直至2020年4月30日的其他可分派儲備及保留盈利，截至2020年4月30日並無確認遞延稅項負債，原因為 貴集團控制該等附屬公司的股息政策且其釐定於可預見未來分派該等利潤所機會不大。

## 23 銀行貸款

於2019年12月31日及2020年4月30日，銀行貸款如下：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 | 9,997 |

於2019年12月31日，上述將於一年內到期的銀行貸款由創辦人控制的公司作擔保，有關擔保將於上市前結付銀行貸款後解除。

## 24 資本、儲備、股息及非控股權益

*(a) 權益組成部分的變動*

貴集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於合併權益變動表。

*(b) 股本*

貴公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於同日，一股股份獲配發及發行予 貴公司股東，詳情載於招股章程「歷史及重組」一節。

於2020年2月25日及2020年4月10日， 貴公司分別向 貴公司股東配發及發行49.2369股及2.5043股每股面值1.00美元的股份，詳情載於招股章程「歷史及重組」一節。

於2020年5月29日， 貴公司向 貴公司股東配發及發行47.2588股每股面值1.00美元的股份，詳情載於招股章程「歷史及重組」一節。

*(c) 股息*

貴公司自註冊成立以來並無宣派任何股息。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，已宣派股息分別為零、人民幣5,454,000元、人民幣161,914,000元及零以及第一物業已向其當時股東分別派付股息零、人民幣5,454,000元、人民幣123,523,000元及人民幣38,391,000元。

截至2020年4月30日止四個月，第一人居已向股東宣派及派付股息人民幣18,000,000元。

*(d) 儲備的性質及用途*

**(i) 股份溢價**

股份溢價指代價與 貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

**(ii) 資本儲備**

就歷史財務資料而言，於撇銷附屬公司的投資後， 貴集團旗下所有實體於相關日期的實繳資本、股本溢價及其他資本儲備總額入賬列作資本儲備。

**(iii) 法定盈餘儲備**

就歷史財務資料而言，法定盈餘儲備指第一物業及第一人居的法定盈餘儲備。

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

*(e) 非控股權益(「非控股權益」)*

非控股權益主要與第一人居有關。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，於歷史財務資料中相關非控股權益持有的第一人居所有權權益比例分別為36.57%、50.40%、50.34%及27.88%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，非控股權益應佔的溢利分別為人民幣2,197,000元、人民幣3,155,000元、人民幣7,112,000元及人民幣779,000元。有關第一人居的財務資料概要載於附註4(b)(i)。

*(f) 資本管理*

貴集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障 貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個有關期間， 貴集團的整體策略保持不變。

貴集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

## 25 財務風險管理及金融工具公平值

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。 貴集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的股價風險。

貴集團面臨的該等風險及 貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

### *(a) 信貸風險*

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項以及合約資產。 貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及按公平值計入損益計量的金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為 貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言， 貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代表業主的付款、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言， 貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣573,000元、人民幣594,000元、人民幣624,000元及人民幣624,000元外，於有關期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就貿易應收款項及合約資產而言， 貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外， 貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。 貴集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言，貴集團不會向客戶收取抵押品。

鑒於客戶數目龐大， 貴集團並無重大的信貸風險。

下表提供有關 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日面臨應收第三方的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

| | 於2017年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 41,462 | 5,390 | 5% | 4,873 | 244 | 46,335 | 5,634 |
| 1至2年 | 43% | 5,560 | 2,391 | – | – | – | 5,560 | 2,391 |
| 2至3年 | 56% | 3,995 | 2,237 | – | – | – | 3,995 | 2,237 |
| 3至4年 | 72% | 4,989 | 3,592 | – | – | – | 4,989 | 3,592 |
| 4至5年 | 92% | 2,695 | 2,479 | – | – | – | 2,695 | 2,479 |
| 5年以上 | 100% | 6,679 | 6,679 | – | – | – | 6,679 | 6,679 |
| | | 65,380 | 22,768 | | 4,873 | 244 | 70,253 | 23,012 |

| | 於2018年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 55,744 | 7,247 | 5% | 8,548 | 427 | 64,292 | 7,674 |
| 1至2年 | 43% | 10,437 | 4,488 | – | – | – | 10,437 | 4,488 |
| 2至3年 | 56% | 3,757 | 2,104 | – | – | – | 3,757 | 2,104 |
| 3至4年 | 72% | 3,567 | 2,568 | – | – | – | 3,567 | 2,568 |
| 4至5年 | 92% | 2,552 | 2,348 | – | – | – | 2,552 | 2,348 |
| 5年以上 | 100% | 8,579 | 8,579 | – | – | – | 8,579 | 8,579 |
| | | 84,636 | 27,334 | | 8,548 | 427 | 93,184 | 27,761 |

| | 於2019年12月31日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 87,487 | 11,373 | 5% | 17,157 | 858 | 104,644 | 12,231 |
| 1至2年 | 43% | 17,437 | 7,498 | – | – | – | 17,437 | 7,498 |
| 2至3年 | 56% | 9,151 | 5,125 | – | – | – | 9,151 | 5,125 |
| 3至4年 | 72% | 2,076 | 1,495 | – | – | – | 2,076 | 1,495 |
| 4至5年 | 92% | 2,670 | 2,456 | – | – | – | 2,670 | 2,456 |
| 5年以上 | 100% | 9,230 | 9,230 | – | – | – | 9,230 | 9,230 |
| | | 128,051 | 37,177 | | 17,157 | 858 | 145,208 | 38,035 |

| | 於2020年4月30日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 83,905 | 10,908 | 5% | 22,863 | 1,143 | 106,768 | 12,051 |
| 1至2年 | 43% | 22,275 | 9,578 | – | – | – | 22,275 | 9,578 |
| 2至3年 | 56% | 14,941 | 8,367 | – | – | – | 14,941 | 8,367 |
| 3至4年 | 72% | 2,302 | 1,657 | – | – | – | 2,302 | 1,657 |
| 4至5年 | 92% | 2,027 | 1,865 | – | – | – | 2,027 | 1,865 |
| 5年以上 | 100% | 9,897 | 9,897 | – | – | – | 9,897 | 9,897 |
| | | 135,347 | 42,272 | | 22,863 | 1,143 | 158,210 | 43,415 |

預期虧損率乃基於過去5年的實際虧損經驗計算得出。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。

由於截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月， 貴集團的客戶群體、客戶信貸風險、信貸政策及 貴集團對應收款項預計年期的經濟環境之意見均無重大變動，故 貴集團於於上述年度／期間採用相同的信貸虧損率。

***(b) 流動性風險***

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。 貴集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示 貴集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及 貴集團須支付的最早日期得出：

| | 於2017年12月31日 | | 於2018年12月31日 | | 於2019年12月31日 | | 於2020年4月30日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 於12月31日的賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 於12月31日的賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 於12月31日的賬面值 | 一年內或按要求償還的已訂約未貼現現金流出 | 於4月30日的賬面值 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 128,983 | 155,023 | 155,023 | 203,959 | 203,959 | 347,678 | 347,678 |
| 銀行貸款 | – | – | – | – | 10,304 | 9,997 | 10,167 | 9,997 |
| | 128,983 | 128,983 | 155,023 | 155,023 | 214,263 | 213,956 | 357,845 | 357,675 |

*(c) 利率風險*

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的風險。 貴集團的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險。

下表詳述 貴集團於報告期末的借款利率概況。

**(i) 利率概況**

| | 於2017年12月31日 | | 於2018年12月31日 | | 於2019年12月31日 | | 於2020年4月30日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 實際利率 | | 實際利率 | | 實際利率 | | 實際利率 | |
| | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 |
| **浮動利率金融工具:** | | | | | | | | |
| 金融負債 | | | | | | | | |
| 銀行貸款 | – | – | – | – | 4.15%–4.31% | 9,997 | 4.15%–4.31% | 9,997 |
| 總計 | | – | | – | | 9,997 | | 9,997 |

**(ii) 敏感度分析**

於2019年12月31日及2020年4月30日，在所有其他變量不變的情況下，估計利率整體上升／下降50個基點， 貴集團的除税後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣38,000元。

*(d) 股票價格風險*

貴集團因持作非交易目的的股本投資產生的股票價格變動而承受風險(參見附註14)。相關投資於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及為長期戰略目的而持有。該投資乃因其長期增長潛力而被選中並定期監控與預期比較的表現。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，在所有其他變量不變的情況下，估計有關股票價格上漲／下跌5%， 貴集團的合併權益的其他組成部分將增加／減少約人民幣300,000元。

*(e)* 公平值計量

**(i) 按公平值計量的金融資產及負債**

*公平值層級*

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量層級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價)計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不屬於第一層級的可觀察輸入數據)但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

於各報告期間， 貴集團的未上市股本證券根據購買相關證券股份的交易價格重新評估。

於有關期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。 貴集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於各報告期末確認有關變動。

| | 於2017年12月31日的公平值 | 於2017年12月31日的公平值計量分類至 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **經常性公平值計量** | | | | |
| *資產：* | | | | |
| 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 43,512 | – | 43,512 | – |
| 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回) | 6,000 | – | 6,000 | – |
| 於一年後到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 40,123 | – | 40,123 | – |

| | 於2018年12月31日的公平值 | 於2018年12月31日的公平值計量分類至 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **經常性公平值計量** | | | | |
| *資產：* | | | | |
| 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 39,555 | – | 39,555 | – |
| 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回) | 6,000 | – | 6,000 | – |
| 於一年後到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 28,000 | – | 28,000 | – |

| | 於2019年12月31日的公平值 | 於2019年12月31日的公平值計量分類至 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **經常性公平值計量** | | | | |
| *資產：* | | | | |
| 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回) | 6,000 | – | 6,000 | – |
| 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 76,569 | – | 76,569 | – |

| | 於2020年4月30日的公平值 | 於2020年4月30日的公平值計量分類至 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **經常性公平值計量** | | | | |
| *資產：* | | | | |
| 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉回) | 6,000 | – | 6,000 | – |
| 於一年內到期的按公平值計入損益計量的金融資產 | 129,456 | – | 129,456 | – |

*用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據*

按公平值計入損益計量的金融資產及其他股本證券的公平值乃根據 貴集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

**(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值**

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日， 貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

## 26 或然資產及負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日， 貴集團並無任何重大或然負債。

## 27 重大關聯方交易

### *(a) 主要管理層人員薪酬*

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的 貴公司董事及附註9所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| 短期僱員福利 | 2,583 | 3,426 | 3,379 | 1,102 | 1,176 |
| 離職後福利 | 135 | 134 | 121 | 45 | 38 |
| | 2,718 | 3,560 | 3,500 | 1,147 | 1,214 |

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(a))。

### *(b) 重大關聯方交易*

除歷史財務資料其他部分所披露者外， 貴集團於各有關期間與其關聯方訂立下列交易。

| 關聯方性質 | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2019年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元 |
| **提供物業管理服務及其他服務** | | | | | |
| －創辦人控制的公司 | 66,198 | 104,019 | 129,123 | 44,535 | 40,872 |
| －創辦人所控制公司的合營企業 | 31,350 | 33,911 | 44,719 | 12,821 | 10,073 |
| **獲取服務** | | | | | |
| －創辦人控制的公司 | 3,925 | 6,705 | 5,523 | 2,401 | 2,346 |
| **購買物業** | | | | | |
| －創辦人控制的公司 | – | – | 11,174 | – | – |

*(c) 與關聯方的結餘*

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---|---|---|---|---|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 4月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| **應收下列各方款項：** | | | | |
| －創辦人控制的公司 | 2,749 | 6,148 | 21,155 | 39,806 |
| －創辦人所控制公司的合營企業 | 4,874 | 13,530 | 18,104 | 21,480 |
| | 7,623 | 19,678 | 39,259 | 61,286 |
| **應付下列各方款項：** | | | | |
| －創辦人控制的公司 | 8,008 | 13,565 | 12,741 | 184,539 |
| －創辦人所控制公司的合營企業 | – | 133 | 5 | – |
| | 8,008 | 13,698 | 12,746 | 184,539 |

應收／付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息，惟於2020年4月30日應付由創辦人控制的一間公司的款項人民幣170,196,000元除外，其為非貿易性質及與重組有關 。截至本報告日期，應付關連方的非貿易金額已悉數結算。

*(d) 關聯方的名稱及與其關係*

於有關期間，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

| 關聯方的名稱 | 與 貴集團的關係 |
|---|---|
| 第一摩碼資產管理(北京)有限公司 | 創辦人控制的公司 |
| 當代置業(中國)有限公司及其附屬公司 | 創辦人控制的公司 |
| 長沙市鵬躍房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 蘇州當代綠色置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 北京宏華偉業房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 黃石坤寶房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 張家口市彭龍房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 仙桃深綠置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 保定市摩碼房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 西安嘉寶摩碼置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 陝西新財富置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 鴻業騰飛置業(北京)有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 山西當代萬興置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 石首市金都實業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 江西晟城房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 山西當代綠色置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 北京當代久運置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 陝西卓立實業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |

## 28 於2020年1月1日開始的會計期間已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列於有關期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的修訂本、新訂準則及詮釋：

| | 於下列日期開始或之後的會計期間生效 |
|---|---|
| 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19－有關租金寬減* | 2020年6月1日 |
| 國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*提述概念框架* | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第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 |
| 國際會計準則第37號(修訂本)，*有償合約－履行合約的成本* | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第1號(修訂本)，*將負債分類為流動或非流動* | 2023年1月1日 |
| 國際財務報告準則第17號，*保險合約* | 2023年1月1日 |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資* | 待於未來日期釐定 |
| 國際財務報告準則第4號(修訂本)，*暫時豁免適用國際財務報告準則第9號延長* | 待於未來日期釐定 |

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。 貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對合併財務報表造成重大影響。

## 期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司並無就2020年4月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

*下列資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告一部分，並載入本招股章程僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。*

## A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，並載於下文以說明全球發售對本公司權益股東應佔本集團於2020年4月30日的合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年4月30日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映在全球發售於2020年4月30日或任何未來日期已完成的情況下的財務狀況。

| | 於2020年4月30日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值[1] | 對全球發售前重組完成的影響[2] | 全球發售估計所得款項淨額[3] | 2020年4月30日本公司權益股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值 | 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值[4] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣[5] | 港元[5] |
| 根據發售價每股股份1.86港元計算 | 4,348 | 81,204 | 373,445 | 458,997 | 0.46 | 0.52 |
| 根據發售價每股股份2.46港元計算 | 4,348 | 81,204 | 539,788 | 625,340 | 0.63 | 0.72 |

*附註：*

(1) 截至2020年4月30日，本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃基於截至2020年4月30日本公司權益股東應佔合併權益總額人民幣11,053,000元，並經扣除本招股章程附錄一會計師報告所示無形資產人民幣7,638,000元及調整非控股權益分佔無形資產人民幣933,000元後計算。

(2) 為籌備全球發售，如本招股章程「歷史及重組」一節所載，本集團將於緊接上市前進行重組。調整指於2020年4月30日後完成的重組的若干交易的淨影響(假設重組項下所有交易已於2020年4月30日完成)，詳情如下：

(i) 第一服務控股(香港)收購第一物業所有剩餘股份已付或應付第一物業股東現金代價人民幣32,259,000元，導致本公司權益股東應佔合併權益減少約人民幣32,259,000元；

(ii) 本招股章程附錄一會計師報告附註1所述向張雷先生控制的一間公司轉讓除外業務應付本集團現金代價人民幣10,000,000元，導致本公司權益股東應佔合併權益增加約人民幣10,000,000元；及

(iii) 本公司股東向本公司注資人民幣103,463,000元，令本公司權益股東應佔合併權益增加約人民幣103,463,000元。

有關上述重組的詳情載於本招股章程第154至159頁「歷史及重組」一節。

(3) 全球發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價每股1.86港元(即最低發售價)及2.46港元(即最高發售價)(經扣除本集團已付或應付包銷費用及其他相關開支(不包括於往績記錄期間於損益扣除的開支)且並不計及因行使超額配股權及購股權計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份)。全球發售估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於2020年9月30日公佈的1港元兑人民幣0.88元的現行匯率換算為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

(4) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以1,000,000,000股股份(即股份拆細、資本化發行及全球發售完成後預期已發行股份數目)(不計及任何因行使超額配股權及購股權計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份)得出。

(5) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值的人民幣金額乃按中國人民銀行於2020年9月30日的人民幣0.88元兑1港元的現行匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。

(6) 並無作出任何調整以反映任何交易結果或本集團於2020年4月30日後訂立的其他交易。

## B. 未經審核備考財務資料報告

*以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製以供載入本招股章程的有關本集團備考財務資料的報告全文。*

### 獨立申報會計師就編製備考財務資料的查證報告

**致第一服务控股有限公司董事**

吾等已完成受聘進行的查證工作，以就第一服务控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的備考財務資料的編製作出報告。備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。該備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為2020年10月12日的招股章程(「**招股章程**」)附錄二A部分所載於2020年4月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司普通股的建議發售(「**全球發售**」)對 貴集團於2020年4月30日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2020年4月30日進行。作為此過程的一部分， 貴集團於2020年4月30日的財務狀況有關的資料乃由董事摘錄自招股章程附錄一會計師報告所載 貴集團的歷史財務資料。

***董事對備考財務資料的責任***

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段的規定，並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「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)，編製備考財務資料。

***吾等的獨立性及質量控制***

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律法規的成文政策和程序。

***申報會計師的責任***

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港查證準則(「**香港查證準則**」)第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料的編製作出報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照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，取得合理保證。

就此次受聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。故此，吾等概無就該等事件或交易於2020年4月30日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

吾等就備考財務資料所作的程序並非按照美國公認的核證準則或其他準則及慣例、美國公眾公司會計監察委員會的審核準則或任何海外標準進行，故不應假設吾等的工作已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

吾等對　貴公司股份發行所得款項淨額的合理性、有關所得款項淨額的應用或有關用途實際是否將如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述作實不發表評論。

***意見***

吾等認為：

(a) 備考財務資料已按照所述基準妥善編製；

(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)段所披露的備考財務資料而言，該等調整是適當的。

**畢馬威會計師事務所**
*執業會計師*
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2020年10月12日

## 本公司組織章程概要

### *1　組織章程大綱*

本公司的組織章程大綱乃於2020年9月25日有條件採納，規定(其中包括)本公司股東承擔有限的責任，而本公司的成立宗旨並無限制，且本公司擁有全部權力和權限實現公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的目標。

組織章程大綱於本招股章程「附錄五－送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所載的地址可供查閱。

### *2　組織章程細則*

本公司組織章程細則乃於2020年9月25日有條件採納，包括以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。於採納細則日期，本公司股本為50,000美元，分為250,000,000,000股每股0.0000002美元的股份。

#### 2.2 董事

*(a)　配發及發行股份的權力*

根據公司法及組織章程大綱及細則的規定，本公司的未發行股份(不論為原股本的部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式處置。

按照組織章程細則的規定及本公司於股東大會作出的任何決定，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的前提下，董事可在其認為適當的時間、按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特別權利或限制(無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面)的股份。按照公司法的規定及任何股東獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利，經特別決議案批准，任何股份可按條款發行，而條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

*(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及權限外，董事在不違反公司法及組織章程細則的規定及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及組織章程細則並無抵觸的規例(惟該規例不得使董事在之前所進行而當未有該規例時原應有效的事件無效)的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非組織章程細則或公司法指明或規定由公司於股東大會行使或進行的一切權力及事項。

*(c) 離職的補償或付款*

向董事或前董事支付款項作為離職的補償，或其退任的代價或有關的付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先獲得本公司在股東大會上批准。

*(d) 提供貸款予董事*

組織章程細則有關於禁止提供貸款予董事或彼等各自的緊密聯繫人的規定，與公司條例的限制相同。

*(e) 購買股份的財務資助*

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或任何該附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限，本公司可向受託人，就收購以本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益所持有的本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

*(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益*

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何有關合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的任何合約或安排亦不得因此撤銷。參與訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事無須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何有關合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事在該合約或安排中擁有關重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示的事實為理由，其將被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人(或倘上市規則規定，彼之其他聯繫人)有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票將不獲計算(彼亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

(i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或引致責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；

(ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身／彼等為本公司或其任何附屬公司的債務或責任承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或提供抵押；

(iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券(或由本公司或該等公司提呈發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；

(iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排，包括：

(A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或

(B) 有關採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而無提供任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會提供與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及

(v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債權證或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

*(g) 酬金*

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事可報銷在執行董事職務時引致的所有合理支出(包括交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。該特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他董事同意的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及╱或養老金及╱或撫恤金及╱或其他退休福利)及津貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

*(h) 退任、委任及免職*

董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟於股東大會決定輪席告退之董事人數及人選時不得把該等董事計算在內。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)，儘管組織章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議(但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他委任或職位的終止而應得的補償或賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。

本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明彼願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

(i) 倘該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；

(ii) 倘有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理彼的事務而發出命令且董事議決將彼撤職；

(iii) 倘未告假而連續12個月缺席董事會會議(除非已委任代理人董事代彼出席)且董事議決將彼撤職；

(iv) 倘董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與彼的債權人全面達成還款安排協議；

(v) 倘法例或組織章程細則規定終止彼出任董事或被禁止出任董事；

(vi) 倘由當時不少於四分之三(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)的董事(包括彼本身)簽署的書面通知將彼撤職；或

(vii) 倘根據組織章程細則本公司股東通過普通決議案將彼撤職。

於本公司每年的股東週年大會，三分之一在任董事，或倘董事數目並非三位或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期直至大會(彼於該大會退任並合資格膺選連任)結束時止。本公司於有任何董事任滿告退的股東週年大會上，可再選舉相同數目的董事以補空缺。

*(i) 借貸權力*

本公司董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司現時及日後的全部或部分業務、物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。

*(j) 董事會會議程序*

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。倘票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

**2.3 修訂公司組織章程文件**

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

**2.4 修訂現有股份或股份類別的權利**

倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而予以修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

**2.5 更改股本**

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可不時以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為該決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

(a) 將所有或部分股本合併，並分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的

人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

(b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購之所有股份，並將股本按所註銷股份數目減少；及

(c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定(拆細影響股份持有人之間)其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合公司法規定的條件下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

**2.6 特別決議案－須以大多數票通過**

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或(如多於一份)最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

**2.7 表決權**

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決，每位親身出席大會的本公司股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當本公司任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不得計算在內。

倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視乎情況而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此目的而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下的獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，除大會主席可允許純粹與程序或行政事宜有關之決議案按上市規則規定以舉手方式表決外，任何提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權行使其代表的認可結算所(或其代名人)行使的同樣權利及權力，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書(包括可舉手表決，舉手表決作為個人投票的權利)指定的股份數目及類別的本公司個別股東可以行使者。

**2.8 股東週年大會及股東特別大會**

本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，股東週年大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會日期後15個月(或聯交所可能批准的較長時期)，並須在召開股東週年大會的通知中指明其為股東週年大會。

董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應任何一名或多名股東的書面要求而召開，該等股東於提出要求日期合共持有的股份佔附本公司股東大會投票權的繳足股本不少於十分之一。書面要求應存放於本公司於香港的主要辦事處，或倘本公司不再擁有上述主要辦事處，則由註冊辦事處指明本次會議的對象，並由請求人簽署。倘董事於送達要求之日起計21天內並無按既定程序召開將於其後21天內舉行的大會，則請求人本身或持有請求人半數以上投票權的任何請求人可按盡量接近董事召開大會相同的方式召開股東大會，惟如此召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事未召開大會而產生的所有合理開支。

**2.9 賬目及核數**

按公司法的規定，本公司董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事可不時決定是否及以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊(或兩者之一)，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，本公司董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊成立日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同編製損益賬當日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定本公司送達通知的方式，寄予本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件的副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

**2.10 核數師**

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。於核數師任期到期前罷免核數師須獲股東於股東大會上通過普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

**2.11 會議通知及議程**

股東週年大會須發出不少於21日的書面通知，而任何股東特別大會以不少於14日的書面通知召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通知須列明會議時間、地點及議程、將於會議中討論的決議案詳情及事項的一般性質。召開股東週年大會的通知須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通知須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通知均須發予本公司核數師及所有股東(惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通知者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

(a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及

(b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

倘於寄發股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前(不論是否須發出續會通知)，董事會基於任何理由全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間或地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會押後至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權在召開股東大會的每一份通知中規定，倘股東大會當天任何時間發出風暴警告或黑色暴雨警告(除非有關警告在董事可能於相關通知中指明之股東大會前最短時間內撤銷)，會議須押後至較遲日期重新召開，而毋須另行通知。當股東大會根據此組織章程細則押後時，本公司須盡力在切實可行範圍內盡快於本公司網站發出及於聯交所網站上發佈該押後通知(惟未能發出或發佈該通知不會影響該會議的自動押後)。

倘股東大會押後：

(a) 董事須釐定續會之日期、時間及地點，並發出最少7個淨日數的續會通知，且相關通知須指明延會重新召開之日期、時間及地點，以及代表委任書在續會上被視作有效的提交日期及時間(惟就原始會議提交之任何代表委任書在續會上仍繼續有效，除非經撤銷或已替換新代表委任書)；及

(b) 倘重新召開會議有待處理之事務與提呈本公司股東原會議之通告列載者相同，則毋須通知在重新召開會議上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

**2.12 股份轉讓**

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

本公司董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。本公司董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

(a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)，及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；

(b) 轉讓文據只涉及一類股份；

(c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印(如需蓋厘印者)；

(d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；

(e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及

(f) 就此向本公司支付不超過聯交所不時釐定的最高應付費用(或董事不時要求的較低數額)。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓予本公司的日期起兩個月內分別向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站刊登廣告或根據上市規則，本公司按組織章程細則規定以電子方式送達通知的電子通信或於報章刊登廣告發出10個營業日的通知(或倘為供股，則發出6個營業日的通知)後，可暫停辦理全部過戶登記及本公司股東名冊手續，其時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記或停止本公司股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

**2.13 本公司購回本身股份的權力**

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已回購的股份將視為於回購時註銷。

**2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力**

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

**2.15 股息及其他分派方式**

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息概不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司盈利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就派發股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可根據本公司的盈利不時向本公司股東派發董事釐定的中期股息。倘董事認為可供分派盈利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇的其他期間以固定比率支付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。董事亦可從任何本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列作繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派相關股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列作繳足的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列作繳足的股份作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式寄往本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(儘管其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兑現，本公司可終止以郵遞方式寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息日期起計六年後仍未領取的任何股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債權證或可認購證券的股息證)的方式支付全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予受託人。

**2.16 委任代表**

任何有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士(必須為個別人士)作為代表，代其出席及投票，而委任代表享有與股東同等的權利可在會議上發言。委任代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其受委代表表決贊成或反對(如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。代表委任文據應被視為授權受委代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除代表委任文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文據須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處(或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點)。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議並於會上投票或於有關投票表決時投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

**2.17 催繳股款及沒收股份**

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或以其他方式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間、地點以及收款人)向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在未付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的全部股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

**2.18 查閱股東名冊**

本公司須存置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。在聯交所網站以刊發廣告的方式後，或根據上市規則，本公司按組織章程細則規定以電子方式送達通知的電子通信或於報章刊登廣告發出10個營業日的通知(或倘為供股，則發出6個營業日的通知)後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理全部或任何類別股份的登記，惟暫停辦理股東名冊登記手續的期間在任何一年內不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年內暫停登記期限不得超過60日)。

在香港存置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司股東查閱，而任何其他人士在繳交董事可能就每次查閱釐定的查閱費(不超過上市規則不時許可的最高金額)後亦可查閱。

**2.19 會議及另行召開的各類別會議的法定人數**

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議的議程一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就組織章程細則的規定，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文第2.4段。

**2.20 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

**2.21 清盤程序**

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行的股份的持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定股東或本公司不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按公司法規定的情況下認為適當的受託人，由受託人以信託方式代本公司股東持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

**2.22 失去聯絡的股東**

倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兑現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則按照組織章程細則的規定運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

## 開曼群島公司法及稅務概要

### *1　緒言*

公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

### *2　註冊成立*

本公司於2020年1月20日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限責任公司。因此，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報告並根據其法定股本規模支付費用。

### *3　股本*

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排所配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定，在公司的組織章程大綱及細則規定(如有)的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

(a)　向股東分派或派發股息；

(b)　繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；

(c)　贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的規定)；

(d) 撇銷公司的開辦費用；

(e) 撇銷公司發行任何股份或債權證所支付的費用、佣金或所給予折讓；及

(f) 支付贖回或購買公司股份或債權證應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法的詳細規定規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘其組織章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如其組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該購回的方式須獲公司之組織章程細則或普通決議案許可。組織章程細則可能規定該購買方式可由公司董事釐定。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。倘公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在審慎履行職責及以誠信態度行事的情況下認為，適當地提供財務資助可達至正當目的且符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

### *4　股息及分派*

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(可能於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的利潤分派。此外，公司法第34條許可，在符合償還能力且按其組織章程大綱及細則的規定(如有)，公司可由股份溢價賬支付股息及分派(詳情請參閱上文第3項)。

### *5　股東訴訟*

開曼群島法院料將參考英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循*Foss v. Harbottle*判例(及其例外案例，該案例准許少數股東進行集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案提出訴訟)。

### *6　保障少數股東*

倘公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，倘法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

### *7　出售資產*

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

### *8　會計及審核規定*

公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

(a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；

(b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及

(c) 公司的資產與負債。

倘賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存賬冊。

### *9　股東名冊*

在其組織章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點存置股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。

### *10　查閱賬冊及記錄*

公司股東根據公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的組織章程細則可能載列的權利。

### *11　特別決議案*

公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二有權出席股東大會及投票的股東或(倘准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告。惟公司可在其組織章程細則中規定所要求的多數票數目須大於三分之二，並且可額外規定該多數票(不得少於三分之二)可因應規定須由特別決議案批准的不同事項而有所不同。倘公司的組織章程細則許可，公司當時有權投票的所有股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

### *12　附屬公司擁有母公司的股份*

倘公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

### *13　合併及綜合*

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩家或以上組成公司合併，並將其責任、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「綜合」指兩家或以上組成公司整合為一家綜合公司，並將該等公司的責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，各組成公司的董事須批准書面合併或綜合計劃，隨後該等計劃須通過(a)各組成公司的特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或綜合計劃必須於開曼群島公司註冊處存檔，連同有關綜合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及有關合併或綜合證書的副本將送交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登該合併或綜合通告。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公平值(倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

### *14　重組*

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得出席大會代表75%股東或債權人價值的大多數股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，倘如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利)。

### *15　收購*

倘一家公司提出收購其他公司股份的建議，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內，可發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

### *16　彌償保證*

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證，除非開曼群島法院認為此乃違反公眾政策(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證)則作別論。

### *17　清盤*

公司可根據法院指令被強制清盤，或(a)倘公司仍有償債能力時，由股東通過特別決議案或(b)公司無力償債時，由其股東通過普通決議案自動清盤。清盤人的責任乃收集公司資產，包括出資人(股東)所欠的款項(如有)，以及確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(倘資產不足償還全部債務則按同等比例償還)，並確定出資人名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

### *18　轉讓的印花稅*

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份則除外。

### *19　稅項*

根據開曼群島稅務減免法(2018年修訂本)第6條，本公司已得到開曼群島財政司司長承諾：

(a) 開曼群島並無法例對本公司或其業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及

(b) 此外，無須就下列各項繳交利潤、收入、收益或增值或遺產或承繼稅項：

(i) 本公司股份、債券或其他承擔；或

(ii) 以預提全部或部分稅務減免法(2018年修訂本)第6(3)條所界定任何有關付款。

上述承諾由2020年2月20日起計有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無遺產稅或承繼稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立該等適用於公司支付或收取任何款項的雙重徵稅公約。

### *20　外匯管制*

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### *21　一般事項*

本公司有關開曼群島法例的法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程「附錄五－送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

## A. 有關本集團的進一步資料

### *1. 本公司註冊成立*

我們於2020年1月20日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們於香港設立主要營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓，並已於2020年5月29日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。司徒嘉怡女士已獲委任為本公司授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，我們的公司架構以及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島的相關法律法規。開曼群島的相關法律法規以及組織章程大綱及細則的概要載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### *2. 本公司股本變動*

於本公司註冊成立日期，本公司擁有法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

自本公司註冊成立日期直至本招股章程日期，本公司股本已發生以下變動：

- 於2020年1月20日，一股每股面值1.00美元的認購人股份獲配發及發行予註冊辦事處服務供應商(獨立第三方)，隨後於同日轉讓予世家集團；

- 於2020年2月25日，本公司分別向世家集團及雪松集團配發及發行40.7326股及8.5043股每股面值1.00美元的股份；

- 於2020年4月10日，本公司向世家集團配發及發行2.5043股每股面值1.00美元的股份；及

- 於2020年5月29日，本公司分別向皓峰、志遠環球、龍晗管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、曉彤集團、CICC Global及上海矗源配發及發行22.7703股、 2.8006股、 1.4015股、 1.4015股、0.2102股、 11.5232股、3.0008股、2.0773股、1.2387股及0.8347股每股面值1.00美元的股份。

緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後，但不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份，本公司的已發行股本將為200美元，分為1,000,000,000股每股0.0000002美元的股份，均已繳足或入賬列為繳足及249,000,000,000股每股0.0000002美元的股份將仍未發行。

除上文及本招股章程所披露者外，自註冊成立以來，本公司的股本並無變動。

### *3. 本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案*

根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案：

(a) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣且有關上市批准其後並無於股份在聯交所開始買賣前遭撤回，(2)於定價日釐定發售價及(3)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件及並無根據其條款(除非相關條件於包銷協議所訂明日期及時間或之前獲有效豁免)或以其他方式終止：

(i) 授權董事將所有每股面值1.00美元的已發行股份及未發行股份拆細為每股面值0.0000002美元的5,000,000股股份，因此，於股份拆細後，本公司的法定股本應為50,000美元，分為250,000,000,000股每股面值0.0000002美元的股份；

(ii) 待本公司的可供分派儲備具備充足結餘，授權董事透過將本公司可供分派儲備合共50美元撥充資本，按於緊接全球發售成為無條件當日前營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(或按其指示)各自的持股比例，按面值向該等股份持有人配發及發行合共250,000,000股入賬列作繳足股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)，而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位；

(iii) 批准全球發售，並授權董事根據全球發售配發及發行新股份；

(iv) 批准授出超額配股權；

(v) 批准建議上市並授權董事進行上市；

(vi) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或類似權利以認購股份或有關可換股證券及作出或授出將要或可能需要行使有關權力的要約、協議或購股權(包括但不限於認股權證、債券、債權證、票據及其他可轉換為股份的證券)，惟董事所配發或同意有條件或無條件將予配發的股份的總面值不得超過緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%(惟不包括根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)及本公司根據下文(vii)分段所述根據購回股份的一般授權購回的本公司股本(如有)的總面值的總和。該項授權並不涵蓋根據(a)供股、(b)行使任何認股權證或於有關決議案通過日期前可轉換為股份或已發行的證券所附帶的任何認購或轉換權、(c)按照組織章程細則配發及發行股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排、(d)行使根據購股權計劃可能授出的購股權，或(e)股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行或買賣的股份。該項授權將於通過決議

案至下列最早日期止期間內一直有效：(1)本公司下屆股東週年大會結束時，(2)任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或(3)股東於股東大會上透過普通決議案修訂或撤銷該決議案的日期(「**適用期間**」)；

(vii) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(惟不包括根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權將於適用期間內一直有效；

(viii) 擴大上文(vi)分段所述的一般無條件授權，方式為於董事根據此項一般授權而可予配發、發行或買賣或同意有條件或無條件配發、發行或買賣的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文(vii)分段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額，惟該等經擴大數額不得超過緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%(惟不包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)；及

(ix) 本公司批准及採納組織章程大綱及細則，惟須受上文第(a)(i)及(a)(ii)段分別所述已生效的股份拆細及資本化發行規限；及

(b) 待(1)上市委員會批准根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份上市及買賣及(2)股份於聯交所主板開始買賣後：(i)批准採納購股權計劃及(ii)授權董事會根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使以配發、發行及處置股份。

### *4. 我們的公司重組*

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。更多資料，參閱「歷史及重組」。

### *5. 附屬公司的股本變動*

我們的主要附屬公司於會計師報告內提述，其全文載於本招股章程附錄一。除會計師報告所述主要附屬公司外，我們並無任何其他主要附屬公司。

緊接本招股章程日期前兩年內，我們的附屬公司的股本變動如下：

**第一摩碼人居建設工程有限公司**

於2018年11月8日，第一摩碼人居建設工程有限公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

**廣東第一物業服務有限公司**

於2019年3月21日，廣東第一物業服務有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元減少至人民幣5,000,000元。

除上文及本招股章程「歷史及重組」一節所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，我們的附屬公司的股本並無變動。

### *6. 購回本身證券*

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

**(a) 上市規則的條文**

上市規則准許以聯交所作主要上市的公司在聯交所購回其本身證券，惟受若干限制規限，其中較重要者概述如下：

*(i) 股東批准*

以聯交所作主要上市的公司的所有建議購回證券(如為股份，須為全部繳足)，須事先經股東於股東大會以普通決議案方式(不論是透過一般授權或對特定交易的特別批准方式)批准，方可進行。

根據股東於2020年9月25日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，最多為緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值10%(不計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，及購回授權將於本公司下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿的日期或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時(以最早發生者為準)屆滿。

*(ii) 資金來源*

我們購回股份的資金必須以根據我們的組織章程大綱及細則、上市規則及公司法可合法作此用途的資金撥付。本公司不得以非現金代價或聯交所不時的交易規則以外的交收方式在聯交所購回股份。

*(iii) 買賣限制*

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，於緊隨購回後30日內，公司不得發行或宣佈擬發行新證券(因行使於購回前尚未行使而須公司發行證券的認股權證、購股權或類似文據而發行證券除外)。此外，倘購買價為股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價5%或以上，則該上市公司不得在聯交所購回股份。倘購回證券將導致公眾所持上市證券數量低於聯交所規定的相關最低比例，則上市規則亦禁止該上市公司購回證券。公司須促使其委任進行購回證券的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

*(iv) 購回股份的地位*

購回的所有證券(不論於聯交所或自其他途徑購回)將自動撤銷上市，而該等證券的股票須註銷及銷毀。

*(v) 暫停購回*

上市公司不得於其獲悉內幕消息後的任何時間於聯交所購回任何股份，直至有關資料公開為止。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(i)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)，及(ii)上市公司根據上市規則公佈任何年度或半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)，及業績公佈的截止日期的最後期限，上市公司不得於聯交所購回任何股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所或會禁止其於聯交所購回證券。

*(vi) 申報規定*

在聯交所或從其他途徑購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日在早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露在有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)以及已付總價。

*(vii) 核心關連人士*

上市公司不得在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的聯繫人)購回證券，而核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售所持證券。

**(b) 購回的理由**

董事認為，向董事授出一般授權以購回股份符合本公司及股東的整體最佳利益。購回股份可使資產淨值及╱或每股股份盈利增加，惟須視乎市況、融資安排及其他情況而定。於任何情況下將予購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。購回股份將僅於董事認為該等購回對本公司及股東有利時作出。

**(c) 購回的資金**

根據本公司組織章程大綱及細則、上市規則以及開曼群島適用法律，購回股份須由可合法作此用途的資金支付。

上市公司不得以非現金代價或非聯交所交易規則(經不時修訂)規定的結算方式於聯交所購回其本身證券。受上述者規限，本公司購回股份的資金將以本公司溢利、或就購回而發行新股份撥付，或在公司法、大綱及細則的規限下以資本撥付；倘購買須支付任何溢價，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或在公司法、大綱及細則的規限下以資本撥付。

倘於購回授權有效期內的任何時間全面行使購回授權，可能會對本公司的營運資金及╱或資本負債比率產生重大不利影響(相對本招股章程所披露的狀況而言)。然而，董事不擬行使一般授權至該等程度而致使對本公司營運資金需求或董事不時認為本公司適宜的負債水平造成重大不利影響。

**(d) 一般資料**

在緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後及已發行1,000,000,000股股份的基礎上，假設超額配股權並無獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，全面行使購回授權可能因此導致本公司於購股授權持續生效的期間購回最多約100,000,000股股份。

董事及(就其作出一切合理查詢後所深知)其任何相關緊密聯繫人現時均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘根據購回授權購回任何股份導致股東在本公司投票權所佔的權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因該等增加按照收購守則第26條作出強制要約。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所引致的後果。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份總數的25%(即聯交所規定的有關最低指定百分比)，則必須在徵得聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

## B. 有關業務的進一步資料

### *1. 重大合約概要*

本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

(a) 香港包銷協議;

(b) 彌償契據;

(c) 湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司(作為轉讓方)、湖南第一物業服務有限公司(作為受讓方)與瀏陽市新概念物業管理有限責任公司訂立日期為2019年7月16日的股權轉讓協議,以轉讓瀏陽市新概念物業管理有限責任公司的註冊資本人民幣255,000元,佔瀏陽市新概念物業管理有限責任公司股權的51%,代價為零;

(d) 鎮江載慶商務信息諮詢合夥企業(有限合夥)(作為轉讓方)與第一物業(作為受讓方)訂立日期為2020年2月28日的股權轉讓協議,以轉讓第一人居的註冊資本人民幣25,240,754元,佔第一人居股權約72.1166%,代價為人民幣180,291,500元;

(e) 第一物業(作為賣方)、第一資產(作為買方)與第一玉庭春物業服務(北京)有限公司(現稱第一綠色生態科技(北京)有限公司)訂立日期為2020年3月10日的股權轉讓協議,以轉讓第一玉庭春物業服務(北京)有限公司的註冊資本人民幣100,000元,佔第一玉庭春物業服務(北京)有限公司股權的100%,代價為人民幣339,810.72元;

(f) 劉培慶(作為賣方)、第一物業(作為買方)與西安第一精釀文化傳媒有限公司訂立日期為2020年3月18日的股權轉讓協議,以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣150,000元,佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權7.32%,代價為人民幣20,571.88元;

(g) 王松(作為賣方)、第一物業(作為買方)與西安第一精釀文化傳媒有限公司訂立日期為2020年3月18日的股權轉讓協議，以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣50,000元，佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權2.44%，代價為人民幣6,857.29元；

(h) 呂曉彤(作為賣方)、第一物業(作為買方)與西安第一精釀文化傳媒有限公司訂立日期為2020年3月18日的股權轉讓協議，以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣100,000元，佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權4.88%，代價為人民幣13,714.59元；

(i) 肖釗鵬(作為賣方)、第一物業(作為買方)與西安第一精釀文化傳媒有限公司訂立日期為2020年3月18日的股權轉讓協議，以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣200,000元，佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權9.76%，代價為人民幣27,429.17元；

(j) 周賀(作為賣方)、第一物業(作為買方)與西安第一精釀文化傳媒有限公司訂立日期為2020年3月18日的股權轉讓協議，以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣50,000元，佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權2.44%，代價為人民幣6,857.29元；

(k) 第一人居(作為轉讓方)與廣州景朝業貿易有限公司(作為受讓方)訂立日期為2020年3月20日的股權轉讓協議，以轉讓山東摩碼環境科技有限公司的註冊資本人民幣3,000,000元，佔山東摩碼環境科技有限公司股權的100%，代價為人民幣1,523,995.40元；

(l) 第一人居(作為轉讓方)與廣州景朝業貿易有限公司(作為受讓方)訂立日期為2020年3月20日的股權轉讓協議，以轉讓鄭州摩碼人居環境科技有限公司的註冊資本人民幣1,000,000元，佔鄭州摩碼人居環境科技有限公司股權的100%，代價為人民幣992,809.32元；

(m) 張雷(作為轉讓方)與第一服務控股(香港)(作為受讓方)訂立日期為2020年4月8日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣1,751,374元，佔第一物業股權約4.2045%，代價將基於第一物業的估值由各方釐定；

(n) 張雷(作為轉讓方)與第一服務控股(香港)(作為受讓方)訂立日期為2020年4月8日的補充協議，據此，張雷及第一服務控股(香港)同意轉讓第一物業的註冊資本人民幣1,751,374元(佔第一物業股權約4.2045%)的代價為人民幣4,350,078元；

(o) 第一資產(作為轉讓方)與第一服務控股(香港)(作為受讓方)訂立日期為2020年4月8日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣26,916,113.4元，佔第一物業股權的約64.6164%，代價將基於第一物業的估值由各方釐定；

(p) 第一資產(作為轉讓方)與第一服務控股(香港)(作為受讓方)訂立日期為2020年4月8日的補充協議，據此，第一資產及第一服務控股(香港)同意轉讓第一物業的註冊資本人民幣26,916,113.4元(佔第一物業股權約64.6164%)的代價為人民幣66,853,694元；

(q) 第一物業(作為原股東)、北京墨尼投資有限公司(作為投資方)與河南第一物業服務有限公司訂立日期為2020年5月28日的投資合作協議，以轉讓河南第一物業服務有限公司的註冊資本人民幣494,900元，佔河南第一物業服務有限公司股權49%，代價為人民幣494,900元；

(r) 第一資產(作為轉讓方)與第一服務控股(香港)(作為受讓方)訂立日期為2020年5月29日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣12,987,718.6元，佔第一物業股權約31.1791%，代價為人民幣32,258,653元；

(s) 本公司、第一綠色服務、第一服務控股(香港)、第一物業、第一資產、張雷、張鵬、世家集團、雪松集團、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、上海矗源與CICC Global訂立日期為2020年5月29日的股份購買協議，據此，上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、上海矗源與CICC Global同意分別以代價人民幣60,000,000元、人民幣25,000,000元、人民幣10,000,025元及人民幣8,462,400元的等值美元向本公司買入本公司每股面值1.00美元的11.5232股、3.0008股、0.8347股及1.2387股股份；

(t) 本公司、第一綠色服務、第一服務控股(香港)、第一物業、張雷、張鵬、第一資產、世家集團、雪松集團、皓峰、志遠環球、龍晗管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、曉彤集團、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、上海矗源與CICC Global訂立日期為2020年5月29日的股東協議，內容有關(其中包括)授予本公司若干股東若干特別權利；及

(u) CICC Global、本公司、世家集團與第一資產訂立日期為2020年5月29日的協議書，內容有關授予CICC Global若干特別權利。

### *2. 重大知識產權*

截至最後實際可行日期，我們已註冊或已申請註冊下列對我們的業務屬重要的知識產權。

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的商標：

| 編號 | 商標 | 類別 | 註冊擁有人 | 註冊地點 | 註冊編號 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 36 | 第一物業 | 中國 | 19309475 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 2 | | 35 | 第一物業 | 中國 | 19309476 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 3 | | 42 | 第一物業 | 中國 | 19309804 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 4 | | 9 | 第一人居 | 中國 | 15916773 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 5 | | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921207 | 2016年4月14日 | 2026年4月13日 |
| 6 | | 9 | 第一人居 | 中國 | 15926927 | 2016年2月21日 | 2026年2月20日 |
| 7 | | 11 | 第一人居 | 中國 | 15927071 | 2016年2月21日 | 2026年2月20日 |
| 8 | AIRDINO | 9 | 第一人居 | 中國 | 15916789 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 9 | AIRDINO | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921237 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 10 | | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921116 | 2017年12月28日 | 2027年12月27日 |
| 11 | | 9 | 第一人居 | 中國 | 15920911 | 2016年11月14日 | 2026年11月13日 |
| 12 | | 11 | 第一人居 | 中國 | 17297310 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |
| 13 | | 40 | 第一人居 | 中國 | 17298900 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |
| 14 | | 42 | 第一人居 | 中國 | 17299045 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的域名：

| 編號 | 域名 | 註冊人 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | firstservice.hk | 本公司 | 2020年6月16日 | 2021年6月16日 |
| 2 | www.firstpm.com.cn | 第一物業 | 2009年2月19日 | 2022年2月19日 |
| 3 | www.firsthotel.com.cn | 第一物業 | 2015年7月21日 | 2021年7月21日 |
| 4 | airdino.com.cn | 第一人居 | 2015年1月16日 | 2023年1月16日 |

**(c) 專利**

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的專利：

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 一種換熱式補熱給水系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015205093750 | 2015年7月14日 |
| 2 | 一種車庫防洪閘裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 201520633379X | 2015年8月20日 |
| 3 | 天棚系統微循環換熱裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206333770 | 2015年8月20日 |
| 4 | 天棚系統微循環調溫裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206333499 | 2015年8月20日 |
| 5 | 一種電梯機房自流節能排風裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206330202 | 2015年8月20日 |
| 6 | 熱水微循環裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327820 | 2015年8月20日 |

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 熱水微循環調溫裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327591 | 2015年8月20日 |
| 8 | 煙道維修探測裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327483 | 2015年8月20日 |
| 9 | 一種電梯機房降溫微動力節能通風裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206323995 | 2015年8月20日 |
| 10 | 水回收綠化澆灌系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2016202264102 | 2016年3月23日 |
| 11 | 雨污水井自動報警裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2017212019775 | 2017年9月19日 |
| 12 | 基於半導體製冷設備的電梯控制櫃變頻器的降溫系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2017212214388 | 2017年9月22日 |
| 13 | 一種帶新風功能的淨化器設備 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015205892185 | 2015年8月7日 |

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 用於輻射空調系統的戶式溫濕獨立控制空調機組 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015206550058 | 2015年8月27日 |
| 15 | 一種具有雙風機的新風淨化器 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2016200077826 | 2016年1月5日 |
| 16 | 一種帶內迴圈淨化功能的全熱交換淨化裝置 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2017214719705 | 2017年11月7日 |
| 17 | 一種帶加濕功能的新風機 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019200075595 | 2019年1月3日 |
| 18 | 用於裝配式被動房熱橋處理的結構及其裝配式被動房 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019208299344 | 2019年6月4日 |
| 19 | 智能跌倒檢測裝置、報警裝置、系統、地板及建築 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 201921106797.8 | 2019年7月16日 |
| 20 | 一種新型分戶式空調輻射機組 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015211366223 | 2015年12月30日 |

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 用於風機濾網更換的具有開合蓋板的面板及其吊頂新風機(原名：一種具有下開蓋結構的新風機) | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019200155814 | 2019年1月3日 |
| 22 | 一種具有檢測過濾段壽命結構的空氣淨化設備及新風系統 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 201920075538 | 2019年1月3日 |
| 23 | 負氧離子新風系統 | 實用新型 | 第一物業 | 中國 | 201921060576.1 | 2019年7月8日 |

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊下列對我們的業務屬重要的專利：

| 編號 | 專利 | 類型 | 申請人 | 申請編號 | 申請日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地下車庫智能交通管理系統 | 發明專利 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2017109149744 | 2017年9月30日 |
| 2 | 一種電梯機房控溫系統 | 實用新型 | 第一物業 | 2020208555856 | 2020年5月20日 |
| 3 | 一種電梯控制系統 | 實用新型 | 第一物業 | 2020208555409 | 2020年5月20日 |

**(d) 版權**

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的版權：

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 太陽能補熱裝置控制系統 | 第一物業 | 2019SR0557913 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 2 | 新風檢測控制系統 | 第一物業 | 2019SR0564202 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 3 | PM2.5自動採集控制新風系統 | 第一物業 | 2019SR0563403 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 4 | 化糞池污水檢測控制系統 | 第一物業 | 2019SR0557903 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 5 | 移動驗房軟件(iOS版) | 第一物業 | 2017SR269288 | 中國 | 2017年6月15日 |
| 6 | 第一物業流程與標準化管理系統軟件 | 第一物業 | 2011SR045949 | 中國 | 2011年7月11日 |
| 7 | 業財一體化中台系統 | 北京摩碼無限科技管理有限公司 | 2019SR0808679 | 中國 | 2019年8月5日 |

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 第一物業小程式軟體 | 北京摩碼無限科技管理有限公司 | 2019SR0800442 | 中國 | 2019年8月1日 |
| 9 | 水泵房異常跑水報警系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0594716 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 10 | 電梯負一層抽氣降溫控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0592688 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 11 | 電梯機房微動力排風調節系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0593015 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 12 | 熱水微循環控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0592997 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 13 | 天棚系統溫控系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0587895 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 14 | 小業主餘電量報警系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590611 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 15 | 自然光採光跟蹤控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590293 | 中國 | 2019年6月10日 |

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 雨水管防堵報警系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590607 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 17 | 自動防洪閘控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590057 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 18 | PCBA來料各接口篩選系統 | 第一人居 | 2016SR242633 | 中國 | 2016年8月31日 |
| 19 | 基於住宅的室外新風和室內循環切換應用系統 | 第一人居 | 2016SR242629 | 中國 | 2016年8月31日 |
| 20 | 當代置業綠色科技全產業鏈雲平台V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108638 | 中國 | 2020年1月20日 |
| 21 | 科技能源系統V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108631 | 中國 | 2020年1月20日 |
| 22 | 綠色科技能源信息雲平台V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108623 | 中國 | 2020年1月20日 |

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無對本集團業務屬重大的其他貿易或服務標誌、專利、外觀設計、知識或工業產權。

## C. 有關董事及主要股東的進一步資料

### *1. 權益披露*

#### (a) 本公司董事及主要行政人員的權益

緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後並不計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份或根據行使購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的任何股份，董事及本公司主要行政人員於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，(ii)根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

*(i) 於本公司的權益*

| | | 緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售後(假設超額配股權未獲行使) | |
|---|---|---|---|
| 董事姓名 | 權益性質 | 持有的股份數目 | 概約股權百分比 *(附註1)* |
| 張鵬先生 | 受控制法團權益*(附註2)* | 170,777,250 | 17.1% |
| 劉培慶先生 | 受控制法團權益*(附註3)* | 10,511,250 | 1.1% |
| 龍晗先生 | 受控制法團權益*(附註4)* | 10,511,250 | 1.1% |

*附註：*

(1) 有關計算乃基於緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

(2) 股份以張鵬先生全資擁有的皓峰的名義登記。因此，張鵬先生被視為於皓峰持有的全部股份中擁有權益。

(3) 股份以劉培慶先生全資擁有的劉培慶管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於劉培慶管理持有的全部股份中擁有權益。

(4) 股份以龍晗先生全資擁有的龍晗管理的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龍晗管理持有的全部股份中擁有權益。

*(ii) 於本公司相聯法團的權益*

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 持有的股本金額 | 概約股權百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 張鵬先生 | 第一人居*(附註1)* | 實益擁有人 | 人民幣1,317,400元 | 3.8% |
| 賈岩先生 | 第一人居*(附註1)* | 實益擁有人 | 人民幣1,221,900元 | 3.5% |

*附註：*

(1) 第一人居為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。

**(b) 主要股東的權益**

除「主要股東」及下文「一(c)於本集團其他成員公司的權益」所披露者外，緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後並不計及根據行使超額配股權可能發行的任何股份或根據行使購股權計劃項下可能授予的購股權可能發行的任何股份，董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

**(c) 於本集團其他成員公司的權益**

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(不包括我們)直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於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10%或以上的權益：

| 附屬公司名稱 | 股東姓名／名稱 | 註冊資本 | 佔權益概約百分比 |
|---|---|---|---|
| 太原綻藍洗衣管理服務有限公司 | 曹曼 | 人民幣200,000元 | 20% |
| 邯鄲市叢台區深綠物業服務有限公司 | 中榮和順職業(北京)有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 營口深綠物業服務有限公司 | 遼寧林昌地產集團有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 菏澤深綠物業服務有限公司 | 奚宏昌 | 人民幣3,000,000元 | 49% |
| 池州市九華山風景區深綠物業服務有限公司 | 北京同合物業管理有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 太原晉禮文化傳媒有限責任公司 | 李開宇 | 人民幣100,000元 | 49% |
| 許昌深綠物業管理有限公司 | 河南尚邦物業服務有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 太原當代深綠物業服務有限公司 | 山西萬興集團有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 安徽深綠物業服務有限公司 | 安徽斌銳物業服務有限公司 | 人民幣5,000,000元 | 30% |
| 湖南挺好物業服務有限公司 | 柳建 | 人民幣2,000,000元 | 49% |
| 南昌摩碼盛裕物業服務有限公司 | 江西盛裕物業管理有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |

| 附屬公司名稱 | 股東姓名／名稱 | 註冊資本 | 佔權益概約百分比 |
|---|---|---|---|
| 汨羅深綠物業服務有限公司 | 汨羅市羅江玖號置業有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 鎮江深綠物業服務有限公司 | 鎮江致和物業管理有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 40% |
| 大連深綠物業服務有限公司 | 傅春海 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 瀏陽市新概念物業管理有限責任公司 | 湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 長沙摩碼旭海物業有限公司 | 湖南旭海投資有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 內蒙古第一物業服務有限公司 | 孫建華 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 邵陽深綠仲聯物業服務有限公司 | 鄭平富 | 人民幣500,000元 | 25% |
| | 姚春花 | | 24% |
| 湖南卓一物業服務有限公司 | 湖南盛世海盟房地產開發有限公司 | 人民幣2,000,000元 | 49% |
| 河南第一物業服務有限公司 | 北京墨尼投資有限公司 | 人民幣1,010,000元 | 49% |
| 烏海深綠物業有限公司 | 張曉江 | 人民幣1,000,000元 | 33% |
| 山西藍綠物業服務有限公司 | 山西晨鼎商業管理有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 山西聚綠物業服務有限公司 | 山西同路投資有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |
| 山西綠色物業服務有限公司 | 山西億立方科技有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 49% |

| 附屬公司名稱 | 股東姓名／名稱 | 註冊資本 | 佔權益概約百分比 |
|---|---|---|---|
| 洪湖深綠憶美物業服務有限公司 | 洪湖市領秀物業服務有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 鹹寧深綠同惠物業服務有限公司 | 湖北同惠商業管理有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 潛江綻藍恩傑物業服務有限公司 | 湖北恩杰物業管理有限公司 | 人民幣500,000元 | 49% |
| 臨泉綻藍物業服務有限公司 | 安徽春麗物業管理有限公司 | 人民幣3,000,000元 | 49% |
| 陝西國潤深綠物業管理有限責任公司 | 西安國潤物業管理有限公司 | 人民幣1,000,000元 | 25% |

### *2. 董事服務合約及委任函*

於2020年9月28日，各執行董事已與本公司訂立服務合約，且我們已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事的服務合約以及各非執行董事及各獨立非執行董事的委任函的初始固定年期自2020年9月28日起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程大綱及細則及適用上市規則續新。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

### *3. 董事酬金*

於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，本公司向董事支付的酬金總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅)分別為約人民幣1,673,000元、人民幣2,264,000元、人民幣2,363,000元及人民幣807,000元。

除上文所披露者外，於2017年、2018年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，本集團任何成員公司並無向任何董事作出其他付款或應付任何董事其他款項。

根據目前生效的安排，我們估計董事截至2020年12月31日止年度的酬金總額(不包括酌情花紅)為約人民幣2.8百萬元。

### *4. 董事利益衝突*

概無董事於本集團業務之外與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有利益。

### *5. 免責聲明*

除本招股章程所披露者外：

(a) 概無董事或本公司主要行政人員於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份於聯交所上市後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有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份於聯交所上市後登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份於聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

(b) 據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；

(c) 概無董事或下文「－E.其他資料－5.專家資格」分段所列任何人士於發起過程中，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程發佈前兩年內已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；

(d) 概無董事或下文「－E.其他資料－5.專家資格」分段所列任何人士於本招股章程日期仍然存續且而性質或條件屬不尋常或就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 除與包銷協議有關者外，下文「－E.其他資料－5.專家資格」分段所列人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)；

(f) 概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)；及

(g) 除包銷協議項下所預期者外，概無董事、其各自聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本公司五大客戶及五大供應商擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

以下為股東於2020年9月25日有條件批准及採納及須待上市時方可落實之購股權計劃的主要條款概要：

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|---|---|
| 「合資格人士」 | 指董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何董事或僱員； |
| 「僱員」 | 指本集團任何成員公司的任何僱員或高級職員； |
| 「承授人」 | 指根據計劃的條款接納要約的任何合資格人士，或(倘文義許可)有權於原承授人身故後行使任何購股權的任何人士；及 |
| 「要約日期」 | 指向合資格人士提出授出購股權的日期(須為營業日)。 |

*1. 目的*

購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵合資格人士及挽留僱員以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與合資格人士的利益連繫起來，讓合資格人士與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

*2. 合資格參與者*

根據購股權計劃的條款，董事會可於採納日期起計10年內隨時向董事會可能全權酌情挑選的任何合資格人士授出購股權。

*3. 向關連人士或其任何聯繫人授出購股權*

向本公司董事(包括獨立非執行董事)、本公司的主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事(不包括身為有關購股權的擬承授人的獨立非執行董事)的批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，將致使因於截至該等授出日期(包括該日)前12個月內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已經及將授予該人士的所有購股權(包括已獲行使、已註銷或尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份：

- 合共佔已發行股份逾0.1%；及
- 按該等授出日期聯交所所載的股份收市價計算，其總值超過5百萬港元，

則該等授出購股權須經股東於股東大會批准。本公司須根據上市規則向股東發出一份通函，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於該股東大會上就授出該等購股權的決議案放棄投贊成票。

*4. 授出購股權時間的限制*

在上市規則禁止的情況下，或於上市規則或任何適用規則、法規或法例將會或可能禁止合資格人士買賣股份時，不得向任何合資格人士提出要約或向其授出購股權。特別是，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月起計至實際刊發業績公告日期止的期間內：

- 董事會就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績而召開的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的有關日期)；及

- 本公司根據上市規則刊發中期或年度業績公告的截止日期，

概不得授出任何購股權。

*5. 行使價*

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：

- 股份於要約日期在聯交所每日報價表所列收市價；

- 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價，惟倘本公司於要約日期前已上市的日數少於五個營業日，則新發行價將用作股份上市前期間任何營業日的收市價；及

- 要約日期股份的面值。

惟就釐定行使價而言，倘股份於聯交所上市少於五個營業日，則本公司全球發售股份時的股份發行價應作為股份於聯交所上市前期間內任何營業日的股份收市價。

參與者須支付1.00港元作為接納彼等所獲授購股權的代價。

*6. 最高股份數目*

(i) 因行使根據購股權計劃及本公司當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，合共不得超過100,000,000股股份，即上市日期已發行股份總數的10%(「**計劃授權上限**」)。就計算計劃授權上限而言，根據購股權計劃及(視乎情況而定)本公司其他購股權計劃條款已失效的購股權將不會計算在內。

本公司可在獲得股東事先批准的情況下隨時更新計劃授權上限，惟無論如何根據已更新上限，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的股份總數，不得超過於批准更新計劃授權上限之日已發行股份的10%。就計算已更新計劃授權上限而言，先前根據本公司現行購股權計劃授出的購股權(包括根據條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使者)將不會計算在內。本公司將向股東寄發一份包含上市規則所規定資料的通函。

(ii) 儘管有前述條文，但本公司可於下列情況下向合資格人士授出超過計劃授權上限的購股權：

- 本公司已另行取得股東批准，以於尋求股東批准前向本公司已特定識別的合資格人士授出超過計劃授權上限的購股權；及

- 本公司須先就另行尋求股東批准一事向股東發出通函，該通函載列按照當時有效的上市規則規定須載入該通函內的資料。

(iii) 在下文第(iv)段的規限下，於任何12個月期間內因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向任何合資格人士授出或將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的最高股份數目，不得超過授出時已發行股份的1%。

(iv) 倘向合資格人士進一步授出任何購股權將導致截至進一步授出購股權日期(包括該日)止12個月期間內因行使向該名合資格人士授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份，合共相當於已發行股份逾1%，則該進一步授出須於股東大會上另行取得股東批准，而該名合資格人士及其聯繫人須放棄投票。本公司須向股東發出載列上市規則所規定資料的通函。

(v) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可予發行的最高股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份總數的30%。如根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出有關限額，則一概不得授出。

***7. 行使購股權的時間***

於授出任何購股權條款的規限下，購股權可由承授人於購股權時期內任何時間根據要約指定的歸屬時間及其他條款行使。

***8. 購股權計劃的期限***

要約日期起計10年期間屆滿後，不得再歸屬任何購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起計10年期間內有效。

***9. 表現目標***

購股權獲行使前並無最短持有期限的限制，而承授人於購股權可獲行使前毋須達成任何表現目標，惟須受董事會可能釐定的條款及條件所限。

***10. 股份附帶的權利***

*(i) 股息及投票權*

於行使購股權時發行的股份將與於購股權行使日期已發行的股份在各方面具有同等地位。該等股份將不會享有於購股權行使日期前的記錄日期股份所附帶的任何權利。

*(ii) 轉讓限制*

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人概不得以任何方式出售、轉讓、押記及抵押任何購股權，或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益(不論為合法權益或實益權益)。

***11. 購股權計劃的修訂***

除若干指定條文外，董事會可更改購股權計劃的任何其他條款。與上市規則第17.03條所載事項有關的該等購股權計劃指定條文不得作出有利於承授人的改動，亦不得就購股權計劃條款的任何改動而對董事會權限作出變動。上述兩類改動均須事先獲股東於股東大會上批准。

對購股權計劃的條款及條件的任何重大改動，或對已授出的購股權條款作出任何變動，亦須經股東於股東大會上批准，方可生效，惟該等改動可根據購股權計劃的現行條款自動生效者除外。就此經修訂的購股權計劃須遵守上市規則第17章。

***12. 改動股本的影響***

如本公司以資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本的方式改動本公司資本架構(不包括本公司因發行股份作為本公司構成一方的交易的代價致使本公司資本架構發生任何改動)，且購股權已授出或仍可行使，董事會則須酌情就下述各項作出調整(如有)：

(i) 行使購股權將予發行的股份數目；及╱或

(ii) 購股權的行使價。

本公司就調整所委聘的核數師或財務顧問須以書面形式向董事會證明該等調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註所載規定及聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人有關購股權計劃的函件所附帶的補充指引(「**補充指引**」)。核數師或財務顧問的身份須為專家而非仲裁者，而其證明須無明顯錯誤，且為最終定論並對本公司及承授人均具有約束力。

任何該等調整須給予承授人相同比例的本公司股本，而承授人有關行使價或股份數目(受購股權所限)優勢的任何調整須經股東於股東大會批准，且概無任何有關股份將按低於其面值的價格發行的調整。此外，所作任何調整將遵守上市規則、補充指引及聯交所不時刊發的上市規則任何未來指引／詮釋。

***13. 終止僱佣時的權利***

倘承授人因終止僱傭、委任或出任董事不再為合資格人士，則購股權將於終止日期起失效且不得行使。該終止日期應為其於本集團工作地點的最後實際工作日(不論是否支付代通知金)。

***14. 身故時的權利***

倘尚未行使購股權的承授人於行使其購股權前身故，則其遺產代理人可於承授人身故日期後六個月期間內行使該購股權。

***15. 以自願要約或收購方式提出全面收購建議時的權利***

倘以自願要約或收購方式(計劃安排方式除外)向全體股東(或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人一起行動或一致行動的任何人士以外的所有股東)提出全面收購建議，而該收購建議於相關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人有權於本公司所通知的期限內隨時全數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權。

***16. 以計劃安排方式提出全面收購建議時的權利***

倘以計劃安排方式向全體股東提出全面收購建議，且於必要會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時(惟須於獲本公司知會之時間前)悉數或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權。

***17. 清盤時的權利***

倘本公司向股東發出通知，召開股東大會以考慮並酌情批准自動清盤本公司的決議案，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時(惟須於獲本公司知會之時間前)悉數或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權，而本公司須盡快並無論如何於擬召開股東大會日期三天前配發、發行並以承授人的名義登記於行使該購股權後將予發行的全數繳足股份數目。

***18. 退休時的權利***

倘承授人的退休日期在其悉數行使購股權之日期前，承授人有權在退休之日起計六個月內行使購股權。

***19. 訂立債務和解協議或安排時的權利***

倘本公司與其股東及／或債權人之間建議就重組或合併本公司訂立債務和解協議或安排(計劃安排除外)，本公司須於其首次向其股東及／或債權人發出為考慮該計劃或安排而舉行之大會通告之同日，向全體承授人發出有關通告，而承授人可於其後至本公司通知之時間前，隨時全數行使購股權。或倘本公司發出有關通知，則按本公司所通知數額行使，而本公司須盡快配發、發行及以承授人名義登記行使該購股權須予發行數目之繳足股份，惟無論如何不遲於大會擬召開之日前三天。

***20. 購股權失效***

行使購股權(以尚未行使者為限)的權利將於下列時間(以最早發生者為準)即時終止：

- 購股權期限屆滿；
- 第13段所述終止日期；
- 第18段所述終止日期；
- 第14段所述任何期限屆滿；

- 第15段所述本公司通知中指明的屆滿日期；
- 待計劃安排生效後，第16段所述本公司通知中指明的屆滿日期；
- 本公司開始清盤的日期；
- 承授人因作出或犯下涉及其誠信的不當行為或任何刑事犯罪或因僱主基於任何其他理由而有權即刻終止其僱傭而終止僱傭、委任或出任董事等原因而不再為合資格人士之日；
- 本公司可能不時知會承授人的任何其他到期事項；
- 承授人出售、轉讓、抵押、按揭或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益之日；
- 倘承授人為本集團成員公司(本公司除外)的僱員或董事，則該成員公司不再為本集團成員公司的日期；
- 除非我們的董事會以其他理由確定以及上文所述情況下之外，承授人因任何理由不再屬合資格人士之日(以董事會決議案確定)；及
- 第22段規定的董事會註銷購股權的日期。

***21. 購股權計劃終止***

本公司可能會於股東大會通過普通決議案，或由董事會隨時終止購股權計劃的運作，而在該情況下其後不得進一步授出購股權，惟就所有其他方面而言，購股權計劃的規定仍然具有十足的效力及作用，而在購股權計劃終止前根據購股權計劃授出的購股權仍然有效並可行使。

*22. 註銷購股權*

本公司可隨時註銷任何已授出但尚未行使的購股權。倘本公司註銷購股權及作出購股權要約予相同承授人，則該等新購股權之要約僅可按計劃授權限額內尚未授出的購股權(以尚未授出者為限及不包括已註銷購股權)作出。

*23. 一般資料*

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的新股份上市與買賣。

截至最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

購股權計劃(包括本公司於各財政年度授出購股權的詳情及變動)以及授出購股權所產生的僱員開支詳情將於年報披露。

## E. 其他資料

*1. 遺產稅與稅項彌償保證*

世家集團及第一資產已與本公司訂立日期為2020年9月28日的以本公司(為其本身及作為其附屬公司的信託人)為受益人之彌償契據，據此，世家集團及第一資產已就(其中包括)本集團任何成員公司於上市日期或之前可能產生的香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港以外任何司法權區的類似立法項下規定的任何遺產稅責任，以及本集團任何成員公司因(其中包括)於上市日期或之前任何已賺取、應計或已收的收入、溢利或收益而可能承擔的其他稅項(包括所有與稅項相關的罰款、處罰、成本、費用、開支及利息)，個別及共同提供彌償保證，惟以下情況除外：

(a) 如附錄一所載，本集團合併財務報表中已就該稅項作出特定撥備或儲備(「**賬目**」)；

(b) 於上市日期後，僅由於本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延遲才產生該等稅項責任；及

(c) 相關虧損僅因任何相關機構對法律或法規或該等法律或法規的詮釋或慣例作出具追溯力且於上市日期後生效的變動而導致或產生。

此外，世家集團與第一資產亦就本集團任何成員公司於上市後因本招股章程「業務－法律訴訟及合規－合規」所披露本集團任何成員公司違反任何適用法律法規而直接或間接產生的所有罰款、處罰、申索、成本、費用、利息、開支、虧損及負債向本公司(為其本身及作為其附屬公司的信託人)作出彌償保證，且以有關罰款、處罰、申索、成本、費用、利息、開支、虧損及負債而未於賬目計提準備、儲備或撥備為限。

***2. 訴訟***

截至最後實際可行日期，除「業務－法律訴訟及合規」一節所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

***3. 獨家保薦人***

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份、根據全球發售將予發行的股份(包括根據行使超額配股權而可能發行的額外股份)及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。

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準則。有關獨家保薦人獨立性的詳情，請參閱「包銷－獨家保薦人的獨立性」。

應付獨家保薦人的費用為1.0百萬美元，並應由本公司支付。

### *4. 並無重大不利變動*

董事確認，自2020年4月30日(即本集團最近期合併財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

### *5. 專家資格*

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)之資格：

| 姓名 | 資格 |
|---|---|
| 海通國際資本有限公司 | 根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例項下界定的第6類(就企業融資提供意見)受規管活動 |
| 畢馬威會計師事務所 | 執業會計師 ；根據財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師 |
| 漢坤律師事務所 | 有關中國法律的法律顧問 |
| 邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥 | 有關開曼群島法律的法律顧問 |
| 中國指數研究院 | 行業顧問 |

### *6. 專家資格*

本附錄上文「－E.其他資料－5.專家資格」所述的各專家已各自就本招股章程的刊發發出書面同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上述提及的專家概無在本公司或任何附屬公司擁有任何股權權益或認購或指派他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

### *7. 發起人*

本公司並無上市規則所指的發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### *8. 開辦費用*

本公司所產生的開辦費用為約6,920美元，並應由本集團支付。

### *9. 約束力*

如果根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(罰則條文除外)約束。

### *10. 雙語招股章程*

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。倘本招股章程英文版本與中文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

### *11. 其他事項*

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 於緊接本招股章程日期前兩年內，我們或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行繳足或部分繳足的任何股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股份或貸款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) 於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；

(iv) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們的任何附屬公司的任何股份向任何人士支付或應付任何佣金(支付予分包銷商的佣金除外)；

(v) 本公司或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及

(vi) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。

(b) 董事確認：

(i) 自2020年4月30日(即本集團最近期合併財務報表之編製日期)以來，我們的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；

(ii) 本公司於緊接本招股章程日期前12個月並無出現可能或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響的業務中斷；及

(iii) 本公司並無未償還可換股債務證券或債權證。

## 1. 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨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：

(a) **白色、黃色**及**綠色**申請表格各自的副本；

(b) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約副本；及

(c) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所述的書面同意書。

## 2. 備查文件

下列文件的副本將由本招股章程日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間在繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈39樓3901-05室)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及細則；

(b) 畢馬威會計師事務所編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月的會計師報告，其文本載於本招股章程附錄一；

(c) 畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料所編製的報告，其文本載於本招股章程附錄二；

(d) 本公司的中國法律顧問漢坤律師事務所就本集團的若干方面及本集團的物業權益出具的法律意見；

(e) 本公司的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥編製的意見函件，當中載有本招股章程附錄三所述的開曼群島公司法若干方面的概要；

(f) 中國指數研究院發佈的行業報告；

(g) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；

(h) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所述的書面同意書；

(i) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－2.董事服務合約及委任函」所述的服務合約及委任函；

(j) 購股權計劃的規則；

(k) 開曼群島公司法；及

(l) 本公司於往績記錄期間的經審核合併財務報表。