

DESUN 德商产投服务

创 造 美 好 福 流 生 活

德商产投服务集团有限公司

DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2270

全球發售

獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：倘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。



Desun Real Estate Investment Services Group Co., Ltd. 德商產投服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

- 全球發售的發售股份數目：150,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）
- 國際發售股份數目：135,000,000股股份（可重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）
- 香港發售股份數目：15,000,000股股份（可重新分配）
- 最高發售價：不超過每股發售股份1.46港元，且預期不低於每股發售股份1.10港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時繳足，多繳股款可予退還）
- 面值：每股股份0.0001美元
- 股份代號：2270

獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及展示文件」等段所列的文件，已經遵照《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於2021年12月7日（星期二）或前後（無論如何不遲於2021年12月16日（星期四））通過協議釐定。除非另行公佈，發售價將不會超過每股發售股份1.46港元且目前預期不會低於每股發售股份1.10港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時繳付最高發售價每股發售股份1.46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1.46港元，則多繳款項可予退還。倘我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）基於任何原因未能於2021年12月16日（星期四）（香港時間）或之前協定發售價，則全球發售（包括香港公開發售）將不會進行，並將告失效。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可在我們同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，隨時調減本招股章程所訂明的指示性發售價範圍及／或根據全球發售提呈發售的股份數目。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.desunhui.com 刊登有關調減指示性發售價範圍及／或發售股份數目的通知。更多詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。倘於上市日期上午八時正前發生若干理據，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）有權終止香港包銷商根據香港包銷協議的責任。有關理據載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」等段。閣下務請參閱該節內容獲取進一步詳情。

於作出投資決定前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。

發售股份未嘗亦不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，亦不可在美國境內或向美國人士或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法登記規定而獲豁免或無須遵守有關登記規定的交易除外。發售股份可根據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

重要通知

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。

本招股章程已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.desunhui.com) 刊發。倘閣下需要本招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

2021年11月30日

致投資者的重要通知：

全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採取全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供招股章程或任何申請表格的印刷本。

招股章程已於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易>新上市>新上市資料」頁面及我們的網站www.desunhui.com刊發。倘閣下需要招股章程印刷本，閣下可從上述網址下載並打印。

閣下可通過以下方法申請認購香港發售股份：

- (1) 在網上透過白表eIPO服務於www.eipo.com.hk申請；或
- (2) 透過中央結算系統EIPO服務以電子化方式安排香港結算代理人代表閣下提出申請，包括透過：
 - (i) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
 - (ii) （倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一及二座1樓）填寫輸入請求表格，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港發售股份申請。招股章程電子版本的內容與按照香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

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

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

重要提示

閣下通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請認購的香港發售股份須至少為2,000股，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照閣下所選擇的數目旁載明的金額付款。

申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目		申請認購的 香港發售 股份數目	
申請時 應繳款項 港元		申請時 應繳款項 港元		申請時 應繳款項 港元		申請時 應繳款項 港元	
2,000	2,949.43	50,000	73,735.62	450,000	663,620.59	4,000,000	5,898,849.68
4,000	5,898.85	60,000	88,482.75	500,000	737,356.21	4,500,000	6,636,205.89
6,000	8,848.28	70,000	103,229.87	600,000	884,827.45	5,000,000	7,373,562.10
8,000	11,797.70	80,000	117,976.99	700,000	1,032,298.69	5,500,000	8,110,918.31
10,000	14,747.12	90,000	132,724.12	800,000	1,179,769.94	6,000,000	8,848,274.52
12,000	17,696.55	100,000	147,471.24	900,000	1,327,241.18	6,500,000	9,585,630.73
14,000	20,645.97	150,000	221,206.86	1,000,000	1,474,712.42	7,000,000	10,322,986.94
16,000	23,595.40	200,000	294,942.48	1,500,000	2,212,068.63	7,500,000 ⁽¹⁾	11,060,343.15
18,000	26,544.82	250,000	368,678.11	2,000,000	2,949,424.84		
20,000	29,494.25	300,000	442,413.73	2,500,000	3,686,781.05		
30,000	44,241.37	350,000	516,149.35	3,000,000	4,424,137.26		
40,000	58,988.50	400,000	589,884.97	3,500,000	5,161,493.47		

附註：

(1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

預期時間表⁽¹⁾

以下香港公開發售的預期時間表如有任何變更，本公司將在香港於本公司網站 www.desunhui.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發公告。

香港公開發售開始 2021年11月30日（星期二）
上午九時正

通過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表 eIPO

服務完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2021年12月7日（星期二）
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2021年12月7日（星期二）
上午十一時四十五分

向香港結算發出電子認購指示⁽⁴⁾的截止時間 2021年12月7日（星期二）
中午十二時正

通過互聯網銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表 eIPO

申請付款的截止時間 2021年12月7日（星期二）
中午十二時正

倘閣下指示經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示以代表閣下申請香港發售股份，務請聯繫閣下的經紀或託管商以取得發出有關指示的截止時間（可能有別於上文所載的截止時間）。

截止辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2021年12月7日（星期二）
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2021年12月7日（星期二）

將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.desunhui.com⁽⁶⁾ 刊登有關

- 發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售的申請水平；及
- 香港發售股份的分配基準的公告 2021年12月16日（星期四）
或之前

預期時間表 (1)

通過「如何申請香港發售股份－11. 公佈結果」一段所載多個渠道公佈香港公開發售的分配結果（連同獲接納申請人的身份證明文件號碼（如適用）），包括：

- (1) 於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.desunhui.com⁽⁶⁾
刊發香港公开发售的完整公告 2021年12月16日（星期四）起

- (2) 於www.iporeresults.com.hk
（或：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；
中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）通過
「按身份識別號碼搜索」功能查閱
香港公开发售分配結果 2021年12月16日（星期四）
上午八時正至
2021年12月22日（星期三）
午夜十二時正

- (3) 於上午九時正至下午六時正致電分配結果
電話查詢熱線+852 2862 8555查詢 2021年12月16日（星期四）、
2021年12月17日（星期五）、
2021年12月20日（星期一）及
2021年12月21日（星期二）

就香港公开发售項下全部或部分
獲接納申請寄發／領取股票或
將股票直接存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁸⁾ 2021年12月16日（星期四）或之前

就香港公开发售項下的全部或部分獲接納申請
（倘最終發售價低於申請時的應付價格（倘適用））或
全部或部分未獲接納申請寄發／領取退款支票或
白表電子退款指示⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 2021年12月16日（星期四）或之前

預期股份開始於聯交所買賣 2021年12月17日（星期五）上午九時正

預期時間表 (1)

香港發售股份將於2021年11月30日(星期二)開始接受申請，直至2021年12月7日(星期二)。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款(如有)將於2021年12月16日(星期四)不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日(星期五)開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間內出售或買賣股份。股東須承受股份價格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發展而下跌的風險。

附註：

- (1) 除另有指明外，所述日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於截止遞交申請日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站www.eipo.com.hk遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交申請，並已從指定網站取得申請參考編號，閣下將獲准通過完成支付申請股款繼續辦理申請手續，直至截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時)。
- (3) 倘於2021年12月7日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間香港出現「黑色」暴雨警告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則當日不會開始並將關閉辦理申請登記。進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。倘申請登記於2021年12月7日(星期二)未開始及被關閉，上文所述日期可能會受影響。如出現有關事件，我們會發佈公告。
- (4) 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，應參閱本招股章程「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」一段。
- (5) 預期定價日將為2021年12月7日(星期二)或前後及無論如何不遲於2021年12月16日(星期四)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由而並未於2021年12月16日(星期四)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 本公司網站及本公司網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。
- (7) 本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件。香港發售股份的股票預期將於2021年12月16日(星期四)發出，但在全球發售於上市日期(預期為2021年12月17日(星期五))上午八時正前任何時間在各方面成為無條件(包括包銷協議並無根據其條款終止)的情況下，方為有效。倘投資者按已公佈的分配詳情或於收到股票前買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。倘全球發售未成為無條件或包銷協議根據其條款終止，全球發售將不會進行。屆時我們將盡快發出公告。
- (8) 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」。

預期時間表 (1)

倘申請人通過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，且其申請全部或部分獲接納，則其可於2021年12月17日（星期五）上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取股票及／或退款支票（倘適用）。申請人申請少於1,000,000股香港發售股份，其股票將於2021年12月16日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往彼等透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商所作申請指示內所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請人以單一銀行賬戶繳付申請股款，則電子退款指示（如有）會於2021年12月16日（星期四）發送至其申請付款銀行賬戶內。如申請人以多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款支票（如有）會於2021年12月16日（星期四）或之前寄發予申請人。未領取的股票（如適用）及退款支票（如適用）將於其後隨即以普通郵遞方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退款」一段。

- (9) 若最終發售價低於申請時每股發售股份的應付價格，則全部或部分未獲接納的申請及全部或部分獲接納的申請將獲發電子退款指示／退款支票。

以上預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構（包括全球發售的條件）及香港發售股份申請手續的詳情，閣下請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

倘上文所述香港公開發售的預期時間表有任何變更，我們將發佈公告。

致投資者的重要提示

我們僅就香港公開發售以及香港發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈的香港發售股份外，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。本招股章程不得用作也不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。除香港外，我們未採取任何行動以獲准在任何司法權區公開發售股份，也未採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈和銷售發售股份受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法律向相關證券監管機關登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下僅應依賴本招股章程及綠色申請表格所載資料而作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程及綠色申請表格所載者不同的資料。對於並非載於本招股章程及綠色申請表格的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以信賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	v
概要.....	1
釋義.....	34
技術詞彙表.....	49
前瞻性陳述.....	52
風險因素.....	54
豁免嚴格遵守上市規則.....	91
有關本招股章程及全球發售的資料.....	93

目 錄

董事及參與全球發售的各方.....	97
公司資料.....	102
行業概覽.....	104
監管概覽.....	116
歷史、重組及公司架構.....	136
業務.....	159
關連交易.....	229
與控股股東的關係.....	238
董事及高級管理層.....	250
股本.....	268
主要股東.....	271
財務資料.....	273
未來計劃及所得款項用途.....	359
包銷.....	366
全球發售的架構.....	379
如何申請香港發售股份.....	389
附錄一A — 本集團會計師報告.....	IA-1
附錄一B — 中能集團會計師報告.....	IB-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公司法概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及展示文件.....	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節為概要，故並無載列對閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供物業管理服務及商業運營服務的所有公司中，我們排名第五，市場份額為0.5%。我們致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。我們的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。

於2021年5月31日，我們在管建築面積約為4.2百萬平方米，其中在管住宅物業總建築面積約1.9百萬平方米，佔我們在管建築面積的44.7%，在管非住宅物業總建築面積約2.3百萬平方米，佔我們在管建築面積的55.3%。我們在管建築面積由截至2018年12月31日的約0.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約3.8百萬平方米，年複合增長率約為175.7%。我們的合約建築面積由截至2018年12月31日的約1.3百萬平方米增加至截至2020年12月31日的6.8百萬平方米，年複合增長率約為128.7%。由於德商集團所開發住宅物業的售價高於成都住宅物業的平均售價，由於其中高端性質，根據弗若斯特沙利文的資料，2020財年，我們的在管物業的平均物業管理費為人民幣3.9元，較成都市物業的平均物業管理費人民幣2.6元高50.0%，較全國物業的平均物業管理費人民幣1.9元高105.3%。

我們以「創造美好福流生活」為願景，以「為客戶創造價值，為奮鬥者謀幸福，為行業進步勇於擔當」為使命。我們一直致力於圍繞房地產開發鏈提供物業管理服務及提供價值服務。我們植根於中國西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要管理和運營三大種類物業為客戶提供服務－(i)住宅物業；(ii)街區及其他商業物業；及(iii)工業產業園及寫字樓。我們的在管物業位於成渝城市群，業務遍佈整個區域。我們致力於提供優質的服務，並已在本地及區域中高端住宅物業管理服務和街區管理服務方面

積累了豐富經驗。自2016年（當時首個中高端住宅物業由德商集團完工）起，我們開始向成都中高端住宅物業提供物業管理服務。於2020年12月31日，我們在管物業中的三項物業為成都中高端住宅物業及我們簽約項目中的七個項目為成都中高端住宅物業。自2018年起，通過向當地銷售案場提供增值服務，我們分別逐步進入廣東省、江蘇省和雲南省等物業管理市場。

德商集團的首個物業開發項目於2013年交付。我們自2010年起與德商集團建立起長期、協同、持續的業務關係，德商集團由一組公司組成，為中國知名物業開發商，我們的其中一名控股股東鄒康先生擁有其控制權或共同控制權及對其有重大影響力。我們持續向德商集團提供物業管理服務及增值服務。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們提供予德商集團的物業管理服務及增值服務所產生的收益分別佔我們總收益的約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。據弗若斯特沙利文確認，本集團與德商集團間的此種業務關係在中國物業管理公司與其關聯物業開發公司間屬常見且該等公司之間能夠實現互利及互補。我們與德商集團的關係預計將繼續向前發展。詳情請參閱本招股章程「關連交易－年度上限及釐定基準」一段。我們於2020年8月收購中能集團以擴大我們的業務組合。有關收購詳情，請參閱本節「收購中能集團」一段及本招股章程「業務－收購中能集團」一段。我們於往績記錄期的業務增長主要歸功於(i)根據德商集團的物業開發計劃，其開發的物業增加；及(ii)於2020年8月收購中能集團。

我們旨在建立及提升自有品牌，成為中國西部地區中高端住宅物業及商業物業運營的領先一體化物業管理服務提供商。我們的目標是聚焦川渝，深耕西部，並佈局全國市場。

我們為迎合住宅物業、街區及其他商業物業、工業產業園和寫字樓等多種類型物業客戶的不同需求，提供多元化服務。我們圍繞不動產產業鏈客戶需求，提供綜合物業管理及增值服務，涵蓋市場調研、招商、銷售案場物業服務、質保維修及商業運營服務等，實現物業的資產價值。我們基於中高端住宅物業、街區和其他商業物業的

不同場景，區分商業客戶與住宅客戶的不同需求，為住宅物業客戶提供房地產代理服務、公共空間廣告推廣和其他增值服務，為商業客戶提供品牌策劃、招商、店面美陳、營銷推廣等服務，為工業產業園和寫字樓客戶提供租賃服務、綠植及裝飾品租賃、主辦會議及接待等服務。尤其，我們於服務中高端住宅物業客戶方面擁有豐富經驗。

近年來我們榮獲中國物業服務百強企業、中國西部物業服務50強企業及成都市物業服務10強企業等業界殊榮。尤其是，我們於2019年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第7和第32位，於2020年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第6和第19位。我們亦被中國指數研究院評為「中國西部案場服務優秀物業企業」、「中國西部商業物業服務優秀企業」和「中國西部高端住宅服務典範企業」。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。於2021年12間公司獲中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。於2020年，我們參與了由中國指數研究院組織的「2020年中國西部房地產50強企業研究」及「2020年中國西部物業服務50強企業研究」。根據參與相關研究的要求，我們報告了管理規模、人員結構及我們的經營規模。我們的表現由中國指數研究院根據其評估系統進行評估。

成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌及其後於2020年5月7日在新三板自願摘牌。新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。詳情請參見本招股章程「歷史、重組及公司架構－企業發展－之前於新三板掛牌及其後摘牌」一段。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別錄得收益人民幣64.0百萬元、人民幣69.1百萬元、人民幣127.9百萬元及人民幣89.2百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約41.4%。於同期，我們的純利分別為人民幣31.4百萬元、人民幣31.0百萬元、人民幣42.9百萬元及人民幣10.0百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約16.9%。

扣除中能集團的貢獻，本集團的收益由2018財年的人民幣64.0百萬元增長至2020財年的人民幣106.2百萬元，年複合增長率為28.2%，本集團的純利由2018財年的人民幣31.4百萬元增長至2020財年的人民幣40.5百萬元，年複合增長率為13.6%。

概 要

我們的業務模式

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的總收益明細及佔總收益的百分比。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
住宅物業										
管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
非住宅物業										
管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
- 非業主*	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
- 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	63,964	100.0	69,116	100.0	127,922	100.0	37,053	100.0	89,159	100.0

* 於往績記錄期，本集團的大部分非業主增值服務收益來自德商集團。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自向位於成都市的物業所提供服務。下表列載我們按地理區域劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
四川省成都市															
物業管理服務	30,153	14,133	46.9	34,184	15,921	46.6	53,133	23,490	44.2	17,078	9,374	54.9	34,763	13,222	38.0
增值服務	32,713	23,904	73.1	29,844	18,363	61.5	53,380	33,823	63.4	16,931	10,476	61.9	32,992	17,975	54.5
其他 ⁽¹⁾															
物業管理服務	-	-	-	-	-	-	8,302	705	8.5 ⁽²⁾	-	-	-	11,226	1,364	12.2
增值服務	1,098	122	11.1	5,088	1,576	31.0	13,107	4,652	35.5	3,044	1,318	43.3	10,178	2,338	23.0
總計	63,964	38,159	59.7	69,116	35,860	51.9	127,922	62,670	49.0	37,053	21,168	57.1	89,159	34,899	39.1

附註：

- (1) 包括四川省及廣東省、江蘇省及雲南省等其他省份的其他城市。
- (2) 就我們於2020財年及2021年五個月產生毛損的在管物業而言，大部分位於四川省其他城市。因此，我們於2020財年及2021年五個月向位於其他城市的物業提供的物業管理服務的毛利率低於我們向位於成都市的物業所提供物業管理服務的毛利率。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－包幹制」一段。

概 要

物業管理服務

於2021年5月31日，我們管理30項物業，在管總建築面積約4.2百萬平方米。下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	7	11	50	54
合約建築面積 (千平方米)	1,271.6	1,970.0	6,778.9	7,365.3
在管物業數目 ⁽²⁾	4	4	27	30
在管建築面積 (千平方米)	533.5	792.0	3,834.6	4,154.2

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。

下表說明於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積	收益	佔比	在管 建築面積
	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	%	平方米
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業	11,303	37.5	422.7	15,530	45.4	681.2	27,794	45.2	1,638.6	8,989	52.6	681.2	17,766	38.6	1,858.5
非住宅物業	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	33,641	54.8	2,196.0	8,089	47.4	168.0	28,223	61.4	2,295.7
寫字樓	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	23,854	38.8	283.8	7,469	43.8	110.8	14,828	32.3	283.8
商場及街區	-	-	-	-	-	-	6,602	10.7	1344.5	-	-	-	8,270	18.0	1372.2
工業產業園	-	-	-	-	-	-	3,185	5.3	567.7	620	3.6	57.3	5,125	11.1	639.7
總計	30,153	100.0	533.5	34,184	100.0	792.0	61,435	100.0	3,834.6	17,078	100.0	849.2	45,989	100.0	4,154.2

概 要

平均物業管理費

平均物業管理費指按我們獲委聘提供物業管理服務期間各項物業的建築面積計算的加權平均物業管理費。下表載列於所示期間按物業類型及地理位置劃分的每平方米每月平均物業管理費的明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
按物業類型劃分：				
住宅物業	2.9	2.9	2.7	2.9
— 由德商集團所開發	2.9 ⁽¹⁾	2.9 ⁽¹⁾	3.7 ⁽¹⁾	3.8 ⁽¹⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	1.7 ⁽²⁾	1.7 ⁽²⁾
非住宅物業	16.4	16.4	4.9	4.1
— 由德商集團所開發	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	4.2 ⁽⁴⁾	3.5 ⁽⁴⁾
按地理位置劃分：				
四川省成都市	4.7	4.7	3.9	3.7
四川省其他城市	—	—	3.8	3.3
總計	4.7	4.7	3.9	3.6

德商集團所開發住宅物業的每平方米每月平均管理費高於其他物業開發商所開發物業，主要是由於(i)德商集團開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，具有較高的管理費率；及(ii)我們通過收購中能集團取得的住宅項目乃由其他獨立物業開發商開發，該等物業通常位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

概 要

附註：

- (1) 我們就德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費於2018年及2019年維持穩定而於2020年增加，主要是因為2020年我們管理若干新交付的德商集團開發的住宅物業。該等新交付的住宅物業在管總建築面積約349,000平方米，2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣6.1元。該等新交付的物業業主需要更優質的物業管理服務，因而我們可收取較高的物業管理費。此外，誠如弗若斯特沙利文所告知，與香港或其他市場不同，在中國簽立的物業管理協議一般並無定期漲價條款。因此，就相同物業收取的物業管理費可能會在初始管理協議簽立後的隨後幾年內保持穩定。根據弗若斯特沙利文的資料，成都住宅物業的物業管理費為每月每平方米人民幣2.5元至人民幣6.0元。我們就德商集團於成都所開發的住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (2) 我們就第三方開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費較低，原因為該等物業主要位於四川省其他城市。

下表載列按地理位置及開發商類型劃分的住宅物業每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
住宅物業				
由德商集團所開發	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省成都市	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省其他城市	不適用	不適用	不適用	不適用
由獨立第三方開發商所開發	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省成都市	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省其他城市	不適用	不適用	1.5	1.5
平均	2.9	2.9	2.7	2.9

於2021年5月31日，我們管理1.1百萬平方米由德商集團所開發的位於成都的住宅物業，該等物業於2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣3.8元，而我們管理645,000平方米由獨立物業開發商所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.7元。由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均物業管理費高於由獨立第三方開發商所開發者，原因是由德商集團所開發的住宅物業的售價高於平均水平。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。

於2021年5月31日，我們並無管理由德商集團所開發的位於四川省其他城市的任何住宅物業，而我們管理約148,000平方米由獨立第三方開發商所開發的位於四川省其他城市的住宅物業，該等物業於2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.5元。

概 要

- (3) 於往績記錄期，德商集團所開發的並由我們提供服務的非住宅物業指位於成都市高新區的一處寫字樓。於往績記錄期，該物業的每月平均管理費並無變動。根據弗若斯特沙利文的資料，位於成都市高新區的寫字樓的物業管理費約為每月每平方米人民幣8.0元至人民幣18.0元。我們就德商集團所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (4) 其他物業開發商開發的非住宅物業包括成都市及四川省其他城市的一系列寫字樓、街區以及成都工業產業園。根據弗若斯特沙利文的資料，四川省的寫字樓的物業管理費介乎約人民幣3.0元至人民幣20.0元，成都工業產業園的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣1.0元至人民幣3.0元以及四川省街區的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣3.0元至人民幣8.0元。我們就其他物業開發商所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

下表說明按其他獨立第三方開發商所開發的非住宅物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
寫字樓	不適用	不適用	10.3	10.3
工業產業園	不適用	不適用	2.2	1.7*
成都市的街區	不適用	不適用	4.5	4.5
四川省其他城市的街區	不適用	不適用	2.5	2.5
平均	不適用	不適用	4.2	3.5

* 於2021年五個月的工業產業園每平方米每月平均物業管理費於收購中能集團後下降，是由於我們通過收購中能集團取得的工業產業園項目位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

- (5) 工業產業園的物業管理費降低主要是由於一個新取得的位於成都的工業產業園物業管理費用較低。

經計及我們在管物業的類型、位置、交付日期及質素後，弗若斯特沙利文認為，我們的物業管理費在類似地點的現行市價範圍內。

詳情請參閱本招股章程「財務資料－平均物業管理費」一段。

增值服務

我們自兩類增值服務產生收益：(i)非業主增值服務及(ii)主要向業主及小部分向租戶提供的增值服務。

概 要

非業主增值服務主要提供予物業開發商。該等服務主要包括前期及協銷服務、資產管理服務及商業運營服務。

業主及租戶增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	人民幣千元 (百分比除外)				
非業主增值服務					
收益	28,959	29,724	55,766	17,750	35,464
— 前期及協銷服務	20,319	27,666	48,909	15,500	29,915
— 商業運營及資產管理服務	8,640	2,058	6,456	2,250	4,154
— 其他服務	-	-	401	-	1,395
成本	5,885	11,679	23,342	7,385	17,440
毛利	23,074	18,045	32,424	10,365	18,024
毛利率	79.7%	60.7%	58.1%	58.4%	50.8%
業主增值服務 (附註)					
收益	4,852	5,208	10,721	2,225	7,706
成本	3,900	3,314	4,670	796	5,417
毛利	952	1,894	6,051	1,429	2,289
毛利率	19.6%	36.4%	56.4%	64.2%	29.7%
增值服務總收益	33,811	34,932	66,487	19,975	43,170
增值服務總成本	9,785	14,993	28,012	8,181	22,857
增值服務毛利	24,026	19,939	38,475	11,794	20,313
增值服務毛利率	71.1%	57.1%	57.9%	59.0%	47.1%

附註：業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

概 要

於往績記錄期，非業主增值服務收益有所增加，主要是由於德商集團於該期間推出新項目，令前期及協銷服務收益增加。德商集團開發或在建的住宅項目數量由2018年的五個增至2019年的十個，並進一步增至2020年的15個。我們為所有該等住宅物業提供前期及協銷服務。我們認為，德商集團聘請並將繼續聘請我們提供增值服務，原因為(i)我們在為中高端住宅物業提供令人滿意的服務及達到規定的標準方面擁有良好往績；(ii)受益於與德商集團的長期合作，我們比其他服務提供商更了解德商集團的品牌、文化、標準及需求。

我們於2020財年將業務範圍拓寬至涵蓋商業運營服務。下表列載我們的商業運營服務的收益、毛利及毛利率明細：

	2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	毛利/ 毛損 人民幣千元	毛利率/ 毛損率 %
在運營階段提供服務 ⁽¹⁾	4,511	3,200	70.9	2,250	1,530	68.0	2,561	1,922	75.0
其他服務 ⁽²⁾	771	62	8.0	-	-	-	594	(130)	(21.9)
總計	5,282	3,262	61.8	2,250	1,530	68.0	3,155	1,792	56.8

附註：

- (1) 主要涉及租戶管理及收租服務。
- (2) 包括市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務。我們的其他服務於2021年五個月產生毛損，原因為我們向其提供招商服務的商業物業處於市場推廣及業務開發階段。我們預計該等項目的盈利能力於2022財年有更多租戶入駐該等商業物業時會改善。

我們於2020財年的商業運營服務收益主要包括在運營階段提供服務所得收益。其亦包括收購中能集團後的前期商業運營服務（如市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務）收益。在運營階段，本集團向位於成都金融商業中心的一棟佔用率較高的寫字樓提供服務。另一方面，我們亦為該寫字樓提供物業管理服務，從而提高管理效率。因此，其產生了相對較高的利潤率。

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益、毛利及毛利率。

	2018財年				2019財年				2020財年				2020年五個月				2021年五個月			
	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
物業管理服務	30,153	47.1	14,133	46.9	34,184	49.5	15,921	46.6	61,435	48.0	24,195	39.4	17,078	46.1	9,374	54.9	45,989	51.6	14,586	31.7
德商集團	4,596	7.2	2,246	48.9	4,593	6.7	2,289	49.8	5,553	4.3	2,901	52.2 ⁽³⁾	1,628	4.4	984	60.4	1,766	2.0	729	41.3 ⁽³⁾
獨立第三方	25,557	39.9	11,887	46.5	29,591	42.8	13,632	46.1	55,882	43.7	21,294	38.1 ⁽³⁾	15,450	41.7	8,390	54.3	44,223	49.6	13,857	31.3 ⁽³⁾
增值服務	33,811	52.9	24,026	71.1	34,932	50.5	19,939	57.1	66,487	52.0	38,475	57.9	19,975	53.9	11,794	59.0	43,170	48.4	20,313	47.1
德商集團	29,543	46.2	23,021	77.9 ⁽¹⁾	30,643	44.3	18,472	60.3 ⁽¹⁾	54,958	43.0	32,743	59.6 ⁽¹⁾	17,885	48.3	10,453	58.4	32,855	36.8	17,669	53.8 ⁽¹⁾
獨立第三方	4,268	6.7	1,005	23.5 ⁽¹⁾	4,289	6.2	1,467	34.2 ⁽¹⁾	11,529	9.0	5,732	49.7 ⁽¹⁾	2,090	5.6	1,341	64.2	10,315	11.6	2,644	25.6 ⁽¹⁾
總計	63,964	100.0	38,159	59.7⁽²⁾	69,116	100.0	35,860	51.9⁽²⁾	127,922	100.0	62,670	49.0⁽²⁾	37,053	100.0	21,168	57.1⁽²⁾	89,159	100.0	34,899	39.1⁽²⁾

概 覽

附註：

1. 我們向德商集團提供的服務乃按一般商業條款進行，是出於真正的業務需求。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。儘管定價政策相同，但本集團向德商集團提供增值服務的毛利率高於向其他獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要是由於向德商集團及獨立第三方提供的服務屬不同類型。向德商集團提供的絕大多數增值服務主要為前期及協銷服務以及商業運營及資產管理服務。向獨立第三方提供的增值服務主要為家政服務、社區管理服務、旅遊代理服務及日用品銷售。

向德商集團提供的增值服務主要包括協銷服務及前期服務，其毛利率較高，乃由於該等服務通常比向獨立第三方提供的增值服務（如業主資產類服務、物業資源管理服務、家居裝飾服務及生活服務）具有更高的合約金額及更低的勞動密集度。例如，前期及協銷服務的平均合約金額約為每月人民幣200,000元，2020財年前期及協銷服務的合約金額介乎每月人民幣97,000元至人民幣478,000元，少量工作人員即可同時運作多個銷售案場。

向獨立第三方提供的增值服務的合約金額一般較低。例如，2020財年向獨立第三方提供的增值服務的合約金額介乎每月人民幣100元至人民幣5,000元。

2018財年，我們錄得的增值服務毛利率較高，為71.1%，主要是因為我們向已竣工住宅項目的未售出單位及停車位提供經紀服務。由於該住宅物業的原銷售案場於物業竣工後已關閉，我們的管理辦公室被用於向物業買方銷售未售出單位及車位。因此，提供有關經紀服務僅涉及物業管理服務的現有人力，並不產生管理銷售案場的額外成本。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，向未售出單位及停車位提供的有關經紀服務分別貢獻收益人民幣8.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.2百萬元、零及人民幣1.0百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的29.8%、6.9%、2.1%、零及2.8%。

2. 我們的物業管理服務及增值服務均錄得相對較高的毛利率，主要是因為：

(i) 我們向毛利率相對較高的中高端住宅物業提供物業管理及增值服務；

(ii) 我們的非業主增值服務主要包括合約金額通常較高且勞動密集度較低的前期及協銷服務。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，來自前期及協銷服務的收益分別為人民幣20.3百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣29.9百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的70.2%、93.1%、87.7%、87.3%及84.4%；及

(iii) 根據弗若斯特沙利文的資料，德商集團開發的住宅物業售價高於成都住宅物業的平均售價，令德商集團開發的成都住宅物業的平均物業管理費普遍較高。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團在成都開發的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於成都的中高端住宅物業的平均物業管理費與成都中高端物業的市場物業管理費一致。

儘管如此，我們於往績記錄期的毛利率總體呈下降趨勢，主要是因為(i)由於中能集團的住宅及非住宅項目通常位於非黃金地段且品質較低，於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目毛利率低於我們的毛利率；及(ii)地方政府因2019冠狀病毒病提供社保減免，令於2020年五個月的員工成本減少，但2021年五個月並無有關減免。

3. 我們向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率遠低於向德商集團提供物業管理服務的毛利率，主要是因為於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目的毛利率低於收購前我們在管的住宅及非住宅項目的毛利率。

向德商集團及其他物業開發商開發的物業提供的服務

於往績記錄期，我們的大部分收益來自為德商集團所開發物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月物業管理服務總收益的100.0%、68.8%及43.4%。於往績記錄期，我們為德商集團所開發物業提供物業管理服務的收益貢獻佔物業管理服務總收益的百分比下降，主要歸因於我們透過增加由德商集團以外物業開發商所開發的在管物業及透過收購中能集團持續戰略性地擴大我們的物業管理組合。

下表載列我們於所示日期的物業管理在管建築面積明細及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收益。

	2018財年 / 於2018年12月31日				2019財年 / 於2019年12月31日				2020財年 / 於2020年12月31日				2020年五個月 / 於2020年5月31日				2021年五個月 / 於2021年5月31日			
	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	在管 建築 面積 千平 方米	佔比 %	收益 人民幣 千元	佔比 %
由德商集團開發的物業	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	1,014.2	26.5	42,260	68.8	792.0	93.3	16,458	96.4	1,234.1	29.7	19,939	43.4
由其他物業開發商 開發的物業	-	-	-	-	-	-	-	-	2,820.4	73.5	19,175	31.2	57.2	6.7	620	3.6	2,920.1	70.3	26,050	56.6
總計	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	3,834.6	100.0	61,435	100.0	849.2	100.0	17,078	100.0	4,154.2	100.0	45,989	100.0

概 要

下表說明於所示期間我們按物業開發商劃分的增值服務收益明細。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由德商集團開發的物業	29,384	86.9	31,889	91.3	60,479	91.0	19,759	98.9	30,651	71.0
由獨立第三方開發的物業	4,427	13.1	3,043	8.7	6,008	9.0	216	1.1	12,519	29.0
總計	<u>33,811</u>	<u>100.0</u>	<u>34,932</u>	<u>100.0</u>	<u>66,487</u>	<u>100.0</u>	<u>19,975</u>	<u>100.0</u>	<u>43,170</u>	<u>100.0</u>

收購中能集團

中能集團簡介

我們的高級管理層成員周尤波先生與柳軍先生及邵家楨先生（彼等均曾於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司任職）相識。柳軍先生及邵家楨先生於我們收購中能前為中能集團的擁有人及主要管理人員，且於我們收購中能後繼續於本集團任職。於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。我們對中能集團進行盡職審查後決定收購中能集團。

中能集團於2018年被四川省房地產業協會物業管理專業委員會及億翰智庫評為「四川省物業服務企業綜合實力50強」；及於2018年被中國金鑰匙評為「中國服務示範企業」。

自2013年2月起，柳軍先生擔任中能集團的法定代表人及執行董事，主要負責中能集團的戰略規劃及執行以及整體管理。柳軍先生於2014年11月畢業於西南交通大學，取得工商管理碩士學位。邵家楨先生自2015年1月起擔任中能集團的董事及總經理。邵家楨先生於1998年7月畢業於四川師範大學。其主要負責商業物業規劃、投資業務管理以及住宅及非住宅項目的整體經營和管理。在加入中能物業前，柳先生及邵先生均任職於四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司，並擁有15年以上的物業管理經驗。

收購理由

於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。於衡量所有潛在收購目標時，我們考慮以下因素：

1. 我們計劃通過收購具有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司實現增長，以充分發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應；
2. 收購將豐富我們的服務種類，有助於我們於未來實現可持續增長。我們於收購前評估潛在目標的關鍵標準包括（其中包括）(i)年度營業總收入超過人民幣30百萬元；(ii)位於中國四川省；(iii)物業組合及管理專長可對我們互補；(iv)在管建築面積至少為一百萬平方米；及(v)擁有多元化的物業組合（包括住宅及非住宅物業）等。

基於以上標準完成對中能集團的盡職調查後，儘管中能集團於收購前處於虧損狀態，我們認為收購中能集團屬適宜之舉，因為我們的戰略之一是透過收購獨立第三方物業管理公司以尋求物業組合多元化的機會。據董事所深知，中能集團於收購前處於虧損狀態主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充足及人力成本較高。儘管如此，作為我們業務多元化計劃的一部分，中能集團的規模、物業組合及往績符合我們的收購標準。於收購後，柳軍先生仍保留其在中能集團的職位，我們認為其有關市場的經驗及知識對於我們住宅及非住宅物業管理服務業務的發展是寶貴的。除柳先生留任外，我們亦保留中能集團的現有人員團隊。憑藉彼等在商業物業管理的經驗，極大促進了我們在此領域的業務發展。

於2020年8月31日，中能集團的在管建築面積約為2.5百萬平方米，包括住宅物業約792,000平方米及非住宅物業約1.7百萬平方米。在收購中能集團之前，除兩處寫字樓外，我們的在管物業均為住宅物業。於收購中能集團後，我們的在管商業物業及工業產業園數目增加。於2018財年、2019財年及2020年八個月，中能集團的所有在管物業均位於四川省。中能集團的財務表現由2019年八個月的虧損約人民幣1.1百萬元扭轉為2020年八個月的盈利約人民幣4.2百萬元。

概 要

收購後的積極影響

於2020年12月31日，中能集團為我們的物業管理組合貢獻的在管建築面積及合約建築面積分別約為2.5百萬平方米及3.3百萬平方米。

下表載列於所示期間中能集團的收益、毛利、毛利率、純利及純利率明細。

	2018財年	2019財年	2019年八個月	2020年八個月
收益 (人民幣千元)	48,072	52,900	34,315	36,977
毛利 (人民幣千元)	6,408	6,967	4,083	9,710
毛利率	13.3%	13.2%	11.9%	26.3%
淨虧損／純利 (人民幣千元)	(1,766)	(1,124)	(1,147)	4,245
淨虧損率／純利率	3.7%淨虧損率	2.1%淨虧損率	3.3%淨虧損率	11.5%純利率

自2020年8月收購中能集團後，中能集團於截至2020年12月31日止四個月為我們貢獻人民幣21.7百萬元（或17.0%）的收益、人民幣4.8百萬元（或7.7%）的毛利及人民幣2.4百萬元（或5.6%）的純利。中能集團於2021年五個月貢獻人民幣27.5百萬元（或30.8%）的收益、人民幣5.0百萬元（或14.3%）的毛利及人民幣1.4百萬元（或14.0%）的純利。雖然收購前中能集團產生虧損，但考慮到中能集團帶來的協同作用，我們認為未來中能集團將會為我們的純利作出積極貢獻。我們於2018財年、2019財年及2020財年的純利率分別為49.1%、44.9%及33.5%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生上市開支人民幣5.2百萬元。我們認為攤薄影響屬暫時性，主要由於(i)中能的盈利能力有所提升，由其2020年八個月11.5%的純利率可見；及(ii)鑒於中能集團所貢獻的項目數目及在管建築面積，我們認為收購中能集團可帶來規模經濟的協同效應。

中能集團於2018財年及2019財年錄得淨虧損，主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充分及人力成本較高。

中能於2020年八個月的財務表現有所改善，主要是由於(i)2019年年中至2020年年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目自2019年7月起

概 要

分階段交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，一項住宅物業項目於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米；及(ii)地方政府減免社保供款（一次性且非經常性）；及(iii)提升成本控制水平。

下表載列於所示日期，中能集團的在管物業數量及建築面積以及中能集團訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數量 ⁽¹⁾	14	16	21
中能集團訂約管理的物業數量 ⁽²⁾	15	19	25
在管建築面積 (千平方米)	2,043.0	2,350.0	2,461.8
合約建築面積 (千平方米)	2,459.8	3,258.6	3,316.3

附註：

- (1) 指已交付予中能集團進行物業管理的物業。
- (2) 指中能集團已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，包括尚未交付予中能集團進行物業管理的物業。

下表列載中能集團按地理區域劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2019年八個月			2020年八個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
四川省成都市												
物業管理服務	16,284	2,134	13.1%	20,647	2,284	11.1%	13,276	660	5.0%	16,101	4,989	31.0%
增值服務	5,189	2,209	42.6%	5,033	2,079	41.3%	3,080	1,173	38.1%	2,256	740	32.8%
其他												
物業管理服務	19,830	709	3.6%	21,061	1,704	8.1%	13,735	1,466	10.7%	14,859	2,907	19.6%
增值服務	6,769	1,356	20.0%	6,159	900	14.6%	4,224	784	18.6%	3,761	1,074	28.6%
總計	48,072	6,408	13.3%	52,900	6,967	13.2%	34,315	4,083	11.9%	36,977	9,710	26.3%

概 要

下表列載中能集團按服務類型劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2019年八個月			2020年八個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
物業管理服務	36,114	2,843	7.9%	41,708	3,988	9.6%	27,011	2,126	7.9%	30,960	7,896	25.5%
住宅物業管理服務	8,580	1,185	13.8%	9,954	266	2.7%	6,509	(92)	-1.4%*	8,436	1,926	22.8%
非住宅物業												
管理服務	27,534	1,658	6.0%	31,754	3,722	11.7%	20,502	2,218	10.8%	22,524	5,970	26.5%
增值服務	11,958	3,565	29.8%	11,192	2,979	26.6%	7,304	1,957	26.8%	6,017	1,814	30.1%
— 非業主	4,689	1,291	27.5%	4,655	513	11.0%	3,188	456	14.3%	2,367	76	3.2%
— 業主	<u>7,269</u>	<u>2,274</u>	<u>31.3%</u>	<u>6,537</u>	<u>2,466</u>	<u>37.7%</u>	<u>4,116</u>	<u>1,501</u>	<u>36.5%</u>	<u>3,650</u>	<u>1,738</u>	<u>47.6%</u>
總計	<u>48,072</u>	<u>6,408</u>	<u>13.3%</u>	<u>52,900</u>	<u>6,967</u>	<u>13.2%</u>	<u>34,315</u>	<u>4,083</u>	<u>11.9%</u>	<u>36,977</u>	<u>9,710</u>	<u>26.3%</u>

* 於2019年八個月，有若干物業管理服務項目涉及(i)續簽服務協議，我們就工程改造產生約人民幣400,000元的費用；及(ii)新交付建築面積，我們通常於交付前產生若干開支。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢有助於我們鞏固在四川省物業管理行業中的市場地位並使我們能夠從競爭對手中脫穎而出：

- 聚焦四川省，我們擁有良好的過往業績，並能夠抓住區域的重大增長機遇；
- 我們打造自有品牌，助力我們持續穩定增長；
- 憑藉我們廣泛的服務品類，我們具有根據客戶的特定需求定制服務及在房地產服務行業建立獨有的綜合平台的靈活性和能力；
- 過去數年與德商集團的業務合作，為我們帶來中高端住宅物業客戶群穩步增長的同時，將繼續加強我們的競爭力；及
- 我們擁有經驗豐富、銳意創新的管理團隊及具有競爭力的人才儲備、完善的人力資本管理體系，為我們的可持續增長提供支持。

業務戰略

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。為了實現我們的目標，我們擬實施以下戰略：

- 持續擴大業務規模，提升市場份額及鞏固我們在區域及行業的領先地位；
- 依託我們廣泛的服務，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度；
- 我們將運用信息技術提升客戶體驗及提高運營效率；及
- 投資人力資本，招聘及挽留頂尖人才。

控股股東

緊接資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並無獲行使），根據一致行動人士確認契據，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna（一家由鄒康先生全資擁有的公司）及Pengna Holding（一家由鄒健女士全資擁有的公司）將共同於本公司約64.94%已發行股本中擁有權益。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的逾30%，彼等將被視為上市規則項下的一組控股股東。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

客戶、供應商及分包商

董事認為，我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群。我們的客戶主要為業主、物業開發商及租戶。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，來自五大客戶的收益分別為人民幣36.3百萬元、人民幣37.3百萬元、人民幣69.9百萬元及人民幣48百萬元，分別佔我們總收益的約56.9%、54.0%、54.6%及53.8%。

於往績記錄期，我們的供應商主要為我們物業管理服務的分包商及公用事業公司。於往績記錄期，我們於營運中並無遭遇有關供應商的任何重大延誤、供應短缺或中斷，亦無供應商引致的重大產品索償。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，已付五大供應商的服務成本分別為人民幣5.1百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣12.6百萬元，分別佔銷售成本總額的約19.7%、16.9%、17.3%及23.2%。

我們將若干需要大量人手的服務及專業化服務外包予分包商，主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。該等分包安排令我們可降低營運及勞務成本、提升服務質量，亦可將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包安排能讓我們借助分包商的人力資源及技術專長。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，分包成本分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本約11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。於2021年五個月，分包成本佔總銷售成本的百分比上升，主要由於服務質量提升及將更多資源投放於管理及其他增值服務。

詳情請參閱本招股章程「業務－客戶」、「業務－供應商」及「業務－分包」等段。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使，經扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計發售費用後，並假設發售價為每股股份1.28港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），我們估計將獲得全球發售所得款項淨額約151.2百萬港元。我們擬按以下用途及金額使用全球發售所得款項：

- (i) 約60%或90.8百萬港元，將用於進行戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務。根據我們的收購標準，即目標在管建築面積至少為一百萬平方米或收益至少為人民幣30百萬元或最近財政年度擁有至少8%的純利率，董事按10至12的市盈率考慮收購三至五家目標公司。倘用於收購的所得款項淨額不足，我們計劃動用內部資源或獲得融資補足缺口；
- (ii) 約20%或30.2百萬港元，將用於投資信息技術系統及支撐技術系統的人力資源；
- (iii) 約10%或15.1百萬港元，將用於招募及培養人才（包括我們主要業務所需的管理人員及專業人士）；及
- (iv) 約10%或15.1百萬港元，將用作營運資金及一般公司用途。

詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

概 要

財務資料及營運數據概要

綜合損益表的主要資料

下表載列於所示期間我們的綜合損益表概要。下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
收益	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本	<u>(25,805)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>(65,252)</u>	<u>(15,885)</u>	<u>(54,260)</u>
毛利	38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支	(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支	(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	<u>(6,239)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(7,916)</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(2,330)</u>
年／期內利潤	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>42,913</u>	<u>16,664</u>	<u>10,003</u>
以下應佔：					
母公司擁有人	31,394	31,043	42,928	16,664	10,098
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>(95)</u>
	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>42,913</u>	<u>16,664</u>	<u>10,003</u>

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦採用並非國際財務報告準則要求或並非按國際財務報告準則呈列的經調整利潤，作為額外財務計量工具。我們相信該非國際財務報告準則計量消除管理層認為與日常業務過程無關且並不反映經營表現的項目所衍生的潛在財務影響，據此有助我們比較各期間的經營表現。我們相信該計量為投資者及其他人士提供有用的資料，以便了解及評價我們的經營業績。將該非國際財務報告準則計量用作分析性工具存在局限性，閣下不應視之為獨立於我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或作為該等經營業績或財務狀況分析的替代。

概 要

下表載列我們所呈列於所示期間的經調整利潤及全面收益總額與根據國際財務報告準則計算及呈列的最具直接可比性的財務計量工具的對賬：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期內利潤及全面收益總額	31,394	31,043	42,913	16,664	10,003
加：上市開支 ⁽¹⁾	-	-	5,233	-	7,317
股本結算購股權開支 ⁽²⁾	-	-	-	-	1,557
	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>48,146</u>	<u>16,664</u>	<u>18,877</u>
年／期內經調整利潤及全面收益總額	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>48,146</u>	<u>16,664</u>	<u>18,877</u>

附註：

- (1) 指有關全球發售的開支。此項目與我們的經營業績無直接關連，屬一次性項目。
- (2) 指就首次公開發售前購股權計劃產生的僱員福利開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)建渣清運費；(vii)工程改造成本或(viii)租金及(ix)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的毛利率分別為59.7%、51.9%、49.0%及39.1%。於往績記錄期，我們增值服務的毛利率一般高於物業管理服務的毛利率，主要因為物業管理服務業務線的服務與增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的純利率分別為49.1%、44.9%、33.5%及11.2%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生上市開支人民幣5.2百萬元。有關中能集團毛利的詳細討論，請參閱本招股章程「財務資料－中能集團的財務資料」一段。2021年五個月的純利率下降，主要由於2021年五個月產生上市開支。

概 要

綜合財務狀況表的主要資料

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30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
					(未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003	70,401
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189	30,219
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20	-
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751	101,815
流動資產總值	68,883	66,419	153,498	163,963	202,435
流動負債					
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861	15,325
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132	12,168
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197	73,646
遞延收入	2,097	-	-	-	-
租賃負債	136	225	236	1,439	181
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966	6,416
流動負債總額	23,577	30,538	90,028	89,595	107,736
流動資產淨值	45,306	35,881	63,470	74,368	94,699

概 要

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值				
物業、廠房及設備	580	316	204	183
投資物業	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	209	620	387	5,215
其他無形資產	–	–	8,075	8,190
商譽	–	–	9,179	9,179
遞延稅項資產	210	3	251	482
	<u>2,403</u>	<u>2,455</u>	<u>19,523</u>	<u>24,636</u>
非流動負債總額				
合約負債	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	–	–	1,102	1,055
租賃負債	–	358	122	4,217
	<u>336</u>	<u>680</u>	<u>2,424</u>	<u>6,526</u>
資產淨值 (附註)	47,373	37,656	80,569	92,478
非控股權益	–	–	(15)	239
總權益	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>92,478</u>

於往績記錄期，我們的資產淨值有所波動，主要歸因於年／期內的純利及宣派的股息。於2018財年及2019財年，我們分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。

概 要

綜合現金流量表的主要資料

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
營運資金變動	(6,954)	14,096	(4,860)	(8,111)	(3,105)
已收利息	25	1,654	2,439	697	865
已付所得稅	<u>(3,842)</u>	<u>(5,324)</u>	<u>(4,880)</u>	<u>(3,710)</u>	<u>(7,735)</u>
經營活動所得現金流量淨額	25,990	44,344	39,093	7,436	4,457
投資活動所得現金流量淨額	1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>(27,536)</u>	<u>(41,023)</u>	<u>(8,209)</u>	<u>(124)</u>	<u>203</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(369)</u>	<u>56,877</u>	<u>51,939</u>	<u>7,682</u>	<u>(2,751)</u>
年／期初現金及現金等價物	<u>1,055</u>	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>	<u>65,245</u>	<u>106,751</u>

主要財務比率

下表載列於所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	2018財年或 於2018年12月31日	2019財年或 於2019年12月31日	2020財年或 於2020年12月31日	2021年五個月或 於2021年5月31日
流動比率 ⁽¹⁾	2.9倍	2.2倍	1.7倍	1.8倍
資本負債比率 ⁽²⁾	0.3%	1.5%	0.4%	6.1% ⁽⁵⁾
資產回報率 ⁽³⁾	48.3%	44.3%	35.5%	不適用
股本回報率 ⁽⁴⁾	67.7%	73.0%	72.6%	不適用

附註：

- (1) 流動比率按於相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按於相關日期的租賃負債總和除以同日的股本總額再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。
- (5) 資本負債比率於2018年、2019年及2020年12月31日保持相對穩定，分別為0.3%、1.5%及0.4%，並上升至2021年5月31日的6.1%，主要由於期內訂立新租賃協議。

首次公開發售前投資

張志成先生、楊彬先生、周洪波先生及惠宏投資為本集團首次公開發售前投資者。張志成先生、Zhiyu Holding、楊彬先生、Binyang Holding、周洪波先生及Zhirui Holding須於上市後履行禁售義務，而惠宏投資及其最終實益擁有人於上市後毋須履行有關禁售義務。有關其背景及首次公開發售前投資的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一段。

之前於新三板掛牌及其後摘牌

於2016年，成都德商由有限公司改制為股份有限公司。於2016年7月8日，成都德商收到其股份於中國新三板掛牌的批准。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌（股票代碼：837976）。於2020年4月30日，成都德商收到新三板摘牌的監管批准。新三板摘牌於2020年5月7日完成。

新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。董事認為且當時股東隨後認可，香港為適合我們業務上市的地點。我們認為新三板摘牌對本公司有利，原因如下：(i)新三板為中國僅向合資格投資者開放的市場，其採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而非持續的競價機制，其極大地限制了投資者的發現及命令執行；(ii)香港是中國與國際市場之間的門戶，因此可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；因此，上市將可為我們提供切實可行的資金來源以支持我們的業務發展；及(iii)股份將於一個信譽悠久並具競爭力且成熟的交易所上市，該交易所是全球領先證券交易所之一，從而將提升我們的聲譽、信譽及競爭力。鑒於該等理由，董事認為，新三板摘牌及本公司股份於聯交所上市符合本集團及本公司的整體利益。

我們在新三板掛牌時收到的決定書

於2018年，成都德商與均由鄒康先生控制的成都華誠信息產業有限公司及成都米友科技股份有限公司訂立若干非經常性關聯方交易（「**新三板事件**」）。成都德商(i)向成都華誠提供人民幣43百萬元且年利率為1%的一次性墊款以償還成都華誠的銀行貸款，滿足其短期資金需求；及(ii)向成都米友提供人民幣5.8百萬元且年利率為1%的一次性墊款以購買銀行理財產品（「**該等交易**」）。提供予成都華誠的墊款於2018年6月12日提供，並於2018年6月14日歸還，而提供予成都米友的墊款於2018年11月30日提供，並於2018年12月25日歸還。由於此新三板事件，全國股轉公司於2020年2月7日向成都德商、鄒康先生、熊建秋女士及萬虹女士發出自律監管措施決定書。詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規－我們在新三板掛牌時收到的決定書」一段。

不合規事件

於往績記錄期，我們未遵守若干適用法律法規，即未能及時為部分僱員開立住房公積金賬戶，以及未能及時為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規過往不合規事件」一段。

全球發售統計數據

	按發售價 1.10港元計算	按發售價 1.46港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	660百萬港元	876百萬港元
每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	0.38港元	0.47港元

附註：

- (1) 市值乃根據各指示性發售價及於緊隨全球發售完成後已發行股份600,000,000股計算，當中並無計及於超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或任何購股權獲行使後可能須予發行的任何股份或本公司可能根據本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4. 於2021年11月22日通過的股東書面決議案」所述配發及發行或購回股份的一般授權配發、發行或購回的任何股份。
- (2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值經作出「財務資料－未經審核備考經調整有形資產淨值」一節所述的調整後，並基於緊隨全球發售完成後已發行股份600,000,000股計算，當中並無計及根據超額配股權或購股權而可能須予發行的任何股份或本公司可能根據本招股章程附錄四「法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4. 於2021年11月22日通過的股東書面決議案」所述配發及發行或購回股份的一般授權配發、發行或購回的任何股份。

近期發展及重大不利變動

於往績記錄期後，我們繼續擴大我們的項目組合。於最後實際可行日期，在管建築面積達4.6百萬平方米（其中3.3百萬平方米為德商集團開發的物業，1.3百萬平方米為獨立第三方開發的物業），自2021年5月31日以來增加了約0.4百萬平方米。於最後實際可行日期，我們的合約建築面積達8.7百萬平方米（其中4.7百萬平方米為德商集團開發的物業，4.0百萬平方米為獨立第三方開發的物業），自2021年5月31日以來增加了約1.3百萬平方米。於最後實際可行日期，我們有66個提供物業管理服務的簽約項目。

自2021年5月31日起及直至最後實際可行日期，我們中標一次向第三方物業開發商開發的非住宅物業提供物業管理服務，合約建築面積合共約為60.6千平方米及中標兩次向第三方物業開發商開發的住宅物業提供物業管理服務，合約建築面積約為699.9千平方米。

中國政府頒佈一系列監管通知，規範房地產市場以及物業管理行業，旨在促進房地產市場及物業管理行業的平穩健康發展。

該等監管通知包括住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。

於2020年8月，根據若干新聞報道，中國人民銀行及住建部計劃通過採取房地產開發商債務負擔評估的新建議標準(即三條紅線) 管控中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。

此外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈通知(「**按揭貸款通知**」)，規定了金融機構房地產貸款及個人住房貸款餘額佔總貸款餘額的比例上限，有鑒於此，部分銀行及金融機構不願為房地產業務和個人住房按揭貸款提供融資。

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常務委員會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》(「**《決定》**」)，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單並報全國人民代表大會常務委員會備案。《決定》亦授權試點地區政府制定具體實施細則。

董事確認上述近期監管發展將不會對我們的運營及財務表現造成任何重大不利影響。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務條例的實施及有關近期房地產市場的法律監管」及「風險因素－我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響」及「業務－近期監管發展」等段。

2019冠狀病毒病疫情

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病（即2019冠狀病毒病）爆發，並自此在全球範圍內蔓延。為應對2019冠狀病毒病疫情，中國政府在全國各地採取措施，包括但不限於旅遊限制、對不論感染與否的旅客或歸國人士進行隔離，以及延長若干業務營運的停工時間。根據弗若斯特沙利文的資料，由於物業管理公司為遵守新增規定及政府措施而須暫停若干服務並產生額外成本，中國物業管理行業短期承壓。具體而言，我們的下列服務受到了若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守抗擊2019冠狀病毒病疫情的相關政府規定及措施，我們部署了額外的員工並產生額外的醫療材料成本，對我們物業管理服務的短期財務表現產生影響。
- *銷售案場管理服務*。在2019冠狀病毒病疫情爆發後，因政府規定、需求減少及物業開發商的商業計劃變動，我們管理的若干銷售案場及樣板房暫停運營。於最後實際可行日期，該等銷售案場及樣板房恢復運營，且我們管理的銷售案場及樣板房並無暫停運營。儘管爆發2019冠狀病毒病疫情，但我們並無亦預期不會在收取物業管理費方面遇到任何重大困難，或因德商集團所開發物業的開發及交付出現延誤而造成向非業主提供物業管理服務及增值服務出現任何重大延遲。
- *商業運營服務*。在2019冠狀病毒病疫情爆發後，我們所管理及運營的街區及其他商業物業中的若干商店關停約一至兩個月。我們並無且預期不會經歷對我們商業運營服務的需求的大幅降低。

於最後實際可行日期，我們員工中未出現2019冠狀病毒病確診及疑似病例。自2019冠狀病毒病疫情爆發至最後實際可行日期，我們的分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應並未發生嚴重中斷。

但長期來看，2019冠狀病毒病疫情預計將為物業管理行業帶來積極的變化。在抗擊2019冠狀病毒病疫情期間，物業管理公司作為政府、社區工作者及住戶間的橋樑，發揮了重要作用。我們認為我們為疫情防控所做的努力為我們贏來了在管物業的業主及住戶更高程度的信任及倚賴。多個地區的封鎖措施亦導致住戶更加倚賴社區增值服

務以滿足其日常生活需求，我們相信這為我們提供了擴展相關服務產品的重大機會。我們亦預計可能會不時有新的物業管理行業相關政府規定頒佈，從而提升我們長期業務運營的監管確定性。根據以上所述，董事認為我們的運營及財務表現預計不會因近期的2019冠狀病毒病疫情而受到重大不利影響。

鑒於上述情況，董事深信我們能夠持續提供我們的服務並履行我們在現有協議下的義務。有關詳情，請參見本招股章程「業務－2019冠狀病毒病疫情的影響－我們對2019冠狀病毒病疫情的應對」一段。為應對2019冠狀病毒病疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及管理的物業中採取了加強的衛生及防疫措施，以盡量減少可能對我們的運營造成的干擾。有關詳情請參見本招股章程「業務－2019冠狀病毒病疫情的影響－我們對2019冠狀病毒病疫情的應對」一段。與加強措施相關的額外費用主要來自有關口罩、洗手液、消毒劑及紅外測溫儀的支出。經計及地方政府分發的醫療及清潔用品以及減免社會保險供款等相關監管政策後，董事認為該等額外成本對我們2020財年及2021財年的財務狀況並無任何重大影響。

董事確認，直至本招股章程日期，我們自2021年5月31日（本招股章程附錄一A及附錄一B所載會計師報告的報告期末）以來的財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2021年5月31日起，並未發生任何會對本招股章程附錄一A及附錄一B所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

股息政策

於2018財年及2019財年，成都德商分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。我們目前並無任何股息政策，亦不擬於不久將來宣派或派付任何股息。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。

上市開支

與全球發售有關的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣33.9百萬元（40.8百萬元）或所得款項總額的21.3%（按指示性發售價範圍的中位數每股股份1.28港元計算，並假設將不會行使超額配股權），其中(i)人民幣5.2百萬元（6.3百萬元）已於2020財年自損益扣除及人民幣7.3百萬元（8.8百萬元）已於2021年五個月自損益扣除；(ii)約人民幣10.7百萬元（12.8百萬元）預期將於2021年五個月後期間自損益扣除；及(iii)約人民幣10.7百萬元（12.9百萬元）預期將於上市後入賬列作自權益中扣減。上市開支將對本集團於往績記錄期後的財務表現造成不利影響。我們預計上市開支將導致2021年的純利減少。

董事謹此說明，上文披露的上市開支估計金額僅供參考。將於綜合損益及其他全面收益表內確認的有關上市的上市開支最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。

風險因素

我們的業務面臨多項風險，且投資發售股份存在風險。我們認為，以下為可能對我們有重大不利影響的部分主要風險：

- 我們很大一部分收益產生自德商集團或來自德商集團開發的物業，該集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權；
- 德商集團所面臨的任何財務困難或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響；
- 我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響；
- 我們過往的業績未必能反映我們的未來前景，且我們未必能按計劃達成未來增長；
- 我們於往績記錄期的收購未必達到預期的協同效應及提升經營業績；
- 中能集團過往曾產生淨虧損。雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，但未來我們仍可能產生淨虧損；
- 倘我們無法履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響；
- 商譽及其他無形資產減值可能會對我們的呈報經營業績造成負面影響；

概 要

- 隨著越來越多在聯交所上市的競爭對手尋求中國優質物業管理公司作為其收購目標，我們面臨激烈競爭，無法保證我們將能夠按計劃收購或投資我們想要的目標；及
- 隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔向我們全部在管項目提供的物業管理服務的比例，我們未來的盈利能力可能會受到負面影響。

閣下應細閱招股章程「風險因素」整節。

釋 義

「2021年五個月」	指	截至2021年5月31日止五個月
「會計師報告」	指	本招股章程附錄一A所載申報會計師編製的會計師報告
「申請表格」	指	有關香港公開發售的綠色申請表格，或如文義所指，其中任何一份表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2021年11月22日有條件採納的經修訂及重列的組織章程細則，將於上市日期生效，其概要載於本招股章程附錄四
「Binyang Holding」	指	Binyang Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊彬先生全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日及公眾假期或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至下午四時正期間在香港生效的任何日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本化發行」	指	如本招股章程「附錄四－法定及一般資料」一節所述，將本公司股份溢價賬的進賬金額資本化後將發行449,950,000股股份
「開曼公司法」或 「公司法」	指	開曼群島1961年第3號法例（經綜合及修訂）第22章公司法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准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EIPO」	指	促使香港結算代理人代表閣下提出申請認購以香港結算代理人名義發行的香港發售股份並將其直接存入閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，包括(i)指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機代表閣下發出 電子認購指示 申請認購香港發售股份；或(ii)(若閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人)通過中央結算系統互聯網系統(https://ip.ccass.com)或「結算通」電話系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出 電子認購指示 。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心完成發出請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人發出 電子認購指示
「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法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	香港結算有關中央結算系統的運作程序規則，包括不時生效的有關中央結算系統操作及功能的實務、程序及行政要求
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

釋 義

「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司（於成立時原稱成都德商投資管理有限公司），於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都德新」	指	成都德新尚裕物業管理有限公司，於2019年12月5日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都德正」	指	成都德正物業服務有限公司，於2019年12月19日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都福朗」	指	成都福朗物業服務有限公司，於2020年1月16日在中國註冊成立的有限公司，為本集團的合營企業，由成都德新持有51%權益及由一名獨立第三方持有49%權益
「成都福悦」	指	成都福悦企業管理諮詢有限公司，於2021年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都金捷」	指	成都金捷資產管理有限公司，於2013年3月27日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都御璟閣」	指	成都御璟閣酒店管理有限公司，於2019年1月21日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成渝城市群」	指	一群以成都市及重慶直轄市為中心的城市及縣城

釋 義

「重慶福牛」	指	重慶福牛物業服務有限公司，於2020年6月3日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，由本公司持有51%權益及由兩名獨立第三方持有49%權益
「《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、修改及補充)
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「一致行動人士 確認契據」	指	鄒康先生與鄒健女士所訂立日期為2021年5月11日的確認契據，以承認及確認(其中包括)彼等為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—一致行動安排」一段
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指本公司緊隨全球發售後的控股股東，即鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding，或如文義所指，彼等之中任何一位人士
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病

釋 義

「彌償保證契據」	指	控股股東發出以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人日期為2021年11月22日的彌償保證契據，其概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東發出以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人日期為2021年11月22日的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一段
「德商集團」	指	鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「德商（香港）」	指	Desun Property Service Limited，於2021年1月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德商置業集團」	指	成都德商置業有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司
「Desun Services」	指	Desun Services Holding Limited，於2020年12月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「極端情況」	指	香港政府所公佈在超強颱風後出現的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司，為獨立市場研究公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	由本公司委託弗若斯特沙利文編製的行業報告，其摘要載於本招股章程「行業概覽」一節

釋 義

「2018財年」	指	截至2018年12月31日止財年
「2019財年」	指	截至2019年12月31日止財年
「2020財年」	指	截至2020年12月31日止財年
「《中央結算系統一般規則》」	指	規管中央結算系統使用的條款及條件，可能經不時修訂或修改，在文義許可情況下，包括《中央結算系統運作程序規則》
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫之申請表格
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其於相關時間的附屬公司，或倘文義另有指明，就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指其現有附屬公司及該等附屬公司經營的業務（視情況而定）
「港元」及「港仙」	指	分別指香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有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」或「香港特別行政區」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處

釋 義

「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的15,000,000股股份（可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配）
「香港公開發售」	指	受限於及根據本招股章程及 綠色 申請表格所述條款及條件，按發售價（另加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）發行及提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士以現金認購（可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配），如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一段進一步概述
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一段的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding、申萬宏源融資（香港）有限公司、申萬宏源證券（香港）有限公司及香港包銷商訂立日期為2021年11月29日與香港公開發售有關的有條件包銷協議，如本招股章程「包銷」一節進一步描述
「湖南德商」	指	湖南德商厚誠科技服務有限公司，於2020年8月26日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，由本公司持有60%權益及由一名獨立第三方持有40%權益
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員、主要股東或任何彼等各自之聯繫人並與彼等概無關連（定義見上市規則）之個人或公司

釋 義

「國際發售」	指	國際發售股份的國際包銷商於美國境外根據S規例以離岸交易的方式按發售價（加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）有條件提呈發售以換取現金，其詳情載於「全球發售的架構」及須受本招股章程及國際包銷協議所載條款及條件規限
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售的135,000,000股股份（包括本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配）
「國際包銷商」	指	預期訂立國際包銷協議的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期由本公司、鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna、Pengna Holding、申萬宏源融資（香港）有限公司、申萬宏源證券（香港）有限公司及香港包銷商訂立與國際發售有關的有條件包銷協議，如本招股章程「包銷」一節進一步概述
「聯席賬簿管理人」	指	申萬宏源證券（香港）有限公司、中國光大證券（香港）有限公司、國信證券（香港）融資有限公司、利弗莫爾證券有限公司、民銀證券有限公司、浦銀國際融資有限公司及中募金融資管有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	申萬宏源證券（香港）有限公司、中國光大證券（香港）有限公司、國信證券（香港）融資有限公司、利弗莫爾證券有限公司、民銀證券有限公司、浦銀國際融資有限公司及中募金融資管有限公司

釋 義

「昆明捷博」	指	昆明捷博物業服務有限公司，於2019年5月23日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2021年11月22日，即本招股章程付印前，就其刊發前確定當中所載若干資料而言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	聯交所董事會下屬的上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所主板首次開始買賣的日期，預期為2021年12月17日（星期五）
「上市規則」	指	聯交所《主板證券上市規則》，經不時修訂、修改及補充
「Lvy Holding」	指	Lvy Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鍾馨先生全資擁有
「主板」	指	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且與之並行運作
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2021年11月22日有條件採納的經修訂及重列組織章程大綱（經不時修訂），將於上市日期生效，其概要載於本招股章程附錄三
「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

釋 義

「住房和城鄉建設部 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
「國家發展和 改革委員會」	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，由全國股轉公司管理供中國中小型企業出售現有股份或定向增發新股份的 股份交易平台
「全國股轉公司」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司
「非住宅物業」	指	並非住宅物業的物業，包括但不限於寫字樓、政府樓宇、醫院、商舖、學校、工業產業園等
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），其不高於1.46港元及預期不低於1.10港元，有關價格將由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或之前協議
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	本公司將向國際包銷商授出的購股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）行使，據此，本公司須按發售價配發及發行合共最多22,500,000股股份（合共佔根據全球發售初步提呈發售股份的15%）以補足國際發售的超額分配，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程及僅供地域參考而言，不包括香港、澳門及台灣地區
「中國政府」或 「政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省級、市級及其他地區或地方政府部門）及其組織，或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前 投資」	指	由首次公開發售前投資者作出的投資，詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「首次公開發售前 投資者」	指	張志成先生、楊彬先生、周洪波先生及惠宏投資的統稱，彼等各自的背景載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」一段，及各自稱為「首次公開發售前投資者」
「首次公開發售前 購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「首次公開發售前 購股權計劃」	指	本公司於2021年4月27日有條件採納的首次公開發售前購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃」
「前公司條例」	指	香港法例第32章前公司條例，於2014年3月3日之前不時生效

釋 義

「定價協議」	指	由本公司與獨家全球協調人（為其自身及代表包銷商）將於定價日或之前訂立的定價協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2021年12月7日（星期二）或前後，但不遲於2021年12月16日（星期四）
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「重組」	指	本集團旗下實體就上市進行重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」一段
「申報會計師」	指	本公司的核數師及申報會計師安永會計師事務所
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督管理總局」	指	國家市場監督管理總局（前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局）
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「川渝地區」	指	四川省及重慶直轄市

釋 義

「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有
「獨家全球協調人」	指	申萬宏源證券（香港）有限公司
「獨家保薦人」	指	申萬宏源融資（香港）有限公司，為上市的獨家保薦人及可根據證券及期貨條例從事證券及期貨條例項下界定的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「穩定價格操作人」	指	申萬宏源證券（香港）有限公司
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與Sky Donna於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	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」	指	包括2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月之期間
「優貝創孵」	指	成都優貝空間創孵科技服務有限公司，於2015年10月20日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最終控股股東」	指	鄒康先生及鄒健女士之統稱
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區

釋 義

「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》，經不時修訂
「增值稅」	指	增值稅
「WeiYue Management」	指	WeiYue Management Limited，於香港註冊成立的有限公司，形式上由一名獨立第三方（自鄒健女士收購1%股權）最終持有，隨後於重組完成後作為間接全資附屬公司併入本集團
「威悦管理」	指	威悦管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於WYGL Holding（作為惠宏投資的首次公開發售前投資的一部分）被惠宏投資收購前，其先前持有WYGL Holding（WeiYue Management的控股公司）的全部已發行股份
「惠宏投資」	指	惠宏投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為首次公開發售前投資者之一
「中國西部地區」	指	中國西部地區，包括重慶、四川省、陝西省、雲南省、貴州省、西藏、內蒙古、甘肅省、青海省、新疆、寧夏及廣西等共十二個省市
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務供應商指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請，申請認購將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「WYGL Holding」	指	WYGL Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其透過XGWY Holding間接持有WeiYue Management的全部已發行股份。該公司其後於重組完成後作為全資附屬公司併入本集團

釋 義

「西安德商」	指	西安德商奧暉物業服務有限公司，於2020年9月25日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「XGWY Holding」	指	XGWY Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為WeiYue Management的控股公司。其全部已發行股份由WYGL Holding持有
「Zhirui Holding」	指	Zhirui Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由周洪波先生全資擁有
「Zhiyu Holding」	指	Zhiyu Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張志成先生全資擁有
「中能」	指	成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指	中能及其附屬公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本招股章程所載若干金額及百分比數字予以約整調整。因此，若干表格所示數字總額未必是其之前數字的算術總和。

為方便參閱，中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的中英文名稱均載入本招股章程，而中英文版本如有任何不符，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅用於識別目的。

技術詞彙表

本技術詞彙表載有本招股章程所用的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義可能與標準行業涵義或用法並不一致。

「平均物業管理費」	指	按我們獲委聘提供物業管理服務期間的各項物業的建築面積計算收取的加權平均物業管理費
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「酬金制」	指	一種收費模式，根據該模式，我們保留所收取的總費用金額的一定比例作為我們的服務費
「公共區域」	指	住宅物業公共區域，通常包括停車場、游泳池、廣告牌及會所
「合約建築面積」	指	根據我們訂立的相關住宅物業管理服務合約或非住宅物業管理服務合約，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積
「一線城市」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，經參考第一財經新一線城市研究所（「一財」）於2020年的資料，包括北京、上海、廣州及深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已交付或將可交付予本集團進行管理的物業的合約建築面積，我們已就相關物業開始提供物業管理服務
「IoT」或「物聯網」	指	內含電子、軟件、傳感器和網絡連接的物理設備、車輛、建築物和其他物品的網絡，使這些物品能夠收集和交換數據

技術詞彙表

「包幹制」	指	我們物業管理服務板塊的一種收費模式，據此我們定期對所有單位（無論是否出售）收取預定的每平方米物業管理費，即為我們的員工及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責定期分別向我們支付出售及未出售單位的物業管理費
「中高端住宅物業」	指	成都市售價超過每平方米人民幣18,000元及物業管理服務費高於每平方米每月人民幣2.5元的住宅物業
「新一線城市」	指	根據弗若斯特沙利文的資料，經參考一財於2020年的資料，包括成都、重慶、杭州、武漢、西安、天津、蘇州、南京、鄭州、長沙、東莞、瀋陽、青島、合肥及佛山
「續約率」	指	(i)期內續簽的物業管理服務合約及(ii)我們在訂立續簽協議前屆滿時繼續提供物業管理服務的物業管理服務合約的數目，除以同期屆滿物業管理服務合約的數目
「保留率」	指	截至期末的在管物業總數除以截至期末的在管物業及我們於同期停止管理的物業總數
「街區」	指	為／指定用作購物街的物業

技術詞彙表

「物業服務百強企業」	指	由中國指數研究院公佈的按綜合競爭力進行的中國物業服務企業年度排名，所依據的多項關鍵指標包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任
「未交付建築面積」	指	根據我們的住宅物業管理服務板塊未準備好交付以進行物業管理的物業合約建築面積部分
「業主增值服務」	指	包括向業主及租戶提供的增值服務

前瞻性陳述

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掌握的資料而作出。於本招股章程使用時，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語及其否定式及其他類似表述，若與本集團或我們的管理層有關，則為前瞻性陳述。此類陳述反映出管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的運營及業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的策略、計劃、宗旨及目標以及我們成功落實該等策略、計劃、宗旨及目標的能力；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；

前 瞻 性 陳 述

- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股價或其他費用或價格的變化或波動；
- 本招股章程「業務」及「財務資料」兩節中有關價格趨勢、成交量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程中並非歷史事實的其他陳述。

本招股章程亦載有市場數據及基於多項假設而作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全不會增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚至可能根本不會發生。受多項因素（包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉未來的實際業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述當日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出當日之後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦不承擔因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的任何責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於決定投資發售股份之前，潛在投資者應仔細考慮下文所述各項風險及本招股章程所載所有其他資料，包括附錄一A及一B所載的會計師報告。任何該等風險均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。閣下應特別注意，我們是在開曼群島註冊成立的公司，而我們的主要業務在中國開展，受某些方面與其他國家有顯著區別的法律及監管環境監管。發售股份的交易價可能因任何該等風險及現時未為我們所知的額外風險及不確定因素而下降，而閣下可能損失全部或部分投資。

與我們業務及行業有關的風險

我們很大一部分收益產生自德商集團或來自德商集團開發的物業，該集團為我們的關連人士且我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們很大一部分收益產生自德商集團。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，來自德商集團的收益分別佔53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。此外，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，物業管理服務收益的100%、100%、68.8%及43.4%分別產生自德商集團開發的物業。

然而，我們並不對德商集團的管理策略或影響其業務營運的宏觀經濟因素擁有控制權。我們無法向閣下保證，德商集團將繼續委聘我們擔任其物業管理服務提供商，或未來就其所開發的任何物業挑選物業管理服務提供商時會優先考慮我們，具體原因為我們向德商集團提供前期物業管理服務前須通過招投標程序。倘德商集團蒙受不利變動而對其物業開發業務造成重大影響，則我們可能會失去商機。無法保證我們將能自其他來源獲取物業管理服務協議，及時或按有利條款彌補差額。我們亦不保證會成功多元化發展客戶群。此外，概不保證與德商集團訂立的所有物業管理服務協議將於屆滿時成功重續。倘我們無法通過獨立物業開發商所開發物業填補任何業務差額，則我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能受到重大不利影響。

風險因素

德商集團所面臨的任何財務困難或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們物業管理服務及業主增值服務的表現主要視乎我們在管物業的總建築面積及數目而定，而我們非業主增值服務的表現主要視乎物業開發商交付的新物業數目而定。因此，我們的業務增長目前及日後可能繼續受到物業開發商的交付及出售時間表所影響。於往績記錄期，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，100%、100%、68.8%及43.4%的物業管理服務收益分別產生自德商集團所開發的物業。德商集團面臨的任何財務困難或會使德商集團所開發供我們管理的物業建設及銷售較計劃延後，繼而可能限制我們業務的增長，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。概不保證我們將能自其他來源獲取物業管理服務協議，及時或按有利條款彌補差額。此外，於往績記錄期，我們的最大客戶為德商集團，我們向其提供物業管理服務及增值服務。倘德商集團面臨任何嚴重的財務困難、無力償債或延遲支付我們的費用，則我們的現金流量以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響。

我們的運營因影響中國物業管理行業的監管環境及措施而受到影響。具體而言，物業管理公司可就物業管理服務收取的費用受相關中國政府部門嚴格規管及監管。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－有關物業管理服務收費的法規」一段。於2014年12月，國家發改委頒佈《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)(或通知)，其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區物業以及前期物業管理協議以外的所有住宅物業相關價格控制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理協議的管理費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門實行指導價。儘管根據通知我們預計對住宅物業的價格控制將隨時間放寬，但於有關部門通過地方法規以實施通知前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制。

風險因素

具體的定價原則將由各個省、自治區及直轄市的地方政府的物價主管部門及物業管理部門釐定。根據有關主管部門的確認，我們並無違反有關物業管理服務的法律、法規及規範性文件的行政處罰記錄。經董事確認，於往績記錄期，本集團的費率與該等價格控制及相關市場趨勢一致。政府機關對費用所施加的限制可能會對我們的定價能力及利潤率造成負面影響。倘勞工及其他經營成本增加，但我們無法相應提高物業管理費，我們的利潤率可能會下降。倘以包幹制方式管理物業，我們可能會面臨利潤率下跌。倘以酬金制方式管理物業，假如所收取的費用於扣除佣金後不足以彌補物業管理開支，業主有法律責任補足有關差額。然而，根據我們的經驗，鑒於政府嚴格監管物業管理費，加上我們於業主大會上取得所需票數可能遇到困難，故收取額外物業管理費未必可行。因此，我們可能被迫削減成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撤銷代表住戶作出而未收取的付款。

中國政府頒佈一系列監管通知，規範房地產市場以及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的平穩健康發展。該等監管通知包括住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。該等通知旨在整治房地產市場的現存問題及規範現行規定，以改善市場秩序。該等通知涉及房地產開發、房屋買賣、住房租賃和物業管理服務等領域。

10號通知闡明物業管理服務的價格形成機制並從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理及強化物業服務監督管理等方面提出要求。

55號通知指出，力爭用3年左右時間，實現房地產市場秩序明顯好轉，包括房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務等領域。就物業管理服務公司而言，該通知指出的並需要規範措施的主要問題包括(i)未按照合同條款提供服務；(ii)未公示物業服

風險因素

務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)收取服務合同以外的費用；(iv)未經授權使用公共區域開展業務活動；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

於2020年8月，根據若干新聞報道，中國人民銀行及住建部計劃通過採取房地產開發商債務負擔評估的新建議標準（即三條紅線）管控中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。倘若德商集團或其他房地產開發商未能獲得充分融資以支持其業務擴展，而導致我們將管理的新物業延遲交付，我們的在管建築面積或我們提供增值服務的項目數目增長可能受到不利影響。

此外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈通知（「按揭貸款通知」），規定了金融機構房地產貸款及個人住房貸款餘額佔總貸款餘額的比例上限。有鑒於該通知，部分銀行及金融機構不願為房地產業務和個人住房按揭貸款提供融資。

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常務委員會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「《決定》」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單並報全國人民代表大會常務委員會備案。《決定》亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。根據《決定》，房地產稅試點期限為五年，自國務院試點辦法印發之日起算。試點工作結束後，條件成熟時，須及時制定法律。詳情請參閱本招股章程「概要－近期發展及重大不利變動」及「業務－近期監管發展」等段。

中國政府亦可能突然頒佈有關我們行業其他方面的新法律及法規。如我們的合規及經營成本因此增加，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。

風險因素

我們過往的業績未必能反映我們的未來前景，且我們未必能按計劃達成未來增長。

儘管我們於往績記錄期的收益及利潤經歷快速增長，但我們無法向閣下保證我們於未來可持續快速增長。我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及經營開支的能力，成本及經營開支可能會隨著我們的業務擴展而增加。無法保證我們將能繼續增加物業管理服務合約的數目或在管總建築面積，或我們日後的業務發展努力將能成功實踐。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長、收購其他物業管理公司及於其他物業管理公司進行戰略投資擴充業務。例如，於2020年8月，我們收購中能集團，其於中國四川省有在管物業，為我們於2020年12月31日的物業管理組合貢獻的在管建築面積及合約建築面積分別約為2.5百萬平方米及3.3百萬平方米。我們的擴張計劃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證收購及投資可為本集團帶來收益或我們能按計劃發展業務。我們的擴張可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。有關因素包括（其中包括）：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 中國政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能幹僱員的能力；
- 我們挑選合適分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解物業的物業開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的市場變化的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境；

風險因素

- 我們借助品牌知名度及在面對市場變化時從競爭（尤其是與有關市場中可能比我們擁有更多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭）中勝出的能力；及
- 我們加強行政、技術、營運及財務根基的能力。

我們無法向閣下保證將實現未來增長或將能有效地管理未來增長。倘我們未能成功達成未來增長，則我們的業務營運、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期的收購未必達到預期的協同效應及提升經營業績。

我們於2020年8月收購了中能集團，以擴大業務組合。有關收購事項的詳情，請參閱本招股章程「業務－收購中能集團」一段。我們完成的收購可能涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續性財務義務以及不可預見或隱藏負債；
- 無法對收購目標應用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現計劃目標或把握增加收益的機會；及
- 分散資源及管理層注意力。

此外，我們可能須就收購目標過往不合規而承擔責任，這可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中能集團過往曾產生淨虧損。雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，但未來我們仍可能產生淨虧損。

我們於2018財年、2019財年及2020財年的純利率分別為49.1%、44.9%及33.5%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生上市開支人民幣5.2百萬元。

中能集團於2018財年及2019財年錄得淨虧損，主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業

風險因素

的成本控制措施不充分及人力成本較高。中能於2020年八個月的財務表現有所改善，主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加；(ii)地方政府減免社保供款（一次性且非經常性）；及(iii)提升成本控制水平。

雖然中能集團於2020年八個月轉為盈利，且我們於往績記錄期產生純利，但我們無法向閣下保證我們未來將能夠繼續產生利潤。我們實現盈利的能力受到各種因素的影響，其中許多因素是我們無法控制的。詳情請參閱本招股章程「財務資料－影響我們經營業績的主要因素」一段。倘我們無法通過適當增加收益來成功抵消增加的成本和費用，我們的利潤率、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

倘我們無法履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們可能於開始提供服務前根據客戶訂立的服務協議收取預付款。此於我們訂立的各服務協議開始時產生合約負債。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，我們的合約負債分別為人民幣5.3百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣20.1百萬元。倘我們未根據與客戶的合約履行義務，我們未必可將有關合約負債轉為收益，我們的客戶亦可能要求我們退還已收取的付款，這可能對我們的現金流量及流動資金狀況、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，未履行與客戶的合約的義務可能對我們與有關客戶的關係造成不利影響，從而影響我們的聲譽及未來的經營業績。

商譽及其他無形資產減值可能會對我們的呈報經營業績造成負面影響。

我們收購中能集團且其於2020年8月成為我們的附屬公司。就收購中能集團而言，我們於2020年8月確認商譽約人民幣9.2百萬元及其他無形資產人民幣7.6百萬元。商譽初步按成本計量。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會進行減值測試，倘發生事件或環境變化顯示賬面值可能減值，則會更頻繁地進行減值測試。其他無形資產於可能出現減值的跡象時進行減值測試。減值測試須對獲分配商譽的現金產生單位使用價值作出估計。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者）時，即存在其他無形資產減值。估計使用價值時，我們須估計現金產生單位的預期未來現金流量以及計算現金

風險因素

流量現值的合適折現率。該等因素及我們於應用該等因素評估商譽及其他無形資產的可收回程度時作出之判斷涉及固有的不確定性。倘我們因未能成功整合中能集團的業務而可能造成任何減值跡象，則我們可能須於進行年度評估前評估商譽及其他無形資產的可收回程度。減值費用可能對我們於該等費用產生期間的呈報經營業績造成重大影響。此外，減值費用可能對我們的財務比率造成負面影響，並可能限制我們日後取得融資的能力。

我們未來的收購未必成功。

我們可能收購或投資其他公司以擴大業務。我們自該等收購產生利潤及現金流量的能力將取決於我們將其業務與本集團業務整合的能力，其可能受到各種不受我們控制的因素的影響，例如其業務營運的複雜程度及規模、管理若干類型物業及業務的經驗有限、新市場營運風險、不熟悉企業文化、未能留住主要人員以及伴隨收購及業務整合產生的額外隱藏成本。倘我們未能成功整合及管理新業務，則我們未必能按原定計劃擴展。

我們將繼續評估收購其他與我們現有業務互相補充的物業管理公司的機會。然而，我們無法向閣下保證將能物色到有關機遇。即使我們成功物色合適機會，仍可能無法按有利於我們或我們接受的條款完成收購，或及時完成收購。倘無法確定合適收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們計劃使用部分全球發售所得款項淨額尋求戰略收購及投資機會。於最後實際可行日期，尚未發現收購目標。倘我們未能物色合適的收購機會，或日後的收購出於超出我們控制範圍的原因而未能完成，所得款項淨額或不會得到有效利用以支持我們的增長。

隨著我們增加向獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔向我們全部在管項目提供的物業管理服務的比例，我們未來的盈利能力可能會受到負面影響。

於往績記錄期，我們向由德商集團開發的住宅物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費整體上高於我們向由獨立第三方開發的住宅物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費。於往績記錄期，我們向由德商集團開發的物業提供物業管理

風險因素

服務的毛利率整體上略高於我們向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務的毛利率。概不保證我們向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的平均物業管理費或我們向由獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務的毛利率於未來將會增加。

隨著我們擴展業務運營及通過拓展與獨立第三方的現有業務關係或與彼等建立新業務關係等，進一步擴大及多元化我們的客戶群，我們對向德商集團開發的物業提供物業管理服務所產生的收益的依賴性可能會降低，從而可能令向由獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務佔我們整體物業管理服務的比例增加。倘我們不能維持或增加向由獨立第三方開發的物業提供物業管理服務所收取的物業管理費及／或毛利率，則我們的整體毛利率可能會下降。此可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的未來增長未必按計劃實現，且我們的過往業績未必能反映我們未來的前景及經營業績。

我們於往績記錄期的收益、利潤及利潤率經歷快速增長。我們尋求通過增加總建築面積及我們在現有及新市場管理的物業數目來繼續擴張，包括由德商集團開發的物業及由第三方物業開發商開發的物業。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景的評估，且我們無法向閣下保證我們能夠在未來維持我們的過往增長。隨著我們開始管理更多由第三方物業開發商開發的物業或收購更多物業管理公司，我們無法向閣下保證我們將能夠將毛利率維持在歷史水平。我們無法向閣下保證我們的評估定會證實為正確或我們定能按計劃增長業務。我們的擴張計劃可能受到多項因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。該等因素主要包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 任何流行病（例如2019冠狀病毒病疫情）對中國經濟狀況、中國可支配收入及消費支出的影響；
- 政府法規或政策變動；
- 物業管理及增值服務的供求變動；

風險因素

- 我們發展及加強與德商集團及其他物業開發商以及彼等開發物業的業主、住戶及租戶的合作關係的能力；及我們與業務夥伴及戰略投資者發展及維持合作關係的能力；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓能夠勝任的管理人員及其他僱員的能力；
- 我們挑選合適供應商並與其合作的能力；
- 我們預測及滿足我們所管理物業的業主、住戶及租戶需求的能力；
- 我們多元化服務類別及優化業務組合的能力；
- 我們適應我們僅有有限經驗或並無過往經驗的新市場的能力，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們維持有效的信息技術系統以支持我們的業務及發展計劃的能力；
- 我們在現有市場鞏固市場地位的能力及我們利用品牌並在新市場成功競爭的能力，尤其與在該等市場可能較我們擁有更多資源及經驗的現有對手競爭的能力；及
- 我們完善行政、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證將實現未來增長或將能有效地管理未來增長，如果無法實現，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，我們的盈利能力部分取決於我們控制成本及運營開支的能力，而有關成本及運營開支將會隨著我們業務的擴展而增加。閣下不應依賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

我們可能無法按計劃獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得有關協議。

於往績記錄期，我們一般通過參與投標獲得前期物業管理服務協議，於投標過程中，物業開發商評估多家物業管理公司並從中進行甄選。挑選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。多項超出我

風險因素

們控制範圍的因素可能阻礙我們的工作，有關因素可能包括（其中包括）整體經濟狀況變動、不斷演變的政府法規以及物業管理行業內供求動向。我們無法向閣下保證將來能以可接受條款獲得新的物業管理服務協議，或根本無法獲得有關協議。

我們通常在房地產開發的較後階段與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。此外，該等合約屬過渡性質，促進物業開發商將物業的法定所有權轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於業主選擇另一家物業管理服務提供商並訂立新協議時屆滿。然而，倘我們未能履行職責，如為公共區域提供適當的清潔、綠化、維修保養服務及就所提供的服務收取前期物業管理服務合約規定的合理費用，業主可在前期物業管理服務合約到期前終止合約，在物業開發商向住房及城鄉建設部的物業管理辦公室備案後，可選聘新的物業管理服務提供商。為了繼續管理該物業，我們將須與業主委員會或物業管理委員會簽訂新的物業管理服務協議。無法保證業主委員會或物業管理委員會會與我們而不是我們的競爭對手簽訂新的物業管理服務協議。因此，我們可能承擔因業主委員會或物業管理委員會成立而終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶根據質量及成本等參數選擇我們，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平衡質量與成本。即使我們成功與業主委員會簽訂物業管理服務協議，但我們無法保證協議到期後會續簽。一般而言，續簽現有的物業管理服務協議需要(i)至少2/3認可我們的服務質量及定價水平的業主批准；及(ii)我們的在管物業持續實現盈利。協議也可能因故終止，如我們(i)未能履行職責，如為我們在管項目提供適當的清潔、綠化、維修保養服務；及(ii)收取物業管理服務協議未規定的不合理或額外服務費用。

我們可能無法重續物業管理服務協議，而進行中的服務協議可能於屆滿前遭到終止。

我們通常與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。業委會在與物業開發商訂立的現有物業管理服務協議屆滿時一般有权更換物業管理公司。我們無法保證，物業開發商及業委會將於現有協議屆滿時與我們重續協議，並繼續委聘我們。我們亦無法保證，進行中的服務協議將不會於屆滿前因任何理由而遭到終止。無法保證我們將能物

風險因素

色其他商機，並按有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立物業管理服務協議。倘我們無法重續目前的物業管理服務協議，或倘協議於屆滿前因任何理由而遭到終止，則我們未必能獲得新客戶彌補業務損失，繼而可能對我們的品牌形象、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於往績記錄期就若干按包幹制進行的物業管理服務協議產生虧損。

我們絕大部分的收益來自按包幹制進行的物業管理服務，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月分別佔物業管理服務收益的100%、100%、98.9%及99.0%，據此我們以預先釐定的每月每平方米價格收取（即就所提供物業管理服務的全包費用）。當所產生成本及開支總額超逾我們收取的物業管理費用時，由於我們不可就差額向物業開發商、業主或住戶收取額外費用，故我們將蒙受損失。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別就一項、零項、四項及四項在管物業產生毛損約人民幣26,000元、零、人民幣898,000元及人民幣686,000元。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，該等虧損物業產生的總收益分別為人民幣1.2百萬元、零、人民幣1.7百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔同期我們總收益的1.8%、零、1.3%及2.1%。我們產生虧損的項目主要是由於往績記錄期我們的若干項目(i)交付的建築面積少於預期；(ii)若干物業開發商面臨財務困難，未按約定就項目提供補貼；及(ii)我們就重組現場員工配置支付若干遣散費。更多詳情請參閱「業務－物業管理服務－包幹制」一段。

如我們未能增加物業管理費以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們未必能夠成功地通過節約成本的舉措（如採取操作自動化措施降低勞務成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主委聘我們為物業管理服務提供商的意願。

我們可能遇上勞務及分包成本上漲。

物業管理行業屬勞動密集型行業。因此，我們必須控制及降低勞務及分包成本，從而維持及提升利潤率。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別產生勞務成本人民幣13.3百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣27.9百萬元，佔我們總銷售成本的51.7%、56.4%、57.4%及51.5%，及分別產生分包成

風險因素

本約人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，佔我們總銷售成本的11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。我們因多項因素而面臨來自勞務及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資上調**。近年來，我們營運所在地區的最低工資大幅上升，直接影響勞務成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **人手增加**。隨著我們擴展業務，物業管理、銷售與營銷及行政團隊人數將持續增長。我們亦需留住並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加員工總數。這方面的人手增加亦會使其他相關成本（如與培訓、社會保險基金及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）上升。

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

倘我們減少與德商集團的合作或倘我們未能獲得我們於往績記錄期收取較高物業管理費的中高端住宅物業的新物業管理服務協議，我們的平均物業管理費可能會下降。

以往，由於德商集團開發的物業主要為中高端住宅物業，故我們向德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費高於向獨立第三方物業開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費。於2020財年，就德商集團開發的住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣3.7元；而就其他獨立物業開發商開發的住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣1.7元。於2020財年，就德商集團開發的非住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣16.4元；而就其他獨立物業開發商開發的非住宅物業而言，我們的每月平均物業管理費為每平方米人民幣4.2元。於2018財年及2019財年，我們並未向獨立物業開發商開發的物業提供物業管理服務。詳情請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益表內若干項目的說明－平均物業管理費」等段。

風險因素

我們計劃繼續與德商集團合作的同時，亦計劃獲得其他獨立第三方物業開發商開發的物業的新委聘。倘獨立第三方開發商開發的該等物業位於低線城市，及／或並非中高端住宅物業及／或收取的費用無法產生盈利，我們的經營業績在盈利能力方面可能受到重大不利影響。

我們的業務運營或會受到2019冠狀病毒病大流行影響。

於2019年12月，據報道，由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病（即2019冠狀病毒病）爆發，並自此在全球範圍內蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將2019冠狀病毒病爆發定性為大流行病。病毒在世界各地的急速擴散導致全球金融市場劇烈波動，包括多次觸發美國及其他多個國家股票市場的「熔斷機制」。2020年，病毒已蔓延至全球200多個國家和地區。

2019冠狀病毒病大流行已對並將繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況產生長期不利影響，其可能對中國物業管理行業產生間接影響，並對我們的業務營運產生不利影響。例如，為遵守於2019冠狀病毒病大流行爆發期間當地政府有關社區管理的規定，我們委派額外人員進行在管物業訪客管控並產生額外成本。

疫情爆發可能會對我們的供應商、分包商及客戶（如物業開發商及租戶）造成干擾。由於2019冠狀病毒病爆發或出於對2019冠狀病毒病的擔憂，該等供應商、分包商及客戶的業務經營可能因工人缺勤、檢疫隔離或其他旅行或健康相關限制而中斷。倘任何該等供應商、分包商及客戶受此影響，彼等可能難以保持財務實力及履行與我們所訂立協議項下的責任，如提供服務或付款責任，彼等未能履行協議責任可能會對我們的業務及經營業績產生不利影響。作為應對，我們於2020年上半年已加大回籠應收款項的力度，並採取線上支付方式。我們亦加強了供應商及分包商管理，並在評估日後委聘時對其於大流行期間的履約責任予以特別關注。然而，無法保證該等應對措施將會有效。

我們未必能向客戶收取物業管理費，並可能因此產生應收款項減值虧損。

我們向客戶（尤其是在入住率相對較低的社區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們無法向閣下保證我們收取逾期物業管理費的措施將會奏效或能使我們提高未來收繳率。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的物業管理費收繳率（根據我們期內實際收取的物業管理費總額除以我們於同期有權收取的物業管

風險因素

理費總額計算)分別為96.4%、94.3%、90.7%及74.8%。倘實際可收回程度低於預期，我們或需增加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。

我們部分住宅物業管理服務協議可能未經規定招投標程序而獲得。

我們可能因非主觀原因在並無經過所規定招投標程序的情況下取得物業管理服務協議，例如直至最後實際可行日期，我們在德商集團並無按照中國法律法規進行招投標程序的情況下，與其訂立一份前期物業管理服務合約。截至最後實際可行日期，該項住宅物業並未交付予我們，而我們正管理銷售案場。未經規定招投標程序取得的前期物業管理協議的合約金額為每年人民幣2.5百萬元。詳情請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」一段。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業。誠如我們中國法律顧問所告知，未經招投標程序簽訂前期物業管理服務協議將不會影響前期管理服務協議的有效性及於最後實際可行日期對物業管理服務提供商未經招投標程序簽訂前期物業管理服務協議並無行政處罰。然而，倘地方政府要求相關物業開發商在規定限期內糾正問題，可能須組織招投標程序以為其開發的項目選擇物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能失去合約，因此，我們的收益及業務可能受到不利影響。

部分出租人尚未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記。

於往績記錄期，我們的部分出租人未能提供與我們位於中國的若干租賃物業有關的有效業權證書。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業－租賃物業」一段。倘我們的出租人並非所有權人，或並未經實際業主授權向我們出租有關物業，則我們可能需要尋找替代物業及產生與搬遷有關的額外成本。與使用租賃物業的權利有關的任何糾紛或申索(包括任何涉及指控非法或未經授權使用的訴訟)均可能分散資源及管理

風險因素

層注意力。如果我們的任何租約由於第三方的任何質疑、我們的出租人未能重續租約或取得其合法業權或租賃相關物業所需的政府批文或同意而終止，則我們可能需要尋找替代的經營場所及因遷置產生額外的成本。

於往績記錄期，我們的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記。有關詳情請參閱本招股章程「業務－物業－租賃物業」一段。我們可能因未能登記該等租賃協議而遭受罰款，這會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務面臨第三方支付處理相關風險。

我們接受各種支付方式，包括通過微信支付及支付寶等第三方在線支付平台付款、通過國內銀行發行的信用卡及借記卡在線付款。對於信用卡及借記卡等若干支付方式，我們需支付交換費及其他費用，該等費用可能隨時間增加，並增加我們的經營成本及降低我們的盈利能力。我們亦可能捲入與我們所提供各種支付方式（如在線支付）相關且不受我們控制的欺詐及其他非法活動。此外，我們須遵守監管電子資金轉賬的各種規則及規定，其可能出現變動或獲不同詮釋，令我們難以遵守。倘我們無法遵守該等規則或規定，我們或須繳納罰款、更高昂的交易費用及／或無法接受以信用卡及借記卡付款、處理電子資金轉賬或在線支付，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們把若干專業部分物業管理服務分包給第三方分包商。

我們將若干專業部分物業管理服務分包予第三方分包商，包括物業的秩序維護、綠化及園藝以及維修保養服務。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，向第三方分包商支付的費用分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本約11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。

我們可能無法如監察自有服務般直接有效地監察其服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示的行動，或無法或不願履行其責任。我們與分包商之間亦可能會因其服務而出現糾紛，或須為其行為負責，兩者皆會引致我們聲譽受損、產生額外開支及造成業務中斷，並可能使我們招致訴訟及申索。

風險因素

我們無法向閣下保證，協議到期後，我們將能夠以我們可接受的條款與第三方分包商續簽或及時另覓合適的替代分包商，或根本無法重續協議或及時覓得替代分包商。此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或未能妥善或及時提供服務，則我們的整體服務質量將受到影響，進而可能構成我們違反與客戶的合約。任何該等事件均會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或不能進行有效競爭。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業競爭極其激烈且高度分散。我們的主要競爭對手為成都的物業管理公司。隨著競爭對手擴充服務供應，或因新競爭對手進軍我們的現有市場，競爭或會加劇。我們認為，我們就業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多項因素與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有較佳的往績記錄、較悠久的經營歷史、較雄厚的財務資源、更有效的銷售及營銷策略及更高的品牌知名度及較龐大的客戶群。除來自知名公司的競爭外，新興公司亦可能進軍我們的現有市場。我們無法向閣下保證將能有效競爭或維持我們的市場地位，倘未能達成目標，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會拓展業務而自行提供物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法收回代表按酬金制管理的物業業主及住戶作出的所有付款。

自2020財年起，我們已就物業管理服務採納酬金制收費模式。我們作為業主的代理，有關該等管理處的所有交易均透過我們的財務部結算。於各期末，倘累計的營運資金不足以支付所提供物業管理服務產生的開支，則差額確認為應收款項，須作減值。就我們認為不可於合理時間內收回的結餘而言，有關結餘撇銷為貿易應收款項減值。

倘貿易應收款項的可收回程度低於預期，或過往壞賬撥備不足，則我們可能需就壞賬計提更多撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會遭遇信息技術系統故障或中斷的情況。

我們於業務運營中使用多個平台及系統。我們已制定一套有關數據復原及存取管理的政策，以盡量降低信息技術系統故障及中斷風險。倘我們無法檢測出任何系統故障，我們可能遇到系統中斷或延誤情況，從而可能對我們的經營造成不利影響。此外，我們可能不時遭遇系統中斷及延誤或其他技術問題，而可能阻礙進入我們的線上應用，並妨礙我們即時向客戶作出回應或提供服務，從而可能影響我們的聲譽。此外，信息技術系統故障或中斷可能會導致交易出錯、處理效率下降並損失客戶，令我們蒙受更高昂的成本及其他負債，可能令我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽受到重大不利影響。

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

我們收集、存儲及處理客戶的私人及其他敏感數據，例如地址及電話號碼。違反我們安全措施的原因可能是員工失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使員工披露敏感信息以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們可訪問的機密信息，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有變化，並且通常不會在針對目標行動之前被識別，因此我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行的訪問可能導致機密的客戶信息被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密信息亦可能使我們承擔信息丟失的相關責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。根據《中華人民共和國網絡安全法》(全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效)(「《網絡安全法》」)，網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，《網絡安全法》要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國

風險因素

工業和信息化部於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(於2013年9月1日生效)，旨在規管提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的活動。該等法律法規相對較新且在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，此或會對我們的前景產生不利影響。如果由於第三方行為、員工失誤、瀆職或其他原因而違反安全措施，或我們技術基礎設施中的設計缺陷被暴露及利用，則我們的聲譽或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在管物業的公共區域如有損毀，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管社區的公共區域可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、意外或故意損壞。舉例而言，倘發生地震、颱風及水災等自然災害，公共區域可能受到重大損毀。儘管於該等情況下有住戶維修特備基金可彌補受損區域的維修或修復成本，但我們無法向閣下保證有關資金將屬充足。倘任何人士蓄意或罔顧後果於公寓或公共區域縱火或引發水災，則樓宇外部、走廊及樓梯或會受損。倘有人於住宅社區內進行或涉嫌進行犯罪活動，我們可能需分配額外資源協助警方及／或其他政府部門調查。倘出現影響公共區域的任何損毀，我們的現有住戶可能會受影響，而我們或須以自有資源修復損毀區域，然後嘗試向物業開發商或業主收取費用以彌補開支。概不保證我們將能成功收取有關費用。

隨著業務發展及地理擴張，我們因物業公共區域受損而產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或易受颱風侵襲。我們可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而致使大量物業可能受損的風險，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

即使客戶對我們所提供服務的投訴可能屬失實或無理，有關投訴仍可能對我們的聲譽造成不利影響。

客戶可就服務對我們提出投訴或索償。大部分客戶為個人業主及住戶以及物業開發商，而我們的業務是向彼等提供物業管理及其他服務，其中包括照顧彼等家居及家

風險因素

庭的日常所需。即使該等業主及住戶居於相同在管物業，由於彼等來自社會各階層，可能對物業及鄰里的管理方式的期望各異。因此，我們需要在日常業務過程中於不同組別的業主及住戶之間的不同期望取得平衡。

儘管我們設有監察服務質量的程序，並維持溝通渠道以便客戶可提供回饋及提出投訴，概不保證可及時有效地滿足所有業主及住戶的期望及要求。概不保證若干業主及住戶不會有超出我們可提供範圍以外的特定要求或期望。此外，概不保證有關業主及住戶不會通過直接向我們或透過各種媒體來源提出或作出不實或無理投訴，對我們施壓，迫使我們達成該等要求。不論是否屬實，任何有關事件或任何負面宣傳可能導致管理層分散注意力，並可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。雖然我們於往績記錄期並無收到任何重大投訴，但我們無法向閣下保證我們日後將不會接獲客戶投訴，即使投訴屬失實或無理，仍可能影響我們的聲譽。

關於我們、股東、聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及產品的負面報道（包括互聯網上的不利信息）或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理層、供應商及所供應產品的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體來源可能不時出現關於我們在管物業、我們提供的服務、業務經營及管理層的負面言論（無論合理與否），故我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能滿足客戶需求及預期，客戶或會散播關於我們服務的負面言論。任何該等負面報道（不論是否屬實）均可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們面臨與未能發現及防止僱員、分包商或第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為（偶然或其他性質）相關的風險。

我們面臨有關僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐或其他不當行為的風險，可能使我們遭受財務損失及政府部門的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘因我們疏忽或大意而引致第三方盜竊行為，我們可能須作出賠償，且我們的市場聲譽亦將受損。

風險因素

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察營運及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時發現及預防欺詐及其他不當行為，而我們所採取的防範及偵查有關活動的預防措施未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能產生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的住戶、僱員或其他人員於在管物業內遭受事故或傷害，可能對我們的聲譽造成不利影響及令我們須承擔責任。

我們可能須對住戶、僱員或其他人士於在管物業內遭受的事故或傷害或其他損害承擔責任。我們亦可能面臨聲稱我們存在疏忽或我們對物業設施維護不足或我們對僱員監督不足的申索，因此對上述各方所遭受的事故或傷害承擔責任。我們已就個人安全實施一系列風險管理政策，務求有效減少傷亡風險。該等政策涵蓋整體秩序維護、消防安全、安全設備管理及自然災害管理等範疇。我們定期檢查電力及其他公用設施，發現並修整損耗。我們定期就安全管理的不同方面舉行培訓及信息通報會，提升員工的安全意識並就個人安全提供清晰指引。雖然我們投購若干責任保險，但該等保單及承保範圍可能不足以就申索及責任為我們提供全面保障。對我們或我們任何一名僱員提出的責任申索或會對我們的聲譽造成不利影響，產生辯護成本，並分散我們管理層的時間和注意力，該等結果均可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或未能有效保護知識產權。

我們將知識產權視作重要的業務資產，是品牌知名度的關鍵要素，也對未來增長非常重要。我們的業務成就在很大程度上取決於我們能否持續使用旗下品牌、商號及商標以提升品牌知名度。任何未經授權使用或侵犯商號或商標的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。詳情請參閱本招股章程「業務－知識產權」一段。我們保護知識產權的措施未必一直有效，而監督未經授權使用專有信息的情況可能存在一定難度，同時成本高昂。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及效力仍不確定且不斷轉變，可能給我們帶來重大風險。倘我們未能發現未經授權使用知識產權的情況或無法採取適當措施執行知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

第三方如提出聲稱可能遭侵犯知識產權的申索，或會對我們的業務、品牌價值及聲譽產生不利影響。

我們在日常業務過程中面臨競爭對手或第三方聲稱遭侵犯知識產權的申索。就該等事宜向我們提出的任何申索或法律程序不論是否有理據，均可能招致巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘屬不利裁決，我們可能被迫支付巨額損害賠償，或尋求第三方的許可並根據不利條款持續支付專利權費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛都會損害我們在現有及潛在客戶眼中以及在業內的品牌價值及聲譽。

我們的保險可能無法充分涵蓋我們可能遭遇的損失及責任。

我們無法向閣下保證受保範圍將足以或可以涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，目前中國並無針對若干損失按商業可行條款提供保險，如業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等造成的損失。倘我們須對任何損害、責任或損失負責且沒有充足保險或欠缺保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

業務擴張或令我們須遵守各省級及地方政府頒佈的規則及法規，從而增加不合規風險。

隨著我們將業務運營擴張至新地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守的省級及地方規則及法規數日日漸增加。此外，由於我們在往績記錄期擴大業務規模及範圍，確保遵守各項地方物業管理法規的難度日漸提高，因不合規而招致損失的概率亦日漸增加。倘我們並無遵守適用地方法規，可能遭受主管部門處罰及／或採取執法行動。我們業務所適用的法律及法規（不論是國家、省級或地方法律及法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，而倘未能遵守有關法律及法規，可能導致重大財務處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能為部分僱員繳納社會保險基金及住房公積金而受到不利影響。

根據適用的中國法律及法規，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，我們未有為僱員就若干社會保險及住房公積金作出全額供款。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們分別就社會保險及住房公積金供款差額作出撥備人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣4.8百萬元。根據《住房公積金管理條例》，倘我們並無於限期內繳存住房公積金供款，或會被相關人民法院責令付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，就欠繳社會保險基金供款，中國相關部門可能要求我們於限期內繳納，並自欠繳之日起，按日加收欠繳供款數額萬分之五的滯納金；限期仍不繳納的，處供款數額一倍以上三倍以下的罰款。我們無法向閣下保證，相關中國部門不會要求我們在日後繳存未繳供款，或任何僱員不會就任何未繳供款作出投訴或要求付款。倘我們並無根據中國法律及法規繳存未繳供款，則我們可能遭受罰款及／或相關人民法院責令強制繳存。詳情請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規－過往不合規事件」一段。

我們可能不時在日常營運過程中捲入法律及其他訴訟。

我們可能不時與物業開發商、業主及住戶以及物業管理公司發生糾紛並遭其索償。倘彼等對我們的服務感到不滿（無論合理與否），亦可能產生糾紛。此外，倘客戶聲稱我們的服務不合格，客戶可能會對我們採取法律行動。再者，我們可能與業務所涉及其他各方產生糾紛並遭其索償，當中包括分包商、供應商及僱員，或於在管物業受傷或遭受損害（無論是否因我們的過失而產生）的其他第三方。任何有關糾紛、索償或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們未必能獲取或重續業務運營所需的必要許可證、牌照、證書或其他相關政府批准。

儘管相關法律法規已刪除對物業管理公司資質的規定，為提供服務，我們須獲取許可證、牌照、證書或備案等形式的政府批准，包括但不限於食品經營許可證、經營停車場備案及房地產經紀備案。該等許可證、牌照、證書及備案一般僅於達成若干條件後方獲發出或重續。我們無法向閣下保證，我們於達成該等條件時不會遇到障礙，該等障礙或會令我們延遲或無法獲取或重續所需政府批准。此外，我們預期中國政府及有關當局將不時頒佈新政策。我們無法保證，該等新政策不會對續期構成未可預料的障礙，亦不保證我們將能及時克服該等障礙，或根本無法克服障礙。倘本公司無法獲取或重續許可證、牌照及證書，可能導致我們暫停甚至結束業務營運，並對我們的業務營運、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

未能履行環境責任或會令我們承擔責任。

我們須遵守廣泛且日益嚴格的環境保護法律、法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，隨著對環境議題的認識日益加強，公眾有時候會期望我們達到高於現行環境法律及法規規定的標準。此外，無法保證未來不會出台更為嚴格的環境保護規定。鑒於我們業務經營的性質，我們認為自身並無面臨重大環境責任風險及須承擔重大合規成本，然而，倘我們無法遵守現有或日後的環境法律及法規，或無法就有關環境事宜達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，我們或須受罰、支付罰款或採取糾正行動，且我們的業務可能會暫停，上述任何情況均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

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

於往績記錄期，我們大部分收益來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現主要視乎我們在管住宅物業的總建築面積及數目而定。因此，物業管理服務業務的增長目前及日後可能繼續受到中國政府對房地產行業實施的法規所影響。中國政府繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。中國政府通過施行行業政策及其他經濟舉措，例如控制物業開發的土地供應、控制外匯、物業融資、稅項及外商投資，對中國房地產行業的發展帶來莫大的直接及間接影響。藉由這些政策及措施，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施加限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間表。政府推行的任何該等法規及措施均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的業務因影響行業及整體經濟狀況的多種因素而受到重大影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前及日後將繼續取決於影響物業管理行業、房地產行業及整體經濟狀況的多種因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，倘勞務成本上升，收取物業管理費的靈活性受到限制，從而可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、倒退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能引致新物業開發項目減少，或使我們在管小區的住戶購買力下降，從而導致對我們的物業管理服務及增值服務需求減少。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務。

中國的經濟在許多方面有別於大多數發達國家的經濟，該等方面包括但不限於結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯控制及資源配置。中國政府已實施多種措施鼓勵經濟發展及引導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但亦可能對

風險因素

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

中國政府過去已實施經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。中國經濟近幾十年來顯著增長，但不能保證增長將會持續或維持相同步伐。中國政府繼續在規範行業發展及資源的配置、生產、定價及管理方面發揮重要作用。此外，我們的服務及業務的需求、財務狀況及經營業績可能受到下列各項的不利影響：

- 中國政治不穩或社會狀況變化；
- 法律、法規或政策或對法律、法規或政策的詮釋發生變化；
- 可能採取控制通貨膨脹或通貨緊縮的措施；
- 稅率或徵稅方法變動；及
- 對外幣兌換及匯出款項施加額外限制。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」）及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的任何適用稅收協定或類似安排規定不同所得稅安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無設立機構或營業地點或有設立有關機構或營業地點但有關收入與所設機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息，按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則令當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向並非中國居民的外國個人投資者派付源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，但前述情況均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免或豁免。儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們仍不清楚就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入，以及我們是否須在被視為中國居民企業

的情況下因此繳納中國所得稅。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，儘管股東所居住的司法權區與中國訂有稅收協定或安排，該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

我們可能無法於未來獲得中國稅收優惠待遇，此可能對我們的財務業績產生影響。

我們於中國享有若干中國稅收優惠待遇。例如，根據《財政部、海關總署、國家稅務總局關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財政部[2011]第58號)，自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅；及根據於2020年4月23日頒佈並於2021年1月1日起生效的《財政部、稅務總局、國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部、稅務總局、國家發展改革委公告[2020]第23號)，我們位於中國西部地區且從事物業服務行業的附屬公司減按15%的稅率繳納企業所得稅。

概不保證我們日後將能夠繼續按相同條款享有有關中國稅收優惠待遇，或者根本無法享有有關中國稅收優惠待遇。任何中國稅收優惠待遇到期或發生不利變動，可能降低我們的盈利能力，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會對我們造成不利的稅務後果。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法》實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。於2009年4月及2011年7月，國家稅務總局發佈多份通知，澄清釐定由中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」的若干標準，然而，並無就釐定並非中

風險因素

國企業所控制外資企業的「實際管理機構」頒佈官方實施細則。我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，而我們的高級管理層目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們可另行用於業務運營的資金。

政府控制貨幣兌換可能會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換為外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概覽－有關外匯的法律監督」。我們絕大部分收益以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外匯管制制度可能妨礙我們獲得充足外幣來滿足貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出充足外幣向股東派付股息或作出其他付款，或償還以外幣計值的債務（如有）的能力。

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

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們無法控制的因素而受到不利影響。

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

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣開展絕大部分業務。然而，於全球發售後，我們亦或會以港元持有大部分發售所得款項，以於將來用於我們的中國業務。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策變動以及國際經濟及政治發展而受到影響。基於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能會出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能進一步重新估值，或人民幣可能獲准完全或有限度的自由波動，而這均有可能引致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們的現金流量、收益、盈利及財務狀況換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的價值，以及中國附屬公司的價值及應付我們的任何股息造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港元升值，我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們需就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本亦會上升。

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可獲得的法律保障。

中國法律制度的固有不確定性或會限制股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度基於民法制度建立。有別於普通法制度，民法制度基於成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府一直在制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規大多相對較新。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仍不確定，未必如其他司法權區般一致及可預測。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章。因此，我們可能在違反任何該等政策及規章後一段時間方才知悉發生了違規行為。此外， 閣下根據該等法律、規則及法規可獲得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曠日持久，或會導致產生巨額成本並使資源及管理層注意力分散。

向在中國居住的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何判決可能存在困難。

我們的高級管理層成員居於中國，而該等人員及本集團的絕大部分資產位於中國。因此，投資者向該等位於中國的人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行非中國法院頒授的任何判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及其他大部分發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國確認及執行任何該等司法權區的法院作出的判決可能存在困難或甚至不可行。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據這項安排，倘任何指定的中國人民法院或香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的具有執行力的終審判決，任何當事人均可向有關中國人民法院或香港法院申請認可及執行有關判決。這項安排於2008年8月1日生效，而根據這項安排所提起任何訴訟的結果及效力仍然無法確定。

股東或非中國持股公司間接轉讓中國居民企業的股權存在不確定性。

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(或7號文)，取代《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(或698號文)中的若干條文。7號文對非居民企業間接轉讓中國居民企業財產(包括股權)或中國應稅財產進行全面指導，並加強中國稅務機關的審查。例如，7號文規定，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，出售直接或間接持有中國應稅財產的境外持股公司股權間接轉讓該中國應稅財產，規避企業所得稅納稅義務的，中國稅務機關可重新定性該轉讓交易，確認為直接轉讓中國應稅財產。儘管7號文載有若干豁免，惟尚未確定7號文下的任何豁免是否適用於轉讓股份或任何中國居民企業股權間接轉讓(包括作為重組一部分的轉讓)，或我

風險因素

們日後於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何收購或中國稅務機關會否對該項交易應用7號文進行分類。因此，中國稅務機關可能將非居民企業股東進行的任何股份轉讓（並非通過公開證券市場）、任何中國居民企業股權間接轉讓或我們於中國境外進行涉及中國應稅財產的任何未來收購視為須遵守上述法規，而可能使股東或我們須履行額外中國報稅義務或稅項責任。

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

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、傳染病（如人類豬型流感（亦名為甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感、SARS或最近期由世界衛生組織命名為2019冠狀病毒病的新型冠狀病毒）以及我們無法控制的其他自然災害可能對中國經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區（包括我們運營所在的若干城市）正面臨水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、旱災或傳染病的威脅。倘發生自然災害或其他有關事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國法律及法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制定更為複雜的程序，可能使我們難以通過在中國進行收購尋求增長。

多項中國法律及法規（包括《關於外國投資者併購境內企業的規定》（2006年修訂版）（「**併購規定**」）、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「**安全審查規定**」））已制定程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下須預先通知商務部有關外國投資者接收中國境內企業控制權的任何交易，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須接受併購控制或安全審查。我們可通過收購業內運營的其他公司來實現部分業務增長。遵守相關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何規定的審批程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，進而影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們增加於中國附屬公司的投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《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**」)，廢止及取代《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》。根據37號文及其實施細則，中國居民(包括境內機構及個人)須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(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進行的任何境內投資，向國家外匯管理局地方分支機構辦理登記手續。已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應到國家外匯管理局辦理變更登記手續。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，上述外匯登記手續改由銀行直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對外匯登記實施間接監管。根據此法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能限制中國附屬公司進行外匯活動(包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及作出其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算)，亦可能導致相關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。我們致力遵守並確保須遵守有關法規的股東依從相關規則。任何屬中國居民或由中國居民控制的股東日後如未能遵守此法規下的相關規定，可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東的身份，亦未必總能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

與全球發售有關的風險

全球發售股份的買家將面臨即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份，買家可能面臨進一步攤薄。

由於發售價遠高於我們扣除負債總額後有形資產淨值的每股價值，因此潛在投資者在全球發售中購買股份時將面臨即時攤薄。若我們緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於其為股份支付的金額。為擴充業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們於日後發行額外股份的價格低於發行該等額外股份前的每股有形資產淨值，股份買家可能就其於股份的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄。

我們的股份過往並無公開市場。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。股份的初步發行價範圍由我們與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定，而發售價可能與全球發售後的股份市價有明顯差別。我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證股份將會形成交投活躍的市場，即使形成活躍市場，也不代表將在全球發售後持續活躍，亦不保證全球發售後的股份市價不會下跌。股份的成交量及成交價或會因（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；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績的估計有變（不論其所作估計依據的資料是否準確）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法有變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報道而使我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；

風險因素

- 我們或競爭對手發佈公告；
- 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；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

我們的股份流通性及市價可能會有波動，從而可能使根據全球發售認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損。

我們股份的價格及成交量可能因下列因素及其他因素（於本「風險因素」章節或本招股章程其他章節討論）出現波動，其中部分因素並非我們所能控制：

- 經營業績實際或預期出現波動（包括外匯匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或競爭對手招募或流失重要人員的消息；
- 公佈業內競爭局勢發展、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司及其他行業的經營及股價表現，以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 解除對流通股的任何禁售或其他轉讓限制或本公司或其他股東對額外股份的出售或預期出售。

風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等事態發展包括全球經濟整體衰退、股本證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。該等大幅市場波動長遠來看可能帶來銀行借貸利息開支或降低我們現時可得銀行融資額度的風險。倘我們遇上該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

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

香港發售股份將於2021年11月30日（星期二）開始接受申請，直至2021年12月7日（星期二）。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款（如有）將於2021年12月16日（星期四）不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日（星期五）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間內出售或買賣股份。股東須承受股份價格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發展而下跌的風險。

由於開曼群島法律項下對少數股東的保障可能有別於香港或其他司法權區法律項下規定，故投資者根據開曼群島法律強制執行其股東權利時可能會遇到困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受其大綱、細則、公司法及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東採取行動的權利及董事對我們的受信責任很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港或投資者可能身處的其他司法權區的法律。因此，少數股東未必享有根據香港或其他司法權區的法律賦予的相同權利。保障少數股東的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公司法概要－3 開曼公司法」。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響股份市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱「包銷—包銷安排及開支」。然而，我們無法向閣下保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

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

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第四個營業日或前後。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式處理發售股份。因此，發售股份持有人須承擔風險，即買賣開始時的發售股份價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息的派付及金額（如有）將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們所派付股息的法規和監管限制、未來展望以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何股息金額將於任何年度宣派或分派。請參閱「財務資料—股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證何時、是否及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策不應視作日後股息政策的指標。

風險因素

前瞻性資料受風險及不確定性影響。

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

投資者應細閱整份招股章程，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媒體所刊登報道中的任何特定陳述。

媒體可能就全球發售及我們的業務作出報道。在刊發本招股章程前以及在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體曾經或可能出現有關我們及全球發售的報道，當中載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。媒體上任何資料如與本招股章程所載者存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整份招股章程，而不應依賴報章或其他媒體報道的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程及綠色申請表格所載資料對我們作出投資決定。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的有關係文。

不獲豁免持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易將於全球發售完成後構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所就該等持續關連交易已授予我們豁免，毋須嚴格遵守上市規則第十四A章所載的公告及獨立股東批准規定。有關該方面的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

管理層留駐香港

上市規則第8.12條規定，申請以聯交所為第一上市地的申請人，須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指該申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本公司總部及我們的主要業務營運均位於香港境外。全體執行董事均貢獻大部分時間監督本公司於香港境外的主要業務營運，而並非常駐香港。我們認為我們的執行董事及管理層成員留駐香港境外以監督及管理我們的日常業務經營更加高效及有效。

因此，我們已向聯交所申請並已獲聯交所授出毋須嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，並為維持與聯交所定期及有效地溝通而作出以下安排：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道。兩名已獲委任的授權代表為萬虹女士（我們的執行董事）及吳嘉雯女士（我們的聯席公司秘書之一），聯交所可隨時與彼等聯絡，而彼等亦可於聯交所合理通知時與其會面。彼等已向聯交所提供聯繫方式（包括寫字樓電話號碼及移動電話號碼、傳真號碼、電郵地址及營業地址）。

- (b) 我們已根據上市規則第3A.19條聘用合規顧問申萬宏源融資(香港)有限公司為我們提供服務。除本公司的授權代表外，申萬宏源融資(香港)有限公司作為本公司與聯交所的另一溝通渠道並可答覆聯交所的詢問。
- (c) 各董事(包括獨立非執行董事)均已向授權代表及聯交所提供彼等各自的聯繫方式(包括寫字樓電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址)。於聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，我們的授權代表隨時可立即聯絡所有董事。各董事均持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，應聯交所的要求在合理期間內與聯交所會面。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，上市發行人的公司秘書必須為具備履行公司秘書職責所需學術或專業資格或有關經驗的人士。

我們已委任萬虹女士為聯席公司秘書之一。萬虹女士並不具備上市規則第3.28條所規定的資格，故彼並不符合上市規則第3.28條及第8.17條的所有規定。為全面遵守上市規則第3.28條及第8.17條載列的規定，我們已委任具備第3.28條所述資格的吳嘉雯女士為另一名公司秘書以協助萬虹女士，自上市日期起初步為期三年。

吳嘉雯女士將會與萬虹女士緊密合作，共同履行聯席公司秘書的職務及職責，並協助萬虹女士取得上市規則第3.28條所規定的相關經驗。此外，我們將會確保萬虹女士獲得相關培訓及支援，讓其熟悉上市規則及其作為聯交所上市公司的公司秘書須履行的職責。

我們已向聯交所申請並獲聯交所授出毋須遵守上市規則第3.28條及第8.17條的豁免。豁免有效期自上市日期起初步為期三年，惟倘本公司於期內出現任何嚴重違反上市規則的情況，則須立即撤回。於吳嘉雯女士作為本公司公司秘書的最初三年任期屆滿前，我們須與聯交所聯絡，重新評估有關情況，以期我們屆時能夠向聯交所證明並令其信納，在吳嘉雯女士的三年協助下，萬虹女士已獲得上市規則第3.28條所界定的有關經驗，從而毋須獲得進一步豁免。

董事就本招股章程內容承擔的責任

本招股章程載有根據《公司（清盤及雜項條文）條例》、證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則而提供的詳情，旨在向公眾人士提供有關本集團的資料。董事（包括本招股章程所述任何獲提名董事）願就本招股章程所載資料的準確性及完整性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本招股章程中任何陳述有所誤導。

有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售申請人而言，本招股章程及綠色申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅依據本招股章程及綠色申請表格所載的資料及所作出的聲明以及根據當中所載條款並在其條件所規限下發售。概無任何人士獲授權提供與全球發售有關的任何資料或作出本招股章程所載者以外的任何聲明，且本招股章程所載者以外的任何資料或聲明均不應被視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權發出而加以依賴。在任何情況下，派發本招股章程或就股份作出任何提呈發售、出售或交付，概不構成表示自本招股章程日期起我們的事務並無任何變動或合理可能涉及變動的發展的聲明，亦非暗示本招股章程所載資料在該日期後任何日期仍屬正確。

有關全球發售的架構詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序則載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及相關綠色申請表格。

包銷

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件悉數包銷。預期國際發售將由國際包銷商悉數包銷，但須受國際包銷協議的條款

及條件所規限。全球發售由獨家全球協調人經辦，須待本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價後方可作實。有關包銷商及包銷安排的資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

釐定發售價

發售股份按發售價提呈發售，發售價將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於2021年12月7日（星期二）或前後釐定，但無論如何不遲於2021年12月16日（星期四）。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司未能於有關日期就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

發售股份的發售及銷售限制

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已確認）彼知悉本招股章程及綠色申請表格所述有關發售股份的發售限制。

我們並無採取行動以准許在香港以外的任何司法權區就發售股份進行公開發售或全面派發本招股章程及／或綠色申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作，亦不構成此等要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程、進行全球發售及銷售發售股份均受限制，除非根據有關司法權區適用的證券法例在有關證券監管機構進行登記或獲其授權或豁免而獲批准，否則不得進行。

申請股份於聯交所上市

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（包括根據資本化發行及因超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣。

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，且目前並無尋求而近期亦不擬尋求有關上市或上市批准。

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安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

開始買賣股份

股份預期將於2021年12月17日（星期五）開始於聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份為單位進行買賣。股份的股份代號為2270。

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個交收日（定義見上市規則）在中央結算系統內交收。鑒於交收安排將影響閣下的權利、權益及債務，有關該等安排的詳情，閣下應諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

我們已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

建議諮詢專業稅務意見

閣下若對認購、購買、持有或出售及交易我們的股份（或行使我們的股份附帶的任何權利）所涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。我們、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或其他方概不對因任何人士認購、購買、持有或出售、交易我們的股份或行使我們的股份有關的任何權利所產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Walkers Corporate Limited於開曼群島存置，而我們的香港股東名冊將由我們的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司在香港存置。

買賣登記在我們香港股東名冊上的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的進一步詳情，請尋求專業意見。

語言

本招股章程英文版本與其中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準，惟倘本招股章程所述中國國民、實體、部門、證書、頭銜、法律及法規的中文名稱與其英文翻譯有任何不一致，概以中文為準。有關中國國民、實體、部門、證書、頭銜、法律及法規的英文翻譯僅供識別用途。

約整

本招股章程內任何表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆因約整所致。本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入湊整。因此，若干列表總計一欄所示的數字未必為前述數字相加的算術總和。

匯率換算

僅為方便閣下參考，本招股章程載有將若干人民幣金額按特定匯率換算為港元的換算。

除非我們另有指明或按過往匯率進行的交易，本招股章程內人民幣兌港元（反之亦然）的換算乃按人民幣0.83148元兌1.00港元的匯率進行。

概不表示任何港元或人民幣金額可以或本來可以於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不能換算。

網站

本招股章程所提述任何網站的內容並不構成本招股章程的一部分。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
非執行董事 鄒康先生	成都市 高新區 神仙樹南路53號 附80號	中國
執行董事 張志成先生	成都市 金牛區 撫琴東南路10號 1棟701號	中國
張強先生	成都市 成華區 府青路東六街6號 61棟6單元78號	中國
熊建秋女士	成都市 武侯區 大學路10號 9棟2單元 7樓1號	中國
萬虹女士	成都市 武侯區 百錦路111號 12棟3單元 3層2號	中國
吳達先生	成都市 高新區 肖家河西一巷8號 1棟4單元9號	中國
獨立非執行董事 方利強先生	杭州市 下城區 環城西路42號 6單元203室	中國
陳滌先生	香港 九龍 大角咀 海輝道10號 瓏璽 一座28樓B室	中國
嚴洪先生	成都市 錦江區 總府路71號 1棟2單元 6樓10號	中國

有關董事的詳細資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

申萬宏源融資（香港）有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號19樓

獨家全球協調人

申萬宏源證券（香港）有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號19樓

聯席賬簿管理人

申萬宏源證券（香港）有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號19樓

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

國信證券（香港）融資有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
32樓
3207-3212室

利弗莫爾證券有限公司
香港
九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓
1214A室

民銀證券有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座
45樓

浦銀國際融資有限公司
香港
軒尼詩道1號
One Hennessy
浦發銀行大廈
33樓

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

中募金融資管有限公司
香港
中環德輔道中19號
環球大廈2502室

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號19樓

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

國信證券(香港)融資有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
32樓
3207-3212室

利弗莫爾證券有限公司
香港
九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓
1214A室

民銀證券有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座
45樓

浦銀國際融資有限公司
香港
軒尼詩道1號
One Hennessy
浦發銀行大廈
33樓

中募金融資管有限公司
香港
中環德輔道中19號
環球大廈2502室

本公司的法律顧問

有關香港法律

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

香港

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈32樓3203至3207室

有關中國法律

競天公誠律師事務所

中國

北京市

建國路77號

華貿中心3號寫字樓34層

郵政編碼：100025

有關開曼群島法律

Walkers (Hong Kong)

香港

中環遮打道18號

歷山大廈15樓

獨家保薦人及

包銷商的法律顧問

有關香港法律

君合律師事務所

香港中環

康樂廣場1號

怡和大廈37樓

3701-10室

有關中國法律

通商律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街1號

國貿寫字樓2座12-14層

郵政編碼：100004

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

行業顧問

弗若斯特沙利文（北京）諮詢
有限公司上海分公司
中國
上海市
南京西路1717號
會德豐國際廣場2504室
郵政編碼：200040

合規顧問

申萬宏源融資（香港）有限公司
香港灣仔
軒尼詩道28號19樓

收款銀行

渣打銀行（香港）有限公司
香港
九龍觀塘道388號
渣打中心18樓

公司資料

註冊辦事處	190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 成都市 高新技術產業開發區 天府大道北段1480號 德商國際 A座1803室
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
公司網站	www.desunhui.com (此網站所載資料並不屬本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	萬虹女士 成都市 武侯區 百錦路111號 12棟3單元 3層2號 吳嘉雯女士 (ACIS · ACS) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
授權代表	萬虹女士 成都市 武侯區 百錦路111號 12棟3單元 3層2號 吳嘉雯女士 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓

公司資料

審核委員會	嚴洪先生 (主席) 陳滌先生 方利強先生
薪酬委員會	方利強先生 (主席) 嚴洪先生 萬虹女士
提名委員會	張志成先生 (主席) 方利強先生 陳滌先生
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716號舖
開曼群島股份過戶登記總處	Walkers Corporate Limited 190 Elgin Avenue George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
主要往來銀行	中信銀行成都分行錦繡支行 四川省 成都市武侯區 人民南路四段47號 招商銀行益州大道支行 四川省成都市 高新技術產業開發區 天府大道北段1480號 德商國際A座1層

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據摘錄自各種政府官方刊物、公開市場研究的可用資料來源、來自獨立供應商的其他資料來源以及弗若斯特沙利文編製的獨立行業報告。我們委聘弗若斯特沙利文就全球發售編製獨立行業報告。我們、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事及顧問或參與全球發售的任何其他人士並無對政府官方來源的資料進行獨立核實，亦無就其準確性發表任何聲明。因此，本節所載政府官方來源的資料可能不準確，閣下不應過度依賴。

資料來源

我們已委任獨立市場研究及諮詢公司弗若斯特沙利文對中國物業管理服務市場及商業運營服務進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一間於1961年在紐約成立的獨立全球諮詢公司。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略並提供增長諮詢及企業培訓。其於中國涉足的行業包括化工、材料及食品、商業航空、消費產品、環境及建築技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及科技、媒體及電信。我們已同意向弗若斯特沙利文就編製弗若斯特沙利文報告支付總費用人民幣620,000元。

弗若斯特沙利文報告

本公司已將弗若斯特沙利文報告的若干資料納入本招股章程，原因是董事認為該等資料有助潛在投資者了解相關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究透過詳細一手研究進行，當中涉及與龍頭業者及行業專家對物業管理服務及商業運營市場狀況的討論。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及弗若斯特沙利文本身研究數據庫的數據。

弗若斯特沙利文報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時的以下主要假設：(i) 於未來十年中國經濟可能維持穩定增長；(ii) 於預測期間中國的社會、經濟及政治環境很可能維持穩定；及(iii) 物業管理及商業運營服務市場將受城市化加速、人均可支配收入持續增長、政府對消費及服務產業的支持、商業物業投資持續增長等市場驅動因素所推動。

川渝地區及成都的物業管理服務市場

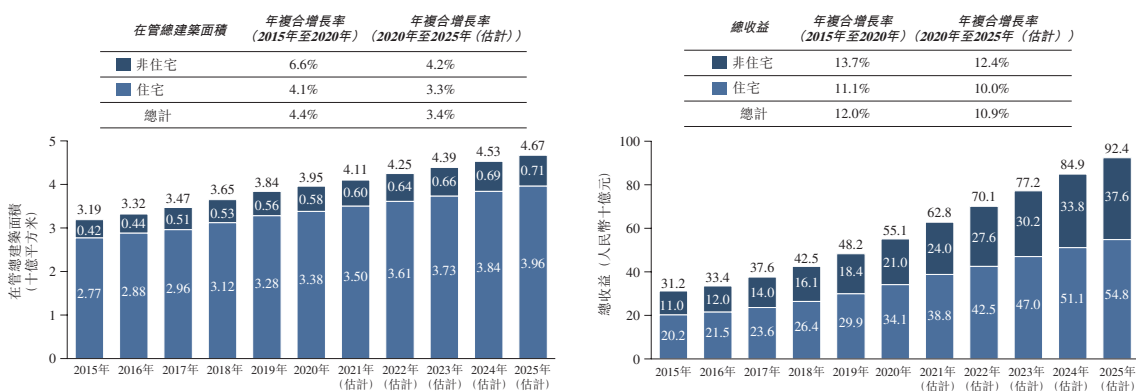
釋義及介紹

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。管理指需對物業的使用壽命及狀況進行維修、監管及負責。物業管理指對個人財產、設備、工具以及購作及用作興建、維修、維護可交付物業、樓宇、政府大樓、工業設施、場地及體育館、學校及醫院等的實體資本資產的管理。物業管理服務公司通常提供的服務為：(i)傳統物業管理服務；及(ii)其他服務，包括向物業開發商提供的增值服務及社區增值服務。

川渝地區

川渝地區及成都物業管理服務市場的市場規模

2015年至2025年（估計）物業管理服務的在管總建築面積及物業管理服務公司的總收益（川渝地區）



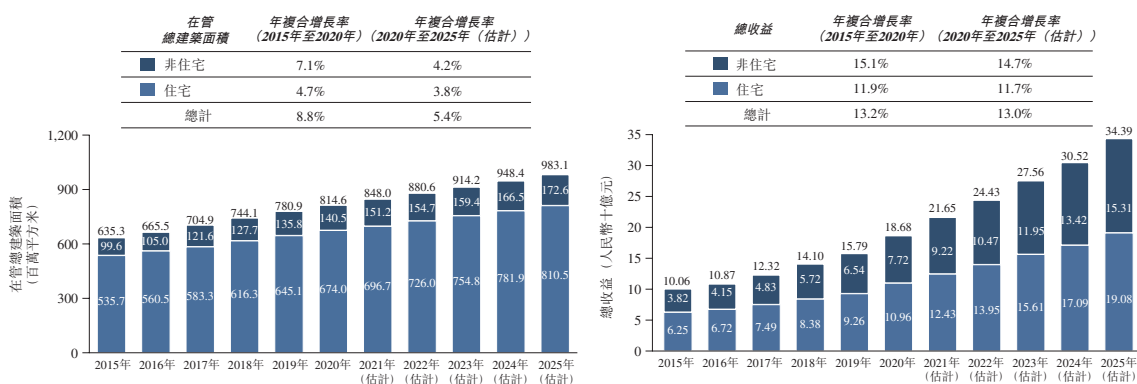
資料來源：中國國家統計局、商務部、弗若斯特沙利文分析

在川渝地區，物業管理服務公司的在管總建築面積從2015年的31.9億平方米增加至2020年的39.5億平方米，年複合增長率為4.4%。2020年住宅物業的在管總建築面積達到33.8億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為4.1%；2020年非住宅物業的在管總建築面積達到5.8億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為6.6%。展望未來，隨著川渝地區經濟和房地產市場的持續發展，預期在管總建築面積將持續增長。2025年，預期川渝地區的在管總建築面積將達到46.7億平方米，2020年至2025年的年複合增長率為3.4%。

行業概覽

2015年至2020年，川渝地區物業管理服務公司的總收益從人民幣312億元增加至人民幣551億元，年複合增長率為12.0%。於2015年至2020年同期，住宅物業和非住宅物業的總收益分別由人民幣202億元及人民幣110億元增加至人民幣341億元及人民幣210億元，年複合增長率分別為11.1%及13.7%。2025年，預期川渝地區物業管理服務的總收益將達到人民幣924億元，2020年至2025年的年複合增長率為10.9%。

2015年至2025年（估計）物業管理服務的在管總建築面積及物業管理服務公司的總收益（成都）

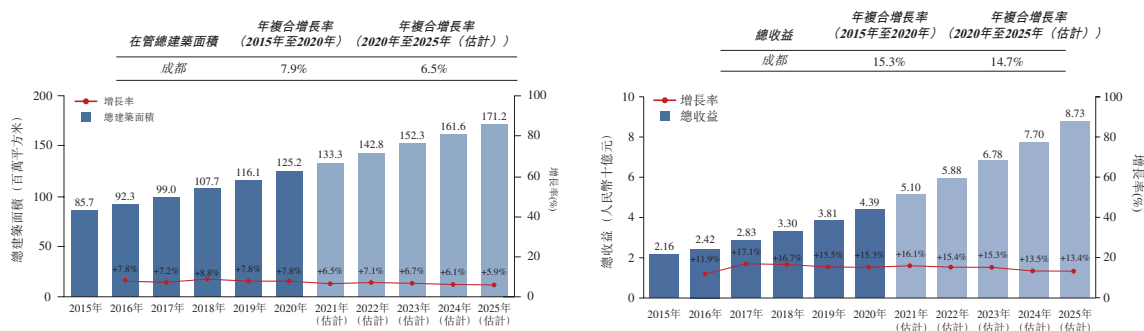


資料來源：中國國家統計局、商務部、弗若斯特沙利文分析

2015年至2020年，成都物業管理服務提供商的在管總建築面積從635.3百萬平方米增加至814.6百萬平方米，年複合增長率為8.8%。2020年成都住宅物業的在管總建築面積達到674.0百萬平方米，2015年至2020年的年複合增長率為4.7%；而2020年成都非住宅物業的在管總建築面積達到140.5百萬平方米，2015年至2020年的年複合增長率為7.1%。日後，隨著房地產行業的穩步發展，預期成都物業管理服務提供商的在管總建築面積將達到983.1百萬平方米，2020年至2025年的預期年複合增長率為5.4%。

2015年至2020年，成都物業管理服務公司的總收益從人民幣100.6億元增長至人民幣186.8億元，年複合增長率為13.2%。2025年，預期成都物業管理服務公司的總收益將達到人民幣343.9億元，2020年至2025年的預期年複合增長率為13.0%。2015年至2020年，成都住宅物業和非住宅物業的總收益分別從人民幣62.5億元和人民幣38.2億元增加至人民幣109.6億元和人民幣77.2億元，年複合增長率分別為11.9%和15.1%。

2015年至2025年（估計）中高端住宅物業管理服務市場的
在管總建築面積及總收益（成都）



資料來源：中國國家統計局、商務部、弗若斯特沙利文分析

中高端住宅外觀精美、設計獨特、室內外裝修別緻，兼具觀賞性綠色景觀及完善的周邊設施，且由能夠提供優質及智能物業管理服務的知名及專業物業管理服務公司管理。中高端住宅物業的售價及物業管理服務費相對較高。於成都，售價超過每平方米人民幣18,000元及物業管理服務費高於每平方米每月人民幣2.5元的住宅物業被界定為中高端住宅物業。

隨著成都居民可支配收入的增加，近年來對中高端住宅物業的需求持續增長，促進了中高端住宅物業管理服務市場的發展。2015年至2020年，成都中高端住宅物業管理服務市場的在管總建築面積由85.7百萬平方米增加至125.2百萬平方米，年複合增長率為7.9%。未來，隨著中高端住宅物業的進一步發展，預期中高端住宅物業管理服務市場的在管總建築面積將達到171.2百萬平方米，2020年至2025年的年複合增長率為6.5%。

2015年至2020年，中高端住宅物業管理服務市場的在管總建築面積持續增加。因此，中高端住宅物業管理服務市場的總收益由人民幣21.6億元增加至人民幣43.9億元，年複合增長率為15.3%。隨著成都中高端住宅房地產市場的不斷發展和壯大，預期中高端住宅物業管理服務市場的總收益將保持快速增長。2025年，預期中高端住宅物業管理服務市場的總收益將達到人民幣87.3億元，2020年至2025年的年複合增長率為14.7%。就成都的中高端住宅物業而言，平均物業管理費由2015年的每月每平方米人民幣2.5元增加至2020年的每月每平方米人民幣2.9元，年複合增長率為2.5%。

市場驅動因素

持續城鎮化及城市群發展：2016年，中國政府頒佈「成渝城市群發展規劃」，旨在實施新的城鎮化戰略，促進川渝地區的經濟發展，從而實現房地產行業的穩定增長及物業管理服務市場的發展。同時，由於經濟快速發展及人口從農村地區大量湧入發達地區，川渝地區的城市人口持續穩定增長。2015年至2020年，川渝地區的城鎮化率由2015年的51.20%上升至2020年的58.20%。川渝地區的該城鎮化趨勢對住房及物業產生極大的需求，刺激了對物業管理服務的需求。

城市更新產生的物業管理服務需求增加：於2020年8月，成都政府發佈「中優」區域的投資清單，其中包括502個城市更新項目。預期涉及多種物業類型的該等項目將構建一個優質宜居城市及促進成都的優質發展。於2020年9月，重慶政府發佈「重慶城市更新工作方案」，其主要包括老舊社區、工業區、商業區及公共設施改造提升。隨著川渝地區的城市更新進程大幅加快，預期對物業管理服務的需求將增加。

加快智能社區建設：隨著城市人口密度不斷提高，川渝地區對提升生活品質及社會福祉的便捷高效社區服務的需求不斷增加。此外，監管部門尋求適當有效的解決方案管理如今住戶數增多的社區亦至關重要。因此，為符合監管部門的要求及為公民提供品質更佳的生活，建設及發展智能住宅社區受到政府及相關企業的高度重視。加快智能社區建設對物業管理服務提出了更高的要求。若干領先物業管理服務提供商把握機會並積極參與到智能住宅社區的建設中。

入行門檻

與業主的客戶關係：客戶關係為影響物業管理服務市場服務提供商業務的其中一項決定性因素。憑借穩定的客戶關係，服務提供商於客戶滿意度率、續約率及收繳率

方面表現突出。此外，與部分具備高質量物業管理服務要求的客戶（如醫院及政府機構）之間的合作乃基於良好的客戶關係。因此，該市場的新參與者難以達到如此良好的客戶關係。

品牌聲譽：品牌聲譽是物業管理服務公司的一項重要因素。相較知名度不高的服務提供商，多數業主及住戶偏好知名物業管理服務公司。此外，物業管理服務公司的營銷通常取決於彼等的服務聲譽及品牌知名度，而品牌聲譽易於在業主及住戶之間傳播。良好的品牌聲譽有賴於多年的管理及積累，因此，川渝地區知名及經驗豐富的公司多年來打造的品牌聲譽不會輕易被新參與者趕超。

技術水平：技術（例如雲計算、大數據及IoT（物聯網））及智能辦公場景（包括智能門禁系統、智能辦公設備等）的普及對不同類型物業的設施提出了高要求，物業管理服務提供商應具備管理及維護該等設施的實力。此外，領先服務提供商積極引進智能技術設備以令基礎服務自動化，大幅提高管理效率及服務品質，而新進入者難以取得對服務提供商技術水平有高要求的項目。

未來機遇

高端住宅物業供應不斷增加：隨著川渝地區核心城市的經濟快速發展以及中產人羣的增長，近年來許多知名物業開發商進入川渝地區，致力於打造高端及精品住宅物業。有別於普通的住宅物業，高端住宅物業的業主對物業管理服務的要求更高，對物業管理服務費的價格敏感度更低。未來，隨著川渝地區（尤其是成都及重慶）高端住宅物業供應不斷增加，可為該等物業提供優質服務的物業管理服務提供商預期將獲得更多項目及在川渝地區的物業管理服務市場中更具競爭力。

行業集中度上升：近年來，物業管理服務市場因政策環境、市場競爭及信息技術而愈發集中。此外，物業管理服務公司致力於發展聯盟及整合以於日後實現規模經濟，令川渝地區的物業管理服務市場愈發集中。隨著越來越多在聯交所上市的物業管理公司尋求中國優質物業管理公司作為其收購目標，該等公司在試圖尋求合適的收購目標方面面臨激烈競爭。

服務質量意識增強：現今，業主在選擇物業管理服務提供商時更關注服務質量。隨著人均可支配收入不斷增加，業主追求更佳生活條件並更願意為優質物業管理服務支付溢價。越來越多的物業管理服務公司預期通過應用信息科技優化其傳統的物業管理服務及升級服務質量以緊跟此趨勢。

擴展服務範圍及提供增值服務：物業管理服務公司正擴展物業服務及整合基本生活服務，如養老服務、諮詢服務、社區租賃及銷售服務。增值服務的利潤率通常高於傳統物業管理服務。同時，對提供予不同物業類型的專業物業管理服務的要求不斷增加將促進中國物業管理服務市場的服務標準及服務模式創新。

挑戰

住宅物業管理服務缺乏有效的價格調整機制：住宅物業交付予業主後，業主通常會舉行業主大會及組建業委會。若住宅物業管理公司計劃提高物業管理費，須取得業主大會的批准。然而，由於住宅物業管理服務缺乏價格調整機制，多數情況下提高費用極為困難，壓縮住宅物業管理服務公司的利潤率。

川渝地區及成都的商業運營服務市場

釋義及介紹

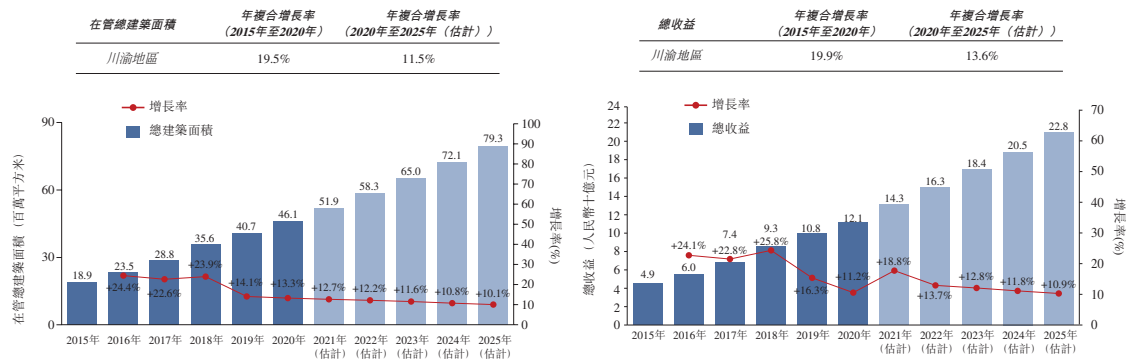
商業運營服務指於零售商業物業開業前期間至開業後期間，提供予零售商業物業開發商或業主、租戶及消費者的全方位服務，以確定適當的定位及設計並為物業開發商或業主優化租戶及品牌組合，協助租戶提升店舖的運營，提供專業的物業管理服務，並創造獨特的生活體驗吸引顧客。零售商業物業指多種零售場所，主要包括封閉式及開放式商場及開放式街區。

視乎零售商業物業的位置、規模、複雜程度及客戶要求，商業運營服務通常包括(i)諮詢服務；(ii)招商服務；(iii)籌備零售商業物業開業服務；(iv)運營及管理服務；(v)物業租賃服務；及(vi)其他增值服務。

具有廣泛品牌知名度、強大的運營及管理能力以及出色的往績記錄的商業運營服務提供商很可能會保持在商業運營服務市場的領先地位。

商業運營服務市場的市場規模

2015年至2025年（估計）商業運營服務市場的在管總建築面積及總收益（川渝地區）

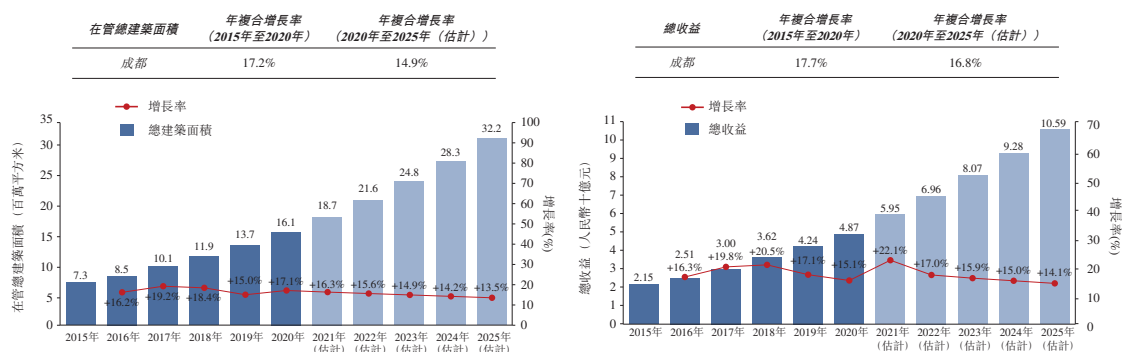


資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

近年來，隨著川渝地區的商場及商業街的數量不斷增加，川渝地區商業運營服務市場的在管總建築面積由2015年的18.9百萬平方米增加至2020年的46.1百萬平方米，2015年至2020年的年複合增長率約為19.5%。未來，隨著消費水平的提升，預期對商場及商業街的需求將會進一步增加。預期川渝地區商業運營服務市場的在管總建築面積將繼續保持增長，於2025年達到79.3百萬平方米，2020年至2025年的年複合增長率約為11.5%。

2015年至2020年，川渝地區商業運營服務公司的總收益由人民幣49億元增加至人民幣121億元，年複合增長率約為19.9%。未來，隨著商業運營服務市場的在管總建築面積進一步增加，預計川渝地區商業運營服務公司的總收益將保持快速增長，於2025年達到人民幣228億元，2020年至2025年的年複合增長率約為13.6%。

2015年至2025年（估計）商業運營服務市場的在管總建築面積及總收益（成都）



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

近年來，隨著成都的商場及商業街的數量不斷增加，成都商業運營服務市場的在管總建築面積由2015年的7.3百萬平方米增加至2020年的16.1百萬平方米，2015年至2020年的年複合增長率約為17.2%。未來，隨著消費水平的提升，對商場及商業街的需求將會進一步增加。預期成都商業運營服務市場的在管總建築面積將繼續保持增長，於2025年達到32.2百萬平方米，2020年至2025年的年複合增長率約為14.9%。

2015年至2020年，成都商業運營服務公司的總收益由人民幣21.5億元增加至人民幣48.7億元，年複合增長率約為17.7%。未來，隨著商業運營服務市場的在管總建築面積進一步增加，預計成都商業運營服務公司的總收益將保持快速增長，於2025年達到人民幣105.9億元，2020年至2025年的年複合增長率約為16.8%。

市場驅動因素

城鎮化加速及人均可支配收入持續增長：於2015年至2020年期間，川渝地區的城鎮化率由51.2%上升至58.2%，而成都的城鎮化率由71.4%上升至75.0%。與此同時，川渝地區及成都的城鎮居民家庭人均年度可支配收入錄得增長，分別由人民幣26,536元及人民幣33,476元增至人民幣38,808元及人民幣48,593元，年複合增長率分別為7.9%及7.7%。城鎮化加速及人均可支配收入持續增長刺激對商業運營服務的需求，並促進川渝地區商業運營服務市場發展。

政府扶持：有《主城中心城區存量商業商務用房盤活利用實施方案》等一系列政策及規定，該等政策及規定旨在引導現有大型商業設施改造升級，挖掘新的功能定位，培育引進優質商業設施運營商。預期現有大型商業設施改造升級會刺激對商業運營服務的需求。此外，優質商業設施運營商很可能對商業運營服務的水平有著高要求。預期川渝地區當地政府頒佈的政策會促進川渝地區商業運營服務市場的發展。

零售商業物業投資持續增長：隨著零售商業物業投資持續增長，川渝地區的街區總數於近年來亦持續增長，預期未來會有廣闊的發展前景。川渝地區零售商業物業投資於近年來穩定增長，而在建及已竣工零售商業物業的總樓面面積維持穩定增長，為商業運營服務市場帶來巨大消費潛力及廣闊發展前景。

輕資產運營服務需求不斷增加：由於住宅物業開發商更注重建設配套商業設施，加上土地供應政策放寬及規劃建設部門允許開發有配套商業設施的住宅物業，預期越來越多物業開發商會擴大川渝地區零售商業物業開發規模。能力強大且經驗豐富的領先商業運營服務提供商乃零售商業物業業主的首選，將得益於不斷增加的輕資產運營服務需求。

未來機遇

市場集中度不斷提高：商業運營服務提供商數量的不斷增加給川渝地區的商業運營服務市場帶來激烈競爭。隨著市場集中度的不斷提高，具備充足項目經驗、強大運營及管理能力和良好品牌聲譽的商業運營服務提供商憑藉對策略、運營模式及相關專業知識的完備了解，將逐步佔據市場主導地位。

不同服務類型：為維持競爭力，商業運營服務提供商將提供更多元服務，提升服務質量及投入人力儲備，確保營運能力。同時，川渝地區的商業運營服務提供商致力結合彼等的服務與線上平台及移動應用程序，發展數字運營服務（如運用大數據分析客戶的消費習慣），豐富會員積分、禮品卡及租借移動電源等增值服務，以作更佳宣傳，並為消費者提供良好的購物體驗。

輕資產模式的普及：輕資產模式能夠減輕商業運營服務提供商於持有及收購資產時的財務負擔，提高營運效率，日後將隨著川渝地區的商业運營服務市場的發展而更加普及。藉助輕資產模式，商業運營服務提供商將優化資源分配，利用其在項目設計、開發及管理方面諮詢服務以及招商服務的強大實力來改善商場及街區的運營條件，這將令商場及街區實現資產增值，為商業運營服務提供商帶來更高的利潤率，並進一步推動川渝地區的商业運營服務市場向外擴張。

入行門檻

成熟及成功的運營及管理經驗：成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對商業運營服務提供商塑造品牌形象尤其重要。此外，就各種租戶組合的大型綜合購物中心而言，擁有豐富成熟的購物中心管理經驗對商業運營服務團隊於實際運營及管理過程中具有指導作用，此乃新入行者入行門檻之一。

充足的租戶資源：為了根據市場定位和零售商業物業開發商或業主的的要求優化租戶組合，川渝地區的商业運營服務提供商通常需要擁有充足的知名品牌租戶資源。同時，在提供招商服務時，領先的商业運營服務提供商可以吸引優質的租戶並具有較強的議價能力。品牌租戶傾向於與領先商业運營服務提供商形成長期合作並實現互惠互利，因為這有利於該等租戶通過業務擴張，結合專業資深商业運營團隊所承接的商业運營項目全國佈局，實現規模效應及網絡效應。

品牌知名度：隨著川渝地區的商业運營服務市場競爭加劇，業主及商業物業開發商對知名的、經驗豐富的服務提供商有著更高的偏好。同時，領先的商业運營服務提供商已通過協調其業務系統內的所有資源建立自身的運營系統，可顯著提高客戶黏性及滿意度。因此，新進入者在運營能力及吸引消費者和建立自己的消費者基礎方面將面臨巨大的挑戰。

行業概覽

競爭格局

2020年按收益排名的提供商業運營服務的五大物業管理服務公司（成都）

排名	公司名稱	背景資料	市場份額 (%)
1	公司A	一家領先的中國物業管理及商業物業運營服務 提供商，管理住宅物業組合，管理及 運營多元化且不斷增加的商業物業組合	1.3%
2	公司B	一家上市公司，於中國提供住宅物業管理 服務以及商場及寫字樓運營服務	1.1%
3	公司C	一家成熟、全面的中國物業管理及生活方式 服務運營商，提供物業管理服務、非業主 增值服務、商業運營服務及生活方式服務	0.9%
4	公司D	一家上市的全面物業管理服務提供商， 於中國提供商業運營服務	0.7%
5	本集團	一家位於四川省成都市的物業管理服務和 商業運營一體化服務提供商	0.5%
五大			4.5%

資料來源：弗若斯特沙利文分析

成都物業管理服務及商業運營服務市場較分散，以在成都市產生的收益計，提供商業運營服務的五大物業管理服務公司佔4.5%。以2020年成都市的總收益計，在提供物業管理服務及增值服務的所有公司中，本集團在成都產生的收益排名第五，佔成都物業管理及商業運營服務總收益的約0.5%，收益為人民幣127.9百萬元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的毛利率符合四川省的行業規範。

中國法規概覽

有關公司及外商投資的法律監管

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會（「**全國人大常委會**」）於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。《中華人民共和國公司法》隨後於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日進行了修訂。《中華人民共和國公司法》一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

於2000年7月25日頒佈、於2000年9月1日生效並於2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)於1995年6月20日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》（後被於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》取代），以及(ii)於1995年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》（「**指導目錄**」）所載要求。

根據最近於2017年6月28日修訂並於2017年7月28日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業（包括限制類行業及禁止類行業）。於2018年6月28日頒佈、於2019年6月30日及2020年6月23日重述並於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）》（「**負面清單**」），取代了指導目錄中的部分外商投資准入特別管理措施。《鼓勵外商投資產業目錄》（「**鼓勵目錄**」）於2020年12月27日頒佈並於2021年1月27日生效。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

於2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過《中華人民共和國外商投資法》。該法於2019年3月15日頒佈並於2020年1月1日生效。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織（統稱「外國投資者」）直接或間接的投資活動。國家採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

中國商務部及國家市場監督管理總局（「國家市監總局」）於2019年12月30日頒佈、於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自2020年1月1日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

有關物業管理服務的法律監管

有關物業服務企業資質的法規

根據於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對於從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。

根據於2012年3月29日頒佈，自2012年7月1日起生效並於2018年7月26日修訂的《四川省物業管理條例》，對於在四川省從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。於2021年9月29日，上述條例於四川省第十三屆人民代表大會常務委員會第三十次會議獲修訂，並將於2022年5月1日生效。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂以及被中華人民共和國住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》（原名《物業管理企業資質管理辦法》，基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一級、二級、三級。

監管概覽

根據於2017年1月12日頒佈並生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)，取消由省級及市級住房和城鄉建設主管部門進行的物業服務企業二級或以下的資質核定。

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

根據於2017年12月15日頒佈並生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，將不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理項目的條件。

國務院於2018年3月19日頒佈並於同日生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)。《物業管理條例》刪除了物業服務企業的資質規定。

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住房城鄉建設部**」)、中華人民共和國國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及中華人民共和國公安部於2010年5月19日聯合發佈並生效)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平及公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施及其後於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，物業管理企業應當在居民住宅區設置消防設施並確保住戶的安全。根據於2001年11月14日頒佈並於2002年5月1日實施的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行消防安全職責，其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

根據國家體育總局於2013年1月28日頒佈並於2013年5月1日生效的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》、國務院頒佈的《全民健身條例（2016年版）》、於2007年6月21日頒佈的《游泳場所衛生規範》及於1987年4月1日發佈並於2016年2月6日首次修訂及於2019年4月23日第二次修訂的《公共場所衛生管理條例（2019修訂）》第4條，經營任何高危險性體育（包括游泳）的任何企業或個體工商戶，應當符合衛生及安全等規定並經體育主管部門批准。

有關物業服務企業的委聘的法規

根據於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，業主可自行或委聘物業服務企業或管理人管理建築物及附屬設施。業主有權根據相關法律替換由開發商僱用的物業服務企業或任何其他管理人。物業服務企業或其他管理人應當按照業主的委託管理建築物區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據於2018年3月19日頒佈並生效的《物業管理條例(2018)》，業主可共同選聘和解聘物業服務企業。業主大會作出的決定應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。

根據《物業管理條例》，住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。小區業主大會在取得專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，可委聘或解聘物業服務企業。業委會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業訂立物業管理服務合同。在由業主及業主大會委聘物業服務企業之前，開發

商應當與所選擇及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可規定合同期限。然而，倘由業委會與物業服務企業訂立的物業管理服務合同於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

有關物業管理服務收費的法規

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

根據於2003年11月13日頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業獲准按照相關物業服務合同對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務收費。物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分不同物業的性質和特點(例如住宅物業與非住宅物業的分別)分別實行政府指導價和市場調節價。收取物業服務收費的形式由省、自治區、直轄市(直屬中央政府)人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據最高人民法院於2020年12月29日頒佈並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(法釋[2020]17號)，物業服務人違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

根據四川省物價局及四川省建設局於2003年12月25日發佈並於2004年1月1日生效的《四川省物業服務收費管理細則》(「服務收費細則」)，可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據服務收費細則，物業服務收費分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅物業服務收費實行政府指導價，普通住宅以外的物業服務收費實行市場調節價。普通住宅的範圍由各市、州確定並報省建設行政主管部門備案。

根據《物業服務收費管理辦法》，除實行政府指導價的情況外，物業管理費適用市場調節價。有關收費標準由物業管理企業與開發商或業主透過磋商約定。

根據國家發改委聯合建設部於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》(發改價檢[2004]1428號)，物業服務企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業管理服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在明碼標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據發改委及中國建設部於2007年9月10日聯合發佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施政府定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格

主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理服務定價成本包括人員費用、公用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業公共場所的公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，放開非保障性住房物業管理費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。物業管理服務提供商或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。此外，根據成都市發展和改革委員會以及各區物業價格主管部門出台的規定，就該等前期物業服務費(不包括別墅等高檔住宅)採用一次性付清而言，將實施政府基準價及相應的浮動幅度。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(由發改委、建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

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

物業管理服務條例的實施

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等十部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」)，著重強調了以下多個方面：(i)健全業主委員會治理結構；(ii)規範維修資金使用和管理；(iii)強化物業服務監督管理，包括建立服務信息公開公示制度及物業服務企業信用管理制度及完善物業管理招標投標制度及退出制度。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部等八部門發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。主管部門將重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等領域的突出問題。通知指出，力爭用3年左右時間，實現房地產市場秩序明顯好轉。重點領域包括房地產開發、住房銷售、住房租賃及物業服務。就物業管理服務公司而言，需規範的重點領域包括(i)未能根據合同規定的內容及標準提供服務；(ii)未能披露物業服務收費項目標準、公共區域的運營及收入及維修資金相關資料；(iii)收取服務合同以外的費用；(iv)未經授權使用公共區域開展業務活動；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。其中，其他有效法規(例如《物業管理條例》及《四川省物業管理條例》)中已對房地產開發及物業管理行業的問題有所反映。通知旨在加強其他有效法規的執法。

有關房地產經紀業務的法律監管

根據於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，以及於2016年3月1日修訂並於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部令(「**人力資源和社會保障部**」)第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣

金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門備案。

有關近期房地產市場的法律監管

根據55號通知，主管部門將重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等領域的突出問題。其中，其他現行有效法規（例如《物業管理條例》及《四川省物業管理條例》）中已對房地產開發及物業管理行業的問題有所反映。通知旨在加強其他現行有效法規的執法。

根據中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈並於2021年1月1日生效的《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（銀發[2020]322號）（「**322號通知**」），銀行業金融機構（不含境外分行）房地產貸款餘額佔該機構人民幣各項貸款餘額的比例（以下簡稱房地產貸款佔比）和個人住房貸款餘額佔該機構人民幣各項貸款餘額的比例（以下簡稱個人住房貸款佔比）應滿足中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會的管理要求，即不得高於中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會確定的房地產貸款佔比上限和個人住房貸款佔比上限。經考慮銀行業金融機構的資產規模及機構類型等因素，322號通知對不同級別銀行業金融機構設定房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比的不同上限，對超出上限的銀行業金融機構設置過渡期，並建立區域差異化機制。

中國人民銀行及住房和城鄉建設部於2020年宣佈，他們為房地產公司起草了評估房地產開發商債務負擔的新建議標準，即三條紅線，以控制中國房地產開發商融資活動及房地產開發商的有息債務規模：(i)剔除項目合同銷售預收款後的資產負債率不超過70%；(ii)淨負債率不超過100%；(iii)現金短債比不小於一。開發商將根據越線數量及其相應債務增速上限進行分類。倘若房企全部達標三條紅線，則標記為「綠色」，下

一年的債務增速上限為15%；倘若房企達標其中兩條紅線，則標記為「黃色」，下一年的債務增速上限為10%；倘若房企達標其中一條紅線，則標記為「橙色」，下一年的債務增速上限為5%；倘若房企未能達標任何一條紅線，則標記為「紅色」，下一年不能新增債務。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據於2016年11月7日發佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》及於2013年7月16日發佈並於2013年9月1日生效的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，電信業務經營者、互聯網信息服務提供者及其工作人員對在提供服務過程中收集、使用的用戶個人信息應當嚴格保密，不得洩露、篡改或者毀損，不得出售或者非法向他人提供。

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於同日生效、其後於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。

倘違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣

50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，由省級電信管理機構責令限期改正，拒不改正的，責令關閉網站。

廣告業務的法律監管

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正、誠實信用以及公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府其他有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

知識產權的法律監管

專利法

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、1985年4月1日生效並分別於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

商標法

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、最後於2019年4月23日修訂並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效、於2014年4

月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第六51號) 保護。國家市監總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。註冊商標需要在有效期屆滿後繼續使用的，可每十年續期一次。商標註冊人可通過訂立商標授權合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

著作權法

由全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第三1號) 規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局(「**國家版權局**」)於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第一號) 規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第八4號) 規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

域名

根據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》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

稅務的法律監管

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號，下稱「《企業所得稅法》」)，以及於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於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》(國務院令[2007]第512號)，企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。「居民企業」是指依法在中國境內成立，或者依照外國或地區法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。「非居民企業」是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率20%繳納企業所得稅。

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法權區與中國

之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率繳稅（或較低條約稅率（倘適用））。

根據《財政部、海關總署、國家稅務總局關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財政部[2011]第58號），自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅；及於2020年4月23日頒佈並於2021年1月1日至2030年12月31日生效的《財政部、稅務總局、國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》，（財政部、稅務總局、國家發展改革委公告[2020]第23號），對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。本條所稱鼓勵類產業企業是指以《西部地區鼓勵類產業目錄》中規定的產業項目為主營業務，且其主營業務收入佔企業收入總額60%以上的企業。「西部地區」包括四川省。根據國家發展和改革委員會修訂的《產業結構調整指導目錄（2019年本）》，物業服務行業屬於鼓勵類產業。

中國與香港政府於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「安排」）。根據安排，倘香港居民公司持有中國公司至少25%股權並為中國公司所支付股息的受益所有人，則就股息所徵中國預扣稅的稅款不應超過股息總額的5%。

根據國家稅務總局（「國家稅務總局」）於2009年2月20日頒佈並實施的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（國稅函[2009]81號），稅收協定對方稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅

收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並於同日生效的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照此公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)以及財政部(「財政部」)於1993年12月25日頒佈並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」)、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的納稅人，為增值稅的納稅人。除另行規定外，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅，而銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按11%的稅率繳納增值稅。此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發營業稅改徵增值稅試點方案的通知》(財稅[2011]110號)，中國自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，經國務院批准，將自2016年5月1日起在全國推

廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《關於調整增值稅稅率的通知》(由財政部及國家稅務總局於2018年4月4日發出，並於2018年5月1日生效)對適用的增值稅稅率進行調整，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物的增值稅稅率已作出調整，原適用17%和11%增值稅稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，則稅率調整為9%。

勞動及社會保險法律監管

根據於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效，隨後於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》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

根據2007年6月29日頒佈、2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管簽訂勞動合同的雙方(即用人單位及勞動者)，並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同和以完

成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續履行。如已達成勞動關係但尚未訂立勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。

根據2010年10月28日頒佈、2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、1999年1月22日頒佈及生效並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、2003年4月27日頒佈、2004年1月1日生效並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日頒佈並生效的《失業保險條例》(國務院令第258號[1999])以及1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，中國境內的用人單位應為員工提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據1999年4月3日頒佈並於同日生效、其後分別於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》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於限期內整改。

未能於指定時限為職工辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心可責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，可以向人民法院進一步申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於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，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於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》(稅總辦發[2018]142號)以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區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》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

有關外匯的法律監督

根據於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，就經常項目(例如貿易相關收支，以及支付利息及股息)而言，人民幣可轉換為其他貨幣。就資本項目(例如直接股權投資、貸款及投資匯返)而言，轉換人民幣為其他貨幣及將所轉換外幣匯出中國境外，須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。於中國所進行交易的付款必須以人民幣支付。除另獲批准外，中國公司可將海外所得外幣付款調回中國，或將有關款項保留於海外。外商投資企業可按國

家外匯管理局或其地方分局設定的上限，於指定外匯銀行保留外匯賬戶。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據於2014年7月4日頒佈的《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》(「**37號文**」)，中國居民或實體在以境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司出資之前，須就其投資到所在地的國家外匯管理局分支機構辦理登記手續。此外，於首次登記後，倘若境外特殊目的公司出現有關任何基本信息變更(包括有關中國公民或居民、名稱及經營期限的更改)、增加或減少投資額、股權轉讓或置換、合併或分立的重要事項，相關中國居民或實體必須更新其登記。未能遵守37號文所載的登記程序，可能導致相關境內公司的外匯活動(包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息及其他分派)被加以限制，亦可能導致相關中國居民按外匯管理法規受處罰。

根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，上述登記由已經取得外匯監管機構金融機構標識碼且在所在地外匯監管機構開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯監管機構應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「**19號文**」)，外商投資企業資本金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例定為100%。此外，19號文規定外商投資企業資本金的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。

監管概覽

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「**第16號通知**」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債資金)可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。第16號通知重申，外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據由國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，允許非投資性外商投資企業在不違反現行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》且境內所投專案真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資金及以人民幣資本金進行境內股權投資。

歷史

概覽

我們是一家位於四川省成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商。我們致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。我們的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。我們的歷史追溯到2010年，當時我們的主要創始成員鄒康先生及鄒健女士在中國成立成都德商（成立時原稱成都德商投資管理有限公司）。成都德商自成立以來一直由鄒康先生及鄒健女士兩姐弟控制，兩人於2015年已訂立一致行動人士協議（隨後於2021年訂立一致行動人士確認契據），據此同意（其中包括）就成都德商的運營及發展達成一致意見。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌及其後於2020年5月7日在新三板自願摘牌。根據弗若斯特沙利文的資料，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供商業運營服務的所有物業管理服務公司中，我們排名第五。業務擴張及實現增長是我們主要的公司發展目標。於完成收購中能集團後，我們擴大了物業管理服務的規模、服務種類範圍及地理覆蓋範圍。有關收購中能集團的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－收購中能集團」一段。

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。有關企業發展及重組的進一步詳情，請參閱本節下文「企業發展」一段。

主要公司里程碑

下表載列本集團業務發展的里程碑概要：

日期	事件
2010年	我們通過成都德商建立業務。於初始階段，我們主要專注於向工業產業園提供物業管理服務。
2013年	我們將業務擴展至涵蓋向住宅物業提供物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

日期	事件
2016年	8月，成都德商的股份在新三板掛牌(股票代碼：837976)。
2018年	我們被成都市物業管理協會評為「2018成都市物業服務企業綜合實力50強」。 我們被授予「2018四川品質物業獎」。我們榮獲華西都市報頒發的「2018四川和諧幸福服務社區獎：德商－華府天驕」。
2019年	我們被成都物業協會評為「成都市物業服務企業綜合實力50強」。 我們被中國指數研究院評為「2019年中國物業服務百強企業」。 我們被中國指數研究院評為「成都物業服務優秀企業TOP 10」。
2020年	我們於8月收購中能集團，將業務實力擴展至涵蓋提供商業運營及管理服務。
2021年	我們被中國指數研究院評為「2021中國物業服務百強企業」。

本公司

本公司於2020年12月10日根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於重組完成後，本公司成為本集團的控股公司，詳情載於本節下文「重組」一段。

企業發展

成都德商

於往績記錄期，成都德商為我們的主要營運附屬公司，我們的大部分收益來自該公司。

成都德商（成立時原稱成都德商投資管理有限公司）於中國成立，初始註冊資本為人民幣500,000元，分別由鄒康先生、鄒健女士、鍾馨先生、楊彬先生及周洪波先生持有43.5%、44%、5%、5%及2.5%。於2011年4月2日，成都德商更名為成都德商物業服務有限公司。自其成立起，根據成都德商的資本需要進行了幾輪注資及企業重組。

之前於新三板掛牌及其後摘牌

2016年，為籌備本集團在新三板掛牌，成都德商召開臨時股東大會，將其由有限公司改制為股份有限公司並更名為成都德商物業服務股份有限公司。於改制後及緊接在新三板掛牌前，成都德商的股本為人民幣10百萬元，分為10,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，而當時的股權架構概述如下：

序號	股東姓名／名稱	持股數量 (股)	股權 (%)
1	鄒康	5,100,000	51.0
2	四川德商財富投資管理 有限公司 (附註)	3,000,000	30.0
3	鄒健	1,060,000	10.6
4	楊彬	350,000	3.5
5	鍾馨	350,000	3.5
6	周洪波	140,000	1.4
總計		10,000,000	100.0

附註：四川德商財富投資管理有限公司（現稱四川德商財富投資管理集團有限公司），當時(i)由鄒康先生擁有約80.64%；(ii)由鄒健女士擁有約3.69%；(iii)由楊彬先生擁有約4.80%；(iv)由鍾馨先生擁有約4.80%；(v)由周洪波先生擁有約1.92%；及(vi)由李世亮、石波、陳謙及王美榮（均為獨立第三方）合共擁有約4.15%。

於2016年7月8日，成都德商收到其股份於中國新三板掛牌的批准。成都德商於2016年8月2日在新三板掛牌（股票代碼：837976）。

於2016年10月，成都德商更名為成都德商產投物業服務股份有限公司。

於2020年4月8日，成都德商當時的股東議決自願將成都德商的股份在新三板摘牌（「**新三板摘牌**」）。新三板摘牌經成都德商當時的所有相關股東批准。於2020年4月30日，成都德商收到新三板摘牌的監管批准。新三板摘牌於2020年5月7日完成。新三板摘牌乃作為公司發展戰略的一環而作出的決策。

緊隨新三板摘牌後，成都德商由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、鍾馨先生及周洪波先生分別擁有約83.45%、10.60%、3.50%、1.05%及1.40%。

於新三板掛牌期間的合規情況

董事確認，就彼等所深知及確信：

- (a) 除本招股章程「業務－法律程序與合規」一段所披露外，於本公司在新三板掛牌期間：
 - (i) 其已在所有重大方面遵守所有適用中國法律及法規；
 - (ii) 其並無遭受任何相關執法機構或監管機構的任何紀律處分；及
- (b) 概無有關本公司過往掛牌的其他事宜須提請聯交所或股東垂注。

除本招股章程「業務－法律程序與合規」一段所披露外，我們的董事確認，獨家保薦人亦同意，(i)本公司、本集團成員公司或我們的董事均未遭受因不遵守新三板的適用監管規定而導致的任何紀律處分或行政處罰；(ii)概無有關本集團過往掛牌的其他事宜須提請聯交所或股東垂注；(iii)本集團已在所有重大方面遵守所有適用中國法律及法規；及(iv)本集團並無遭受任何相關執法機構或監管機構的任何紀律處分。

新三板摘牌及於聯交所上市的理由

董事認為且當時股東隨後認可，香港為適合我們業務上市的地點。我們認為新三板摘牌對本公司有利，原因如下：(i)新三板為中國僅向合資格投資者開放的市場，其採取做市商、協商轉讓或投資者競爭性轉讓交易機制，而非持續的競價機制，其極大地限制了投資者的發現及命令執行；(ii)香港是中國與國際市場之間的門戶，因此可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；因此，上市將可為我們提供切實可行的資金來源以支持我們的業務發展；及(iii)股份將於一個信譽悠久並具競爭力且成熟的交易所上市，該交易所是全球領先證券交易所之一，從而將提升我們的聲譽、信譽及競爭力。鑒於該等理由，董事認為，新三板摘牌及本公司股份於聯交所上市符合本集團及本公司的整體利益。

由股份公司改制為有限公司

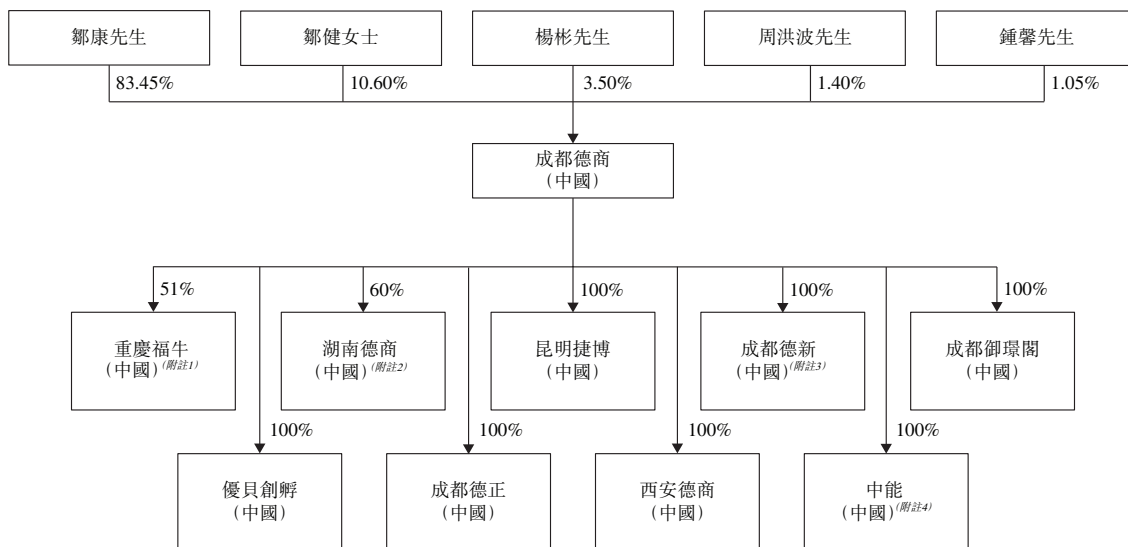
於2020年11月16日，成都德商由股份公司改制為有限公司，並更名為成都德商產投物業服務有限公司。於改制前，成都德商的股東之間進行了幾次股份轉讓：(i)鄒康先生向楊彬先生轉讓約0.70%股權；(ii)鄒健女士向張志成先生、周洪波先生及楊彬先生分別轉讓約5.00%、0.36%及0.40%股權；及(iii)鍾馨先生向周洪波先生轉讓約0.08%股權。詳情請參閱本節下文「首次公開發售前投資」一段。

上述股份轉讓完成及改制為有限公司後，成都德商的註冊資本為人民幣10百萬元，由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生分別擁有約82.75%、4.84%、4.60%、5.00%、1.84%及0.97%。

重組完成後，成都德商成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

重組

於重組前及緊接成都德商由股份公司改制為有限公司前，本集團的架構如下：



附註：

1. 就重慶福牛的餘下49%股權而言，重慶福牛的29.4%及19.6%股權分別由重慶新犇牛物業管理有限公司及重慶追夢一號企業管理諮詢中心（有限合夥）（均為獨立第三方）擁有。
2. 湖南德商的餘下40%股權由獨立第三方湖南舒樂康物聯網科技有限公司擁有。
3. 成都德新持有本集團合營企業成都福朗的51%股權。成都福朗的餘下49%股權由獨立第三方南京朗拓物業管理有限公司持有。
4. 緊接重組前，中能持有成都金捷的全部股權，而成都金捷持有成都栢悅嘉誠商業管理有限公司（「成都栢悅嘉誠」）全部股權中的50%。成都栢悅嘉誠的餘下50%股權當時由獨立第三方四川中誠新佳商業管理有限公司（「中誠新佳」）持有。其後於2020年12月24日，成都金捷根據一份股權轉讓協議向中誠新佳收購成都栢悅嘉誠該50%股權，代價為人民幣500,000元（即中誠新佳當時實際認繳的註冊資本金額）。上述轉讓完成後，成都栢悅嘉誠成為本公司的間接全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本節下文「於往績記錄期的收購事項」各段。

為籌備上市，我們在籌備上市過程中採取以下重組步驟：

(1) 成都德商改制為有限公司及張志成先生、楊彬先生及周洪波先生收購成都德商的股權

於2020年11月16日，成都德商由股份公司改制為有限公司，並更名為成都德商產投物業服務有限公司。於改制前，成都德商的股東之間進行了幾次股份轉讓：(i)鄒康先生向楊彬先生轉讓約0.70%股權；(ii)鄒健女士向張志成先生、周洪波先生及楊彬先生分別轉讓約5.00%、0.36%及0.40%股權；及(iii)鍾馨先生向周洪波先生轉讓約0.08%股權。上述股權轉讓構成首次公開發售前投資，進一步詳情請參閱本節下文「首次公開發售前投資」一段。

認購完成及改制為有限公司後，成都德商的註冊資本為人民幣10百萬元，由鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生分別擁有約82.75%、4.84%、4.60%、5.00%、1.84%及0.97%。

(2) 註冊成立本公司的公司股東

(a) 註冊成立Sky Donna

Sky Donna於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Sky Donna的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鄒康先生。

(b) 註冊成立Pengna Holding

Pengna Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Pengna Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鄒健女士。

(c) 註冊成立Zhiyu Holding

Zhiyu Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Zhiyu Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予張志成先生。

(d) 註冊成立 *Binyang Holding*

Binyang Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Binyang Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予楊彬先生。

(e) 註冊成立 *Zhirui Holding*

Zhirui Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Zhirui Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予周洪波先生。

(f) 註冊成立 *Lvy Holding*

Lvy Holding於2020年12月4日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Lvy Holding的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予鍾馨先生。

(3) 註冊成立本公司

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，為於聯交所上市而作為本集團的控股公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立日期，一股股份獲發行予初始認購人，有關股份於同日轉讓予Sky Donna。於同日，本公司進一步配發及發行(i) 41,376股股份予Sky Donna；(ii) 2,420股股份予Pengna Holding；(iii) 2,500股股份予Zhiyu Holding；(iv) 2,300股股份予Binyang Holding；(v) 483股股份予Lvy Holding；及(vi) 920股股份予Zhirui Holding。於上述股份轉讓及配發後，本公司由Sky Donna、Pengna Holding、Zhiyu Holding、Binyang Holding、Lvy Holding及Zhirui Holding分別擁有約82.75%、4.84%、5.00%、4.60%、0.97%及1.84%。

(4) 註冊成立中間控股公司

(a) 註冊成立 *Desun Services*

Desun Services於2020年12月23日根據英屬處女群島法例註冊成立為股份有限公司。其獲授權發行一類最多50,000股每股面值1.00美元的股份。於註冊成立日期，Desun Services的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予本公司。

(b) 註冊成立德商(香港)

德商(香港)於2021年1月18日根據香港法例註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，德商(香港)的一股股份以繳足股款的形式配發及發行予Desun Services。

(c) 註冊成立成都福悅

成都福悅於2021年3月12日根據中國法律成立為有限公司，註冊成立時的註冊資本為人民幣20百萬元，由德商(香港)全資擁有。

(5) 成都德商的註冊資本擴增

於2021年3月9日，成都德商的註冊資本通過當時所有股東按比例出資的方式由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

(6) **WeiYue Management收購成都德商的1.00%股權**

於2021年3月11日，獨立第三方WeiYue Management根據一份股權轉讓協議向鄒健女士收購成都德商的1.00%股權，代價為1.1百萬港元。上述轉讓的代價經各方公平磋商協定及參考本集團於2020年12月31日的資產淨值釐定。上述轉讓完成後，成都德商由鄒康先生、張志成先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生、鍾馨先生及WeiYue Management分別擁有約82.75%、5.00%、4.60%、3.84%、1.84%、0.97%及1.00%。上述轉讓已完成並已結算。於交易時，WeiYue Management由一名個人(為一名香港居民及獨立第三方)(「WeiYue投資者」)最終持有。

(7) 成都福悅收購成都德商的99%股權

於2021年3月23日，作為重組的一部分，成都福悅按名義代價收購鄒康先生、鄒健女士、楊彬先生、張志成先生、周洪波先生及鍾馨先生所持成都德商的股權(佔成都德商的99%股權)。上述轉讓已完成並已結算。緊隨股權轉讓完成後，成都德商由成都福悅及WeiYue Management分別持有99%及1%。

(8) 本公司購回股份

於2021年5月11日，作為重組的一部分，為反映於首次公開發售前投資後但於資本化發行及全球發售前的預期股權架構，本公司按面值自Pengna Holding購回1%的已發行股份。

(9) 惠宏投資投資及收購WYGL Holding

於WeiYue投資者收購成都德商的1%股權後，據董事所深知及盡悉，由於其本身的商業原因，WeiYue投資者透過其全資公司威悅管理向惠宏投資出售其所持的WYGL Holding (WeiYue Management的間接控股公司) 全部已發行股份，代價為1.2百萬港元，此乃參考WeiYue投資者收購成都德商的1%股權所支付的代價經公平磋商後釐定。上述轉讓已完成並已結算。上述股份轉讓完成後，惠宏投資成為WYGL Holding的控股公司。有關進一步詳情，請參閱本節下文「首次公開發售前投資」各段。

於2021年5月11日，本公司向惠宏投資收購WYGL Holding的全部已發行股份，作為代價，本公司向惠宏投資發行及配發1%的已發行股份（按悉數攤薄基準）。上述轉讓已完成並已結算。股份轉讓完成後，WYGL Holding成為本公司的全資附屬公司，間接持有成都德商1%股權。

於往績記錄期的收購事項

於往績記錄期，我們已完成下列收購事項，據中國法律顧問所告知，該等收購事項已依法妥善完成及結算。

收購中能集團

中能集團是一家位於四川省的物業管理集團，致力於為住宅和非住宅物業提供全面的物業管理和運營服務。中能於2006年5月16日成立。緊接本集團收購前，中能的註冊資本為人民幣5百萬元，由柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生（於收購前均為獨立第三方）分別擁有31.00%、23.00%、23.00%及23.00%。

2020年8月31日，本公司與柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生訂立股權轉讓協議，據此，本公司自上述各方收購中能集團的100%股權，總代價為人民幣15.0百萬元，其乃基於(i)獨立估值師出具的估值報告；(ii)中能集團的在管物業規模及組合；及(iii)中能集團的管理釐定。

中能集團（作為潛在收購目標）由周尤波先生（我們的高級管理層成員）推介予我們，周尤波先生與柳軍先生及邵家楨先生（於收購前為中能集團的股東）相識，彼等曾為任職四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司的前同事。於收購磋商的初始階段，由

於當時交易的不確定性及其他潛在買家的競爭，我們委託西藏德商投資有限公司（「西藏德商」）代表我們進行磋商。西藏德商為四川德商財富投資管理有限公司（「德商財富」，一家由非執行董事及控股股東鄒康先生控制的公司）的一家全資公司及投資工具，主要從事股權投資及擁有相關專業知識及人力資源。為促進及確保磋商的順利進行，我們亦委託西藏德商代表我們向賣方支付共計人民幣7.96百萬元的誠意金。該等誠意金隨後於結算時從收購的總代價人民幣15.0百萬元中扣除。隨著交易逐步落實，我們自行重啟與賣方的磋商，並在股權轉讓協議簽立前對中能集團進行了盡職審查。我們於2020年12月向西藏德商悉數償還了上述誠意金，並於2021年2月悉數結清了收購中能的餘下代價。

於有關收購事項完成後，中能集團成為本公司的全資附屬公司。我們收購中能集團，旨在擴大我們物業管理服務規模。此外，該收購使我們能夠擴大我們的服務供應和地理覆蓋範圍。有關收購中能集團的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－收購中能集團」一段。

有關中能集團的收購前財務資料詳情，請參閱本招股章程「財務資料－中能集團的財務資料」各段。

收購成都栢悅嘉誠的50%股權

於下文描述的收購事項前，成都栢悅嘉誠由成都金捷（我們的間接全資附屬公司）及中誠新佳（獨立第三方）分別擁有50%及50%權益。於2020年12月24日，成都金捷根據一份日期為2020年11月26日的股權轉讓協議向中誠新佳收購成都栢悅嘉誠的50%股權，代價為人民幣500,000元，即中誠新佳當時實際認繳的成都栢悅嘉誠註冊資本金額。各方亦同意成都栢悅嘉誠須向成都金捷及中誠新佳等額分派其於2020年10月31日的未分派利潤約人民幣0.3百萬元。收購事項完成後，成都栢悅嘉誠成為本公司的全資附屬公司。

本公司確認已獲得所有適用批准，上文所披露的收購事項已依法妥善完成及結算。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除上文所披露外，我們並無任何重大收購、出售或合併。

首次公開發售前投資

(A) 張志成先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，張志成先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的5.00%股權，代價為人民幣4.4百萬元。該代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。

緊隨上述股權轉讓完成後，張志成先生持有成都德商的5.00%股權。

(B) 楊彬先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，楊彬先生與鄒康先生訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒康先生認購成都德商的約0.70%股權，代價為人民幣612,480元。

同日，楊彬先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的約0.40%股權，代價為人民幣355,520元。

上述股份轉讓的代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。

緊隨上述股權轉讓完成後，楊彬先生於成都德商的股權由3.50%升至4.60%。

(C) 周洪波先生收購成都德商的股權

於2020年11月2日，周洪波先生與鄒健女士訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議補充），據此，其同意向鄒健女士認購成都德商的約0.36%股權，代價為人民幣313,280元。

同日，周洪波先生與鍾馨先生訂立一份股權轉讓協議（經日期為2021年1月15日的補充協議修訂），據此，其同意向鍾馨先生認購成都德商的約0.08%股權，代價為人民幣73,920元。

上述股份轉讓的代價由各方參考本集團於2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。上文股權轉讓完成後，周洪波先生於成都德商的股權由1.40%升至1.84%。

(D) 惠宏投資收購WYGL Holding的股權

於2021年5月11日，惠宏投資（獨立第三方）與威悅管理訂立一份股份轉讓協議，據此，惠宏投資同意購買，而威悅管理同意出售WYGL Holding（間接持有成都德商1%股權）的全部已發行股份，代價為1.2百萬港元。據董事所深知及盡悉，該代價乃由雙方參考WeiYue投資者就成都德商的1%股權所支付的代價經公平磋商後達致。緊隨股份轉讓完成後，惠宏投資間接持有成都德商1%股權。有關惠宏投資的進一步資料，請參閱本節下文「有關首次公開發售前投資者的資料」各段。

之後於同日，本公司向惠宏投資收購WYGL Holding的全部已發行股份，作為代價，本公司向惠宏投資配發及發行1%的已發行股份（按悉數攤薄基準）。緊隨上述股份配發後，惠宏投資持有1.00%的已發行股份。

歷史、重組及公司架構

下表載列首次公開發售前投資的概要：

投資者	張志成先生	楊彬先生	鄒健女士	鄒健女士	周洪波先生	惠宏投資
賣方	鄒健女士	鄒康先生	鄒健女士	鄒健女士	鍾馨先生	威悅管理
股權轉讓協議／股份轉讓協議日期	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2020年11月2日 (經日期為2021年1月15日的補充協議修訂)	2021年5月11日
代價金額	人民幣 4,400,000元	人民幣 612,480元	人民幣 355,520元	人民幣 313,280元	人民幣 73,920元	1,200,000 港元
悉數支付代價日期	2021年3月19日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年3月16日	2021年5月17日
就首次公開發售前投資已付每股概約成本	人民幣0.20元 (附註1)	人民幣0.20元 (附註2)	人民幣0.20元 (附註2)	人民幣0.20元 (附註3)	人民幣0.20元 (附註3)	0.27港元 (附註4)
較發售價折讓 (附註5)	81.63%	81.63%	81.63%	81.63%	81.63%	79.17%
首次公開發售前投資所得款項用途	不適用。 代價已支付予鄒健女士。	不適用。 代價已支付予鄒康先生。	不適用。 代價已支付予鄒健女士。	不適用。 代價已支付予鄒健女士。	不適用。 代價已支付予鍾馨先生。	不適用。 代價已支付予威悅管理。

歷史、重組及公司架構

投資者	張志成先生	楊彬先生	周洪波先生	惠宏投資
首次公開發售前投資的裨益	張志成先生為本公司董事長兼執行董事，於房地產及物業管理行業有逾20年經驗。儘管對成都德商股權的收購乃由鄒健女士與張志成先生進行，但因張志成先生於本公司擁有股權，我們認為其利益與本集團的利益一致，張志成先生在房地產行業豐富的經驗及廣泛的業務聯繫將使本集團受益。	對成都德商股權的收購純粹為訂約方（均為成都德商的現有股東）之間釐定並達成的商業交易。		儘管股權收購乃由威悅管理與惠宏投資進行，但我們的董事認為，首次公開發售前投資(i)證明首次公開發售前投資者對我們的營運有信心，乃對我們表現及前景的認可；及(ii)將使我們受益於首次公開發售前投資者的承諾。
特別權利	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。	無特別權利。
於重組完成後但於全球發售前首次公開發售前投資的已發行股份概約百分比	5.00%	1.10%	0.44%	1.00%
上市後首次公開發售前投資的已發行股份概約百分比 (假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並無獲行使)	3.75%	0.83%	0.33%	0.75%

附註：

1. 此乃基於資本化發行及全球發售完成後首次公開發售前投資應佔的Zhiyu Holding（張志成先生全資擁有的公司）將持有的22,500,000股股份（並無計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
2. 此乃基於資本化發行及全球發售完成後首次公開發售前投資應佔的Binyang Holding（楊彬先生全資擁有的公司）將持有的4,950,000股股份（並無計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
3. 此乃基於資本化發行及全球發售完成後首次公開發售前投資應佔的Zhirui Holding（周洪波先生全資擁有的公司）將持有的1,980,000股股份（並無計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
4. 此乃基於資本化發行及全球發售完成後首次公開發售前投資應佔的惠宏投資將持有的4,500,000股股份（並無計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）得出。
5. 較發售價折讓乃基於假設發售價為每股股份1.28港元（即指示性發售價範圍1.10港元至1.46港元的中位數）計算。

有關首次公開發售前投資者的資料

首次公開發售前投資者的背景載列如下：

- (i) 張志成先生為本公司董事長兼執行董事。考慮到張志成先生於物業服務及物業管理行業有逾20年經驗，我們於2020年9月邀請張志成先生加入本集團，期望其可為本集團帶來潛在利益及戰略建議，我們認為此可進一步推動本集團的發展。有關張志成先生背景的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事」一段。張志成先生所作首次公開發售前投資僅為張志成先生與現有股東鄒健女士協商釐定並達成的商業交易。然而，據董事所深知及盡悉，張志成先生決定投資本集團乃由於其看好中國物業管理服務市場的前景及本集團的業務。
- (ii) 楊彬先生為成都德商的前執行董事。楊彬先生於2015年5月辭任上述職務，因此，其可投入更多時間在本集團之外的其他事務，包括履行其在德商集團旗下公司擔任董事及高級管理層職位的職責。於往績記錄期及直至最後

實際可行日期，本集團與楊彬先生之間概無重大糾紛或意見分歧。楊彬先生所作首次公開發售前投資僅為楊彬先生與鄒康先生及鄒健女士（彼等均為現有股東）分別協商釐定並達成的商業交易。

- (iii) 周洪波先生為成都德商的副總裁。有關周洪波先生背景的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－高級管理層」一段。周洪波先生所作首次公開發售前投資僅為周洪波先生與鄒健女士及鍾馨先生（彼等均為現有股東）分別協商釐定並達成的商業交易。
- (iv) 據董事所深知及盡悉，惠宏投資及蔡奎先生均為獨立第三方。惠宏投資所作首次公開發售前投資僅為惠宏投資與現有股東威悅管理協商釐定並達成的商業交易。蔡奎先生不受任何禁售限制規限。董事認為，惠宏投資決定投資本集團基於其投資決定。

上述張志成先生、楊彬先生及周洪波先生所作各項首次公開發售前投資的代價乃由相關各方之間參考本集團截至2020年12月31日的資產淨值經公平磋商後釐定。另一方面，惠宏投資所作首次公開發售前投資的代價乃參考威悅管理收購本集團股權的初始成本（而其乃經參考本集團截至2020年12月31日的資產淨值後釐定）後加上溢價釐定，此乃各方商業決策的結果。據董事所深知及盡悉，首次公開發售前投資的代價與發售價之間的差異主要源自本集團於首次公開發售前投資磋商時的非上市地位，而溢價已計入發售價以反映上市地位，包括成功上市後股份的流動性增加。

然而，據董事所深知及盡悉，就張志成先生所作首次公開發售前投資而言，除上述代價的定價基準外，鄒健女士亦考慮(i)張志成先生在物業服務及物業管理行業的豐富經驗及業務聯繫；(ii)張志成先生憑藉其在房地產行業的豐富經驗和業務網絡透過持有本公司股權將其自身利益與本集團保持一致而預期為本集團作出的貢獻，將為本集團及股東整體帶來長期利益；(iii)投資非上市公司的股權風險；(iv)上市有條件且可能會或可能不會進行；及(v)首次公開發售前投資無撤資權利。

另一方面，就惠宏投資所作首次公開發售前投資而言，據董事所深知及盡悉，除上述定價基礎外，訂約方亦已考慮以下因素：(i)投資於非上市公司的股權風險；(ii)上市有條件且可能會或可能不會進行；及(iii)首次公開發售前投資並無撤資權。雖然首次

公開發售前投資乃惠宏投資與威悅管理之間的私人商業安排，而本集團並未享有任何金錢利益，但董事相信，此證明首次公開發售前投資者對我們的營運有信心，乃對我們表現及前景的認可。董事認為我們可利用蔡先生在房地產行業的知識及經驗。

禁售及公眾持股量

張志成先生、Zhiyu Holding、楊彬先生、Binyang Holding、周洪波先生及Zhirui Holding（「契諾人」）均自願訂立禁售承諾，不會於上市日期起首六個月期間出售透過首次公開發售前投資購入的股份。惠宏投資及其最終實益擁有人於上市後毋須履行任何禁售義務。

根據契諾人以本公司為受益人訂立的禁售承諾，除非各契諾人已獲得本公司的事先書面同意或根據適用法律或法規規定，否則其不會及將促使其聯屬人士不會於上市日期起至上市後六個月期滿期間任何時間，(i)出售或訂約出售任何股份；或(ii)進行任何交易以直接或間接出售具有與任何上述交易相同的經濟效益及與任何股份相關的任何購股權、權利、利益或負擔。

於資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使），(i)由Zhiyu Holding（由執行董事張志成先生全資擁有）持有的約3.75%股份；(ii)由Sky Donna（由非執行董事兼控股股東鄒康先生全資擁有）持有的約62.06%股份；及(iii)由Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有，鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，故為控股股東）持有的約2.88%股份不會計入公眾持股量。

除本節上文及本招股章程「主要股東」一節所披露外，據董事所深知，其餘首次公開發售前投資者及股東並非本公司的核心關連人士。因此，合計已發行股份總數的約31.31%（於全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使）將計入公眾持股量。

獨家保薦人的確認

鑒於(i)上市將不早於首次公開發售前投資完成後120個足日發生；及(ii)並無向首次公開發售前投資者授予將在上市後存續的特別權利，獨家保薦人已確認，首次公開發售前投資乃符合臨時指引(HKEX-GL29-12)及指引信HKEX-GL43-12。

一致行動安排

於2015年12月17日，鄒康先生與鄒健女士（鄒康先生的姐姐）訂立一致行動協議，據此，彼等知悉並確認，於訂立該協議前，彼等於行使成都德商的股東權利時一直一致行動並同意未來繼續如此行事。於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。彼等承諾將直接或間接透過彼等各自全資擁有的公司繼續一致行動，並同意（其中包括）在所有股東大會上一致表決，提議召開股東大會前與對方協商一致並就業務運營、管治及須由股東決定的本公司其他主要事項一致行動。

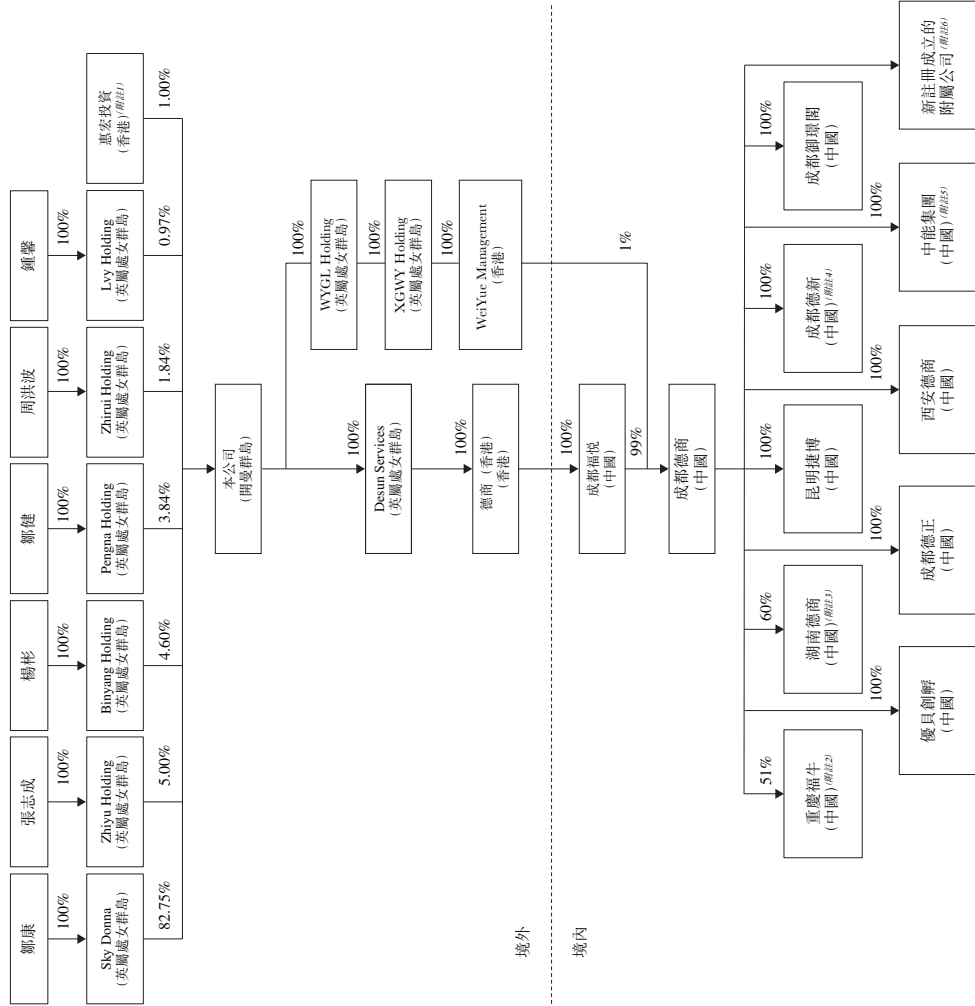
資本化發行

待本公司股份溢價賬具備充裕結餘或因全球發售的發售股份而取得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬金額44,995美元資本化，以按於緊接全球發售成為無條件日期前一日（或按其可能指示）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東各自於本公司的持股比例（盡可能不涉及碎股），按面值向彼等配發及發行合共449,950,000股入賬列作繳足的股份。根據本決議案將配發及發行的股份，將與當時現有已發行股份在各方面均享有同等地位。

公司架構

我們於緊接資本化發行及全球發售前的架構

下圖列示於最後實際可行日期及緊接資本化發行及全球發售前我們的股權架構：

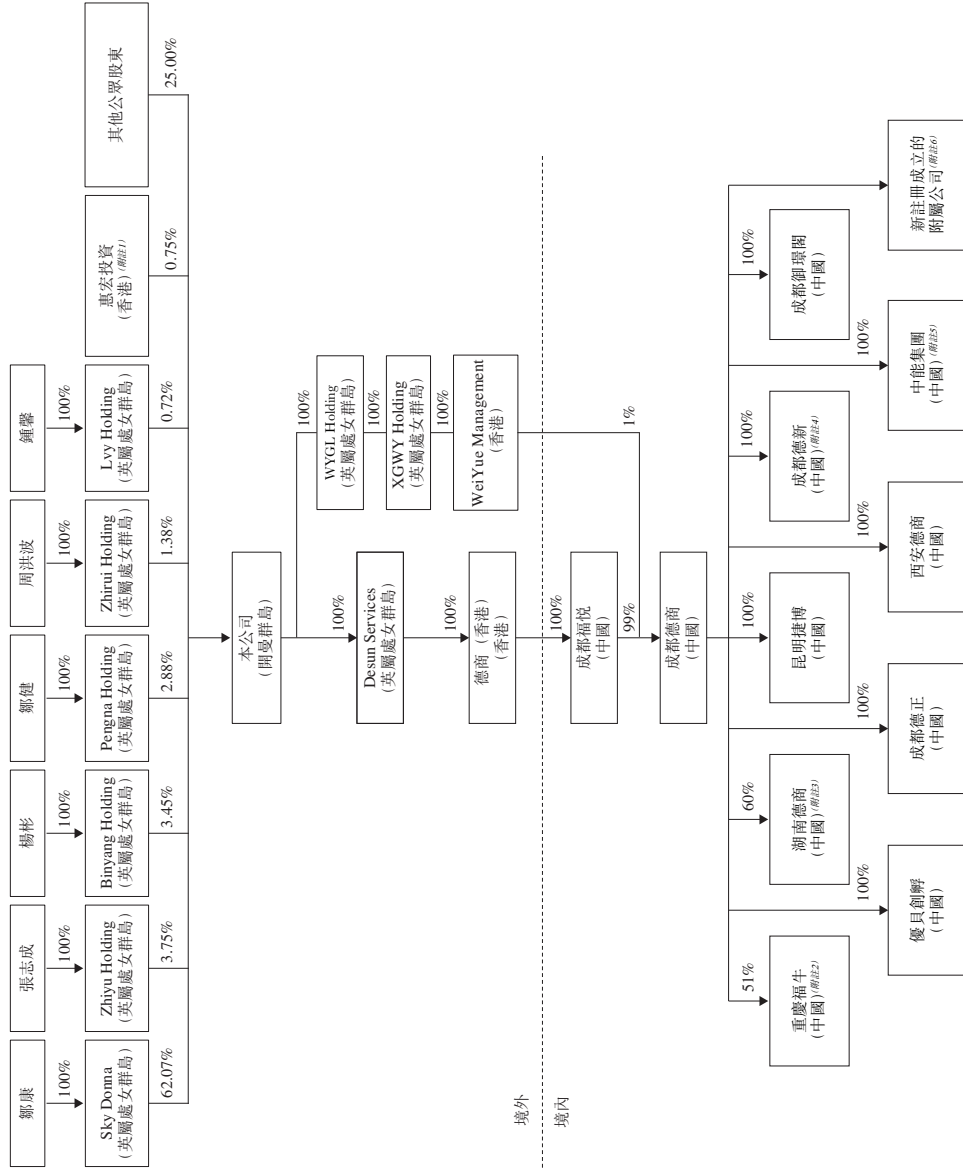


附註：

1. 惠宏投資為一家於香港註冊成立的有限公司。惠宏投資的全部已發行股份由一家族信託最終持有（信託的委託人為蔡奎先生）。蔡奎先生為龍湖集團控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：00960.HK））的主要股東（定義見上市規則）。
2. 於最後實際可行日期，就重慶福牛的餘下49%股權而言，重慶福牛的29.4%及19.6%股權分別由重慶新犄牛物業管理有限公司及重慶追夢一號企業管理諮詢中心（有限合夥）（均為獨立第三方）擁有。
3. 於最後實際可行日期，湖南德商的餘下40%股權由獨立第三方湖南舒樂康物聯網科技有限公司擁有。
4. 於最後實際可行日期，成都德新持有一間合營企業成都福朗，成都福朗的51%股權由成都德新持有及49%股權由獨立第三方南京朗拓物業管理有限公司持有。
5. 於最後實際可行日期，中能持有成都金捷的全部股權，而成都金捷持有成都栢悅嘉誠商業管理有限公司的全部股權。
6. 該等公司指於重組啟動後本公司於中國註冊成立且於往績記錄期並無對本集團作出重大貢獻的附屬公司，詳情如下：
 - (i) 成都璽悅居室內設計有限公司，一家於2020年12月14日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及一名個人（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (ii) 上海捷德物業服務有限公司，一家於2021年1月21日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商全資擁有。
 - (iii) 成都德商啟銘物業服務有限公司，一家於2021年3月18日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都啟銘聯行房地產行銷策劃有限公司（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (iv) 成都德商錦上美物業服務有限公司，一家於2021年4月30日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都錦上美物業管理有限公司（獨立第三方）分別擁有60%及40%。
 - (v) 四川凱州德品物業管理有限公司，一家於2021年4月30日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商、德陽市凱州城市管理服務有限公司及四川一品天下投資管理有限公司分別擁有60%、25%及15%。德陽市凱州城市管理服務有限公司及四川一品天下投資管理有限公司均為獨立第三方。
 - (vi) 四川德商鑫江商業管理有限公司，一家於2021年7月7日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及鑫江置業有限公司（獨立第三方）分別擁有70%及30%。
 - (vii) 成都德商理想產投物業服務有限公司，一家於2021年7月7日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由成都德商及成都理想時代物業管理有限公司（獨立第三方）分別擁有50%及50%。

我們於緊隨資本化發行及全球發售完成後的架構

下圖列示緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可發行的任何股份）我們的股權架構。



附註(1)至(6)：請參閱本節「我們於緊接資本化發行及全球發售前的架構」分節所載的附註。

國家外匯管理局37號文

根據國家外匯管理局頒佈的國家外匯管理局37號文，中國居民成立或控制境外的公司須向主管國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或13號文)，上述登記由國家外匯管理局地方分局改為合資格銀行直接審核辦理。

經我們的中國法律顧問確認，鄒康先生、張志成先生、楊彬先生、鄒健女士、周洪波先生及鍾馨先生為國家外匯管理局37號文中的中國居民，已於2021年1月前完成首次登記程序。

中國監管要求

據中國法律顧問所告知，WeiYue Management向鄒健女士收購成都德商股權後，成都德商由境內有限公司改制為外商投資企業。由於WeiYue Management為境外獨立第三方，上述收購股權不屬於《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「《併購規定》」)管轄的「外國投資者併購與其有關聯關係的中國境內公司」的情形。此外，由於如上文所述，成都德商改制為外商投資企業，因此德商(香港)其後於2021年3月通過成都福悅收購成都德商99%股權的行為並不屬於《併購規定》的適用範圍。

概覽

我們是一家物業管理服務和商業運營一體化服務提供商，2020年，以在成都產生的收益計，在成都市提供物業管理服務及商業運營服務的所有公司中，我們排名第五。我們致力於為中高端住宅物業、商業物業提供物業管理服務和商業運營服務。我們的商業運營服務包括向開發商及租戶提供市場調研服務、招商服務及街區管理服務。於2021年5月31日，我們在管建築面積約為4.2百萬平方米，其中在管住宅物業總建築面積約1.9百萬平方米，佔我們在管建築面積的44.7%，在管非住宅物業總建築面積約2.3百萬平方米，佔我們在管建築面積的55.3%。我們在管建築面積由截至2018年12月31日的約0.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約3.8百萬平方米，年複合增長率約為175.7%。我們的合約建築面積由截至2018年12月31日的約1.3百萬平方米增加至截至2020年12月31日的6.8百萬平方米，年複合增長率約為128.7%。根據弗若斯特沙利文的資料，2020財年，我們的在管物業的平均物業管理費為人民幣3.9元，較成都市物業的平均物業管理費人民幣2.6元高50.0%，較全國物業的平均物業管理費人民幣1.9元高105.3%。

我們以「創造美好福流生活」為願景，以「為客戶創造價值，為奮鬥者謀幸福，為行業進步勇於擔當」為使命。我們一直致力於圍繞房地產開發鏈提供物業管理服務及為業主提供價值服務。我們植根於中國西南地區的經濟發展引擎成渝城市群，主要管理和運營三大種類物業為客戶提供服務－(i)住宅物業；(ii)街區及其他商業物業；及(iii)工業產業園及寫字樓。我們的在管物業位於成渝城市群，業務遍佈整個區域。我們致力於提供優質的服務，並已在本地及區域中高端住宅物業管理服務和街區管理服務建立了具有競爭力的市場地位。我們已進駐廣東省、江蘇省和雲南省等物業管理市場。

我們旨在建立及提升自有品牌，成為中國西部地區中高端住宅物業及商業物業運營的領先一體化物業管理服務運營商。我們的目標是聚焦川渝，深耕西部，並佈局全國市場。

關於我們

我們為迎合住宅物業、街區及其他商業物業、工業產業園和寫字樓等多種類型物業客戶的不同需求，提供多元化服務。我們圍繞不動產產業鏈客戶需求，提供綜合物業管理及增值服務，涵蓋市場調研、招商、銷售案場物業服務、質保維修及商業運營服務等，實現物業的資產價值。我們基於中高端住宅物業、街區和其他商業物業的不同場景，區分商業客戶與住宅客戶的不同需求，為住宅物業客戶提供房地產代理服務、公共空間廣告推廣和其他增值服務，為商業客戶提供品牌策劃、招商、店面美陳、營銷推廣等服務，為工業產業園和寫字樓客戶提供租賃服務、綠植及裝飾品租賃、主辦會議及接待等服務。尤其，我們於服務中高端住宅物業客戶方面擁有豐富經驗。

我們已經並計劃繼續在系統性工作流程和技術上投入大量資源，以支持我們的增長戰略、提高生產力及為客戶帶來更好的體驗。我們已建立一個能夠很好執行我們增長戰略的可擴展平台，專注於：(i)滿足追求創造更優質生活方式的住戶不斷增長的物業服務需求；(ii)為街區及其他商業業主創造資產價值；及(iii)為企業改善工業產業園及寫字樓的運營環境。我們良好的經營業績記錄使我們能夠充分把握四川省前景誘人且不斷發展的物業服務行業。國務院2020年5月印發的《關於新時代推進西部大開發形成新格局的指導意見》提出推動經濟發展品質變革、效率變革、動力變革，促進中國西部地區經濟發展與人口、資源、環境相協調，實現更高品質、更有效率、更可持續發展。根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，於2018年、2019年及2020年，本集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財稅發[2020]第23號），稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。憑藉上述優惠政策及有利的政府政策並通過提供迎合市場需求的產品線和服務組合，我們相信我們能夠擴大我們在中國西部地區中高端住宅、街區及其他商業市場的市場份額和服務。

於往績記錄期，我們通過內生增長和業務併購實現顯著增長。例如，於2020年，我們收購中能集團，其於四川省六個城市從事住宅及非住宅物業管理，為我們於2020年12月31日的物業管理組合貢獻的在管建築面積及合約建築面積分別為約2.5百萬平

方米及3.3百萬平方米。我們整體物業組合的在管建築面積由截至2018年12月31日的約0.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約3.8百萬平方米，年複合增長率約為175.7%，而同期中國其他物業管理公司的平均年複合增長率為3%。近年來我們榮獲中國物業服務百強企業、中國西部物業服務50強企業及成都市物業服務10強企業等業界殊榮。尤其是，我們於2019年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第7和第32位，於2020年在「成都市物業服務10強企業」和「中國西部物業服務50強企業」中分別位列榜單第6和第19位，同時被中國指數研究院評為「中國西部案場服務優秀物業企業」、「中國西部商業物業服務優秀企業」和「中國西部高端住宅服務典範企業」。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。

於2018財年、2019財年及2020財年，我們分別錄得收益人民幣64.0百萬元、人民幣69.1百萬元及人民幣127.9百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約41.4%。於同期，我們的純利分別為人民幣31.4百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣42.9百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約16.9%。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢有助於我們鞏固在四川省物業管理行業中的市場地位並使我們能夠從競爭對手中脫穎而出：

聚焦四川省，我們擁有良好的過往業績，並能夠抓住區域的重大增長機遇。

自成立以來，在有利的政府政策的推動下，我們顯著得益於四川省的快速經濟發展。我們致力於為房地產開發鏈提供全程服務和客戶價值服務。我們相信，隨著川渝及中國西部地區經濟的持續快速發展，增長潛力仍然巨大。

區域位置。二十一世紀初，中國中央政府推出西部大開發及成渝經濟區，加速了中國西部的發展。2020年召開的中國共產黨第十九屆中央委員會第五次全體會議再次研究發展「川渝經濟圈」。該政策由涵蓋基礎設施（包括交通及電信）、吸引投資、促進教育和環境保護等發展方面組成。川渝地區自然稟賦優越，工業基礎良好，城市佈局

密集，交通系統完備，人力資源豐富。它是我國重要的城市和產業集群，也是中國西部地區綜合經濟實力最強的地區。2020年住宅物業的在管總建築面積達到309億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為4.3%且2020年非住宅物業的在管總建築面積達到50億平方米，2015年至2020年的年複合增長率為6.7%。從2015年至2020年，川渝地區物業管理服務公司的總收益從人民幣312億元增加至人民幣551億元，年複合增長率為12.0%，高於中國物業管理服務公司的總收益的年複合增長率10.4%。展望未來，隨著川渝地區經濟和房地產市場的可持續發展，2025年川渝地區物業管理服務的總收益預期將達到人民幣924億元，預期2020年至2025年的年複合增長率為10.9%。川渝地區的快速增長為我們（該地區的本土企業）提供了充足的擴展機會。

2020年，在成都市提供商業運營服務的所有物業管理服務公司中，我們的收益排名第五。我們於2021年在「中國物業服務百強企業」排名第54位，同時被中國指數研究院評為「中國高端物業服務領先企業」。

立足本土，專注中國西部

我們通過內生增長及業務併購建設本公司。憑藉我們深厚的本土洞察力和豐富的管理經驗，我們能夠了解當地客戶的需求，並物色合適的收購目標進行業務擴張。於2020年8月，我們成功收購了中能集團，提升了業務能力。中能集團於2020財年貢獻2.5百萬平方米的在管建築面積。更重要的是，我們通過收購中能集團拓展了我們提供商業運營及管理服務的業務能力。我們還使客戶群多元化，新增了德商集團以外的開發商所開發的物業。

良好的往績記錄

於2018財年、2019財年及2020財年，我們分別錄得收益人民幣64.0百萬元、人民幣69.1百萬元及人民幣127.9百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約41.4%。於同期，我們的純利分別為人民幣31.4百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣42.9百萬元，2018年至2020年的年複合增長率約16.9%。我們在管建築面積由截至2018年12月31日的約0.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約3.8百萬平方米，並增加至截至2021年5月31日的4.2百萬平方米。我們相信，由於城鎮化加速將使川渝地區的人口不斷增長，以及促進基礎設施和經濟發展，我們將持續從中受益。

我們打造自有品牌，助力我們持續穩定增長。

自成立以來，我們一直以「為客戶創造價值，為奮鬥者謀幸福，為行業進步勇於擔當」、為客戶提供美好生活體驗及實現資產價值為使命。我們致力於將我們的品牌打造為行業內中國西部馳名品牌之一。

品牌定位。我們的品牌代表管理及經營中高端住宅、街區及其他商業物業的優質服務。根據中國指數研究院發佈的2020年中國西部物業管理行業報告，我們被評為「案場服務優秀物業企業」、「商業物業服務優秀企業」和「高端住宅服務典範企業」。根據中國指數研究院發佈的2021年中國物業管理行業報告，我們被評為「中國高端物業服務領先企業」之一。

憑藉技術賦能的專業服務平台，我們為物業的租戶和業主提供優質服務，豐富他們的生活方式和為他們帶來更好的體驗，從而讓他們以擁有我們品牌管理的物業而感到自豪。

品牌和信譽引領持續增長。我們的品牌一直受到客戶、僱員和行業的認可。由於我們於2020年疫情期間在保障所服務的社區中盡職盡責，我們榮獲華西都市報、華西社區傳媒頒發的「社區共建－品牌影響力榜樣物業」榮譽。於2019年、2020年及2021年，我們榮獲中國物業服務百強企業、中國西部物業服務50強企業及成都市物業服務10強企業等多項殊榮。行業、媒體和社區通過授予我們品牌榮譽稱號而對我們的服務表達認可，我們對此倍感自豪。由於我們的品牌一直代表優質服務，該等認可將提升我們的地位，擴大我們的市場份額和取得新業務機會。

憑藉我們廣泛的服務品類，我們具有根據客戶的特定需求定制服務及在房地產服務行業建立獨有的綜合平台的靈活性和能力。

基於傳統基本物業管理服務，我們在創設服務品類時將關注客戶需求。我們為房地產產業鏈提供服務，包括項目規劃諮詢、銷售及市場推廣服務、銷售案場物業管理和服務、物業交付及保修服務，以及為業主及住戶提供持續物業管理以及增值服務。我們圍繞業主及住戶的各種需求為其打造增值服務。我們將每次與客戶的互動視為一

次提供非凡體驗的機會，提供物業服務的同時深化與增強我們之間的關係。我們提供的服務旨在提升住宅物業、街區及其他商業物業、工業產業園和寫字樓的資產價值和向客戶提供良好的服務體驗。我們相信靈活的業務模式讓我們能夠提高運營槓桿效率，將收益增長轉化為盈利提升。

全產業鏈服務能力。我們提供全產業價值鏈服務，從規劃設計、銷售及營銷、竣工驗收到常規維護和管理服務。我們的服務涵蓋前期的市場及可行性研究，中期的銷售及營銷諮詢，再到後期的資產管理及運營及優質物業管理。

板塊及產品多元化。為了滿足客戶的需求，並考慮到住宅物業、街區及其他商業物業及工業產業園及寫字樓的各種要求，我們為企業客戶和個人客戶提供不同的物業管理服務。對於住宅物業，我們致力於為我們的業主及住戶創造優質的生活環境和設施。我們提供室內設計諮詢、租賃及居住環境改善。對於街區及其他商業客戶，我們提供多方面的服務，包括品牌策劃、銷售及營銷及店面美陳服務。我們亦提供室內租擺、會議及接待等策劃服務。憑藉主要位於四川省的多樣物業組合及涵蓋物業項目規劃諮詢到物業管理服務的多元化服務類別，我們擁有多元化的收入來源，從而增強穩定性及逐步降低我們的資本成本。由於多元化的收入來源，我們能夠在機會出現時抓住具吸引力的機會。

過去數年與德商集團的業務合作，為我們帶來中高端住宅物業客戶群穩步增長的同時，將繼續加強我們的競爭力。

我們與德商集團的協同效應，為我們的持續增長奠定了堅實的基礎。德商集團在物業開發、運營、管理方面擁有豐富的經驗及雄厚的資源。德商集團為中國知名物業開發商，成功躋身中國房地產銷售額100強、成都房企銷售排行榜10強及中國房地產精品項目品牌價值10強。德商集團致力於專注中高端住宅物業的開發。通過與德商集團的合作，我們獲得了管理中高端住宅物業的經驗。於2021年5月31日，我們的已訂約但未交付建築面積約為3.2百萬平方米，包括24個項目，當中大部分由德商集團開發，而大部分位於成都的物業為中高端住宅物業。

歷經多年的擴張，加上德商集團在成都市的戰略優勢，我們在成都確立了市場地位。作為德商集團首選的物業管理服務提供商，基於我們的專業能力，我們是其地域擴張的受益者，且在可預見將來，我們預計將繼續成為德商集團所開發項目的物業管理服務提供商。

通過我們與德商集團的業務合作，我們能夠抓住其在中高端住宅物業開發的擴張所帶來的先機。經過與德商集團的多年合作，我們獲得了整個房地產價值鏈（從物業的規劃及開發到銷售案場服務及後期項目運營服務）的寶貴經驗。該等經歷使我們可獨立為從事中高端住宅物業開發的其他客戶提供優質服務。

我們擁有經驗豐富、銳意創新的管理團隊及具有競爭力的人才儲備、完善的人力資本管理體系，為我們的可持續增長提供支持。

我們最寶貴的資產為我們的僱員及其才能。在具有豐富物業管理經驗的高管團隊帶領下，我們凝聚了具有良好執行能力的專業團隊。我們專注於管理層發展、強有力的評估及將僱員的利益與我們的利益保持一致，以推動強勁的經營業績增長和持續創新。對人才的投入有助於培養強大的組織文化，從而提高員工滿意度及增強員工對公司的敬業度。

經驗豐富的管理團隊。我們的高管團隊目前由具有互補性專業知識和學科的不同背景的專家組成。董事長張志成先生在中國房地產及物業管理行業擁有逾20年的經驗。行政總裁周尤波先生擔任四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（一間於中國註冊成立並於聯交所上市的物業管理服務股份有限公司，股份代號：02606.HK）的董事以及成都合能集團（從事房地產開發、商業運營及管理服務以及物業管理業務）物業事業部總經理。有關行政管理團隊經驗及資質的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們的高管團隊為我們帶來多年的學術機構及行業知識和經驗，對我們的增長活動提供支撐。

完善的人力資本開發及管理體系。為了我們持續穩定的發展，我們力爭為自身招聘到合適的人才。通過和用人部門的溝通，以及對我們業務的深度分析，我們會從不同行業尋找匹配的候選人；員工入職以後，我們持續地關注入職後的工作情況，掌握

其動態，並隨時和其上級領導溝通反饋情況，以幫助其盡快融入團隊；我們還設置了「管理」和「專業」兩個職業晉升通道。員工可以根據自身的情況，選擇不同的晉升通道，為有夢想有目標的員工建立了職業發展平台；員工的成長離不開培訓和考核，通過考核，我們能掌握員工不足之處，進而對症下藥，提供針對性的培訓，以支持他們持續取得成功。

業務戰略

我們的目標是成為中國西部地區(i)中高端住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的領先物業服務提供商。為了實現我們的目標，我們擬實施以下戰略：

持續擴大業務規模，提升市場份額及鞏固我們在區域及行業的地位。

我們認為該等舉措將進一步鞏固我們在成都的行業地位。

內生增長及尋求合適的商機。我們準備繼續內生增長及通過適當的收購實現增長。例如，於2020年8月，我們收購了中能集團，大幅增加了(i)住宅物業及(ii)街區及其他商業物業的數目和建築面積。我們將適時尋求有吸引力的收購，以改善我們為不同地區和服務線的客戶提供的服務品類。我們計劃有選擇地收購、投資或與優勢互補或具有目標經營規模和盈利能力的物業管理及商業物業運營服務提供商建立合營企業。我們亦打算物色及有選擇性地取得營運中或在建商業物業的管理及經營權。我們相信，透過戰略投資、收購及市場擴張，我們可以實現服務產品的多元化，擴大我們的地理分佈和市場份額，並實現規模經濟。我們預期能夠繼續尋找收購標的，並通過收購標的整合以推動增長並提升盈利能力。有關我們對收購目標的篩選標準之詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。此外，我們將繼續通過內生增長擴大業務規模。根據我們管理物業及為所管理物業的業主及住戶提供服務的經驗，我們打算通過與獨立第三方的合作和加大營銷力度，有戰略地擴大我們的業務。特別是，我們有意與物業管理能力有限的中小型物業開發商以及通常不具備物業管理經驗的地方政府投資平台合作。我們將繼續與德商集團合作，取得德商集團開發或擁有的物業新的物業管理和商業運營服務合同，以穩定擴張我們的業務。

維持品牌優勢和業務模式。我們的品牌知名度、與德商集團的合作經驗及優秀的團隊，保障我們可以獨立地向第三方提供優質的服務，無需重大資本投資。我們專注於中高端住宅物業服務及商業物業運營作為主營業務和經營活動，確保穩定的現金流優勢。同時在成本控制方面，我們通過科技投入提升管理效率、優化管理成本及人力資源成本，我們亦將若干服務外包以優化我們的成本結構。我們將繼續維持較低的資本投入及成本。此外，我們預期將此現金流重新投入我們的服務平台及收購活動，以持續推動增長。

依託我們廣泛的服務種類，高效的資源配置，創新的服務解決方案及多樣的增值服務，實現卓越的客戶滿意度。

在規劃及提供服務時，我們將繼續秉承以客戶為中心的經營原則，特別是在中高端住宅物業服務市場。為改善客戶體驗及提高客戶忠誠度和滿意度，我們將繼續在多條服務線高效配置資源，並創建多樣的增值服務。我們提供的增值服務和便利設施以及物業管理服務的質量及技術創新將通過探索及迎合客戶的需求促進培育牢固的客戶關係。我們對細節的關注是服務客戶及樹立品牌不可或缺的一環。

中高端住宅物業擴展增值服務。我們當前的規模和地位通過向多條服務線的現有客戶及潛在客戶提供服務而創造巨大的增長機會。憑藉我們對中高端物業業主需求的理解及資源的整合，我們向其提供各類增值服務。例如，我們計劃繼續於多方面優化提供予客戶的住宅物業增值服務，例如驗收房屋、委託維修、家政、房屋出售、房屋管理、社群活動的組織等。我們亦計劃為物業開發商提供裝修服務，包括銷售案場裝修。我們相信這些舉措將豐富我們的客戶體驗，並增強他們對本公司的忠誠度。

推廣非住宅物業的增值服務。我們擬更加重視為非住宅物業（包括街區、寫字樓及工業產業園）的客戶提供服務，並計劃提供解決方案，以滿足客戶的業務需求，如為客戶的開發項目、商業推廣、銷售代理及市場營銷提供品牌及定位諮詢服務。我們亦計劃推廣工業產業園及寫字樓的增值服務，如租賃服務、室內租擺、會議主辦及接待服務。

我們將運用信息技術提升客戶體驗及提高運營效率。

我們已在物業服務平台及工作流程方面運用信息技術，以提高客戶參與度及運營效率。

管理信息化。我們計劃繼續投資技術，以升級改造我們的各種信息管理系統，提高管理財務、人力資源、客戶關係及商業智能等方面的效率。我們已經開始並將繼續對企業管理系統進行數字化改造，以進一步提高我們的運營效率。

社區管理智能化。利用我們的物業管理專業知識，我們計劃推出一套物業管理系統，利用信息技術集門禁、停車場管理、安全監控及寫字樓管理於一體。該系統具有可擴展性，可以有效地將服務融入我們管理的物業中，從而提高我們服務的效率，並改善客戶體驗。

客戶服務智慧化。我們計劃利用物聯網創建一個在線服務平台，提供廣泛的服務，如家居裝修、管家、租賃及商戶管理服務。

投資人力資本，招聘及挽留頂尖人才。

我們認為員工是我們成功的關鍵。我們努力吸引及挽留各個層面的優秀員工，並將繼續投資我們的人力資本。

招聘及挽留頂尖人才。我們將繼續投資我們的人力資源，以吸引人才，並確保我們的高管團隊的穩定。為此，我們打算保持有競爭力的薪酬方案和福利計劃，以激勵頂尖人才。

高效配置資源。我們的專業人士具備不同的背景及專業知識。我們將繼續調整我們的培訓計劃，並將彼等安排在可優化每位員工的專長及才能的職位上。我們亦會根據其表現及能力給予嘉獎。

建立職業發展規劃。我們計劃制定一項職業發展規劃，我們認為這將激勵我們的員工發展自身專長，使本公司與員工共同發展。我們將為員工提供合適的晉升機會及清晰的職業發展道路。本公司將與致力於為我們的客戶提供優質服務並在我們的職業發展規劃中取得進步的員工攜手爭取長期成功。

業 務

我們的業務模式

我們通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務 – (i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
住宅物業										
管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
非住宅物業										
管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
– 非業主*	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
– 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	63,964	100.0	69,116	100.0	127,922	100.0	37,053	100.0	89,159	100.0

* 於往績記錄期，本集團的大部分非業主增值服務收益來自德商集團。

業 務

於往績記錄期，我們的大部分收益來自向位於成都市的物業所提供服務。下表列載我們按地理區域劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
四川省成都市															
物業管理服務	30,153	14,133	46.9	34,184	15,921	46.6	53,133	23,490	44.2	17,078	9,374	54.9	34,763	13,222	38.0
增值服務	32,713	23,904	73.1	29,844	18,363	61.5	53,380	33,823	63.4	16,931	10,476	61.9	32,992	17,975	54.5
其他 ⁽¹⁾															
物業管理服務	-	-	-	-	-	-	8,302	705	8.5 ⁽²⁾	-	-	-	11,226	1,364	12.2
增值服務	1,098	122	11.1	5,088	1,576	31.0	13,107	4,652	35.5	3,044	1,318	43.3	10,178	2,338	23.0
總計	<u>63,964</u>	<u>38,159</u>	<u>59.7</u>	<u>69,116</u>	<u>35,860</u>	<u>51.9</u>	<u>127,922</u>	<u>62,670</u>	<u>49.0</u>	<u>37,053</u>	<u>21,168</u>	<u>57.1</u>	<u>89,159</u>	<u>34,899</u>	<u>39.1</u>

附註：

- (1) 包括四川省及廣東省、江蘇省及雲南省等其他省份的其他城市。
- (2) 就我們於2020財年及2021年五個月產生毛損的在管物業而言，大部分位於四川省其他城市。因此，我們於2020財年及2021年五個月向位於其他城市的物業提供的物業管理服務的毛利率低於我們向位於成都市的物業所提供物業管理服務的毛利率。進一步詳情請參閱「業務－物業管理服務－包幹制」一節。

我們為住宅物業及其他非住宅物業（包括街區及其他商業物業、工業產業園及寫字樓）提供管理服務，及為業主及非業主提供各種增值服務以滿足其所需。

我們的住宅及非住宅物業管理服務可分類為：

- 物業管理服務，包括(i)於交付物業前向物業開發商，及(ii)就已售出及已交付物業向業主、業委會或住戶提供的秩序維護、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務；
- 非業主（主要為物業開發商）增值服務，包括(i)前期及協銷服務；(ii)資產管理服務；及(iii)商業運營服務；
- 業主增值服務，包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務及資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購及旅遊代理服務。

物業管理服務

自2012年以來，我們一直提供物業管理服務。於2021年5月31日，我們管理30項物業，在管總建築面積約4.2百萬平方米。

下表載列於所示日期我們在管物業數目及建築面積以及我們已簽約管理的物業數目及相關合約建築面積。

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
我們已簽約管理的物業數目 ⁽¹⁾	7	11	50	54
合約建築面積 (千平方米)	1,271.6	1,970.0	6,778.9 ⁽³⁾	7,365.3
在管物業數目 ⁽²⁾	4	4	27	30
在管建築面積 (千平方米)	533.5	792.0	3,834.6	4,154.2

附註：

- (1) 指我們已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，亦可能包括尚未交付予我們進行物業管理的物業。
- (2) 指已交付予我們進行物業管理的物業。
- (3) 就董事所深知，於2020年12月31日的已訂約但未交付建築面積中的大多數預期將於未來兩年內交付予我們。

業 務

下表說明於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收益及在管建築面積：

	2018財年			2019財年			2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	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	在管	建築面積
	佔比	百分比		佔比	百分比		佔比	百分比		佔比	百分比		佔比	百分比	
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	%	平方米	
	(以千計，百分比除外)														
住宅物業	11,303	37.5	422.7	15,530	45.4	681.2	27,794	45.2	1,638.6	8,989	52.6	681.2	17,766	38.6	1,858.5
非住宅物業	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	33,641	54.8	2,196.0	8,089	47.4	168.0	28,223	61.4	2,295.7
寫字樓	18,850	62.5	110.8	18,654	54.6	110.8	23,854	38.8	283.8	7,469	43.8	110.8	14,828	32.3	283.8
商場及街區	-	-	-	-	-	-	6,602	10.7	1344.5	-	-	-	8,270	18.0	1372.2
工業產業園	-	-	-	-	-	-	3,185	5.3	567.7	620	3.6	57.3	5,125	11.1	639.7
總計	<u>30,153</u>	<u>100.0</u>	<u>533.5</u>	<u>34,184</u>	<u>100.0</u>	<u>792.0</u>	<u>61,435</u>	<u>100.0</u>	<u>3,834.6</u>	<u>17,078</u>	<u>100.0</u>	<u>849.2</u>	<u>45,989</u>	<u>100.0</u>	<u>4,154.2</u>

物業管理費主要取決於我們在管物業所在城市的等級。我們收取的物業管理費的釐定主要受物業的樓齡、質量、位置及其他屬性影響。一般而言，同一城市的物業中，(i)位於公共交通便利的市中心；(ii)在設計及施工質量上屬於高端；及(iii)交付時間較近的物業收取的物業管理服務費會更高。有關我們每平方米管理費變動的討論，請參閱本招股章程下文「業務－我們的定價政策」一段。有關按物業類型及物業開發商劃分的物業管理費明細詳情，請參閱「財務資料－綜合損益表內若干項目的說明－平均物業管理費」一段。

傳統物業管理服務的範圍

為專注於我們的核心競爭力，我們或會選擇分包主要管理職責以外的服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務。

我們主要提供以下類型的物業管理服務。

- **秩序維護。**我們提供秩序維護服務，確保在管物業安全且井井有條。具體而言，我們派遣秩序維護人員對物業進行例行巡邏、於公共區域設立監控、核查訪客身份及到訪車輛並處理突發事件。我們由內部員工及分包商共同提供秩序維護服務。
- **清潔、綠化及園藝服務。**我們通過附屬公司及第三方分包商為在管物業提供一般清潔、消殺防治、綠化及園藝服務。

業 務

- **公共區域設施維修保養服務。**我們一般負責保養(i)公共區域設施，例如升降機、扶手電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設施，例如滅火器及消防警報系統；(iii)秩序維護設施，例如小區出入口、圍欄及監控攝像頭；及(iv)公共設施，例如發電機、配電設備、水泵房、供水及排水系統。我們由內部員工及外聘分包商共同提供維修保養服務。

物業管理費

我們擔任物業管理服務主要供應商時，主要按包幹制收取物業管理費，並將於服務期間已收或應收物業開發商、業主及住戶的全部款項確認為收益及於服務期間的所有相關成本確認為銷售成本。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們按包幹制收取物業管理費取得的收益分別佔物業管理服務收益約100%、100%、98.9%及99.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，包幹制亦是中國物業管理行業的主要收費模式。

下表載列我們於所示日期的在管總建築面積及於所示期間按收費模式劃分的物業管理服務收益的明細（均以絕對金額及佔物業管理服務收益的百分比列示）。

	於2018年			於2019年			於2020年			於2021年		
	12月31日	2018財年		12月31日	2019財年		12月31日	2020財年		5月31日	2021年五個月	
	在管			在管			在管			在管		
	建築			建築			建築			建築		
	面積	收益		面積	收益		面積	收益		面積	收益	
	平方米	人民	%	平方米	人民	%	平方米	人民	%	平方米	人民	%
		幣元			幣元			幣元			幣元	
		(以千計，百分比除外)										
包幹制	533.5	30,153	100.0	792.0	34,184	100.0	3,638.7	60,741	98.9	3,870.3	45,544	99.0
酬金制	-	-	-	-	-	-	195.9	694	1.1	283.9	445	1.0
總計	533.5	30,153	100.0	792.0	34,184	100.0	3,834.6	61,435	100.0	4,154.2	45,989	100.0

我們於確定按包幹制或酬金制收取物業管理費時，會考慮多項因素，包括當地法規、物業開發商或業委會的要求、當地市況及個別物業的性質及要求。我們評估潛在客戶並判定主要因素，例如管理物業的估計成本、過往收繳率、預測盈利能力及物業的先前管理費率。

包幹制

根據包幹制，我們按月收取事先釐定的固定金額作為物業管理費，該等費用為我們及我們的外包商提供所有物業管理服務的全包費用。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費。我們亦承擔物業管理服務成本，有關成本確認為我們的銷售成本。倘於物業管理服務協議期間收取的物業管理費不足以支付所產生的所有成本，我們不得要求物業開發商、業主或住戶向我們支付差額。

	2018財年 ⁽¹⁾	2019財年	2020財年 ⁽²⁾	2021年五個月 ⁽³⁾
虧損項目數目	1	-	4	4
毛損總額	人民幣26,000元	-	人民幣898,000元	人民幣686,000元
有關虧損項目產生的總收益	人民幣1.2百萬元	-	人民幣1.7百萬元	人民幣1.9百萬元
佔總收益比例	1.8%	-	1.3%	2.1%

附註：

1. 我們於2018財年就一個住宅物業項目錄得虧損，主要是由於此住宅項目交付建築面積僅不足10%。此項目於2019財年及2020財年轉為盈利。我們繼續為此虧損項目提供物業管理服務。
2. 於2020財年的四個虧損項目中，兩個為商業物業，一個為住宅物業及一個為工業產業園。
 - a. 我們於2020財年及2021年五個月就一個商業物業項目錄得虧損，是由於我們於2020財年開始管理此項目，且此項目僅有部分建築面積於2020財年及2021年五個月交付。我們預期隨著餘下建築面積的交付，將自此項目產生更多收益。
 - b. 我們於2020財年及2021年五個月就一個五年前交付的商業物業項目錄得虧損。我們為此商業物業項目提供物業管理服務及增值服務。我們旨在通過該等服務取得兩種收入來源及實現此項目的整體盈利。由於來自商業運營服務的利潤可彌補物業管理服務的虧損，我們決定繼續向此商業項目提供物業管理服務。
 - c. 我們於2019財年及2020財年就一個我們於交付後首兩年收取折扣物業管理費的住宅項目錄得虧損。自交付後第三年或2021年起，我們將按物業管理服務協議所載就此項目恢復常規價格。

- d. 我們於2020財年就一個工業產業園項目錄得虧損，是由於此為我們的標桿項目，我們於人員配置及物資上於此物業項目投入較多的資源以贏取客戶信賴，預期可進一步提高我們的聲譽及市場地位。隨著此工業產業園項目交付的建築面積增多，我們預期此項目將於2021財年轉為盈利。
 - e. 我們於2020財年繼續為該等四個虧損項目提供物業管理服務。
3. 於2021年五個月的四個虧損項目均為商業物業。
- a. 我們於2021年五個月就一個商業物業項目錄得虧損，是由於物業開發商面臨財務困難，未按約定就項目提供補貼。經評估風險後，我們於2021年3月終止此協議。
 - b. 我們於2021年五個月就一個商業物業項目錄得虧損，是由於我們就重組現場員工配置支付若干遣散費。我們預期此項目將於截至2022年12月31日止年度轉為盈利。我們繼續為此項目提供物業管理服務。
 - c. 亦請參閱上文附註2(a)及(b)。

我們已採取多項措施，包括在根據預期毛利率釐定物業項目將獲分配的資源之前進行成本分析及進行定期預算審查以防止或減少任何虧損。對於錄得虧損的項目，我們將密切關注，計及項目的整體盈利能力及我們的業務策略，倘預期於短期內無法扭轉毛損，我們可能會退出。

酬金制

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，源自按酬金制收取的物業管理服務收益分別佔物業管理服務收益的零、零、1.1%及1.0%。我們將預定物業管理酬金費用（通常為物業管理費的5%至10%）確認為收益，而餘下作為營運資金，支付所產生的物業管理成本及開支。我們實質上擔任代理，招聘、組織及協調各項物業管理服務。

各物業管理處通常使用我們的財務部門進行物業管理服務相關款項的收支。倘物業的營運資金結餘不足以支付所產生成本及開支，則有關差額確認為須予減值的貿易應收款項。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們可能無法收回代表按酬金制管理的物業業主及住戶作出的所有付款」一段。倘支付所有物業管理成本及開支後的期末結餘為正數，則該結餘轉入下個年度。

物業管理服務協議

於往績記錄期，我們一般透過參與投標獲得前期物業管理服務協議，於投標過程中，物業開發商評估多家物業管理公司並從中進行甄選。投標邀請通常由開發中物業的物業開發商於開售前發出，或由有意替換現有物業管理服務提供商的物業業委會發出。

我們為由德商集團開發的大部分住宅物業提供物業管理服務，亦為其他物業開發商（為獨立第三方）獨立開發的物業提供物業管理服務。我們通過受中國適用法律及法規監管的標準公開招標程序獲得大部分物業管理服務協議，包括有關由德商集團所開發物業的物業管理服務協議。我們於競投新項目時採用以下策略：(i)我們收集基本資料，如物業規模、類型、目標客戶類型、目標物業售價及施工藍圖等；(ii)我們獲取有關物業管理定價、公用事業費收款、電梯費及其他潛在費用的當地法規資料；(iii)我們調查周邊物業的收費情況，並分析其交付時間、物業規模、類型及物業管理費；及(iv)我們編製建議定價方案，並將其提交運營管理中心以供審批。

我們收到投標邀請並向相關地方當局報備該等邀請後，開始資格預審流程並準備投標材料。其後，我們的投標材料將由物業開發商或業委會進行評標，其將通知我們是否中標。倘中標，我們將就有關物業訂立物業管理協議，並開始產生收益。

我們主要通過受中國適用法律及法規監管的標準公開招標程序向德商集團獲得住宅物業管理服務協議，據此，投標將由德商集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。評標委員會須由不少於五名成員組成，包括(i)至少三分之二多數獨立於本集團並從地方房地產管理部門編製的專家名單中隨機選定的物業管理專家；及(ii)德商集團的代表成員。一般而言，在確定物業管理項目中標的物業管理服務提供商時，德商集團的評標委員會根據若干標準對收到的標書進行評估，包括聲譽、服務質量及範圍、相關經驗及滿足服務要求的能力。經董事及德商集團確認，德商集團在甄選流程中並未給予任何優待，我們亦不會因我們與德商集團的關係而自動獲授住宅物業管理協議。

業 務

憑藉我們在中高端住宅物業管理服務的專業知識及與德商集團的長期關係，我們能夠提供優質的物業管理服務及各類附加服務，我們認為該等服務能夠提升德商集團的品牌形象。同時，我們根據德商集團各項目的特定需求向其提供定制服務。由於我們與德商集團的長期關係，董事認為我們相比競爭者更了解及熟悉德商集團的要求及質量標準，從而使我們能夠具有競爭優勢，以獲得德商集團的物業管理服務合約。

於往績記錄期，我們競投德商集團所開發物業的中標率為100%。董事認為100%的中標率乃由於(i)我們於進行全面可行性分析後方競投項目的策略；(ii)我們準確及時獲取財務數據的能力有助預測管理特定物業開支的經營成本及編製投標文件；(iii)我們於中國西部備受認可的口碑及聲譽；及(iv)我們與德商集團的良好關係。

於2020財年，我們開始競投由第三方開發商開發的物業，而2020財年競投第三方開發商所開發的物業的中標率為40%。董事認為競投由第三方開發商所開發物業的中標率較低乃主要由於(i)我們透過積極參與多個投標及競標過程，努力發掘更多商機；及(ii)我們需要時間取得第三方開發商的信任及信心以及建立合作關係。

下表列示於往績記錄期及截至2021年5月31日止五個月，按物業類型劃分的我們就德商集團及獨立第三方開發的物業投標的數目及中標率：

	2018財年			2019財年			2020財年			截至2021年5月31日止五個月		
	投標數目	中標數目	中標率	投標數目	中標數目	中標率	投標數目	中標數目	中標率	投標數目	中標數目	中標率
住宅物業	3	3	100%	4	4	100%	13	13	100%	4	3	75%
– 德商集團	3	3	100%	4	4	100%	13	13	100%	3	3	100%
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	0%
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	5	2	40%	7	3	43%
– 德商集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	5	2	40%	7	3	43%
總計	3	3	100%	4	4	100%	18	15	83%	11	6	55%

與物業開發商或業主所訂協議的主要條款

我們與物業開發商及業主簽訂的物業管理服務協議通常包括以下主要條款。

- *服務範圍*。與物業開發商訂立的一般協議載有服務範圍，通常包括設計物業管理政策及協議、設施管理、秩序維護、清潔、綠化及園藝、交通管制及道路維護以及家居裝飾。我們亦偶爾提供家居維修保養、家政及物業驗收服務。
- *績效標準*。協議載列主要服務的具體標準及頻率。
- *物業管理費*。協議載列物業管理費的金額及涵蓋的建築面積，以及有關費用是否按包幹制或酬金制支付。物業開發商負責支付未售物業單位的物業管理費，該等費用通常在簽立物業管理服務協議後開始累算，同時該等費用在交付有關單位後由物業買家承擔。我們亦就逾期物業管理費收取滯納金，一般為逾期金額的某一百分比。對於備有停車位的物業，我們亦載列每個停車位的費率。
- *支付條款*。物業管理費通常每季或每半年提前支付。
- *物業開發商的權利及責任*。物業開發商有權(i)根據協議所載的標準監督我們的服務；及(ii)審核及批准物業管理服務計劃及管理政策。物業開發商一般負責(i)為我們提供必要的辦公空間以進行服務；(ii)配合我們的工作；(iii)告知業主及住戶繳付物業管理費及遵守物業管理政策的責任；(iv)處理若干維修保養工作；及(v)提供必要的記錄、藍圖以及其他文件。
- *業委會的權利及責任*。根據中國相關法律及法規，業委會由業主選出，並代表其於物業管理相關事宜中的權益。業委會的決定對全體業主均有約束力。據中國法律顧問告知，即使業主本身並非業委會與物業管理公司所訂協議的合約方，但該等協議對業委會所代表的業主有效及具有法律約束力。因此，我們可就應計及未付的物業管理費向業主提出法律申索。業委

會有權(i)與我們重續協議或因故而終止聘用我們；(ii)監督公共基金的使用以及公共區域及公共設施的管理；及(iii)審閱我們的年度預算及物業管理計劃。在業主的監督下，業委會負責(i)確保及時繳付物業管理費及專項維修基金供款；(ii)配合我們的物業管理服務；(iii)保存必要記錄；及(iv)為我們提供辦公空間以進行工作。

- *我們的權利及責任*。我們有權根據協議所載相關規定收取物業管理費。我們負責(i)提供協議所載服務；(ii)配合物業開發商的監督；(iii)監督物業的使用；(iv)公開披露物業管理費的收支；及(v)提供必要的相關記錄及材料。
- *服務期限*。對於與物業開發商訂立的協議而言，協議通常在業委會成立後到期，須簽訂新的物業管理服務協議。於往績記錄期，我們已與業委會訂立兩份期限分別為三年及五年的物業管理協議。倘業委會決定不重續協議，一般須發出兩至三個月的事先書面通知。我們可能負責將物業管理工作轉交予繼任人。業委會與我們均有權於協議期限屆滿前終止協議。該等原因通常包括我們未能根據協議所載的服務標準提供令人滿意的服務，或業委會未能配合我們的工作而導致我們蒙受經濟損失。
- *解決糾紛*。合約方通常須首先通過磋商解決任何合同糾紛，如未能解決，有關糾紛將通過法院訴訟程序解決。

向業主交付物業後，彼等可成立並營運業委會。然而，經佔物業在管總建築面積過半數及投票權數過半的肯定表決，物業的業主大會可解聘物業管理公司。就我們已與物業開發商訂立沒有固定期限的物業管理服務協議的物業而言，業主及住戶須向我們支付物業管理費，直至業委會與業主所選物業管理公司簽訂新協議且新協議生效為止。

截至2021年5月31日，於我們十二項在管住宅物業中，三項在管住宅物業已成立業委會。業委會獨立於我們。為獲得及重續物業管理服務協議，我們致力於以具競爭力的價格提供優質服務。

非住宅物業的物業管理服務協議的主要條款

我們就管理非住宅物業（包括街區及其他商業物業、工業產業園及寫字樓）與業主或物業開發商訂立物業管理服務協議。非住宅物業的物業管理服務協議一般包括服務範圍、績效標準、物業管理費、合約方各自的權利及責任、服務條款及解決糾紛等主要條款。

根據中國政府現行法律及法規，並無監管規定要求非住宅物業的甄選及續新須通過招標程序進行。我們通常與非住宅物業的物業開發商訂立前期物業管理協議。於非住宅物業交付後，業主可透過邀請報價或公開招標方式甄選物業管理服務提供商。

我們的定價政策

就物業管理服務而言，我們通常根據多項因素對服務進行定價，該等因素包括(i)物業類型及位置；(ii)我們的服務範圍；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格（如適用）；及(vii)可比物業的定價。根據物業管理服務協議，我們可在與業主及住戶協商後重續協議時上調物業管理費。就增值服務而言，我們通常按成本加成基準並參考(i)服務範圍；(ii)我們的目標利潤率；(iii)可比物業的定價；及(iv)競爭對手於相同地區收取的費率定價。

就住宅物業而言，國務院相關物價管理部門和建設管理部門共同負責監督物業管理費及頒佈相關指引。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－有關物業管理服務收費的法規」一段。

物業管理費主要取決於我們在管物業所在城市的等級。物業的樓齡、質量、位置及其他特性對我們收取的物業管理費的釐定產生影響。一般而言，相同城市內的物業(i)位於市中心且具備方便公共交通配套；(ii)在設計及施工質量方面檔次較高；及

(iii)較近期交付者收取的物業管理服務費較高。有關我們按物業類型及物業開發商劃分的每月物業管理費明細，請參閱本招股章程「財務資料－綜合損益表內若干項目的說明－平均物業管理費」一段。

付款及信貸條款

物業管理費一般根據協議規定每季度或每半年支付。對於按包幹制收取的物業管理費，業主及住戶向我們支付固定的金額，我們在支付必要的經營成本及費用後保留盈餘及承擔損失。對於按酬金制收取的物業管理費，於年末營運資金若存在任何盈餘，則結轉至下個年度，而營運資金若存在任何不足，則向業主及住戶收取，各業主及住戶分攤的不足金額通常按相關業主及住戶分攤的總建築面積的比例確定。

根據弗若斯特沙利文的資料，我們按中國物業管理行業的慣例在應付款日期前向業主及／或物業開發商發出繳款通知，並一般會在發出繳款通知後收取物業管理服務的付款。

我們主要通過線上轉賬、信用卡或支付寶等第三方平台收取物業管理費。我們採用多種不同催收方式，如打電話、發送短信、專人拜訪、發出催收律師函及提起訴訟。

物業管理服務協議的到期時間表

下表列載於2021年5月31日我們已簽訂的物業管理服務協議的到期時間表。

	協議數目	合約建築面積 (千平方米)	%
將於以下時間到期的物業管理服務協議			
截至2021年12月31日止年度	4	268.2	3.6
截至2022年12月31日止年度	6	755.3	10.3
截至2023年12月31日止年度及之後	2	332.1	4.5
無屆滿日期的協議 (附註1)	42	6,009.7	81.6
總計：	54	7,365.3	100.0

附註：

- (1) 指我們與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議。相關協議可在業委會成立並決定選擇其他物業管理公司時終止。

業 務

下表列載於所示期間我們的合約建築面積及在管建築面積的變動。

	2018財年		2019財年		2020財年		2021年五個月	
	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積	合約建築 面積	在管建築 面積
於期初	880.2	461.8	1,271.6	533.5	1,970.0	792.0	6,778.9	3,834.6
新協議 ⁽¹⁾	391.4	71.7	698.4	258.5	1,621.6	889.0	633.6	366.8
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	3,481.2	2,447.6	-	-
終止 ⁽³⁾	-	-	-	-	(293.9)	(293.9)	(47.2)	(47.2)
於期末	1,271.6	533.5	1,970.0	792.0	6,778.9	3,834.6	7,365.3	4,154.2

附註：

- (1) 主要包括(i)就新物業與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議；及(ii)就住宅物業訂立的取代其先前物業管理公司的物業管理服務協議。經重續的協議不視作我們在該期間訂立的新協議。新委聘在管建築面積包括我們於上一期間訂約的新交付建築面積。
- (2) 指我們通過收購其他物業管理公司取得的新建築面積。
- (3) 主要原因是若干物業管理服務協議未重續，反映我們將資源重新配置予更有利可圖的項目，優化我們的物業管理組合。於2020財年，我們終止一個商業項目的前期物業管理服務協議，相關在管建築面積約為294,000平方米。於2021年五個月，我們終止與一間購物商場簽訂的物業管理服務協議，相關在管建築面積約為47,000平方米。我們注意到該等第三方物業開發商面臨財務困難，經評估風險後，我們終止了該等協議。

下表載列於所示期間我們物業管理服務的續約率及保留率。

	續約率				保留率			
	2018財年	2019財年	2020財年	2021年 五個月	2018財年	2019財年	2020財年	2021年 五個月
由德商集團開發的物業								
- 住宅物業	不適用*	不適用*	100.0%	不適用*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- 非住宅物業	100.0%	不適用*	不適用*	不適用*	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
由獨立第三方開發的物業								
- 住宅物業	不適用	不適用	不適用*	不適用*	不適用	不適用	100.0%	100.0%
- 非住宅物業	不適用	不適用	100.0%	100.0%	不適用	不適用	93.8%	94.4%
總計	<u>100.0%</u>	<u>不適用*</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>96.3%</u>	<u>96.8%</u>

* 並無物業管理協議屆滿，因此續約率並不適用。

考慮到我們已建立的聲譽及服務能力，我們認為日後與新成立業委會或物業開發商續簽現有服務協議屬可行。我們相信，我們的服務質量令業主相信我們能提供優質物業管理服務。於評標時，業委會通常考慮（其中包括）物業管理公司在客戶滿意度方面的往績記錄、在管物業的狀況、業務規模及聲譽以及滿足業主不斷改變的需求的能力等因素。

增值服務

我們向業主及非業主提供增值服務。

業主增值服務

業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

業 務

下表載列增值服務的收益、成本、毛利及毛利率明細。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	人民幣千元 (百分比除外)				
非業主增值服務					
收益	28,959	29,724	55,766	17,750	35,464
— 前期及協銷服務	20,319	27,666	48,909	15,500	29,915
— 商業運營及資產管理服務	8,640	2,058	6,456	2,250	4,154
— 其他服務	–	–	401	–	1,395
成本	5,885	11,679	23,342	7,385	17,440
毛利	23,074	18,045	32,424	10,365	18,024
毛利率	79.7%	60.7%	58.1%	58.4%	50.8%
業主增值服務 (附註)					
收益	4,852	5,208	10,721	2,225	7,706
成本	3,900	3,314	4,670	796	5,417
毛利	952	1,894	6,051	1,429	2,289
毛利率	19.6%	36.4%	56.4%	64.2%	29.7%
增值服務總收益	33,811	34,932	66,487	19,975	43,170
增值服務總成本	9,785	14,993	28,012	8,181	22,857
增值服務毛利	24,026	19,939	38,475	11,794	20,313
增值服務毛利率	71.1%	57.1%	57.9%	59.0%	47.1%

附註：業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

於往績記錄期，非業主增值服務收益有所增加，主要是由於德商集團於該期間推出新項目，令前期及協銷服務收益增加。德商集團開發或在建的住宅項目數量由2018年的五個增至2019年的十個，並進一步增至2020年的15個。我們為所有該等住宅物業

業 務

提供前期及協銷服務。我們認為，德商集團聘請並將繼續聘請我們提供增值服務，原因為(i)我們在為中高端住宅物業提供令人滿意的服務及達到規定的標準方面擁有良好往績；(ii)受益於與德商集團的長期合作，我們比其他服務提供商更了解德商集團的品牌、文化、標準及需求。

我們於2020財年將業務範圍拓寬至涵蓋商業運營服務。下表列載我們的商業運營服務的收益、毛利及毛利率明細：

	2020財年			2020年五個月			2021年五個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利/毛損	毛利率/毛損率
	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
在運營階段提供服務 ⁽¹⁾	4,511	3,200	70.9	2,250	1,530	68.0	2,561	1,922	75.0
其他服務 ⁽²⁾	771	62	8.0	-	-	-	594	(130)	(21.9)
總計	5,282	3,262	61.8	2,250	1,530	68.0	3,155	1,792	56.8

附註：

- (1) 主要涉及租戶管理及收租服務。
- (2) 包括市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務。我們的其他服務於2021年五個月產生毛損，原因為我們向其提供招商服務的商業物業處於市場推廣及業務開發階段。我們預計該等項目的盈利能力於2022財年有更多租戶入駐該等商業物業時會改善。

我們於2020財年的商業運營服務收益主要包括在運營階段提供服務所得收益。其亦包括收購中能集團後的前期商業運營服務（如市場研究及開業準備服務以及為物業開發商及業主提供招商服務）收益。在運營階段，本集團向位於成都金融商業中心的一棟佔用率較高的寫字樓提供服務。另一方面，我們亦為該寫字樓提供物業管理服務，從而提高管理效率。因此，其產生了相對較高的利潤率。

非業主增值服務

我們向非業主（主要包括物業開發商及街區及其他商業物業的租戶）提供廣泛的增值服務。該等服務包括(i)前期及協銷服務；(ii)資產管理服務；及(iii)商業運營服務。

前期及協銷服務

協銷服務

我們可能會在物業開發的早期與物業開發商簽訂合約，以提供協銷及代理服務。我們幫助物業開發商籌備營銷活動，並根據我們收取的費用確認收益，此乃根據我們可能產生的成本釐定。我們部署我們的員工協助物業開發商進行現場營銷活動，這可能包括樣板房的清潔、秩序維護、保養、訪客管理及接待服務。我們就此類工作與物業開發商簽訂協銷服務協議，有關合同通常於物業開發商知會我們不必再提供協銷服務時到期。根據我們的協銷服務協議，我們有責任遵循我們客戶訂明的服務標準，而我們的客戶則有義務向我們提供我們提供服務所需的設施及設備。我們以本身的僱員及分包商提供協銷服務。

前期查驗服務

物業開發商可能會聘用我們，以在建設服務完成後對物業進行常規質量查驗。在此情況下，我們的工作可能包括在現場部署員工或專家以根據物業開發商提供的質量指引進行質量檢查，評估任何質量問題，向物業開發商報告並進行後續回訪以確保問題的解決令客戶滿意。

諮詢及其他服務

我們向依靠我們的專業知識改善其銷售及營銷表現的物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務。我們的服務包括在施工階段的現場諮詢，以協助識別質量問題或就終端用戶對物業的預期提供見解，以讓客戶可量身設計以更好地滿足其需求。我們亦協助物業開發商評估各種規劃文件，並提供有關物業設計及施工計劃的意見，包括有關

園藝、消防安全以及廢物處理及排水系統的意見。我們亦在施工階段提供現場檢查服務，以協助監察進度，並對質量問題進行跟進。我們一般就前期規劃及設計諮詢服務與物業開發商訂立個別協議。我們按建築面積及每平方米的價格就該等服務收取費用。

資產管理服務

就資產管理服務而言，我們協助物業開發商就停車位、儲藏室及單位招攬潛在買家及租戶。就空置房而言，我們亦提供管理或轉租服務。

商業運營服務

我們於2020年收購中能集團後開始向物業開發商及零售商業物業租戶提供商業運營服務。我們管理及運營一個街區及其他商業物業組合，涵蓋不同的目標客戶、物業位置、規模及類型。該等街區及其他商業物業主要位於四川省。我們：

- 在籌備階段向物業開發商提供市場研究及開業籌備服務，主要包括開展市場分析以就定位、租戶及品牌組合制定最優計劃，並從營銷及定位的角度就彼等的設計及建設提供意見。
- 為物業開發商及業主提供招商服務，主要包括為該等商業物業物色及招攬租戶、協調簽署租賃協議、監督設計及建設工程、管理租戶入駐、制定資源分配計劃、開展現場監督及協調、舉辦開業典禮及推廣活動。
- 在運營階段提供服務，主要包括提供租戶管理及收租服務，包括處理租戶的詢問及投訴、處理租金支付及確保租戶按時支付租金以及幫助業主優化租戶組合。

商業運營服務的定價政策

我們通常參考（其中包括）(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)市場標準及競爭對手收取的費率；(iii)所需招募的租戶類型；及(iv)服務時長進行定價。

支付條款

服務	支付及信貸條款
市場研究及定位 諮詢服務	固定諮詢費於簽訂合約後支付
招商服務	物業開發商通常須分兩期向我們支付招商佣金，其一為我們提供招商服務前支付的預付款項，另一期則為物業開發商確認招商結果後應付的款項 就面積超過500平方米的超市或大型商店而言，我們按合約規定收取預定費用。就其他商店而言，我們一般按月租金（不包括免租期）的兩至三倍收取固定費用
運營服務	按每月每平方米計算的固定運營管理費通常按季度支付

室內設計服務及室內裝修及裝潢服務

我們自2021年初開始向業主及非業主提供室內設計服務及室內裝修及裝潢服務。我們主要根據客戶的特定需求向其提供兩類服務（即室內設計服務及室內裝修及裝潢服務）。我們的室內設計服務主要涉及概念設計、細部設計及項目文檔，其後進行施工監理。我們的室內裝修及裝潢服務通常涉及設計的交付以及採購、供應、安裝及／或設置家具、配件及附件。我們的主要客戶通常包括住宅物業的物業開發商及業主。我們就樣板房及銷售案場向物業開發商提供室內設計服務及室內裝修及裝潢服務，而就業主的公寓或住房向業主提供有關服務。我們通常基於協定包幹費或成本加成基準向業主收取費用，通常基於成本加成基準向物業開發商收取費用。我們室內設計服務及室內裝修及裝潢服務的服務費參考（其中包括）以下因素個別釐定：(i)涉及的材料；(ii)客戶要求；及(iii)設計工作的複雜程度。於2021年五個月，我們室內設計服務及室內裝修及裝潢服務產生的收益為人民幣4.9百萬元，佔本集團總收益的5.5%。於2021年五個月，我們室內設計服務及室內裝修及裝潢服務的毛利率為31.6%。

收購中能集團

於2020年8月，我們收購中能集團的全部股權。有關收購令我們的在管建築面積、合約建築面積及物業管理服務的收益於2019年至2020年大幅增長。具體而言，中能集團令我們於2020年12月31日的在管建築面積增加2.5百萬平方米及合約建築面積增加3.3百萬平方米。我們收購中能集團旨在擴大物業管理服務規模。此外，該收購令我們擴充服務種類及地理覆蓋範圍。

下表載列於所示期間中能集團的收益、毛利、毛利率、純利及純利率明細。

	2018財年	2019財年	2019年 八個月	2020年 八個月
	人民幣千元或%			
收益	48,072	52,900	34,315	36,977
毛利	6,408	6,967	4,083	9,710
毛利率	13.3%	13.2%	11.9%	26.3%
淨虧損／純利	(1,766)	(1,124)	(1,147)	4,245
淨虧損率／純利率	3.7%淨虧損率	2.1%淨虧損率	3.3%淨虧損率	11.5%純利率

自2020年8月收購中能集團後，中能集團於截至2020年12月31日止四個月為我們貢獻人民幣21.7百萬元（或17.0%）的收益、人民幣4.8百萬元（或7.7%）的毛利及人民幣2.4百萬元（或5.6%）的純利。中能集團於2021年五個月貢獻人民幣27.5百萬元（或30.8%）的收益、人民幣5.0百萬元（或14.3%）的毛利及人民幣1.4百萬元（或14.0%）的純利。雖然收購前中能集團產生虧損，但考慮到中能集團帶來的協同作用，我們認為未來中能集團將會為我們的純利作出積極貢獻。我們於2018財年、2019財年及2020財年的純利率分別為49.1%、44.9%及33.5%。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率及純利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄，而行政開支增加主要是由於管理僱員人數增加及2020財年產生上市開支人民幣5.2百萬元。我們認為攤薄影響屬暫時性，主要由於(i)中能的盈利能力有所提升，由其2020年八個月11.5%的純利率可見；及(ii)鑒於中能集團所貢獻的項目數目及在管建築面積，我們認為收購中能集團可帶來規模經濟的協同效應。

中能集團於2018財年及2019財年錄得淨虧損，主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充分及人力成本較高。

業 務

中能於2020年八個月的財務表現有所改善，主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目自2019年7月起分階段交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，一項住宅物業項目於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米；及(ii)地方政府減免社保供款（一次性且非經常性）；及(iii)提升成本控制水平。

收購中能集團後，我們採取了措施提高中能集團在管項目的盈利能力，如(i)我們對中能集團在管物業採用本集團的運營流程；(ii)我們建立了一個集中系統，以提高我們運營流程的標準化。根據我們的管理經驗和知識，我們制定了程序以確保我們的服務質量得到定期監控和審查；(iii)我們通過採取各種措施降低成本，同時滿足每個項目的條件和要求，包括人力資源、公用事業和材料使用，提高了成本管控能力；及(iv)我們將繼續利用我們的品牌知名度及整合中能集團所帶來的協同效應。

下表載列於所示日期中能集團的資產總值、流動資產總值、負債總額、流動負債總額及負債淨額明細。

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總值	16,441	20,916	31,089
流動負債總額	19,568	25,045	32,168
流動負債淨額	(3,127)	(4,129)	(1,079)
負債淨額	(3,760)	(4,884)	(639)

下表載列於所示日期，中能集團的在管物業數量及建築面積以及中能集團訂約管理的物業數量及相應合約建築面積。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
在管物業數量 ⁽¹⁾	14	16	21
中能集團訂約管理的物業數量 ⁽²⁾	15	19	25
在管建築面積 (千平方米)	2,043.0	2,350.0	2,461.8
合約建築面積 (千平方米)	2,459.8	3,258.6	3,316.3

業 務

附註：

- (1) 指已交付予中能集團進行物業管理的物業。
- (2) 指中能集團已訂立相關經營物業管理服務協議的所有物業，除在管物業外，可能包括尚未交付予中能集團進行物業管理的物業。

下表載列中能集團按服務類型劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	2018財年			2019財年			2019年八個月			2020年八個月		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%	人民幣 千元	人民幣 千元	%
物業管理服務	36,114	2,843	7.9%	41,708	3,988	9.6%	27,011	2,126	7.9%	30,960	7,896	25.5%
住宅物業管理服務	8,580	1,185	13.8%	9,954	266	2.7%	6,509	-92	-1.4%	8,436	1,926	22.8%
非住宅物業												
管理服務	27,534	1,658	6.0%	31,754	3,722	11.7%	20,502	2,218	10.8%	22,524	5,970	26.5%
增值服務	11,958	3,565	29.8%	11,192	2,979	26.6%	7,304	1,957	26.8%	6,017	1,814	30.1%
— 非業主	4,689	1,291	27.5%	4,655	513	11.0%	3,188	456	14.3%	2,367	76	3.2%
— 業主	<u>7,269</u>	<u>2,274</u>	<u>31.3%</u>	<u>6,537</u>	<u>2,466</u>	<u>37.7%</u>	<u>4,116</u>	<u>1,501</u>	<u>36.5%</u>	<u>3,650</u>	<u>1,738</u>	<u>47.6%</u>
總計	<u>48,072</u>	<u>6,408</u>	<u>13.3%</u>	<u>52,900</u>	<u>6,967</u>	<u>13.2%</u>	<u>34,315</u>	<u>4,083</u>	<u>11.9%</u>	<u>36,977</u>	<u>9,710</u>	<u>26.3%</u>

2019冠狀病毒病疫情的影響

2019冠狀病毒病疫情對我們業務運營的影響

於2019年12月報告的由一種新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病（即2019冠狀病毒病）疫情在全球範圍內持續蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將2019冠狀病毒病疫情定性為大流行病。該病毒已蔓延至全球超過200個國家及地區。為遏制2019冠狀病毒病疫情，中國政府自2020年1月末起在全國實施嚴格措施，包括在全國多個城市實施封鎖措施、大範圍暫停商業運營及對感染者及任何被視為可能受感染的個人進行強制隔離。中國多數地區的封鎖措施已基本解除。

根據弗若斯特沙利文的資料，由於物業管理公司為遵守新增規定及政府措施而須暫停若干服務並產生額外成本，中國物業管理行業短期承壓。具體而言，我們的下列服務受到了若干短期影響。

- *物業管理服務*。為遵守抗擊2019冠狀病毒病疫情的相關政府規定及措施，我們部署了額外的員工並產生額外的醫療材料成本，對我們物業管理服務的短期財務表現產生影響。
- *銷售案場管理服務*。在2019冠狀病毒病疫情爆發後，因政府規定、需求減少及物業開發商的商業計劃變動，我們管理的若干銷售案場及樣板房暫停運營。於最後實際可行日期，我們管理的銷售案場及樣板房並無暫停運營。
- *商業運營服務*。在2019冠狀病毒病疫情爆發後，我們所管理及運營的街區及其他商業物業中的若干商店關停約一至兩個月。

於最後實際可行日期，我們員工中未出現2019冠狀病毒病確診及疑似病例。自2019冠狀病毒病疫情爆發至最後實際可行日期，我們的分包商及公用事業服務供應商所提供的服務以及供應商的材料供應並未發生嚴重中斷。

據董事經諮詢德商集團後所深知，我們預計德商集團開發的物業銷售、建設及交付我們管理將不會較計劃發生重大延後。

但長期來看，我們預期2019冠狀病毒病疫情不會對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。在抗擊2019冠狀病毒病疫情期間，物業管理公司作為政府、社區工作者及住戶間的橋樑，發揮了重要作用。我們認為我們為疫情防控所做的努力為我們贏來了在管物業的業主及住戶更高程度的信任及倚賴，我們認為這將提升我們物業管理費的收款率並提升我們各類管理服務的合作水平。多個地區的封鎖措施亦導致住戶更加倚賴社區增值服務以滿足其日常家居需求，令我們有很大機會擴大我們相關服務的範圍。我們亦預計可能會不時有新的物業管理行業相關政府規定頒佈，從而將提升我們長期業務運營的監管確定性。根據以上所述，董事認為我們的運營及財務表現預計不會因近期的2019冠狀病毒病疫情而受到重大不利影響。

儘管我們預計將從上述行業有利趨勢中獲益，但我們亦將面臨若干風險。例如，許多防疫措施可能會成為我們常規物業管理服務的一部分，例如嚴格的訪客及車輛管控及定期公共區域消毒，從而可能導致我們的員工成本及清潔用品成本永久增加。此外，我們可能需要按地方政府規定的方式提供物業管理服務，從而可能令我們面臨更多責任及更高的成本及費用。

上述極端情況未必會發生，僅供說明。董事認為發生上述情況的可能性極低。2019冠狀病毒病疫情導致的實際影響將取決於其後續發展；因此，對本集團的相關影響可能會脫離董事的控制範圍並可能超出我們的估計及評估。

我們對2019冠狀病毒病疫情的應對

為應對2019冠狀病毒病疫情，我們已自2020年1月末起於我們的在管物業採取下列衛生及防疫措施。

- *入口管理*。我們原則上為每個在管物業最多開放兩個入口，以便我們能夠更好地監控出入相關物業的各個人員及車輛。
- *訪客管理*。我們實施訪客及車輛控制以核實欲進入我們在管物業的訪客及車輛的身份。
- *快遞服務*。我們在物業大門處設置快遞存放點以避免聚集及面對面接觸並降低感染風險。對於外賣配送人員，我們在登記其個人資料並向業主確認後方允許其進入。
- *返程住戶管理*。對於自城外（尤其是受2019冠狀病毒病疫情影響最嚴重的地區）返回的業主及住戶，我們會配合地方政府登記其個人資料並在必要時協助實施隔離措施。
- *消毒*。我們定期對我們的在管物業消毒並維持公共區域的清潔。

與加強措施相關的額外費用主要來自有關口罩、洗手液、消毒劑及紅外測溫儀的支出。經計及地方政府分發的醫療及清潔用品以及扣除社會保險供款等相關監管政策後，董事認為該等額外成本對我們2020財年及2021財年的財務狀況並無任何重大影響。

銷售及營銷

我們的銷售及營銷團隊主要負責規劃並制定整體營銷策略、進行市場調查以及統籌銷售及營銷活動，藉以獲取新客戶並加強我們與現有客戶的關係。就物業管理服務而言，除了維持與德商集團長期穩定合作之外，我們亦透過提供多元化的優質定制服務，努力擴大我們與其他第三方物業開發商的合作。

就街區及其他商業物業而言，我們制定年度營銷計劃，總部將負責於節假日舉辦推廣活動，而地區辦事處將根據當地需求推出各項營銷活動。我們的目的是增加客流及增進業主、租戶、零售消費者與我們之間的互動。

質量控制

作為一間優質物業管理服務提供商，我們相信質量控制對我們的成功至關重要。我們的運營及管理體系已獲權威機構認可且於2019年通過ISO9001-2015國際質量管理系統認證。

我們已制定監督服務質量的體系，包括一套全面的標準化內部政策及程序。例如，我們要求僱員及分包商於各輪預定驗收後填妥驗收檢查清單，以記錄彼等的檢查結果及更新物業狀況。我們亦為員工提供關於清潔服務及不同設施（如電梯系統及消防裝備）的操作的書面規程。

為確保消費者滿意度，我們聘請第三方調查員每年對在管物業進行物業管理服務質量審查。此外，我們亦每月進行內部審查，審視所有在管物業的消費者滿意度。

我們會跟蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們有指定的熱線及客服人員，不僅確保我們的客戶可以透過熱線輕鬆便捷地聯絡我們的客服人員，而且該人員可以一種及時有效的方式處理客戶的疑慮和投訴。此外，我們還採用標準化程序來管理客戶的投訴。我們要求客戶服務人員及時回應客戶的投訴。彼等需要與客戶討論問題，了解問題的相關背景，並盡可能提出初步解決方案。根據需要，該人員亦可以聯絡維修及保養等其他部門，以安排人員協助解決問題。於往績記錄期，本集團並無因我們的服務而收到任何重大投訴。

客戶

董事認為，我們擁有一個龐大、不斷增長且忠實的客戶群。我們的客戶主要為業主、物業開發商及租戶。我們向五大客戶授出的信貸期一般為30至180天。於往績記錄期，我們的五大客戶一般通過銀行轉賬向我們付款。除德商集團外，本集團未能獲得同意披露於往績記錄期其他五大客戶的名稱。下表載列於往績記錄期我們的五大客戶：

2021年五個月

客戶	背景	業務關係 開始年份	我們提供 的服務	收益 人民幣千元 (概約)	佔總收益 百分比 (概約)
德商集團	一家從事(i)房地產開發； (ii)房地產投資；及(iii)建設及 其他相關服務等的集團公司	2010年	物業管理及 增值服務	34,621	38.8
客戶F	一家電信服務公司， 為一家國有企業	2020年	物業管理及 增值服務	7,485	8.4
客戶G	一家主要從事基礎設施建設的 商務服務公司	2020年	物業管理及 增值服務	3,664	4.1
客戶I	一家主要從事物業管理及物業 租賃的物業管理公司	2020年	物業管理及 增值服務	1,133	1.3
客戶H	主要從事物業開發及物業管理 的物業開發商	2020年	物業管理及 增值服務	1,111	1.2
			小計	48,014	53.8

業 務

2020財年

客戶	背景	業務關係 開始年份	我們提供 的服務	收益 人民幣千元 (概約)	佔總收益 百分比 (概約)
德商集團	一家從事(i)房地產開發； (ii)房地產投資；及(iii)建設及 其他相關服務等的集團公司	2010年	物業管理及 增值服務	60,511	47.3
客戶F	一家電信服務公司， 為一家國有企業	2020年	主要為物業 管理服務	5,372	4.2
客戶G	一家主要從事基礎設施建設 的商務服務公司	2020年	主要為物業 管理服務	2,685	2.1
客戶H	主要從事物業開發及物業管理 的物業開發商	2020年	主要為物業 管理服務	814	0.6
客戶B	一家紡織服裝經銷商	2012年	主要為物業 管理服務	544	0.4
			小計	69,926	54.6

業 務

2019財年

客戶	背景	業務關係 開始年份	我們提供 的服務	收益 人民幣千元 (概約)	佔總收益 百分比 (概約)
德商集團	一家從事(i)房地產開發； (ii)房地產投資；及(iii)建設及 其他相關服務等的集團公司	2010年	物業管理及 增值服務	35,236	51.0
客戶B	紡織服裝經銷商	2012年	主要為物業 管理服務	547	0.8
客戶C	網絡平台服務提供商，為一家 深圳證券交易所上市公司 的全資附屬公司	2015年	主要為物業 管理服務	541	0.8
客戶D	一家醫藥軟件公司	2015年	主要為物業 管理服務	505	0.7
客戶E	一家物流倉儲服務公司	2012年	主要為物業 管理服務	465	0.7
			小計	37,294	54.0

業 務

2018財年

客戶	背景	業務關係 開始年份	我們提供 的服務	收益 人民幣千元 (概約)	佔總收益 百分比 (概約)
德商集團	一家從事(i)房地產開發； (ii)房地產投資；及(iii)建設及 其他相關服務等的集團公司	2010年	物業管理及 增值服務	34,139	53.4
客戶A	農用地開發商，為一家 國有企業的控股附屬公司	2012年	主要為物業 管理服務	567	0.9
客戶B	紡織服裝經銷商	2012年	主要為物業 管理服務	552	0.9
客戶C	網絡平台服務提供商，為一家 深圳證券交易所上市公司的 全資附屬公司	2015年	主要為物業 管理服務	544	0.9
客戶D	一家醫藥軟件公司	2015年	主要為物業 管理服務	483	0.8
			小計	36,285	56.9

於往績記錄期各年度，德商集團為我們的最大客戶，我們向其提供物業管理服務及增值服務。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們向德商集團提供服務產生的收益分別約為人民幣34.1百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別約佔我們總收益的53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，向德商集團提供的物業管理服務及增值服務所產生的毛利分別約為人民幣25.3百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣18.4百萬元。

業 務

我們自2010年起與德商集團建立起長期、協同、持續的關係。據弗若斯特沙利文確認，本集團與德商集團間的此種業務關係在中國物業管理公司與其關聯公司間屬常見且能夠實現互利及互補。鑒於(i)德商集團與本集團間的互利互補關係；(ii)德商集團若選擇替換我們，為物色具備與我們相若的專業知識並熟悉其要求及質量標準的合適物業管理服務提供商而將另外產生的時間成本及費用；及(iii)我們在提供優質服務及取得德商集團住宅物業管理服務合約方面擁有良好往績，董事認為上市後，本集團與德商集團間的關係不會發生任何重大不利變動，且我們認為我們將能夠繼續取得德商集團的未來業務委聘並維持我們自德商集團取得的收益。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－控股股東－互利互補關係」一段。

於最後實際可行日期，除德商集團外，我們的董事、彼等之緊密聯繫人或據我們董事所知擁有本公司已發行股份數目超過5%之任何股東於往績記錄期概無於我們五大客戶中擁有任何權益。

供應商

於往績記錄期，我們的主要供應商為我們物業管理服務的分包商及公用事業公司。我們的供應商一般向我們授出30至90天的信貸期，於往績記錄期，我們一般通過銀行轉賬向供應商付款。下表載列於往績記錄期我們的五大供應商。

2021年五個月

供應商	背景	業務關係 開始年份	向我們提供的 商品／服務	產生的費用 人民幣千元 (概約)	佔服務總成本 的百分比 (概約)
供應商L	一家主要從事提供秩序維護服務及勞務派遣服務的秩序維護服務公司	2021年	秩序維護服務	5,221	9.6
供應商K	一家主要從事提供建設、清潔及綠化服務的建築公司	2020年	清潔服務	2,055	3.8
供應商A	一家國有公用事業公司	2016年	公用事業	2,018	3.7
供應商H	一家清潔服務公司	2020年	清潔服務	1,826	3.4
供應商I	一家主要從事提供農產品的農業技術服務公司	2019年	生鮮農產品	1,452	2.7
			小計	12,572	23.2

業 務

2020財年

供應商	背景	業務關係 開始年份	向我們提供的 商品／服務	產生的費用 人民幣千元 (概約)	佔服務總成本 的百分比 (概約)
供應商H	一家清潔服務公司	2020年	清潔服務	3,156	4.8
供應商A	一家國有公用事業公司	2016年	公用事業	3,011	4.6
供應商I	一家主要從事提供農產品的 農業技術服務公司	2019年	生鮮農產品	2,915	4.5
供應商J	一家清潔服務公司	2020年	清潔服務	1,184	1.8
供應商K	一家主要從事提供建設、 清潔及綠化服務的 建築公司	2020年	清潔服務	1,016	1.6
			小計	11,282	17.3

2019財年

供應商	背景	業務關係 開始年份	向我們提供的 商品／服務	產生的費用 人民幣千元 (概約)	佔服務總成本 的百分比 (概約)
供應商A	一家國有公用事業公司	2016年	公用事業	2,103	6.3
供應商C	一家清潔服務公司	2018年	清潔服務	936	2.8
供應商F	一家清潔服務公司	2018年	清潔服務	924	2.8
成都彩寓科技 服務有限 公司(「彩寓 科技」)	一家裝修服務公司	2019年	一次性 翻新寫字樓	921	2.8
供應商G	一家清潔服務公司	2019年	清潔服務	747	2.2
			小計	5,631	16.9

業 務

2018財年

供應商	背景	業務關係 開始年份	向我們提供的 商品／服務	產生的費用 人民幣千元 (概約)	佔服務總成本 的百分比 (概約)
供應商A	一家國有電力公司	2016年	公用事業	2,190	8.5
供應商B	一家主要從事秩序維護、 清潔及綠化服務的物流 服務公司	2017年	清潔服務	1,212	4.7
供應商C	一家清潔服務公司	2018年	清潔服務	652	2.5
供應商D	主要從事提供農產品的 個體工商戶	2017年	生鮮農產品	565	2.2
供應商E	一家主要從事提供農產品的 商務服務公司	2018年	生鮮農產品	455	1.8
			小計	5,074	19.7

於2018財年及2019財年，供應商A為我們的最大供應商，分別佔服務成本總額的約8.5%及6.3%，而於2020財年及2021年五個月，供應商H及供應商L分別為我們的最大供應商，分別佔服務成本總額的4.8%及9.6%。

彩寓科技為一家當時由鄒康先生控制的同系附屬公司，其已於2021年2月出售予獨立第三方。於2019財年，我們自彩寓科技購買一次性翻新服務。交易金額為人民幣0.9百萬元，佔2019財年我們服務總成本的2.8%。

除彩寓科技外，我們於往績記錄期的五大供應商均為獨立第三方，而我們於營運中並無遭遇有關供應商的任何重大延誤、供應短缺或中斷，亦無供應商引致的重大產品索償。於最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們已發行股本5%以上的股東於任何五大供應商中擁有任何權益。我們並無與五大供應商簽訂任何長期協議，一般與供應商訂立為期一年的協議，並每年重續該等協議。我們通常每月通過銀行轉賬向供應商結算付款。

分包

我們將若干需要大量人手的服務及專業化服務外包予分包商，主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝以及維修保養服務，此舉令我們可降低營運及勞務成本、提升服務質量，亦可將更多資源投放於管理及其他增值服務。我們相信，該等分包安排能讓我們借助分包商的人力資源及技術專長並增強營運的整體盈利能力。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，分包成本分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本約11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。

於最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知任何擁有我們股本5%以上的股東於任何五大分包商中擁有任何權益。

分包商的甄選及管理

我們不斷監察及評估分包商能否符合我們的要求。為確保分包商的整體質量，我們根據一系列評估標準備存一份經審批的分包商名單，包括（其中包括）註冊資本金額、經驗年限、整體營運規模、行業資格及我們之前的工作關係。初步評估分包商後，我們亦會定期檢討分包商的表現，為分包商設定級別。

分包協議的主要條款

分包商與我們簽訂的一般分包協議通常包括以下主要條款：

- *期限*。分包協議通常為期一年，並可經雙方同意後重續。倘分包商的表現達到協議標準，我們可考慮續聘有關分包商。
- *我們的責任*。我們通常負責為分包商提供現場必要的工作空間、工具及材料。
- *分包商的責任*。分包商通常負責按照相關分包協議中規定的範圍、次數和標準提供服務，並遵守所有適用的法律法規。倘表現未達標準，分包商須於我們所規定的期間內採取必要糾正措施，否則我們有權要求索取賠償、

僱用替代分包商提供合約服務，以及從合約價格中扣除我們招致的任何費用，或者終止合約。分包商須管理提供合約服務的人員，而我們與該等人員之間並不存在僱傭關係。

- *風險分擔*。分包商對其在提供合約服務過程中違約所造成的任何財產或人身傷害損失承擔責任。我們一般要求分包商就其對住戶和我們的財產造成的任何損害向我們作出彌償。分包商亦須根據中國法律及法規為其人員支付所有社會保險及住房公積金供款，並在發生任何違規情況時承擔法律後果及責任。
- *採購原材料*。原材料須由分包商採購。採購成本通常計入分包費用。
- *分包費用*。分包費用一般每月或每季支付，包括就採購原材料產生的成本、勞務成本、設備保養成本、稅務開支以及分包商招致的其他雜項費用。
- *終止*。我們定期監督及評估分包商的表現，如多次表現不達標，則可終止分包協議。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要依賴商標及商業秘密的法律及法規以及我們的僱員及第三方對保密及不競爭所作合約承諾，從而保護知識產權。截至最後實際可行日期，我們在中國註冊了六項商標、我們管理系統的三項軟件版權及一個域名。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出侵權行為，而可能會對我們的業務運營造成重大不利影響，亦不知悉與第三方有任何關於知識產權的糾紛。

獎項

下表載列我們於往績記錄期所獲的多個重要獎項及認證。

得獎年份	獎項／認可	頒授實體
2018年	2018成都市物業服務企業綜合實力50強	成都市物業管理協會
2019年	2019成都市物業服務10強企業	中國指數研究院
2019年	德商－御府天驕－創新智慧服務社區	華西都市報
2019年	2019中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2019年	2019中國西部物業服務50強企業	中國指數研究院
2020年	社區共建品牌影響力榜樣物業	華西都市報、 華西社區傳媒
2020年	2020中國西部物業服務企業綜合實力50強	中國指數研究院
2020年	2020成都市物業服務企業綜合實力10強	中國指數研究院
2020年	2020中國西部高端物業服務示範企業	中國指數研究院
2020年	2020中國西部案場服務優秀企業	中國指數研究院
2020年	2020中國西部商業物業服務優秀企業	中國指數研究院
2021年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2021年	中國高端物業服務領先企業	中國指數研究院

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。我們相信，我們能夠憑藉競爭優勢繼續與其他行業參與者競爭。再者，根據弗若斯特沙利文的資料，市場新晉公司或會面對品牌價值、資本要求、管理質量及可用人才以及技術專長等入行門檻，而我們相信我們目前及日後均會繼續跨過上述門檻。有關我們經營所在行業和市場的更多資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節及「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們或不能進行有效競爭」一段。

社會、健康、安全及環境事宜

我們須遵守有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律。此外，我們已建立職業安全衛生系統，並定期向僱員提供工作場所安全培訓，以增強彼等的工作安全問題意識。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵循有關工作場所安全的中國法律，且並無發生任何對我們的運營造成重大不利影響的事件。

我們認為保護環境十分重要，故已在業務運營過程中實施多項措施，確保遵守所有適用規定。鑒於業務性質使然，我們相信我們毋須承擔重大的環境責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

我們致力於履行社會責任，並認為環境、社會及管治（「ESG」）對我們的持續發展至關重要。我們專注於經濟責任、僱員責任、客戶責任、合作夥伴責任、環境責任及公眾責任等領域。我們在以下方面做了大量的工作，以促進我們業務的健康、安全和環境事務：(i)認真做好所管理物業的衛生工作，創造良好的工作和生活環境；(ii)有效管理污水和管道；(iii)控制空氣、水、固體、噪音和電磁波污染；(iv)推進循環利用和節能活動；(v)竭力防止出現和拆除違法建築；及(vi)管理停車場和維修保養。

管治

我們認為，評估及管理重大ESG問題需要董事會的集體努力，因此我們並無在董事會下設立任何ESG委員會。與此相反，董事會在管理層的協助下，承擔留意及管理重大ESG問題的責任。

董事會主要負責製訂本集團的整體ESG願景、方向及戰略，留意及檢討我們的ESG績效，以及我們是否實現董事會的ESG願景。此外，我們的董事會密切關注及留意最新的ESG相關法律法規，使董事會知悉該等法律法規的任何變動，並更新自身的ESG措施，以確保我們遵守最新的監管規定。為確保我們ESG措施的有效性及遵守規定，董事會負責監督ESG策略的制定及匯報以及釐定ESG相關風險。

我們已實施ESG措施，為本集團管理環境、社會及氣候相關事宜提供指引。在環境、社會及氣候相關事宜的管理方面，我們持續監測我們經營所在地區的當地環境、社會及氣候變化，並在日常業務運營中及時採取措施降低與該等波動變化相關的風險。例如，我們已採取應對惡劣天氣狀況的政策。特別是，為應對因氣候變化導致的颱風及洪水等極端天氣狀況不斷增加，我們密切關注當地政府發佈的最新天氣消息及建議，以確保僱員安全。

此外，董事會密切關注及留意有關ESG披露及監管合規的最新要求。例如，我們非常清楚聯交所的ESG要求，為確保符合上述要求，董事會及行政總裁將監督我們ESG報告的編製，並於我們正式上市後檢討ESG報告的內容及品質。於上市後，我們將根據上市規則附錄二十七每年刊發ESG報告，分析及披露重要的環境、社會及管治事宜、風險管理以及表現及目標的完成情況。

與環境、社會及氣候有關的問題及機會帶來的影響

我們承認，與氣候有關的問題對我們構成一定程度的威脅。我們識別的氣候相關風險可分為兩大類：直接風險及過渡風險。我們將直接風險定義為可能對我們造成直接影響的風險。我們認為，與氣候有關的問題可能帶來愈發嚴重的極端天氣事件的風險，例如更頻繁的風暴、颱風及洪水。我們可能會受到營運及維護成本增加以及保護保險投資增加的潛在影響。員工的健康及安全亦可能受到威脅。

由於氣候變化及與氣候相關的問題，消費者可能會將彼等的偏好轉向可持續的生活方式，而監管者可能會要求增加排放方面的披露。該等要求我們走向可持續商業模式的過渡性風險可能會導致影響，如營運實踐變化導致的營運成本增加。例如，我們可能需要切換到節能照明或增加經營場所的綠化面積。關於排放披露責任的增加，我們可能會受到執行更嚴格的排放及資源消耗監測措施的成本增加的影響。

環境、社會及氣候相關風險及機會的識別、評估及管理

根據管理層的判斷，我們已確定與我們的業務密切相關的重大ESG問題。

除氣候相關問題的風險外，我們亦確定以下重大ESG問題及其潛在影響。

重要主題	潛在風險、機會及影響
向綠色建築過渡	我們經營場所的設施及設備可以為我們提供空間，透過選擇更節能的設備以提高我們的環境績效。雖然此可能會在短期內產生新設備及設施的成本，並增加營運成本，但我們的環境績效可能會提高。
人力資本開發	由於與氣候有關的問題，例如，日益頻繁的極端氣候條件，員工的健康及安全可能會受到威脅。同時，有力的人力資本開發可能產生更強大的員工基礎及較低的離職率。
產品設計及生命週期管理	經營場所的設施及設備未經妥善維護，可能增加維護費用。
商業道德	未能保持良好商業道德的監管風險可能會導致合規方面的影響。然而，傑出的商業道德可以幫助我們樹立積極的商業形象。

我們已製訂多種緩解方法及措施，以防止風險對我們的業務造成不必要的影響。我們亦定期對我們的設施及設備進行維護，以將未維護的設施及設備對我們的財產以及僱員及員工的健康及安全造成損害的風險降至最低。

為緩解氣候相關風險，例如更頻繁的極端天氣狀況，我們已製訂針對極端天氣狀況的應急計劃，並及時通知僱員及其他人員採取相關措施。為確保所有人員做好應對該等極端天氣狀況的準備，我們定期進行疏散演習。

此外，我們願意諮詢專業實體，以提高其在排放披露方面的合規性及質素，並定期與不同利害關係人就其對氣候相關問題的觀點進行溝通。

環境、社會及氣候相關風險的指標及目標

我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候相關風險管理的定量資料，包括溫室氣體排放及資源消耗。我們已將2020年的所有在管物業納入定量資料計算範圍。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放。範圍1直接排放包括固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放。由於我們並無固定燃燒源及車輛，因此，我們的排放不屬於範圍1。範圍2能源間接排放包括使用購買電力產生的溫室氣體排放。

排放	2020年
溫室氣體排放量 (噸二氧化碳當量)	7,001.6
範圍1 (直接排放量) (噸二氧化碳當量)	0
範圍2 (間接排放量) (噸二氧化碳當量)	7,001.6
強度 (噸二氧化碳當量 / 千平方米建築面積)	1.8
 資源消耗	 2020年
用水量 (立方米)	132,209.6
強度 (立方米 / 千平方米建築面積)	34.8
能耗 (兆瓦時)	11,476.1
直接消耗 (兆瓦時)	0
間接消耗 (兆瓦時)	11,476.1
強度 (兆瓦時 / 千平方米建築面積)	3.0

在不久的將來，我們在環境、社會及氣候相關問題上的行政開支估計會隨著我們整體業務的發展而增加，然而，估計該等行政開支佔我們總收益的比例會下降。

僱員

我們相信僱員的專長、經驗及專業發展有助增長。人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。

下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的全職僱員人數及明細。

職能	僱員人數
物業服務員工 (附註1)	815
項目運營員工 (附註2)	74
人力資源、行政及內部控制	25
財務管理	16
信息技術	7
投資及營銷	16
總計	953

附註：

1. 包括物業管理項目的現場員工。
2. 包括住宅及非住宅項目的運營員工。

招聘

我們致力於通過提供具競爭力的工資及福利、系統化的培訓及晉升機會招募有才能的僱員。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **確認招聘要求。**我們的人力資源部門會接收相關業務部門的招聘要求，並根據一般會在各財政年度年初前制定的本集團年度招聘計劃確認有關要求；
- **甄選。**我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門和相關招聘部門審查及篩選簡歷，(ii)人力資源部門和相關招聘部門進行視頻面試或面對面面試，及(iii)我們亦或根據我們的內部政策安排額外測試或面試，例如領導力評估；及

- *招聘決策*。我們基於多種因素評估及挑選優秀候選人，包括技術知識、行業經驗、專業技能、軟技能、職業道德及個人品格。我們旨在為每個職位找到最佳人選並通常於發送邀約前對潛在候選人進行背景調查。

培訓

我們向僱員提供多種系統而廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務經營的關鍵領域，為不同層級的現有僱員提供持續培訓，以專攻和加強其技能組合。我們的僱員培訓計劃主要分為以下類別：

- *新僱員入職培訓計劃*。我們一般在新僱員入職的兩個月內為新僱員提供入職培訓計劃。我們的新僱員入職培訓計劃一般包括企業文化培訓、內部政策培訓、專業技能培訓及導師計劃等。我們已制定多項內部指引，包括《員工上崗引導管理細則》，來規範入職培訓計劃，從而幫助新僱員快速適應我們的工作環境；
- *持續培訓計劃*。我們定期為僱員提供學習培訓機會。我們已建立內部指引（包括《培訓管理制度》）以為不同層級及工作職能的僱員組織結構性培訓。

現金管理及庫務政策

我們設有適用於所有附屬公司及分公司於日常業務過程中的現金管理政策，以管理現金出入。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分公司透過銀行轉賬結算交易，以降低有關現金管理的風險。我們明令禁止僱員撤走及／或動用現金作私人或不符合日常業務運營的其他用途。我們的附屬公司及分支使用現金須經總部預批。

我們在管理相關部門的過程以及開展業務、會計及存檔過程中始終遵守我們的庫務政策。我們致力於維護整體財務安全，並保持強勁的現金狀況及健康的債務狀況以及強大的還款能力。為保持穩健的財務狀況，我們建立了長期、中期及短期的資金管

理制度。我們通過全面、合理、專業的考核機制及制定年度及月度資金計劃，建立了紀律嚴明的資金管理主體，有效管理市場風險。倘因戰略擴張等因素出現新的資金需求，將及時安排外部融資予以滿足。

在預算管理方面，我們建立了月度、季度及年度預算管理制度。我們項目公司的財務部門將向我們的財務管理部門提交資金預算報告。財務管理部門對預算報告進行審核、匯總及調整，並報董事批准。資金預算計劃應在本集團業務計劃的客觀基礎上制定，以確保計劃準確匹配實際業務需求。我們的庫務政策未來如有任何重大變化，均必須獲董事會批准。

保險

我們就業務運營所引致的主要風險及責任投購保險，主要包括(i)責任保險，保障就第三方因我們的業務運營引致或與之相關而蒙受的財產損失或人身傷害；及(ii)財產保險，保障我們所擁有或保管的動產及不動產的損害。我們要求分包商為向本集團提供服務的僱員購買意外保險，且根據分包商與我們訂立的協議，分包商須對其僱員的所有工傷負責，惟由我們直接造成的傷害除外。

我們認為，我們的保險範圍符合中國的行業慣例。然而，我們的受保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，從而可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們的保險可能無法充分涵蓋我們可能遭遇的損失及責任」一段。

證書、牌照及許可證

據中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，我們已獲得中國相關政府機關授出在我們的業務經營各重大方面所需的全部牌照、許可證、批文及證書，而有關牌照、許可證、批文及證書均屬有效。我們須不時重續該等牌照、許可證、批文和證書。據中國法律顧問所告知，只要我們符合相關政府機關設定的適用規定及條件並遵守相關法律及法規所載程序，我們預計在續期方面不會有任何法律障礙。

物業

於最後實際可行日期，我們在中國擁有總建築面積約為136平方米的兩項物業，主要作資本增值之用。我們已獲得所擁有全部物業的房屋業權證書。

於最後實際可行日期，我們亦在中國不同地點租賃總建築面積約為1,741平方米的13項物業，主要作寫字樓及員工宿舍之用。該等物業中的業主為獨立第三方。

除投資物業外，我們的物業用於上市規則第5.01(2)條界定的非物業活動，主要包括寫字樓物業。根據上市規則第5.01A條，由於各項物業權益的賬面值少於我們資產總值的1%，故本招股章程獲豁免遵守載列我們物業活動物業權益估值的規定，且因物業權益的賬面值少於我們資產總值的15%，故本招股章程獲豁免遵守載列我們非物業活動物業權益估值的規定。

就香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342(1)(b)條及附表三第34(2)段的規定而言，《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》（香港法例第32L章）第6條亦有類似豁免。

於最後實際可行日期，8項租賃物業的出租人並無提供相關業權證書或產權證明。據中國法律顧問所告知，倘第三方能夠證明彼等擁有該等物業的有效業權或有效租賃權益及拒絕承認我們租賃該等物業，我們可能無法強制執行有關該等物業的租賃協議。倘我們因上述原因須搬離任何該等租賃物業，鑒於我們的業務性質，我們認為任何搬遷均不會導致我們業務的嚴重中斷。此外，該等無業權證書及產權證明的租賃物業可輕易覓得替代物業，我們主要將該等租賃物業用作員工宿舍及辦公室。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

於最後實際可行日期，我們或出租人未按中國法律規定向當地房管局就12項租賃物業的租賃協議辦理備案，主要由於在登記相關租賃協議方面缺少業主的配合，這並非我們所能控制。據中國法律顧問所告知，我們可能會被主管部門責令改正未備案的情況，如果我們未能在規定期限內改正，可能會因該未備案情況受到行政處罰。根據相關物業租賃管理規定，我們或會因個別未遵守租賃物業的租賃登記規定而被處以最高人民幣10,000元的罰款，因此，上述未備案情況的估計最高罰款總額為人民幣120,000元。於最後實際可行日期，我們沒有收到任何監管部門有關因未備案上述租賃協議而可能受到行政處罰的任何通知。

我們已為業務人員安排定期的法律合規培訓及對附屬公司與分公司進行自檢，由於有關租賃的登記備案需要出租人配合，我們將採取所有合理可行的措施配合相關地方政府當局，以符合登記規定。根據《中華人民共和國民法典》，訂約方未根據法律及行政法規規定登記租賃合同不會影響合同的有效性。因此，據中國法律顧問所告知，未備案租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且基於罰款上限、合同效力及我們的整改措施。董事認為，未備案租賃合同不會對我們的業務經營產生重大不利影響。

詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－部分出租人尚未向我們提供與我們位於中國的部分租賃物業有關的業權證書且我們的部分租賃協議並未在相關政府機關辦理登記」一段。

法律程序與合規

法律程序

我們已在日常業務過程中不時捲入法律程序或爭議（如與客戶的合約爭議或與在管物業其他第三方的爭議）。於最後實際可行日期，我們或任何董事並無任何待決的訴訟或仲裁程序或行政程序而會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

我們在新三板掛牌時收到的決定書

於2018年（當時成都德商於新三板掛牌），成都德商與均由鄒康先生控制的成都華誠信息產業有限公司（「成都華誠」）及成都米友科技股份有限公司（「成都米友」）訂立若干非經常性關聯方交易（「新三板事件」）。成都德商(i)向成都華誠提供人民幣43百萬元且年利率為1%的一次性墊款以償還成都華誠的銀行貸款，滿足其短期資金需求；及(ii)向成都米友提供人民幣5.8百萬元且年利率為1%的一次性墊款以購買銀行理財產品（「該等交易」）。提供予成都華誠的墊款於2018年6月12日提供，並於2018年6月14日歸還，而提供予成都米友的墊款於2018年11月30日提供，並於2018年12月25日歸還。該等交易已獲成都德商董事會及股東追溯批准及追認。

成都德商於新三板掛牌的持續督導顧問（「新三板持續督導顧問」）於2019年3月成都德商編製2018年年報期間留意到該等交易，並相應告知成都德商董事。新三板持續督導顧問隨後於2019年4月初對成都德商進行現場盡職調查，新三板持續督導顧問審閱了成都德商的內部控制政策及合規記錄，並與成都德商相關董事及負責員工就新三板事件進行會談。盡職調查結束時，新三板持續督導顧問向成都德商提供了一份建議清單，包括（其中包括）(i)進一步加強內部控制措施以防止再次發生佔用資金事件；(ii)向負責員工提供內部培訓；(iii)加強內部審核部門的監督能力以密切監察及審核與關聯方產生的資金流；(iv)若進一步發現過往存在佔用資金情形，須立即根據相關規則及措施予以披露；及(v)成都德商及其最終控股股東須各自承諾於日後遵守及遵循與佔用資金相關的法律法規。

此外，新三板持續督導顧問其後編製調查報告並於2019年8月提交予全國股轉公司。調查報告得出結論：(i)成都德商董事會及股東已正式批准及追認該等交易；(ii)成都德商已制定充分的內部控制政策；及(iii)不合規主要是由於成都德商的相關董事及員工不熟悉新三板規則的相關規定及在關鍵時間缺乏足夠的法律意見。

由於此新三板事件，全國股轉公司於2020年2月7日向成都德商、鄒康先生、熊建秋女士及萬虹女士發出自律監管措施決定書（「決定書」），其中闡明：(i)成都德商的控制人就進行上述非經常性關聯方交易違反了《全國中小企業股份轉讓系統業務規則（試行）》（「《業務規則》」）；及(ii)成都德商及相關人員未能及時作出相應披露違反了《業務規則》。更具體而言，根據決定書，本公司、鄒康先生、熊建秋女士及萬虹女士違反了新三板的下列規定：

- (1) 《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司治理規則》（「《治理規則》」）第73條第3段規定，新三板掛牌公司控股股東、實際控制人及其控制的企業不得以下列任何方式佔用公司資金：……(iii)有償或者無償、直接或者間接地從公司拆借資金給公司的控股股東、實際控制人及其控制的企業。
- (2) 《業務規則》第4.1.4條規定，控股股東、實際控制人及其控制的企業應切實保證新三板掛牌公司的獨立性，不得利用其股東權利或者實際控制能力，通過關聯交易、墊付費用、提供擔保及其他方式直接或者間接侵佔新三板掛牌公司資金、資產，損害掛牌公司及其他股東的利益。
- (3) 《業務規則》第1.4條規定，申請新三板掛牌公司及其董事、監事、高級管理人員、股東、實際控制人……應當遵守法律、行政法規、部門規章、《業務規則》及全國股份轉讓系統公司其他業務規定。
- (4) 《業務規則》第1.5條規定，新三板掛牌公司及其他信息披露義務人……應當真實、準確、完整、及時地披露信息，不得有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。新三板掛牌公司的董事、監事、高級管理人員應當忠實、勤勉地履行職責，保證公司披露信息的真實、準確、完整、及時、公平。

- (5) 《非上市公眾公司監督管理辦法》(「《非上市公眾公司辦法》」) 第14條規定，公眾公司應當採取有效措施防止股東及其關聯方以各種形式佔用或者轉移公司的資金、資產及其他資源。
- (6) 《全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司信息披露規則》(「《信息披露規則》」) 第57條第3段規定，新三板掛牌公司出現以下情形之一的，應當自事實發生或董事會決議之日起及時披露：……(iii)新三板掛牌公司控股股東、實際控制人及其控制的企業佔用公司資金。

根據決定書，實際控制人控制的企業(即成都華誠及成都米友)進行的交易違反了《治理規則》第73條第3段及《業務規則》第4.1.4條。此外，本公司未能採取有效措施防止交易進行及未能及時披露，分別違反了《非上市公眾公司辦法》第14條及《業務規則》第1.4條及《信息披露規則》第57條第3段。另外，相關人員未能忠實、勤勉地履行職責，違反了《業務規則》第1.4條及第1.5條。因此，全國股轉公司要求成都德商及相關人員根據相關規則加強其公司管治，以避免再次發生類似事件(「**警示措施**」)。

除發送予成都德商及相關人員的決定書外，(i)全國股轉公司並無發出任何其他紀律措施；及(ii)除全國股轉公司要求就決定書發佈公告外，成都德商或相關人員並無自全國股轉公司就新三板事件收到進一步函件或要求。

發生新三板事件主要由於我們對新三板相關規定的了解不全面。據中國法律顧問告知(i)決定書和當中的警示措施並非行政處罰；(ii)決定書發出的主要目的是要求成都德商及相關人員根據相關規則加強企業管治，避免再次發生該事件；(iii)除決定書外，全國股轉公司並無就新三板事件發出任何其他紀律措施；及(iv)全國股轉公司並無質疑相關人員擔任上市公司董事或高級管理人員的能力或資格。

除上述外，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何進行中的調查或遭受相關監管機關的任何罰款或處罰。

所採取的補救及整改措施

上述墊款產生的所有應收成都華誠及成都米友的尚未償還餘額已悉數結清。成都德商已於2020年2月13日刊發有關決定書的公告。自2019年4月起，成都德商已就新三板事件實施並遵循成都德商新三板持續督導顧問（「**新三板持續督導顧問**」）所推薦的經強化內部控制措施，其中包括(i)進一步加強內部控制措施以防止再次發生佔用資金事件；(ii)向負責員工提供內部培訓；(iii)加強內部審核部門的監督能力以密切監察及審核與關聯方產生的資金流；(iv)若進一步發現過往存在佔用資金情形，須立即根據相關規則及措施予以披露；及(v)成都德商及其最終控股股東須各自承諾於日後遵守及遵循與佔用資金相關的法律法規。經董事確認，自此，並無發生類似不合規事件。此外，於2020年2月14日，成都德商的最終控股股東、董事及高級管理層參加新三板持續督導顧問主辦的有關佔用資金及其法律後果相關法律法規的培訓課程。

為籌備上市，我們已於2020年10月委聘獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」）對本集團的內部控制程序系統進行詳細審查。內部控制顧問在其報告中提供了若干調查結果及建議。我們隨後對該等調查結果及建議採取了補救措施。於2021年4月，內部控制顧問就本集團所採取的行動對我們的內部控制系統進行跟進審查，並匯報跟進審查結果。根據跟進審查結果，董事確認本集團已採納內部控制顧問建議的所有適用內部控制措施及政策，且於最後實際可行日期內部控制系統並無任何重大缺陷。該等適用內部控制措施包括以下內容。

本集團已制定有關關連交易及須予公佈交易的政策及手冊，將於本集團上市後生效。該等政策包括(i)關連人士及關連交易的定義及分類；(ii)關連交易的識別（聯席公司秘書萬虹女士將負責收集經簽署獨立性聲明及關連交易資料）；(iii)批准新關連交易的程序；(iv)管理關連交易信息披露的程序；(v)負責監控及披露須予公佈交易人士的職責；(vi)須予公佈交易分類及公佈方式；及(vii)公佈須予披露交易的程序（包括申報程序、發佈公告及通函以及暫停交易安排的程序等）。

尤其是，我們已設立由五名僱員組成的內部控制及合規部門，由萬虹女士（亦為我們的聯席公司秘書）擔任主管。我們的財務部門須向內部控制及合規部門呈列所有與關聯方訂立的潛在交易及其他重大交易以供審閱。內部控制及合規部門須根據上市規則評估該等潛在交易是否將構成任何披露及批准規定及在遞交董事會批准前是否已審閱。如有需要，我們將就上述潛在交易的合規影響徵詢外部法律顧問及合規顧問的意見。在我們訂立關連交易前，董事（包括獨立非執行董事）會審閱該等交易的條款。此外，在交易中擁有重大權益的董事須在董事會會議上就批准交易的相關決議案放棄投票。

萬虹女士將全職負責處理本集團的秘書事宜及日常合規事宜，包括內部控制合規及遵守上市規則（包括相關披露及批准規定）。有關萬虹女士背景及資質的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

除上述提升我們管理團隊的措施及內部控制政策外，我們亦已(i)委聘有關香港法例的外部法律顧問就香港法律合規事宜向我們提供建議；(ii)委聘一名合規顧問於上市後就上市規則向我們提供建議；及(iii)委聘吳嘉雯女士（擁有第3.28條規定的資格）擔任聯席公司秘書以與萬虹女士緊密合作，履行職責。

基於上述，考慮到(i)我們已貫徹執行內部控制顧問的建議，並制定有效監察及管理未來關聯方交易的政策及措施；(ii)董事已參加法律顧問所提供的上市前培訓，包括有關上市規則下的關連交易的議題；(iii)我們將在法律及上市規則合規事宜方面得到外部法律顧問及合規顧問等專業人士的協助；(iv)自制定經強化內部控制措施以來，並無發現與關連交易有關的重大不合規行為，亦無再次發生類似於新三板事件的事件，董事認為，我們上文所討論經強化內部控制措施屬充分有效。根據與內部控制顧問就內部控制審查及跟進審查工作進行的討論，獨家保薦人並無注意到任何會導致其對上述董事的意見產生懷疑的情況。

董事信納且獨家保薦人同意，經計及(i)新三板事件不涉及董事的任何不誠實或欺詐行為；(ii)本集團已採取措施在可行範圍內糾正新三板事件；(iii)本集團已實施上述措施以避免類似事件再次發生；(iv)自實施該等措施後，未再發生類似事件；及(v)各董事均知悉根據上市規則作為上市發行人董事的要求及義務，並已承諾遵從及遵守所有相關規則及法規，故新三板事件對上市規則第3.08及3.09條項下董事的合適性並無任何重大影響。

經考慮以下因素後，董事認為新三板事件不涉及董事的任何不誠實或欺詐行為：(i)新三板事件主要是由相關管理人員不熟悉新三板要求以及在關鍵時間缺乏足夠的法律意見導致；(ii)成都德商確認其經營和財務表現並未因該等墊款而受到重大影響；(iii)由於墊款獲成都德商董事會及股東正式批准及追認，故成都德商股東的權益並無受到重大損害；(iv)成都德商於2019年3月發佈的公告及2019年4月發佈的2018年年報中自願披露了墊款；(v)在收到決定書後，就可能採取的補救行動而言，成都德商董事與全國股轉公司密切合作並完全配合全國股轉公司；及(vi)全國股轉公司並未質疑相關人員擔任上市公司董事或高級管理人員的能力或資格。

控股股東同意根據彌償保證契據共同及個別就所有不合規事件、與決定書有關的觸犯或違規向本集團提供彌償保證。

經計及(i)相關監管機構並未就新三板事件對我們採取任何行動、實施處罰（包括罰款）或懲戒（決定書除外），(ii)我們已於新三板摘牌，董事認為，且我們的中國法律顧問進一步確認，因新三板事件而遭受進一步處罰（包括罰款）或其他紀律處分的風險極低。

過往不合規事件

不合規事件

於往續記錄期，我們未能按照相關中國法律法規的要求為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。於2021年5月31日，我們的社會保險及住房公積金供款未繳總額分別約為人民幣9.5百萬元及人民幣3.9百萬元。

不合規理由

該等不合規事件主要由於在我們相關中國附屬公司及分公司負責該等事項的員工並不完全了解我們運營所在地區的各種監管規定。此外，據我們董事經作出合理查詢後所深知，我們的部分僱員並不想參加社會保險及住房公積金計劃，因為彼等不想承擔其供款部分。

法律後果及潛在最高處罰

就我們未能全額繳納社會保險及住房公積金而言，根據相關中國法律法規，中國相關部門可(i)要求我們在規定的期限內支付未繳的社會保險供款，而我們則可能須就每延遲一天支付相當於未繳金額0.05%的滯納金。如果我們未能支付該等款項，我們可能會被處以未繳供款的一至三倍罰款；及(ii)責令我們在規定的期限內支付未繳的住房公積金，逾期不繳納，則中國相關部門可向人民法院申請強制執行。

我們的潛在最大責任等於我們社會保險及住房公積金供款的未繳總額，與未繳社會保險供款滯納金的總和。

根據我們於2021年5月31日的未繳社會保險供款人民幣9.5百萬元計算，如果我們未能在規定的期限內作出所要求的繳款，我們可能面臨的最高處罰為我們未繳社會保險供款的三倍。

所採取的補救及整改措施

我們董事認為，該等不合規不會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響，理由如下：(i)我們可能遭受實際經濟損失的風險較低；(ii)於最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關部門任何通知要求我們支付社會保險及住房公積金的重大欠繳金額或罰款；(iii)於往續記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何重大行政處罰；(iv)我們並不知悉任何有關社會保險及住房公積金的重大僱員投訴亦無涉及與僱員的任何重大勞工糾紛；(v)我們已就於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的社會保險及住房公積金欠繳金額分別作出撥備人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣4.8百萬元；(vi)我們已取得我們控股股東就因該等不合規而產生的任何申索、罰款及其他責任向本集團提供的彌償保證。

不合規事件

不合規理由

法律後果及潛在最高處罰

所採取的補救及整改措施

我們已經制定內部控制政策，要求完全遵守有關社會保障保險及住房公積金的相關法律法規，並將強制執行該政策，以避免未來出現不合規情況。

我們有完善的內部政策，據此，我們的法律部門及人力資源部門會定期檢查社會保險及住房公積金供款的合規情況。我們已根據當地慣例及政策為我們的僱員安排支付社會保險及住房公積金供款。

根據2021年7月與成都市人力資源和社會保障局、成都市相關地區的住房公積金管理中心（均為政府主管部門）的訪談及書面確認，有關部門確認，(i)就本招股書所述的相關期間而言，並無施加行政處罰；及(ii)倘相關部門要求我們支付欠繳供款金額而我們能夠在規定期限內支付，則我們將不會因該欠繳供款金額而遭受行政處罰。此外，人力資源和社會保障部於2018年9月21日發佈《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》，嚴禁地方人力資源和社會保障部自行結算歷史欠繳供款。

據中國法律顧問所告知，基於上述情況，只要我們在收到中國相關部門的整改通知後，及時足額繳納未繳納的社會保險及住房公積金，則我們被處以罰款的風險較小。

鑒於上述情況，我們的董事認為，我們於往績記錄期未能全額繳納社會保險及住房公積金不會對我們的業務運營或經營業績產生任何重大不利影響。

考慮到上述情況及已有效採用及實施的內部政策，在諮詢內部控制顧問後，董事認為我們的內部控制措施充分有效。

為持續提升我們的企業管治及內部控制以及防止不合規事件將來再次發生，我們已採取以下措施：

- 如上文所述，我們已制定有關關連交易及須予公佈交易的政策及手冊，以及就內部控制職能及遵守上市規則制定內部控制手冊；
- 我們已不時提供及計劃持續提供有關我們業務適用的法律及監管規定的培訓予高級管理層及法律部員工；
- 我們已委聘中國法律顧問就遵守中國法律及法規提供法律意見及向高級管理層及法律部員工提供培訓；
- 我們已安排董事及高級管理層於上市前出席由有關香港法例的法律顧問提供的適用法律及法規（包括上市規則）培訓課程；
- 我們將繼續安排由我們委聘的中國法律顧問及／或任何合適認證機構提供的多項培訓課程，以向董事、高級管理層及有關僱員提供相關法律及法規的最新資料；
- 我們已委聘申萬宏源融資（香港）有限公司作為我們的合規顧問，為董事及管理層提供上市規則相關事宜的意見，年期由上市日期開始，至派發本公司有關上市日期後開始的第一個完整財政年度財務業績的年報日期完結；
- 董事會已成立審核委員會，以監察內部控制情況，包括（其中包括）審閱本集團內部控制的政策及慣例並就此向董事會提供建議，審閱及監察本集團有關遵守董事會可能指定、載於任何本集團章程文件或上市規則以及其他適用法律、法規、規則及守則施加的規定及法規的政策及慣例，以及確保有合適的監察系統以確保符合相關內部控制系統、程序及政策，以及監察本集團保持符合內部風險管理標準的計劃是否有所實施；
- 我們已委聘獨立的外部顧問公司作為我們獨立內部控制顧問，以根據事先同意的範圍及方式，審閱我們有關若干實體特定範圍的內部控制情況，並已執行獨立內部控制顧問的建議；

- 我們已採用一套內部控制手冊及政策，包括企業管治手冊，內容涵蓋企業管治、風險管理、營運、法律事務、財務及審計；
- 我們已就合規事宜加強僱員培訓，以建立企業文化並提高僱員的合規意識及責任；
- 我們已委任聯席公司秘書處理本集團的秘書事宜及日常合規事宜，包括內部控制合規及遵守上市規則（包括相關披露及批准規定）；及
- 倘必要，我們將聘請外部專業人士，包括核數師、內部控制顧問及其他顧問，以就遵守不時適用於本集團的其他法定及監管要求以及與內部控制有關的事宜提供專業建議。

董事及獨家保薦人的意見

經考慮上述已識別過往不合規事件的性質及原因、中國法律顧問意見、本公司採取的糾正行動及內部控制措施後，董事認為及獨家保薦人同意(i)本集團有充足的內部控制措施可有效防止日後不合規事件再次發生；(ii)就上市規則而言，本集團有充足及有效內部控制程序；及(iii)過往不合規事件並不影響董事擔任上市規則第3.08及3.09條項下的上市發行人的董事的合適性，亦不影響本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。

風險管理及內部監控

我們已實施各項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理運營產生的風險。管理層識別的風險類別、內外部報告機制、糾正措施以及突發情況管理詳情已獲編入我們的政策中。此外，我們面臨各項財務風險，包括在日常業務過程中出現的利率、價格、信貸和流動資金風險。詳情請參閱本招股章程「財務資料－關於市場風險的定量及定性分析」一段。

為在全球發售後監控持續實施風險管理政策及企業管治措施的情況，我們已經或將會採取（其中包括）下列風險管理及內部監控措施：

- 成立審核委員會，負責監督財務記錄、內部監控程序及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質與經驗以及審核委員會職責的詳細描述，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事委員會－審核委員會」一段；
- 我們的人力資源部門負責監控及檢查僱員對內部規則及手冊的遵守情況，確保我們遵守相關監管要求及適用法例，減少法律風險；
- 於上市後委任申萬宏源融資（香港）有限公司為合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 聘請外部法律顧問，以在必要時就遵守上市規則向我們提供意見，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律。

最後，我們將在全球發售之前採取各項針對貪污及欺詐活動的內部規章，包括針對收取賄賂及回扣以及不當使用公司資產的措施。實施有關規章的主要措施及程序包括：

- 授權審核部承擔日常執行反貪污及反欺詐措施的職責，包括處理投訴、確保舉報人安全及進行內部調查；
- 定期向高級管理層及僱員提供反貪污合規培訓，令其增進知識並加強遵守適用法律及法規，並於員工手冊中納入針對不合規情況的相關政策及明令禁例；及
- 就任何已識別的貪污或欺詐活動採取糾正措施，評估已識別的貪污或欺詐活動，並提出及確立預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，有關監控及措施足以有效避免僱員發生貪污、賄賂或其他不當行為。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控而捲入任何政府調查或訴訟。

近期監管發展

中國政府頒佈一系列監管通知，規範房地產市場以及物業管理行業，旨在促進物業管理行業的平穩健康發展。該等監管通知包括住房和城鄉建設部及其他主管部門發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號) (「**10號通知**」) 及《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(建房[2021]55號) (「**55號通知**」)。該等通知旨在整治房地產市場的現存問題及規範現行規定，以改善市場秩序。該等通知涉及房地產開發、房屋買賣、住房租賃和物業管理服務等領域。

10號通知闡明物業管理服務的價格形成機制並從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平、推動發展生活服務業、規範維修資金使用和管理及強化物業服務監督管理等方面提出要求。

55號通知指出，力爭用3年時間，實現房地產市場秩序明顯好轉，包括房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務等領域。就物業管理服務公司而言，該通知指出的並需要規範措施的主要問題包括(i)未按照合同條款提供服務；(ii)未公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)收取服務合同以外的費用；(iv)未經授權使用公共區域開展業務活動；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

經董事及中國法律顧問確認，房地產開發及物業管理行業的法律及法規已反映在其他有效法規，例如《物業管理條例》及《四川省物業管理條例》。就10號通知及55號通知而言，中國法律顧問表示有關通知主要為若干一般規定的完善或重申，但並無對物業開發及物業管理服務行業施加新的合規規定。董事確認(i)就物業管理服務而言，我們基本遵守10號通知及55號通知的規定；及(ii)截至最後實際可行日期，我們並無就我們於日常業務過程中提供的服務面臨任何重大法律訴訟或仲裁。根據本集團自物業管理服務主管部門收到的日期為2021年7月的確認函及中國法律顧問在主管部門網站的查詢，本集團未曾因違反10號通知及55號通知而被有關部門處罰。基於上文所述，中

國法律顧問認為，就物業管理服務而言，我們在所有重大方面遵守10號通知及55號通知的相關規定。我們亦加強內部控制措施以確保我們持續遵守10號通知及55號通知，主要包括(i)就10號通知及55號通知的規定向僱員提供在職培訓及講座以促進在日常運營中由下而上的合規；及(ii)指定法律人員緊密監察及監督我們對10號通知及55號通知規定的遵守情況。

基於上述，董事認為，且保薦人及中國法律顧問一致認同，我們在任何重大方面並無違反10號通知及55號通知，且10號通知及55號通知將不會對本集團的業務運營及財務表現造成重大影響。

於2020年8月，根據若干新聞報道，中國人民銀行及住建部計劃通過採取房地產開發商債務負擔評估的新建議標準（即三條紅線）管控中國房地產開發商的融資活動及房地產開發商的有息債務規模。截至最後實際可行日期，尚未正式頒佈該新法規。

董事認為，且獨家保薦人及中國法律顧問一致認同，考慮到(i)於2021年9月30日德商置業集團的資產負債率、淨負債率及現金短債比符合中國人民銀行建議標準；(ii)據董事所深知及盡悉，德商置業集團在重續現有銀行貸款或取得新銀行貸款方面未曾遭遇任何困難；及(iii)我們處於有利地位能夠從獨立第三方獲得項目，倘若三條紅線的建議法規正式生效，我們業務運營及財務狀況不會遭受任何重大不利變動。

此外，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月28日發佈通知（「按揭貸款通知」），規定了金融機構房地產貸款及個人住房貸款餘額佔總貸款餘額的比例上限。有鑒於該通知，部分銀行及金融機構於為房地產業務和個人住房按揭貸款提供融資時更為謹慎。出台按揭貸款通知，是為了遏制房地產行業過熱或炒作，促進行業健康穩定發展。根據按揭貸款通知，短期房價及成交量有望下降，但長期來看，房地產市場有望更加健康穩定。除按揭貸款通知主要影響的住宅物業外，我們的物業管理組合包括街區、工業產業園及寫字樓等非住宅物業。我們亦可向非業主及業主提

供多種增值服務。因此，董事認為長遠而言不會對德商集團造成重大影響。截至最後實際可行日期，據董事所深知及盡悉，德商集團開發中或將開發的物業項目的交付及預售活動並無出現可能對本集團的運營及財務表現造成重大負面影響的重大延遲。

於2021年10月23日，第十三屆全國人大常務委員會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「《決定》」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》授權國務院制定房地產稅試點具體辦法，確定試點城市名單並報全國人民代表大會常務委員會備案。《決定》亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。房地產稅的目的是對城市不同類型房產的土地使用權人及房屋所有權人徵收房地產稅。

據中國法律顧問告知，除上海及重慶作為房地產稅試點城市外，其他試點城市名單尚未確定。於最後實際可行日期，本集團在上海及重慶並無在管項目。我們主要在四川省成都市營運，該城市於最後實際可行日期尚未被列為房地產稅試點城市。根據《決定》，房地產稅試點期限為五年，自國務院試點辦法正式印發之日起算。試點工作結束後，條件成熟時，須及時制定法律。於最後實際可行日期，尚未正式頒佈有關房地產稅的具體措施。《決定》對本集團的影響需待試點城市範圍確定、各試點城市實施細則出台後進一步評估。根據公共媒體資料，推測可能將房地產市場較活躍的若干一線及新一線城市作為試點。根據公共領域獲得的資料，我們預期成都可能會被劃入試點範圍。

基於公共新聞及我們對已頒佈房地產稅國家的觀察，房地產稅通常只會於短期影響房地產交易量，弗若斯特沙利文認同此觀點。從長期看，新試點房地產稅規則旨在引導住房合理消費和土地資源節約集約利用，促進中國房地產市場平穩健康發展。長期而言，房地產市場主要受人口、土地供需及金融政策等因素而非房地產稅影響。因此，從物業管理服務提供商的角度而言，未來實施及頒佈房地產稅可能會對已開發物

業的銷售造成暫時影響，但不會對項目造成重大不利影響。基於我們訂立的物業管理協議，董事認為我們的訂約建築面積、在管建築面積或收益不大可能於不久的將來大幅減少。由於我們預期房地產稅不會對物業管理服務提供商產生重大不利影響，董事認為實施房地產稅不會對我們的業務運營或財務表現產生重大不利影響且我們將繼續於成都市擴張。於最後實際可行日期，德商集團所開發物業的交付並無因《決定》而出現重大延誤。

於最後實際可行日期，房地產稅的具體措施尚未正式頒佈。《決定》對本集團的影響須於確定試點城市範圍及各試點城市頒佈實施細則後作進一步評估。由於我們經營業務所在監管環境的複雜性及不確定性，我們無法保證後續法律法規不會對我們未來的業務經營產生影響。截至本招股章程日期，房地產稅試點具體措施及房地產稅試點城市清單何時正式頒佈尚不確定。董事亦確認我們將(i)繼續與相關機關溝通以監察最新變動；及(ii)於相關房地產稅務條例及規定實施時遵守有關條例及規定。基於上文所述，於最後實際可行日期，董事認為，且保薦人及中國法律顧問認同，上述《決定》對我們的營運及財務表現並無重大不利影響。然而，房地產稅改革的具體措施何時會正式頒佈仍不清楚，房地產稅實施時可能對我們的業務經營及財務表現造成影響。

詳情請參閱本招股章程「概要－近期發展及重大不利變動」、「監管概覽－有關物業管理服務的法律監管－物業管理服務條例的實施」及「風險因素－我們易受中國物業管理行業監管格局變動影響」等段。

關連交易

根據上市規則第十四A章，上市後，本集團成員公司與關連人士間的交易將構成關連交易或持續關連交易。

關連人士

下表載列將於上市後成為我們關連人士的各方及彼等與本集團的關係性質。

姓名／名稱	關連關係
鄒康先生	控股股東
鄒健女士	控股股東
成都華誠信息產業有限公司 (「成都華誠」)	鄒康先生直接及／或間接持有合共 超過30%股權的公司

關連交易概要

下表載列構成一次性關連交易或於上市後將構成持續關連交易的交易概要：

序號	關連交易	適用規定	已尋求豁免	截至2021年、 2022年及 2023年 12月31日止 三個年度的 年度上限 (人民幣千元)
一次性關連交易				
1.	物業租賃協議	第14A.34條	不適用	不適用
不獲豁免持續關連交易				
2.	物業服務框架協議	第14A.34、 14A.35、 14A.36、 14A.49、 14A.51、 14A.52、 14A.53、 14A.71及 14A.105條	公告及獨立股東 批准規定	2021年：115,000 2022年：147,500 2023年：192,500

一次性關連交易

1. 物業租賃協議

於最後實際可行日期，本集團與成都華誠訂立物業租賃協議（「物業租賃協議」），據此，本集團向成都華誠租賃一項物業用作辦公用途，月租為人民幣20,735元。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」（自2019年1月1日起生效），物業租賃協議項下的租賃於我們的綜合財務狀況表確認為使用權資產。因此，訂立物業租賃協議將被視為收購資本資產及一次性關連交易（而非持續關連交易）。因此上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定將不適用。

不獲豁免持續關連交易

2. 物業服務框架協議

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團一直向德商集團提供若干物業管理服務。為籌備上市，於2021年11月15日，本公司與鄒康先生及鄒健女士（均為控股股東，鄒康先生兼任非執行董事）訂立一份物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，我們同意向鄒康先生及／或鄒健女士可於其股東大會行使或控制行使30%或以上投票權的公司及其附屬公司（「最終控股股東的關聯公司」）提供一系列物業管理服務及其他相關服務，自上市日期起至2023年12月31日止為期三年。本集團可向最終控股股東的關聯公司提供的服務包括但不限於：

- **物業管理服務**：包括但不限於向最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業提供秩序維護、清潔、綠化及園藝服務以及維修保養服務。
- **前期及協銷服務**：包括(i)協銷服務；(ii)銷售代理服務；(iii)物業竣工後前期常規質量查驗；(iv)銷售案場裝修；及(v)銷售案場食堂服務。

關連交易

- **商業運營服務及資產管理服務**：包括提供(i)招商服務，如識別及吸引租戶進駐我們獲分配的商業物業及統籌簽訂租賃協議等；(ii)運營階段服務，如租戶管理及收租服務等；及(iii)未售車位及住宅物業的銷售代理服務。
- **其他增值服務**：包括但不限於食堂後勤保障服務、設備維修服務以及其他業主增值服務。

物業服務框架協議的初步年期將於上市日期開始及於2023年12月31日截止。訂約方與其各自的附屬公司及聯營公司將在物業服務框架協議的原則基礎上，就相關服務另行訂立附屬協議，載明具體條款及條件（包括產品及／或服務費用及付款方式）。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務，而要求我們提供服務的最終控股股東的關聯公司主要為物業開發公司，該等公司需要為其物業提供物業管理服務。通過最終控股股東的關聯公司與我們在提供物業管理服務及增值服務方面的持續合作，董事認為，我們已與最終控股股東的關聯公司建立長期、協同及持續關係，可支持雙方的發展。有關我們與最終控股股東的關聯公司的關係詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－互利互補關係」一段。

定價政策

本集團就提供服務收取的價格／費率將由相關訂約方公平磋商釐定，其中計及以下各項：

- **就物業管理服務而言**：(i)物業類型及位置；(ii)我們的服務範圍及質量；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格（如適用）；及(vii)可比物業的定價；
- **就前期及協銷服務而言**：(i)不同的服務及所需標準；(ii)就提供服務產生的預計成本，包括但不限於人工、耗材、管理費及行政開支；及(iii)提供類似服務的現行市價。

關連交易

- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)預計成本，包括勞務成本及行政開支；及(ii)類似服務的現行市價。
- **就其他增值服務而言：**(i)物業的性質及位置；(ii)物業的品牌、規模及位置；(iii)物業的建築面積；(iv)運營成本，如原材料及勞務成本以及行政開支；及(v)類似服務的現行市價。

於釐定現行市價／費率時，本集團會考慮就相同或類似質量服務提供予獨立第三方的報價以供不時比較。

歷史交易金額

截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年5月31日止五個月，最終控股股東的關聯公司支付予本集團的歷史金額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止五個月 2021年 人民幣千元
最終控股股東的關聯公司就以下服務				
支付予本集團的費用總額：				
提供物業管理服務	4,596	4,593	5,495	1,666
提供前期及協銷服務	20,319	27,666	47,563	28,890
提供商業運營服務及資產管理服務	8,640	2,058	5,405	3,517
提供其他增值服務	584	913	1,988	448
	<u>34,139</u>	<u>35,230</u>	<u>60,451</u>	<u>34,521</u>
總計	<u>34,139</u>	<u>35,230</u>	<u>60,451</u>	<u>34,521</u>

關連交易

於往績記錄期，本集團源自最終控股股東的關聯公司的上述歷史交易金額分別佔我們截至2020年12月31日止三個年度各年度及截至2021年5月31日止五個月的總收益約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。經董事確認，於往績記錄期交易金額增加主要是由於最終控股股東的關聯公司的業務增長，令對本集團物業管理服務及其他服務的需求增加。

就向最終控股股東提供的前期及協銷服務的主要部分而言，我們聘請獨立稅務顧問進行轉讓定價研究。在諮詢獨立稅務顧問後，董事認為向最終控股股東提供的前期及協銷服務的主要部分的轉讓定價安排屬公平合理。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度，最終控股股東的關聯公司應付予本集團的費用年度上限不得超過下表所載上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最終控股股東的關聯公司就以下服務			
應付予本集團的費用總額：			
提供物業管理服務	7,000	11,000	18,500
提供前期及協銷服務	94,500	121,500	157,500
提供商業運營服務及資產管理服務	11,000	12,500	14,000
提供其他增值服務	2,500	2,500	2,500
	<u>115,000</u>	<u>147,500</u>	<u>192,500</u>
總計	<u>115,000</u>	<u>147,500</u>	<u>192,500</u>

關連交易

應付予本集團的費用的上述年度上限經參考以下各項釐定：

- **就提供物業管理服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的住宅物業及非住宅物業的物業管理服務的歷史交易金額；(ii)勞務成本及行政開支的預期上漲；(iii)最終控股股東的關聯公司根據現有合約委聘我們目前管理的住宅物業及非住宅物業數目；及(iv)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃、最終控股股東的關聯公司將出售及交付物業需要物業管理服務的預計總建築面積以及預售及交付的估計時間。
- **就前期及協銷服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的前期及協銷服務的歷史交易金額；及(ii)最終控股股東的關聯公司的現有及未來物業開發項目及計劃及物業預售及交付的估計時間。
- **就商業運營服務及資產管理服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的商業運營服務的歷史交易金額；(ii)根據歷史趨勢計算的物業估計入住率；(iii)我們受聘管理的物業的建築面積；(iv)有關我們獲委聘管理的物業的估計租金及管理費；及(v)需要資產委託經營管理服務的最終控股股東的關聯公司的物業組合。
- **就其他增值服務而言：**(i)提供予最終控股股東的關聯公司的各類增值服務的歷史交易金額；及(ii)原材料及勞務成本以及行政開支的預期上漲。

截至2023年12月31日止三個年度最終控股股東的關聯公司向本集團支付的服務費較往績記錄期預期增加主要是由於：

- (i) 將由本集團管理的銷售案場數目不斷增加。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，預期本集團將獲德商集團委聘於期內向合共22個、25個

關連交易

及33個銷售案場提供前期及協銷服務，其乃基於現有合同數量、德商集團在建項目數量、德商集團開發計劃估算得出；及

- (ii) 德商集團所開發物業的在管建築面積預期增加，其乃基於德商集團已交付及計劃交付並可供本集團管理的物業建築面積估算得出。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，預期德商集團將委聘本集團提供物業管理服務，涉及的總建築面積分別約1.31百萬平方米、2.49百萬平方米及3.12百萬平方米，乃參考本集團目前管理的由德商集團開發的物業、德商集團的交付時間表及開發計劃估算得出。

鑒於就有關物業服務框架協議項下交易的年度上限總額而言，上市規則項下一項或多項適用百分比率預期每年超過5%，物業服務框架協議項下的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

內部控制措施

為確保物業服務框架協議項下有關擬進行持續關連交易的條款屬公平合理，及關連交易按一般商業條款進行，我們已採用下列內部控制程序：

- 我們已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，董事會審核委員會負責就關連交易對相關法律、法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行檢討。此外，董事會審核委員會、董事會及本公司其他各內部部門（包括但不限於財務部門以及合規及法律部門）共同負責對關連交易框架協議項下的條款（特別是各協議下的定價政策及年度上限的公平性）進行評估；
- 董事會審核委員會、董事會及本公司其他各內部部門亦會定期監察物業服務框架協議的履行情況及交易更新情況。此外，本公司管理層亦會定期審閱物業服務框架協議的定價政策；

關連交易

- 在訂立任何個別附屬協議前，本公司法律部門、財務部門及營運部門等各部門人員將審閱及評估交易的具體條款及條件，以確保其與物業服務框架協議一致。在該內部審閱過程中，相關人員將審查（其中包括）(a)訂約方的資料；(b)協議期限；(c)本集團根據協議將提供的服務類型及範圍；及(d)合約價格是否符合上述定價政策，以確保本集團各部門的意見（如有）將得到妥善處理；
- 我們的獨立非執行董事及核數師將對物業服務框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱及提供年度確認書，以確保交易根據上市規則第14A.55及14A.56條按協議條款、以一般商業條款及根據相關定價政策進行；
- 我們的財務部門將保有及更新本集團的關連人士名單。該名單將按季度分發給本集團成員公司及相關部門；及
- 於考慮本集團提供予上述關連人士的服務的服務費時，本集團將持續研究現行市況及慣例，並參考本集團與獨立第三方就類似交易訂立的定價及條款，以確保經雙方商業磋商後上述關連人士獲提供的定價及條款屬公平合理，且不遜於將提供予獨立第三方者。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所載不獲豁免持續關連交易已經並將繼續於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及不獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所載不獲豁免持續關連交易已經並將繼續於本公司的日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及不獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

聯交所授出的豁免

由於我們預期物業服務框架協議項下的該等不獲豁免持續關連交易將按經常性及持續基準持續進行，董事（包括獨立非執行董事）認為，嚴格遵守上述公告及獨立股東批准規定將增加不必要的行政成本並會負擔過重。因此，本公司已向聯交所申請，且聯交所已授予本公司上市規則第14A.105條下的豁免，而毋須嚴格遵守有關物業服務框架協議項下不獲豁免持續關連交易的公告及獨立股東批准規定。倘有超過上文所載任何建議上限的情況，或當該等交易的條款出現重大變更時，本公司將遵守上市規則的適用規定。除已尋求豁免的公告及獨立股東批准規定外，本集團將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的條款有所變更，或倘日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第十四A章的相關規定，惟我們已向聯交所申請並自其另行獲得豁免除外。

控股股東

緊接資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並無獲行使），根據一致行動人士確認契據，鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna（一家由鄒康先生全資擁有的公司）及Pengna Holding（一家由鄒健女士全資擁有的公司）將共同於本公司約64.95%的已發行股本中擁有權益。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本的逾30%，彼等將被視為上市規則項下的一組控股股東。

一致行動人士確認契據

於2015年12月17日，鄒康先生與鄒健女士（鄒康先生的姐姐）訂立一致行動協議，據此，彼等承認並確認，於訂立該協議前，彼等於行使成都德商的股東權利前一直一致行動並同意未來繼續如此行事。於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士進一步訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 一致行動安排」各段。

本集團與控股股東公司的業務劃分

除於本集團的權益外，截至最後實際可行日期，我們的最終控股股東鄒康先生與鄒健女士於中國擁有各種其他投資。最終控股股東的所述投資乃通過彼等持有不同股權的德商集團旗下一系列公司作出。該等公司的業務範圍（與本集團的業務範圍不同）覆蓋各種行業，包括但不限於物業開發、物業建設、信息行業諮詢服務及投資管理。

與控股股東的關係

本集團與德商置業集團的業務劃分

在德商集團旗下的公司中，德商置業集團包括成都德商置業有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司。成都德商置業有限公司由成都德商淵謀控股（集團）有限公司及鄒康先生分別擁有80%及20%權益。而成都德商淵謀控股（集團）有限公司由鄒康先生及鄒健女士共同擁有約91.9%權益。

下表列載截至最後實際可行日期本集團及德商置業集團的主要業務：

公司名稱	主要業務經營
本集團	提供(i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務
德商置業集團	物業開發、物業投資及建設及其他相關服務

儘管德商置業集團與本集團均於中國從事房地產業，其從事房地產產業鏈的不同板塊。德商置業集團旗下物業開發公司於中國從事物業開發及物業建設，並不提供與本集團類似的物業管理服務及增值服務。德商置業集團的性質為物業開發商，而本集團的性質為物業管理服務及商業運營服務綜合提供商。

誠如上文所示，鑒於本集團與德商置業集團主要業務經營之間差異明顯及德商置業集團與本集團所運營的房地產產業的板塊不同，董事認為，本集團與德商置業集團存在明確的劃分且董事認為本集團與該等德商置業集團的業務概無重疊或競爭。

與控股股東的關係

最終控股股東的其他業務

於最後實際可行日期，最終控股股東亦通過由彼等擁有的多家公司（德商置業集團與本集團除外）（「其他除外公司」）於德商集團內部參與企業投資諮詢服務及信息行業諮詢業務。於最後實際可行日期，該等其他除外公司的主要業務包括：

公司名稱	主要業務經營
四川德商財富投資管理集團有限公司、其合營企業及附屬公司	投資管理以及企業配套及諮詢服務
成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司、其合營企業及附屬公司	信息行業的開發、諮詢、技術轉讓及技術服務

董事認為有關業務並無與我們的業務重疊，因此將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

上市規則第8.10條

於最後實際可行日期，我們的控股股東、董事及彼等各自的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任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

獨立於控股股東

董事認為，本集團能夠獨立於控股股東及其緊密聯繫人開展業務，理由如下。

管理獨立

董事會包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。除下文所披露外，截至最後實際可行日期，我們的董事概無擔任從事物業開發及物業建設等業務（但並非與本集團類似的物業管理服務或增值服務）的德商集團旗下公司的董事或高級管理層成員。

與控股股東的關係

姓名	於本集團的職務	於德商集團的職務及職責
鄒康先生	非執行董事（未參與本集團的日常運營）。 更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事」一段。	董事長及高級管理層 職位

董事認為，本公司將獨立於控股股東行使職能，理由如下：

- (i) 儘管鄒康先生為本集團的控股股東並在德商集團旗下公司擔任董事及／或高級管理層職務，彼僅擔任本公司非執行董事且不負責本集團的日常運營；
- (ii) 執行董事並無擔任德商集團任何董事或高級管理層成員職務；
- (iii) 我們已委任三名獨立非執行董事，彼等均未於控股股東任何緊密聯繫人擔任董事或高級管理層成員，以平衡潛在利益相關及獨立董事的人數，以促進本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事將有權就本公司與董事或彼等各自的聯繫人訂立的任何交易所導致的任何潛在利益衝突事宜委聘專業顧問提供意見，費用由我們承擔；
- (iv) 各董事均知悉上市規則項下其作為董事的受信責任與職責，要求其為本公司及股東的整體最佳利益行事。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將予訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於就該等交易舉行的本公司相關董事會會議上放棄投票且不得計入投票的法定人數內。倘本集團與德商集團之間存在任何實際或潛在利益衝突，於德商集團擁有持續職務的鄒康先生須放棄參加本集團相關董事會及於會上投票；及
- (v) 倘舉行股東大會以考慮控股股東於其中擁有重大權益的擬議交易，則控股股東須就決議案放棄投票且不得計入投票的法定人數內。

互利互補關係

鑒於我們自2010年起與德商置業集團建立起長期緊密的關係，我們深諳其特定需求及預期交付成果。作為房地產開發商，德商置業集團的業務發展及日常運營需要我們的物業管理服務。我們始終提供優質服務，有助於提升德商置業集團的品牌形象及其物業開發項目的價值。董事認為我們與德商置業集團的關係為互惠性質。德商置業集團於成都積極進行房地產開發。

董事確認，就彼等所深知及確信，德商置業集團於往績記錄期委聘本集團為其開發的所有住宅物業項目提供物業管理服務。於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月30日，我們由德商置業集團開發的物業的在管總建築面積分別約為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、1.0百萬平方米及1.2百萬平方米，約佔我們於同日在管總建築面積的100%、100%、26.5%及28.3%。於往績記錄期，向德商集團提供的增值服務由2018財年的人民幣29.5百萬元增加至2019財年的人民幣30.6百萬元及2020財年的人民幣55.0百萬元，主要是由於德商集團的穩定增長以及德商集團交付的項目數量增加。如上文所示，儘管我們來自德商置業集團的在管總建築面積呈穩定上升趨勢，但佔我們總建築面積的比例大幅下降。有關趨勢的原因主要在於我們成功引入其他第三方物業開發商，旨在增加收益來源及多元化物業管理組合。董事認為，鑒於我們不斷致力於自第三方房地產開發商獲得項目，上述增長趨勢將於日後持續。綜上，我們日後旨在繼續獲得德商置業集團餘下及新物業的物業項目，並致力於自其他第三方房地產開發商取得項目。另一方面，我們於往績記錄期管理一個來自德商置業集團的寫字樓。根據相關中國法律，招投標流程的規定並不適用於非住宅物業。來自德商置業集團的寫字樓項目乃通過報價方式取得，此為我們就非住宅物業項目提出的唯一報價，並成功取得此項目。我們就此寫字樓項目提交報價的原因在於我們希望從事非住宅物業管理服務以擴大業務範圍。

此外，於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，提供予德商集團的物業管理服務及增值服務所產生的收益分別佔我們總收益的約53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。根據未經審核管理賬目，成都德商置業有限公司及其附屬公司於往績記錄期所產生的所有物業管理開支均由我們入賬。據弗若斯特沙利文確認，本集團與德商集

與控股股東的關係

團間的此種業務關係在中國物業管理公司與其關聯公司間屬常見且能夠實現互利及互補。我們認為與德商集團的長期及緊密業務關係使我們深入了解房地產產業鏈，而多年來積累的知識及技巧可輕易轉移，從而為其他獨立客戶服務。

鑒於(i)德商集團與本集團間的互利互補關係；(ii)德商集團若選擇替換我們，為物色具備水平與我們相若的專業知識並熟悉其要求及質量標準的物業管理服務提供商而將產生的時間成本及費用；(iii)我們在提供優質服務及取得德商集團住宅物業管理服務合約方面擁有良好往績；(iv)我們熟悉德商集團的要求以及本集團提供優質服務的能力，有助於提升德商置業集團的品牌形象，從而吸引更多客戶購買德商置業集團的物業；及(v)本集團與德商集團維持該互補關係的互惠互利，董事認為上市後，本集團與德商集團間的關係不會發生任何重大不利變動，且我們認為我們將能夠繼續取得德商集團的未來業務委聘並維持我們自德商集團取得的收益。此外，儘管德商集團於市場上能夠找到類似的服務提供商，但我們的董事認為，考慮到上述因素，甄選及聘請其他的物業管理服務提供商將不符合德商集團的最佳利益。我們向德商集團提供物業管理服務及增值服務將在上市後構成本公司的持續關連交易。有關我們與德商集團間的關連交易詳情，請參閱本招股章程「關連交易 – 不獲豁免持續關連交易」一節。

為持續進一步使收入來源多元化，我們已積極參與第三方開發商的投標程序。我們已成立一支由周尤波先生（其為高級管理層成員之一且具有與第三方開發商進行業務拓展的經驗）監管的團隊，在各個地區積極尋求獨立第三方開發商所開發的物業的商機。此外，我們計劃將全球發售所得款項淨額的60%用於收購物業管理及商業運營服務提供商，潛在標的參照標準為(i)在管建築面積至少一百萬平方米；(ii)最近一個財政年度產生收益至少人民幣30百萬元；或(iii)純利率至少8%。更多詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途 – 所得款項用途」一段。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們向德商集團提供服務產生的收益分別為人民幣34.1百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣34.6百萬元，分別佔同期我們總收益的53.4%、51.0%、47.3%及38.8%。我們向德商集團提供服務乃按一般商業條款進行及源於真正的業務需求，如下所示：

招標程序

我們主要通過中國適用法律法規規定的標準公開招標程序向德商集團採購住宅物業管理服務協議，據此，投標將由德商集團根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會進行評估。於評估候選人時，評標委員會會考慮一系列因素，

與控股股東的關係

例如聲譽、服務質素、管理制度、人力資源管理及建議管理計劃等。本集團就德商置業集團所開發物業的中標率為100%。詳情請參見「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。就非住宅物業而言，雖然法律並無規定，但開發商或業主通常透過公開招標或邀請報價甄選物業管理服務提供商。就增值服務而言，法律並無對公開招標作出規定，開發商一般通過邀請報價選擇增值服務提供商。

定價政策

我們就向德商集團提供的物業管理及增值服務與向獨立第三方提供的服務採用相同的定價政策（具體而言會考慮地方政府對物業管理費的指導價）。我們就用戶使用我們的服務採納標準物業管理服務費。我們通常根據多項因素對服務進行定價，該等因素包括(i)物業類型及位置；(ii)我們的服務範圍；(iii)我們的預計成本及開支；(iv)我們的目標利潤率；(v)業主及住戶情況；(vi)當地政府的物業管理費指導價格（如適用）；及(vii)可比物業的定價。有關我們不同類型服務的定價政策的詳情，請參見「業務－物業管理服務－我們的定價政策」、「業務－增值服務－商業運營服務的定價政策」及「關連交易－定價政策」。

德商集團的業務需求

德商集團下屬的德商置業集團主要從事物業開發並需要為其所開發的物業提供物業管理服務及增值服務。本集團的發展與德商置業集團物業開發業務（主要包括中國各地的住宅物業）的發展同步。考慮到手頭的物業開發項目及其進度，德商置業集團預期對優質物業管理服務的需求將持續增長。得益於我們在中高端住宅物業管理服務方面的專業知識以及我們與德商置業集團的長期合作關係，我們能夠提供優質物業管理服務和我們認為將可提升德商置業集團品牌形象的廣泛輔助服務。具體而言，如「業務－競爭優勢」所載，我們具有根據客戶的特定需求定制服務及在房地產服務行業建立獨有的綜合平台的靈活性和能力。同時，由於我們與德商集團的長期關係及過去獲得的成功，相較於我們的競爭對手，我們的董事認為我們更了解且更熟悉德商集團的要求和質量標準，從而使我們能夠獲取德商置業集團的所有物業管理服務合約。

營運獨立

我們獨立於我們的控股股東從事我們的業務營運，作出並執行營運決策。我們以自己的名義取得所有重大牌照及許可證，並且不會就任何該等牌照及許可證依賴我們的控股股東或彼等的緊密聯繫人。我們有足夠資金、設施及僱員，以獨立於我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人經營業務。

於相關物業交付予業主及業主大會成立業委會後，業委會可由業主大會授權，以與業主大會選定的物業管理服務提供商訂立合同。此後，我們先前與物業開發商（如德商置業集團）就於交付物業前提供管理服務訂立的前期物業管理服務協議將予以終止。根據中國相關法律，業委會委聘物業管理服務提供商須經過招投標程序。倘我們獲業委會選定繼續提供物業管理服務，我們將與業委會另行訂立協議。物業開發商（包括德商置業集團）在個別業主選擇（或替換）物業管理服務提供商時並無任何決定性影響力。

儘管本集團於往績記錄期的大部分在管物業均由德商集團開發，我們透過於2020年8月收購中能集團多元化我們的物業管理服務組合。透過我們的內生增長及於收購後，於2020財年，本集團由獨立第三方開發商所開發物業的在管總建築面積約為2.8百萬平方米，佔我們在管總建築面積的73.5%，而於2019財年則為零。截至2020年12月31日止三個年度，我們向該等由獨立第三方開發商開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約為零、零及人民幣19.2百萬元，分別佔我們總收益的約零、零及31.2%。

未來，我們將繼續努力豐富我們的物業管理服務組合。董事認為我們良好的往績記錄及在收購中能集團後擴大的物業管理服務組合將給予現有及潛在客戶對我們服務質量及能力的信心，我們相信這將增加我們進一步獲得獨立第三方物業管理合約的機會。此外，我們擬分配60%的全球發售所得款項淨額用於收購物業管理及商業運營服務提供商，優先考慮的潛在收購目標為(i)在管建築面積不少於一百萬平方米；(ii)於最近財政年度產生的收益至少為人民幣30百萬元；或(iii)純利率至少為8%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一段。經計及以上所述，董事認為萬一我們與德商集團的關係終止，本集團將能夠有效地降低我們的業務運營發生任何重大不利變化的風險。

客戶與供應商渠道

如上段所述，就德商集團開發的物業（我們參與提供前期服務）而言，倘我們獲選定，有關協議將予以終止並由與業主（獨立於德商集團或我們的控股股東）訂立的單獨協議替代，此外，於2020年8月收購中能集團後，我們進一步多元化客戶群。

於往績記錄期，我們有獨立的供應商渠道，其大多數為我們物業管理服務的分包商（獨立於德商集團及控股股東）。

僱員

於最後實際可行日期，除亦於德商集團擔任職位的鄒康先生（我們的非執行董事）外，我們的所有全職僱員乃受獨立招聘及並無為本集團以外任何公司或任何其他受控股股東控制的公司工作。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等關聯公司訂立的持續關連交易，該等交易將於全球發售完成後繼續進行。所有有關交易乃經公平協商後釐定及按一般商業條款訂立。於釐定本集團與控股股東或彼等各自關聯公司之間的服務費時，我們已計及歷史交易金額、估計勞務成本及行政成本以及現行市價等因素（倘適用）。該等費用將於其後經參考當時市場費率釐定。

因此，我們預期於上市後能將與控股股東及彼等關聯公司訂立的持續關連交易的總額在我們總收益的佔比維持在合理水平。因此，預期有關持續關連交易不會對我們的整體營運獨立產生影響。

財務獨立

本集團擁有獨立財務系統。我們按照自身業務需要作出財務決定，而控股股東或彼等緊密聯繫人並不干涉我們的資金用途。我們獨立開設銀行賬戶，且並無與控股股東或其緊密聯繫人共用任何銀行賬戶。我們已根據適用法律法規獨立於控股股東及其

與控股股東的關係

緊密聯繫人進行納稅申報及繳稅。我們已成立獨立的財務部並實行良好獨立的審計、會計及財務管理制度。我們有足夠內部資源支持我們的日常營運。截至最後實際可行日期，概無控股股東或彼等的緊密聯繫人授予我們的尚未償還貸款，且概無控股股東或彼等的任何緊密聯繫人為我們的利益提供擔保。截至最後實際可行日期，亦無本集團應收控股股東的尚未償還貸款。

不競爭承諾

各控股股東已於不競爭契據中不可撤銷及無條件向我們承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接進行或參與任何與我們的業務（包括為中高端住宅物業及商業物業提供物業管理服務及商業運營服務（統稱為「**受限制業務**」）直接或間接構成或可能構成競爭的業務（除我們的業務外），或於不時與本集團所從事業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，或進行任何受限制業務，惟(a)控股股東及其緊密聯繫人持有於聯交所或任何其他證券交易所上市且具有或可能具有競爭業務的任何公司已發行股本總額不足5%；及(b)彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員則除外。本集團從事並非受限制業務的新業務時及如於有關新業務開始時，我們任何控股股東已進行或參與相關業務或以其他方式擁有相關業務的權益，上述限制亦不適用。

此外，各控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭性商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人於物色有關競爭性商機後30個營業日內藉向本公司發出書面通知（「**要約通知**」），及時向本公司轉介有關競爭性商機，並列明競爭性商機的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情。

與控股股東的關係

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會（由並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事組成）（「獨立董事會」）批准（任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席（除非獨立董事會特別要求其出席則另作別論）就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，亦不得於會上投票，且不會計入法定人數）。獨立董事會應考慮爭取獲提供競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知控股股東有關其爭取或拒絕競爭性商機的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會關於拒絕有關競爭性商機的通知或獨立董事會未於上述30個營業日期間內作出回應，其將有權（但並非有責任）接受有關競爭性商機。倘相關控股股東爭取的有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變更，其應將有關經修改的競爭性商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）附有投票權的股份的30%或以上或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各控股股東已向我們作出進一步承諾，其將盡最大努力提供並將促使其緊密聯繫人提供我們的獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則，於我們的年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。

企業管治措施

本公司將採取下列企業管治措施，以監察不競爭契據的遵守情況：

- (i) 獨立非執行董事須至少每年審視控股股東及其各自的聯繫人是否就現時或未來的競爭業務遵守不競爭契據；

與控股股東的關係

- (ii) 控股股東須盡快提交可供本公司獨立非執行董事進行年度審視及執行不競爭契據的一切所需資料，並向本公司提供有關遵守不競爭契據的書面確認函，以及於本公司年報中就遵守不競爭契據的情況作出年度聲明；
- (iii) 本公司須透過本公司年報所載的企業管治報告及／或向公眾刊發公告的方式，披露其獨立非執行董事就控股股東所提供有關合規及執行承諾事宜進行審閱的決定；
- (iv) 不競爭契據項下的任何競爭性商機及經董事會釐定與控股股東存在潛在利益衝突的所有其他事項將交由獨立董事會討論及決定。如有必要，有關獨立非執行董事將聘請獨立財務顧問就相關事項向彼等提供意見。若任何控股股東提供或因其而產生的任何競爭性商機被本集團依據不競爭契據拒絕，本公司將於本公司年度報告披露相關決定以及作出決定的基準。本公司年報將載入獨立董事會就是否把握不競爭契據項下的任何競爭性商機或交由獨立董事會處理與控股股東存在潛在利益衝突的其他事項的觀點及決定，連同相關基準；及
- (v) 此外，倘控股股東或董事於擬考慮的事宜中有利益衝突，則就對有關事宜放棄投票而言，其須根據上市規則的規定行事。

董事及高級管理層

概覽

董事會由九名董事組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，董事會負責並擁有一般權力管理及經營業務。

高級管理層團隊包括三名人士。高級管理層連同執行董事負責業務的日常管理。

董事及高級管理層

下表載列有關董事會成員的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
<i>非執行董事</i>						
鄒康先生	51歲	非執行董事	2010年3月	2021年 3月18日	就公司策略向本集團提供指引及意見	無
<i>執行董事</i>						
張志成先生	51歲	董事長兼 執行董事	2020年9月	2020年 12月10日	負責向本集團及董事會提供戰略及方向指引以及企業管治建議	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
張強先生	48歲	執行董事	2011年12月	2021年 3月18日	負責制定及實施本集團的整體公司策略、監督本集團預算成本、監控本集團提供的服務質量及處理本集團日常營運	無
熊建秋女士	50歲	執行董事	2016年1月	2021年 3月18日	參與制定發展策略、監督本集團財務管理及內部控制及處理本集團日常營運	無
萬虹女士	35歲	執行董事	2012年3月	2021年 3月18日	負責監督本集團的整體行政事務、監督本集團的投資者關係、融資及證券事務及上市合規管理	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層成員的關係
吳達先生	52歲	執行董事	2014年4月	2021年 3月18日	負責制定本集團業務發展策略、監督本集團業務計劃實施、制定本集團內部控制政策及處理本集團的日常營運	無
獨立非執行董事						
方利強先生	53歲	獨立非執行董事	2021年 11月22日	2021年 11月22日	向董事會提供獨立意見及判斷	無
陳滌先生	45歲	獨立非執行董事	2021年 11月22日	2021年 11月22日	向董事會提供獨立意見及判斷	無
嚴洪先生	47歲	獨立非執行董事	2021年 11月22日	2021年 11月22日	向董事會提供獨立意見及判斷	無

董事及高級管理層

下表載列有關高級管理層成員（並非我們的董事）的若干資料：

高級管理層成員

姓名	年齡	職務	加入本集團日期	獲委任為 高級管理層 成員日期	角色及職責	與其他董事及 高級管理層 成員的關係
周尤波先生	49歲	本公司行政總裁 及成都德商 總裁	2020年1月	2020年1月	負責監督本集團的 日常管理及業務運營	無
周洪波先生	48歲	成都德商 副總裁	2016年2月	2020年4月	負責監督本集團整體 行政管理事務及 信息技術開發， 包括制定招聘及 員工培訓策略、 僱員福利政策以及 管理本集團信息技術 開發及應用	無
張書娟女士	37歲	成都德商 銷售案場總監	2018年8月	2018年8月	負責管理本集團的 物業銷售案場 管理服務	無

董事

非執行董事

鄒康先生，51歲，本集團創始人之一、非執行董事及控股股東之一。彼於2021年3月18日獲委任為非執行董事。鄒康先生負責就公司策略向本集團提供指引及意見。

鄒康先生在房地產開發及物業管理方面擁有逾10年經驗。鄒康先生為成都德商的創始人之一並在其註冊成立之時獲委任為其監事。彼其後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事及董事長。在鄒康先生的上述執行董事及董事長任期於2019年2月屆滿時，彼暫時退任成都德商的董事職務，其後於2020年11月重新加入我們擔任非執行董事。

自1998年8月至2015年12月，彼擔任成都華誠信息產業有限公司執行董事。鄒康先生在中國亦擁有多項其他投資，包括在中國從事物業開發及物業建設業務的德商置業集團。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

鄒康先生於1999年8月自中國四川大學取得企業管理研究生學位。鄒康先生於2019年11月10日在清華五道口金融學院完成清華五道口金融CEO培養項目。

董事及高級管理層

鄒康先生亦為或曾任下列公司（均於中國成立）的董事或監事或經理，該等公司的營業執照於彼擔任有關公司董事期間被吊銷：

公司名稱	吊銷日期	吊銷理由
四川華納眾誠電子商務有限公司	2006年3月20日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）
北京掌通寶科技有限公司	2008年12月9日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）
昆明華天科技開發有限公司	2008年4月15日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）
成都市廊橋酒廊	2002年9月28日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）
成都華誠電子有限責任公司	2003年12月25日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）
成都德嘉置業有限公司	2009年	未按中國有關法律法規的要求進行年檢（附註）

附註：鄒康先生確認，(i)上述公司並無實質業務營運，吊銷營業執照時具備償債能力；(ii)吊銷上述公司的營業執照不會對其造成任何索賠或負債；及(iii)有關吊銷並無對本集團產生任何負面影響。

於2018年（當時成都德商於新三板掛牌），鄒康先生收到一份有關若干非經常性關聯方交易的決定書。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規」各段。

執行董事

張志成先生，51歲，為本公司董事長兼執行董事。彼於2020年12月10日獲委任為董事並於2021年3月18日調任為執行董事，彼亦於同日獲委任為董事長。張志成先生負責向本集團及董事會提供戰略及方向指引以及企業管治建議。

張志成先生於2020年9月加入本集團，擔任成都德商董事及董事長。

張志成先生於房地產及物業管理行業擁有逾20年經驗。於加入本集團前，張志成先生自1999年7月至2002年7月在青白江區房管局任職。自2002年7月至2010年8月，張志成先生擔任成都市嘉寶管理顧問有限公司（一家從事房地產管理及諮詢業務的公司）的部門主管、副總裁、總裁及董事長，負責管理公司運營。自2010年8月至2014年6月，張志成先生擔任四川藍光實業集團有限公司（其後稱為藍光投資控股集團有限公司，一家從事企業投資服務的公司）的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2014年6月至2015年4月，張志成先生擔任四川藍光和駿實業股份有限公司（一家從事房地產投資的公司）的副董事長兼總裁，負責管理公司運營。自2015年4月至2017年5月，張志成先生擔任四川藍光發展股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600466.SH），從事房地產開發業務）副董事長及總裁，主要負責管理該公司的業務運營。自2017年8月至2019年10月，張志成先生擔任成都城銘建設項目管理有限公司總裁，該公司從事建設諮詢，但張志成先生並無參與該公司的日常運營。自2019年11月至2020年9月，張志成先生擔任同信地產集團有限公司（一家業務範圍包括房地產開發及經營的公司）總裁，負責制定及實施該公司的業務發展策略。

張志成先生於2004年7月獲得中國西南民族大學經濟管理學士學位。彼之後於2018年1月獲得北京大學工商管理碩士學位。

張強先生，48歲，為本公司執行董事。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。張強先生負責制定及實施本集團的整體公司策略、監督本集團預算成本、監控本集團提供的服務質量及處理本集團日常營運。

董事及高級管理層

張強先生於公司及業務管理方面擁有逾15年經驗。張強先生於2011年12月加入本集團，擔任成都德商經理，其後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事及經理。於最後實際可行日期，張強先生亦於我們的附屬公司及合營企業擔任董事職務，該等公司為昆明捷博、成都德新、成都福朗、成都御璟閣及成都德正。

於加入本集團前，張強先生自1994年7月至2004年10月擔任成都市城市客運管理處（後稱成都市出租汽車管理處）財務主管兼會計。自2004年10月至2005年3月，張強先生擔任成都忠信物業管理有限公司（一家業務範圍包括物業管理的公司）會計，負責審閱合約、制定每月預算及處理其他財務事宜。自2005年3月至2009年12月，張強先生擔任成都數字娛樂軟件園管理投資有限公司（一家業務範圍包括互聯網技術支持的公司）副總經理，負責（其中包括）協助制定公司核心技術規劃、業務營運管理及行業調查。自2010年1月至2011年12月，張強先生擔任四川華誠訊通信息技術有限公司（一家業務範圍包括計算機服務及軟件的公司）副總經理，負責協助管理該公司的日常營運。

張強先生於1994年7月自中國成都大學取得會計及統計專業文憑。

熊建秋女士，50歲，為本公司執行董事兼財務總監。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。熊建秋女士參與制定發展策略、監督本集團財務管理及內部控制及處理本集團日常營運。

熊建秋女士於財務支持及管理方面擁有豐富經驗。熊建秋女士於2016年1月加入本集團，擔任成都德商財務總監，並在之後於2016年2月獲委任為成都德商執行董事。於最後實際可行日期，熊建秋女士亦擔任我們附屬公司重慶福牛及湖南德商的董事。

董事及高級管理層

於加入本集團前，熊建秋女士自1992年8月至1993年2月在四川省農業科學院財務處任會計。自2001年3月至2005年9月，熊建秋女士在四川信都科技有限責任公司財務部任財務主管。自2005年10月至2012年12月，熊建秋女士在成都華誠信息產業有限公司財務部任財務經理。於2013年1月至2016年1月期間，熊建秋女士在成都德商置業有限公司（德商置業集團旗下公司，業務範圍包括房地產開發）任財務經理。

熊建秋女士於1993年7月自中國四川廣播電視大學取得財會專業文憑。

於2018年（當時成都德商於新三板掛牌），熊建秋女士收到一份有關若干非經常性關聯方交易的決定書。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規」各段。

萬虹女士，35歲，為本公司執行董事及本公司聯席公司秘書之一。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事及我們的聯席公司秘書之一。萬虹女士負責監督本集團的整體行政事務、本集團的運營管理及監督本集團的投資者關係、融資及證券事務及上市合規管理。

萬虹女士於人力資源及行政管理方面擁有逾11年經驗。於2012年3月加入本集團前，萬虹女士於2009年2月至2012年3月間在成都市創和物業服務有限公司（一家業務範圍包括物業管理的公司）任人事主管，負責員工招聘、培訓及福利。萬虹女士之後加入本集團，於2012年3月至2013年5月在成都德商任人事主管，之後擔任成都德商泰置業有限公司（德商置業集團旗下公司）人事主管，直至2016年1月。其後，彼於2016年2月及2019年2月分別獲委任為成都德商董事會秘書及執行董事。

萬虹女士於2012年6月自中國四川大學獲得人力資源管理學士學位。

於2018年（當時成都德商於新三板掛牌），萬虹女士收到一份有關若干非經常性關聯方交易的決定書。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律程序與合規」各段。

董事及高級管理層

吳達先生，52歲，為本公司執行董事及成都德商副總經理。彼於2021年3月18日獲委任為執行董事。吳達先生負責制定本集團業務發展策略、監督本集團業務計劃實施、制定本集團內部控制政策及處理本集團日常營運。

吳達先生於業務管理方面擁有豐富經驗。吳達先生於2014年4月加入本集團，擔任成都德商項目經理，其後於2016年2月獲委任為副總經理。於最後實際可行日期，吳達先生亦於我們附屬公司及合營企業擔任高級管理層職務，該等公司包括成都德新、成都福朗及成都德正。

於加入本集團前，吳達先生自1987年1月至2008年4月在四川錦江賓館負責服務管理工作。自2008年4月至2014年4月，吳達先生在成都瑞地企業管理有限公司（該公司的業務範圍包括物業管理）任經理，負責帶領其團隊跟進公司政策及達成營運目標。

吳達先生於2007年7月自中國中央廣播電視大學取得商務英語專業文憑。彼之後於2015年6月畢業於中國四川大學，透過線上學習取得工商管理學士學位。

獨立非執行董事

方利強先生，53歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。方利強先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

方利強先生於公司及業務管理方面擁有逾20年經驗。自1996年4月至2012年9月，方利強先生於浙江東方市政園林工程有限公司（現稱誠邦生態環境股份有限公司，該公司業務範圍包括園林工程施工）任董事長及總經理，負責該公司的日常營運。自2012年9月至2019年2月，方利強先生於誠邦生態環境股份有限公司（上海證券交易所上市公司（股票代碼：603316.SH））任董事長及總經理。自2019年2月起，方利強先生一直於誠邦生態環境股份有限公司（股票代碼：603316.SH）任董事長。

董事及高級管理層

方利強先生於1990年7月自中國浙江財經學院（現稱浙江財經大學）取得會計專業文憑。彼其後於2016年7月自中國北京大學取得工商管理碩士學位。方利強先生獲浙江省人事廳（現稱浙江省人力資源和社會保障廳）(i)於2007年12月認可為高級經濟師，及(ii)於2008年12月認可為園林工程領域高級工程師。

方利強先生亦為或曾任下列公司或分公司（均於中國成立）的董事或負責人，該等公司或分公司的營業執照於彼擔任有關公司或分公司董事或負責人期間被吊銷：

公司名稱	吊銷日期	吊銷理由
陝西方和商貿有限責任公司	2013年1月8日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢 (附註)
吉林真元醫藥保健品 有限公司西安分公司	2003年9月2日	未按中國有關法律法規的要求進行年檢 (附註)

附註：方利強先生確認，(i)上述公司並無實質業務營運，吊銷營業執照時具備償債能力；(ii)吊銷上述公司的營業執照不會對其造成任何索賠或負債；及(iii)有關吊銷並無對本集團產生任何負面影響。

陳滌先生，45歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。陳滌先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

陳滌先生於金融業擁有超過20年的豐富經驗，其中15年於高級管理團隊工作。陳滌先生自2020年5月起一直擔任中國山東高速金融集團有限公司（聯交所上市公司（股份代號：00412.HK））非執行董事。

董事及高級管理層

陳滌先生自2005年5月起加入嘉實國際投資有限公司，於2005年5月至2008年9月擔任廣州辦事處總經理多年；於2008年9月至2010年12月擔任華南區域主管及財富管理事業部總監；於2011年1月至2014年5月擔任渠道發展部總監及財富管理事業部總監；於2014年5月至2016年1月擔任首席營銷官。自2016年2月起，陳滌先生擔任嘉實國際投資有限公司行政總裁。

陳滌先生於1998年6月獲得中國暨南大學金融學學士學位，其後於2019年7月自中國清華五道口金融學院取得高級管理人員工商管理(EMBA)碩士學位。

嚴洪先生，47歲，為本公司獨立非執行董事。彼於2021年11月22日獲委任為獨立非執行董事。嚴洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

嚴洪先生擁有豐富的金融及會計經驗。例如，於2001年8月至2010年9月，嚴洪先生歷任華夏銀行成都分行多個職位，包括成都分行計劃財務處財務科科長、成都金牛支行副行長、成都分行計財部副總經理及其後晉升總經理、黨委成員及副行長以及南寧分行的黨委成員及副行長。彼於2014年6月至2020年4月，擔任平安信託有限責任公司四川區域高級董事總經理。

嚴洪先生過去亦於多家中國上市公司擔任獨立非執行董事。自2016年5月至2019年6月，彼任成都紅旗連鎖股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：002697.SZ））獨立非執行董事。自2016年7月至2019年6月，彼任帝歐家居股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：002798.SZ））獨立非執行董事。

此外，嚴洪先生目前於多家中國上市公司擔任獨立非執行董事。自2016年7月起，彼任攀鋼集團鈮鈦資源股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：000629.SZ））獨立董事，同時擔任審計委員會主席。自2017年9月起，彼任成都富森美家居股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：002818.SZ））獨立非執行董事。自2017年11月起，彼任成都燃氣集團股份有限公司（上海證券交易所上市公司（股

董事及高級管理層

票代碼：603053.SH) 獨立非執行董事，同時擔任審計委員會召集人。自2021年3月起，嚴洪先生任西藏礦業發展股份有限公司（深圳證券交易所上市公司（股票代碼：000762.SZ））獨立非執行董事。

嚴洪先生分別於1997年6月及2002年12月獲得中國西南財經大學會計學院經濟學學士學位及應用經濟碩士學位，其後於2011年6月獲得中國西南財經大學會計學院管理學（財務方向）博士學位。

除本章節所披露外，本公司董事於緊接本招股章程刊發日期前三年內概無於任何香港及海外上市公司擔任任何董事職務，亦無有關本公司董事與其他董事、監事及高級管理人員關係的其他資料，根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段規定須予披露。

除本章節所披露外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，並無任何其他有關委任董事的事宜須提呈股東注意，且無任何有關董事的資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露。

高級管理層

周尤波先生，49歲，為本公司行政總裁及成都德商總裁。彼於2020年1月加入本集團，獲委任為成都德商總裁。周尤波先生負責監督本集團的日常管理及業務運營。

在加入本集團之前，於2006年6月至2016年6月，周尤波先生擔任四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（一間於中國註冊成立並於聯交所上市的股份有限公司（股份代號：02606.HK），業務範圍包括物業管理）的多個職位，包括副總裁、總裁及董事等。之後，於2016年8月至2020年1月，周尤波先生擔任成都合能集團副總裁兼物業事業部總經理，該公司從事房地產開發、商業運營及管理服務以及物業管理業務。

周尤波先生於2002年6月自中國的中國人民解放軍國防科學技術大學（現稱中國人民解放軍國防科技大學）取得經濟管理專業文憑。彼之後獲得香港財經學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

周洪波先生，48歲，為成都德商副總裁及我們的股東之一。彼於2016年2月獲委任為成都德商監事會主席，並於2020年4月進一步獲委任為成都德商副總裁。周洪波先生負責監督本集團整體行政管理事務及信息技術開發，包括制定招聘及員工培訓策略、僱員福利政策以及管理本集團信息技術開發及應用。

於加入本集團前，周洪波先生於1999年2月至2010年9月在成都華誠信息產業有限公司任經理。彼其後自2010年10月至2015年4月在成都德商置業有限公司總裁辦公室任經理。自2015年5月至2020年10月，周洪波先生在四川德商財富投資管理集團有限公司任副總裁。

周洪波先生於1995年自中國四川聯合大學（現稱四川大學）取得計算機應用專業文憑。彼之後於2003年獲得中國四川大學工商管理研究生學位。

張書娟女士，37歲，自2018年8月起擔任成都德商銷售案場總監。張書娟女士負責管理本集團物業銷售案場管理服務。

於加入本集團前，張書娟女士自2009年2月至2015年8月擔任成都德商置業有限公司銷售秘書。自2015年8月至2016年8月，張書娟女士擔任成都德商達置業有限公司客服經理。

張書娟女士於2005年自中國四川內江師範學院取得漢語言文學教育專業文憑。

除本章節所披露外，本公司高級管理層於緊接本招股章程刊發日期前過去三年概無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務。

聯席公司秘書

萬虹女士為聯席公司秘書之一。有關萬虹女士的履歷詳情，請參閱本節「一 執行董事」一段。

吳嘉雯女士為達盟香港有限公司（全球企業服務供應商）的經理。彼於公司秘書領域擁有逾15年工作經驗。吳女士於2011年獲得香港公開大學企業管治碩士學位及於2012年獲得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）的會員資格。

董事委員會

我們已成立下列董事會轄下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會根據董事會制定的職權範圍以及上市規則第3.21條及第3.25條運作。

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會（「**審核委員會**」），並遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告程序以及內部控制體系，審查及批准關連交易以及向董事會提供建議。審核委員會由三名成員組成，分別為嚴洪先生、陳滌先生及方利強先生。嚴洪先生具備上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當資格，擔任審核委員會主席。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為檢討應付董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他酬金的條款，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會由三名成員組成，分別為方利強先生、嚴洪先生及萬虹女士。方利強先生現時擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會（「**提名委員會**」）。提名委員會的主要職責為就委任董事及董事會繼任向董事會提供建議。提名委員會亦將考慮候選人投入足夠時間履行董事及董事會專門委員會成員職責的能力，如果獨立非執行董事候選人將出任第七家（或以上）上市公司的董事職務，將考慮候選人投入足夠時間予董事會的能力。提名委員會由三名成員組成，分別為張志成先生、方利強先生及陳滌先生。張志成先生現時擔任提名委員會主席。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）以提升董事會效率並維持高水平的企業管治。董事會多元化政策載有董事會候選人的選擇標準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。最終決定將根據獲選候選人將對董事會的功績及貢獻作出。董事會認為我們現時的董事會組成符合董事會多元化政策。提名委員會負責審查董事會的多元化。上市後，提名委員會將不時監督及評估董事會多元化政策的實施以確保其持續有效。提名委員會亦將在連續的年度報告內加入董事會多元化政策概要，包括就實施董事會多元化政策設立的任何可計量目標及實現該等目標的進度。

聯交所授予的豁免

管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已豁免就管理層留駐香港嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。有關豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

聯席公司秘書

我們已向聯交所申請且聯交所已豁免就我們其中一名聯席公司秘書萬虹女士的任職資格嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。有關豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

董事、監事及高級管理層酬金

董事及高級管理層以袍金、薪金、花紅、退休金計劃供款、津貼及實物利益的形式從本集團收取酬金。

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，應付董事的薪金、津貼、實物利益、績效花紅及退休金計劃供款總額分別約為人民幣1,558,000元、人民幣1,508,000元、人民幣3,354,000元及人民幣2,976,000元。有關往績記錄期各董事薪酬的進一步資料載於本招股章程附錄一A會計師報告。

根據目前有效的安排，本集團截至2021年12月31日止財政年度應付董事的薪酬總額（不包括任何可能支付的酌情花紅）預計約為人民幣4.2百萬元。

本集團2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的五名最高薪酬人士分別包括3名、3名、5名及3名董事，其薪酬計入上文所載應付相關董事的薪金、津貼、實物利益、績效花紅及退休金計劃供款總額。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們應付餘下2名、2名、零及2名人士的薪金、津貼、實物利益、績效花紅及退休金計劃供款總額分別為人民幣522,000元、人民幣579,000元、零及人民幣772,000元。有關往績記錄期五名最高薪酬人士薪酬的進一步詳情載於本招股章程附錄一A會計師報告。

於往績記錄期，概無向任何董事或本集團任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵。於往績記錄期，概無向任何董事或任何五名最高薪酬人士支付或其應收任何酬金作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。概無董事於往績記錄期內放棄任何酬金。

除上文所披露外，本集團於往績記錄期概無已付或應付董事的其他款項。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任申萬宏源融資（香港）有限公司為建議上市後我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向我們提供建議：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行須予公佈交易或關連交易（包括發行股份及購回股份）時；
- 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同；
- 我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 如聯交所根據第13.10條就我們股份成交量的價格異常波動向本公司查詢。

委任期自上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年度報告之日結束，且有關委任或須經雙方協定。

企業管治守則

我們致力於實現高水平的企業管治，以保障我們股東的利益。為達致此目的，我們將於上市後遵守香港上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的企業管治規定。

股本

法定及已發行股本

下列為本公司緊隨全球發售完成後已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本詳情：

	面值 (美元)
法定股本	
<u>2,000,000,000股</u> 每股面值0.0001美元的股份	<u>200,000</u>
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足	
50,000股 已發行股份	5
449,950,000股 根據資本化發行將予發行的股份	44,995
<u>150,000,000股</u> 根據全球發售將予發行的股份	<u>15,000</u>
<u>600,000,000股</u> 總數	<u>60,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且根據相關條款及條件完成及股份根據資本化發行及全球發售發行。上表並無計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，或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，本公司全部已發行股本的至少25.0%須由公眾人士（定義見上市規則）持有。

地位

股份為本公司股本中的普通股，並與當前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，特別是將全面享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，各普通股與其他股份享有同等地位。

根據公司法及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及劃分為面值較大的股份；(iii)將其股份劃分為多個類別；(iv)將其股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷未獲認購的任何股份。此外，本公司可透過股東通過特別決議案削減其股本。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要」一節。

首次公開發售前購股權計劃

我們於2021年4月27日採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前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.首次公開發售前購股權計劃」一段。

配發及發行股份的一般授權

受「全球發售的架構」所述條件所規限，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購該等可換股證券股份的類似權利，及作出或授出會行使或可能須行使該權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意配發的股份（根據下述各項進行者除外）的總面值：

- (i) 供股；
- (ii) 任何以股代息計劃或類似安排，規定根據組織章程細則配發股份以代替股份的全部或部分股息；
- (iii) 股東於股東大會上授出的特別授權，

不得超過下列兩項的總和：

- (i) 於全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20.0%；及
- (ii) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述購回股份的一般授權購回的本公司股本的總面值（如有）。

此發行股份的一般授權將於下列其中一項發生時失效（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間終結；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回此授權。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－4.於2021年11月22日通過的股東書面決議案」。

購回股份的一般授權

受「全球發售的架構」所述的條件規限，董事已獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力以購回股份，惟其總面值不得超過緊隨全球發售完成後我們的已發行股本總面值的10%（並無計及根據超額配股權將予發行的任何股份）。

此一般授權僅適用於在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且就此而言獲證監會及聯交所認可），按照所有適用法律及上市規則規定所作出的購回。

此購回股份的一般授權將於下列其中一項發生時失效（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間終結；或
- (iii) 我們的股東在股東大會上通過任何普通決議案修訂或撤回此授權。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.本公司購回股份」。

主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並無獲行使），下列人士將於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶投票權可於所有情況下在本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：

姓名／名稱	權益性質	於最後實際 可行日期持有的股份 ⁽¹⁾		於全球發售完成後 持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
鄒康先生 (附註2及3)	於受控法團的權益； 與另一人士共同 持有的權益	43,297	86.59%	389,673,000	64.95%
Sky Donna	實益擁有人； 與另一人士共同 持有的權益	43,297	86.59%	389,673,000	64.95%
鄒健女士 (附註2及4)	於受控法團的權益； 與另一人士共同 持有的權益	43,297	86.59%	389,673,000	64.95%
Pengna Holding (附註2及4)	實益擁有人； 與另一人士共同 持有的權益	43,297	86.59%	389,673,000	64.95%

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 於2021年5月11日，鄒康先生與鄒健女士訂立一致行動人士確認契據，據此，彼等再次確認於一致行動人士確認契據日期前一直作為本集團的股東一致行動並於其後繼續如此行事。進一步詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構——一致行動安排」一段。因此，根據一致行動安排，我們的控股股東，即Sky Donna（由鄒康先生全資擁有）、鄒康先生、Pengna Holding（由鄒健女士全資擁有）及鄒健女士被視為於本公司緊隨全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權未獲行使）的64.95%已發行股本中擁有權益。

主要股東

- (3) 鄒康先生擁有權益的股份包括(i) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
- (4) 鄒健女士擁有權益的股份包括(i) Pengna Holding (鄒健女士全資擁有的公司) 持有的17,280,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒健女士被視為於其中擁有權益；及(ii) 372,393,000股股份，由於鄒健女士為鄒康先生的一致行動人士，彼被視為於其中擁有權益。

除以上所披露外，董事並不知悉任何人士緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並無獲行使）將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶投票權可於所有情況下在本公司及／或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。董事並不知悉任何可能於隨後日期導致本公司控制權變動的安排。

閣下應將以下討論及分析與本招股章程附錄一A所載之本集團綜合財務資料及其附註、本招股章程附錄一B所載之中能集團綜合財務資料及其附註以及本招股章程其他章節所載之節選歷史財務資料及營運數據一併閱覽。本集團的綜合財務資料及中能集團的綜合財務資料已根據國際財務報告準則予以編製。

下列討論及分析包括若干前瞻性陳述，反映我們目前對未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃基於我們按經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解，以及我們認為於該等情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否如我們預期及推測，則視乎我們無法控制的多項風險及不確定因素而定。請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」等節。

概覽

我們是一家位於成都市的物業管理服務和商業運營一體化服務提供商。我們通過管理和運營四大板塊物業為客戶提供服務 – (i)住宅物業管理服務；(ii)非住宅物業管理服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)業主增值服務。

呈列基準

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據本招股章程「歷史、重組及公司架構 – 重組」一段所詳述的重組，本公司於重組完成後成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組並無導致任何經濟實質變動，故財務報表已作為現有公司的延續予以呈列，猶如重組已於往績記錄期初完成。

綜合財務報表乃根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，而國際財務報告準則包括所有準則及詮釋。有關本招股章程所載財務資料呈列及擬備基準的詳情，請參閱本招股章程附錄一A及附錄一B所載會計師報告。

收購中能集團

於2020年8月31日，我們自多名獨立人士收購中能集團的全部股權。中能從事提供物業管理及增值服務。此次收購乃我們於中國擴大物業管理業務市場份額的策略之一。此次收購已使用收購法入賬。收購代價為人民幣15百萬元，其中，約人民幣8.0百萬元已於2020年由一名關聯方代本集團支付，而餘下約人民幣7.0百萬元已於2021年2月支付。有關此次收購的詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－於往績記錄期的收購事項－收購中能集團」一段。

中能集團為一家位於四川省的物業管理集團，從事為住宅及非住宅物業提供物業管理及營運服務。

於2020年初，我們正在探索通過收購第三方物業管理公司來實現客戶群多元化的機會。於衡量所有潛在收購目標時，我們考慮以下因素：(i)我們計劃通過收購具有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司實現增長，以充分發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應；(ii)收購將豐富我們的服務種類，有助於我們於未來實現可持續增長。我們於收購前評估潛在目標的關鍵標準包括（其中包括）(i)年度營業總收入超過人民幣30百萬元；(ii)位於中國四川省；(iii)物業組合及管理專長可對我們互補；(iv)在管建築面積至少為一百萬平方米；及(v)擁有多元化的物業組合（包括住宅及非住宅物業）等。

基於以上標準完成對中能集團的盡職調查後，儘管中能集團於收購前處於虧損狀態，我們認為收購中能集團屬適宜之舉，因為我們的戰略之一是透過收購第三方物業管理公司以尋求物業組合多元化的機會。據董事所深知及基於盡職調查結果，中能集團於收購前處於虧損狀態主要由於(i)若干項目交付率低（因為該等項目仍處於早期招商階段）導致可收費建築面積少；及(ii)於物業管理服務行業的成本控制措施不充足及人力成本較高。儘管如此，作為我們業務多元化計劃的一部分，中能集團的規模、物業組合及往績符合我們的收購標準。於收購後，柳軍先生仍保留其在中能集團的職位，我們認為其有關市場的經驗及知識對於我們住宅及非住宅物業管理服務業務的發展是寶貴的。除柳先生留任外，我們亦保留中能集團的現有人員團隊。憑藉彼等在非住宅物業管理的經驗，極大促進了我們在此領域的業務發展。

於2020年8月31日，中能集團的在管建築面積約為2.5百萬平方米，包括住宅物業約792,000平方米及非住宅物業約1.7百萬平方米。在收購中能集團之前，除兩處寫字樓外，我們的在管物業均為住宅物業。於收購中能集團後，我們的在管商業物業及工業產業園數目增加。於2018財年、2019財年及2020年八個月，中能集團的所有在管物業均位於四川省。中能集團的財務表現由2019年八個月的虧損約人民幣1.1百萬元扭轉為2020年八個月的盈利約人民幣4.2百萬元。

中能集團於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的財務資料載於本招股章程附錄一B。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直且將繼續受若干因素（包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下文所載因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況的能力

我們的業務及經營業績受到我們與物業開發商訂立新物業管理服務協議的能力所影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟狀況、城鎮化率及中國物業需求。中國（尤其是我們運營所在地區）的任何經濟衰退均可能對我們的業務、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及物業管理市場的發展造成了影響，從而影響了我們的業務及經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與在中國進行業務有關的風險」一段。

中國政府已出台一系列有利法律及政策以鼓勵物業管理行業的發展。已頒佈《物業服務收費管理辦法》及《國家發改委關於放開部分服務價格意見的通知》等有關政策，以規範及標準化物業管理服務。該等政策鼓勵像我們一類物業管理公司擴大業務範圍及實行現代化業務模式，促進該行業的增長及發展。然而，我們無法向閣下保證中國政府會持續執行該等有利的法律、法規及政策。此外，我們無法向閣下保證

財務資料

中國政府不會暫停或停止實行現有的有利法律、法規及政策，或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均可能對我們的業務產生不利影響。

業務組合

我們的經營業績受我們業務組合的影響。於往績記錄期，我們的兩條業務線（即物業管理服務及增值服務）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於提供服務的類別、收取的費用及我們在不同合約安排下所承擔的成本。我們兩條業務線的收入貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率的變動均可能對我們的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。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
– 住宅物業										
– 管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
– 非住宅物業										
– 管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
– 非業主	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
– 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	<u>63,964</u>	<u>100.0</u>	<u>69,116</u>	<u>100.0</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0</u>	<u>37,053</u>	<u>100.0</u>	<u>89,159</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年 五個月	2021年 五個月
	%	%	%	%	%
物業管理服務	46.9	46.6	39.4	54.9	31.7
－住宅物業管理服務	25.9	33.5	36.0	45.7	35.3
－非住宅物業管理服務	59.4	57.5	42.2	65.1	29.5
增值服務	71.1	57.1	57.9	59.0	47.1
－非業主	79.7	60.7	58.1	58.4	50.8
－業主	19.6	36.4	56.4	64.2	29.7
總計	59.7	51.9	49.0	57.1	39.1

於往績記錄期，我們增值服務的毛利率一般高於物業管理服務的毛利率，主要因為物業管理服務業務線的服務與增值服務相比屬於更為勞動密集型的服務。自2019財年起至2020財年同期，我們的整體毛利率有所下降，主要歸因於收購中能集團後整體毛利率被攤薄。有關中能集團毛利的詳細討論，請參閱「財務資料－中能集團的財務資料」一段。

品牌定位及定價能力

由於我們在競爭激烈和高度分散的行業開展業務，故我們的經營業績及財務狀況受我們維持或上調我們收費的能力所影響。我們通常考慮多項因素釐定服務價格，包括(i)住宅物業位置；(ii)業主及住戶特徵、服務範疇及服務標準，(iii)估計成本及我們的預算；(iv)我們的目標利潤率；(v)地方定價規定；及(vi)臨近及可資比較社區收取的管理費用。未能平衡釐定價格時的各項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。為加強定價能力，我們致力於通過提供更多增值服務而使服務多元化，並進一步提高我們的服務質量。

管理員工及分包成本的能力

員工及分包成本佔大部分銷售成本。於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，員工成本分別為人民幣13.3百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣27.9百萬元，分別佔我們總銷售成本的51.7%、56.4%、57.4%及51.5%，而分

包成本分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔總銷售成本的11.4%、13.4%、15.5%及23.9%。於往績記錄期，我們的員工及分包成本有所增加，是由於我們的業務擴張、平均工資上調以及外包予分包商的服務範圍增加。員工及分包成本上漲可能會對利潤率有不利影響及降低我們的盈利能力。我們維持或提高利潤的能力同時取決於我們管控其他經營開支的能力。於往績記錄期，我們已實施多項成本節約措施，包括更好的人力資源管理、使用技術及自動化工具取代人工。

在管建築面積

於往績記錄期，物業管理服務為於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的總收益分別貢獻47.1%、49.5%、48.0%及51.6%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持或增加物業管理在管建築面積的能力，而該能力受我們續訂現有服務合約及取得新服務合約的能力影響。於往績記錄期，我們的物業管理在管總建築面積增長，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，分別為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、3.8百萬平方米及4.2百萬平方米。

於往績記錄期，我們管理的大部分物業均由德商集團開發。於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，德商集團所開發物業的物業管理在管建築面積分別佔我們物業管理在管總建築面積的100%、100%、26.5%及28.3%。我們不斷努力擴展我們的物業管理服務以涵蓋第三方物業開發商開發的物業，從而擴大收益來源，並使我們的物業管理組合多元化。

實施收購戰略的能力

我們計劃於未來繼續進行戰略性收購。請參閱本招股章程「業務－業務戰略－持續擴大業務規模，提升市場份額及鞏固我們在區域及行業的地位」一段。為實行我們的收購策略，我們需分配額外資本及配置額外人力資源。然而，我們可能無法及時或按能讓我們獲得合理回報的條款識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應並如預期提高我們的經營業績。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必成功」一段。

競爭

我們的行業競爭激烈且高度分散，且我們在多個方面與其他物業管理服務提供商競爭，包括業務規模、品牌認知度、盈利能力、財務資源、價格、服務多元化及服務質量。請參閱本招股章程「業務－競爭」及「行業概覽－競爭格局」等段。我們與競爭對手有效競爭並維持市場地位的能力取決於我們的競爭優勢。倘我們未能競爭並擴大物業管理在管建築面積，我們可能喪失市場份額，且我們的收益及盈利能力可能下降。

重大會計政策、關鍵會計判斷及估算

我們已確認對編製財務報表而言屬重大的若干會計政策及關鍵會計判斷及估算，該等判斷及估算對了解我們的財務狀況及經營業績而言相當重要。其詳情載於本招股章程附錄一A會計師報告附註2.4。我們的重大會計政策包括（其中包括）：

收益確認

與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映我們預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括一項可變金額，則代價金額按我們就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關轉讓予客戶貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於我們與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為我們提供超過一年的重大財務利益時，合約項下確認的收益包括按實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

物業管理服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

(i) 住宅及非住宅物業管理服務

本集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費並隨時間確認，是由於客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

就包幹制而言，我們有權保留已收取的物業管理費的全部金額，且我們須承擔涉及（其中包括）公共區域維護的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若本集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，我們並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定時期不確定數量的代理履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示所完成階段，否則收益按直線法於特定時期確認，而服務成本於履行服務時確認。

就酬金制而言，我們有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以承擔物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若營運資金不足以支付有關物業管理開支，我們或須先代社區管理處補足差額並支付，並有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，我們擔任業主及物業開發商的代理並基於商業談判於業主負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比5%至10%收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務、前期服務、商業運營服務及經紀服務。除經紀服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為我們有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗所提供的利益。經紀服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務、家居裝飾服務、旅遊代理服務、商業運營服務及家居產品銷售。業主社區增值服務所得收益於有關服務獲提供而客戶同時收取並消耗所提供的利益時確認。社區增值服務提供予客戶時，交易付款即時到期。銷售商品所得收益於商品控制權轉移予客戶時（通常於客戶接收商品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法並透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則我們將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產並作出相應折舊。

財務資料

折舊乃以直線法按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

裝置及設備	19%至32%
租賃裝修	租期及20%的較短者

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目（包括初步確認之任何重要部分）或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權的租賃物業）。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。首次確認後，投資物業採用歷史成本減去累計折舊和任何減值撥備的金額計量。折舊乃使用直線基準，將投資物業之成本按其34年至63年估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。

後續支出僅在未來與該項相關的經濟利益很可能流入我們，並且該項目的成本能可靠計量時計入資產的賬面金額中予以資本化；否則，支出在其發生當年於損益內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

軟件

軟件由本集團內部開發並按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其10年估計可使用年期（基於管理層對系統技術使用年期的預期）攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時自損益扣除。

新產品開發計劃產生之開支僅於我們能證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方式、具有完成計劃所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法按有關產品之商用年期（不超過產品投入商業生產日期起計五至七年）攤銷。

客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理合約續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於預期可使用年期（10年）計算。

租賃

我們於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。我們確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產（指使用相關資產的權利）。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可供使用當日）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法折舊如下：

寫字樓	2至3年
展廳	5年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映我們行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率不易釐定，故我們應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改（即租期變更、租賃付款變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

我們將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍及寫字樓的短期租賃（即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及我們的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或我們已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外，我們初步按其公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或我們已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息（「**僅為償還本金及利息**」）的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

我們管理金融資產的業務模式指我們如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規金融資產買賣於交易日（即我們承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產 (債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產 (或 (倘適用) 部分金融資產或一組同類金融資產的一部分) 會首先終止確認 (即自綜合財務狀況表中移除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 我們已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)我們已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)我們雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘我們已轉讓我們自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以我們的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，我們亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映我們所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與我們可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

我們對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損（全期預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

於各報告日期，我們評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，我們將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期30天，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及我們任何現有信貸加強措施的情況下，我們不大可能悉數收到未付合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期，我們會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

第1階段－自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段－自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段－於報告日期已信貸減值的金融資產（並非購入或源自信貸減值者），虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，我們採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，我們不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

我們的金融負債包括其他貿易及其他應付款項及應付關聯公司款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類，詳情如下：

按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

財務資料

綜合損益表內若干項目的說明

下表載列於所示期間我們的綜合損益表概要。下文所示的過往業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
收益	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本	<u>(25,805)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>(65,252)</u>	<u>(15,885)</u>	<u>(54,260)</u>
毛利	38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支	(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支	(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	<u>(6,239)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(7,916)</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(2,330)</u>
年／期內利潤	<u>31,394</u>	<u>31,043</u>	<u>42,913</u>	<u>16,664</u>	<u>10,003</u>

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦採用並非國際財務報告準則要求或並非按國際財務報告準則呈列的經調整利潤，作為額外財務計量工具。我們相信該非國際財務報告準則計量消除管理層認為與日常業務過程無關且並不反映經營表現的項目所衍生的潛在財務影響，據此有助我們比較各期間的經營表現。我們相信該等計量亦為投資者及其他人士提供有用的資料，以便了解及評價我們的經營業績。將該等非國際財務報告準則計量用作分析性工具存在局限性，閣下不應視之為獨立於我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況或作為該等經營業績或財務狀況分析的替代。

財務資料

下表載列我們所呈列於所示期間的經調整利潤及全面收益總額與根據國際財務報告準則計算及呈列的最具直接可比性的財務計量工具的對賬：

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年	2021年
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		五個月	五個月
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
年／期內利潤及全面收益總額	31,394		31,043		42,913		16,664	10,003
加：上市開支 ⁽¹⁾	-		-		5,233		-	7,317
股本結算購股權開支 ⁽²⁾	-		-		-		-	1,557
年／期內經調整利潤及全面收益總額	31,394		31,043		48,146		16,664	18,877

附註：

- (1) 指有關全球發售的開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。
- (2) 指就首次公開發售前購股權計劃產生的僱員福利開支。此項目與我們的經營業績無直接關連。

收益

下表載列於所示期間按業務線劃分的收益。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
— 住宅物業										
管理服務	11,303	17.6	15,530	22.5	27,794	21.7	8,989	24.3	17,766	19.9
— 非住宅物業										
管理服務	18,850	29.5	18,654	27.0	33,641	26.3	8,089	21.8	28,223	31.7

財務資料

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
— 非業主	28,959	45.3	29,724	43.0	55,766	43.6	17,750	47.9	35,464	39.8
— 業主	4,852	7.6	5,208	7.5	10,721	8.4	2,225	6.0	7,706	8.6
總計	63,964	100.0	69,116	100.0	127,922	100.0	37,053	100.0	89,159	100.0

於往績記錄期，我們的收益來自以下四大業務線：

- (i) 住宅物業管理服務，主要包括秩序維護、清潔、綠化及園藝、維修保養服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的17.6%、22.5%、21.7%、24.3%及19.9%；
- (ii) 非住宅物業管理服務，主要包括提供予街區商業物業、工業產業園及寫字樓的秩序維護、清潔、綠化及園藝及停車場管理服務、零售及維修服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的29.5%、27.0%、26.3%、21.8%及31.7%；
- (iii) 非業主增值服務，主要包括提供予物業開發商的前期及協銷服務及其他增值服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益的45.3%、43.0%、43.6%、47.9%及39.8%；
- (iv) 業主增值服務，主要包括提供予業主的社區相關服務及提供予業主的商業運營服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月總收益7.6%、7.5%、8.4%、6.0%及8.6%。

物業管理服務收益

物業管理服務收益於往績記錄期總體有所增加，主要是由於業務擴張導致物業管理在管總建築面積增加。於2018年及2019年12月31日、2020財年及2021年五個月，我們的物業管理在管總建築面積分別為0.5百萬平方米、0.8百萬平方米、3.8百萬平方米及4.2百萬平方米。於中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期，我們的大部分在管物業按包幹制收取物業管理費。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自為德商集團所開發物業提供的物業管理服務，分別佔我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月物業管理服務總收益的100.0%、100.0%、68.8%及43.4%。於往績記錄期，為德商集團所開發物業提供物業管理服務貢獻的收益百分比下降主要歸因於我們持續戰略性地將物業管理組合擴展至其他第三方物業開發商及收購中能集團。

財務資料

下表載列我們於所示日期的物業管理在管建築面積及於所示期間按物業開發商劃分的物業管理服務收益。

	於2018年		於2019年		於2020年		於2020年		於2021年												
	12月31日	2018財年	12月31日	2019財年	12月31日	2020財年	5月31日	2020年	5月31日	2021年											
	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	在管	2021年											
	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	建築	五個月											
	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	五個月											
	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	佔比	收益											
	千平	收益	千平	收益	千平	收益	千平	收益	千平	佔比											
	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	人民幣	方米	收益											
		%		%		%		%		佔比											
		千		千		千		千		人民幣											
		元		元		元		元		%											
由德商集團開發的物業	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	1,014.2	26.5	42,260	68.8	792.0	93.3	16,458	96.4	1,234.1	29.7	19,939	43.4	
由其他物業開發商	-	-	-	-	-	-	-	-	2,820.4	73.5	19,175	31.2	57.2	6.7	620	3.6	2,920.1	70.3	26,050	56.6	
開發的物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	533.5	100.0	30,153	100.0	792.0	100.0	34,184	100.0	3,834.6	100.0	61,435	100.0	849.2	100.0	17,078	100.0	4,154.2	100.0	45,989	100.0	

於往績記錄期，我們的大多數物業管理服務收益來自由德商集團開發的物業，分別約佔我們總收益的100%、100%、68.8%及43.4%。於收購中能後，於2020年12月31日及2021年5月31日由其他物業開發商所開發物業的物業管理服務收益佔比分別增至31.2%及56.6%。

財務資料

下表說明於所示期間我們按物業開發商類型劃分的增值服務收益明細。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	千元		千元		千元		千元		千元	
由德商集團開發的物業	29,384	86.9	31,889	91.3	60,479	91.0	19,759	98.9	30,651	71.0
由獨立第三方開發的物業	<u>4,427</u>	<u>13.1</u>	<u>3,043</u>	<u>8.7</u>	<u>6,008</u>	<u>9.0</u>	<u>216</u>	<u>1.1</u>	<u>12,519</u>	<u>29.0</u>
總計	<u>33,811</u>	<u>100.0</u>	<u>34,932</u>	<u>100.0</u>	<u>66,487</u>	<u>100.0</u>	<u>19,975</u>	<u>100.0</u>	<u>43,170</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期我們的在管建築面積明細，按物業類型劃分的物業管理服務所得收益及其各自佔於所示期間物業管理服務所得總收益的百分比。

	於2018年		於2019年		於2020年		於2021年						
	12月31日	2018財年	12月31日	2019財年	5月31日	2020年五個月	5月31日	2021年五個月					
在管建築	面積	收益	在管建築	收益	在管建築	收益	在管建築	收益					
千平方米	千平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣千元	千平方米	人民幣千元					
	佔比	%	佔比	%	佔比	%	佔比	%					
	收益	佔比	收益	佔比	收益	佔比	收益	佔比					
	佔比	%	佔比	%	佔比	%	佔比	%					
住宅物業 (附註)	422.7	11,303	37.5	15,530	45.4	27,794	45.2	681.2	8,989	52.6	1,858.5	17,766	38.6
其他非住宅物業 (附註)	110.8	18,850	62.5	18,654	54.6	33,641	54.8	168.0	8,089	47.4	2,295.7	28,223	61.4
總計	533.5	30,153	100.0	34,184	100.0	61,435	100.0	849.2	17,078	100.0	4,154.2	45,989	100.0

附註：於往績記錄期，我們管理的非住宅物業包括街區及其他商業物業、工業產業園及寫字樓。我們的住宅及非住宅物業管理服務亦包括停車場管理。

詳情請參閱本節「經營業績」一段。

財務資料

增值服務所得收益

我們自兩類增值服務產生收益，包括(i)我們向非業主提供的增值服務及(ii)我們向業主及租戶提供的增值服務。下表載列於所示期間增值服務所得收益的組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非業主增值										
服務 ⁽¹⁾	28,959	85.6	29,724	85.1	55,766	83.9	17,750	88.9	35,464	82.1
業主增值服務 ⁽²⁾	4,852	14.4	5,208	14.9	10,721	16.1	2,225	11.1	7,706	17.9
總計	33,811	100.0	34,932	100.0	66,487	100.0	19,975	100.0	43,170	100.0

附註：

1. 向非業主（主要包括物業開發商）提供的增值服務。該等服務主要包括前期及協銷服務及商業運營服務。
2. 業主增值服務主要包括(i)業主資產類服務，包括房地產代理服務、資產管理服務；(ii)向業主提供的商業運營服務；(iii)物業資源管理服務，包括於住宅社區、商業物業及工業產業園進行廣告推廣；(iv)家居裝飾服務；及(v)綜合生活服務，包括社區團購、旅遊代理服務。

詳情請參閱本節「經營業績」一段。

財務資料

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	30,153	47.1	34,184	49.5	61,435	48.0	17,078	46.1	45,989	51.6
德商集團	4,596	7.2	4,593	6.7	5,553	4.3	1,628	4.4	1,766	2.0
獨立第三方	25,557	39.9	29,591	42.8	55,882	43.7	15,450	41.7	44,223	49.6
增值服務	33,811	52.9	34,932	50.5	66,487	52.0	19,975	53.9	43,170	48.4
德商集團	29,543	46.2	30,643	44.3	54,958	43.0	17,885	48.3	32,855	36.8
獨立第三方	4,268	6.7	4,289	6.2	11,529	9.0	2,090	5.6	10,315	11.6
總計	<u>63,964</u>	<u>100.0</u>	<u>69,116</u>	<u>100.0</u>	<u>127,922</u>	<u>100.0</u>	<u>37,053</u>	<u>100.0</u>	<u>89,159</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期，我們的大多數物業管理服務收益來自獨立第三方，分別約佔我們總收益的39.9%、42.8%、43.7%及49.6%。該增加主要是由於所交付建築面積增加，使得來自住宅物業業主的收益增加，以及中能收購的影響。

於往績記錄期，我們的大多數增值服務收益來自德商集團，分別約佔我們總收益的46.2%、44.3%、43.0%及36.8%，呈下降趨勢，而來自向獨立第三方提供增值服務的收益比例同比上升。其主要是由於所交付的建築面積增加以及收購中能給予了我們向業主提供增值服務的機會。

我們預計來自獨立第三方的物業管理服務及增值服務的收益比例將繼續上升，原因為(i)我們積極參與了獨立第三方開發商的招標程序；及(ii)交付的建築面積增加將使從住宅及非住宅物業業主或租戶獲得的收益增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)折舊及攤銷；(v)食堂成本；(vi)建渣清運費；(vii)工程改造成本或(viii)租金及(ix)主要包括保險費開支及諮詢費等其他成本。銷售成本於往績記錄期總體增加主要由於我們的物業管理服務業務擴張令物業管理在管建築面積增加。

下表載列於所示期間我們的銷售成本組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	13,339	51.7	18,763	56.4	37,463	57.4	9,302	58.6	27,934	51.5
分包成本	2,950	11.4	4,463	13.4	10,137	15.5	2,545	16.0	12,973	23.9
能源費	2,616	10.1	2,711	8.2	3,972	6.1	780	4.9	2,383	4.4
折舊及攤銷	1,956	7.6	1,253	3.8	661	1.0	344	2.2	331	0.6
食堂成本	1,414	5.5	2,630	7.9	4,752	7.3	1,264	8.0	3,033	5.6
建渣清運費	95	0.4	109	0.3	1,246	1.9	371	2.3	195	0.4
工程改造	469	1.8	406	1.2	767	1.2	143	0.9	595	1.1
租金	628	2.4	626	1.9	721	1.1	258	1.6	426	0.8
裝修服務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	2,920	5.4
其他	2,338	9.1	2,295	6.9	5,533	8.5	878	5.5	3,470	6.4
總計	25,805	100.0	33,256	100.0	65,252	100.0	15,885	100.0	54,260	100.0

於往績記錄期，員工成本及分包成本佔我們銷售成本的大多數。員工成本於往績記錄期增加主要由於(i)僱員人數因業務擴張令在管建築面積增加而增加；(ii)僱員人數因內生增長而增加；及(iii)平均薪資增加。分包成本主要包括就外包的專業服務如秩序維護、清潔及綠化服務而產生的費用。於往績記錄期分包成本增加主要由於(i)業務擴張令在管建築面積增加；及(ii)外包予分包商的專業服務範圍擴大。

財務資料

我們於下文載列於所示期間利潤的敏感度分析（經參考往績記錄期員工成本波動），僅供說明用途。下表闡釋假設銷售成本及行政開支增加（所有其他因素保持不變）對我們的利潤產生的影響：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期內利潤總額	31,394	31,043	42,913	10,003
年／期內於銷售成本及行政開支 錄得的勞務成本	16,519	23,070	47,620	41,227
假設員工成本增加5%				
對銷售成本及行政開支的影響	(826)	(1,154)	(2,381)	(2,061)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(620)	(866)	(1,786)	(1,546)
假設員工成本增加10%				
對銷售成本及行政開支的影響	(1,652)	(2,307)	(4,762)	(4,123)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(1,239)	(1,730)	(3,572)	(3,092)

附註：假設企業所得稅為25%

財務資料

我們於下文載列於所示期間利潤的敏感度分析（經參考往績記錄期分包成本波動），僅供說明用途。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
年／期內利潤總額	31,394	31,043	42,913	10,003
分包成本	2,950	4,463	10,137	12,973
假設分包成本增加5%				
對銷售成本的影響	(148)	(223)	(507)	(649)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(111)	(167)	(380)	(487)
假設分包成本增加10%				
對銷售成本的影響	(295)	(446)	(1,014)	(1,297)
對年／期內利潤的影響 ^(附註)	(221)	(335)	(761)	(973)

附註：假設企業所得稅為25%

毛利及毛利率

我們於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的毛利率分別為59.7%、51.9%、49.0%及39.1%。我們物業管理服務的毛利率在很大程度上取決於我們就物業管理服務收取的每平方米每月平均物業管理費以及我們就提供有關服務產生的每平方米每月銷售成本。詳情請參閱本節「經營業績」一段。

財務資料

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	14,133	46.9	15,921	46.6	24,195	39.4	9,374	54.9	14,586	31.7
– 住宅物業	2,927	25.9	5,196	33.5	9,995	36.0	4,110	45.7	6,266	35.3
– 非住宅物業	11,206	59.4	10,725	57.5	14,200	42.2	5,264	65.1	8,320	29.5
增值服務	24,026	71.1	19,939	57.1	38,475	57.9	11,794	59.0	20,313	47.1
– 非業主	23,074	79.7	18,045	60.7	32,424	58.1	10,365	58.4	18,025	50.8
– 業主	952	19.6	1,894	36.4	6,051	56.4	1,429	64.2	2,288	29.7 ^{附註}
總計	38,159	59.7	35,860	51.9	62,670	49.0	21,168	57.1	34,899	39.1

附註：我們業主增值服務的毛利率由2020財年的56.4%下降至2021年五個月的29.7%，主要由於(i)期內無2019冠狀病毒病相關社會保險減免政策，令員工成本增加；(ii)我們食堂服務的食品成本增加；及(iii)我們於2021年推出室內設計及裝修服務及裝潢服務，產生更多的推廣及營銷成本。

財務資料

下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理服務及增值服務收益、毛利及毛利率。

	2018財年				2019財年				2020財年				2020年五個月				2021年五個月			
	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %	收益 人民幣 千元	佔比 %	毛利 人民幣 千元	毛利率 %
物業管理服務	30,153	47.1	14,133	46.9	34,184	49.5	15,921	46.6	61,435	48.0	24,195	39.4	17,078	46.1	9,374	54.9	45,989	51.6	14,586	31.7
德商集團	4,596	7.2	2,246	48.9	4,593	6.7	2,289	49.8	5,553	4.3	2,901	52.2 ^(b)	1,628	4.4	984	60.4	1,766	2.0	729	41.3 ^(b)
獨立第三方	25,557	39.9	11,887	46.5	29,591	42.8	13,632	46.1	55,882	43.7	21,294	38.1 ^(b)	15,450	41.7	8,390	54.3	44,223	49.6	13,857	31.3 ^(b)
增值服務	33,811	52.9	24,026	71.1	34,932	50.5	19,939	57.1	66,487	52.0	38,475	57.9	19,975	53.9	11,794	59.0	43,170	48.4	20,313	47.1
德商集團	29,543	46.2	23,021	77.9 ^(b)	30,643	44.3	18,472	60.3 ^(b)	54,958	43.0	32,743	59.6 ^(b)	17,885	48.3	10,453	58.4	32,855	36.8	17,669	53.8 ^(b)
獨立第三方	4,268	6.7	1,005	23.5 ^(b)	4,289	6.2	1,467	34.2 ^(b)	11,529	9.0	5,732	49.7 ^(b)	2,090	5.6	1,341	64.2	10,315	11.6	2,644	25.6 ^(b)
總計	63,964	100.0	38,159	59.7^(b)	69,116	100.0	35,860	51.9^(b)	127,922	100.0	62,670	49.0^(b)	37,053	100.0	21,168	57.1^(b)	89,159	100.0	34,899	39.1^(b)

附註：

1. 我們向德商集團提供的服務乃按一般商業條款進行，是出於真正的業務需求。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。儘管定價政策相同，但本集團向德商集團提供增值服務的毛利率高於向其他獨立第三方提供增值服務的毛利率，主要是由於向德商集團及獨立第三方提供的服務屬不同類型。向德商集團提供的絕大多數增值服務主要為前期及協銷服務以及商業運營及資產管理服務。向獨立第三方提供的增值服務主要為家政服務、社區管理服務、旅遊代理服務及日用品銷售。

向德商集團提供的增值服務主要包括協銷服務及前期服務，其毛利率較高，乃由於該等服務通常比向獨立第三方提供的增值服務（如業主資產類服務、物業資源管理服務、家居裝飾服務及生活服務）具有更高的合約金額及更低的勞動密集度。例如，前期及協銷服務的平均合約金額約為每月人民幣200,000元，2020財年前期及協銷服務的合約金額介乎每月人民幣97,000元至人民幣478,000元，少量工作人員即可同時運作多個銷售案場。

向獨立第三方提供的增值服務的合約金額一般較低。例如，2020財年向獨立第三方提供的增值服務的合約金額介乎每月人民幣100元至人民幣5,000元。

2018財年，我們錄得的增值服務毛利率較高，為71.1%，主要是因為我們向已竣工住宅項目的未售出單位及停車位提供經紀服務。由於該住宅物業的原銷售案場於物業竣工後已關閉，我們的管理辦公室被用於向物業買方銷售未售出單位及車位。因此，提供有關經紀服務僅涉及物業管理服務的現有人力，並不產生管理銷售案場的額外成本。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，向未售出單位及停車位提供的有關經紀服務分別貢獻收益人民幣8.6百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣1.2百萬元、零及人民幣1.0百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的29.8%、6.9%、2.1%、零及2.8%。

2. 我們的物業管理服務及增值服務均錄得相對較高的毛利率，主要是因為：

(i) 我們向毛利率相對較高的中高端住宅物業提供物業管理及增值服務；

(ii) 我們的非業主增值服務主要包括合約金額通常較高且勞動密集度較低的前期及協銷服務。於2018財年、2019財年、2020財年、2020年五個月及2021年五個月，來自前期及協銷服務的收益分別為人民幣20.3百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣48.9百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣29.9百萬元，佔我們同期非業主增值服務總收益的70.2%、93.1%、87.7%、87.3%及84.4%；及

(iii) 根據弗若斯特沙利文的資料，德商集團開發的住宅物業售價高於成都住宅物業的平均售價，令德商集團開發的成都住宅物業的平均物業管理費普遍較高。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團在成都開發的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於成都的中高端住宅物業的平均物業管理費與成都中高端物業的市場物業管理費一致。

儘管如此，我們於往績記錄期的毛利率總體呈下降趨勢，主要是因為(i)由於中能集團的住宅及非住宅項目通常位於非黃金地段且品質較低，於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目毛利率低於我們的毛利率；及(ii)地方政府因2019冠狀病毒病提供社保減免，令於2020年五個月的員工成本減少，但2021年五個月並無有關減免。

3. 我們向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率遠低於向德商集團提供物業管理服務的毛利率，主要是因為於2020年8月收購的中能集團的住宅及非住宅項目的毛利率低於收購前我們在管的住宅及非住宅項目的毛利率。

財務資料

平均物業管理費

平均物業管理費指按我們獲委聘提供物業管理服務期間各項物業的建築面積計算的加權平均物業管理費。下表載列於所示期間按物業類型及地理位置劃分的每平方米每月平均物業管理費的明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
按物業類型劃分：				
住宅物業	2.9	2.9	2.7	2.9
— 由德商集團所開發	2.9 ⁽¹⁾	2.9 ⁽¹⁾	3.7 ⁽¹⁾	3.8 ⁽¹⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	1.7 ⁽²⁾	1.7 ⁽²⁾
非住宅物業	16.4	16.4	4.9	4.1
— 由德商集團所開發	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾	16.4 ⁽³⁾
— 由其他獨立物業開發商所開發	不適用	不適用	4.2 ⁽⁴⁾	3.5 ⁽⁴⁾
按地理位置劃分：				
四川省成都市	4.7	4.7	3.9	3.7
四川省其他城市	-	-	3.8	3.3
總計	4.7	4.7	3.9	3.6

德商集團所開發住宅物業的每平方米每月平均管理費高於其他物業開發商所開發物業，主要是由於(i)德商集團開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，具有較高的管理費率；及(ii)我們通過收購中能集團取得的住宅項目乃由其他獨立物業開發商開發，該等物業通常位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

附註：

- (1) 我們就德商集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費於2018年及2019年維持穩定而於2020年增加，主要是因為2020年我們管理若干新交付的德商集團開發的住宅物業。該等新交付的住宅物業在管總建築面積約349,000平方米，2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣6.1元。該等新交付的物業業主需要更優質的物業管理服務，因而我們可收取較高的物業管理費。此外，誠如弗若斯特沙利文所告知，與香港或其他市場不同，在中國

財務資料

簽立的物業管理協議一般並無定期漲價條款。因此，就相同物業收取的物業管理費可能會在初始管理協議簽立後的隨後幾年內保持穩定。根據弗若斯特沙利文的資料，成都住宅物業的物業管理費為每月每平方米人民幣2.5元至人民幣6.0元。我們就德商集團於成都所開發的住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

- (2) 我們就第三方開發商開發的住宅物業收取的平均物業管理費較低，原因為該等物業主要位於四川省其他城市。

下表載列按地理位置及開發商類型劃分的住宅物業每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
住宅物業				
由德商集團所開發	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省成都市	2.9	2.9	3.7	3.8
— 四川省其他城市	不適用	不適用	不適用	不適用
由獨立第三方開發商所開發	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省成都市	不適用	不適用	1.7	1.7
— 四川省其他城市	不適用	不適用	1.5	1.5
總計	2.9	2.9	2.7	2.9

於2021年5月31日，我們管理1.1百萬平方米由德商集團所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣3.8元，而我們管理645,000平方米由獨立物業開發商所開發的位於成都的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.7元。由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均物業管理費高於由獨立第三方開發商所開發者，原因是由德商集團所開發的住宅物業的售價高於平均水平。住宅物業的售價通常與其位置及質量呈正相關關係。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年由德商集團所開發的位於成都的住宅物業平均售價約為每平方米人民幣16,656元，而同期成都住宅物業的平均售價為每平方米人民幣12,142元。由德商集團在成都開發的住宅物業主要為中高端住宅物業，因此平均售價較高。

於2021年5月31日，我們並無管理由德商集團所開發的位於四川省其他城市的任何住宅物業，而我們管理約148,000平方米由獨立第三方開發商所開發的位於四川省其他城市的住宅物業，該等物業2021年五個月每平方米每月平均物業管理費為人民幣1.5元。

- (3) 於往績記錄期，德商集團所開發的並由我們提供服務的非住宅物業指位於成都市高新區的一處寫字樓。於往績記錄期，該物業的每月平均管理費並無變動。根據弗若斯特沙利文的資料，位於成都市高新區的寫字樓的物業管理費約為每月每平方米人民幣8.0元至人民幣18.0元。我們就德商集團所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。
- (4) 其他物業開發商開發的非住宅物業包括成都市及四川省其他城市的一系列寫字樓、街區以及成都工業產業園。根據弗若斯特沙利文的資料，四川省的寫字樓的物業管理費介乎約人民幣3.0元至人民幣20.0元，成都工業產業園的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣1.0元

財務資料

至人民幣3.0元以及四川省街區的物業管理費介乎約每月每平方米人民幣3.0元至人民幣8.0元。我們就其他物業開發商所開發的非住宅物業收取的平均物業管理費屬於該範圍。

下表說明按其他獨立第三方開發商所開發的非住宅物業類型劃分的每平方米每月平均物業管理費明細：

	2018財年 人民幣元	2019財年 人民幣元	2020財年 人民幣元	2021年五個月 人民幣元
寫字樓	不適用	不適用	10.3	10.3
工業產業園	不適用	不適用	2.2	1.7*
成都市的街區	不適用	不適用	4.5	4.5
四川省其他城市的街區	不適用	不適用	2.5	2.5
總計	不適用	不適用	4.2	3.5

* 於2021年五個月的工業產業園每平方米每月平均物業管理費於收購中能集團後下降，是由於我們通過收購中能集團取得的工業產業園項目位於非黃金地段且品質較低，因此平均物業管理費較低。

- (5) 工業產業園的物業管理費降低主要是由於一個新取得的位於成都的工業產業園物業管理費用較低。

經計及我們在管物業的類型、位置、交付日期及質素後，弗若斯特沙利文認為，我們的物業管理費在類似地點的現行市價範圍內。

其他收入及收益

我們的其他及收益收入主要包括政府補助、利息收入及按公平值計入損益的金融資產的公平值收益。

財務資料

下表載列於所示期間我們其他收入及收益的組成部分。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2020年五個月 人民幣千元	2021年五個月 人民幣千元
其他收入及收益					
政府補助 <small>(附註1)</small>					
— 與資產有關	1,530	2,097	-	-	-
— 與開支有關	180	1,500	108	-	-
其他增值稅進項抵扣	-	74	257	7	249
銀行利息收入	25	1,654	2,362	946	1,520
貸款予關聯方的利息收入 <small>(附註2)</small>	7	-	-	-	-
貸款予一名獨立人士的利息收入 <small>(附註2)</small>	-	198	2,606	510	-
按公平值計入損益的金融資產的					
公平值收益	1,621	501	8	3	-
減值虧損撥回	5	-	405	-	-
其他	478	554	1,349	525	666
	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435

附註：

- (1) 政府補助指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。
- (2) 除授予獨立第三方的免息貸款人民幣700,000元及人民幣1,259,000元已逾期外，有關本金及利息已於2021年5月31日悉數結算。詳情請參閱本節「預付款項、按金及其他應收款項」一段。

我們的中國法律顧問告知我們，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第六十一條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易，根據《貸款通則》第七十三條，中國人民銀行可對違規出借方按違規收入處以1倍以上至5倍以下罰款。我們的法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》有相關規定，但最高人民法院在《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「民間借貸案件司法解釋」）中對非金融機構間的融資安排及貸款交易作出若干新解釋，民間借貸案件司法解釋於2015年9月1日生效並於2020年12月29日作出最新修訂。根據民間借貸案件司法解釋第十條，在滿足若干規定（如並無《中華人民共和國民法典》規定的合約無效的情況）時，最高人民法院承認非金融機構間的貸款合約的有效性。

我們確認，貸款乃為了有關各方的正常業務經營目的而授出，貸款來源是我們合法擁有的資金。我們無意從事任何民間借貸活動以獲取利息收入，我們向我們的關聯方提供計息貸款不涉及《中華人民共和國民法典》或民間借貸案件司法解釋第13條規定的情形。基於上述，我們的中國法律顧問認為有關向我們的關聯方提供貸款的該等貸款協議是有效的。

我們確認，我們並未因向關聯方提供貸款而受到任何調查或處罰。根據我們的中國法律顧問進行的公開調查，並無發現任何政府部門就該等貸款實施行政處罰。我們於上市後將不會貸款予關聯方。

考慮到上述原因，我們的中國法律顧問認為，就此類貸款而言，我們因違反《貸款通則》而被罰款的風險很小。基於以上所述，我們認為，我們無需就往績記錄期可能違反《貸款通則》作出任何撥備。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括勞務成本、業務招待開支、辦公開支、員工宿舍及辦公場所開支、推廣開支、交通費用、稅項開支、特別服務開支、減值及攤銷、租賃開支以及其他。行政開支於往績記錄期整體增長主要是由於管理員工的人數因在管建築面積的增加而增加。

下表載列於所示期間我們行政開支的組成部分。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	3,180	77.4	4,307	80.7	10,157	54.4	3,224	92.2	13,293	57.5
專業服務開支	400	9.7	510	9.6	5,943	31.9	20	0.6	7,661	33.1
減值及攤銷	343	8.3	304	5.7	261	1.4	99	2.8	276	1.2
差旅及招待開支	33	0.8	36	0.7	310	1.7	16	0.5	256	1.1
其他	152	3.8	179	3.3	1,986	10.6	136	3.9	1,636	7.1
總計	4,108	100.0	5,336	100.0	18,657	100.0	3,495	100.0	23,122	100.0

融資成本

我們的融資成本為租賃負債的利息，一般會在往績記錄期清償相關租賃負債後減少。

	2018財年		2019財年		2020財年		2020年五個月		2021年五個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃負債的利息	17	100.0	13	100.0	24	100.0	11	100.0	97	100.0

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們附屬公司的中國企業所得稅。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五個月	五個月
				人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地					
年／期內支出	5,811	5,525	7,879	2,890	2,787
過往年度超額撥備	—	—	—	—	(179)
遞延稅項	428	207	37	(2)	(278)
年／期內稅項支出總額	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的實際所得稅稅率分別維持相對穩定在16.6%、15.6%、15.6%及18.9%。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，並無發生與任何稅務機關相關的有爭議或未決事項。

經營業績

2020年五個月與2021年五個月的比較

收益

我們的收益由2020年五個月的人民幣37.1百萬元增長140.4%至2021年五個月的人民幣89.2百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2020年五個月的人民幣9.0百萬元增加97.8%至2021年五個月的人民幣17.8百萬元，主要歸因於住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年5月31日的約681.2千平方米增加至2021年5月31日的1.9百萬平方米，其中約792.4千平方米由收購中能集團貢獻及約384.8千平方米由我們的內生增長貢獻。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2020年五個月的人民幣8.1百萬元增加248.1%至2021年五個月的人民幣28.2百萬元，主要歸因於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2020年5月31日的約168.0千平方

米增加至2021年5月31日的2.3百萬平方米，其中約1.7百萬平方米由收購中能集團貢獻及約750.6千平方米由我們的內生增長貢獻，部分被期內已終止管理的建築面積278.0千平方米所抵銷。

- **非業主增值服務收益**。非業主增值服務收益由2020年五個月的人民幣17.8百萬元增加99.4%至2021年五個月的人民幣35.5百萬元，主要原因是期內德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務收益增加人民幣14.4百萬元。
- **業主增值服務收益**。業主增值服務收益由2020年五個月的人民幣2.2百萬元增加250.0%至2021年五個月的人民幣7.7百萬元，主要原因是在管建築面積增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2020年五個月的人民幣15.9百萬元增加241.5%至2021年五個月的人民幣54.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及提供新增值服務類型所致。我們的員工成本由2020年五個月的人民幣9.3百萬元增至2021年五個月的人民幣27.9百萬元，主要由於(i)在管建築面積因業務擴張增加，令僱員人數增加；(ii)內生增長令僱員人數增加；及(iii)平均薪金增加。我們的分包成本由2020年五個月的人民幣2.5百萬元增至2021年五個月的人民幣13.0百萬元，主要由於提升服務質量及向管理及其他增值服務投入更多資源。

毛利及毛利率

由於上述所致，我們的毛利由2020年五個月的人民幣21.2百萬元增長64.6%至2021年五個月的人民幣34.9百萬元。我們的毛利率由2020年五個月的57.1%下降至2021年五個月的39.1%。

- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由2020年五個月的45.7%下降至2021年五個月的35.3%，主要由於(i) 2020年五個月2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本及(ii)我們於2020年8月所收購中能集團住宅項目的毛利率低於我們於2020年五個月管理的住宅項目的毛利率。我們於2021年五個月的住宅物業管理服務的毛利率與我們於2019財年的住宅物業管理服務的毛利率相若，為33.5%，其中並無2019冠狀病毒病相關優惠政策影響。

- **非住宅物業管理服務**。我們非住宅物業管理服務的毛利率由2020年五個月的65.1%下降至2021年五個月的29.5%，主要由於(i)於2020年8月所收購的中能集團非住宅項目的毛利率低於我們於2020年五個月所管理的寫字樓項目的毛利率；(ii) 2020年五個月2019冠狀病毒病相關優惠政策降低了員工成本；及(iii)期內交付的新工業產業園項目的毛利率較低。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由2020年五個月的58.4%下降至2021年五個月的50.8%，主要由於自2020年8月我們收購以來我們所管理來自中能集團的物業的毛利率低於2020年五個月德商集團開發的項目的毛利率。
- **業主增值服務**。我們業主增值服務的毛利率由2020年五個月的64.2%下降至2021年五個月的29.7%，主要由於(i)期內無2019冠狀病毒病相關社會保險減免政策，令員工成本增加；及(ii)我們食堂服務的食品成本增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年五個月的人民幣2.0百萬元增加至2021年五個月的人民幣2.4百萬元，主要由於已收銀行利息增加。

行政開支

我們的行政開支由2020年五個月的人民幣3.5百萬元增加至2021年五個月的人民幣23.1百萬元，主要是由於(i)管理僱員人數增加；(ii)由於業務發展，商務旅行更加頻繁；及(iii) 2021年五個月產生上市開支人民幣7.3百萬元。

其他開支

我們的其他開支由2020年五個月的人民幣101,000元增加至2021年五個月的人民幣1.8百萬元，主要是由於就中能集團的信貸虧損撥備產生的信貸減值虧損約人民幣1.0百萬元。

融資成本

我們於2020年五個月和2021年五個月產生的融資成本分別為人民幣11,000元及人民幣97,000元。我們的融資成本於2021年五個月增加主要由於期內的新租賃協議。

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2020年五個月的人民幣19.6百萬元減少37.2%至2021年五個月的人民幣12.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年五個月的人民幣2.9百萬元減少至2021年五個月的人民幣2.3百萬元，乃由於應課稅收入減少。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由2020年五個月的人民幣16.7百萬元減少40.1%至2021年五個月的人民幣10.0百萬元，而期內純利率則由2020年五個月的45.0%下降至2021年五個月的11.2%。

2020財年與2019財年的比較

收益

我們的收益由2019財年的人民幣69.1百萬元增長85.1%至2020財年的人民幣127.9百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2019財年的人民幣15.5百萬元增加79.4%至2020財年的人民幣27.8百萬元，主要歸因於住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年12月31日的約681.2千平方米增加至2020年12月31日的1.6百萬平方米，其中約792.4千平方米由收購中能集團貢獻及約232.0千平方米由我們的內生增長貢獻。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2019財年的人民幣18.7百萬元增加79.7%至2020財年的人民幣33.6百萬元，主要歸因於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年12月31日的約110.8千平方米增加至2020年12月31日的2.2百萬平方米，其中約1.7百萬平方米由收購中能集團貢獻及約657.1千平方米由我們的內生增長貢獻，部分被年內已終止管理的建築面積294.0千平方米所抵銷。

- **非業主增值服務收益**。非業主增值服務收益由2019財年的人民幣29.7百萬元增加87.9%至2020財年的人民幣55.8百萬元，主要原因是2020財年德商集團推出新項目，致使前期及協銷服務及商業運營服務增加。
- **業主增值服務收益**。業主增值服務收益由2019財年的人民幣5.2百萬元增加105.8%至2020財年的人民幣10.7百萬元，主要原因是在管建築面積增加令各項服務費增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2019財年的人民幣33.3百萬元增加96.1%至2020財年的人民幣65.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加及新增值服務類型所致。我們的員工成本由2019財年的人民幣18.8百萬元增至2020財年的人民幣37.5百萬元，部分被2019冠狀病毒病相關優惠政策令社會保險費用減少所抵銷。我們的分包成本由2019財年的人民幣4.5百萬元增至2020財年的人民幣10.1百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019財年的人民幣35.9百萬元增長74.7%至2020財年的人民幣62.7百萬元。

我們的毛利率由2019財年的51.9%下降至2020財年的49.0%。

- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由2019財年的33.5%上升至2020財年的36.0%，主要由於更好的成本控制及2019冠狀病毒病相關優惠政策令社會保險供款減少。
- **非住宅物業管理服務**。我們非住宅物業管理服務的毛利率由2019財年的57.5%下降至2020財年的42.2%，主要由於(i) 2020財年兩個新工業產業園項目的毛利率較低；及(ii) 2020財年所收購的中能集團非住宅項目的毛利率低於我們於2019財年所管理的寫字樓項目的毛利率。

- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由2019財年的60.7%下降至2020財年的58.1%，主要由於(i)德商集團及其他物業開發商聯合開發的項目的新協銷服務的規模及服務要求變動；及(ii)自2020年8月我們收購以來我們所管理來自中能集團的物業的毛利率低於2019財年德商集團開發的項目的毛利率。
- **業主增值服務**。我們業主增值服務的毛利率由2019財年的36.4%上升至2020財年的56.4%，主要由於業主增值服務的運營規模因收購中能集團而增加及於2020財年交付的德商集團開發的新項目。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019財年的人民幣6.6百萬元增加至2020財年的人民幣7.1百萬元，主要由於已收銀行利息及向獨立人士貸款的利息收入的增加，部分被政府補助減少所抵銷。

行政開支

我們的行政開支由2019財年的人民幣5.3百萬元增加252.8%至2020財年的人民幣18.7百萬元，主要是由於(i)管理僱員人數增加；(ii)由於業務發展，商務旅行更加頻繁；及(iii) 2020財年產生上市開支人民幣5.2百萬元。

其他開支

我們的其他開支由2019財年的人民幣314,000元減少至2020財年的人民幣255,000元，主要是由於2019財年產生一次性勞務開支。

融資成本

我們於2019財年和2020財年產生的融資成本分別為人民幣13,000元及人民幣24,000元。我們於2020財年融資成本增加主要由於我們於2019財年訂立一項新租賃協議而其月租上漲。

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2019財年的人民幣36.8百萬元增加38.0%至2020財年的人民幣50.8百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019財年的人民幣5.7百萬元增加38.6%至2020財年的人民幣7.9百萬元，與除稅前利潤增加一致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019財年的人民幣31.0百萬元增加38.4%至2020財年的人民幣42.9百萬元，而年內純利率則由2019財年的44.9%下降至2020財年的33.5%。

2019財年與2018財年的比較

收益

我們的收益由2018財年的人民幣64.0百萬元增長8.0%至2019財年的人民幣69.1百萬元，主要反映了物業管理服務及增值服務收益的增長。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣11.3百萬元增加37.2%至2019財年的人民幣15.5百萬元，主要歸因於物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的約422.7千平方米增加至2019年12月31日的約681.2千平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益於2018財年及2019財年保持穩定，分別為人民幣18.9百萬元及人民幣18.7百萬元。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益由2018財年的人民幣29.0百萬元增加2.4%至2019財年的人民幣29.7百萬元，主要原因是銷售案場管理項目增加。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由人民幣4.9百萬元增加6.1%至人民幣5.2百萬元，主要原因是(i)我們提供的增值服務種類增加；及(ii)交付的項目增加。

銷售成本

我們的銷售成本由2018財年的人民幣25.8百萬元增加29.1%至2019財年的人民幣33.3百萬元，主要是由於在管總建築面積增加所致。因此，我們的員工成本由2018財年的人民幣13.3百萬元增至2019財年的人民幣18.8百萬元。我們的分包成本由2018財年的人民幣3.0百萬元增至2019財年的人民幣4.5百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018財年的人民幣38.2百萬元減少6.0%至2019財年的人民幣35.9百萬元。

我們的毛利率由2018財年的59.7%下降至2019財年的51.9%。毛利率下降主要由於增值服務毛利率下降所致。

- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的25.9%上升至2019財年的33.5%，主要歸因於(i)在管建築面積增加；及(ii)我們經營實現規模經濟效益。
- **非住宅物業管理服務**。我們非住宅物業管理服務的毛利率於2018財年及2019財年相對穩定，分別為59.4%及57.5%。
- **非業主增值服務**。我們非業主增值服務的毛利率由2018財年的79.7%下降至2019財年的60.7%，主要歸因於協銷服務中的收入種類發生變化。由於屬非勞動密集型性質，向物業開發商提供的協銷服務毛利率較高。
- **業主增值服務**。我們業主增值服務的毛利率由2018財年的19.6%增至2019財年的36.4%，主要由於我們運營規模增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018財年的人民幣3.8百萬元增加至2019財年的人民幣6.6百萬元，主要由於(i)銀行利息收入增加；以及(ii)政府補助增加。

行政開支

我們的行政開支由2018財年的人民幣4.1百萬元增加至2019財年的人民幣5.3百萬元，主要是由於在管建築面積增加導致管理僱員人數增加及僱員工資增加。

其他開支

我們的其他開支由2018財年的人民幣247,000元增加至2019財年的人民幣314,000元，主要由於一次性勞務開支。

融資成本

我們於2018財年和2019財年產生的融資成本分別為人民幣17,000元和人民幣13,000元。

所得稅前利潤

由於上述原因，我們的所得稅前利潤由2018財年的人民幣37.6百萬元減少2.1%至2019財年的人民幣36.8百萬元。

所得稅開支

我們於2018財年和2019財年的所得稅開支分別為人民幣6.2百萬元及人民幣5.7百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們於2018財年和2019財年的利潤分別為人民幣31.4百萬元及人民幣31.0百萬元，而純利率則由2018財年的49.1%下降至2019財年的44.9%。

財務資料

若干綜合財務狀況表項目的說明

下表列示我們於所示日期的匯總綜合資產負債表。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	5月31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				
物業、廠房及設備	580	316	204	183
投資物業	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	209	620	387	5,215
其他無形資產	–	–	8,075	8,190
商譽	–	–	9,179	9,179
遞延稅項資產	210	3	251	482
非流動資產總值	2,403	2,455	19,523	24,636
流動資產				
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751
流動資產總值	68,883	66,419	153,498	163,963
流動負債				
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197
遞延收入	2,097	–	–	–
租賃負債	136	225	236	1,439
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966
流動負債總額	23,577	30,538	90,028	89,595
流動資產淨值	45,306	35,881	63,470	74,368
總資產減流動負債	47,709	38,336	82,993	99,004

財務資料

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31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				
合約負債	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	-	-	1,102	1,055
租賃負債	-	358	122	4,217
	<u>336</u>	<u>680</u>	<u>2,424</u>	<u>6,526</u>
非流動負債總額	<u>336</u>	<u>680</u>	<u>2,424</u>	<u>6,526</u>
資產淨值	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>92,478</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行資本	-	-	-	-
儲備	47,373	37,656	80,584	92,239
	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,584</u>	<u>92,239</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>239</u>
總權益	<u>47,373</u>	<u>37,656</u>	<u>80,569</u>	<u>92,478</u>

物業、廠房及設備

物業、廠房和設備主要包括電氣設備和租賃裝修，其由2018年12月31日的人民幣0.6百萬元減少至2019年12月31日的人民幣0.3百萬元，原因是年內折舊費用。由2019年12月31日的人民幣0.3百萬元減少至2020年12月31日的人民幣0.2百萬元，主要是由於2020財年的折舊所致。由2020年12月31日的人民幣204,000元減少至2021年5月31日的人民幣183,000元，乃歸因於折舊增加約人民幣29,000元。

投資物業

投資物業包括位於中國的一項持作出售但並未出租的住宅物業及一項商業物業。投資物業由截至2018年12月31日的人民幣1.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1.5百萬元，乃由於2019財年添置一項商業物業所致。由2019年12月31日的人民幣1.5百萬元減少至2020年12月31日的人民幣1.4百萬元，主要由於2020財年折舊費用撥備所致。由2020年12月31日的人民幣1,427,000元減少至2021年5月31日的人民幣1,387,000元，乃歸因於2021年五個月的折舊費用撥備。

使用權資產

使用權資產主要是指我們租來用於辦公用途的寫字樓。使用權資產由2018年12月31日的人民幣0.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣0.6百萬元，主要原因是本集團於2019財年訂立一份租期較長的新寫字樓租賃合約。其於2020財年減少至人民幣0.4百萬元，主要由於租賃物業攤銷。由2020年12月31日的人民幣0.4百萬元增加至2021年5月31日的人民幣5.2百萬元，乃歸因於樣板房的新租賃協議。

其他無形資產

我們於完成收購中能集團時確認其他無形資產人民幣7.6百萬元，主要包括客戶關係人民幣7.6百萬元。

商譽

商譽乃於2020年我們收購中能集團所產生，導致確認商譽人民幣9.2百萬元。

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為3%。

計算現金產生單位於2020年12月31日的使用價值時運用了假設。管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

預算收益 — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔系數及負債比率而釐定。於2020年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為18.52%。

財務資料

對關鍵假設變動的敏感度：

在所有其他變量保持不變的情況下，本公司管理層通過將預算收益減少3%或將稅前折現率提高5%（彼等為釐定現金產生單位可收回金額的主要假設）進行敏感度測試。於2020年12月31日，對現金產生單位可收回金額超過其賬面值（淨空）的金額的影響如下：

	人民幣千元
淨空	3,760
減少預算收益的影響	(3,574)
提高稅前折現率的影響	(1,619)

鑒於根據商譽減值評估仍有足夠的淨空，管理層認為，上述主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於物業管理服務及若干增值服務。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：				
關聯方	11,896	5,513	20,872	19,769
第三方	943	1,999	15,789	23,658
	12,839	7,512	36,661	43,427
減值	-	(23)	(962)	(1,424)
	12,839	7,489	35,699	42,003

貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣12.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣7.5百萬元，原因是關聯方貿易應收款項因2019財年結算協銷服務應收款項而減少。貿易應收款項於2020財年增至人民幣35.7百萬元，乃主要由於在管建築面積增加及增值服務收益增加。貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣35.7百萬元增加至2021年5月31日的人民幣42.0百萬元，乃歸因於在管建築面積增加以及由於業主推遲結

財務資料

算物業管理服務及增值服務的費用，貿易應收款項在相應的報告日期出現波動。有關推遲結算費用的原因乃主要由於(i)若干業主的合約僅始於2021年5月31日之前，彼等的結算日期為彼等與我們的合約日期起三個月，因此過了2021年5月31日的截止日期；(ii)若干業主僅於長時間段（如每六個月或於年底前）結算全部未付費用。

我們認為於2021年5月31日的未結結餘扣除撥備為可收回，毋須進行進一步減值，原因為(i)截至最後實際可行日期，於2021年5月31日的貿易應收款項總額中約人民幣31.8百萬元或75.8%已結清；(ii)我們的客戶並無重大違約記錄；及(iii)我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損且董事認為該撥備矩陣屬合理。

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項周轉天數：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年
	(天)	(天)	(天)	五個月 (天)
貿易應收款項周轉天數	41.1	53.7	61.6	65.4
— 關於關聯方貿易應收款項	63.6	90.2	79.6	88.0
— 關於獨立第三方貿易應收款項	15.4	15.7	45.5	51.0

我們的貿易應收款項周轉天數按貿易應收款項於有關期初及期末的平均值除以收益，所得數值再乘以相關期間的天數計算得出。我們的貿易應收款項周轉天數自2018財年的41.1天增加至2019財年的53.7天，增至2020財年的61.6天及增至2021年五個月的65.4天。於往績記錄期，關聯方貿易應收款項周轉天數長於第三方貿易應收款項周轉天數，主要由於關聯方的違約風險低，我們通常授予關聯方較長的信貸期。因此，我們的整體貿易應收款項周轉天數於往績記錄期波動，在很大程度上亦取決於關聯方貿易應收款項及獨立第三方貿易應收款項的佔比。

儘管獨立第三方貿易應收款項的佔比由2019年12月31日的26.6%上升至2020年12月31日的43.1%，有關關聯方的貿易應收款項周轉天數由2019財年的90.2天減少至2020財年的79.6天，我們的整體貿易應收款項周轉天數由2019財年的53.7天進一步增至2020財年的61.6天。該增加主要由於收購中能集團（包括還款期較長的來自獨立第三方物業開發商的貿易應收款項），導致有關獨立第三方的貿易應收款項周轉天數由2019財年的15.7天增至2020財年的45.5天。

財務資料

於各報告期末，基於貿易應收款項之收益確認日期和扣除減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內				
關聯方	11,896	5,513	20,668	19,769
獨立第三方	826	1,852	13,815	19,664
1至2年				
關聯方	–	–	204	–
獨立第三方	97	128	1,595	3,508
2至3年				
關聯方	–	–	–	–
獨立第三方	20	16	317	309
3年以上				
關聯方	–	–	–	–
獨立第三方	–	3	62	177
總計	<u>12,839</u>	<u>7,512</u>	<u>36,661</u>	<u>43,427</u>

減值虧損撥備變動

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	5	–	23	962
收購附屬公司	–	–	1,268	–
減值虧損淨額	(5)	23	(329)	462
於年／期末	–	23	962	1,424

財務資料

於2018年12月31日的賬齡在一至兩年的所有貿易應收款項其後已於2021年5月31日結算。於2019年及2020年12月31日的賬齡在一至兩年的貿易應收款項其後已於2021年5月31日分別結算人民幣80,000元及人民幣492,000元。

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。撥備矩陣最初乃基於我們的過往觀察違約率而作出。我們將校正矩陣以按預測經濟狀況等前瞻性估計調整過往信貸虧損經驗。更多詳情請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註19。

我們採取了多種措施加快回收貿易應收款項，並對未結貿易應收款項保持嚴格的信用控制，從而促進及時收款。例如，我們向業主增發提醒及交款通知書。對於不配合的業主，我們會考慮採取法律行動向他們收取未結貿易應收款項。我們亦擬成立專責團隊監察收款情況，定期進行評估及分析，並密切跟進未結貿易應收款項的收款情況。具體而言，我們將指定專人追蹤應收關聯方費用的收款進度，並每月向董事報告收款進度。

於最後實際可行日期，我們於2021年5月31日的貿易應收款項總額中約人民幣31.8百萬元或75.8%已結清，其中人民幣19.1百萬元或96.8%為與關聯方有關的貿易應收款項及人民幣12.7百萬元或57.2%為與第三方有關的貿易應收款項。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括就履約及項目投標保證金支付的按金、向員工作出的墊款以及代表住戶支付的與公用事業有關的款項。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項(1)	–	55	614	2,166
按金	180	77	2,359	2,942
向員工作出的墊款	67	162	729	608
代表住戶作出的付款	691	668	1,378	1,510
遞延上市開支	–	–	1,594	3,723
其他應收款項(2)	244	205	2,346	5,650
	<u>1,182</u>	<u>1,167</u>	<u>9,020</u>	<u>16,599</u>
減值撥備	–	–	(853)	(1,410)
	<u>1,182</u>	<u>1,167</u>	<u>8,167</u>	<u>15,189</u>

附註：

- (1) 董事確認非貿易關聯方結餘將於上市前結算。
- (2) 於2020年12月31日的其他應收款項包括授予獨立第三方個人的免息貸款人民幣700,000元，其於收購中能集團後併入本集團的資產負債表。該等貸款於2017年及2018年發放，期限為一年。該等貸款已逾期超過2年，被視為已發生信用減值，中能集團已於收購前全額計提減值撥備。

於2021年5月31日的其他應收款項包括向上述個人及成都璽悅居設計有限公司（「璽悅家居」）提供的免息貸款人民幣700,000元及人民幣1,259,000元，均已逾期。

下表說明該等獨立第三方及璽悅家居的身份及背景。

身份	背景	貸款金額	
		於2020年12月31日 (人民幣元)	於2021年5月31日 (人民幣元)
陸壽剛先生	非管理人員	100,000	100,000
羅兵先生	業務夥伴	400,000	400,000
李睿先生	業務夥伴	200,000	200,000
璽悅家居	獨立第三方家裝公司	–	1,259,000

財務資料

我們的中國法律顧問認為，就此類貸款而言，我們因違反《貸款通則》而被罰款的風險很小。基於以上所述，我們認為，我們無需就往績記錄期可能違反《貸款通則》作出任何撥備。詳情請參閱本節「綜合損益表內若干項目的說明－其他收入及收益」。

於2018年及2019年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項相對穩定，為人民幣1.2百萬元。預付款項、按金及其他應收款項由2019年12月31日的人民幣1.2百萬元大幅增加至2020年12月31日的人民幣8.2百萬元及2021年5月31日的人民幣15.2百萬元，主要原因是(i)按金及代表住戶作出的付款因在管總建築面積增加而增加；(ii)於2020財年及2021年五個月產生遞延上市開支；及(iii)其他應收款項增加。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們於正常業務過程中從供應商處獲得的商品及服務的付款義務。我們的貿易應付款項主要包括清潔費、材料費、維護費、分包費及建設費。

所有的貿易應付款項通常以90天的期限結算。

我們的貿易應付款項由2018年12月31日的人民幣1.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1.8百萬元，增至2020年12月31日的人民幣10.6百萬元，主要原因是收購中能集團後我們經營規模擴大。之後，我們的貿易應付款項由2020年12月31日的人民幣10.6百萬元減少至2021年5月31日的人民幣10.1百萬元。

下表列示於所示期間我們的貿易應付款項周轉天數：

	2018財年 (天)	2019財年 (天)	2020財年 (天)	2021年 五個月 (天)
貿易應付款項周轉天數	20.8	18.4	34.5	28.6

我們的貿易應付款項周轉天數按貿易應付款項於相關期初及期末的平均值除以銷售成本，所得數值再乘以相關期間的天數計算得出。

財務資料

於2018財年及2019財年，我們的貿易應付款項周轉天數維持相對穩定，分別為20.8天及18.4天。其進一步增至2020財年的34.5天，原因是收購中能集團令供應商授出的信貸期較長。2021年五個月貿易應付款項周轉天數減少是由於期內若干貿易應付款項結算期由90天減少至30天。

於往績記錄期，我們的貿易應付款項周轉天數整體上與我們的信貸期限一致。

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	1,396	1,673	8,543	8,117
3至12個月	56	7	1,677	1,848
1年以上	108	108	344	167
	1,560	1,788	10,564	10,132

於最後實際可行日期，於2021年5月31日的貿易應付款項總額中約人民幣8.8百萬元或86.6%已結清。

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包括應付工資、水電費、其他稅項、代表住戶的預收款項、應付代價及已收按金。我們的其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的人民幣10.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣17.5百萬元，主要是由於我們的業務擴張令代表住戶的收款及應付工資增加。其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的人民幣17.5百萬元大幅增加至2020年12月31日的人民幣58.3百萬元，主要由於(i)項目數目增加導致代表住戶的預收款項增加；(ii)員工人數增加導致應付工資增加；及(iii)收購一間附屬公司的應付代價。我們於2021年5月31日的其他應付款項及應計費用相對穩定。

財務資料

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項 ⁽¹⁾	20	3,601	3,500	1,789
收購一間附屬公司的應付代價	-	-	7,040	-
代表社區住戶的收款	2,020	3,854	10,025	12,449
應付工資 ⁽²⁾	5,719	6,734	22,541	22,246
已收按金	1,211	1,787	4,987	5,368
其他應付稅項	1,364	1,135	4,306	4,619
其他應付款項及應計開支 ⁽³⁾	238	381	5,895	8,726
	10,572	17,492	58,294	55,197

附註：

- (1) 董事確認非貿易關聯方結餘將於上市前結算。
- (2) 下表列示於相關日期應付工資的明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及花紅	3,116	3,695	11,695	8,872
社會保險及住房公積金	2,603	2,772	10,841	13,370
其他	-	267	5	4
	5,719	6,734	22,541	22,246

應付工資由2019年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至2020年12月31日的人民幣22.5百萬元及2021年5月31日的人民幣22.2百萬元，主要是由於收購中能集團所致。

財務資料

- (3) 其他應付款項及應計開支由2019年12月31日的人民幣0.4百萬元增加至2020年12月31日的人民幣5.9百萬元及2021年5月31日的人民幣8.7百萬元，主要是由於於2020年及2021年的未付上市費用增加。下表列示其他應付款項及應計開支的明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員墊款	-	-	237	230
項目諮詢費	-	-	462	533
僱員社會保險	-	-	32	52
其他	238	381	1,593	736
代扣代繳所得稅	-	-	170	-
上市開支	-	-	3,401	7,175
其他應付款項及應計開支	<u>238</u>	<u>381</u>	<u>5,895</u>	<u>8,726</u>

合約負債

我們的合約負債來自我們已收客戶的物業管理服務預付款項，而我們尚未提供相關服務。我們的合約負債由2018年12月31日的人民幣5.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣6.9百萬元，主要原因是在管建築面積增加。我們的合約負債由2019年12月31日的人民幣6.9百萬元增加至2020年12月31日的人民幣13.0百萬元，主要由於有關收購中能集團的合約負債。我們的合約負債由2020年12月31日的人民幣13.0百萬元增加至2021年5月31日的人民幣20.1百萬元，主要是由於在管建築面積增加及已收裝修服務費用增加。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
— 關聯方	137	225	476	4,120
— 獨立第三方	<u>5,184</u>	<u>6,702</u>	<u>12,565</u>	<u>15,995</u>
總計	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

財務資料

應付稅項

我們的應付稅項主要包括應付中國企業所得稅。我們的應付稅項由2018年12月31日的人民幣4.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣4.4百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於我們的收益增加所致。我們的應付稅項由2020年12月31日人民幣9.1百萬元減少至2021年5月31日的人民幣4.0百萬元，主要是由於期內已付稅項。

遞延收入

我們的遞延收入主要包括收到與若干建築物的裝修工程有關的屬非經常性的政府補助。該等補助於相關資產的預期使用年限內在損益中確認。所有遞延收入已於2019財年的損益中確認，因此於2019年及2020年12月31日的餘額為零。

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年 五個月 人民幣千元
於年／期初	1,244	2,097	-	-
已收補助	2,383	-	-	-
於損益賬確認	(1,530)	(2,097)	-	-
於年／期末	2,097	-	-	-

使用權資產

於往績記錄期，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	2018財年 人民幣千元	2019財年 人民幣千元	2020財年 人民幣千元	2021年 五個月 人民幣千元
寫字樓				
於年／期初	523	209	620	387
添置	-	697	-	5,347
折舊撥備	(314)	(286)	(233)	(519)
於年／期末	209	620	387	5,215

財務資料

租賃負債

我們的流動租賃負債由2018年12月31日的人民幣136,000元增加至2019年12月31日的人民幣225,000元，主要原因是新租賃。我們的流動租賃負債於2020年12月31日保持相對穩定，為人民幣236,000元，其後增至2021年5月31日的人民幣1.4百萬元，主要由於期內訂立的新租賃協議。

我們的非流動租賃負債由2019年12月31日的人民幣358,000元減少至2020年12月31日的人民幣122,000元，主要由於部分租賃負債分類為流動部分。我們的非流動負債增加至2021年5月31日的人民幣4,217,000元，主要由於期內訂立的新租賃協議。

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年 五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	445	136	583	358
新租賃	-	697	-	5,347
年／期內確認的利息增加	17	13	24	97
付款	(326)	(263)	(249)	(146)
於年／期末的賬面值	<u>136</u>	<u>583</u>	<u>358</u>	<u>5,656</u>
分析為：				
流動部分	136	225	236	1,439
非流動部分	<u>-</u>	<u>358</u>	<u>122</u>	<u>4,217</u>

財務資料

流動資產淨值

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30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
					(未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003	70,401
預付款項、按金及其他應收款項	1,182	1,167	8,167	15,189	30,219
按公平值計入損益的金融資產	54,176	200	130	20	-
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751	101,815
流動資產總值	68,883	66,419	153,498	163,963	202,435
流動負債					
合約負債	4,985	6,605	11,841	18,861	15,325
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132	12,168
其他應付款項及應計費用	10,572	17,492	58,294	55,197	73,646
遞延收入	2,097	-	-	-	-
租賃負債	136	225	236	1,439	181
應付稅項	4,227	4,428	9,093	3,966	6,416
流動負債總額	23,577	30,538	90,028	89,595	107,736
流動資產淨值	45,306	35,881	63,470	74,368	94,699

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值分別為人民幣45.3百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣63.5百萬元。自2018年12月31日至2019年12月31日，我們的流動資產淨值減少人民幣9.4百萬元，主要由於處置按公平值計入損益的金融資產，以及因我們的業務擴張導致其他應付款項及應計費用增加所致。我們的流動資產淨值增加人民幣27.6百萬元至2020年12月31日的人民幣63.5百萬元，主要原因是貿易應收款項以及現金及現金等價物增加。

我們於2021年5月31日及2021年9月30日分別進一步錄得流動資產淨值人民幣74.4百萬元及人民幣94.7百萬元。

財務資料

營運資金

董事認為，經計及我們可用的財務資源（包括全球發售估計所得款項淨額及內部所得資金）後，我們擁有充足的營運資金，可滿足本招股章程日期後未來至少12個月的需求。

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途乃作營運資金。我們的主要流動資金來源為經營所得現金流量。於可預見的未來，我們預計其仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分全球發售所得款項用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要。

	2018財年	2019財年	2020財年	2020年五個月	2021年五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
營運資金變動	(6,954)	14,096	(4,860)	(8,111)	(3,105)
已收利息	25	1,654	2,439	697	865
所得稅	(3,842)	(5,324)	(4,880)	(3,710)	(7,735)
經營活動所得現金流量淨額	25,990	44,344	39,093	7,436	4,457
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(27,536)	(41,023)	(8,209)	(124)	203
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(369)	56,877	51,939	7,682	(2,751)
年／期初現金及現金等價物	1,055	686	57,563	57,563	109,502
年／期末現金及現金等價物	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>	<u>65,245</u>	<u>106,751</u>

經營活動所得現金流量淨額

我們的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前利潤以及融資成本，如折舊、攤銷及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)已付所得稅。

於2021年五個月，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣4.5百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣11.3百萬元、已收利息人民幣0.9百萬元及所得稅所用現金人民幣7.7百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣14.4百萬元。營運資金變動主要是由於(i)因在管建築面積增加導致合約負債增加人民幣7.1百萬元及提供新的增值服務；(ii)因在管建築面積增加導致貿易應收款項增加人民幣6.8百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.9百萬元。

於2020財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣39.1百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣41.5百萬元、已收利息人民幣2.4百萬元及已付所得稅所用現金人民幣4.9百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣46.4百萬元。營運資金變動主要由於(i)收益增加令貿易應收款項增加人民幣17.7百萬元及(ii)由於員工成本增加及就收購一間附屬公司應支付的代價令其他應付款項及應計費用增加人民幣13.2百萬元。

於2019財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣44.3百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣48.0百萬元、已收利息人民幣1.7百萬元及已付所得稅所用現金人民幣5.3百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣33.9百萬元。營運資金變動主要由於(i)自關聯方收回貿易應收款項令貿易應收款項減少人民幣5.3百萬元及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣6.9百萬元。

於2018財年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣26.0百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣29.8百萬元、已收利息人民幣25,000元及已付所得稅所用現金人民幣3.8百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣36.8百萬元。營運資金變動主要由於(i)應收物業管理服務費用增加令貿易應收款項增加人民幣11.8百萬元及(ii)由於員工成本增加令其他應付款項及應計費用增加人民幣4.0百萬元。

如上文所述，於往績記錄期，我們錄得經營現金流入淨額。我們主要通過業務活動產生的現金為經營活動提供資金。經計及(i)我們為改善向客戶收取管理服務費及管理費墊款的收費情況而採取的措施；(ii)於最後實際可行日期已悉數結清非貿易性質的關聯方墊款；及(iii)我們預期自上市收到的所得款項，我們認為，近期內我們將有充足的營運資金。

投資活動所得或所用現金流量淨額

於2021年五個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣7.4百萬元，主要反映收購附屬公司的付款人民幣7.0百萬元及購買無形資產人民幣0.5百萬元。

於2020財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣21.1百萬元，主要反映收購附屬公司人民幣18.6百萬元及向一名獨立第三方收取利息收入人民幣2.6百萬元，部分被購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1.1百萬元所抵銷。

於2019財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣53.6百萬元，主要由於出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣75.4百萬元，部分被購買按公平值計入損益的金融資產人民幣20.9百萬元所抵銷。

於2018財年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映政府對物業、廠房及設備的補助人民幣2.4百萬元；出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣420.0百萬元；及被購買按公平值計入損益的金融資產的付款人民幣421.2百萬元所抵銷。

融資活動所得或所用現金流量淨額

於2021年五個月，融資活動所得現金流量淨額為人民幣203,000元，反映非控股股東注資人民幣0.3百萬元，部分被支付租賃負債人民幣146,000元所抵銷。

於2020財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣249,000元，反映支付租賃負債的本金部分人民幣225,000元及租賃負債的利息部分人民幣24,000元。

於2019財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣41.0百萬元，主要反映已付股息人民幣40.8百萬元。

於2018財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣27.5百萬元，主要反映已付股息人民幣27.2百萬元。

財務資料

債項

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年5月31日及2021年9月30日，我們的債項分別為人民幣136,000元、人民幣583,000元、人民幣358,000元、人民幣5.7百萬元及人民幣181,000元。下表載列於所示日期我們的租賃負債的組成部分。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日	9月30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
					(未經審核)
非流動					
租賃負債非流動部分	-	358	122	4,217	-
	-	358	122	4,217	-
流動					
租賃負債流動部分	136	225	236	1,439	181
總計	136	583	358	5,656	181

於往績記錄期及直至本招股章程日期，董事已確認彼等並不知悉我們的貿易及其他應付款項的支付有任何重大違約。除本招股章程所披露外，於2021年9月30日（即就債項聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信用或租購承擔、擔保或按綜合基準計量的其他重大或然負債或任何與此有關的契諾。董事已確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

或然負債

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年5月31日及2021年9月30日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或然負債。董事已確認，自流動資金披露的最近日期起及直至最後實際可行日期，本集團的債項、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

承擔

資本承擔

於下列所示日期，我們有以下資本承擔：

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
應付一家合營企業的出資	-	-	510	-
總計	-	-	510	-

於2020年12月31日，我們的資本承擔為人民幣510,000元，指我們應付一間合營企業的出資承擔。

資本開支

下表載列於往績記錄期產生的資本開支金額：

	2018財年	2019財年	2020財年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置：				
物業、廠房及設備	32	921	108	8
投資物業	-	198	-	-
其他無形資產	-	-	753	473
總計	32	1,119	861	481

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們的資本開支資金主要來源為經營活動所得現金。

資產負債表外安排

於2021年5月31日（即我們的最新財務報表日期）及於最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列於所示日期及於所示期間我們的若干主要財務比率。

	2018財年或 於2018年12月31日	2019財年或 於2019年12月31日	2020財年或 於2020年12月31日	2021年五個月或 於2021年5月31日
流動比率 ⁽¹⁾	2.9倍	2.2倍	1.7倍	1.8倍
資本負債比率 ⁽²⁾	0.3%	1.5%	0.4%	6.1%
資產回報率 ⁽³⁾	48.3%	44.3%	35.5%	不適用
股本回報率 ⁽⁴⁾	67.7%	73.0%	72.6%	不適用

附註：

- (1) 流動比率按於相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 資本負債比率按於相關日期的租賃負債總和除以同日的股本總額再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按期內利潤除以期初及期末資產總值的平均結餘再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率按期內利潤除以期初及期末股本總額的平均結餘再乘以100%計算。

我們的流動比率由2018年12月31日的2.9倍減至2019年12月31日的2.2倍，並進一步減至2020年12月31日的1.7倍，主要因應付款項增加（被現金及現金等價物以及應收款項增加部分抵銷）所致。

我們的資本負債比率於2018年、2019年及2020年12月31日保持相對穩定，分別為0.3%、1.5%及0.4%，並增加至2021年5月31日的6.1%，主要由於期內訂立新租賃協議。

我們的總資產回報率由2018財年的48.3%降低至2019財年的44.3%，主要因平均總資產增加所致。我們的總資產回報率進一步降低至2020財年的35.5%，主要因收購中能集團後總資產增加所致。

我們的股本回報率由2018財年的67.7%增至2019財年的73.0%，主要因於2019財年派付股息導致權益減少所致。股本回報率於2020財年維持穩定，為72.6%。

財務資料

中能集團的財務資料

中能集團的財務資料載於本招股章程附錄一B。

中能集團的經營業績

下表載列於2018財年、2019財年、2019年八個月及2020年八個月中能集團的節選綜合損益表。

	2018財年	2019財年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	八個月	八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	48,072	52,900	34,315	36,977
銷售成本	<u>(41,664)</u>	<u>(45,933)</u>	<u>(30,232)</u>	<u>(27,267)</u>
毛利	6,408	6,967	4,083	9,710
其他收入及收益	302	307	153	1,055
行政開支	(7,517)	(6,902)	(4,340)	(4,134)
金融資產減值虧損淨額	(74)	(202)	(197)	(1,046)
其他開支	(674)	(266)	(158)	(115)
融資成本	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤／(虧損)	(1,558)	(98)	(461)	5,470
所得稅開支	<u>(208)</u>	<u>(1,026)</u>	<u>(686)</u>	<u>(1,225)</u>
年／期內利潤／(虧損)	<u>(1,766)</u>	<u>(1,124)</u>	<u>(1,147)</u>	<u>4,245</u>

中能集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)能源費；(iv)食堂成本；(v)建渣清運費；(vi)工程改造成本及(vii)主要包括折舊及攤銷、租金及保險費開支等其他成本。

財務資料

下表載列於所示期間中能集團的銷售成本組成部分。

	2018年		2019年		2019年八個月		2020年八個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	29,572	71.0	31,480	68.5	20,803	68.8	18,400	67.5
分包成本	3,504	8.4	5,296	11.5	3,394	11.2	3,585	13.1
能源費	2,534	6.1	3,408	7.4	2,157	7.1	2,381	8.7
食堂成本	2,821	6.8	2,254	4.9	1,628	5.4	1,286	4.7
建渣清運費	745	1.8	754	1.6	575	1.9	133	0.5
工程改造	-	-	434	1.0	335	1.1	23	0.1
其他	2,488	5.9	2,307	5.1	1,340	4.5	1,459	5.4
總計	41,664	100.0	45,933	100.0	30,232	100.0	27,267	100.0

詳情請參閱本節「2020年八個月與2019年八個月的比較」各段。

2020年八個月與2019年八個月的比較

收益

中能集團的收益由2019年八個月的人民幣34.3百萬元增加至2020年八個月的人民幣37.0百萬元，主要反映物業管理服務收益的漲幅。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2019年八個月的人民幣6.5百萬元增加至2020年八個月的人民幣8.4百萬元，主要由於住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年8月31日的687.4千平方米增至2020年8月31日的792.4千平方米。

- **非住宅物業管理服務收益**。非住宅物業管理服務收益由2019年八個月的人民幣20.5百萬元增加至2020年八個月的人民幣22.5百萬元，主要由於非住宅物業物業管理在管總建築面積由2019年8月31日的1.4百萬平方米增至2020年8月31日的1.7百萬平方米。

住宅及非住宅物業管理服務收益增加主要是由於(i)2019年年中至2020年年初交付大量建築面積令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目自2019年7月起分階段交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，一項住宅物業項目於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米；及(ii)地方政府減免社保供款；及(iii)提升成本控制水平。

- **非業主增值服務收益**。非業主增值服務收益由2019年八個月的人民幣3.2百萬元減少至2020年八個月的人民幣2.4百萬元，主要由於物業開發商推出的新物業項目減少，令銷售案場服務的數量減少。
- **業主增值服務收益**。業主增值服務收益由2019年八個月的人民幣4.1百萬元減少至2020年八個月的人民幣3.7百萬元，主要由於將一項商業物業的食堂運營外包。

銷售成本

中能集團的銷售成本由2019年八個月的人民幣30.2百萬元減少9.6%至2020年八個月的人民幣27.3百萬元，主要由於(i)地方政府減免社保供款令員工成本減少；(ii)2019年八個月住宅物業相關工程改造及建渣清運費所涉及的一次性成本；及(iii)將一項商業物業的食堂運營外包導致食堂成本減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，中能集團的毛利由2019年八個月的人民幣4.1百萬元增加至2020年八個月的人民幣9.7百萬元。中能集團的毛利率由2019年八個月的11.9%增至2020年八個月的26.3%。

- **物業管理服務。**中能集團住宅物業管理服務的毛利率由2019年八個月的毛損率1.4%增加至2020年八個月的22.8%。中能集團非住宅物業管理服務的毛利率由2019年八個月的10.8%上升至2020年八個月的26.5%。毛利率上升主要由於(i)地方政府減免社保供款令員工成本減少人民幣2.7百萬元；(ii)物業管理服務收益增加人民幣3.9百萬元；及(iii)因交付的建築面積增加產生的規模經濟效益，主要令我們的員工成本減少。

收益增加主要由於(i)若干在管項目所交付的建築面積增加令可收費建築面積增加。例如，一項住宅物業項目令可收費建築面積增加約49,000平方米；及(ii)在管項目數目增加令可收費建築面積增加。例如，一項商業物業項目已於2019年7月分期交付，令可收費建築面積增加約99,000平方米，而一項住宅物業項目已於2020年1月交付，令可收費建築面積增加約148,000平方米。有關增加主要由於我們成功自德商集團取得更多項目以及不斷致力於自第三方物業開發商取得項目。

- **增值服務。**中能集團非業主增值服務的毛利由2019年八個月的人民幣456,000元減少至2020年八個月的人民幣76,000元及毛利率由2019年八個月的14.3%減少至2020年八個月的3.2%，主要由於物業開發商推出的新物業項目減少，令銷售案場服務的數量減少。中能集團業主增值服務的毛利由2019年八個月的人民幣1.5百萬元增至2020年八個月的人民幣1.7百萬元及毛利率由2019年八個月的36.5%增至2020年八個月的47.6%，主要由於在管建築面積增加令業主對我們增值服務的需求增加；及因2019冠狀病毒病相關優惠政策地方政府減免社保供款人民幣0.5百萬元。

其他收入及收益

中能集團的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及議價購買收益。中能集團的其他收入及收益由2019年八個月的人民幣153,000元增加至2020年八個月的人民幣1.1百萬元，主要是由於其他政府補貼、稅款減免及議價購買收益。

行政開支

中能集團的行政開支維持穩定，於2019年八個月及2020年八個月分別為人民幣4.3百萬元及人民幣4.1百萬元。

金融資產減值虧損

中能集團的金融資產減值虧損由2019年八個月的人民幣197,000元增加至2020年八個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於根據預期信貸虧損變動增加撥備。

其他開支

中能集團的其他開支包括廣告開支、銀行手續費及雜項費用。中能集團的其他開支由2019年八個月的人民幣158,000元減少至2020年八個月的人民幣115,000元。

除所得稅前虧損／利潤

由於上文所述，中能集團於2019年八個月產生除所得稅前虧損人民幣461,000元，而於2020年八個月產生除所得稅前利潤人民幣5.5百萬元。

所得稅開支

中能集團分別於2019年八個月及2020年八個月產生所得稅開支人民幣686,000元及人民幣1.2百萬元。

年內虧損／利潤

由於上文所述（包括毛利、其他收入及收益增加但行政開支減少），中能集團於2019年八個月產生期內虧損人民幣1.1百萬元，而於2020年八個月產生期內利潤人民幣4.2百萬元。

2019財年與2018財年的比較

收益

中能集團的收益由2018財年的人民幣48.1百萬元增長至2019財年的人民幣52.9百萬元，主要反映物業管理服務收益的漲幅。

- **住宅物業管理服務收益。**住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣8.6百萬元增加至2019財年的人民幣10.0百萬元，主要由於中能集團管理的住宅物業增加，令物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的736.1千平方米增至2019年12月31日的792.4千平方米。
- **非住宅物業管理服務收益。**非住宅物業管理服務收益由2018財年的人民幣27.5百萬元增加至2019財年的人民幣31.8百萬元，主要由於中能集團管理的非住宅物業增加，令物業管理在管總建築面積由2018年12月31日的1.3百萬平方米增至2019年12月31日的1.6百萬平方米。
- **非業主增值服務收益。**非業主增值服務收益於2018財年及2019財年均為人民幣4.7百萬元。
- **業主增值服務收益。**業主增值服務收益由2018財年的人民幣7.3百萬元減少至2019財年的人民幣6.5百萬元，主要由於食堂營運收入及維修管理收入減少。

銷售成本

中能集團的銷售成本由2018財年的人民幣41.7百萬元增至2019財年的人民幣45.9百萬元，主要由於(i)在管總建築面積增加令員工成本、分包成本及能源費增加；(ii) 2019年住宅物業相關工程改造及建渣清運費所涉及的一次性成本增加；(iii)被食堂營運收入減少引致的食堂成本減少所抵銷。

毛利及毛利率

由於上文所述，中能集團的毛利由2018財年的人民幣6.4百萬元增加至2019財年的人民幣7.0百萬元。中能集團的毛利率於2018財年及2019財年分別為13.3%及13.2%。

- **物業管理服務**。中能集團住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的13.8%降至2019財年的2.7%，主要由於住宅物業相關的工程改造及建渣清運費及由此引致的成本增加約人民幣443,000元所致。中能集團非住宅物業管理服務的毛利率由2018財年的6.0%升至2019財年的11.7%。
- **增值服務**。中能集團非業主增值服務的毛利由2018財年的人民幣1.3百萬元減少至2019財年的人民幣513,000元及同期毛利率由27.5%減少至11.0%，主要由於在管銷售案場數目減少及經營規模縮小。中能集團業主增值服務的毛利由2018財年的人民幣2.3百萬元增至2019財年的人民幣2.5百萬元及同期毛利率由31.3%增至37.7%，主要由於物業附屬資產廣告收入所得收益增加。

其他收入及收益

中能集團的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入及增值稅抵扣。中能集團的其他收入及收益於2019財年及2018財年保持相對穩定，為人民幣0.3百萬元。

行政開支

中能集團的行政開支由2018財年的人民幣7.5百萬元減少至2019財年的人民幣6.9百萬元，主要由於2018財年的一次性勞務開支。

金融資產減值虧損

中能集團的金融資產減值虧損由2018財年的人民幣74,000元增至2019財年的人民幣202,000元，主要由於根據預期信貸虧損變動增加撥備。

其他開支

中能集團的其他開支包括廣告開支、銀行手續費及雜項費用。中能集團的其他開支由2018財年的人民幣674,000元減少至2019財年的人民幣266,000元。

除所得稅前虧損

由於上文所述，於2018財年及2019財年，中能集團產生的除所得稅前虧損分別為人民幣1.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

所得稅開支

中能集團的所得稅開支由2018財年的人民幣0.2百萬元增加400.0%至2019財年的人民幣1.0百萬元。

年內虧損

由於上文所述，中能集團於2018財年及2019財年產生的年內虧損分別為人民幣1.8百萬元及人民幣1.1百萬元。中能集團於2018財年及2019財年的淨損率分別為3.7%及2.1%。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列於所示日期中能集團的流動資產及流動負債詳情。

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
貿易應收款項	4,736	6,691	10,195
預付款項、按金及其他應收款項	2,181	1,848	2,315
應收關聯方款項	414	1,870	–
現金及現金等價物	9,110	10,507	18,579
流動資產總值	16,441	20,916	31,089
流動負債			
合約負債	4,361	5,757	6,527
貿易應付款項	1,940	2,651	3,397
其他應付款項及應計費用	12,786	16,087	20,538
應付關聯方款項	413	–	40
應付稅項	–	530	1,666
租賃負債	68	20	–
流動負債總額	19,568	25,045	32,168
流動負債淨額	(3,127)	(4,129)	(1,079)

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額分別為人民幣3.1百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

財務資料

現金流量

下表載列於所示期間中能集團的現金流量概要。

	2018財年	2019財年	2019年 八個月	2020年 八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前經營現金流量	(1,441)	177	(211)	6,340
營運資金變動	5,706	3,464	1,581	1,133
已收銀行利息	31	22	12	13
已付所得稅	(807)	(321)	(304)	(246)
經營活動所得現金流量淨額	3,489	3,342	1,078	7,240
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(661)	(1,462)	(1,036)	852
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	235	(483)	(483)	(20)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>3,063</u>	<u>1,397</u>	<u>(441)</u>	<u>8,072</u>
年／期初現金及現金等價物	<u>6,047</u>	<u>9,110</u>	<u>9,110</u>	<u>10,507</u>
年／期末現金及現金等價物	<u><u>9,110</u></u>	<u><u>10,507</u></u>	<u><u>8,669</u></u>	<u><u>18,579</u></u>

經營活動所得現金流量淨額

中能集團的經營活動所得現金主要包括提供物業管理服務及增值服務所收費用。經營活動所得現金流量反映：(i)就非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前虧損／利潤以及融資成本，如折舊及攤銷以及減值虧損；(ii)營運資金變動的影響；(iii)已收銀行利息；及(iv)已付所得稅。

於2020年八個月，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣7.2百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣7.5百萬元及已付所得稅人民幣246,000元。中能集團的營運資金變動前經營現金流量為人民幣6.3百萬元。營運資金變動人民幣1.1百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用增加人民幣3.3百萬元及貿易應付款項增加人民幣746,000元，部分由貿易應收款項增加人民幣2.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2019財年，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣3.3百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣3.6百萬元及已付所得稅人民幣321,000元。中能集團的營運資金變動前經營現金流量為人民幣177,000元。營運資金變動人民幣3.5百萬元，主要由於貿易應付款項增加人民幣711,000元、其他應付款項及應計費用增加人民幣3.3百萬元，及合約負債增加人民幣1.5百萬元，部分被貿易應收款項增加人民幣2.1百萬元所抵銷。

於2018財年，中能集團的經營活動所得現金流量淨額為人民幣3.5百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣4.3百萬元及已付所得稅人民幣807,000元。中能集團的營運資金變動前負經營現金流量為人民幣1.4百萬元。營運資金變動人民幣5.7百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用增加人民幣3.9百萬元及合約負債增加人民幣2.5百萬元。

投資活動所得／(所用) 現金流量淨額

於2020年八個月，投資活動所得現金流量淨額為人民幣852,000元，主要由於應收關聯方款項減少。

於2019財年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1.5百萬元，主要由於應收關聯方款項增加。

於2018財年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣661,000元，主要由於應收關聯方款項增加。

融資活動所得／(所用) 現金流量淨額

於2020年八個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣20,000元，主要由於支付租賃負債。

於2019財年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣483,000元，主要由於應付關聯方款項減少。

於2018財年，融資活動所得現金流量淨額為人民幣235,000元，主要由於應付關聯方款項增加。

關於市場風險的定量及定性分析

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。本集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的風險。

本集團面臨的該等風險及財務風險管理政策載述如下。

信貸風險

信貸風險指由於對手方不能或不願意履行其合約義務而造成損失的風險。我們的政策為持續監控應收款項餘額，而我們面臨的壞賬風險並不重大。我們面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值。

最高風險及年末階段分類

下表顯示根據本集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及於各相關期間末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，所有銀行存款均存放於中國註冊成立的主要金融機構，我們認為該等金融機構具有高信貸質素，且無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，其信貸風險被歸類為第1階段。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，我們預期，應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項的相關信貸風險將會較低，原因為關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力。否則，該等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

於2018年、2019年、2020年12月31日及2021年5月31日，我們將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產歸類為第1階段，因該等金融資產的信貸質素在其並無逾期時被視為「正常」，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認以來信貸風險大幅上升。

財務資料

於2018年12月31日

	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
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	
現金及現金等價物	686	-	-	-	686
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,170	-	-	-	1,170
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	12,839	12,839
	<u>1,856</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,839</u>	<u>14,695</u>

於2019年12月31日

	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
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	
現金及現金等價物	57,563	-	-	-	57,563
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,149	-	-	-	1,149
— 可疑**	-	-	-	-	-
貿易應收款項*	-	-	-	7,512	7,512
	<u>58,712</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,512</u>	<u>66,224</u>

財務資料

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	109,502	—	—	—	109,502
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	6,082	—	—	—	6,082
— 可疑**	—	—	700	—	700
貿易應收款項*	—	—	—	36,661	36,661
	<u>115,584</u>	<u>—</u>	<u>700</u>	<u>36,661</u>	<u>152,945</u>

於2021年5月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	106,751	—	—	—	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	8,951	—	—	—	8,951
— 可疑**	—	1,259	700	—	1,959
貿易應收款項*	—	—	—	43,427	43,427
	<u>115,702</u>	<u>1,259</u>	<u>700</u>	<u>43,427</u>	<u>161,088</u>

* 對於本集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於本招股章程附錄一A會計師報告附註19中披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」(本招股章程附錄一A會計師報告附註20)。

所有貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項均無抵押品。我們於貿易應收款項方面並無集中信貸風險，風險敞口分散於若干客戶，該等客戶為住宅社區居民及商業物業開發商。然而，我們與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較為集中。我們認為，由於關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力，因此與應收關聯方貿易應收款項相關的信貸風險較低。

我們評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對我們的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收款項的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項（如有）。

我們在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於各相關期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將報告日期資產發生違約之可能性與初始確認時發生違約之可能性進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

流動資金風險

我們的目標為監控及維持我們認為足以為我們的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

除本招股章程附錄一A會計師報告附註15所載租賃負債外，我們金融負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，原因為所有金融負債均須於各相關期間結束時按要求或於3個月內償還。

資本管理

我們資本管理的首要目標為確保我們業務持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持業務運營，爭取最大的股東價值。

我們根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理我們的資本結構並作出調整。為此，我們可能調整向股東派付股息、向股東返還資本或發行新股份。我們不受任何外部施加的資本要求的約束。於相關期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。

財務資料

於各相關期間結束時的資產負債率如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債	<u>23,913</u>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>96,121</u>
總資產	<u>71,286</u>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>188,599</u>
資產負債率	<u>34%</u>	<u>45%</u>	<u>53%</u>	<u>51%</u>

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受制於同一控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家屬亦被視為關聯方。

有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註31。

重大關聯方交易

於往績記錄期，我們擁有以下重大關聯方交易：

提供物業管理服務及增值服務

於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，我們向關聯方提供物業管理服務及增值服務分別為人民幣34.1百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣34.6百萬元。

墊付款項及償還墊付款項

於2018財年及2019財年，我們作出的墊付款項及收取的關聯方墊付款項分別為人民幣48.8百萬元及人民幣49.6百萬元。

償還委託付款

於2020財年，一間由控股股東控制的公司支付人民幣8.0百萬元作為收購中能集團代價的一部分，有關款項於2020財年已由本集團償還。

董事已確認，與關聯方的上述重大交易乃按公平基準及一般商業條款進行，且不會歪曲我們的往績記錄業績或對反映我們的未來表現產生影響。董事亦確認，應收關聯方款項及應付關聯方款項將於上市前悉數結清。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

自我們註冊成立日期以來，我們尚未派付或宣派任何股息。

於2018財年及2019財年，成都德商分別向其當時股東宣派及派付合共人民幣27.2百萬元及人民幣40.8百萬元的股息。

我們目前並無任何股息政策，亦不擬於不久將來宣派或派付任何股息。董事會可全權酌情釐定是否於任何年度以任何金額宣派任何股息。我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的派付及金額亦將取決於能否自我們的附屬公司收到股息。

任何建議分派股息均須由董事會制定計劃並須經股東大會批准。日後決定宣派或派付任何股息及股息金額將視乎多項因素而定，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會認為重要的其他因素。僅可自合法可供分派利潤及儲備中宣派或派付股息。

本公司自註冊成立日期以來並無開展任何業務。於2021年5月31日，本公司有股份溢價約人民幣930,000元作為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則第13.13條至第13.19條須作出的披露

除本招股章程另有披露外，我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

上市開支

與全球發售有關的上市開支總額估計為人民幣33.9百萬元（40.8百萬元）（包括包銷相關開支約人民幣4.0百萬元（4.8百萬元）及非包銷相關開支約人民幣29.9百萬元（36.0百萬元）（含法律顧問及會計師費用及開支約人民幣17.3百萬元（20.8百萬元）以及其他費用及開支約人民幣12.6百萬元（15.2百萬元）），按指示性發售價範圍的中位數每股股份1.28港元計算，並假設將不會行使超額配股權），其中(i)人民幣5.2百萬元（6.3百萬元）已於2020財年自損益扣除及人民幣7.3百萬元（8.8百萬元）已於2021年五個月自損益扣除；(ii)約人民幣10.7百萬元（12.8百萬元）預期將於2021年五個月後期間自損益扣除；及(iii)約人民幣10.7百萬元（12.9百萬元）預期將於上市後入賬列作自權益中扣減。

董事認為上述開支及費用並不重大或偏高，上文披露的上市開支估計金額僅供參考。將於綜合損益及其他全面收益表內確認的有關上市的上市開支最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。

未經審核備考經調整有形資產淨值

下文載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，旨在說明全球發售對於2021年5月31日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值僅就說明用途而編製，且由於其假設性質，未必如實反映倘若全球發售於2021年5月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。其乃根據招股章程附錄一A會計師報告所載於2021年5月31日的有形資產淨值編製，並作出如下調整。未經審核備考經調整有形資產淨值並不構成招股章程附錄一A所載會計師報告的一部分。

財務資料

	於2021年		本公司		於2021年	
	5月31日本公司		擁有人應佔		5月31日的每股	
	擁有人應佔	全球發售	未經審核	備考經調整	未經審核備考經調整	
	綜合有形	估計所得	綜合有形	綜合有形	綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	
	資產淨值 ⁽¹⁾	款項淨額 ⁽²⁾	資產淨值	資產淨值		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元	
按發售價每股發售						
股份1.10港元計算	74,870	116,547	191,417	0.32	0.38	
按發售價每股發售						
股份1.46港元計算	74,870	160,096	234,966	0.39	0.47	

附註：

- (1) 於2021年5月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值按於2021年5月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣92,239,000元減其他無形資產人民幣8,190,000元及商譽人民幣9,179,000元（如本招股章程附錄一A所載的會計師報告所示）計算。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃基於150,000,000股發售股份，分別按指示性發售價每股發售股份1.10港元及1.46港元（經扣除包銷費用及其他相關開支）計算，並未計及因超額配股權及首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。估計所得款項淨額按1港元兌人民幣0.83148元的比率換算為人民幣。
- (3) 於2021年5月31日的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出前段附註2所述的調整後，基於假設全球發售及資本化發行已於2021年5月31日完成，已發行600,000,000股股份計算，其中並未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，或因首次公開發售前購股權計劃下可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份（如附錄四—法定及一般資料所述）。每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1港元兌人民幣0.83148元的匯率換算為港元。
- (4) 並未對於2021年5月31日的本公司擁有人應佔本集團備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2021年5月31日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

董事確認無重大不利變動

董事經審慎周詳考慮後確認，直至本招股章程日期，我們自2021年5月31日（即本公司最新綜合經審核財務業績的編製日期）以來的財務或經營狀況並無重大不利變動，且自2021年5月31日起及直至本招股章程日期，並未發生任何會對會計師報告（其全文載列於本招股章程附錄一A）所示資料造成重大影響的事件。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 業務戰略」一段。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使，經扣除包銷佣金及我們就全球發售應付的其他估計發售費用後，並假設發售價為每股股份1.28港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），我們估計將獲得全球發售所得款項淨額約151.2百萬港元。我們擬按以下用途及金額使用全球發售所得款項：

主要類別	佔所得款項		各子類別佔所得		各子類別 所得款項總額 (百萬港元)	詳情	時間表
	總額的百分比	所得款項總額 (百萬港元)	款項總額的百分比	各子類別 所得款項總額 (百萬港元)			
戰略性投資及收購，以擴大我們的物業管理和商業運營業務	60%	90.8	不適用	不適用	不適用	我們認為，戰略性投資和收購有利於我們(i)實現服務產品的多元化；(ii)擴大我們的地理分佈，提高市場份額和增強物業組合；及(iii)實現規模經濟。尤其是我們計劃收購多數權益或少數權益或與能夠鞏固我們於中國西部主要城市的市場地位及增加於該等城市的市場份額或與我們的戰略形成協同效應的物業管理及商業物業運營服務提供商成立合營企業。我們亦主要考慮為中高端住宅物業及街區及其他商業物業運營商提供物業管理服務。當我們評估潛在目標時，我們通常會青睞具備以下條件的物業管理服務商：在管建築面積至少為一百萬平方米或收益至少為人民幣300萬元或最近財政年度擁有至少8%的純利率。我們經計及目標公司的預期純利率、在管建築面積及預期市盈率後釐定用於收購的所得款項金額。	於上市後約兩年內

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的百分比	所得款項總額 (百萬港元)	子類別	各項總額的百分比	各子類別佔所得 款項總額的百分比	各子類別 所得款項總額 (百萬港元)	詳情	時間表
投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源	20%	30.2	升級及開發 內部信息 技術系統	5%	7.5		投資信息技術系統及支撐信息技術系統的人力資源，包括(i)升級及開發內部信息技術系統及(ii)升級及開發業務運營系統。	更多詳情請參閱下表
招募及培養人才(包括我們主要業務所需的 管理人員及專業人士)	10%	15.1	升級及開發 業務運營 系統	15%	22.7		升級及開發業務運營系統，包括但不限於監控設施設備狀態從而降低操作風險的設施設備系統；規範質量管理及提高工單效率的質量檢查系統；實現設備互聯及遠程管理的物聯網系統；實現智能遠程家居服務的智能家居系統。更多詳情請參閱下表。	於上市後約兩年內
營運資金及一般公司用途	10%	15.1	不適用	不適用	不適用		我們計劃於未來兩年僱用約17名具有至少五年相關工作經驗的主管或管理層的新僱員，職位包括營銷經理、招商經理、審計及財務經理、軟件開發人員。有關進一步詳情，請參閱下表。	於上市後約兩年內
營運資金及一般公司用途	10%	15.1	不適用	不適用	不適用		所得款項淨額的約10%或15.1百萬港元，用作營運資金及一般公司用途。	於上市後約兩年內

未來計劃及所得款項用途

下表載列將用於信息技術系統開發及升級的所得款項分配詳情、各擬開發及升級系統的特性及裨益、該等系統在本集團項目的現有及預期覆蓋率以及各擬開發及升級系統的預期完成時間：

信息技術系統	佔所得款項	所得款項	子系統	特性及裨益	該系統在	該系統在	預期完成時間
	總額的	總額			本集團項目	本集團項目	
	百分比	(百萬港元)			的現有覆蓋率	的預期覆蓋率	
內部信息 技術系統							
	1.0%	1.5	財務運營中心 升級	實現各項目的統一賬務處理； 實現預算和費用的動態管控； 實現基於供應鏈數據的成本控制； 打通賬務系統和銀行賬戶的直聯，實現賬務數據的自動核對； 規範和優化費用報銷流程，實現電子報賬	50%	100%	2022年12月
	2.0%	3.0	物業管理系統 升級，包括 管理繳費系統、 運營系統、 營銷系統及 資源管理系統	進一步完善財務部門的統計和分析功能； 滿足各種繳費模式的要求； 實現根據進度進行實施及調整的過程中的自動跟蹤； 實現營銷活動的移動數字管理； 獲取每個項目的進展情況，為業務決策提供依據，並提供資料支持對實現市場規模目標的整體預測和判斷； 實現對項目現場資源及其他輔助資源的統計分析，實現資源的線上即時管理、合約的及時簽訂和執行	70%	100%	2023年12月

未來計劃及所得款項用途

估所得款項 總額的 百分比	所得款項 總額 (百萬港元)	子系統	特性及裨益	該系統在	該系統在	預期完 成時間	
				本集團項目 的現有覆蓋率	本集團項目 的預期覆蓋率		
信息技術系統	2.0%	3.0	雲基礎設施 升級	實現雲服務器集群、分佈式部 署、服務器備份，安全帶寬、 網絡升級；私有雲機房部署等	100%	100%	2023年12月
小計	5.0%	7.5					
業務運營系統							
	5%	7.5	升級物聯網 系統，包括 設施及設備 智能管理系 統、智能泊 車系統及客 戶管理系統	通過智能傳感器的硬件集成， 實現設備的實時監控和遠程管 理，在線收集設備運行數據， 監控設施設備的運行狀態；利 用智慧設備實現車輛無人值守 進出等無人值守功能，客戶能 夠線上支付或充值；將門禁系 統、電梯控制、行人和車輛交 通控制、監控等相關設備接入 互聯網，實現快速響應、遠程 管理及雲服務	30%	100%	2024年9月
	5.8%	8.8	BI數字運營中 心待開發	實現各個業務系統數據的實時匯 總，分析數據之間的關聯性及 反應的問題，為管理層及時做 出判斷和決策提供數據支撐	20%	100%	2023年9月
	4.2%	6.4	人工智能商業 運營服務系 統及硬件開 發	通過對客戶軌跡的智能追蹤， 獲取客戶消費數據，利用大數 據技術和智能算法，通過建立 客戶權益和對其消費數據的分 析，實現精準業務和服務的推 送	10%	100%	2024年6月
小計	15.0%	22.7					

未來計劃及所得款項用途

為進一步發展商業物業增值服務，我們計劃招聘具備商業運營經驗的人才開發此領域。我們亦計劃增聘營銷人員加強我們的業務發展以吸引更多商機。此外，我們將通過招聘更多項目管理、金融及會計以及信息技術方面的人才加強我們的後勤支持。

下表載列於約兩年內將分配至各職位的所得款項明細。

類別	新人手數目	主要職責	經驗年期	將予分配的所得 款項概約金額 (百萬港元)
商業經營	4	作出定位及規劃、 招商管理及 規劃、商業運營 服務規劃及管理	7-10年	4.5
營銷	6	營銷及業務發展、 投資規劃及戰略	5-10年	5.3
項目管理	2	物業管理專案的 管理、物業管理 戰略及規劃	6-9年	1.2
財務會計	3	財務規劃、預算 及管理、審計 及會計	5-7年	2.9
信息技術	2	軟件開發	至少5年	1.2
			總計	15.1

未來計劃及所得款項用途

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或訂立任何最終投資或收購協議。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務市場相當分散。大多數服務提供商為中小型企業，主要為住宅物業提供服務或於特定區域經營獨立或小規模非住宅物業。由於該市場的競爭日趨激烈，該等中小型企業預期在通過使在管物業類型多樣化及實現跨區域發展以拓展業務時會面臨困難。同時，物業管理公司間的併購預期將成為主流，進而使領先的市場參與者增加彼等的市場份額並實現規模經濟。根據弗若斯特沙利文的資料，於2020年，中國西部存在逾20,000間物業管理公司，其中逾500家公司的在管建築面積至少為一百萬平方米，或產生的收益至少為人民幣30百萬元，或最近財政年度擁有至少8%的純利率。因此，董事認為我們會找到合適收購及投資目標。此外，我們具有於2020年8月成功收購中能集團的經驗。於收購後，於截至2020年12月31日止年度，中能集團向本集團貢獻收益人民幣21.7百萬元及綜合利潤人民幣2.4百萬元。董事認為，未來的收購將給本集團帶來協同效應，並對本集團的財務業績帶來積極影響。視乎經濟狀況、監管規定及市場前景的變化，倘收購並未完成，我們目前尚無替代計劃。倘我們未能物色合適的收購目標，或日後的收購出於超出我們控制範圍的其他原因而未能完成，所得款項淨額或不會得到有效利用，而無法支持我們的增長。詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必成功」一段。

倘發售價定為指示性發售價範圍的最高發售價或最低發售價，則全球發售所得款項淨額將分別增加或減少約26.3百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使，我們將收到的額外所得款項淨額將為(i) 32百萬港元（假設發售價為每股股份1.46港元，即指示性發售價範圍的最高發售價），(ii) 28.1百萬港元（假設發售價為每股股份1.28港元，即指示性發售價範圍的中位數）及(iii) 24.1百萬港元（假設發售價為每股股份1.1港元，即指示性發售價範圍的最低發售價）。

未來計劃及所得款項用途

倘全球發售所得款項淨額多於或少於預期，我們將按比例調整作上述用途的所得款項淨額的分配。

倘本公司收到的全球發售所得款項淨額並非即時用於上述用途，於適用法律法規所允許的範圍內及只要此舉被視為符合本公司的最佳利益，我們會將所得款項存入持牌金融機構作短期計息存款。倘上述用途的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變動，我們將作出正式公告。

香港包銷商

申萬宏源證券（香港）有限公司
中國光大證券（香港）有限公司
國信證券（香港）融資有限公司
利弗莫爾證券有限公司
民銀證券有限公司
浦銀國際融資有限公司
中募金融資產管有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及綠色申請表格的條款及條件並在其規限下，按發售價於香港初步提呈發售15,000,000股香港發售股份（可予調整）以供公眾人士認購。

香港發售股份將於2021年11月30日（星期二）開始接受申請，直至2021年12月7日（星期二）。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款（如有）將於2021年12月16日（星期四）不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日（星期五）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間內出售或買賣股份。股東須承受股份價格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發展而下跌的風險。

待上市委員會批准本招股章程所述已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣以及在香港包銷協議所載若干其他條件的規限下，香港包銷商已同意按本招股章程、綠色申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，認購或促使認購人認購香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議獲簽署及成為無條件及在其規限下且並無根據其條款終止，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事件，獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）及獨家保薦人可全權酌情終止香港包銷協議：

- (1) 下列事件發展、發生、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、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡或與本集團有關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）發生或影響該等司法權區的性質為不可抗力的任何地方、國家、地區或國際性事件或情況或系列事件或情況（包括但不限於政府行動、任何法院命令、罷工、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災害、危機、停工、火災、爆炸、水災、民間騷動、戰爭行為、衝突爆發或升級（不論宣戰與否）、天災或恐怖活動、宣佈地方、區域、國家或國際緊急情況、暴亂、公共騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或疫情（包括但不限於2019冠狀病毒病(COVID-19)、嚴重急性呼吸系統綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸系統綜合症或該相關或變異形式以及有關疾病的升級、變異或惡化) 或運輸中斷或延遲)；或
 - (b) 發生於或影響任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際的金融、政治、軍事、工業、經濟、財政、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、投資市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）的轉變或涉及潛在轉變或發展的發展（無論是否為永久性），或可能導致任何轉變或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況；或

- (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所的證券買賣的任何全面中斷、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (d) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關（定義見香港包銷協議）實施）、中國、開曼群島、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施）、倫敦或任何其他任何相關司法權區的商業銀行活動全面中斷，或任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；或
- (e) 於或影響任何相關司法權區的任何新法律（定義見香港包銷協議）、或現行法律的任何變動或涉及潛在變動的任何發展、或可能導致現行法律（任何法院或其他主管當局對現行法律的詮釋或應用）的變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或情況；或
- (f) 由或就任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤回交易特權；或
- (g) 於或影響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法規出現變動或涉及潛在變動的發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或於任何相關司法權區實施任何外匯管制；或
- (h) 本集團任何成員公司可能面臨或遭到任何第三方提出的任何行動、訴訟及程序（包括但不限於由或向任何當局發起的調查或詢問）以及索償；或
- (i) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險出現任何變動或涉及潛在變動的發展或事件或發生；或

包 銷

- (j) 本公司根據《公司（清盤及雜項條文）條例》或上市規則或按聯交所及／或證監會任何規定發佈或被要求發佈本招股章程（或與擬提呈發售及出售股份有關的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (k) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (l) 任何債權人合理要求償還或支付本集團任何成員公司結欠或須負責的未到期債項；或
- (m) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重組或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、財產接收人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司全部或部分重大資產或事務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；或

而獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商及獨家保薦人）全權酌情認為上述各項（個別或共同）：

- (i) 已經或將會或可能造成重大不利影響；或
- (ii) 已經或將會或可能將對全球發售的成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度或二級市場股份交易造成重大不利影響；或
- (iii) 令或將令或可能令繼續進行或推銷全球發售或二級市場股份交易變為不智或不宜或不切實可行；或
- (iv) 已經或將會或可能令香港包銷協議的任何部分（包括包銷）不能夠遵照其條款進行或阻止根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家全球協調人及獨家保薦人注意到：

- (a) 任何載於本招股章程、綠色申請表格及／或由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）的陳述在其刊發時為或已成為失實、不正確或於任何重大方面存在誤導成分，或載於任何有關文件的任何預測、估計、表達的意見、意向或期望並非公平及誠實且並非以合理假設為依據；或
- (b) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股章程日期前已發生或被發現，將會構成任何本招股章程、綠色申請表格及／或由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）的重大錯誤陳述或遺漏；或
- (c) 本公司或控股股東違反香港包銷協議或國際包銷協議對其施加的任何責任；或
- (d) 任何導致或可能導致任何獲彌償方根據香港包銷協議須承擔任何重大責任的事件、行動或遺漏；或
- (e) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東股權、利潤、虧損、經營業績、狀況或條件（財務或其他方面）或表現出現任何重大不利變動或涉及潛在不利變動的發展；或
- (f) 違反香港包銷協議項下的任何保證，或發生任何事件或情況導致香港包銷協議項下的任何保證在任何方面屬不真實、不準確或具有誤導性；或
- (g) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准（受慣常條件規限除外）根據全球發售將予發行或出售的股份（包括因行使超額配股權及首次公開發售前購股權計劃而可能出售的任何額外股份）上市及買賣，或（倘已授出有關批准）有關批准其後遭撤回、附帶保留意見（按慣常條件除外）或暫緩；或

- (h) 本公司撤回本招股章程（及／或與全球發售有關的任何其他已刊發或使用的文件）或全球發售；或
- (i) 執行董事遭指控犯有可被檢控罪行或因法律的實施而被禁止或因其他原因失去參與公司管理的資格；或
- (j) 本公司董事長或行政總裁離職而將影響或合理預期可影響本公司上市的適當性或資格；或
- (k) 任何相關司法權區的主管機關或政治團體或組織開始針對任何執行董事進行調查或採取其他行動，或宣佈擬對任何執行董事進行調查或採取其他行動；或
- (l) 因任何原因禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何股份（包括超額配售股份）；或
- (m) 本招股章程（或與擬提呈發售及出售股份有關的任何其他文件）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的規定；或
- (n) 本招股章程「法定及一般資料－E.其他資料－9.專家同意書」一節所指的任何專家（獨家保薦人除外）已撤回其在任何香港公開發售文件中所指同意書或對任何香港公開發售文件刊發的同意書；或
- (o) 累計投標程序的部分訂單被撤回、終止或取消，而聯席賬簿管理人全權酌情認為繼續進行全球發售屬不可取或不合適或不可行。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司承諾

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將不會進一步發行任何股份或可轉換為我們股本證券的證券（不論是否為已上市類別）或訂立任何發行協議（不論該等股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成），惟根據資本化發行及全球發售（包括行使超額配股權）或上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售（包括超額配股權）、資本化發行或借股協議外，未經聯交所事先書面同意或除非另行遵照上市規則，彼等不會並將促使相關登記持有人不會：

- (i) 自本招股章程披露其於本公司的股權的參考日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程顯示彼等各自為實益擁有人的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 倘於緊隨出售或行使或執行相關購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等將不再為本公司控股股東（定義見上市規則），則於上文第(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議以出售本招股章程顯示彼等各自為實益擁有人的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東向本公司及聯交所承諾，自本招股章程披露其於本公司的股權的參考日期起至上市日期起計滿12個月當日止期間，彼等將會：

- (1) 於彼等任何人士根據上市規則第10.07(2)條附註2以任何認可機構為受益人質押或押記彼等任何人士實益擁有的本公司任何證券時，即時書面通知本公司有關質押／押記及所質押／押記的股份數目；及
- (2) 於彼等任何人士接獲承押人／承押記人指示（不論口頭或書面），表示將會出售任何已質押／押記的股份時，即時書面通知本公司有關指示。

本公司已向聯交所承諾，倘其獲控股股東知會有關上文第(i)及(ii)段落所述事宜，將根據上市規則盡快以刊登公佈之形式披露有關事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

除根據全球發售（包括行使超額配股權及資本化發行）以外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意且始終在上市規則條文的規限下，我們已向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人分別承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」）內的任何時候，本公司不會且各控股股東向香港包銷商承諾促使本公司不會：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂立合約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、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任何股份或本公司其他證券或前述任何一項的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或行使以獲取任何股份或本公司的其他證券或前述任何一項的任何權益的任何證券或代表收取該等股份或證券或權益的任何權利的任何證券，或可購買該等股份或證券或權益的任何認股權證或其他權利），或就存託憑證的發行於存託機構存託任何股份或本公司的其他證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排將股份或本公司其他證券的擁有權的任何經濟後果或前述任何一項的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或行使以獲取任何股份或本公司的其他證券或前述任何一項的任何權益的任何證券或代表收取該等股份或證券或權益的權利的任何證券，或可購買該等股份或證券或權益的任何認股權證或其他權利）全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立與上文所指任何交易有同樣經濟效應的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或宣佈有意進行上文所指的任何交易。

於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」），本公司不會訂立上文(i)至(iii)段落所指的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行上述任何交易而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司控股股東。倘本公司訂立上文(i)至(iii)段落所指的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行上述任何交易，則本公司須採取所有措施以確保將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東向各獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據上市規則第10.07條附註2向認可機構作出任何質押或押記外及除根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權）及借股協議外，除非經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意並符合上市規則的規定，否則：

- (i) 於首六個月期間任何時間，其將不會(a)直接或間接、有條件或無條件出售、提呈出售、訂立合約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於任何股份或本公司任何其他證券或其中的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或行使以獲取任何股份或任何有關其他證券（倘適用）或前述任何一項的任何權益或代表收取該等股份或證券或權益的權利的任何證券，或購買該等股份或證券或權益的任何認股權證或其他權利），或就存託憑證的發行於存託機構存託任何股份或本公司的其他證券，或(b)訂立任何掉期或其他安排將股份或本公司任何其他證券的擁有權的任何經濟後果或其中的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或行使以獲取任何股份或任何有關其他證券（倘適用）或前述任何一項的任何權益或代表收取該等股份或證券或權益的權利的任何證券，或購買該等股份或證券或權益的任何認股權證或其他權利）全部或部分轉讓予他人；或(c)訂立與上文所指任何交易有相同經濟效應的任何交易；或(d)要約或同意或宣佈有意進行上文所指的任何交易，而在各情況下，不論上文(c)所指任何交易是否以交付股份或本公司其他證券形式結算或以現金或其他方式結算（不論股份或該等其他證券的發行是否於上述期間內完成）；

- (ii) 倘緊隨任何銷售、轉讓或出售或於根據有關交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)，則於第二個六個月期間內，其將不會進行上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段落所指的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易；
- (iii) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立上文(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段落所指的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，則其將採取所有合理步驟，確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場；及
- (iv) 自香港包銷協議日期起至上市日期起計滿十二個月當日(包括該日)任何時間，(i)倘其將其實益擁有的本公司任何證券質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)作受惠人，以取得真誠商業貸款，其將立即書面通知本公司該項質押或押記以及所質押或押記的股份或本公司其他證券數目，而在接獲控股股東有關書面資料後，本公司將在合理可行的情況下盡快知會獨家全球協調人；及(ii)倘其接到任何承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面)，指任何該等用作質押或押記的股份或本公司其他證券將被沽售，其將立即書面通知本公司、獨家全球協調人該等指示內容，而在接獲控股股東有關書面資料後，本公司將在合理可行的情況下盡快知會獨家全球協調人。

彌償保證

我們及控股股東已同意向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人以及香港包銷商就彼等可能蒙受的若干損失(包括(其中包括)因履行香港包銷協議項下的責任以及因本公司及控股股東違反或涉嫌違反香港包銷協議而產生的損失(視情況而定))作出彌償。

國際發售

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與（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，國際包銷商將在該協議所載的若干條件限制下，個別而非共同同意購買，或促使購買者購買根據國際發售提呈發售的發售股份（須受限於（其中包括）國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配）。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。潛在投資者務須注意，倘並無訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。

超額配股權

預期本公司將自上市日期起直至根據香港公開發售遞交申請的截止日期起計第30日止期間內隨時向國際包銷商授予超額配股權，並可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）予以行使，據此可要求本公司按發售價發行最多合共22,500,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份數目不超過15%，以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。有關進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－超額配股權」。

佣金及開支

根據包銷協議，包銷商將收取所有發售股份（包括因超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份）的總發售價2.5%的包銷佣金。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將就國際發售下有關重新分配的發售股份支付2.5%的包銷佣金，而有關佣金將支付予相關國際包銷商（而非香港包銷商）。此外，我們亦可全權決定向香港包銷商及國際包銷商支付等於各發售股份總發售價1%的激勵費。

我們就全球發售應付的總佣金及開支（不包括酌情激勵費）連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支總額估計合共約為40.8百萬港元（基於發售價1.28港元（即指示性發售價範圍的中位數）並假設超額配股權未獲行使）。

香港包銷商於本公司的權益

除其於香港包銷協議項下的責任及本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露外，香港包銷商並無於本公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能會因履行其於香港包銷協議項下的責任而持有股份的若干部分。除發售價以外，獲包銷商出售發售股份的買家可能須根據購買所在國家的法律及慣例繳納印花稅及其他費用。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人信納上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立標準。

銀團成員活動

全球發售的包銷商（「銀團成員」）及其聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為其他人士的利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買賣雙方的代理行事、以主事人身份與該等買賣雙方訂立交易、從事股份自營交易，並訂立將股份作為其相關資產的場外或上市衍生工具交易或上市和非上市證券交易（包括發行證券，比如在聯交所上市的衍生認股權證）。該等活動可能要求該等實體直接或間接買賣股份進行對沖活動。所有相關活動均可能在香港及全球其他地區發生，並可能引致銀團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可購買股份的基金單位或與上述任何一項有關的衍生品中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其全部或部分相關資產）而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理）作為證券的做市商或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將引致股份對沖活動。

所有該等活動均可能在「全球發售的架構－借股協議－穩定價格行動」所述的穩定價格期間內及結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或成交量及股價波幅，而每日的影響程度無法估計。

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（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何期權或其他衍生交易）（不論是於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持在與原應於公開市場達至的市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律法規，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，當中包括禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱股票市場的條文。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (a) 如下文「一 香港公開發售」一段所述在香港初步發售15,000,000股發售股份（可予重新分配）的香港公開發售；及
- (b) 根據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內專業及機構投資者）初步發售共計135,000,000股發售股份（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。

投資者可申請香港公開發售的香港發售股份或表示有意（如符合資格）認購國際發售的國際發售股份，惟不得同時作出兩項申請。

本招股章程所提述的申請、綠色申請表格、申請或認購股款或申請程序，僅與香港公開發售有關。

定價及分配

發售價範圍

除非在遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行刊發公佈（下文另有說明），否則發售價不會超過每股發售股份1.46港元，預期不會低於每股發售股份1.10港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會低於本招股章程所述的指示性發售價範圍，但預期不會出現此情況。

申請時應付價格

在香港公開發售中申請認購香港發售股份的申請人，須於申請時支付每股香港發售股份的最高發售價1.46港元。如發售價低於每股股份1.46港元，則會向成功申請人退還適當款項（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）。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

釐定發售價

發售價預期將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於確定市場對發售股份需求的定價日通過協議釐定。定價日預期為2021年12月7日（星期二）或前後，且無論如何不遲於2021年12月16日（星期四）。

倘獨家全球協調人與我們基於任何理由未能於**2021年12月16日（星期四）**或之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行。

調低發售價範圍及／或減少發售股份數目

倘獨家全球協調人基於有意機構、專業及其他投資者於累計投標過程中所表示的踴躍程度而認為適當，經我們同意，可於遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，隨時調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目至低於本招股章程所述者。

在此情況下，我們將會在作出有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在本公司網站以及聯交所網站刊登有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的通知。有關通知也將包括確認或修改（如適用）目前載於本招股章程「概要」一節的發售統計數據及因此調減而可能出現變更的任何其他財務資料。如能協定發售價，該發售價將定於經修訂發售價範圍內。若並無任何此類通知，發售價在任何情況下均不應設定在本招股章程指定的發售價範圍之外。倘調低指示性發售價範圍，我們將刊發一份補充招股章程，向投資者提供指示性發售價變動連同與有關變動有關的所有財務及其他資料的最新資料；延長香港公開發售開放接納的期間，讓潛在投資者有充足時間考慮彼等之認購或重新考慮已遞交的認購申請；及給予已申請股份的潛在投資者權利撤回其申請。有關安排的詳情屆時將由本公司於切實可行的情況下盡快公佈。

提交香港發售股份申請前，申請人應留意，有關調低指示性發售價範圍及／或減少發售股份數目的公佈，可能直至遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。

分配

在若干情況下，獨家全球協調人可酌情決定在香港公開發售與國際發售之間重新分配該等發售所提呈的股份。

獨家全球協調人將基於多項因素釐定根據國際發售分配之股份，其中包括需求的程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產的總規模，以及預期有關投資者是否可能會於發售股份於聯交所上市後增購及／或持有或出售股份。有關分配可能會向專業、機構及公司投資者作出，且擬致使股份乃按建立穩定的股東基礎為基準進行分配，使本公司及股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者分配股份，將純粹根據所接獲香港公開發售的有效申請數目而定。分配基準會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同，儘管香港發售股份的分配可能（如適用）涉及抽籤，即意味著部分申請人或會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲得更多分配，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

公佈發售價及分配基準

發售價、香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準，預期將於2021年12月16日（星期四）在本公司網站以及聯交所網站公佈。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售進行的所有發售股份認購申請均須待以下條件獲達成後，方可供接納：

- (i) 上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份（包括因行使超額配股權可能發行之任何股份）上市及買賣，且該上市及批准於發售股份開始在聯交所買賣前並未撤銷；

全球發售的架構

- (ii) 我們與獨家全球協調人已正式協定發售價；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (iv) 包銷商根據香港包銷協議及國際包銷協議分別須予履行的責任已成為無條件，且並無根據相關協議的條款終止，

上述各條件均須於有關包銷協議指定的日期及時間或之前達成（除非有關條件於所述日期及時間或之前獲豁免並以此為限），且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日當日達成。

香港公開發售與國際發售各自須待（其中包括）在對方成為無條件且並無根據其條款終止後，方告完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間前獲達成或豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。我們將在香港公開發售失效翌日，安排在本公司網站以及聯交所網站刊登有關失效之通告。在此情況下，所有申請款項將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款，不計利息予以退還。同時，申請款項將存入收款銀行或香港其他根據香港法例第155章香港銀行業條例（經修訂）持牌的銀行內開設的獨立銀行賬戶。

在(i)全球發售在各方面已成為無條件；及(ii)並無行使本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利的前提下，香港發售股份的股票預期將於2021年12月16日（星期四）發行，惟股票僅會在2021年12月17日（星期五）上午八時正，方會成為有效的所有權憑證。

香港公開發售

我們按發售價初步提呈15,000,000股香港發售股份（可於香港公開發售及國際發售之間作出發售股份重新分配）以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供提呈的150,000,000股發售股份的10%。根據香港公開發售可供提呈的香港發售股份總數初步將平均分為兩組以作如下分配：

- 甲組：甲組的發售股份將按公平基準分配予申請認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為5百萬港元或以下的發售股份申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予申請認購總額（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）超過5百萬港元但不超過乙組價值的發售股份申請人。

申請人謹請留意，甲、乙兩組申請所獲的分配比例可能不同。倘其中一組（而非兩組）香港發售股份認購不足，則會將香港發售股份餘額轉撥往另一組，以滿足該組的需求及作出相應分配。

申請人僅可自甲組或乙組其中一組（而非自該兩組）獲分配香港發售股份。重複或疑屬重複申請以及任何申請認購超過7,500,000股香港發售股份（即香港公開發售中初步可供提呈的15,000,000股發售股份的50%）的申請，均會遭拒絕受理。

重新分配

上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，倘國際發售獲悉數認購或超額認購且達到某預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售下的發售股份數目增加至佔全球發售下提呈發售的發售股份總數的一定比例，進一步詳情載列如下：

- (i) 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為45,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的30%（於行使超額配股權前）；

全球發售的架構

- (ii) 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，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將為60,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的40%（於行使超額配股權前）；及
- (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100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，以致根據香港公開發售提呈的發售股份總數將為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的50%（於行使超額配股權前）。

根據上述回補機制，獨家全球協調人可酌情將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。倘香港公開發售未獲悉數認購，則獨家全球協調人有權重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

此外，在若干情況下，獨家全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售及國際發售之間提呈發售的發售股份。根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，倘該重新分配並非根據上市規則第18項應用指引而作出，則可供分配予香港公開發售的股份總數最多不得超過30,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供提呈發售之發售股份總數的20%，而最終發售價應定為每股發售股份1.10港元（即本招股章程所述的指示性發售價範圍的下限）。

香港公開發售的每名申請人均須在其遞交的申請上承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士並無亦將不會對任何國際發售表示興趣或作出認購，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬失實，則有關申請人的申請將會遭拒絕受理。

全球發售的架構

本公司、董事及香港包銷商將採取合理步驟，以識別及拒絕已在國際發售中獲得股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別和拒絕已在香港公開發售中獲得股份的投資者在國際發售中提出的認購意向。

獨家全球協調人（代表包銷商）可要求任何根據國際發售獲提呈股份並已遞交香港公開發售認購申請的投資者向獨家全球協調人提供充足資料，以供彼等識別相關的香港公開發售申請，及確保有關申請不獲納入香港公開發售的任何發售股份申請之內。

本招股章程所指的申請、綠色申請表格、申請款項或申請手續，一律僅與香港公開發售有關。

國際發售

國際發售初步將包括135,000,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定），相當於全球發售項下發售股份的90%，並將由我們根據S規例於美國境外（定義見S規例）離岸交易中向包括香港的專業及機構投資者在內的人士提呈發售。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授予超額配股權，並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（可由獨家全球協調人（代表國際包銷商）於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日為止隨時行使），國際包銷商有權要求本公司按國際發售項下的每股股份相同價格發行及配發最多合共22,500,000股額外股份（佔初步提呈發售股份的15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，則將會另行刊發新聞公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的做法。為穩定價格，包銷商於特定時間內在二手市場競投或購買新發行證券，盡量減少並（倘可能）避免首次香港公開發售的價格下跌。在香港及若干其他司法權區，採取穩定價格行動後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（代表包銷商）可在上市日期起的限定期間或符合適用法律及監管規定的其他期間內進行超額分配或進行交易，藉以穩定或支持股份的市價高於公開市場原有的水平。有關交易可於允許如此行事的所有司法權區進行，惟於各情況下均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作出該等穩定價格行動。有關穩定價格行動（如已開始）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及可隨時終止，並須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內終止該行動。可予超額分配的股份數目將不得超過根據超額配股權可予出售的股份數目，即合共22,500,000股股份，佔全球發售項下初步可供提呈發售的發售股份的約15%。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士可於穩定價格期間內，在香港採取下列所有或任何穩定價格行動：

- (i) 購買或同意購買任何股份，或建議或試圖如此行事，純粹為防止或盡量減低股份市場價格下跌；及／或
- (ii) 就上文第(i)段所述的任何行動而言：
 - (a) (1)超額分配股份；或(2)純粹為防止或盡量減低股份市場價格下跌而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；
 - (b) 行使超額配股權及購買或認購或同意購買或認購股份，以對上文第(a)段建立的任何倉盤進行平倉；
 - (c) 出售或同意出售其在採取上文第(i)段所述穩定價格行動中所購入的任何股份，以就有關行動所建立的任何倉盤進行平倉；及／或

(d) 建議或試圖進行上文第(ii)(a)(2)、(ii)(b)或(ii)(c)段所述的任何行動。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士可就穩定價格行動而持有股份好倉，惟未能確定其將維持有關倉位的數量及期間。投資者應注意穩定價格操作人或代其行事的任何人士對好倉進行任何平倉可能造成的影響，而這可能包括股份市場價格下跌。

利用穩定價格行動支持股份價格不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間由股份開始於聯交所買賣當日開始至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。穩定價格期間預期將於2022年1月6日（星期四）或之前屆滿，而於該日後不得再進行任何穩定價格行動，對股份的需求可能會下跌，且股份的市場價格亦可能因而下跌。本公司將根據證券及期貨條例之證券及期貨（穩定價格）規則於穩定價格期間結束後七日內刊發公告。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士採取的任何穩定價格行動不一定會使股份市場價格在穩定價格期間或之後維持於或高於發售價。因穩定價格行動過程之穩定價格出價或在市場購買均可按發售價格或以下的任何價格進行，因此有可能以低於投資者購入股份所支付的價格進行。

超額分配

於有關全球發售之股份超額分配後，穩定價格操作人或代其行事之任何人士可藉（其中包括）穩定價格操作人或代其行事之任何人士於二手市場按不高於發售價之價格購買的股份或透過以下詳述之借股安排或綜合此等方法悉數或部分行使超額配股權以補足有關超額分配。

借股安排

為解決全球發售所涉及的超額分配（如有），穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）根據借股協議可選擇自Sky Donna借入最多22,500,000股股份（即因超額配股權獲行使而可能發行的最大數目股份）。倘訂立借股協議項下的借股安排，在遵守上市規則第10.07(3)條所載規定（即借股協議的唯一目的，是要在國際發售中行使超額配股權之前補足任何淡倉）的前提下，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條之限制。

與如此借入之發售股份相同數目之股份須於以下較早發生者後第三個營業日或之前歸還予Sky Donna或其代名人：(a)可行使超額配股權的截止日期；或(b)超額配股權獲全數行使之日。借股安排將根據所有適用法律、規則及其他監管要求進行。穩定價格操作人或代其行事之任何人士將不會就有關借股安排向Sky Donna支付任何款項。

包銷安排

根據香港包銷協議的條款，香港包銷商全數包銷香港公開發售，惟須待獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們於定價日協定發售價後方可作實。

我們預期我們將於定價日或前後訂立有關國際發售的國際發售協議。

包銷安排的條款、包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

買賣安排

假設香港公開發售於2021年12月17日（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2021年12月17日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份買賣。

致投資者的重要通知：
全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採用全電子化申請程序。我們不會向公眾人士提供本招股章程或任何申請表格的印刷本。

本招股章程已於聯交所網站www.hkexnews.hk「披露易」新上市」新上市資料」頁面及我們的網站www.desunhui.com刊發。倘閣下需要本招股章程印刷本，可從上述網址下載並打印。

本招股章程電子版本的內容，與按照《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條向香港公司註冊處處長登記的招股章程印刷本相同。

下文載列閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序詳情。我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港發售股份認購申請。

倘閣下為中介公司、經紀或代理，務請提示閣下的顧客、客戶或主事人（視情況而定）注意，本招股章程於上述網址可供網上閱覽。

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認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上透過白表eIPO服務網站www.eipo.com.hk申請；或
- (2) 透過中央結算系統EIPO服務以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請，包括：
 - (a) 指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份；或
 - (b) （倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888通過「結算通」電話系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載

程序) 發出**電子認購指示**。香港結算亦可以通過香港結算客戶服務中心(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一及二座1樓)完成發出請求的方式,為中央結算系統投資者戶口持有人發出**電子認購指示**。

倘閣下通過上文方式(1)提出申請,則成功申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

倘閣下通過上文方式(2)(a)或(2)(b)提出申請,則成功申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行,並直接存入中央結算系統,以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需數據,否則閣下或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、**白表eIPO**服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可申請人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件,則可申請認購香港發售股份:

- (i) 年滿18歲;
- (ii) 有香港地址;及
- (iii) 身處美國境外且並非美國籍人士(定義見S規例)。

如閣下在網上透過**白表eIPO**服務提出申請,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。

如閣下為商號,則申請須以個別成員名義提出。倘閣下指示經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出申請香港發售股份的**電子認購指示**,請就有關申請所需項目與彼等聯繫。

香港發售股份將於2021年11月30日（星期二）開始接受申請，直至2021年12月7日（星期二）。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款（如有）將於2021年12月16日（星期四）不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日（星期五）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間內出售或買賣股份。股東須承受股份價格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發展而下跌的風險。

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合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。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (i) 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- (ii) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- (iii) 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- (iv) 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成為本公司核心關連人士的人士；及
- (v) 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

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，請透過www.eipo.com.hk在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

4. 申請的條款及條件

透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (a) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽署任何文件以及代表閣下進行一切必要事宜；
- (b) 同意遵守《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及綠色申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、白表eIPO服務供應商、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及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；

- (h) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露其所要求任何有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及綠色申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (j) 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；
- (k) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的數據真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已符合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；

如何申請香港發售股份

- (q) 明白本公司及獨家全球協調人將依據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；
- (r) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益通過向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為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通過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。

最低認購數額及許可數目

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項 港元
2,000	2,949.43	50,000	73,735.62	450,000	663,620.59	4,000,000	5,898,849.68
4,000	5,898.85	60,000	88,482.75	500,000	737,356.21	4,500,000	6,636,205.89
6,000	8,848.28	70,000	103,229.87	600,000	884,827.45	5,000,000	7,373,562.10
8,000	11,797.70	80,000	117,976.99	700,000	1,032,298.69	5,500,000	8,110,918.31
10,000	14,747.12	90,000	132,724.12	800,000	1,179,769.94	6,000,000	8,848,274.52
12,000	17,696.55	100,000	147,471.24	900,000	1,327,241.18	6,500,000	9,585,630.73
14,000	20,645.97	150,000	221,206.86	1,000,000	1,474,712.42	7,000,000	10,322,986.94
16,000	23,595.40	200,000	294,942.48	1,500,000	2,212,068.63	7,500,000 ⁽¹⁾	11,060,343.15
18,000	26,544.82	250,000	368,678.11	2,000,000	2,949,424.84		
20,000	29,494.25	300,000	442,413.73	2,500,000	3,686,781.05		
30,000	44,241.37	350,000	516,149.35	3,000,000	4,424,137.26		
40,000	58,988.50	400,000	589,884.97	3,500,000	5,161,493.47		

附註：

- (1) 閣下可申請認購的香港發售股份最高數目。

閣下通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務必須申請認購最少2,000股香港發售股份，並按照上表所列確定認購數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

請參閱申請付款一覽表

認購任何其他數目的香港發售股份申請將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「可申請人士」所載條件的個別人士可透過指定網站www.eipo.com.hk 通過白表eIPO服務申請以 閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如 閣下未有遵從有關指示， 閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如 閣下透過指定網站提出申請， 閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件（按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

香港發售股份將於2021年11月30日（星期二）開始接受申請，直至2021年12月7日（星期二）。該期間較一般市場慣例四天為長。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，且退回股款（如有）將於2021年12月16日（星期四）不計息退還申請人。投資者謹請注意，預期股份將於2021年12月17日（星期五）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期期間內出售或買賣股份。股東須承受股份價格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發展而下跌的風險。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2021年11月30日（星期二）上午九時正至2021年12月7日（星期二）上午十一時三十分，於www.eipo.com.hk（每日24小時，申請截止當日除外）向白表eIPO服務供應商遞交 閣下的申請，而就該等申請全數繳付申請股款的截止時間為2021年12月7日（星期二）中午十二時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出以認購香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

支持可持續發展

白表eIPO最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「德商產投服務集團有限公司」白表eIPO申請捐出2港元支持可持續發展項目。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，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
中環康樂廣場8號
交易廣場第一及二座1樓

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份（通過經紀或託管商間接或直接），且香港結算代理人代表閣下提出申請：

- (a) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本招股章程條款及條件的情況負責；
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - (i) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - (ii) 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - (iii) 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - (iv) （倘為閣下利益而發出**電子認購指示**）聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
 - (v) （如閣下為他人的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該等人士代理發出該等指示；
 - (vi) 確認明白本公司、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；

如何申請香港發售股份

- (vii) 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，並按照本公司與香港結算另行協議的安排發送有關股票及／或退款；
- (viii) 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；
- (ix) 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的副本，提出申請時也僅依據本招股章程載列的數據及陳述，惟本招股章程的任何補充文件所載者除外；
- (x) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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，均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
- (xi) 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、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；
- (xii) 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；
- (xiii) 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本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，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（就此而言不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- (xiv) 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- (xv) 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- (xvi) 向本公司（為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《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則的規定；及
- (xvii) 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。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（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：

- (i) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人（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；
- (ii) 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，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）並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- (iii) 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出本招股章程所述的全部事項。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2021年11月30日（星期二）	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2021年12月1日（星期三）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2021年12月2日（星期四）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2021年12月3日（星期五）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2021年12月6日（星期一）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2021年12月7日（星期二）	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2021年11月30日（星期二）上午九時正至2021年12月7日（星期二）中午十二時正（每日24小時，申請截止日除外）輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2021年12月7日（星期二）中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排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（按《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

以下個人資料收集聲明適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及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。

閣下通過中央結算系統EIPO服務提出申請，即表示閣下同意下文個人資料收集聲明的所有條款。

個人資料收集聲明

此個人資料收集聲明旨在向香港發售股份的申請人及持有人說明本公司及其香港股份過戶登記分處有關個人資料和香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》方面的政策和慣例。

收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓香港發售股份時或尋求香港股份過戶登記分處的服務時，必須向本公司或其代理人及香港股份過戶登記分處提供準確個人資料。

未能提供所要求的數據可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或本公司或其香港股份過戶登記分處無法落實轉讓或提供其他服務。其亦可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的香港發售股份股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知本公司及香港股份過戶登記分處。

目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票（如適用）、核實是否符合本招股章程載列的條款和申請程序以及公佈香港發售股份的分配結果；

如何申請香港發售股份

- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以本公司香港發售股份持有人（包括香港結算代理人（如適用））的名義登記新發行股份或轉讓或受讓股份；
- 存置或更新本公司的股東名冊；
- 核實本公司香港發售股份持有人的身份；
- 確定本公司香港發售股份持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- 分發本公司及其附屬公司的通訊；
- 編製統計資料及本公司香港發售股份持有人資料；
- 披露有關資料以便就權益索償；及
- 與上述有關的任何其他附帶或相關目的及／或使本公司及香港股份過戶登記分處能履行對本公司香港發售股份持有人及／或監管機構承擔的責任及／或證券持有人不時同意的任何其他目的。

轉交個人資料

本公司及香港股份過戶登記分處所持有關香港發售股份持有人的個人資料將會保密，但本公司及香港股份過戶登記分處可在為達到上述任何目的之必要情況下，向下列任何人士披露、獲取或轉交（無論在香港境內或境外）有關個人資料：

- 本公司委任的代理，例如財務顧問及收款銀行；
- （如香港發售股份申請人要求存於中央結算系統）香港結算或香港結算代理人，彼等將會就中央結算系統的運作使用有關個人資料；
- 向本公司或香港股份過戶登記分處提供與其各自業務運營有關的行政、電訊、計算機、付款或其他服務的任何代理、承包商或第三方服務供應商；

- 聯交所、證監會及任何其他法定監管機關或政府部門或法例、規則或法規規定的其他機構；及
- 香港發售股份持有人與或擬與之進行交易的任何人士或機構，例如他們的銀行、律師、會計師或股票經紀人等。

保留個人資料

本公司及其香港股份過戶登記分處將按收集個人資料所需的用途保留香港發售股份申請人及持有人的個人資料。無需保留的個人資料將會根據《個人資料（私隱）條例》銷毀或處理。

查閱和更正個人資料

香港發售股份持有人有權確定本公司或香港股份過戶登記分處是否持有其個人資料，並有權索取有關該資料的副本並更正任何不準確數據。本公司及香港股份過戶登記分處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱數據或更正數據的要求應按本招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的本公司註冊地址送交本公司秘書，或向本公司的香港股份過戶登記分處的私隱事務主任提出。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**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，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份也只是**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人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透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「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，請於2021年12月7日（星期二）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**請求的表格。

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。

如為 閣下的利益向香港結算或透過白表eIPO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通過電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理，且香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除 閣下已發出的有關指示及／或為 閣下利益已發出的指示所涉及的香港發售股份數目。

為避免疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為 閣下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。

如申請人是一家非上市公司，而：

- (i) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (ii) 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：

- (i) 控制該公司董事會的組成；
- (ii) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (iii) 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

最高發售價為每股發售股份1.46港元。閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即表示閣下須為每手2,000股香港發售股份支付2,949.43港元。

閣下申請認購股份時，須根據本招股章程所載的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。

閣下可透過白表eIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為本節「最低認購數額及許可數目」中一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於2021年12月7日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- (i) 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- (ii) 「黑色」暴雨警告；及／或
- (iii) 極端情況，

則不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間的任何時間香港再無發出任何該等警告的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2021年12月7日（星期二）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2021年12月16日（星期四）在本公司網站www.desunhui.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- (i) 於2021年12月16日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站www.desunhui.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- (ii) 於2021年12月16日（星期四）上午八時正至2021年12月22日（星期三）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽的指定的分配結果網站www.iporesults.com.hk（可選網站：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「身份識別搜尋」功能查閱；及
- (iii) 可於2021年12月16日（星期四）、2021年12月17日（星期五）、2021年12月20日（星期一）及2021年12月21日（星期二）上午九時正至下午六時正致電+852 2862 8555查詢；

若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，倘全球發售達成其條件而沒有被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」。

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

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將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（按《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，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻沒有根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘本公司或其代理人酌情拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO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，而毋須就此提供原因。

(c) 倘香港發售股份的配發無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- (i) 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- (ii) 如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相關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(d) 倘：

- (i) 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- (ii) 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- (iii) 閣下並無根據指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- (iv) 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- (v) 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- (vi) 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例、規則或規定；或
- (vii) 閣下申請認購超過根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份1.46港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或有關支票或銀行本票將不被過戶。

申請股款的任何退款將於2021年12月16日（星期四）或之前向 閣下退回。

14. 發送／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（惟透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2021年12月16日（星期四）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2021年12月17日（星期五）上午八時正成為有效。投資者如在獲發股票前或股票成為有效前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於2021年12月16日（星期四）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

倘閣下沒有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2021年12月16日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 如閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- (i) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年12月16日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記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。
- (ii) 本公司預期於2021年12月16日（星期四）以上文「公佈結果」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，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司的香港商業登記號碼）及香港公開發售的分配基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年12月16日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- (iii) 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。
- (iv) 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年12月16日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

- (v) 有關全部或部分不獲接納申請的申請股款退款（如有）及／或發售價與於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息）將於2021年12月16日（星期四）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份在香港聯交所上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣的日期或香港結算決定的任何其他日期起可在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進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

下文為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致德商產投服務集團有限公司列位董事及申萬宏源融資（香港）有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就德商產投服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IA-4至IA-70頁），此等歷史財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年5月31日止五個月（「相關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第IA-4至IA-70頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於 貴公司日期為2021年11月30日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市的招股章程（「招股章程」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存

在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於相關情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準真實而中肯地反映了 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的財務狀況及 貴公司於2020年12月31日及2021年5月31日的財務狀況，以及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團中期比較財務資料，包括截至2020年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，以及運用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令我們保證我們將知悉所有於審計中可能發現的重大事宜。因此，我們並不表達審計意見。基於我們的審閱，我們並無注意到任何事宜，令我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料並非在所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列基準及編製基準而編製。

就聯交所證券上市規則及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第IA-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中指出 貴公司並無就相關期間派付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年11月30日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團於相關期間的財務報表（「相關財務報表」）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
收益	5	63,964	69,116	127,922	37,053	89,159
銷售成本		<u>(25,805)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>(65,252)</u>	<u>(15,885)</u>	<u>(54,260)</u>
毛利		38,159	35,860	62,670	21,168	34,899
其他收入及收益	5	3,846	6,578	7,095	1,991	2,435
行政開支		(4,108)	(5,336)	(18,657)	(3,495)	(23,122)
其他開支		(247)	(314)	(255)	(101)	(1,782)
融資成本	6	<u>(17)</u>	<u>(13)</u>	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	7	37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
所得稅開支	10	<u>(6,239)</u>	<u>(5,732)</u>	<u>(7,916)</u>	<u>(2,888)</u>	<u>(2,330)</u>
年／期內利潤		31,394	31,043	42,913	16,664	10,003
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內利潤及 全面收益總額		<u><u>31,394</u></u>	<u><u>31,043</u></u>	<u><u>42,913</u></u>	<u><u>16,664</u></u>	<u><u>10,003</u></u>
以下應佔：						
母公司擁有人		31,394	31,043	42,928	16,664	10,098
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>—</u>	<u>(95)</u>
		<u><u>31,394</u></u>	<u><u>31,043</u></u>	<u><u>42,913</u></u>	<u><u>16,664</u></u>	<u><u>10,003</u></u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利						
基本及攤薄	12	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	580	316	204	183
投資物業	14	1,404	1,516	1,427	1,387
使用權資產	15	209	620	387	5,215
其他無形資產	16	–	–	8,075	8,190
商譽	17	–	–	9,179	9,179
遞延稅項資產	18	210	3	251	482
非流動資產總值		2,403	2,455	19,523	24,636
流動資產					
貿易應收款項	19	12,839	7,489	35,699	42,003
預付款項、按金及其他應收款項	20	1,182	1,167	8,167	15,189
按公平值計入損益的金融資產	21	54,176	200	130	20
現金及現金等價物	22	686	57,563	109,502	106,751
流動資產總值		68,883	66,419	153,498	163,963
流動負債					
合約負債	5	4,985	6,605	11,841	18,861
貿易應付款項	23	1,560	1,788	10,564	10,132
其他應付款項及應計費用	24	10,572	17,492	58,294	55,197
遞延收入	25	2,097	–	–	–
租賃負債	15	136	225	236	1,439
應付稅項		4,227	4,428	9,093	3,966
流動負債總額		23,577	30,538	90,028	89,595
流動資產淨值		45,306	35,881	63,470	74,368
總資產減流動負債		47,709	38,336	82,993	99,004
非流動負債					
合約負債	5	336	322	1,200	1,254
遞延稅項負債	18	–	–	1,102	1,055
租賃負債	15	–	358	122	4,217
非流動負債總額		336	680	2,424	6,526
資產淨值		47,373	37,656	80,569	92,478
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行資本	26	–	–	–	–
儲備	27	47,373	37,656	80,584	92,239
非控股權益		47,373	37,656	80,584	92,239
		–	–	(15)	239
總權益		47,373	37,656	80,569	92,478

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	已發行 資本 人民幣 千元 (附註26)	股份 溢價* 人民幣 千元 (附註27)	資本 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	法定盈餘 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	購股權 儲備* 人民幣 千元 (附註33)	保留 利潤* 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
於2018年1月1日	-	-	24,315	2,238	-	16,636	43,189	-	43,189
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	31,394	31,394	-	31,394
轉撥自保留利潤	-	-	-	2,762	-	(2,762)	-	-	-
附屬公司向當時股東 宣派的股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(27,210)	(27,210)	-	(27,210)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	-	-	24,315	5,000	-	18,058	47,373	-	47,373
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	31,043	31,043	-	31,043
轉撥自保留利潤	-	-	-	110	-	(110)	-	-	-
附屬公司向當時股東 宣派的股息 (附註11)	-	-	-	-	-	(40,760)	(40,760)	-	(40,760)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	-	-	24,315	5,110	-	8,231	37,656	-	37,656
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	42,928	42,928	(15)	42,913
轉撥自保留利潤	-	-	-	4,080	-	(4,080)	-	-	-
於2020年12月31日	-	-	24,315	9,190	-	47,079	80,584	(15)	80,569

	母公司擁有人應佔								
	已發行 資本 人民幣 千元 (附註26)	股份 溢價* 人民幣 千元 (附註27)	資本 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	法定盈餘 儲備* 人民幣 千元 (附註27)	購股權 儲備* 人民幣 千元 (附註33)	保留 利潤* 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
於2020年12月31日及 2021年1月1日	-	-	24,315	9,190	-	47,079	80,584	(15)	80,569
股本結算購股權安排 (附註33)	-	-	-	-	1,557	-	1,557	-	1,557
期內利潤及全面收益總額 根據集團重組向一名股東 配發股份 (附註26)	-	993	(993)	-	-	-	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	349	349	
轉撥自保留利潤	-	-	-	975	-	(975)	-	-	-
於2021年5月31日	<u>-</u>	<u>993</u>	<u>23,322</u>	<u>10,165</u>	<u>1,557</u>	<u>56,202</u>	<u>92,239</u>	<u>239</u>	<u>92,478</u>
於2020年1月1日	-	-	24,315	5,110	-	8,231	37,656	-	37,656
期內利潤及全面收益總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	16,664	16,664	-	16,664
轉撥自保留利潤 (未經審核)	-	-	-	84	-	(84)	-	-	-
於2020年5月31日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,315</u>	<u>5,194</u>	<u>-</u>	<u>24,811</u>	<u>54,320</u>	<u>-</u>	<u>54,320</u>

* 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，該等儲備賬目分別包含綜合財務狀況表內的儲備人民幣47,373,000元、人民幣37,656,000元、人民幣80,584,000元及人民幣92,239,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		37,633	36,775	50,829	19,552	12,333
就下列各項調整：						
物業、廠房及設備						
項目折舊	7	1,906	1,185	322	309	29
使用權資產攤銷	7	314	286	233	97	519
投資物業折舊	7	79	86	89	37	40
其他無形資產攤銷	7	—	—	278	—	358
已撥回遞延收入	5	(1,530)	(2,097)	—	—	—
銀行利息收入	5	(25)	(1,654)	(2,362)	(946)	(1,520)
來自關聯方的利息收入	5	(7)	—	—	—	—
來自獨立第三方的						
利息收入	5	—	(198)	(2,606)	(510)	—
融資成本	6	17	13	24	11	97
按公平值計入損益的金融						
資產的公平值收益淨額	5	(1,621)	(501)	(8)	(3)	—
貿易應收款項減值虧損／						
(減值虧損撥回)	7	(5)	23	(329)	13	462
其他應收款項減值虧損／						
(減值虧損撥回)	7	—	—	(76)	—	557
股本結算購股權開支	33	—	—	—	—	1,557
		36,761	33,918	46,394	18,560	14,432
貿易應收款項						
(增加)／減少		(11,777)	5,327	(17,685)	(5,181)	(6,766)
預付款項、按金及						
其他應收款項						
(增加)／減少		(152)	15	(4,685)	(808)	(6,924)
合約負債增加／(減少)		679	1,606	(1,044)	(3,394)	7,074
貿易應付款項						
增加／(減少)		266	228	5,379	547	(432)
其他應付款項及						
應計費用增加		4,030	6,920	13,175	725	3,943
經營業務所得現金		29,807	48,014	41,534	10,449	11,327
已收利息		25	1,654	2,439	697	865
已付所得稅		(3,842)	(5,324)	(4,880)	(3,710)	(7,735)
經營活動所得現金流量淨額		25,990	44,344	39,093	7,436	4,457

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(32)	(921)	(108)	-	(8)
購買投資物業		-	(198)	-	-	-
添置其他無形資產		-	-	(753)	(123)	(473)
收購附屬公司	28	-	-	18,579	-	(7,040)
分步收購一間附屬公司	29	-	-	507	-	-
收取政府補助		2,383	-	-	-	-
購買按公平值計入 損益的金融資產		(421,199)	(20,900)	(1,100)	(230)	-
出售按公平值計入損益的 金融資產所得款項		420,018	75,377	1,178	213	110
已收關聯方利息收入		7	-	-	-	-
收到一名獨立第三方的 利息收入		-	198	2,606	510	-
向關聯方墊款	31(b)	(48,800)	(49,570)	-	-	-
關聯方償還墊款	31(b)	48,800	49,570	-	-	-
授予一名獨立第三方的貸款		-	(110,000)	(512,280)	(146,450)	-
一名獨立第三方償還貸款		-	110,000	512,280	146,450	-
已收一間前合營企業的股息		-	-	146	-	-
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		1,177	53,556	21,055	370	(7,411)
融資活動所得現金流量						
向附屬公司當時股東 支付的股息		(27,210)	(40,760)	-	-	-
向一名關聯方還款		-	-	(7,960)	-	-
租賃負債的本金部分		(309)	(250)	(225)	(113)	(131)
租賃負債的利息部分	17(b)	(17)	(13)	(24)	(11)	(15)
附屬公司非控股股東 注資		-	-	-	-	349
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(27,536)	(41,023)	(8,209)	(124)	203
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額		(369)	56,877	51,939	7,682	(2,751)
年／期初現金及現金等價物		1,055	686	57,563	57,563	109,502
年／期末現金及現金等價物	22	686	57,563	109,502	65,245	106,751

貴公司的財務狀況表

	附註	2020年 12月31日 人民幣元	2021年 5月31日 人民幣元
非流動資產			
於附屬公司的投資	(a)	6	992,838
流動資產			
應收股東款項		27	27
總資產／淨資產		33	992,865
權益			
已發行股本	26	33	33
儲備	27	—	992,832
總權益		33	992,865

附註：

(a) 於附屬公司的投資成本指：

	2020年 12月31日 人民幣元	2021年 5月31日 人民幣元
非上市投資（按成本）：		
Desun Services Holding Limited	6	6
WYGL Holding Limited*	—	992,832
	6	992,838

* 於2021年5月11日，貴公司透過向惠宏投資有限公司發行貴公司1%的已發行股本（入賬列為全部繳足股本），自惠宏投資有限公司收購WYGL Holding Limited（其間接持有成都德商1%的股權）的全部已發行股本。

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2020年12月10日在開曼群島註冊成立之獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，貴公司附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務及業主及非業主增值服務（統稱「上市業務」）。

重組前，貴集團當時的母公司為成都德商產投物業服務有限公司（「成都德商」）（「當時的母公司」）。貴公司的直接控股公司及最終控股公司為Sky Donna Holding Limited（「Sky Donna」），其乃一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的獲豁免有限公司。貴集團的最終控股股東為鄒康先生（「最終控股股東」）。

於2016年7月8日，成都德商獲批將其股份在中國於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：837976）。其股份於2016年8月2日在新三板開始交易。於2020年4月8日，成都德商股東議決將成都德商的股份自新三板自願摘牌。摘牌於2020年5月7日完成。

誠如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一段所載，現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）曾進行重組（已於2021年5月11日完成）。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限公司，或倘在香港境外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵，其詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
Desun Services Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2020年12月23日	1美元	100%	-	投資控股
WYGL Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2021年2月4日	1美元	100%	-	投資控股
XGWY Holding Limited ⁽²⁾	英屬處女群島／ 2021年2月8日	1美元	-	100%	投資控股
Wei Yue Management Limited ⁽²⁾	香港／ 2021年3月1日	1港元	-	100%	投資控股
Desun Property Service Limited ⁽²⁾	香港／ 2021年1月18日	1港元	-	100%	投資控股

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
成都福悅企業管理諮詢有限公司 (「成都福悅」) ⁽²⁾⁽³⁾	中國／中國內地／ 2021年3月12日	人民幣 20,000,000元	–	100%	投資控股
成都德商 ⁽¹⁾	中國／中國內地／ 2010年3月12日	人民幣 50,000,000元	–	100%	物業管理
昆明捷博物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年5月23日	人民幣500,000元	–	100%	物業管理
成都德新尚裕物業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年12月5日	人民幣5,000,000元	–	100%	物業管理
成都德正物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年12月19日	人民幣500,000元	–	100%	物業管理
重慶福牛物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年6月3日	人民幣5,000,000元	–	51%	物業管理
西安德商奧暉物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年9月25日	人民幣1,000,000元	–	100%	物業管理
成都御環閣酒店管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2019年1月21日	人民幣5,000,000元	–	100%	酒店及 物業管理
湖南德商厚誠科技有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年8月26日	人民幣5,000,000元	–	60%	信息技術服務
成都中能物業管理有限責任公司 (「中能」) ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國／中國內地／ 2006年5月16日	人民幣5,000,000元	–	100%	物業管理
成都金捷資產管理有限公司 (「成都金捷」) ⁽²⁾⁽⁴⁾	中國／中國內地／ 2013年3月27日	人民幣3,000,000元	–	100%	物業管理

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本面值	貴公司應佔股權		主要業務
			直接	間接	
成都靈悅居室內設計有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2020年12月14日	人民幣1,000,000元	–	70%	室內設計
成都優貝空間創孵科技服務 有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2015年10月20日	人民幣5,000,000元	–	100%	物業管理
成都栢悅嘉誠商業管理有限公司 (「栢悅嘉誠」) ^{(2)/(5)}	中國／中國內地／ 2018年8月22日	人民幣5,000,000元	–	100%	投資控股
上海捷德物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年1月21日	人民幣500,000元	–	100%	物業管理
成都福朗物業服務有限公司 ^{(2)/(6)}	中國／中國內地／ 2020年1月16日	人民幣1,000,000元	–	51%	物業管理
成都德商啟銘物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年3月18日	人民幣1,000,000元	–	70%	物業管理
成都德商錦上美物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年4月30日	人民幣3,000,000元	–	60%	物業管理
四川凱州德品物業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年4月30日	人民幣1,000,000元	–	60%	物業管理
四川德商鑫江商業管理有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年7月7日	人民幣1,000,000元	–	70%	物業管理
成都德商理想產投物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地／ 2021年7月7日	人民幣1,500,000元	–	50%	裝修服務

附註：

- (1) 按照相關會計原則及財務規例編製的成都德商截至2018年及2019年12月31日止年度各年的法定財務報表已由瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)及信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)成都分所(各自均為中國註冊會計師事務所)審核。

自新三板摘牌後，由於其成立所在司法權區的相關規則及法規項下並無任何發佈經審核賬目的法定審核規定，故概無就截至2020年12月31日止年度編製經審核財務報表。

- (2) 由於該等實體為新註冊成立或毋須遵守彼等註冊成立或成立所在司法權區的相關規則及法規項下的任何法定審核規定，故概無就該等實體編製經審核財務報表。
- (3) 成都福悅乃根據中國法律註冊的外商獨資企業。
- (4) 截至2020年12月31日止年度，該等實體自獨立第三方收購，其詳情載於歷史財務資料附註28。
- (5) 截至2020年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購栢悅嘉誠的剩餘50%股權，更多詳情載於歷史財務資料附註29。
- (6) 於2021年3月1日，貴集團與成都福朗其餘股東訂立補充協議，據此，貴集團可對成都福朗行使控制權。因此，成都福朗不再是一間合營企業，而成為貴集團的附屬公司。成都福朗自成立以來一直處於停業狀態。

由於該等於中國註冊的所有集團公司概無任何官方英文名稱，該等英文名稱代表貴公司管理層盡最大努力直譯其中文名稱。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2021年5月11日成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。緊接及緊隨重組前後，上市業務通過成都德商開展。根據重組，通過成都德商持有的上市業務轉讓予貴公司間接全資附屬公司成都福悅，並由成都福悅持有。貴公司於重組前並無參與任何其他業務，亦不符合業務的定義。招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載步驟僅為成都德商的重組，並無改變通過成都德商開展的上市業務的業務實質及管理。

因此，貴集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表編製為成都德商的綜合財務報表的延續，而貴集團的資產及負債按記入成都德商於所列所有期間的綜合財務報表之上市業務的賬面值確認及計量。已編製貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表以呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如當前集團架構於該等日期已經存在。

2.2 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間及截至2020年5月31日止五個月之歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2021年1月1日起開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則以及相關過渡條文。於編製整個相關期間及截至2020年5月31日止五個月之歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2021年1月1日開始的會計期間生效之所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第16號租賃）以及相關過渡條文。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟若干已按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產除外。

綜合基準

歷史財務資料包括 貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月之財務資料。

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。 貴集團因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對投資對象行使權力（即賦予 貴集團現有有能力以主導投資對象的相關業務的既存權利）影響該等回報時，則屬擁有控制權。

如 貴公司直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數， 貴集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司使用與 貴公司一致的會計政策編製同一報告期間的財務報表。附屬公司的業績自 貴集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，儘管這會導致非控股權益結餘錄得虧絀。有關 貴集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動（惟並無失去控制權）則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益中確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團直接出售有關資產或負債時被要求的相同基準重新分類至損益或保留盈利（如適用）。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於其生效時採納該等準則（倘適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 ¹
國際財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之
國際會計準則第28號（修訂本）	間之資產出售或注資 ³
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	會計政策之披露 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ^{2、4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2、4}
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備： 擬定用途前之所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損合約－履行一份合約之成本 ¹
國際財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告	會計政策之披露 ²
準則實務聲明第2號（修訂本）	
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ²
國際會計準則第12號（修訂本）	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 ²
國際財務報告準則2018年至	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、
2020年的年度改進	國際財務報告準則第16號隨附之示例及 國際會計準則第41號（修訂本） ¹

- 1 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 強制生效日期尚未釐定，但可供採納
- 4 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號（修訂本），國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號
- 5 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

有關預期將適用於 貴集團的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號（修訂本）旨在以2018年3月發佈的*財務報告概念框架*的提述取代先前編製及呈列財務報表的*框架*的提述，而並無重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。 貴集團預期自2022年1月1日起前瞻採用該等修訂本。由於該等修訂本可能對收購日期為首次應用日期或之後的業務合併前瞻性應用， 貴集團於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本可前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

國際會計準則第1號（修訂本）澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本訂明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合報告期末之條件，其有權於當日推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號（修訂本）禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須於損益確認出售任何有關項目的所得款項及成本。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的財務報表呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第37號（修訂本）澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本）。一般及行政開支與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關

修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂本的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號隨附之示例（修訂本）。預期適用於貴集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂本不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之示例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

2.4 重大會計政策概要

於一家合營企業的投資

合營企業為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於一家合營企業的投資乃以貴集團應佔按權益會計法計算的資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內入賬。

貴集團應佔合營企業收購後業績和其他全面收益應分別記入損益及其他全面收益。此外，倘直接確認於合營企業的權益發生變化，貴集團將於綜合權益變動表確認其於變化分佔的相應份額（如適用）。貴集團與其合營企業之間交易所產生的未變現盈虧按貴集團於合營企業的投資撇除，但如未變現虧損可證明已轉讓資產出現減值則除外。收購一家合營企業產生的商譽記為貴集團於一家合營企業的投資之部分。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，即為換取被收購方控制權，貴集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、貴集團對被收購方前擁有人所承擔負債及貴集團發行股本權益於收購日期之公平值總和。就各項業務合併而言，貴集團選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量於被收購方之非控股權益，而有關權益乃現時擁有權權益並賦予其擁有人權利在清盤時按比例分佔其資產淨值。所有非控股權益其他組成部分按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，貴集團認為其已收購一項業務。

當貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟情況及相關條件，評估金融資產及承擔的負債，以作出適當分類及指定。此舉包括區分被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，先前持有之股權按其收購日期之公平值重新計量，因此產生之任何盈虧於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益之金額及 貴集團先前持有被收購方股權之任何公平值之總和超出所收購資產及所承擔負債的可識別淨額之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，有關差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。 貴集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之 貴集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論 貴集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別），於該單位部分業務出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值，以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽，按售出業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

倘收購並不構成一項業務的資產或資產組時， 貴集團應識別及確認所收購的個別可識別資產（包括符合國際會計準則第38號無形資產中無形資產定義及確認準則的資產）及所承擔的負債。 貴集團的成本應按採購日期的相對公平值而分攤至個別可識別資產及負債。有關交易或事件概不會產生商譽。

公平值計量

貴集團於各相關期間末按公平值計量其理財產品。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行；或於未有主要市場的情況，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬 貴集團能進入者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

計量非金融資產公平值時，會考慮市場參與者透過最大限度及最優化使用該資產，或將該資產出售給另一可最大限度及最優化使用該資產的市場參與者而產生經濟效益的能力。

貴集團採用適合各種情況且可獲得充足數據之估值技術計量公平值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低等級輸入數據按以下所述公平值層級分類：

- 第一層 – 根據相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二層 – 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為可直接或間接地觀察之估值方法
- 第三層 – 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為不可觀察之估值方法

對於在財務報表以經常基準確認之資產及負債，貴集團於各相關期間末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低等級輸入數據，通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產（遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）進行年度減值測試，則會評估資產的可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平值扣除出售成本兩者中較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及該資產的特定風險之評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。當用以釐定資產（不包括商譽）可收回金額之估計有變時，方會撥回該資產先前確認之減值虧損，惟金額不可超過過往年度並無就該項資產確認減值虧損時本可釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損計入其產生期間之損益。

關聯方

任何人士倘符合以下情況即被認為屬 貴集團之關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士
 - (i) 於 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 貴集團母公司之主要管理人員之一；

或

- (b) 該方為一家實體並符合以下任何一項條件：
 - (i) 該實體及 貴集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或該另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；

- (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一家實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體乃為 貴集團或一家與 貴集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由一名第(a)項所界定之人士控制或共同控制；
- (vii) 一名第(a)(i)項所界定之人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之一；及
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則 貴集團將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產及作出相應折舊。

折舊乃以直線基準，將各物業、廠房及設備項目之成本按其估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

裝置及設備	19%至32%
租賃裝修	租期及20%的較短者

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目（包括初步確認之任何重要部分）或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認該項目。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於持作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資物業的定義的持作使用權的租賃物業）。該等物業首次按成本計量，當中包括交易成本。首次確認後，投資物業採用歷史成本減去累計折舊和任何價值減值撥備計量。折舊乃使用直線基準，將投資物業之成本按其34年至63年估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。

後續支出僅在未來與該項目相關的經濟利益很可能流入 貴集團，並且該項目的成本能可靠計量時計入資產的賬面金額；否則，支出在其發生當年於損益內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期被評定為有限期或無限期。具有有限年期的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值的跡象時作減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末進行檢討。

軟件

軟件由 貴集團內部開發並按成本減任何減值虧損列賬，並以直線法於其10年估計可使用年期（基於管理層對系統技術使用年期的預期）予以攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時自損益扣除。

新產品開發計劃產生之開支僅於 貴集團能證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方式、具有完成計劃所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

遞延開發成本按成本減任何減值虧損入賬，並以直線法按有關產品之商用年期（不超過產品投入商業生產日期起計五至七年）攤銷。

客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。客戶關係的可使用年期有限及按成本減累計攤銷列賬。經計及物業管理服務續新模式的過往經驗，攤銷乃使用直線法於其預期可使用年期（10年）計算。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。 貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產（指使用相關資產的權利）。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可供使用當日）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法折舊如下：

寫字樓	2至3年
展廳	5年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予 貴集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故 貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改（即租期變更、租賃付款變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍及寫字樓物業的短期租賃（即該等自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及 貴集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或 貴集團已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息（「僅為償還本金及利息」）的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指 貴集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規金融資產買賣於交易日（即 貴集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會首先終止確認（即自 貴集團綜合財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以 貴集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與 貴集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

貴集團對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期的預期信貸虧損（全期預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

於各報告日期， 貴集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時， 貴集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期180天，則 貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及 貴集團任何現有信貸加強措施的情況下， 貴集團不大可能悉數收到未付合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期， 貴集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第1階段 – 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 – 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 – 於報告日期已信貸減值的金融資產（並非購入或源自信貸減值者），虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項， 貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法， 貴集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他貿易及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

後續計量

取決於其分類的金融負債的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金相若而用途不受限制的資產所組成。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響屬重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各相關期間末的現值。折現現值隨時間而增加之金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，可在其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），並考慮貴集團經營業務所在國家的現行法例詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間於各相關期間末的所有暫時差額，採用負債法計提撥備。

遞延稅項負債就全部應課稅暫時性差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如果遞延稅項負債是由初步確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的應課稅暫時差額而言，如果可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損作出確認。只有在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如果有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債而產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可利用該等暫時差額予以抵扣的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各相關期間末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅利潤可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則削減遞延稅項資產的賬面值。如果可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分相關遞延稅項資產，則會在各相關期間末重估未確認的遞延稅項資產並予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或償還負債的期間的預期適用稅率計量，並以各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎。

當且僅當 貴集團有可依法強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回時，擬按淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公平值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會記入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年內按年等額分期計入損益。

收益確認

與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按 貴集團就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於 貴集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為 貴集團提供超過一年的重大融資利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

物業管理服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

(i) 住宅及非住宅物業管理服務

貴集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費並隨時間確認，是由於客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。

就包幹制而言， 貴集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。收取物業管理費後， 貴集團將承擔涉及（其中包括）負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支， 貴集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定期間內以不確定次數的行為履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，否則收益按直線法於特定期間確認，而服務成本於履行服務時確認。

就酬金制而言， 貴集團有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足， 貴集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言， 貴集團本質上為業主及物業開發商的代理，因此， 貴集團於業主負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比5%至10%收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務、前期服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務、商業運營服務、經紀服務、維修保養服務、施工現場管理服務以及前期規劃及籌備服務。除經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為 貴集團有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。經紀服務、室內設計及裝修服務及裝潢服務以及前期規劃及籌備服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務、室內設計服務及室內裝修及裝潢服務、旅遊代理服務及銷售日用品。業主社區增值服務所得收益隨時間確認，金額為 貴集團有權開具發票的金額，而客戶同時收取並消耗 貴集團提供的利益。銷售貨品所得收益於貨品控制權轉移予客戶時（通常於客戶接收貨品時）確認。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

合約負債

合約負債於 貴集團轉移有關貨品或服務之前收到客戶付款或客戶應付款項到期（以較早者為準）時確認。合約負債於 貴集團履行合約（即轉讓有關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收益。

以股份為基礎的付款

貴公司設立購股權計劃，以提供獎勵及回報予對 貴集團經營成功做出貢獻的合資格參與者。 貴集團僱員（包括董事）會以股份為基礎的付款方式收取酬金，而僱員會提供服務，作為收取股本工具的代價（「股本結算交易」）。

與僱員進行股本結算交易的成本乃參考授出當日的公平值計算。公平值由外部估值師使用二叉樹模型釐定，其更多詳情載於歷史財務資料附註33。

股本結算交易的成本，連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各報告期末就股本結算交易確認的累積開支，反映歸屬期已屆滿部份及 貴集團對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累積開支於期初與期終確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為 貴集團對最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。市場表現條件於授出日期公平值內反映。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件於獎勵的公平值內反映，並將即時支銷獎勵。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵的條款修訂時，會確認最少的開支，猶如獎勵的原始條款已達成而並無修訂條款一般。此外，倘任何修訂導致以股份為基礎的付款於修訂日期計量的公平值總額增加或於其他方面對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作獎勵已於註銷當日歸屬，而就獎勵尚未確認的任何開支會即時確認。此包括未能達成 貴集團或僱員控制範圍內非歸屬條件的任何獎勵。然而，倘有新獎勵取代已註銷的獎勵，並於授出當日指定為取代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵會被視為根據前段所述原有獎勵的修訂。

尚未行使購股權的攤薄影響已反映於計算每股盈利的額外股份攤薄中。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。該等於中國內地經營的附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

住房公積金

向中國內地公積金管理中心管理的定額供款公積金作出的供款於產生時自損益扣除。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

中期股息由 貴公司同時建議派付及宣派，原因為 貴公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息的權利。故此，中期股息於建議派付及宣派時隨即確認為負債。

外幣

該歷史財務資料以人民幣呈列， 貴公司的功能貨幣為人民幣。 貴集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損（即於其他全面收益或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初始確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為 貴集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則 貴集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各相關期間末，該等實體的資產及負債均按各相關期間末的現行匯率換算為人民幣，而該等公司的損益按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認及於匯率波動儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收益部份將於損益內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額、其相應的披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設和估計的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。釐定可確認的遞延稅項負債金額，需要管理層依據可能宣派的股息作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註18。

估計不確定性

於報告期末，有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其他關鍵來源具有須對下一財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，如下所述。

商譽減值

貴集團最少每年釐定商譽是否有所減值。釐定時須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時， 貴集團須估計現金產生單位所產生的預期未來現金流量，亦須選擇合適的折現率，以計算該等現金流量的現值。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日的商譽賬面值分別為零、零、人民幣9,179,000元及人民幣9,179,000元。進一步詳情，請參閱歷史財務資料附註17。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣最初乃基於 貴集團的過往觀察違約率而作出。 貴集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期， 貴集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關貴集團的貿易應收款項的預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註19。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產、其他無形資產、物業、廠房及設備以及投資物業)是否有任何減值跡象。在有跡象表明賬面值可能無法收回時,非金融長期資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)時,即存在減值。公平值減出售成本的計算基於類似資產的公平交易中具有約束力的交易的現有數據,或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本。進行使用價值計算時,管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量,並選擇適當的折現率,以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

倘可能將有應課稅利潤可使用未動用稅項虧損予以抵銷,則就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額,需要管理層依據未來應課稅利潤可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註18。

計提其他應收款項預期信貸虧損撥備

於估計計提其他應收款項預期信貸虧損撥備時,貴集團會計及定性及定量合理可靠的預測經濟狀況的前瞻性資料。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。貴集團的預測經濟狀況可能不代表日後的實際違約情況。有關貴集團其他應收款項預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註20。

租賃 — 估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率,因此,使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產,而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此,增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率,當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時),則須作出利率估計。貴集團使用可得可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計(如附屬公司單獨的信貸評級)。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言,向貴集團主要經營決策者匯報之資料,側重於貴集團之整體經營業績,因為貴集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此,並無呈列其他經營分部資料。

地區資料

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月,貴集團於同一地理位置經營,因其所有收益均在中國產生,而其所有長期資產/資本支出均位於中國/在中國產生。因此,概無呈列其他地區資料。

有關一名主要客戶的資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，與客戶的合約收益分別約人民幣34,139,000元、人民幣35,236,000元、人民幣60,511,000元、人民幣19,513,000元及人民幣34,621,000元乃來自向最終控股股東擁有控制權或共同控制權，並有重大影響力的（統稱為「同系實體」）及於相關期間及截至2020年5月31日止五個月對貴集團的總收益貢獻10%或以上的公司提供之服務。

5. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益

收益指於各相關期間及截至2020年5月31日止五個月來自物業管理服務及增值服務的收入。

與客戶的合約收益之分析如下：

分類收益資料

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
				(未經審核)	
<u>貨品及服務類型</u>					
住宅物業管理服務	11,303	15,530	27,794	8,989	17,766
非住宅物業管理服務	18,850	18,654	33,641	8,089	28,223
	<u>30,153</u>	<u>34,184</u>	<u>61,435</u>	<u>17,078</u>	<u>45,989</u>
向下列各方提供增值服務：					
非業主	28,959	29,724	55,766	17,750	35,464
業主	4,852	5,208	10,721	2,225	7,706
	<u>33,811</u>	<u>34,932</u>	<u>66,487</u>	<u>19,975</u>	<u>43,170</u>
與客戶的合約收益總額	<u>63,964</u>	<u>69,116</u>	<u>127,922</u>	<u>37,053</u>	<u>89,159</u>
<u>收益確認時間</u>					
於某一時點轉移貨品	–	–	491	200	2
隨時間轉移服務	55,324	67,058	115,790	31,913	76,303
於某一時點轉移服務	8,640	2,058	11,641	4,940	12,854
與客戶的合約收益總額	<u>63,964</u>	<u>69,116</u>	<u>127,922</u>	<u>37,053</u>	<u>89,159</u>

合約負債

貴集團的收益相關合約負債如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
合約負債				
— 關聯方	137	225	476	4,120
— 第三方	5,184	6,702	12,565	15,995
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

合約負債預期確認為收益：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
一年內	4,985	6,605	11,841	18,861
一年後	336	322	1,200	1,254
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>20,115</u>

貴集團的合約負債主要來自已收客戶的預付款項，而尚未提供相關服務。由於貴集團的業務發展及由於截至2020年12月31日止年度完成業務合併，有關負債有所增加。

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,642	5,321	6,927	6,927	13,041
收購附屬公司	—	—	7,158	—	—
於1月1日計入合約負債的					
已確認收益	(4,441)	(4,985)	(6,605)	(4,103)	(4,928)
計入收購附屬公司產生的					
合約負債的已確認收益	—	—	(6,527)	—	—
因已收現金而增加					
(不包括年／期內確認為					
收益之款項)	5,120	6,591	12,088	709	12,002
	<u>5,321</u>	<u>6,927</u>	<u>13,041</u>	<u>3,533</u>	<u>20,115</u>

履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及若干非業主增值服務而言，收益在服務提供予客戶時，按反映 貴集團預期因交換該等服務而有權獲得的代價之金額確認。服務費應預先收取或於向關聯公司或若干業主發出繳款通知之日起計180天內到期。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

增值服務於短時間內（通常為一年內）提供。款項為預先收取或於向客戶提供服務時即時到期應付。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

就貨品銷售而言，履約責任於交付貨品後獲履行。款項於貨品交付予客戶時即時到期應付。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，概無未履行或部分履行的剩餘履約責任。

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元	
<u>其他收入及收益</u>						
政府補助						
— 與資產有關	25	1,530	2,097	—	—	
— 與開支有關	(i)	180	1,500	108	—	
其他增值稅進項抵扣		—	74	257	249	
銀行利息收入		25	1,654	2,362	1,520	
貸款予關聯方的利息收入	31	7	—	—	—	
貸款予獨立人士的利息收入	(iii)	—	198	2,606	510	
按公平值計入損益的						
金融資產的公平值收益	(ii)	1,621	501	8	3	
減值虧損撥回		5	—	405	—	
其他		478	554	1,349	666	
		<u>3,846</u>	<u>6,578</u>	<u>7,095</u>	<u>1,991</u>	<u>2,435</u>

附註：

- (i) 與開支有關的政府補助主要指用於補償因於一處孵化產業園內提供物業管理服務而產生的經營開支的補助。
- (ii) 於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，按公平值計入損益的金融資產的公平值收益指理財產品的公平值變動。
- (iii) 貸款予獨立人士的利息收入應於貸款授出當日起6至12個月內償還，固定年利率為13.75%。

6. 融資成本

貴集團的融資成本之分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	17	13	24	11	97

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤於扣除／(計入) 下列各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
已提供服務的成本*		25,805	33,256	64,864	15,639	54,260
已售貨品的成本		-	-	388	246	-
僱員福利開支*：						
(不包括董事及最高行政人員的薪酬(附註8))：						
工資及薪金		13,355	19,057	42,069	10,640	31,529
股本結算購股權開支	33	-	-	-	-	648
退休金計劃供款 (定額供款計劃)		1,606	2,505	2,197	650	6,074
		14,961	21,562	44,266	11,290	38,251
其他無形資產攤銷	16	-	-	278	-	358
物業、廠房及設備項目折舊	13	1,906	1,185	322	309	29
投資物業折舊	14	79	86	89	37	40
使用權資產折舊	15	314	286	233	97	519
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	628	626	721	258	426
貿易應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)	19	(5)	23	(329)	13	462
其他應收款項減值虧損／ (減值虧損撥回)	20	-	-	(76)	-	557
上市開支		-	-	5,233	-	7,317
核數師薪酬		189	189	142	71	-

- * 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年5月31日止五個月，分別有人民幣13,339,000元、人民幣18,763,000元、人民幣37,463,000元、人民幣9,301,000元（未經審核）及人民幣27,935,000元的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

8. 董事及最高行政人員的薪酬

於2020年12月10日，張志成先生獲委任為 貴公司董事及於2021年3月18日調任為 貴公司執行董事並獲委任為董事長。於2021年3月18日，張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生均獲委任為 貴公司執行董事，及鄒康先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2021年3月18日，周尤波先生獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事於獲委任為 貴公司董事及行政總裁前從 貴集團現時旗下集團實體獲得薪酬。董事及行政總裁從集團實體已收到或可收到的薪酬詳情如下：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	1,327	1,283	3,189	1,173	1,901
股本結算購股權開支	33	-	-	-	909
退休金計劃供款	231	225	165	62	166
	<u>1,558</u>	<u>1,508</u>	<u>3,354</u>	<u>1,235</u>	<u>2,976</u>

於截至2021年5月31日止五個月內，根據 貴公司的首次公開發售前購股權計劃（定義見歷史財務資料附註33），若干董事就其為 貴集團提供的服務而獲授購股權，有關詳情載於歷史財務資料附註33。該等購股權的公平值（已於歸屬期間於損益中確認）已於授出日期釐定，而相關期間及截至2020年5月31日止五個月的歷史財務資料所包含的金額已計入上述董事及行政總裁的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

於2021年11月22日，方利強先生、陳滌先生及嚴洪先生均獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於相關期間及截至2020年5月31日止五個月概無應付予獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	—	—	—	—
張強先生	427	—	69	496
熊建秋女士	342	—	68	410
萬虹女士	138	—	29	167
吳達先生	420	—	65	485
	<u>1,327</u>	<u>—</u>	<u>231</u>	<u>1,558</u>
行政總裁：				
周尤波先生	—	—	—	—
	<u>1,327</u>	<u>—</u>	<u>231</u>	<u>1,558</u>

截至2019年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	—	—	—	—
張強先生	406	—	68	474
熊建秋女士	349	—	67	416
萬虹女士	185	—	33	218
吳達先生	343	—	57	400
	<u>1,283</u>	<u>—</u>	<u>225</u>	<u>1,508</u>
行政總裁：				
周尤波先生	—	—	—	—
	<u>1,283</u>	<u>—</u>	<u>225</u>	<u>1,508</u>

截至2020年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	495	—	10	505
張強先生	403	—	34	437
熊建秋女士	448	—	34	482
萬虹女士	352	—	21	373
吳達先生	431	—	35	466
	<u>2,129</u>	<u>—</u>	<u>134</u>	<u>2,263</u>
行政總裁：				
周尤波先生	<u>1,060</u>	<u>—</u>	<u>31</u>	<u>1,091</u>
	<u><u>3,189</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>165</u></u>	<u><u>3,354</u></u>

截至2020年5月31日止五個月（未經審核）

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	—	—	—	—
張強先生	196	—	15	211
熊建秋女士	195	—	14	209
萬虹女士	151	—	7	158
吳達先生	212	—	15	227
	<u>754</u>	<u>—</u>	<u>51</u>	<u>805</u>
行政總裁：				
周尤波先生	<u>419</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>430</u>
	<u><u>1,173</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>62</u></u>	<u><u>1,235</u></u>

截至2021年5月31日止五個月

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	股本結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
張志成先生	538	–	28	566
張強先生	322	–	28	350
熊建秋女士	247	143	28	418
萬虹女士	174	143	27	344
吳達先生	214	–	27	241
	<u>1,495</u>	<u>286</u>	<u>138</u>	<u>1,919</u>
行政總裁：				
周尤波先生	<u>406</u>	<u>623</u>	<u>28</u>	<u>1,057</u>
	<u>1,901</u>	<u>909</u>	<u>166</u>	<u>2,976</u>

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月概無應付予非執行董事的酬金。

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的五名最高薪酬僱員如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
董事及行政總裁	3	3	5	5	3
董事以外人士	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2</u>
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

最高薪酬僱員均並非 貴公司董事或最高行政人員，彼等之薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	395	410	-	-	625
表現相關花紅	33	72	-	-	91
股本結算購股權開支 (附註33)	-	-	-	-	648
退休金計劃供款	94	97	-	-	56
	<u>522</u>	<u>579</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,420</u>

薪酬處於以下區間的最高薪酬僱員（非董事及非行政總裁）人數如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此毋須就於開曼群島開展的業務繳納所得稅。

由於 貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月並無自香港產生或於香港賺得的應評課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

除下述若干附屬公司外， 貴集團的中國附屬公司於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的應課稅利潤已按25%的稅率計提中國企業所得稅撥備。根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月， 貴集團的若干位於四川省且從事鼓勵類業務（物業服務管理）的附屬公司享受15%的優惠企業所得稅稅率。根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財稅發[2020]第23號），稅務優惠待遇延長至2030年12月31日。

此外，若干位於中國的附屬公司符合小微企業的資格，因此於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年5月31日止五個月分別享有稅率為20%的稅收優惠待遇。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
即期－中國內地					
年內支出	5,811	5,525	7,879	2,890	2,787
過往年度超額撥備	—	—	—	—	(179)
遞延稅項 (附註18)	428	207	37	(2)	(278)
年內稅項支出總額	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

於各相關期間及截至2020年5月31日止五個月按 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支之對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>37,633</u>	<u>36,775</u>	<u>50,829</u>	<u>19,552</u>	<u>12,333</u>
按法定稅率25%徵稅	9,408	9,194	12,707	4,888	3,083
特定省份適用或當地政府部門 頒佈的較低稅率	(3,725)	(3,463)	(4,698)	(1,862)	(1,180)
毋須納稅利潤	(51)	(392)	(567)	(195)	(370)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損及 可抵扣暫時差額	—	(6)	13	37	229
不可扣稅開支	224	294	455	20	748
上一年度即期稅項的調整	—	—	—	—	(179)
稅率變動對期初遞延稅項之影響	383	105	—	—	—
先前未確認的過往年度動用的 稅項虧損	—	—	6	—	(1)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	<u>6,239</u>	<u>5,732</u>	<u>7,916</u>	<u>2,888</u>	<u>2,330</u>

11. 股息

貴公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。

截至2018年及2019年12月31日止年度各年，成都德商分別向當時的股東宣派及派付股息合共人民幣27,210,000元及人民幣40,760,000元。

就 貴集團附屬公司宣派的股息而言，股息率及可獲得上述股息之股份數目並無呈列，原因是該等資料就本報告而言並無意義。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於 貴集團於相關期間及截至2020年5月31日止五個月進行重組及按歷史財務資料附註2.1披露的基準呈列業績，載入每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	158	5,531	5,689
累計折舊	(101)	(3,134)	(3,235)
賬面淨值	57	2,397	2,454
於2018年1月1日 (扣除累計折舊)	57	2,397	2,454
添置	–	32	32
年內計提折舊撥備	(30)	(1,876)	(1,906)
於2018年12月31日 (扣除累計折舊)	27	553	580
於2018年12月31日			
成本	158	5,563	5,721
累計折舊	(131)	(5,010)	(5,141)
賬面淨值	27	553	580
於2019年12月31日			
於2019年1月1日：			
成本	158	5,563	5,721
累計折舊	(131)	(5,010)	(5,141)
賬面淨值	27	553	580
於2019年1月1日 (扣除累計折舊)	27	553	580
添置	–	921	921
年內計提折舊撥備	(18)	(1,167)	(1,185)
於2019年12月31日 (扣除累計折舊)	9	307	316

	儀器及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日			
成本	158	6,484	6,642
累計折舊	(149)	(6,177)	(6,326)
賬面淨值	9	307	316
於2020年12月31日			
於2020年1月1日：			
成本	158	6,484	6,642
累計折舊	(149)	(6,177)	(6,326)
賬面淨值	9	307	316
於2020年1月1日（扣除累計折舊）	9	307	316
添置	108	—	108
收購附屬公司（附註28）	102	—	102
年內計提折舊撥備	(15)	(307)	(322)
於2020年12月31日（扣除累計折舊）	204	—	204
於2020年12月31日			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	204	—	204
於2021年5月31日			
於2021年1月1日：			
成本	368	6,484	6,852
累計折舊	(164)	(6,484)	(6,648)
賬面淨值	204	—	204
於2021年1月1日（扣除累計折舊）	204	—	204
添置	8	—	8
期內計提折舊撥備	(29)	—	(29)
於2021年5月31日（扣除累計折舊）	183	—	183
於2021年5月31日			
成本	376	—	376
累計折舊	(193)	—	(193)
賬面淨值	183	—	183

截至2021年5月31日止五個月，租賃裝修於相關租賃合約屆滿時撤銷。

14. 投資物業

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
成本	1,792	1,792	1,990	1,990
累計折舊	(309)	(388)	(474)	(563)
於1月1日的賬面值	1,483	1,404	1,516	1,427
添置	-	198	-	-
折舊	(79)	(86)	(89)	(40)
於12月31日的賬面值	<u>1,404</u>	<u>1,516</u>	<u>1,427</u>	<u>1,387</u>

貴集團的投資物業包括位於中國內地的一處住宅物業及一處商業物業。貴公司採用成本模式計量其投資物業。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，投資物業的公平值估計分別約為人民幣2,100,000元、人民幣2,398,000元、人民幣2,502,000元及人民幣2,502,000元。估值由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）進行。外部估值師的甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否維持專業標準。

住宅物業的估值採用銷售比較法釐定。臨近的可資比較物業之售價根據關鍵屬性的差異（例如物業規模）進行調整。此估值方法最重大的輸入數據為每平方米價格，該投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據（第三層）。

商業物業的估值經參考現有市場上可獲得的租金收入採用收入法釐定。此估值方法最重大的輸入數據為每月租金收入。該投資物業的公平值計量層級需要若干重大不可觀察輸入數據（第三層）。

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其營運所用的寫字樓物業及展廳訂有租賃合約。物業租約通常按固定期限2至5年訂立。一般而言，貴集團不得對外轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

於相關期間 貴集團的使用權資產之賬面值及變動如下：

	寫字樓物業 人民幣千元	展廳 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	523	–	523
折舊開支	<u>(314)</u>	<u>–</u>	<u>(314)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	209	–	209
添置	697	–	697
折舊開支	<u>(286)</u>	<u>–</u>	<u>(286)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	620	–	620
折舊開支	<u>(233)</u>	<u>–</u>	<u>(233)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	387	–	387
添置	637	4,710	5,347
折舊開支	<u>(179)</u>	<u>(340)</u>	<u>(519)</u>
於2021年5月31日	<u><u>845</u></u>	<u><u>4,370</u></u>	<u><u>5,215</u></u>

(b) 租賃負債

於相關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
年／期初賬面值	445	136	583	358
新租賃	–	697	–	5,347
年／期內確認的利息增加	17	13	24	97
付款	<u>(326)</u>	<u>(263)</u>	<u>(249)</u>	<u>(146)</u>
年／期末賬面值	<u><u>136</u></u>	<u><u>583</u></u>	<u><u>358</u></u>	<u><u>5,656</u></u>
分析如下：				
流動部分	136	225	236	1,439
非流動部分	<u><u>–</u></u>	<u><u>358</u></u>	<u><u>122</u></u>	<u><u>4,217</u></u>

貴集團的租賃負債於相關期間末的到期情況如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於下列期間到期的最低租賃付款：				
— 一個月內	4	—	—	62
— 一個月以上但不超過三個月	81	62	62	267
— 三個月以上但不超過一年	55	187	187	1,349
— 一年以上但不超過五年	—	374	124	4,584
	140	623	373	6,262
減：未來財務支出	(4)	(40)	(15)	(606)
租賃負債的現值	<u>136</u>	<u>583</u>	<u>358</u>	<u>5,656</u>

(c) 於損益內確認的與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租賃負債利息	17	13	24	11	97
使用權資產折舊開支	314	286	233	97	519
與短期租賃有關的開支 (計入銷售成本及行政開支)	628	626	721	258	426
於損益確認的總額	<u>959</u>	<u>925</u>	<u>978</u>	<u>366</u>	<u>1,042</u>

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註32(c)。

16. 其他無形資產

	開發成本 人民幣千元 (附註)	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2018年及2019年1月1日及12月31日	-	-	-	-
添置	173	580	-	753
收購附屬公司 (附註28)	-	-	7,600	7,600
於2020年12月31日	173	580	7,600	8,353
於2021年1月1日	173	580	7,600	8,353
添置	139	334	-	473
轉撥	(36)	36	-	-
於2021年5月31日	276	950	7,600	8,826
攤銷				
於2018年及2019年1月1日及12月31日	-	-	-	-
年內計提攤銷撥備	-	25	253	278
於2020年12月31日	-	25	253	278
於2021年1月1日	-	25	253	278
期內計提攤銷撥備	-	41	317	358
於2021年5月31日	-	66	570	636
賬面值				
於2018年及2019年1月1日及12月31日	-	-	-	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	173	555	7,347	8,075
於2021年5月31日	276	884	7,030	8,190

附註：截至2020年12月31日止年度及截至2021年5月31日止五個月，貴集團就綜合服務平台內部開發若干可分離的功能模塊及軟件版權。貴集團藉此平台開發新增值服務及作為員工執行日常職能的主要支持工具。

17. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於2018年及2019年1月1日及12月31日	—
收購附屬公司 (附註28)	9,179
	<hr/>
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年5月31日	9,179
	<hr/> <hr/>

截至2020年12月31日止年度，貴集團從獨立第三方收購中能及其附屬公司（「中能集團」）。中能集團在中國四川從事提供物業管理服務。有關收購詳情披露於歷史財務資料附註28。

企業合併獲得的商譽於收購時分配至中能集團的現金產生單位（「現金產生單位」），該等現金產生單位預期受益於企業合併。現金產生單位的可收回金額根據採用現金流量預測（該預測以管理層編製的涵蓋五年期的財務預算為基準）計算的使用價值釐定。推算最終期間現金流量所採用的長期增長率為3%。

計算現金產生單位於2020年12月31日的使用價值時運用了假設。管理層作出其現金流量預測以進行商譽減值測試所依據的各項主要假設詳情如下：

預算收益 — 預算收益乃根據物業的現行收費率及可產生收益的總建築面積作出。

稅前折現率 — 稅前折現率反映與有關現金產生單位有關的風險，乃採用資本資產定價模式並參考於相同行業內開展業務的若干公眾上市公司的貝塔系數及負債比率而釐定。於2020年12月31日計算現金產生單位的使用價值所使用的稅前折現率為18.52%。

對關鍵假設變動的敏感度：

在所有其他變量保持不變的情況下，貴公司管理層通過將預算收益減少3%或將稅前折現率提高5%（彼等為釐定現金產生單位可收回金額的主要假設）進行敏感度測試。於2020年12月31日，對現金產生單位可收回金額超過其賬面值（淨空）的金額的影響如下：

人民幣千元

淨空	3,760
減少預算收益的影響	(3,574)
提高稅前折現率的影響	(1,619)

鑒於根據商譽減值評估仍有足夠的淨空，管理層認為，上述主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

國際會計準則第36號規定實體須按年度基準進行商譽減值測試。同時，管理層並無發現截至2021年5月31日止五個月的經營業績及宏觀經濟環境有任何重大不利變動，管理層推斷，於2021年5月31日並無商譽減值跡象。因此，管理層並無於2021年5月31日進行商譽減值測試。

18. 遞延稅項

遞延稅項資產

	金融 資產減值 人民幣千元	可用於抵消 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1	326	311	-	638
年內扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(1)	(326)	(101)	-	(428)
於2018年12月31日及2019年1月1日 的遞延稅項總額	-	-	210	-	210
年內計入/(扣除自)損益 的遞延稅項(附註10)	3	-	(210)	-	(207)
於2019年12月31日及2020年1月1日 的遞延稅項總額	3	-	-	-	3
收購附屬公司	323	-	-	-	323
年內扣除自損益的遞延稅項 (附註10)	(75)	-	-	-	(75)
於2020年12月31日及2021年1月1日 的遞延稅項總額	251	-	-	-	251
期內計入損益的遞延稅項(附註10)	182	-	-	1,071	1,253
於2021年5月31日的遞延稅項總額	433	-	-	1,071	1,504

遞延稅項負債

	收購一間附屬公司 產生的公平值調整 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年及2019年1月1日及12月31日	-	-	-	-
收購附屬公司	1,140	-	-	1,140
年內計入損益之遞延稅項 (附註10)	(38)	-	-	(38)
於2020年12月31日及2021年1月1日 的遞延稅項負債總額	-	-	1,102	1,102
期內扣除自／(計入) 損益的遞延稅項 (附註10)	(47)	985	37	975
於2021年5月31日的遞延稅項負債總額	1,055	985	37	2,077

為便於列報，若干遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中抵銷。以下為 貴集團為進行財務報告而對遞延稅項結餘所作的分析：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨值	210	3	251	482
於綜合財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨額	-	-	1,102	1,055

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息，須繳納10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後賺取的利潤。若中國內地與境外投資者所屬司法權區有稅務條約，境外投資者可申請較低預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就自2008年1月1日起賺取的利潤分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，概無就於中國內地成立之 貴集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。此乃由於 貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策及 貴公司董事釐定 貴集團將在中國內地就擴張 貴集團的營運保留資金。因此，保留利潤不大可能於可見未來分派。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，與未確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關之暫時性差額總金額分別約為人民幣19,337,000元、人民幣8,231,000元、人民幣44,903,000元及人民幣56,651,000元。

於2018年及2019年12月31日，貴集團須繳納所得稅的中國實體並無在中國內地產生未動用稅項虧損。於2020年12月31日及2021年5月31日，貴集團須繳納所得稅的中國實體在中國內地產生未動用稅項虧損分別為人民幣904,000元及人民幣1,812,000元，其將於一至五年內屆滿，可用於抵銷未來利潤。由於該等稅項虧損來自於一段時間內一直錄得虧損的附屬公司，且認為不太可能有未來應課稅利潤可用作抵銷該等可動用之稅項虧損，故概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

19. 貿易應收款項

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
應收以下各方貿易應收款項：				
關聯方	11,896	5,513	20,872	19,769
第三方 (附註31(c))	943	1,999	15,789	23,658
	<u>12,839</u>	<u>7,512</u>	<u>36,661</u>	<u>43,427</u>
減值	<u>—</u>	<u>(23)</u>	<u>(962)</u>	<u>(1,424)</u>
	<u>12,839</u>	<u>7,489</u>	<u>35,699</u>	<u>42,003</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

包幹制的物業管理服務收益根據相關物業服務協議的條款收取並應在提供服務後支付，相關款項應預先收取或在發出繳款通知之日起5至30日內支付。增值服務應基於所提供服務的性質按月、季度或每半年在提供服務後付款，相關款項應在180日內支付。貴集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。

所有貿易應收款項均不計息。

於各相關期間末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
1年內	12,722	7,351	33,922	38,740
1至2年	97	125	1,598	3,011
2至3年	20	13	156	221
3年以上	—	—	23	31
	<u>12,839</u>	<u>7,489</u>	<u>35,699</u>	<u>42,003</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
於年／期初	5	–	23	962
收購附屬公司 (附註28)	–	–	1,268	–
減值虧損／(減值虧損撥回) (附註7)	(5)	23	(329)	462
於年／期末	<u>–</u>	<u>23</u>	<u>962</u>	<u>1,424</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

貴集團認為，計及良好的財務狀況及關聯方並無違約記錄，於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，應收關聯方貿易應收款項的預期虧損率並不重大。因此，於相關期間並無就來自關聯方的貿易應收款項及其他應收款項確認虧損撥備。

下文載列有關 貴集團使用撥備矩陣的應收獨立第三方貿易應收款項之信貸風險敞口的資料：

2018年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.1%	0.8%	11.7%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	826	97	20	–	943
預期信貸虧損 (人民幣千元)	–	–	–	–	–

2019年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	0.8%	2.3%	18.8%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	1,852	128	16	3	1,999
預期信貸虧損 (人民幣千元)	14	3	3	3	23

2020年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	4.1%	12.6%	50.8%	62.9%	
賬面總值 (人民幣千元)	13,815	1,595	317	62	15,789
預期信貸虧損 (人民幣千元)	561	201	161	39	962

2021年5月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡				總計
	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	
預期信貸虧損率	3.5%	14.2%	28.5%	82.5%	
賬面總值(人民幣千元)	19,664	3,508	309	177	23,658
預期信貸虧損(人民幣千元)	693	497	88	146	1,424

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年	2019年	2020年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	31(c)	–	55	614	2,166
按金	(a)	180	77	2,359	2,942
向員工作出的墊款		67	162	729	608
應收住戶的物業管理成本		–	–	314	548
代表住戶作出的付款	(b)	691	668	1,378	1,510
在途現金		232	187	539	223
其他應收款項	(c)	–	–	849	2,258
應收利息		–	–	–	655
預付開支		12	18	644	1,966
遞延上市開支		–	–	1,594	3,723
		<u>1,182</u>	<u>1,167</u>	<u>9,020</u>	<u>16,599</u>
減值撥備		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(853)</u>	<u>(1,410)</u>
		<u><u>1,182</u></u>	<u><u>1,167</u></u>	<u><u>8,167</u></u>	<u><u>15,189</u></u>

附註：

- (a) 該款項主要指就履約及項目投標保證金支付的可退還按金。
- (b) 該款項指代表住戶就水電服務供應商所提供的服務向水電服務供應商支付的款項。
- (c) 逾期兩年以上的授予獨立個人的免息貸款人民幣700,000元於2020年12月31日計入其他應收款項。個人貸款被認為已出現信貸減值，且 貴集團已進行全面減值。

於2021年5月31日，其他應收款項包括向獨立人士及獨立第三方提供的免息貸款（統稱「貸款」），金額分別為人民幣700,000元及人民幣1,259,000元，且均已逾期。向個人提供的貸款被視為出現信貸減值，並由貴集團提供全額減值。向獨立第三方提供的貸款部分被視為出現信貸減值，並計提減值撥備人民幣474,000元。

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。除貸款及代表住戶作出的付款外，計入以上結餘的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，除貸款及代表住戶作出的付款外，涉及應收款項的計入以上結餘內的其他金融資產的虧損撥備獲評估為極小。

減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	—	—	—	853
收購附屬公司 (附註28)	—	—	929	—
減值虧損／(減值虧損撥回) (附註7)	—	—	(76)	557
於年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>853</u>	<u>1,410</u>

就代表住戶向水電供應商作出的付款而言，預期信貸虧損乃應用虧損率方法經參考貴集團的過往虧損記錄後估計得出。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測（如適當）。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日應用的平均虧損率分別為0.1%、0.8%、11.1%及15.6%。

21. 按公平值計入損益的金融資產

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品	<u>54,176</u>	<u>200</u>	<u>130</u>	<u>20</u>

於各相關期間末，該等理財產品由中國內地的持牌銀行發行。彼等被強制分類為按公平值計入損益的金融資產，原因為彼等的合約現金流量並非僅支付本金及利息。概無理財產品逾期。

所有按公平值計入損益的金融資產均以人民幣計值。

22. 現金及現金等價物

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>686</u>	<u>57,563</u>	<u>109,502</u>	<u>106,751</u>

於各相關期間末，貴集團全部現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

23. 貿易應付款項

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
3個月內	1,396	1,673	8,543	8,117
3至12個月	56	7	1,677	1,848
1年以上	108	108	344	167
	<u>1,560</u>	<u>1,788</u>	<u>10,564</u>	<u>10,132</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	31(c)	20	3,601	3,500	1,789
收購一間附屬公司的 應付代價	28	–	–	7,040	–
代收社區住戶的款項	(a)	2,020	3,854	10,025	12,449
應付工資及社會保險		5,719	6,734	22,541	22,246
已收按金		1,211	1,787	4,987	5,368
其他應付稅項		1,364	1,135	4,306	4,619
其他應付款項及應計開支		238	381	5,895	8,726
		<u>10,572</u>	<u>17,492</u>	<u>58,294</u>	<u>55,197</u>

附註：

(a) 該等款項主要指就支付水電費代收業主及租戶的墊款。

25. 遞延收入

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
於年初	1,244	2,097	–	–
已收補助	2,383	–	–	–
計入損益 (附註5)	(1,530)	(2,097)	–	–
於年末	<u>2,097</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
即期	<u>2,097</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

遞延收益是指 貴集團就其租賃的寫字樓所產生的租賃裝修成本而取得的政府補助。該等與資產有關的補助於有關資產的預計可使用年內計入損益。

26. 股本

	2018年	於12月31日 2019年	2020年	於2021年 5月31日
普通股數目				
法定：				
每股面值0.0001美元的普通股	不適用	不適用	500,000,000	500,000,000
已發行但未繳足：				
每股面值0.0001美元的普通股	不適用	不適用	50,000	50,000
金額				
已發行但未繳足：				
每股面值0.0001美元的普通股 (人民幣元)	—	—	33	33

貴公司於2020年12月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於其註冊成立後， 貴公司一股股份按面值發行及配發予初始認購人（獨立第三方），而有關股份於同日以現金代價0.0001美元轉讓予Sky Donna。於同日，41,376股、2,420股、2,500股、2,300股、483股及920股股份分別按面值代價發行及配發予Sky Donna、Pengna Holding Limited、Zhiyu Holding Limited、Binyang Holding Limited、Lvy Holding Limited及Zhirui Holding Limited。

於2021年5月11日， 貴公司按面值向Pengna Holding Limited購回500股已發行股份，並配發予惠宏投資有限公司。

27. 儲備

貴集團的儲備金額及其於相關期間及截至2020年5月31日止五個月的變動乃呈列於歷史財務資料的綜合權益變動表內。

股份溢價

股份溢價賬的應用受開曼群島公司法規管。根據章程文件及開曼群島公司法，倘 貴公司於派付建議股息時能夠償還其日常業務過程中到期的債務，則股份溢價可作為股息分派。

資本儲備

貴集團的資本儲備指於 貴公司註冊成立及重組完成前 貴集團現時旗下公司的實收資本及來自 貴集團附屬公司當時權益持有人的注資（於對銷於附屬公司的投資後）。

法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按將10%的除稅後純利（此乃根據中國會計準則釐定），轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本50%為止。受相關中國

法規及附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或獲轉換以增加股本，但轉換後儲備結餘不得少於相關實體註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

28. 業務合併

於2020年8月31日，貴集團自獨立第三方收購中能集團100%的股權。中能集團從事提供物業管理服務。購買代價為人民幣15,000,000元，其中人民幣7,960,000元由關聯方代表貴集團於2020年支付，剩餘人民幣7,040,000元由貴集團於2021年2月支付。該收購乃貴集團為擴大其於中國內地的物業管理業務市場份額之戰略的一部分。該收購使用收購法入賬。

於收購日期，中能集團的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	102
於一家合營企業的投資*		646
遞延稅項資產		323
現金及現金等價物		18,579
貿易應收款項		10,195
預付款項、按金及其他應收款項		2,315
客戶關係	16	7,600
合約負債		(7,158)
貿易應付款項		(3,397)
其他應付款項及應計費用		(20,578)
遞延稅項負債		(1,140)
應付稅項		(1,666)
		<hr/>
按公平值計量的可識別資產淨值總額		5,821
		<hr/>
收購所產生的商譽	17	9,179
		<hr/>
以下列方式支付		
— 應付一名關聯方款項		7,960
— 其他應付款項		7,040
		<hr/>
		15,000
		<hr/> <hr/>

* 於一家合營企業的投資指於栢悅嘉誠的50%股權。栢悅嘉誠自2020年起暫無營業。於2020年12月24日，貴集團自一名獨立第三方收購栢悅嘉誠剩餘50%的股權。於收購完成後，貴集團持有栢悅嘉誠100%的股權。分步收購的進一步詳情載於歷史財務資料附註29。

交易成本人民幣140,000元已支銷，並計入損益中的行政開支及計入經營活動現金流量。

收購中能集團的現金流量分析如下：

	人民幣千元
於2020年支付的現金代價	-
所收購現金及現金等價物	18,579
	<hr/>
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	18,579
	<hr/> <hr/>

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣10,195,000元及人民幣2,315,000元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總金額分別為人民幣11,463,000元及人民幣3,244,000元，其中貿易應收款項及其他應收款項分別為人民幣1,268,000元及人民幣929,000元，預期無法收回。

自收購事項以來，中能集團對 貴集團截至2020年12月31日止年度的收益及綜合利潤分別貢獻人民幣21,673,000元及人民幣2,413,000元。

倘合併於2020年1月1日落實，截至2020年12月31日止年度 貴集團的收益及 貴集團的利潤將分別為人民幣164,899,000元及人民幣47,158,000元。

29. 分步收購一間前合營企業50%的股權

於2020年11月26日， 貴集團附屬公司成都德商與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購栢悅嘉誠餘下50%的股權（附註28）。於2020年12月24日完成股份轉讓協議後， 貴集團持有栢悅嘉誠100%股權。收購代價包括現金人民幣500,000元及緊接收購前 貴集團曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值。

上述收購已入賬列作資產收購，乃由於是項收購並無業務實質。於收購日期， 貴集團重新計量曾持有的栢悅嘉誠的股權公平值，與其於收購日期的賬面值相若，並無於損益確認任何收益或虧損。

貴集團於上述收購中所收購的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	1,007
其他應收款項	2
其他應付款項及應計費用	(9)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	1,000
	<hr/>
以現金結算	500
於收購日期重新計量的曾持有的股權公平值	500
	<hr/>
總計	1,000
	<hr/> <hr/>

關於上述分步收購的現金流量分析如下：

現金代價	(500)
所獲得的現金及現金等價物	1,007
	<hr/>
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額	507
	<hr/> <hr/>

30. 承擔

於各相關期間末，貴集團有以下資本承擔：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
應付一家合營企業				
之資本出資	-	-	510	-

31. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱及關係

成都福朗是貴集團的合營企業，貴公司間接持有其51%的股權。於2019年及2020年12月31日，貴集團及其他股東尚未完成對成都福朗的出資。成都福朗於2021年3月1日不再為合營企業，而變為貴集團的附屬公司。

(b) 與關聯方的交易

除歷史財務資料中其他部分詳述的交易外，貴集團亦與貴集團同系實體進行了以下交易：

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務	(i)	34,139	35,236	60,511	19,513	34,621
購買投資物業	(ii)	-	198	-	-	-
接受翻新服務	(iii)	-	921	-	-	-
寫字樓租賃付款	(iv)	-	159	85	85	-
墊付款項	(v)	48,800	49,570	-	-	-
償還墊付款項	(v)	(48,800)	(49,570)	-	-	-
向關聯方收取的利息	(v)	7	-	-	-	-
代表貴集團支付的代價	(vi)	-	-	7,960	-	-
償還委託付款	(vi)	-	-	(7,960)	-	-

附註：

(i) 該等交易乃根據有關各方共同商定的條款及條件進行。

- (ii) 代價乃經訂約雙方參考市價共同商定的價格釐定。
- (iii) 一間同系實體提供的翻新服務的費用乃根據雙方共同商定的條款釐定。
- (iv) 於相關期間及截至2020年5月31日止五個月，貴集團與一間同系實體訂立物業租賃協議，租賃其營運所用的寫字樓物業，租賃期為三年，月租金介乎人民幣21,000元至人民幣27,000元。上述租賃協議被確認及計量為使用權資產。此外，貴集團於截至2019年及2020年12月31日止年度提供增值服務期間，以五至九個月的短期租賃合約向同系實體租賃若干寫字樓物業。董事認為，貴集團根據租賃協議向同系實體支付的租金乃根據類似地段的市場租金計算。
- (v) 截至2018年12月31日止年度，貴集團向最終控制股東控制的公司墊款。所提供的墊款為無抵押，並按每年1.0%的利率計息且應按要求償還。

截至2019年12月31日止年度，貴集團無意中將一筆資金人民幣49,570,000元轉賬至一間由最終控制股東控制的公司，而該筆資金已於同日即時退還予貴集團。

- (vi) 截至2020年12月31日止年度，一間由最終控制股東控制的公司代表貴集團支付了收購中能的購買代價人民幣7,960,000元。代墊付款為無抵押、免息，貴集團已於2020年12月30日全額償還。

(c) 與關聯方的結餘

除歷史財務資料中其他部分詳述的結餘外，於各相關期間結束時，貴集團與關聯方有以下結餘：

應收關聯方款項

	附註	2018年 人民幣千元	於2020年12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於2021年 5月31日 人民幣千元
同系實體					
— 貿易性質	19	11,896	5,513	20,872	19,769
— 非貿易性質	20	—	55	597	2,166
		<u>11,896</u>	<u>5,568</u>	<u>21,469</u>	<u>21,935</u>
成都福朗					
— 非貿易性質	20	—	—	17	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>—</u>

應收同系實體的貿易性質款項乃就提供物業管理服務及物業開發商有關服務而應收的未償還結餘。

應收同系實體及成都福朗的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期。如貴公司董事所述，應收同系實體的非貿易款項將在上市前悉數清償。

應付關聯方款項

	附註	於12月31日			於2021年
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
同系實體					
— 非貿易性質	24	20	3,601	3,500	1,789

應付同系實體的非貿易款項為無抵押、免息且無固定還款期，將在上市後清償。

應付一名關聯方租賃負債

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
一間同系實體	136	583	358	301

(d) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,470	1,452	3,678	1,373	2,128
股本結算購股權開支 (附註33)	-	-	-	-	909
退休金計劃供款	264	259	210	74	208
支予主要管理人員的總薪酬	1,734	1,711	3,888	1,447	3,245

有關董事及行政總裁薪酬的更多詳情，請參閱歷史財務資料附註8。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 截至2019年12月31日止年度，貴集團就寫字樓租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣697,000元及人民幣697,000元。

截至2021年5月31日止五個月，貴集團就寫字樓及展廳租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣5,347,000元及人民幣5,347,000元。

- (ii) 截至2020年12月31日止年度，最終控股股東控制的一間公司代表 貴集團支付收購中能集團的購買代價為人民幣7,960,000元。

截至2020年12月31日止年度， 貴集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排對手方一致同意 貴集團的貿易應收款項人民幣3,655,000元以其他應付款項人民幣3,655,000元抵銷。

- (iii) 截至2021年5月31日止年度，貴集團與最終控股股東控制的一間公司訂立淨額結算安排，據此，淨額結算安排的對手方一致同意，貴集團的貿易應收款項人民幣3,442,000元以其他應付款項人民幣3,442,000元抵銷。

(b) 融資活動引起的負債變動

	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	445
融資現金流量變動	<u>(326)</u>
	119
非現金變動：	
利息開支	<u>17</u>
於2018年12月31日	<u><u>136</u></u>
於2019年1月1日	136
融資現金流量變動	<u>(263)</u>
	(127)
非現金變動：	
新租賃	697
利息開支	<u>13</u>
於2019年12月31日	<u><u>583</u></u>
於2020年1月1日	583
融資現金流量變動	<u>(249)</u>
	334
非現金變動：	
利息開支	<u>24</u>
於2020年12月31日	<u><u>358</u></u>
於2020年1月1日	583
融資現金流量變動	<u>(124)</u>
	<u><u>459</u></u>

	租賃負債 人民幣千元
非現金變動：	
利息開支	11
於2020年5月31日（未經審核）	<u>470</u>
於2021年1月1日	358
融資現金流量變動	<u>(146)</u>
	<u>212</u>
非現金變動：	
新租賃	5,347
利息開支	<u>97</u>
於2021年5月31日	<u>5,656</u>
(c) 租賃現金流出總額	

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營運活動範圍內	628	760	652	124	384
融資活動範圍內	<u>326</u>	<u>263</u>	<u>249</u>	<u>124</u>	<u>146</u>

33. 購股權計劃

於2021年4月27日，貴公司採納購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），旨在向對貴集團的成就作出貢獻的董事、高級管理層及其他僱員提供激勵。首次公開發售前購股權計劃於2021年4月27日生效，除非另有取消或修訂，否則將持續有效至2027年4月27日。

根據首次公開發售前購股權計劃，目前獲准授出的未獲行使購股權的最高數目於行使時相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後貴公司已發行股份的3%（不計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

提呈授出購股權或於2021年4月27日之前或當日獲接納，惟承授人須支付總額為1港元的名義代價。授出購股權的行使期由歸屬期後開始至不遲於購股權提呈日期起計六年（「屆滿日期」）或首次公開發售前購股權計劃的到期日（如較早）結束。購股權的行使取決於若干業績目標是否達成而定，可行使的購股權數目與承授人於上一年度由薪酬委員會董事決定的業績評估結果掛鈎。

購股權並不賦予持有者分紅或於股東大會上投票的權利。

於2021年4月27日，根據首次公開發售前購股權計劃已授出並於2021年5月31日仍未行使的購股權數目為19,253,000份。首次公開發售前購股權計劃下特定類別購股權詳情如下：

購股權數目 千份	歸屬期	行使期	行使價 港元	於授出日期 的公平值 人民幣千元
5,776	授出日期至上市日期	上市日期至屆滿日期	0.42	4,178
5,776	授出日期至上市日期第一週年	上市日期第一週年至屆滿日期	0.42	4,302
3,851	授出日期至上市日期第二週年	上市日期第二週年至屆滿日期	0.42	2,918
1,925	授出日期至上市日期第三週年	上市日期第三週年至屆滿日期	0.42	1,476
1,925	授出日期至上市日期第四週年	上市日期第四週年至屆滿日期	0.42	1,487
19,253				14,361

截至2021年5月31日止五個月，已授出購股權之公平值為人民幣14,361,000元（每股人民幣0.75元），其中 貴集團於截至2021年5月31日止五個月確認購股權開支人民幣1,557,000元。

截至2021年5月31日止五個月內授出的股本結算購股權的公平值於授出日期採用二項式模型估計，並已考慮授出購股權的條款及條件。下表列出了所用模型的輸入數據：

	首次公開 發售前購股權
預期股息收益率(%)	0.00
預期波幅(%)	50.47
預期年期	6年
無風險利率(%)	0.93
沒收比率(%)	0.00

預期波幅乃通過使用活躍市場中可比公司的歷史報價來確定。模型中使用的預期年期已根據管理層的最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成的影響予以調整。

計量公平值時概無列入授出購股權的其他特質。

34. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>				
理財產品	54,176	200	130	20
<i>按攤銷成本計量的金融資產</i>				
現金及現金等價物	686	57,563	109,502	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	1,170	1,149	5,929	9,500
貿易應收款項	12,839	7,489	35,699	42,003
	<u>14,695</u>	<u>66,201</u>	<u>151,130</u>	<u>158,254</u>

金融負債

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>				
貿易應付款項	1,560	1,788	10,564	10,132
租賃負債	136	583	358	5,656
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	3,489	9,623	31,447	28,332
	<u>5,185</u>	<u>11,994</u>	<u>42,369</u>	<u>44,120</u>

35. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值和公平值（賬面值合理接近其公平值的金融工具除外）如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
<u>金融資產</u>				
理財產品	54,176	200	130	20

管理層評估認為現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付關聯方款項的公平值與其賬面值相近，主要因為該等工具到期期限較短。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方（而非強迫或清盤出售）當前交易下的可交易金額入賬。以下方法及假設用於估計公平值：

按公平值計量的資產

理財產品的公平值乃使用持牌銀行發佈的預期回報來衡量。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產的公平值計量層級需要重大的可觀察輸入數據（第二層）。

於相關期間內，第一層公平值計量與第二層公平值計量之間並無轉移，亦無第三層公平值計量的轉入及轉出。

36. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌資。貴集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應收關聯方款項及應付關聯方款項。

貴集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及批准管理該等風險的政策，詳情概述如下。

信貸風險

信貸風險是指由於交易對手不能或不願意履行其合同義務而造成損失的風險。貴集團的政策是持續監控應收款項餘額，貴集團的壞賬風險並不重大。貴集團面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的賬面值。

最高風險及年末階段

下表顯示根據貴集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及於各相關期間末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，所有銀行存款均存放於中國內地註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等產品具有高信貸質素，且無重大信貸風險。該等金融資產尚未逾期，其信貸風險被歸類為第1階段。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團預期應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項的相關信貸風險將會較低，原因為關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年5月31日，貴集團將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產歸類為第1階段，因該等金融資產的信貸質素在其並無逾期時被視為「正常」，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認以來信貸風險大幅上升。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	686	—	—	—	686
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,170	—	—	—	1,170
— 可疑**	—	—	—	—	—
貿易應收款項*	—	—	—	12,839	12,839
	<u>1,856</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,839</u>	<u>14,695</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	57,563	—	—	—	57,563
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,149	—	—	—	1,149
— 可疑**	—	—	—	—	—
貿易應收款項*	—	—	—	7,512	7,512
	<u>58,712</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,512</u>	<u>66,224</u>

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	109,502	—	—	—	109,502
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	6,082	—	—	—	6,082
— 可疑**	—	—	700	—	700
貿易應收款項*	—	—	—	36,661	36,661
	<u>115,584</u>	<u>—</u>	<u>700</u>	<u>36,661</u>	<u>152,945</u>

於2021年5月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	106,751	-	-	-	106,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	8,951	-	-	-	8,951
— 可疑**	-	1,259	700	-	1,959
貿易應收款項*	-	-	-	43,427	43,427
	<u>115,702</u>	<u>1,259</u>	<u>700</u>	<u>43,427</u>	<u>161,088</u>

* 對於 貴集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務報表附註19中披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」(附註20)。

所有貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方款項均無抵押品。 貴集團於貿易應收款項方面並無集中信貸風險，風險敞口分散於若干客戶，該等客戶為住宅社區居民及商業物業開發商。然而， 貴集團與應收關聯方貿易應收款項有關的信貸風險較為集中。 貴集團認為，由於關聯方擁有履行短期合約現金流義務的強大能力，因此與應收關聯方貿易應收款項相關的信貸風險較低。

貴集團評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對 貴集團的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收賬款的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項(如有)。

貴集團在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於各相關期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加， 貴集團將報告日期資產發生違約之風險與初始確認時發生違約之風險進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

流動資金風險

貴集團的目標是監控和維持管理層認為足以為 貴集團的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

除歷史財務資料附註15所載租賃負債外， 貴集團的金融負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，因為所有金融負債均須於各相關期間結束時按要求或於3個月內償還。

資本管理

貴集團資本管理的首要目標為確保 貴集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

貴集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理 貴集團的資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股份。 貴集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於相關期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。

於各相關期間結束時的資產負債率如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
總負債	<u>23,913</u>	<u>31,218</u>	<u>92,452</u>	<u>96,121</u>
總資產	<u>71,286</u>	<u>68,874</u>	<u>173,021</u>	<u>188,599</u>
資產負債率	<u>34%</u>	<u>45%</u>	<u>53%</u>	<u>51%</u>

37. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或任何現時 貴集團旗下公司並無就2021年5月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

38. 報告期後事項

除本報告其他部分所詳述的事項外， 貴集團發生以下報告期後事項：

於2021年11月22日，通過股東書面決議案，批准招股章程附錄五所載「法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－於2021年11月22日通過的股東書面決議案」一段所述事項。

下文為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致德商產投服務集團有限公司列位董事及申萬宏源融資（香港）有限公司就成都中能物業管理有限責任公司及其附屬公司的歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就成都中能物業管理有限責任公司（「中能」）及其附屬公司（統稱為「中能集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第IB-4至IB-39頁），此等歷史財務資料包括中能集團截至2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年8月31日止八個月（「相關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、中能集團於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日的綜合財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第IB-4至IB-39頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於德商產投服務集團有限公司（「貴公司」）日期為2021年11月30日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市的招股章程（「招股章程」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於相關情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準真實而中肯地反映了中能集團於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況，以及中能集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱中能集團中期比較財務資料，包括截至2019年8月31日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，以及運用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令我們保證我們將知悉所有於審計中可能發現的重大事宜。因此，我們並不表達審計意見。基於我們的審閱，我們並無注意到任何事宜，令我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料並非在所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1所載編製基準而編製。

就聯交所主板證券上市規則及《公司（清盤及雜項條文）條例》項下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第IB-4頁中所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註8，當中指出中能並無就相關期間及截至2019年8月31日止八個月派付任何股息。

中能集團並無歷史財務報表

於本報告日期，中能集團自其註冊成立日期起並無編製任何法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年11月30日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的中能集團於相關期間的財務報表（「相關財務報表」）已由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	5	48,072	52,900	34,315	36,977
銷售成本		<u>(41,664)</u>	<u>(45,933)</u>	<u>(30,232)</u>	<u>(27,267)</u>
毛利		6,408	6,967	4,083	9,710
其他收入及收益	5	302	307	153	1,055
行政開支		(7,517)	(6,902)	(4,340)	(4,134)
金融資產減值虧損淨額		(74)	(202)	(197)	(1,046)
其他開支		(674)	(266)	(158)	(115)
融資成本		<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	(1,558)	(98)	(461)	5,470
所得稅開支	7	<u>(208)</u>	<u>(1,026)</u>	<u>(686)</u>	<u>(1,225)</u>
年／期內利潤／(虧損)		(1,766)	(1,124)	(1,147)	4,245
其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額		<u>(1,766)</u>	<u>(1,124)</u>	<u>(1,147)</u>	<u>4,245</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利／(虧損)					
基本及攤薄	9	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

中能集團的綜合財務狀況表

	附註	12月31日		2020年
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	94	74	102
使用權資產	11	100	33	–
於一家合營企業的投資	18	–	–	646
遞延稅項資產	12	137	166	323
非流動資產總值		<u>331</u>	<u>273</u>	<u>1,071</u>
流動資產				
貿易應收款項	13	4,736	6,691	10,195
預付款項、按金及其他應收款項	14	2,181	1,848	2,315
應收關聯方款項	19	414	1,870	–
現金及現金等價物	15	9,110	10,507	18,579
流動資產總值		<u>16,441</u>	<u>20,916</u>	<u>31,089</u>
流動負債				
合約負債	5	4,361	5,757	6,527
貿易應付款項	16	1,940	2,651	3,397
其他應付款項及應計費用	17	12,786	16,087	20,538
應付關聯方款項	19	413	–	40
租賃負債	11	68	20	–
應付稅項		–	530	1,666
流動負債總額		<u>19,568</u>	<u>25,045</u>	<u>32,168</u>
流動負債淨額		<u>(3,127)</u>	<u>(4,129)</u>	<u>(1,079)</u>
總資產減流動負債		<u>(2,796)</u>	<u>(3,856)</u>	<u>(8)</u>
非流動負債				
合約負債	5	944	1,028	631
租賃負債	11	20	–	–
非流動負債總額		<u>964</u>	<u>1,028</u>	<u>631</u>
負債淨額		<u>(3,760)</u>	<u>(4,884)</u>	<u>(639)</u>
權益				
實收資本		5,000	5,000	5,000
累計虧損		(8,760)	(9,884)	(5,639)
總虧絀		<u>(3,760)</u>	<u>(4,884)</u>	<u>(639)</u>

綜合權益變動表

	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	5,000	(6,994)	(1,994)
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1,766)</u>	<u>(1,766)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	5,000	(8,760)	(3,760)
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1,124)</u>	<u>(1,124)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	5,000	(9,884)	(4,884)
期內利潤及全面收益總額	<u>—</u>	<u>4,245</u>	<u>4,245</u>
於2020年8月31日	<u>5,000</u>	<u>(5,639)</u>	<u>(639)</u>
於2019年1月1日	5,000	(8,760)	(3,760)
期內虧損及全面虧損總額（未經審核）	<u>—</u>	<u>(1,147)</u>	<u>(1,147)</u>
於2019年8月31日（未經審核）	<u>5,000</u>	<u>(9,907)</u>	<u>(4,907)</u>

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動現金流量					
除稅前利潤／(虧損)		(1,558)	(98)	(461)	5,470
就下列各項調整：					
物業、廠房及設備項目折舊	6	21	26	18	18
使用權資產折舊	6	50	67	45	33
議價購買收益	5	—	—	—	(137)
銀行利息收入	5	(31)	(22)	(12)	(90)
租賃負債的利息	6	3	2	2	—
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	6	(38)	108	108	972
其他應收款項減值虧損	6	112	94	89	74
		(1,441)	177	(211)	6,340
貿易應收款項增加		(1,689)	(2,063)	(1,055)	(2,878)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(131)	35	(475)	(433)
合約負債增加		2,534	1,480	787	373
貿易應付款項增加		1,052	711	636	746
其他應付款項及應計費用增加		3,940	3,301	1,688	3,325
經營業務所得現金		4,265	3,641	1,370	7,473
已收銀行利息		31	22	12	13
已付所得稅		(807)	(321)	(304)	(246)
經營活動所得現金流量淨額		3,489	3,342	1,078	7,240
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目		(22)	(6)	(6)	(43)
收購一間附屬公司	18	—	—	—	65
應收關聯方款項減少／(增加)		(539)	(1,456)	(1,000)	830
獨立第三方償還貸款		—	30	—	—
向獨立第三方發放貸款		(100)	(30)	(30)	—
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(661)	(1,462)	(1,036)	852
融資活動所得現金流量					
應付關聯方款項增加／(減少)		300	(413)	(413)	—
租賃負債的本金部分		(62)	(68)	(68)	(20)
租賃負債的利息部分		(3)	(2)	(2)	—
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		235	(483)	(483)	(20)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		3,063	1,397	(441)	8,072
年／期初現金及現金等價物		6,047	9,110	9,110	10,507
年／期末現金及現金等價物	15	9,110	10,507	8,669	18,579

II. 歷史財務資料附註

1 公司資料

中能為於2006年5月16日在中華人民共和國（「中國」）四川省成立的有限公司。中能的註冊辦事處位於中國四川省成都市溫江區向陽路愛娃幼兒園。主要業務地點位於中國四川省成都市高新技術產業開發區天府大道北段1480號8棟2單元1803號。

中能集團主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。

於2020年8月31日，中能集團直接擁有一家於中國成立的私人有限公司成都金捷（定義見歷史財務資料附註18）100%權益。成都金捷的詳情進一步於歷史財務資料附註18披露。

2.1 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間之歷史財務資料時，中能集團已提早採納於2020年1月1日起開始之會計期間生效之所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第16號租賃）以及相關過渡條文。中能集團亦於2020年1月1日提早採納國際財務報告準則第16號（修訂本）2019冠狀病毒病相關租金優惠及選擇不就2019冠狀病毒病疫情直接造成的租金優惠及原定於2021年6月30日或之前到期的任何租賃付款減少應用租賃修訂會計處理。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

持續經營

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額分別為人民幣3,127,000元、人民幣4,129,000元及人民幣567,000元。於2020年8月31日，中能集團的流動負債淨額為人民幣1,079,000元。

雖然中能集團於整個相關期間錄得流動負債淨額，但在評估中能集團是否有充足財務資源持續經營時，中能集團的董事考慮了中能集團的未來流動資金及表現以及其可用資金來源。為了提升中能集團的流動資金及現金流量以支持中能集團自2020年8月31日起未來十二個月的運營，德商產投服務集團有限公司已承諾提供充足的財務支持，以使中能集團能於債務到期時進行償還。因此，中能集團的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

綜合基準

綜合財務報表包括中能及其附屬公司於2020年8月31日的財務報表。附屬公司為中能直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。中能集團因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對投資對象行使權力（即賦予中能集團現有有能力以主導投資對象的相關業務的既存權利）影響該等回報時，則屬擁有控制權。

如中能直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不過半數，中能集團衡量是否對投資對象有權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 中能集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司使用與中能一致的會計政策編製同一報告期間的財務報表。附屬公司的業績自中能集團取得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬至有關控制權終止當日為止。

有關中能集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

中能集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則 第4號及國際財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革 — 第2期 ¹
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之 資產出售或注資 ⁴
國際會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號 (修訂本)	會計政策之披露 ³
國際會計準則第8號 (修訂本)	會計估計之定義 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約 ^{3, 5}
國際會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約 — 履行一份合約之成本 ²
國際財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號、國際財務報告準則第16號隨附之示例 及國際會計準則第41號 (修訂本) ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

⁵ 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號 (修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

國際會計準則第1號 (修訂本) 澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本訂明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合報告期末之條件，其有權於當日推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂本不會對中能集團的財務報表產生任何重大影響。

中能集團的管理層預計，應用新訂及經修訂國際財務報告準則不會對中能集團於可見將來的財務狀況及表現造成重大影響。

2.3 重大會計政策概要

於一家合營企業的投資

合營企業為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制權僅在相關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

中能集團於一家合營企業的投資乃以中能集團應佔按權益會計法計算的資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內入賬。

中能集團應佔合營企業收購後業績和其他全面收益應分別記入損益及其他全面收益。此外，倘直接確認於合營企業的權益發生變化，中能集團將於綜合權益變動表確認其於變化分佔的相應份額（如適用）。中能集團與其合營企業之間交易所產生的未變現盈虧按中能集團於合營企業的投資撇除，但如未變現虧損可證明已轉讓資產出現減值則除外。收購一家合營企業產生的商譽記為中能集團於一家合營企業的投資之部分。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，即為換取被收購方控制權，中能集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、中能集團對被收購方前擁有人所承擔負債及中能集團發行股本權益於收購日期之公平值總和。就各項業務合併而言，中能集團選擇是否按公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例計量於被收購方之非控股權益，而有關權益乃現時擁有權權益並賦予其擁有人權利在清盤時按比例分佔其資產淨值。所有非控股權益其他組成部分按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，中能集團認為其已收購一項業務。

當中能集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟情況及相關條件，評估金融資產及承擔的負債，以作出適當分類及指定。此舉包括區分被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，先前持有之股權按其收購日期之公平值重新計量，因此產生之任何盈虧於損益內確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓代價、已確認非控股權益之金額及中能集團先前持有被收購方股權之任何公平值之總和超出所收購資產及所承擔負債的可識別淨額之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於重估後，有關差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行減值測試。中能集團每年於12月31日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購商譽自收購日期起分配至預期於合併所產生之協同效益中受惠之中能集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論中能集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組別。

減值按與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位（或現金產生單位組別），於該單位部分業務出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務賬面值，以釐定出售盈虧。於該等情況售出之商譽，按售出業務及現金產生單位保留部分相對價值計量。

公平值計量

公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行；或於未有主要市場的情況，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須屬中能集團能進入者。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

計量非金融資產公平值時，會考慮市場參與者透過最大限度及最優化使用該資產，或將該資產出售給另一可最大限度及最優化使用該資產的市場參與者而產生經濟效益的能力。

中能集團採用適合各種情況且可獲得充足數據之估值技術計量公平值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低等級輸入數據按以下所述公平值層級分類：

- 第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二層 — 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為可直接或間接地觀察之估值方法
- 第三層 — 根據對公平值計量有重大影響之最低等級輸入數據為不可觀察之估值方法

對於在財務報表以經常基準確認之資產及負債，中能集團於各相關期間末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低等級輸入數據，通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產（遞延稅項資產及金融資產除外）進行年度減值測試，則會評估資產的可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平值扣除出售成本兩者中較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及該資產的特定風險之評估。減值虧損於產生期間自損益內與減值資產功能相一致的開支類別扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回金額。當用以釐定資產（不包括商譽）可收回金額之估計有變時，方會撥回該資產先前確認之減值虧損，惟金額不可超過過往年度並無就該項資產確認減值虧損時本可釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損計入其產生期間之損益。

關聯方

任何人士倘符合以下情況即被認為屬中能集團之關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士之近親，而該名人士
 - (i) 於中能集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對中能集團有重大影響力；或
 - (iii) 為中能集團或中能集團母公司之主要管理人員之一；

或

- (b) 該方為一家實體並符合以下任何一項條件：
 - (i) 該實體及中能集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或該另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體及中能集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一家實體為一家第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體乃為中能集團或一家與中能集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由一名第(a)項所界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) 一名第(a)(i)項所界定之人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員之一；及
 - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向中能集團或中能集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至營運狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養費用等，一般於產生期間在損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則中能集團將該等部分確認為具有特定使用年期之個別資產及作出相應折舊。

折舊乃以直線基準，將各物業、廠房及設備項目之成本按其估計可使用年期撇銷至其剩餘價值計算。就此採用之主要年率如下：

裝置及設備	19%至32%
-------	---------

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準於各部分之間分配，而各部分乃分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以檢討，並適時作出調整。

倘出售物業、廠房及設備項目（包括初步確認之任何重要部分）或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認該項目。於該資產終止確認之年度在損益確認之出售或報廢盈虧乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃

中能集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

中能集團作為承租人

中能集團對所有租賃（惟短期租賃除外）採取單一確認及計量方法。中能集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產（指使用相關資產的權利）。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認（即相關資產可供使用當日）。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法折舊如下：

寫字樓物業	2年
-------	----

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉讓予中能集團或成本反映行使購買選擇權，折舊使用資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，以租賃期內作出的租賃款項現值確認租賃負債。租賃款包括定額付款（含實質定額付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或比率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保將支付的金額。租賃款項亦包括中能集團合理確定行使的購買選擇權的行權價及倘租賃期反映中能集團行使終止租賃選擇權，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或比率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故中能集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘有任何修改（即租期變更、租賃付款變更（例如指數或比率的變更導致對未來租賃付款發生變化）或購買相關資產的選擇權評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

中能集團將短期租賃確認豁免應用於員工宿舍的短期租賃（即該等自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。短期租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵，以及中能集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或中能集團已實行權宜措施不調整重大融資組成部分影響的貿易應收款項外，中能集團初步按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益，則另加交易成本。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或中能集團已實行權宜措施的貿易應收款項乃根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產需要產生僅為償還本金及未償還本金利息（「僅為償還本金及利息」）的現金流量，方可分類並按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益計量。現金流量並非僅為償還本金及利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

中能集團管理金融資產的業務模式指中能集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量的金融資產為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於以持有為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規金融資產買賣於交易日（即中能集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣指須在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益內確認。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會首先終止確認（即自中能集團綜合財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或

- 中能集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方全額支付所收現金流量而無重大延誤的責任；及(a)中能集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)中能集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘中能集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，則會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則將以中能集團的持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在此情況下，中能集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映中能集團所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產原賬面值與中能集團可能須償還的最高代價金額的較低者計量。

金融資產減值

中能集團對並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與中能集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸加強措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損乃就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損（全期預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

於各報告日期，中能集團評估有關金融工具的信貸風險是否自初始確認起已大幅增加。在進行評估時，中能集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮無須花費過多成本或精力即可獲得的合理且具有理據支持的資料，包括歷史和前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90天，則中能集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在不計及中能集團任何現有信貸加強措施的情況下，中能集團不大可能悉數收到未付合約款項，則中能集團亦可認為金融資產違約。當沒有合理預期可收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。

於各報告日期，中能集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之事件時，金融資產即出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 違約行為，如拖欠或未能償還利息或本金；或
- (iii) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法可予減值，並按以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文詳述的簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第1階段 — 自初始確認起信貸風險未顯著增加的金融工具，虧損撥備以等同12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 — 自初始確認起信貸風險顯著增加但並非已信貸減值之金融資產的金融工具，虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 — 於報告日期已信貸減值的金融資產（並非購入或源自信貸減值者），虧損撥備以等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，中能集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，中能集團不會追蹤信貸風險的變化，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。中能集團已根據其歷史信用損失經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的特有前瞻性因素進行調整。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

中能集團的金融負債包括其他貿易及其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項。

後續計量

取決於其分類的金融負債的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

於初始確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟折現的影響甚微則除外，在該情況下，則按成本列賬。有關收益及虧損於負債終止確認時，透過實際利率攤銷程序在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已解除或取消或屆滿時，則金融負債終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一出借人按截然不同的條款所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該等交換或修訂以終止確認原來負債及確認新負債處理，相關賬面值之間的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘且僅倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且擬以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，方可將金融資產及金融負債抵銷，淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物由手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金相若而用途不受限制的資產所組成。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響屬重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各相關期間末的現值。折現現值隨時間而增加之金額計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），並考慮中能集團經營業務所在國家的現行法例詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間於各相關期間末的所有暫時差額，採用負債法計提撥備。

遞延稅項負債就全部應課稅暫時性差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如果遞延稅項負債是由初步確認商譽或並非業務合併的交易中的資產或負債產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的應課稅暫時差額而言，如果可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損作出確認。只有在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如果有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債而產生，及於進行交易時對會計利潤與應課稅利潤或虧損均無影響；及

- 就涉及於附屬公司及合營企業的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可利用該等暫時差額予以抵扣的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各相關期間末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅利潤可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則削減遞延稅項資產的賬面值。如果可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分相關遞延稅項資產，則會在各相關期間末重估未確認的遞延稅項資產並予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或償還負債的期間的預期適用稅率計量，並以各相關期間末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎。

當且僅當中能集團有可依法強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要清償或收回時，擬按淨額基準清償即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助乃於合理確定將獲得補助且所有附帶條件均將滿足時按公平值確認。倘補助涉及開支項目，則會於擬補償成本的支銷期間系統地確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會記入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年內按年等額分期計入損益。

收益確認

與客戶的合約收益

與客戶的合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映中能集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按中能集團就向客戶轉移貨品或服務有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受規限，直至於與可變代價有關之不確定因素其後解決而所確認累計收益金額很大可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年有關向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用折現率折現，該折現率將於中能集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中反映。當合約中包含融資部分，而該融資部分為中能集團提供超過一年的重大融資利益時，合約項下確認的收益包括按實際利率法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

物業管理服務

物業管理服務包括：(i)住宅及非住宅物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)業主增值服務。

(i) 住宅及非住宅物業管理服務

中能集團按包幹制及酬金制就物業管理服務收取物業管理費並隨時間確認，是由於客戶同時收取及消耗中能集團提供的利益。

就包幹制而言，中能集團有權保留已收取的物業管理費的全部金額。收取物業管理費後，中能集團將承擔涉及（其中包括）負責公共區域的員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀、秩序維護及一般經常開支相關的費用。於合約期間，倘若中能集團所收取的物業管理費金額不足以支付所產生的一切開支，中能集團並無權利要求業主支付相關差額。

因此，就包幹制而言，中能集團將中能集團向業主及物業開發商收取的物業管理費的總額確認作收益。

該等服務由在特定期間內以不確定次數的行為履行。因此，收益按直線法於特定期間確認。

就酬金制而言，中能集團有權按已釐定金額收取業主及物業開發商須於特定合約期支付的物業管理費。管理費用餘下部分用作物業管理營運資金以支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘若扣除相關物業管理開支後出現營運資金盈餘，相關盈餘通常會歸還予客戶。倘若支付相關物業管理開支的相關營運資金不足，中能集團或須為不足差額作出撥備並先代表社區管理處支付，惟有權於其後向住戶收回。

就酬金制而言，中能集團本質上為業主及物業開發商的代理，因此，中能集團於業主負有付款義務時按已收取物業管理費總額的預先釐定百分比收費。物業管理服務協議項下的任何直接成本須由業主及物業開發商承擔。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括協銷服務及經紀服務。除經紀服務外的增值服務收益隨時間確認，金額為中能集團有權開具發票的金額，原因為客戶同時收取及消耗中能集團提供的利益。經紀服務的收益於提供服務及客戶接受服務的時點確認。

(iii) 業主增值服務

業主社區增值服務包括家政服務、社區管理服務、家居裝飾管理服務及商業運營服務。業主社區增值服務所得收益於有關服務獲提供而客戶同時收取並消耗中能集團提供的利益時確認。交易付款應於業主社區增值服務提供予客戶時立即支付。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

合約負債

合約負債於中能集團轉移有關貨品或服務之前收到客戶付款或客戶應付款項到期（以較早者為準）時確認。合約負債於中能集團履行合約（即轉讓有關貨品或服務的控制權予客戶）時確認為收益。

僱員福利

退休金計劃

中能集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。該等於中國內地經營的附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

住房公積金

向中國內地公積金管理中心管理的定額供款公積金作出的供款於產生時自損益扣除。

3. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額、其相應的披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設和估計的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不確定性

於報告期末，有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其他關鍵來源具有須對下一財政年度內資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，如下所述。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

中能集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣最初乃基於中能集團的過往觀察違約率而作出。中能集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，中能集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。中能集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關中能集團的貿易應收款項的預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註13。

計提其他應收款項預期信貸虧損撥備

於估計計提其他應收款項預期信貸虧損撥備時，中能集團會計及定性及定量合理可靠的預測經濟狀況的前瞻性資料。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。中能集團的預測經濟狀況可能不代表日後的實際違約情況。有關中能集團其他應收款項預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註14。

遞延稅項資產

倘可能將有應課稅利潤可使用未動用稅項虧損予以抵銷，則就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額，需要管理層依據未來應課稅利潤可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載列於歷史財務資料附註12。

4. 經營分部資料

中能集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。就資源分配及表現評估而言，向中能集團主要經營決策者匯報之資料，側重於中能集團之整體經營業績，因為中能集團之資源已整合且並無可獲得的分散經營分部資料。因此，並無呈列其他經營分部資料。中能集團的所有資產均位於中國。

地區資料

於相關期間，中能集團於同一地理位置經營，因其所有收益均在中國產生，而其所有長期資產／資本支出均位於中國／在中國產生。因此，概無呈列其他地區資料。

有關一名主要客戶的資料

截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，來自一名客戶的收益分別約為人民幣13,041,000元、人民幣12,737,000元、人民幣8,491,000元及人民幣8,345,000元乃來自向佔中能集團的收益10%或以上的一名單一客戶提供的服務。

5. 收益、其他收入及收益

與客戶的合約收益

收益指於各相關期間及截至2019年8月31日止八個月來自物業管理服務及增值服務的收入。

與客戶的合約收益之分析如下：

分類收益資料

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<u>服務類型</u>				
住宅物業管理服務	8,580	9,954	6,509	8,436
非住宅物業管理服務	27,534	31,754	20,502	22,524
	<u>36,114</u>	<u>41,708</u>	<u>27,011</u>	<u>30,960</u>
向下列各方提供增值服務：				
非業主	4,689	4,655	3,188	2,367
業主	7,269	6,537	4,116	3,650
	<u>11,958</u>	<u>11,192</u>	<u>7,304</u>	<u>6,017</u>
與客戶的合約收益總額	<u>48,072</u>	<u>52,900</u>	<u>34,315</u>	<u>36,977</u>

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉讓服務	48,038	52,893	34,315	36,967
於某一時點轉讓服務	34	7	-	10
	<u>48,072</u>	<u>52,900</u>	<u>34,315</u>	<u>36,977</u>
與客戶的合約收益總額	<u>48,072</u>	<u>52,900</u>	<u>34,315</u>	<u>36,977</u>

合約負債

中能集團的合約負債主要來自已收客戶的預付款項，而尚未提供相關服務。由於中能集團的業務發展，有關負債有所增加。

於相關期間的合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 止八個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,771	5,305	6,785
接受新管理服務項目／(退出現有管理項目)	(184)	-	281
於1月1日計入合約負債的已確認收益	(2,440)	(4,361)	(5,757)
因已收現金而增加(不包括年／ 期內確認為收益之款項)	5,158	5,841	5,849
	<u>5,305</u>	<u>6,785</u>	<u>7,158</u>

合約負債預期確認為收益：

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 止八個月 人民幣千元
一年內	4,361	5,757	6,527
一年後	944	1,028	631
	<u>5,305</u>	<u>6,785</u>	<u>7,158</u>

履約責任

有關中能集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及若干非業主增值服務而言，中能集團每月按等於有權開具發票的金額（直接對應中能集團迄今履約對客戶的價值）確認收益。中能集團每季度就提供的服務開具賬單或每季度或每年及每月或每個結算週期預先收取服務費，款項則於開票90日內到期應付。根據國際財務報告準則第15號的許可，未披露分配予該等尚未履行的合約之交易價格。

增值服務於短時間內（通常為一年內）提供，於各相關期間末並無待完成履約義務（未履行或部分未履行）。款項於向客戶提供服務時即時到期應付。

其他收入及收益

其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
政府補助*	—	—	—	236
其他增值稅（「增值稅」）進項抵扣**	—	95	56	365
銀行結餘利息收入	31	22	12	90
議價購買收益（附註18）	—	—	—	137
其他	271	190	85	227
	<u>302</u>	<u>307</u>	<u>153</u>	<u>1,055</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

** 增值稅稅項獎勵與2019年4月1日至2021年12月31日提供予製造業及生活服務業納稅企業的額外10%增值稅進項稅抵扣有關。

6. 除稅前利潤／(虧損)

中能集團的除稅前利潤／(虧損) 於扣除／(計入) 下列各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
已提供服務的成本*		41,664	45,933	30,232	27,267
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的薪酬)：					
工資及薪金		29,442	29,276	18,608	19,682
退休金計劃供款(定額供款計劃)		4,558	5,883	4,343	926
		<u>34,000</u>	<u>35,159</u>	<u>22,951</u>	<u>20,608</u>
物業、廠房及設備項目折舊	10	21	26	18	18
使用權資產折舊	11(a)	50	67	45	33
未計入租賃負債計量的租賃付款	11(c)	84	123	81	65
租賃負債利息		3	2	2	-
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	13	(38)	108	108	972
其他應收款項減值虧損	14	112	94	89	74
		<u>112</u>	<u>94</u>	<u>89</u>	<u>74</u>

* 截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，分別有人民幣29,572,000元、人民幣31,480,000元、人民幣20,803,000元及人民幣18,400,000元的僱員福利開支計入損益中的「已提供服務的成本」。

7. 所得稅

中能位於四川省且從事鼓勵類業務(物業服務管理)。根據關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知，於各相關期間及截至2019年8月31日止八個月，中能享受15%的優惠稅率。

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期－中國內地				
年／期內支出	220	1,055	714	1,382
遞延稅項(附註12)	(12)	(29)	(28)	(157)
	<u>208</u>	<u>1,026</u>	<u>686</u>	<u>1,225</u>
年／期內稅項支出／(抵免)總額				

按法定稅率計算適用於除稅前利潤／(虧損)的稅項支出／(抵免)的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	<u>(1,558)</u>	<u>(98)</u>	<u>(461)</u>	<u>5,470</u>
按法定稅率25%徵稅	(389)	(24)	(115)	1,367
優惠稅率之影響	156	10	46	(547)
不可扣稅開支	<u>441</u>	<u>1,040</u>	<u>755</u>	<u>405</u>
按實際稅率計算的 稅項支出／(抵免)	<u>208</u>	<u>1,026</u>	<u>686</u>	<u>1,225</u>

8. 股息

中能於相關期間並無宣派或派付股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

由於中能是一間無股份的有限責任公司，載入每股盈利／(虧損)資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

10. 物業、廠房及設備

	12月31日		2020年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
儀器及設備			
於年／期初：			
成本	191	213	219
累計折舊	<u>(98)</u>	<u>(119)</u>	<u>(145)</u>
賬面淨值	<u>93</u>	<u>94</u>	<u>74</u>
於年／期初 (扣除累計折舊)	93	94	74
添置	22	6	43
收購一間附屬公司 (附註18)	-	-	3
年／期內計提折舊撥備 (附註6)	<u>(21)</u>	<u>(26)</u>	<u>(18)</u>
於年／期末 (扣除累計折舊)	<u>94</u>	<u>74</u>	<u>102</u>
於年／期末：			
成本	213	219	265
累計折舊	<u>(119)</u>	<u>(145)</u>	<u>(163)</u>
賬面淨值	<u>94</u>	<u>74</u>	<u>102</u>

11. 租賃

中能集團作為承租人

中能集團就其營運所用的寫字樓物業訂有租賃合約。物業租約通常按固定期限2年訂立。一般而言，中能集團不得對外轉讓及轉租租賃資產。

(a) 使用權資產

於相關期間中能集團的使用權資產之賬面值及變動如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
寫字樓物業			
於年／期初	–	100	33
添置	150	–	–
計提折舊撥備 (附註6)	(50)	(67)	(33)
	<u>100</u>	<u>33</u>	<u>–</u>
於年／期末	<u>100</u>	<u>33</u>	<u>–</u>

(b) 租賃負債

於相關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	–	88	20
新租賃	150	–	–
年／期內確認的利息增加	3	2	–
付款	(65)	(70)	(20)
	<u>88</u>	<u>20</u>	<u>–</u>
年／期末賬面值	<u>88</u>	<u>20</u>	<u>–</u>
分析如下：			
流動部分	68	20	–
非流動部分	<u>20</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

租賃負債的到期情況分析如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於下列期間到期的最低租賃付款：			
— 一年內	70	20	—
— 一年以上但不超過兩年	20	—	—
	<u>90</u>	<u>20</u>	<u>—</u>
減：未來財務支出	(2)	—	—
租賃負債的現值	<u>88</u>	<u>20</u>	<u>—</u>

(c) 於損益內確認的與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	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
租賃負債利息	3	2	2	—
使用權資產折舊開支	50	67	45	33
與短期租賃有關的開支(計入銷售成本)	84	123	81	65
於損益確認的總額	<u>137</u>	<u>192</u>	<u>128</u>	<u>98</u>

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註20(c)。

12. 遞延稅項資產

	金融資產減值
	人民幣千元
於2018年1月1日	125
年內計入損益的遞延稅項(附註7)	<u>12</u>
於2018年12月31日	<u>137</u>
年內計入損益的遞延稅項(附註7)	<u>29</u>
於2019年12月31日	<u>166</u>
期內計入損益的遞延稅項(附註7)	<u>157</u>
於2020年8月31日	<u>323</u>

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，中能並無未動用稅項虧損。於2020年8月31日，中能集團擁有來自成都金捷在中國內地產生的未動用稅項虧損人民幣652,000元，其將於三至五年內屆滿可用於抵銷未來利潤。由於該等稅項虧損來自於一段時間內一直錄得虧損的成都金捷，且認為不太可能有未來應課稅利潤可用作抵銷該等可動用之稅項虧損，故概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

13. 貿易應收款項

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,880	6,943	11,463
減值	(144)	(252)	(1,268)
	<u>4,736</u>	<u>6,691</u>	<u>10,195</u>

貿易應收款項主要來自按包幹制收取的物業管理費及增值服務。

包幹制的物業管理服務收益根據相關物業服務協議的條款收取並應在提供服務後支付，相關款項應在發出繳款通知之日起5至30日內支付。增值服務應基於所提供服務的性質按月或按季度在提供服務後付款，相關款項應在90日內支付。中能集團致力於維持對未收取的應收款項的嚴格控制。逾期結餘由管理層定期檢討。

所有貿易應收款項均不計息。

於各相關期間末，根據繳款通知發出日期及扣除貿易應收款項減值撥備後中能集團的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	4,202	6,162	7,667
1至2年	464	471	2,260
2至3年	51	21	239
3至4年	13	34	10
4至5年	6	3	19
	<u>4,736</u>	<u>6,691</u>	<u>10,195</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	182	144	252
減值虧損／(減值虧損撥回) (附註6)	(38)	108	972
收購一間附屬公司	—	—	44
	<u>144</u>	<u>252</u>	<u>1,268</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。預期信貸虧損率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下文載列有關中能集團使用撥備矩陣的貿易應收款項之信貸風險敞口的資料：

2018年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡						總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期信貸虧損率	1.8%	2.7%	23.9%	31.6%	64.7%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	4,278	477	67	19	17	22	4,880
預期信貸虧損 (人民幣千元)	76	13	16	6	11	22	144

2019年12月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡						總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期信貸虧損率	1.6%	13.7%	54.3%	37.0%	62.5%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	6,261	546	46	54	8	28	6,943
預期信貸虧損 (人民幣千元)	99	75	25	20	5	28	252

2020年8月31日

	按繳款通知發出日期計算的賬齡						總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	
預期信貸虧損率	7.5%	15.5%	39.9%	72.2%	61.2%	100.0%	
賬面總值 (人民幣千元)	8,290	2,673	398	36	49	17	11,463
預期信貸虧損 (人民幣千元)	623	413	159	26	30	17	1,268

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按金	453	500	799
在途現金	146	315	96
向員工作出的墊款	521	623	726
個人貸款	700	700	700
代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款	330	438	563
其他應收款項	32	3	22
其他預付款項	556	124	261
應收利息	–	–	77
預付企業所得稅	204	–	–
	<u>2,942</u>	<u>2,703</u>	<u>3,244</u>
減值撥備	<u>(761)</u>	<u>(855)</u>	<u>(929)</u>
	<u>2,181</u>	<u>1,848</u>	<u>2,315</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	649	761	855
減值虧損 (附註6)	<u>112</u>	<u>94</u>	<u>74</u>
於年／期末	<u>761</u>	<u>855</u>	<u>929</u>

以上所有應收款項均為免息，且無獲抵押品擔保。於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日，除向三名個人貸款及代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款外，計入以上結餘的與應收款項有關的金融資產概無逾期，亦無近期違約記錄。中能集團已評估，上述金融資產的信貸風險並未大幅增加，其他金融資產的虧損撥備獲評估為極小。

中能集團採用附註13所載的預期信貸虧損模式釐定代表住戶向公用事業服務供應商作出的付款的預期虧損撥備。虧損率經調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測（如適當）。

個人無抵押及免息貸款人民幣700,000元於各相關期間末已逾期。個人貸款被認為已出現信貸減值並悉數撥備。

除個人貸款已全面減值外，於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日預付款項、按金及其他應收款項應用的金融資產的平均虧損率分別為4.1%、8.2%及10.0%。

15. 現金及現金等價物

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	9,110	10,507	18,579

於各相關期間末，中能集團全部現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣為非自由兌換貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，中能集團可透過獲准進行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於並無近期違約記錄且具有信譽的銀行。

16. 貿易應付款項

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	1,613	2,390	1,148
3至12個月	317	178	2,167
1年以上	10	83	82
	<u>1,940</u>	<u>2,651</u>	<u>3,397</u>

貿易應付款項並不計息，一般按90日的期限結算。

17. 其他應付款項及應計費用

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
代收社區住戶及租戶的款項*	930	2,722	4,546
應付工資及社會保險	7,135	10,589	11,308
已收按金	2,144	1,365	2,072
其他應付稅項	788	809	1,274
其他應付款項及應計開支	<u>1,789</u>	<u>602</u>	<u>1,338</u>
	<u>12,786</u>	<u>16,087</u>	<u>20,538</u>

* 該等款項主要指就支付水電費向業主及租戶收取的墊款。

其他應付款項為無抵押及應按要求償還。其他應付款項於各相關期間結束時的公平值與其相關賬面值相若。

18. 業務合併

於2020年8月20日，中能以零代價自柳軍先生及其他兩名獨立個人收購成都金捷資產管理有限公司（「成都金捷」）100%的股權。成都金捷從事提供商業諮詢服務。該收購是中能集團實現商業物業管理服務協同效應策略的一部分。收購使用收購法入賬。

下表概述於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債的公平值：

	附註	收購時確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	3
於一家合營企業的投資		646
現金及現金等價物		65
貿易應收款項		1,598
預付款項、按金及其他應收款項		31
應付當時股東款項		(40)
應付一名關聯方款項		(1,040)
其他應付款項及應計費用		(1,126)
按公平值計量的可識別資產淨值總額		137
於損益中其他收入及收益確認的議價購買收益	5	(137)
購買代價		-

收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
所收購現金及現金等價物	65
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	65

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣1,598,000元及人民幣31,000元。貿易應收款項及其他應收款項的合約總金額分別為人民幣1,642,000元及人民幣31,000元，其中貿易應收款項為人民幣44,000元，預期無法收回。

倘收購事項於2020年1月1日已完成，中能集團截至2020年8月31日止八個月的收益及利潤將分別為人民幣38,780,000元及人民幣3,897,000元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示收購事項於2020年1月1日完成時中能集團實際上可實現的收益及經營業績，亦非旨在預測未來業績。

19. 關聯方交易及結餘

(a) 名稱及關係

關聯方	關係
柳軍先生	聯合控股股東之一
閔震浩先生	聯合控股股東之一
邵家楨先生	聯合控股股東之一
成都金捷*	一間於2020年8月20日之前由柳軍先生控制的公司

* 中能於2020年8月20日收購成都金捷。

(b) 與關聯方的結餘

除歷史財務資料中其他部分詳述的結餘外，於各相關期間末，中能集團與關聯方有以下結餘：

應收關聯方款項

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質			
成都金捷	396	1,870	—
閔震浩先生	18	—	—
	<u>414</u>	<u>1,870</u>	<u>—</u>

上述非貿易性質結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

應付關聯方款項

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質			
柳軍先生	208	—	40
邵家楨先生	205	—	—
	<u>413</u>	<u>—</u>	<u>40</u>

上述非貿易性質結餘為無抵押、免息且應按要求償還。

(c) 向一名關聯方的收購

於2020年8月20日，中能以零代價向柳軍先生收購成都金捷100%的股權（附註18）。

20. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2018年12月31日止年度，中能集團就寫字樓物業租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣150,000元及人民幣150,000元。

(b) 融資活動引起的負債變動

	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	113	–	113
融資現金流量變動	300	(65)	235
新租賃	–	150	150
利息開支	–	3	3
	<u>413</u>	<u>88</u>	<u>501</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	413	88	501
融資現金流量變動	(413)	(70)	(483)
利息開支	–	2	2
	<u>–</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	20	20
融資現金流量變動	–	(20)	(20)
因收購一間附屬公司增加 (附註18)	40	–	40
	<u>40</u>	<u>–</u>	<u>40</u>
於2020年8月31日	40	–	40
	<u>40</u>	<u>–</u>	<u>40</u>
於2019年1月1日	413	88	501
融資現金流量變動 (未經審核)	(413)	(70)	(483)
利息開支 (未經審核)	–	2	2
	<u>–</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
於2019年8月31日 (未經審核)	–	20	20
	<u>–</u>	<u>20</u>	<u>20</u>

(c) 租賃現金流出總額

	截至12月31日止年度		截至8月31日止八個月	
	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
營運活動範圍內	56	126	104	126
融資活動範圍內	65	70	70	20
	<u>65</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>20</u>

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融資產</i>			
現金及現金等價物	9,110	10,507	18,579
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	1,421	1,724	2,054
貿易應收款項	4,736	6,691	10,195
應收關聯方款項	414	1,870	—
	<u>15,681</u>	<u>20,792</u>	<u>30,828</u>

金融負債

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>按攤銷成本計量的金融負債</i>			
貿易應付款項	1,940	2,651	3,397
應付關聯方款項	413	—	40
租賃負債	88	20	—
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	4,863	4,689	7,956
	<u>7,304</u>	<u>7,360</u>	<u>11,393</u>

22. 金融工具的公平值及公平值層級

由於現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應收／應付關聯方款項的到期期限較短，故管理層認為該等工具公平值與其賬面值大致相若。

23. 財務風險管理目標及政策

中能集團的主要金融工具包括現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為中能集團的營運籌資。中能集團已具有多項直接自其營運產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及應收／應付關聯方款項。

中能集團的金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及批准管理該等風險的政策，詳情概述如下。

信貸風險

信貸風險是指由於交易對手不能或不願意履行其合同義務而造成損失的風險。中能集團的政策是持續監控應收款項餘額，中能集團的壞賬風險並不重大。中能集團面臨的最大信貸風險為現金及現金等價物、貿易及其他應收款項的賬面值，以及應收關聯方款項。

最高風險及年／期末階段

下表顯示根據中能集團信貸政策確定的信貸質素及最高信貸風險，其主要基於逾期資料（除非其他資料無須付出過度成本或努力即可獲得，則作別論），以及於各相關期間末的年／期末階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	9,110	-	-	-	9,110
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,482	-	-	-	1,482
— 可疑**	-	-	700	-	700
貿易應收款項*	-	-	-	4,880	4,880
應收關聯方款項	414	-	-	-	414
	<u>11,006</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>4,880</u>	<u>16,586</u>

2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物	10,507	-	-	-	10,507
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,879	-	-	-	1,879
— 可疑**	-	-	700	-	700
貿易應收款項*	-	-	-	6,943	6,943
應收一名關聯方款項	1,870	-	-	-	1,870
	<u>14,256</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>6,943</u>	<u>21,899</u>

2020年8月31日

	12個月預期		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	信貸虧損		第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元			
現金及現金等價物	18,579	-	-	-	18,579
計入預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,283	-	-	-	2,283
— 可疑**	-	-	700	-	700
貿易應收款項*	-	-	-	11,463	11,463
	<u>20,862</u>	<u>-</u>	<u>700</u>	<u>11,463</u>	<u>33,025</u>

* 對於中能集團採用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註13中披露。

** 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產並無逾期且概無資料顯示此等金融資產的信貸風險自初始確認以來大幅增加，則此等金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，此等金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

於2018年及2019年12月31日及2020年8月31日，所有現金及現金等價物均存放於中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為其具有高信貸質素，且無重大信貸風險。

中能集團評估交易對手的信貸質素時，會考慮交易對手的財務狀況、未能於合約到期日付款的信貸記錄、市場或環境是否存在對債務人履行對中能集團的債務能力有重大不利影響的預測變化，以及其他因素。管理層亦定期檢討該等應收賬款的可收回程度，並跟進爭議或逾期未付款項（如有）。管理層認為，除被視為「可疑」的金融資產外，其他金融資產的交易對手違約的風險為低。

中能集團在資產之初始確認時考慮違約之可能性，亦於各相關期間持續評估信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，中能集團將報告日期資產發生違約之風險與初始確認時發生違約之風險進行比較，亦考慮合理且具理據之前瞻性資料。

流動資金風險

中能集團的目標是監控和維持管理層認為足以為中能集團的運營提供資金的現金和現金等價物水平，並減輕現金流波動的影響。

除歷史財務資料附註11所載租賃負債外，中能集團所有負債的列賬金額與其合約未折現現金流量並無重大差異，因為所有金融負債均須於各相關期間末按要求或於1年內償還。

資本管理

中能集團資本管理的首要目標為確保中能集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

中能集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特質，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，中能集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本。中能集團不受任何外部施加的資本要求的約束。於相關期間並無更改管理資本的目標、政策或程序。

於各相關期間末的資產負債率如下：

	12月31日		2020年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
總負債	20,532	26,073	32,799
總資產	16,772	21,189	32,160
資產負債率	122.4%	123.0%	102.0%

24. 期後財務報表

中能集團並無就2020年8月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載的下列資料並不構成本招股章程附錄一所載申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所發出的會計師報告的一部分，載於本招股章程僅作說明之用。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及本招股章程附錄一A所載會計師報告一併閱覽。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條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以供載入投資通函編製的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅作說明用途，以說明全球發售對截至2021年5月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2021年5月31日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅作說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映倘若全球發售截至2021年5月31日或任何未來日期完成本公司綜合有形資產淨值的情況。其乃根據本招股章程附錄一A會計師報告所載截至2021年5月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製，並作出如下調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一A會計師報告的一部分。

	截至2021年 5月31日 本公司 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元		本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	截至2021年 5月31日的每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽³⁾ 人民幣元 港元	
按發售價每股					
發售股份1.10港元計算	74,870	116,547	191,417	0.32	0.38
按發售價每股					
發售股份1.46港元計算	74,870	160,096	234,966	0.39	0.47

附註：

- (1) 截至2021年5月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值按截至2021年5月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣92,239,000元減其他無形資產人民幣8,190,000元及商譽人民幣9,179,000元（如本招股章程附錄一A所載的會計師報告所示）計算。

- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃基於150,000,000股發售股份，分別按指示性發售價每股發售股份1.10港元及1.46港元（經扣除包銷費用及其他相關開支）計算，並未計及因超額配股權及首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。估計所得款項淨額按1港元兌人民幣0.83148元的比率換算為人民幣。
- (3) 截至2021年5月31日的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出前段附註2所述的調整後，基於假設全球發售及資本化發行已於2021年5月31日完成，已發行600,000,000股股份計算。其並未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，或因首次公開發售前購股權計劃下可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份（如附錄四－法定及一般資料所述）。每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1港元兌人民幣0.83148元的匯率換算為港元。
- (4) 並未對截至2021年5月31日的本公司擁有人應佔本集團備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於2021年5月31日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師就擬備備考財務資料發出的鑑證報告

Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就擬備備考財務資料發出的鑑證報告

致德商產投服務集團有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就德商產投服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告，該資料由貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司刊發之日期為2021年11月30日的招股章程附錄二第II-1至II-2頁所載於2021年5月31日之備考綜合有形資產淨值及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料之適用準則載於招股章程附錄二。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明貴公司股份全球發售對於2021年5月31日貴集團之財務狀況之影響（猶如交易已於2021年5月31日進行）。作為該過程之一部分，董事已從貴集團截至2021年5月31日止五個月之財務報表摘錄有關貴集團財務狀況之資料，已就有關財務報表刊發會計師報告。

董事對備考財務資料之責任

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段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制，因此設有全面之質量控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負上之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就編製載入招股章程內備考財務資料作出報告之核證工作進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此項工作而言，吾等概不負責對編製備考財務資料中所使用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且吾等在此項工作過程中亦並無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

本招股章程所載之備考財務資料僅為說明 貴公司股份全球發售對 貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如交易於就說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證交易之實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之交易及其他相關工作情況之了解。

此項工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年11月30日

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼群島公司法（經修訂）（「公司法」）若干方面的概要。

本公司於2020年12月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司的章程文件由其經修訂及重列組織章程大綱（「大綱」）及其經修訂及重列組織章程細則（「細則」）組成。

1 組織章程大綱

- 1.1 大綱列明，（其中包括）本公司股東的責任有限，本公司的成立宗旨並無限制（並因此包括作為投資公司行事），而本公司須擁有任何及所有權力，並能夠隨時或不時行使有關權力（可由自然人或法人團體行使，不論作為委託人、代理、承包商或其他身份），且由於本公司為獲豁免公司，除促進本公司在開曼群島境外的業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行買賣。
- 1.2 本公司可藉特別決議案更改大綱中訂明的任何宗旨、權力或其他事項。

2 組織章程細則

細則於2021年11月22日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(b) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則任何類別股份附帶的全部或任何特別權利可經由持有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該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而作更改、修訂或廢除，除非發行該類別股份的條款另有規定者，則另作別論。細則內有關股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數（續會除外）不得少於兩名（或倘股東為

公司，則由其正式授權代表) 合共持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人在投票表決時，將有權就每持有一股該類別股份投一票，而親身或由受委代表出席的任何類別股份的持有人，均可要求投票表決。

除非發行任何股份或類別股份的條款所附帶權利另有訂明，否則賦予有關股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有同等地位的額外股份而被視為已予變更。

(c) 更改股本

本公司可通過股東的普通決議案：

- (i) 藉增設其認為屬權宜數額的新股份，增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併或分拆為面值高於或低於其現有股份的股份；
- (iii) 將其未發行股份劃分為多個類別，並使之附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；
- (iv) 將其股份或任何股份拆細為面值低於大綱規定的股份；
- (v) 註銷於決議案通過當日未經任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；
- (vi) 就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；
- (vii) 更改其股本的計值貨幣；及
- (viii) 以任何經授權方式削減其股份溢價賬，並遵守法律規定的任何條件。

(d) 股份轉讓

根據公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的規定，所有股份轉讓均須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽署的轉讓文據。在股份以承讓人名義記入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為有關股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊中的任何股份不得轉移至任何股東名冊分冊，或任何股東名冊分冊中的任何股份不得轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有轉移文件及其他所有權文件應送交登記，如屬任何股東名冊分冊中的股份，須送交有關登記處登記，如屬股東名冊總冊中的股份，則須送交股東名冊總冊所在地登記。

董事會可全權酌情拒絕對轉讓予未獲批准人士或本公司對其設有留置權的任何股份（並非繳足股份）進行登記。其亦可拒絕對轉讓根據轉讓限制存續的任何購股權計劃發行的任何股份或向四名以上聯名持有人轉讓的任何股份進行登記。

除非已就所提交的轉讓文據向本公司繳付若干費用（不超過聯交所可能釐定應付的最高款額），並已繳妥印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票以及董事會可合理要求提供以證明轉讓人作出轉讓權力的其他證明文件（及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽立，則該人士的授權證明）送交有關登記處或存放股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

根據上市規則，董事會可決定在不超過每年30個整日的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續。

繳足股份可自由轉讓，不受任何限制（聯交所允許者除外），亦無任何留置權。

(e) 本公司購回本身股份的權力

本公司可購回本身股份，惟須遵守若干限制，且董事會根據細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例不時施加的任何適用規定，方可代表本公司行使此權力。

倘本公司為贖回購買可贖回股份，並非透過市場或以投標形式購買有關股份須以最高價格為限，而倘以投標形式購買有關股份，則有關投標須一視同仁地開放予全體股東。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(g) 催繳股款及沒收股份

董事會可在其認為合適的情況下，不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付（無論按股份面值或溢價）及未依據股份配發條件於指定時間繳付的任何股款。催繳股款可一次付清，亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在有關指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過每年20%）支付由指定付款日期至實際付款時之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付有關全部或部分利息。董事會如認為合適，可向願意預繳股款的任何股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期應付股款（以現金或現金等價項目繳付）。本公司可就預繳的全部或任何股款按董事會可能釐定的利率（如有，不超過每年20%）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或分期股款，只要催繳股款或分期股款任何部分仍未支付，董事會可向股東發出不少於14日的通知，要求該名股東支付未付催繳股款或分期股款，連同可能應計並可能至實際付款日期仍然應計的任何利息。通知須指定另一日期（不早於通知日期起計14日屆滿當日），

規定在該日或之前支付通知所述的應繳股款，亦須指定付款地點。通知亦須指明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

倘股東並無遵守有關通知的規定，則該通知涉及的任何股份其後在通知所規定的款項支付前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際派付的所有股息及花紅。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期就該等股份應付本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情要求）由沒收日期至付款日期的有關利息，利率可由董事會釐定，惟不得超過每年20%。

2.2 董事

(a) 委任、退任及罷免

董事有權隨時及不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增添現行董事會董事，惟受股東於股東大會上可能釐定的任何最高董事人數（如有）所限。任何獲委任填補臨時空缺的董事將僅就任至其獲委任後的本公司第一屆股東大會為止，屆時可於該大會膺選連任。獲委任新加入現行董事會的任何董事，僅就任至其獲委任後的本公司第一屆股東週年大會為止，屆時可於該大會膺選連任。獲董事會委任的任何董事於釐定股東週年大會輪值告退的董事或董事人數時，不獲考慮在內。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪值告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數為退任董事人數。每年退任的董事為自其最近一次重選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘數名人士於同日出任或最近一次重選連任董事，則以抽籤決定退任的董事（除非彼等另行協定）。

除非獲董事會推薦參選，否則除退任董事外，任何人士均無資格在任何股東大會上參選董事，惟已向本公司總辦事處或登記處遞交有意提名該人士參選董事的書面通知及該人士表示有意參選的書面通知則除外。有關通知的提交期限須不早於寄發相關會議通告後次日開始，且不遲於有關大會日期前七日結束，而可遞交有關通知的期間須至少為期七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無就董事加入或退出董事會指定年齡上限或下限。

董事可在其任期屆滿前經由本公司普通決議案罷免（惟此舉不影響該董事可就其與本公司之間的任何合約違反行為而提出任何損害賠償的權利），而本公司可藉普通決議案委任另一名人士接替其職位。獲如此委任的任何董事均須遵守「輪值告退」的規定。董事人數不得少於兩位。

如董事屬下列情況，其職位將會懸空：

- (i) 辭職；
- (ii) 身故；
- (iii) 獲宣佈神志不清，而董事會議決懸空職位；
- (iv) 破產或接獲對其作出的接管令，或暫停付款或與其債權人達成全面和解；
- (v) 依法被禁止擔任或者不再擔任董事；
- (vi) 在未有特別休假的情況下連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決懸空職位；
- (vii) 被相關地區（定義見細則）的證券交易所要求停止擔任董事；或
- (viii) 經所需大多數董事或根據細則以其他方式被罷免。

董事會可不時委任一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款可由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何有關委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會（全部或部分），惟以此方式成立的每個委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時向其施加的任何規例。

(b) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據公司法、大綱及細則條文，且在不影響任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同或附帶本公司可能藉普通決議案釐定（或如無進行釐定或至今並無作出具體規定，則可由董事會釐定）有關股息、投票權、退還股本或其他方面的權利或限制進行發行。任何股份的發行條款可規定，在發生特定事件時或於指定日期，可由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

董事會可按照其不時釐定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證向持有人發行，概不就該等認股權證出具證書取代已遺失證書，除非董事會在合理懷疑下信納原證書已被銷毀，且本公司已收到董事會就發出任何有關替代證書而言屬適當的形式的彌償。

根據公司法、細則及（如適用）相關地區（定義見細則）任何證券交易所規則的規定，且在不影響任何股份或任何類別股份當時附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份將由董事會處置，而董事會可按其全權酌情認為屬合適的時間、代價、條款及條件，向其全權酌情認為屬合適的人士提呈發售、配發、或以其他方式出售該等未發行股份或就此授出購股權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

本公司及董事會在作出任何配發、提呈發售、出售股份或就此授出購股權時，均無責任向登記地址位於任何特定地區的股東或其他人士作出在並無註冊聲明或其他特別手續的情況下，董事會認為屬或可能屬違法或不可行的股份配發、提呈發售或提供購股權或股份。然而，概無受上述事項影響的股東將就任何目的而成為或被視為個別類別股東。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

儘管細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明文規定，惟董事會可行使及進行本公司可行使或進行或批准而並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權利以及行動及事宜，而如本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不會導致董事會先前採取在尚未訂立該規例的情況下屬有效的任何行動失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借入款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本作按揭或抵押，並在遵守公司法的情況下發行本公司的債權證、債券股、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押品。

(e) 薪酬

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款項將由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視情況而定），除釐定款項的決議案另有指示外，該等款額按董事可能協定的比例及方式於各董事間攤分，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任期僅為應付薪酬部分期間，則按比例收取。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或就履行董事職責而合理招致的所有開支。有關薪酬為董事擔任本公司任何受薪工作或職位而享有的任何其他薪酬的額外薪酬。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則可獲支付董事會可決定的特別或額外薪酬，作為董事一般薪酬以外的報酬或代替其一般薪酬。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事將收取董事會可能不時釐定的薪酬、其他福利及津貼。上述薪酬須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行、聯同或協同本公司附屬公司或本公司有業務聯繫的公司成立任何計劃或基金，亦可自本公司撥款予有關計劃或基金，向本公司僱員（此詞彙於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司可能或現時擔任任何行政職位或其他受薪職務的任何董事或前董事）、前僱員及彼等供養的人士或任何前述類別人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可支付、訂約支付或授出可撤回或不可撤回、附帶或不附帶任何條款或條件限制的退休金或其他福利予僱員、前僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，包括有關僱員、前僱員及彼等供養的人士屬或可能有權根據上述計劃或基金享有者以外的退休金或福利（如有）。該等退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或實際退休之時或之後授予該僱員。

(f) 離職補償或付款

向任何現任董事或前董事支付作為離職補償或作為退任代價或有關退任的任何款項（董事按合約或法定規定有權收取的款項除外）須經本公司於股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或在任何

一名或以上董事（共同或個別或直接或間接）持有其他公司的控制性權益的情況下，向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於董事任期內兼任本公司的任何其他職位或受薪職務（本公司核數師除外），其任期及條款由董事會釐定，除任何其他細則所規定或據此享有的任何薪酬以外，可就兼任該其他職位或受薪職務以任何形式收取額外薪酬。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級職員或股東，而毋須就其作為該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何薪酬或其他利益而向本公司或股東交代。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的投票權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使投票權贊成任何有關委任董事或任何董事出任該其他公司董事或高級職員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排毋須被撤銷，訂有上述合約或擁有上述權益的任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的受信責任而須就任何有關合約或安排所實現的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行的情況下在最先召開的董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害有關股份附帶的任何權利。

董事不得就有關彼或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案投票或計入法定人數，如作投票，則就該決議案而言不予計算及不計入法定人數，惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (i) 就該董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的責任而向彼或其緊密聯繫人作出任何抵押或彌償保證；

- (ii) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過作出抵押對此個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債務或責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (iii) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於當中擁有權益的任何其他公司或由上述公司提呈發售的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將擁有權益；
- (iv) 涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：
 - (A) 董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或
 - (B) 任何與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關，而並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般未獲賦予的特權或利益的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益而以與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人相同的方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會議事程序

董事會可在世界上任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的其他方式規管其會議。在任何會議上提出的問題須由多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

2.4 修訂章程文件及本公司名稱

於公司法准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可在特別決議案的批准下更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權親身或由受委代表投票的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上以不少於四分之三的多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案的副本必須在獲通過後15日內提交至開曼群島公司註冊處處長（「公司註冊處處長」）。

相對而言，「普通決議案」則指有權親身投票的本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘准許委任代表）受委代表在正式發出通告的股東大會上以簡單大多數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽訂的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案及特別決議案（倘相關）。

(b) 投票權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：

- (i) 如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或（倘股東為公司）由其正式授權代表出席的股東可就每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份投一票（惟繳付催繳股款或分期股款前繳足或入賬列作繳足的股份金額就此而言不能視為就股份繳足）；及
- (ii) 如以舉手方式表決，則每名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。

在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其票，或以同樣方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案均以投票方式進行表決，惟會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時，下列人士（在各情況下親身或指示受委代表或正式授權公司代表出席的股東）可要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 任何一名或多名股東，其所持投票權佔有權在大會投票的全體股東總投票權不少於十分之一；或
- (iii) 一名或多名股東，其所持賦予權利可在大會上投票的本公司股份的已付總金額不少於賦予該權利的所有股份的繳足總金額的十分之一。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權多於一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須作進一步事實證明而獲正式授權，並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力（包括以舉手方式個別表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，任何股東根據上市規則規定須就任何特定決議案放棄投票，或受限制而僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予計算。

(c) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須於上屆股東週年大會舉行後15個月（或聯交所可能批准的較長期間）內於董事會可能釐定的時間及地點舉行。

(d) 會議通告及處理事項

本公司的股東週年大會須於發出最少21日書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14日書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的整體性質。

除另有列明者外，任何根據細則將予發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司安排專人送遞、郵寄至任何股東的登記地址，或（倘屬通告）以在報章刊登廣告的方式送達任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可以書面告知本公司其香港地址，該地址就此而言將被視為其登記地址。根據公司法及上市規則，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可按較上文所訂通知期較短的時間召開大會，惟在下列情況，有關大會可被視作已正式召開：

- (i) （如屬股東週年大會）獲有權出席該大會並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) （如屬任何其他大會）獲有權出席該大會並於會上投票的大多數股東（即持有本公司總投票權不少於95%的股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦會被視為特別事項，惟若干常規事項則被視為普通事項。

股東特別大會亦可應一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。

(e) 會議及各類別大會的法定人數

除非在大會處理事項時直至會議結束期間的出席人數一直符合法定人數，否則不得在任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席且有投票權的兩名股東。就為批准修改類別權利而單獨召開的類別大會（續會除外）而言，所需法定人數須為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(f) 受委代表

有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東有權委任另一名人士為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名的代表代其出席本公司股東大會或類別大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表該股東可行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其所代表公司股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。投票表決或舉手表決時，可親身（倘股東為公司，則由其正式授權代表）或委派代表投票。

委任代表的文據須以書面形成作出，由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表親筆簽署。不論委任代表文據為指定會議或其他會議發出，每項委任代表文據均須採用董事會可能不時批准的形式，惟不排除使用雙向表格。向股東發出以供其委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘並無任何指示，則受委代表可就此行使酌情權）。

2.6 賬目及審核

董事會須妥善保管賬簿，記錄本公司收支、本公司的資產及負債，以及公司法規定對本公司的事務狀況作出真實而公平的反映並列明及解釋其交易所需的一切其他事項（包括本公司所有貨品買賣）。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。概無股東（董事除外）有權查閱本公司的任何賬目、賬簿或文件，除非公司法授權或由具備司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授權。

董事會須於股東週年大會日期前不少於21日，不時安排編製及在股東週年大會向本公司呈交資產負債表及損益賬（包括法律規定隨附的每份文件），連同董事會報告副本及核數師報告副本。該等文件副本須於大會日期前不少於21日，連同股東週年大會通告發送至根據細則條文有權接收本公司股東大會通知的每名人士。

根據相關地區（定義見細則）證券交易所規則，本公司可向根據相關地區證券交易所規則同意並選擇接收摘要財務報表而非完整財務報表的股東發送摘要財務報表。摘要財務報表必須隨附相關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，且必須在股東大會日期前不少於21日發送至同意並選擇接收摘要財務報表的股東。

本公司按照與董事會協定的條款及職責委任核數師，任期直至下一次股東週年大會結束為止。核數師薪酬須由本公司在股東大會上決定，或在股東授權的情況下由董事會決定。

股東可在依照細則召開及舉行的任何股東大會上，於核數師任期屆滿前隨時以特別決議案罷免核數師，並須在該大會上以普通決議案委任新核數師接替其履行餘下任期。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能准許的其他準則，審核本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議宣派的金額。

除任何股份所附帶權利或發行條款另有規定者外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，而在催繳股款前就股份所繳足的股款就此而言不會被視為股份的實繳股款；
- (b) 所有股息須按派息期間任何一段或多段時間內的實繳股款比例分配及派付；及
- (c) 董事會可於應付任何股東的任何股息或其他股款中，扣除該等股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的全部款項（如有）。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (i) 全部或部分以配發入賬列為繳足股份的方式償付股息，前提是有權收取有關股息的股東將有權選擇以現金代替有關配發收取股息（或部分股息）；或
- (ii) 有權收取有關股息的股東將有權選擇收取配發入賬列為繳足的股份，代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會推薦建議下，本公司可通過有關本公司任何一項特定股息的普通決議案，釐定其可以配發入賬列為繳足股份的形式全額償付股息，而不向股東提供選擇以現金代替有關配發收取股息的任何權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、花紅或其他款項可通過郵寄發送支票或股息單支付。每份支票或股息單的抬頭人須為收件人，由持有人或聯名持有人承擔郵誤風險，而銀行兌現支票或股息單即表示本公司妥為解除責任。兩名或以上聯名持有人中的任何一人可就有關聯名持有人所持股份應付的任何股息或其他股款或可供分派財產提供有效收據。

倘董事會或本公司在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可進一步議決分派任何類型特定資產以償付全部或部分有關股息。

倘董事會認為合適，可向願意以現金或現金等價項目預繳股款的任何股東收取其所持任何股份的全部或任何部分未催繳且未支付股款或應付分期股款，而就全部或任何預繳股款而言，可按董事會可能決定的利率（如有，不超過每年20%）支付利息，惟預付催繳股款不會賦予股東權利，就股東在催繳之前預繳股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

凡於宣派後一年未獲認領的所有股息、花紅或其他分派，可在認領前由董事會為本公司利益作出投資或用作其他用途，而本公司不構成相關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、花紅或其他分派可由董事會收回，且於收回後歸本公司所有。

本公司毋須就本公司對或就任何股份應付的股息或其他股款承擔利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或支票或股息單首次未能送達收件人而遭退回後，本公司可行使權力，不再郵寄股息權益的支票或股息單。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，則所有股東可免費查閱本公司於香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股份過戶登記時除外），並可在所有方面要求提供其股東名冊副本或節錄名冊，猶如本公司根據香港《公司條例》註冊成立且受其規限。

2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干規定，於本附錄第3(f)段概述。

2.10 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案為特別決議案。

按照任何類別股份當時附帶有關清盤時分派可用剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (a) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產足以償還開始清盤時全部實繳股本時，則餘額將按股東分別所持股份的實繳款項比例向股東分派；及
- (b) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能按股東分別所持股份的實繳股本比例分攤虧損。

倘本公司清盤（不論自動清盤或遭法院頒令強制清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同財產）向股東分派，清盤人亦可就此對該等將獲分派的任何一類或多類財產設定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東與每一類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產歸屬於清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受涉及債務的任何股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

在公司法並未禁止或符合公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因該等認股權證獲行使所發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用作繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3 開曼公司法

本公司於2020年12月10日根據公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免公司。開曼群島公司法若干條文載列如下，惟本節並不旨在載列所有適用條文及例外情況，亦不應視為開曼群島法律及稅務所有方面的總覽，上述各項可能有別於利益相關方較熟悉的司法權區的同類規定。

3.1 公司營運

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營業務。獲豁免公司每年亦須向公司註冊處處長提交年度報表，並支付根據其法定股本金額計算的費用。

3.2 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，其須將相等於該等股份溢價總額或總值的金額轉撥至名為「股份溢價賬」的賬目。按公司選擇，對於根據任何以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的安排所配發及以溢價發行的公司股份的溢價，該等條文未必適用。股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的規定（如有）按公司可能不時釐定的方式應用於下列各項，包括但不限於：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足公司將以繳足紅股形式向股東發行的未發行股份；
- (c) 公司法第37條規定的任何形式；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷公司因發行任何股份或債權證而產生的開支或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，惟除非公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後能支付在日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬撥款向股東作出分派或派付股息。

經法院確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 為購買公司或其控股公司股份提供財務資助

開曼群島並無有關公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司股份向他人提供財務資助的法定限制。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時履行謹慎行事的責任及以誠信態度行事，以達成正當目的及符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平基準提供。

3.4 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑問，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份附帶的權利屬合法，以便規定該等股份可贖回或須贖回。此外，在組織章程細則授權的情況下，公司可購回其本身股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無授權有關購回股份的方式及條款，則須藉公司普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回任何繳足股份。此外，倘公司因贖回或購回其任何股份而引致公司除持作庫存股份的股份外不再存在任何已發行股份，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非公司於緊隨建議撥款的日期後能支付在日常業務過程中到期的債務，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

倘公司購回或贖回的股份或退回公司的股份遵照公司法第37A(1)條的規定持有，則不得視作已註銷，惟將分類為庫存股份。任何有關股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可在有關認股權證文據或證書的條款及條件規限下及根據有關條款及條件購回其本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許有關購買的特定條文。公司董事可依據組織章程大綱所載一般權力買賣及處置各類個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，並可在若干情況下收購該等股份。

3.5 股息及分派

根據公司法規定，待通過償債能力測試及根據公司組織章程大綱及細則規定（如有），公司可自股份溢價賬撥付股息及分派。此外，根據在開曼群島可能具說服力的英國案例法，股息可自利潤撥付。

只要公司持有庫存股份，則不可就庫存股份宣派或派付股息或以現金或其他方式分派公司資產（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的裁決及該裁決的例外情況），准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或衍生訴訟，以反對針對少數股東的超越權限、違法或欺詐的行為（公司控制者為過失方）或在通過須獲必要（或特別）大多數票而未有取得有關票數的決議案時的不正當行為。

倘公司（非銀行）將其股本分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司事務，並按法院指示對該等事務作出報告。此外，公司任何股東均可向法院呈請將公司清盤，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反而提出。

3.7 出售資產

概無有關董事出售公司資產權力的具體限制，然而，根據英國普通法（開曼群島法院通常遵循者），預期董事除以真誠方式履行受信責任外，亦須按照合理審慎人士在類似情況下應有的標準，履行若干謹慎、勤勉及應有技能的責任，以達成正當目的及符合公司最佳利益。

3.8 會計及審計規定

公司必須安排存置下列各項的適當賬目記錄：

- (a) 公司所有收支款項；
- (b) 公司所有貨品買賣；及
- (c) 公司資產及負債。

若無存置為真實公平地反映公司事務狀況及闡釋其交易所需的賬簿，則公司被視為並無妥善存置賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或開曼群島境內任何其他地方存置賬簿，則須於稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法案（經修訂）（「**稅務信息局法案**」）送達命令或通知後，按該命令或通知所訂明在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬簿副本或其任何部分。

3.9 外匯管制

開曼群島概無實施任何外匯管制法規或貨幣限制。

3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（經修訂）（「**稅務優惠法**」）第6條，本公司已獲內閣總督承諾：

- (a) 開曼群島所頒佈徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅的法律概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 本公司毋須因應以下各項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或屬於遺產稅或承繼稅性質的稅項：
 - (i) 對或有關本公司股份、債權證或其他責任；或
 - (ii) 通過預扣稅務優惠法第6(3)條界定的全部或任何部分相關付款。

本公司的承諾期限自2021年4月19日起計，為期30年。

開曼群島現時概無向個人或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於承繼稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收可能對本公司屬重大的其他稅項。

3.11 轉讓印花稅

轉讓開曼群島公司股份毋須在開曼群島繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

3.12 向董事提供的貸款

概無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司的組織章程細則可能規定禁止提供該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱或索取公司股東名冊或公司記錄副本。然而，彼等將享有公司組織章程細則可能載有的權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司可能不時釐定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名／名稱及地址並非公開記錄，亦不可供公眾查閱。然而，獲豁免公司於稅務信息局根據稅務信息局法案送達命令或通知後，可能須於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

3.15 董事及高級職員名冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將名冊副本送交公司註冊處處長存檔，而倘有關董事或高級職員有任何變動（包括有關董事或高級職員姓名變更），則須於60日內通知公司註冊處處長有關變動。

3.16 清盤

開曼群島公司可：

- (a) 根據法院頒令；
- (b) 由其股東自動提出；或
- (c) 在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘公司（不包括有限期公司，其應用特定規則）藉特別決議案議決公司自動清盤，或公司因其無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司自動清盤。倘公司自動清盤，則公司有責任自清盤開始起停止營業，惟繼續營業可能有利於清盤則除外。於委任自動清盤人後，董事所有權力即告終止，惟公司在股東大會或清盤人批准該等權力繼續生效除外。

倘股東提出公司自動清盤，則委任一名或多名清盤人以清算公司事務及分配資產。

待公司事務全面清算後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，列示進行清盤及處置公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就該賬目加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，則清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤，該申請須基於以下理由：

- (a) 公司已經或很可能無力償債；或
- (b) 就出資人或債權人的利益而言，法院監督將促使公司以更有效、更經濟或更快捷的方式進行清盤。

監督令就所有目的而言具有效力，猶如其為法院向公司發出的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動將繼續有效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為使公司清盤過程順利進行及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為適當的人士擔任正式清盤人，而倘委任多於一名人士出任正式清盤人，則法院須聲明規定或授權由正式清盤人執行的事項應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人是否需要就其委任提供任何保證及須給予何種保證；倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出缺，則公司的所有財產概由法院託管。

3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人（視情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，並於其後獲法院同意，則重組及合併可獲批准。儘管異議股東有權向法院表達意見，認為有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平值，惟倘無證據顯示代表管理層作出欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（即按照由法院釐定的其股份價值而收取現金的權利）。

3.18 收購

倘公司提出收購另一家公司股份的要約，且於要約提出後四個月內持有要約涉及股份不少於90%的持有人接納收購要約，則要約人可於上述四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求異議股東按照要約條款轉讓股份。異議股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。該名異議股東須承擔證明法院應行使其酌情權的舉證責任，除非有證據證明要約人與接納要約的股份持有人有欺詐或不誠實的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院不大可能行使其酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，惟法院認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果提供彌償保證的條文。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2020年12月10日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，註冊公司編號為369264。因此，本公司的公司架構及細則須遵守相關開曼群島法律。組織章程細則及大綱概要載於本招股章程附錄三。我們的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

我們的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。本公司於2021年2月11日根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司。吳嘉雯女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港上述地址接收法律程序文件及通知。

2. 本公司的法定及已發行股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為50,000.00美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

下文載列本公司自註冊成立以來的股本變動：

- (i) 於2020年12月10日，本公司向初始認購人發行一股股份，該股股份於同日轉讓予Sky Donna。
- (ii) 於2020年12月10日，本公司(i)向Sky Donna配發及發行41,376股股份；(ii)向Pengna Holding配發及發行2,420股股份；(iii)向Zhiyu Holding配發及發行2,500股股份；(iv)向Binyang Holding配發及發行2,300股股份；(v)向Lvy Holding配發及發行483股股份；及(vi)向Zhirui Holding配發及發行920股股份。
- (iii) 於2021年5月11日，本公司按面值向Pengna Holding購回1%已發行股份。
- (iv) 於2021年5月11日，本公司向惠宏投資收購WYGL Holding的全部已發行股份，作為代價，本公司向惠宏投資發行及配發1%已發行股份（按全數攤薄基準）。

除上文所披露及本附錄下文「4.於2021年11月22日通過的股東書面決議案」一段所述者外，於緊接本招股章程日期前兩年內我們的股本概無變動。

3. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載於本招股章程附錄一A會計師報告。

本公司的以下附屬公司乃於緊接本招股章程日期前兩年內註冊成立：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
成都德新尚裕物業管理有限公司	中國	2019年12月5日
成都德正物業服務有限公司	中國	2019年12月19日
重慶福牛物業服務有限公司	中國	2020年6月3日
湖南德商厚誠科技服務有限公司	中國	2020年8月26日
西安德商奧暉物業服務有限公司	中國	2020年9月25日
成都璽悅居室內設計有限公司	中國	2020年12月14日
上海捷德物業服務有限公司	中國	2021年1月21日
成都福悅企業管理諮詢有限公司	中國	2021年3月12日
成都德商啟銘物業服務有限公司	中國	2021年3月18日
成都德商錦上美物業服務有限公司	中國	2021年4月30日
四川凱州德品物業管理有限公司	中國	2021年4月30日
四川德商鑫江商業管理有限公司	中國	2021年7月7日
成都德商理想產投物業服務有限公司	中國	2021年7月7日

除本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露外，於緊接本招股章程日期前兩年內我們附屬公司的股本概無變動。

4. 於2021年11月22日通過的股東書面決議案

於2021年11月22日，本公司股東通過決議案，其中包括：

- (a) 透過增設1,500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將本公司的法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增至200,000美元（分為2,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份）；
- (b) 待達成（或豁免（如適用））「全球發售的架構－香港公開發售的條件」所載條件後，根據其中所載條款：
 - (i) 本公司批准並採納待全球發售後立即生效的組織章程大綱及細則；
 - (ii) 批准全球發售及授出超額配股權，且不時授權本公司執行董事或（如適用）其任何正式授權代理人（「授權簽署人」）根據全球發售及行使超額配股權配發及發行股份；
 - (iii) 批准全球發售，並授權任何授權簽署人辦理全球發售事宜；
 - (iv) 待本公司的股份溢價賬因根據全球發售配發及發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額最多44,995美元撥充資本，於緊接全球發售成為無條件當日前一日營業時間結束時（或按彼等指示），應用上述金額向名列本公司股東名冊的股東按彼等各自於本公司的持股比例（盡可能不涉及零碎股份）配發及發行合共449,950,000股按面值繳足股款且在所有方面彼此間及與當時現有股份入賬列作享有同等權益（惟參與資本化發行的權利除外）的股份繳足股款，及董事已獲授權實行有關資本化及分派；

- (v) 在上市規則第10.08條「禁售」條文的規限下，授予董事一般無條件授權以於相關期間（定義見下文）或相關期間結束後配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或上述可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事所配發或同意配發的股份（不包括根據(i)供股；(ii)透過配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排；(iii)行使或歸屬根據首次公開發售前購股權計劃授出的股份或(iv)股東於股東大會上授出的特別授權所配發的股份）總數不得超過下述總和：
- (A) 緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%；及
- (B) 本公司根據下段所述購回股份的一般授權所購回的股份總數（如有），
- (C) 於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上以普通決議案續期，不論無條件或有條件；(ii)組織章程大綱及細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日（「**相關期間**」）；
- (vi) 授予董事一般無條件授權（「**購回授權**」），以根據所有適用法律及上市規則的規定行使本公司一切權力於聯交所或股份可能上市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合共不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份，惟不包括因本公司超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份（如適用），於決議案通過當日起直至以下最早發生者止期間，該授權將一直有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上以普通決議案續期，不論無條件或有條件；(ii)組

織章程大綱及細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日；及

- (vii) 擴大上文第(v)分段所述一般無條件授權，於董事根據該一般授權可配發或同意有條件或無條件配發及發行或處置的股份總數上，加上本公司根據上文第(vi)段所述購回授權購回的股份總數，惟該數目至多為緊隨全球發售完成後已發行股份總數（不包括因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）的10%。

5. 本公司購回股份

本節載有聯交所規定須載入本招股章程的資料，內容有關本公司購回其股份。

上市規則規定

上市規則准許以香港聯交所為第一上市地的公司在香港聯交所購回本身的證券，但須受若干限制，其中較為重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以香港聯交所為第一上市地的公司擬購回股份（必須繳足股款）均須事先經股東在股東大會上以普通決議案批准，方式可為一般授權或有關特定交易的特別批准。

根據我們當時股東於2021年11月22日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權我們可在香港聯交所或證券可能上市並就此獲證監會及香港聯交所認可的任何其他證券交易所購回不多於我們緊隨全球發售完成後已發行股份總面值10%的股份，該授權將於我們下屆股東週年大會結束時、我們根據組織章程細則或任何其他適用法律須舉行下屆股東週年大會的日期或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂此授權時（以最早發生者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

購回須以根據組織章程細則及開曼群島法例可合法用作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或並非香港聯交所交易規則不時所規定的結算方式於香港聯交所購回本身證券。根據開曼公司法，我們所購回的任何股份面值可從我們利潤或為購回目的而新發行股份的所得款項中撥付，或在獲組織章程細則授權及遵守開曼公司法條文的情況下，動用股本撥付。購回時應付超過將予購回股份面值的溢價必須以我們利潤或我們股份溢價賬中的進賬撥付，或在獲組織章程細則授權及遵守開曼公司法條文的情況下，動用股本撥付。

(iii) 買賣限制

我們可購回股份總數不多於緊隨全球發售完成後已發行股份總數（但不包括因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）的10%。於緊隨購回股份後30日期間內，未經香港聯交所事先批准，我們不得發行或宣佈建議發行股份。倘購回股份會導致由公眾人士持有的上市股份數目低於香港聯交所規定的有關最低百分比，則我們亦不得於香港聯交所購回股份。我們須促使我們委任以購回股份的經紀於香港聯交所要求時向香港聯交所披露有關購回的資料。上市規則現行規定要求，倘購買價高於發行人股份之前五個交易日於香港聯交所買賣的平均收市價5%或以上，則發行人不得於香港聯交所購回其股份。

(iv) 購回股份的地位

所有購回股份（不論是否在香港聯交所或其他證券交易所購回）將自動取消上市地位，而該等股份的證書亦必須予以註銷及銷毀。根據開曼公司法，公司購回的股份將被視作已註銷，而公司的已發行股本的數額須相應減去所購回股份的面值總額，惟公司的法定股本將不會減少。

(v) 暫停購回

根據上市規則，我們不得在得悉內幕消息後進行任何股份購回，直至有關消息公佈為止。根據本招股章程日期實行的上市規則的規定，尤其是於緊接以下日期（以較早者為準）前的一個月期間：

- (i) 就批准我們任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績（無論上市規則有否規定）而舉行董事會會議的日期（根據上市規則的規定首次知會香港聯交所的日期）；及
- (ii) 我們根據上市規則公佈任何年度或半年度業績或季度或任何其他中期期間的業績（無論上市規則有否規定）的截止日期，我們不得於香港聯交所購回股份（除例外情況外），在各情況下直至公佈業績當日為止。

(vi) 程序及呈報規定

上市規則規定，若購回股份（不論是否在香港聯交所內進行），我們須於可能進行股份購回日期後香港聯交所下一個營業日早市或任何開市前時段開始交易（以較早者為準）之前至少30分鐘呈報香港聯交所。呈報必須陳述前一日購回的股份總數、每股股份購買價或就該等購回支付的最高價及最低價。此外，我們的年報須披露有關年度內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股股份購買價或就所有該等購回支付的最高價及最低價（如相關）及總支付價格。

(vii) 關連方

公司不得在知情情況下於香港聯交所向關連人士（定義見上市規則）購回證券，而關連人士亦不得在知情情況下於香港聯交所向該公司出售其證券。

(a) 購回的理由

董事認為，董事擁有股東的一般授權以使董事可在市場上購回股份，符合我們及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回可能會提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅於董事相信有關購回將有利於我們及股東時方會進行。

(b) 購回的資金

於購回證券時，我們僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例及法規可合法撥作購回用途的資金。

基於本招股章程所披露的目前財務狀況，並考慮到現時的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，則可能會對我們的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程披露的情況相比）產生重大不利影響。然而，倘可能會對我們的營運資金需求或董事不時認為適合於我們的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

基於緊隨全球發售完成後的600,000,000股已發行股份（但不計及因超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的任何股份），全面行使購回授權可能會導致我們於以下事件（以最早發生者為準）之前的期間（「**相關期間**」）內購回60,000,000股股份：(1)我們下屆股東週年大會結束；(2)我們根據任何適用法律或細則須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿；或(3)股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂購回授權。

(c) 一般資料

就董事經作出一切合理查詢後所知，董事或彼等任何的聯繫人目前概無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向香港聯交所承諾，彼等將按上市規則以及開曼群島適用法例及法規（以適用者為限）行使購回授權。自註冊成立以來，我們未曾購回任何股份。

倘由於購回任何股份以致一名股東於我們投票權的比例權益增加，則就收購守則而言，上述增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固於本公司的控制權，並須根據收購守則規則26提出強制收購建議。除上文所述外，董事並不知悉根據購回授權購回任何股份會產生收購守則下的任何後果。倘購回股份會導致公眾人士持有的股份數目少於當時已發行股份

的25%，則只可在取得香港聯交所批准豁免遵守上市規則有關上文所提及公眾持股量的規定時進行有關購回。除非情況特殊，否則一般不會獲准豁免遵守有關條文。

概無關連人士知會我們，表示彼目前有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，亦無承諾不會向我們出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或本集團任何成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：





- (a) 成都德商產投物業服務股份有限公司與柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生於2020年8月31日訂立的股權轉讓協議，據此，柳軍先生、邵家楨先生、閆震浩先生及肖琨先生將其於成都中能物業管理有限責任公司的全部股權按人民幣15,000,000元的代價轉讓予成都德商產投物業服務股份有限公司；
- (b) 成都金捷資產管理有限公司（「成都金捷」）、四川中誠新佳商業管理有限公司（「中誠新佳」）及成都栢悅嘉誠商業管理有限公司（「成都栢悅嘉誠」）於2020年11月26日訂立的股權轉讓協議，據此，(i)中誠新佳將其於成都栢悅嘉誠的50%股權按人民幣500,000元的代價轉讓予成都金捷；及(ii)成都栢悅嘉誠向成都金捷及中誠新佳各自分派人民幣147,320.02元的股息；
- (c) 鄒康先生、張志成先生、鄒健女士、楊彬先生、周洪波先生、鍾馨先生及成都福悅企業管理諮詢有限公司於2021年3月23日訂立的股權轉讓協議，據此，鄒康先生、張志成先生、鄒健女士、楊彬先生、周洪波先生及鍾馨先生將其於成都德商產投物業服務有限公司的合共99%股權按人民幣1元的代價轉讓予成都福悅企業管理諮詢有限公司；

- (d) 惠宏投資有限公司與德商產投服務集團有限公司於2021年5月11日訂立的轉讓文據，據此，本公司同意購買且惠宏投資有限公司同意出售WYGL Holding Limited的一股繳足股款普通股，代價為配發及發行予惠宏投資有限公司的500股股份；
- (e) 不競爭契據；
- (f) 彌償保證契據；及
- (g) 香港包銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們為以下我們認為對業務屬重大的中國商標的擁有人：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
1.		37	成都德商	中國	19389532	2028年3月20日
2.		42	成都德商	中國	19389790	2027年4月27日
3.		36	成都德商	中國	19389053	2027年7月20日
4.		35	成都德商	中國	52280582	2023年8月13日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
5.		36	成都德商	中國	52283113	2023年8月13日
6.		35	成都德商	中國	52748445	2023年9月13日
7.		36	成都德商	中國	52748445	2023年9月13日
8.		45	中能	中國	26508014	2029年1月27日
9.		37	中能	中國	26508015	2029年10月27日
10.		36	中能	中國	26508016	2029年6月20日

於最後實際可行日期，我們已於香港註冊下列我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	註冊擁有人	註冊地點	商標編號	類別	到期日期
1.		成都德商	香港	305515812	35、36、37、 39、42	2031年1月24日

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	到期日期
1.	desunhui.com	成都德商	2020年2月11日	2022年2月11日

(c) 版權

於最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大的版權：

編號	版權名稱	註冊人	版權註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	智雲.資源運營管理系統	優貝創孵	2020SR1244128	中國	2020年10月26日
2.	智雲.不動產數字化綜合服務系統	優貝創孵	2020SR1244116	中國	2020年10月26日
3.	智雲.園區運營管理系統	優貝創孵	2020SR1244127	中國	2020年10月26日
4.	智雲.產品銷售系統	優貝創孵	2021SR0827931	中國	2021年6月3日
5.	智雲.計畫管理系統	優貝創孵	2021SR0827656	中國	2021年6月3日
6.	智雲.全民行銷系統	優貝創孵	2021SR0836857	中國	2021年6月4日
7.	智雲.收費管理系統	優貝創孵	2021SR0836841	中國	2021年6月4日
8.	智雲.數位運營系統	優貝創孵	2021SR0836840	中國	2021年6月4日
9.	智雲.客戶服務系統	優貝創孵	2021SR0836842	中國	2021年6月4日
10.	智雲.市拓管理系統	優貝創孵	2021SR0836820	中國	2021年6月4日

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（並無計及因超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），據董事所知，在股份上市後，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉載列如下：

(i) 於股份的好倉

董事／最高 行政人員姓名	身份／權益性質	於股份數目 的好倉	佔已發行股本 的概約百分比
鄒康先生	於受控法團的權益； 與另一人士共同 持有的權益（附註1）	389,673,000	64.95%
張志成先生	於受控法團的權益（附註2）	22,500,000	3.75%
周尤波先生	實益擁有人（附註3）	7,701,000	1.28%
熊建秋女士	實益擁有人（附註4）	1,765,000	0.29%
萬虹女士	實益擁有人（附註5）	1,765,000	0.29%

附註：

1. 鄒康先生擁有權益的該等389,673,000股份包括(i) Sky Donna (鄒康先生全資擁有的公司) 持有的372,393,000股股份，根據證券及期貨條例，鄒康先生被視為於其中擁有權益；及(ii)由於根據一致行動人士確認契據鄒康先生為鄒健女士的一致行動人士，鄒康先生被視為擁有權益的17,280,000股股份。
2. 該等22,500,000股股份由Zhiyu Holding持有，而Zhiyu Holding的已發行股份由張志成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張志成先生將被當作於Zhiyu Holding持有的股份中擁有權益。
3. 周允波先生於7,701,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。
4. 熊建秋女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。
5. 萬虹女士於1,765,000股股份中擁有權益，該等股份於悉數行使授予彼之所有首次公開發售前購股權後而可能配發及發行予彼，惟須遵守首次公開發售前購股權的授出條款。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相關公司 股份數目的好倉	佔已發行股本 的概約百分比
鄒康先生	Sky Donna	實益擁有人	1	100%

(b) 主要股東的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露外，董事或最高行政人員概不知悉任何其他人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份上市後將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益。

2. 服務合約的詳情

執行董事張志成先生、張強先生、熊建秋女士、萬虹女士及吳達先生各自將與本公司訂立服務協議，自上市日期起初步為期三年，且其後將繼續有效，直至其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知方告終止。各非執行董事及獨立非執行董事將與本公司訂立委任函。各相關委任函的條款及條件在所有重大方面均相若。各非執行董事及獨立非執行董事已獲委任，自上市日期起初步為期三年，惟倘出現相關委任函所規定的若干情況則可予終止。除上文所述者外，概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

3. 董事酬金

2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月，應付董事的酬金總額（包括薪金、津貼、實物利益、績效花紅及退休金計劃供款）分別約為人民幣1,558,000元、人民幣1,508,000元、人民幣3,354,000元及人民幣2,976,000元。

除本招股章程所披露外，截至2020年12月31日止三個年度，本集團任何成員公司並無支付或應付董事任何其他款項。

根據截至本招股章程日期目前有效的現有安排，截至2021年12月31日止年度，本公司應付董事的酬金總額（包括實物利益但不包括酌情花紅）估計約為人民幣4.2百萬元。

4. 已收取的代理費用或佣金

除與包銷協議有關外，概無董事或名列本附錄「專家資格」的任何人士於本招股章程日期前兩年內曾就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本收取任何佣金、折扣、代理費用、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事已與或擬與本集團成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外；
- (b) 概無董事或名列本附錄「專家資格」一節的任何一方在我們的發起或於緊接本招股章程刊發前兩年內本公司或本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本公司或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (c) 除本招股章程「主要股東」及「附錄四－法定及一般資料－C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料」章節所披露外，在股份於聯交所上市後，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊內的任何權益及淡倉，或根據董事及上市公司進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉；
- (d) 除本招股章程「主要股東」及「附錄四－法定及一般資料－C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料」章節所披露外，據任何董事或本公司最高行政人員所知，概無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所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10.0%或以上的權益；
- (e) 除本招股章程「關連交易」一節所披露或與包銷協議有關外，概無董事或名列本附錄「專家資格」的任何人士於本招股章程日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

- (f) 除與包銷協議有關外，名列本附錄「專家資格」的任何一方概無(i)於我們任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(ii)擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 除本招股章程「業務」一節中「客戶」及「供應商」段落所披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或本公司任何股東（就董事所知擁有已發行股本超過5.0%者）於我們五大供應商或我們五大客戶中擁有任何權益。

D. 首次公開發售前購股權計劃

以下為自2021年4月27日起生效的首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要。由於首次公開發售前購股權計劃將不涉及我們於上市後授出可認購股份的購股權，故首次公開發售前購股權計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。

(a) 目的

首次公開發售前購股權計劃之目的在於進一步改善本公司的企業管治架構，促進獎勵及約束機制的建立及改善，充分調動本公司僱員的主動性、責任感及使命感，令股東、本公司及管理人員的利益保持高度一致，共同關注及致力於本公司的長期發展。

(b) 可參與人士

周尤波先生、柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士（「合資格人士」）（為本集團成員公司的董事及／或高級管理人員）合資格參與首次公開發售前購股權計劃。

(c) 股份的最大數目

因根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有發行在外而尚未行使的首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的股份數目的總限額於任何時候不得超過19,253,000股，即緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數（並無計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）的約3.21%（「計劃限額」）。

(d) 歸屬期

根據首次公開發售前購股權計劃所載提前終止條文及以合資格人士達成若干表現目標為條件，根據首次公開發售前購股權計劃授予承授人（即接納首次公開發售前購股權要約的合資格人士）的首次公開發售前購股權將根據下述時間可予行使：

歸屬日期	首次公開發售前 購股權所涉相關 股份可予歸屬的 最高百分比 (「行使限額」)
於上市日期或之後	30%
於上市日期首週年日或之後	30%
於上市日期第二個週年日或之後	20%
於上市日期第三個週年日或之後	10%
於上市日期第四個週年日或之後	10%

然而，各承授人所能行使的首次公開發售前購股權的實際數目與承授人上一年的表現評估結果掛鉤。本年行使首次公開發售前購股權實際數目限額=相關承授人行使百分比（詳情見下文）x 本年相關承授人行使限額（詳情見下文）：

評估結果(S)	S≥80	80>S≥65	S<60
個人年終表現	優秀(A)	良好(B)	中等(C)
個人承授人行使百分比	1.0	0.8	0

表現基於本公司採納的「公開發售前購股權計劃實施考核管理辦法」所載標準評估。

本公司將註銷於特定年度未行使的首次公開發售前購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃授予承授人且於上市日期第六個週年日之前承授人有權行使但未行使的所有首次公開發售前購股權將告失效及被視為已註銷及無效。

(e) 購股權的認購價

於接納授出的首次公開發售前購股權時，承授人應支付名義代價1.00港元。

(f) 行使購股權

首次公開發售前購股權可根據首次公開發售前購股權計劃及有關要約函件的條款於待董事釐定並通知各承授人的期間任何時間獲行使，該期間可能根據上述歸屬期在首次公開發售前購股權計劃項下的提前終止條文的規限下確定。每份首次公開發售前購股權的行使價為每股0.42港元。

(g) 註銷已授出購股權

董事會獲有關首次公開發售前購股權承授人批准後，可註銷已授出但尚未行使之購股權。

除非仍有不超過上文第(c)分段所述限額的未發行購股權（不包括已註銷購股權），否則不可向合資格人士授出購股權以取代其已註銷購股權。

(h) 購股權失效

行使尚未行使首次公開發售前購股權的權利於緊隨下列時間（以最早者為準）後終止：

- (i) 上文第(d)分段所載歸屬期屆滿；
- (ii) 第(j)、(k)或(l)分段所述任何期限或日期屆滿；
- (iii) 待償債安排生效後，第(m)分段所述的期限屆滿；
- (iv) 待第(n)分段所述債務和解或重組安排生效；
- (v) 承授人因辭任、不當行為或違反其聘用條款或其他合約條款而被即時解僱，或視為無力或無合理可能可償付債務，或已成為無力償債，或與債權人已訂立任何具體債務安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何牽涉其品格或誠信的刑事罪行等原因而不再為本集團董事及／或僱員當日；

- (vi) 本公司開始清盤當日；
- (vii) 承授人違反根據首次公開發售前購股權計劃行使購股權當日；或
- (viii) 董事會註銷首次公開發售前購股權當日。

(i) 首次公開發售前購股權計劃的期限

在首次公開發售前購股權計劃終止條文的規限下，於最後實際可行日期後，將不會再授出首次公開發售前購股權，但首次公開發售前購股權計劃的所有其他條文將仍具十足效力及有效，以使之之前授出的任何首次公開發售前購股權有效行使，或在根據首次公開發售前購股權計劃的條文可能另有規定的範圍內仍具十足效力及有效，而於最後實際可行日期或之前授出的首次公開發售前購股權仍可根據其發行條款予以行使。

(j) 終止僱傭時的權利

倘尚未行使首次公開發售前購股權的承授人出於任何原因不再為本公司或任何附屬公司的董事或僱員，則自不再為相關董事或僱員當日起計十二個月（或規定的其他日期）內仍可行使首次公開發售前購股權。

(k) 身故或永久傷殘時的權利

倘尚未行使首次公開發售前購股權的承授人於全數行使或完全未行使首次公開發售前購股權前身故或永久傷殘，則在其身故或永久傷殘當日後十二個月內或董事會可能釐定的較長期間內，首次公開發售前購股權可按該承授人的配額為限予以行使，或（倘試用）由其遺產代理人選擇行使。

(l) 進行收購權利

倘向股東提出以收購方式進行全面收購建議，而全面收購建議成為或宣佈為無條件，則承授人可在收購建議成為或宣佈為無條件後21日內書面通知本公司，行使全部或該通知指明的部分首次公開發售前購股權。

(m) 訂立償債安排的權利

倘向全體股東提出以償債安排方式進行全面收購股份建議，並已獲必要數目的股東在規定舉行的會議上批准，則承授人（或其遺產代理人）可隨後（惟須於本公司通知的時間前）以書面通知本公司，行使全部或該通知指明的部分首次公開發售前購股權。

(n) 達成債務和解或重組安排的權利

倘本公司與其股東及／或債權人根據本公司註冊成立所在司法權區法律就本公司的重組計劃或與多家其他公司合併擬達成債務和解或重組安排，除全面收購建議或償債安排外，則本公司須於向本公司各股東或債權人發出召開考慮有關債務和解或重組安排的會議通知當日或其後盡快向全體承授人發出通知，讓承授人可即時起直至發出通知當日起計兩個月或具司法管轄權法院批准債務和解或重組安排當日（以較早者為準）前，行使所持首次公開發售前購股權（不論全部或部分），惟行使上述首次公開發售前購股權須待有關債務和解或重組安排獲具司法管轄權法院批准並生效後方可作實。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東發出有關通知當日或其後盡快向全體承授人發出有關通知（連同有關本分段條文的通知），讓各承授人（或其遺產代理人）有權於擬召開的本公司股東大會舉行前的兩個營業日前隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述股份總認購價的全數股款，行使全部或任何尚未行使的首次公開發售前購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於上述擬召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(p) 本公司股本架構變動的影響

若在任何首次公開發售前購股權獲行使前，本公司進行資本化發行、紅股發行、股份拆細、股份合併、供股或額外發行等發行，則尚未行使的首次公開發售前購股權的數目將作相應調整。調整方法如下：

(i) 若為資本化發行、紅股發行、股份拆細：

$$Q = Q_0 \times (1 + n)$$

其中：Q₀為調整前的首次公開發售前購股權數目；n為資本化發行、紅股發行或股份拆細導致的每股增加比率（即資本化發行、紅股發行或股份拆細後每股增加的股份數目）；Q為調整後的首次公開發售前購股權數目。

(ii) 若為供股：

$$Q = Q_0 \times P_1 \times (1 + n) / (P_1 + P_2 \times n)$$

其中：Q₀為調整前的首次公開發售前購股權數目；P₁為登記日期的首次公開發售前購股權的收市價；P₂為供股的認購價；n為供股的比例（即供股下將發行的股份數目相對供股前本公司股本總額的比例）；Q為調整後的首次公開發售前購股權數目。

(iii) 若為股份合併：

$$Q = Q_0 \times n$$

其中：Q₀為調整前的首次公開發售前購股權數目；n為股份合併的比率（即本公司一股股份合併為n股股份）；Q為調整後的首次公開發售前購股權數目。

倘作出上文所載的任何調整，本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求書面證明，對整體或任何特定承授人而言，彼等認為該等調整屬公平合理，惟任何該等調整須給予各承授人與在有關調整前所獲授者相同比例的本公司權益股本，而任何有關調整均不得使股份以低於其面值的價格發行。本分段核數師或財務顧問（視情況而定）的身份為專家而非仲裁人，而其所作之證明（在並無出現明顯錯誤的情況下）將為最終定論，並對本公司及承授人具有約束力。

因首次公開發售前購股權獲行使而將予配發及發行的股份須受當時生效的本公司組織章程大綱及細則的所有條文所規限，且將與配發日期本公司已發行的其他繳足股份享有同地位，並將賦予持有人權利獲享於配發日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟之前宣派或建議或決議派付或作出且有關記錄日期在配發日期或之前的任何股息或其他分派除外。

(q) 其他

行使首次公開發售前購股權須滿足以下條件：(i)上市委員會批准因根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；(ii)股份開始於聯交所買賣；及(iii)滿足上文第(d)分段所載條件。本公司已向上市委員會申請因任何首次公開發售前購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

首次公開發售前購股權授出後，上文第(j)至(o)分段所述首次公開發售前購股權承授人的權利須受條款及條件所規限。

對首次公開發售前購股權計劃的條款及條件作出任何重大修訂或對已授出的首次公開發售前購股權的條款作出任何修訂（不包括對應聯交所及／或其他監管機構要求授出的首次公開發售前購股權的條款及條件作出的任何修訂），必須經股東於股東大會及聯交所批准，惟不包括根據首次公開發售前購股權計劃的現有條款自動生效的修訂。

董事或計劃管理人有關修訂首次公開發售前購股權計劃條款的授權如有任何改變，須經股東於股東大會批准。

(r) 已授出尚未行使的購股權

於2021年4月27日，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃向五名承授人（即周允波先生、柳軍先生、邵家楨先生、熊建秋女士及萬虹女士，於最後實際可行日期為本集團成員公司的董事及／或高級管理人員）授出可認購合共19,253,000股股份（相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數約3.21%，未計及因超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）的首次公開發售前購股權。於最後實際可行日期，有可認購合共19,253,000股股份的未行使首次公開發售前購股權，該等購股權根據首次公開發售前購股權計劃獲授予合共上述五名承授人。

下表載列根據首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的首次公開發售前購股權詳情(附註)：

承授人姓名	於本集團的職位	地址	所授出首次公開發售前購股權		行使價	估緊隨全球發售完成後已發行股份概約百分比
			涉及的股份數目	首次歸屬日期		
周尤波先生	本公司行政總裁	四川成都市金牛區 北三環路一段 393號華僑城原岸	7,701,000	上市日期	每股0.42港元	1.28%
柳軍先生	中能董事	成都市錦江區 牡丹街879號5棟 2單元502號	4,011,000	上市日期	每股0.42港元	0.67%
邵家楨先生	成都金捷經理	成都市金牛區中鐵鸞 島藝術城15棟801	4,011,000	上市日期	每股0.42港元	0.67%
熊建秋女士	本公司執行董事 兼財務總監	成都市 武侯區 大學路10號 9棟2單元 7樓1號	1,765,000	上市日期	每股0.42港元	0.29%

承授人姓名	於本集團的職位	地址	所授出首次公開發售前購股權		估緊隨全球發售完成後已發行	
			涉及的股份數目	首次歸屬日期	行使價	股份概約百分比
萬虹女士	本公司執行董事 兼聯席公司秘書	成都市武侯區 百錦路111號 12棟3單元3層2號	1,765,000	上市日期	每股0.42港元	0.29%
			總計：		總計：3.21%	
			19,253,000			

附註：

- 上表假設超額配股權及首次公開發售前購股權並無獲行使。有關首次公開發售前購股權的相關股份可分五批次歸屬於承授人，惟須達成董事會酌情釐定的表現條件。有關歸屬時間表的進一步詳情，請參閱本附錄上文「(d) 歸屬期」一段。儘管如上文所述，董事會仍可全權酌情修訂歸屬時間表及歸屬有關首次公開發售前購股權的相關股份的任何百分比。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已根據本附錄「B. 有關我們業務的進一步資料 – 1. 重大合約概要」一段所述彌償保證契據就（其中包括）下列各項向本公司共同及個別作出彌償保證：

- 本集團任何成員公司就於全球發售成為無條件當日（「生效日期」）或直至該日所賺取、應計或已收取或視作已賺取、應計或收取或訂立任何交易或發

生任何事項或事宜的任何收入、利潤或收益於全球任何地方可能應付的任何稅項（包括遺產稅）責任，惟屬於以下情況的稅項除外：

- (i) 本招股章程附錄一A所載本集團於往績記錄期的經審核賬目（「賬目」）已就有關稅項作出全額撥備，並以本招股章程「業務」一節所述本集團自2021年6月1日起於日常業務過程中產生或累計的該等稅項為限；
- (ii) 本集團任何成員公司就任何於2021年6月1日或之後須承擔的稅項責任，除非該稅項責任乃因本集團任何成員公司自願進行的任何行為或疏忽或延遲或交易（不論單獨進行或連同其他行為、疏忽、延遲或交易一併進行，且不論何時進行），惟於其日常業務過程中或於日常收購或出售資本資產過程中或根據於2021年6月1日之前作出之具法律約束力承諾進行者除外；
- (iii) 因香港稅務局或任何其他有關機構（不論於香港或開曼群島或全球任何其他地方）對執行法例、規則及規例或詮釋或慣例作出具追溯力且於生效日期後有效的變動所施加稅項而產生或招致的稅項，或因於生效日期後稅率出現具追溯效力的增加所產生或增加的稅項；
- (iv) 賬目已就稅項作出任何撥備或儲備並最終確定為超額撥備或過剩儲備，即彌償保證人就該等稅項之責任（如有）須扣除不超過上述撥備或儲備之金額，惟根據彌償契據所應用以扣減彌償保證人稅項責任的任何有關撥備或儲備金額不得用於其後產生的任何稅務責任；或
- (v) 本集團任何成員公司於上市日期後主要就或因在其日常業務過程中發生的任何事項或賺取、累計或收取的收入、利潤或收益或進行的交易而負擔的稅項。

- (b) 於上市日期或之前本集團任何成員公司因或就本集團任何成員公司在業務過程中違反或被指稱違反香港或中國或任何司法權區任何適用法律、規則及法規而直接或間接蒙受或產生的所有索償、法律行動、要求、負債、損害賠償、成本、開支、懲處、罰款（不論任何性質）；及／或於上市日期或之前產生或引致的所有法律行動、索償、要求、訴訟、成本及開支、損害賠償、損失及負債，而上述者可能由本集團任何成員公司直接或間接就或因或基於對本集團任何成員公司提出或針對本集團任何成員公司的任何訴訟、仲裁、索償及／或法律程序（不論為刑事、行政、合約、侵權或其他性質）及／或本集團任何成員公司的任何行為、不作為、疏忽或其他行為或與之相關者而產生、蒙受或招致。

在不影響上述內容的情況下，各控股股東進一步同意及承諾共同及個別無條件及不可撤回地向本集團成員公司及其各自就本集團任何成員公司因或就與本招股章程「業務」一節「法律程序與合規－我們在新三板掛牌時收到的決定書」段落所述新三板發出的日期為2020年2月7日的自律監管措施決定書有關的所有不合規、違規或違反事件而直接或間接蒙受或產生的所有損失、索償、行動、要求、負債、損害賠償、成本、開支、處罰、罰款（不論何種性質）作出彌償保證，並隨時應要求讓彼等獲得所述的彌償保證。

上述彌償保證不適用於因生效日期後生效的具追溯力的法律變更而引起的任何責任。

2. 遺產稅

董事已獲告知，根據開曼群島法律本集團不大可能承擔重大遺產稅責任，而根據香港法例遺產稅已予廢除。

3. 訴訟

除本招股章程「業務－法律程序與合規」一節所披露外，於最後實際可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，我們亦無任何尚未了結或面臨會對我們的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行或售出的股份（包括因超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣。申萬宏源融資（香港）有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則，就其作為上市保薦人所提供的服務而應付獨家保薦人的費用為2.0百萬港元，並須由我們支付。

5. 開辦費用

於最後實際可行日期，本公司並無產生任何重大開辦費用。

6. 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條的豁免規定，本招股章程分別以英文版本及中文譯本刊發。

7. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則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）所約束。

8. 專家資格

下列為提供載於本招股章程的意見或建議的專家（定義見上市規則及《公司條例》）的資格：

名稱	資格
申萬宏源融資（香港）有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

名稱	資格
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
Walkers (Hong Kong)	開曼法律顧問
弗若斯特沙利文（北京）諮詢 有限公司上海分公司	行業顧問

9. 專家同意書

本附錄「專家資格」一節所述的各專家已就刊發本招股章程發出書面同意書，同意按本招股章程內分別所示的形式及文義刊載其報告及／或函件及／或法律意見（視情況而定）及提述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上文所述專家概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股東權益，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的權益的權利（不論在法律上是否可予以強制執行）。

10. 發起人

本公司並無發起人。

11. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2021年5月31日（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期）以來並無任何重大不利變動。

12. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」及「附錄四－法定及一般資料」章節所披露外，本公司及本集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或任何附屬公司概無股份或借貸資本附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (iii) 概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就任何人士認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或任何附屬公司的任何股份而已向或應向其支付任何佣金（支付予分包商的佣金除外）；
 - (v) 概無本公司或任何附屬公司的創辦人股份、管理層股份或遞延股份獲發行或獲同意將予以發行；及
 - (vi) 概無任何有關放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (b) 我們的董事確認：
- (i) 自2021年5月31日（即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期）以來，我們的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；
 - (ii) 於緊接本招股章程日期前12個月內，本公司業務概無發生任何中斷而可能或已經對本公司的財務狀況造成重大不利影響；及
 - (iii) 本公司概無任何尚未行使的可換股債務證券或債權證。
- (c) 本集團旗下概無任何公司現時於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。

A. 送呈香港公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為（其中包括）：

- (a) 綠色申請表格的副本；
- (b) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述各重大合約的副本；及
- (c) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E. 其他資料－9. 專家同意書」一節所述的書面同意書。

B. 展示文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14日（包括當日）內於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.desunhui.com 刊載：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所就本集團於2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月的歷史財務資料出具的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一A；
- (c) 安永會計師事務所就中能集團於2018財年、2019財年及截至2020年8月31日止八個月的歷史財務資料出具的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一B；
- (d) 安永會計師事務所就擬備本集團核備考財務資料出具的鑑證報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 本集團截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年5月31日止五個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 開曼群島法律顧問Walkers (Hong Kong)編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄三所指開曼公司法及本公司章程文件的若干方面；
- (g) 公司法；

- (h) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (i) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－有關我們董事及主要股東的進一步資料」一節所述的服務合約及委任函；
- (j) 弗若斯特沙利文報告；
- (k) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－E. 其他資料－9. 專家同意書」一節所述的書面同意書；
- (l) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及我們於中國的物業權益編製的中國法律意見；及
- (m) 首次公開發售前購股權計劃。

The logo features the word "DESUN" in a bold, green, sans-serif font. To its right, the Chinese characters "德商产投服务" are written in a green, sans-serif font. The background of the entire page is a complex, light-colored geometric pattern consisting of various shapes like hexagons, triangles, and circles, connected by thin lines, creating a network-like structure.

DESUN 德商产投服务

创 造 美 好 福 流 生 活

德商产投服务集团有限公司

DESUN REAL ESTATE INVESTMENT SERVICES GROUP CO., LTD.