



蘇新美好生活服務股份有限公司

SUXIN JOYFUL LIFE SERVICES CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2152

全球發售



獨家保薦人及獨家代表



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.

蘇新美好生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 25,000,000股H股(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 2,500,000股H股(可予重新分配)
國際發售股份數目	: 22,500,000股H股(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價	: 不高於每股發售股份9.60港元且預期不低於每股發售股份8.60港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值	: 每股H股人民幣1.00元
股份代號	: 2152

獨家保薦人及獨家代表



联席全球協調人、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



副經辦人



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，並明確表示概不就因本招股章程全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程「附錄八一送呈公司註冊處處長文件及須展示文件—A.送呈公司註冊處處長文件」所列明的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期最終發售價將由獨家代表(為其本身及代表包銷商)及本公司於定價日協議釐定。預期定價日將為2022年8月17日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於2022年8月19日(星期五)。發售價將不高於每股發售股份9.60港元及目前預期將不低於每股發售股份8.60港元。倘獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2022年8月19日(星期五)前協定最終發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

發售股份未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，亦不可於美國境內或向美籍人士或代表美籍人士或為美籍人士利益呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國州證券法例的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。發售股份現依據S規例透過離岸交易僅在美國境外呈發售及出售。

香港發售股份的申請人須在申請時支付每股香港發售股份的最高發售價9.60港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費，倘最終釐定的發售價低於9.60港元，多繳股款可予退還。

獨家保薦人及獨家代表(代表包銷商)經我們同意後，可在其認為適當的情況下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間，調減根據全球發售呈呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者(即8.60港元至9.60港元)。在此情況下，我們將會在作出上述調減決定後即時，而無論如何不會遲於遞交香港公開發售申請之截止日期上午，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊登調減通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。如於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港發售股份的認購申請，則如果發售股份數目及/或指示性發售價範圍如此調減，有關申請可於其後撤回。

我們於中國註冊成立且我們幾乎所有的業務均位於中國。潛在投資者應了解中國及香港法律、經濟及金融體系之差異以及投資中國註冊成立公司有關的不同風險因素。潛在投資者亦應了解中國的監管框架有別於香港的監管框架且應考慮我們H股的不同市場性質。有關差異及風險因素載於本招股章程「風險因素」、「附錄五—中國及香港主要法律及監管條文概要」及「附錄六—組織章程細則概要」。

潛在投資者於作出投資決定前，應考慮本招股章程所載的一切資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

倘於H股於聯交所開始交易當日上午八時正前出現若干理由，獨家代表(為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。相關理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷商的終止理由」一節。請務必參閱該節以了解更多詳情。

重要通知

我們已就香港公開發售採用全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程印刷本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.suxinfuwu.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。

2022年8月11日

重要提示

致投資者的重要通知： 全電子化申請程序

我們已就香港公開發售採用全電子化申請程序。我們不會就香港公開發售向公眾人士提供本招股章程印刷本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」及我們的網站(www.suxinfuwu.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。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (1) 在網上通過白表eIPO服務於www.eipo.com.hk提出申請；
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
 - (i) 指示閣下的經紀人或託管商（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) （倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人）透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)或致電+852 2979 7888透過「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。

我們不會提供任何實體渠道以接收公眾人士的香港發售股份認購申請。本招股章程電子版本的內容，與按照香港法例第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、經紀人或代理，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。

關於閣下可通過電子方式申請認購香港發售股份的程序詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

重要提示

閣下申請認購的股數須至少為500股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

蘇新美好生活服務股份有限公司

(每股香港發售股份9.60港元)

可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
500	4,848.38	7,000	67,877.27	50,000	484,837.68	400,000	3,878,701.44
1,000	9,696.75	8,000	77,574.03	60,000	581,805.21	450,000	4,363,539.12
1,500	14,545.13	9,000	87,270.78	70,000	678,772.75	500,000	4,848,376.80
2,000	19,393.51	10,000	96,967.53	80,000	775,740.29	600,000	5,818,052.16
2,500	24,241.89	15,000	145,451.31	90,000	872,707.83	700,000	6,787,727.52
3,000	29,090.26	20,000	193,935.07	100,000	969,675.36	800,000	7,757,402.88
3,500	33,938.64	25,000	242,418.84	150,000	1,454,513.04	900,000	8,727,078.24
4,000	38,787.02	30,000	290,902.61	200,000	1,939,350.72	1,000,000	9,696,753.60
4,500	43,635.39	35,000	339,386.37	250,000	2,424,188.40	1,250,000 ⁽¹⁾	12,120,942.00
5,000	48,483.77	40,000	387,870.15	300,000	2,909,026.08		
6,000	58,180.53	45,000	436,353.91	350,000	3,393,863.76		

附註：

(1) 閣下可申請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⁾

倘下述預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.suxinfuwu.com 刊登公告。

時間⁽¹⁾

香港公開發售開始..... 2022年8月11日(星期四)上午九時正

透過指定網站 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⁾ 2022年8月16日(星期二)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售認購申請登記⁽³⁾ 2022年8月16日(星期二)
上午十一時四十五分

(a) 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成

白表eIPO申請付款及(b)向香港結算發出

電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2022年8月16日(星期二)
中午十二時正

倘若閣下指示作為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商代表，閣下通過中央結算系統終端機發出申請香港發售股份的電子認購指示，建議閣下聯繫閣下的經紀或託管商以了解發出上述指示的截止時間，該截止時間可能與上文所述截止時間不同。

截止辦理香港公開發售認購申請登記⁽³⁾ 2022年8月16日(星期二)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2022年8月17日(星期三)

於本公司網站 www.suxinfuwu.com⁽⁶⁾ 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關

- 最終發售價；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港公開發售的申請水平；及
- 香港發售股份的分配基準；

預期時間表⁽¹⁾

的公告⁽⁹⁾..... 2022年8月23日(星期二)或之前

透過多個渠道查閱香港公開發售的分配結果(連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用)),包括:

(1) 分別於我們的網站www.suxinfuwu.com⁽⁶⁾及
聯交所網站www.hkexnews.hk發佈公告⁽⁹⁾.....自2022年8月23日(星期二)起

(2) 於指定的分配結果網站www.iporeresults.com.hk
(或者:英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>;
中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
通過「按身份證號碼搜索」功能查閱⁽⁹⁾..... 2022年8月23日(星期二)
上午八時正至
2022年8月29日(星期一)
午夜十二時正

(3) 於上午九時正至下午六時正撥打分配結果
電話查詢熱線+852 2862 8555⁽⁹⁾..... 2022年8月23日(星期二)、
2022年8月24日(星期三)、
2022年8月25日(星期四)及
2022年8月26日(星期五)

就全部或部分獲接納的香港公開發售
申請寄發/領取H股股票或將該等
H股股票存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾..... 2022年8月23日(星期二)或之前

就根據香港公開發售(i)全部或部分
獲接納的申請(如最終發售價低於
申請時應付價格)(如適用)及(ii)
全部或部分未獲接納的申請寄發/
領取退款支票或白表電子退款指示⁽⁸⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾..... 2022年8月23日(星期二)或之前

H股預期開始於聯交所買賣⁽⁹⁾..... 2022年8月24日(星期三)
上午九時正

預期時間表⁽¹⁾

香港發售股份將自2022年8月11日(星期四)起至2022年8月16日(星期二)止期間可供申請認購，有關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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費)將由收款銀行代本公司持有，退款(如有)將於2022年8月23日(星期二)不計利息退還予申請人。投資者務請留意，預期我們的H股將於2022年8月24日(星期三)開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能夠於定價日至上市日期止期間出售或買賣我們的H股。股東面臨我們的H股價格可能會於買賣開始前因不利市況或定價日至上市日期止期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務提供商遞交申請。如閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並已自指定網站獲得申請參考編號，則閣下將可於遞交申請的截止日期中午十二時正截止辦理申請登記前繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於2022年8月16日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況，則將不會於該日開始及截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」一節。倘於2022年8月16日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，本節「預期時間表」所述日期可能受到影響。在此情況下，本公司將會發佈公告。
- (4) 透過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.通過中央結算系統EIPO服務提出申請」一節。
- (5) 定價日預期為2022年8月17日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於2022年8月19日(星期五)。倘獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2022年8月19日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 網站或網站所載的任何資料概不構成本招股章程的一部分。
- (7) 僅在全球發售已於上市日期(預期為2022年8月24日(星期三))上午八時正或之前在所有方面成為無條件且各包銷協議亦無根據其條款終止的情況下，H股股票方會於該時生效。倘投資者在收到股票或股票生效前根據公開分配詳情買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 倘發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，將就全部或部分未獲接納申請以及全部或部分獲接納申請發送電子退款指示／退款支票。申請人所提供的申請人的香港身份證號碼或護照號碼或排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼(倘申請由聯名申請人作出)部分或會列印於退款支票(如有)。該等資料亦會因退款而轉交第三方。銀行或會在兌現退款支票前要求驗證申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確，或會導致退款支票無效或兌現退款支票延誤(如有)。

預期時間表⁽¹⁾

- (9) 倘於2022年8月11日(星期四)至2022年8月24日(星期三)期間任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或出現極端情況，則(i)香港公開發售的分配結果公佈日期；(ii)寄發H股股票及退款支票／白表電子退款指示日期；及(iii)H股於聯交所買賣日期可能推遲，在此情況下可能發佈公告。
- (10) 倘透過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務提供商遞交電子申請的申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份，可於2022年8月23日(星期二)或我們所公告的另一日期上午九時正至下午一時正，親臨H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票(如適用)及／或H股股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。個人於領取時均須出示獲H股證券登記處接納的身份證明。

上述預期時間表僅為概要說明。有關全球發售架構的詳情(包括其條件)以及香港發售股份的申請手續，請分別參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」以及「如何申請香港發售股份」等章節。

致投資者的重要公告

本公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售所提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成出售或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作亦不會構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下認購或購買任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。並無採取行動以許可於香港境外任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法管轄區派發本招股章程以及發售及出售發售股份均受限制，除非向相關證券監管機構登記或獲其授權或獲得有關豁免而按有關司法管轄區的適用證券法許可進行，否則不得進行上述事項。

閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程中所載者不符的資料。對於並無載於本招股章程的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、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各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	v
概要.....	1
釋義.....	42
詞彙.....	56
前瞻性陳述.....	60
風險因素.....	62
豁免嚴格遵守上市規則的規定.....	100
有關招股章程及全球發售的資料.....	104

目 錄

董事、監事及參與全球發售的各方	109
公司資料.....	115
行業概覽.....	118
監管概覽.....	132
歷史、重組及公司架構	158
業務	166
與控股股東的關係	266
關連交易.....	281
董事、監事及高級管理層.....	287
主要股東.....	307
股本	308
基石投資者.....	313
財務資料.....	321
未來計劃及所得款項用途.....	410
包銷	418
全球發售的架構及條件	432
如何申請香港發售股份	444
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 稅項及外匯.....	IV-1
附錄五 — 中國及香港主要法律及監管條文概要	V-1
附錄六 — 組織章程細則概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料.....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長文件及須展示文件	VIII-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節僅為概要，因此並無載有對閣下可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資發售股份前，務請閱讀整份招股章程。

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」。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。按綜合實力計，我們在中指院評選的2022中國物業服務百強企業中排名第46位*。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

我們是一家物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們為我們所管理的商業物業（如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體）及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2022年4月30日，我們已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

以客戶為中心的文化

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如，我們通過以下方式推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率：(i)透過數據監控系統，我們能夠(a)實時獲取提供清潔服務的作業車的位置、清潔里程及操作軌跡；(b)方便實時監測當值清潔人員及其工作狀況，以及發生的任何緊急情況；及(c)對進出垃圾集運中心的車輛進行記錄及抓拍，並在屏幕上監控垃圾轉移的全過程；及(ii)通過行政支持及管理系統，我們能夠通過數據分析及可視化系統對運營數據進行處理和分析，幫助調整工作計劃和勞務派遣。

與蘇高新集團的戰略業務關係

我們相信，得益於我們與母公司集團蘇高新集團（蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗）的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們已與蘇高新集團維持長期緊密的戰略關係，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。

蘇高新集團、其合營企業及聯營公司整體為我們於往績記錄期間的第二大客戶。蘇高新集團已開發多種類型的物業，包括但不限於住宅物業、商業綜合體、辦公樓宇、工業園區、遊樂園及酒店，同時與當地政府合作開發蘇州高新區內的安置房及公建項目，並從事自來水供應及污水處理。蘇高新集團亦不時通過其附屬公司進行投資，尤其是對科技型企業及工業園區的投資。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自蘇高新集團及其合營企業及聯營公司的收益分別為人民幣39.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣17.7百萬元及人民幣16.0百萬元，分別佔我們總收益的9.0%、8.5%、10.7%、11.6%及9.9%。截至2022年4月30日，我們的41個在管物業乃由蘇高新集團、其合營企業及聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。有關詳情，請參閱「一 我們與蘇高新集團的戰略業務關係」。

積極進行業務拓展

我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們對獨立第三方所開發物業的中標率分別為94.1%、88.9%、92.3%及100.0%。截至2021年4月30日止四個月，我們未曾就獨立第三方開發的物業提交任何投標。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣462.0百萬元、人民幣152.5百萬元及人民幣161.6百萬元，且我們的年內／期內利潤分別為人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣19.1百萬元。

按綜合實力計，我們已自2016年起連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2022中國物業服務百強企業中排名第46位。我們於2022年被中指院評為「中國城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下業務線產生收益。

- **城市服務**。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)主要針對公共基礎設施的市政基礎設施服務，其中，我們(a)為城市道路、有軌電車及有軌電車月台

提供清潔、綠化或維護服務；(b)為供水網絡及在管路燈提供定期檢查及維護服務；及(c)為城市主幹道沿線建築物的外牆提供翻新服務；(ii)主要針對公共大樓(如公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇)的公建項目管理服務，其中，我們提供基本物業管理服務，包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

- **商業物業管理服務。**我們向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。我們在管的商業物業包括工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體。
- **住宅物業管理服務。**我們向業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。
- **物業租賃。**我們擁有辦公樓宇及公寓等若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租。我們收取租金及管理費。

我們向在管商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務一般包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務。我們還向在管住宅小區及商業物業的業主、物業開發商、住戶及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主(A)管理自助儲物櫃及電動汽車充電站及／或(B)向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如提供定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。我們對幾乎所有在管物業按包幹制收取管理費，及只有一小部分按酬金制收費。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)									
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
– 市政基礎設施服務	93,860	21.5	69,311	15.9	72,301	15.7	24,664	16.2	26,168	16.2
– 公建項目管理服務	38,777	8.9	55,414	12.7	69,425	15.0	19,536	12.8	27,104	16.8
– 垃圾集運中心的運營	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
– 基本物業管理服務	170,738	39.2	173,754	39.7	178,337	38.6	57,767	37.9	52,407	32.5
– 增值服務	27,137	6.2	22,551	5.2	26,041	5.6	11,473	7.5	6,530	4.0
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
– 基本物業管理服務	53,566	12.3	50,399	11.6	42,891	9.3	15,312	10.0	15,886	9.8
– 增值服務	21,450	4.9	21,159	4.8	17,659	3.8	6,555	4.3	5,908	3.7
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

下表載列我們截至最後實際可行日期就各服務類型已簽約管理的項目數量及相關建築面積：

	截至最後實際可行日期	
	項目數量	合約建築面積 (千平方米)
公建項目管理服務	21	2,332
商業物業管理服務	35	2,658
住宅物業管理服務	23	3,603
物業租賃	6	58
總計	85	8,651

下表載列我們於所示期間及截至所示期間末的收益、毛利、毛利率及在管建築面積按物業開發商類型劃分的明細：

	截至12月31日及/或截至該日止期間						截至4月30日及/或截至該日止四個月													
	2019年			2020年			2021年			2022年										
	收益 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	在管 建築面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	在管 建築面積 (千 平方米)	收益 (人民幣 千元)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	在管 建築面積 (千 平方米)								
蘇高新集團 蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	156,856	33,666	21.5	3,040	148,297	33,063	22.3	3,372	143,317	35,113	24.5	3,035	44,924	11,571	25.8	2,971	43,250	9,840	22.8	3,035
獨立第三方	46,319	9,134	19.7	1,316	48,959	10,123	20.7	1,216	55,297	13,794	24.9	1,162	20,594	4,950	24.0	1,162	17,296	4,130	23.9	1,162
	232,703	45,021	19.6	2,067	239,514	48,882	20.4	2,457	263,367	57,318	21.8	2,525	87,008	17,768	20.4	2,455	101,030	22,384	22.2	2,617
總計	435,878	88,421	20.3	6,423	436,770	92,068	21.1	7,045	461,981	106,225	23.0	6,721	152,526	34,289	22.5	6,588	161,576	36,354	22.5	6,814

(未經審核)

概 要

概 要

於往績記錄期間，由於業務擴張，我們的收益、毛利、毛利率及在管建築面積大體呈上升趨勢。向蘇高新集團開發的物業提供服務產生的收益由2019年的人民幣156.9百萬元減少至2020年的人民幣148.3百萬元，隨後減少至2021年的人民幣143.3百萬元，主要是由於我們收取的物業管理費減少（主要是因為我們於2019年底撤出兩個住宅項目，以及於2021年撤出一個住宅項目及一個商業項目）。我們由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的在管建築面積由截至2019年12月31日的1.3百萬平方米減少至截至2020年12月31日的1.2百萬平方米，主要是由於因根據我們的整體業務策略，我們積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機，我們在2020年退出一個蘇州在管住宅項目。儘管我們來自由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的在管建築面積略有減少，但我們來自由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的物業的收益、毛利及毛利率於2019年至2020年有所增加，主要是因為我們於2019年承接的一個科技園服務中心的入住率於2020年大幅上升。儘管在管建築面積有所增加，我們向蘇高新集團及其合營企業及／或聯營公司開發的物業提供服務產生的收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣44.9百萬元及人民幣20.6百萬元分別減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣43.3百萬元及人民幣17.3百萬元，主要是由於2021年下半年，若干我們在管商業物業因COVID-19疫情停業，導致我們向商業物業提供的增值服務（特別是我們的展示廳解說服務以及維護及維修服務）暫停。

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)									
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
－蘇高新集團	5,205	1.2	5,237	1.2	10,114	2.2	1,781	1.2	5,245	3.2
－蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
－獨立第三方	129,586	29.7	135,799	31.1	159,239	34.5	50,013	32.8	67,967	42.1
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
－蘇高新集團	18,368	4.2	21,760	5.0	20,650	4.5	7,504	4.9	6,599	4.1
－蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	7,760	1.8	6,748	1.5	14,430	3.1	6,915	4.5	3,409	2.1
－獨立第三方	171,747	39.4	167,797	38.4	169,298	36.6	54,821	36	48,929	30.2

概 要

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.54
– 蘇高新集團	2,387	0.5	90	0.0	1,654	0.3	384	0.3	69	0.0
– 蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	4,551	1.0	2,479	0.6	1,739	0.4	867	0.6	410	0.3
– 獨立第三方	68,078	15.7	68,989	15.8	57,157	12.4	20,616	13.4	21,315	13.2
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
– 蘇高新集團	379	0.1	90	0.0	-	-	-	-	-	-
– 蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.1	229	0.2	285	0.2
– 獨立第三方	27,131	6.2	27,095	6.2	27,014	5.9	9,396	6.1	7,348	4.6
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的公建項目管理服務以及商業及住宅物業管理服務的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每平方米人民幣元)				
公建項目管理服務	3.7	4.4	4.9	4.5	5.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1.4	1.5	3.9	1.5	5.2
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	4.3	4.9	5.2	5.1	5.3
商業物業管理服務	7.0	6.2	6.3	6.3	6.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	8.4	6.1	5.7	4.9	4.4
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	4.9	4.8	6.1	7.1	7.0
獨立第三方 ⁽³⁾	6.7	6.8	6.9	7.4	8.0
住宅物業管理服務	1.2	1.2	1.1	1.1	1.3
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1.1	1.0	0.9	0.9	1.0
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3
獨立第三方 ⁽³⁾	1.8	1.7	1.4	1.4	1.9
整體月均物業管理費	3.3	3.4	3.5	3.4	3.6

概 要

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

於往績記錄期間，我們整體的月均物業管理費穩步上升。我們公建項目管理服務的平均物業管理費於2019年至2022年及2021年4月30日至2022年呈上升趨勢。於2019年至2020年，我們商業物業管理服務的平均物業管理費有所下降，此後保持相對穩定。我們住宅物業管理服務的平均物業管理費於2019年至2021年保持相對穩定，且於2021年4月30日至2022年有所上升。有關詳細討論，請參閱「業務 — 在管物業組合 — 我們的定價政策」。

就我們於往績記錄期間提供的公建項目管理服務而言，向蘇高新集團所開發公建項目收取的平均物業管理費低於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目所收取者，主要是由於我們管理蘇高新集團在建的一個山體公園，我們主要為其提供秩序維護服務，並收取相對較低的物業管理費。

就我們於往績記錄期間提供的基本商業物業管理服務而言，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發商業物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業所收取者，主要是由於蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的大部分商業物業為工業園區，而我們就其收取的物業管理費相對較低。

就我們於往績記錄期間提供的基本住宅物業管理服務而言，向蘇高新集團所開發住宅物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取者，主要是由於我們由蘇高新集團開發的部分在管住宅物業為舊住宅小區，而我們就其收取的物業管理費相對較低，這與我們就這些舊住宅小區訂立物業管理服務協議時的市價相符。

概 要

於往績記錄期間，我們向獨立第三方物業開發商所開發的公建項目、商業及住宅項目收取的服務費總體高於向蘇高新集團及其合營企業及／或聯營公司開發項目所收取者。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
市政基礎設施及公建項目 ⁽¹⁾	131,345	30.1	122,934	28.2	139,648	30.4	43,643	28.6	52,422	32.4
辦公樓宇 ⁽²⁾	81,484	18.7	77,305	17.7	85,805	18.5	30,011	19.7	30,203	18.7
工業園區及製造工廠 ⁽²⁾	47,038	10.8	51,220	11.7	55,411	12.0	16,241	10.6	19,638	12.2
公寓及商業綜合體 ⁽²⁾	98,764	22.7	97,347	22.3	92,796	20.0	33,122	21.7	17,568	10.9
住宅小區 ⁽³⁾	75,093	17.2	71,653	16.4	60,694	13.1	21,915	14.4	21,805	13.5
垃圾集運中心 ⁽⁴⁾	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

- (1) 於往績記錄期間，我們向在管市政基礎設施及公建項目分別提供市政基礎設施服務及公建項目管理服務。
- (2) 於往績記錄期間，我們向在管辦公樓宇、工業園區及製造工廠、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務。我們亦向在管辦公樓宇及公寓提供物業租賃服務。
- (3) 於往績記錄期間，我們向在管住宅小區提供住宅物業管理服務。
- (4) 於往績記錄期間，我們向在管垃圾集運中心提供垃圾集運中心的運營。

概 要

下表載列我們於所示期間按組成劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
人工成本	128,384	124,576	124,173	42,169	41,915
分包成本	54,475	69,310	85,008	29,292	32,239
公用事業開支	64,429	58,759	58,526	20,658	22,261
維護開支	57,552	47,358	41,391	13,090	14,285
清潔及秩序維護開支	15,171	16,010	16,179	5,621	6,391
綠化及園藝開支	8,947	9,095	9,272	3,296	3,560
辦公及通訊開支	4,331	3,551	3,723	799	875
其他開支	14,168	16,043	17,484	3,312	3,696
總計	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分包括人工成本、分包成本、公用事業開支及維護開支。我們的維護開支由2019年的人民幣57.6百萬元減少至2020年的人民幣47.4百萬元，主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）產生其他維修成本。我們的維護開支進一步減少至2021年的人民幣41.4百萬元，主要是因為我們於2020年在何山垃圾集運中心的大件垃圾處理設備產生安裝及空調費用。我們的公用事業開支由2019年的人民幣64.4百萬元減少至2020年的人民幣58.8百萬元，主要是由於2020年蘇州市政府為應對COVID-19疫情而採取了減免部分水費的救濟措施。請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分－銷售成本」。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
城市服務	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5
— 市政基礎設施服務	19,825	21.1	18,163	26.2	21,563	29.8	6,750	27.4	8,281	31.6
— 公建項目管理服務	9,609	24.8	13,074	23.6	16,899	24.3	4,790	24.5	6,485	23.9
— 垃圾集運中心的運營	171	7.9	1,200	7.4	1,948	7.1	514	6.8	2,451	12.3
商業物業管理服務	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3
物業租賃服務	19,513	69.2	19,670	70.6	23,282	84.1	8,111	84.3	6,366	83.4
總計	88,421	20.3	92,068	21.1	106,225	23.0	34,289	22.5	36,354	22.5

概 要

我們的物業租賃服務錄得相對高的毛利率，因為該服務屬勞動密集型較低的業務，因而銷售成本較低。下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業及住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月				
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	
(人民幣千元)		(%)		(人民幣千元)		(%)		(人民幣千元)		(%)	
	(未經審核)										
商業物業管理服務											
蘇高新集團	11,869	14.8	12,629	15.7	11,840	15.8	3,474	15.4	2,915	16.7	
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	5,839	21.4	6,142	21.6	9,727	25.4	3,593	23.8	2,714	23.6	
獨立第三方	14,963	16.5	14,719	16.8	15,435	17.0	5,043	16.0	5,108	17.1	
總計／合計	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2	
住宅物業管理服務											
蘇高新集團	2,414	5.2	821	2.2	(204)	(0.6)	361	2.9	(152)	(1.4)	
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	2,609	14.2	3,295	16.6	3,380	20.8	1,039	20.1	1,187	21.4	
獨立第三方	1,609	15.6	2,355	16.8	2,355	19.3	614	15.2	999	20.0	
總計／合計	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3	

有關詳細討論，請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分－毛利及毛利率」。

概 要

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們就我們在管的13個、11個、11個、11個及11個物業分別產生約人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元的虧損，其中(i)分別有兩個、七個、八個、八個及八個物業於往績記錄期間仍處於虧損狀態，但我們設法減少虧損；及(ii)我們已分別終止向三個、零個、零個、零個及零個物業提供物業管理服務。下表載列於所示期間按物業開發商劃分的虧損項目數量及虧損金額的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損
		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)
										(未經審核)
蘇高新集團 ⁽¹⁾	10	4,426	9	4,696	9	4,167	9	1,200	9	1,250
蘇高新集團合營企業及／ 或聯營公司 ⁽²⁾	1	391	1	457	1	316	1	104	1	104
獨立第三方 ⁽³⁾	2	432	1	176	1	307	1	95	1	110
總計	13	5,249	11	5,329	11	4,791	11	1,399	11	1,464

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

產生該等虧損主要是因為我們從相關項目確認的相對較低的物業管理收益不足以補足提供優質物業管理服務花費的成本。倘我們的服務成本意外增加，我們可向業主委員會建議上漲物業管理費，同時協商重續物業管理服務協議。請參閱「業務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」。

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢使我們能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使我們從競爭對手中脫穎而出：(i)我們為深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商；(ii)我們多元化的服務種類及在管物業組合；(iii)我們與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長；(iv)我們由優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象；及(v)我們有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展。

我們的業務策略

近年來，我們逐步將公司戰略重點轉向非住宅項目，並將若干人力及資源由住宅項目重新調配至在管非住宅項目。這主要是由於一方面，隨著我們的服務種類多元化以及對專業商業物業管理服務的需求增加，我們的策略自然會從主要專注於住宅物業管理服務轉移；及另一方面，根據弗若斯特沙利文的資料，住宅物業管理市場面臨的競爭日益激烈，而我們相信，鑒於我們提供城市服務及商業物業管理服務的能力，將我們的策略轉向專注於非住宅項目將令我們抓住機會持續健康增長。

我們計劃實施以下策略，鞏固我們的市場地位並實現進一步擴張：(i)進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢；(ii)繼續多元化我們的城市服務及物業管理服務組合；(iii)增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率；及(iv)繼續吸引、培養並挽留人才。

我們與蘇高新集團的戰略業務關係

我們已與我們的母公司蘇高新集團維持長期緊密的戰略關係，且蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司整體為我們於往績記錄期間的第二大客戶，且我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的大部分物業提供多種服務。有關更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長」。根據蘇高新集團於2021年10月29日刊發的2021年年報，於2021年，蘇高新集團的收益、毛利及淨利潤分別約為人民幣15,128.8

百萬元、人民幣1,276.5百萬元及人民幣857.2百萬元；截至2021年12月31日，蘇高新集團有41個在建物業項目，規劃建築面積約為555.0百萬平方米；以及截至同日，蘇高新集團用於未來開發的土地儲備總數約為1.7百萬平方米。有關更多詳情，請參閱「業務－我們與蘇高新集團的戰略業務關係」。

我們相信，本集團與蘇高新集團之間的業務關係互利互補，並呈現可持續業務模式。經過多年合作，本集團與蘇高新集團已形成對彼此業務營運的相互及深入理解，並有相似的服務理念。我們與蘇高新集團的長期合作關係及向其提供服務的良好往績記錄令我們熟悉蘇高新集團的標準及要求，有助降低溝通成本，建立相互信任及不斷向業主、住戶及租戶提供符合蘇高新集團嚴格要求及規定的優質服務，從而為蘇高新集團所開發物業的可銷售元素增值，同時令我們可鞏固現有市場地位及增強我們在中國及蘇州物業管理行業的競爭力。我們亦相信，我們與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

考慮到我們與蘇高新集團的長期合作以及物色及委聘具有提供相若標準及範圍服務的相若經驗及能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為我們與蘇高新集團的互利互補關係將繼續令我們日後可從蘇高新集團獲得委聘，而蘇高新集團挑選及聘請可取代我們的新服務提供商相對較難。

展望未來，我們預期本集團與蘇高新集團之間互利互補的業務關係將繼續保持，進而不大可能有重大或不利變動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－與蘇高新集團的互惠互補關係」。於維持我們與蘇高新集團業務合作的同時，為將我們的客戶群多元化，我們亦已不斷致力通過利用我們日益提高的品牌知名度及市場地位擴大我們的業務以管理第三方物業開發商開發的項目以及客戶群。

概 要

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的合約建築面積及未交付建築面積明細：

	截至12月31日						截至4月30日	
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	合約建築面積	未交付建築面積	合約建築面積	未交付建築面積	合約建築面積	未交付建築面積	合約建築面積	未交付建築面積
	(千平方米)							
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3,003	-	3,335	-	3,774	706	3,774	706
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	1,293	-	1,204	-	1,148	-	1,148	-
獨立第三方 ⁽³⁾	2,219	181	2,950	523	3,019	523	3,106	523
總計	6,515	181	7,489	523	7,941	1,229	8,028	1,229

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

下表載列於所示期間我們取得物業管理服務協議的中標率（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月						
	2019年			2020年			2021年			2021年		2022年	
	投標數	中標數	中標率	投標數	中標數	中標率	投標數	中標數	中標率	中標數	中標率	中標數	中標率
			%			%			%				%
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3	3	100.0	3	3	100.0	5	5	100.0	1	100.0	-	-
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	1	1	100.0	1	1	100.0	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	17	16	94.1	9	8	88.9	13	12	92.3	-	-	1	100.0

概 要

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該物業持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

截至2022年4月30日，我們的未交付的公建項目、商業物業及住宅小區的總建築面積為1.2百萬平方米。下表載列截至2022年4月30日我們在管公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議屆滿時間表。

	協議數量	在管 建築面積 (千平方米)	協議數量	合約 建築面積 (千平方米)
無固定期限的物業管理				
服務協議 ⁽¹⁾	34	4,002	35	4,524
有固定期限而於以下日期				
屆滿的物業管理服務協議				
截至2022年12月31日止年度	27	1,302	27	1,297
截至2023年12月31日止年度	14	1,382	14	2,079
小計	41	2,684	41	3,376
截至2024年12月31日止年度 及之後	2	129	2	129
總計	77	6,814	78	8,028

- (1) 無固定期限的物業管理服務協議通常為(i)業主委員會成立前與物業開發商訂立的協議；及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶訂立的協議，我們與彼等訂立的物業管理服務協議有固定期限但有關期限已屆滿，而我們繼續提供服務直至新的物業管理服務協議生效。倘該等物業管理協議終止或不再續簽，我們會面臨若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議」。

我們的客戶及供應商

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、租戶、工業及其他公司實體、地方政府及公共權力部門。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向我們於往績記錄期間內各年的五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣155.2百萬元、人民幣143.8百萬元、人民幣182.5百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們總收益的35.6%、33.0%、39.5%、37.8%及42.4%。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。

於往績記錄期間，我們的供應商全部為位於中國的分包商，彼等向我們提供清潔、秩序維護及維護服務。我們將若干該等服務外包，以此降低我們的服務成本，同時維持我們的高服務質量。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的分包成本分別為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元，分別佔我們總服務成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自我們於往績記錄期間內各年的五大供應商的採購額分別為人民幣122.6百萬元、人民幣105.3百萬元、人民幣111.5百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣41.7百萬元，分別佔我們採購總額的57.2%、49.5%、50.8%、56.5%及54.4%。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

關鍵財務資料摘要

下列財務資料概要乃來自本招股章程附錄一會計師報告內所載綜合經審核財務報表連同隨附附註，以及載列於「財務資料」的資料，應與之一併閱讀。

概 要

選定綜合損益及其他全面收入表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
銷售成本	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)	(125,222)
毛利	88,421	92,068	106,225	34,289	36,354
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123
銷售及營銷開支	(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)	(952)
行政開支	(32,337)	(36,225)	(29,001)	(9,068)	(7,398)
其他開支	(177)	(387)	(714)	(29)	(631)
財務成本	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)	(2,875)
應佔一家聯營公司虧損	-	-	(3,009)	(957)	(779)
除稅前利潤	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
所得稅開支	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)	(6,699)
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
非控股權益	1,032	764	1,052	284	474

概 要

選定綜合財務狀況表

	於12月31日			於4月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	230,609	298,774	359,815	398,724
投資物業	293,791	345,367	349,930	349,490
其他無形資產	–	167	344	808
定期存款	5,713	–	–	–
於一家聯營公司的投資	–	4,900	6,791	6,012
指定為以公平值列入其他全面收入的				
股權投資	93,977	94,807	92,440	88,820
使用權資產	8,331	10,690	10,258	10,171
遞延稅項資產	6,486	8,315	5,359	6,804
非流動資產總值	638,907	763,020	824,937	860,829
流動資產				
存貨	243	156	177	172
貿易應收款項	101,225	96,359	101,222	143,831
預付款項、其他應收款項及其他資產	23,404	34,771	51,115	44,109
應收關聯方款項	1,091,300	22,003	35,123	31,699
以公平值列入損益的金融資產	5,000	–	–	–
已抵押存款	349	–	–	–
受限制現金	–	–	442	280
現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	175,814
流動資產總值	1,444,820	441,499	490,723	395,905

概 要

	於12月31日			於4月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
流動負債				
貿易應付款項	178,588	192,853	192,532	188,080
其他應付款項及應計款項	77,426	94,510	103,106	103,814
計息銀行貸款	191,500	6,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	686,975	39,796	65,675	11,776
租賃負債	615	226	-	-
應付稅項	15,606	8,282	2,666	1,436
合約負債	35,622	41,902	75,019	57,621
流動負債總額	1,186,332	383,819	450,248	373,977
流動資產淨值	258,488	57,680	40,475	21,928
非流動負債				
計息銀行貸款	510,300	133,750	122,500	122,500
租賃負債	226	-	-	-
遞延稅項負債	22,016	22,702	21,311	20,335
其他負債	-	165,463	168,074	169,027
非流動負債總值	532,542	321,915	311,885	311,862
權益				
股本／實繳資本	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	342,294	451,800	474,152	490,106
母公司擁有人應佔權益	362,294	495,462	549,152	565,106
非控股權益	2,559	3,323	4,375	5,789
權益總額	364,853	498,785	553,527	570,895

概 要

我們的資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣364.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣498.8百萬元，主要由於(i)2020年全面收入總額為人民幣50.3百萬元；及(ii)注資人民幣83.6百萬元。我們的資產淨值進一步增加至截至2021年12月31日的人民幣553.5百萬元，主要由於我們於2021年實現利潤人民幣56.5百萬元。我們的資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣553.5百萬元增加至截至2022年4月30日的人民幣570.9百萬元，主要由於我們於截至2022年4月30日止四個月實現全面收入總額人民幣16.4百萬元。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們共同結算大量應收及應付關聯方款項。我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元，主要由於應付關聯方款項由截至2020年12月31日的人民幣39.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣65.7百萬元，導致流動負債增加。我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣21.9百萬元，主要由於我們的現金及現金等價物因(i)未償還貿易應收款項增加(主要是因為(a)我們於各財政年度末收取物業管理費，誠如弗若斯特沙利文所確認，收費的季節性與行業慣例一致；及(b)COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲)；及(ii)我們於農曆新年前的每個財政年度開始時集中結算貿易應付款項以及其他應付款項及應計款項，尤其是僱員年度花紅，而由截至2021年12月31日的人民幣302.6百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣175.8百萬元，部分被(i)我們應付關聯方款項因關聯方於2022年3月22日償還免息墊款人民幣57.0百萬元而由截至2021年12月31日的人民幣65.7百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣11.8百萬元；及(ii)合約負債因物業管理服務的若干預付款項於我們開始提供服務後轉化為收益而由截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣57.6百萬元所抵銷。有關更多詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

概 要

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
運營資金變動前的經營現金流量	70,878	77,686	89,033	29,114	34,147
– 運營資金變動	(18,907)	36,532	4,727	(30,810)	(61,621)
– 已付所得稅	(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)	(9,444)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	45,213	88,856	70,265	(15,009)	(36,918)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)	(30,202)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	283,681	(444,877)	8,557	37,988	(59,710)
現金及現金等價物增加淨額	25,662	64,911	14,434	(3,933)	(126,830)
截至年／期初的現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	288,210	302,644
截至年／期末的現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	284,277	175,814

我們經營活動所得現金淨額由2020年的人民幣88.9百萬元減少至2021年的人民幣70.3百萬元，主要由於2021年我們向蘇州市虎丘區的若干國有企業(通常需要經過較長的審核程序方會向我們結算未結清的貿易應付款項)提供服務。然而，考慮到國有企業的信貸歷史及彼等不大可能違約，我們認為有關貿易應收款項並無重大可回收性問題。

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得經營淨現金流出人民幣15.0百萬元及人民幣36.9百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項分別增加人民幣21.7百萬元及人民幣40.2百萬元，而貿易應收款項增加主要是因為(a)我們於各財政年度未收取物業管理費，誠如弗若斯特沙利文所確認，收費的季節性與行業慣例一致；及(b)COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲；及(ii)我們於農曆新年前的每個財政年度開始時集中結算其他應付款項及應計款項，尤其是僱員年度花紅。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項(未計及減值前，均為應收獨立第

概 要

三方款項)的人民幣104.6百萬元或65.3%已收回。截至同日，截至2022年4月30日結欠未結清貿易應收款項金額最大及第二大的客戶均為地方政府部門。截至2022年4月30日，彼等貿易應收款項的結算相對緩慢，主要是由於因COVID-19疫情，客戶(i)並無於彼等2022年的預算計劃中載入就我們的服務作出的付款；及(ii)由於業務運營及財務狀況受到負面影響，客戶不得不進一步重新安排彼等就我們服務付款的時間。本公司已積極跟進該等兩名債務人，並分別與彼等各自訂立補充協議以悉數收回未收回的貿易應收款項。根據與我們最大債務人訂立的補充協議，我們預期將於2023年6月30日前收回截至2021年12月31日應收其的所有貿易款項，及於2023年12月31日前收回於2022年1月1日至2022年12月31日新增的貿易應收款項。根據補充協議，該最大債務人亦將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。此外，根據我們與第二大債務人訂立的補充協議，我們預期將於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議收回截至2022年4月30日應收其的所有貿易款項及於2022年4月30日後產生的款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與該第二大債務人並無已生效合約。倘我們與該第二大債務人進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。於作出合理查詢後，據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們與該兩名客戶的任一方之間並無任何訴訟或糾紛。

主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止期間			截至4月30日 或截至該日 止四個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
毛利率(%)	20.3	21.1	23.0	22.5
淨利率(%)	10.0	11.0	12.2	11.8
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.1	1.1
資產負債比率(%) ⁽²⁾	192.4	61.2	54.5	53.0
權益回報率(%) ⁽³⁾	12.4	11.0	10.6	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	2.5	2.9	4.5	不適用

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 資產負債比率按截至該期末的銀行借款及其他負債總額除以權益總額計算。

(3) 權益回報率按歸屬於本公司擁有人的年內利潤除以截至年初及年末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。

(4) 總資產回報率按年內利潤除以截至年初及年末總資產平均結餘再乘以100%計算。

於2019年及2020年，我們分別獲得銀行借款人民幣365.8百萬元及人民幣108.5百萬元，並分別向蘇高新集團墊付該等銀行借款的人民幣261.3百萬元及人民幣108.5百萬元。截至2020年12月31日，我們已終止參與蘇高新集團內部資金集中管理安排。請參閱「一 債項及或有負債 – 銀行借款及其他負債」。我們的資產負債比率由截至2019年12月31日的192.4%大幅降低至截至2020年12月31日的61.2%，主要是由於我們的計息銀行及其他負債由截至2019年12月31日的人民幣701.8百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣305.5百萬元，主要是由於集中結清我們向蘇高新集團墊付的銀行借款。我們的資產負債比率由截至2020年12月31日的61.2%降低至截至2021年12月31日的54.5%，主要是由於計息貸款的未償還金額由截至2020年12月31日的人民幣140.0百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣133.8百萬元。請參閱「財務資料 – 債項及或有負債 – 銀行借款及其他負債」。

控股股東及關連交易

緊隨全球發售後（未計及超額配股權獲行使），本公司將(i)由蘇高新公司擁有約69.85%的權益，而蘇高新公司由蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳分別擁有90%及10%的權益；及(ii)由蘇高新公司全資附屬公司蘇高新城建擁有約5.15%的權益。因此，根據上市規則，蘇高新公司及蘇高新城建將成為我們的控股股東。

於最後實際可行日期，我們概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於對我們的業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，我們的控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據。更多資料，請參閱「與控股股東的關係 – 不競爭契據」。

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則第14A章，該等交易於上市後將構成持續關連交易。更多資料，請參閱「關連交易」。

全球發售統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成，及已在全球發售中發行和出售25,000,000股H股；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)於全球發售完成後已發行100,000,000股股份（包括25,000,000股H股及75,000,000股內資股）。

	基於發售價 每股H股 8.60港元	基於發售價 每股H股 9.60港元
股份的市值 ⁽¹⁾	860百萬港元	960百萬港元
每股股份未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 ⁽²⁾	8.24港元	8.48港元

(1) 市值乃基於緊隨全球發售完成後預計將發行25,000,000股H股及75,000,000股內資股計算。

(2) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」中所述的調整後計算得出。

股息政策

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於上市後每年派付不少於除稅後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，上市後，期內末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。請參閱「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且發售價為每股股份9.10港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中間價），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約179.4百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下列金額用作以下目的：(i)約30.0%或約53.8百萬港元將用於尋

求選擇性收購專注於向商業物業（如產業園、寫字樓及商業綜合體）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；(ii)約30.0%或約53.8百萬港元，將用於尋求戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司；(iii)約23.0%或約41.3百萬港元將用於擴大及豐富我們的物業管理服務；(iv)約4.0%或約7.2百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案；(v)約3.0%或約5.4百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及(vi)約10.0%或約17.9百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。我們不會將全球發售所得款項淨額用於房地產開發。

我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣10.9百萬元至人民幣13.7百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權，及我們初步估計非住宅物業將佔我們擬收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的全部。我們亦計劃將獲分配的所有所得款項進行戰略投資以收購一個垃圾集運中心的大部分股權並參與其建設。然而，對於優質目標，我們面臨來自其他物業管理公司的激烈競爭，概不保證，我們的收購可按我們預期的優惠條款完成或根本不能完成。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

由於我們將考慮收購目標的數目、規模及估值，我們預期我們全球發售所得款項淨額與總收購成本之間不會出現重大差異。在不太可能的情況下（即出現差異），我們將以內部資源及其他外部融資就有關差額撥資。

競爭

根據中指院的資料，物業服務百強企業的在管建築面積及在管物業數量於2019年至2021年均有所增加。然而，中國物業管理服務市場高度分散。於2021年，業內排名前五的公司約僅佔中國物業管理服務市場總收益的21.1%。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的物業開發商的關聯公司競爭。根據中指院的資料，按在管建築面積計，物業服務百強企業於2022年的市場份額為52.3%。

根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一，及按在管建築面積計，我們在蘇州物業管理服務市場亦排名第四。按2021年總收益計，我們於中國物業管理服務市場的市場份額為0.1%、於蘇州物業管理服務市場的市場份額為2.3%，於中國城市服務市場的市場份額為0.09%及於蘇州城市服務市場的市場份額為4.3%。按在管建築面積計，截至2021年12月31日，我們於中國物業管理服務市場的市場份額為0.02%，及於蘇州物業管理服務市場的市場份額為1.1%。請參閱「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局－蘇州排名及市場份額」。

近期發展及無重大不利變動

近期有關中國物業開發商經營及財務狀況的負面新聞報導

近期出現了大量關於中國物業開發商所面臨的經營和財務挑戰（包括債務違約及暫停或放棄在建項目）的新聞報道（「近期的新聞報道」）。蘇高新集團主要通過其附屬公司蘇州新區高新技術從事住宅物業開發。誠如董事經諮詢蘇州新區高新技術後所確認，儘管近期的新聞報道，(i)蘇州新區高新技術的在建項目並無受到負面影響；及(ii)蘇高新集團（包括蘇州新區高新技術）或本公司的業務運營及財務狀況均未受到負面影響。因此，董事認為，近期的新聞報道對我們並無重大不利影響。

與南京仁恒物業管理有限公司（「南京仁恒」）設立附屬公司

我們於2022年3月11日與獨立第三方南京仁恒（仁恒置地集團有限公司的附屬公司）設立附屬公司。仁恒置地集團有限公司專注於提供專業及多元化的物業管理服務，且其股份於新加坡證券交易所上市（股票代碼：Z25）。聯合成立附屬公司是為了方便管理蘇州的一個數字產業基地。通過將我們於蘇州的深厚根基及本地資源，與南京仁恒的品牌名稱及運營經驗相結合，我們預期進一步提高我們物業管理服務的質量，豐富我們的服務內容，並通過附屬公司承接更多高端商業及住宅項目。我們與南京仁恒在該附屬公司中各佔51.0%及49.0%的股權。由於我們為該附屬公司的大股東，其財務報表，包括損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表將與我們的有關財務報表合併入賬。

概 要

我們業務運營的近期發展

於2022年4月30日後及截至最後實際可行日期，我們已訂立新協議，以向第三方物業開發商開發的高端小區（總合約建築面積約0.5百萬平方米）提供住宅物業管理服務。此外，我們已訂立三份新協議以提供公建項目管理服務，其中，兩個為由第三方物業開發商開發的景觀公園（總合約建築面積0.1百萬平方米），一個為蘇高新集團開發的一所大學內的在建項目（總合約建築面積約1,600平方米）。就於2022年4月30日至最後實際可行日期屆滿的該三份物業管理服務協議而言，我們已成功續簽兩份協議，總合約建築面積0.3百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們的總合約建築面積約為8.6百萬平方米及我們的在管建築面積約為6.9百萬平方米。

下表載列我們於2022年4月30日至最後實際可行日期止期間合約建築面積及在管建築面積的變動：

	合約 建築面積 (千平方米)	已簽約 項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
截至期初	8,028	78	6,814	77*
新業務	622	4	147	3
— 蘇高新集團及其合營 企業及／或聯營公司	2	1	2	1
— 獨立第三方	620	3	145	2
終止	57	3	57	3
— 獨立第三方	57	3	57	3
截至期末	8,593	79	6,905	77

* 截至最後實際可行日期，一個商業項目已訂約但尚未交付予我們管理。此外，一個公建項目僅部分交付予我們管理，但就計算在管項目的數量而言視為已交付項目。

截至最後實際可行日期，獨立第三方開發商所開發建築面積均為0.5百萬平方米的一個商業項目及一個住宅項目已訂約但尚未交付予我們管理。就商業項目而言，根據其前期物業管理協議，我們就管理該項目收取的月均商業物業管理服務費將為人民幣6.3元，與我們於2019年、2020年及2021年收取的月均商業物業管理服務費（分別為人民幣7.0元、人民幣6.2元及人民幣6.3元）基本一致。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。就住宅項目而言，根據其前期物業管理協議，我們就管理該項目收取的服務費將為客戶應付年度物業管理費總額的10.0%，介乎我們於往績記錄期間通常按酬金制收取的服務費的8.0%至10.0%。有關更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－物業管理費－按酬金制收取的物業管理費」。

此外，蘇高新集團單獨開發的公建項目（總建築面積為0.8百萬平方米）正分階段交付予我們管理。截至最後實際可行日期，該項目的0.1百萬平方米（「已交付階段」）已交付，且董事預期餘下0.7百萬平方米（「餘下階段」）將於2023年1月交付我們管理。我們就管理已交付階段收取的月均公建項目管理服務費為人民幣6.2元，略高於但總體符合我們於2019年、2020年及2021年收取的月均公建項目管理服務費（分別為人民幣3.7元、人民幣4.4元及人民幣4.9元）趨勢。有關更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

根據(i)我們就公建項目管理及商業物業管理服務收取的費用；(ii)我們不斷優化的成本結構；及(iii)我們對已訂約單未交付的商業項目及餘下階段持樂觀態度，董事認為，就管理該三個項目收取的服務費將與我們於往績記錄期間所收取的相關平均服務費大體一致，且所有三個項目均將盈利並為我們的財務狀況貢獻良多。

於往績記錄期間，我們的業務保持穩定。於往績記錄期間後，我們的收益並無任何大幅下降或銷售成本及其他成本並無急劇增加。據我們所深知，自2022年4月30日（即本集團最近期綜合財務資料的編製日期）起及直至本招股章程日期，我們的業務運營、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

近期監管發展

有關網絡安全及數據安全的法規

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，關鍵信息基礎設施是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。此外，各重要行業和領域的主管部門和監督管理部門（「保護工作部門」）負責制定各自重要行業或領域的規則及認定關鍵信息基礎設施運營者，將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門。

董事確認，我們所搜集數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務（國家安全相關性較低）有關。此外，於往績記錄期間，我們使用的軟件及系統僅用作內部及業務運營管理以及提升住戶體驗，但並未向公眾開放註冊使用。因此，該等軟件及系統的用戶數量較少。截至最後實際可行日期，我們擁有僅33,402個用戶的個人信息。因此，我們的中國法律顧問認為，假設網絡安全法規以現有形式實施，將不會對我們的業務營運或擬於香港上市產生重大不利影響。經向董事及中國法律顧問作出合理查詢後，獨家保薦人認同董事及中國法律顧問的上述觀點，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

監管及管理通知

為促進房地產市場穩定健康發展及提升物業管理行業的服務標準，中國政府近期已發佈若干關於物業管理服務的新規定，包括《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「監管通知」）（旨在整頓和規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域的房地產市場秩序）及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「管理通知」）（旨在加強管理住宅物業）。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。

就監管通知而言，誠如中國法律顧問所告知，監管通知主要是對物業開發及物業管理服務行業的特定一般要求進行改進或重申，但並無強加新的合規要求。因此，監管通知預期不會對遵守現行法律及法規以及設有相關內部控制政策以確保合規的物業管理公司產生任何重大不利影響。此外，董事認為，監管通知將不大可能導致對蘇高新集團或我們產生任何重大不利影響，依據為(i)據董事經與蘇高新集團諮詢後所深知，自頒佈該等政策及法規起直至最後實際可行日期，(a)蘇高新集團開始物業開發及建設並無面臨任何延遲；及(b)蘇高新集團並無面臨任何重大財務困難，且預期其於2022年的物業開發計劃並無重大延誤；及(ii)儘管蘇高新集團向我們交付物業出現重大延遲，董事預期，我們仍將可從我們的現有在管建築面積錄得穩定的收益及現金流量。

就管理通知而言，考慮到(i)於我們住宅項目所在城市中，概無城市如管理通知所述就成立物業管理委員會頒佈強制規定；及(ii)根據我們與既有業主委員會管理項目的經驗，物業管理委員會將僅主要通過以下方式於其成立前履行業主委員會的職責：監管提供物業管理服務的質量、重續與現有服務提供商的物業管理服務協議或另選新服務提供商及代表業主及住戶與物業管理服務提供商溝通，董事認為，我們已遵守管理通知中的監管規定，且我們遵守建立物業管理委員會制度的要求不大可能產生任何重大額外運營負擔或成本。因此，經諮詢中國法律顧問後，我們預期管理通知將不會對我們產生重大不利影響。

董事確認，及根據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，我們或蘇高新集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未因嚴重違反相關法律及法規而受到相關中國政府部門的質詢、警告或制裁。因此，我們的中國法律顧問認為，本集團已於所有重大方面遵守監管及管理通知項下的規定。董事經與中國法律顧問作出適當及合理查詢後認為，我們的物業管理服務合約、業務運營、財務表現及前景將不會受到監管通知或管理通知的重大不利影響。獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事及中國法律顧問的上述觀點提出質疑。然而，我們仍易受到與中國物業開發及物業管理行業有關

的監管變動的影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響」、「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響」及「業務－近期監管發展－監管及管理通知」。

個人住房貸款通知

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「個人住房貸款通知」），引導居民合理購買或投資房地產，增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性及優化信貸結構。根據若干因素（包括銀行實體資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會制定了差異化的《房地產貸款集中度管理要求》（「集中度要求」），設定了銀行可以發放的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率，僅限制各商業銀行集中發放個人住房貸款，此乃中國政府抑制房地產市場過熱，促進房地產市場持續健康發展所採取的控制措施。根據對於已簽約但尚未交付的物業，即使因個人住房貸款而停止交付，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，需向我們支付物業管理服務費，個人住房貸款通知可能僅於短期內影響蘇高新集團所開發物業的交易量，但不會影響蘇高新集團長期的發展規劃或施工活動，繼而不會影響自蘇高新集團取得的物業管理項目。據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，於2019年、2020年及2021年，蘇高新集團分別完成四個、五個及四個住宅項目並交付我們管理，表明自頒佈法規起及直至最後實際可行日期其開發中住宅物業項目的交付及預售活動並無遭受任何重大延誤，從而可能對我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。此外，經向我們的中國法律顧問諮詢後，考慮到(i)個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率；及(ii)我們在管的住宅項目（不論處於初步階段或已成立業主委員會）受物業管理服務協議約束，董事認為個人住房貸款通知將不會對我們現有的住宅組合產生重大影響。因此，董事認為，個人住房貸款通知對蘇高新集團或我們並無直接或間接的重大不利影響，且獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。請參閱「業務－近期監管發展－個人住房貸款通知」。

「三條紅線」政策

根據國務院新聞辦公室於2020年9月14日召開的國務院政策例行吹風會，基於中國共產黨第19次全國代表大會提出的「住房以居住為主，不以投機為主」的政策（「政策定位」），住建部聯合中國人民銀行制定《重點房地產企業的資金監測和融資管理規則》（「三條紅線」政策），旨在控制中國主要物業開發商有息負債的規模，促進中國房地產行業健康發展。於2021年9月29日，中國人民銀行和中國銀保監會在其共同舉辦的房地產金融研討會上重申了政策定位，並強調要切實保護住房購買者的合法權益。

誠如蘇高新集團確認，其主要通過附屬公司蘇州新區高新技術（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600736.SH））從事住宅物業開發。蘇高新公司或蘇高新集團（作為一個整體）概無將其定位為物業開發商或將其業務營運主要專注於物業開發。

根據蘇州新區高新技術日期為2022年4月26日的2021年年報，截至2021年12月31日，蘇州新區高新技術錄得資產負債率（不包括客戶墊款）69.96%；淨負債率116.86%；及現金短債比1.73。因此，倘「三條紅線」政策生效，蘇州新區高新技術可能無法符合淨負債率的限制，而根據「三條紅線」政策，蘇州新區高新技術計息負債的年度增長將須遵守10%的上限，且其於下一年獲得額外融資的能力可能有所影響。有關詳情，請參閱「業務－近期監管發展－「三條紅線」政策」。

然而，根據董事向蘇州新區高新技術的諮詢，且據彼等所深知，考慮到：(i)截至最後實際可行日期，(a)主管部門並未要求蘇州新區高新技術定期提交其財務報表，以確保其遵守「三條紅線」政策所載的要求；(b)蘇州新區高新技術的控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的緊密聯繫人概無參加任何由住建部、中國人民銀行、中國銀保監會或其他主管監管部門舉行的旨在監管主要房地產公司融資活動的任何簡報，亦無受到與「三條紅線」政策相關的任何調查；及(c)鑒於蘇州新區高新技術於2021年的計息銀行及其他借款的增速超過15%，自「三條紅線」政策提出以來，蘇州新區高新技術獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響；(ii)蘇州新區高新技術一直密切監控其財務比率，力求平衡其不斷增長的土地儲備與必要的融資，以滿足其業務需求，同時保持財務比率水平符合「三條紅線」政策所載要求；及(iii)據董事所深知，蘇州新區高新技術已採取行動改善其財務狀況，並優化其財務比率，旨在降低其淨負債率。董事認

為，且獨家保薦人認同，10%的上限並無，且預期不會對蘇州新區高新技術或本集團的業務營運及財務表現產生任何重大及長期影響。此外，誠如董事在諮詢蘇州新區高新技術後所確認，蘇州新區高新技術於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無財務困難。此外，我們有相當一部分的收益來自我們在管的現有項目，並繼續從各種資源(如業主委員會、政府部門及製造工廠)獲得新的物業管理項目，而非僅僅依賴於蘇州新區高新技術的新物業項目。因此，董事認為，我們與蘇高新集團(包括蘇州新區高新技術)的合作、業務運營及財務狀況將不會受到建議「三條紅線」政策的重大不利影響。經與董事作出合理查詢及根據公開查詢記錄，獨家保薦人並無注意到任何披露高新技術的物業項目出現重大延遲交付的情況，或使其對本集團、蘇高新公司或蘇州新區高新技術截至最後實際可行日期的流動資金或董事的上述觀點提出質疑，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

中國房地產稅改革

於2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過了《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。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。誠如中國法律顧問所告知，將對土地使用權擁有人或房屋所有人(惟不包括物業管理服務提供商(如我們))徵收房地產稅。截至本招股章程日期，何時正式出台房地產稅試點具體辦法及房地產稅試點城市名單尚不明確。董事認為這對蘇高新集團或我們的業務運營或財務表現並無重大不利影響。經計及上述者，且經與董事及中國法律顧問討論後，獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。請參閱「業務－近期監管發展－中國房地產稅改革」。

租賃收費暫行辦法

於2020年3月13日，蘇州高新區(虎丘區)黨政機關發佈《蘇州高新區直屬國有企業資產出租管理暫行辦法》(「暫行辦法」)。根據暫行辦法，於釐定租金時，物業管理公司須參考由第三方評估師評估的有關樓宇內不同類型物業的最低租金。

根據物業租賃詳情及我們的相關租賃合約，及誠如董事確認，自暫行辦法生效起直至最後實際可行日期，根據暫行辦法，並無租賃物業租金低於估值報告所載有關類型物業的評估租金的情況。同時，誠如董事確認，於往績記錄期間，我們並無因暫行辦法項下的定價限制而遭主管機構調查、查詢、罰款或施加其他處罰。有關更多詳情，請參閱「業務－近期監管發展－租賃收費暫行辦法」。因此，董事認為，有關我們物業租賃業務的租金變動完全符合暫行辦法項下的定價限制。經將本集團與市場估值報告中的租金進行比較並諮詢中國法律顧問，獨家保薦人認同董事的上述意見。

經與蘇高新集團協商後，董事確認，儘管蘇州新區高新技術將會越過一條紅線(倘「三條紅線」政策以上述現有形式實施)，但於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，蘇高新集團(包括蘇州新區高新技術)與我們概無重大違反(i)監管及管理通知；(ii)個人住房貸款通知；及(iii)「三條紅線」政策所載的法規及規定，亦無受到與之相關的調查。

有關境外上市的中國法律及法規

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定(草案徵求意見稿)》(「管理規定」)及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法(徵求意見稿)》(「備案辦法」)，連同管理規定統稱「上市條例草案」。根據上市條例草案，境內企業直接或間接於境外市場發行證券和上市的，須向中國證監會備案。然而，截至最後實際可行日期，管理規定及備案辦法均未獲正式通過。

我們已於2021年5月31日就H股上市向中國證監會提交申請，並於2021年6月4日收到《中國證監會行政許可申請受理單》(211343) (「受理單」)。於收到受理單後，我們於2021年8月30日向聯交所提交上市申請。於2021年8月26日，中國證監會出具《關於核准蘇新美好生活服務股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》(證監許可[2021]2796號) (「境外上市批覆」)，核准我們發行境外上市外資股，並將該等股份於聯交所上市。

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，基於「法不溯及既往」的原則及鑒於中國證監會已知悉並批准我們的發售及上市申請，假設上市條例草案按現有形式實施，我們在遵守上市條例草案時在所有重大方面不會有任何障礙。有關更多資料，請參閱「監管概覽－有關外匯的法規－有關境外上市的中國法律及法規」。

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。截至最後實際可行日期，COVID-19疫情遠未結束，特別是隨著德爾塔與奧密克戎等新變異株的出現。中國多個省份繼續遭受地方政府針對又一波感染而實施的再次封閉及其他限制措施的影響，且業務活動仍面臨中斷不確定性。COVID-19疫情爆發及其變異株傳播可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。鑒於目前COVID-19疫情發展的不確定性，很難預測這些情況將持續多久，以及我們可能受到的影響程度。然而，根據弗若斯特沙利文報告，COVID-19疫情增加了物業管理服務提供商的短期運營成本及物業管理服務提供商必向其員工及分包商補償額外津貼，其亦可能促進物業管理服務提供商更加關注優質、安全及健康的服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，並為其贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情，客流量大的公建項目需要標準更高的清潔和秩序維護服務。由於專業城市服務提供商可以幫助地方政府控制疫情的蔓延，地方政府日益認識到物業管理服務提供商的重要性。因此，預期物業管理服務提供商將有更多機會參與城市服務市場。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，在COVID-19危機下，越來越多的中小型服務提供商正在尋求併購，這將進一步促進中國物業管理服務市場的整合及發展。請參閱「行業概覽」。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業中加強衛生和預防措施。自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們購買防護口罩及其他醫用清潔用品的總成本達到約人民幣2.2百萬元。然而，董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關的優惠監管政策（如減少社會保險繳費）後，與加強衛生和預防措施相關的額外成本不會對我們的業務運營及財務狀況產生重大不利影響。

由於COVID-19疫情及其變異型，我們若干客戶的業務運營及財務狀況受到不利影響，且為我們所提供的服務重新安排付款。例如，我們與截至2022年4月30日的最大債務人蘇州高新區（虎丘區）城市管理局（綜合行政執法局）訂立補充協議，允許於2023年6月30日前全額結算截至2021年12月31日就我們的垃圾集運中心服務應收其的未支付貿易應收款項及於2023年12月31日前全額支付於2022年1月1日至2022年4月30日新增的款項（合共為人民幣55.8百萬元），佔同日我們貿易應收款項總額（未計及減值撥備）的34.8%。根據補充協議，客戶亦將於2023年12月31日前結清將於2022年4月30日至2022年12月31日產生的所有貿易應收款項，並將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的款項。我們亦與另一地方政府部門訂立協議，以於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項人民幣5.3百萬元及於2022年4月30日後產生的該等貿易應收款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與該地方政府部門並無已生效合約。倘我們與該地方政府部門進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。然而，自COVID-19爆發起直至最後實際可行日期，分包商和公用事業服務供應商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。考慮到我們業務的性質，鑒於我們不依賴任何特定的服務分包商或原材料供應商，並且市場上還有許多其他現成的分包商和供應商可作為後備選項，董事預期本集團不會遇到供應鏈的任何重大中斷。儘管中國爆發COVID-19疫情，基於上述自COVID-19疫情以來的經營及財務表現，並考慮到相關地方政府出台的扶持性政策以及財政補貼，董事確認，此次疫情並未對本集團的持續業務運營和可持續性產生重大不利影響。然而，由於COVID-19疫情，我們仍面臨風險及不確定因素。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

無重大不利變動

自2021年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定並與以往趨勢及我們的期望相符。經審慎周詳的考慮後，除COVID-19疫情的上述影響外，董事確認，自2021年12月31日起及直至本招股章程日期，我們的業務運營、經營環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景均無重大不利變化。

上市開支

H股上市的上市開支總額估計約為48.1百萬港元（包括包銷佣金約8.0百萬港元及非包銷相關開支約40.1百萬港元（包括法律顧問及會計師費用及開支約26.0百萬港元以及其他費用及開支約14.1百萬港元）），約佔全球發售所得款項總額（假設發售價為每股9.10港元，即指示性發售價範圍的中間價，並假設超額配股權未獲行使）的21.2%，其中，(i)約43.1百萬港元直接歸因於H股發行並將在上市時從我們的總股本中扣除，其中約人民幣17.0百萬元（19.8百萬港元）已於截至2022年4月30日的其他應收款項中扣除，(ii)約人民幣1.9百萬元（2.2百萬港元）已於截至2021年12月31日止期間的綜合損益及其他全面收入表中扣除，(iii)約人民幣0.3百萬元（0.4百萬港元）已於截至2022年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除；及(iv)約人民幣2.2百萬元（2.5百萬港元）將於截至2022年12月31日止八個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。上述上市開支乃最後實際可行估計，僅供參考之用，實際金額或有所不同。董事預期該等開支不會對我們截至2022年12月31日止八個月的財務業績產生重大不利影響。請參閱「財務資料－上市開支」。

物業權益及物業估值

戴德梁行已對我們截至2022年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們於其中擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣731.9百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本招股章程「附錄三－物業估值報告」。

風險因素

我們的業務經營涉及若干風險，其中部分風險非我們所能控制。該等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。通常與我們的業務及所處行業相關的若干風險包括：(i)我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；(ii)由於我們於聯交所上市的同業亦在中國尋找物業管理目標，我們的未來收購不一定會成功；(iii)人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力；(iv)我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭；(v)我們未來的增長可能無法按計劃實現；(vi)我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議；(vii)於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業，且彼等面臨的任何財務困難可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響；及(viii)我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

該等風險並非可能影響我們股份價值的唯一重大風險。閣下應審慎考慮本文件所載的一切資料，尤其應評估本招股章程「風險因素」中所列的特定風險，以決定是否投資我們的股份。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，下列詞彙及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於本招股章程「詞彙」中予以說明。

「會計師報告」	指	申報會計師發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2021年5月25日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄六
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理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中央結算系統以寄存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，包括(i)指示閣下的經紀或託管商(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)倘閣下為現有中央結算系統投資者戶口持有人，則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填妥輸入請求的方式，為中央結算系統投資者戶口持有人輸入電子認購指示
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程內有關「中國」的提述不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中指院」	指	中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「副經辦人」	指	邁時資本有限公司、佳富達證券有限公司及艾德證券期貨有限公司
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	蘇新美好生活服務股份有限公司(前稱蘇州新港物業服務有限公司)，一家於1994年4月12日在中華人民共和國成立的全民所有制企業，於2004年3月25日改制為有限責任公司，之後於2021年4月23日改制為股份有限公司
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指蘇高新公司及蘇高新城建
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒引致的病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國國家證券市場的監管機構

釋 義

「彌償保證契據」	指	我們的控股股東與本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)簽署的日期為2022年8月3日的彌償保證契據,有關詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東與本公司(為其本身及作為我們附屬公司的受託人)簽署的日期為2022年8月3日的不競爭契據,有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	我們股本中每股面值人民幣1.00元的普通股,相關股份乃以人民幣認購及繳足
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況
「財務匯報局」	指	香港財務匯報局
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司,為我們的行業顧問及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	本公司委託弗若斯特沙利文編製用於本招股章程的獨立市場研究報告
「高新樂居」	指	蘇州高新樂居管理服務有限公司,一家於2021年4月1日在中國成立的有限公司,為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

「高新自來水」	指	蘇州高新區自來水有限公司(前稱為蘇州新區自來水建設發展管理公司),一家於中國成立的公司並為蘇高新公司的非全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由本公司指定的白表eIPO服務提供商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間,由該等附屬公司或其前身公司(視乎情況而定)所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股,將以港元認購和買賣並在聯交所上市
「H股證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「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」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的2,500,000股H股(可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述予以重新分配)

釋 義

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及綠色申請表格所載條款及條件及在有關條款及條件規限下，按發售價（另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費）提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副經辦人與香港包銷商就香港公開發售於2022年8月9日訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」
「國際會計準則」	指	國際會計準則
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何與本公司或上市規則定義下的本公司關連人士並無關連的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的22,500,000股H股，連同（倘相關）因行使超額配股權而將發行的任何額外H股，可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述重新分配

釋 義

「國際發售」	指	由國際包銷商根據S規例以離岸交易在美國境外發售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由本公司、控股股東、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副經辦人與國際包銷商就國際發售於定價日或前後訂立的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售－國際包銷協議」
「聯席賬簿管理人」	指	交銀國際證券有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、光銀國際資本有限公司、民銀證券有限公司、中泰國際證券有限公司、安信國際證券(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	交銀國際證券有限公司及申萬宏源證券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	交銀國際證券有限公司、申萬宏源證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、光銀國際資本有限公司、民銀證券有限公司、中泰國際證券有限公司、安信國際證券(香港)有限公司及農銀國際證券有限公司

釋 義

「科尚物業服務」	指	蘇州科尚物業服務有限公司，一家於2014年12月31日在中國成立的有限公司及本公司的非全資附屬公司，由本公司及蘇州科技城發展集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且除作為科尚物業服務的主要股東外，為獨立第三方)分別擁有80%及20%的權益
「科錦物業服務」	指	蘇州科錦物業服務有限公司，一家於2010年3月19日在中國成立的有限公司及於重組完成後為本公司的直接全資附屬公司
「科恬物業服務」	指	銅仁科恬物業服務有限公司，一家於2021年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2022年8月2日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	H股於聯交所主板首次開始買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行營運
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」或 「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購發售股份的每股發售股份的港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費)
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的購股權，可由獨家代表(為其本身及代表國際包銷商)行使，據此可要求本公司按發售價發行及配發最多合共3,750,000股額外發售股份(相當於根據全球發售初步提呈的發售股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構，或(倘文義所指)任何分支部門及機構

釋 義

「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關全球發售的中國法律顧問
「定價日」	指	本公司及獨家代表（為其本身及代表包銷商）就全球發售釐定發售價的日期，預期為2022年8月17日（星期三）或前後，惟無論如何不遲於2022年8月19日（星期五）
「省」	指	省份或（按文義所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局（於2018年3月整合為國家市場監督管理總局），包括（按文義所指）其地方部門
「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「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人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「蘇高新城建」	指	蘇高新城建發展(蘇州)有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「蘇高新公司」	指	蘇州蘇高新集團有限公司，一家於1988年2月8日在中國成立的國有全資有限公司，為我們的控股股東之一
「蘇州新區高新技術」	指	蘇州新區高新技術產業股份有限公司，一家在上海證券交易所上市的A股公司(股份代號：600736)，由蘇高新公司(我們的控股股東之一)擁有約43.79%的股權
「蘇高新集團」	指	蘇高新公司及其附屬公司(不包括本集團)
「獨家代表」	指	交銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例准許從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動的持牌法團(定義見證券及期貨條例)
「獨家保薦人」	指	交銀國際(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例准許從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團(定義見證券及期貨條例)
「蘇州高新區」 或「高新區」	指	與蘇州市虎丘區的地理區域相同。高新區為政策性概念，而虎丘區為行政管轄概念

釋 義

「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「穩定價格操作人」	指	交銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「蘇州金獅」	指	蘇州金獅大廈發展管理有限公司，一家於1992年10月28日在中國成立的有限公司，及於重組完成後為本公司的直接全資附屬公司
「蘇州金合盛」	指	蘇州金合盛控股有限公司，一家於2018年11月20日在中國成立的有限公司，由本公司關連人士蘇高新公司擁有65%的股權，而餘下35%的股權由蘇州高新國有資產經營管理集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府全資擁有)持有
「蘇州科新」	指	蘇州科新物業服務有限公司，一家於2022年4月29日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

釋 義

「蘇州新易」	指	蘇州新易環保科技有限公司，一家於2021年12月20日在中國成立的有限公司及本公司的直接非全資附屬公司
「蘇州仁恒」	指	蘇州蘇新仁恒物業服務有限公司，一家於2022年3月11日在中國成立的有限公司及本公司的直接非全資附屬公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	涵蓋截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的期間
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「白表eIPO」	指	通過在白表eIPO服務提供商指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請以申請人本身名義申請認購將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務提供商」	指	香港中央證券登記有限公司

「新港市政綠化」 指 蘇州新港市政綠化服務有限公司，一家於2011年4月13日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

除文義另有規定，本招股章程所述的「2019年」、「2020年」及「2021年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

為便於參考，在中國成立的公司或實體、法律或法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的中英文名稱已載於本招股章程，如有任何歧義，概以中文版本為準。標記有「*」的中文公司名稱的英文翻譯僅供識別。

詞 彙

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則本招股章程所用有關本集團及我們業務的若干詞彙的說明和釋義須具有以下所列的涵義。有關詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	與公建項目管理服務及向商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務有關且按於特定期間來自物業管理服務的含稅收益除以同期在管總建築面積計算，並按(a)於往績記錄期間我們的在管建築面積與計算收益建築面積的平均比例；及／或(b)各處物業的實際在管月數進行調整
「大件垃圾」	指	就本招股章程而言及根據《蘇州市大件垃圾管理辦法》，日常生活中產生的(i)重量超過5公斤；(ii)體積超過0.2立方米；或(iii)長度超過一米且處理前須拆解的垃圾(如桌椅、衣櫃及書架)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定用於商業及工業用途之物業
「酬金制」	指	一種創收模式，我們從我們的客戶每月支付的物業管理費總額中收取一定比例的費用
「公共區域」	指	住宅物業的共用區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等

詞 彙

「合約建築面積」	指	與我們的公建項目管理服務及向商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務有關，且指根據我們的經營物業管理服務協議，由本集團管理或將由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積
「中國質量認證中心」	指	中國質量認證中心
「GB/T」	指	中國國家標準管理委員會發佈的中國國家標準
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已交付予我們的物業建築面積，就此而言，我們就提供公建項目管理服務及向商業物業或住宅小區提供基本物業管理服務的合約義務收取物業管理費
「IoT」	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
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家級標準體系的國際聯邦組織
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的一種創收模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費對所有單位（無論是否出售）收費，即我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別支付出售及未出售單位的物業管理費

詞 彙

「OHSAS」	指	職業健康安全管理體系，為職業健康和安全管理系統的國際標準
「綜合實力」	指	<p>中國指數研究院透過評估以下各方面對物業管理公司的綜合實力進行排名：</p> <ul style="list-style-type: none">• 物業管理面積（經計及總資產、在管物業數目、在管建築面積及公司經營所在城市數目）；• 經營表現（經計及總收益、淨利、每名僱員的收益及運營成本佔總收益的百分比）；• 服務質量（經計及客戶滿意度、物業管理費收繳率、物業管理合約續約率及星級社區數目）；• 增長潛力（經計及收益增長率、在管建築面積增長率、預訂項目的合約建築面積及僱員人數及組成）；及• 社會責任（經計及繳納的稅額、提供的就業機會數量、經濟適用房的在管總建築面積及企業捐贈的金額）
「續約率」	指	期內(i)新簽合約；(ii)成功續簽合約；及(iii)我們繼續提供物業管理服務合約的到期合約總數，除以同期(i)新簽合約；(ii)成功續簽合約；(iii)我們繼續提供物業管理服務的到期合約；及(iv)我們不再管理的物業總數

詞 彙

「住宅小區」或 「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的附屬設施(如商業或辦公單位,但不包括純商務物業)的純住宅或混合用途物業的物業
「保留率」	指	截至期末在管的項目數量減去同期我們不再管理的項目數量,除以截至期末在管的項目數量
「平方米」	指	平方米
「物業服務百強企業」	指	中指院單獨或聯合其他機構基於相關公司上年的多項關鍵指標(包括管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任)公佈的中國物業服務企業的年度綜合實力排名,其於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年、2019年、2020年及2021年公佈的排名分別包括100家、100家、210家、200家、200家、220家、244家及264家公司。2016年、2017年、2018年、2019年及2020年公佈的公司數目均超過100家,因為擁有相同或非常接近的評分的多家公司會獲得相同的排名
「未交付建築面積」	指	尚未交付予我們管理且我們尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費的物業總建築面積
「長三角地區」	指	就本招股章程而言,中國的一個地理區域,包括上海市、浙江省及江蘇省
「%」	指	百分比

前 瞻 性 陳 述

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

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。該等陳述及資料是基於管理層的信念及彼等所作出的假設以及管理層現時所掌握的資料作出。於本招股章程內，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「應當」、「或會」、「也許」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將」等詞彙及該等詞彙的否定語及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映管理層當前對未來事件、運營、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。敬請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均會涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面臨的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務戰略及實現該等戰略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們運營所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；

前瞻性陳述

- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；
- 「財務資料」內有關價格趨勢、數量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場未必會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及我們的H股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。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

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，或根本無法保證其將發生。受多項因素（包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節中的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應全面閱讀本招股章程並知悉實際未來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作出該等陳述之日或（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作出該陳述之日後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

根據適用法律、規則及規例的規定，我們並無亦不承擔任何因新資料、未來事件或其他事項而更新或以其他方式修訂本招股章程前瞻性陳述的責任。本招股章程所述前瞻性事件及情況可能由於該等及其他風險、不明朗因素及假設而未必會按我們預期的方式發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明對所有載於本招股章程的前瞻性陳述均適用。

投資H股涉及多種風險。閣下在決定購買H股前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本招股章程所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受影響。在任何此類情況下，H股的市價可能會下跌，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們為一家中國公司，所須遵守的法律及監管體系可能有別於其他國家現行的法律及監管體系。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽」及「附錄五－中國及香港主要法律及監管條文概要」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的其他風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

我們的大部分業務集中於長三角地區。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們來自長三角地區的在管建築面積分別約為6.4百萬平方米、7.0百萬平方米、6.7百萬平方米及6.8百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期在管總建築面積的99.6%、99.6%、99.6%及99.6%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們在長三角地區為物業提供服務分別產生人民幣435.9百萬元、人民幣436.1百萬元、人民幣461.2百萬元、人民幣151.5百萬元及人民幣160.5百萬元，分別佔我們總收益的100.0%、99.8%、99.8%、99.3%及99.4%。由於業務集中，該地區的政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的經營在很大程度上依賴長三角地區的以下發展因素，其中大部分因素並非我們所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及城市發展速度的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及房地產開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 我們與在該地區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

此外，我們已與蘇州的地方政府訂立各種城市服務協議，以提供各種城市服務。我們與當地政府的合作關係發生任何不利變化均可能會對我們續簽該等服務協議或擴大市政服務業務運營的能力產生負面影響。可能影響相關關係的因素包括：(i)政府在委聘城市服務提供商方面的計劃及預算；(ii)對我們服務的滿意程度；及(iii)法律、法規及政策的潛在變化，可能會阻礙地方政府與我們簽訂市政服務協議的能力或意願。

我們於往績記錄期間的若干部分收益來自我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業提供的服務。

於往績記錄期間，我們的相當一部分收益來自蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自蘇高新集團及其聯營公司所開發物業的收益分別為人民幣203.2百萬元、人民幣197.3百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣65.5百萬元及人民幣60.5百萬元，分別佔我們總收益的46.6%、45.2%、42.9%、43.0%及37.5%。截至2022年4月30日，我們在管的41個物業由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。

由於我們對蘇高新集團、其合營企業或聯營公司的業務策略或可能影響彼等業務運營的宏觀經濟或其他因素並無控制權，蘇高新集團、其合營企業或聯營公司運營的任何不利發展或彼等開發新項目的能力可能影響我們獲得新服務協議的能力，且蘇高新集團、其合營企業或聯營公司面臨的任何財務困難可能對我們的業務、財務狀況、

經營業績及前景造成重大不利影響。例如，近期有關若干中國物業公司的負面消息對中國物業行業造成了重大影響。此類發展可能會對中國物業銷售以及中國物業公司（包括蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司）獲得融資的能力產生不利影響。

我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響。

我們致力在業務運營時遵守物業管理服務行業的規管制度。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於2014年12月，國家發改委發佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），該通知要求省級相關部門廢除與住宅物業有關的所有價格控制政策（若干例外情況除外）。保障性住房、房改物業、老舊住宅區物業的物業管理費和前期物業管理服務協議的管理費，仍按省級價格主管部門和住房和城鄉建設管理部門的指導價格執行。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。我們預期住宅物業的價格管制會逐漸放寬。目前，我們的物業管理費將繼續受到價格控制，直至相關部門通過當地法規來實施該通知。然而，我們無法向閣下保證，中國政府不會改變政策，重新對物業管理費施加限制。若中國政府對物業管理費加以限制，我們的利潤率可能會隨著人工、分包和其他成本的增加而下降。我們無法向閣下保證，我們將能夠通過實施成本節約措施，及時有效地應對這些變化，或者我們能夠將任何額外的成本轉嫁給我們的客戶。中國政府還可能頒佈與我們行業其他方面有關的新法律法規。這可能增加我們的合規及運營成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。例如，於2021年7月13日，中國住建部等八個政府部門聯合頒發監管通知，根據該通知，中國政府力爭透過遏制違法違規行為、健全監管制度及建立監管信息系統，用3年左右時間，實現中國房地產行業好轉。根據監管通知中提出的指導意見，政府整改工作的重點不僅是房地產開發、房屋買賣和租賃物業，還包括物業管理服務。倘與我們行業相關的新法律法規可能會增加我們的合規及運營成本，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。

風險因素

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所需投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被迫減少成本，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。

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

我們的未來收購不一定會成功。

為擴大我們的業務規模、增加在管建築面積以及進軍新市場，我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其運營整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。即使我們設法物色到合適的機會，但對於優質目標公司，我們面臨來自物業管理行業其他市場經營者的激烈競爭，且我們可能無法按照對我們有利或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的業務擴張或優化目標、收益或增加收入的機會；
- 如果被收購公司存在債務及負債，其中部分於盡職調查過程中可能未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

風險因素

通過全球發售募集的所得款項淨額當中，約30.0%（或53.8百萬港元）將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業（如產業園、寫字樓及商業綜合體）提供市政服務及物業管理服務的其他物業管理公司。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2021年12月31日，約有50家物業管理公司及100家擁有及運營垃圾集運中心的公司符合我們的收購標準並在我們的目標收購價格範圍內。儘管市場上潛在合適的收購或投資目標眾多，由於越來越多的聯交所上市同行正於中國物色優質的物業管理公司及擁有或運營垃圾集運中心的公司作為彼等的收購目標，我們面臨的競爭可能日益激烈，且概不保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易因我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用全球發售所得款項。

此外，倘我們無法從我們的收購中獲得預期收益，我們可能需就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

人工成本及分包成本上漲可能會對我們的業務產生不利影響並降低我們的盈利能力。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的人工成本分別佔我們總銷售成本的36.9%、36.1%、34.9%、35.7%及33.5%。同年，分包成本分別佔我們總銷售成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。我們因多種影響因素面臨人工成本及分包成本上漲的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展運營，我們的物業管理人員、銷售與營銷人員及行政人員總數將持續增長。我們亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。

風險因素

- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作自動化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們實施該等措施前，我們減輕人工成本上漲所造成的影響的能力有限。

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

我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局－概覽」。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的客戶群。因此，該等競爭對手可投入更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。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或新市場。新興公司可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

此外，我們與提供城市服務的各類參與者競爭。2020年，按我們的總收益及我們在蘇州城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一。按我們來自城市服務及物業管理服務收益計，我們在江蘇省分別排名第三和第五。

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

風險因素

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，其亦將加劇市場競爭。我們尋求大型知名物業開發商作為我們的客戶，該等客戶可能會開發彼等的自有物業管理業務及提供內部物業管理服務。此外，委託我們提供市政服務的政府機構可能決定終止與我們合作，並自行提供該等服務或透過其他服務提供商提供該等服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此受到重大不利影響。

我們未來的增長可能無法按計劃實現。

我們計劃繼續增加我們的在管總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業（包括由蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的物業）數量。請參閱「業務－業務策略－進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢」。然而，我們的擴張計劃乃基於我們對市場前景及發展的評估及預測，但我們無法保證有關評估及預測屬準確。我們亦無法保證我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是城市發展速度的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；
- 政府法規的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 我們了解我們項目中物業開發商、業主及住戶需求的能力；
- 我們適應我們並無過往經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；

風險因素

- 我們在新市場借助品牌知名度而勝出競爭的能力，特別是與該等市場當中可能比我們擁有多人脈、資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長。倘我們無法管理我們的未來增長，我們的業務運營、財務狀況及經營業績可能會受重大不利影響。

隨著我們將業務運營擴張至新的地區並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規章及法規。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用的地方法規，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）亦可能會發生變動，導致合規成本大幅增加，如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，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。

我們可能無法以有利的條款取得新的或重續現有的物業管理服務協議或市政服務協議，甚至根本無法取得或重續有關協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，就需要根據相關法律及法規進行招標程序的物業（主要是住宅物業）而言，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務協議。就不需要進行招投標程序的若干非住宅物業的服務協議而言，我們主要通過磋商獲得新物業管理服務協議。物業管理公司的甄選取決於多項因素，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。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，其中可能包括整體經濟狀況的變動、政府法規的不斷變化以及物業管理行業的供求變化。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務協議，或根本無法取得任何新訂物業管理服務協議。

風險因素

我們通常於物業開發後期與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。我們無法向閣下保證，我們將能持續以高中標率取得前期物業管理服務協議。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務協議通常於業主委員會成立且決定訂立新物業管理服務協議時到期。請參閱「業務－商業及住宅物業管理服務－物業管理服務協議」。我們無法向閣下保證業主委員會將繼續委聘我們提供物業管理服務。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務協議，我們亦無法保證能夠於屆滿後續約或物業管理服務協議不會於屆滿前因某些原因而終止。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利條款訂立其他物業管理服務協議，或根本無法訂立其他物業管理服務協議。此外，由於終止及不續約可能有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們取得新物業管理服務協議的能力至關重要。未能培育自身的品牌價值或會使我們於業內的競爭力降低。

於往績記錄期間，我們的相當大一部分的物業管理服務協議涵蓋由獨立第三方開發的物業。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自該等物業的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們對獨立第三方所開發物業的中標率為94.1%、88.9%、92.3%及100.0%。截至2021年4月30日止四個月，我們未曾就獨立第三方開發的物業投標。如果獨立第三方蒙受不利發展而對其物業或城市發展計劃造成重大影響，我們的業務可能會受影響。我們無法向閣下保證我們將能夠從替代來源取得物業管理服務協議，從而及時或以有利條款彌補差額。我們亦不能保證能夠與獨立第三方續簽我們所有的物業管理服務協議，或就獨立第三方的新開發物業訂立該等合約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們的收益主要來自包幹制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期間，我們大部分收益主要來自包幹制物業管理服務，其中我們以預先確定的每月每平方米價格收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們於整個相關合約期內將我們向業主、住戶或物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益，並於合約期內將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們估計或控制提供物業管理服務成本的能力。請參閱「業務－物業管理服務－物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」及「財務資料－主要會計政策及會計估計與判斷」。

倘我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向業主、住戶或物業開發商收取額外款項以補足差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就13個、11個、11個、11個及11個物業分別產生虧損合共人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元，該等物業於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月按包幹制進行管理。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，該等虧損物業所產生的總收益分別為人民幣20.7百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣23.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣9.4百萬元，分別約佔我們同年總收益的4.8%、5.3%、5.2%、5.8%及5.8%。

為避免該等虧損，我們可以嘗試增加物業管理費或縮減物業管理成本。然而，我們節約成本的措施（如在多個鄰近物業集中管理人力資源及投資，以提升經營效率）未必能夠成功，且我們節約成本的措施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、住戶及物業開發商向我們支付物業管理費，或甚至保留我們作為其物業管理服務提供商的意願，進而對我們的經營業績及財務狀況進一步造成負面影響。

我們的物業管理服務協議可能未經規定的招投標程序而獲得。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，物業開發商通常須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業前期物業管理服務協議，根據相關法律法規，倘於簽訂前期物業管理服務協議時未採納招投標程序，則可能會受到罰款及處罰。請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。

截至2022年4月30日，我們已訂立兩份物業管理服務協議，但未按照中國法律法規及有關地方政府的強制性要求進行招投標。於往績記錄期間，我們從該等協議分別產生人民幣1.2百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元的收益。經董事證實，該等協議未經招投標程序的原因不在我們自身，而在於相關物業開發商。據中國法律顧問告知，中國並無具體的法律法規訂明，物業管理公司未經招投標程序而簽訂前期物業管理服務協議會遭到行政處罰。然而，我們無法保證該等協議不會因為未經招投標程序而被司法或其他主管部門宣佈無效。因此，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商提供若干物業管理服務，主要包括秩序維護服務、清潔、綠化及園藝服務以及公共區域設施維修及維護服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，分包成本分別約為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元，分別約佔我們總銷售成本的15.7%、20.1%、23.9%、24.8%及25.7%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察彼等的服務。分包商可能採取違背我們或我們客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行彼等的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為彼等的行為負責，兩者皆會導致我們的聲譽受損、產生額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

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

風險因素

此外，倘第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或倘彼等的員工未能妥為或及時履行彼等的義務，則工作進度可能會中斷，從而可能導致違反客戶與我們之間的合約，任何該等情況皆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。

我們或會因未能代部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金而遭相關人民法院裁定強制執行。

根據適用中國法律及法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們沒有為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金，主要是因為我們的部分僱員要求我們按較低的工資標準而非實際工資為其繳納社會保險及住房公積金，因為他們不願意承擔按實際工資計算的相關供款的全額款項部分。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們已分別計提撥備人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

我們的中國法律顧問亦告知我們，根據中國相關法律及法規，我們或被責令在規定期限內繳納欠繳的住房公積金供款，倘我們未支付相關款項，則可能遭受有關人民法院強制執行。倘相關政府機構因我們過往或日後未能代僱員足額繳納住房公積金而向人民法院申請上述強制執行，我們的經營業績及財務狀況或會遭受重大不利影響。根據《住房公積金管理條例（2019修訂）》，倘我們未能在該截止日期前糾正，我們或會收到相關人民法院的強制執行命令。我們無法向閣下保證相關地方政府部門不會要求我們在指定時限內繳付欠繳金額。請參閱「業務－法律程序及合規－合規」。

我們未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們在向業主或住戶（尤其是閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。我們亦可能在向委聘我們提供各種市政服務的有關政府機構收取服務費時遇到問題。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費及市政服務費，但我們無法向閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

風險因素

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的物業管理費收取率（按某一期間已收服務費付款（包括就過往期間及未來期間收到的任何有關費用）除以同期相應的應收服務費總額計算）分別為91.0%、101.6%、106.8%、86.7%及62.6%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的貿易應收款項週轉天數分別為70.0天、82.6天、78.1天及92.5天。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計、假設或前瞻性因素作出調整。請參閱本招股章程「財務資料－重大會計政策、估計及判斷」。倘實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的貿易應收款項減值撥備不足，我們可能需計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業開發商、第三方業主或住戶及委聘我們提供市政服務的有關政府機構延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足運營資金需求的能力產生不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的義務，這可能對我們的現金狀況產生影響。

我們的合約負債主要為於賬單週期前期已預收但尚未確認為收益的物業管理費。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們錄得合約負債人民幣35.6百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣75.0百萬元及人民幣57.6百萬元。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－合約負債」。

我們或會因我們控制範圍之內或之外的各種原因而未能履行客戶合約項下的責任。例如，業主可能並不滿意我們於合約期間提供的服務，而決定不再繼續預先支付物業管理費。倘若如此，我們可能會因為質量或其他原因被我們的客戶（包括物業開發商或業主委員會）終止合作關係，並可能要求我們退還我們預先收取的現金，這可能對我們的現金狀況產生重大不利影響。

風險因素

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們錄得經營活動淨現金流出，因而，我們可能面臨流動資金風險。

於截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得經營活動淨現金流出人民幣15.0百萬元及人民幣36.9百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」。展望未來，我們無法保證不會繼續有經營活動淨現金流出，從而令我們面臨流動資金風險。我們日後能否為營運提供流動資金及為業務擴展作出額外必要資本投資，主要取決於我們能否維持足夠的經營活動所得現金及能否取得外部融資。倘我們持續錄得經營活動淨現金流出，我們用於業務運營的運營資金或會受限。倘我們並無產生足夠的正運營現金流或取得額外融資以滿足我們運營資金需求，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們使用租賃物業的權利可能被第三方質疑，或我們可能因業權缺陷而被迫搬遷，導致我們的業務運營中斷及受懲罰。

儘管截至最後實際可行日期我們並無租賃物業，但日後我們或會向第三方業主租賃物業。我們無法向閣下保證，我們將能夠從相關業主收到租賃物業的充分或有效業權證明或其他業權文件。任何有關我們所佔用物業的業權爭議或申索，包括涉及聲稱不合法或未經授權使用有關物業的任何訴訟，可能要求我們搬遷佔用該等物業的辦公室。倘由於第三方或政府提出質疑而導致我們的租約終止或無效，我們將需尋找替代物業及承擔搬遷成本。任何搬遷均可能導致業務運營中斷並對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會修訂或修改現有物業法律、規則或規例以要求額外批文、牌照或許可證，或就使用物業需取得或保持相關業權證明向我們施加更嚴格規定。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管於往績記錄期間我們的收益及利潤有所增長，但我們無法向閣下保證未來我們能夠保持同樣的增速。對未來業務增長的估計及計劃乃基於我們對市場前景的預測，我們無法保證該等預測始終正確。我們的擴張計劃亦可能受若干我們無法控制的因素影響，包括中國總體經濟狀況的變化、中國居民人均可支配收入的變化、城市發展速度及物業管理服務市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供求情況變化、政

風險因素

府委聘我們提供市政服務的計劃發生變化以及能否物色到合適的物業管理及市政服務提供商。該等因素的過往變化可能無法預示其未來發展，因此其對我們業務運營的歷史影響難以作為我們未來業務擴張及經營的可靠指標。

就我們未來的財務表現而言，我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的擴張而增加。概不保證我們日後將能夠如同往績記錄期間一般持續增加我們物業管理服務協議的數量、在管總建築面積或所提供市政服務的業務量，亦無法保證我們日後的業務發展工作能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨與人工及分包成本持續增加以及對僱員及商機競爭日益激烈有關的挑戰。倘我們將業務拓展至當前經營所在地以外的地區，我們未來可能無法自擴張區域獲得規模效益，這可能對我們的經營業績（尤其我們的毛利率）產生不利影響。因此，投資者不應依賴我們的過往經營業績來預測我們的未來財務表現。

我們可能需要額外的現金資源來支持我們的持續增長，這可能需要額外的資金。

我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。倘我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，倘我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭攤薄。另外，倘我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。倘我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們易受按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動的影響。

於往績記錄期間，我們分別錄得按公平值計入其他全面收入的股權投資約人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元，該股權投資主要反映以下各項的估值：(i)我們於蘇州匯融商旅發展有限公司（截至2020年12月31日，我們持有其3.2%的股本權益）的股權投資；及(ii)我們於蘇州新景天商務地產發展有限公司（截至2020年12月31日，我們持有其8.0%的股本權益）的投資。然而，我們

風險因素

仍易受按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動風險所影響，且日後我們的股權投資可能錄得公平值虧損，從而將導致我們的總資產及淨資產有所減少。

於中國及全球發生的自然災害、全球大流行病、流行病、恐怖主義行為或戰爭的有關風險可能會對我們的業務產生重大不利影響。尤其是，近期發生的COVID-19可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

自然災害、流行病、恐怖主義行為或戰爭或我們無法控制的其他因素可能會對我們現時業務運營或計劃進行業務運營所在地區的經濟、基礎設施及民生產生重大不利影響。具體而言，由於地理位置因素，部分地區容易出現水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障，以及可能發生戰爭、恐怖襲擊或埃博拉、非典型肺炎(SARS)、H1N1、H5N1、H7N9等流行病。

臨近2019年底，一種傳染性極高的新型冠狀病毒在中國傳播。世界衛生組織(或世衛組織)隨後將其命名為COVID-19。世衛組織正在密切監測及評估形勢。2020年1月30日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件(或PHEIC)。2020年3月，世衛組織將COVID-19疫情定性為一場全球大流行病。截至本招股章程日期，COVID-19疫情已蔓延至全球220多個國家和地區，死亡人數和感染病例數持續上升。許多國家採取了前所未有的措施來阻止COVID-19疫情的蔓延，包括嚴格的封城和出行禁令。在中國，儘管COVID-19疫情大部分已得到控制，但隨著新確診病例的出現，若干城市仍在採取封鎖措施。該等措施可能會干擾各大行業的業務經營，並對中國整體商業氛圍及環境造成不利影響，進而可能導致中國整體經濟復甦放緩。

COVID-19疫情亦對中國2021年的GDP增長產生負面影響。根據中國國家統計局(或國家統計局)於2022年1月17日公佈的數據，中國2021年的國內生產總值增長約8.1%，超出預測，但於年內最後幾個月有所放緩。因此，中國的失業率可能會上升，且我們客戶的財務狀況可能會惡化。我們無法向閣下保證，在經濟低迷的情況下，我們在管物業的業主或住戶能夠及時支付物業管理費；我們亦無法向閣下保證，彼等對各類增值服務的需求會跟我們預期一樣高。我們客戶的支付能力及對我們服務需求的下降均可能對我們的業務運營產生重大不利影響。

風險因素

我們無法向閣下保證，我們的業務運營將能夠恢復到在不出現大流行的情況下我們計劃的水平。另外，我們可能會因我們採取的預防措施及消毒工作而產生額外成本，這可能導致根據包幹制收費蒙受虧損。自2020年1月起直至最後實際可行日期，我們因購買防護口罩及其他醫療及清潔用品而產生的總成本為人民幣2.2百萬元。我們向在管物業的業主或住戶提供的若干現場增值服務可能會受COVID-19疫情的影響。我們已獲簽約提供物業管理服務的物業可能會延遲交付。倘我們的任何僱員疑似感染或已經感染疫病，我們亦可能會被要求隔離部分或全部員工或對物業進行消毒，以防止疾病擴散。

業務上的意外可能會令我們承受責任及聲譽風險。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工、安全生產事故或與僱員產生任何勞資糾紛或捲入任何與安全生產有關的重大事故，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令。然而，日常業務過程中或會發生意外。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的申索），此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或調整我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能會遭受重大不利影響。此外，我們或會因僱員或第三方分包商在提供維修及維護服務時的疏忽或大意而遭到申索。我們或須對僱員、分包商、住戶或其他人員的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或實施安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法悉數收回未收回貿易應收款項，尤其是與關聯方的貿易應收款項。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們與獨立第三方的貿易應收款項（經計及減值撥備前）分別約為人民幣116.7百萬元、人民幣116.6百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣160.2百萬元；我們與關聯方的貿易相關應收款項分別約為人民幣21.9百萬元、人民幣22.0百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣31.7百萬元。由於我們並無控制交易對手方（包括關聯方）的經營戰略，或可能影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素，無法保證我們將能夠及時悉數收回未收回貿易

風險因素

應收款項或完全無法收回。倘我們的交易對手方在向我們付款時面臨財務困難，我們相應的貿易應收款項可能在可收回性方面受到不利影響，從而可能會影響我們的財務狀況和流動資金。尤其是，於2019年、2020年、2021年及截至2022年4月30日止四個月，蘇高新集團是我們的五大客戶之一，分別貢獻9.0%、8.5%、10.7%及9.9%的總收益，及於往績記錄期間，應收蘇高新集團貿易款項佔我們貿易應收款項總額的重大部分。

儘管如此，我們已採取多項措施，確保和加快追回貿易應收款項，並監察未收回貿易應收款項。於往績記錄期間，我們在催收未收回貿易應收款項方面並無遇到任何重大困難。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」及「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。我們根據預期信貸虧損計提減值撥備。無法保證日後不會產生壞賬。倘實際可收回性低於預期，我們可能需要就貿易應收款項減值計提撥備，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣6.5百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣6.8百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃戰略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後有應課稅利潤可能用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們按酬金制向商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務產生的收益分別佔我們物業管理服務總收益的4.9%、5.8%、7.1%、3.5%及3.6%。我們須就管理處是否有能力代表住

風險因素

戶結算付款作出管理估計。在估算來自應收款項的未來現金流量時，我們會考慮多項指標以釐定是否存在任何應收業主及住戶款項減值虧損的客觀證明，該等指標包括其後結付情況、過往銷賬經驗及住戶管理費的收取率。

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

我們面臨投資物業公平值變動的風險。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年4月30日止四個月，我們錄得的投資物業公平值收益分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣0.8百萬元。該等收益主要反映我們的商業物業及租賃公寓的公平值因其公平值增值而淨增長。截至2022年4月30日止四個月，我們錄得的投資物業公平值虧損約為人民幣0.4百萬元。該等虧損主要反映我們的商業物業及租賃公寓的公平值因其公平值貶值而淨減少。由於我們的投資物業的公平值隨著市況的變化而波動，而市況一般會受到宏觀經濟、貨幣政策以及國家或地方房地產調控等因素的影響，我們面臨我們無法控制的投資物業的持續公平值變動的風險。

信息技術系統中斷風險及安全風險、未能升級管理系統以及與第三方在線支付平台有關的風險可能導致我們業務中斷。

我們依賴信息技術系統管理主要運營職能，例如處理財務數據及促進交流。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不斷變化的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需要及市場需求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與信息系統有關的類似事件造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能耗資巨大。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及客戶及銷售額損失。我們的業務及經營業績可能因此面臨不利影響。

風險因素

我們接受多種付款方式，包括但不限於通過第三方平台（如微信及支付寶）進行在線支付。通過該等第三方平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人信息及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性遭到破壞，則我們處理物業管理費的能力可能會受到重大不利影響。

我們亦可能被認為須就未能保護個人信息而承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的責任申索。有關法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

未能保護客戶的機密信息及防範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。

我們通過電腦歸檔系統收集、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。我們的安全措施可能因僱員失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而失效。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感信息以獲得我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密信息，但我們的安全措施仍可能被破壞。由於用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術不斷升級，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採取充分的預防措施。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資料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責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面報道。請參閱「業務－數據安全及私隱」。

根據《中華人民共和國網絡安全法》（「《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，根據其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級，網絡運營者亦受到具體規則的約束。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

風險因素

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，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》就在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作出了專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，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。倘若由於第三方行為、僱員失誤、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或利用，則我們的聲譽及品牌或會受到嚴重損害，我們可能產生巨額債務，而我們的業務、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以及市政設施及道路的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管物業的公共區域以及市政設施及道路可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國相關法律法規規定，每個住宅小區一般均須設立專項基金來支付公共區域的維修及維護費用，但我們無法保證該等基金將有足夠的金額應付所需成本。就非住宅物業而言，我們或須對所造成的損毀承擔責任。地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害可能造成巨大損失。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為綜合性城市服務及物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任重建物業公共區域及市政設施以及協助任何調查。倘專項資金不足以支付所有相關費用，我們可能須以自有資源補足差額。我們隨後需向業主或住戶收回有關差額。如果我們未能成功收回相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。我們亦可能須負上賠償損害的法律責任，並可能需要自付資金來承擔維修費用，從而亦對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們在管物業數目的增加及我們管理市政設施規模的擴大而上升。

風險因素

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理的負面信息)可能對我們的業務、聲譽及股份交易價造成重大不利影響。

可能不時出現關於我們、股東及聯屬人士、在管物業、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道。該等負面報道可能以網絡發帖及其他媒體來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。例如，如果我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶可能在社交媒體平台(如微信及微博)上散播負面評論。我們的外包商亦可能因多種原因(如客戶對其服務質量的投訴)而成為負面報道的對象。從長遠來看，如果對我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理及業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及挽留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、腐敗、疏忽或其他不當行為(意外或其他)有關的風險。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方作出欺詐、腐敗(包括貪污、侵佔或毀壞市場經濟秩序)或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，倘客戶就我們提供的物業管理服務與我們訂立合約，而我們的僱員、分包商、代理或其他代表我們履行職責的第三方的不當行為構成不遵守合約，該合約可能會被視為無效，從而可能會導致我們須作出賠償並招致損失，該等不當行為亦將損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。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並防止欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防止及發現有關行為的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為(包括因此產生的負面報道)可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他主要僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。倘高級管理層團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭企業，則我們或將無法估計該損害的程度並作出相應彌補。倘任何主要僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，業務的未來增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長可能受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有34個商標、五個域名及三個軟件版權且已就知識產權保護的若干情況在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、版權及域名保護法等多種方式保護我們的專有權利。請參閱「業務－知識產權」。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專有資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能面臨重大風險。據我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保護。倘我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施強制行使我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律訴訟，無論是否有理有據，均可能產生巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶中以及業內所擁有的聲譽。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在稅收優惠、卓越榮譽及獎項的政府補助及減少社會保險繳款以應對COVID-19方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月的政府補助分別為人民幣3.3百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.0百萬元。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或完全無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍未必足以覆蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可供覆蓋我們在業務過程中可能產生的損害、負債或損失。此外，若干損失在中國並無商業可行條款的保險保障，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等造成的損失。倘我們被裁定須為任何該等損害、負債或損失負責，而保險不足或沒有保險，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。請參閱「業務－保險」。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

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

風險因素

倘我們未遵守適用法規及規定，例如在管物業的消防及安全系統方面的適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商負責及時向有關政府機構申報電梯檢驗。然而，倘我們今後未能遵守適用法規，我們或會遭受行政罰款或其他處罰，且我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自住宅物業管理服務。我們住宅物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產開發行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

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

例如，於2020年，住建部聯合中國人民銀行出台房地產企業「三條紅線」政策，旨在加快房地產企業去槓桿化進程，促進中國房地產行業健康發展。「三條紅線」政策指(i)房地產企業剔除預收款的資產負債率不得大於70%；(ii)房地產企業淨負債率不得大於100%；及(iii)現金短債比不得小於1.0倍。具體而言，倘房地產企業遵守所有上述三條限制(亦稱為綠色房地產企業)，負債年增速不得超過15%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意一條(亦稱為黃色房地產企業)，負債年增速不得超過10%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意兩條(亦稱為橙色房地產企業)，負債年

增速不得超過5%；及倘房地產企業未能遵守所有上述三條限制（亦稱為紅色房地產企業），不得新增有息負債。誠如蘇高新集團確認，其主要通過附屬公司蘇州新區高新技術（其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600736.SH））從事住宅物業開發。蘇高新公司或蘇高新集團（作為一個整體）概無將其自身定位為物業開發商或將其業務營運主要專注於物業開發。因此，蘇高新集團並非建議「三條紅線」政策監管的擬定對象。然而，倘「三條紅線」政策進行調整或其適用範圍有所擴大，我們無法保證蘇高新集團不受主管部門要求的「三條紅線」政策的影響，且該等政策不大可能適用於蘇高新集團，則蘇高新集團獲得額外融資的能力或會受到不利影響。

自2021年9月起，出現與若干中國物業公司有關的負面消息，包括債務違約。此類消息已對中國物業行業造成負面影響並令其更趨波動。此類發展可能會對中國物業開發商、管理公司及潛在購房者獲得融資的能力產生不利影響，降低消費者信心及對中國房地產的需求，同時令市場波幅擴大。未能遵守上述限制及獲得足夠的外部融資，可能會阻礙蘇高新集團實施業務策略、收購地塊及完成物業項目開發的能力。此外，如蘇高新集團被禁止增加計息負債的總規模，其可能無法在償還現有債務之前提取信貸融資，並可能需要放緩其購地活動，以確保有足夠的現金來完成現有的物業項目。倘發生此風險，蘇高新集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。鑒於往績記錄期間我們城市服務、商業及住宅物業管理服務的相當一部分收益來自我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司所開發物業提供的服務，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間就向蘇高新公司提供的墊款收取利息。

於2019年及2020年，我們就應收我們控股股東蘇高新公司款項分別確認利息收入人民幣21.2百萬元及人民幣20.8百萬元。2019年的人民幣21.2百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入人民幣19.7百萬元；及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣1.5百萬元。2020年的人民幣20.8百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入人民幣20.0百萬元，及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣0.8百萬元。於2020年年底，我們已悉數償還與我們於2019年及2020年通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入。請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

風險因素

根據中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條，禁止在非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。此外，根據《貸款通則》第73條的規定，中國人民銀行可以對不符合規定的貸款人處以貸款所得一倍以上五倍以下的罰款。儘管有《貸款通則》，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》（於2015年9月1日生效、分別於2020年8月19日及2020年12月29日經修訂）（「關於民間借貸案件的司法解釋」）中對非金融機構之間的融資安排和貸款交易做出了新的解釋。根據關於民間借貸案件的司法解釋第10條，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件即可。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到有關主管部門就關聯方之間此類借款作出的任何罰款、調查或通告。董事確認，(i)本集團自2021年1月1日起將不會與關聯方及／或第三方非融資機構訂立類似融資安排；及(ii)控股股東將賠償本集團因我們向蘇高新集團提供墊款而產生的所有申索、處罰或其他負債。在此基礎上，我們的中國法律顧問認為：(i)此類貸款對關聯方或第三方具有法律約束力；及(ii)我們因上述墊款而受到處罰的風險較低。然而，倘我們被主管部門責令支付罰款，我們的財務狀況和經營業績或會受到不利影響。

我們可能無法取得或重續我們業務運營所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

無法履行環境責任可能使我們承擔債務。

我們須遵守中國有關環境保護的各項法律法規，相關規定今後或會日益嚴格。例如，中國越來越多的城市實行了垃圾分類規定，對不符合相關分類標準的物業管理公司處以罰款。此外，中國對環境問題的認識也在不斷提高。因此，我們可能須遵守比現行環境法律法規更高更嚴格的標準，以保持良好的聲譽和品牌形象。倘我們無法遵守現有或未來的環境法律法規，或無法滿足公眾對環境問題的期望，我們或會被要求支付罰款和罰金，我們的聲譽亦可能受損。我們可能還須投入財政和管理資源來實施補救措施。上述任何一項均可能對我們的業務運營、經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於蘇州總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始實施改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，發揮市場在中國經濟發展中的作用。很多改革措施並無前例或屬試驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致相關措施的進一步重新調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程以及法律法規或其解釋或實施的任何變更，均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同年度各地區的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國

風險因素

政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部的發展。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採取的各項宏觀經濟措施及貨幣政策能有效改善中國經濟增長率。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。於2018年，在美國總統唐納德·約翰·特朗普執政期間，美國政府對多種中國進口商品徵收多輪關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，當時美國將價值2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向世界貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動及政府對貨幣兌換的管制可能對閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受中國政府政策及國內外政治及經濟狀況變動的影響。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收益、負債及資產均以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將全球發售所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

風險因素

中國政府對人民幣兌換外幣和(在若干情況下)將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「附錄四－稅項及外匯－有關中國外匯管制的法律及法規」。我們所有收入均以人民幣收取。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的負債(如有)的能力。

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

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長年高通脹。作為應對，中國政府不時實行政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。我們無法保證能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素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、規章及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。不同於普通法制度，民法制度乃基於成文法建立，並由主管機構進行解釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制定一套商法制度，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法規方面取得重大進展。

風險因素

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其解釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或有關實施及解釋的地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。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內並不知悉發生了該等違規行為。此外，閣下在該等法律、規則及法規項下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強制措施可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於中國註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於中國以外的其他地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家或地區訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難以或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《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》（「該安排」）。根據該安排，如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終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國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終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

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

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

根據《中華人民共和國個人所得稅法(2018修訂)》及其實施條例，非中國居民個人須就其自我們收到的股息和出售或以其他方式買賣其所持H股後變現的收益繳納稅率為20%的中國個人所得稅。除非適用於中國與外國人士所居住的司法管轄區的稅收協議，減免或就有關稅務責任提供豁免，否則我們必須自股息付款中預扣此類稅款。根據《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，一般而言，在香港發行股份的境內非外資企業向境外居民個人派付的股息適用10%的稅率。對稅率不屬於10%的情況：(i)如適用稅率低於10%，扣繳公司應依照相關程序退還多扣繳稅款；(ii)如適用稅率在10%至20%之間，扣繳公司應按適用稅率扣繳外國個人應繳付的所得稅；及(iii)如雙重稅收協議均不適用，扣繳公司應按20%的稅率扣繳外國個人所得稅。

根據《企業所得稅法》，根據海外國家(地區)法律設立，其實際管理機構位於中國境外，但在中國境內設立機構或場所，或者在中國境內未設立機構或場所，但所得來自中國的非中國居民企業，本公司支付的股息及有關非中國居民企業通過出售或以其他方式買賣H股方式變現的收益須按20%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局頒發的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，有關稅率已降低至10%，且根據中國與相關非中國居民企業所居住司法管轄區之間的適用協定或特別安排，可能獲得進一步減免。於2006年8月21日，中國和香港簽署了《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，據此，在香港註冊且直接持有本公司至少25%股份的非居民企業，在滿足若干條件，如相關中國稅務機關批准的情況下，就我們所宣派及派付的股息按5%的稅率繳納企業所得稅。

風險因素

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

與全球發售有關的風險

倘我們日後發行額外股份，全球發售H股買家將面臨即時攤薄，並可能面臨進一步攤薄。

我們H股的發售價高於緊接全球發售前每股綜合有形資產淨值。因此，按最高發售價每股發售股份9.60港元計算，全球發售H股買家將面臨每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值即時攤薄8.48港元。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。若我們於日後發行的額外股份價格比發行該等額外股份前的每股股份有形資產淨值為低，H股的買家可能面臨每股股份有形資產淨值的攤薄。

我們的H股過往並無公開市場，其流通性及市價可能會有波動。

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

風險因素

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

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 包括但不限於自然災害或電力短缺等導致的意外業務中斷；
- 我們無法在市場上有效競爭；
- 主要人員或高級管理層的重大變化；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 中國法律法規變化；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 我們無法維持監管部門批准我們的業務運營；
- 股票市場價格和交易量的波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈的公告；
- 競爭對手採納的定價發生變化；
- 中國及香港以及全球經濟的政治、經濟、金融及社會發展；及
- 涉及重大訴訟。

風險因素

此外，證券市場不時出現重大的價格及交易量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等發展事項包括全球經濟普遍衰退、股票證券市場大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。雖然難以預測該等狀況將持續多久，但其可能會在較長時間內繼續帶來銀行借款利息支出的風險，或減少我們目前可得的銀行融資數額。若我們經歷該等波動，可能會對經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，市場波動亦可能對我們H股的市價造成重大不利影響。

未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們H股的現行市價造成不利影響。

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

在全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，本公司的內資股將為75,000,000股，佔本公司全部股本75.0%；且全球發售所涉H股將為25,000,000股，佔本公司全部股本25.0%。此外，我們的內資股可轉換為H股，且該等經轉換的H股可於境外證券交易所上市或買賣，惟於轉換及買賣該等經轉換股份前，須根據國務院證券監管機構的規定及有關境外證券交易所訂明的規例、規定及程序辦妥任何必要的內部批准程序，並獲得有關監管機構（包括中國證監會）的批准。轉換該等股份及經轉換的該等股份於境外證券交易所上市及買賣毋須類別股東投票。經轉換股份的日後銷售或預期銷售可能會對H股的交易價產生不利影響。

將大量內資股轉換為H股可能會嚴重影響H股的現行市價。

倘經轉換的H股的轉換及買賣根據必要的內部批准程序，並經中國有關監管機關（包括中國證監會）的批准妥為完成，則內資股可轉換為H股。此外，該等轉換及買賣須在各方面遵守國務院證券監督管理機構頒佈的法規及聯交所的規定、要求及程序。

風險因素

倘大量內資股轉換為H股，則H股的供應可能會大幅增加，這可能對H股的現行市價造成重大不利影響。

買賣開始時H股市價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。

發售價將於定價日釐定。然而，發售股份將在交付後方會於聯交所開始買賣，預期為定價日後第五個營業日。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於出售時至買賣開始時可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

本招股章程所載有關中國、中國經濟和中國物業管理行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多個官方政府來源及第三方來源，概無法保證其準確性。

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

我們或未能於未來就H股宣派股息。

股息的派付和金額（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、未來前景以及董事可能認為相關的任何其他條件，並須獲股東批准。我們無法保證任何金額的股息將於任何年度宣派或配發。請參閱本招股章程「財務資料－股息政策及可分派儲備」。

風險因素

控股股東對本公司擁有實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，控股股東將保持其於本公司股本權益的實際控制權。在組織章程細則、公司條例及上市規則的規限下，控股股東憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權將可透過於股東大會及董事會會議投票，對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且股東可根據其利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能會受到損失及損害。

我們的管理層對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情權，而閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

管理層使用全球發售所得款項淨額的方式未必會得到閣下認同或不會給股東帶來豐厚的回報。投資我們的H股，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次全球發售所得款項淨額的具體用途，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

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

媒體可能就全球發售及我們的業務進行報導。於本招股章程刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有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，亦不就任何媒體所發佈任何資料的恰當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本招股章程所載資料存在矛盾或衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應僅依賴本招股章程所載資料作出有關我們的投資決定。

風險因素

前瞻性資料受風險及不確定因素影響。

本招股章程載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述和資料，該等陳述和資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本招股章程中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措辭，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，其中許多風險及不確定因素是我們無法控制的，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，本招股章程所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本招股章程所載全部前瞻性陳述。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。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

為籌備上市，本集團已就嚴格遵守上市規則有關條文尋求以下豁免。

管理層常駐

根據上市規則第8.12條及第19A.15條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，即一般情況下至少須有兩名執行董事通常居於香港。目前，我們並無足夠的管理層人員在香港，以符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定。

我們的總部及主要業務運營均位於中國。我們將兩名執行董事調遷至香港，實際上有困難，而且在商業上亦無必要。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條，並獲聯交所批准。我們已採取以下措施：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即我們的非執行董事張俊先生（「張先生」）及聯席公司秘書鄭程傑先生（「鄭先生」），彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道，並確保彼等始終遵守上市規則。鄭先生通常居住在香港。儘管張先生居住在中國，但其持有有效的旅行證件，並能在有關旅行證件到期後續簽訪港。我們各授權代表將可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並可隨時通過電話、傳真及電郵（如適用）聯絡。我們各授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司根據公司條例第16部已註冊為非香港公司，而鄭先生亦已獲授權代表本公司在香港接受法律程序文件及通知；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。並非常居於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅行證件，且可在需要時於合理期間內與聯交所會面。各董事已向我們的授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。若一名董事預期外遊或因其他原因外出，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道。各董事及授權代表亦已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條及19A.05條委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)，可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員，並作為聯交所與我們的額外溝通渠道。本公司將就任何有關詳情的變更知會聯交所。本公司授權代表、董事及其他高級職員將即時提供合規顧問履行上市規則第3A章及第19A.06條所載合規顧問的職責合理所需的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，在合理實際可行及法律許可的情況下，本公司將令合規顧問知悉本公司與聯交所之間的所有溝通及往來；及
- (d) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事進行安排。本公司將會盡快知會聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及8.17條及有關公司秘書的經驗及資格規定的指引(HKEX-GL108-20)，本公司的秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港特許秘書公會會員、法律執業者條例(香港法例第159章)界定的律師或大律師或專業會計師條例(香港法例第50章)所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指引信HKEX-GL108-20，上市規則第3.28條項下的豁免於固定期限內授出，惟無論如何自上市日期起不超過三年(「豁免期間」)，條件是(i)於整個豁免期間內，有關公司秘書須由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的人士協助並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)若本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可撤銷。

豁免嚴格遵守上市規則的規定

我們已委任楊凌波女士（「楊女士」）及鄭先生為我們的聯席公司秘書。董事認為，鑒於楊女士對城市服務及物業管理業務有透徹了解並熟悉本集團的運作及整體管理，因此被視作擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的總部及主要業務位於中國江蘇省蘇州市，因此，董事認為有必要委任居住蘇州的楊女士為公司秘書，使其能夠處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，由於楊女士並不具備上市規則第3.28條訂明的資歷，故未能完全符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的上市發行人公司秘書規定。因此，本公司已委任鄭先生（香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士），其根據上市規則第3.28條合資格擔任其他聯席公司秘書，持續為楊女士提供支持。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條項下的規定，而聯交所已向我們授出相關豁免，條件是於上市日期起計三年期間楊女士在鄭先生的協助下擔任我們的聯席公司秘書。身為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士，並憑藉其於公司秘書事務之經驗，董事認為鄭先生為協助楊女士的合資格適宜人士，任期由上市日期起計為期三年，以使楊女士獲得履行秘書職責所需的相關經驗（按照上市規則第3.28條附註2規定）。此外，自上市日期起三年期間內，楊女士將遵守上市規則第3.29條項下的年度專業培訓規定及將提升其對上市規則的認識。本公司將進一步確保楊女士獲得相關培訓及支持，藉此增強其對上市規則的了解及於聯交所上市發行人的公司秘書職責。

於上市日期起計三年期間，若及當鄭先生不再提供該等協助時，或若本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將即時撤銷。於該三年期間屆滿前，我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估楊女士經過鄭先生三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條所要求的相關經驗而毋須再行豁免。

持續關連交易

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於上市後將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已批准我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就「關連交易－(A)須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有香港公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則規定的內容,以向公眾提供有關本公司的資料,董事(包括本招股章程中所提及的任何擬任董事)共同及個別對其承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整,且並無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事宜致使其中所載任何陳述或本招股章程存在誤導。

中國證監會的批准

中國證監會於2021年8月26日就全球發售及我們申請H股於聯交所上市發出批准函。在授出該批准時,中國證監會對本公司的財務是否穩健及本招股章程及綠色申請表格所載的任何陳述或所表達的意見是否準確概不承擔任何責任。

香港公開發售及本招股章程

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。在任何情況下,送呈本招股章程或就H股作出的任何提呈發售、銷售或交付概不構成一項聲明,表示自本招股章程日期以來,我們的事務並無變動或極有可能涉及變動的事態發展,或暗示本招股章程所載資料於有關資料刊發日期後的任何日期仍然正確。

包銷

本招股章程僅就香港公開發售(乃屬全球發售的一部分)而刊發。至於根據香港公開發售提出認購的申請人,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。

我們的H股在聯交所上市由獨家保薦人保薦。全球發售由獨家代表經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議全數包銷並受獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前協定發售價所規限。有關國際發售的國際包銷協議預期於定價日或前後訂立,惟以獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司協定發售價為

限。倘獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2022年8月19日(星期五)或之前協定發售價,則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷協議的進一步詳情,請參閱本招股章程「包銷」一節。

H股僅根據本招股章程及綠色申請表格所載資料及所作聲明,按其中訂明的條款及在其條件的規限下提呈發售。本公司並無授權任何人士提供有關全球發售的任何資料或作出並無載於本招股章程的任何聲明,而本招股章程所載者以外的任何資料或聲明不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權而加以信賴。

發售及銷售發售股份的限制

每名認購香港公開發售項下的香港發售股份的人士須確認,或因認購香港發售股份而視為須確認知悉本招股章程及綠色申請表格所述有關香港發售股份的發售及銷售限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區進行H股的公開發售或在香港以外任何司法權區派發本招股章程及綠色申請表格。因此,在任何未獲准提呈發售或提出邀請的司法權區或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的情況下,本招股章程及綠色申請表格不得用作亦不構成發售要約或邀請。

在其他司法權區派發本招股章程及綠色申請表格及發售與出售發售股份均受限制,除非在該等司法權區適用的證券法律准許情況下根據於相關證券監管機構的登記或受其授權或獲豁免,否則不得進行該等事項。特別是發售股份並無在中國或美國直接或間接公開發售或出售。

申請H股於聯交所上市

我們已向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股上市及買賣(包括超額配股權獲行使時而可能發行的任何額外H股)。

根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘根據本招股章程提呈H股在聯交所上市的申請於全球發售截止日期起計三個星期或聯交所或其代表於該三個星期內知會我們的較長期間(惟不得超過六個星期)屆滿之前遭拒絕，則因應根據本招股章程提出的申請而作出的任何配發一概無效。

預期H股於2022年8月24日(星期三)上午九時正開始於聯交所買賣。我們概無任何部分H股於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或近期亦不擬尋求有關上市或批准上市。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

建議徵詢專業稅務意見

香港發售股份的申請人如對認購、購買、持有、出售、買賣H股或行使與H股有關的任何權利所涉及的稅務問題有任何疑問，應諮詢其專業顧問。特此強調，本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、職員、僱員、顧問、代理或代表或任何其他參與全球發售的人士或各方，概不就H股持有人因認購、購買、持有、出售、買賣H股或行使與H股有關的任何權利所產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及綠色申請表格內。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構及條件(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

H股股東名冊及印花稅

根據全球發售所作申請而發行的所有H股將於本公司於香港的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司存置的H股股東名冊中登記。我們亦會將股東名冊存置於我們的中國合法地址。

買賣本公司於香港H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。香港印花稅目前的從價稅率為0.13%，以股份的對價或市值較高者為準，每次購買股份時向買方收取，每次出售股份時向賣方收取。換言之，在典型的股份買賣交易中，目前總計應支付0.26%的印花稅。此外，每份轉讓文據（倘有需要）須繳納固定印花稅5港元。

登記認購、購買及轉讓H股

我們已指示H股證券登記處，且其已同意不會以任何個別持有人名義登記認購、購買或轉讓任何H股，除非持有人向H股證券登記處提交載有就該等H股作出以下聲明的簽署表格：

- (i) 持有人與我們及各股東同意，且我們與各股東同意遵守及遵從中國公司法、香港公司條例、香港公司（清盤及雜項條文）條例、特別規定及組織章程細則；
- (ii) 持有人與我們、各股東、董事、監事、經理及高級職員同意，且我們代表本身及各董事、監事、經理及高級職員與各股東同意，因組織章程細則而產生或因中國公司法或其他相關法律及行政法規所賦予或施加的任何權利或責任而產生有關我們事宜的所有分歧與索償，均依照組織章程細則提交仲裁，而一旦訴諸仲裁，則視為已授權仲裁庭舉行公開聆訊並公佈裁定，有關裁定為最終及具決定性的裁定；
- (iii) 持有人向我們及各股東表示同意，我們的H股可由H股持有人自由轉讓；及
- (iv) 持有人授權我們代其與各董事、監事、經理及高級職員訂立合約，據此，各董事、監事、經理及高級職員承諾遵守及遵從組織章程細則所規定其對股東的責任。

H股將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准我們的H股上市及買賣，且我們符合香港結算股份收納規定，我們的H股將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算規定的任何其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易結算須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統活動須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢有關可能影響其權利及權益的交收安排的詳情。本公司已作出一切所需安排，以使H股獲准納入中央結算系統。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢有關可能影響其權利及權益的交收安排的詳情。

匯率轉換

僅為方便閣下參考，本招股章程載有以特定匯率的若干人民幣及港元之間的換算。除非另有指明，本招股章程按人民幣0.8594元兌1.00港元(為中國人民銀行於最後實際可行日期設定的現行外匯交易匯率)的匯率將人民幣換算為港元。

我們並無聲明任何人民幣或港元金額可以或應該於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能換算。

語言

本招股章程的英文版與中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。然而，假如本招股章程所載不設官方英文譯名或音譯的中國法律及法規、政府機關、部門、實體(包括我們的部分附屬公司)、機構、自然人、設施、證書、職銜及類似詞彙，其英文譯名或音譯為非官方翻譯，僅供參考。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

湊整

本招股章程所包括的若干數額及百分比數字已經湊整或已湊整至一個或兩個小數位。任何表格或圖表所列的總數與各數額的總和之間的任何差異，乃因湊整所致。

董事、監事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

崔曉冬先生	中國 江蘇省 蘇州市 獅山街道長江路荷瀾庭24幢301室	中國
-------	---------------------------------------	----

周軍先生	中國 江蘇省 蘇州市姑蘇區 銀泰路6號金都名苑 4幢403室	中國
------	--	----

周麗娟女士	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 何山路99號 名都花園1幢301室	中國
-------	---	----

非執行董事

蔡金春先生	中國 江蘇省 蘇州市姑蘇區 禦景灣花園23幢901室	中國
-------	-------------------------------------	----

唐春杉先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 荷瀾庭3期58幢503室	中國
-------	-------------------------------------	----

張俊先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 獅山新苑34幢101室	中國
------	------------------------------------	----

董事、監事及參與全球發售的各方

獨立非執行董事

周雲女士	中國 江蘇省 蘇州市姑蘇區 金門路777號 金茂城市花園1幢1105室	中國
辛珠女士	香港九龍尖沙咀 柯士甸道西1號 君臨天下 2座15樓A室	中國
劉昕先生	中國 北京市海淀區 常青園大街2區 12樓6單元702室	中國

監事

姓名	住址	國籍
馮金根先生	中國 江蘇省 蘇州市 高新區名馨花園5幢2303室	中國
黃偉先生	中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 獅山街道長江路荷瀾庭23幢301室	中國
袁紅娟女士	中國 江蘇省 蘇州市姑蘇區 梅亭苑7幢304室	中國

有關我們董事及監事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

交銀國際(亞洲)有限公司
香港中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

獨家代表

交銀國際證券有限公司
香港中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

交銀國際證券有限公司
香港中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

聯席賬簿管理人

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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

光銀國際資本有限公司
香港中環
干諾道中1號
友邦金融中心22樓

民銀證券有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座45樓

中泰國際證券有限公司
香港中環
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港中環
交易廣場一座39樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

聯席牽頭經辦人

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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

光銀國際資本有限公司
香港中環
干諾道中1號
友邦金融中心22樓

民銀證券有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座45樓

中泰國際證券有限公司
香港中環
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

安信國際證券(香港)有限公司
香港中環
交易廣場一座39樓

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

副經辦人

邁時資本有限公司
香港灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

佳富達證券有限公司
香港
金鐘道89號力寶中心
第一座27樓2705-6室

艾德證券期貨有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈21樓

本公司法律顧問

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

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街1號
國貿寫字樓2座12-14層
(郵編100004)

獨家保薦人及包銷商法律顧問

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

有關中國法律：
天元律師事務所
中國
北京
西城區
金融大街35號
國際企業大廈A座509單元

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
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街1號
國貿寫字樓2座2401-02單元

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

收款銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
地下B號舖及地庫、地下C號舖、
1樓至3樓、16樓01室及18樓

公司資料

中國註冊辦事處	中國 江蘇省 蘇州市高新區 獅山路28號 蘇州高新廣場30樓3001室
中國總部	中國 江蘇省 蘇州市高新區 獅山路28號 蘇州高新廣場30樓3001室
香港主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
公司網站	www.suxinfuwu.com (本網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	楊凌波女士 中國江蘇省蘇州市 虎丘區運河路39號 鄭程傑先生 (香港特許秘書公會以及英國 特許公司治理公會的會士) 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心 40樓
授權代表	張俊先生 中國 江蘇省 蘇州市虎丘區 獅山新苑34幢101室

公司資料

鄭程傑先生

(香港特許秘書公會以及英國
特許公司治理公會的會士)

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

審核委員會

辛珠女士(主席)

劉昕先生

蔡金春先生

薪酬委員會

劉昕先生(主席)

周雲女士

唐春杉先生

提名委員會

周雲女士(主席)

劉昕先生

張俊先生

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

合規顧問

東興證券(香港)有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場68樓

6805-6806A室

公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行蘇州新區分行

中國

江蘇省

蘇州市新區

獅山路15號

中國農業銀行蘇州商業街分行

中國

江蘇省

蘇州市虎丘區

商業街11-13號

華夏銀行蘇州新區分行

中國

江蘇省

蘇州市高新區

濱河路1128號

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均摘錄自我們委聘弗若斯特沙利文編製的報告以及不同的政府官方出版物及其他公開出版物。我們委聘弗若斯特沙利文就全球發售編製弗若斯特沙利文報告(獨立行業報告)。來自政府官方來源的資料並未經我們、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事及顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方獨立核實，亦無就其準確性作出任何聲明。有關我們行業風險的討論，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險」。

資料來源

我們已委聘獨立市場研究機構及顧問弗若斯特沙利文對中國物業管理服務市場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顧問公司。弗若斯特沙利文提供行業研究及市場策略以及增長顧問服務及企業培訓。其於中國涉足的行業包括化工產品、物料及食品、商業航空、消費產品、環境及建造技術、保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。我們就編製弗若斯特沙利文報告同意向弗若斯特沙利文支付費用總額人民幣800,000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載入本招股章程，原因為董事相信該等資料有助有意投資者了解相關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程透過仔細的一手研究進行，當中包括與業內龍頭公司及行業專家討論有關物業管理及運營服務市場狀況。二手研究包括查閱公司報告、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很可能維持穩定增長；(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；(iii)COVID-19短期內會影響市場穩定；及(iv)房地產開發行業持續發展、城市化持續發展、技術獲廣泛應用、資本市場參與等市場推動因素將推動物業管理及運營服務市場發展。

長三角地區及蘇州物業管理服務市場

簡介與概覽

廣義而言，物業管理指對房地產的運營、控制及監管。管理指需要根據物業的使用壽命及狀況進行護理、監察及承擔責任。物業管理亦指對購作及用作興建、維修、維護可交付物業的個人財產、設備、工具及實體資本資產的管理。中國大多數物業管理公司向不同類型的物業提供服務，其中包括住宅小區及非住宅小區（包括辦公樓宇、購物商場、公共與工業物業及醫院、學校等其他物業）。

物業管理公司一般提供：(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以及社區增值服務）。向物業開發商提供的增值服務主要包括交付前服務及諮詢服務。參與智慧城市服務的物業管理公司日益增多。

長三角地區主要包括上海市、江蘇省及浙江省。國家發展及改革委員會於2010年發佈的《長江三角洲地區區域規劃》闡明長三角地區是中國綜合實力領先地區，擁有重要戰略地位，在中國經濟及社會發展中發揮突出的推動作用。

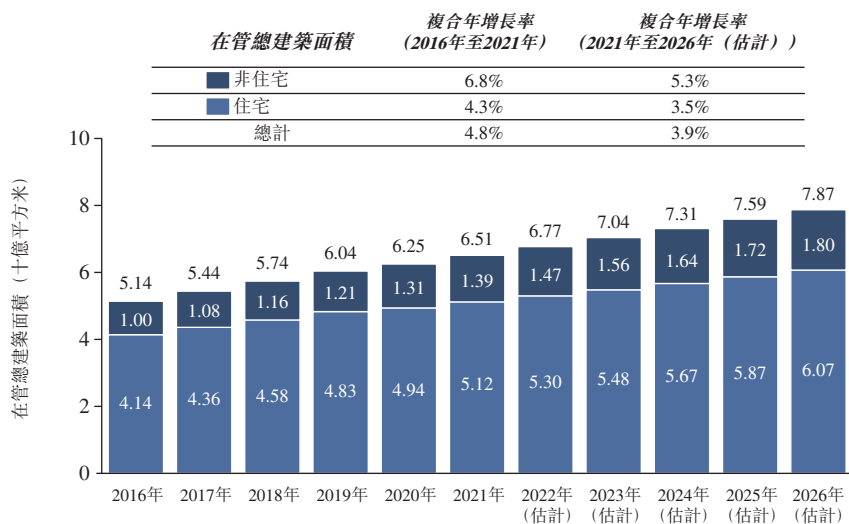
收費基準分析

對於傳統物業管理服務，物業管理公司可按包幹制或酬金制收取管理費。物業管理費包幹制為中國住宅及非住宅物業物業管理服務市場的主流模式。通過採取包幹制，物業管理公司可借助一系列節約成本措施管理成本，有關措施包括程序標準化、自動化及智能管理，以減少對人工勞動的倚賴。

就交付前服務而言，一般收益產生模式為按包幹制，即物業管理公司基於總管理面積或根據提供有關服務的僱員數量及職位收取固定費用。就諮詢服務而言，服務費主要根據總管理面積按包幹制收取，或按照提供物業管理服務所得收益或利潤的一定比例按酬金制收取。在中國物業管理服務市場中，提供諮詢服務採用包幹制更為普遍。

長三角地區物業管理服務市場的市場規模

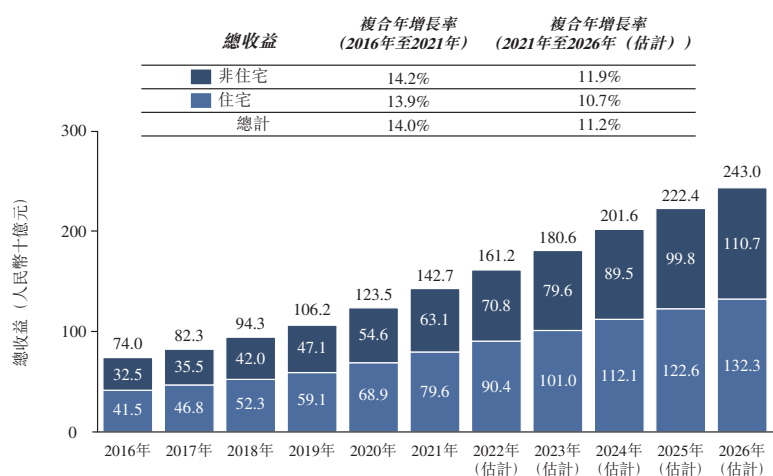
物業管理公司的在管總建築面積（長三角地區），2016年至2026年（估計）



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

在長三角地區，物業管理公司在管總建築面積從2016年的51.4億平方米增至2021年的65.1億平方米，複合年增長率為4.8%。於2026年，在管總建築面積預期將達到78.7億平方米，2021年至2026年複合年增長率為3.9%。於2021年，非住宅物業在管總建築面積達到13.9億平方米，2016年至2021年複合年增長率為6.8%。於2026年，非住宅物業在管總建築面積預計將達到18.0億平方米，2021年至2026年複合年增長率為5.3%。

物業管理服務公司總收益（長三角地區），2016年至2026年（估計）



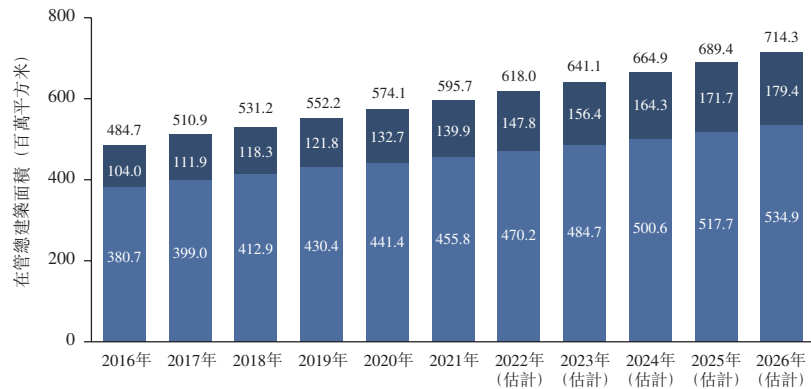
資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

行業概覽

2016年至2021年，長三角地區物業管理公司總收益從人民幣740億元增至人民幣1,427億元，複合年增長率為14.0%。於2026年，提供物業管理服務的總收益預計將達到人民幣2,430億元，2021年至2026年複合年增長率為11.2%。2016年至2021年，長三角地區提供非住宅物業管理服務的總收益從人民幣325億元增至人民幣631億元，複合年增長率為14.2%。於2026年，提供非住宅物業管理服務的總收益預計將達到人民幣1,107億元，2021年至2026年複合年增長率為11.9%。

物業管理服務公司在管總建築面積（蘇州），2016年至2026年（估計）

在管總建築面積	複合年增長率 (2016年至2021年)	複合年增長率 (2021年至2026年 (估計))
■ 非住宅	6.1%	5.1%
■ 住宅	3.7%	3.3%
總計	4.2%	3.7%

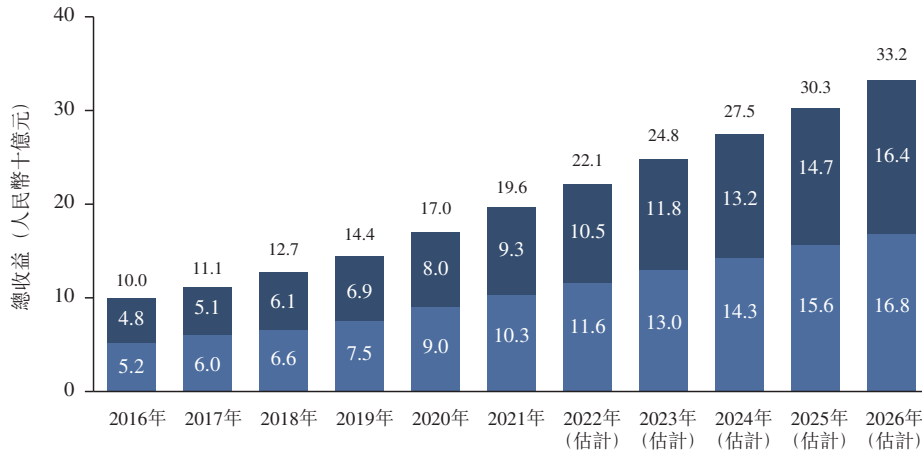


資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

在蘇州，蘇州物業管理公司在管總建築面積從2016年的484.7百萬平方米增至2021年的595.7百萬平方米，複合年增長率為4.2%。於2026年，預期蘇州在管總建築面積將達到714.3百萬平方米，2021年至2026年複合年增長率為3.7%。於2021年，非住宅物業在管總建築面積達到139.9百萬平方米，2016年至2021年複合年增長率為6.1%。於2026年，蘇州非住宅物業在管總建築面積預計將達到179.4百萬平方米，2021年至2026年複合年增長率為5.1%。

物業管理服務公司總收益（蘇州），2016年至2026年（估計）

總收益	複合年增長率 (2016年至2021年)	複合年增長率 (2021年至2026年 (估計))
■ 非住宅	14.1%	12.0%
■ 住宅	14.6%	10.3%
總計	14.4%	11.1%



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

2016年至2021年，蘇州物業管理公司總收益從人民幣100億元增至人民幣196億元，複合年增長率為14.4%。於2026年，蘇州提供物業管理服務總收益預計將達到人民幣332億元，2021年至2026年複合年增長率為11.1%。2016年至2021年，蘇州提供非住宅物業管理服務總收益從人民幣48億元增至人民幣93億元，複合年增長率為14.1%。於2026年，蘇州提供非住宅物業管理服務總收益預計將達到人民幣164億元，2021年至2026年複合年增長率為12.0%。

市場推動因素

持續城市化與城市群發展：「十三五」規劃中提出加快城市群發展，以促進長三角特大城市的經濟發展，從而使房地產行業穩定增長及物業管理服務市場發展。同時，由於經濟快速發展及農村人口向發達地區湧入，長三角地區城市人口穩步增長。2016年至2021年，長三角地區城市人口從120.0百萬人增至132.7百萬人，複合年增長率為2.0%。同期，長三角地區城市化率從2016年的70.9%上升至2021年的75.7%。長三角地區城市化趨勢對住房及物業產生巨大需求，從而推動對物業管理服務的需求。

扶持政策：由於長三角地區被視為國際門戶，中國政府持續為長三角地區的發展提供必要政策支持。例如，2019年國務院發佈《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》，鼓勵在長三角地區共同建設跨區域合作產業園區。該規劃還提到在蘇州建設跨區域合作產業園區，預計將刺激對蘇州專業住宅及非住宅物業管理服務的需求。長三角地區的扶持政策鼓勵經濟發展，並為該地區的物業管理公司帶來發展機會。

未來機遇及挑戰

擴大服務範圍，提供增值服務：近年來，長三角地區物業管理服務市場的服務類型及客戶類型逐步擴寬，從傳統物業管理服務擴大至辦公樓宇、工業園區、公共物業的其他增值服務，預期未來覆蓋更多物業類型。物業管理公司一直在擴展物業服務，將基本生活服務(如教育、醫療、保健等)納入服務範圍。諮詢服務及社區租賃等增值服務的利潤率通常高於傳統物業管理服務。此外，提供增值服務有助物業管理公司提高客戶忠誠度及提升品牌形象。同時，對不同類型物業的專業物業管理服務需求不斷增長，將推動長三角地區物業管理服務市場服務標準及服務模式的創新。

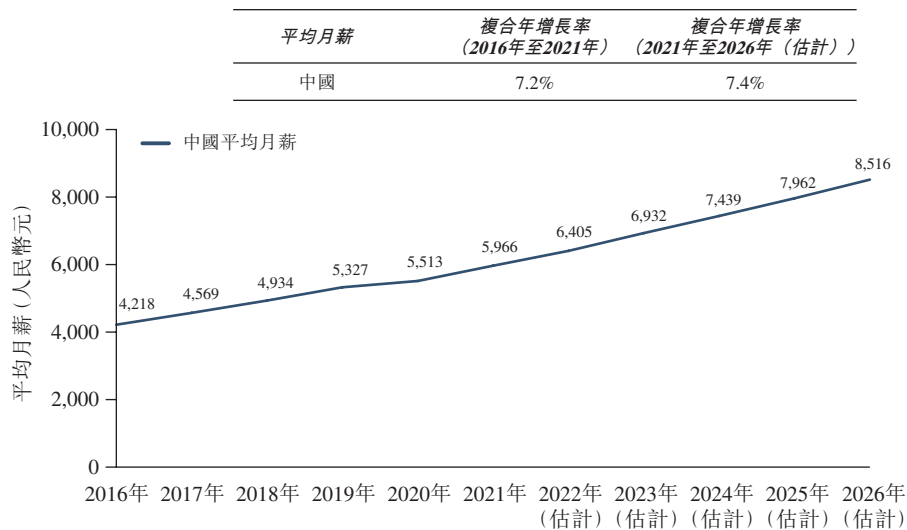
二、三線城市的潛力：儘管長三角地區包括上海、南京及杭州等多個經濟發達的先進城市，但江蘇省無錫市及常州市以及浙江省寧波市及溫州市等二、三線城市仍有巨大潛力，有利於為物業管理服務公司擴大地域覆蓋範圍。此外，該等城市相對不成熟的物業管理服務市場可為計劃在初期搶佔市場份額的物業管理公司提供潛在機會。

行業概覽

競爭激烈：由於城市化率高、經濟發展加速以及住宅及非住宅物業分佈充足，長三角地區物業管理服務市場競爭非常激烈。為保持競爭力，物業管理公司必須增加資本投資，以擴大服務範圍、改善服務質量及維持品牌聲譽。此外，許多於聯交所上市的物業管理公司正在尋找收購目標，且物業管理公司可能無法實現其收購計劃。同時，長三角地區物業管理服務市場員工的平均月薪高於中國其他地區，這為物業管理服務帶來更大成本壓力，進一步導致市場競爭激烈。

人工成本上升：物業管理服務市場需要龐大的勞動力提供秩序維護、清潔、園藝、維修及其他服務，而員工成本是公司運營成本中最大的組成部分之一。人工成本不斷上升可能會增加公司的成本，降低其盈利能力。人工成本增加對公司的運營成本構成越來越大的壓力。員工成本金額主要受因業務擴展使員工人數增加及中國工資總體上升的趨勢影響。2016年至2021年，物業管理服務市場員工的平均月薪從2016年的人民幣4,218元增至2021年的人民幣5,966元，複合年增長率為7.2%。

物業管理服務市場員工平均月薪（中國），2016年至2026年（估計）



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

入行門檻

服務經驗：由於長三角地區物業管理服務市場日趨集中，成熟的運營及管理經驗以及成功的項目經驗對物業管理服務提供商塑造品牌形象尤其重要。此外，鑒於住宅物業業主、各行各業企業及購物商場消費者的要求相對較高，豐富成熟的管理經驗對物業管理服務提供商在實際運營及管理過程中具有指導作用，此乃新參與者入行門檻之一。

技術水平：隨著雲計算、大數據及物聯網等技術的普及，新的辦公場景對住宅物業、辦公樓宇、購物商場等各類物業的設施以及長三角地區物業管理服務提供商的技術水平要求很高。探索新技術在物業管理服務中的應用可顯著擴大服務範圍、提高服務質量及效率，此乃新參與者主要入行門檻之一。

標準化運營及管理：物業管理服務提供商傾向於建立標準化運營及管理體系，以降低成本及確保盈利。與新參與者相比，規模較大的物業管理服務提供商擁有更多資源投放於標準化運營。此外，完善的標準化體系將提高物業管理服務提供商在長三角地區管理更多物業的能力。

蘇州城市服務市場

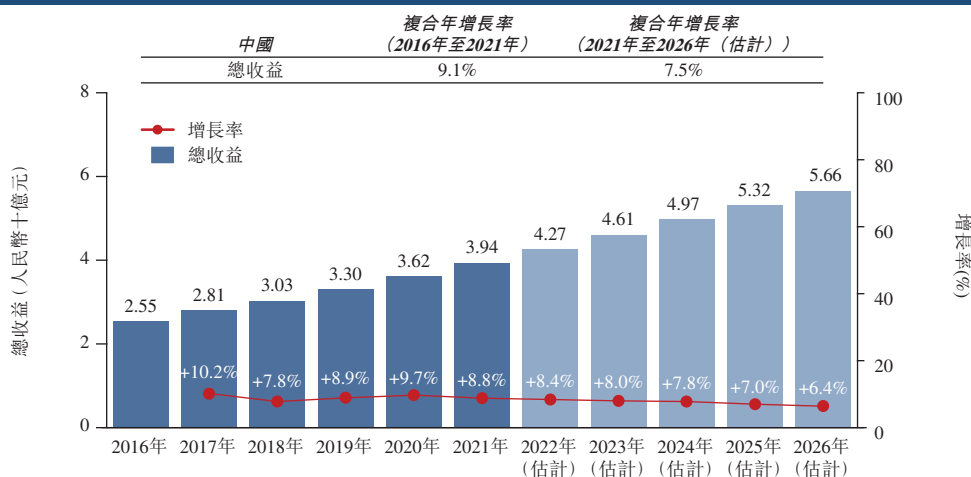
定義與概覽

城市服務指主要向政府及公共部門提供以滿足當地居民日常生活需求的各類服務。城市服務的管理強度及有效整合有望成為中國物業管理行業增長的兩個關鍵驅動力。

城市服務主要包括(i)物業管理服務，包括向市政辦公大樓以及公共文化及娛樂設施等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀及保養服務；(ii)對公共道路及鐵路的清潔及保養等市政基礎設施養護服務，以確保公共基礎設施清潔及正常運行；及(iii)城市垃圾管理服務。

蘇州城市服務市場的市場規模

物業管理服務公司提供的城市服務總收益（蘇州），2016年至2026年（估計）



資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文分析

近年來，隨著基礎設施建設的快速發展，對城市服務的需求不斷增加。2016年至2021年，蘇州提供城市服務總收益從人民幣25.5億元增至人民幣39.4億元，複合年增長率為9.1%。於2020年，中國政府發佈《城市市容市貌乾淨整潔有序安全標準（試行）》，旨在加強指導、監督及評估城市市容市貌管理，提高城市精細化管理水平。在政府的支持下，未來城市服務市場有望得到推動。於2026年，預計蘇州城市服務市場的總收益將達到人民幣56.6億元，2021年至2026年複合年增長率為7.5%。

未來展望

拓展城市運營服務的服務範圍及發展潛力：隨著物業管理服務市場的發展，物業管理服務提供商一直致力於將服務範圍擴展至更多元化的物業組合。同時，政府職能轉變令公共及政府設施對城市運營服務的需求不斷增長，為物業管理服務提供商擴大收入來源創造巨大的發展空間，激發對專業城市服務的需求。

整合城市服務：政府及公共管理部門通常將公共區域視為綜合性物業管理項目，這對公共區域的管理運營一體化、提供涵蓋社區治理服務、特定公建項目的運營及維護，以及企業及資產服務等各項服務的能力提出了較高的要求。因此，隨著城市運營及城市服務的進一步發展，能夠有效整合多種城市服務的服務提供商在中國物業管理服務市場上可能享有競爭優勢。

COVID-19的影響

由於COVID-19爆發，公司須購買防疫物資，從而增加公司在管理物業方面的短期運營成本。此外，由於員工須在COVID-19爆發期間工作，因此，物業管理服務提供商須向員工及分包商支付額外值班津貼。相較於向住宅物業提供物業管理服務的收益，向非住宅物業（尤其是購物商場及辦公樓宇）提供物業管理服務的收益所受到的影響相對更為不利，此乃由於持續遭受財務損失的購物商場及辦公樓宇租戶可能會終止租賃協議，以終止任何進一步財務損失。

COVID-19將促使物業管理服務提供商更加關注優質、安全及健康的服務，這將進一步提高中國物業管理服務市場的服務標準，並為其自身贏得良好的品牌聲譽。此外，為應對COVID-19疫情，客流量大的公建項目需要標準更高的清潔和秩序維護服務。由於專業城市服務提供商可以幫助地方政府控制疫情的蔓延，地方政府日益認識到物業管理服務提供商的重要。因此，預期物業管理服務提供商將有更多機會參與城市服務市場。此外，在COVID-19危機下，越來越多中小型服務提供商正在尋求併購，這將進一步促進中國物業管理服務市場的整合及發展。

物業管理服務市場競爭格局

概覽

根據中國指數研究院的資料，就在管建築面積而言，物業服務百強企業於2021年的市場份額為52.3%。

隨著《物業管理條例》正式頒佈，物業管理服務市場的監管框架逐步形成並趨於成熟，並建立起行業開放且公平的市場體系，這鼓勵中國物業管理服務市場快速增長。然而，中國物業管理服務市場非常分散。於2021年，業內排名前五的公司僅約佔中國物業管理服務市場總收益的21.1%。

行業概覽

蘇州排名及市場份額

按總收益計排名前五的物業管理服務提供商(中國)，2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	碧桂園服務控股有限公司	已上市	專注於在中國提供住宅物業管理服務的領先上市公司，具有強大的品牌知名度以及龐大及豐富的物業管理組合。	5.8%
2	萬物雲空間科技服務股份有限公司	未上市	覆蓋範圍遍及全國的領先公司，專注於通過將物業管理服務與數字化技術相結合，為多元化客戶提供全面及專業的智能服務體系。	5.5%
3	恒大物業集團有限公司	已上市	中國領先的上市綜合物業管理服務提供商，管理多元化的物業組合，包括中高端住宅物業、辦公樓宇及商業物業。	3.7%
4	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	3.2%
5	綠城服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供高端住宅物業管理服務的領先上市公司，以一級服務質量樹立知名品牌形象譽業界。	2.9%
前五				21.1%
其他				78.9%
合計				100%

附註：碧桂園服務控股有限公司的收益並不包括與「三供一業」業務有關的收益。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

中國物業管理服務市場高度分散，排名前五的物業管理服務公司約佔2021年中國物業管理服務公司總收益的21.1%。就2021年的總收益而言，本集團約佔中國的0.1%。

按在管建築面積計排名前五的物業管理服務提供商(中國)，2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	萬物雲空間科技服務股份有限公司	未上市	覆蓋範圍遍及全國的領先公司，專注於通過將物業管理服務與數字化技術相結合，為多元化客戶提供全面及專業的智能服務體系。	2.1%
2	碧桂園服務控股有限公司	已上市	專注於在中國提供住宅物業管理服務的領先上市公司，具有強大的品牌知名度以及龐大及豐富的物業管理組合。	2.1%
3	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	1.3%
4	恒大物業集團有限公司	已上市	中國領先的上市綜合物業管理服務提供商，管理多元化的物業組合，包括中高端住宅物業、辦公樓宇及商業物業。	1.3%
5	保利物業服務股份有限公司	已上市	中國領先的綜合物業管理服務提供商，擁有廣泛的物業管理規模及國有背景。	1.3%
前五				8.1%
其他				91.9%
合計				100%

附註：碧桂園服務控股有限公司的在管建築面積並不包括與「三供一業」業務有關的在管建築面積。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

行業概覽

排名前五的物業管理服務公司約佔2021年中國物業管理服務市場在管總建築面積的8.1%。就2021年的在管總建築面積而言，本集團約佔中國的0.02%。

按總收益計排名前五的物業管理服務提供商（蘇州），2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	本集團	-	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商之一。	2.3%
2	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	1.7%
3	萬物雲空間科技服務股份有限公司	未上市	覆蓋範圍遍及全國的領先公司，專注於通過將物業管理服務與數字化技術相結合，為多元化客戶提供全面及專業的智能服務體系。	1.6%
4	新城悅服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供優質專業管理服務的上市公司，通過橫向和縱向整合擴大業務。	1.5%
5	東吳服務產業集團（江蘇）有限公司	未上市	江蘇省領先的非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公共設施及工業園區）物業管理服務公司。	1.4%
前五				8.5%
其他				91.5%
合計				100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在蘇州物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2021年蘇州總收益的8.5%。就2021年蘇州總收益而言，本集團排名第一，約佔2.3%。

按在管建築面積排名前五的物業管理服務提供商（蘇州），2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	1.4%
2	萬物雲空間科技服務股份有限公司	未上市	覆蓋範圍遍及全國的領先公司，專注於通過將物業管理服務與數字化技術相結合，為多元化客戶提供全面及專業的智能服務體系。	1.3%
3	新城悅服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供優質專業管理服務的上市公司，通過橫向和縱向整合擴大業務。	1.2%
4	本集團	-	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商之一。	1.1%
5	東吳服務產業集團（江蘇）有限公司	未上市	江蘇省領先的非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公共設施及工業園區）物業管理服務公司。	1.1%
前五				6.1%
其他				93.9%
合計				100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在蘇州物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2021年蘇州在管總建築面積的6.1%。就2021年蘇州在管總建築面積而言，本集團排名第四，約佔1.1%。

行業概覽

按城市服務收益排名前五的物業管理服務提供商（蘇州），2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	本集團	-	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商之一。	4.3%
2	東吳服務產業集團（江蘇）有限公司	未上市	江蘇省領先的非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公共設施及工業園區）物業管理服務公司。	4.2%
3	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	2.1%
4	新城悅服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供優質專業管理服務的上市公司，通過橫向和縱向整合擴大業務。	1.8%
5	萬物雲空間科技服務股份有限公司	未上市	覆蓋範圍遍及全國的領先公司，專注於通過將物業管理服務與數字化技術相結合，為多元化客戶提供全面及專業的智能服務體系。	1.7%
前五				14.1%
其他				85.9%
合計				100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在蘇州城市服務市場中，排名前五的公司約佔2021年在蘇州提供城市服務收益的14.1%。就2021年在蘇州提供城市服務的收益而言，本集團排名第一，約佔4.3%。

中國城市服務市場相當分散，提供城市服務的五大物業管理服務提供商約佔2021年中國城市服務市場總收益的5.9%。就2021年在中國提供城市服務所得總收益而言，本集團約佔市場份額的0.09%。

江蘇省排名及市場份額

按城市服務收益計排名前五的物業管理服務提供商（江蘇省），2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	東吳服務產業集團（江蘇）有限公司	未上市	江蘇省領先的非住宅物業（包括學校、商業物業、醫院、公共設施及工業園區）物業管理服務公司。	1.9%
2	江蘇銀河物業管理有限公司	未上市	領先的物業管理服務公司，主要專注於長三角地區（尤其是江蘇省）的非住宅物業，包括商業綜合體、物流中心及辦公樓宇。	1.5%
3	本集團	-	領先的綜合城市服務及物業管理服務提供商之一，深耕長三角地區，尤其是蘇州。	1.4%
4	銀城生活服務有限公司	已上市	中國南京市乃至江蘇省的領先物業管理服務提供商，提供多元化的物業管理服務及增值服務。	1.3%
5	新城悅服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供優質專業管理服務的上市公司，通過橫向和縱向整合擴大業務。	1.1%
前五				7.2%
其他				92.8%
合計				100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

2021年，江蘇省物業管理服務公司提供城市服務的總收益約達人民幣119億元。在江蘇省物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2021年在江蘇省提供城市服務收益的7.2%。就2021年在江蘇省提供城市服務的收益而言，本集團排名第三，約佔1.4%。

行業概覽

按非住宅物業管理服務收益計排名前五的物業管理服務提供商(江蘇省)，2021年

排名	公司名稱	上市地位	背景資料	市場份額(%)
1	雅生活智慧城市服務股份有限公司	已上市	中國上市物業管理服務提供商，專注於為中高端物業提供服務，並提供全面的服務組合。	2.2%
2	江蘇銀河物業管理有限公司	未上市	領先的物業管理服務公司，主要專注於長三角地區(尤其是江蘇省)的非住宅物業，包括商業綜合體、物流中心及辦公樓宇。	1.7%
3	銀城生活服務有限公司	已上市	中國南京市乃至江蘇省的領先物業管理服務提供商，提供多元化的物業管理服務及增值服務。	1.6%
4	綠城服務集團有限公司	已上市	專注於在中國提供高端住宅物業管理服務的領先上市公司，以一級服務質量樹立知名品牌享譽業界。	1.5%
5	本集團	-	深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先綜合城市服務及物業管理服務提供商之一。	1.4%
前五				8.4%
其他				91.6%
合計				100%

資料來源：年報；弗若斯特沙利文分析

在江蘇省物業管理服務市場中，排名前五的公司約佔2021年在江蘇省提供非住宅物業管理服務總收益的8.4%。就2021年在江蘇省提供非住宅物業管理服務的總收益而言，本集團排名第五，約佔1.4%。

在本集團於江蘇省及蘇州物業管理服務市場競爭的主要同業中，2019年、2020年及2021年公建項目管理服務的毛利率區間分別為10%至28%、10%至28%及10%至25%，2019年、2020年及2021年商業物業管理服務的毛利率區間分別為8%至30%、8%至30%及8%至33%，2019年、2020年及2021年住宅物業管理服務的毛利率區間分別為6%至27%、6%至30%及6%至30%。2019年、2020年及2021年公建項目管理服務的平均每月物業管理費區間分別為每平方米人民幣3.3元至每平方米人民幣5.0元、每平方米人民幣3.5元至每平方米人民幣5.0元及每平方米人民幣3.2元至每平方米人民幣5.2元，2019年、2020年及2021年商業物業管理服務的平均每月物業管理費區間分別為每平方米人民幣5.5元至每平方米人民幣8.2元、每平方米人民幣5.7元至每平方米人民幣8.5元及每平方米人民幣5.7元至每平方米人民幣8.5元，2019年、2020年及2021年住宅物業管理服務的平均每月物業管理費區間分別為每平方米人民幣1.4元至每平方米人民幣3.2元、每平方米人民幣1.2元至每平方米人民幣3.2元及每平方米人民幣1.4元至每平方米人民幣3.5元。

根據中國指數研究院的資料，2019年、2020年及2021年公共物業的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣3.4元、每平方米人民幣3.4元及每平方米人民幣3.4元，2019年、2020年及2021年商業物業(辦公樓宇)的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣7.0元、每平方米人民幣6.9元及每平方米人民幣7.0元，2019年、2020年及2021年住宅物業的平均每月物業管理費分別為每平方米人民幣2.1元、每平方米人民幣2.1元及每平方米人民幣2.0元。

監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的全面監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

有關外商投資的法律法規

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目乃分為四類，即「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，於2020年1月1日生效並取代《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。

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)負面清單規定限制投資的領域，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行外商投資法。於2019年

12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》則對於外商投資信息報告制度作出細化規定。

《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於2020年12月27日頒佈，並於2021年1月27日生效。

根據國家發改委及商務部於2021年12月27日頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

對物業管理服務及其他相關服務的法律監督

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，其於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項民事基本法律。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

於2021年7月13日，住建部等八個政府部門發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」)，力爭透過遏制違法違規行為、健全監管制度及建立監管信息系統，用3年左右時間，實現中國房地產行業好轉。根據監管通知中提出的指導意見，物業服務公司應(i)按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)按規定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)不得超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)未經業主同意，不得擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同終止後，無正當理由不得拒不退出物業服務項目。

於2020年12月25日，住建部連同其他九個部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，指出暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效；於2007年11月26日及2015年5月4日修訂，並由住建部於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。

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，當中列示加快發展生活性服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修及其他生活性服務規範化、標準化發展。

根據國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住建部於2017年12月15日頒佈，並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業服務企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。於2021年3月8日，住建部頒佈《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》(住建部令第39號)。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修訂)已取消物業服務企業的資質核定。

召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，在決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知(建房[2009]274號)(住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效)為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政主管部門提供了實踐指導。

根據《民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中華人民共和國有關法律、法規的規定，可以不成立業主委員會。

委任物業服務企業

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部分面積過半數的業主且表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積75%以上的業主且參與表決人數75%以上的業主同意。此外，《民法典》明確規定，建設單位、物業服務企業或其他管理人等利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬業主共有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔小區總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，經擁有專有部分佔總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，小區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合約；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合約。前期物業服務合約可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合約生效的，前期物業服務合約自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採

用協議方式選聘物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「《政府採購法》」），政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。採購人採購貨物或者服務應當採用公開招標方式，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定；因特殊情況需要採用公開招標以外的採購方式的，應當在採購活動開始前獲得設區的市、自治州以上人民政府採購監督管理部門的批准。應當採用公開招標方式而擅自採用其他方式採購的，按下列情況分別處理：(1)未確定中標、成交供應商的，終止採購活動；(2)中標、成交供應商已經確定但採購合同尚未履行的，撤銷合同，從合格的中標、成交候選人中另行確定中標、成交供應商；及(3)採購合同已經履行的，給採購人、供應商造成損失的，由責任人承擔賠償責任。

物業管理企業的收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，允許物業管理企業按照物業服務合約的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。實行政府指導價的，具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理費用中按約定比例或數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合約約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合公佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合約約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。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。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合公佈及於2007年10月1日實行的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共享部位共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共享部位共享設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業服務收費，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。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合約約定，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。迄今，大部分省級政府仍對前期物業管理服務協議的收費實行政府指導價，而根據物業管理服務公司與業主委員會訂立的正式物業管理服務合約收取的物業管理服務費用的價格管制已普遍放鬆。

在江蘇省，根據《江蘇省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前的普通住宅的物業公共服務收費及停車費實行政府指導價。業主大會成立之後，普通住宅的物業公共服務收費及停車費，由業主大會或經業主大會授權的業主委員會與物業服務企業在物業服務合約中約定執行。

例如，在蘇州，根據《關於印發蘇州市物業服務收費管理實施細則的通知》（蘇價規字[2014]4號），業主委員會成立前住宅物業公共服務費、物業管理區內的汽車停放費和車位租金實行政府指導價。倘開發商在業主及業主代表大會選擇任何物業服務企業前選定有關企業，應當通過招標投標與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合約，約定服務內容、標準及收費。開發商與物業買家簽訂的銷售合約，應當包括前期物業服務合約約定的內容，及該服務合約由物業服務企業在簽訂之日起10個工作日內報縣級價格主管部門以及住房和城鄉建設局備案。根據《普通住宅物業公共服務分類分項分級標準及政府指導價標準》（蘇價服字[2014]86號），住宅物業管理服務分為(a)綜合管理服務；(b)物業共用部位和共用設施設備維護；(c)公共秩序維護；(d)環境衛生維護；及(e)綠化養護服務等5個方面。各方面分為5個等級，而每個等級分為8個不同基準價格的檔次，普通住宅物業的公共服務費為上述5個方面的總和。因此，普通住宅公共物業服務的最高價格為人民幣3.58元／平方米。

收取未繳物業管理費

根據《中華人民共和國民法典》第188條的規定，向人民法院請求保護民事權利的訴訟時效期間為三年。法律另有規定者，則從其規定。

訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定者，則從其規定。但是，自權利受到損害之日起超過20年的，人民法院不予保護。倘有特殊情況者，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》（2018年修訂），物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給第三方。

停車服務收費

根據由住建部、國家發改委及公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對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、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《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)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

消防

根據由全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

對互聯網信息服務的法律監督

根據由國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院第292號令)，「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。互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務。經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務。從事經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門

申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證(以下簡稱「經營許可證」)。從事非經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門辦理備案手續。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前三十(30)日向相關機關辦理變更手續。

違反本辦法的規定，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、自治區、直轄市電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得300%以上500%以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元者，處人民幣100,000元以上人民幣1,000,000元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。

根據國務院於2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得法律法規規定的相關資質。應用程序提供者和網上應用程序商店服務提供者不得利用應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等活動，不得利用應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。中國國家互聯網信息辦公室負責全國應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的應用程序信息內容的監督管理執法工作。

對房地產經紀業務的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日公佈，於1995年1月1日實行並於2007年8月30日、2009年8月27日和2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，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下列條件：(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；及(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住建部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行、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》，本辦法所稱房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在市、縣或直轄市人民政府建設(房地產)主管部門備案。

對勞動保護的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。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，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必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，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合約。勞動合約應訂明勞動合約期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合約的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合約的，應當自用工之日起一個月內訂立書面

勞動合約。同時，其規定勞動合約須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合約、無固定期限勞動合約或以完成一定工作任務為期限的勞動合約。經用人單位與勞動者協商一致，勞動合約可以合法解除。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律法規（例如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》），用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到主管住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。

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》，從2019年1月1日起，所有社會保險費(包含基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費)將交由稅務部門統一徵收。此外，根據2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及根據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》，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》重申，各級稅務機關不得擅自統一結清繳費人(包括民營企業)之歷史欠款。

知識產權相關法規

商標

商標乃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，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2002年8月3日頒佈，並於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》所保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，註冊商標的有效期為10年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應辦理續展手續，每次續展註冊的有效期為10年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合約，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，同他人在同一種商品或者類似商品上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，由商標局駁回申請，不予公告。商標註冊申請不得損害他人現有在先權利，亦不得以不正當手段搶先註冊使用中且具有一定影響之商標。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日、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》，省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責其各自行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請專利權的發明和實用新型，應當符合新穎性、創造性和實用性標準。發明專利權的期限為20年，而實用新型及外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

著作權

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》規定，中國公民、法人或其他組織以文字、口述或其他形式在文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件等領域創作的作品，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

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》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約和轉讓合約登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應提供域名持有人的真實、準確及完整域名註冊資料，如註冊身份，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅收法律法規

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）以及國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，對於應付予非居民企業（在中國未設立任何機構或營業場所，或所得或應計收入與在中國設立的機構或營業場所並無實際聯繫）的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協議則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率（如適用）繳納中國所得稅。

根據中國政府與香港特別行政區政府於2006年8月21日簽署，並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「安排」），若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預扣稅率為10%。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人享受協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照該《辦法》的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於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》（統稱為「《增值稅法》」），於中華人民共和國從事銷售商品或加工、維修及更換服務（以下簡稱「勞動服務」）、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅。除非《增值稅法》另行規定，銷售服務或無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，於2016年5月1日生效並分別於2017年7月1日、2017年7月11日、2018年1月1日、2019年3月20日及2019年4月1日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門分別於1985年及1986年頒佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人大常委會於2020年8月11日頒佈並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中華人民共和國境內繳納增值稅或消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人。根據該法律，城市維護建設稅按納稅人實際繳納的增值稅或消費稅的實際金額計算。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人位於所有其他地區的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於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》，人民幣在經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）下可自由兌換，但在資本項目（包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，資本項目結匯收入(包括但不限於外幣資本及外債)可按意願將外幣兌換為人民幣。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。外幣資金結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於境內機構經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資金不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；有關資金不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例最高為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)且中國境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資本金並以人民幣資本金進行境內股權投資。

H股「全流通」相關規定

「全流通」，是指境內股份有限公司(下稱「H股公司」)的境內未上市股份(包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份)到聯交所上市流通。2019年11月14日，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號，下稱「全流通業務指引」)。

根據「全流通」業務指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股公司提出「全流通」申請。H股公司申請「全流通」應按照「股份有限公司境外公開募集股份及上市（包括增發）審批」行政許可程序向中國證監會提出申請，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請，尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。「全流通」申請經中國證監會核准後，H股公司應於申請所涉股份在中國證券登記結算有限責任公司（「中國結算」）完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。

2019年12月31日，中國結算及深圳證券交易所（「深交所」）聯合發佈《H股「全流通」業務實施細則》（下稱「業務實施細則」）。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用業務實施細則；業務實施細則未作規定的，參照中國結算及中國結算香港及深交所其他業務規則辦理。

根據業務實施細則，獲中國證監會批准參加H股「全流通」業務的H股公司完成相應信息披露後，應向中國結算申請辦理非境外上市股份的部分或全部退出登記，將無質押、凍結、限制轉讓等限制性狀態的H股「全流通」股份轉登記至香港股份登記機構，成為可在聯交所上市流通的股份。相關證券在境內集中存管於中國結算，中國結算作為上述證券的名義持有人，辦理H股「全流通」涉及的存管和持有明細維護、跨境清算交收等業務，並為全流通股東提供名義持有人服務。H股公司應獲得「全流通」股東授權，選擇參與H股「全流通」業務的境內證券公司。「全流通」股東通過境內證券公

司提交H股「全流通」股份的交易指令，境內證券公司應當選擇一家香港證券公司，通過其將「全流通」股東的交易指令報送至聯交所進行交易。交易達成後，中國結算及中國結算香港辦理相關股份和資金的跨境清算交收，H股「全流通」交易業務的結算幣種為港幣。H股公司委託中國結算派發現金紅利的，應當向中國結算提出申請，H股公司派發現金紅利可向中國結算申領現金紅利股權登記日的相關「全流通」股東持有明細。因H股「全流通」股票權益分派、轉換等情形取得聯交所上市非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得聯交所上市股票的認購權利，並且該認購權在聯交所上市的，可以賣出，但不得行權。

為落實H股「全流通」全面推開改革，明確相關股份登記存管和清算交收的業務安排和辦理流程，中國結算於2020年2月發佈了《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，就參與H股「全流通」業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等多個方面進行規定；中國結算香港於2020年2月發佈了《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，對相應的託管、存管、中國結算香港的代理人服務、交收安排等事項進行了規定。

有關境外上市的中國法律及法規

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（「管理規定」）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（「備案辦法」，連同管理規定統稱「上市條例草案」）。根據上市條例草案，境內企業直接或間接於境外市場發行證券和上市的，須向中國證監會備案。然而，截至最後實際可行日期，管理規定及備案辦法均未獲正式通過。

根據中國證監會網站於2021年12月24日發佈的《中國證監會有關負責人答記者問》，與境外上市有關的法規堅持「法不溯及既往」的原則。具體而言，對正在進行上市過程的企業或發生再融資及相關活動的上市企業，按要求履行備案程序；而上市公司備案將另行安排，給予充分的過渡期。截至最後實際可行日期，中國證監會尚未對上市公司或已獲得中國證監會批准其H股上市的公司公開實施任何具體的備案要求。

我們已於2021年5月31日就H股上市向中國證監會提交申請，並於2021年6月4日收到《中國證監會行政許可申請受理單》(211343) (「受理單」)。於收到受理單後，我們於2021年8月30日向聯交所提交上市申請。於2021年8月26日，中國證監會出具《關於核准蘇新美好生活服務股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》(證監許可[2021]2796號) (「境外上市批覆」)，核准我們發行境外上市外資股，並將該等股份於聯交所上市。因此，我們已就全球發售及H股上市完成中國證監會要求的申請程序並取得中國證監會的所有必要批准。

此外，我們的董事確認，自上市條例草案頒佈以來，中國證監會並無要求我們在已收到境外上市批覆的基礎上就發行及上市作出進一步備案，且上市條例草案對我們目前的上市計劃並無任何重大不利影響。

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，基於「法不溯及既往」的原則及鑒於中國證監會已知悉並批准我們的發售及上市申請，假設上市條例草案按現有形式實施，我們在遵守上市條例草案時在所有重大方面不會有任何障礙。

有關網絡安全及數據安全的法規

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，關鍵信息基礎設施是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。此外，各重要行業和領域的主管部門和監督管理部門 (「保護工作部門」) 負責制定各自重要行業或領域的規則及認定關鍵信息基礎設施運營者，將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門。

於2021年11月14日，國家網信辦公佈《網絡數據安全管理條例 (徵求意見稿)》 (「網絡數據安全管理條例草案」)，當中規定若干情況下數據處理者應申報網絡安全審查，包括數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。網絡數據安全管理條例草案中有關確定「影響或者可能影響國家安全」的參數尚不明確，有待國家網信辦進一步解釋及闡述。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例草案尚未生效。

於2021年12月28日，國家網信辦及中國其他12個監管部門聯合修訂及發佈《網絡安全審查辦法》(2021年)（「網絡安全審查辦法」）（於2022年2月15日生效），並取代於2020年6月1日生效的《網絡安全審查辦法》(2020年)。網絡安全審查辦法規定，倘關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品及服務影響或者可能影響國家安全的，應當向國家網信辦備案進行網絡安全審查。此外，掌握超過100萬使用者個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查。

網絡安全法規的適用性

網絡安全審查辦法規定了須進行安全審查的情形，有關情形在《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》中進一步充實及澄清，包括：

- (1) 關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，影響或可能影響國家安全的；
- (2) 互聯網平台運營者進行數據處理活動，影響或可能影響國家安全的；
- (3) 互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；
- (4) 彙聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；及
- (5) 數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。

關於關鍵信息基礎設施運營者，根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門須制定關鍵信息基礎設施認定規則，及須根據認定規則負責組織認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施，及時將認定結果通知有關運營者。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何保護工作部門將我們列為關鍵信息基礎設施運營者的通知，因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，網絡安全審查辦法所述的關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務不適用於我們。

對於一百萬人以上個人信息及赴國外上市，根據我們的中國法律顧問向國家網信辦授權的中國網絡安全審查技術與認證中心（「網絡安全審查中心」）的匿名諮詢，在香港上市並非在國外上市。《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》第13條明確表述的「在香港上市」與「在國外上市」之間的區別進一步澄清，當公司尋求在國外上市時自願申請網絡安全審查的義務並不適用在香港建議上市。此外，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們尚未獲得或處理一百萬人以上個人信息。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，網絡安全審查辦法及《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》規定的互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市前進行網絡安全審查的義務不適用於我們。

關於影響或可能影響國家安全的情況，網絡安全審查辦法列出七個考慮因素，但並無對這些因素作出明確的詮釋。主管機關對其詮釋時有廣泛的自由裁量權。如果我們理論上被認為是「影響或可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須接受網絡安全審查或可能被要求申請網絡安全審查。然而，根據我們的中國法律顧問向網絡安全審查中心的匿名諮詢，認為「影響或可能影響國家安全」的情況須由國家網信辦等主管部門啟動審查後進行主動審查。目前，公司無需自願申報。

告知國家網信辦

誠如上文所述，關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務，及互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市進行網絡安全審查的義務，不適用於我們。同時，根據網絡安全審查中心的反饋，關於因「影響或可能影響國家安全」的原因而申請網絡安全審查的義務，我們毋須作出自願聲明。因此，截至最後實際可行日期，我們並未以書面形式告知國家網信辦我們的香港上市計劃。

此外，由於我們的上市申請於中國證監會及聯交所的網站公佈，故截至最後實際可行日期，我們未獲國家網信辦要求我們就與在香港建議上市有關的網絡安全及數據安全進行備案和檢查，且並無收到國家網信辦的任何查詢。

遵守網絡安全審查辦法及《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(統稱「網絡安全法規」)

假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們的中國法律顧問認為，本集團將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規，理由如下：

- (1) 誠如我們的董事確認並經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，我們未受到任何主管部門就其網絡安全、數據及個人信息保護實施的任何重大行政處罰、責令在規定期限內改正或其他限制性措施；
- (2) 誠如我們的董事確認並經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，並無發生有關網絡安全、保護數據和個人信息或嚴重違反任何第三方相關權利的重大事故或其他重大行政處罰或法律程序；
- (3) 我們的董事確認，我們已採取必要和合理的措施、政策及程序來規範網絡安全並保護數據和個人信息，包括但不限於文件管理規定、數據訪問許可和網絡信息安全管理規則；
- (4) 我們的董事確認，我們將密切關注網絡安全、數據和個人信息保護方面的立法和監管發展，並不斷改善經營行為和內部控制系統，以隨時遵守相關監管要求；
- (5) 由於我們的上市申請已於中國證監會及聯交所的官方網站發佈，截至最後實際可行日期，我們並無收到國家網信辦或其他相關監管機構對此次上市的任何反對，亦無參與任何相關調查、檢查、查詢及警告。

因此，我們的董事認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規。

網絡安全法規的影響

誠如上文所述，截至最後實際可行日期，關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務，及互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市進行網絡安全審查的義務，不適用於我們。根據網絡安全審查中心的反饋，倘我們理論上被視為「影響或可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須進行網絡安全審查或可能須申請網絡安全審查，基於有關因素，我們毋須自願申請網絡安全審查。此外，我們的董事認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規。

同時，我們的董事確認，我們已收集的數據的類型和性質主要與我們的物業管理服務（對國家安全的相關性相對較低）有關。

因此，我們的中國法律顧問認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，網絡安全法規不會對我們的業務經營或在香港建議上市產生重大不利影響。

經向董事及中國法律顧問作出合理查詢後，獨家保薦人認同董事及中國法律顧問的上述觀點，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

我們的歷史及發展

概覽

我們於本公司成立的1994年開始提供物業管理服務，並開始向蘇高新集團開發的物業提供住宅物業管理服務。於1996年，我們開始向蘇高新集團合營企業開發的物業提供商業物業管理服務。我們自2001年起開始提供商業物業管理服務，及自2006年起開始向獨立第三方物業開發商開發的物業提供住宅物業管理服務。除物業管理服務外，我們還提供城市服務。於2003年，我們開始向蘇州圖書館提供公建項目管理服務，自此，我們進一步將城市服務的客戶群擴大至包括地方政府及其他公共管理部門，及將服務組合多元化以包括市政基礎設施服務與垃圾集運中心的運營。經過過去20年的發展，我們的業務和運營得到長足發展，我們已成為深耕長三角地區，尤其是蘇州的領先的綜合性城市服務及物業管理服務提供商。

截至2022年4月30日，我們訂約為78個項目提供公建項目管理服務、住宅物業管理服務和商業物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。本着「您的滿意，我的追求」的品牌理念，自2016年起，我們已連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。

業務發展及里程碑

下列事項載列我們業務發展的主要里程碑：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 1994年 | 本公司成立，並開始在蘇州提供住宅物業管理服務。 |
| 1996年 | 我們開始向新創大廈提供物業管理服務並將我們的項目組合擴大至包括商業物業。 |

歷史、重組及公司架構

- 1999年 我們取得ISO 9002:1994質量管理體系認證。
- 2003年 我們開始為蘇州圖書館提供公建項目管理服務。
我們被評為國家一級資質物業服務企業。
- 2004年 我們取得ISO 14001:1996環境管理認證。
- 2011年 我們獲得OHSAS 18001:2007國際職業健康與安全管理體系認證。

新港市政綠化於2011年4月13日成立及我們開始向城市道路及空間提供城市服務。
- 2015年 我們被中國物業管理協會評為中國物業綜合實力百強企業之一。
- 2018年 我們開始在蘇州建造第一個垃圾集運中心。

我們被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。
- 2020年 第一個垃圾集運中心投入運營。
- 2021年 我們被中指院評為「2021中國智慧城市服務領先企業」。
- 2022年 我們被中指院評為「2022值得資本市場關注的物業服務企業」。

我們被中指院評為「2022中國城市服務領先企業」。

我們的公司發展

於往績記錄期間，對我們表現影響深遠的本公司及主要營運附屬公司的主要公司發展載列如下。

本公司

本公司於1994年4月12日在中國成立為全民所有制企業，初始註冊資本為人民幣2.0百萬元且已以現金悉數繳足。截至其成立日期，本公司由蘇州高新區管理委員會下屬機構蘇州新區住宅建設管理辦公室（「蘇州住宅建設管理辦公室」）全資擁有。本公司自成立以來一直從事提供物業管理服務。

於2002年9月4日，蘇州住宅建設管理辦公室與蘇高新公司（國有公司及控股股東之一）訂立股權轉讓協議，據此，蘇州住宅建設管理辦公室將其於本公司的全部股權轉讓予蘇高新公司，總代價為人民幣1.25百萬元，此乃經參考有關轉讓時本公司的資產淨值並經公平磋商後釐定。

於2002年9月12日，本公司的註冊資本通過蘇高新公司注資人民幣3.0百萬元從人民幣2.0百萬元增至人民幣5.0百萬元。

於2003年9月5日，蘇高新公司與蘇州新區高新技術（一家在上海證券交易所上市的公司並由蘇高新公司控制）訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司將其於本公司15%的股權轉讓予蘇州新區高新技術，代價為人民幣941,300元，此乃經參考由獨立估值師評估的本公司截至2003年3月31日的股權價值並經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有85%及15%權益。

於2004年3月25日，本公司改制為有限責任公司。於2011年2月23日，我們的註冊資本從人民幣5.0百萬元增至人民幣10.0百萬元，並於2013年11月25日進一步增至人民幣20.0百萬元。

於2020年2月20日，由於以蘇高新公司向本公司轉讓若干物業資產的方式出資人民幣66,807,500元，使本公司註冊資本增加至人民幣43,662,200元（該注資人民幣23,662,200元計入本公司註冊資本，其餘人民幣43,145,300元計入本公司資本儲備）。於有關出資完成後，本公司由蘇高新公司及蘇州新區高新技術分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

作為重組的一部分，於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司約6.87%的股權轉讓予蘇高新公司的全資附屬公司蘇高新城建。有關詳細資料，請參閱下文「重組」一段。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

於籌備上市時，於2021年2月25日，本公司股東通過決議案，批准將本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關改制於2021年4月23日完成後，本公司的股本為人民幣75百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中蘇高新公司及蘇高新城建分別持有69,846,825股及5,153,175股，分別約佔我們股本的93.13%及6.87%。

於往績記錄期間，本公司由蘇高新公司控制。

新港市政綠化

新港市政綠化由本公司於2011年4月13日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣6.0百萬元。新港市政綠化自成立以來一直主要從事提供城市道路清潔、綠化及維持優質景觀服務業務。

於2014年4月23日，新港市政綠化的註冊資本增至人民幣12.0百萬元，且新港市政綠化的股權架構保持不變。

科尚物業服務

科尚物業服務於2014年12月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。科尚物業服務自成立以來一直由本公司及獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外）蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有）分別擁有80%及20%的股權。科尚物業服務自成立以來一直主要從事提供住宅物業管理服務。

蘇州金獅

蘇州金獅於1992年10月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為8.0百萬美元。蘇州金獅於成立日期由蘇高新公司、中國新技術創業投資公司及中國新技術創業國際有限公司（均為獨立第三方）分別擁有40%、35%及25%權益。蘇州金獅最初從事金獅大廈的開發，及自1997年起開始提供商業物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

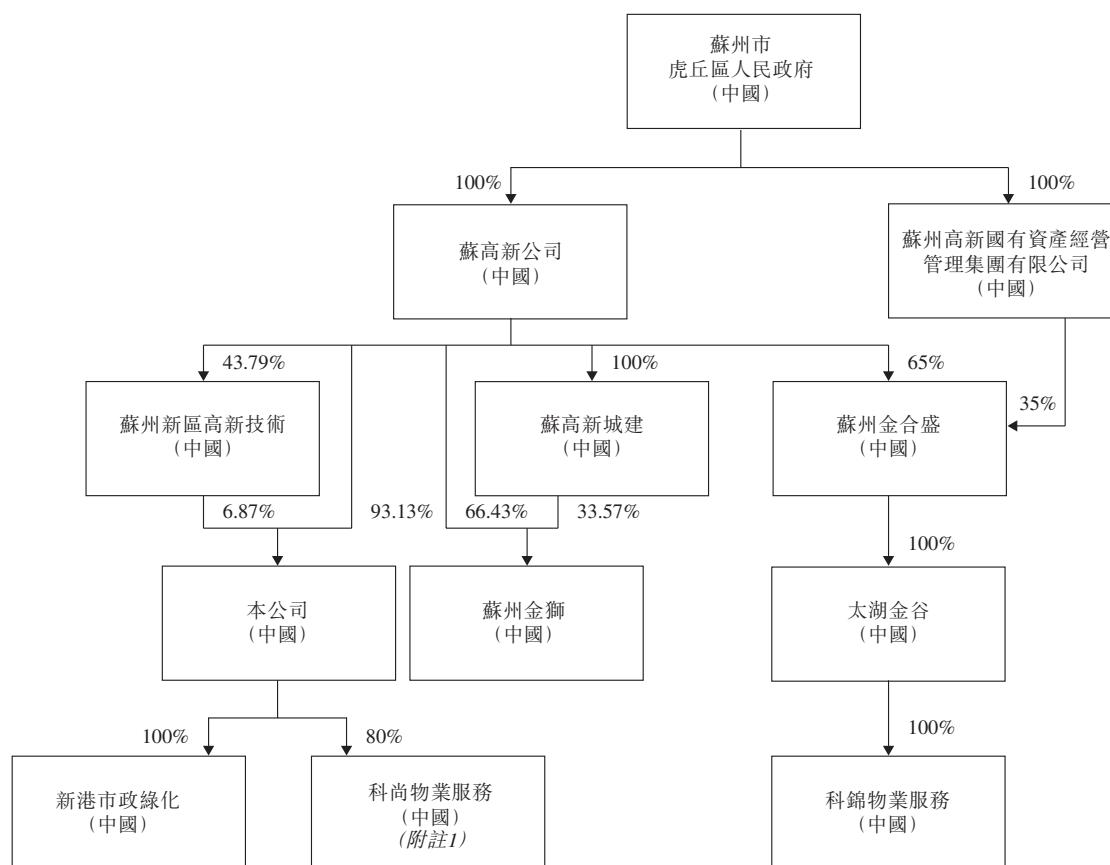
於1992年10月至2020年1月之間進行一系列股權轉讓及註冊資本增加後，蘇州金獅由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約66.43%及33.57%的權益，註冊資本為人民幣104,271,300元。蘇州金獅目前從事提供商業物業管理服務。

作為重組的一部分，於2021年1月18日，蘇高新公司及蘇高新城建各自將其於蘇州金獅的全部股權轉讓予本公司。於有關轉讓完成後，蘇州金獅由本公司全資擁有。有關詳細資料，請參閱本節的「重組」。

於往績記錄期間及直至重組完成時，蘇州金獅由蘇高新公司控制。於重組完成後，蘇州金獅由本公司全資擁有及自此由蘇高新公司通過本公司控制。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

1. 科尚物業服務餘下20%的股權由蘇州科技城發展集團有限公司(由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外))持有。

為籌備上市，我們已進行以下主要重組步驟：

1. 本公司股權由蘇州新區高新技術轉讓予蘇高新城建

於2020年12月14日，蘇州新區高新技術將其於本公司持有的約6.87%的股權轉讓予蘇高新城建（蘇高新公司的全資附屬公司），代價為人民幣10,276,700元。代價乃經參考由獨立估值師評估的本公司截至2020年6月30日的股權價值並經公平磋商後釐定。代價已於2020年12月17日以現金悉數清償。於有關轉讓完成後，本公司由蘇高新公司及蘇高新城建分別擁有約93.13%及6.87%的權益。

2. 收購某些附屬公司

作為重組的一部分，為在上市後消除與我們之間的潛在競爭並令本集團與控股股東之間的業務劃分清晰，蘇高新集團將其於以下公司持有的國有股權無償劃轉予本公司。

(a) 蘇州金獅

於2021年1月18日，蘇高新公司與蘇高新城建將彼等各自於蘇州金獅約66.43%及33.57%的股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，蘇州金獅成為我們的全資附屬公司。

(b) 科錦物業服務

科錦物業服務為2010年3月成立的有限公司，且自成立以來一直向辦公樓宇提供物業管理服務。於2021年2月8日，蘇州金合盛的全資附屬公司太湖金谷將其於科錦物業服務的全部股權無償劃轉予本公司。於有關股權劃轉完成後，科錦物業服務成為我們的全資附屬公司。

3. 改制為股份有限公司

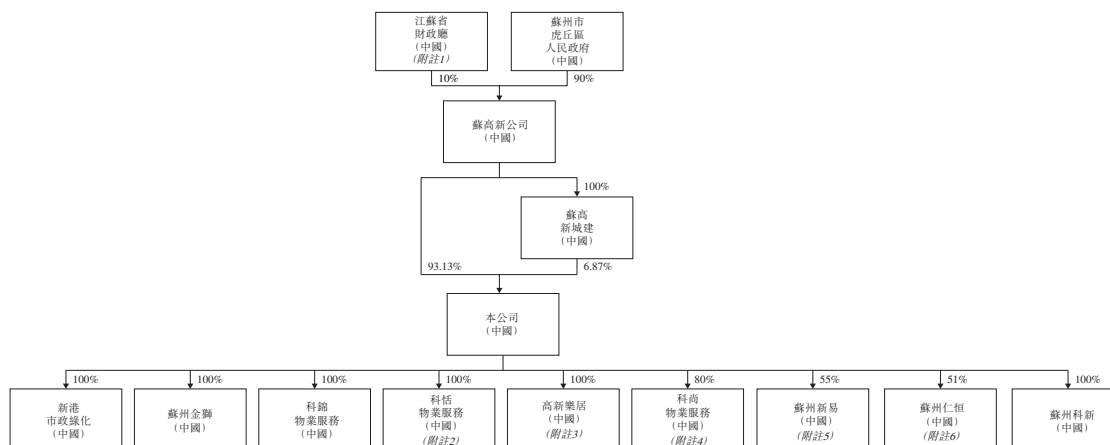
於2021年4月23日，本公司由有限公司改制為股份有限公司。有關詳情，請參閱本節「我們的公司發展－本公司」一段。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，截至最後實際可行日期，已就重組在中國有關部門完成所有必要備案及登記，並已獲得所有適用的監管批准。

重組完成後及緊接全球發售前的公司架構

下圖說明我們於重組完成後及緊接全球發售前的股權架構：

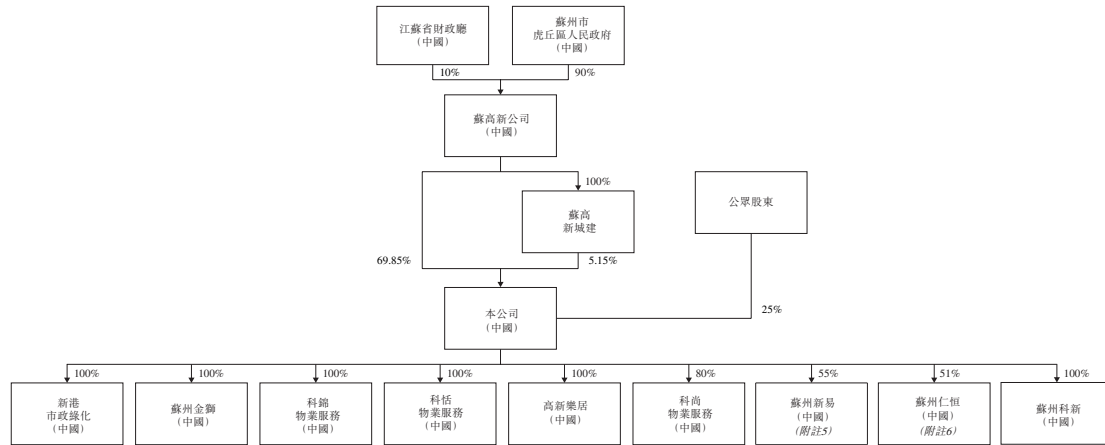


附註：

1. 2020年12月31日，蘇州市虎丘區人民政府將其持有的蘇高新公司10%的股權無償劃轉予江蘇省財政廳。
2. 科恬物業服務於2021年3月29日在中國成立為有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，該公司成立旨在拓展我們於貴州省的商業物業管理服務業務。
3. 高新樂居於2021年4月1日在中國成立為有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，其主要從事提供公寓租賃數據服務並預期於不久將來推出公寓運營服務。
4. 科尚物業服務餘下20%的股權由獨立第三方（作為科尚物業服務的主要股東除外）蘇州科技城發展集團有限公司（由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有）持有。
5. 蘇州新易餘下45%的股權由獨立第三方江蘇易生環保科技有限公司持有。
6. 蘇州仁恒餘下49%的股權由獨立第三方南京仁恒物業管理有限公司持有。

全球發售後的公司架構

下圖說明我們於緊隨全球發售後的股權架構(假設超額配股權並無獲行使)：



附註：請參閱「一重組完成後及緊接全球發售前的公司架構」項下的附註。

除全球發售完成後公眾股東將持有的H股外，我們的境內股東所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於緊隨全球發售完成後上市。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。按綜合實力計，我們在中指院評選的2022中國物業服務百強企業中排名第46位。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

我們是一家物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供城市服務以及為商業物業及住宅小區提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們為我們所管理的商業物業（如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體）及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2022年4月30日，我們已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的優質服務品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團（蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗）的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。

於往績記錄期間，我們的優質服務帶來穩健經營業績。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣462.0百萬元、人民幣152.5百萬元及人民幣161.6百萬元，且我們的年內／期內利潤分別為人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣19.1百萬元。

按綜合實力計，我們已自2016年起連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2022中國物業服務百強企業中排名第46位*。我們於2022年被中指院評為「中國城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

競爭優勢

深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的綜合性城市服務及物業管理服務提供商。我們專注於提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃。我們的總部位於江蘇省蘇州市，根據弗若斯特沙利文的資料，我們已在長三角地區（中國綜合實力領先的地區）建立了穩固的市場地位。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場排名均為第一，及按我們在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。我們於2022年被中指院評為「中國城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

我們認為我們對長三角地區（中國綜合實力領先的地區）及蘇州的策略性聚焦促進了我們的歷史性增長。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區及蘇州居民於2021年的人均名義國內生產總值分別為人民幣132,933元及人民幣176,827元，高於全國平均水平人民幣80,976元；長三角地區及蘇州城鎮居民於2021年的人均可支配收入分別為人民幣65,730元及人民幣76,888元，高於全國平均水平人民幣47,412元。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2021年12月31日，長三角地區及蘇州的城市化率分別達到75.7%及82.0%，高於全國平均水平64.7%。截至2022年4月30日，我們訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至同日，我們已訂約為13個項目提供市政基礎設施服務。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。

此外，根據弗若斯特沙利文的資料，城市服務的管理強度及有效整合預期將成為中國物業管理行業增長的兩個關鍵驅動力，並可能導致市場參與者進一步分化。我們認為，我們對長三角地區，尤其是對蘇州的策略性聚焦以及在蘇州提供城市服務及物業管理服務的既有市場地位將繼續支持我們業務規模的增長和使我們享有中國城市服務及物業管理服務市場的競爭優勢。

多元化的服務種類及在管物業組合

我們向各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共權力部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗，包括(a)市政基礎設施服務，其中，我們提供城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台的清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務。我們努力利用我們的專業知識提升進入我們在管公共基礎設施的本地居民的生活體驗並為彼等提供愉悅的環境；(b)公建項目管理服務，其中，我們向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(c)垃圾集運中心的運營，其中，我們通過利用現代信息技術工具跟蹤收集路線和處理，以安全、環保的方式管理城市生活垃圾的收集、輸送、分類、壓縮和處置，建設及運營垃圾集運中心；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；(iii)住宅物

業管理服務。我們向商業物業及住宅小區提供傳統的物業管理服務及各種增值服務，以滿足客戶的多樣化需求，同時提高客戶的黏性；及(iv)物業租賃服務，其中，我們出租辦公樓宇及公寓以多元化收益來源。

我們認為，提供多元化的服務將會增強客戶的忠誠度，提高我們的品牌認知度，以及提升我們的業務運營及財務表現。利用我們豐富的服務種類及既有的在管物業組合，我們在提供城市服務及物業管理服務方面實現規模經濟，進一步使我們提高了運營效率。我們每名僱員所管理的公建項目、商業物業及住宅小區的總建築面積由截至2019年12月31日的3,173平方米增加至截至2022年4月30日的4,259平方米。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別管理總計73個、77個、76個及77個公建項目、商業物業及住宅小區，總在管建築面積分別為6.4百萬平方米、7.0百萬平方米、6.7百萬平方米及6.8百萬平方米。截至同日，我們已簽約總計73個、78個、77個及78個公建項目、商業物業及住宅小區，總合約建築面積分別為6.5百萬平方米、7.5百萬平方米、7.9百萬平方米及8.0百萬平方米。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們為7個、8個、9個及13個項目提供市政基礎設施服務：我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及／或翻新服務，總長度分別約為1,422千米、1,481千米、1,481千米及1,481千米；在管路燈的數量分別超過27,000個、29,000個、32,213個及22,116個。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。截至同日，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。此外，通過採用先進的分類及分離方案，我們進一步將服務能力擴展至大件垃圾的收集、加工及回收，例如傢俱。我們用於大件垃圾管理的自動化技術可有效處理大件垃圾，以獲得一定純度的材料，如符合純度及適銷質量的木材、金屬、高熱量的廢物及廢紙，以便回收或進一步利用。

與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長

我們的母公司蘇高新集團是一家隸屬於蘇州高新區地方政府的蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗。蘇高新集團已開發多元化的優質物業組合（包括但不限於住宅物業、商業綜合體、辦公樓宇、工業園區、遊樂園及酒店），並被火花（一家專注於工業園區及產業地產行業研究的機構）評為中國產業地產30強之一，及被中指院評為2021 Top 10中國產業園區運營商綜合實力之一。蘇高新集團亦與當地政府合作開發蘇州高新區內的安置房及公建項目，並從事自來水供應及污水處理。同時，蘇高新集團不時通過其附屬公司進行投資，尤其是對科技型企業及工業園區的投資。自1994年起，我們已與蘇高新集團建立緊密而又廣泛的合作關係。我們相信，與蘇高新集團的長期穩定合作可使我們充分了解其對服務範圍及質量的要求。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自蘇高新集團及其合營企業及聯營公司的收益分別為人民幣39.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣49.3百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣16.0百萬元，分別佔我們總收益的9.0%、8.5%、10.7%、11.6%及9.9%。截至2022年4月30日，我們的41個在管物業乃由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。於往績記錄期間，我們對蘇高新集團開發的物業的中標率維持在100.0%，而我們對蘇高新集團開發的物業的續約率分別為92.9%、100.0%、93.5%及100.0%。2019年我們的續約率相對較低主要是由於(i)一個住宅物業管理項目的業主委員會選擇物業管理費較低的另一物業管理服務提供商；及(ii)我們自願選擇不續簽一份到期的住宅物業管理協議，因為該項目的建築面積及收益佔比均相對較小且我們擬對高新區的住宅物業管理項目進行集中管理，以優化運營效率。有關詳情，請參閱「財務資料－綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分－毛利及毛利率－住宅物業管理服務」。

蘇高新集團業務經營（有關市政基礎設施的投資及建設、住宅物業的開發及銷售以及工業園區及其他商業物業的開發及運營）範圍的迅速擴大為我們的持續增長以及所管理的物業組合及服務種類的多元化提供穩固支持。我們認為，隨著蘇高新集團的擴張，我們的業務將進一步擴大，並可以持續利用蘇高新集團於有吸引力地點的龐大物業組合及土地儲備以進一步擴大我們的市場覆蓋範圍，同時豐富我們未來的項目組合。

優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象

憑藉我們在提供優質而專業的城市服務方面積累的二十年經驗，我們已建立卓越的品牌形象，估計品牌價值約為人民幣650.0百萬元（根據中指院的資料）。我們提供滿足客戶多元化需求並提高客戶滿意度的優質服務。例如，我們於提供物業管理及城市服務時嚴格遵守ISO9001質量管理標準、ISO14001環境管理標準及ISO45001職業健康安全體系。該等認證證明我們的服務質量。

我們對優質服務的承諾使我們贏得眾多行業獎項及認可。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續七次入選中國物業服務百強企業，且被中指院評為2021中國智慧城市服務領先企業。自2018年起，我們亦已連續三次評為中國物業服務專業化運營領先品牌企業。為表彰我們的服務質量，我們的多項在管物業已取得獎項。例如，於2021年，我們的在管公建項目吳中博物館被中指院評為「2021中國五星級物業服務項目」；於2020年，我們的在管公建項目蘇州第二圖書館被中指院評為「2020中國五星級物業服務項目」；及於2019年，我們的在管商業物業致遠大廈被中指院評為「2019中國五星級物業服務項目」。

我們已建立標準化的運營體系，這使我們能夠提高運營效率、服務質量及定價能力，並降低運營成本。例如，我們每名僱員的總收益（按特定期間的總收益除以該期間末的僱員人數計算）從2019年的約人民幣0.2百萬元增加至2021年的約人民幣0.3百萬元。尤其是，於2019年至2021年，城市服務的收益及毛利分別按12.1%及16.8%的複合年增長率增長。於往績記錄期間，我們的城市服務收益分別為人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣169.4百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣73.2百萬元，而我們城市服務的毛利分別為人民幣29.6百萬元、人民幣32.4百萬元、人民幣40.4百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣17.2百萬元。

憑藉我們建立的品牌形象及優質的服務，我們在客戶中享有很高的中標率。於往績記錄期間，我們共提交53份標書，其中我們已簽訂50份物業管理服務協議，中標率約達94.3%。

有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展

我們相信我們的成功和未來前景取決於員工的素質。我們的核心管理團隊在物業管理行業價值鏈中的公司擁有平均逾12年的豐富經驗。我們的大部分高級管理人員均為內部發展並晉升的員工，平均任職超過12年。逾87%的高級管理人員已獲得學士學位或以上學歷。

我們相信人才是可持續發展的核心競爭力，並建立有效的人力資源管理系統，以吸引、挽留和培養優秀人才。通過我們的「蘇高新集團青年英才計劃」，我們已招募及培訓出一系列技術技能紮實的員工，該等技能可支持我們的未來發展。為挽留並激勵我們的員工，我們為員工提供職業發展前景和適合工作需要的專業技能發展培訓。我們根據特定的培訓需求制定年度培訓計劃，以便為員工提供系統及適當的培訓，涵蓋從入職培訓和在職培訓計劃至晉升培訓計劃。我們亦根據不同職位的需求提供各種專業培訓。我們亦構建靈活的企業架構，致力於創建以績效為本、鼓勵創新的企業文化，從而激勵員工提供優質服務。

業務策略

進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢

憑藉我們豐富的運營經驗以及與蘇州客戶及業務合作夥伴已建立的業務關係，我們計劃通過潛在收購或投資繼續擴展在蘇州及長江三角洲地區周邊（如增長潛力巨大的上海、南通、無錫、常州、嘉興及鹽城）的業務運營規模。我們計劃專注於提供市政基礎設施服務及公建項目管理服務等城市服務，以及向工業園區、辦公樓宇及商業綜合體以及城市服務及物業管理服務行業鏈中的關聯公司提供商業物業管理服務的目標來持續鞏固在長三角地區的市場地位。更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途－戰略收購及投資的計劃」。

我們在評估潛在目標的財務狀況時將會優先考慮滿足以下財務標準的目標：(i)在管總建築面積超過1.0百萬平方米；(ii)潛在收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨收入不少於人民幣2.0百萬元；及(iii)良好的城市服務及商業物業管理服務的物業管理組合，將根據市況的變化及我們的戰略需要進

行調整。根據上述標準，並在我們計劃分配予戰略收購及投資的所得款項淨額的規限下，我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣10.9百萬元至人民幣13.7百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾使用全球發售所得款項淨額進行任何收購或投資目標。

我們亦擬擴大及加強與蘇高新集團各業務部門之間的合作（尤其是公建項目及基礎設施建設、物業開發及工業園區發展），從而進一步發展業務運營並鞏固我們在長三角地區的市場地位。除與蘇高新集團開展合作外，我們亦計劃憑藉我們數十年成功業務運營的品牌形象及所積累的業務知識，通過自獨立第三方物業開發商及其他地方政府獲得商機，從而增強我們的業務發展能力。截至2022年4月30日，我們由獨立第三方物業開發商開發的在管公建項目、商業物業及住宅小區的在管總建築面積分別為1.1百萬平方米、0.9百萬平方米及0.5百萬平方米，合共分別佔同日我們公建項目、商業物業及住宅小區在管總建築面積的75.8%、43.7%及17.3%。隨著我們繼續加大自獨立第三方物業開發商獲得物業管理服務協議的力度，我們預計我們來自蘇高新集團以外的業務量及收益將繼續攀升。

繼續多元化我們的城市服務及物業管理服務組合

我們擬繼續多元化我們提供的城市服務及物業管理服務的類型。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，城市服務的收益分別達人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣169.4百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣73.2百萬元，分別佔我們同年總收益的30.9%、32.3%、36.7%、34.0%及45.3%；及商業物業管理服務收益分別達人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣204.4百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣58.9百萬元，分別佔我們同年總收益的45.4%、44.9%、44.2%、45.4%及36.5%。展望未來，我們致力於涵蓋城市服務及物業管理服務行業價值鏈中更多的細分市場。尤其是，我們通過收購或投資專注於城市服務（例如城市道路的清潔及綠化以及公建項目管理服務）的公司，已提供並計劃進一步擴大市政基礎設施服務。此外，我們計劃動用全球發售所得款項淨額的約30.0%或約53.8百萬港元，以進一步擴大我們有關運營垃圾集運中心及向垃圾集運中心提供管理及運營服務的公司方面的業務範圍。垃圾管理程序通常包括垃圾的收集、運輸、分類、加工及回

收。目前，我們主要致力於處理蘇州高新區城市道路、商業物業及住宅小區的垃圾。我們計劃通過收購或投資具有垃圾收集專業知識的垃圾集運中心，將業務運營進一步擴展，並通過將垃圾管理服務引入我們於蘇州其他地區的在管物業，實現與我們商業及住宅物業管理服務業務的協同作用。

我們尋求進一步擴大並將我們向業主、租戶及住戶提供的增值服務多元化，以更好滿足彼等的需求，並提供更多個性化體驗。例如，我們計劃探索由第三方物業開發商開發的高端公寓的運營機會，我們將為業主及住戶提供專業的支持服務，並打造自己的「高新樂居」品牌。就我們運營及在管的公寓，我們亦計劃投資定制信息系統，潛在的住戶可通過該信息系統從數據室訪問有關可用物業的數據，並有效地在線瀏覽及完成公寓租賃交易。我們計劃將全球發售所得款項淨額的約15.0%或約26.9百萬港元用於建立品牌及開展該公寓運營及管理服務。此外，我們計劃動用全球發售所得款項淨額的約8.0%或約14.4百萬港元，通過向有經驗的第三方服務提供商（具備相關資格及執照、專業知識以及可靠的往績記錄）進行投資以擴大我們的養老、護理及醫療服務。我們可利用已建立的關係以及與業主及住戶的密切互動來了解彼等需求，並與有關合資格且經驗豐富的第三方服務提供商合作以提供專業服務來滿足特定客戶需求。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

我們在選擇收購或投資目標時主要考慮以下因素：

- 有關收購或投資是否會改善我們的收益、淨利潤、經營現金流量及我們的整體經營業績；
- 有關收購或投資是否可提升我們在相關市場的品牌形象及競爭力；
- 收購或投資目標的價值依據市場狀況及行業前景是否有可能增加；
- 有關收購或投資是否符合我們在地域、物業及服務種類方面的總體戰略擴張計劃；

我們認為，有關收購及／或投資有助於進一步多元化我們的服務及物業組合、提升我們的品牌形象並擴大我們的業務運營規模，進而將增強我們在提供優質城市服務及物業管理服務方面作為「城市管家」的市場地位。

增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率

我們計劃通過開發及升級我們的技術及智能運營來進一步增強客戶體驗並提高運營效率。我們計劃投資技術解決方案，以擴大我們城市服務的覆蓋面，同時減少對人力支持的依賴。尤其是，我們計劃投資物聯網(IoT)技術，該技術將使我們能夠監督並控制在管物業的設備及設施狀況，監控供應質量，更好地支持業務運營管理並改善客戶體驗。我們認為憑藉物聯網技術，我們將能夠更好地維護有關設備及設施的狀況並延長使用壽命，同時降低維修及維護成本並提高運營效率。

我們亦計劃投資在我們管理的物業中引入智能設備及設施，以促進具有更好的安全性、舒適性及便利性的智能社區的發展。例如，我們擬擴大智能訪問、秩序維護及面部識別系統的覆蓋範圍，以增強我們在管物業的安全性並降低管理難度。此外，我們計劃在我們管理的物業中引入更多技術解決方案，例如智能停車場系統、非接觸式支付系統及車牌識別技術，以減少對人力的依賴，並提高便利性及運營效率。

此外，我們計劃投資開發及升級基於信息技術的內部管理系統，以使我們能夠更好地了解消費者的行為模式。具體而言，我們計劃(i)升級停車管理平台，這將使我們能夠(a)對進出我們在管停車場的車輛進行實時記錄及抓拍；(b)實時獲取入住率；及(c)促進自動計時收費及在線支付，以減少我們對勞動力的依賴並提高運營效率；(ii)建立物業客戶服務中心，這將使我們能夠更及時地處理客戶反饋、改善客戶關係及提升我們的整體品牌形象，以及累積客戶服務數據以便更好地進行決策；(iii)升級我們的數據監控系統，這將使我們能夠投屏我們在管社區的所有基本資料、有關物業管理費徵收情況及我們的內部服務指標並進行監控；(iv)開發智能安保系統，人工智能將使我們能夠識別危險情況，例如緊急出口被堵塞、消防車道被佔用或某個區域過於擁擠，且有助於我們提高運營效率，同時減少對人工的依賴和成本；及(v)連接我們的客戶服務熱線及客戶關係管理(CRM)系統的數據庫，將使區域及總部經理(a)更好地了解我們物業管理服務的流程及質量；(b)相互協調；及(c)規範我們的管理及服務條款。我們亦將繼續優化及升級內部資源計劃及管理系統、採購系統、財務系統、人力資源系統及合約管理系統。通過對內部管理系統進行更多投資，我們旨在戰略性地不斷完善我們的管理細節、服務質量、運營效率及盈利能力。我們擬於2023年前在我們的所有在管物業

中安裝或升級上述系統。我們於開發及升級內部管理系統的投資將錄作資本開支，且將不會直接產生額外收益。然而，我們預期將受益於該等已升級的系統，由於彼等將(i)在流程應用及客戶關係管理方面提高我們的運營效率；及(ii)有助積累客戶資料以支持更好更精準的決策。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約4.0%或約7.2百萬港元用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智能物業管理解決方案。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

繼續吸引、培養並挽留人才

我們堅信，我們過去的成功很大程度上歸功於我們擁有能力突出且敬業的員工團隊。為維持我們的業務增長並成功實施我們的策略，我們計劃在招聘、培訓及員工薪酬方面作進一步投資。

就人才招聘而言，我們將繼續尋求多元化的人才招聘渠道（如校園招聘及橫向招聘具有適合我們發展策略相應經驗的精干候選人）。我們亦將繼續根據我們的發展需求制定內部培訓計劃，例如由我們勝任的管理人員向初級管理人員、僱員及新入職人員提供的多樣化課程，並與第三方培訓服務提供商合作開發可拓寬員工視野及商業智慧以及磨煉管理和技術技能的培訓課程。我們將為各級及各個職位的僱員定制提供外部培訓計劃。我們亦計劃推行內部晉升計劃（包括內部調動、輪值及晉升），此舉可使合資格員工承擔更多責任並收獲更多獎勵。我們亦將優化人力資源結構並提供具有競爭力的薪酬及福利待遇，旨在激勵員工達致超出預期及行業標準的業績。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約3.0%或約5.4百萬港元用於進一步探索與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才，包括(i)根據教育部、財政部、國家發展和改革委員會聯合發佈的名單，擁有一流專業的國內一流大學；及(b)位列QS世界大學排名、U.S.News世界大學排名、世界大學學術排名或世界大學排名中心前300名的大學。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們尚未與任何目標大學建立關係或確定任何目標大學。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們主要從以下業務線產生收益。

- | | |
|-----------------|---|
| 城市服務 | 我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)主要針對公共基礎設施的市政基礎設施服務，其中，我們(a)為城市道路、有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化或維護服務，(b)為供水網絡及在管路燈提供定期檢查及維護服務，及(c)為城市主幹道沿線建築物的外牆提供翻新服務；(ii)主要針對公共大樓(如公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇)的公建項目管理服務，其中，我們提供基本物業管理服務，包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。 |
| 商業物業管理服務 | 我們向物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。我們在管的商業物業包括工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體。 |
| 住宅物業管理服務 | 我們向業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括基本物業管理服務及增值服務。 |
| 物業租賃服務 | 我們擁有若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租。我們收取租金及管理費。 |

業 務

我們向在管商業物業及住宅小區提供的基本物業管理服務一般包括清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務。我們還向在管住宅小區及商業物業的業主、物業開發商、住戶及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主(A)管理自助儲物櫃及電動汽車充電站及／或(B)向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如提供定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。我們對幾乎所有在管物業按包幹制收取管理費，及只有一小部分按酬金制收費。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
— 市政基礎設施 服務	93,860	21.5	69,311	15.9	72,301	15.7	24,664	16.2	26,168	16.2
— 公建項目管理 服務	38,777	8.9	55,414	12.7	69,425	15.0	19,536	12.8	27,104	16.8
— 垃圾集運中心的 運營	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
— 基本物業管理 服務	170,738	39.2	173,754	39.7	178,337	38.6	57,767	37.9	52,407	32.5
— 增值服務	27,137	6.2	22,551	5.2	26,041	5.6	11,473	7.5	6,530	4.0
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
— 基本物業管理 服務	53,566	12.3	50,399	11.6	42,891	9.3	15,312	10.0	15,886	9.8
— 增值服務	21,450	4.9	21,159	4.8	17,659	3.8	6,555	4.3	5,908	3.7
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
總計	<u>435,878</u>	<u>100.0</u>	<u>436,770</u>	<u>100.0</u>	<u>461,981</u>	<u>100.0</u>	<u>152,526</u>	<u>100.0</u>	<u>161,576</u>	<u>100.0</u>

業 務

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
— 蘇高新集團	5,205	1.2	5,237	1.2	10,114	2.2	1,781	1.2	5,245	3.2
— 蘇高新集團 合營企業及/ 或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 獨立第三方	129,586	29.7	135,799	31.1	159,239	34.5	50,013	32.8	67,967	42.1
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
— 蘇高新集團	18,368	4.2	21,760	5.0	20,650	4.5	7,504	4.9	6,599	4.1
— 蘇高新集團 合營企業及/ 或聯營公司	7,760	1.8	6,748	1.5	14,430	3.1	6,915	4.5	3,409	2.1
— 獨立第三方	171,747	39.4	167,797	38.4	169,298	36.6	54,821	36.0	48,929	30.2
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
— 蘇高新集團	2,387	0.5	90	0.0	1,654	0.3	384	0.3	69	0.04
— 蘇高新集團 合營企業及/ 或聯營公司	4,551	1.0	2,479	0.6	1,739	0.4	867	0.6	410	0.3
— 獨立第三方	68,078	15.7	68,989	15.8	57,157	12.4	20,616	13.4	21,315	13.2
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
— 蘇高新集團	379	0.1	90	0.0	-	-	-	-	-	-
— 蘇高新集團 合營企業及/ 或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.1	229	0.2	285	0.2
— 獨立第三方	27,131	6.2	27,095	6.2	27,014	5.9	9,396	6.1	7,348	4.6
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

自我們成立以來及截至2021年12月31日，我們已將地區覆蓋範圍由蘇州擴展至中國的三個城市。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自蘇州的收益分別為人民幣433.6百萬元、人民幣434.0百萬元、人民幣459.0百萬元、人民幣151.5百萬元及人民幣160.6百萬元，分別佔我們總收益的99.5%、99.4%、99.4%、99.3%及99.4%。於往績記錄期間，除一個項目外，我們的所

業 務

有收益來自蘇州的城市服務。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的收益來自向位於蘇州的71個、75個、73個及73個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，在管總建築面積分別為6.3百萬平方米、6.9百萬平方米、6.5百萬平方米及6.6百萬平方米，平均每月物業管理費為每平方米人民幣3.3元、每平方米人民幣3.4元、每平方米人民幣3.6元及每平方米人民幣3.7元。於往績記錄期間，我們來自市政基礎設施服務及垃圾集運中心的運營的所有收益均來自蘇州。下表列示我們截至2022年4月30日所管理的公建項目、商業物業及住宅小區按項目位置劃分的明細：

地區及城市	在管	在管	已簽約	合約	已簽約但
	項目數目 ⁽¹⁾	建築面積 (千平方米)	項目數目	建築面積 (千平方米)	未交付的 項目數目 ⁽²⁾
長三角地區	76	6,787	77	8,001	1
— 蘇州	73	6,578	74	7,770	1
— 揚州	1	100	1	122	—
— 鹽城	2	109	2	109	—
其他地區	1	27	1	27	—
— 銅仁	1	27	1	27	—
總計	77	6,814	78	8,028	1

(1) 包括一個已部分交付的項目，未交付建築面積為0.7百萬平方米。

(2) 指根據前期物業管理服務協議或物業管理服務協議未準備好交付予我們進行管理的已簽約物業，對於該等物業，我們並未開始按合約就提供物業管理服務收取物業管理費。

城市服務

我們於2011年開始提供城市服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務；(ii)公建項目管理服務，一般包括向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及政府及公共實體的辦公樓宇提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

於往績記錄期間，我們通過參與投標（地方政府及公共權力部門評估多個相關服務提供商並從中篩選的過程，為受中國適用法律法規所規管的標準招標過程且與我們辦理物業管理服務協議的程序相同）為市政基礎設施服務及公建項目管理服務獲得相當一部分的物業管理服務協議。請參閱「－在管物業組合－招標程序」。於往績記錄期間，我們從向我們透過投標獲得的項目提供城市服務分別錄得人民幣134.3百萬元、人民幣140.4百萬元、人民幣168.9百萬元及人民幣73.1百萬元，分別佔我們城市服務總收益的99.7%、99.5%、99.7%及99.8%。

與地方政府及／或公共管理部門就提供市政基礎設施服務及公建項目管理服務訂立的物業管理服務協議條款，一般與我們就商業及住宅物業管理服務訂立的物業管理服務協議內的條款類似。有關詳情，請參閱「－在管物業組合－物業管理服務協議－與業主、企業客戶或業主委員會交易的主要條款」。有關協議的有效期通常為一至兩年。

市政基礎設施服務

我們提供市政基礎設施服務，包括清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務以確保在管公共基礎設施（包括城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台）的清潔及正常運行。我們與負責管理相關基礎設施的地方政府及公共權力部門簽訂服務合約，並按包幹制（根據我們服務所覆蓋區域的道路長度或建築面積計算）收取服務費。我們主要通過我們的內部僱員提供此類服務。

截至2022年4月30日，我們為13個項目提供市政基礎設施服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及／或保養服務，總長度分別約為1,422千米、1,481千米、1,481千米、1,481千米及1,481千米，在管路燈的數量分別超過27,000個、29,000個、32,213個、32,213個及22,116個。

公建項目管理服務

我們於2003年開始管理公建項目。我們向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務等物業管理服務。我們主要通過我們的內部僱員及分包商提供此類服務。於往績記錄期間，我們所有的管理費均按包幹制收取。地方政府及／或公共管理部門與我們均有權因協議所列的原因於協議期限屆滿前終止協議。有關原因通常包括我們未能根據協議所載服務標準提供滿意的服務或任何一方嚴重違反協議。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們在管公建項目建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、1.3百萬平方米及1.5百萬平方米，及我們訂約管理公建項目的建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米。

垃圾集運中心的運營

依託我們於維護公建項目方面的豐富經驗，我們獲地方政府及公共權力部門委聘建設及運營垃圾集運中心，這符合我們豐富項目組合及深化城市服務的業務戰略。我們透過掛牌出售的標準程序獲授土地使用權建設有關垃圾集運中心。

我們將垃圾集運中心的建築工程承包予具有相關資質及許可證的建築承包商，並密切監督施工過程。與我們的建築承包商簽訂協議的主要條款包括工作範圍、材料及物資的使用、施工時間表、費用及其他付款條款。此外，我們與建築承包商的協議還包含質量保證及按時完工的要求。我們的施工協議通常要求根據施工進度付款，直到完成支付合約總價的指定最大百分比。根據相關合約，我們須分階段向該等承包商付款。我們的建築承包商主要負責採購鋼材、混凝土及砂岩等原材料。我們還採購某些材料、設備及固定裝置，如自動垃圾壓實機、先進的廢水收集設備及系統以及數字集中管理系統。

於建設垃圾集運中心後，我們協助地方政府及公共權力部門運營垃圾集運中心，並提供垃圾管理服務，從收集蘇州高新區城市道路、家庭及商業源頭的生活垃圾、將垃圾運至我們運營的垃圾集運中心、將垃圾分類壓縮以進行更好的處理及將壓縮後的垃圾移送焚化焚燒或交由第三方填埋。我們的垃圾集運中心配備先進的過濾系統，可有效減少污染物及淨化廢水。此外，通過採用先進的分類及分離方案，我們進一步將服務能力擴展至大件垃圾的收集、加工及回收，例如傢俱。我們用於大件垃圾管理的

自動化技術可有效處理大件垃圾，以獲得一定純度的材料，如符合純度及適銷質量的木材、金屬、高熱量的廢物及廢紙，以便回收或進一步利用。我們主要通過我們的內部僱員及分包商提供此類服務。誠如中國法律顧問所告知，我們毋須就我們於蘇州運營垃圾集運中心取得相關機構頒發的任何營業執照、許可證或證書。

截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。截至同日，我們亦在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。我們在管的兩個垃圾集運中心及目前正在建的垃圾集運中心均主要通過(i)指定用途的政府貸款(更多資料請參閱「財務資料－債項及或有負債－其他負債」)；及(ii)銀行貸款進行撥付。按最大產能，我們的三個垃圾集運中心每天可處理合共1,200噸生活垃圾，及每天可處理50噸大件垃圾。我們按每個季度處理的垃圾量就垃圾集運中心的運營向蘇州高新區(虎丘區)城市維護管理處收取服務費。誠如弗若斯特沙利文所告知，該做法符合行業慣例。

商業及住宅物業管理服務

我們於1994年透過向蘇高新集團在蘇州開發的住宅小區提供物業管理服務開啟業務。我們於1996年開始管理商業物業(一幢由蘇高新集團於蘇州開發的辦公樓宇)。我們於2006年開始管理獨立第三方物業開發商單獨開發的住宅小區。

服務範圍

我們的商業及住宅物業管理服務包括基本物業管理服務及增值服務。

於2019年、2020年及2021年以及2021年及2022年4月30日，我們來自商業物業管理服務的收益分別為人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣204.4百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣58.9百萬元，分別佔同年我們總收益的45.4%、44.9%、44.2%、45.4%及36.5%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別向34個、37個、37個及36個商業物業提供基本商業物業管理服務，在管總建築面積分別為2.1百萬平方米、2.4百萬平方米、2.3百萬平方米及2.1百萬平方米。

業 務

於2019年、2020年及2021年以及2021年及2022年4月30日，我們來自住宅物業管理服務的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣60.6百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.8百萬元，分別佔同年我們總收益的17.2%、16.4%、13.1%、14.3%及13.5%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別向24個、23個、21個及22個住宅物業提供基本住宅物業管理服務，在管總建築面積分別為3.4百萬平方米、3.5百萬平方米、3.2百萬平方米及3.2百萬平方米。

下表載列所示期間我們的商業及住宅物業管理服務的收益按所提供服務類別劃分的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
商業物業管理服務	197,875	72.5	196,305	73.3	204,378	77.1	69,240	76.0	58,937	73.0
— 基本物業管理服務	170,738	62.6	173,754	64.9	178,337	67.3	57,767	63.4	52,407	64.9
— 增值服務	27,137	9.9	22,551	8.4	26,041	9.8	11,473	12.6	6,530	8.1
住宅物業管理服務	75,016	27.5	71,558	26.7	60,550	22.9	21,867	24.0	21,794	27.0
— 基本物業管理服務	53,566	19.6	50,399	18.8	42,891	16.2	15,312	16.8	15,886	19.7
— 增值服務	21,450	7.9	21,159	7.9	17,659	6.7	6,555	7.2	5,908	7.3
總計	<u>272,891</u>	<u>100.0</u>	<u>267,863</u>	<u>100.0</u>	<u>264,928</u>	<u>100.0</u>	<u>91,107</u>	<u>100.0</u>	<u>80,731</u>	<u>100.0</u>

基本物業管理服務

我們主要向在管商業物業及住宅小區提供以下類型的基本物業管理服務：

- **秩序維護服務。**我們提供優質的秩序維護服務，以確保在管商業物業及住宅小區安全有序。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。我們由內部員工及外聘分包商共同提供秩序維護服務。

- *清潔、綠化及園藝服務*。我們通過內部員工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。
- *公共區域設施維修及維護服務*。我們一般負責維護(i)公共區域設施及建築結構，例如電梯、扶手電梯及中央空調設施；(ii)消防安全設備，例如滅火器及消防警報系統；(iii)安防設施，例如出入口、圍欄及監控攝像頭；及(iv)公建項目，例如發電機、配電設備、水泵房、給排水系統。我們由內部員工及外聘分包商共同提供維修及維護服務。

增值服務

我們向在管商業物業及住宅小區提供增值服務，以在我們所管理的物業滿足客戶需求及改善業主及住戶的生活體驗及環境。我們的增值服務包括(i)停車位管理服務；(ii)資源管理服務；(iii)物業代理服務；及(iv)其他定制服務，如定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

- *停車位管理服務*。我們協助業主管管理停車位，提供日常管理、監控、出入管理及收取停車費服務，以確保在管住宅小區及商業物業內一般由業主擁有的停車位乾淨有序。該等服務主要由我們的內部僱員提供。我們通過向所有者收取定期管理費或收取一定比例的臨時停車費，從停車位管理服務中獲利。
- *資源管理服務*。我們為業主及租戶提供廣泛的資源管理服務，以滿足其多樣化需求，優化在管物業公共區域及當中可租賃設施的用途，並改善客戶的生活體驗。我們的服務包括在管物業公共區域內的自助儲物櫃及電動汽車充電站提供公共區域廣告服務及設施管理服務。我們還向小型企業出租空置地面空間（即由業主擁有的公共區域），作營銷點之用。我們主要通過我們的內部僱員提供此類服務。我們通過收取部分租金或收取固定的定期管理費，從資源管理服務中獲利。

- *物業代理服務*。我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業，並就此服務收取服務費。我們主要通過內部僱員提供物業代理服務。我們與尋求出售或出租其物業的業主溝通，協助尋找住戶、租戶或物業購買者，並協調物業交易程序，收取一定比例或固定金額的出售收益或月租作為佣金。
- *其他定制服務*。我們還會因應客戶對其物業或其物業特定區域或設施的需要，提供一系列額外的量身定制服務，以滿足彼等的具體需求。我們通過僱員及分包商提供其他定制服務，如定制清潔、維護及秩序維護服務。

截至2022年4月30日，我們僱用1,522名現場人員及委聘27名供應商分包商提供上述優質基本物業管理及增值服務。

在管物業組合

截至2021年12月31日，我們管理蘇高新集團及其合營企業及聯營公司於2019年、2020年及2021年所開發項目建築面積的約11.8%。在繼續專注於提供住宅物業管理的同時，我們還尋求多元化我們所管理的物業組合，以涵蓋各種公建項目及基礎設施以及商業物業。於往績記錄期間，我們從管理商業物業獲得大部分收益。我們已簽約管理商業物業，如辦公樓宇、工業園區及製造工廠、公寓及商業綜合體。截至2022年4月30日，我們商業物業在管總建築面積約為2.1百萬平方米。

我們相信，隨著我們積累經驗及對我們向商業物業及住宅小區提供物業管理服務質量的認可，我們將能夠繼續多元化我們在管物業組合並進一步擴大我們的客戶群。

下表載列所示期間公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務的收益，以及截至所示日期我們按業務線及物業開發商劃分的項目的相關數目及在管建築面積：

	截至12月31日或截至該日止期間						截至4月30日或截至該日止四個月					
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元) (%)	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元) (%)	項目 數目 ⁽⁵⁾	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元) (%)	項目 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元) (%)
公建項目管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾	2	177	3,052	2	177	3,293	4	362	11,764	4	362	7,529
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	13	705	35,725	15	914	52,121	14	930	57,661	15	1,131	19,575
基本商業物業管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	12	704	68,981	15	1,036	70,086	14	845	66,633	14	845	14,777
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	7	417	22,293	7	417	24,170	7	363	28,664	7	363	10,197
獨立第三方 ⁽³⁾	15	976	79,464	15	976	79,498	16	1,046	83,040	15	939	27,433
基本住宅物業管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾	12	2,159	31,834	12	2,159	26,055	11	1,828	21,322	11	1,828	7,388
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	6	899	13,315	5	799	14,931	5	799	12,264	5	799	4,310
獨立第三方 ⁽³⁾	6	386	8,417	6	567	9,413	5	548	9,305	6	548	4,188
總計	73	6,423	263,081	77	7,045	279,567	76	6,721	290,653	77	6,814	95,397

業 務

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。
- (5) 於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別停止為七個、一個、七個、三個及三個公建項目、商業物業及住宅小區提供物業管理服務，我們的在管總建築面積分別約為0.8百萬平方米、0.1百萬平方米、0.5百萬平方米、0.4百萬平方米及0.2百萬平方米，分別為總收益貢獻人民幣9.1百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣2.5百萬元及零，主要是由於到期時我們未續簽某些物業管理服務協議，因為我們重新分配資源至盈利能力更大的項目，以努力優化我們的物業管理組合。

下表載列我們於所示期間按物業開發商劃分的城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)										
市政基礎設施服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	93,860	23.0	69,311	17.0	72,301	16.6	24,664	17.3	26,168	17.0
公建項目管理服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3,052	0.7	3,293	0.8	11,764	2.7	1,086	0.8	7,529	4.9
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	35,725	8.8	52,121	12.7	57,661	13.3	18,450	12.9	19,575	12.7
垃圾集運中心的運營										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	2,154	0.5	16,311	4.0	27,627	6.4	7,594	5.3	19,940	13.0

業 務

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
基本商業物業管理服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	68,981	16.9	70,086	17.1	66,633	15.3	18,756	13.1	14,777	9.6
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	22,293	5.5	24,170	5.9	28,664	6.6	10,268	7.2	10,197	6.6
獨立第三方 ⁽³⁾	79,464	19.5	79,498	19.4	83,040	19.2	28,743	20.1	27,433	17.8
商業物業管理服務項下的 增值服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	10,972	2.6	10,225	2.6	8,357	2.0	3,831	2.7	2,711	1.8
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	4,946	1.2	4,261	1.0	9,676	2.2	4,828	3.3	1,327	0.9
獨立第三方 ⁽³⁾	11,219	2.8	8,065	2.0	8,008	1.8	2,814	2.0	2,492	1.6
基本住宅物業管理服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	31,834	7.8	26,055	6.4	21,322	4.9	7,951	5.5	7,388	4.8
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	13,315	3.3	14,931	3.7	12,264	2.8	4,240	3.0	4,310	2.8
獨立第三方 ⁽³⁾	8,417	2.1	9,413	2.3	9,305	2.1	3,121	2.2	4,188	2.7
住宅物業管理服務項下的 增值服務										
蘇高新集團 ⁽¹⁾	14,507	3.6	11,603	2.8	10,748	2.5	4,707	3.3	3,860	2.5
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	5,078	1.2	4,911	1.2	4,006	0.9	939	0.7	1,233	0.8
獨立第三方 ⁽³⁾	1,865	0.5	4,645	1.1	2,905	0.7	909	0.6	815	0.5
總計	407,682	100.0	408,899	100.0	434,281	100.0	142,901	100.0	153,943	100.0

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

業 務

下表載列我們於所示期間按物業開發商劃分的城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
城市服務	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5
<i>市政基礎設施服務</i>										
蘇高新集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方	19,825	21.1	18,251	26.3	21,563	29.8	6,750	27.4	8,281	31.6
<i>公建項目管理服務</i>										
蘇高新集團	556	18.2	779	23.7	1,983	16.9	250	23.0	1,359	18.1
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方	9,053	25.3	12,295	23.6	14,916	25.9	4,540	24.6	5,126	26.2
<i>垃圾集運中心的運營</i>										
蘇高新集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方	171	7.9	1,113	6.8	1,948	7.1	514	6.8	2,451	12.3
商業物業管理服務	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
蘇高新集團	11,869	14.8	12,629	15.7	11,840	15.8	3,474	15.4	2,915	16.7
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	5,839	21.4	6,142	21.6	9,727	25.4	3,593	23.8	2,714	23.6
獨立第三方	14,963	16.5	14,719	16.8	15,435	17.0	5,043	16.0	5,108	17.1
住宅物業管理服務	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3
蘇高新集團	2,414	5.2	821	2.2	(204)	(0.6)	361	2.9	(152)	(1.4)
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司	2,609	14.2	3,295	16.6	3,380	20.8	1,039	20.1	1,187	21.4
獨立第三方	1,609	15.6	2,355	16.8	2,355	19.3	614	15.2	999	20.0

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別訂約管理15個、17個、18個及19個公建項目，其中分別有15個、17個、18個及19個截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、1.3百萬平方米及1.5百萬平方米。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別訂約管理34個、38個、38個及37個商業物業，其中分別有34個、37個、37個及36個截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻2.1百萬平方米、2.4百萬平方米、2.3百萬平方米及2.1百萬平方米。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別訂約管理24個、23個、21個及22個住宅小區，其中分別有24個、23個、21個及22個物業截至同日屬在管物業，分別為在管總建築面積貢獻3.4百萬平方米、3.5百萬平方米、3.2百萬平方米及3.2百萬平方米。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別向獨立第三方物業開發商單獨開發的34個、36個、35個及36個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務或基本住宅物業管理服務。於往績記錄期間，我們主要透過獲取新的物業管理服務協議不斷擴大我們的物業管理服務組合。展望未來，我們打算通過自然增長及尋求戰略性收購及投資機會來擴大我們的業務規模及市場份額。請參閱「— 業務戰略 — 進一步拓展我們在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固我們的競爭優勢」。

此外，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供市政基礎設施服務以及運營垃圾集運中心。

下表列示往績記錄期間公建項目、商業物業及住宅小區的合約建築面積及在管建築面積變動。

	截至12月31日						截至4月30日							
	2019年			2020年			2021年			2022年				
	合約 建築面積	協議 數量	在管 建築面積	合約 建築面積	協議 數量	在管 建築面積	合約 建築面積	協議 數量	在管 建築面積	合約 建築面積	協議 數量	在管 建築面積		
截至年初	7,130	75	6,960	73	6,515	73	6,423	78	7,045	77	7,940	77	6,721	76
新業務 ⁽¹⁾	108	5	220	7	1,099	6	748	6	313	6	263	3	263	3
收購 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
終止 ⁽³⁾	723	7	758	7	126	1	126	7	637	7	175	2	170	2
截至年末	6,515	73	6,423	73	7,489	78	7,045	77	7,942	77	8,028	78	6,814	77

(千平方米，協議數量除外)

(1) 主要包括(i)由物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務協議及(ii)供商業物業、住宅小區及公建項目取代其先前物業管理服務提供商的物業管理服務協議。重續協議不被視為我們於此年度訂立的新業務。新增在管建築面積包括我們於上一年度簽約的新交付建築面積。

(2) 指我們於往績記錄期間通過收購若干物業管理公司而獲得的新建築面積。

(3) 主要包括我們未續約的若干物業管理服務協議，因為我們將資源重新分配至利潤更高的業務，以優化我們的物業管理組合。

業 務

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的合約建築面積及未交付建築面積明細：

	截至12月31日						截至4月30日	
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積	合約建築 面積	未交付 建築面積
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3,003	-	3,335	-	3,774	706	3,774	706
蘇高新集團 合營企業 及/或 聯營公司 ⁽²⁾	1,293	-	1,204	-	1,148	-	1,148	-
獨立第三方 ⁽³⁾	2,219	181	2,950	523	3,019	523	3,106	523
總計	6,515	181	7,489	523	7,941	1,229	8,028	1,229

附註：

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們簽約管理的公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議的保留率分別為90.4%、98.7%、90.8%及97.4%。

下表載列所示期間按物業開發商類型劃分的公建項目、商業物業及住宅小區的物業管理服務協議的保留率：

	截至12月31日止期間			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(%)				
蘇高新集團 ⁽¹⁾	92.3	100.0	93.1	96.4	100.0
蘇高新集團合營企業及/或 聯營公司 ⁽²⁾	92.3	91.7	100.0	100.0	100.0
獨立第三方 ⁽³⁾	88.2	100.0	85.7	94.4	94.4
總計	90.4	98.7	90.8	96.1	97.4

附註：

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

我們2019年的保留率較低，主要是由於根據我們的整體業務策略，我們自願就部分產生虧損的住宅物業選擇不重續物業管理服務協議，而是積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機。於2019年、2020年及2021年，我們自願選擇不重續三份、零份及零份產生虧損的住宅物業管理服務協議。於往績記錄期間，業主委員會或業主已終止或到期後未續簽的物業管理服務協議分別為一份、一份及兩份，主要是由於我們未能就重續有關物業管理服務協議的價格條款與業主委員會或業主達成一致。

物業管理費

我們就提供基本商業及住宅物業管理服務採取兩種收費模式收取物業管理費，即包幹制或酬金制。於往績記錄期間，我們大部分物業管理費按包幹制收取，餘下則按酬金制收取。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務產生的收益按包幹制收取的分別為95.1%、94.2%、92.9%、96.5%及96.4%，而同年基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務產生的收益按酬金制收取的分別為4.9%、5.8%、7.1%、3.5%及3.6%。同年，我們商業物業及住宅小區的在管總建築面積按包幹制管理的分別為91.3%、87.1%、85.9%、86.0%及85.6%，而商業物業及住宅小區的在管總建築面積按酬金制管理的分別為8.7%、12.9%、14.1%、14.0%及14.4%。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收益主要來自包幹制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

業 務

我們在決定是否按包幹制或酬金制收費時會考慮多項因素，包括地方法規、物業開發商、業主或其他客戶的個性化要求、當地市況及個別物業的性質及特點等。我們通過評估若干關鍵因素來評估潛在客戶，如物業管理涉及的估計成本、歷史收費率、預期盈利能力，以及該物業以前是按包幹制或酬金制管理。

下表載列截至所示日期我們商業物業及住宅小區的在管總建築面積及於所示期間基本商業及基本住宅物業管理服務所得收益按收費模式劃分的明細：

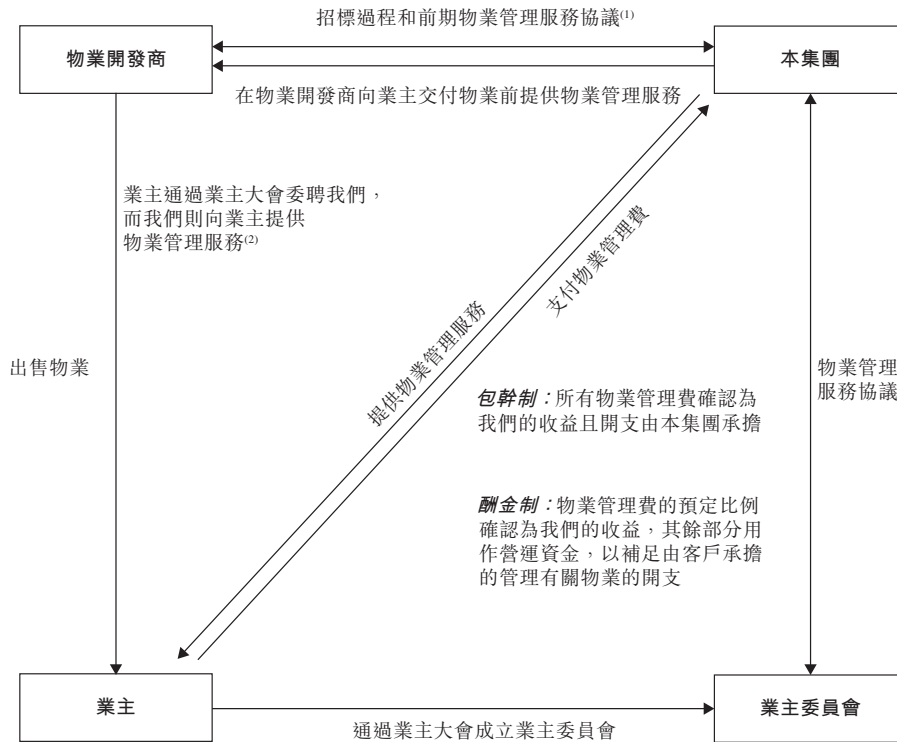
	截至12月31日及／或截至該日止期間									截至4月30日及／或截至該日止四個月		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	
包幹制	5,057	213,218	95.1	5,185	211,055	94.2	4,661	205,457	92.9	4,554	65,843	96.4
酬金制	484	11,086	4.9	768	13,098	5.8	768	15,771	7.1	768	2,450	3.6
總計	5,541	224,304	100.0	5,953	224,153	100.0	5,429	221,228	100.0	5,322	68,293	100.0

下表按收費模式載列所示期間向商業物業提供增值服務及向住宅物業提供增值服務產生的收益明細：

	截至12月31日止期間						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
包幹制	44,772	92.1	39,380	90.1	39,544	90.5	16,176	89.7	10,561	84.9
酬金制	3,815	7.9	4,330	9.9	4,156	9.5	1,852	10.3	1,877	15.1
總計	48,587	100.0	43,710	100.0	43,700	100.0	18,028	100.0	12,438	100.0

(未經審核)

下圖闡述根據物業管理服務協議我們與多個訂約方的關係及包幹制與酬金制之間的主要差異。



- (1) 物業開發商可在交付物業前與我們訂立前期物業管理服務協議，該協議對所有未來的業主具有法律約束力。
- (2) 業主可通過業主大會選擇委聘我們。我們被選中後，業主大會可授權業主委員會代表業主與我們訂立物業管理服務協議，該合約對相關物業的所有業主具有法律約束力。

按包幹制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自包幹制物業管理服務協議。根據包幹制收費模式，我們就物業管理服務收取固定的全包費用，有關服務由我們通過僱員及分包商提供，費用則視乎物業管理服務協議的條款按年、季或月支付。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全部物業管理費作為收益，並承擔提供物業管理服務所產生的成本。根據弗若斯特沙利文的資料，包幹制收費模式是中國收取物業管理費的主要方式，特別是對住宅物業而言。請參閱「行業概覽－長三角地區及蘇州物業管理服務市場－收費基準分析」。

業 務

於協商及訂立我們的物業管理服務協議前，我們力求對我們的服務成本作出盡可能準確的估計。我們的服務成本主要包括與（包括但不限於）勞工及分包成本、購買材料及設備、維修及維護公共區域、管理及運營辦公設施、清潔及垃圾處理及秩序維護等有關的開支。我們自身承擔有關開支，故我們的利潤率受我們降低服務成本的能力所影響。倘我們的服務成本超過預計成本，我們將不能向我們的客戶收取額外金額來維持我們的利潤率。更多資料請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的收益主要來自包幹制物業管理服務。若我們無法估計或控制提供物業管理服務的成本，我們可能會蒙受損失」。

我們已實施多項技術措施、內部控制政策及標準化程序，以降低成本及預防或減少有關短缺。請參閱「－標準化運營、數字化及信息技術」。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們就我們在管的13個、11個、11個、11個及11個物業分別產生約人民幣5.2百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元的虧損，其中(i)分別有兩個、七個、八個、八個及八個物業於往績記錄期間仍處於虧損狀態，但我們設法減少虧損；及(ii)我們已分別終止向三個、零個及零個物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，業主委員會或業主已終止或到期後未續簽的物業管理服務協議分別為一份、一份及兩份，主要是由於當我們因服務成本增加而建議提高價格時未能就重續有關物業管理服務協議的價格條款與業主委員會或業主達成一致。然而，我們與業主委員會的分歧並未涉及對我們表現的擔憂或任何重大投訴。下表載列於所示期間按物業開發商劃分的虧損項目數量及虧損金額的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損	項目數目	虧損
		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)
										(未經審核)
蘇高新集團 ⁽¹⁾	10	4,426	9	4,696	9	4,167	9	1,200	9	1,250
蘇高新集團合營企業及／或聯營公司 ⁽²⁾	1	391	1	457	1	316	1	104	1	104
獨立第三方 ⁽³⁾	2	432	1	176	1	307	1	95	1	110
總計	13	5,249	11	5,329	11	4,790	11	1,399	11	1,464

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

產生該等虧損主要是因為我們從相關項目確認的相對較低的物業管理收益不足以補足提供優質物業管理服務花費的成本。倘我們的服務成本意外增加，我們可向業主委員會建議上漲物業管理費，同時協商重續物業管理服務協議。為維持所管理物業的盈利能力，我們已採取多項措施。例如，我們(i)合理調整僱員的工作範圍，以降低員工成本，及提高員工運營效率，包括安排維修人員負責相鄰物業的維修及保養，及我們每個僱員的公建項目、商業物業及住宅小區的在管總建築面積由截至2019年12月31日的3,173平方米提高至截至2022年4月30日的4,259平方米；(ii)翻新及改建現有物業，以增加收入來源，包括增加地面停車位；及(iii)在不同業務線之間重新分配資源，以降低整體成本，包括為城市服務安排機械式清潔人員及車輛，以清理我們所管理的住宅及商業物業的主要道路。我們將持續監察餘下虧損項目的盈利能力，而倘該等項目繼續產生虧損且預期在不久的將來不會產生利潤，我們將評估終止其物業管理服務協議的選項。

按酬金制收取的物業管理費

於往績記錄期間，我們按酬金制的物業管理服務協議產生的收益有限。根據酬金制收費模式，我們按月或按季度收取客戶應付物業管理費總額的預定比例作為收益，通常介於8.0%至10.0%。我們提供物業管理服務時產生的所有直接成本應由業主或住戶承擔。

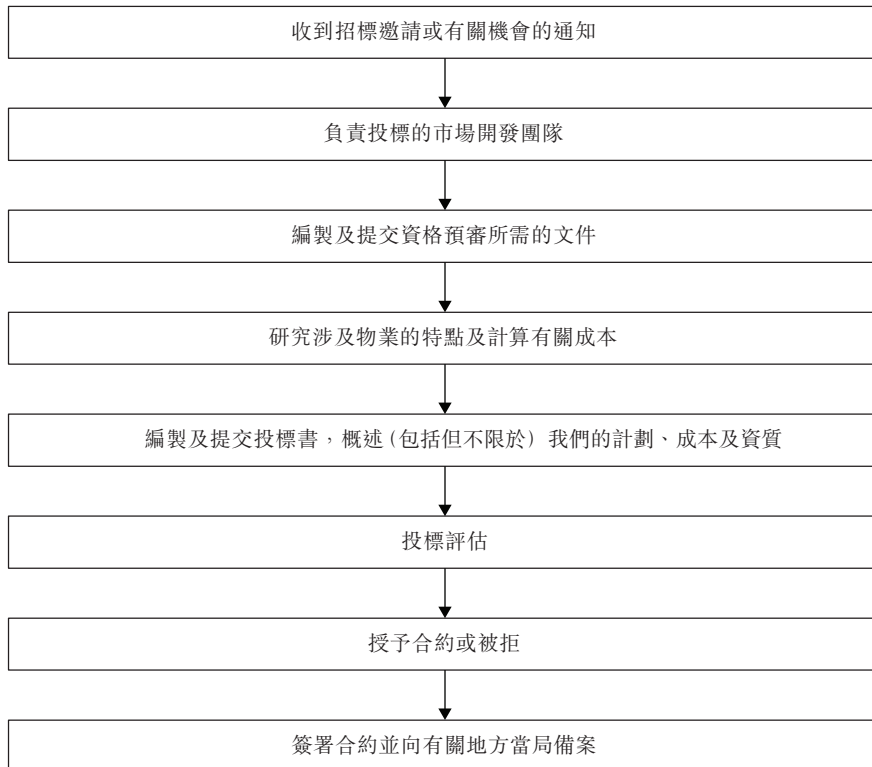
當我們按酬金制訂約管理商業物業或住宅小區時，我們基本上擔任業主的代理人。就該等商業物業或住宅小區而言，管理處並無獨立銀行賬戶，且通過我們的財務部結算交易。截至報告期末，倘我們財務部所累計的管理處運營資金不足以補足管理處於安排物業管理服務時產生的開支，我們則將差額確認為長期應收款項，而該等應收款項可能會出現減值。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們可能無法代表按酬金制管理的物業的業主及住戶收回所有款項」。

根據該收費模式，我們無權收取任何剩餘物業管理費盈餘用於撥付提供物業管理服務產生的成本。因此，我們通常不會就按酬金制收費的物業管理服務協議確認任何直接成本。有關成本由物業開發商、業主及住戶(倘適用)承擔。

招標程序

我們通常通過參與招標（物業開發商或業主委員會評估及甄選物業管理服務提供商的一種程序）取得物業管理服務協議。招標邀請通常由在建物業的物業開發商發出。根據中國法律及法規，物業管理公司通常須通過參與招標程序取得住宅物業的前期物業管理服務協議。若小型物業的投標人少於3名，經物業所在地的相關區縣政府房地產管理部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議方式選聘合資格物業管理公司。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，招投標程序亦須適用於國家機關、公共機構和團體組織使用財政性資金採購集中採購目錄以內的、且應當履行招投標程序的服務。有關招標程序的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。

以下流程圖闡述我們獲得物業管理服務協議的典型招標流程的各階段。



業 務

就蘇高新集團開發的物業而言，我們亦於取得物業管理服務協議前進行投標程序，其為受中國適用法律及法規規管的標準投標程序並為我們就第三方物業開發商所開發物業進行的相同程序。一般而言，我們根據投標程序的內部政策就項目（包括由蘇高新集團及其聯屬公司以及第三方物業開發商開發的物業）進行投標時考慮以下主要因素：(i)所提供服務的類型、範圍及期限；(ii)提供服務的預算、估計總成本及預期回報；及(iii)中標的可比優勢及幾率。據我們經與蘇高新集團諮詢後所深知，一般而言，於確定物業管理項目將被授予的物業管理服務提供商時，蘇高新集團根據一定的標準（包括投標價格、服務質量及範圍、滿足服務要求及標準的相關經驗及能力）對收到的標書進行評估。於往績記錄期間，我們就蘇高新集團所開發物業的中標率為100.0%。於往績記錄期間，有關蘇高新集團所開發物業的高中標率主要是由於(i)我們與蘇高新集團有着長期的合作關係，且在為蘇高新集團提供物業管理服務方面有着良好的往績記錄及(ii)我們對蘇高新集團的物業有着深刻的理解，並與蘇高新集團有着相似的服務理念，這使我們能夠提供更符合蘇高新集團需求與要求的服務。據我們經與蘇高新集團多年的業務交易後所深知，上述為蘇高新集團甄選其物業管理服務提供商時優先考慮的關鍵因素。

下表載列往績記錄期間通過招標及直接聘任取得的項目的收益、項目數量及建築面積貢獻明細：

	截至12月31日或截至該日止期間									截至4月30日或截至該日止四個月		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	項目 收益	在管 數量	在管 建築面積	項目 收益	在管 數量	在管 建築面積	項目 收益	在管 數量	在管 建築面積	項目 收益	在管 數量	在管 建築面積
	(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)			(人民幣千元)		
	(千平方米)			(千平方米)			(千平方米)			(千平方米)		
招標	140,554	34	2,516	154,103	36	2,926	173,735	39	3,146	63,229	39	3,132
無需招標	169,736	37	3,881	167,793	39	4,092	159,434	35	3,549	44,246	36	3,656
直接聘任	1,378	2	26	1,382	2	26	1,184	2	26	360	2	26
總計	311,668	73	6,423	323,278	77	7,045	334,353	76	6,721	107,835	77	6,814

為致力加強我們的市場拓展能力，我們提升營銷人員的團隊協作能力並於招投標程序的不同階段細化分工。我們計劃於提交標書前進行市場研究及項目評估、根據研究結果制定及修改投標文件以及定期檢討我們在招投標過程中的表現以提高我們的中標率。

下表載列於所示期間我們取得物業管理服務協議的中標率（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年	
	投標數	中標率 (%)	投標數	中標率 (%)	投標數	中標率 (%)	投標數	中標率 (%)	投標數	中標率 (%)	投標數	中標率 (%)
蘇高新集團 ⁽¹⁾	3	100.0	3	100.0	5	100.0	1	100	-	-	-	-
蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司 ⁽²⁾	1	100.0	1	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	17	94.1	9	88.9	13	92.3	-	-	1	100.0	1	100.0

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們在對獨立第三方開發的物業進行投標過程中一直保持競爭力，每年僅有一次投標未中。我們的中標率從2019年的94.1%下降至2020年的88.9%，主要是由於我們於2020年提交的標書較少導致計算基數更小所致。於往績記錄期間，我們於業主委員會成立後獲得物業管理服務協議的成功率分別為82.4%、94.4%、94.1%及100.0%。

截至2022年4月30日，有兩個物業管理項目的相關物業開發商並無組織規定的招投標程序，而是直接委聘我們提供物業管理服務（「有關物業管理項目」），其中1個項目由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，而另1個項目由獨立第三方開發。截至2022年4月30日，該等物業總在管建築面積約為2.61萬平方米。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自該等物業的物業管理服務的收益分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元，分別佔我們同年總收益的約0.3%、0.3%、0.3%、0.2%及0.2%。投標邀請通常由物業開發商發出。根據中國法律法規，物業開發商須通過參與招標程序就住宅物業前期物業管理服務合約選擇物業管理公司。根據《物業管理條例》，住宅物業開發商如違反該等招投標規定，則或須於限期改正，並處人民幣100,000元以下的罰款。請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－委任物業服務企業」。倘競標者少於三名或屬小型物業招投標，經物業所在地的相關區縣政府房地產管理部門批准，物業開發商可以採用直接訂立協議方式選聘合資格物業管理公司。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，就中國政府機關、機構或組織擁有的非住宅物業聘請物業管理服務提供商提供服務的金額超過指定金額亦須進行招標程序。

董事確認，有關物業管理項目甄選物業管理服務提供商時欠缺招投標程序由有關物業開發商所導致，而非我們造成，且我們已通過常規的公平業務磋商取得有關物業管理服務合約。中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商並非組織招投標程序的責任方。此外，相關中國法律法規並無明確規定，並無進行招投標程序會否影響物業管理服務協議的有效性。在中國，司法實踐不盡相同，故上述未通過招投標程序訂立的合同或會被相關行政機關或當地司法機關判定為無效。同時，

行政機關可能要求有關物業開發商進行整改以組織招投標程序為其所開發的項目選聘物業管理服務提供商。倘我們未能中標，則我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，並無具體已生效的中國法律法規會就未經招投標程序訂立前期管理服務合約的物業管理公司施加行政處罰。董事亦確認，根據中國法律顧問提供的意見及有關物業管理項目於往績記錄期間的管理服務收益佔我們總收益的百分比，有關物業管理項目欠缺招投標程序將不大可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生任何重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管機關就該等物業管理服務合約而對相關物業開發商處以的任何行政處罰或出具任何潛在行政處罰的任何通知。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的物業管理服務協議可能未經規定的招投標程序而獲得」。

為確保我們持續遵守招投標程序的相關規定，我們已實施若干內部控制措施，包括(i)預防措施，包括制訂內部規則確保履行政府機關規定的招投標程序及僅在附帶招投標材料的情況下批准物業管理服務協議；(ii)持續監察措施，包括就重大項目提交完整招投標程序的內部批核記錄，以確保遵守相關法律及法規；及(iii)審閱措施，包括檢查物業管理服務合約批核記錄。

物業管理服務協議

我們一般與物業開發商訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議是我們於物業開發項目的建設及交付前階段訂立的一種物業管理服務合約。

就已交付的物業而言，當適時成立業主委員會時，我們通常與租戶及業主（如企業客戶以及地方政府及公共權力部門）或與代表業主的業主委員會訂立物業管理服務協議。在物業開發商向業主交付物業後，業主可成立並經營業主委員會以管理物業。於2021年1月1日《民法典》實施前，根據《物業管理條例》（2018年修訂）及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，可在經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數

過半數的業主同意選舉業主委員會。於2021年1月1日《民法典》實施後，可在由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意選舉業主委員會。若並無成立業主委員會，則我們根據與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議向業主、住戶及租戶提供物業管理服務。就並無成立業主委員會的商業物業而言，我們與業主訂立物業管理服務協議。

下表載列我們截至所示日期住宅物業的總合約建築面積及在管建築面積以及於所示期間的收益明細（按前期物業管理服務協議及物業管理服務協議的對手方劃分）。

	截至12月31日 / 截至該日止期間															
	2019年			2020年			2021年			2022年						
	合約 建築面積	在管 建築面積	收益	合約 建築面積	在管 建築面積	收益	合約 建築面積	在管 建築面積	收益	合約 建築面積	在管 建築面積	收益				
(千平方米)	(千平方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(千元)	(%)	(千平方米)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(千元)	(%)			
前期階段	1,534	1,337	31,036	57.9	846	829	17,023	33.8	846	830	15,389	35.9	828	811	5,995	37.7
業主委員會階段 ⁽¹⁾	2,040	2,106	22,530	42.1	2,631	2,695	33,376	66.2	2,301	2,365	27,502	64.1	2,301	2,365	9,891	62.3
總計	3,574	3,443	53,566	100.0	3,477	3,524	50,399	100.0	3,147	3,194	42,891	100.0	3,129	3,176	15,886	100.0

(1) 包括於成立業主委員會後繼續根據原先與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目以及根據與業主委員會簽訂的物業管理服務協議條款提供服務的物業管理項目。請參閱「與物業開發商進行交易的主要條款」及「與業主、企業客戶或業主委員會交易的主要條款」。

與物業開發商進行交易的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期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典型合約按階段載列服務範圍。我們通常議定向公共區域和設施提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護、園藝及維修與維護。我們亦可議定提供與使用停車場有關的服務。
- *履行標準*。前期物業管理服務協議載有我們主要物業管理服務的具體標準。協議亦載有與我們服務相關的區域以及清潔公共區域及檢查設施（如供配電系統、給排水系統及秩序維護）等履行服務的頻率。
- *物業管理費*。前期物業管理服務協議將載有按包幹制或酬金制應付的物業管理費金額。物業開發商負責就餘下未出售單位支付物業管理費。就逾期未交物業管理費而言，物業開發商按協議規定支付罰金。倘我們議定管理停車場，前期物業管理服務協議亦將訂明就有關服務應付的費用。
- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責確保其買方了解及履行於前期物業管理服務協議項下的義務，向我們提供辦公設施以及履行合約義務及審核我們可能就服務所制定計劃及預算所需的其他支持，包括向我們提供藍圖及其他施工設計文件及竣工驗收文件。
- *服務期限*。我們的前期物業管理服務協議通常訂有一至三年的固定期限，但會訂明其在成立業主委員會時會自動終止，且會訂立新物業管理服務合約。前期物業管理服務協議亦會訂明，倘其屆滿且並未成立業主委員會，則其將自動續約或我們可與物業開發商或業主協商訂立前期物業管理服務協議的補充協議。無固定期限的前期物業管理服務協議一般會在成立業主委員會時屆滿，且會訂立新物業管理服務合約。
- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

物業開發商交付物業後，業主可成立並運營業主委員會。然而，經佔物業在管總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，業主大會可解聘物業管理公司，而不論業主委員會是否已成立。就我們已與物業開發商訂立並無固定期限物業管理服務協議的物業而言，業主及住戶有責任向我們支付物業管理費，直至業主委員會與經業主大會挑選的物業管理公司訂立新物業管理服務協議且新協議開始生效。截至2022年4月30日，我們已成立業主委員會的在管住宅物業為16個，佔在管住宅物業總數的約72.7%，及佔在管住宅物業總建築面積的約74.5%。業主委員會獨立於我們。為取得及續訂物業管理服務協議，我們致力以具競爭力的價格提供優質服務。

前期物業管理服務協議期滿及業主委員會成立後，業主委員會有權決定是否進行招標程序以與我們簽訂物業管理服務協議，而我們可與新成立的業主委員會磋商物業管理服務協議的續約條款；由於我們在磋商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主及住戶有向我們支付物業管理費的法定義務。倘我們已簽訂無固定期限的前期物業管理服務協議，但物業交付後未成立業主委員會，業主及住戶亦有就我們繼續提供的服務直接向我們支付物業管理費的法定義務。

就住宅物業而言，業主有時不設立業主委員會。於此情況下，我們在建設及交付前階段與物業開發商訂立的前期物業管理服務協議將仍有效，並要求業主及住戶直接向我們支付物業管理費。此前期物業管理服務協議將在與業主委員會訂立物業管理服務協議後終止。

倘前期物業管理服務協議的初始期限屆滿，但未成立業主委員會，則(i)前期物業管理服務協議將自動續期，直至我們與業主委員會簽訂期限合適的物業管理服務協議；或(ii)倘合約無自動續期條款，前期物業管理服務協議訂約方可磋商延長服務。屆時我們將與物業開發商簽訂新協議。

根據《民法典》及相關中國法律及法規，據我們的中國法律顧問告知，概無強制規定要求非住宅項目（包括商業物業及公共基礎設施）的業主成立業主委員會。就並無業主委員會的城市服務及商業項目而言，於物業開發商向業主交付城市服務及商業項目後，我們直接與有關業主（因此為我們的客戶）磋商及訂立合約，並履行我們的物業管理服務。

與業主、企業客戶或業主委員會交易的主要條款

我們的物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們通常議定提供一般物業管理服務（包括清潔、秩序維護、園藝及景觀以及維修及維護）。除一般物業管理服務外，業主、住戶或企業客戶通過與我們簽訂單獨的服務協議來要求增值服務。我們亦可議定提供與使用停車場有關的服務。
- *履行範圍及標準*。物業管理服務合約載列我們物業管理服務的範圍及預期標準，包括與我們服務相關的區域以及清潔公共區域及檢查設施（如供配電系統、給排水系統及消防系統）等履行服務的頻率。
- *物業管理費*。業主及住戶可按照包幹制或酬金制方式支付物業管理費。各期間的物業管理費數額視乎提供物業管理服務的建築面積、物業類型以及我們估計的成本而定。我們亦訂明我們將就管理及租賃停車場收取的費用。就逾期未交物業管理費而言，業主及住戶按逾期未交數額的特定比例繳納相當於每日累計附加費的罰款。倘我們已議定管理及租賃停車場，物業管理服務合約亦將詳細說明就有關服務應付的費用。
- *業主委員會的權利與義務*。業主委員會主要負責確保業主及住戶了解及履行其有關物業管理費的支付義務，向我們提供辦公設施以及履行合約義務及審核我們可能就服務所制定計劃及預算所需的其他支持。

- *服務期限*。該等協議的期限通常為一年至兩年。協議一般於簽訂時生效，並於業主委員會與我們簽訂新的物業管理服務協議或聘用其他物業管理服務公司當日終止。
- *糾紛調解*。訂約雙方通常須先通過協商解決任何合約糾紛，如未能解決，可提起訴訟或仲裁。

根據中國法律，業主委員會代表業主在物業管理相關事宜方面的利益。業主委員會的決定對全體業主具有約束力。業主委員會與物業管理服務提供商簽訂的合約對所有相關業主均有效並具有法律約束力，而不論業主個人是否為該等合約的訂約方。因此，對於欠繳物業管理費，我們擁有對業主的法定申索權。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用情況、審查我們的年度預算及我們就追加公共基金或整體物業管理服務編製的任何計劃。

我們的定價政策

我們一般考慮多種因素為我們的服務定價，如商業物業及住宅小區的特點及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶概況、我們服務的範圍及質量以及服務期限。我們定期評估財務資料，以評估我們是否收取充足的物業管理費以維持我們的利潤率。在物業管理服務協議續期磋商過程中，我們可能會提高物業管理的收費標準作為繼續提供服務的先決條件。

於蘇州及我們業務經營所在的其他地區，國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及有關服務的收費，我們亦受到中國政府頒佈的定價管控的限制。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》（「通知」），規定省級價格主管部門廢止所有住宅物業相關價格管控或指導政策，惟若干情況除外。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價管控將逐步放寬。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響」及「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督－物業管理企業的收費」。誠如中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們完全符合相關中國政府頒佈的定價控制措施。

業 務

下表載列於所示期間按物業開發商劃分的公建項目管理服務以及商業及住宅物業管理服務的月均物業管理費：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每平方米人民幣元)				
公建項目管理服務	3.7	4.4	4.9	4.5	5.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1.4	1.5	3.9	1.5	5.2
蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司 ⁽²⁾	—	—	—	—	—
獨立第三方 ⁽³⁾	4.3	4.9	5.2	5.1	5.3
商業物業管理服務	7.0	6.2	6.3	6.3	6.2
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	8.4	6.1	5.7	4.9	4.4
蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司 ⁽²⁾	4.9	4.8	6.1	7.1	7.0
獨立第三方 ⁽³⁾	6.7	6.8	6.9	7.4	8.0
住宅物業管理服務	1.2	1.2	1.1	1.1	1.3
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1.1	1.0	0.9	0.9	1.0
蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司 ⁽²⁾	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3
獨立第三方 ⁽³⁾	1.8	1.7	1.4	1.4	1.9
整體月均物業管理費	3.3	3.4	3.5	3.4	3.6

(1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。

(2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益)。

業 務

就我們於往績記錄期間提供的公建項目管理服務而言，向蘇高新集團所開發公建項目收取的平均物業管理費低於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目收取的費用，主要是由於我們管理一個由蘇高新集團開發的在建山體公園，我們為其提供秩序維護服務，並收取相對較低的物業管理費。於往績記錄期間，向在管公建項目收取的平均物業管理費有所增加，主要是由於向獨立第三方物業開發商單獨開發的公建項目收取的平均物業管理費有所增加（主要是由於我們逐步贏得的市場聲譽及品牌認知度提高導致我們可於隨後期間向獨立第三方物業開發商開發的新交付公建項目收取更高的物業管理費）。

根據弗若斯特沙利文的資料，於2019年、2020年及2021年，在相同範疇內，按可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置而言，向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司所開發物業收取的平均物業管理費與向獨立第三方物業開發商單獨開發的類近物業收取的管理費大致上屬可比。例如，於2019年、2020年及2021年各年，我們管理蘇州高新區名都花園（為蘇高新集團於蘇州開發的住宅物業），且每月向其收取的物業管理費均約為每平方米人民幣0.8元，而向蘇州高新區美之苑（為獨立第三方物業開發商於同年開發的住宅項目，且位於同一城市）就提供相若服務範圍及標準的物業管理服務每月收取的物業管理費均約為每平方米人民幣0.9元。下表載列於所示期間本集團收取的平均物業管理費與我們同行在同一地區所開發的相若物業的物業管理費範圍的比較（按可比服務、標準、物業類型、落成年份及位置而言）：

	截至12月31日止期間					
	2019年		2020年		2021年	
	本集團	同行	本集團	同行	本集團	同行
	(每平方米人民幣元)					
公建項目管理服務	3.7	3.3-5.0	4.4	3.5-5.0	4.9	3.2-5.2
商業物業管理服務	7.0	5.5-8.2	6.2	5.7-8.5	6.3	5.7-8.5
住宅物業管理服務	1.2	1.4-3.2	1.2	1.2-3.2	1.1	1.4-3.5

業 務

誠如弗若斯特沙利文告知，於2019年、2020年及2021年本集團收取的平均物業管理費一般屬我們附近擁有可資比較物業（即(i)五公里內，與我們在管住宅及商業物業平均出售或租賃價格類似的項目；或(ii)項目位於我們在管公建項目所在的地區及城市）的蘇州同行就市場可資比較物業所收取的平均物業管理費範圍內，而我們按較低分位數收取平均住宅物業管理服務費，主要是由於我們在管的四個老舊住宅小區（因服務範圍有限，我們向老舊住宅小區收取的管理費相對較低）。於2019年、2020年及2021年，我們向該等老舊住宅小區收取的平均住宅物業管理費維持在人民幣0.35元。此外，根據中指院（綜合實力排名中國物業服務百強企業）的資料，於2019年、2020年及2021年，中國物業服務百強企業收取的月均公建項目管理費維持在每平方米人民幣3.4元；中國物業服務百強企業收取的月均商業物業管理費分別為每平方米人民幣7.0元、每平方米人民幣6.9元及每平方米人民幣7.0元；以及中國物業服務百強企業收取的月均住宅物業管理費分別為每平方米人民幣2.1元、每平方米人民幣2.1元及每平方米人民幣2.0元。誠如弗若斯特沙利文告知，於2019年、2020年及2021年，我們的平均公建項目管理費略高於中國物業服務百強企業所收取的平均公建項目管理費，而我們的平均商業物業管理費及平均住宅物業管理費均略低於中國物業服務百強企業所收取的平均商業物業管理費及平均住宅物業管理費。於2020年及2021年，我們的平均商業物業管理費低於中國物業服務百強企業所收取的平均商業物業管理費，乃主要由於我們承接少量工業園區，如醫療設備孵化園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他商業物業相比，由於工業園區的在管建築面積相對較大，我們通常對工業園區收取的平均物業管理費用相對較低。於往績記錄期間，我們的平均住宅物業管理費低於中國物業服務百強企業所收取的平均住宅物業管理費，乃主要由於我們在管的四個老舊住宅小區，由於服務範圍有限，我們對其收取的管理費相對較低。

下表載列於所示期間我們自江蘇省及蘇州各業務線獲得的毛利率與我們同行自相同業務線獲得的毛利率範圍的比較：

	截至12月31日止期間					
	2019年		2020年		2021年	
	本集團	市場 可資比較	本集團	市場 可資比較	本集團	市場 可資比較
	(%)					
公建項目管理服務	22.0	10-28	23.0	10-28	23.9	10-25
商業物業管理服務	16.5	8-30	17.1	8-30	18.1	8-33
住宅物業管理服務	8.8	6-27	9.0	6-30	9.1	6-30

誠如弗若斯特沙利文告知，於2019年、2020年及2021年，我們各業務線的平均毛利率一般屬我們同行的平均毛利率範圍內。

就我們於往績記錄期間提供的基本商業物業管理服務而言，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發商業物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業所收取者，主要是因為蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的大部分商業物業為工業園區，而我們對工業園區收取的物業管理費相對較低。於2020年及2021年，向蘇高新集團開發的商業物業收取的平均物業管理費相對較低，主要因為一個醫療設備孵化園（為由蘇高新集團開發的新工業園區）於2020年交付給我們管理，而相對商業綜合體及寫字樓等其他商業物業而言，我們因其相對較低的入住率收取相對較低的平均物業管理費。於2021年，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的商業物業收取的平均物業管理費有所增加，主要是由於入住率上升導致高新廣場產生的收益增加所致。

就我們於往績記錄期間提供的基本住宅物業管理服務而言，向蘇高新集團開發的住宅物業收取的平均物業管理費低於向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業所收取者，主要是由於我們由蘇高新集團開發的部分在管住宅物業為舊住宅小區，而我們就其收取的物業管理費相對較低，這與我們就這些舊住宅小區訂立物業管理服務協議時的市價相符。於2019年，向獨立第三方開發的住宅物業收取的平均物業管理費相對較高，主要是因為於2019年蘇州一個由獨立第三方物業開發商開發的優質住宅項目（其物業管理費相對較高）的大部分建築面積交付給我們管理。於2019年，該項目約佔我們在管住宅物業建築面積的46.0%，抬高了我們向獨立第三方開發的項目收取的平均住宅物業管理費。

付款

我們可能按年、半年、季或月就在管物業收取物業管理費，惟視物業管理服務協議條款而定。我們會在相關物業管理費到期期間致電或拜訪業主或租戶，並在下個期間再次開具賬單及催費單。我們會向物業管理費逾期一年的業主或租戶發出律師信。在中國法律允許的範圍內，除協定的物業管理費外，我們亦向業主及住戶就其所佔在管總建築面積按比例收取公共區域所耗水電的公用事業費用。

我們主要通過網上轉賬、信用卡或第三方平台(如微信支付及支付寶)收取物業管理費。為了促進物業管理費及其他款項的及時收款，我們可能通過電話、短信及親自通知等方法，定期提醒物業開發商、業主及住戶根據物業管理服務協議支付物業管理費。在收取欠繳物業管理費時，我們將按每週、每個月或每年的頻率以書面形式提醒客戶未繳金額。對於仍未繳納物業管理費的客戶，我們將增加提醒頻次。在原到期日之後，我們可能通過律師以掛號信方式發出催繳函，且提起訴訟以申索未繳金額。我們將每年發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未繳物業管理費進行起訴。請參閱「財務資料－選定綜合財務狀況表項目－貿易應收款項」。

物業租賃

我們持有位於蘇州高新區的金獅大廈的若干辦公單位及金鄰公寓的全部酒店式公寓綜合體。有關商業物業由我們的附屬公司蘇州金獅(最初為物業開發商，後來從事提供商業物業管理服務)開發或購買。我們將金獅大廈的辦公單位及金鄰公寓的酒店式公寓單位出租以產生租賃收入。於往績記錄期間，我們租賃整個美林公寓(蘇高新集團在蘇州高新區開發的一個酒店式公寓綜合體)，並將其轉租給企業客戶作為員工宿舍，及我們亦將金山垃圾集運中心的若干單元出租予當地城管局的工作人員作行政及辦公室用途。誠如弗若斯特沙利文所確認，租賃協議中就向蘇高新集團租用美林公寓所收取的租金及重大條款屬正常商業條款，且與相鄰區域的類似物業相若。美林公寓已於2020年1月基本拆除，我們自此不再向新客戶出租美林公寓。憑藉我們積極參與及通過物業管理服務與住戶及租戶建立的密切關係，特別是位於我們在管商業樓宇的企業客戶，我們能夠吸引並確保優質租戶因租賃服務入住我們的物業以提升我們資產的利用率及進一步多元化收益來源。我們一般按月向租戶收取固定租金，並對提供的任何物業管理服務另行收取物業管理費。我們與租戶的租賃協議通常載有租賃期限、租金、定金、付款安排、物業管理費及違約責任等條款。租賃協議的租期通常為一年。租戶通常有權於相關租期屆滿後續租。倘租戶未能履行其責任，我們有權獲得損害賠償並可選擇終止租賃協議。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們租賃物業的平均入住率分別為68.2%、72.2%、76.5%、83.8%及67.3%。我們租賃物業的平均入住率由2019年的68.2%上升至2021年的76.5%，主要是由於(i)我們持續投資廣告及促銷；及(ii)蘇州市政府於2018年5月啟動的「331」專項行動以整治租賃物業的火災隱患，對缺乏適當火災預防措施的物業暫停運營，從而導致個別業主提供的出租物業有所減少。我們租賃物業的平均入住率由截至2021年4月30日止四個月的83.8%下降至截至2022年4月30日止四個月的67.3%，主要是由於政府為抗擊COVID-19疫情而實施的疫情防控政策導致部分當地企業及工廠暫時關閉，從而對租賃物業的需求下降。於往績記錄期間，我們物業租賃服務產生的收益分別為人民幣28.2百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣7.6百萬元，其中，自蘇高新集團租賃物業及向租戶轉租產生的收益分別為人民幣10.8百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.2百萬元。轉租美林公寓所產生的收益一般來自從租戶收取的租金，及相關成本主要來自向蘇高新集團支付的租金及日常維護開支。於往績記錄期間，儘管我們租賃物業的平均入住率有所提高，我們物業租賃服務所得收益有所減少，乃主要由於美林公寓已於2020年1月基本拆除，從而令2020年及2021年可出租的單位數量有所減少。我們於往績記錄期間向美林公寓提供物業租賃服務的毛利分別為人民幣6.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元，及我們向美林公寓提供物業租賃服務的毛利率分別為56.2%、52.1%、74.1%、74.1%及47.8%。根據弗若斯特沙利文的資料，我們於往績記錄期間從轉租美林公寓錄得較高的毛利率，乃主要由於「331」專項行動（導致個別業主提供的出租物業有所減少及租金有所增加），令美林公寓的月租將近增加了一倍，從人民幣440元增至人民幣850元。

我們的品牌

依託我們提供優質物業管理服務的豐富經驗，我們已通過我們的品牌（如「新港服務」及「金獅物業」）成功建立我們在市場上的地位。多個在管項目已被授予「物業管理優秀示範項目」，截至2022年4月30日包括兩個國家級項目、十一個省級項目及十六個市級項目。

隨著我們業務的擴大，我們計劃將「蘇新服務」作為我們的主要品牌進行推廣，進一步優化我們的商業模式及提高我們的服務質量。同時，我們將專注於以品牌「新港市政」向城市道路提供清潔服務及運營垃圾集運中心，以品牌「金獅物業」向寫字樓及工業園區提供物業管理服務，及以品牌「科尚物業」向高端住宅物業提供物業管理服務。我們旨在通過進一步多元化我們的服務組合，加強我們作為綜合城市服務及物業管理服務提供商的角色。

我們與蘇高新集團的戰略業務關係

我們已與我們的母公司蘇高新集團維持長期緊密的戰略關係，且蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司整體為我們於往績記錄期間的第二大客戶，且我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的大部分物業提供多種服務。有關更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長」。根據蘇高新集團於2021年10月29日刊發的2021年年報，於2021年，蘇高新集團的收益、毛利及淨利潤分別約為人民幣15,128.8百萬元、人民幣1,276.5百萬元及人民幣857.2百萬元；截至2021年12月31日，蘇高新集團有41個在建物業項目，規劃建築面積約為555.0百萬平方米；以及截至同日，蘇高新集團用於未來開發的土地儲備總數約為1.7百萬平方米。

於往績記錄期間，就各條業務線而言，蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的物業應佔的收益及毛利如下：

- **城市服務。**於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的市政基礎設施及公建項目提供城市服務所得收益分別為人民幣3.1百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣7.5百萬元，分別佔此分部收益的2.3%、2.6%、8.3%、2.5%及14.1%或分別佔我們總收益的0.7%、0.8%、2.5%、0.7%及4.7%。我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的市政基礎設施及公建項目提供城市服務的毛利分別為人民幣0.6百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.4百萬元。
- **商業物業管理服務。**於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的商業物業提供商業物業管理服務所得收益分別為人民幣107.2百萬元、人民幣108.7百萬元、人民幣113.3百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣29.0百萬元，分別佔此分部收益的54.2%、55.4%、55.5%、54.4%及49.3%或分別佔我們總收益的24.6%、24.9%、24.5%、24.7%及18.0%。我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的商業物業提供商業物業管理服務的毛利分別為人民幣17.7百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣21.6百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣5.6百萬元，及我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的商業物業提供商業物業管理服務的毛利率分別為16.5%、17.3%、19.0%、18.8%及19.4%。

- *住宅物業管理服務*。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的住宅物業提供住宅物業管理服務所得收益分別為人民幣64.7百萬元、人民幣57.5百萬元、人民幣48.3百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣16.8百萬元，分別佔此分部收益的86.3%、80.3%、79.9%、81.6%及77.0%或分別佔我們總收益的14.9%、13.2%、10.5%、11.7%及10.4%。我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的住宅物業提供住宅物業管理服務的毛利分別為人民幣5.0百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.0百萬元，及我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的住宅物業提供住宅物業管理服務的毛利率分別為7.8%、7.2%、6.6%、7.8%及6.2%。
- *物業租賃服務*。我們持有金獅大廈及金獅公寓的若干單位，並將彼等出租以獲得租金收入。該等物業由我們的附屬公司蘇州金獅開發或購買。於往績記錄期間，我們出租蘇高新集團開發的美林公寓，並轉租予企業客戶，及我們亦將金山垃圾集運中心的若干單元出租予當地城管局的工作人員作行政及辦公室用途。請參閱「業務－物業租賃」。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司擁有的物業（即美林公寓）提供物業租賃服務所得收益分別為人民幣10.8百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.2百萬元，分別佔此分部收益的38.3%、31.0%、4.1%、4.9%及2.1%，或分別佔我們總收益的2.5%、2.0%、0.2%、0.3%及0.1%。我們向美林公寓提供的物業租賃服務的毛利分別為人民幣6.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元，及我們向美林公寓提供的物業租賃服務的毛利率分別為56.2%、52.1%、74.1%、74.1%及47.8%。於往績記錄期間，我們轉租美林公寓產生的毛利率相對較高，主要是由於於2018年5月，蘇州啟動了331專項行動以整治租賃物業的火災隱患，對缺乏適當火災預防措施的物業暫停運營；因此，根據弗若斯特沙利文的資料，個別業主提供的出租物業大幅減少且租金飆升。美林公寓的平均月租亦幾乎翻了一番，從人民幣440元漲至人民幣850元。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的項目提供基本商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣91.3百萬元、人民幣94.3百萬元、人民幣95.3百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣25.0百萬元，分別佔我們基本商業物業管理服務總收益的53.5%、54.2%、53.4%、50.2%及47.7%；我們向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的項目提供基本住宅物業管理服務產生的收益分別為人民幣45.1百萬元、人民幣41.0百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣11.7百萬元，分別佔我們基本住宅物業管理服務總收益的84.3%、81.3%、78.3%、79.6%及73.6%。

截至2022年4月30日，我們在管的41個物業由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，總建築面積為42.0百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的四個、三個、兩個、零個及零個已完工或在建物業新交付予我們管理，分別佔蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司於同年所開發物業總數的16.0%、11.1%、8.0%、零及零。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們在管總建築面積的47.3%、47.9%、45.2%及44.5%分別由蘇高新集團開發。

我們相信，本集團與蘇高新集團之間的業務關係互利互補，並呈現可持續業務模式。經過多年合作，本集團與蘇高新集團已形成對彼此業務營運的相互及深入理解，並有相似的服務理念。我們與蘇高新集團的長期合作關係及向其提供服務的良好往績記錄令我們熟悉蘇高新集團的標準及要求，有助降低溝通成本，建立相互信任及不斷向業主、住戶及租戶提供符合蘇高新集團嚴格要求及規定的優質服務，從而為蘇高新集團所開發物業的可銷售元素增值，同時令我們可鞏固現有市場地位及增強我們在中國及蘇州物業管理行業的競爭力。我們亦相信，我們與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

考慮到我們與蘇高新集團的長期合作以及物色及委聘具有提供相若標準及範圍服務的相若經驗及能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為我們與蘇高新集團的互利互補關係將繼續令我們日後可從蘇高新集團獲得委聘，而蘇高新集團挑選及聘請可取代我們的新服務提供商相對較難。

展望未來，我們預期本集團與蘇高新集團之間互利互補的業務關係將繼續保持，進而不大可能有重大或不利變動。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係－與蘇高新集團的互惠互補關係」。於維持我們與蘇高新集團業務合作的同時，為將我們的客戶群多元化，我們亦已不斷致力通過利用我們日益提高的品牌知名度及市場地位擴大我們的業務以管理第三方物業開發商開發的項目以及客戶群。

銷售及營銷

我們的市場開發部主要負責開展各種物業管理服務項目、協商物業管理服務協議及其續約、管理租賃服務和銷售以及實現我們的年度業務擴展計劃。彼等將批准或拒絕附屬公司與分公司遞交審核的新物業管理服務協議、銷售及營銷計劃及預算建議書。

截至2022年4月30日，我們擁有一支由12名銷售及營銷人員組成的團隊。預期彼等亦在各自所在地探索及建設信息渠道，用於業務開發及市場調研。有關信息渠道可能包括（舉例而言）物業開發商或業主委員會公佈招標機會的網站或其他平台、通過推薦或與客戶及其他行業參與者頻繁交流發現商機以及組織推廣活動以展示我們的服務項目。

我們積極致力於開拓與潛在客戶（尤其是物業開發商）的新業務關係及維護現有業務關係。例如，我們的各附屬公司及分公司每年編製其各自區域市場的客戶名冊並上交總部進行備案。彼等亦須記錄其通過派發手冊、打電話或親身會面等方式接洽潛在重要客戶的頻率及方法。我們亦將會在假期或我們認為適當的其他場合不時組織活動以推廣或展示我們的服務項目。

品牌開發及廣告投放

由於我們致力於盡可能為客戶帶來最佳生活體驗，我們已接受通用品牌理念「您的滿意，我的追求」。我們認為，我們的品牌價值及知名度在我們的業務增長中發揮重要作用。我們尋求培養品牌價值，使得客戶及行業參與者會將其與優質服務聯繫在一起。作為一項廣告措施，我們在僱員及分包商制服及營銷手冊上印上我們的標誌，並在我們網站上的顯著位置展示。我們亦經常使用官方微信社交媒體賬戶推廣我們的服務，與客戶聯絡及發佈與我們業務有關的新聞稿。

標準化運營、數字化及信息技術

為增強我們的競爭力、提升客戶滿意度及黏性、降低我們對人力的依賴及成本，我們專注於創新及實施標準化運營、數字化及信息技術。我們評估我們的物業管理服務並制定流程，旨在以改善經營效率、確保服務質量始終如一、有助於開發可擴展業務模式及緩解人工成本上漲壓力的方式提供該等服務。

我們已在重要服務領域，對運營進行標準化，包括環境管理、職業健康與安全管理以及質量管理。我們於1999年取得質量管理體系ISO9002:1994認證，於2004年取得環境管理體系ISO14001:1996認證以及於2011年取得中國質量認證中心發出的職業健康與安全體系OHSAS18001:2007認證，這使我們成為江蘇省內獲得「三合一」認證的國家一級資質物業服務企業之一。此外，我們在某些業務中採用一致的標準，包括環境及秩序維護、設備和設施的維修及維護以及客戶服務。

於往績記錄期間，我們在標準化運營、數字化及信息技術方面產生的費用主要包括為僱員提供培訓以及採購設施、設備及相關維修服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們在標準化運營、數字化及信息技術上分別支出人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

數據安全及私隱

我們已採取多項內部控制措施，以確保有關內部運營數據及外部數據（例如通過我們的信息系統獲取的用戶數據）的數據安全及私隱保護。我們可就提供服務所需而收集及保存業主、住戶及租戶的機密個人數據，主要包括彼等的姓名、電話號碼、地址、購買或租賃合同及其他資料。我們保留業主、住戶及租戶的相關個人信息，惟彼等為我們所管理物業的業主及／或住戶或租戶。我們對存儲客戶數據的服務器機房以及在線KK系統實施嚴格的訪問控制。對於存放於辦公室文件櫃並由物業服務中心管理的文件，我們僅在經內部批准或適當級別的員工方能訪問。根據需要保留在辦公室、監控中心和接待區的資料，包括業主、住戶和租戶的電話號碼和地址，不得明顯張貼，不得洩露給第三方。僅獲授權的僱員可使用各自的員工ID和密碼登錄KK系統。我們根據員工的職位及職責進行員工分類，授予不同的訪問許可權，僅限必要人員可在獲得內部批准後訪問若干機密信息。此外，我們制定了與客戶數據收集及管理相關的客戶管理政策，並在員工手冊中明確了員工的保密責任，並將對員工進行培訓，以確保彼等了解我們有關於客戶數據保護的內部政策。據中國法律顧問告知，經作出公共信息搜索，並無任何搜索結果顯示我們截至最後實際可行日期曾面臨任何有關個人信息數據保護事項的處罰。基於上文所述者，董事認為，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在所有重大方面均符合中國適用個人資料保護的法律及法規。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－未能保護客戶的機密信息及防範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。」

客戶

概覽

我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、住戶、租戶、工業及其他公司實體、地方政府及公共權力部門。下表載列我們三條業務線各自主要客戶的主要類型。

業務線	主要客戶
城市服務	地方政府及公共權力部門
商業物業管理服務	物業開發商、業主及租戶
住宅物業管理服務	業主及住戶
物業租賃	租戶以及工業及其他公司實體

業 務

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向我們於往績記錄期間內各年的五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣155.2百萬元、人民幣143.8百萬元、人民幣182.5百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣68.4百萬元，分別佔我們總收益的35.6%、33.0%、39.5%、37.8%及42.4%。同年，來自向我們單一最大客戶銷售的收益分別為人民幣68.0百萬元、人民幣66.1百萬元、人民幣72.6百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣22.3百萬元，分別約佔我們總收益的15.6%、15.1%、15.7%、15.7%及13.8%。我們於往績記錄期間的所有五大客戶（蘇高新集團及其合營企業及聯營公司除外）均為獨立第三方。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，授予五大客戶的信貸期介乎30天至90天。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們總股本5.0%以上的任何股東持有我們五大客戶的任何權益。

我們的五大客戶

排名	客戶	業務性質	提供的	業務關係		收益貢獻 (人民幣千元)	佔總收益 的百分比 (%)	與本集團 的關係
			主要服務	開始時間	支付方式			
2019年								
1.	蘇州高新區(虎丘區)城市 維護管理處	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	67,972	15.6	獨立第三方
2.	蘇高新集團	房地產開發與 經營	物業管理服務	1994年10月	銀行轉賬	39,336	9.0	關聯方
3.	蘇州高新區(虎丘區)城市 管理局(綜合行政執法局)	城市管理	城市服務、 物業管理 服務	2017年3月	銀行轉賬	23,971	5.5	獨立第三方
4.	蘇州科技城發展集團有限公司	房地產開發與 經營	物業管理服務	2005年5月	銀行轉賬	11,995	2.8	獨立第三方

業 務

排名	客戶	業務性質	提供的	業務關係	支付方式	收益貢獻	佔總收益	與本集團的關係
			主要服務	開始時間		(人民幣千元)	的百分比	
5.	客戶B ⁽¹⁾	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	11,949	2.7	獨立第三方
						155,223	35.6	
2020年								
1.	蘇州高新區(虎丘區)城市維護管理處	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	66,114	15.1	獨立第三方
2.	蘇高新集團	房地產開發與經營	物業管理服務	1994年10月	銀行轉賬	37,090	8.5	關聯方
3.	客戶B ⁽¹⁾	製造及銷售金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	16,042	3.7	獨立第三方
4.	蘇州圖書館	收集、保護及出租書籍	城市服務	2003年1月	銀行轉賬	12,531	2.9	獨立第三方
5.	蘇州高新區(虎丘區)城市管理(綜合行政執法局)	城市管理	城市服務、物業管理服務	2017年3月	銀行轉賬	12,018	2.8	獨立第三方
						143,795	33.0	
2021年								
1.	蘇州高新區(虎丘區)城市維護管理處	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	72,591	15.7	獨立第三方

業 務

排名	客戶	業務性質	提供的	業務關係	支付方式	收益貢獻	佔總收益	與本集團的關係
			主要服務	開始時間		(人民幣千元)	的百分比	
2.	蘇高新集團	房地產開發與經營	物業管理服務	1994年10月	銀行轉賬	49,273	10.7	關聯方
3.	蘇州高新區(虎丘區)城市管理 局(綜合行政執法局)	城市管理	城市服務及物業管理 服務	2017年3月	銀行轉賬	25,732	5.6	獨立第三方
4.	客戶B ⁽¹⁾	製造及銷售 金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	22,276	4.8	獨立第三方
5.	蘇州圖書館	收集、保護 及出租書籍	城市服務	2003年1月	銀行轉賬	12,588	2.7	獨立第三方
						182,460	39.5	

截至2022年4月30日止四個月

1.	蘇州高新區(虎丘區)城市維護 管理處	城市管理	城市服務	2011年7月	銀行轉賬	22,301	13.8	獨立第三方
2.	蘇州高新區(虎丘區)城市管理 局(綜合行政執法局)	城市管理	城市服務及物業管理 服務	2017年3月	銀行轉賬	19,008	11.8	獨立第三方
3.	蘇高新集團	房地產開發 與經營	物業管理服務	1994年10月	銀行轉賬	16,018	9.9	關聯方
4.	客戶D ⁽²⁾	收集及展示 文物	城市服務	2006年8月	銀行轉賬	5,793	3.6	獨立第三方

業 務

排名	客戶	業務性質	提供的	業務關係	支付方式	估總收益	與本集團的關係	
			主要服務	開始時間		收益貢獻		的百分比
						(人民幣千元)	(%)	
5.	客戶B ⁽¹⁾	製造及銷售 金屬產品	物業管理服務	2015年4月	銀行轉賬	5,269	3.3	獨立第三方
						<u>68,389</u>	<u>42.4</u>	

- (1) 客戶B於2015年4月註冊成立，為一家位於蘇州的公司（分公司位於常州及香港），專注於製造及銷售金屬產品及零部件及電子零件（如筆記本電腦及手機配件）。於2019年、2020年、2021年及截至2022年4月30日止四個月，客戶B分別為我們的總收益貢獻人民幣11.9百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣5.3百萬元，分別佔我們總收益的2.7%、3.7%、4.8%及3.3%。
- (2) 客戶D於1960年創辦，為一家位於蘇州的備受推崇的中國古代藝術、繪畫、書法及手工藝品的地方博物館。於截至2022年4月30日止四個月，客戶D為我們的總收益貢獻人民幣5.8百萬元，佔我們總收益的3.6%。

供應商

概覽

於往績記錄期間，我們的供應商主要為位於中國的分包商，彼等向我們提供清潔、秩序維護及維護服務。我們將若干有關服務外包，以降低我們的服務成本並保持我們的高質量服務。我們的分包商專注於彼等提供的服務，並以高效的方式運營。我們認為，該等分包安排使我們能利用分包商的人力資源及技術專長、降低我們的人工成本並提高我們的整體盈利能力。於2019年、2020年及2021年，我們的分包成本分別為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣85.0百萬元，分別佔我們總服務成本的15.7%、20.1%及23.9%。於往績記錄期間，我們並未遭致任何與供應商有關的重大延誤、供應短缺或營運中斷，或因供應商導致的任何重大產品索賠。

除蘇高新集團外，我們於往績記錄期間內的五大供應商均為獨立第三方。於2019年、2020年及2021年，來自我們於往績記錄期間內各年的五大供應商的採購額分別為人民幣122.6百萬元、人民幣105.3百萬元及人民幣111.5百萬元，分別佔我們採購總額的57.2%、49.5%及50.8%。於往績記錄期間，五大供應商通常會授予我們30或90日的信貸期。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大供應商中持有任何權益。除下文及「一 客戶 – 我們的五大客戶」所披露者外，於往績記錄期間，概無五大供應商為我們的客戶之一，反之亦然。

業 務

我們的五大供應商

排名	供應商	業務性質	採購的主要服務	業務關係		採購額 (人民幣千元)	估期內	與本集團 的關係
				開始時間	支付方式		採購總額 的百分比 (%)	
2019年								
1.	供應商A ⁽¹⁾	電力供應及 電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	62,984	29.4	獨立第三方
2.	供應商E ⁽³⁾	建築裝飾工程的 設計與施工	外立面改造工程 服務	2018年12月	銀行轉賬	23,003	10.7	獨立第三方
3.	蘇高新集團	房地產開發 與經營	供水及機械維修	1994年10月	銀行轉賬	13,122	6.1	關聯方
4.	蘇州寶川物業管理 有限公司 ⁽²⁾	物業管理	秩序維護服務、 清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	11,776	5.5	獨立第三方
5.	江蘇國威保安服務 有限公司	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	11,677	5.5	獨立第三方
						122,562	57.2	

業 務

排名	供應商	業務性質	採購的主要服務	業務關係 開始時間	支付方式	採購額 <i>(人民幣千元)</i>	估期內	與本集團 的關係
							採購總額 的百分比 <i>(%)</i>	
2020年								
1.	供應商A ⁽¹⁾	電力供應及 電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	54,076	25.4	獨立第三方
2.	江蘇國威保安服務 有限公司	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	17,474	8.2	獨立第三方
3.	蘇州寶川物業管理 有限公司 ⁽²⁾	物業管理	秩序維護服務、 清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	13,120	6.2	獨立第三方
4.	蘇高新集團	房地產開發 與經營	供水及機械維修	1994年10月	銀行轉賬	12,767	6.0	關聯方
5.	蘇州城郡物業服務 有限公司	物業管理	秩序維護服務、 清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	7,878	3.7	獨立第三方
						105,315	49.5	

業 務

排名	供應商	業務性質	採購的主要服務	業務關係		採購額 (人民幣千元)	估期內	與本集團 的關係
				開始時間	支付方式		採購總額 的百分比 (%)	
2021年								
1.	供應商A ⁽¹⁾	電力供應 及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	62,051	28.3	獨立第三方
2.	江蘇國威保安服務 有限公司	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	18,829	8.6	獨立第三方
3.	蘇州寶川物業管理 有限公司 ⁽²⁾	物業管理	秩序維護服務 及清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	13,420	6.1	獨立第三方
4.	蘇高新集團	房地產開發 與經營	供水及機械維修	1994年10月	銀行轉賬	9,021	4.1	關聯方
5.	蘇州城郡物業服務 有限公司	物業管理	秩序維護服務 及清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	8,187	3.7	獨立第三方
						111,508	50.8	

- (1) 供應商A在往績記錄期間為我們提供電力服務，並在同年為我們單一的最大供應商。於2019年、2020年及2021年，來自供應商A的採購額分別約為人民幣63.0百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣62.1百萬元，分別佔我們同年採購總額的29.4%、25.4%及28.3%。供應商A於2020年也是我們的客戶之一，於2020年我們向供應商A提供城市服務產生的收益為人民幣4,774元。
- (2) 蘇州寶川物業管理有限公司在往績記錄期間為我們提供秩序維護服務及清潔服務，並在同年為我們五大供應商之一。於2019年、2020年及2021年，來自蘇州寶川物業管理有限公司的採購額分別約為人民幣11.8百萬元、人民幣13.1百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔我們同年採購總額的5.5%、6.2%及6.1%。蘇州寶川物業管理有限公司於往績記錄期間也是我們的客戶之一，於2019年、2020年及2021年，我們向蘇州寶川物業管理有限公司提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

業 務

- (3) 供應商E在2019年為我們提供外立面改造工程服務，並在2019年為我們五大供應商之一。於2019年，來自供應商E的採購額約為人民幣23.0百萬元，佔我們同年採購總額的10.7%。供應商E於2020年也是我們的客戶之一，於2020年，我們向供應商E提供物業管理服務產生的收益約為人民幣0.02百萬元。

排名	供應商	業務性質	採購的主要服務	業務關係 開始時間	支付方式	估期內		與本集團 的關係
						採購額	採購總額的 百分比	
						(人民幣千元)	(%)	
截至2022年4月30日止四個月								
1.	供應商A ⁽¹⁾	電力供應及電力買賣	電力服務	1997年1月	銀行轉賬	20,752	27.1	獨立第三方
2.	江蘇國威保安服務有限公司	秩序維護服務	秩序維護服務	2017年7月	銀行轉賬	10,762	14.0	獨立第三方
3.	蘇州寶川物業管理有限公司 ⁽²⁾	物業管理	秩序維護服務、 清潔服務	2012年2月	銀行轉賬	5,196	6.8	獨立第三方
4.	供應商B	物業管理	清潔服務	2015年6月	銀行轉賬	2,707	3.5	獨立第三方
5.	蘇州城郡物業服務有限公司	物業管理	秩序維護服務、 清潔服務	2014年6月	銀行轉賬	2,329	3.0	獨立第三方
						41,746	54.4	

於往績記錄期間，我們向上述若干供應商提供市政基礎設施服務及物業管理服務，主要是由於(i)高新自來水的供水網絡由我們管理，我們為其提供清潔、維護及定期檢查服務；及(ii)若干供應商的辦公室或員工宿舍均位於我們管理的物業內，我們為其提供物業管理服務。與該等供應商進行銷售交易的條款與和其他客戶進行的交易條款相若。此外，董事確認，於往績記錄期間，與該等供應商磋商買賣條款乃於日常業務過程中根據正常商業條款及按公平基準進行。

分包商的選擇及管理

一般而言，我們的總部負責監督及審查分包商參與項目的選擇、管理及評估，並在我們的業務運營方面做出相關的政策決策。我們的附屬公司及分公司在監督、審查及決策過程中協助及支持總部。

於往績記錄期間，除於2021年8月成為蘇高新公司間接附屬公司繼而為我們關連人士的一名分包商外，我們的所有分包商均為獨立第三方。該關連分包商分別約佔我們於往績記錄期間各年度／期間總分包成本的0.8%、2.1%、2.3%及3.0%。經審核相關協議及向弗若斯特沙利文諮詢，獨家保薦人認為向關連分包商支付的費用與其他分包商就於蘇州進行的相似類型工作提供者大體相若。董事確認，本集團將於2022年7月底前全面停止向該關連分包商採購。我們於往績記錄期間的主要分包商均確認(i)除分包關係外，其(除上述關連分包商外)為獨立第三方，且本集團與其本身、其相關股東、董事或高級管理層或其任何相關聯營公司之間並無任何過往或現在的關係或交易(包括家庭、業務、僱傭、信託、資金流動、融資或其他方面)；(ii)除與本集團訂立的分包協議及據此提供的服務外，其並無與本集團訂立其他協議、安排或諒解或與本集團錄得資金流；及(iii)其並未訂立任何協議、安排或諒解、就向我們項目所提供的服務與本公司關連人士或其他第三方錄得任何資金流或從本公司關連人士或其他第三方獲得其他未訂約費用。

分包商的選擇

我們每年主要基於對分包商的年度評估維持及更新分包商名單。當分包金額達到相應的閾值時，我們亦將委託第三方代理機構代表我們選擇及僱用分包商。

我們根據標準評估分包商，例如(i)彼等須已持有經營許可證；(ii)彼等須已根據所有適用的法律及法規獲得提供彼等的服務所需的專業資格；及(iii)彼等須已為我們行業內的其他公司提供服務且擁有可靠的往績記錄。我們的附屬公司及分公司須獲得與上述標準有關的文件證據。然後，將分包商調查評估報告提交予我們的總部審查及批准。通過此批准程序的分包商將被列入預先批准的分包商名單。

於僱用分包商時，我們的附屬公司及分公司可向預先批准名單的分包商發送投標邀請，並基於例如服務質量、行業聲譽、價格、過往表現及合作性等標準評估彼等的投標申請書。

分包商的管理

我們定期監督和評估分包商。各物業管理項目的經理預期會每日檢查分包商的工作，並記錄彼等發現的任何問題。我們亦已制定內部政策和程序，以管理有關分包商所提供服務被投訴的事宜。

我們至少每年一次正式審查及評估我們的外包商。我們的附屬公司及分公司將對分包商作出月度及年度評估報告。當每年到時更新預先批准的分包商名單時，我們的附屬公司及分公司將根據評估報告作出推薦建議。倘我們發現某些分包商一直提供不合格服務時，我們會終止分包協議。

分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- **期限**。該等協議通常以一至兩年的期限簽署，並可經雙方同意後續簽。我們將基於分包商的服務質量考慮再次聘用彼等。

- *履約範圍及標準*。分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務涉及的領域。對於有關電梯及消防系統的維修及保養等服務的分包協議，我們可能就彼等的條件及我們要求的檢查類型指定我們的預期標準。我們亦要求分包商遵守分包協議所訂明的質量標準、安全、報告時間、制服及禮節指南。
- *我們的權利及義務*。通常，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們亦負責為彼等提供完成服務的必要支持。我們一般按照合約中協定的內容，按月或按季度支付分包費。如果我們的分包商未能遵守我們的履約範圍及標準，則我們有權收取罰款或扣除分包費。
- *分包商的權利及義務*。我們的分包商負責根據適用法律及法規獲取進行業務運營所需的所有執照、許可證及證書。彼等亦承諾根據相關分包協議規定的範圍、頻率及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。我們的分包商管理彼等的僱員。我們的分包商負責為其自有僱員在提供合約服務過程中遭受的人身或財產損害提供賠償。彼等亦負責對其僱員在提供合約服務過程中所造成的人身或財產損害承擔責任。
- *原材料採購*。我們的分包商通常將自行採購彼等提供合約服務所需的工具及其他原材料。當我們的分包商需要向我們獲取若干原材料時，例如消防系統的組件，彼等需事先獲得我們的許可。我們亦可能在合約中協定，彼等將承擔成本低於一定價格的組件的成本。
- *終止及續簽*。我們定期監察及評估分包商的表現。一般而言，如果我們的分包商未能遵守彼等的權利及義務、反覆犯錯或我們多次收到客戶有關彼等服務的投訴，我們有權終止合約。續約的建議通常於合約到期前30天以書面形式提出。

COVID-19疫情的影響

由新型冠狀病毒COVID-19引起的呼吸道疾病疫情據報告於2019年12月爆發，並持續在全球擴散。COVID-19疫情爆發可能會對全球人民生活及全球經濟產生不利影響。

COVID-19疫情對我們業務運營的影響

根據弗若斯特沙利文的資料，COVID-19疫情的爆發短期會對物業管理服務提供商帶來壓力，因為物業管理公司購買口罩、消毒劑和其他消毒設備的運營成本以及因在疫情期間恢復正常工作時間而向其員工及分包商支付的額外津貼將日益增加。此外，誠如弗若斯特沙利文告知，一般而言，與住宅物業相比，對非住宅物業（尤其是購物商場及辦公樓宇）收益的影響相對更為不利，因為持續遭受財務損失的購物商場及辦公樓宇租戶可能會終止其租賃協議，以避免任何進一步財務損失。尤其是，我們的下列服務因COVID-19疫情受到若干短期影響。

- *城市服務*。為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們加強公建項目的清潔消毒服務並產生額外醫療材料成本。
- *基本商業及住宅物業管理服務*。為遵守政府遏止COVID-19疫情蔓延的法規及措施，我們增派員工和產生額外人工成本及醫療材料成本，這對我們物業管理服務的短期財務表現有所影響。
- *向商業物業提供的增值服務*。受疫情影響，我們在向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供增值服務方面經歷需求下降，如停車位管理的需求有所下降，因此我們的財務表現受到不利影響。
- *向住宅小區提供的增值服務*。受疫情影響，我們在向在管住宅物業的物業開發商、業主和租戶提供增值服務方面經歷需求下降，如臨時停車位管理的需求有所下降，因此，我們的財務表現受到不利影響。然而，疫情期間許多地區實施封鎖管理也導致我們的服務範圍擴大，尤其是滿足住戶和租戶的日常生活需求（如於社區內組織生活必需品購買及送貨到家，以及上門收集生活垃圾進行處理），我們相信，這加大了住戶及租戶對我們的依賴並為我們贏得了高度信任和信賴。

- **物業租賃服務。**我們自願為租戶減免2020年的部分租金人民幣6.2百萬元，作為抗疫救濟措施，於2020年，我們此類服務產生的收益與2019年相比略有下降。

自爆發COVID-19疫情以來，我們於2020年及2021年物業管理費的收繳率仍分別為101.6%及106.8%。由於COVID-19疫情的影響，我們在管商業物業的入住率由2019年的62.6%下降至2020年的57.6%，但隨後由於期內中國COVID-19疫情有所緩解及遏制，於2021年提高至64.8%。於2020年，我們亦受益於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款人民幣4.8百萬元的支付。截至最後實際可行日期，我們並未因COVID-19疫情而延遲交付我們已獲簽約提供物業管理服務的項目。自COVID-19疫情爆發起及直至最後實際可行日期，分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況。董事認為，儘管受到COVID-19疫情影響，各行業的供應鏈在一定程度上將會受影響，特別是由於業務長時間暫停營運和因強制檢疫規定導致勞動力不穩定，但是，就我們業務性質來看，由於我們並不倚賴任何特定服務分包商或材料供應商，且市場上可找到不少其他分包商和供應商作為後備，董事預期不會出現供應鏈嚴重中斷的情況。鑒於以上所述，董事相信我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務。

然而，根據弗若斯特沙利文的資料，預期COVID-19疫情長遠將為物業管理行業帶來正面變化。請參閱「行業概覽－蘇州城市服務市場－COVID-19的影響」。我們相信，我們為控制疫情爆發所作的努力，使我們贏得我們所管理物業的業主、住戶和租戶更深信任和依賴。多個地區實施的封城措施亦使住戶和租戶更依賴向我們所管理住宅小區提供的增值服務以應付住戶及租戶的日常生活需要，我們相信為我們帶來擴大相關服務的重大機遇。我們亦預期政府可能會不時頒佈適用於物業管理行業的新法規，使我們在長期業務運營中可享有更大的監管確定性。

我們應對COVID-19疫情的舉措

為應對COVID-19疫情，我們自2020年1月開始已在我們所管理的物業採取以下衛生和預防措施。

- *與相關政府部門溝通*。我們一直在密切關注COVID-19疫情防控方面的最新監管措施，包括檢查業主、住戶、租戶及我們僱員的健康狀況，並及時向有關部門報告可能出現的問題。
- *出入口管控*。我們對所有進出在管物業的人員及車輛進行身份核驗及測溫。
- *消毒*。每日對我們在管的公共設施、樓宇大堂、電梯、餐廳、會議室及其他公共空間加強清潔服務並進行噴霧消毒。
- *垃圾處置*。我們及時清運在管物業的垃圾，並指定專門的廢棄口罩、手套和其他有害垃圾的收集和處置場所。我們亦安排清潔人員挨家挨戶地為居家隔離的居民及租戶收集生活垃圾。
- *業主、住戶及租戶教育*。積極通過社區宣傳欄向業主、住戶及租戶宣傳有關COVID-19疫情的最新政策及措施以及我們作為城市及物業管理服務提供商的計劃。
- *現場檢查*。對於在管商業物業而言，我們協助當地政府對該區域進行檢查及維護，以確保客戶能夠及時恢復業務。

自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們購買防護口罩以及其他醫療及清潔用品共花費成本約人民幣2.2百萬元。

COVID-19疫情對我們業務戰略的影響

根據弗若斯特沙利文的資料，預期COVID-19疫情會為物業管理行業帶來長期正面變化。因此，我們認為「一 業務戰略」內討論的擴張計劃乃屬可行，且目前預期我們不會因COVID-19疫情而變更本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露我們收取全球發售所得款項淨額的用途。

自COVID-19疫情爆發起及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經妥善及仔細考慮後，除前述COVID-19疫情影響，董事確認，自2020年1月起及截至最後實際可行日期，我們的業務營運、我們經營所在的業務環境以及我們的財務或交易狀況、債務、抵押、或有負債、擔保或前景並無出現重大不利變動。

基於以上所述，董事認為，考慮一系列因素及形勢後，COVID-19疫情預期將不會對業務營運或財務表現造成重大不利影響，包括(i)我們的僱員、分包商及公用服務提供商向我們提供服務以及供應商供應材料均無出現嚴重中斷的情況；(ii)我們能夠按照現有合約繼續提供服務和履行義務；(iii)就董事所深知，我們並不知悉由蘇高新集團、蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方物業開發商開發的物業在銷售、建築和交付方面是否會或合理預期將出現嚴重延遲，以如期交由我們管理；及(iv)我們於日後至少12個月擁有充足的營運資金以維持業務營運。

近期監管發展

監管及管理通知

為促進房地產市場穩定健康發展及提升物業管理行業的服務標準，中國政府近期已發佈若干關於物業管理服務的新規定，包括《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「監管通知」）（旨在整頓和規範房地產開發、物業買賣、房屋租賃及物業管理服務等領域的房地產市場秩序）及《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「管理通知」）（旨在加強管理住宅物業）。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的法律監督」。

就監管通知而言，誠如中國法律顧問所告知，監管通知主要是對物業開發及物業管理服務行業的特定一般要求進行改進或重申，但並無強加新的合規要求。因此，監管通知預期不會對一貫遵守法律及法規以及設有相關內部控制政策以確保合規的物業管理公司產生任何重大不利影響。此外，董事認為，監管通知將不大可能導致對蘇高新集團或我們產生任何重大不利影響，依據為(i)據董事經向蘇高新集團諮詢後所深知，自頒佈該等政策及法規起及直至最後實際可行日期，(a)蘇高新集團開始物業開發及建設並無面臨任何延遲；及(b)蘇高新集團並無面臨任何重大財務困難，且預期其於2022年的物業開發計劃並無重大延誤；及(ii)儘管蘇高新集團向我們交付物業出現重大延遲，董事預期，我們仍將可從我們的現有在管建築面積錄得穩定的收益及現金流量。

就管理通知而言，其中的大多數規則屬非強制性，且與部署政府工作有關，及適用於物業企業的少數規則如下：(i)物業開發協議的質量應有所改善；(ii)物業管理服務的定價機制屬合理；(iii)鼓勵物業管理服務提供商合併及重組；(iv)將建立物業服務提供商的信貸管理體系。因此，誠如中國法律顧問所告知，管理通知中規則的主要旨在標準化物業開發及物業管理服務行業而非施加處罰。考慮到(i)於我們住宅項目所在的城市中，概無城市如管理通知所述就成立物業管理委員會頒佈強制規定；及(ii)根據我們與既有業主委員會管理項目的經驗，物業管理委員會將僅主要通過以下方式於其成立前履行業主委員會的職責：監管提供物業管理服務的質量、重續與現有服務提供商的物業管理服務協議或另選新服務提供商及在成立業主委員會前代表業主及住戶與物業管理服務提供商溝通，董事認為，我們已遵守管理通知中的監管規定，且我們遵守建立物業管理委員會制度的要求不大可能產生任何重大額外運營負擔或成本。因此，經諮詢中國法律顧問後，我們預期管理通知將不會對我們產生重大不利影響。

我們已進行自查，且截至最後實際可行日期，並未發現有任何重大違反監管通知或管理通知的情況。誠如中國法律顧問所告知，考慮到(i)我們的中國附屬公司及分公司並無與監管通知及管理通知相關的重大未決訴訟或程序；及(ii)我們的中國附屬公司及分公司未曾因不遵守或違反監管通知及／或管理通知而受到任何重大罰款或行政處罰，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於任何重大方面未曾違反監管通知或管理通知。與此同時，根據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，蘇高新集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並未就嚴重違反監管通知及管理通知而受到中國相關主管部門的質詢、警告或制裁。

為確保持續遵守監管通知及管理通知所載規定，我們已制定、實施及優化相關的內部政策及制度，主要包括(i)向僱員提供與監管通知及管理通知的規定有關的在職培訓及講座，以更好促進我們在日常運營中自下而上遵守有關規定；(ii)指定法律人員密切監察及監督我們提供物業管理服務，以確保我們持續遵守監管通知及管理通知的規定；(iii)於日常業務運營中提升我們遵守監管通知及管理通知中所載的規定；及(iv)指定我們的內部控制部門負責(a)更新相關規則及法規，並定期向員工提供培訓；(b)進行後續審核以評估相關部門採取的補救行動，其結果將提交我們管理層審核；及(c)於發現重大不合規事宜時向董事會呈報。

因此，我們的中國法律顧問認為，本集團已於所有重大方面遵守監管及管理通知中的規定。董事經與中國法律顧問作出適當及合理查詢後認為，我們的物業管理服務合約、業務運營、財務表現及前景將不會受到監管通知或管理通知的重大不利影響。獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事及中國法律顧問的上述觀點提出質疑。然而，我們仍易受到與中國物業開發及物業管理行業有關的監管變動的影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們易受中國物業管理行業監管環境變化的影響」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們受中國政府有關中國房地產開發行業的法規所影響」。

個人住房貸款通知

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）聯合發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「個人住房貸款通知」），引導居民合理購買或投資房地產，增強金融機構抵禦房地產市場波動的穩定性及優化信貸結構。根據若干因素（包括銀行實體資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會制定了差異化的《房地產貸款集中度管理要求》（「集中度要求」），設定了銀行可以發放的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

集中度要求綜合考慮銀行類型及優秀個人住房貸款業務的現狀及未來空間。為反映區域化差別，在制訂本地註冊銀行機構的集中度要求時，容許有適當的靈活性。管理制度安排兩至四年的過渡期，以確保順利實施相關政策，促進房地產市場和金融市場的平穩健康發展。超過集中度要求所訂明上限的銀行機構，應當根據過渡期實際情況制定業務調整方案。符合集中度要求的銀行機構應當審慎開展個人住房貸款相關業務。

根據弗若斯特沙利文的資料，個人住房貸款通知將主要影響房地產行業，其中物業開發商的物業銷售可能受到不利影響。與此有關的是，個人住房貸款通知極有可能僅於短期內影響房地產行業成交額。然而，由於個人住房貸款通知旨在調控房地產信貸流向，以促進中國經濟及房地產行業的同步發展，有關部門表示將會進行調整，以支持個人住房的合理需求。因此，弗若斯特沙利文認為，個人住房貸款通知於長期將不會影響物業開發商的發展計劃。

根據弗若斯特沙利文的資料，個人住房貸款通知將不會對物業管理行業產生重大不利影響，乃由於(i)物業管理服務公司通常有相當一部分的收益來自其在管的現有物業項目，該等項目已簽約由彼等進行管理，且我們在管的現有項目並無受到個人住房貸款通知的影響；及(ii)物業管理公司通常從各種渠道（如業主及業主委員會）獲得新的住宅及非住宅物業管理項目，而非僅僅依賴於從物業開發商獲得新物業項目。因此，董事確認，個人住房貸款通知對我們提供物業管理服務並無任何重大不利影響。

個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率，僅限制各商業銀行集中發放個人住房貸款，此乃中國政府抑制房地產市場過熱，促進房地產市場持續健康發展所採取的控制措施。根據(i)弗若斯特沙利文的上述意見；及(ii)對於已簽約但尚未交付的物業，即使因個人住房貸款而停止交付，物業開發商仍受前期物業管理服務協議的約束，需向我們支付物業管理服務費，個人住房貸款通知可能僅於短期內影響蘇高新集團所開發物業的交易量，但不會影響蘇高新集團長期的發展規劃或施工活動，繼而不會影響自蘇高新集團取得的物業管理項目。據董事經與蘇高新集團磋商後所深知，自頒佈法規起及直至最後實際可行日期，蘇高新集團完成並交付四個、五個及零個住宅項目，表明其開發中或將予開發的住宅物業項目的交付及預售活動並無遭受任何重大延誤，從而可能對我們的業務營運或財務表現造成重大不利影響。此外，經向我們的中國法律顧問諮詢後，考慮到(i)個人住房貸款通知並無提高個人住房貸款利率；及(ii)我們在管的住宅項目（不論處於初步階段或已成立業主委員會）受物業管理服務協議約束，董事認為個人住房貸款通知將不會對我們現有的住宅組合產生重大影響。因此，董事認為，個人住房貸款通知對蘇高新集團或我們並無直接或間接的重大不利影響，且獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。

「三條紅線」政策

根據國務院新聞辦公室於2020年9月14日召開的國務院政策例行吹風會，及繼國務院在第九屆全國代表大會上重申住房以居住為主，不以投機為主（「政策定位」）後，住建部聯合中國人民銀行制定《重點房地產企業的資金監測和融資管理規則》（「三條紅線」政策），旨在控制中國主要物業開發商有息負債的規模，促進中國房地產行業健康發展。於2021年9月29日，中國人民銀行和中國銀保監會在其共同舉辦的房地產金融研討會上重申了政策定位，並強調要切實保護住房購買者的合法權益。

「三條紅線」政策指(i)房地產企業剔除客戶墊款的資產負債率不得大於70%；(ii)房地產企業淨負債率不得大於100%；及(iii)現金短債比不得小於1.0倍。具體而言，倘房地產企業遵守所有上述三條限制(亦稱為綠色房地產企業)，負債年增速不得超過15%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意一條(亦稱為黃色房地產企業)，負債年增速不得超過10%；倘房地產企業未能遵守上述三條限制中的任意兩條(亦稱為橙色房地產企業)，負債年增速不得超過5%；及倘房地產企業未能遵守所有上述三條限制(亦稱為紅色房地產企業)，不得新增有息負債。

根據國務院國有資產監督管理委員會及中國證監會於2013年8月23日頒佈並於同日生效的關於印發《關於推動國有股東與所控股上市公司解決同業競爭規範關聯交易的指導意見》的通知(「同業競爭通知」)，國有股東與所控股上市公司要對各自業務進行梳理，合理劃分業務範圍與邊界，解決同業競爭。因此，可能存在同業競爭的業務將納入同一平台進行。

蘇州新區高新技術(股份於上海證券交易所上市(股份代號：600736.SH))，為一家由其國有股東蘇高新集團控股的上市公司。根據蘇州新區高新技術於2014年12月31日披露的資料及蘇州新區高新技術日期為2022年4月26日的2021年年報，及誠如蘇高新集團董事所確認，蘇高新集團一直按同業競爭通知的指引，主要通過蘇州新區高新技術從事房地產(尤其是住宅物業)開發。因此，假設「三條紅線」政策以其現有形式實施，蘇州新區高新技術將為蘇高新集團旗下受該條例規限的相關實體。於2021年，蘇州新區高新技術錄得經營現金流出淨額，主要由於購地款項有所增加及銷售有所減少。為減少流動資金風險及優化債務結構，蘇州新區高新技術通過於2021年4月發行公司債券及於2021年3月及9月發行超短期融資券分別籌得人民幣800.0百萬元及人民幣870.0百萬元。根據蘇州新區高新技術日期分別為2021年4月30日及2022年4月26日的2020年及2021年年報，截至2020年及2021年12月31日，蘇州新區高新技術錄得的資產負債率(不包括客戶墊款)分別為64.38%及69.96%；淨負債率分別為95.20%及116.86%；及現金短債比分別為1.75及1.73。

因此，根據「三條紅線」政策，蘇州新區高新技術計息負債的年度增長（2020年至2021年約為33.4%）將須遵守10%的上限，且其於下一年獲得額外融資的能力可能有所影響。然而，根據我們向蘇州新區高新技術的諮詢，且據彼等所深知，考慮到：(i)截至最後實際可行日期，(a)主管部門並未要求蘇州新區高新技術定期提交其財務報表，以確保其遵守「三條紅線」政策所載的要求；(b)蘇州新區高新技術的控股股東、董事、高級管理層或彼等各自的緊密聯繫人概無參加任何由住建部、中國人民銀行、中國銀保監會或其他主管監管部門舉行的旨在監管主要房地產公司融資活動的任何簡報，亦無受到與「三條紅線」政策相關的任何調查；及(c)鑒於蘇州新區高新技術於2021年的計息銀行及其他借款的增速超過15%，自「三條紅線」政策提出以來，蘇州新區高新技術獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響；(ii)蘇州新區高新技術一直密切監控其財務比率，力求平衡其不斷增長的土地儲備與必要的融資，以滿足其業務需求，同時保持財務比率水平符合「三條紅線」政策所載要求；及(iii)據董事所深知，蘇州新區高新技術已採取行動改善其財務狀況，並優化其財務比率，旨在降低其淨負債率。董事認為，且獨家保薦人認同，10%的上限並無，且預期不會對蘇州新區高新技術或本集團的業務營運及財務表現產生任何重大及長期影響。

根據我們的中國法律顧問匿名諮詢中國人民銀行於我們經營所在地蘇州、揚州及銅仁的地方分行（「中國人民銀行地方分行」），截至最後實際可行日期，中國人民銀行地方分行的相關部門尚未頒佈或強制執行有關建議「三條紅線」政策的正式書面政策。儘管如此，中國人民銀行蘇州分行及揚州分行告知我們的中國法律顧問，「三條紅線」政策旨在規範大型物業開發商，而非小型物業開發商。此外，中國人民銀行蘇州分行及銅仁分行表示，「三條紅線」政策將通過商業銀行而非中國人民銀行或其地方分行實施。

一方面，「三條紅線」政策適用於物業開發商而非物業管理服務提供商（如本集團），且預計主要影響債務水平相對較高的物業開發商。另一方面，實施「三條紅線」政策令部分物業開發商難以透過財務槓桿實現快速大規模擴張，從而為依賴物業開發商獲得新項目的物業管理服務提供商帶來挑戰。

然而，誠如董事在諮詢蘇州新區高新技術（我們向其提供住宅物業管理服務）後所確認，蘇州新區高新技術於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無財務困難。此外，我們有相當一部分的收益來自我們在管的現有項目，並繼續從各種資源（如業主委員會、政府部門及製造工廠）獲得新的物業管理項目，而非僅僅依賴於蘇州新區高新技術的新物業項目。

因此，董事認為，我們與蘇高新集團（包括蘇州新區高新技術）的合作、業務運營及財務狀況將不會受到建議「三條紅線」政策的重大不利影響。經與董事作出合理查詢及根據公開查詢記錄，獨家保薦人並無注意到任何披露高新技術的物業項目出現重大延遲交付的情況，或使其對本集團、蘇高新公司或蘇州新區高新技術截至最後實際可行日期的流動資金或董事的上述觀點提出質疑，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。

中國房地產稅改革

於2021年10月23日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議通過了《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「決定」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。決定明確，城區的房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產，土地使用權人及有關房地產所有權人為房地產稅的納稅人。決定授權國務院制定房地產稅試點工作的具體辦法，確定試點城市名單，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的地方政府制定並實施具體規定。

考慮到本集團及蘇高新集團運營所在主要地區，我們的中國法律顧問已於2022年5月向國家稅務總局蘇州、揚州、銅仁、徐州、合肥及滁州分局（「相關稅務局」）作出匿名諮詢（「諮詢」）。根據諮詢，直至最後實際可行日期，相關稅務局並無獲告知，彼等所在城市將納入房地產稅改革試點計劃或被上級部門告知試點計劃。此外，儘管尚未正式推出房地產稅試點城市，根據新華社（中國官方國家新聞機構）的新聞報導，於2022年3月16日，財政部負責房地產稅改革試點計劃的相關官員表明，部分城市已就房地產稅改革試點計劃進行調查及初步研究，但經考慮現狀的各個方面後，本年度擴大房地產稅改革試點計劃的條件尚不足。因此，截至最後實際可行日期，該決定預期將不會影響我們及蘇高新集團運營所在城市。此外，董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無遭監管機構進行房地產稅調查。

於採納決定前，《中華人民共和國房產稅暫行條例（2011修訂）》（「房產稅條例」）已於中國實施。根據房產稅條例，住宅物業可根據房產稅條例第5(4)條免收房產稅。因此，根據1986年頒佈的房產稅條例，中國非住宅物業需繳納房產稅。儘管決定明確對城鎮住宅及非住宅物業的各類房地產均需徵收房產稅，但董事認為，由於採納決定前，非住宅物業需根據房產稅條例繳納房產稅，則非住宅物業受到的影響有限，因此，有關中國房產稅不會對非住宅物業產生重大影響，但會在一定程度上對住宅物業產生影響。計及上述因素，及經與董事及中國法律顧問討論後，獨家保薦人並無注意到任何情況，使其對董事的上述觀點提出質疑。

根據我們對已頒佈房地產稅的城市的觀察，以及獲克而瑞信息集團認同，房地產稅通常僅在短期內影響房地產交易量。長期而言，房地產市場主要受人口、土地供求及金融政策而非房地產稅等因素影響。因此，根據弗若斯特沙利文意見，從物業管理服務提供商的角度看，日後實施及頒佈房地產稅可能對蘇高新集團所開發物業的銷售產生暫時影響，但將不會對以下項目產生重大不利影響：(i)我們已訂約管理的項目；或(ii)已交付我們管理的項目，乃由於業主或租戶有義務繳納物業管理費（而非房地產稅）。截至2022年4月30日，我們的一個已訂約項目尚未交付我們管理，已訂約但未交付的總建築面積為0.5百萬平方米。根據我們已訂立的物業管理協議，董事認為，我們已訂約建築面積、在管建築面積或收益短期內將不大可能大幅增加。此外，我們將繼續評估業務拓展和市場發展機會，因此無法預測我們已訂約建築面積、在管建築面積或收益。即使我們的業務營運短期內有所擴張，由於我們預期房地產稅將不會對物業管理服務提供商產生重大不利影響，董事認為，實施房地產稅將不會對我們的業務營運或財務表現產生重大不利影響。

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。誠如中國法律顧問所告知，將對土地使用權擁有人或房屋所有人（惟不包括物業管理服務提供商（如我們））徵收房地產稅。截至最後實際可行日期，何時正式出台房地產稅試點具體辦法及房地產稅試點城市名單尚不明確。董事亦確認我們將(i)繼續與相關部門溝通以監管最近變動；及(ii)於實施相關房地產稅法規及要求時遵守相關法規及要求。因此，誠如中國法律顧問所告知，董事認為，房地產稅將不會對蘇高新集團或我們的業務營運或財務表現產生重大不利影響。

租賃收費暫行辦法

於2020年3月13日，蘇州高新區(虎丘區)黨政機關發佈《蘇州高新區直屬國有企業資產出租管理暫行辦法》(「暫行辦法」)。根據暫行辦法，於釐定租金時，物業管理公司須參考由第三方評估師評估的有關樓宇內不同類型物業的最低租金。

於往績記錄期間，自暫行辦法生效以來，蘇州金獅、新港市政綠化及我們已委託第三方評估師評估租賃物業(包括金獅大廈、金鄰公寓、美林公寓及其他)的租金，並根據估值報告釐定租賃物業的租金。

根據物業租賃詳情及我們的相關租賃合約，及誠如董事確認，自暫行辦法生效起直至最後實際可行日期，根據暫行辦法，並無租賃物業租金低於估值報告所載有關類型物業的評估租金的情況。同時，誠如董事確認，於往績記錄期間，我們並無因暫行辦法項下的定價限制而遭主管機構調查、查詢、罰款或施加其他處罰。因此，董事認為，有關我們物業租賃業務的租金變動完全符合暫行辦法項下的定價限制。經將本集團與市場估值報告中的租金進行比較並諮詢中國法律顧問，獨家保薦人認同董事的上述意見。

經與蘇高新集團協商後，董事確認，儘管蘇州新區高新技術將會越過一條紅線(倘「三條紅線」政策以上述現有形式實施)，但於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，蘇高新集團(包括蘇州新區高新技術)與我們概無重大違反(i)監管及管理通知；(ii)個人住房貸款通知；及(iii)「三條紅線」政策所載的法規及規定，亦無受到與之相關的調查。

質量控制

我們在服務中優先考慮質量，並相信質量控制對我們業務的長期成功至關重要。我們的運營部門主要負責監督我們與質量控制相關的業務運營，專注於維持質量標準、標準化我們的內部政策及程序及監控遵守該等標準。截至2022年4月30日，我們擁有由158名成員組成的專業質量控制團隊。通過在線監控及線下監督，我們的質量控制團隊控制我們服務的各個方面的質量，包括客戶服務、秩序維護服務、維護服務及環境服務。

對服務的質量控制

我們按照ISO9002:1994認證(為我們自1999年以來首次從深圳質量認證中心獲得的認證)的標準從事經營。我們已制定一套服務質量監控制度,包括一系列的標準化內部政策及程序。例如,我們規定僱員和分包商在每輪定期檢查後填妥檢查核對表,記錄其所見所聞以及物業的最新狀況。我們亦備有指導手冊,指導他們如何進行業務運營的若干方面,例如如何清潔辦公室、電梯及地毯等區域,以及如何維護和操作技術設施,例如電梯設備及消防系統。

對分包商的質量控制

我們通常在分包協議內闡明預期的質量標準。我們定期評估分包商的表現,並可能要求彼等對表現未達標準的事件採取適當及必要的改正措施。如果我們的分包商未能根據我們的質量標準履約,則我們保留收取罰款、扣除分包費甚至終止合約的權利,並基於我們的評估結果決定是否續簽分包協議。

反饋及投訴管理

在我們的日常業務過程中,我們尋求並接收客戶對我們服務的反饋及投訴。客戶可通過撥打我們的服務熱線或與我們物業管理項目的駐場僱員溝通,向我們提供反饋及投訴。客戶的反饋及投訴可能與分包商服務不達標及財產受損有關。

我們已建立內部政策及程序以應對及記錄客戶反饋及投訴,並回訪客戶以評價我們的回應。該等內部政策及程序適用於我們所有的物業管理項目。我們要求僱員及時回應所有客戶反饋及投訴,並在收到後的兩個小時內跟進客戶的反饋及投訴。彼等亦須獲得客戶的聯絡信息,並於同日跟進情況。與客戶的所有聯絡情況均須以圖文形式記錄在案。負責個案的僱員須與客戶進行建設性聯絡,直到解決為止。

我們的總部將在個案辦結後跟進客戶以評價我們的回應。倘客戶對其反饋或投訴的處理方式表示不滿意,則我們的總部將要求僱員再次處理。在設計該反饋及投訴管理制度時,我們力求維護客戶的信任和信心。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就服務或產品收到任何可能對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

知識產權

我們認為，知識產權對我們持續的成功至關重要。我們主要依靠有關商標及商業機密的法律及法規以及僱員及第三方的保密及不競爭契據承諾來保護我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們已在中國註冊34個商標、五個域名及三個軟件版權，我們認為其對我們的業務至關重要。截至最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。

有關我們已註冊知識產權的更多資料，請參閱本招股章程「附錄七－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

獎項及認可

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們獲得的主要獎項及認可。

頒發年度	獎項或認可名稱	頒獎機構
2022年	中國城市服務領先企業	中國指數研究院
2022年	值得資本市場關注的物業服務企業	中國指數研究院
2021年	中國智慧城市服務領先企業	中國指數研究院
2018年、2019年及2020年	中國物業服務專業化運營領先品牌企業	中國指數研究院
2016年、2017年、2018年、 2019年、2020年、2021年及 2022年	中國物業服務百強企業	中國指數研究院
2015年	物業管理綜合實力百強企業	中國指數研究院及 中國物業管理 協會

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業的增長歸因於與日俱增的供需及有利的政府政策等主要驅動力。近年來，中國經濟快速發展導致城市化日益加深，並逐漸形成中高收入階層消費者群體，且城市人口的人均可支配收入持續增長。我們預計，上述中高收入階層的消費者將更願意為優質服務支付溢價，並增加彼等除基本必需品外的商品及服務的個人可支配開支。例如，對更好的生活條件的需求可能與日俱增，因此對更優質物業管理服務的相應需求亦增加。中國快速城市化造成商品房供應增加，我們可向其提供物業管理服務並滿足該需求。

根據中指院的資料，與該等趨勢一致，物業服務百強企業的在管建築面積及按城市劃分的在管物業數量也在增加。我們主要與物業服務百強企業競爭，尤其是與中國聲譽良好的物業開發商相關聯的公司。根據弗若斯特沙利文的資料，蘇高新集團發展為聲譽良好的物業開發商為我們的自身成長奠定了堅實基礎。然而，近年來，我們所佔蘇高新集團物業開發項目的合約建築面積的比例出現下滑，而所佔第三方物業開發商物業開發項目的合約建築面積的比例卻不斷增加。這說明，我們能享有一間聯屬公司的支持，亦能獨立尋找及利用市場機會。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及我們在蘇州的城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及城市服務市場排名第一，及按我們在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。自2016年起，按綜合實力計，我們已連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一。

我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，市場新晉公司會面對品牌價值、資本要求、管理質量以及獲取人才及技術專長等入行門檻，我們相信我們已克服此等方面的問題，今後亦如是。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

社會、健康、安全及環境事宜

我們受有關勞工、安全及環境保護事宜的中國法律規限。於往績記錄期間，我們按照GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007認證下的標準從事經營，我們於2011年從深圳環通認證中心有限公司首次獲得該認證。我們當前的認證從2011年9月30日至2023年8月3日有效。我們向僱員提供處理特定應急事件的培訓。請參閱「一 僱員」。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何涉及人員受傷或財產損失的重大事件。董事確認往績記錄期間內並不存在重大勞資糾紛或針對我們的重大勞動相關法律程序。

我們根據僱員的價值聘用彼等，且我們的公司政策要求向我們的僱員提供平等機會，而不考慮其性別、年齡、種族、宗教信仰或任何其他社會或個人特徵。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們致力環境保護並採納及實施有關措施確保我們符合ISO14001:2007認證下的標準，我們於2007年首次自深圳市環通認證中心有限公司獲得該認證。我們的現有認證有效期由2021年7月29日起至2024年7月28日止。考慮到我們運營的性質，我們並不認為我們面臨與環境問題有關的重大風險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因未遵守中國環境法律而受到任何重大罰款或處罰，亦未因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇

我們有關環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇的管治及政策

董事認為，建立及實施良好的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）原則及常規將有助於增加我們的投資價值並為利益相關者提供長期回報。為確保環境、社會及管治措施的有效性，董事會將負責監督我們的環境、社會及管治治理。董事會的主要職責包括制定我們的整體環境、社會及管治願景、方向及戰略，制定明確的環境、社會及管治和氣候相關風險管理的程序，並審核我們的環境、社會及管治表現，以確保符合我們的初始計劃。我們認為，董事會的齊心協力對建立健全有效的環境、社會及管治管理制度至關重要。我們亦計劃成立環境、社會及管治發展委員會，作為董事

會的小組委員會，將由行政總裁領導。環境、社會及管治發展委員會的職責為制定及審閱氣候相關策略及管理方法、協調氣候相關工作、評估、管理及監察氣候相關問題以提供分析、建議及更新供董事會討論、向董事會報告、發現問題時及時採取適當的糾正措施、並定期與不同的工作小組溝通，以確保相關委員會了解影響我們業務運營的最新氣候相關問題。截至最後實際可行日期，環境、社會及管治發展委員會的職責由審核委員會代理。

我們的環境、社會及管治政策旨在提前識別及發現環境、社會及管治和氣候相關風險，從而我們可提前採取必要的預防措施，以降低風險並減少損失。對於已經發生的風險，我們首先將設法控制其規模以及受影響的人員或資產數量，其後採取補償措施控制風險帶來的損失。我們的環境、社會及管治和氣候相關風險管理遵循風險評估、風險監測、風險報告及預警、危機處理以及事後改進的程序。

環境、社會及氣候相關問題及機遇帶來的影響

我們承認，環境、社會及氣候相關問題對我們構成一定程度的威脅。由於我們的業務運營主要在長三角地區，我們已識別三個將對我們的業務、戰略及財務表現產生潛在影響的主要環境、社會及氣候相關問題：

- **洪水。**我們在長三角地區的業務運營易受洪水的影響，因為靠近海岸及河流。倘意外爆發洪水，我們員工的健康及安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施將受到水害。因此，我們可能面臨勞動力及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能被中斷，收益減少。
- **熱帶風暴。**熱帶風暴（包括氣旋及颱風）為長三角地區常見的自然災害之一。該危害的嚴重程度取決於最大風速。當熱帶風暴登陸時，我們員工的安全將受到威脅，且我們的設備及基礎設施可能因樹木、輸電塔或電線桿的倒塌而直接受損或連帶受損。因此，我們可能面臨勞動力及保險成本、資本支出及經營開支的增加，且我們的服務可能被中斷，收益減少。
- **碳中和及碳達峰。**為遵守碳中和及碳達峰規定，我們計劃採購更多的環保材料及資源，這可能導致我們的資本支出及經營開支增加。倘未遵守，我們亦可能受到處罰。

自成立以來，我們始終堅持服務經營所在社區，並實施下列措施履行社會責任。

- **COVID-19疫情防控。**COVID-19疫情爆發以來，我們的僱員全天候守衛在疫情聯防聯控的第一線，用實際行動守護著業主、住戶及租戶的健康安全。自2020年1月起，我們已對在管物業採取一套衛生和預防措施，包括與相關政府部門溝通、出入口管控、消毒、垃圾處置、業主、住戶及租戶教育以及現場檢查。有關詳情請參閱「－COVID-19疫情的影響－我們應對COVID-19疫情的舉措」。
- **環保。**我們已制訂多項政策節能及達致低碳足跡，帶動僱員履行。我們還積極帶動業主、住戶及租戶參與節能環保工作。例如，我們在數個在管物業推行節能的LED燈具及節約用紙的網上審批系統。我們亦積極促進各個商業物業及住宅小區的廢物回收利用，亦加大了力度引進專業分包商從我們在管物業中進行回收和廢物分類。
- **僱員福利。**我們真心感激僱員的服務，關懷僱員的福祉。就此，我們向工會成員提供僱員福利，包括餐補及生日禮物。我們組建各類娛樂活動，僱員可探索個人興趣。我們也對家庭困難的僱員進行幫扶。

我們製作了質量及環境手冊，其中訂明污染控制程序、危險化學品管理程序、關聯方施加環境影響的程序、固體垃圾污染控制程序、對新建、改建及擴建項目的環境影響程序以及環境表現監察及控制程序，以便加強對污水、廢氣、噪音、固體垃圾及光污染的管理。我們控制污染的原則為採用清潔生產技術，盡可能使用環保原材料或物料，把對環境的排放及污染降到最低。

產生的污水、廢氣、固體垃圾及廢棄物以及其他生活垃圾，應當由合資格機構回收利用，不得隨意處置。我們通常將生活垃圾壓縮後轉移給第三方，並進行滲濾液處理工序，使在處理過程中產生的垃圾填埋場滲濾液達到市政排水及管道標準。運營部將對供應商及承包商進行資格審查，並要求供應商提供對環境並無不利影響的更環

保及更安全的產品，同時正確處理生產及運輸過程中產生的各種氣體、液體及固體垃圾。我們鼓勵及／或要求供應商採用清潔生產技術，或在生產過程中盡量避免使用有害原材料。運營部亦負責調查相關供應商或服務承包商的環境狀況，並進行必要的信息交流及溝通，從而影響及控制其環境及安全相關行為。供應商及服務承包商的環境調查結果將存檔，以作年度檢討。

識別、評估及管理環境、社會及氣候相關風險及機遇

通過管理層的判斷、分析知名外部機構提供的重要性圖譜(包括摩根士丹利資本國際及可持續發展會計準則委員會(SASB)分別提供的環境、社會及管治行業重要性圖譜及SASB重要性圖譜)以及第三方環境、社會及管治顧問的協助，我們已識別與我們的業務密切相關的重大環境、社會及氣候相關問題。該等環境、社會及氣候相關問題可能給我們帶來廣泛的風險及機遇。

重大問題

潛在風險、機遇及影響

極端天氣的影響

氣候變化可能會導致洪水及熱帶風暴等極端天氣狀況日益頻繁。該等極端天氣可能引發潛在的實際影響及風險，包括車輛及電梯等設備及設施的損壞、運輸困難及項目交付週期延遲，最終可能導致物業管理的運營成本增加。但其亦為我們提供機會以增強我們的損害控制及應急能力。

向環保建築過渡

作為物業管理服務提供商，我們深知環保建築發展帶來的機遇。未來，我們將繼續引進更節能環保的設備及設施，如更環保的灌溉設備。儘管這可能會在短期內產生購買成本並增加運營成本，但從長遠來看，我們的環境表現可能會有所提升。

重大問題

潛在風險、機遇及影響

人力資本開發

由於我們的業務性質，我們的營運高度依賴於人力。人力資本開發指我們吸引、挽留及培養高技能勞動力的能力。缺乏經驗或培訓的員工可能使我們面臨違反合同或不遵守相關法律法規的風險，從而可能導致合規成本及罰款增加。同時，強大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，從而降低招聘成本並提高員工的生產力。

產品設計及生命週期管理

良好的城市服務及物業管理會提升我們的聲譽並對環境及社區生活水平產生積極影響，而需要頻繁維護及維修的物業可能會使我們面臨運營成本增加及造成負面品牌形象的風險。

商業道德

未能維持良好的商業道德及道德行為所帶來的監管風險會導致合規相關影響及信譽損失，從而損害我們的聲譽。

為降低氣候變化帶來的潛在風險及影響，我們已採取一系列措施。例如，我們發起一項節能舉措，為此我們將普通燈具更換為LED燈。增加管理區域的綠化面積。我們還計劃到2022年底前將在管區域的綠化面積增加約10%，以提高生活水平及實現碳中和。

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。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。範圍2能源間接排放包括使用購買的電力產生的溫室氣體排放。我們已將收益貢獻最高的八家附屬公司計入定量資料計算範圍。

業 務

排放	2019年	2020年	2021年
溫室氣體排放 (噸二氧化碳當量)	1,561.4	1,314.2	2,078.2
範圍1 (直接排放)			
(噸二氧化碳當量)	不適用	581.5	1,319.0
範圍2 (間接排放)			
(噸二氧化碳當量)	1,561.4	732.7	759.2
溫室氣體排放密度 (噸二氧化碳當量／每百萬人民幣收益)	0.24	0.19	0.31
資源消耗	2019年	2020年	2021年
直接能源消耗			
柴油 (升)	不適用	35,092	112,283
汽油 (升)	不適用	211.7	423.4
天然氣 (立方米)	不適用	不適用	18,260.0
直接能源消耗密度			
(噸／千平方建築面積)	不適用	0.08	0.20
間接能源消耗			
耗電量 (兆瓦時)	1,561.4	1,200.9	1,309.0
間接能源消耗密度			
(兆瓦時／千平方建築面積)	0.20	0.17	0.24
耗水量 (立方米)	711,231	655,556	688,889
密度 (立方米／每百萬人民幣收益)	0.11	0.09	0.10

為評估及管理環境、社會及氣候相關風險，我們經參考若干基準使用不同的計算方法設定我們的可量化目標。

就溫室氣體排放而言，我們主要參考《京都議定書》制定目標，及我們主要參考《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》(「指南」、ISO 14064-1 (說明組織層級在量化及報告溫室氣體排放及移除的原則和要求)、國家電網平均排放因子及政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告量化溫室氣體排放。就資源消耗而言，我們主要參考指南計算資源消耗。

此外，經審核中電集團發佈的最近期《氣候願景2050》，董事會已制定目標以(i)於2030年底前將溫室氣體排放減少至約1,662噸，並於2050年底前實現零排放；及(ii)於2030年底及2050年底前分別回收利用至少28,416噸及至少47,360噸可再生資源。

僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展推動我們成長。我們積極招聘在物業管理方面具有相關工作經驗的熟練及合資格人員，以支持我們業務的可持續發展。我們向僱員提供各種培訓計劃，以提高彼等的滿意度。

根據中國相關法律法規，我們與僱員簽訂僱傭合同，涉及工資、福利及解僱理由等事項。我們僱員的薪酬待遇包括薪資及獎金，通常基於其資歷、行業經驗、職位及績效。我們認為僱員的薪酬待遇在我們的國內競爭對手中具有競爭力。

截至2022年4月30日，我們在中國共有1,600名全職僱員。下表載列我們按職能劃分的全職僱員人數及明細：

	僱員人數	佔總人數的 百分比
高級管理層	7	0.4
財務人員	15	1.0
工程人員	5	0.3
營銷人員	12	0.8
人力資源及行政人員	39	2.4
物業管理及城市服務現場人員	1,522	95.1
總計	1,600	100.0

下表載列截至2022年4月30日我們按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員人數	佔總人數的 百分比
長三角地區	1,599	99.9
— 蘇州	1,570	98.1
— 揚州	29	1.8
其他地區	1	0.1
— 銅仁	1	0.1
總計	1,600	100.0

截至最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工、安全生產事故或與僱員產生任何勞資糾紛或捲入任何與安全生產有關的重大事故，亦無自相關政府機關或第三方收到任何投訴、通告或頒令。

社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律法規，我們須為中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於往績記錄期間，我們未為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金，主要是因為我們的一些員工要求我們按較低的工資標準而非實際工資為其繳納社會保險及住房公積金，因為他們不願意承擔根據實際工資計算的相應的全額繳存金額。截至2022年4月30日，我們尚未繳納的社會保險及住房公積金供款金額為人民幣0.6百萬元。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據有關社會保險供款的相關中國法律法規，倘我們未按規定全額繳納社會保險供款，則有關部門或會要求我們於其規定的期限內繳納未支付的社會保險供款，且我們可能須就延遲支付按日支付相當於未繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能於規定期限內支付該等款項，則我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，對於我們未在規定期限內支付住房公積金供款，住房公積金管理中心可責令我們限期繳存未繳存的住房公積金；如我們逾期未繳存，住房公積金管理中心可向人民法院申請強制徵收。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別就社會保險及住房公積金供款不足產生的潛在負債計提撥備人民幣0.9百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。

就我們的中國附屬公司及分公司而言，除在往績記錄期間未實際聘用員工的附屬公司及分公司外，我們已自地方社會保險及住房公積金主管部門獲得書面確認，均表明：相關附屬公司或分公司並無處以任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認系主管部門發出。

截至最後實際可行日期，我們並無接獲中國相關主管部門發出的任何通知，指控我們未足額繳納住房公積金，要求我們限期繳納住房公積金。我們亦無獲悉任何僱員關於繳納住房公積金供款的重大投訴或繳納該等費用的要求，亦無接獲勞動仲裁法庭或中國法院就此方面的糾紛而發出的任何重要法律文件。董事認為，其不會對我們的業務運營產生重大不利影響，該等事件亦不會構成上市的重大法律障礙。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及程序，確保我們足額繳納社會保險及住房公積金。該等內部政策及程序包括(i)根據相關法律法規制定計算及繳納方法；(ii)定期諮詢外部顧問，了解我們是否面臨違反相關法律法規的風險；(iii)定期編製繳納金額報告，供高級管理層審閱；及(iv)為董事、高級管理層人員及若干僱員開展關於相關法律法規的內部培訓。我們亦已於2020年12月代表我們並無為其全數作出住房公積金供款的僱員制定供款計劃，並確保從那時起我們為所有僱員悉數繳納住房公積金。

截至最後實際可行日期，(i)我們並無接獲有關政府機構要求我們就社會保險及住房公積金繳付差額或受到處罰的任何通知；(ii)我們並無就社會保險及住房公積金遭受任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，亦不知悉就此存在任何重大僱員投訴或牽涉與僱員的任何重大勞資糾紛；(iii)我們已獲當地主管政府機構確認，確認於往績記錄期間我們或有實質性業務或招聘僱員的附屬公司概無受到與社會保險及住房公積金有關的任何處罰；(iv)我們亦已就社會保險及住房公積金計提適當撥備，以防供款不足；及(v)我們已按相關中國法律及法規規定為所有員工作出社會保險及住房公積金供款。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們被有關部門處以重大行政處罰的風險甚微。因此，董事認為，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期未能全額繳納社會保險及住房公積金，將不會對我們的業務營運或經營業績產生任何重大不利影響。

招聘

我們致力於吸引最優秀及最突出的人才加入我們的人才庫。除招聘有經驗的專業人士外，我們亦根據「蘇高新集團青年英才計劃」招聘應屆畢業生。作為羅致業內翹楚工作的一部分，我們已設立詳盡的內部政策及程序，指導各階段的工作。

我們亦定期評估招聘流程及職位簡介。儘管我們已確定各管理級別及職位的理想候選人的理想資質及特點，但我們亦竭力招聘契合我們職業道德及企業文化的候選人。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **發佈招聘信息。**用人部門申請招聘，填補職位空缺。由人力資源部的招聘人員在多個外部平台發佈招聘廣告，對要求的資質作出說明。
- **審核簡歷。**人力資源部及用人部門參照內部準則審核申請書及簡歷。
- **面試。**我們從簡歷庫中篩選應聘者，安排面試。我們人力資源部進行首輪面試，進入第二輪的應聘者則由相關部門主任進行現場面試。
- **內部評估。**我們選中應聘者後，會根據自身預算及應聘者個人的資質確定薪資。我們亦會啟動新人招聘的內部審核及審批流程，該等流程由相關級別的管理層進行。我們會對競聘管理職位或更高職位的應聘者進行背景調查。
- **聘用。**我們將會發出錄用通知書，協助受聘的應聘者填報所需文件和入職培訓流程。

培訓及發展

我們認為僱員對我們的服務質量及客戶體驗至關重要。為僱員提供職業晉升前景及開展業務所需的專業技能培訓是我們挽留並激勵人才的長期舉措之一。

此外，我們定期為各管理層提供培訓項目，符合實際需求。我們每年為僱員制定涵蓋業務運營中關鍵領域的課程，其中包括但不限於我們的企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關服務性質的常規知識。於2020年，我們已為僱員開設多達18門課程，這些課程透過在線及線下平台提供。我們的課程由我們聘用的管理者及其他行業專家及第三方講師授課以不時提升培訓項目。

培訓項目

針對不同層級的職位，我們有全面的培訓項目以支持及鼓勵我們的僱員繼續提高彼等的運營、執行及管理能力。我們組織物業管理人員及經理參加相關專業證書考試，並為彼等提供學習相關課程的機會。我們的人力資源部門也偶爾會按照內部政策、流程和日常運營所使用的軟件系統的更新進行內部培訓。我們也會根據各部門及各物業管理服務中心的需求，制定外部培訓計劃，及與相關機構合作，以提供多樣化的培訓方案。

為促進僱員的成長及發展，我們已在培訓項目中引入提供指導、考核、反饋及評估程序。我們相信，我們全面的培訓項目結合在職學習將有助於我們的僱員進步。

現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們全部附屬公司及分公司在其日常業務過程中的現金流入及流出。一般而言，我們鼓勵附屬公司及分公司以銀行轉賬結算交易，降低現金管理風險。我們明令禁止僱員挪用現金及／或將現金用於私人用途或其他超出正常業務範圍的用途。

現金流量交易

與客戶支付物業管理費、保證金、租金或服務費有關的現金流入

有關向客戶退回保證金或服務費的現金流出

現金處理政策及內部控制措施

我們有專門負責現金收款的收銀員或客服人員。彼等會在開具收據前確認收取的現金金額是否正確。我們要求於一日內記錄所有現金收款。

我們向有權獲得退款的客戶開具匯款申請表。該等客戶會向我們的收銀員或客服人員出示彼等的退款賬單，收銀員或客服人員核實賬單的真實性後，方會作出退款。遺失退款賬單的客戶可以通過填表並進行身份驗證程序報失。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

庫存現金及保證金

我們允許客戶授權代表在彼等無法親自辦理時為其收取退款。授權代表必須經過身份驗證程序。在處理任何退款賬單之前，我們的收銀員及客服人員必須簽字並確認，並記錄退款的所有理由。

我們要求超額款項於收取當日內存入我們附屬公司及分公司的銀行賬戶。我們的僱員需要每日檢查庫存現金結餘，並且我們會指派會計人員不時突擊檢查現金結餘及相關記錄。我們的會計人員將報告、分析及解決彼等發現的差異或其他問題，並記錄彼等發現的結果。

將現金轉入至我們的中心銀行賬戶或
附屬公司及分公司的銀行賬戶

我們通過支票、信用卡或借記卡支付，或銀行轉賬等方式收取現金。我們的僱員必須核實主要付款及所收支票的其他細節是否正確。彼等亦需要及時提交所有付款證明。在退款支票、信用卡及借記卡支付失敗以及銀行轉賬失敗等情況下，我們的僱員必須立即跟進並採取措施解決此類問題。

將現金從我們的中心銀行賬戶或
附屬公司及分公司的銀行賬戶轉出

我們通常通過銀行轉賬或出具支票進行現金支付。我們指定特定人員為我們的業務保存空白支票簿及出具支票。彼等必須盡快向我們的銀行報告任何遺失的支票簿或單一支票，並且保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等詳情。我們的政策亦規定須保存未出具支票的記錄，包括我們的人員出現文書錯誤的支票。

現金流量交易

附屬公司及分公司銀行賬戶的
開設及管理

現金處理政策及內部控制措施

我們的附屬公司及分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部政策及程序。彼等需在開設任何銀行賬戶前填妥申請表格。我們的附屬公司及分公司需每月對賬及檢查銀行結餘。

保險

於往績記錄期間，我們已為運營員工購買僱員意外保險及第三方僱主責任險。我們明確要求分包商與其僱員建立僱傭關係，倘分包商的僱員於提供服務的過程中遭受人身或財產損害，一概由分包商負責賠償。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而投購責任險。我們並無投購任何業務中斷險或訴訟險，此舉符合中國的慣例。董事認為，我們現有的保險範圍符合行業標準，對我們的現有業務而言屬充分。然而，概不保證我們投購的保單足以覆蓋我們的所有運營風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們保險的保障範圍未必足以覆蓋與我們業務相關的風險」。

證書、執照及許可

我們須取得及持有運營相關的各種證書、執照及許可。根據中國法律顧問意見，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們業務運營至關重要的證書、許可證、執照或批准，且該等重要證書、許可證、執照或批准均在各自有效年限內。我們須不時續領有關證書、執照及許可，且我們計劃於所有重要執照及許可到期後續領。於往績記錄期間，我們在取得、作出或續領有關執照、許可、批准、證書及備案方面並無面臨任何重大困難。

業 務

下表載列往績記錄期間我們經營業務所需的主要執照及許可。

執照或許可類型	持有者	生效日期	屆滿日期
自行招用保安員單位備證	本公司	2018年8月6日	不適用
自行招用保安員單位備證	蘇州金獅	2021年5月25日	不適用
自行招用保安員單位備證	科尚物業服務	2019年11月1日	不適用
自行招用保安員單位備證	科錦物業服務	2021年5月14日	不適用

物業

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有60個物業，總建築面積約為0.1百萬平方米，主要用作辦公場所、出租用途及營運垃圾集運中心。截至最後實際可行日期，我們已就58個物業取得所有業權證書，且正在就1個物業獲取業權證書。據董事所深知，我們預期將於2022年7月前獲得該物業的業權證書。對於餘下的一個由本集團開發的物業（為金獅大廈的一個單元），我們已於2004年4月與獨立第三方買家以人民幣0.4百萬元的代價訂立買賣協議，且正在等待買家完成向當地房管部門登記業權證書的所有必要行政手續。由於買家從未完成有關行政程序，且其後無法取得聯繫，故直至最後實際可行日期，我們無法向買家合法轉讓該物業的業權（這不受我們控制）。我們計劃繼續通過電子郵件、電話及社交媒體與獨立第三方買家聯繫以完成交易，並在與獨立第三方買家重新取得聯繫時根據相關法律法規配合完成業權轉讓。

法律程序及合規

我們於日常業務過程中可能不時捲入法律、仲裁或行政程序。截至最後實際可行日期，並無針對我們或我們的任何董事未決或威脅提出而可能對我們的財務狀況或運營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政程序。

於往績記錄期間，我們向蘇高新集團墊付我們自銀行獲得的若干貸款供其於重組前綜合使用（作為蘇高新集團內部資金集中管理的一部分）。有關應收關聯方非貿易款項已於2020年底前悉數結清。我們向蘇高新集團提供的墊款按照與我們獲得貸款相同的利率計息。

正如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未就我們的業務涉及違反任何中國法律法規且將會對我們的業務造成重大不利影響而處以罰款或法律訴訟，且董事確認，我們已於所有重大方面遵守中國所有相關法律法規。

有關住房公積金供款的進一步討論，請參閱「－僱員－社會保險及住房公積金供款」，有關租賃協議登記，請參閱「－物業」，及有關向蘇高新集團發放貸款以及該等貸款的後續用途，請參閱「財務資料－關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

風險管理及內部控制

我們於運營期間面臨諸多風險。更多資料請參閱本招股章程「風險因素」。我們已經建立風險管理系統，並制定我們認為適合我們業務運營的相關政策及程序。我們的主要風險管理目標包括：(i) 識別與運營相關的不同風險；(ii) 評估已識別風險並確定其優先順序；(iii) 就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv) 監控及管理風險及風險承受能力；及(v) 執行應對該等風險的措施。

我們的董事會監察及管理與我們業務有關的風險。我們已經建立審核委員會審查及監督財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士（擔任委員會主席）、劉昕先生及蔡金春先生。請參閱「董事、監事及高級管理層」。

為了改善企業管治，我們已經採納或預計在上市之前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在為實現有效及高效運營、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。我們內部控制系統的摘要包括以下各項：

- 董事及高級管理層於2021年6月10日參與有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；
- 我們委任解曉寧女士擔任我們的財務總監及楊凌波女士與鄭程傑先生擔任我們的聯席公司秘書以確保遵守相關法律及法規。有關其履歷的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」；
- 我們已委任東興證券(香港)有限公司擔任我們的合規顧問以就遵守上市規則的情況向我們提出意見；及
- 我們已經採納不同政策，以確保遵守上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及信息披露等政策。

具體而言，為打擊欺詐活動及貪污，我們已採取並實施《反舞弊管理制度》及《員工職業道德管理制度》，當中規定(其中包括)：

1. 嚴格禁止所有董事、管理層及僱員收受或提供賄賂、回扣、抽成或其他授權付款，以及任何其他形式的賄賂或腐敗行為；
2. 將反舞弊管理制度及程序納入員工手冊，並向所有新老員工提供相關的職業道德培訓；
3. 我們的內審部門負責於每年年初分別評估及識別公司、部門及賬戶層面的舞弊及腐敗風險。其範圍應涵蓋虛假財務報告、挪用公司資產以及未經授權或不適當的收入或支出。內審部門亦負責建立控制機制以降低舞弊及腐敗的風險。該控制機制可採取不同的形式，例如(i)對預算或支出的批准、授權及核查的權力劃分；(ii)檢測信息技術系統的會計欺詐；及(iii)採用舉報政策，根據該政策，內審部門對相關事件的調查及報告將受到董事會的監督；及

4. 所有有欺詐行為的僱員，我們的內審部門建議根據相關規定予以紀律處分，並於適當時候向司法機關報告。

有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們面臨與未能發現並防止僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。」。

為籌備上市，我們已委聘獨立內部控制顧問基於協議範疇對我們的內部控制系統進行審查，涵蓋以下各方面的控制及程序：我們提供的服務、分包商管理、現金及庫務管理、薪金付款、財務及會計、稅項付款、信息技術系統管理、投購保單、職業健康及安全、知識產權保護及其他一般控制措施。我們的內部控制顧問根據其調查結果推薦內部控制系統的各種整改及改進措施。因此，我們針對該等調查結果及推薦意見開始實施整改及改進措施。我們的內部控制顧問亦已跟進我們對內部控制系統所採取的行動，而截至最後實際可行日期，我們並沒有從內部控制顧問接獲任何額外建議。經計及上文所述，董事認為我們經改善的內部控制措施就目前的業務環境而言屬足夠及有效。

概覽

緊隨全球發售後(未計及超額配股權獲行使)，本公司將(i)由蘇高新公司擁有約69.85%的權益，而蘇高新公司由蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳分別擁有90%及10%的權益；及(ii)由蘇高新公司全資附屬公司蘇高新城建擁有約5.15%的權益。因此，根據上市規則，蘇高新公司及蘇高新城建將成為我們的控股股東。

業務劃分

本集團主要從事提供城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務(「核心業務」)。除我們的核心業務外，我們亦出租我們所擁有但未使用的物業或轉租我們向蘇高新集團租用的物業以獲得租金收入。

除我們的業務外，我們的控股股東已投資於以下業務，其中主要包括：(i)城市開發(包括政府基礎設施項目建設、城市改造以及工業園區開發及運營)、商業及住宅物業開發及商業物業運營；(ii)供水及污水處理服務；及(iii)金融相關服務，如股權投資及金融租賃服務(「其他業務」)。

本集團秉持的策略為專注於核心業務。控股股東所持有的其他業務獨立且有別於我們的核心業務。由於董事認為其他業務並不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們成為綜合性城市服務及物業管理服務提供商的策略，其他業務並無注入本集團。

供水服務

蘇高新公司的附屬公司高新自來水(為獲授權的市政供水公司)提供的供水服務主要包括蘇州市虎丘區自來水的供應，而本集團提供的供水網絡城市服務僅包括對高新自來水的供水網絡(主要由水庫、管道、水泵及閘門組成)進行清潔、維護以及定期檢查及翻新服務。鑒於業務範圍及業務性質不同，董事認為，控股股東提供的供水服務與本集團提供的供水網絡城市服務之間有明確的劃分。

商業物業運營

其他業務的商業物業運營有別於本集團的物業租賃業務且有明確的業務劃分乃由於以下原因：

- (i) *不同的業務性質* — 其他業務的商業物業運營主要專注於蘇高新集團開發的工業園區的商業運營並於工業園區內租賃若干製造工廠，以及由蘇高新集團開發並持作投資用途的若干高端辦公單位。此外，除了尋找租戶，蘇高新集團開展的商業物業運營亦包括市場定位、活動策劃及市場推廣以及產業園區運營活動（包括市場營銷、產業投資孵化、行業政策諮詢及提供配套設施）。蘇高新集團旨在提高商業物業的經營業績。另一方面，本集團的物業租賃業務主要專注於出租兩個商業物業金獅大廈及金獅公寓的辦公單位及酒店式公寓等我們未使用的物業以優化我們所保留的資產，以及向租戶轉租我們向蘇高新集團租賃的酒店式公寓以獲得租金收入；及
- (ii) *所涉及的不同類型物業* — 本集團出租的物業主要包括酒店式公寓及少數辦公單位，而蘇高新集團運營的商業物業主要包括產業園區、廠房及高端辦公單位。蘇高新集團並無持有且並不計劃持有酒店式公寓作投資用途。

此外，從戰略角度看，物業投資並不構成我們核心業務的一部分，亦不符合我們的業務發展方向。我們持有投資物業乃由於歷史原因。於我們所持有的物業中，已出租的金獅大廈的辦公單位由我們的全資附屬公司蘇州金獅於1992年開發，蘇州金獅於金獅大廈建成後於1997年停止進行物業開發。除金獅大廈的辦公單位外，我們擁有的酒店式公寓金獅公寓乃於2012年10月自蘇高新集團當時的附屬公司購得，且我們將公寓單位出租用作員工宿舍。自2012年起，我們並無收購任何物業作投資用途。考慮到我們管理酒店式公寓的經驗，蘇高新集團聯繫我們管理其開發的一個商業物業美林公寓。於往績記錄期間，我們向蘇高新集團租賃美林公寓的全部酒店式公寓綜合體並將其轉租給企業客戶。美林公寓已於2020年1月基本拆除。截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年4月30日止四個月，轉租美林公寓產生的收益分別為人民幣10.8百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.2百萬元，分別約佔本集團總收益的2.5%、2.0%、0.2%及0.1%。當現有租賃協議於2025年7月屆滿，我們將不再租賃美林公寓的餘下配套設施。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，金獅大廈的租金收入總額中分別約有1.6%、2.2%、零及零來自關連人士，而金鄰公寓的租金收入總額中分別約有0.5%、0.2%、零及0.9%來自關連人士。經考慮(i)本集團與獨立租戶及關連租戶訂立的租賃協議，以及行業顧問對該等協議條款的意見，及(ii)我們的定價政策以及獨立估值師就金獅大廈及金鄰公寓的物業租賃出具的租金估值報告，董事認為(且獨家保薦人同意)，本集團與獨立租戶以及金獅大廈及金鄰公寓的關連租戶訂立的租賃協議乃按正常商業條款訂立。

我們提供物業租賃服務的收益僅分別約佔本集團截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年4月30日止四個月總收益的6.5%、6.4%、6.0%及4.7%。本集團無意擴大物業租賃服務或進一步收購更多物業作投資用途。本集團的物業租賃業務乃主要用於優化資產及增加本集團的收益。

考慮到控股股東所持有的其他業務與本集團業務運營之間的差異，董事認為，我們的業務與其他業務之間存在明確的業務劃分。因此，由我們的控股股東及其緊密聯繫人控制的公司概無任何業務直接或間接與本集團的業務產生或預期產生根據上市規則第8.10條須予披露的競爭。截至最後實際可行日期，我們概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本公司業務構成直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

為確保日後不存在競爭，我們的各位控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，從而令彼等各自將不會及將促使彼等各自的緊密聯繫人(定義見本節下文「一 不競爭契據」一段)不會直接或間接參與可能與本集團的業務構成競爭的任何業務或於當中擁有任何權利或權益，或以其他方式涉足其中。更多資料，請參閱本節「一 不競爭契據」一段。

與蘇高新集團的互惠互補關係

受益於我們與蘇高新集團的往來歷史及長期合作關係，我們自成立以來一直向蘇高新集團提供住宅物業管理服務，及之後將我們的服務範圍擴大至提供商業物業管理服務。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，蘇高新集團從未終止與本集團的任何合約。我們相信，我們與蘇高新集團的持續業務關係互惠互補。

高質量的物業管理服務可提高客戶滿意度，並為物業開發商所開發物業的市場聲譽增值。因此，物業開發商會選擇值得信賴、資源豐富並能夠以更高標準提供全面服務的物業管理公司並與其緊密合作。通過多年的合作，本集團與蘇高新集團相互對彼此的業務運營有了深入的了解，並擁有相似的服務理念和地理覆蓋範圍。我們相信，我們能夠就蘇高新集團獨自開發的物業保持高中標率歸功於我們與蘇高新集團合作的長期往績以及對其需求的熟悉，這使我們能夠降低溝通成本並根據蘇高新集團的嚴格要求及需求提供定制的服務。有關我們與蘇高新集團之間長期合作關係所帶來商業裨益的更多詳情，請參閱「業務－競爭優勢－與蘇高新集團的長期穩定合作促進了我們業務的持續及可持續增長」。

截至2022年4月30日，我們在管的41個物業由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發，總建築面積為4.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的61.6%。於2019年、2020年及2021年，由蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的四個、三個及兩個已完工或在建物業新交付予我們管理，分別佔蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司同年所開發物業總數的16.0%、11.1%及8.0%。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們在管總建築面積的47.3%、47.9%及45.2%分別由蘇高新集團開發。

我們相信，我們與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使我們能夠鞏固現有市場地位並增強我們在中國物業管理行業的競爭力。同時，我們能夠於往績記錄期間保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對我們優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

與控股股東的關係

經計及上述因素，包括(a)本集團與蘇高新集團的長期合作關係；(b)本集團熟悉蘇高新集團的特定需求及預期交付物業以及本集團提供優質服務的能力；及(c)本集團與蘇高新集團維持該互惠關係的共同利益，董事認為，我們與蘇高新集團的業務關係不大可能發生重大或不利變動或被終止。展望未來，基於(i)我們互惠互補的業務關係；(ii)蘇高新集團物色其他能夠提供類似標準及範圍的服務的服務提供商所需花費的時間及精力及涉及的不確定因素；(iii)我們管理商業物業及住宅小區的經驗及對向公共基礎設施提供多元化城市服務的要求的了解，這有助於我們滿足蘇高新集團的業務需求；及(iv)我們穩定且經驗豐富的管理團隊，具有交付優質城市服務及物業管理服務的出色往績記錄，董事認為，我們具備競爭優勢，可以在競爭對手中脫穎而出，這將令我們未來將繼續受蘇高新集團委聘，且我們將不會輕易被其他服務提供商替代。我們向蘇高新集團提供的物業管理服務將構成本公司上市後的持續關連交易。詳情請參閱「關連交易」。

獨立於我們的控股股東

我們相信，於上市後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(除本集團外)開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，執行董事崔曉冬先生擔任蘇高新公司的總經理助理，並在高新自來水(蘇高新公司的非全資附屬公司)擔任法定代表及董事等職務，以及蘇州高新材料發展集團有限公司(蘇高新公司的全資附屬公司)的法定代表、董事及總經理。所有三名非執行董事蔡金春先生、唐春杉先生及張俊先生均於蘇高新集團擔任管理職務。有關彼等於蘇高新集團工作的詳細資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。所有該三名非執行董事將不參與我們業務的日常管理或事務及業務運營。除崔曉冬先生及該三名非執行董事外，概無董事或高級管理層團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職務。

與控股股東的關係

倘重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事（包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事）將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在重疊董事，董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理我們的業務，理由如下：

- (a) 控股股東及其緊密聯繫人所擁有公司之業務概無與我們的業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應對現有及潛在利益衝突，因此，重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必需的公正性；
- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜（包括持續關連交易及不競爭契據（詳情載於下文「一 不競爭契據」一段）中所述的其他事宜）必須經常交由獨立非執行董事審閱，且彼等將於我們的年報中確認，該等持續關連交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有個人重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。故概無董事能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，我們並非重疊董事身份的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事、監事及高級管理層－董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的業務獨立進行。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於上市後亦將繼續如此。

此外，在預售及交付前階段，我們有關蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司所開發項目的前期物業管理服務協議主要是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司與本集團均不能在評選過程中施加影響力。本集團不會純粹因為我們與蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議，在招標過程中，我們的投標視作為其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。就特定項目挑選物業管理服務提供商時考慮眾多因素，包括物業管理費、服務質量及範圍、相關經驗及符合服務要求及標準的能力。我們就提供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由我們的市場開發部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、合理的利潤率及我們就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費及條款。對於獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目，我們經過相同的招投標程序取得前期物業管理服務協議。有關招標過程的詳情，請參閱本招股章程「業務－在管物業組合－招標過程」。於簽訂物業管理服務協議前，我們的總經理、市場開發部及內部控制部門將審核物業管理服務協議的條款，並確保協議中所規定的相關條款屬正常商業條款，且屬公平合理。

我們一直能夠保持一個多樣化的客戶群。我們的大部分收益來自身為政府及公共管理部門、第三方業主及／或住戶，以及獨立於控股股東或其各自緊密聯繫人的第三方物業開發商的客戶。

與控股股東的關係

下表載列我們於所示期間按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)			
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
— 蘇高新集團	5,205	1.2	5,237	1.2	10,114	2.2	1,781	1.2	5,245	3.2
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	129,586	29.7	135,799	31.1	159,239	34.5	50,013	32.8	67,967	42.1
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
— 蘇高新集團	18,368	4.2	21,760	5.0	20,650	4.5	7,504	4.9	6,599	4.1
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	7,760	1.8	6,748	1.5	14,430	3.1	6,915	4.5	3,409	2.1
— 獨立第三方	171,747	39.4	167,797	38.4	169,298	36.6	54,821	36.0	48,929	30.2
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
— 蘇高新集團	2,387	0.5	90	0.0	1,654	0.3	384	0.3	69	0.04
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	4,551	1.0	2,479	0.6	1,739	0.4	867	0.6	410	0.3
— 獨立第三方	68,078	15.7	68,989	15.8	57,157	12.4	20,616	13.4	21,315	13.2
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
— 蘇高新集團	379	0.1	90	0.0	—	—	—	—	—	—
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	686	0.2	686	0.2	686	0.1	229	0.2	285	0.2
— 獨立第三方	27,131	6.2	27,095	6.2	27,014	5.9	9,396	6.1	7,348	4.6
總計	435,878	100.0	436,770	100.0	461,981	100.0	152,526	100.0	161,576	100.0

與控股股東的關係

下表載列於所示期間按物業開發商類型劃分來自公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務的項目總數、在管建築面積及收益明細：

	截至12月31日或截至該日止期間						截至4月30日或截至該日止四個月					
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目 ⁽⁵⁾	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)	項目數目	在管 建築面積 (千平方米)	收益 (人民幣 千元)
公建項目管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾	2	177	3,052	2	177	3,293	4	362	11,764	4	362	19,575
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方 ⁽³⁾	13	705	35,725	15	914	52,121	14	931	57,661	15	1,131	75,529
		(%)	(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)
						(%)			(%)			(%)
												(未經審核)
基本商業物業管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	12	704	68,981	15	1,036	70,086	14	845	66,633	14	845	14,777
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	7	417	22,293	7	417	24,170	7	363	28,664	7	363	10,197
獨立第三方 ⁽³⁾	15	976	79,464	15	976	79,498	16	1,047	83,040	15	915	27,433
基本住宅物業管理服務												
蘇高新集團 ⁽¹⁾	12	2,159	31,834	12	2,159	26,055	11	1,829	21,322	11	1,828	7,388
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽²⁾	6	899	13,315	5	799	14,931	5	799	12,264	5	799	4,310
獨立第三方 ⁽³⁾	6	386	8,417	6	566	9,413	5	548	9,305	6	548	4,188
總計	73	6,423	263,081	77	7,045	279,567	76	6,721	290,653	77	6,791	95,597

與控股股東的關係

- (1) 指蘇高新集團單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該項目持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的一個商業物業金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的一個商業物業金鄰公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購)。
- (5) 於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別停止為七個、一個、七個、三個及三個公建項目、商業物業及住宅小區提供物業管理服務，我們的在管總建築面積分別約為0.8百萬平方米、0.1百萬平方米、0.5百萬平方米、0.4百萬平方米及0.2百萬平方米，分別為總收益貢獻人民幣9.1百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣20.1百萬元、人民幣2.5百萬元及零，主要是由於到期時我們未續簽某些物業管理服務協議，因為我們重新分配資源至盈利能力更大的項目，以努力優化我們的物業管理組合。

董事認為，本集團對蘇高新集團的依賴並不重大，此乃鑒於(i)本集團的大多數客戶為獨立第三方且為本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的總收益分別貢獻約91.0%、91.5%、89.3%及90.1%；(ii)來自獨立第三方所開發物業的收益分別佔本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的總收益約53.4%、54.8%、57.0%及62.5%；及(iii)於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月，住宅物業管理服務產生的收益僅分別約佔本集團總收益的17.2%、16.4%、13.1%及13.5%，其中，僅9.3%、3.6%、5.6%及2.2%來自向蘇高新集團以及其合營企業及聯營公司提供的住宅物業管理服務。本集團為住宅物業提供前期管理服務的初步聘用，通常需按照中國相關法律法規規定的標準招標程序進行，本集團認為並未獲得任何優惠待遇。

我們一直積極從獨立客戶獲取物業管理項目。例如，通過本集團不斷努力物色與政府及行政部門的商機，城市服務產生的收益佔我們總收益的百分比由截至2020年12月31日止年度的約32.3%增長至截至2021年12月31日止年度的約36.7%，並進一步增長至截至2022年4月30日止四個月的約45.3%。於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月，在我們城市服務產生的總收益中，獨立第三方客戶貢獻的收益分別約佔96.1%、96.3%、94.0%及92.8%。此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們獲得三個額外項目，並已訂約向獨立第三方物

與控股股東的關係

業開發商開發的物業提供公建項目管理服務及住宅物業管理服務，總合約建築面積為620,519.61平方米。此外，如「未來計劃及所得款項用途」所詳述，我們計劃尋求選擇性收購其他物業管理公司及投資於向垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司。我們認為，上述戰略合作和收購將進一步鞏固我們的市場地位，有助於擴大所管理物業的規模及類別，及有助於增強我們從不同來源獲得服務委聘的市場開發能力。

我們相信，憑藉我們強大的業務發展能力及作為優質城市服務及物業管理服務提供商的市場聲譽，政府及公共管理部門以及獨立第三方業主及／或住戶及獨立第三方物業開發商貢獻的收益佔總收益的比重將繼續增加，這是由於(i)來自政府及公共管理部門的收益增加(因本集團不斷努力探索與政府及公共管理部門的商業機會)；(ii)來自蘇高新集團目前正在開發項目(我們獲委聘為該等項目提供物業管理服務)的獨立第三方業主之收益增加；及(iii)本集團加大力度參與其他物業開發商及潛在客戶(為獨立第三方)開展的遴選或招標程序以及物業管理項目收購，使得來自獨立第三方物業開發商的收益增加。

運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。本集團的大多數客戶為政府及公共管理部門以及獨立於控股股東所控制公司的業主及住戶。有關詳情，請參閱「業務－客戶」。我們亦可獨立接觸有關客戶、供應商及其他業務合作夥伴。

運營設施

我們業務運營所需的所有物業、設施及設備均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們自有的僱員負責運營及管理人力資源、會計及財務。截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司以及內部轉介而獨立招聘。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在上市後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及條件、服務範圍、人工及其他成本等因素（如適用）。其後，我們會參考現行市場利率釐定費用。

因此，上市後，我們預計能夠將與控股股東及彼等各自的聯繫人進行的持續關連交易總金額佔我們總收益的百分比維持在合理水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

財務獨立

截至最後實際可行日期，並非於日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘均已悉數償還或結清。截至最後實際可行日期，我們並無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人借款所提供的或所獲得的任何股份押記或擔保。

此外，我們擁有自身的內部監控及會計系統、會計及財務部門、獨立的現金收付庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠在財務上保持獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

各控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，各控股股東已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接參與或進行與我們的業務（包括提供城市服務、商業物業管理服務及住宅

與控股股東的關係

物業管理服務)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(統稱「受限制業務」)或於當中擁有權益,或於任何直接或間接與我們不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司或業務中持有股份或權益,或進行任何受限制業務,惟我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的公司權益不足30%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。

此外,各控股股東已承諾,倘彼或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商業機會」),彼將並促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知(「要約通知」)將該競爭商業機會轉介予本公司,列明物色目標公司(如有關)、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後,我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會(「獨立董事會」)批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決,且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響,競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃,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商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應,其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動,彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們,猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東共同停止控制(不論直接或間接)我們30%或以上具有投票權的股份或我們的H股不再於聯交所上市,則不競爭契據將自動失效。

與控股股東的關係

我們的各控股股東已向我們進一步承諾，彼將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，我們的各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應對現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除另有規定者外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；
- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任東興證券(香港)有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則(包括對董事職責及企業管治的不同規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於我們年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會按年審閱我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼每年遵守有關承諾的情況。

關連交易

本集團已與將於上市完成後成為我們關連人士的各方訂立多份協議，且本節所披露的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

(A) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 供水總協議

於2022年8月5日，本公司與高新自來水訂立供水總協議（「供水總協議」），據此，本集團將向高新自來水購買自來水，以供我們運營及服務使用。高新自來水為一家持牌市政供水公司，負責供應蘇州虎丘區的自來水。供水總協議的期限由上市日期起至2024年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年4月30日止四個月，本集團向高新自來水購買用水應付的水費總額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣0.9百萬元。

2020年水費交易金額減少主要是由於因COVID-19疫情爆發，蘇州政府於2020年免收每立方米人民幣0.22元的水費。截至2022年4月30日止四個月的水費交易金額減少主要是由於相應期間若干企業因COVID-19疫情而採取居家辦公安排導致供水需求下降。

本集團應付的購買價應參照當地相關監管部門所頒佈適用於蘇州虎丘區所有用戶的水費及調整（如有）釐定。本集團向高新自來水購買用水應付的水費按所需用水量乘以採購單價計算。

董事估計，截至2024年12月31日止三個年度各年，本集團根據供水總協議應付的年度最高金額將分別不超過人民幣6.3百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.4百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；及
- 考慮到(i)我們的城市服務或其他市政服務的供水預期需求（基於我們的業務發展規劃）；及(ii)截至2024年12月31日止三個年度本集團管理的物業預期數量，本集團對供水的估計需求。

高新自來水為蘇高新公司的附屬公司。蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，高新自來水為本公司的關連人士。因此，於上市後，供水總協議項下的交易將構成上市規則第14A章所規定本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與供水總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，故供水總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東的批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務總協議

於2022年8月5日，本公司與蘇高新公司訂立物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向蘇高新集團及其聯營公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)城市服務（包括但不限於市政基礎設施服務及公建項目管理服務）；(ii)蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的商業及住宅物業的物業管理服務；(iii)增值服務，包括但不限於停車位管理服務、定制清潔、保養及秩序維護（「物業管理服務」）。物業管理服務總協議的期限由上市日期起至2024年12月31日止，可按訂約雙方協定續期，惟須遵守上市規則第14A章的規定及所有其他適用法律及法規。

關連交易

截至2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年4月30日止四個月，本集團提供物業管理服務應收的費用總額分別約為人民幣31.6百萬元、人民幣33.1百萬元、人民幣46.4百萬元及人民幣14.9百萬元。

物業管理服務收取的費用應參照(i)物業的規模、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預期運營成本(包括但不限於人工成本、行政成本及材料成本)；(iv)市場上同類服務及同類項目的收費；以及(v)我們向獨立第三方提供可比服務的價格按公平原則釐定。向蘇高新集團及其聯營公司提供城市服務及物業管理服務的服務費主要按我們在管的蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的物業總建築面積乘以每平方米服務費計算，不得高於政府指導價(倘適用)。

董事估計，截至2024年12月31日止三個年度各年，蘇高新集團及其聯營公司根據物業管理服務總協議就本集團將提供的物業管理服務應付的年度最高金額將分別不超過人民幣48.9百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣66.8百萬元。

在釐定上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- 往績記錄期間的歷史交易金額；
- 根據與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的現有合約，截至2024年12月31日止三個年度的物業管理服務估計交易金額。截至2022年4月30日，我們已向由蘇高新集團及其聯營公司開發的29個物業(在管建築面積約為3.0百萬平方米)提供物業管理服務；
- 截至2024年12月31日止三個年度蘇高新集團及其聯營公司將予交付物業(將需要物業管理服務)的估計建築面積及數目。我們已與蘇高新公司的一個聯營公司訂立物業管理協議，以向一個位於蘇州的城市廣場(估計總建築面積約0.8百萬平方米，其中截至2022年4月30日已交付約0.14百萬平方米，其餘預期將於2023年上半年交付)提供物業管理服務。預期於截至2024年12月31日止三個年度各年，我們可能會被蘇高新集團及其聯營公司委聘就29個、28個及28個項目(預期在管建築面積分別約為3.0百萬平方米、3.6百萬平方米及3.6百萬平方米)提供物業管理服務；

關連交易

- 就蘇高新集團及其聯營公司所擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費；
- 就將向蘇高新集團及其聯營公司提供的增值服務收取的估計服務費；及
- 就物業管理服務所產生的成本估計同比增加約1-2%，包括人工成本、行政成本及材料成本。

截至2024年12月31日止三個年度的年度上限大幅增加主要是由於經計及可能將由我們提供物業管理服務的由蘇高新集團及其聯營公司正在開發的新公建項目、商業及住宅物業的交付時間表，預計物業管理服務的需求將增加。

蘇高新公司為我們的控股股東，故此就上市規則而言，蘇高新公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據物業管理服務總協議的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下與物業管理服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，故物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

本節「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成持續關連交易，獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定。

本節「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易根據上市規則構成持續關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已授出，豁免本集團嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下有關本節中「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定；及(ii)有關本節中「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，惟須視乎各財政年度的持續關連交易總額不得超過相關年度上限（見上文所述）所載相關數額的條件達成與否而定。除上述已尋求豁免嚴格遵守公告及獨立股東批准規定外，我們將遵守上市規則第14A章的相關規定。

倘上述協議項下擬進行的任何交易條款有所更改，或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，惟我們向聯交所申請並獲得單獨豁免則作別論。

(D) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據公平合理且符合本公司及股東整體利益的各條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

(E) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，(i)本節「(A)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(B)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易已經且將會於日常及一般業務過程中，按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常商業或更優條款訂立；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事、監事及高級管理層

我們董事、監事及高級管理層的詳細資料列示如下。下列董事、監事或高級管理層概無與任何其他董事、監事或高級管理層擁有任何關係。

董事會

董事會負責管理及運營我們的業務，並由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事之九名董事組成。

姓名	年齡	加入本集團時間	於本集團的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事及高級管理層的關係	與蘇高新集團的關係
執行董事							
崔曉冬先生	43歲	2004年8月	董事會董事長、執行董事兼總經理	2018年3月14日	負責本集團的整體運營及管理	不適用	蘇高新公司的總經理助理及高新自來水的董事會董事長、董事兼總經理，以及蘇州高新人才發展集團有限公司(蘇高新公司的附屬公司)的董事及總經理
周軍先生	54歲	2003年4月	執行董事兼副總經理	2021年4月16日	負責項目的整體管理及客戶服務	不適用	不適用
周麗娟女士	43歲	2005年6月	執行董事兼董事會秘書	2021年4月16日	負責蘇州金獅的運營及本集團董事會事宜	不適用	不適用

董事、監事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團時間	於本集團的職位	獲委任為董事的日期	主要職責	與其他董事及高級管理層的關係	與蘇高新集團的關係
非執行董事							
蔡金春先生	48歲	2021年4月	非執行董事	2021年 1月4日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇州新區高新技術總經理助理及高新自來水的董事
唐春杉先生	42歲	2021年4月	非執行董事	2020年 12月17日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇高新公司附屬公司蘇州蘇高新城更新有限公司的董事兼總經理
張俊先生 (曾用名張俊峰)	36歲	2021年4月	非執行董事	2021年 4月16日	負責就本集團的整體發展提供指引	不適用	蘇高新公司投資管理部副主任
獨立非執行董事							
周雲女士	59歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年 4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用
辛珠女士	53歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年 4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用
劉昕先生	52歲	2021年4月	獨立非執行董事	2021年 4月16日	負責向董事會提供獨立意見	不適用	不適用

執行董事

崔曉冬先生，43歲，於2018年3月14日獲委任為董事，於2020年12月17日獲委任為董事會董事長，及於2021年4月16日調任為執行董事。崔先生主要負責本集團的整體運營及管理。崔先生自2016年10月起擔任本公司總經理。崔先生亦自2020年11月起擔任蘇高新公司的總經理助理、自2020年12月起擔任高新自來水的董事及自2020年4月起擔任高新自來水的總經理。自2022年4月起，崔先生擔任蘇州高新人才發展集團有限公司（蘇高新公司的附屬公司）的董事及總經理。

崔先生於2004年8月加入本集團，並於2004年8月至2013年6月先後擔任本公司市場部經理、項目經理及總經理助理，負責市場及項目管理。自2013年6月至2014年11月，彼在房地產公司蘇州新景天商務地產有限公司擔任副總經理，負責運營及管理。自2014年11月至2016年10月，彼重新加入本公司，擔任黨支部書記兼副總經理。

崔先生於2002年6月獲得中國蘇州科技學院旅遊管理專業學士學位，並於2017年6月獲得中國蘇州科技大學建築與土木工程專業碩士學位。

崔先生於2011年12月獲江蘇省房地產業協會授予「物業服務行業標兵」榮譽。於2018年12月，彼被蘇州市住房和城鄉建設辦公室推選為蘇州市區前期物業管理招投標評標專家委員會成員，及於2019年8月，彼被江蘇省房地產業協會推選為江蘇省物業管理專家庫成員。於2020年9月，彼獲中國指數研究院授予「2020中國房地產服務品牌貢獻人物」榮譽。彼於2020年12月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。

周軍先生，54歲，於2014年9月獲委任為本公司副總經理，及於2021年4月16日獲委任為執行董事。周先生主要負責項目的整體管理及客戶服務。

周先生於2003年4月加入本集團，並於2003年4月至2014年9月先後擔任本公司項目主管、項目經理、總經理助理，負責項目管理。

周先生於1991年1月獲得中國上海旅遊高等專科學校酒店管理專業學士學位。彼於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的一級項目經理證。

周麗娟女士，43歲，於2019年9月獲委任為蘇州金獅副總經理，及於2021年4月16日獲委任為執行董事兼董事會秘書。周女士主要負責蘇州金獅的運營及本集團董事會事宜。

周女士於2005年6月加入本集團，並於2005年6月至2019年9月先後擔任本公司後勤人員、副主任及主任、蘇州金獅綜合部經理及總經理助理，負責本公司物業項目的日常運營以及蘇州金獅的綜合行政及人力資源事務。

周女士於2016年7月通過在線教育獲得中國北京航空航天大學企業管理專業學士學位。周女士於2007年5月取得蘇州市人力資源和社會保障局(前稱蘇州市人事局)頒發的助理會計師資格、於2015年1月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部及中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合頒發的註冊物業管理師資格及於2017年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資格。

非執行董事

蔡金春先生，48歲，於2021年1月4日獲委任為董事，及於2021年4月16日調任為非執行董事。蔡先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。蔡先生自2021年4月起亦為高新自來水的董事，及自2022年3月起亦為蘇州新區高新技術總經理助理。

蔡先生於2009年9月加入蘇高新集團。自2009年9月至2013年12月，彼在蘇高新公司的附屬公司蘇州新獅重建發展有限公司擔任綜合部經理、財務部部長及財務經理。自2019年5月至2022年3月，彼擔任本公司財務規劃及結算部主任，負責財務管理。

董事、監事及高級管理層

蔡先生於2016年1月通過在線教育獲得中國華中師範大學會計專業文憑。蔡先生於2002年5月取得蘇州市財政局頒發的會計從業資格，並於2015年8月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師資格。

唐春杉先生，42歲，於2020年12月17日獲委任為董事，及於2021年4月16日調任為非執行董事。唐先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。唐先生自2021年9月起亦為蘇高新公司附屬公司蘇州蘇高新城市更新有限公司的董事兼總經理。

下表列示唐先生的相關經驗：

時期	實體名稱	職位	主要業務活動	職責
2002年9月至 2006年7月	蘇州市農工商房地產 開發有限公司	會計及 財務副經理	物業開發	財務管理
2006年7月至 2009年8月	蘇州市華業百福置地 有限公司	財務經理	物業開發	財務管理
2009年9月至 2010年4月	蘇州君之地置業 有限公司	財務經理	物業開發	財務管理
2010年5月至 2017年9月	蘇州新濤投資發展 有限公司	財務副經理、財務 經理及財務總監	物業開發	財務管理

董事、監事及高級管理層

唐先生於2017年9月加入蘇高新公司。自2017年9月至2020年1月，彼擔任蘇高新公司投資管理部副主任。自2020年1月至2021年10月，彼擔任蘇高新公司投資管理部主任，負責資產及投資管理。自2018年10月至2021年10月，唐先生擔任高新自來水的董事。

唐先生於2002年7月獲得中國徐州建築職業技術學院會計專業文憑，並於2011年1月完成中國中央廣播電視大學會計本科課程。唐先生於2015年8月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級會計師資格。

張俊先生，36歲，於2021年4月16日獲委任為非執行董事。張先生主要負責就本集團的整體發展提供指引。

張先生於2012年7月加入蘇高新公司，自此於蘇高新公司擔任多個投資及戰略職務，包括蘇高新公司的附屬公司蘇高新科技產業發展(溧陽)有限公司總經理以及蘇高新公司戰略招商部副主任。自2021年1月至2022年3月，張先生擔任蘇高新公司的附屬公司鐘山蘇新發展有限公司副總經理，負責主持公司工作。張先生目前擔任蘇高新公司投資管理部副主任，主要負責監督該部門的日常運營。

張先生於2012年6月獲得中國中南財經政法大學金融學專業經濟學碩士學位。張先生於2014年2月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的經濟師資格。

獨立非執行董事

周雲女士，59歲，於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。周女士主要負責向董事會提供獨立意見。

自1984年9月至1996年2月，周女士先後擔任新疆師範大學地理系助教及講師。自1996年3月至2001年8月，周女士擔任蘇州城建環保學院城市管理系副主任及副教授。自2001年9月以來，周女士於蘇州科技大學先後擔任過多個職務。自2001年9月至2006年6月，彼擔任管理科學與工程系的副教授。自2006年7月至2007年7月，彼擔任管理學院副院長兼黨支部書記。自2007年8月至2012年12月，彼擔任土木工程學院的教授及黨支部書記。自2013年1月至2016年5月，彼擔任人事處處長及高層次人才工作辦公室主任。自2016年6月至2018年9月，彼擔任高教研究所所長。自2018年10月起，彼擔任土木工程學院教授兼房地產研究所所長。

周女士自2005年10月起擔任蘇州市第二屆物業管理招投標評標專家庫的成員、自2005年10月起擔任江蘇省土木建築學會第七屆理事會的工程管理專業委員會委員、自2009年9月起擔任江蘇省土木建築學會第八屆理事會的工程管理專業委員會委員及江蘇省土木建築學會第八屆理事會的建築與房地產經濟專業委員會副主任委員。自2015年1月起，周女士擔任江蘇省土木建築學會第九屆理事會的建築與房地產經濟專業委員會副主任委員。周女士自2018年12月起擔任蘇州市區前期物業管理招投標評標專家委員會副主任委員。周女士自2014年3月至2018年擔任中國建築學會建築經濟分會第七屆理事及中國建築學會建築經濟分會第七屆房地經濟專業委員會委員。

周女士於1984年7月獲得中國新疆大學地理專業學士學位。

辛珠女士，53歲，於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。辛女士主要負責向董事會提供獨立意見。

董事、監事及高級管理層

辛女士在會計行業及上市公司的行政管理方面擁有超過20年經驗。自2002年12月至2005年2月任深圳金威啤酒集團(廣東粵海集團附屬公司,前香港上市代碼:0124)財務總監,負責財務管理。自2005年2月至2005年12月任廣東粵海集團(廣東省政府國有企業)財務部副總經理,負責集團財務管理。自2006年4月至2008年7月,彼在合生創展集團有限公司(一家物業開發商,其在聯交所主板上市,股份代號:754)工作,最後擔任集團會計總監,主要負責財務管理。自2008年7月至2014年6月,彼在中國奧園集團股份有限公司(一家物業開發商,前稱中國奧園地產集團股份有限公司,其在聯交所主板上市,股份代號:3883)工作,最後兼任執行董事及常務副總裁,主要負責財務管理。彼在中國奧園集團股份有限公司工作時,亦曾參與土地收購的審查、討論及決策。自2014年7月至2015年3月,彼擔任龍光地產控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司,股份代號:3380)的首席財務官。

自2018年6月起,辛女士擔任康希諾生物股份公司(一家從事疫苗的研發、生產及銷售的公司,其在聯交所主板上市,股份代號:6185)的獨立非執行董事。自2020年4月起,彼一直擔任建業新生活有限公司(一家物業管理服務提供商,其於聯交所主板上市,股份代號:9983)的獨立非執行董事。自2020年11月起,彼擔任大唐集團控股有限公司(一家房地產公司,其在聯交所主板上市,股份代號:2117)的獨立非執行董事。

辛女士於1990年7月獲得中國人民大學會計專業學士學位,並於1999年12月獲得新西蘭奧克蘭商學院工商管理專業碩士學位。辛女士於1996年1月成為中國註冊會計師協會會員,並於2010年1月成為澳大利亞註冊會計師協會會員。

劉昕先生,52歲,於2021年4月16日獲委任為獨立非執行董事。劉先生主要負責向董事會提供獨立意見。

董事、監事及高級管理層

自2001年2月起，劉先生先後擔任中國人民大學公共管理學院副教授、教授及博士生導師。彼亦為中國人民大學國家發展與戰略研究院的研究員。彼自1997年起於中國人民大學任教，並自1997年6月至2001年2月期間先後擔任勞動人事學院的講師及副教授。自1998年8月至1999年7月，劉先生在比利時根特大學擔任訪問學者。自2009年8月至2010年7月，劉先生在美國哈佛大學擔任富布賴特項目高級訪問學者。自2011年9月至2011年12月，劉先生擔任美國密歇根大學福特公共政策學院客座教授。自2003年5月至2013年10月，劉先生擔任北京博目企業管理顧問有限公司首席專家及高級合夥人，參與公司的管理及運營。

自2017年12月起，劉先生一直擔任首創置業股份有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：2868）的獨立非執行董事。彼自2019年11月起擔任新力控股（集團）有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：2103）的獨立非執行董事。自2020年8月起，彼亦一直擔任北京揚德環保能源科技股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司，股票代碼：833755）的獨立非執行董事。

劉先生分別於1991年7月、1994年6月及1997年6月獲得中國人民大學勞動經濟專業學士學位、碩士學位及博士學位。

除上述披露者外，於緊接本招股章程日期前三年內，我們的董事並無在上市公司擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，各董事確認，概無有關其董事委任的其他事宜須提請股東垂注，且概無有關其委任的任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

監事

《中華人民共和國公司法》規定，所有股份制公司均須設立監事會，負責監督董事會及高級管理層的履職盡責情況及公司的財務表現、內部控制管理及風險管理等事宜。監事會設有三名成員，包括一名職工代表監事及兩名蘇高新公司代表監事。

監事之詳細資料載列如下。

姓名	年齡	加入本集團的時間	於本集團現任職位	獲委任為監事的日期	職責
馮金根先生	57歲	2016年5月	監事會主席及蘇高新公司代表監事	2021年 4月16日	負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層
黃偉先生	42歲	2021年4月	蘇高新公司代表監事	2021年 4月16日	負責監督本公司董事會及高級管理層
袁紅娟女士	40歲	2006年11月	職工代表監事	2021年 4月16日	負責監督本公司董事會及高級管理層

馮金根先生，57歲，於2021年4月16日獲委任為監事兼監事會主席，主要負責主持監事會工作、監督本公司董事會及高級管理層。

董事、監事及高級管理層

馮先生於2001年1月加入蘇高新公司並先後擔任多個財務管理職務，自2001年1月至2009年4月及自2012年3月起，彼擔任蘇高新公司及其附屬公司的財務總監。自2009年4月至2012年3月，馮先生擔任蘇州高新商旅發展有限公司（一家從事商業的公司）的財務總監。自2017年6月至今，馮先生一直擔任蘇高新公司內部控制部門的部長。

馮先生於2008年1月通過在線教育獲得中國武漢理工大學會計專業學士學位（在線教育），並於2012年6月獲得西安交通大學EMBA學位。馮先生於2018年11月取得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。

黃偉先生，42歲，於2021年4月16日獲委任為監事。黃先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自2018年10月至2020年6月，黃先生在蘇州金獅擔任副總經理，負責業務及資產運營以及房地產銷售及租賃。自2020年6月起，黃先生在蘇高新公司擔任紀委辦公室副主任，負責蘇高新公司的紀檢監察。

黃先生於2004年12月獲得中國人民大學新聞專業文憑，並於2012年6月獲得中國武漢大學管理專業學士學位（自學）。

袁紅娟女士，40歲，於2021年4月16日獲委任為監事。袁女士主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

袁女士於2006年11月加入本公司。自2006年11月至2020年9月，彼先後擔任本公司的管理人員、項目總監及管理部經理。自2020年10月起，彼一直為本公司運營部經理，負責質量及經營管理。

袁女士於2016年6月獲得南京大學人力資源管理文憑（自學課程）。

除上文所披露者外，各監事已確認，概無其他有關其獲委任為監事而需提請股東垂注的事宜，亦無其他與其獲委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的資料。

董事、監事及高級管理層

高級管理層

下表列示本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 的時間	於本集團 現任職位	獲委任為 高級管理 層的時間	職責
吳金榮先生	52歲	2017年5月	支部副書記、 副總經理兼 工會主席	2017年5月	負責黨務、安全管理 及工會工作
劉萍女士	47歲	2001年10月	副總經理	2019年9月	負責項目管理及運營
解曉寧女士	44歲	2019年12月	財務總監	2019年12月	負責財務、資產及內 部控制管理
王新鋒先生	45歲	2002年6月	副總經理	2015年11月	負責項目管理、運營 及公關
洪麗娟女士	39歲	2014年12月	副總經理	2019年10月	負責項目管理、銷售 及營銷
劉春先生	43歲	2015年9月	總經理助理	2022年4月	負責項目管理及運營

有關崔曉冬先生及周軍先生的履歷詳情，請參閱本節「一 董事會 — 執行董事」。

吳金榮先生，52歲，於2017年5月獲委任為本公司支部副書記、副總經理兼工會主席。吳先生主要負責黨務、安全管理及工會工作。

董事、監事及高級管理層

加入本公司前，吳先生自1994年8月至2003年3月先後擔任蘇州市小茅山銅鉛鋅礦(蘇高新公司的附屬公司)技術員、經營副部長、採礦業務副主任、總工辦主任及副總工程師。自2003年3月至2017年5月，吳先生先後擔任礦長助理及副礦長，負責該礦的生產管理及安全技術。

吳先生於2017年5月加入本公司，擔任本公司支部副書記、副總經理兼工會主席，負責本公司黨務、安全管理及工會工作。

吳先生於1994年7月獲得中國江西理工大學(前稱南方冶金學院)採礦工程專業學士學位。彼於2006年11月取得江蘇省人力資源和社會保障廳(前稱江蘇省人事廳)頒發的高級工程師資格。

劉萍女士，47歲，於2019年9月獲委任為本公司副總經理。劉女士主要負責項目管理及運營。

劉女士於2001年10月加入本公司，自2001年10月至2014年4月先後擔任本公司後勤人員、主管及項目經理。彼自2015年至2019年9月先後擔任項目經理及總經理助理。

劉女士於2007年1月獲得中國蘇州大學人力資源管理專業文憑，並於2009年6月獲得中國農業大學公共服務管理專業學士學位。彼於2008年5月取得中國人力資源和社會保障廳頒發的經濟師資格，並於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的一級項目經理證。

解曉寧女士，44歲，於2019年12月獲委任為本公司財務總監。解女士主要負責財務、資產及內部控制管理。

解女士擁有超過19年的會計及財務管理經驗。加入本集團前，解女士自2003年1月至2014年3月先後擔任蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司(蘇高新公司的附屬公司)會計、財務部副經理及經理。自2014年3月至2019年12月，解女士擔任蘇州蘇高新科技產業發展有限公司(蘇高新公司的附屬公司)財務總監。自2014年4月至2017年1月，解女士擔任蘇州市小茅山銅鉛鋅礦(蘇高新公司的附屬公司)財務總監。解女士於2019年12月加入本公司，擔任本公司財務總監。

董事、監事及高級管理層

解女士於2001年7月獲得中國東北林業大學會計專業學士學位。

王新鋒先生，45歲，於2021年8月獲委任為本公司副總經理。王先生主要負責項目管理、運營及公關。

王先生於2002年6月加入本公司，自2002年6月至2021年8月先後擔任本公司行政人員、副主任、主任、項目經理及總經理助理，負責項目管理。

王先生通過網絡學習於2016年7月獲得北京外國語大學工商管理專業學士學位。王先生於2008年12月取得蘇州市物業管理協會頒發的二級項目經理證、並於2013年11月取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師資格。

洪麗娟女士，39歲，於2022年4月獲委任為本公司副總經理。洪女士自2019年11月至2022年4月擔任本公司總經理助理。洪女士主要負責項目管理、銷售及營銷。

於加入本公司前，自2006年至2010年5月，洪女士在蘇州日中架橋經濟發展有限公司工作。自2010年7月至2011年3月，彼擔任江蘇中科時代電器製造股份有限公司總經理助理。洪女士於2014年12月加入本公司。自2014年12月至2019年10月，彼先後擔任本公司市場部副經理及經理。

洪女士於2005年6月獲得中國蘇州大學法律專業學士學位。

劉春先生，43歲，於2022年4月獲委任為本公司總經理助理。劉先生主要負責項目管理及運營。

於加入本公司前，自2001年1月至2005年5月，劉先生在蘇州東山賓館有限責任公司工作。自2005年6月至2015年9月，劉先生在蘇州市天翔物業管理有限公司工作。

劉先生於2015年1月獲得中國江南大學工商管理文憑。彼亦於2014年2月取得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師資格。

聯席公司秘書

楊凌波女士，28歲，於2021年6月10日獲委任為本集團的聯席公司秘書。

楊女士於2018年7月加入本公司。彼於2018年7月至2019年9月擔任運營專員，負責管理物業增值業務、運營合約及社交媒體運營。於2019年9月至2020年11月，彼加入蘇州高新區團委，擔任團委書記助理，負責組織團委的聯絡工作和辦公事務。楊女士於2020年12月重新加入本公司運營部，負責增值業務管理、業務合約及社交媒體。

楊女士於2015年6月獲得南京航空航天大學工商管理專業管理學學士學位，並於2018年4月獲得企業管理專業管理學碩士學位。

鄭程傑先生，34歲，於2021年6月10日獲委任為本公司聯席公司秘書。鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專門從事企業服務的專業服務供應商)的經理。彼於企業秘書事宜領域擁有逾8年的經驗。

鄭先生於2010年12月獲得澳洲昆士蘭大學商學士(金融)學位。自2018年6月起，彼為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會的會士。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會授權多項職責，以協助董事會履行其職務及監察本集團活動的特定方面。

審核委員會

我們已成立審核委員會，並遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士、劉昕先生及蔡金春先生。辛珠女士為審核委員會主席，其為本公司獨立非執行董事，於1996年2月成為中國註冊會計師協會會員及於2010年1月成為澳洲註冊會計師公會會員。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責為(i)制定及審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

薪酬委員會由三名成員組成，即劉昕先生、周雲女士及唐春杉先生。劉昕先生為薪酬委員會主席。

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第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由三名成員組成，即周雲女士、劉昕先生及張俊先生。周雲女士為提名委員會主席。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策載列達致董事會多元化的方法。本公司認同並享受董事會多元化帶來的裨益，並認為董事會層面日益多元化乃支持本公司達致策略目標及可持續發展的重要因素。本公司為尋求達致董事會多元化會考慮眾多因素，包括但不限於能力、技能、性別、年齡、種族、經驗、獨立性及知識。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、會計及財務管理以及企業管治。彼等獲得多個專業領域的學位，包括會計、營銷、財務管理、工商管理及法律。我們有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們將繼續採取措施和步驟，在本公司各層面促進並加強性別多元化。我們將根據個人的才能及其對董事會的潛在貢獻，並計及董事會多元化政策及其他因素，挑選潛在董事會候選人。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。充分考慮到董事會多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

上市後，董事會提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施，以確保其實施並監督其持續有效性，並於上市後根據上市規則於我們的企業管治報告中披露。

中共黨支部

本公司已根據《中國共產黨章程》設立中國共產黨黨支部（「黨支部」）。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，中國並無關於中國共產黨黨支部的最新發展和規定。黨支部的職責及職權範圍包括以下內容：

- i. 確保並監督本公司貫徹執行中國共產黨及國務院頒佈的路線、方針政策、法律法規，發揮黨組織的戰鬥堡壘作用和黨員的先鋒模範作用；

- ii. 制定黨支部工作計劃、支持本公司工會及中國共青團獨立開展工作；
- iii. 對黨員進行嚴格管理，督促黨員履行義務，保障黨員的權益不受侵犯；
- iv. 對黨員進行監督，嚴格執行黨的紀律，加強黨風廉政建設，領導改進黨內工作作風，並維護黨的團結；
- v. 教育及管理本集團內的黨員，做好黨員發展工作，並進一步於本集團內吸收新黨員；及
- vi. 參與有關本公司發展、改革及穩定事宜的討論，並提供建設性建議。

董事、監事及高級管理層薪酬

董事及監事以薪金、花紅、實物福利、津貼及退休計劃供款的形式自本公司收取薪酬。

截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年4月30日止四個月，向董事及監事支付的薪酬(包括薪金、津貼、實物福利、與表現有關的花紅及退休計劃供款)分別合共約為人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.3百萬元。

截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年4月30日止四個月，本集團薪酬(包括薪金、津貼、實物福利、與表現有關的花紅及退休計劃供款)最高的五名人士分別包括1名、2名、1名及1名董事及監事。截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年4月30日止四個月，應付予本集團五名最高薪酬人士(並非董事、行政總裁或監事)的薪酬分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣0.6百萬元。

於往績記錄期間，我們並無就截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月向董事、監事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取任何薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。

於往績記錄期間，概無董事及監事放棄或同意放棄任何薪酬。根據現有安排，董事及監事截至2022年12月31日止年度的薪酬總額(包括薪金、津貼、實物福利、與表現有關於花紅及退休計劃供款)估計將不超過合共約人民幣1.6百萬元。

董事會將審閱及釐定董事、監事及高級管理層的薪酬及酬金組合，並將於上市後聽取薪酬與考核委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事及監事所付出的時間及其責任以及本集團的業績後作出的推薦建議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間內並無其他已付或應付董事及監事的款項。有關往績記錄期間內董事及監事薪酬的更多資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註9及附註10。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問。本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (a) 合規顧問須向本公司提供服務(包括就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及建議)，以及陪同本公司出席與聯交所舉行的任何會議；
- (b) 本公司可透過向合規顧問發出不少於30日的事先書面通知終止合規顧問的委任。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (c) 於任期內，本公司必須於下列情況下及時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - i. 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

- ii. 擬進行交易時(可能是須予公佈的交易或關連交易,包括股份發行及股份回購);
- iii. 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同,或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料時;及
- iv. 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出問詢時。

任期將由上市日期起至我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

企業管治守則

本公司董事長及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條的規定分離。本公司董事長兼總經理的職務均由執行董事崔曉冬先生擔任。董事會相信,將董事長及總經理的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外,鑒於崔曉冬先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用,董事會認為,於上市日期後崔曉冬先生繼續擔任本集團董事長兼總經理對本集團的業務前景有利,且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

我們旨在實現高標準的企業管治,這對我們的發展至關重要並將維護股東利益。為此,除上文所披露的企業管治守則第A.2.1條守則條文之偏離情況外,我們預期於上市後將遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及相關上市規則。

主要股東

就董事所知，下列人士將於截至最後實際可行日期及緊隨全球發售完成前後（並未計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	截至最後實際可行日期及 緊接全球發售完成前		緊隨全球發售完成後 於本公司總股本中持有	
			持有的股份 ⁽¹⁾		的股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
蘇高新公司 ⁽²⁾	實益擁有人	內資股	69,846,825股(L)	93.13%	69,846,825股(L)	69.85%
	受控制法團權益	內資股	5,153,175股(L)	6.87%	5,153,175股(L)	5.15%
蘇高新城建	實益擁有人	內資股	5,153,175股(L)	6.87%	5,153,175股	5.15%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於我們股份的好倉。
- (2) 蘇高新城建由蘇高新公司全資擁有。根據證券及期貨條例，蘇高新公司被視為於蘇高新城建持有的股份中擁有權益。

若超額配股權獲悉數行使，蘇高新公司及蘇高新城建於我們股份中的權益將分別約為67.32%及4.97%。

除上文及本招股章程附錄七「法定及一般資料—C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，緊隨全球發售完成後（並未計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份），董事並不悉知任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排可能導致本公司控制權於其後日期發生變動。

股本

截至最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣75,000,000元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。

假設超額配股權未獲行使，緊隨全球發售完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本百分比
75,000,000股	內資股	75%
25,000,000股	根據全球發售將予發行的H股	25%
100,000,000股		100%

假設超額配股權獲悉數行使，緊隨全球發售完成後，本公司的股本如下：

股份數目	股份詳情	佔總股本概約百分比
75,000,000股	內資股	72.29%
28,750,000股	根據全球發售將予發行的H股	27.71%
103,750,000股		100%

公眾持股量規定

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%須由公眾持有；及(ii)倘發行人除徵求上市的證券類別外，擁有一類或以上證券，則公眾於上市時在所有規管市場(包括聯交所)所持發行人的證券總額須最少達發行人已發行股本總額之25%。然而，尋求上市的證券類別須不少於發行人已發行股本總額的15%，且於上市時的預計市值須不少於125百萬港元。

根據上表的資料，本公司將於全球發售完成後符合上市規則的公眾持股量規定（不論超額配股權是否獲悉數行使）。我們將於上市後就我們的公眾持股量在年報連續作出適當披露，確定維持足夠的公眾持股量。

股份類別

於全球發售完成後，本公司股份將被分為兩類：內資股及H股。該兩類股份均屬於本公司股本中的普通股。H股僅能以港元認購及買賣。內資股僅能以人民幣認購及買賣。除若干中國合資格境內機構投資者、滬港通及深港通合資格中國投資者或根據中國相關法律法規或經任何主管部門批准有權持有我們H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不可認購或買賣H股。另一方面，內資股可由中國法人或自然人及合資格外國機構投資者認購及買賣。我們必須以港元支付所有H股股息，並以人民幣支付所有內資股股息。

除以上所述者以及就組織章程細則均有規定且於本招股章程附錄六概述的向股東寄發通告及財務報告、解決爭議、在股東名冊不同部分登記股份、股份轉讓方式及委任收取股息代理外，我們的內資股及H股將在各方面享有同等待位，特別是在本招股章程日期後就宣派、派付或作出的所有股息或分派方面享有同等待位（就內資股以人民幣派付的股息及就H股以港元派付的股息除外）。然而，內資股的轉讓須受中國法律可能不時施加的限制所規限。除全球發售外，我們並無計劃在進行全球發售的同時或上市日期之後的六個月內進行任何公開或非公開發行或配售證券。我們並無批准全球發售以外的任何股份發行計劃。

內資股轉換為H股

我們有兩類普通股，即內資股及H股。我們所有的內資股均未在任何證券交易所上市或買賣。根據國務院證券監管機構及組織章程細則的規定，我們的內資股可轉換為H股。該等經轉換股份可於境外證券交易所上市或買賣，條件為在有關經轉換股份轉換及買賣前妥為完成必要的內部批准程序，並經中國有關監管機構（包括中國證監會）批准。此外，有關轉換、買賣及上市須在各方面遵守國務院證券監管機構訂立的法規及相關境外證券交易所訂立的法規、規定及程序。

有關經轉換股份在聯交所上市須獲得聯交所批准。根據本節所述將內資股轉換為H股的方法及程序，我們可於任何建議轉換前申請全部或任何部分內資股以H股方式在聯交所上市，以確保可於知會聯交所及交付股份以便在H股證券登記處登記後即時完成轉換過程。由於聯交所通常會將我們在聯交所上市後的任何額外股份上市視作純粹行政事宜，故於我們在香港上市時毋須作出有關事先上市申請。根據《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號)，H股公司未上市股份(包括(i)在境外上市前境內股東持有的未上市內資股；(ii)境外上市後額外發行的未上市內資股；及(iii)外資股東持有的未上市股份)獲准於聯交所上市及買賣，並規定了H股公司未上市股份於中國全流通的申請程序。2019年12月31日，中國證券登記結算有限責任公司及深圳證券交易所聯合發佈《H股「全流通」業務實施細則》(「實施細則」)，其訂明H股「全流通」涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等規定。有關實施細則相關規定的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯的法規－H股「全流通」相關規定」。

在境外證券交易所上市及買賣經轉換股份毋須獲各自的類別會議批准。任何經轉換股份在我們首次上市後在聯交所申請上市，須以公告方式事先知會股東及公眾人士任何建議轉換。

取得一切必要批准後將需完成以下程序：相關內資股將在內資股股東名冊上撤銷，且我們將在存置在香港的H股股東名冊中重新登記該等股份，並指示H股證券登記處發出H股股票。在我們的H股股東名冊登記必須符合下列條件：(a)我們的H股證券登記處致函聯交所，確認有關H股已於H股股東名冊妥善登記及已正式寄發H股股票；及(b)H股獲准在聯交所買賣符合上市規則、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》。經轉換股份在我們的H股股東名冊重新登記前，有關股份不得作為H股上市。

據我們所知，概無股東目前擬將其持有的任何內資股轉換為H股。

轉讓上市日期之前已發行的股份

公司法規定，就公司公開發售而言，於公開發售前已發行的股份不得於公開發售股份於任何證券交易所上市日期後一年內進行轉讓。因此，本公司於上市日期前已發行的內資股須受本監管限制規限，且不得於上市日期後一年內進行轉讓。

有關控股股東向聯交所作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支－禁售－根據上市規則對聯交所的承諾－控股股東的承諾」。有關控股股東根據香港包銷協議作出的禁售承諾的詳情，請參閱「包銷－包銷安排及開支－禁售－根據香港包銷協議的承諾－控股股東的承諾」。

增加股本

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據組織章程細則及有關中國法律法規的規定，本公司合資格於其H股上市後，通過發行新H股或新未上市內資股擴大其股本，前提是有關建議發行應經股東於股東大會上以特別決議案批准，及在根據組織章程細則條文另行召開的會議上經權益受影響的該類別股東的股份持有人批准，且有關發行符合上市規則及香港其他相關法律法規的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東（包括受委代表）以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。類別股東決議案須獲出席該類別股東大會的有投票權的三分之二以上股東投票通過。

並非於境外證券交易所上市的股份的登記

根據中國證監會發出的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，境外上市公司須於上市後15個營業日內向中國證券登記結算有限責任公司登記其並非於境外證券交易所上市的股份及向中國證監會提供有關其未上市股份集中登記存管以及股份發售及上市現狀的書面報告。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

有關我們須召開股東大會及類別股東大會的情況的詳情，請參閱本招股章程「附錄六－組織章程細則概要」的「7.股東大會」。

一般授權

到目前為止，董事會尚未被授予發行或購回H股的一般授權。

基石配售

本公司已與以下投資者（統稱「基石投資者」，各自為「基石投資者」）訂立單獨基石投資協議，據此，基石投資者合共同意按發售價認購投資額約43.4百萬港元¹可予購買的有關數目發售股份（「基石配售」）。

附註：

1. 按匯率1.00港元：人民幣0.8551元計算，供說明用途。相關基石投資者的實際投資額或會由於基石投資協議中規定將使用的實際匯率而發生變化。

基於發售價8.6港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），基石投資者將予認購的發售股份總數將為5,044,500股，相當於(i)全球發售完成後已發行股份總數約5.04%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約20.18%（假設超額配股權未獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數約4.86%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約17.55%（假設超額配股權獲悉數行使）。

基於發售價9.1港元（即本招股章程所載發售價範圍的中間價），基石投資者將予認購的發售股份總數將為4,767,500股，相當於(i)全球發售完成後已發行股份總數約4.77%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約19.07%（假設超額配股權未獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數約4.60%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約16.58%（假設超額配股權獲悉數行使）。

基於發售價9.6港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），基石投資者將予認購的發售股份總數將為4,519,000股，相當於(i)全球發售完成後已發行股份總數約4.52%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約18.08%（假設超額配股權未獲行使）；或(ii)全球發售完成後已發行股份總數約4.36%及根據全球發售提呈發售的發售股份數目約15.72%（假設超額配股權獲悉數行使）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各基石投資者及彼等各自的最終實益擁有人獨立於本公司及我們的關連人士。

基石投資者

此外，本公司確認(i)本集團與各基石投資者之間並無就基石配售訂立附屬協議或安排；(ii)概無基石投資者慣於接受本公司、我們的附屬公司、董事、本公司高級行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人或以彼等名義登記或彼等以其他方式持有的本公司證券的收購、出售、投票或以其他方式處置而發出的指示；及(iii)基石投資者認購發售股份概無由本公司、董事、本公司高級行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。

各基石投資者均已確認，已就基石配售獲得所有必要批准，且各基石投資者擁有投資的一般授權，因此相關基石投資無需任何政府機關（如相關）或其股東的特別批准。

各基石投資者預期以其自身的內部資源或其在管基金，為基石配售進行的認購提供資金。概無根據基石投資協議向基石投資者授出任何特別權利。基石投資者或彼等任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表概無於全球發售中接受或訂立任何協議或安排，以接受本公司、本集團任何成員公司、彼等各自任何聯屬人士、董事、高級職員、僱員、代理或代表以附函或其他方式授出的任何直接或間接利益，或以其他方式從事與指引信HKEX-GL51-13不一致或違反該指引信的任何行為或活動。

各基石投資者將予認購的發售股份可能因本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配」一節所述於國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而受到影響，且國際發售項下發售股份的數目可能會調減以滿足香港公開發售項下的公眾需求。

基石投資者將獲分配的發售股份的實際數目詳情，將在本公司於2022年8月23日（星期二）（即發售價、國際發售的踴躍程度及香港公開發售的申請水平等相關公告刊發日期）或前後刊發的分配結果公佈中披露。

基石投資者

基石配售構成國際發售的一部分。本公司認為，憑藉基石投資者的經驗，基石配售將有助於提高本公司形象，並表明有關投資者對我們的業務及前景充滿信心。基石投資者投資於本公司乃由於彼等對中國物業管理行業的前景以及我們的業務及前景充滿信心。

基石投資者將予認購的發售股份將在所有方面與已發行的其他繳足發售股份享有同等地位。除根據各基石投資協議外，概無基石投資者將認購全球發售項下的任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表權，亦將不會成為主要股東（定義見上市規則）。根據上市規則第8.24條，所有基石投資者將計入公眾持股量。

根據與各基石投資者訂立的基石投資協議，各基石投資者將認購的發售股份可延遲交割，及獨家保薦人可全權酌情決定於上市日期之後的日期（「延遲交割日」）交割基石投資者認購的部分發售股份，以協助穩定價格操作人穩定價格並補足國際發售股份中的超額分配，惟延遲交割日不得晚於可行使超額配股權的最後日期之後三個營業日。若發售股份將於延遲交割日交割予基石投資者，基石投資者仍須於上市日期或之前為發售股份付款。

各基石投資者同意根據彼等各自的基石投資協議於上市成為無條件前支付付款。倘發售股份將由合資格境內機構投資者（「QDII」）作為相關基石投資者的代名人（如適用）認購，則相關基石投資者將促使QDII遵守基石投資協議的條款，以確保相關基石投資者符合彼等於相關基石投資協議項下的責任。

基石投資者

本公司已就基石配售與(i)蘇州阡陌鄉建旅遊發展有限公司(「阡陌」)；(ii)蘇州廣林建設有限公司(「廣林」)；(iii)集友國際資本有限公司(「集友資本」)訂立基石投資協議。

	投資額	港元等值金額 (附註1)	基石投資者 將認購的 發售股份總數 (附註2)	假設超額配股權未獲行使			假設超額配股權獲悉數行使		
				緊隨全球發售			緊隨全球發售		
				完成後佔已 發售股份總數 百分比	佔發售股份 總數百分比	(概約)	完成後佔已 發售股份總數 百分比	佔發售股份 總數百分比	(概約)
	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)	
	(人民幣)	(港元)							
基於發售價：									
8.6港元(即指示性發售價範圍的下限)									
1. 阡陌	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,359,500	1.36%	5.44%	1.31%	1.31%	4.73%	
2. 廣林	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,359,500	1.36%	5.44%	1.31%	1.31%	4.73%	
3. 集友資本	20百萬港元	20百萬港元	2,325,500	2.33%	9.30%	2.24%	2.24%	8.09%	
9.1港元(即指示性發售價範圍的中間價)									
1. 阡陌	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,285,000	1.29%	5.14%	1.24%	1.24%	4.47%	
2. 廣林	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,285,000	1.29%	5.14%	1.24%	1.24%	4.47%	
3. 集友資本	20百萬港元	20百萬港元	2,197,500	2.20%	8.79%	2.12%	2.12%	7.64%	

	假設超額配股權未獲行使		假設超額配股權獲悉數行使	
	基石投資者將認購的發售股份總數 (附註2)		緊隨全球發售完成後佔已發行股份總數	
	港元等值金額 (附註1)	佔發售股份總數百分比 (概約)	佔發售股份總數百分比 (概約)	佔發售股份總數百分比 (概約)
投資額	(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
	(人民幣)	(港元)		
1. 阡陌	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,218,000	1.22%
2. 廣林	人民幣10百萬元	11.69百萬港元	1,218,000	1.22%
3. 集友資本	20百萬港元	20百萬港元	2,083,000	2.08%
				4.87%
				4.87%
				8.33%
				1.17%
				1.17%
				2.01%
				4.24%
				4.24%
				7.25%

9.6港元(即指示性發售價範圍的上限)

1. 阡陌
2. 廣林
3. 集友資本

附註：

1. 按匯率1.00港元：人民幣0.8551元計算，供說明用途。相關基石投資者的實際投資額或會由於基石投資協議中規定將使用的實際匯率而發生變化。

2. 各基石投資者獲分配的發售股份的實際數目可能因根據基石投資協議條款確定的實際匯率而有所不同，四捨五入至最接近的500股發售股份完整買賣單位。

下文所載有關基石投資者的資料由基石投資者就基石配售提供：

阡陌

阡陌乃一家在中國註冊成立的公司，為蘇州新城園林集團有限公司（「新城」）的聯屬及指定投資平台。新城於1999年成立，註冊資本約人民幣50.0百萬元，根據國家企業信用信息公示系統上最新可得的資料，新城是一家從事園林工程設計、建設、園林古建築、市政工程、土石方工程、苗圃等的綜合性工程公司。新城擁有「城市園林綠化國家一級資質」及「園林古建築專項承包一級資質」等資質。新城亦被評為江蘇省「重合同守信用企業」及「AAA級資信企業」，並榮獲「蘇州市總部企業」稱號。

截至最後實際可行日期，阡陌由陳潔及陳祥華最終控股，彼等分別持有阡陌85.0%及15.0%的股權。根據國家企業信用信息公示系統上最新可得的資料，阡陌的註冊資本為人民幣12.0百萬元。本公司於2022年前後通過我們的控股股東之一蘇高新公司引介與阡陌相識，此後阡陌通過蘇高新公司與我們聯繫。

廣林

廣林為一家在中國註冊成立的公司，提供建築裝飾工程、幕牆工程、古園林工程、建築智能化工程、機電設備工程、消防設施工程設計及施工等服務。於2008年，廣林通過質量、環境及職業健康安全管理体系認證。其亦被評為「AAA級資信企業」、「國家高新技術企業」、「江蘇省、蘇州市優秀裝飾企業」、「全國裝飾百強企業」、「全國重合同、守信用企業」、「蘇州市文明單位」及「蘇州市裝飾行業會長單位」。

截至最後實際可行日期，廣林由周剛最終控股，其單獨持有廣林85.01%的股權。其他12人持有廣林餘下14.99%的股權。根據國家企業信用信息公示系統的最新資料，廣林的註冊資本為人民幣60.0百萬元，及根據其截至2021年12月31日止年度的經審核

財務報表，現金及現金等價物結餘不低於人民幣60.0百萬元。本公司與廣林相識，乃因為廣林自2016年起與我們的控股股東之一蘇高新公司開展業務，此後廣林通過蘇高新公司與我們聯繫。

集友資本

集友資本是一家總部位於香港獲證監會發牌的公司，一直從事證券交易投資及顧問業務。集友資本是集友銀行有限公司（「集友銀行」）的全資附屬公司，而集友銀行是一家香港持牌銀行，為香港、中國及海外中國客戶提供金融服務。為加強其服務網絡，集友銀行已在中國和香港設立多家分支機構，涵蓋投資銀行、資產管理及金融科技等。

截至最後實際可行日期，集友資本最終由廈門國際銀行股份有限公司控股，該公司持有集友資本69.63%的股權。廈門國際銀行有限公司並無控股股東，其中單一最大股東為福建福建省福投投資有限責任公司（由福建省投資開發集團有限責任公司全資擁有及由福建省人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有）。於2021年在廈門國際銀行股份有限公司與蘇州高新區管理委員會簽訂戰略合作協議時，本公司通過廈門國際銀行股份有限公司與集友資本相識。

先決條件

各基石投資者根據各自基石投資協議認購發售股份的責任須待（其中包括）下列完成條件達成後方可作實：

- (a) 包銷協議已訂立，及在該等包銷協議訂明的時間及日期前生效並成為無條件（根據各自的原有條款或隨後經訂約方豁免或以協議方式變更）且包銷協議並無終止；
- (b) 獨家代表（為其本身及代表包銷商）與本公司已根據彼等訂立的包銷協議及定價協議釐定發售價；

基石投資者

- (c) 上市委員會已批准發售股份(包括基石配售的發售股份)上市及買賣並授出其他適用的豁免及批准，而有關豁免、批准或許可在發售股份於聯交所開始買賣前仍未撤回；
- (d) 基石投資者及本公司作出的聲明、保證、承諾及承認均屬準確、真實及不具誤導成分，且基石投資者並無嚴重違反相關基石投資協議；及
- (e) 任何政府機構(定義見相關基石投資協議)並無已制定或頒佈法律禁止完成香港公開發售、國際發售或基石投資協議項下擬進行的交易，且並無具管轄權的法院下令或頒佈禁制令有效地阻止或禁止有關交易完成。

基石投資者投資的限制

各基石投資者均已同意，除非其已取得本公司、獨家保薦人及獨家代表各自的事先書面同意，否則其不會於上市日期(包括上市日期)起計六(6)個月(「禁售期」)內任何時間直接或間接(a)處置(定義見相關基石投資協議)任何相關發售股份、任何持有相關發售股份的公司或實體的任何股份或權益；或(b)同意或訂約，或公開宣佈有意訂立上述任何交易；或(c)對於公司基石投資者，允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(定義見香港收購守則)；或(d)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的綜合財務資料一併閱覽。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。更多資料，請參閱本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場均排名第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

我們是一家物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供城市服務以及為住宅小區及商業物業提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們為我們所管理的商業物業(如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體)及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2022年4月30日，我們已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。按最大產能計，該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途，以為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團（蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗）的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。

於往績記錄期間，我們的優質服務及多元化物業組合帶來穩健經營業績。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣462.0百萬元、人民幣152.5百萬元及人民幣161.6百萬元，且我們的年內／期內利潤分別為人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣19.1百萬元。

按綜合實力計，我們已自2016年起連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2021中國物業服務百強企業中排名第48位*。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

呈列基準

根據重組，本公司於2021年1月31日成為現時組成本集團的各實體的控股公司。為籌備全球發售，我們已進行重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，歷史財務資料乃按重組已於往績記錄期間開始時完成的假設而編製。

就編製及呈列歷史財務資料而言，我們已提早採納自2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同所有有關過渡性條文。於往績記錄期間，採納上述國際財務報告準則對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。有關財務資料編製基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告。

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多項因素（包括本招股章程中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況以及政府及公共部門需求變動的能力

我們的業務及經營業績主要受(i)我們自物業開發商以及政府實體及機構就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力；及(ii)與客戶續訂或保留現有委聘的能力所影響。

新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於整體經濟狀況、城鎮化率及中國物業需求。中國（尤其是我們經營所在地區）經濟下滑可能對我們的業務、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採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理服務市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。然而，中國政府已出台

一系列優惠法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策(如住房和城鄉建設部於2014年發佈的指導意見)鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務線並實行業務現代化,促進物業管理行業增長及發展。請參閱「行業概覽—市場推動因素」。然而,我們無法保證中國政府會持續發佈優惠法律、法規及政策。此外,我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行優惠法律、法規及政策,或將不會出台直接或間接不利於物業開發及物業管理行業發展的法律及政策。監管政策的任何有關變化均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

新物業開發項目的數量,尤其是政府大樓、城市道路和其他公共基礎設施的數量,也取決於政府機構和公共部門的需求。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月,我們公建項目在管建築面積的0.7百萬平方米、0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、0.9百萬平方米及1.1百萬平方米或79.9%、83.8%、72.0%、83.7%及75.8%來自獨立第三方物業開發商開發的項目,這些獨立第三方物業開發商主要包括政府實體及機構。此外,政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求受到若干因素的影響,可能包括宏觀經濟、國家和地方政策以及人口等。這些因素會不斷變化。這些因素如有任何變化,可能會改變政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求,進而影響我們取得新物業管理服務協議的能力,從而影響我們的業務及經營業績。

在管建築面積及公路里程

於往績記錄期間,我們的大部分收益來自商業及住宅物業管理服務,於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月,分別佔總收益的62.6%、61.3%、57.3%、59.7%及50.0%。由於我們商業及住宅物業管理服務的收益直接與我們在管建築面積有關,我們的財務狀況及經營業績受我們取得新物業管理服務協議及續訂現有協議的能力影響。於往績記錄期間,我們在管商業及住宅物業的建築面積保持相對穩定,截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日,分別約為5.5百萬平方米、6.0百萬平方米、5.4百萬平方米及5.3百萬平方米。於往績記錄期間,我們相當一部分收益來自公建項目管理服務,於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月分別佔我們總收益的8.9%、12.7%、15.0%、12.8%及16.8%。因此,我們的財務狀況及經營業績亦受我們取得新公建項目物業管理服務協議及續訂現有協議的能力所影響。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日,我們在管公建項目建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、1.3百萬平方米及1.5百萬平方米,公建項目的合約建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米。

於往績記錄期間，我們相當一部分收益也來自市政基礎設施服務，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月分別佔我們總收益的21.5%、15.9%、15.7%、16.2%及16.2%。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們維持及增加我們提供市政基礎設施服務的公路里程的能力所影響。於往績記錄期間，我們為在管城市道路、有軌電車及有軌電車月台以及供水網絡提供清潔、綠化、檢查及翻新服務，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，總長度分別約為1,422千米、1,481千米、1,481千米及1,481千米。

因此，我們在管總建築面積或公路里程的任何變動將直接影響我們的經營業績及財務狀況。

我們的品牌定位及定價能力

由於我們大部分收益來自向公建項目、商業物業及住宅小區提供的物業管理服務，故我們的經營業績及財務狀況受我們提供有關服務的定價能力所影響。我們通常考慮多項因素後為服務定價，如物業特徵及位置、我們的服務成本、目標利潤率、客戶概況、政府預算、我們服務的範圍及質量，以及競爭對手就相若物業收取的價格。我們亦須維持多個考慮因素之間的平衡，包括競爭力、盈利能力以及樹立及維持我們作為優質城市服務及物業管理服務提供商形象的能力。未能有效平衡上述考慮因素，可能會對我們的業務經營、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

我們參考往績記錄期間平均物業管理費的波動，於下文載列所示年度／期間收益及利潤的敏感度分析，惟僅作說明用途。下表顯示假設平均物業管理費下降而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
假設平均物業管理費下降5%					
對收益的影響	(13,154)	(13,978)	(14,533)	(4,631)	(4,770)
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(9,866)	(10,484)	(10,899)	(3,473)	(3,577)
假設平均物業管理費下降10%					
對收益的影響	(26,308)	(27,957)	(29,065)	(9,262)	(9,540)
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(19,731)	(20,968)	(21,799)	(6,946)	(7,155)

(1) 對年內／期內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受業務組合影響。我們四條業務線（即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合約安排下所承擔成本。我們四條業務線的收益貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					截至4月30日止四個月								
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年					
	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利				
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)				
城市服務	134,791	29,605	141,036	32.3	32,437	40,410	23.9	51,794	34.0	12,054	73,212	45.3	17,217	23.5
商業物業管理服務	197,875	32,671	196,305	44.9	33,490	37,002	18.1	69,240	45.4	12,110	58,937	36.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	75,016	6,632	71,558	16.4	6,471	5,531	9.1	21,867	14.3	2,014	21,794	13.5	2,034	9.3
物業租賃服務	28,196	19,513	27,871	6.4	19,670	23,282	84.1	9,625	6.3	8,111	7,633	4.7	6,366	83.4
總計	435,878	88,421	436,770	100.0	92,068	106,225	23.0	152,526	100.0	34,289	161,576	100.0	36,354	22.5

(未經審核)

有關於往績記錄期間我們整體毛利率變動的詳細討論，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」及本節「－若干綜合損益及其他全面收入表的說明－毛利及毛利率」。我們物業租賃服務產生的毛利率通常高於城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務，主要原因是另外三條業務線更屬勞動密集型，通常銷售成本更高。

緩解日益上升的勞工及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此人工成本及分包成本（主要與我們的外包人工成本有關）佔總銷售成本的絕大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的人工成本分別為人民幣128.4百萬元、人民幣124.6百萬元、人民幣124.2百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣41.9百萬元；我們的分包成本分別為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元。於同期，我們的人工成本及分包成本合共分別佔總銷售成本的52.6%、56.2%、58.8%、60.5%及59.2%，有效控制相對穩定的水平。此外，人工成本亦佔銷售及營銷開支以及行政開支的一大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們銷售及營銷產生的人工成本分別為人民幣1.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.4百萬元，分別佔我們銷售及營銷開支的75.3%、68.0%、47.1%、52.4%及46.6%。於同期，行政活動產生的人工成本分別為人民幣15.4百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.6百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣5.4百萬元，分別佔我們行政開支的47.5%、55.7%、64.1%、56.9%及72.5%。

為應對不斷上升的人工成本及分包成本，我們採取多項節省成本措施，如應用自動化工具以減少對人工的依賴、採用先進的技術進行內部管理及與客戶互動、標準化程序以及向員工提供專業培訓，以有效管理我們的人工成本及分包成本，同時確保一貫的服務質量。請參閱「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

財務資料

我們參考往績記錄期間人工成本的波動，於下文載列所示年度／期間收益及利潤的敏感度分析，惟僅作說明用途。下表顯示假設平均人工成本增加而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銷售成本	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
假設人工成本增加5%					
對銷售成本的影響	6,419	6,229	6,209	2,108	2,096
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(5,444)	(5,490)	(5,402)	(1,793)	(1,790)
假設人工成本增加10%					
對銷售成本的影響	12,838	12,458	12,417	4,217	4,192
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(10,888)	(10,981)	(10,803)	(3,586)	(3,579)

(1) 對年內／期內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

執行我們收購策略的能力

我們擬通過收購提供物業管理及城市服務的目標公司以及物業管理及城市服務行業價值鏈中的關聯公司，持續鞏固我們在蘇州和長三角地區的既有市場地位。然而，我們未必能夠實現預期的戰略目標或此類收購的預期回報。為執行收購策略，我們需分配額外的資金和人力資源。然而，我們可能無法識別合適機會並及時按能讓我們獲得合理回報的條款完成收購，或者根本無法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，亦無法按預期改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

競爭

中國物業管理行業競爭極其激烈，市場參與者眾多，高度分散。我們的城市及物業管理服務主要與大型的國家、地區及地方物業管理公司競爭。我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場參與者面臨進入壁壘，例如品牌價值、資本要求、管理質量及人才及技術專長的可獲得性，我們相信我們已經並將繼續克服該等進入壁壘。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

重大會計政策、估計及判斷

審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)對我們編製綜合財務報表屬重要的會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變化的敏感度。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。我們於下文載列若干我們認為涉及編製財務報表所用重大的估計及判斷的會計政策及估計。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績非常重要，進一步詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註3和附註4。

收益確認

來自客戶合約的收益於商品或服務的控制權轉移予客戶時，按反映預期可就該等商品或服務所收取代價的金額確認。於往績記錄期間，我們的收益來自四條業務線：(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

- (a) *城市服務*。城市服務主要包括市政基礎設施服務、公建項目管理服務及垃圾集運中心的運營。城市服務收益在提供相關服務且客戶同時取得並耗用我們提供的利益時確認。

- (b) *商業物業管理服務*。在商業物業管理及營運服務分部下，我們提供(i)基本商業物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言，我們按包幹制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包幹制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。於酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

- (c) *住宅物業管理服務*。根據住宅物業管理，本集團提供(i)基本住宅物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言，我們按包幹制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包幹制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。於酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

- (d) *物業租賃服務*。我們的物業租賃服務收益在租賃期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生時所屬的會計期間確認為收入。

公平值計量

我們於各報告期末使用以下在計量時反映輸入數據的充分性及可觀察性的公平值等級計量我們投資物業及金融工具的公平值：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據可直接或間接觀察得出；
- 第三級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據難以觀察得出。

於往績記錄期間，我們採用第三級輸入數據以公平值計量的金融資產主要包括我們於蘇州匯融商旅發展有限公司及蘇州新景天商務地產發展有限公司的未上市股權，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日分別為人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元。由於這些金融資產並無於活躍市場上交易，其公平值根據市場法及資產基礎法釐定。有關更多詳情，請參閱附錄一會計師報告附註37。

我們的估值流程

我們的金融資產由獨立估值師戴德梁行（「**Cushwake**」）基於市場數據與估值模型的結合進行估值。上述估值結果通常需要大量的輸入數據。根據Cushwake的資料，估值師建立的估值模型會充分利用市場輸入數據而盡量少依賴我們自身的特定數據。然而，務必知悉，就第三級金融工具而言，若干輸入數據（包括非上市股權投資公平值及流動性折扣及缺乏適銷性）難以觀察得出，且無法自流動市場的可即時查閱數據中獲得。因此，我們釐定可比上市公司（同行），並選擇價格倍數以對市場法及資產基礎法下的流動性折讓及規模差異進行估計，以計量非上市股權投資的公平值。管理層估計及假設須進行定期審查並在必要時進行調整。倘任何估計及假設發生任何變化，則可能導致按公平值計入損益的其他金融資產的公平值發生變動。

我們的總經理召開會議評估及推薦投資機遇，且於會議作出的投資決策須待董事會批准後，方可作實。本公司已批准並將實施第三級金融工具估值的程序。根據該程序，總經理根據所獲得的專業意見，將(i)委聘獨立業務估值師、提供所需財務及非財務資料以使估值師開展估值程序並與估值師就相關假設進行討論；(ii)仔細考慮所有

資料，特別是該等非市場相關資料輸入數據，例如非上市股權投資的公平值及流動性折讓及缺乏適銷性，其須管理層評估及估計，及釐定第三級金融資產的公平值估計是否根據適用國際財務報告準則作出；(iii)審閱並批准由估值師編製的估值工作底稿及結果；及(iv)每年就中期及年度財務報告與董事會對估值過程及結果進行兩次討論。進行投資後，我們的投資團隊會密切監控投資的表現，並在報告期內至少評估一次第三級金融資產的公平值，或在必要時進行評估，以供我們的董事審核及批准。

我們亦制定內部政策，以確保我們金融資產價值計量的合理性：

- (i) 就按公平值計入損益的金融資產及持作出售的金融工具而言，我們評估所採用估值方法的適當性及估值準則與假設的合理性，以及按公平值計量及記錄其公平值；
- (ii) 就持至到期的金融資產（如貸款及貿易應收款項）而言，我們使用實際利率法計量及記錄其價值；
- (iii) 就並無透明市場價格或公平值無法即時計算的金融資產而言，我們使用歷史成本法計量及記錄其價值；及
- (iv) 此外，於各財政期間末，我們核查金融資產（價值按公平值計量及記錄者除外）的賬面值。倘有客觀證據顯示金融資產已減值，我們將錄得減值虧損，並計提減值撥備。

根據上述程序，董事認為，估值師進行的估值分析乃公平合理，且本集團財務報表已妥為編製。

申報會計師進行的工作

金融資產公平值的計量，特別是公平值層級、估值技術及主要輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據、公平值對輸入數據的敏感性及第三級計量的對賬的詳情於本招股章程附錄一會計師報告附註37中披露。

申報會計師對往績記錄期間的歷史財務資料的整體意見載於本招股章程附錄一會計師報告第I-2頁。

獨家保薦人的獨立盡職調查

獨家保薦人已就管理層對指定按公平值計入其他全面收入的股權投資所進行的估值分析進行以下盡職調查工作：

- (i) 審閱Cushwake的委聘書，尤其是Cushwake作為我們估值師的工作範圍及職責；
- (ii) 與Cushwake進行專業方訪談，獲取並審查其團隊成員的資格證書以確定彼等的資質及經驗；
- (iii) 與我們及Cushwake討論，以了解評估程序及方法；
- (iv) 審閱蘇州匯融及蘇州新景天截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的財務報表；
- (v) 與我們及Cushwake討論評估指定按公平值計入其他全面收入的股權投資的關鍵假設，並評估其合理性；
- (vi) 與我們及Cushwake討論估值方法的選擇。誠如Cushwake所告知，當公司持有的股權較少，且對被投資方資料的獲取渠道有限時，通常採用市場法。然而，由於蘇州新景天於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年4月30日止四個月錄得負債淨額狀況，市場法可能無法準確及充分地反映其價值，因此採用資產基礎法對其進行估值；
- (vii) 對於採用市場法對蘇州匯融的股權投資進行的估值，取得估值模型，並與我們及Cushwake就選擇蘇州匯融的可資比較公司及價格倍數進行討論；
- (viii) 對於採用資產基礎法對蘇州新景天的股權投資進行的估值，取得估值模型，根據（不限於）蘇州新景天的財務報表及蘇州新景天持有的物業清單核對數據來源，並審閱估值計算；及
- (ix) 核實數據來源，以及審核管理層編製的估值計算及結果。

考慮到上述獨立盡職調查工作的結果，獨家保薦人並無發現任何事項致使其對我們管理層於往績記錄期間對指定按公平值計入其他全面收入的股權投資所進行的估值分析提出質疑。

金融資產減值

我們就所有並非按公平值計入損益持有之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並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。

就不包含重大融資組成部分的貿易應收款項而言，或當我們應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分的影響時，我們計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，我們並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或繳付之金額計算，按於各報告期間末已經生效或大致上已經生效之稅率（及稅法）為基準，並考慮我們經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於各往績記錄期間末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損作出確認，僅在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及未動用稅務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。

財務資料

綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收入表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
銷售成本	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)	(125,222)
毛利	88,421	92,068	106,225	34,289	36,354
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123
銷售及營銷開支	(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)	(952)
行政開支	(32,337)	(36,225)	(29,001)	9,068	(7,398)
其他開支	(177)	(387)	(714)	(29)	(631)
財務成本	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)	(2,875)
應佔一家聯營公司虧損	-	-	(3,009)	(957)	(779)
除稅前利潤	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
所得稅開支	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)	(6,699)
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
非控股權益	1,032	764	1,052	284	474
	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的經調整資產負債比率（經就應收蘇高新集團的款項作出調整後）分別為64.9%、61.2%、54.5%及53.0%。⁽¹⁾

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自四條業務線，即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。

附註：

- (1) 經調整資產負債比率按銀行借款及其他負債總額減應收蘇高新集團的款項除以截至該年／期末的權益總額再乘以100%計算。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)			
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
— 市政基礎設施服務	93,860	21.5	69,311	15.9	72,301	15.7	24,664	16.2	26,168	16.2
— 公建項目管理服務	38,777	8.9	55,414	12.7	69,425	15.0	19,536	12.8	27,104	16.8
— 垃圾集運中心的運營	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.4
— 基本物業管理服務	170,738	39.2	173,754	39.7	178,337	38.6	57,767	37.9	52,407	32.5
— 增值服務	27,137	6.2	22,551	5.2	26,041	5.6	11,473	7.5	6,530	4.0
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
— 基本物業管理服務	53,566	12.3	50,399	11.6	42,891	9.3	15,312	10.0	15,886	9.8
— 增值服務	21,450	4.9	21,159	4.8	17,659	3.8	6,555	4.3	5,908	3.7
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.8
總計	<u>435,878</u>	<u>100.0</u>	<u>436,770</u>	<u>100.0</u>	<u>461,981</u>	<u>100.0</u>	<u>152,526</u>	<u>100.0</u>	<u>161,576</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)			
市政基礎設施及公建項目	131,345	30.1	122,934	28.2	139,648	30.4	43,643	28.6	52,422	32.4
辦公樓宇	81,484	18.7	77,305	17.7	85,805	18.5	30,011	19.7	30,203	18.7
工業園區及製造工廠	47,038	10.8	51,220	11.7	55,411	12.0	16,241	10.6	19,638	12.2
公寓及商業綜合體	98,764	22.7	97,347	22.3	92,796	20.0	33,122	21.7	17,568	10.9
住宅小區	75,093	17.2	71,653	16.4	60,694	13.1	21,915	14.4	21,805	13.5
垃圾集運中心	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
總計	<u>435,878</u>	<u>100.0</u>	<u>436,770</u>	<u>100.0</u>	<u>461,981</u>	<u>100.0</u>	<u>152,526</u>	<u>100.0</u>	<u>161,576</u>	<u>100.0</u>

城市服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自我們協助地方政府提供的城市服務，以改善當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括：(i) 市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務；(ii) 公建項目管理服務，其中，我們一般向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii) 垃圾集運中心運營服務（我們的收益主要來自運營垃圾集運中心及處理大件固體垃圾）。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的城市服務收益分別為人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣169.4百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣73.2百萬元，分別佔我們總收益的30.9%、32.3%、36.7%、34.0%及45.3%。

我們城市服務的收益從2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加，主要是由於一個項目的收費模式由佣金制（根據佣金制，我們將客戶支付的物業管理服務總額的某一百分比確認為收益）改為包幹制（根據包幹制，我們將預定物業管理費總額確認為收益）；及(ii)2020年繼續擴張的垃圾處理綜合業務的收益增加，部分被蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目（主要於2019年落實）導致市政基礎設施服務產生的收益減少抵銷。我們城市服務的收益從2020年的人民幣141.0百萬元增加20.1%至2021年的人民幣169.4百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們於2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們訂約於2020年下半年提供額外服務，如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理。我們城市服務的收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣51.8百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣73.2百萬元，主要是由於隨著我們開始管理（其中包括）一幢新建的博物館大樓及一座城市公園而拓展公建項目管理服務。

於往績記錄期間，大部分城市服務收益均來自我們的市政基礎設施服務。

商業物業管理服務收益

於往績記錄期間，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自商業物業管理服務的收益分別為人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣204.4百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣58.9百萬元，分別佔我們總收益的45.4%、44.9%、44.2%、45.4%及36.5%。

於往績記錄期間，我們來自商業物業的在管建築面積有所增長，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，分別為2.1百萬平方米、2.4百萬平方米、2.3百萬平方米及2.1百萬平方米。我們的平均商業物業管理費（按基本商業物業管理服務年收益除以截至同期末商業物業的加權在管建築面積計算）由2019年的每月每平方米人民幣7.0元下降11.4%至2020年的每月每平方米人民幣6.2元，並於2021年及截至2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為每平方米人民幣6.3元及每平方米人民幣6.2元。於2020年的有關下降主要是由於我們新承接蘇高新集團開發的若干新工業園區，如醫療設備孵化園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他商業物業相比，由於工業園區的在管建築面積相對較大，我們通常對工業園區收取的平均物業管理費用相對較低。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的基本商業物業管理服務的大部分收益來自長三角地區，分別為人民幣170.7百萬元、人民幣173.0百萬元、人民幣177.6百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣52.2百萬元，分別佔基本商業物業管理服務收益的100.0%、99.6%、99.6%、99.6%及99.5%。於2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們從貴州省取得的基本商業物業管理服務收益為人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元，佔0.4%、0.4%及0.5%。

下表載列截至所示日期商業物業在管總建築面積及我們提供基本商業物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本商業物業管理服務總收益的明細(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日及／或截至該日止年度				截至4月30日及／或截至該日止四個月									
	2019年		2020年		2021年		2022年							
	項目 數量	在管建築面積 (千平 方米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	在管建築面積 (千平 方米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	在管建築面積 (千平 方米)	收益 (人民幣 千元)					
獨立第三方 ⁽¹⁾	976	46.5	79,464	46.5	15	1,046.5	46.6	16	939	43.7	27,433	52.3	15	
蘇高新集團 ⁽²⁾⁽⁴⁾	705	33.6	68,981	40.4	12	1,036	42.7	14	966	41.9	18,756	32.5	15	
蘇高新集團合營 企業及／或 聯營公司 ⁽⁵⁾	417	19.9	22,293	13.1	7	417	17.2	7	362	15.7	10,268	17.8	7	
總計	2,098	100.0	170,738	100.0	34	2,429	100.0	37	2,253.6	100.0	178,337	100.0	38	

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈(由本集團單獨開發)及(ii)位於江蘇省蘇州市的金獅公寓(由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，截至最後實際可行日期我們持有該項目100%的權益)。

財務資料

於往績記錄期間，我們通過向第三方物業開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務從有關服務取得相當一部分收益。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向第三方開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣79.5百萬元、人民幣79.5百萬元、人民幣83.0百萬元、人民幣28.7百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔同期基本商業物業管理服務總收益的46.5%、45.8%、46.6%、49.8%及52.3%。

下表載列我們於所示期間的平均商業物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每月每平方米人民幣元)				
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽²⁾	8.4	6.1	5.7	4.9	4.4
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽³⁾	4.9	4.8	6.1	7.1	7.0
獨立第三方 ⁽⁴⁾	6.7	6.8	6.9	7.4	8.0
總體	7.0	6.2	6.3	6.3	6.2

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈（由本集團單獨開發）及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓（由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益）。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(4) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的商業物業收取的平均商業物業管理費低於蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業，主要是因為大部分由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的商業物業為我們收取的物業管理費相對較低的工業園區。

於2019年，我們對蘇高新集團所開發項目收取的平均商業物業管理費高於獨立第三方及蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目，主要是因為在2019年，平均物業管理費相對較高的商業綜合體及辦公大樓在我們管理的由蘇高新集團所開發商業物業中佔比較大。

財務資料

我們對蘇高新集團開發的項目收取的平均商業物業管理費於2020年有所下降，主要是因為一個醫療設備孵化園（為由蘇高新集團開發的新工業園區）於2020年交付給我們管理，而由於其在管建築面積相對較大，我們收取的平均物業管理費用相對較低。儘管平均物業管理費相對較低，但我們向工業園區提供的物業管理服務通常會產生相當可觀的毛利率，主要是因為我們所管理工業園區的建築面積很大，導致每平方米運營成本通常較低及勞動密度較低。

對蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣4.9元下降至2020年的每月每平方米人民幣4.8元，主要是因為我們於2019年新承接蘇高新集團合營企業開發的科技園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他類型的商業物業相比，科技園的平均物業管理費相對較低。對蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由2020年的每月每平方米人民幣4.8元上漲至2021年的每月每平方米人民幣6.1元，主要是因為2021年蘇高新集團合營企業開發的辦公大樓入住率上升，導致我們向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司提供的商業物業管理服務的收益增加，而有關辦公大樓的在管建築面積保持不變。

對獨立第三方所開發項目收取的平均商業物業管理費由截至2021年4月30日止四個月的每平方米人民幣7.4元上漲至截至2022年4月30日止四個月的每平方米人民幣8.0元，主要是因為我們已於2022年就兩個商業物業簽訂補充協議，以收取更高物業管理費。

於往績記錄期間，我們就所管理的絕大部分物業按包幹制收取基本商業物業管理費，其餘則按酬金制收取。下表載列我們截至所示日期的商業物業在管總建築面積明細及於所示期間基本商業物業管理服務收益明細（按收益模式劃分）：

	截至12月31日及／或截至該日止年度			截至4月30日及／或截至該日止四個月		
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年	
建築面積		建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	收益
(千平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
包幹制	1,686	1,733	1,558	1,608	1,450	50,114
酬金制	412	696	696	696	696	2,293
						(未經審核)
總計	<u>2,098</u>	<u>170,738</u>	<u>173,754</u>	<u>178,337</u>	<u>2,304</u>	<u>57,767</u>
	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們還向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主及租戶收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助物業開發商及業主管理電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務、維修服務、及業務支持或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務分別為人民幣27.1百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣26.0百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣6.5百萬元，分別佔我們總收益的6.2%、5.2%、5.6%、7.5%及4.1%。我們有關增值服務的收益減少16.9%至2020年的人民幣22.6百萬元，主要由於我們的停車位管理及物業代理服務收益減少(主要是由於COVID-19疫情期間訪客、租戶及購房者因政府實行的封鎖、交通管制及隔離而有所減少)。我們有關增值服務的收益從2020年的人民幣22.6百萬元增加15.0%至2021年的人民幣26.0百萬元，主要由於我們於2020年下半年開始向一個在管服務中心提供額外增值服務。我們有關增值服務的收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣11.5百萬元減少43.1%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣6.5百萬元，主要是由於(i)我們於其中一個商業物業的增值服務的毛利率相對較低；及(ii)我們於其他商業物業提供的增值服務產生的行政開支較高(因我們於該物業從事的項目較多，而各項目的平均服務費相對較低)，導致我們於增值服務協議到期後並未續簽與我們在管兩個商業物業有關的增值服務協議。

住宅物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自住宅物業管理服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自住宅物業管理服務的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣60.6百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.8百萬元，分別佔我們總收益的17.2%、16.4%、13.1%、14.3%及13.5%。

我們的總部位於江蘇省蘇州市，經過發展，我們已在蘇州市建立鞏固的市場地位。我們向長三角地區物業提供住宅物業管理服務的城市包括蘇州及揚州。於往績記錄期間，我們住宅物業管理服務的收益僅來自長三角地區。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們長三角地區公建、商業及住宅項目的在管總建築面積分別為6.4百萬平方米、7.0百萬平方米、6.7百萬平方米及6.8百萬平方米。

於2019年、2020年及2021年，住宅物業管理服務收益有所下降，主要是由於我們住宅物業的在管建築面積於往績記錄期間減少(我們戰略性退出若干毛利率相對較低的住宅項目導致)。

下表載列截至所示日期住宅物業在管總建築面積及我們提供基本住宅物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本住宅物業管理服務總收益的明細(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日及/或截至該日止年度						截至4月30日及/或截至該日止四個月																		
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年														
	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量													
獨立第三方 ⁽¹⁾	386	11.2	8,417	15.7	6	566	16.1	9,413	18.7	6	547.7	17.2	9,305	21.7	5	566	17.7	3,121	20.4	6	548	17.3	4,188	26.4	6
蘇高新集團 ⁽²⁾	2,158	62.7	31,834	59.4	12	2,158	61.2	26,055	51.7	12	1,828.6	57.6	21,322	49.7	11	1,829	57.2	7,951	51.9	11	1,829	57.6	7,388	46.5	11
蘇高新集團合營企業 及/或聯營公司 ⁽³⁾	899	26.1	13,315	24.9	6	799	22.7	14,931	29.6	5	799.3	25.2	12,264	28.6	5	799	25.1	4,240	27.7	5	799	25.1	4,310	27.1	5
總計	3,443	100.0	53,566	100.0	24	3,524	100.0	50,399	100.0	23	3,175.6	100.0	42,891	100.0	21	3,194	100.0	15,312	100.0	22	3,176	100.0	15,886	100.0	22

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目持有控股權益)。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業(蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益)。

財務資料

於往績記錄期間，我們通過向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務從有關服務取得大部分收益。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務產生的收益分別為人民幣31.8百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣21.3百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣7.4百萬元，分別佔同期基本住宅物業管理服務總收益的59.4%、51.7%、49.7%、51.9%及46.5%。

下表載列我們於所示期間的平均住宅物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每月每平方米人民幣元)				
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1.1	1.0	0.9	0.9	1.0
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽²⁾	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3
獨立第三方 ⁽³⁾	1.8	1.7	1.4	1.4	1.9
總體	1.2	1.2	1.1	1.1	1.3

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們向蘇高新集團所開發項目收取的平均住宅物業管理費與蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業相對較低，主要是由於我們管理蘇高新集團所開發的若干舊住宅小區，而我們對舊住宅小區收取的物業管理費相對較低，這符合我們就該等舊住宅小區簽訂物業管理服務協議時的市場價格。

於2019年，我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費相對較高，主要是由於2019年蘇州一個由獨立第三方物業開發商開發的新高端住宅項目（其物業管理費相對較高）交付給我們管理。有關項目佔我們2019年在管由獨立第三方開發的住宅物業建築面積約46.0%，提高了我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費。我們向獨立第三方開發的項目收取的平均住宅物業管理費由截至2021年4月30日止四個月的每平方米人民幣1.4元增加至截至2022年4月30日止四個月的每平方米人民幣1.9元，主要是由於第三方物業開發商開發的位於蘇州的高端住宅物業的物業管理費相對較高，其於2021年及2022年初分期交付給我們管理。有關項目佔我們截至2022年4月30日止四個月在管由獨立第三方開發的住宅物業建築面積約65.5%，提高了我們向獨立第三方所開發物業收取的平均住宅物業管理費。

財務資料

於往績記錄期間，我們就所管理的絕大部分物業按包幹制收取基本住宅物業管理費，其餘則按酬金制收取。下表載列我們截至所示日期住宅物業的在管總建築面積明細及於所示期間基本住宅物業管理服務收益明細（按收益模式劃分）：

	截至12月31日及／或截至該日止年度									截至4月30日及／或截至該日止四個月					
	2019年			2020年			2021年			2021年			2022年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
(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)	(%)	(千平 方米)	(人民幣 千元)	(%)	
包幹制	3,371	53,239	99.4	3,452	50,120	99.4	3,103	42,664	99.5	3,122	15,285	99.8	3,104	15,729	99.0
酬金制	72	327	0.6	72	279	0.6	72	227	0.5	72	27	0.2	72	157	1.0
總計	3,443	53,566	100.0	3,524	50,399	100.0	3,176	42,891	100.0	3,194	15,312	100.0	3,176	15,886	100.0

於往績記錄期間，我們還向在管住宅物業的業主及住戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主管理自助儲物櫃及電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所（如地庫、電梯及外牆）；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務。

於往績記錄期間，我們向在管住宅小區的業主及住戶提供增值服務的收益保持相對穩定，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，分別為人民幣21.5百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣17.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們總收益的4.9%、4.8%、3.8%、4.3%及3.6%。

物業租賃服務

於往績記錄期間，我們的一小部分收益來自物業租賃服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的物業租賃服務收益分別為人民幣28.2百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣7.6百萬元，分別佔我們總收益的6.5%、6.4%、6.0%、6.3%及4.7%。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)人工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業開支；(iv)維護開支；(v)清潔及秩序維護開支；(vi)綠化及園藝開支，(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支。

銷售成本從2019年的人民幣347.5百萬元略降至2020年的人民幣344.7百萬元，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付；及(ii)我們有效的成本控制（比如向第三方分包商外包一些利潤率低的服務）以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得對我們2020年初的日常服務需求減少，從而導致人工成本、公用事業開支、維護開支及辦公及通訊開支略微減少。我們於2021年的銷售成本增至人民幣355.8百萬元，主要由於因我們的業務擴張，我們在管項目的數量增加。我們的銷售成本從截至2021年4月30日止四個月的人民幣118.2百萬元增至截至2022年4月30日止四個月的人民幣125.2百萬元，主要是由於我們的分包成本、公用事業開支及維護開支增加所致。

下表載列我們於所示期間按成本組成劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
人工成本	128,384	124,576	124,173	42,169	41,915
分包成本	54,475	69,310	85,008	29,292	32,239
公用事業開支	64,429	58,759	58,526	20,658	22,261
維護開支	57,552	47,358	41,391	13,090	14,285
清潔及秩序維護開支	15,171	16,010	16,179	5,621	6,391
綠化及園藝開支	8,947	9,095	9,272	3,296	3,560
辦公及通訊開支	4,331	3,551	3,723	799	875
其他開支	14,168	16,043	17,484	3,312	3,696
總計	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222

我們的人工成本從2019年的人民幣128.4百萬元略微減少至2020年的人民幣124.6百萬元，主要是由於我們努力優化成本結構並通過外包提高成本效率，以應對不斷上升的勞動力成本。我們的人工成本從2020年的人民幣124.6百萬元略微減少至2021年的人民幣124.2百萬元，主要是由於我們不斷努力將若干基本物業管理服務（如清潔和綠化服務）外包予第三方分包商。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱「影響我們經營業績的主要因素－緩解日益上升的勞工及分包成本影響的能力」及「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

分包成本主要包括就外包予分包商的服務支付的費用，主要包括若干公建項目的維護及清潔、園藝及垃圾清理產生的人工成本。由於我們繼續優化成本結構並通過將某些毛利率較低的服務外包給第三方分包商來提高成本效率，於往績記錄期間，分包成本普遍增加。我們的分包成本從2019年的人民幣54.5百萬元增加至2020年的人民幣69.3百萬元，並進一步增加至2021年的人民幣85.0百萬元，以及由截至2021年4月30日止四個月的人民幣29.3百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣32.2百萬元，主要是由於(i)我們持續努力將某些利潤率相對較低的服務外包給第三方分包商，以優化我們的成本結構；及(ii)我們第三方分包商經營所在地區最低工資上漲。

維護開支主要指公共設施、電梯、滅火器材、空調、水泵及車輛維修費用。我們的維護開支由2019年的人民幣57.6百萬元減少至2020年的人民幣47.4百萬元，並進一步減少至2021年的人民幣41.4百萬元。該波動主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）產生其他維修成本。我們的維護開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣13.1百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣14.3百萬元，主要是由於(i)若干我們在管商業及住宅物業的改造項目產生的維修成本；及(ii)我們於2021年下半年承接新物業進行管理，其中包括一幢博物館大樓及一個城市廣場。

公用事業開支由2019年的人民幣64.4百萬元減少至2020年的人民幣58.8百萬元，主要是由於2020年蘇州市政府為應對COVID-19疫情而採取了減免部分水費的救濟措施。公用事業開支於2020年至2021年之間保持相對穩定，分別為人民幣58.8百萬元及人民幣58.5百萬元。我們的公用事業開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣20.7百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣22.3百萬元，主要是由於(i)2022年初我們在管的製造工廠擴大生產所產生的水電成本有所增加；及(ii)能源費用有所增加，乃由於我們於2022年初開始營運一個固體廢棄物處理項目。

我們的綠化及園藝開支由2020年的人民幣9.1百萬元略增長至2021年的人民幣9.3百萬元，主要是由於我們的城市服務擴大導致園藝及植物養護需求有所增加。

其他開支主要指辦公及相關開支、稅費及附加費以及小區活動開支。我們的公用事業開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣3.3百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣3.7百萬元，主要是由於我們用於應對COVID-19疫情的開支（如購買口罩、消毒劑及檢測工具包）有所增加。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
城市服務	105,186	30.3	108,599	31.5	128,943	36.3	39,740	33.6	55,995	44.7
商業物業管理服務	165,204	47.5	162,815	47.2	167,376	47.0	57,130	48.3	48,200	38.5
住宅物業管理服務	68,384	19.7	65,087	18.9	55,019	15.5	19,853	16.8	19,760	15.8
物業租賃服務	8,683	2.5	8,201	2.4	4,418	1.2	1,514	1.3	1,267	1.0
總計	347,457	100.0	344,702	100.0	355,756	100.0	118,237	100.0	125,222	100.0

毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的整體毛利率分別為20.3%、21.1%、23.0%、22.5%及22.5%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。我們的整體毛利率於往績記錄期間有所提高，是各業務線毛利率提高以及我們業務線不同貢獻的綜合影響所致。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
城市服務	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5
商業物業管理服務	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3
物業租賃服務	19,513	69.2	19,670	70.6	23,282	84.1	8,111	84.3	6,366	83.4
總計	88,421	20.3	92,068	21.1	106,225	23.0	34,289	22.5	36,354	22.5

財務資料

城市服務

我們城市服務的毛利由2019年的人民幣29.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元，並增加24.7%至2021年的人民幣40.4百萬元。我們城市服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元增加42.8%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣17.2百萬元。該增幅與我們的整體業務發展大致相符。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的毛利率保持相對穩定，分別為22.0%、23.0%、23.9%、23.3%及23.5%。下表載列我們於所示期間按服務線劃分的城市服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
市政基礎設施服務	19,825	21.1	18,163	26.2	21,563	29.8	6,750	27.4	8,281	31.6
公建項目管理服務	9,609	24.8	13,074	23.6	16,899	24.3	4,790	24.5	6,485	23.9
垃圾集運中心的運營	171	7.9	1,200	7.4	1,948	7.1	514	6.8	2,451	12.3
總計	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5

商業物業管理服務

我們的商業物業管理服務的毛利率受我們向物業開發商、業主及租戶提供的基本商業物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本商業物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就商業物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就商業物業管理服務收取的平均商業物業管理費分別為每平方米人民幣7.0元、每平方米人民幣6.2元、每平方米人民幣6.3元及每平方米人民幣6.2元。

財務資料

我們商業物業管理服務的毛利率從2019年的16.5%提高至2020年的17.1%，主要由於我們於2020年接管的利潤率相對較高的兩個新項目。我們商業物業管理服務的毛利率提高至2021年的18.1%，主要是由於我們在管科技園入住率穩步上升，導致商業物業管理服務的收益及毛利均有所增加。我們商業物業管理服務的毛利率從截至2021年4月30日止四個月的17.5%提高至截至2022年4月30日止四個月的18.2%，主要是由於我們提高了若干我們在管商業物業的物業管理費，而我們的物業管理服務的銷售成本保持相對穩定。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	11,869	14.8	12,629	15.7	11,840	15.8	3,474	15.4	2,915	16.7
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	5,839	21.4	6,142	21.6	9,727	25.4	3,593	23.8	2,714	23.6
獨立第三方 ⁽³⁾	14,963	16.5	14,719	16.8	15,435	17.0	5,043	16.0	5,108	17.1
小計/合計	<u>32,671</u>	16.5	<u>33,490</u>	17.1	<u>37,002</u>	18.1	<u>12,110</u>	17.5	<u>10,737</u>	18.2

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈（由本集團單獨開發）及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓（由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益）。

我們向蘇高新集團開發的物業提供商業物業管理服務的毛利從2020年的人民幣12.6百萬元減少至2021年的人民幣11.8百萬元，主要是由於美林公寓於2020年被政府大量徵用並拆除，及從此我們停止向新客戶出租美林公寓。

我們向獨立第三方開發的物業提供商業物業管理服務的毛利從2019年的人民幣15.0百萬元減少至2020年的人民幣14.7百萬元，主要是由於我們結束向某金融街的租賃辦公室提供物業管理服務（隨後我們與其簽訂全面商業物業管理服務協議）。

於往績記錄期間，與蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發物業有關的商業物業管理服務的毛利率相對高於蘇高新集團及獨立第三方所開發的物業，主要是由於蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發的大部分物業為辦公大樓及產業園，而辦公大樓及產業園有相對較高的毛利率。

於2020年向蘇高新集團所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率高於2019年，主要是由於我們於2020年開始為一個商業綜合體和一個商業辦公樓提供商業物業管理服務，而這兩個項目均是毛利率相對較高的新項目。

住宅物業管理服務

我們的住宅物業管理服務的毛利率受我們向業主及租戶提供的基本住宅物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本住宅物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就住宅物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就住宅物業管理服務收取的平均住宅物業管理費保持相對穩定，分別為每平方米人民幣1.2元、每平方米人民幣1.2元、每平方米人民幣1.1元及每平方米人民幣1.3元。

我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的8.8%提高至2020年的9.0%，主要是由於我們於往績記錄期間承接的新交付住宅項目毛利率相對較高。我們住宅物業管理服務的毛利率於2020年及2021年保持相對穩定，分別為9.0%及9.1%。我們住宅物業管理服務的毛利率於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為9.2%及9.3%。

財務資料

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>		<i>(人民幣千元)</i>	
		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>
	<i>(未經審核)</i>									
蘇高新集團 ⁽¹⁾	2,414	5.2	821	2.2	(204)	(0.6)	361	2.9	(152)	(1.4)
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽²⁾	2,609	14.2	3,295	16.6	3,380	20.8	1,039	20.1	1,187	21.4
獨立第三方 ⁽³⁾	1,609	15.6	2,355	16.8	2,355	19.3	614	15.2	999	20.0
小計／合計	<u>6,632</u>	8.8	<u>6,471</u>	9.0	<u>5,531</u>	9.1	<u>2,014</u>	9.2	<u>2,034</u>	9.3

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。該等合營企業並非蘇高新集團的綜合實體。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率有所下降，並低於向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方提供有關服務的毛利率，主要是由於我們提供住宅物業管理服務的由蘇高新集團所開發的大部分住宅項目，為舊住宅小區，住宅物業管理費相對較低，這與當時的市場價格一致；而由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方開發的大部分住宅項目均在過去五年內開發且毛利率相對較高。此外，於2019年，(i)蘇高新集團開發的一個項目（毛利率高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率）的業主委員會終止與我們的物業管理服務協議，並選擇物業管理費較低的另一物業管理服務提供商；及(ii)我們主動選擇不續簽

蘇州高新區以外地區其他項目到期的物業管理服務協議，乃由於該項目截至2019年1月1日的建築面積少於截至2019年1月1日我們在管總建築面積的0.3%，且該項目於2019年的收益少於2019年物業管理服務總收益的0.1%，且我們擬於重要時間對蘇州高新區的住宅物業管理項目進行集中管理，以通過降低差旅開支優化運營效率。該項目的毛利率與我們其他住宅物業管理項目的毛利率大體一致。

向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率由2020年的2.2%下降至2021年的總虧損0.6%，主要是由於(i)蘇高新集團開發的一個項目(其物業管理服務協議已於2020年9月屆滿且其毛利率略高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率)的業主委員會選擇佈局全國的另一物業管理服務提供商(中指院發佈的中國物業服務百強企業中，其排名高於我們)；及(ii)蘇高新集團開發的另一項目(其物業管理服務協議已於2021年3月屆滿且其毛利率高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率)的業主委員會選擇物業管理費較低的另一物業管理服務提供商。向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年4月30日止四個月的2.9%下降至截至2022年4月30日止四個月的總虧損1.4%，亦主要是由於我們並無重續已於2021年3月屆滿的一份住宅物業管理服務協議。

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率由2020年的16.6%提高至2021年的20.8%，主要是由於(i)我們從住宅及臨時停車產生的收益佔比於2021年有所提高，因為COVID-19疫情成為可控後經濟社會活動有所復甦；及(ii)2020年若干我們在管項目產生了大量的公共建設支出，如混凝土結構維修。

向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率由截至2021年4月30日止四個月的15.2%提高至截至2022年4月30日止四個月的20.0%，主要是由於蘇州一個由第三方物業開發商開發的高端住宅物業(毛利率相對較高)於2021年及2022年初分期交付給我們管理。

財務資料

物業租賃服務

我們物業租賃服務的毛利由2019年的人民幣19.5百萬元略增至2020年的人民幣19.7百萬元。我們物業租賃服務的毛利率由2019年的69.2%提高至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元增加至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。我們物業租賃服務的毛利率由2020年的70.6%提高至2021年的84.1%，主要是由於2021年停止為租戶減免人民幣4.4百萬元租金（作為應對COVID疫情的緩解措施）。我們物業租賃服務的毛利率從截至2021年4月30日止四個月的84.3%略微下降至截至2022年4月30日止四個月的83.4%，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。我們的物業租賃服務的毛利率高於城市服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務的毛利率，主要是因為其他三條業務線更屬勞動密集型，銷售成本一般較高，尤其是勞工和分包成本。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括(i)利息收入；(ii)政府補助；(iii)投資物業的公平值收益；及(iv)其他，主要包括安裝電子充電站的社區獎勵款項。我們的利息收入主要來自我們向蘇高新集團提供的墊款，於2019年、2020年及2021年分別為人民幣19.7百萬元、人民幣20.0百萬元及零。下表載列我們於所示期間的其他收入及收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
利息收入	21,840	24,355	1,485	489	408
政府補助	3,296	9,256	2,878	1,230	1,035
投資物業的公平值收益	2,011	357	4,563	849	-
其他	186	1,294	755	602	680
總計	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123

財務資料

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。我們的政府補助由2019年的人民幣3.3百萬元大幅增至2020年的人民幣9.3百萬元。大幅增加主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而收到租金成本及物業管理行業的政府補助。我們的政府補助由2020年的人民幣9.3百萬元減少68.8%至2021年的人民幣2.9百萬元，主要是由於2020年地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免租金成本及物業管理行業的付款，該等政策於2021年終止。我們的政府補助從截至2021年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於我們於2022年初的建設活動減少，導致額外增值稅扣減減少。

投資物業的公平值收益主要指投資物業價值增值導致投資物業公平值增長淨額。我們的投資物業的公平值收益從2019年的人民幣2.0百萬元減少至2020年的人民幣0.4百萬元，主要是由於金獅大廈的物業價值於2020年下降。根據Cushman & Wakefield的資料，我們的投資物業的公平值收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣0.8百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的公平值虧損人民幣0.4百萬元，主要是由於2022年初最近幾波COVID-19疫情導致平均租金下降，從而影響我們投資物業的價值增值所致。請參閱附錄一會計師報告附註15。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支包括(i)人工成本；及(ii)廣告開支，主要為促進我們的品牌推廣和業務拓展而產生。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支增加主要是由於我們的整體業務擴張。

下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
人工成本	1,412	75.3	1,639	68.0	1,300	47.1	487	52.4	444	46.6
廣告開支	462	24.7	771	32.0	1,462	52.9	442	47.6	508	53.4
總計	<u>1,874</u>	<u>100.0</u>	<u>2,410</u>	<u>100.0</u>	<u>2,762</u>	<u>100.0</u>	<u>929</u>	<u>100.0</u>	<u>952</u>	<u>100.0</u>

財務資料

我們的人工成本從2020年的人民幣1.6百萬元減少至2021年的人民幣1.3百萬元，主要是由於銷售及營銷員工的需求減少，因為美林公寓於2020年被政府大量徵用並拆除，及從此我們停止向新客戶出租美林公寓。我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月的人工成本保持相對穩定。

我們的廣告開支佔銷售及營銷開支的百分比由2020年的32.0%提高至2021年的52.9%，主要是因為，為覆蓋更大的客戶群及出租我們物業租賃服務項下的更多物業，我們於2021年投放更多廣告、拓寬營銷渠道並於各類媒體平台發佈租賃信息。我們的廣告開支佔銷售及營銷開支的百分比從截至2021年4月30日止四個月的47.6%提高至截至2022年4月30日止四個月的53.4%，主要是由於我們為物業租賃服務進行更多廣告投資。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)人工成本；(ii)稅項開支；(iii)貿易應收款項減值虧損；(iv)折舊及攤銷；(v)辦公室開支；(vi)諮詢開支，主要包括日常業務過程中產生的評估、諮詢、審核及訴訟費用；及(vii)其他行政開支，主要包括差旅開支及團建活動費用。我們的行政開支由2019年的人民幣32.3百萬元增加12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)高級管理人員及其他僱員人數增多；及(ii)平均工資水平提高。我們的行政開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.1百萬元減少18.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們的貿易應收款項減值虧損有所減少。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本	15,375	47.5	20,192	55.7	18,573	64.1	5,158	56.9	5,365	72.5
稅項開支	4,328	13.4	4,807	13.3	4,860	16.8	1,728	19.1	2,042	27.6
貿易應收款項減值虧損	6,220	19.2	4,740	13.1	(1,379)	(4.8)	(229)	(2.5)	(2,436)	(32.9)
折舊及攤銷	2,416	7.5	1,937	5.3	1,645	5.7	624	6.9	575	7.8
辦公室開支	1,864	5.8	2,120	5.8	1,749	6.0	660	7.3	528	7.1
諮詢開支	1,211	3.7	1,588	4.4	2,705	9.3	958	10.6	983	13.3
其他	923	2.9	841	2.4	848	2.9	169	1.9	341	4.6
總計	32,337	100.0	36,225	100.0	29,001	100.0	9,068	100.0	7,398	100.0

財務資料

我們行政開支的主要組成部分為人工成本。我們的人工成本由2019年的人民幣15.4百萬元增加31.3%至2020年的人民幣20.2百萬元，主要是由於(i)高級管理人員及其他僱員人數增多；及(ii)我們的平均工資水平提高。我們的人工成本其後減少8.0%至2021年的人民幣18.6百萬元，主要是由於我們的若干高級經理調到其他部門或退休。我們的人工成本從截至2021年4月30日止四個月的人民幣5.2百萬元增加4.0%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣5.4百萬元，主要是由於我們僱員的平均工資水平提高。

我們的貿易應收款項減值虧損由2019年的人民幣6.2百萬元減少23.8%至2020年的人民幣4.7百萬元，分別與截至2019年及2020年12月31日的貿易應收款項結餘總體相對應。我們的貿易應收款項減值收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣0.2百萬元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.4百萬元，主要是由於我們集中結算應收獨立第三方客戶的長賬齡貿易應收款項。更多資料請參閱附錄一會計師報告附註21。

我們的諮詢開支由2020年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2021年的人民幣2.7百萬元，主要由於(i)籌備全球發售而進行的股份制改革相關的評估及審核費用有所增加；及(ii)我們就中國物業管理行業研究及績效評估所委聘的其中一家第三方諮詢公司收取的一次性服務費有所增加所致。

財務成本

我們的財務成本主要包括計息借款及其他負債利息開支。我們於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月分別錄得計息銀行借款及其他負債利息開支人民幣31.4百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.4百萬元，年利率分別為4.35%-5.7%、3.9%-5.7%、4.9%、4.9%及4.9%。請參閱「一 債項及或有負債 – 銀行借款及其他負債」。

下表載列我們於所示期間的財務成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
銀行及其他負債利息	31,407	135.2	40,873	169.9	16,035	414.6	5,350	453.4	5,355	186.3
租賃負債利息	111	0.5	24	0.1	3	0.1	2	0.2	-	-
— 減：資本化利息 ⁽¹⁾	(8,297)	(35.7)	(16,840)	(70.0)	(12,171)	(314.7)	(4,172)	(353.6)	(2,480)	(86.3)
總計	23,221	100.0	24,057	100.0	3,867	100.0	1,180	100.0	2,875	100.0

(1) 與興建垃圾集運中心而直接應計的借款成本有關。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。

財務資料

所得稅開支

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期間末頒佈的稅率另加過往報告年度應付稅項的任何調整計算。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註11及附註28。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期所得稅	15,208	18,038	17,879	9,663	8,215
遞延所得稅	(617)	(1,890)	2,157	(3,080)	(1,516)
總計	14,591	16,148	20,036	6,583	6,699

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得即期所得稅開支人民幣15.2百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣8.2百萬元。我們於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月分別繳納所得稅人民幣6.8百萬元、人民幣25.4百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣9.4百萬元。請參閱「— 流動資金及資本資源 — 現金流量」。我們各年已繳納的所得稅包括(i)本年度前三個季度應繳納的所得稅款項，(ii)過往年度第四季度應付的款項及(iii)過往年度的年度稅項清繳。因此，於往績記錄期間，我們的即期所得稅開支與相關年度已繳納的所得稅存在差異。由於有關差異，我們於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日錄得應付稅項分別人民幣15.6百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.4百萬元。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為25.1%、25.1%、26.2%、26.0%及25.9%，與中國法定企業所得稅稅率25.0%普遍一致。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。此外，誠如中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無受到相關稅務機構作出的任何重大調查、詢問、處罰或額外收費（包括但不限於所得稅及增值稅），且我們於往績記錄期間的稅務狀況已獲相關主管當局確認。

經營業績

截至2021年4月30日止四個月與截至2022年4月30日止四個月比較

收益

我們的收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣152.5百萬元增加5.9%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣161.6百萬元，乃主要反映以下各項：

- **城市服務。**城市服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣51.8百萬元增加41.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣73.2百萬元，主要是由於我們開始管理（其中包括）一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務有所擴展。
- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣69.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣58.9百萬元，主要是由於(i)我們並無重續已於2021年12月屆滿的有關若干公租房的物業管理服務協議，乃由於我們與知名獨立第三方物業管理公司合作共同成立公司（包括蘇州銘蘇商業管理有限公司及蘇州朗頤居商業管理服務有限公司），以共同管理該等項目（與我們的戰略重心一致）；及(ii)我們並無重續已於2021年11月屆滿的一份有關購物商場的物業管理服務協議（由於該項目的利潤率較低）。
- **住宅物業管理服務。**於截至2021年及2022年4月30日止四個月，住宅物業管理服務的收益保持相對穩定，分別為人民幣21.9百萬元及人民幣21.8百萬元。

- *物業租賃服務*。物業租賃服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.6百萬元減少20.7%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.6百萬元，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2021年4月30日止四個月的人民幣118.2百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣125.2百萬元，主要是由於我們的分包成本、綠化及園藝開支以及其他開支增加所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣34.3百萬元增加6.0%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣36.4百萬元，主要是由於業務擴張。我們於期內的毛利率保持穩定，乃主要反映以下各項：

- *城市服務*。城市服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元增加42.8%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣17.2百萬元，主要是由於我們於2021年下半年及2022年初開始管理一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務的收益有所增加所致。
- *商業物業管理服務*。商業物業管理服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元減少11.3%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣10.7百萬元，主要是由於我們並無重續已分別於2021年12月及2021年11月屆滿的有關若干公租房及購物商場的物業管理服務協議。有關詳情，請參閱「－收益」。
- *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務的毛利於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為人民幣2.0百萬元及人民幣2.0百萬元。
- *物業租賃服務*。物業租賃服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣8.1百萬元減少21.5%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣6.4百萬元，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣3.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.1百萬元，主要是由於(i)政府補助減少(我們於2022年初的建設活動減少，導致額外增值稅扣減減少)；及(ii)投資物業的公平值收益減少(因2022年初新一輪COVID-19疫情導致平均租金減少)，從而影響我們投資物業的增值。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為人民幣929,000元及人民幣952,000元。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.1百萬元減少18.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們集中結算應收獨立第三方客戶的長賬齡貿易應收款項，導致我們的貿易應收款項減值虧損減少。

其他開支

我們的其他開支由截至2021年4月30日止四個月的人民幣29,000元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣0.6百萬元，主要是由於我們的投資物業市值降低導致該等投資物業產生減值虧損。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.9百萬元，主要是由於我們於2021年底完成科技城城市垃圾集運中心的建設後資本化利息減少。

應佔一家聯營公司虧損

於2020年12月18日，我們對蘇高新怡養健康管理有限公司(「蘇高新怡養」，養老、護理及醫療服務提供商)投資，並持有其49%的股份。我們期望藉此投資獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月應佔一家聯營公司虧損產生自於蘇高新怡養的投資，金額分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元，主要是由於蘇高新怡養新成立，發展初期前期費用相對較高。

所得稅開支

我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月的所得稅開支保持相對穩定，分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.7百萬元。

期內利潤

因上文所述，我們的期內利潤由截至2021年4月30日止四個月的人民幣18.7百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣19.1百萬元。

2020年與2021年比較

收益

我們的收益由2020年的人民幣436.8百萬元增加5.8%至2021年的人民幣462.0百萬元，乃主要反映以下各項：

- **城市服務。**城市服務收益由2020年的人民幣141.0百萬元增加20.1%至2021年的人民幣169.4百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們自2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們自2020年下半年起簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的管理)。
- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務收益由2020年的人民幣196.3百萬元略微增加至2021年的人民幣204.4百萬元，主要是由於(i)我們在管商業項目(如蘇州高新廣場及金獅大廈)的入住率上升導致我們收取的停車費及零星建設費增加；及(ii)我們於2021年開始管理若干新的商業項目，包括一個營業廳及一個展示廳。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務收益由2020年的人民幣71.6百萬元減少15.4%至2021年的人民幣60.6百萬元，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。
- **物業租賃服務。**物業租賃服務收益於2020年及2021年保持相對穩定，分別為人民幣27.9百萬元及人民幣27.7百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2020年的人民幣344.7百萬元略微增加至2021年的人民幣355.8百萬元，主要是由於2021年政府終止了為應對COVID-19疫情而出台的社保供款減免政策。

毛利及毛利率

我們的毛利由2020年的人民幣92.1百萬元增加15.3%至2021年的人民幣106.2百萬元，主要是由於業務擴張。我們的毛利率由2020年的21.1%增加至2021年的23.0%，乃主要反映以下各項：

- *城市服務*。城市服務的毛利由2020年的人民幣32.4百萬元增加24.6%至2021年的人民幣40.4百萬元，且城市服務的毛利率由2020年的23.0%增加至2021年的23.9%，主要是由於(i)我們的城市服務收益因我們自2020年下半年起簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理)而有所增加；及(ii)城市服務的銷售成本因我們無需額外人力完成上述額外服務而保持相對穩定。
- *商業物業管理服務*。商業物業管理服務的毛利由2020年的人民幣33.5百萬元增加10.5%至2021年的人民幣37.0百萬元，主要是由於來自非業主增值服務的收益增加，這主要歸因於在管商業項目(如蘇州高新廣場及金獅大廈)的入住率上升導致我們收取的停車費及零星建設費增加。我們商業物業管理服務的毛利率由2020年的17.1%提高至2021年的18.1%，主要是由於我們在管科技園入住率上升。
- *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務的毛利由2020年的人民幣6.5百萬元減少14.5%至2021年的人民幣5.5百萬元，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。然而，我們住宅物業管理服務的毛利率於2020年及2021年保持相對穩定，分別為9.0%及9.1%，主要是因為我們八個虧損物業因我們不斷改善盈利能力而於2021年產生較少虧損。

- **物業租賃服務。**物業租賃服務的毛利由2020年的人民幣19.7百萬元增加18.4%至2021年的人民幣23.3百萬元，且物業租賃服務的毛利率由2020年的70.6%提高至2021年的84.1%，主要是由於我們於2021年終止了為應對COVID-19疫情向租戶減免人民幣4.4百萬元租金的救濟措施。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年的人民幣35.3百萬元大幅減少至2021年的人民幣9.7百萬元，主要是由於我們的利息收入由人民幣24.4百萬元大幅減少至人民幣1.5百萬元（主要是由於2020年下半年及2021年結清向蘇高新集團墊款所致）。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2020年的人民幣2.4百萬元增加16.7%至2021年的人民幣2.8百萬元，主要是由於我們加大營銷力度。我們的目標為保障我們在管國有資產的價值及增加其產生的收益。然而，由於COVID-19疫情，寫字樓及住宅公寓租賃市場於2020年至2021年相對不穩定，從產能收縮及租戶終止租賃可見一斑。此外，我們面臨來自同行的挑戰，彼等通過降低租金進行競爭。因此，我們通過投放更多廣告、拓展營銷渠道及瞄準更廣泛的客戶群（以便物色租戶）來加大營銷力度。

行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣36.2百萬元減少19.9%至2021年的人民幣29.0百萬元，主要是由於(i)我們的若干高級經理人員調到其他部門或退休導致勞工成本降低；及(ii)貿易應收款項減值虧損減少。

其他開支

我們的其他開支由2020年的人民幣0.4百萬元增加75.0%至2021年的人民幣0.7百萬元，主要是由於(i)我們就車輛在工作期間發生交通意外支付損害賠償而引致的替代責任；及(ii)我們繼續通過與我們認為不適合其職位的若干僱員協議終止僱傭關係優化勞動力結構及提高成本效率導致僱傭終止補償增加。

財務成本

我們的財務成本由2020年的人民幣24.1百萬元大幅減少至2021年的人民幣3.9百萬元，主要是由於我們於2020年至2021年之間已償還我們現有計息借款的若干本金款項。

應佔一家聯營公司虧損

於2020年12月18日，我們對蘇高新怡養健康管理有限公司（「蘇高新怡養」，養老、護理及醫療服務提供商）投資，並持有其49%的股份。我們期望藉此投資獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。我們於2020年及2021年應佔一家聯營公司虧損產生自於蘇高新怡養的投資，金額分別為零及人民幣3.0百萬元，主要是由於蘇高新怡養新成立，發展初期前期費用相對較高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣16.1百萬元增加24.2%至2021年的人民幣20.0百萬元，主要是由於我們2021年的除稅前利潤較2020年增加人民幣12.3百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2020年的人民幣48.1百萬元增加17.5%至2021年的人民幣56.5百萬元。

2020年與2019年比較

收益

我們的收益由2019年的人民幣435.9百萬元略微增加至2020年的人民幣436.8百萬元，主要由於城市服務收益增加，部分被其他業務線的收益減少所抵銷。

- **城市服務**。城市服務收益由2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加（主要是由於一個項目的收費模式由佣金制（據此我們將客戶支付的物業管理費總額的百分比確認為收益）改為包幹制（據此我們將預定物業管理費總額確認為收益））；及(ii)來自垃圾處理綜合業務（該服務於2020年繼續擴大）的收益增加，部分被蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目（主要於2019年落實）導致市政基礎設施服務收益減少抵銷。

- **商業物業管理服務**。商業物業管理服務收益由2019年的人民幣197.9百萬元略微減少至2020年的人民幣196.3百萬元，主要是由於受COVID-19疫情的影響導致向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務(如停車位管理及物業代理服務)的收益減少。
- **住宅物業管理服務**。住宅物業管理服務收益由2019年的人民幣75.0百萬元略微減少至人民幣71.6百萬元，主要是由於根據我們的整體業務策略，我們積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機，隨著我們在2020年退出一個蘇州在管住宅項目，基本住宅物業管理服務的收益減少。
- **物業租賃服務**。物業租賃服務的租金由2019年的人民幣28.2百萬元略微減少至2020年的人民幣27.9百萬元，主要是由於作為應對COVID-19疫情的救濟措施我們為租戶減免了人民幣4.4百萬元租金，部分被平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元所抵銷，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣347.5百萬元略微降至2020年的人民幣344.7百萬元，主要是由於於2019年我們因蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目產生額外費用。

毛利及毛利率

我們的毛利由2019年的人民幣88.4百萬元略微增加至2020年的人民幣92.1百萬元，主要因為收益增加速度超過了銷售成本減少速度。尤其是：

- **城市服務**。城市服務的毛利由2019年的人民幣29.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元，且城市服務的毛利率由2019年的22.0%提高至2020年的23.0%，主要是由於我們於2020年接管的新公共大樓毛利率高。

- **商業物業管理服務**。商業物業管理服務的毛利由2019年的人民幣32.7百萬元略微增加至2020年的人民幣33.5百萬元，且商業物業管理服務的毛利率由2019年的16.5%提高至2020年的17.1%，主要是由於我們於2020年接管的新商業項目毛利率高。
- **住宅物業管理服務**。住宅物業管理服務的毛利保持相對穩定，於2019年及2020年分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元，且住宅物業管理服務的毛利率由2019年的8.8%略微提高至2020年的9.0%。
- **物業租賃服務**。物業租賃服務的毛利由2019年的人民幣19.5百萬元略微增加至2020年的人民幣19.7百萬元，且物業租賃服務的毛利率由2019年的69.2%提高至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣27.3百萬元增加至2020年的人民幣35.3百萬元，主要是由於(i)利息收入增加；及(ii)我們向蘇高新集團作出的墊款增加。請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。政府補助亦有所增加，這主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的支持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣1.9百萬元增加至2020年的人民幣2.4百萬元，主要是由於我們為籌備全球發售，在2020年投入更多廣告推廣我們的品牌導致廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣32.3百萬元增加12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)業務擴張導致高級管理人員有所增加；及(ii)我們的平均工資水平增長。

財務成本

於2019年及2020年，我們分別確認財務成本人民幣23.2百萬元及人民幣24.1百萬元，主要與計息借款的利息開支有關。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣14.6百萬元增加10.3%至2020年的人民幣16.1百萬元，主要因為我們於2020年的除稅前利潤相較2019年增加人民幣6.1百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加10.4%至2020年的人民幣48.1百萬元。

選定綜合財務狀況表項目

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備由截至2019年12月31日的人民幣230.6百萬元增加29.6%至截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元，主要與我們購置設備及機動車輛用於業務運營以及運營及新建垃圾集運中心數量增加有關，這與我們的業務擴張總體相符。我們的物業、廠房及設備由截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣359.8百萬元，主要是由於我們投資建設第三個垃圾集運中心環山路城市垃圾集運中心。我們的物業、廠房及設備由截至2021年12月31日的人民幣359.8百萬元增加10.8%至截至2022年4月30日的人民幣398.7百萬元，主要由於我們持續投資建設環山路城市垃圾集運中心。

投資物業

我們的投資物業主要為我們的商業物業及出租公寓的價值。於往績記錄期間，我們投資物業的價值從2019年的人民幣293.8百萬元增加17.6%至2020年的人民幣345.4百萬元，主要是由於(i)注資導致增加人民幣38.4百萬元；(ii)物業完工導致新增人民幣10.6百萬元；以及(iii)公平值變動導致增加人民幣2.5百萬元。我們的投資物業由截至2020年12月31日的人民幣345.4百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣349.9百萬元，主要是由於出租公寓的公平值變動。截至2021年12月31日及2022年4月30日，我們投資物業的價值相對穩定，分別為人民幣349.9百萬元及人民幣349.5百萬元。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出以下項目的價值(i)我們對蘇州匯融商旅發展有限公司的股權投資，截至2020年12月31日我們持有3.2%的股權；及(ii)我們對蘇州新景天商務地產發展有限公司的投資，截至2020年12月31日我們持有8.0%的股權。我們截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日分別錄得指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元。

經我們的內部控制顧問審核，為監察我們股權投資的表現，我們已採取以下內部控制政策：(i)各股權投資的經理及支持人員每季度向本公司管理層報告投資預算、投資目標的經營情況、重大問題及其潛在影響；(ii)我們至少每年審查我們的股權投資，並對我們的投資資產進行定期或特別審計；及(iii)與各股權投資相關的所有文件均被記錄並存檔。

按公平值計入損益的金融資產

截至2019年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產人民幣5.0百萬元指中國銀行發行的理財產品。我們主要就現金管理目的投資有關結構性產品。我們已實施一系列關於投資的內部控制政策及規則，以確保投資的目的是保本及保持流動性，且我們僅可於少數情況下購買金融產品。我們的總經理將召開會議，評估及推薦投資機會，且會議上所作的投資決定須經董事會批准。我們採納審慎方法選擇金融產品。作出投資決定時，我們的財務中心會評估結構性產品的性質，並考慮所有關於評估結構性產品利弊的資料。我們的投資決定乃按個別基準並經審慎及周詳考慮現金流量及營運需求後作出。為控制我們的風險，我們定期監管我們所購買金融產品的表現，並採取及時舉措以管理我們的投資。我們作出有關投資須事先獲得董事會批准。上市後於該等資產的投資將需遵守上市規則第14章。我們於上市後將投資該等產品。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項為我們在日常業務過程中就所提供服務應收獨立第三方客戶的款項。截至2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項（未扣減減值撥備）保持相對穩定，分別為人民幣116.7百萬元及人民幣116.6百萬元。我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣116.6百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣120.0百萬元，主要由於業務擴張導致我們在管項目數量增加。我們的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣120.0百萬元增加至截至2022年4月30日的人民幣160.2百萬元，主要由於擴張我們的城市服務，其中包括我們於2022年初承接一個新的固體垃圾處理項目及一個城市設施維護綜合項目。

下表載列我們截至所示日期按客戶類型劃分的貿易應收款項（未扣減減值撥備）：

	截至12月31日						截至4月30日	
	2019年		2020年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
地方政府及公共權力部門	50,538	43.3	31,981	27.4	69,726	58.1	93,270	58.2
公司實體	51,931	44.5	70,123	60.2	39,312	32.8	57,310	35.8
個體業主、住戶及租戶	14,213	12.2	14,451	12.4	10,958	9.1	9,589	6.0
總計	<u>116,682</u>	<u>100.0</u>	<u>116,555</u>	<u>100.0</u>	<u>119,996</u>	<u>100.0</u>	<u>160,169</u>	<u>100.0</u>

我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項從截至2019年12月31日的人民幣50.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣32.0百萬元，主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）所致；我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項之後增加至截至2021年12月31日的人民幣69.7百萬元，主要是由於我們於2020年下半年開始運營金山垃圾集運中心；我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項進一步增加至截至2022年4月30日的人民幣93.3百萬元，主要是由於(i)垃圾集運中心較長的貿易應收款項周轉天數；及(ii)我們於2022年初承接新的城市設施維護綜合項目所致。我們應收公司實體的貿易應收款項從截至2019年12月31日的人民幣51.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣70.1百萬元，主要是由於我們向一個文體中心提供服務，而其貿易應收款項週轉天數一般較長所致；我們應收公司實體的貿易應收款項隨後減少至截至2021年12月31日的人民幣39.3百萬元。

財務資料

元，主要是由於我們於2021年與該文體中心集中結算物業管理服務費所致；我們應收公司實體的貿易應收款項增加至截至2022年4月30日的人民幣57.3百萬元，主要是由於(i)文體中心通常較長的週轉天數；及(ii)我們於2022年初開始運營的新增固體廢棄物處理項目所致。我們應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項於2019年至2020年之間保持相對穩定，及從截至2020年12月31日的人民幣14.5百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣11.0百萬元，主要是由於我們逐步將公司戰略重點轉向非住宅項目，並將若干人力及資源由住宅項目重新調配至在管非住宅項目(其客戶主要為地方政府、公共權力部門及公司實體)；我們應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項減少至截至2022年4月30日的人民幣9.6百萬元，主要是由於我們於2022年初向該等客戶集中結算物業管理費所致。

下表載列我們截至所示日期的貿易應收款項明細：

	截至12月31日			截至4月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	116,682	116,555	119,996	160,169
減：減值撥備	(15,457)	(20,196)	(18,774)	(16,338)
貿易應收款項淨額	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

下表為我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項(均為應收獨立第三方的款項)賬齡分析：

	截至12月31日			截至4月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
一年內	87,421	73,740	67,100	108,562
一至兩年	12,405	16,324	32,853	34,232
超過兩年	1,399	6,295	1,269	1,037
貿易應收款項總額	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

財務資料

我們賬齡介乎一至兩年的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣16.3百萬元大幅增加至截至2021年12月31日的人民幣32.9百萬元，並進一步增加至截至2022年4月30日的人民幣34.2百萬元，主要是因為我們在2020年下半年開始營運一個垃圾集運中心，有相對較長的付款期。該垃圾集運中心的客戶為主要在蘇州從事城市管理的地方政府部門。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，就我們的垃圾集運中心服務應收客戶的貿易應收款項分別為零、人民幣12.3百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣55.8百萬元，分別佔同期我們貿易應收款項總額（未扣減減值撥備）的零、10.6%、32.5%及34.8%。我們已就未結清的貿易應收款項與客戶進行溝通。截至最後實際可行日期，我們就截至2020年12月31日的垃圾集運中心服務而應收該客戶的所有貿易應收款項及2021年產生的部分該等服務費已結清，且我們已與該客戶簽訂補充協議，以於2023年6月30日前悉數結清截至2021年12月31日我們垃圾集運中心未結清的剩餘貿易應收款項及於2023年12月31日前結清2022年1月1日至2022年12月31日產生的該等款項。根據補充協議，客戶將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。根據弗若斯特沙利文的資料，與行業標準相比，我們允許客戶對我們的垃圾集運中心服務有相對較長的付款期，主要是由於(i)我們自2017年起在其他大型項目（如翻新城市主幹道沿線建築物的外牆）中與客戶保持了可靠的業務關係，且我們於結算該等項目的貿易應收款項時並無遭遇重大困難；(ii)鑒於其屬政府部門性質，我們相信客戶不大可能違約；(iii)根據公開資料，該客戶處於正常運營狀態，且據我們所深知，我們並不知悉任何將影響其付款能力的重大財務困難或重大違約；及(iv)為應對2022年初在蘇州爆發的新一輪COVID-19疫情，客戶已暫時轉移資金以應對COVID-19疫情的影響及推遲支付我們的未償還貿易應收款項。因此，我們並無主動就向其提供的垃圾集運中心服務索要未結清貿易應收款項。與此同時，我們相信相對較長的付款期不會對我們的業務營運及財務表現產生不利影響，主要是由於(i)我們維持充足的經營活動所得現金流入淨額（於2019年、2020年及2021年分別為人民幣45.2百萬元、人民幣88.9百萬元及人民幣70.3百萬元），以滿足運營資金需求。詳情請參閱「流動資金及資本資源－現金流量」；及(ii)於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自該客戶的收益（因我們的垃圾集運服務）分別為零、人民幣11.6百萬元、人民幣25.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣15.8百萬元，僅佔我們總收益的一小部分（分別佔我們總收益的零、2.7%、5.5%、5.0%及9.7%）。基於以上情況，我們認為，就我們的垃圾集運服務應收該客戶的貿易應收款項不存在重大可回收問題。

財務資料

我們賬齡超過兩年的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣6.3百萬元，主要是因為擴大我們向若干國有企業提供的物業管理服務（一般須經過較長的內部審查及審計程序，方會結清到期未結清的款項）。然而，經考慮國有企業的信用歷史及其沒有違約的可能性，我們認為，賬齡為兩年以上的貿易應收款項不存在重大可回收問題。我們賬齡超過兩年的貿易應收款項減少至截至2021年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於2021年與一個文體中心集中結算物業管理服務費，而其有相對較長的付款期。我們賬齡超過兩年的貿易應收款項由人民幣1.3百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣1.0百萬元，主要是由於我們於2021年初集中結算與一個商業物業有關的貿易應收款項所致。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日
	(人民幣千元)			
截至期初	9,238	15,457	20,196	18,774
期內扣除	6,219	4,739	(1,422)	(2,436)
截至期末	15,457	20,196	18,774	16,338

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，貿易應收款項減值撥備的結餘分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。於截至2022年4月30日的貿易應收款項減值撥備人民幣16.3百萬元中，約人民幣6.3百萬元為應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項減值撥備，約人民幣6.8百萬元為應收公司實體的貿易應收款項減值撥備，及約人民幣3.2百萬元為應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項減值撥備。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡及歷史收款率。我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及經常更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－付款」。

財務資料

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項(均為應收獨立第三方的款項)的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日止
	(天)			四個月
貿易應收款項的平均週轉天數 ⁽¹⁾	70.0	82.6	78.1	92.5

(1) 一年內的貿易應收款項平均週轉天數等於平均貿易應收款項除以期內收益，再乘以365或122天(倘適用)。平均貿易應收款項按截至期初的貿易應收款項加截至期末的貿易應收款項之和除以二計算。

平均貿易應收款項週轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，我們於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月的貿易應收款項週轉天數分別為70.0天、82.6天、78.1天及92.5天。平均貿易應收款項週轉天數從2019年的70.0天增加至2020年的82.6天，主要是由於新交付予我們管理的公共大樓的數量增加(政府實體及機構向我們的服務付款的內部審批程序相對較長導致貿易應收款項週轉天數一般較長)。平均貿易應收款項週轉天數從2020年的82.6天減少至2021年的78.1天，主要是由於我們加大未收回貿易應收款項清繳力度導致我們於2021年從主要客戶收到人民幣27.5百萬元。平均貿易應收款項週轉天數增加至截至2022年4月30日止四個月的92.5天，主要是由於我們的收繳活動於新一輪COVID-19疫情期間受到限制，導致2022年初的收繳率相對較低。由於蘇州COVID-19疫情基本得到控制且經濟活動正在復甦，我們已加強結清未償還貿易應收款項的收繳措施。

我們通常授予客戶90天的信貸期，但對於我們租賃的商業綜合體、住宅小區及若干辦公樓，我們通常授予180天的信貸期。於往績記錄期間，我們貿易應收款項的平均週轉天數仍然約為90天，表明我們竭力按時結算未清的貿易應收款項。應收若干客戶的貿易應收款項延期結算，而該等貿易應收款項的週轉天數超過90天，主要是由於(i)該等客戶大多為國有企業或政府部門，其內部審批程序相對較長；(ii)我們認為，鑒於

財務資料

其國有及政府性質、業務表現及市場聲譽，其不太可能違約；及(iii)為應對2022年初的新一輪COVID-19疫情，若干蘇州客戶(為當地政府及公共權力部門，尤其是我們一個垃圾集運中心的客戶)已暫時轉移資金以應對COVID-19疫情的影響及推遲支付我們的未償還貿易應收款項。因此，我們並未主動要求該等客戶結算貿易應收款項。截至最後實際可行日期，蘇州COVID-19疫情基本得到控制，且我們已主動與客戶就結算長期未償餘額進行更積極的溝通，其中包括與一個客戶訂立補充協議以重申結算日期。

我們於整個往績記錄期間維持的收款率，證明我們於往績記錄期間在收取管理費方面並無遭遇任何嚴重困難。收款率按某一期間實際收取的物業管理費總額除以同期我們有權收取的物業管理費總額計算。下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理費收款率明細：

	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日止 四個月
	(%)			
地方政府及公共				
權力部門	75.0	111.4	86.8	49.3
公司實體	101.1	93.7	117.9	69.8
個體業主、住戶及租戶	91.1	112.2	123.9	86.9
總計	91.0	101.6	106.8	62.6

根據弗若斯特沙利文的資料，於2019年、2020年及2021年，我們物業管理費的整體收繳率處於市場範圍內。誠如弗若斯特沙利文所確認，截至2022年4月30日止四個月，我們物業管理費的整體收繳率低於年終收繳率，主要由於(i)2022年初新一輪COVID-19疫情期間我們的收繳活動受限；及(ii)我們物業管理費收繳率的季節性(由於年底收繳物業管理費屬行業慣例)。由於蘇州COVID-19疫情總體得到控制，我們將完善收繳措施，並積極跟進未結算物業管理費的客戶。

財務資料

我們估計我們管理的各項物業的可收回物業管理費金額並考慮收款歷史、後續結算狀況及貿易應收款項賬齡。於確定貿易應收款項的可收回性時，我們亦考慮債務人財務狀況的特定因素，以及於報告日期對當前及預測整體經濟狀況的評估。我們採用多項舉措來加快收回貿易應收款項，對尚未收回的貿易應收款項保持嚴格的信貸控制以便及時收取物業管理費。有關我們為加強信貸控制而收款的更多資料，請參閱本招股章程「業務－在管物業組合－付款」。

截至最後實際可行日期，我們截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日的貿易應收款項(均為應收獨立第三方的款項)中，約人民幣114.1百萬元或97.9%、人民幣107.6百萬元或92.3%、人民幣89.9百萬元或74.9%及人民幣104.6百萬元或65.3%後續獲結算。我們截至同日結清的貿易應收款項人民幣104.6百萬元中，(i)人民幣62.3百萬元或59.6%為應收地方政府及公共權力部門的款項，(ii)人民幣39.3百萬元或37.5%為應收公司實體的款項，及(iii)人民幣3.0百萬元或2.9%為應收個體業主、住戶及租戶的款項。下表載列截至最後實際可行日期我們按客戶類型劃分的貿易應收款項的後續結算金額。

	截至12月31日			截至2022年 4月30日
	2019年	2020年	2021年	
	(人民幣千元)			
地方政府及公共				
權力部門	50,474	30,699	59,863	62,292
公司實體	51,550	66,401	26,279	39,368
個體業主、住戶及租戶	12,081	10,476	3,717	2,967
總計	114,105	107,576	89,859	104,627

財務資料

下表載列截至最後實際可行日期我們按賬齡組別劃分的貿易應收款項的後續結算金額：

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日
	(人民幣千元)			止四個月
一年內	91,223	72,838	50,175	63,835
一至兩年	16,735	20,279	35,387	36,566
超過兩年	6,147	14,459	4,297	4,226
總計	114,105	107,576	89,859	104,627

根據弗若斯特沙利文的資料，截至2022年4月30日，我們結算尚未收回的貿易應收款項相對緩慢，主要是由於(i)截至2022年4月30日及最後實際可行日期，我們相當一部分的未收回貿易應收款項來自與政府實體和機構的交易，這些機構通常有相對較長的內部審批程序；(ii)為應對2022年初影響蘇州的最近一波COVID-19疫情，當地政府對蘇州部分地區實施封控等限制措施，導致收款進展緩慢；及(iii)我們截至2022年4月30日止四個月的物業管理費的收繳率與年終收繳率相比較低（由於財政年度年底收繳物業管理費屬行業慣例）。考慮到(i)我們的大多數客戶為國有企業，我們相信鑒於其國有性質、業務表現及市場聲譽，彼等將不太可能違約；(ii)根據自公眾企業信息查詢平台及其他公共資源獲得的資料，我們的客戶（為地方政府及公共權力部門以及包括國有企業在內的公司實體）普遍運營正常，及據我們所深知，我們並不知悉將對該等客戶的償付能力產生重大影響的任何重大財務困難或重大違約；(iii)蘇州COVID-19疫情已逐步得到控制，及我們預期我們的收繳率將有所提高，因為當地政府已取消若干限制措施，且經濟活動一直在復甦；(iv)我們已並將繼續主動與我們的客戶就長期未償餘額的結算進行更積極的溝通，其中包括與一個客戶訂立補充協議以重申結算日期；及(v)我們亦將採取法律訴訟作為最後手段，尋求向業主及住戶收取逾期未繳的物業管理費，董事認為我們並無任何重大可收回性問題。儘管截至2022年4月30日我們的尚未償付貿易應收款項並無面臨任何重大糾紛、索償或法律訴訟，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向若干客戶（大多為個體業主、住戶及租戶）發起法律訴訟以索償我們的尚未償付貿易應收款項，大多數與物業管理費相關的案件已獲得我們勝訴的判決。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項的約人民幣0.2百萬元或0.2%面臨糾紛、索償或法律訴訟。

財務資料

下表載列我們截至2022年4月30日的十大債務人詳情：

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年	截至	截至2022年
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
1	蘇州高新區(虎丘區)城市管理局(綜合行政執法局)	地方政府及公共權力部門	67,096	39,284	3,245
2	蘇州高新文旅集團有限公司	公司實體	20,390	20,390	956
3	蘇州高新區(虎丘區)城市維護管理處	地方政府及公共權力部門	10,664	10,664	403
4	蘇州科技城發展集團有限公司	公司實體	6,394	1,845	710
5	債務人A	地方政府及公共權力部門	5,274	4,057	1,880
6	蘇州高新區通安市政服務有限公司	公司實體	4,455	4,090	168
7	債務人B	個體業主、住戶及租戶	3,927	1,334	2,273
8	債務人C	公司實體	3,729	1,812	2,068

財務資料

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
9	蘇州高新區(虎丘區)公園和 綠化管理處	地方政府及公共 權力部門	3,452	3,452	221
10	債務人D	地方政府及公共 權力部門	2,200	2,200	201
總計			127,581	89,128	12,125

附註：

- (1) 我們通過使用撥備矩陣應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們就十大債務人計提的撥備乃按撥備率(按具有類似信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層估計虧損率所涉及的假設的多個客戶分類的逾期天數得出)計算得出。

下表載列我們截至2022年4月30日未償還貿易應收款項超過一年的十大債務人詳情：

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
1	蘇州高新區(虎丘區)城市管 理局(綜合行政執法局)	地方政府及公共 權力部門	20,445	20,445	1,477

財務資料

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	
2	蘇州高新文旅集團有限公司	公司實體	5,317	5,317	387
3	債務人C	公司實體	3,729	1,812	2,068
4	債務人B	個體業主、住戶 及租戶	3,385	1,334	2,227
5	蘇州高新區(虎丘區)公園和 綠化管理處	地方政府及公共 權力部門	2,572	2,572	187
6	債務人A	地方政府及公共 權力部門	2,312	4,057	1,768
7	蘇州科技城發展集團 有限公司	公司實體	2,131	1,839	322
8	債務人E	地方政府及公共 權力部門	792	792	58
9	債務人F	地方政府及公共 權力部門	613	613	45
10	債務人G	公司實體	460	460	33
總計			41,756	39,241	8,573

附註：

- (1) 我們通過使用撥備矩陣應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們就十大債務人計提的撥備乃按撥備率(按具有類似信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層估計虧損率所涉及的多個客戶分類的逾期天數得出)計算得出。

財務資料

截至2022年4月30日，我們的貿易應收款項總額（未計減值前）為人民幣160.2百萬元。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項（未計減值前）中的人民幣104.6百萬元或65.3%已結清。本公司經作出合理查詢後認為，截至2022年4月30日，我們已就應收十大債務人的貿易應收款項計提充足撥備。就截至2022年4月30日應收十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項，以及截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項而言，鑒於該客戶政府部門的性質，考慮到其不大可能違約，我們釐定該撥備。此外，我們已與蘇州高新區（虎丘區）城市管理局（綜合行政執法局）訂立補充協議，以於2023年6月30日前悉數結清截至2021年12月31日應收其的貿易款項，以及於2023年12月31日前悉數結清於2022年1月1日至2022年12月31日新增的貿易應收款項。根據補充協議，客戶亦將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。我們亦已與債務人A訂立補充協議，以於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項及於2022年4月30日後產生的款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與債務人A並無已生效合約。倘我們與債務人A進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。截至2022年4月30日，應收其餘十大債務人（均為地方政府及公共權力部門）的所有貿易應收款項已於同日前結清。

就截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項而言，五家地方政府及公共權力部門客戶中有三家亦位於截至2022年4月30日的十大債務人之列。就剩餘兩家客戶（即債務人E及債務人F）而言，彼等截至2022年4月30日賬齡超過一年的所有貿易應收款項均已於最後實際可行日期前結清。

就截至2022年4月30日應收十大債務人中的公司實體的貿易應收款項，以及截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的公司實體的貿易應收款項而言，考慮到蘇州科技城發展集團有限公司及蘇州高新區通安市政服務有限公司均為國有企業，不大可能違約，我們釐定該撥備。截至最後實際可行日期，於截至2022年4月30日應收兩家客戶的該等貿易應收款項的未結清部分中，截至2022年4月30日，大部分均為賬齡一年以內，且我們正積極跟進未結算款項。此外，蘇州高新文旅集團有限公司已於最後實際可行日期前悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項，且我們就債務人C計提的撥備完全涵蓋截至2022年4月30日應收其的貿易款項（截至同日仍未結清）。截至最後實際可行日期，約人民幣28.0百萬元或截至2022年4月30日應收十大債務人中的公司實體的貿易應收款項的80.0%已結清。

財務資料

就截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的公司實體的貿易應收款項而言，四家公司實體客戶中有三家亦位於截至2022年4月30日的十大債務人之列。就剩餘一家客戶（即債務人G）而言，其截至2022年4月30日賬齡超過一年的所有貿易應收款項均已於最後實際可行日期前結清。

就截至2022年4月30日應收十大債務人中的個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項而言，我們已計提完全涵蓋截至2022年4月30日賬齡超過一年的貿易應收款項（截至最後實際可行日期仍未結清）的撥備。就賬齡一年內的貿易應收款項（截至同日仍未結清）而言，我們預期於2022年底前基本結清該等款項，這符合行業慣例。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列我們截至下文日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	截至12月31日						截至2022年	
	2019年		2020年		2021年		4月30日	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
可抵扣增值稅	11,082	47.4	15,063	43.3	16,800	32.9	9,707	22.0
向供應商墊款	6,453	27.6	5,969	17.2	9,078	17.8	8,360	19.0
上市開支	-	-	5,298	15.2	16,484	32.2	17,041	38.6
其他應收款項	5,869	25.0	8,441	24.3	8,753	17.1	9,001	20.4
總計	23,404	100.0	34,771	100.0	51,115	100.0	44,109	100.0

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2019年12月31日的人民幣23.4百萬元增加48.6%至截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元，主要是由於可抵扣增值稅增加。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元增加47.0%至截至2021年12月31日的人民幣51.1百萬元，主要是由於(i)向供應商的墊款大幅增加（主要是由於業務擴張所致）；及(ii)我們為籌備全球發售而產生的上市開支大幅增加。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2021年12月31日的人民幣51.1百萬元減少13.7%至截至2022年4月30日的人民幣44.1百萬元，主要是由於我們的可抵扣增值稅減少。

財務資料

我們的可抵扣增值稅由截至2019年12月31日的人民幣11.1百萬元增加35.9%至截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元，主要是由於我們於2020年建設垃圾集運中心產生的可抵扣增值稅有所增加。我們的可抵扣增值稅由截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元增加11.5%至截至2021年12月31日的人民幣16.8百萬元，主要是由於我們垃圾集運中心的大型設備及設施數量增加。我們的可抵扣增值稅由截至2021年12月31日的人民幣16.8百萬元減少42.2%至截至2022年4月30日的人民幣9.7百萬元，主要是由於可抵扣稅項退款。

我們向供應商的墊款由截至2020年12月31日的人民幣6.0百萬元增加51.7%至截至2021年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於(i)我們對國家電網提供的電力的需求(與我們的業務擴張一致)有所增加；及(ii)全國電力單價上調所致。我們向供應商的墊款由截至2021年12月31日的人民幣9.1百萬元減少7.9%至截至2022年4月30日的人民幣8.4百萬元，主要由於2022年初最近幾波COVID-19疫情導致我們的電油用量減少。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就日常業務過程中自獨立第三方分包商及垃圾集運中心建設方購買的服務進行付款的責任。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣178.6百萬元增加8.0%至截至2020年12月31日的人民幣192.9百萬元，主要是由於垃圾集運中心的持續建設及發展，導致向我們提供服務及交付物資的承包商的貿易應付款項增加。截至2020年及2021年12月31日，我們的貿易應付款項保持相對穩定，分別為人民幣192.9百萬元及人民幣192.5百萬元。我們的貿易應付款項由截至2021年12月31日的人民幣192.5百萬元減少2.3%至截至2022年4月30日的人民幣188.1百萬元，乃由於我們致力於結清未償還貿易應付款項。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日 止四個月
貿易應付款項平均 週轉天數 ⁽¹⁾	89.4	107.1	111.4	96.6

(1) 一年內的貿易應付款項平均週轉天數等於平均貿易應付款項除以期內銷售成本，再乘以365或122天(倘適用)。平均貿易應付款項按截至期初的貿易應付款項(扣除建設垃圾集運中心的支付義務後)加截至期末的貿易應付款項之和除以二計算。

財務資料

於往績記錄期間，我們貿易應付款項的平均週轉天數有所增加，主要是由於(i)我們購買的物料及物資增加，這與我們的業務擴張一致；及(ii)我們通過將若干清潔及秩序維護服務外包給第三方分包商而不斷努力優化我們的成本結構及提高成本效率，導致使用我們分包服務的項目數量增加，因而導致應付第三方分包商的貿易應付款項增加。

於2020年及2021年，我們貿易應付款項的平均週轉天數長於五大供應商授予我們的信貸期(一般介乎30天至90天)，主要是由於應付若干物業開發商(我們向其提供停車場管理服務及其內部對賬及審核程序相對較長)的攤分利潤增加。截至2022年4月30日止四個月，我們貿易應付款項的平均週轉天數減少至96.6天，乃由於我們致力於結清未償還貿易應付款項。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2022年 4月30日
	2019年	2020年	2021年	
	(人民幣千元)			
一年內	175,254	188,156	176,190	174,129
一至兩年	1,639	2,832	12,606	12,077
兩至三年	1,474	1,432	2,133	434
三年以上	221	433	1,603	1,440
貿易應付款項總額	178,588	192,853	192,532	188,080

我們賬齡為一年的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣175.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣188.2百萬元，主要是由於建設垃圾集運中心。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應付款項中的約人民幣24.6百萬元或13.1%獲後續結算。結算比例相對較低主要是由於建設垃圾集運中心產生的費用，因為我們在集運中心建成後獲授兩年的信貸期。

財務資料

其他應付款項及應計款項

我們其他應付款項及應計款項指(i)我們(a)在開始提供物業管理服務前向物業開發商、業主、住戶及租戶收取的按金；及(b)在業主及住戶開始翻新或整修其單位前向彼等收取的按金；(ii)應付工資及福利；(iii)維修基金；(iv)代表客戶（主要包括第三方支付公共區域廣告及臨時停車費）收款；(v)應付利息；及(vi)其他應付稅項。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項及應計款項明細：

	截至12月31日			截至2022年 4月30日
	2019年	2020年	2021年	
	(人民幣千元)			
已收按金	30,149	37,637	40,583	45,786
應付工資及福利	21,262	24,812	24,488	18,514
代表客戶收款	10,786	16,591	21,872	23,082
維修基金	9,511	9,170	9,235	9,025
其他應付稅項	5,718	6,300	6,928	4,644
應付利息	—	—	—	2,763
總計	<u>77,426</u>	<u>94,510</u>	<u>103,106</u>	<u>103,814</u>

我們其他應付款項及應計款項由截至2019年12月31日的人民幣77.4百萬元增加22.1%至截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元，主要由於(i)往績記錄期間業務擴張導致應付工資及福利以及代表客戶收款增加，及(ii)我們管理更多項目導致於2020年向業主收取的按金增加。我們的其他應付款項及應計款項由截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元增加9.1%至截至2021年12月31日的人民幣103.1百萬元，主要是由於2021年隨著我們業務營運擴大(i)代表客戶收款增加，主要包括我們為物業開發商、業主委員會及商業物業業主收取的停車費；及(ii)收到的按金增加。截至2021年12月31日及2022年4月30日，我們其他應付款項及應計款項保持相對穩定，分別為人民幣103.1百萬元及人民幣103.8百萬元。

我們的維修基金由截至2019年12月31日的人民幣9.5百萬元略微減少至截至2020年12月31日的人民幣9.2百萬元及減少至截至2021年12月31日的人民幣9.2百萬元，且進一步減少至截至2022年4月30日的人民幣9.0百萬元，主要是因為相關法律法規發生變動導致自2012年5月起維修基金直接支付給政府管理的託管賬戶，而非支付給我們，但多年來，我們花費基金維護維修公共區域。

我們代表客戶的收款由截至2019年12月31日的人民幣10.8百萬元增加53.8%至截至2020年12月31日的人民幣16.6百萬元，乃主要由於我們向第三方收取的公共區域廣告費以及向訪客收取的臨時停車費增加（因我們於往績記錄期間管理的項目數量不斷增加）。我們代表客戶的收款從截至2020年12月31日的人民幣16.6百萬元增長31.8%至截至2021年12月31日的人民幣21.9百萬元，主要是由於我們代表在管物業的業主委員會收取的停車費增加（主要是由於2021年COVID-19疫情逐步可控後經濟復甦所致）。我們代表客戶的收款由截至2021年12月31日的人民幣21.9百萬元增加5.5%至截至2022年4月30日的人民幣23.1百萬元，主要由於我們與租戶重續租賃協議時提高一個住宅物業的租金。

截至2022年4月30日，我們產生應付利息人民幣2.8百萬元，主要指銀行借款及其他負債。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的其他應付款項及應計款項中的約人民幣30.4百萬元或29.2%獲後續結算。結算比例相對較低主要是因為(i)我們通常僅在住戶和租戶的租約期滿或終止時向彼等返還按金；由於大部分租戶為租賃期限相對較長的公司和企業，我們收到的按金的回收期相對較長；及(ii)維修基金一般只有在需要對我們在管住宅小區進行維修時才會動用，且一般不會在短期內支付。

合約負債

我們的合約負債主要來自我們根據物業管理服務協議中規定的結算時間表從客戶收取的付款。通常在履行合約項下物業管理服務之前收取一部分付款。

財務資料

我們的合約負債由截至2019年12月31日的人民幣35.6百萬元增加17.6%至截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元，及由截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元增加79.0%至截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元，主要是由於我們整體業務增長。我們的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元減少23.2%至截至2022年4月30日的人民幣57.6百萬元，主要由於物業管理服務協議所產生的若干預付款項隨著我們開始提供物業管理服務轉化為收益。於我們截至2022年4月30日的合約負債中，人民幣39.3百萬元或68.3%其後已於截至最後實際可行日期確認為收益。

下表按收益確認的預期時間呈列截至所示日期的合約負債賬齡分析：

	截至12月31日			截至2022年 4月30日
	2019年	2020年	2021年	
	(人民幣千元)			
一年內	35,622	41,902	75,019	57,621

流動資產及流動負債

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
流動資產					
存貨	243	156	177	172	142
貿易應收款項	101,225	96,359	101,222	143,831	123,634
預付款項、其他應收款項及 其他資產	23,404	34,771	51,115	44,109	45,470
應收關聯方款項	1,091,300	22,003	35,123	31,699	20,628
按公平值計入損益的金融資產	5,000	-	-	-	-
已抵押存款	349	-	-	-	-
受限制現金	-	-	442	280	279
現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	175,814	223,882
流動資產總值	1,444,820	441,499	490,723	395,905	414,035

財務資料

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
流動負債					
貿易應付款項	178,588	192,853	192,532	188,080	205,907
其他應付款項及應計款項	77,426	94,510	103,106	103,814	104,899
計息銀行貸款	191,500	6,250	11,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	686,975	39,796	65,675	11,776	15,890
租賃負債	615	226	-	-	-
應付稅項	15,606	8,282	2,666	1,436	4,208
合約負債	35,622	41,902	75,019	57,621	55,831
流動負債總額	1,186,332	383,819	450,248	373,977	397,985
流動資產淨值	258,488	57,680	40,475	21,928	16,050

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們已合共結算大量應收及應付關聯方款項。請參閱「— 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的其他交易」。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少29.8%至截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元，主要是由於我們的流動負債總額增加（主要是由於我們業務擴張導致合約負債增加）所致。

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少45.8%至截至2022年4月30日的人民幣21.9百萬元，主要是由於我們的流動資產總值減少（主要是由於我們的現金及現金等價物減少）所致。

我們的流動資產總值從截至2021年12月31日的人民幣490.7百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣414.0百萬元，主要是由於現金及現金等價物減少（主要是由於我們於2022年1月支付年度花紅）所致。我們的流動負債總額從截至2021年12月31日的人民幣450.2百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣398.0百萬元，主要是由於(i)我們結清大部分應付關聯方的非貿易款項。請參閱「— 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的其他交易」；(ii)合約負債減少，主要是因為履行相關物業管理合約。因此，我們的流動資產淨值從截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣16.1百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作運營資金。我們的主要流動資金來源大多為經營所得現金流量及計息借款。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量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

下表載列我們於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
運營資金變動前的經營					
現金流量	70,878	77,686	89,033	29,114	34,147
－ 運營資金變動	(18,907)	36,532	4,727	(30,810)	(61,621)
－ 已付所得稅	(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)	(9,444)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	45,213	88,856	70,265	(15,009)	(36,918)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)	(30,202)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	283,681	(444,877)	8,557	37,988	(59,710)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	25,662	64,911	14,434	(3,933)	(126,830)
截至年／期初的現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	288,210	302,644
截至年／期末的現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	284,277	175,814

經營活動所得／(所用) 現金淨額

經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營項目作出調整的除稅前利潤，(ii)運營資金變動的影響，及(iii)已付稅項。

於截至2022年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣36.9百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣40.2百萬元所致。截至最後實際可行日期，已收回貿易應收款項人民幣104.6百萬元或65.3%。運營資金變動前的經營現金流量為人民幣34.1百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣25.8百萬元，經若干細列項目調整，

財務資料

如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣6.8百萬元；(ii)財務成本人民幣2.9百萬元；(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣0.8百萬元，部分被貿易應收款項減值人民幣2.4百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣40.2百萬元，主要由於(a)每年年底收取物業管理費的行業慣例的季節性(誠如弗若斯特沙利文所確認)；及(b)COVID-19疫情；(ii)貿易應付款項減少人民幣17.7百萬元；及(iii)合約負債減少人民幣17.4百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣9.0百萬元抵銷。

於截至2021年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣15.0百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣29.1百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣25.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣3.0百萬元；(ii)財務成本人民幣1.2百萬元；及(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣1.0百萬元，部分被投資物業公平值正變動人民幣0.8百萬元抵銷。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣21.7百萬元，主要由於(a)每年年底收取物業管理費的行業慣例的季節性(誠如弗若斯特沙利文所確認)；及(b)COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲；(ii)應付關聯方款項減少人民幣9.3百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.3百萬元；及(iv)其他應付款項及應計款項減少人民幣5.8百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣10.3百萬元及合約負債增加人民幣2.6百萬元抵銷。

為改善我們的經營現金流出淨額狀況，總經理將明確要求在管項目的各物業管理服務中心(i)通過定期電訊方式及上門催收，加強未償還貿易應收款項的收繳；及(ii)於評估各物業管理服務中心僱員的表現時，考慮未結清貿易應收款項的金額及佔比，對幫助實現未償還貿易應收款項高收繳率的僱員給予獎勵。

於2021年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣89.0百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣76.6百萬元，經若干細列項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣12.6百萬元；(ii)財務成本人民幣3.9百萬元；(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣3.0百萬元，部分被投資物業公平值變動人民幣4.6百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)應付關聯方款項減少人民幣15.6百萬元；及(ii)應收關聯方款項增加人民幣13.1百萬元，部分被合約負債增加人民幣33.1百萬元抵銷。

財務資料

於2020年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣88.9百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣77.7百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣64.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣24.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣8.6百萬元，部分被利息收入人民幣24.4百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)其他應付款項及應計款項增加人民幣16.3百萬元；(ii)貿易應付款項增加人民幣12.5百萬元；(iii)應付關聯方款項增加人民幣7.0百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣6.3百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.1百萬元抵銷。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣45.2百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣70.9百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣58.1百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣23.1百萬元；及(ii)貿易應收款項減值人民幣6.2百萬元，部分被利息收入人民幣21.8百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)貿易應付款項增加人民幣16.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計款項增加人民幣6.3百萬元；及(iii)應付關聯方款項增加人民幣3.9百萬元，部分被(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣41.4百萬元，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.5百萬元抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期間，我們投資活動所用現金主要包括(i)應付關聯方款項減少；(ii)應收關聯方款項增加；及(iii)購買物業、廠房及設備項目，而我們投資活動所得現金主要包括(i)應收關聯方款項減少；及(ii)應付關聯方款項增加。

於截至2022年4月30日止四個月，我們投資活動所用現金淨額為人民幣30.2百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備項目所致。

於2021年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣64.4百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備項目人民幣60.8百萬元及投資聯營公司人民幣4.9百萬元所致。

於2020年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣420.9百萬元，主要由於應收關聯方款項減少人民幣1,069.4百萬元，部分被應付關聯方款項減少人民幣600.0百萬元抵銷。請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的其他交易」。

財務資料

於2019年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣303.2百萬元，主要反映應收關聯方款項增加人民幣424.0百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣200.0百萬元抵銷。請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

融資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們融資活動所用現金主要包括(i)償還計息銀行貸款；及(ii)支付利息，而我們融資活動所得現金主要包括(i)新增計息銀行貸款；及(ii)其他負債所得款項。

於截至2022年4月30日止四個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣59.7百萬元，主要反映償還關聯方的墊款人民幣57.0百萬元所致。

於2021年，融資活動所得現金淨額為人民幣8.6百萬元，主要反映關聯方的墊款人民幣41.5百萬元，部分被已付利息人民幣13.4百萬元及上市開支人民幣13.0百萬元抵銷。

於2020年，融資活動所用現金淨額為人民幣444.9百萬元，主要反映我們償還計息銀行貸款人民幣670.3百萬元，部分被(i)收到其他負債所得款項人民幣200.0百萬元(來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化授出的面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%及於2030年到期的指定用途的政府貸款)；及(ii)新增計息銀行貸款人民幣108.5百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣283.7百萬元，主要反映新增計息銀行貸款人民幣365.8百萬元，部分被償還計息銀行貸款人民幣48.0百萬元所抵銷。

運營資金

董事認為，經計及我們可獲得的財務資源，包括全球發售估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們擁有充足的運營資金以滿足自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

債項及或有負債

除下文所披露者及集團內公司間的負債外，截至2022年6月30日（即就債務聲明而言的最後日期），我們並無任何其他未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行的債務（按綜合基準）、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或其他未償付重大或有負債的任何擔保或未動用信貸或任何與之有關的契據。董事確認，自2022年6月30日（流動資金披露的最新日期）起及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

銀行借款

下表載列我們截至所示日期的借款組成部分：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期					
— 長期銀行貸款的					
即期部分—有擔保	111,500	6,250	11,250	11,250	11,250
— 銀行貸款—有擔保	80,000	-	-	-	-
非即期					
— 銀行貸款—有擔保	510,300	133,750	122,500	122,500	119,063
總計	701,800	140,000	133,750	133,750	130,313

財務資料

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
於一年內或按要求償還	191,500	6,250	11,250	11,250	11,250
於兩至五年內償還 (包括首尾兩年)	170,000	51,250	58,500	58,500	68,813
五年以上	340,300	82,500	64,000	64,000	50,250
總計	701,800	140,000	133,750	133,750	130,313

截至2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款為人民幣697.3百萬元。

截至2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，本集團由其若干投資物業及樓宇擔保的銀行貸款分別為人民幣140.0百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣130.3百萬元。

截至2022年6月30日，我們未動用信貸額度為人民幣50.0百萬元（截至最後實際可行日期尚未提取）。

於重組前，蘇高新公司對其附屬公司及聯屬公司（包括本集團）的資金需求進行統一調配。因此，過往我們取得的銀行借款主要拆借予蘇高新集團以支持有關融資安排。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

其他負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們分別錄得其他負債零、人民幣165.5百萬元、人民幣168.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣169.5百萬元。其他負債來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化授出的面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%（每半年付息一次）及於2030年2月27日到期的筆指定用途的政府貸款（以加快建設垃圾集運中心）。我們的其他負債其後使

財務資料

用實際利率法按攤銷成本計量。於終止確認負債時及於實際利率法攤銷過程所產生的收益及虧損於損益確認。計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價以及作為實際利率一部分的費用或成本。建設垃圾集運中心直接應佔的實際利率攤銷資本化為該等資產成本的一部分，及其他部分計入損益的財務成本。

租賃負債

下表載列我們截至所示日期的租賃負債明細：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
			(人民幣千元)		(未經審核)
流動租賃負債	615	226	-	-	-
非流動租賃負債	226	-	-	-	-
總計	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們分別確認租賃負債人民幣0.8百萬元、人民幣0.2百萬元、零、零及零。我們的租賃負債於往績記錄期間有所減少，主要由於若干租賃協議於往績記錄期間內屆滿導致租賃協議數量減少。

或有負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們並無任何未償付重大或有負債。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們並無任何未償付擔保。

財務資料

資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要為收購物業、廠房及設備以及添置租賃土地產生的開支。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們分別產生資本開支約人民幣92.6百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣30.8百萬元。

董事估計，我們於2022年的資本開支約為人民幣86.4百萬元。有關估計乃我們基於現有業務計劃所預計產生的用以支付建設三個垃圾集運中心的總資本開支。我們可能會調整我們的業務計劃及估計總資本支出亦可能會變化。

資產負債表外安排

截至2022年4月30日（即最近財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度			截至2022年 4月30日及／ 或截至該日止 四個月
	2019年	2020年	2021年	
毛利率(%)	20.3	21.1	23.0	22.5
淨利率(%)	10.0	11.0	12.2	11.8
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.1	1.1
資產負債比率(%) ⁽²⁾	192.4	61.2	54.5	53.0
權益回報率(%) ⁽³⁾	12.4	11.0	10.6	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	2.5	2.9	4.5	不適用

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 資產負債比率按截至該期末的銀行貸款及其他負債總額除以權益總額計算。

- (3) 權益回報率按本公司擁有人應佔期內利潤除以截至期初及期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2022年4月30日止四個月的權益回報率，乃主要由於我們發現將截至2022年4月30日止四個月的年化率與截至2021年12月31日止年度的實際比率相比並無意義。
- (4) 總資產回報率按期內利潤除以截至期初及期末總資產平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2022年4月30日止四個月的總資產回報率，乃主要由於我們發現將截至2022年4月30日止四個月的年化率與截至2021年12月31日止年度的實際比率相比並無意義。

流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.2倍、1.2倍、1.1倍及1.1倍。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2019年的192.4%降低至2020年的61.2%，及進一步降低至2021年的54.5%。截至2022年4月30日止四個月，我們的資產負債比率其後降至53.0%。資產負債比率波動主要是由於我們的計息銀行及其他負債於往績記錄期間變動所致。請參閱「一 債項及或有負債 – 銀行借款及其他負債」。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2019年的2.5%提高至2020年的2.9%，主要是由於(i)淨利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加至2020年的人民幣48.1百萬元；及(ii)總資產由截至2019年12月31日的人民幣2,083.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣1,204.5百萬元，主要是由於我們集中結算導致應收關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣1,091.3百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣22.0百萬元。

我們的總資產回報率由2020年的2.9%提高至2021年的4.5%，主要是由於我們的淨收入及總資產於2020年至2021年分別增長了17.5%及9.2%，原因是(i)我們的利息支出減少，這主要是由於我們的計息銀行和其他負債減少；及(ii)我們的業務擴張，即我們的淨收入增長超過了我們的總資產增長。

權益回報率

我們的權益回報率由2019年的12.4%降至2020年的11.0%，主要是由於2020年注資導致權益總額由截至2019年12月31日的人民幣364.9百萬元增加36.7%至截至2020年12月31日的人民幣498.8百萬元。

我們的權益回報率由2020年的11.0%降至2021年的10.6%，主要是由於(i)我們的利息支出減少，這主要是由於我們的計息銀行和其他負債減少；及(ii)我們的業務擴張，導致我們的淨收入及權益總額於2020年至2021年之間均有所增長，及我們權益總額截至2021年年初及年末的平均結餘的增長超過我們淨收入的增長。

關於市場風險的定量及定性分析

我們主要的金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債(主要包括政府債券)以及現金及定期存款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。我們的董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信貸風險

我們僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。我們的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故我們面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易，我們在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

流動資金風險

我們主要透過監控流動比率管理其流動資金風險。我們的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。我們的政策為所有借款須經財務總監批准。

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。倘所涉各方均受共同控制，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庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註34。

於往績記錄期間，我們進行以下重大關聯方交易：

物業管理服務及城市服務

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向關聯方提供物業管理服務及城市服務錄得的撥備分別為人民幣38.2百萬元、人民幣36.3百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣15.7百萬元。

租金收入

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們自關聯方錄得租金收入分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

租賃付款

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得與關聯方有關的租賃付款人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣9萬元及零。

來自關聯公司的其他採購

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們就來自關聯公司的其他採購分別錄得收益人民幣8.9百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣2.0百萬元。來自關聯公司的其他採購主要包括我們向高新自來水購買自來水。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，有關購買額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.9百萬元。請參閱「關連交易－須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－供水總協議」。

與關聯方的其他交易

截至2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款為人民幣697.3百萬元。截至2019年12月31日，我們由蘇州金合盛擔保的銀行貸款為人民幣4.5百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期與關聯方的未償結餘：

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項：				
貿易相關	21,920	22,003	35,123	31,699
非貿易相關	1,069,380	-	-	-
總計	1,091,300	22,003	35,123	31,699
應付關聯方款項：				
貿易相關	17,266	24,296	8,675	11,776
非貿易相關	669,709	15,500	57,000	-
總計	686,975	39,796	65,675	11,776

我們的應收關聯方非貿易款項主要來自我們墊付予蘇高新集團供其於重組前綜合使用(作為蘇高新集團內部資金集中管理的一部分)的款項所致。有關應收關聯方非貿易款項已於2020年底前全數結清。我們向蘇高新集團提供的墊款按照與相關外部借款相同的利率計息。於2019年及2020年，我們就應收我們控股股東蘇高新公司款項分別確認利息收入人民幣21.2百萬元、人民幣20.8百萬元。2019年的人民幣21.2百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的上述墊款有關的財務收入人民幣19.7百萬元；及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣1.5百萬元。2020年的人民幣20.8百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的上述墊款有關的財務收入人民幣20.0百萬元，及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣0.8百萬元。截至2020年12月31日，我們已向相關銀行悉數償還與我們於2019年及2020年通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入。重組後，向蘇高新集團提供的上述墊款隨後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為符合財務獨立的需求，我們已終止參與蘇高新集團的內部資金集中管理安排。

於往績記錄期間，我們的若干關聯方客戶遲於獲授信貸期結清應收彼等的貿易相關款項，主要由於我們為蘇高新集團的一部分，因此，我們於籌備上市前並無積極要求集團間未償還的貿易相關款項。於注意到若干客戶的結算相對緩慢後，我們已加強我們的收款措施（包括本集團管理層的積極協商）。截至最後實際可行日期，人民幣19.8百萬元或截至2022年4月30日我們應收關聯方的貿易相關款項的約62.4%其後已結清。因此，截至2022年4月30日的應收關聯方貿易款項主要包括預售公寓的物業管理服務費。截至同日，我們截至2022年4月30日應收關聯方貿易相關款項的所有未結算部分（不包括預付款項、質量保證金及招投標代理服務（並無信貸條款）的按金）均符合獲授信貸條款。就應收關聯方的餘下貿易相關款項而言，我們將安排專人跟蹤應收關聯方物業管理費的催收進度，並定期根據物業管理費收取率對員工績效進行考核。根據公開資料，截至2022年4月30日，結欠我們貿易款項的關聯方一般均處於正常運營狀態，且據我們所深知，我們並不知悉任何將嚴重影響其付款能力的重大財務困難或重大違約。因此，對於截至2022年4月30日仍未結清的應收關聯方貿易款項，董事認為不存在重大可收回性問題，且截至2022年4月30日的絕大部分應收關聯方貿易款項將在上市前結清。應收關聯方的剩餘未結清貿易款項為人民幣11.6百萬元。該等款項主要指預付款項、質量保證金及招投標代理服務的按金。質量保證金一般將於相關服務協議屆滿後返還，而招投標代理服務的按金一般將於招標程序結束後返還。

於上市後，我們計劃採取多種催收措施，進一步加大對應收關聯方貿易款項的催收力度。對於賬齡超過三個月的貿易款項，我們將通過短信、電郵或信件發送費用提醒，並要求在規定期限內支付未付費用。如未在規定時間內收到付款，我們將致電或親自拜訪相關住戶或租戶收取物業管理費，並發出欠費通知書。當貿易款項賬齡超過六個月時，我們將向相關方寄送催收函或律師函。當貿易款項賬齡超過12個月時，我們將尋求股東協助以收回該等貿易款項，且我們的法律部門將考慮提起法律訴訟，以索要未收回的貿易款項。我們的財務管理部門、行政部門和法律部門將在規定的信用期限內合作催收貿易款項。

我們的應付關聯方非貿易款項由截至2019年12月31日的人民幣669.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元，主要是由於2020年我們結清未付的應付關聯方款項。我們的應付關聯方非貿易款項由截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣57.0百萬元。截至2022年4月30日，我們的應付關聯方非貿易款項減少至零，主要是由於2022年初我們結清未付的應付關聯方款項。

截至2021年12月31日，應付關聯方款項總額為人民幣65.7百萬元，其中人民幣57.0百萬元來自本集團關聯公司的免息借款（用於未來建設垃圾集運中心）。截至最後實際可行日期，我們已悉數償還該等借款。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》的規定，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構公司間的資金拆借。主管部門可對非金融機構的貸款人處以相等於其自放貸活動所得收入（即所收取的利息）一至五倍的罰款。然而，根據《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》（「關於民間借貸案件的司法解釋」）（當蘇高新集團與我們達成相關墊款的協議時，其乃規管民間借貸合同的有效法律），法人之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在如基於虛假意願聲明，惡意串通損害他人合法利益的行為；違背公序良俗的；套取金融機構貸款轉貸等致使合同無效情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，在不存在《關於民間借貸案件的司法解釋》中規定的例外情況的情況下，非金融企業之間訂立的不具有金融性質的民間借貸合同視為有效。此外，根據《關於民間借貸案件的司法解釋》，出借人請求借款人按照合同約定利率支付利息的，人民法院應予支持，但是以不超過合同成立時一年期貸款市場報價利率(LPR)四倍為限，而該筆利息收入將被人民法院視為合法收入。

此外，根據獨家保薦人與發放貸款（我們隨後墊付予蘇高新集團）的相關銀行進行的面談，所有相關銀行均確認，彼等(i)均知悉此類貸款的用途；(ii)並不認為我們墊付此類貸款違反法律法規；及(iii)未曾及將不會就此類墊款向我們、股東、董事及經理採取任何行動。

董事確認，向蘇高新集團提供的墊款旨在支持蘇高新集團的業務發展及營運，我們無意從貸款銀行非法獲取貸款，或從貸款安排中受益。此外，所收取的利息等於我們向借款銀行支付的利息。因此，我們的中國法律顧問認為，向關聯方提供墊款符合最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性的要求。

然而，考慮到(i)我們向蘇高新集團提供的上述墊款乃用於支持蘇高新集團的業務發展及運營；(ii)我們無意從貸款銀行非法獲取貸款，或從上述安排中受益，而所收取的利息等於我們向借款銀行支付的利息；(iii)我們已終止參與內部資金集中管理安排，且董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或非金融機構第三方訂立類似融資安排；(iv)董事確認，控股股東將賠償本集團因我們向蘇高新集團提供墊款而產生的所有申索、處罰或其他負債；及(v)截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關當局就該墊款出具的任何索賠或罰款通知。我們的中國法律顧問認為，上述集團內融資安排不構成嚴重違反《貸款通則》的適用規定，且主管部門對我們處以罰款的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，上述集團內融資安排在合理情況下不可能對本集團產生任何重大不利法律影響或對我們的財務狀況或業務經營產生不利影響，因此，我們並未就上述安排作出任何撥備。

根據於2021年8月27日向中國銀保監會蘇州監管分局作出的諮詢，中國銀保監會蘇州監管分局已知悉我們向蘇高新集團提供的墊款，並確認中國銀保監會行政處罰的對象主要為保險機構、銀行及其相關從業人員。就我們向蘇高新集團提供的墊款，中國銀保監會蘇州監管分局要求我們採取加強內部控制等整改措施。中國銀保監會蘇州監管分局亦已於2021年4月27日發出書面確認，確認自2018年1月1日起至確認發出之日止，中國銀保監會蘇州監管分局並未對我們進行行政處罰。

根據中國人民銀行及中國銀保監會的機構職能劃分，金融監督管理事項屬於中國銀保監會的職責範圍，因此，我們的中國法律顧問認為，中國銀保監會蘇州監管分局為本集團與銀行之間的借貸活動以及本集團與蘇高新集團之間的民間借貸活動的主管監管部門。

於2003年國務院機構改革前，中國人民銀行同時履行制定和執行貨幣政策以及對金融業進行監督管理的職責。根據其職權範圍，中國人民銀行於1996年頒佈《貸款通則》(為國務院的一種部門規章)。根據《貸款通則》，中國人民銀行對貸款業務市場履行監督管理職責。於2003年3月10日，第十屆全國人民代表大會第一次會議通過了《國務院機構改革方案》。因此，根據完善金融監督管理體系的要求，國務院成立了中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)，從而建立了由銀監會、中國證券監督管理委員會及中國保險監督管理委員會(「中國保監會」)組成的整體金融監督管理體系。於2018年，銀監會與中國保監會職能整合，成立中國銀保監會。自2003年國務院機構改革以來，中國人民銀行的主要職能為制定和執行貨幣政策及執行金融領域的宏觀調控職能，而對金融業實施的監督管理職能(例如規管貸款業務)已轉入中國銀保監會。

根據國務院機構改革方案，《中華人民共和國中國人民銀行法》於2003年修訂，進一步明確了中國人民銀行的主要職能為制定和執行貨幣政策，防範和化解金融風險，維護金融穩定，包括十二條具體職責。同時，根據2003年同期頒佈的《中華人民共和國銀行業監督法》，銀監會的主要職能為對銀行業實施金融監督管理，規範監督管理行為，防範和化解銀行業風險。因此，連同2003年的國務院機構改革方案，《貸款通則》內對金融貸款業務及非法借貸活動監督管理的職責規定已作出調整，並納入銀監會職能範圍內。

關於民間借貸活動的監督管理，中國銀保監會於2018年4月頒佈《關於規範民間借貸行為維護經濟金融秩序有關事項的通知》(銀保監發[2018]10號)，重申中國銀保監會對非法民間借貸活動的監督管理職能。

根據中國銀保監會蘇州監管分局的要求，為更好地監控我們與關聯方的交易，經我們的內部控制顧問審核，截至2021年6月9日，我們已制定《關連交易管理規定》，該規定訂明我們不得以下列方式將資金直接或間接地提供給控股股東及其他關聯方使用：(i)有償或無償地拆借我們的資金給控股股東或其他關聯方使用；(ii)通過銀行或非銀行金融機構向關聯方提供委託貸款；(iii)委託控股股東或其他關聯方進行投資活動；(iv)為控股股東或其他關聯方開具沒有交易背景的商业承兌匯票；及(v)代控股股東或

其他關聯方償還債務。《關連交易管理規定》亦要求(i)於進行關聯方交易前，我們須記錄交易的性質、價格、細節以及對我們股東的影響；(ii)獨立董事須就關聯方交易的公平性出具書面意見，並嚴格遵守內部審批程序；及(iii)審核委員會、審核部門及財務部門須定期對與關聯方的非經營性資本交易進行監控。此外，我們於2021年8月28日組織董事參加關於貸款轉移及關聯方交易的培訓，以幫助彼等更好了解有關相關法律規定及風險的政策並加強內部管理。截至最後實際可行日期，中國銀保監會未要求我們採取任何其他或後續行動，包括報告我們已採取的整改措施。經與向我們發放貸款的相關銀行及我們的內部控制顧問面談以及審閱我們的中國法律顧問向中國銀保監會蘇州監管分局諮詢的記錄以及與關聯方交易有關的相關文件後，董事及獨家保薦人認為，我們經改善的內部控制措施屬足夠及有效。

董事確認關聯方交易乃按正常商業條款公平進行，整體上公平合理。董事確認所有其他非貿易性質且並非於我們正常業務過程中產生的關聯方結餘截至最後實際可行日期已悉數結清。

股息政策及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額(如有)取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於上市後每年派付不少於除稅後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，上市後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2022年4月30日，本集團的可分派儲備(保留盈利)為人民幣490.1百萬元。

根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

上市開支

H股上市的上市開支總額估計約為48.1百萬港元(包括包銷佣金約8.0百萬港元及非包銷相關開支約40.1百萬港元(包括法律顧問及會計師費用及開支約26.0百萬港元以及其他費用及開支約14.1百萬港元))，約佔全球發售所得款項總額(假設發售價為每股9.1港元，即指示性發售價範圍的中間價，並假設超額配股權未獲行使)的21.2%，其中，(i)約43.1百萬港元直接歸因於H股發行並將在上市時從我們的總股本中扣除，其中約人民幣17.0百萬元(19.8百萬港元)已於截至2022年4月30日的其他應收款項中扣除，(ii)約人民幣1.9百萬元(2.2百萬港元)已於截至2021年12月31日止期間的綜合損益及其他全面收入表中扣除，(iii)約人民幣0.3百萬元(0.4百萬港元)已於截至2022年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除；及(iv)約人民幣2.2百萬元(2.5百萬港元)將於截至2022年12月31日止八個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。

物業權益及物業估值

戴德梁行(獨立物業估值師)根據以下假設對我們的物業作出估值：(i)已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金；(ii)我們擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業；及(iii)業主擁有物業的可強制執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或出讓物業。

在對(i)金山垃圾集運中心(不包括4至6層)及科技城城市垃圾集運中心(我們於中國持作自用的兩個物業)；及(ii)我們於中國持作開發的物業進行估值時，戴德梁行已採用折舊重置成本法，該方法適用於沒有適當市場證據的專用物業。在對高新廣場3001、3002、3003、3004及3005室以及金獅大廈303-2、104、307、301-4、302-1及303-1室(亦為我們在中國持作自用的物業)進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法，該方法適用於對具有適當市場證據的物業進行估值。在對我們於中國持作投資的物業進行估值時，戴德梁行已採用收入資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。收入資本化法適用於對持作投資的物業進行估值。

財務資料

戴德梁行已對我們截至2022年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣731.9百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本招股章程「附錄三－物業估值報告」。下表列示本招股章程附錄一所載會計師報告所披露的截至2022年4月30日的經審核綜合財務資料所反映的若干物業的總價值與本招股章程「附錄三－物業估值報告」所披露的該等物業截至2022年6月30日的估值的對賬：

(人民幣千元)

該等物業截至2022年4月30日的賬面淨值	644,628
2022年5月1日至2022年6月30日止期間的變動(未經審核)	16,665
該等物業截至2022年6月30日的賬面淨值(未經審核)	661,293
加：除稅前估值盈餘	70,577
	<hr/>
本招股章程附錄三物業估值報告所載該等物業截至 2022年6月30日的市值	731,870
	<hr/> <hr/>

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本招股章程附錄二，載列有關有形資產淨值旨在說明全球發售對本公司權益持有人截至2022年4月30日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2022年4月30日發生。

董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除「業務－COVID-19疫情的影響」外，提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2022年4月30日(即本公司最近期綜合經審核財務業績的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2022年4月30日以來並無發生將重大影響會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載資料的事件。

未來計劃及前景

有關未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－業務戰略」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且發售價為每股股份9.1港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中間價），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約179.4百萬港元。

我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約30.0%或約53.8百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業（如產業園、寫字樓、商業綜合體）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司。我們計劃優先考慮位於上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司，以進一步鞏固我們的市場地位及競爭力。我們將主要專注於具備以下要素的合適目標：
 - (i) 在管總建築面積超過1.0百萬平方米；
 - (ii) 收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨收入不少於人民幣2.0百萬元；及
 - (iii) 提供良好的城市服務及商業物業管理服務的物業管理組合。

我們也會考慮其他風險因素，包括負債、行政處罰、未決法律程序及糾紛。基於上述標準，我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣10.9百萬元至人民幣13.7百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權，及我們初步估計非住宅物業將佔我們擬收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的全部。該標準將根據市況的變化及我們的戰略需要進行調整；

未來計劃及所得款項用途

- 約30.0%或約53.8百萬港元，將用於尋求戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司。我們計劃專注於具備以下要素的合適目標：
 - (i) 已有成熟的商業模式及可擴大規模的出色往績記錄，如(a)最大垃圾處理能力為每年54,000噸；(b)不少於30輛垃圾收集車輛；(c)覆蓋區域不少於20平方千米的能力；(d)年收入不低於人民幣20.0百萬元；或(e)年度毛利不低於人民幣3.2百萬元；及
 - (ii) 可(a)通過我們的綜合垃圾管理服務提高我們物業管理服務的利潤率；及(b)降低我們的整體財務成本與我們的住宅及商業物業管理服務創造協同效應；

基於上述標準，我們計劃將分配的所有所得款項進行戰略投資以收購一個垃圾集運中心的大部分股權並參與其建設。我們預期新垃圾集運中心建築面積約為6,933平方米，每天可處理400噸生活垃圾；

- 約23.0%或約41.3百萬港元將用於擴大及豐富我們的物業管理服務，其中，
 - (i)約15.0%或約27.0百萬港元將用於建立我們自有的「蘇新樂居」品牌及透過我們的全資附屬公司高新樂居推出我們的人才公寓管理及運營服務。該等人才公寓為公寓單位，將由蘇高新集團的合營企業建造，且蘇州高新區（虎丘區）住房和建設局僅將其出租予合資格申請人。人才公寓的合資格申請人指(a)具有(1)全日制本科學士學位或以上；(2)中級專業職稱資格或以上；或(3)國家二級技術人員資格或以上；(b)已在蘇州新區公司工作並繳納社會保險供款滿1年；及(c)於蘇州並無永久居留權的人士。我們的人才公寓管理及運營服務將主要包括(i)基本物業管理服務，例如清潔、秩序維護、綠化以及維修及維護服務，與向我們在管商業及住宅物業提供的服務類似；(ii)為配套商業單位尋找租客服務；(iii)公共區域運營服務；及(iv)停車場管理等其他服務。透過我們以「蘇新樂居」品牌提供的平台及服務，我們可更為便利及有效地篩選及尋找合資格申請人填補人才公寓的空置單位並提供更有針對性的物業管理服務；及(ii)約8.0%或約14.3百萬港元將投資於商業模式盈利且往績記錄出色的具備養老、護理及醫療服務相關專長、經驗及資質的公司。具體而言，我們計劃(i)運營、維護及豐富「高新樂居」

物業代理網站及微信小程序應用的特色，展示人才公寓可用單位，及(a)使人才公寓申請人可在線瀏覽及選擇中意單位的租賃；及(b)使我們可以為人才公寓的租戶創建檔案，並通過各種被廣泛接受的第三方付款平台（如微信支付及支付寶）更方便地收取月租；及(ii)承擔所有住宅單位、公共區域及人才公寓配套商業單位的管理，並作為服務唯一提供商對其進行集中管理、運營和維護。誠如我們的中國法律顧問所告知，由於「高新樂居」網站並未形成增值電信服務，因此我們無須取得運營及維護該網站的ICP許可證。此外，為加深對養老、護理及醫療服務行業的了解，讓員工更好地為豐富增值服務做好準備，我們計劃與蘇州當地具備相關經驗的企業合作，並派遣一定數量的管理人員考察養老、護理及醫療服務提供者的業務運營。於2020年12月18日，我們已向蘇高新怡養（養老、護理及醫療服務提供商）投資人民幣9.8百萬元，持有其49%的股份，我們期望藉此獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。截至最後實際可行日期，除蘇高新怡養健康管理有限公司外，我們並無在提供養老、護理及醫療服務的公司中確定任何其他投資目標；

- 約4.0%或約7.2百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案。具體而言，我們預計升級後的智能物業管理系統將通過以下方式支持我們的業務運營：(i)通過停車管理平台，我們將能夠(a)對進出我們在管停車場的車輛進行實時記錄及抓拍；(b)實時獲取入住率；及(c)促進自動計時收費及在線支付，以減少我們對勞動力的依賴並提高運營效率；(ii)通過我們目前正在建的物業客戶服務中心，我們將能夠更及時地處理客戶反饋、改善客戶關係及提升我們的整體品牌形象，以及累積客戶服務數據以便更好地進行決策；(iii)通過我們的數據監控系統，我們將能夠投屏我們在管社區的所有基本資料、有關物業管理費徵收情況及我們的內部服務指標並進行監控；(iv)透過我們的智能安保系統，人工智能將使我們能夠識別危險情況，例如緊急出口被堵塞、消防車道被佔用或某

未來計劃及所得款項用途

個區域過於擁擠，我們將可提高運營效率，同時減少對人工的依賴並降低人工成本；及(v)透過連接我們的客戶服務熱線及客戶關係管理(CRM)系統的數據庫，區域及總部經理將可(a)更好地了解我們物業管理服務的流程及質量；(b)相互協調；及(c)規範我們的管理及服務條款。據中國法律顧問告知，由於智能物業管理系統僅供內部使用，不用於增值電信服務，故此我們無需申請額外的重要證書或許可證以開發及運營有關係統；

- 約3.0%或約5.4百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及
- 約10.0%或約17.9百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。

主要類別	佔所得		子類別	佔所得		時間安排		
	款項總額 百分比	所得 款項金額		款項總額 百分比	具體計劃	2022年	2023年	2024年
	(%)	(百萬港元)		(%)		(百萬港元)		
收購	30.0	53.8	收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司	30.0	—收購上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司 —專注於城市服務及專門從事(i)城市服務(如道路清掃服務)；及(ii)向商業物業提供物業管理服務(如產業園、寫字樓及商業綜合體)的物業管理公司	旨在於2024年12月31日前完成總金額53.8百萬港元的收購		
戰略投資	30.0	53.8	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	30.0	—投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司，以完成我們的垃圾收集業務鏈，及通過將我們的垃圾管理服務引入我們在蘇州其他地區的管理物業，與我們的住宅及商業物業管理服務形成更高的協同效應	旨在於2024年12月31日前完成總金額53.8百萬港元的戰略投資		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得	所得	子類別	佔所得	具體計劃	時間安排		
	款項總額	款項金額		款項總額		2022年	2023年	2024年
	百分比	(百萬港元)		百分比		(百萬港元)		
	(%)	(百萬港元)		(%)				
擴大及豐富 增值服務	23.0	41.3	建立我們自有的「蘇新樂居」品牌及推出人才公寓管理及運營服務	15.0	<ul style="list-style-type: none"> – 建立我們自有的「蘇新樂居」品牌，以該品牌向人才公寓提供專業配套服務 – 利用定制信息系統建立(i)公租房信息數據庫；及(ii)便於一站式人才申請及引進的在線平台 	9.0	9.0	9.0
			投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	8.0	– 對提供養老、護理、醫療服務的公司進行股權投資，以為潛在未來獨立運營積累經驗	4.8	4.8	4.7
技術投資	4.0	7.2	投資於我們的技術及智能運營	4.0	<ul style="list-style-type: none"> – 採購及安裝智能設備及設施，如智能門禁系統、智能停車管理系統，以減少對人工判斷的依賴及提高客戶滿意 – 採購及升級企業資源規劃(ERP)系統等軟件系統，以提高運營效率 	2.4	2.4	2.4
人才培養及挽留	3.0	5.4		3.0	<ul style="list-style-type: none"> – 與中國及海外一流大學合作 – 改善及拓展人才培訓及招聘計劃 – 未來三年招聘至少30名青年英才，滿足收購、投資、建立信息管理系統及其他業務需要 	1.8	1.8	1.8
營運資金及其他一般企業用途	10.0	17.9		10.0	我們預期，由於(i)我們的快速及自然擴張；(ii)我們豐富的服務種類及在管物業組合；及(iii)更換掃地車的需求，我們對營運資金的需求將會增加。	6	6	5.9

我們不會將全球發售所得款項淨額用於房地產開發，而會將並非即時用於上述用途的全球發售所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。

戰略收購及投資的計劃

截至最後實際可行日期，我們並未就本公司從全球發售收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標。在釐定將約53.8百萬港元或30.0%的所得款項淨額分配於潛在收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司，及將約53.8百萬港元或30.0%的所得款項淨額分配於潛在戰略投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司時（假設發售價為每股股份9.1港元（即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中間價）），我們已考慮(i)每個潛在目標在收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨利潤不少於人民幣2.0百萬元；及(ii)上文所披露的我們的戰略收購及投資標準。上述所得款項淨額分配項下的考慮因素可能會視乎市況而有所改變。根據上述考慮因素，我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣10.9百萬元至人民幣13.7百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權。

儘管截至最後實際可行日期我們並未就本公司從全球發售收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們於往績記錄期間及直至本招股章程日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估及可行性研究的結果。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資於物業組合符合我們的戰略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色市場份額穩固，增長潛力、盈利能力穩定及業務系列與我們目前的在管物業組合互補的非住宅物業管理公司為目標公司。我們主要計劃利用全球發售所得款項淨額收購三類非住宅物業管理公司，即(i)提供城市服務的物業管理公司，因為我們計劃鞏固其作為蘇州城市服務提供商的當地市場地位及競爭力；(ii)提供商業物業管理服務的物業管理公司，因為我們尋求利用我們在管理工業園區、辦公樓宇及商業綜合體方面的經驗，並逐步擴展至上海附近的其他主要城市；及(iii)垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司（尤其是具備我們目前缺乏的垃圾焚燒及填埋能力的垃圾集運中心及公司），因為我們擬完善我們的垃圾集運業務價值鏈。

弗若斯特沙利文已發現，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業，市場集中度越來越高。請參閱本招股章程「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局」。於2020年，約40%的物業管理服務公司隸屬於房地產開發商，而約60%的物業管理服務公司為獨立公司。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2021年12月31日，約有50家物業管理

公司及100家擁有及運營垃圾集運中心的公司符合我們的收購標準並在我們的目標收購價格範圍內。考慮到(i)我們穩步增長的業務運營及穩定的財務狀況；(ii)市場上可供選擇的目標公司數量；及(iii)預期將產生的收購後協同效應，董事認為，且弗若斯特沙利文認同，有充足且大量符合我們收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮，且董事預期收購目標公司不會遭遇任何重大困難。因此，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，但我們相信我們可物色及收購合適的目標公司以實施我們的業務戰略。然而，概不保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

截至最後實際可行日期，我們正着手成立外部業務開發團隊，以通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們將指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、地理覆蓋範圍、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。

估值依據

我們主要參考可資比較公司的市盈率及其於上一個年度的淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可根據目標公司的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司從全球發售收到的所得款項淨額少於所需資本支出，我們擬動用內部資金。

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本招股章程中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- 全球發售將根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述完成；

未來計劃及所得款項用途

- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間的經審核綜合財務報表所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本招股章程「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續業務運營，包括但不限於以我們於往績記錄期間所採取的方式留聘我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘發售價被定為高於或低於估計發售價範圍的中間價，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘發售價定為每股發售股份9.60港元(即本招股章程所載發售價範圍上限)，經扣除與全球發售有關的包銷費用與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約191.4百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份8.60港元(即本招股章程所載發售價範圍下限)，經扣除與全球發售有關的包銷費用與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約167.3百萬港元。

倘所得款項淨額並非即時用於上述用途，及於適用法律法規所允許的範圍內，我們擬將未動用所得款項淨額存入知名的持牌商業銀行及金融機構作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途出現任何變動或所得款項的任何金額將用作一般企業用途，我們將作出適當的公告。

香港包銷商

交銀國際證券有限公司
申萬宏源證券(香港)有限公司
海通國際證券有限公司
中國光大證券(香港)有限公司
光銀國際資本有限公司
民銀證券有限公司
中泰國際證券有限公司
安信國際證券(香港)有限公司
農銀國際證券有限公司
邁時資本有限公司
佳富達證券有限公司
艾德證券期貨有限公司

包銷

香港公開發售由香港包銷商在有條件的基礎上全數包銷。國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。倘若因任何理由本公司及獨家代表(為其本身及代表包銷商)未能協議發售價，則全球發售將不會進行且告失效。

全球發售包括香港公開發售與國際發售，分別初步提呈發售2,500,000股香港發售股份及22,500,000股國際發售股份，惟其各情況下均根據「全球發售的架構及條件」一節所述基準而重新分配。超額配股權獲行使時或會發行額外3,750,000股發售股份(佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份的15%)。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們現根據本招股章程及綠色申請表格所列條款及條件按發售價提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

香港發售股份將自2022年8月11日(星期四)起至2022年8月16日(星期二)止期間可供申請認購，有關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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費)將由收款銀行代本公司持有，退款(如有)將於2022年8月23日(星期二)不計利息退還予申請人。投資者務請留意，預期我們的H股將於2022年8月24日(星期三)開始在聯交所買賣面臨。因此，投資者未必能夠於定價日至上市日期止期間出售或買賣我們的H股。股東面臨我們的H股價格可能會於買賣開始前因不利市況或定價日至上市日期止期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

待聯交所批准根據本招股章程所述全球發售將予發行的H股股份(包括超額配股權獲行使時而可能發行的額外H股)上市及買賣,及香港包銷協議所載若干其他條件達成後,香港包銷商已個別而非共同同意按本招股章程、綠色申請表格及香港包銷協議的條款及條件,促使認購人或彼等本身認購香港公開發售項下現時正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)國際包銷協議簽署並成為無條件,方可作實。

香港包銷商的終止理由

倘若於上市日期上午八時正前發生任何下列事項,獨家代表可全權及絕對酌情(為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商)決定在根據香港包銷協議向本公司發出通知後,立即終止香港包銷協議:

- (1) 以下情況出現、發生、存在或生效:
 - a. 香港、中國或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(各自為「有關司法權區」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律或法規,或任何現行法律或法規出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展,或有關法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或影響該等有關司法權區;或
 - b. 於任何有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統出現任何變動或涉及預期變動的事態發展(不論是否屬永久性),或可能導致或代表變動或發展或預期變動或發展的任何事件或連串事件(包括惟不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況或港元價值與美元掛鈎的制度變動或港元或人民幣兌任何外幣的變動)或影響任何該等有關司法權區;或

- c. 任何屬於不可抗力性質之事件或連串事件(包括但不限於政府行動、勞工糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、公眾騷亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、恐怖活動(不論有否投保或是否有人宣稱為此負責)、天災、意外事故或交通停頓、發電廠被毀、爆發疾病、傳染病或疫情(包括但不限於嚴重急性呼吸道症候群(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、COVID-19、H5N1、H1N1、豬流感或禽流感或任何相關或變種形態,但不包括於香港包銷協議日期持續存在但其後並無嚴重惡化的疾病、傳染病或疫情爆發)、經濟制裁、任何地方、全國、地區或國際敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)或其他任何形式的緊急狀態或災難或危機)於任何有關司法權區發生或直接或間接影響該等有關司法權區;或
- d. 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、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面停止、暫停或受限制(包括惟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
- e. 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管政府機關實施)、中國或任何有關司法權區的商業銀行活動全面停止,或於任何有關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事宜中斷;或
- f. 任何有關司法權區的稅務、外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括惟不限於港元或人民幣兌任何外幣的變動、港元價值與美元掛鈎或人民幣與任何外幣掛鈎的制度變動)發生對H股投資產生不利影響的任何變動或潛在變動;或
- g. 除獨家代表(為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商)另行同意外,本公司根據公司條例或上市規則或聯交所、證監會或中國證監會的任何規定或要求刊發或被要求刊發本招股章程或綠色申請表格或發售通函或就發售股份發售及出售刊發的任何其他文件的任何補充或修訂;或

- h. 出現任何對本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有事實影響的變動或涉及潛在變動的發展；或
- i. 本集團任何成員公司或任何控股股東被威脅或遭提出任何訴訟或申索；或
- j. 本集團任何成員公司、任何董事或任何監事違反公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、中國公司法或上市規則；或
- k. 本公司董事長或執行董事離職；或
- l. 任何有關司法權區的政府當局或監管機關或組織對本集團任何成員公司或任何董事展開任何調查或其他行動或法律行動，或宣佈有意對本集團任何成員公司或任何董事展開調查或採取其他行動或法律行動；或
- m. 本公司董事長或董事或監事被控公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由不合資格參與公司管理，或任何政府、政治、監管機構針對任何董事展開任何行動，或任何政府、政治、監管機構宣佈其有意採取任何該等行動；或
- n. 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、境況(財務或其他方面)或前景(包括任何第三方威脅或針對本集團任何成員公司的訴訟或索償)出現任何重大不利變動或潛在重大不利變動；或
- o. 債權人有效要求本集團任何成員公司償還該成員公司於原定到期日前需承擔的債務；或
- p. 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，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之任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司所有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
- q. 因任何原因禁止本公司按照全球發售之條款配發、發行或出售發售股份(包括超額配股權股份)；或

- r. 本招股章程（或就擬認購及銷售發售股份所使用之任何其他文件）或全球發售之任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- s. 有關司法權區的任何政府當局對本公司或本集團的任何成員公司直接或間接實施任何方式的經濟制裁，

於任何該等情況下個別或共同，獨家代表（為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商）全權酌情認為：

- (A) 已經或將會或可能對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、處境或狀況（財務或其他）或前景造成重大不利影響；或
 - (B) 已經或將會或可能對全球發售順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或
 - (C) 現時或將會令按本招股章程、綠色申請表格或發售通函擬定的條款及方式進行全球發售或實施發售股份的交付成為不可行、不明智或不適宜；或
 - (D) 已經或可能導致香港包銷協議（包括包銷）的任何部分無法按照其條款進行或阻止根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或
- (2) 獨家代表（為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商）獲悉：
- a. 發售文件就全球發售或定價協議、收款銀行協議、H股證券登記處協議、基石投資協議、不競爭契據及彌償保證契據所載的任何聲明過去或現時屬失實、不準確或有誤導成分，或其中所載的任何預測、估計、意見表達、意圖或預期整體而言並非公平誠實且並非基於合理理據或合理假設（視情況而定）；或

包 銷

- b. 發生或發現任何倘於緊接本招股章程日期前發生或發現而未有於發售文件內披露則就全球發售而言屬重大遺漏的事宜；或
- c. 任何事件、行為或遺漏引致或可能引致本公司或控股股東根據香港包銷協議承擔任何責任；或
- d. 違反本公司或控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議中的任何重大責任；或
- e. 違反香港包銷協議所載的任何保證，或發生任何事宜令香港包銷協議所載的任何保證失實或不正確或在任何重大方面有誤導成分；或
- f. 在累計投標過程中下達或確認的訂單的重大部分已被撤回、終止或取消，或任何基石投資者作出的投資承諾在與該等基石投資者簽署有關基石投資協議後被撤回、終止或取消或以其他方式不履行；或
- g. 任何專家(須就刊發本招股章程發出同意書，同意按本招股章程所示形式及內容載入其報告、函件或意見及引述其名稱)於本招股章程刊發前已撤回其各自的同意書(聯席保薦人除外)；或
- h. 本集團整體資產、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、物業、經營業績、處境或狀況(財務或其他)或前景出現任何不利變動或涉及潛在不利變動的潛在不利變動或發展；或
- i. 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕批准或不批准我們的H股在聯交所上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、取消、附設條件(惟受慣常條件限制者除外)、撤銷或暫緩；或
- j. 本公司已撤回發售文件(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售。

禁售

根據上市規則對聯交所的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，在上市日期起計六個月內，我們概不會發行可轉換為本公司股本證券（不論是否屬已上市類別）的其他股份或證券，亦不會成為該等發行的任何協議的標的物（不論有關股份或證券的發行是否將在上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售、行使超額配股權及／或上市規則第10.08條所規定的情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，我們的各控股股東已向我們及聯交所承諾（根據全球發售及行使超額配股權除外），未經聯交所事先書面同意前或除非另行遵照上市規則的規定，將不會並應促使我們股份的註冊股東不會：

- (a) 自本招股章程日期起至自上市日期起計滿六個月當日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議以出售本招股章程載列其為實益擁有人的任何股份或證券（「有關股份」），或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 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」）內，出售或訂立任何協議出售任何有關股份或以其他方式就有關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨有關出售或於行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為控股股東。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，我們的各控股股東已向我們及聯交所承諾，於自本招股章程日期起至自上市日期起計滿十二個月當日止期間內，其將：

- (a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或押記其所實益擁有的任何股份或證券時，實時知會我們有關質押或押記事宜連同已質押或押記的本公司有關股份或證券數目；及

- (b) 當其接獲承押人或承押記人口頭或書面指示，表示任何已質押或押記的本公司股份或證券將會予以出售時，會立即以書面形式通知我們該等指示。

我們亦將於獲任何控股股東知會上述事宜(如有)後盡快通知聯交所，並且在可行情況下盡快按照上市規則以公告形式公開披露該等資料。

根據香港包銷協議的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已個別向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，及我們的各控股股東亦已分別承諾促使，除根據全球發售(包括行使超額配股權)或經獨家保薦人及獨家代表(為其本身及代表聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商)事先書面同意外及除非遵照上市規則的規定，本公司自香港包銷協議當日直至首六個月期間屆滿當日(包括該日)之任何時間將不會：

- (a) 就本公司股本或任何其他股本證券中的任何合法或實益權益，或於前述者的任何權益(包括惟不限於可轉換為或可交換為或可行使為，或代表有權獲取本公司任何股本或其他股本證券的任何證券，或可購買本公司任何股本或其他股本證券的任何認股權證或其他權利(如適用))，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、訂約或同意配發、發行或出售、轉讓、按揭、押記、質押、抵押、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授予或購買任何購股權、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處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔，或購回任何合法或實益權益，或就發行存託憑證向託管商託管本公司股本或其他股本證券(如適用)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人全部或部分轉讓本公司股本或任何其他股本證券的(合法或實益)擁有權，或於前述者的任何權益(包括惟不限於可轉換為或可交換為或可行使為，或代表有權獲取任何股份的任何股本證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利(如適用))的任何經濟後果；或

- (c) 訂立與上文(a)或(b)項所述任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行前述交易。

在各情況下，不論上文(a)或(b)或(c)段所述任何有關交易是以交付股本或其他股本證券，以現金或其他方式交收（不論該等股本或其他股本證券的發行是否將於首六個月期間完成）。

於第二個六個月期間，本公司將不會訂立上文所述的任何交易或同意或訂約或公開宣佈有意訂立引致任何本公司控股股東不再為控股股東（定義見上市規則）的任何有關交易；及本公司將確保，倘於第二個六個月期間進行上述任何交易，我們將採取一切合理措施以確保任何該等行為將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，除根據全球發售（包括行使超額配股權）外：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其將不會(i)就本公司任何H股或任何其他股本證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為，或代表有權收取本公司任何H股或任何其他股本證券的任何證券，或可購買本公司任何H股或任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利或上述各項的任何權益），直接或間接、有條件或無條件地進行出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、質押、押記、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利、沽空或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔；或(ii)訂立任何掉期或其他安排，以將本公司H股或任何其他股本證券的（合法或實益）擁有權，或於前述者的任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為，或代表有權收取本公司任何H股或任何其他股本證券的任何證券，或可購買本公司任何H股或任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利或上述各項的任何權益）的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或(iii)訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具有

相同經濟影響的任何交易；或(iv)要約或同意或宣佈有意實行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易，在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是否會以交付本公司H股或其他股本證券或以現金或其他方式結算(不論本公司H股或其他股本證券的發行是否將於首六個月期間內完成)；

- (b) 於第二個六個月期間內，其不會訂立上文(a)項所述的任何交易或要約或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何有關交易(倘於緊隨有關轉讓或出售後或根據該等交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為控股股東(定義見上市規則))；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿之前，倘其訂立任何有關交易或要約或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何有關交易，其將採取一切合理步驟確保其將不會致使本公司證券出現混亂或虛假市場，

前提是，待嚴格遵守適用法律的任何規定(包括但不限於(及為免生疑)聯交所或證監會的規定或任何其他有關政府當局的規定)後，上述規定不會阻止任何控股股東將其於全球發售完成後實益擁有的本公司H股或其他股本證券抵押(包括押記或質押)予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，以取得真誠商業貸款。

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商進一步承諾，自香港包銷協議日期起直至第二個六個月期間屆滿(包括該日)其將：

- (a) 倘其質押或押記本公司任何證券或證券權益，其將立即書面通知本公司及獨家代表有關該等質押或押記事宜，連同所質押或抵押證券的數目及權益性質；及
- (b) 倘其接獲任何承押人或承押記人口頭或書面指示將出售、轉讓或處置本公司的任何已質押或押記證券或證券權益，其將立即書面通知本公司及獨家代表有關指示。

本公司同意及向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各方承諾，我們的控股股東如就上述任何事宜(如有)知會本公司，本公司將盡快以書面形式通知聯交所，並根據上市規則第2.07C條盡快以刊發公佈方式披露有關事宜。

彌償保證

本公司及控股股東已同意，按共同及個別基準，就獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括(其中包括)因彼等履行香港包銷協議項下的責任及本公司或控股股東違反香港包銷協議任何條文所引致的損失)向彼等作出彌償。

佣金及開支

包銷商將會收取全部發售股份總發售價的2.50%作為佣金，並從中支付任何分包銷佣金。此外，我們全權酌情同意就香港公開發售項下的各股香港發售股份向任何一名或所有香港包銷商支付總發售價最多1.0%的獎金。假設超額配股權未獲悉數行使，佣金、獎金及估計開支總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、財務匯報局交易徵費、法律及其他專業費用、印刷費及與全球發售有關的其他費用及開支目前估計合共約48.1百萬港元(根據發售價每股發售股份9.10港元(即發售價指定範圍每股發售股份8.60港元至9.60港元的中間價))，將由本公司承擔。就重新分配至國際發售的任何未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際發售的比率支付包銷佣金及酌情獎金，該等佣金將支付予國際包銷商。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們將(於發售價釐定不久之後)與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，在當中所載條件之規限下，國際包銷商將個別同意購買國際發售股份或促使買家購買國際發售股份。有意投資者謹請注意，倘國際包銷協議未予訂立，則全球發售將不會進行。預期本公司將會根據國際包銷協議，作出與根據香港包銷協議所作出的相若承諾。

根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表（為其本身及代表國際包銷商）於上市日期起計直至（及包括）遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止隨時行使，以要求本公司按發售價發行及配發合共3,750,000股額外發售股份（佔根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%），以補足國際發售的任何超額分配（如有）。

預期各控股股東將根據國際包銷協議向國際包銷商承諾，於其根據香港包銷協議所作承諾的相若期間，不會出售或訂立任何協議出售或以其他方式設立有關彼等所持有的任何本公司股份的任何購股權、權利、權益或產權負擔。

包銷商於本公司之權益

除根據包銷協議須履行的責任外，於最後實際可行日期，各包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司之任何股份或證券，亦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股份或證券之權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

於全球發售完成後，包銷商及其關聯公司可因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的義務而持有我們H股的一部分。

獨家保薦人之獨立性

獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條作出獨立於本公司之聲明。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，本公司董事將確保於全球發售完成後已發行股份總數的最少25%由公眾持有。

包銷商活動

包銷商及其各自聯屬人士可個別進行不屬於包銷過程的各種活動（詳情載於下文）。

包銷商及其各自聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人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。於包銷商及其聯屬人士的多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就H股股份而言，包銷商或其各自聯屬人士的活動可包括作為H股買家及賣家代理人行事、以當事人身份（包括在全球發售中作為H股初始買家的貸款人，而有關融資或會以H股作抵押）與該等買家及賣家進行交易、自營H股股份買賣及進行場外或上市衍生產品交易或上市或非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），該等交易的相關資產包括H股股份在內的資產。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售H股股份的對沖活動，而有關活動或會對H股股份的交易價產生負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致包銷商或其聯屬人士於H股股份、包括H股股份的一籃子證券或指數、可能購買H股股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷商或其各自聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以H股股份為其相關證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）擔任證券的做市商或流通量提供商，而於大多數情況下，這亦將導致H股的對沖活動。

該等活動可能影響H股股份的市價或價值、H股股份的流通量或交易量及H股股份的價格波幅，而每日的影響程度無法估計。

包 銷

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷商或其各自聯屬人士將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷商或其各自聯屬人士一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 包銷商或其各自聯屬人士必須遵守所有適用法例及規例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，即包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

包銷商或其各自聯屬人士已不時提供且預期將於日後提供投資銀行、衍生工具及其他服務予本公司、我們的聯屬人士或我們的股東（包括基礎投資者），而有關包銷商或其各自聯屬人士已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (i) 根據下文「一 香港公開發售」所述於香港提呈發售2,500,000股發售股份(可按下文所述重新分配)的香港公開發售；及
- (ii) 依據S規例於美國境外提呈發售22,500,000股發售股份(可按下文所述重新分配及超額配股權)的國際發售。

投資者可申請香港公開發售項下的香港發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售項下的國際發售股份，惟不可二者同時申請。本公司將採取合理措施，在香港公開發售中識別並拒絕已在國際發售中表示有意申請國際發售股份的投資者所作的申請，及識別並拒絕已在香港公開發售中申請香港發售股份的投資者對國際發售所表示的興趣。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及向香港及依據S規例向美國境外其他司法權區預期對發售股份有頗大需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性營銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對認購國際發售項下發售股份的意向。有意投資者將須列明願意按不同價格或某一特定價格認購國際發售項下發售股份數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的香港發售股份及國際發售股份數目，或會根據下文「一 定價及分配」所述重新分配。

誠如下文「一 國際發售」所述，超額配股權獲行使時或會發售最多3,750,000股發售股份。

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，並須受本公司與獨家代表(為其本身及代表包銷商)協定發售價所限。預期本公司於定價日或前後就國際發售訂立國際包銷協議。有關包銷安排的詳情載於本招股章程「包銷」一節。

定價及分配

發售價預期由獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為2022年8月17日(星期三)或前後,但無論如何不遲於2022年8月19日(星期五)。

除非在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈(如下文所闡述),否則發售價將不會高於每股H股9.60港元,並預期將不會低於每股H股8.60港元。**有意投資者謹請注意,於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。**倘基於有意機構、專業及其他投資者於累計投標過程中就國際發售所表示的踴躍程度,獨家保薦人及獨家代表(代表包銷商並獲得我們同意)認為合適,則可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前,隨時減少全球發售項下將予提呈的發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下,我們將會在作出任何有關調減決定後,即時在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊登調減通知,惟無論如何不會遲於遞交香港公開發售申請截止日期的上午。發出有關通知後,經修訂之發售價範圍及/或發售股份數目將為最終決定,及發售價(倘由獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司協定)將定於相關經修訂發售價範圍內。申請人應考慮到,任何有關調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的公佈,可能於遞交香港公開發售申請的截止日期始行作出。該通知亦將包括本招股章程現時所載的營運資金聲明、全球發售所得款項用途及全球發售統計數據,以及任何其他可能因有關調減而可能發生重大改變的財務資料的確認或修訂(如適用)。倘無按此刊登任何上述通知,則發售股份數目不會調減,且發售價如經本公司與獨家代表(為其本身及代表包銷商)協議,在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

全球發售的架構及條件

倘發售股份申請已於遞交香港公開發售申請截止日期當日之前遞交，有關申請可在調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的情況下於其後撤回。

倘調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目，則獨家代表可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售的發售股份總數的10%。

於若干情況下，獨家代表可酌情決定重新分配香港公開發售與國際發售之間所提呈的發售股份。

獨家代表將基於多項因素分配根據國際發售提呈的國際發售股份，其中包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總值，以及是否預期有關投資者可能會在上市後增購及／或持有或出售國際發售股份。該分配可能會向專業、機構及零售或企業投資者作出，而分配基準旨在使分派國際發售股份能夠建立穩定的股東基礎，從而令本公司及全體股東獲益。

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將純粹基於所接獲有關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香港發售股份的數目而有所不同，及或會涉及抽籤，即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配發更多的香港發售股份，而未有中籤的申請人或不會獲得任何香港發售股份。

最終發售價、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2022年8月23日（星期二）透過本招股章程「如何申請香港發售股份－11. 公佈結果」一節所述之多種渠道刊載。

全球發售的條件

申請發售股份須待下列各項達成後，方獲接納：

- 聯交所批准根據全球發售已發行及將予發行的H股上市及買賣，而其後並無於H股在聯交所開始買賣前撤銷有關上市及批准；
- 發售價已設定及定價協議已獲獨家代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日正式簽署；
- 於定價日或前後簽訂及交付國際包銷協議；及
- 包銷商根據香港包銷協議及國際包銷協議分別須履行的責任成為及仍屬無條件，且並無根據相關包銷協議的條款終止，

上述條件均須於該等協議指定的日期及時間或之前達成（除非該等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起計30日後達成。

香港公開發售與國際發售各自須待（其中包括）對方成為無條件且並無根據其條款終止，方告完成。倘若獨家代表（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何理由於2022年8月19日（星期五）前未能釐定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

倘若上述條件未於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日分別在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊登香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存放在收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的H股股票預期於2022年8月23日(星期二)發行，惟僅會在(i)全球發售在各方面均成為無條件及(ii)在本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷商的終止理由」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，於2022年8月24日(星期三)上午八時正(H股開始買賣當日)方會成為有效的所有權憑證。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們按發售價初步提呈2,500,000股香港發售股份，佔根據全球發售初步可供認購之發售股份總數的10%，以供香港公眾人士認購。受發售股份在國際發售與香港公開發售之間重新分配所規限，香港發售股份將佔我們緊隨全球發售(假設超額配股權未獲行使)完成後之經擴大已發行股本2.5%。

香港公開發售乃供香港公眾人士以及機構及專業投資者申請認購。專業投資者通常包括其日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。香港公開發售的完成受本節「全球發售的條件」一段所述的條件所規限。

分配

香港公開發售僅根據所接獲之有效香港公開發售申請數目向投資者分配發售股份。分配基準或會因應申請人有效申請之香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能會(如適用)包括抽籤形式，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份之申請人獲分配更多香港發售股份，而未獲抽中之申請人則不獲分配任何香港發售股份。

僅就進行分配而言，香港發售股份(經計及香港公開發售與國際發售之間分配的發售股份數目調整)將平均分為兩組：甲組及乙組，兩組均會按公平基準配發予成功申請人。甲組將分配予總認購價為5百萬港元或以下(並不包括1.0%經紀佣金、0.0027%

證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費)的香港發售股份的所有有效申請，乙組將分配予總認購價為5百萬港元以上但不超過乙組總值(並不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費)的香港發售股份的所有有效申請。

申請人謹請注意，甲組和乙組的申請所獲分配的比例很可能有所不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份出現認購不足的情況，則多出的香港發售股份將轉撥往另一組，以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。重複或疑屬重複申請以及超出1,250,000股香港發售股份(即初步可供申請的香港發售股份數目的50%)的申請將不獲受理。根據香港公開發售提出申請的各申請人亦須在其申請中承諾並確認，其本人及為其利益作出申請的任何人士並無且不會對國際發售項下的任何國際發售股份表示興趣，亦從未且不會接納該等股份，而倘該等承諾及／或確認被違反及／或不真實(視乎情況而定)，則有關申請人的申請將遭拒絕受理。

重新分配

發售股份在香港公開發售與國際發售之間的分配視乎重新分配而定。假設超額配股權未獲行使，發售股份的分配由獨家代表酌情按下列基準重新分配：

- (a) 倘國際發售股份獲全數認購或超額認購且：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，則獨家代表有權(但無責任)按其認為適當的比例，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售，以滿足國際發售需求；
 - (ii) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目不足香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則根據指引信HKEX-GL91-18最多2,500,000股發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至5,000,000股發售股份且不得超過向香港公開發售所作初步分配的兩倍，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20%(超額配股權獲行使前)；

全球發售的架構及條件

- (iii) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步提呈可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則5,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至7,500,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的30%（超額配股權獲行使前）；
 - (iv) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步提呈可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則7,500,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份數目將增加至10,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的40%（超額配股權獲行使前）；及
 - (v) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步提呈可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則10,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份數目將增加至12,500,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的50%（超額配股權獲行使前）。
- (b) 倘國際發售股份認購不足且：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，則全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、綠色申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲認購的發售股份；及

- (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購程度），最多2,500,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至5,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20%（超額配股權獲行使前）。

此外，獨家代表可將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售。根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，倘有關重新分配並非根據上市規則第18項應用指引進行，則於有關重新分配後，可重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過香港公開發售所作之最初分配的兩倍（即5,000,000股發售股份）。

倘發售股份於上文(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)或(b)(ii)段所述由國際發售重新分配至香港公開發售情況下，則分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

倘於上文(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下重新分配香港公開發售及國際發售之間的發售股份，則最終發售價將定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份8.60港元）。

申請

香港公開發售項下的每名申請人將須於其遞交的申請中承諾及確認，申請人及申請人為其利益提出申請的任何人士並無申請或承購或表示有意申請且將不會申請或承購或表示有意申請國際發售的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視乎情況而定），或其已經或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須在申請時繳付每股發售股份的最高價9.60港元，另加就每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費。倘發售價（按本節「定價及分配」一段所述方式最終釐定）低於每股發售股份的最高價9.60港元，則將向獲接納申請人不計利息退回適當款項（包括多繳申請股款應佔

的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費)。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。本招股章程所提述的申請、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份數目將包括22,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份的90% (可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

分配

根據國際發售的發售股份分配將按累計投標過程並基於多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份，及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在通過分派發售股份建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

重新分配

根據國際發售將予發行或銷售的發售股份總數可能因本節「香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或將任何原屬香港公開發售但未獲認購的發售股份重新分配至國際發售而更改。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期會向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表(為其本身及代表國際包銷商)行使。

按照超額配股權，國際包銷商有權利(可由獨家代表(為其本身及代表國際包銷商)於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日當日止期間內隨時行使)，要求本公司按與國際發售每股發售股份的相同價格發行及配發最多3,750,000股

額外發售股份(相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份的15%)，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲全面行使，額外發售股份將佔緊隨於全球發售完成及行使超額配股權後已發行股份總數約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司會刊發報章公佈。超額配股權獲行使時而將予發行的發售股份將為本公司股本中的H股，並將在各方面與本招股章程中所述的所有已發行或將發行的H股享有相同的權利。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採取的做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場出價購入或購買證券，從而阻止並在可能情況下防止有關證券的首次公開市價下跌至低於其發售價。有關交易可在容許進行有關交易的所有司法權區進行，而於各情況下，將會遵照所有適用法律及監管規定進行，包括香港的法律及監管規定。於香港，穩定價格行動不得以高於發售價的價格進行。

就全球發售而言，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)均可代表包銷商，超額分配股份或進行交易，以在上市日期後一段有限時間內穩定或維持我們的H股市價高於公開市場原應有的水平。然而，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)並無義務進行任何此類穩定價格行動。有關穩定價格行動(如進行)將由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)全權酌情進行並可隨時終止；及須於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日終止。

在香港根據證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》可進行的穩定價格行動包括(i)為防止或盡量減少我們的H股市價的任何跌幅作出超額分配、(ii)為防止或盡量減少我們的H股市價的任何跌幅建立淡倉而出售或同意出售我們的H股、(iii)為將根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉而根據超額配股權購買或同意購買我們的H股、(iv)純粹為防止或盡量減少我們的H股市價的任何跌幅而購買或同意購買任何我們的H股、(v)為將因購買任何我們的H股而已建立的任何倉盤平倉而出售或同意出售該等股份及(vi)要約或擬進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述任何事宜。

具體而言，我們的H股的有意申請人及投資者應留意：

- 就穩定價格行動而言，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可持有我們的H股好倉；
- 不能確定穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將維持好倉的數量及時間或期間；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)平掉任何該等好倉及於公開市場出售可能對我們的H股的市價造成不利影響；
- 支持我們的H股價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期將於上市日期開始，並預期將於2022年9月15日(星期四)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿。於該日後，不得再進行任何穩定H股價格行動，屆時H股的需求以至H股的價格均可能下跌；
- 概不保證採取任何穩定價格行動可使我們的H股價格維持在或高於發售價水平；及
- 在穩定價格行動中進行的穩定價格出價或交易，可能按等於或低於發售價的價格進行，這意味著穩定價格出價或交易可以低於發售股份申請人或投資者所支付的價格進行。

為採取穩定價格行動，穩定價格操作人將通過與已於國際發售中獲分配發售股份的投資者訂立延遲交付安排補足合共最多3,750,000股H股，最多佔初步提呈的發售股份的15%。延遲交付安排(倘由投資者特別協定)僅與向該投資者延遲交付發售股份有關，分配予該投資者的發售股份的發售價將於上市前支付。有關補足的規模及超額配股權可獲行使的程度將取決於能否與投資者訂立安排，以便能夠在延遲的基礎上交付足夠數量的H股。倘概無國際發售的投資者同意延遲交付安排，則穩定價格操作人將不會採取任何穩定價格行動，且超額配股權將不會獲行使。本公司將確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內刊發符合證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》的公告。

買賣安排

假設香港公開發售及國際發售於2022年8月24日(星期三)上午八時正在香港成為無條件，預期我們的H股將於2022年8月24日(星期三)上午九時正開始在聯交所買賣。我們的H股將以每手500股H股為單位買賣，H股的股份代號將為2152。

包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，並受(其中包括)獨家代表(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定發售價所規限。

我們預期於定價日釐定發售價後隨即就國際發售訂立國際包銷協議。包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於本招股章程「包銷」一節概述。

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。本公司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「披露易>新上市>新上市資料」及我們的網站www.suxinfuwu.com刊發。倘若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。

本招股章程電子版本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內容相同。

以下為閣下可以通過電子方式申請認購香港發售股份的程序。本公司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。

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

1. 申請方法

我們不會提供申請表格的任何印刷本供公眾人士使用。

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服務於www.eipo.com.hk申請；
- (2) 通過中央結算系統EIPO服務以電子化方式促使香港結算代理人代表閣下申請，包括通過：
 - (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) （如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完成發出請求，為中央結算系統投資者戶口持有人發出電子認購指示。

如閣下通過上文方式(1)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以閣下名義發行。

如閣下通過上文方式(2)(i)或(2)(ii)提出申請，則獲接納申請的香港發售股份將以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以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。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家代表、白表eIPO服務供應商及其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. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲；
- (b) 有香港地址；
- (c) 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- (d) 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上通過白表eIPO服務提出申請，除上述者外，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。

香港發售股份將自2022年8月11日（星期四）起至2022年8月16日（星期二）止期間可供申請認購，有關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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）將由收款銀行代本公司持有，退款（如有）將於2022年8月23日（星期二）不計利息退還予申請人。投資者務請留意，預期我們的H股將於2022年8月24日（星期三）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能夠於定價日至上市日期止期間出售或買賣我們的H股。股東面臨我們的H股價格可能會於買賣開始前因不利市況或定價日至上市日期止期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

如何申請香港發售股份

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家代表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。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- (c) 任何上述人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- (d) 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。

如閣下指示經紀或託管商(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發出申請香港發售股份的**電子認購指示**，就有關申請所需項目請聯繫他們。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，在網上通過**白表eIPO**服務於 www.eipo.com.hk 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。

最低認購數額及許可數目

閣下應通過**白表eIPO**服務或**中央結算系統EIPO**服務申請認購最少500股香港發售股份，並為下表所列的其中一個數目。閣下應按照選擇的數目旁載明的金額付款。

如何申請香港發售股份

蘇新美好生活服務股份有限公司

(每股香港發售股份9.60港元)

可供申請認購的香港發售股份數目及應繳款項

申請認購的 香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	申請認購的		申請認購的		申請認購的	
		香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	香港發售 股份數目	申請時 應繳款項	香港發售 股份數目	申請時 應繳款項
	港元		港元		港元		港元
500	4,848.38	7,000	67,877.27	50,000	484,837.68	400,000	3,878,701.44
1,000	9,696.75	8,000	77,574.03	60,000	581,805.21	450,000	4,363,539.12
1,500	14,545.13	9,000	87,270.78	70,000	678,772.75	500,000	4,848,376.80
2,000	19,393.51	10,000	96,967.53	80,000	775,740.29	600,000	5,818,052.16
2,500	24,241.89	15,000	145,451.31	90,000	872,707.83	700,000	6,787,727.52
3,000	29,090.26	20,000	193,935.07	100,000	969,675.36	800,000	7,757,402.88
3,500	33,938.64	25,000	242,418.84	150,000	1,454,513.04	900,000	8,727,078.24
4,000	38,787.02	30,000	290,902.61	200,000	1,939,350.72	1,000,000	9,696,753.60
4,500	43,635.39	35,000	339,386.37	250,000	2,424,188.40	1,250,000 ⁽¹⁾	12,120,942.00
5,000	48,483.77	40,000	387,870.15	300,000	2,909,026.08		
6,000	58,180.53	45,000	436,353.91	350,000	3,393,863.76		

附註：

- (1) 閣下可申請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。

4. 申請的條款及條件

通過本招股章程所列申請方式提出申請，即表示 閣下(其中包括)(如屬聯名申請人，則各人共同及個別)代表 閣下本身，或作為 閣下代其行事之每名人士之代理或代名人：

- (a) 承諾簽立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代表(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 閣下簽立任何文件及代 閣下進行一切必需事宜；
- (b) 同意遵守香港公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (c) 確認 閣下已閱讀本招股章程及白表eIPO服務指定網站所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

- (d) 確認 閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述， 閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (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、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、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) 同意應本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、H股證券登記處、收款銀行及／或其各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 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、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及其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白表eIPO服務指定網站所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (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管轄；
- (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)段所述人士；

- (m) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (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排名首位申請人發送任何H股股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下有資格親身領取H股股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司及獨家代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，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人的任何人士或任何其他人士並無亦不會為閣下的利益直接或間接向香港結算發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提出其他申請；及
- (s) (如閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或作為其代理的任何其他人士並無亦不會通過向香港結算直接或間接發出**電子認購指示**或通過**白表eIPO**服務提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權通過**白表eIPO**服務提出申請或作為該其他人士的代理代為發出**電子認購指示**。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「2. 可提出申請的人士」所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

如何申請香港發售股份

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，根據本招股章程所載條款及條件（按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

香港發售股份將自2022年8月11日（星期四）起至2022年8月16日（星期二）止期間可供申請認購，有關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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）將由收款銀行代本公司持有，退款（如有）將於2022年8月23日（星期二）不計利息退還予申請人。投資者務請留意，預期我們的H股將於2022年8月24日（星期三）開始在聯交所買賣。因此，投資者未必能夠於定價日至上市日期止期間出售或買賣我們的H股。股東面臨我們的H股價格可能會於買賣開始前因不利市況或定價日至上市日期止期間可能發生的其他不利事態發展而下跌的風險。

遞交**白表eIPO**服務申請的時間

閣下可於2022年8月11日（星期四）上午九時正至2022年8月16日（星期二）上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk（每日24小時，申請截止當日除外）向**白表eIPO**服務遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2022年8月16日（星期二）中午十二時正或下文「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過**白表eIPO**服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向**白表eIPO**服務發出以申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

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獲受理。

香港公司(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各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第40條(香港公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節約用紙。香港中央證券登記有限公司為指定的**白表eIPO**服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「蘇新美好生活服務股份有限公司」**白表eIPO**申請捐出2港元支持可持續發展項目。

6. 通過中央結算系統EIPO服務提出申請

一般事項

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，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+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**。

閣下亦可親臨香港中央結算有限公司客戶服務中心(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**。

倘閣下並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)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將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、獨家代表及本公司的H股證券登記處。

通過中央結算系統EIPO服務提出申請

如閣下已通過中央結算系統EIPO服務(通過經紀或託管商間接申請或直接申請)提出申請，並由香港結算代理人代為提出申請：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反本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. (如電子認購指示為閣下利益發出) 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人士代理發出該等指示；
 - vi. 確認閣下明白本公司、董事及獨家代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 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定的安排發送有關H股股票及／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；

如何申請香港發售股份

- ix. 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- x. 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、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；
- xi. 同意應本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、H股證券登記處、收款銀行及／或其各自的顧問及代理的要求，向其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，若根據香港公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 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)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- xvi. 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合香港公司(清盤及雜項條文)條例、《海外上市特別規定》(Special Regulations on Listing Overseas)及組織章程細則的規定；
- xvii. 與本公司(為本身及為本公司各股東以及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級職員的利益)協定(致使本公司一旦接納全部或部分該申請，即視作本身及代表本公司各股東以及本公司各董事、監事、管理人員及其他高級職員向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)以下各項：
- (a) 因組織章程細則或公司法或其他相關法律及行政法規所賦予或授予與本公司事務有關的任何權利或責任所產生的所有分歧及索賠，須根據組織章程細則提交仲裁；
 - (b) 有關仲裁的任何裁決為最終及具決定性的仲裁；及
 - (c) 仲裁庭可進行公開聆訊並公佈裁決結果；
- xviii. 與本公司(為其本身及為本公司各股東的利益)協定，我們的H股可由其持有人自由轉讓；
- xix. 授權本公司代表本公司與本公司各董事及高級職員訂立合約，據此相關董事及高級職員承諾遵守及遵從本公司組織章程細則所規定彼等須向股東承擔的責任；及
- xx. 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管轄。

通過中央結算系統EIPO服務提出申請的效力

一經通過中央結算系統EIPO服務提出申請，閣下（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：

- (a) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- (b) 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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費）而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- (c) 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出本招股章程所述的全部事項。

輸入電子認購指示的時間^(附註)

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：

日期		時間
2022年8月11日（星期四）	—	上午九時正至下午八時三十分
2022年8月12日（星期五）	—	上午八時正至下午八時三十分
2022年8月13日（星期六）	—	上午八時正至下午一時正
2022年8月15日（星期一）	—	上午八時正至下午八時三十分
2022年8月16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由2022年8月11日（星期四）上午九時正至2022年8月16日（星期二）中午十二時正（每日24小時，2022年8月16日（星期二）申請截止當日除外）輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2022年8月16日（星期二）中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

如閣下指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份，則閣下應聯絡閣下的經紀或託管商，查詢作出有關指示的截止時間(其可能與上文所示截止時間不同)。

*附註：*香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改本分節的該等時間。

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。

香港公司(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各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據香港公司(清盤及雜項條文)條例第40條(香港公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

下文個人資料收集聲明適用於我們、H股證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及其各自的任何代理及顧問所持有關閣下的任何個人資料的方式，與適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料的方式相同。閣下通過**中央結算系統EIPO**服務提出申請，即表示閣下同意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有關本公司及H股證券登記處有關個人資料和香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》方面的政策和慣例。

收集閣下個人資料的原因

香港發售股份申請人及登記持有人以本身名義申請香港發售股份或轉讓或受讓H股發售股份時或尋求H股證券登記處的服務時，必須向本公司或我們的代理人及H股證券登記處提供準確個人資料。

未能提供所要求的資料可能導致閣下的香港發售股份申請被拒或延遲，或我們或H股證券登記處無法落實轉讓或提供服務。此舉也可能妨礙或延遲登記或轉讓閣下成功申請的香港發售股份及／或寄發閣下應得的H股股票。

香港發售股份持有人所提供的個人資料如有任何錯誤，須立即通知本公司及H股證券登記處。

目的

閣下的個人資料可以任何方式被使用、持有、處理及／或保存，以作下列用途：

- 處理閣下的申請及退款支票(如適用)、核實是否符合本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；
- 遵守香港及其他地區的適用法律及法規；
- 以股份持有人(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；
- 存置或更新股東名冊；
- 核實H股持有人的身份；
- 確定H股持有人的受益權利，例如股息、供股和紅股等；
- 分發我們及我們附屬公司的通訊；
- 編製統計資料及H股持有人資料；
- 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／或使我們及H股證券登記處能履行我們或彼等對H股持有人及／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H股證券登記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H股證券登記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：

- 本公司委任的代理人，例如財務顧問、收款銀行及主要海外證券登記處；
- （如香港發售股份申請人要求將香港發售股份存於中央結算系統）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H股證券登記處提供與其各自業務營運有關的行政、電訊、電腦、付款或其他服務的任何代理人、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遵照其他法律、規則或法規；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，例如彼等的銀行、律師、會計師或股票經紀等。

保留個人資料

本公司及H股證券登記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H股證券登記處是否持有其個人資料，並有權索取有關資料的副本並更正任何不準確資料。本公司及H股證券登記處有權就處理有關要求收取合理費用。所有查閱資料或更正資料的要求應按本招股章程「公司資料」一節所披露或不時通知的本公司註冊地址送交公司秘書，或向H股證券登記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

透過中央結算系統**EIPO**服務(通過經紀或託管商直接或間接申請)申請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僅為白表**eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、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，亦不保證透過中央結算系統**EIPO**服務提出申請的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，應於2022年8月16日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心填妥一份**電子認購指示**輸入請求表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。

如為閣下的利益通過中央結算系統**EIPO**服務(通過經紀或託管商直接或間接申請)或通過白表**eIPO**服務而提交超過一項申請(包括香港結算代理人根據**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動減少閣下已提交及／或已代表閣下提交的指令中載明的香港發售股份數目。

為免生疑問，如根據白表**eIPO**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。然而，就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或代表閣下向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

如申請人是一家非上市公司，而：

- (a) 該公司的主要業務為證券買賣；及
- (b) 閣下可對該公司行使法定控制權，是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；
- (b) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (c) 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9.60港元。 閣下另須支付1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費及0.00015%財務匯報局交易徵費，即表示 閣下須為每手500股香港發售股份支付4,848.38港元。

閣下申請認購香港發售股份時，必須全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費。

閣下可通過白表eIPO服務或中央結算系統EIPO服務申請最少500股香港發售股份。有關超過500股香港發售股份的各項申請或電子認購指示須為本節「最低認購數額及許可數目」一段所指表格載列的其中一個數目。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費、財務匯報局交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費及財務匯報局交易徵費由聯交所分別代證監會及財務匯報局收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構的條件—定價及分配」。

10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2022年8月16日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號；或
- (c) 極端情況，

本公司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香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。倘於2022年8月16日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2022年8月23日(星期二)在本公司網站www.suxinfuwu.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獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- (a) 於2022年8月23日(星期二)前登載於本公司網站www.suxinfuwu.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- (b) 於2022年8月23日(星期二)上午八時正至2022年8月29日(星期一)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporeresults.com.hk(或者：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
- (c) 於2022年8月23日(星期二)、2022年8月24日(星期三)、2022年8月25日(星期四)及2022年8月26日(星期五)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+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，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情請查閱本招股章程「全球發售的架構及條件」。

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：

通過中央結算系統EIPO服務或白表eIPO服務申請，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據香港公司（清盤及雜項條文）條例第40條（香港公司（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並無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) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家代表、白表eIPO服務供應商及其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，而毋須就此提供理由。

(c) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所並無在下列期間內批准H股上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如聯交所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：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家代表相信接納 閣下的申請將導致我們或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份9.60港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－全球發售的條件」所載條件達成，又或任何申請被撤回，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、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2022年8月23日(星期二)或之前向 閣下作出。

14. 發送／領取H股股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張H股股票(通過中央結算系統EIPO服務提出的申請除外，有關H股股票將如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就H股發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。

除下文所述發送／領取H股股票及退款的安排外，任何退款支票及H股股票預期將於2022年8月23日(星期二)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何H股股票及任何多收申請股款。

只有在2022年8月24日(星期三)上午八時正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，H股股票方會成為有效證書。投資者如在獲發H股股票前或H股股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(a) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2022年8月23日(星期二)上午九時正至下午一時正或我們通知的其他日期，親臨H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票(倘適用)及／或H股股票。

倘閣下未有於指定領取時間內親身領取退款支票及／或H股股票(倘適用)，有關支票及／或H股股票(倘適用)將會立刻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，則退款支票及／或H股股票(倘適用)將於2022年8月23日(星期二)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。

(b) 如閣下透過中央結算系統EIPO服務提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，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H股股票存入中央結算系統及退回申請股款

- (a) 倘閣下的申請全部或部分獲接納，H股股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2022年8月23日(星期二)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股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

本公司預期將於2022年8月23日(星期二)以本節「11.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(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2022年8月23日(星期二)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。

- (b) 如閣下指示經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲分配的香港發售股份數目及應收回的退回股款(如有)金額。
- (c) 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2022年8月23日(星期二)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(如有)金額。
- (d) 一俟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，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(如有)金額。

- (e) 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費、聯交所交易費及財務匯報局交易徵費)，將於2022年8月23日(星期二)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. H股獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准H股上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，H股將獲香港結算接納為合資格證券，自H股開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個結算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H股獲准納入中央結算系統所需的必要安排。



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

致蘇新美好生活服務股份有限公司列位董事及交銀國際(亞洲)有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-98頁),此等歷史財務資料包括 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年4月30日止四個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-98頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於 貴公司日期為2022年8月11日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行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

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準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任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行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分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準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，該等歷史財務資料已分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映了 貴集團及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況，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 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2021年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表、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分別載列的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。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。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故我們無法保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別載列的呈列基準及編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的相關歷史財務資料作出調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註12，當中說明 貴公司並無就相關期間派付任何股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2022年8月11日

I 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於相關期間的歷史財務資料是歷史財務資料的基礎，乃經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（「香港審計準則」）審計（「相關歷史財務資料」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
				(未經審核)	
收益	6	435,878	436,770	461,981	152,526
銷售成本	7	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)
毛利		88,421	92,068	106,225	34,289
其他收入及收益	6	27,333	35,262	9,681	3,170
銷售及營銷開支		(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)
行政開支		(32,337)	(36,225)	(29,001)	(9,068)
其他開支		(177)	(387)	(714)	(29)
財務成本	8	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)
應佔一家聯營公司虧損		-	-	(3,009)	(957)
除稅前利潤	7	58,145	64,251	76,553	25,296
所得稅開支	11	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)
年內／期內利潤		<u>43,554</u>	<u>48,103</u>	<u>56,517</u>	<u>18,713</u>
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人		42,522	47,339	55,465	18,429
非控股權益		1,032	764	1,052	284
		<u>43,554</u>	<u>48,103</u>	<u>56,517</u>	<u>18,713</u>
其他全面(虧損)／收入					
於後續期間將不會重新分類至損益的					
其他全面(虧損)／收入：					
指定為以公平值列入其他全面					
收入的股權投資：					
公平值變動		(3,344)	830	(2,367)	(1,199)
所得稅影響		836	(208)	592	300
		<u>(2,508)</u>	<u>622</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(899)</u>
物業重估收益	15	-	2,155	-	-
所得稅影響		-	(539)	-	-
年內／期內其他全面(虧損)／收入， 扣除稅項		<u>(2,508)</u>	<u>2,238</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(899)</u>
年內／期內全面收入總額		<u>41,046</u>	<u>50,341</u>	<u>54,742</u>	<u>17,814</u>
以下人士應佔全面收入總額：					
母公司擁有人		40,014	49,577	53,690	17,530
非控股權益		1,032	764	1,052	284
		<u>41,046</u>	<u>50,341</u>	<u>54,742</u>	<u>17,814</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利					
基本及攤薄(人民幣元)	13	<u>1.24</u>	<u>0.69</u>	<u>0.74</u>	<u>0.25</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於2022年	
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	230,609	298,774	359,815	398,724
投資物業	15	293,791	345,367	349,930	349,490
其他無形資產		–	167	344	808
定期存款	23	5,713	–	–	–
於一家聯營公司的投資		–	4,900	6,791	6,012
指定為以公平值列入其他全面收入的					
股權投資	18	93,977	94,807	92,440	88,820
使用權資產	20	8,331	10,690	10,258	10,171
遞延稅項資產	28	6,486	8,315	5,359	6,804
非流動資產總值		638,907	763,020	824,937	860,829
流動資產					
存貨		243	156	177	172
貿易應收款項	21	101,225	96,359	101,222	143,831
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	23,404	34,771	51,115	44,109
應收關聯方款項	34	1,091,300	22,003	35,123	31,699
以公平值列入損益的金融資產	19	5,000	–	–	–
已抵押存款	23	349	–	–	–
受限制現金	23	–	–	442	280
現金及現金等價物	23	223,299	288,210	302,644	175,814
流動資產總值		1,444,820	441,499	490,723	395,905
流動負債					
貿易應付款項	24	178,588	192,853	192,532	188,080
其他應付款項及應計款項	25	77,426	94,510	103,106	103,814
計息銀行貸款	27	191,500	6,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	34	686,975	39,796	65,675	11,776
租賃負債	20	615	226	–	–
應付稅項		15,606	8,282	2,666	1,436
合約負債	26	35,622	41,902	75,019	57,621
流動負債總額		1,186,332	383,819	450,248	373,977
流動資產淨值		258,488	57,680	40,475	21,928
總資產減流動負債		897,395	820,700	865,412	882,757

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款	27	510,300	133,750	122,500	122,500
租賃負債	20	226	-	-	-
遞延稅項負債	28	22,016	22,702	21,311	20,335
其他負債	29	-	165,463	168,074	169,027
非流動負債總額		<u>532,542</u>	<u>321,915</u>	<u>311,885</u>	<u>311,862</u>
淨資產		<u>364,853</u>	<u>498,785</u>	<u>553,527</u>	<u>570,895</u>
權益					
股本／實繳資本	30	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	31	342,294	451,800	474,152	490,106
母公司擁有人應佔權益		362,294	495,462	549,152	565,106
非控股權益		2,559	3,323	4,375	5,789
權益總額		<u>364,853</u>	<u>498,785</u>	<u>553,527</u>	<u>570,895</u>

綜合權益變動表

	實繳資本	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值	合計	非控股權益	權益總額
					列入其他 全面收入的 金融資產的 公平值儲備			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	20,000	112,931	9,074	168,260	12,015	322,280	1,727	324,007
年內利潤	-	-	-	42,522	-	42,522	1,032	43,554
年內其他全面虧損	-	-	-	-	(2,508)	(2,508)	-	(2,508)
年內全面收入總額	-	-	-	42,522	(2,508)	40,014	1,032	41,046
支付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	(200)	(200)
出售以公平值列入其他 全面收入的股權投資時 轉撥公平值儲備	-	-	-	(225)	225	-	-	-
轉撥自留存利潤	-	-	4,437	(4,437)	-	-	-	-
於2019年12月31日	<u>20,000</u>	<u>112,931*</u>	<u>13,511*</u>	<u>206,120*</u>	<u>9,732*</u>	<u>362,294</u>	<u>2,559</u>	<u>364,853</u>

* 該等儲備賬包括於2019年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣342,294,000元。

	實繳資本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產的		資產 重估儲備	非控股 權益	權益總額
						公平值儲備	合計			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	20,000	-	112,931	13,511	206,120	9,732	-	362,294	2,559	364,853
年內利潤	-	-	-	-	47,339	-	-	47,339	764	48,103
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	622	1,616	2,238	-	2,238
年內全面收入總額	-	-	-	-	47,339	622	1,616	49,577	764	50,341
注資	23,662	43,145	16,784	-	-	-	-	83,591	-	83,591
轉撥自留存利潤	-	-	-	4,800	(4,800)	-	-	-	-	-
於2020年12月31日	<u>43,662</u>	<u>43,145*</u>	<u>129,715*</u>	<u>18,311*</u>	<u>248,659*</u>	<u>10,354*</u>	<u>1,616*</u>	<u>495,462</u>	<u>3,323</u>	<u>498,785</u>

* 該等儲備賬包括於2020年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣451,800,000元。

	實繳資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資 產的公平		資產 重估儲備	非控股 權益	權益總額
							值儲備	合計			
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2021年1月1日	43,662	-	43,145	129,715	18,311	248,659	10,354	1,616	495,462	3,323	498,785
年內利潤	-	-	-	-	-	55,465	-	-	55,465	1,052	56,517
年內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(1,775)	-	(1,775)	-	(1,775)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	55,465	(1,775)	-	53,690	1,052	54,742
轉讓附屬公司	-	-	195,836	(129,715)	-	(66,121)	-	-	-	-	-
改制為股份有限公司	(43,662)	75,000	24,179	-	(4,279)	(51,238)	-	-	-	-	-
轉撥自留存利潤	-	-	-	-	5,661	(5,661)	-	-	-	-	-
於2021年12月31日	<u>-</u>	<u>75,000</u>	<u>263,160*</u>	<u>-</u>	<u>19,693*</u>	<u>181,104*</u>	<u>8,579*</u>	<u>1,616*</u>	<u>549,152</u>	<u>4,375</u>	<u>553,527</u>

* 該等儲備賬包括於2021年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣474,152,000元。

	實繳資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融 資產的	資產 重估儲備	合計	非控股 權益	權益總額
							公平值儲備				
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2022年1月1日	-	75,000	263,160	-	19,693	181,104	8,579	1,616	549,152	4,375	553,527
期內利潤	-	-	-	-	-	18,669	-	-	18,669	474	19,143
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(2,715)	-	(2,715)	-	(2,715)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,669	(2,715)	-	15,954	474	16,428
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	940	940
於2022年4月30日	-	75,000	263,160*	-*	19,693*	199,773*	5,864*	1,616*	565,106	5,789	570,895

* 該等儲備賬包括於2022年4月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣490,106,000元。

	實繳資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融 資產的	資產 重估儲備	合計	非控股 權益	權益總額
							公平值儲備				
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2021年1月1日	43,662	-	43,145	129,715	18,311	248,659	10,354	1,616	495,462	3,323	498,785
期內利潤	-	-	-	-	-	18,429	-	-	18,429	284	18,713
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(899)	-	(899)	-	(899)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,429	(899)	-	17,530	284	17,814
轉讓附屬公司	-	-	195,836	(129,715)	-	(66,121)	-	-	-	-	-
改制為股份有限公司	(43,662)	75,000	24,179	-	(4,279)	(51,238)	-	-	-	-	-
於2021年4月30日 (未經審核)	-	75,000	263,160*	-*	14,032*	149,729*	9,455*	1,616*	512,992	3,607	516,599

* 該等儲備賬包括於2021年4月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣437,992,000元。

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動的現金流量					
除稅前利潤	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
調整：					
財務成本	8	23,110	24,033	3,864	1,178
利息收入		(21,840)	(24,355)	(1,485)	(489)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		50	18	28	2
應佔一家聯營公司虧損		-	-	3,009	957
投資物業的公平值變動	15	(2,011)	(357)	(4,563)	(849)
貿易應收款項減值	21	6,219	4,739	(1,422)	(229)
物業、廠房及設備折舊	14	4,535	8,567	12,573	3,047
使用權資產折舊	20	2,670	788	432	189
其他無形資產攤銷		-	2	44	12
		70,878	77,686	89,033	29,114
存貨減少／(增加)		46	87	(21)	(9)
貿易應收款項(增加)／減少		(41,372)	127	(3,441)	(21,680)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(8,519)	(6,069)	(3,301)	(6,329)
應收關聯方款項減少／(增加)		195	(83)	(13,120)	(497)
應付關聯方款項增加／(減少)		3,907	7,030	(15,621)	(9,296)
貿易應付款項(減少)／增加		16,112	12,466	(1,040)	10,262
其他應付款項及應計款項 (減少)／增加		6,254	16,345	8,596	(5,849)
合約負債(減少)／增加		4,541	6,280	33,117	2,588
已抵押存款(增加)／減少		(71)	349	-	-
受限制現金(增加)／減少		-	-	(442)	-
		51,971	114,218	93,760	(1,696)
經營所得現金		(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)
已付所得稅					
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		45,213	88,856	70,265	(15,009)
投資活動的現金流量					
購置物業、廠房及設備項目		(92,616)	(74,733)	(60,790)	(22,488)
購置投資物業		-	(122)	-	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		61	2	38	3
租賃土地增加		-	(3,594)	-	-
其他無形資產增加		-	(169)	(221)	(16)
於一家聯營公司的投資	16	-	(4,900)	(4,900)	(4,900)
定期存款(增加)／減少		(3,489)	5,713	-	-
應收關聯方款項(增加)／減少		(424,028)	1,069,380	-	-
應付關聯方款項增加／(減少)		200,000	(600,000)	-	-
添置以公平值列入損益的金融資產		(20,000)	(10,000)	-	-
以公平值列入損益計量的理財投資 產品的所得款項		15,109	15,128	-	-
已收利息		21,731	24,227	1,485	489
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(未經審核)					
融資活動的現金流量					
上市開支	-	(1,835)	(13,043)	(696)	(2,011)
當時母公司向附屬公司注資	-	5,000	-	-	-
償還來自關聯方的墊款	34	(54,209)	-	-	(57,000)
來自關聯方的墊款	-	-	41,500	40,500	-
添置計息銀行貸款	365,800	108,500	-	-	-
其他負債所得款項	-	200,000	-	-	-
償還計息銀行貸款	27	(48,000)	(6,250)	-	-
租賃付款的本金部分	20	(2,512)	(226)	(100)	-
已付利息	(31,407)	(31,418)	(13,424)	(1,716)	(1,639)
非控股股東注資	-	-	-	-	940
向非控股權益支付股息	(200)	-	-	-	-
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	283,681	(444,877)	8,557	37,988	(59,710)
現金及現金等價物增加／減少淨額					
年初／期初的現金及現金等價物	23	197,637	288,210	288,210	302,644
年末／期末的現金及現金等價物	23	223,299	302,644	284,277	175,814
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	23	191,761	288,210	284,277	176,094
定期存款	23	37,600	-	-	-
減：原到期日超過三個月的定期存款		(5,713)	-	-	-
已抵押存款	23	(349)	-	-	-
受限制現金	23	-	(442)	-	(280)
現金及現金等價物		223,299	302,644	284,277	175,814

貴公司財務狀況表

貴公司於各相關期間末的財務狀況表資料如下：

	附註	於12月31日			於2022年
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	1,034	41,755	40,216	39,485
投資物業	15	1,791	30,587	31,030	30,990
其他無形資產		–	167	344	808
於一家聯營公司的投資	16	–	4,900	6,791	6,012
於附屬公司的投資	17	16,000	16,000	212,336	213,396
使用權資產	20	812	213	–	–
遞延稅項資產	28	5,224	7,383	3,654	3,013
非流動資產總值		24,861	101,005	294,371	293,704
流動資產					
存貨		111	58	34	–
貿易應收款項	21	67,175	65,128	48,264	56,449
預付款項、其他應收款項及 其他資產	22	5,420	12,468	25,633	25,928
應收附屬公司款項	34	36,497	45,241	66,881	91,885
應收其他關聯方款項	34	148,347	15,972	28,785	23,928
以公平值列入損益的金融資產		5,000	–	–	–
受限制現金		–	–	432	265
現金及現金等價物	23	63,292	77,591	113,062	64,823
流動資產總值		325,842	216,458	283,091	263,278
流動負債					
貿易應付款項	24	66,361	71,513	75,991	75,548
其他應付款項及應計款項	25	32,856	43,914	53,271	44,575
計息銀行貸款	27	129,000	–	–	–
應付附屬公司款項	34	19,471	21,349	26,212	12,034
應付其他關聯方款項	34	1,498	968	4,837	9,083
租賃負債	20	615	226	–	–
應付稅項		6,288	223	588	159
合約負債	26	15,141	18,443	38,475	28,244
流動負債總額		271,230	156,636	199,374	169,643

	附註	於12月31日		於2022年	
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		54,612	59,822	83,717	93,635
總資產減流動負債		79,473	160,827	378,088	387,339
非流動負債					
租賃負債	20	226	–	–	–
遞延稅項負債	28	590	1,091	–	–
非流動負債總額		816	1,091	–	–
淨資產		78,657	159,736	378,088	387,339
權益					
股本／實繳資本	30	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	31	58,657	116,074	303,088	312,339
權益總額		78,657	159,736	378,088	387,339

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司是一家於1994年4月12日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司，其註冊辦事處地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場。

貴公司是一家物業管理公司。於相關期間，貴集團主要從事提供物業管理服務。貴公司的控股股東為蘇州蘇高新集團有限公司（「蘇高新公司」）。

根據貴公司於2021年4月的股東決議案，貴公司改制為股份有限公司，而75,000,000股每股面值人民幣1元的股份按照股東於貴公司的出資比例發行予貴公司當時的股東。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接權益。所有該等附屬公司均為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立之私人公司特徵大致相同，貴公司主要附屬公司詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期及 經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接%	間接%	
蘇州金獅大廈發展管理有限公司 (「蘇州金獅」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／中國內地 1992年10月28日	人民幣 104,271,300元	100	-	物業管理
蘇州新港市政綠化服務有限公司 (「新港市政綠化」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／中國內地 2011年4月13日	人民幣 12,000,000元	100	-	城市服務
蘇州科尚物業服務有限公司 (「科尚物業服務」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／中國內地 2014年12月31日	人民幣 5,000,000元	80	-	物業管理
蘇州科錦物業服務有限公司 (「科錦物業服務」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／中國內地 2010年3月19日	人民幣 10,000,000元	100	-	物業管理

- (a) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合伙)蘇州分所審核。
- (b) 在中國內地註冊實體的英文名稱，代表貴公司管理層在直譯其中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無註冊正式的英文名稱。
- (c) 根據中國法律註冊成立為內資有限公司。

2.1 呈列基準

於2021年1月4日，由於蘇高新公司全資擁有的國有企業進行內部重組，蘇高新公司及其控股的公司蘇高新城建發展(蘇州)有限公司(「蘇高新城建」)分別與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司及蘇高新城建同意將彼等各自於蘇州金獅66.43%及33.57%的股權無償轉讓予 貴公司。於有關收購完成後，蘇州金獅成為 貴公司的全資附屬公司。

於2021年2月1日，太湖金谷(蘇州)發展有限公司(「太湖金谷」，由蘇高新公司最終控股)與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，太湖金谷同意將科錦物業服務的全部股權無償轉讓予 貴公司。代價乃經參考科錦物業服務截至2021年1月31日的負資產淨值及虧絀狀況後釐定。於有關收購完成後，科錦物業服務成為 貴公司的全資附屬公司。

蘇州金獅、科錦物業服務及 貴公司於收購前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料一直應用合併會計原則編製，猶如收購已於相關期間開始時完成。

貴集團於相關期間的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司及／或業務自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制之日起(以期間較短者為準)的業績及現金流量。貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況表已從控股股東角度使用現有賬面值編製，以呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。貴集團並無作出調整以反映公平值，或確認因共同控制下的業務合併而產生的任何新資產或負債。

共同控制下的業務合併完成前由控股股東以外各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益，乃應用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之所有準則及詮釋)編製。於編製整個相關期間及截至2021年4月30日止四個月的歷史財務資料時，貴集團已提早採納自2022年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同有關過渡性條文。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業、以公平值列入損益的金融資產及指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資除外。

2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發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10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第17號 國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 ^{1, 3}
國際財務報告準則第17號之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號比較資料 ⁴
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 ¹
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務聲明第2號之修訂本	披露會計政策 ¹
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
國際會計準則第12號之修訂本	有關單一交易產生資產及負債的遞延稅項 ¹

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 尚未釐定強制生效日期，但可供採納
- 3 由於國際財務報告準則第17號之修訂本於2020年6月頒佈，國際財務報告準則第4號作出延長臨時豁免的修訂，保險公司可於2023年1月1日之前開始的年度期間申請採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號
- 4 國際會計準則理事會修訂國際財務報告準則第17號，以允許於首次應用國際財務報告準則第17號的比較期間呈列的金融資產進行分類疊加

有關預期適用於 貴集團的國際財務報告準則的其他資料載於下文。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)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，確認下游交易產生的全部收益或虧損。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。該等修訂將於未來期間應用。美國註冊會計師協會已於2016年1月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)之修訂本的以往強制生效日期，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號之修訂本負債分類為即期或非即期澄清將負債分類為即期或非即期的規定。該等修訂載明，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，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。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。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並應追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

國際會計準則第1號之修訂本披露會計政策要求企業披露重要會計政策信息，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本提供有關如何將重大性的概念應用於會計政策披露的非強制性指引。國際會計準則第1號之修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並允許提早採納。由於國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本所提供的指引屬非強制性，故該等修訂的生效日期屬非必要。 貴集團目前正在評估該等修訂對 貴集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號之修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早採納。預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

國際會計準則第12號之修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須於所呈列最早比較期間期初應用於與租賃及退役責任有關的交易，累積影響確認為對該日的年初保留利潤或其他權益組成部分(如適用)結餘的調整。此外，該等修訂將預先應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早採納。

預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

3 主要會計政策概要

附屬公司

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）。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，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。

附屬公司乃採用與 貴公司相同報告期及一致會計政策來編製歷史財務資料。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策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 貴集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(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)計入權益的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公平值；(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。 貴集團先前確認分佔其他全面收入的組成部分適當地重新分類計入損益或留存利潤，基準與倘若 貴集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

附屬公司的業績計入 貴公司的損益，惟以已收及應收股息為限。

於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團於其中擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營政策決定的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資（反之亦然），則保留權益不會重新計量，而該項投資會繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制後， 貴集團按其公平值計量並確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後之聯營公司或合營企業賬面值與保留投資公平值及出售事項所得款項之任何差異，於損益中確認。

如有直接於聯營公司的權益確認的變動， 貴集團在適用時於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。 貴集團與其聯營公司之間之交易所產生之未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則作別論。

公平值計量

貴集團於各報告期間末按公平值計入其他全面收入計量投資物業及金融工具。公平值為市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，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讓負債的交易於該資產或負債的主要市場（或在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場）進行而作出。該主要或最有利的市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料可計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值之資產及負債，乃按對整體公平值計量具重大影響之最低層數據分類至下述之公平值等級：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）
- 第二級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據可直接或間接觀察得出
- 第三級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據難以觀察得出

就按經常基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）釐定各層級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

當出現減值跡象或需要對資產進行年度減值檢測時（存貨除外），則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者的較高者，並按個別資產計算，除非資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或多組資產的現金流入，在該情況下，可收回金額則以該資產所屬的現金產生單位計算。於就減值測試現金產生單位時，倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產（例如總部大樓）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時方會確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產的特定風險的稅前貼現率貼現至彼等的現值。減值虧損於其產生期間於損益內與減值資產功能一致的相關開支類別中扣除。

於各相關期間末，貴集團會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或已減少。倘有任何此等跡象存在，則會估計資產的可收回金額。資產（商譽除外）原已確認的減值虧損僅於用作釐定該資產可收回金額的估計出現變動時撥回，惟有關金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損下應有的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回減值虧損的數額，乃於其產生的期間計入損益，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在以下情況下一方將被視為 貴集團的關聯方：

- (a) 該方是下列人士或下列人士的親密家庭成員，而該人士
 - (i) 於 貴集團擁有控制或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該方是滿足下列任一條件的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)中指出的人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)中指出的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員中的成員；及
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購買價及令資產達至其擬定用途所需運作狀態及地點所產生的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出，如維修保養費，一般於產生期間自損益中扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部件須分段重置，則 貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應地計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法將成本分攤至剩餘價值計算。就此目的所使用的主要年率如下：

樓宇	2%-3%
汽車	9%-24%
機器及其他	8%-32%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目(包括任何初步已確認重大部分)於出售或預計日後其使用或出售不再產生經濟利益時,將終止確認。於資產終止確認年度因其出售或報廢並在損益內確認的任何收益或虧損乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指在建樓宇、廠房及機械,按成本減任何減值虧損列賬,且不予折舊。成本包括建造期間建造的直接成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別內。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入而非用於生產或供應貨品或服務或作行政用途,或於日常業務過程中作出售用途的土地及樓宇權益。該等物業初次按成本計量,包括交易成本。於初始確認後,投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧計入產生年度之綜合損益表。

任何報廢或出售投資物業之盈虧於報廢或出售年度之綜合損益表中確認。

其他無形資產(商譽除外)

另行獲得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末進行檢討。

軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損入賬並於估計可使用年期5年內按直線法攤銷。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利,則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)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款項,而使用權資產指使用相關資產之權利。

在包含租賃部分和非租賃部分的合約開始時或對有關合約重新評估時,貴集團採納可行權宜方法,不將非租賃部分分開,而將租賃部分和相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量,並就任何重新計量的租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃款項減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於租期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊,詳情如下:

樓宇	1.3-3年
租賃土地	50年

倘租賃資產之所有權在租期結束前轉移至貴集團或成本反映購買權之行使情況,則使用該資產之估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃款項及剩餘價值擔保下預期應付之金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定行使購買權的行使價,及倘租期反映 貴集團行使終止租賃的選擇權,則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃款項於觸發付款的事件或狀況出現期間內確認為開支。

於計算租賃款項之現值時,由於租賃內所隱含利率無法輕易釐定,故 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率計算。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,倘出現修改、租期變動、租賃款項變動(如因指數或比率變動導致未來租賃款項變動)或購買相關資產的選擇權評估更改,則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下,並且不包含購買權的租賃)。

短期租賃的租賃款項在租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人,其於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分, 貴集團根據相關獨立售價將合約代價分配至各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬,並由於其營運性質,計入綜合損益及其他全面收入表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值,並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。

金融資產於初始確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產之業務模式。除不含重大融資成分或 貴集團已應用權宜方法不調整重大融資部分的影響之貿易應收款項外, 貴集團的金融資產初次計量按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本。不含重大融資成分或 貴集團已應用權宜方法之貿易應收款項按下文所載有關「收益確認」的政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量,需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

貴集團管理金融資產之業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量之方式。業務模式釐定現金流量是否源自收取合約現金流量、出售金融資產或同時因兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產乃於旨在收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日（即 貴集團承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產之後續計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本入賬的金融資產（債務工具）

按攤銷成本入賬的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益內確認。

指定為以公平值列入其他全面收入的金融資產（股權投資）

於初始確認後，倘股權投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈列之界定，且並非持作買賣，貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定為以公平值列入其他全面收入的股權的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不結轉至綜合損益及其他全面收入表。倘股息支付權已確立，而股息相關之經濟收益可能將流入 貴集團，且股息金額能作出可靠計算，則股息於綜合損益及其他全面收入表內確認為其他收入，惟倘 貴集團受惠於該等所得款項作為收回部分金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益於其他全面收入內入賬。指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資無須進行減值評估。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組類似之金融資產其中一部分）主要在下列情況下終止確認（即從 貴集團之綜合財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產現金流量之權利，或已根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉手安排，需評估是否及何種程度上保留該資產擁有權的風險及回報。倘若並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則已轉讓資產在 貴集團持續參與的前提下繼續予以確認入賬。在該情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留權利及義務之基準計量。

貴集團倘以擔保形式持續參與已轉讓資產時，則以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價金額上限（以較低者為準）計算。

金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有之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應付的合約現金流量與 貴集團預期收取並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸新增安排的現金流量。

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，預期信貸虧損提供予由未來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）。就自初始確認起經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均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險是否自初始確認後大幅提高。當進行此評估時，貴集團會比較該金融工具於報告日期及於初始確認日期出現的違約風險，並會考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

貴集團會在合約付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟如下文所詳述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第1階段 — 信貸風險自初始確認後並無大幅增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 — 信貸風險自初始確認後大幅增加（惟並非信貸減值金融資產）的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 — 於報告日期已出現信貸減值（惟並非購買或發起的信貸減值）的金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就不包含重大融資組成部分的貿易應收款項而言，當 貴集團應用可行權宜方法不調整重大融資組成部分的影響時，貴集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時適當地分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或在實際對沖中指定為對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初次按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行貸款及其他負債。

後續計量

金融負債之後續計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本入賬之金融負債(貸款及借款)

初始確認後，計息貸款及其他負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不大，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放款人提供而條款絕大部分不同之負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關取代或修訂會視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值差額於損益確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於綜合財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值根據當前市況及同類存貨的歷史經驗估算。

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，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險小且一般於購買後三個月內的較短期限到期的投資，並構成貴集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金(包括定期存款)以及類似現金性質的資產。

撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推斷責任，且日後很可能須付出資源解除有關責任，若有關責任涉及之金額能可靠估計，則會確認撥備。

倘貼現之影響重大，就撥備確認之金額乃預期日後解除有關責任所需開支於各報告期末之現值。隨時間過去產生之經貼現現值增幅計入綜合損益表之財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於損益外確認，不論是於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或繳付之金額計算，按於各報告期間末已經生效或大致上已經生效之稅率（及稅法）為基準，並考慮 貴集團經營所在國家或地區之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於各報告期末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下述外，所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債因初始確認非業務合併交易之資產或負債而產生，而在進行交易時遞延稅項負債對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，倘暫時差額之撥回時間可以控制，且暫時差額於可見將來可能不會轉回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在很可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初始確認並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與在附屬公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可預見未來撥回及有應課稅溢利可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審核，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產的水平。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於很可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償期間所適用的稅率（以各相關報告期間末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法）為基準）計算。

當及僅當 貴集團有合法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，而該等不同的應課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助在合理確定將會收取補助及將會符合一切所附條件時，按其公平值確認。如補助與開支項目有關，則會於擬補貼的相關成本支銷期間按系統基準確認為收入。

倘 貴集團就建造合資格資產而收取的政府貸款不付息或按低於市場利率計息，則政府貸款的初始賬面值使用實際利率法釐定，進一步詳情載於上文「金融負債」的會計政策。獲授無息或低於市場利率的政府貸款之利益（即貸款的初始賬面值與所收取款項的差額）視為政府補助及於綜合損益表內釋放，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，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。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得以解決，而已確認累計收益金額的重大收益撥回極有可能不會發生時為止。

當合約包含融資成分時，而該融資成分提供客戶一年以上轉移予客戶的貨品或服務之融資的重大利益，則收益按應收款項的現值計算，並使用於合約開始時反映於 貴集團與客戶之間單獨融資交易的折現率折現。倘合約包含融資成分，而該融資成分提供 貴集團一年以上的重大融資利益，則根據合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債的應計利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約而言，交易價格毋須就重大融資成分的影響採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法進行調整。

a) 商業物業管理服務

在商業物業管理及營運服務分部下， 貴集團提供(i)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供的基本商業物業管理服務，及(ii)增值服務，例如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言， 貴集團按包幹制及酬金制對基本商業物業管理服務收取物業管理費。

於包幹制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包幹制下， 貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此，貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

增值服務的收益主要包括預定期間按直線基準確認的停車場管理服務、資源管理服務及物業代理服務，因為客戶同時獲得及消耗貴集團所提供的福利。

增值服務的收益亦包括在提供服務時所確認的臨時停車服務及房屋維修服務。

b) 住宅物業管理服務

在住宅物業管理下，貴集團提供(i)基本住宅物業管理服務；及(ii)增值服務，如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言，貴集團按包幹制及酬金制對基本住宅物業管理服務收取物業管理費。

於包幹制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包幹制下，貴集團將貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部分一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部分，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此，貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

增值服務的收益主要包括預定期間按直線基準確認的停車場管理服務、資源管理服務及物業代理服務，因為客戶同時獲得及消耗貴集團所提供的福利。

增值服務的收益亦包括在提供服務時所確認的臨時停車服務及房屋維修服務。

c) 城市服務

城市服務包括(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的建設及運營。城市服務的收益在提供相關服務期間或時間確認。

d) 來自其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例確認。不受指數或費率影響的可變租賃付款在其產生的會計期間確認為收入。

e) 其他收入

利息收入採用實際利率法按累計基準，並採用將金融工具於其預計年期或較短期間（倘合適）估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

倘客戶於貴集團轉讓相關服務前收取或到期支付（以較早者為準）付款，則確認合約負債。合約負債於貴集團履行合約（即轉讓相關服務的控制權予客戶）時確認為收益。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例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。

借款成本

因收購、興建或生產合資格資產（即需要長時間方可達致擬定用途或出售的資產）而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產支出前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)計量。

歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列。貴集團內各實體自行決定其功能貨幣，計入各實體歷史財務資料的項目乃以該功能貨幣列值。貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按各報告期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與確認該項目的公平值變動收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於釐定初始確認有關資產、終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，首次交易日期為貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預付款項或預收款項，貴集團會就每筆預付代價的支付或收取釐定交易日期。

4. 重大會計判斷及估計

編製貴集團之歷史財務資料須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報的收益、開支、資產及負債的金額，及其隨附披露以及或有負債披露會產生影響。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

判斷

管理層於應用貴集團的會計政策時已作出以下判斷，惟對歷史財務資料所確認的金額有最重大影響的有關估計除外：

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於貴集團持有的其他資產。某些物業一部分持作賺取租金或升值，其餘部分用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則貴集團會將該等部分個別入賬。倘該等部分不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政用途之部分並不重大，則僅會列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

估計不明朗因素

下文載述於各報告期間末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源。

貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類(即按客戶類別及評級)的逾期天數得出。

撥備矩陣最初基於 貴集團過往觀察所得違約率而釐定。貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即本地生產總值)預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整過往違約率。於各相關期間末，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註21披露。

投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及假設。

在欠缺類似物業於活躍市場現行價格的情況下，貴集團考慮來自多個來源的資料及投資物業公平值的估計，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 活躍度較低之市場上相若物業之近期價格，並進行調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟狀況之任何變化；以及根據對未來現金流量之可靠估計進行之貼現現金流量預測，該預測得到任何現有租賃及其他合約條款之支持，並(在可能情況下)得到外部證據之支持，例如相同位置及條件之相若物業之當前市值租金，並使用反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性之評估之貼現率。

進一步詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於歷史財務資料附註15。

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)是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。公平值減出售成本乃基於按公平原則所進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市場價格扣除出售資產的增量成本計算。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註28。

非上市股權投資公平值

非上市股權投資乃根據市場法及資產基礎法進行估值。該估值要求 貴集團決定可資比較公眾公司（同業者）並選擇價格倍數。此外， 貴集團估計因流動性不足及規模差異造成的折讓。 貴集團將該等投資的公平值分類為第三級。進一步詳情載於歷史財務資料附註37。

5. 經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估之決策時會監察 貴集團業務之經營業績，包括商業物業管理服務、住宅物業管理服務、市政服務及租金收入。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於相關期間，由於 貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日止期間以及截至2021年4月30日止四個月，約人民幣67,972,000元、人民幣66,114,000元、人民幣72,591,000元及人民幣23,878,000元（未經審核）的收益來自向單一客戶提供城市服務的收益及租金收入。於截至2022年4月30日止四個月，約人民幣22,301,000元的收益來自向最大客戶提供城市服務，約人民幣19,008,000元的收益來自向另一主要客戶提供城市服務及租金收入。此外，概無來自其他客戶的收益佔 貴集團總收益的10%以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
<i>客戶合約收益</i>					
商業物業管理服務	197,875	196,305	204,378	69,240	58,937
住宅物業管理服務	75,016	71,558	60,550	21,867	21,794
城市服務	134,791	141,036	169,353	51,794	73,212
	<u>407,682</u>	<u>408,899</u>	<u>434,281</u>	<u>142,901</u>	<u>153,943</u>
<i>其他來源收益</i>					
租金收入	28,196	27,871	27,700	9,625	7,633
總計	<u>435,878</u>	<u>436,770</u>	<u>461,981</u>	<u>152,526</u>	<u>161,576</u>

客戶合約收益

(a) 細分收益資料

	商業物業 管理服務	住宅物業 管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
提供服務	197,875	75,016	134,791	407,682
地域市場				
中國內地	197,875	75,016	134,791	407,682
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	194,223	73,339	109,037	376,599
在某個時間點轉移的服務	3,652	1,677	25,754	31,083
客戶合約收益總額	197,875	75,016	134,791	407,682
截至2020年12月31日止年度				
提供服務	196,305	71,558	141,036	408,899
地域市場				
中國內地	196,305	71,558	141,036	408,899
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	194,657	68,630	136,368	399,655
在某個時間點轉移的服務	1,648	2,928	4,668	9,244
客戶合約收益總額	196,305	71,558	141,036	408,899

	商業物業 管理服務	住宅物業 管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
提供服務	204,378	60,550	169,353	434,281
地域市場				
中國內地	204,378	60,550	169,353	434,281
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	195,858	59,365	169,353	424,576
在某個時間點轉移的服務	8,520	1,185	–	9,705
客戶合約收益總額	204,378	60,550	169,353	434,281
	商業物業 管理服務	住宅物業 管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2022年4月30日止四個月				
提供服務	58,937	21,794	73,212	153,943
地域市場				
中國內地	58,937	21,794	73,212	153,943
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	57,921	21,205	73,212	152,338
在某個時間點轉移的服務	1,016	589	–	1,605
客戶合約收益總額	58,937	21,794	73,212	153,943
截至2021年4月30日止四個月 (未經審核)				
提供服務	69,240	21,867	51,794	142,901
地域市場				
中國內地	69,240	21,867	51,794	142,901
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	65,280	21,410	51,794	138,484
在某個時間點轉移的服務	3,960	457	–	4,417
客戶合約收益總額	69,240	21,867	51,794	142,901

下表說明在各相關期間確認的收益金額，該等金額計入各年初／期初的合約負債：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
計入年初／期初合約負債的 已確認收益：					
物業管理服務	30,495	34,188	40,591	13,555	24,361

(b) 履約義務

對於商業物業管理服務、住宅物業管理服務及城市服務，貴集團定期確認的收益等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露分配至該等類型合約剩餘履約義務的交易價格。

其他收入及收益分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
其他收入					
利息收入	21,840	24,355	1,485	489	408
政府補助*	3,296	9,256	2,878	1,230	1,035
其他	186	1,294	755	602	680
	25,322	34,905	5,118	2,321	2,123
收益					
投資物業的公平值收益	2,011	357	4,563	849	-
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123

* 該金額指自地方政府機關收取的有關給予地方企業若干財務支持的補助。該等政府補助主要包括支持COVID-19疫情期間經營的補助、促進就業補助、環保補助，以及其他雜項補助及多個方面的獎勵。並無與該等已確認的政府補助相關的未達成條件。

7. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

		截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 4月30日 止四個月	截至2022年 4月30日 止四個月
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
提供服務的成本		347,457	344,702	355,756	118,237	125,222
物業、廠房及設備折舊	14	4,535	8,567	12,573	3,047	6,759
使用權資產折舊	20	2,670	788	432	189	87
計量租賃負債未計及的租賃付款	20	3,820	3,795	39	14	42
處置物業、廠房及 設備項目的虧損		50	18	28	2	177
核數師薪酬		414	467	505	113	204
法律及專業費用		797	1,121	844	576	446
上市開支		-	-	1,861	305	308
利息收入		(21,840)	(24,355)	(1,485)	(489)	(408)
僱員福利開支(不包括董事及 主要行政人員的薪酬 (附註9))*:						
工資、薪金及其他津貼		114,192	120,010	114,172	38,003	37,914
退休金計劃供款及社會福利		28,703	24,116	28,261	9,493	9,476
		<u>142,895</u>	<u>144,126</u>	<u>142,433</u>	<u>47,496</u>	<u>47,390</u>
貿易應收款項減值	21	6,219	4,739	(1,422)	(229)	(2,436)
投資物業公平值(收益)/虧損		<u>(2,011)</u>	<u>(357)</u>	<u>(4,563)</u>	<u>(849)</u>	<u>440</u>

* 僱員福利開支金額人民幣128,384,000元、人民幣124,576,000元、人民幣124,173,000元、人民幣42,169,000元(未經審核)及人民幣41,915,000元,分別計入截至2019年、2020年及2021年12月31日止期間以及截至2021年及2022年4月30日止四個月的服務成本。

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
銀行及其他借款利息	31,407	40,873	16,035	5,350	5,355
租賃負債利息	111	24	3	2	-
並非以公平值列入損益的 金融負債的總利息開支 減：撥充資本的利息*	31,518 (8,297)	40,897 (16,840)	16,038 (12,171)	5,352 (4,172)	5,355 (2,480)
	<u>23,221</u>	<u>24,057</u>	<u>3,867</u>	<u>1,180</u>	<u>2,875</u>

* 因興建垃圾集運中心而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。

9. 董事及主要行政人員的薪酬

年內董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
袍金：	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、花紅、津貼及 實物福利	1,373	1,407	1,065	236	242
與表現有關的花紅	572	589	297	-	-
退休金計劃供款	331	285	251	82	92
	<u>2,276</u>	<u>2,281</u>	<u>1,613</u>	<u>318</u>	<u>334</u>

(a) 獨立非執行董事

周雲女士、辛珠女士及劉昕先生於2021年4月16日獲委任為貴公司獨立非執行董事。於相關期間，並無向獨立非執行董事支付酬金。

(b) 執行董事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	397	324	96	817
周軍先生	-	307	241	89	637
周麗娟女士	-	461	7	96	564
	-	1,165	572	281	2,018

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	364	303	81	748
周軍先生	-	307	264	88	659
周麗娟女士	-	500	22	54	576
	-	1,171	589	223	1,983

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	307	282	91	680
周麗娟女士	-	504	15	98	617
	-	811	297	189	1,297

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年4月30日止四個月 (未經審核)					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	102	-	30	132
周麗娟女士	-	69	-	32	101
	-	171	-	62	233

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2022年4月30日止四個月					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	102	-	35	137
周麗娟女士	-	69	-	35	104
	-	171	-	70	241

相關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 非執行董事

於2021年4月16日，唐春杉先生、蔡金春先生及張俊先生獲委任為 貴公司非執行董事。於相關期間概無向非執行董事支付任何報酬。

(d) 監事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	208	-	50	258
	-	208	-	50	258

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	236	-	62	298
	<u>-</u>	<u>236</u>	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>298</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	254	-	62	316
	<u>-</u>	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>316</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年4月30日止四個月 (未經審核)					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	65	-	20	85
	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>85</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2022年4月30日止四個月					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	71	-	22	93
	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>93</u>

10. 五位薪酬最高的僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年4月30日止四個月五位薪酬最高的僱員分別包括一位董事、兩位董事、一位董事、一位董事及一位董事。該等董事薪酬詳情載於上文附註9。相關期間薪酬最高僱員（非 貴公司董事或主要行政人員）的薪酬詳情如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 4月30日 止四個月	截至2022年 4月30日 止四個月
	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
薪金、花紅、津貼及 實物福利	1,903	1,373	1,690	409	409
與表現有關的花紅	503	551	862	-	-
退休金計劃供款	370	228	371	119	141
	<u>2,776</u>	<u>2,152</u>	<u>2,923</u>	<u>528</u>	<u>550</u>

薪酬屬於以下範圍的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數				
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 4月30日 止四個月	截至2022年 4月30日 止四個月
	(未經審核)				
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在司法管轄區產生或源自其的利潤，按實體基準繳納所得稅。

中國內地

根據中國企業所得稅法及相關法規（「企業所得稅法」），在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入的25%稅率繳納企業所得稅。

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
即期－中國內地：					
年內支出	15,208	18,038	17,879	9,663	8,215
遞延稅項(附註28)	(617)	(1,890)	2,157	(3,080)	(1,516)
年內／期內稅項支出總額	<u>14,591</u>	<u>16,148</u>	<u>20,036</u>	<u>6,583</u>	<u>6,699</u>

適用於按法定稅率的除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率的稅項開支對賬如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
除稅前利潤	<u>58,145</u>	<u>64,251</u>	<u>76,553</u>	<u>25,296</u>	<u>25,842</u>
按法定稅率的稅項	14,536	16,062	19,138	6,324	6,461
不可扣減稅項的開支	55	86	74	20	33
未確認的稅項虧損	—	—	72	—	10
聯營公司應佔虧損	—	—	752	239	195
按 貴集團實際稅率 的稅項支出	<u>14,591</u>	<u>16,148</u>	<u>20,036</u>	<u>6,583</u>	<u>6,699</u>

12. 股息

貴公司於相關期間並無派付或宣派任何股息。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，貴集團向非控股股東分別分派人民幣200,000元、零、零、零(未經審核)及零的股息。

除上文所述者，概無宣派或支付任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據相關期間及截至2021年4月30日止四個月母公司擁有人應佔年內利潤及已發行普通股加權平均數計算。各相關期間計算所使用的加權平均普通股數目是就股份制改革作出調整的已發行普通股數目，猶如其已於最早呈列期前發生。

由於貴集團於相關期間均無具潛在攤薄效應的已發行普通股，因此並無對相關期間所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

下表反映計算每股基本盈利時所使用的收入及股份數據：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
盈利：					
計算每股基本盈利所使用的 母公司擁有人應佔 年內利潤	<u>42,522</u>	<u>47,339</u>	<u>55,465</u>	<u>18,429</u>	<u>18,669</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 千股	截至2020年 12月31日 止年度 千股	截至2021年 12月31日 止年度 千股	截至2021年 4月30日 止四個月 千股 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 千股
計算每股基本盈利所使用的 年內已發行普通股 加權平均數	<u>34,355</u>	<u>68,226</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	1,657	33,070	6,506	41,630	82,863
累計折舊	(671)	(12,717)	(3,896)	-	(17,284)
賬面淨值	<u>986</u>	<u>20,353</u>	<u>2,610</u>	<u>41,630</u>	<u>65,579</u>
於2019年1月1日 (扣除累計折舊)	986	20,353	2,610	41,630	65,579
添置	-	1,110	284	168,282	169,676
處置	-	(93)	(18)	-	(111)
年內計提折舊(附註7)	(36)	(3,677)	(822)	-	(4,535)
於2019年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
於2019年12月31日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	-	(21,819)
賬面淨值	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	-	(21,819)
賬面淨值	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
於2020年1月1日 (扣除累計折舊)	950	17,693	2,054	209,912	230,609
添置	41,357	357	1,380	82,761	125,855
物業、廠房及設備轉讓	77,054	4,248	29,209	(110,511)	-
資產相關政府補助	-	-	-	(38,926)	(38,926)
轉移至投資物業	-	-	-	(10,177)	(10,177)
處置	-	(12)	(8)	-	(20)
年內計提折舊(附註7)	(2,296)	(3,968)	(2,303)	-	(8,567)
於2020年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	-	(30,386)
賬面淨值	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	-	(30,386)
賬面淨值	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>
於2021年1月1日 (扣除累計折舊)					
添置	-	21	372	73,287	73,680
物業、廠房及設備轉讓 處置	105,069	5,607	62,653	(173,329)	-
年內計提折舊 (附註7)	-	(43)	(23)	-	(66)
	<u>(3,774)</u>	<u>(4,244)</u>	<u>(4,555)</u>	<u>-</u>	<u>(12,573)</u>
於2021年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
於2021年12月31日：					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	-	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年4月30日					
於2022年1月1日					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	-	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日 (扣除累計折舊)	218,360	19,659	88,779	33,017	359,815
添置	–	–	292	45,755	46,047
處置	–	–	(379)	–	(379)
期內計提折舊 (附註7)	(1,994)	(1,645)	(3,120)	–	(6,759)
於2022年4月30日 (扣除累計折舊)	<u>216,366</u>	<u>18,014</u>	<u>85,572</u>	<u>78,772</u>	<u>398,724</u>
於2022年4月30日 成本	225,137	44,014	99,896	78,772	447,819
累計折舊	(8,771)	(26,000)	(14,324)	–	(49,095)
賬面淨值	<u>216,366</u>	<u>18,014</u>	<u>85,572</u>	<u>78,772</u>	<u>398,724</u>
貴公司					
	樓宇	汽車	機器及其他	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	366	2,619	2,382	5,367	
累計折舊	(366)	(2,216)	(1,954)	(4,536)	
賬面淨值	<u>–</u>	<u>403</u>	<u>428</u>	<u>831</u>	
於2019年1月1日 (扣除累計折舊)	–	403	428	831	
添置	–	261	284	545	
處置	–	(61)	(17)	(78)	
年內計提折舊	–	(149)	(115)	(264)	
於2019年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>–</u>	<u>454</u>	<u>580</u>	<u>1,034</u>	
於2019年12月31日：					
成本	366	2,819	2,649	5,834	
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)	
賬面淨值	<u>–</u>	<u>454</u>	<u>580</u>	<u>1,034</u>	
	樓宇	汽車	機器及其他	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	366	2,819	2,649	5,834	
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)	
賬面淨值	<u>–</u>	<u>454</u>	<u>580</u>	<u>1,034</u>	

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日(扣除累計折舊)	–	454	580	1,034
添置	41,357	–	1,005	42,362
處置	–	(12)	(6)	(18)
年內計提折舊	(1,322)	(84)	(217)	(1,623)
於2020年12月31日(扣除累計折舊)	<u>40,035</u>	<u>358</u>	<u>1,362</u>	<u>41,755</u>
於2020年12月31日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	<u>40,035</u>	<u>358</u>	<u>1,362</u>	<u>41,755</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年12月31日				
於2021年1月1日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	<u>40,035</u>	<u>358</u>	<u>1,362</u>	<u>41,755</u>
於2021年1月1日(扣除累計折舊)	40,035	358	1,362	41,755
添置	–	–	278	278
物業、廠房及設備轉讓	–	–	–	–
處置	–	–	(12)	(12)
年內計提折舊	(1,444)	(37)	(324)	(1,805)
於2021年12月31日(扣除累計折舊)	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>
於2021年12月31日：				
成本	41,723	2,807	3,681	48,211
累計折舊	(3,132)	(2,486)	(2,377)	(7,995)
賬面淨值	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2022年4月30日				
於2022年1月1日				
成本	41,723	2,807	3,681	48,211
累計折舊	(3,132)	(2,486)	(2,377)	(7,995)
賬面淨值	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>
於2022年1月1日(扣除累計折舊)	38,591	321	1,304	40,216
添置	–	–	268	268
處置	–	–	(613)	(613)
期內計提折舊(附註7)	(483)	(12)	109	(386)
於2022年4月30日(扣除累計折舊)	<u>38,108</u>	<u>309</u>	<u>1,068</u>	<u>39,485</u>
於2022年4月30日				
成本	41,723	2,807	3,336	47,866
累計折舊	(3,615)	(2,498)	(2,268)	(8,381)
賬面淨值	<u>38,108</u>	<u>309</u>	<u>1,068</u>	<u>39,485</u>

於2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日賬面淨值分別約為人民幣40,035,000元、人民幣38,591,000元及人民幣38,108,000元的 貴公司若干樓宇已質押，以作授予 貴公司附屬公司若干銀行貸款(附註27)之抵押。

15. 投資物業

貴集團

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	291,780	293,791	345,367	349,930
添置	–	38,440	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產	–	10,624	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產的重估收益	–	2,155	–	–
公平值調整產生的(收益)/虧損淨額	2,011	357	4,563	(440)
於12月31日/4月30日的賬面值	<u>293,791</u>	<u>345,367</u>	<u>349,930</u>	<u>349,490</u>

貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,780	1,791	30,587	31,030
添置	–	26,190	–	–
公平值調整產生的(虧損)/收益淨額	11	2,606	443	(40)
於12月31日/4月30日的賬面值	<u>1,791</u>	<u>30,587</u>	<u>31,030</u>	<u>30,990</u>

貴集團的投資物業均位於中國內地。

貴集團的投資物業於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日根據獨立專業估值師戴德梁行的估值進行重估。每年，貴集團的物業經理及財務總監決定委任負責貴集團物業外部估值的外部估值師。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日的賬面值分別約人民幣222,000,000元、人民幣28,700,000元、人民幣28,910,000元及人民幣28,910,000元的投資物業已質押，以作授予貴集團若干銀行貸款(附註27)之抵押。

公平值層級

貴集團投資物業公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)。

下表說明貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2019年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出			
	活躍 市場 報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據	總計
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	70,000	–	–	70,000
零售	1,791	–	–	1,791
公寓	222,000	–	–	222,000
	<u>293,791</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>293,791</u>

於2020年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍	重大	重大
	市場	可觀察	不可觀察
	報價	輸入數據	輸入數據
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	91,780	–	91,780
零售	30,587	–	30,587
公寓	223,000	–	223,000
	<u>345,367</u>	<u>–</u>	<u>345,367</u>

於2021年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍	重大	重大
	市場報價	可觀察	不可觀察
	第一級	第二級	第三級
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	91,900	–	91,900
零售	31,030	–	31,030
公寓	227,000	–	227,000
	<u>349,930</u>	<u>–</u>	<u>349,930</u>

於2022年4月30日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍	重大	重大
	市場報價	可觀察	不可觀察
	第一級	第二級	第三級
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	91,500	–	91,500
零售	30,990	–	30,990
公寓	227,000	–	227,000
	<u>349,490</u>	<u>–</u>	<u>349,490</u>

於相關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

歸類為公平值層級第三級內的公平值計量對賬如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
辦公樓宇				
於1月1日的賬面值	69,000	70,000	91,780	91,900
添置	–	12,250	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產	–	10,624	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產的 重估收益	–	2,155	–	–
公平值調整產生的收益／(虧損)淨額	1,000	(3,249)	120	(400)
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>70,000</u>	<u>91,780</u>	<u>91,900</u>	<u>91,500</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
零售				
於1月1日的賬面值	1,780	1,791	30,587	31,030
添置	–	26,190	–	–
公平值調整產生的收益／(虧損)淨額	11	2,606	443	(40)
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>1,791</u>	<u>30,587</u>	<u>31,030</u>	<u>30,990</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
公寓				
於1月1日的賬面值	221,000	222,000	223,000	227,000
公平值調整產生的收益淨額	1,000	1,000	4,000	–
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>222,000</u>	<u>223,000</u>	<u>227,000</u>	<u>227,000</u>

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可 觀察輸入數據	範圍			
			於12月31日	於12月31日	於12月31日	於4月30日
			2019年	2020年	2021年	2022年
辦公樓宇	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	45至70	45至70	45至70	42至70
零售	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	91至105	70至108	70至108	70至108
公寓	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	11至85	25至85	25至85	25至85

單獨估計租金價值大幅上升(下降)會導致投資物業公平值大幅上升(下降)。

16. 於一家聯營公司的投資

貴集團及 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔淨資產	-	4,900	6,791	6,012

(a) 貴集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊資本	註冊及 經營所在地	於2022年	主要業務
			4月30日 貴集團應佔所有 權權益百分比	
蘇州蘇高新怡養健康管理 有限公司	人民幣 20,000,000元	中國內地	49%	老人護理服務

該聯營公司已使用權益法於本歷史財務資料內列賬。

(b) 下表載列 貴集團聯營公司的總體財務資料：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司年內／期內虧損	–	–	(3,009)	(779)
分佔聯營公司全面虧損總額	–	–	(3,009)	(779)
貴集團於聯營公司投資的賬面值總額	–	4,900	6,791	6,012

17. 投資附屬公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資(按成本)	16,000	16,000	212,336	213,396

於相關期間末該等附屬公司的詳情載於歷史財務資料附註1。

18. 指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

	應佔股權 百分比	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資					
非上市股權投資(按公平值)					
蘇州匯融商旅發展有限公司	3.17%	64,917	69,667	71,300	69,000
蘇州新景天商務地產發展 有限公司	8.00%	29,060	25,140	21,140	19,820
蘇州太湖金谷酒店有限公司	5.00%	–	–	–	–
		93,977	94,807	92,440	88,820

上述股權投資不可撤銷地指定為以公平值列入其他全面收入，原因是 貴集團認為該等投資屬於戰略性質。

2019年4月，貴集團處置其於蘇州太湖金谷酒店有限公司的股權。出售當日的公平值為零，於其他全面收入確認的累計虧損為人民幣225,000元，已轉入留存盈利。

19. 以公平值列入損益的金融資產

於2019年12月31日的人民幣5,000,000元的非上市投資指中國內地銀行發行的理財產品，分類為以公平值列入損益的金融資產，原因是其合約現金流量並非僅用於支付本息。

20. 租賃

作為承租人

(a) 使用權資產

貴集團

期內使用權資產賬面值及變動如下：

	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,326	7,675	11,001
折舊費	(2,514)	(156)	(2,670)
於2019年12月31日	<u>812</u>	<u>7,519</u>	<u>8,331</u>
	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	812	7,519	8,331
添置	-	3,594	3,594
轉移至投資物業	-	(447)	(447)
折舊費	(599)	(189)	(788)
於2020年12月31日	<u>213</u>	<u>10,477</u>	<u>10,690</u>
	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	213	10,477	10,690
折舊費	(213)	(219)	(432)
於2021年12月31日	<u>-</u>	<u>10,258</u>	<u>10,258</u>
	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	-	10,258	10,258
折舊費	-	(87)	(87)
於2022年4月30日	<u>-</u>	<u>10,171</u>	<u>10,171</u>

貴公司

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	3,326	-	3,326
折舊費	(2,514)	-	(2,514)
於2019年12月31日	<u>812</u>	<u>-</u>	<u>812</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	812	-	812
折舊費	(599)	-	(599)
於2020年12月31日	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>213</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	213	-	213
折舊費	(213)	-	(213)
於2021年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	-	-	-
折舊費	-	-	-
於2022年4月30日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 租賃負債

貴集團

年內租賃負債(不計入計息銀行貸款項下)賬面值及變動如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	3,353	841	226	-
年內／期內確認的利息增加	111	24	3	-
付款	(2,623)	(639)	(229)	-
於12月31日的賬面值	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分析為：				
即期部分	615	226	-	-
非即期部分	226	-	-	-

貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	3,353	841	226	–
新租賃	–	–	–	–
年內／期內確認的利息增加	111	24	3	–
付款	(2,623)	(639)	(229)	–
於12月31日的賬面值	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
分析為：				
即期部分	615	226	–	–
非即期部分	<u>226</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

(c) 於損益內確認與租賃有關的金額如下：

貴集團

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日止 四個月 人民幣千元
租賃負債利息	111	24	3	2	–
使用權資產折舊費	2,670	788	432	189	87
短期租賃相關開支	<u>3,820</u>	<u>3,795</u>	<u>39</u>	<u>14</u>	<u>42</u>
於損益內確認的 總額	<u>6,601</u>	<u>4,607</u>	<u>474</u>	<u>205</u>	<u>129</u>

貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日止 四個月 人民幣千元
租賃負債利息	111	24	3	2	–
使用權資產折舊費	2,514	599	213	142	–
短期租賃相關開支	–	–	20	11	20
於損益內確認的 總額	<u>2,625</u>	<u>623</u>	<u>236</u>	<u>155</u>	<u>20</u>

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(附註15)(包括辦公樓宇、商業物業及公寓)。租賃條款通常規定租戶支付保證金，及根據當時市況定期調整租金。貴集團於相關期間確認的租金收入詳情載於歷史財務資料附註6。

貴集團根據與租戶的不可撤銷經營租賃，於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
一年內	15,821	15,656	14,585	14,376
一年後但兩年內	3,550	3,721	4,834	4,111
兩年後但三年內	2,907	3,143	2,666	2,297
三年後但四年內	2,940	3,645	1,558	1,160
四年後但五年內	2,066	2,499	654	653
五年後	<u>10,938</u>	<u>10,288</u>	<u>9,803</u>	<u>9,585</u>
	<u>38,222</u>	<u>38,952</u>	<u>34,100</u>	<u>32,182</u>

21. 貿易應收款項

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	116,682	116,555	119,996	160,169
減值	(15,457)	(20,196)	(18,774)	(16,338)
	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	79,191	81,673	57,476	63,447
減值	(12,016)	(16,545)	(9,212)	(6,998)
	<u>67,175</u>	<u>65,128</u>	<u>48,264</u>	<u>56,449</u>

貿易應收款項主要來自提供城市服務及物業管理服務。貴集團力求嚴格控制其未結應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期結餘，每月對客戶的信貸額度進行一次審核。鑒於上述情況以及貴集團的貿易應收款項與眾多分散的客戶有關，因此信貸風險沒有很大的集中度。貿易應收款項不計息。

於各相關期間末對貴集團貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期並扣除撥備）如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	87,421	73,740	67,100	108,562
一至兩年	12,405	16,324	32,853	34,232
兩至三年	1,399	6,295	1,269	1,037
	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	55,260	45,187	32,301	37,775
一至兩年	10,738	14,218	15,323	17,965
兩至三年	1,177	5,723	640	709
	<u>67,175</u>	<u>65,128</u>	<u>48,264</u>	<u>56,449</u>

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(9,238)	(15,457)	(20,196)	(18,774)
年內／期內減值	<u>(6,219)</u>	<u>(4,739)</u>	<u>1,422</u>	<u>2,436</u>
年／期末	<u>(15,457)</u>	<u>(20,196)</u>	<u>(18,774)</u>	<u>(16,338)</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(7,349)	(12,016)	(16,545)	(9,212)
年內／期內減值	<u>(4,667)</u>	<u>(4,529)</u>	<u>7,333</u>	<u>2,214</u>
年／期末	<u>(12,016)</u>	<u>(16,545)</u>	<u>(9,212)</u>	<u>(6,998)</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列使用撥備矩陣的 貴集團貿易應收款項信貸風險的相關資料：

貴集團

於2019年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.03%	100.00%	13.25%
總賬面值(人民幣千元)	92,778	17,518	5,002	1,384	116,682
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,357)	(5,113)	(3,603)	(1,384)	(15,457)

於2020年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.84%	25.55%	55.30%	100.00%	17.33%
總賬面值(人民幣千元)	79,150	21,925	14,084	1,396	116,555
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,410)	(5,601)	(7,789)	(1,396)	(20,196)

於2021年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.95%	18.46%	63.37%	100.00%	15.65%
總賬面值(人民幣千元)	72,898	40,289	3,464	3,345	119,996
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,798)	(7,436)	(2,195)	(3,345)	(18,774)

於2022年4月30日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.29%	9.75%	61.54%	100.00%	10.20%
總賬面值(人民幣千元)	114,629	37,930	2,696	4,914	160,169
預期信貸虧損(人民幣千元)	(6,067)	(3,698)	(1,659)	(4,914)	(16,338)

貴公司

於2019年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.04%	100.00%	15.17%
總賬面值(人民幣千元)	58,646	15,165	4,210	1,170	79,191
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,386)	(4,427)	(3,033)	(1,170)	(12,016)

於2020年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.83%	25.54%	55.30%	100.00%	20.26%
總賬面值(人民幣千元)	48,502	19,096	12,804	1,271	81,673
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,315)	(4,878)	(7,081)	(1,271)	(16,545)

於2021年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.95%	18.46%	63.34%	100.00%	16.03%
總賬面值(人民幣千元)	35,092	18,792	1,746	1,846	57,476
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,791)	(3,469)	(1,106)	(1,846)	(9,212)

於2022年4月30日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.29%	9.75%	61.53%	100.00%	11.03%
總賬面值(人民幣千元)	39,886	19,906	1,843	1,812	63,447
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,111)	(1,941)	(1,134)	(1,812)	(6,998)

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商的預付款	6,453	5,969	9,078	8,360
上市費用	–	5,298	16,484	17,041
可扣減增值稅	11,082	15,063	16,800	9,707
其他應收款項	5,869	8,441	8,753	9,001
	<u>23,404</u>	<u>34,771</u>	<u>51,115</u>	<u>44,109</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商的預付款	2,238	2,546	3,961	3,741
上市費用	–	5,298	16,484	17,041
可扣減增值稅	16	9	64	–
其他應收款項	3,166	4,615	5,124	5,146
	<u>5,420</u>	<u>12,468</u>	<u>25,633</u>	<u>25,928</u>

結餘並無抵押品抵押。

其他應收款項沒有歷史欠款。上述結餘中所包含與應收款項有關的金融資產於各相關期間末的第一階段中分類。在計算預期信貸虧損率時，貴集團會考慮歷史虧損率，並針對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於相關期間，貴集團估計其他應收款項及存款的預期信貸虧損率甚小。

23. 現金及現金等價物

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	191,761	288,210	303,086	176,094
定期存款	37,600	–	–	–
	229,361	288,210	303,086	176,094
減：				
原到期時間超過三個月的 定期存款	(5,713)	–	–	–
抵押存款	(349)	–	–	–
受限制現金	–	–	(442)	(280)
現金及現金等價物	<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>175,814</u>
以下列幣種計值：				
人民幣	<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>175,814</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	63,292	77,591	113,494	65,088
減：受限制現金	—	—	(432)	(265)
現金及現金等價物	<u>63,292</u>	<u>77,591</u>	<u>113,062</u>	<u>64,823</u>
以下列幣種計值：				
人民幣	<u>63,292</u>	<u>77,591</u>	<u>113,062</u>	<u>64,823</u>

人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

若干銀行存款已質押，以獲簽發保函。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘及抵押存款存於近期並無違約歷史的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

24. 貿易應付款項

於各相關期間末對貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	175,254	188,156	176,190	174,129
一至兩年	1,639	2,832	12,606	12,077
兩至三年	1,474	1,432	2,133	434
三年以上	221	433	1,603	1,440
	<u>178,588</u>	<u>192,853</u>	<u>192,532</u>	<u>188,080</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	64,505	70,546	68,438	68,183
一至兩年	1,121	249	6,688	6,496
兩至三年	581	503	236	241
三年以上	154	215	629	628
	<u>66,361</u>	<u>71,513</u>	<u>75,991</u>	<u>75,548</u>

貿易應付款項不計息，通常以180天期限結算。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

25. 其他應付款項及應計款項

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	30,149	37,637	40,583	45,786
應付工資及福利	21,262	24,812	24,488	18,514
維修基金	9,511	9,170	9,235	9,025
代表客戶收款	10,786	16,591	21,872	23,082
應付利息	—	—	—	2,763
其他應付稅項	5,718	6,300	6,928	4,644
	<u>77,426</u>	<u>94,510</u>	<u>103,106</u>	<u>103,814</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	14,734	17,210	22,346	20,552
應付工資及福利	5,299	8,481	8,050	2,075
維修基金	2,829	2,715	2,528	2,518
代表客戶收款	5,076	10,244	15,276	16,486
其他應付稅項	4,918	5,264	5,071	2,944
	<u>32,856</u>	<u>43,914</u>	<u>53,271</u>	<u>44,575</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

26. 合約負債

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>35,622</u>	<u>41,902</u>	<u>75,019</u>	<u>57,621</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	15,141	18,443	38,475	28,244

貴集團根據物業管理合約中規定的開票時間表收取客戶付款。通常於合約履行之前收取一部分付款。貴集團於2021年及2020年的合約負債增加主要由於年末就物業管理服務向客戶收取的短期墊款增加。

於各相關期間末確認收益的預期時間如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	35,622	41,902	75,019	57,621

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	15,141	18,443	38,475	28,244

27. 計息銀行貸款

貴集團

	2019年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
即期						
長期銀行貸款的即期						
部分－有抵押	4.57-5.70	2020年	111,500	4.9	2021年	6,250
銀行貸款－有抵押	4.35-4.57	2020年	80,000	-	-	-
			191,500			6,250

	2019年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	4.91-5.64	2021年 – 2032年	510,300	4.9	2022年 – 2028年	133,750
總計			<u>701,800</u>			<u>140,000</u>
	2021年12月31日			2022年4月30日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
即期						
長期銀行貸款的即期 部分 – 有抵押	4.9	2022年	11,250	4.9	2022年 – 2023年	11,250
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	4.9	2023年 – 2028年	122,500	4.9	2023年 – 2028年	122,500
總計			<u>133,750</u>			<u>133,750</u>
貴公司						
	2019年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
即期						
長期銀行貸款的即期 部分 – 有抵押	5.7	2020年	49,000	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	4.35-4.57	2020年	80,000	–	–	–
			129,000			–
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	–	–	–	–	–	–
總計			<u>129,000</u>			<u>–</u>

	2021年12月31日			2022年4月30日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期						
長期銀行貸款的即期						
部分 – 有抵押	-	-	-	-	-	-
銀行貸款 – 有抵押	-	-	-	-	-	-
			<u>-</u>			<u>-</u>
			<u><u>-</u></u>			<u><u>-</u></u>
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	-	-	-	-	-	-
			<u>-</u>			<u>-</u>
總計			<u><u>-</u></u>			<u><u>-</u></u>

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	191,500	6,250	11,250	11,250
於兩至五年內(包括首尾兩年)	170,000	51,250	58,500	58,500
五年以上	340,300	82,500	64,000	64,000
	<u>701,800</u>	<u>140,000</u>	<u>133,750</u>	<u>133,750</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	129,000	-	-	-
	<u>129,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2019年12月31日，若干銀行貸款人民幣200,000,000元由蘇高新公司及貴公司作擔保、若干銀行貸款人民幣310,300,000元由蘇高新公司作擔保、若干銀行貸款人民幣187,000,000元由蘇高新公司及貴集團投資物業的抵押作擔保，該等投資物業的公平值為人民幣222,000,000元及若干銀行貸款人民幣4,500,000元由關連公司作擔保。

於2020年12月31日，若干銀行貸款人民幣140,000,000元由 貴公司、 貴集團公平值約為人民幣28,700,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣40,035,000元的樓宇的抵押作擔保。

於2021年12月31日，若干銀行貸款人民幣133,750,000元由 貴公司、 貴集團公平值約為人民幣28,910,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣38,593,000元的樓宇的抵押作擔保。

於2022年4月30日，若干銀行貸款人民幣133,750,000元由 貴公司、 貴集團公平值約為人民幣28,910,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣38,112,000元的樓宇的抵押作擔保。

28. 遞延稅項

遞延稅項資產

貴集團

	金融 資產減值	租賃負債	應計開支	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	2,310	838	2,847	5,995
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	1,555	(628)	(436)	491
於2020年1月1日的遞延稅項資產	<u>3,865</u>	<u>210</u>	<u>2,411</u>	<u>6,486</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	1,185	(154)	798	1,829
於2020年12月31日的遞延稅項資產	<u>5,050</u>	<u>56</u>	<u>3,209</u>	<u>8,315</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	(355)	(56)	(658)	(1,069)
於2021年12月31日的遞延稅項資產總值	<u>4,695</u>	<u>–</u>	<u>2,551</u>	<u>7,246</u>
期內計入綜合損益及其他全面收入表 的遞延稅項	(609)	–	2,015	1,406
於2022年4月30日的遞延稅項資產總值	<u>4,086</u>	<u>–</u>	<u>4,566</u>	<u>8,652</u>

貴公司

	金融 資產減值 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,838	838	2,252	4,928
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	1,167	(628)	(243)	296
於2020年1月1日的遞延稅項資產	<u>3,005</u>	<u>210</u>	<u>2,009</u>	<u>5,224</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	1,132	(154)	1,181	2,159
於2020年12月31日的遞延稅項資產	<u>4,137</u>	<u>56</u>	<u>3,190</u>	<u>7,383</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	(1,834)	(56)	(690)	(2,580)
於2021年12月31日的遞延稅項資產總值	<u>2,303</u>	<u>–</u>	<u>2,500</u>	<u>4,803</u>
期內計入綜合損益及其他全面收入表 的遞延稅項	(554)	–	(97)	(651)
於2022年4月30日的遞延稅項資產總值	<u>1,749</u>	<u>–</u>	<u>2,403</u>	<u>4,152</u>

遞延稅項負債

貴集團

	使用權資產 人民幣千元	投資物業 公平值變動 人民幣千元	指定為以 公平值列入 其他全面收入 的股權投資 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	831	18,066	4,081	22,978
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(629)	503	(836)	(962)
於2020年1月1日的遞延稅項負債	<u>202</u>	<u>18,569</u>	<u>3,245</u>	<u>22,016</u>

	使用權資產	投資物業 公平值變動	指定為以 公平值列入 其他全面收入 的股權投資 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(150)	628	208	686
於2020年12月31日的遞延稅項負債	52	19,197	3,453	22,702
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(52)	1,140	(592)	496
於2021年12月31日的遞延稅項負債總額	—	20,337	2,861	23,198
期內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	—	(110)	(905)	(1,015)
於2022年4月30日的遞延稅項負債總額	—	20,227	1,956	22,183

貴公司

	使用權資產	投資物業 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	831	384	1,215
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(629)	4	(625)
於2020年1月1日的遞延稅項負債	202	388	590
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(150)	651	501
於2020年12月31日的遞延稅項負債	52	1,039	1,091

	使用權資產	投資物業 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(52)	110	58
於2021年12月31日的遞延稅項負債總額	<u>–</u>	<u>1,149</u>	<u>1,149</u>
期內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	<u>–</u>	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>
於2022年4月30日的遞延稅項負債總額	<u>–</u>	<u>1,139</u>	<u>1,139</u>

於相關期間，概無因 貴公司向其股東支付股息而產生任何所得稅或預扣稅後果。

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內對銷。以下為就財務報告而言之 貴集團遞延稅項結餘之分析：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	6,486	8,315	5,359	6,804
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	<u>22,016</u>	<u>22,702</u>	<u>21,311</u>	<u>20,335</u>

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產的附屬公司已虧損一段時間，並認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
尚未確認的稅項虧損	–	–	72	10
聯營公司應佔虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>752</u>	<u>195</u>

並無就上述項目確認遞延稅項資產，因為可供動用上述項目的應課稅溢利被視為不大可能出現。

29. 其他負債

貴集團的其他負債指面值為人民幣200,000,000元的指定用途的政府貸款，以年名義利率3.37%計息，須於十年內支付。於2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，經貴公司管理層評估，其他負債的公平值分別為人民幣165,463,000元、人民幣168,074,000元及人民幣169,027,000元。其他負債用於建設垃圾集運中心。

30. 股本／實繳資本

貴集團及 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及實繳資本	20,000	43,662	–	–
股本	–	–	75,000	75,000
	<u>20,000</u>	<u>43,662</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

貴公司股本變動概要如下：

	實繳資本			股本	
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	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
於年初	20,000	20,000	43,662	–	75,000
股東注資	–	23,662	–	–	–
改制為股份有限公司*					
– 兌換為股本	–	–	(43,662)	43,662	–
– 留存利潤及法定盈餘 儲備撥充資本	–	–	–	31,338	–
於年末	<u>20,000</u>	<u>43,662</u>	<u>–</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

* 根據貴公司於2021年4月的股東決議案，貴公司改制為股份有限公司，並按向貴公司的出資比例向貴公司當時的股東發行75,000,000股每股面值人民幣1元的股份。已轉換資產淨值超出普通股面值的部分計入資本儲備。

31. 儲備

貴集團於相關期間的儲備及其變動金額在綜合權益變動表中列示。

(a) 資本儲備

貴集團資本儲備包括貴公司股東投入的股份溢價、蘇州金獅及科錦物業服務根據股權轉讓協議於2021年1月轉至貴公司的股權及貴公司於2021年4月改制為股份有限公司產生的股份溢價。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備為蘇州金獅及科錦物業服務當時股東的出資。

根據蘇州金獅與蘇高新公司（蘇州金獅當時的股東）於2020年1月簽訂的增資協議，蘇高新公司提供若干商業物業作為蘇州金獅的資本，其中約人民幣4,271,000元及人民幣7,513,000元分別計入蘇州金獅的實繳資本及資本儲備。

根據科錦物業服務與當時股東太湖金谷於2020年11月簽訂的增資協議，太湖金谷向科錦物業服務的實繳資本出資人民幣5,000,000元。

於2021年完成收購蘇州金獅及科錦物業服務後，合併儲備已轉至資本儲備，且於2022年4月30日 貴集團並無任何合併儲備。

(c) 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，貴集團須將根據中國會計準則釐定的其除稅後淨利潤之10%撥作法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至其50%註冊資本。根據相關中國法規及附屬公司組織章程細則中所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加實繳資本，惟轉撥後結餘不得少於各自實體25%註冊資本。儲備不得用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

(d) 以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備

以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備為指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資之未變現公平值收益或虧損。

32. 綜合現金流量表附註**(a) 融資活動產生的負債變動**

	銀行貸款	租賃負債	應付關聯 公司款項 – 非貿易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	384,000	3,353	469,709	857,062
融資現金流量的變動	286,393	(2,512)	–	283,881
分類為投資現金流量的				
來自關聯方的墊款	–	–	200,000	200,000
利息開支	31,407	111	–	31,518
分類為經營現金流量的已付利息	–	(111)	–	(111)
於2019年12月31日	<u>701,800</u>	<u>841</u>	<u>669,709</u>	<u>1,372,350</u>

	銀行貸款	其他負債	租賃負債	應付關聯 公司款項－ 非貿易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	701,800	–	841	669,709	1,372,350
融資現金流量的變動	(594,914)	196,630	(615)	(54,209)	(453,108)
分類為投資現金流量的					
來自關聯方的墊款	–	–	–	(600,000)	(600,000)
資產相關政府補助	–	(38,926)	–	–	(38,926)
利息開支	33,114	7,759	24	–	40,897
分類為經營現金流量的已付利息	–	–	(24)	–	(24)
於2020年12月31日	<u>140,000</u>	<u>165,463</u>	<u>226</u>	<u>15,500</u>	<u>321,189</u>
	銀行貸款	其他負債	租賃負債	應付關聯 公司款項－ 非貿易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	140,000	165,463	226	15,500	321,189
融資現金流量的變動	(12,934)	(6,740)	(226)	41,500	21,600
利息開支	6,684	9,351	3	–	16,038
分類為經營現金流量的					
已付利息	–	–	(3)	–	(3)
於2021年12月31日	<u>133,750</u>	<u>168,074</u>	<u>–</u>	<u>57,000</u>	<u>358,824</u>
	銀行貸款	其他負債	應付利息	應付關聯 公司款項－ 非貿易	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	133,750	168,074	–	57,000	358,824
融資現金流量的變動	(2,155)	(2,247)	2,763	(57,000)	(58,639)
利息開支	2,155	3,200	–	–	5,355
於2022年4月30日	<u>133,750</u>	<u>169,027</u>	<u>2,763</u>	<u>–</u>	<u>305,540</u>

(b) 租賃現金流出總額

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動內	3,931	3,819	42	42
融資活動內	2,512	615	226	–
	<u>6,443</u>	<u>4,434</u>	<u>268</u>	<u>42</u>

33. 資產抵押

有關 貴集團已抵押資產的詳情，載於歷史財務資料附註14、15及23。

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

名稱	關係
蘇州蘇高新集團有限公司	貴公司的控股股東
蘇州高新北控中科成環保產業有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團中小企業發展管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新地產集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新環保產業(集團)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新旅遊產業集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區自來水有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州醫療器械產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚創科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚鑫商業保理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新智泰創新發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷建設發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷酒店有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州西部生態城發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新合盛融資租賃有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新區創新科技投資管理有限公司	由控股股東控制的公司

名稱	關係
蘇州新區高新技術產業股份有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永新置地有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)信息技術有限公司	由控股股東控制的公司
太湖數谷(蘇州)信息科技有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團聚晟資產管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新能源服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新高旅遊開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永華房地產開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區中小企業融資擔保有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷投資信息研究有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市集合創業投資服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷資本管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新新聯創業投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州華和創意設計有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新商業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區人力資源開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖濕地酒店有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新教育產業發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新地產(揚州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新資產管理有限公司	由控股股東控制的公司

名稱	關係
蘇高新城建發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新物產有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州金合盛控股有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市新合盛科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
銅仁市萬山區蘇高科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州智匯高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州獅山廣場發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇繡小鎮發展有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區人力資源服務產業園有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區新迪數字信息發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新科技招商中心有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新景天商務地產發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州創新設計製造中心發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州港陽新能源股份有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州融洲旅業發展有限公司匯融廣場酒店	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新創建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高綠建建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高置地有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新濬投資發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

名稱	關係
蘇州高新福瑞融資租賃有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新供應鏈管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新金屋工程建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新生產資料商貿發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新獅重建發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新風投創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融聯管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
鐘山蘇新發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區新迪數字信息發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新科技招商中心有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市合力電纜有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新私募基金管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州東菱振動試驗儀器有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振中旅遊開發有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區新合盛融資擔保有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州滄新置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新合盛商業保理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州滄潤投資有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融晟投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新明鑫創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州公共科學文化發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

名稱	關係
蘇州鑽石金屬粉有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市獅山總部園發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新碧捷置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振蘇產業園管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新管網管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州匯融商旅發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州蘇高新城市更新有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州食行生鮮電子商務有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

(b) 除歷史財務資料其他部分所詳述的交易外，貴集團於相關期間與關聯方進行以下交易：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
物業管理服務及城市服務收入					
由控股股東控制的公司	23,713	24,904	30,262	9,165	11,489
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	12,311	9,227	16,169	7,783	3,819
貴公司控股股東	2,247	2,183	2,156	504	425
	<u>38,271</u>	<u>36,314</u>	<u>48,587</u>	<u>17,452</u>	<u>15,733</u>
租金收入：					
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	686	686	686	229	285
由控股股東控制的公司	379	90	-	-	-
	<u>1,065</u>	<u>776</u>	<u>686</u>	<u>229</u>	<u>285</u>

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
利息收入：					
貴公司控股股東	<u>21,178</u>	<u>20,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租賃付款：					
貴公司控股股東	3,780	3,780	-	-	-
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	<u>458</u>	<u>458</u>	<u>136</u>	<u>90</u>	<u>-</u>
	<u>4,238</u>	<u>4,238</u>	<u>136</u>	<u>90</u>	<u>-</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
來自關聯公司的其他收購：					
由控股股東控制的公司	8,320	8,320	8,118	4,341	2,019
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	<u>564</u>	<u>209</u>	<u>767</u>	<u>108</u>	<u>14</u>
	<u>8,884</u>	<u>8,529</u>	<u>8,885</u>	<u>4,449</u>	<u>2,033</u>

(c) 與關聯方的其他交易

於2019年12月31日，貴集團的若干銀行貸款由蘇高新公司擔保及貴集團的若干銀行貸款由控股股東控制的一家公司擔保(附註27)。相關擔保已於2020年獲解除。

(d) 與關聯方的未付結餘

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	13,576	19,208	23,094	20,842
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	8,344	2,795	12,019	10,847
貴公司控股股東	—	—	10	10
	<u>21,920</u>	<u>22,003</u>	<u>35,123</u>	<u>31,699</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
非貿易相關				
由控股股東控制的公司	4,500	—	—	—
貴公司控股股東	(i) 464,880	—	—	—
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	600,000	—	—	—
	<u>1,069,380</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：				
貿易相關				
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	15,322	22,235	2,228	1,121
由控股股東控制的公司	1,660	1,742	6,077	10,604
貴公司控股股東	284	319	370	51
	<u>17,266</u>	<u>24,296</u>	<u>8,675</u>	<u>11,776</u>

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
應付關聯公司款項：				
非貿易相關				
貴公司控股股東	600,000	–	–	–
蘇高新集團的合營企業 或聯營公司	(ii) 57,000	7,000	57,000	–
由控股股東控制的公司	12,709	8,500	–	–
	<u>669,709</u>	<u>15,500</u>	<u>57,000</u>	<u>–</u>
貴公司				
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收附屬公司款項：	<u>36,497</u>	<u>45,241</u>	<u>66,881</u>	<u>91,885</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	13,052	14,609	20,250	16,564
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	6,715	1,363	8,535	7,364
	<u>19,767</u>	<u>15,972</u>	<u>28,785</u>	<u>23,928</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
非貿易相關				
貴公司控股股東	<u>128,580</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項：	<u>19,471</u>	<u>21,349</u>	<u>26,212</u>	<u>12,034</u>

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	1,347	843	4,699	9,071
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	151	125	138	12
	<u>1,498</u>	<u>968</u>	<u>4,837</u>	<u>9,083</u>

附註：

- (i) 於相關期間，貴集團向蘇高新公司作出墊款，該等墊款為無抵押及按4.35%至5.7%的利率計息，還款期為一至十五年。
- (ii) 應付關聯公司的非貿易結餘已於2022年3月悉數結清。

除上述結餘外，其他結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

35. 承擔

(a) 貴集團於各相關期間末擁有以下資本承擔：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
在建工程	288,198	214,893	72,633	32,164
	<u>288,198</u>	<u>214,893</u>	<u>72,633</u>	<u>32,164</u>

36. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

於2019年12月31日

金融資產

	以公平值 列入損益 的金融資產	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	-	93,977	-	-	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	-	-	-	5,000

	以公平值 列入損益 的金融資產	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	-	-	101,225	101,225
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	-	-	5,869	5,869
應收關聯方款項	-	-	1,091,300	1,091,300
受限制現金	-	-	5,713	5,713
現金及現金等價物	-	-	223,299	223,299
	<u>5,000</u>	<u>93,977</u>	<u>1,427,406</u>	<u>1,526,383</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	178,588
計入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註25)	77,426
計息銀行貸款	701,800
應付關聯方款項	686,975
	<u>1,644,789</u>

於2020年12月31日

金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	-	94,807
貿易應收款項	-	96,359	96,359
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	-	8,441	8,441
應收關聯方款項	-	22,003	22,003
現金及現金等價物	-	288,210	288,210
	<u>94,807</u>	<u>415,013</u>	<u>509,820</u>

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	192,853
計入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註25)	94,510
計息銀行貸款	140,000
其他負債	165,463
應付關聯方款項	39,796
	<u>632,622</u>

於2021年12月31日

金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	92,440	-	92,440
貿易應收款項	-	101,222	101,222
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	-	8,753	8,753
應收關聯方款項	-	35,123	35,123
受限制現金	-	442	442
現金及現金等價物	-	302,644	302,644
	<u>92,440</u>	<u>448,184</u>	<u>540,624</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	192,532
計入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註25)	103,106
計息銀行貸款	133,750
其他負債	168,074
應付關聯方款項	65,675
	<u>663,137</u>

於2022年4月30日

金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	88,820	–	88,820
貿易應收款項	–	143,831	143,831
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	–	9,001	9,001
應收關聯方款項	–	31,699	31,699
受限制現金	–	280	280
現金及現金等價物	–	175,814	175,814
	<u>88,820</u>	<u>360,625</u>	<u>449,445</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	188,080
計入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註25)	103,814
計息銀行貸款	133,750
其他負債	169,027
應付關聯方款項	11,776
	<u>606,447</u>

37. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

於2019年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
以公平值列入損益的金融資產	5,000	5,000
以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,977	93,977
	<u>98,977</u>	<u>98,977</u>
金融負債		
計息銀行貸款	701,800	701,800
	<u>701,800</u>	<u>701,800</u>

於2020年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	94,807
金融負債		
其他負債	165,463	165,463
計息銀行貸款	140,000	140,000
	<u>305,463</u>	<u>305,463</u>

於2021年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	92,440	92,440
金融負債		
其他負債	168,074	168,074
計息銀行貸款	133,750	133,750
	<u>301,824</u>	<u>301,824</u>

於2022年4月30日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	88,820	88,820
金融負債		
其他負債	169,027	169,027
計息銀行貸款	133,750	133,750
	<u>302,777</u>	<u>302,777</u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、已抵押銀行存款、即期計息銀行貸款及其他借款、貿易應付款項、其他負債以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要因為該等工具的到期期限較短。

貴集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。貴集團的財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行及其他借款的非即期部分的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因 貴集團於各相關期間末就計息銀行及其他借款所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

貴集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行的理財產品。 貴集團已採用市場法（以條款及風險相若之工具的市場利率為基礎）及資產基礎法（以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎）估計該等非上市投資的公平值。

對於以公平值列入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據之潛在影響作出估計。

下表載列金融工具估值於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日之重大不可觀察輸入值概要：

指定為以公平值列入 其他全面收入的股權投資	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
蘇州匯融商旅發展有限公司	市場法	缺乏適銷性的折讓率 （「DLOM」）	2019年12月31日： 20%至30%	折讓增加／（減少）5%會導致公平值（減少）／增加（人民幣1,200,000元）／人民幣1,300,000元
			2020年12月31日： 20%至30%	折讓增加／（減少）5%會導致公平值（減少）／增加（人民幣1,300,000元）／人民幣1,600,000元
			2021年12月31日： 20%至30%	折讓增加／（減少）5%會導致公平值（減少）／增加（人民幣1,300,000元）／人民幣1,200,000元
			2022年4月30日： 20%至30%	折讓增加／（減少）5%會導致公平值（減少）／增加（人民幣900,000元）／人民幣1,000,000元
指定為以公平值列入 其他全面收入的股權投資 蘇州新景天商務地產發展有限公司	資產基礎法	單價（每平方米人民幣元）	2019年12月31日： 11,810至19,600	折讓增加／（減少）5%會導致公平值增加／（減少）人民幣3,050,000元／（人民幣3,110,000元）
			2020年12月31日： 11,856至20,600	折讓增加／（減少）5%會導致公平值增加／（減少）人民幣3,080,000元／（人民幣3,010,000元）
			2021年12月31日： 11,433至20,000	折讓增加／（減少）5%會導致公平值增加／（減少）人民幣2,970,000元／（人民幣2,980,000元）
			2022年4月30日： 11,500至20,000	折讓增加／（減少）5%會導致公平值增加／（減少）人民幣2,960,000元／（人民幣2,970,000元）

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2019年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	93,977	-	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	5,000	-
	<u>98,977</u>	<u>5,000</u>	<u>93,977</u>

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2020年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	94,807	-	94,807
	<u>94,807</u>	<u>-</u>	<u>94,807</u>

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2021年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	92,440	-	92,440
	<u>92,440</u>	<u>-</u>	<u>92,440</u>

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2022年 4月30日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	88,820	-	88,820
	<u>88,820</u>	<u>-</u>	<u>88,820</u>

相關期間第三級公平值計量的變動如下：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	97,321	93,977	94,807	92,440
於其他全面收入確認的重新計量	(3,344)	830	(2,367)	(3,620)
於12月31日／4月30日	<u>93,977</u>	<u>94,807</u>	<u>92,440</u>	<u>88,820</u>

於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月，公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三級。

38. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債以及現金及定期存款。該等金融工具的主要目的在於為貴集團運營籌集資金。貴集團擁有多項其他金融資產及負債，例如直接來自其運營的貿易應收款項及貿易應付款項。

來自貴集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理該等各項風險的政策，其概述如下。

信貸風險

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。根據貴集團的政策，所有有意按信貸期進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故貴集團面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易，貴集團在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

最高風險及年終所處階段

下表載列按照貴集團的信貸政策劃分的信貸質素及最高信貸風險，該政策乃主要基於逾期資料（惟毋須額外成本或努力即可得到的其他資料除外）及於12月31日／4月30日的年末／期末階段分類。

所呈列金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約承受的信貸風險。

於2019年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	116,682	116,682
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	5,869	-	-	-	5,869
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	1,091,300	-	-	-	1,091,300
已抵押存款					
— 尚未逾期	349	-	-	-	349
定期存款					
— 尚未逾期	5,713	-	-	-	5,713
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	223,299	-	-	-	223,299
	<u>1,326,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,682</u>	<u>1,443,212</u>

於2020年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	116,555	116,555
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	8,441	-	-	-	8,441
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	22,003	-	-	-	22,003
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	288,210	-	-	-	288,210
	<u>318,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,555</u>	<u>435,209</u>

於2021年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損				總計
	第一階段	全期預期信貸虧損			
		第二階段	第三階段	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	
貿易應收款項*	-	-	-	119,996	119,996
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	8,753	-	-	-	8,753
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	35,123	-	-	-	35,123
受限制現金					
— 尚未逾期	442	-	-	-	442
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	302,644	-	-	-	302,644
	<u>346,962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,996</u>	<u>466,958</u>

於2022年4月30日

	十二個月預期 信貸虧損				總計
	第一階段	全期預期信貸虧損			
		第二階段	第三階段	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	
貿易應收款項*	-	-	-	160,169	160,169
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	9,001	-	-	-	9,001
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	31,699	-	-	-	31,699
受限制現金					
— 尚未逾期	280	-	-	-	280
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	175,814	-	-	-	175,814
	<u>216,794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160,169</u>	<u>376,963</u>

* 就 貴集團採用簡化方法釐定減值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21披露。

** 當金融資產並未逾期及並無資料表明自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加時，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

有關 貴集團因貿易應收款項所產生信貸風險的進一步量化資料於歷史財務資料附註21披露。

信貸風險的集中度分客戶及地區進行管理。由於 貴集團貿易應收款項的客戶群廣泛分佈在不同地區，因此 貴集團內部並無重大的信貸風險集中度。

流動資金風險

貴集團透過監控流動比率(按流動資產比流動負債計算)監控其流動資金風險。

貴集團的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。貴集團的政策為所有借款須經財務總監批准。

下表概述 貴集團於各報告期間未按合約未折現付款劃分的金融負債的到期情況：

2019年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	-	9,169	215,207	271,031	413,446	908,853
其他負債	-	295	344	226	-	865
貿易應付款項	178,588	-	-	-	-	178,588
應付關聯方款項	686,975	-	-	-	-	686,975
其他應付款項及應計款項	77,426	-	-	-	-	77,426
	<u>942,989</u>	<u>9,464</u>	<u>215,551</u>	<u>271,257</u>	<u>413,446</u>	<u>1,852,707</u>

2020年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	-	1,715	11,304	73,544	89,825	176,388
其他負債	-	-	6,740	26,960	229,210	262,910
租賃負債	-	114	115	-	-	229
貿易應付款項	192,853	-	-	-	-	192,853
應付關聯方款項	39,796	-	-	-	-	39,796
其他應付款項及應計款項	94,510	-	-	-	-	94,510
	<u>327,159</u>	<u>1,829</u>	<u>18,159</u>	<u>100,504</u>	<u>319,035</u>	<u>766,686</u>

2021年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	-	1,638	16,052	78,206	67,586	163,482
其他負債	-	-	6,740	26,960	222,470	256,170
貿易應付款項	192,532	-	-	-	-	192,532
應付關聯方款項	65,675	-	-	-	-	65,675
其他應付款項及應計款項	103,106	-	-	-	-	103,106
	<u>361,313</u>	<u>1,638</u>	<u>22,792</u>	<u>105,166</u>	<u>290,056</u>	<u>780,965</u>

2022年4月30日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	-	4,331	13,694	77,329	66,488	161,842
其他負債	-	3,370	3,370	26,960	222,470	256,170
貿易應付款項	188,080	-	-	-	-	188,080
應付關聯方款項	11,776	-	-	-	-	11,776
其他應付款項及應計款項	103,814	-	-	-	-	103,814
	<u>303,670</u>	<u>7,701</u>	<u>17,064</u>	<u>104,289</u>	<u>288,958</u>	<u>721,682</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持良好的信貸狀況及穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況的變動管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股份。於年內／期內，貴集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團使用資產負債率監控資本，資產負債率界定為負債總額除以資產總值。各相關期間末的資產負債率如下：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	2,083,727	1,204,519	1,315,660	1,256,734
負債總額	1,718,874	705,734	762,133	685,839
資產負債率	<u>82%</u>	<u>59%</u>	<u>58%</u>	<u>55%</u>

39. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

於2019年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	1,032	2,559

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	56,753
開支總額	(49,870)
所得稅開支	(1,721)
年內利潤及全面收入總額	5,162
流動資產	42,086
非流動資產	859
流動負債	(25,323)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	(974)
投資活動所得現金流量淨額	63
融資活動所得現金流量淨額	(200)
現金及現金等價物減少淨額	(1,111)

於2020年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	764	3,323

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	60,796
開支總額	(55,697)
所得稅開支	(1,274)
年內利潤及全面收入總額	3,825

	科尚物業服務
	人民幣千元
流動資產	49,078
非流動資產	666
流動負債	(28,300)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	6,937
投資活動所得現金流量淨額	(66)
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物減少淨額	6,871

於2021年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	1,052	4,375

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	60,438
開支總額	(53,429)
所得稅開支	(1,753)
年內利潤及全面收入總額	5,256
流動資產	60,341
非流動資產	902
流動負債	(34,543)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	(4,418)
投資活動所得現金流量淨額	72
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物減少淨額	(4,346)

於2021年4月30日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
科尚物業服務	20	284	3,607

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元 (未經審核)
收益	20,718
開支總額	(18,822)
所得稅開支	(474)
年內利潤及全面收入總額	<u>1,422</u>
流動資產	45,108
非流動資產	806
流動負債	(23,048)
非流動負債	-
經營活動所得現金流量淨額	497
投資活動所得現金流量淨額	23
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物增加淨額	<u>520</u>

於2022年4月30日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	<u>20</u>	<u>391</u>	<u>4,766</u>

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	25,520
開支總額	(22,912)
所得稅開支	(652)
年內利潤及全面收入總額	<u>1,956</u>
流動資產	64,415
非流動資產	1,121
流動負債	(36,879)
非流動負債	-
經營活動所得現金流量淨額	3,842
投資活動所得現金流量淨額	14
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物增加淨額	<u>3,856</u>

40. 於相關期間後事項

於2022年4月30日後無重大事項發生。

41. 期後財務報表

貴公司、貴集團或現時組成貴集團的任何公司尚未就2022年4月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下所載本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第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，僅供說明用途，並載於本文以說明全球發售對於2022年4月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響，猶如全球發售已於該日進行。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能如實反映於2022年4月30日或任何未來日期全球發售完成時本集團的財務狀況。其根據本招股章程附錄一會計師報告所載於2022年4月30日的綜合有形資產淨值編製，並按下文所述作出調整。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會計師報告的一部分。

	於2022年 4月30日 本公司 擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	本公司 擁有人應佔 本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值	
	(人民幣千元) (附註1)	(人民幣千元) (附註2)	(人民幣千元)	(人民幣元) (附註3)	(港元) (附註4)
根據發售價每股 8.60港元計算	564,298	143,790	708,088	7.08	8.24
根據發售價每股 9.10港元計算	564,298	154,156	718,454	7.18	8.36
根據發售價每股 9.60港元計算	564,298	164,523	728,821	7.29	8.48

附註：

- (1) 按本招股章程附錄一所示，於2022年4月30日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值從於2022年4月30日的本公司擁有人應佔綜合權益人民幣565,106,000元扣除無形資產人民幣808,000元後得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額根據發售價每股8.60港元及每股9.60港元計算，已扣除本集團應付的包銷費用及相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按人民幣0.8594元兌1.00港元的匯率兌換為港元。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值根據緊隨全球發售完成後已發行100,000,000股股份計算，並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值按人民幣0.8594元兌1.00港元的匯率兌換為港元。
- (5) 概無作出調整以反映2022年4月30日後本集團進行的任何交易結果或訂立的任何其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出的鑒證報告

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

致蘇新美好生活服務股份有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的備考財務資料出具報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於2022年8月11日刊發的招股章程第II-1頁及第II-2頁所載於2022年4月30日的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所依據的適用標準載於招股章程附錄二(A)。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司進行股份全球發售對 貴集團於2022年4月30日的財務狀況造成的影響，猶如交易已於2022年4月30日進行。作為此程序的一部分，董事已自 貴集團截至2022年4月30日止期間的財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，有關該等報表的會計師報告亦已刊發。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「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。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，該守則建基於誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號對執行財務報表審核和審閱及其他鑒證和相關服務委聘的事務所的質量控制，因此設有全面的質量控制系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就編製備考財務資料所用任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對我們寄發該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出報告的鑒證委聘進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否根據上市規則第4.29段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獲得合理鑒證。

就是次委聘而言，我們概不負責更新編製備考財務資料所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘過程中亦無對編製備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司進行股份全球發售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理鑒證委聘，涉及執行有關程序，以評估董事於編製備考財務資料所用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，並就下列事項取得充分恰當憑據：

- 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適當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信我們所取得的憑據足以恰當為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港

2022年8月11日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於2022年6月30日的市值的意見所編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本招股章程。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：於中華人民共和國的組合估值

指示、目的及估值日

吾等遵照蘇新美好生活服務股份有限公司（前稱蘇州新港物業管理公司）（「貴公司」）的指示對 貴公司或其附屬公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持的該等物業編製市場估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於2022年6月30日（「估值日」）現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅限特定擁有人或買方適用的任何價值因素)所引致的估價升跌。

於對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考法律顧問北京市通商律師事務所的中國法律意見，已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為2022年8月11日的中國法律意見。為該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業的業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業的估值乃基於並無附帶可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

於對第一類的第1、2項及第三類的第11項的物業進行估值時，吾等已採納折舊重置成本法(適合並無適當市場憑據的專有物業)。

折舊重置成本法

於並無相關市場數據可透過市場憑據達至該等物業的市值的情況下，吾等對該等物業進行估值時採用折舊重置成本法，而折舊重置成本法規定對作現有用途的土地的市值進行估值，並估計樓宇及建築物的新重置成本，再就年限、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，假設並無該等物業的零碎交易。

於對第一類的第3及4項物業進行估值時，吾等已採納市場比較法。市場比較法適合對具有合適市場憑證的物業進行估值。

於對第二類物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法，並以市場比較法進行交叉檢查。收益資本化法對於持作投資的物業的估值而言屬適當；或倘適用，經參考相關市場可得相若銷售憑證採納市場比較法。

收益資本化法

收益資本化法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金收入於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租按市場基準估計物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日當日的市值租金出租，並根據該物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部分租期內租金的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

市場比較法

於透過市場比較法對物業進行估值時，吾等已參照相關市場中可得的具類似特徵的物業的可比銷售證據。

中國物業的折舊重置成本法採納的主要假設：

用途	市場單位價值
	人民幣／平方米
工業用地	人民幣487元至 人民幣578元

中國物業的收益資本化法採納的主要假設：

用途	市場單位租金	收益率
	人民幣／平方米／月	
辦公室	人民幣85元至人民幣131元	6%
商業	人民幣101元至人民幣135元	6%
工業／公用設施	人民幣30元至人民幣58元	7%

中國物業的市場比較法採納的主要假設：

用途	市場單位價值 人民幣／平方米
辦公室	人民幣8,483元至 人民幣22,400元
商業	人民幣13,244元至 人民幣22,074元

資料來源

於吾等估值過程中，吾等相當依賴 貴集團及其法律顧問所提供的有關該等物業業權及 貴集團於該等物業的權益的資料。吾等已接納 貴集團就規劃批文或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、租約詳情、樓宇竣工日期、 貴集團應佔權益、地盤及建築面積及所有其他相關事項提供的意見。

尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等所提供的文件副本或其他資料為基準，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考文件的中文原文，並就有關該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實該等物業的所有權，亦並無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的該等物業業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

實地視察

吾等於上海辦公室的估值師孫可（在中國擁有15年估值經驗）已於2020年11月視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤條件和服務等是否適合未來發展。吾等的估值基於這些方面令人滿意且在施工期間不會產生特別費用或延誤的假設。

除另有指明者外，吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認吾等及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該等物業的估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定及香港測量師學會估值準則（2020年版）。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供 貴公司用以收錄於本招股章程。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

中國
江蘇省
蘇州市
高新區
獅山路28號
蘇州高新廣場30樓
3001室
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
估價及顧問服務部
董事
謹啟

2022年8月11日

附註：曾俊叡為香港測量師學會會員，註冊專業測量師(產業測量組)。曾先生在中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾29年經驗。曾先生具備充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業			
1. 中國江蘇省蘇州市高新區 金山路金山垃圾集運中心 (不包括4至6層)	83,000,000	100%	83,000,000
2. 中國江蘇省蘇州市高新區 230省道東，規劃道路北 科技城城市垃圾集運中心	153,000,000	100%	153,000,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
3. 中國江蘇省蘇州市高新區 獅山路28號蘇州高新廣場 3001、3002、3003、3004、 3005室	39,260,000	100%	39,260,000
4. 中國江蘇省蘇州市高新區 濱河路1156號金獅大廈 303-2、104、307室	8,000,000	100%	8,000,000
小計：	283,260,000		283,260,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
5. 中國江蘇省蘇州市高新區 濱河路1156號金獅大廈 91個單位	79,000,000	100%	79,000,000
6. 中國江蘇省蘇州市高新區 何山路365號1至11幢	227,000,000	100%	227,000,000
7. 中國江蘇省蘇州市高新區 新苑二路新升新苑商業房14號	1,580,000	100%	1,580,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值 (人民幣元)		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
8. 中國江蘇省蘇州市高新區 竹園路99號馨泰花苑42幢 商舖C及M	520,000	100%	520,000
9. 中國江蘇省蘇州市高新區 淮海街4號商業房2A、2B、 2C、2E、2F、2G、3A、3B、 3C、3D、3E、DY室	28,910,000	100%	28,910,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
10. 中國江蘇省蘇州市高新區 金山路金山垃圾集運中心 4至6層	12,600,000	100%	12,600,000
小計：	349,610,000		349,610,000

估值概要

物業	於2022年	貴集團 應佔權益	於2022年
	6月30日 現況下的市值		6月30日 貴集團應佔 現況下的市值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業			
11. 中國江蘇省蘇州市高新區 石陽路綠化地東，規劃綠地南 環山路城市垃圾集運中心	99,000,000	100%	99,000,000
小計：	99,000,000		99,000,000
總計：	731,870,000		731,870,000

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
1. 中國江蘇省蘇州市高新區金山路金山垃圾集運中心(不包括4至6層)	<p>金山垃圾集運中心為一棟建於總地盤面積為7,337.10平方米的地塊上的6層高公共設施大樓(帶地下室)，於2019年竣工。</p> <p>該物業包括金山垃圾集運中心(不包括4至6層)，總建築面積為8,500.35平方米。</p> <p>該物業位於高新區中心區域金山路北。附近建築以住宅為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。</p>	<p>於估值日，該物業由貴集團經營作為垃圾集運中心。</p>	<p>人民幣83,000,000元 (人民幣捌仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣83,000,000元 (人民幣捌仟叁佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年12月10日頒發的房地產權證第(2021)5040576號，該物業(包括總地盤面積為7,337.10平方米及總建築面積為9,875.35平方米的地塊)的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年1月24日到期，作為公共設施用途。

誠如貴公司所告知，該物業為上述公共設施大樓的一部分，總建築面積為8,500.35平方米。

- (2) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 新港市政綠化已獲得房地產權證；
 - (ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及
 - (iii) 所有權證正在辦理中。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
2. 中國江蘇省蘇州市高新區230省道東，規劃道路北科技城城市垃圾集運中心	<p>該物業(科技城城市垃圾集運中心)包括一棟建於總地盤面積為10,012.80平方米的地塊上的綜合公共設施大樓，於2021年竣工。</p> <p>該物業包括一個垃圾集運中心，總建築面積為13,410.93平方米。</p> <p>該物業位於高新區230省道東，規劃道路北。附近建築以住宅為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。</p>	<p>於估值日，該物業由 貴集團經營作為垃圾集運中心。</p>	<p>人民幣 153,000,000元 (人民幣 壹億伍仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 153,000,000元 (人民幣 壹億伍仟叁佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2018年6月19日頒發的房地產權證第(2018)5096718號，該物業(包括總地盤面積為10,012.80平方米的地塊)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」)，土地使用權年期將於2068年5月2日到期，作為公共設施用途。
- (2) 根據蘇州市行政審批局於2018年7月5日頒發的建設工程規劃許可證第320505201800091號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。
- (3) 根據高新區住房和建設局於2018年8月31日頒發的建設工程施工許可證第320505201808310201號，該公共設施大樓(總建築面積約13,410.93平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。
- (4) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 新港市政綠化已獲得房地產權證(土地)；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有(土地)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

於2022年6月30日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號 蘇州高新廣場3001、 3002、3003、 3004、3005室	蘇州高新廣場為一棟45層高辦公大樓，於2012年竣工。 該物業包括蘇州高新廣場5個單位，總建築面積約為1,753.08平方米。 該物業位於高新區人才大廈西，獅山路北，金獅大廈東。附近建築以商業及辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途。	於估值日，該物業由貴集團自用作辦公室用途。	人民幣 39,260,000元 (人民幣 叁仟玖佰貳拾陸萬元整) (貴集團應佔全部 權益：人民幣 39,260,000元 (人民幣 叁仟玖佰貳拾陸萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的5份房地產權證，該物業(總應佔地盤面積為85.63平方米及總建築面積為1,753.08平方米)的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)，土地使用權年期將於2047年4月24日到期，作為商務金融用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	(2020)5008528	3001	辦公室	11.04	225.97
2	(2020)5008579	3002	辦公室	20.43	418.25
3	(2020)5008577	3003	辦公室	16.86	345.28
4	(2020)5008576	3004	辦公室	16.87	345.30
5	(2020)5008572	3005	辦公室	20.43	418.28
總計：				85.63	1,753.08

- (2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

於2022年6月30日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國江蘇省蘇州市 高新區濱河路1156 號金獅大廈303-2、 104、307室	金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。 該物業包括金獅大廈3個單位， 總建築面積約為927.89平方米。 該物業位於高新區運河街南， 蘇州高新廣場西，獅山路北， 濱河路東。附近建築以商業及 辦公物業為主。 該物業計劃用作辦公室用途； 不存在環境問題及訴訟糾紛； 無翻修或變更該物業用途的計 劃。 該物業獲授的土地使用權年期 將於2042年10月27日到期，作 為其他商業服務／辦公室用途。	於估值日，該物業 由 貴集團自用作 辦公室用途。	人民幣 8,000,000元 (人民幣 捌佰萬元整) (貴集團應佔全部 權益：人民幣 8,000,000元 (人民幣捌佰萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局高新區(虎丘)分局頒發的3份國有土地使用權證，該物業(包括總應佔地盤面積為419.90平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「蘇州金獅」)，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
1	(2013)011093	303-2	151.1
2	(2008)005965	104	70.5
3	(2013)011095	307	198.3
			419.90

- (2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的3份房屋所有權證，該物業（總建築面積為927.89平方米）的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
1	00200496	303-2	333.91
2	00229748	104	155.73
3	00200629	307	438.25
			927.89

- (3) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
5. 中國江蘇省蘇州市 高新區濱河路1156 號金獅大廈91個單 位	<p>金獅大廈為一棟26層高辦公大樓，於1997年竣工。</p> <p>該物業包括金獅大廈91個單位，總建築面積約為8,835.17平方米。</p> <p>該物業位於高新區運河街南，蘇州高新廣場西，獅山路北，濱河路東。附近建築以商業及辦公物業為主。</p> <p>該物業計劃用作辦公室用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務／辦公室用途。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積約為8,835.17平方米）的一部分訂有多份租約，月租總額約為人民幣179,000元（不包括管理費）。該物業餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 79,000,000元 (人民幣 柒仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 79,000,000元 (人民幣 柒仟玖佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局高新區（虎丘）分局於2010年9月30日頒發的74份國有土地使用權證，該物業（包括總應佔地盤面積為3,259.7平方米的地塊）的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司（「蘇州金獅」），土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為其他商業服務用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
1	(2010)029946	101	205.6
2	(2013)011096	302-2	176.1
3	(2013)011094	304	87.2
4	(2013)011082	305-2	50.3
5	(2013)011083	305-3	23.7
6	(2013)011084	305-4	9.0
7	(2013)011099	305-5	17.3
8	(2013)011086	305-6	39.0
9	(2013)011087	305-7	25.0

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
10	(2011)017049	305-8	51.0
11	(2013)011088	305-9	7.7
12	(2011)017050	305-10	41.4
13	(2013)011089	305-11	35.5
14	(2013)011091	305-12	155.1
15	(2013)011092	305-13	48.2
16	(2013)011090	305-14	22.3
17	(2013)011079	305-15	25.6
18	(2013)011080	305-16	46.9
19	(2013)011100	305-17	22.3
20	(2011)017048	305-18	22.3
21	(2013)011098	305-19	41.5
22	(2013)011081	305-20	66.0
23	(2013)011097	305-21	33.1
24	(2008)005973	306-1	249.8
25	(2008)005977	306-2	269.8
26	(2008)005976	306-3	17.7
27	(2008)005978	5A	29.7
28	(2008)005986	5C	29.7
29	(2008)005984	5D1	29.7
30	(2008)005985	5D2	29.7
31	(2008)005983	5E1	29.7
32	(2008)005987	5E2	29.7
33	(2008)005988	5E3	29.7
34	(2008)005989	5F	44.6
35	(2008)005990	5F1	29.7
36	(2008)005939	5G	29.7
37	(2008)005938	5H	29.7
38	(2008)005940	5I	29.7
39	(2008)005951	5J	29.7
40	(2008)005941	6A	29.7
41	(2008)005952	6B	29.7
42	(2008)005942	6C	29.7
43	(2008)005943	6D1	29.7
44	(2008)005944	6D2	29.7
45	(2008)005945	6E1	29.7
46	(2008)005946	6E2	29.7
47	(2008)005947	6E3	29.7
48	(2008)005948	6F	44.6
49	(2008)005949	6F1	29.7
50	(2008)010535	6G	29.7
51	(2008)010536	6H	29.7
52	(2008)010533	6I	29.7
53	(2008)010534	6J	29.7
54	(2008)005950	7A	29.7
55	(2008)005954	7B	29.7
56	(2008)005953	7C	29.7
57	(2008)005958	7D1	29.7
58	(2008)005957	7D2	29.7
59	(2008)005956	7E1	29.7
60	(2008)005955	7E2	29.7
61	(2008)005966	7E3	29.7
62	(2008)005982	7F	44.6
63	(2008)005981	7F1	29.7
64	(2008)010537	7G	29.7

編號	證書編號	房間號	應佔地盤面積 (平方米)
65	(2008)010538	7H	29.7
66	(2008)010532	7I	29.7
67	(2008)010531	7J	29.7
68	(2008)005980	9A	29.7
69	(2008)005979	9B	29.7
70	(2008)005974	9G	29.7
71	(2008)005968	11E3	29.7
72	(2008)005959	13E1	29.7
73	(2008)005960	13E2	29.7
74	(2008)005967	13E3	29.7
			3,259.7

- (2) 根據蘇州高新區房產管理局頒發的74份房屋所有權證，該物業(總建築面積為7,207.34平方米)的房屋所有權已歸屬於蘇州金獅，作為非住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
1	00229747	101	454.34
2	00200519	302-2	389.16
3	00200497	304	192.78
4	00174381	305-8	112.69
5	00174377	305-10	91.56
6	00174380	305-18	49.38
7	00200562	305-3	52.32
8	00200562	305-4	19.82
9	00200562	305-5	38.23
10	00200562	305-6	86.12
11	00200562	305-7	55.34
12	00200562	305-9	16.93
13	00200562	305-11	78.55
14	00200562	305-12	342.81
15	00200562	305-13	106.50
16	00200562	305-14	49.38
17	00200562	305-15	56.60
18	00200562	305-16	103.62
19	00200562	305-17	49.38
20	00200562	305-19	91.70
21	00200562	305-2	111.16
22	00200562	305-20	145.83
23	00200562	305-21	73.22
24	00033122	306-1	552.15
25	00033122	306-2	596.34
26	00033122	306-3	39.07
27	00033131	5A	65.70
28	00033131	5C	65.70
29	00033131	5D1	65.70
30	00033131	5D2	65.70
31	00033131	5E1	65.70
32	00033131	5E2	65.70
33	00033131	5E3	65.70
34	00033131	5F	98.62

編號	證書編號	房間號	建築面積 (平方米)
35	00033131	5F1	65.70
36	00033131	5G	65.70
37	00033131	5H	65.70
38	00033131	5I	65.70
39	00033131	5J	65.70
40	00033133	6A	65.70
41	00033133	6B	65.70
42	00033133	6C	65.70
43	00033133	6D1	65.70
44	00033133	6D2	65.70
45	00033133	6E1	65.70
46	00033133	6E2	65.70
47	00033133	6E3	65.70
48	00033133	6F	98.62
49	00033133	6F1	65.70
50	00033133	6G	65.70
51	00033133	6H	65.70
52	00033133	6I	65.70
53	00033133	6J	65.70
54	00033125	7A	65.70
55	00033125	7B	65.70
56	00033125	7C	65.70
57	00033125	7D1	65.70
58	00033125	7D2	65.70
59	00033125	7E1	65.70
60	00033125	7E2	65.70
61	00033125	7E3	65.70
62	00033125	7F	98.62
63	00033125	7F1	65.70
64	00033125	7G	65.70
65	00033125	7H	65.70
66	00033125	7I	65.70
67	00033125	7J	65.70
68	00229751	9A	65.70
69	00229753	9B	65.70
70	00229643	9G	65.70
71	00239771	11E3	65.70
72	00051193	13E1	65.70
73	00051193	13E2	65.70
74	00051193	13E3	65.70
			7,207.34

- (3) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的17份房地產權證，該物業(總應佔地盤面積為736.7平方米及總建築面積為1,627.83平方米)的土地使用權已歸屬於蘇州金獅，土地使用權年期將於2042年10月27日到期，作為辦公室用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	(2020)5015688	8A	辦公室	29.7	65.70
2	(2020)5015742	8B	辦公室	29.7	65.70
3	(2020)5015745	8C	辦公室	29.7	65.70
4	(2020)5015771	8D1	辦公室	29.8	65.70
5	(2020)5015775	8D2	辦公室	29.8	65.70
6	(2020)5015776	8E1	辦公室	29.7	65.70
7	(2020)5015777	8E2	辦公室	29.7	65.70
8	(2020)5015784	8E3	辦公室	29.7	65.70
9	(2020)5015751	8F	辦公室	44.6	98.62
10	(2020)5015763	8F1	辦公室	29.7	65.70
11	(2020)5015752	8G	辦公室	29.7	65.70
12	(2020)5015760	8H	辦公室	29.7	65.70
13	(2020)5015761	8I	辦公室	29.7	65.70
14	(2020)5015762	8J	辦公室	29.7	65.70
15	(2016)5003248	21C	辦公室	97.2	214.83
16	(2016)5003255	22C	辦公室	97.2	214.83
17	(2016)5003442	22D	辦公室	111.1	245.45
總計：				736.7	1,627.83

- (4) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 蘇州金獅已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

- (7) 根據中國法律意見，13F1室已於2004年簽訂買賣合約，並悉數收到合約價款。然而，購家隨後失去聯繫，13F1室直到現在還沒有交付。我們的估值中並未計入13F1室。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
6. 中國江蘇省蘇州市 高新區何山路365號 1至11幢金獅公寓	<p>何山路365號為一項工業發展項目，包括11棟建於總地盤面積為54,811.60平方米的工業用地上的大樓，於2005年竣工。</p> <p>該物業包括於何山路365號的11棟大樓，總建築面積為78,058.72平方米。</p> <p>該物業位於高新區何山路南側。附近建築以工業物業為主。</p> <p>該物業計劃用作配套公建用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積約為78,058.72平方米）的一部分訂有多份租約，月租總額約為人民幣1,590,000元（不包括管理費）。該物業餘下部分空置。</p>	<p>人民幣227,000,000元 (人民幣 貳億貳仟柒百萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部 權益：人民幣 227,000,000元 (人民幣 貳億貳仟柒百萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局頒發的房地產權證第(2017)5078750號，該物業（包括總地盤面積為54,811.60平方米及總建築面積為78,058.72平方米的地塊）的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司（「蘇州金獅」），土地使用權年期將於2056年12月30日到期，作為工業用途。該大樓用作打工樓，詳情如下：

樓牌號	建築面積 (平方米)
1	7,114.14
2	7,114.14
3	7,114.14
4	7,114.14
5	7,114.14
6	7,114.14
7	7,114.14
8	7,114.14
9	7,114.14
10	7,114.14
11	6,917.32
	78,058.72

(2) 根據日期為2020年7月2日的營業執照第9132050560819590X1號，蘇州金獅於1992年10月28日成立，註冊資本為人民幣104,271,300元，營運期由1992年10月28日至2032年10月27日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州金獅已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，蘇州金獅有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
7. 中國江蘇省蘇州市 高新區新苑二路 新升新苑商業房14 號	<p>新升新苑為一棟2層高商業大樓，於1996年竣工。</p> <p>該物業包括新升新苑2層商業單位，總建築面積為104.43平方米。</p> <p>該物業位於高新區中心區域珠江路以東、玉山路以南。附近建築以住宅物業為主。</p> <p>該物業計劃用作商業用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業的土地使用權持作商業用途，並無特定年期。</p>	<p>於估值日，該物業（總建築面積為104.43平方米）訂有一份租約，月租總額約為人民幣10,861元（不包括管理費及增值稅）。</p>	<p>人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣1,580,000元 (人民幣壹佰伍拾捌萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2000)2919號，該物業（包括總應佔地盤面積50.12平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），作為商業用途，並無特定年期。
- (2) 根據蘇州市房產管理局於2000年12月19日頒發的房屋所有權證第00005714號，該物業（包括總建築面積104.43平方米）的房屋所有權已歸屬於 貴公司，作為非住宅用途。
- (3) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號， 貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 貴公司已獲得國有土地使用權證及房屋所有權證；及
 - (ii) 根據相關中國法律法規， 貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
8. 中國江蘇省蘇州市 高新區竹園路99號 馨泰花苑42幢 商舖C及M	馨泰花苑為一棟6層高住宅樓， 於1996年竣工。 該物業包括兩個位於馨泰花苑 42幢一樓的商業單位，總建築 面積為23.57平方米。 該物業位於高新區中心區域長 江路以東，獅山實驗小學以 南。附近建築以住宅物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不 存在環境問題及訴訟糾紛；無 翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權授出的期 限將於2064年10月19日到期， 作城鎮混合住宅用途。	於估值日，該物 業（總建築面積為 23.57平方米）訂有 2份租約，月租總 額約為人民幣2,486 元（不包括管理費 及增值稅）。該物 業餘下部分空置。	人民幣520,000元 (人民幣 伍拾貳萬元整) (貴集團應佔全部 權益： 人民幣520,000元 (人民幣 伍拾貳萬元整))

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年3月11日頒發的2份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為5.15平方米及總建築面積為23.57平方米）的土地使用權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），年期將於2064年10月19日到期，作城鎮混合住宅用途，詳情如下：

編號	證書編號	房間號	用途	應佔地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	(2021)5008953	C	城鎮混合住宅	2.36	10.80
2	(2020)5008952	M	城鎮混合住宅	2.79	12.77
總計：				5.15	23.57

- (2) 根據日期為2020年7月9日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 貴公司已獲得房地產權證；及
 - (ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
9. 中國江蘇省蘇州市 高新區淮海街4號 商業房2A、2B、 2C、2E、2F、2G、 3A、3B、3C、3D、 3E、DY室	淮海街4號為商業開發項目，於 2020年竣工。 該物業包括位於淮海街4號的 12個商業單元，總建築面積為 1,987.41平方米。 該物業位於高新區中心區域淮 海街以西，獅山路以南。附近 建築以商業物業為主。 該物業計劃用作商業用途；不 存在環境問題及訴訟糾紛；無 翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期 將於2033年4月19日到期，作為 商業用途。	於估值日，該物 業（總建築面積為 1,958.46平方米） 訂有多份租約，月 租總額約為人民幣 194,556元（不包括 管理費及增值稅）。	人民幣28,910,000元 （人民幣 貳仟捌佰玖拾壹萬元整） （貴集團應佔全部 權益：人民幣 28,910,000元 （人民幣 貳仟捌佰玖拾壹萬元整））

附註：

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局頒發的12份房地產權證，該物業（總應佔地盤面積為691.54平方米及總建築面積為1,987.41平方米）的土地使用權及房屋所有權已歸屬於蘇新美好生活服務股份有限公司（「貴公司」），作為商業用途，詳情如下：

證書編號	淮海街4號房間號	應佔地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2020)5008819	2A室	70.77	203.38
(2020)5008826	2B室	49.52	142.31
(2020)5008827	2C室	84.51	242.88
(2020)5008830	2E室	35.38	101.69
(2020)5008820	2F室	35.38	101.69
(2020)5008822	2G室	91.41	262.69
(2020)5008823	3A室	68.98	198.23
(2020)5008825	3B室	44.55	128.03
(2020)5008973	3C室	68.09	195.67
(2020)5008971	3D室	61.25	176.04
(2020)5008833	3E室	71.63	205.85
(2020)5008831	DY室	10.07	28.95
	總計：	691.54	1,987.41

(2) 根據日期為2021年4月3日的營業執照第91320505251617013D號，貴公司於1994年4月12日成立，註冊資本為人民幣75,000,000元。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 貴公司已獲得房地產權證；及

(ii) 根據相關中國法律法規，貴公司有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年6月30日
			現況下的市值
10. 中國江蘇省蘇州市 高新區金山路 金山垃圾集運中心4 至6層	金山垃圾集運中心為一棟6層高 公共設施大樓(附設地庫),建 於總地盤面積為7,337.10平方米 的地塊上,於2019年竣工。 該物業包括金山垃圾集運中心 4至6層,總建築面積為1,375平 方米。 該物業位於高新區中心區域金 山路北。附近建築以住宅物業 為主。 該物業計劃用作公共設施用 途;不存在環境問題及訴訟糾 紛;無翻修或變更該物業用途 的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期 將於2068年1月24日到期,作為 公共設施用途。	於估值日,該物業 (總建築面積約為 1,375平方米)已按 一份租約出租,月 租總額約為人民幣 68,750元(不包括 管理費及增值稅)。	人民幣12,600,000元 (人民幣 壹仟貳佰陸拾萬元整) (貴集團應佔全部 權益:人民幣 12,600,000元 (人民幣 壹仟貳佰陸拾萬元整))

附註:

- (1) 根據蘇州市自然資源和規劃局於2021年12月10日頒發的房地產權證第(2021)5040576號,該物業(包括總地盤面積為7,337.10平方米及總建築面積為9,875.35平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司(「新港市政綠化」),土地使用權年期將於2068年1月24日到期,作為公共設施用途。

誠如 貴公司所告知,該物業為上述公共設施大樓的一部分,總建築面積為1,375平方米。

- (2) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號,新港市政綠化於2011年4月13日成立,註冊資本為人民幣12,000,000元,營運期自2011年4月13日起。
- (3) 根據中國法律意見:
- (i) 新港市政綠化已取得房地產權證;
 - (ii) 根據相關中國法律法規,新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權;及
 - (iii) 所有權證正在辦理中。

(4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值報告

第三類 – 貴集團於中國持作開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現狀下的市值
11. 中國江蘇省蘇州市高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南環山路城市垃圾集運中心	<p>該物業環山路城市垃圾集運中心，包括一棟在建的綜合公共設施大樓，建於總地盤面積為6,609.90平方米的地塊上。該物業計劃於2022年竣工。</p> <p>該物業包括總建築面積為6,910.56平方米的垃圾集運中心。</p> <p>該物業位於高新區石陽路綠化地東，規劃綠地南。附近建築以住宅物業為主。</p> <p>該物業計劃用作公共設施用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權的年期於2070年3月15日屆滿，作為公共設施用途。</p>	於估值日，該物業為在建中。	<p>人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬元整))</p>

附註：

- 根據蘇州市國土資源局於2020年4月23日頒發的房地產權證第(2020)5008710號，該物業(包括總地盤面積為6,609.90平方米的地塊)的土地使用權已歸屬於貴公司全資附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司，土地使用權年期將於2070年3月15日到期，作為公共設施用途。
- 根據蘇州市行政審批局於2020年5月21日頒發的建設工程規劃許可證第320505202040001號，該公共設施建築(總建築面積約6,910.56平方米)的建設工程乃遵守城市規劃規定並已獲允許開發。
- 根據蘇州市高新區住房和建設局於2020年6月22日頒發的建設工程施工許可證第320505202006220201號，該公共設施建築(總建築面積約6,910.56平方米)的建設工程乃遵守工程施工要求及已獲相關機構批准。
- 根據提供的在建樓宇成本資料，已支出成本為人民幣94,658,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。

- (5) 根據日期為2019年5月30日的營業執照第913205055725967941號，新港市政綠化於2011年4月13日成立，註冊資本為人民幣12,000,000元，營運期自2011年4月13日起。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 新港市政綠化已取得房地產權證(土地)；
 - (ii) 根據相關中國法律法規，新港市政綠化有權獨立擁有、使用、饋贈、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；及
 - (iii) 已取得此階段必要的施工許可文件。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及許可證授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 房地產權證 | 有(土地) |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

香港稅項

股息稅項

根據香港稅務局現行慣例，我們在香港派付的股息無須繳稅。

資本收益及利得稅

香港並無就銷售H股產生的資本收益徵稅。然而，在香港從事貿易、專業或業務的人士銷售H股產生的交易收益若來自或產生自在香港從事的有關貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前香港利得稅的公司稅率最高為16.5%，而非公司業務稅率最高為15%。除非若干類別納稅人（例如金融機構、保險公司和證券交易商）能證明證券投資乃持作長期投資，否則該等類別納稅人可能被視為獲得交易收益而非資本收益。

在聯交所銷售H股的交易收益將視為來自或產生自香港。因此，在香港從事買賣業務或證券交易的人士在聯交所銷售H股所變現的交易收益須繳納香港利得稅。

印花稅

香港印花稅目前按每宗香港證券（包括H股）買賣中H股的代價或市值（以較高者為準）之0.13%的從價稅率向買賣雙方徵收（換言之，目前一般H股買賣交易須按0.26%的總稅率繳稅）。此外，目前任何H股轉讓文據須繳納定額印花稅5.00港元。倘轉讓的其中一方非香港居民，且並無繳納應繳的從價稅項，則相關未繳稅項將根據轉讓文據（如有）進行評估，並應由承讓人繳納支付。倘未在到期日或之前繳納印花稅，則可能會被處以罰款，最高金額為應納稅款的10倍。

遺產稅

《2005年收入（取消遺產稅）條例》廢除於2006年2月11日或之後有關身故人士的遺產稅條文。

本公司於香港的稅項

就香港稅項而言，董事認為，本公司任何收益均非來自或產生自香港。因此，本公司將不會繳納香港稅項。

有關稅務的中國法律法規

(i) 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均採用25%的所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業，居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構、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10%稅率繳納經扣減的企業所得稅。

(ii) 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預扣所得稅率5%繳納預扣所得稅，否則應按照預扣所得稅率10%繳納預扣所得稅。

根據《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]第81號)(於2009年2月20日頒佈並生效)，另一締約方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下規定：(i)另一締約方稅收居民應限於公司；(ii)另一締約方稅收居民在該中國居民公司的全部所有權權益和有表決權股份中擁有的比例均符合規定比例；及(iii)另一締約方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效)，應根據具體案例的實際情況結合若干原則，進行綜合分析以判斷實益所有權，而倘申請人有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國(地區)居民，或申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動，包括具有實質性的製造、經銷、管理及其他活動，則申請人不太可能被認定為享有稅收協定優惠的實益所有人。

(iii) 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下稱「勞務」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，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]第36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]第32號)乃於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效。增值稅稅率可予調整。具體而言，(1)納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%及10%。(2)納稅人購進農產品，原適用11%扣除率的，扣除率調整為10%。(3)納稅人購進用於生產或銷售或委託加工16%稅率貨物的農產品，按照12%的扣除率計算進項稅額。(4)原適用17%稅率且出口退稅率為17%的出口貨物，出口退稅率調整至16%。原適用11%稅率且出口退稅率為11%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整至10%。

《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、稅務總局及海關總署公告[2019]第39號)乃於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效。進一步調整增值稅稅率：(1)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，稅率調整為9%；(2)納稅人購進農產品，原適用10%扣除率的，扣除率調整為9%。納稅人購進用於生產或者委託加工13%稅率貨物的農產品，按照10%的扣除率計算進項稅額；(3)原適用16%稅率且出口退稅率為16%的出口貨物勞務，出口退稅率調整為13%；原適用10%稅率且出口退稅率為10%的出口貨物、跨境應稅行為，出口退稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

有關中國外匯管制的法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「外匯管理條例」)(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管制機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款)取得外匯管理主管機構事先批准後，方可進行。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心售出。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]第16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並於同日生效)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

中國法律體系

中國法律體系以《中華人民共和國憲法》(「憲法」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、單行條例、自治條例、部門規章、地方政府規章、中國政府簽訂的國際條約及其他規範性文件組成。法院判決沒有先例約束力，但是具有司法參照及指導作用。

根據憲法及《中華人民共和國立法法》(「立法法」)，全國人民代表大會(「全國人大」)及全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)獲賦權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改規管民事及刑事事務、國家機構及其他事務的基本法律。全國人大常委會獲賦權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，以及在全國人大閉會期間對全國人大制定的法律進行部分補充及修改，但有關補充及修改不得與有關法律的基本原則相抵觸。

國務院是中國的最高行政機關，有權根據憲法及法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況及實際需要制定地方性法規，但有關地方性法規不得抵觸憲法、法律或行政法規的任何規定。

國務院各部、委員會、中國人民銀行、國家審計署及其他具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律及國務院的行政法規、決定、命令，在其權限範圍內，制定規章。

較大的市的人民代表大會及其常務委員會可根據本市的具體情況及實際需要制定地方性法規，報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後實施，但有關地方性法規須符合憲法、法律、行政法規及本省或自治區的相關地方性法規的規定。民族自治地方的人民代表大會可依照當地民族的政治、經濟及文化的特點，制定自治條例及單行條例。

省、自治區、直屬中央政府管理的直轄市及較大的市的人民政府，可以根據法律、行政法規及本省、自治區、直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。地方性法規的效力高於本級及下級地方政府的規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該省、自治區的行政區域內的較大的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權改變或者撤銷任何由常務委員會制定的不適當的法律，有權撤銷任何由常務委員會批准的違背憲法或立法法規定的自治條例或單行條例。全國人大常委會有權撤銷任何與憲法及法律相抵觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷任何省、自治區、中央政府直轄市的人民代表大會常務委員會批准的違背憲法及立法法規定的自治條例或地方性法規。國務院有權改變或者撤銷任何不適當的部門規章及地方政府規章。省、自治區或中央政府直轄市的人民代表大會有權改變或者撤銷任何由各自常務委員會制定的或批准的不適當的地方性法規。省、自治區的人民政府有權改變或者撤銷任何下級人民政府制定的不適當的規章。

根據憲法及立法法，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「最高人民法院」）有權對法院審判工作中具體應用法律、法令的問題進行概括解釋。國務院及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法律法規及行政規章的解釋權歸頒佈有關法律法規及規章的地方立法及行政機構。

中國司法體制

根據憲法及《中華人民共和國人民法院組織法》，中國司法體制由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院等專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院組成。基層人民法院分為民事、刑事、行政、監督及執行法庭。中級人民法院與基層人民法院在法庭的結構上類似，並有權在有需要時組織其他法庭，如知識產權庭等。

高級人民法院對基層人民法院及中級人民法院進行監督。人民檢察院亦有權對同級及下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機關，監督各級人民法院的審判工作。

人民法院採用兩審終審制度。當事人可以就地方人民法院的一審判決或裁定向上一級人民法院上訴。上一級法院作出的二審判決或裁定為最終判決或裁定。最高人民法院的一審判決或裁定亦為最終判決或裁定。但是，倘最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的判決或裁定有誤，或人民法院審判長發現本院已經發生法律效力的判決有誤，可以根據審判監督程序重新進行審理。

《中華人民共和國民事訴訟法》（「民事訴訟法」）規定了提起民事訴訟、人民法院司法管轄權、進行民事訴訟需要遵守的程序及民事判決或裁定執行程序的各項標準。中國境內的民事訴訟各方當事人必須遵守民事訴訟法。一般而言，民事案件首先由被告所在省市的地方法院審理。合約各方亦可以通過合意選擇提起民事訴訟的法院，但是該法院地應為原告或被告的居住地、合約簽署或履行地或標的物所在地，並不得違反民事訴訟法中有關級別管轄及專屬管轄的規定。

外國公民或企業一般與中國公民或法人具有同樣的訴訟權利及義務。倘外國司法制度限制中國公民及企業的訴訟權利，則中國法院可以對該國在中國的公民及企業應用同樣的限制。倘民事訴訟一方當事人拒絕在中國遵守人民法院作出的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則另一方當事人可以向人民法院申請執行該判決、裁定或裁決。

申請執行的期限為兩年。倘一方當事人未能在規定的時間內執行法院判決，則法院將可以經任何一方當事人提出申請後，依法執行該判決。

當事人尋求法院對不在中國且在中國不擁有任何財產的一方執行人民法院的判決或裁定時，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。

倘中國已與相關外國締結或加入規定上述承認及執行的國際條約，或倘根據互惠原則有關判決或裁定能滿足法院的審查，則外國判決或裁定亦可以由人民法院根據中國執行程序予以承認及執行，除非人民法院認定承認或執行該判決或裁定將導致違反中國基本法律原則、國家主權或安全，或違背社會及公共利益。

中國公司法、《特別規定》及《必備條款》

在中國註冊成立並尋求在聯交所上市的股份有限公司主要須遵守下列三部中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日經全國人大常委會頒佈，於1994年7月1日生效，分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日經修訂，最新修訂的《中國公司法》於2018年10月26日實施；
- 《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》（「《特別規定》」），該規定由國務院於1994年8月4日根據當時有效的《中國公司法》第85條及第155條頒佈，適用於股份有限公司境外股份發售及上市；及

- 《到境外上市公司章程必備條款》(「《必備條款》」)，由前國務院證券委員會及前國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日聯合發佈，規定了必須載入尋求境外上市的股份有限公司的組織章程細則內的必備條款。因此，《必備條款》已載入本公司的組織章程細則，概要載於本招股章程「附錄六一組織章程細則概要」。

下文所載是適用於本公司的中國公司法、《特別規定》及《必備條款》的主要條文概要。

一般事項

股份有限公司是指根據中國公司法註冊成立的企業法人，其註冊資本分為相等面值的股份。公司股東的責任以各股東持有股份的數量為限，公司以其資產總值為限向其債權人承擔責任。

重組為股份有限公司的國有企業(「國有企業」)應遵守法律及行政法規就其經營機制的改變、公司資產和負債的處理及評估以及內部管理機構的設立所制定的條件及規定。

股份有限公司應遵守法律及行政法規開展業務。股份有限公司可以投資於其他有限責任公司及股份有限公司，而股份有限公司對該等被投資公司的責任只限於所投資的數額。除法律另有規定外，股份有限公司不可作為出資者而就被投資公司的債務承擔連帶責任。

註冊成立

股份有限公司可採取發起或公開募集方式註冊設立。

註冊成立股份有限公司應要有兩人以上200人以下為發起人，且須有至少半數發起人在中國境內有住所。根據《特別規定》，國有企業或國有資產佔主導地位的企業可按照有關法規改組為可向境外投資者發行股份及將其股份在境外上市的股份有限公司。此等公司如以發起方式註冊成立，發起人可以少於五名，且該等公司一經註冊成立，即可發行新股。

發起人須在已發行股份足額繳納後30日內召開創立大會，並須於該大會前15日將創立大會日期通知各認購人或予以公告。創立大會只有在代表公司股份總數過半數的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將審議包括採納組織章程細則及選舉公司董事會成員及監事會成員等事宜。創立大會上所作任何決議均須經出席創立大會的認購人所持表決權的過半數通過。在創立大會結束後30日內，董事會須向登記機關申請辦理股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，公司即告正式成立，並具有法人資格。以募集方式設立的股份有限公司應向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構發出的公開發行股票的核准文件。

股份有限公司發起人須承擔以下責任：(i)倘公司不能註冊成立，則對註冊成立過程中產生的所有費用及債務承擔連帶責任；(ii)倘公司不能註冊成立，則對認購人已繳納的股款，負返還股款並加算銀行同期利息的連帶責任；及(iii)在公司註冊成立過程中，由於發起人的過失致使公司利益受到損害的，應對公司承擔賠償責任。根據國務院於1993年4月22日頒佈的《股票發行與交易管理暫行條例》(只適用於在中國進行的股份發行及交易活動及相關的活動)，倘公司以公開募集的方式設立，則該公司的發起人應在本文件上簽字，保證本文件不存在虛假、嚴重誤導性陳述或者重大遺漏，並保證對其承擔連帶責任。

股本

公司的發起人可以現金或可以貨幣計值及根據法律可予轉讓的實物，例如知識產權或土地使用權等方式按其估值作價出資。如以現金以外的方式出資，則必須對注入的財產進行估值及核實並折合為股份。

公司可發行記名股份或不記名股份。然而，向發起人或法人發行的股份必須為記名股份，並須以該發起人或法人的名稱／姓名登記，不得另立門戶或以代表人姓名登記。

《必備條款》規定，向境外投資者發行並在境外上市的股份，必須採取記名形式發行，並以人民幣計值及以外幣認購。根據《必備條款》，公司以人民幣向境內投資者發行的股份被稱為內資股。公司以外幣向外國投資者發行的股份被稱為外資股。境外上市的外資股被稱為境外上市外資股。

經國務院證券監督管理機構批准後，公司可在境外公開發售股份。具體辦法由中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）作出特別規定。根據《特別規定》，公司經中國證監會批准，可在有關發行境外上市及外資股的包銷協議中同意，在包銷股數以外，保留不多於擬發行境外上市及外資股總數15%的股份。

股份發售價格可等於或大於面值，但不得低於面值。

股東轉讓其股份，須在依法成立的證券交易所進行或按照國務院規定的其他方式進行。股東轉讓記名股份時必須以背書方式或法律或行政法規規定的其他方式轉讓。

轉讓不記名股份時須將股票交付予受讓人。

公司的發起人於公司註冊成立日期後一年內不可轉讓其所持股份。公司於公開發售股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市之日起一年內不可轉讓。公司的董事、監事及高級管理層於任職期間每年轉讓的股份不得超過彼等各自所持公司股份的25%，且自公司上市日期起一年內不得轉讓其各自所持有的任何公司股份。

中國公司法不限制單一股東於公司的持股比例。

在股東大會日期前20日內或為分派股息設定的記錄日前5日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

配發及發行股份

股份有限公司所有股份發行均依據公平及公正原則進行。同一類別的股份應享有同等權利。同次發行的同類別股份，發行條件及價格應相同。公司可以按面值或溢價發行股份，但股份發行價格不得低於面值。

公司應獲得中國證監會的批准才能向境外公眾人士發售公司股份。根據《特別規定》，股份有限公司向境外投資者發行並在境外上市的股份為「境外上市外資股」；發行境外上市及外資股股份有限公司向境內投資者發行的股份為「內資股」。經國務院證券監督管理機構批准後，在發行計劃確定的股份總數內發行境外上市外資股的公司可以與包銷商在包銷協議中約定，在包銷數額之外預留不超過該次擬募集境外上市外資股總數15%的股份。預留股份的發行，視為該次發行的一部分。

記名股份

根據中國公司法，股東可以用現金出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。根據《特別規定》，發行境外上市外資股應採取記名股票形式，以人民幣標明面值，以外幣認購。發行內資股亦應採取記名股票形式。

根據中國公司法，公司發行記名股票時，應置備股東名冊，記載下列事項：

- 各股東的姓名或者名稱及住所；
- 各股東所持股份數目；
- 各股東所持股票的編號；及
- 各股東取得股份的日期。

增加股本

根據中國公司法，如股份有限公司發行新股，股東大會應就新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數額通過決議。

公司經國務院證券監督管理機構核准公開發行新股時，應刊發招股章程及財務會計報告，並製作認股書。公司發行新股募足股款後，應向公司登記機關辦理變更登記，並作出公告。

削減股本

公司可依據下列中國公司法規定的程序削減其註冊資本：

- 公司應編製資產負債表及財產清單；
- 削減註冊資本應經股東大會決議通過；
- 公司應自作出削減註冊資本的決議通過之日起10日內通知債權人資本的減少，並於30日內在報章上作出相關公告；
- 債權人自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，有權要求公司清償債務或提供相應擔保；
- 公司應向相關的工商行政管理局申請減少註冊資本的變更登記。

購回股份

根據中國公司法，股份有限公司不得購回其本身股份，但為下列目的之一而購回股份則除外：(i)減少其註冊股本；(ii)與持有其股份的另一家公司合併；(iii)將股份作為獎勵授予公司員工；(iv)公司向在股東大會上就與其他公司合併或分立的決議案持異議的股東購回公司股份；(v)其股份用於轉換上市公司發行的可轉換為股票的公司債券；或(vi)上市公司維持其公司價值及股東權益乃屬必要。

因前述第(i)至(ii)項原因收購股份，須經股東大會決議通過。依照前述規定收購股份後，如屬前述第(i)項情形，須自收購之日起10日內註銷股份，或如屬於前述第(ii)或第(iv)項情形，須於六個月內轉讓或註銷股份，或倘根據第(iii)、(v)或(vi)項收購股份，持有其本身股份總數不超過公司發行股份總數的10%，並在收購三年內轉讓或註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可依相關的法律法規轉讓。根據中國公司法，股東轉讓其股份，應在依法設立的證券交易所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。股東大會召開前20日內或者公司決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因記名股份轉讓而導致的股東名冊的變更登記。然而，如法律對上市公司股東名冊變更登記另有規定者，從其規定。根據《必備條款》，公司股東大會召開前30日內或者決定分派股息的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

根據中國公司法，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司在證券交易所上市之日起一年內不得轉讓。董事、監事、高級管理人員應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況。彼等在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。彼等自公司股份在證券交易所上市及開始買賣之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在向公司請辭後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據中國公司法及《必備條款》，股份有限公司的普通股股東的權利包括：

- 出席或者委派代理人出席股東大會，並行使表決權；
- 依照法律、行政法規及組織章程細則的規定轉讓股份；

- 查閱公司的組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議及財務會計報告，對公司的經營提出建議或者質詢；
- 股東大會及董事會會議通過的決議內容若違反組織章程細則，有權請求人民法院撤銷該等決議；
- 依照其所持有的股份份額領取股息及其他形式的利益分配；
- 公司終止或者清算時，有權按其所持有的股份份額參與公司剩餘財產的分配；及
- 法律、行政法規、其他規範性文件及公司的組織章程細則所賦予的其他權利。

股東的義務包括遵守公司的組織章程細則，依其所認購的股份和出資方式繳納股款，以其所認購的股份數額為限承擔公司的債務及責任，以及公司的組織章程細則規定的任何其他股東義務。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，根據中國公司法行使職權。

根據中國公司法，股東大會行使下列主要職權：

- 決定公司的經營方針及投資計劃；
- 選舉或更換非由公司職工代表擔任的董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准監事會的報告；

- 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對公司發行債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算及其他事宜作出決議；
- 修改組織章程細則；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

年度股東大會須每年召開一次。根據中國公司法，當發生下列任何一項情形，公司應在情況發生後兩個月內召開臨時股東大會：

- 董事人數不足法律規定人數或不足組織章程細則所規定人數的三分之二；
- 公司未彌補的總虧損達公司實收股本總額的三分之一；
- 單獨或合計持有公司股份10%或以上的股東要求召開臨時股東大會；
- 董事會認為必要時；
- 監事會要求召開時；或
- 組織章程細則規定的其他情形。

根據中國公司法，股東大會應由董事會召開，董事長主持；倘董事長不能履行職務或者不履行職務，由副董事長主持大會；倘副董事長不能履行職務或者不履行職務，由半數以上董事共同推舉一名董事主持大會。

倘董事會不能履行或者不履行召開股東大會的職責，監事會應及時召集及主持股東大會；倘監事會不召集及主持，連續90日單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集及主持股東大會。

根據中國公司法，股東大會的通告應列明大會會議召開的時間、地點及審議的事項並於大會召開20日前派發予各股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予各股東。

中國公司法對股東大會構成法定人數的股東人數並無具體規定。根據《特別規定》及《必備條款》，倘出席會議的股東所持有的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數一半或以上，公司可以召開股東大會；若達不到，公司應在5日內將會議擬審議的事項、大會時間及地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。根據《必備條款》，若公司擬變更或者廢除任何類別股東的權利，應經股東大會以特別決議通過並經受影響的類別股東分別召集的類別股東大會通過。

根據中國公司法，倘公司召開股東大會的，單獨或合共持有本公司3%或以上股份的股東可在股東大會日期前10天以書面形式向董事會提交臨時議案。董事會應當在收到臨時議案後的2天內通知其他股東。臨時議案的內容應在股東大會的審議範圍之內，並應有專門主題及涉及待決事項。

根據中國公司法，股東出席股東大會，所持每一股份有一票表決權，但公司持有的股份沒有表決權。

股東大會選舉董事、監事，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與膺選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據中國公司法及《必備條款》，股東大會作出決議，必須經出席大會的股東所持表決權過半數通過。但是，股東大會就以下事項作出決議，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過：(i)修改組織章程細則；(ii)增加或者減少註冊資本；(iii)發行任何類別股份、認股證或其他類似證券；(iv)發行債券；(v)公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式；(vi)股東大會以普通決議通過認為會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

根據中國公司法，股東大會應當將所議事項的決定作成會議記錄，大會主席及出席大會的董事應在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

董事會

根據中國公司法，股份有限公司須設立董事會，成員為五人至十九人。董事會成員中可有公司職工代表，由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他方式民主選舉產生。董事任期由組織章程細則規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，可連選連任。董事任期屆滿未及時改選，或董事在任期內辭職而導致董事會成員低於法定人數，在正式改選出的公司董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則規定履行董事職務。

根據中國公司法，董事會主要行使以下職權：

- 召開股東大會並向股東大會報告工作；
- 執行股東大會通過的決議；
- 決定公司的經營計劃及投資方案；
- 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- 制訂公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；

- 制訂增減公司註冊資本及發行公司債券的方案；
- 擬訂公司合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 行使組織章程細則規定的任何其他職權。

董事會會議

根據中國公司法，股份有限公司董事會每年至少召開兩次會議。董事會應於會議召開10日前向全體董事及監事發出會議通告。代表10%以上投票權的股東、三分之一以上董事或監事會，可提議召開董事會臨時會議。董事長應自接到提議後10日內，召開及主持董事會會議。董事會會議由一半或以上的董事出席方可舉行。董事會的決議須經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，實行一人一票。董事應親身出席董事會會議。如董事因故不能出席董事會會議，可以書面授權另一董事代為出席董事會，授權書內應載明對代其出席會議代表的授權範圍。

倘董事會決議違反法律、行政法規或組織章程細則，並致使公司蒙受嚴重損失，則參與該決議的董事須對公司承擔賠償責任。但如經證明董事在投票表決是否通過決議時曾表明異議，且異議有記載於會議記錄，該董事可免除該責任。

董事長

根據中國公司法，董事會設董事長一名，並可設一名副董事長。董事長及副董事長由全體董事過半數選舉產生。董事長須召集及主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況。副董事長須協助董事長工作。如董事長不能履行職務或不履行職務，應由副董事長代其履行職務。如副董事長不能履行職務或不履行職務，應由過半數董事共同推舉一名董事履行其職務。

董事的資格

中國公司法規定，下列人員不得出任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力的人；
- 因犯有貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會市場經濟秩序罪，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年的人；
- 曾擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年的人；
- 曾擔任因違法被吊銷營業執照、依法被責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自該企業被吊銷營業執照之日起未逾三年的人；或
- 負有數額較大的債務到期未清償的人。

其他不適合出任董事的情況詳見《必備條款》。

監事會

股份有限公司應設監事會，其成員不得少於三人。監事會應由股東代表及適當比例的公司職工代表組成，其中職工代表監事的比例不得低於三分之一，具體比例由組織章程細則規定。監事會中的公司職工代表由職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

董事及高級管理人員不得兼任監事。

監事會設主席一人，可以設副主席。監事會主席及副主席由全體監事過半數選舉產生。監事會主席召集及主持監事會會議；監事會主席不能履行職務或者不履行職

務，由監事會副主席召集及主持監事會會議；監事會副主席不能履行職務或者不履行職務，由過半數監事共同推舉一名監事召集及主持監事會會議。

監事的任期每屆為三年，連選可以連任。監事任期屆滿未及時改選，或者監事在任期內請辭導致監事會成員低於法定人數，在改選出的監事就任前，原本監事仍應依照法律、行政法規及組織章程細則的規定，履行監事職務。

監事會行使以下權力：

- 審查公司財務狀況；
- 對董事及高級管理人員履行職務的行為進行監督，對違反法律、法規、組織章程細則或股東大會決議的董事及高級管理人員提出免職的建議；
- 要求董事及高級管理人員糾正損害公司利益的有關行為；
- 提議召開臨時股東大會，以及在董事會未履行本法規定的召開及主持股東大會職責時召開及主持股東大會；
- 向股東大會提出決議提案；
- 對董事及高級管理人員提起訴訟；及
- 組織章程細則規定的其他職權。

監事可以列席董事會會議，並對董事會決議事項提出質詢或建議。監事會發現公司經營情況異常，可以進行調查；可以在必要時聘請會計師事務所協助其工作，費用由公司承擔。

經理及高級管理人員

根據中國公司法，公司須設經理一名，由董事會聘任或解聘。經理向董事會報告，並行使以下職權：

- 監督公司的業務及管理工作，安排實施董事會決議；
- 安排實施公司年度經營計劃及投資方案；
- 擬訂公司的總體管理制度；
- 制訂公司的具體規章；
- 推薦聘任及解聘副經理及財務負責人；
- 聘任或解聘應由董事會聘任或者解聘以外的其他管理人員；及
- 董事會或組織章程細則授予的其他職權。

經理須遵守有關其職權的組織章程細則的其他規定。經理應列席董事會會議。

根據中國公司法，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書(如屬上市公司)以及組織章程細則規定的其他人員。

董事、監事及高級管理層的義務

根據中國公司法，公司董事、監事及高級管理層須遵守相關的法律、法規及組織章程細則，對公司負有忠誠義務及勤勉義務。董事、監事及高級管理層不得利用職權收受賄賂或其他非法收入，不得侵佔公司的財產。董事及高級管理人員不得：

- 挪用公司資金；
- 將公司資金存入其個人賬戶或者以其他個人名義開立的賬戶；

- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會或董事會事先同意，將公司資金擅自借貸給他人或以公司資產為他人提供擔保；
- 違反組織章程細則的規定，或未經股東大會事先同意，擅自與公司訂立合約或者進行交易；
- 未經股東大會事先同意，擅自利用職位及職權便利為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，或自營或者為他人經營與所任職公司同類的業務；
- 將第三方與公司交易的佣金歸為己有；
- 未經授權洩露公司商業秘密；或
- 違反對公司忠誠義務的其他行為。

董事、監事或高級管理人員履行職務時違反任何法律、法規或公司的組織章程細則對公司造成任何損失，應對公司負個人責任。

財務與會計

根據中國公司法，公司應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定，建立財務及會計制度。公司應在每個財政年度結束時編製財務會計報告，並須依法經會計師事務所審計。公司財務會計報告應依照法律、行政法規及國務院財政部門的規定編製。

根據中國公司法，公司應按照組織章程細則規定的期限將財務會計報告送交全體股東，公司財務會計報告應最少在召開年度股東大會的20日前置備於公司供股東查閱；公司亦必須公告公司的財務會計報告。

公司分配年度稅後利潤時，應提取稅後利潤的10%撥入公司的法定公積金，但公司法定公積金累計金額達公司註冊資本50%時，可不再提取。

公司的法定公積金若不足以彌補上年度虧損，在依照前述規定提取法定公積金之前，應先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會決議，可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損及提取公積金後所餘稅後利潤應根據股東持有的股份數目按比例分配，但組織章程細則另有規定者除外。

公司持有的股份不得分配任何利潤。

以超過面值價格發行股份所得的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應列為公司資本儲備金。

公司的儲備金用作彌補公司的虧損、擴大公司經營或者轉為增加公司註冊資本。但是，資本儲備金不得用於彌補公司的虧損。法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉換前公司註冊資本的25%。

公司除法定會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的任命及卸任

根據中國公司法，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，應依照組織章程細則的規定，由股東大會或者董事會決定。股東大會或者董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應允許會計師事務所陳述意見。公司應向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿和謊報。

《特別規定》要求公司應聘用符合國家有關法規的獨立會計師事務所審計公司的年度報告，並覆核公司的其他財務報告。會計師事務所的聘期於年度股東大會獲任命起直至下一屆年度股東大會結束時止。

利潤分配

根據中國公司法，公司不得在彌補虧損及計提法定公積金之前分配利潤。根據《必備條款》，公司應為持有境外上市外資股的股東委任收款代理人，代有關股東收取公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項。

組織章程細則的修訂

公司的組織章程細則的任何修訂必須依照公司的組織章程細則規定的程序進行。就《必備條款》對組織章程細則所載規定作出的任何修訂，均須經國務院授權的公司審批部門及中國證監會批准後方可生效。如涉及公司登記事項，則須到登記機關辦理變更登記。

解散與清算

根據中國公司法，公司因以下原因應予解散：(i)組織章程細則所規定的經營期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現；(ii)股東大會決議解散公司；(iii)因合併或分立需要解散；(iv)被依法吊銷營業執照，公司被責令關閉或被解散；或(v)公司經營管理發生不能以其他方法解決的嚴重困難，公司繼續存續會使股東利益受到重大損失，持有公司全部股東表決權10%以上的股東請求人民法院解散公司，人民法院依照情況予以解散公司。

公司若有上述第(i)項情形，可以通過修改組織章程細則而存續。依照前述規定修改組織章程細則須經出席股東大會的股東所持表決權三分之二以上通過。

公司若在上述第(i)、(ii)、(iv)或(v)分段所述情況下解散，應在解散事件出現之日起15日內成立清算組開始清算程序。公司的清算組成員須由董事或股東大會指定的人員組成。如逾期不成立清算組，公司的債權人可向人民法院申請，要求法院指定有關人員組成清算組。人民法院應受理該申請，並及時成立清算組進行清算。

清算組在清算期間行使以下職權：

- 清理公司財產，編製資產負債表及資產清單；
- 以通告或公告方式通知債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權和清償債務；
- 處理清償債務後公司的剩餘資產；及
- 代表公司參與民事訴訟。

清算組應自其成立之日起10日內通知公司的債權人，並於60日內在報章上刊發公告。債權人應自接到通知書之日起30日內，或未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人須說明與其申報的債權相關的所有事項，並提供證明。清算組應對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行任何債務清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，應制定清算方案，並提交股東大會或者人民法院確認。

公司在分別支付清算費用、工資、社會保險費用及法定補償金，清繳所欠稅款，清償公司債務後的剩餘資產，應按照股東持有股份的比例分配。在清算期間，公司繼續存續，但僅可參與與清算相關的經營活動。公司的財產在未按前述規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表及資產清單後，如發現公司資產不足以清償債務，應依法向人民法院申請宣告破產。

宣告破產後，清算組應將所有清算相關事務移交人民法院處理。

清算結束後，清算組應將清算報告呈報股東大會或人民法院確認。之後，報告應報送公司登記機關，申請註銷公司登記，並發佈公司終止經營的公告。清算組成員應盡忠職守，並遵守相關法律。清算組成員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。

倘清算組成員因故意或重大過失引致公司及其債權人蒙受任何損失，應負責對公司及其債權人賠償。

境外上市

根據《特別規定》，公司必須獲得中國證監會批准才能將股份在境外上市。中國證監會批准公司發行境外上市外資股與內資股的計劃後，公司董事會可自中國證監會批准當日起15個月內分別實施發行計劃。

遺失股票

倘記名股票遺失、失竊或毀壞，有關股東可以根據民事訴訟法的有關規定向人民法院申請宣告該股票無效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。《必備條款》對遺失境外上市外資股股票另有規定程序。

終止上市

中國公司法已刪除有關終止上市的規定。中國證券法規定證券交易所可決定終止公司股份在證券交易所買賣。

合併與分立

公司可通過吸納合併或新設合併實體方式進行合併。倘公司採用吸納合併方式，則被吸納的公司須予解散；倘公司以組成新公司的方式合併，則兩家公司均會解散。

證券法律及法規

中國已頒佈多項有關股份發行及交易以及信息披露方面的法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國公司在國內外公開發售證券、監管證券交易、編製證券相關的統計資料，並進行有關研究及分析。1998年4月，國務院合併了這兩個部門，並對中國證監會進行了改革。

《股票發行與交易管理暫行條例》涉及公開發售權益性證券的申請和批准程序、權益性證券的交易、上市公司的收購、上市權益性證券的保管、清算和過戶、有關上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議解決。

1995年12月25日，國務院頒佈並實行《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》。該等法規主要涉及國內上市外資股的發行、認購、交易和股息宣派及其他分派和國內上市外資股的股份有限公司的信息披露等問題。

中國證券法於1999年7月1日開始生效，並分別於2004年8月28日、2005年10月27日、2013年6月29日、2014年8月31日及2019年12月28日修訂。該法是中國第一部全國性證券法，分為14章226條，規範(其中包括)證券的發行和交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司和國務院證券監督管理機構的義務和責任等。中國證券法全面監管中國證券市場的活動。中國證券法第224條規定，任何尋求將其證券直接或間接在境外發行或將其股份在境外市場上市的境內企業必須遵守國務院相關條文規定。目前，發行和買賣境外發行的股份(包括H股)主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和條例監管。

「全流通」

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

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

2019年11月14日，中國證監會發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，2019年11月15日，中國證監會發佈《中國證監會新聞發言人就全面推開H股「全流通」改革答記者問》，H股公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。經中國證監會核准後，境內未上市股份股東應當按照中國證券登記結算有限責任公司有關業務規則，辦理股份轉登記業務，按照香港市場有關規定辦理股份登記、股票上市等程序，並依法合規進行信息披露。

仲裁及仲裁裁決的執行

1994年8月31日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「仲裁法」），該法於2009年8月27日及2017年9月1日生效並修訂。根據仲裁法，仲裁委員會可以在中國仲裁協會頒佈仲裁規例之前，根據仲裁法及民事訴訟法制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將拒絕受理有關案件，除非仲裁協議被認定為無效。

《必備條款》規定發行人的組織章程細則須載有仲裁條款。仲裁事項包括發行人的事務涉及的或由於發行人組織章程細則、中國公司法或其他相關法律及行政法規引起的任何權利或義務產生的任何爭議或申索。

倘將前段所述爭議或權利申索提交仲裁，則整項申索或爭議都必須提交仲裁，且所有根據引起爭議或申索的相同事實有訴因的人士或有必要參與解決該爭議或申索的人士，都須遵守仲裁。有關股東定義的爭議及有關發行人股東名冊的爭議無須以仲裁方式解決。

申索人可以選擇在中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」）按照其仲裁規則進行仲裁，也可以選擇在香港國際仲裁中心（「香港國際仲裁中心」）根據其證券仲裁規則（「證券仲裁規則」）進行仲裁。申索人一經將爭議或申索提交仲裁，則對方也必須服從申索人所選擇的仲裁機構。倘申索人選擇在香港國際仲裁中心進行仲裁，則爭議或申索的任何一方都可以根據證券仲裁規則申請在深圳進行聆訊。根據於2014年11月4日修訂及於2015年1月1日實施的《中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁規則》，貿仲委將解決契據性或非契據性交易的經濟和貿易等爭議問題，包括基於各方協議涉及香港的爭議。仲裁委員會在北京成立並已在深圳、上海、天津及重慶設立分支機構及中心。

根據仲裁法及民事訴訟法規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方未能遵守仲裁裁決，則仲裁裁決的另外一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁的程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出了仲裁協議的範圍或超出了仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣地，外國仲裁機構作出的仲裁裁決也可以按照互惠原則或中國簽訂或承認的任何國際條約由中國法院承認及執行。中國根據1986年12月2日通過的全國人大常務委員會決議承認了1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》（「紐約公約」）。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人大常務委員會在中國承認紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契據性及非契據性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院採納《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自2000年2月1日起生效。根據該項安排，中國仲裁機構根據仲裁法作出的裁決可以在香港執行。香港仲裁裁決也可在中國執行。

司法判決及其執行

根據最高人民法院於2008年7月3日頒佈並於2008年8月1日開始實施的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，對於中國法院和香港特別行政區法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可根據該項安排向中國人民法院或香港特別行政區法院申請認可和執行；「書面管轄協議」是指當事人為解決與特定法律關係有關的已經發生或可能發生的爭議，以書面形式明確約定中國人民法院或香港特別行政區法院具有唯一管轄權的協議。由此，對於符合前述法規若干條件的中國或香港的終審判決，可以經當事人向中國法院或香港特別行政區法院申請由對方的法院予以認可和執行。

香港及中國公司法的重大差別概要

適用於在香港註冊成立的公司的香港法例為公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例，輔之以香港適用的普通法及衡平法規則。作為在中國成立並尋求股份於聯交所上市的股份有限公司，本公司受中國公司法及根據中國公司法頒佈的所有其他規則及法規監管。

以下各節所載為適用於在香港註冊成立的公司的公司條例與適用於根據中國公司法註冊成立的股份有限公司的中國公司法之間的若干重大差別概要。但是，該概要並不是一份詳盡無遺的比較。

公司註冊成立

根據香港公司法，擁有股本的公司須在香港透過公司註冊處處長發出註冊證書時註冊成立，而該公司將獨立存在。公司可註冊成立為公眾或私人公司。根據公司條例，在香港註冊成立的私人公司的組織章程細則須載有若干優先購買條文，而公眾公司的組織章程細則毋須載有該等優先購買條文。

根據中國公司法，股份有限公司可以發起或募集形式註冊成立。2018年10月26日生效的新修訂中國公司法對股份公司最低註冊資本無要求，但法律、行政法規以及國務院決定對股份公司註冊資本實繳及註冊資本最低限額另有規定的，從其規定。

香港法例並無規定香港公司的最低資本要求。

股本

香港《公司法》並無規定法定股本。香港公司的股本為其已發行股本。股份發行的全部所得款項將撥入股本並成為公司的股本。於股東的事先批准下(倘要求)，香港公司董事可發行公司的新股份。

中國公司法規定任何本公司註冊資本的增加須由其股東大會及相關中國政府及監管機構批准。

根據中國公司法，股份可以貨幣或非貨幣資產（根據相關法律及行政法規不得用作出資的資產除外）認購。倘出資乃以現金以外方式進行，則所貢獻資產的價值及確認須依法進行及轉為股份。不得高估或低估出資所用非貨幣資產價值。倘法律或行政法規另行規定，則以該等條文為準。香港法例對香港公司並無有關限制。

股權及股份轉讓的限制

根據中國公司法，股份有限公司發起人不得在公司成立之日後一年內轉讓所持股份。公開發售前已發行的股份自股份於證券交易所上市日期起一年內不得轉讓。股份有限公司的董事、監事與高級管理層各自任期內每年轉讓的股份不得超過彼等所持公司股份總數的25%，彼等所持公司股份自股份上市日期起一年內不得轉讓，離職後半年內亦不得轉讓。組織章程細則可對公司董事、監事與高級管理層轉讓所持公司股份作出其他限制規定。

除公司發行股份須遵守六個月的禁售期及控股股東出售股份須遵守12個月的禁售期（如本公司及控股股東向聯交所作出的承諾所述者）外，香港法例並無持股及股份轉讓的有關限制。

購買股份的財務資助

儘管中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其附屬公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份，但《必備條款》載有對公司及其附屬公司提供上述財務資助的特定限制條文，與公司條例的限制條文類似。

修訂類別股份的權利

中國公司法並無任何修訂類別股份權利相關的特定條文。然而，中國公司法訂明國務院可以就其他類別股份另行頒佈規定。《必備條款》載有解釋條文，指明有關視為

修訂類別股份權利的情況，以及其後須辦理的批准手續。相關條文已納入組織章程細則，而組織章程細則概要則載於本招股章程「附錄六－組織章程細則概要」。

根據公司條例，不得修改任何類別股份所附帶的權利，除非(i)在獨立召開的會議上經相關類別股份持有人特別決議案通過實行修訂，(ii)取得相關類別股東總表決權至少四分之三的書面同意，或(iii)倘組織章程細則載有關於該等權利變動的條文，則從其規定。

本公司已根據上市規則及《必備條款》按與香港法例所規定者相若的方式將保護類別股份權利的條文納入組織章程細則。組織章程細則將境外上市外資股及內資股的持有人定義為不同類別的股東，然而，類別股東另行批准的特殊程序並不適用於下列情形：(i)經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔十二個月單獨或者同時發行內資股及境外上市外資股，且擬發行的內資股及境外上市外資股數目不得超過各自類別發行在外股份的百分之二十的；(ii)本公司已於公司註冊成立時制定發行內資股或境外上市外資股的計劃，該計劃的實施已於國務院證券監管機構批准之日起十五個月內完成的；(iii)經國務院或其授權監管機構批准，本公司內資股轉為外資股及有關股份於境外證券交易所上市及買賣的。

董事、高級管理層及監事

中國公司法有別於公司條例，並無有關董事申報重大合約的權益、限制公司向董事提供若干福利及為董事的責任提供擔保和禁止未經股東批准作出離職補償的任何規定。然而，《必備條款》對有利害關係的合約設有若干限制，並列明董事可獲得離職補償的情況。

監事會

根據中國公司法，股份有限公司的董事和高級管理層成員須受監事會監督。在香港並無強制規定要求註冊成立的公司成立監事會。《必備條款》規定，各監事行使權力時，有責任以其認為符合公司最佳利益的方式真誠和誠實地行事，且以合理謹慎人士在類似情況下應有的謹慎、勤勉和技能行事。

少數股東的衍生訴訟

如董事違反其對公司的受信責任，但又控制股東大會多數表決權，從而使公司無法以自身名義控告這些董事違反義務，香港法例允許少數股東代表全體股東對董事提出衍生訴訟。

中國公司法規定，股份有限公司董事及高級管理層違反其對公司的義務及給公司造成損失時，連續180日以上單獨或合計持有公司1%以上股份的股東有權書面請求監事會向人民法院提起訴訟，而監事會違反其對公司的義務及給公司造成損失時，前述股東可書面請求董事會向人民法院提起訴訟。倘監事會或董事會收到前述股東書面請求後拒絕提起訴訟或自收到請求之日起30日內未有提起訴訟，或者情況緊急，未有立即提起訴訟，均可能會使公司受到難以彌補的損害，則前述股東有權為公司利益以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

《必備條款》進一步規定公司在董事、監事及高級管理層違反對公司所負義務時可採取的補救措施。

保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法庭申請發出監管該公司事務的適當法令。此外，在若干情況下，香港財政司司長可以指派被賦予廣泛法定權力的督察員對香港註冊成立的公司的事務進行調查。中國法律中並無載有類似的保障規定。

中國公司法規定，倘公司面臨嚴重經營或管理困難，且其繼續存續會使股東利益受到重大損失，且有關情況無法以其他方式予以解決，則持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

然而，《必備條款》規定，除非法律法規或上市規則要求，否則控股股東不得在損害公司全體股東或部分股東權益的情況下行使表決權，以免除董事或監事須誠實作出符合公司最佳利益行為的責任，或批准董事或監事剝奪公司資產或其他股東的個人權利。

股東大會通知

根據中國公司法，股東週年大會及臨時股東大會分別須於大會舉行日期前至少20日和15日通知股東。倘屬在香港註冊成立的公司，召開股東週年大會的最短通知期為21日，而在其他情況下，有限公司為至少14日及無限公司則為至少7日。

股東大會法定人數

根據香港法例，除非公司的組織章程細則另有規定，否則股東大會的法定人數至少須為兩名股東。至於只有一名股東的公司，法定人數必須為一名股東。

中國公司法並無訂明股東大會法定人數。

投票表決

根據香港法例，普通決議由親自或派代表出席股東大會的股東投簡單多數票通過，特別決議則由親自或派代表出席股東大會的股東投不少於四分之三多數票通過。

根據中國公司法，任何決議案必須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過，惟對修改公司的組織章程細則、增減註冊資本、公司合併、分立、解散或變更公司形式的建議則須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上票數通過。

財務披露

根據中國公司法，股份有限公司的財務報告須在召開股東週年大會20日前置於公司供股東查閱，另外，公開發行股份的股份有限公司須刊發其財務報告。

公司條例要求在香港註冊成立的公司，在股東週年大會至少21日前向各股東寄發資產負債表、核數師報告及董事會報告，該等文件會在公司股東週年大會提交公司。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄、財務與會計報告的權利。根據組織章程細則，股東有權免費查閱有關股東及董事的若干資料並在繳付合理費用後有權複印該等資料，這與香港法例項下香港公司股東的權利類似。

《必備條款》及有關法規規定，有關公司除須按照中國公認會計準則編製財務報表外，亦須按照國際會計準則或境外上市地會計準則編製財務報表並予以審計，而有關財務報表亦須說明與根據中國公認會計準則編製的財務報表的重大差異（如有）所造成的財務影響。公司在分配有關會計年度的稅後利潤時，以前述兩種財務報表中稅後利潤較少者為準。公司每一會計年度刊發兩次財務報告，即在每一會計年度的首六個月結束後的60日內刊發中期財務報告，在每一會計年度結束後的120日內刊發年度財務報告。

《特別規定》要求在中國境內外披露的資料內容不得相互矛盾，倘根據有關中國法律和海外法律、規例及有關證券交易所規定披露的信息有差異，則亦須同時披露差異。

有關董事及股東的資料

中國公司法賦予股東查閱公司的組織章程細則、股東大會會議記錄、股東名冊、公司債券存根、董事會會議決議案、監事會會議決議案及財務與會計報告的權利，與香港法例賦予香港公司股東的權利類似。

收款代理人

根據中國公司法及香港法例，股息一經宣派即成為應付股東的負債。根據香港法例，請求償還債務的訴訟時效為六年，根據中國法律，該時效則為三年。《必備條款》要求有關公司委任根據香港法例第29章香港受託人條例註冊的信託公司為收款代理人，代表股份持有人接收已宣派的股息及公司因有關股份欠付的所有其他款項。

公司重組

在香港註冊成立的公司的公司重組可以多種方式進行，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第237條在自願清盤過程中向另一公司轉讓公司全部或部分業務或財產，或根據公司條例673條及674條在公司與債權人或公司與股東之間達成和解或安排，惟有關重組須經法院批准。根據中國法律，股份有限公司合併、分立、解散或變更公司形式須於股東大會上經股東批准。

糾紛仲裁

在香港，股東與在香港註冊成立的公司或其董事之間的糾紛可通過法院經法律程序解決。《必備條款》規定，該等糾紛須按申索人選擇提請香港國際仲裁中心或中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁。

法定扣減

根據中國公司法，股份有限公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入法定公積金。香港法例則並無相關規定。

公司補救措施

根據中國公司法，倘董事、監事或高級管理層在履行職責時違反任何法律、行政法規或公司的組織章程細則，對公司造成損害，該董事、監事或高級管理層須就有關損害對公司負責。此外，上市規則要求上市公司的組織章程細則載有與香港法例規定的類似公司補救措施(包括取消有關合約及向董事、監事或高級管理層追索利潤)。

股息

在若干情況下，公司有權在應付股東的任何股息或其他分派中預扣及向相關稅務機構支付任何按中國法律應繳的稅項。根據香港法例，提出訴訟追討債務（包括追討股息）的限期為六年，而根據中國法律，相關限期為三年。

受信責任

在香港，普通法中有董事受信責任的概念。根據中國公司法及《特別規定》，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。根據《必備條款》，董事、監事及高級管理層不得在股東於股東大會不知情及批准的情況下，從事任何與公司利益構成競爭的活動。

暫停辦理股東登記

公司條例要求公司在一年內暫停公司股東登記以辦理股份過戶登記手續的時間不得超過30日（在若干情況下可延長至60日），而根據《必備條款》規定，在股東大會日期前30日內或為分派股息設定的基準日前5日內不得登記股份轉讓。

修改組織章程細則

中國發行人不得容許或促使對其組織章程細則作出違背中國公司法、《必備條款》及上市規則的任何修訂。

本附錄載有本公司於2021年5月25日通過的組織章程細則主要條文概要，並將於H股於聯交所上市之日起生效。本附錄主要目的在於為潛在投資者提供本公司的組織章程細則的概覽，故未必載有對於潛在投資者而言屬重要的所有資料。

I. 股份和註冊資本

本公司在任何時候均設置普通股。本公司根據需要，經國務院授權的審批部門批准，可以設置其他類別股份。

本公司發行的所有股份，均為有面值股份，每股面值人民幣1.00元。

本公司股份的發行，遵循公平及公正的原則。同類別的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的所有同類別股份，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

本公司發行的內資股／境內未上市股份及境外上市外資股在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。本公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並未向本公司披露其權益而行使任何權力以凍結或以其他方式損害其所持任何附於股份的權利。

II. 資本增減和購回股份

增資

本公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則及組織章程細則的規定，可採用以下任何方式增加其註冊資本：

- (1) 公開發售股份；
- (2) 私人配售股份；
- (3) 向現有股東配售新股；
- (4) 向現有股東配發新股；

- (5) 以資本儲備轉增股本；
- (6) 法律、行政法規規定以及相關監管機構批准的其他方式。

本公司增資發行新股，按照組織章程細則的規定批准後，根據有關法律、法規及本公司股票上市地的證券交易所的上市規則規定的程序辦理。

減資

依據組織章程細則的規定，本公司可以減少其註冊資本，本公司減少註冊資本，按照相關法律、法規、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則及組織章程細則規定的程序辦理。

本公司減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

本公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求本公司清償債務或者提供相應的償債擔保。

購回股份

本公司在下列情況下，可以依照相關法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則及組織章程細則規定的程序，購回其發行在外的股份：

- (1) 減少本公司註冊資本；
- (2) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (3) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵計劃；
- (4) 股東因對股東大會作出的本公司合併、分立決議案持異議，要求本公司收購其股份的；
- (5) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股份的公司債券；

- (6) 根據需要保護公司價值及股東權益；
- (7) 法律及行政法規許可及相關監管機構批准的其他情況。

倘本公司因股份購回而註銷股份，應向原登記機構申請辦理註冊資本變更登記。被註銷股份的總面值應從本公司的註冊資本中核減。

除非本公司已經進入清算階段，本公司購回其發行在外的股份，應當遵守下列規定：

- (1) 本公司以面值價格購回股份的，其款項應當從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除；
- (2) 本公司以高於面值價格購回股份的，相當於面值的部分從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除。高出面值的部分，按照下述辦法辦理：
 1. 購回的股份是以面值價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額中減除；
 2. 購回的股份是以高於面值的價格發行的，從本公司的可分配利潤賬面餘額、為購回股份而發行的新股所得款項中減除；但是從發行新股所得款項中減除的金額，不得超過購回的股份發行時所得的溢價總額，也不得超過購回時本公司股份溢價賬戶或資本儲備賬戶上的金額（包括發行新股的溢價金額）；
- (3) 本公司為下列用途所支付的款項，應當從本公司的可分配利潤中支出：
 1. 取得購回其股份的購回權；
 2. 變更購回其股份的合約；
 3. 解除其在購回合約中的義務。

- (4) 被註銷股份的總面值根據有關規定從本公司的註冊資本中扣減後，從可分配的利潤中減除的用於支付購回股份面值的金額，應當計入本公司的股份溢價賬戶或資本儲備賬戶中。

III. 股份轉讓

發起人持有的本公司股份，自本公司註冊成立起一年內不得轉讓。本公司公開發售股份前已發行的股份，自本公司股份於聯交所上市及交易之日起一年內不得轉讓。

本公司董事、監事及高級管理層應當向本公司申報所持有的本公司股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%；於本公司公開發售股份前持有的股份不得於本公司股份上市及交易之日起一年內轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

IV. 就購買本公司股份而提供財務資助

根據組織章程細則規定，本公司或者其任何附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，對購買或者擬購買本公司股份的人士提供任何財務資助。前述購買本公司股份的人士，包括因購買本公司股份而直接或者間接承擔義務的人士。

本公司或者其附屬公司在任何時候均不應當以任何方式，為減少或者解除前述義務人的義務向其提供財務資助。

就上述規則而言，「財務資助」一詞包括但不限於下列形式的財務資助：

- (1) 饋贈；
- (2) 擔保（包括由保證人承擔責任或者提供財產以擔保義務人履行義務）、補償（惟不包括因本公司本身的過錯所引起的補償）、解除或者放棄任何權利；

- (3) 提供貸款或者訂立由本公司先於他方履行義務的合約，以及該貸款或合約當事方的變更和該貸款或合約中權利的轉讓等；
- (4) 本公司在無力償還債務、沒有資產淨值或者將會導致資產淨值大幅度減少的情形下，以任何其他方式提供的財務資助。

「承擔義務」包括義務人因訂立合約或者作出安排（不論該合約或者安排是否可以強制執行，也不論是由其個人或者與任何其他人共同承擔），或者以任何其他方式改變了其財務狀況而承擔的義務。

以下行為不被禁止：

- (1) 本公司提供的有關財務資助是誠實地為了本公司利益，並且該項財務資助的主要目的並非為購買本公司股份，或者該項財務資助是本公司某項總計劃中附帶的一部分；
- (2) 本公司依法以其資產作為股息進行分配；
- (3) 本公司以股份的形式分配股息；
- (4) 本公司依據組織章程細則減少註冊資本、購回股份及調整股權結構等；
- (5) 本公司在其經營範圍內，為其正常的業務活動提供貸款（但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成減少，該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出）；
- (6) 本公司為職工持股計劃提供款項（但是不應當導致本公司的資產淨值減少，或者即使構成減少，該項財務資助是從本公司的可分配利潤中支出）。

V. 股票及股東名冊

(1) 股票

本公司股票採用記名方式。

本公司股票應載明中國公司法規定的事項以及本公司股票上市地的證券交易所要求載明的其他事項。

股票由董事長簽署。本公司股票上市地的證券交易所要求本公司其他高級管理人員簽署的，還應當由其他有關高級管理層簽署。股票經加蓋本公司印章或者以印刷形式加蓋印章後生效。在股票上加蓋本公司印章或以印刷形式加蓋印章，應當經董事會的授權。本公司董事長或者其他有關高級管理層在股票上的簽字亦可採取印刷形式。

在本公司股份無紙化發行和交易的條件下，適用本公司股票上市地的證券監督管理機構及證券交易所的另行規定。

(2) 股東名冊

本公司應當設立股東名冊，登記以下事項：

- (1) 各股東的姓名、地址（住所）、職業或性質；
- (2) 各股東所持股份的類別及其數量；
- (3) 各股東所持股份已付或者應付的款項；
- (4) 各股東所持股份的編號；
- (5) 各股東登記為股東的日期；
- (6) 各股東終止為股東的日期。

股東名冊為證明股東持有本公司股份的充分證據；但是有相反證據的除外。

本公司可依據國務院證券監督管理機構與境外證券監管機構達成的諒解及協定，將境外上市外資股股東名冊正本存放在境外，並委託境外代理機構管理。在聯交所掛牌上市的境外上市外資股股東名冊正本的存放地為香港。

本公司應當將境外上市外資股股東名冊的副本備置於公司住所。受委託的境外代理機構應當隨時保證境外上市外資股股東名冊正、副本的一致性。

倘境外上市外資股股東名冊正副本有任何不一致，以正本為準。

本公司應當保存有完整的股東名冊，當中包括下列部分：

- (1) 存放在本公司住所、除本款(2)及(3)項規定以外的股東名冊；
- (2) 存放在股份上市的境外證券交易所所在地的境外上市外資股股東名冊；
- (3) 董事會為上市的需要而決定及認為必要存放在其他地方的股東名冊。

股東名冊的各部分應當互不重疊。在股東名冊某一部分註冊的股份轉讓，在該股份註冊存續期間不得註冊到股東名冊的其他部分。

股東名冊各部分的更改或更正，應當根據股東名冊該部分存放地的法律進行。

本公司召開股東大會、分配股息、清算或從事其他需要釐定股權的行為時，應當由董事會決定具體日期為股權確定日，股權確定日終止時，在冊股東為本公司股東。

任何人對股東名冊持有異議而要求將其姓名登記在股東名冊上，或者要求將其姓名從股東名冊中刪除的，均可向有管轄權的法院申請更改股東名冊。

任何登記在股東名冊上的股東或者任何要求將其姓名登記在股東名冊上的人士，如果其原股票遺失，可以向本公司申請就該股份補發新股票。

本公司對於任何由於註銷原股票或者補發股票而受到損害的人士均無賠償義務，除非該當事人能證明本公司有欺詐行為。

VI. 股東的權利和義務

(1) 股東

股東為依法持有本公司股份並且其姓名登記在股東名冊上的人士。

(2) 股東的權利和義務

股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務。持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

本公司各類別股東在以股息或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。

股東作為法人時，應由法定代表人或法定代表人的代表或董事會或其他決策機構決議授權的人士代表其行使權利。

本公司普通股股東享有下列權利：

- (1) 依照其所持有的股份份額領取股利和其他形式的利益分配；
- (2) 依法請求、召集、主持、參加或者委派代表參加股東大會，並按持股份額行使表決權；
- (3) 對本公司的業務經營活動進行監督管理，提出建議或者質詢；
- (4) 依照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股份上市所在證券交易所的上市規則及組織章程細則的規定轉讓、贈予或質押其所持有的股份；

- (5) 依照組織章程細則的規定獲得有關資料，包括：
1. 在繳付費用後得到組織章程細則副本；
 2. 有權免費查閱並在繳付合理費用後有權複印：
 - i. 所有各部分股東的名冊；
 - ii. 本公司董事、監事、總經理和其他高級管理層的個人資料，包括：
 - (a) 現在及以前的姓名、別名；
 - (b) 主要地址(住所)；
 - (c) 國籍；
 - (d) 全職及其他全部兼職的職業、職務；
 - (e) 身份證明文件及其號碼。
 - iii. 本公司股本狀況；
 - iv. 本公司最近期的經審核的財務報表，及董事會、核數師及監事會報告；
 - v. 本公司的特別決議；
 - vi. 本公司自上一財政年度末以來購回自己每一類別股份的總面值、數值、最高價和最低價，以及為此支付的全部費用的報告；
 - vii. 已通過企業信用信息公示系統向工商管理部門報送的上一年度年度報告；
 - viii. 公司債券存根、董事會會議決議、監事會會議決議；財務會計報告；
 - ix. 股東大會的會議記錄。

- (6) 本公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘資產的分配；
- (7) 就對股東大會上採納的合併或分拆本公司的決議案持異議的股東而言，有權要求本公司購回彼等所持有的股份；
- (8) 就獨立或共同持有本公司3%或3%以上股權的股東而言，有權在股東大會前10日以書面形式提出臨時議案並提交董事會；
- (9) 法律法規、部門規章及組織章程細則所賦予的其他權利。

本公司普通股股東承擔下列義務：

- (1) 遵守法律、行政法規及組織章程細則；
- (2) 依其所認購股份和入股方式繳納股金；
- (3) 於本公司獲批准註冊後，概不撤回注資，惟法律法規訂明的情況除外；
- (4) 不得以損害本公司或其他股東利益的方式濫用股東權利；
- (5) 不得濫用本公司的獨立法人地位或股東的有限責任損害本公司任何債權人的利益；
- (6) 法律法規、本公司股票上市地的證券交易所上市規則及組織章程細則規定應當承擔的其他義務。

股東除了股份的認購人在認購時所同意的條件外，除非另有規定，不承擔其後追加任何股本的責任。

VII. 控股股東權利的限制

除法律、行政法規或者本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的義務外，控股股東在行使其股東的權力時，不得因行使其表決權在下列問題上作出有損於全體或者部分股東的利益的決定：

- (1) 免除董事、監事應當真誠地以本公司最大利益為出發點行事的責任；
- (2) 批准董事、監事（為本身或他人利益）以任何形式剝奪本公司財產，包括（但不限於）任何對本公司有利的機會；
- (3) 批准董事、監事（為本身或他人利益）剝奪其他股東的個人權益，包括（但不限於）任何分配權、表決權，但不包括根據組織章程細則提交股東大會通過的本公司改組。

VIII. 股東大會

(1) 股東大會的一般規定

股東大會是本公司的最高權力機構，依法行使以下職權：

- (1) 決定本公司的經營方針和投資計劃；
- (2) 選舉和更換董事及非由職工代表擔任的監事，決定有關董事及監事的報酬事項；
- (3) 審議並批准董事會的報告；
- (4) 審議並批准監事會的報告；
- (5) 審議並批准本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (6) 審議並批准本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (7) 對本公司增加或減少註冊資本作出決議；

- (8) 對發行任何種類公司債券、股份、認股權證及其他類似證券作出決議；
- (9) 對本公司合併、分立、解散、清算或者變更本公司形式等事項作出決議；
- (10) 修改組織章程細則；
- (11) 審議單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三或以上的股東的提案；
- (12) 決定聘用、續聘、解聘或不再續聘會計師事務所；
- (13) 審議本公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過或等於本公司最近一期經審核總資產30%的事項；
- (14) 審議股權激勵計劃；
- (15) 審批須於股東大會上獲批准的外部擔保；
- (16) 審議法律、行政法規、部門規章及組織章程細則由股東大會決定的其他事項；
- (17) 審議本公司股票上市地的證券交易所的上市規則所要求的其他事項。

非經股東大會事前批准，本公司不得與董事、監事、總經理和其他高級管理人員以外的人士訂立將本公司全部或者重要業務的管理交予該人士負責的合約。

股東大會包括股東週年大會和臨時股東大會。股東大會由董事會召集。股東週年大會每年召開一次，應當於上一財政年度結束後的六個月內舉行。

臨時股東大會應在必要時召開。董事會應在任何下列情形發生之日起兩個月以內召開臨時股東大會：

- (1) 董事人數不足中國公司法規定的人數或者少於組織章程細則要求的人數的三分之二時；

- (2) 本公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；
- (3) 單獨或者合計持有本公司10%或以上已發行的有表決權的股份的股東以書面形式要求召開臨時股東大會時；
- (4) 董事會認為必要或者監事會提議召開時；
- (5) 兩名或以上獨立非執行董事提議召開時；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股票上市地證券交易所的上市規則或組織章程細則規定的任何其他情形。

上文第(3)項所述持股股數，按當日收市時持股股數，或(非交易日)按前一交易日(有關股東書面請求召開大會之日)收盤時的持股股數計算。

(2) 股東大會的提案

本公司召開股東大會，單獨或合計持有本公司股份百分之三或以上的董事會、監事會及股東，有權向本公司提出提案。單獨或合計持有本公司有表決權的股份百分之三或以上的股東或會在股東大會召開之日前十日以書面形式向召集人提出新的提案。提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和組織章程細則的有關規定。本公司應當將上述提案中屬於股東大會職權範圍內的事項，列入該次會議的議程並提交股東大會審議。

除前段規定外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知未載列或者未遵守組織章程細則條文的提案，股東概不得於股東大會進行表決或作出決議。

(3) 股東大會的通知

本公司舉行股東大會，須於大會（倘為股東週年大會）日期前20個營業日以及大會（倘為臨時股東大會）日期前10個營業日或15日（以較長者為準）前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊的股東。就根據有關規則發出的通知而言，其發出日期為本公司或本公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市外資股持有人發出的股東大會通知，可通過本公司股票上市地的證券交易所的指定網站及本公司網站發佈。一經公告，視為所有境外上市外資股持有人已收到有關股東大會的通知。

除組織章程細則規定外，股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出。收件人地址以股東名冊所示登記的地址為準。對內資股／境內未上市股份持有人，股東大會通知亦可以用公告方式進行。上述公告，應當於股東週年大會日期前20個營業日或臨時股東大會日期前10個營業日或15日內（以較長者為準），在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登。一經公告，視為所有內資股／境內未上市股份持有人已收到有關股東大會的通知。股東大會的通知應符合下列要求：

- (1) 以書面形式作出；
- (2) 指定會議的地點、日期和時間；
- (3) 說明會議將討論的事項；
- (4) 向股東提供為使有關股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括（但不限於）在本公司提出合併、購回股份、股本重組或者任何其他重組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合約（如有），並對其起因和後果作出認真的解釋；

- (5) 如任何董事、監事、總經理或其他高級管理層與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度。倘將討論的事項對該董事、監事、總經理或其他高級管理層作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (6) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議案的全文；
- (7) 以明顯的文字說明：有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的代表代為出席和表決，而該代表不必是本公司的股東；
- (8) 載明會議投票代表委任表格的送達時間和地點。

(4) 股東大會的舉行

任何有權出席股東大會並有權表決的股東，有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其代表，代為出席會議和表決。股東委任的有關代表依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- (1) 該股東在股東大會上的發言權；
- (2) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (3) 以舉手或投票方式行使表決權，但是委任的代表超過一人時，該等代表只能以投票方式行使表決權。

股東應當以書面形式委任代表，由委任人簽署或者由其以書面形式正式授權的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式授權的代理人簽署。

表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前24小時，或者在指定表決時間前24小時，備置於本公司住所或者會議通知中指定的有關其他地方。

股東大會由董事長召集並擔任會議主席。董事長未能或無法履行其職責時，應由董事半數以上成員共同推舉一名董事履行該等職責。倘並未委任會議主席，出席會議的股東可以選舉一人擔任會議主席；倘因任何理由，股東無法選舉股東大會主席，應當由出席會議的股東中持有最多表決權股份的股東（包括其代表）擔任大會主席。

(5) 股東大會的決議案

股東大會決議案包括普通決議案和特別決議案。

股東大會作出普通決議案，應當由出席股東大會的股東（包括其代表）所持表決權的過半數通過。

股東大會作出之特別決議案，應由出席股東大會的股東（包括其代表）所持表決權的三分之二或以上通過。

股東（包括其代表）在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每股股份有一票表決權。然而，本公司持有的本公司股份並無表決權，且該部分股份不計入出席股東大會之股東有表決權的股份總數。

除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議以投票方式表決外，股東大會上股東所作的任何表決必須以舉手方式進行。

當以舉手方式表決時，大會主席可宣佈提案通過情況，並將此記載在會議記錄中，作為最終的依據，而毋須註明該會議通過的決議案中支持或者反對的票數或者其比例。

以投票方式表決的要求可以由提出者撤回。

倘要求以投票方式表決的事項乃選舉大會主席或中止會議，則應立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由大會主席決定何時舉行投票，會議可繼續進行審議其他事項。表決結果仍被視為在該會議上所通過的決議案。

在投票表決時，有兩票或者兩票以上表決權的股東（包括其代表），毋須以同一方式盡情投其票。

當某一決議案的反對及贊成票相等時，無論是舉手或投票表決，大會主席有權多投一票。

下列事項由股東大會以普通決議案通過：

- (1) 董事會和監事會的工作報告；
- (2) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (3) 董事會和監事會成員（職工代表監事除外）的任免及其報酬事項；
- (4) 本公司年度財務預算報告、決算報告、資產負債表、收益表及其他財務報表；
- (5) 除法律、行政法規或者組織章程細則規定應當以特別決議案通過以外的事項；

下列事項由股東大會以特別決議案通過：

- (1) 本公司增加或者減少註冊資本；
- (2) 發行公司債券；
- (3) 本公司的分立、合併、解散和清算；
- (4) 變更本公司企業形式；
- (5) 本公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過本公司最近一期經審核總資產的30%（不含本數）的事項；
- (6) 組織章程細則的修訂；
- (7) 法律、行政法規或組織章程細則規定的，以及股東大會以普通決議案通過認為會對本公司產生重大影響的、需要以特別決議案通過的其他事項；
- (8) 本公司股票上市地的證券交易所上市規則規定應當以特別決議案通過的其他事項。

(6) 類別股東表決的特別程序

持有不同種類股份的股東，為類別股東。

類別股東依據法律、行政法規和組織章程細則的規定，享有權利和承擔義務。

本公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議案通過和經受影響的類別股東在按組織章程細則規定分別召集的股東會議上通過，方可進行。

除法律、行政法規或組織章程細則另有規定外，下列情況應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

- (1) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；
- (2) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；
- (3) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股息或者累積股息的權利；
- (4) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股息或者在本公司清算中優先取得財產分配的權利；
- (5) 增加、取消或減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權或取得本公司證券的權利；
- (6) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取本公司應付款項的權利；
- (7) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；
- (8) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；

- (9) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；
- (10) 增加其他類別股份的權利和特權；
- (11) 本公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；
- (12) 本章所規定條款的任何修訂或者廢除。

受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及上述第(2)至(8)及(11)至(12)項的事項時，在類別股東大會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東大會上沒有表決權。

前段所述「有利害關係的股東」的涵義指：

- (1) 在本公司按組織章程細則的規定向全體股東按照相同比例發出全面要約或者在本公司股票上市地的證券交易所通過公開交易方式購回自身股份的情況下，「有利害關係的股東」是指組織章程細則所定義的控股股東；
- (2) 在本公司按照組織章程細則的規定在本公司股票上市地的證券交易所外以協議方式購回自身股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (3) 在本公司改組方案中，「有利害關係的股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與在改組方案中擁有的利益與該類別中的其他股東在改組方案中擁有的整體利益不同的股東。

類別股東大會的決議案，應當經根據組織章程細則由出席大會的有表決權的三分之二或以上股東持有的表決權通過，方可作出。

類別股東大會的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東大會應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行。組織章程細則中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東大會。

除其他類別股份股東外，內資股／境內未上市股份股東和境外上市外資股份持有人視為不同類別股東。下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- (1) 經股東大會以特別決議案批准，本公司每間隔12個月單獨或者同時發行內資股或境外上市外資股份，並且擬發行的內資股及境外上市外資股份的數量不超過各類別已發行在外股份的20%的；
- (2) 本公司於其註冊成立時發行內資股及境外上市外資股份的計劃，自國務院證券監督管理機構批准之日起15個月內完成的；
- (3) 經國務院證券監督管理機構批准，本公司境內未上市股份持有人將其全部或部分股份轉讓予境外投資者，並在境外證券交易所上市及交易上述股份，或本公司將已發行的全部或部分未上市股份轉換為境外上市外資股份。

IX. 董事及董事會

(1) 董事

董事由股東大會選舉或更換，任期三年。董事任期屆滿，可連選連任，但獨立董事連任九年以上不得重選。股東大會在全面遵守相關法律和行政法規規定的前提下，可以以普通決議案的方式將任何任期末屆滿的董事罷免（但該董事依據任何合約提出的損害賠償要求不受此影響）。

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，履行董事職務。

董事無需持有本公司任何股份。

(2) 董事會

本公司設立董事會，董事會由9名董事組成。董事會設1名董事長，及任何時候獨立董事不得少於3人並應佔董事會總人數的1/3以上。

董事會對股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 召開股東大會，並向該會議報告工作；
- (2) 執行股東大會的決議案；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制訂本公司的年度財務預算方案和決算方案；
- (5) 制訂本公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (6) 制訂本公司增加或者減少註冊資本、發行股份及公司債券以及本公司首次公開發售的方案；
- (7) 制訂本公司回購股份、合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (8) 決定本公司內部管理機構的設置；
- (9) 聘任或者解聘總經理及董事會秘書；根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理和財務總監以及其他高級管理層成員；
- (10) 決定前述高級管理人員薪酬事項；
- (11) 制定本公司的基本管理制度；
- (12) 制訂組織章程細則的修訂方案；
- (13) 審議通過除應當由股東大會決定的擔保事項以外的擔保；

- (14) 按照本公司股票上市地的證券交易所的上市規則的規定批准投資、收購或出售資產、融資及關連交易等事項；
- (15) 除中國公司法和組織章程細則條文規定以股東大會決議案批准的事項外，決定本公司的其他重大事務；
- (16) 行使法律、法規、本公司股票上市地的證券交易所的上市規則、組織章程細則及股東大會授予的其他職權。

有關上述各項的決議案，除與上述第(6)、(7)及(12)項所述事項有關的決議案必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘應由半數以上的董事表決同意。

董事會會議應當由過半數的董事(包括其代表)出席方可舉行。

每名董事僅有一票表決權。董事會的決議案，除法律、行政法規和組織章程細則另有規定外，必須經全體董事的過半數通過。當決議案的反對票和贊成票相等時，董事長有權多投一票。

任何董事在董事會會議上審議的決議案事項中有重大利益、或與所涉及的公司有關聯關係或存在法律法規規定的任何其他情形時，不得對該項決議案行使表決權或代理其他董事行使表決權。有關董事不會計入相關董事會會議的法定人數內。董事會會議的法定人數為過半數的無關聯關係董事。董事會會議的決議案須經無關聯關係董事過半數通過。出席該大會的無關聯關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東大會審議。

(3) 借貸權力

在遵守中國法律及行政法規的情況下，本公司有權集資及借貸款項，包括(但不限於)發行債券、抵押或質押部分或全部本公司財產，以及行使中國法律及行政法規准許的其他權利，但該行動不可損害或廢除任何股東的權利。

組織章程細則並無任何有關董事可以行使借貸權力的方式的特別規定，亦無任何有關產生該等權力的方式的特別規定，但(a)載有關於董事會制定本公司發行債權證方案權力的規定；(b)載有關於發行債權證必須得到本公司股東在股東大會上通過特別決議案批准的規定；及(c)載有關於股東大會可授權董事會決定境內短期融資券、中期票據、公司債券、境外美元債券等債務融資工具的具體條款及相關事項的規定，在可發行債券範圍內根據企業生產經營、資本支出需求及市場情況，包括(但不限於)確定債券的實際金額、利率、期限、發行目標、募集資金用途，並在前述規定範圍內製作、簽署及披露所有必要的文件。

(4) 報酬

董事報酬須由股東於股東大會上批准。請參閱附錄六「—VIII. 股東大會—(1)股東大會的一般規定」。

(5) 任職、退休及免職

符合下列情形之一的人士不得擔任本公司的董事、監事、經理或其他高級管理人員：

- (1) 無行為能力或限制行為能力的任何人士；
- (2) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產、或破壞社會經濟秩序，被剝奪政治權利，該懲罰期滿未逾三(3)年的人士；
- (3) 曾擔任因經營及管理不當而解散或清算的公司或企業的前董事、廠長或經理，對該公司或企業的解散或清算負有個人責任的，自該公司或企業解散或清算完結之日起未逾三(3)年的人士；
- (4) 自公司或企業被吊銷營業執照之日起未逾三(3)年，曾擔任因違法被吊銷營業執照的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任的人士；

- (5) 所負數額較大的債務到期未清償的人士；
- (6) 因違反刑法受到司法機關的調查和起訴，而該調查和起訴尚未結案的人士；
- (7) 法律及行政法規規定不得擔任企業領導的人士；
- (8) 並非為自然人的人士；
- (9) 被有關主管當局判定違反適用的證券法規，並且該定罪涉及其欺詐或不實行為，自定罪之日起未逾五(5)年的人士；
- (10) 遭遇屬於公司股票上市所在地法律法規規定的情況的人士。

組織章程細則並無載有任何關於董事退休年齡的條文。

在不損害任何合同項下損害賠償的情況下，在任非職工代表董事，可根據法律及行政法規於股東大會上通過普通決議被免職。提名董事候選人的意圖以及候選人願意獲選任的書面通知，應在大會召開前至少七(7)天提交予本公司。提交書面通知的期限自本公司以郵寄方式發出股東大會通知之日起開始，並應在召開股東大會之日起七(7)日內結束。

X. 董事會秘書

本公司設一名董事會秘書。董事會秘書被視為本公司的高級管理層成員。董事會秘書應當是具有必備的專業知識和經驗的自然人，由董事長提名，董事會聘任或解聘。

本公司聘請的會計師事務所的任何會計師以及控股股東的管理人員不得兼任本公司董事會秘書。

XI. 總經理

本公司設一名總經理，經董事長提名，並由董事會聘任或解聘。本公司設副總經理若干人，人選由總經理提名，由董事會聘任或解聘。董事可以兼任總經理、副總經理或其他高級管理層成員。

總經理對董事會負責，並行使下列職權：

- (1) 主持本公司的生產經營管理工作，並向董事會報告工作；
- (2) 組織實施董事會決議案、本公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 起草公司年度財務預算及財務會計方案，並向董事會會議提出建議；
- (4) 擬訂本公司基本管理制度和內部管理機構設置方案；
- (5) 制定本公司具體規章及規定；
- (6) 依據組織章程細則及本公司內部控制制度提請董事會聘任或者解聘副總經理及財務總監；
- (7) 依據組織章程細則及本公司內部控制制度決定聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的本公司管理人員；
- (8) 提議召開董事會會議臨時會議；
- (9) 決定本公司的投資、收購、出售、融資及其他項目，惟該等須獲董事會或股東大會批准者除外；
- (10) 在董事會授權範圍內決定本公司的其他事宜；
- (11) 行使組織章程細則和董事會授予的其他職權。

XII. 監事會

本公司設監事會。

監事會一人任監事會主席。各監事任期三年，可以連選連任。

監事會包括2名股東代表和1名職工代表。職工代表監事由職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。

監事會向股東大會負責，並行使下列職權：

- (1) 檢查本公司的財務狀況；
- (2) 監督董事、總經理和高級管理人員的行為，以確保彼等在執行職務時並無違反法律、行政法規或組織章程細則，並對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議案的董事及高級管理層提出罷免的建議；
- (3) 當董事及高級管理層的行為損害本公司的利益時，要求其予以糾正；
- (4) 核對董事會提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以本公司名義委託註冊會計師及執業審計師幫助複審；
- (5) 提議召開臨時股東大會，在董事會不履行有關職責時根據中國公司法召集和主持股東大會；
- (6) 向股東大會提出提案；
- (7) 審核董事會定期提交的本公司報告；
- (8) 提議召開董事會臨時大會；
- (9) 依照中國公司法第151條的規定，對董事及高級管理人員提起法律訴訟；
- (10) 行使法律、行政法規及組織章程細則規定的其他職權。

監事列席董事會會議。

XIII. 財務會計制度

本公司應當依照有關法律、行政法規和中國財政主管部門制定的中國會計準則的規定，制定本公司的財務會計制度。

本公司應當在每個財政年度結束時編製財務報告，並依法進行審查及驗證。

本公司的財務報表除應當按中國會計準則及法規編製外，還應當按國際或者本公司股票在中國境外上市地會計準則編製。如按兩種會計準則編製的財務報表有重大出入，應當在按照國際或者本公司股票中國境外上市地會計準則編製的財務報表附註中加以註明。

本公司的財務報告應當在舉行股東週年大會日期前二十日置備於本公司，供股東查閱。本公司的每名股東都有權獲取其中所提及的財務報告。

本公司應當在股東週年大會日期前至少二十一日將前述財務報告交付或者以郵資已付的郵件寄給每名境外上市外資股份股東。收件人地址以股東名冊登記的地址為準。在遵守有關法律、行政法規、部門規章及本公司股票上市地證券監督管理機構的相關規定的前提下，本公司可採取公告（包括通過本公司網站刊發）的方式交付上述文件。

本公司每一財政年度公佈兩次財務報告，即在財政年度的前六個月結束後的六十日內公佈中期財務報告；財政年度結束後的一百二十日內公佈年度財務報告。

XIV. 利潤分配

本公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入其法定公積金。法定公積金累計額為本公司註冊資本的50%或以上的，毋須進一步分配至法定公積金。

本公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前段規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

本公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東大會批准，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

彌補虧損並提取儲備金後，本公司剩餘的除稅後利潤可分派予股東，並可根據股東大會的決議按股東持股比例進行分配。

股東大會違反上述規定，於彌補虧損及提取法定公積金之前向股東分配利潤的，有關股東應將違反上述規定分配的利潤返還予本公司。

本公司持有的本公司股份不得參與利潤分配。

本公司應為境外上市外資股持有人在香港委任收款代理人。收款代理人應代有關股東收取本公司就境外上市外資股分配的股息及其他應付的款項，並由其代為保管該等款項，以待支付有關股東。

本公司委任的收款代理人應符合本公司股票上市地的證券交易所的法律及規則要求。

本公司為境外上市外資股持有人委任的收款代理人，應當為依照香港受託人條例註冊的信託公司。

在遵守中國法律法規的前提下，對於無人認領的股息，本公司可行使沒收權利，惟該權利在適用期間屆滿前不得行使。

如股息單連續兩次未予提現，本公司可終止以郵寄方式向境外上市外資股持有人發送該等股息單。然而，如股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，本公司亦可行使此項權利。

本公司有權按董事會認為適當的方式出售未能聯絡的境外上市外資股持有人的股份，但必須符合以下條件：

- (1) 有關股份於十二年內最少應已派發三次股息，而於該段期間未有任何人士認領股息；及
- (2) 本公司於十二年的期間屆滿後，於本公司股票上市地的一份或多份報章刊登公告，說明其擬將股份出售的意向，並已知會本公司股票上市地證券交易所有關該意向。

XV. 解散和清算

在下列任何情況下，本公司須解散：

- (1) 股東大會通過特別決議案解散本公司；
- (2) 因本公司合併或者分立須要解散；
- (3) 本公司依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (4) 本公司違反法律、行政法規被依法責令關閉；
- (5) 本公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過任何其他途徑不能解決的，持有本公司全部股份表決權10%或以上的股東，可請求人民法院解散本公司；
- (6) 本公司因不能清償到期債務依法宣告破產；
- (7) 組織章程細則規定的營業期限屆滿或出現組織章程規定的其他解散事由。

當本公司因發生上述第(1)、(3)、(5)及(7)項的情況而解散，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算委員會，開始清算。清算委員會由股東大會以普通決議案的方式確定的人員組成。未於規定時限妥為成立清算委員會的，債權人可向人民法院申請指定有關人員組成清算委員會進行清算。

如董事會因任何理由議決本公司進行清算(因本公司破產而清算的除外)，應當在為此召集股東大會的通知中，聲明董事會對本公司的狀況已做出全面調查，並認為本公司可在清算開始後十二個月內清償本公司全部債務。

緊隨進行清算的決議案於股東大會通過後，董事會的職權及權利立即終止。

清算委員會應遵循股東大會的指示，每年至少向股東大會報告一次清算委員會的收入和支出、本公司的業務及清算的進展，並在清算結束時向股東大會作最後報告。

清算委員會應自成立之日起10日內通知所有債權人，並於60日內在報紙上作出公告。債權人應當在接到通知後30日內、未接到通知的在公告之日起45日內，向清算委員會申報其債權。

債權人申報債權，應說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算委員會應對債權進行登記。

在申報債權期間，清算委員會不得對債權人進行清償。

清算期間，本公司不得開展任何新的經營活動。

清算委員會在清理本公司資產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司資產不足以清償其債務的，應立即向人民法院申請宣告本公司破產。

本公司經人民法院裁定破產後，清算委員會應將清算事務移交人民法院。

本公司清算結束後，清算委員會應編製清算報告以及清算期內的收支報表及財務賬，經中國註冊會計師驗證後，須提交股東大會或人民法院確認。在經股東大會或人民法院確認之日起30日內，清算委員會應將前述文件報送本公司登記機關，申請註銷本公司登記，公開宣佈本公司解散。

XVI. 修訂組織章程細則

本公司可根據法律、行政法規及組織章程細則修訂組織章程細則。

組織章程細則的修訂於股東大會以特別決議案通過之日起生效；倘依據股東大會決議案採納的有關修訂須由主管部門予以批准，有關修訂應提交主管部門進行批准；有關修訂涉及本公司登記事項的，應依法辦理變更登記。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司的成立

本公司於1994年4月12日在中國成立，並於2021年4月23日根據公司法改制為一家股份有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓設立香港營業地點，並於2021年6月24日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。鄭程傑先生獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通知的代理人。其接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則須受中國有關法律及法規的規限。組織章程細則的相關條文概要載於本招股章程附錄六。中國法律及法規的若干有關方面概要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司的股本變動

截至成立日期，我們的註冊資本為人民幣2,000,000元，已悉數繳足。

於2002年9月12日，我們的註冊資本由人民幣2,000,000元增加至人民幣5,000,000元。

於2011年2月23日，我們的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣10,000,000元。

於2013年11月25日，我們的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元。

於2020年2月20日，我們的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣43,662,200元。

於2021年4月23日，本公司根據中國公司法改制為一家股份有限公司。於上述改制完成後，本公司的股本為人民幣75百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

假設超額配股權未獲行使，於全球發售完成後，我們的股本將增至人民幣100百萬元，由悉數繳足或列賬為悉數繳足的75,000,000股內資股及25,000,000股H股組成，分別約佔我們股本的75%及25%。除上文所述外，我們的股本自成立起並無任何變更。

3. 股份回購限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱本招股章程附錄六「組織章程細則概要」。

4. 股東於2021年5月25日舉行的本公司臨時股東大會上通過的決議案

於2021年5月25日舉行的本公司臨時股東大會上，股東通過以下決議案(其中包括)：

- (a) 發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將於聯交所上市；
- (b) 待全球發售完成後，批准及採納僅於上市日期開始生效的組織章程細則，並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機關的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理與(其中包括)執行發行H股及上市有關的一切相關事宜。

5. 公司重組

我們已進行重組，有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，已就重組在中國有關當局完成所有必要備案及登記，並已獲得所有適用的監管批准。

6. 附屬公司詳情

下文載列我們截至最後實際可行日期的若干附屬公司資料：

編號	附屬公司名稱	股東身份	股權概約 百分比
1.	新港市政綠化	本公司	100%
2.	蘇州金獅	本公司	100%
3.	科錦物業服務	本公司	100%
4.	科尚物業服務	本公司 蘇州科技城發展 集團有限公司(附註1)	80% 20%
5.	高新樂居	本公司	100%
6.	科恬物業服務	本公司	100%
7.	蘇州新易	本公司 江蘇易生環保 科技有限公司(附註2)	55% 45%
8.	蘇州仁恒	本公司 南京仁恒物業 管理有限公司(附註3)	51% 49%
9.	蘇州科新	本公司	100%

附註：

- (1) 蘇州科技城發展集團有限公司由蘇州市虎丘區人民政府最終全資擁有且為獨立第三方(作為科尚物業服務的主要股東除外)。
- (2) 蘇州新易餘下45%的股權由獨立第三方江蘇易生環保科技有限公司持有。
- (3) 蘇州仁恒餘下49%的股權由獨立第三方南京仁恒物業管理有限公司持有。

7. 附屬公司的註冊資本變動

本公司附屬公司於本招股章程附錄一會計師報告提述。除上述會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

於緊接本招股章程日期前兩年內，任何附屬公司的股本概無任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

緊接本招股章程日期前兩年內，我們已訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 蘇州新區高新技術產業股份有限公司、蘇高新城建發展（蘇州）有限公司及蘇州新港物業服務有限公司於2020年12月11日訂立股權轉讓協議，據此，蘇州新區高新技術產業股份有限公司同意將其於蘇州新港物業服務有限公司的6.8709%股權轉讓予蘇高新城建發展（蘇州）有限公司，代價為人民幣10,276,700元；
- (b) 蘇新美好生活服務股份有限公司、蘇州阡陌鄉建旅遊發展有限公司、交銀國際（亞洲）有限公司及交銀國際證券有限公司於2022年8月8日訂立的基石投資協議，據此，蘇州阡陌鄉建旅遊發展有限公司同意，按發售價認購人民幣10,000,000元（不包括經紀佣金及徵費）的等值港元可予購買的有關數目發售股份（向下湊整至最接近的完整買賣單位）；
- (c) 蘇新美好生活服務股份有限公司、蘇州廣林建設有限責任公司、交銀國際（亞洲）有限公司及交銀國際證券有限公司於2022年8月8日訂立的基石投資協議，據此，蘇州廣林建設有限責任公司同意，按發售價認購人民幣


10,000,000元(不包括經紀佣金及徵費)的等值港元可予購買的有關數目發售股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；






- (d) 蘇新美好生活服務股份有限公司、集友國際資本有限公司、交銀國際(亞洲)有限公司及交銀國際證券有限公司於2022年8月8日訂立的基石投資協議，據此，集友國際資本有限公司同意，按發售價認購20,000,000港元(不包括經紀佣金及徵費)可予購買的有關數目發售股份(向下湊整至最接近的完整買賣單位)；
- (e) 不競爭契據；
- (f) 彌償保證契據；及
- (g) 香港包銷協議。








2. 本集團的知識產權










(a) 商標




截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的商標的註冊所有人：

編號	商標	申請編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
1		305619510	9、35、36、 37、40、42、 43、44、45	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	香港	2021年5月10日	2031年5月10日
2	苏新服务	305609368	9、35、36、 37、40、42、 43、44、45	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	香港	2021年4月29日	2031年4月29日

編號	商標	申請編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
3.	蘇新美好生活	305708485	9、35、36、 37、40、42、 43、44、45	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	香港	2021年8月5日	2031年8月4日
4.	蘇新美好生活	58246808	9	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年4月7日	2032年4月6日
5.	蘇新美好生活	58242828	35	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年4月7日	2032年4月6日
6.	蘇新美好生活	58257388	40	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年1月28日	2032年1月27日
7.	SUXIN SERVICE 	55719909	9	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
8.	SUXIN SERVICE 	55696280	35	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
9.	SUXIN SERVICE 	55718937	36	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
10.	SUXIN SERVICE 	55701087	37	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
11.	SUXIN SERVICE 	55701127	40	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日

編號	商標	申請編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
12.		55690126	43	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
13.		55709075	45	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
14.	苏新服务	55691280	9	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年1月28日	2032年1月27日
15.	苏新服务	55707365	35	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2022年1月28日	2032年1月27日
16.	苏新服务	55690368	40	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
17.		55689482	9	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
18.		55689507	35	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
19.		55696311	36	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
20.		55691753	37	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
21.		55720007	40	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日

編號	商標	申請編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
22.		55713099	42	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
23.		55728111	43	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
24.		55717994	44	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
25.		55713201	45	蘇新美好生活 服務股份有 限公司	中國	2021年12月7日	2031年12月6日
26.		58677030	45	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
27.		58696086	43	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
28.		58697578	44	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
29.		58701983	40	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日
30.		58669862	37	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年2月7日	2032年2月6日

編號	商標	申請編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
31		58693716	9	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年4月21日	2032年4月20日
32		58668346	35	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年4月21日	2032年4月20日
33		58669846	36	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年4月21日	2032年4月20日
34		58685165	42	蘇州高新樂居 管理服務 有限公司	中國	2022年4月21日	2032年4月20日

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊董事認為對我們的業務屬重大的下列商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
1	苏新服务	55709342	43	中國	2021年4月29日
2	苏新美好生活	58238608	36	中國	2021年8月5日
3	苏新美好生活	58242845	37	中國	2021年8月5日
4	苏新美好生活	58261804	42	中國	2021年8月5日
5	苏新美好生活	58246871	43	中國	2021年8月5日

編號	商標	申請編號	類別	申請地點	申請日期
6	苏新美好生活	58254386	44	中國	2021年8月5日
7	苏新美好生活	58234121	45	中國	2021年8月5日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的中國域名的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
suxinfuwu.com	本公司	2021年6月7日	2031年6月7日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的註冊資本中擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），本公司概無董事、監事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有於H股上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及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的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司的權益或淡倉。

(b) 主要股東**(i) 主要股東於股份中的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）將於我們的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分部須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

(ii) 本集團其他成員公司主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於附有權利可在一切情況下於本集團其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值擁有10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權概約 百分比
科尚物業服務	蘇州科技城發展集團 有限公司	20%
蘇州新易	江蘇易生環保科技 有限公司	45%
蘇州仁恒	南京仁恒物業 管理有限公司	49%

2. 有關董事及監事的進一步資料**(a) 董事及監事服務合約及委任函詳情**

各董事及監事已與本公司訂立服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情涵蓋：(a)服務任期；(b)可根據彼等各自的條款予以終止；及(c)糾紛解決方案條文。服務合約及委任函可根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規不時予以續訂。

除上文所披露者外，概無董事或監事已經或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（將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) 其他

- (i) 截至2019年、2020年、2021年12月31日止年度及截至2022年4月30日止四個月，概未向董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事支付任何款項，作為(i)吸引其加入本公司或於加入本公司時的獎勵；或(ii)辭任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。
- (ii) 截至2019年、2020年、2021年12月31日止年度及截至2022年4月30日止四個月，概無作出董事或監事放棄或同意放棄任何酬金或實物福利的任何安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的發起中或擬收購的物業中曾經擁有或擁有權益，亦無任何人士向彼等當中的任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，以誘使其出任董事或監事，或符合資格成為董事或監事，或作為其就發起或成立本公司提供服務的代價。

3. 已收代理費或佣金

除本節所披露者外，概無董事、監事或名列本附錄「—D.其他資料—8.專家同意書」的任何人士於緊接本招股章程日期前兩年內，就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而獲得任何酬金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月，我們向董事及監事支付的薪金、津貼、實物福利、與表現有關的花紅及退休計劃供款總額分別約為人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.3百萬元。

根據當前安排，截至2022年12月31日止年度，董事及監事有權根據於本招股章程日期生效的安排自本公司獲得報酬(包括薪金、津貼、實物福利、花紅及退休計劃供款)，合共約為人民幣1.6百萬元。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」所列的任何一方於本公司的發起中擁有任何直接或間接權益，或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司已收購、處置或租賃或擬收購、處置或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於H股在聯交所上市後將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益的公司之董事或僱員；
- (c) 概無董事或監事或本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」所列任何一方於在本招股章程日期存續且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除包銷協議外，本附錄「-D.其他資料-8.專家同意書」所列任何一方概無：
 - (i) 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (e) 就董事所知悉，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東(為擁有本公司股本5%以上權益者)於我們的任何一家五大供應商及五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事於與我們的業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

據中國法律顧問告知，中國目前並無徵收任何遺產稅。

2. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司各成員公司訂立以本公司各成員公司為受益人的彌償保證契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料 - 1.重大合約概要」第(I)段所述的合約），以按共同及個別基準就以下事項提供彌償保證(i)因賺得、應計或已收取收入、利潤或收益而產生的稅項；及(ii)因本集團於往績記錄期間向蘇高新集團拆借的貸款所得款項並未嚴格遵守相關貸款協議訂明的貸款用途而招致的任何申索、處罰或其他負債。

3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所申請批准根據全球發售將予發行的H股（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外H股）上市及買賣。

交銀國際（亞洲）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標準。

保薦人就擔任上市獨家保薦人將收取費用人民幣4,460,000元。

5. 開辦費用

本公司並無產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為蘇高新公司和蘇高新城建。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述相關交易而向任何發起人支付、配發或發放或擬支付、配發或發放任何現金、證券或其他利益。

7. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
交銀國際(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
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
通商律師事務所	本公司中國法律顧問
弗若斯特沙利文	行業顧問
戴德梁行有限公司	物業估值師

8. 專家同意書

名列本附錄第7段的各專家已各自就本招股章程的刊發發出書面同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及內容納入其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列本附錄第7段的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益或其他權益，亦無任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券。

10. H股持有人的稅項

銷售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為代價的0.13%或所出售或轉讓的H股的公平值(以較高者為準)。

11. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)制約。

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」一節所披露者外，本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行或擬全部或部分繳付任何股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本並不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公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金。

(b) 董事確認：

- (i) 自2022年4月30日(即本集團最新經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及
- (ii) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；

- (c) 本公司或我們任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司已作出一切必要的安排，以便我們的H股獲准納入中央結算系統，以進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未償還的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (h) 本公司概無任何股權及債務證券（如有）在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求進行上市或獲准買賣；
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契據式合營企業經營業務；及
- (j) 我們目前並無擬申請為中外合資股份有限公司及預期不會受《外商投資法》所規限。

13. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條規定的豁免分別刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」中所述書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄七「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」中所述各重大合約。

B. 須展示文件

下列文件將由即日起至本招股章程日期後14日（包括該日）止期間於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.suxinfuwu.com) 刊登：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 戴德梁行有限公司所編製與本集團物業權益有關的物業估值函件及概要披露，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 本招股章程附錄七「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」所述的重大合約；
- (g) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－C.有關董事、監事及主要股東的進一步資料－2.有關董事及監事的進一步資料－(a)董事及監事服務合約及委任函詳情」所述的服務合約；

- (h) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團於中國的業務運營及物業權益出具的法律意見；
- (i) 本招股章程附錄七「法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」中所述的書面同意書；
- (j) 中國公司法、中國證券法、必備條款及特別規定，連同其非官方英文譯本；及
- (k) 弗若斯特沙利文出具的報告。



蘇新美好生活服務股份有限公司
SUXIN JOYFUL LIFE SERVICES CO., LTD.

