

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# SHUM YIP PROPERTY OPERATIONS GROUP CO., LTD

## 深業物業運營集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 的申請版本

### 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)與證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向深業物業運營集團股份有限公司(「**本公司**」)、其聯席保薦人、整體協調人、顧問、或包銷團成員表示同意：

- (i) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (ii) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引起本公司、其聯席保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員須在香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (iii) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在實際最終的上市文件內全部或部分轉載；
- (iv) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (v) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (vi) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦無意構成該等勸誘；
- (vii) 本公司或其任何聯屬公司、其聯席保薦人、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或招攬投資者提出購買任何證券的要約；
- (viii) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不予接納；
- (ix) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (x) 由於本文件的登載或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (xi) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據呈交香港公司註冊處註冊的本公司招股章程作出投資決定；有關文本將於發售期內向公眾刊發。

## 重要提示

重要提示：閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

# SHUM YIP PROPERTY OPERATIONS GROUP CO., LTD 深業物業運營集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目 : [編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)  
香港[編纂]數目 : [編纂]股H股(可予調整)  
[編纂]數目 : [編纂]股H股(包括[編纂]的[編纂]股[編纂])(可予調整及視乎[編纂]行使與否而定)  
最高[編纂] : 每股H股[編纂]港元, 另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%會財局交易徵費及0.00565%香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足, 多繳股款可予退還)  
面值 : 每股H股人民幣1.0元  
股份代號 : [編纂]

聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]



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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴這些內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同「附錄七—送呈公司註冊處處長及展示文件」指明的文件，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文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂]和[編纂](代表[編纂]和[編纂])與我們在[編纂]日期以協議形式確定。預期[編纂]日期將為[編纂](香港時間)或前後，惟無論如何不遲於[編纂](香港時間)。  
[編纂]將不高於[編纂]港元，且現時預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。如果因任何理由，[編纂]和[編纂](代表[編纂]和[編纂])與我們未能在[編纂](香港時間)或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

香港[編纂]的申請人在申請時須就每股香港[編纂]支付最高[編纂][編纂]港元，另加1.0%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費、0.00015%的會財局交易徵費及0.00565%的香港聯交所交易費，如果最終確定的[編纂]低於[編纂]港元，多繳股款可予退還。

[編纂]和[編纂](代表[編纂]和[編纂])徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間，調減本文件所述香港[編纂]數目及/或指示性[編纂](即[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，有關調減香港[編纂]數目及/或指示性[編纂]的通知將在作出有關調減的決定後在切實可行的情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港[編纂]申請截止日期當日上午刊發。這些通知亦將在本公司網站[www.sywy.net](http://www.sywy.net)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)可供閱覽。進一步詳情載於本文件「[編纂]」及「[編纂]及[編纂]」。

如果於[編纂][編纂]之前出現部分理由，則[編纂]和[編纂](代表[編纂]和[編纂])可終止香港[編纂]在香港[編纂]項下的責任。請參閱「[編纂]—[編纂]安排及費用—[編纂]—終止理由」。

[編纂]並未且將不會根據一九三三年[編纂](經修訂)登記，且不可於美國境內[編纂]、出售、質押或轉讓，惟根據[編纂]可於美國境外[編纂]、出售的[編纂]除外。

[編纂]

[編纂]

---

## 重要提示

---

[編纂]

---

## 重要提示

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]

---

## 預期時間表

---

[編纂]



## 目 錄

### 致投資者的重要提示

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]刊發，並不構成出售或招攬認購或購買[編纂]以外任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售或招攬認購或購買任何證券的[編纂]。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂]以及出售[編纂]須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關進行登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。對於並非於本文件中載列或作出的任何資料或聲明，閣下均不得視為已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或他們各自的任何董事或顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權發出而加以倚賴。我們的網站[www.sywy.net](http://www.sywy.net)所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	16
技術詞匯表 .....	34
前瞻性陳述 .....	37
風險因素 .....	39
豁免嚴格遵守上市規則 .....	67
有關本文件及[編纂]的資料 .....	71
董事、監事及參與[編纂]的各方 .....	75
公司資料 .....	79

---

## 目 錄

---

行業概覽 .....	81
監管概覽 .....	96
歷史 .....	121
業務 .....	133
持續關連交易 .....	236
董事、監事及高級管理層 .....	250
與控股股東的關係 .....	270
主要股東 .....	285
股本 .....	287
財務資料 .....	290
未來計劃及[編纂] .....	367
[編纂] .....	371
[編纂] .....	384
[編纂] .....	398
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 稅項及外匯 .....	III-1
附錄四 — 中國及香港主要法律及監管條文概要 .....	IV-1
附錄五 — 組織章程細則概要 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及展示文件 .....	VII-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載數據的概覽。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數據，且在整體上受限於本文件全文，故閣下須連同本文件全文一併閱讀。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 概覽

作為中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商，自30多年前在深圳成立以來，我們在這些領域建立了一套全面的服務。我們最初將重點放在大灣區，在促進全國物業管理市場發展的地方優惠政策支持下，我們的足跡遍佈全國。憑藉我們全方位服務的業務模式，以大灣區為重點，以業務戰略為依托，我們實現全國覆蓋穩佔優勢。

於完成分拆前，我們為深圳控股的子公司。深圳控股主要從事物業發展、物業投資、物業管理及工業製造業務。緊隨分拆完成後，我們將仍為深圳控股的子公司。

截至二零二四年六月三十日，我們的總簽約建築面積約為92.3百萬平方米，在管項目總數為498個，在管總建築面積約為89.2百萬平方米，覆蓋中國46個城市和14個省份。截至二零二四年六月三十日，我們於大灣區的在管總建築面積約為60.2百萬平方米，佔我們在管總建築面積的67.5%。

我們的物業管理覆蓋範圍已增強我們在中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的財務狀況及市場份額。根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二三年，按收入計，我們在中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商中排名第九及在中國國有全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商中排名第五，各佔0.3%的市場份額。特別是，排名前十的公司約佔該市場總收入的10.9%，其表明我們在競爭格局中的市場地位。

除我們的財務狀況及市場份額外，我們獲得多個行業獎項。在業績記錄期，我們：

- 根據克而瑞物管及中物研協報告，我們在二零二二年中國國有物業服務企業綜合實力50強榜單中，位居第7名；
- 根據中指研究院，我們在二零二二年中國物業服務百強企業榜單中位居第20名；
- 根據克而瑞物管及中物研協報告，我們在二零二三年中國國有物業服務企業綜合實力100強榜單中，位居第6名；在二零二三年中國物業服務企業綜合實力500強榜單中，位居第30名；

## 概 要

- 根據中指研究院，我們在二零二三年中國物業服務百強企業榜單中位居第17名；及
- 根據中指研究院，我們在二零二四年中國物業服務百強企業榜單中位居第15名。




我們自一九八五年起一直在中國提供物業管理服務，並憑藉豐富行業經驗和高度的市場認可，於二零零一年成為首批獲得前建設部(現稱住建部)頒發的一級資質物業管理企業的企業之一。在住宅和商業物業的物業管理服務的基礎上，我們把握城市服務及商業運營服務的新商機，將所服務的業態擴張至政府設施、公共機構、街道、產業園區、商業綜合體、寫字樓及酒店。同時，上述機遇也擴大了我們的客戶群，我們的客戶涵蓋物業開發商、當地政府及公共機構、企業客戶(其中不乏《財富》世界500強公司)、商戶以及住戶。我們的業務分為以下三個業務分部：

- **城市及產業園服務**。我們主要為當地政府、公共機構、產業園區企業和物業開發商等提供市政服務、公共設施管理服務以及產業園服務。為響應該等客戶的多樣化需求，我們創設「深享城」、「深享業」和「深享園」等諸多服務系列以及深業技術支持，包括一組專事電梯維保、機電維保、綠化管養、環境服務和膳食服務的支持公司，共五家，提供差異化服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理252個城市及產業園項目，在管建築面積合共達約55.9百萬平方米，佔在管總建築面積的62.7%。
- **住宅物業管理服務**。我們主要為業主、住戶及物業開發商提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。我們為這個業務板塊創設了「深享居」服務系列，輔以深業技術支持。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理175個在管住宅物業項目，在管建築面積合共達約28.4百萬平方米，佔在管總建築面積的31.9%。
- **商業物業運營及管理服務**。我們為企業、商戶、物業開發商、業主及租戶提供商業運營服務、物業管理服務以及增值服務。我們為這個業務板塊創設了「深享商」服務系列，指定深業商管為大型商業綜合體等商業物業提供服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理71個商業物業項目，在管建築面積合共達約4.9百萬平方米，佔在管總建築面積的5.4%。

## 概 要

### 商業模式

以下圖表描述我們的業態、服務線和服務系列之間的關係。

業態	城市及產業園服務	住宅物業管理服務	商業物業運營及管理服務
服務線及服務示例	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市政服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 垃圾分類</li> </ul> </li> <li>• 公共設施管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 維護</li> <li>— 秩序維護</li> <li>— 停車場管理</li> </ul> </li> <li>• 產業園服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 消毒</li> <li>— 增值服務</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 維修保養</li> </ul> </li> <li>• 非業主增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 案場管理服務</li> <li>— 其他增值服務</li> </ul> </li> <li>• 社區增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 社區生活服務</li> <li>— 空間運營服務</li> <li>— 資產管理服務</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業運營服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 租賃</li> <li>— 運營服務</li> </ul> </li> <li>• 物業管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 公共設備設施維護</li> </ul> </li> <li>• 增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 停車場管理</li> <li>— 場地管理</li> <li>— 額外空調</li> <li>— 裝修材料垃圾收集及清運</li> </ul> </li> </ul>
服務系列	 深享城   深享業   深享園	 深享居	 深享商  深業商管
深業技術支持			

## 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各業務分部的在管建築面積及項目數目：

	截至十二月三十一日												截至六月三十日			
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年						
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目				
	(千平方 米)	(%)	(%)	(千平方 米)	(%)	(%)	(千平方 米)	(%)	(%)	(千平方 米)	(%)	(%)				
深業集團、其子公司、合營企業 及聯營公司																
—城市及產業園服務	2,553.9	4.3	11	2.5	5,391.9	7.9	20	4.4	5,409.4	6.7	22	4.3	3,147.7	3.5	20	4.0
—住宅物業管理服務	11,285.7	19.2	60	13.4	11,404.0	16.6	62	13.5	12,786.4	15.9	69	13.5	12,939.4	14.5	72	14.5
—商業物業運營及管理服務	2,266.2	3.9	29	6.5	2,300.3	3.4	30	6.5	2,380.9	3.0	37	7.2	2,442.2	2.7	39	7.8
小計	<b>16,105.8</b>	<b>27.4</b>	<b>100</b>	<b>22.4</b>	<b>19,096.2</b>	<b>27.9</b>	<b>112</b>	<b>24.4</b>	<b>20,576.7</b>	<b>25.6</b>	<b>128.0</b>	<b>25.0</b>	<b>18,529.3</b>	<b>20.8</b>	<b>131</b>	<b>26.3</b>
獨立第三方																
—城市及產業園服務	26,044.7	44.4	220	49.2	33,437.3	48.9	224	48.8	42,773.0	53.2	247	48.1	52,790.5	59.2	232	46.6
—住宅物業管理服務	15,466.5	26.3	101	22.6	14,738.9	21.5	96	20.9	15,830.9	19.7	104	20.3	15,485.6	17.4	103	20.7
—商業物業運營及管理服務	1,092.0	1.9	26	5.8	1,190.5	1.7	27	5.9	1,289.0	1.5	34	6.6	2,408.1	2.7	32	6.4
小計	<b>42,603.2</b>	<b>72.6</b>	<b>347</b>	<b>77.6</b>	<b>49,366.7</b>	<b>72.1</b>	<b>347</b>	<b>75.6</b>	<b>59,892.9</b>	<b>74.4</b>	<b>385</b>	<b>75.0</b>	<b>70,684.2</b>	<b>79.2</b>	<b>367</b>	<b>73.7</b>
總計	<b>58,709.0</b>	<b>100%</b>	<b>447</b>	<b>100.0</b>	<b>68,462.9</b>	<b>100%</b>	<b>459</b>	<b>100.0</b>	<b>80,469.6</b>	<b>100%</b>	<b>513</b>	<b>100.0</b>	<b>89,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>498</b>	<b>100.0</b>

依托我們的聲譽、獨特的服務產品線和長期運營經驗，我們持續打造以客戶需求為中心的優質服務。於業績記錄期，隨著業務規模、項目數目及在管建築面積擴展，我們的財務業績穩步增長。尤其是，於業績記錄期，獨立第三方開發的項目在管建築面積增長。獨立第三方開發的項目在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的42.6百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的70.7百萬平方米。

### 我們的競爭優勢

我們相信，我們在中國的物業管理行業中擁有以下主要競爭優勢：

- 深耕大灣區、輻射全國的全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商；
- 多元化的非住宅服務組合、出色的服務能力；
- 一體化的服務及品牌集群，實現強大市場拓展能力；
- 強大股東支持和國企背景優勢；
- 廣泛運用數字化管理；及
- 具有豐富經驗、遠見卓識、著眼社會責任的管理團隊。

## 概 要

### 我們的業務戰略

我們的目標是成為中國領先的全業態物業管理、商業運營和城市服務提供商，其戰略如下：

- 擴大業務規模，鞏固市場地位；
- 優化服務質量，提高客戶滿意度；
- 完善數字化服務平台、投放新設備；及
- 提高我們商業運營服務的影響力。

### 我們的客戶及供應商

我們擁有不斷增長的客戶群，主要由業主、租戶、物業開發商、住戶、當地政府及公共機構組成。下表載列我們三大業務板塊各自的主要客戶類別：

業務板塊	主要客戶
城市及產業園服務	當地政府、公共機構、企業及物業開發商
住宅物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
商業物業運營及管理服務	物業開發商、業主及租戶(商家)

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，來自我們五大客戶的收入分別為人民幣373.4百萬元、人民幣496.0百萬元、人民幣682.8百萬元及人民幣373.3百萬元，分別佔相關期間我們總收入的17.3%、21.2%、25.2%及26.4%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，來自我們最大客戶深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的收入分別為人民幣136.0百萬元、人民幣228.3百萬元、人民幣262.1百萬元及人民幣143.1百萬元，分別佔相關期間我們總收入的6.3%、9.7%、9.7%及10.1%。詳情參見「業務—客戶」。

於業績記錄期，我們的供應商通常為提供清潔、秩序維護、綠化管養和保養服務的外包商。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣176.3百萬元、人民幣207.7百萬元、人民幣319.9百萬元及人民幣158.4百萬元，分別佔相關期間總服務成本9.5%、10.3%、14.0%及13.4%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣72.8百萬元、人民幣73.8百萬元、人民幣99.3百萬元及人民幣54.0百萬元，分別佔相關期間總服務成本4.0%、3.7%、4.3%及4.5%。詳情參見「業務—供應商」。

## 概 要

### 我們的留存率

#### 留存率

於業績記錄期，我們的整體留存率持續維持在高水平。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的整體留存率分別為91.9%、90.5%、92.9%及94.9%。

我們的留存率由二零二三年的92.9%上升至截至二零二四年六月三十日止六個月的94.9%，主要是由於(i)我們的優質服務鞏固客戶關係；及(ii)我們於大灣區提高客戶參與及服務可及性。下表載列於所示年度我們按物業開發商類型及業務分部劃分的留存率明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(%)			
<b>城市及產業園服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	95.7	85.7
獨立第三方.....	88.3	84.8	86.7	91.4
<b>總計.....</b>	<b>88.8</b>	<b>86.1</b>	<b>87.5</b>	<b>90.9</b>
<b>住宅物業管理服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方.....	95.2	94.1	98.1	99.0
<b>總計.....</b>	<b>97.0</b>	<b>96.5</b>	<b>98.9</b>	<b>99.5</b>
<b>商業物業運營及管理服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	93.3	96.8	97.4	100.0
獨立第三方.....	84.6	85.2	97.1	93.9
<b>總計.....</b>	<b>89.3</b>	<b>91.4</b>	<b>97.2</b>	<b>97.3</b>

### 關鍵財務資料摘要

下列財務資料概要來自本文件附錄一會計師報告內所載合併經審計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

### 選定合併損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元) (未經審計)	二零二四年 (人民幣百萬元)
收入.....	2,151.5	2,348.1	2,712.2	1,283.8	1,409.7
服務成本.....	(1,871.9)	(2,009.9)	(2,286.1)	(1,081.5)	(1,188.0)
<b>毛利.....</b>	<b>279.6</b>	<b>338.2</b>	<b>426.1</b>	<b>202.3</b>	<b>221.7</b>
行政開支.....	(189.4)	(222.6)	(230.2)	(106.1)	(103.0)
金融資產減值虧損淨額.....	(10.5)	(10.5)	(7.6)	(3.1)	(13.7)
其他收入.....	19.2	34.2	16.1	9.5	8.0
其他利得/(虧損)－淨額.....	3.1	2.5	(3.2)	(2.6)	0.4
<b>經營利潤.....</b>	<b>102.0</b>	<b>141.8</b>	<b>201.2</b>	<b>100.0</b>	<b>113.4</b>
財務收入.....	5.6	6.1	6.3	3.4	2.9
財務成本.....	(3.0)	(3.1)	(1.7)	(1.0)	(0.7)
<b>財務收入－淨額.....</b>	<b>2.6</b>	<b>3.0</b>	<b>4.6</b>	<b>2.4</b>	<b>2.2</b>
應佔合營企業及聯營公司的業績.....	4.3	11.1	10.9	6.9	7.7
<b>除所得稅前利潤.....</b>	<b>108.9</b>	<b>155.9</b>	<b>216.7</b>	<b>109.3</b>	<b>123.3</b>
所得稅開支.....	(34.4)	(35.2)	(56.4)	(26.4)	(30.8)
<b>年內利潤.....</b>	<b>74.5</b>	<b>120.7</b>	<b>160.3</b>	<b>82.9</b>	<b>92.5</b>
以下人士應佔利潤：					
貴公司擁有人.....	74.7	119.6	158.9	82.0	92.3
非控股權益.....	(0.2)	1.1	1.4	0.9	0.2

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的純利分別為人民幣74.5百萬元、人民幣120.7百萬元、人民幣160.3百萬元、人民幣82.9百萬元及人民幣92.5百萬元。我們於業績記錄期錄得純利主要是由於業務擴張帶來的持續收入增長，而增長幅度大於服務成本以及經營及其他開支的增長。

於業績記錄期，我們的收入實現增長，與我們的在管建築面積增長大致相同。下表載列我們於所示年度按分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年 (人民幣 百萬元)		二零二二年 (人民幣 百萬元)		二零二三年 (人民幣 百萬元)		二零二三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)		二零二四年 (人民幣 百萬元)	
		%		%		%		%		%
城市及產業園服務.....	857.4	39.9	1,020.2	43.5	1,213.5	44.8	579.5	45.1	637.0	45.2
住宅物業管理服務.....	783.9	36.4	766.2	32.6	866.2	31.9	401.8	31.3	437.6	31.0
商業物業運營及管理服務.....	510.2	23.7	561.7	23.9	632.5	23.3	302.5	23.6	335.1	23.8
<b>總計.....</b>	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的毛利分別為人民幣279.6百萬元、人民幣338.2百萬元、人民幣426.1百萬元、人民幣202.3百萬元及人民幣221.7百萬元，而我們的整體毛利率分別為13.0%、14.4%、15.7%、15.8%及15.7%。具體而言：

- **城市及產業園服務。**於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的城市及產業園服務毛利分別為人民幣72.2百萬元、人民幣117.7百萬元、人民幣168.2百萬元、人民幣72.0百萬元及人民幣85.2百萬元，該分部的毛利率則分別為8.4%、11.5%、13.9%、12.4%及13.4%。

---

## 概 要

---

- **住宅物業管理服務。**於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們住宅物業管理服務的毛利分別為人民幣90.3百萬元、人民幣73.5百萬元、人民幣92.6百萬元、人民幣38.5百萬元及人民幣44.9百萬元，而該分部的毛利率分別為11.5%、9.6%、10.7%、9.6%及10.3%。
- **商業物業運營及管理服務。**於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的商業物業運營及管理服務的毛利分別為人民幣117.1百萬元、人民幣147.0百萬元、人民幣165.3百萬元、人民幣91.8百萬元及人民幣91.5百萬元，而我們的分部毛利率分別為23.0%、26.2%、26.1%、30.3%及27.3%。此外，於業績記錄期，我們商業物業運營及管理服務的毛利率整體高於住宅物業管理服務以及城市及產業園服務，主要由於(i)我們就商業物業運營及管理服務收取的平均物業管理費用相對較高。弗若斯特沙利文認為，商業物業的物業管理費普遍高於住宅物業，原因為服務需求差異，例如商業物業的在管建築面積更大及服務組合多樣化(涵蓋購物中心至寫字樓)，所產生的費用普遍高於住宅物業；及(ii)我們提供城市及產業園服務以及住宅物業管理服務產生的服務成本高於提供商業物業運營及管理服務，原因為商業物業運營及管理服務的勞動密集程度較低。

## 概 要

下表載列我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的收入、毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
深業集團、其子公司、合營 企業及聯營公司												
— 城市及產業園服務	167.5	7.8	186.5	7.9	237.7	8.7	101.9	7.9	34.9	128.5	9.1	44.2
— 住宅物業管理服務	409.0	19.0	395.2	16.8	493.6	18.2	213.4	16.6	20.6	252.7	17.9	26.8
— 商業物業運營及管理服務	356.3	16.6	454.3	19.4	497.9	18.4	233.3	18.2	80.5	260.9	18.5	81.3
小計	<b>932.8</b>	<b>43.4</b>	<b>1,036.0</b>	<b>44.1</b>	<b>1,229.2</b>	<b>45.3</b>	<b>548.6</b>	<b>42.7</b>	<b>136.0</b>	<b>642.1</b>	<b>45.5</b>	<b>152.3</b>
獨立第三方												
— 城市及產業園服務	689.9	32.0	833.7	35.5	975.8	36.0	477.6	37.2	37.1	508.5	36.1	41.1
— 住宅物業管理服務	374.9	17.4	371.0	15.8	372.6	13.7	188.4	14.7	17.9	184.9	13.1	18.1
— 商業物業運營及管理服務	153.9	7.2	107.4	4.6	134.6	5.0	69.2	5.4	11.3	74.2	5.3	10.2
小計	<b>1,218.7</b>	<b>56.6</b>	<b>1,312.1</b>	<b>55.9</b>	<b>1,483.0</b>	<b>54.7</b>	<b>735.2</b>	<b>57.3</b>	<b>66.3</b>	<b>767.6</b>	<b>54.5</b>	<b>69.4</b>
總計	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>202.3</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>	<b>221.7</b>

於業績記錄期，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供服務的毛利率高於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要由於(i)為獨立第三方物業開發商開發的物業提供的服務主要為城市及產業園服務以及住宅物業管理服務，該等服務的毛利率較低，於業績記錄期，就項目數目及在管建築面積而言均佔我們為獨立第三方管理項目的絕大部分；(ii)與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作的項目主要為位於深圳的優質商業物業，其收費標準高於獨立第三方開發的項目，該等項目主要位於非一線城市；及(iii)我們於業績記錄期參與新的城市及產業園服務，為確保項目順利開展，我們在該等項目的營運初期產生的成本較高。

於業績記錄期，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供服務的毛利率於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月保持相對穩定，分別為21.6%、23.3%、23.9%、24.8%及23.7%；及我們向獨立第三方提供服務的毛利率分別為6.4%、7.4%、8.9%、9.0%及9.0%。

## 概 要

### 選定合併財務狀況表

下表列示於所示日期我們的合併財務狀況表的組成部分：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	220.1	207.3	197.3	192.3
使用權資產.....	32.3	27.0	29.6	23.9
無形資產.....	1.4	4.7	5.6	12.8
投資物業.....	—	—	—	—
於合營企業和聯營公司之投資.....	273.6	270.2	276.1	283.7
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產	1.0	1.1	1.0	1.0
其他應收款項及預付款項.....	12.1	11.2	4.1	0.7
遞延所得稅資產.....	26.2	35.5	36.7	40.7
<b>小計.....</b>	<b>566.7</b>	<b>557.0</b>	<b>550.4</b>	<b>555.1</b>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	1.1	1.1	1.0	1.1
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	477.4	683.9	755.7	921.0
受限制現金及定期存款.....	90.4	45.1	49.2	40.1
現金及現金等價物.....	627.5	635.3	636.4	553.4
<b>小計.....</b>	<b>1,196.4</b>	<b>1,365.4</b>	<b>1,442.3</b>	<b>1,515.6</b>
<b>流動資產淨值.....</b>	<b>141.6</b>	<b>275.6</b>	<b>371.1</b>	<b>454.1</b>
<b>資產總值.....</b>	<b>1,763.1</b>	<b>1,922.4</b>	<b>1,992.7</b>	<b>2,070.7</b>
<b>權益</b>				
股本.....	121.3	121.3	121.3	121.3
儲備.....	312.2	413.1	437.8	437.8
保留盈利.....	240.8	259.5	333.9	426.2
本公司擁有人應佔資本及儲備.....	674.3	793.9	893.0	985.3
非控股權益.....	7.2	8.9	10.0	9.4
<b>權益總額.....</b>	<b>681.5</b>	<b>802.8</b>	<b>903.0</b>	<b>994.7</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
租賃負債.....	26.8	29.8	18.5	14.5
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	935.4	982.2	974.6	958.7
合同負債.....	75.2	68.9	58.2	66.5
即期所得稅負債.....	24.0	26.6	24.9	24.4
租賃負債.....	20.2	12.1	13.5	11.9
<b>小計.....</b>	<b>1,054.8</b>	<b>1,089.8</b>	<b>1,071.2</b>	<b>1,061.5</b>
<b>負債總額.....</b>	<b>1,081.6</b>	<b>1,119.6</b>	<b>1,089.7</b>	<b>1,076.0</b>
<b>權益及負債總額.....</b>	<b>1,763.1</b>	<b>1,922.4</b>	<b>1,992.7</b>	<b>2,070.7</b>

截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的流動資產淨值分別為人民幣141.6百萬元、人民幣275.6百萬元、人民幣371.1百萬元及人民幣454.1百萬元。

我們的流動資產淨值由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣141.6百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣275.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣206.5百萬元；(ii)現金及現金等價物增加至人民幣7.8百萬元；(iii)租賃

## 概 要

負債減少人民幣8.1百萬元；(iv)合同負債減少人民幣6.3百萬元；及被(v)貿易及其他應付款項增加人民幣46.8百萬元所部分抵銷。

我們的流動資產淨值由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣275.6百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣371.1百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣71.8百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣7.6百萬元。

我們的淨資產或權益總額增至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣802.8百萬元，主要由於我們於二零二二年錄得淨利潤人民幣120.7百萬元。截至二零二三年十二月三十一日，我們的淨資產或總權益繼續增至人民幣903.0百萬元，主要由於我們於二零二三年宣派股息人民幣60.1百萬元及錄得淨利潤人民幣160.3百萬元。詳情請參閱附錄一會計師報告第I-9頁「合併權益變動表」。

### 合併現金流量表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
				止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
				(未經審計)	
營運資金變動前的經營現金流量	159.0	203.2	252.3	124.5	149.1
— 營運資金變動	(64.6)	(140.8)	(79.9)	(57.5)	(171.3)
— 已付所得稅	(47.8)	(41.9)	(59.3)	(38.7)	(35.5)
經營活動所得/(所用)現金淨額	46.6	20.5	113.1	28.3	(57.7)
投資活動所得/(所用)的現金淨額	98.1	35.2	(12.5)	(17.5)	(3.0)
融資活動所用的現金淨額	(37.8)	(48.2)	(99.6)	(20.1)	(22.3)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	106.9	7.5	1.0	(9.3)	(83.0)
現金及現金等價物之匯兌(虧損)/收益	(0.1)	0.3	0.1	0.2	0.0
年初/期初現金及現金等價物	520.7	627.5	635.3	635.3	636.4
年末/期末現金及現金等價物	<b>627.5</b>	<b>635.3</b>	<b>636.4</b>	<b>626.2</b>	<b>553.4</b>

### 控股股東及關連交易

鑒於[編纂]完成後(假設(i)於最後實際可行日期至[編纂]期間股權沒有變化及(ii)[編纂]未獲行使)(i)深業集團(我們的最終控股股東，是一家由深圳市人民政府全資擁有並由深圳國資委直接管理的大型集團公司)將直接持有深業(集團)的[編纂]股權；(ii)深業(集團)將直接及間接持有深圳控股約[編纂]股權；及(iii)深圳控股將間接持有本公司約[編纂]股權，深業集團、深業(集團)、深圳控股及其他控股公司將為一組控股股東。有關控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係」。有關本公司與控股股東關係的企業架構詳情，請參閱「歷史—企業架構」。

截至最後實際可行日期，概無控股股東及他們各自的緊密聯繫人於對我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。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」。

## 概 要

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[編纂]後將構成持續關連交易。更多資料，請參閱「持續關連交易」。

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據是基於以下假設得出：(i)[編纂]已完成，及已在[編纂]中發行和出售[編纂]股H股；(ii)[編纂]未獲行使；及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份(包括[編纂]股H股及[121,287,867]股內資股)。

	基於[編纂] 每股H股[編纂]港元	基於[編纂] 每股H股[編纂]港元
[編纂]的市值 .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審計備考經調整合併有形資產淨值 .....	[編纂]港元	[編纂]港元

### 股息

本公司尚無正式的股息政策或固定的股息分配比例。日後宣派或派付股息的決定以及任何股息的金額將視乎多項因素而定，包括經營業績、現金流量、財務狀況及董事會認為的其他相關因素。

過往期間，本公司及／或子公司分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月宣派股息人民幣38.5百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣0.8百萬元，截至最後實際可行日期，全部股息已悉數派付。具體而言，有關該等股息，我們分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月派付人民幣42.6百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣0.8百萬元。過往的股息支付並不代表我們未來的股息政策。董事會可在考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性以及其當時可能視作相關的其他因素後，於日後宣派股息。任何股息的宣佈及派付以及股息金額將須受我們的組織章程細則和適用法律的規限(包括我們的股東批准)。我們日後的股息宣派未必反映以往股息的宣派情況，並會由我們的董事會全權酌情決定。

### 近期發展及監管變動

於二零二四年六月三十日後及截至最後實際可行日期，我們持續發展業務。於本期間，我們訂立18份新服務合同，總簽約建築面積約為1.0百萬平方米，截至最後實際可行日期，在管建築面積增加約0.1百萬平方米。該等新獲得合同包括12份與獨立第三方開發物業有關的合同以及六份與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發物業有關的額外合同。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經慎重考慮，董事確認，自二零二四年六月三十日(即本集團最近期合併財務資料編製的日期)起及直至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二三年，中國的金融機構通知若干大型物業開發商，三條紅線標準已放寬，於計算備考比率時，剔除物業開發商因併購而獲得的短期貸款。



## 概 要

弗若斯特沙利文認為，倘相關政策正式放寬，從短期及長遠而言，其將整體有利於中國房地產行業的上游企業，包括物業開發商及物業建築公司，特別是具有良好財務表現的物業開發商。從短期看，這些物業開發商可通過收購具有財務困難的物業開發商的項目擴大其業務。從長期看，由於這些物業開發商擁有健康的財務表現，其將能遵守相關政策放寬要求，同時保持其市場份額或通過併購進行擴張。此外，因物業管理服務提供商通常(i)絕大部分收入來源於其現有在管物業項目，及(ii)通過多個來源(如業主及業主組織)獲取新物業管理項目，而非僅僅依賴物業開發商取得新物業項目。弗若斯特沙利文認為，三條紅線標準及該政策的可能放寬預期總體不會對物業管理服務提供商造成重大不利影響。

為確保持續遵守相關法律及法規，我們已實施多項內部控制措施，風險管理團隊會對監管合規進行內部檢查並列出尚未解決的問題(如有)，以便進行整改。此外，我們(i)並無計劃直接或間接將[編纂][編纂]用於房地產開發融資；及(ii)計劃按照「未來計劃及[編纂]」一節所載根據各自司法權區的相關法例及法規使用[編纂][編纂]並根據香港聯交所及證監會相關法例及法規進行披露。有關詳情，請參閱本文件中的「未來計劃及[編纂]」。再者，(i)深業集團、深圳控股及南方地產已共同保證，[編纂]募集的資金不會直接或間接轉入房地產領域；及(ii)南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地及農科集團已共同保證不會向我們提出就房地產領域提供財務資助的要求。於業績記錄期，各獨立第三方物業開發商的收入貢獻均少於我們相關年度總收入的約10%。此多元化的收入組合可降低三條紅線標準等可能對單個物業開發商產生影響的監管變動風險。基於上文所述，董事均認為，三條紅線標準將不會對我們的業務營運及與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的合作造成任何重大不利影響。根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作，並經考慮董事的意見，同時在相關部門可能不時進一步實施的相關法律法規的規限下，聯席保薦人並無注意到會導致聯席保薦人在任何重大方面不同意董事意見的任何事項。

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所載[編纂]的中位數)，經扣除[編纂]和我們就[編纂]應付的其他估計開支並假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將收到[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元。我們計劃將來自[編纂]的[編纂]用作下列用途：

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於進行戰略投資及收購，與選定企業結成戰略聯盟；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於優化數據化服務平台及購置新設備；

## 概 要

- 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元)將用作增強商業運營服務影響力；及
- 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元)將用作營運資金和一般公司用途。

請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### [編纂]開支

[編纂]開支指專業費用、[編纂]及產生的其他費用。有關[編纂]所產生的估計[編纂]開支總額為人民幣[編纂]百萬元，佔[編纂][編纂]總額的[編纂] (基於[編纂]的中位數每股[編纂][編纂]港元計算及假設[編纂]並無獲行使)，其中，(i)[編纂]開支 (包括[編纂]佣金及其他費用) 預計為約人民幣[編纂]百萬元及(ii)非[編纂]相關開支預計為約人民幣[編纂]百萬元，如法律顧問及申報會計師的費用及開支。

我們於業績記錄期產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，自合併全面收益表扣除。[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元預期將自二零二四年的合併全面收益表扣除，而人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後自權益扣除。上述[編纂]開支乃最近期的實際可行估計，僅供參考。實際金額可能與該估計值有所不同。

### 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)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與分拆及[編纂]有關的風險。部分與我們的業務及行業有關的風險包括下列各項：

- 我們受政府有關房地產行業的法規所影響；
- 員工福利開支及外包成本增加可能會對我們的業務產生不利影響並影響我們的盈利能力；
- 我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同；
- 我們可能未能按計劃實現未來增長，而我們的歷史業績可能並不表明我們的未來前景和經營業績；
- 未來收購、合營企業和投資可能會使我們面臨新的風險或表現不如預期；
- 我們的大部分業務集中於大灣區，我們容易因該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響；及
- 我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭。

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



## 概 要

### COVID-19的影響

於二零二零年三月，世界衛生組織宣佈有關COVID-19的全球疫情，對全球經濟活動產生重大不利影響，造成了巨大的市場波動，並導致諸多政府宣佈緊急狀況和實施措施，如旅行禁令、隔離、企業封閉管理、居家和其他限制。

為應對COVID-19疫情，中國政府在中國各地實施措施，包括但不限於旅行限制和對旅行者或返鄉者實施隔離。於業績記錄期，我們在中國，尤其是大灣區提供的城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務受到相應影響。

二零二二年，COVID-19病例反覆出現以及政府實施的措施，如隔離和保持社交距離規則，減少了深圳的商業活動，從而影響了我們的財務表現。旅行限制和業務活動減少，降低我們提供某些增值服務的收入，如商業物業的停車場管理及酒店營運及住宅物業管理服務。具體而言，我們來自住宅物業管理服務的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元。

然而，我們的董事認為COVID-19疫情並未對我們的業務或財務表現造成任何重大不利影響，因為我們於業績記錄期能夠繼續發展物業管理服務並保持收入增長。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的總收入分別為人民幣2,151.5百萬元、人民幣2,348.1百萬元、人民幣2,712.2百萬元、人民幣1,283.8百萬元及人民幣1,409.7百萬元此外，隨著COVID-19疫情措施的放寬，我們核心業務分部及收繳率總體維持穩定。在我們的三個業務分部中，城市及產業園服務未受COVID-19疫情措施影響，然而，就商業物業運營及管理服務而言，我們截至二零二三年十二月三十一日的深業上城線下客流量較二零二二年十二月三十一日增加28.0%。此外，我們來自住宅物業管理服務的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於業務自COVID-19影響中恢復。請參閱「財務資料—貿易及其他應收款項」。

為了應對COVID-19疫情，我們採取措施保護我們的員工、租戶和消費者的健康，包括(i)每天對我們的在管物業進行消毒，(ii)在我們的在管物業中採取體溫和 health 檢測措施並控制人流，(iii)提高對預防措施的認識，以盡量減少COVID-19的感染和傳播的風險，(iv)為我們的員工購買和提供個人防護設備，(v)為我們的員工提供加班福利和(vi)根據政府的指導方針實施其他COVID-19預防措施。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們就在工作場所實施該等衛生及預防措施而採購個人防護用品產生人民幣2.1百萬元、人民幣8.1百萬元、零及零的成本。

此外，作為共同努力抗擊COVID-19疫情的一部分，我們亦收到政府補助，並享受社保繳費及部分公用事業繳費減少，緩解了COVID-19疫情對我們業務運營和財務表現的影響。因此，我們的董事相信COVID-19疫情沒有且將不會對我們的業務或財務表現產生任何重大不利影響，因為我們能夠繼續發展我們的物業管理服務，並在業績記錄期保持收入增長。

## 釋 義

本文件內，除文義另有所指外，下列詞匯和表達具有下文所載涵義。

「會計師報告」	指	羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，詳情載於本文件附錄一
「會財局」	指	根據香港法例第588章會計及財務匯報局條例第6(1)條(經不時修訂或補充)成立的會計及財務匯報局
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司的組織章程細則(經修訂)，將在[編纂]生效，其概要載於本文件附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

### [編纂]

「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「[編纂]」	指	具有「[編纂]—[編纂]—[編纂]的基準」所賦予的涵義

### [編纂]

「碧海紅樹」	指	深圳市碧海紅樹投資發展有限公司，一間於二零零一年四月九日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)直接持有約94.08%，其截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後將均為我們的控股股東
「董事會」	指	本公司董事會

## 釋 義

「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「業務框架協議」	指	深業集團與本公司訂立日期為[•]的協議，進一步詳情載於「持續關連交易」

### [編纂]

[編纂]	指	[編纂]設立及運作的中央結算及交收系統
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及地理參考而言及除文義另有所指外，本文件對於「中國」或「中華人民共和國」的提述不適用於香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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
「本公司」	指	深業物業運營集團股份有限公司，前身是深業集團(深圳)物業管理公司、深業集團(深圳)物業管理有限公司和深業物業集團有限公司，於一九九二年七月十七日在中國成立，並於二零二二年九月十九日改制為股份有限公司

## 釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及截至最後實際可行日期，本公司「控股股東」包括南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地、農科集團、碧海紅樹、紅鷹園投資、振祿源投資、路泰來實業、望達欣實業、硅谷投資、深業科技開發、深圳生物農業、深業農業發展、深業控股(深圳)、深圳控股、深業金融財務有限公司、Successful Years Holdings Limited、財利實業有限公司、深業(集團)及深業集團
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國共產黨」	指	中國共產黨
「中國物業管理協會」	指	中國物業管理行業協會
「中物研協」	指	中物研協
「克而瑞物管」	指	克而瑞物管
「中證登」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	深圳控股以本公司為受益人所訂立日期為[•]的不競爭契據，進一步詳情載於「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.0元的普通股，相關股份乃以人民幣認購
「企業所得稅」	指	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

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「除外公司」 指 置地物業投資、深業進智物管及瀋陽泰富物管，進一步詳情載於「與控股股東的關係」

### [編纂]

「極端情況」 指 香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況

### [編纂]

「弗若斯特沙利文」 指 弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司，我們的行業顧問

「GDP」 指 國內生產總值

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「大灣區」	指	粵港澳大灣區，就本文件而言，為包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶、香港特別行政區及澳門在內的中國地理區域
「本集團」或「我們」	指	本公司及其子公司(或如文義所指，指本公司及其任何一家或多家子公司)
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.0元的境外上市外資股，將以港元認購及買賣並將於香港聯交所上市
「H股股東」	指	H股持有人

### [編纂]

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，此統稱包括香港會計準則及相關詮釋
------------	---	-------------------------------------

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「紅鷹園投資」	指	深圳市紅鷹園投資發展有限公司，二零零一年三月二十九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)直接持有約87.21%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港上市規則」或「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

### [編纂]

「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資子公司
---------------	---	--------------------------------

### [編纂]

「湖南深業」	指	湖南深業物業有限公司，二零二二年六月二十九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士(定義見香港上市規則)的任何實體或人士

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「深業進智物管」 指 深圳市深業進智物業管理有限公司，一九九八年十二月二十八日在中國成立的有限責任公司，為除外公司之一，進一步詳情載於「與控股股東的關係」

### [編纂]

「聯席保薦人」 指 中國國際金融香港證券有限公司、中信證券(香港)有限公司及建銀國際金融有限公司

「置地物管」 指 深業置地(深圳)物業管理有限公司，一九九九年十一月十二日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司



---

## 釋 義

---

「置地物業投資」	指	深圳市深業置地物業投資有限公司，二零零四年七月二十六日在中國成立的有限責任公司，為除外公司之一，進一步詳情載於「與控股股東的關係」
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十月六日，即本文件刊發之前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃框架協議」	指	由深圳控股與本公司訂立的日期為[•]的協議，進一步詳情載於「持續關連交易」

## [編纂]

「龍華深業」	指	深圳市龍華深業城市運營有限公司，二零二四年四月八日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「路泰來實業」	指	深圳市路泰來實業發展有限公司，二零零一年四月三日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由香港聯交所運營，獨立於聯交所GEM並與其並行運作的證券交易所(不包括期權市場)
「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」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「南京鵬基」	指	南京鵬基物業管理服務有限公司，二零零六年二月二十日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「農科集團」	指	深圳市農科集團有限公司，二零零二年十二月二十五日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業農業發展直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「農科物管」	指	深圳市農科物業管理有限公司，二零零三年五月十九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的央行
「鵬基集團」	指	深業鵬基(集團)有限公司，一九八二年八月三日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為深圳控股的直接全資子公司
「鵬基物管」	指	深圳市鵬基物業管理有限公司，一九九七年十二月十七日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「鵬基物管服務」	指	深圳市鵬基物業管理服務有限公司，一九八五年五月十一日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「人民代表大會」	指	中國的立法機構，包括文義可能所指的全國人民代表大會及所有地方人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方的人民代表大會)，或其中任何一個
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則

---

## 釋 義

---

「中國政府」或「中央政府」或「政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方的政府實體)及其機構，或文義所指的其中任何一個
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「中國證券法」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

### [編纂]

「文件」	指	就香港[編纂]刊發的本文件
「省」	指	受中國中央政府直接管轄的省份或文義所指的省級自治區或直轄市

### [編纂]

「記錄日期」	指	二零二四年[•]月[•]日(星期[•])，即確定[編纂][編纂][編纂]的記錄日期
--------	---	---

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「剩餘深圳控股集團」	指	深圳控股集團(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]進行的重組，以建立統一的股權和管理架構，更多詳情載於「歷史」

### [編纂]

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「深圳市市場監督管理局」	指	深圳市市場監督管理局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.0元的普通股
「股東」	指	股份持有人

## 釋 義

「瀋陽泰富物管」	指	瀋陽深業泰富物業管理有限公司，二零零八年十一月二十四日在中國成立的有限責任公司，為除外公司之一，進一步詳情載於「與控股股東的關係」
「深圳生物農業」	指	深圳生物農業有限公司，二零一七年八月十七日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳控股直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「深圳控股」	指	深圳控股有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：604)，截至最後實際可行日期由深業(集團)持有約[編纂]%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「深圳控股集團」	指	深圳控股、其子公司、合營企業及聯營公司
「深圳控股股東」	指	深圳控股股份的持有人
「深圳控股股份」	指	深圳控股的普通股
「深圳國資委」	指	深圳市人民政府國有資產監督管理委員會
「深業城市運營」	指	深業城市運營服務(深圳)有限公司，二零二零年八月二十八日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「深業商管」	指	深業商業管理有限公司，二零一九年二月二十七日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司

---

## 釋 義

---

- 「深業集團」 指 深業集團有限公司，一九九七年六月二十日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳國資委直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
- 「深業(集團)」 指 深業(集團)有限公司，一九八五年二月八日在香港註冊成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業集團及深圳市國有股權經營管理有限公司分別直接持有90%及10%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
- 「深業控股(深圳)」 指 深業控股(深圳)有限公司，一九九九年三月十六日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳控股直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
- 「深業置地」 指 深業置地有限公司，二零一一年十二月十九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)及深業科技開發分別直接持有80%及20%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
- 「深業農業發展」 指 深圳市深業農業發展有限公司，二零一一年七月一日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳生物農業直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東

## 釋 義

「深業技術支持」	指	本集團一組專業服務及支持公司，共五家，包括深圳市萬廈居業有限公司機電分公司、深圳市萬廈環境服務有限公司、深業物業運營集團股份有限公司綠化分公司、深業物業運營集團股份有限公司電梯分公司和深圳市泰然物業管理服務有限公司
「深業科技開發」	指	深圳市深業科技開發有限公司，二零一一年七月一日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由硅谷投資直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「深業智慧園區」	指	深業智慧園區運營(深圳)有限公司，二零一七年十二月十八日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
「硅谷投資」	指	深圳硅谷投資有限公司，二零一七年八月十七日在英屬處女群島成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳控股直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「南方地產」	指	深業南方地產(集團)有限公司，一九九一年四月九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳控股直接全資擁有，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「特別規定」	指	國務院於一九九四年八月四日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(經不時修訂或補充)



## 釋 義

「指定地區」 指 位於香港境外的司法權區，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，深圳控股和本公司認為將登記地址位於有關司法權區或據深圳控股所知他們為有關司法權區居民的深圳控股股份持有人排除於[編纂]之外實屬必要或權宜者

「分拆」 指 我們的股份通過[編纂]的方式在主板另外[編纂]

### [編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

「子公司」 指 除非文義另有所指，具上市規則所賦予的涵義

「主要股東」 指 具上市規則所賦予的涵義

「監事」 指 監事會成員

「監事會」 指 本公司監事會

「深管局」 指 深圳市國土資源和房產管理局

「深物協」 指 深圳市物業管理行業協會

「泰富商管」 指 深圳市深業泰富商業物業管理有限公司，二零零八年一月三日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司

「泰富物流」 指 深業泰富物流集團股份有限公司，二零零七年三月二十一日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)直接持有約97.82%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東

## 釋 義

「泰然集團」	指	深業泰然(集團)股份有限公司，一九九六年六月三十日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深圳控股、碧海紅樹、紅鷹園投資、振祿源投資、路泰來實業及望達欣實業分別直接持有約51%、7.98%、7.48%、5.89%、2.76%及1.89%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
「三條紅線標準」	指	中國人民銀行及住建部於二零二零年八月出台的金融監控指引
「業績記錄期」	指	包括截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月
「商標使用許可協議」	指	深業(集團)與本公司訂立的日期為[•]的協議，詳情參見「持續關連交易」

### [編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地和受其司法管轄的所有地區
------	---	----------------------------

### [編纂]

「美元」	指	美國法定貨幣美元
------	---	----------

「增值稅」	指	增值稅
-------	---	-----

「望達欣實業」	指	深圳市望達欣實業發展有限公司，二零零零年十二月十三日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期，由深業控股(深圳)直接擁有約83.33%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東
---------	---	--

---

## 釋 義

---

- 「萬廈居業」 指 深圳市萬廈居業有限公司，一九八七年六月十日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期是本公司的直接全資子公司
- 「振祿源投資」 指 深圳市振祿源投資發展有限公司，二零零一年一月十九日在中國成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期由深業控股(深圳)直接持有約96.53%，截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後均是及將會是我們的控股股東

在本文件內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」和「主要股東」應具有上市規則所賦予的涵義。

本文件所載若干金額和百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中列示為總額的數字未必為其前列數字的算術總和。任何表格或圖表的列示總計數額與其中列示項目總和數額之間如有任何差異，皆因四捨五入所致。

中國實體的英文名稱(附有[\*]標記)是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本文件，不應視為其正式英文翻譯。如有歧義，概以中國實體的中文名稱為準。

為便於參考，本文件所載中國成立的公司或實體、法律法規的名稱均具有中英文版本，如有任何歧義，概以中文版本為準。

## 技術詞匯表

本技術詞匯表載有本文件所用若干技術詞匯的釋義。因此，這些詞匯及其涵義未必與業界標準定義或用法相符。

「AI」	指	人工智能
「應用程序」	指	智能移動設備上的應用程序
「平均物業管理費」	指	加權平均物業管理費，乃按就各物業的簽約建築面積提供物業管理服務的基準計算
「基點」	指	基點
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「華中地區」	指	河南省、湖北省、湖南省
「收繳率」	指	截至相關期間末累計收到的物業服務費佔同期收入總額的百分比
「簽約建築面積」	指	根據已簽訂的物業管理服務合同目前由我們管理或將由我們管理的建築面積
「華東地區」	指	上海、江蘇省、浙江省、安徽省、江西省、山東省、福建省
「一線城市」	指	由第一財經新一線城市研究所劃定的城市，包括北京、上海、廣州和深圳
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	我們根據已簽訂的物業管理服務合同現時管理的建築面積
「信息技術」	指	信息技術
「物聯網」	指	描述具有傳感器、處理軟件和其他技術的物體（或這類物體群），從而能夠通過互聯網或其他通信網絡連接至其他設備和系統並交換數據

---

## 技術詞匯表

---

「千瓦時」	指	千瓦時。電力行業使用的能源標準單位。一千瓦時相等於一台發電機在一小時產生一千瓦的能源量
「新一線城市」	指	由第一財經新一線城市研究所劃定的城市，包括成都、重慶、杭州、西安、武漢、蘇州、鄭州、南京、天津、長沙、東莞、寧波、佛山、合肥和青島
「華北地區」	指	北京、天津、河北省、山西省、內蒙古
「東北地區」	指	黑龍江省、吉林省、遼寧省
「西北地區」	指	陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區
「外包成本」	指	物業管理公司就委派予外包商的服務而產生的費用，主要包括勞動密集型服務，如保潔和園藝服務
「續約率」	指	按(i)相關年／期內到期後續約的合同數目和(ii)相關年／期內到期後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目，除以同期到期的物業管理合同數量計算

---

## 技術詞匯表

---

「留存率」	指	$\text{留存率} = (A+B+C+D)/(A+B+C+D+E)$ <p>A = 相關期間內新訂立的合同數目</p> <p>B = 相關期間內到期後續約的合同數目</p> <p>C = 相關期間內到期後由我們繼續提供物業管理服務但未訂立續約合同的合同數目</p> <p>D = 相關期間內尚未到期且仍然生效的合同數目</p> <p>E = 相關期間內我們終止提供物業管理服務的項目數目</p>
「二線城市」	指	由第一財經新一線城市研究所劃定的城市，包括昆明、瀋陽、濟南、無錫、廈門、福州、溫州、金華、哈爾濱、大連、貴陽、南寧、泉州、石家莊、長春、南昌、惠州、常州、嘉興、徐州、南通、太原、保定、珠海、中山、蘭州、臨沂、濰坊、烟台、紹興
「華南地區」	指	廣東省、廣西省、海南省
「西南地區」	指	重慶、四川省、貴州省、雲南省和西藏自治區
「街道」	指	中國城市各區內的行政區劃，由最基層的中國政府機構管理
「平方米」	指	平方米

---

## 前瞻性陳述

---

本文件載有前瞻性陳述。凡載於本文件內的一切陳述（歷史事實陳述除外），包括但不限於關於我們未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展，以及在其前後包含了「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「會」、「將」、「繼續」等措詞或類似措詞或反義措詞的任何陳述，均為前瞻性陳述。這些前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不明朗因素及其他因素，上述某些因素超出我們所能控制的範圍，或可能導致我們的實際業績、表現或成就，或行業業績與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。這些前瞻性陳述乃基於針對我們的現行及未來業務戰略及我們未來所處的經營環境所作出的多項假設而作出。可導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述存在重大差異的重要因素包括（其中包括）下列各項：

- 我們的業務經營及前景；
- 我們經營或計劃拓展的行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務發展策略與實施有關策略的舉措及能力；
- 我們經營所在行業及市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 有關我們業務及業務計劃各方面的中國中央及地方政府法律、規則及規例及相關政府機構規則、規例及政策的任何變更；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們識別及合併合適收購目標的能力；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；
- 我們的財務狀況及表現；

---

## 前瞻性陳述

---

- 影響(其中包括)行業及市場、會計準則及稅務的監管變動；及
- 利率、匯率、股價或其他費率或價格變動或波動，包括與中國、保險業和我們經營的市場相關的變化或波動。

可導致實際表現或成就存在重大差異的其他因素包括但不限於本文件「風險因素」及其他章節所論述者。我們謹提醒閣下不宜過分依賴有關僅反映管理層於本文件刊發日期的意見的前瞻性陳述。我們並無義務因存在新資料、發生未來事宜或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於有關風險、不明朗因素及假設，本文件所論述的前瞻性事件未必會發生。本節所載警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。



## 風險因素

投資我們的H股涉及多種風險。閣下決定購買我們的H股前，應仔細考慮以下有關風險的資料連同本文件所載其他數據，包括我們的合併財務報表及相關附註。倘任何下述情況或事件確實出現或發生，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到影響。在任何這些情況下，我們H股的市價可能會下跌，而閣下可能會損失閣下的全部或部分投資。本文件亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。由於下文及本文件其他章節所述風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們可能無法以有利條款取得新訂或重續現有服務合同，甚至根本無法取得或重續有關合同。

我們相信，擴大服務合同組合的能力是業務取得持續增長的關鍵。於業績記錄期，我們主要通過招標及投標程序取得新服務合同。就不必進行招標及投標程序的其他合同而言，我們主要通過磋商達成新協議。影響客戶選擇的因素包括物業管理公司的服務質量、定價水平及往績記錄。我們無法向閣下保證，我們將能夠以有利條款取得新服務合同，甚至根本無法取得有關合同。我們的努力可能會受制於我們無法控制的因素，其中可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷演變的政府法規及物業管理行業的供需動態。此外，終止及不重續上述合同可能會損害我們的聲譽和品牌價值，並削弱我們在市場上的競爭力。

此外，於業績記錄期，我們的大部分服務合同是由獨立第三方授予。來自獨立第三方開發的物業的收入分別佔我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月總收入的56.6%、55.9%、54.7%、57.3%及54.5%。獨立第三方的運營或其開發新物業的能力如有任何不利發展，均可能會影響我們取得相關新合同的能力。由於在中國許多獨立第三方擁有聯屬的物業管理公司，我們無法向閣下保證，獨立第三方將實際委聘我們為其物業管理服務供應商，或委聘我們的獨立第三方數量將繼續以近似我們之前的速度增長。

於業績記錄期，我們亦取得來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的服務合同。來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的收入分別佔我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月總收入的43.4%、44.1%、45.3%、42.7%及45.5%。我們無法向閣下保證，深業集團、其子公司、合營

## 風險因素

企業及聯營公司將始終委聘我們為其物業管理服務供應商，尤其是因為根據中國法律，聘用物業管理企業一般需要經過招標及投標程序。概不保證我們能夠覓得其他商機，並以有利條款訂立服務合同，甚至根本無法訂立有關合同。

**我們受政府有關房地產行業的法規所影響。**

作為一名物業管理運營服務供應商，儘管未在業績記錄期從事房地產開發，但我們的業務及增長潛力受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時出台房地產行業相關的新法律法規，例如遏制房地產市場過熱或投機的措施，這可能會影響對我們服務的需求，進而影響我們的業務前景和經營業績。尤其是我們的住宅物業管理服務業務，極易受到中國政府房地產行業法規的影響。政府旨在遏制投機和過熱的法規和措施可能會限制房地產開發活動，限制購房者的銀行貸款，對房地產銷售徵收額外稅費，並影響我們所服務房地產的交付時間和入住率。任何此類政府法規或措施都可能減少我們服務的市場需求，而令我們的業務或無法按預期增長。

例如，於二零二零年八月，中國人民銀行及住建部出台新提出的物業開發商的債務負擔評估標準，即通常所說的三條紅線，為房地產公司控制中國物業開發商的融資活動及物業開發商的有息債務規模。

三條紅線政策指：(i)房地產公司的資產負債比率(不包括預付款項)不得超過70%；(ii)房地產公司的淨資產負債比率不得超過100%；及(iii)現金對短期計息貸款比率不低於1.0。特別是，倘一家房地產公司同時滿足上述三個限制(也稱為綠色檔房地產公司)，其計息負債的年增長率上限為15%；不符合上述三個限制之一的房地產公司(又稱黃色檔房地產公司)，其計息負債的年增長率上限為10%；不符合上述三個限制中的兩個的房地產公司(又稱橙色檔房地產公司)，其計息負債的年增長率上限為5%；不符合所有上述三個限制的房地產公司(又稱紅色檔房地產公司)，不得增加其計息負債。截至最後實際可行日期，上述政策並未正式頒佈。

本集團並無，且據董事於適當查詢後所深知，深業集團亦無於業績記錄期接獲任何主管部門就潛在行政處罰或調查發出的通知。然而，倘該政策正式頒佈，我們的財務比率未能達到規定的門檻，我們的業務及財務狀況可能會受到不利影響。

## 風險因素

**員工福利開支及外包成本增加可能會對我們的業務產生不利影響並影響我們的盈利能力。**

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的員工福利開支分別佔我們總服務成本及行政開支的約64.3%、62.5%、57.9%、59.3%及55.3%。我們還將部分服務(例如保潔和園藝)委派給第三方外包商。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的外包成本分別佔我們總服務成本的約16.6%、19.6%、24.3%、24.9%及26.1%。由於我們的員工成本及外包成本佔服務成本的很大一部分，我們認為控制並減少員工福利開支及外包成本對維持及改善利潤率而言至關重要。請參閱「財務資料—合併損益表的主要組成部分—服務成本」。

我們因各種影響因素而面臨員工福利開支及外包成本上升壓力，包括但不限於：

- 近年來，我們經營所在地區的最低工資水平大幅提高，如深圳市政府宣佈，自二零二二年一月一日起，全日制員工上調每人每月人民幣160元及非全日制員工上調每人每小時人民幣1.9元，這可能直接影響我們的員工福利開支及我們向第三方外包商支付的費用；及
- 隨著業務規模擴大，我們的員工人數可能會繼續增長。我們需要挽留並繼續招聘合格員工，以滿足日益增長的人才需求。此外，我們需要的第三方外包商數量亦將增加。員工人數增長亦可能導致其他成本上漲，例如培訓、社會保險、住房公積金供款及品質控制措施。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或改善效益。如果我們未能做到，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**部分主力店或其他主要租戶可能影響我們吸引消費者至我們在管的購物中心的能力。**

我們在管的購物中心一般由數家獲廣泛認可的大型租戶作為主力店。如果這些主力店或其他主要租戶不履行合同義務或終止營運，而我們不能及時以可比或具吸引力的價格找到新租戶，我們的購物中心的運營可能會受到不利影響。

由於存在因疫情(例如新冠肺炎的爆發)而產生的不確定因素及消費者信心水平欠佳、可替代零售選擇(如互聯網零售選擇)所帶來的競爭加劇，以及其商業模式所承受的其他形

## 風險因素

式的壓力，部分主力店及主要租戶的店面客流量可能會下降。因此，這些租戶經營商店及履行對業主、外部借款方及我們的義務的能力可能會受損，繼而可能關閉店鋪或向業主要求更有利的租賃條款，而這可能導致我們的運營服務費減少。

如任何主力店或主要租戶關閉位於我們在管購物中心的商店，我們可能難以按具吸引力或相若的價格覓得新租戶並可能會延遲尋找新租戶及出租該等空置主力店或主要租戶附近的空間，或根本無法覓得新租戶及出租該等空間。此外，主力店或主要租戶關閉可能導致客流量減少，因而導致其他商店的銷售額下降。如果由於關閉主力店或主要租戶導致於我們在管購物中心內經營的商店業務大幅下降，則租戶可能無法支付租金、服務費或其他開支。倘租戶違約，我們可能無法完全收回及／或準時且不產生費用地執行我們作為服務供應商的權利以收回我們根據與該等訂約方的協議條款應收取的款項。

**未來收購、合營企業和投資可能會使我們面臨新的風險或表現不如預期。**

我們戰略的關鍵組成部分之一是通過選擇性收購及合營企業以鞏固我們的市場地位。然而，我們無法保證我們將能夠物色到合適機會。收購及合營企業涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏的責任、無法實現預期目標、效益或提升收入的機會，以及資源和管理層注意力的轉移。此外，我們正面臨與業內同行的競爭，尤其是在聯交所上市的公司，這些公司正在市場中積極尋求優質的收購或投資目標以實現其擴張目標。即使我們設法物色到合適機會，我們未必能夠按照有利條款或可接受的條款及時完成交易，或根本無法完成收購。如未能物色到合適機會或完成交易，這可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

即使完成交易，我們亦可能會面臨不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏的法律、監管、財務或其他責任；
- 未能對收購目標及合營企業應用我們的業務模式或標準化業務流程；
- 無法實現預期目標、協同效益或提升收入的機會；
- 承擔被收購公司及合營企業債務及負債，其中部分未必在盡職調查過程中發現；  
及
- 資源和管理層注意力的轉移。

## 風險因素

此外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務、分散管理層及僱員注意力或增加我們的開支，出現任何這些情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**中國的電商業務快速發展，可能對購物中心的運營有不利影響，因而影響我們商業物業運營及管理服務的盈利能力。**

隨著中國的電商業務快速發展，消費者的購物習慣可能發生顯著變化。如果人們傾向於在線購物而非親臨購物中心，此購買習慣或偏好或會對我們租戶的業務及財務狀況造成不利影響，在此情況下，租戶或會減少租用面積或甚至不再租用店面。因此，我們的商業運營服務可能會受到重大不利影響。

**我們可能未能按計劃實現未來增長，而我們的歷史業績可能並不表明我們的未來前景和經營業績。**

我們於業績記錄期擴張業務及服務。我們的收入從二零二一年的人民幣2,151.5百萬元增加到二零二三年的人民幣2,712.2百萬元。我們亦分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月錄得整體毛利率約13.0%、14.4%、15.7%、15.8%及15.7%。請參閱「財務資料 — 合併損益表的主要組成部分」。然而，我們向客戶收取的費用和我們項目的利潤率在很大程度上取決於各種因素，包括項目規模、複雜性和規格、我們的能力、合同談判階段的競爭條件和一般市場條件。因此，我們無法保證可以將我們的收入或預計我們項目的盈利能力維持在任何特定水平。此外，我們的擴張計劃基於我們對市場前景和其他因素的評估，且我們無法向閣下保證我們的評估無誤，亦無法保證我們可以按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到各種因素的影響，當中大多數因素超出了我們的控制範圍，包括：

- 中國總體經濟狀況變化，尤其是其房地產市場的變化；
- 中國可支配個人收入變化；
- 政府法規或政策變更；
- 城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務供求變化；
- 我們內部產生足夠流動資金並獲得外部融資的能力；
- 我們招募及培訓稱職僱員的能力；



## 風險因素

- 我們選擇合適第三方外包商及供應商並與他們合作的能力；
- 我們了解客戶需求的能力；
- 我們了解我們提供商業物業運營及管理服務所在的商業物業的物業開發商需求的能力；
- 我們適應新市場的能力，尤其是適應有關市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們多元化所提供的服務並優化業務組合的能力；
- 我們鞏固現有市場地位的能力，以及我們利用品牌在新市場成功競爭的能力，尤其在有關市場與可能比我們擁有更多資源和經驗的現有企業競爭；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎架構的能力。

由於我們的業務戰略會受到不確定因素及風險影響，我們無法向閣下保證，我們未來將實現增長。全部或部分不成功的擴張計劃可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和增長前景產生重大不利影響。

具體而言，就我們的城市及產業園服務而言，我們的戰略重點是向政府客戶提供服務，我們相信這些服務將產生穩定的收入。然而，我們無法向閣下保證我們的業務評估結果總是正確的且可以按計劃實現業務增長。此外，我們無法向閣下保證地方政府實際上會聘請或繼續聘請我們作為他們的城巿及產業園服務提供商，因為委聘城巿及產業園服務提供商通常取決於多項因素，包括政府採購平台上的招投標程序、我們與地方政府的關係以及我們持續提供優質服務以滿足政府項目相對較高要求的能力。此外，由於地方政府針對公共物業管理的政策，城巿及產業園服務的擴展可能受地域限制。我們無法保證能夠物色其他商機或以有利條款訂立替代性的城巿及產業園服務合同，甚至根本無法物色到商機或訂立有關合同。因此，我們無法向閣下保證此項業務的擴展能夠如我們預期般取得成功。

就商業運營服務而言，我們為位於購物中心內的單位提供招商服務。然而，我們可能無法協助業主將所有新物業出租予適當的租戶組合。此外，當現有租戶租約到期時，我們可能無法幫助業主按對他們有利的商業條款重續有關租約，或甚至根本無法重續該等租約。即使我們設法幫助他們重續租約，但由於市況不利等其他因素，所協定的租金可能會降低。倘我們無法幫助業主以我們預期的租金水平將有關物業出租予租戶或根本無法出租有關物業，且我們管理的商業物業未能達到預期佔用率或在其可使用年期內未能維持如預期般高的佔

## 風險因素

用率，我們的收入可能會減少，從而導致我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。同時，我們亦幫助業主確定其購物中心的定位。我們努力提高準確定位購物中心和評估市場需求及競爭格局的能力。然而，該等努力未必會成功，進而會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們的大部分業務集中於大灣區，我們容易因該地區政府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大灣區。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們於大灣區的在管建築面積分別合共為37.0百萬平方米、45.9百萬平方米、52.8百萬平方米及60.2百萬平方米，分別佔我們總在管總建築面積的63.0%、67.1%、65.6%及67.5%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們來自於大灣區的收入為人民幣1,629.3百萬元、人民幣1,829.3百萬元、人民幣2,163.3百萬元、人民幣1,025.3百萬元及人民幣1,146.1百萬元，分別佔我們相關期間總收入的75.7%、77.9%、79.8%、79.9%及81.3%。由於該等業務集中，該地區政府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。

我們的經營在很大程度上依賴大灣區的以下因素，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。

**我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭。**

根據弗若斯特沙利文報告，城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務行業在中國競爭激烈且高度分散。請參閱「行業概覽」。我們的競爭對手包括以全國、地區及本地規模運營的城市及產業園、住宅物業管理和商業物業運營及管理服務供應商，他們可能比我們擁有較強資本資源、較長經營歷史、更佳往績記錄、品牌或名稱知名度更廣、地區及本地市場專門知識更豐富以及更多財務、技術、營銷及公關資源。這些服務供應商可能比我們在競爭客戶、融資、熟練管理及勞工資源方面更具優勢。他們亦可投放更多資

## 風險因素

源開發、擴張及宣傳其物業管理服務。此外，物業開發商可能成立其自有內部物業管理服務公司或聘用其附屬的服務供應商。由於市場上願意為我們轉介業務的物業開發商將會減少，有關發展可能導致商機及客戶減少。如果我們未能繼續發展及令我們從其他服務供應商中脫穎而出，我們可能會失去競爭優勢。隨著競爭壓力加劇，我們的客戶可能在現有服務合同到期後選擇與我們的競爭對手合作，我們成功取得新服務合同的機會可能減少。

此外，積極參與競爭可能迫使我們降低物業管理服務價格，而競爭壓力可能迫使我們進一步提升服務質量，從而不斷增加我們的服務成本。我們無法向閣下保證，我們能將額外成本轉嫁予客戶。未能有效競爭可能蠶食我們的利潤率及市場份額，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成重大不利影響。

**我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供服務的成本。**

在業績記錄期，我們大部分收入來自按包幹制收費。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們來自城市及產業園服務的收入全部按包幹制收取；來自住宅物業管理服務的收入分別有99.9%、99.8%、99.9%及99.8%為按包幹制收取；來自商業物業管理服務的收入全部按包幹制收取。在包幹制下，我們每月按每平方米預定的固定價格收取物業管理費，即就我們提供物業管理服務的「全包」費用。這些固定管理費並不會隨著我們提供服務過程中產生的實際成本金額而變化。我們將我們收取的全額物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為我們的服務成本。

如果我們在磋商及訂立物業管理服務合同之前未能準確預測實際成本，且我們的費用不足以維持我們的利潤率，我們將無權向客戶收取額外費用以彌補不足。我們也無法向閣下保證，我們將能夠在提供物業管理服務過程中充分控制成本。因此，這些虧損均有可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

如果我們無法提高物業管理費率以完全支付我們所產生的物業管理成本，我們將尋求採取多種節省成本措施，以減少虧損。然而，我們未必能夠透過節省成本措施成功減輕虧損，並且我們節省成本的努力可能對我們物業管理服務質量產生負面影響，從而將進一步降低業主向我們支付物業管理費用的意願。



## 風險因素

**我們未必能向客戶收取全額服務費，因此可能產生應收款項減值虧損。**

我們在向客戶收取服務費時可能會遇到困難。我們為客戶提供物業管理服務，而我們的財務表現則取決於客戶履行合同義務的能力。如果我們的客戶未能按時支付服務費，我們的業務運營及財務表現可能會受到負面影響。儘管我們力求通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法保證這些措施將會奏效。此外，在接受新委聘之前，我們可能會對這些客戶以往的物業管理費收取情況作出評估，但我們無法向閣下保證，有關評估可使我們能夠準確預測我們未來的物業管理費收繳率。另外，儘管在業績記錄期，大部分物業管理費乃透過銀行轉賬等非現金方式支付予我們，部分業主及住戶可能選擇以現金支付其物業管理費，這可能為我們帶來現金管理風險。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，我們的貿易應收款項分別為人民幣292.9百萬元、人民幣469.0百萬元、人民幣506.9百萬元及人民幣635.6百萬元。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們分別確認貿易應收款項減值虧損人民幣10.3百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣13.3百萬元。雖然我們的管理層估計及有關假設是根據我們於確定撥備時的可得資料作出，但在獲悉新資料後，我們可能須調整有關估計或假設。如果實際可收回性低於預期，或貿易應收款項過往減值撥備因新資料的出現變得不足，我們可能須作出更多有關減值撥備或承擔減值虧損，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**部分物業管理費的收取受季節性波動影響。**

在業績記錄期，我們在收取部分物業管理費時受到季節性波動的影響，且預期未來將繼續受季節性波動的影響。一些在管物業的業主及租戶傾向於下半年(尤其是接近年底)結付尚未支付的物業管理費結餘。整體而言，我們的貿易應收款項金額年內不斷增加，當業主和租戶結清其尚未支付的物業管理費結餘時，金額將在年底減少。因此，我們的合同負債(主要是向客戶提前收取的物業管理費)也會受到季節性波動的影響。在一個財政年度內不同時間點之間對我們的未清償貿易應收款項和合同負債進行比較可能不一定有意義，也不應該作為我們財務業績的指標。我們的貿易應收款項和合同負債的季節性波動要求我們謹慎管理流動性，以便為我們的業務提供充足的運營現金。無法確保充足的流動性可能導致我們產生更高的融資成本，並妨礙我們的業務擴張及增長，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

## 風險因素

**我們未必能向客戶(包括關聯方)收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。**

我們向客戶(如業主、住戶及物業開發商)收取物業管理費時可能會遇到困難。尤其是，我們就向關聯方(如深業集團、其子公司、合營企業或聯營公司)開發的物業提供商業物業運營及管理服務收取服務費時可能面臨困難。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項的週轉日數為324.9天、206.6天、248.4天及284.2天，而來自獨立第三方的貿易應收款項的週轉日數則為38.3天、51.9天、54.9天及59.5天。尤其是，收取來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項的週轉日數遠長於來自獨立第三方的貿易應收款項週轉日數。我們致力透過多項收費措施收取逾期物業管理費。我們還承諾在[編纂]後將授予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的信貸期與授予獨立第三方的信貸期保持一致，並採取措施，加快向深業集團、其子公司、合資企業和聯營公司收取貿易應收款項。然而，我們無法保證該等措施將能奏效。倘深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司遭遇財務困難，無法向我們償還貿易應收款項，我們的財務狀況和經營業績將受到重大不利影響。請參閱「財務資料—貿易及其他應收款項以及預付款項—貿易應收款項」。

此外，如果關聯方或其商戶業主的財務狀況惡化，則我們可能面臨延遲付款。雖然我們持續對客戶的財務狀況進行信貸評估，但我們無法向閣下保證我們的客戶日後將會按協議所列的付款時間表及時向我們支付全部採購款，或根本不會付款。倘我們無法向客戶收取物業管理費或收費延遲，則我們的業務經營及財務表現可能受到重大不利影響。

根據深業集團按中國公認會計原則編製的截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審計合併財務報表，截至二零二四年六月三十日，深業集團的資產總值為人民幣1,929億元，負債總額為人民幣1,434億元，以及資產淨值或權益總額為人民幣495億元。據我們的董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的董事並不知悉任何會引起對深業集團或其任何子公司、合營企業或聯營公司的財務實力產生憂慮的情形。儘管如此，我們將不斷監測及評估關聯方的財務實力，作為我們持續進行的信貸評估過程的一部分，以確保及時發現任何收款問題並於必要時對應收款項作出適當撥備。

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

我們經營業務時將若干服務(包括保潔、園藝和綠化管養服務)委託予第三方外包商。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的

## 風險因素

外包成本分別佔我們總服務成本的16.6%、19.6%、24.3%及26.1%。我們可能無法像監督我們自身僱員一樣直接及有效監督我們第三方外包商的服務。他們可能採取有悖於我們指示或要求的行動，也可能無法或不願履行其責任。他們未必按時獲取或續新提供其服務所需的相關業務許可證或牌照。因此，我們可能與第三方外包商發生糾紛，或可能須就其行動負責，任何一種情況均可能導致我們的聲譽受損、產生額外開支及導致業務中斷，且可能令我們面臨訴訟及損害申索風險。

由於第三方外包商未能按照我們與第三方外包商簽訂的協議履行義務，我們可能能夠從第三方外包商收回我們需要向客戶支付的金額，但我們無法保證我們將能夠在各種情況下如此行事。我們與我們目前第三方外包商的協議屆滿時，我們無法保證我們將能按我們可接受的條款重續這些協議或及時覓得合適替代第三方外包商，或完全無法重續或覓得合適替代第三方外包商。此外，如果我們的第三方外包商無法維持合格且穩定的員工團隊，或不能輕易獲得穩定的合格員工供應，工作進度可能會中斷。任何第三方外包商工作進度中斷均可能導致我們違反與客戶訂立的合同。任何此等事件均會對我們的服務質素、聲譽及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

另外，我們可能成為或可能被列為針對第三方外包商提出的訴訟或其他法律程序中的被告。該等訴訟可能涉及聲稱我們的第三方外包商提供的服務未能符合規定的質量標準、我們的第三方外包商就所提供的服務作出屬虛假或誤導的陳述、我們的第三方外包商提供的服務引致財產損害或人身傷害，以及我們的第三方外包商提供的服務侵犯第三方的知識產權等索賠。我們或須因這些訴訟或其他法律程序支付賠償。我們還可能須支付行政罰款及被下令停止提供相關服務。如果發生嚴重違法問題，我們的營業執照或會遭到吊銷或撤銷，我們也可能會根據中國刑法遭到調查，甚至檢控。上述任何事件均可能損害我們的品牌及聲譽、轉移我們管理層的注意力及其他資源，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們容易受有關中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的監管格局變化影響。**

我們致力在進行業務運營時遵守物業管理及商業運營服務行業的監管制度。於業績記錄期，由於我們與地方部門簽訂服務合同，因此我們來自城市及產業園服務的收入受地方政府招標規定影響。此外，我們於業績記錄期的住宅物業管理服務受政府指導價格及有關法規的限制。尤其是，中國政府不時頒佈有關物業管理費的新法律法規。於二零一四年十二月，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20142755號)(「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。保障

## 風險因素

性住房、房改房、老舊住宅小區物業的物業管理費和前期物業管理服務合同的管理費，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 — 物業管理服務法律監管 — 物業管理服務收費」。於二零一九年八月一日，廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳頒佈的《廣東省發展改革委廣東省住房和城鄉建設廳關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函20192897號)生效。物業管理服務的價格應由物業管理公司在政府指導價格範圍內與業主協商確定，無需再向當地發展改革部門報告備案。根據通知，我們預期住宅物業的價格管制會放寬。然而，在我們經營所在的其他省份，我們住宅物業的物業管理費將繼續受到價格管制，直至相關部門通過當地法規來實施通知。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們自受政府指導價規限的住宅物業管理服務產生收入人民幣284.5百萬元、人民幣251.8百萬元、人民幣289.2百萬元及人民幣143.1百萬元，分別佔我們總收入的13.2%、10.7%、10.7%及10.2%。於相應期間，提供這些服務的毛利分別為人民幣53.8百萬元、人民幣27.0百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣13.0百萬元，毛利率分別為18.9%、10.7%、10.5%及9.1%。另一方面，我們的城市及產業園服務以及商業物業管理服務於業績記錄期不受政府價格指導或管制。

如有更多我們管理的住宅物業受到價格管控政策限制，則我們可能無法按計劃提高盈利能力。我們無法保證我們有能力透過實施成本節約措施及時有效地應對該等變化，亦無法保證我們有能力將任何額外成本轉移予客戶。

### 我們容易受有關停車場管理的中國監管格局變化影響。

我們致力於遵守停車場管理費的監管規定。於業績記錄期，我們的停車場管理服務受政府定價指導及法規規管。尤其是，中國政府不時頒佈有關停車場管理費的新法律法規。此外，於二零一零年五月，法規強制要求城市停車設施實行特許經營管理制度。於二零一四年十二月，政府指導價逐步下調，於二零一五年十二月開始強調停車服務的市場化定價。有關詳情請參閱「監管概覽 — 物業管理服務法律監管 — 停車服務」。倘對我們的停車場管理服務實施進一步的價格控制政策，可能會阻礙我們按計劃提高盈利能力。我們無法保證我們有能力透過實施成本節約措施及時有效地應對該等變化，亦無法保證我們有能力將任何額外成本轉移予客戶。



---

## 風險因素

---

**我們的部分物業管理服務合同和城市服務合同可能未經規定招投標程序而獲得。**

根據中國法律法規，物業開發商一般須通過招投標程序與物業管理公司訂立住宅物業的前期物業管理服務合同。倘若住宅物業開發商在訂立前期物業管理服務合同方面未能遵守中國法律有關招投標的規定，則其可能須於指定期限內採取整改措施並被處以罰款。此外，根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業（如政府大樓及公共設施）委聘物業管理服務提供商時可能也需要進行公開招投標程序。請參閱「監管概覽—物業管理服務法律監管—物業服務企業的委聘」。

截至二零二四年六月三十日，我們有若干前期物業管理服務合同和城市服務合同未按照中國法律法規及相關地方機構的強制規定進行招投標程序而獲得。經我們董事確認，上述前期物業管理服務合同缺乏選擇物業管理服務提供商的招投標程序並非因我們所致，而是因相關物業開發商造成的。據我們中國法律顧問告知，根據《物業管理條例（2018修正）》第56條的規定，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相關政府機構批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。另外，根據《中華人民共和國民法典》第153條，違反法律、行政法規的強制性規定的民事法律行為無效。根據《全國法院民商事審判工作會議紀要》（法[2019]254號），交易方式嚴重違法的，如違反招投標等競爭性締約方式訂立的合同應當認定為違反法律及行政法規的強制性規定。因此，未經招投標前期物業管理服務合同存在被地方司法機關認定無效的可能。如果發生這種情況，相關物業開發商或須為所開發項目組織招投標篩選物業管理服務提供商。如果我們未能中標，我們可能無法繼續為相關項目提供物業管理服務，我們的收入及業務可能因此受到不利影響。

**我們或會因於業績記錄期向關聯方提供貸款而受到處罰。**

於業績記錄期，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供若干貸款，利率介乎1.35%至4.35%。於二零二一年及二零二二年，我們錄得向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的貸款利息收入分別為人民幣3.6百萬元及人民幣1.2百萬元。

## 風險因素

據我們的中國法律顧問告知，中國人民銀行發佈的《貸款通則》第61條禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易，根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對違規貸款人處以貸款收入一至五倍的罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》有所規定，最高人民法院在二零一五年九月一日生效及二零二零年十二月二十九日最新修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》中對非金融機構之間的融資安排及貸款交易作出新的解釋（「《民間借貸案件司法解釋》」）。根據《民間借貸案件司法解釋》第10條，非金融機構之間的融資安排及貸款交易，只要符合利率等若干要求且不違反法律法規的相關規定，最高人民法院對其有效性及合法性予以認可。於業績記錄期，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的計息貸款的年利率介乎1.35%至4.35%。據我們的中國法律顧問告知，上述利率的有效性受《民間借貸案件司法解釋》監管。根據《民間借貸案件司法解釋》，二零二零年八月二十日前訂約方協定的利率不得超過年利率24%，此後協定的利率不得超過合同簽訂時經中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月公佈的一年期貸款市場利率（「LPR」）的四倍。於整個業績記錄期，我們收取的上述年利率低於(i)24%（於二零二零年八月二十日前提供的貸款）；或(ii)13.8%至15.4%（即適用的一年期LPR的四倍，於二零二零年八月二十日後提供的貸款，介乎3.45%至3.85%）。因此，據我們的中國法律顧問告知，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司收取的利率符合上述要求。截至最後實際可行日期，我們未收到任何索賠通知，也未受到任何有關向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供有息貸款的調查或處罰，而且根據我們的中國法律顧問進行的公開查詢，截至最後實際可行日期，我們未受到政府部門就該等有息貸款作出的任何行政處罰。

我們的中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，我們就該等有息貸款受到相關監管機構任何處罰的風險甚微，且向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的有息貸款不構成嚴重違反法律法規的行為，也不會對**[編纂]**造成重大不利影響。然而，相關監管部門的最終認定可能會有所不同，而我們可能會因上述貸款受到中國人民銀行的處罰或不利的司法裁決，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

**如果我們無法及時於政府主管部門備案物業管理服務合同，我們可能會面臨處罰。**

根據中國的法律法規，物業管理服務企業通常需要在規定的時間內於相關政府部門備案物業管理服務合同。截至最後實際可行日期，我們有一些物業管理服務合同尚未於政府主管部門備案。如果未能遵守地方當局通過的法規中規定的強制備案要求，我們可能會面臨行政處罰。例如，據我們中國法律顧問告知，根據《深圳經濟特區物業管理條例》(二零二四年修訂)第58條及第114條的規定，物業服務企業應當在簽訂物業服務合同之日起十五日內將物業服務合同副本報住房和建設部門備案。未按規定辦理物業服務合同備案的，由住房和建設部門責令立即改正，給予警告，並處二萬元以上五萬元以下罰款。截至最後實際可行日期，我們沒有受到警告或罰款等任何行政處罰。

**我們的業務、經營業績及前景或會受到COVID-19或其他突發公共衛生事件的不利影響。**

自二零二零年初以來，COVID-19疫情在中國乃至全世界爆發，擾亂全球經濟。全球各國政府採取旅行禁令、隔離及保持社交距離等限制措施，這些措施抑制經濟活動，導致全球市場波動。儘管截至最後實際可行日期，中國政府已基本取消了COVID-19預防政策，但我們無法保證COVID-19的情況在未來不會惡化。如果COVID-19或類似突發公共衛生事件持續發生或加劇，我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

此外，類似COVID-19疫情的任何其他突發公共衛生事件或會擾亂我們的營運。相關事件或會導致勞動力短缺、第三方服務中斷以及施工及項目交付延遲，而這可能會阻礙我們提供物業管理及其他服務的能力。如果我們的員工或外包商的員工當中出現疫情，或會迫使我們隔離員工、對工作場所進行消毒或甚至停止營運以控制疫情。這些措施會增加我們的服務成本及擾亂我們的營運及增長，並對我們的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

**中國經濟或中國房地產市場出現任何放緩或下滑均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。**

我們的收入基本上全部來自在中國的物業管理運營服務。我們的業務能否成功取決於中國市場狀況及增長，因而受到中國宏觀經濟環境及個人收入水平的影響。我們無法向閣下保證，在當前經濟形勢下，中國經濟及中國消費者市場的預測增長率將會實現。中國經濟或消費者消費於日後出現任何放緩、下滑或不穩定，均可對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

## 風險因素

我們相信，房地產市場可能會在經濟衰退期間受到不利影響，未來經濟前景不明朗也可能影響房地產市場，而以上任何一項均會對在中國的物業管理運營服務提供商（包括我們）造成不利影響。

**如果我們在開展業務時未能獲得或在獲得必要的政府批准或許可方面遇到重大延誤，我們的業務可能會受到不利影響。**

我們須取得及持有我們業務經營的牌照、許可證及證書等形式的若干政府批文，這些批文通常在我們滿足一些條件後才會發出或續簽。請參閱「監管概覽 — 物業管理服務法律監管」。我們無法保證我們在滿足及時取得及／或續簽我們運營的一切必要政府批文所需條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法取得及／或續簽。此外，我們預期中國政府將不時就有關政府批文的發出或續簽條件頒佈新的法律、法規及政策，而我們無法保證我們將能夠適應並滿足這些新條件，以使我們及時取得及／或續簽相關政府批文，或甚至無法取得及／或續簽。失去或未能取得或續簽我們的業務運營所需的許可證、牌照及證書，可能會令我們的業務發展計劃及運營受阻、增加合規成本及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們面臨與投資合營企業及聯營公司有關的風險。**

我們可能會在日常業務過程中不時對合營企業及聯營公司進行投資。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們於合營企業及聯營公司的投資分別為人民幣273.6百萬元、人民幣270.2百萬元、人民幣276.1百萬元及人民幣283.7百萬元。該等投資存在固有風險，包括對我們經營業績及流動性挑戰的潛在財務影響。倘合營企業及聯營公司表現不佳或面臨財務困難，我們可能遭受重大財務損失。另外，由於我們在該等安排中通常缺乏完全的控制權，這可能會阻礙我們就其業務執行戰略願景的能力。因此，我們的經營業績可能會受到我們應佔該等合營企業及聯營公司中業績的影響。

此外，我們面臨與合營企業及聯營公司有關的流動資金風險。截至二零二一年、二零二二、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，該等投資分別佔我們非流動資產總值的48.3%、48.5%、50.2%及51.1%。與有價證券等其他非流動資產不同，我們於合營企業及聯營公司的投資流動性較低，因此如若我們需要快速將資產轉換成現金，可能會造成流動性挑戰。與該等投資有關的固有有限流動性或會長期佔用我們的資金，從而可能影響我們的財務狀況以及用於其他投資機遇或財務需求的資金的可獲得性。此外，我們的流動性以該等投資的股息及分派作為補充。然而，由於合營企業及聯營公司可能會面臨財務困難，無法一如既往地我們作出股息或分派，故概不保證該流動性來源。該等情況可能進一步對我們造成流動性挑戰。



## 風險因素

我們可能無法全數收回遞延所得稅資產，這可能會對我們的財務狀況及盈利能力產生不利影響。

我們需要對遞延所得稅資產的賬面值作出判斷、估計及假設。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們的遞延所得稅資產淨額分別為人民幣26.2百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣40.7百萬元。有關遞延所得稅資產於業績記錄期的變動詳情，請參閱本文件附錄一所載之會計師報告附註26。

當我們的管理層認為未來很可能有應課稅利潤用作抵扣暫時性差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。然而，由於整體經濟狀況以及市場需求波動等因素非我們所能控制，我們無法保證我們能夠準確預測未來應課稅利潤。倘我們無法收回遞延所得稅資產，我們的財務狀況及經營業績可能因此受到不利影響。

**我們在中國享有的優惠所得稅待遇可能會變更或終止。**

我們的部分子公司及分公司享有低於中國法定企業所得稅率25%的優惠所得稅率。請參閱「監管概覽—對中國稅務的法律監管—企業所得稅」。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們分別收到政府補助人民幣6.3百萬元、人民幣21.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣5.2百萬元。此外，我們享有當地政府提供的有關業務運營的財務支持，作為業務發展的激勵。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們分別收到增值稅退稅人民幣10.9百萬元、人民幣12.2百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣2.5百萬元。有關詳情請參閱本文件附錄一所載之會計師報告附註9。我們的經營業績可能會因優惠稅務待遇及政府補助的非經常性質受到負面影響。

我們無法保證優惠稅務待遇或政府補助政策不會改變，或我們享有或有權享受的任何優惠稅務待遇或政府補助不會終止。如果優惠稅務待遇或政府補助有任何變動或終止，我們的稅務支出或任何其他相關稅項負債的增加或其他收入的減少可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

**如果我們未能履行與客戶的合同項下的責任，則可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。**

截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日止六個月，我們的合同負債分別為人民幣75.2百萬元、人民幣68.9百萬元、人民幣58.2百萬元及人民幣66.5百萬元。我們的合同負債主要來自我們尚未提供相關服務但客戶已支付的墊款。請參閱「財務資料—合併財務狀況表若干項目的說明—合同負債」。如我們未能履行與客戶的合同項下的責任，則我們或無法將有關合同負債轉化為收入，且客戶亦可能要求

---

## 風險因素

---

我們退回所收取的物業管理費，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況、滿足營運資金需求的能力以及我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，如我們未能履行與客戶的合同項下的責任，這可能對與這些客戶的關係造成不利影響，繼而也可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

**我們面臨與未能發現並防止僱員、第三方外包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為相關風險。**

我們面臨僱員、第三方外包商、客戶或其他第三方(有意或無意)干犯欺詐、疏忽或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受財務損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證，我們的風險管理及內部控制系統將始終使我們及時有效發現並防止僱員、第三方外包商或其他第三方干犯欺詐、疏忽或其他不當行為並就有關行為作出補救措施。

儘管我們對任何有關人士行為的控制有限，但我們可能會被視為至少對其合同或侵權理由的行為負有部分責任。我們可能會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。如果我們無法從涉及不當行為的僱員、第三方外包商或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。有關不當行為亦可能為我們招致負面報道，令我們的聲譽及品牌價值受損。

**我們的僱員及第三方外包商可能於提供物業管理服務的日常過程中遭受工傷。**

我們的日常業務過程可能發生工傷。例如，我們的僱員和第三方外包商進行維修及保養服務可能涉及工具及機械操作，存在固有的職業意外風險。在業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在運營過程中沒有遇到任何對我們業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的工傷事件或事故。儘管如此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方外包商就所受傷害而提出的索賠。這些情況亦可能會損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並須要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**損壞我們管理的物業公共區域可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。**

我們管理物業的公共區域可能會因為超出我們控制範圍的事件而受到損壞。這些事件包括自然災害、事故或蓄意損壞等。如果損壞是由地震、洪水或颱風等自然災害或如火災等事故或蓄意傷害造成，則所造成損壞可能會是重大而廣泛。儘管根據中國法律，住宅小區必須設立一個專項基金，以支付公共區域的維修及保養費用，我們無法向閣下保證有關基金足夠。作為物業管理服務提供商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方，屆時我們須要分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。如果支付所有涉及費用所必需的專項資金不足額，我們可能必須先用本身資源補償差額並修復損壞，然後再嘗試向業主、物業開發商及居民收取不足數額。如果我們的嘗試不成功，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。鑒於我們計劃繼續擴展業務，此類事件的可能性可能會隨著我們管理的物業數目增加及我們的地理覆蓋範圍擴大而成比例上升。此外，我們可能會擴展到地理位置上易受自然災害影響的市場，因此，我們管理的物業的公共區域可能會受到損壞的可能性將會增加。

**我們的成功取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引並且留住合資格且經驗豐富的僱員。**

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及其他主要僱員的努力。由於他們擁有關鍵關係及行業專業知識，失去他們的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。我們相信，他們對本行業、業務經營及歷史的洞悉及知識在過去及將來會一直指引我們取得成功。有關董事及高級管理層的背景及經驗的詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層」。如果高級管理團隊的任何或所有成員憑藉其專業知識、關係及對我們業務營運的全面了解加入或成立競爭性企業，則我們或許無法估計這些損害程度及賠償。他們突然辭職也可能導致主要業務無人監管，對業務戰略的實施造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分受我們在各業務領域吸引及留住合資格人員的能力的影響，包括公司管理及物業管理人員。如果我們無法吸引及留住這些合資格人員，我們的增長或會受到限制，並且會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們可能會不時牽涉日常營運中產生的法律及其他糾紛及申索。**

我們可能不時牽涉與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主或住戶等各方的糾紛及面臨他們提出的申索。如果他們對我們的服務質量不滿意，也可能發生糾紛。如果他們認為我們的服務與服務合同所載規定的服務標準不一致，或我們並無嚴格遵守服務合同的條款履行義務，也可能會對我們提起法律訴訟。此外，我們可能不時捲入我們日常業務過程中所涉其他各方(包括受傷或受損害的僱員及第三方外包商)之間的糾紛及面臨他們提出的申索。於業績記錄期及截至最後實際可行日期，我們並無留意到任何針對我們且可對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁程序或行政程序。然而，我們無法向閣下保證任何糾紛及申索均可能不會導致針對我們的法律或其他訴訟程序或負面報導，從而導致我們的聲譽受損、產生龐大成本及轉移本應用於業務活動的資源及管理層注意力。任何有關糾紛、申索或訴訟均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能不能保護客戶的個人資料及遵守有關網絡安全、隱私、數據保護及信息安全的法律法規。**

我們大量收集、處理及存儲客戶、業務夥伴及僱員的個人數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密資料，但我們可能無法識別用於破壞或獲取未經授權訪問系統的技術，或無法對僱員出錯、瀆職、系統錯誤、欺詐性誘導、缺陷或類似事件實施充分預防措施。任何故意或意外的安全漏洞或未經授權訪問我們平台可能導致機密資料洩露及用於非法目的，並讓我們面臨重大訴訟、強制執行行動、法律制裁(包括但不限於罰款、暫停我們的生產活動和限制我們的商業活動)、聲譽損害、管理層干擾，以及可能的公司刑事責任。請參閱「監管概覽—對網絡安全的法律監管」及「監管概覽—對互聯網隱私的法律監管」。

儘管我們努力遵守與網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的適用法律、法規和政策，但我們無法向閣下保證，我們的行為、產品、服務或平台將符合此類法律、法規或政策的所有要求。任何不遵守或認為不遵守適用法律、法規或政策的行為都可能導致政府當局、消費者或其他人士對我們提起調查或其他訴訟、決定或制裁，包括警告、罰款、整改指示、暫停相關業務和終止我們的申請，以及對我們的負面宣傳和損害我們的聲譽，任何這些都可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 我們或許會遇到信息技術系統故障或中斷。

我們依賴信息技術系統以管理若干營運功能。然而，我們無法向閣下保證日後不會發生因停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安全漏洞及與我們的信息技術系統有關的其他類似事件而導致損壞或干擾。我們可能因修復任何受損的信息技術系統而產生龐大成本。我們的信息技術系統故障或中斷以及遺失或洩露機密資料，可能導致交易錯誤、處理效率低、損失客戶忠誠度及銷售額等。我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能因而受到重大不利影響。

### 我們的保險保障範圍可能不足以保障我們業務相關風險。

我們購買及維持我們認為符合本行業標準商業慣例及相關法律法規要求的保單。請參閱「業務 — 保險」。然而，我們無法向閣下保證我們的保單將為與我們業務運營相關的所有風險提供足夠保障。此外，中國並無針對自然災害、戰爭、內亂及恐怖主義行動等事件造成中斷或損害而按商業可行條款制定的保單。我們可能須承擔我們的保單保障範圍以外的損失。如我們招致保單保障範圍並無保障的巨大損失及責任，我們可能須承受龐大成本及資源分散，這會令我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

### 如果我們無法按中國法規的要求為僱員繳納足夠的社會保險及住房公積金供款，我們可能會面臨處罰。

根據適用中國法律法規，我們有義務為僱員繳納社會保險及住房公積金。於業績記錄期，我們並未為部分僱員全數繳納若干社會保險及住房公積金。我們已經在二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表中分別就這些潛在負債計提撥備金額人民幣5.7百萬元、人民幣5.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.6百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國社會保險法(二零一八年修訂)》，(i)如果我們未能在規定期限內完成社會保險登記，我們可能被處以應繳社會保險費金額一至三倍的罰款；並對負有直接責任的主管人員和其他直接責任人員處以500元以上3,000元以下的罰款；及(ii)如果我們未能在規定期限內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機關可能要求我們在規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金。如果我們未能在規定期限內作出這些付款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例(二

## 風險因素

零一九年修訂)》，(i)如果我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各不合規子公司或分公司被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款及(ii)如果我們未能於規定期限內繳納住房公積金供款，相關人民法院可能會責令我們付款。截至最後實際可行日期，我們沒有收到相關當地政府要求我們支付社會保險和住房公積金方面的差額或罰款的通知。請參閱「業務 — 僱員 — 社會保險及住房公積金執行情況」。

### 我們可能會因為未能遵守國家健康及安全標準而被罰款。

我們無法向閣下保證，我們的程序及培訓將完全有效滿足所有相關健康及安全規定。我們的營運或第三方外包商或供貨商的營運，可能會出現無法滿足有關規定的情況。請參閱「業務 — 環境、社會及企業管治事項」。我們未能遵守相關法律法規，可能會導致罰款、暫停經營、吊銷許可證，在更極端的情況下，可能會對我們及／或管理層提出刑事訴訟。此外，虛假、無理據或有象徵式責任申索可能會導致負面報道。未能遵守或出現上述情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌形象產生重大不利影響。

### 無法遵守我們的環境責任可能使我們承擔法律責任。

我們須遵守環境保護法律、法規及法令，違反這些法律、法規或法令會被處以罰款。此外，公眾對環境問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於中國現行環境法律及法規要求的標準。此外，我們無法向閣下保證未來不會實施更嚴格的環境保護要求。如我們無法遵守現行或未來的環境法律及法規或無法滿足公眾在環境事宜方面的期望，則我們的聲譽可能會受損或我們可能要支付罰款或罰金或採取補救措施且我們的營運可能會暫停，而其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。請參閱「業務 — 環境、社會及企業管治事項 — 環境保護」。

### 我們可能無法保護我們的知識產權。

我們的業務成功和競爭定位在很大程度上取決於我們保護知識產權的能力。我們已經在中國成功註冊及正在註冊多項知識產權。請參閱「業務 — 知識產權」。

我們致力於成立並保護我們的商標和其他知識產權。然而，我們的知識產權不可避免地可能會受到他人侵犯或質疑，或者知識產權無法註冊或無法以其他方式充分保護知識產權。

---

## 風險因素

---

具體而言，品牌是我們的重要資產，影響市場對我們的認知，任何對「深業」(Shum Yip)或「深享」(Shenxiang)或相關字號名稱或商標的不當使用以及「深業」(Shum Yip)或「深享」(Shenxiang)品牌形象惡化均可能對我們的業務產生不利影響。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。我們業務的成功很大程度取決於持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。由於若干字號名稱(如「深業」(Shum Yip))由我們與深業集團成員公司共享，如果我們或該等實體或我們或他們各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或企業形象的行為，或出現與他們有關的任何重大負面報道(例如，因任何該等實體或人士的不當或貪腐行為而涉及監管調查或其他法律訴訟)，我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。同時，未經授權使用我們的品牌名稱或相關商標有損我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。對該等事宜的負面觀感或報道，即使看似為個別事件以及不論是否與事實相符，亦會削弱現有和潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，可能使我們難以吸引新客戶及維持現有客戶。

此外，我們可能需要投入大量資源來保護和行使我們的權利，包括向此類第三方提出索賠。我們無法保證我們所作努力會成功，特別是由於中國知識產權法律的可執行性、範圍和有效性仍在不斷變化發展，這可能會給我們帶來重大風險。如果出現上述任何風險，且我們無法採取適當措施行使我們的知識產權，這將對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大影響。

**任何第三方指控我們可能侵犯其知識產權的申索均可能對我們的業務、品牌價值及聲譽造成重大不利影響。**

我們可能不時面臨競爭對手或其他第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的任何申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致產生巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。而倘裁決結果不利，我們可能被迫支付巨額損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付專利使用費。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心目中以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的部分租賃物業存在產權瑕疵，且我們可能會因產權瑕疵而被迫搬遷，進而可能會造成我們的運營中斷，並導致我們受到爭議、索賠或甚至處罰。

截至二零二四年六月三十日，我們擁有26項租賃物業，其中部分物業存在產權瑕疵。我們租賃物業的產權瑕疵包括計劃用途與實際用途不一致、未能取得產權登記證，以及未能辦理租賃登記備案手續。請參閱「業務—物業—租賃物業」。

任何與我們所佔用物業的產權相關的爭議或索賠，包括涉及指稱該等物業遭到非法或未經授權使用的訴訟，均可能導致我們須搬遷佔用該等物業的辦公室。倘我們的任何租約因遭第三方或政府質疑而終止或無效，我們將需要另尋場所，並產生搬遷成本。任何搬遷均可能擾亂我們的運營，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，概不保證中國政府不會修改或修訂現有房地產法律、法規或規定以要求取得額外的批文、執照或許可證，或對我們取得或維持所用物業的相關產權證書施加更嚴格的規定。

**我們可能面臨與中國及全球流行病、恐怖主義活動或戰爭有關的超出我們控制範圍的風險。**

自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義活動或其他非我們所能控制的因素可能對我們業務營運或計劃進行業務營運所處市場的經濟、基礎設施及人民生活造成不利影響。部分市場位於中國易受水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或旱災、電力短缺或故障以及潛在戰爭、恐怖襲擊或COVID-19、埃博拉病毒、嚴重急性呼吸綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、高致病性亞洲甲型禽流感(H5N1)及甲型禽流感亞型(H7N9)等流行病威脅影響的地區。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致大範圍的健康危機，從而會對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義活動亦可能傷及我們的僱員，造成人員死亡、業務營運中斷，並對我們的客戶的財務穩健性造成不利影響。這些因素中的任何一項及我們無法控制的其他因素可能為整體營商環境帶來不確定性，導致以我們無法預測的方式損害業務，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

### 與分拆及[編纂]有關的風險

我們的H股過往並無市場，且其[編纂]後的流通性及市價可能會有所波動。

[編纂]之前，我們的H股並無公開市場。我們無法向閣下保證，[編纂]完成後我們的H股會形成或維持一個活躍的交易市場。指示性[編纂]及[編纂]將由我們與[編纂]和[編纂]（代表[編纂]）磋商決定，所決定的價格可能與H股於[編纂]後的市價有很大出入。

我們已申請H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，也無法保證：(i)將形成活躍或流通的H股交易市場；或(ii)倘形成相關交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)H股市價將不會跌至[編纂]以下。H股的成交量及價格可能因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績的變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其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認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 關鍵人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或競爭對手發佈的公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 我們H股的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

---

## 風險因素

---

[編纂]將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能因日後股權融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後的每股股份[編纂]，因此[編纂]在[編纂]中購買H股將面臨即時攤薄。若我們在緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]將獲得少於他們為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，此條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券來籌集額外資金，為我們日後的收購或業務營運擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

**未來出售或預期將予出售大量H股可能影響其市價。**

H股的市價或會由於未來出售大量H股或其他相關證券，或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力也可能受到重大不利影響。控股股東所持H股目前受限於若干禁售承諾。請參閱「[編纂]」。然而，無法保證在禁售期屆滿後，這些股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對H股市價的影響。

**我們日後可能不會就H股宣派股息。**

任何宣派股息將由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資金需求、經濟展望及董事會可能確定為重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息政策」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

**控股股東對本公司擁有重大影響力，而他們的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。**

在全球發售完成前及緊隨[編纂]完成後，控股股東將擁有並將繼續擁有對其於本公司已發行股本中權益的重大影響。請參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。

## 風險因素

有關擁有權的集中化可能會阻止、推延或妨礙本公司進行對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

**閣下可能須就獲發股息或H股轉讓變現的任何收益根據中國法律繳納中國所得稅。**

根據企業所得稅法及其實施條例，取決於中國與閣下居住的司法權區就不同所得稅安排規定而訂立的任何適用稅務條約或類似安排下，對於向非中國居民企業投資者派付的股息，倘此投資者在中國並無設立業務機構或場所，或如有設立業務機構或場所但相關收入與這些業務機構或場所並無實質關連而相關股息源自中國，則一般須按適用稅率10%繳納中國預扣稅。這些投資者轉讓股份變現的任何收益，如有關收益被視為源自中國境內收入，除非條約或類似安排另有規定，否則須按10%中國所得稅率繳稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的境外個人投資者派付源自中國的股息一般須按20%稅率繳納中國預扣稅，而這些投資者因轉讓股份而變現源自中國的收益一般按20%中國所得稅率繳稅，在各情況下，可根據適用稅務條約及中國法律所載獲得任何減免或豁免。

我們雖然在中國經營大部分業務營運，但並不清楚就H股派付的股息或轉讓H股變現的收益會否被視作源自中國境內的收入，以及倘我們被視為中國居民企業，有關股息及收益會否因此而須繳納中國所得稅。如果轉讓H股變現的收益或向我們的非中國居民投資者派付的股息須繳納中國所得稅，則閣下投資於我們H股的價值可能受到重大不利影響。此外，倘股東居住的司法權區與中國訂有稅務條約或安排，則未必符合資格享有這些稅務條約或安排的優惠。

**管理層對本公司所收取[編纂][編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式。**

管理層使用本公司自[編纂]收取的[編纂]的方式可能不會得到閣下認同或不會為股東帶來豐厚回報。通過投資H股，閣下將資金委託給管理層，因而對於我們自本次[編纂]收取的[編纂]的具體使用，閣下須依賴管理層做出的判斷。請參閱「未來計劃及[編纂]」。

**我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。**

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源提供或刊發的資料，我們無法保證

## 風險因素

這些資料來源的質量及可靠性。這些資料並非由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]或他們各自任何聯屬公司或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或成效欠佳，或刊載的資料與市場慣例存在差異，故本文件所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應被依賴。此外，我們無法向閣下保證這些數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮對這些事實、預測或統計數據應給予的重視程度。

**本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本文件載有與我們相關的若干前瞻性陳述和資料。這些陳述及資料基於我們管理層的信念，以及他們的假設和現時可取得的資料而作出。本文件中，就與我們或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們管理層對未來事件、業務營運、流動資金和資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。除根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，不論是因新資料、未來事件或其他情況所致，我們均不擬更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述。投資者不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

**投資者應細閱整份文件，而不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。**

在本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們、分拆和[編纂]事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本文件或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的這些資料。因此，我們均不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就當中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們不承擔責任。因此，潛在投資者在決定是否購買[編纂]時應僅依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備[編纂]，我們已申請豁免嚴格遵守下列上市規則相關條文。

### 管理層留駐香港

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理人員留駐香港，即發行人一般須有至少兩名執行董事通常居於香港。目前我們概無執行董事居於香港。上市規則第19A.15條進一步規定，經考慮(其中包括)申請人與香港聯交所維持定期溝通的安排後，可豁免遵守第8.12條的規定。

由於我們的主要業務及經營均在中國，我們所有執行董事均駐於中國，因為董事會相信，其執行董事駐於我們經營業務所在地點將更具效率及效益。我們將有實際操作困難及在商業上無必要將兩名執行董事調派到香港以符合上市規則第8.12條的規定。故我們目前並未，且於可預見未來將不會為符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定而有執行董事常駐香港。

因此，我們已向聯交所申請[且聯交所已]根據上市規則第19A.15條[批准]豁免我們嚴格遵守上市規則第8.12條，但我們須(其中包括其他條件)委任：

- 兩名授權代表徐恩利先生及翁美儀女士，其將隨時作為我們與聯交所的主要溝通渠道；及
- 我們的合規顧問國信證券(香港)融資有限公司，其將根據上市規則第3A.19條作為除授權代表以外我們與聯交所的主要溝通渠道。

我們已作出以下安排以與聯交所保持有效溝通：

- 我們已根據上市規則第3.05條委任徐恩利先生及翁美儀女士為授權代表，作為代表我們與聯交所溝通的主要渠道，其可隨時通過電話、傳真及電郵聯繫，如有需要，將可應聯交所要求於合理時間內與聯交所在香港會面，討論與我們有關的任何事宜；
- 每位董事均已向我們的授權代表及聯交所提供其手機號碼、辦公電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事打算出差及／或因其他原因不在辦公室，其將向我們的



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

授權代表提供其住所電話號碼或保持手機暢通。因此，當聯交所希望就任何事項聯繫董事時，我們的授權代表有多種方式可隨時及時聯繫我們的所有董事（包括獨立非執行董事）；

- 並非常駐在港的各位董事均擁有或可以申請有效訪港通行證，並能夠於合理時間內與聯交所會面（如需）；
- 根據上市規則第3A.19條，我們已委任國信證券（香港）融資有限公司為我們的合規顧問，在[編纂]至我們遵守上市規則第13.46條關於刊發[編纂]後首個完整財政年度的財務業績當日期間，作為我們與聯交所溝通的另一渠道。合規顧問將可隨時與我們的授權代表、我們的董事及本公司其他高級人員聯繫，以確保其能夠及時回復聯交所關於我們的任何問詢或要求；
- 聯交所與我們的董事之間的會面可通過授權代表或合規顧問安排，或在合理時間內直接與我們的董事會面。如合規顧問有任何變動，我們也將及時通知聯交所；
- 如有需要，我們也將於[編纂]後委聘專業顧問（包括法律顧問及會計師），以協助我們處理我們提出的任何問題或質詢，並確保將與聯交所進行充分溝通；及
- 合規顧問也將就[編纂]後的持續合規要求以及上市規則及香港其他適用法律及法規所產生的其他事宜提供建議。

### 委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人必須委任符合上市規則第3.28條的公司秘書。

根據上市規則第3.28條，秘書必須為聯交所認為其學術或專業資格或相關經驗可履行公司秘書職務的人士。聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (a) 香港公司治理公會的會員；
- (b) 律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）；及

## 豁免嚴格遵守上市規則

(c) 執業會計師(定義見香港法例第50章《專業會計師條例》)。

評估是否具備「相關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (a) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及所擔任的職位；
- (b) 該名人士對上市規則以及其他相關法律法規(包括《證券及期貨條例》、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及《公司收購、合併及股份回購守則》)的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

我們已委任唐江濤先生(「唐先生」)和翁美儀女士(「翁女士」)作為聯席公司秘書。唐先生於二零二零年七月加入本公司並負責本公司行政部門的日常業務經營。唐先生對董事會及本公司的運作有充分了解，並在處理與本公司有關的公司治理和一般行政事務方面積累了經驗。鑒於唐先生並不具備上市規則第3.28條所訂明的專業或學術資格，我們已委任翁女士(為香港居民且具備上市規則第3.28條所訂明的資格及相關經驗)作為聯席公司秘書。有關唐先生及翁女士的履歷的更多詳情，請參閱「董事、監事及高級管理層—聯席公司秘書」。

自[編纂]起三年內，我們擬實施以下措施，以協助唐先生成為一名具備上市規則所要求的必要資格或相關經驗的公司秘書：

- (a) 除上市規則第3.29條規定的最低要求15小時外，唐先生將盡力參加相關培訓課程，包括由香港法律顧問應邀舉辦的有關香港適用法律法規及上市規則最新修訂的簡報會，以及聯交所或其他有關組織不時為[編纂]發行人舉辦的研討會；
- (b) 翁女士將與唐先生定期就企業管治、上市規則及任何其他與本公司及其事務有關的法律法規進行溝通。翁女士還將與唐先生密切合作並協助唐先生履行其作為聯席公司秘書的職責，包括組織董事會會議和股東大會，以及使唐先生能夠獲得上市規則第3.28條規定的相關經驗；及



---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (c) 此外，唐先生還將得到我們的合規顧問(特別是有關香港企業管治常規及合規事宜)以及本公司的香港法律顧問的協助，處理有關我們在[編纂]後持續遵守上市規則及適用法律法規方面的事宜。

我們已向聯交所申請[，而聯交所已授予我們]豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，前提是翁女士將擔任聯席公司秘書並向唐先生提供協助。該豁免初始有效期為自[編纂]起計三年，如果翁女士不再向唐先生提供協助和指導及如果本公司嚴重違反上市規則，該豁免將立即撤銷。在三年初始期限屆滿前，我們將重新評估唐先生的資格和經驗。在我們確定無需繼續向唐先生提供協助後，我們將向聯交所證明，在翁女士的協助下，於這三年期間，唐先生已獲得上市規則第3.28條規定的必要知識和經驗，毋須再獲得豁免。

### 持續關連交易

我們已達成部分交易，根據上市規則，這些交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請[，而聯交所已授予我們]豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下有關持續關連交易的公告規定，誠如「持續關連交易 — 須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露；及(ii)上市規則第14A章項下有關持續關連交易的公告及獨立股東批准規定，誠如「持續關連交易 — 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露。請參閱「持續關連交易」。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

### 參與[編纂]的董事<sup>(1)</sup>

姓名	職務	地址	國籍
肖武春先生	執行董事、董事長 兼黨委書記	中國 廣東省深圳市 福田區 百花四路59號 長怡花園A-18D	中國
藍秀群女士	執行董事、總經理 兼黨委副書記	中國 廣東省深圳市 福田區 天御香山 6座A單元1301室	中國
于淼女士	執行董事兼黨委 副書記	中國 廣東省深圳市 福田區 濱河大道9309號 泰然廣場 704棟405	中國
徐恩利先生	非執行董事	香港 九龍 九龍塘 劍橋道18號	中國
曹陽先生	獨立非執行董事	中國 廣東省深圳市 龍華區 民治街道 梅花山庄馨園小區別墅 17棟1702號	中國
林倩麗博士	獨立非執行董事	香港 灣仔 司徒拔道43號 松柏新邨 B2座12樓	加拿大
張麗傑女士	獨立非執行董事	中國 廣東省深圳市 坪山區 新城東方麗園 3棟901室	中國

(1) 截至最後實際可行日期，邱貴忠先生和吳森富先生均為董事。他們均將在[編纂]聆訊或[編纂]或之前辭任。

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的監事

姓名	地址	國籍
徐森先生	中國 廣東省深圳市 福田區潤田路 港中旅花園 31棟307室	中國
樊韜先生	中國 廣東省深圳市 福田區 新洲九街 嘉葆潤金座 A0913室	中國
苗忠先生	中國 廣東省深圳市 福田區 水榭花都 鳴翠居 6棟6D	中國

有關董事及監事的履歷及其他相關資料，請參閱「董事、監事及高級管理層」。

### 參與[編纂]的各方

聯席保薦人	<b>中國國際金融香港證券有限公司</b> 香港 中環 港景街1號 國際金融中心第一期29樓
	<b>中信證券(香港)有限公司</b> 香港 金鐘道88號 太古廣場第1期18樓
	<b>建銀國際金融有限公司</b> 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓



---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

[編纂]

本公司法律顧問

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

---

## 董事、監事及參與[編纂]的各方

---

	<p>有關中國法律： 金杜律師事務所 中國 廣東省深圳市 南山區 科苑南路2666號 中國華潤大廈28層</p>
聯席保薦人及 [編纂]法律顧問	<p>有關香港法律： 的近律師行 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈5樓</p>
	<p>有關中國法律： 通商律師事務所 中國 北京市朝陽區 建國門外大街1號 國貿寫字樓2座12-14層</p>
申報會計師及核數師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 中環 太子大廈22樓</p>
行業顧問	<p>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室</p>
合規顧問	<p>國信證券(香港)融資有限公司 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 32樓 3207-3212室</p>

[編纂]

---

## 公司資料

---

中國總部及主要營業地點	中國深圳市羅湖區 筲崗街道田心社區深業泰富廣場A座1701室
香港主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 科學館道9號 新東海商業中心8樓
公司網站	<b><u>www.sywy.net</u></b> (該網站及當中所載資料並不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	<b>唐江濤先生</b> 中國 深圳市福田區 農軒路29號 香珠花園A棟1107室  <b>翁美儀女士</b> (香港公司治理公會及 英國特許公司治理公會資深會士) 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
授權代表	<b>徐恩利先生</b> 香港 九龍 九龍塘 劍橋道18號  <b>翁美儀女士</b> 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
審核委員會	林倩麗博士(主席) 曹陽先生 張麗傑女士
提名委員會	曹陽先生(主席) 肖武春先生 林倩麗博士

---

## 公司資料

---

### 薪酬委員會

張麗傑女士(主席)  
曹陽先生  
林倩麗博士

### [編纂]

### 主要來往銀行

**招商銀行股份有限公司**  
深圳總行營業部  
中國  
深圳市福田區  
深南大道2016號  
招商銀行深圳分行大廈14層

**中國建設銀行股份有限公司**  
深圳分行業務部  
中國  
深圳市福田區  
鵬程一路8號  
建設銀行大廈3層

## 行業概覽

本章節所載的資訊由弗若斯特沙利文編製，反映了基於多份政府官方刊物、公共市場調查可得來源和商業意見調查所得的市場行情估計，並且主要作為市場調查工具而編製。凡提及弗若斯特沙利文報告之處不應視為弗若斯特沙利文報告對任何證券價值或投資本集團的可取性而發表的意見。董事相信本章節所載的資訊來源為有關資訊的適當來源，並且已合理審慎轉載有關資訊。董事沒有理由相信有關資訊屬不實或誤導，或遺漏任何重大事實導致有關資訊屬不實或誤導。本集團、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士(不含弗若斯特沙利文)並未獨立核實政府官方來源的資料及統計資料，也未對其準確性作出任何聲明。

### 資訊來源

我們已委託獨立市場研究和諮詢機構弗若斯特沙利文對中國的全業態物業管理、商業運營及城市服務市場、住宅物業管理服務市場、城市服務市場、產業園物業管理服務市場、購物中心運營服務市場、寫字樓物業管理服務市場和酒店管理市場進行分析和報告。弗若斯特沙利文是一九六一年在紐約創立的獨立全球諮詢公司。弗若斯特沙利文提供多個行業的市場研究。本文件披露的來自弗若斯特沙利文的資訊摘錄自我們委託編製的一份報告，費用為人民幣750,000元，其披露已經獲得弗若斯特沙利文的同意(「弗若斯特沙利文報告」)。

本文件包含弗若斯特沙利文報告的若干資訊，董事認為這些資訊有助於[編纂]了解相關市場。弗若斯特沙利文報告的市場研究過程通過詳盡的一手資料研究進行，當中包括與行業領先公司及行業專家討論中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場、住宅物業管理服務市場、城市服務市場、產業園物業管理服務市場、購物中心運營服務市場、寫字樓物業管理服務市場和酒店管理市場的現狀。二手資料研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告和基於弗若斯特沙利文自有研究資料庫的資料。

弗若斯特沙利文報告所載的分析和預測基於編製報告時作出的以下主要假設：(i)根據國際貨幣基金組織於二零二四年四月發佈的《世界經濟展望》的預測，中國經濟於未來十年可能維持穩定增長，二零二三年至二零二八年的名義GDP複合年增長率約為6.1%；(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，而中國政府將實施一系列政策以維持社會、經濟及政治環境的穩定，如於二零二一年三月批准的「十四五規劃」，該規劃提出十四五規劃期間經濟及社會發展的主要目標包括取得經濟發展的新成就及改善國家治理的有效性，以及於二零二二年十月的中國共產黨第二十次全國代表大會上作出的報告，該報告建議中國政府致力於推動高質量的經濟發展及維護國家安全及社會穩定；(iii)於二零二零年至二零二二年，COVID-19影響市場穩定；及(iv)利好政策等市場驅動因素推動住宅物業管理服務市場的發展。例如，中國政府二零二零年發佈《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務的意見》，以推動住宅物業服務線上線下融合發展，滿足居民對多樣化服務及多層次生活服務的需求。該政策拓展了增值服務的類型，多樣化物業管理服務公司的收入來源。此外，於二零二零年，《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》進一步加速完善物業管理服務市場，並促進物業管理服務的高質量及多樣化發展。由於服務質量進一步完善，該政策提高物業管理費，增加物業管理服務公司的收入。因此，配套政策有望為中國住宅物業管理服務企業帶來發展機遇。此外，隨著城市人口密度不斷增加，居民對便捷、

## 行業概覽

高效社區服務的需求也不斷提升，以改善生活質素，提高社會幸福感。因此，部分領先住宅物業管理服務提供商抓住機遇，利用信息技術積極參與智慧住宅社區建設，刺激了住宅物業管理服務市場的發展。再者，隨著人們生活水平的提高，對高品質城市服務的需求也不斷增長。城市服務需求日益增長促使專業城市服務提供商不斷湧現，推動了城市服務市場的發展。與此同時，隨著消費者對購物體驗的要求越來越高，商場也從傳統以商品為主的百貨商場發展為集購物、休閒、娛樂、餐飲於一體的綜合性商場，並將進一步發展為旅遊、文化、社交、生活等功能於一體的綜合體。董事確認，經過合理審慎的考慮，整體市場訊息自弗若斯特沙利文報告日期以來沒有發生嚴重約制、抵觸或影響這一資訊的重大不利變化。

### 中國的全業態物業管理、商業運營及城市服務市場

#### 概覽

全業態物業管理、商業運營及城市服務市場主要包括所有物業類型(包括住宅物業、購物中心、公共樓宇與設施、產業園、寫字樓及其他物業)的基礎物業管理服務和增值服務、城市服務和運營服務。與基礎物業管理模式相比，市場參與者參與全業態物業管理、商業運營及城市服務市場能夠使市場參與者實現收入來源多樣化，提高各個業務分部間的內部協同效應。

目前，大部分物業管理公司著重為住宅物業提供服務或經營獨立或小型非住宅物業。部分物業管理公司已經開始向所有物業類型拓展業務。與此同時，各種服務平台應運而生，整合物業管理服務與城市服務和運營服務，形成綜合商業模式。能夠實現不同物業類型及地區間協同效應的市場參與者具有市場競爭優勢。市場參與者採用全業態商業模式能夠實現收入來源的多樣化，提高品牌知名度，發揮多種物業類型在管理方面的協同效應和整合價值鏈上的資源。

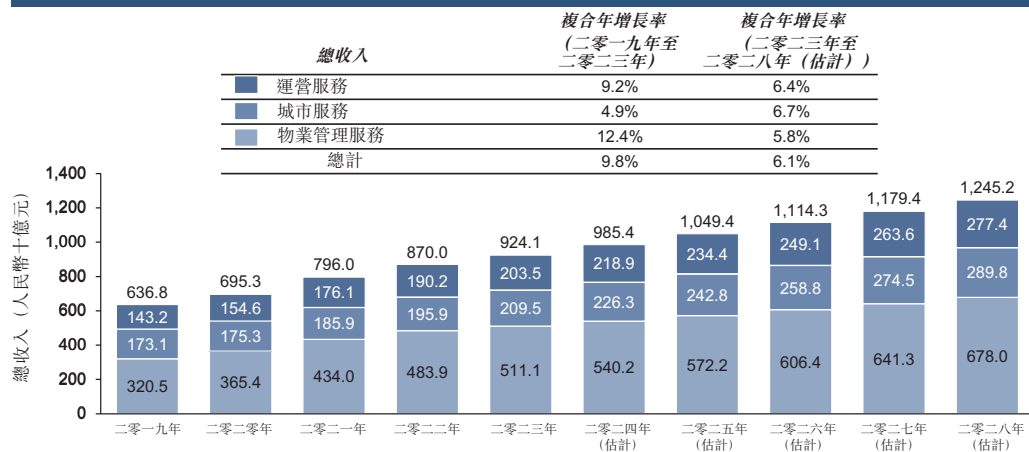
二零一九年，中國政府頒佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，首次提出大灣區的概念。大灣區包括香港特別行政區(簡稱香港特區)、澳門特別行政區(簡稱澳門特區)以及廣東省的廣州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、東莞市、中山市、江門市及肇慶市(以下簡稱「珠三角九大城市」)。在《中共中央、國務院關於加快建設全國統一大市場的意見》及《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標綱要》等多個利好政策的扶持下，預計未來大灣區的經濟將獲得強勁發展。隨著大灣區的建設，大灣區的名義GDP從二零一九年的人民幣12.4萬億元增長至二零二三年的人民幣14.6萬億元，複合年增長率為4.2%。未來，預計大灣區的名義GDP將持續增長並在二零二八年達至人民幣17.9萬億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為4.2%。

#### 市場規模

二零一九年至二零二三年，中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場總收入由人民幣6,368億元增長至人民幣9,241億元，複合年增長率為9.8%。未來，隨著房地產市場、購物中心運營服務市場、城市服務市場的進一步發展，預計全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的總收入將持續增長。二零二八年，預計總收入將達到人民幣12,452億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率預期為6.1%。

## 行業概覽

中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的總收入，二零一九年至二零二八年（估計）



- 附註：
1. 物業管理服務收入包括基礎物業管理服務及增值服務。
  2. 運營服務收入包括整租服務模式下的購物中心租金。
  3. 購物中心僅包括建築面積為20,000平方米或以上的購物中心。
  4. 城市服務收入僅包括市政服務。

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

### 競爭格局

在中國，同時提供物業管理服務、購物中心運營服務及城市服務的公司數量有限。中國的全業態物業管理、商業運營及城市服務市場中，前十大公司佔中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場總收入的約10.9%。二零二三年，本集團按收入計排名第九，佔中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場總收入的約0.3%：

中國十大全業態物業管理、商業運營及城市服務公司(按收入計)，二零二三年

排名	公司	背景資料	市場份額 (%)
1	公司 A	一家領先的上市公司，專注於在中國提供住宅物業管理服務，擁有其高品牌知名度，以及龐大廣泛的物業管理組合，二零二三年的總收入約為人民幣 426 億元。	4.6%
2	公司 B	一家上市公司，在中國提供住宅物業管理服務以及購物中心及辦公樓運營服務，二零二三年的總收入約為人民幣 156 億元。	1.7%
3	公司 C	一家中國領先的上市物業管理及商業運營服務提供商，二零二三年的總收入約為人民幣 148 億元。	1.6%
4	公司 D	一家中國領先的以先進科技全面賦能的物業管理及商業運營的生活及服務提供商，二零二三年的總收入約為人民幣 114 億元。	1.2%
5	公司 E	一家中國上市公司，專注於大灣區為住宅物業及商業物業提供全業態物業管理服務，二零二三年的總收入約為人民幣 40 億元。	0.4%
6	公司 F	一家上市的中國城市運營服務提供商，是大灣區提供綜合物業管理服務的主要市場參與者，二零二三年的總收入約為人民幣 32 億元。	0.3%
7	公司 G	一家上市的全業態物業管理服務提供商，業務覆蓋中國廣泛地區，二零二三年的總收入約為人民幣 31 億元。	0.3%
8	公司 H	一家中國上市物業管理服務提供商，專注於智慧城市的公共空間及樓宇設施的運營及管理，二零二三年的總收入約為人民幣 31 億元。	0.3%
9	本集團	參見「業務」	0.3%
10	公司 I	一家上市公司，專注於為住宅、商業樓宇、產業園、學校、銀行、醫院、政府公共建築項目及其他物業類型提供服務，二零二三年的總收入約為人民幣 19 億元。	0.2%
前 10			10.9%
其他			89.1%
總計			100.0%

附註：上表中的全業態物業管理、商業運營及城市服務公司為提供物業管理服務、購物中心運營服務及城市服務的公司。

資料來源：公司年報、弗若斯特沙利文分析



## 行業概覽

前五大國有全業態物業管理、商業運營及城市服務公司佔中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場總收入約4.2%。於二零二三年，本集團按收入計排名第五，佔中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場總收入約0.3%：

### 中國五大國有全業態物業管理、商業運營及城市服務公司(按收入計)，二零二三年

排名	公司	背景資料	市場份額 (%)
1	公司 B	一家上市公司，在中國提供住宅物業管理服務以及購物中心及辦公樓運營服務，二零二三年的總收入約為人民幣 156 億元。	1.7%
2	公司 C	一家中國領先的上市物業管理及商業運營服務提供商，二零二三年的總收入約為人民幣 148 億元。	1.6%
3	公司 F	一家上市的中國城市運營服務提供商，是大灣區提供綜合物業管理服務的主要市場參與者，二零二三年的總收入約為人民幣 32 億元。	0.3%
4	公司 G	一家上市的全業態物業管理服務提供商，業務覆蓋中國廣泛地區，二零二三年的總收入約為人民幣 31 億元。	0.3%
5	本集團	參見「業務」	0.3%
前 5			4.2%
其他			95.8%
總計			100.0%

附註：上表中的全業態物業管理、商業運營及城市服務公司為提供物業管理服務、購物中心運營服務及城市服務的公司。

資料來源：公司年報、弗若斯特沙利文分析

### 未來機遇及挑戰

**行業集中加速：**預計未來此市場的領先參與者將通過政府支持、品牌化、母公司支持、全方位服務、技術驅動及併購，不斷提升核心競爭力，鞏固市場份額，擴大服務範圍。例如，政府可能選擇能夠提供專業及優質服務的大型物業管理服務提供商參與城市服務項目。

**擴大服務範圍及提供增值服務：**近年來，中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的服務及客戶種類不斷擴大，從基礎的物業管理服務到住宅物業、購物中心、辦公樓、產業園、公共物業的增值服務，未來有望覆蓋更多的物業類型。全業態物業管理、商業運營及城市服務公司不斷延伸物業服務範圍，將垃圾分類、市容巡查、公共建築綠化、教育、醫療、健康等全生命週期服務納入市民的服務範圍。增值服務如諮詢服務、空間利用及媒體服務、家裝服務、社區生活服務、房屋中介服務及資產管理服務的利潤率普遍都高於基礎的物業管理服務。此外，提供增值服務，結合全業態物業管理、商業運營及城市服務，可使公司提高客戶的忠誠度，增強品牌及知名度和提高盈利能力。

**對服務品質的意識不斷增強：**如今，業主和租戶在選擇全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的服務提供商時更加注重服務品質。隨著人均可支配收入的增加，業主及住戶為追求更好的居住條件及社區環境，更願意為優質的住宅物業管理服務支付溢價。另一方面，消費升級對購物中心運營服務提供商提供的購物中心運營、服務、氛圍、環境提出了更高的要求。同時，政府願意選擇信譽良好及領先的物業管理公司提供專業、優質的城

## 行業概覽

市服務。未來，全業態物業管理、商業運營及城市服務市場中越來越多具備多種能力的服務提供商緊跟消費升級趨勢，有望通過優化和升級服務品質來提升其服務品質及運營能力。

**一線和二線城市及大灣區的快速發展：**由於中國經濟的快速發展，中國的城鎮人口及人均可支配收入保持穩步增長。二零一九年至二零二三年，一線及二線城市的城鎮人口穩步增長，複合年增長率分別為4.0%及4.5%。同時，二零一九年至二零二三年，一線城市及二線城市的城市居民家庭人均可支配收入的複合年增長率分別為4.9%及4.7%。另外，與大灣區名義GDP的增長趨勢一致，大灣區的名義人均GDP從二零一九年的人民幣146,160元持續增加至二零二三年的人民幣168,581元，二零一九年至二零二三年的複合年增長率約為3.6%。伴隨著大灣區名義GDP的持續增長，預計大灣區名義人均GDP將適度增長並在二零二八年達到人民幣209,891元。總體而言，一、二線城市及大灣區的物業管理費及租金遠高於三線或三線以下城市。這些城市裡的居民的消費能力強，對居住環境及物業管理服務品質要求更高。此外，這些城市的政府對城市服務的要求更高。

**新技術的應用：**隨著信息技術、大數據、雲計算、AI等新技術在中國的普及，全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的數字化、智慧化轉型成為未來的主要趨勢之一。尤其是信息技術的提升和數字化的發展，使得服務提供商能夠提高管理效率，降低管理成本。例如，物業管理服務公司有望利用社交媒體、移動應用等技術工具實現社區資源有效整合及分配，加強業務協作，以拓展和豐富增值服務，如家政、社區養老護理、兒童託管、物業開發商諮詢等服務。另外，隨著無人駕駛技術的發展，未來將有更多城市服務市場參與者把該技術應用於城市道路清潔服務中的清潔車輛，這將有助於他們降低運營成本。此外，提供購物中心運營服務時應用該等技術，不僅有助業主及租戶了解消費者需求，分析消費者偏好，提高消費者粘性，也可協助購物中心運營服務提供商擴大服務範圍，提高管理效率，降低管理成本。

**不同物業類別間需要加強協同效應：**近年來，許多領先的服務提供商通過參與多元化物業類型的運營管理進行擴張來實現規模運營。此外，這些公司利用不同物業類型之間的協同效應，共用客戶基礎，提高品牌知名度。然而，對於許多中小服務提供商而言，由於不同物業類別的地域覆蓋或業務規模的不平衡造成所管理的不同物業類型間的聯動性較弱，所以這些公司難以在各物業類型之間形成強大的聯動，從而難以構建完善生活方式服務生態。

### 進入壁壘

**與業主的客戶關係：**具備可持續的客戶關係，服務提供商就能在客戶滿意率、續約率及收繳率方面取得佳績。此外，與一些對優質物業管理服務有較大要求的客戶如醫院、政府機構等合作是基於良好的客戶關係。因此，對於市場新進入者來說，建立這樣良好的客戶關係較為困難。

**與房地產母公司的協同效應：**一般來說，大型全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商受益於其房地產母公司提供的項目，尤其是交通導向型開發項目，因為他們可以為交通導向型開發項目中的不同類型物業提供服務，如住宅物業管理服務、購物中心運營服務等。此外，借助房地產母公司的地理業務佈局，大型全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商可以在中國開拓更多的市場。同時，這些物業將獲得全業態物業管理、商業運

## 行業概覽

營及城市服務公司提供的專業物業管理服務、城市服務及運營服務。就新進入者而言，可能難以與此等公司競爭。

**運營和管理能力：**中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場經歷幾次發展擴張，市場參與者正致力通過降低運營管理成本來加強業務，而新進入者很難再提高服務效益。就非住宅物業管理運營服務市場而言，由於現有參與者大多為大型公司，擁有資深的購物中心、產業園等管理能力，進入壁壘相對較高。

**技術水準：**全業態物業管理、商業運營及城市服務市場提供商大多具備核心的信息運營和管理能力，尤其是他們的信息系統。高效的信息系統有利於整合資源，大幅提高管理效率，有效監控服務流程，提高服務水準，降低物業管理和運營成本。主要參與者結合自身業務特點建立信息系統，經長期探索後已建立自身的技術優勢，這形成了全業態物業管理、商業運營及城市服務市場新進入者的技術壁壘。

**人力資源：**新進入者與領先的參與者在人才引進培養以及統一企業價值觀、認識及文化方面存在明顯差距。同時，人才通常更青睞加入全業態物業管理、商業運營及城市服務市場中的現有公司，而非新進入者，因為現有的大公司能夠為人才提供更有競爭力的薪資和全面的培訓。此外，由於全業態物業管理、商業運營及城市服務市場為勞動力密集型市場，現有公司致力利用移動應用等互聯網技術，管理、培訓員工，以規範管理及提高效率，這對新進入者而言是一大挑戰。

### 中國住宅物業管理服務市場

#### 概覽

中國市場的住宅物業管理服務公司向住宅物業提供服務。住宅物業管理服務公司一般提供以下服務：(i)基礎住宅物業管理服務；及(ii)其他服務，包括非業主增值服務及社區增值服務。非業主增值服務主要包括案場管理服務、前期住宅物業管理服務、交付前服務及維修保養服務以及其他增值服務。社區增值服務主要包括社區生活服務、空間運營服務、資產管理服務及其他社區增值服務。

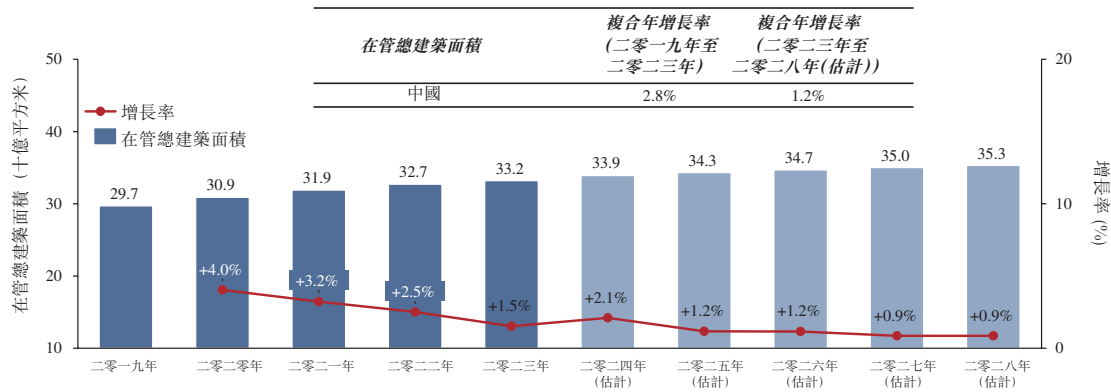
就住宅物業管理服務而言，物業管理服務提供商可按包幹制或酬金制方式收取管理費。按包幹制收取住宅物業管理費為中國住宅物業管理服務市場的主導模式。

#### 市場規模

中國住宅物業管理服務市場的在管總建築面積由二零一九年的297億平方米增加至二零二三年的332億平方米，複合年增長率為2.8%。二零二八年，中國住宅物業管理服務市場的在管總建築面積預期將達353億平方米，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為1.2%。

## 行業概覽

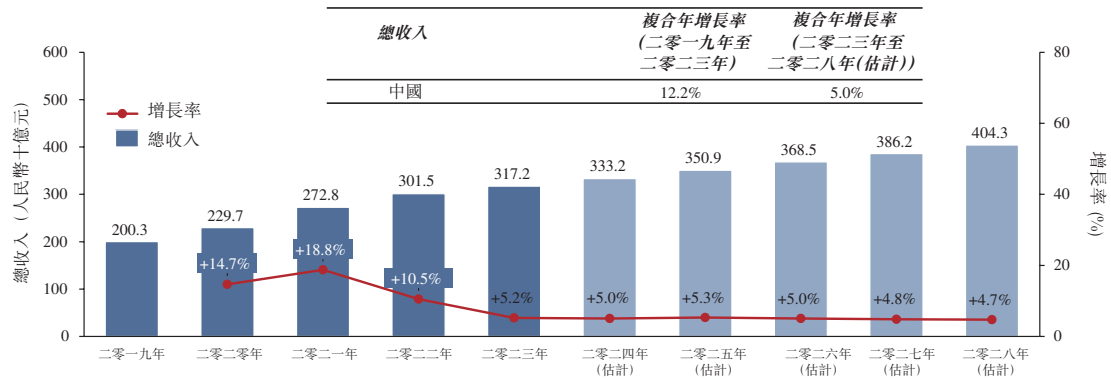
二零一九年至二零二八年（估計）中國住宅物業管理服務市場的在管總建築面積



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

住宅物業管理服務市場的總收入由二零一九年的人民幣2,003億元增長至二零二三年的人民幣3,172億元，複合年增長率為12.2%。二零二八年，預計住宅物業管理服務市場的總收入將達到人民幣4,043億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為5.0%。

二零一九年至二零二八年（估計）中國住宅物業管理服務市場的總收入



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

中國物業管理服務公司的總收入的預計複合年增長率基於以下假設得出：(i)來自增值服務的收入增加。首先，自二零一二年以來，《服務業發展「十二五」規劃》的頒佈鼓勵了物業管理服務公司開展多元化業務，標誌著行業進入多元化階段。除提供傳統的物業管理服務外，於此階段已成立的物業管理服務提供商擴大其服務範圍以涵蓋多項增值服務，包括房屋銷售及租賃經紀、家裝及傢俱服務等。此外，為擴大其服務覆蓋範圍及提高其盈利能力，龍頭公司不僅選擇於一些潛力巨大的增值分部（如房屋銷售及租賃經紀、家裝及傢俱服務等）與現有巨頭競爭，亦開始進入與物業管理服務市場相交叉或有關的新市場。其次，中國政府的一系列政策鼓勵物業管理服務公司參與多元化增值服務的提供，例如住房和城鄉建設部及其他九個部門頒佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，該通知建議鼓勵合資格物業管理服務公司探索物業管理服務及生活服務相結合的服務模式，以滿足居民多元化及多層次的生活需求；(ii)物業管理服務公司的在管建築面積增長。二零二八年，住



## 行業概覽

宅物業管理服務市場的在管總建築面積預期將達353億平方米，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為1.2%；及(iii)平均物業管理費增加。住宅物業的平均物業管理費從二零二三年的每月每平方米約人民幣0.98元增加至二零二八年的每月每平方米超過人民幣1.02元，複合年增長率為0.8%。

中國物業管理服務公司的在管總建築面積的預計複合年增長率基於以下假設得出：(i) 利好政策。於二零二零年，中國政府發佈《關於推動物業服務企業加快發展線上線下生活服務意見》，以加快建設智慧物業管理服務平台，補齊住宅社區服務短板，推動住宅物業服務線上線下融合發展，滿足居民多樣化多層次生活服務需求。預期這些支持政策將為中國住宅物業管理服務公司帶來發展機遇，並能夠增加其在管總建築面積；(ii) 中國房地產開發的投資持續增長。於二零二三年，中國房地產開發總投資額已達到人民幣110,913億元。由於中國城市化水平的進一步提高及房地產行業的發展，預期中國房地產開發的投資將於二零二八年達到人民幣140,725億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為4.9%；及(3) 在建樓宇的總建築面積持續增長。隨著經濟持續發展及房地產市場投資的增長，中國在建樓宇的總建築面積於二零二三年已達到8,383.6百萬平方米。預計未來中國在建樓宇的總建築面積於二零二八年將達到9,571.4百萬平方米，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為2.7%。

### 競爭格局

中國住宅物業管理服務市場相當分散且競爭激烈。大多數領先的住宅物業管理服務市場參與者都隸屬於房地產開發商。二零二三年，本集團住宅物業管理服務總收入排第39位，佔中國住宅物業管理服務總收入的約0.3%。

### 未來機遇及挑戰

**提高服務的標準化程度：**政府政策，如國務院辦公廳發佈的《國家標準化體系建設發展規劃(二零一六年至二零二零年)》中特別指出新標準應包含信息技術並促進技術創新。中國許多住宅物業管理公司已建立內部標準化操作程式，以指導他們提供的服務，利用信息技術來實現關鍵業務操作的自動化技術解決方案。由於標準化服務是在跨區域業務運營可持續擴張的基礎，預計未來將有更多的住宅物業管理公司提供標準化服務。

**多元化的收入來源和管理物業類型：**未來，住宅物業管理服務公司有望實現服務的數字化、自動化和現代化，通過整合線上線下信息和資源，為業主、住戶及租戶提供一站式服務平台。此外，他們有望通過提供如社區空間運營服務、房地產經紀服務和其他定製服務等盈利能力相對較高的增值服務，來不斷豐富收入來源。另外，在中國城市化進程加快及利好政策的推動下，住宅物業管理公司已開始利用他們專業的住宅物業管理經驗和完善的政府關係來提供城市服務。此外，住宅物業管理公司也不斷多元化物業組合類型，例如購物商場、寫字樓，與住宅物業相比，這些物業的利潤率可能更高。

**數字化及技術的廣泛影響：**隨著住宅物業管理服務市場的發展，中國住宅物業管理服務公司提供的服務越來越標準化。特別是信息技術及數字化的提高，使企業能夠提高服務品質，有效降低運營成本、人力成本、能源和材料消耗。例如，住宅物業管理服務公司有望通過利用社交媒體、移動APP等其他技術工具，實現社區資源的有效整合及分配，以加強業務合作並擴大和豐富增值服務，如為物業開發商提供家政、社區老人護理、兒童託管服務，和諮詢服務等。

**勞動力成本的不斷上升：**住宅物業管理服務市場需要大量的勞動力提供秩序維護、清潔、園藝、維修等服務，而勞動力成本是公司運營成本的最大組成部分之一。勞動力成本不斷上升可能會增加公司的成本並降低其盈利能力。勞動力成本主要受中國經濟擴張導致的員工人數增加和工資上漲大趨勢的影響。於二零一九年至二零二三年，住宅物業管理服

## 行業概覽

務市場從業人員的月平均工資已由二零一九年的人民幣5,327元增加至二零二三年的人民幣6,251元，複合年增長率為3.3%。

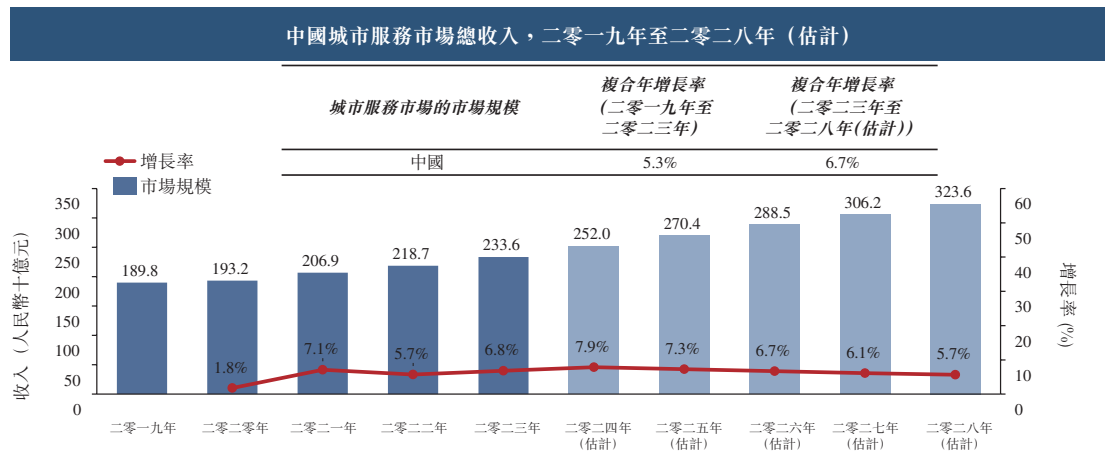
### 中國城市服務市場

#### 概覽

城市服務為向地方政府、公共機構及物業開發商提供市政／城市服務，主要包括：(i) 主要針對公共基礎設施的市政服務，提供街道清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺等；(ii) 公共設施管理服務，為公共博物館、圖書館、學校、醫院及政府機構的辦公樓等公共建築提供基礎物業管理服務，包括清潔、秩序維護、綠化管養、維護及其他服務等。

#### 市場規模

二零一九年至二零二三年，城市服務市場的總收入由人民幣1,898億元增加至人民幣2,336億元，複合年增長率為5.3%。二零二八年，城市服務市場的總收入預計將達人民幣3,236億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為6.7%。



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

中國城市服務市場的預計複合年增長率基於以下假設得出：(i) 近年來，隨著中國城市化比率的持續提高，對城市服務的需求呈穩定增長趨勢，推動配套公共基礎設施及居民垃圾處理量逐漸增加。同時，由於城市服務市場的市場參與者日益增加，經營管理城市服務項目的主體已逐漸轉為第三方企業。因此，城市服務需求的增長推動了城市服務市場的發展；(ii) 中國政府出台一系列政策鼓勵發展城市服務市場。例如，北京市地方政府發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》提出政府將指導和鼓勵社會資本積極參與投資和運營城市服務，並推動使用政府和社會資本合作(PPP)模式；及(iii) 城市服務需求的增加催生了能夠於該市場提供高質量城市服務的專業城市服務提供商，如擁有卓越管理能力及專業人才的物業管理服務提供商。故此，對高質量城市服務的需求助力城市服務市場發展。

## 行業概覽

### 競爭格局

在中國的城市服務市場中，前十五大物業管理服務公司約佔中國城市服務市場總收入的13.4%。二零二三年，本集團按城市服務收入計排名第九，佔中國城市服務市場總收入約0.4%。

#### 中國前十五大物業管理服務公司(按城市服務收入計)，二零二三年

排名	公司	背景資料	市場份額 (%)
1	公司 A	一家領先的上市公司，專注於在中國提供住宅物業管理服務，擁有甚高品牌知名度，以及龐大廣泛的物業管理組合，二零二三年的總收入約為人民幣426億元。	3.7%
2	公司 K	一家上市的中國物業管理服務提供商，專注於為中高級物業提供服務，並提供全面的服務組合，二零二三年的總收入約為人民幣154億元。	2.1%
3	公司 B	一家上市公司，在中國提供住宅物業管理服務以及購物中心及辦公樓運營服務，二零二三年的總收入約為人民幣156億元。	1.5%
4	公司 L	一家中國領先的上市國企性質的全業態物業管理服務提供商，物業管理體量巨大，二零二三年的總收入約為人民幣151億元。	1.1%
5	公司 M	一家中國領先的上市全業態物業管理服務提供商，管理包括中高級物業、寫字樓空商業物業在內的多元化物業組合，二零二三年的總收入約為人民幣125億元。	0.7%
...			
11	本集團	參見「業務」章節	0.4%
...			
前十五			13.4%
其他			86.6%
總計			100.0%

資料來源：公司年報、弗若斯特沙利文分析

### 未來機遇及挑戰

**服務廣度與深度提升：**隨著國家和地方政府出台了一系列促進城市面貌、城市綠化管養及垃圾處理發展的政策，表明近年來消費者不僅需要傳統的市政服務，例如城市道路清潔服務、綠化管養及市政公廁維護，也需要整個城市服務生命週期的更深入的城市服務以提高市民生活品質，包括垃圾分類、市容巡查、公共建築園林綠化等。

**新技術的應用：**信息技術的發展，例如5G、人工智能及物聯網相關技術，一直在推動著城市服務提供商的降本增效。例如，智慧樓宇集成管理系統及智慧評論平台已以更有效的方式嵌入到城市服務中。

**城市服務與物業管理服務一體化：**由於城市服務市場的蓬勃發展以及政府對城市服務的重視及推動，越來越多具有精細化管理能力及人才優勢的物業管理服務提供商制定進入城市服務市場的長期經營策略，並與環衛服務提供商等現有市場參與者形成良性競爭。

**服務體驗：**隨著城市服務市場集中度的提高以及市場服務廣度和深度的提升，成熟的運營管理經驗和成功的項目經驗對於城市服務提供商塑造品牌形象尤為重要。此外，針對政府的較高要求，豐富成熟的管理經驗對城市服務提供商在實際運營管理過程中具有指導作用，是缺乏豐富服務經驗的城市服務提供商面臨的挑戰之一。

### 進入壁壘

**資質壁壘：**中國對從事城市服務市場的企業施行資質管理制度。城市服務活動的專業承包資質基於城市服務提供商的淨資產、專業人員人數及過往五年內承擔過的項目性質被



## 行業概覽

分為三個等級，各等級有不同要求，且不同等級的資質允許城市服務提供商參與相應級別的城市服務項目。對於新進入者而言，在短時間內獲得這些資質是一個挑戰。

**合作關係：**在城市服務市場中，政府傾向於與其服務提供商建立長期合作。客戶關係仍為城市服務市場運營的關鍵決定因素之一。由於目前領先的服務提供商已積累起豐富的客戶資源並與客戶建立互信，新的市場進入者難以在短時間內與客戶建立長期的合作關係。

**技術壁壘：**隨著物聯網、雲計算、大數據、人工智能等相關技術的發展，城市服務呈現出數字化、智慧化的趨勢，這要求市場參與者必須具備相關技術能力，以在市場中獲得競爭優勢。技術優勢的建立對資金投入有較高要求。高效的信息系統可幫助服務提供商及政府整合資源、提高管理效率並節約成本。然而，技術系統的建立對資金投入有較高要求。因此，對於要建立成熟技術能力的新進入者而言具有挑戰，因其需要大量的資金及運營經驗。

**專業人才：**城市服務市場仍為勞動密集型市場，具有豐富經驗及專業技能的人才對於城市服務市場至關重要。新進入者難以在短時間內招聘一定數量的專業技術人員並能夠與現有員工保持較高的合作水平，因此新進入者較難適應不斷變化的市場環境。

### 中國的產業園物業管理服務市場

#### 概覽

產業園物業管理服務市場的參與者通常提供以下服務：(1)基礎物業管理服務；及(2)增值服務。基礎物業管理服務主要包括清潔、綠化管養、維護、秩序維護及消殺等服務。增值服務主要包括定制的行業分析、諮詢服務、停車場管理服務、餐廳服務、企業管理和員工福利支持服務，以及特殊工程改造服務等。

#### 市場規模

二零一九年至二零二三年，產業園物業管理服務市場總收入由人民幣185億元增加至人民幣289億元，複合年增長率為11.8%。二零二八年，預計產業園物業管理服務市場總收入將達到人民幣365億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為4.8%。

#### 未來機遇及挑戰

**對高品質專業服務需求的增加：**與非住宅物業相比，產業園(尤其是高科技園區)對物業管理服務有更嚴格的要求，例如更高標準的高科技設備維護服務和更嚴格的秩序維護服務等。

**服務範圍的不斷擴大：**隨著產業園的發展，中國產業園物業管理服務提供商不斷擴大增值服務的範圍，例如班車服務、企業管理支持服務，以及特殊工程改造服務等。

**增加智慧軟件的應用：**隨著智慧產業園的建設，產業園物業管理服務提供商將結合線上軟件和線下服務，為智慧產業園提供智慧服務，例如智慧門禁系統、智慧維護系統和智慧管理系統。增加智慧軟件的應用可以提高服務品質和管理效率，並擴大產業園物業管理服務提供商的服務範圍。

**專業人才的儲備：**產業園(尤其是高科技園區)對秩序、清潔人員和維護人員等物業管理服務人才有更高的要求。因此，擁有充足的人才儲備和建立有效的培訓系統是產業園物業管理服務提供商面臨的挑戰。

## 行業概覽

### 中國的購物中心運營服務市場

#### 概覽

購物中心運營服務指在購物中心開業前到開業後的整個生命週期內，為購物中心業主、租戶及消費者提供的全方位服務，為購物中心確定合適的定位及設計，為業主優化租戶及品牌組合，從品牌儲備庫中招攬各類租戶，協助租戶改善店鋪運營，提供專業的物業管理服務，以日常運營管理創造獨特的生活方式體驗吸引客戶，以及通過先進的能耗控制方案及消防系統提升購物中心日常管理能力，降低運營風險。

城市級商業指位於城市中心提供高端消費者體驗及代表城市形象的商業綜合體，通常集合購物、娛樂、餐飲和休閒等綜合功能。城市級商業的主要功能為：(i)展現城市形象；(ii)打造並展示國內知名品牌；(iii)為國內文化品牌提供外貿展示平台及(iv)建立國際品牌的消費渠道。

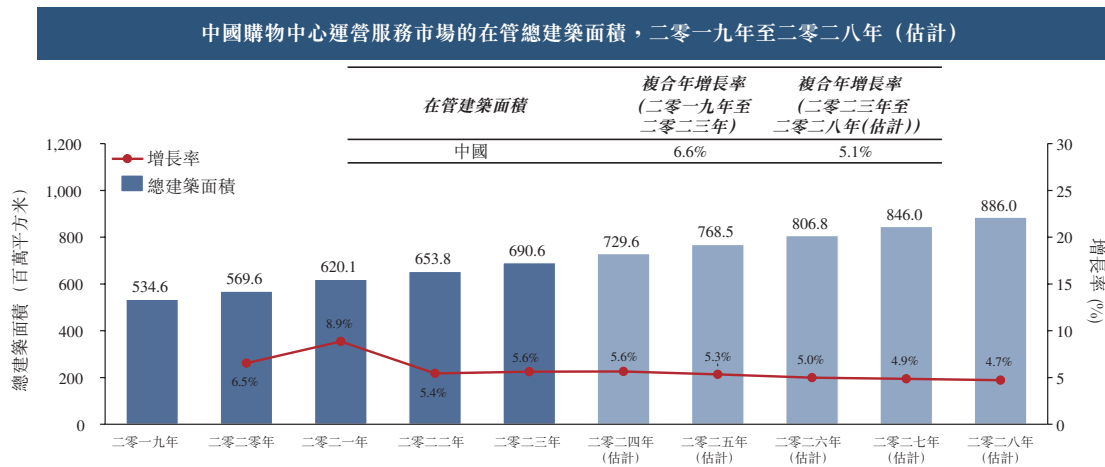
社區商業為規模相較城市級商業而言相對較小，主要為當地社區居民服務及促進當地購物和用餐等消費的商業中心。現代社區商業也是居民進行商業、休閒、娛樂及社交的地點。

#### 服務範圍

在購物中心開業前期，為業主提供的購物中心運營服務主要包括(i)定位及設計諮詢服務；(ii)招商服務；及(iii)其他開業前籌備服務。在購物中心開業後階段，為業主或租戶提供的購物中心運營服務主要包括(i)運營管理服務；(ii)租戶管理服務；(iii)品牌授權；(iv)消費者服務；(v)購物中心物業管理服務；及(vi)其他增值服務。

#### 市場規模

在管建築面積是指由購物中心運營服務提供商管理及運營的購物中心建築面積總和。二零一九年至二零二三年，購物中心運營服務市場在管總建築面積由二零一九年的534.6百萬平方米增加至二零二三年的690.6百萬平方米，二零一九年至二零二三年的複合年增長率為6.6%。未來，購物中心運營服務市場的在管總建築面積預計將持續增長，預計將達到886.0百萬平方米，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為5.1%。

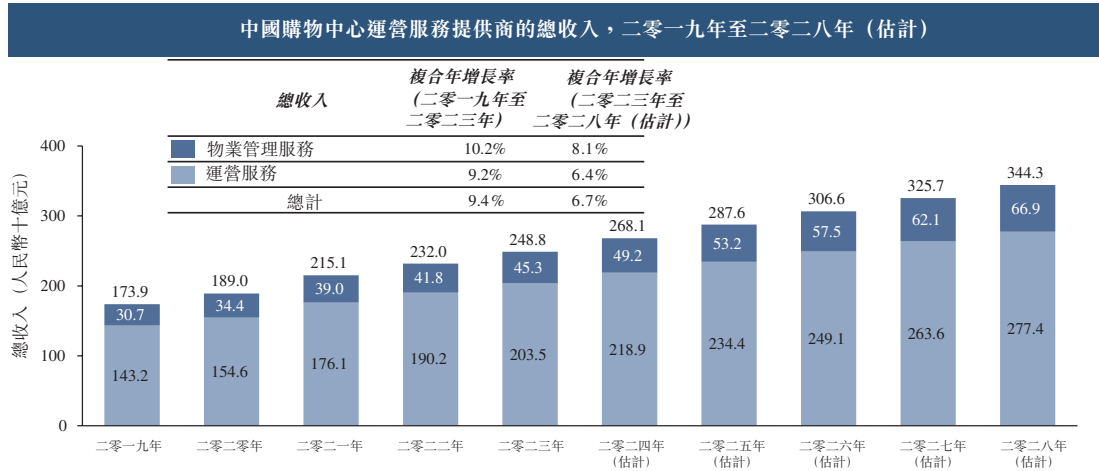


附註：購物中心僅包括建築面積為20,000平方米或以上的購物中心

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

## 行業概覽

二零一九年至二零二三年，中國的購物中心運營服務提供商總收入由人民幣1,739億元增加至人民幣2,488億元，複合年增長率為9.4%。二零一九年至二零二三年，物業管理服務及運營服務的收入分別以10.2%及9.2%的複合年增長率增長。二零二八年，購物中心運營服務市場的總收入預計達到人民幣3,443億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率預計為6.7%。二零二八年，物業管理服務及運營服務的收入預計分別達到人民幣669億元及人民幣2,774億元，二零二三年至二零二八年的複合年增長率分別為8.1%及6.4%。



附註： 1. 購物中心僅包括建築面積為20,000平方米或以上的購物中心

2. 總收入包括購物中心的物業管理服務以及運營服務 (包括整租服務模式下的購物中心租金)

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

中國購物中心運營服務市場的預計複合年增長率基於以下假設得出：(i) 利好政策。中國政府於二零二零年初頒佈《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》，從市場供給、消費提質升級、消費網絡、消費生態體系、消費能力及消費環境等六個方面促進消費及提升質量。此外，於二零二一年，商務部發佈《關於進一步做好當前商務領域促消費重點工作的通知》，提出將加快實施城市商業提升行動及促進改造升級商業中心。這些有利政策發揮著推動購物中心運營服務市場發展的作用；(ii) 越來越多的購物中心投入運營。隨著城市化步伐加快及消費水平的提升，消費者對購物中心的需求持續增長。二零一九年至二零二三年，中國運營中的購物中心總數由5,077家增加至6,808家，複合年增長率為7.6%。未來，預計中國運營中的購物中心數量將於二零二八年達到8,822家，二零二三年至二零二八年的複合年增長率為5.3%；及(iii) 城市化進程加快及城市家庭的人均可支配收入持續增長。於二零一九年至二零二三年期間，隨著中國經濟的穩定發展，中國城市化比率由60.6%增加至66.2%。同時，城市家庭的年度人均可支配收入也從人民幣42,359元增加至人民幣51,821元，複合年增長率為5.2%。城市化進程加快及城市家庭的人均可支配收入的持續增長 (尤其是三、四線城市)，刺激了商業運營服務的需求，從而推動中國商業運營服務市場的發展。

## 行業概覽

### 未來機遇及挑戰

**線上線下平台融合發展：**越來越多的購物中心運營服務提供商致力於推出APP及微信小程序等平台。該等平台可將線上的流量導向線下購物中心，為消費者提供更多的資訊及更佳的購物體驗，進而幫助租戶提高獲客效率，降低相關成本。

**服務種類多元化：**購物中心運營服務提供商將通過提供更多元化的增值服務來提高購物中心運營服務的盈利能力。除付費會員數量持續增長以外，購物中心運營服務提供商還通過提供會員福利相關服務和禮品創造了新的收入模式。此外，購物中心運營服務提供商可以利用自身的租戶和消費者資源來推廣軟件即服務(SaaS)解決方案，以實現收入增長。購物中心運營服務提供商擁有廣泛的商戶和消費者資源，可藉此進行廣告資源的合理分配與精準的廣告投放。

**輕資產模式盛行：**隨著中國購物中心運營服務市場的發展，預計輕資產模式將在業內更為流行。在輕資產模式下，購物中心商業運營服務提供商無需投入資金購置土地或開發零售商業物業，從而減輕財務負擔，促進資源優化配置。

**對優質服務和專業購物中心運營服務的需求：**隨著消費升級，消費者對購物體驗和服務品質的要求越來越高，對沉浸式購物體驗和多元化消費場景的需求不斷增長。然而，中國購物中心運營服務市場正面臨多項挑戰，例如商業運營能力欠佳，購物中心科技賦能能力薄弱、服務同質化等。而對於能夠提供定製化購物場景、沉浸式購物體驗和專業運營服務的購物中心運營服務提供商來說，這些挑戰也為他們帶來了巨大的發展機會。

**技術能力薄弱：**在中國，由於缺乏資源和技術經驗，許多購物中心運營服務提供商無法整合線上和線下的購物中心渠道。因此，他們無法打造一體化的線上線下消費生態系統去吸引消費者，也無法通過智慧化管理降低勞動成本，或通過數據分析幫助租戶改善運營效率。

### 中國寫字樓物業管理服務市場

#### 概覽

寫字樓物業管理服務市場的參與者通常提供以下服務：(i)基礎物業管理服務，及(ii)增值服務。基礎物業管理服務主要包括秩序維護服務、清潔服務、維修及保養服務、園藝及園林綠化服務。增值服務主要包括停車場管理、資產服務，為業主和企業客戶提供的客戶服務，以及包括禮賓服務等在內的其他定製服務。

#### 市場規模

二零一九年至二零二三年，中國寫字樓物業管理服務市場在管總建築面積從589.6百萬平方米增加至741.5百萬平方米，複合年增長率為5.9%。展望未來，隨著商業地產行業的進一步發展，預計二零二八年在管寫字樓總建築面積將達到943.7百萬平方米，二零二三年至二零二八年複合年增長率為4.9%。

二零一九年至二零二三年，中國寫字樓物業管理服務市場總收入由人民幣462億元增至人民幣668億元，複合年增長率為9.7%。預計到二零二八年，中國寫字樓物業管理服務市場總收入將達到人民幣936億元，二零二三年至二零二八年複合年增長率為7.0%。



---

## 行業概覽

---

### 未來機遇及挑戰

寫字樓管理服務市場的未來機遇包括(i)寫字樓管理服務市場，尤其是高端寫字樓物業管理服務市場將進一步發展；(ii)服務提供商的服務範圍將擴展到定製化寫字樓運營服務，例如資產管理服務和企業管理服務等，並注重互聯網與服務的融合；(iii)通過資源整合，寫字樓物業管理服務市場的集中度將提高。然而，勞動力和運營成本的增加是主要挑戰，可能會降低寫字樓物業管理服務提供商的利潤率。

### 中國酒店管理市場

#### 概覽

酒店管理行業主要為客人提供住宿和餐飲等服務。酒店定義為提供過夜住宿、餐飲和其他服務的場所。根據酒店的品質和品牌水準，酒店業可以分為幾類。我們根據定義和標準將酒店分為五類，包括經濟型、中檔、中高檔、高檔和豪華。

#### 市場規模

二零一九年至二零二三年，中國連鎖酒店總收入由人民幣4,500億元增長至人民幣6,530億元；複合年增長率為9.8%。未來，預計到二零二八年，中國連鎖酒店總收入將達到人民幣11,327億元；二零二三年至二零二八年的複合年增長率為11.6%。

### 未來機遇及挑戰

酒店管理市場的未來機遇包括(i)一批領先的酒店集團紛紛推出「品牌多元化戰略」，以差異化的品牌定位，經營不同層次的酒店品牌，滿足酒店客戶的個性化需求；(ii)通過人工智能、雲計算、自助入住／退房系統、人工智能助手嵌入式酒店應用程式和智慧型機器人等新技術，科技賦能酒店運營可能會被市場廣泛採用；(iii)連鎖經營在中國酒店業的滲透率有望進一步提升。然而，不斷增加的酒店運營成本，如勞動力成本，已經成為酒店經營者實現可持續增長和盈利的主要挑戰之一。

## 監管概覽

本節概述影響我們所經營業務及行業的最主要中國法律、法規及政策。

### 有關外商投資的法律監管

於2000年7月25日頒佈、2000年9月1日生效並於2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)1995年6月20日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》(後被2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》取代)，以及(ii)1995年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)所載要求。

根據最近於2017年6月28日修訂並於2017年7月28日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業(包括限制類行業及禁止類行業)。於2018年6月2日頒佈、於2019年6月30日、2020年6月23日及2021年12月27日重述並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「**負面清單**」)，並於2024年9月6日進一步修訂，最新修訂於2024年11月1日生效，取代了指導目錄中的部分外商投資准入特別管理措施。於2019年6月30日頒佈、於2020年12月27日及2022年10月26日修訂並於2023年1月1日生效的《鼓勵外商投資產業目錄》(「**鼓勵目錄**」)，取代了指導目錄中的鼓勵類行業。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過《中華人民共和國外商投資法》，並於2020年1月1日生效。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》以及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織(統稱「**外國投資者**」)直接或間接的投資活動。國家採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。

---

## 監管概覽

---

負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

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

### 物業管理服務法律監管

#### 物業服務企業資質

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

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

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

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

國務院於2018年3月19日頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》(國務



---

## 監管概覽

---

院令第698號)，修訂了《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)刪除了物業服務企業的所有資質規定。

### 物業服務企業的委聘

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，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》及其他幾部中國基本民事法律。《民法典》基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

根據《民法典》，選聘或解聘物業服務企業的業主委員會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參與表決組成以及應當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。此外，《民法典》明確規定，物業服務期限屆滿前，業主依法共同決定續聘的，應當與原物業服務人在合同期限屆滿前續訂物業服務合同。物業服務期限屆滿前，物業服務人不同意續聘的，應當在合同期限屆滿前九十日書面通知業主或者業主委員會，但是合同對通知期限另有約定的除外。物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例》，小區業主委員會在取得專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，可委聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主委員會選聘的物業服務企業訂立物業管理服務合同。在由業主及業主委員會委聘物業服務企業之前，開發商應當與所選擇及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理服務合同於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理服務合同將自動終止。

---

## 監管概覽

---

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於三個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

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、成交供貨商的，終止採購活動；(2)中標、成交供貨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、成交供貨商；及(3)採購合同已經履行的，給採購人、供貨商造成損失的，由責任人承擔賠償責任。

根據2019年3月2日最新修訂並於同一天生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反招標投標法和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

---

## 監管概覽

---

根據《物業管理條例》及於2020年12月29日修訂並於2021年1月1日施行的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋(2020修正)》，建設單位與物業服務企業根據相關法律法規簽訂的前期物業管理服務合同，以及業主委員會與業主委員會根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業管理服務合同，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業管理服務合同中免除物業服務企業責任、加重或排除業主委員會或業主責任或權利的條款無效的，法院應予支持。

### 物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應根據物業管理服務合同支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向購房者交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據於2003年11月13日頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理服務收費應當區分不同物業的性質及特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

全國物業管理服務收費受國務院價格主管部門及建設主管部門監督管理。縣級或以上地方人民政府的價格主管部門以及同級的建設主管部門，負責監督管理各自行政範圍內物業管理服務收費。

業主與物業服務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服務企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業服務企業，其餘全部用於物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

---

## 監管概覽

---

除實行政府指導價的情況外，物業管理服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發商或業主協商而定。

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

根據於2004年7月19日頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業服務企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業管理服務以及根據業主要求提供其他服務)時，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據發改委及建設部於2007年9月10日聯合發佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業管理服務收費標準並對相關物業服務企業實施政府定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本確定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業公共場所的公用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業公共場所的公用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。

根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，放開非保障性住房物業服務費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定是否實行政府指導價。

---

## 監管概覽

---

例如，在廣東，根據《廣東省物價局、廣東省住房和城鄉建設廳關於物業服務收費管理辦法的通知》(粵價[2010]1號)，物業服務收費根據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。業主委員會成立之前的住宅(含自有產權車位、車庫)物業服務收費實行政府指導價，別墅、業主委員會成立之後的住宅(含自有產權車位、車庫)及其他非住宅物業服務收費實行市場調節價。根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳發佈並於2019年8月1日生效的《廣東省發展改革委廣東省住房城鄉建設廳關於進一步規範物業服務收費的通知》(粵發改價格函[2019]2897號)，實行政府指導價的物業服務收費，具體標準由物業服務企業與業主協商確定，不再報當地發展改革部門備案。

### 停車服務

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》，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》，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。

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》，住宅小區停車服務的價格控制取消。

### 秩序維護及護衛服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈，於2020年11月29日及2022年3月29日修訂及於2022年5月1日生效的《保安服務管理條例》，物業服務提供商招用人員在物業管理區域內開展的護

---

## 監管概覽

---

衛、巡邏、秩序維護等服務，應當自開始提供秩序維護及護衛服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案。

### 房地產經紀業務

1994年7月5日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產管理法》」)，於1995年1月1日生效，並分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂。根據《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以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(「人社部」)於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，以及於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，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、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，須有足夠數量的房地產經紀，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，向住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

### 餐飲服務

根據全國人大常委會於2009年2月28日頒佈，於2009年6月1日生效，並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國食品安全法》及國家市場監督管理總局(「市場監管總局」)於2023年6月15日頒佈，於2023年12月1日生效的《食品經營許可和備案管理辦法》，在中國銷售食品及經營餐飲業務應依法取得食品經營許可證。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。未能取得食品經營許可證的食品經營者或會遭受以下懲處：(i)沒收違法所得收入、違法生產銷售的食品以及用於違法生產的工具、設施及原材料；及(ii)倘違法生產食品的價值低於人民幣10,000元，處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款；或倘有關價值等於或多於人民幣10,000元，處以食品價值10到20倍的罰款。



## 監管概覽

### 控制物業開發商的有息債務規模的建議三條紅線標準

中國人民銀行及住建部於2020年8月新出台的物業開發商的債務負擔評估標準，即房企三條紅線標準。三條紅線標準通過採取以下措施限制中國物業開發商的融資活動及物業開發商的有息債務規模：(i)資產負債比率(不包括已簽約出售項目的預付款項)不超過70%；(ii)淨負債權益比率不超過100%；(iii)現金對短期借款比率不小於一。開發商將根據達標「紅線」的數量及其相應債務增速上限進行分類。倘若物業開發商能夠符合全部三條紅線標準，則標記為「綠色」，下一年的債務增速上限為15%；倘若物業開發商達標其中兩條紅線，則標記為「黃色」，下一年的債務增速上限為10%；倘若物業開發商達標其中一條紅線，則標記為「橙色」，下一年的債務增速上限為5%；倘若物業開發商未能達標任何一條紅線，則標記為「紅色」，下一年不能新增債務。因此，三條紅線標準適用於物業開發商而非物業管理服務提供商。

我們的控股股東深圳控股(深業集團的子公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00604))的主要業務之一是從事物業開發。假設三條紅線標準按目前的形式實施，截至2022年12月31日，深圳控股錄得資產負債比率(不包括預付款項)68.3%，淨資產負債比率60.20%及現金對短期借款比率1.11。截至2023年12月31日，深圳控股錄得資產負債比率(不包括預付款項)68.35%，淨資產負債比率51.8%及現金對短期借款比率1.02。截至2023年12月31日，深圳控股錄得資產總值174,413.4百萬港元，負債總額126,933.2百萬港元，以及資產淨值或權益總額47,480.2百萬港元。此外，截至2024年6月30日，深圳控股錄得資產負債比率(不包括預付款項)68.9%、淨資產負債比率68.3%及現金對短期借款比率0.7。截至2024年6月30日，深圳控股錄得資產總值173,077.7百萬港元，負債總額127,953.6百萬港元，以及資產淨值或權益總額45,124.1百萬港元。

於2022年11月11日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發佈《關於關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，出台支持房地產市場平穩健康發展的16項措施，明確納入措施以維持房地產融資平穩有序，積極為「保障房交付」提供金融服務，積極配合不良房地產企業處理風險，依法保護住房金融消費者的合法權益，分階段調整部分金融管理政策，加大住房租賃金融支持力度。通知強調堅持對國有、民營等房地產企業一視同仁，滿足房地產項目的合理融資需求，維持建築企業融資持續穩定，以及支持開發貸款及信託貸款的合理展期。對未來六個月內到期的貸款，可容許在原規定之外延長一年，



---

## 監管概覽

---

且不調整貸款分類。通知亦強調支持優質房地產企業發債融資，維持信託及其他資產管理產品穩定融資，以及鼓勵引入信託及其他資產管理產品，可支持房地產市場的合理融資需求。

### 勞動及社會保險法律監管

根據於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效，隨後於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品。

根據2007年6月29日頒佈、2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管簽訂勞動合同的雙方(即用人單位及勞動者)，並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續履行。如已達成勞動關係但尚未訂立書面勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂書面勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者。用工單位應當嚴格控制被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《勞動部關於企業實行不定時工作

---

## 監管概覽

---

制和綜合計算工時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]503號)，企業因生產特點可以實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作和休息辦法。

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

根據1999年4月3日頒佈並於同日生效、其後分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於指定限期內整改。未能於指定期限內為職工辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數繳存住房公積金，住房公積金管理中心將責令該公司限期繳存款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，可以向人民法院進一步申請強制執行。

---

## 監管概覽

---

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區機關嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

### 知識產權法律監管

#### 專利法

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

#### 商標法

商標受全國人民代表大會常務委員會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、最後於2019年4月23日修訂並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(中華人民共和

---

## 監管概覽

---

國主席令第29號)以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)保護。國家市場監督管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存盤備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種貨品或服務或者類似貨品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

### 著作權法

由全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈、於2001年10月27日、2010年2月26日、2020年11月11日修訂，並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

### 域名

根據2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先

---

## 監管概覽

---

申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 對網絡安全的法律監管

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律、行政法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務，應當依照法律、行政法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈了《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。於2013年7月16日，工業和信息化部（「工信部」）頒佈了《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，於2013年9月1日生效，以規範在提供電信服務及互聯網信息服務過程中收集和使用用戶個人信息的行為。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），也不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》還規定，互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

《中華人民共和國數據安全法》於2021年6月10日頒佈，並於2021年9月1日生效。《數據安全法》根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到非法使用，對國家安全、公共利益或個人及組織權益及利益造成的潛在危害，建立數據分類分級保護制度。政府主管部門應負責制定「重要數據」目錄。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等數據屬於「國家核心數據」，應實行更高級別的保護。根據《數據安全法》，將在數據安全審查制度下對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動進行國家安全審查。國家對與維



## 監管概覽

護國家安全和利益、履行國際義務相關的數據實施出口管制。此外，《數據安全法》規定重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任，重要數據的處理者應當按照規定對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關主管部門報送風險評估報告。此外，從事數據交易中介服務的機構提供服務，應當要求數據提供方說明數據來源，審核交易雙方的身份，並留存相應記錄。違反《數據安全法》的相關主體、個人，由有關主管部門給予警告、罰款，並可責令停業整頓、吊銷相關業務許可證或營業執照，及／或構成犯罪的，依法追究刑事責任。根據《數據安全法》，對違法方最高可處人民幣一千萬元罰款。由於《數據安全法》相對較新，因此在其解釋和實施方面仍存在不確定性。

為了確保關鍵信息基礎設施供應鏈安全，保障網絡安全和數據安全，以及維護國家安全，《網絡安全審查辦法(2021)》(「《網絡安全審查辦法》」)由國家互聯網信息辦公室(網信辦)、國家發改委、工信部、公安部、國家安全部、財政部、商務部、中國人民銀行、國家市場監督管理總局、國家廣播電視總局、國家保密局及國家密碼管理局於2021年12月28日共同修訂，並於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響「國家安全」的，應當由網信辦設立的網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險。如果使用有關產品及服務可能影響國家安全，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查，並於申報時提交對國家安全潛在影響的分析報告。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的在線平台運營者赴「國外」上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。如果網絡產品和服務、數據處理活動或國外上市行為影響或可能影響國家安全，網絡安全審查辦公室可自行進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，任何違規行為須根據《網絡安全法》及《中華人民共和國數據安全法》進行處罰，包括政府執法行動和調查、罰款、處罰、暫停違規經營等。

網絡安全審查重點評估與採購活動、數據處理及公司境外上市有關的風險，主要考慮以下因素(i)產品和服務使用後帶來的關鍵信息基礎設施被非法控制、遭受干擾或破壞的風險；(ii)產品和服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、國際貿易問題等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供商遵守中國法律法規情況；(v)核心數據、重要數據或大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險；(vi)國外上

## 監管概覽

市後關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或大量個人信息被國外政府影響、控制、惡意利用的風險，以及網絡信息安全風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全和數據安全的因素。提交申請後，一般網絡安全審查最長可能費時約70個營業日，特別審查可能須延長。儘管如此，《網絡安全審查辦法》和現行監管制度項下運營者的確切範圍尚不明確，中國政府部門在解釋和執行該等法律時可能擁有廣泛酌情權。《網絡安全審查辦法》第十六條規定，網絡安全審查工作機製成員單位會對其認為影響或者可能影響國家安全的網絡產品、服務或數據處理活動進行網絡安全審查。

此外，網信辦於2022年7月7日發佈了將於2022年9月1日生效的《數據出境安全評估辦法》及於2021年11月14日發佈了《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(「《網絡數據安全條例草案》」)。《網絡數據安全條例草案》要求開展以下活動的數據處理者應當按照相關法律法規，申報網絡安全審查：(i)匯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；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。此外，從個人信息保護、重要數據安全、數據跨境安全管理和互聯網平台運營者義務等方面，《網絡數據安全條例草案》對數據處理者進行的數據處理活動亦提出其他具體要求。處理重要數據或者赴境外上市的數據處理者，應當自行或者委託數據安全服務機構每年開展一次數據安全評估，並在每年1月31日前將上一年度數據安全評估報告報設區的市級網信部門。數據處理者向境外提供在中華人民共和國境內收集和產生的數據時，如出境數據中包含重要數據，或者數據處理者為關鍵信息基礎設施運營者或處理十萬人以上的個人信息，或自上年1月1日起該數據達到一萬人以上的個人信息或一萬人的敏感個人信息，數據處理者應當通過國家網信部門組織的數據出境安全評估。任何未能遵守此類要求的行為可能使我們受到(其中包括)暫停服務、罰款、吊銷相關營業許可證或營業執照並受到處罰。截至最後實際可行日期，《網絡數據安全條例草案》尚未正式通過，《網絡數據安全條例草案》的部分條款尚不明確，例如並未說明或解釋何種數據將被視為影響國家安全尚待澄清，並仍有待有關當局最終確定或澄清。



## 監管概覽

### 對互聯網隱私的法律監管

近年來，中國政府有關部門制定了有關互聯網使用的法律，以保護個人信息免受任何未經授權披露。中國法律不禁止互聯網信息服務提供商收集和分析其用戶的個人信息。但是，《互聯網信息服務管理辦法》規定互聯網信息服務提供商不得侮辱或誹謗第三方或侵犯第三方的合法權益。

工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》規定，未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集用戶個人信息，即能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息，不得向第三方提供任何此類信息。互聯網信息服務提供商只能收集提供服務所需的用戶個人信息，並須明確告知用戶收集及處理該等用戶個人信息的方式、內容和用途。此外，互聯網信息服務提供商只能將該等用戶個人信息用於提供服務。互聯網信息服務提供商亦須妥善保管用戶個人信息；保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施。如果預計任何此類洩露造成嚴重後果，互聯網信息服務提供商應當立即向電信管理機構報告，並配合相關部門進行的調查處理。

工信部於2013年7月16日發佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》。該規定中與互聯網信息服務提供商相關的大部分要求與之前的要求一致，但該規定中的要求更加嚴格，範圍更廣。如果互聯網信息服務提供商旨在收集或使用個人信息，則僅可收集其提供服務所必需的用戶個人信息。此外，應當向其用戶披露收集、使用信息的目的、方式和範圍，且須就收集或使用信息獲得相關用戶的同意。互聯網信息服務提供商亦應當制定及公佈與個人信息收集或使用有關的規則，對任何收集的信息嚴格保密，並採取技術及其他措施來維護這些信息的安全。在用戶終止使用相關互聯網服務後，互聯網信息服務提供商應當停止對用戶個人信息的收集和使用，並註銷相關用戶賬號。互聯網信息服務提供商亦不得洩露、篡改或者損毀任何此類個人信息，不得出售或者非法向他人提供此類信息。

於2020年5月28日，全國人民代表大會發佈《民法典》，並自2021年1月1日起生效。《民法典》規定，處理自然人的個人信息應當遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理，並符合下列條件：(1)徵得該自然人或者其監護人同意，但是法律、行政法規另有規定的除外；(2)公開處理信息的規則；(3)明示處理信息的目的、方式和範圍；(4)不違反法律、行政法規的

---

## 監管概覽

---

規定和雙方的約定。其明確了自然人可以依法向信息處理者查閱或者複製其個人信息；發現信息有錯誤的，有權提出異議並請求及時採取更正等必要措施。《民法典》亦規定信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國個人信息保護法》(「**《個人信息保護法》**」)，並自2021年11月1日起生效。《個人信息保護法》重申了個人信息處理者可以處理個人信息的情況以及對該等情況的要求，如(1)取得個人的同意；(2)為訂立、履行個人作為一方當事人的合同所必需，或者按照依法制定的勞動規章制度和依法簽訂的集體合同實施人力資源管理所必需；(3)為履行法定職責或者法定義務所必需；(4)為應對突發公共衛生事件，或者緊急情況下為保護自然人的生命健康和財產安全所必需；(5)為在合理的範圍內處理個人自行公開或者其他已經合法公開的個人信息；(6)為公共利益實施新聞報道、輿論監督等行為，在合理的範圍內處理個人信息；或(7)法律法規規定的任何其他情形。其亦規定了個人信息處理者的義務。任何組織、個人不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；不得從事危害國家安全、公共利益的個人信息處理活動。《個人信息保護法》明確了「敏感個人信息」的定義，即一旦洩露或者非法使用，容易導致自然人的人格尊嚴受到侵害或者人身、財產安全受到危害的個人信息，包括生物識別、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、行蹤軌跡等信息。處理敏感個人信息應當取得個人的單獨同意；法律、行政法規規定處理敏感個人信息應當取得書面同意的，從其規定。在個人信息的跨境傳輸方面，根據《個人信息保護法》，個人信息處理者向中華人民共和國境外提供個人信息的，應當向個人告知境外接收方的名稱或者姓名、聯繫方式、處理目的、處理方式、個人信息的種類以及個人向境外接收方行使本法規定權利的方式和程序等事項，並取得個人的單獨同意。此外，關鍵信息基礎設施運營者和處理個人信息達到國家網信部門規定數量的個人信息處理者，應當將在中華人民共和國境內收集和產生的個人信息存儲在境內。確需向境外提供的，應當通過國家網信部門組織的安全

## 監管概覽

評估；法律、行政法規和國家網信部門規定可以不進行安全評估的，從其規定。《個人信息保護法》規定，境外的組織、個人從事侵害中華人民共和國公民的個人信息權益，或者危害中華人民共和國國家安全、公共利益的個人信息處理活動的，國家網信部門可以將其列入限制或者禁止個人信息提供清單，予以公告，並採取限制或者禁止向其提供個人信息等措施。

《網絡安全法》規定，關鍵信息基礎設施的運營者在中華人民共和國境內運營中收集和產生的個人信息應當在境內存儲。因業務需要，確需向境外提供的，應當進行安全評估。《網絡安全法》對網絡運營者規定了若干數據保護義務，包括網絡運營者收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則；網絡運營者不得洩露、篡改或毀損其收集的用戶個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改錯誤的信息；網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失；網絡運營者未經被收集者同意，不得向他人提供個人信息。此外，在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，網絡運營者應當向有關主管部門報告。

於2017年5月8日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「《解釋》」），並自2017年6月1日起生效。《解釋》明確了《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息罪」的若干概念（包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「以其他方法非法獲取公民個人信息」）。此外，《解釋》規定了此罪行「情節嚴重」和「情節特別嚴重」的認定標準。

由國家網信辦、工信部、公安部及市場監管總局印發的《App違法違規收集使用個人信息行為認定方法》（「方法」）自2019年11月28日起生效。方法詳細列出了哪些行為可被認定為(1)未公開收集使用規則；(2)未明示收集使用個人信息的目的、方式和範圍；(3)未經用戶同意收集使用個人信息；(4)違反必要原則，收集與其提供的服務無關的個人信息；(5)未經同意向他人提供個人信息；(6)未按法律規定提供刪除或更正個人信息功能，或未公佈投訴、舉報方式等信息。

考慮到我們的業務性質，我們並非關鍵信息基礎設施運營者、互聯網平台運營者或購買互聯網產品及服務或進行數據處理活動影響或可能影響國家安全的數據處理者。

## 監管概覽

於業績記錄期及截至最後實際可行日期，我們就提供物業管理服務收集數據，如物業管理費收取、服務投訴及清潔、保安巡邏、設施維護及物流工單。我們經客戶事先同意收集個人資料，且僅限於用戶名稱、聯繫號碼、性別、維修報告數據等，我們不會與第三方共享相關資料。董事確認，我們收集的數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務有關，該等服務的國家安全關聯度相對較低。此外，於業績記錄期，我們使用的移動應用程序及系統僅用於加強內部及業務營運管理及改善客戶體驗。因此，移動應用程式及系統的用戶總數相對較少。截至最後實際可行日期，我們的移動應用程式總用戶數量少於90,000人，中近期內不大可能超過一百萬人。

我們也已委聘中國法律顧問就我們持有的數據進行評估。假設管理條例草案以現行形式生效，我們的中國法律顧問認為我們將能夠在所有重大方面遵守網絡安全條例，原因為(i)根據在線搜索結果，截至最後實際可行日期，本公司並無面臨網信辦或任何其他相關政府機構就網絡安全或數據隱私作出的任何處罰、調查、查詢、通知、警告或制裁；(ii)經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，我們並無重大網絡安全、數據及個人資料保護事件或侵犯任何第三方，或就我們所知，有其他未決或針對我們或與我們有關的行政或法律訴訟；(iii)我們已採取適當及必要的措施、政策及程序，包括檔案管理條文、數據存取權限及網絡資訊安全管理規則；(iv)我們的董事確認，我們將密切關注有關網絡安全、數據及個人資料保護的法律及監管發展，並持續改善經營行為及內部監控系統，以持續遵守相關監管規定；(v)根據於2023年2月向國家網信辦的口頭諮詢(透過連線部門官方諮詢專線諮詢，並於官方網站公佈)，該中心為我們的中國法律顧問建議提供相關確認的獲授權及主管人士，該官方人員認為，根據經修訂的《網絡安全審查辦法》，網絡安全審查程序將不適用於香港公開[編纂]；及(vi)根據中國網絡安全審查技術與認證中心(CCRC)的口頭諮詢，該中心為我們的中國法律顧問建議提供相關確認的獲授權及主管人士，於2023年6月，該官方人員認為並無反對本公司[編纂]，亦無對本公司資源申請網絡安全審查作出任何具體指示。

根據上文所述，我們的中國法律顧問認為，且聯席保薦人同意，(i)根據上述網絡安全法規(假設以現有形式實施)，[編纂]將不會進行網絡安全審查程序；(ii)我們收集的個人資料僅限於用戶名稱、聯絡號碼、性別、修復報告數據等(僅與我們提供的物業管理服務有關)，故我們於提供服務時並無部分資料安全及私隱問題。如經修訂網絡安全審查辦法所述，其不涉及處理國家核心數據、重要數據或大量個人資料而使得資料面臨「被竊取、洩露、損壞、



## 監管概覽

非法利用或非法出境的風險」或「被竊取、洩露、損壞、非法利用或外國政府非法出口的風險」；(iii)我們預期在任何重大方面遵守上述網絡安全法規不會有任何障礙；(iv)上述網絡安全條例(假設以現有形式實施)將不會對我們的業務營運、前景及財務表現造成重大影響；(v)我們於香港的業務營運或其建議[編纂]將不會根據《網絡安全審查辦法》第10條所載的因素造成國家安全風險；及(vi)我們將建立資料評級系統並完善相關內部控制機制，包括風險評價機制、風險預警機制及應急預案機制，讓我們能夠遵守網絡隱私的相關法律法規。

### 對外匯的法律監管

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》，人民幣一般可就經常賬項目(包括分派股息、貿易及服務相關外匯交易)自由兌換，但不能就資本賬項目(如直接投資、貸款、匯回投資及於中國境外投資證券等)自由兌換，除非取得國家外匯管理局事先批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈、於2023年12月4日修訂並於同日生效的《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》(「通知」)，資本賬外匯收入(包括但不限於外匯資本金、外債及海外上市等收回的資金)結算可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金應納入賬戶待結匯支付管理。通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營國內實體業務範圍以外的用途，且不得用於證券投資，惟銀行保本型產品除外。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈、於2023年12月4日修訂並於同日生效的《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》，在不違反現行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》且相關國內投資項目屬真實合規的條件下，從事非投資業務的外商投資企業獲准以人民幣結算外匯資本，並根據法律以該人民幣資金進行境內股權投資。

## 監管概覽

### 對中國稅務的法律監管

#### 企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，以及國務院於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），25%的稅率將適用於所有中國企業、外商投資企業及已在中國設立生產經營設施的外國企業的收入。這些企業分類為居民企業或非居民企業。依照外國或外國地區的法律設立但其實際管理機構（指對企業的生產、經營、人事、會計事宜、財務等進行實質性及全面管理和控制的機構）在中國的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於他們來自中國境內及境外的收入。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業（在中國境內未設立機構、業務場所的，或者雖已有機構、業務場所但取得所得與其所涉機構、業務場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達成任何適用稅收條約，可提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率或較低稅務條約稅率（倘適用）繳稅。

中國與香港政府於2006年8月21日簽訂《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**」）並自2006年12月8日起實行安排。倘股息受益人為一家香港居民企業，直接持有一家中國公司不少於25%的股權，則所徵收稅項應為分派股息的5%。10%的預扣稅率適用於一家中國公司向一名香港居民支付的股息，如果該香港居民持有中國公司的股權少於25%。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**該公告**」），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權及其他資產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為



## 監管概覽

直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合資格享受稅務條約待遇的，可在提交納稅申報表時或通過預扣代理作出預扣稅項申報時，自行享受稅務條約待遇，同時根據相關法規收集和保留相關備查文件，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，並分別於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，於同日生效並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(統稱「增值稅法」)，在中國境內從事銷售貨物、提供加工、修理及更換服務、有形動產或進口貨品租賃服務的納稅人，須繳納增值稅。除增值稅法特別列明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部、國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，國家於2016年5月1日開始全面實施由營業稅轉增值稅的試點計劃。建築業、房地產業、金融業、生活服務業的營業稅全部納稅人已納入試點範圍，應繳納增值稅而非營業稅。

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

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

## 監管概覽

### 城市維護建設稅和教育費附加

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》，在中國境內繳納增值稅或消費稅的所有實體及個人均為城市維護建設稅的納稅人，須依照城市維護建設稅法繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅稅率如下：(i) 納稅人位於市的，稅率為7%；(ii) 納稅人位於縣、鎮的，稅率為5%；及(iii) 納稅人位於市、縣或鎮以外的，稅率為1%。

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，1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的其他法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並分別於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日經修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加稅率應為實體和個人所付消費稅、增值稅及營業稅實際金額的3%，並與上述稅項同時繳付。

### 有關境外[編纂]的法規

於2023年2月17日，中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）印發《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「境外上市試行辦法」），於2023年3月31日生效，以及五項相關指引（連同境外上市試行辦法，統稱「備案新規」）。根據備案新規，境內企業直接或者間接在境外發行上市證券的，須向中國證監會備案，報送相關資料。根據中國證監會於2023年2月17日發佈並於同日生效的《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》（「通知」），於2023年3月31日前已在境外發行[編纂]的境內企業為存量企業（「存量企業」）。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。對於已獲中國證監會關於

---

## 監管概覽

---

股份有限公司境外[編纂](包括增發)核准批文的境內企業，在核准批文有效期內可繼續推進境外[編纂]。核准批文有效期滿未完成境外[編纂]的，應當按要求備案。

根據中國證監會、財政部、國家保密局及國家檔案局於2023年2月24日發佈及自2023年3月31日起施行的《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》，境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法取得主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供會計檔案或會計檔案複製件的，應當按照國家有關規定履行相應程序。

## 歷 史

### 我們的歷史

我們的歷史可追溯至一九八五年五月，本公司於一九九二年七月十七日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元，隨後開始承接深業集團在中國的內部住宅物業管理業務。本公司成立時名為深業集團(深圳)物業管理公司，由南方地產(前稱深業集團(深圳)有限公司)直接全資擁有。在二零二二年九月十九日，本公司在深圳市市場監督管理局註冊後，由有限責任公司變更為股份有限公司。

### 里程碑

下表載列本集團創立及發展過程中的關鍵里程碑：

年份	里程碑
一九八五年	我們主要營運子公司之一鵬基物管服務於中國成立為有限責任公司，名為上步工業區管理服務公司。
一九八七年	我們主要營運子公司之一萬廈居業於中國成立為有限責任公司，名為深圳市房屋修建服務公司。
一九九二年	本公司成立。
一九九七年	我們主要營運子公司之一鵬基物管於中國成立為有限責任公司。 本公司開始向產業園提供物業管理服務。
二零零一年	本公司成為住建部首批公佈的「一級物業管理資質企業」。 萬廈居業為首批獲住建部授予「一級物業管理資質企業」的企業。
二零零九年	鵬基物管獲中國房地產TOP 10研究組授予「二零零九中國物業服務百強企業服務質量TOP 10」稱號。
二零一零年	本公司獲深圳市知名品牌評價委員會評為「深圳知名品牌」、「二零零九年度深圳市物業服務綜合實力三十強企業」及「二零零九年度深圳物業管理業主滿意度指數(抽樣單位)領先企業」。
二零一五年	鵬基物管獲深物協評為「二零一四年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」。

## 歷 史

年份	里程碑
二零一九年	鵬基物管獲深物協授予「二零一八年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」稱號及獲中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心授予「2019物業服務企業綜合實力500強」稱號。  本公司開始提供市政服務並參與深圳首個以管家式服務為特色的「物業管理城市」項目。
二零二零年	鵬基物管榮獲深物協頒發的「二零一九年度深圳市物業服務企業綜合實力百強企業」榮譽證書。
二零二一年	本公司已完成內部整合並升級為綜合物業管理服務提供商。
二零二二年	本公司由有限責任公司變更為股份有限公司。  本公司的深享服務系列貫通業務板塊，為各類客戶提供全業態服務經驗。
二零二三年	深業商管推出其首個自有酒店品牌「憬居」，包括憬居酒店、憬居精選酒店、憬居度假酒店及憬居服務公寓。

### 主要營運子公司

截至最後實際可行日期，我們有十二間在業績記錄期對我們表現有重大影響的中國主要營運子公司。

#### 萬廈居業

萬廈居業於一九八七年六月十日在中國作為全民所有制企業成立，初始註冊資本為人民幣3.5百萬元，其主要從事物業管理服務。於二零零二年六月二十七日，萬廈居業改制為有限責任公司。

截至二零二一年一月一日，萬廈居業由本公司全資擁有，萬廈居業的註冊資本為人民幣15百萬元。截至二零二一年一月一日及直至最後實際可行日期，萬廈居業的股權架構及註冊資本維持不變。

#### 鵬基物管服務

鵬基物管服務於一九八五年五月十一日在中國成立，初始註冊資本為人民幣0.25百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時，鵬基物管服務由深圳市鵬基工業發展總公司及深圳市上林苑酒店有限公司分別持有95%及5%股權。

---

## 歷 史

---

截至二零二一年一月一日，鵬基物管服務由本公司全資擁有，其註冊資本為人民幣10.3百萬元。截至二零二一年一月一日及直至最後實際可行日期，鵬基物管服務的股權架構及註冊資本維持不變。

### 鵬基物管

鵬基物管於一九九七年十二月十七日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.5百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時，鵬基物管由深圳市鵬基工業發展總公司及深圳市鵬基工業區管理服務公司分別持有85%及15%股權。

截至二零二一年一月一日，鵬基物管由本公司全資擁有，鵬基物管的註冊資本為人民幣10百萬元。截至二零二一年一月一日及直至最後實際可行日期，鵬基物管的股權架構及註冊資本維持不變。

### 深業商管

深業商管於二零一九年二月二十七日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，其主要從事商業物業運營及管理服務。於成立時，深業商管由深業控股(深圳)全資擁有。

截至二零二一年一月一日，深業商管由深業置地全資擁有。作為重組的一部分，於二零二一年九月十八日，深業商管成為我們的全資子公司。請參閱「—重組」。截至二零二一年九月十八日及直至最後實際可行日期，深業商管的股權架構及註冊資本維持不變。

### 深業智慧園區

深業智慧園區於二零一七年十二月十八日在中國成立，初始註冊資本為人民幣58.15百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時及直至二零二一年九月二十八日，深業智慧園區由泰然集團全資擁有。

截至二零二一年一月一日，深業智慧園區的註冊資本為人民幣12百萬元。作為重組的一部分，於二零二一年九月十八日，深業智慧園區成為我們的全資子公司。請參閱「—重組」。截至二零二一年九月十八日及直至最後實際可行日期，深業智慧園區的股權架構及註冊資本維持不變。

### 農科物管

農科物管於二零零三年五月十九日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時，農科物管由農科集團及深圳市農業科技園發展有限公司分別持有80%及20%股權。



---

## 歷 史

---

截至二零二一年一月一日，農科物管由農科集團全資擁有，農科物管的註冊資本為人民幣5.86百萬元。作為重組的一部分，於二零二一年九月十八日，農科物管成為我們的全資子公司。請參閱「一重組」。截至二零二一年九月十八日及直至最後實際可行日期，農科物管的股權架構及註冊資本維持不變。

### 置地物管

置地物管於一九九九年十一月十二日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.2百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時，置地物管由蘇州恆和投資開發管理有限公司持有約58.33%股權及由蘇州恆昌房地產開發有限公司持有約41.67%股權。

截至二零二一年一月一日，置地物管由深業置地全資擁有，其註冊資本為人民幣5百萬元。作為重組的一部分，於二零二一年九月十八日，置地物管成為我們的全資子公司。請參閱「一重組」。截至二零二一年九月十八日及直至最後實際可行日期，置地物管的股權架構及註冊資本維持不變。

### 深業城市運營

深業城市運營於二零二零年八月二十八日在中國成立，其主要從事物業管理服務。於成立時及直至最後實際可行日期，深業城市運營由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。

### 泰富商管

泰富商管於二零零八年一月三日在中國成立，初始註冊資本為人民幣3百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時及截至二零二一年九月二十八日，泰富商管由泰富物流全資擁有。

作為重組的一部分，於二零二一年九月十八日，泰富商管成為我們的全資子公司。請參閱「一重組」。截至二零二一年九月十八日及直至最後實際可行日期，泰富商管的股權架構及註冊資本維持不變。

### 南京鵬基

南京鵬基於二零零六年二月二十日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元，其主要從事物業管理服務。於成立時及截至二零二二年八月十二日，南京鵬基由鵬基物管服務全資擁有。

## 歷 史

於二零二二年八月十二日，鵬基物管服務將南京鵬基的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣2.25百萬元。該代價是參考南京鵬基截至二零二二年六月三十日經審計的淨資產而確定。截至二零二二年八月十二日及直至最後實際可行日期，南京鵬基的股權架構及註冊資本維持不變。

### 湖南深業

湖南深業於二零二二年六月二十九日在中國成立，其主要從事物業管理服務。於成立時及直至最後實際可行日期，湖南深業由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣5百萬元。

### 龍華深業

龍華深業於二零二四年四月八日在中國成立，其主要從事物業管理服務。於成立時及直至最後實際可行日期，龍華深業由本公司全資擁有，註冊資本為人民幣5.0百萬元。

### 重組

為籌備[編纂]，本公司已進行下列步驟以成立本集團。

### 於二零二一年九月收購股權及增資

於二零二一年九月十八日，為將包含業務集團的各個實體整合到本集團，南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地、農科集團及本公司(前稱深業物業集團有限公司)訂立增資協議，據此：

- (i) 本公司收購及泰然集團出售(i)深業智慧園區的100%股權；及(ii)深圳天安智慧園區運營有限公司(「天安智慧」)的50%股權，代價分別為人民幣199,135,400元及人民幣263,405,200元。該兩項代價為經公平磋商並參考深業智慧園區及天安智慧截至二零二一年四月三十日經合資格中國資產及房地產估值師核證的資產淨值後確定，並通過泰然集團以出售上述股權的方式(相當於交易代價約人民幣462,540,600元)認繳本公司新增註冊資本人民幣35,837,108元的方式來結付；
- (ii) 本公司收購及深業置地出售(i)深業商管100%股權；及(ii)置地物管100%股權，代價分別為人民幣169,408,600元及人民幣43,525,300元。該兩項代價為經公平磋商並參考深業商管及置地物管截至二零二一年四月三十日經合資格中國資產及房地產估

## 歷 史

值師核證的資產淨值後確定，並通過深業置地以出售上述股權的方式（相當於交易代價約人民幣212,933,900元）認繳本公司新增註冊資本人民幣16,497,871元的方式來結付；

- (iii) 本公司收購及泰富物流出售泰富商管的100%股權，代價為人民幣65,532,600元。該代價為經公平磋商並參考泰富商管截至二零二一年四月三十日經合資格中國資產及房地產估值師核證的資產淨值後確定，並通過泰富物流以出售上述股權的方式（相當於交易代價約人民幣65,532,600元）認繳本公司新增註冊資本人民幣5,077,389元的方式來結付；及
- (iv) 本公司收購及農科集團出售農科物管的100%股權，代價為人民幣50,020,100元。該代價為經公平磋商並參考農科物管截至二零二一年四月三十日經合資格中國資產及房地產估值師核證的資產淨值後確定，並通過泰然集團以出售上述股權的方式（相當於交易代價約人民幣50,020,100元）認繳本公司新增註冊資本人民幣3,875,499元的方式來結付。

上述收購結算已於二零二一年九月二十九日完成。完成上述收購後，深業智慧園區、深業商管、置地物管、泰富商管及農科物管各自成為我們的全資子公司，而天安智慧成為由本公司擁有50%股權的合營企業。於業績記錄期，深業智慧園區、深業商管、置地物管、泰富商管及農科物管於各自收購完成後的財務資料已於我們的合併財務報表內反映。我們的董事確認，根據上市規則，收購天安智慧50%股權的適用百分比率均不超過25%。因此，於業績記錄期，該項收購不會被分類為上市規則第4.05A條項下的重大交易，而天安智慧收購前的財務資料亦無須根據上市規則第4.05A條予以披露。

### 於二零二一年十二月出售股權

於二零二一年十二月二十四日，鑒於深圳市鵬基物業經營有限公司（「鵬基經營」）是一間物業持有公司，與我們的業務並無關連，故本公司與深圳深業資產管理有限公司（深圳控股的間接全資子公司）訂立股權轉讓協議，據此，深圳深業資產管理有限公司收購及本公司出售鵬基經營100%股權，代價為人民幣9,850,000元，該代價為經公平磋商並參考鵬基經營截至二零二一年四月三十日經合資格中國資產及房地產估值師核證的資產淨值後確定並於二零二二年一月二十一日完成結算。出售鵬基經營的股權的工商登記變更已於二零二二年三月十一日完成。

自二零二一年十二月二十四日起，鵬基經營不再是本公司的子公司。

## 歷史

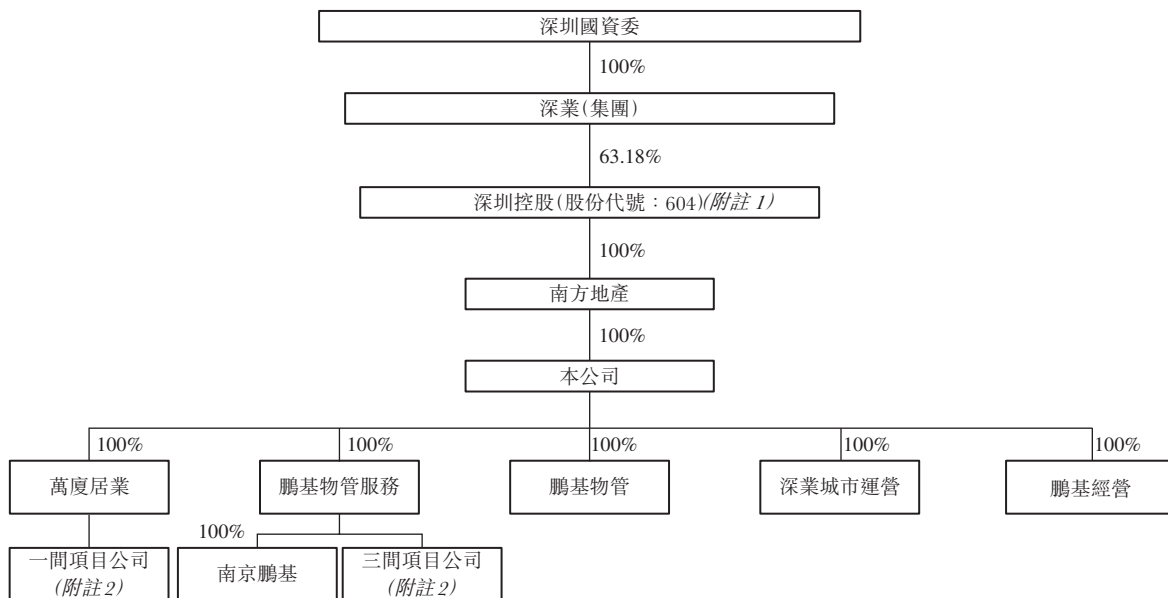
### 於二零二二年九月改制為股份公司

於二零二二年八月二十三日，本公司當時的股東南方地產、泰然集團、深業置地、泰富物流及農科集團簽訂深業物業運營集團股份有限公司發起人協議，據此，各方同意將本公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣121,287,867元，分為121,287,867股內資股，每股面值人民幣1.00元，註冊資本經參考本公司截至二零二一年九月三十日經獨立會計師所評估和驗證的資產淨值確定，剩餘金額計入資本公積。於二零二二年九月十五日召開創立大會審議通過上述轉換後，本公司於二零二二年九月十九日改制為股份有限公司，並以深業物業運營集團股份有限公司的名稱成立。緊接本公司改制為股份有限公司前後，當時的股東及其各自在本公司的股權並無變動。

### 企業架構

#### 緊接重組前

下列公司圖表闡述我們緊接重組前的簡化股權和公司結構，包括主要子公司：



- (1) 深業(集團)直接持有深圳控股約62.32%權益，透過其間接全資子公司財利實業有限公司間接持有深圳控股約0.86%權益。財利實業有限公司由Successful Years Holdings Limited全資擁有，而Successful Years Holdings Limited由深業金融財務有限公司全資擁有。深業金融財務有限公司為深業(集團)的全資子公司。

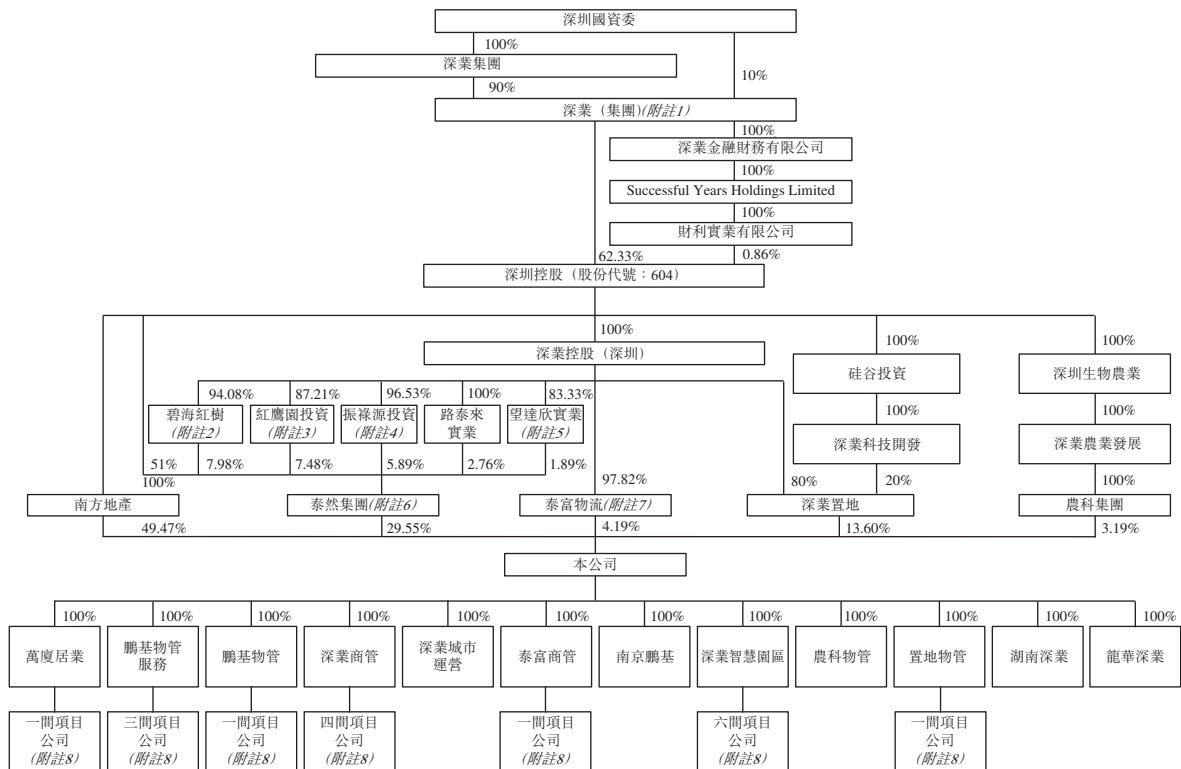
## 歷史

(2) 緊接重組前，四間項目公司均為我們的子公司，主營業務為物業管理。有關四間項目公司的資料載列如下：

- (i) 廣州鵬基物業管理服務有限公司為一間於二零零六年五月二十三日在中國成立的有限責任公司，由鵬基物管服務全資擁有。
- (ii) 深圳市鵬基勞動服務有限公司為一間於一九九三年三月二十六日在中國成立的有限責任公司，由鵬基物管服務及深圳鵬基園林有限公司分別擁有95%及5%權益，深圳鵬基園林有限公司由鵬基物管及八名人士(均為獨立第三方)分別擁有25%及75%權益。
- (iii) 北海宜達貿易有限公司為一間於一九九八年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，由鵬基物管服務及獨立第三方(即四川省宜賓市中泰五交化工有限公司、四川省宜賓五糧液精美印務有限責任公司及宜賓市翠屏區戎州城市信用合作社)分別擁有約75%、11.2%、10.7%及3.1%權益。
- (iv) 深圳市萬廈環境服務有限公司為一間於一九九九年三月二十六日在中國成立的有限責任公司，由萬廈居業及萬廈居業工會委員會(為一名獨立第三方)分別擁有50%及50%權益。

### 緊接[編纂]前

下列公司圖表闡述我們緊接[編纂]前的簡化股權和公司結構，包括主要子公司：



- (1) 深圳市投資控股有限公司和深圳市國有股權經營管理有限公司(均為深圳國資委的全資子公司)持有深業(集團)的10%股權。

## 歷 史

- (2) 截至最後實際可行日期，泰然集團由碧海紅樹持有約7.98%，而碧海紅樹由深業控股(深圳)持有約94.08%。深業控股(深圳)持有的碧海紅樹股權尚未完成工商登記。截至最後實際可行日期，碧海紅樹剩餘股權約5.91%由三名前僱員分別持有約2.12%、2.00%及1.79%，該等人士均為獨立第三方。
- (3) 截至最後實際可行日期，紅鷹園投資剩餘股權約12.79%由五名前僱員(均為獨立第三方)分別持有約2.85%、2.82%、2.79%、2.78%及1.55%。
- (4) 截至最後實際可行日期，一名前僱員(為獨立第三方)持有振祿源投資剩餘股權約3.47%。
- (5) 截至最後實際可行日期，望達欣實業剩餘股權約16.67%由兩名前僱員(均為獨立第三方)分別持有約9.68%及6.99%。
- (6) 截至最後實際可行日期，信超投資有限公司持有泰然集團剩餘股權23.00%，而信超投資有限公司由葉黎成(中國平安保險(集團)股份有限公司前高級管理層)及劉美鈴(葉黎成的配偶)分別直接持有約51.00%及約24.00%以及由其他五名個人分別直接持有約7.50%、7.50%、3.33%、3.33%及3.33%，該等人士均非本集團前僱員或現有僱員或高級管理層且均為獨立第三方。
- (7) 截至最後實際可行日期，泰富物流僱員持有泰富物流剩餘股權約2.32%。
- (8) 17間項目公司均為我們的子公司，主營業務為物業管理。有關13間項目公司的資料載列如下：
  - (i) 深業園區餐飲管理(深圳)有限公司為一間於二零二零年十一月二日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區全資擁有。
  - (ii) 深圳市泰然物業管理服務有限公司為一間於一九九三年十月十一日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區全資擁有。
  - (iii) 深圳市深業智慧恒明運營有限公司為一間於二零二零年十月十三日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區和獨立第三方深圳市恒明投資發展(集團)有限公司分別持有51%及49%股權。
  - (iv) 廣州深業智慧園區運營管理有限公司為一間於二零二一年七月六日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區和獨立第三方廣州尚雲置業有限公司分別持有51%及49%股權。
  - (v) 西安深業智慧園區運營管理有限公司為一間於二零一九年九月二十日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區和獨立第三方深圳永旺運營管理有限公司及陝西盛坤置業有限公司分別持有51%、34%及15%股權。
  - (vi) 瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司為一間於二零二零年十二月十八日在中國成立的有限公司，由深業智慧園區和獨立第三方瀋陽中港投資有限公司、遼寧永安建設發展有限公司及遼寧同為智能工業科技有限公司分別持有51%、39%、5%及5%股權。
  - (vii) 深業泰富(成都)物業管理有限公司為一間於二零零八年七月三日於中國成立的有限公司，由泰富商管全資擁有。
  - (viii) 深業商業管理(深圳)有限公司為一間於二零一六年十二月二十六日在中國成立的有限公司，由深業商管全資擁有。



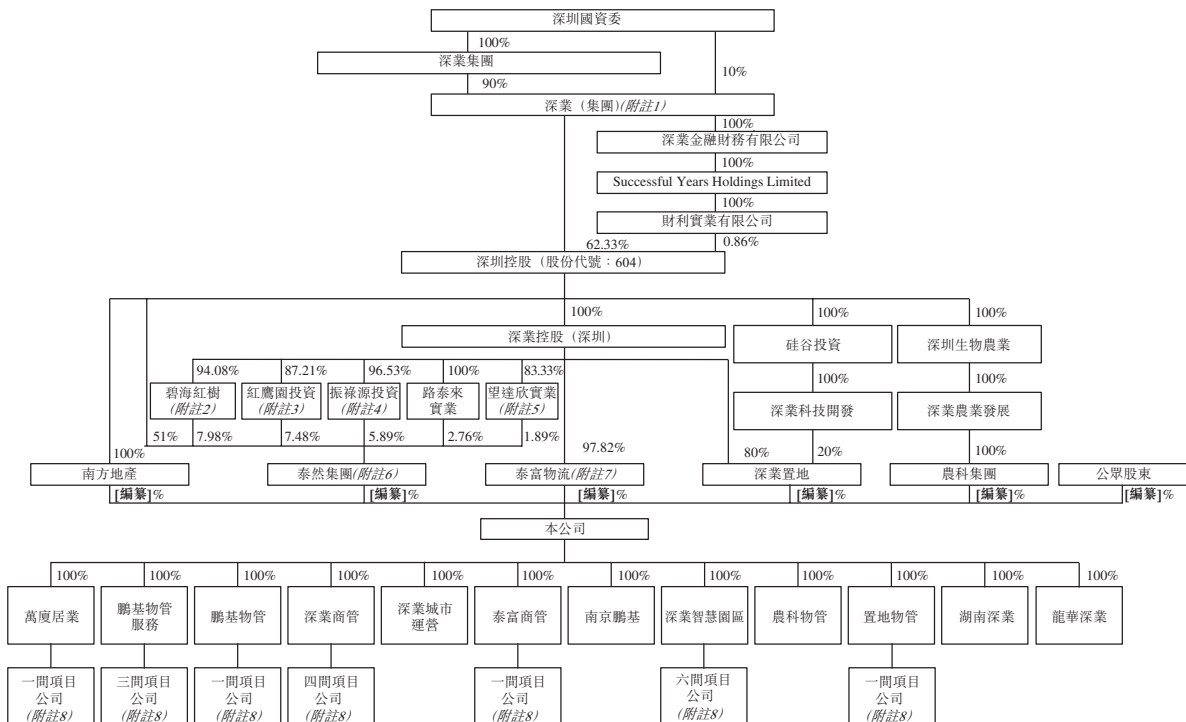
## 歷 史

- (ix) 深圳深業酒店管理有限公司為一間於二零一零年一月二十日在中國成立的有限公司，由深業商管全資擁有。
- (x) 深圳深業文旅有限公司為一間於二零二三年七月二十八日在中國成立的有限公司，由深業商管全資擁有。
- (xi) 深業商業管理(中山)有限公司為一間於二零二四年五月十四日在中國成立的有限公司，由深業商管全資擁有。
- (xii) 青島鵬基物業管理有限公司為一間於二零二二年十二月十六日在中國成立的有限公司，由鵬基物管全資擁有。
- (xiii) 河南深業物業管理有限公司為一間於二零二三年十月九日在中國成立的有限公司，由置地物管全資擁有。

有關其他四間項目公司的資料請參閱「—企業架構—緊接重組前」下的附註2。

### 緊隨[編纂]完成後

下列公司圖表闡述我們緊隨[編纂]完成(假設[編纂]不獲行使及於最後實際可行日期後，下文所列各股東的持股量並無變動)後的簡化股權和公司結構，包括主要子公司：



(1)-(8)請參閱「—企業架構—緊隨重組完成後和緊接[編纂]前」下的附註。

---

## 歷 史

---

### 中國法律合規

根據我們中國法律顧問的意見，本公司的成立和改制以及本公司股權架構的各次變動（包括「一重組」所述的收購事項及股權轉讓）都已依法妥為完成和結算，並符合中國當時生效的所有適用法律、規則和法規。截至最後實際可行日期，我們已就各重大方面的有關變動向中國相關部門取得所有必要批准、許可、授權和同意，且該等批准、許可、授權和同意屬有效、當前使用、持續有效和未被撤銷，且本公司於各子公司所持股權屬有效。

### 公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於[編纂]時及全球發售後所有時間，本公司將維持公眾人士持有已發行股份總數至少25%的最低規定百分比。

### 分拆的理由

深圳控股的董事認為，分拆將有利於剩餘深圳控股集團和本集團，原因如下：

- (i) 分拆對促進發展、實現收入和盈利水平的快速及持續提升至關重要。隨著社區經濟崛起以及服務內容擴大和增加，物業管理企業將對推動生活服務行業發展具有重要作用。資本市場瞬息萬變，未來物業管理企業的市場前景巨大，財務支持是實現可持續發展不可或缺的一環；
- (ii) 分拆將為管理層激勵提供新的量化標準，將員工激勵與業務目標結合，從而提高員工的積極性。更加市場化的模式將有利於吸引和挽留人才，打造更專業、極具競爭力的團隊，以實現優異的營運業績和持續創新；
- (iii) 深圳控股與本公司經營不同的業務分部，相信會有不同的增長路徑和業務策略。通過清楚劃分剩餘深圳控股集團與本集團的業務，分拆可讓我們的業務有更明確的業務重點和有效的資源分配。分拆還將為兩個集團的業務提供獨立的籌資平台，為剩餘深圳控股集團和本集團的業務增長和擴張提供資金；

---

## 歷 史

---

- (iv) 分拆將可能提供更強的融資能力，原因是希望向深圳控股和本公司提供信貸或融資的金融機構對深圳控股和本公司的信貸情況更加清楚；
- (v) 分拆將使深圳控股和本公司的管理層各自能夠專注於建立核心業務，分別為剩餘深圳控股集團和本集團採取不同的業務策略，以更適合其各自的業務，從而提高對市場變化和相關集團業務特定機會的反應能力；
- (vi) 分拆完成後，深圳控股將繼續是本公司大多數股權的實益擁有人，並可以通過分拆從本集團任何價值提升中獲益。通過[編纂]方式，深圳控股的股東將繼續享有本集團未來發展和增長的利益；
- (vii) 分拆將增加本集團經營和財務透明度並提升本集團的企業管治，為投資者、金融機構和評級機構提供剩餘深圳控股集團和本集團各自更加清晰的業務和財務狀況，而該等改善將有助於投資者根據其對剩餘深圳控股集團和本集團的表現、管理、策略、風險和回報的評估，增加他們在作出投資決定時的信心；
- (viii) 分拆可使本集團提升其企業形象，從而提高本集團吸引可與其形成協同效應的戰略投資者的能力，實現對本集團作出投資和達成戰略夥伴關係；
- (ix) 本公司的股票表現可以作為評價本集團業績的單獨基準，從而激勵本集團管理層不斷尋求改進，提高本集團的管理和經營效率；及
- (x) 分拆將讓深圳控股及其股東抓住機會在我們業務的單獨、獨立平台變現本集團的投資價值。

## 業 務

### 概覽

作為中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商，自30多年前在深圳成立以來，我們在這些領域建立了一套全面的服務。我們最初將重點放在大灣區，在促進全國物業管理市場發展的地方優惠政策支持下，我們的足跡遍佈全國。憑藉我們全方位服務的業務模式，以大灣區為重點，以業務戰略為依托，我們實現全國覆蓋穩佔優勢。

截至二零二四年六月三十日，我們的總簽約建築面積約為92.3百萬平方米，在管項目總數為498個，在管總建築面積約為89.2百萬平方米，覆蓋中國46个城市和14個省份。

我們的物業管理覆蓋範圍已增強我們在中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的財務狀況及市場份額。根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二三年，按收入計，我們在中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商中排名第九及在中國國有全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商中排名第五，各佔0.3%的市場份額。特別是，排名前十的公司約佔該市場總收入的10.9%，其表明我們在競爭格局中的市場地位。

除我們的財務狀況及市場份額外，我們獲得多個行業獎項。在業績記錄期，我們：

- 根據克而瑞物管及中物研協報告，我們在二零二二年中國國有物業服務企業綜合實力50強榜單中，位居第7名；
- 根據中指研究院，我們在二零二二年中國物業服務百強企業榜單中位居第20名；
- 根據克而瑞物管及中物研協報告，我們在二零二三年中國國有物業服務企業綜合實力100強榜單中，位居第6名；在二零二三年中國物業服務企業綜合實力500強榜單中，位居第30名；
- 根據中指研究院，我們在二零二三年中國物業服務百強企業榜單中位居第17名；及
- 根據中指研究院，我們在二零二四年中國物業服務百強企業榜單中位居第15名。







## 業 務

我們自一九八五年起一直在中國提供物業管理服務，並憑藉豐富行業經驗和市場認可，於二零零一年成為首批獲得前建設部（現稱住建部）頒發的一級資質物業管理企業的企業之一。在住宅和商業物業的物業管理服務的基礎上，我們把握城市服務及商業運營服務的新商機，將所服務的業態擴張至政府設施、公共機構、街道、產業園區、商業綜合體、寫字樓及酒店。同時，上述機遇也擴大了我們的客戶群，我們的客戶涵蓋物業開發商、當地政府、公共機構、企業客戶（其中不乏《財富》世界500強公司）、商戶以及住戶。我們的業務分為以下三個業務分部：

- **城市及產業園服務**。我們主要為當地政府、公共機構、產業園區企業和物業開發商等提供市政服務、公共設施管理服務以及產業園服務。為響應該等客戶的多樣化需求，我們創設「深享城」、「深享業」和「深享園」等諸多服務系列以及深業技術支持，包括一組專事電梯維保、機電維保、綠化管養、環境服務和膳食服務的支持公司，共五家，提供差異化服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理252個城市及產業園項目，在管建築面積合共達約55.9百萬平方米，佔在管總建築面積的62.7%。
- **住宅物業管理服務**。我們主要為業主、住戶及物業開發商提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。我們為這個業務分部創設了「深享居」服務系列，輔以深業技術支持。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理175個在管住宅物業項目，在管建築面積合共達約28.4百萬平方米，佔在管總建築面積的31.9%。
- **商業物業運營及管理服務**。我們為企業、商戶、物業開發商、業主及租戶提供商業運營服務、物業管理服務以及增值服務。我們為這個業務分部創設了「深享商」服務系列，指定深業商管為大型商業綜合體等商業物業提供服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理71個商業物業項目，在管建築面積合共達約4.9百萬平方米，佔在管總建築面積的5.4%。

## 業 務

以下圖表描述我們的業態、服務線和服務系列之間的關係。

業態	城市及產業園服務	住宅物業管理服務	商業物業運營及管理服務
服務線及服務示例	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市政服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 垃圾分類</li> </ul> </li> <li>• 公共設施管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 維護</li> <li>— 秩序維護</li> <li>— 停車場管理</li> </ul> </li> <li>• 產業園服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 消殺</li> <li>— 增值服務</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物業管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 維修保養</li> </ul> </li> <li>• 非業主增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 案場管理服務</li> <li>— 其他增值服務</li> </ul> </li> <li>• 社區增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 社區生活服務</li> <li>— 空間運營服務</li> <li>— 資產管理服務</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 商業運營服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 租賃</li> <li>— 運營服務</li> </ul> </li> <li>• 物業管理服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 清潔</li> <li>— 綠化管養</li> <li>— 公共設備設施維護</li> </ul> </li> <li>• 增值服務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— 停車場管理</li> <li>— 場地管理</li> <li>— 額外空調</li> <li>— 裝修材料垃圾收集及清運</li> </ul> </li> </ul>
服務系列	 深享城   深享業   深享園	 深享居	 深享商  深業商管
深業技術支持			

依托我們的聲譽、獨特的服務產品線和長期運營經驗，我們持續打造以客戶需求為中心的優質服務。於業績記錄期，隨著業務規模、項目數目及在管建築面積擴展，我們的整體財務業績穩步增長。於業績記錄期，收入從二零二一年的人民幣2,151.5百萬元增加9.1%至二零二二年的人民幣2,348.1百萬元，而我們的收入從二零二二年的人民幣2,348.1百萬元增加15.5%至二零二三年的人民幣2,712.2百萬元。



## 業 務

### 競爭優勢

#### 深耕大灣區、輻射全國的全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商

作為中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商，我們總部位於深圳，深耕大灣區，實現全國覆蓋穩佔優勢。具體而言，我們的業務模式和服務能力具備以下優勢：

- **全業態服務**。我們在提供傳統的住宅物業管理服務的基礎上，將業務拓展至城市及產業園服務，以及商業物業運營服務領域。我們管理的物業業態包括街道、醫院、學校、產業園、住宅物業、商業綜合體、寫字樓以及酒店。截至二零二四年六月三十日，我們管理252個城市及產業園項目、175個住宅物業管理項目和71個商業物業運營及管理項目。
- **戰略性區域重點及覆蓋**。我們在大灣區深耕運營。根據國務院發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，大灣區是我國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位，目標打造為國際一流灣區和世界級城市群。作為在大灣區具有多年運營經驗的企業，我們積極擁護國家戰略。截至二零二四年六月三十日，我們在大灣區的在管建築面積為約60.2百萬平方米，佔我們的在管總建築面積的67.5%。我們名列二零二一年大灣區城市服務物業服務力TOP5。此外，我們將業務輻射全國，成功實現在全國重點一線、新一線及二線城市的佈局。截至二零二四年六月三十日，我們的業務覆蓋上述全國21個城市。截至二零二四年六月三十日，上述項目的收入佔我們管理項目總收入的91.4%，其總建築面積則佔我們在管總建築面積的78.2%。
- **廣泛的客戶群**。我們全業態服務組合和地域覆蓋擴大了我們的客戶群：包括房地產開發商、當地政府、公共機構、企業客戶（其中不乏《財富》世界500強公司）、商戶和居民。
- **廣泛讚譽**。在二零二二年被中指院評為中國國有物業服務優秀企業；我們的商業物業項目深業上城榮獲二零二二年度Golden Mall 獎項；住宅物業管理項目梅林一村榮獲最佳健康生活方式獎第一名及國際最適宜居社區銀獎；此外，其他住宅

---

## 業 務

---

物業管理項目蓮花北村榮獲全國優秀示範大廈、全國城市物業管理優秀示範小區等多項榮譽。

### 多元化的非住宅服務組合、出色的服務能力

憑藉超過三十年住宅物業管理服務的長期營運經驗，我們提供以客戶為中心的個性化定制綜合物業管理服務，旨在及時回應客戶的問題，建立緊密的客戶關係。憑藉我們在住宅物業管理服務方面的經驗，我們根據當地政府、公共機構、產業園和商業物業的管理和運營需求，將個性化定制服務拓展至非住宅物業。

- **市政服務**。憑藉多年來服務各類當地政府的豐富經驗，我們開始提供市政服務，並於二零一九年參與深圳首個主打我們「管家式」服務的「物業管理城市」項目。由於我們受到廣泛的認可，二零二一年我們受邀與深圳市福田區城市管理和綜合執法局、行業協會合撰《物業管理城市運營規範》團體標準。這些統一的行業標準反映我們多年來進行市政服務的行業洞見和運營經驗，為當地政府和其他行業參與者提供市政服務基準及指導。於二零二三年一月，我們成立一間合營企業以提供城市及產業園服務，而隨後於二零二三年五月，我們簽約管理一個馬鞍山項目，總簽約建築面積約6.3百萬平方米。
- **公共設施管理服務**。於業績記錄期，我們為政府和公共基礎設施管理共219個物業項目。比如，我們服務湖南省長沙市委市政府機關大院逾20年。憑藉我們的服務質素，我們為市場同行樹立了榜樣，並獲得了前建設部（現稱住建部）認可並頒發的物業管理服務行業的最高國家榮譽——「全國物業管理示範大廈」。
- **產業園服務**。截至二零二四年六月三十日，我們管理35個產業園項目。截至二零二四年六月三十日，我們的在管建築面積為約6.7百萬平方米。客戶包括國有企業和民營企業，其中不乏上市公司和《財富》世界500強公司。
- **商業物業運營及管理服務**。我們的服務涵蓋商業綜合體、寫字樓、社區商業及酒店。我們服務深圳多個商業綜合體，比如深業上城及塘朗城。我們的大型地標性城市綜合體和城市多功能複合空間——深業上城為深圳優秀城市綜合體首五位。我們也

## 業 務

吸引多家知名品牌的首店進駐，比如全球著名奢侈品百貨公司華南首店、知名日本零售品牌在中國首家酒店、餐廳、旗艦店三合一項目等。酒店方面，我們與國際知名酒店品牌建立了合作關係，提升運營和服務質量。於二零二三年，我們所管理的位於深圳福田區的其中一間酒店被《福布斯旅遊指南》(針對豪華酒店、餐廳、水療中心和郵輪的獨立全球評級系統)評為「全球最佳五星級酒店之一」(亦稱為「五星」評級)。

我們相信多元化的服務組合將提升品牌認可度，並有助於我們的業務運營和財務表現，提升我們的業務韌性。

### 一體化的服務及品牌集群，實現強大市場拓展能力

我們在中國提供物業管理服務超過30年。由於我們致力於提供業界領先的優質服務，我們的「深業物管」品牌已在廣大客戶中獲得市場接受及業界認可。多年來，我們榮獲多項獎項及榮譽，表彰我們行業領先的品牌及競爭力。有關詳情參見下文「— 獎項」。此外，我們打造了一系列定製化的服務系列，實現強大的市場拓展能力。此外，我們打造深享系列「5+1+1」。透過五個物業管理服務系列城市管理(深享城)、公建物業(深享業)、產業園(深享園)、住宅物業(深享居)及商業物業(深享商)，以及為大型商業綜合體等提供專門商業運營服務的深業商管，輔以深業技術支持，包括5家提供專業服務的技術支持公司，形成一體化的品牌集群。此外，我們建立數字化物業管理平台(深享匯)提升服務質量。具體來說：

- **五大服務系列：**

- **深享城：**與當地政府及有關部門積極探索優質城市服務，以系統數字化管理提升城市管理水平；
- **深享業：**聚焦機構物業如政府辦公樓、醫院、各類市政場地等需求，在提供能耗管理、清潔、秩序維護等基礎服務外，我們也可以根據客戶需求，提供迎賓服務、會務組織、食堂運營、裝修等定製服務；
- **深享園：**以數字化運營模式，為在管園區企業提供從入駐到退出的服務；

## 業 務

- **深享居**：為住戶提供優質的園林、清潔、維護及保養、秩序維護、客戶溝通等多元化服務，並透過我們的數字化應用程序讓我們的員工與在管物業的住戶互聯互通；及
- **深享商**：提供會務組織、招商租賃、維護及保養、食堂運營、文化活動等定製服務。
- **深業商管**：為商業綜合體等商業項目提供策劃、設計諮詢、招商、推廣、運營等全流程服務，還為酒店項目提供策劃、品牌引進、設計諮詢、籌開、運營等全流程服務，尤其以我們的標桿項目深業上城為載體，不斷提升我們的國際化水平和本地運作能力，打造優質商業物業運營服務品牌。
- **深業技術支持**：全週期技術支援電梯維保、機電維保、綠化管養、環境服務、膳食服務五大專業服務板塊。

豐富的品牌組合及優質服務推動我們實現外拓並獲得市場認可。於業績記錄期，我們的物業管理項目保留率分別為91.9%、90.5%、92.9%及94.9%。另外，在業績記錄期，來自獨立第三方開發的物業收入分別佔了我們總收入的56.6%、55.9%、54.7%及54.5%，而獨立第三方開發的物業的在管建築面積分別佔了我們項目總建築面積的72.6%、72.1%、74.4%及79.2%。獨立第三方開發的項目佔比之高彰顯我們的品牌價值及服務品質，並增強我們對外拓計劃的信心。

### 強大股東支持和國企背景優勢

我們的深業物管品牌已獲得市場廣泛認可。作為一家以市場為導向的國有企業，我們的國有背景和股東的支援奠定了我們在市場上的聲譽。

我們的最終控股股東深業集團是深圳市人民政府全資擁有、深圳國資委直管的大型綜合性企業集團。深業集團致力於打造以地產為核心、多層次協同發展的創新生態和幸福城市業務組合，重點發展六大主要業務：地產、園區、運營、幸福、資本和數字化業務。根據深業集團按中國公認會計準則編製的截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審計財務報表，截至二零二四年六月三十日，深業集團錄得資產總值人民幣1,929億元，負債總額

## 業 務

人民幣1,434億元，以及資產淨值或權益總額人民幣495億元。作為深業集團的子公司，深圳控股於一九九七年在聯交所主板上市，二零二二年入圍《財富》中國500強。深圳控股以物業開發、物業投資及城市綜合運營服務為核心業務，同時涉足高科農業、高端製造等創新業務，致力於轉型升級成以城市綜合開發、科技產業投資為主業的科技型產業集團。深圳控股聚焦大灣區，佈局長三角區域和重點省會城市，擁有豐富的土地資源。截至二零二四年六月三十日，其土地儲備建築面積約6.5百萬平方米，其中大灣區的土地儲備建築面積達66.2%，與我們的定位相輔相成。我們與深圳控股維持長期的業務關係。我們相信藉此我們能夠繼續受益於他們廣泛和龐大的項目儲備，為我們的物業管理組合的持續增長提供明確的驅動力，並進一步發展我們的增值服務業務。尤其是，於業績記錄期，我們就深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業能夠維持100.0%的中標率。

### 廣泛運用數字化管理

我們通過數字化管理，持續優化運作流程，倡導與客戶的在線互動、降低運營成本。通過數字化平台，我們完善服務，並在下列平台提供標準化及信息化服務：

- **基礎服務平台**：糅合內部控制及綜合客戶服務，透過推出客戶移動應用程序「深到家」及員工移動應用程序「業委匯」，匯聚客戶需求、員工服務、物業設施設備，提升整體服務表現；
- **城市服務平台**：透過員工移動應用程序「深業城市管家」及「巡檢通」，我們為城市服務進行系統管理及分析，響應市民關心的問題及環境需求；
- **園區運營平台**：通過企業端移動應用程序「企業服務子平台」及客戶端移動應用程序「深智慧」，實現對各類服務資源集中調配，比如實現對燈光、空調的自動控制、及時回應企業客戶需求。

請參閱「—技術與數字化平台」。

---

## 業 務

---

### 具有豐富經驗、遠見卓識、著眼社會責任的管理團隊

我們的董事和高級管理層的行業洞見和管理經驗可提高我們抓住不同機遇的機會，有助於廣納人才、高效開展企業管理。

我們的董事和高級管理層在物業管理及商業運營領域等方面平均擁有20多年行業相關經驗。他們的履歷請參閱「董事、監事及高級管理層」。憑藉豐富的專業知識，我們認為我們的核心管理團隊可洞察行業趨勢，最終幫助我們實現業務的穩定可持續增長。

我們制定了一個富有成效的人力資源管理系統，以建設人才梯隊。在資源規劃方面(特別是招聘活動、培訓和獎勵計劃)靈活有度，我們組織校園招聘，並實施各種舉措招聘前線員工。員工定期接受根據其職位和職業目標定製的持續培訓。同時，我們提供具有競爭力的薪酬方案，輔以全面的福利計劃，並基於客觀評估系統對所有這些因素進行評估和調整。

除此之外，我們認識到環境保護、社會責任及企業管治之間相互作用的重要性。為響應深業集團未來發展計劃的戰略方針，根據項目特點，我們與深業集團合作促進社區商業發展。例如，深業東嶺、塘朗城及深業中城將兒童托育及養老相結合，我們認為此舉將有效提高社區質量。為減少環境影響，我們不僅通過管理社區和生活垃圾分類，還通過推廣我們的清潔服務和開展各種節能活動優化運營績效。比如，在城市及產業園服務項目中，我們用自組螢光燈替換照明系統，為節能機器配備高壓保潔車及電動清洗掃地車。秉承可持續發展的理念，我們繼續支持建設大量保障性安居工程等相關政府舉措。此外，得益於多年來的慈善努力，我們因傑出的公益慈善貢獻而屢次獲獎。在管理層的支持下，我們相信我們的環境保護、社會責任及企業管治方針成功鞏固了政府、社區工作者及居民之間的聯繫。



---

## 業 務

---

### 業務戰略

憑藉以下戰略，我們致力成為中國領先的全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商：

#### 擴大業務規模，鞏固市場地位

為實現更加可持續發展和高效的商業模式，我們計劃在[編纂]後通過以下方式擴大我們的業務規模及市場份額，包括爭取第三方項目、進行戰略投資收購、與選定企業結成戰略聯盟以及與控股股東及深圳國資委旗下企業合作。具體來說：

- **積極參與獨立第三方項目**：我們計劃依托國企背景及從其他國企、央企及私企等獨立第三方獲取不同項目的內在能力，並拓展創新中央及地方兩級直接與這些企業溝通合作的方式，運用我們的市場口碑接管大灣區周邊項目等舉措，擴大市場份額、實現規模經濟效應及增加由獨立第三方開發的項目收入和在管建築面積的佔比。
- **積極推動戰略投資、收購和戰略聯盟**：為提高競爭優勢，我們計劃將[編纂][編纂]約[編纂]%用於投資、收購及與選定物業管理公司和能夠與深業技術支持形成互補的專業化服務及技術支持公司結成戰略聯盟。截至最後實際可行日期，我們並未確定具體的收購目標，或就任何收購達成最終投資或收購協議。更多詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」。
- **整合公共資源，為城市及產業園提供定制服務**：我們計劃通過借鑒湖南省長沙市政府大樓等標杆項目成功案例，將[編纂][編纂]約[編纂]%用於持續與國資企業成立合營企業以及與當地政府建立戰略合作，為城市及產業園提供定制及本地化服務，加速業務拓展，將我們的城市服務項目組合推向全國，尤其是大灣區、蘇桂湘贛及全國其他一二線城市，繼而擴大市場份額。

## 業 務

- **內生增長**：我們計劃通過利用與控股股東的協同效應和積極爭取深圳國資委控制的企業的新任務，特別是城市和產業園服務以及商業地產運營和管理服務，有機地擴大我們的業務。例如，深業集團正與深圳當地政府合作，發展國家級科技園和國際生命科學園以及其他許多城市和公共項目。我們相信這些新項目將為我們贏得新業務帶來可信的機會。此外，我們還計劃提高我們的服務質量，優化管理，提高客戶滿意度，提高我們現有和新項目的效率和盈利能力，以保持可持續增長。

### 優化服務質量，提高客戶滿意度

我們計劃繼續優化服務質量，拓展服務範圍和提升客戶體驗度。

通過提升在管服務，我們計劃拓展多樣化的增值服務。圍繞城市及產業園服務、住宅物業管理服務的需求增長，我們計劃探索新的項目機遇，繼續為城市及產業園提供個性化定制服務。此外，我們將持續高效調整服務，擴大服務範圍，滿足客戶的需求。我們計劃與深業集團旗下公司合作，於在管物業內推出「物業+養老」計劃。我們的員工將接受養老培訓，組建居家養老服務團隊，並為小區內長者提供家訪、緊急救助、休閒等服務。

圍繞商業物業運營及管理服務，我們將繼續開展綜合服務，打造優質的商業服務空間。圍繞非業主增值服務，我們計劃進一步優化物業開發商項目的全面增值服務。我們將整合「深享」系列和社區運營模式至項目中，在現場管理、查驗等各種服務上與非業主展開緊密合作，提升服務效率。

### 完善數字化服務平台、投資服務設施

我們將通過以下方式加大對技術能力和設施的持續投入，提升我們的運營效率及服務質量：

- **基礎服務平台**：我們計劃通過優化全業態服務支持實現多元化運營。我們將優化全方位服務支持，實現多元運營價值。就基礎建設而言，我們計劃建設一體化平台基座以取代原本的SAAS服務，實現安全數據管理。服務資源管理系統而言，我們將進行各類資源(如房屋租售、樓宇廣告、電商產品等)自上而下的集中管理調配，優化內部管理和客戶體驗。就服務升級而言，我們將優化「深享匯」運營。

## 業 務

- **城市服務平台**：我們將拓寬現有數字化管理平台的功能模塊。我們計劃(a)將項目管理業務平台拓展為應對當地政府、企業及市民各方特定需求的綜合服務平台；及(b)引入社區電商以應對市民日常需求；
- **園區運營平台**：我們將提高我們的運營模式及服務水平；將不動產租賃從協議簽署、續約到退租的全租約流程與財務系統進行整合，提高運作效率；及
- **設施**：我們計劃添置服務設施，如自動環衛用車和機器，確保有序運營，降低人力成本。

我們計劃將[編纂][編纂]約[編纂]%用於優化數字化物業管理服務平台、添置新設施。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」。

### 提高商業運營服務的影響力

我們將透過與各大品牌合作、培養自家品牌，進一步加強我們的商業運營服務的影響力。具體而言，我們將(i)打造代表城市高端消費水平並具備購物、娛樂、餐飲、休憩及文旅等綜合功能的城市級商業，及滿足當地居民日常生活需求為主的社區商業，並發展酒店自有品牌，以迎合多樣化的市場需求，為後續市場拓展形成標準化商業運營品牌體系，如加強與其他公司的戰略合作，提升深業商管品牌，強化商業物業及酒店的競爭力；(ii)建設及升級信息技術系統，以加強商業及酒店的數字化管理能力，提升整體運營效率；及(iii)促進商業運營及酒店管理人才培養計劃，以提高我們的專業水平。我們計劃將[編纂][編纂]約[編纂]%用於提升商業物業運營及管理服務。請參閱「未來計劃及[編纂]」。

透過專注提供卓越服務，高度重視客戶的需求，我們相信上述安排和戰略有助於擴大我們的業務規模、明晰市場定位和提升整體業務韌性。

## 業 務

### 獎項

下表載列我們於業績記錄期獲得的一些知名獎項：

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎主體及背景
二零二一年	二零二一物業服務力大灣區TOP100企業排名第21名(側重大灣區物業管理企業服務能力的排名，評獎單位考察企業的行業環境、企業表現和服務能力模型)	克而瑞物管，一個由運營中國房地產行業交易服務平台的香港上市公司擁有的研究平台
	二零二一大灣區城市服務物業服務力TOP5(側重大灣區物業管理企業服務能力的排名，評獎單位考察企業的行業環境、企業表現和服務能力模型)	中國物業管理協會，一家中國非營利的全國行業性社會組織，從事物業管理行業及進行行業相關的研究等工作
	二零二一大灣區城市服務物業服務力標桿項目 — 香蜜湖街道僑香村(大灣區優秀城市服務物業管理項目獎)	
二零二二年	二零二二中國物業服務百強企業第20名(側重中國物業管理公司綜合實力的表彰，評獎單位考察公司的業務規模、業務表現、服務質量、發展潛力和社會責任)	中指研究院
	中國國有物業服務優秀企業第11名(側重國有物業管理公司服務表現的表彰)	
	中國智慧城市服務領先企業(側重領先的智慧城市服務物業管理公司的表彰)	
	二零二二中國專項物業服務力 — 住宅物業優秀企業(側重住宅物業管理公司服務能力和服務質量的表彰)	
	Golden Mall 中購聯購物中心行業二零二二年度商業管理公司卓越榜(側重商業物業管理公司業務表現的表彰)	中購聯，一個中國購物中心行業平台，為亞洲購物中心協會創始成員

## 業 務

獲獎年份	獎項／榮譽	頒獎主體及背景
	Golden Mall 中購聯購物中心行業二零二二年度營銷企劃卓越榜(側重具有優秀營銷策劃項目的商場的獎項)	
二零二三年	二零二三中國物業服務百強企業第17名(側重中國物業管理企業綜合實力的表彰，評獎單位考察企業的業務規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任)	中指研究院
	二零二三中國國有物業服務企業綜合實力100強第6名(側重中國國有物業管理企業服務能力的排名，評獎單位考察企業的的行業環境、企業表現和服務能力模型)	克而瑞物管及中物研協報告
	二零二三中國物業服務企業綜合實力500強第30名(側重中國物業管理企業服務能力的排名，評獎單位考察企業的的行業環境、企業表現和服務能力模型)	
	綠色物業管理評價標識(三星級)(側重提供綠色物業管理的物業管理企業水平的表彰，評獎單位對深圳物業進行專業評估及現場考察)	深圳市建設科技促進中心，一家中國深圳市住房和建設局的直屬機構
	二零二三中國品質物業服務領先企業(授予中國領先物業管理企業之獎項)	
	二零二三中國物業管理卓越標杆項目(深業上城)(授予中國卓越物業管理項目之獎項)	
二零二四年	二零二四年中國物業服務百強企業第15名(側重中國物業管理企業綜合實力的表彰，評獎單位考察企業的業務規模、業務表現、服務質量、發展潛力及社會責任)	中指研究院

---

## 業 務

---

### 商業模式

於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們從以下三個業務板塊獲得收入：(i)城市及產業園服務、(ii)住宅物業管理服務、及(iii)商業物業運營及管理服務。

- **城市及產業園服務**。我們主要為當地政府、公共機構、產業園進駐企業和物業開發商提供下列服務：
  - **市政服務**。我們主要為街道提供清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺服務。
  - **公共設施管理服務**。我們主要為政府大樓、火車站、醫院、公共圖書館、博物館和學校重點提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護、停車場管理及餐廳經營服務。
  - **產業園服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護及消殺等產業園管理服務以及增值服務，包括社區生活服務、於我們客戶移動應用端程序「深智慧」營銷及推廣產業園設施以及設備場地租賃。
- **住宅物業管理服務**。我們主要為業主、住戶和物業開發商提供下列服務：
  - **物業管理服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、秩序維護、養護及消殺服務。
  - **非業主增值服務**。我們主要為非業主提供下列服務：
    - 案場管理服務，包括但不限於為物業開發商提供案場清潔、維護、秩序維護和接待服務；及
    - 其他增值服務，包括但不限於根據業主要求提供諮詢服務，為物業開發商提供物業檢查、交付和運營服務，如交付後維護和停車場管理。



---

## 業 務

---

- **社區增值服務**。我們主要提供下列服務：
  - 社區生活服務，包括維修及保養以及垃圾運輸；
  - 空間運營服務，包括但不限於廣告位、會所及游泳池的公共區域運營及租賃以及快遞櫃及交貨地點等配套設施運營；及
  - 資產管理服務，包括但不限於物業的停車場管理及房產經紀服務。
- **商業物業運營及管理服務**。我們主要為企業、商戶、物業開發商、業主及租戶提供下列服務：
  - **商業運營服務**。我們主要提供全面的商業運營服務。我們安排商業租賃、幫助出租單位或店舖、支持商業物業的日常管理以及為業主和租戶組織營銷活動。此外，我們提供酒店經營管理及監督。我們管理深圳市及巢湖市的酒店，處理員工招聘至日常管理等經營的各個方面。就深圳、蘇州市及喀什市由第三方經營的酒店而言，我們對其經營進行監督，確保符合業主標準。該監督包括監控財務表現、控制年度預算及管理翻新計劃。
  - **物業管理服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、公共設備設施維護及秩序維護服務等。
  - **增值服務**。我們主要提供多項增值服務，包括但不限於停車場管理、場地管理、額外空調、裝修材料垃圾收集及清運、展覽及展示服務以及諮詢服務(如開展市場調研及為客戶的品牌定位做規劃)等。

## 業 務

下表載列我們於所示年度按分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣百 萬元)	(%)	(人民幣百 萬元)	(%)
	(未經審計)									
城市及產業園服務.....	857.4	39.9	1,020.2	43.5	1,213.5	44.8	579.5	45.1	637.0	45.2
住宅物業管理服務.....	783.9	36.4	766.2	32.6	866.2	31.9	401.8	31.3	437.6	31.0
商業物業運營及管理服務.....	510.2	23.7	561.7	23.9	632.5	23.3	302.5	23.6	335.1	23.8
總計.....	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的城市及產業園服務以及商業物業運營及管理服務的收入持續增加，從而令我們的總收入持續增加。尤其是，於業績記錄期自城市及產業園服務獲得的收入金額和佔總收入的百分比都持續增加，主要由於在管建築總面積增加及我們為大灣區的社區提供更多市政服務。

下表載列我們截至所示日期按分部劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年					
	項目		項目		項目		項目		項目			
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積			
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)		
城市及產業園服務.....	28,598.6	48.7	231	38,829.2	56.7	244	48,182.4	59.9	269	55,938.2	62.7	252
住宅物業管理服務.....	26,752.2	45.6	161	26,142.9	38.2	158	28,617.3	35.5	173	28,425.0	31.9	175
商業物業運營及管理服務.....	3,358.2	5.7	55	3,490.8	5.1	57	3,669.9	4.6	71	4,850.3	5.4	71
總計.....	<b>58,709.0</b>	<b>100.0</b>	<b>447</b>	<b>68,462.9</b>	<b>100.0</b>	<b>459</b>	<b>80,469.6</b>	<b>100.0</b>	<b>513</b>	<b>89,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>498</b>

於業績記錄期，在管建築面積不斷擴大。具體而言，我們設法增加城市及產業園服務的在管建築面積，由截至二零二一年十二月三十一日的約28.6百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的約55.9百萬平方米。我們於業績記錄期的城市及產業園服務的在管建築面積有所增加，主要是由於(i)二零二二年深圳龍華街道的新增項目在管總建築面積約8.7

## 業 務

百萬平方米；(ii)二零二三年深圳園嶺街道及馬鞍山雨山區的两个新增項目，在管總建築面積分別3.8百萬平方米及約4.9百萬平方米；(iii)深圳市寶龍街道的一個項目續新，二零二四年的在管建築面積為約8.7百萬平方米；(iv)新增深圳公明街道及汕頭金平街道兩個項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約6.6百萬平方米；及(v)新增一個橫跨深圳市福田區兩個市政公園的項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約0.3百萬平方米。

下表列示我們於所示年度按物業開發商類型劃分的收入及在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日/ 截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日/ 截至六月三十日止六個月		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)		
	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)	%	(千平方米)
深業集團、其子公司、合營企業及												
聯營公司.....	932.8	43.4	16,105.8	1,036.0	44.1	19,096.2	1,229.2	45.3	20,576.7	642.1	45.5	18,529.3
獨立第三方.....	1,218.7	56.6	42,603.2	1,312.1	55.9	49,366.7	1,483.0	54.7	59,892.9	767.6	54.5	70,684.2
總計.....	<u>2,151.5</u>	<u>100.0</u>	<u>58,709.0</u>	<u>2,348.1</u>	<u>100.0</u>	<u>68,462.9</u>	<u>2,712.2</u>	<u>100.0</u>	<u>80,469.6</u>	<u>1,409.7</u>	<u>100.0</u>	<u>89,213.5</u>

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們來自獨立第三方的收入佔我們總收入的約56.6%、55.9%、54.7%及54.5%，此乃由於我們持續擴大客戶群和自獨立第三方開發的物業獲得收入。

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二四年	
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目
(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	
深業集團、其子公司、合營企業及												
聯營公司.....	16,105.8	27.4	100	19,096.2	27.9	112	20,576.7	25.6	128	18,529.3	20.8	131
獨立第三方.....	42,603.2	72.6	347	49,366.7	72.1	347	59,892.9	74.4	385	70,684.2	79.2	367
總計.....	<u>58,709.0</u>	<u>100.0</u>	<u>447</u>	<u>68,462.9</u>	<u>100.0</u>	<u>459</u>	<u>80,469.6</u>	<u>100.0</u>	<u>513</u>	<u>89,213.5</u>	<u>100.0</u>	<u>498</u>

於業績記錄期，獨立第三方開發的在管建築面積增長。具體而言，獨立第三方開發的在管建築面積由截至二零二二年十二月三十一日的49.4百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的70.7百萬平方米。增加主要由於獨立第三方開發的城市及產業園服務項目增加，當中包括(i)二零二三年深圳園嶺街道及馬鞍山雨山區的两个新增項目，在管總建築面

## 業 務

積分別為3.8百萬平方米及約4.9百萬平方米；(ii)深圳市寶龍街道的一個項目續新，二零二四年的在管建築面積為約8.7百萬平方米；(iii)新增深圳公明街道及汕頭金平街道兩個項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約6.6百萬平方米；及(iv)新增一個橫跨深圳福田區兩個市政公園的項目，於二零二四年上半年的在管總建築面積為約0.3百萬平方米。

具體而言，我們根據深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司以及我們的總體目標及營運需要，策略性確定參與項目。於二零二一年、二零二二年及二零二三年，我們分別取得6個、8個及7個由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目，分別佔深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司所開發項目總數的85.7%、88.9%及77.8%。該等在管項目的總竣工建築面積分別約為0.8百萬平方米、1.1百萬平方米及1.0百萬平方米，分別佔深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司同年開發項目總竣工建築面積的91.3%、96.2%及89.3%。

下表載列截至所示日期建築面積(簽約和在管)及項目數量(簽約管理及在管)明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
簽約建築面積 <sup>(1)</sup> (千平方米).....	61,167.6	71,880.4	84,066.9	92,294.2
在管建築面積 <sup>(2)</sup> (千平方米).....	58,709.0	68,462.9	80,469.6	89,213.6
簽約管理的項目數目 .....	457	475	532	513
在管項目數目 .....	447	459	513	498

(1) 指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由我們管理或將由我們管理的建築面積。

(2) 指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由我們管理的建築面積。

於業績記錄期，憑藉我們的優質服務和客戶忠誠度，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的物業管理服務合同留存率分別為91.9%、90.5%、92.9%及94.9%。同時，我們的續約率分別為79.6%、78.2%、81.7%及73.2%。有關詳情，請參閱「我們的合同概況－續約率」及「我們的合同概況－留存率」。

於業績記錄期，我們有部分未收回服務費，為尚未到期或逾期但未收回的費用，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的收繳率分別為93.2%、84.4%、96.6%及98.1%。二零二二年的收繳率相較二零二一年低主要是由於我們的收款活動於深圳COVID-19疫情期間受到限制。然而，我們的收繳率於二零二三年上升至96.6%，主要由於我們新成立的團隊於收到物業管理費後立即收繳。請參閱「財務資料－貿易及其他應收款項以及預付款項－貿易應收款項」。

## 業 務

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的整體平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.6元、每月每平方米人民幣2.5元、每月每平方米人民幣2.4元及每月每平方米人民幣2.4元。下表載列於所示年度我們按業務分部劃分的平均物業管理費：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	<i>每月每平方米(人民幣元)</i>			
城市及產業園服務.....	2.2	2.1	2.0	1.8
住宅物業管理服務.....	1.8	1.9	2.0	2.1
商業物業運營及管理服務.....	13.0	12.8	13.1	14.8
整體.....	2.6	2.5	2.4	2.4

我們城市及產業園服務的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣2.2元下降至二零二三年的每月每平方米人民幣2.0元，主要是由於馬鞍山及深圳新增一些項目，佔用大量在管建築面積，導致平均物業管理費減少。此外，我們城市及產業園服務的平均物業管理費從二零二三年的每月每平方米人民幣2.0元下降至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣1.8元，主要是由於一個高費率博物館項目不再續約。

我們住宅物業管理服務的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣1.8元增加至二零二三年的每月每平方米人民幣2.0元，主要是由於價格調整及部分住宅物業管理項目物業管理服務產生的收入較二零二一年有所改善。此外，截至二零二四年六月三十日止六個月，我們住宅物業管理服務的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元，保持相對穩定。

我們商業物業運營及管理服務的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣13.0元輕微減少至二零二二年的每月每平方米人民幣12.8元，並於二零二三年增至每月每平方米人民幣13.1元，主要是由於我們在管的一座深圳辦公樓的平均物業管理費增加。此外，我們商業物業運營及管理服務的平均物業管理費從二零二三年的每月每平方米人民幣13.1元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣14.8元，主要是由於(i)增加一個深圳的高費率金融中心項目及一個海口的通訊中心項目；及(ii)終止佛山一個低費率商業樓宇項目。

## 業 務

就增值服務而言，我們通常根據所提供服務的性質收取費用。於業績記錄期，我們三個業務分部項下的增值服務包括社區生活服務、空間運營服務及資產管理服務。下表載列於所示年度按服務性質劃分的增值服務產生的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(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)	(%)
社區生活服務.....	155,296.7	31.8	149,198.9	33.4	172,274.6	31.4	66,852.6	27.8	79,155.9	28.2
空間運營服務.....	72,452.0	14.8	54,615.7	12.2	72,257.2	13.1	35,275.0	14.7	40,263.0	14.3
資產管理服務.....	260,723.1	53.4	242,356.4	54.4	305,509.7	55.5	138,229.6	57.5	161,639.5	57.5
<b>總計.....</b>	<b>488,471.8</b>	<b>100.0</b>	<b>446,171.0</b>	<b>100.0</b>	<b>550,041.5</b>	<b>100.0</b>	<b>240,357.2</b>	<b>100.0</b>	<b>281,058.4</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的資產管理服務分別佔我們增值服務總收入的53.4%、54.4%、55.5%及57.5%。有關詳情，請參閱「— 住宅物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 收入模式 — 定價政策 — 非業主增值服務費」。

### 城市及產業園服務

#### 概覽

我們提供城市及產業園服務已超過20年。根據城市及產業園服務，我們主要為當地政府、公共機構、產業園進駐企業和物業開發商提供下列服務：

- **市政服務**。我們主要為街道提供清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺服務。
- **公共設施管理服務**。我們主要為政府大樓、火車站、醫院、公共圖書館、博物館和學校提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護、停車場管理及餐廳經營服務。
- **產業園服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護及消殺等產業園管理服務以及增值服務，包括社區生活服務、於我們客戶移動應用端程序「深智慧」營銷及推廣產業園設施以及設備場地租賃。

我們致力於提供優質的城市及產業園服務，以滿足客戶需求。



## 業 務

於業績記錄期，我們簽約管理城市及產業園服務項下的233、244、272及254個項目，簽約建築面積分別為約29.8百萬平方米、39.2百萬平方米、48.9百萬平方米及56.5百萬平方米。

此外，於業績記錄期，我們管理城市及產業園服務項下的231、244、269及252個項目，管理的建築面積分別為約28.6百萬平方米、38.8百萬平方米、48.2百萬平方米及55.9百萬平方米。

截至最後實際可行日期，城市及產業園服務項下的總簽約建築面積為約56.1百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理城市及產業園服務項下的251個項目，管理的總建築面積為約55.5百萬平方米。

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的城市及產業園服務收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
市政服務 .....	200.4	23.4	293.5	28.8	441.0	36.3	216.0	37.2	237.6	37.3
公共設施管理服務.....	384.5	44.8	417.5	40.9	439.1	36.2	213.1	36.8	227.2	35.7
產業園服務 .....	272.5	31.8	309.2	30.3	333.4	27.5	150.4	26.0	172.2	27.0
總計 .....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

(未經審計)

於業績記錄期，城市及產業園服務的收入增長主要由於(i)項目數量增加；及(ii)在管建築面積增長。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，城市及產業園服務產生的收入分別為人民幣857.4百萬元、人民幣1,020.2百萬元、人民幣1,213.5百萬元、人民幣579.5百萬元及人民幣637.0百萬元，分別佔總收入的39.9%、43.5%、44.8%、45.1%及45.2%。

## 業 務

我們來自城市及產業園服務的收入由二零二一年的人民幣857.4百萬元增加至二零二二年的人民幣1,020.2百萬元，主要由於(i)市政服務因我們持續開展深圳寶龍街道及馬鞍山安民街道的市政服務而大幅增加；(ii)公共設施管理服務產生的收入因我們擴大服務範圍而增加，包括向深圳香蜜湖街道公共設施提供的服務；及(iii)提供產業園運營服務產生的收入因我們在二零二二年為產業園(包括瀋陽永安機床小鎮)提供更多服務而增加。

我們來自城市及產業園服務的收入由二零二二年的人民幣1,020.2百萬元增加至二零二三年的人民幣1,213.5百萬元，主要由於新增若干位於深圳龍華街道的項目導致市政服務產生的收入有所增加。

此外，我們來自城市及產業園服務的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣579.5百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣637.0百萬元，主要由於(i)來自市政服務的收入增加(主要乃由於深圳吉華街道、深圳寶龍街道重續項目及汕頭新增若干新項目)；及(ii)來自公共設施管理服務的收入增加(主要乃由於深圳新增若干新項目)。

下表載列我們於所示年度按物業開發商類型劃分的城市及產業園服務項目的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
深業集團、其子公司、										
合營企業及聯營公司.....	167.5	19.5	186.5	18.3	237.7	19.6	101.9	17.6	128.5	20.2
獨立第三方.....	689.9	80.5	833.7	81.7	975.8	80.4	477.6	82.4	508.5	79.8
總計.....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，城市及產業園服務的收入增長主要由於來自獨立第三方的收入驅動。於業績記錄期，來自獨立第三方的收入持續增加，這是因為我們加強與街道和區域管理實體合作，提供更多多樣化城市及產業園服務。

## 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城市及產業園服務項目在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年					
	在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		在管建築面積		項目	
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	項目數目	
深業集團、其子公司、合營企業及												
聯營公司.....	2,553.9	8.9	11	5,391.9	13.9	20	5,409.4	11.2	22	3,147.7	5.6	20
獨立第三方.....	26,044.7	91.1	220	33,437.3	86.1	224	42,773.0	88.8	247	52,790.5	94.4	232
總計.....	<u>28,598.6</u>	<u>100.0</u>	<u>231</u>	<u>38,829.2</u>	<u>100.0</u>	<u>244</u>	<u>48,182.4</u>	<u>100.0</u>	<u>269</u>	<u>55,938.2</u>	<u>100.0</u>	<u>252</u>

於業績記錄期，由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的在管建築面積主要來自我們城市及產業園服務下的產業園服務。由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約2.5百萬平方米增加至截至二零二三年十二月三十一日的約5.4百萬平方米，主要是由於華東地區及華南地區新增產業園項目，在管總建築面積約2.9百萬平方米。此外，由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的在管建築面積由截至二零二三年十二月三十一日的5.4百萬平方米減少至截至二零二四年六月三十日的3.1百萬平方米，主要是由於若干產業園項目於二零二四年合同到期後不再續約。

此外，於業績記錄期，由獨立第三方開發的在管建築面積主要來自我們城市及產業園服務下的市政服務。具體而言，由獨立第三方開發的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約26.0百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的約52.8百萬平方米，主要是由於(i)二零二二年深圳龍華街道的新增項目在管總建築面積約8.7百萬平方米；(ii)二零二三年深圳園嶺街道及馬鞍山兩山區的两个新增項目在管總建築面積分別3.8百萬平方米及約4.9百萬平方米；(iii)深圳市寶龍街道的一個項目續新，二零二四年的在管建築面積為約8.7百萬平方米；(iv)新增深圳公明街道及汕頭金平街道兩個項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約6.6百萬平方米；及(v)新增一個橫跨深圳市福田區兩個市政公園的項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約0.3百萬平方米。

## 業 務

截至最後實際可行日期，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的總簽約建築面積為約3.6百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理21個由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目，在管總建築面積約3.2百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們由獨立第三方開發的總簽約建築面積為約52.5百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理230個由獨立第三方開發的項目，在管總建築面積約52.3百萬平方米。

下表載列我們截至所示日期／於所示年度／期間按公營項目及私營項目劃分的城市及產業園服務項目在管建築面積、項目數目及收入明細：

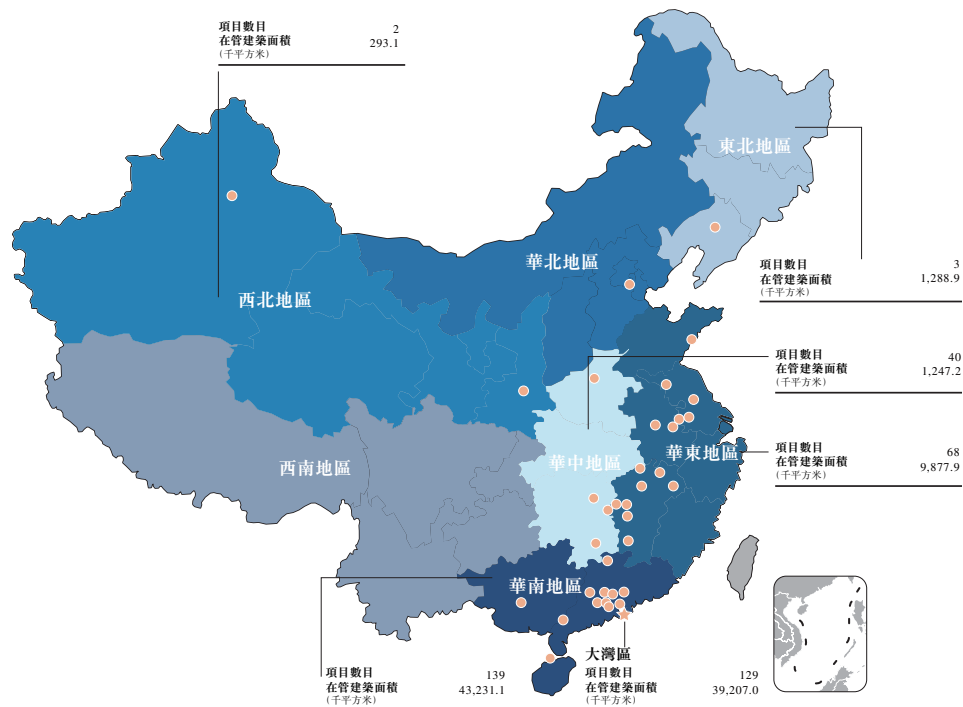
	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度												截至六月三十日／截至六月三十日止六個月											
	二零二一年				二零二二年				二零二三年				二零二四年											
	在管建築面積		項目數目		收入		在管建築面積		項目數目		收入		在管建築面積		項目數目		收入							
	(千平方米)		(%)		(人民幣 百萬元)		(千平方米)		(%)		(人民幣 百萬元)		(千平方米)		(%)		(人民幣 百萬元)							
公營 <sup>(1)</sup>	22,766.0	79.6	196	84.9	589.9	68.8	29,387.1	75.7	198	81.2	686.6	67.3	39,449.8	81.9	221	82.2	857.3	70.6	48,984.4	87.6	207	82.1	447.9	70.3
私營 <sup>(2)</sup>	5,832.6	20.4	35	15.1	267.5	31.2	9,442.1	24.3	46	18.8	333.6	32.7	8,732.6	18.1	48	17.8	356.2	29.4	6,953.8	12.4	45	17.9	189.1	29.7
總計	28,598.6	100.0	231	100.0	857.4	100.0	38,829.2	100.0	244	100.0	1,020.2	100.0	48,182.4	100.0	269	100.0	1,213.5	100.0	55,938.2	100.0	252	100.0	637.0	100.0

- (1) 公營項目包括市政服務及公共設施管理服務項目，不包括若干並非與政府簽訂合同的項目（如與銀行等簽訂）。
- (2) 私營項目包括產業園服務項目及並非與政府簽訂合同的項目（如與銀行等簽訂）。

## 業 務

### 我們的地理分佈

與我們的戰略擴張相呼應，於業績記錄期，我們將發展重心置於華南地區的大灣區。下圖說明我們的城市及產業園服務於截至二零二四年六月三十日的地理分佈。我們的足跡遍佈全國，截至二零二四年六月三十日，我們在中國覆蓋10個省的26個城市，在管總建築面積達約55.9百萬平方米。



## 業 務

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的城市及產業園服務總收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
華南地區 .....	601.9	70.3	737.4	72.3	946.9	78.0	450.0	77.6	517.7	81.3
一大灣區 .....	587.4	68.5	723.4	70.9	932.3	76.8	442.6	76.4	511.0	80.2
華東地區 .....	172.7	20.1	175.8	17.2	154.8	12.8	79.9	13.8	63.7	10.0
華中地區 .....	78.4	9.1	94.6	9.3	93.7	7.7	41.5	7.2	46.7	7.3
西北地區 .....	2.9	0.3	5.9	0.6	7.3	0.6	3.7	0.6	2.1	0.3
華北地區 .....	1.5	0.2	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0
東北地區 .....	—	0.0	6.5	0.6	10.8	0.9	4.4	0.8	6.8	1.1
<b>總計 .....</b>	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，城市及產業園服務的收入增加乃主要由於大灣區市政服務項目增加。於業績記錄期，我們新增的市政服務項目主要包括自二零二一年起為深圳寶龍街道提供市政服務(已成為我們的標桿項目之一)、自二零二二年起為深圳龍華街道提供市政服務以及新增深圳公明街道及汕頭金平街道兩個項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約6.6百萬平方米。



## 業 務

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的城市及產業園服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)		(千平方米)	(%)	
華南地區 .....	20,023.7	70.0	103	28,530.1	73.5	113	33,463.1	69.5	147	43,231.1	77.3	139
一大灣區 .....	19,835.1	69.4	94	28,336.7	73.0	103	33,292.3	69.1	137	39,207.0	70.1	129
華東地區 .....	6,722.7	23.5	86	7,175.8	18.5	84	11,704.2	24.3	75	9,877.9	17.7	68
華中地區 .....	1,287.3	4.5	39	1,458.0	3.8	42	1,502.0	3.1	43	1,247.2	2.2	40
西北地區 .....	564.9	2.0	3	769.9	2.0	4	293.1	0.6	2	293.1	0.5	2
東北地區 .....	0	0.0	0	895.4	2.3	1	1,220.0	2.5	2	1,288.9	2.3	3
<b>總計 .....</b>	<b>28,598.6</b>	<b>100.0</b>	<b>231</b>	<b>38,829.2</b>	<b>100.0</b>	<b>244</b>	<b>48,182.4</b>	<b>100.0</b>	<b>269</b>	<b>55,938.2</b>	<b>100.0</b>	<b>252</b>

於業績記錄期，我們的城市及產業園服務項下的在管建築面積主要位於華南地區。

具體而言，我們於大灣區的城市及產業園服務項下的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日約19.8百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日約43.2百萬平方米，主要是由於(i)二零二二年於深圳龍華街道新增一個項目，在管總建築面積約8.7百萬平方米；(ii)二零二三年於深圳園嶺街道及馬鞍山雨山區新增兩個項目，在管總建築面積分別為3.8百萬平方米及約4.9百萬平方米；(iii)於二零二四年，深圳寶龍街道的一個項目續約，在管建築面積約8.7百萬平方米；及(iv)於二零二四年上半年，於深圳公明街道新增一個項目，在管總建築面積約3.2百萬平方米。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的來自城市及產業園服務收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)
	(未經審計)									
一線城市 .....	576.3	67.3	708.5	69.5	909.3	74.9	431.9	74.6	496.9	78.0
新一線城市 .....	107.5	12.5	116.0	11.4	117.5	9.7	52.7	9.1	57.5	9.0
二線城市 .....	23.2	2.7	27.9	2.7	35.2	2.9	15.3	2.6	21.8	3.4
其他 .....	150.4	17.5	167.8	16.4	151.5	12.5	79.6	13.7	60.8	9.6
<b>總計 .....</b>	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

於業績記錄期，城市及產業園服務的收入增加主要由於在一線城市提供的市政服務，包括我們於深圳吉華街道、寶龍街道、公明街道及龍崗區的項目以及深圳福田區的產業園。根據弗若斯特沙利文報告，此乃由於一線城市的快速城市發展導致對市政服務的需求增加。

下表載列我們截至所示日期按城市等級劃分的城市及產業園服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	在管建築面積		項目	在管建築面積		項目	在管建築面積		項目	在管建築面積		項目
	(千平方米)	(%)	數目	(千平方米)	(%)	數目	(千平方米)	(%)	數目	(千平方米)	(%)	數目
一線城市 .....	18,454.2	64.5	79	26,977.7	69.5	88	32,078.7	66.6	112	38,144.4	68.2	104
新一線城市 .....	2,376.8	8.3	52	3,321.1	8.6	57	2,517.1	5.2	55	1,569.4	2.8	49
二線城市 .....	1,614.8	5.6	14	2,550.0	6.6	15	3,125.1	6.5	25	2,350.1	4.2	28
其他 .....	6,152.8	21.5	86	5,980.4	15.4	84	10,461.5	21.7	77	13,874.3	24.8	71
<b>總計 .....</b>	<b>28,598.6</b>	<b>100.0</b>	<b>231</b>	<b>38,829.2</b>	<b>100.0</b>	<b>244</b>	<b>48,182.4</b>	<b>100.0</b>	<b>269</b>	<b>55,938.2</b>	<b>100.0</b>	<b>252</b>

於業績記錄期，我們的城市及產業園服務項下的在管建築面積主要位於一線城市。

具體而言，我們於一線城市的城市及產業園服務項下的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日約18.5百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日約38.1百萬平方米，主要是由於(i)二零二二年於深圳龍華街道新增一個項目，在管總建築面積約8.7百萬平方米；(ii)二零二三年於深圳園嶺街道新增一個項目，在管總建築面積為3.8百萬平方米；(iii)於二零二四年，深圳寶龍街道的一個項目續約，在管建築面積約8.7百萬平方米；及(iv)於二零二四年上半年，於深圳公明街道新增一個項目，在管總建築面積約3.2百萬平方米。

## 業 務

### 擴大城市及產業園服務項目組合

於業績記錄期，我們一直主要通過自當地政府、公共機構、產業園進駐企業及物業開發商獲得新服務合同擴大城市及產業園服務。下表載列截至所示日期我們城市及產業園服務的簽約項目數目、簽約建築面積及在管建築面積的變化：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	簽約項目 數目	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	簽約項目 數目	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	簽約項目 數目	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	簽約項目 數目	簽約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
截至年初	218	16,784.9	16,445.0	233	29,848.5	28,598.6	244	39,216.0	38,829.2	272	48,944.6	48,182.4
新委聘 <sup>(1)</sup>	55	14,648.7	13,738.7	54	13,392.6	14,256.4	66	12,277.8	12,143.1	16	11,376.0	11,404.2
—深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司	1	133.2	133.2	9	2,837.9	2,837.9	4	442.4	330.4	2	189.8	118.8
—獨立第三方	54	14,515.5	13,605.5	45	10,554.7	11,418.5	62	11,835.4	11,812.7	14	11,186.2	11,285.4
終止 <sup>(2)</sup>	40	1,585.1	1,585.1	43	4,025.1	4,025.8	38	2,549.2	2,789.9	34	3,838.1	3,648.4
總計	<b>233</b>	<b>29,848.5</b>	<b>28,598.6</b>	<b>244</b>	<b>39,216.0</b>	<b>38,829.2</b>	<b>272</b>	<b>48,944.6</b>	<b>48,182.4</b>	<b>254</b>	<b>56,482.5</b>	<b>55,938.2</b>

- (1) 新委聘主要包括受我們的客戶要求管理新物業及產業園的服務合同，以及替代前任物業管理公司的服務合同。
- (2) 終止主要包括並無續約的一些已到期服務合同，乃由於我們自願終止部分物業管理合同，原因是其利潤率低和經營虧損。

### 城市及產業園服務合同的到期時間表

下表載列我們截至二零二四年六月三十日的城市及產業園服務項目服務合同的到期時間表：

	簽約建築面積		項目數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的服務合同 <sup>(1)(2)</sup>	2,107.2	3.7	28	11.0
於以下日期到期的服務合同				
—截至二零二四年十二月三十一日止年度	41,214.6	73.0	126	49.6
—截至二零二五年十二月三十一日止年度及以後	13,160.7	23.3	100	39.4
小計	54,375.3	96.3	226	89.0
總計	<b>56,482.5</b>	<b>100.0</b>	<b>254</b>	<b>100.0</b>

- (1) 無固定期限的服務合同主要是指(i)與當地政府、公共機構、產業園進駐企業及物業開發商簽訂的服務合同，這些協議無固定期限且可按約定終止；及(ii)與當地政府、公共機構、產業園進駐企業及物業開發商簽訂的服務合同，這些物業管理協議有固定期限，但有關期限已到期，我們繼續提供服務直至新物業管理服務合同生效為止。關於第二種情況，據我們的中國法律顧問告知，只要我們在合同到期後繼續提供服務，已過期的合同應歸類為事實上的無固定期限的服務合同，可根據中國法律強制執行。

## 業 務

- (2) 於業績記錄期，我們城市及產業園服務合同的整體留存率分別為88.8%、86.1%、87.5%及90.9%。留存率由二零二三年的87.5%上升至截至二零二四年六月三十日止六個月的90.9%，主要由於(i)我們的優質服務穩固客戶關係；及(ii)我們於大灣區不斷提高客戶參與及服務可及性。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的城市及產業園服務合同的留存率分別為100.0%、100.0%、95.7%及85.7%，而我們由獨立第三方開發的城市及產業園服務合同的留存率分別為88.3%、84.8%、86.7%及91.4%。於業績記錄期，我們城市及產業園服務合同的整體續約率分別為79.7%、77.0%、77.6%及70.9%。續約率由二零二三年的77.6%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的70.9%，主要由於因合同到期或客戶的商業決策而導致項目終止及不再續約。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的城市及產業園服務合同的續約率分別為100.0%、100.0%、88.9%及25.0%。二零二四年我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的城市及產業園服務合同的續約率下降主要是由於戰略性重新分配資源，我們專注於大灣區盈利能力較強的項目，選擇不續約常州及江陰等非大灣區若干利潤率較低的產業園項目。我們由獨立第三方開發的城市及產業園服務合同的續約率分別為79.0%、76.9%、76.9%及73.3%。截至最後實際可行日期，到二零二四年六月三十日已到期的79份服務合同中，56份已續約。

### 收入模式及定價政策

#### 收入模式

於業績記錄期，我們參考過往經驗及行業管理按包幹制就我們的城市及產業園服務收取物業管理費。

包幹制是一種物業管理服務計費方式，客戶向我們支付固定的物業管理服務費，而我們自負盈虧。根據包幹制合同，我們通常按物業管理合同中的協定費率按月計算並收取物業管理費，該費率是我們提供的所有物業管理服務的全部費用。同時，我們亦承擔管理物業的成本，通常包括與提供物業管理服務的員工有關的開支和第三方服務外包成本。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估計成本，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。

#### 定價政策

在我們的城市及產業園服務中，於業績記錄期，我們就(i)物業管理費及(ii)其他服務費採取不同的定價政策。

就物業管理服務而言，於業績記錄期，我們就我們的城市及產業園服務項下所有服務線(即市政服務、公共設施管理服務及產業園服務)收取物業管理費。定價政策取決於多項因素，包括物業類型、位置及周邊設施、服務範圍及質量、估計成本及盈利目標以及可資比較物業的定價。有關詳情，請參閱「—物業管理費」。

## 業 務

就其他服務而言，於業績記錄期，我們主要就我們的城市及產業園服務項下的產業園服務收取其他服務費，例如社區生活服務（按要求維修及維護以及垃圾運輸）及設備場地租賃。定價政策取決於不同服務的服務要求。有關詳情，請參閱「—其他服務費」。

### 物業管理費

城市及產業園服務項下，於業績記錄期，我們的物業管理服務一般包括清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養、消殺、秩序維護及停車場管理。此外，於業績記錄期，我們就我們的城市及產業園服務項下所有服務線（即市政服務、公共設施管理服務及產業園服務）收取物業管理費。

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的我們的城市及產業園服務項下的平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	每月每平方米(人民幣元)			
<b>城市及產業園服務</b>				
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	3.8	3.9	4.2	4.7
— 獨立第三方.....	2.1	2.0	1.9	1.7

就物業開發商收取的物業管理費而言，我們於業績記錄期就深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司收取的平均物業管理費高於獨立第三方，主要是由於城市及產業園服務中不同服務類型在管建築面積的貢獻存在差異。此外，我們就深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業收取的平均物業管理費由二零二三年的每月每平方米人民幣4.2元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣4.7元，主要由於深圳光明區一個產業園項目的平均物業管理費上升所致。

就獨立第三方而言，城市及產業園服務項下市政服務的街道項目（由地方政府開發）普遍佔用較大建築面積，且物業管理費低於其他兩類服務，即公共設施管理服務及產業園服務。相較之下，由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的其他兩類服務佔用的在管

## 業 務

建築面積較少。就此而言，於業績記錄期，由獨立第三方開發的市政服務的在管建築面積較大且物業管理費率較低，導致平均物業管理費大幅攤薄及城市及產業園服務項下獨立第三方的平均物業管理費較深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的低。

下表載列於所示年度按城市等級劃分的我們的城市及產業園服務項下的平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	<i>每月每平方米(人民幣元)</i>			
<b>城市及產業園服務</b>				
— 一線城市 .....	2.0	2.1	1.9	1.8
— 新一線城市 .....	4.8	4.7	4.8	4.8
— 二線城市 .....	1.5	0.9	1.2	1.5

就一線城市而言，我們於業績記錄期就一線城市收取的平均物業管理費低於新一線城市，主要是由於新一線城市新增的公共設施管理服務項目在管建築面積較少。我們於一線城市的平均物業管理費由二零二二年的每月每平方米人民幣2.1元輕微減少至二零二三年的每月每平方米人民幣1.9元，主要由於新增一個深圳園嶺街道項目，其在管總建築面積為3.8百萬平方米。此外，我們的平均物業管理費從二零二三年的每月每平方米人民幣1.2元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣1.5元，主要由於深圳光明區一個產業園項目的出租率上升所致，該項目已於二零二三年四月啟用並開始產生收入，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻約人民幣9.5百萬元，相較二零二三年同期錄得的部分收入而言反映整個期間的收入貢獻及平均物業管理費增加。

就新一線城市而言，我們的平均物業管理費於業績記錄期維持相對穩定在每月每平方米人民幣4.8元。

就二線城市而言，我們的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣1.5元下降至二零二二年的每月每平方米人民幣0.9元，主要由於瀋陽新增了一個低費率產業園項目，同時終止了江西的一個高收入學校項目。我們於二線城市的平均物業管理費於二零二三年增加至每月每平方米人民幣1.2元，主要由於二零二二年終止南昌一個費率較低的學校項目。



## 業 務

此外，我們的平均物業管理費由二零二三年的每月每平方米人民幣1.2元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣1.5元，主要由於惠州增加一個學校項目，以及惠州一所學校項目及瀋陽一個產業園項目的平均物業管理費增加所致。

根據弗若斯特沙利文報告，於業績記錄期，我們收取的城市及產業園服務平均物業管理費一般處於同行就位於我們的在管物業附近的可比物業所收取的費用範圍內。

### 其他服務費

對於城市及產業園服務下的其他服務，於業績記錄期，我們主要於產業園服務收取其他服務費，例如社區生活服務(按要求維修及維護以及垃圾運輸)、及設備場地租賃。

- 社區生活服務

- 維修及維護。就維修及維護而言，於業績記錄期，我們按我們為不同維修及維護工作(例如更換死鎖及水管)制定的價目表收取服務費。於業績記錄期，我們提供維護維修的服務費用一般介乎人民幣5.0元至人民幣100.0元，根據弗若斯特沙利文的資料，這與我們的業內同行收費一致。

- 垃圾運輸。就垃圾運輸而言，於業績記錄期，我們根據位置及周邊環境等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們就垃圾運輸收取的服務費用一般為人民幣25.0元，根據弗若斯特沙利文的資料，這與我們的業內同行收費一致。

- 設備場地租賃。就設備場地租賃而言，於業績記錄期，我們按場地(如充電站、儲物櫃及投遞點)內放置的設備類型向媒體公司、包裹派送解決方案及物流公司收取服務費。於業績記錄期，我們就設備場地租賃收取的服務費一般介乎每單位每年人民幣2,200.0元至每單位每年人民幣6,500.0元(視乎所涉及設備類型而定)。根據弗若斯特沙利文的資料，我們設備場地租賃的服務費與同業收費一致，一般介乎每單位每年人民幣1,200.0元至人民幣12,000.0元。

### 付款及信貸條款

我們一般按月結算服務費，由客戶在下月將當月服務費轉入協定的指定賬戶中。

---

## 業 務

---

對於城市及產業園服務，我們根據服務合同的條款按月收取服務費。我們的客戶須在我們每月發出月度繳款單時支付服務費。我們主要通過銀行轉賬收取物業管理費。

### 住宅物業管理服務

#### 概覽

我們在提供住宅物業管理服務方面擁有30多年歷史，主要為業主、住戶及物業開發商提供下列服務：

- **物業管理服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、秩序維護、維護及消殺服務。
- **非業主增值服務**。我們主要為非業主提供下列服務：
  - 案場管理服務，包括但不限於為物業開發商提供案場清潔、維護、秩序維護和接待服務；及
  - 其他增值服務，包括但不限於根據業主要求提供諮詢服務，為物業開發商提供物業檢查、交付和運營服務，如交付後維護和停車場管理。
- **社區增值服務**。我們主要提供下列服務：
  - 社區生活服務，如維修及維護以及垃圾運輸；
  - 空間運營服務，包括但不限於廣告位、會所及游泳池等公共區域的運營和租賃，以及儲物櫃、投遞點等設備場地租賃；及
  - 資產管理服務，包括但不限於停車場管理及物業的房產經紀服務。

我們致力於提供優質的住宅物業管理服務，以滿足客戶需求。

於業績記錄期，我們簽約管理168、173、188及185個住宅物業管理服務項目，簽約建築面積分別為約27.9百萬平方米、29.1百萬平方米、31.3百萬平方米及30.7百萬平方米。

## 業 務

此外，於業績記錄期，我們管理161、158、173及175個住宅物業管理服務項目，管理的建築面積分別為約26.8百萬平方米、26.1百萬平方米、28.6百萬平方米及28.4百萬平方米。

截至最後實際可行日期，住宅物業管理服務項下的總簽約建築面積為約31.1百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理住宅物業管理服務項下的177個項目，管理的總建築面積為約28.5百萬平方米。

下表載列我們所示年度按服務類型劃分的來自住宅物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
物業管理服務 .....	487.4	62.2	513.3	67.0	532.7	61.5	258.9	64.4	276.1	63.1
非業主增值服務 .....	22.2	2.8	33.9	4.4	44.2	5.1	16.5	4.1	24.5	5.6
社區增值服務 .....	274.3	35.0	219.0	28.6	289.3	33.4	126.4	31.5	137.0	31.3
<b>總計 .....</b>	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們來自住宅物業管理服務的收入分別為人民幣783.9百萬元、人民幣766.2百萬元、人民幣866.2百萬元、人民幣401.8百萬元及人民幣437.6百萬元，分別佔我們總收入的36.4%、32.6%、31.9%、31.3%及31.0%。

下表載列我們所示年度按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務項目收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司 .....	409.0	52.2	395.2	51.6	493.6	57.0	213.4	53.1	252.7	57.7
獨立第三方 .....	374.9	47.8	371.0	48.4	372.6	43.0	188.4	46.9	184.9	42.3
<b>總計 .....</b>	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

我們住宅物業管理服務的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於受COVID-19的影響，為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業提供的增值服務(主要是停車場管理服務)產生的收入減少。

我們的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於二零二三年新增三個深圳住宅物業管理項目。

我們的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣401.8百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣437.6百萬元，主要由於(i)我們的在管住宅物業項目數目於二零二四年初有所增加；及(ii)我們的停車場管理服務整體收入有所增加。

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務項目在管建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日						
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二四年		
	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	在管建築面積	項目數目	
(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	11,285.7	42.2	60	11,404.0	43.6	62	12,786.4	44.7	69	12,939.4	45.5	72	
獨立第三方.....	15,466.5	57.8	101	14,738.9	56.4	96	15,830.9	55.3	104	15,485.6	54.5	103	
總計.....	<u>26,752.2</u>	<u>100.0</u>	<u>161</u>	<u>26,142.9</u>	<u>100.0</u>	<u>158</u>	<u>28,617.3</u>	<u>100.0</u>	<u>173</u>	<u>28,425.0</u>	<u>100.0</u>	<u>175</u>	

於業績記錄期，大部分在管建築面積由獨立第三方開發。於業績記錄期，獨立第三方開發的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的15.5百萬平方米下降至截至二零二二年十二月三十一日的14.7百萬平方米，主要由於江西和汕頭的某些住宅物業管理項目合同到期。隨著我們服務質量的不斷提高，由獨立第三方開發的在管建築面積由截至二零二二年十二月三十一日的14.7百萬平方米增加到截至二零二三年十二月三十一日的15.8百萬平方米，主要是由於深圳和馬鞍山新增兩個項目。截至二零二四年六月三十日，由獨立第三方開發的在管建築面積保持相對穩定，為15.5百萬平方米。

## 業 務

於業績記錄期，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的11.3百萬平方米穩定增長至截至二零二四年六月三十日的12.9百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的總簽約建築面積為約15.3百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理74個由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目，在管總建築面積為約12.9百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們由獨立第三方開發的總簽約建築面積為約15.8百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理103個由獨立第三方開發的項目，在管總建築面積為約15.6百萬平方米。

下表載列我們截至所示日期／於所示年度／期間按公營項目及私營項目劃分的住宅物業管理服務項目在管建築面積、項目數目及收入明細：

	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度												截至六月三十日／截至六月三十日止六個月											
	二零二一年				二零二二年				二零二三年				二零二四年											
	在管建築面積		項目數目		收入		在管建築面積		項目數目		收入		在管建築面積		項目數目		收入							
	(千平方米)	(%)	(%)	(%)	(千平方米)	(%)	(%)	(%)	(千平方米)	(%)	(%)	(%)	(千平方米)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)						
公營 <sup>(1)</sup>	1,500.4	5.8	15	9.3	27.1	3.5	1,649.3	6.3	15	9.5	45.9	6.0	2,089.1	7.3	15	8.7	47.3	5.5	2,089.1	7.3	15	8.6	24.4	5.6
私營 <sup>(2)</sup>	25,191.8	94.2	146	90.7	756.8	96.5	24,493.6	93.7	143	90.5	720.3	94.0	26,528.2	92.7	158	91.3	818.9	94.5	26,335.9	92.7	160	91.4	413.2	94.4
總計	<u>26,752.2</u>	<u>100.0</u>	<u>161</u>	<u>100.0</u>	<u>783.9</u>	<u>100.0</u>	<u>26,142.9</u>	<u>100.0</u>	<u>158</u>	<u>100.0</u>	<u>766.20</u>	<u>100.0</u>	<u>28,617.3</u>	<u>100.0</u>	<u>173</u>	<u>100.0</u>	<u>866.2</u>	<u>100.0</u>	<u>28,425.0</u>	<u>100.0</u>	<u>175</u>	<u>100.0</u>	<u>437.6</u>	<u>100.0</u>

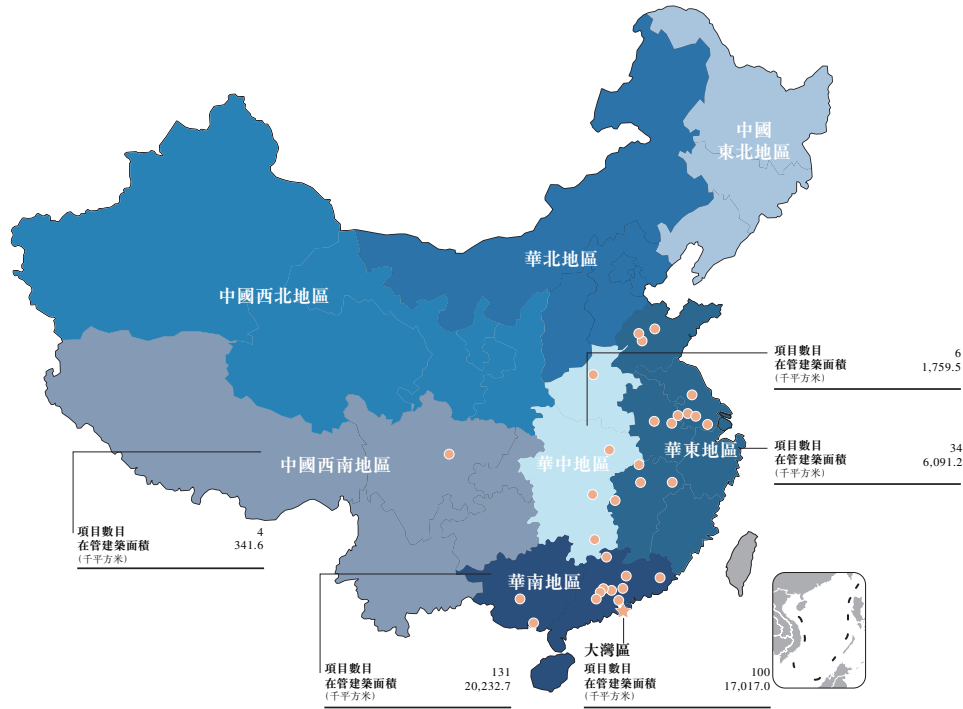
(1) 公營項目包括與政府簽訂合同的住宅物業管理服務項目。

(2) 私營項目包括與私營公司及業主委員會簽訂合同的住宅物業管理服務項目。

## 業 務

### 我們的地理分佈

截至二零二四年六月三十日，我們住宅物業管理服務的地理分佈已擴展至中國10個省的27個城市，在管建築面積達約28.4百萬平方米。下圖載列我們截至二零二四年六月三十日住宅物業管理服務的地區分佈。



於業績記錄期間，我們在中國各地提供物業管理服務和增值服務產生收入，主要集中在大灣區。下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的提供住宅物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣百 萬元)	%	(人民幣百 萬元)	%
華南地區	645.9	82.5	633.2	82.7	717.4	82.8	331.5	82.5	362.1	82.7
一大灣區	609.4	77.7	595.2	77.7	676.2	78.1	314.7	78.3	339.9	77.7
華東地區	101.3	12.9	93.0	12.1	102.3	11.8	48.6	12.1	51.1	11.7
華中地區	28.5	3.6	29.3	3.8	31.9	3.7	15.3	3.8	18.7	4.3
中國西南地區	8.2	1.0	10.7	1.4	14.6	1.7	6.4	1.6	5.7	1.3
總計	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

我們的收入從二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於深圳爆發COVID-19，影響了我們的增值服務，進而導致華南地區的住宅物業收入減少。我們的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於我們於大灣區的業務擴展。



## 業 務

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的住宅物業管理服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年					
	項目		項目		項目		項目		項目			
	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目	在管建築面積	數目		
(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)			
華南地區 .....	18,201.6	68.0	124	18,167.7	69.5	122	20,036.8	70.0	131	20,232.7	71.2	131
一大灣區 .....	14,769.8	55.2	93	15,028.5	57.5	93	16,846.6	58.9	101	17,017.0	59.9	100
華東地區 .....	6,529.2	24.4	30	5,990.8	22.9	28	6,479.4	22.6	33	6,091.2	21.4	34
華中地區 .....	1,738.9	6.5	5	1,642.8	6.3	5	1,759.5	6.2	6	1,759.5	6.2	6
西南地區 .....	282.5	1.1	2	341.6	1.3	3	341.6	1.2	3	341.6	1.2	4
總計 .....	<b>26,752.2</b>	<b>100.0</b>	<b>161</b>	<b>26,142.9</b>	<b>100.0</b>	<b>158</b>	<b>28,617.3</b>	<b>100.0</b>	<b>173</b>	<b>28,425.0</b>	<b>100.0</b>	<b>175</b>

於業績記錄期，我們住宅物業管理服務項下的在管建築面積主要位於華南地區。具體而言，我們在大灣區的住宅物業管理服務項下的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約14.8百萬平方米增加到截至二零二四年六月三十日的約17.0百萬平方米，主要是由於截至二零二四年六月三十日止六個月深圳新增兩個項目，在管建築面積合計約為0.4百萬平方米。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的住宅物業管理服務產生的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	
一線城市 .....	528.4	67.4	513.4	67.1	582.3	67.2	271.5	67.7	292.6	66.8
新一線城市 .....	98.1	12.5	98.4	12.8	114.8	13.3	52.6	13.1	58.9	13.5
二線城市 .....	85.2	10.9	81.3	10.6	96.1	11.1	43.0	10.7	50.4	11.5
其他 .....	72.2	9.2	73.1	9.5	73.0	8.4	34.7	8.5	35.7	8.2
總計 .....	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

(未經審計)

由於深圳爆發COVID-19，影響了我們的增值服務，住宅物業管理服務的收入從二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元。

我們的住宅物業管理服務的收入增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於在深圳、四川及南京新增住宅物業管理項目產生的收入增加。

[我們的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣[401.8]百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣[437.6]百萬元，主要是由於我們在一線、新一線和二線城市的業務擴張所致。]

## 業 務

下表載列我們截至所示日期按城市等級劃分的住宅物業管理服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)		
一線城市 .....	10,786.5	40.3	76	11,107.3	42.5	78	12,755.4	44.6	85	12,904.7	45.4	84
新一線城市 .....	4,352.1	16.3	20	4,320.8	16.5	21	4,607.6	16.1	23	4,628.7	16.3	25
二線城市 .....	5,820.9	21.7	33	5,647.9	21.6	31	5,647.9	19.7	31	5,647.9	19.9	31
其他 .....	5,792.7	21.7	32	5,066.9	19.4	28	5,606.4	19.6	34	5,243.7	18.4	35
總計 .....	<u>26,752.2</u>	<u>100.0</u>	<u>161</u>	<u>26,142.9</u>	<u>100.0</u>	<u>158</u>	<u>28,617.3</u>	<u>100.0</u>	<u>173</u>	<u>28,425.0</u>	<u>100.0</u>	<u>175</u>

於業績記錄期，我們的住宅物業管理服務項下管理的建築面積主要位於一線城市。具體而言，於一線城市，我們的住宅物業管理項下管理的建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約10.8百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的約12.9百萬平方米，主要乃由於在深圳新增了兩個新項目。

於業績記錄期，我們管理的總建築面積在二零二二年較二零二一年錄得下降，主要乃由於若干住宅物業管理項目的合約到期，其中包括兩個位於新一線城市的項目，兩個位於二線城市的項目以及五個位於其他城市的項目。我們管理的總建築面積由截至二零二二年十二月三十一日的26.1百萬平方米增加至截至二零二三年十二月三十一日的28.6百萬平方米，主要乃由於深圳及馬鞍山新增了兩個新項目，管理的總建築面積為約0.8百萬平方米。

### 擴大住宅物業服務項目組合

下表載列於所示日期有關住宅物業管理服務的簽約項目數目、簽約建築面積及在管建築面積的變動：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	簽約項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	簽約項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	簽約項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	簽約項目數目	簽約建築面積	在管建築面積
	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	(千平方米)	
截至年初 .....	162	26,955.5	26,763.2	168	27,850.9	26,752.2	173	29,059.8	26,142.9	188	31,344.0	28,617.3
新委聘 <sup>(1)</sup> .....	16	1,697.2	790.8	14	2,319.5	502.8	16	2,354.4	2,544.6	3	430.3	511.0
—深業集團、其子 公司、合營企業及 聯營公司 .....	6	589.6	242.2	9	1,608.3	119.8	7	1,458.3	1,150.9	0	21.1	153.0
—獨立第三方 .....	10	1,107.6	548.6	5	711.2	383.0	9	896.1	1,393.7	3	409.2	358.0
終止 <sup>(2)</sup> .....	10	801.8	801.8	9	1,110.6	1,112.1	1	70.2	70.2	6	1,037.2	703.3
總計 .....	<u>168</u>	<u>27,850.9</u>	<u>26,752.2</u>	<u>173</u>	<u>29,059.8</u>	<u>26,142.9</u>	<u>188</u>	<u>31,344.0</u>	<u>28,617.3</u>	<u>185</u>	<u>30,737.1</u>	<u>28,425.0</u>

## 業 務

- (1) 新的委聘主要包括受我們的客戶要求管理新物業的服務合同，以及替代前任物業管理公司的服務合同。
- (2) 終止主要包括並無續約的若干已到期服務合同，乃由於我們自願終止部分物業管理合同，原因是其利潤率低和經營虧損。

### 住宅物業管理服務合同的到期時間表

下表載列截至二零二四年六月三十日的住宅物業管理服務項目的到期時間表：

	簽約建築面積		項目數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
無固定期限的服務合同 <sup>(1)(2)</sup> .....	19,429.5	63.2	123	66.5
於以下日期到期的服務合同				
— 截至二零二四年十二月三十一日止年度 .....	3,559.1	11.6	20	10.8
— 截至二零二五年十二月三十一日止年度及以後 .....	7,748.5	25.2	42	22.7
小計 .....	<b>11,307.6</b>	<b>36.8</b>	<b>62</b>	<b>33.5</b>
總計 .....	<b>30,737.1</b>	<b>100</b>	<b>185</b>	<b>100</b>

- (1) 無固定期限的服務合同主要是指(i)與業主、住戶及物業開發商簽訂的服務合同，這些合同無固定期限且可按約定終止；及(ii)與業主、住戶及物業開發商簽訂的服務合同，這些物業管理服務合同有固定期限，但有關期限已到期，我們繼續提供服務直至新物業管理服務合同生效為止。關於第二種情況，據我們的中國法律顧問告知，只要我們在合同到期後繼續提供服務，已過期的合同應歸類為事實上的無固定期限的服務合同，可根據中國法律強制執行。
- (2) 於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們住宅物業管理服務的整體留存率分別為97.0%、96.5%、98.9%及99.5%。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的住宅物業管理服務合同的留存率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%，而我們由獨立第三方開發的住宅物業管理服務合同的留存率分別為95.2%、94.1%、98.1%及99.0%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們住宅物業管理服務合同的整體續約率分別為86.5%、84.6%、94.6%及87.5%。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的住宅物業管理服務合同的續約率分別為100.0%、100.0%、100.0%及100.0%，而我們由獨立第三方開發的住宅物業管理服務合同的續約率分別為81.5%、79.3%、92.3%及83.3%。截至最後實際可行日期，於二零二四年六月三十日到期的8份服務合同中，有7份已續約。

### 收入模式及定價政策

#### 收入模式

##### 向住宅物業提供物業管理服務

於業績記錄期，我們按包幹制或酬金制就為住宅物業提供的物業管理服務收取服務費。就按包幹制收取的物業管理費而言，請參閱「一城市及產業園服務—收入模式及定價政策」。於業績記錄期，我們主要按包幹制收取物業管理費。

## 業 務

就按酬金制收取物業管理費而言，在預收的物業管理服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給我們，其餘全部用於物業管理服務合同約定的支出，結餘或者不足均由客戶享有或者承擔。在該計費方式下，我們將協定的物業管理費確認為收入，即客戶應付物業管理費的固定比例或提供該等服務所產生的相關開支，該物業管理費的其餘部分則用作運營資金，以支付我們管理物業產生的開支。

根據酬金制體系，我們無權自客戶支付的物業管理費(經扣除我們作為物業管理人的費用份額後)中獲得超過提供物業管理服務的相關成本的任何部分。因此，我們通常不負責任何在物業管理合同中被確認為按酬金制收取的直接成本。這些費用由客戶承擔。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，於住宅物業管理服務產生的營業收入中，分別有99.9%、99.8%、99.9%及99.8%是來自按包幹制收取的服務費，而分別有0.1%、0.2%、0.1%及0.2%的營業收入是來自按酬金制收取的服務費。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，住宅物業在管總建築面積的分別99.2%、99.2%、97.6%及96.6%的物業管理費按包幹制收取，而在管總建築面積的餘下分別0.8%、0.8%、2.4%及3.4%則按酬金制收取。

### 非業主增值服務及社區增值服務

就非業主增值服務而言，我們通常按包幹制或固定費率收取案場管理服務的費用。我們在考慮服務的性質和範圍、分配的員工人數及其職責，以及物業的規模、位置及定位後，根據實際管理成本收取費用。

就社區增值服務而言，我們通常會根據所提供的社區增值服務的性質收取費用。對於與第三方合作提供的社區增值服務，我們通常會按收入的特定百分比向第三方收取相關服務費用。

## 業 務

於業績記錄期，我們的社區增值服務包括社區生活服務、空間運營服務及資產管理服務。下表載列於所示年度按服務性質劃分的社區增值服務產生的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
社區生活服務 .....	54,360.3	19.8	31,201.7	14.2	47,742.1	16.5	15,562.2	11.3
空間運營服務 .....	39,170.7	14.3	30,795.7	14.1	38,179.9	13.2	19,294.0	14.1
資產管理服務 .....	180,792.8	65.9	157,030.9	71.7	203,387.8	70.3	102,191.1	74.6
<b>總計 .....</b>	<b>274,323.8</b>	<b>100.0</b>	<b>219,028.3</b>	<b>100.0</b>	<b>289,309.8</b>	<b>100.0</b>	<b>137,047.3</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的資產管理服務分別佔我們住宅物業管理服務項下社區增值服務總收入的65.9%、71.7%、70.3%及74.6%。有關詳情，請參閱「— 住宅物業管理服務 — 收入模式及定價政策 — 收入模式 — 定價政策 — 非業主增值服務費」。

### 定價政策

在我們的住宅物業管理服務中，於業績記錄期，我們就(i)物業管理費、(ii)非業主增值服務費及(iii)社區增值服務費採取不同的定價政策。

就物業管理服務而言，定價政策受限於多種因素，包括物業的類型及位置、所提供服務的範圍和質量、我們的預算開支、我們的目標利潤率、業主及住客背景、當地政府關於物業管理費的指導方針(如適用)及可資比較的物業的定價。國務院的價格主管部門及建設主管部門聯合負責監督及管理就物業管理及相關服務收取的費用，而我們也受限於中國當地政府實施的地區指引價格。在二零一四年十二月，國家發改委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「通知」)，要求省級價格主管機關廢除所有關於住宅物業的價格控制或指引政策，但某些情況除外。更多資料，請參閱「監管概覽 — 物業管理服務法律監管 — 物業管理服務收費」。隨著相關地方機關通過法規以執行通知，我們預期對住宅物業的定價控制將會放寬。有關詳情，請參閱「— 物業管理費及政府指導價」。

## 業 務

於業績記錄期，就非業主增值服務而言，我們主要就住宅物業管理服務項下的非業主增值服務收取服務費，如案場管理服務及其他增值服務(停車場管理)的費用。定價政策受限於市場標準。有關詳情，請參閱「—非業主增值服務費」。

就社區增值服務而言，我們主要就住宅物業管理服務項下的社區增值服務收取服務費，如社區生活服務(按要求維修及保養、垃圾運輸)、空間運營服務(運營及出租廣告位、運營及出租會所及游泳池、設備場地租賃)以及資產管理服務(停車場管理、房地產經紀服務)的費用。定價政策受限於市場標準。有關詳情，請參閱「—社區增值服務費」。

### 物業管理費及政府指導價

住宅物業管理服務項下，於業績記錄期，我們的物業管理服務一般包括清潔、綠化管養、秩序維護、維護及消殺。

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示年度住宅物業管理服務分部平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	<i>每月每平方米(人民幣元)</i>			
<b>住宅物業管理服務</b>				
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司 . . . .	2.3	2.4	2.6	2.6
— 獨立第三方 . . . . .	1.5	1.6	1.5	1.6

於業績記錄期，我們住宅物業管理服務項下的物業管理費保持穩定。具體而言，於業績記錄期，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的平均物業管理費總體高於獨立第三方，主要由於我們為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司管理的大部分物業位於大灣區，經弗若斯特沙利文確認，該地區的物業價值及服務成本相對高於中國的其他地區。



## 業 務

就我們的地域分佈而言，於業績記錄期，我們主要為位於一線城市的物業提供物業管理服務。下表載列按城市等級劃分的於所示年度住宅物業管理服務分部平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	每月每平方米(人民幣元)			
住宅物業管理服務				
— 一線城市.....	2.5	2.6	2.8	3.0
— 新一線城市.....	1.7	1.7	1.6	1.6
— 二線城市.....	1.2	1.1	1.3	1.4

根據弗若斯特沙利文，於業績記錄期，我們就住宅物業管理服務收取的平均物業管理費一般處於同業公司就鄰近我們在管物業的可比物業收取的費用範圍內。

此外，據我們的中國法律顧問告知，普通住宅前期及保障性住房等住宅物業的物業管理服務實施政府指導價。物業管理費須根據多種因素釐定，如物業水平、物業建築面積、電梯狀況、公共設施狀況等。

下表載列於業績記錄期我們就住宅物業收取的物業管理費及基於各政府指導價進一步上升的空間。

序號	省份	平均物業管理費 <sup>(1)</sup>	政府指導價 <sup>(2)</sup>	平均物業管理費 上升的空間
			每月每平方米 (人民幣元)	
1.	廣東	2.7	0.5-3.9	1.2
2.	四川	2.1	0.4-3.0	0.9
3.	江蘇	1.7	0.2-3.6	1.9
4.	湖南	1.4	0.5-4.0	2.7
5.	安徽	1.3	0.2-2.0	0.9
6.	湖北	1.2	0.4-3.8	2.6
7.	山東	1.2	3.0	1.8
8.	廣西	1.1	1.5	0.4
9.	江西	1.1	0.2-1.7	0.6
10.	河南	0.1	0.5-4.0	1.3

(1) 於業績記錄期，我們根據物業類型、所管理物業的樓層及電梯條件等多種因素收取物業管理費。

(2) 於業績記錄期，同一省份內不同城市的政府指導價存在差異。總體而言，政府指導價視乎多種因素而定，如物業類型、物業建築面積、電梯條件、公共設施條件等。

## 業 務

### 非業主增值服務費

就住宅物業管理服務項下的其他服務而言，於業績記錄期，我們主要根據服務要求收取服務費，即(i)非業主增值服務及(ii)社區增值服務的費用。

就非業主增值服務的服務費而言，我們主要就案場管理及其他增值服務(停車場管理)收取費用。

- 案場管理服務。就案場管理服務而言，於業績記錄期，我們根據勞工成本等多項因素收取服務費。於業績記錄期，我們的服務費一般介乎於勞工成本的約6.0%至10.0%，按月或季度支付。根據弗若斯特沙利文的資料，我們案場管理服務收取的服務費與同業收費一致，按成本加成率基準計算，一般介乎於估計將產生成本的約5.0%至25.0%。
- 停車場管理。就停車場管理而言，於業績記錄期，我們一般會根據服務要求，通過與非業主達成(i)承包安排或(ii)利潤分享安排，以收取服務費用。就(i)承包安排而言，於業績記錄期，我們一般收取每月每個車位人民幣33.0元至每月每個車位人民幣150.0元的費用。根據弗若斯特沙利文的資料，我們就停車場管理收取的服務費與同業收費一致，一般介乎約每月每個車位人民幣25.0元至每月每個車位人民幣200.0元。就(ii)利潤分享安排而言，我們的服務費通常介乎停車收入的40.0%至60.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，我們就停車場管理收取的服務費與同業收費一致，一般介乎停車收入的約40.0%至60.0%。

### 社區增值服務費

就社區增值服務費而言，我們主要收取社區生活服務(按要求維修及保養、垃圾運輸)、空間運營服務(運營及出租廣告位、運營及出租會所及游泳池、設備場地租賃)以及資產管理服務(停車場管理、房地產經紀服務)的服務費。

- 社區生活服務。就社區生活服務而言，於業績記錄期，我們主要收取(i)維修及保養；及(ii)垃圾運輸的費用。
  - 維修及保養。就維修及保養而言，請參閱「— 城市及產業園服務 — 收入模式及定價政策 — 定價政策 — 其他服務費 — 社區生活服務 — 維修及保養」。

## 業 務

- 垃圾運輸。就垃圾運輸而言，於業績記錄期，我們根據位置及周邊環境等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們就垃圾運輸收取的服務費一般介乎每平方米人民幣16.0元至每平方米人民幣23.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們就垃圾運輸收取的服務費與同業收費一致，一般介乎每平方米人民幣10.0元至每平方米人民幣30.0元。
- 空間運營服務。就空間運營服務而言，於業績記錄期，我們主要收取(i)運營及出租廣告位，(ii)運營及出租會所及游泳池，及(iii)設備場地租賃的費用。
  - 運營及出租廣告位。就運營及出租廣告位而言，於業績記錄期，我們因應物業所在位置、廣告尺寸及市場價格等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們運營及出租廣告位的服務費一般介乎每個廣告位每月人民幣146.0元至人民幣501.3元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們運營及出租廣告位的服務費與同業收費一致，一般介乎每個廣告位每月人民幣100.0元至人民幣2,000.0元。
  - 運營及出租會所及游泳池。就運營及出租會所及游泳池而言，於業績記錄期，我們根據合同期限收取服務費。於業績記錄期，我們運營及出租會所的服務費一般介乎每月人民幣2,255.0元至人民幣21,201.5元，而我們運營及出租游泳池的服務費一般介乎每月人民幣2,773.0元至人民幣9,600.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們運營及出租會所及游泳池的服務費與同業收費一致，一般介乎每月人民幣1,500.0元至人民幣25,000.0元。
  - 設備場地租賃。就設備場地租賃而言，請參閱「— 城市及產業園服務 — 收入模式及定價政策 — 定價政策 — 其他服務費 — 社區生活服務 — 設備場地租賃」。
- 資產管理服務。就資產管理服務而言，於業績記錄期，我們主要收取(i)停車場管理，及(ii)房地產經紀服務的費用。
  - 停車場管理。就停車場管理而言，我們根據車輛類型收取服務費。就輕型車輛而言，我們通常在停車的第一個小時收取人民幣5.0元至人民幣10.0元，其後每小時人民幣1.0元至人民幣5.0元，每日最高收費為介乎人民幣10.0元至人民幣40.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的停車場管理服務(輕型車輛)

---

## 業 務

---

的服務費與同業收費一致，在停車的第一個小時一般介乎每小時人民幣0.0元至人民幣15.0元，其後每小時人民幣0.0元至人民幣10.0元，每日最高收費人民幣10.0元至人民幣80.0元。就重型車輛而言，我們通常在停車的第一個小時收取人民幣10.0元至人民幣20.0元，其後每小時人民幣2.0元至人民幣15.0元，每日最高收費為介乎人民幣20.0元至人民幣80.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的停車場管理服務(重型車輛)的服務費與同業收費一致，在停車的第一個小時一般介乎每小時人民幣0.0元至人民幣30.0元，其後每小時人民幣0.0元至人民幣20.0元，每日最高收費人民幣20.0元至人民幣100.0元。

- 房地產經紀服務。就房地產經紀服務而言，於業績記錄期，我們因應市場價格等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們房地產經紀服務的服務費一般介乎每月租金所得款項的50.0%至95.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，我們資產管理服務的服務費與同業收費一致，一般介乎每月租金所得款項的20.0%至100.0%。

### 付款及信貸條款

我們主要接受通過銀行轉賬、自動轉賬或信用卡支付物業管理費。延遲付款的，將按合同條款及條件收取違約金。

### 物業管理服務合同

我們一般與物業開發商簽訂前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同是我們在物業開發項目建設及交付前階段訂立的一類物業管理服務合同。

對於已交付的物業，我們通常與業主委員會訂立物業管理服務合同。一般而言，我們的前期物業管理服務合同於業主委員會代表簽署的物業管理服務合同生效當日終止。

## 業 務

下表載列我們於業績記錄期按前期階段及業主委員會階段劃分的收入、項目數目及在管建築面積明細。

	截至十二月三十一日/ 截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日/ 截至六月三十日止六個月		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	收入	在管建築 面積	項目 數目	收入	在管建築 面積	項目 數目	收入	在管建築 面積	項目 數目	收入	在管建築 面積	項目 數目
	(人民幣 百萬元) (千平方米)			(人民幣 百萬元) (千平方米)			(人民幣 百萬元) (千平方米)			(人民幣 百萬元) (千平方米)		
前期階段 .....	429.9	15,202.7	81	380.8	14,594.4	79	441.7	16,683.3	89	235.8	17,011.0	96
業主委員會階段 <sup>(1)</sup> .....	354.0	11,549.5	80	385.4	11,548.5	79	424.5	11,934.0	84	201.8	11,414.0	79
	<u>783.9</u>	<u>26,752.2</u>	<u>161</u>	<u>766.2</u>	<u>26,142.9</u>	<u>158</u>	<u>866.2</u>	<u>28,617.3</u>	<u>173</u>	<u>437.6</u>	<u>28,425.0</u>	<u>175</u>

(1) 包括我們根據與業主委員會簽訂的物業管理服務合同的條款提供服務的物業管理項目，以及我們繼續按與物業開發商簽訂的前期物業管理服務合同的條款提供服務的物業管理項目。

截至二零二四年六月三十日，我們在管的79個住宅物業已經成立業主委員會，佔我們在管住宅物業總數的45.1%。經董事確認，於業績記錄期，業主委員會獨立於我們。於成立業主委員會後，如我們的管理費有任何調整，將通過商業磋商決定。截至二零二四年六月三十日，董事確認於業績記錄期成立業主委員會後，物業管理費並無重大變化。

### 商業物業運營及管理服務

#### 概覽

在商業物業運營及管理服務方面，我們主要為企業、商戶、物業開發商、業主及租戶提供以下服務：

- **商業運營服務。**我們主要提供全面的商業運營服務。我們安排商業租賃、幫助出租單位或店舖、支持商業物業的日常管理以及為業主和租戶組織營銷活動。此外，我們提供酒店經營管理及監督。我們管理深圳市及巢湖市的酒店，處理員工招聘至日常管理等經營的各個方面。就深圳、蘇州市及喀什市由第三方經營的酒店而言，我們對其經營進行監督，確保符合業主標準。該監督包括監控財務表現、控制年度預算及管理翻新計劃。

## 業 務

- **物業管理服務**。我們主要提供清潔、綠化管養、公共設施設備維護及秩序維護服務等。
- **增值服務**。我們主要提供多項增值服務，包括但不限於停車場管理、場地管理、額外空調服務、裝修材料垃圾收集及清運、展覽及展示服務以及諮詢服務(如開展市場調研及為客戶的品牌定位做規劃)等。

我們致力於提供優質的商業物業運營及管理服務，以滿足客戶需求。

於業績記錄期，我們簽約管理56、58、72及74個商業物業運營及管理服務項目，簽約建築面積分別為約3.5百萬平方米、3.6百萬平方米、3.8百萬平方米及5.1百萬平方米。

此外，於業績記錄期，我們管理55、57、71及71個商業物業運營及管理服務項目，管理建築面積分別為約3.4百萬平方米、3.5百萬平方米、3.7百萬平方米及4.9百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們在商業物業運營及管理服務項下的簽約總建築面積為約5.4百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理76個項目，在管總建築面積為約5.1百萬平方米。

下表載列於所示年度按服務類型劃分來自商業物業運營及管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
商業運營服務.....	30.6	6.0	92.1	16.4	86.7	13.8	39.1	13.0	44.5	13.3
物業管理服務.....	394.1	77.2	385.5	68.6	442.4	69.9	215.8	71.3	229.5	68.5
增值服務.....	85.5	16.8	84.1	15.0	103.4	16.3	47.6	15.7	61.1	18.2
<b>總計.....</b>	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們來自商業物業運營及管理服務的收入為人民幣510.2百萬元、人民幣561.7百萬元、人民幣632.5百萬元、人民幣302.5百萬元及人民幣335.1百萬元，分別佔我們總收入的23.7%、23.9%、23.3%、23.6%及23.8%。



## 業 務

下表載列於所示年度按物業開發商類型劃分的商業物業運營及管理服務項目的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公 司.....	356.3	69.8	454.3	80.9	497.9	78.7	233.3	77.1	260.9	77.9
獨立第三方.....	153.9	30.2	107.4	19.1	134.6	21.3	69.2	22.9	74.2	22.1
總計.....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

(未經審計)

於業績記錄期，商業物業運營及管理服務的收入增長主要由於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的商業物業帶來的收入增加。我們來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目的收入高於獨立第三方，主要由於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業價值更高，而我們收取的物業管理費也更高。

下表載列我們截至所示日期按物業開發商類型劃分的商業物業運營及管理服務在管建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日		
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年		
	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	項目 數目
	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	
深業集團、其子公司、合營企業 及聯營公司.....	2,266.2	67.5	2,300.3	65.9	2,380.9	64.9	2,442.2	50.4	39
獨立第三方.....	1,092.0	32.5	1,190.5	34.1	1,289.0	35.1	2,408.1	49.6	32
總計.....	<b>3,358.2</b>	<b>100.0</b>	<b>3,490.8</b>	<b>100.0</b>	<b>3,669.9</b>	<b>100.0</b>	<b>4,850.3</b>	<b>100.0</b>	<b>71</b>

於業績記錄期，我們的在管建築面積大部分由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發。

於業績記錄期，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的在管建築面積於截至二零二四年六月三十日維持相對穩定，約為2.4百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，獨立第三方開發的在管建築面積維持相對穩定，約為1.3百萬平方米，並增加至

## 業 務

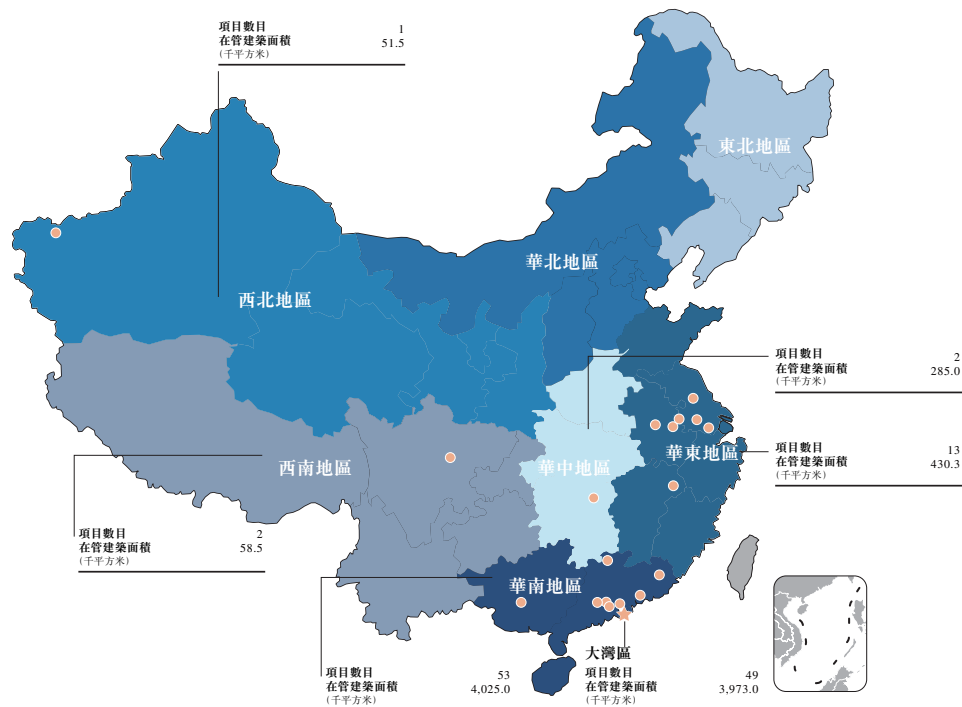
2.4百萬平方米，主要由於在上半年(i)增加一個深圳的金融中心項目，於二零二四年的在管建築面積約為0.2百萬平方米；及(ii)於二零二四年初新增一個項目，在管建築面積約為1.1百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的總簽約在管建築面積為約2.6百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理38個由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目，在管總建築面積為約2.4百萬平方米。

截至最後實際可行日期，我們由獨立第三方開發的總簽約建築面積為約2.8百萬平方米。此外，截至最後實際可行日期，我們管理38個由獨立第三方開發的項目，在管總建築面積為約2.7百萬平方米。

### 我們的地理分佈

截至二零二四年六月三十日，我們的地理分佈覆蓋中國9個省的21個城市，在管建築面積截至二零二四年六月三十日為約4.9百萬平方米。下圖顯示截至二零二四年六月三十日我們的商業物業運營及管理服務的區域覆蓋範圍。



## 業 務

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的商業物業運營及管理服務產生的總收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
華南地區 .....	441.7	86.6	522.6	93.0	569.3	90.1	275.4	91.1	301.6	90.0
一大灣區 .....	432.6	84.8	510.6	90.9	554.8	87.7	268.0	88.6	295.2	88.1
華東地區 .....	62.1	12.2	27.6	4.9	35.5	5.6	14.5	4.8	20.0	6.0
華中地區 .....	1.7	0.3	7.1	1.3	22.4	3.5	11.3	3.7	10.7	3.2
西南地區 .....	4.7	0.9	4.4	0.8	4.0	0.6	1.3	0.4	2.4	0.7
西北地區 .....	—	0.0	—	0.0	1.3	0.2	—	0.0	0.4	0.1
總計 .....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們商業物業運營及管理服務的收入增長主要受來自於大灣區提供商業物業運營及管理服務的收入所帶動，分別佔我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的分部收入的84.8%、90.9%、87.7%、88.6%及88.1%，有關收入增加主要是由於我們在大灣區的穩固地位及我們加大力度於該地區擴張業務。於業績記錄期，我們新增數個商業物業運營及管理項目，主要包括位於中山及江門的兩座寫字樓。

下表載列我們截至所示日期按地理區域劃分的商業物業運營及管理服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年					
	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目	在管建築面積	項目 數目		
	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)	(千平 方米)	(%)		
華南地區 ....	2,609.4	77.7	39	2,779.5	79.6	42	2,844.5	77.5	52	4,025.0	83.0	53
一大灣區 ....	2,400.0	71.5	35	2,575.1	73.8	38	2,618.2	71.3	45	3,973.0	81.9	49
華東地區 ....	638.8	19.0	13	397.5	11.4	11	430.3	11.7	14	430.3	8.9	13
華中地區 ....	—	—	0	203.8	5.8	1	285.1	7.8	2	285.0	5.9	2
西南地區 ....	58.5	1.7	2	58.5	1.7	2	58.5	1.6	2	58.5	1.2	2
西北地區 ....	51.5	1.5	1	51.5	1.5	1	51.5	1.4	1	51.5	1.0	1
總計 .....	<b>3,358.2</b>	<b>100.0</b>	<b>55</b>	<b>3,490.8</b>	<b>100.0</b>	<b>57</b>	<b>3,669.9</b>	<b>100.0</b>	<b>71</b>	<b>4,850.3</b>	<b>100.0</b>	<b>71</b>

## 業 務

於業績記錄期，我們商業物業運營及管理服務的在管建築面積主要位於華南地區。其中，我們的商業物業運營及管理服務在大灣區的在管建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約2.4百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的約4.0百萬平方米，主要是由於(i)於二零二四年初增加一個深圳的金融中心項目，在管建築面積約為0.2百萬平方米；及(ii)於二零二四年初新增一個項目，在管建築面積約為1.1百萬平方米。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的來自商業物業運營及管理服務的收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
一線城市 .....	412.1	80.7	491.8	87.5	533.7	84.4	258.1	85.3	283.2	84.5
新一線城市 .....	14.1	2.8	18.0	3.2	39.1	6.2	16.3	5.4	20.3	6.1
二線城市 .....	30.9	6.1	20.6	3.7	12.4	2.0	5.8	1.9	7.5	2.2
其他 .....	53.1	10.4	31.3	5.6	47.3	7.4	22.3	7.4	24.1	7.2
總計 .....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的收入增長主要受一線城市的商業物業產生的收入所帶動，其中包括位於深圳的深業上城。根據弗若斯特沙利文的資料，由於一線城市的城市快速發展導致對商業物業運營及管理服務的需求增加。具體而言，我們來自位於新一線城市的商業物業的收入由二零二二年的人民幣18.0百萬元增加至二零二三年的人民幣39.1百萬元，主要由於在長沙新增一個商業物業運營及管理項目增加人民幣15.8百萬元。

## 業 務

下表載列我們截至所示日期按城市等級劃分的商業物業運營及管理服務在管總建築面積及項目數目明細：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目	在管建築面積		項目數目
	(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)		(千平方 米)	(%)	
一線城市 .....	2,262.6	67.4	31	2,324.8	66.6	33	2,292.9	62.5	37	3,735.4	77.0	41
新一線城市 .....	214.8	6.4	6	418.6	12.0	7	576.2	15.7	10	501.2	10.3	9
二線城市 .....	217.0	6.5	6	249.7	7.2	5	249.7	6.8	5	259.2	5.4	6
其他 .....	663.8	19.8	12	497.7	14.3	12	551.1	15.0	19	354.5	7.3	15
總計 .....	<b>3,358.2</b>	<b>100.0</b>	<b>55</b>	<b>3,490.8</b>	<b>100.0</b>	<b>57</b>	<b>3,669.9</b>	<b>100.0</b>	<b>71</b>	<b>4,850.3</b>	<b>100.0</b>	<b>71</b>

於業績記錄期，我們的商業物業運營及管理服務的在管建築面積主要位於一線城市。

### 擴大商業物業運營及管理服務項目組合

於業績記錄期，我們一直主要通過自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司獲得新服務合同擴大商業物業運營及管理服務。下表載列截至所示日期商業物業運營及管理服務的項目數目、簽約建築面積及在管建築面積的變化：

	截至十二月三十一日									截至六月三十日		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	項目數目	簽約建築面積	在管建築面積	項目數目	簽約建築面積	在管建築面積
		(千平方米)	(千平方米)		(千平方米)	(千平方米)		(千平方米)	(千平方米)		(千平方米)	(千平方米)
截至年初 .....	54	3,397.5	3,368.8	56	3,468.2	3,358.2	58	3,604.6	3,490.8	72	3,778.3	3,669.9
新委聘 <sup>(1)</sup> .....	4	102.6	21.3	11	598.7	598.7	16	332.2	337.6	10	1,576.2	1,460.7
— 深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司 .....	2	89.9	8.6	3	88.2	88.2	7	192.9	198.3	3	115.3	62.4
— 獨立第三方 .....	2	12.7	12.7	8	510.5	510.5	9	139.3	139.3	7	1,460.9	1,398.3
終止 <sup>(2)</sup> .....	2	31.9	31.9	9	462.3	466.1	2	158.5	158.5	8	279.8	280.3
總計 .....	<b>56</b>	<b>3,468.2</b>	<b>3,358.2</b>	<b>58</b>	<b>3,604.6</b>	<b>3,490.8</b>	<b>72</b>	<b>3,778.3</b>	<b>3,669.9</b>	<b>74</b>	<b>5,074.7</b>	<b>4,850.3</b>

- (1) 新委聘主要包括我們的客戶要求管理新物業的服務合同，以及替代前任物業管理公司的服務合同。
- (2) 終止主要包括並無續約的若干已到期服務合同，乃由於我們自願終止部分物業管理合同，原因是其利潤率低和經營虧損。

---

## 業 務

---

### 運營及管理服務項下的商業物業組合

我們的商業物業組合多樣化，包括商業綜合體、辦公樓、社區商業及酒店。截至二零二四年六月三十日，我們向多個項目，如深業上城及塘朗城提供商業物業運營及管理服務。截至二零二四年六月三十日，我們向位於中國深圳、巢湖、蘇州及喀什的七家酒店提供酒店運營服務。

### 我們的標誌性項目

下文詳述我們標誌性商業物業項目的特點及優勢：

#### 深業上城

深業上城在深圳市福田區啟業。作為「深圳經濟特區成立30週年20大城市更新項目」之一，深業上城是集多元購物空間、產業研發大廈、文化創意LOFT、商務公寓及高端酒店於一體的深圳大型城市綜合體，總建築面積為約120萬平方米。

深業上城坐擁多元綜合性購物中心、知名特色文化小鎮、知名時尚品牌街、一家全球知名五星級酒店及多座寫字樓，其中A座寫字樓高388米，位列深圳市寫字樓第4高。

#### 深業中城

深業中城位於深圳市福田區，建築面積約360,000平方米，是集高端住宅、5A級寫字樓、購物中心及酒店於一體的城市標桿綜合物業。



## 業 務

### 商業物業運營及管理服務合同的到期時間表

下表載列截至二零二四年六月三十日我們商業運營及管理服務項目的物業管理服務合同的到期時間表：

	簽約建築面積		項目數目	
	(千平方米)	(%)		(%)
受並無固定期限的物業管理服務合同				
同規管的項目 <sup>(1)(2)</sup> .....	969.7	19.1	17	23.0
受物業管理服務合同規管的項目於以下日期屆滿				
— 截至二零二四年十二月三十一日止年度 .....	1,995.6	39.3	26	35.1
— 截至二零二五年十二月三十一日止年度及以後 .....	2,109.4	41.6	31	41.9
小計 .....	<b>4,105.0</b>	<b>80.9</b>	<b>57</b>	<b>77.0</b>
總額 .....	<b>5,074.7</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>100</b>

- (1) 無固定期限的服務合同主要是指(i)與物業開發商、業主及租戶簽訂的無固定期限且可按約定終止的服務合同；及(ii)與物業開發商、業主及租戶簽訂的服務合同，我們曾與這些物業開發商、業主及租戶簽訂有固定期限的物業管理服務合同，但這些期限已到期，而我們繼續提供服務直至新物業管理服務合同生效。關於第二種情況，據我們的中國法律顧問告知，只要我們在合同到期後繼續提供服務，已過期的合同應歸類為事實上的無固定期限的服務合同，可根據中國法律強制執行。
- (2) 於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們商業物業運營及管理服務合同的整體留存率分別為89.3%、91.4%、97.2%及97.3%。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的商業物業運營及管理服務合同的留存率分別為93.3%、96.8%、97.4%及100.0%，而我們由獨立第三方開發的商業物業運營及管理服務合同的留存率分別為84.6%、85.2%、97.1%及93.9%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們商業物業運營及管理服務合同的整體續約率分別為62.5%、73.7%、89.5%及80.0%。就物業開發商而言，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的商業物業運營及管理服務合同的續約率分別為71.4%、87.5%、92.3%及100.0%，而我們由獨立第三方開發的商業物業運營及管理服務合同的續約率分別為55.6%、63.6%、83.3%及66.7%。獨立第三方開發的商業物業運營及管理服務的續約率由二零二三年的83.3%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的66.7%，主要是由於(i)客戶因應市況決定在合同期限屆滿前終止深圳的一個項目；及(ii)項目的若干物業管理服務合同因合同到期或客戶作出商業決定而不再續約或終止。截至最後實際可行日期，於二零二四年六月三十日到期的10份服務合同中，有8份已續約。

### 收入模式及定價政策

#### 收入模式

##### 就商業運營服務收取的服務費

我們通常根據所提供服務的性質收取服務費。我們的商業運營服務費主要包括基本管理費及(根據項目而定)利潤管理費。基本管理費一般按商業項目的月租或經營收入的一定比例計算。利潤管理費(根據項目而定)按商業項目營業利潤或毛利的一定比例計算。

---

## 業 務

---

### 就物業管理服務收取的服務費

我們對提供的物業管理服務採用包幹制收入模式收取物業管理費，其性質與城市及產業園服務所採用者類似。請參閱「— 城市及產業園服務 — 收入模式及定價政策 — 按包幹制收取的服務費」。

### 定價政策

於業績記錄期，在我們的商業物業運營及管理服務中，我們就(i)商業運營服務費；(ii)物業管理費；及(iii)增值服務費採取不同的定價政策。

就商業運營服務及物業管理服務而言，定價政策受限於多種因素，包括項目的定位及規模、物業的類型、位置及周邊設施、物業的業主和租戶結構、物業的基礎設施、服務範圍及質量、估計成本及利潤率目標以及類似及可資比較物業的定價。有關詳情，請參閱「— 商業運營服務費」及「— 物業管理費」。

於業績記錄期，就其他服務而言，我們主要就商業物業運營及管理服務項下的增值服務收取其他服務費，如停車場管理、場地管理、額外空調、裝修材料垃圾收集及清運服務、展覽及展示服務、諮詢服務。定價政策受限於不同服務的服務要求。有關詳情，請參閱下文「— 增值服務費」。

### 商業運營服務費

於業績記錄期，就我們的商業物業運營及管理服務項下的商業運營服務而言，我們主要以基本管理費及(根據項目而定)利潤管理費的形式收取我們的商業運營服務費。於業績記錄期，我們通常按客戶運營收入的3.0%至5.0%收取基本管理費，及我們通常按客戶利潤的4.0%至7.0%收取利潤管理費。

### 物業管理費

於業績記錄期，在商業物業及運營服務中，我們的物業管理服務一般包括清潔、綠化管養、公共設施設備維護及秩序維護服務。

## 業 務

下表載列按物業開發商類型劃分的於所示年度商業物業運營及管理服務分部平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	<i>每月每平方米(人民幣元)</i>			
<b>商業物業運營及管理服務</b>				
— 深業集團、其子公司、合營企業及 聯營公司.....	16.4	17.0	17.5	16.0
— 獨立第三方.....	8.4	8.0	7.1	13.4

於業績記錄期，就商業物業運營及管理服務而言，我們對深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的平均物業管理服務費顯著高於獨立第三方，主要由於我們為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司管理的項目主要位於服務費一般較高的一線城市，而為獨立第三方管理的項目主要位於服務費相對較低的新一線、二線及其他城市。其中，我們就深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業收取的平均物業管理費由二零二二年的每月每平方米人民幣17.0元增加至二零二三年的每月每平方米人民幣17.5元，主要由於深業上城出租率上升。

此外，我們就獨立第三方開發的物業收取的平均物業管理費由二零二一年的每月每平方米人民幣8.4元降至二零二二年的每月每平方米人民幣8.0元，主要由於退出深圳及中山市的兩個項目及增加其他非一線城市的若干低費率項目。此外，我們就獨立第三方開發的物業收取的平均物業管理費進一步降至二零二三年的每月每平方米人民幣7.1元，主要由於增加佛山市一個低費率項目及退出深圳一個高費率項目。我們就獨立第三方開發的物業收取的平均物業管理費由二零二三年的每月每平方米人民幣7.1元大幅增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣13.4元，主要由於(i)增加一個深圳的高費率金融中心項目及一個海口市的通訊中心項目；及(ii)終止佛山一個低費率商業樓宇項目。

## 業 務

就我們的地理分佈而言，於業績記錄期，我們主要向位於一線城市的物業提供物業管理服務。下表載列按城市等級劃分的於所示年度商業物業運營及管理服務分部平均物業管理費的比較：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費	平均物業 管理費
	<i>每月每平方米(人民幣元)</i>			
<b>商業物業運營及管理服務</b>				
— 一線城市.....	16.1	16.4	17.1	20.6
— 新一線城市.....	7.5	8.0	7.5	6.0
— 二線城市.....	9.9	6.1	3.8	4.3

我們於一線城市的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣16.1元增加至二零二三年的每月每平方米人民幣17.1元，主要是由於深業上城的出租率上升，導致平均管理費增加。此外，我們於一線城市的平均物業管理費從二零二三年的每月每平方米人民幣17.1元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每月每平方米人民幣20.6元，主要是由於(i)增加一個深圳的高費率金融中心項目及一個海口的通訊中心項目；及(ii)終止佛山一個低費率商業樓宇項目。

我們於新一線城市的平均物業管理費從二零二一年的每月每平方米人民幣7.5元增加至二零二二年的每月每平方米人民幣8.0元，部分是由於我們的項目組合中新增涉及長沙一座辦公樓的一個高收入項目，導致平均物業管理費上升。我們於新一線城市的平均物業管理費於二零二三年下降至每月每平方米人民幣7.5元，主要由於新增一個於佛山市的低費率項目。

根據弗若斯特沙利文的資料，於業績記錄期，我們就商業物業運營及管理服務收取的平均物業管理費一般處於同業公司就鄰近我們在管物業的可資比較物業收取的費用範圍內。

## 業 務

### 增值服務

除物業管理服務外，我們提供各種增值服務，包括但不限於停車場管理、場地管理、額外空調服務、裝修材料垃圾收集及清運、展覽及展示服務以及諮詢服務(如開展市場調研及為客戶的品牌定位做規劃)。

- 停車場管理。就停車場管理而言，於業績記錄期，我們一般根據車輛類型收取服務費。在深業上城，我們在第一個小時收取人民幣10.0元，其後每小時人民幣5.0元，每日最高收費人民幣60.0元。在塘朗城，(i)就輕型車輛而言，我們在第一個小時收取人民幣10.0元，其後每小時人民幣5.0元，最高收費人民幣35.0元；及(ii)就重型車輛而言，停車第一個小時免費，第二個小時為人民幣10.0元，其後每小時收取人民幣5.0元，每日最高收費人民幣50.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的停車場管理服務的服務費與同業收費一致，在停車的第一個小時一般介乎每小時人民幣5.0元至人民幣20.0元，其後每小時人民幣5.0元至人民幣15.0元，每日最高收費人民幣30.0元至人民幣200.0元。
- 場地管理。就場地管理而言，於業績記錄期，我們根據場地的規模及類型等多重因素收取服務費。於深業上城，於業績記錄期，我們的服務費介乎每月人民幣5,050.0元至人民幣576,000.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們出租公共區域的服務費與同業收費一致，視乎場地類型而定，一般介乎每月人民幣2,000.0元至人民幣800,000.0元。
- 額外空調服務。就額外空調服務而言，於業績記錄期，我們根據於辦公時間後的額外空調服務要求收取服務費。於業績記錄期，我們收取每半層樓每小時人民幣300.0元或每層樓每小時人民幣500.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們額外空調服務的服務費與同業收費一致，就寫字樓而言，業內收費一般介乎每半層樓每小時人民幣250.0元至人民幣700.0元或每層樓每小時人民幣500.0元至人民幣1,500.0元。
- 裝修材料垃圾收集及清運。就裝修材料垃圾收集及清運而言，於業績記錄期，我們根據物業類型等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們有關裝修材料垃圾收集及清運的服務費一般為每平方米人民幣55.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們裝修垃圾收集及清運服務的服務費與同業收費一致，一般介乎每平方米人民幣25.0元至每平方米人民幣60.0元。

## 業 務

- 展覽及展示服務。就展覽及展示服務而言，於業績記錄期，我們根據物業位置及針對不同展示設備（例如懸掛旗幟、燈箱標誌和LED屏展示）設定的定價表收取服務費。在深業上城，我們於業績記錄期的展覽及展示服務的服務費一般介乎人民幣1,750.0元至人民幣200,000.0元。在塘朗城，我們於業績記錄期的展覽及展示服務的服務費一般介乎人民幣480.0元至人民幣10,000.0元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們的展覽及展示服務的服務費與同業收費一致，一般介乎人民幣200.0元至人民幣400,000.0元。
- 諮詢服務。就諮詢服務而言，於業績記錄期，我們根據物業類型、物業規模和服務要求等多種因素收取服務費。於業績記錄期，我們諮詢服務的服務費一般介乎每平方米人民幣10.9元至每平方米人民幣133.3元。根據弗若斯特沙利文的資料，我們諮詢服務的服務費與同業收費一致，一般介乎每平方米人民幣8.0元至人民幣180.0元。

### 付款及信貸條款

就商業物業管理服務而言，我們按月或按物業管理服務合同約定的期限收取物業管理費。物業使用者須通過銀行轉賬方式支付物業管理費。就商業物業運營服務而言，我們按照與業主方簽訂的運營服務合同計算運營服務費，定期按照相關合同約定發送運營服務費賬單並收取費用。就增值服務而言，我們根據與商戶簽訂的增值服務合同約定的標準和時限收取服務費。

### 我們的合同

我們合同的主要條款及安排通常包括以下內容：

- 項目概況。條款包含服務的位置、面積、建築面積及物業類型。就商業物業運營服務合同而言，一般包括目標物業的範圍邊界。
- 服務範圍
  - 就城市及產業園服務而言，我們負責市政服務、公共設施管理服務及產業園服務；
  - 就住宅物業管理而言，我們負責物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務；及



---

## 業 務

---

- 就商業物業運營及管理服務而言，我們負責商業運營服務、物業管理服務及增值服務。
- **服務標準。**合同包括相關品質標準，以及公共區域設備及設施的定期檢查和維護要求。
- **服務期限**
  - 就城市及產業園服務合同而言，我們簽訂的合同固定期限通常為一至五年；
  - 就住宅物業管理服務合同而言，大多數與物業開發商訂立的前期物業管理服務合同均為無期限合同，當業主通過業委會重新選擇另一家物業管理服務公司，相關物業管理合同生效後，該合同將告終止。業委會通常由業主授權代表業主與我們簽訂物業管理合同，合同固定期限通常為三至五年；及
  - 就商業物業運營服務合同及商業物業管理服務合同而言，我們一般簽訂的合同固定期限為一至五年不等。
- **服務費**
  - 就城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務而言，我們的物業管理費一般按包幹制支付。如果按包幹制支付，我們的物業管理費一般按建築面積收取。業主須按欠繳數額的一定百分比就逾期物業管理費支付相當於每日累計附加費的罰款；及
  - 就商業物業運營服務而言，我們一般收取基本管理費(按商業項目所產生的經營收入的一定比例計算)及(根據項目而定)利潤管理費(按商業項目經營利潤或毛利的一定比例計算)。
- **違約責任。**合同包含合同各方關於因各種原因導致的違約及合同中斷所造成損失的協議。

## 業 務

### 我們的合同概況

#### 續約率

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的整體續約率分別為79.6%、78.2%、81.7%及73.2%。

我們的整體續約率由二零二三年的81.7%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的73.2%，主要是由於(i)客戶因應市況決定在合同期限屆滿前終止深圳的一個項目；及(ii)若干物業管理服務合同因合同到期或客戶作出商業決定而不再續約或終止。下表載列於所示年度我們按物業開發商類型及業務分部劃分的續約率明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(%)			
<b>城市及產業園服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	88.9	25.0
獨立第三方.....	79.0	76.9	76.9	73.3
總計.....	79.7	77.0	77.6	70.9
<b>住宅物業管理服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方.....	81.5	79.3	92.3	83.3
總計.....	86.5	84.6	94.6	87.5
<b>商業物業運營及管理服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	71.4	87.5	92.3	100.0
獨立第三方.....	55.6	63.6	83.3	66.7
總計.....	62.5	73.7	89.5	80.0

城市及產業園服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的續約率分別為79.7%、77.0%、77.6%及70.9%。續約率由二零二三年的77.6%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的70.9%，主要是由於因合同到期或客戶的商業決策而導致項目終止及不再續約。二零二四年我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的城市及產業園服務合同的續約率下降主要是由於戰略性重新分配資源，我們專注於大灣區盈利能力較強的項目，選擇不續約常州及江陰等非大灣區若干利潤率較低的產業園項目。

## 業 務

於二零二二年，城市及產業園服務合同及住宅物業管理服務合同的續約率較低，主要是由於二零二一年承接項目的若干物業管理服務合同因合同到期或客戶作出商業決定而不再續約或終止。

住宅物業管理服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的續約率分別為86.5%、84.6%、94.6%及87.5%。

商業物業運營及管理服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的續約率分別為62.5%、73.7%、89.5%及80.0%。具體而言，獨立第三方開發的商業物業運營及管理服務的續約率由二零二三年的83.3%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的66.7%，主要是由於(i)客戶因應市況決定在合同期限屆滿前終止深圳的一個項目；及(ii)項目的若干物業管理服務合同因合同到期或客戶作出商業決定而不再續約或終止。

### 留存率

於業績記錄期，我們的整體留存率持續維持在高水平。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的整體留存率分別為91.9%、90.5%、92.9%及94.9%。

我們的留存率由二零二三年的92.9%上升至截至二零二四年六月三十日止六個月的94.9%，主要是由於(i)我們的優質服務鞏固客戶關係；及(ii)我們於大灣區提高客戶參與及服務可及性。下表載列於所示年度我們按物業開發商類型及業務分部劃分的留存率明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(%)			
<b>城市及產業園服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	95.7	85.7
獨立第三方.....	88.3	84.8	86.7	91.4
<b>總計.....</b>	<b>88.8</b>	<b>86.1</b>	<b>87.5</b>	<b>90.9</b>
<b>住宅物業管理服務</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	100.0	100.0	100.0	100.0
獨立第三方.....	95.2	94.1	98.1	99.0
<b>總計.....</b>	<b>97.0</b>	<b>96.5</b>	<b>98.9</b>	<b>99.5</b>

## 業 務

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(%)			
商業物業運營及管理服務				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	93.3	96.8	97.4	100.0
獨立第三方.....	84.6	85.2	97.1	93.9
總計.....	<u>89.3</u>	<u>91.4</u>	<u>97.2</u>	<u>97.3</u>

城市及產業園服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的留存率分別為88.8%、86.1%、87.5%及90.9%。具體而言，留存率由二零二一年的88.8%降低至二零二二年的86.1%，主要是由於我們於二零二二年決定終止與獨立第三方的兩個虧損項目的合同。此外，留存率由二零二三年的87.5%上升至截至二零二四年六月三十日止六個月的90.9%，主要是由於我們於大灣區進行業務擴張。

住宅物業管理服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的留存率分別為97.0%、96.5%、98.9%及99.5%。

商業物業運營及管理服務合同方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月的留存率分別為89.3%、91.4%、97.2%及97.3%。獨立第三方開發的商業物業運營及管理服務的留存率由二零二三年的97.1%降低至截至二零二四年六月三十日止六個月的93.9%，主要是由於(i)客戶因應市況決定在合同期限屆滿前終止深圳的一個項目；及(ii)項目的若干物業管理服務合同因合同到期或客戶作出商業決定而不再續約或終止。

### 虧損項目

於業績記錄期，我們按包幹制管理的若干物業產生虧損。此類物業的管理涉及承擔所有相關費用，如員工福利、清潔及秩序維護開支以及公用事業成本，我們將其確認為我們的服務成本。因此，我們的盈利能力因我們服務成本波動而受到重大影響。下表載列於業績記錄期分別按物業開發商類型及業務分部劃分的虧損物業管理項目的詳情：

	截至十二月三十一日/截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日/ 截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
城市及產業園服務					
一虧損項目數					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	0	1	3	4	—
— 獨立第三方.....	50	71	36	50	36
小計.....	<u>50</u>	<u>72</u>	<u>39</u>	<u>54</u>	<u>36</u>

## 業 務

	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日／ 截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
<b>一來自虧損項目的收入百分比(%) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	0.0	0.1	0.5	0.5	—
— 獨立第三方.....	20.6	35.8	7.5	25.4	17.0
小計.....	<b>20.6</b>	<b>35.9</b>	<b>8.0</b>	<b>25.9</b>	<b>17.0</b>
<b>一來自虧損項目的收入金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	0.0	378.4	5,482.1	2,956.7	—
— 獨立第三方.....	176,596.7	365,419.4	90,976.6	146,871.7	108,181.3
小計.....	<b>176,596.7</b>	<b>365,797.8</b>	<b>96,458.7</b>	<b>149,828.4</b>	<b>108,181.3</b>
<b>一來自虧損項目的虧損金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	0.0	(939.4)	(241.0)	(2,901.3)	—
— 獨立第三方.....	(45,026.1)	(29,404.4)	(13,371.2)	(12,060.3)	(7,538.8)
小計.....	<b>(45,026.1)</b>	<b>(30,343.8)</b>	<b>(13,612.2)</b>	<b>(14,961.6)</b>	<b>(7,538.8)</b>
<b>住宅物業管理服務</b>					
<b>一虧損項目數</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	12	20	24	19	25
— 獨立第三方.....	35	17	20	31	17
小計.....	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>42</b>
<b>一來自虧損項目的收入百分比(%) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	4.9	6.5	9.0	9.6	11.3
— 獨立第三方.....	7.2	6.4	3.5	10.2	5.0
小計.....	<b>12.1</b>	<b>12.9</b>	<b>12.5</b>	<b>19.8</b>	<b>16.3</b>
<b>一來自虧損項目的收入金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	38,652.7	49,884.1	77,955.0	38,671.8	49,442.2
— 獨立第三方.....	56,524.2	48,951.4	29,907.1	40,881.1	21,773.4
小計.....	<b>95,176.9</b>	<b>98,835.5</b>	<b>107,862.1</b>	<b>79,552.9</b>	<b>71,215.6</b>
<b>來自虧損項目的虧損金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	(16,415.3)	(13,412.1)	(18,337.3)	(10,354.2)	(13,687.3)
— 獨立第三方.....	(8,428.2)	(3,778.7)	(3,624.3)	(4,616.9)	(2,892.2)
小計.....	<b>(24,843.5)</b>	<b>(17,190.8)</b>	<b>(21,961.6)</b>	<b>(14,971.1)</b>	<b>(16,579.5)</b>

## 業 務

	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日／ 截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	<b>商業物業運營及管理服務</b>				
<b>一虧損項目數</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	2	7	2	6	4
— 獨立第三方.....	9	9	3	7	4
小計.....	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>8</b>
<b>一來自虧損項目的收入百分比(%) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	1.5	3.2	1.2	2.3	0.7
— 獨立第三方.....	8.3	3.6	1.5	5.8	1.7
小計.....	<b>9.8</b>	<b>6.8</b>	<b>2.7</b>	<b>8.1</b>	<b>2.4</b>
<b>一來自虧損項目的收入金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	7,705.5	18,186.1	7,725.9	6,885.0	2,349.2
— 獨立第三方.....	42,477.5	19,964.9	9,525.8	17,485.3	5,778.0
小計.....	<b>50,183.0</b>	<b>38,151.0</b>	<b>17,251.7</b>	<b>24,370.3</b>	<b>8,127.2</b>
<b>來自虧損項目的虧損金額(人民幣千元) (未經審計)</b>					
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	(1,301.7)	(1,403.1)	(142.5)	(698.2)	(986.7)
— 獨立第三方.....	(2,368.2)	(1,773.3)	(2,261.5)	(1,939.5)	(317.1)
小計.....	<b>(3,669.9)</b>	<b>(3,176.4)</b>	<b>(2,404.0)</b>	<b>(2,637.7)</b>	<b>(1,303.8)</b>

於業績記錄期，我們的虧損項目產生的虧損主要是由於(i)人力成本及服務成本上漲；(ii)部分新管理物業產生前期成本，如人力成本及購置設備；及(iii)舊物業所需保養更多，而所收管理費用較低，成本相對較高。就物業開發商而言，於業績記錄期，我們分別就深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的14個、28個、29個及29個物業項目產生虧損，及分別就獨立第三方開發的94個、97個、59個及57個物業項目產生虧損。我們的董事認為，由獨立第三方開發的虧損物業項目數量多於由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業項目，是因為大部分由獨立第三方開發的虧損項目位於二線城市及其他城市，服務費普遍低於一線城市及新一線城市的項目，導致利潤率低於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司於一線城市及新一線城市開發的物業項目。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們分別終止10個、21個、2個及4個虧損項目，並分別續簽29個、31個、20個及8個虧損項目。我們決定續簽該等虧損項目主要是期望通過實施提高管理費率及擴大增值服務收入等措施，改善該等項目的財務表現，最終轉虧為盈。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及截至二零二四年六月三十日，我們過往年度虧損項目中分別有25個、21個、42個及37個項目扭虧為盈，並於二零二三年持續盈利。盈利能力方面，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，該等項目產生的收入分



## 業 務

別為人民幣276.5百萬元、人民幣74.6百萬元、人民幣253.1百萬元及人民幣49.8百萬元。此外，對於最初投入大量資金導致虧損的新管理項目，我們預計成本會大幅降低，收入會持續增加，為續約後的盈利鋪路。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及截至二零二四年六月三十日止六個月，虧損項目分別佔我們的在管項目總數的24.2%、27.2%、17.3%及17.3%，主要由於我們決定退出部分虧損項目。有關詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們按包幹制向客戶收費，因此我們可能無法有效預測或控制我們提供服務的成本」。

展望未來，我們計劃進一步改善我們的服務質量並加強與業主的溝通，以獲得彼等的批准以增加物業管理費。為節省成本及改善我們的營運效率，我們計劃(i)採用更多技術解決方案及系統以更符合成本效益地管理物業；(ii)通過向現有項目提供增值服務拓寬我們的收入來源；(iii)通過利用外包商的人力資源和技術專長來繼續實施我們的策略外包安排，降低我們的營運成本；及(iv)集中管理制度以降低我們的勞工成本。例如，原則上，倘我們的相關人員預期該項目的預測淨利潤率無法達到最低要求(於業績記錄期該要求一般為佔該項目總收入的5.5%至6.0%)，我們將不會訂立物業管理服務合同。此外，我們將密切監察項目的盈利能力。如發現可能虧損的項目，我們將向客戶提出服務費調整。於業績記錄期，我們成功提高六個曾一度虧損的在管物業的服務費，平均增長率約為18.4%。同時，為減少運營成本，我們將繼續按需向外包商外包若干勞動密集型服務，主要包括秩序維護、清潔、綠化管養和保養服務。詳情參見「— 外包」。如若虧損項目的盈利能力無法於可預見的未來得以改善，我們或會選擇自行終止服務合同或到期不續約。

### 投標程序

據我們的中國法律顧問告知，於業績記錄期，我們的若干城市及產業園服務及住宅物業管理服務都須經投標程序。根據中國法律，住宅物業的物業開發商通常需要選擇物業管理服務提供商，並通過招投標程序簽訂前期物業管理服務合同。根據中國法律法規，中國政府、事業單位和團體組織使用公共財政資金為物業(如政府大樓及公共服務設施)委聘物業管理服務提供商還可能需要進行公開投標程序。

一般投標程序通常包括以下階段：

- **邀請。**物業開發商、業主委員會或政府部門可指示投標代理執行整個投標過程。可發佈公告邀請潛在投標人或私下發出邀請給至少三名合資格投標人，列明招標物業管理項目的規格及要求。有關物業項目的招標相關文件及政府批文須事先提交中國地方房地產行政主管部門並進行備案。

## 業 務

- **投標**。我們向投標代理提交投標文件(通常包含物業管理建議定價、方案及計劃以及招標邀請函中規定的其他資料)。於提交正式投標文件之前，我們或須提供資格預審文件以供審查。
- **評估**。評標委員會對所提交的標書進行審閱及評級。評標程序及評標委員會的組成須遵守中國有關法律法規的要求。評標委員會一般會考慮資歷、服務質量、可用資金及建議收費水平等因素。
- **甄選**。根據評估情況，評標委員會向物業開發商、業主委員會或政府部門推薦及評出前三名投標人。彼等一般會確認排名第一的投標人為中標人並後續安排必要通知。
- **中標及簽立合同**。投標代理應當將投標結果公告公示七天。倘投標結果無異議，投標代理應當協助物業開發商、業主委員會或政府部門於中標確認後在當地有關部門備案投標結果。授予中標人的物業管理服務合同預計於中標通知發出後簽立。

下表載列我們於所示年度的中標率：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
<b>由深業集團、其子公司、合營企業及 聯營公司開發的物業</b>				
投標.....	5	13	10	8
中標 <sup>(1)</sup> .....	5	13	10	8
相關簽約建築面積(千平方米).....	2,630.3	3,409.3	861.7	436.7
中標率 <sup>(1)</sup> (%).....	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<b>由獨立第三方開發的物業</b>				
投標.....	193	180	175	85
中標 <sup>(1)</sup> .....	97	92	69	36
相關簽約建築面積(千平方米).....	10,248.4	10,572.4	17,408.6	12,153.5
中標率 <sup>(1)</sup> (%).....	50.3%	51.1%	39.4%	42.4%

(1) 於上表中，一個財政年度的中標率按就同年投標獲授的項目(不論相關合同是在同一財政年度或其後達成)數量除以同年投標數量計算得出。

本集團能夠於業績記錄期將深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的中標率保持在100%，董事認為，我們未來於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的中標率將繼續保持在較高水平，主要由於本集團有能力了解及滿足深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的業務需求。同時，由獨立第三方開發的物業的中標率由二零二二年的51.1%下降至截至二零二三年的39.4%，主要由於我們的費用報價是參考我們

## 業 務

的預計淨利潤的最低要求(於業績記錄期通常為5.5%至6.0%)制定的，從而優化我們的盈利能力，而在大部分落選的投標中，我們的費用報價的競爭力遜於同行。

於業績記錄期，我們透過(i)受適用中國法律法規規管的招投標程序；及(ii)商業磋商取得我們的服務合同。據我們的中國法律顧問告知，我們並無根據中國法律法規及當地有關部門強制規定的要求就若干項目開展招投標程序(「有關項目」)。有關項目佔我們業績記錄期新委聘項目總數的22.8%以及我們截至二零二四年六月三十日止六個月總收入的4.7%。

下表載列於業績記錄期透過(i)招投標程序；及(ii)商業磋商所取得服務合同帶來的新委聘項目數量及這些項目下管理的建築面積：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積		項目數量	在管建築面積	
		(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	(千平方米)	(%)	
招投標.....	102	12,878.7	95.5	105	13,981.6	96.7	79	18,270.4	88.0	44	12,590.2	94.0
商業磋商.....	9	600.5	4.5	21	482.8	3.3	51	2,492.7	12.0	13	806.7	6.0
總計.....	<b>111</b>	<b>13,479.2</b>	<b>100.0</b>	<b>126</b>	<b>14,464.4</b>	<b>100.0</b>	<b>130</b>	<b>20,763.1</b>	<b>100.0</b>	<b>57</b>	<b>13,396.9</b>	<b>100.0</b>

下表載列於業績記錄期透過(i)招投標程序；及(ii)商業磋商所取得服務合同帶來的收入、毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二三年			二零二四年		
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
	(人民幣百萬元)		(%)	(人民幣百萬元)		(%)	(人民幣百萬元)		(%)	(人民幣百萬元)		(%)	(人民幣百萬元)		(%)
招投標.....	1,580.9	205.0	13.0	1,135.0	55.9	4.9	1,354.5	113.9	8.4	649.6	43.2	6.7	720.1	68.0	9.4
商業磋商.....	570.6	74.6	13.1	1,213.1	282.3	23.3	1,357.7	312.2	23.0	634.2	159.1	25.1	689.6	153.7	22.3
總計.....	<b>2,151.5</b>	<b>279.6</b>	<b>13.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>338.2</b>	<b>14.4</b>	<b>2,712.2</b>	<b>426.1</b>	<b>15.7</b>	<b>1,283.8</b>	<b>202.3</b>	<b>15.8</b>	<b>1,409.7</b>	<b>221.7</b>	<b>15.7</b>

經我們董事確認，缺乏為有關項目挑選物業管理服務提供商所需的招投標程序乃由於有關物業開發商並無進行任何招投標程序。根據中國相關法律法規，物業開發商有義務通過招投標程序委聘物業管理服務提供商提供初步物業管理服務。根據相關法律法規，住宅

## 業 務

物業開發商如不遵守招投標要求，可能會被要求在規定的期限內採取整改措施並支付最高人民幣100,000元的罰款。據我們中國法律顧問告知，(i)中國並無特定法律及法規就物業管理公司未能透過招投標程序訂立初步物業管理服務合同而作出行政處罰；及(ii)在規定合同無效的情況下，有關項目的初步物業管理服務合同缺乏招投標程序，不應影響根據該等合同所提供服務的有效性，儘管地方政府可要求有關物業開發商在規定的期限內整改，因此，有鑒於此，有關項目產生的收入不屬於違規收入。我們董事亦確認，根據我們中國法律顧問提供的意見，未經規定招投標程序而獲得的有關項目將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的部分物業管理服務合同和城市服務合同可能未經規定招投標程序而獲得」及「監管概覽 — 物業管理服務法律監管 — 物業服務企業的委聘」。為避免未進行招投標程序再次發生，我們已實施各種內部控制措施，包括招標文件的編訂及法律規定培訓，確保符合與招投標相關的法律法規。於投標及簽訂合同前，我們對項目的規模、預算等主要考慮因素進行可行性分析，並提交投標及合同簽訂申請給管理層審批。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有關主管當局就我們初步物業管理服務合同所需的任何招投標程序對有關物業開發商作出任何行政處罰或任何潛在的行政處罰通知。

## 客戶

### 概覽

我們已建立穩定增長的客戶群，主要由物業開發商、當地政府、公共機構、企業、商戶及租戶組成。下表載列我們三大業務板塊各自的主要客戶類別：

業務板塊	主要客戶
城市及產業園服務	當地政府、公共機構、企業及物業開發商
住宅物業管理服務	物業開發商、業主及住戶
商業物業運營及管理服務	物業開發商、業主及租戶(商戶)

## 業 務

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們五大客戶所產生的收入分別為人民幣373.4百萬元、人民幣496.0百萬元、人民幣682.8百萬元及人民幣373.3百萬元，分別約佔相應年度我們總收入的17.3%、21.2%、25.2%及26.4%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們最大客戶所產生的收入分別為人民幣136.0百萬元、人民幣228.3百萬元、人民幣262.1百萬元及人民幣143.1百萬元，分別約佔相應年度我們總收入的6.3%、9.7%、9.7%及10.1%。有關我們與五大客戶所訂立合同的一般條款的更多資料，請參閱「—我們的合同」。

### 我們的五大客戶

下表載列於二零二一年我們五大客戶的若干詳情：

客戶	背景	業務性質	我們的服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	收入		
								(人民幣 百萬元)	(%)	
1	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司……	關聯方	商業服務、物業開發及運營	城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務	一九九七年	中國	按月或季度支付，10至90天	銀行轉賬	136.0	6.3
2	客戶A <sup>(1)</sup> ……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	109.1	5.1
3	客戶B <sup>(2)</sup> ……	獨立第三方	電信、廣播電視和衛星傳輸服務	商業物業運營及管理服務	二零一五年	中國	按月支付，20個營業日	銀行轉賬	62.8	2.9
4	客戶C <sup>(3)</sup> ……	獨立第三方	負責福田區行政事業單位的物業管理及運營	城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務	二零一七年	中國	按月支付，25天	銀行轉賬	33.0	1.5
5	客戶D <sup>(4)</sup> ……	獨立第三方	政府機關服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，10天	銀行轉賬	32.5	1.5

(1) 客戶A為深圳市一個街道辦事處。

(2) 客戶B為一家在中國成立的國有有限責任企業，總部設在北京。其為電信、廣播電視、衛星傳輸服務提供商，註冊資本為人民幣3,000億元，也是世界500強企業之一。

(3) 客戶C為深圳市區級物業管理運營行政機構。

(4) 客戶D為湖南省一個市級政府下屬的政府行政機構。

## 業 務

下表載列於二零二二年我們五大客戶的若干詳情：

	客戶	背景	業務性質	我們的服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	收入	
									(人民幣 百萬元)	(%)
1	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司……	關聯方	商業服務、物業開發及運營	城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務	一九九七年	中國	按月或季度支付，10至90天	銀行轉賬	228.3	9.7
2	客戶A……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	121.8	5.2
3	客戶E <sup>(1)</sup> ……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，10個營業日或28天	銀行轉賬	53.1	2.3
4	客戶F <sup>(2)</sup> ……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	49.0	2.1
5	客戶D……	獨立第三方	政府機關服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，10天	銀行轉賬	43.8	1.9

(1) 客戶E為深圳市一個街道辦事處。

(2) 客戶F為深圳市一個街道辦事處。

下表載列截至二零二三年我們五大客戶的若干詳情。

	客戶	背景	業務性質	我們的服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	收入	
									(人民幣 百萬元)	(%)
1	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司……	關聯方	商業服務、物業開發及運營	城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務	一九九七年	中國	按月或季度支付，10至90天	銀行轉賬	262.1	9.7
4	客戶F……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	197.3	7.3
3	客戶A……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	115.1	4.2
3	客戶E……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，10個營業日或28天	銀行轉賬	57.4	2.1
5	客戶B……	獨立第三方	電信、廣播電視和衛星傳輸服務	商業物業運營及管理服務	二零一五年	中國	按月支付，20個營業日	銀行轉賬	50.9	1.9



## 業 務

下表載列截至二零二四年六月三十日止六個月我們五大客戶的若干詳情。

	客戶	背景	業務性質	我們的服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	收入	
									(人民幣百 萬元)	(%)
1	深業集團、其子公 司、合營企業及 聯營公司……	關聯方	商業服務、物業 開發及運營	城市及產業園服務、 住宅物業管理服 務、商業物業運營 及管理服務	一九九七年	中國	按月或季度支付， 10至90天	銀行轉賬	143.1	10.1
4	客戶F……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	90.8	6.4
3	客戶A……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	79.7	5.7
3	客戶E……	獨立第三方	社區服務	城市及產業園服務	二零二零年	中國	按月支付，28天	銀行轉賬	34.4	2.4
5	客戶B……	獨立第三方	電信、廣播電視和 衛星傳輸服務	商業物業運營及管理 服務	二零一五年	中國	按月支付，20個營 業日	銀行轉賬	25.3	1.8

截至最後實際可行日期，我們概不知悉有任何安排或事件會導致我們與業績記錄期內五大客戶中的任何一名中斷或終止關係。截至最後實際可行日期，除我們的控股股東深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司外，概無董事、他們的緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股份數目5%以上的任何股東於業績記錄期於五大客戶中持有任何權益。截至最後實際可行日期，除深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司外，概無我們的五大客戶同時為我們的供應商。

### 供應商

#### 概覽

於業績記錄期，我們的供應商通常為提供清潔、秩序維護、綠化管養和保養服務的外包商。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣176.3百萬元、人民幣207.7百萬元、人民幣319.9百萬元及人民幣158.4百萬元，分別佔相應年度總服務成本約9.5%、10.3%、14.0%及13.4%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向最大供應商作出的採購額分別為人民幣72.8百萬元、人民幣73.8百萬元、人民幣99.3百萬元及人民幣54.0百萬元，分別佔相應年度總服務成本約4.0%、3.7%、4.3%及4.5%。

## 業 務

### 我們的五大供應商

下表載列於二零二一年我們五大供應商的詳情：

供應商	背景	業務性質	供應商服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	服務成本		
								(人民幣 百萬元)	(%)	
1	供應商A <sup>(1)</sup> .....	獨立第三方	電力生產和供應	供電服務	一九九六年	中國	按月支付，20天	銀行轉賬	72.8	4.0
2	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	關聯方	商業服務、物業開發及運營	租賃服務、綠化管養及消殺服務、信息技術服務	一九九七年	中國	按月支付，10至30天	銀行轉賬	61.8	3.3
3	供應商B <sup>(2)</sup> .....	獨立第三方	秩序維護服務	秩序維護服務	二零一三年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	14.4	0.8
4	供應商C <sup>(3)</sup> .....	獨立第三方	清潔服務	清潔服務	二零一六年	中國	按月支付，10至30個營業日	銀行轉賬或支票	13.9	0.7
5	供應商D <sup>(4)</sup> .....	獨立第三方	消殺服務、消殺設備和汽車租賃	租賃服務	二零二零年	中國	按月支付，5至15個營業日	銀行轉賬	13.4	0.7

- (1) 供應商A為一家在中國成立的國有有限責任企業，總部設在廣州。其主要從事華南地區電網的投資、建設及運營管理、輸配電運營及電力調度。
- (2) 供應商B為一家在中國成立的國有有限責任企業，註冊資本為人民幣60.0百萬元。
- (3) 供應商C為一家在中國成立的有限責任私營實體，註冊資本為人民幣51.8百萬元。
- (4) 供應商D為一家在中國成立的有限責任私營實體，註冊資本為人民幣1.0百萬元。

下表載列於二零二二年我們五大供應商的詳情：

供應商	背景	業務性質	供應商服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	服務成本		
								(人民幣百 萬元)	(%)	
1	供應商A.....	獨立第三方	電力生產和供應	供電服務	一九九六年	中國	按月支付，20天	銀行轉賬	73.8	3.7
2	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	關聯方	商業服務、物業開發及運營	租賃服務、綠化管養及消殺服務、信息技術服務	一九九七年	中國	按月支付，10至30天	銀行轉賬	68.6	3.4
3	供應商E <sup>(1)</sup> .....	獨立第三方	物業管理及清潔服務	清潔服務、垃圾收集及運輸服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	26.9	1.3
4	供應商B.....	獨立第三方	秩序維護服務	秩序維護服務	二零一三年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	23.6	1.2
5	供應商F <sup>(2)</sup> .....	獨立第三方	清潔服務	清潔服務	二零零九年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	14.8	0.7

- (1) 供應商E為一家在中國成立的有限責任私營實體，註冊資本為人民幣30.0百萬元。
- (2) 供應商F為一家在中國成立的有限責任私營實體，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

## 業 務

下表載列於二零二三年我們五大供應商的若干詳情。

	供應商	背景	業務性質	供應商服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	服務成本 (人民幣百萬元) (%)	
1	供應商E.....	獨立第三方	物業管理及清潔服務	清潔服務、垃圾收集及運輸服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	99.3	4.3
2	供應商A.....	獨立第三方	電力生產和供應	供電服務	一九九六年	中國	按月支付，20天	銀行轉賬	95.3	4.2
3	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	關聯方	商業服務、物業開發及運營	租賃服務、綠化管養及消殺服務、信息技術服務	一九九七年	中國	按月支付，10至30天	銀行轉賬	71.1	3.1
4	供應商B.....	獨立第三方	秩序維護服務	秩序維護服務	二零一三年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	34.2	1.5
5	供應商F.....	獨立第三方	清潔服務	清潔服務	二零零九年	中國	按月支付，15天	銀行轉賬	20.0	0.9

下表載列截至二零二四年六月三十日止六個月我們五大供應商的若干詳情。

	供應商	背景	業務性質	供應商服務	業務關係 開始時間	地址	付款條款	付款方法	服務成本 (人民幣百萬元) (%)	
1	供應商E.....	獨立第三方	物業管理及清潔服務	清潔服務、垃圾收集及運輸服務	二零二二年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	54.0	4.5
2	供應商A.....	獨立第三方	電力生產和供應	供電服務	一九九六年	中國	按月支付，20天	銀行轉賬	42.2	3.6
3	深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	關聯方	商業服務、物業開發及運營	租賃服務、綠化管養及消殺服務、信息技術服務	一九九七年	中國	按月支付，15至30天	銀行轉賬	34.1	2.9
4	供應商B.....	獨立第三方	秩序維護服務	秩序維護服務	二零一三年	中國	按月支付，30天或30個工作日	銀行轉賬	16.2	1.4
5	供應商F.....	獨立第三方	清潔服務	清潔服務	二零零九年	中國	按月支付，30天	銀行轉賬	11.9	1.0

在業績記錄期，我們的五大供應商一般向我們授出每份合同5至30個營業日的信貸期。除深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司外，於業績記錄期，我們所有五大供應商均為獨立第三方，我們並無面臨任何重大延誤、供應短缺或有關供應商的業務運營中斷，或任何歸因於供應商的重大產品索賠。截至最後實際可行日期，除深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司外，概無董事、其緊密聯繫人或就董事所知擁有我們已發行股份數目5%以上的任何股東於我們的五大供應商中擁有任何權益。

## 業 務

### 重疊客戶與供應商

在業績記錄期，深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司既是我們的五大客戶，也是我們的五大供應商。

在業績記錄期，我們向深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務。出於項目需要，我們還委聘深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司作為我們的供應商，向我們提供租賃、綠化管養、消殺和信息技術服務。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，從深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司所得的收入分別為人民幣136.0百萬元、人民幣228.3百萬元、人民幣262.1百萬元及人民幣143.1百萬元，分別佔我們於相應年度總收入的約6.3%、9.7%、9.7%及10.1%。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，對深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司的採購額分別為人民幣61.8百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣71.1百萬元及人民幣34.1百萬元，分別佔我們於相應年度總服務成本的約3.3%、3.4%、3.1%及2.9%。

### 外包

我們根據需要向外包商外包若干勞動密集型服務，主要包括秩序維護、環衛清潔、園藝和保養服務。根據勞務派遣協議及勞務外包協議，(i)我們有義務向招聘代理提供服務費；(ii)招聘代理有義務依照適用的中國法律法規的要求實施保險安排及其他福利；及(iii)招聘代理依據我們的工作要求提供合格的外包人員。誠如我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法律法規，我們無須為這些外包人員繳納社保或公積金。

我們認為，這種外包安排使我們能夠通過利用外包商的人力資源及科技專長，更有效地利用我們自身的勞動力，降低我們的運營成本，提高服務質量，將更多資源專注於我們的核心業務，並提高我們運營的整體盈利能力。於業績記錄期，我們的外包成本為人民幣311.6百萬元、人民幣393.5百萬元、人民幣554.4百萬元及人民幣310.1百萬元，分別佔我們總服務成本的16.6%、19.6%、24.3%及26.1%。請參閱「財務資料—合併損益表的主要組成部分—服務成本」。

我們董事確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們所有外包商均為獨立第三方及我們並無依賴任何單一外包商。

---

## 業 務

---

### 外包商選擇基準和管理

我們旨在創建及維護有效且全面的外包商管理系統。為確保外包商符合我們的要求、服務標準及我們的費率與當前市價一致，我們通過直接委聘或進行一系列內部規則及規例（如《採購管理辦法》和《專業服務分包管理辦法》）所規定的招投標程序來選擇外包商。

我們持續監察及評估外包商的能力是否滿足我們要求。為確保外包商的整體素質，我們備有合資格外包商的名單，外包商的挑選基於多項因素，其中包括其背景、資質和向我們提供外包服務的過往表現。我們通常會定期檢查外包商的工作，且記錄任何已發現的問題。

於業績記錄期，我們的所有外包商均為獨立第三方。

### 與我們的外包商所訂立協議的主要條款

與我們的外包商訂立的協議一般包括下列主要條款及安排：

- **服務範圍。**外包商負責提供合同規定的服務，可以是公共區域的秩序維護、環衛清潔、綠化管養及／或維護服務及／或提供相關設備設施（視情況而定）。
- **服務期限。**簽訂的合同多為一年期，可通過商業協商續簽。
- **人員要求。**包括外包服務所需的人員數量和具體要求，包括年齡、體格、專業素質。
- **合同方權利及義務。**包括合同雙方於服務期限內的權利及義務。
- **合同費用。**包括勞工成本、保險、福利、設備折舊、管理費用、耗材和稅項。
- **付款條款。**通常按月支付。
- **評估。**包括提供外包服務所需的相關資質和評估標準。

## 業 務

### 質量控制

我們非常重視質量控制以確保我們服務的質量和可靠性。我們通過了ISO 9001質量管理體系認證，進一步規範服務程序，並通過設立完善的質量控制系統及專用的質量控制團隊，以監督僱員和供應商的服務質量，確保嚴格遵守服務程序。我們亦通過了ISO 14001、ISO 45001及ISO 50001認證，分別為環境管理體系、職業健康及安全管理體系以及能源管理體系國際標準。

認證	頒發機構	頒發日期	屆滿日期
GB/T19001-2016/ISO9001:2015 .....	華測認證有限公司	二零二四年三月 十二日	二零二七年三月 十一日
GB/T24001-2016/ISO14001:2015 .....	華測認證有限公司	二零二四年三月 十二日	二零二七年三月 十一日
GB/T45001-2020/ISO45001:2018 .....	華測認證有限公司	二零二四年三月 十二日	二零二七年三月 十一日
GB/T23331-2020/ISO50001:2018 .....	華測認證有限公司	二零二三年六月 二十日	二零二六年六月 十九日

### 所提供服務的質量控制

我們的質量控制流程包括兩個主要方面：

- 我們為我們的分公司及子公司制定手冊、程序和操作指南，其中包括《服務質量考核管理辦法》、《服務質量檢查評價規範》和《服務質量管理專家庫管理辦法》。這種方法使我們的管理層能夠通過多種績效指標來監控我們的服務質量，並在必要時迅速採取糾正措施；及
- 我們制定年度服務質量評估計劃，對不同的業務板塊和服務領域進行嚴格評估。作出評估後，管理層會對結果進行分析並及時改進任何不良表現。我們相信所有這些舉措有助於確認我們向客戶提供的優質服務，並促進我們在服務中分享實際經驗和最佳做法。

### 對外包商的質量控制

我們還實施嚴格的質量控制措施，對我們的外包商進行質量控制。

我們根據業務板塊制定不同的服務標準，並制定統一的質量控制措施，以確保我們的服務質量始終如一，其中包括《服務質量考核管理辦法》、《服務質量檢查評價規範》和《服務質量管理專家庫管理辦法》。根據這些標準，我們不時進行檢查和定期評估外包服務，以排除未履行合同義務或提供低水平服務的外包商。



## 業 務

### 我們的現金管理措施

我們管理所有子公司及分公司於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。下文載列我們現金處理政策和不同現金流量交易的內部控制措施。

現金流量交易	現金處理和內部控制措施
與客戶支付物業管理服務費、押金或服務費有關的現金流入	我們通常有指定的收銀員或客戶服務人員負責現金收款，他們在出具收據之前會核實所收現金金額是否正確。各項交易須妥為記錄並經相關監督人員覆核。
支付給我們子公司和分公司的供應商、服務提供商和外包商的款項	我們的子公司和分公司向其供應商、服務提供商和外包商支付的款項，必須由上級負責的監督人員預先批准。一經批准，此類付款應從我們子公司和分公司的銀行賬戶中支付。
現金庫存	我們會定期檢查庫存的現金結餘，委派會計人員報告、分析及解決數額不相符的情況或其發現的其他問題，並記錄發現所得結果。
現金轉移到我們的子公司和分公司的銀行賬戶	我們通過在線支付、信用卡或借記卡付款、銀行轉賬及其他方式收取現金，並將以這些方式收取的現金直接存入子公司及分公司的銀行賬戶。
開設及操作子公司和分公司的銀行賬戶	我們的子公司和分公司必須遵守有關開設銀行賬戶的內部程序。通常，他們須在開設任何銀行賬戶之前填寫一份申請表。通常，我們的子公司和分公司需要每月核對和檢查銀行結餘。

### 知識產權

我們認為知識產權對我們業務而言至關重要。我們主要依賴專利、實用新型、商標、商業秘密和保密協議的的適用法律和法規來保護我們的知識產權。據我們的中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們公司享有商標專用權的註冊商標共計105項，取得的專利共計21項，享有計算機軟件著作權共計63項，美術著作權1項，且合法擁有上述商標、專利及計算機軟件著作權的所有權或使用權。請參閱「附錄六 — 法定及一般資料 — 2. 有關我們業務的其他資料 — B. 我們的知識產權」。

此外，我們於[•]與深業(集團)訂立商標使用許可協議。據此，深業(集團)同意向本集團無償授予不可轉讓許可，可自[編纂]起永久使用於中國註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。請參閱「持續關連交易 — 獲完全豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 商標使用許可協議」。

## 業 務

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對我們的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務經營造成重大不利影響的侵犯行為；或(ii)就知識產權與第三方產生任何糾紛。

### 技術與智能化平台

信息技術的運用對我們的發展和未來增長至關重要，並已成為我們的競爭優勢之一。我們積極升級服務內容，開發自身的智能平台，以便於在各種業務場景下向客戶提供服務，並進一步改善客戶體驗。具體而言：

- **基礎服務平台**

我們的基礎服務平台糅合內部控制、外部綜合客戶服務，將客戶需求、員工服務、物業設施設備達至互聯互通，提升整體服務表現。

在內部控制方面，我們的員工移動應用程序「業委匯」旨在通過更好的資源分配來提高整體工作效率。於業績記錄期，我們的應用程序為我們的員工生成工作時間表以檢查他們的日常任務。一旦報告或發現異常，我們的平台通知我們的員工及時進行維護。此舉優化了我們的工作效率。

在外部綜合客戶服務方面，我們的客戶移動應用程序「深到家」則旨在及時解決客戶的需求。於業績記錄期，客戶只需使用「深到家」即可以辦理裝修申請、日常報事報修等各類業務。根據客戶的申請，我們的系統會實時為員工生成工單。此舉幫助我們及時解決客戶需求。

- **城市服務平台**

我們的城市服務平台為城市服務進行科學管理及分析，突出民生導向、優化環境的治理需求。於業績記錄期，我們能透過傳感器實時了解工車處理周期性工作的狀況外，並可按照道路可能出現的垃圾堆積、違章搭建、超範圍經營等問題，實時把情況上載到「深業城市管家」員工移動應用程序或「巡檢通」小程序，讓管理人員了解城市服務項目的狀態。此外，於業績記錄期，我們將城市環境衛生指數測評標準導入平台，並對重點區域生成相應頻次巡檢計劃；員工可據此進行巡查。

---

## 業 務

---

### • 園區運營平台

我們的園區運營平台通過企業端移動應用程序「企業服務子平台」及客戶端移動應用程序「深智慧」，促進內部控制和外部綜合企業服務的功能。

就數字化運營而言，我們升級園區基礎設施，實現服務資源調配。於業績記錄期，一旦有報告園區燈光、空調設備出現功能異常，平台即報送到維修人員，使得員工能適時採取維修方案。

就企業服務方面，我們在企業通過「企業服務子平台」反映他們的需求時向他們提供定制化服務。此外，於業績記錄期，這些企業通過我們「深智慧」客戶移動應用程序了解園區的優惠活動，並使用我們的優惠券在園區內的商店及餐廳進行消費。

### 數據保護及隱私

我們制定了全面的內部控制措施，以防止內部數據庫存儲的數據在未經授權的情況下被存取，並確保數據的可用性、保密性及可靠性。

我們成立了信息安全領導小組對我們信息安全的總體戰略方針和信息安全管理組織架構進行審議和決策，同時負責對信息安全建設規劃及項目的進行審議和決策。在信息安全領導小組的統籌下，我們制定了《信息安全管理辦法》針對數據信息的收集、存儲、使用及刪除均作出了詳細的規定。

首先，我們在徵得數據主體同意後，採取合法且公正的方法，僅收集業務必要的數據信息。其次，我們會在客戶註銷賬戶後立即消除收集到的所有數據。取恰當的數據隔離以及加密手段限制訪問數據的人員及手段。再次，針對數據的傳輸，我們配備完善的信息安全技術措施，確保數據信息在傳輸環節中不被洩露。一般情況下，禁止將在中國境內運營中收集和產生的任何數據信息傳輸至境外。若由於業務需要向境外提供相關數據信息，須按照有關部門制定的辦法和相關標準進行安全評估，符合其要求後再進行傳輸。在產品或服務停止運營或永久下線時，我們也會停止繼續收集相關數據，並向數據主體提供簡便易操作註銷賬戶方法。

---

## 業 務

---

我們會定期對員工進行數據及信息安全的培訓，強化員工數據信息安全意識，並管理過程中開展年度檢查，如有存在違反行為或未按照公司相關制度執行，我們將根據相關制度予以處罰或予以績效考核評價。

### 競爭

根據弗若斯特沙利文報告的數據，在中國同時提供物業管理服務、商業運營服務及城市服務的公司數量有限。在中國的綜合物業管理、商業運營及城市服務市場中，前十大公司約佔中國綜合物業管理、商業運營及城市服務市場總收入的約11.3%。

前五大國有綜合物業管理、商業運營及城市服務公司佔二零二二年中國綜合物業管理、商業運營及城市服務市場總收入約3.9%。於二零二二年，本集團按收入計排名第五，佔中國綜合物業管理、商業運營及城市服務市場總收入約0.3%。

根據弗若斯特沙利文報告的數據，預計未來中國綜合物業管理、商業運營及城市服務市場的集中度將不斷提高。同時，預計此類市場的參與者將會擴大其服務範圍及提供更多增值服務。近年來，業主和住戶對服務質量的要求也在不斷提高。一、二線城市及大灣區的持續發展及新技術的運用也將進一步帶動中國綜合物業管理、商業運營及城市服務市場的發展。同時，近年來，許多領先的服務提供商通過參與多元化物業類型的運營管理進行擴張來實現規模運營。此外，這些公司利用不同物業類型之間的協同效應，共享客戶，提高品牌知名度。

然而，對於許多中小服務提供商而言，由於不同物業類別的地域覆蓋或業務規模的不平衡造成不同物業類型間的聯動性較弱，所以這些公司難以聯動各物業類型，構建完善生活方式服務生態。因此，擴大在管物業組合的協同效應，更好利用自有及第三方資源以提供更全面的服務，以及高效應用信息技術來提高不同物業類別間的聯動性，發揮協同效應，是全業態物業管理、商業運營及城市服務市場面臨的主要挑戰。

我們將憑藉與業主建立關係、與房地產母公司的合作、較強的運營、管理及技術水平與完善的人才儲備及培養機制應對激烈的市場競爭，我們相信，我們將繼續擴大服務範圍並為客戶提供更優質的服務。請參閱「行業概覽」。

## 業 務

### 僱員

我們認為擁有相當專業知識及經驗的優質僱員對我們的業務增長極為關鍵。我們已制定一系列政策及措施以招攬僱員並為他們提供系統性的培訓機會及內部晉升調動。

截至二零二四年六月三十日，我們於中國合共擁有15,399名僱員。下表載列我們按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
管理.....	251	1.6
行政、人力資源及財務.....	263	1.7
運營及增值服務管理.....	89	0.6
戰略管理.....	45	0.3
現場職員.....	14,667	95.3
其他.....	84	0.5
<b>總計.....</b>	<b>15,399</b>	<b>100.0</b>

下表載列我們截至二零二四年六月三十日按地理位置劃分的僱員人數及明細：

地區	僱員人數	佔我們僱員 的百分比 (%)
華南地區.....	11,067	71.9
華中地區.....	1,315	8.6
東南地區.....	2,907	18.9
西南地區.....	58	0.3
西北地區.....	19	0.1
東北地區.....	33	0.2
<b>總計.....</b>	<b>15,399</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務運營招聘合適僱員方面並無遇到任何重大困難，也沒與僱員發生任何重大糾紛，或遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或行業訴訟。此外，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的僱員並無通過任何工會或集體談判協議商討他們的僱傭條款，也無遭遇任何重大勞資糾紛或短缺而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

---

## 業 務

---

### 招聘

我們將高素質的人才視為業務穩定發展的重要組成部分，因此，我們非常重視高素質員工的招聘和培訓。我們主要通過自主招聘招募員工，如內部調崗和校園招聘。我們的招聘流程通常包括以下階段：

- **招聘**。我們採用標準化的員工招聘流程。一般情況下，有人員編製需求的部門會向人力資源部提出招聘計劃，進行審核後，提交管理團隊審批，然後向社會發佈招聘公告和廣告。
- **篩選**。我們的篩選和甄選流程主要包括多輪面試。我們可能會針對某些職位安排附加的測試，測試形式包括筆試、工作展示和模擬案例分析。
- **錄取通知**。應聘者一經錄取，我們就會向應聘者發送錄取通知書。

### 培訓與發展

我們高度重視員工的職業發展和自我實現。我們為員工提供多元的培訓體系以及暢通的晉陞通道，致力於人才培育，實現共同成長。

我們為員工提供全面的培訓課程。我們定期為我們的員工舉辦全面的內部員工培訓課程，以提高和增強他們的技術和服務技能，向他們傳授行業質量標準和工作場所安全標準的知識。我們為員工提供有關業務運營各個方面(例如質量控制和業務發展)的培訓課程和定期研討會。我們為新員工提供入職培訓，向他們介紹我們的企業文化，幫助他們適應團隊合作，並向他們播放視頻以直觀地展示我們的服務標準和流程。於業績記錄期，我們先後制定了《新員工導師培養管理辦法》、《應屆生輪崗管理辦法》幫助新員工快速適應職場，並通過優才政策甄別、留住人才。同時我們根據《深業集團「深動力」人才發展與管理辦法》制定了深業集團的《「深動力」輪崗、定培管理及優才培養實施辦法(暫行)》及《「12345」優才計劃管理辦法》，系統有效地培養具有自我管理、業務管理和團隊管理能力的專業管理人才，建立高素質、年輕化的儲備幹部隊伍。



## 業 務

截至最後實際可行日期，(i)我們並無接到有關當地政府通知，要求我們繳納社會保險及住房公積金的欠款或罰款；(ii)我們並無遭到任何行政處罰、被提起重大訴訟和法律訴訟，亦不知悉與我們的員工牽涉任何有關社會保險及住房公積金的重大員工投訴或重大勞資糾紛；(iii)我們已獲相關地方政府確認或與其展開面談，確認於業績記錄期我們或我們有實質性業務的子公司並無受到與社會保險及住房公積金有關的任何處罰；及(iv)我們已就社會保險及住房公積金計提適當撥備以防繳款不足。基於上述情況，據我們中國法律顧問告知，我們被有關機關處以重大行政處罰的風險相對較低。因此，董事認為，我們於業績記錄期及直至最後實際可行日期未能足額繳納社會保險及住房公積金不會對我們的業務運營或經營業績產生任何重大不利影響，也不會構成[編纂]的重大法律障礙。

### 環境、社會及企業管治事項

我們承諾在經營我們的業務時遵守適用的有關環境、社會、安全生產及企業管治（「ESG」）事宜的中國法律法規。

### ESG政策及戰略

於業績記錄期，我們遵守深業集團的ESG政策，該等政策旨在加強環境保護，改善生態環境及促進節能。我們已實施節能降耗管理政策，規定節能管理的工作分配、節能專案的審批程式、能源資料抄錄、分析處理、水電錶管理及能源資料統計和報告。

此外，我們的部分子公司實行進一步推動環境保護事業的舉措。例如，深圳市泰然物業管理服務有限公司於二零二二年實行節能方針，推行以下措施：(i)使用更節能的照明設施，通過控制空調、電梯及其他電子產品的使用以優化耗電量；(ii)通過實施水循環系統及定期檢查供水設施以減少耗水量；及(iii)管理工作場所的能耗。董事相信，完善的ESG原則及常規將有助於增加我們的投資價值以及為持份者提供長期回報。於業績記錄期，在管理層的協助下，董事積極承擔制訂年度ESG戰略和目標，監督和管理重大ESG問題的責任。

於[編纂]後，我們計劃實施自己的一套ESG政策及戰略，為確保我們ESG措施的有效性，董事會將負責監督我們的ESG治理。董事會的主要職責將包括(i)制定我們的整體ESG願景、方向和戰略，制定ESG的明確程式；(ii)氣候相關的風險管理，及(iii)審查我們的ESG表現，以

---

## 業 務

---

確保其與我們的倡議相一致。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ESG和氣候相關風險管理將涉及風險評估、風險監測、風險報告及預警以及危機處理。

展望未來，我們計劃為ESG相關問題設定全面的衡量指標，推行全面的環境合規計劃並定期檢討我們的主要ESG表現。我們亦計劃成立ESG發展委員會，作為董事會的小組委員會，將由行政總裁領導。ESG發展委員會的職責將為(i)制定及審閱氣候相關策略及管理方法，(ii)協調氣候相關工作，(iii)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，(iv)向董事會報告，(v)發現問題時及時採取適當的糾正措施，及(vi)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。

在必要時，我們亦擬不時聘請內部監控顧問及其他專業獨立第三方。**[編纂]**後，我們將根據上市規則附錄C2每年發佈「環境、社會及管治報告」，全面地分析和披露重要的ESG事項，包括我們的ESG相關風險管理、表現和目標完成情況。我們預計將就遵守適用環境政策每年產生人民幣0.3百萬元至人民幣0.4百萬元的成本，包括於**[編纂]**後為遵守上市規則而聘請獨立第三方顧問。

### 環境、社會及氣候相關風險的指標

我們重視環境保護，並在我們的業務運營中採取節能措施及廢棄物管理以確保我們遵守所有適用規定。鑒於我們業務的性質，我們認為我們不會承擔重大環境責任風險或合規成本。

於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法而遭受罰款或罰金。據我們中國法律顧問告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因任何違反中國環境法而遭受任何重大行政處罰。我們還分別通過了GB/T24001-2016/ISO14001:2015（環境管理體系國際標準）和GB/T23331-2020/ISO50001:2018（能源管理體系）。

## 業 務

我們的董事認為，健全的ESG常規可轉化為更強大的業務可持續性。在二零二一年進行重組後，我們回顧了過往的措施，並按持續基準制定了ESG戰略。自二零二二年起，我們已開始收集資源消耗數據，以更好地應對環境、社會及氣候相關風險。下表載列我們於二零二二年及二零二三年的環境表現指標：

	單位	二零二二年	二零二三年
<b>1. 排放物</b>			
<b>空氣污染物<sup>1</sup></b>			
氮氧化物 .....	千克	500.4	750.8
硫氧化物 .....	千克	1.8	1.9
可吸入懸浮顆粒物 .....	千克	47.9	71.9
<b>溫室氣體<sup>2</sup></b>			
範圍一：直接排放 .....	噸二氧化碳當量	441.8	4,146.9
範圍二：直接排放 .....	噸二氧化碳當量	5,964.1	29,603.3
排放總量 .....	噸二氧化碳當量	6,405.9	33,750.2
溫室氣體排放密度 <sup>4</sup> .....	噸二氧化碳當量／人民幣百萬元	2.7	11.3
<b>有害廢棄物<sup>3</sup></b>			
廢棄電子設備 .....	部	114	919.0
印表機硒鼓 .....	個	598	1,504.0
日光燈或節能燈管 .....	根	9,656	14,458.0
有害廢棄物總量 .....	千克	4,359.2	9,006.4
有害廢棄物密度 <sup>4</sup> .....	千克／人民幣百萬元	1.9	3.0
<b>無害廢棄物<sup>5</sup></b>			
廢紙 .....	噸	8.4	20.1
建築廢料 .....	噸	100.5	5,385.0
廚餘垃圾 .....	噸	104.7	334.3
無害廢棄物總量 .....	噸	213.6	5,739.4
無害廢棄物密度 <sup>4</sup> .....	噸／人民幣百萬元	0.1	1.9
<b>所回收有害廢棄物<sup>6</sup></b>			
電子設備(如電腦) .....	台	54	893.0
<b>所回收無害廢棄物<sup>6</sup></b>			
金屬回收 .....	千克	0.0	3,685.8
塑膠回收 .....	千克	14.0	4,486.3
玻璃回收 .....	千克	17.5	44,972.5
廢紙回收 .....	千克	1,442.7	42,284.9
鋼筋回收 .....	噸	0.0	0.1
土方回收 .....	立方米	0.0	11.0
<b>2. 資源使用</b>			
磚塊 .....	立方米	11.1	176.4
混凝土 .....	立方米	115.8	155.9
鋼筋 .....	噸	0.0	2.4
石料 .....	噸	6.6	10.7
木材 .....	噸	0.3	2.6
<b>能源消耗量及密度</b>			
汽油 .....	公升	116,436.8	86,127.5
柴油 .....	公升	6,455.4	37,893.8
液化石油氣 .....	千克	14,394.0	10,354.1
天然氣 .....	立方米	69,441.7	1,763,633.5
外購熱力量 .....	百萬焦耳	2.0	8.1
總用電量 .....	千瓦時	10,457,782.0	51,908,344.7
能源消耗總量 .....	百萬瓦時	12,449.9	70,623.6
能源消耗密度 <sup>4</sup> .....	百萬瓦時／人民幣百萬元	5.3	23.7
<b>水資源<sup>7</sup></b>			
總用水量 .....	立方米	882,802.6	1,009,098.5
用水密度 <sup>4</sup> .....	立方米／人民幣百萬元	376.0	338.6

## 業 務

1. 排放物主要包括本集團的公務車使用過程所排放的廢氣。公務車排放數據計算方法參照聯交所文件《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。
2. 溫室氣體排放披露值包括汽油、柴油、液化石油氣、天然氣、外購熱力以及外購電力的消耗。範圍一排放因子參考香港聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》和《溫室氣體核算體系》(GHG Protocol)計算；範圍二的中國內及中國香港特別行政區電網溫室氣體排放因子參考香港聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》，外購熱力的溫室氣體排放因子參考《二氧化碳排放核算和報告要求其他行業》(DB11T1787-2020)。範圍一溫室氣體排放主要包括本集團辦公、建設及運營過程消耗化石燃料(如汽油、柴油、天然氣)產生的直接溫室氣體排放，化石燃料消耗產生的主要溫室氣體排放所採用的計算公式為：化石燃料燃燒二氧化碳排放量=燃料消耗量×排放因子。範圍二溫室氣體排放主要包括本集團辦公、建設及運營過程消耗的外購電力和熱力所產生的間接溫室氣體排放。二零二二年溫室氣體排放績效數據計算外購電力碳排放系數採用0.5703千克二氧化碳／千瓦時，計算外購熱力碳排放系數採用0.11噸二氧化碳／吉焦。截至最後實際可行日期，由於我們的ESG數據收集及分析仍處於初步階段，我們有必要優先收集我們擁有或控制的直接排放數據進行分析改進，而非收集嚴重依賴供應鏈排放的間接排放數據(如範圍三排放)。未來，我們計劃以定量方式編製範圍三排放的相關環境表現記錄。到二零二五年年底，我們將努力(i)提高我們的質控系統，明確外包商甄選條件及評估，如其ESG承諾、必要執照、資質證書及ISO標準；及(ii)實施差旅指引，如優先選擇鐵路出行而非飛機出行。為配合我們的ESG承諾，我們擬在必要時聘請內部控制顧問及其他專業獨立第三方。
3. 有害廢棄物主要包括本集團辦公運營過程有害廢棄物產生量(如廢棄電子電器、含汞日光燈)。
4. 密度按排放量或用量／年度收入計算。
5. 無害廢棄物主要包括本集團辦公運營過程無害廢棄物產生量(如廢紙、建築廢料和廚餘)。
6. 我們致力回收辦公、運營及建設過程中能重複利用的廢棄物(如玻璃、金屬)。
7. 用水量統計範圍包括本集團辦公、建設及運營過程中的工程用水與生活用水。

### 利用新能源技術

為遵守中國《節約能源法》等適用法律法規，我們制定相關內部管理政策及制度以推行節能減排倡議。

在業績記錄期內，在我們的城市及產業園服務項目中，我們採用電動環衛作業機械取代傳統的人工清掃作業，提高了工作效率。我們還購買新能源機械，包括但不限於電動洗掃車、電動高壓清洗車、電動裝桶車等。

## 業 務

於業績記錄期，我們為地下停車場實施節能照明改造，用自行組裝的智能物聯網螢光燈替換了原來的照明系統。我們亦開展綠色辦公室行動，例如張貼標識提醒員工關燈並在夏天將空調溫度設為26°C左右。我們亦實施數字化業務營運，推廣無紙化辦公。

展望未來，我們擬進一步優化業務經營並改善我們的能源消耗效率。根據深業集團的碳減排目標，我們擬在二零三零年前將單位收入的碳排放強度(噸二氧化碳當量／百萬港元)較二零二二年減少15%，並不斷減少所有營運項目的能源效率改善，以提高能源效率。具體而言，我們擬通過使用更多節能機器減少我們的能源消耗，並開展鼓勵員工採用公共交通等措施以進一步提高員工的環保意識。此外，我們擬精簡程序，通過數字化平台密切監控並及時應對能源消耗的異常問題，從而提高勞動及能源效率。

### 廢棄物管理

我們已實施廢棄物管理行動，嚴格遵守相關法律法規項下的廢棄物處置規定及處理法規，如《中華人民共和國大氣污染防治法》及《固體廢物污染環境防治法》。

作為物業管理服務提供商，推進廢棄物管理是我們在生態文明建設中的重點工作之一。根據國家和地方法規，我們積極改進不同項目的廢棄物管理。於業績記錄期，為解決廢棄物的收運及處置問題，提高公眾垃圾分類意識，實現資源循環利用，我們設立垃圾分類的設施，加大宣傳力度，設立現場監督員。此外，就我們中標的住宅物業管理項目梅林一村而言，我們還在垃圾桶安裝具有人工智能及射頻識別技術支持的智能系統，從而能夠監控居民的垃圾處理和分類，分析並增加垃圾回收率以及將垃圾運至回收中心進行處理和回收。為提高社區居民的環保意識，我們亦組織社區活動及派發宣傳單張推廣回收利用。

展望未來，我們擬加大固體廢棄物回收處理力度，進一步優化我們的廢棄物管理。根據深業集團的碳減排目標，我們擬提高垃圾分類率和綜合利用率，規範有害廢棄物的收集和處置管理。到二零二五年年底，我們計劃(i)在我們管理的100個住宅物業啟動垃圾分類試點項目；(ii)在我們管理的物業提升固體廢棄物處理系統，降低3.0%固體有害廢棄物密度；(iii)在我們管理的商業物業利用節能產品，減少50個廢燈；及(iv)在我們全國管理的物業提高公眾回收利用的意識，將可再生廢棄物回收率提高5.0%。具體而言，我們計劃進一步分析廢



---

## 業 務

---

棄物處理信息以及提高我們管理物業的垃圾回收服務效率。我們亦擬舉辦更多社區活動，繼續致力於培養居民的可持續發展及綠色生活方式。

### 社會責任

#### 社會活動

我們積極參與社會活動，與當地政府開展項目，承擔社會責任，響應深圳市福田區委區政府推行的「物業城市」改革試點建設。在該項目中，我們推出綠化管養維護、街景巡查與清潔的「一攬子」運營模式。為高效管理團隊，我們於業績記錄期獲得11項實用新型專利和一項專利。同時，我們以數字化管理平台為牽引，實現在線報單幫助僱員實時留意其日常任務，並成功提高我們的效率。

同時，為進一步加強後疫情時期的小區治理，探索物業管理公司參與小區治理的新途徑，我們與深圳市福田區社會建設專項基金及深圳市福田區萬霞小區公益服務中心合作啟動「美好環境·悅享生活」項目。項目於二零二一年一月在僑香小區正式啟動，着力打造小區「宏觀」環境，匯聚居民、小區組織、物業管理公司等主體，深度參與小區事務和治理，激發小區活力，促進共治文化。項目倡導共治文化，共同努力，營造造福於居民的綠色環境。

因應深業集團未來發展規劃的策略方針，我們根據項目特徵與深業集團合作，促進社區商業的發展。例如，我們的深業東嶺、塘朗城及深業中城將養老及托育結合，我們認為這是提高社區質量的有效途徑。

在COVID-19疫情期間，我們勇於承擔國企責任，對我們在管物業的租戶進行了租金的減免，幫助企業度過難關。有關租金減免的具體情況，請參閱「— COVID-19疫情的影響 — COVID-19疫情對我們業務營運的影響」。

由於我們多年致力於慈善事業，我們獲得公益慈善突出貢獻愛心企業獎。



---

## 業 務

---

### 安全生產

於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守有關生產安全的中國法律。據我們的中國法律顧問告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，並無發生任何對我們的業務經營造成重大不利影響的事件。

於業績記錄期，我們已獲得GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理體系認證，以進一步規範我們的服務流程，並制定全面的質量控制體系。此外，我們通過了GB/T45001-2020/ISO45001:2018職業健康安全管理体系認證。

### 員工關懷

我們以人為本，為員工提供健全且具有市場競爭力的薪酬福利體系。我們就職業安全制定內部管理政策。董事也確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務營運並沒有承受重大安全生產、社會或環境風險。據我們的中國法律顧問告知，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守有關工作場所安全的中國法律，並無發生任何對我們的業務經營造成重大不利影響的事件。

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》及運營所在地的相關法律法規，制定和修訂《招聘管理制度》、《實習生管理制度》及《總部員工入職、離職管理辦法》等一系列內部人力資源管理制度。此外，我們禁止僱傭童工及強制勞動等違法用工行為的發生，全面保障員工基本權益。我們不斷更新《「12345」優才計劃管理辦法》，持續完善人力資源管理體系，旨在幫助新員工快速適應職場，並甄別、留住人才，同時，全面推進各級企業經理層的任期制和契約化管理。有關員工培訓與發展的詳細信息，請參閱「一僱員一培訓與發展」。

我們為員工提供具有市場競爭力的薪酬福利體系，通過《員工薪酬管理辦法》和《員工績效考核管理辦法》等制度，規範員工考核管理，堅持同工同酬，建立和完善薪酬福利體系，堅決落實五險一金、法定節假日等基本福利，並按規定發放加班費和高溫補貼等。此外，修訂完善《總部員工績效考核管理制度》等制度，調整員工考核晉升機制。

---

## 業 務

---

### 企業管治

於業績記錄期，我們嚴格遵守國家或地方法律法規有關企業管治的規定並不時完善企業管治結構。此外，我們也形成了權責合理分配的治理結構，確保各分公司各司其職，相互制衡，科學決策，有效協調運營。董事會下也設有專門委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，積極發揮職能，為持續改進企業管治結構提供建議並採取行動。

### 內部控制

我們在業務運營過程中面臨各種風險，請參閱「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險」。我們已建立風險管理系統和相關的政策及程序，我們認為這些政策及程序適用於我們的業務運營。這些政策及程序對實現奏效的企業管治及健康的業務表現增長至關重要。具體而言，我們已採取(其中包括)以下風險管理措施：

- 在董事會架構下設立審核委員會，審閱並監察年報及中報所載的財務申報程序；
- 採取適當的內部控制政策，確保持續遵守上市規則，包括但不限於偵查及管理須予公佈及關連交易以及其他披露事宜；
- 根據我們的信息化總體規劃設立風險管理信息系統，覆蓋風險管理及內部監控系統的各流程，提高風險管理工作的效率及成效；及
- 為高級管理層及僱員提供定期風險管理及內部監控培訓，以構建良好的合規文化。

### 反貪污及反賄賂措施

為遵守適用的中國及香港反貪污及反賄賂法律法規，我們制定並實施了反貪污及反賄賂機制。主要的反貪污及反賄賂措施包括以下各項：

- 我們向僱員提供反貪污及反賄賂以及商業道德培訓；
- 我們要求所有僱員每年簽署反貪污實踐承諾，表明他們均了解並自願遵守我們的反貪污要求；

## 業 務

- 我們已制定一套規則，涵蓋主要業務活動，如集資、禮品及捐贈、商業會議及活動以及招募外部第三方，藉以管理貪污及賄賂風險；
- 我們已成立紀檢監察室(風險管理部)，識別僱員的不當行為及監察跨部門活動。辦公室的主要職責包括調查潛在的貪污或欺詐事件，處理本集團內部反貪污及反賄賂活動的投訴或報告；
- 我們有通過不同渠道提交舉報及投訴處理的程序，而我們將對任何涉嫌賄賂、貪污或其他相關不當行為或欺詐活動的案件進行調查。若發現任何不當行為，我們可能會採取適當的紀律處分，向相關監管機構報告及／或採取法律行動以挽回我們因有關不當行為而遭受的任何損失；及
- 我們已制定一套實施採購管理措施的規則，確保我們的供應商也遵守我們的反貪污及反賄賂措施。

董事確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們於所有重大方面均遵守中國反貪污及反賄賂法律法規，且沒有因這些活動而受到任何監管機構的任何重大行政處罰或調查。

### COVID-19疫情的影響

#### COVID-19疫情對我們業務營運的影響

由COVID-19衍生的全球疫情於二零二零年一月爆發，並影響環球經濟。為控制疫情蔓延，中國已推行嚴格措施，如出行限制、強制隔離規定及社交距離的措施，此舉對宏觀經濟狀況造成不利影響。自二零二零年初起，中國政府已實施一系列財政及貨幣政策穩定社會情緒，並加快恢復經濟增長，如為受COVID-19疫情影響的企業提供暫時性社會保障補助款，其中國有企業率先向商家(尤其是中小企業)提供租金優惠，以助企業維持經營。

自COVID-19疫情爆發及直至最後實際可行日期，我們經外包商及服務提供商提供的服務以及供貨商的物料供應並無遭遇重大中斷。董事確認，我們沒有且預期不會因COVID-19疫情爆發而面臨任何勞動力短缺。因此，董事相信，我們可繼續提供服務及履行我們於現有合同項下的義務。

## 業 務

### COVID-19疫情的應急計劃及應對方案

我們管理的物業涵蓋住宅、商寫、園區、公建、商業綜合體、寫字樓、社區商業及酒店等多種業態且人員構成多樣，COVID-19疫情對我們危機管理能力構成了一大考驗。以下是我們對在管物業採取的主要疫情應對措施：

- *防疫用品支援*。我們定期於我們各個在管物業儲存防疫用品，如消毒液、外科口罩、塑料手套、體溫量度設備，並委派負責人管理有關物品的採購和使用；
- *出入管理*。我們實施彈性訪客及車輛管控以應對疫情不斷變化，秩序維護人員在入口處量度每名居民及訪客的體溫。體溫異常的人士不得進入我們管理的物業，並立即採取暫時隔離措施。我們的出入管控措施也已根據COVID-19疫情狀況而調整；
- *客戶服務*。我們時常於各個在管物業的客戶服務中心及通過社交媒體向業主、住戶及租戶發放防疫信息及健康提示；及
- *定時消殺*。我們為在管物業的共享空間進行例行消毒，並保持地方清潔及良好通風。

### COVID-19疫情對我們業務策略的影響

儘管COVID-19疫情的爆發已導致中國經濟短暫放緩，物業管理服務的前景仍然樂觀。隨著COVID-19措施的放寬，我們的核心業務分部和收繳率整體保持穩定。就我們的商業物業營運及管理服務而言，截至二零二三年十二月三十一日，深業上城線下流量較截至二零二二年十二月三十一日增加28.0%。因此，董事認為，COVID-19疫情不會對實施「一業務戰略」所載的業務戰略造成任何重大干擾，且我們將按「未來計劃及[編纂]」中預計的方式運用[編纂][編纂]。

### 保險

我們認為，我們的投保範圍符合行業慣例並足以覆蓋我們目前的業務。我們為業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就僱員及第三方因我們的業務營運所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；(ii)為我們所擁有或託管的物業的損害提供保障的財產保險；(iii)社會保險及團體人身意外傷害保險。

## 業 務

我們認為，我們已購買財產及責任保險，且投保範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以充分保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，而這些風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的保險範圍未必充分覆蓋業務相關風險」。

### 物業

由於於業績記錄期，我們沒有賬面金額佔我們資產總值15%或以上的單一物業，因此根據《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6(i)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表3第38(i)條的規定，需就我們所有的土地及樓宇權益提交估值報告。根據上市規則第5章，本文件無需包括我們的物業估值。

### 自有物業

截至二零二四年六月三十日，我們在中國擁有48處物業。據我們的中國法律顧問告知，截至二零二四年六月三十日，我們合法擁有這些物業的房屋所有權，有權按照相應產權證書所載明的用途在規定期限內依法佔有、使用、獲取收益、出租這些物業，同時，這些物業不存在被採取查封、扣押、拍賣等司法強制性措施的情形。

### 租賃物業

截至二零二四年六月三十日，據我們的中國法律顧問告知，我們正在履約且用於經營活動的承租物業共26處，其中：(i)三處租賃物業總建築面積約為2,657.7平方米，租賃協議約定用途為辦公，而規劃用途分別為工業及住宅，因此合同約定用途與規劃用途不符；(ii)八處租賃物業總建築面積約為12,206.7平方米，為臨時建築，並無取得產權登記證書；及(iii)有22處租賃物業的租賃合同未進行登記，未提供相關租賃登記或未辦理備案手續。這些物業中，兩處物業於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月分別產生收入人民幣4.0百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣2.4百萬元。

具體而言，上述三處租賃物業總建築面積約2,657.7平方米的用途與相關產權證書或相關授權文件所述用途不一致。就這三處租賃物業而言，中國法律顧問認為如果任何有關租賃遭到任何利益方質疑，或出租人如受到當地政府處罰，我們可能無法租賃、佔用及使用相關物業。

關於沒有產權證的租賃物業問題，我們的董事及中國法律顧問認為，上述產權瑕疵不會對我們的業務構成重大不利影響，原因如下：(i)於業績記錄期及直至最後實際可行日期，據董事所深知，這些物業的租賃並無遭到任何第三方質疑，(ii)考慮到有關瑕疵租賃物業分



## 業 務

散在中國各地，受不同的當地政府管轄，我們認為，就這些物業而言，我們不太可能同時面臨來自不同第三方的索賠或被當地政府要求搬遷，及(iii)倘發現租賃無效及我們被要求搬遷，我們可以找到替代物業。倘我們因任何上述情形而須搬離這些租賃物業，基於我們的經營性質，我們認為任何搬遷不會導致我們的業務嚴重中斷，預期可輕易覓得合適的替代物業。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大不利影響。

截至最後實際可行日期，我們部分租賃物業的出租人未提供有效的授權文件證明其有權出租物業，或未提供租賃物業的有效產權證書或其他所有權文件。因此，倘我們使用該等物業的權利所遭到的質疑成立，我們可能面臨潛在的搬遷風險。此外，截至最後實際可行日期，與我們租賃物業相關的多份租賃協議尚未按照適用中國法規在相關中國住房管理部門辦理登記，此可能導致我們受到行政處罰。據中國法律顧問告知，未能完成租賃協議登記備案不會影響租賃協議的有效性或導致我們須騰出租賃物業。然而，中國有關機關可對每宗未登記租賃處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。]

我們認為，我們租賃物業的產權瑕疵及未能完成行政登記主要為超出我們控制範圍的原因所致，因為有關物業的出租人負責獲取必要的所有權證書，並提供辦理行政備案所需的文件及資料。此外，出租人負責獲取產權證書以訂立租賃，而我們作為承租人不會就未能獲取這些產權證書受到任何行政處罰。根據我們的經驗及知識，倘我們被要求停止佔用任何有關租賃物業，我們相信我們將能夠以合理成本及時找到合適的替代地點。截至最後實際可行日期，我們與出租人在租賃物業的所有權及租賃協議的登記備案方面沒有任何重大爭議，也未被要求騰出任何租賃物業。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的部分租賃物業存在產權瑕疵，且我們可能會因產權瑕疵而被迫搬遷，進而可能會造成我們的運營中斷，並導致我們受到爭議、索賠或甚至處罰」。

經計及上述因素後，中國法律顧問確認，上述瑕疵的法律後果不太可能對我們的業務產生重大不利影響。



## 業 務

### 重要證書、牌照、許可及批文

據我們的中國法律顧問所告知，董事確認，於業績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已在各重大方面自相關機構取得我們當前營運所需的所有重要證書、牌照、許可及批文。我們須不時重續有關證書、牌照、批文及許可，且我們預期及中國法律顧問認同，只要我們遵守相關法律法規所載的適用規定及條件，則重續不會遇到任何重大法律障礙。下表列示截至最後實際可行日期與我們的業務相關的重要證書、牌照、許可及批文：

證書、牌照、許可及批文	持有人	發證機構	發證日期	到期日
勞務派遣經營許可證 (440303190037).....	本公司	深圳市羅湖區人力 資源局	二零二二年 十二月十九日	二零二五年 十二月二十一日
勞務派遣經營許可證 (4403040020200004).....	萬廈居業	深圳市福田區人力 資源局	二零二三年 十一月二十一日	二零二六年 十二月十八日

我們的中國法律顧問告知，除上述規定外，我們為醫院及學校提供物業管理服務以及酒店經營管理及監督無需獲得其他資格及／或牌照。此外，據我們的中國法律顧問所告知，由於我們的移動應用程序及網站不構成增值電信服務，我們無須獲得中華人民共和國工業和信息化部頒發的電信與信息服務業務經營許可證以運營及維護相關移動應用程序及網站。

### 法律程序、合規及近期監管變動

在我們的正常業務過程中，我們可能會不時卷入法律、仲裁或行政程序。據我們的中國法律顧問告知，於業績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們或我們的任何董事並無受到任何重大罰款或任何未決或受威脅提出的不合規、法律、仲裁或行政程序，以致可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 消防安全

於業績記錄期，我們因未遵守消防安全規章制度而受到八項行政處罰。違規原因包括(i)物業的消防安全設施及設備維修不足；及(ii)消防通道停靠車輛造成擁堵。董事認為，上述

## 業 務

不合規事件並不重大，未對我們於業績記錄期的營運造成重大影響。於業績記錄期，我們管理的物業概無涉及任何火災事故。

截至最後實際可行日期，我們已對上述違規情況進行整改，並採取下列措施避免有關不遵守消防安全規章制度的情況再次發生：

- **消防安全政策。**我們已實施消防安全政策及內部控制措施，涵蓋消防安全設施的維修、申報系統以及消防安全設施檢查等事項，以確保符合相關消防安全法律法規；
- **培訓及消防演習。**我們已(i)提供培訓，以加強消防安全意識；及(ii)進行消防演習以熟悉正確的疏散路線及實施正確的疏散措施；及
- **與業主委員會合作。**我們已協助業主委員會申請維護資金用於更換消防器材。

我們的董事認為，該等有關消防安全的強化整改措施在整體上足夠且有效管理消防安全風險以及防止與消防安全有關的類似違規事件再次發生。

### 工作場所安全

於業績記錄期，深業上城發生一起高處墜落事故，導致一人死亡。涉事人員為工程管理部區域主管（「該員工」），其為本集團僱員。調查顯示，該員工安全意識淡薄，在高處作業時違反安全生產規章制度和安全操作規程，未按規定佩戴、使用安全帽、防滑鞋等勞動防護用品。因此，本集團被相關政府機構責令支付罰款人民幣220,000元。我們的董事認為此事件並無對我們於業績記錄期的營運產生重大影響。

為應對此事件，我們已採取積極措施加強工作場所安全，包括(i)對我們的一線工人進行安全培訓；(ii)完善安全生產制度及流程；及(iii)確保現場管理團隊進行有效的安全監督，提高一線工人的安全意識。實施此等具體安全措施乃為防止類似事件的發生，並在僱員中培養安全意識的文化。

董事確認，於業績記錄期，我們並無發生其他重大事件。

## 業 務

### 社會保險及住房公積金執行情況

於業績記錄期，我們並無為某些員工參加及／或全額繳納社會保險及住房公積金，主要原因是(i)部分員工自願拒絕繳納社會保險及住房公積金供款；(ii)部分員工是在從之前的崗位退休後與我們簽訂勞務合同，據我們的中國法律顧問告知，我們無需為其繳納保險和住房公積金；及(iii)據我們的中國法律顧問告知，我們無需為實習生繳納社會保險和住房公積金。

據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)就我們在規定期限內未能完成的住房公積金登記而言，我們可能會就每家不合規的子公司或分公司被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款；及(ii)就我們在規定期限內未能支付的住房公積金供款而言，相關人民法院可能會責令我們付款。根據《中華人民共和國社會保險法》，(i)如果我們未能在規定期限內完成社會保險登記，我們可能被處以應繳社會保險費金額一至三倍的罰款；及負有直接責任的主管人員和其他直接責任人員將被處以人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款；及(ii)如果我們未能在規定期限內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機關可能要求我們在規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按延遲天數繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如果我們未能作出這些供款，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款。據我們中國法律顧問告知，我們於規定期限前未能完成辦理住房公積金及社會保險基金登記、未能作出欠繳住房公積金供款及社會保險供款的處罰，將由主管部門在罰款幅度內酌情決定，而社會保險基金供款的滯納金金額將取決於逾期支付以來的天數。

經董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無收到社會保險供款徵收機構或住房公積金管理中心責令於規定期限內繳付或補交社會保險或住房公積金供款。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們就有關潛在負債計提的撥備金額分別為人民幣5.7百萬元、人民幣5.4百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.6百萬元。此外，我們已實施各種內部政策明確規定社會保險及住房公積金供款的資格及計算以及住房公積金供款的調整和檢索，以及各種程序措施，以確保我們於[編纂]後足額繳納社會保險及住房公積金，以監督我們遵守《中華人民共和國勞動法》和相關法規。

## 業 務

### 三條紅線標準

就三條紅線標準的近期監管變動而言，根據弗若斯特沙利文的資料，於二零二二年初，中國的金融機構通知若干大型物業開發商，三條紅線標準已放寬，於計算備考比率時，剔除物業開發商因併購而獲得的短期貸款。弗若斯特沙利文認為，倘相關政策正式放寬，從短期及長遠而言，其將整體有利於中國房地產行業的上游企業，包括物業開發商及物業建築公司，特別是具有良好財務表現的物業開發商。從短期看，這些物業開發商可通過收購具有財務困難的物業開發商的項目擴大其業務。從長期看，由於這些物業開發商擁有健康的財務表現，其將能遵守相關政策放寬要求，同時保持其市場份額或通過併購進行擴張。此外，因物業管理服務提供商通常(i)絕大部分收入來源於其現有在管物業項目，及(ii)通過多個來源(如業主及業主組織)獲取新物業管理項目，而非僅僅依賴物業開發商取得新物業項目。弗若斯特沙利文認為，三條紅線標準及該政策的可能放寬預期總體不會對物業管理服務提供商造成重大不利影響。

為確保持續遵守相關法律及法規，我們已實施多項內部控制措施，風險管理團隊會對監管合規進行內部檢查並列出尚未解決的問題(如有)，以便進行整改。此外，我們(i)並無計劃直接或間接將[編纂][編纂]用於房地產開發融資；及(ii)計劃按照「未來計劃及[編纂]」一節根據各自司法權區的相關法例及法規使用[編纂][編纂]並根據香港聯交所及證監會相關法例及法規進行披露。有關詳情，請參閱本文件中的「未來計劃及[編纂]」。再者，(i)深業集團、深圳控股及南方地產已共同保證，[編纂]募集的資金不會直接或間接轉入房地產領域；及(ii)南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地及農科集團已共同保證不會向我們提出就房地產領域提供財務資助的要求。於業績記錄期，各獨立第三方物業開發商的收入貢獻均少於我們相關年度總收入的約10%。此多元化的收入組合可降低三條紅線標準等可能對單個物業開發商產生影響的監管變動風險。基於上文所述，董事均認為，三條紅線標準將不會對我們的業務營運及與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的合作造成任何重大不利影響。根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查工作，並經考慮董事的意見，同時在相關部門可能不時進一步實施的相關法律法規的規限下，聯席保薦人並無注意到會導致聯席保薦人在任何重大方面不同意董事意見的任何事項。

## 持續關連交易

我們已與將於[編纂]完成後成為關連人士的各方訂立若干交易，而這些交易將於[編纂]後繼續進行，因此構成上市規則第14A章項下的關連交易。

### 我們的關連人士

[編纂]後，下列於我們的日常業務過程中與我們訂立一些交易的實體將成為我們的關連人士：

深業集團	深業集團為我們的控股股東，其將於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)間接持有深業(集團)[編纂]%股權
深業(集團)	深業(集團)為我們的控股股東，其將於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)間接持有深圳控股約[編纂]%股權
深圳控股	深圳控股為我們的控股股東，其將於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)持有本公司約[編纂]%股權

### 我們的持續關連交易

交易性質	對手方	適用上市規則	尋求的豁免
<b>獲完全豁免持續關連交易</b>			
商標使用許可.....	深業(集團)	第14A.34條、第14A.52條、 第14A.76條	不適用
<b>不獲豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)</b>			
採購貨品及服務.....	深圳控股	第14A.34條、第14A.35條、 第14A.49條、第14A.52條、 第14A.53條、第14A.71條、 第14A.105條	申報、年度審閱及公告
<b>不獲豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)</b>			
物業租賃.....	深圳控股	第14A.34條、第14A.35條、 第14A.36條、第14A.49條、 第14A.52條、第14A.53條、 第14A.71條、第14A.105條	申報、年度審閱、公告及 獨立股東批准
提供物業管理服務、增值服務及商 業運營服務.....	深業集團	第14A.34條、第14A.35條、 第14A.36條、第14A.49條、 第14A.52條、第14A.53條、 第14A.71條、第14A.105條	申報、年度審閱、公告及 獨立股東批准



## 持續關連交易

### 獲完全豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 商標使用許可協議

##### 背景

於[•]，我們與深業(集團)訂立商標使用許可協議，據此，深業(集團)同意向本集團無償授予不可轉讓許可，以自[編纂]開始永久使用於中國註冊的數項商標，惟須待許可商標續新。如果本公司不再由深業(集團)控制，商標使用許可協議將會終止。此外，如果任何許可商標並未獲深業(集團)重續，我們將不再獲許使用有關商標。如果滿足以下條件：(i)所有許可商標的使用許可期限屆滿；(ii)我們不再受深業(集團)控制；及(iii)訂約雙方書面協定終止商標使用許可協議，商標使用許可協議可予以終止。許可商標的詳情載於「附錄六—法定及一般資料—2.有關我們業務的其他資料—B.我們的知識產權—(b)許可商標」。董事認為，訂立期限三年以上的商標使用許可協議能確保我們穩定經營，且對本公司及我們的股東整體有利。考慮到(i)這類協議的有效期在正常商業慣例之內；(ii)本集團使用有關商標的策略重要性；及(iii)考慮到許可商標的性質，該期限足夠長，以為本集團提供更好的保障，董事認為，商標許可協議的有效期屬正常商業慣例。聯席保薦人認為這類協議的有效期屬正常商業慣例。

##### 上市規則涵義

深業(集團)作為許可商標的註冊擁有人，是我們的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，商標使用許可協議項下擬進行的交易在[編纂]後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於將使用許可商標的權利授予我們時免收特許權使用費，商標使用許可協議項下擬進行的交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低限度範圍，故而訂立商標使用許可協議將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



---

## 持續關連交易

---

須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

### 採購框架協議

#### 背景

於業績記錄期，我們自剩餘深圳控股集團採購不同類型的貨品和服務，其中包括商品、綠化管養及消殺服務、培訓服務及信息技術服務等。

於[•]，我們與深圳控股訂立採購框架協議以採購及獲提供貨品及服務，據此，本集團可不時於採購框架協議期限內自剩餘深圳控股集團採購不同類型的貨品和服務，其中包括商品、綠化管養及消殺服務、培訓服務及信息技術服務等，由我們匯總以簡化我們對這些交易的管理。

#### 採購框架協議的主要條款

下表概述採購框架協議的主要條款：

日期： [•]

訂約方： (i) 深圳控股

(ii) 本公司

期限： 自[編纂]至二零二六年十二月三十一日

我們採購的貨品及服務的範圍： 本集團同意採購及剩餘深圳控股集團同意提供以下貨品及服務：

- 商品：就本集團的日常物業管理、市場營銷及員工福利採購商品(包括食品、農產品、電子產品、禮品券等)；
- 綠化管養及消殺服務：為本集團管理的物業提供專業的綠化管養及消殺服務；

---

## 持續關連交易

---

- 培訓服務：為本集團提供僱員培訓服務(包括專業培訓、技術培訓、企業管理培訓等)；及
- 信息技術服務：為本集團提供軟件及網站運營維護服務、網絡資源、基建資源、技術服務等。

採購框架協議將於[編纂]起生效，並對採購框架協議的訂約方具有約束力。訂約雙方的相關實體將訂立單獨協議，其中載明的具體條款將於各重大方面與採購框架協議中載明的具有約束力的原則、準則、條款及條件一致。

### 歷史交易金額

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們就上述交易支付的歷史金額總額分別為人民幣21.7百萬元、人民幣28.1百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣[18.2]百萬元。於業績記錄期，上述歷史金額合計分別佔本集團就採購及提供貨物及服務所產生的開支總額約15.0%、18.2%、14.0%及[18.0]%。

### 建議年度上限及年度上限基準

於二零二四年、二零二五年及二零二六年，我們於採購框架協議項下支付金額的年度上限總額預計分別為人民幣[37.2]百萬元、人民幣[40.9]百萬元及人民幣[45.0]百萬元。

在估計上述年度上限時，我們的董事已考慮(i)於業績記錄期的歷史交易金額；(ii)日常物業管理、營銷及僱員福利對商品的預計需求，原因為(a)我們的簽約建築面積、在管建築面積、簽約管理的項目數目及在管項目數目均有所增加；及(b)本集團擴張導致僱員人數增加；(iii)信息技術服務的預計需求，原因為我們業務的擴展以及我們對技術能力及設施的持續投資以提高我們的營運效率及服務品質；(iv)綠化管養及消殺服務的預計需求，原因為我們的簽約建築面積、在管建築面積、簽約管理的項目數目及在管項目數目均有所增加，且我們的城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務均需要綠化管養及消殺服務；及(v)由於我們的業務規模總體增長，我們對商品及培訓服務的需求普遍增加。[相對截至二零二三年十二月三十一日止年度的歷史金額，截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限增加主要是由於二零二四年信息技術服務的需求增加，其中二

---

## 持續關連交易

---

零二三年與控股股東深業置地的全資子公司簽訂的物聯網基礎服務平台開發合同項下的合同總金額約人民幣7.8百萬元的95%付款已於二零二四年一月支付，而有關付款原定於二零二三年支付。]

### 定價基準

根據採購框架協議採購貨品及服務的代價乃由訂約各方參考當時通行市價後經公平磋商確定，並會考慮相關貨品及服務數量及質量以及支付條款等其他條款。這些條款對本集團而言不遜於本集團與獨立第三方在相同條件下進行的交易的條款。

### 進行交易的理由

本集團歷來向剩餘深圳控股集團採購相關貨品及服務，方便我們在日常業務中的運作，我們預計在[編纂]後，我們會繼續採購此類貨品及服務來滿足上述業務需求。剩餘深圳控股集團熟悉我們的業務流程和需求、質量標準及營運要求，並能夠持續供應我們所需的貨品及服務。基於上文所述，我們的董事[(包括獨立非執行董事)]認為上述持續關連交易已經並將在：(i)我們的日常及一般業務過程中；(ii)按照正常或更優商業條款；及(iii)根據相應公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

我們的董事[(包括獨立非執行董事)]還認為，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

深圳控股是我們的控股股東，因此根據上市規則，深圳控股是本公司的關連人士。因此，採購框架協議項下擬進行的交易在[編纂]後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關採購框架協議項下擬進行交易的年度上限總額的一個或多個適用百分比率預期每年將超過0.1%但低於5%，故而訂立採購框架協議構成本公司的一項持續關連交易並將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

---

## 持續關連交易

---

### 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 租賃框架協議

##### 背景

於業績記錄期，我們自剩餘深圳控股集團租賃一些物業和停車場，作辦公室、宿舍及經營等用途。為確保我們的營運及業務一致穩定，我們擬繼續自剩餘深圳控股集團租賃相關物業和停車場。

於[•]，我們與深圳控股訂立租賃框架協議，據此，剩餘深圳控股集團同意自[編纂]起至二零二六年十二月三十一日期間向本集團出租一些物業和停車場，作辦公室、宿舍及經營等用途。租賃框架協議將於[編纂]起生效，並對租賃框架協議的訂約方具有約束力。訂約雙方的相關實體將另行訂立租賃協議，其中載明的具體條款將於各重大方面與租賃框架協議載明的具有約束力的原則、準則、條款及條件一致。

##### 歷史交易金額

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們就上述交易支付的歷史租金分別為人民幣46.0百萬元、人民幣50.4百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣24.3百萬元。

##### 建議年度上限及年度上限基準

於二零二四年、二零二五年及二零二六年，我們根據租賃框架協議項下應付租金的年度上限預計分別為人民幣[60.4]百萬元、人民幣[68.3]百萬元及人民幣[77.1]百萬元。

在估計上述年度上限時，我們的董事已考慮(i)剩餘深圳控股集團與本集團之間過往訂立的租賃，及本集團支付的過往租金金額；(ii)我們的租賃物業租金；(iii)本集團未來擴展對辦公室及宿舍租賃面積的預期需求；及(iv)根據擴大業務範圍的業務發展計劃，我們對停車場租賃面積需求的預期增長。年度上限根據本公司預測的與適用租賃相關的新確認使用權資產的估計總值確定。實際租賃的會計處理將符合香港財務報告準則第16號的適用標準。

---

## 持續關連交易

---

### 定價基準

租金、物業管理費、公共維護資金、公用事業費用及空調費的計算及支付方式如下：

- (i) 租金按目標物業建築面積乘以單位面積租金計算，應參考相近區域內類似物業的租金及當地市場租金水平確定，並可由訂約方根據目標物業的實際情況協商調整。
- (ii) 本集團自行交納目標物業的物業管理費、公共維護資金、公用事業費用及空調費。
- (iii) 本集團按月或按季度支付租金，具體支付結算可由租賃雙方協商安排。

### 進行交易的理由

鑒於與剩餘深圳控股集團就租賃一些物業作辦公及宿舍用途的長期關係，訂立租賃框架協議可減少本公司物色合適物業的成本，從而確保本集團工作環境穩定。此外，我們向剩餘深圳控股集團租用一些物業及停車場用作經營，其將可進一步擴大本集團的相關業務規模及發展。基於上文所述，我們的董事[包括獨立非執行董事]認為上述持續關連交易已經並將：(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按照正常或更優商業條款；及(iii)根據相應公平合理的條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

我們的董事[包括獨立非執行董事]還認為，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

深圳控股是我們的控股股東，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，租賃框架協議項下擬進行的交易在[編纂]後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關租賃框架協議項下擬進行交易的年度上限總額的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故而訂立租賃框架協議構成本公司的一項持續關連交易並將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

---

## 持續關連交易

---

### 業務框架協議

#### 背景

於業績記錄期，我們向深業集團、其子公司、合營企業及其聯營公司(本集團除外)提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務。

於[•]，我們與深業集團訂立業務框架協議，據此，本集團同意向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(本集團除外)提供若干服務。

#### 業務框架協議的主要條款

下表概述業務框架協議的主要條款：

日期：	[•]
訂約方：	(i) 深業集團 (ii) 本公司
期限：	自[編纂]至二零二六年十二月三十一日
我們提供服務的範圍：	<ul style="list-style-type: none"><li>物業管理服務：為產業園、公共設施、住宅物業及商業物業提供物業管理服務，包括(a)為產業園提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護及消殺服務；(b)為我們管理的住宅物業提供清潔、綠化管養、秩序維護、維修及保養以及消殺服務；及(c)為我們管理的商業物業提供清潔、綠化管養、公共設施設備維護及秩序維護服務等(「物業管理服務」)</li></ul>



## 持續關連交易

- 增值服務：為產業園、住宅物業及商業物業提供增值服務，包括(a)為產業園提供增值服務(包括社區生活服務)；(b)為住宅物業提供增值服務，包括(i)非業主增值服務(如案場管理服務及其他增值服務)及(ii)社區增值服務(如社區生活服務、空間運營服務及資產管理服務)；及(c)為商業物業提供增值服務，包括停車場管理、場地管理、裝修材料垃圾收集及清運、展覽及展示服務、諮詢服務及信息技術服務等(「增值服務」)
- 商業運營服務：為商業物業提供商業營運服務，包括招商、運營及推廣服務，以及酒店經營管理或監督(「商業運營服務」)

業務框架協議將於[編纂]起生效，並對業務框架協議的訂約各方具有約束力。訂約雙方的相關實體將訂立單獨協議，其中載明的具體條款將於各重大方面與業務框架協議中載明的具有約束力的原則、準則、條款及條件一致。

### 歷史交易金額

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(本集團除外)收取的服務費的歷史金額總額分別為人民幣136.0百萬元、人民幣228.3百萬元、人民幣262.1百萬元及人民幣143.1百萬元。於業績記錄期，上述我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(不包括本集團)收取的歷史服務費金額總額合計分別佔本集團收入約6.3%、9.7%、9.7%及10.1%。下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的歷史交易金額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	止六個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元
物業管理服務 .....	64.5	69.0	98.2	58.2
增值服務 .....	45.3	67.5	77.8	40.9
商業運營服務 .....	26.2	91.8	86.1	44.0
總計 .....	<u>136.0</u>	<u>228.3</u>	<u>262.1</u>	<u>143.1</u>

## 持續關連交易

### 建議年度上限及年度上限基準

於二零二四年、二零二五年及二零二六年，我們於業務框架協議項下的應收收入的年度上限總額預計分別為人民幣321.2百萬元、人民幣392.4百萬元及人民幣466.3百萬元。下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的將向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(本集團除外)提供的服務的年度上限明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年		二零二五年		二零二六年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
物業管理服務 .....	124.7	38.8	157.4	40.1	202.5	43.4
增值服務 .....	96.6	30.1	118.2	30.1	140.0	30.0
商業運營服務 .....	99.9	31.1	116.8	29.8	123.8	26.6
總計 .....	<u>321.2</u>	<u>100.0</u>	<u>392.4</u>	<u>100.0</u>	<u>466.3</u>	<u>100.0</u>

在估計上述年度上限時，我們的董事已考慮：

- (i) 我們於業績記錄期收取的歷史金額；
- (ii) 根據現有已簽訂合同待確認的估計收入。深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司產生的收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣228.3百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣262.1百萬元。

截至二零二四年六月三十日，我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的簽約總建築面積約為89.8百萬平方米。截至二零二四年六月三十日，根據深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的現有已簽訂物業管理合同及預期交付時間表，由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的15項物業(簽約總建築面積約2.6百萬平方米)預期於二零二四年底交付予本公司；

- (iii) 我們預計會提供的服務範圍；
- (iv) 根據深業集團、其子公司、合營企業和聯營公司於截至二零二三年十二月三十一日持有的開發中物業及土地儲備，於二零二四年、二零二五年及二零二六年深業集團、其子公司、合營企業和聯營公司將交付物業的估計規模及數量以及地理覆蓋範圍的預期擴張。

截至二零二三年十二月三十一日，深業集團、其子公司、合營企業和聯營公司於深圳、中山及沈陽的物業開發項目的計容建築面積較截至二零二一年十二月三十一日有所增加。截至二零二四年六月三十日，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司擁有計容建築面積合共約6.5百萬平方米的土地儲備。；

## 持續關連交易

- (v) 經參考過往及可資比較的市場水平，我們預計將收取的費用；
- (vi) 截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，物業管理服務的年度上限增加，主要由於(a)向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的物業管理服務產生的收入於二零二二年至二零二三年增加約42.3%；(b)深業集團、其子公司、合營企業和聯營公司於二零二四年、二零二五年及二零二六年將交付物業的估計規模及數量增加；及(c)鑒於當前市場對購買住宅物業的情緒，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司空置單位的管理費可能增加；
- (vii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，增值服務的年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止年度的過往金額大幅增加，主要由於向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供案場管理服務的需求預期大幅增長。有關需求預期增長的原因是(a)案場管理服務產生的收入於二零二二年至二零二三年增加約80.4%；(b)鑒於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業銷售表現及當前市場對購買住宅物業的情緒，預期增加案場數量、案場開設時間及案場維持人力，以更好地促進住宅物業的銷售，倘與截至二零二三年十二月三十一日止年度的23個案場相比，截至二零二四年十二月三十一日止年度預計將設立約40個案場；及(c)截至二零二四年十二月三十一日止年度，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司即將開發的住宅物業的估計規模約為2.5百萬平方米，而截至二零二三年十二月三十一日止年度約為0.4百萬平方米；
- (viii) 截至二零二三年六月三十日止六個月，儘管深圳控股的收入較截至二零二二年六月三十日止六個月減少61%，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月並無新項目完工，但根據項目計劃，於二零二三年下半年已有九個項目(計容建築面積約1.2百萬平方米)完工驗收並隨後逐步交付使用，屆時上述項目的收入可通過存貨銷售入賬。此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，深圳控股實現簽約銷售額約人民幣266億元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加38.4%，並完成年度銷售目標的約115.6%及簽約銷售面積714,109平方米。根據目前的項目計劃，預期25個項目(計容建築面積約3.8百萬平方米)將於二零二四年及二零二五年完工驗收；及
- (ix) 基於上述地區覆蓋範圍的預計擴大及上述深業集團、其子公司、合營企業和聯營公司的物業開發服務業務的未來預計增長，向我們提供的服務需求的任何潛在增長。

---

## 持續關連交易

---

### 定價基準

#### 物業管理服務

物業管理費應參考向類似項目提供類似服務的物業管理費和其他因素，包括：(i)物業類型及位置；(ii)提供服務的範圍和質量；(iii)估計成本；(iv)我們的盈利目標；(v)業主和居民情況；及(vi)地方政府對物業管理費的指引(如適用)後，經各方公平磋商後確定。

#### 增值服務

服務費應根據實際提供的服務或與我們的客戶訂立的合同條款確定，原則上應參考公開市場上類似服務的現行市價和業績記錄期的歷史費用後，經各方公平磋商後確定。我們的管理層應參考與獨立第三方進行的類似交易，以確定相關交易的價格和條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供的價格和條款類似。

#### 商業運營服務

服務費應參考現行市場標準和我們的競爭對手的收費標準確定。我們的管理層應參考與獨立第三方進行的類似交易，以確定相關交易的價格和條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供的價格和條款類似。

### 進行交易的理由

鑒於與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(本集團除外)在提供相關服務方面的長期關係，訂立業務框架協議將(i)滿足與深業集團的協同效應；及(ii)確保穩定的收入來源，亦提高我們向本集團其他客戶提供一致及優質服務的競爭力。基於上文所述，我們的董事[(包括獨立非執行董事)]認為上述持續關連交易已經並將在(i)我們的日常及一般業務過程中；(ii)按照正常或更優商業條款；及(iii)根據相應公平合理的條款進行，且符合本公司及我們股東的整體利益。

我們的董事[(包括獨立非執行董事)]還認為，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

深業集團是我們的控股股東，因此根據上市規則，深業集團是本公司的關連人士。因此，業務框架協議項下擬進行的交易在[編纂]後將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

---

## 持續關連交易

---

由於上市規則項下有關業務框架協議項下擬進行交易的合計年度上限的一個或多個適用百分比率預期每年將超過5%，故而訂立業務框架協議構成本公司的一項持續關連交易並將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 豁免申請

上文「一須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則申報、年度審閱及公告的規定。

上文「一須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的交易構成上市規則項下持續關連交易，有關交易須遵守上市規則申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

就這些持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所申請[且聯交所已批准]豁免我們嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下公告的規定(就上文「一須遵守申報、年度審閱及公告規定，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章項下公告及獨立股東批准的規定(就上文「一須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易而言)，但各財政年度的持續關連交易總金額不得超過相應年度上限中規定的相關金額(如上文所述)。除了上述就嚴格遵守公告及獨立股東批准規定而尋求的豁免外，我們將遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

如果上述協議項下擬進行的任何交易條款發生變更或如果日後本公司與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守上市規則第14A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並取得單獨豁免。此外，如果日後對上市規則作出任何修訂，對上述持續關連交易施加比截至最後實際可行日期適用規定更加嚴格的規定，我們將在合理時間內立即採取措施以確保遵守有關新規定。

---

## 持續關連交易

---

### 聯席保薦人意見

[聯席保薦人認為(i)上文「— 須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「— 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中所述的持續關連交易已經並將在我們的日常及一般業務過程中，按照正常或更優商業條款訂立，各條款均屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；及(ii)這些持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及我們股東的整體利益。]

### 內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

- 本集團將採納內部指引，當中規定如果任何建議關連交易的價值預計會超過某些閾值，本公司將展開必要的額外評估及審批程序，同時確保我們遵守法律法規、章程細則及上市規則項下的適用規定；
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，供他們對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱；
- 根據上市規則的規定，獨立非執行董事每年會就持續關連交易是否在本集團日常及一般業務過程中進行，是否按一般商業條款訂立，是否遵照規管持續關連交易的協議，是否按公平合理的條款及是否符合股東整體利益，向董事會作出確認；及
- 根據上市規則的規定，核數師則每年會就其是否注意到任何令其認為持續關連交易未獲董事會審批、未在所有重大方面遵照本集團的定價政策、未按照在所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事項，向董事會作出確認。



## 董事、監事及高級管理層

### 董事會

於[編纂]後，我們的董事會將由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。我們的董事經選舉產生，任期三年，可重選連任。下表提供董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	主要職責和職務
肖武春先生	51歲	執行董事、 董事長兼黨委書記	二零二二年 九月十五日	一九九三年 七月	向董事會提供 戰略建議並就業務計劃、 戰略發展及 管理決策提出建議
藍秀群女士	50歲	執行董事、 總經理兼黨委副書記	二零二二年 九月十五日	二零零三年 三月	整體管理和 運營，以及 優化業務目標
于淼女士	47歲	執行董事兼 黨委副書記	二零二二年 九月十五日	一九九七年 十月	人力資源、運營管理和 黨企關係
徐恩利先生	49歲	非執行董事	二零二二年 九月十五日	二零二一年 九月	對本集團的整體發展提供建議
曹陽先生	69歲	獨立非執行董事	二零二三年 二月二日	二零二四年•	為本集團的運營和管理提供獨 立意見
林倩麗博士	70歲	獨立非執行董事	二零二三年 二月二日	二零二四年•	為本集團的運營和管理提供獨 立意見
張麗傑女士	60歲	獨立非執行董事	二零二三年 二月二日	二零二四年•	為本集團的運營和管理提供獨 立意見

### 執行董事

肖武春先生，51歲，本公司董事長、執行董事兼黨委書記。肖先生主要負責向董事會提供戰略建議並就業務計劃、戰略發展及管理決策提出建議。肖先生還是提名委員會的成員。

肖先生在房地產開發和物業管理業務方面擁有逾29年的經驗。肖先生於一九九三年七月加入本集團，在本集團、深圳控股集團和深業集團擔任不同職務。於一九九三年七月至一九九九年四月，他擔任本公司管理處副主任、主任、辦公室主任、品質部經理和總經理助理，主要負責各部門的日常業務經營；於一九九九年四月至二零零二年八月，擔任青島深業房地產發展有限公司(主要從事房地產開發)的董事兼副總經理，主要負責整體管理和經營；於二零零二年八月至二零零三年八月，擔任鵬基物管服務副總經理，主要負責日常業務經營；於二零零三年八月至二零零四年三月，擔任鵬基集團辦公室副主任，主要負責

---

## 董事、監事及高級管理層

---

辦公室的日常業務運作；於二零零四年三月至二零零六年八月，擔任西安深業房地產發展有限公司(主要從事房地產開發)的董事兼副總經理，之後升任為總經理，主要負責整體管理和經營；於二零零六年八月至二零零九年八月，擔任本公司副總經理，主要負責日常業務經營；於二零零九年八月至二零一零年七月，擔任南方地產客戶關係部經理，主要負責建立及維護客戶關係；於二零一零年七月至二零一二年八月，擔任本公司董事、總經理及黨總支書記；於二零一二年八月至二零一三年七月，擔任本公司董事長兼黨委書記，主要負責整體管理和經營；於二零一三年八月至二零一八年十二月，擔任深圳市深業信宏城投資有限公司(主要從事房地產開發投資)的董事長兼黨支部書記，主要負責整體管理和經營；及於二零一四年四月至二零一八年十二月，擔任深圳市深業明宏地產開發有限公司(主要從事房地產開發)的董事長兼總經理，主要負責整體管理和經營。自二零一八年十二月起，肖先生擔任董事、總經理、黨委副書記兼法定代表人，於二零一九年四月升任為黨委書記。肖先生於二零二二年四月不再擔任本公司總經理。肖先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的第一屆董事會董事長及董事。

肖先生於一九九三年七月在華南理工大學獲得經濟學學士學位，主修工業經濟學。肖先生於一九九八年十月還獲得深圳市職稱管理辦公室頒發的中級經濟師資格及於二零零八年一月獲得廣東省人事廳(已併入廣東省人力資源和社會保障廳)頒發的註冊物業管理師資格。

肖先生曾擔任西安深業物業管理有限責任公司的董事兼經理，該公司乃於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理，其已於二零一八年八月二十日註銷。肖先生確認，據他所知，上述註銷公司於被註銷時具備償付能力且並無營業。肖先生進一步確認他並無作出任何錯誤行為導致上述公司註銷，他並不知悉因註銷而導致向他已提出的任何實際索償。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

藍秀群女士，50歲，本公司執行董事、總經理兼黨委副書記。藍女士主要負責本集團的整體管理和運營，以及優化業務目標。

藍女士在房地產開發和物業管理業務方面擁有逾25年的經驗。自一九九七年七月至二零零三年三月，藍女士歷任深圳市農科房地產開發有限公司(前身為深圳市農業科學研究中心，主要從事房地產開發)工程師、物業管理分公司經理等，主要負責工程管理及日常經營。藍女士於二零零三年三月加入本集團並擔任農科物管的總經理助理，主要負責協助整體管理和經營。此後，她在深圳控股間接全資擁有的數家公司擔任多個職位，(其中包括)於二零零八年十二月至二零一三年三月，擔任深圳市深業農科智慧農業發展有限公司(前稱深圳市新科泰實業有限公司，主要從事智慧農業相關業務)副總經理，主要負責日常業務經營；於二零一三年三月至二零一七年十月，擔任深圳市農科房地產開發有限公司(主要從事房地產開發)副總經理、總經理兼黨支部書記，主要負責日常業務經營及黨委相關工作；於二零一七年十一月至二零一九年三月，擔任深圳市深業中城有限公司(主要從事房地產開發)總經理、執行董事兼法定代表人，主要負責整體管理和經營；及於二零一九年三月至二零一九年四月，擔任農科集團工程管理部經理，主要負責工程項目實施。於二零一九年四月，藍女士擔任本公司董事兼黨委副書記，並在二零二二年四月獲委任為本公司總經理。藍女士於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的第一屆董事會董事及總經理。

藍女士在一九九七年七月獲得廣東工業大學給水排水工程專業工學學士學位。藍女士還在二零零二年十二月獲得了深圳市職稱管理辦公室授予的建築工程技術中級工程師資格並在二零零八年一月獲得廣東省人事廳(已併入廣東省人力資源和社會保障廳)頒發的註冊物業管理師資格。藍女士於二零二四年五月獲得深圳市人力資源和社會保障局頒發的高級工程師資格。

藍女士曾為深圳市天愛農科基地發展有限公司的董事，該公司為於中國成立的有限責任公司，主要從事農業科研以及材料供應及市場營銷，其於二零一三年七月十一日通過股東大會決議註銷。藍女士確認，據她所知，上述註銷公司於被註銷時具備償付能力且並無

---

## 董事、監事及高級管理層

---

營業。藍女士進一步確認她並無作出任何錯誤行為導致上述公司註銷，她並不知悉因註銷而導致向她已提出的任何實際索償。

于淼女士，47歲，本公司執行董事兼黨委副書記。于女士主要負責公司人力資源、運營管理和黨企關係。

于女士在物業管理業務領域擁有超過25年經驗。于女士在一九九七年十月加入本集團，此後一直在本集團內工作。于女士在一九九七年十月至二零一八年十二月在深圳市泰然物業管理服務有限公司擔任多個職位，包括在一九九七年十月至二零零六年六月擔任財務部會計、副經理和經理，主要負責財務部整體管理；在二零零六年七月至二零一六年五月擔任品質總監兼品質部經理，主要負責項目質量檢驗和監督；及在二零一六年五月至二零一八年十二月擔任副總經理，主要負責各部門日常業務經營。于女士在二零一八年十二月擔任深業智慧園區的副總經理，主要負責各部門日常業務經營。于女士在二零二二年四月獲委任為本公司黨委副書記並於二零二二年六月獲委任為本公司董事。于女士於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的第一屆董事會董事。

于女士在一九九七年七月獲得中央民族大學會計專業專科學歷，並在二零一零年四月獲得長春工業大學電氣工程碩士學位。

### 非執行董事

徐恩利先生，49歲，本公司非執行董事。徐先生主要負責對本集團的整體發展提供建議。

徐先生在房地產開發、運營及基礎建設領域有超過21年工作經驗。徐先生於二零零一年三月至二零零八年十一月任職於深圳市天健房地產開發公司(主要從事房地產開發)，並先後擔任投資控制部經理、總經理助理及高級工程師等多項職務，主要負責項目管理及投資管理等相關工作。於二零零八年十一月至二零一零年十二月在深業集團的非全資子公司深業沙河(集團)有限公司(前身為深圳市沙河實業(集團)有限公司，主要從事房地產開發)擔任副總經理，主要負責日常企業經營管理。於二零一零年十二月至二零一三年七月，徐先生在鵬基集團擔任副總經理，主要負責日常企業經營管理。於二零一三年七月至二零一四年四月，徐先生在深業置地擔任副總經理，主要負責日常企業經營管理。於二零一四

---

## 董事、監事及高級管理層

---

年四月至二零一五年九月，徐先生在深業集團的非全資子公司深圳科技工業園(集團)有限公司(「科技工業園」，主要從事產業園開發)擔任董事、總經理及黨委副書記，主要負責整體管理和經營。於二零一五年九月至二零一九年十二月，徐先生擔任深業置地董事、總經理及黨委副書記，主要負責整體管理和經營，並於二零一九年十二月至二零二零年十一月擔任董事長及黨委書記，主要負責整體管理和經營以及黨委和董事會的日常運作。自二零二零年五月起，徐先生擔任深業集團的副總經理，主要負責深業集團分管業務板塊的日常經營管理。徐先生亦於二零二零年六月至二零二二年十二月擔任深圳控股的副總經理，並於二零二二年十二月獲委任為深圳控股的執行董事，主要負責深圳控股分管業務板塊的經營管理。於二零二一年十一月至二零二二年六月，徐先生擔任本公司董事長及董事，其後於二零二二年六月退任董事長。此外，自二零二二年二月，徐先生擔任路勁基建有限公司(香港聯交所上市公司(股份代號：1098))，主要從事房地產開發及收費公路的投資和經營業務)的非執行董事。徐先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的第一屆董事會董事。

徐先生在二零零七年六月獲得天津大學管理學碩士學位。徐先生於二零零五年十二月獲得由廣東省人事廳(已併入廣東省人力資源和社會保障廳)授予的高級工程師職稱。

徐先生曾擔任深圳市國業前海投資開發諮詢有限公司的董事及總經理，該公司乃於中國成立的有限責任公司，主要從事諮詢相關業務，其已於二零一八年十一月十六日通過決議方式註銷。徐先生確認，據他所知，上述註銷公司於被註銷時具備償付能力且並無營業。徐先生進一步確認他並無作出任何錯誤行為導致上述公司註銷，他並不知悉因註銷而導致向他已提出的任何實際索償。

### 獨立非執行董事

曹陽先生，69歲，獲委任為本公司的獨立非執行董事，自二零二四年[•]起生效，主要負責為本集團的運營和管理提供獨立意見。曹先生也是提名委員會的主席、審核委員會及薪酬委員會的成員。

曹先生在物業管理業務方面擁有超過20年的經驗。從二零零二年十二月至二零零三年十二月，曹先生擔任深圳市房地產和物業管理進修學院教研室主任和教務部部長，主要負責教學和學術事務。從二零零五年六月至二零一五年一月，曹先生擔任深圳市物業管理行業協會常務副會長兼秘書長，主要負責調查相關工作。從二零一五年十月起，曹先生擔任



---

## 董事、監事及高級管理層

---

深圳市中深南方物業管理研究院有限公司(主要從事物業管理行業的研究)院長，主要負責整體管理，並從二零一五年一月至二零二四年一月，擔任深圳市物業管理行業協會會長，主要負責整體管理。此外，從二零一八年一月至二零二一年八月，曹先生擔任玉禾田環境發展集團股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：300815)，主要從事建築清潔及綠化管養維護管理服務)的獨立董事，主要負責就運營及管理提供獨立意見。自二零一八年十月起擔任深圳市特發服務股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：300917)，主要從事物業管理服務)的獨立董事，主要負責就運營及管理提供獨立意見。自二零二四年六月起擔任西安經發物業股份有限公司(香港聯交所上市公司(股份代號：1354)，主要從事城市服務及物業管理服務)的獨立董事，主要負責主要負責就運營及管理提供獨立意見。

曹先生於一九八四年九月獲得西安醫學院附設衛生學校的醫療護士中專學歷並於一九八七年十二月在中共陝西省委黨校完成學業。曹先生於一九九九年十二月獲得深圳市質量技術監督局及深圳市質量管理協會頒發的「優秀質量管理工作人員」稱號，於二零零六年十一月獲得深管局頒發的「二零零六年度深圳市物業管理先進個人」稱號。

林倩麗博士，70歲，獲委任為本公司的獨立非執行董事，自二零二四年[•]起生效，主要負責為本集團的運營和管理提供獨立意見。林博士也是審核委員會的主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。

林博士於二零一七年八月至二零二三年六月擔任遠洋集團控股有限公司(聯交所上市公司(股份代號：3377)，主要於中國從事物業開發)的獨立非執行董事。自二零二三年六月起，林博士擔任遠洋集團控股有限公司的榮譽顧問。林博士自二零一四年十月起擔任香港國際電影節協會有限公司董事及名譽司庫，主要負責整體發展以及財務預算及業績。她自二零一四年十二月起為武漢學院校董，並於二零一五年六月至二零一七年十二月擔任該校的校監，主要負責整體規劃及實施戰略學術發展及計劃。自二零二零年三月起，林博士亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會大中華區戰略顧問小組成員。



---

## 董事、監事及高級管理層

---

林博士於一九七八年五月取得加拿大英屬哥倫比亞大學商學士學位，於一九八七年八月取得英國倫敦政治經濟學院會計與金融理學碩士學位，並於一九九四年十二月取得香港中文大學博士學位。

林博士於一九八零年十月及二零一五年六月分別獲得加拿大英屬哥倫比亞特許會計師公會特許會計師及加拿大英屬哥倫比亞特許專業會計師公會特許專業會計師資格。她還自一九八一年七月起為香港會計師公會註冊會計師，自一九八九年六月起為該機構的資深註冊會計師，自二零零二年十月起為澳洲會計師公會資深註冊會計師，自二零一八年十月起為中國註冊會計師協會(深圳分會)名譽會員，並自二零一八年十二月起為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深特許會計師。她亦自二零一一年十一月起為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深特許秘書及特許治理專業人士。

**張麗傑女士**，60歲，獲委任為本公司的獨立非執行董事，自二零二四年[•]起生效，主要負責為本集團的運營和管理提供獨立意見。張女士也是薪酬委員會的主席及審核委員會的成員。

張女士有超過30年的法律工作經驗。於一九九三年一月至一九九六年五月，張女士擔任深圳市國際商務律師事務所律師。於一九九六年六月至二零一零年二月，張女士創立廣東萬商律師事務所並擔任合伙人、黨支部書記及主任律師，創立萬商天勤(深圳)律師事務所並擔任創始合伙人、主任律師及管委會成員，主要負責律所成立及整體管理和經營。於二零一零年二月至二零一五年十二月，張女士擔任北京市金杜(深圳)律師事務所合伙人，主要負責律所整體管理和經營。自二零一六年二月起張女士擔任萬商天勤(深圳)律師事務所管理合伙人，主要負責律所整體管理和經營。此外，張女士還在廣東省律師協會及深圳市律師協會擔任不同職位，於二零一二年十二月至二零一六年十二月擔任廣東省律師協會的副主席，主要負責文體活動及女律師相關工作；於二零零三年七月至二零零五年十二月擔任深圳市律師協會的副主席，主要負責女性律師相關工作及權利保護工作；並於二零一一年一月至二零一二年五月，擔任深圳市律師行業黨委副書記，於二零一二年五月升任為黨委書記，並自二零一八年五月起至今擔任深圳市律師行業黨委第一副書記，主要負責黨委相關工作。張女士亦自二零一四年五月起擔任中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員；自二零一五年二月起擔任深圳國際仲裁院(深圳仲裁委員會)仲裁員；自二零零三年一月起擔任廣東省第十屆、第十一屆及第十二屆人大代表；以及自二零零零年五月起擔任深圳市第三屆、第四屆、第五屆及第六屆人大代表。張女士現任深圳市第七屆人大代表、常務委員會委員。

## 董事、監事及高級管理層

張女士於一九八五年七月獲得中國政法大學法學學士學位，於一九八七年七月獲得中國政法大學經濟法碩士學位，其後於二零一一年九月獲得長江商學院工商管理碩士學位。張女士於一九九三年一月獲得中國律師執業資格。

張女士曾為萍鄉市萬商天勤法律諮詢合夥企業(有限合夥)的合夥人，該公司乃於中國成立的有限合夥企業，主要從事法律服務，其已於二零二二年五月十六日通過決議方式註銷。張女士確認，據她所知，上述註銷合夥企業於被註銷時具備償付能力且並無營業。張女士進一步確認她並無作出任何錯誤行為導致上述合夥企業註銷，她並不知悉因註銷而導致已向她提出的任何實際索償。

除上文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前三年內，本公司董事概無擔任其他上市實體的董事。除「附錄六—法定及一般資料—3.有關我們董事及監事的其他資料」中披露的權益外，概無董事股份中擁有《證券及期貨條例》第XV部所指的任何權益，或為於本公司的股份和相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。除上文所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條或附錄D1A第41(3)段的規定，概無有關本公司任何董事與其他董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東關係的其他資料應予以披露。

### 高級管理層

下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為		主要職務及職責
			高級管理層日期	加入本集團日期	
尹躍先生	53歲	副總經理及董事會秘書	二零二二年 九月十五日	二零二零年 一月	本集團整體管理和 日常業務運營
孫繼續先生	54歲	副總經理兼財務總監	二零二二年 九月十五日	二零二二年 一月	本集團整體管理和 日常業務運營
李忠東先生	55歲	副總經理	二零二二年 九月十五日	二零一八年 十二月	本集團整體管理和 日常業務運營
聶棟偉先生	48歲	副總經理	二零二二年 九月十五日	一九九七年 十二月	本集團整體管理和 日常業務運營

尹躍先生，53歲，本公司副總經理及董事會秘書。尹先生主要負責本集團整體管理和日常業務運營。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

尹先生在二零二零年一月加入本集團，擔任本公司副總經理。加入本集團前，尹先生自一九九四年七月至一九九七年一月在深圳市建設(集團)有限公司(前稱深圳市建設工程總承包公司，主要從事建築工程)擔任助理工程師，主要負責現場管理及技術問題處理。尹先生自一九九七年一月至二零零五年八月在中洲投資控股股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股票代碼：000042))(前稱深圳市長城地產(集團)股份有限公司，主要從事房地產開發)擔任投資策劃中心高級經理，主要負責項目管理及投資項目分析。隨後，尹先生自二零零五年四月至二零二零年一月在科技工業園先後擔任多個職位，包括項目經理(主要負責項目實施)、規劃建設部副部長(主要負責協助各項策劃工作)、企業發展部和戰略管理部部長以及副總經理(主要負責業務及戰略管理)。尹先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的副總經理及董事會秘書。

尹先生在一九九四年七月獲得重慶建築大學(已併入重慶大學)工業電氣自動化學士學位。尹先生在二零零九年七月獲得哈爾濱工業大學建築與土木工程碩士學位。尹先生還在一九九九年十二月獲深圳市職稱管理辦公室授予建築工程技術中級工程師職稱。

**孫繼續先生**，54歲，本公司副總經理兼財務總監。孫先生主要負責本集團整體管理和日常業務運營。

孫先生於二零二二年一月加入本集團，擔任本公司副總經理。加入本集團前，孫先生自一九九八年七月至二零零零年九月任職於深圳華為技術有限公司(主要從事信息與通信技術解決方案)，主要負責產品成本管理有關工作，並自二零零零年十月至二零零二年一月擔任香港雅信發展有限公司(主要從事金融安全支付及產品開發)財務部經理，主要負責財務部整體管理。自二零零二年二月起，孫先生在科技工業園及其子公司擔任多個職位，包括自二零零三年十一月至二零一九年二月先後擔任科技工業園財務部副經理、經理、計劃財務部部長、戰略管理部部長、首席會計師，主要負責各部門整體管理及日常財務管理；自二零一八年八月至二零二二年一月擔任深中(廣東)高新產業園發展有限公司(主要從事產業園及房地產開發)董事長兼總經理，主要負責整體管理和經營，並隨後於二零二二年一

---

## 董事、監事及高級管理層

---

月調任為本公司的副總經理。孫先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的副總經理、財務總監。

孫先生在一九九五年七月獲得合肥工業大學電機電器及其控制學士學位，並在一九九八年六月進一步獲得江西財經大學會計學碩士學位。孫先生還在二零一七年五月獲廣東省人力資源和社會保障廳授予高級會計師職稱。

**李忠東先生**，55歲，本公司副總經理。李先生主要負責本集團整體管理和日常業務運營。

李先生在二零一八年十二月加入本集團，時任深業智慧園區副總經理。加入本集團前，李先生自一九九六年五月至二零零七年十一月擔任深圳市創銳實業有限公司副總經理（主要從事智能數字音視頻技術的推廣和產品銷售），主要負責日常業務運營；自二零零七年十一月至二零一零年十一月擔任深圳市泰利置業有限公司（主要從事房地產開發）副總經理，主要負責日常業務運營；自二零一零年十二月至二零一五年十一月擔任深圳聯合金融投資有限公司（主要從事投資業務）綜合部和商務部經理，主要參與投資相關工作；自二零一五年十二月至二零一六年四月擔任深圳市中房芯頤匯資產管理有限公司（主要從事資產管理）董事兼副總經理，主要負責整體管理和經營。隨後，李先生自二零一六年五月至二零一八年十二月加入深圳控股集團，擔任深圳市深業泰然城市更新有限公司（主要從事房地產開發）項目管理部部長，主要負責房地產項目實施。李先生加入本集團，自二零一八年十二月至二零二二年四月擔任深業智慧園區副總經理，其後於二零二二年四月調任本公司副總經理。李先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的副總經理。

李先生在一九九一年七月獲得華南理工大學工業經濟學學士學位。李先生在一九九八年十月獲深圳市職稱管理辦公室授予工商管理中級經濟師職稱。

**聶棟偉先生**，48歲，本公司副總經理。聶先生主要負責本集團的整體管理及日常業務運營。

聶先生在一九九七年十二月加入本集團，此後一直在本集團內擔任多個職位。從一九九七年十二月到二零零四年十月，聶先生先後擔任萬廈居業蓮花北村管理處秩序部隊長、事務助理、宣傳幹事、文化副部長和萬廈居業拓展部專員，主要負責市場拓展及文化推廣。從二零零四年十月到二零零五年五月，聶先生其後擔任萬廈居業湖南分公司籌備組後勤主

## 董事、監事及高級管理層

管和副經理，主要負責日常業務運營，二零零五年五月到二零一零年九月調任萬廈居業江西分公司，期間先後擔任副總經理和總經理，負責公司成立事宜及日常業務運營。此外，二零一零年九月到二零一七年八月聶先生擔任萬廈居業品質管理部經理和市場總監，期間，從二零一零年九月到二零一七年五月，聶先生還擔任萬廈居業蓮花北村管理處主任，主要負責其整體管理及經營。二零一七年七月，聶先生擔任運營管理部(安全生產辦公室)經理，其後在二零二二年四月晉升為本公司副總經理。聶先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的副總經理。

聶先生在二零一一年一月通過遠程學習自中國人民大學獲得工商管理專業學士學位，並在二零二一年七月進一步畢業於中共中央黨校研究生院的經濟學(政治經濟學)專業。聶先生還在二零一五年一月取得住建部的註冊物業管理師資格。

### 監事

我們的監事會由三名監事組成，包括兩名股東代表監事及一名職工代表監事。我們的監事任期三年，可以重選連任。下表載列有關我們監事的一些信息：

姓名	年齡	職位	監事任命日期	加入本集團日期	主要職務及職責
徐森先生 .....	55歲	監事會主席、 紀委書記及股東代 表監事	二零二二年 九月十五日	二零二二年 四月	負責主持監事會工作、 監督本公司董事會 及高級管理層
樊韜先生 .....	45歲	股東代表監事	二零二二年 九月十五日	二零二一年 十月	負責監督本公司董事 會及高級管理層
苗忠先生 .....	55歲	職工代表監事及工會 主席	二零二二年 八月二十九日	二零零三年 十二月	負責監督本公司董事 會及高級管理層

徐森先生，55歲，本公司監事會主席、紀委書記及股東代表監事。他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。

徐先生在二零零二年十月加入本公司，擔任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理、董事長兼黨委書記。加入本公司前，徐先生在一九九六年十一月到二零零二年十月擔任深



---

## 董事、監事及高級管理層

---

圳泰然實業有限公司(主要從事房地產開發)團委書記和工程開發部副部長，主要負責工程開發部整體管理；二零零二年十月到二零一四年十月任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理、董事長兼黨委書記，主要負責整體管理和運營。二零一四年十月到二零一六年三月，徐先生還曾任泰然集團非全資子公司武漢泰然生物谷有限公司(主要從事房地產開發)黨支部書記兼副總經理，主要負責日常業務運營；二零一五年十一月到二零一六年三月，擔任泰然集團全資子公司武漢市深業泰然房地產開發有限公司總經理；二零一六年三月到二零二零年一月擔任泰然集團運營管理部及人力資源部部長，並於二零一九年三月獲委任為首席人力資源管理師，主要負責工程項目管理及人力資源相關工作；二零二零年一月到二零二二年四月擔任深業集團非全資子公司深圳市深業基建控股有限公司(主要從事基礎設施投資和開發)副總經理，主要負責日常業務運營。徐先生於二零二二年九月獲委任為本公司改制為股份有限公司後的第一屆監事會主席、監事。

徐先生在一九九零年七月取得本溪大學(已併入遼寧科技學院)給排水專業大專學歷，並在一九九四年十二月進一步畢業於中共中央黨校函授學院經濟學專業，及其後在二零零六年五月取得中國人民大學MBA學位。徐先生於二零零三年三月獲得由廣東省人事廳(已併入廣東省人力資源和社會保障廳)授予的高級工程師職稱，於二零零六年八月獲得由人事部全國人才流動中心職業經理研究中心授予的高級職業經理職稱，以及於二零零八年一月獲得中國人事部和建設部聯合頒發的物業管理師證書。徐先生還於二零零三年五月當選深圳市福田區第四屆人民代表大會代表。

徐先生曾為深圳市深業智能立體停車投資有限公司的董事兼總經理，該公司乃於中國成立的有限責任公司，主要從事停車場運營及管理，其已於二零二一年十一月四日通過決議方式註銷。徐先生確認，據他所知，上述註銷公司於被註銷時具備償付能力且並無營業。徐先生進一步確認他並無作出任何錯誤行為導致上述公司註銷，且並不知悉因撤銷註冊已對其提出的任何實際索償。

**樊韜先生**，45歲，本公司股東代表監事。他主要負責監督本公司董事會及高級管理層。



---

## 董事、監事及高級管理層

---

樊先生於二零零六年七月加入深業(集團)，於二零零六年七月至二零零七年七月擔任人力資源部業務員，其後一直於深業集團人力資源部工作，包括於二零零七年七月至二零一一年六月擔任副主任；於二零一一年六月至二零一二年一月擔任經理；於二零一二年一月至二零一六年一月擔任高級經理；於二零一六年一月至二零一七年八月擔任資深經理；及自二零一七年八月起擔任副總經理，主要負責人力資源相關工作和人力資源部的日常業務運營。

樊先生於二零零三年六月取得湘潭大學商務管理學士學位，並於二零零六年一月取得萊斯特大學管理學碩士學位。樊先生於二零零六年四月獲得由人事部(現稱中國人力資源和社會保障部)頒發的中級人力資源管理師職稱。

苗忠先生，55歲，本公司職工代表監事兼工會主席。他主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

苗先生自二零零三年十二月至二零零四年六月加入本集團並擔任萬廈居業辦公室主任助理，其後自二零零四年六月至二零一二年三月擔任鵬基集團辦公室副主任及物業租賃管理組副組長，主要負責日常管理及運營或物業租賃管理。苗先生隨後自二零一二年五月至二零一三年七月調任為深圳控股間接全資子公司深圳深業資產管理有限公司(主要從事資產管理)副董事長兼黨支部書記，主要負責整體管理和經營。苗先生自二零一三年七月至二零一九年五月擔任本公司監事會主席並在二零二零年十一月調任為本公司工會主席。苗忠先生於二零二二年八月第六屆第五次職工代表大會被選舉為職工代表監事。

苗先生在二零零八年一月畢業於中共廣東省委黨校函授學院法學專業。

除上文披露者外，我們的監事在緊接最後實際可行日期前三年內均未擔任其他上市實體的董事。除本文件「附錄六一法定及一般資料—3.有關我們董事及監事的其他資料」所披露的權益外，我們的監事均未擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的任何股份權益，也不是擁有本公司股份及相關股份權益或淡倉的公司的董事或員工。

除上文披露者外，沒有關於我們的任何監事與本公司的董事、其他監事、高級管理層、主要或控股股東的關係的其他資料應當根據上市規則第13.51(2)條或附錄D1A第41(3)段予以披露。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 聯席公司秘書

唐江濤先生，為本公司行政管理部副經理，在二零二三年二月二日獲委任為本公司聯席公司秘書之一並將於二零二四年[•]生效。唐先生於二零零四年九月至二零零八年八月擔任河南省漯河市第二高級中學教師，於二零一一年七月至二零一五年一月擔任廣東省廣州市天河區先烈東小學教師。唐先生於二零一五年九月至二零一六年八月擔任深圳市福田區百花小學教師，於二零一六年九月至二零一八年二月擔任深圳市福田區荔園小學教師。唐先生於二零二零年七月加入本公司擔任綜合管理部副經理，主要負責綜合管理部的日常業務運營，並於二零二一年三月被委任為辦公室副主任。自二零二二年十二月起，唐先生一直擔任本公司行政管理部副經理，主要負責行政管理部的日常業務運營。

唐先生於二零零四年七月獲得河南大學文學院漢語言文學教育學士學位，並於二零一一年六月獲得暨南大學文學院中國古代文學碩士學位。

翁美儀女士，在二零二三年六月二十八日獲委任為本公司聯席公司秘書之一並將於二零二四年[•]生效。翁女士為企業服務供應商方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總裁。她在公司秘書領域擁有豐富經驗。

翁女士現時擔任多家香港聯交所上市公司的聯席公司秘書，分別為綠城管理控股有限公司(股份代號：09979)，主要從事項目管理服務；青瓷遊戲有限公司(股份代號：6633)，主要從事手機遊戲運營業務；及北京同仁堂科技發展股份有限公司(股份代號：1666)，主要從事生產及銷售中藥產品。

翁女士於一九九三年十一月及二零零零年十一月自香港城市大學(前稱香港城市理工學院)取得會計學文學學士學位以及語言學及法學碩士學位，並於二零一零年八月自倫敦大學取得法學學士學位。翁女士自一九九六年十二月起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會士。

### 管理層留駐香港

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指該發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。上市規則第19A.15條進一步規定，在考慮到(其中包括)申請人對維持與聯交所的經常聯繫方面所作的安排等因素後，第8.12條的規定可予豁免。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

由於我們的主要業務及經營均在中國，我們所有執行董事均駐於中國，因為董事會相信，其執行董事駐於我們經營業務所在地點將更具效率及效益。我們將有實際操作困難及在商業上無必要將兩名執行董事調派到香港以符合上市規則第8.12條的規定。故我們目前並未，且於可預見未來將不會為符合上市規則第8.12條及第19A.15條的規定而有執行董事常駐香港。因此，我們已向聯交所申請[且聯交所已]根據上市規則第19A.15條[批准豁免我們]嚴格遵守上市規則第8.12條。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則 — 管理層留駐香港」。

### 董事委員會

本公司已根據中國的相關法律法規及上市規則的企業管治常規成立三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。

### 審核委員會

本公司審核委員會包括三名董事，即林倩麗博士、曹陽先生及張麗傑女士。林倩麗博士為審核委員會主席。審核委員會的書面職權範圍符合上市規則第3.21條以及上市規則附錄C1所載企業管治守則。審核委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務報告流程，包括(其中包括)：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供意見；
- 監督及評估我們的內部審計，並協調內部核數師與外部核數師之間的交流；
- 審閱本公司的財務資料及其披露情況；
- 監督及審議我們的內部控制、財務報告及風險管理制度是否充足；及
- 董事會授權或相關法律法規要求的其他職責。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 提名委員會

本公司提名委員會包括三名董事，即曹陽先生、肖武春先生及林倩麗博士。曹陽先生為提名委員會主席。提名委員會的書面職權範圍符合上市規則附錄C1所載企業管治守則。提名委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 每年檢討董事會的結構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)，並就為配合本公司的公司戰略而擬對董事會作出的任何變動提供意見；
- 物色具備合適資格擔任董事會成員的人士並挑選董事提名人選或就此向董事會提供意見；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事的委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提供意見；及
- 考慮及執行董事會界定或委派的或上市規則不時要求的其他事項。

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會包括三名董事，即張麗傑女士、曹陽先生及林倩麗博士。張麗傑女士為薪酬委員會主席。薪酬委員會的書面職權範圍符合上市規則第3.25條以及上市規則附錄C1所載企業管治守則。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 就本公司董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 就董事及高級管理層薪酬制度的執行情況進行監督；及

---

## 董事、監事及高級管理層

---

- 考慮及執行董事會界定或委派的或上市規則不時要求的其他事項。

### 董事會多元化政策

我們已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），其自[編纂]起生效，當中載列達致及維持董事會多元化的方法以符合上市規則，據此，本公司致力通過考慮多項因素（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年期及董事會可能不時認為相關及適用的任何其他因素）實現董事會多元化。我們將根據潛在董事會候選人的才能及其可能為董事會帶來的貢獻，並考慮我們本身不時的業務模式及具體需要，甄選潛在董事會候選人。

我們的董事會具備均衡的知識及技能，包括整體管理及策略制定、人力資源、會計及財務管理。我們也認為性別多元化尤其重要。於[編纂]後，我們的董事會將由七名董事組成，其中四名董事為女性，從女性視角為管理本公司帶來寶貴意見。我們的三名獨立非執行董事具備不同的行業背景，包括物業管理、會計及法務相關。考慮到我們的現有業務模式及董事的不同背景，董事會的組成符合董事會多元化政策。

我們將繼續實行措施及步驟推動董事會多元化政策。我們的提名及薪酬委員會將至少每年檢討一次董事會的組成，同時考慮所有相關多元化方面的利益，並於對任何新董事任命提出建議時遵守董事會多元化政策。我們的提名及薪酬委員會也將於適當情況下檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。本公司就董事會委任甄選合適候選人及就此提出建議時，將把握機會逐步提高女性成員的比例，從而確保在參考持份者的預期以及國際及本地的建議最佳常規後達致適當的性別多元化。

### 黨委

本公司已成立中國共產黨委員會（「**委員會**」）。委員會的職權範圍包括但不限於下列內容：

- (i) 確保和監督本公司貫徹執行中國共產黨頒佈的指導方針、政策及重大部署；
- (ii) 參與本公司重大事項的決策，支持股東大會、董事會、監事會和管理層依法行使其職權，提高我們的工作效率，增強競爭力，並實現國有資產保值增值；

---

## 董事、監事及高級管理層

---

- (iii) 執行中國共產黨對幹部和人才的管理原則，負責建立和完善符合現代企業制度和市場競爭要求的選人用人機制，確定標準、規範程序，組織考察，成立優質的經營者和人才團隊；
- (iv) 全心全意信賴職工，支持職工代表大會的工作；及
- (v) 研究應由委員會決定的其他事項。

### 企業管治

本公司認為在我們的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司將遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則。董事將審閱我們各財政年度的企業管治政策及對企業管治守則的遵守情況。

### 董事、監事及高級管理層的薪酬

董事及監事的酬金及薪酬由股東大會決定，高級管理層成員的酬金及薪酬則由董事會決定。我們也會償付其就向我們提供服務時或履行有關我們營運的職務時所必須及合理產生的開支。當檢討及決定董事、監事及高級管理層成員的特定薪酬方案時，我們的股東大會及董事會考慮的因素包括可資比較公司支付的薪金、所投入時間、責任水平及是否適宜提供與表現掛鉤的薪酬。根據中國法律及法規規定，我們還參與由相關省級及市級政府機關籌辦的各種定額供款計劃及為僱員而設的福利計劃，包括醫療保險、工傷保險、失業保險、養老金保險、生育保險及住房公積金及企業年金。

本公司向執行董事、職工代表監事及高級管理層成員(也是本公司僱員)提供薪金、社會保險、住房公積金、企業年金及其他福利形式的薪酬。本公司的獨立非執行董事及外聘監事獲取固定薪酬。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向董事及監事支付的薪酬總額分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣3.2百萬元。



---

## 董事、監事及高級管理層

---

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向五名最高薪酬人士支付的薪酬總額分別約為人民幣6.1百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣2.7百萬元，包括兩名、三名、三名及三名董事。

根據於本文件日期有效的安排，估計本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度將向董事及監事支付的固定酬金總額(不包括花紅)合共相當於約人民幣2.0百萬元。

於業績記錄期，我們概無向董事、監事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為邀請其加入我們或於加入我們時的獎勵或離職補償。此外，同期並無董事或監事放棄或同意放棄任何薪酬。

### 董事的確認

#### 上市規則第8.10條

各董事確認，截至最後實際可行日期，其概無在與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭且根據上市規則第8.10條須予披露的業務中擁有任何權益。

#### 上市規則第3.09D條

各董事確認，(i)其已於二零二四年三月取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，及(ii)明了其作為上市發行人董事於上市規則項下的職責。

#### 上市規則第3.13條

各獨立非執行董事已確認(i)其與上市規則第3.13(1)至(8)條所述的各項因素有關的獨立性；(ii)截至最後實際可行日期，其過去或現時概無於本集團業務中擁有財務或其他權益或與任何上市規則項下本公司核心關連人士有任何關連，及(iii)並無其他因素可能影響其於獲委任時的獨立性。

除上文所披露者外，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們概無已付或應付董事或監事的其他付款。

---

## 董事、監事及高級管理層

---

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國信證券(香港)融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們在下列情況下應及時諮詢合規顧問，並在必要時徵求合規顧問的意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 如擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- (c) 如本公司擬動用[編纂][編纂]作本文件所詳述者以外的用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件內的任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 如聯交所根據上市規則第13.10條就H股價格或成交量的不尋常變動、H股可能出現虛假市場或任何其他事宜作出查詢。

根據上市規則第3A.24(1)條，我們的合規顧問將確保本公司在遵守上市規則以及所有其他適用法律、規則、守則及指引方面獲得適當指引及建議。

合規顧問的任期將自[編纂]開始，並將於我們就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度派發財務業績的年度報告當日結束，且可經互相協定後予以重續。

## 與控股股東的關係

### 我們的控股股東

本公司於一九九二年七月十七日在中國成立。鑒於[編纂]完成後(假設(i)於最後實際可行日期至[編纂]期間股權沒有變化及(ii)[編纂]未獲行使)(i)深業集團將直接持有深業(集團)的90%股權；(ii)深業(集團)將直接及間接持有深圳控股約[編纂]%股權；及(iii)深圳控股將間接持有本公司約[編纂]%股權，深業集團、深業(集團)、深圳控股及其他控股公司將為一個控股股東集團，而南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地及農科集團將直接持有本公司約[編纂]%股權。我們的控股股東將由下列實體組成：

編號	控股股東	與本公司的關係
1	南方地產	截至二零二四年六月三十日，本公司由南方地產持有約49.47%權益，而南方地產由深圳控股直接全資擁有。
2	泰然集團	截至二零二四年六月三十日，本公司由泰然集團持有約29.55%權益，而泰然集團由深圳控股直接及間接持有約75.05%權益。
3	泰富物流	截至二零二四年六月三十日，本公司由泰富物流持有約4.19%權益，而泰富物流由深圳控股間接持有約97.82%權益。
4	深業置地	截至二零二四年六月三十日，本公司由深業置地持有約13.60%權益，而深業置地由深圳控股間接全資擁有。
5	農科集團	截至二零二四年六月三十日，本公司由農科集團持有約3.19%權益，而農科集團由深圳控股間接全資擁有。
6	碧海紅樹	
7	紅鷹園投資	截至二零二四年六月三十日，碧海紅樹、紅鷹園投資、振祿源投資、路泰來實業及望達欣實業各自均為泰然集團的直接股東，而泰然集團最終由深圳控股通過深業控股(深圳)控制。有關該等公司其他股東的資料，請參閱「歷史—企業架構—緊接[編纂]前」附註(2)至(5)。
8	振祿源投資	
9	路泰來實業	
10	望達欣實業	
11	硅谷投資	截至二零二四年六月三十日，深業科技開發持有深業置地的20%股權，而深業科技開發由硅谷投資全資持有。
12	深業科技開發	硅谷投資由深圳控股全資擁有。
13	深圳生物農業	截至二零二四年六月三十日，農科集團由深業農業發展全資擁有，深業農業發展為深圳生物農業的全資子公司，深圳生物農業則由深圳控股全資擁有。
14	深業農業發展	

## 與控股股東的關係

編號	控股股東	與本公司的關係
15	深業控股(深圳) .....	截至二零二四年六月三十日，深業控股(深圳)是深圳控股的全資子公司，並分別通過其於(i)泰然集團；(ii)深業置地；及(iii)泰富物流的權益間接持有本公司約22.08%股權。
16	深圳控股 .....	截至二零二四年六月三十日，深圳控股(間接持有本公司約92.54%股權)由深業(集團)直接及間接持有約63.19%股權，其中深業(集團)直接持有約62.33%權益及透過其全資子公司間接持有約0.86%權益。
17	深業金融財務有限公司 .....	截至二零二四年六月三十日，深圳控股約0.86%股權由
18	Successful Years Holdings Limited .....	Successful Years Holdings Limited的全資子公司財利實業
19	財利實業有限公司 .....	有限公司持有，而Successful Years Holdings Limited則由深業金融財務有限公司全資擁有。深業金融財務有限公司是深業(集團)的全資子公司。
20	深業(集團) .....	截至二零二四年六月三十日，深業集團直接持有深業(集
21	深業集團 .....	團)90%股權。

有關本公司與控股股東關係的企業架構詳情，請參閱「歷史 — 企業架構」。

### 獨立於控股股東及他們各自的緊密聯繫人

經考慮以下因素後，董事認為，本集團在[編纂]完成後有能力獨立於控股股東及他們各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 業務及運營獨立性

##### 獨立業務運營

我們的業務運作與控股股東及他們各自的緊密聯繫人分開，並獨立於控股股東及他們各自的緊密聯繫人。除「持續關連交易」所載在本集團日常業務過程中進行的一些持續關連交易外，董事預期，在[編纂]完成時或完成之後不久，本集團與控股股東或他們各自的緊密聯繫人不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及他們各自的緊密聯繫人的定價政策經公平磋商後確定及按一般商業條款進行，而不會損害任何訂約方的利益。

## 與控股股東的關係

鑒於(i)深圳控股是我們的控股股東，我們與深圳控股的關係密切；(ii)深圳控股的控股股東深業集團是受深圳國資委監督的國有企業，且我們將在[編纂]完成後保持國資背景；(iii)我們已經為剩餘深圳控股集團提供27年的城市及產業園服務；(iv)我們已經為剩餘深圳控股集團提供26年的住宅物業管理服務；及(v)我們已經為剩餘深圳控股集團提供26年的商業物業運營及管理服務，在多年的業務關係中，我們認為已深入了解彼此的需求，從而在本集團與剩餘深圳控股集團之間建立了雙贏的合作關係及相互依賴的關係。我們的董事認為，我們與剩餘深圳控股集團及他們各自的緊密聯繫人的關係發生重大不利變化或終止的可能性很低。然而，如果我們與控股股東的關係出現變動，鑒於下文「獨立第三方開發的在管建築面積整體呈上升趨勢」所示的措施以及正與獨立第三方就未來業務機會持續進行磋商，我們預計將可透過分散向獨立第三方提供服務，有效降低我們的風險。

### 獨立第三方開發的在管建築面積整體呈上升趨勢

儘管於業績記錄期我們部分物業管理項目與控股股東開發的物業管理有關，於業績記錄期，我們管理的由獨立第三方開發的物業的建築面積增長。我們管理的由獨立第三方開發的物業的建築面積由截至二零二一年十二月三十一日的約42.6百萬平方米增加至截至二零二四年六月三十日的約70.7百萬平方米。該增加主要由於獨立第三方開發的城市及產業園服務項目以及商業物業運營及管理服務項目的在管建築面積增加，這證明了我們在客戶開發和業務拓展方面的強大實力。下表載列截至所示日期我們按開發商類型劃分的在管建築面積及項目數目的明細：

	截至十二月三十一日						截至六月三十日	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司 .....	16,105.8	100	19,096.2	112	20,576.7	128	18,529.3	131
獨立第三方 .....	42,603.2	347	49,366.7	347	59,892.9	385	70,684.2	367
<b>總計 .....</b>	<b>58,709.0</b>	<b>447</b>	<b>68,462.9</b>	<b>459</b>	<b>80,469.6</b>	<b>513</b>	<b>89,213.5</b>	<b>498</b>

---

## 與控股股東的關係

---

除我們與控股股東的現有業務合作關係外，於業績記錄期，我們一直在開發與獨立第三方的業務關係，以降低我們對我們的控股股東的潛在依賴。截至二零二四年六月三十日止六個月，在30份新項目合同中，本公司與獨立第三方訂立24份新項目合同，簽約總建築面積約為9.3百萬平方米及在管總建築面積為9.1百萬平方米。於二零二四年七月一日至最後實際可行日期，在18份新項目合同中，本公司與獨立第三方訂立12份新項目合同，簽約總建築面積約為0.6百萬平方米，在管總建築面積約為0.5百萬平方米，及該等合同產生的收益約為人民幣57.1百萬元。

除與我們的控股股東進行的當前合作外，我們致力擴大我們的市場份額並實現規模經濟效益。為增加我們的競爭優勢，我們計劃依托國企背景及從其他國企、央企及私企等獨立第三方獲取不同項目的內在能力，並拓展創新中央及地方兩級直接與這些企業溝通合作的方式，運用運營口碑接管大灣區周邊項目等舉措，擴大市場份額、實現規模經濟效益及增加由獨立第三方開發的項目收入和在建建築面積的佔比。此外，我們已經並將繼續關注並努力提高服務質量，以吸引獨立第三方客戶，為未來的市場擴張奠定基礎。請參閱「業務—業務戰略—擴大業務規模，鞏固市場地位」。

### 中國政府指示的標準招標流程

儘管我們於截至二零二四年六月三十日的在管總建築面積約45.5%為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業項目，但按照行業慣例，本集團需通過符合中國適用法律法規的標準招標流程獲得前期物業管理服務合同。我們的投標須與其他物業管理公司所遞交的投標相同，招標程序是一個完善、競爭激烈和結構合理的過程，控股股東無法對物業管理服務供應商的選擇施加影響。我們的董事確認，就獲聘為控股股東開發的項目的前期階段物業管理和增值服務供應商而言，本集團並不享有優先權。於業績記錄期，我們獲得的一些物業管理服務合同及城市服務合同並無通過所需的招標及投標流程。有關詳情，請參閱「風險因素」。



---

## 與控股股東的關係

---

綜上所述，部分在管建築面積為控股股東開發的物業項目的事實不應被視為本集團過份依賴控股股東。相反，這反映我們根據符合中國適用法律法規的招標程序中標成為前期物業管理服務供應商的經驗及實力。

### 與控股股東的關連交易

「持續關連交易」中的本集團與控股股東或其聯繫人之間的持續關連交易將於[編纂]完成後持續進行。所有此類交易均在公平磋商後按一般商業條款確定。因此，我們預期[編纂]後能夠將與控股股東或其聯繫人進行的持續關連交易總額維持佔總收入的合理百分比。因此，此類持續關連交易預期不會影響我們的整體營運獨立性。

### 營運所需牌照

我們持有對我們的業務營運具有重要影響的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 經營設施

截至最後實際可行日期及除「持續關連交易」所披露者外，業務營運所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及他們各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的全職僱員主要透過獨立招聘方法獲聘，如：內部調配和晉升、網上招聘、員工轉介及校園招聘。

---

## 與控股股東的關係

---

### 財務獨立性

鑒於以下所載原因，本集團將能夠保持財務獨立於控股股東及他們各自的緊密聯繫人：

#### 概無在財務方面依賴控股股東及他們各自的緊密聯繫人

於二零二四年六月三十日後，並非在正常業務過程中產生的應收及／或應付控股股東及／或他們各自的緊密聯繫人的款項的所有未結算餘額將於[編纂]前悉數結清。截至最後實際可行日期，我們的控股股東並無作出未結清的財務擔保

本集團日後的資金來源需求將通過其經營活動產生的現金、其可得銀行融資或股權融資[編纂](包括但不限於[編纂])來滿足，且將不會依賴我們的控股股東進行未來融資。

### 獨立財務系統

儘管在業績記錄期本集團和深圳控股集團共享財務系統，我們已建立自身的財務及會計系統，該系統獨立於我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人。會計職能和財務決策將由本集團根據自身業務需要和財務狀況獨立執行。

基於以上原因，我們將能夠為自身運營提供資金，並獨立運作，無需依賴我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人。

### 管理獨立

本公司與我們的控股股東的董事會相互獨立運作。於[編纂]後，我們的董事會將由三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事組成。在這些董事中，徐恩利先生，即我們的非執行董事，在我們的控股股東中擔任數項董事職務或職位，包括但不限於深業集團的副總裁和深圳控股的執行董事。

除徐恩利先生外，概無其他董事在我們的控股股東中擔任任何董事或高級管理層職務。由於徐恩利先生是我們的非執行董事，其將不會參與我們業務的日常管理或事務及運營。

---

## 與控股股東的關係

---

我們的執行董事在房地產開發及／或物業管理服務領域擁有逾25年的工作經驗，並已為本集團服務多年。他們構成我們核心管理層的一部分，並在業績記錄期負責本集團的整體業務策略、日常管理和運營。除上述所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團與我們的控股股東的高級管理層團隊之間並無重疊職員的情況。

如果徐恩利先生須就可能與我們的控股股東的潛在利益引起沖突的任何事項而放棄出席任何董事會會議，剩餘非重疊董事將有完備的專業知識和經驗來充分審議任何此類事項。儘管徐恩利先生為重疊董事，我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，我們的董事會能夠獨立於我們的控股股東管理我們的業務，原因如下：

- (a) 除除外公司(即置地物業投資、深業進智物管及瀋陽泰富物管，均為物業管理公司)外，我們的控股股東的業務概無與我們的核心業務構成或可能構成競爭，且鑒於已訂有管理現有和潛在利益沖突的企業管治措施，由徐恩利先生於我們的控股股東及本公司擔任的雙重職責在大多數情況下不會影響本公司董事在履行其對本公司的受信責任時的必要公正性；
- (b) 我們將會有三名獨立非執行董事，而本公司包括持續關連交易在內的若干事項，必須始終提交獨立非執行董事審閱，他們將在我們的年報中確認我們的持續關連交易是在我們日常及一般業務過程中按照正常商業條款或更佳條款訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司和我們股東的整體利益；及
- (c) 在發生利益沖突的情況下，相關董事將放棄投票，也不會參與董事會審議。我們相信，並無在我們的控股股東中擔任重疊董事職務的董事具備必要資格、誠信與經驗以維持董事會高效運作和在發生利益沖突時遵守其受信責任。有關我們董事的相關經驗和資格，請參閱「董事、監事及高級管理層—董事會」。

## 與控股股東的關係

### 我們的業務與我們控股股東及其各自的緊密聯繫人劃分

各控股股東及其各自的緊密聯繫人從事獨立及截然不同的業務領域，且與本集團業務並無重疊，惟下文所述若干業務除外。

#### 除外公司

置地物業投資(深業集團的非全資子公司)成立於二零零四年七月二十六日，為深圳市南山區一處工業物業提供物業管理服務。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，(i)置地物業投資的收入分別約為人民幣2.1百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.6百萬元；(ii)置地物業投資的除稅前(虧損淨額)／純利分別約為人民幣(1.3)百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元；(iii)置地物業投資的除稅後(虧損淨額)／純利分別約為人民幣(1.2)百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，(i)置地物業投資的資產總值分別約為人民幣23.6百萬元、人民幣24.1百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣24.5百萬元；及(ii)置地物業投資的淨資產分別約為人民幣23.2百萬元、人民幣23.7百萬元、人民幣24.0百萬元及人民幣24.1百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，其在管建築面積為21,962平方米、10,690平方米、10,690平方米及10,690平方米。

深業進智物管(深圳控股的非全資子公司)成立於一九九八年十二月二十八日，為深圳市羅湖區住宅及商業物業提供物業管理服務。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，(i)深業進智物管的收入分別約為人民幣12.1百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣0.5百萬元；(ii)深業進智物管的除稅前純利／(虧損淨額)分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣(4.8)百萬元；(iii)深業進智物管的除稅後純利／(虧損淨額)分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣(4.8)百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，(i)深業進智物管的資產總值分別約為人民幣47.4百萬元、人民幣51.8百萬元、人民幣19.3百萬元及人民幣12.6百萬元；及(ii)深業進智物管的淨資產分別約為人民幣11.0百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣10.5百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，其在管建築面積為91,514平方米、20,194平方米、20,194平方米及20,194平方米。

瀋陽泰富物管(深圳控股的非全資子公司)成立於二零零八年十一月二十四日，為瀋陽市住宅、商業及運輸物業提供物業管理服務。於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，(i)瀋陽泰富物管的收入分別約為人民幣13.8百萬元、

## 與控股股東的關係

人民幣13.6百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣5.3百萬元；(ii)瀋陽泰富物管的除稅前純利／(虧損淨額)分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.0百萬元、人民幣(0.7)百萬元；(iii)瀋陽泰富物管的除稅後純利／(虧損淨額)分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣(0.7)百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，(i)瀋陽泰富物管的資產總值分別約為人民幣7.2百萬元、人民幣9.5百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣13.9百萬元；及(ii)瀋陽泰富物管的負債淨額分別約為人民幣15.6百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣12.0百萬元。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，其在管建築面積為89,170平方米、89,170平方米、89,170平方米及89,170平方米。

除外公司不包括在本集團內，原因為(a)截至二零二四年六月三十日，置地物業投資及深業進智物管的在管總建築面積中的約17.2%因相關物業老化而被拆除，預計未來數年置地物業投資及深業進智物管的餘下在管物業可能因城市重建而被拆除，其中，置地物業投資及深業進智物管截至二零二四年六月三十日的在管總建築面積中的餘下82.8%的拆除計劃有待確定。一旦所有住戶皆同意拆除，拆除將開始。截至最後實際可行日期，拆除並無具體時間表。由於深業進智物管所管理的物業的拆除計劃正由相關部門審批，截至最後實際可行日期並無具體的拆除時間表。置地物業投資及深業進智物管將不會被納入本集團，原因為(i)該兩家除外公司管理的剩餘物業與相關客戶的合同關係將在城市重建拆遷後終止，及(ii)因此，就重組所花費的時間和費用不合理；及(b)瀋陽泰富物管管理的物業涉及交通終點站，而該投資控股公司的其中一名股東(「交通股東」)(持有瀋陽泰富物管的全部股權)為瀋陽交通部門的子公司。瀋陽泰富物管所管理物業的現有物業管理合同將於二零二五年六月屆滿。儘管轉讓瀋陽泰富物管的股權無須取得持有瀋陽泰富物管全部股權的投資控股公司股東的一致同意，但由於交通股東認為瀋陽泰富物管所管理物業的性質涉及交通終點站的公共安全，故深圳控股未能就將其間接持有的瀋陽泰富物管的相關投資控股公司股權轉讓予本集團獲得交通股東的批准。此外，除外公司的董事及高級管理層成員在業績記錄期並無在本公司擔任董事或高級管理職務。基於上文所述，除外公司不包括在本集團內。此外，預期除外公司將不會擴展其物業管理服務或開展新的物業管理服務項目。當除外公司目前提供的物業管理服務項目到期或已完成，除外公司將不會為這些項目(視具體情況而定)提供物業管

---

## 與控股股東的關係

---

理服務，同時本集團可能會為各除外公司(視具體情況而定)承接的物業管理項目提供物業管理服務。將就除外公司採取以下措施，以消除剩餘深圳控股集團與本集團之間的潛在競爭或任何重大利益沖突：

- (a) 深圳控股將訂立對本公司有利的不競爭契據，以消除或減少本集團與剩餘深圳控股集團之間的潛在重大利益沖突，據此，只要其仍為我們的控股股東，其將不會(通過本集團或此處另行指定的方式除外)從事與我們的業務直接或間接競爭或將競爭的業務，並就任何可能與我們的業務直接或間接構成競爭的新業務機會授予本集團優先權；
- (b) 深圳控股還將促使各除外公司不會拓展或參與與我們的業務直接或間接構成競爭或將競爭的任何其他業務(目前提供的服務除外)，並且當除外公司目前提供的物業管理服務項目到期或已完成，除外公司將不會為這些項目提供物業管理服務；
- (c) 深圳控股將委託其獨立非執行董事組成特別委員會，定期審查不競爭契據的執行情況及遵守情況，遵守上市規則的相關規定，維護深圳控股及本公司各自股東的利益；及
- (d) 儘管我們的非執行董事徐恩利先生也是深圳控股的執行董事，但深圳控股及本公司各自的董事和管理層獨立性充足並擁有專注於各自業務的全職高級管理人員及員工團隊，將繼續獨立運營。倘深圳控股與本公司之間存在潛在利益沖突且涉及沖突董事(如有)須放棄投票，則獨立非執行董事將負責根據內部企業管治程序作出決定及處理潛在利益沖突。

基於上文所述，除外公司開展的物業管理服務和我們的業務不會構成控股股東與本集團之間的任何競爭。



## 與控股股東的關係

除除外公司外，下表載列本集團及剩餘深圳控股集團截至最後實際可行日期的主要業務：

	<b>剩餘深圳控股集團的業務 (不包括除外公司)</b>	<b>本集團的業務</b>
業務線.....	物業開發業務、物業投資業務、工業製造業務及其他業務。	城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務。
業務模式 .....	<ul style="list-style-type: none"><li>物業開發業務：主要從事物業開發，包括針對具有不同需求及不同購買力的廣泛客戶群設計、開發及銷售各種類型的物業，以獲取銷售物業的收入。</li><li>物業投資業務：主要從事出租及經營自有物業以獲取租金收入。</li><li>工業製造業務：主要從事液晶模組製造及人機交互的智能電子控制裝置業務。</li><li>其他業務：主要從事酒店經營、製造及銷售鋁合金制品及農產品、提供建築服務及其他業務。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>城市及產業園服務：市政服務、公共設施管理服務和產業園服務。</li><li>住宅物業管理服務：物業管理服務、非業主及社區增值服務。</li><li>商業物業運營及管理服務：商業運營服務、物業管理服務和增值服務。</li></ul>

## 與控股股東的關係

	剩餘深圳控股集團的業務 (不包括除外公司)	本集團的業務
目標客戶 .....	<ul style="list-style-type: none"><li>物業開發業務：購房者。</li><li>物業投資業務：租戶。</li><li>工業制造業務：空調制造企業、智能傢具制造企業及車載屏幕制造企業。</li><li>其他業務：商務旅客、觀光旅客、制造企業、農產品消費者、房地產企業。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>城市及產業園服務：主要為當地政府、公共機構、公司及物業開發商。</li><li>住宅物業管理服務：主要為在管物業的物業開發商、業主及住戶。</li><li>商業物業運營及管理服務：主要為物業開發商、業主及租戶。</li></ul>
主要供應商 .....	建築服務提供商、原材料供應商及酒店運營商。	提供清潔、秩序維護、綠化管養及維護服務的外包商。

誠如上表所示，剩餘深圳控股集團與本集團在相關服務、目標客戶及主要供應商方面存在清晰業務劃分。實際上，兩者各自的業務運作彼此獨立。

### 不競爭契據

深圳控股（「承諾控股股東」）已在不競爭契據中[無條件地及不可撤回地]向我們[承諾]，其不會並將敦促其緊密聯繫人（本集團的成員公司除外）不要直接或間接從事或參與任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（我們的業務除外），其中包括提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務（統稱「受限制業務」），或於任何直接或間接與本集團從事的業務構成競爭的公司或業務中持有股份或權益，但如果承諾控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務的(i)任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）已發行股本總額不足30%，或(ii)任何私人公司權益不足50%，且他們並未擁有該公司董事會的控制權則除外。上述限制不適用於本集團從事不屬於受限制業務的新業務，而有關新業務開展時，我們的承諾控股股東已從事或參與相關業務或以其他方式從中擁有權益的情況。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，承諾控股股東[承諾]，如果其或其任何緊密聯繫人(本集團成員公司除外)物色到或獲提供任何與受限制業務有關的任何新業務投資或其他商業機會(「**競爭性商機**」)，其將並將敦促其緊密聯繫人在物色到有關競爭性商機起計30個營業日內以書面通知(「**要約通知**」)及時知會本公司，向本公司轉介競爭性商機，列明競爭性商機的性質、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性商機而言屬合理必要的詳情。

接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求董事委員會(只包括並無擁有競爭性商機權益的獨立非執行董事，「**獨立董事委員會**」)批准(任何擁有競爭性商機實際或潛在權益的董事均不得出席(除非獨立董事委員會特別要求其出席則另作別論)就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議，也不得在會上投票，且不會計入法定人數)。獨立董事委員會應考慮爭取所提呈競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事委員會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關競爭性商機的決策過程。獨立董事委員會應在接獲上述要約通知後30日內代表本公司以書面形式通知承諾控股股東有關其爭取或放棄競爭性商機的決定。

如承諾控股股東接獲獨立董事委員會通知放棄有關競爭性商機或者如果獨立董事委員會未能在上述30日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭性商機。如有關競爭性商機的性質、條款或條件有重大變動，承諾控股股東應將或敦促將有關經修改的競爭性商機轉介給本公司，當作一個新的競爭性商機。

如承諾控股股東不再持有(不論直接或間接)具投票權股份數目的30%或以上或股份不再於聯交所[編纂]，則不競爭契據將會自動失效。如我們不再經營任何受限制業務，則承諾控股股東將不再被不競爭契據禁止經營有關業務。

---

## 與控股股東的關係

---

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據還包括以下條文：

- 承諾控股股東已向我們承諾，其將提供亦會盡其所能促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)提供獨立非執行董事所需的一切資料以對遵守不競爭契據的情況進行年度審閱；及
- 承諾控股股東將按照企業管治報告內的自願披露原則，在我們的年報內作出遵守不競爭契據的年度聲明。

此外，就不競爭契據而言，本公司已採取或將會採取下列措施維持良好的企業管治標準：

- 獨立非執行董事應按年審閱不競爭契據和承諾控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將在我們的年報中或根據上市規則以公告的方式披露獨立董事委員會審閱有關事宜的決定(包括並未接納向本公司轉介的任何競爭性商機的理由)及獨立非執行董事審閱遵守及執行不競爭契據情況；及
- 根據組織章程細則的適用條文，如我們的任何董事及／或他們各自的緊密聯繫人在我們的董事會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，則其不可就批准有關事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治措施

董事認為，本公司已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得表決以批准其有關自身或其任何緊密聯繫人擁有任何重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何董事會決議案，如其如此行事，有關投票將不被計算在內(該董事也不得計入決議案的法定人數)；
- (b) 擁有重大利益的董事須全面披露與我們的利益存在衝突或潛在衝突的事宜，並放棄出席有關該董事或其聯繫人擁有重大利益事宜的任何董事會會議，除非過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議；
- (c) 我們承諾董事會中執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成應保持均衡。我們[已委任]獨立非執行董事，且我們認為獨立非執行董事具備充足經驗，並沒有可能對其作出獨立判斷造成任何重大干預的任何業務或其他關係，且將能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。審核委員會及薪酬委員會的全部成員(包括主席)以及提名委員會的大多數成員將為獨立非執行董事。獨立非執行董事的詳情載於「董事、監事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；
- (d) 全體董事將接受培訓以了解他們作為董事的責任，包括他們按符合本公司最佳利益的方式行事的受信責任；
- (e) 我們已委任國信證券(香港)融資有限公司為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提供意見及指引；及
- (f) 根據上市規則的規定，我們的獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並在年報中確認這些交易是在我們的日常及一般業務過程中訂立，並按一般商業條款或不遜於我們可向獨立第三方提供或從獨立第三方處取得的條款，以及按公平合理及符合本公司及我們股東整體利益的條款進行。

## 主要股東

就我們的董事所知，緊隨[編纂]完成後，下列人士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及第3分部的條文須向我們和聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

### 於股份中的權益及好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂]並未獲行使) <sup>(1)</sup>		緊隨[編纂]完成後 (假設[編纂]獲悉數行使) <sup>(2)</sup>	
		股份數目和類別	於本公司已發行 總股本中的 概約百分比	股份數目和類別	於本公司已發行 總股本中的 概約百分比
南方地產 .....	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
泰然集團 .....	實益擁有人 <sup>(3,4)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深業置地 .....	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深業控股(深圳) .....	於受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深圳控股 .....	於受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深業(集團) .....	於受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
深業集團 .....	於受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(1) 該計算是根據緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並未獲行使)發行的合共[編纂]股股份作出。

(2) 該計算是根據緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]獲悉數行使)發行的合共[編纂]股股份作出。

(3) 於[編纂]完成後(假設[編纂]並未獲行使)，本公司將由南方地產、泰然集團、深業置地、泰富物流及農科集團分別持有約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%權益。南方地產由深圳控股全資擁有。泰然集團由深圳控股、紅鷹園投資、振祿源投資、路泰來實業及望達欣實業分別持有約51%、7.48%、5.89%、2.76%及1.89%權益，深業控股(深圳)則持有紅鷹園投資約87.21%股權、振祿源投資96.53%股權、路泰來實業100%股權及望達欣實業83.33%股權。深業置地由深業控股(深圳)持有80%及由深業科技開發持有20%。深業科技開發由硅谷投資全資擁有，而硅谷投資由深圳控股全資擁有。泰富物流由深業控股(深圳)持有約97.82%權益，而深業控股(深圳)由深圳控股全資擁有。農科集團由深業農業發展全資擁有。深業農業發展由深圳生物農



---

## 主要股東

---

業全資擁有，而深圳生物農業由深圳控股全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》，深圳控股被視為於南方地產、泰然集團、深業置地、泰富物流及農科集團擁有權益的股份中擁有權益。

- (4) 泰然集團由碧海紅樹持有約7.98%權益，而碧海紅樹由深業控股(深圳)持有約94.08%權益。深業控股(深圳)持有的碧海紅樹股權尚未完成工商登記。
- (5) 深業(集團)透過其全資子公司深業金融財務有限公司、Successful Years Holdings Limited及財利實業有限公司直接及間接持有深圳控股合共約63.19%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，深業(集團)、深業金融財務有限公司、Successful Years Holdings Limited及財利實業有限公司被視為於深圳控股擁有權益的股份中擁有權益。
- (6) 深業集團持有深業(集團)的90%股權。因此，根據《證券及期貨條例》，深業集團被視為於深業(集團)擁有權益的股份中擁有權益。

除本文件所披露者外，緊接全球發售完成前及緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]並未獲行使)，董事並不知悉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權益或淡倉，或直接或間接於本公司具表決權的已發行股份中擁有10%或以上權益。

董事並不知悉任何可能在日後導致本公司控制權發生變動的安排。

## 股 本

### 股本

#### 緊隨[編纂]前

截至最後實際可行日期，我們的註冊資本及已發行股本為人民幣121,287,867元，分為121,287,867股每股面值人民幣1.0元的內資股。

#### 於[編纂]完成後

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，我們的股本將如下：

股份詳情	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
已發行內資股 .....	[121,287,867]	[編纂]%
根據[編纂]將予發行的H股 .....	[編纂]	[編纂]%
總計 .....	[編纂]	100.0%

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]獲悉數行使，我們的股本將如下：

股份詳情	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
已發行內資股 .....	[121,287,867]	[編纂]%
根據[編纂]將予發行的H股 .....	[編纂]	[編纂]%
總計 .....	[編纂]	100.0%

上表假設[編纂]成為無條件並已完成。

### 股份類別

於[編纂]完成後，股份將包括內資股及H股。於[編纂]完成後的已發行H股及內資股為本公司股本中的普通股。然而，除中國境內的若干合資格國內機構投資者、滬港股票市場交易互聯互通機制(滬港通)及深港股票市場交易互聯互通機制(深港通)下的合資格中國投資者以及根據中國相關法律法規或經任何主管當局批准有權持有本公司H股的其他人士外，H股一般不得由中國法人或自然人認購或在他們之間交易。內資股僅可由中國法人、若干合資格外國機構投資者及合資格外國戰略投資者認購及在他們之間交易。H股僅可以港元認購及交易。另一方面，內資股僅可以人民幣認購及轉讓。

---

## 股 本

---

根據我們的組織章程細則，內資股及H股被視為不同類別的股份。內資股與H股之間的差異、以及有關類別權利、向股東寄發通知及財務報告、爭議解決、在不同股東名冊登記股份、股份轉讓方法、委任股息收款代理及須召開股東大會及類別大會的情況的規定，載於我們的組織章程細則及於「附錄五 — 組織章程細則概要」中概述。根據組織章程細則，除非經股東大會特別決議案及受影響的股東於另行召開的類別大會上批准，否則不得變更或取消任何類別股東獲授的權利。視為變更或取消類別股東權利的情況載於「附錄五 — 組織章程細則概要」。

除[編纂]外，我們沒有計劃在進行[編纂]的同時或自[編纂]起計六個月內進行任何公開或定向發行或配售證券。除[編纂]外，我們並無批准任何股份發行計劃。

### 地位

除本文件所述者外，內資股及H股在所有其他方面均享有同等地位，特別是就宣派、派付或作出的股息或分派將享有同等權益。H股所有股息將由我們以港元派付，而內資股所有股息將由我們以人民幣派付。除現金以外，股息可以股份形式分派。就H股持有人而言，股份形式的股息將以額外H股形式分派。就內資股持有人而言，股份形式的股息將以額外內資股形式分派。

### 將內資股轉換為H股

根據國務院證券監管機構及我們組織章程細則的規定，內資股可轉換為境外上市外資股(H股)，且轉換後的股份可於海外證券交易所上市及買賣，前提是這些經轉換股份的轉換、上市及買賣須經國務院證券監管機構批准。此外，有關轉換、買賣及上市須完成任何必要的內部審批程序，並符合國務院證券監管機構的規定及相關海外證券交易所的法規、規定及程序。

## 股 本

倘任何內資股將轉換為H股並於聯交所[編纂]及買賣，則有關轉換、[編纂]及買賣須經中國相關監管機構(包括中國證監會)批准及聯交所批准。我們可申請將所有或任何部分內資股作為H股在聯交所[編纂]，以確保轉換過程能夠在通知聯交所並交付股份以在H股股東名冊上登記後迅速完成。有關股份的轉換或有關經轉換股份在海外證券交易所[編纂]及買賣毋須類別股東投票。任何經轉換股份在我們首次[編纂]後申請在聯交所[編纂]，須以公告方式事先知會股東和公眾有關建議轉換，方可作實。

截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何內資股持有人有任何意圖將其全部或部分內資股轉換為H股。

### 於[編纂]前的股份轉讓

根據中國公司法，我們於[編纂]前發行的股份自[編纂]起計一年內不得轉讓。

有關控股股東根據上市規則第10.07條作出的禁售承諾的詳情，請參閱「[編纂] — 根據上市規則向聯交所作出的承諾 — 由控股股東作出」。

### 登記未在海外證券交易所[編纂]的股份

根據中國證監會印發的《關於境外上市公司非境外上市股份集中登記存管有關事宜的通知》，本公司須在[編纂]後15個營業日內向中證登登記其內資股，並向中國證監會提供有關集中登記存管內資股以及H股[編纂]情況的書面報告。

### 需要召開股東大會及類別股東大會的情況

有關需要召開股東大會及類別股東大會情況的詳情，請參閱「附錄五 — 組織章程細則概要 — 股東大會」。

### 股東批准[編纂]

本公司發行H股及尋求H股於聯交所[編纂]須經股份持有人批准。本公司已在二零二二年十二月十二日召開的股東大會上獲得有關批准。

## 財務資料

閣下於閱覽下列討論及分析時，應與「附錄一 — 會計師報告」內的合併財務報表和相關附註一併閱覽。我們的合併財務報表是根據香港財務報告準則編製。

下文為載有若干前瞻性陳述的討論及分析，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述基於我們根據經驗和對歷史趨勢、現況及預期未來發展的看法以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際業績或會與前瞻性陳述所預測者大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所預測者大相逕庭的因素包括但不限於「風險因素」、「前瞻性陳述」及本文件其他章節所討論者。

### 概覽

作為中國全業態物業管理、商業運營及城市服務提供商，自30多年前在深圳成立以來，我們在這些領域建立了一套全面的服務。我們最初將重點放在大灣區，在促進全國物業管理市場發展的地方優惠政策支持下，我們的足跡遍佈全國。憑藉我們全方位服務的業務模式，以大灣區為重點，以業務戰略為依托，我們實現全國覆蓋穩佔優勢。

我們的業務分為以下三個業務分部：

- **城市及產業園服務**。我們主要為當地政府、公共機構、園區企業和物業開發商等提供市政服務、公共設施管理服務以及產業園服務。為響應客戶的多樣化需求，我們創設「深享城」、「深享業」和「深享園」等諸多服務系列以及深業技術支持，包括5家專事電梯維保、機電維保、綠化管養、環境服務和膳食服務的專業服務和技術支持公司，提供差異化服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理252個城市及產業園項目，在管建築面積合共達55.9百萬平方米，佔在管總建築面積的62.7%。
- **住宅物業管理服務**。我們主要為業主、住戶及物業開發商提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。我們為這個業務板塊創設了「深享居」服務系列，輔以深業技術支持。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理175個住宅物業項目，在管建築面積合共達28.4百萬平方米，佔在管總建築面積的31.9%。

## 財務資料

- **商業物業運營及管理服務**。我們為企業、商戶、物業開發商、業主及租戶提供商業運營服務、物業管理服務以及增值服務。我們為這個業務板塊創設了「深享商」服務系列，指定深業商管為大型商業綜合體等商業物業提供服務。截至二零二四年六月三十日，我們合共管理71個商業物業項目，在管建築面積合共達4.9百萬平方米，佔在管總建築面積的5.4%。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的總收入分別為人民幣2,151.5百萬元、人民幣2,348.1百萬元及人民幣2,712.2百萬元、人民幣1,283.8百萬元及人民幣1,409.7百萬元。

### 近期發展

於二零二四年六月三十日後及直至最後實際可行日期，我們持續發展業務。於本期間，我們訂立18份新服務合同，總簽約建築面積約為1.0百萬平方米，截至最後實際可行日期，在管建築面積增加約0.1百萬平方米。該等新獲得合同包括12份與獨立第三方開發物業有關的合同以及六份與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發物業有關的額外合同。於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經慎重考慮，董事確認，自二零二四年六月三十日（即本集團最近期合併財務資料編製的日期）起及直至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

### 呈列基準

於二零二二年九月，根據重組，本公司成為目前構成本集團的實體的控股公司。為籌備[編纂]，我們已進行一系列公司重組交易。因此，歷史財務資料乃猶如重組已於業績記錄期初完成的情況下編製。請參閱「歷史」。

我們的合併財務資料是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製而成。我們的合併財務資料是根據歷史成本慣例編製而成，但按公允價值計入其他全面收益的金融資產除外。有關歷史財務資料呈列及編製基準的更多資料，請參閱附錄一會計師報告附註2.1。

編製符合香港財務報告準則的合併財務資料需要使用若干關鍵會計估計。它還要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及更高程度判斷或複雜性的方面，或假設和估計對我們的合併財務資料而言屬重大的方面在附錄一的會計師報告附註4中披露。



## 財務資料

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已經並且預計將繼續受眾多因素的重大影響，其中許多因素會超出我們的控制，包括以下因素：

#### 房地產和物業服務行業的監管及市況

我們的業務和經營業績受我們從房地產開發商、機構客戶和地方政府機構獲得新服務委聘的能力的重大影響。新物業開發項目的數目取決於中國房地產市場的表現，而中國房地產市場的表現受整體經濟狀況、城鎮化率並因此帶來的對中國物業的需求的影響。例如，我們於業績記錄期的業務運營及財務業績受到COVID-19的影響。有關詳情請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」。

此外，設施管理服務項目及城市空間運營服務項目的數量亦受中國整體經濟狀況的限制。中國的任何經濟衰退都可能對我們的業務、經營業績和財務狀況產生不利影響。

中國的監管環境和中國政府採取的政策措施也影響著房地產市場和物業管理市場的發展，從而影響我們的業務和經營業績。參見「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們容易受有關中國物業管理服務行業及商業運營服務行業的監管格局變化所影響」「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們受政府有關房地產行業的法規所影響」。

#### 簽約建築面積和在管建築面積

我們的經營業績受到建築面積及我們提高該項數據的能力的影響。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的大部分收入來自物業管理服務。我們通過獲得新服務合同擴大我們的業務。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們的簽約建築面積分別為61.2百萬平方米、71.9百萬平方米、84.0百萬平方米及92.3百萬平方米。此外，我們的增值服務需求也受到建築面積的帶動。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的在管建築面積分別為58.7百萬平方米、68.5百萬平方米、80.5百萬平方米及89.2百萬平方米，由此產生的總收入分別為人民幣2,151.5百萬元、人民幣2,348.1百萬元、人民幣2,712.2百萬元及人民幣1,409.7百萬元。

具體而言，截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們城市及產業園服務的在管公共物業的建築面積分別為28.6百萬平方米、38.8百萬平方米、47.8百萬平方米及55.9百萬平方米，由此產生的收入分別為人民幣857.4百萬元、人民幣1,020.2百萬元、人民幣1,213.5百萬元及人民幣637.0百萬元，分別佔我們總收入

## 財務資料

的39.9%、43.5%、44.8%及45.2%。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，我們住宅物業管理服務的在管住宅物業的建築面積分別為26.8百萬平方米、26.1百萬平方米、28.6百萬平方米及28.4百萬平方米，由此產生的收入分別為人民幣783.9百萬元、人民幣766.2百萬元、人民幣866.2百萬元及人民幣437.6百萬元，分別佔我們的總收入的36.4%、32.6%、31.9%及31.0%。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們的在管商業物業建築面積分別為3.4百萬平方米、3.5百萬平方米、3.7百萬平方米及4.9百萬平方米，由此產生的收入分別為人民幣510.2百萬元、人民幣561.7百萬元、人民幣632.5百萬元及人民幣335.1百萬元，分別佔各期間總收入的23.7%、23.9%、23.3%及23.8%。

### 我們的品牌定位和定價能力

作為一家具有市場化運作能力的國企，強大的股東支持和國企背景優勢奠定了我們作為信譽良好且經驗豐富的物業管理服務提供商的地位。由於我們的大部分收入來自向城市及產業園服務、住宅物業管理服務及商業物業運營及管理服務提供的物業管理服務，故我們的經營業績和財務狀況受到我們此類服務的定價能力的影響。我們為我們的服務定價時通常會考慮影響我們的市場競爭力的各種因素，例如物業的特點和位置、估計服務成本、目標利潤率、客戶情況、政府預算、服務的範圍和質量以及競爭對手就同類物業收取的價格以及當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)。我們就管理公共設施與政府機構簽訂的合同也可能受到政府招標要求的影響。我們還須平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維護作為優質物業管理服務提供商形象的能力。未能有效平衡上述考量因素可能會對我們的業務運營、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

### 業務組合

於業績記錄期，我們的業務和經營業績受我們的業務組合及我們整合資源及優勢提供不同服務產品的能力的影響。不同業務線的毛利率各不相同，通常取決於我們在不同合同安排下所提供的服務類型、收取的費用和承擔的成本。於業績記錄期，我們(i)城市及產業園服務，(ii)住宅物業管理服務及(iii)商業物業運營及管理服務這三條業務線的利潤率各不相同。倘我們三條業務線的收入貢獻結構發生任何變化或任何業務線的毛利率發生變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應影響。

## 財務資料

下表載列所示年度／期間按業務線劃分的收入、毛利、毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月													
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二二年		二零二三年		二零二四年									
	估總收入的 收入	估總收入的 百分比	估總收入的 收入	估總收入的 百分比	估總收入的 收入	估總收入的 百分比	估總收入的 收入	估總收入的 百分比	估總收入的 收入	估總收入的 百分比	估總收入的 收入	估總收入的 百分比								
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%								
城市及產業園服務.....	857.4	39.9	72.2	8.4	1,020.2	43.5	117.7	11.5	1,213.5	44.8	168.2	13.9	579.5	45.1	72.0	12.4	637.0	45.2	85.3	13.4
住宅物業管理服務.....	783.9	36.4	90.3	11.5	766.2	32.6	73.5	9.6	866.2	31.9	92.6	10.7	401.8	31.3	38.5	9.6	437.6	31.0	44.9	10.3
商業物業運營及管理服務.....	510.2	23.7	117.1	23.0	561.7	23.9	147.0	26.2	632.5	23.3	165.3	26.1	302.5	23.6	91.8	30.3	335.1	23.8	91.5	27.3
總計.....	<u>2,151.5</u>	<u>100.0</u>	<u>279.6</u>	<u>13.0</u>	<u>2,348.1</u>	<u>100.0</u>	<u>338.2</u>	<u>14.4</u>	<u>2,712.2</u>	<u>100.0</u>	<u>426.1</u>	<u>15.7</u>	<u>1,283.8</u>	<u>100.0</u>	<u>202.3</u>	<u>15.8</u>	<u>1,409.7</u>	<u>100.0</u>	<u>221.7</u>	<u>15.7</u>

(未經審計)

## 財務資料

一般而言，我們商業物業運營及管理服務於業績記錄期產生的毛利率高於其他兩條業務線產生的毛利率，此與行業趨勢一致。請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 毛利及毛利率」。

### 緩解員工福利開支及外包成本影響的能力

我們的經營業績及財務狀況受到勞工相關成本的影響。由於物業管理是勞動密集型行業，我們在提供物業管理服務時產生巨大的員工福利開支及外包成本。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的總員工福利開支分別為人民幣1,325.0百萬元、人民幣1,395.8百萬元、人民幣1,456.9百萬元、人民幣704.7百萬元及人民幣713.6百萬元，分別佔我們總服務成本及行政開支的64.3%、62.5%、57.9%、59.3%及55.3%。

此外，於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們分別產生人民幣311.6百萬元、人民幣393.5百萬元、人民幣554.4百萬元、人民幣269.8百萬元及人民幣310.1百萬元的外包成本，分別佔我們總服務成本的16.6%、19.6%、24.3%、24.9%及26.1%。請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 服務成本」。

於業績記錄期，我們的外包成本佔總服務成本的百分比增加，主要由於我們的業務擴張以及外包給外包商的勞動密集型服務增加。我們已實施成本節約措施，如使用更多智能設備及技術平台減少我們對勞動力的依賴及減緩平均員工薪酬的普遍上升。例如，於業績記錄期，我們在城市及產業園服務項目中部署自主研發的小型電動環衛作業機械，取代傳統的人工清掃作業，顯著提高了工作效率。同時，城市及產業園服務項目的環衛作業配備了新能源機械，包括電動洗掃車、電動高壓沖洗車、電動裝桶車等。此外，通過使用自主研發的數字化平台，我們可為客戶提供各業務場景的服務，並優化了各項任務的完成時間，提高了勞動效率。因此，於業績記錄期，我們的員工福利開支佔我們服務成本的百分比保持相對穩定。請參閱「業務」。

然而，員工福利開支或外包成本大幅上漲或會對我們的利潤造成負面影響，並降低我們的盈利能力。

僅作說明用途，參考我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的員工福利開支總額（計入服務成本及行政開支）的波動，下表載列在所有其他因素保持不變的情況下，我們於這些期間的利潤敏感度分析。

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
年／期內利潤	74.5	120.7	160.3	82.9	92.5
<b>假設我們的員工福利開支總額(計入服務 成本及行政開支)增加5%</b>					
對服務成本及行政開支總額的影響	66.3	69.8	72.8	35.2	35.7
對年／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	(49.7)	(52.3)	(54.6)	(26.4)	(26.8)
<b>假設我們的員工福利開支總額(計入服務 成本及行政開支)增加10%</b>					
對服務成本及行政開支總額的影響	132.5	139.6	145.7	70.5	71.4
對年／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	(99.4)	(104.7)	(109.3)	(52.9)	(53.5)

(1) 對年／期內利潤的影響為假設按企業所得稅稅率25%計算。

僅作說明用途，參考我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的外包成本(計入服務成本)的波動，下表載列在所有其他因素保持不變的情況下，我們年／期內利潤的敏感度分析。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
年／期內利潤	74.5	120.7	160.3	82.9	92.5
<b>假設我們的外包成本(計入服務成本)增 加5%</b>					
對服務成本的影响	15.6	19.7	27.7	13.5	15.5
對年／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	(11.7)	(14.8)	(20.8)	(10.1)	(11.6)
<b>假設我們的外包成本(計入服務成本)增 加10%</b>					
對服務成本的影响	31.2	39.4	55.4	27.0	31.0
對年／期內利潤的影響 <sup>(1)</sup>	(23.4)	(29.5)	(41.6)	(20.2)	(23.3)

(1) 對年／期內利潤的影響為假設按企業所得稅稅率25%計算。

## 競爭

中國的物業管理行業競爭異常激烈，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與國家、地區及本地大型物業管理公司進行競爭。根據弗若斯特沙利文報告的數據，預計未來中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的集中度將不斷提高。同時，預計此類市場的

## 財務資料

參與者將會擴大其服務範圍及提供更多增值服務。近年來，業主和住戶對服務質量的重視程度及要求也在不斷提高。一、二線城市及大灣區的持續發展及新技術的運用也將進一步帶動中國全業態物業管理、商業運營及城市服務市場的發展。

同時，近年來，許多領先的服務提供商通過參與多元化物業類型的運營管理進行擴張來實現規模運營。此外，這些公司利用不同物業類型之間的協同效應，共享客戶，提高品牌知名度。然而，我們認為，憑藉我們的競爭優勢，我們能夠繼續與其他行業參與者進行競爭。此外，新入市者面臨著品牌價值、資本需求、管理質量以及可用的人才和技術專長等進入障礙，相信我們已經並將繼續克服這些障礙。另外，受惠於我們與政府實體合作提供城市及產業園服務的經驗，相信我們的業務將繼續增長。請參閱「行業概覽」和「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們可能會經歷激烈競爭，並且無法有效競爭」。

### 重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計

我們已確定在根據香港財務報告準則編製財務報表時我們認為屬重要的若干重大會計政策及關鍵會計判斷及估計。這些重大會計政策及關鍵會計判斷及估計載於本文件附錄一會計師報告附註6及4，其對了解我們的財務狀況和經營業績而言至關重要。

我們的部分會計政策涉及主觀的假設、估計和判斷，其已於本文件附錄一會計師報告中進行討論。財務報表的編製要求管理層對影響收入、開支、資產和負債的呈報金額及其附帶披露進行判斷、估計和假設。該等假設和估計的不確定性可能會導致日後需要對受影響的資產或負債賬面值進行重大調整。

管理層已識別下文其認為對我們的財務報表的編製至關重要的會計政策、判斷和假設。

### 收入確認

我們提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務。收入在提供服務或交付貨品且有可能收回相關代價的會計期間確認。服務及貨品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。



## 財務資料

我們分辨在與客戶的交易中我們是主事人還是代理。我們以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當我們以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

當合同一方已履行合同時，我們視乎其履約與客戶付款的關係將合同作為合同資產或合同負債呈列於合併財務狀況表。

合同資產為我們就向客戶轉讓服務而有權收取代價的權利。為取得合同而產生的增量成本如預期可收回，則將撥充資本並呈列為「合同資產」，其後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶在獲提供服務前支付代價或我們於向客戶提供服務前擁有無條件收取代價金額的權利，則我們於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將該金額呈列為合同負債。

應收款項於我們擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價付款僅隨時間流逝即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

### 服務類型

#### (a) 城市及產業園服務

我們主要向當地政府、公共機構、物業開發商及產業園提供城市及產業園服務，包括(i)市政服務(如提供(a)城市道路衛生服務，(b)清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺，(c)路燈管理、市容巡查及消殺服務)；(ii)公共設施(如公共博物館、圖書館、學校、醫院及公共機構辦公樓)基礎物業管理服務(包括清潔、綠化管養、維護和秩序維護)；及(iii)產業園服務、基礎物業管理服務(如綠化管養、園林和公共區域維護、清潔、秩序維護和公共設施維修養護)及增值服務(如社區生活服務)。

#### (b) 住宅物業管理服務

我們還向所管理物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列住宅物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務(如公共區域的綠化管養、園藝和維護、清潔、秩序維護和公共設施的維修養護)；(ii)增值服務(如停車場管理服務、社區生活服務、公共資源管理服務及其他增值服務)，從而就這些服務收取物業管理費。

---

## 財務資料

---

### (c) 商業物業運營及管理服務

我們還向業主、租戶及物業開發商提供一系列商業物業管理服務，包括(i)商業物業運營服務(如招商、營運及推廣服務、酒店經營管理或監督)；(ii)基礎物業管理服務(如清潔、綠化管養、公共設備設施維護以及秩序維護服務)；及(iii)增值服務(如停車場管理服務、場地管理、額外空調、裝修材料垃圾收集及清運以及其他增值服務)。在管商業物業包括辦公樓、商業綜合體、酒店及商業公寓。

### 收入確認政策

- (a) 就基礎物業管理服務而言，我們按月對所提供的服務收取固定金額，並按我們有權開立發票且與所完成業績價值直接對應的金額確認為收入。

就按包幹制收費的物業管理服務收入而言，我們作為主事人主要負責提供物業管理服務，我們將已收或應收客戶費用確認為收入，將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制收費的物業管理服務收入而言，我們作為代理主要負責安排並監督其他供應商提供服務，並按所管理物業單元已收或應收物業管理總費用的若干固定金額或比例確認酬金。

- (b) 就運營服務而言，我們定期就所提供服務收取固定金額或按協定比例收取金額，並按本集團有權開立發票且與所完成業績價值直接對應的金額確認為收入。
- (c) 如上文所述，向在管物業的房地產開發商、物業住戶和租戶提供的增值服務主要包括(i)社區生活服務收入；(ii)協銷服務及交付前支持服務收入；(iii)停車場管理服務收入；(iv)公共資源管理服務收入；及(v)其他增值服務。

除餐廳服務、中介服務、銷售農副產品等服務於客戶接受服務及產品時立即確認收入外，收入一般於提供相關服務時隨時間確認。銷售產品所得收入是根據指定價格而定，且於客戶接收商品時立即確認應收款項，皆因此時代價為無條件。

## 財務資料

### 金融資產的預期信貸虧損

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出金融資產撥備。我們基於過往歷史、當前市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出假設及選擇減值計算的輸入值。

如果預期與管理層的估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間的金融資產的賬面值以及有關虧損撥備。

### 即期及遞延所得稅

釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中有諸多交易及計算的最終釐定乃具不確定性。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的金額，該等差額將影響作出有關決定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產於管理層認為未來應課稅利潤可能用於抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時予以確認。暫時差額或稅項虧損的實際動用結果可能不同。

### 合併損益表的主要組成部分

下表列示於所示年度／期間我們的合併損益表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
收入.....	2,151.5	2,348.1	2,712.2	1,283.8	1,409.7
服務成本.....	(1,871.9)	(2,009.9)	(2,286.1)	(1,081.5)	(1,188.0)
<b>毛利.....</b>	<b>279.6</b>	<b>338.2</b>	<b>426.1</b>	<b>202.3</b>	<b>221.7</b>
行政開支.....	(189.4)	(222.6)	(230.2)	(106.1)	(103.0)
金融資產減值虧損淨額.....	(10.5)	(10.5)	(7.6)	(3.1)	(13.7)
其他收入.....	19.2	34.2	16.1	9.5	8.0
其他利得／(虧損) — 淨額.....	3.1	2.5	(3.2)	(2.6)	0.4
<b>經營利潤.....</b>	<b>102.0</b>	<b>141.8</b>	<b>201.2</b>	<b>100.0</b>	<b>113.4</b>
財務收入.....	5.6	6.1	6.3	3.4	2.9
財務成本.....	(3.0)	(3.1)	(1.7)	(1.0)	(0.7)
<b>財務收入 — 淨額.....</b>	<b>2.6</b>	<b>3.0</b>	<b>4.6</b>	<b>2.4</b>	<b>2.2</b>
應佔合營企業及聯營公司的業績.....	4.3	11.1	10.9	6.9	7.7
<b>除所得稅前利潤.....</b>	<b>108.9</b>	<b>155.9</b>	<b>216.7</b>	<b>109.3</b>	<b>123.3</b>
所得稅開支.....	(34.4)	(35.2)	(56.4)	(26.4)	(30.8)
<b>年內利潤.....</b>	<b>74.5</b>	<b>120.7</b>	<b>160.3</b>	<b>82.9</b>	<b>92.5</b>

## 財務資料

### 收入

於業績記錄期，我們的收入主要來自三個業務分部，即(i)城市及產業園服務、(ii)住宅物業管理服務和(iii)商業物業運營及管理服務。

下表列示於所示年度／期間我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
城市及產業園服務.....	857.4	39.9	1,020.2	43.5	1,213.5	44.8	579.5	45.1	637.0	45.2
住宅物業管理服務.....	783.9	36.4	766.2	32.6	866.2	31.9	401.8	31.3	437.6	31.0
商業物業運營及 管理服務.....	510.2	23.7	561.7	23.9	632.5	23.3	302.5	23.6	335.1	23.8
<b>總計.....</b>	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務的收入持續增加，從而令我們的總收入持續增加。尤其是，主要由於在管建築總面積增加及我們為大灣區的社區提供更多市政服務，於業績記錄期自城市及產業園服務獲得的收入金額和佔總收入的百分比都持續增加。

於業績記錄期，我們的大部分收入來自獨立第三方物業開發商，這證明了我們在客戶開發和業務拓展方面的強大實力。

## 財務資料

下表列示我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的收入及在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月										
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年								
	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)							
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司.....	932.8	43.4	16,105.8	1,036.0	44.1	19,096.2	1,229.2	45.3	20,576.7	548.6	42.7	19,226.3	642.1	45.5	18,529.3
獨立第三方 .....	1,218.7	56.6	42,603.2	1,312.1	55.9	49,366.7	1,483.0	54.7	59,892.9	735.2	57.3	52,601.3	767.6	54.5	70,684.2
<b>總計 .....</b>	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>58,709.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>68,462.9</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>80,469.6</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>71,827.6</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>	<b>89,213.5</b>

(未經審計)

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們來自獨立第三方物業開發商的收入分別為人民幣1,218.7百萬元、人民幣1,312.1百萬元、人民幣1,483.0百萬元、人民幣1,483.0百萬元及人民幣767.6百萬元，乃由於我們持續擴大客戶群和自獨立第三方物業開發商開發的物業獲得收入。

此外，於業績記錄期，我們在中國各地管理一個多元化的物業組合，包括公共物業、住宅物業和商業物業。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們按地區劃分的總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
華南地區 .....	1,689.5	78.6	1,893.1	80.6	2,233.6	82.3	1,056.9	82.4	1,181.4	83.7
一大灣區 .....	1,629.3	75.7	1,829.3	77.9	2,163.3	79.8	1,025.3	79.9	1,146.1	81.3
華東地區 .....	336.1	15.6	296.4	12.6	292.6	10.8	143.0	11.1	134.8	9.6
華北地區 .....	1.5	0.1	—	0.0	—	0.0	—	—	—	0.0
華中地區 .....	108.6	5.0	131.1	5.6	148.0	5.5	68.1	5.3	76.1	5.4
西南地區 .....	12.9	0.6	15.1	0.6	18.6	0.7	7.7	0.6	8.1	0.6
西北地區 .....	2.9	0.1	5.9	0.3	8.6	0.3	3.7	0.3	2.5	0.2
東北地區 .....	—	0.0	6.5	0.3	10.8	0.4	4.4	0.3	6.8	0.5
<b>總計 .....</b>	<b><u>2,151.5</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,348.1</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,712.2</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,283.8</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,409.7</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

於業績記錄期，我們的收入增長主要受華南地區的業務運營推動。特別是於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們在大灣區提供服務產生的收入為我們的總收入貢獻了人民幣1,629.3百萬元、人民幣1,829.3百萬元、人民幣2,163.3百萬元、人民幣1,025.3元及人民幣1,146.1百萬元，分別佔我們總收入的75.7%、77.9%、79.8%、79.9%及81.3%。

我們來自華東地區的收入由二零二一年的人民幣336.1百萬元減少至二零二三年的人民幣292.6百萬元，主要由於有關管理一間大型移動通訊公司於贛州市及吉安市的辦公大樓的服務合同到期，導致商業物業運營及管理服務的收入有所減少。

我們來自華南地區的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣1,056.9百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣1,181.4百萬元，主要由於市政服務的收入增加所致。



## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們按城市級別劃分的總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
一線城市 .....	1,516.8	70.5	1,713.7	73.0	2,025.3	74.7	961.5	74.9	1,072.7	76.0
新一線城市 .....	219.8	10.2	232.4	9.9	271.4	10.0	121.6	9.5	136.7	9.7
二線城市 .....	139.3	6.5	129.8	5.5	143.7	5.3	64.1	5.0	79.7	5.7
其他 .....	275.6	12.8	272.2	11.6	271.8	10.0	136.6	10.6	120.6	8.6
總計 .....	<b>2,151.5</b>	<b>100.0</b>	<b>2,348.1</b>	<b>100.0</b>	<b>2,712.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,283.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,409.7</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的收入增長主要由於我們在一線城市持續進行業務擴張。

我們來自非一線城市的收入於二零二二年有所下降，主要由於有關管理中山市一間辦公大樓服務合同到期而導致商業物業及運營服務的收入減少。

### 城市及產業園服務產生的收入

於業績記錄期，我們的收入主要來自向政府機構、公共機構和物業開發商提供城市及產業園服務，包括(i)市政服務，我們為街道提供清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺服務；(ii)公共設施管理服務，我們通常主要為政府大樓、火車站、醫院、公共圖書館、博物館和學校提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護、停車場管理及餐廳經營服務；及(iii)產業園服務，我們主要提供清潔、綠化管養、維護、秩序維護、消殺及增值服務，包括社區生活服務、於我們客戶應用程序深智慧營銷及推廣產業園設施以及設備出租。

下表載列於所示年度／期間我們按業務分部劃分的城市及產業園服務產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
市政服務 .....	200.4	23.4	293.5	28.8	441.0	36.3	216.0	37.2	237.6	37.3
公共設施管理服務...	384.5	44.8	417.5	40.9	439.1	36.2	213.1	36.8	227.2	35.7
產業園運營服務 .....	272.5	31.8	309.2	30.3	333.4	27.5	150.4	26.0	172.2	27.0
總計 .....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

---

## 財務資料

---

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，來自城市及產業園服務的收入分別為人民幣857.4百萬元、人民幣1,020.2百萬元、人民幣1,213.5百萬元、人民幣579.5百萬元及人民幣637.0百萬元，分別佔我們總收入的39.9%、43.5%、44.8%、45.1%及45.2%。

於業績記錄期，此業務分部的收入增長主要由於(i)項目數量增加；及(ii)在管建築面積增長。

我們來自城市及產業園服務的收入由二零二一年的人民幣857.4百萬元增加至二零二二年的人民幣1,020.2百萬元，主要由於(i)市政服務產生的收入因我們持續開展深圳寶龍街道及馬鞍山市安民街道的市政服務而大幅增加；(ii)公共設施管理服務產生的收入因我們擴大服務範圍而增加，包括向深圳香蜜湖街道公共設施提供的服務；及(iii)提供產業園區運營服務產生的收入因我們在二零二二年為產業園區(包括瀋陽永安機床小鎮)提供更多服務而增加。

我們來自城市及產業園服務的收入由二零二二年的人民幣1,020.2百萬元增加至二零二三年的人民幣1,213.5百萬元，主要由於市政服務產生的收入有所增加，而這主要因為新增若干位於深圳龍華街道的新項目。

此外，我們來自城市及產業園服務的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣579.5百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣637.0百萬元，主要由於(i)來自市政服務的收入增加(主要乃由於深圳吉華街道、深圳寶龍街道重續項目及汕頭新增若干新項目)；及(ii)來自公共設施管理服務的收入增加(主要乃由於深圳新增若干新項目)。

## 財務資料

此外，我們這一業務分部於業績記錄期的收入增長主要由於來自獨立第三方的收入。於業績記錄期，來自獨立第三方的收入持續增加，這是因為我們加強與街道管理實體合作，提供更多多樣化城市及產業園服務。下表列示我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的城市及產業園服務收入及在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月								
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年						
	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)	(人民幣 百萬元)	(千平方 米)			
深業集團、其子公司、															
合營企業及聯營公司 .....	167.5	19.5	2,553.9	186.5	18.3	5,391.9	237.7	19.6	5,409.4	101.9	17.6	5,454.7	128.5	20.2	3,147.7
獨立第三方 .....	689.9	80.5	26,044.7	833.7	81.7	33,437.3	975.8	80.4	42,773.0	477.6	82.4	36,534.3	508.5	79.8	52,790.5
總計 .....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>28,598.6</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>38,829.2</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>48,182.4</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>41,989.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>	<b>55,938.2</b>

(未經審計)

於業績記錄期，我們通過在中國各地(主要在大灣區)提供市政服務、公共設施管理服務及產業園服務產生收入。下表載列於所示年度／期間我們按地區劃分的提供城市及產業園服務產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
華南地區 .....	601.9	70.3	737.4	72.3	946.9	78.0	450.0	77.6	517.7	81.3
— 大灣區 .....	587.4	68.5	723.4	70.9	932.3	76.8	442.6	76.4	511.0	80.2
華東地區 .....	172.7	20.1	175.8	17.2	154.8	12.8	79.9	13.8	63.7	10.0
華北地區 .....	1.5	0.2	—	0.0	—	0.0	—	0.0	—	0.0
華中地區 .....	78.4	9.1	94.6	9.3	93.7	7.7	41.5	7.2	46.7	7.3
西北地區 .....	2.9	0.3	5.9	0.6	7.3	0.6	3.7	0.6	2.1	0.3
東北地區 .....	—	0.0	6.5	0.6	10.8	0.9	4.4	0.8	6.8	1.1
總計 .....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

(未經審計)

於業績記錄期，此業務分部的收入增加乃主要由於大灣區市政服務項目增加。於業績記錄期，我們新增的市政服務項目主要包括自二零二一年起為深圳寶龍街道提供市政服務(已成為我們的標桿項目之一)、自二零二二年起為深圳龍華街道提供市政服務以及新增深圳公明街道及汕頭金平街道兩個項目，二零二四年上半年的在管總建築面積為約6.6百萬平方米。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間我們按城市等級劃分的提供城市及產業園服務產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
一線城市 .....	576.3	67.3	708.5	69.5	909.3	74.9	431.9	74.6	496.9	78.0
新一線城市 .....	107.5	12.5	116.0	11.4	117.5	9.7	52.7	9.1	57.5	9.0
二線城市 .....	23.2	2.7	27.9	2.7	35.2	2.9	15.3	2.6	21.8	3.4
其他 .....	150.4	17.5	167.8	16.4	151.5	12.5	79.6	13.7	60.8	9.6
總計 .....	<b>857.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,020.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,213.5</b>	<b>100.0</b>	<b>579.5</b>	<b>100.0</b>	<b>637.0</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，城市及產業園服務的收入增加主要由於在一線城市提供的市政服務，包括我們於深圳吉華街道、寶龍街道、公明街道及龍崗區的項目以及深圳福田區的產業園。根據弗若斯特沙利文報告，此乃由於一線城市的快速城市發展導致對市政服務的需求增加。

### 住宅物業管理服務產生的收入

於業績記錄期，我們提供住宅物業管理服務包括(i)物業管理服務，主要提供清潔、綠化管養、秩序維護、維修及保養及消殺服務；及(ii)增值服務，包括非業主增值服務(如案場管理服務及其他增值服務)及社區增值服務(如社區生活服務、空間運營服務及資產管理服務)產生收入。下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的提供住宅物業管理服務產生的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
物業管理服務 .....	487.4	62.2	513.3	67.0	532.7	61.5	258.9	64.4	276.1	63.1
增值服務 .....	296.5	37.8	252.9	33.0	333.5	38.5	142.9	35.6	161.5	36.9
總計 .....	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們提供住宅物業管理服務的收入分別為人民幣783.9百萬元、人民幣766.2百萬元、人民幣866.2百萬元、人民幣401.8百萬元及人民幣437.6百萬元，分別佔我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月總收入的36.4%、32.6%、31.9%、31.3%及31.0%。

---

## 財務資料

---

我們來自住宅物業管理服務的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於我們的停車場管理服務受深圳爆發COVID-19疫情影響，導致增值服務減少。然而，該減少被二零二二年物業管理服務的增加所部分抵銷，主要由於我們在二零二二年管理的住宅物業數量增加，尤其是非大灣區項目，如成都的深業四季華庭。

我們來自住宅物業管理服務的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於(i)我們於二零二三年提供更多住宅物業管理服務；及(ii)業務自COVID-19影響後恢復。具體而言，我們來自增值服務的收入由二零二二年的人民幣252.9百萬元增加31.9%至二零二三年的人民幣333.5百萬元。這主要由於(i)我們的在管住宅物業數量於二零二三年有所增加；及(ii)因業務自COVID-19影響後恢復，我們的停車場管理服務有所增加。

我們來自住宅物業管理服務的物業管理服務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣258.9百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣276.1百萬元，主要由於二零二四年初提供更多住宅物業管理服務。

此外，我們來自住宅物業管理服務的增值服務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣142.9百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣161.5百萬元，主要由於(i)於二零二四年初我們管理的住宅物業數量有所增加；及(ii)我們的停車場管理服務整體有所增加。

## 財務資料

於業績記錄期，就此業務分部而言，我們自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及獨立第三方均產生收入。下表列示我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的來自住宅物業的收入和在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度／截至十二月三十一日			截至六月三十日止六個月／截至六月三十日										
	二零二一年		二零二二年	二零二三年		二零二四年								
	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)								
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司.....	409.0	11,285.7	395.2	51.6	11,404.0	493.6	57.0	12,786.4	213.4	53.1	11,777.1	252.7	57.7	12,939.4
獨立第三方.....	374.9	15,466.5	371.0	48.4	14,738.9	372.6	43.0	15,830.9	188.4	46.9	14,660.2	184.9	42.3	15,485.6
<b>總計.....</b>	<b>783.9</b>	<b>26,752.2</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>26,142.9</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>28,617.3</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>26,437.3</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>	<b>28,425.0</b>

(未經審計)

我們此分部的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於COVID-19的影響，為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業提供的增值服務(主要是停車場管理服務)產生的收入減少。

我們的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於二零二二年底及二零二三年我們增加三個深圳住宅物業管理項目。

我們的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣401.8百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣437.6百萬元，主要由於(i)我們的在管住宅物業項目數目於二零二四年初有所增加；及(ii)我們的停車場管理服務整體收入有所增加。



## 財務資料

於業績記錄期，我們通過在中國各地(主要在大灣區)提供住宅物業管理服務和增值服務產生收入。下表載列於所示年度／期間按地區劃分提供住宅物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
華南地區 .....	645.9	82.5	633.2	82.7	717.4	82.8	331.5	82.5	362.1	82.7
— 大灣區 .....	609.4	77.7	595.2	77.7	676.2	78.1	314.7	78.3	339.9	77.7
華東地區 .....	101.3	12.9	93.0	12.1	102.3	11.8	48.6	12.1	51.1	11.7
華中地區 .....	28.5	3.6	29.3	3.8	31.9	3.7	15.3	3.8	18.7	4.3
西南地區 .....	8.2	1.0	10.7	1.4	14.6	1.7	6.4	1.6	5.7	1.3
總計 .....	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

我們的收入從二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於深圳爆發COVID-19，影響了我們的增值服務，進而導致華南地區的住宅物業收入減少。

我們的收入增加至二零二三年的人民幣866.2百萬元，主要由於COVID-19限制措施解除，我們於大灣區的業務得以擴展。我們的收入從截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣401.8百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣437.6百萬元，主要得益於我們於大灣區進行業務擴張。

下表載列於所示年度／期間按城市等級劃分提供住宅物業管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
一線城市 .....	528.4	67.4	513.4	67.1	582.3	67.2	271.5	67.7	292.6	66.8
新一線城市 .....	98.1	12.5	98.4	12.8	114.8	13.3	52.6	13.1	58.9	13.5
二線城市 .....	85.2	10.9	81.3	10.6	96.1	11.1	43.0	10.7	50.4	11.5
其他 .....	72.2	9.2	73.1	9.5	73.0	8.4	34.7	8.5	35.7	8.2
總計 .....	<b>783.9</b>	<b>100.0</b>	<b>766.2</b>	<b>100.0</b>	<b>866.2</b>	<b>100.0</b>	<b>401.8</b>	<b>100.0</b>	<b>437.6</b>	<b>100.0</b>

我們此業務分部的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要由於深圳爆發COVID-19，影響了我們的增值服務。

我們的收入於二零二三年增加至人民幣866.2百萬元，主要由於在深圳、四川及南京新增住宅物業管理項目產生的收入增加。

## 財務資料

我們的收入從截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣401.8百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣437.6百萬元，主要由於一線、新一線及二線城市業務擴張所致。

### 商業物業運營及管理服務產生的收入

於業績記錄期，我們還提供一系列商業物業運營及管理服務，其包括(i)商業物業運營及管理服務，我們提供全面的商業運營服務，包括但不限於商業租賃、運營服務、推廣服務及酒店經營管理或監督，以及物業管理服務，包括清潔、綠化管養、公共設備設施維護及秩序維護服務；及(ii)增值服務，我們提供多項增值服務，包括但不限於停車場管理、場地管理、額外空調、裝修材料垃圾收集及清運、展覽及展示服務以及諮詢服務。

下表載列於所示年度／期間按服務類型劃分的商業物業運營及管理服務收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
商業物業運營及										
管理服務 .....	424.7	83.2	477.6	85.0	529.1	83.7	254.9	84.3	274.0	81.8
增值服務 .....	85.5	16.8	84.1	15.0	103.4	16.3	47.6	15.7	61.1	18.2
總計 .....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

(未經審計)

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們提供商業物業運營及管理服務的收入分別為人民幣510.2百萬元、人民幣561.7百萬元、人民幣632.5百萬元、人民幣302.5百萬元及人民幣335.1百萬元，分別佔我們在該等期間總收入的23.7%、23.9%、23.3%、23.6%及23.8%。

於業績記錄期，我們此業務分部的收入持續增長主要由於商業物業運營及管理服務增加，而商業運營及管理服務增加主要是因為在管建築面積不斷增加。

---

## 財務資料

---

我們此業務分部的收入由二零二一年的人民幣510.2百萬元增加至二零二二年的人民幣561.7百萬元，主要由於業務擴張及簽訂新合同，調整收費模式以符合市場慣例，故商業物業運營及管理服務收入增加。於二零二二年，我們的增值服務收入輕微減少，主要是由於受COVID-19的影響，停車場管理服務減少。

我們商業物業運營及管理服務的收入由二零二二年的人民幣561.7百萬元進一步增加至二零二三年的人民幣632.5百萬元，主要由於(i)我們因業務擴張而提供更多住宅物業管理服務；及(ii)業務自COVID-19影響中恢復。

我們商業物業運營及管理服務的商業物業運營及管理服務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣254.9百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣274.0百萬元，主要由於(i)增加一個深圳的金融中心項目及一個海口的通訊中心項目；及(ii)深圳深業上城的出租率有所上升。

此外，我們商業物業運營及管理服務的增值服務收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣47.6百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣61.1百萬元，主要由於(i)新增連接深圳一個在管購物商場的地鐵出口，該項目已於二零二三年三月啟用並開始產生收入，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻約人民幣1.6百萬元，相較二零二三年同期錄得的部分收入而言反映整個期間的貢獻；(ii)停車場管理服務增加人民幣2.4百萬元；及(iii)商業諮詢服務及出租率上升。

於業績記錄期，就此業務分部而言，我們均自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及獨立第三方產生收入。

## 財務資料

下表列示我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的來自商業物業的收入及在管建築面積明細：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月							
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年					
	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)	(人民幣 百萬元)	(千平 方米)				
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司	356.3	2,266.2	454.3	2,300.3	497.9	2,380.9	233.3	77.1	5,454.7	260.9	77.9	2,442.2
獨立第三方	153.9	1,092.0	107.4	1,190.5	134.6	1,289.0	69.2	22.9	36,534.3	74.2	22.1	2,408.1
<b>總計</b>	<b>510.2</b>	<b>3,358.2</b>	<b>561.7</b>	<b>3,490.8</b>	<b>632.5</b>	<b>3,669.9</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>41,989.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>	<b>4,850.3</b>

(未經審計)

於業績記錄期，此業務分部的收入增長主要由於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的商業物業帶來的收入增加，其中包括由深業置地開發的深業上城。我們來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目的收入高於獨立第三方，主要由於深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業價值更高，而我們收取的物業管理費也更高。

於業績記錄期，我們的收入來自於中國各地提供商業物業運營及管理服務及增值服務。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區劃分提供商業物業運營及管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
華南地區 .....	441.7	86.6	522.6	93.0	569.3	90.1	275.4	91.1	301.6	90.0
一大灣區 .....	432.6	84.8	510.6	90.9	554.8	87.7	268.0	88.6	295.2	88.1
華東地區 .....	62.1	12.2	27.6	4.9	35.5	5.6	14.5	4.8	20.0	6.0
華中地區 .....	1.7	0.3	7.1	1.3	22.4	3.5	11.3	3.7	10.7	3.2
西南地區 .....	4.7	0.9	4.4	0.8	4.0	0.6	1.3	0.4	2.4	0.7
西北地區 .....	—	0.0	—	0.0	1.3	0.2	—	—	0.4	0.1
總計 .....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們此分部的收入增長主要受來自於大灣區提供商業物業運營及管理服務的收入所帶動，分別佔我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的分部收入的84.8%、90.9%、87.7%、88.6%及88.1%，有關收入增加主要是由於我們在大灣區的穩固地位及我們大力拓展區內業務所致。於業績記錄期，我們增加的多個商業物業運營及管理項目主要包括位於中山及江門的兩棟辦公樓。

下表載列於所示年度／期間按城市等級劃分提供商業物業運營及管理服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
一線城市 .....	412.1	80.7	491.8	87.5	533.7	84.4	258.1	85.3	283.2	84.5
新一線城市 .....	14.1	2.8	18.0	3.2	39.1	6.2	16.3	5.4	20.3	6.1
二線城市 .....	30.9	6.1	20.6	3.7	12.4	2.0	5.8	1.9	7.5	2.2
其他 .....	53.1	10.4	31.3	5.6	47.3	7.4	22.3	7.4	24.1	7.2
總計 .....	<b>510.2</b>	<b>100.0</b>	<b>561.7</b>	<b>100.0</b>	<b>632.5</b>	<b>100.0</b>	<b>302.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.1</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的收入增長主要受一線城市的商業物業產生的收入所帶動，其中包括我們位於深圳的深業上城。根據弗若斯特沙利的資料，由於一線及新一線城市的城市快速發展導致對商業物業運營及管理服務的需求增加。具體而言，我們來自位於新一線城市的商業物業的收入由二零二二年的人民幣18.0百萬元增加至二零二三年的人民幣39.1百萬元，主要由於在長沙新增的一個商業物業運營及管理項目增加人民幣15.8百萬元。

## 財務資料

### 服務成本

我們的服務成本主要包括(i)員工福利開支，(ii)清潔及秩序維護開支，(iii)維護成本，(iv)公用事業成本，及(v)租賃開支。

下表列示於所示年度／期間我們按性質劃分的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
員工福利開支.....	1,182.8	63.2	1,228.6	61.1	1,282.1	56.1	624.1	57.7	635.2	53.5
清潔及秩序維護 開支.....	249.1	13.3	301.7	15.0	491.6	21.5	226.2	20.9	279.2	23.5
維護成本.....	113.5	6.1	121.9	6.1	128.5	5.6	54.8	5.1	66.0	5.6
公用事業成本.....	96.7	5.2	109.5	5.4	131.2	5.7	58.0	5.4	62.6	5.3
租賃開支.....	71.7	3.8	68.0	3.4	79.2	3.5	39.9	3.7	48.9	4.1
折舊及攤銷.....	37.3	2.0	35.9	1.8	25.3	1.1	12.2	1.1	13.2	1.1
綠化管養及園藝開支	36.2	1.9	30.9	1.5	27.4	1.2	15.2	1.4	17.7	1.5
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	84.6	4.5	113.4	5.7	120.8	5.3	51.1	4.7	65.2	5.4
<b>總計.....</b>	<b><u>1,871.9</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,009.9</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,286.1</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,081.5</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,188.0</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

(1) 主要包括辦公室開支、廣告及推廣開支、稅項及附加費。

於業績記錄期，由於業務擴張，我們的員工福利開支、清潔及秩序維護開支、維護成本及公用事業成本繼續增加。

於業績記錄期，員工福利開支佔我們服務成本的大部分。業績記錄期的員工福利開支的增加主要是由於(i)我們業務營運所在地區的最低工資增加導致平均工資水平上升；及(ii)我們的業務擴張導致員工人數的增加。儘管服務成本的絕對金額於業績記錄期增加，但員工福利開支由二零二一年的63.2%減少至二零二二年的61.1%及二零二三年的56.1%。此百分比於二零二三年的下降主要是由於我們通過一系列成本控制措施提高了員工的生產力和效率，例如實施數字化平台以簡化我們在每個業務場景中提供的服務，標準化的員工職責和工作流程。由於應對COVID-19疫情的監管扶持政策，我們還獲減免繳納社會保險。

清潔及秩序維護開支主要包括為我們的在管物業項目提供清潔及秩序維護服務的外包成本。清潔成本主要與清除及運輸垃圾、清掃街道以及設施擦拭及消殺有關。秩序維護開支主要涉及為住宅物業及商業物業提供保護和安全程序。清潔及秩序維護開支由二零二一



## 財務資料

年的人民幣249.1百萬元增加至二零二三年的人民幣491.6百萬元，主要由於(i)我們的業務擴張；(ii)二零二二年實行COVID-19強制措施的程序；及(iii)二零二三年外包給外包商的清潔及秩序維護服務佔比增加。

維護成本主要包括公共設施、電梯、滅火器設備、空調、水泵及車輛的維護成本。維護成本由二零二一年的人民幣113.5百萬元增加至二零二二年的人民幣121.9百萬元，主要由於我們於業績記錄期在管建築面積增加及業務擴張。我們的維護成本增加至二零二三年的人民幣128.5百萬元，主要由於(i)業務自COVID-19影響中恢復，因而物業管理項目及在管建築面積增加；及(ii)實施照明改造。我們的維護成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣54.8百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣66.0百萬元，主要由於物業管理項目及在管建築面積增加。

此外，為優化成本，我們亦將部分基本物業管理服務(如清潔及綠化管養服務)外包予第三方外包商。相關款項已計入我們的服務成本作為我們員工福利開支、清潔及秩序維護開支以及維護成本，於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月產生的外包成本分別為人民幣311.6百萬元、人民幣393.5百萬元、人民幣554.4百萬元、人民幣269.8百萬元及人民幣310.1百萬元。我們於業績記錄期外包成本的增加乃主要由於我們的業務擴張，而作為成本優化措施的一部分，向外包商外包專業服務的佔比增加。

下表列示於所示年度／期間我們按業務線劃分的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
城市及產業園服務...	785.2	41.9	902.5	44.9	1,045.3	45.8	507.5	46.9	551.7	46.4
住宅物業管理服務...	693.6	37.1	692.7	34.5	773.6	33.8	363.3	33.6	392.7	33.1
商業物業運營及管理 服務.....	393.1	21.0	414.7	20.6	467.2	20.4	210.7	19.5	243.6	20.5
<b>總計.....</b>	<b>1,871.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,009.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,286.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,081.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1,188.0</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們的服務成本隨著業務不斷擴張及在管建築面積增加而持續增加。我們提供城市及產業園服務以及住宅物業管理服務的服務成本較高，原因為這兩個業務分部的勞動密集程度較商業物業運營及管理服務而言更高，根據弗若斯特沙利文報告，此符合行業趨勢。

## 財務資料

下表列示於所示年度／期間我們按物業開發商類型劃分的服務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公 司.....	731.2	39.1	794.8	39.5	935.8	40.9	412.6	38.2	489.8	41.2
獨立第三方.....	1,140.7	60.9	1,215.1	60.5	1,350.3	59.1	668.9	61.8	698.2	58.8
總計.....	<b>1,871.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,009.9</b>	<b>100.0</b>	<b>2,286.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,081.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1,188.0</b>	<b>100.0</b>

於業績記錄期，我們為獨立第三方提供物業管理服務所產生的服務成本高於為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供服務的成本，原因為我們為獨立第三方提供更多的城市及產業園服務以及住宅物業管理服務（價格往往比較昂貴），並為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供更多的商業物業運營及管理服務（相較之下成本較低）。

### 毛利及毛利率

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們整體的毛利分別為人民幣279.6百萬元、人民幣338.2百萬元、人民幣426.1百萬元、人民幣202.3百萬元及人民幣221.7百萬元，而我們整體的毛利率分別為13.0%、14.4%、15.7%、15.8%及15.7%。

下表載列於所示年度／期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(未經審計)									
城市及產業園服務...	72.2	8.4	117.7	11.5	168.2	13.9	72.0	12.4	85.3	13.4
住宅物業管理服務...	90.3	11.5	73.5	9.6	92.6	10.7	38.5	9.6	44.9	10.3
商業物業運營及管理 服務.....	117.1	23.0	147.0	26.2	165.3	26.1	91.8	30.3	91.5	27.3
總計.....	<b>279.6</b>	<b>13.0</b>	<b>338.2</b>	<b>14.4</b>	<b>426.1</b>	<b>15.7</b>	<b>202.3</b>	<b>15.8</b>	<b>221.7</b>	<b>15.7</b>

## 財務資料

在業績記錄期，我們的商業物業運營及管理服務的毛利率一般高於住宅物業管理服務以及城市及產業園服務的毛利率，主要由於(i)我們就商業物業運營及管理服務收取的平均物業管理費相對較高，根據弗若斯特沙利文報告，此符合行業趨勢；及(ii)我們提供城市及產業園服務以及住宅物業管理服務的服務成本高於提供商業物業運營及管理服務，原因為商業物業運營及管理服務的勞動密集程度相對較低，從而減少成本，根據弗若斯特沙利文報告，此符合行業趨勢。

在業績記錄期，我們的住宅物業管理服務的毛利率有所起伏。毛利率由二零二一年的11.5%減少至二零二二年的9.6%，但隨後增加至二零二三年的10.7%，主要由於(i)價格調整；及(ii)實施節省成本措施，如外包。此外，我們的毛利率於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二四年六月三十日止六個月保持相對穩定，分別為9.6%及10.3%。

我們的整體毛利及毛利率主要受我們的業務組合、所收取的平均物業管理費、因在管建築面積增加實現的規模經濟效益程度及成本控制措施的影響。我們的整體毛利率由二零二一年的13.0%增加至二零二二年的14.4%，主要由於隨著新增在管物業的服務費用趨於穩定，我們優化了成本。我們的整體毛利率於二零二三年增加至15.7%，主要由於平均服務費上漲導致我們商業物業運營及管理服務的毛利增加。

下表載列我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的各條業務線的整體毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	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 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
<b>城市及產業園服務</b>										
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公 司.....	58.7	35.0	65.6	35.2	88.1	37.1	34.9	34.2	44.2	34.4
獨立第三方.....	13.5	2.0	52.1	6.3	80.1	8.2	37.1	7.8	41.1	8.1
<b>住宅物業管理服務</b>										
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公 司.....	55.6	13.6	38.5	9.7	54.3	11.0	20.6	9.7	26.8	10.6
獨立第三方.....	34.7	9.2	35.0	9.4	38.3	10.3	17.9	9.5	18.1	9.8
<b>商業物業運營及管理 服務</b>										
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公 司.....	87.3	24.5	137.1	30.2	151.0	30.3	80.5	34.5	81.3	31.2
獨立第三方.....	29.8	19.4	9.9	9.2	14.3	10.6	11.3	16.3	10.2	13.7

## 財務資料

### 城市及產業園服務

於業績記錄期，我們與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作項目的毛利率始終高於與獨立第三方合作的項目。這主要由於與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作的項目主要是在深圳的產業園項目，這些項目通常地段優越、收費標準高且成熟度高，各方面都有助於提高毛利率。而與獨立第三方合作的項目主要包括分佈全國各地的市政及政府大樓，這些項目的盈利能力受政府預算、市場競爭以及項目地點及成熟度等多項因素影響，因此與深業集團開發的項目相比，往往較低。

與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作項目的毛利率於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月分別為35.0%、35.2%、37.1%、34.2%及34.4%。

於業績記錄期，與獨立第三方合作項目的毛利率呈整體上升趨勢。毛利率的改善主要歸因於(i)我們加強組織管控並精簡管理常規；及(ii) COVID-19對產業園物業的影響減弱。

### 住宅物業管理服務

主要位於一線及新一線城市的深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目於整個業績記錄期較與獨立第三方合作的項目而言始終維持較高的毛利率。此等項目得益優越的地段、高收費標準和高成熟度。然而，主要位於二線城市的獨立第三方開發的項目因其遠離中心地區及受更大的市場競爭等外部因素影響，在實現類似盈利水平方面面臨重重挑戰。

與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作項目的毛利率由二零二一年的13.6%下降至二零二二年的9.7%，主要由於部分項目(包括深業新岸線、深業東晟時代花園、順德深業城、觀瀾玫瑰苑、深業花園、深業紫麟山及萬林湖項目)盈利能力下降，主要由於COVID-19的影響導致收入減少及公用事業、勞動力及維護成本等多項成本增加。於二零二三年，與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作項目的毛利率小幅上升至11.0%，這歸因於業務自COVID-19影響中恢復。

與獨立第三方合作項目的毛利率於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月分別為9.2%、9.4%、10.3%、9.5%及9.8%，保持相對穩定。

---

## 財務資料

---

### 商業物業運營服務

於業績記錄期，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的項目的毛利率始終高於獨立第三方開發的項目。這主要是由於與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司有關的項目主要涉及位於深圳的高檔商業物業，該等項目相對由主要分佈在非一線城市的獨立第三方開發的項目而言收費標準一般較高。

深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司項目的毛利率由二零二一年的24.5%上升至二零二三年的30.3%，主要是由於(i)深業上城的出租率有所上升，導致管理費增加；及(ii)自深業商管產生的收入及利潤率整體增加。此外，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的34.5%下降至截至二零二四年六月三十日止六個月的31.2%，主要由於行政部門開支分配至個別項目，導致成本上升及利潤率下降。

於業績記錄期，與獨立第三方合作項目的毛利率出現波動。由於與其他業務分部相比，此業務分部所佔數目相對較少，任何個別項目的盈利能力都會對整體毛利率產生重大影響。與獨立第三方合作項目的毛利率自二零二一年的19.4%減少至二零二二年的9.2%，主要是由於二零二二年的部分項目的收入有所減少及／或成本有所增加，且毛利率為負數的項目有所增加，如萬欣華庭及新湖南大廈項目。與獨立第三方合作項目的毛利率由二零二二年的9.2%輕微上升至二零二三年的10.6%，主要得益於新湖南大廈產生的收入。此外，獨立第三方的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的16.3%下降至截至二零二四年六月三十日止六個月的13.7%，主要由於行政部門開支分配至個別項目，導致成本上升及利潤率下降。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度／期間按物業開發商類型劃分的整體毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	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
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
	(未經審計)									
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公 司 .....	201.6	21.6	241.2	23.3	293.4	23.9	136.0	24.8	152.3	23.7
獨立第三方 .....	78.0	6.4	97.0	7.4	132.7	8.9	66.3	9.0	69.4	9.0
總計 .....	<b>279.6</b>	<b>13.0</b>	<b>338.2</b>	<b>14.4</b>	<b>426.1</b>	<b>15.7</b>	<b>202.3</b>	<b>15.8</b>	<b>221.7</b>	<b>15.7</b>

於業績記錄期，向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供服務的毛利率高於向獨立第三方提供服務的毛利率，主要是因為(i)為獨立第三方物業開發商開發的項目提供的服務主要為城市及產業園服務以及住宅物業管理服務，該等服務的毛利率較低，就項目數目及在管建築面積而言均佔我們為獨立第三方管理項目的絕大部分；(ii)與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合作的項目主要為位於深圳的高檔商業物業，其收費標準高於獨立第三方開發的項目，該等項目主要位於非一線城市；及(iii)我們於業績記錄期參與新的城市及產業園服務，為確保項目順利開展，我們在該等項目的營運初期產生的成本相對較高。

我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的毛利率由二零二一年的21.6%增加至二零二二年的23.3%，主要由於我們的在管建築面積進一步增加，從而實現更大的規模經濟效益。我們由深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開發的物業的毛利率於二零二三年保持穩定在23.9%，主要由於我們為深業上城提供的服務利潤率上升。

我們由獨立第三方開發的物業的毛利率由二零二一年的6.4%增加至二零二二年的7.4%，主要由於我們繼續擴大我們的城市及產業園服務，從而實現更大的規模經濟效益。於二零二三年，我們由獨立第三方開發的物業的毛利率為8.9%，保持相對穩定。



## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工福利開支、(ii)折舊及攤銷、(iii)租賃開支、(iv)辦公室開支及(v)差旅及酬酢開支。

下表列示於所示年度／期間我們的行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二三年		二零二四年	
	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%
	(未經審計)									
員工福利開支.....	142.2	75.1	167.2	75.1	174.7	75.9	80.6	76.0	78.4	76.1
折舊及攤銷.....	10.3	5.4	14.9	6.7	17.7	7.7	8.7	8.2	8.6	8.3
租賃開支.....	4.5	2.4	8.4	3.8	4.0	1.7	3.0	2.8	1.5	1.5
辦公室開支.....	10.6	5.6	10.8	4.9	10.9	4.8	4.7	4.4	5.7	5.5
差旅及酬酢開支.....	5.4	2.9	4.8	2.2	6.1	2.6	2.8	2.6	2.2	2.1
維護成本.....	3.2	1.7	3.7	1.7	2.6	1.1	1.2	1.1	1.4	1.4
專業服務費.....	3.4	1.8	4.7	2.1	4.4	1.9	1.6	1.5	1.4	1.4
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	9.8	5.1	8.1	3.5	9.8	4.3	3.5	3.4	3.8	3.7
<b>總計.....</b>	<b>189.4</b>	<b>100.0</b>	<b>222.6</b>	<b>100.0</b>	<b>230.2</b>	<b>100.0</b>	<b>106.1</b>	<b>100.0</b>	<b>103.0</b>	<b>100.0</b>

(1) 主要包括銀行收費、清潔及秩序維護開支、廣告及推廣開支和核數師酬金。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，影響行政開支的主要組成部分是員工福利開支，分別佔我們行政開支總額的75.1%、75.1%、75.9%、76.0%及76.1%。員工福利開支於業績記錄期的增加主要是由於我們進行業務擴張及管理的物業數量和建築面積增加導致僱員數目增加以及平均工資水平增加。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額為就日常業務過程中的貿易應收款項及其他應收款項產生的潛在壞賬的虧損撥備。我們基於若干因素評估金融資產減值虧損，包括外部信用評級、歷史結算記錄及過往經驗。於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣10.5百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣7.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣13.7百萬元。

我們的金融資產減值虧損淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣3.1百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元，主要由於(i)貿易應收款項大幅增加，尤其是結餘超過一年的第三方貿易應收款項由截至二零二三年六月三十日止

## 財務資料

六個月的人民幣35.6百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣68.5百萬元，導致貿易應收款項賬齡增加；及(ii)一年內的第三方貿易應收款項增加，導致減值虧損增加約人民幣2.0百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入淨額主要包括(i)政府補助，主要包括支持當地企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高水準物業管理服務的政府補貼；及(ii)實施《關於深化增值稅改革有關政策的公告》導致的增值稅退稅，該項於二零一九年四月實施的稅項規定允許從事生產或生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

下表列示於所示年度／期間我們的其他收入淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
政府補助 .....	6.3	21.5	5.5	4.3	5.2
增值稅退稅 .....	10.9	12.2	10.4	4.9	2.5
提供予深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司的貸款 的利息收入 .....	1.2	—	—	—	—
其他 <sup>(1)</sup> .....	0.8	0.5	0.2	0.3	0.3
<b>總計 .....</b>	<b>19.2</b>	<b>34.2</b>	<b>16.1</b>	<b>9.5</b>	<b>8.0</b>

(1) 主要包括代扣代繳僱員個人所得稅的手續費。

於業績記錄期，我們的政府補助有所變化。由於業務自COVID-19影響中恢復導致政府補助大幅減少，我們的政府補助由二零二二年的人民幣21.5百萬元減少至二零二三年的人人民幣5.5百萬元。我們的政府補助由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣4.3百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣5.2百萬元，主要由於社區建設一次性補貼由人民幣1.5百萬元大幅增加至人民幣3.4百萬元。其他貢獻則來自與電力、廢棄物管理、穩定就業及生育津貼相關的補貼。

我們的增值稅退稅由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣4.9百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣2.5百萬元，主要由於根據最新的稅務法規變更，增值稅進項稅額加計抵減政策到期。

## 財務資料

### 其他利得／(虧損) — 淨額

我們的其他利得／(虧損)淨額主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額；及(ii)滯納金的收益，與我們提供物業管理服務產生的違約金有關。下表列示於所示年度／期間我們的其他利得／(虧損)淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額.....	(0.1)	(0.1)	(0.0)	—	(0.0)
終止租賃的虧損淨額.....	—	—	(0.4)	(0.5)	—
滯納金的收益.....	2.0	1.1	1.2	0.7	0.5
其他 <sup>(1)</sup> .....	1.2	1.5	(4.0)	(2.8)	(0.1)
<b>總計.....</b>	<b>3.1</b>	<b>2.5</b>	<b>(3.2)</b>	<b>(2.6)</b>	<b>0.4</b>

(1) 主要包括滯納金、一次性退款及補償。

尤其是，其他利得或虧損淨額項下的其他項目由二零二一年的人民幣1.2百萬元降至二零二三年的的人民幣(4.0)百萬元，主要反映一次性退款收益減少及合同終止帶來的補償虧損增加，此為我們深業上城的戰略舉措的一部分。

### 財務收入 — 淨額

我們的財務收入主要包括(i)銀行存款利息收入及(ii)其他財務收入，主要與租賃物業(包括於西安的工業園)有關。我們的財務成本主要包括(i)租賃負債利息開支、(ii)來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貸款的利息開支及(iii)其他財務成本。下表列示於所示年度／期間我們的財務收入淨額明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元) (未經審計)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
<b>財務收入</b>					
銀行存款利息收入.....	5.3	5.2	6.1	3.1	2.9
其他財務收入.....	0.3	0.9	0.2	0.3	—
<b>小計.....</b>	<b>5.6</b>	<b>6.1</b>	<b>6.3</b>	<b>3.4</b>	<b>2.9</b>
<b>財務成本</b>					
租賃負債利息開支.....	(2.2)	(2.5)	(1.7)	(0.9)	(0.7)
來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貸款的利息開支	(0.6)	(0.6)	—	—	—
其他財務成本.....	(0.2)	—	—	(0.1)	0.0
<b>小計.....</b>	<b>(3.0)</b>	<b>(3.1)</b>	<b>(1.7)</b>	<b>(1.0)</b>	<b>(0.7)</b>
<b>財務收入 — 淨額.....</b>	<b>2.6</b>	<b>3.0</b>	<b>4.6</b>	<b>2.4</b>	<b>2.2</b>

## 財務資料

### 應佔合營企業及聯營公司的業績

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們應佔合營企業及聯營公司的業績分別為人民幣4.3百萬元、人民幣11.1百萬元、人民幣10.9百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣7.7百萬元，當中包括應佔(i)合營企業深圳天安智慧園區運營有限公司(「深圳天安」)(有關提供產業園服務)及安徽兩江控股集團有限公司(有關提供市政服務)；及(ii)我們的聯營公司河南萬廈物業管理有限公司、深圳市婦兒大廈運營管理有限公司及深圳鵬基園林有限公司的利潤。

### 所得稅開支

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們須遵守中國所得稅法，我們的部分子公司享受稅收優惠待遇。中國的企業所得稅率一般為25.0%。我們的部分子公司符合「小型微利企業」標準，按兩級稅率制度繳稅。根據兩級稅制，合資格實體應課稅收入的首人民幣1.0百萬元按5.0%的稅率繳稅，超過人民幣1.0百萬元但低於人民幣3.0百萬元的應課稅收入按10.0%的稅率繳稅。

我們的所得稅開支包括即期所得稅及遞延所得稅。下表列示於所示年度／期間我們的所得稅開支的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
				(未經審計)	
即期所得稅 .....	39.5	44.5	57.6	30.7	34.8
遞延所得稅 .....	(5.1)	(9.3)	(1.2)	(4.3)	(4.0)
<b>所得稅開支 .....</b>	<b>34.4</b>	<b>35.2</b>	<b>56.4</b>	<b>26.4</b>	<b>30.8</b>

於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，我們的實際稅率(按所得稅開支除以所得稅前利潤計算)分別為31.6%、22.6%、26.0%、24.2%及25.0%。於二零二一年，我們的實際稅率為31.6%，超過中國25%的法定企業稅率，主要由與部分子公司有關的稅項虧損及暫時性差額所致，而我們並未就此於相應會計期間確認遞延所得稅資產。有關進一步資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註4(ii)及13。於二零二二年，我們的實際稅率下降至22.6%，主要由於應佔一間合營企業及聯營公司利潤變動以及過往並無確認稅項虧損。於業績記錄期，我們已完成稅務登記和稅務申報，根據我們經營業務所在司法權區法律法規，並無發生任何行政處罰、爭議或未決爭議。

## 財務資料

### 經營業績

#### 截至二零二四年六月三十日止六個月與截至二零二三年六月三十日止六個月的比較

#### 收入

我們的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣1,283.8百萬元增加9.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣1,409.7百萬元，主要是由於業務增長。具體而言，

**城市及產業園服務。**城市及產業園服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣579.5百萬元增加9.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣637.0百萬元。市政服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣216.0百萬元增加10.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣237.6百萬元，主要由於(i)於深圳公明街道及汕頭金平區新增兩個項目，於截至二零二四年六月三十日止六個月產生收入約人民幣8.4百萬元；及(ii)新增一個橫跨深圳福田區兩個市政公園的項目，於截至二零二四年六月三十日止六個月產生收入約人民幣4.2百萬元。公共設施管理服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣213.1百萬元增加6.6%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣227.2百萬元，主要由於新增位於深圳福田區的母嬰健康綜合體項目，該項目已於二零二三年五月啟用並開始產生收入，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻約人民幣2.3百萬元，相較二零二三年同期錄得的部分收入而言反映整個期間的收入貢獻。產業園服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣150.4百萬元大幅增加14.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣172.2百萬元，主要由於(i)新增一個於深圳光明區的產業園項目，該項目已於二零二三年四月啟用並開始產生收入，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻約人民幣9.5百萬元，相較二零二三年同期錄得的部分收入而言反映整個期間的收入貢獻；(ii)新增兩個馬鞍山市及宜春市的產業園項目，以及兩個深圳市的能源基礎設施項目，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻收入約人民幣4.0百萬元；及(iii)新增一個沈陽的項目，於截至二零二四年六月三十日止六個月貢獻收入約人民幣1.6百萬元。

**住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣401.8百萬元增加8.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣437.6百萬元。物業管理服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣258.9百萬元增加6.6%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣276.1百萬元，主要由於二零二四年初新增三個深圳項目。增值服務產生的收入

---

## 財務資料

---

由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣142.9百萬元大幅增加13.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣161.5百萬元，主要由於(i)於深圳新設立若干住宅項目案場；及(ii)我們的停車場管理服務整體有所增加。

*商業物業運營及管理服務。*商業物業運營及管理服務產生的收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣302.5百萬元增加10.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣335.1百萬元，主要由於(i)增加一個深圳的金融中心項目及一個海口市的通訊中心項目；(ii)深圳深業上城的出租率有所上升。

### 服務成本

我們的服務成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣1,081.5百萬元增加9.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣1,188.0百萬元，主要是由於員工福利開支增加，尤其是我們的城市及產業園服務及商業物業運營及管理服務分部。

### 毛利及毛利率

鑒於上文所述，我們的毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣202.3百萬元增加9.6%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣221.7百萬元。我們的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的15.8%略微減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的15.7%，主要由於城市及產業園服務業務收入增加，主要由於我們的價格調整及成本管理措施。具體而言，

*城市及產業園服務。*我們城市及產業園服務的毛利率增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的13.4%，而截至二零二三年六月三十日止六個月為12.4%，主要由於項目數目增加。

*住宅物業管理服務。*我們住宅物業管理服務的毛利率有所增加，於截至二零二四年六月三十日止六個月為10.3%，而截至二零二三年六月三十日止六個月為9.6%，主要由於於二零二四年初新增三個於深圳的項目。

*商業物業運營及管理服務。*我們商業物業運營及管理服務的毛利率保持相對穩定，於截至二零二四年六月三十日止六個月為27.3%，而截至二零二三年六月三十日止六個月為30.3%。



---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支從截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣106.1百萬元減少 2.9% 至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣103.0百萬元，主要是由於我們採取的措施，於實現收入增長的同時控制行政開支。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣3.1百萬元大幅增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項大幅增加，尤其是結餘超過一年的第三方貿易應收款項由人民幣35.6百萬元增加至人民幣68.5百萬元，導致貿易應收款項賬齡增加；及(ii)一年內的第三方貿易應收款項增加，導致減值虧損增加約人民幣2.0百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣9.5百萬元大幅減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣8.0百萬元，主要由於政府補助及增值稅退稅減少。

### 其他利得／(虧損)－淨額

我們於截至二零二四年六月三十日止六個月有其他虧損淨額人民幣0.4百萬元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月為其他利得淨額人民幣2.6百萬元，主要由於一次性退款收益減少，以及作為深業上城戰略舉措一部分的合同終止導致賠償損失增加所致。

### 財務收入－淨額

我們的財務收入淨額由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣2.4百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣2.2百萬元，主要由於銀行存款利息收入減少所致。

### 應佔合營企業及聯營公司的業績

我們應佔合營企業及聯營公司的業績由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣6.9百萬元大幅增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣7.7百萬元，主要由於我們合營企業的盈利能力提高。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣26.4百萬元大幅增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣30.8百萬元，主要由於除所得稅前利潤增加。

---

## 財務資料

---

### 期內利潤

鑒於上文所述，我們的期內利潤由截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣82.9百萬元大幅增加11.6%至截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣92.5百萬元。

### 二零二三年與二零二二年的比較

#### 收入

我們的收入由二零二二年的人民幣2,348.1百萬元增加15.5%至二零二三年的人民幣2,712.2百萬元，主要是由於業務增長。具體而言，

- **城市及產業園服務。**城市及產業園服務產生的收入由二零二二年的人民幣1,020.2百萬元增加18.9%至二零二三年的人民幣1,213.5百萬元。市政服務產生的收入由二零二二年的人民幣293.5百萬元增加50.3%至二零二三年的人民幣441.0百萬元，主要由於深圳龍華街道新增多個項目。公共設施管理服務產生的收入由二零二二年的人民幣417.5百萬元增加5.2%至二零二三年的人民幣439.1百萬元，主要由於新增部分向深圳水庫、博物館、學校等公共設施提供服務的項目。產業園服務產生的收入由二零二二年的人民幣309.2百萬元增加7.8%至二零二三年的人民幣333.4百萬元。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務產生的收入由二零二二年的人民幣766.2百萬元增加13.1%至二零二三年的人民幣866.2百萬元。物業管理服務產生的收入由二零二二年的人民幣513.3百萬元增加3.8%至二零二三年的人民幣532.7百萬元，主要由於我們住宅物業的在管建築面積有所增加。增值服務產生的收入由二零二二年的人民幣252.9百萬元增加31.9%至二零二三年的人民幣333.5百萬元，主要由於從COVID-19影響中復甦很大程度上帶動對這些服務的需求增加，特別是在停車場管理服務。
- **商業物業運營及管理服務。**商業物業運營及管理服務產生的收入由二零二二年的人民幣561.7百萬元增加12.6%至二零二三年的人民幣632.5百萬元，主要由於(i)業務在COVID-19的限制放寬後恢復；及(ii)二零二三年中國部分主要電信運營商在肇慶、深圳及淄博等多個城市的一個辦公樓物業管理項目增加所帶來的收入增加。

---

## 財務資料

---

### 服務成本

我們的服務成本由二零二二年的人民幣2,009.9百萬元增加至二零二三年的人民幣2,286.1百萬元，主要是由於員工福利開支以及清潔及秩序維護開支增加，尤其是我們的城市及產業園服務及商業物業運營及管理服務分部。

### 毛利及毛利率

鑒於上文所述，我們的毛利由二零二二年的人民幣338.2百萬元增加26.0%至二零二三年的人民幣426.1百萬元。我們的毛利率由二零二二年的14.4%增加至二零二三年的15.7%，主要得益於我們的價格調整及成本管理措施。具體而言，

- **城市及產業園服務。**我們城市及產業園服務的毛利率增加至二零二三年的13.9%，而二零二二年為11.5%，主要由於新增若干位於深圳龍華街道的新項目。
- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率保持相對穩定，於二零二三年為10.7%，而二零二二年為9.6%。
- **商業物業運營及管理服務。**我們商業物業運營及管理服務的毛利率保持相對穩定，於二零二三年為26.1%，而二零二二年為26.2%。

### 行政開支

我們的行政開支保持相對穩定，於二零二三年為人民幣230.2百萬元，而於二零二二年為人民幣222.6百萬元，主要是由於所實施的措施使我們能夠在實現收入增長的同時更好地控制行政開支。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由二零二二年的人民幣10.5百萬元大幅減少至二零二三年的人民幣7.6百萬元，主要是由於貿易應收款項和其他應收款項的收款情況因從COVID-19影響中復甦而改善。

### 其他收入

我們的其他收入淨額由二零二二年的人民幣34.2百萬元大幅減少至二零二三年的人民幣16.1百萬元，主要是由於一次性政府補助人民幣10百萬元及增值稅退稅減少。

---

## 財務資料

---

### 其他利得／(虧損)－淨額

我們於二零二三年有其他虧損淨額人民幣3.2百萬元，而於二零二二年為其他利得淨額人民幣2.5百萬元，主要由於我們致力於優化在管商業物業的租戶組合，提前終止與租戶的合同，我們支付補償約人民幣3.2百萬元。

### 財務收入－淨額

我們的財務收入淨額由二零二二年的人民幣3.0百萬元大幅增加至二零二三年的人民幣4.6百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加及來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的租賃負債及貸款的利息開支減少。

### 應佔合營企業及聯營公司的業績

我們應佔合營企業及聯營公司的業績由二零二二年的人民幣11.1百萬元大幅減少至二零二三年的人民幣10.9百萬元，主要是由於我們的合營企業深圳天安的盈利能力降低。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由二零二二年的人民幣35.2百萬元大幅增加至二零二三年的人民幣56.4百萬元，主要是由於我們的除所得稅前利潤增加。

### 期內利潤

鑒於上文所述，我們的期內利潤由二零二二年的人民幣120.7百萬元大幅增加至二零二三年的人民幣160.3百萬元。

## 二零二二年與二零二一年的比較

### 收入

我們的收入由二零二一年的人民幣2,151.5百萬元增加9.1%至二零二二年的人民幣2,348.1百萬元，主要是由於我們進行業務擴張及我們管理的物業數量和建築面積有所增加。具體而言，

- **城市及產業園服務。**城市及產業園服務產生的收入由二零二一年的人民幣857.4百萬元增加19.0%至二零二二年的人民幣1,020.2百萬元，由於向更多街道提供的市政服務、公共設施管理服務及產業園服務的增加。我們的市政服務收入增加人民幣93.1百萬元，較二零二一年增長46.5%，主要是由於我們的在管項目數量增加。特

## 財務資料

別是，我們擴大為深圳寶龍街道提供的市政服務範圍，而我們新承接為馬鞍山市安民街道提供市政服務乃由於我們在不同地區提供市政服務的協同作用不斷增強。

二零二二年，我們的公共設施管理服務收入增加人民幣33.0百萬元，與二零二一年相比增長8.6%，主要由於(i)香蜜湖公園的服務範圍擴大及(ii)政府項目的額外授權，特別是深圳市萬廈管理的新政府物業。

二零二二年，我們的產業園服務收入增加人民幣36.7百萬元，與二零二一年相比增長13.5%，主要是由於產業園項目數量增加及持續向產業園提供多樣化服務。

- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務產生的收入由二零二一年的人民幣783.9百萬元輕微減少至二零二二年的人民幣766.2百萬元，主要是由於我們向住宅物業提供的增值服務減少。我們的物業管理服務收入由人民幣487.4百萬元增加至人民幣513.3百萬元，與我們此分部的業務增長一致。然而，該增長被我們增值服務收入減少人民幣43.6百萬元所抵銷，其主要是由於我們在管的許多住宅物業所在的主要城市深圳實施COVID-19相關公共措施及更為嚴格的政府衛生強制措施，導致停車場管理服務收入減少。
- **商業物業運營及管理服務。**商業物業運營及管理服務產生的收入由二零二一年的人民幣510.2百萬元增加10.1%至二零二二年的人民幣561.7百萬元，主要是來自提供商業物業運營及管理服務的收入增加，乃由於我們於期內進行業務擴張，包括為高檔商務及商業綜合體深業上城提供服務所產生的收入增加。

### 服務成本

我們的服務成本由二零二一年的人民幣1,871.9百萬元輕微增加至二零二二年的人民幣2,009.9百萬元，主要是由於員工福利開支、清潔及秩序維護開支、維護成本、公用事業成本、廣告及推廣開支有所增加，這與我們進行業務擴張及我們管理的物業數量和建築面積增加以及僱員數目及他們的平均工資水平上升有關。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

鑒於上文所述，我們的毛利由二零二一年的人民幣279.6百萬元增加21.0%至二零二二年的人民幣338.2百萬元。我們的毛利率由二零二一年的13.0%上升至二零二二年的14.4%，主要由於我們的城市及產業園服務以及商業物業運營及管理服務的毛利率上升。具體而言，

- **城市及產業園服務。**我們城市及產業園服務的毛利率由二零二一年的8.4%增加至二零二二年的11.5%，主要是因為我們擴大了城市及產業園服務，從而持續提高勞動效率及實現更大規模經濟效益。
- **住宅物業管理服務。**我們住宅物業管理服務的毛利率由二零二一年的11.5%輕微下降至二零二二年的9.6%，主要由於我們於二零二二年的員工福利開支增加，主要原因是受COVID-19疫情影響，勞動力成本增加及毛利率相對較高的停車場管理服務等增值服務有所減少。
- **商業物業運營及管理服務。**我們商業物業運營及管理服務的毛利率由二零二一年的23.0%略微增加至二零二二年的26.2%，原因為我們的商業物業運營及管理服務持續增長以及調整了此業務分部的定價政策。請參閱「業務 — 商業物業運營及管理服務 — 收入模式及定價政策」。

### 行政開支

我們的行政開支由二零二一年的人民幣189.4百萬元增加17.5%至二零二二年的人民幣222.6百萬元，主要是由於我們進行業務擴張及我們管理的物業數量和建築面積有所增加，導致員工福利開支增加以及平均員工成本增加。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額於二零二一年及二零二二年維持相對穩定，為人民幣10.5百萬元。



---

## 財務資料

---

### 其他收入

我們的其他收入淨額由二零二一年的人民幣19.2百萬元增加78.1%至二零二二年的人民幣34.2百萬元，主要是由於(i)當地政府於COVID-19期間為我們的業務運營提供一次性補助及就垃圾分類收到政府補助，導致政府補助由二零二一年的人民幣6.3百萬元增加至二零二二年的人民幣21.5百萬元，及(ii)一次性增值稅退稅由二零二一年的人民幣10.9百萬元增加至二零二二年的人民幣12.2百萬元。

### 其他利得／(虧損) — 淨額

我們的其他利得淨額由二零二一年的人民幣3.1百萬元減少19.4%至二零二二年的人民幣2.5百萬元，主要是由於我們於提供物業管理服務時產生的逾期罰款收入減少。

### 財務收入 — 淨額

我們的財務收入淨額於二零二一年及二零二二年保持相對穩定，分別為人民幣2.6百萬元及人民幣3.0百萬元。

### 應佔合營企業及聯營公司的業績

我們應佔合營企業及聯營公司的業績由二零二一年的人民幣4.3百萬元大幅增加至二零二二年的人民幣11.1百萬元，主要是由於我們於二零二一年底收購一間新合營企業深圳天安及應佔其業績所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支於二零二一年及二零二二年維持相對穩定，分別為人民幣34.4百萬元及人民幣35.2百萬元。

### 年內利潤及淨利潤率

鑒於上文所述，我們的期內利潤由二零二一年的人民幣74.5百萬元增加62.0%至二零二二年的人民幣120.7百萬元。

## 財務資料

### 合併財務狀況表若干項目的說明

下表列示於所示日期我們的合併財務狀況表內項目：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	220.1	207.3	197.3	192.3
使用權資產.....	32.3	27.0	29.6	23.9
無形資產.....	1.4	4.7	5.6	12.8
投資物業.....	—	—	—	—
於合營企業和聯營公司之投資.....	273.6	270.2	276.1	283.7
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產.....	1.0	1.1	1.0	1.0
其他應收款項及預付款項.....	12.1	11.2	4.1	0.7
遞延所得稅資產.....	26.2	35.5	36.7	40.7
<b>小計.....</b>	<b>566.7</b>	<b>557.0</b>	<b>550.4</b>	<b>555.1</b>
<b>流動資產</b>				
存貨.....	1.1	1.1	1.0	1.1
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	477.4	683.9	755.7	921.0
受限制現金及定期存款.....	90.4	45.1	49.2	40.1
現金及現金等價物.....	627.5	635.3	636.4	553.4
<b>小計.....</b>	<b>1,196.4</b>	<b>1,365.4</b>	<b>1,442.3</b>	<b>1,515.6</b>
<b>資產總值.....</b>	<b>1,763.1</b>	<b>1,922.4</b>	<b>1,992.7</b>	<b>2,070.7</b>
<b>權益</b>				
股本.....	121.3	121.3	121.3	121.3
儲備.....	312.2	413.1	437.8	437.8
保留盈利.....	240.8	259.5	333.9	426.2
本公司擁有人應佔資本及儲備.....	674.3	793.9	893.0	985.3
非控股權益.....	7.2	8.9	10.0	9.4
<b>權益總額.....</b>	<b>681.5</b>	<b>802.8</b>	<b>903.0</b>	<b>994.7</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
租賃負債.....	26.8	29.8	18.5	14.5
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	935.4	982.2	974.6	958.7
合同負債.....	75.2	68.9	58.2	66.5
即期所得稅負債.....	24.0	26.6	24.9	24.4
租賃負債.....	20.2	12.1	13.5	11.9
<b>小計.....</b>	<b>1,054.8</b>	<b>1,089.8</b>	<b>1,071.2</b>	1,061.5
<b>負債總額.....</b>	<b>1,081.6</b>	<b>1,119.6</b>	<b>1,089.7</b>	<b>1,076.0</b>
<b>權益及負債總額.....</b>	<b>1,763.1</b>	<b>1,922.4</b>	<b>1,992.7</b>	<b>2,070.7</b>

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、汽車及辦公設備。我們的物業、廠房及設備由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣220.1百萬元減少至截至二零二四年六月三十日的人民幣192.3百萬元，主要由於年內折舊。

### 使用權資產

我們的使用權資產主要包括樓宇、設備及機器以及停車位租賃。下表載列我們截至所示日期的使用權資產：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>使用權資產</b>				
—樓宇.....	38.7	36.7	28.6	23.4
—設備及機器.....	3.7	0.2	0.4	0.3
—停車位租賃.....	2.8	1.4	0.6	0.2
小計.....	45.2	38.3	29.6	23.9
減：使用權資產轉租 <sup>(1)</sup> .....	(12.9)	(11.3)	—	—
<b>總計.....</b>	<b>32.3</b>	<b>27.0</b>	<b>29.6</b>	<b>23.9</b>

(1) 主要包括作為融資租賃的轉租。

我們的使用權資產由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣32.3百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣27.0百萬元，主要由於我們的正常折舊開支。我們的使用權資產於截至二零二三年十二月三十一日增加至人民幣29.6百萬元，主要由於新增資產人民幣17.5百萬元超過攤銷人民幣13.9百萬元。

我們的使用權資產由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣29.6百萬元大幅減少至截至二零二四年六月三十日的人民幣23.9百萬元，主要由於我們的正常折舊開支及租賃到期。

## 財務資料

### 於合營企業及聯營公司之投資

截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們於合營企業及聯營公司之投資分別為人民幣273.6百萬元、人民幣270.2百萬元、人民幣276.1百萬元及人民幣283.7百萬元。下表載列我們截至所示日期於合營企業及聯營公司之投資明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
於合營企業之投資.....	266.1	263.8	270.0	278.1
於聯營公司之投資.....	7.5	6.4	6.1	5.6
總計.....	<b>273.6</b>	<b>270.2</b>	<b>276.1</b>	<b>283.7</b>

### 於合營企業之投資

於二零二一年九月，作為為籌備[編纂]進行重組而成立本集團的一部分，本公司自控股股東泰然集團收購深圳天安股權總額的50%。深圳天安主要於中國從事提供產業園服務。進一步詳情，請參閱「歷史—重組」。

我們於合營企業之投資由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣266.1百萬元略微減少至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣263.8百萬元，主要由於合營企業派付股息人民幣12.9百萬元。此被應佔合營企業利潤人民幣10.7百萬元所部分抵銷。

我們於合營企業之投資增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣270.0百萬元，主要由於(i)新增合營企業安徽兩江深業城市運營服務有限公司(「安徽兩江」)，作為我們在馬鞍山本地市政服務領域擴大業務工作的一部分，及(ii)我們應佔合營企業利潤所致。於二零二三年一月，安徽兩江由本公司及安徽兩江控股集團有限公司註冊成立。本公司及安徽兩江控股集團有限公司分別持有安徽兩江49%及51%股權。安徽兩江主要從事提供市政服務。

我們於合營企業之投資增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣278.1百萬元，主要由於安徽兩江產生的利潤，從而產生相應的應佔投資收入。

---

## 財務資料

---

### 於聯營公司之投資

於業績記錄期，我們於聯營公司之投資包括我們於河南萬廈物業管理有限公司（「河南萬廈」）、深圳市婦兒大廈運營管理有限公司及深圳鵬基園林有限公司（「深圳鵬基」）的股權。

我們於聯營公司之投資的賬面值由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣7.5百萬元減少至截至二零二四年六月三十日的人民幣5.6百萬元，主要由於河南萬廈派付股息所致。

我們已制定有關投資決策的政策及控制措施。根據組織章程細則，我們的投資，包括於合營企業及聯營公司的投資，均需事先獲得董事會及／或股東的批准。董事會負責決定外部投資的授權並確保制定嚴格的審查及決策程序。此外，重大投資於提交股東大會作最終審批前，須經相關專家及專業人士評估。

於[編纂]後，如認為有需要，我們將在董事會下設投資審查委員會。該委員會將負責評估及檢討潛在投資項目，其後將結論及投資建議提交董事會。於[編纂]後，我們的投資將須遵守上市規則的相關規定（如適用），包括上市規則第14章項下的規定。

董事會擁有豐富的管理經驗及專業知識。詳情請參閱「董事、監事及高級管理層」。董事相信，他們的經驗及專業知識將足以指導本公司作出投資決策及管理投資。

### 投資政策及策略

我們在以下主要政策的指導下開展投資活動，包括於合營企業及聯營公司的投資：

- (i) 符合國家及深圳市相關產業政策；
- (ii) 遵守地方國有企業的戰略佈局要求；
- (iii) 符合本公司的發展戰略及經營發展需求；
- (iv) 產生可觀的經濟回報；及
- (v) 總體原則是規避高風險投資。

## 財務資料

[就投資策略而言，我們的投資決策均謹慎作出，特別是對於我們並無行使完全控制權的合營企業及聯營公司。此策略主要由於與此類投資相關的固有風險。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們面臨與投資合營企業及聯營公司有關的風險」。例如，我們收購深圳天安的權益主要是為了重組企業架構，並促進於[編纂]後成立本集團。此外，作為一項投資策略，我們於合營企業及聯營公司的投資通常可補充我們目前的營運，並與現有業務線形成協同效應。例如，我們於安徽兩江的投資為我們進入馬鞍山本地市政服務領域鋪平道路。於二零二三年，安徽兩江獲得為馬鞍山兩山區道路提供清潔服務的合同。]

此外，我們已制定政策，確保我們投資策略及政策指導下的投資符合企業政策及適用的上市規則，該等政策將於[編纂]後生效，包括：

- (i) 股東大會、董事會、主席及總經理層級的投資決策權限及程序必須遵守上市規則、組織章程細則及其他相關企業政策。
- (ii) 根據上市規則，屬上市規則第14章界定的須予公佈交易類別的投資必須經董事會及／或股東大會全面審查及批准並須立即披露。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

#### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項為就我們在日常業務過程中提供的物業管理及增值服務應收(i)獨立第三方及(ii)深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的款項。

我們的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣292.9百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日人民幣469.0百萬元，主要是由於業務擴張、在管物業數量增加及COVID-19對貿易應收款項週轉日數的負面影響。我們的貿易應收款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣469.0百萬元增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣635.6百萬元，主要由於項目擴展。



## 財務資料

下表列示截至所示日期我們按深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及獨立第三方劃分的貿易應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>貿易應收款項</b>				
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司.....	101.5	157.0	199.7	249.7
獨立第三方.....	236.3	366.3	370.7	462.7
<b>小計.....</b>	<b>337.8</b>	<b>523.3</b>	<b>570.4</b>	<b>712.4</b>
減：貿易應收款項減值撥備.....	(44.9)	(54.3)	(63.5)	(76.8)
<b>總計.....</b>	<b>292.9</b>	<b>469.0</b>	<b>506.9</b>	<b>635.6</b>

於業績記錄期，我們應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項主要為深業商管就為深業上城等物業提供商業物業運營和管理服務而應收深業置地的款項，分別佔我們截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項總額的35.2%、48.0%、42.1%及45.1%。我們應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣101.5百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣157.0百萬元，原因為我們穩步發展我們的物業管理服務。我們應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣157.0百萬元輕微增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣199.7百萬元，主要由於項目擴展。我們應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣199.7百萬元增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣249.7百萬元，主要由於(i)項目擴展；及(ii)作為我們戰略調整的一部分，若干項目的結算週期由半年延長至一年所致。

我們應收獨立第三方的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣236.3百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣366.3百萬元，主要是由於我們持續的業務增長和我們的在管物業建築面積增加。截至二零二二年十二月三十一日及截至二零二三年十二月三十一日，我們應收獨立第三方的貿易應收款項分別增加至人民幣366.3百萬元及人民幣370.7百萬元，主要由於項目數量增加。截至二零二三年十二月三十一日及截至二零二四年六月三十日，我們應收獨立第三方的貿易應收款項分別增加至人民幣370.7百萬元及人民幣462.7百萬元，主要由於(i)於二零二四年年初新增公共設施管理項目，包括地方政府大樓及市政公園；及(ii)住宅業主通常於年底付款，導致中期應收款項增加。

## 財務資料

以下為截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
一年內.....	278.3	471.0	478.8	559.0
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	70.7	136.0	155.5	164.8
— 獨立第三方.....	207.6	335.0	323.3	394.2
一至兩年.....	29.1	12.6	50.4	96.2
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	15.0	0.5	25.7	57.0
— 獨立第三方.....	14.1	12.1	24.7	39.2
兩至三年.....	6.9	15.3	7.0	20.6
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	0.3	7.9	0.1	9.4
— 獨立第三方.....	6.6	7.4	6.9	11.2
三年以上.....	23.5	24.4	34.2	36.6
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	15.5	12.6	18.4	18.5
— 獨立第三方.....	8.0	11.8	15.8	18.1
總計.....	<b>337.8</b>	<b>523.3</b>	<b>570.4</b>	<b>712.4</b>

我們賬齡為一至兩年的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣29.1百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣12.6百萬元，主要是由於我們加大收款力度。我們賬齡為一至兩年的貿易應收款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣12.6百萬元大幅增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣50.4百萬元，主要由於我們城市及產業園服務分部提供的服務增加。我們賬齡為一至兩年的貿易應收款項由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣50.4百萬元大幅增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣96.2百萬元。

我們賬齡為兩至三年的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣6.9百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣15.3百萬元，主要是由於二零二二年城市及產業園服務項目數量增加。我們賬齡為兩至三年的貿易應收款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣15.3百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣7.0百萬元，主要由於貿易應收款項的收款情況因從COVID-19影響中復甦而改善。我們賬齡為兩至三年的貿易應收款項由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣7.0百萬元大幅增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣20.6百萬元。

賬齡為一至兩年及兩至三年的貿易應收款項增加乃主要由於二零二四年初市場需求整體放緩，導致客戶延遲付款或與客戶協定延長付款期間，這與根據弗若斯特沙利文的期間內市場趨勢一致。

## 財務資料

我們賬齡為三年以上的貿易應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣23.5百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣24.4百萬元，主要由於我們持續的業務增長。我們賬齡為三年以上的貿易應收款項於截至二零二三年十二月三十一日增加至人民幣34.2百萬元，主要由於項目數量增加。截至二零二四年六月三十日，我們賬齡為三年以上的貿易應收款項保持相對穩定，為人民幣36.6百萬元。

截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們的整體貿易應收款項週轉日數分別為56.4日、66.9日、73.6日及82.4日。

下表列示於所示年度／期間我們的平均貿易應收款項週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
				止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
<b>貿易應收款項週轉日數</b>				
— 整體 <sup>(1)</sup> .....	56.4	66.9	73.6	82.4
— 深業集團、其子公司、合營企業及 聯營公司 <sup>(2)</sup> .....	324.9	206.6	248.4	284.2
— 獨立第三方 <sup>(3)</sup> .....	38.3	51.9	54.9	59.5

- (1) 整體貿易應收款項週轉日數為貿易應收款項期初及期末平均結餘除以該年度的總收入再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。
- (2) 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司整體貿易應收款項週轉日數為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司應佔貿易應收款項期初及期末平均結餘除以該年度深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司應佔我們收入再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司包括業主、住戶及物業開發商。
- (3) 整體獨立第三方貿易應收款項週轉日數為獨立第三方應佔貿易應收款項期初及期末平均結餘除以該年度獨立第三方應佔我們收入再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。

我們的整體貿易應收款項週轉日數由二零二一年的56.4日增加至二零二二年的66.9日，主要是由於我們在深圳的收款活動受到COVID-19限制，導致二零二二年的收繳率相對較低。我們的整體貿易應收款項週轉日數由截至二零二二年十二月三十一日的66.9日增加至截至二零二四年六月三十日的82.4日，主要是由於我們城市及產業園服務分部提供的服務增加。該等服務大部分與政府項目有關，由於需要走政府程序及審批，該等項目的付款週期通常相對較長。因此，儘管提供的服務數量增加，但與政府項目有關的付款週期延長，導致貿易應收款項週轉日數的整體平均數增加。

對於我們深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項的平均週轉日數，於業績記錄期，與獨立第三方相比，我們深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿

## 財務資料

易應收款項的平均週轉日數較長，主要是由於(i)我們提供予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及獨立第三方的服務性質不同；及(ii)我們的收費模式改變。獨立第三方的貿易應收款項主要為固定物業管理費收入，該費用可根據合同條款定期收回(通常於到期日後30日內收回)，而深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項主要來自商業運營服務費，其乃按固定費率計算。不同於固定管理費，這些費用受我們的協議約束，協議要求企業主在各會計期間結束時提交詳細的收入報告。費用的絕對金額取決於這些收入數字，而且往往需要進行額外的核實和調整，以便與合同條款保持一致。這一過程或會延遲費用確認和收取，從而延長我們的貿易應收款項週轉日數。因此，我們一般需要較長的時間就向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的服務開具發票和結算款項。我們還於二零二二年調整與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司簽訂的若干商業物業運營和管理服務合同的收入模式。我們從簡單的費用計算方法過渡至更複雜的費用計算方法，這必然會延遲費用的確認和收取。過往收費模式較為簡單，包括根據租賃價值按包幹制計算的基本管理費和同樣根據租賃價值計算的利潤管理費。這種簡單明了的計算方法可以加快核實和計費過程。自二零二二年一月一日起，我們對深業上城採用雙重收費結構。基本管理費根據商業項目波動的月收入計算，這帶來不穩定性，需要定期進行財務表現審查。利潤管理費來自該等項目的經營利潤，因此需要對財務記錄進行詳細的定期審計，以確保準確性。從基於租金的計算方法轉變為基於表現的計算方法，需要耗費更多時間進行核實，特別是必須通過對運營指標而非固定的租賃價值進行徹底審查以確認利潤。

該等轉變，再加上二零二二年深圳爆發COVID-19導致業務活動減少，大大延長深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司確認逾期金額和收款的時間。因此，貿易應收款項的平均週轉日數增加，反映新的收費結構要求進行更複雜和更長時間的財務對賬。

除此之外，與獨立第三方相比，我們通常給予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司較長的信貸期，原因在於我們認為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的違約風險相對較低。我們考慮到深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的信譽及過往的收款歷史，認為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司相對較長的平均貿易應收款項週轉日數並無及不會使我們面臨重大信貸風險。

於業績記錄期，我們在向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司收取貿易應收款項方面並無遇到任何困難。於業績記錄期，我們深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項的平均週轉日數由二零二一年的324.9日減少至二零二二年的206.6日。改善是主要由於我們優化貿易應收款項管理，包括簡化開票程序及通過積極主動的溝通和專門的跟進團隊加強催收工作。

深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司的平均貿易應收款項週轉日數從二零二二年的206.6日增加至二零二三年的248.4日，主要是由於我們在二零二二年對深業東嶺項目的收入模式進行了調整所致。具體而言，我們從基本管理費調整為分別根據其經營利潤或毛

## 財務資料

利組合收取基本管理費及利潤管理費。儘管此項調整旨在更好地將收入來源與項目表現相結合，但該等項目的財務數據需進行核實，因而延長應收賬款週期。核實過渡期導致觀察到的應收款項週轉日數增加。然而，有關變化增強透明度，使財務實踐與項目盈利能力相一致，從而實現長期可持續發展。此外，深業集團及其子公司、合營企業及聯營公司的平均貿易應收款項週轉日數增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的284.2日。平均貿易應收款項週轉日數增加乃主要由於二零二四年初市場需求整體放緩，導致客戶延遲付款或與客戶協定延長付款期間，這與根據弗若斯特沙利文的期間內市場趨勢一致。

我們一直在加大關聯方應收款結算力度，以縮小深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司與獨立第三方的平均貿易應收款項週轉日數之間的差距。我們制定並實施的措施包括(i)通過電話、短信、電子郵件等多種渠道更頻繁地發送催收提醒；(ii)指定相關人員密切監控關聯方應收款的催收情況；及(iii)積極與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司溝通，解決長期未收回的應收款項，定期向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司開具發票及對賬函，與深業集團及時溝通任何臨近逾期或支付日的任何應收賬款。未來，我們計劃於每個月的結算日後按時發出付款通知及發票。我們也可能會在接受新委聘前評估物業管理費的歷史可回收性。我們預期在未來幾年，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的平均貿易應收款項週轉日數將會因為我們的不斷努力而縮短，並實現更好的催收成果。

就業績記錄期獨立第三方的平均貿易應收款項週轉日數而言，我們獨立第三方的平均貿易應收款項週轉日數從二零二一年的38.3日增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的59.5日。

我們的董事認為，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司與獨立第三方的貿易應收款項週轉日數差異是由於我們與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的長期合作關係所致。為促進進行中項目及持續合作，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司於業績記錄期獲得較長的信貸期。根據弗若斯特沙利文的資料，該等安排於業內屬常見，尤其是建立了長期業務關係的公司。尤其是商業物業運營服務方面，深業集團、其子公司、



## 財務資料

合營企業及聯營公司的貿易應收款項包括分別根據客戶的經營溢利或毛利組合收取的基本管理費及利潤管理費。儘管此做法旨在更好地將收入來源與項目表現相結合，但該等項目的財務數據需進行核實，因而延長應收賬款週期，並導致深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項週轉日數與獨立第三方的貿易應收款項週轉日數存在差異。

我們力求嚴格控制我們的未清償應收款項。逾期結餘由我們的管理層定期進行審查。我們也實行公司政策管理我們的貿易應收款項。我們的董事認為，來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的未清償貿易應收款項並無減值跡象。經審查深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司與獨立第三方之間的信貸期差異，我們與控股股東承諾對客戶的信貸期進行結構性審查，並在上市後將深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的信貸期與獨立第三方的信貸期整合一致。此外，這項整合將涉及及時更新及系統評估等調整程序，以確保效率。

此外，我們與控股股東承諾採取措施，加快向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司收取貿易應收款項。該等措施將包括更嚴格的付款跟進及加強合同執行，使之與授予獨立第三方的期限一致。請參閱「關聯方交易－關聯方結餘」。

截至最後實際可行日期，截至二零二四年六月三十日未清償貿易應收款項中的人民幣254.7百萬元或35.8%隨後已結清。截至同日，應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項中的人民幣41.1百萬元隨後已結清，佔我們截至二零二四年六月三十日應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項的16.5%。截至同日，應收獨立第三方的貿易應收款項中的人民幣213.6百萬元隨後已結清，佔我們截至二零二四年六月三十日應收獨立第三方貿易應收款項的46.2%。

董事認為，應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及獨立第三方的貿易應收款項並無可收回性問題，並已作出足夠撥備，原因為：(i)貿易應收款項的撥備為使用適當的預期信貸虧損評估模型釐定。該模型納入各種考慮因素，包括過往付款方式、信用評估、當前經濟狀況等相關因素；及(ii)我們已採取積極措施收取我們的貿易應收款項。這些措施包括通過發送電郵、致電提醒等各種渠道與債務人定期溝通。尤其是，當我們根據租戶付款賬戶及歷史記錄發現潛在付款問題時，可能會要求提早干預或調整收款策略。此外，設有專門團隊負責監督付款及收款活動，確保認真跟進及解決未償還結餘。這些工作旨在保持穩健的信貸管理常規，保證本公司的財務健康。



## 財務資料

對於主要與我們提供商業運營服務有關的應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項而言，我們按照合同規定及時計算費用，以避免我們出現任何延誤。我們敦促深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司及時確認應付款項，並要求在發票開具後的規定期限內付款。此外，我們密切監控深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的付款表現，以協助我們的收款工作。根據本公司的財務管理要求，我們每週對該等貿易應收款項的餘額及結算進度進行核查。具體而言，應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項分為不同類型，每一類型均訂有專門的收款措施：

- (i) 對於與所提供日常服務相關的貿易應收款項(如物業管理費及酒店管理費)，我們採用適用於獨立第三方的收款措施，其中包括每月發出付款通知及發票，我們的服務人員會專職跟進，確保及時收回；
- (ii) 對於合同界定結算流程及期間且需要大量付款文件的款項(如商業運營利潤管理費，需要我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供應付款項確認材料)，我們確保及時收取所有必要材料。我們會派專人與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司保持密切溝通，提供核證材料並在要求時協助聯繫專業審計公司，同時每週監察深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司應付款項的審批進度；
- (iii) 對於賬齡貿易應收款項，我們積極處理，審閱歷史賬目及文件，召開專題會議，與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司溝通協調，加快付款進度。

為配合這些工作，所有深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貿易應收款項均須通過我們的財務系統與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司每月進行交易核查。我們還訂有書面對賬機制，每季度可就交易查詢與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司進行書面確認，確保到期應付款項的準確性。

此外，在應收獨立第三方貿易款項方面，為加強對收款程序的管理，我們已實施多項措施，如為員工舉辦會議以應對與逾期付款有關的挑戰及定期監察第三方客戶的財務背景。再者，我們密切監控及分析收款進度。此外，我們已為員工制定催款及收款的指引及培訓計劃。就應收獨立第三方款項的可收回性而言，鑒於與業績記錄期深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應收款項週轉日數相比，應收賬款週轉日數明顯較短，並計及其後結算截至二零二四年六月三十日應收獨立第三方貿易款項(相當於截至最後實際可行

## 財務資料

日期的可收回率為46.2%)，加上我們積極的收款工作，我們的董事認為日後在應收獨立第三方款項的可收回性方面並無問題。

### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括(i)代表租戶及業主支付的公用事業開支及住房維修基金，(ii)我們於提供物業管理服務過程中產生的應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項，及(iii)按金，指我們就業務控制向第三方提供的履約擔保及參與招標及投標程序的保證金。下表列示截至所示日期我們的其他應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
<b>其他應收款項</b>				
<b>計入流動資產</b>				
代表第三方付款.....	46.2	61.3	82.9	89.9
應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項.....	90.8	101.4	112.2	135.2
已付按金.....	22.1	21.5	22.7	23.3
向僱員墊款.....	2.0	3.9	2.6	2.8
可扣減進項增值稅.....	13.9	3.6	2.8	4.4
提供予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款.....	3.3	3.3	—	—
應收轉租收入款項.....	1.0	1.8	1.2	1.2
應收票據.....	—	—	0.1	—
其他.....	4.1	6.2	4.6	5.5
<b>小計.....</b>	<b>183.4</b>	<b>203.0</b>	<b>229.1</b>	<b>262.3</b>
減：其他應收款項的減值撥備.....	(14.2)	(15.2)	(13.9)	(14.3)
	<b>169.2</b>	<b>187.8</b>	<b>215.2</b>	<b>248.0</b>
<b>計入非流動資產</b>				
有關轉租收入的長期應收款項.....	12.3	11.4	—	—
減：其他應收款項的減值撥備.....	(0.2)	(0.2)	—	—
<b>小計.....</b>	<b>12.1</b>	<b>11.2</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>總計.....</b>	<b>181.3</b>	<b>199.0</b>	<b>215.2</b>	<b>248.0</b>

我們的董事確認，基於現況，我們沒有向深業集團及其聯屬人士提供財務資助的計劃。我們無法完全排除日後向深業集團及其聯屬人士提供財務資助的可能性，但任何此類交易於[編纂]後均將完全按照上市規則執行。此外，南方地產、泰然集團、泰富物流、深業置地及農科集團共同保證，他們將不會要求我們提供財務援助進入房地產行業，[編纂][編纂]也不會直接或間接用於為房地產開發提供資金。

## 財務資料

下表載列於業績記錄期我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的計息貸款詳情：

	截至十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日／ 截至六月三十日止
				六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的計息貸款				
截至年末／期末的未償還餘額 (人民幣百萬元).....	—	—	—	—
年度／期間加權平均利率 <sup>(1)</sup> .....	3.2	不適用	不適用	不適用

附註：

(1) 加權平均利率=(年度／期間內應計利息總額÷貸款加權平均本金)×100%

每筆計息貸款的加權平均本金乃按貸款本金乘以年度／期間內未償還貸款天數與相應會計期間總天數的比率計算。

截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的貸款總餘額包括計息及無息貸款，分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元、零及零。我們的董事認為，於業績記錄期，該等向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的貸款對本集團的財務表現並無重大影響。

我們的其他應收款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣181.3百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣199.0百萬元，主要是由於代表第三方支付款項大幅增加，主要是因為我們進行業務擴展及我們提供服務的物業數量增加，被應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項因我們已收到深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司付款而減少及可扣減進項增值稅減少所部分抵銷。我們的其他應收款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣199.0百萬元增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣248.0百萬元，主要由於(i)代表第三方支付的款項(即為業主支付的公用事業款項)增加；及(ii)應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項增加。

截至最後實際可行日期，截至二零二四年六月三十日未清償的其他應收款項中的人民幣54.9百萬元或20.9%隨後已結清。

## 財務資料

### 預付款項

於業績記錄期，我們的預付款項包括預付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項和預付獨立第三方款項。下表列示截至所示日期我們的預付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>預付款項</b>				
<b>計入流動資產</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司....	1.1	0.7	0.3	0.3
獨立第三方 .....	14.2	16.4	13.9	16.6
<b>小計 .....</b>	<b>15.3</b>	<b>17.1</b>	<b>14.2</b>	<b>16.9</b>
<b>計入非流動資產</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司....	—	—	3.4	—
獨立第三方 .....	—	—	0.7	0.7
<b>小計 .....</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4.1</b>	<b>0.7</b>
<b>總計 .....</b>	<b>15.3</b>	<b>17.1</b>	<b>18.3</b>	<b>17.6</b>

我們的預付款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣15.3百萬元小幅增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣17.1百萬元，主要是由於我們的業務擴張及我們提供服務的新項目數量增加導致預付第三方款項增加人民幣2.2百萬元，因為我們通常會於新項目初期就提供的服務支付預付款項。我們的預付款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣17.1百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣18.3百萬元，主要是由於就長期資產向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司支付的預付款項增加。截至二零二四年六月三十日，我們的預付款項保持相對穩定，為人民幣17.6百萬元。

### 受限制現金及定期存款

我們的受限制現金及定期存款主要包括採購政府合同的投標保證金、履約保證金和定期存款。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，我們的受限制現金及定期存款分別為人民幣90.4百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣49.2百萬元及人民幣40.1百萬元。我們的受限制現金及定期存款由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣90.4百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣45.1百萬元，主要由於若干履約擔保和因未決訴訟而暫時凍結的銀行存款解除，受限制現金大幅減少。受限制現金及定期存款由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣45.1百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣49.2百萬元，主要由於銀行存款增加。我們的受限制現金及定期存款由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣49.2百萬元減少至截至二零二四年六月三十日的人民幣40.1百萬元，主要是由於定期存款減少。

## 財務資料

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品或服務而應付的款項。下表列示截至所示日期我們的貿易應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>貿易應付款項</b>				
深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司.....	4.6	14.4	27.6	34.3
獨立第三方.....	120.1	162.2	165.3	183.1
<b>總計.....</b>	<b>124.7</b>	<b>176.6</b>	<b>192.9</b>	<b>217.4</b>

我們的貿易應付款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣124.7百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣176.6百萬元，主要由於我們業務擴張及在管建築面積增加。我們的貿易應付款項於截至二零二四年六月三十日增加至人民幣217.4百萬元，主要是由於(i)深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的停車場出租增加；(ii)項目擴張導致服務成本增加。

下表列示截至所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
少於60日.....	93.5	122.9	111.7	115.7
61至180日.....	13.1	31.6	34.7	47.2
181至365日.....	12.4	11.7	21.4	17.9
超過一年.....	5.7	10.4	25.1	36.6
<b>總計.....</b>	<b>124.7</b>	<b>176.6</b>	<b>192.9</b>	<b>217.4</b>

## 財務資料

下表列示於所示年度我們的貿易應付款項平均週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	<b>貿易應付款項平均週轉日數</b>			
— 整體 <sup>(1)</sup> .....	21.6	27.4	29.5	31.3
— 深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司 <sup>(2)</sup>	23.1	52.4	121.0	151.4
— 獨立第三方 <sup>(3)</sup> .....	21.6	26.5	26.9	27.4

- (1) 整體貿易應付款項週轉日數為貿易應付款項期初及期末平均結餘除以該年度的總服務成本再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。
- (2) 整體貿易應付款項週轉日數為深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司應佔貿易應付款項期初及期末平均結餘除以該年度深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司應佔我們服務成本再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。
- (3) 整體貿易應付款項週轉日數為獨立第三方應佔貿易應付款項期初及期末平均結餘除以該年度獨立第三方應佔我們服務成本再乘以(i)365日(就二零二一年、二零二二年、二零二三年而言)；及(ii)181天(就截至二零二四年六月三十日止六個月而言)。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們的整體貿易應付款項平均週轉日數為21.6天、27.4天、29.5天及31.3天。有關持續增長與我們於業績記錄期的服務成本增長一致。

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們有關深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應付款項平均週轉日數比獨立第三方更長。我們有關深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應付款項週轉日數由二零二一年的23.1天增加至二零二二年的52.4天。我們有關深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貿易應付款項週轉日數由二零二一年的23.1天增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的151.4天，主要是由於深業集團、其子公司採購多個數字化平台以及泰富商管及泰然集團的停車場管理服務使用量增加，需要向供應商支付更多款項，從而延長貿易應付款項的週轉日數。

截至最後實際可行日期，截至二零二四年六月三十日未清償的貿易應付款項中的人民幣113.3百萬元或52.1%隨後已結清。



## 財務資料

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應付薪金，(ii)我們於提供物業管理服務過程中產生的應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項，(iii)代表第三方收到的款項，及(iv)已收按金。下表列示截至所示日期我們的其他應付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
<b>其他應付款項</b>				
應付薪金	219.0	224.3	231.1	215.4
代表第三方收到的款項	173.6	161.9	160.9	168.8
已收按金	149.4	157.4	167.3	178.5
應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司款項	136.3	134.1	119.2	102.2
來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款	42.2	19.6	9.6	—
應付其他稅項	27.6	35.8	34.4	30.9
應付股息	13.5	13.5	13.5	13.5
[編纂]開支	—	10.2	8.0	3.3
應計費用及其他	49.1	48.8	37.7	28.7
<b>總計</b>	<b>810.7</b>	<b>805.6</b>	<b>781.7</b>	<b>741.3</b>

我們的其他應付款項由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣810.7百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣805.6百萬元，主要是由於來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款減少，以及代表第三方收到的款項減少，是由於我們優化了我們的運營及應付款項管理。我們的其他應付款項由截至二零二二年十二月三十一日的人民幣805.6百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣781.7百萬元，主要是由於來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款減少。

我們的其他應付款項由截至二零二三年十二月三十一日的人民幣781.7百萬元減少至人民幣741.3百萬元，主要是由於二零二四年初發放獎金，導致應付薪金減少。

下表載列於業績記錄期我們來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的計息貸款詳情：

	截至十二月三十一日/ 截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日/ 截至六月三十日止 六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
來自深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司的計息貸款 於年末的未償還餘額 (人民幣百萬元)	20.0	—	—	—
年度加權平均利率(%) <sup>(1)</sup>	3.9	3.9	不適用	不適用

## 財務資料

附註：

(1) 加權平均利率=(年度/期間產生的利息總和÷加權平均貸款本金) x100%

每筆計息貸款的加權平均本金乃按貸款本金乘以年度/期間內未償還貸款天數與相應會計期間總天數的比率計算。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款總餘額包括計息及無息貸款，分別為人民幣42.2百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣9.6百萬元及零。我們的董事認為，於業績記錄期，該等來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款對本集團的財務表現並無重大影響。

截至最後實際可行日期，截至二零二四年六月三十日未清償的其他應付款項中的人民幣180.2百萬元或24.3%隨後已結清。

### 合同負債

我們於業績記錄期的合同負債主要來自客戶在尚未獲提供相關服務時支付的預付款。

我們的合同負債包括深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司合同負債和獨立第三方合同負債。下表列示截至所示日期我們的合同負債明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
合同負債				
深業集團、其子公司、 合營企業及聯營公司.....	—	—	0.3	—
獨立第三方.....	75.2	68.9	57.9	66.5
總計.....	<b>75.2</b>	<b>68.9</b>	<b>58.2</b>	<b>66.5</b>

我們的合同負債由截至二零二一年十二月三十一日的人民幣75.2百萬元減少22.6%至截至二零二三年十二月三十一日的人民幣58.2百萬元，主要由於我們於二零二二年及二零二三年末收到預付的合同付款較少及停車費減少。截至二零二四年六月三十日，我們的合同負債增加至人民幣66.5百萬元，主要由於(i)香港一個項目收到的預付款；及(ii)住宅物業業主通常年終付款的時間。

截至最後實際可行日期，截至二零二四年六月三十日的合同負債中約人民幣25.1百萬元或37.7%隨後已確認為收入。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表列示截至所示日期我們的流動資產及流動負債概要：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日	八月三十一日
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元) (未經審計)
<b>流動資產</b>					
存貨.....	1.1	1.1	1.0	1.1	1.0
貿易及其他應收款項以及預付款項	477.4	683.9	755.7	921.0	969.5
受限制現金及定期存款.....	90.4	45.1	49.2	40.1	40.1
現金及現金等價物.....	627.5	635.3	636.4	553.4	537.2
<b>流動資產總值</b> .....	<b>1,196.4</b>	<b>1,365.4</b>	<b>1,442.3</b>	<b>1,515.6</b>	<b>1,547.8</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	935.4	982.2	974.6	958.7	988.7
合同負債.....	75.2	68.9	58.2	66.5	55.8
即期所得稅負債.....	24.0	26.6	24.9	24.4	15.6
租賃負債.....	20.2	12.1	13.5	11.9	10.8
<b>流動負債總額</b> .....	<b>1,054.8</b>	<b>1,089.8</b>	<b>1,071.2</b>	<b>1,061.5</b>	<b>1,070.9</b>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>141.6</b>	<b>275.6</b>	<b>371.1</b>	<b>454.1</b>	<b>476.9</b>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣141.6百萬元、人民幣275.6百萬元、人民幣371.1百萬元及人民幣454.1百萬元。

我們的流動資產淨值從截至二零二一年十二月三十一日的人民幣141.6百萬元大幅增加至截至二零二二年十二月三十一日的人民幣275.6百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣206.5百萬元；(ii)現金及現金等價物增加至人民幣7.8百萬元；(iii)租賃負債減少人民幣8.1百萬元；(iv)合同負債減少人民幣6.3百萬元；及被(v)貿易及其他應付款項增加人民幣46.8百萬元所部分抵銷。

我們的流動資產淨值從截至二零二二年十二月三十一日的人民幣275.6百萬元增加至截至二零二四年六月三十日的人民幣454.1百萬元，主要是因為(i)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣237.1百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項減少人民幣23.5百萬元。

## 財務資料

### 債項

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日、二零二四年六月三十日及二零二四年八月三十一日，我們的債項如下：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日	八月三十一日
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>非流動負債</b>					
租賃負債 .....	26.8	29.8	18.5	14.5	13.1
<b>流動負債</b>					
來自深業集團、其子公司、合營企 業及聯營公司的貸款 .....	42.2	19.6	9.6	—	—
租賃負債 .....	20.2	12.1	13.5	11.9	10.8
<b>總計 .....</b>	<b>89.2</b>	<b>61.5</b>	<b>41.6</b>	<b>26.4</b>	<b>23.9</b>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，我們的租賃負債(包括流動負債和非流動負債)分別為人民幣47.0百萬元、人民幣41.9百萬元、人民幣32.0百萬元及人民幣26.4百萬元。

於業績記錄期及截至最後實際可行日期，我們的董事確認，就他們所知，我們並無重大拖欠租賃負債付款或違反任何財務契約。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款或任何未動用的銀行融資。

董事確認，截至最後實際可行日期，我們的任何未償還債務均無重大契約，且於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無違反任何契約。董事進一步確認，於業績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團於獲取銀行貸款及其他借款方面並無遇到任何困難，亦未拖欠償還銀行貸款及其他借款或違反契約。

除上文所披露者外，截至二零二四年六月三十日，我們並無任何已發行和發行在外或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、或然負債或擔保。董事確認，自最後實際可行日期起直至本文件日期，我們的債項並無任何重大變動。

中國法律顧問告知我們，中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條非金融機構間不得辦理任何融資安排或借貸交易，及根據《貸款通則》第73條，中國人民銀行可對不合規出借方處以出借方自該等貸款所獲取收入1倍以上5倍以下罰款。中國法律顧問進一步告知，儘管《貸款通則》規定，最高人民法院已對於二零一五年九月一日生效及二零二零年十二月二十九

## 財務資料

日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新解釋（「**民間借貸案件司法解釋**」）。根據民間借貸案件司法解釋第10條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的相關條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。

截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何索償通知且並無遭受任何有關向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供的計息貸款的調查或罰款，且根據中國法律顧問所進行的公開搜索，我們截至最後實際可行日期並無就該等計息貸款而被政府機關處以任何行政處罰。誠如中國法律顧問所告知，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》，提起相關訴訟時，只要年利率不超過國家銀行間同業拆借中心所發佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，公司根據當時的有關司法解釋請求支付合同簽訂之日起至二零二零年八月十九日以及二零二零年八月二十日起至貸款償還之日的利息的，中國法院將予支持。基於上述，中國法律顧問認為，根據《貸款通則》，相關監管機構就有關計息貸款處以任何罰款的風險甚低，且向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司作出計息貸款並不構成法律及法規的重大不合規，且並無對**[編纂]**造成重大不利影響。根據以上所述，我們認為，於業績記錄期，我們毋須就可能違反《貸款通則》作出任何撥備。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

於業績記錄期，我們現金的主要用途是用作營運資金。我們主要以經營產生的現金流量為經營提供資金。在可見將來，我們預期營運資金將繼續是我們的主要流動資金需求。**[編纂]**後，我們計劃使用上述資金來源和我們將收到的**[編纂][編纂]**為未來的資金需求撥資。我們預計日後在獲取融資作為經營資金方面不會出現任何變動。

#### 營運資金充足程度

經計及**[編纂][編纂]**及可供我們使用的財務資源，董事相信，我們具備充足營運資金應付目前（即自本文件日期起計至少12個月期間）所需。

## 財務資料

### 現金流量

下表列示於所示年度／期間的現金流量表節選資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二四年 (人民幣 百萬元)
營運資金變動前的經營					
現金流量 .....	159.0	203.2	252.3	124.5	149.1
— 營運資金變動 .....	(64.6)	(140.8)	(79.9)	(57.5)	(171.3)
— 已付所得稅 .....	(47.8)	(41.9)	(59.3)	(38.7)	(35.5)
經營活動所得／(所用)的					
現金淨額 .....	46.6	20.5	113.1	28.3	(57.7)
投資活動所得／(所用)的					
現金淨額 .....	98.1	35.2	(12.5)	(17.5)	(3.0)
融資活動所用的現金淨額 .....	(37.8)	(48.2)	(99.6)	(20.1)	(22.3)
現金及現金等價物(減少)／					
增加淨額 .....	106.9	7.5	1.0	(9.3)	(83.0)
現金及現金等價物之匯兌					
(虧損)／收益 .....	(0.1)	0.3	0.1	0.2	0.0
年初／期初現金及現金等價物..	520.7	627.5	635.3	635.3	636.4
年末／期末現金及現金等價物..	<b>627.5</b>	<b>635.3</b>	<b>636.4</b>	<b>626.2</b>	<b>553.4</b>

### 經營活動所得／(所用)的現金淨額

我們的經營活動產生的現金流量反映出，除稅前利潤已就以下三項作出調整：(i)非現金及非經營項目(如折舊、無形資產攤銷、金融資產減值虧損淨額、財務收入、財務成本、出售廠房、物業及設備虧損／收益、出售一間子公司的收益、應佔一間合營企業及聯營公司的業績等)；(ii)營運資金變動影響(例如受限制現金及定期存款、存貨、貿易及其他應收款項以及預付款項、合同負債以及貿易及其他應付款項)；及(iii)其他現金項目(如提供予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款利息收入)。

於業績記錄期，經營活動產生的現金流入主要來自我們提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務的除稅前利潤，而經營活動現金流出主要反映支付營運資金需要，如貿易及其他應收款項以及預付款項增加。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣57.7百萬元，主要是由於除所得稅前利潤為人民幣123.3百萬元(經非現金和非經營項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣13.9百萬元；及(ii)使用權資產折舊人民幣7.0百萬元，被應



## 財務資料

佔合營企業及聯營公司業績人民幣7.7百萬元所部分抵銷)。該款項因營運資金變動而調整，主要包括(i)貿易及其他應付款項增加人民幣1.8百萬元，以及貿易及其他應收款項增加人民幣179.1百萬元。

於二零二三年，我們經營活動所得的現金淨額為人民幣113.1百萬元，主要是由於除所得稅前利潤為人民幣216.7百萬元(經非現金和非經營項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣28.3百萬元；及(ii)使用權資產折舊人民幣13.9百萬元，被應佔合營企業及聯營公司業績人民幣10.9百萬元所部分抵銷)。該款項因營運資金變動而調整，主要包括(i)貿易及其他應付款項增加人民幣7.9百萬元，以及貿易及其他應收款項增加人民幣72.7百萬元。

於二零二二年，我們經營活動所得的現金淨額人民幣20.5百萬元，指除所得稅前利潤為人民幣155.9百萬元(經非現金和非經營項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣27.3百萬元；(ii)使用權資產折舊人民幣23.1百萬元；及(iii)金融資產減值虧損淨額人民幣10.5百萬元，被財務收入人民幣6.1百萬元所部分抵銷)以及營運資金負變動，主要由於我們的收入增加及業務規模擴大導致貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣216.1百萬元，同一時期，由於COVID-19疫情零星散發，政府項目的付款週期延長，導致付款延遲，因我們在管建築面積持續增加及服務範圍擴大，貿易及其他應付款項增加人民幣59.4百萬元而被部分抵銷。

於二零二一年，我們的經營活動產生現金淨額人民幣46.6百萬元，指除所得稅前利潤為人民幣108.9百萬元(經非現金和非經營項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣25.9百萬元；(ii)使用權資產折舊人民幣19.2百萬元；及(iii)金融資產減值虧損淨額人民幣10.5百萬元)以及營運資金負變動，主要由於(i)我們的收入增加及業務規模擴大導致貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣44.1百萬元及(ii)我們的收入增加及業務規模擴大導致與保證金增加相關的受限制現金增加人民幣15.7百萬元。

### 投資活動所得／(所用)的現金淨額

於業績記錄期，我們來自投資活動的現金流入主要包括已收利息及提取定期存款以及深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司償還貸款。我們投資活動產生的現金流出主要包括購買無形資產、購買物業、廠房及設備以及支付予深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款。

截至二零二四年六月三十日止六個月，我們投資活動所用的現金淨額為人民幣[3.0]百萬元，主要是由於購買物業、廠房及設備人民幣[9.3]百萬元，被所收的利息人民幣[2.8]百萬元所部分抵銷。

---

## 財務資料

---

於二零二三年，我們投資活動所用的現金淨額為人民幣12.5百萬元，主要是由於購買物業、廠房及設備人民幣23.1百萬元，被所收的利息人民幣5.9百萬元及來自一間合營企業的股息人民幣14.2百萬元所部分抵銷。

於二零二二年，我們的投資活動產生現金淨額人民幣35.2百萬元，主要是由於提取定期存款人民幣23.3百萬元和收到一間合營企業股息人民幣12.9百萬元，被購買物業、廠房及設備人民幣15.5百萬元所部分抵銷。

於二零二一年，我們的投資活動產生現金淨額人民幣98.1百萬元，主要是由於償還來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款人民幣372.8百萬元，被預支給深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款人民幣220.7百萬元所部分抵銷。

### 融資活動所用的現金淨額

於業績記錄期，我們的融資活動主要包括來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款和非控股權益注資。

截至二零二四年六月三十日止六個月，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣[22.3]百萬元，主要是由於已付[編纂]開支人民幣[4.2]百萬元及租賃付款人民幣[7.7]百萬元。

於二零二三年，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣99.6百萬元，主要是派付予本公司擁有人的股息人民幣59.8百萬元、租賃付款人民幣16.5百萬元及已付[編纂]開支人民幣13.0百萬元。

於二零二二年，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣48.2百萬元，主要是由於向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司償還貸款人民幣22.0百萬元及租賃付款人民幣25.4百萬元。

於二零二一年，我們融資活動所用的現金淨額為人民幣37.8百萬元，主要是由於向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司償還貸款人民幣80.0百萬元及向本公司擁有人派付股息人民幣35.1百萬元，被來自深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的貸款[編纂]人民幣100.0百萬元所部分抵銷。

## 財務資料

### 資本開支

於業績記錄期，我們的資本開支主要用於收購物業、廠房及設備以及無形資產。下表列示於所示年度／期間我們的資本開支組成部分：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止
				六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
物業、廠房及設備.....	191.8	15.6	19.4	9.3
使用權資產.....	32.8	17.8	17.5	1.4
無形資產.....	0.4	3.7	1.7	8.1
總計.....	<b>225.0</b>	<b>37.1</b>	<b>38.6</b>	<b>18.8</b>

### 資本承擔

於報告期末，我們有已訂約但未確認為負債的物業、廠房及設備、無形資產以及於一間合營企業的投資。下表列示我們於二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日的重大資本承擔：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日
				止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
物業、廠房及設備.....	—	—	4.2	—
無形資產.....	—	7.6	8.3	1.4
於一間合營企業的投資.....	—	9.8	—	—
合計.....	—	<b>17.4</b>	<b>12.5</b>	<b>1.4</b>

### 或然負債

截至最後實際可行日期，我們概無任何針對我們且很可能對我們業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的未決或面臨威脅的重大或然負債、擔保或任何其他重大訴訟或索償。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們並無任何尚未清償的資產負債表外承擔或未決安排。

---

## 財務資料

---

### 關聯方交易

於業績記錄期，我們有若干關聯方交易，主要與(i)提供服務，(ii)購買物業，(iii)購買貨品或服務，及(iv)利息開支及利息收入相關。

### 提供服務

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們已向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供以下服務：城市及產業園服務、住宅物業管理服務和商業物業運營及管理服務，總金額分別為人民幣136.0百萬元、人民幣228.3百萬元、人民幣262.1百萬元及人民幣143.1百萬元。

### 購買物業

於二零二一年，我們以總代價人民幣141.8百萬元向泰富物流購買辦公室空間。

### 購買貨品或服務

於二零二一年、二零二二年、二零二三年及截至二零二四年六月三十日止六個月，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司購買貨品及服務，金額分別為人民幣21.7百萬元、人民幣28.1百萬元、人民幣28.3百萬元及人民幣10.3百萬元。

### 利息開支及利息收入

於二零二一年，我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司提供貸款人民幣220.7百萬元，深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司已於二零二一年償還人民幣372.8百萬元。我們來自這些貸款的利息收入為人民幣1.2百萬元。

我們還於二零二一年向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司額外借款人民幣100.0百萬元，我們已於二零二一年及二零二二年分別償還深業集團子公司人民幣80.0百萬元及人民幣22.0百萬元。我們分別產生利息開支人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

## 財務資料

### 關聯方結餘

下表列示截至所示日期我們的關聯方結餘明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
<b>應收以下各方的貿易應收款項(貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	91.5	146.8	187.9	235.7
深業集團的合營企業及聯營公司 .....	10.0	10.2	11.8	14.0
<b>總計 .....</b>	<b>101.5</b>	<b>157.0</b>	<b>199.7</b>	<b>249.7</b>
<b>應付以下各方的預付款項(貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	1.1	0.7	3.7	0.3
<b>應收以下各方的其他應收款項</b>				
<u>貿易性質</u>				
深業集團控制的實體 .....	90.6	101.1	111.0	135.1
深業集團的聯營公司 .....	0.2	0.3	1.2	0.1
小計 .....	90.8	101.4	112.2	135.2
<u>非貿易性質</u>				
深業集團控制的實體 .....	3.3	3.3	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>94.1</b>	<b>104.7</b>	<b>112.2</b>	<b>135.2</b>
<b>應付以下各方的貿易應付款項(貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	4.4	12.5	24.9	30.9
深業集團的聯營公司 .....	0.2	1.9	2.7	3.4
<b>總計 .....</b>	<b>4.6</b>	<b>14.4</b>	<b>27.6</b>	<b>34.3</b>
<b>應付以下各方的其他應付款項</b>				
<u>貿易性質</u>				
深業集團控制的實體 .....	136.2	133.0	118.2	101.2
深業集團的合營企業及 聯營公司 .....	0.1	1.1	1.0	1.0
小計 .....	136.3	134.1	119.2	102.2
<u>非貿易性質</u>				
深業集團控制的實體 .....	42.2	19.6	9.6	—
<b>應付股息(非貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	13.5	13.5	13.5	13.5
<b>總計 .....</b>	<b>192.0</b>	<b>167.2</b>	<b>142.3</b>	<b>115.7</b>
<b>合同負債(貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	—	—	0.3	—
<b>租賃負債(貿易性質)</b>				
深業集團控制的實體 .....	9.8	15.0	19.3	15.1

## 財務資料

於業績記錄期，我們的應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貿易款項主要來自我們向有關方提供物業管理服務及增值服務。我們向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司支付的預付款項是我們購買物業、廠房及設備的預付款項。同時，我們應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貿易款項指就我們在日常業務過程中向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司(作為我們的供應商)購買貨品或服務的付款義務。

我們應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的非貿易性質結餘包括：(i)應收深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貸款，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元、零及零；及(ii)應收股息，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日分別為零、零、零及零。

我們應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的非貿易性質結餘包括：(i)應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司貸款，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別為人民幣42.2百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣9.6百萬元及零；及(ii)應付股息，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別為人民幣13.5百萬元、人民幣13.5百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣13.5百萬元。所有應付深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司的非貿易性質結餘將於[編纂]前結清。

董事認為，上述及本文件附錄一會計師報告附註30所載各項關聯方交易乃由相關訂約方經公平磋商後按一般商業條款進行，因此關聯方交易不會扭曲我們的往績記錄業績或使我們的過往業績不能反映我們的未來表現。

於[編纂]後，我們計劃採取多種催收措施，加快向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司收取貿易應收款項。對於賬齡超過三個月的貿易應收款項，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。當貿易應收款項賬齡超過六個月時，我們將向深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司寄送催收函或律師函。當貿易應收款項賬齡超過12個月時，我們將尋求股東協助以收回貿易應收款項，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應收款項。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應收款項。

董事會謹此承認，除本文件所披露者外，於業績記錄期，本集團與深業集團、其子公司、合營企業及聯營公司之間並無任何其他融資安排，本集團也預計未來也不會有其他融資安排。



## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或截至所示年度或期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日／截至該日止年度			截至六月三十日／截至該日止 六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	資產總值回報率 <sup>(1)</sup> .....	4.7%	6.5%	8.2%	8.6%
權益回報率 <sup>(2)</sup> .....	14.2%	16.3%	18.8%	19.6%	19.5%
流動比率 <sup>(3)</sup> .....	1.1	1.3	1.3	1.3	1.4
負債與資產比率 <sup>(4)</sup> .....	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5

- (1) 資產總值回報率乃按我們於年／期內的利潤除以我們於相應年／期初及年／期末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 權益回報率乃按我們的年／期內的利潤除以我們於相應年／期初及年／期末的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按我們於相關年／期末的流動資產總值除以我們於相應年／期末的流動負債總額計算。
- (4) 負債與資產比率乃按我們於相關年／期末的負債總額除以我們於相應年／期末的資產總值計算。

### 資產總值回報率

我們的資產總值回報率由截至二零二一年十二月三十一日的4.7%上升至截至二零二二年十二月三十一日的6.5%，原因為我們的年內利潤及資產總值於二零二一年有所增加，這是由於我們的在管建築面積及服務範圍增加，代表我們的年內利潤的增長超過資產總值的增長。我們的資產總值回報率增加至截至二零二三年十二月三十一日的8.2%，並進一步增加至截至二零二四年六月三十日的9.1%。

### 權益回報率

我們的權益回報率由二零二一年的14.2%增加至二零二二年的16.3%，原因為我們的年內利潤及權益總額於二零二一年有所增加，這是由於我們的業務擴張及權益總額於截至二零二二年年初及年末的平均結餘增長超過權益總額的增長。我們的權益回報率增至二零二三年的18.8%，並進一步增加至截至二零二四年六月三十日的19.5%。

### 流動比率

我們的流動比率於截至二零二一年十二月三十一日維持在1.1，並於截至二零二三年十二月三十一日增加至1.3，該增加主要由於我們的流動資產總值及流動負債總額於截至二零二二年十二月三十一日有所增加，及我們流動資產總值的增長超過流動負債總額的增長，其歸因於我們的業務增長。截至二零二四年六月三十日，我們的流動比率增至1.4。

## 財務資料

### 負債與資產比率

我們的資產總值回報率於截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日維持穩定在0.6。我們的負債與資產比率於截至二零二三年十二月三十一日下降至0.5，主要是由於相較於截至二零二二年十二月三十一日的結餘，截至二零二三年十二月三十一日的負債總額有所減少及資產總值有所增加。截至二零二四年六月三十日，我們的負債與資產比率維持穩定在0.5。

### 有關財務風險的定量及定性披露

我們在日常業務過程中面臨各種財務風險，包括市場風險、信貸風險及流動性風險。我們的整體風險管理戰略側重於金融市場的不可預測性，並設法盡量減少我們財務表現所受到的潛在不利影響。請參閱附錄一會計師報告附註3。

### 股息

本公司尚無正式的股息政策或固定的股息分配比例。日後宣派及派付股息的決定以及任何股息的金額將視乎多項因素而定，包括經營業績、現金流量、財務狀況及董事會認為的其他相關因素。

過往期間，本公司及／或子公司分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及二零二四年六月三十日宣派股息人民幣38.5百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣0.8百萬元，截至最後實際可行日期，全部股息已悉數派付。具體而言，有關該等股息，我們分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年以及二零二四年六月三十日派付人民幣42.6百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣60.1百萬元及人民幣0.8百萬元。此外，截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司及／或子公司宣派及派付股息人民幣0.8百萬元。過往的股息支付並不代表我們未來的股息政策。董事會於日後可在考慮我們的營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用性以及其當時可能視作相關的其他因素後，宣派股息。任何股息的宣派及派付以及股息金額將須受我們的組織章程細則和適用法律的規限(包括我們的股東批准)。我們日後的股息宣派未必反映以往股息的宣派情況，並會由我們的董事會全權酌情決定。

### 可分派儲備

截至二零二四年六月三十日，我們有保留盈利人民幣426.2百萬元可供分派予股東。

### 未經審計備考經調整合併有形資產淨值

關於本集團的經調整有形資產淨值的未經審計備考報表，請參閱本文件的附錄二，其中說明[編纂]對截至二零二四年六月三十日本公司股權持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，如同[編纂]於當日已進行。

---

## 財務資料

---

### 上市規則要求的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條項下的披露規定作出披露。

### 無重大不利變動

於業績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務模式保持穩定，符合過往趨勢及我們的預期。經慎重考慮，董事確認，於二零二四年六月三十日後及直至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

### [編纂]開支

[編纂]開支指專業費用、[編纂]佣金及產生的其他費用。有關[編纂]所產生的估計[編纂]開支總額為人民幣[編纂]百萬元，佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%（基於[編纂]的中位數每股[編纂][編纂]港元計算及假設[編纂]並無獲行使），其中，(i)[編纂]開支（包括[編纂]佣金及其他費用）預計為約人民幣[編纂]百萬元及(ii)非[編纂]開支預計為約人民幣[編纂]百萬元，如法律顧問及申報會計師的費用及開支。

我們於業績記錄期產生[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元，自合併報表扣除。我們的[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元預期將自二零二四年的合併全面收益表扣除，而人民幣[編纂]百萬元預期將於[編纂]後自權益扣除。上述[編纂]開支乃最近期的實際可行估計，僅供參考。實際金額可能與該估計值有所不同。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

### 未來計劃

有關未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務戰略」。

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即[編纂]每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，經扣除有關[編纂]的[編纂][編纂]和我們應付的其他估計開支並假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將收到全球發售[編纂]約[398.4]百萬港元。我們計劃將[編纂]的[編纂]用作下列用途：

- 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於進行戰略投資及收購，與選定企業結成戰略聯盟。我們相信以下計劃將提高我們自身的競爭優勢、擴大我們的市場份額，實現規模經濟效益。具體而言：
  - o 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於投資及收購(i)能夠鞏固我們的市場地位、與我們形成協同效應的選定物業管理公司；及(ii)能夠與深業技術支持形成互補的專業化服務及支持公司以及與該等公司結成戰略聯盟。我們的篩選標準包括：
    - (i) **業務類型及性質**：我們尋求提供優質基本物業管理及增值服務的公司，業務範圍涵蓋公園、住宅、商業及公共建築，以及與深業技術支持經營形成互補的專業化服務及支持公司(如電梯維保及綠化管養服務提供商)；
    - (ii) **地理位置**：我們主要聚焦長三角及大灣區城市；我們的次選城市為京津冀地區、成渝地區及華中地區的城市；
    - (iii) **業務表現**：目標公司於緊接我們估值流程前三年的總在管建築面積應超過2.0百萬平方米；
    - (iv) **財務表現**：於收購或業務合併前最近期財政年度，目標公司的(i)年經營收入不低於人民幣40.0百萬元，或純利率不低於7.0%及(ii)經營收入及純利的複合年增長率不低於5.0%；及

## 未來計劃及[編纂]

- (v) *其他*：目標公司應擁有完善的內部監控系統及良好的合規記錄，並無任何負債、行政處罰、未決法律程序或糾紛及其他相關因素。

基於以上標準，我們的策略是於未來三至五年通過向各目標公司投資約人民幣28.6百萬元至人民幣65.0百萬元收購六至七間目標公司。我們相信，市場上有不會對我們的收購工作帶來重大挑戰的潛在目標公司。然而，我們無法保證我們將能夠收購或投資我們所青睞的目標。有關詳情，請參閱「風險因素 — 未來收購、合營企業和投資可能會使我們面臨新的風險或表現不如預期」。

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或就投資或收購訂立任何最終協議。

- o 通過借鑒湖南省長沙市政府大樓等標桿項目成功案例，約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於與國有企業成立合營企業以及與地方政府建立戰略合作關係，為城市及產業園提供定制及本地化服務，加速業務拓展，將我們的城市服務項目組合推向全國，尤其是大灣區、蘇桂湘贛及全國其他一二線城市，繼而提高我們全國市場佔有率。

我們概不保證將可收購或投資我們所青睞的目標。請參閱「風險因素 — 未來收購、合營企業和投資可能會使我們面臨新的風險或表現不如預期」。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或就投資或收購訂立任何最終協議。

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於優化數據化服務平台及購買新設備。具體而言：
  - o *基礎服務平台*：約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於建立綜合服務基礎平台、分配服務資源及升級服務。未來三年，我們主要計劃(a)開發自身的綜合服務基礎平台，以取代現有的SAAS服務，優化我們的運營，並於未來降低我們的管理成本；(b)根據客戶的偏好，通過配對廣告、產品、兒童託管及老人護理服務分配我們的服務資源；及(c)針對業主、租戶和居民的需求，通過改善我們服務平台的標籤化管理系統升級服務；

## 未來計劃及[編纂]

- 城市服務平台：約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於拓寬數據化管理平台的功能模塊。未來三年，我們計劃升級我們的城市服務平台，如保持實時更新我們的服務及向我們的客戶推廣社區電子商務，將我們的服務平台與深業集團的服務平台對接以標準化我們的服務。
- 園區運營平台：約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於改進我們的運營模式、優化我們的房地產租賃系統等。未來三年，我們計劃(a)透過在我們的車輛和機器上添加傳感器，提高運作效率；及(b)透過管理租賃協議的簽署、修訂、續約及終止並將數據併入我們的財務系統，優化我們的房地產租賃系統。
- 設備：約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於購置額外設備，例如沖洗車、快速保潔車、機掃車、小型巡查車及組裝小型機械，以確保有序運營，降低人力成本。
- 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於提升商業運營服務影響力，其中：
  - 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於深業商管品牌推廣，強化商業和酒店品牌競爭力。具體而言，我們計劃打造代表城市高端消費水平並具備購物、娛樂、餐飲、休憩及文旅等綜合功能的城市級商業，及打造滿足當地居民日常生活需求為主的社區商業，並發展酒店自有品牌，以迎合多樣化的市場需求，為後續市場拓展形成標準化商業運營品牌體系。更多詳情請參閱「業務—業務戰略—提高商業運營服務的影響力」。
  - 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於進行信息技術系統建設及升級，以加強我們的商業和酒店數字化管理。
  - 約[編纂]% (或[編纂]百萬港元) 將用於推進商業運營及酒店管理方面的人才培訓計劃。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金和一般公司用途。

如果[編纂]定為指示性[編纂]的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂][編纂]淨額將分別增加或減少約[編纂]百萬港元。



---

## 未來計劃及[編纂]

---

如果[編纂]獲悉數行使，則我們收到的額外[編纂]將為(i)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即最高[編纂])，(ii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即[編纂]的中位數)及(iii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即最低[編纂])。

如果[編纂][編纂](包括行使[編纂]產生的[編纂])多出或少於預期，我們將按比例調整分配用於上述用途的[編纂]。

如果[編纂]的[編纂]不能立即用於上述用途，或如果我們無法按計劃實施我們計劃的任何部分，我們可能會以短期計息賬戶的形式於持牌商業銀行及／或其他金融機構(定義見《證券及期貨條例》或其他司法權區的適用法律及法規)持有該等資金，只要其被認為符合本公司的最佳利益。在此情況下，我們將遵守上市規則下的適用披露規定。

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

## 附錄一

## 會計師報告

以下第I-[1]至I-[3]頁為本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所] (香港執業會計師) 發出的報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求編製，並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[草稿]

致深業物業運營集團股份有限公司列位董事及中國國際金融香港證券有限公司、中信證券(香港)有限公司及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就深業物業運營集團股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-[4]至I-[93]頁)，此等歷史財務資料包括於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的合併財務狀況表、貴公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的財務狀況表，以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月(「業績記錄期」)的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-[4]至I-[93]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司日期為[日期]有關貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就

歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，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根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映了 貴公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的財務狀況和 貴集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的合併財務狀況，及 貴集團於業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二三年六月三十日止六個月的合併損益表、合併其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及其他說明資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據載於歷史財務資料附註2的呈列及編製基準呈列及編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們認為追加期間的比較財務資料在所有重大方面並未根據載於歷史財務資料附註2的呈列及編製基準編製。

**就香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告**

**調整**

在編製歷史財務資料時，並無對第I-[4]頁中所界定的相關財務報表作出調整。

**股息**

我們提述歷史財務資料附註15，當中載有 貴公司就業績記錄期所支付股息的相關資料。

**[羅兵咸永道會計師事務所]**

執業會計師

香港

[日期]

## 附錄一

## 會計師報告

### I. 貴集團之歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於業績記錄期以歷史財務資料為基礎的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣（「**人民幣**」）呈列，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

#### 合併損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 人民幣千元
收入.....	6	2,151,482	2,348,103	2,712,172	1,283,770	1,409,708
服務成本.....	8	(1,871,910)	(2,009,906)	(2,286,096)	(1,081,536)	(1,187,996)
毛利.....		279,572	338,197	426,076	202,234	221,712
行政開支.....	8	(189,374)	(222,645)	(230,157)	(106,085)	(102,835)
金融資產減值虧損淨額.....	3	(10,491)	(10,485)	(7,613)	(3,129)	(13,741)
其他收入.....	9	19,175	34,227	16,070	9,488	7,982
其他利得/(虧損) — 淨額.....	10	3,078	2,521	(3,190)	(2,649)	395
經營利潤.....		101,960	141,815	201,186	99,859	113,513
財務收入.....	12	5,595	6,100	6,334	3,403	2,863
財務成本.....	12	(2,950)	(3,135)	(1,715)	(964)	(724)
財務收入 — 淨額.....	12	2,645	2,965	4,619	2,439	2,139
應佔合營企業及聯營公司的業績.....	19	4,258	11,144	10,943	6,897	7,662
除所得稅前利潤.....		108,863	155,924	216,748	109,195	123,314
所得稅開支.....	13	(34,362)	(35,181)	(56,479)	(26,276)	(30,857)
年/期內利潤.....		<u>74,501</u>	<u>120,743</u>	<u>160,269</u>	<u>82,919</u>	<u>92,457</u>
以下各方應佔利潤：						
— 貴公司擁有人.....		74,677	119,617	158,861	82,027	92,274
— 非控股權益.....		(176)	1,126	1,408	892	183
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (按每股人民幣列示).....		74,501	120,743	160,269	82,919	92,457
— 基本及攤薄.....	14	<u>0.62</u>	<u>0.99</u>	<u>1.31</u>	<u>0.68</u>	<u>0.76</u>



附錄一

會計師報告

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期內利潤.....	74,501	120,743	160,269	82,919	92,457
其他全面收益/(虧損)					
將不會重新分類為損益的項目：					
透過其他全面收益/(虧損)按公允價值計算之					
金融資產的公允價值變動，經扣除稅項.....	15	13	(63)	(44)	—
年/期內全面收益總額.....	<u>74,516</u>	<u>120,756</u>	<u>160,206</u>	<u>82,875</u>	<u>92,457</u>
以下各方應佔全面收益總額：					
— 貴公司擁有人.....	74,692	119,630	158,798	81,983	92,274
— 非控股權益.....	(176)	1,126	1,408	892	183
	<u>74,516</u>	<u>120,756</u>	<u>160,206</u>	<u>82,875</u>	<u>92,457</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	16	220,109	207,296	197,311	192,308
使用權資產.....	17	32,270	27,012	29,580	23,949
無形資產.....	18	1,426	4,735	5,609	12,800
於合營企業及聯營公司之投資.....	19	273,563	270,238	276,060	283,722
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產...		1,035	1,052	968	968
其他應收款項及預付款項.....	22	12,115	11,150	4,072	717
遞延所得稅資產.....	26	26,187	35,515	36,678	40,712
		<u>566,705</u>	<u>556,998</u>	<u>550,278</u>	<u>555,176</u>
<b>流動資產</b>					
存貨.....		1,098	1,057	1,000	1,141
貿易及其他應收款項及預付款項.....	22	477,386	683,906	755,679	921,029
受限制現金及定期存款.....	23	90,391	45,058	49,239	40,094
現金及現金等價物.....	23	627,461	635,320	636,408	553,425
		<u>1,196,336</u>	<u>1,365,341</u>	<u>1,442,326</u>	<u>1,515,689</u>
<b>資產總值</b> .....		<u><b>1,763,041</b></u>	<u><b>1,922,339</b></u>	<u><b>1,992,604</b></u>	<u><b>2,070,865</b></u>
<b>權益</b>					
股本.....	24	121,288	121,288	121,288	121,288
儲備.....	25	312,245	413,136	437,750	437,750
保留盈利.....		240,779	259,518	333,893	426,167
貴公司擁有人應佔資本及儲備.....		674,312	793,942	892,931	985,205
非控股權益.....		7,218	8,920	10,039	9,441
<b>權益總額</b> .....		<u><b>681,530</b></u>	<u><b>802,862</b></u>	<u><b>902,970</b></u>	<u><b>994,646</b></u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
租賃負債.....	17	26,807	29,848	18,522	14,512
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	27	935,309	982,067	974,479	958,909
合同負債.....	7	75,209	68,862	58,210	66,541
即期所得稅負債.....		24,022	26,616	24,932	24,365
租賃負債.....	17	20,164	12,084	13,491	11,892
		<u>1,054,704</u>	<u>1,089,629</u>	<u>1,071,112</u>	<u>1,061,707</u>
<b>負債總額</b> .....		<u><b>1,081,511</b></u>	<u><b>1,119,477</b></u>	<u><b>1,089,634</b></u>	<u><b>1,076,219</b></u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u><b>1,763,041</b></u>	<u><b>1,922,339</b></u>	<u><b>1,992,604</b></u>	<u><b>2,070,865</b></u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	16	164,583	158,251	155,581	154,510
使用權資產.....		4,261	237	338	253
無形資產.....	18	1,170	1,650	1,312	8,692
於合營企業之投資.....	19(a)	266,071	263,824	269,972	278,155
於子公司之投資.....	20	294,549	301,799	304,799	313,299
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產...		910	927	843	843
其他應收款項及預付款項.....	22	—	—	3,355	—
遞延所得稅資產.....		8,765	10,056	11,725	14,849
		<u>740,309</u>	<u>736,744</u>	<u>747,925</u>	<u>770,601</u>
<b>流動資產</b>					
存貨.....		611	670	720	848
貿易及其他應收款項及預付款項.....	22	155,031	255,351	336,344	402,179
受限制現金及定期存款.....	23	44,858	30,076	30,212	30,235
現金及現金等價物.....	23	112,917	236,996	233,998	201,925
		<u>313,417</u>	<u>523,093</u>	<u>601,274</u>	<u>635,187</u>
資產總值.....		<u>1,053,726</u>	<u>1,259,837</u>	<u>1,349,199</u>	<u>1,405,788</u>
<b>權益</b>					
股本.....	24	121,288	121,288	121,288	121,288
儲備.....	25	396,928	495,363	513,767	513,767
保留盈利.....		97,791	45,776	152,176	163,992
權益總額.....		<u>616,007</u>	<u>662,427</u>	<u>787,231</u>	<u>799,047</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
租賃負債.....		—	—	177	104
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	27	423,708	584,968	552,325	582,659
合同負債.....		3,136	4,453	4,688	20,064
即期所得稅負債.....		6,519	7,746	4,594	3,726
租賃負債.....		4,356	243	184	188
		<u>437,719</u>	<u>597,410</u>	<u>561,791</u>	<u>606,637</u>
負債總額.....		<u>437,719</u>	<u>597,410</u>	<u>561,968</u>	<u>606,741</u>
權益及負債總額.....		<u>1,053,726</u>	<u>1,259,837</u>	<u>1,349,199</u>	<u>1,405,788</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益	權益總額
		實繳資本／股本	儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二一年一月一日的結餘		30,000	123,230	211,782	365,012	1,277	366,289
全面收益							
年內利潤／(虧損).....		—	—	74,677	74,677	(176)	74,501
其他全面收益.....		—	15	—	15	—	15
		—	15	74,677	74,692	(176)	74,516
與 貴公司擁有人的交易							
已宣派股息.....	15	—	—	(35,108)	(35,108)	(63)	(35,171)
向子公司前權益持有人宣派的 股息.....	15(b)	—	—	(3,311)	(3,311)	—	(3,311)
視作來自 貴公司擁有人 注資.....	24、25	61,288	211,739	—	273,027	—	273,027
資本化儲備.....	1.2	30,000	(30,000)	—	—	—	—
非控股權益注資.....		—	—	—	—	6,180	6,180
向法定儲備劃撥.....		—	7,261	(7,261)	—	—	—
與擁有人進行的交易總額....		91,288	189,000	(45,680)	234,608	6,117	240,725
於二零二一年十二月三十一日 的結餘.....		<u>121,288</u>	<u>312,245</u>	<u>240,779</u>	<u>674,312</u>	<u>7,218</u>	<u>681,530</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔					非控股權益	權益總額
		實繳資本/股本	儲備	保留盈利	總計			
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二二年一月一日								
的結餘		121,288	312,245	240,779	674,312	7,218	681,530	
全面收益								
年內利潤		—	—	119,617	119,617	1,126	120,743	
其他全面收益		—	13	—	13	—	13	
		—	13	119,617	119,630	1,126	120,756	
與 貴公司擁有人的交易								
已宣派股息	15	—	—	—	—	(104)	(104)	
向法定儲備劃撥		—	7,097	(7,097)	—	—	—	
非控股權益注資		—	—	—	—	680	680	
股份制改革後向儲備劃撥	25	—	93,781	(93,781)	—	—	—	
與擁有人進行的交易總額		—	100,878	(100,878)	—	576	576	
於二零二二年十二月三十一日的								
結餘		121,288	413,136	259,518	793,942	8,920	802,862	
於二零二三年一月一日								
的結餘		121,288	413,136	259,518	793,942	8,920	802,862	
全面收益								
年內利潤		—	—	158,861	158,861	1,408	160,269	
其他全面虧損		—	(63)	—	(63)	—	(63)	
		—	(63)	158,861	158,798	1,408	160,206	
與 貴公司擁有人的交易								
已宣派股息	15	—	—	(59,809)	(59,809)	(289)	(60,098)	
向法定儲備劃撥		—	24,677	(24,677)	—	—	—	
與擁有人進行的交易總額		—	24,677	(84,486)	(59,809)	(289)	(60,098)	
於二零二三年十二月三十一日的								
結餘		121,288	437,750	333,893	892,931	10,039	902,970	

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔					非控股權益	權益總額
		實繳資本／股本	儲備	保留盈利	總計			
		人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
(未經審計)								
於二零二三年一月一日								
的結餘		121,288	413,136	259,518	793,942	8,920	802,862	
全面收益								
期內利潤		—	—	82,027	82,027	892	82,919	
其他全面虧損		—	(44)	—	(44)	—	(44)	
		—	(44)	82,027	81,983	892	82,875	
與 貴公司擁有人的交易								
已宣派股息	15	—	—	—	—	(289)	(289)	
於二零二三年六月三十日								
的結餘		<u>121,288</u>	<u>413,092</u>	<u>341,545</u>	<u>875,925</u>	<u>9,523</u>	<u>885,448</u>	
於二零二四年一月一日								
的結餘		121,288	437,750	333,893	892,931	10,039	902,970	
全面收益								
期內利潤		—	—	92,274	92,274	183	92,457	
		—	—	92,274	92,274	183	92,457	
與 貴公司擁有人的交易								
已宣派股息	15	—	—	—	—	(781)	(781)	
於二零二四年六月三十日								
的結餘		<u>121,288</u>	<u>437,750</u>	<u>426,167</u>	<u>985,205</u>	<u>9,441</u>	<u>994,646</u>	

## 附錄一

## 會計師報告

### 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)						
<b>經營活動所得的現金流量</b>						
營運所得／(所用)的現金	28(a)	94,356	62,432	172,364	66,924	(22,227)
已付所得稅		(47,762)	(41,919)	(59,305)	(38,709)	(35,458)
<b>經營活動所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>46,594</b>	<b>20,513</b>	<b>113,059</b>	<b>28,215</b>	<b>(57,685)</b>
<b>投資活動所得的現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備		(74,607)	(15,484)	(23,090)	(14,212)	(9,299)
購買無形資產		(444)	(3,750)	(2,018)	(603)	(4,709)
收購共同控制下一間子公司		(1,200)	—	—	—	—
出售一間子公司		(4,001)	9,850	—	—	—
出售物業、廠房及設備的所得款項		513	990	1,048	136	428
投資一間合營企業的付款	19	—	—	(9,800)	(4,900)	—
定期存款減少／(增加)淨額		7,000	23,282	500	(1,500)	7,755
自一間合營企業收到的股息	19	—	12,946	14,243	—	—
自聯營公司收到的股息	19	1,343	1,523	678	653	—
已收利息		16,607	4,977	5,946	2,948	2,833
已收轉租收入		807	867	—	—	—
給予關聯方的貸款墊款		(220,682)	—	—	—	—
關聯方償還貸款		372,790	—	—	—	—
<b>投資活動所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>98,126</b>	<b>35,201</b>	<b>(12,493)</b>	<b>(17,478)</b>	<b>(2,992)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>						
租賃付款的本金部分		(20,476)	(23,456)	(15,198)	(7,344)	(7,086)
租賃付款的利息部分		(987)	(1,904)	(1,258)	(694)	(650)
來自關聯方貸款的所得款項		100,000	—	—	—	—
向關聯方償還貸款		(80,000)	(22,000)	(10,000)	—	(9,630)
向貴公司擁有人派付的股息	15(a)	(35,108)	—	(59,808)	—	—
向子公司前權益持有人派付的股息	15(b)	(7,371)	—	—	—	—
向非控股權益派付的股息	15(c)	(63)	(104)	(289)	(289)	(781)
已付貸款利息		—	(1,209)	—	—	—
非控股權益注資		6,180	680	—	—	—
已付[編纂]開支		—	(170)	(13,025)	(11,747)	(4,158)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(37,825)</b>	<b>(48,163)</b>	<b>(99,578)</b>	<b>(20,074)</b>	<b>(22,305)</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>106,895</b>	<b>7,551</b>	<b>988</b>	<b>(9,337)</b>	<b>(82,982)</b>
年／期初現金及現金等價物		520,681	627,461	635,320	635,320	636,408
現金及現金等價物之匯兌差額		(115)	308	100	189	(1)
<b>年／期末現金及現金等價物</b>	23	<b>627,461</b>	<b>635,320</b>	<b>636,408</b>	<b>626,172</b>	<b>553,425</b>



## II. 歷史財務資料附註

### 1 貴集團的一般資料、歷史及重組

#### 1.1 一般資料

深業物業運營集團股份有限公司(前稱深業集團(深圳)物業管理公司、深業集團(深圳)物業管理有限公司、深業物業集團有限公司，「**貴公司**」)於一九九二年七月十七日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為一家有限責任公司，並於二零二二年九月十九日改制為股份有限公司。貴公司註冊辦事處位於中國深圳市羅湖區筍崗街道田心社區深業泰富廣場A座1701室。

貴公司及其子公司(統稱「**貴集團**」)主要於中國從事提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務、商業物業運營及管理服務(「**[編纂]**業務」)。

貴公司的中間控股公司為深圳控股有限公司(「**深圳控股**」)，一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。貴公司的最終控股公司為深業集團有限公司(「**深業集團**」)(「**最終控股股東**」)，為一家於中國深圳市成立的國有企業。

#### 1.2 貴集團的歷史及重組

於一九九二年七月十七日，深業集團(深圳)物業管理公司在中國註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。於二零一零年，貴公司的實繳資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣30,000,000元並於二零二一年一月透過資本化儲備由人民幣30,000,000元進一步增加至人民幣60,000,000元(附註24及25)。

於二零二一年，深圳控股進行集團重組(「**重組**」)，據此，從事**[編纂]**業務的公司轉至 貴集團，重組涉及以下各項：

貴公司直接控股公司深業泰然(集團)股份有限公司(「**泰然**」)、深業泰富物流集團股份有限公司、深業置地有限公司及深圳市農科集團有限公司(統稱「**出售方**」)與 貴公司分別簽訂股權轉讓及股份認購協議，據此，於二零二一年九月，出售方將其於部分子公司(「**轉讓子公司**」)及一間合營企業的股權出售予 貴公司，以交換 貴公司發行及配發的61,287,867股新普通股。於重組前後，出售方、轉讓子公司與 貴公司共同受深業集團控制。

於重組完成後，深業智慧園區運營(深圳)有限公司、深業商業管理有限公司、深業置地(深圳)物業管理有限公司、深圳市深業泰富商業物業管理有限公司及深圳市農科物業管理有限公司均成為 貴集團的全資子公司，而深圳天安智慧園區運營有限公司(「天安」)則成為由 貴公司擁有50%股權的合營企業(「合營企業」)。為完成重組， 貴公司的註冊資本由人民幣60,000,000元增加至人民幣121,288,000元(附註24)。

於二零二一年十二月， 貴集團亦已出售部分資產和其於一間子公司(深圳市鵬基物業經營有限公司(「深圳市鵬基」))的全部股權予深圳控股的部分間接全資子公司。已於二零二二年一月收取出售深圳市鵬基股權的現金代價(附註33(i))。

於二零二二年八月， 貴公司之當時擁有人簽訂《深業物業運營集團股份有限公司發起人協議》，據此，同意將 貴公司改制為股份有限公司，註冊資本為人民幣121,287,867元，分為121,287,867股每股面值人民幣1元的普通股。自此， 貴公司改制為股份有限公司，並於二零二二年九月更名為深業物業運營集團股份有限公司。緊接及緊隨 貴公司改制為股份有限公司前後，當時股東及其各自在 貴公司的股權並無變動。

## 2 呈列及編製基準

### 呈列基準

緊接重組前及於業績記錄期，**[編纂]**業務由 貴公司及其子公司(包括轉讓子公司)經營。

緊接重組前及緊隨重組後， 貴集團現時旗下從事**[編纂]**業務各公司共同受控股股東深圳控股(深業集團的間接非全資子公司)控制。因此，重組被視為共同控制下的業務合併。就本報告而言，歷史財務資料已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈香港會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」所述的合併會計法原則編製而成。

因此，編製歷史財務資料時，已納入從事**[編纂]**業務各公司(緊接重組前及緊隨重組後

共同受深圳控股控制且現時為 貴集團旗下公司)的歷史財務資料，猶如現時的集團架構於所呈列期間內或自轉讓子公司首次由深圳控股控制當日起(以較短者為準)一直存續。

就深圳控股方面而言，轉讓子公司的資產淨值以現有賬面值合併。在控制方權益持續的情況下，當發生共同控制的業務合併時，概不確認商譽代價或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出成本部分的金額。

與共同控制下的業務合併有關的其他會計政策，請參閱附註34.1.6。

貴公司與其子公司(包括轉讓子公司)之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

合營企業投資已自 貴公司對合營企業的共同控制權確立當日起使用權益會計法(附註34.1.4)入賬。於收購合營企業時，投資成本與 貴公司應佔合營企業可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額作為商譽入賬，此為合營企業投資賬面值的一部分。

## 編製基準

### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

歷史財務資料是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)的披露規定進行編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋

### (ii) 歷史成本法

除以公允價值計入其他全面收益的金融資產是按公允價值計量外，歷史財務資料是按歷史成本法進行編製。

(iii) 會計政策

除另有列明外，編製歷史財務資料應用的重大會計政策已於所呈列的所有年度一直貫徹應用。

根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」，合併會計法適用於共同控制業務合併。同時，香港財務報告準則第3號將涉及共同控制下的實體或企業的業務合併定義為「參與合併的實體或企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制，且該控制並非暫時性」。於收購前後，天安分別為泰然及 貴公司的合營企業。由於該合營企業並非企業，且在交易前後並非由同一方或相同的多方最終控制，因此該交易不符合香港財務報告準則有關共同控制業務合併的定義。因此，合營企業的收購並無於業績記錄期初重列。

除本歷史財務資料其他部分所披露的重大會計政策外，其他潛在重大會計政策資料概要已載於本歷史財務資料附註34。

尚未採納的新訂／經修訂準則

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且 貴集團並無提早採納的經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港會計準則第9號及香港會計準則第7號(修訂)	財務工具準則	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則(修訂)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表中的列報與披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產	待定

貴集團已開始評估以上新訂／經修訂準則(其中部分與 貴集團營運相關)的影響。根據 貴公司董事作出的初步評估，預期該等準則及修訂於生效時不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

貴集團的活動使其面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並力求盡量減少對貴集團財務表現的潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (i) 外匯風險

由於大部分營運實體位於中國，貴集團的正常經營活動主要以人民幣進行。貴集團以人民幣收取全部收入，其大部分開支也以人民幣計值。外匯風險主要產生自若干子公司以港元(「港元」)計值的現金及現金等價物。

貴集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

貴集團於各報告期末以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
以港元計值的現金及現金等價物 .....	<u>3,775</u>	<u>4,083</u>	<u>4,183</u>	<u>4,182</u>
負債				
以港元計值的其他應付款項 .....	<u>455</u>	<u>839</u>	<u>806</u>	<u>806</u>

## 附錄一

## 會計師報告

下表詳述 貴集團對人民幣兌港元匯率升值及貶值5%的敏感度。5%為向主要管理人員報告內部外幣風險時使用的敏感率，代表管理層對匯率合理可能變動的評估。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元升值5%				
一年／期內除所得稅前利潤減少 .....	(166)	(162)	(169)	(169)
人民幣兌港元貶值5%				
一年／期內除所得稅前利潤增加 .....	<u>166</u>	<u>162</u>	<u>169</u>	<u>169</u>

### (ii) 價格風險

貴集團面臨以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產之股本證券價格風險。貴集團並不面臨商品價格風險。為管理股本證券投資產生的價格風險，貴集團按照 貴集團設定的限制將其投資組合多元化。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產主要是中國的非上市股本工具，於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，倘該等股本投資的公允價值上升或下降10%，貴集團的權益將增加或減少約人民幣104,000元、人民幣105,000元、人民幣97,000元及人民幣97,000元。

### 3.1.2 信貸風險

信貸風險指債務人或交易對手無法履行其合同責任或信貸狀況發生不利變動所導致的虧損風險。貴集團面臨與其貿易及其他應收款項、受限制現金及定期存款以及現金及現金等價物有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金及定期存款以及現金及現金等價物的賬面值代表 貴集團就這些金融資產所面臨的最高信貸風險。

### 減值評估

貴集團根據香港財務報告準則第9號的規定使用預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型制定現金及現金等價物、受限制現金及定期存款、貿易及其他應收款項的信貸虧損。

就貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，這一方法要求自初始確認應收款項起確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同的信貸風險特徵進行分組。

就使用三階段通用方法預期信貸虧損評估計量減值虧損的金融資產(貿易應收款除外)而言，貴集團評估其信貸風險自初始確認以來有否大幅增加，並應用分以下三個階段的減值模型計算其減值撥備和確認其預期信貸虧損：

階段一：如果金融資產的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則其納入階段一。

階段二：如果金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加但尚未被視為出現信貸虧損，則其納入階段二。關於貴集團如何確定信貸風險何時大幅增加的描述於下文「判斷信貸風險大幅增加」一節中披露。

階段三：如果金融工具發生信貸減值，則該金融工具納入階段三。信貸減值金融資產的定義於下文「信貸減值資產的定義」一節中披露。

貴集團於確定信貸風險有否大幅增加時，考慮不同金融工具的信貸風險特徵。就信貸風險大幅增加或並無大幅增加的金融工具而言，會分別計提12個月或全期預期信貸虧損。

預期信貸虧損為違約風險敞口、違約概率(「**違約概率**」)及違約損失率(「**違約損失率**」)的乘積進行貼現的結果。根據信貸風險有否大幅增加或資產是否減值，貴集團基於不同資產的信貸風險特徵，以12個月或全期預期信貸虧損計量虧損撥備。

#### *判斷信貸風險大幅增加(「**信貸風險大幅增加**」)*

根據香港財務報告準則第9號，於考慮金融資產的減值階段時，貴集團評估初步確認時的信貸風險，也評估於各報告期內信貸風險是否有任何大幅增加。於確定金融資產的預期信貸虧損階段時，貴集團考慮不同的合理佐證資料以判斷信貸風險是否大幅增加。主要考慮的因素包括償付能力及經營能力。貴集團可基於有相似信貸風險特點的個別金融工具或金融工具組合，通過比較金融工具於報告日期的信貸風險與金融工具於初始確認時的信貸風險，確定預期信貸虧損階段。



貴集團設立定量及定性標準，以判斷經初始確認後信貸風險有否出現信貸風險大幅增加。判斷標準主要包括債務人的違約概率變動、信貸風險類別變動及其他信貸風險大幅增加的指標等。

#### 信貸減值資產的定義

根據香港財務報告準則第9號，為確定是否出現信貸減值，貴集團於考慮定性及定量標準所採納界定準則與相關金融資產的內部信貸風險管理目標一致。貴集團評估債務人是否出現信貸減值時，主要考慮下列因素：

- 貸款人因債務人遇上財務困難而基於經濟或合同理由向債務人授出貸款人於一般情況下不願意授出的寬免。
- 債務人遇上重大財務困難。
- 債務人很可能破產或需要其他財務重組。

金融資產信貸減值可能受多宗事件的共同影響，不一定因個別可識別事件所致。

#### 前瞻性資料

過往虧損率會進行調整，以反映當前及前瞻性資料對可影響債務人結算應收款項能力的宏觀經濟因素的影響。

貴集團全面考慮內外部數據、專家預測以及統計分析，以確定這些經濟指標與違約概率和違約損失率之間的關係。貴集團至少每年對該等經濟指標進行評估預測，提供未來的最佳估計，並定期評估有關結果。貴集團已識別中國消費者CPI及M2等為最相關因素，並根據這些因素的預期變化相應調整歷史虧損率。

與其他經濟預測類似，經濟指標的估計具有高度的固有不確定性，因此實際結果可能與估計存在重大差異。貴集團認為以上的估計為對可能結果的最佳估計。

#### 金融資產信貸風險

在並無考慮抵押品及其他信貸提升影響的情況下，最大風險是根據合併財務狀況表所呈報賬面淨值計算。

## 附錄一

## 會計師報告

### (i) 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

貴集團預期並無與受限制現金及定期存款、現金及現金等價物有關的重大信貸風險，原因為這些項目絕大部分存放於具高信貸評級的國有銀行及其他中大型上市銀行。管理層預期不會因這些交易對手違約而產生任何重大虧損。

### (ii) 其他應收款項

貴集團的其他應收款項主要包括應收第三方及關聯方款項或貸款。為計量其他應收款項的預期信貸虧損，管理層定期進行集體評估及個別評估。其他應收款項已根據共同的信貸風險特徵及逾期天數進行分組。

管理層根據過往結算記錄及過往經驗，定期對未收回餘額的可收回性進行個別評估。

### 貴集團

#### 其他應收款項

(不包括可抵扣增值稅進項稅額)

	階段1	階段2	階段3	總計
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
預期虧損率 .....	2.32%	不適用	100.00%	
總賬面值(人民幣千元) .....	171,313	—	10,454	181,767
虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>(3,968)</u>	<u>—</u>	<u>(10,454)</u>	<u>(14,422)</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
預期虧損率 .....	2.45%	不適用	100.00%	
總賬面值(人民幣千元) .....	200,304	—	10,514	210,818
虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>(4,917)</u>	<u>—</u>	<u>(10,514)</u>	<u>(15,431)</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
預期虧損率 .....	1.56%	不適用	100.00%	
總賬面值(人民幣千元) .....	215,746	—	10,493	226,239
虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>(3,376)</u>	<u>—</u>	<u>(10,493)</u>	<u>(13,869)</u>
<b>於二零二四年六月三十日</b>				
預期虧損率 .....	1.56%	不適用	100.00%	
總賬面值(人民幣千元) .....	247,538	—	10,458	257,996
虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>(3,871)</u>	<u>—</u>	<u>(10,458)</u>	<u>(14,329)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

有關其他應收款項的虧損撥備賬於年／期內變動的情況如下：

### 貴集團

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	14,194	14,422	15,431	13,869
減值撥備	1,768	1,907	213	629
減值撥備撥回	(1,540)	(898)	(1,775)	(169)
於年／期末	<u>14,422</u>	<u>15,431</u>	<u>13,869</u>	<u>14,329</u>

### (iii) 貿易應收款項

貴集團採用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法，為預期信貸虧損計提撥備，該方法允許對貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

下表提供有關 貴集團的信貸風險及貿易應收款項的預期信貸虧損的資料。

### 第三方 — 按組別進行評估

於二零二一年十二月三十一日	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	總計
預期虧損率	2.13%	32.86%	56.26%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	207,623	12,975	4,319	6,915	231,832
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(4,432)</u>	<u>(4,264)</u>	<u>(2,430)</u>	<u>(6,915)</u>	<u>(18,041)</u>
於二零二二年十二月三十一日	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	總計
預期虧損率	2.41%	33.73%	67.18%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	333,237	12,121	6,268	8,524	360,150
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(8,038)</u>	<u>(4,088)</u>	<u>(4,211)</u>	<u>(8,524)</u>	<u>(24,861)</u>
於二零二三年十二月三十一日	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	總計
預期虧損率	2.61%	36.94%	73.37%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	323,341	23,003	6,899	11,372	364,615
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(8,444)</u>	<u>(8,497)</u>	<u>(5,062)</u>	<u>(11,372)</u>	<u>(33,375)</u>
於二零二四年六月三十日	一年內	一至二年	二至三年	三年以上	總計
預期虧損率	2.65%	38.62%	65.69%	100.00%	
總賬面值(人民幣千元)	394,304	37,435	11,241	13,575	456,555
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(10,445)</u>	<u>(14,458)</u>	<u>(7,384)</u>	<u>(13,575)</u>	<u>(45,862)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

預期虧損率使用撥備矩陣進行估計，當中已考慮到客戶的逾期狀態。預期虧損率會定期進行調整，以反映當前經濟狀況變動情況以及貴集團對在貿易應收款項預期期限內經濟狀況預測的看法。

### 第三方—個別評估

貴集團識別到若干第三方客戶的信貸風險大幅增加，個別評估與其下列結餘的可收回性。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期虧損率	94.66%	99.38%	99.40%	99.40%
總賬面值(人民幣千元)	4,442	6,141	6,127	6,127
虧損撥備(人民幣千元)	<u>(4,205)</u>	<u>(6,103)</u>	<u>(6,090)</u>	<u>(6,090)</u>

虧損撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	5,396	4,205	6,103	6,090
減值撥備	—	1,921	—	—
減值撥備撥回	(1,191)	(23)	(13)	—
於年／期末	<u>4,205</u>	<u>6,103</u>	<u>6,090</u>	<u>6,090</u>

### 第三方—按組別進行評估及個別評估

虧損撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	18,166	22,246	30,964	39,465
減值撥備	6,320	8,837	10,090	12,638
減值撥備撥回	(2,240)	(119)	(1,589)	(151)
於年／期末	<u>22,246</u>	<u>30,964</u>	<u>39,465</u>	<u>51,952</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 關聯方

為計量來自關聯方貿易應收款項的預期信貸虧損，根據共同信貸風險特徵及逾期天數對關聯貿易應收款項進行分組。管理層根據外部信貸評級、過往結算記錄及過往經驗，對未償還餘額的可收回性進行定期集體評估及個別評估。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期虧損率 .....	22.27%	14.88%	12.04%	9.95%
總賬面值(人民幣千元) .....	101,522	157,006	199,713	249,674
虧損撥備(人民幣千元) .....	<u>(22,611)</u>	<u>(23,369)</u>	<u>(24,043)</u>	<u>(24,837)</u>

虧損撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 .....	16,428	22,611	23,369	24,043
減值撥備 .....	7,336	1,783	1,373	1,005
減值撥備撥回 .....	(1,153)	(1,025)	(699)	(211)
於年／期末 .....	<u>22,611</u>	<u>23,369</u>	<u>24,043</u>	<u>24,837</u>

有關 貴集團貿易應收款項的虧損撥備賬於年／期內變動的情況如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 .....	34,594	44,857	54,333	63,508
減值撥備 .....	13,656	10,620	11,463	13,643
減值撥備撥回 .....	(3,393)	(1,144)	(2,288)	(362)
於年／期末 .....	<u>44,857</u>	<u>54,333</u>	<u>63,508</u>	<u>76,789</u>

### 3.1.3 流動性風險

為管理流動性風險，貴集團監測並維持高級管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，從而為 貴集團營運提供資金，並減輕現金流量波動的影響。

## 附錄一

## 會計師報告

下表根據直至合同到期日的剩餘期限，對 貴集團的金融負債按相關期限分組進行分析。

	總未貼現合同					賬面值總計 人民幣千元
	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	現金流量	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項).....	688,636	—	—	—	688,636	688,636
租賃負債 .....	21,892	8,963	11,497	9,742	52,094	46,971
	<u>710,528</u>	<u>8,963</u>	<u>11,497</u>	<u>9,742</u>	<u>740,730</u>	<u>735,607</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項).....	722,000	—	—	—	722,000	722,000
租賃負債 .....	13,697	10,647	14,646	7,732	46,722	41,932
	<u>735,697</u>	<u>10,647</u>	<u>14,646</u>	<u>7,732</u>	<u>768,722</u>	<u>763,932</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>						
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項).....	708,982	—	—	—	708,982	708,982
租賃負債 .....	14,490	8,818	11,430	335	35,073	32,013
	<u>723,472</u>	<u>8,818</u>	<u>11,430</u>	<u>335</u>	<u>744,055</u>	<u>740,995</u>
<b>於二零二四年六月三十日</b>						
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項).....	712,642	—	—	—	712,642	712,642
租賃負債 .....	12,346	7,738	7,458	145	27,687	26,404
	<u>724,988</u>	<u>7,738</u>	<u>7,458</u>	<u>145</u>	<u>740,329</u>	<u>739,046</u>

### 3.2 資本管理

貴集團的資本管理旨在保障 貴集團能持續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或要求擁有人出資。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按債務淨額除以資產總值計算。債務淨額按具有借貸性質的債務總額減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款計算。資本總額以合併財務狀況表所示「權益總額」加債務淨額計算。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團處於淨現金狀況。

### 3.3 公允價值估計

#### 3.3.1 公允價值層級

為提供有關釐定公允價值所用輸入數據的可靠性指標，貴集團已根據會計準則將其金融工具分為三個層級。

下表根據在計量公允價值的估值技術中所運用到的輸入值的層級，分析按公允價值入賬或列示的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。市場報價已包含市場對利率及通脹上升等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入值，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值(即不可觀察輸入值)。對於非上市股本證券和環境、社會及管治風險會導致重大不可觀察調整的工具，即屬於此情況(第3層)。

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
金融資產 .....				
以公允價值計量且其變動計入其他全面				
收益的金融資產 .....	—	—	1,035	1,035
於二零二二年十二月三十一日				
金融資產 .....				
以公允價值計量且其變動計入其他全面				
收益的金融資產 .....	—	—	1,052	1,052
於二零二三年十二月三十一日				
金融資產 .....				
以公允價值計量且其變動計入其他全面				
收益的金融資產 .....	—	—	968	968
於二零二四年六月三十日				
金融資產 .....				
以公允價值計量且其變動計入其他全面				
收益的金融資產 .....	—	—	968	968



於業績記錄期，公允價值層級分類第1、2及3層間並無轉移。

貴集團其他流動金融資產(包括受限制現金及定期存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)及貴集團的金融負債(包括租賃負債、貿易及其他應付款項)的賬面值因其到期日較短而約等於其公允價值。其他非流動金融資產及負債的公允價值約等於其賬面值，原因是貼現影響並不明顯。

### 3.3.2 用以確定公允價值的估值技術

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值採用貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據確定，主要包括預期未來現金流量及貼現率假設。估值技術於業績記錄期並無變動。

下表列示第3層金融資產於業績記錄期的變動。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 .....				
一 於非上市實體之投資				
於年／期初 .....	1,014	1,035	1,052	968
公允價值變動 .....	21	17	(84)	—
於年／期末 .....	<u>1,035</u>	<u>1,052</u>	<u>968</u>	<u>968</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，第3層公允價值計量中使用的金融資產賬面值並不重大。重大不可觀察輸入數據為與投資相關資產淨值有關的輸入數據。投資相關資產淨值越高，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值越高。貴公司的董事認為關鍵假設的任何可能變動將不會對歷史財務資料產生任何重大影響。

## 4 關鍵會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要使用會計估計，顧名思義，其很少與實際結果相同。管理層於應用貴集團會計政策時亦須行使判斷。

估計及判斷會不斷評估並根據過往經驗等因素進行，包括可能對貴集團產生財務影響及認為在此情況下屬合理的未來事件的預期。

**(i) 金融資產的預期信貸虧損**

貴集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出金融資產撥備。貴集團基於過往歷史、當前市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出假設及選擇減值計算的輸入數據。

如果預期與管理層估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間金融資產的賬面值以及有關虧損撥備。有關已確認虧損撥備的詳情，請參閱上文附註3.1.2。

**(ii) 即期及遞延所得稅**

確定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多未能確定最終稅項的交易及計算。如果這些事宜的最終稅務結果與初步記錄的金額不同，這些差異將影響作出確定的期間內的即期及遞延所得稅撥備。

如果管理層認為未來應課稅盈利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關的遞延所得稅資產及稅項虧損。有關實際動用結果可能會有所不同。

**5 分部資料**

管理層根據主要營運決策人（「**主要營運決策人**」）所審閱的報告確定營運分部。主要營運決策人被認為是貴公司的執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

於業績記錄期，貴集團主要在中國從事提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務和商業物業運營及管理服務。主要營運決策人審查業務（作為一個經營分部）的經營業績，以作出資源分配的決策。因此，主要營運決策人認為只有一個分部用於作出戰略決策。

貴集團的主要經營實體位於中國，同時，於業績記錄期，貴集團的所有收入均來自中國。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團的所有非流動資產均位於中國。因此，並無呈列地理分部資料。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6 收入

收入主要包括提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務的所得款項。

(a) 貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月按類別劃分的收入分析如下：

服務類型	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
<b>服務類型</b>					
<b>城市及產業園服務</b>					
— 市政服務 .....	200,417	293,481	441,043	216,002	237,555
— 公共設施管理服務 .....	384,488	417,549	439,126	213,132	227,247
— 產業園服務 .....	272,529	309,161	333,354	150,410	172,248
	<u>857,434</u>	<u>1,020,191</u>	<u>1,213,523</u>	<u>579,544</u>	<u>637,050</u>
<b>住宅物業管理服務</b>					
— 物業管理服務 .....	487,374	513,323	532,713	258,828	276,091
— 增值服務 .....	296,568	252,944	333,433	142,936	161,463
	<u>783,942</u>	<u>766,267</u>	<u>866,146</u>	<u>401,764</u>	<u>437,554</u>
<b>商業物業運營及管理服務</b>					
— 商業運營及管理服務 .....	424,656	477,563	529,138	254,834	273,967
— 增值服務 .....	85,450	84,082	103,365	47,628	61,137
	<u>510,106</u>	<u>561,645</u>	<u>632,503</u>	<u>302,462</u>	<u>335,104</u>
	<u><u>2,151,482</u></u>	<u><u>2,348,103</u></u>	<u><u>2,712,172</u></u>	<u><u>1,283,770</u></u>	<u><u>1,409,708</u></u>

(b) 已確認來自客戶合同的收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
隨時間 .....	2,142,240	2,336,736	2,701,281	1,279,744	1,404,305
於某個時間點 .....	9,242	11,367	10,891	4,026	5,403
	<u>2,151,482</u>	<u>2,348,103</u>	<u>2,712,172</u>	<u>1,283,770</u>	<u>1,409,708</u>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，來自最終控股股東所控制的實體及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入分別貢獻 貴集團收入的6.32%、9.72%、9.66%、8.49%及10.15%。此外，除附註30及上文所披露的關聯方交易外，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，概無來自單一客戶或受共同控制的一組客戶的銷售收入佔 貴集團收入的10%或以上。

### (c) 收入確認會計政策

貴集團提供城市及產業園服務、住宅物業管理服務以及商業物業運營及管理服務。收入在提供服務或交付貨品且有可能收回相關代價的會計期間確認。服務及貨品控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。

貴集團分辨在與客戶的交易中 貴集團是主事人還是代理。 貴集團以主事人身份行事時，相關收入按總額確認，而當 貴集團以代理身份行事時，相關收入按淨額確認。

當合同一方已履約時， 貴集團視乎 貴集團履約與客戶付款的關係將合同作為合同資產或合同負債呈列於合併財務狀況表。

合同資產為 貴集團就向客戶轉讓服務而有權收取代價的權利。為取得合同而產生的增量成本如可收回，則將撥充資本並呈列為「合同資產」，其後於確認相關收入時攤銷。

倘客戶在獲提供服務前支付代價或 貴集團於向客戶提供服務前擁有無條件收取代價金額的權利，則 貴集團於收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將該金額呈列為合同負債。

應收款項於 貴集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價付款僅隨時間流逝即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

### 服務類型

#### (i) 城市及產業園服務

貴集團主要向當地政府、公共機構、物業開發商及產業園提供市政／城市及產業園服務，包括(i)市政服務(即提供(a)城市道路衛生服務，(b)清潔、綠化管養、垃圾分類、市容巡查、街道設施管養及消殺，(c)路燈管理、市容巡查及消殺服務)；(ii)面向公共博物館、圖書

館、學校、醫院、公共機構辦公樓等公共設施的基礎物業管理服務(包括清潔、綠化管養、維護和秩序維護等)；及(iii)產業園運營服務、基礎物業管理服務(即公共區域的綠化管養、園藝和維護、清潔、秩序維護和公共設施維修養護等)及增值服務(即社區生活服務等)。

*(ii) 住宅物業管理服務*

貴集團還向所管理物業的業主及住戶以及物業開發商提供一系列住宅物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務(即公共區域的綠化管養、園藝和維護、清潔、秩序維護及公共設施的維修養護等)；(ii)增值服務(即停車場管理服務、社區生活服務、公共資源管理服務等)，從而就這些服務收取物業管理費。

*(iii) 商業物業運營及管理服務*

貴集團還向業主及租戶以及物業開發商提供一系列商業物業管理服務，包括(i)商業物業運營服務(即招商、營運及推廣服務、酒店經營管理或監督等)；(ii)基礎物業管理服務(即清潔、綠化管養、公共設備設施維護以及秩序維護服務等)；及(iii)增值服務(即停車場管理服務、場地管理、裝修材料垃圾收集及清運等)。在管商業物業包括辦公樓、商業綜合體、酒店及商業公寓。

**收入確認政策**

- (i) 就基礎物業管理服務而言，貴集團按月對所提供的服務收取固定金額，並按貴集團有權開立發票且與所完成業績價值直接對應的金額確認為收入。

就按包幹制收費的物業管理服務收入而言，貴集團作為主事人主要負責提供物業管理服務，貴集團將已收或應收客戶費用確認為收入，將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制收費的物業管理服務收入而言，貴集團作為代理主要負責安排並監督其他供應商提供的服務，並按所管理物業單元已收或應收物業管理總費用的若干固定金額或比例確認酬金。

- (ii) 就運營服務而言，貴集團定期就所提供服務收取固定金額或按協定比例收取金額，並按貴集團有權開立發票且與所完成業績價值直接對應的金額確認為收入。

## 附錄一

## 會計師報告

(iii) 如上文所述，向在管物業的房地產開發商、物業住戶和租戶提供增值服務主要包括(i) 社區生活服務收入；(ii) 協銷服務及交付前支持服務收入；(iii) 停車場管理服務收入；(iv) 公共資源管理服務收入及(v) 其他增值服務。

除餐廳服務、中介服務、銷售農副產品等服務於客戶接受服務及產品時立即確認收入外，收入主要隨時間於提供相關服務時確認。銷售產品所得收入是根據指定價格而定，且於貨品獲接受時立即確認應收款項，因為此乃代價成為無條件的時間點。

### 7 客戶合同

(a) 貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債				
— 關聯方(附註30(c)) .....	—	20	301	42
— 第三方 .....	75,209	68,842	57,909	66,499
	<u>75,209</u>	<u>68,862</u>	<u>58,210</u>	<u>66,541</u>

貴集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時墊付的款項。於二零二一年一月一日，合同負債為人民幣83,932,000元。

#### (b) 未履行的履約責任

就城市及產業園服務、住宅物業管理服務及客戶商業物業運營及管理服務而言，貴集團定期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露這類合同的剩餘履約責任。

#### (c) 就取得合同的增量成本而確認的資產

於業績記錄期，並無取得合同發生的重大增量成本。

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 就合同負債確認的收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初確認計入合同負債結餘的收入..	<u>83,932</u>	<u>75,209</u>	<u>68,862</u>	<u>42,401</u>	<u>49,319</u>

(未經審計)

### 8 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
員工福利開支(附註11) .....	1,324,989	1,395,795	1,456,859	704,721	713,629
清潔及秩序維護開支 .....	249,748	303,284	491,612	226,168	279,219
維護成本 .....	116,708	125,573	131,062	55,975	67,374
公用事業成本 .....	97,082	109,958	131,884	58,287	62,869
短期租賃開支 .....	76,181	76,425	83,209	42,874	50,424
廣告及推廣成本 .....	9,491	38,727	45,738	18,112	20,664
折舊及攤銷 .....	47,613	50,791	42,980	20,891	21,772
辦公室開支 .....	38,521	38,605	41,767	19,006	23,815
綠化管養及園藝開支 .....	36,262	31,388	27,698	15,292	17,893
食堂開支 .....	20,964	19,557	16,245	5,904	10,454
稅項及附加費 .....	9,903	9,077	11,580	5,804	6,405
專業服務費 .....	9,023	10,081	10,751	5,216	4,950
差旅及酬酢開支 .....	8,155	8,083	8,715	4,054	3,288
銀行收費 .....	3,625	3,539	3,990	1,925	2,136
[編纂]開支 .....	—	348	1,258	364	342
核數師酬金 .....	565	708	665	—	—
— 審核服務 .....	565	708	665	—	—
— 非審核服務 .....	—	—	—	—	—
其他 .....	12,454	10,612	10,240	3,028	5,597
服務成本及行政開支總額 .....	<u>2,061,284</u>	<u>2,232,551</u>	<u>2,516,253</u>	<u>1,187,621</u>	<u>1,290,831</u>

(未經審計)



## 附錄一

## 會計師報告

### 9 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
政府補助(a) .....	6,299	21,527	5,453	4,304	5,230
增值稅退稅 .....	10,914	12,159	10,365	4,932	2,421
提供予關聯方貸款的利息收入 .....	1,222	—	—	—	—
其他 .....	740	541	252	252	331
	<u>19,175</u>	<u>34,227</u>	<u>16,070</u>	<u>9,488</u>	<u>7,982</u>

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補助主要指就實行防疫措施向貴集團授出的補貼。這些補助金並無未達成條件或其他附帶或然條件。

### 10 其他利得／(虧損) — 淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
出售物業、廠房及設備及投資物業的虧損淨額 .....	(90)	(125)	(37)	(47)	(20)
終止租賃虧損淨額 .....	—	—	(439)	(463)	—
逾期罰款收入 .....	2,019	1,060	1,241	728	510
其他(a) .....	1,149	1,586	(3,955)	(2,867)	(95)
	<u>3,078</u>	<u>2,521</u>	<u>(3,190)</u>	<u>(2,649)</u>	<u>395</u>

(a) 截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的其他虧損主要包括因提前終止商業物業租賃合約而支付予承租人的補償金。

## 11 員工福利開支

(a) 員工福利開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
工資、薪金及花紅.....	1,088,855	1,150,186	1,207,617	582,743	587,395
退休金成本—界定供款計劃.....	99,670	109,872	115,820	54,532	58,317
社會保險及住房公積金供款.....	73,215	80,278	83,506	39,217	41,651
其他員工福利.....	63,249	55,459	49,916	28,229	26,266
	<u>1,324,989</u>	<u>1,395,795</u>	<u>1,456,859</u>	<u>704,721</u>	<u>713,629</u>

中國子公司的員工須參加在中國設立的員工社會保險計劃，涵蓋退休金、醫療及其他福利。這些計劃由政府當局組織管理。除向這些社會保險計劃供款外，貴集團無其他對員工的承擔。根據有關規定，上述社會保險計劃應由貴集團內各公司承擔的供款，主要按員工基本工資的百分比確定，並有上限限制。這些供款在發生時列為開支。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，貴集團並無動用已沒收供款以減少各年度對上述社會保險計劃的供款。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，就上述社會保險計劃作出的供款分別為人民幣7,177,000元、人民幣8,704,000元、人民幣8,184,000元及人民幣4,563,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 董事及監事酬金

貴公司各董事及監事的薪酬載列如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度	薪金、津貼及	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	福利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行及非執行董事</b>				
肖武春.....	647	722	185	1,554
藍秀群.....	557	619	141	1,317
黃炯(i)(xi).....	—	—	—	—
邱貴忠(ii).....	—	—	—	—
董方(iii)(iv).....	—	—	—	—
徐恩利(iv)(v).....	—	—	—	—
<b>監事</b>				
許松坤(vii).....	557	526	133	1,216
樊韜(viii).....	—	—	—	—
	<u>1,761</u>	<u>1,867</u>	<u>459</u>	<u>4,087</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度	薪金、津貼及	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	福利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行及非執行董事</b>				
肖武春.....	658	722	151	1,531
藍秀群.....	568	619	135	1,322
于淼(ix).....	389	463	94	946
黃炯(i)(xi).....	—	—	—	—
邱貴忠(ii).....	—	—	—	—
吳森富(vi).....	—	—	—	—
徐恩利(iv)(v).....	—	—	—	—
<b>監事</b>				
許松坤(vii).....	187	175	42	404
徐森(vii).....	426	395	96	917
樊韜(viii).....	—	—	—	—
苗忠(x).....	179	149	40	368
	<u>2,407</u>	<u>2,523</u>	<u>558</u>	<u>5,488</u>

附錄一

會計師報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度	薪金、津貼及			
	福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行及非執行董事</b>				
肖武春.....	657	829	160	1,646
藍秀群.....	627	698	148	1,473
于淼.....	567	722	145	1,434
黃炯(i)(xi).....	—	—	—	—
邱貴忠(ii).....	—	—	—	—
吳森富(vi).....	—	—	—	—
徐恩利(v).....	—	—	—	—
<b>監事</b>				
徐森.....	567	722	145	1,434
樊韜(viii).....	—	—	—	—
苗忠.....	537	578	131	1,246
	<u>2,955</u>	<u>3,549</u>	<u>729</u>	<u>7,233</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月	薪金、津貼及			
	福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審計)				
<b>執行及非執行董事</b>				
肖武春.....	328	325	72	725
藍秀群.....	313	309	70	692
于淼.....	283	276	65	624
黃炯(i)(xi).....	—	—	—	—
邱貴忠(ii).....	—	—	—	—
吳森富(vi).....	—	—	—	—
徐恩利(v).....	—	—	—	—
<b>監事</b>				
徐森.....	283	276	65	624
樊韜(viii).....	—	—	—	—
苗忠.....	232	223	56	511
	<u>1,439</u>	<u>1,409</u>	<u>328</u>	<u>3,176</u>

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零二四年六月三十日止六個月	薪金、津貼及			
	福利	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行及非執行董事</b>				
肖武春.....	328	236	46	610
藍秀群.....	313	190	44	547
于淼.....	283	207	43	533
黃炯(i)(xi).....	—	—	—	—
邱貴忠(ii).....	—	—	—	—
吳森富(vi).....	—	—	—	—
徐恩利(v).....	—	—	—	—
<b>監事</b>				
徐森.....	283	207	43	533
樊韜(viii).....	—	—	—	—
苗忠.....	268	157	40	465
	<u>1,475</u>	<u>997</u>	<u>216</u>	<u>2,688</u>

- (i) 除上文披露的董事酬金外，黃炯女士亦曾為中介控股公司的人力資源部門的總經理，且其酬金於業績記錄期從中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關黃炯女士向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (ii) 除上文披露的董事酬金外，邱貴忠先生亦為中介控股公司的董事會辦公室總經理，且其酬金於業績記錄期從中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關邱貴忠先生向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (iii) 除上文披露的董事酬金外，董方先生亦曾為中介公司的董事，且其酬金於業績記錄期從中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關董方先生向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (iv) 於二零二一年十二月，董方先生退任，而徐恩利先生獲委任為 貴公司執行董事。於二零二二年九月，徐恩利先生獲委任為 貴公司非執行董事。
- (v) 除上述披露的董事酬金外，徐恩利先生亦為中介控股公司的董事，且其酬金於業績記錄期從中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關徐恩利先生向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (vi) 吳森富先生於二零二二年四月獲委任為 貴公司執行董事。除上述披露的董事酬金外，吳森富先生亦為中介控股公司資本市場部總經理，且其酬金於業績記錄期從中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關吳森富先生向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (vii) 許松坤先生於二零二二年四月退任，而徐森先生於二零二二年四月獲委任為 貴公司監事。

## 附錄一

## 會計師報告

- (viii) 樊韜先生於二零二一年十月獲委任為 貴公司監事。除上述披露的監事酬金外，樊韜先生亦為中介控股公司人力資源部副總經理，且其酬金於業績記錄期中由中介控股公司收取。由於 貴公司管理層認為並無合理分配基準，有關樊韜先生向 貴集團提供服務的酬金由中介控股公司承擔且概無分配予 貴集團。
- (ix) 于淼女士於二零二二年四月獲委任為 貴公司執行董事。
- (x) 苗忠先生於二零二二年八月獲委任為 貴公司監事。
- (xi) 黃炯女士於二零二四年七月退任。

### (c) 五名最高薪人士

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月， 貴集團於業績記錄期的五名最高薪人士中分別有2名、3名、3名、3名及3名董事，他們的酬金在附註11(b)中分析。餘下3名、2名、2名、2名及2名最高薪人士於業績記錄期的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
工資、薪金及花紅.....	3,334	2,018	2,406	1,038	904
退休金成本—界定供款計劃.....	91	90	92	127	85
社會保險及住房公積金供款.....	130	94	99	48	50
其他員工福利.....	—	—	—	—	—
	<u>3,555</u>	<u>2,202</u>	<u>2,597</u>	<u>1,213</u>	<u>1,039</u>

他們的酬金介於以下範圍：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(未經審計)				
酬金範圍：					
500,001港元至1,000,000港元.....	—	—	—	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元.....	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，並無支付或應付任何五名最高薪酬人士作為加入 貴集團的獎勵或離職補償金。

**(d) 董事及監事退休及離職福利**

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，董事或監事概無就其有關管理 貴公司事務或其子公司業務而獲支付或應收的任何退休福利。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，概無就董事及監事提前終止委聘而支付任何補償。

**(e) 就獲得董事及監事服務提供予第三方的代價**

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，概無就董事及監事出任 貴公司董事或監事提供服務而向其前僱主支付任何款項。

**(f) 有關以董事、董事及監事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料**

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

**(g) 董事及監事於交易、安排或合約的重大利益**

貴公司董事概無於各年／期末或於業績記錄期任何時間存續的以 貴集團作為訂約方且與 貴集團業務有關的重要交易、安排及合約中擁有直接或間接重大權益。



## 附錄一

## 會計師報告

### 12 財務收入 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
財務收入：					
銀行存款利息收入.....	5,267	5,169	6,086	3,067	2,863
其他財務收入.....	<u>328</u>	<u>931</u>	<u>248</u>	<u>336</u>	<u>—</u>
	<u>5,595</u>	<u>6,100</u>	<u>6,334</u>	<u>3,403</u>	<u>2,863</u>
財務成本：					
租賃負債利息開支.....	(2,220)	(2,499)	(1,697)	(900)	(713)
來自關聯方貸款的利息開支.....	(615)	(594)	—	—	—
其他財務成本.....	<u>(115)</u>	<u>(42)</u>	<u>(18)</u>	<u>(64)</u>	<u>(11)</u>
	<u>(2,950)</u>	<u>(3,135)</u>	<u>(1,715)</u>	<u>(964)</u>	<u>(724)</u>
財務收入 — 淨額.....	<u>2,645</u>	<u>2,965</u>	<u>4,619</u>	<u>2,439</u>	<u>2,139</u>

### 13 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
即期所得稅.....	39,515	44,513	57,621	30,571	34,891
遞延所得稅(附註26).....	<u>(5,153)</u>	<u>(9,332)</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(4,295)</u>	<u>(4,034)</u>
所得稅開支.....	<u>34,362</u>	<u>35,181</u>	<u>56,479</u>	<u>26,276</u>	<u>30,857</u>

#### (a) 企業所得稅

貴集團有關中國業務的所得稅撥備是根據中國現行法例、詮釋及慣例，按各年度／期間估計應課稅利潤的適用稅率(介於2.5%至25%)計算。於業績記錄期中國的法定企業所得稅稅率是25%。貴集團在中國的部分子公司和分公司在部分年度符合小微企業資格，因此可享受2.5%、5%或10%的優惠所得稅率。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 業績記錄期的所得稅開支與除所得稅前利潤對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	108,863	155,924	216,748	109,195	123,314
除所得稅前利潤的名義稅，					
按各適用稅率計算.....	26,208	36,520	52,966	25,829	29,684
合營企業及聯營公司應佔利潤.....	(1,065)	(2,786)	(2,736)	(1,724)	(1,916)
未確認稅項虧損及暫時差額的稅務影響..	6,621	1,447	1,394	847	565
確認及動用過往未確認稅項虧損及暫時					
差額.....	—	(6,238)	—	—	—
不可扣稅開支及其他.....	2,598	6,238	4,855	1,324	2,524
所得稅開支.....	<u>34,362</u>	<u>35,181</u>	<u>56,479</u>	<u>26,276</u>	<u>30,857</u>

## 14 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

於業績記錄期，每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔利潤除以發行在外的普通股加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
貴公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)....	74,677	119,617	158,861	82,027	92,274
發行在外的普通股加權平均數(千股)....	121,288	121,288	121,288	121,288	121,288
每股基本盈利(每股人民幣元).....	<u>0.62</u>	<u>0.99</u>	<u>1.31</u>	<u>0.68</u>	<u>0.76</u>

## 附錄一

## 會計師報告

在釐定已發行普通股的加權平均數時，股份制改革後的合共121,287,867股已發行股份被視作自二零二一年一月一日後已發行。

### (b) 每股攤薄盈利

於業績記錄期，由於並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 15 股息

貴集團於業績記錄期已宣派股息包括：

- (a) 於二零二一年七月十六日及二零二三年九月二十二日，貴公司董事會分別就截至二零二零年及二零二二年十二月三十一日止年度建議末期股息人民幣35,108,000元及人民幣59,808,000元，該等股息以現金方式悉數支付。末期股息是根據貴公司擁有人應佔利潤計算。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，於重組期間收購的轉讓子公司向當時相關擁有人宣派的股息為人民幣3,311,000元。
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，子公司向非控股權益宣派的股息分別為人民幣63,000元、人民幣104,000元、人民幣289,000元、人民幣289,000元及人民幣781,000元。

## 16 物業、廠房及設備

### 貴集團

	樓宇	汽車	辦公設備及 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
於二零二一年一月一日					
成本.....	23,892	13,664	99,148	6,416	143,120
累計折舊.....	(20,335)	(10,853)	(56,209)	—	(87,397)
賬面淨值.....	<u>3,557</u>	<u>2,811</u>	<u>42,939</u>	<u>6,416</u>	<u>55,723</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值.....	3,557	2,811	42,939	6,416	55,723
轉移.....	—	—	6,416	(6,416)	—
添置.....	148,052	5,383	38,338	—	191,773
出售.....	(1,078)	(29)	(345)	—	(1,452)
折舊費.....	(4,531)	(1,247)	(20,157)	—	(25,935)
期末賬面淨值.....	<u>146,000</u>	<u>6,918</u>	<u>67,191</u>	<u>—</u>	<u>220,109</u>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
成本.....	156,301	18,790	137,117	—	312,208
累計折舊.....	(10,301)	(11,872)	(69,926)	—	(92,099)
賬面淨值.....	<u>146,000</u>	<u>6,918</u>	<u>67,191</u>	<u>—</u>	<u>220,109</u>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值.....	146,000	6,918	67,191	—	220,109
添置.....	—	1,479	14,093	—	15,572
出售.....	—	(291)	(824)	—	(1,115)
折舊費.....	(4,055)	(2,481)	(20,734)	—	(27,270)
期末賬面淨值.....	<u>141,945</u>	<u>5,625</u>	<u>59,726</u>	<u>—</u>	<u>207,296</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
成本.....	156,301	19,251	144,331	—	319,883
累計折舊.....	(14,356)	(13,626)	(84,605)	—	(112,587)
賬面淨值.....	<u>141,945</u>	<u>5,625</u>	<u>59,726</u>	<u>—</u>	<u>207,296</u>
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值.....	141,945	5,625	59,726	—	207,296
添置.....	—	3,209	16,145	—	19,354
出售.....	—	(180)	(905)	—	(1,085)
折舊費.....	(3,916)	(2,835)	(21,503)	—	(28,254)
期末賬面淨值.....	<u>138,029</u>	<u>5,819</u>	<u>53,463</u>	<u>—</u>	<u>197,311</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>					
成本.....	156,301	21,707	134,398	—	312,406
累計折舊.....	(18,272)	(15,888)	(80,935)	—	(115,095)
賬面淨值.....	<u>138,029</u>	<u>5,819</u>	<u>53,463</u>	<u>—</u>	<u>197,311</u>
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>					
期初賬面淨值.....	138,029	5,819	53,463	—	197,311
添置.....	—	1,600	7,546	153	9,299
出售.....	—	(143)	(305)	—	(448)
折舊費.....	(1,953)	(1,514)	(10,387)	—	(13,854)
期末賬面淨值.....	<u>136,076</u>	<u>5,762</u>	<u>50,317</u>	<u>153</u>	<u>192,308</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 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
於二零二四年六月三十日					
成本.....	156,301	22,730	140,828	153	320,012
累計折舊.....	(20,225)	(16,968)	(90,511)	—	(127,704)
賬面淨值.....	<u>136,076</u>	<u>5,762</u>	<u>50,317</u>	<u>153</u>	<u>192,308</u>

(a) 貴集團的物業、廠房及設備折舊已確認如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
服務成本.....	19,803	18,455	17,973	8,998	8,825
行政開支.....	6,132	8,815	10,281	4,768	5,029
	<u>25,935</u>	<u>27,270</u>	<u>28,254</u>	<u>13,766</u>	<u>13,854</u>

(b) 於二零二一年十二月三十一日，貴集團仍在為賬面值為人民幣143,592,000元的樓宇獲取所有權證書及相關所有權證書已於二零二二年獲取。

(c) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，概無物業、廠房及設備受限制或抵押作負債的擔保。

(d) 折舊方法及可使用年期

以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

- 樓宇 20至40年
- 汽車 3至10年
- 辦公設備及其他 1至5年

與物業、廠房及設備有關的其他會計政策，請參閱附註34.4。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	樓宇	汽車	辦公設備及 其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零二一年一月一日</b>				
成本.....	778	3,253	13,708	17,739
累計折舊.....	(427)	(2,890)	(7,735)	(11,052)
賬面淨值.....	<u>351</u>	<u>363</u>	<u>5,973</u>	<u>6,687</u>
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值.....	351	363	5,973	6,687
添置.....	146,026	4,453	13,175	163,654
出售.....	—	—	(122)	(122)
折舊費.....	(2,452)	(533)	(2,651)	(5,636)
期末賬面淨值.....	<u>143,925</u>	<u>4,283</u>	<u>16,375</u>	<u>164,583</u>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
成本.....	146,804	7,706	25,942	180,452
累計折舊.....	(2,879)	(3,423)	(9,567)	(15,869)
賬面淨值.....	<u>143,925</u>	<u>4,283</u>	<u>16,375</u>	<u>164,583</u>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值.....	143,925	4,283	16,375	164,583
添置.....	—	660	4,445	5,105
出售.....	—	(163)	(267)	(430)
折舊費.....	(3,799)	(1,395)	(5,813)	(11,007)
期末賬面淨值.....	<u>140,126</u>	<u>3,385</u>	<u>14,740</u>	<u>158,251</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
成本.....	146,804	8,175	29,661	184,640
累計折舊.....	(6,678)	(4,790)	(14,921)	(26,389)
賬面淨值.....	<u>140,126</u>	<u>3,385</u>	<u>14,740</u>	<u>158,251</u>
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值.....	140,126	3,385	14,740	158,251
添置.....	—	2,254	8,686	10,940
出售.....	—	(14)	(489)	(503)
折舊費.....	(3,799)	(1,999)	(7,309)	(13,107)
期末賬面淨值.....	<u>136,327</u>	<u>3,626</u>	<u>15,628</u>	<u>155,581</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
成本.....	146,804	10,318	36,466	193,588
累計折舊.....	(10,477)	(6,692)	(20,838)	(38,007)
賬面淨值.....	<u>136,327</u>	<u>3,626</u>	<u>15,628</u>	<u>155,581</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	汽車	辦公設備及 其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>				
期初賬面淨值.....	136,327	3,626	15,628	155,581
添置.....	—	1,321	4,787	6,108
出售.....	—	(101)	(89)	(190)
折舊費.....	(1,901)	(1,120)	(3,968)	(6,989)
期末賬面淨值.....	<u>134,426</u>	<u>3,726</u>	<u>16,358</u>	<u>154,510</u>
<b>於二零二四年六月三十日</b>				
成本.....	146,804	11,444	40,785	199,033
累計折舊.....	(12,378)	(7,718)	(24,427)	(44,523)
賬面淨值.....	<u>134,426</u>	<u>3,726</u>	<u>16,358</u>	<u>154,510</u>

### 17 租賃

財務狀況表內列示以下與租賃相關金額：

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>				
—樓宇.....	38,654	36,730	28,523	23,411
—設備及機器.....	3,695	187	434	315
—停車位租賃.....	2,786	1,422	623	223
	45,135	38,339	29,580	23,949
減：轉租使用權資產.....	(12,865)	(11,327)	—	—
	<u>32,270</u>	<u>27,012</u>	<u>29,580</u>	<u>23,949</u>
<b>租賃負債</b>				
—即期.....	20,164	12,084	13,491	11,892
—非即期.....	26,807	29,848	18,522	14,512
	<u>46,971</u>	<u>41,932</u>	<u>32,013</u>	<u>26,404</u>



- (a) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，使用權資產增加額分別為人民幣32,770,000元、人民幣17,822,000元、人民幣17,523,000元、人民幣13,495,000元及人民幣1,414,000元。
- (b) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，使用權資產的折舊費分別為人民幣19,215,000元、人民幣23,080,000元、人民幣13,914,000元、人民幣6,739,000元及人民幣7,045,000元。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，樓宇、設備及機器的短期租賃相關的開支分別為人民幣76,181,000元、人民幣76,425,000元、人民幣83,209,000元、人民幣42,874,000元及人民幣50,424,000元。
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，租賃的融資活動現金流出總額分別為約人民幣21,463,000元、人民幣25,360,000元、人民幣16,456,000元、人民幣8,038,000元及人民幣7,736,000元，短期租賃的經營活動現金流出總額分別為約人民幣65,185,000元、人民幣72,565,000元、人民幣79,920,000元、人民幣35,150,000元及人民幣48,749,000元。
- (d) 貴集團租賃各種樓宇、設備及機器以及停車位。租賃合同固定期限通常為1至11年，無延期選擇權。租賃條款按個別基準進行磋商，包含一系列不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並無規定任何契約。租賃資產並未用作借款的擔保。
- (e) 截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團已提前終止樓宇分租安排及若干租賃，更多詳情已載於附註28(b)。

附錄一

會計師報告

18 無形資產

貴集團

	軟件	品牌	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日			
成本.....	2,285	—	2,285
累計攤銷.....	(1,029)	—	(1,029)
賬面淨值.....	<u>1,256</u>	<u>—</u>	<u>1,256</u>
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	1,256	—	1,256
添置.....	445	—	445
攤銷費用.....	(275)	—	(275)
年末賬面淨值.....	<u>1,426</u>	<u>—</u>	<u>1,426</u>
於二零二一年十二月三十一日			
成本.....	2,730	—	2,730
累計攤銷.....	(1,304)	—	(1,304)
賬面淨值.....	<u>1,426</u>	<u>—</u>	<u>1,426</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	1,426	—	1,426
添置.....	3,721	29	3,750
攤銷費用.....	(440)	(1)	(441)
年末賬面淨值.....	<u>4,707</u>	<u>28</u>	<u>4,735</u>
於二零二二年十二月三十一日			
成本.....	6,451	29	6,480
累計攤銷.....	(1,744)	(1)	(1,745)
賬面淨值.....	<u>4,707</u>	<u>28</u>	<u>4,735</u>
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨值.....	4,707	28	4,735
添置.....	1,669	17	1,686
攤銷費用.....	(808)	(4)	(812)
年末賬面淨值.....	<u>5,568</u>	<u>41</u>	<u>5,609</u>
於二零二三年十二月三十一日			
成本.....	8,120	46	8,166
累計攤銷.....	(2,552)	(5)	(2,557)
賬面淨值.....	<u>5,568</u>	<u>41</u>	<u>5,609</u>
截至二零二四年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值.....	5,568	41	5,609
添置.....	8,064	—	8,064
攤銷費用.....	(871)	(2)	(873)
期末賬面淨值.....	<u>12,761</u>	<u>39</u>	<u>12,800</u>
於二零二四年六月三十日			
成本.....	16,184	46	16,230
累計攤銷.....	(3,423)	(7)	(3,430)
賬面淨值.....	<u>12,761</u>	<u>39</u>	<u>12,800</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(a) 無形資產攤銷於合併損益表中計入下列類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
服務成本 .....	—	54	108	54	56
行政開支 .....	275	387	704	332	817
	<u>275</u>	<u>441</u>	<u>812</u>	<u>386</u>	<u>873</u>

(未經審計)

(b) 攤銷方法及可使用年期

貴集團採用直線法於以下期間內攤銷可使用年期有限的無形資產：

- 軟件 3至10年
- 品牌 5至10年

有關無形資產的其他會計政策，請參閱附註34.6。

### 貴公司

	軟件
	人民幣千元
於二零二一年一月一日	
成本 .....	1,225
累計攤銷 .....	(174)
賬面淨值 .....	<u>1,051</u>
截至二零二一年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值 .....	1,051
添置 .....	321
攤銷費用 .....	(202)
年末賬面淨值 .....	<u>1,170</u>
於二零二一年十二月三十一日	
成本 .....	1,546
累計攤銷 .....	(376)
賬面淨值 .....	<u>1,170</u>

附錄一

會計師報告

	軟件
	人民幣千元
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值 .....	1,170
添置 .....	799
攤銷費用 .....	(319)
年末賬面淨值 .....	<u>1,650</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	
成本 .....	2,345
累計攤銷 .....	(695)
賬面淨值 .....	<u>1,650</u>
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值 .....	1,650
添置 .....	—
攤銷費用 .....	(338)
年末賬面淨值 .....	<u>1,312</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>	
成本 .....	2,345
累計攤銷 .....	(1,033)
賬面淨值 .....	<u>1,312</u>
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	1,312
添置 .....	7,913
攤銷費用 .....	(533)
期末賬面淨值 .....	<u>8,692</u>
<b>於二零二四年六月三十日</b>	
成本 .....	10,258
累計攤銷 .....	(1,566)
賬面淨值 .....	<u>8,692</u>

附錄一

會計師報告

19 於合營企業及聯營公司之投資

貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合營企業之投資(a) .....	266,071	263,824	269,972	278,155
於聯營公司之投資(c) .....	7,492	6,414	6,088	5,567
	<u>273,563</u>	<u>270,238</u>	<u>276,060</u>	<u>283,722</u>

(a) 於合營企業之投資

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 .....	—	266,071	263,824	269,972
添置(i)(ii) .....	263,405	—	9,800	—
股息 .....	—	(12,946)	(14,243)	—
分佔業績 .....	2,666	10,699	10,591	8,183
於年／期末 .....	<u>266,071</u>	<u>263,824</u>	<u>269,972</u>	<u>278,155</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團的合營企業使用權益法入賬如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點	主要業務活動	貴集團所持股權比例			
			於十二月三十一日			於六月三十日
			二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
天安 <sup>(i)</sup>	中國	產業園運營管理	50%	50%	50%	50%
安徽兩江城市運營服務有限公司(「安徽兩江」) <sup>(ii)</sup>	中國	物業管理	不適用	不適用	49%	49%

(i) 於二零二一年九月，泰然及貴公司訂立股份認購協議，據此，於重組期間，貴公司自泰然以代價人民幣263,405,000元收購天安50%的股權。

## 附錄一

## 會計師報告

- (ii) 於二零二三年一月，安徽兩江由 貴公司及安徽兩江控股集團有限公司註冊成立。 貴公司及安徽兩江控股集團有限公司分別持有安徽兩江49%及51%的股權，透過彼等於合營企業股東會及董事會的代表由雙方股東共同控制。截至二零二四年六月三十日， 貴公司已向安徽兩江出資人民幣9,800,000元。
- (iii) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，概無與 貴集團於合營企業的權益有關的重大或然負債及承擔。
- (b) 下表提供 貴集團重要合營企業天安的財務資料概要。所披露資料反映天安財務報表所呈列並非 貴集團應佔的金額。有關資料已經修訂以反映 貴集團在採用權益法時作出的調整，包括公允價值調整及就會計政策差異作出的修改。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值 .....	406,315	435,049	446,329	448,185
負債總額 .....	(307,713)	(330,941)	(341,082)	(325,063)
資產淨值 .....	<u>98,602</u>	<u>104,108</u>	<u>105,247</u>	<u>123,122</u>
	收購日期至			截至六月三十日
	十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度		止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>與賬面值的對賬：</b>				
年／期初資產淨值 .....	90,770	98,602	104,108	105,247
年／期內利潤 .....	7,832	31,398	29,625	17,875
已付股息 .....	—	(25,892)	(28,486)	—
年／期末資產淨值 .....	<u>98,602</u>	<u>104,108</u>	<u>105,247</u>	<u>123,122</u>
貴集團擁有權比例 .....	50%	50%	50%	50%
貴集團應佔 .....	49,301	52,054	52,624	61,561
可識別資產淨值及商譽的估值 .....	216,770	211,770	206,870	204,420
賬面值 .....	<u>266,071</u>	<u>263,824</u>	<u>259,494</u>	<u>265,981</u>
收入 .....	104,812	511,811	516,873	251,277
年／期內利潤 .....	<u>7,832</u>	<u>31,398</u>	<u>29,625</u>	<u>17,875</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於聯營公司之投資

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 .....	7,243	7,492	6,414	6,088
股息 .....	(1,343)	(1,523)	(678)	—
分佔業績 .....	1,592	445	352	(521)
於年／期末 .....	<u>7,492</u>	<u>6,414</u>	<u>6,088</u>	<u>5,567</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團主要聯營公司(均採用權益法入賬)如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點	主要業務活動	貴集團所持股權比例			
			於十二月三十一日			於六月三十日
			二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
河南萬廈物業管理 有限公司(「河南萬廈」)	中國	物業管理	26.7%	26.7%	26.7%	26.7%
深圳市婦兒大廈運營管理 有限公司 (「婦兒大廈」)(i).....	中國	物業發展	4%	4%	4%	4%
深圳鵬基園林有限公司..	中國	園林養護	25%	25%	25%	25%

(i) 由於 貴集團通過其於該實體董事會的代表對實體具有重大影響力，婦兒大廈作為 貴集團的聯營公司入賬。

貴公司董事認為聯營公司就 貴集團而言並不重要，因此並無披露聯營公司的財務資料概要。



## 附錄一

## 會計師報告

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，概無與 貴集團於聯營公司的權益有關的重大或然負債及承擔。

### 20 於子公司之投資

#### 貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於子公司之投資(a).....	294,549	301,799	304,799	313,299

(a) 有關子公司之詳情資料，請參閱附註33。

### 21 按類別劃分的金融工具

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易及其他應收款項(不包括可扣減進項增值稅、預付款項及遞延[編纂]開支)(附註22).....	460,284	664,351	719,317	879,234
現金及現金等價物(附註23).....	627,461	635,320	636,408	553,425
受限制現金及定期存款(附註23) ..	90,391	45,058	49,239	40,094
	1,178,136	1,344,729	1,404,964	1,472,753
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的金融資產.....	1,035	1,052	968	968
	<u>1,179,171</u>	<u>1,345,781</u>	<u>1,405,932</u>	<u>1,473,721</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)(附註27) ..	688,636	722,000	708,982	712,642
租賃負債(附註17).....	46,971	41,932	32,013	26,404
	<u>735,607</u>	<u>763,932</u>	<u>740,995</u>	<u>739,046</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團面對附註3所述與金融工具有關的多項風險。於各報告期末面對的最大信貸風險敞口為上述各類金融資產的賬面值。

### 貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易及其他應收款項(不包括可扣減進項增值稅、預付款項及遞延[編纂]開支)(附註22) .....	137,398	236,356	308,591	372,109
現金及現金等價物(附註23) .....	112,917	236,996	233,998	201,925
受限制現金及定期存款(附註23) ..	44,858	30,076	30,212	30,235
	<u>295,173</u>	<u>503,428</u>	<u>572,801</u>	<u>604,269</u>
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產.....	910	927	843	843
	<u>296,083</u>	<u>504,355</u>	<u>573,644</u>	<u>605,112</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)(附註27) .	332,555	476,609	436,498	464,891
租賃負債.....	4,356	243	361	292
	<u>336,911</u>	<u>476,852</u>	<u>436,859</u>	<u>465,183</u>

附錄一

會計師報告

22 貿易及其他應收款項以及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>				
<b>貿易應收款項(a)</b>				
— 關聯方 (附註30(c)) .....	101,522	157,006	199,713	249,674
— 第三方 .....	236,274	366,291	370,742	462,682
	337,796	523,297	570,455	712,356
減：貿易應收款項減值撥備 .....	(44,857)	(54,333)	(63,508)	(76,789)
	292,939	468,964	506,947	635,567
<b>其他應收款項</b>				
— 代表第三方付款(c) .....	46,152	61,344	82,934	89,890
— 應收關聯方款項 (附註c及30(c)) .....	90,801	101,394	112,150	135,187
— 已付按金 .....	22,114	21,532	22,714	23,314
— 向僱員墊款 .....	2,006	3,898	2,641	2,768
— 可扣減進項增值稅 .....	13,944	3,602	2,810	4,435
— 向關聯方貸款 (附註b及30(c)) ...	3,319	3,319	—	—
— 有關轉租收入的應收款項 .....	1,040	1,750	1,165	1,165
— 應收票據 .....	—	—	70	—
— 其他 .....	4,025	6,232	4,565	5,672
	183,401	203,071	229,049	262,431
減：其他應收款項的減值撥備 .....	(14,227)	(15,232)	(13,869)	(14,329)
	169,174	187,839	215,180	248,102
<b>預付款項</b>				
— 關聯方 (附註30(c)) .....	1,080	700	300	300
— 第三方 .....	14,193	16,400	13,865	16,589
	15,273	17,100	14,165	16,889
遞延[編纂]開支 .....	—	10,003	19,387	20,471
總計 .....	<u>477,386</u>	<u>683,906</u>	<u>755,679</u>	<u>921,029</u>

附錄一

會計師報告

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>計入非流動資產：</b>				
其他應收款項				
— 有關轉租收入的長期應收款項	12,310	11,349	—	—
減：其他應收款項的減值撥備.....	(195)	(199)	—	—
	<u>12,115</u>	<u>11,150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
購買物業、廠房及設備以及無形資產 的預付款項				
— 關聯方(附註30(c)) .....	—	—	3,355	—
— 第三方 .....	—	—	717	717
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,072</u>	<u>717</u>
總計.....	<u><u>12,115</u></u>	<u><u>11,150</u></u>	<u><u>4,072</u></u>	<u><u>717</u></u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>計入流動資產：</b>				
貿易應收款項(a)				
— 關聯方 .....	17,824	18,646	29,561	33,789
— 第三方 .....	94,700	176,382	136,908	201,360
	112,524	195,028	166,469	235,149
減：貿易應收款項的減值撥備.....	(13,232)	(16,353)	(16,988)	(20,751)
	99,292	178,675	149,481	214,398
其他應收款項				
— 應收股息 .....	—	17,558	112,862	105,206
— 代表第三方付款(c) .....	11,473	12,565	21,861	25,424
— 已付按金 .....	11,990	12,733	14,136	13,725
— 應收子公司款項.....	274	8,703	9,862	11,282
— 應收其他關聯方款項.....	17,020	6,917	5,974	6,066
— 向關聯方貸款.....	3,319	3,319	—	—
— 可扣減進項增值稅 .....	13,518	2,457	1,011	1,583
— 向僱員墊款.....	1,231	2,011	1,689	1,808
— 其他.....	2,251	3,835	2,259	3,749
	61,076	70,098	169,654	168,843
減：其他應收款項的減值撥備.....	(9,452)	(9,960)	(9,533)	(9,549)
	51,624	60,138	160,121	159,294
預付款項				
— 關聯方 .....	—	4	—	—
— 第三方 .....	4,115	6,531	7,355	8,016
	4,115	6,535	7,355	8,016
遞延[編纂]開支 .....	—	10,003	19,387	20,471
總計.....	<u>155,031</u>	<u>255,351</u>	<u>336,344</u>	<u>402,179</u>
<b>計入非流動資產：</b>				
物業、廠房及設備的預付款項及 無形資產				
— 關聯方 .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,355</u>	<u>—</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 貿易應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中應收客戶的款項。以下為基於發票日期呈列貿易應收款項賬齡分析：

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	278,386	470,962	478,801	558,975
1至2年.....	29,056	12,638	50,408	96,197
2至3年.....	6,893	15,336	7,038	20,647
3年以上.....	23,461	24,361	34,208	36,537
	<u>337,796</u>	<u>523,297</u>	<u>570,455</u>	<u>712,356</u>

#### 貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	98,739	181,448	144,060	203,992
1至2年.....	1,474	2,619	11,135	11,033
2至3年.....	336	262	750	9,006
3年以上.....	11,975	10,699	10,524	11,118
	<u>112,524</u>	<u>195,028</u>	<u>166,469</u>	<u>235,149</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貿易應收款項均以人民幣計值。

由於 貴集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

(b) 貴集團向關聯方提供的貸款為無抵押。該免息貸款及按介乎1.35%至4.35%的年利率計息的貸款已於二零二一年七月十三日前悉數償還，而於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，結餘指應收利息。

## 附錄一

## 會計師報告

(c) 該等款項主要是代表租戶及業主支付的公用事業繳費開支及住房維修基金，預期將按  
要求收回。

(d) 有關 貴集團貿易及其他應收款項減值政策的描述，請參閱附註3.1.2。

### 23 現金及現金等價物

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金(a).....	717,852	680,378	685,647	593,519
減：受限制現金(b).....	(23,044)	(801)	(5,342)	(3,922)
定期存款(c).....	(67,347)	(44,257)	(43,897)	(36,172)
現金及現金等價物.....	<u>627,461</u>	<u>635,320</u>	<u>636,408</u>	<u>553,425</u>

#### 貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金(a).....	157,775	267,072	264,210	232,160
減：受限制現金(b)	(14,858)	(1)	(77)	(235)
定期存款(c)	(30,000)	(30,075)	(30,135)	(30,000)
現金及現金等價物.....	<u>112,917</u>	<u>236,996</u>	<u>233,998</u>	<u>201,925</u>

(a) 銀行及手頭現金以下列貨幣計值：

#### 貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	714,077	676,295	681,464	589,337
港元.....	3,775	4,083	4,183	4,182
	<u>717,852</u>	<u>680,378</u>	<u>685,647</u>	<u>593,519</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	<u>157,775</u>	<u>267,072</u>	<u>264,210</u>	<u>232,160</u>

- (b) 貴集團的受限制現金主要包括存放於銀行作履約擔保的存款和因未決訴訟而暫時凍結的銀行存款。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，履約擔保之受限制現金分別為人民幣18,175,000元、人民幣762,000元、人民幣361,000元及人民幣1,220,000元。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，因未決訴訟而暫時凍結的銀行存款分別為人民幣4,869,000元、人民幣39,000元、人民幣4,981,000元及人民幣2,702,000元。
- (c) 該等定期存款原定到期日為三個月以上。該等存款於業績記錄期內的實際年利率介乎1.45%至3.82%。
- (d) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，現金及現金等價物不包括分別為人民幣55,234,000元、人民幣51,492,000元、人民幣52,938,000元及人民幣53,473,000元的住房維修基金。該等金額由業主擁有但以貴集團的名義存於銀行賬戶。經相關政府部門全權決定和批准後，貴集團可將該等存款用於公共維護支出。

## 24 股本

### 貴集團及 貴公司

	普通股數目	實繳資本／股本
		人民幣千元
於二零二一年一月一日 .....	—	30,000
資本化儲備的實繳資本及股本增加 (附註1.2) .....	—	30,000
轉讓子公司及一間合營企業於重組期間通過向 貴集團注資增加實繳資本及股本 (附註1.2和25(c)) .....	—	61,288
於二零二一年十二月三十一日.....	—	121,288
股份制改革期間配發的普通股 (附註25(b)).....	121,287,867	—
於二零二二年及二零二三年十二月三十一日 以及二零二四年六月三十日 .....	<u>121,287,867</u>	<u>121,288</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 25 儲備

#### 貴集團

	按公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的儲備			總計
	法定儲備	其他儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘.....	20,621	292	102,317	123,230
視作來自 貴公司擁有人的注資(c) .....	—	—	211,739	211,739
儲備資本化(附註1.2) .....	(7,500)	—	(22,500)	(30,000)
向法定儲備劃撥(a) .....	7,261	—	—	7,261
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動 .....	—	15	—	15
於二零二一年十二月三十一日的結餘.....	<u>20,382</u>	<u>307</u>	<u>291,556</u>	<u>312,245</u>
於二零二二年一月一日的結餘.....	20,382	307	291,556	312,245
股份制改革後儲備資本化(b) .....	(10,113)	(275)	104,169	93,781
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動 .....	—	13	—	13
向法定儲備劃撥(a) .....	7,097	—	—	7,097
於二零二二年十二月三十一日的結餘.....	<u>17,366</u>	<u>45</u>	<u>395,725</u>	<u>413,136</u>
於二零二三年一月一日的結餘.....	17,366	45	395,725	413,136
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動 .....	—	(63)	—	(63)
向法定儲備劃撥(a) .....	24,677	—	—	24,677
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年 六月三十日的結餘 .....	<u>42,043</u>	<u>(18)</u>	<u>395,725</u>	<u>437,750</u>
(未經審計)				
於二零二三年一月一日的結餘.....	17,366	45	395,725	413,136
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金 融資產的公允價值變動 .....	—	(44)	—	(44)
於二零二三年六月三十日的結餘 .....	<u>17,366</u>	<u>1</u>	<u>395,725</u>	<u>413,092</u>

#### 貴公司

	按公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的儲備			總計
	法定儲備	其他儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘.....	17,613	292	25,586	43,491
視作來自 貴公司擁有人的注資.....	—	—	378,268	378,268
儲備資本化(附註1.2) .....	(7,500)	—	(22,500)	(30,000)
向法定儲備劃撥(a) .....	5,154	—	—	5,154
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 的公允價值變動.....	—	15	—	15
於二零二一年十二月三十一日的結餘.....	<u>15,267</u>	<u>307</u>	<u>381,354</u>	<u>396,928</u>

附錄一

會計師報告

	法定儲備	按公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收益的儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘.....	15,267	307	381,354	396,928
股份制改革後向儲備劃撥(b).....	(10,113)	(275)	104,169	93,781
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 的公允價值變動.....	—	13	—	13
向法定儲備劃撥.....	4,641	—	—	4,641
於二零二二年十二月三十一日的結餘.....	<u>9,795</u>	<u>45</u>	<u>485,523</u>	<u>495,363</u>
於二零二三年一月一日的結餘.....	9,795	45	485,523	495,363
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 的公允價值變動.....	—	(63)	—	(63)
向法定儲備劃撥.....	18,467	—	—	18,467
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日 的結餘.....	<u>28,262</u>	<u>(18)</u>	<u>485,523</u>	<u>513,767</u>
(未經審計)				
於二零二三年一月一日的結餘.....	9,795	45	485,523	495,363
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產 的公允價值變動.....	—	(44)	—	(44)
於二零二三年六月三十日的結餘.....	<u>9,795</u>	<u>1</u>	<u>485,523</u>	<u>495,319</u>

- (a) 根據中國相關規則及規例和組織章程細則，所有中國公司須將其按照中國會計規則及規例計算所得的稅後利潤的10%劃撥法定儲備，直至基金的累計總額達到其各自註冊資本的50%。法定儲備基金僅可於獲得相關機構批准後用作抵銷過往年度虧損或增加有關公司的資本。
- (b) 於二零二二年九月，貴公司由一間有限公司改制為股份有限公司，股本為人民幣121,287,867元，與改制前的繳足資本相同。貴公司按照各擁有人於貴公司的繳足資本比例，向其發行並配發了121,287,867股每股面值為人民幣1元的普通股。就股份制改革而言，貴公司已將保留盈利人民幣93,781,000元、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的儲備人民幣275,000元和法定儲備人民幣10,113,000元轉入資本盈餘，計入其他儲備。
- (c) 誠如附註1.2所述，貴公司於二零二一年九月通過發行61,287,867股普通股作為收購轉讓子公司及合營企業的結算代價。同時，為保持業務的集中度，貴集團亦向同系子公司出售若干資產及一間子公司。

附錄一

會計師報告

由此產生的視同出資指：(i)在收購轉讓子公司期間，人民幣41,825,000元已轉入實繳股本；(ii)合營企業的總資產淨值超過 貴公司發行作為收購合營企業代價人民幣243,942,000元的19,463,000股普通股面值的部分；(iii) 貴集團無償或以名義代價向其同系子公司出售部分建築，產生淨收益人民幣8,532,000元；及(iv)向深圳深業資產管理有限公司出售深圳市鵬基物業經營有限公司的收益人民幣1,090,000元。

26 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 於超過十二個月後收回.....	6,327	13,151	6,289	5,873
— 於十二個月內收回.....	30,510	32,499	37,869	40,912
	36,837	45,650	44,158	46,785
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅				
負債.....	(10,650)	(10,135)	(7,480)	(6,073)
遞延所得稅資產淨值.....	<u>26,187</u>	<u>35,515</u>	<u>36,678</u>	<u>40,712</u>
遞延所得稅負債：				
— 於超過十二個月後結清.....	5,953	7,188	4,275	3,383
— 於十二個月內結清.....	4,697	2,947	3,205	2,690
	10,650	10,135	7,480	6,073
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅				
資產.....	(10,650)	(10,135)	(7,480)	(6,073)
遞延所得稅負債淨額.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

於業績記錄期，遞延所得稅資產和負債的變動(未考慮結餘可在同一徵稅司法權區內抵銷)如下：

(i) 遞延所得稅資產：

	金融資產					總計
	減值準備	稅項虧損	應計開支	租賃負債	其他	
	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
於二零二一年一月一日 .....	12,173	2,396	5,344	7,047	1,097	28,057
計入損益 .....	2,613	92	1,253	3,690	1,132	8,780
於二零二一年十二月三十一日	<u>14,786</u>	<u>2,488</u>	<u>6,597</u>	<u>10,737</u>	<u>2,229</u>	<u>36,837</u>
於二零二二年一月一日 .....	14,786	2,488	6,597	10,737	2,229	36,837
計入/(扣除自)損益 .....	2,653	5,400	(27)	(219)	1,006	8,813
於二零二二年十二月三十一日	<u>17,439</u>	<u>7,888</u>	<u>6,570</u>	<u>10,518</u>	<u>3,235</u>	<u>45,650</u>
於二零二三年一月一日 .....	17,439	7,888	6,570	10,518	3,235	45,650
計入/(扣除自)損益 .....	1,902	(3,231)	2,463	(2,516)	(110)	(1,492)
於二零二三年十二月三十一日	<u>19,341</u>	<u>4,657</u>	<u>9,033</u>	<u>8,002</u>	<u>3,125</u>	<u>44,158</u>
於二零二四年一月一日 .....	19,341	4,657	9,033	8,002	3,125	44,158
計入/(扣除自)損益 .....	3,435	(2,714)	2,576	(1,401)	731	2,627
於二零二四年六月三十日 .....	<u>22,776</u>	<u>1,943</u>	<u>11,609</u>	<u>6,601</u>	<u>3,856</u>	<u>46,785</u>

結轉的稅項虧損可確認為遞延所得稅資產，但須有可能通過日後應課稅利潤變現相關稅項利益。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及二零二四年六月三十日止六個月，未確認為遞延所得稅資產的未動用稅項虧損分別為人民幣26,485,000元、人民幣5,789,000元、人民幣5,576,000元及人民幣2,261,000元，可根據中國企業所得稅法分別結轉與日後應課稅收入對銷，而這些稅項虧損將於二零二六年至二零二八年間各個日期屆滿。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，未確認為遞延所得稅資產的累計未動用稅項虧損分別為人民幣52,170,000元、人民幣33,737,000元、人民幣39,176,000元及人民幣35,242,000元。

附錄一

會計師報告

(ii) 遞延所得稅負債：

	使用權資產	按公允價值計入其他全面收益的金融資產	
		公允價值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日 .....	6,920	97	7,017
扣除自損益 .....	3,627	—	3,627
扣除自其他全面收益 .....	—	6	6
於二零二一年十二月三十一日 .....	<u>10,547</u>	<u>103</u>	<u>10,650</u>
於二零二二年一月一日 .....	10,547	103	10,650
計入損益 .....	(519)	—	(519)
扣除自其他全面收益 .....	—	4	4
於二零二二年十二月三十一日 .....	<u>10,028</u>	<u>107</u>	<u>10,135</u>
於二零二三年一月一日 .....	10,028	107	10,135
計入損益 .....	(2,634)	—	(2,634)
計入其他全面虧損 .....	—	(21)	(21)
於二零二三年十二月三十一日 .....	<u>7,394</u>	<u>86</u>	<u>7,480</u>
於二零二四年一月一日 .....	7,394	86	7,480
計入損益 .....	(1,407)	—	(1,407)
於二零二四年六月三十日 .....	<u>5,987</u>	<u>86</u>	<u>6,073</u>

附錄一

會計師報告

27 貿易及其他應付款項

貴集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(a)				
— 關聯方(附註30(c))	4,595	14,449	27,569	34,343
— 第三方	120,076	162,168	165,327	183,038
	<u>124,671</u>	<u>176,617</u>	<u>192,896</u>	<u>217,381</u>
其他應付款項				
— 應付薪金	219,061	224,305	231,073	215,368
— 代表第三方收取的款項(c)	173,580	161,906	160,869	168,799
— 已收按金	149,372	157,445	167,333	178,484
— 應付關聯方款項(附註b及30(c))	136,327	134,053	119,179	102,227
— 來自關聯方的貸款 (附註b及30(c))	42,245	19,630	9,630	—
— 應付其他稅項	27,612	35,762	34,424	30,899
— 應付股息(附註30(c))	13,450	13,450	13,450	13,450
— 應付[編纂]開支	—	10,175	7,979	3,339
— 應計費用及其他	48,991	48,724	37,646	28,962
	<u>810,638</u>	<u>805,450</u>	<u>781,583</u>	<u>741,528</u>
貿易及其他應付款項	<u>935,309</u>	<u>982,067</u>	<u>974,479</u>	<u>958,909</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於60日	93,409	122,981	111,707	115,694
61至180日	13,135	31,556	34,738	47,195
181至365日	12,439	11,711	21,371	17,905
超過365日	5,688	10,369	25,080	36,587
	<u>124,671</u>	<u>176,617</u>	<u>192,896</u>	<u>217,381</u>

(b) 於二零二一年十二月三十一日，除了來自關聯方的貸款人民幣20,000,000元按固定年利率3.92%計息外，其他應付關聯方的結餘均為無抵押、免息及無固定還款期限。



附錄一

會計師報告

(c) 有關金額主要指暫時向業主和租戶收取的公用事業開支以向相關公用事業營運商付款、房屋維修撥款以及將退還予業主的承租人租金收入。

貴公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(d)				
— 關聯方 .....	1,525	2,338	1,108	5,110
— 第三方 .....	48,695	72,569	66,773	79,430
	<u>50,220</u>	<u>74,907</u>	<u>67,881</u>	<u>84,540</u>
其他應付款項				
— 應付子公司款項(e) .....	177,842	274,745	256,636	274,195
— 應付薪金 .....	82,351	95,279	105,361	109,513
— 代表第三方收取的款項(c) .....	37,917	50,838	46,942	48,571
— 已收按金 .....	18,577	20,132	21,500	23,406
— 應付其他關聯方款項 .....	33,208	34,618	24,092	21,472
— 應付其他稅項 .....	8,802	13,080	10,466	8,255
— 應付[編纂]開支 .....	—	10,175	7,979	3,339
— 應計費用及其他 .....	14,791	11,194	11,468	9,368
	<u>373,488</u>	<u>510,061</u>	<u>484,444</u>	<u>498,119</u>
貿易及其他應付款項 .....	<u>423,708</u>	<u>584,968</u>	<u>552,325</u>	<u>582,659</u>

(d) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於60日 .....	42,740	48,417	37,211	54,711
61至180日 .....	953	17,790	15,164	14,187
181至365日 .....	5,943	3,207	2,117	2,105
超過一年 .....	584	5,493	13,389	13,537
	<u>50,220</u>	<u>74,907</u>	<u>67,881</u>	<u>84,540</u>

(e) 應付子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

28 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤.....	108,863	155,924	216,748	109,195	123,314
就以下各項調整：					
— 使用權資產折舊.....	19,215	23,080	13,914	6,739	7,045
— 物業、廠房及設備折舊.....	25,935	27,270	28,254	13,766	13,854
— 投資物業折舊.....	2,188	—	—	—	—
— 無形資產攤銷.....	275	441	812	386	873
— 金融資產減值虧損淨額.....	10,491	10,485	7,613	3,129	13,741
— 財務收入(附註12).....	(5,595)	(6,100)	(6,334)	(3,403)	(2,863)
— 財務成本(附註12).....	2,950	3,135	1,715	964	724
— 向關聯方提供貸款的利息收入(附註9)...	(1,222)	—	—	—	—
— 出售物業、廠房及設備以及投資物業的 虧損淨額(附註10).....	90	125	37	47	20
— 終止租賃的虧損淨額(附註10).....	—	—	439	463	—
— 應佔合營企業及聯營公司的業績 (附註19).....	(4,258)	(11,144)	(10,943)	(6,897)	(7,662)
營運資金變動：					
— 受限制現金(增加)/減少.....	(15,656)	22,243	(4,541)	(1,089)	1,420
— 存貨減少/(增加).....	266	41	57	75	(141)
— 貿易及其他應收款項以及預付款項增加	(44,068)	(216,137)	(72,680)	(20,878)	(179,090)
— 合同負債(減少)/增加.....	(8,723)	(6,347)	(10,652)	3,489	8,331
— 貿易及其他應付款項增加/(減少).....	3,605	59,416	7,925	(39,062)	(1,793)
經營所得/(所用)現金.....	<u>94,356</u>	<u>62,432</u>	<u>172,364</u>	<u>66,924</u>	<u>(22,227)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 主要非現金投資及融資活動

於業績記錄期，主要非現金投資及融資活動包括如下：

- 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月添置的使用權資產披露於附註17(a)及各年度/期間添置的租賃負債分別為人民幣32,770,000元、人民幣17,822,000元、人民幣17,523,000元、人民幣13,495,000元及人民幣1,414,000元。
- 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，由於提前終止總租賃安排及分租賃安排，其他應收款項分別減少零、零、人民幣12,081,000元、人民幣12,081,000元及零，以及租賃負債分別減少零、零、人民幣11,616,000元、人民幣11,616,000元及零，而由於提前終止其他租賃合同，使用權資產分別減少零、零、人民幣1,041,000元、人民幣724,000元及零，以及租賃負債分別減少零、零、人民幣1,067,000元、人民幣724,000元及零。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度通過儲備資本化增加 貴公司的註冊資本(附註1.2及25)。
- 作為重組的一部分，貴公司配發及發行股份作為收購轉讓子公司和合營企業股權的代價(附註1.2及25)。於重組完成後，貴公司的已繳足股本及於一間合營企業的投资分別增加人民幣61,288,000元及人民幣263,405,000元。

### (c) 來自融資活動之負債之對賬

	租賃負債	來自關聯方的貸款
	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年一月一日 .....	33,444	21,630
現金流量		
— 融資活動現金流入 .....	—	100,000
— 融資活動現金流出 .....	(21,463)	(80,000)
非現金變動		
— 利息開支 .....	2,220	615
— 因新租賃合同而增加 .....	32,770	—
於二零二一年十二月三十一日 .....	<u>46,971</u>	<u>42,245</u>
於二零二二年一月一日 .....	46,971	42,245
現金流量		
— 融資活動現金流出 .....	(25,360)	(23,209)
非現金變動		
— 利息開支 .....	2,499	594
— 因新租賃合同而增加 .....	17,822	—
於二零二二年十二月三十一日 .....	<u>41,932</u>	<u>19,630</u>

附錄一

會計師報告

	租賃負債	來自關聯方的貸款
	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	41,932	19,630
現金流量		
— 融資活動現金流出	(16,456)	(10,000)
非現金變動		
— 利息開支	1,697	—
— 因新租賃合同而增加	17,523	—
— 提早終止租賃合同	(12,683)	—
於二零二三年十二月三十一日	<u>32,013</u>	<u>9,630</u>
於二零二四年一月一日	32,013	9,630
現金流量		
— 融資活動現金流出	(7,736)	(9,630)
非現金變動		
— 利息開支	713	—
— 因新租賃合同而增加	1,414	—
於二零二四年六月三十日	<u>26,404</u>	<u>—</u>
於二零二三年一月一日	41,932	19,630
現金流量		
— 融資活動現金流出	(8,038)	—
非現金變動		
— 利息開支	900	—
— 因新租賃合同而增加	13,495	—
— 提早終止租賃合同	(12,340)	—
於二零二三年六月三十日	<u>35,949</u>	<u>19,630</u>

29 承擔

(a) 經營租賃承擔

於各報告日期已訂約但尚未確認為負債的不可撤銷短期租約項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
1年以內	<u>30,534</u>	<u>28,698</u>	<u>18,150</u>	<u>19,769</u>	<u>24,108</u>

(未經審計)

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 資本承擔

於報告年末物業、廠房及設備、無形資產以及於一間合營企業的投資的已訂約但未確認為負債之重大資本開支如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
物業、廠房及設備.....	—	—	4,199	7,290	—
無形資產 .....	—	7,571	8,293	8,039	1,364
於一間合營企業的投資 .....	—	9,800	—	—	—

### 30 重大關聯方交易

貴公司由深業集團控制，深業集團為深圳國有資產監督管理委員會（「深圳國資委」）在中國成立的一家政府相關企業。根據香港會計準則理事會頒佈的香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方披露」，政府直接或間接控制、共同控制或施加重大影響力的政府相關實體及其子公司界定為 貴集團的關聯方。根據以上所述，關聯方包括深業集團、其子公司（ 貴集團除外）、合營企業及聯營公司、深圳國資委控制的實體、 貴集團可施加重大影響力的其他實體及企業以及 貴公司的主要管理人員及其近親。 貴集團與中國政府及中國政府控制、共同控制或施加重大影響力的其他實體之間的重大交易及結餘主要包括收入、服務成本、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、受限制現金及定期存款、現金及現金等價物。 貴公司董事相信，關聯方交易的重要資料已於歷史財務資料中充分披露。

附錄一

會計師報告

除歷史財務資料其他部分所披露的該等關聯方交易外，以下為 貴集團的重大關聯方交易概要：

(a) 關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	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
來自向以下各方提供服務的收入					
—最終控股股東控制的實體	130,665	217,244	235,518	95,495	132,020
—最終控股股東的合營企業及聯營公司	5,354	11,100	26,580	13,465	11,059
	<u>136,019</u>	<u>228,344</u>	<u>262,098</u>	<u>108,960</u>	<u>143,079</u>
自直接控股公司購買物業.....	<u>141,773</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
自最終控股股東購買無形資產.....	<u>—</u>	<u>2,836</u>	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>7,912</u>
自以下各方購買貨品或服務.....					
—最終控股股東控制的實體.....	6,790	12,565	11,467	9,357	4,817
—最終控股股東的合營企業及聯營公司	14,877	15,515	16,873	7,725	5,445
	<u>21,667</u>	<u>28,080</u>	<u>28,340</u>	<u>17,082</u>	<u>10,262</u>
向關聯方提供貸款					
—最終控股股東控制的實體.....	<u>220,682</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
關聯方償還貸款					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>372,790</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
關聯方償還利息					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>11,486</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
來自關聯方的貸款					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向關聯方償還貸款					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>80,000</u>	<u>22,000</u>	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>9,630</u>
添置使用權資產					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>1,326</u>	<u>12,826</u>	<u>10,079</u>	<u>10,079</u>	<u>111</u>
向關聯方償還利息					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>—</u>	<u>1,209</u>	<u>3,319</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向關聯方提供貸款的利息收入					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>1,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>



附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
來自關聯方的貸款的利息開支					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>615</u>	<u>594</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
租賃負債的利息開支					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>606</u>	<u>861</u>	<u>996</u>	<u>459</u>	<u>415</u>
支付短期租賃開支					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>40,790</u>	<u>42,244</u>	<u>52,079</u>	<u>20,498</u>	<u>19,447</u>
向以下實體出售全資子公司					
—最終控股股東控制的實體 .....	<u>9,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
來自關聯方的股息收入					
—最終控股股東的合營企業及聯營公司	<u>1,343</u>	<u>14,469</u>	<u>14,921</u>	<u>14,896</u>	<u>—</u>

(i) 上述與關聯方的交易乃根據雙方互相協定的條款進行。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬的交易總額及應付餘額為：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
短期員工福利 .....	4,286	5,307	6,190	2,733	2,356
離職後福利 .....	464	559	704	320	211
支付予主要管理人員的薪酬總額 .....	<u>4,750</u>	<u>5,866</u>	<u>6,894</u>	<u>3,053</u>	<u>2,567</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，應付主要管理人員的薪酬分別為人民幣1,703,000元、人民幣2,001,000元、人民幣2,826,000元及人民幣528,000元。主要管理人員指 貴公司總經理及副總經理。

### (c) 與關聯方之年／期末結餘

下列與關聯方之所有應收或應付款項結餘均為無抵押及須按要求償還。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收以下各方的貿易應收款項</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	91,580	146,866	187,922	235,707
— 最終控股股東的合營企業及聯營公司 .....	9,942	10,140	11,791	13,967
	<u>101,522</u>	<u>157,006</u>	<u>199,713</u>	<u>249,674</u>
<b>預付款項</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	1,080	700	3,655	300
<b>應收以下各方的其他應收款項</b>				
<i>貿易性質</i>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	90,639	101,134	111,001	135,044
— 最終控股股東的聯營公司 .....	162	260	1,149	143
	<u>90,801</u>	<u>101,394</u>	<u>112,150</u>	<u>135,187</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非貿易性質</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	<u>3,319</u>	<u>3,319</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>應付以下各方的貿易應付款項</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	4,348	12,540	24,892	30,907
— 最終控股股東的聯營公司 .....	<u>247</u>	<u>1,909</u>	<u>2,677</u>	<u>3,436</u>
	<u>4,595</u>	<u>14,449</u>	<u>27,569</u>	<u>34,343</u>
<b>應付以下各方的其他應付款項</b>				
<b>貿易性質</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	136,275	132,986	118,157	101,197
— 最終控股股東的合營企業及聯營公司 .....	<u>52</u>	<u>1,067</u>	<u>1,022</u>	<u>1,030</u>
	<u>136,327</u>	<u>134,053</u>	<u>119,179</u>	<u>102,227</u>
<b>非貿易性質</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	<u>42,245</u>	<u>19,630</u>	<u>9,630</u>	<u>—</u>
<b>應付股息</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	<u>13,450</u>	<u>13,450</u>	<u>13,450</u>	<u>13,450</u>
<b>合同負債</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	<u>—</u>	<u>20</u>	<u>301</u>	<u>42</u>
<b>租賃負債</b>				
— 最終控股股東控制的實體 .....	<u>9,781</u>	<u>15,037</u>	<u>19,273</u>	<u>15,129</u>

### 31 或然負債

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團概無尚未償還的重大或然負債。

### 32 期後事項

於業績記錄期末後，貴集團並無可能導致於歷史財務資料作出調整或額外披露的重大事項。

附錄一

會計師報告

33 子公司

以下是於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的主要子公司名單，均為有限責任公司。

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務活動及營業地點	註冊及繳足資本	所持實際股權				於本報告日期	附註
				於十二月三十一日			於六月三十日		
				二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年		
深業城市運營服務(深圳)有限公司	中國， 二零二零年八月二十八日	於中國進行物業管理	人民幣10,000,000元/ 人民幣6,500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(x)
深圳市萬廈居業有限公司	中國， 一九八七年六月十日	於中國進行物業管理	人民幣15,000,000元/ 人民幣15,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
深圳市萬廈環境服務有限公司	中國， 一九九九年三月二十六日	於中國進行物業管理	人民幣600,000元/ 人民幣600,000元	50%	50%	50%	50%	50%	(ii)(iv) (vii)(xi)
深圳市鵬基物業管理服務有限公司	中國， 一九八五年五月十一日	於中國進行物業管理	人民幣10,300,803.37元/ 人民幣10,300,803.37元	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)(vi)(x)
深圳市鵬基勞動服務有限公司	中國， 一九九三年三月二十六日	於中國進行物業管理	人民幣1,100,000元/ 人民幣1,100,000元	95%	95%	95%	95%	95%	(iii)(vi)(x)
廣州鵬基物業管理服務有限公司	中國， 二零零六年五月二十三日	於中國進行物業管理	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
南京鵬基物業管理服務有限公司	中國， 二零零六年二月二十日	於中國進行物業管理	人民幣1,500,000元/ 人民幣1,500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
北海宜達貿易有限公司	中國， 一九九八年六月二十三日	於中國進行物業管理	人民幣4,200,000元/ 人民幣4,200,000元	75%	75%	75%	75%	75%	(iv)(vii)(xi)
深圳市鵬基物業管理有限公司	中國， 一九九七年十二月十七日	於中國進行物業管理	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
深業商業管理有限公司	中國， 二零一九年二月二十七日	於中國進行商業物業運營及管理	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)
深業商業管理(深圳)有限公司	中國， 二零一六年十二月二十六日	於中國進行商業物業運營及管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)
深圳深業酒店管理有限公司	中國， 二零一零年一月二十日	於中國進行酒店管理	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)
深業置地(深圳)物業管理有限公司	中國， 一九九九年十一月十二日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
深業智慧園區運營(深圳)有限公司	中國， 二零一七年十二月十八日	於中國進行物業管理	人民幣12,000,000元/ 人民幣12,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
深圳市泰然物業管理服務有限公司	中國， 一九九三年十月十一日	於中國進行物業管理	人民幣5,060,000元/ 人民幣5,060,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(vi)(x)
深業園區餐飲管理(深圳)有限公司	中國， 二零二零年十一月二日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iv)(vii)(x)
深圳市深業智慧恒明運營有限公司	中國， 二零二零年十月十三日	於中國進行物業管理	人民幣20,000,000元/ 人民幣5,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	(iii)(vii)(xi) (xii)
西安深業智慧園區運營管理有限公司	中國， 二零一九年九月二十日	於中國進行物業管理	人民幣10,000,000元/ 人民幣4,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	(iii)(vi)(x)
瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	中國， 二零二零年十二月十八日	於中國進行物業管理	人民幣20,000,000元/ 人民幣5,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	(iv)(vi)(x)
廣州深業智慧園區運營管理有限公司	中國， 二零二一年七月六日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣2,000,000元	51%	51%	51%	51%	51%	(iv)(vii)(viii) (xi)
深圳市農科物業管理有限公司	中國， 二零零三年五月十九日	於中國進行物業管理	人民幣5,860,000元/ 人民幣5,860,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)
深圳市深業泰富商業物業管理有限公司	中國， 二零零八年一月三日	於中國進行物業管理	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)
深業泰富(成都)物業管理有限公司	中國，二零零八年七月三日	於中國進行物業管理	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	(iii)(v)(ix)

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務活動及營業地點	註冊及繳足資本	所持實際股權				於本報告日期	附註
				於十二月三十一日			於六月三十日		
				二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年		
湖南深業物業有限公司.....	中國， 二零二二年六月二十九日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	不適用	100%	100%	100%	100%	(vii)(viii)(xi)
青島鵬基物業管理有限公司.....	中國， 二零二二年十二月十六日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	(vii)(viii)(xi)
深圳深業文旅有限公司.....	中國， 二零二三年七月二十八日	於中國進行文體業務運營及管理	人民幣10,000,000元/ 人民幣0元	不適用	不適用	100%	100%	100%	(viii)(xi)
河南深業物業管理有限公司.....	中國， 二零二三年十月九日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	不適用	不適用	100%	100%	100%	(viii)(xi)
深圳市龍華深業城市運營有限公司	中國，二零二四年四月八日	於中國進行物業管理	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(viii)(xi)
深業商業管理(中山)有限公司	中國，二零二四年五月十四日	於中國進行商業物業運營及管理	人民幣1,000,000元/ 人民幣0元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	(viii)(xi)

- (i) 於二零二一年十二月二十四日，貴公司與深圳深業資產管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，深圳深業資產管理有限公司收購及貴公司出售深圳鵬基經營的全部股權，代價為人民幣9,850,000元。貴集團已於二零二二年一月收取現金代價。
- (ii) 根據與深圳市萬廈環境服務有限公司(「**深圳市萬廈**」)非控股股東簽訂的一致行動人士協議，貴集團擁有深圳市萬廈的100%股東投票權。因此，深圳市萬廈作為貴集團的子公司入賬。
- (iii) 這些公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表已經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (iv) 這些公司並無發佈截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審計財務報表，乃由於其為新註冊成立的公司或根據其註冊成立地點的法定要求並不需要發佈經審計財務報表。
- (v) 這些公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表已經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (vi) 這些公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (vii) 這些公司將不會發佈截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審計財務報表，乃由於其為新註冊成立的公司或根據其註冊成立地點的法定要求並不需要發佈經審計財務報表。
- (viii) 貴集團在業績記錄期新註冊成立的子公司。
- (ix) 這些公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表已經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (x) 這些公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表大華會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (xi) 這些公司將不會發佈截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審計財務報表，乃由於其為新註冊成立的公司或根據其註冊成立地點的法定要求並不需要發佈經審計財務報表。

(xii) 深圳市深業智慧恆明運營有限公司於截至二零二四年六月三十日止期間正在進行清算。於二零二四年六月三十日，清算流程尚未完成。

### 34 其他潛在重大會計政策概要

本附註提供在編製歷史財務資料時可能採用的其他重大會計政策。除另有說明外，這些政策在所有呈報年度均已一致應用。

#### 34.1 綜合及權益會計法原則

##### 34.1.1 子公司

子公司是指 貴集團對其有控制權的所有實體。當 貴集團透過參與該實體而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過指示該實體活動的權力影響該等回報時，則 貴集團即控制該實體。除受共同控制的業務合併外，子公司自控制權轉移至 貴集團之日起完全綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

貴集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。除非交易有證據表明所轉讓的資產發生減值，否則未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團採納的政策一致。

估子公司業績及權益的非控股權益分別於合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併財務狀況表內呈列。

##### 34.1.2 聯營公司

聯營公司是指 貴集團對其有重大影響但不具有控制或共同控制權的所有實體。通常情況下， 貴集團持有20%至50%的投票權。在最初按成本確認後，對聯營公司的投資採用權益會計法入賬。

##### 34.1.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，合營安排中的投資分類為聯合經營或合營企業。分類取決於各投資者的合同權利和義務，而不是合營安排的法律結構。誠如附註19所披露， 貴集團目前只有一間合營企業。

在最初按成本於合併財務狀況表確認後，於合營企業的權益以權益法入賬。

#### 34.1.4 權益法

根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後作出調整以於損益中確認 貴集團應佔被投資公司的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收益中確認 貴集團應佔被投資公司的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業股息乃確認為投資賬面值減少。

倘 貴集團應佔按權益會計法入賬投資的虧損相等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則 貴集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表其他實體作出付款。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益以 貴集團於該等實體權益為限抵銷。除非交易有證據表明所轉讓的資產發生減值，否則未變現虧損也予以沖銷。按權益會計法入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

以權益列賬投資的賬面值根據附註34.7所述政策進行減值測試。

#### 34.1.5 擁有權權益變動

貴集團將與非控股權益進行的不會導致喪失控制權的交易視作與 貴集團權益擁有人進行的交易。擁有權權益變動導致控股權益與非控股權益賬面值之間的調整，以反映他們於子公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴公司擁有人應佔權益中的單獨儲備內確認。

倘 貴集團因為喪失控制權、共同控制權或重大影響力而不再對某項投資綜合入賬或作權益會計處理，在該實體的任何保留權益將按其公允價值重新計量，賬面值的變動則於損益中確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值成為初始賬面值。此外，早前在其他全面收益中確認與該實體有關的任何金額猶如 貴集團已直接出售相關資產及負債一般入賬。這可能意味著早前於其他全面收益中確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

倘於合營企業或聯營公司的擁有權權益減少，但仍保留共同控制權或重大影響，則過往於其他全面收益中確認的金額僅按比例重新分類至損益(如適用)。



### 34.1.6 業務合併

#### (a) 共同控制的業務合併

歷史財務資料載有發生共同控制合併的合併實體的財務資料，猶如其自合併實體首次受控制方控制之日起已被合併入賬。

合併實體的資產淨值以控制方的現有賬面值合併計算。在控制方權益持續的情況下，當發生共同控制合併時，概不確認商譽代價或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出成本部分的金額。

合併損益表包括由最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期(以較短期間為準，而不論共同控制合併的日期)起，合併各實體的業績。

歷史財務資料內的比較金額呈列為猶如該等實體於上一年度年結日或首次受共同控制時(以較短期間為準)合併。

該等實體採用統一的會計政策。合併實體的所有集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益於綜合入賬時對銷。

與採用合併會計法入賬的共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向擁有人提供資料的成本、因合併先前獨立業務的營運產生的成本或虧損等)於產生期間確認為開支。

#### (b) 並非受共同控制的業務合併

所有業務合併(不包括涉及受共同控制實體的合併)均以收購會計法入賬，而無論所收購的是權益工具還是其他資產。收購一間子公司所轉讓的代價包括下列各項(如有)：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 所收購業務先前擁有人產生的負債；
- 貴集團發行的股權；
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值；及

- 任何先前存在的子公司股權的公允價值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。貴集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購實體的任何非控股權益金額及任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘若上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項議價購買直接於損益內確認。

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

#### 34.1.7 獨立財務報表

於子公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。子公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘於子公司的投資所產生的股息超過子公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該等投資於獨立財務報表中的賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表中的賬面值，則當收到該等股息時須對相關投資進行減值測試。

#### 34.2 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者(「主要經營決策者」)被認定為貴公司作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。貴集團的客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶，均位於中國。因此，並無披露地區分部資料。

### 34.3 外幣換算

#### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均採用有關實體經營所處的主要經濟環境的通用貨幣（「**功能貨幣**」）為計算單位。貴公司的功能貨幣為人民幣。貴公司子公司於中國註冊成立，該等子公司視人民幣為其功能貨幣。由於貴集團的業務均於中國經營，因此貴集團將人民幣定為其呈列貨幣並以人民幣呈列歷史財務資料（除另有說明外）。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年末匯率換算外幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損，一般於損益內確認。

與銀行存款有關的匯兌收益及虧損按淨額基準於損益表的財務收入——淨額內呈列。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目按確定公允價值當日的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額呈報為公允價值收益或虧損的一部分。例如，非貨幣資產和負債（例如按公允價值計入損益的權益）的換算差額於損益確認為公允價值收益或虧損的一部分，而非貨幣資產（例如分類為透過其他全面收益按公允價值計算的權益）的換算差額於其他全面收益確認。

### 34.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值（如有）入賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

日後成本僅在貴集團有可能獲得與該項目相關的未來經濟利益及能可靠計量該項目的成本時，計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修及保養費用於產生的報告期間自損益扣除。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討及調整（如適用）。如資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面價值即時撇減至可收回金額（附註34.7）。

出售收益及虧損透過比較所得款項與賬面值確定，並於合併損益表內的「其他利得／(虧損) — 淨額」確認。

在建工程按成本減累計減值虧損(如有)入賬。成本包括將資產投入營運用作擬定用途的所有應佔成本以及包括直接建設或安裝成本及於建設或安裝期間撥充資本的利息開支。當準備該資產以用作擬定用途所須的建設活動已完成時，則停止資本化成本，並將在建工程轉移至相關類別的物業、廠房及設備。在建或安裝工程不作折舊撥備。

### 34.5 投資物業

投資物業主要指 貴集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的樓宇。投資物業按成本減累計折舊及減值(如有)入賬。折舊乃採用直線法進行計算，以將其成本分配至可使用年期或租期(介乎15至30年)(以較短者為準)。

### 34.6 無形資產

購入的軟件按購入時及使該特定軟件可使用時產生的成本作資本化處理。

維護軟件相關的成本於產生時確認為開支。

### 34.7 非金融資產的減值

當任何事件發生或情況變化顯示其賬面值可能無法收回時，乃對非金融資產進行減值測試。當該資產的賬面值超過其可收回金額時，會就其差額確認減值虧損。資產的可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值兩者的較高者。在評估減值時，資產按可單獨識別且基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入的最低現金流入水平(現金產生單位)進行分類。商譽以外的非金融資產出現減值時，會於各報告期末檢討撥回減值的可能性。

### 34.8 投資與其他金融資產

#### (a) 分類

貴集團按下列計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於 貴集團管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。對於並非持作交易的權益工具投資而言，其收益及虧損的計量將取決於 貴集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其入賬列為以公允價值計入其他全面收益的權益投資。

僅當管理該等資產的業務模式發生變動時， 貴集團方會重新分類債務投資。

**(b) 確認及終止確認**

金融資產的定期買賣會於交易日期(即 貴集團承諾買賣資產的日期)確認。從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓時，而 貴集團已將所有權的所有風險和回報大部分轉讓時，即終止確認金融資產。

**(c) 計量**

於初始確認時， 貴集團按金融資產的公允價值加(倘並非為透過損益按公允價值計算的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本計量。透過損益按公允價值計算的金融資產的交易成本於損益內支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否純粹為本金和利息付款時，需從金融資產的整體考慮。

**債務工具**

債務工具的後續計量取決於 貴集團管理資產的業務模式和有關資產的現金流量特點。 貴集團當前持有的債務工具僅分類為按攤銷成本計量的資產。

為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。隨後按攤銷成本計量且並非對沖關係其中一部分的債務投資的收益或虧損於資產終止確認或出現減值時在損益中確認。這類金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認並連同匯兌收益及虧損在「其他利得／(虧損) — 淨額」中呈列。減值虧損於綜合收益表中作為獨立項目列示。

### 權益工具

貴集團隨後按公允價值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公允價值收益及虧損，則在終止確認投資後，不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。該等投資的股息於 貴集團收取股息的權利確立時繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公允價值計算的金融資產公允價值變動於損益表確認為其他利得／(虧損) — 淨額(如適用)。透過其他全面收益按公允價值計算的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值其他變動分開呈報。

#### (d) 減值

貴集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公允價值計算的債務工具相關的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。有關進一步詳情，請參閱附註3.1.2。

### 34.9 抵銷金融工具

當 貴集團現時有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

### 34.10 存貨

存貨主要指低價值消耗品，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按加權平均法確定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減進行銷售所需的估計成本計算。

### 34.11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中提供服務而應收客戶的款項。倘預計在一年或一年內(或在正常營運周期中，則為較長)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產。否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成分，則按公允價值確認。 貴集團持有貿易應收款項，目的是收取合同現金流量，因此採用實際利率法按攤銷成本計量。



### 34.12 現金及現金等價物

就在現金流量表中呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款及其他原定到期日為三個月或以內、隨時可轉換為已知數額現金的其他短期高流動性投資。用途受限制的銀行存款計入合併財務狀況表的「受限制現金及定期存款」。受限制現金及定期存款並無計入現金及現金等價物。

### 34.13 股本

普通股歸類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔的增加成本均於權益中列作所得款項的扣減項目(除稅後)。

### 34.14 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按以下方式計算：

- 除以 貴公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股外的任何股權服務成本
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數，根據年內發行的普通股花紅成分進行調整且不包括庫存股(如有)。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對確定每股基本盈利所用的數字進行調整，以考慮：

- 與攤薄潛在普通股相關的利息及其他融資成本的稅後影響，及
- 假設所有攤薄潛在普通股獲轉換將發行的額外普通股加權平均數。

### 34.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指在日常業務過程中為購買貨品或服務而支付的義務。如貿易及其他應付款項應在一年或以內支付(若正常業務營運週期較長，則以該週期內到期者為準)，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。



貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 34.16 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃即期應課稅收入按各司法權區適用的所得稅稅率計算的應繳稅項，並透過暫時性差額及未動用稅項虧損所引起的遞延所得稅資產及負債的變動予以調整。即期及遞延所得稅於合併損益表及合併全面收益表確認，惟其與其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按報告期末於 貴公司及其子公司經營及產生應課稅收入的司法權區已頒佈或實質已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅項法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況並考慮稅務機構是否有可能接受不確定的處理方式。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其在歷史財務資料中的賬面值之間產生的暫時性差額計提全額撥備。然而，倘遞延所得稅負債乃由商譽的初步確認所致，則不予確認。 貴公司及其子公司作為承租人訂立租賃合同並確認使用權資產及租賃負債時，即在訂立交易時產生同等的應課稅及可扣減暫時性差額。遞延所得稅乃基於報告期末頒佈或實質已頒佈的稅率（及法例）確定，並預期於有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

僅當未來應課稅金額可能用以抵銷暫時性差額及虧損時，才確認遞延所得稅資產。

倘 貴集團能夠控制暫時性差額撥回的時間，並且在可預見的將來可能不會撥回有關差額，則不會就境外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷即期所得稅資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，乃將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可強制執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期所得稅資產及稅項負債可抵銷。

### 34.17 員工福利

#### (a) 短期責任

預計將在僱員提供相關服務的期間結束後12個月內全部結清的工資及薪金負債，包括非貨幣性福利及累積病假，就僱員截至報告期結束的服務進行確認，並按結清負債時預計支付的金額進行計量。負債在合併財務狀況表中列為當前員工福利責任。

#### (b) 退休金責任

貴集團僅運作界定供款退休金計劃。根據中國的規則及規例，貴集團的中國僱員須參加中國有關省市級政府組織的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪資的特定百分比向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員的退休及其他退休後福利承擔其他支付責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

貴集團向界定供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

#### (c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參加各種由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪資的特定百分比向該等基金供款(惟不得超出一定上限)。貴集團對該等基金的責任限於每年應繳納供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

### 34.18 撥備

當貴集團因過去事件承擔現時法律或推定責任，而其在履行責任時有可能令資源流出，且金額能夠可靠估計時，則確認撥備。概不就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，履行需要的資源流出的可能性通過整體考慮責任類別確定。即便在同一責任類別內任何一個項目涉及相關資源流出的可能性可能極低，亦須確認撥備。

撥備按管理層對於報告期末履行現有責任所須開支的最佳估計的現值計量。用於確定現值的貼現率為反映當前市場對金錢時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝增加的撥備確認為利息開支。

### 34.19 租賃

#### 貴集團作為承租人

租賃資產自可供 貴集團使用之日起確認為使用權資產及相應負債。

租賃產生的資產及負債按現值進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收租賃激勵；
- 取決於以租賃開始日指數或比率初始計量的指數或比率的可變租賃付款；
- 貴集團根據餘值擔保預期應付的金額；
- 如 貴集團合理確定將行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價；及
- 如租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權，則為終止租賃的罰款金額。

根據合理確定的延期選擇權作出的租賃付款也包括在負債計量中。

租賃付款按租賃內含利率貼現。如無法輕易確定該利率(此情況普遍存在於 貴集團租賃中)，則採用承租人的增量借款利率，即個別承租人為在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值相近的資產，以類似條款、擔保及條件借入資金而必須支付的利率。

與設備及汽車短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。

貴集團的使用權資產包括物業的各項租賃。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列示。成本指初步計量租賃負債的金額、在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠、任何初始直接成本及復原成本。租賃付款的折舊在租賃期內按直線法計算並計入損益。

### 貴集團作為出租人

貴集團沒有轉移資產所有權所附帶的大部分風險和回報的租賃分類為經營租賃。貴集團作為出租人的來自經營租賃的租賃收入在租賃期內以直線法確認。

貴集團將相關資產所有權附帶的大部分風險和回報轉移給承租人的租賃分類為融資租賃。在租賃期開始時，將租賃開始時的最低租賃應收款和初始直接成本的總額確認為應收融資租賃款，同時記錄未擔保的餘值。將最低租賃應收款、初始直接成本和未擔保餘值的總和與其現值的總和之間的差額確認為未實現融資收益。

未實現融資收益在租賃期內採用實際利率法確認為融資收益。

### 34.20 政府補助

當能合理保證政府補助將可收取及貴集團符合所有附帶條件時，政府補助將按其公允價值確認。

與成本有關的政府補助作遞延處理，並於需要匹配擬補償的相關成本期間在損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助作為遞延收入計入非流動負債並在相關資產的預計年期內按直線法計入損益。

### 34.21 利息收入

利息收入根據時間比例基準以實際利率法確認。作現金管理目的的金融資產所賺取的利息收入呈列為財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

### 34.22 股息收入

股息收入於確定收取付款的權利時確認。

**34.23 股息分派**

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派的任何股息金額(已經適當授權及不再由實體酌情決定)作出撥備。

**II. 期後財務報表**

貴公司或現組成 貴集團的任何成員公司概未就二零二四年六月三十日之後的任何期間編製經審計財務報表。

除本報告所披露者外，貴公司或現組成 貴集團的任何成員公司概未就二零二四年六月三十日之後的任何期間宣派或作出其他股息或分派。

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

本附錄載列的資料並非香港執業會計師[羅兵咸永道會計師事務所]所編製載列於本文件附錄一的會計師報告的一部分，而將有關資料載入本附錄僅供說明用途。

未經審計備考財務資料應與「財務資料」及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審計備考經調整合併有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29段及基於下文所載附註編製的本集團說明性未經審計備考經調整合併有形資產淨值報表，以說明[編纂]對本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於二零二四年六月三十日發生。

此本集團未經審計備考經調整合併有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘[編纂]已於二零二四年六月三十日或任何未來日期完成時本集團的合併有形資產淨值：

	於二零二四年 六月三十日		本公司擁有人 應佔未經審計 備考經調整		
	本公司擁有人 應佔本集團 合併有形 資產淨值	[編纂] 估計[編纂]	合併有形 資產淨值	每股股份未經審計備考 經調整合併有形資產淨值	
	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)
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元.....	<u>[972,405]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元.....	<u>[972,405]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- 於二零二四年六月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃摘錄自文件附錄一會計師報告，乃根據於二零二四年六月三十日本公司擁有人應佔經審計合併資產淨值人民幣985,205,000元計算，並就於二零二四年六月三十日本公司擁有人應佔無形資產人民幣12,800,000元作出調整。
- [編纂]估計[編纂]乃基於指示性[編纂]每股[編纂]港元及[編纂]港元(分別為指示性[編纂]的下限及上限)計算，並已扣除本公司已付／應付的[編纂]及其他相關開支(不包括於業績記錄期計入損益的[編纂]費用)，且並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

3. 每股股份未經審計備考合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份(假設[編纂]已於二零二四年六月三十日完成)計算，惟並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
4. 就未經審計備考經調整合併有形資產淨值而言，人民幣數額按1港元兌人民幣0.90179元的匯率兌換成港元。概不表示人民幣數額已經、可能已經或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 尚未作出調整以反映本集團於二零二四年六月三十日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。



[編纂]

[編纂]

[編纂]

## 中國稅務法律監管

### 企業所得稅

根據《企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號)(於二零零七年三月十六日發佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一七年二月二十四日、二零一八年十二月二十九日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)(於二零零七年十二月六日發佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一九年四月二十三日修訂)，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業是依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得，減按10%的稅率繳納企業所得稅。向非居民企業(中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國企業所得稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項減免的除外。同理，該投資者轉讓股份所獲得的任何收益，如被視為來自中國境內的收益，須按10%的企業所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(如適用))。

### 與股息分派有關的所得稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法權區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項減免的除外。同理，該投資者轉讓股份所獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內的收益，須按10%的中國所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(如適用))。

## 附錄三

## 稅項及外匯

根據國家稅務總局於二零零六年八月二十一日發佈並於二零零六年十二月八日生效的《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》，倘香港公司直接持有中國公司至少25%股權，中國公司向香港公司所分派股息應按照預扣稅5%稅率繳稅，否則應按照預扣稅稅率10%繳稅。

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈並實施的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)，稅收協定對方稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的股權和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於二零一八年二月三日發佈及自二零一八年四月一日起生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]9號)，將根據具體案例的實際情況並結合若干原則，使用綜合分析確定實益所有權，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，或者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、管理等活動)，申請人可能不會被視為享受稅收協議優惠的受益所有人。

根據國家稅務總局於二零一九年十月十四日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人自行判斷符合享受稅務協定項下待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受稅務協定項下待遇，同時按照相關規定歸集和留存相關備查文件，並接受稅務機關後續備案管理。

### 與轉讓股權有關的所得稅

根據《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]7號)(國家稅務總局於二零一五年二月三日發佈並生效，但此公告第八條第二款、第十三條已被廢止)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉

讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的有關規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》的有關規定對股權轉讓方按日加收利息。

### 增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一七年十一月十九日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈並分別於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的納稅人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人。除另行規定外，銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按17%的稅率繳納，銷售服務或無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。而銷售不動產租賃服務或銷售不動產或轉讓土地使用權的納稅人應按11%的稅率繳納。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號)，中國自二零一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，經國務院批准，將自二零一六年五月一日起在全國推廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## 附錄三

## 稅項及外匯

根據《關於調整增值稅稅率的通知》(由財政部及國家稅務總局於二零一八年四月四日頒佈，並於二零一八年五月一日生效)對適用的增值稅稅率進行調整，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%和10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於二零一九年三月二十日頒佈並於二零一九年四月一日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，則稅率調整為9%。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)(國務院於二零一零年十月十八日發佈，並於二零一零年十二月一日生效)，自二零一零年十二月一日起，國務院於一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》、一九八五年及一九八六年以來國務院及國務院相關財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國發[1985]19號)(國務院於一九八五年二月八日發佈，追溯至一九八五年一月一日生效，並於二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，均應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。倘納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣鎮的，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於一九八六年四月二十八日發佈，於一九八六年七月一日生效，並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照相關規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當繳納教育費附加。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。



## 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈、一九八八年十月一日生效並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於一九八八年九月二十九日頒佈並於一九八八年十月一日生效的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，中國印花稅只適用於在中國境內書立或領受的、在中國境內具法律約束力且受中國法律保護的特定應納稅憑證。

## 中國有關外匯管制的法律法規

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」)(由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並自一九九六年四月一日起生效，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂)，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》(由中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈並於一九九六年七月一日生效)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯管理部門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》(由國家外匯管理局於二零一六年六月九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、外債資金等)，可由外匯兌換為人民幣。境內機構資本專案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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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。全國人大常務委員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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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牴觸。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牴觸的行政法規，有權撤銷任何與憲法、法律或行政法規相牴觸的地方性法規，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常委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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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目標物所在地，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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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、《境內企業境外[編纂]證券和[編纂]管理試行辦法》、《上市公司章程指引》

在中國註冊成立並尋求在聯交所[編纂]的股份有限公司主要須遵守下列中國法律及法規：

- 《中華人民共和國公司法》，該法於一九九三年十二月二十九日經全國人大常委會頒佈，於一九九四年七月一日生效，分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日經修訂，最新修訂的《中華人民共和國公司法》於二零一八年十月二十六日實施；
- 中國證監會於二零二三年二月十七日頒佈的《境外上市試行辦法》將境內企業境外發行和上市活動全部直接間接納入監管範圍，並制定了負面清單，明確境內企業境外發行和上市的禁止情形。《辦法》將境內企業境外發行和上市的管轄方式由許可管理改為備案管理，並進一步規定了備案的範圍、內容和程序。《境外上市試行辦法》於二零二三年三月三十一日生效，特別規定和《必備條款》於同日失效。
- 中國證監會於二零二三年二月十七日頒佈《監管規則適用指引——境外發行上市類第1號》，規定境內企業直接境外發行上市，應當遵照《臨時管理辦法》第六條的規定，參照《上市公司章程指引》（「章程指引」）及中國證監會關於公司治理的其他相關規定制定公司章程和規範公司治理。

下文所載是適用於本公司的《中華人民共和國公司法》、《境外上市試行辦法》的主要條文概要。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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。



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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。根據國務院於一九九三年四月二十二日頒佈的《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。

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五日內，不得在股東名冊登記任何股份轉讓。

### 配發及發行股份

股份發行應當公平公正。每股同一類別股份必須享有平等的權利。同一時間發行的同一類別股份必須以相同條件和相同價格發行。任何股份認購人(無論是實體還是個人)均應支付相同的每股價格。股份發行價格可以等於或大於股份的面值，但不得低於面值。

公司必須獲得中國證監會的批准或備案才能向境外公眾人士發行股份。



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

根據中國公司法，發行登記股票的公司應當建立股東名冊，其中載明下列事項：(1)每名股東的姓名和住所；(2)每名股東的持股數量；(3)每名股東所持股份的序號；及(4)每名股東取得股份的日期。

### 記名股份

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：

- 每名股東的姓名或者名稱及住所；
- 每名股東所持股份數目；
- 每名股東所持股份的序號；及
- 每名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，應刊發文件及財務會計報告，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；

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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管理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)減少其註冊資本；(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)上市公司維持其企業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五日內，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。他們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%。他們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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 股東

根據中國公司法，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；

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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日前派發予全體股東。臨時股東大會的通告應於大會召開15日前派發予全體股東。

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。

在股東大會上提出的議案，應當由出席會議的股東(包括其受委代表)所持表決權的過半數以上通過，但公司合併、分拆、削減註冊資本、發行債券或者短期債券、變更公司形式或者修訂公司章程的議案，應當由出席股東大會的股東(包括其受委代表)所持表決權的三分之二以上通過。股東可委任受委代表出席股東大會。受委代表應向公司提交股東出具的委託授權書，並在授權範圍內行使表決權。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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；
- 制訂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

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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；
- 因犯有賄賂、貪污、侵佔財產、挪用財產罪或者破壞社會主義市場經濟秩序罪，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；



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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。

### 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。

監事會設主席一名，並可設一名副主席。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，在正式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。

監事會行使以下職權：

- 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；

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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。

### 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。倘經股東大會決議批准的組織章程細則的修訂須經主管機關批准，則須報主管機關批准；涉及公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。倘組織章程細則的修訂屬法律、法規要求披露的信息，則應當按照規定予以公告。

### 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；

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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

根據境外上市試行辦法，公司境外上市應當向中國證監會備案。境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。境內企業境外發行上市相關資金的匯兌及跨境流動，應當符合國家跨境投融資、外匯管理和跨境人民幣管理等規定。

根據《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，對於已獲中國證監會關於股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)核准批文的境內企業，在核准批文有效期內可繼續推進境外發行上市。核准批文有效期滿未完成境外發行上市的，應當按要求備案。

### 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。

### 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。一九九二年十月，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。



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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。一九九八年四月，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。

一九九五年十二月二十五日，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。

中國證券法於一九九九年七月一日開始生效，並分別於二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年六月二十九日、二零一四年八月三十一日及二零一九年十二月二十八日修訂。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。中國證券法全面規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》(中國證監會於二零一七年十二月二十九日發佈)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》(中國證監會於二零一七年十二月二十九日發佈)，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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

- (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。

二零一九年十一月十四日，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》，二零一九年十一月十五日，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售申請時一併提出「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證登有關業務規則，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

一九九四年八月三十一日，全國人大常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》（「**仲裁法**」），該法於二零零九年八月二十七日及二零一七年九月一日生效並修訂。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。

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。根據於二零一四年十一月四日修訂及於二零一五年一月一日實施的《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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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。中國根據一九八六年十二月二日通過的全國人大常務委員會決議承認了一九五八年六月十日採納的《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。於一九九九年六月十八日，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》，自二零零零年二月一日起生效。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。

二零二零年十一月二十六日，最高人民法院頒佈《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的補充安排》，明確了「認可」程序，擴大相互認可和執行仲裁裁決的範圍，取消了仲裁機構的限制，規定申請人可同時向兩地法院申請執行仲裁裁決，並增加了對保全措施的規定。

### 司法判決及其執行

根據最高人民法院於二零零八年七月三日頒佈並於二零零八年八月一日開始實施的《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

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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[編纂]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。二零一八年十月二十六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任何最低資本要求。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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、監事與高級管理層於各自任期內每年轉讓的股份不得超過他們所持公司股份總數的25%，他們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

中國公司法並無禁止或限制股份有限公司或其子公司提供財務資助以收購本身或其控股公司的股份。但《上市公司章程指引》規定，公司或公司的子公司(包括公司的附屬企業)不得以贈與、墊資、擔保、補償或貸款等形式，對購買或者擬購買公司股份的人士提供任何財務資助。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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。

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。

### 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。

### 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。《上市公司章程指引》規定，監事應當遵守法律、行政法規及公司組織章程細則，對公司負有忠實及勤勉義務，不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司財產。

### 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



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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。

《上市公司章程指引》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其他補救措施。另外，作為股份在聯交所上市的條件，股份有限公司各董事及監事須就為公司利益充當股東的代理人向股東作出承諾。此舉讓少數股東在公司董事及監事失責時可以對其採取行動。

### 保障少數股東的利益

根據香港法例，倘法院認為將公司清盤屬公正公平，則可將該公司清盤，此外，股東投訴一家在香港註冊成立的公司的事務以不公平方式進行而損害其權益時，可向法院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，《上市公司章程指引》規定，公司控股股東或實際控制人不得使用其關聯方關係損害公司利益。違反法規及對公司造成損失的人士應負責進行賠償。

### 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，而在任何其他情況下，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。



## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

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前提交公司。

### 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。

### 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 公司重組

在香港註冊成立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，或根據公司條例第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。《上市公司章程指引》規定，股東可以起訴股東，股東可以起訴公司的董事、監事、經理及其他高級管理層，且股東可以起訴公司，公司可以起訴其股東、董事、監事、經理及其他高級管理人員。

### 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。

## 附錄四

## 中國及香港主要法律及監管條文概要

### 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，董事、監事及高級管理層需有忠實和勤勉義務。

### 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)，而根據中國公司法規定，登記股份由股東以背書或者法律及行政法規規定的其他方式轉讓；轉讓後，公司應當將受讓人的姓名或名稱及住所記錄於股東名冊。於股東大會召開前二十日內或公司決定分派股息基準日前五日內，不得辦理前段規定的股東名冊變更登記。然而，倘法律對上市公司股東名冊的變更登記另有規定，則依照相關規定。

### 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及上市規則的任何修訂。

## 附錄五

## 組織章程細則概要

### 組織章程細則概要

#### 股本增減

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規的規定，經股東大會分別作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (一) 公開發行股份；
- (二) 非公開發行股份；
- (三) 向現有股東派送紅股；
- (四) 以公積金轉增股本；
- (五) 法律、行政法規規定以及中國證監會批准的其他方式。

公司可以減少註冊資本。公司減少註冊資本，應當按照公司法、其他有關規定以及組織章程細則規定的程序辦理。

#### 股份轉讓和質押

除法律、法規和公司股票的上市地證券監督管理機構另有規定外，公司的股份可以依法自由轉讓，並不附帶任何留置權。

公司不接受本公司的股票作為任何質押的抵押品。

本公司發起人持有的股份，自公司成立之日起1年內不得轉讓。公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市交易之日起1年內不得轉讓。公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在其各自的任職期間轉讓的股份不得超過其所持有本公司同一種類股份總數的25%；所持本公司股份自公司股份在證券交易所上市交易之日起1年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

#### 股份回購

公司在下列情況下，可以依照法律、行政法規、部門規章和本章程的規定，報國家證券監管機構批准，回購本公司發行在外的股份：

- (一) 為減少公司股本而註銷股份；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

- (二) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東大會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司回購其股份的；
- (五) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股份的公司債券；
- (六) 公司為維護公司價值及股東權益所必需的；

公司回購本公司股份，可以通過公開的集中交易方式，或者法律、行政法規、中國證監會和公司股份上市所在的證券交易所認可的其他方式進行，並須遵守適用法律、行政法規、部門規章和公司股份上市地證券監管規則。

公司因上文第一項及第二項規定的情形回購本公司股份的，應當經公司股東大會決議通過。公司因上文第三項、第五項及第六項規定的情形回購本公司股份的，可以依照組織章程細則的規定或者股東大會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議通過。

公司因上文第一項規定的情形回購本公司股份的，有關股份應當在回購之日起10日內註銷；公司因上文第二項及第四項規定的情形回購本公司股份的，有關股份應當在6個月內轉讓或註銷；公司因上文第三項、第五項及第六項規定的情形回購本公司股份的，公司持有的股份總數不得超過公司已發行股份總數的10%，有關股份應當在3年內轉讓或註銷。

### 董事委任

董事由股東大會選舉或更換，股東有權在股東大會上以普通決議在任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)任期屆滿前解除其職務。董事任期三年，任期屆滿可重選連任。

董事任期從就任之日起計算，至該屆董事會任期屆滿時為止。董事任期屆滿未及時改選，或者董事在任期內辭職導致董事會成員低於法定人數的，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和本章程的規定，履行董事職務。

## 附錄五

## 組織章程細則概要

由董事會委任為董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事會名額的任何人士，只任職至公司在其獲委任後的首個年度股東大會為止，並於其時有資格重選連任。

股東大會在遵守有關法規的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期末屆滿的董事罷免。對董事的罷免不影響該董事依據任何合同提出索償要求的權利。董事可以由總經理及高級管理人員兼任，但兼任總經理及高級管理人員職務的董事以及由職工代表擔任的董事，總計不得超過公司董事總數的1/2。

董事無須持有公司股份。

### 董事任職資格

本公司董事為自然人，有下列情形之一的，不能擔任公司董事：

- (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (二) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年；
- (三) 擔任因經營管理不善破產清算的公司、企業的董事或者廠長、總經理，並對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- (四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照之日起未逾三年；
- (五) 個人所負數額較大的債務到期未清償；
- (六) 被中國證監會處以證券市場禁入處罰，期限未滿的；因觸犯刑法被司法機關立案調查，尚未結案的；
- (七) 法律、行政法規規定不能擔任企業領導；
- (八) 非自然人；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

(九) 被有關主管機構裁定違反有關證券法規的規定，且涉及有欺詐或者不誠實的行為，自該裁定之日起未逾五年；

(十) 法律、行政法規或部門規章規定的其他內容。

違反本條規定選舉、委任或者聘任董事的，該選舉、委任或者聘任無效。董事在任職期間出現本條情形的，公司解除其職務。

董事可以由總經理或其他高級管理人員兼任，但兼任總經理或其他高級管理人員職務的董事，總計不得超過公司董事總數的1/2。

### 董事會

董事會由7名董事組成，發起人股東均有權向股東大會提名非由職工代表擔任的董事候選人，並由股東大會選舉產生非職工代表董事。董事會設董事長1人，由董事會以全體董事過半數選舉產生和罷免。

### 董事會職權

董事會行使下列職權：

- (一) 負責召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決定；
- (三) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (四) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案(含薪酬預算和投資預算)；
- (五) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- (七) 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- (八) 決定公司內部管理機構的設置；



## 附錄五

## 組織章程細則概要

- (九) 聘任或者解聘公司總經理及決定其報酬事項，並根據總經理的提名聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人及決定其報酬事項；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 制定公司章程修改方案；
- (十二) 聽取總經理的工作報告，檢查督促總經理對董事會決議的執行情況；
- (十三) 審議法律、行政法規、部門規章、國資和本公司上市所在地相關規定以及本章程、未明確由股東大會決定的其他事項。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關聯關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關聯董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關聯董事過半數通過。出席董事會的無關聯董事人數不足3人的，應將該事項提交股東大會審議。

### 借貸權力

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券方案權力的規定；(b)載有關於發行債券必須得到本公司股東在股東大會上通過決議批准的規定。

### 股東名冊

公司依據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊。

公司召開股東大會、分配股利、清算或從事其他需要確認股東身份的行為時，應當由董事會或股東大會召集人根據公司股份上市地證券監管規則的條文決定登記日。登記日收市後，登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

股東大會

股東大會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 決定公司的經營方針和投資計劃；
- (二) 選舉和更換董事、由股東代表擔任的監事，決定有關董事、監事的報酬事項；
- (三) 審議批准董事會的報告；
- (四) 審議批准監事會的報告；
- (五) 審議批准公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (六) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (七) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (八) 對發行公司債券作出決議；
- (九) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；
- (十) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (十一) 修訂該等細則；
- (十二) 審議批准代表公司有表決權的股份3%以上的股東的提案；
- (十三) 審議批准公司購買、出售重大資產超過公司最近一期經審計資產總值30%以上的事項；
- (十四) 審議批准股權激勵計劃；
- (十五) 審議批准應由股東大會批准的對外擔保事項；
- (十六) 審議批准法律、法規、公司股票上市地的證券監管機構規則規定應當由股東大會批准的關連交易；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

- (十七) 批准構成上市規則第14章所界定須予公佈交易的交易，其任何適用百分比高於或等於25%；
- (十八) 審議法律、行政法規、部門規章、國資和公司股票上市所在地相關規定以及本章程規定應當由股東大會決定的其他事項；如無明確規定則由公司董事會審議並作出相關決議。

### 召開股東大會

股東大會應由董事會召開。刊發股東大會通知(包括補充通知)應當根據公司股票上市地相關法律法規和證券監管規則進行。

獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東大會。董事會應當根據公司股票上市地法律、行政法規、證券監管規則及組織章程細則的規定，在接獲獨立非執行董事的提議後10日內就是否召開臨時股東大會作出書面答覆。

董事會同意召開臨時股東大會的，將在作出董事會決議後的5日內發出通知；董事會不同意召開臨時股東大會的，應當說明理由並公告。

監事會有權以書面形式向董事會提議召開臨時股東大會。董事會應當根據公司股票上市地法律、行政法規、證券監管規則及組織章程細則的規定，在接獲提議後10日內就是否召開臨時股東大會作出書面答覆。

董事會同意召開臨時股東大會的，將在作出董事會決議後的5日內發出通知，通知中對原提議的變更，應徵得監事會的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在接獲提議後10日內未作出答覆的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東大會職責，監事會可以自行召集和主持。

## 附錄五

## 組織章程細則概要

單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權提議董事會召集臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據公司股票上市地法律、行政法規、證券監管規則及組織章程細則的規定，在接獲提議後10日內就是否召開臨時股東大會作出書面答覆。

董事會同意召開臨時股東大會的，將在作出董事會決議後的5日內發出通知，通知中對原提議的變更，應徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在接獲提議後10日內未作出答覆的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權提議監事會召集臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出。

監事會同意召開臨時股東大會的，將在接獲要求後的5日內發出股東大會通知，通知中對原提議的變更，應徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持上述會議。

### 於股東大會上提出議案

公司召開股東大會時，董事會、監事會和單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東有權向公司提出議案。

單獨或者合計持有公司3%或以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前向召集人提交臨時書面提案。召集人應當在接獲提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

除前款規定或公司股票上市地證券監管規則另有規定外，召集人不得在發出股東大會通知後修改股東大會通知所列提案或增加任何新的提案。

### 股東大會的通知

股東大會的通知應該符合下列要求：

(一) 指明會議的時間、地點和會議期限；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

- (二) 說明提交會議審議的事項和提案；
- (三) 以明顯的文字說明有權出席和表決的股東，有權委任一位或一位以上股東代理人代其出席和表決，而該股東代理人無須為股東；
- (四) 載明有權出席股東大會股東的股權登記日；
- (五) 載明會務常設聯繫人姓名，電話號碼；
- (六) 通過網絡或其他方式進行投票的時間和程序。

### 股東大會決議

股東大會決議分為普通決議和特別決議。

普通決議應當由出席大會的股東(包括代理人)所持表決權的1/2以上通過。

特別決議應當由出席大會的股東(包括代理人)所持表決權的2/3以上通過。

下列事項於股東大會以普通決議通過：

- (一) 董事會和監事會的工作報告；
- (二) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (三) 董事會和監事會成員的任免及其報酬和支付方法；
- (四) 公司年度預算及決算；
- (五) 公司年度報告；
- (六) 除公司股票上市地法律、行政法規、證券監管規則規定或者組織章程細則規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項於股東大會以特別決議通過：

- (一) 公司增加或者減少註冊資本；
- (二) 公司的分立、分拆、合併、解散和清算；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

(三) 組織章程細則的修改；

(四) 公司在連續12個月內購買或處置重大資產或提供擔保，金額超過公司最近期經審計資產總值的30%；

(五) 股份激勵計劃；

(六) 公司股票上市地法律、行政法規、證券監管規則或者組織章程細則、股東大會議事規則規定的，以及股東大會以普通決議認定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。

### 總經理

公司設總經理一名，設副總經理若干名以及董事會秘書、財務總監及其他同等職務的高級管理人員，由董事會聘任或解聘。

### 監事會

公司設監事會。監事會由三名監事組成，設監事會主席一名。監事會主席由全體監事的過半數選舉產生。

監事會應當包括股東代表和適當比例的公司職工代表，其中職工代表的比例不低於1/3。監事會的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉。

監事會行使下列職權：

一、對董事會編製的公司定期報告進行審查，並提出書面審查意見；

二、檢查公司財務；

三、對董事和高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、組織章程細則或者股東大會決議的董事和高級管理人員提出罷免的建議；

四、當董事或高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事或高級管理人員予以糾正；

## 附錄五

## 組織章程細則概要

五、提議召開臨時股東大會，在董事會不履行公司法規定的召集和主持股東大會職責時召集和主持股東大會；

六、向股東大會提出提案；

七、依照公司法相關規定，對董事和高級管理人員提起訴訟；

八、發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用由公司承擔。

監事會決議應當由半數以上監事通過。

### 財務會計制度

公司依照法律、行政法規和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司年度報告和中期報告應按相關法律、行政法規及中國證券監督管理委員會及本公司股份上市地證券交易所規定編製。

### 公司的解散和清算

公司因下列原因解散：

一、組織章程細則規定的營業期限屆滿或發生組織章程細則規定的解散事件；

二、股東大會決議解散公司；

三、因公司合併或者分立需要解散；

四、公司依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

五、公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司。



## 附錄五

## 組織章程細則概要

公司依照前款第一、二、四、五項規定解散的，應當成立清算組，並在解散事由出現之日起15日內開始清算。清算組由董事或者股東大會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內公司股票上市地證券交易所認可的報刊上刊發公告。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東大會或者人民法院確認，並將前述文件報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

### 公司章程的修訂

公司有下列情形之一的，應當修改公司章程：

- (一) 公司法或者公司股票上市地的有關法律、行政法規、部門規章、證券監管規則修改後，組織章程細則的規定與公司股票上市地修改後的法律、行政法規、部門規章、證券監管規則有抵觸的；
- (二) 公司情況發生變化，與組織章程細則記載的事項不符的；
- (三) 股東大會決定修改組織章程細則。

股東大會採納的組織章程細則的修改，涉及主管機關審批的，報主管機關審批；涉及變更公司登記事項的，應當依法辦理變更登記。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### 1. 有關本公司的其他資料

#### A. 成立本公司

本公司於一九九二年七月十七日在中國成立為有限責任公司，並於二零二二年九月十九日改制為股份有限公司。我們的註冊辦公地址為中國深圳市羅湖區筍崗街道田心社區深業泰富廣場A座1701室。

我們已在香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心8樓設立營業地點，並已於二零二二年十一月三十日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。翁美儀女士為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在中國成立，我們受中國相關法律法規的約束。中國和香港法律法規以及我們的組織章程細則的相關方面的概要分別載於附錄四和附錄五。

#### B. 本公司股本變動

除「歷史」所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司股本並未發生變動。

[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，我們的已發行股本總額將為[編纂]股，包括121,287,867股內資股及[編纂]股H股，分別約佔我們已發行股本總額的[編纂]%和[編纂]%。

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]獲悉數行使，我們的已發行股本總額將為[編纂]股，包括121,287,867股內資股及[編纂]股H股，分別約佔我們已發行股本總額的[編纂]%和[編纂]%。

#### C. 股東大會通過的有關[編纂]的決議案

根據於二零二二年十二月二十九日召開的股東大會，正式通過以下決議案(其中包括)：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.0元的H股，且這些H股在香港聯交所[編纂]；
- (b) 行使[編纂]前將發行的H股數目不得超過[編纂]完成後本公司經擴大股本的[編纂]%，授予[編纂]的[編纂]不得超過上述將發行H股數目的15%；

## 附錄六

## 法定及一般資料

- (c) 待[編纂]完成後，有條件採納組織章程細則，其將在[編纂]起生效；及
- (d) 授權董事會及其授權人士處理與(其中包括)[編纂]、H股發行及[編纂]相關的所有事宜。

### D. 我們主要子公司註冊資本的變動

我們的主要子公司列表載於附錄一的會計師報告。除「歷史 — 主要營運子公司」所披露者外，於本文件日期前兩年內，我們的任何子公司的註冊資本概無發生變動。

### E. 股份回購的限制

有關本公司股份回購限制的詳情，請參閱「附錄五 — 組織章程細則概要」。

### F. 公司重組

我們進行了重組，詳情請參閱「歷史」。據我們的中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，我們已就重組取得相關中國當局的所有必要批准、許可、授權及同意。

## 2. 有關我們業務的其他資料

### A. 重大合同概要

我們在緊接本文件日期前兩年內已訂立以下重大或可能屬重大的合同(並非在日常業務過程中訂立的合同)：

- (a) 不競爭契據；及
- (b) [編纂]。

### B. 我們的知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊或已申請註冊以下對本集團業務而言屬重大的知識產權。

## 附錄六

## 法定及一般資料



### 商標 — 已註冊

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務而言屬重大的商標：

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
1.	深业城市管家	本公司	52418517	9	二零二一年八月二十八日至 二零三一年八月二十七日
2.	深业城市管家	本公司	52402740	35	二零二一年十一月二十八日至 二零三一年十一月二十七日
3.	深享园	本公司	63698788	36	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
4.	深享园	本公司	63698853	37	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
5.	深享业	本公司	63675027	38	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
6.	深享业	本公司	63700666	36	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
7.	深享业	本公司	63692350	42	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
8.	深享业	本公司	63693542	35	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
9.	深享业	本公司	63697978	9	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
10.	深享业	本公司	63698875	37	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
11.	深享商	本公司	63680705	9	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
12.	深享商	本公司	63674985	37	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
13.	深享商	本公司	63674828	35	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
14.	深享商	本公司	63690215	36	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
15.	深享商	本公司	63694760	38	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
16.	深享商	本公司	63673518	42	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
17.	深享居	本公司	63691020	37	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
18.	深享居	本公司	63703054	36	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
19.	深享技	本公司	63678522	45	二零二二年十一月七日至 二零三二年十一月六日
20.	深享技	本公司	63693512	35	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
21.	深享技	本公司	63674991	36	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
22.	深享技	本公司	63675508	9	二零二二年十月二十一日至 二零三二年十月二十日
23.	深享技	本公司	63702308	37	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
24.	深享匯	本公司	49017918	42	二零二一年六月二十一日至 二零三一年六月二十日
25.	深享匯	本公司	49027438	16	二零二一年四月七日至 二零三一年四月六日
26.	深享匯	本公司	49034848	35	二零二一年六月十四日至 二零三一年六月十三日
27.	深享城	本公司	63684736	9	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
28.	深享城	本公司	63684933	36	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
29.	深享城	本公司	63692443	42	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
30.	深享城	本公司	63700473	35	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
31.	深享城	本公司	63697000	37	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
32.	深享城	本公司	63693884	38	二零二二年十一月十四日至 二零三二年十一月十三日
33.	深到家	本公司	30539010	9	二零一九年二月十四日至 二零二九年二月十三日
34.	朝花集	深業商管	50395085	35	二零二一年六月二十八日至 二零三一年六月二十七日
35.	All Times Today	深業商管	47715317	35	二零二一年四月十四日至 二零三一年四月十三日
36.	朝花集市	深業商管	47733425	35	二零二一年十一月二十八日至 二零三一年十一月二十七日
37.	朝花集市 All Times Today	深業商管	41695119	35	二零二零年十月十四日至 二零三零年十月十三日
38.		深圳深業酒店管理 有限公司	29973213	37	二零一九年五月七日至 二零二九年五月六日
39.		深圳深業酒店管理 有限公司	29973215	43	二零一九年五月七日至 二零二九年五月六日


附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
40.		深圳深業酒店管理 有限公司	23201576	43	二零一八年六月十四日至 二零二八年六月十三日
41.		深圳深業酒店管理 有限公司	23201658	37	二零一八年六月二十八日至 二零二八年六月二十七日
42.		深圳深業酒店管理 有限公司	23202368	45	二零一八年四月七日至 二零二八年四月六日
43.	 柠盟	深圳深業酒店管理 有限公司	21630985	45	二零一七年十二月七日至 二零二七年十二月六日
44.	 柠盟	深圳深業酒店管理 有限公司	21630893	37	二零一七年十二月七日至 二零二七年十二月六日
45.	 柠盟	深圳深業酒店管理 有限公司	21630739	36	二零一七年十二月七日至 二零二七年十二月六日
46.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64968447	18	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
47.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64962259	41	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
48.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64971078	44	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
49.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64975255	43	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
50.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64965026	30	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
51.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64954115	3	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
52.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64968320	39	二零二二年十二月七日至 二零三二年十二月六日
53.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64972453	24	二零二三年二月七日至 二零三三年二月六日
54.	 憬居	深圳深業酒店管理有限公司	64977526	36	二零二三年二月十四日至 二零三三年二月十三日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限	
55.	景居	深圳深業酒店管理有限公司	64971553	21	二零二三年二月十四日至 二零三三年二月十三日	
56.		深圳深業酒店管理有限公司	66215658	41	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
57.		深圳深業酒店管理有限公司	66239726	36	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
58.		深圳深業酒店管理有限公司	66226566	39	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
59.		深圳深業酒店管理有限公司	66241250	24	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
60.		深圳深業酒店管理有限公司	66229810	35	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
61.		深圳深業酒店管理有限公司	66226317	43	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
62.		深圳深業酒店管理有限公司	66226335	44	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
63.		深圳深業酒店管理有限公司	66231272	21	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
64.		深圳深業酒店管理有限公司	66236813	18	二零二三年一月十四日至 二零三三年一月十三日	
65.		深圳深業酒店管理有限公司	66225543	3	二零二三年一月二十一日至 二零三三年一月二十日	
66.		深圳深業酒店管理有限公司	66224495	30	二零二三年三月二十一日至二零三 三年三月二十日	
67.		KIN HOTEL	深圳深業酒店管理有限公司	66255015	21	二零二三年六月二十一日至 二零三三年六月二十日



附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
68.		深圳深業酒店管理有限公司	71247334	43	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
69.		深圳深業酒店管理有限公司	71261219	43	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
70.		深圳深業酒店管理有限公司	71261231	43	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
71.		深圳深業酒店管理有限公司	71264584	43	二零二三年十一月二十一日至 二零三三年十一月二十日
72.		深圳深業酒店管理有限公司	71258291	43	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
73.		深圳深業酒店管理有限公司	71264122	43	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
74.	深慧之家	深業智能園區	59350222	9	二零二二年三月十四日至 二零三二年三月十三日
75.	深慧·智联	深業智能園區	59332217	9	二零二二年四月七日至 二零三二年四月六日
76.	深智管	深業智能園區	59332203	9	二零二二年四月二十八日至 二零三二年四月二十七日
77.	深智惠	深業智能園區	58949255	9	二零二二年七月二十一日至 二零三二年七月二十日
78.	深智慧	深業智能園區	58944967	9	二零二二年七月二十八日至 二零三二年七月二十七日
79.	深智惠	深業智能園區	53179725	9	二零二一年十月二十八日至 二零三一年十月二十七日
80.	深慧通	深業智能園區	44408563	9	二零二一年十二月二十一日至 二零三一年十二月二十日
81.		萬廈居業	16690645	36	二零一六年六月七日至 二零二六年六月六日

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
82.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	16690643	36	二零一六年六月七日至 二零二六年六月六日
83.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	16690644	36	二零一六年六月七日至 二零二六年六月六日
84.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3815156	6	二零一五年九月二十八日至 二零二五年九月二十七日
85.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3815130	39	二零一六年三月二十一日至 二零二六年三月二十日
86.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	3815131	39	二零一六年三月二十一日至 二零二六年三月二十日
87.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	3815137	37	二零一六年五月二十八日至 二零二六年五月二十七日
88.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	3815142	45	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
89.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	3815128	44	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
90.	<b>万厦</b>	萬廈居業	3815119	6	二零一五年九月二十八日至 二零二五年九月二十七日
91.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3815141	45	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
92.	<b>万厦</b>	萬廈居業	3815143	45	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
93.	<b>万厦</b>	萬廈居業	3815148	37	二零一六年五月二十八日至 二零二六年五月二十七日
94.	<b>万厦居</b>	萬廈居業	3815118	6	二零一五年九月二十八日至 二零二五年九月二十七日
95.	<b>万厦</b>	萬廈居業	3815132	39	二零一六年三月二十一日至 二零二六年三月二十日
96.	<b>万厦</b>	萬廈居業	3815129	44	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
97.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3815136	37	二零一六年五月二十八日至 二零二六年五月二十七日
98.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3815147	44	二零一六年四月七日至 二零二六年四月六日
99.	<b>万厦居业</b>	萬廈居業	3170772	36	二零二三年十二月十四日至 二零三三年十二月十三日

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊所有權人	註冊編號	類別	有效期限
100.		萬廈居業	3170774	36	二零二三年十二月十四日至 二零三三年十二月十三日
101.		萬廈居業	3170773	36	二零二三年十二月十四日至 二零三三年十二月十三日
102.		置地物管	68888581	37	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
103.		置地物管	68873331	36	二零二三年十月二十八日至 二零三三年十月二十七日
104.		置地物管	68875045	39	二零二三年十一月十四日至 二零三三年十一月十三日
105.		置地物管	68880800	41	二零二三年十月二十八日至 二零三三年十月二十七日

## 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務而言屬重大的域名：

序號	註冊擁有人	域名	註冊日期	屆滿日期	網站備案號	備案審核日期
1.	本公司	sywy.net	二零零二年四月二十六日	二零二八年四月二十六日	粵ICP備2021074374號-4	二零二三年二月二日
2.	本公司	sywyjt.com	二零二零年七月十五日	二零三零年七月十五日	粵ICP備2021074374號-3	二零二三年二月二日
3.	本公司	sywyjt.cn	二零二零年七月十五日	二零三零年七月十五日	粵ICP備2021074374號-2	二零二三年二月二日
4.	本公司	sywyjt.net	二零二零年七月十五日	二零三零年七月十五日	粵ICP備2021074374號-1	二零二三年二月二日
5.	本公司	shenyeyunying.net	二零二二年十月八日	二零三二年十月八日	粵ICP備2021074374號-5	二零二三年二月九日
6.	本公司	shenyeyunying.com.cn	二零二二年十月八日	二零三二年十月八日	粵ICP備2021074374號-6	二零二三年二月九日
7.	本公司	shenyeyunying.com	二零二二年十月八日	二零三二年十月八日	粵ICP備2021074374號-7	二零二三年二月十六日
8.	本公司	shenyeyunying.cn	二零二二年十月八日	二零三二年十月八日	粵ICP備2021074374號-8	二零二三年二月十六日
9.	深圳深業酒店管理有限公司	shumyiphotels.com	二零一五年七月二十八日	二零二五年七月二十八日	粵ICP備2020138422號-1	二零二零年十二月二十五日
10.	深業智慧園區	shenyehihui.com	二零二零年四月二十二日	二零二八年四月二十二日	粵ICP備2022000420號-1	二零二四年一月二日
11.	泰富商管	syfisywy.com	二零一五年九月十八日	二零二九年九月十八日	粵ICP備08120394號-1	二零二零年八月十日
12.	萬廈居業	wshome.cn	二零零五年六月二十八日	二零三一年六月二十八日	粵ICP備17107482號-1	二零一七年八月二十五日

## 附錄六

## 法定及一般資料

### 著作權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務而言屬重大的著作權：

#### (i) 計算機軟件

序號	註冊所有權人	軟件全稱	登記號	首次發表日期	權利範圍
1.	本公司	知識產權管理系統	2023SR0737431	二零二二年十月十六日	全部權利
2.	本公司	智能能效管理系統	2023SR0731083	二零二二年十月十六日	全部權利
3.	本公司	公廁管理系統	2022SR0448645	二零二二年三月二十二日	全部權利
4.	本公司	病媒生物防制管理系統	2022SR0448663	二零二二年三月三十日	全部權利
5.	本公司	清掃保潔管理系統	2022SR0448660	二零二二年三月八日	全部權利
6.	本公司	轉運站管理系統	2022SR0448659	二零二二年三月十八日	全部權利
7.	本公司	垃圾清運管理系統	2022SR0448646	二零二二年三月十二日	全部權利
8.	本公司	垃圾分類管理系統	2022SR0448644	二零二二年三月二十六日	全部權利
9.	本公司	物業管理能耗管理系統	2020SR0774694	二零一九年八月二十五日	全部權利
10.	本公司	物業管理客服管理系統	2020SR0774701	二零一九年七月十日	全部權利
11.	本公司	物業管理智慧園區管理系統	2020SR0775073	二零一九年十月十日	全部權利
12.	本公司	物業管理智慧醫院管理系統	2020SR0774293	二零一九年十一月十六日	全部權利
13.	本公司	物業管理服務品質管理系統	2020SR0774301	二零一九年九月十五日	全部權利
14.	本公司	物業管理智慧校園管理系統	2020SR0774305	二零一九年十二月二十二日	全部權利
15.	本公司	物資管理智能系統	2020SR0745516	二零一九年十一月九日	全部權利
16.	本公司	餐廳點餐系統	2020SR0746496	二零一九年十月二十五日	全部權利
17.	本公司	物業管理設備運維系統	2020SR0615867	二零一九年九月二十五日	全部權利
18.	本公司	物業管理巡查管理系統	2020SR0615859	二零一九年十月二十日	全部權利
19.	本公司	深業物業集團業委 匯物業管理軟件	2020SRE000108	二零一九年十一月十八日	全部權利
20.	本公司	深到家移動應用軟件	2018SR603763	二零一八年七月四日	全部權利
21.	本公司	設施設備管理系統	2024SR0275719	—	全部權利
22.	本公司	智能平台統一發票系統	2024SR0275574	—	全部權利
23.	本公司	運營業務統一支付管理系統	2024SR0275912	—	全部權利
24.	本公司	工單管理系統	2024SR0273227	—	全部權利
25.	本公司	停車管理系統	2024SR0268104	—	全部權利
26.	本公司	會議管理系統	2024SR0273543	—	全部權利
27.	本公司	人力資源管理系統	2024SR0273414	—	全部權利
28.	本公司	環境數據收集及分析系統	2024SR0555027	—	全部權利
29.	本公司	應急調度及指揮系統	2024SR0646929	—	全部權利
30.	深業智慧園區	深智慧APP	2022SR0439600	—	全部權利
31.	鵬基物管	鵬基管理物業管理服務系統	2020SR0732186	二零一九年五月二十日	全部權利
32.	鵬基物管	鵬基管理物業機電 設備服務管理系統	2020SR0732107	二零一九年八月二十四日	全部權利
33.	鵬基物管	鵬基管理垃圾分類及 日常清潔物業服務 管理系統	2020SR0732330	二零一九年十月八日	全部權利
34.	鵬基物管	鵬基管理醫院物業 後勤服務系統	2020SR0732326	二零一九年六月二十五日	全部權利
35.	鵬基物管	鵬基管理物業消防、安防管理 系統	2020SR0732117	二零一九年九月二十日	全部權利

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	註冊所有權人	軟件全稱	登記號	首次發表日期	權利範圍
36.	鵬基物管	鵬基管理物業節能 降耗管理系統	2020SR0736588	二零一九年七月十五日	全部權利
37.	鵬基物管服務	物業管理設備運維系統	2020SR1144170	二零二零年六月十八日	全部權利
38.	鵬基物管服務	物業管理會務管理系統	2020SR1143739	二零二零年五月十日	全部權利
39.	鵬基物管服務	物業管理巡檢管理系統	2020SR1143801	二零二零年七月二十二日	全部權利
40.	鵬基物管服務	物業管理能耗管理系統	2020SR1143823	二零二零年四月二十二日	全部權利
41.	鵬基物管服務	物業管理品質檢查系統	2020SR1144185	二零二零年三月二十日	全部權利
42.	鵬基物管服務	物業管理產業園管理系統	2020SR1143894	二零二零年八月八日	全部權利
43.	萬廈居業	能耗管理系統	2020SR1246457	二零一九年十一月二十日	全部權利
44.	萬廈居業	採購倉庫管理系統	2020SR1246456	二零一九年十二月八日	全部權利
45.	萬廈居業	物業管理宿舍管理系統	2020SR1246460	二零一九年八月十八日	全部權利
46.	萬廈居業	員工考勤管理系統	2020SR1246459	二零一九年九月十日	全部權利
47.	萬廈居業	員工工資管理系統	2020SR1246458	二零一九年十月十五日	全部權利
48.	萬廈居業	萬廈居業物業管理 工單報修系統	2020SR0730940	二零一九年七月九日	全部權利
49.	萬廈居業	萬廈居業物業管理 安防巡更系統	2020SR0731195	二零一九年三月十八日	全部權利
50.	萬廈居業	萬廈居業物業管理 設備運維系統	2020SR0731342	二零一九年六月二十五日	全部權利
51.	萬廈居業	萬廈居業物業管理 服務品質檢查系統	2020SR0731854	二零二零年五月十二日	全部權利
52.	萬廈居業	萬廈居業物業管理 智慧信息化系統	2020SR0732096	二零一九年四月二十四日	全部權利
53.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理質量檢測管理系統	2022SR1420943	二零二二年六月十二日	全部權利
54.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理能源管理系統	2022SR1420944	二零二二年二月十八日	全部權利
55.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理檢查管理系統	2022SR1420945	二零二二年七月二十三日	全部權利
56.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理會議管理系統	2023SR0245537	二零二二年三月二十四日	全部權利
57.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理產業園管理系統	2023SR0245469	二零二二年四月八日	全部權利
58.	深圳市泰然物 業管理服務 有限公司	深享匯管理系統軟件平台－ 物業管理設備運維系統	2023SR0238460	二零二二年五月二十日	全部權利

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	註冊所有權人	軟件全稱	登記號	首次發表日期	權利範圍
59.	瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	智慧園區數據分析管理系統	2023SR0845188	—	全部權利
60.	瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	智慧園區物業設備管理系統	2023SR0837641	—	全部權利
61.	瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	智慧園區建設管理系統	2023SR0734183	—	全部權利
62.	瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	智慧園區物業工單處理資料管理系統	2023SR0734185	—	全部權利
63.	瀋陽深業智慧園區運營管理有限公司	智慧園區物聯網監控管理平台	2023SR0734159	—	全部權利

### (ii) 作品

序號	註冊所有權人	作品名稱	作品類別	登記號	登記日期
1.	深圳深業酒店管理有限公司	噠噠犬	藝術	粵作登字-2023-F-00000992	二零二三年一月十三日

### 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務而言屬重大的專利：

序號	專利權人	專利名稱	專利類型	專利號	申請日期	授權公告日期
1.	本公司	一種便於裝取工具的環衛清潔車	實用新型	202120684505.X	二零二一年四月六日	二零二一年十一月十六日
2.	本公司	一種帶有抽拉式插座的環衛清潔車	實用新型	202120684511.5	二零二一年四月六日	二零二一年十一月十六日
3.	本公司	一種帶有GPS定位的環衛清潔車	實用新型	202120684508.3	二零二一年四月六日	二零二一年十一月十六日
4.	本公司	一種持續工作時間長的環衛灑水車	實用新型	202120684510.0	二零二一年四月六日	二零二二年一月二十五日
5.	本公司	一種帶有垃圾收集籃的清潔車	實用新型	202120632979.X	二零二一年三月二十九日	二零二一年十一月十九日
6.	本公司	一種四周灑水的環衛清潔車	實用新型	202120632964.3	二零二一年三月二十九日	二零二一年十一月十九日

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	專利權人	專利名稱	專利類型	專利號	申請日期	授權公告日期
7.	本公司	一種可對道路監控的環衛清潔車	實用新型	202120633793.6	二零二一年三月二十九日	二零二一年十一月十九日
8.	本公司	一種清潔車用吸塵吸葉器	實用新型	202120633789.X	二零二一年三月二十九日	二零二一年十一月二十三日
9.	本公司	一種能調節儲物空間結構的清潔車	實用新型	202120633843.0	二零二一年三月二十九日	二零二一年十一月五日
10.	本公司	用於固定垃圾夾的安裝構件及帶有該安裝構件的清潔車	實用新型	202021442204.8	二零二零年七月二十一日	二零二一年二月二十六日
11.	本公司	一種吸塵吸葉清潔車	實用新型	202021443261.8	二零二零年七月二十一日	二零二一年四月二日
12.	本公司	一種便於清潔的環衛作業車	實用新型	202021444864.X	二零二零年七月二十一日	二零二一年四月二日
13.	本公司	一種吸塵組件及帶有該吸塵組件的清潔車	實用新型	202021442989.9	二零二零年七月二十一日	二零二一年四月二日
14.	本公司	一種便於清洗的保潔車	實用新型	202021444570.7	二零二零年七月二十一日	二零二一年三月十六日
15.	本公司	具有多種功能的電動三輪環衛車	實用新型	202021030400.4	二零二零年六月七日	二零二一年八月六日
16.	本公司	具有臨時供電裝置的電動三輪環衛車	實用新型	202021028470.6	二零二零年六月七日	二零二一年三月十九日
17.	本公司	具有雨水篦子清理裝置的電動三輪環衛車	實用新型	202021028414.2	二零二零年六月七日	二零二一年四月十三日
18.	本公司	具有折疊板的電動三輪環衛車	實用新型	202021028270.0	二零二零年六月七日	二零二一年八月十日
19.	本公司	車架置物架	外觀設計	202030282374.3	二零二零年六月七日	二零二零年九月二十九日
20.	本公司	具有吸塵器的電動三輪環衛車	實用新型	202021029388.5	二零二零年六月七日	二零二一年五月十四日
21.	本公司	用於電動三輪環衛車的快裝式置物架及電動三輪環衛車	實用新型	202021030397.6	二零二零年六月七日	二零二一年五月二十五日

### 商標—已獲授權





截至最後實際可行日期，根據與深業(集團)訂立的商標使用許可協議，我們獲授權使用以下商標。有關商標使用許可協議的詳情，請參閱「持續關連交易」。

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
1.		深業(集團)	5819294	1	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
2.		深業(集團)	5819293	2	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
3.		深業(集團)	5819292	3	二零一零年一月二十八日至 二零三零年一月二十七日



## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
4.		深業(集團)	5819291	4	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
5.		深業(集團)	5819290	5	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
6.		深業(集團)	5819289	6	二零零九年九月二十八日至 二零二九年九月二十七日
7.		深業(集團)	5819288	7	二零零九年九月二十八日至 二零二九年九月二十七日
8.		深業(集團)	5819287	8	二零零九年十月十四日至 二零二九年十月十三日
9.		深業(集團)	5819286	9	二零零九年十二月二十八日至 二零二九年十二月二十七日
10.		深業(集團)	5819305	10	二零零九年九月二十一日至 二零二九年九月二十日
11.		深業(集團)	5819304	11	二零零九年十月十四日至 二零二九年十月十三日
12.		深業(集團)	5819303	12	二零零九年九月二十八日至 二零二九年九月二十七日
13.		深業(集團)	5819302	13	二零零九年十月七日至 二零二九年十月六日
14.		深業(集團)	5819301	14	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
15.		深業(集團)	5819300	15	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
16.		深業(集團)	5819299	16	二零一九年十二月二十八日至二零二九年十二月二十八日
17.		深業(集團)	5819298	17	二零零九年十一月二十八日至二零二九年十一月二十七日
18.		深業(集團)	5819297	18	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
19.		深業(集團)	5819296	19	二零零九年十一月二十八日至二零二九年十一月二十七日
20.		深業(集團)	5819315	20	二零零九年十月二十一日至二零二九年十月二十日
21.		深業(集團)	5819314	21	二零零九年十月二十一日至二零二九年十月二十日
22.		深業(集團)	5819313	22	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
23.		深業(集團)	5819312	23	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
24.		深業(集團)	5819311	24	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
25.		深業(集團)	5819310	25	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
26.		深業(集團)	5819309	26	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日
27.		深業(集團)	5819308	27	二零一零年二月十四日至二零三零年二月十三日














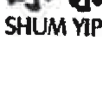
## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
28.		深業(集團)	5819307	28	二零一零年二月十四日至 二零三零年二月十三日
29.		深業(集團)	5819306	29	二零一零年一月七日至 二零三零年一月六日
30.		深業(集團)	5818266	30	二零零九年十二月二十一日至 二零二九年十二月二十日
31.		深業(集團)	5818267	31	二零零九年七月七日至 二零二九年七月六日
32.		深業(集團)	5818268	32	二零零九年十月二十八日至 二零二九年十月二十七日
33.		深業(集團)	5818269	33	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
34.		深業(集團)	5818270	34	二零零九年七月七日至 二零二九年七月六日
35.		深業(集團)	5818271	35	二零一零年三月二十八日至 二零三零年三月二十七日
36.		深業(集團)	5818272	36	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
37.		深業(集團)	5818273	37	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
38.		深業(集團)	5818274	38	二零一零年一月二十八日至 二零三零年一月二十七日
39.		深業(集團)	5818275	39	二零一零年三月二十八日至 二零三零年三月二十七日











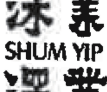




附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
40.		深業(集團)	5818585	40	二零一零年一月二十八日至 二零三零年一月二十七日
41.		深業(集團)	5818584	41	二零一零年六月七日至 二零三零年六月六日
42.		深業(集團)	5818583	42	二零一零年三月二十八日至 二零三零年三月二十七日
43.		深業(集團)	5818582	43	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
44.		深業(集團)	5818581	44	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
45.		深業(集團)	5818580	45	二零一零年一月十一日至 二零三零年一月二十日
46.		深業(集團)	5818579	1	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
47.		深業(集團)	5818578	2	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
48.		深業(集團)	5818577	3	二零一零年一月二十八日至 二零三零年一月二十七日
49.		深業(集團)	5818576	4	二零零九年十二月十四日至二零二九年十二 月十三日
50.		深業(集團)	5818595	5	二零零九年十二月二十一日至二零二九年 十二月二十日
51.		深業(集團)	5818594	6	二零零九年十二月二十一日至 二零二九年十二月二十日
52.		深業(集團)	5818593	7	二零零九年九月二十八日至 二零二九年九月二十七日
53.		深業(集團)	5818592	8	二零零九年十月十四日至 二零二九年十月十三日
















附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
54.		深業(集團)	5818591	9	二零零九年十二月二十八日至 二零二九年十二月二十七日
55.		深業(集團)	5818590	10	二零零九年九月二十一日至 二零二九年九月二十日
56.		深業(集團)	5818589	11	二零零九年十月十四日至 二零二九年十月十三日
57.		深業(集團)	5818588	12	二零零九年九月二十八日至 二零二九年九月二十七日
58.		深業(集團)	5818587	13	二零零九年十月七日至 二零二九年十月六日
59.		深業(集團)	5818586	14	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
60.		深業(集團)	5818515	15	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
61.		深業(集團)	5818514	16	二零零九年十二月二十八日至 二零二九年十二月二十七日
62.		深業(集團)	5818513	17	二零零九年十一月二十八日至 二零二九年十一月二十七日
63.		深業(集團)	5818512	18	二零一零年一月七日至 二零三零年一月六日
64.		深業(集團)	5818511	19	二零零九年十一月二十八日至 二零二九年十一月二十七日
65.		深業(集團)	5818510	20	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
66.		深業(集團)	5818509	21	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
67.		深業(集團)	5818508	22	二零零九年十二月二十三日至 二零二九年十二月二十日
68.		深業(集團)	5818507	23	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日

附錄六

法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
69.		深業(集團)	5818506	24	二零一零年一月七日至 二零三零年一月六日
70.		深業(集團)	5818605	25	二零一零年一月十四日至 二零三零年一月十三日
71.		深業(集團)	5818604	26	二零零九年十二月二十一日至 二零二九年十二月二十日
72.		深業(集團)	5818603	27	二零零九年十二月十四日至 二零二九年十二月十三日
73.		深業(集團)	5818602	28	二零零九年十二月二十八日至 二零二九年十二月二十七日
74.		深業(集團)	5818601	29	二零一零年一月七日至 二零三零年一月六日
75.		深業(集團)	5818600	30	二零零九年十二月二十一日至 二零二九年十二月二十日
76.		深業(集團)	5818599	31	二零零九年七月七日至 二零二九年七月六日
77.		深業(集團)	5818598	32	二零零九年十月二十八日至 二零二九年十月二十七日
78.		深業(集團)	5818597	33	二零零九年十月二十一日至 二零二九年十月二十日
79.		深業(集團)	5818596	34	二零零九年七月七日至 二零二九年七月六日
80.		深業(集團)	807831	35	一九九六年一月十四日至 二零二六年一月十三日
81.		深業(集團)	799872	36	一九九五年十二月十四日至 二零二五年十二月十三日
82.		深業(集團)	801905	37	一九九五年十二月二十一日至 二零二五年十二月二十日
83.		深業(集團)	5818936	37	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日

## 附錄六

## 法定及一般資料

序號	商標名稱	註冊擁有人	註冊編號	類別	有效期
84.		深業(集團)	805952	38	一九九六年一月七日至 二零二六年一月六日
85.		深業(集團)	813869	39	一九九六年二月七日至 二零二六年二月六日
86.		深業(集團)	807816	40	一九九六年一月十四日至 二零二六年一月十三日
87.		深業(集團)	801852	41	一九九五年十二月二十一日至 二零二五年十二月二十日
88.		深業(集團)	5818937	41	二零二一年三月七日至 二零三一年三月六日
89.		深業(集團)	797931	42	二零一五年十二月七日至 二零二五年十二月六日
90.		深業(集團)	5818938	43	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
91.		深業(集團)	5818939	44	二零一零年二月七日至 二零三零年二月六日
92.		深業(集團)	5818940	45	二零一零年一月二十一日至 二零三零年一月二十日

除本文件已披露內容外，概無對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的其他商標、著作權、域名、專利或其他知識產權或工業產權。

### 3. 有關我們董事及監事的其他資料

#### A. 董事及監事的合同詳情

我們將與董事及監事各自訂立合同，內容有關(其中包括)(i)遵守相關法律法規，及(ii)遵守組織章程細則。

除上文所披露者外，概無董事或監事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合同(不包括一年內屆滿或相關僱主可於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合同)。



## 附錄六

## 法定及一般資料

### B. 董事及監事的酬金

除「董事、監事及參與[編纂]的各方」以及「附錄一 — 會計師報告」所披露者外，概無董事或監事在業績記錄期內自我們獲得其他酬金或實物福利。

根據現行安排，我們預計截至二零二四年十二月三十一日止年度應付董事和監事的固定酬金總額(不包括花紅)分別約為人民幣2.0百萬元。

### 4. 權益披露

#### A. 董事、監事或最高行政人員的權益披露

##### (i) 於本公司股份及相關股份之權益

緊隨[編纂]完成後，概無董事、監事或最高行政人員在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我們的H股股份在香港聯交所[編纂]後根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部的規定須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據《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條的規定須登記在該條所述登記冊的任何權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄C3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任何權益及／或淡倉。

##### (ii) 董事及監事在主要股東擔任職位的情況

截至最後實際可行日期，以下董事及監事受僱的公司於本公司股份或相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須知會本公司的權益或淡倉：

董事或監事姓名	股東名稱	擔任職位
徐恩利先生	深業集團	副總裁
	深業(集團)	副總裁
	深圳控股	執行董事
	深業控股(深圳)	董事
	深業置地	董事
	南方地產	董事
	農科集團	董事

## 附錄六

## 法定及一般資料

董事或監事姓名	股東名稱	擔任職位
	泰富物流	董事
	泰然集團	董事
樊韜先生 .....	深業集團	人力資源部副總經理
	紅鷹園投資	主席
	振祿源投資	主席
	路泰來實業	主席兼總經理
	望達欣實業	主席兼總經理

### B. 主要股東權益披露

#### (i) 本公司主要股東權益

有關在緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2和第3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有於所有情況下附有權利於本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益的人士的資料，請參閱「主要股東」。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### (ii) 本集團(不包括本公司)主要股東權益

除「歷史」所披露者外，截至最後實際可行日期，據我們董事所知，下列人士(除我們的董事、監事或本公司最高行政人員或本集團成員公司外)擁有於所有情況下附有權利於本集團其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

編號	本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	持股概約百分比
1.	深圳天安智慧園區運營有限公司 .....	天安中國投資有限公司	50.00%
2.	河南萬廈物業管理有限公司.....	鄭州祚隆商貿有限公司	54.66%
		鄭州金成房地產有限公司	40.00%
3.	蘇州新區楓橋萬廈物業管理有限公司 .....	蘇州高新區楓橋投資發展總公司	95.83%
4.	深圳鵬基園林有限公司 .....	楊俊健	28.77%
		艾建勇	18.50%
		陳曉東	15.42%
5.	山東鵬基物業管理有限公司.....	東營天龍偉業科技開發有限公司	40.00%
		姜松山	20.00%
6.	安徽兩江深業城市運營服務有限公司 .....	安徽兩江控股集團有限公司	51.00%

### C. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事、監事或專家(見「— 5.其他資料 — G.專家資格」)概無在本公司發起過程中或在緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

## 附錄六

## 法定及一般資料

- (b) 董事或監事概無在本文件日期仍然存續且對本集團整體業務關係重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益；
- (c) 據董事所知，若不計及[編纂]項下可能獲認購的任何股份，概無任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）在緊隨[編纂]完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2和第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司股份或相關股份中擁有於所有情況下附有權利於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (d) 據董事所知，除深業集團及其子公司外，概無董事、他們各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

### 5. 其他資料

#### A. 遺產稅

董事了解到，根據中國法律，本公司或其子公司不大可能承擔重大遺產稅責任。

#### B. 訴訟

截至最後實際可行日期，除「業務 — 法律程序及合規」所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無未決或對其構成威脅或針對其提起的重大訴訟或申索。

#### C. 聯席保薦人

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

根據本公司與聯席保薦人簽訂的委聘函，我們已同意向聯席保薦人合共支付人民幣6,600,000元的費用，以就建議[編纂]擔任本公司的聯席保薦人。

#### D. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國信證券(香港)融資有限公司在[編纂]後擔任合規顧問。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### E. 開辦費用

我們並無產生任何重大開辦費用。

### F. 發起人

截至本公司在二零二二年九月十九日改制為股份制公司時，我們發起人的資料如下：

編號	名稱
1.	深圳市農科集團有限公司
2.	深業置地有限公司
3.	深業南方地產(集團)有限公司
4.	深業泰富物流集團股份有限公司
5.	深業泰然(集團)股份有限公司

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無就[編纂]或本文件所述有關交易向任何發起人支付、分配或給予或擬支付、分配或給予任何現金、證券或其他利益。

### G. 專家資格

以下為在本文件內提供意見的專家(定義見上市規則)的資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第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)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中信證券(香港)有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
建銀國際金融有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
弗若斯特沙利文	行業顧問
金杜律師事務所	中國法律顧問

## 附錄六

## 法定及一般資料

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例(第50章)項下的執業會計師  會計及財務匯報局條例(第588章)項下的註冊公眾利益實體核數師

### H. 專家同意書

名列本附錄G段的專家已各自就刊發本文件發出同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

截至最後實際可行日期，上文所列專家概無持有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

### I. H股股東的稅務

出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅。可對各賣方和買方徵收的現行稅率為所出售或轉讓H股的代價或公允價值(以較高者為準)的0.1%。

### J. 無重大不利變動

董事確認，本公司的財務或經營狀況自二零二四年六月三十日起及直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

### K. 約束力

倘若根據本文件提出申請，本文件即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

### L. 關聯方交易

本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立的關聯方交易載於「附錄一——會計師報告——29. 重大關聯方交易」。

## 附錄六

## 法定及一般資料

### M. 其他事項

除本文件所披露者外：

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
  - (i) 本公司概無發行或同意發行或擬繳足或部分繳足任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本集團任何股份而授出或同意授出佣金、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任何股份或債權證而支付或應付佣金；
- (b) 本集團概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務並無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；
- (d) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (e) 並無放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (f) 本公司股本及債務證券概無於任何其他證券交易所[編纂]或交易，並無且不擬尋求股本及債務證券於聯交所以外的任何證券交易所[編纂]或批准上市；及
- (g) 本公司已作出一切必要安排，以使H股獲准納入[編纂]進行結算及交收。

### N. 雙語文件

本文件的中英文版本根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條規定的豁免分開刊發。



## 附錄七

## 送呈公司註冊處處長及展示文件

### 1. 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨附於本文件送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 「附錄六—法定及一般資料—2.有關我們業務的其他資料—A.重大合同概要」所述的各重大合約副本；及
- (b) 「附錄六—法定及一般資料—5.其他資料—H.專家同意書」所述的書面同意。

### 2. 展示文件

由本文件日期起計14日(包括該日)內，下列文件將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.sywy.net](http://www.sywy.net))：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審計備考財務資料出具的報告，其全文載於附錄二；
- (d) 本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月經審計合併財務報表；
- (e) 「附錄六—法定及一般資料—2.有關我們業務的其他資料—A.重大合同概要」所述的重大合約；
- (f) 「附錄六—法定及一般資料—5.其他資料—H.專家同意書」所述的書面同意；
- (g) 「附錄六—法定及一般資料—3.有關我們董事及監事的其他資料—A.董事及監事的合同詳情」所述的董事及監事的服務合同；
- (h) 我們的中國法律顧問金杜律師事務所就本集團於中國的一般事項及物業權益出具的法律意見；
- (i) 中國公司法、必備條款及特別規定連同其非官方英文譯本；及
- (j) 弗若斯特沙利文刊發的行業報告，其概要載於「行業概覽」。