

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。

# AOLG Services Group Co., Ltd. 奧聯服務集團股份有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其獨家保薦人、獨家整體協調人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 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；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其獨家保薦人、獨家整體協調人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法管轄區必須進行發售的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 本文件並不構成向任何司法管轄區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、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；
- (f) 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；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法管轄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；
- (h) 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；
- (i) 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)或美國任何州份證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的登載或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 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，潛在投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長登記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：閣下對本文件任何內容如有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

# AOLG Services Group Co., Ltd.

## 奧聯服務集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### [編纂]

- [編纂]的[編纂]數目 : [編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)
- [編纂]數目 : [編纂]股股份(可予重新分配)
- [編纂]數目 : [編纂]股股份(可予[重新分配及視乎[編纂]]行使與否而定)
- 最高[編纂] : 每股[編纂][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%**聯交所交易費(須於[編纂]時以港元繳足，多繳股款可予退還)
- 面值 : 每股股份**0.0001**美元
- [編纂] : [編纂]

獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、  
[編纂]及[編纂]



**農銀國際**  
ABC INTERNATIONAL

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，並明確表示概不就因本文件全部或部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件「附錄五－送呈香港公司註冊處處長及展示文件」一節所列明的文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條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](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]中午十二時正(香港時間)或之前以協議方式釐定。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司因任何理由未能於[編纂]中午十二時正之前就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會進行並將即時失效。[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不低於每股[編纂][編纂]港元。申請[編纂]的[編纂]須於[編纂]時(視乎[編纂]渠道而定)支付[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，倘[編纂]低於[編纂]港元，則可予退還。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。

於作出[編纂]決定前，[編纂]應審慎考慮本文件所載的所有資料，尤其是本文件「風險因素」一節所載風險因素。

根據[編纂]所載有關[編纂]的終止條文，[編纂](為其本身及代表[編纂])有權在若干情況下於[編纂]上午八時正前隨時全權決定終止[編纂]根據[編纂]的責任。有關終止條文條款的詳情載於本文件「[編纂]」一節。閣下務請參閱該章節以瞭解詳情。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內或向美國人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟[編纂]可根據美國證券法S規例在美國境外的離岸交易[編纂]。

[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]

## 目 錄

### 致[編纂]的重要通知

本文件乃我們僅就[編纂]及[編纂]而刊發，除於本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，本文件並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區[編纂][編纂]或派發本文件。於其他司法管轄區派發本文件以及[編纂]及[編纂][編纂]均須受到限制，除非根據相關證券監管機關的登記或授權而獲得該等司法管轄區適用的證券法例准許或獲得相關證券監管機關的豁免，否則不得進行有關活動。

閣下應依賴本文件所載資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站[www.aolg.cn](http://www.aolg.cn)所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表 .....	iv
目錄 .....	vii
概要 .....	1
釋義 .....	16
技術詞彙表 .....	34
前瞻性陳述 .....	36
風險因素 .....	38
豁免嚴格遵守上市規則 .....	68
有關本文件及[編纂]的資料 .....	72

---

## 目 錄

---

董事及參與[編纂]的各方 .....	76
公司資料 .....	80
行業概覽 .....	82
監管概覽 .....	100
歷史、重組及公司架構 .....	123
業務 .....	145
與控股股東的關係 .....	225
關連交易 .....	230
董事及高級管理層 .....	238
主要股東 .....	256
股本 .....	258
財務資料 .....	261
未來計劃及[編纂]用途 .....	304
[編纂] .....	310
[編纂]的架構 .....	324
如何申請[編纂] .....	336
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及展示文件 .....	V-1

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽，其內容並不完整，且應與本文件其他部分所載詳細資料及財務資料一併閱讀。由於其為概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料，閣下在作出[編纂]決定前，務請細閱整份[編纂]。任何[編纂]均涉及風險。[編纂][編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」。閣下於決定[編纂]於[編纂]前，應細閱該節。

## 概覽

我們是獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，業務主要集中在中國廣東省。我們的總部位於廣州市，我們自2010年起向住宅社區提供社區生活服務，並於2014年將服務擴展至商企和城市空間領域，使收入來源多元化。經過15年的發展，我們在中國廣東省的商企和城市空間及社區生活服務行業建立了穩固的市場地位並樹立了品牌。憑藉我們於中國廣東省的市場地位，我們將我們的足跡擴展至中國25個省份。根據中指院的資料，按總收入及淨利潤計，我們在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中排名第16位及第11位。

我們的服務可分為兩大類：(a)商企和城市空間服務；(b)社區生活服務。下表載列(a)兩項主要業務線；(b)各業務線的主要客戶；(c)我們在各業務線下提供服務的物業主要簡介；及(d)我們於各業務線下提供的主要服務。

主要業務線	主要客戶	主要簡介	主要服務
商企和城市空間服務 .....	企業及商業物業開發商	商業物業，例如商業銀行、國有企業、民營企業及商業辦公樓宇	基本物業及設施管理服務 商企和城市空間增值服務
	公共機關及政府機構	公共物業，例如教育機構、醫院、法院、消防部門、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施	基本物業及設施管理服務 商企和城市空間增值服務 市政管理服務

## 概 要

主要業務線	主要客戶	主要簡介	主要服務
社區生活服務.....	住宅社區的物業開發商、 業主及住戶	住宅社區	基本住宅物業管理服務 社區增值服務

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的收入由2022年的人民幣342.4百萬元增加25.8%至2023年的人民幣430.7百萬元，並進一步增加10.4%至2024年的人民幣475.5百萬元。我們的淨利潤由2022年的人民幣27.4百萬元增加24.8%至2023年的人民幣34.2百萬元，並進一步增加30.4%至2024年的人民幣44.6百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們分別為176個、190個及183個項目提供商企和城市空間服務，以及分別為87個、143個及156個項目提供社區生活服務。

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們自以下兩大類服務產生收入。

#### 商企和城市空間服務

我們提供廣泛的商企和城市空間服務予企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構，包括商業銀行、國有企業、私有企業、商業辦公大樓、教育機構、醫院、法院、監獄、消防局、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。我們的服務包括(a)物業及設施管理服務，包括：(i)基本物業及設施管理服務，涵蓋清潔服務、綠化服務、保安服務以及設施維修及保養服務；及(ii)商企和城市空間增值服務，包括會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制服務；及(b)市政管理服務，包括：(i)環衛服務；及(ii)主要向公共機構及政府部門提供的垃圾收集服務。

#### 社區生活服務

我們為物業開發商、業主及住宅社區的居民提供廣泛的社區生活服務。我們的服務包括(a)基本住宅物業管理服務，包括：清潔服務、綠化服務、保安服務以及公共區域設施維修及保養服務；及(b)社區增值服務，涵蓋停車管理服務、智慧社區服務及額外按需服務。

## 概 要

下表載列所示年度我們按服務類別劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
商企和城市空間服務 ...	247,130	72.2	301,837	70.1	307,327	64.6
— 商業項目 <sup>(附註1)</sup> .....	155,718	45.5	202,007	46.9	211,561	44.5
— 公共項目 <sup>(附註2)</sup> .....	91,412	26.7	99,830	23.2	95,766	20.1
社區生活服務 .....	95,287	27.8	128,904	29.9	168,127	35.4
<b>總計 .....</b>	<b><u>342,417</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>430,741</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>475,454</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

1. 商業項目包括商業銀行、國有企業、私營企業及商業辦公樓宇。
2. 公共項目包括教育機構、醫院、法院、消防部門、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。

商企和城市空間服務一直是我們業務的支柱。於2022年、2023年及2024年，我們來自商企和城市空間服務的收入分別約為人民幣247.1百萬元、人民幣301.8百萬元及人民幣307.3百萬元，分別貢獻我們總收入的72.2%、70.1%及64.6%。於往績記錄期間，我們社區生活服務的收入貢獻強勁增長。於2022年、2023年及2024年，我們來自社區生活服務的收入分別為人民幣95.3百萬元、人民幣128.9百萬元及人民幣168.1百萬元，分別貢獻我們總收入的27.8%、29.9%及35.4%。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的在管項目數目。

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
商企和城市空間服務 .....	176	190	183
— 商業項目 .....	112	135	141
— 公共項目 .....	64	55	42
社區生活服務 .....	87	143	156
<b>總計 .....</b>	<b><u>263</u></b>	<b><u>333</u></b>	<b><u>339</u></b>

## 概 要

### 毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的整體毛利分別為人民幣49.2百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣87.6百萬元，同期整體毛利率分別為14.4%、14.6%及18.4%。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商企和城市空間服務...	20,563	8.3	24,210	8.0	36,081	11.7
社區生活服務.....	28,654	30.1	38,788	30.1	51,474	30.6
總計 .....	<b>49,217</b>	<b>14.4</b>	<b>62,998</b>	<b>14.6</b>	<b>87,555</b>	<b>18.4</b>

### 商企和城市空間服務的毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的商企和城市空間服務毛利分別為人民幣20.6百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣36.1百萬元。我們商企和城市空間服務的毛利率在2022年及2023年保持相對穩定，分別為8.3%及8.0%。商企和城市空間服務的毛利率由2023年的8.0%上升至2024年的11.7%，主要是由於我們擴大商企和城市空間服務的業務規模所帶來的規模經濟。我們商企和城市空間服務新獲得的項目與現有在管項目位置相鄰，使我們能夠部署相同員工為多個運營項目提供服務。因此，我們能夠在不產生更多按比例成本的情況下擴大商企和城市空間服務的業務規模，從而於2024年實現該業務分部的毛利率增加。

### 社區生活服務的毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的社區生活服務毛利分別為人民幣28.7百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣51.5百萬元。於2022年、2023年及2024年，我們的社區生活服務的毛利率保持相對穩定，分別為30.1%、30.1%及30.6%。

## 概 要

於往績記錄期間，我們就商企和城市空間服務收取的服務費並非參考在管物業的建築面積計算，而是按成本加成定價法計算，即我們按每個項目收取固定服務費總額，而非參考我們的在管建築面積。另一方面，於往績記錄期間，就社區生活服務收取的費用乃按基於面積的定價方法計算。有關定價策略的詳情，請參閱本文件「業務－定價策略」。

下表載列於往績記錄期間我們在管物業的建築面積明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	在管 建築面積	佔總在管 建築面積 百分比(%)	在管 建築面積	佔總在管 建築面積 百分比(%)	在管 建築面積	佔總在管 建築面積 百分比(%)
	(千平方米)		(千平方米)		(千平方米)	
<b>商企和城市</b>						
空間服務 <sup>(附註1)</sup> . . . . .	5,776	26.5	7,905	27.3	7,154	22.7
－ 商業項目 . . . . .	3,254	14.9	4,414	15.2	4,304	13.7
－ 公共項目 . . . . .	2,522	11.6	3,491	12.1	2,850	9.0
社區生活服務 . . . . .	16,019	73.5	21,070	72.7	24,367	77.3
<b>總計 . . . . .</b>	<b>21,795</b>	<b>100.0</b>	<b>28,975</b>	<b>100.0</b>	<b>31,521</b>	<b>100.0</b>

附註：

- 商企和城市空間項目及社區生活項目的建築面積的資料來自：(i)服務協議所載的建築面積；(ii)官網載列的物業資料；或(iii)客戶發出的確認，惟16個商企和城市空間項目主要由於涉及監獄、警察建築和設施的物業性質或缺乏上述條件，而未能提供任何建築面積。於往績記錄期間，我們所有在管的商企和城市空間項目均按固定合約金額收費。根據該等協議收取的服務費與我們實際在管建築面積並不直接對應，因為其主要反映所需工人規定人數及該物業類型所需的服務標準等關鍵因素。因此，商企和城市空間項目在管建築面積僅供說明用途，而不會準確反映我們於往績記錄期間向商企和城市空間項目提供的服務的財務方面。

## 概 要

下表載列於所示年度按業務線劃分的協議保留率明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(%)	
商企和城市空間服務 .....	100.0	100.0	100.0
社區生活服務 .....	98.8	99.1	99.2
總計 .....	<b>99.5</b>	<b>99.6</b>	<b>99.6</b>

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對穩定，證明了我們提供令客戶滿意的優質服務的能力。

### 我們的競爭優勢

我們相信以下競爭優勢促致並將繼續促致我們的成果，並使我們有別於競爭對手：

- (a) 我們為中國廣東省一家獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，擁有跨區域營運能力及集中管理模式，業務遍及中國25個省份，並維持穩定增長的往績記錄；
- (b) 憑藉我們在城市空間及物業管理方面的專業知識，我們提供優質及全面的服務，滿足廣大客戶群的不同需求；
- (c) 我們憑藉多個行業認可和標準化營運體系樹立了品牌形象；
- (d) 我們有能力將技術融入業務，以提高我們的營運效率及降低成本；及
- (e) 我們憑著素質高且經驗豐富的管理團隊的支持實現可持續增長。

有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭優勢」。

---

## 概 要

---

### 我們的業務戰略

為了更有效地實現我們的戰略目標，我們打算採取以下戰略：

- (a) 我們計劃擴大業務規模、增加市場份額並鞏固業務地位；
  - (i) 致力於提升於華南、華中及華西的影響力和市場份額，以及鞏固業務狀況；及
  - (ii) 通過收購與投資繼續擴大業務規模；
- (b) 我們計劃利用我們的服務範圍並使增值服務產品多元化；及
- (c) 我們計劃通過投資及升級技術提升客戶體驗和營運效率。

有關詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」。

### 我們的客戶及供應商

我們主要向多家商企、公共及住宅客戶提供商企和城市空間服務及社區生活服務。我們商企和城市空間服務的主要客戶包括企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構。我們社區生活服務的主要客戶包括住宅社區的物業開發商、業主及住戶。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，對我們五大客戶的銷售收入為人民幣124.3百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣125.3百萬元，分別佔我們總收入的36.3%、31.4%及26.3%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，對我們於往績記錄期間的單一最大客戶的銷售收入為人民幣68.6百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣36.1百萬元，分別佔我們總收入的20.0%、14.2%及7.6%。詳情請參閱本文件「業務－客戶」。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，各年度向我們五大供應商的採購額分別為人民幣94.9百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣88.2百萬元，分別佔我們總採購額的37.9%、27.9%及31.8%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，於往績記錄期間各期間向本集團單一最大供應商的總採購額分別約為人民幣26.9百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣30.7百萬元，分別佔本集團同期總採購額約10.7%、8.9%及11.1%。詳情請參閱本文件「業務－供應商」。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

下文所載財務資料概要乃摘錄自本文件附錄一所附會計師報告所載我們的合併經審核財務報表(包括隨附附註)以及「財務資料」所載資料，並應與該等資料一併閱覽。

### 選定合併損益表

下表載列我們於所示期間的合併損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
收入 .....	342,417	430,741	475,454
銷售成本.....	(293,200)	(367,743)	(387,899)
<b>毛利 .....</b>	<b>49,217</b>	<b>62,998</b>	<b>87,555</b>
其他收入及收益 .....	1,374	2,202	1,245
銷售及營銷開支 .....	(4,206)	(4,789)	(6,213)
行政開支.....	(13,203)	(17,207)	(20,129)
金融資產減值虧損淨額 .....	(1,621)	(2,422)	(8,421)
其他開支.....	(490)	(1,105)	(2,533)
財務成本.....	(1,945)	(2,977)	(3,215)
<b>除稅前利潤.....</b>	<b>29,126</b>	<b>36,698</b>	<b>48,289</b>
所得稅開支.....	(1,716)	(2,458)	(3,659)
<b>年內利潤.....</b>	<b>27,410</b>	<b>34,240</b>	<b>44,630</b>
<b>歸屬於以下人士利潤：</b>			
母公司擁有人.....	23,247	27,513	38,291
非控股權益.....	4,163	6,727	6,339
	<u>27,410</u>	<u>34,240</u>	<u>44,630</u>
<b>母公司普通股權益持有人</b>			
<b>應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄(人民幣元) .....	不適用	不適用	不適用

## 概 要

### 選定合併財務狀況表

下表載列截至所示日期自合併財務狀況表中選定的資料：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
非流動資產總值 . . . . .	28,430	46,579	52,449
流動資產總值 . . . . .	165,173	227,089	277,227
<b>資產總值 . . . . .</b>	<b>193,603</b>	<b>273,668</b>	<b>329,676</b>
非流動負債總額 . . . . .	6,698	42,966	32,285
流動負債總額 . . . . .	158,781	169,971	191,991
<b>負債總額 . . . . .</b>	<b>165,479</b>	<b>212,937</b>	<b>224,276</b>
<b>資產淨值 . . . . .</b>	<b>28,124</b>	<b>60,731</b>	<b>105,400</b>
<b>權益</b>			
儲備 . . . . .	21,648	49,161	87,452
非控股權益 . . . . .	<b>6,476</b>	<b>11,570</b>	<b>17,948</b>
<b>權益總額 . . . . .</b>	<b>28,124</b>	<b>60,731</b>	<b>105,400</b>

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣57.1百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣85.2百萬元，主要由於：(a)貿易應收款項增加人民幣53.5百萬元；及(b)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣11.3百萬元，部分被：(a)按公平值計入損益計量的金融資產減少人民幣14.4百萬元；(b)其他應付款項及應計費用增加人民幣11.2百萬元；及(c)合約負債增加人民幣11.0百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣57.1百萬元，主要由於：(a)貿易應收款項增加人民幣48.3百萬元；及(b)按公平值計入損益計量的金融資產增加人民幣14.1百萬元，部分被：(a)應付關聯方款項增加人民幣6.2百萬元；及(b)現金及現金等價物減少人民幣4.7百萬元；(c)貿易應付款項增加人民幣4.3百萬元；及(d)合約負債增加人民幣3.5百萬元所抵銷。

## 概 要

### 合併現金流量表概要

下表載列所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
營運資金變動前的			
經營現金流量 .....	34,592	44,943	66,325
營運資金變動 .....	(31,542)	(54,477)	(51,018)
已付所得稅 .....	(259)	(449)	(627)
已收利息 .....	195	244	51
經營活動			
所得／(所用) 現金淨額 ..	2,986	(9,739)	14,731
投資活動			
(所用)／所得現金淨額 ..	(17,592)	(29,714)	6,705
融資活動			
所得／(所用) 現金淨額 ..	42,030	34,763	(21,448)
現金及現金等價物的			
增加／(減少) 淨額 .....	27,424	(4,690)	(12)
年初現金及現金等價物 ....	25,607	53,031	48,341
年末現金及現金等價物 ....	<b>53,031</b>	<b>48,341</b>	<b>48,329</b>

### 風險因素

我們的營運涉及若干風險，部分風險不受我們所控制。這些風險大致可以分為：與我們的業務及行業相關的風險及與[編纂]有關的風險。通常與我們的業務及行業相關的部分風險包括：(a)我們可能無法獲得新服務合約或重續現有服務合約；(b)我們可能會因按包幹制收取服務費而蒙受損失；(c)我們的業務可能無法在預期時限或估計預算內按計劃增長；(d)我們的大部分收入來自中國廣東省，我們容易受到該地區趨勢及發展的影響；(e)我們於截至2023年12月31日止年度的經營現金流量為負數；(f)延遲收款或未能收取服務費可能會導致我們的貿易應收款項出現減值虧損的風險，並對我們的財務狀況及流動性造成不利影響；(g)我們可能無法獲得或續新我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關監管批准；(h)由於向客戶收取服務費與向我們的供應商及分包商支付款項之間的時間可能不匹配，我們的現金流可能會惡化；及(i)我們面臨與聘請第三方分包商提供某些商企和城市空間服務以及社區生活服務相關的潛在風險。

詳情請參閱「風險因素」。

## 概 要

### 我們的控股股東

截至最後實際可行日期，本公司由(i)鴻圖集團持有約79.2%，(ii)聯創發展持有約4.95%，及(iii)冠聯發展持有約14.85%。鴻圖集團由金鵬控股全資擁有，而金鵬控股則由蘇先生全資擁有。聯創發展由蘇先生直接全資擁有。冠聯發展為於重組期間成立的僱員激勵平台以反映根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份，由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別持有66.67%、13.33%、13.33%及6.67%權益。孔令恩先生、付強先生及王瓊女士已與蘇先生訂立一致行動協議，據此，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾，自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當相關適用規則及法律以及奧聯物業及／或本公司的公司章程要求須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定。因此，截至最後實際可行日期，蘇先生、金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展連同孔令恩先生、付強先生及王瓊女士有權行使本公司合共約99.0%的投票權，並被視為本公司的一組控股股東。於[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權)，我們的控股股東(即蘇先生、金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展、冠聯發展、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士)將有權於[編纂]後合共行使本公司約[編纂]%的投票權。有關詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於[編纂]後將構成本公司的持續關連交易。我們已就若干持續關連交易向聯交所申請，且聯交所[已]批准我們豁免嚴格遵守上市規則第十四A章所載若干規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「關連交易」。

### [編纂]前投資

我們的[編纂]前投資者邱迎春女士透過嘉美達集團對本集團作出投資，現金代價為人民幣505,051元，乃根據獨立估值及訂約方公平磋商後釐定，並於2025年3月12日結算。[編纂]前投資的總投資成本較每股股份的[編纂](基於指示性[編纂]範圍的中位數每股[編纂]港元計算)折讓約[編纂]%。緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因行使

## 概 要

[編纂]或根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，嘉美達集團（由邱迎春女士全資擁有的公司）將擁有本公司已發行股本的[編纂]%權益。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－[編纂]前投資」一節。

### 股息

於往績記錄期間，本公司並無派付或宣派任何股息。本公司為一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。任何未來股息的派付及金額將視乎自我們附屬公司收到的股息的可用性而定。中國法律規定股息僅能從按照中國會計原則計算的淨利潤中支付，這在很多方面有別於在其他司法權區的公認會計原則。中國法律亦規定外商投資企業將其部分淨利潤撥作法定公積，而該等公積不得作為現金股息分派。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或須遵守我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾，則我們附屬公司作出的分派亦可能受到限制。

### [編纂]統計數據

下表所列統計數據乃基於假設：(i)[編纂]已完成並根據[編纂]發行[編纂]股股份；及(ii)[編纂]並無獲行使。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
股份[編纂] <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元
未經審核[編纂]經調整每股合併有形資產淨值 <sup>(2)</sup> ...	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) [編纂]乃按緊隨[編纂]及[編纂]完成後預期已發行[編纂]股股份（假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權）計算。
- (2) 未經審核[編纂]經調整每股合併有形資產淨值乃經作出本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」一節所述的調整後，按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行的合共[編纂]股股份計算。除其中所披露者外，並無作出調整以反映本集團於2024年12月31日後的任何交易業績或訂立的其他交易。

---

## 概 要

---

### [編纂]用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支，並假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取的[編纂]淨額約為[編纂]港元。

我們擬將我們預期自[編纂]收取的[編纂]淨額用作以下用途：

- (a) [編纂]%，或約[編纂]港元，將用作(i)通過積極參與該等地區的投標程序及擴大營銷活動以提高針對該等地區的品牌知名度以增加在華南、華中及華西的影響力及市場份額；及(ii)通過投資改善人力資源及改善設備以鞏固業務地位；
- (b) [編纂]%，或約[編纂]港元，將用作收購：(i)第三方商企和城市空間服務提供商、社區生活服務提供商的股權；及(ii)物業管理產業鏈的上下游公司的股權；
- (c) [編纂]%，或約[編纂]港元，將用作計劃通過引入以下服務，利用我們廣泛的服務並使我們的增值服務產品多樣化：(i)零售服務；(ii)家政服務；及(iii)家居裝修及佈置服務；
- (d) [編纂]%，或約[編纂]港元，將用於透過投資及升級我們現有的：(i)智慧物業雲管控平台控制系統；及(ii)社友智慧社區系統，以提升我們的營運效率；及
- (e) [編纂]%，或約[編纂]港元，將用作一般業務營運及營運資金，以應對我們預期的有機增長。

### 近期發展及並無重大不利變動

於2024年12月31日後及截至最後實際可行日期，本公司已就商企和城市空間服務取得20個新項目及就社區生活服務取得2個新項目。董事確認，自2024年12月31日（即本公司最新經審核財務報表日期）起至本文件日期止，本公司財務或業務狀況或前景並無重大不利變動。董事亦確認，自2024年12月31日以來，概無發生任何事件，對本文件附錄一所載會計師報告中的資料造成重大影響。

---

## 概 要

---

### 近期監管發展

#### 「三條紅線」政策

2020年8月，住房和城鄉建設部及中國人民銀行聯合發佈「三條紅線」政策，旨在控制主要房地產開發企業的有息債務規模，促進中國房地產行業的可持續發展。根據「三條紅線」政策，(i)房地產公司的資產負債率(不包括預收款項)不得超過70%；(ii)房地產公司的淨負債率不得超過100%；(iii)房地產公司的現金與短期有息負債比率不得低於1.0。據我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問的告知，董事認為，「三條紅線」政策及其可能的放寬不適用於本集團，且不會對本集團或我們的業務運營及與本集團的合作產生重大不利影響。

#### 境外上市相關法規

2023年2月17日，中國證監會發佈六項規則和法規，包括《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」)及五項配套指引，該等規定自2023年3月31日起生效。根據境外上市試行辦法，如果發行人同時滿足以下情形，則被視為間接境外上市的境內企業：(i)境內企業最近一個會計年度的營業收入、總利潤、總資產或淨資產中任何一項佔發行人同期經審計合併財務報表中相關資料的50%以上；及(ii)負責業務運營和管理的高級管理人員大多數為中國公民或在中國境內有慣常居住地，且主要業務活動在中國境內進行或主要經營場所位於中國境內。

#### 環境、社會及管治

董事會承認其在ESG方面的集體及整體責任。董事會致力於與高級管理層保持良好溝通，並在高級管理層定期報告年度ESG更新的支持下，就重要ESG議題作出決策，以便及時瞭解本集團業務的ESG表現。本集團將持續識別及管理ESG與氣候相關議題及風險，以達成其業務目標，並確保其穩定發展。詳情請參閱「業務－環境、社會及管治」。

---

## 概 要

---

### [編纂]開支

[編纂]開支指專業費用、[編纂]及就[編纂]及[編纂]產生的其他費用。假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數）以及[編纂]及[編纂]未獲行使，我們的[編纂]開支估計約為[編纂]港元（包括[編纂]），佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支[編纂]港元，其中[編纂]港元計入合併損益及其他全面收益表扣除及[編纂]港元從權益扣除。我們預期產生額外[編纂]開支約[編纂]港元，其中預期約[編纂]港元將於合併損益及其他全面收益表確認及預期約[編纂]港元將於[編纂]後直接確認為從權益扣除。按性質劃分，[編纂]開支包括(a)[編纂]相關開支（包括但不限於[編纂]及[編纂]）約[編纂]港元；及(b)非[編纂]相關開支約[編纂]港元（包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]港元以及其他費用及開支約[編纂]港元）。

## 釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本文件附錄一會計師報告所載本公司及其附屬公司歷史資料的會計師報告
「一致行動協議」	指	蘇先生與孔令恩先生、付強先生及王瓊女士於2024年10月7日訂立的一致行動協議，據此，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾，自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定，有關詳情載於「歷史、重組及公司架構——一致行動安排」一節
「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指該人士直接或間接控制、由其控制或受共同控制的任何其他人士
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「奧城佰利物業」	指	江口奧城佰利物業服務有限公司（前稱江口縣佰利物業服務有限責任公司，於2014年5月20日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為[本公司的間接全資附屬公司]

---

## 釋 義

---

「奧城萬象物業」	指	貴州奧城萬象智慧物業服務有限公司（前稱貴州一源萬像智慧物業服務有限公司及銅仁一源萬像科技有限公司），於2020年2月28日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「奧城銀豐物業」	指	遵義奧城銀豐物業管理有限責任公司（前稱遵義銀豐物業管理有限責任公司），於2007年12月3日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「奧聯發展集團」	指	奧聯發展集團有限公司，於2017年3月3日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由蘇先生全資擁有
「奧聯教育」	指	保定奧聯教育諮詢有限公司，於2022年9月22日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由奧聯物業及獨立第三方保定熙陽網絡科技有限公司分別持有51%及49%
「奧聯生活服務」	指	廣東奧聯生活服務有限公司（前稱廣東奧聯物業投資發展有限公司），於2023年3月28日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，[為本公司的間接全資附屬公司]

---

## 釋 義

---

「奧聯物業」	指	奧聯物業股份有限公司(前稱廣州奧聯物業股份有限公司、廣州奧聯酒店物業管理有限公司、廣州冠聯物業管理有限公司及廣州普絡電腦科技有限公司)，於2006年11月27日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「奧聯保安服務」	指	廣東奧聯保安服務有限公司，於2017年5月18日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為[本公司的間接全資附屬公司]
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京奧聯城市服務」	指	北京奧聯城市服務有限公司，於2024年6月24日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「開曼群島公司法」或「公司法」 指 開曼群島法例公司法（經修訂）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

### [編纂]

「華中」 指 湖南、湖北及河南（就本文件而言）

「常德華友」 指 常德市武陵區華友物業管理服務有限公司，於2019年11月6日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司

「中國」或「中國內地」 指 中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括中國台灣、香港及澳門特別行政區，但文義另有所指或另有規定則除外

「中指院」 指 中指研究院

「緊密聯繫人」 指 具有上市規則賦予的涵義

「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（經不時修訂及補充）

「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）

「本公司」 指 奧聯服務集團股份有限公司，於2024年12月12日於開曼群島成立之獲豁免有限公司

「關連人士」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，且除文義另有所指外，指蘇先生、金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展、冠聯發展、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士，而一名控股股東指其中一名或任何一名控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中物研協」	指	中國物業研究協會
「克而瑞」	指	上海克而瑞信息技術有限公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

### [編纂]

「董事」	指	本公司董事或其中任何一名董事
「東莞華視工程科技」	指	東莞市華視工程科技有限公司(前稱廣州盛煌品牌策劃有限公司及廣東新視品牌策劃有限公司)，於2019年6月12日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「華東」	指	江蘇、安徽、浙江、福建及上海(就本文件而言)
「EMBA」	指	高級管理人員工商管理碩士
「僱員購股權計劃」	指	本公司於2025年[•]有條件採納的僱員購股權計劃，其主要條款概述於「附錄四－法定及一般資料－僱員購股權計劃」

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「極端情況」 指 香港任何政府機關於八號或以上颱風訊號改掛為三號或以下颱風訊號前公佈，因公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉、大規模停電或任何其他惡劣情況而出現的「極端情況」

### [編纂]

「GB/T」 指 中國國家標準管理委員會發佈的中國國家標準

### [編纂]

「本集團」或「我們」 指 本公司及我們於相關時間的附屬公司或（倘文義另有規定）就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前期間而言，由我們目前的附屬公司或有關附屬公司（視情況而定）經營的業務

---

## 釋 義

---

「廣東奧聯智慧」	指	廣東奧聯智慧城市服務有限公司（前稱廣東奧聯環境科技有限公司及廣州綠聯物業管理有限公司），於2013年10月14日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「粵港澳大灣區／大灣區」	指	包括香港及澳門兩個特別行政區，以及廣東省的廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶九個城市
「廣州奧聯城市服務」	指	廣州奧聯城市服務有限公司，於2019年12月29日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州奧業」	指	廣州奧業城市服務有限公司，於2023年6月28日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「廣州冠聯合夥企業」	指	廣州冠聯企業管理合夥企業（有限合夥），於2016年9月29日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由付強先生、孔令恩先生及廣州社友持有5%、5%及90%
「廣州立買科技」	指	廣州立買科技有限公司，於2022年9月13日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廣州社友」	指	廣州社友企業管理有限公司，於2016年11月28日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由奧聯發展集團、蘇先生及王瓊女士分別持有77.22%、20%及2.78%
「廣州物採貿易」	指	廣州物採貿易有限公司，於2022年9月13日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州物集科技」	指	廣州物集科技有限公司，於2012年11月19日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「冠聯發展」	指	冠聯發展有限公司，於2024年11月26日在英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，分別由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士持有66.7%、13.3%、13.3%及6.7%並為控股股東之一
「新上市申請人指南」	指	聯交所頒佈的新上市申請人指南，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「貴州奧城物業服務」	指	貴州奧城物業服務有限公司(前稱貴州誠正物業服務有限公司及貴州久福樂裝飾工程有限公司)，於2017年7月27日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「貴州奧城智慧物業」	指	貴州奧城智慧物業服務有限公司(前稱貴州三六九誠正智慧物業服務有限公司)，於2022年11月14日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「和家物業」 指 邵陽市和家物業管理服務有限公司，於2015年12月10日於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司

### [ 編纂 ]

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港的法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

### [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  
公司的全資附屬公司

### [編纂]

「鴻圖集團」 指 鴻圖集團有限公司，於2024年11月29日在英屬處女  
群島註冊成立的股份有限公司，由金鵬控股全資擁  
有並為控股股東之一

「湖北奧聯城市服務」 指 湖北奧聯城市服務科技有限公司，於2024年6月14  
日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日  
期，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

- 「湖南友鄰」 指 湖南友鄰物業管理有限公司，於2001年12月3日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
- 「獨立第三方」 指 據董事經作出一切適當周詳的查詢後所知，獨立於本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

## [編纂]

- 「嘉美達集團」 指 嘉美達集團有限公司，於2025年2月11日在香港註冊成立的有限公司，為[編纂]前投資者

---

## 釋 義

---

「金鵬控股」	指	金鵬控股有限公司，於2024年11月21日於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，由蘇先生全資擁有並為控股股東之一
「金睿達物業」	指	湖南金睿達物業管理有限公司(前稱惠州市金睿達物業管理有限公司)，於2016年12月24日於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「君天物業」	指	湘西自治州君天物業管理有限責任公司，於2010年6月11日於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2025年3月14日，即本文件付印前確定本文件若干資料的最後實際可行日期
「聯創發展」	指	聯創發展有限公司，一家於2024年11月22日於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，由蘇先生全資擁有並為控股股東之一

### [編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
---------	---	----------

### [編纂]

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
--------	---	------------------------------------

---

## 釋 義

---

「江口六聯九通」	指	江口六聯九通科技有限公司，於2020年12月7日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「主板」	指	聯交所運作的證券市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於[•]年[•]月[•]日有條件採納的經修訂及重列組織章程大綱（經不時修訂、補充或以其他方式修改），自[編纂]起生效，其概要載於本文件附錄三
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「蘇先生」	指	蘇天鵬先生，董事會主席、執行董事兼控股股東之一
「吳女士」	指	吳美坤女士，蘇先生的配偶
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「華北」	指	北京、天津、山東、河北、內蒙古及山西（就本文件而言）
「中國東北」	指	遼寧、吉林及黑龍江（就本文件而言）

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「普通股」或「股份」 指 本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股

### [編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，為中國的中央銀行

「中國政府」 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政府實體)及其機關，或(按文義所指)其中任何一個

「中國法律顧問」 指 通商律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「省」或「省份」	指	各個省份或(如文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「研發」	指	研發
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本文件「歷史、重組及公司架構」一節所載的境外及境內重組
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「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)
「股東」	指	股份持有人
「社友科技」	指	廣州社友科技有限公司，於2016年10月31日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「[獨家保薦人]或  
[編纂]」 指 農銀國際融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲發牌可進行證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的法團

### [編纂]

「華南」 指 廣東、廣西、江西及海南（就本文件而言）

### [編纂]

「附屬公司」 指 具有上市規則賦予的涵義

「主要股東」 指 具有上市規則賦予的涵義

「天津奧聯物業」 指 奧聯物業服務（天津）有限公司，於2023年10月20日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司

「銅仁奧城物業」 指 銅仁奧城物業服務有限公司（前稱銅仁碧江貝戈尼物業服務有限公司），於2019年9月6日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司

「往績記錄期間」 指 包括截至2022年、2023年及2024年12月31日止財政年度的期間

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及所有受其管轄的地區
「美元」	指	美國現時法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）及據此頒佈的規則及規例
「華西」	指	寧夏、新疆、陝西、青海、甘肅、四川、雲南、貴州、西藏及重慶（就本文件而言）

### [編纂]

「新偉物業」	指	賀州市新偉物業服務有限公司，於2019年10月25日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「中聚物業」	指	湖南中聚物業管理有限責任公司（前稱麻陽中聚物業管理有限責任公司），於2012年2月15日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

除文意另有所指外，本文件所提述的「2022年」、「2023年」及「2024年」均指截至該年12月31日止財政年度。

---

## 釋 義

---

本文件所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本文件內中國法律、法規、政府部門、企業、自然人或其他實體的中文的英文翻譯僅供識別。倘上述各項的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

## 技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所用之若干技術詞彙釋義。因此，該等詞彙及涵義未必與該等詞彙的業內標準涵義或用法相同。

「AI」	指	人工智能
「平均每月服務費」	指	以我們受聘提供服務的每項物業的建築面積為基準計算所收取的加權平均服務費
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「公共區域」	指	物業的公共區域，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯和花園等
「合約價值」	指	正式合約及正式合約的補充協議(如有)內訂明的合約價值，但不計及任何可選項目、因更改訂單而作出的調整及工期延期
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已向我們交付的物業建築面積，我們已就提供服務的合約責任就該建築面積收取服務費
「獨立物業管理服務 提供商」	指	與任何物業開發商並無關聯的物業管理服務提供商
「物聯網」	指	包含嵌入式技術的物理對象網絡，可與其內部狀態或外部環境進行通信和感知或交互
「ISO」	指	國際標準化組織
「ISO 14001」	指	ISO公佈的環境管理體系規定
「ISO 22000」	指	ISO公佈的食品安全管理體系，組織需要證明其控制食品安全危害的能力，以確保食品可供人類安全食用

---

## 技術詞彙表

---

「ISO 27001」	指	ISO制定的一套國際標準，旨在確保挑選能保護信息資產的充分合適安全控制
「ISO45001」	指	ISO發佈的用於幫助世界各地組織確保員工健康及安全的職業健康與安全管理體系
「ISO50001」	指	ISO發佈的用於實現能源管理指引及承諾並滿足預期能源消耗或使用目標的能源管理體系
「ISO 9001」	指	ISO公佈的質量管理體系規範，以供進行設計、發展、生產、安裝及服務方面的質量鑑證
「包幹制」	指	我們據以收取服務費的創收模式，指就我們的員工、派遣員工及分包商提供的商企和城市空間服務或社區生活服務收取的「全包」費用
「續約率」	指	期內(a)成功續期項目與(b)我們無固定期限提供服務項目的總數，除以同期(a)成功續期項、(b)我們無固定期限提供服務項目，與(c)我們不再管理項目的總數
「保留率」	指	期內已簽約項目總數減去同期我們不再管理的項目數量，除以期內已簽約項目總數
「平方米」	指	計量單位平方米
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
「物業服務百強企業」	指	中指院單獨或聯合其他機構根據公司上一年的管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任等多項關鍵指標而發佈的中國物業服務企業年度綜合實力排行榜

---

## 前瞻性陳述

---

本文件載有關於我們及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念與假設及其目前可得資料。關乎我們或我們管理層的用字如「目標」、「預期」、「相信」、「認為」、「可望」、「估計」、「預期」、「未來」、「有意」、「可能」、「或能」、「應該」、「計劃」、「潛力」、「推測」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可望」以及這些字匯的相反詞和其他類似表述，在本文件中使用時，旨在表明乃屬前瞻性陳述。

這些前瞻性陳述是基於對我們目前及未來的業務策略及所面對日後營運環境的眾多假設。該等陳述反映我們管理層目前對未來事項、營運、流動資金及資本資源的看法，部分可能不會實現或者可能改變。這些陳述受某些風險、不確定性和假設的影響，包括本文件所述的風險因素及其他因素，部分因素超出我們的控制，而這可能會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績，顯著有別於前瞻性陳述所表達或意味的未來業績、表現或成就。謹此強烈警告閣下，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知的風險及不確定因素。我們面對的風險及不確定性因素可能影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於以下各項：

- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們的營運及業務前景；
- 我們的財務狀況；
- 銀行貸款和其他形式融資的供應；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 影響我們主要客戶及供應商的行動及發展；
- 吸引和留住我們客戶的能力；
- 第三方根據合同條款以及規格履行義務的能力；
- 我們業務未來發展的數額、性質及潛力；

---

## 前瞻性陳述

---

- 我們經營行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們經營行業及市場的監管環境、政策、經營狀況及一般前景的變化；
- 中國的整體經濟、政治及營商狀況；及
- 本文件內「風險因素」、「行業概覽」、「監管概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及[編纂]用途」各節當中有關營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述。

就性質而言，有關該等及其他風險的若干披露內容僅為估計，若然該等不確定因素或風險中的一項或多項成為事實，或相關假設證明有誤，則我們的財務狀況及實際經營業績可能受到重大不利影響，且可能與該等估計、預期或預測甚至以往業績有重大差異。

根據適用法律、規則及規例的規定，我們並無任何義務因為新資料、未來事件或其他原因的出現與否，而更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳。而由於這些及其他風險、不確定因素及假設，前瞻性事件及本文件所討論的情況未必按我們預期的方式發生，甚至根本不會發生。因此，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。此外，載入前瞻性陳述不應視為，我們聲明我們的計劃及目標將會達成或實現。本節內的警告陳述適用於本文件內的所有前瞻性陳述。

在本文件中，關於我們意向或我們任何董事的陳述或引述乃截至本文件日期作出。任何該等資料可能因日後事態發展而改變。

## 風險因素

閣下在決定[編纂][編纂]前，應審慎考慮本文件內的所有資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的營運涉及若干風險，其中多個風險並非我們所能控制。閣下應特別注意，我們的大部分業務均位於中國，且規管我們的法律及監管環境在若干方面可能有別於其他國家。我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到任何該等風險的重大不利影響。我們股份的[編纂]可能會因任何該等風險而下跌，且閣下可能會損失全部或部分[編纂]。我們目前尚未知悉，或未有於下文明示或暗示，或我們認為不重大的其他風險及不確定因素亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與我們的業務及行業相關的風險

我們可能無法獲得新服務合約或重續現有服務合約。

我們主要通過招標、直接參與及收購獲得新服務合約。客戶在選擇服務提供商時會考慮各種因素，包括其服務質量、服務費用、經營歷史及聲譽。因此，我們無法保證我們會獲邀參與招標過程。即使我們獲邀請，我們亦無法保證我們會在招標過程中成功，且我們可能無法維持或提高我們的中標率。我們無法控制的因素（例如經濟狀況變化、不斷演變的法規以及供需動態）可能會阻礙我們的採購工作。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，就我們的商企和城市空間服務而言，保留率分別達100.0%、100.0%及100.0%，而重續率分別達32.3%、20.3%及32.4%；就我們的社區生活服務而言，保留率達98.8%、99.1%及99.2%，而重續率達91.1%、83.3%及73.3%。我們訂立的部分服務合約有固定期限，到期後可能無法續約。我們大部分到期的合約均於下列情況下自願終止或不再續約，包括但不限於：(a)項目由開發商移交給業主，而業主決定選擇其他服務供應商；(b)因物業狀況改變而終止服務，例如裝修或停止營運；(c)臨時物業管理服務需求結束；(d)取得的項目具有有限的合約期限；及(e)我們根據若干項目的財務表現而決定不再續約。此外，提供較低價格的競爭者可能會導致我們的客戶轉用其服務。合約亦有可能因其他意料之外的原因而終止。如果無法及時或完全無法以商業上合理的條款取得新的服務合約，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能會因按包幹制收取服務費而蒙受損失。

於往績記錄期間，我們的收入來自按包幹制管理的物業。在按包幹制模式下，我們根據所訂立的服務合約，就商企和城市空間服務以及社區生活服務的全部項目收取預確且全包服務費。該等服務費為固定費用，並不會隨著我們在提供服務過程中產生的實際成本金額而有所波動。我們有權將應收客戶的服務費全額確認為收入，並承擔提供服務所產生的費用。有關詳情，請參閱本文件「業務－定價政策」及「財務資料－重大會計政策資料、判斷及估計」章節。

倘我們未能在磋商與訂立合約之前準確預測我們的實際成本，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差額。我們亦無法向閣下保證，我們在提供服務的過程中能夠充分控制成本。因此，有關虧損可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

為了提高我們的盈利能力，我們嘗試在重續服務協議時提高費率，或通過一系列節省成本的舉措以控制我們的成本及開支。倘我們無法提高服務費以完全支付我們所產生的物業管理費用，則我們將尋求採取若干節省成本的措施以減少虧損。然而，我們未必能夠成功節省成本，並可能會影響我們服務的質量，從而降低客戶支付管理費的意願。有關虧損可能會對我們的經營業績及財務狀況造成負面影響。

我們的業務可能無法在預期時限或估計預算內按計劃增長。

我們根據對多項因素的評估，以制定業務及擴張計劃，例如不同地區的市場前景。我們無法向閣下保證我們評估正確，亦無法保證我們的業務會按計劃增長。我們的擴張計劃可能會受多項因素所影響，其中大部分超出我們的控制範圍。我們的業務增長可能因以下因素而受到限制：

- (a) 國際、國家、區域及地方經濟狀況的整體變化，特別是房地產市場及物業管理行業的變化；
- (b) 中國個人可支配收入的變化；
- (c) 適用法律法規的變化，包括與稅務、數據私隱、環境、安全及土地使用權相關的法律法規；

---

## 風險因素

---

- (d) 我們的商企和城市空間服務以及社區生活服務的供求變化；
- (e) 自然災害、流行病及大流行病；
- (f) 我們通過應用大數據、智能及技術驅動的服務解決方案，以提高服務效率及質量的能力；
- (g) 我們在內部產生足夠流動性及獲得外部融資的能力；
- (h) 我們招聘及培訓員工的能力；
- (i) 我們選擇合適且可靠的供應商及分包商並與其合作的能力；
- (j) 我們瞭解在提供商企和城市空間服務以及社區生活服務中客戶需求的能力；
- (k) 我們適應先前缺乏經驗的新市場的能力，特別是我們是否能夠適應該等市場的行政、監管、文化及稅務環境；及
- (l) 我們利用我們的品牌名稱在新市場成功競爭的能力，特別是與該等市場中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者進行競爭的能力。

受限於大部分超出我們控制的不確定因素及風險，我們無法向閣下保證我們能夠有效管理未來的增長。倘我們的計劃未能取得積極成果，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景均可能會受到重大不利影響。

**我們的大部分收入來自中國廣東省，我們容易受到該地區趨勢及發展的影響。**

於往績記錄期間，我們的大部分收入集中於中國廣東省。於往績記錄期間，我們分別約40.6%、40.5%及40.4%的收入來自中國廣東省。我們預計，在不久將來，廣東省仍將佔我們收入及業務的一大部分。因此，中國廣東省經濟狀況、政策及法規或商業及監管環境的任何不利發展均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們於截至2023年12月31日止年度的經營現金流量為負數。

截至2023年12月31日止年度，我們的經營活動現金流量約為負人民幣9.7百萬元。儘管我們尋求管理營運資金，我們無法向閣下保證我們將能夠使現金流入的時間及金額與付款責任及其他現金流出的時間及金額匹配。因此，我們可能於某一期間出現現金流出淨額。於往績記錄期間，我們依賴經營所得現金為我們的業務提供資金。請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」。負經營現金流量要求本集團取得足夠外部融資以滿足融資需要及承擔責任。倘我們無法如此行事，則我們將違反付款責任且未必能夠擴展我們的業務。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

延遲收款或未能收取服務費可能會導致我們的貿易應收款項出現減值虧損的風險，並對我們的財務狀況及流動性造成不利影響。

我們可能會遇到困難，無法就所提供的服務及時收款及向客戶收取服務費，這對我們的盈利能力及現金流至關重要。這包括在向業主、居民、開發商及政府機構收取商企和城市空間服務以及社區生活服務的服務費時面臨挑戰。有關各方的任何業務關係終止、縮減、變更或任何財務困難均可能會影響我們收回未結清的貿易應收款項的能力，從而影響我們的財務狀況及流動性。儘管我們已採取催收措施，以追討逾期服務費用，惟我們無法保證該等措施奏效。

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣81.0百萬元、人民幣129.2百萬元及人民幣182.7百萬元。於2022年、2023年及2024年，我們的整體貿易應收款項周轉天數分別為54天、89天及119天。我們已根據預期信貸虧損的評估作出虧損撥備。即使我們完成所需工作後，我們客戶的結算流程可能需要相當長的時間方能完成。於我們的客戶為公共機關及政府機構的情況下，彼等往往需要更複雜的付款審批流程，從而導致更長的收款週期。我們無法控制交易對手的業務戰略或可能影響其財務狀況的宏觀經濟狀況，這可能會影響我們收回未償還貿易應收款項的能力。倘追討未償還貿易應收款項未果，則可能會影響我們的流動性及財務狀況。有關我們於往績記錄期間收回貿易應收款項的詳情，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表選定項目討論－貿易應收款項」。

---

## 風險因素

---

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們作出的貿易應收款項的虧損撥備分別為人民幣2.2百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣13.1百萬元。儘管我們的管理層的估計及相關假設是根據確定撥備時我們可獲得的信息作出，惟如果出現新信息，此類估計或假設可能需要調整。倘貿易應收款項的實際可收回性低於預期，或根據新信息，我們先前的貿易應收款項減值撥備不足，則我們可能需要增加減值撥備。這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們可能無法獲得或續新我們業務運營所需的許可證、執照、證書或其他相關監管批准。

我們須獲得、維護及提交若干執照、許可證、證書及批准，以提供我們目前所從事的物業管理及其他服務。我們亦須遵守特定條件方可獲取或重續有關證書或許可證。儘管截至2024年12月31日我們尚未收到任何通知、信函或其他文件表明上述執照、許可證、證書、批准、年審及年度申報已經、將要或可能被暫停、撤回、修訂等，我們無法保證我們能夠迅速適應可能不時生效有關我們服務的新規則及法規，或我們無法保證未來在及時滿足獲得或續新我們運營所需的所有證書或許可證的必要條件時不會遇到重大延誤或困難，或根本無法進行。因此，失去或未能獲得或續新我們業務運營所需許可證、執照及證書可能會阻礙我們的業務發展計劃及運營，並增加我們的合規成本，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

由於向客戶收取服務費與向我們的供應商及分包商支付款項之間的時間可能不匹配，我們的現金流可能會惡化。

於往績記錄期間，我們一般給予客戶自發票日期起介乎30至90天的信貸期。在我們的商企和城市空間服務中，服務費按月或按季收取，結構為一次性付款。該等「全包式」費用涵蓋所提供服務的全部範圍，不考慮服務期間所產生的可變成本。在我們的社區生活服務中，費用通常按月、按季度或按半年為基礎收取，亦可為一次付清的方式。在收取服務費與向我們的供應商及分包商付款的義務之間存在固有的時間錯位。雖然客戶的付款與合約規定的賬單週期掛鉤，但我們的營運成本通常會持續累計或在較短的付款期限內累計。這種錯配可能會導致流動資金緊絀，尤其是當客戶付款延遲超過信貸期限或項目成本超出最初估計時。

---

## 風險因素

---

賬單週期及成本應計的結構性質引入了固有的波動性。概不保證客戶會按時足額結算我們的發票。客戶延遲或拖欠付款可能會為我們管理營運資金帶來挑戰及對我們的流動性造成不利影響。因此，倘客戶未能及時付款或拖欠付款，或倘我們向客戶收取服務費與向供應商及分包商支付款項之間存在時間差，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們面臨與聘請第三方分包商提供某些商企和城市空間服務以及社區生活服務相關的潛在風險。**

在我們的業務過程中，我們將日常業務過程中的若干勞動密集型服務（如保潔及保安）以及技術服務（如電梯維修及消防服務）委託予分包商。我們根據市場聲譽、資格、價格及往績記錄等因素選擇分包商。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們的分包成本約為人民幣125.3百萬元、人民幣127.9百萬元及人民幣134.7百萬元，分別約佔我們總銷售成本的42.7%、34.8%及34.7%。然而，我們無法保證分包商行事總能符合我們的預期，且我們可能無法如同監督自有員工般監督分包商。分包商可能會違反我們或客戶的指示或要求，或無法或不願意履行其義務或滿足我們規定的質量標準。因此，我們可能會與分包商發生爭議，或可能會收到客戶投訴，或需對其行為負責，該等情況均可能導致我們的聲譽受損、追加費用及業務中斷，以及訴訟及損害索賠的風險。此外，倘該等分包商遭遇財務困難，未能維持穩定的合格勞動力團隊或未能正確或及時履行其義務，其工作流程可能會中斷，從而導致我們違反與客戶簽訂的合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量、聲譽及我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

此外，我們可能無法在現有分包合約到期時重續合約，或未能及時或以優惠條件簽訂合適的替代合約，或根本完全無法進行。我們亦無法控制分包商，以維持合資格、經驗豐富及規模龐大的團隊，或更新其資格。倘我們的分包商未能妥當及時地履行其合約義務，我們的工作流程可能會中斷，這可能會導致我們違反與客戶之間的合約。任何此類事件均可能對我們的服務質量、聲譽及績效以及我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

倘我們管理或經營物業所在的公共區域及我們提供服務的公共城市區域損壞，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們管理或經營物業所在的公共區域可能會因我們無法控制的事件（如自然災害、事故或故意損壞）而受損。倘損害由地震、洪水、颱風等自然災害或事故或火災等故意損壞造成，則所造成的損害可能重大且廣泛。儘管根據中國法律，住宅物業須設立專項資金，用於支付公共區域的維修及保養費用，但我們無法保證相關資金充足。作為服務提供商，我們可能仍被視為恢復公共區域的責任方。我們不時可能需要分配額外資源，協助警方及其他政府機構調查可能對公共區域造成破壞的犯罪行為。倘專項資金不足以涵蓋所有緊急情況費用，我們可能需要先動用自身資源補足差額，並修復損失，方會嘗試向業主、房地產開發商及居民收取款項。未能收回該等費用可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。由於我們打算繼續擴展業務，管理更多物業，故我們所管理物業的公共區域受到任何損害的可能性可能會成比例增加，尤其是倘我們擴展到易受自然災害地區影響的市場。

倘我們無法履行與客戶簽訂的合約中規定的義務，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣22.6百萬元、人民幣26.1百萬元及人民幣37.1百萬元。該等負債主要來自客戶在尚未獲提供基礎社區生活服務時預付的款項。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表選定項目討論－合約負債」。倘我們未能履行合約義務，我們可能無法將負債轉為收入，客戶可能會要求我們退還所收取的服務費，這可能會對我們的現金流及流動性狀況、我們滿足營運資金需求的能力以及我們的運營及財務成果造成不利影響。此外，未能履行我們的合約義務可能會對我們與此類客戶的關係造成不利影響，損害我們的聲譽，從而影響我們未來的經營業績及財務狀況。

人工成本增加可能會對我們的業務產生不利影響，並降低我們的盈利能力。

中國的商企和城市空間服務行業以及社區生活服務行業均為勞動密集型行業。由於人工成本佔我們銷售成本的大部分，故我們認為控制及降低人工成本對於我們維持及提高利潤率以及其他運營成本至關重要。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們的人工成本約為人民幣117.3百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣181.1百萬元，分別約佔我們同期總銷售成本的40.0%、49.2%及46.7%。

---

## 風險因素

---

由於各種影響因素，我們面臨管理人工成本的壓力，包括但不限於以下因素：

- (a) *潛在勞動力短缺* — 受經濟波動的影響，勞動力市場或將整體趨緊，勞動力短缺問題突出，這可能會提高我們的人工成本，我們亦可能面臨季節性勞動力短缺，從而影響我們的日常運營。
- (b) *最低工資提高* — 近年，我們經營所在地區的最低工資提高，直接影響我們支付予分包商的費用。
- (c) *員工人數增加* — 隨著我們擴大業務，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員等員工人數可能會增加。我們可能亦須留住並持續招聘合格員工，以滿足我們對人才日益增長的需求，這可能會使我們的員工總人數進一步增多。員工人數增多亦會增加我們在招聘、薪資、員工福利、培訓、社會保險及住房公積金繳款等方面的成本。

我們能否維持及提高目前的盈利水平，很大程度上取決於我們能否在業務擴張時控制人工成本及其他營運成本，以及我們能否在管理的不同物業間複製相同的成本模式。該等解決方案的效果可能需要一段時間才能實現，即使採取該等措施，亦無法保證我們能夠控制或降低營運成本、提高成本效益或成功將成本影響轉嫁至我們收取的物業服務費，從而維持我們的盈利能力。倘我們未能控制成本或提高效率，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

倘對我們所完成工作的價值產生分歧，我們可能無法收取合約價格或全額收回履約保證金。

我們與客戶可能就所完成工作的價值以及我們於相關期間有權收取的進度款產生分歧。一般而言，我們所完成工作的價值根據合約中規定的工作範圍及費用，或由合約中規定的機制而確定。然而，我們對已完成工作的價值的看法可能與客戶不同。任何關於所完成工作的價值的爭議均可能拖慢我們的付款申請，這可能會影響我們的流動性及財務狀況。

概不保證我們項目的進度款或保證金將會因對付款金額存在分歧可按時全額支付。倘我們的客戶未能按時足額支付此類款項，我們未來的流動性狀況及財務狀況可能會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能未能保護客戶的個人信息，並遵守與網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的法律法規。

在我們的日常運營過程中，我們無可避免會收集、處理及存儲客戶、業務合作夥伴及員工的個人數據。儘管我們已採取措施保護我們獲取的機密信息，惟我們可能無法識別用於破壞或未經授權訪問我們平台的技術，或充分防止員工的不當行為及瀆職、系統錯誤、欺詐誘導、缺陷或類似事件。任何有意或無意的安全漏洞或未經授權訪問我們的平台，均可能導致機密信息洩露及遭到非法使用。我們可能會面臨訴訟、法律制裁（包括但不限於罰款、暫停運營及限制我們的商務活動）、聲譽受損以及相應的潛在公司刑事責任。

儘管我們致力遵守與網絡安全、隱私、數據保護及信息安全相關的適用法律、法規及政策，惟我們無法保證我們的做法、產品、服務或平台將符合此類法律、法規或政策對我們施加的所有規定。任何不遵守或被視為不遵守適用法律、法規或政策的行為均可能導致政府機關、消費者或其他方提起調查或其他程序、訴訟、行政決定或制裁，包括警告、罰款、指示整改、暫停或終止相關業務，以及對我們進行負面宣傳及損害我們的聲譽，上述各項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的歷史業績未必代表未來前景，我們的未來增長可能無法按計劃實現。倘未能有效管理任何未來增長，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的盈利能力部分取決於項目的規模、複雜程度及規格、我們控制成本及運營費用的能力、合約談判階段的競爭條件以及市場大勢，而上述因素可能會隨著我們業務的擴展而增加。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們的毛利率分別約為14.4%、14.6%及18.4%。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－合併損益及其他全面收益表選定組成部分的說明－毛利及毛利率」。

---

## 風險因素

---

我們無法保證我們將來可維持歷史增長。我們對未來業務增長的估計及計劃乃基於我們對市場前景的預測，但未必總是準確。我們的擴張計劃可能受到我們無法控制的因素所影響，包括中國整體經濟狀況的變化、中國居民的人均可支配收入、中國房地產市場的變化、商企和城市空間服務市場的變化、社區生活服務市場的變化、政府法規的變化、我們服務的供求變化，以及是否有合適幹練的第三方服務提供商支援我們的擴張工作。該等因素的歷史變化未必代表未來發展，因此其對我們業務運營的歷史影響可能無法作為我們未來業務擴展及運營的可靠指標。

此外，概不保證我們的在管商企和城市空間服務以及社區生活服務合約的數量會如往績記錄期般繼續增加，亦不能保證我們未來對業務發展的付出會取得成功。我們亦面臨勞工或供應商成本上升以及對員工及商機的激烈競爭的相關挑戰。我們無法控制的因素（如法規、經濟狀況不斷演變或其他發展）亦可能對我們的財務表現及業務運營造成重大不利影響。此外，倘我們擴展到當前的運營區域之外，我們可能無法自未來地域擴張實現規模經濟。

我們的歷史經營業績未必代表未來的前景及經營業績。我們無法保證未來會實現增長，亦無法保證我們將能夠有效管理未來增長。

### 我們的未來投資可能無法實現預期收益。

我們擬不斷評估與現有業務相補充的潛在收購、投資及戰略聯盟，並將其整合至我們的運營中。然而，我們無法保證我們會找到合適機會，特別是考慮到我們可能面臨來自其他市場參與者的激烈競爭，包括我們在聯交所上市的同行，其亦在尋求高質量的收購或投資目標，以實現其擴張目標。於往績記錄期間，我們收購了15家公司。我們的收購戰略著重評估被收購方的原始股東是否具備強大的當地資源、網絡及市場拓展能力。儘管於往績記錄期間整體收購對我們的業務增長及經營規模有正面貢獻，惟我們無法保證未來收購將產生同樣的積極成果。

此外，即使我們成功識別合適機會，此類收購、投資及戰略聯盟亦涉及固有的不確定性及風險，包括可能無法實現預期目標、轉移資源及管理層注意力、產生持續的財務義務、遇上不可預見或隱藏的責任、在執行履約保證（如有）方面面臨挑戰、不合規事件及法律糾紛。此外，我們在將收購業務與現有業務整合時可能會遇上困難，這

---

## 風險因素

---

可能會擾亂我們進行中的業務，分散管理層及員工的注意力或增加開支，當中任何一項均可能對我們的業務、經營業績以及財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們向新地域市場的擴張存在一定的風險和不確定性。

為實現可持續增長，我們可能考慮將業務擴展至於往績記錄期間並無業務的中國地區。然而，我們的擴張計劃可能面臨來自具有類似擴張計劃的成熟市場參與者的激烈競爭，尤其是在具有足夠增長潛力的地區。由於缺乏當地知識及經驗，我們可能會遇上前所未有的挑戰。因此，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，我們在現有市場的經驗及業務模式可能無法輕易轉移並複製到新區域。新地域市場在當地經濟及工業發展水平、當地政府政策及支援、市場需求及發展週期等方面可能與我們目前經營所在市場有所不同。因此，我們對地方政府、商業慣例、法規及客戶偏好的熟悉程度可能不如相關地區其他當地更有經驗的服務提供商，這可能會使我們處於劣勢。我們在新市場上亦可能無法像現有市場一樣利用我們樹立起來的聲譽。此外，我們目標地區的行政、監管及稅務環境可能有所不同，我們要遵守當地的新流程可能需要支付額外的稅務及監管費用。我們亦可能須為我們的運營在當地聘請新分包商及供應商，但我們並不熟悉新供應商及分包商的質量及可信度。我們無法保證我們不會在新營業地點遇到資金限制、施工延誤及運營困難等問題。我們在擴展當前業務運營及培訓員工以有效管理及運營擴展的業務方面可能會面臨挑戰。

我們受影響物業管理行業的監管環境及措施所規限，這可能會影響我們的業務增長。

我們的運營受影響我們開展業務的物業管理行業的法規及措施所約束。特別是，就物業管理服務收取的費用受相關監管機構的監管及監督。例如，國務院價格主管部門及國務院建設行政主管部門共同負責對初步物業管理服務合約的物業管理服務收費的監督管理工作，該等費用可能須遵循中國政府指導價。根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號），我們收取的物業管理費（如初步物業管理服務合約的費用）可能仍須遵循中國不同地區地方政府指導價。此外，倘我們收取的服務費未得到中國相關部門的批准或不符合政府

## 風險因素

指導價的相關要求，我們可能會受到適用的行政處罰，且任何非法收益會被中國相關部門沒收。政府對服務費施加的限制及其他監管要求可能會對我們的收益造成負面影響。此外，政府不時發佈通知，以規範市場秩序並解決房地產及物業管理行業的最新問題（如未能提供協定的優質物業管理服務以及非法佔用公共區域）。例如，於2022年7月，住房和城鄉建設部與其他政府機構聯合發佈了《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。我們無法保證政府對物業管理費的規定及其他與物業管理行業有關的事項不會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

隨著我們繼續將業務運營擴展到新地域並擴大我們提供的服務範圍，我們受多個省及地方規章制度所約束，該等規章制度對我們業務運營的各方面進行了標準化。此外，隨著我們於往績記錄期間擴大業務規模及範圍，監管合規的難度增加或會導致不合規行為產生額外成本。不遵守相關當地法規，尤其是我們可能不太熟悉的新市場，我們可能會受到主管部門的處罰。適用於我們業務的法律法規，不論國家、省或地方，亦可能發生變化，從而在一定程度上增加我們的合規成本，並限制我們將此類成本轉嫁給最終客戶的能力。任何不合規的行為均可能導致經濟處罰，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

**我們可能會遇到激烈的競爭，而無法有效地競爭。**

中國及廣東省的商企和城市空間服務市場及社區生活服務市場高度分散且競爭激烈。我們的主要競爭對手包括中國全國性及地區性的物業管理公司，其中大多數與物業開發商有關。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽」。隨著我們的競爭對手擴大其服務範圍，或新的競爭對手進入我們現有的或新的市場，競爭可能會加劇。我們認為與競爭對手之間的競爭乃基於多項因素，包括價格、服務質素、多元化的增值服務、品牌知名度及財務資源。無法保證我們的競爭對手無法透過取得關聯物業開發商的支持或其他方式，於財務、技術、銷售、營銷及其他資源方面取得競爭優勢，以及獲得更高的知名度及更大的客戶群。因此，該等競爭對手可能會投入更多的資源在其服務的開發、宣傳、銷售及支持上。除來自成熟公司的競爭外，新興公司亦可能進入我們現有的或新的市場。無法保證我們將能夠持續有效競爭或維持或改善我們的市場地位，若無法做到該點，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨與生產安全及事故發生相關的責任及聲譽風險。

我們的業務涉及綠化、清潔以及維修及保養項目，該等項目具有固有危險，可能會將我們的員工及其他人士置身綠化、清潔及維修保養設備、電氣設備、機械及移動機動車輛附近。儘管我們已實施安全政策及標準化安全程序，惟我們仍無法排除與設備缺陷、事故及地質災害相關的危險。於我們的日常業務過程中，此類危險可能導致人身傷害或人員傷亡，並導致財產、設備及機械破損，使我們面臨與生產安全相關的風險，包括但不限於就員工或分包商受傷、死亡或其他損害產生的索賠。此類事故亦可能損害我們在商企和城市空間服務以及社區生活服務市場中的聲譽。我們亦可能遇到業務中斷的情況，並因政府或其他調查而被要求實施額外的安全措施或變更我們的業務模式。倘我們產生額外費用，則可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及品牌價值產生重大不利影響。此外，我們可能因員工或第三方分包商在提供維修及保養服務時的疏忽或粗心而面臨索賠。我們可能對員工、分包商、居民或其他人士的傷亡負責。我們的業務亦可能會中斷，並且由於政府調查或在事故發生時實施安全措施，我們可能需要改變我們的運營方式。任何該等事件均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們面臨與IT系統相關的中斷及安全風險、無法升級我們的管理系統以及與使用第三方線上支付平台相關的風險。

我們在物業管理軟件系統的研發方面擁有經驗，目前正在我們的業務運營過程中推進智慧社區解決方案的規劃。例如，我們開發及運用社友智慧社區系統，集成各種住宅小區內的硬件系統，例如車輛識別系統、監控及門禁控制以及移動平台，有助於降低物業管理成本，並提高服務效率。然而，我們無法保證因停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他與我們的信息技術系統相關的類似事件而造成的損害、延遲或中斷不會發生。在恢復任何損壞的信息技術系統時，我們可能會產生巨額成本。倘我們未能檢測任何系統錯誤或故障，繼續升級我們的信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高我們信息技術系統的效率，均可能導致系統中斷或延遲，進而對我們的業務及經營業績造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們接受各種方式付款，包括但不限於通過第三方平台進行線上支付。通過該等平台進行的交易涉及通過公共網絡傳輸機密信息（如信用卡號碼、個人信息及賬單地址）。儘管近年第三方平台在中國的使用顯著增加，惟我們無法控制該等平台供應商所採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受損，則可能會對處理服務費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為對未能保護個人信息負有部分責任，並可能遭到客戶索賠。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，中國政府可能會頒佈新法律及政策，規範第三方線上支付平台的使用，這可能會增加我們的合規和運營成本，例如要求我們支付更高交易費用。

倘未能按照相關中國法律法規繳納社會保險及住房公積金，則我們可能會被處以罰款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並無為部分僱員足額繳付若干社會保險及住房公積金。據中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國社會保險法》及《中華人民共和國住房公積金管理條例》，我們須為我們的中國僱員繳納社會保險基金供款及住房公積金供款。用人單位未按《中華人民共和國社會保險法》繳納社會保險費的，由監管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。單位未按《中華人民共和國住房公積金管理條例》繳納住房公積金的，由監管機構責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請中國人民法院強制執行。詳情請參閱「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」。

## 風險因素

我們的部分租賃協議未向相關政府機關登記，這可能使我們面臨潛在的罰款。

根據中國相關法規，租賃協議的訂約方須將租賃協議存檔登記，並就其租賃取得物業租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們租賃七項物業，總建築面積約為1,614平方米。於往績記錄期間，我們未能登記兩項我們為租客的租賃協議。未能登記該等租賃協議並不影響該等租賃協議在相關中國法律法規下的有效性。然而，我們可能會被相關政府部門要求將租賃協議存檔以完成註冊手續，並可能因未在規定時限內註冊而被處以罰款，每份租賃協議的罰款可能介於人民幣1,000元至人民幣10,000元。上述罰款可能要求我們作出額外努力及／或產生額外開支，其中任何一項均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。我們無法保證租賃協議的其他訂約方會予以合作，亦無法保證我們能夠完成該等租賃協議以及未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。如果我們的業主並非業主或未獲真正業主授權將物業出租給我們，我們可能需要尋找其他物業，並產生與此類搬遷相關的額外成本。任何與我們所佔用的物業的使用權或租賃權相關的爭議或索賠，包括任何涉及指稱非法或未經授權使用該等物業的訴訟，均可能要求我們遷移營業處所。若我們的任何租約因第三方提出任何質疑或我們的業主未能續約或取得其合法所有權或必要的政府批准或同意租賃相關物業而被終止，我們可能需要尋找替代處所，並產生額外的搬遷成本。詳情請參閱本文件「業務－物業」。我們可能會因未能登記租賃協議而被處以罰款，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的成功取決於留住高級管理層以及我們吸引及留住合資格且經驗豐富員工的能力。

我們的業務成功取決於高級管理團隊及其他骨幹員工的服務及付出。由於上述人員擁有關鍵人脈及行業專業知識，故其離職可能會對我們的業務造成重大不利影響。倘我們的高級管理團隊中的任何成員或全部成員利用其專業知識、人脈及對我們業務運營的充分瞭解加入或成立競爭企業，我們可能無法估計此類損害的程度並作出賠償。倘我們的任何骨幹員工離職，我們可能無法及時招聘及整合合資格的替代者，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們吸引及留住各種業務方面的合資格人員的能力，包括企業管理層及物業管理人員。我們可能無法吸引及留住合資格人才，這可能會限制我們的增長，並對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨與未能發現及防止我們的員工、分包商或第三方作出欺詐、腐敗、疏忽或其他不當行為(意外或其他方式)相關的風險。

我們面臨員工、分包商或其他第三方作出欺詐、疏忽或其他不當行為的風險，這些行為可能會使我們遭受政府當局施加的經濟損失及處罰以及損害我們的聲譽。此類不當行為包括盜竊、挪用公款及賄賂等犯罪活動。

我們已建立風險管理及內部監控系統，其中包括旨在識別、評估及管理我們運營中產生的風險以及監控我們的整體合規性的政策及程序。然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統總能讓我們及時或根本無法識別不合規及／或可疑交易，或其總能讓我們及時發現、防止我們的員工、分包商或其他第三方作出欺詐、疏忽或其他不當行為(意外或其他方式)，並採取補救措施。此外，儘管我們對有關各方行為的控制可能有限，惟我們可能被視為對其基於合約或法定依據的行為承擔部分責任，或出於戰略原因成為訴訟或程序對象。在訴訟或其他行政或調查程序中，我們可能會成為被告或被列為被告，並被要求對我們的客戶或其他方遭受的傷害或損害負責。倘我們無法向員工、分包商或其他相關第三方收回相關成本，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能受自然災害、戰爭或恐怖主義行為或我們無法控制的其他因素所影響。

我們的運營可能面臨洪水、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或乾旱、電力、水或燃料短缺、故障、信息管理系統功能失靈及故障、意外維護或技術問題的威脅，或可能容易受到潛在戰爭或恐怖襲擊的影響。嚴重自然災害可能導致生命損失、受傷、資產銷毀以及我們的業務及運營中斷。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷害我們的員工，造成生命損失，破壞我們的業務網絡並摧毀我們的市場。任何該等因素及我們無法控制的其他因素均可能對整體商業情緒及環境造成不利影響，導致我們開展業務的地區出現不確定性，引致我們的業務以我們無法預測的方式受到影響，對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的業務可能受流行病影響的不利影響，包括禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、甲型流感(H1N1)、埃博拉病毒或其他流行病。任何此類事件均可能對我們的日常運營造成嚴重干擾。

---

## 風險因素

---

有關我們、我們的股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層以及我們所提供服務的負面宣傳可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

有關我們、我們的股東及聯屬人士、我們管理的物業、我們的品牌、管理以及我們業務運營的其他方面的負面宣傳可能不時出現。除其他事項外，其可能以評論形式出現於互聯網帖子及其他媒體來源。我們無法向閣下保證將來不會出現其他類型的負面宣傳。我們的外包商亦可能由於各種原因成為負面宣傳的主題，例如客戶對其服務質量的投訴。此外，與我們合作的有關我們提供增值服務的第三方商家亦可能因客戶對其產品及服務質量的投訴而受到負面宣傳。與此類業務合作夥伴有關的任何公共關係事件均可能對我們提供的增值服務產品或服務產生不利影響，並間接影響我們的聲譽。此外，有關中國其他物業管理服務或商企和城市空間服務的服务平台可能不時出現負面宣傳，導致客戶對我們的服务平台的運營失去信心。此類事件（不論真實與否）均可能損害我們的聲譽，且我們可能會失去客戶的信任。長遠而言，這將影響我們未來吸引及留住新客戶及員工的能力。負面宣傳可能會對我們的業務及品牌造成重大不利影響，進而可能降低我們股份的交易價格，並削弱我們的競爭地位。

客戶對本集團所提供服務的投訴可能會對我們的聲譽造成不利影響，即使這些投訴可能屬瑣屑或無理取鬧。

客戶可能會就我們的服務向我們提出投訴或索賠。例如，倘我們的服務未能以任何方式滿足客戶的需求或期望，客戶可能會在社交媒體平台上傳播有關我們服務的負面評論，而該等評論可能屬瑣碎或無理取鬧。我們的客戶包括公共機關、政府機構、房地產開發商、業主、居民及租戶，我們的業務乃為彼等提供商企和城市空間服務或社區生活服務。該等客戶可能對我們的服務以及如何管理其物業有不同期望。因此，在我們的日常業務過程中，我們需要在不同客戶群的不同期望之間取得平衡。

概無法保證所有客戶的期望及需求均能獲及時有效滿足。此外，概無法保證我們管理的若干個人客戶及／或物業客戶群體不會有超出我們在正常運營過程中所能提供的特定需求或期望。此外，概無法保證為迫使我們滿足該等要求，該等客戶不會試圖通過我們無法控制的方式向我們施加壓力，例如通過直接或通過各種媒體來源，提出或作出屬瑣碎或無理取鬧的投訴。任何此類事件或其任何負面宣傳（不論真實與否）均可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。

---

## 風險因素

---

停止任何稅收優惠待遇或政府補助或徵收任何額外的稅收及附加費可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

於2022年，廣東省商務廳及廣東稅務總局發佈《關於廣州南沙企業所得稅優惠政策的通知》，為符合《廣州南沙企業所得稅優惠目錄（2022年版）》所列標準的企業提供稅務寬減。我們的其中一家附屬公司奧聯物業於2024年9月收到廣州南沙經濟技術開發區商務局的確認函，確認其有資格享有稅收優惠。倘其業務運營沒有變動，自2024年1月1日起，奧聯物業將繳納20%企業所得稅。此外，我們其中一家中國附屬公司廣東奧聯智慧於2023年獲得「高新技術企業」證書，因此有權享受15%的中國優惠所得稅率，為期三年。

中國政府機關給予我們的稅務優惠待遇及激勵措施可能會進行審查及更新，並可能於未來隨時調整或撤銷。我們無法向閣下保證，我們的中國附屬公司目前享有的稅務優惠待遇及激勵措施將保持有效或成功續期。概無法保證地方稅務機關將來不會改變其立場並終止我們目前的任何稅務處理，並可能會產生追溯效力。終止當前任何稅務待遇以及徵收任何額外稅收及附加費可能會增加我們的納稅義務，並對我們的淨收入產生不利影響。

根據購股權計劃授予購股權可能影響我們的經營業績及攤薄股東於本公司的所有權百分比。

本公司可於[編纂]後根據僱員購股權計劃授予購股權，以表彰若干合資格參與者的貢獻並於日後激勵彼等。購股權於授予當日的公平值將以股份補償的形式列支，可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

行使根據僱員購股權計劃授予的購股權及根據僱員購股權計劃可能授予的購股權將導致攤薄股東的所有權百分比及每股股份的資產淨值。

進一步詳情請參閱「附錄四－法定及一般資料－僱員購股權計劃」。

---

## 風險因素

---

我們可能會因我們的運營而不時涉及法律及其他爭議及索賠。

我們可能不時捲入與各方的爭議並面臨各方的索賠，例如房地產開發商、業主或我們提供服務的居民。倘彼等對我們的服務質量不滿意或認為我們的服務不符合服務合約規定的服務標準，則亦可能產生爭議。此外，我們可能不時涉及與參與我們業務的其他各方（包括我們的分包商、供應商及僱員或在進出我們在管物業時受傷或遭受傷害的其他第三方）的糾紛並遭其提出申索。所有該等糾紛及申索均可能導致法律或其他訴訟或導致對我們的負面宣傳，從而導致我們聲譽受損、產生高額成本及從我們的業務活動中調轉資源及管理層精力。任何該等糾紛、申索或法律程序可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因我們的運營而不時面臨行政訴訟。

倘我們未能遵守適用法規及規定，例如我們管理的物業的消防及安全系統，我們可能會受到行政處罰。未來任何不符合監管規定的行為均可能導致行政罰款或其他處罰，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

倘無法遵守國家環境、健康及安全標準，我們可能會被罰款。

我們受廣泛的環境保護、健康及勞動安全法律法規及法令的約束，該等法律法規及法令將對違反此類法律法規或法令處以罰款。此外，人們對環境、健康及勞動安全問題的認識不斷提高，我們不時可能需達到高於強制性要求的標準。我們無法保證將來不會實施更嚴格的環境保護、健康及勞動安全要求或標準。我們無法保證我們的程序及培訓將完全有效滿足所有相關的環境及安全規定。倘我們無法遵守現有或未來的環境、健康及勞動安全法律法規，或無法在相關事項上滿足公眾期望，我們的聲譽可能會受損，或我們可能需要支付罰款或採取補救措施，且我們的運營可能會暫停，當中任何一項事件均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景造成不利影響。

我們的保險未必足以涵蓋或可能根本不能涵蓋我們可能遇到的損失及責任。

我們可能面臨超出我們可用保險範圍的責任，或由我們保險範圍之外的索賠引起的責任。若干類型的損失及責任（如因業務中斷、地震、颱風或內亂造成的損失）在中國可能不在商業可行的保單承保範圍內。由於保險潛在不足或保險無法保障的問題，我們可能無法獲得賠償，因而須對該等損害或損失負責，這可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可能無法保護我們的知識產權，這可能會對我們的業務和競爭地位產生負面影響。

我們已在中國註冊多項知識產權。我們將該等知識產權視為我們重大的商業資產，是提高客戶忠誠度的關鍵，對我們未來增長至關重要。我們業務的成功在很大程度上取決於我們能否持續使用我們的品牌、商號及商標以提高品牌知名度並進一步發展我們的品牌。未經授權複製我們的商號或商標可能會降低我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。截至最後實際可行日期，我們於中國註冊了五項專利、26項商標、三個域名及44項作品著作權，並於香港註冊了一項商標。有關詳情，請參閱「業務－知識產權」。我們保護知識產權的措施可提供有限度保護，而監管未經授權使用專有信息可能既困難又昂貴。此外，中國知識產權法律的可執行性、範圍及有效性尚不確定且仍在不斷發展，並可能對我們構成重大風險。倘我們無法檢測未經授權使用我們知識產權，或無法採取適當措施以執行我們的知識產權，則可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

第三方可能會聲稱或指稱我們侵犯其知識產權，這可能會擾亂及影響我們的業務。

在我們的正常業務過程中，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指控侵犯知識產權的索賠。就此類問題對我們提起的任何索賠或法律訴訟，不論是否有依據均可能產生大量成本，並分散資本資源及管理層注意力。倘作出不利裁定，我們可能被迫支付巨額賠償金或向第三方尋求許可，這可能會施加不利條款，要求我們支付持續的特許權使用費。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們在當前及潛在客戶眼中以及我們行業內的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 與我們開展業務地點相關的風險

中國經濟、政治及社會狀況的變化可能會影響我們的業務及前景。

於往績記錄期間，我們幾乎所有業務均在中國進行管理。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受中國經濟、政治、社會及法律條件的巨大影響。政府參與、經濟發展、投資監管、資源分配及中國經濟的外匯管理可能對我們的業務造成影響。儘管中國經濟近年經歷增長，惟這種增長在地域上有所不同。其中部分措施可能對中國的整體經濟有益，惟可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。

---

## 風險因素

---

根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，這可能導致我們的全球收入須繳納25%的中國企業所得稅。

根據企業所得稅法，於中國境外成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入繳納25%的統一企業所得稅。「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月及2011年7月，國家稅務總局發佈多份通知，明確了中國企業控制的外國企業「實際管理機構」認定的若干標準，惟並未就不受中國企業控制的外國企業「實際管理機構」的認定發佈正式的實施細則。我們是一家於開曼群島註冊成立的控股公司，我們的大部分業務均在中國進行。我們是否會被視為中國居民企業尚不確定。倘我們被視為中國居民企業，則可能對我們的利潤造成重大不利影響，從而對我們可供股東分配的留存利潤造成重大不利影響。

我們可能依賴中國附屬公司支付的股息及其他股權分派，為我們可能擁有的任何現金及融資需求提供資金，而對中國附屬公司向我們付款的能力的任何限制均可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，我們可能依賴中國附屬公司支付的股息及其他股權分派以滿足我們的現金及融資需求，包括向股東支付股息及其他現金分派以及償還我們可能產生的任何債務所需資金。此外，倘我們的中國附屬公司日後因其自身招致債務，則債務文書可能會限制其向我們支付股息或進行其他分派的能力。

對我們的中國附屬公司支付股息或進行其他分派的能力的任何限制均可能對我們發展、進行可能對我們的業務有益的投資或收購、支付股息或以其他方式資助及經營業務的能力有不利限制。根據中國法律法規，我們的中國附屬公司每年須提取其累計稅後利潤的10%列入法定儲備金，該儲備金不得作為股息分派，直至有關儲備金累計金額超過該中國附屬公司註冊資本的50%。此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，外國企業源於中國的收入，例如中國附屬公司向非中國居民企業的權益持有人支付的股息，除非任何該等外國投資者的公司註冊地與中國訂有稅務協定，規定不同的預扣稅安排，否則通常須按10%的稅率繳納中國預扣稅。因此，我們的中國附屬公司支付予我們的股息預計將按10%的稅率繳納中國預扣稅。

---

## 風險因素

---

根據《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》，倘我們的香港附屬公司是香港稅務居民，亦是我們源自中國收入的實益擁有人，並直接持有我們中國附屬公司25%或以上的權益，則我們的中國附屬公司向我們的香港附屬公司支付股息的預扣稅稅率一般會降至5%。於2018年2月3日，國家稅務總局發佈《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(亦稱為第9號公告)，為確定締約國或地區居民是否為中國稅收協定及類似安排下所得項目的「受益所有人」提供指引。根據第9號公告，受益所有人一般必須從事實質性經營活動，且代理人不會被視為受益所有人。概無法保證香港附屬公司可享有降低的預扣稅稅率。根據國家稅務總局頒佈並於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》，倘非居民納稅人通過自行判斷認為符合享受稅收協定待遇條件，則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收協定待遇，同時按照有關規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

**政府對貨幣兌換的管制可能會限制我們有效利用現金的能力，這可能會對閣下投資的價值造成不利影響。**

中國政府對人民幣兌換外幣的可兌換性以及部分情況下將外幣匯出中國規定要求。我們以人民幣收取大部分的收入，而人民幣目前未經相關備案或程序，不得轉換。作為開曼群島的控股公司，我們可能在若干程度上依賴我們的中國附屬公司支付的股息，以支付我們可能有的任何現金及融資需求。外幣供應短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以支付股息或以其他方式償還外幣計值債務的能力。

根據中國現行外匯法規，經常項目支付(包括利潤分派、利息支付及貿易相關交易支出)在符合一定程序規定的情況下可以外幣支付，而毋須經國家外匯管理局事先批准。然而，資本項目下的付款(包括資本轉移、直接投資、證券投資及償還借款本金)須事先取得國家外匯管理局的批准，或向國家外匯管理局或銀行登記。倘外匯管制制度阻止我們取得足夠外幣以滿足我們的貨幣需求，我們可能無法支付若干到期的開支。

---

## 風險因素

---

我們可能受貨幣兌換制度及匯率波動的影響。

儘管我們的收入、負債及資產大部分以人民幣計值，惟中國政府對人民幣兌換外幣的可兌換性進行監管。外匯管理政策可能會影響我們獲得足夠的外匯以滿足我們的財務需求。外匯短缺可能會限制我們向股東支付股息或其他款項或以其他方式履行外幣計值承諾的能力。

根據現行中國外匯法律，在滿足若干程序條件的情況下，部分經常性開支可用外幣支付，而無需事先獲得國家外匯管理局當地分支機構批准。然而，當人民幣須兌換成外幣，並匯出中國以支付資本開支（例如償還外幣計值債務）時，則必須獲得政府批准。資本賬戶對外匯交易的限制亦可能影響我們通過債務或股權融資（例如我們的貸款或出資）獲得外匯的能力。此外，此類外匯管制措施未來可能會發生變化，倘此類變化與我們的交易賬戶的外匯管制有關，則我們可能無法以外幣向股東支付股息。

銷售股份及我們分派股息的收益可能須繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，在中國與閣下所居住司法管轄區之間訂有規定不同所得稅安排的任何適用稅務協定或類似安排的規限下，通常對支付予非中國居民企業投資者來自中國境內的股息按10%的稅率徵收中國預扣稅，而該等投資者在中國境內並無設立機構、場所，或雖設立機構、場所，但相關收入與該機構、場所無實際聯繫。該等投資者因轉讓股份而變現的任何收益，若被視為來自中國境內的收入，則須按10%的稅率繳納中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的外國個人投資者支付來自中國境內的股息，一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份而變現的來自中國的收益一般須按20%的稅率繳納中國所得稅，且在各情況下均受適用稅務條約及中國法律所規定的任何扣減或豁免所規限。儘管我們在中國進行所有業務營運，惟尚不清楚倘我們被視為中國居民企業，我們就我們的股份支付的股息或因轉讓我們的股份而變現的收益是否會被視為來自中國境內的收入並因此而須繳納中國所得稅。倘我們被視為中國居民企業，向我們的股東支付的任何股息或彼等因轉讓我們的股份而變現的任何收益均可能會被視為來自中國的收入並須繳納中國所得稅。在此情況下，除非相關稅務條約或類似安排另有豁免，否則閣下對我們股份的投資價值可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

人民幣價值的波動可能會對我們的業務造成影響。

人民幣兌港元及其他貨幣的價值受各種因素的影響會出現波動及變化，包括國內及國際社會的經濟及政治發展以及當地市場的供求關係。隨著人民幣兌外幣價值的浮動幅度擴大，以及釐定中間匯率的機制更加市場化，人民幣兌港元、美元或其他外幣的價值長期而言可能會進一步逐漸升值或貶值，這取決於人民幣現時所錨定的一籃子貨幣的波動情況。人民幣亦可與美元及／或其他外幣自由兌換，此亦可能導致對美元或其他外幣的大幅升值或貶值。我們無法保證未來人民幣兌美元或其他外幣時不會大幅升值或貶值。

我們所有的收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]的[編纂]將以港元計值。因此，人民幣兌港元匯率的重大變動可能對我們股份的價值及應付的任何股息金額造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能會限制將[編纂]或未來集資活動[編纂]兌換成人民幣以資助我們的業務所獲得的人民幣金額。相反，人民幣大幅貶值可能會增加將人民幣計值現金流量兌換成港元的成本，從而降低我們支付股份股息或開展其他業務的能力。我無法向閣下保證我們將能夠減少與我們外幣計值資產相關的外幣風險敞口。此外，在將大額外幣兌換為人民幣之前，我們亦需取得國家外匯管理局的批准。所有該等因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大影響，並可能降低我們股份以外幣計算的價值及應付股息。

中國對境外控股公司向中國實體提供貸款及直接投資的規定可能會延遲或阻止我們利用[編纂]的[編纂]向我們的中國附屬公司提供貸款或作出額外出資。

在動用[編纂]或任何進一步[編纂]的[編纂]時，作為我們中國附屬公司的境外控股公司，我們可能向中國附屬公司提供貸款，或向中國附屬公司作出額外出資。向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規及批准。例如，我們在中國向中國全資附屬公司提供用於資助其活動的貸款不能超過法定限額，並且必須在國家外匯管理局或其地方分支機構進行登記。我們亦可能決定通過出資為我們的中國附屬公司提供資金。有關出資必須經商務部或其地方分支機構批准。我們無法向閣下保證，就我們

---

## 風險因素

---

未來向附屬公司或其各自的任何附屬公司提供的貸款或出資而言，我們將能夠及時獲得該等政府登記或批准（如有）。倘我們未能獲得有關登記或批准，我們動用[編纂][編纂]及利用中國營運的能力可能會受到負面影響，從而可能對我們的流動性以及我們融資及擴展業務的能力造成重大不利影響。

我們開展業務所在地的法律、規則及法規的詮釋及執行可能會發生變化。

我們的業務在中國境內，並受中國法律法規的約束。中國的法律制度是以成文法為基礎的民法制度。與普通法法律制度不同，民法制度的先前法院判決僅能作為參考。由於中國立法及中國法律制度在過去數十年間不斷發展，且中國政府在頒佈與經濟事務及事宜相關的法律法規方面已取得重大進展，例如，該等法律法規已顯著加強對中國各種形式外商投資的保護。然而，該等法律法規大多相對較新，我們可能需要採取若干相應措施，以保持我們的合規性，如調整相關業務或交易以及引進合規專家及人才等，這可能會產生額外相關成本，並對我們的業務造成不利影響。我們須就中國監管環境的發展作出應變，否則我們的業務可能會受到重大影響，我們持續經營的能力可能會受到阻礙。

可能難以向我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國對我們或其執行於非內地法庭取得的任何判決。

我們的絕大部分資產及所有董事均位於中國。[編纂]可能無法在中國向該等人士或我們送達法律文件。於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港特別行政區政府訂立《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》（「該安排」），於2008年8月1日生效。據此，任何指定的內地法院或任何指定的香港特別行政區法院於具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可以向相關內地法院或者香港特別行政區法院申請認可及執行。同樣，內地法院於具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的具有執行力的終審判決，當事人可申請在香港認可及執行有關判決。書面

---

## 風險因素

---

管轄協議是指當事人在該安排生效之日起，以書面形式明確指定香港特別行政區法院或內地法院對相關爭議具有唯一管轄權的協議。因此，如爭議當事人不同意訂立書面管轄協議，則當事人或無法於中國強制執行香港特別行政區法院作出的判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院與香港律政司訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商案件判決的安排》（「新安排」），尋求建立雙邊法律機制，以明確及確定香港與中國內地之間更廣泛的民事及商業事務中判決的認可及執行（基於書面管轄協議以外的標準）。該安排已於新安排於2024年1月29日生效後被取代，但仍適用於該安排生效前訂立的「書面管轄協議」。然而，我們無法向閣下保證所有終審判決均可獲相關中國法院認可及有效執行。

我們股份的持有人可能須就我們的股息繳納中國預扣稅，並就我們股份轉讓變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據中國現行稅法，倘我們向非中國企業股東派付的任何股息被視作來自中國，則有關股息可能須按10%（就非中國企業股東而言）或20%（就非中國個人股東而言）的稅率繳納中國預扣稅。此外，倘就股份的銷售或其他處置變現的收益被視作來自中國，則有關收益可能須按10%（就非中國企業股東而言）或20%（就非中國個人股東而言）的稅率繳納中國稅項。中國稅務責任可根據適用稅收協定減少。然而，倘我們被視為中國居民企業，尚不確定非中國股東能否獲得其稅務居民國家與中國之間的任何稅收協定的利益。任何中國稅項可能會減少閣下投資股份的回報。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無[編纂]，且可能不會形成[編纂]活躍的市場。

於[編纂]前，我們的股份並無[編纂]。我們股份的初步[編纂]範圍及[編纂]將為[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與我們協商的結果。此外，儘管我們已申請將我們的股份於聯交所[編纂]，惟無法保證：(a)我們的股份將形成交投活躍的市場；或(b)倘形成交投活躍的市場，該市場將在[編纂]完成後持續存在；或(c)我們股份的[編纂]不會跌破[編纂]。閣下可能無法以吸引閣下的價格轉售閣下的股份，或根本無法轉售。

---

## 風險因素

---

我們股份的[編纂]及[編纂]可能會波動，可能招致重大損失。

我們股份的[編纂]及[編纂]可能會波動。我們股份的[編纂]可能會因（其中包括）以下因素而急劇大幅波動，其中部分因素乃超出我們的控制範圍：

- (a) 本集團向投資者提供的保障及我們的未來業務計劃；
- (b) 我們經營業績的變動；
- (c) 本集團管理人員的變動；
- (d) 證券分析師對我們財務表現評估的變動；
- (e) 我們股份市場的深度及流通性；
- (f) 我們宣佈重大收購、新開發、戰略聯盟或合資；
- (g) 股市價格及成交量的波動；
- (h) 涉及訴訟；及
- (i) 一般經濟及股票市場狀況。

我們的控股股東未來出售或大量拋售股份可能會對我們股份的當時[編纂]造成重大不利影響。

[編纂]後，控股股東未來在[編纂]大量出售我們的股份，或出售該等股份的可能性均可能對我們股份的[編纂]造成重大不利影響，並可能嚴重損害我們未來通過[編纂]股份籌集資金的能力。儘管我們的控股股東已同意對其股份進行禁售，惟在相關禁售期屆滿後，我們的任何控股股東大量拋售我們的股份（或認為該等出售可能會發生），可能會導致我們股份的當時[編纂]下跌，這可能會對我們未來籌集股本資金的能力造成負面影響。

---

## 風險因素

---

我們的利益可能與控股股東的利益有所衝突，而控股股東可能會採取不符合或可能與我們[編纂]的最佳利益相衝突的行動。

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），控股股東將合共實益擁有本公司經擴大股本約[編纂]%。控股股東的利益可能與其他股東的利益不同。倘控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突，或倘控股股東導致我們的業務採取與其他股東的利益有所衝突的戰略目標，則非控股股東可能會因控股股東選擇促使我們採取的行動而處於不利地位。

我們的控股股東可能在決定任何公司交易或提交股東批准的其他事項的結果方面具有重大影響力，包括但不限於合併、私有化、整合及出售我們的全部或絕大部分資產、選舉董事及其他重大公司行動。因此，我們控股股東的利益未必符合本公司的最佳利益或其他股東的利益，這可能會對本公司的業務運營及我們股份在聯交所的交易價格造成重大不利影響。

**概無法保證我們將來會宣派及派付任何股息。**

在公司法及組織章程細則的規限下，我們可宣派股息，惟股息不得超過董事會建議的金額。我們亦可不時向股東派付董事會認為根據本公司財務狀況及利潤屬合理的中期股息，且可不時於我們認為適當的日期以本公司可分派資金宣派及派付特別股息。

任何派付股息的決定將於考慮經營業績、財務條件及狀況等因素以及董事會認為相關的其他因素後作出。任何未在任何特定年度分派的可分派利潤均可保留並在隨後的年度進行分派。倘利潤以股息形式分派，則該部分利潤不會再投資於我們的運營。概無法保證我們將來能夠宣派或分派任何股息。我們未來的股息宣派將由董事會全權酌情決定。

---

## 風險因素

---

股份的未來[編纂]可能對股份的當時[編纂]造成不利影響。

為擴大我們的業務，我們可能會考慮在未來[編纂]及[編纂]額外股份。倘我們在未來以低於每股有形資產淨值的價格[編纂]額外股份，則我們股份的買家可能會面臨其股份每股有形資產淨值的進一步[編纂]。本公司未來[編纂]股份或任何股東出售股份，或認為可能發生此類發行或出售均可能會對股份的當時[編纂]造成負面影響。我們無法保證將來不會發生此類事件。

[編纂]有權終止[編纂]。

潛在[編纂]應注意，[編纂]（為其本身及代表[編纂]）有權於[編纂]上午八時正（香港時間）之前的任何時間，在本文件「[編纂]」所載列的任何事件發生時，以書面通知終止其在[編纂]項下的義務。此類事件可能包括（但不限於）任何天災、軍事行動、暴動、公共秩序混亂、內亂、火災、洪水、海嘯、爆炸、流行病、恐怖主義、罷工或停工。

本文件所載的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自公開可得政府官方來源，而該等資料未必可靠。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自多份政府官方刊物、中指院以及公開來源。我們於轉載或摘錄政府官方刊物的內容供本文件披露時，已採取合理審慎的態度。然而，來自政府官方來源的資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何聯屬人士或顧問編製，亦未經上述人士獨立核實，故此我們並不會就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等資料或會與中國境內外編製的其他資料不一致。由於收集方法可能有缺陷或不奏效，或者所公佈資料與市場慣例可能有差異，本文件所載統計數據可能不準確或未必可與就其他經濟體編製的統計數據作比較。此外，無法保證該等資料的陳述或編製基準或準確程度與其他司法管轄區的情況一致。在所有情況下，[編纂]應權衡該等事實、預測及統計數據的應佔比重或重要性。

---

## 風險因素

---

投資者應仔細閱讀整份[編纂]，不應在未仔細考慮本文件所載的風險及其他資料的情況下考慮本文件或已發佈的媒體報導中的任何特定陳述。

在本文件[編纂]之前，媒體已對我們及[編纂]進行報導，當中載有(其中包括)有關我們及[編纂]的若干財務資料及其他前瞻性資料。我們並未授權新聞或媒體披露任何此類資料，亦不對此類媒體報導或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。我們對於媒體發佈的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性不作任何聲明。倘媒體中的資料與本文件所載資料不符或出現衝突，我們概不負責。因此，務請潛在投資者僅依據本文件所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

**根據開曼群島的法律保障 閣下的利益可能存在困難。**

我們的公司事務受我們的組織章程大綱及公司章程、公司法及開曼群島普通法等約的約束。股東對董事採取行動的權利、少數股東採取的行動以及董事根據開曼群島法律對我們的受信責任在很大程度上受開曼群島普通法管轄。開曼群島的普通法部分源自開曼群島相對有限的司法判例，以及英國普通法，後者在開曼群島的法院具說服力但不具約束力。開曼群島有關保障少數股東利益的法律在部分方面與其他司法管轄區的法律有所不同。該等差異可能意指少數股東可獲得的補救措施可能與彼等根據其他司法管轄區的法律所享有的補救措施有所不同。

**本文件所載前瞻性陳述受風險及不確定性的影響。**

本文件載有若干前瞻性陳述及資料，並使用「預期」、「相信」、「可能」、「展望未來」、「打算」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「期望」、「可能」、「應當」、「應該」、「會」或「將會」等前瞻性詞彙以及類似表達。務請注意，依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定性，且任何或所有該等假設均可能被證實為不準確，因此，基於該等假設的前瞻性陳述亦未必準確。鑒於上文所述及其他風險與不確定性，本文件所載的前瞻性陳述不應被視為我們對將實現我們的計劃及目標的聲明或保證，且應根據各種重要因素(包括本節列出的因素)考慮該等前瞻性陳述。在遵守上市規則規定的前提下，我們不擬因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修改本文件中的前瞻性陳述。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警戒性陳述適用於本文件中的所有前瞻性陳述。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備[編纂]，本公司已就嚴格遵守上市規則尋求以下豁免。

### 有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港，且一般情況下發行人至少須有兩名執行董事常駐於香港。目前，我們所有執行董事均居住在中國。

我們的核心業務及運營大部分位於中國並於中國進行。調派兩名執行董事駐居香港，將有實際困難且在商業上為不必要。我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須符合以下條件：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並確保本集團始終遵守上市規則。獲委任的兩名授權代表為蘇先生及付強先生（我們的執行董事）。儘管蘇先生及付強先生居住在中國，但彼等持有有效旅行證件，並可於旅行證件到期時續期前往香港。各授權代表將可應聯交所要求於合理時間內在香港與聯交所會面，並可隨時通過電話、傳真及／或電郵聯絡。我們各授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而我們的聯席公司秘書之一楊雷先生亦已獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件及通知；
- (2) 當聯交所希望就任何事宜聯絡董事時，我們的兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。並非常居於香港的董事擁有或可申請有效旅行證件前往香港，並將於有需要時在合理時間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，(a)各董事已向授權代表提供其各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如有）；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (b)倘董事預期出差或不在辦公室，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持其移動電話暢通；及(c)各董事及授權代表已向聯交所提供其各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)；
- (3) 為遵守上市規則第3A.19條，我們已委任南華融資有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事及本公司其他高級職員，並將作為與聯交所溝通的額外渠道。本公司將就有關詳情的任何變動向聯交所提供最新資料。我們的授權代表、董事及本公司其他高級職員將及時提供合規顧問就履行上市規則第三A章所載合規顧問職責可能合理要求的有關資料及協助。本公司、授權代表、董事及其他高級職員與合規顧問之間將有充分及有效的溝通方式，且在合理可行及法律許可的情況下，本公司將告知合規顧問本公司與聯交所之間的所有溝通及交易；及
- (4) 我們將委聘一名香港法律顧問，就[編纂]後的持續合規要求、上市規則及其他香港適用法律法規的任何修訂或補充及其他事宜向我們提供意見。

聯交所與我們董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排，或直接於合理時間內與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變更，我們將盡快告知聯交所。

### 有關委任聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第3.28條及第8.17條及聯交所發佈的指南第3.10章，發行人的秘書必須為一名具備履行公司秘書職責所需知識及經驗的人士，並為(i)香港公司治理公會會員、香港法例第159章法律執業者條例所界定的律師或大律師或香港法例第50章專業會計師條例所界定的執業會計師；或(ii)聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據指南第3.10章，上市規則第3.28條項下的豁免適用於固定期限，惟無論如何自[編纂]起計不超過三年(「豁免期間」)，條件是(i)於整個

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

豁免期間內，有關公司秘書須由擁有第3.28條項下規定的資格或經驗的人士協助並獲委任為聯席公司秘書；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，有關豁免可撤銷。

我們已委任謝志賢先生及楊雷先生為我們的聯席公司秘書。謝志賢先生於2024年6月加入本集團。鑒於謝志賢先生瞭解本集團的整體營運及企業管治事宜，彼被視為擔任本公司公司秘書的合適人選。此外，由於我們的核心業務及營運大部分位於中國及在中國開展，董事認為有必要委任謝志賢先生為聯席公司秘書，彼於本集團總部任職使彼能夠處理本集團日常公司秘書事宜。然而，鑒於謝志賢先生並不具備上市規則第3.28條附註1所規定的資格，亦不具備上市規則第3.28條附註2所載的「有關經驗」，彼無法單獨符合上市規則第3.28條及第8.17條所訂明作為上市發行人公司秘書的規定。為向謝志賢先生提供支持，我們已委任楊雷先生（麥家榮律師行之合夥人）為聯席公司秘書，彼為香港高等法院的事務律師，專於企業及商業事務，因此具備上市規則第3.28條及第8.17條規定的資格及經驗，彼於豁免期間向謝志賢先生提供協助，以便謝志賢先生獲得相關經驗（根據上市規則第3.28條附註2的規定），以妥善履行其職責。此外，謝志賢先生亦將參加相關培訓，以加強及提高彼對上市規則及聯交所上市發行人的公司秘書職責的知識和熟悉度。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們就謝志賢先生的委任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(i)於整個豁免期間內，符合上市規則第3.28條項下資格的楊雷先生將會協助謝志賢先生；及(ii)若楊雷先生不再提供有關協助，或倘於豁免期間本公司嚴重違反上市規則，該項豁免將會撤銷。

於豁免期間屆滿前，本公司必須證明並尋求聯交所確認於三年期間在楊雷先生（即根據上市規則第3.28條的合資格人士）的協助下，謝志賢先生（即不符合上市規則第3.28條規定的擬任公司秘書的要求）已取得上市規則第3.28條附註2項下的有關經驗，且有能力履行公司秘書的職能，並因此而毋須再行豁免。我們會與聯交所溝通，以便聯交所評估謝志賢先生經過楊雷先生三年的協助，是否已獲得上市規則第3.28條附註2所要求的有關經驗而毋須再行豁免。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

有關謝志賢先生及楊雷先生的履歷資料，請參閱「董事及高級管理層」。

### 有關持續關連交易的豁免

我們已經訂立若干交易，而根據上市規則，該等交易於[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且聯交所[已批准]我們就「關連交易」披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告規定。

---

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

### 執行董事

蘇天鵬	中國 廣東省 廣州番禺區 長隆龍翠花園 4期A3幢2803室	中國
-----	--	----

王躍	中國 北京 昌平區 興壽鎮 下苑村99號	中國
----	----------------------------------	----

付強	中國 廣東省 廣州南沙區 黃閣鎮時代天逸園 十一二街7號2402室	中國
----	---	----

楊娟	中國 湖南省 祁東縣 磚塘鎮紅日村 5屯45號	中國
----	-------------------------------------	----

### 獨立非執行董事

李東軍	中國 北京 海淀區 頤和園5號	中國
-----	--------------------------	----

董嘉鵬	中國 北京朝陽區 望京東園622號樓2502室	中國
-----	-------------------------------	----

趙暉	中國 廣東省 廣州天河區 天河北路567號803室	中國
----	------------------------------------	----

有關董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的各方

#### 獨家保薦人及[編纂]

農銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

[編纂]

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 本公司法律顧問

*有關香港法律：*

**天元律師事務所(有限法律責任合夥)**

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈33樓3304-3309室

*有關中國法律：*

**通商律師事務所**

中國

北京市

建國門外大街1號

國貿寫字樓2座12-15層

*有關開曼法律：*

**毅柏律師事務所**

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊二座35樓

3505-06室

### 獨家保薦人及[編纂]法律顧問

*有關香港法律：*

**通力律師事務所有限法律責任合夥**

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈32樓3201室

*有關中國法律：*

**競天公誠律師事務所**

中國

北京市

朝陽區

建國路77號

華貿中心

3號寫字樓34層

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 核數師及申報會計師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

### 行業顧問

中指研究院

中國

北京市

豐台區

郭公莊中街20號院A座

### 合規顧問

南華融資有限公司

香港

中環

花園道一號

中銀大廈二十八樓

[編纂]

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Suite #4-210, Governors Square 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311 Grand Cayman KY1-1209 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 廣州市 南沙區 珠江街興隆路15號 N2棟121室
香港主要營業地點	香港 上環 干諾道中111號 永安中心 9樓901-905室
公司網站	<a href="http://www.aolg.cn">www.aolg.cn</a> (該網站所載資料不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	謝志賢先生  楊雷先生
授權代表	蘇天鵬先生  付強先生
董事會委員會	<b>審計委員會</b>  趙暉先生(主席) 李東軍先生 董嘉鵬先生  <b>薪酬委員會</b>  李東軍先生(主席) 王躍先生 董嘉鵬先生  <b>提名委員會</b>  蘇天鵬先生(主席) 楊娟女士 李東軍先生 董嘉鵬先生 趙暉先生

---

## 公司資料

---

[編纂]

### 主要往來銀行

中國工商銀行廣州琶洲支行

中國

廣東省

廣州市海珠區

琶洲大道東2-8號

A-1座y118、B119單元

廣州銀行珠江分行

中國

廣東省

廣州市海珠區

紡織路1號

中海名都花園A13幢

首層A8、A9及A10號商舖

興業銀行股份有限公司廣州分行

中國

廣東省

廣州市天河區

天河路101號

興業銀行大廈

## 行業概覽

本章節及本文件其他章節所載的資料及統計數據乃摘錄自我們委託中指院編製的報告，以及摘錄自多份政府官方刊物及其他可公開獲得的刊物。我們委聘中指院就[編纂]編製中指院報告（一份獨立行業報告）。來自政府官方來源的資料未經我們、[獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]]或彼等各自的任何董事及顧問、或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且並無就其準確性發表任何聲明。

### 中指院的研究背景、方法及假設

我們委託獨立市場研究機構及顧問中指院編製有關中國商企和城市空間服務市場及社區生活服務市場的市場調研報告，引用其多項研究數據，並通過公開資料獲得的數據對其進行補充（若適用），總費用為人民幣388,000元。中指院作為一家獨立研究機構，在研究和分析中國商企和城市空間服務市場及社區生活服務市場方面擁有豐富的經驗，並自2008年起對中國物業服務百強企業進行研究。在進行研究時，中指院的主要評估對象為過去三年管理面積至少達到500,000平方米或管理項目數量不低於10個的物業管理服務提供商。

中指院的主要資料來源包括：(a)物業管理服務提供商已公佈的統計數據、年報、官網資料等；(b)來自中國房地產指數系統及中國物業管理行業統計年鑒的資料和數據；(c)中指院開展的業主滿意度調查數據；(d)自2008年到2023年收集到的中國物業服務百強企業數據；(e)政府相關部門的官方公開數據等。

編製中指院報告時，中指院假設：(a)中國及全球的社會、經濟及政治狀況將於預測期間內保持穩定；(b)政府對中國商企和城市空間服務市場及社區生活服務市場的政策將於預測期間維持不變；(c)有關統計部門的所有已發佈數據均準確無誤；及(d)自相關地方住房管理部門取得有關住宅銷售交易的一切收集所得資料均準確無誤。

## 行業概覽

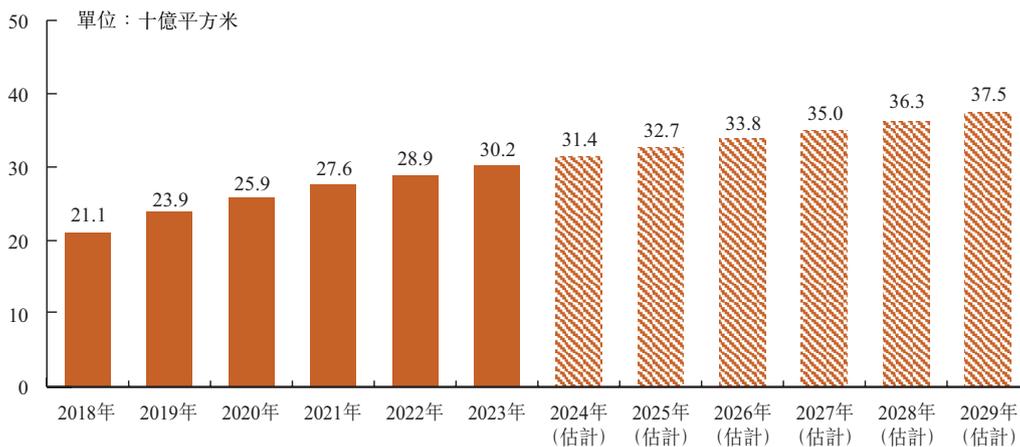
### 中國物業管理行業發展概述

中國物業管理行業的歷史可追溯至1981年，當時第一家物業管理公司於中國廣東省深圳市成立。多年來，在國家政策、科技發展的驅動下，中國物業管理服務行業發展迅速，商企與城市空間服務市場和社區生活服務市場日益標準化。隨著行業的不斷發展，中國的物業管理服務提供商為各種類型的物業提供服務，包括住宅業態和非住宅業態，非住宅涵蓋商業建築、公共物業、工業園區、學校和醫院。

### 市場規模

以在管建築面積計，截至2023年12月31日，中國物業管理服務提供商在管總建築面積由2018年的211億平方米增加至2023年的302億平方米，複合年增長率為7.5%。中國物業管理服務提供商的在管總建築面積預計將從2023年的302億平方米增加至2029年的375億平方米，複合年增長率為3.7%。下圖列示出所示年度內中國的在管總建築面積及預估在管總建築面積數據：

中國物業管理服務提供商在管總建築面積（2018年至2029年（估計））

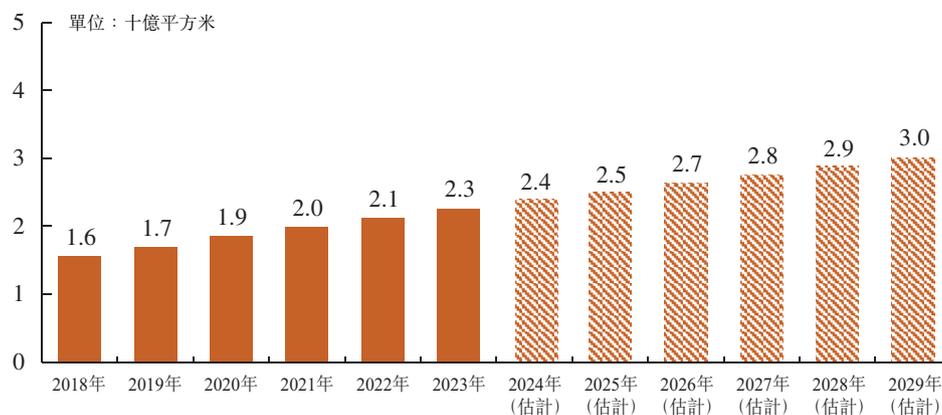


數據來源：中指院

## 行業概覽

中國廣東省物業管理服務提供商總在管建築面積從2018年的16億平方米增長到2023年的23億平方米，2018年至2023年的複合年增長率為7.6%。預計到2029年物業管理服務提供商總在管建築面積將達至30億平方米，2023年至2029年的複合年增長率為4.9%。下圖列示出所示年度內中國廣東省的在管總建築面積及預估在管總建築面積數據：

中國廣東省物業管理服務提供商在管總建築面積（2018年至2029年（估計））



數據來源：中指院

物業管理服務提供商的收入主要來自於提供基礎物業和設施管理服務、增值服務和市政管理服務。基礎物業和設施管理服務主要包括清潔服務、安保服務、綠化服務和設施維修及維護服務。增值服務主要包括向物業開發商提供的增值服務和社區增值服務。對物業開發商提供的增值服務主要包括案場服務、前期物業服務、交付前服務、維修保養服務及其他活動導向型服務。社區增值服務主要包括家居裝修及裝飾服務、房屋銷售及租賃經紀服務、公共區域運營服務、車位銷售協助服務、機電設備維護服務等。市政管理服務主要包括清潔服務、垃圾收集服務等。

### 收費模式及定價策略

物業管理服務提供商的服務費的收取通常採用包幹制或酬金制兩種模式。在包幹制模式下，物業服務提供商收取「固定且全包」的服務費用，有權全額保留從房地產開發商、業主、住戶及租戶處收取的服務費作為收入，同時承擔服務過程中產生的成本。在酬金制模式下，物業管理服務提供商按照服務合同約定收取一定比例的服務費總額，將預先確定的管理酬金確認為收入，剩餘服務費則作為運營資金用於覆蓋和結算相關服務成本，該等成本由客戶承擔。目前，中國大部分物業管理服務提供商自按包幹制管理的物業產生收入。

## 行業概覽

物業管理服務提供商對物業管理服務的定價方法通常有兩種：基於面積的定價方法以及成本加成的定價方法。在成本加成定價法下，物業管理服務提供商會綜合考慮各崗位所需配置的員工及工人數量，物業項目的規模、位置及物業類型，服務執行的預期標準及頻次，預估運營開支，目標利潤率、同類物業定價、競爭對手定價、業務增長潛力等因素，按項目收取總包費用。在基於面積的定價法下，物業管理服務提供商將物業服務費設定為「人民幣元／平方米／月」。下表列示了2024年住宅物業管理服務提供商採用基於面積的定價法時收取的住宅物業服務費單價區間範圍：

區域	住宅物業管理費範圍 (人民幣元／平方米)
廣東省 .....	0.5-6.0
華南(廣東省除外) .....	0.5-3.5
中國東北 .....	0.4-3.0
華北 .....	0.4-6.0
華東 .....	0.5-6.5
華中 .....	0.4-3.5
華西 .....	0.4-3.5

物業管理服務提供商主要有兩種類型：(a)關聯地產公司的關聯物業管理服務提供商；(b)獨立物業管理服務提供商，這類服務提供商不與房地產公司存在關聯關係，主要依靠自己的市場開發能力獲取項目。

隨著商企和城市空間服務市場以及社區生活服務市場的持續發展，物業管理服務提供商的業務逐步多元化，不再局限於提供基本物業及設施管理服務。一些領先的市場參與者不再將自身定位為單純的「物業管理服務提供商」，而是轉變為「物業管理與商業運營服務商」、「綜合城市運營服務提供商」或「全業態物業管理與生活服務運營商」等，表明了行業業務多元化的發展變化趨勢。從最初的對非住宅領域、城市空間服務的業務探索，到現在該領域的擴展，解鎖了行業更大的發展潛力。未來，城市空間服務也將是物業管理公司重要的業務方向。

## 行業概覽

### 中國商企與城市空間服務市場

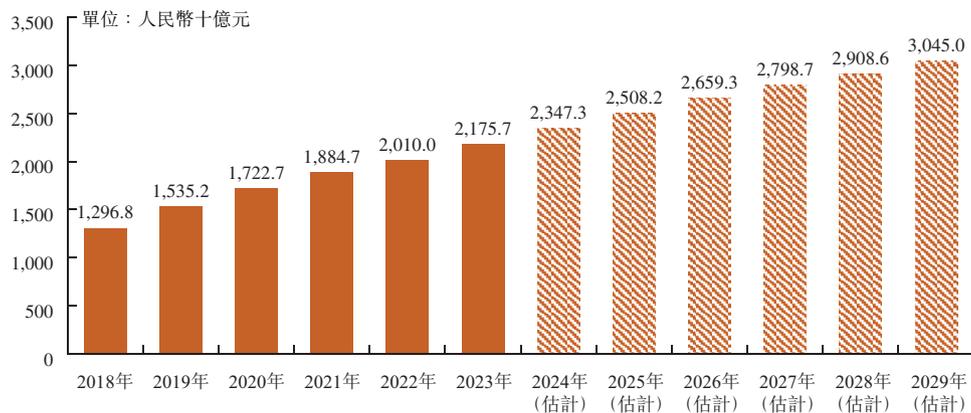
#### 行業概述

商企與城市空間服務主要指圍繞商業綜合體、辦公樓、學校、醫院、公共場所等非住宅空間提供服務，其中包括但不限於以下服務：(a)基礎物業與設施管理服務，如保潔服務、秩序維護、綠化服務、設施運行和維護；(b)增值服務，包括綜合行政支持、會務及禮賓服務、餐飲服務等；及(c)市政管理服務，包括市政環衛服務、市政基礎設施維護服務以及垃圾清運服務等。由於業務多元化發展，商企與城市空間服務市場不局限於物業公司現有的業務空間。市場參與者除了物業服務企業，還包括來自市政環衛、設施管理、團餐等其他行業的服務提供商。

#### 市場規模

中國商企與城市空間服務市場的總收入從2018年的人民幣12,968億元增加至2023年的人民幣21,757億元，複合年增長率達10.9%。到2029年，全國商企與城市空間服務市場的總收入預計達到人民幣30,450億元，2023年至2029年的複合年增長率為5.8%。下圖列出了中國商企與城市空間服務提供商在所示年份的總收入和預期總收入情況：

中國商企及城市空間服務提供商總收入（2018年至2029年（估計））

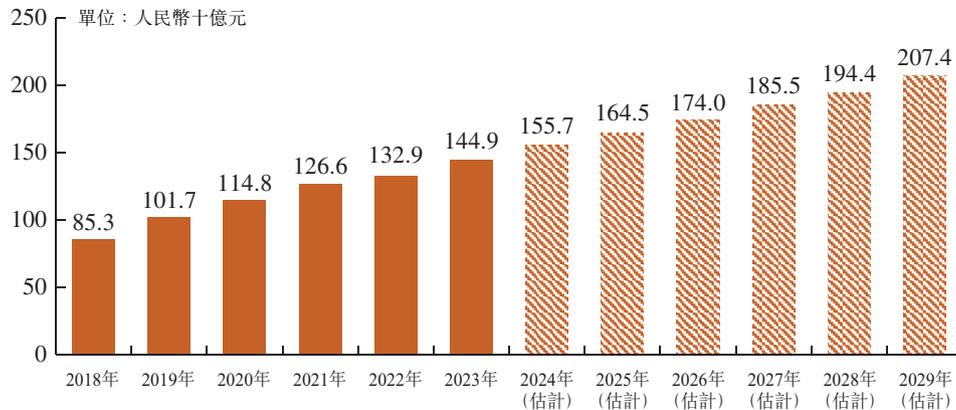


數據來源：中指院

## 行業概覽

中國廣東省商企與城市空間服務的總收入從2018年的人民幣853億元增加至2023年的人民幣1,449億元，複合年增長率達11.2%。到2029年，中國廣東省商企與城市空間服務市場的總收入預計達到人民幣2,074億元，2023年至2029年的複合年增長率為6.2%。下圖列出了中國廣東省商企與城市空間服務提供商在所示年份的總收入和預期總收入：

中國廣東省商企及城市空間服務提供商總收入（2018年至2029年（估計））



數據來源：中指院

### 市場驅動力

**服務需求提升：**商業企業為了在市場競爭中脫穎而出，需要將更多的資源和精力集中在核心業務上。這促使商業企業將物業及設施管理服務外包給專業的商企和城市空間服務商，讓企業專注於戰略規劃、業務拓展和創新發展，從而提升整體核心競爭力。此外，員工和客戶對辦公環境、設施管理、餐飲服務等的質量要求越來越高，催生了更多商企與城市空間服務需求。

**城鎮化進程加速，城鎮化水平提升：**在政府政策引導與改革措施推動下，中國城鎮化率由2018年的59.6%增長至2023年66.2%，複合年增長率為2.1%。中國廣東省城鎮化率由2018年的70.7%增長至2023年的75.4%，複合年增長率為1.3%。現階段推行的新型城鎮化建設對城市建設各方面的要求逐年提高，城鎮化水平隨之提升，同時刺激產生更多的商企與城市空間服務需求。

**政府政策驅動：**隨著國家政策的不斷變動，商企與城市空間服務逐漸走向市場化。2017年，總書記習近平提出「城市管理應該像繡花一樣精細」的總體要求。2021年，國家進一步提出深入推進以人為核心的新型城鎮化戰略，使更多人民群眾享有更

---

## 行業概覽

---

高品質的城市生活。2023年9月，國務院辦公廳頒佈《關於政府向社會力量購買服務的指導意見》，進一步推動政府職能轉變與公共服務改善。2021年，中國廣東省政府發佈《廣東省公共服務「十四五」規劃》，涵蓋了幼有所育、學有所教、病有所醫、文體服務等領域，全面全省提升公共服務水平；同年，中國廣東省政府還發佈了《關於建立城市中小學校後勤服務保障體系發展校辦第三產業的意見》，積極穩步推進學校後勤改革工作，推動了後勤服務需求市場化，促進市場快速發展。

**智能化水平不斷提高：**近年來，隨著智慧城市概念的興起，各級政府與企業對「智慧+」服務愈發重視，加大智慧化建設投入，並引入大數據、物聯網等技術，打造專業化智慧服務平台，以科技賦能行業發展。中國廣東省智能科技水平較高，科技創新能力強勁，創新平台建設較為完善，為商企與城市空間服務朝智能化方向發展擔當主要角色。

### 准入門檻

**行業經驗壁壘：**商企與城市空間服務提供商需要豐富的行業經驗，才能針對客戶的特定需求，量身打造全面性的解決方案。商企與城市空間服務提供商成熟的營運與管理經驗以及成功的項目案例，是在招標過程中勝出的關鍵。對於實務經驗有限的新進者而言，很難快速建立這種綜合服務能力。

**人才壁壘：**商企與城市空間市場需要具備複合型能力的高素質人才。他們除了必須具備專業技術能力外，還必須深入瞭解行業的業務流程、管理標準、相關技術和應用環境。他們還應該能夠根據不同層級和地域的特點進行合理規劃與設計。唯有長期深耕行業領域的企業，方能培育兼具行業認知與項目管理經驗的複合型人才，並提供專業化綜合解決方案。因此，若新進入者沒有足夠數量的兼具行業知識和項目管理經驗的複合型人才，很難在市場佔據有利地位。

**資金壁壘：**進入商企與城市空間服務行業需要一定的資金投入。例如，建立專業的服務團隊、購置設備和工具、租賃辦公場所和倉庫等都需要大量的資金。一些大型的公建服務項目前期的資金投入更大。對於融資能力有限的新進入者而言，資本可得性本身即構成高准入壁壘。

## 行業概覽

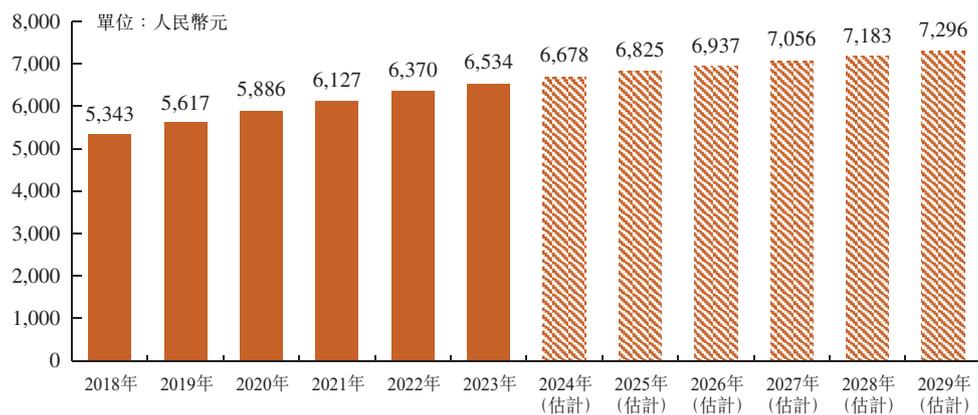
**品牌與信譽壁壘：**具有知名品牌的商企與城市空間服務提供商更易贏得客戶的認可和信任並在市場競爭中具有較大的優勢，這是由於企業及政府機構高度重視服務提供商的聲譽。商企與城市空間服務提供商需具備良好的信譽和商業道德，能夠按時、按質、按量地完成服務內容，確保客戶對項目順利執行的信心。因此，新進入者需投入大量時間與資金塑造品牌形象，提升知名度與美譽度，並通過不斷的努力和實踐來證明自己的信譽和能力。

### 機遇、風險及挑戰

**技術賦能：**信息技術的發展，尤其是大數據、雲計算、人工智能和物聯網技術的發展，使商企與城市空間服務提供商能夠提高服務質量，以及有效地降低成本。例如，通過物聯網設備和人工智能技術，實現器械及設備的自動化巡檢和故障診斷，利用大數據分析優化能源使用，降低運營成本等。此外，信息技術還為商企與城市空間服務提供商創造了更多服務創新機遇，使其能夠開發新型服務產品與業務模式，滿足客戶的多元化需求。

**成本管控風險：**商企與城市空間服務提供商面臨著逐年攀升的人力成本，2018年至2023年期間，商企與城市空間服務市場員工的月工資按複合年增長率4.1%增長。下圖為2018年至2029年中國商企與城市空間服務市場員工的月平均工資情況：

2018年至2029年（估計）中國商企與城市空間服務市場員工平均月工資



數據來源：中指院

---

## 行業概覽

---

**政策法規風險：**政府的政策調整可能對商企與城市空間服務的業務範圍、服務標準、採購方式等產生重大影響。例如，政府採購政策的變化，可能導致企業在招標過程中的投標資格、中標條件等發生改變，影響企業的市場准入和業務拓展。如果商企與城市空間服務提供商不能及時適應政策變化，可能會面臨業務萎縮的風險。

**人才短缺挑戰：**商企與城市空間服務行業需要大量具備高專業素養與豐富實踐經驗的複合型人才，尤其在管理能力與信息技術支持方面。商企與城市空間服務提供商在這類型人才的招聘與系統化培養方面面臨嚴峻挑戰。此外，由於行業的工作強度較大、待遇相對較低，人才流失現象較為嚴重。商企與城市空間服務提供商需要採取有效的措施，如提高員工待遇、改善工作環境、提供職業發展空間等，吸引和留住優秀人才。

### 市場趨勢

**商企與城市空間服務逐步精細化：**未來，對商業企業、政府、學校、醫院等的管理服務將更加注重精細化和個性化。服務提供商需要深入瞭解客戶的業務特點、需求痛點和發展目標，為其量身定制符合特定需求的服務方案，包括信息化系統開發、業務流程優化、管理諮詢等方面，提供的業務類型將更為多元、更為精細。

**專業人才需求增加：**專業服務離不開專業人才的支持，因此，商企與城市空間服務市場對專業人才的需求將不斷增加。隨著業務發展，對具備設施管理、團餐服務、能源管理、城市規劃、環境工程、信息技術等專業知識和技能專業人才的需求將會增加。

**數字化和智能化轉型加速：**大數據、人工智能、物聯網、雲計算等技術將在商企與城市空間服務市場得到更廣泛的應用。例如，智能樓宇綜合管理、智慧停車管理系統等已經成為商企與城市空間服務中的標配，未來將有更多智慧場景賦能商企與城市空間服務；通過智能傳感器和物聯網技術，實現對城市基礎設施的實時監測和管理；利用大數據分析，為城市交通規劃、資源配置等提供科學依據等。

## 行業概覽

**綠色可持續發展理念深入貫徹：**隨著政策的推動和人們對環境保護意識的不斷提高，商企與城市空間服務將更加注重綠色發展。在設施管理、能源管理、綠色物業管理，城市垃圾處理、污水處理等領域，對環保技術和服務的需求將不斷增加。在提供商企與城市空間服務中將更注重採用綠色運營管理措施，降低能源消耗、減少污染物排放，提高資源利用效率。

### 中國社區生活服務市場

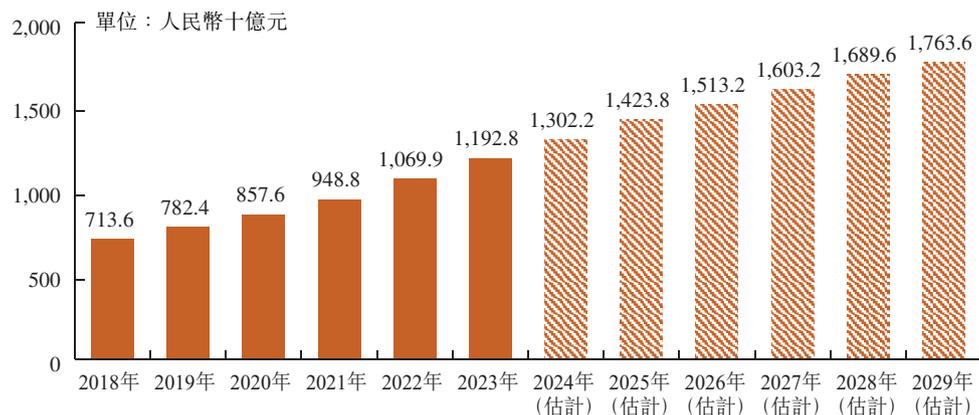
#### 行業概述

中國社區生活服務主要包括兩大類服務：(a)住宅物業管理服務，如保安、保潔、綠化、維修等基礎物業管理服務，是目前社區生活服務的主要業務；及(b)社區增值服務，包括空間運營、社區零售、房屋經紀、美居服務、養老服務、家政服務等，主要服務於小區業主的日常生活，在目前的物業服務企業收入中佔比尚不高，但具備想象空間和發展潛力。在業務多元化發展的大背景下，社區生活服務的市場格局不局限於物業管理公司現有的業務範圍，市場參與者除了物業服務提供者，還包括來自家政、新零售、家裝等其他行業的服務提供者。

#### 市場規模

2018年至2023年，中國社區生活服務提供商的總收入從人民幣7,136億元增加到人民幣11,928億元，複合年增長率為10.8%。到2029年，中國社區生活服務提供商的總收入預期將達到人民幣17,636億元，2023年至2029年的複合年增長率為6.7%。下圖列出了中國社區生活服務提供商在所示年份的總收入和預期總收入情況：

2018年至2029年（估計）中國社區生活服務提供商總收入

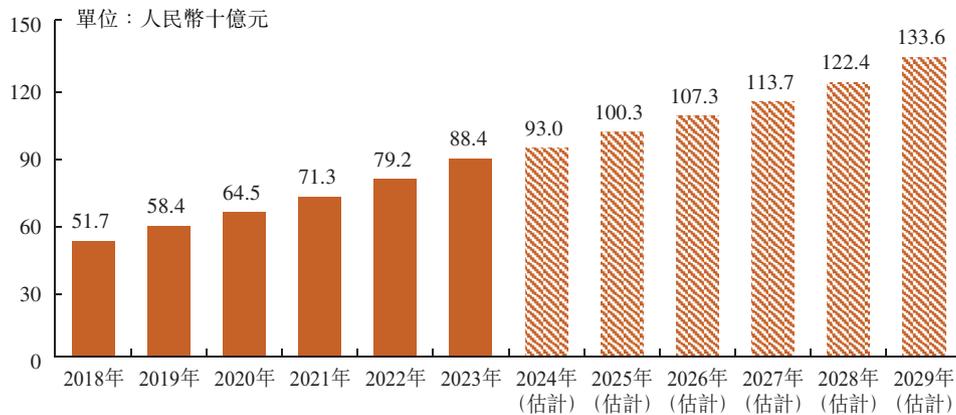


數據來源：中指院

## 行業概覽

2018年至2023年，中國廣東省社區生活服務提供商的總收入從人民幣517億元增加到人民幣884億元，複合年增長率為11.3%。估計到2029年，中國廣東省社區生活服務提供商的總收入將增長至人民幣1,336億元，2023年至2029年的複合年增長率為7.1%。下圖列出了中國廣東省社區生活服務提供商在所示年份的總收入和預期總收入情況：

2018年至2029年（估計）中國廣東省社區生活服務提供商總收入



數據來源：中指院

### 市場驅動因素

**有利的政府政策。**近年來，相關法律法規及配套政策相繼出台，對住宅物業管理服務與社區增值服務的發展起到了規範與推動作用。2014年，國家發改委發佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，提到放開非保障性住房物業服務費及住宅小區停車服務的收費，實行市場調節價。2015年，國務院辦公廳出台《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，提出推動物業管理等生活性服務規範化、標準化發展。2019年，財政部、稅務總局、國家發展和改革委員會（國家發改委）、民政部、商務部以及衛生健康委聯合發佈《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》，對養老、托育、家政服務等的增值稅、企業所得稅等稅費給予優惠。2020年，住房和城鄉建設部等部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理

---

## 行業概覽

---

工作的通知》，旨在提升住宅物業管理水平和效能，滿足人民群眾對舒適居住環境的需求。這些政策對住宅物業管理及社區增值服務的發展起到了規範及推動作用。此外，各省市政府已頒佈各自的法律法規，並建立地方物業管理，尤其社區生活服務市場的監管框架。例如，《廣東省物業管理條例》、《廣州市物業服務收費管理實施細則》、《關於進一步規範物業服務收費的通知》等為廣東省社區生活服務市場發展起到了積極作用。我們預期中國的政策環境將持續為行業發展提供支持。

**城鎮化水平與居民收入水平的提升。**我國城鎮化率由2000年的36.2%提升至2023年的66.2%。中國廣東省的城鎮化率也保持逐年提升，至2023年末已達到75.4%。城鎮人口持續增加，激發龐大的住宅物業服務需求，推動行業快速發展。據國家統計局數據，自2010年起，中國城鎮居民人均可支配年收入逐年增加，至2023年達人民幣51,821元，2010年至2023年複合年增長率約為8.8%。據中國廣東省統計局，2023年，中國廣東省城鎮居民人均可支配收入約為人民幣59,307元，同比增長4.2%，多年來保持穩定增長。收入的持續增長促使消費者追求更高品質物業服務，更便捷、更精細的社區增值服務，為社區生活服務市場的快速發展帶來機遇。

**房地產增量市場和存量市場的發展。**據國家統計局，2024年中國住宅商品房銷售面積約為814.5百萬平方米，雖增量有所減少，但仍為社區生活服務的發展起到了重要的推動作用。據中國廣東省統計局，2024年中國廣東省住宅商品房銷售面積約58.9百萬平方米，推動了社區生活服務市場的發展。此外，老舊小區改造為社區生活服務的發展帶來新的機遇。

### 准入門檻

**品牌：**社區生活服務基於住宅物業項目，是物業企業進入領域最早的業態，優秀企業經歷多年的運營和服務沉澱，已建立其自身的品牌聲譽。與之相比，新參與者若無成熟品牌或與行業參與者的深厚業務關係，則會在市場滲透時面臨較大困難。

---

## 行業概覽

---

**管理經驗：**隨著社區生活服務市場競爭的不斷加強，管理團隊及其管理經驗和能力日漸成為企業核心競爭力的重要因素，優秀的物業服務企業在物業管理內容、信息系統運用、財務管理等方面經驗豐富，在接管體量較大的項目上具有顯著的優勢，形成准入門檻。

**專業人才與技術：**中國社區生活服務市場屬於勞動密集型產業。因此，需吸納具備多元化專業背景的中高級管理人才及專業技術人才以支撐項目運營。同時，建立完善的人才培養機制與科學的人力資源戰略對企業實現成功運營也至關重要。此外，大數據、互聯網技術的應用將成為企業創新業務模式、大力發展社區增值服務的重要驅動力量。

**項目物色能力：**持續物色並獲取優質住宅物業項目是一項重要的市場競爭優勢。對新進入市場的企業，由於缺乏可靠的項目來源從而形成進入壁壘。

### 機遇、風險及挑戰

**服務範圍逐步擴大，多元業務蘊含市場機遇：**經過多年的發展，社區生活服務提供商由住宅基礎物業管理逐步探索出多元增值業務。這些社區增值服務根據房地產開發商、業主、住戶及租戶的需求定制，包括社區零售、養老服務、美居服務及家政服務等。社區增值服務業務種類多，需求相對穩定，為企業擴大營收渠道，為行業帶來發展潛力。

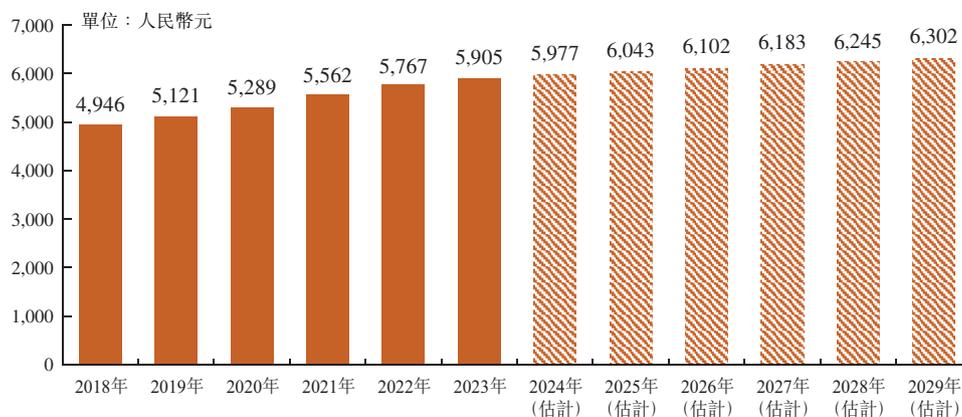
**智能化建設賦能行業發展：**隨著智能化建設深入，社區生活服務提供商通過科技賦能，有效降低管理和運營費用，提升服務效率及品質，改善業主、居民和租戶的整體體驗。例如，通過社交媒體、移動APP等其他技術工具，實現社區資源的有效整合，加強業務合作並推動社區增值服務的發展。

**市場競爭風險：**目前我國社區生活服務市場競爭激烈且高度分散，行業競爭者眾多。隨著房地產市場增速放緩，該領域競爭預計將日趨激烈。在此背景下，業主、住戶及租戶的議價權逐步增強，對服務商篩選標準趨嚴。社區生活服務提供商將在行業格局動態演變中面臨重大競爭風險。

## 行業概覽

**人工成本上漲風險：**中國行業需大量勞動力提供清潔、安保、綠化、設施維修維護及增值服務，人力成本已成為服務商運營支出的最大構成部分之一。根據中指院數據，中國社區生活服務市場員工的月平均工資從2018年的4,946元增加到2023年的5,905元，複合年增長率為3.6%。下圖顯示了2018年至2029年中國社區生活服務市場員工的月平均工資變化情況：

2018至2029年（估計）中國社區生活服務市場員工月平均工資



**房地產和社區生活服務市場的政策監管帶來的風險：**2021年房地產市場頻出系列監管政策，如《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》針對房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等領域，重點整治人民群眾反映強烈、社會關注度高的突出問題；「三條紅線」政策全面執行，根據「剔除預收款後的資產負債率不超過70%、淨負債率不超過100%、現金短債比不小於1」三個指標的情況將房地產企業劃分為四檔，對房地產市場帶來深刻影響，若干地產公司可能會出現流動性風險。雖然房地產監管政策不會對物業管理行業造成直接影響，也不會改變行業的本質，但是對於有關聯地產公司的物業企業而言，亦受到一定波及和影響，對現金流、項目承接、應收賬款等帶來風險；物管行業的監管政策主要包括物業費定價、信用管理、服務質量等方面，監管環境趨嚴也可能會對物業服務企業經營帶來一定的管控風險。

---

## 行業概覽

---

### 市場趨勢

**智能化運用逐步深入：**在智能科技與物業跨界融合的風口下，更多物業服務企業借助移動互聯化、信息化、數據化及智能化契機，加深業務相互融合，開展多元增值服務，進一步提升企業盈利能力。未來，物業企業與科技智能手段的融合將更加深入、廣泛。

**標準化服務：**標準化作為規範行業健康發展、促進企業高效運營，提升服務質量的重要機制，將在助推行業轉型升級、可持續發展中發揮戰略性、引領性和支撐性作用。住宅物業服務的標準化越發受到企業重視，是未來重要的發展趨勢。

**加強專業化人才建設：**在行業科技含量不斷提升、業務多元化發展需求的引導下，社區生活服務除圍繞傳統的住宅物業管理服務，也會進一步發展社區增值服務，並通過科技系統和工具提升服務質量和效率。促使企業進一步加快專業及複合型人才隊伍建設，儲備和積累更多增值服務領域及信息化、智能化管理能力的高素質人才，增強企業競爭力，推動行業持續發展。

### 市場競爭

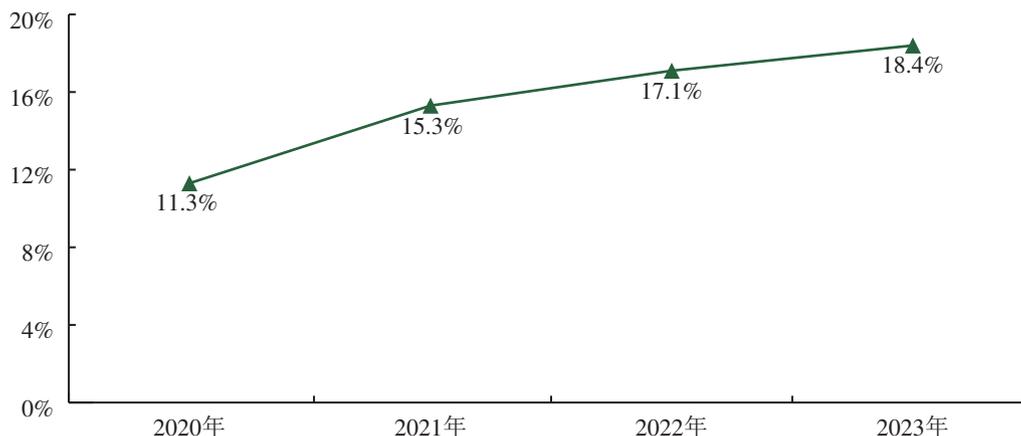
商企與城市空間服務、社區生活服務的主要參與者是物業管理服務提供商。

據中指院，中國物業管理行業分散且激烈。截至2023年12月31日，物業管理行業有大約37.5萬家物業管理服務提供商。2023年，在中國物業服務百強企業（按中國的在管建築面積計算）中，十強企業約佔市場份額的18.4%。

## 行業概覽

中國廣東省物業管理服務行業同樣高度分散且激烈。截至2023年12月31日，廣東省約有15,000家物業管理服務提供商。許多龍頭物業管理服務提供商總部都設置在該區域。

### 2020年至2023年十大物業管理服務提供商市場份額（按中國在管建築面積計）



數據來源：中指院

根據中指院，我們在2024中國物業服務百強企業中，以2023年營業收入人民幣430.7百萬元計，排名第102位，以2023年淨利潤人民幣34.2百萬元計，排名第92位。本集團總部位於中國廣東省。中國廣東省的物業管理行業在國內起步較早，發展較成熟，物業服務企業數量約1.5萬家。在總部所在地為中國廣東省的2024中國物業服務百強企業中，以2023年營業收入人民幣430.7百萬元計，排名第23位，以2023年淨利潤人民幣34.2百萬元計，排名第20位。

本集團與市場上絕大部分傳統物業公司不同，具備獨立市場化拓展優勢，不依賴於關聯地產方。根據中指院，本集團在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中，以2023年營業收入人民幣430.7百萬元計，排名第16位，以2023年淨利潤人民幣34.2百萬元計，排名第11位；其中在總部位於中國廣東省的百強獨立物業管理服務提供商，以營業收入計，排名第5位，以淨利潤計，排名第4位。

## 行業概覽

### 2024年以營業收入計中國廣東省百強獨立物業管理服務提供商

排名	企業	簡介	2023年營業收入
1 . . . . .	企業A	成立於1987年，是中國的獨立物業管理服務提供商，服務項目有住宅、商業、公建等。	超人民幣30億元
2 . . . . .	企業B	起步於2002年，是中國首家在香港主板上市的物業企業，項目佈局全國各大區，服務範圍已擴展至海外市場。	超人民幣15億元
3 . . . . .	企業C	成立於1990年，住宅、園區、學校、醫院、商寫等全業態服務。	超人民幣10億元
4 . . . . .	企業D	成立於2000年，提供全方位的物業服務。公司由具有豐富房地產策劃、物業管理和顧問諮詢經驗的專業人才組成，服務範圍覆蓋國內及香港多個主要城市的優質物業。	人民幣8億元
5 . . . . .	本集團		人民幣4億元

## 行業概覽

### 2024年以淨利潤計在總部位在中國廣東省百強獨立物業管理服務提供商

排名	企業	簡介	2023年淨利潤
1 . . . . .	企業A	成立於1987年，是中國的獨立物業管理服務提供商，服務項目有住宅、商業、公建等。	超人民幣220百萬元
2 . . . . .	企業C	成立於1990年，住宅、園區、學校、醫院、商寫等全業態服務。	超人民幣100百萬元
3 . . . . .	企業D	成立於2000年，提供全方位的物業服務。公司由具有豐富房地產策劃、物業管理和顧問諮詢經驗的專業人才組成，服務範圍覆蓋香港及國內多個主要城市的優質物業。	約人民幣50百萬元
4 . . . . .	本集團		人民幣34.2百萬元
5 . . . . .	企業B	起步於2002年，是中國首家在香港主板上市的物業企業，項目佈局全國各大區，服務範圍已擴展至海外市場。	約人民幣33百萬元

---

## 監管概覽

---

本節概述影響我們在中國業務的最重要的規則及法規。

我們主要通過我們的中國附屬公司經營業務。下文載列與我們中國附屬公司的營運及業務相關的中國法律法規若干方面的概要。

### 有關外商投資的法律法規

《中華人民共和國公司法》由全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日發佈，自1994年7月1日起施行，並其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日、2018年10月26日及2023年12月29日修訂，當中規定對外商投資企業同樣適用於公司的設立、公司架構和公司管理。外商投資法律另有規定的，從其規定。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），於2020年1月1日起施行，並取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，並成為外商在中國投資的法律基礎。根據外商投資法，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理的制度，據此(i)外國自然人、企業或其他組織（統稱「外國投資者」）不得投資外商投資准入負面清單規定的禁止領域，(ii)屬於負面清單限制的領域，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件，及(iii)未納入負面清單的領域，按照境內及境外投資同等對待的原則管理。

《中華人民共和國外商投資法實施條例》於2019年12月26日由國務院頒佈並自2020年1月1日起施行，規定實施辦法及細則以確保外商投資法有效實施。

《外商投資信息報告辦法》於2019年12月30日頒佈並自2020年1月1日起施行，規定凡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通過企業登記系統和國家企業信用信息公示系統向商務主管部門提交投資信息。

---

## 監管概覽

---

根據國務院令第346號《指導外商投資方向規定》(於2002年2月11日由國務院頒佈並自2002年4月1日起施行)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。目前，鼓勵類的外商投資項目列於《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》(「鼓勵目錄」)，而限制類及禁止類的外商投資項目列於《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2024年版)》(「負面清單」)。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄及負面清單所列鼓勵類、限制類或禁止類行業的行業通常視為允許外商投資。物業管理行業並非受限制或禁止的外商投資項目。

### 有關物業管理服務的法律法規

於2020年5月28日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國民法典》(「民法典」)，自2021年1月1日起施行，並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國若干其他基本民法。民法典基本上遵循物業管理行業的現行規管原則，為物業管理服務奠定法律基礎。

為規範物業管理活動，保障業主及物業服務企業的合法權益，國務院於2003年6月8日頒佈《物業管理條例》，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。《物業管理條例》從前期物業管理、物業管理服務、物業使用與維護等方面明確物業服務企業提供服務的權利和義務。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部(「住建部」)與其他九個主管政府部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在從以下主要方面加強對住宅物業的管理：(i)健全業主委員會治理結構，加強對其監督；(ii)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作；(iii)鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台並改善其服務；(iv)強化物業管理服務監督，制定統一的信用評價標準，並建設全國信用信息管理平台及(v)完善住房專項維修資金使用和管理規定。

---

## 監管概覽

---

於2021年7月13日，住建部及其他七個政府主管部門發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，要求政策貫徹落實，重點整治重點，聚焦房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業管理服務等整改。規範通知就提供物業管理服務確定需要整改及規管的主要事宜包括(i)未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)未能披露有關資料，如物業服務的收費率、有關業主共有部分業務營運及其產生的收入的資料及保養及維修資金的用途；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

### 物業服務企業資質

根據於2003年6月8日頒佈並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日發佈並於同日施行的《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》，已取消省、市住房和城鄉建設部門認定的物業管理公司二級或以下資質認定。

根據國務院於2017年9月22日發佈並於同日施行的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，已取消物業管理企業一級資質核定。

根據住建部於2017年12月15日發出並於同日施行的《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》，不再受理物業管理企業資質的申請、變更、重續或重新申請，已取得資質不作為物業管理企業承接新物業管理項目的必要條件。

---

## 監管概覽

---

於2018年3月19日，國務院已發佈國務院令第698號《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》，據此，《物業管理條例》已修訂。《物業管理條例》(2018年修訂版)已刪除物業管理企業資質認定。

### 委任物業管理企業的法規

根據民法典，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或其他管理人。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或其他管理人受業主委託，對建築物及其轄區內的附屬設施進行管理，並接受業主的監督。

根據民法典，物業服務企業或者其他管理人的選任和解聘，應當由專屬部分佔總面積三分之二以上的業主及其數量佔業主總數三分之二以上的業主表決，並須獲得參加投票，持有投票業主專屬面積的一半以上，且佔參加投票業主總數過半數的業主同意。此外，民法典明確指出，如果業主在物業管理服務期限屆滿後不續簽物業管理合同或委聘新物業服務提供者，而物業服務提供者繼續提供物業服務，則原物業服務合同繼續有效，無固定期限。各方均可通過提前60天書面通知另一方來解除合同。

根據《物業管理條例》(2018年修訂版)，業主委員會代表業主執行業主大會的決議選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主聘請物業服務企業及召開業主大會前，物業開發商應與獲選及委聘的物業服務企業訂立書面前期服務合同。前期物業服務合同可能訂明合約期限。然而，倘業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同在前期物業服務合同內生效，則前期物業服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修訂版)及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日施行的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用

---

## 監管概覽

---

協議方式選聘物業管理企業。評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。招標人代表以外的物業管理方面的專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當由招標人從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。未經有關政府機關批准下，如住宅房地產開發商未通過招標和投標程序聘請物業服務企業或者通過簽訂協議聘請物業服務企業，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，並處人民幣十萬元以下的罰款。

根據於2014年8月31日最新修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「政府採購法」），公開招標應作為政府採購的主要採購方式，「政府採購」一詞是指各級國家機關、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。

根據於2019年3月2日最新修訂並於同日起施行的《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該條例的規定，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。

此外，根據民法典，建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務人訂立的物業服務合同，對業主具有法律約束力。

---

## 監管概覽

---

### 物業管理企業收費

根據國家發展和改革委員會（「發改委」）及建設部（已廢止建設部）於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日起施行的《物業服務收費管理辦法》（「收費管理辦法」），物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主所收取的費用。

縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。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。

物業服務收費實行政府指導價的，有定價權限的人民政府價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據物業管理服務等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。具體收費標準由業主與物業管理企業根據規定的基準價和浮動幅度在物業服務合同中約定。除執行政府指導價的情況外，物業管理費實行市場定價。該等費用的標準由物業管理企業與發展商或業主協商釐定。

此外，根據收費管理辦法，經業主與物業管理企業協定，物業管理服務費用可採取包幹制或酬金制收取。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的物業服務計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業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

---

實行物業服務費用包幹制的，物業服務費用的構成包括物業服務成本、法定稅費和物業管理企業的利潤。實行物業服務費用酬金制的，預收的物業服務資金包括物業服務支出和物業管理企業的酬金。物業管理企業違反價格法律、法規和規定，政府價格主管部門可以依據《中華人民共和國價格法》及《價格違法行為行政處罰規定》沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

根據國家發改委與建設部（建設部已撤銷）於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理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服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。對物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐的行為，政府價格主管部門可以依照《中華人民共和國價格法》、《價格違法行為行政處罰規定》等法律法規，沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

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

---

## 監管概覽

---

目前，國家尚未就物業管理服務費用的政府指導價設立統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門應抓緊履行相關程序以取消對非保障性住房物業服務及住宅小區停車服務的價格管控。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。該等政府指導價的基準及浮動幅度因地區而異。

### 收取未繳物業管理費

根據《民法典》第188條的規定，向人民法院請求保護民事權利的訴訟時效期間為三年。法律另有規定者，則從其規定。訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定者，則從其規定。但是，自權利受到損害之日起超過20年的，人民法院不予保護。有特殊情況的，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。物業服務企業違反規定將一個物業管理區域內的全部物業管理一併委託給他人的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，處委託合同價款30%以上50%以下的罰款。委託所得收益，用於物業管理區域內物業共用部位、共用設施設備的維修、養護，剩餘部分按照業主委員會的決定使用；給業主造成損失的，依法承擔賠償責任。

---

## 監管概覽

---

### 停車場備案管理

根據國家發展和改革委員會於2016年1月25日頒佈的《加快城市停車場建設近期工作要點與任務分工》(發改基礎[2016]159號)，各地人民政府應深化行政審批制度改革，簡化投資建設、經營手續辦理程序，提高工作效率，按照規定辦理時限和程序完成項目業主或投資主體提出的停車場建設項目的審批(或核准)。對於小型或利用自有用地建設的停車場，鼓勵實行備案制。

### 停車服務費

根據住房和城鄉建設部、中華人民共和國公安部(「公安部」)及國家發改委聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，政府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，並應公開、公平、公正地擇優選擇城市停車服務經營單位。

根據於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，取消了對住宅小區停車服務的價格管制。

根據國家發改委、交通運輸部及住房和城鄉建設部於2015年12月15日聯合頒佈，並於同日生效實施的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，政府堅持市場取向機制，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施，鼓勵各地結合實際情況，推行不同區域、不同位置、不同車型、不同時段停車服務差別收費。

### 安保服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈，於2010年1月1日生效，並於2020年11月29日、2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始安保服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料：(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員

---

## 監管概覽

---

的基本情況；(iii)安保服務區域的基本情況；及(iv)建立安保服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行安保服務的，應當自停止安保服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

### 火災防護

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

根據公安部於2001年11月14日頒佈的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行下列消防安全職責：(i)制定消防安全制度，落實消防安全責任，開展消防安全宣傳教育；(ii)開展防火檢查，消除火災隱患；(iii)保障疏散通道、安全出口、消防車通道暢通；(iv)保障公共消防設施、器材以及消防安全標誌完好有效。其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

### 有關房屋租賃的法律法規

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。房屋租賃登記備案證明應當載明出租人的姓名或者名稱，承租人的姓名或者名稱、有效身份證件種類和號碼，出租房屋的坐落、租賃用途、租金數額、租賃期限等。違反上述規定的，可能被處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

---

## 監管概覽

---

### 有關城市管理的政策、法律及法規

根據《中共中央國務院關於深入推進城市執法體制改革改進城市管理工作的指導意見》，城市管理的主要職責是市政管理、環境管理、交通管理、應急管理和城市規劃實施管理等。具體實施範圍包括市政公用設施運行管理、市容環境衛生管理、園林綠化管理等方面的全部工作。國務院住房和城鄉建設主管部門負責對全國城市管理工作的指導，積極推進地方各級政府城市管理事權法律化、規範化。

### 城鄉及縣鎮生活垃圾經營性清掃、收集及運輸服務

根據建設部於2007年4月28日頒佈並由住房和城鄉建設部於2015年5月4日修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業，應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未經批准從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸或者處置活動的，可能將被處以人民幣30,000元的罰款。

根據2022年5月20日住房和城鄉建設部聯合五部門頒佈的《關於進一步加強農村生活垃圾收運處置體系建設管理的通知》，設定了到2025年的工作目標，並明確了關鍵任務，包括協調規劃及建設運營管理農村生活垃圾分類、收集、運輸和處理體系，推進垃圾源頭分類及資源化利用，完善收集、運輸及處理體系，提升運營管理水準，以及建立共建共治共用機制等。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2022年5月6日發佈的《關於推進以縣城為重要載體的城鎮化建設的意見》，將因地制宜建立生活垃圾分類處理體系，配備滿足分類、清潔和運輸需求的收集運輸車輛，確保車輛密封和壓縮性能良好，改造垃圾房和中轉站，根據運輸量建設垃圾焚燒設施，並實現全過程的惡臭防治和管理。合理佈局危險廢物收集和集中處置設施。完善縣城醫療廢物的收集、運輸和處置體系。

---

## 監管概覽

---

### 園林綠化工程

根據國務院於1992年6月22日頒佈，於2017年3月1日最新修訂並生效的《城市綠化條例》，城市綠化工程的施工，應當由持有相應資格證書的單位承擔。

2017年3月1日，國務院發佈《關於修改和廢止部分行政法規的決定》（國務院令第六76號），刪除《城市綠化條例》關於城市綠化工程施工資質的規定。2017年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《住房和城鄉建設部辦公廳關於做好取消城市園林綠化企業資質核准行政許可事項相關工作的通知》（建辦城[2017]27號），明確規定各級住房城鄉建設（園林綠化）主管部門不再受理城市園林綠化企業資質核准的相關申請，且各級住房城鄉建設（園林綠化）主管部門不得以任何方式，強制要求將城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包等資質作為承包園林綠化工程施工業務的條件。2017年12月20日，住房和城鄉建設部頒佈《園林綠化工程建設管理規定》（建城[2017]251號），重申各級住房城鄉建設（園林綠化）主管部門、招標人不得將具備住房和城鄉建設部門核發的原城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包資質等作為投標人資格條件。

根據住房和城鄉建設部於2017年12月20日頒佈的《園林綠化工程建設管理規定》，園林綠化工程施工合同中應約定施工保養護期，一般不少於一年。

### 市政基礎設施

根據住房和城鄉建設部於2022年4月29日發佈的《住房和城鄉建設部辦公廳關於進一步做好市政基礎設施安全運行管理的通知》，應加強城市環境衛生的安全管理。做好城市道路等清掃保潔工作，完善作業人員安全防護措施，規範設置作業安全標誌，提升環衛工人的安全意識和能力。加強生活垃圾填埋場、焚燒廠和轉運站等城市環衛設施的安全管理，切實落實相關安全要求，嚴格執行相關的運維技術規範和標準。

---

## 監管概覽

---

市政環衛行業的發展程度關係到全體國民的生活環境品質。根據《十四五規劃和2035年遠景目標綱要》，中國將加快轉變發展方式，實現綠色轉型，全面貫徹循環經濟理念，構建多層次高效的資源循環利用體系，並顯著改善城鄉居民的生活環境。國家鼓勵政策和法規的出台為市政環衛市場化的深入發展提供了強大動力。

### 城市環境衛生

根據國務院於1992年6月28日頒佈並於2017年3月1日最新修訂的《城市市容和環境衛生管理條例》，城市中的環境衛生設施應當符合國家規定的城市環境衛生標準。環境衛生管理應當逐步實現社會化服務。有條件的城市，可以設立環境衛生服務公司。凡委託專業環境衛生單位清掃、收集、運輸和處理廢棄物的，應當繳納服務費。

### 餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法》(由全國人大常委會於2009年2月28日發佈，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)以及國家市場監督管理總局發佈的《食品經營許可和備案管理辦法》(自2023年12月1日起生效)，申請食品經營許可的申請人應首先取得營業執照或其他合法主體資格。食品經營許可遵循「一地一證」原則，即食品經營者應在每個經營場所分別取得食品經營許可證。

### 有關勞動保障的法律法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利以及履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程和標準，防止勞動安全事故的發生，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害

---

## 監管概覽

---

作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件等內容。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位在與勞動者充分協商一致或在符合法定條件的情況下，可以依法解除勞動合同。

根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》，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用工數量不得超過其用工總量的10%。此外，根據《勞動合同法》，用人單位違反勞務派遣規定的，由勞動行政部門責令限期改正；逾期不改正的，處每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律法規（例如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》），用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險：包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫

---

## 監管概覽

---

療及失業保險由用人單位和勞動者共同繳納，工傷保險及生育保險則僅由用人單位繳納。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；若用人單位於規定期間內未作出支付，相關行政部門將處以欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

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

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，從2019年1月1日起，所有社會保險費（包含基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費）將交由稅務部門統一徵收。

根據2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局（「國家稅務總局」）辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及根據2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，對於仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進

---

## 監管概覽

---

行集中清繳。2018年11月16日，國家稅務總局頒佈《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》，重申各級稅務機關不得擅自統一結清繳費人（包括民營企業）之歷史欠款。

### 有關個人信息及數據安全的法律法規

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日實施的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者在經營業務及提供服務時應當遵守法律及行政法規，並履行保障網絡安全的義務。通過網絡提供服務者應當根據法律、行政法規的規定及國家標準的強制性要求，採取技術措施及其他必要措施以保障網絡安全、穩定運作，有效應對網絡安全事故，防範網絡非法犯罪活動並維持網絡數據的完整性、保密性及可用性。網絡運營者收集、使用公民個人信息應當遵循合法、正當、必要的原則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並應取得被收集者的同意。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的公民個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和與被收集者的約定收集、使用公民個人信息。

根據《民法典》，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：(i)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；(ii)公開處理信息的規則；(iii)明示處理信息的目的、方式和範圍；(iv)不違反法律、行政法規的規定和雙方的約定。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。

根據全國人民代表大會常務委員會於2021年6月10日頒佈、於2021年9月1日生效實施的《中華人民共和國數據安全法》（「《數據安全法》」），「數據」是指任何以電子或者其他方式對信息的記錄，並將「數據處理」界定為包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等。《數據安全法》規定收集數據，應當採取合法、正當的方

---

## 監管概覽

---

式，不得竊取或者以其他非法方式獲取數據。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等的數據屬於核心數據，實行更加嚴格的管理制度。數據處理者應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。發生數據安全事件，應當立即採取處置措施，並按照規定及時向用戶披露和向有關主管機關報告。

根據全國人民代表大會常務委員會於2021年8月20日頒佈並於2021年11月1日生效實施的《中華人民共和國個人信息保護法》（「《個人信息保護法》」），「個人信息」是以電子或者其他方式記錄的與已識別或者可識別的自然人有關的各種信息，不包括匿名化處理後的信息。自然人的個人信息受法律保護，任何組織、個人不得侵害自然人的個人信息權益。處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式。收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。否則，個人信息處理者或被責令改正或暫停或者終止提供服務，或沒收違法所得、罰款或其他處罰。

根據國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）聯合國家發改委等十二個部門於2021年12月28日頒佈、於2022年2月15日起生效實施的《網絡安全審查辦法》，(i)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。影響或者可能影響國家安全的，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查；(ii)掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查。

2024年9月24日，國家互聯網信息辦公室發佈《網絡數據安全管理條例》，該條例自2025年1月1日起生效，規定網絡數據處理者開展影響或可能影響國家安全的網絡數據處理活動時，應按照國家相關規定進行國家安全審查。此外，《網絡數據安全管理條例》還從個人信息保護、重要數據安全、跨境數據轉移安全管理以及網絡平台服務提供者的義務等方面，對網絡數據處理者的網絡數據處理活動提出了其他具體要求。網絡數據處理者應按照國家相關規定識別並申報重要數據。對於確認為重要數據的數據，

---

## 監管概覽

---

相關地區和部門應及時通知網絡數據處理者或進行公告。網絡數據處理者應履行網絡數據安全保護責任。重要數據處理者應指定網絡數據安全負責人，並建立網絡數據安全管理機構。網絡數據安全管理機構應履行網絡數據安全保護責任。重要數據處理者應每年對其網絡數據處理活動進行風險評估，並向省級以上相關主管部門提交風險評估報告。

### 有關知識產權的法律法規

#### 商標

由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日採納，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》構成了商標保護的中國法律基礎。工商行政管理總局商標局主管商標註冊，並授予註冊商標10年的有效期。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標許可使用合同來許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可報商標局備案。商標註冊採用「申請在先」原則，如果正在申請註冊的商標與他人在同一或者近似商品或服務已經註冊的或者初步審定和批准後的另一商標相同或者近似，該商標註冊申請可能會被駁回。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》，省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責其各自行政區域內的專利管理工作。專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請專利權的發明和實用新型，應當符合新穎性、創造性和實用性標準。發明專利權的期限為20年，而實用新型及外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

---

## 監管概覽

---

### 著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或其他組織以文字、口述或其他形式在文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件等領域創作的作品，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

根據國家版權局於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》，國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將根據《計算機軟件著作權登記辦法》及於2001年12月20日由國務院頒佈、於2002年1月1日生效並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

### 域名

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

### 有關稅收的法律法規

#### 所得稅

根據企業所得稅法，符合條件的小型微利企業的企業所得稅稅率為20%，國家支持的重點高新技術企業的企業所得稅稅率為15%。根據財政部及國家稅務總局於2023年8月2日發佈的《關於進一步支持小微企業和個體工商戶發展有關稅費政策的公告》，對小型微利企業減按25%的優惠稅率計算應納稅所得額並按20%的稅率繳納企業所得稅的政策將繼續適用，直至2027年12月31日。

---

## 監管概覽

---

### 關於股息分派的所得稅

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》及相關議定書，若香港企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、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》，非居民納稅人採取「自行判斷、申報享受、相關數據留存備查」的方式享受稅收協定待遇。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關數據備查，並接受稅務機關後續管理。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於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》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

根據財政部、國家稅務總局於2016年3月23日發佈及於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號），營業稅改徵增值稅試點工作將自2016年5月1日起在全國全面推行。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等所有營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

---

## 監管概覽

---

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈及於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》，增值稅稅率進一步調整，包括將增值稅一般納稅人增值稅應課稅銷售或進口貨物原先適用的稅率16%及10%分別調整為13%及9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許從事生產、生活性服務業的納稅人按照當期可抵扣增值稅進項稅額加計10%，抵減應付稅款。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日發佈及於2010年12月1日起生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院於1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及於1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。國務院及其他有關財政、稅務主管部門自1985年及1986年起發佈的城市維護建設稅、教育費附加的法規、規章及政策，同樣適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人民代表大會常務委員會於2020年8月11日公佈及於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、消費稅的單位及個人須繳納城市維護建設稅。根據該法規定，城市維護建設稅以納稅人依法繳納的增值稅、消費稅的實際稅額為計稅基礎。納稅人所在地為城鎮地區，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地為其他地區，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加以各單位及個人實際繳納的增值稅、營業稅及消費稅額為計算基礎，教育費附加徵收費率為3%，分別與增值稅、營業稅及消費稅同時繳納。

## 監管概覽

### 有關海外上市的法律法規

於2023年2月17日，中國證監會頒佈六項規則及法規，包括《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」）及五項配套指引，於2023年3月31日生效。境外上市試行辦法採用備案及監管制度，對中國企業直接及間接在境外上市證券進行監管。倘境內企業未按規定履行備案手續，或雖被禁止在境外上市，但仍在境外上市，由中國證監會向境內企業責令改正，予以警告，並處罰款人民幣1,000,000元以上、人民幣10,000,000元以下。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員給予警告，並處以人民幣500,000元以上、人民幣5,000,000元以下的罰款。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員，處以人民幣500,000元以上、人民幣5,000,000元以下的罰款。倘境內企業控股股東或實際控制人組織、指使他人從事上述違法行為，處罰款人民幣1,000,000元以上、人民幣10,000,000元以下。

根據境外上市試行辦法，符合下列條件的發行人會被視為間接境外上市的境內企業：(i)發行人最近一個會計年度經審核合併財務報表所記錄的營業收入、總利潤、資產總值或資產淨值的50%或以上由境內公司所佔；及(ii)發行人業務活動的主要部分在中國內地進行，或其主要營業地點在中國內地，或負責其業務經營管理的高級管理人員大部分為中國公民或居於中國內地。倘發行人在境外首次公開發行或上市，應在提交中國境外發行上市申請文件後三個工作日內向中國證監會備案。境外上市試行辦法亦規定，倘發行人境外上市後發生控制權變動、被境外證券監管機構或有關機構立案調查或處罰、主動終止上市或被強制終止上市等任何重大事件，發行人應在相關事件公告之日起三個工作日內將具體情況向中國證監會報告。

境外上市試行辦法亦規定，發生下列任何情形者不得在境外上市：(i)法律、行政法規或國家有關規定明令禁止上市融資；(ii)國務院有關主管部門依法審查確定境外發行上市可能危及國家安全；(iii)境內企業或其控股股東、實際控制人最近三年內有貪污、受賄、侵吞、挪用財產、擾亂社會主義市場經濟秩序等刑事犯罪；(iv)涉嫌犯罪或重大違法的境內企業正在接受調查，尚未有確定結論；或(v)控股股東或控股股東及／或實際控制人控制的股東所持股份存在重大所有權爭議。

---

## 監管概覽

---

同日，為推動境外上市試行辦法有序實施、中國證監會發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，規定屬於備案範圍的境內企業，符合以下情形的，為存量企業：(i)已在中國境外上市；(ii)間接境外上市申請已獲境外監管機構或境外證券交易所批准(如已在香港市場通過聆訊、已在美國市場獲授註冊等)，且毋須履行境外監管機構或境外證券交易所的發行上市監管程序(如在香港市場重新聆訊等)，並在2023年9月30日前完成境外上市。存量企業毋須即時備案，惟倘涉及再融資等後續備案，則須即時備案。於2023年2月24日，中國證監會、財政部、國家保密局、國家檔案局聯合頒佈《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》(「保密和檔案管理規定」)，於2023年3月31日生效。根據保密和檔案管理規定，倘直接境外上市的境內股份公司或間接境外上市的境內經營實體提供、公開披露或通過其境外上市實體提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料，或其他公開披露會對國家安全及公共利益造成不利影響的文件、資料，應嚴格按照國家有關法規履行相應程序。

## 歷史、重組及公司架構

### 概覽

我們是獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，業務主要集中在中國廣東省。我們的總部位於廣州市，我們自2010年起向住宅社區提供社區生活服務，並於2014年將服務擴展至商企和城市空間領域，使收入來源多元化。經過15年的發展，我們在中國廣東省的商企和城市空間及社區生活服務行業建立了穩固的市場地位並樹立了品牌。憑藉我們於中國廣東省的市場地位，我們將我們的足跡擴展至中國25個省份。根據中指院的資料，按總收入及淨利潤計，我們在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中排名第16位及第11位。

### 主要里程碑

下表概述我們的歷史主要里程碑：

年份	里程碑
2006年	我們的主要營運附屬公司奧聯物業於中國成立為有限責任公司。
2010年	我們開始商業和住宅物業管理服務。
2014年	我們開始擴大我們的公共物業管理服務，並開始向政府及企業提供政企相關服務，從而拓寬我們的業務範圍。
2016年	我們榮獲國家物業管理服務企業一級資質認證。 我們開始構建以科技驅動的公共服務運營管理體系。
2018年	我們獲中國物業管理協會認證，躋身中國物業服務行業綜合實力百強企業。
2021年	我們開始發展城市服務業務。

### 本公司

於2024年12月12日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。註冊成立後，本公司向一名初始認購人分配及發行一股股份，其後轉讓予鴻圖集團，隨後分別向鴻圖集團、冠聯發展及聯創發展配發及發行另外79股股份、15股股份及5股股份。於2025年3月4日，嘉美達集團獲配發及發行一股股份。有關本公司股權變動的詳情，請參閱本節下文「重組」。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的主要附屬公司

我們的業務主要透過我們於中國成立的附屬公司營運。於往績記錄期間，奧聯物業對我們的經營業績作出重大貢獻且被視為我們的主要附屬公司且對本集團未來業務發展很重要。有關奧聯物業的詳情，請參閱本節下文「奧聯物業的主要發展」。

### 奧聯物業的主要發展

#### 成立奧聯物業及早期股權變動

奧聯物業於2006年11月27日在中國成立，初始註冊股本為人民幣500,000元。於其成立時，其名為廣州普絡計算機科技有限公司，並由楚錚、江宇旋及彭芳泉分別持有33%、33%及34%。於2008年12月17日，楚錚及江宇旋各自向彭芳泉轉讓其於奧聯物業的33%股本權益。於有關轉讓完成後，彭芳泉成為奧聯物業的唯一股東。

於2009年9月3日，彭芳泉分別向蘇先生及吳女士（蘇先生的配偶）轉讓其於奧聯物業的80%及20%股本權益。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生及吳女士分別持有80%及20%，並於2009年9月20日更名為廣州冠聯物業管理有限公司。

於2010年4月12日，蘇先生分別向獨立第三方梁惠民及崔雅鈴轉讓其於奧聯物業的1%及19%股本權益；吳女士向梁惠民先生轉讓其於奧聯物業的20%股本權益。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生、梁惠民及崔雅鈴持有60%、21%及19%。

於2010年10月27日，梁惠民及崔雅鈴向吳女士轉讓其於奧聯物業的21%及19%股本權益。於該等轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生及吳女士分別持有60%及40%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2011年4月12日，奧聯物業的註冊資本增加人民幣2.5百萬元至人民幣3.0百萬元，分別由蘇先生及吳女士以現金方式認購人民幣1.5百萬元及人民幣1.0百萬元。於注資完成後，奧聯物業分別由蘇先生及吳女士持有60%及40%。同時，奧聯物業更名為廣州奧聯酒店物業管理有限公司。

於2013年11月18日，奧聯物業的註冊資本增加人民幣2.0百萬元至人民幣5.0百萬元，全數由蘇先生認購。於有關增資完成後，奧聯物業隨後由蘇先生及吳女士分別持有76%及24%。

### 改制為股份有限公司

於2016年2月22日，奧聯物業由有限責任公司改制為股份有限公司。於合法完成改制後，奧聯物業的股本分為5,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，當中蘇先生及吳女士分別持有3,800,000股股份及1,200,000股股份，分別佔奧聯物業註冊資本總額的76%及24%。同時，奧聯物業更名為廣州奧聯物業股份有限公司。

於2016年2月28日，奧聯物業的註冊資本增加人民幣45百萬元至人民幣50百萬元，分別由蘇先生及吳女士認購人民幣34.2百萬元及人民幣10.8百萬元。於2016年4月18日，奧聯物業更名為奧聯物業股份有限公司。

### 奧聯物業的股權重組

自2017年至2020年，奧聯物業進行一系列股權重組，以安排僱員股份激勵計劃及重整蘇先生及吳女士於奧聯物業的股權。

於2017年6月18日，蘇先生向廣州社友（當時由蘇先生最終控制100%）轉讓於奧聯物業的25%股本權益；吳女士將奧聯物業的25%股權轉讓予廣州冠聯合夥企業（廣州冠聯合夥企業由蘇先生於2017年3月3日成立，作為其持股平台）。廣州冠聯合夥企業其後由廣州社友、蘇先生及孔令恩先生分別持有50%、25%及25%。孔令恩先生作為蘇先生的代名人並代表其持有廣州冠聯合夥企業25%的合夥企業權益，而蘇先生擬利用該合夥企業權益建立奧聯物業僱員股權激勵計劃。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生、吳女士、廣州社友及廣州冠聯合夥企業持有57%、18%、19%及6%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2018年9月26日，蘇先生向廣州社友轉讓其於奧聯物業的25%股本權益。吳女士向廣州冠聯合夥企業轉讓其於奧聯物業的25%股本權益。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生、吳女士、廣州社友及廣州冠聯合夥企業持有42.75%、13.5%、33.25%及10.5%。

於2019年12月16日，蘇先生分別向廣州社友及廣州冠聯合夥企業轉讓其於奧聯物業的10.18%及14.5%股本權益；吳女士向廣州冠聯合夥企業轉讓其於奧聯物業的24.44%股本權益。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由蘇先生、吳女士、廣州社友及廣州冠聯合夥企業持有32.2%、10.2%、37.6%及20%。

於2020年8月10日，蘇先生、吳女士及廣州社友分別向奧聯發展轉讓其於奧聯物業的32.2%、10.2%及17.6%股本權益，奧聯發展當時由蘇先生持有100%權益，而廣州社友向廣州冠聯合夥企業轉讓其於奧聯物業的20%股本權益。於上述轉讓完成後，奧聯物業分別由奧聯發展集團及廣州冠聯持有60%及40%。

### 奧聯物業採納僱員股權激勵計劃及廣州冠聯合夥企業及廣州社友的股權變動

於2021年8月28日，奧聯物業採納僱員股權激勵計劃（「奧聯物業激勵計劃」），據此，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別獲授予奧聯物業股權的2%、2%及1%。孔令恩先生及王瓊女士於相關時間均為奧聯物業的高級管理人員。付強先生自加入本集團以來一直擔任奧聯物業的高級管理人員，並為執行董事。

有鑒於奧聯物業激勵計劃，於2024年9月29日，孔令恩先生向蘇先生轉讓其代表蘇先生於廣州冠聯合夥企業持有的15%合夥權益。本次交易旨在恢復設立廣州冠聯合夥企業時形成的代持股權。同時，孔令恩先生向付強先生（執行董事之一）轉讓廣州冠聯合夥企業的5%合夥權益，以變現根據奧聯物業激勵計劃授予付強先生的激勵股份。孔令恩先生保留廣州冠聯合夥企業的5%合夥權益作為奧聯物業激勵計劃下授出的激勵股份。於2024年10月14日，蘇先生向廣州社友轉讓廣州冠聯的40%合夥權益。於2024年11月4日，蘇先生促使奧聯發展將廣州社友的2.8%股權轉讓予王瓊女士，以變現其根據奧聯物業激勵計劃獲授予的激勵股份。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 嘉美達香港於奧聯物業的注資

於2025年2月22日，嘉美達(香港)有限公司(「嘉美達香港」)向奧聯物業作出人民幣505,051元的注資。於注資完成後，奧聯物業由奧聯發展集團擁有59.4%、廣州冠聯合夥企業擁有39.6%及嘉美達香港擁有1%，並改組為中外合資企業。嘉美達香港由嘉美達集團有限公司全資擁有，而嘉美達集團則由邱迎春女士全資擁有。除於本集團的股權外，嘉美達集團及邱迎春女士均為獨立於第三方。有關[編纂]前投資的詳情，請參閱下文「-[編纂]前投資」。

### 一致行動安排

2024年10月7日，為簡化本集團業務經營管理中的決策流程，蘇先生與孔令恩先生、付強先生及王瓊女士訂立一致行動協議，據此，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾，自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當相關適用規則及法律以及奧聯物業及／或本公司(即重組後的[編纂])的公司章程要求須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定。此外，蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士承諾，彼等各自就奧聯物業或本集團的企業事宜進行討論並達致共識，並在彼等或其控制的實體有權作為股東或董事就有關事項進行表決時一致行動，倘(i)孔令恩先生、付強先生及王瓊女士未能出席股東大會或董事會會議，則彼等應將其投票權及提案權委託予蘇先生；及(ii)倘孔令恩先生、付強先生及王瓊女士在股東大會或董事會會議上不遵從蘇先生的決定，則應以蘇先生的決定為準。

## 歷史、重組及公司架構

### 撤銷註冊的附屬公司

為優化本集團的資源分配，集中於本集團的核心業務及節省行政成本，於往績記錄期間，本集團已撤銷註冊兩間中國附屬公司。該等撤銷註冊的附屬公司於往績記錄期間並無經營業務或經營的業務甚微。下表載列撤銷註冊的附屬公司的詳情。

編號	公司名稱	成立日期	撤銷註冊日期	緊接撤銷註冊前的註冊資本	緊接撤銷註冊前的股權架構	撤銷註冊的原因
1 . . . .	湖北省奧金物業服務有限公司	2023年 12月22日	2025年 2月28日	人民幣 5百萬元	奧聯生活服務 (55%)； 武穴市金港置業有 限公司(45%)	停止營業
2 . . . .	銅仁奧城宏通物業	2021年 11月15日	2025年 3月17日	人民幣 1百萬元	貴州奧城智慧物業 (51%)； 李林	停止營業

### 與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排

在我們的整個業務歷史中，於我們五家附屬公司的權益乃透過以下代持股權安排持有。

公司名稱	代持股權 安排的詳情	名義持有人 與本集團及／或 控股股東的關係
北京奧聯城市服務 . . . . .	自北京奧聯城市服務註冊成立以來，北京中基文匯物業管理有限 公司為廣東奧聯智慧代持北京奧聯城市服務40%的股份。	獨立第三方

此代持股權安排於2024年11月12日終止。

## 歷史、重組及公司架構

公司名稱	代持股權 安排的詳情	名義持有人 與本集團及／或 控股股東的關係
------	---------------	-----------------------------

東莞華視工程科技 . . . . . 自東莞華視工程科技註冊成立以來，廖習文及奧聯保安服務為廣東奧聯智慧代持東莞華視工程科技80%及20%的股份。於2020年10月10日，廣東奧聯智慧、奧聯保安服務、廖先生及東莞華視工程科技進一步簽訂股權代持協議，規定廖先生為廣東奧聯智慧代持東莞華視工程科技100%的權益。於2020年10月16日，於完成合法的註冊後，廖先生為及代表廣東奧聯智慧持有東莞華視工程科技100%的權益。

此代持股權安排代持安排於2024年11月20日終止。

廣州立買科技 . . . . . 自廣州立買科技註冊成立以來，劉詩怡女士及袁順宇先生為廣州奧聯城市服務代持廣州立買科技51%及49%的股份。

此代持安排於2024年11月28日終止。

## 歷史、重組及公司架構

公司名稱	代持股權 安排的詳情	名義持有人 與本集團及／或 控股股東的關係
廣州物採貿易	自廣州物採貿易註冊成立以來，黎芷君女士及黎昆童先生為廣州奧聯城市服務代持廣州物採貿易90%及10%的股份。	本公司一家附屬公司僱員的家族成員。

此代持安排於2024年11月26日終止。

廣州物集科技	自廣州物集科技註冊成立以來，蘇先生及吳女士為奧聯物業代持廣州物集科技80%及20%的股份。於2020年7月3日，奧聯物業、奧聯發展集團、蘇先生及廣州物集科技進一步簽訂股權代持協議，規定奧聯發展集團及蘇先生將分別代持廣州物集科技80%及20%的權益。於2020年7月7日，於完成合法的工商註冊變更後，奧聯發展集團及蘇先生代表奧聯物業持有廣州物集科技80%及20%的權益。	蘇先生為本集團的控股股東。 吳女士為蘇先生的配偶。
--------	--	------------------------------

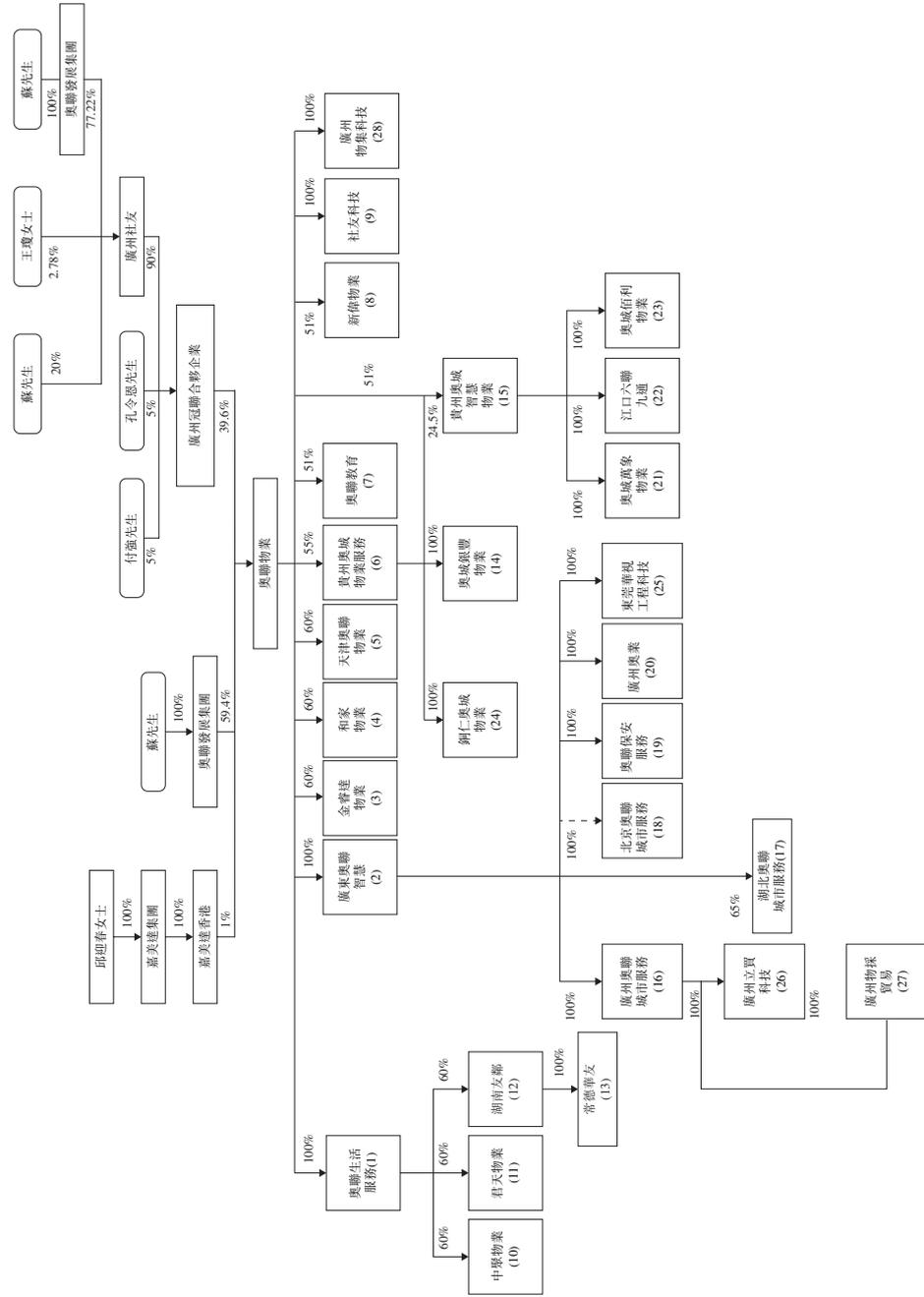
此代持安排於2024年12月5日終止。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

#### 緊接重組開始前的公司架構

下表載列緊接重組開始前本集團的公司及股權架構。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

附註：

- (1) 奧聯生活服務於2023年3月28日成立，主要從事物業服務。
- (2) 廣東奧聯智慧於2013年10月14日成立，主要從事物業服務及城市服務。
- (3) 金睿達物業於2016年12月24日成立，主要從事物業服務。金瑞達置業餘下40%的權益分別由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)李三毛及鄒金華持有32%及8%。
- (4) 和家物業於2015年12月10日成立，主要從事物業服務。和家物業餘下40%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)鄒玉華持有。
- (5) 天津奧聯物業於2023年10月20日成立，主要從事物業服務。天津奧聯物業餘下40%的權益分別由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)李朕及梁雲持有20%及20%。
- (6) 貴州奧城物業服務於2017年7月27日成立，主要從事物業服務。貴州奧城物業服務餘下45%的權益分別由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)劉當百、商開明及冉從權持有35%、6%及4%。
- (7) 奧聯教育於2022年9月22日成立，主要從事教育諮詢。奧聯教育餘下49%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)保定熙陽網絡科技有限公司持有。
- (8) 新偉物業於2019年10月25日成立，主要從事物業服務。新偉物業餘下49%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)昭平縣盛騰智慧服務有限公司持有。
- (9) 社友科技於2016年10月31日成立，主要從事企業管理諮詢。
- (10) 中聚物業於2012年2月15日成立，主要從事物業服務。中聚物業餘下40%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)謝仁中持有。
- (11) 君天物業於2010年6月11日成立，主要從事物業服務。君天物業餘下40%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)羅遠主持有。
- (12) 湖南友鄰於2001年12月13日成立，主要從事物業服務。湖南友鄰餘下40%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)長沙匯藍商業管理有限公司持有。
- (13) 常德華友於2019年11月6日成立，主要從事物業服務。
- (14) 奧城銀豐物業於2007年12月3日成立，主要從事物業服務。
- (15) 貴州奧城智慧物業於2022年11月14日成立，主要從事物業服務。貴州奧城智慧物業餘下24.5%的權益由獨立第三方(除其於我們附屬公司的股權外)貴州銅仁六聯九通科技有限公司持有。
- (16) 廣州奧聯城市服務於2021年12月29日成立，主要從事城市服務。
- (17) 湖北奧聯城市服務於2024年6月14日成立，主要從事城市服務。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

- (18) 北京奧聯城市服務於2024年6月24日成立，主要從事提供商企和城市空間服務。於重組前，北京中基文匯物業管理有限公司已為廣東奧聯智慧代持北京奧聯城市服務的40%股權。詳情請參閱本節「與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排」。
- (19) 奧聯保安服務於2017年5月18日成立，主要從事保安服務。
- (20) 廣州奧業於2023年6月28日成立，主要從事企業管理諮詢。廣州奧業餘下35%的權益由獨立第三方（除其於我們附屬公司的股權外）廣州英耀諮詢有限公司持有。
- (21) 奧城萬象物業於2020年2月28日成立，主要從事物業服務。
- (22) 江口六聯九通於2020年12月7日成立，主要從事物業服務。
- (23) 奧城佰利物業於2014年5月20日成立，主要從事物業服務。
- (24) 銅仁奧城物業於2019年9月6日成立，主要從事物業管理。
- (25) 東莞華視工程科技於2019年6月12日成立，主要從事提供技術服務。於重組前，廖習文先生已為廣東奧聯智慧代持東莞華視工程科技的100%股權。詳情請參閱本節「與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排」。
- (26) 廣州立買科技於2022年9月13日成立，主要從事為本集團提供軟件解決方案。重組前，劉詩怡女士及袁順宇先生已為廣州奧聯城市服務代持廣州立買科技的51%權益及49%權益，彼等均為獨立第三方。有關詳情，請參閱本節「與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排」。
- (27) 廣州物採貿易於2022年9月13日成立，主要從事零售業務。重組前，黎芷君女士及黎昆童先生已為廣州奧聯城市服務代持廣州物採貿易的90%權益及10%權益。有關詳情，請參閱本節「與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排」。
- (28) 廣州物集科技於2012年11月19日成立，主要從事提供軟件解決方案。重組前，奧聯發展及蘇天鵬先生已為奧聯物業代持廣州物集科技的80%權益及20%權益。有關詳情，請參閱本節「與於我們附屬公司的權益有關的代持股權安排」。

## 歷史、重組及公司架構

### 境外重組

為籌備[編纂]，我們進行了重組。重組之主要步驟載列如下。

#### 步驟1：註冊成立境外控股公司

為進行重組，金鵬控股及聯創發展均於2024年11月在英屬處女群島註冊成立為公司，各自為由蘇先生全資擁有的境外控股公司。鴻圖集團亦由金鵬控股於2024年11月註冊成立，作為蘇先生的第二境外控股公司。同時，冠聯發展於2024年11月於英屬處女群島註冊成立，作為境外僱員持股平台，由蘇先生持有66.67%、孔令恩先生持有13.33%、付強先生持有13.33%及王瓊女士持有6.67%。

於2024年12月12日，本公司根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限責任公司並作為我們的[編纂]。於註冊成立時，本公司的法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值為0.0001美元的股份。於本公司註冊成立時，其向一名初始認購人分配及發行一股股份。

為反映奧聯物業的境內股權架構，初始的1股股份轉讓予鴻圖集團，隨後分別向鴻圖集團、冠聯發展及聯創發展配發及發行另外79股股份、15股股份及5股股份。緊隨前述轉讓及配發及發行額外股份後，本公司的股權架構如下：

股東	所持股份數量	持股比例
鴻圖集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	80	80%
冠聯發展 <sup>(2)</sup> . . . . .	15	15%
聯創發展 <sup>(3)</sup> . . . . .	5	5%

附註：

- (1) 鴻圖集團為一家於2024年11月29日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司，由金鵬控股全資擁有，而金鵬控股由蘇先生擁有100%權益。
- (2) 冠聯發展為一家於2024年11月22日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司，由蘇先生全資擁有。
- (3) 聯創發展為一家於2024年11月26日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司，由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別擁有66.67%、13.33%、13.33%及6.67%權益。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### **步驟2：註冊成立China AOLG Services Group Limited (「China AOLG」)**

於2025年1月8日，China AOLG為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。

### **步驟3：註冊成立奧聯服務(香港)有限公司(「奧聯香港」)**

於2025年1月16日，奧聯香港在香港特別行政區註冊成立為有限責任公司並由China AOLG全資擁有，因此為本公司的間接全資附屬公司。

### **步驟4：註冊成立奧聯企業管理(廣州)有限公司(「廣州外商投資企業」)**

於2025年2月25日，奧聯香港在中國成立了我們的中國控股公司廣州外商投資企業，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。在成立日期，廣州外商投資企業由奧聯香港全資擁有。

### **步驟5：廣州外商投資企業收購奧聯物業約99%的股權**

於2025年3月11日，奧聯發展集團及廣州冠聯合夥企業將其各自持有的奧聯物業約99%股權全部轉讓予廣州外商投資企業，轉讓對價約為人民幣30.12百萬元，該對價參考股東於2024年10月31日持有奧聯物業股權的價值，並經獨立專業估值師評估，經公平磋商後釐定，並於2025年3月17日悉數結清。股權轉讓完成後，奧聯物業由廣州外商投資企業擁有約99%的股權，由嘉美達香港擁有1%的股權。

### **步驟6：向嘉美達集團配發新股及收購嘉美達香港**

於2025年3月4日，嘉美達集團向本公司轉讓嘉美達香港的所有已發行股份，以換取本公司向嘉美達集團配發及發行一股新股份，入賬列為繳足。該股份轉讓完成後，嘉美達香港成為本公司的全資附屬公司，而嘉美達集團則成為本公司的股東。

### **集團內部持股後續調整**

為進一步優化本集團國內附屬公司的股權架構，奧聯物業於2025年3月11日將其持有的廣東奧聯智慧100%股權以名義對價轉讓予廣州外商投資企業。於股權轉讓完成後，廣東奧聯智慧由廣州外商投資企業全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### [編纂]前投資

於2025年2月22日，嘉美達香港向奧聯物業注資人民幣505,051元。嘉美達香港為一家於香港註冊成立的有限公司，由嘉美達集團全資擁有而嘉美達集團由邱迎春女士全資擁有。於注資完成後，嘉美達香港於奧聯物業約1%的股權中擁有權益。於2025年3月4日，作為重組的一部分，嘉美達集團將嘉美達香港名之全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司向嘉美達集團配發及發行1股股份。邱迎春女士的上述投資詳情載列如下：

投資人名稱	嘉美達香港
已付現金對價金額	人民幣505,051元
投資協議日期	2025年2月22日
對價釐定基準	廣東京華資產評估房地產土地估價有限公司於2024年11月20日發出奧聯物業資產估值報告，估值日為2024年10月31日。
對價結算日期	2025年3月12日
每股已付成本 <sup>(1)</sup>	0.36港元
較[編纂]範圍中位數的折讓	[編纂]%
[編纂]前投資	一般營運資金
[編纂]用途	
緊隨[編纂]前投資後於 本公司的股權	1%
緊隨[編纂]後於本公司的股權 <sup>(2)</sup>	[編纂]%

---

## 歷史、重組及公司架構

---

為本公司帶來的戰略利益..... 董事認為，本集團可獲益於[編纂]前投資，因為其表明[編纂]前投資者對本集團營運有信心，並認可本集團的表現、實力及前景，而這可有助於為我們擴大股東基礎。此外，我們相信，邱女士的投資將賦予本集團業務遠見。憑藉彼作為私人投資者的經驗，再加上其人脈，我們相信邱女士亦將能夠通過提供投資建議為本集團帶來利益，並將提升本公司形象。有關詳情，請參閱下文「-[編纂]前投資-有關邱迎春女士的資料」。

特別權利..... 邱迎春女士及嘉美達集團概無於[編纂]前投資下享有任何特別權利。

附註：

- (1) 指嘉美達集團緊隨重組及[編纂]後持有的每股股份[編纂]前投資的成本。
- (2) 並無計及因行使[編纂]或根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的任何股份。

[編纂]前投資的代價乃本公司與嘉美達香港經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師廣東京華資產評估房地產土地估價有限公司評估的奧聯物業股東截至2024年10月31日持有的股權價值約人民幣30.41百萬元。本公司及嘉美達香港亦已考慮本集團的未來

---

## 歷史、重組及公司架構

---

前景，但鑒於招標過程、物業交付時間表及物業項目盈利能力的不確定性，我們的董事認為採用資產基礎法估值屬合理。

釐定對價亦已計及其他因素，包括：(i)倘[編纂]未能進行，[編纂]前投資者根據[編纂]前投資協議的條款承擔的投資風險、[編纂]成功的不確定性以及[編纂]前投資者投資非上市公司時承擔的其他投資風險，包括但不限於我們的股份缺乏流動性及公開交易市場及無法保證於[編纂]前投資完成至[編纂]完成期間收取股息；及(ii)邱迎春女士將為本集團帶來戰略利益，詳情載於本節下文「有關邱迎春女士的資料」。考慮到[編纂]前投資是在為[編纂]而釐定[編纂]及本公司[編纂]前完成，而有關投資被視為長線投資，以及[編纂]前投資者所承擔的上述風險及限制，在釐定[編纂]前投資的代價時並無計及本集團於[編纂]後的預期[編纂]。因此，本集團於[編纂]前投資時的估值與[編纂]完成後的估值存在差異，導致較[編纂]範圍的中位數折讓約88.6%。有關折讓反映[編纂]前投資者與[編纂]投資者之間的立場差異。

我們的中國法律顧問認為，[編纂]前投資符合所有適用的法律法規。

### 有關邱迎春女士的資料

邱迎春女士為私人投資者。據我們所知，邱迎春女士為獨立第三方。彼作出的投資決定乃基於其對物業管理行業及本公司增長前景充滿信心。

### 公眾持股量

由於邱迎春女士及嘉美達集團均非本公司的核心關連人士，邱迎春女士所持有的股份將於[編纂]後計入[編纂]。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 獨家保薦人確認

基於(i)[編纂]前投資已於2025年3月12日完成，而[編纂]（即股份於聯交所交易首日）將不早於[編纂]前投資完成後120個整日；及(ii)並無就[編纂]前投資向[編纂]前投資者授予任何特別權利，獨家保薦人確認[編纂]前投資符合《[編纂]前投資指引》（定義見聯交所發佈的新上市申請人指南第4.2章）。

### 收購、合併及出售

於往績記錄期間，本公司收購本公司若干附屬公司或本公司若干聯營公司的股權，詳情請參閱本文件「業務—於往績記錄期間收購公司」。本公司董事已確認，任何該等收購的適用百分比率（定義見上市規則）均不超過25%，而根據上市規則第4.05(A)條須予披露。

此外，除上文及本節「—重組」一段所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何其他重大收購、出售或合併。

### 僱員購股權計劃

為認可及確認本集團若干僱員的貢獻或潛在貢獻，及為向彼等提供激勵以挽留彼等，以促進本集團的持續經營及發展，以及為吸引及挽留合資格參與者（彼等的貢獻正或將會有利於本集團的長期增長）或以其他方式與彼等維持關係，本公司已採納僱員購股權計劃，據此，我們可根據僱員購股權計劃向合資格參與者授出按緊隨[編纂]完成後已發行股份總數計算的購股權。詳情請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—僱員購股權計劃」。

### [編纂]

控股股東所持的股份（約佔[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的約[編纂]％）（假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權），將不會計入[編纂]。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

由於本公司的[編纂]前投資者邱迎春女士並非本公司的核心關連人士，嘉美達集團所持有的股份（佔[編纂]完成時已發行股份總額約[編纂]%）（假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權）將計入[編纂]。

除上文所披露者外，概無其他股東為上市規則所界定之本公司核心關連人士。因此，就上市規則第8.08條而言，其他股東（包括參與[編纂]的股東）持有的股份將計入[編纂]。

### 中國法律合規

我們的中國法律顧問確認(i)我們於中國設立附屬公司及其後的股權變動在所有重大方面均符合相關中國法律及法規；及(ii)重組在重大方面已遵守相關適用的中國法律及法規。

### 國家外匯局登記

根據國家外匯局通告第37號，境外特殊目的公司是指由中國居民成立並向該企業注入其合法持有的資產或股權的企業，而中國居民在向該境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）注入資產或股權前，必須向當地國家外匯局分局進行境外投資外匯登記。發生增資／減資、境內居民個人股權轉讓／置換、變更名稱、變更經營期間、企業合併或分立等重大事項的，應當履行外商投資外匯變更登記手續及時與當地國家外匯管理局分局聯繫。根據國家外匯管理局發佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局公告13號**」），上述登記事項將由符合相關規定的合資格銀行直接審核辦理，暫不交由國家外匯管理局分局負責。

我們的中國法律顧問已確認，蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士均為中國居民，已於2025年2月20日根據國家外匯管理局第37號文及第13號文正式登記其於本集團的投資。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 併購規定

根據商務部、中國證監會等六家中國政府及主管部門聯合發佈以及自2006年9月8日起施行並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）規定，外國投資者購買境內非外商投資企業（以下稱「境內公司」）股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業，外國投資者應遵守併購規定及其他適用的中國法律法規；外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營境內公司的資產；或者，外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產（「股權併購」）。根據併購規定，境內公司或企業，或境內自然人通過其依法設立或控制的境外公司收購與其有關聯關係的境內公司，須經商務部批准。

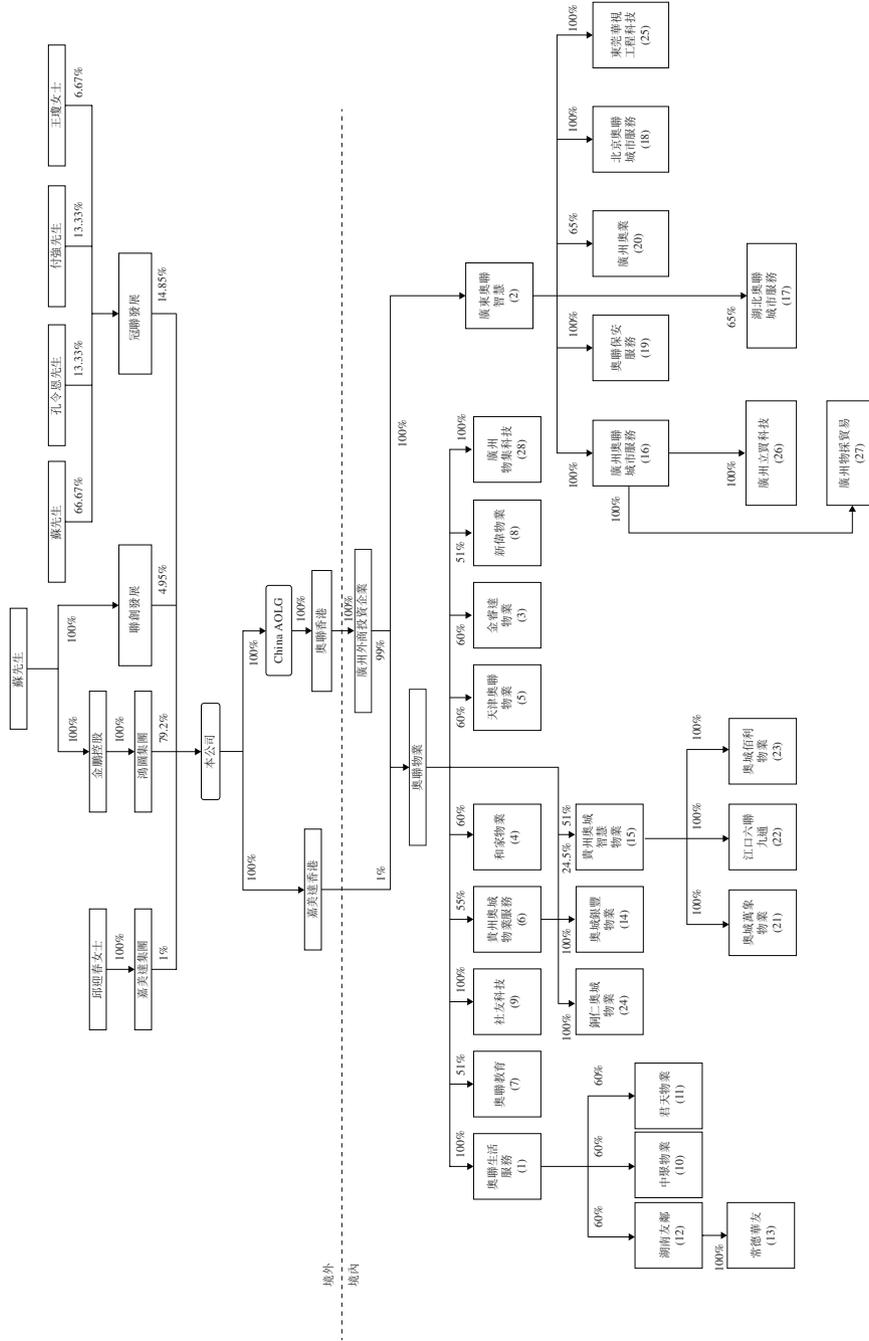
根據由商務部外資司頒佈的《外商投資准入管理指引手冊》（2008年版），已設立的外商投資企業境內股東向外國投資者轉讓股權，不參照併購規定，不論(i)境內公司的境內股東與外國投資者是否存在關聯關係；或(ii)外國投資者是否原有股東或新投資者。

據中國法律顧問告知，在[編纂]前投資者（通過其間接全資擁有的附屬公司，嘉美達香港）奧聯物業完成併購後的相關登記後，奧聯物業成為中外合資實體與相關部門制定規則。鑒於奧聯物業為中外合資實體，廣州外商投資企業收購奧聯物業99%股權不受併購規定所規限，且毋須根據併購規定取得商務部的批准。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列截至最後實際可行日期(即重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前)本公司的公司及股權架構：



附註：

(1)-(28) 請參閱「一緊接重組開始前的公司架構」表格下的附註。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

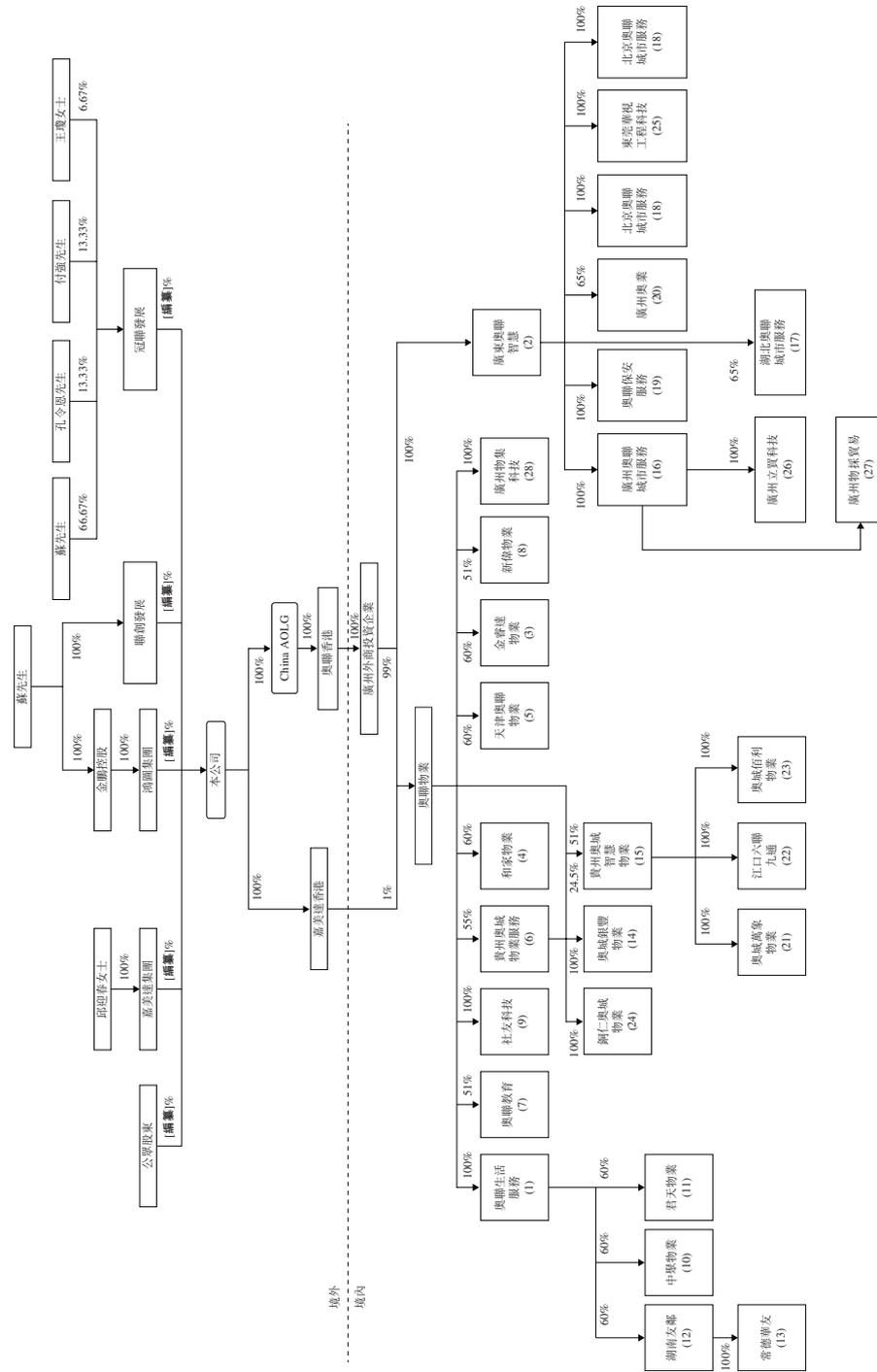
### [編纂]

待本公司的股份溢價賬有足夠餘額，或因本公司根據[編纂]配發及發行[編纂]而錄得進賬額及待達成本文件所載的[編纂]的條件後，本公司將於[編纂]向通過批准[編纂]的決議案當日（或董事指定的其他日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊或本公司股東名冊總冊的股東，配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列作繳足的股份，按截至該日彼等各自於本公司的股權比例（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份），上述配發及發行將通過將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]美元[編纂]而進行。根據上述[編纂]將予配發及發行的股份將與現有已發行股份在各方面享有同等地位。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列[編纂]及[編纂]完成後我們的公司及股權架構(並不計及因[編纂]或根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)：



附註：請參閱「[編纂]完成後的企業架構」表格下的附註。

## 業 務

### 概覽

我們是獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，業務主要集中在中國廣東省。我們的總部位於廣州市，我們自2010年起向住宅社區提供社區生活服務，並於2014年將服務擴展至商企和城市空間領域，使收入來源多元化。經過15年的發展，我們在中國廣東省的商企和城市空間及社區生活服務行業建立了穩固的市場地位並樹立了品牌。憑藉我們於中國廣東省的市場地位，我們將我們的足跡擴展至中國25個省份。根據中指院的資料，按總收入及淨利潤計，我們在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中排名第16位及第11位。

我們的服務可分為兩大類：(a)商企和城市空間服務；(b)社區生活服務。下表載列：(a)兩項主要業務線；(b)各業務線的主要客戶；(c)我們在各業務線下提供服務的主要物業組合；及(d)我們於各業務線下提供的主要服務。

業務線	主要客戶	主要簡介	主要服務
商企和城市 空間服務...	企業及商業物業開發商	商業物業，例如商業銀行、 國有企業、民營企業及 商業辦公樓宇	基本物業及設施管理服務  商企和城市空間增值服務
	公共機關及 政府機構	公共物業，例如教育機構、醫院、 法院、消防部門、其他政府辦公 大樓及公共設施和基礎設施	基本物業及設施管理服務  商企和城市空間增值服務  市政管理服務

## 業 務

業務線	主要客戶	主要簡介	主要服務
社區生活服務	住宅社區的物業 開發商、業主及 住戶	住宅社區	基本住宅物業管理服務 社區增值服務

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的收入由2022年的人民幣342.4百萬元增加25.8%至2023年的人民幣430.7百萬元，並進一步增加10.4%至2024年的人民幣475.5百萬元。我們的淨利潤由2022年的人民幣27.4百萬元增加24.9%至2023年的人民幣34.2百萬元，並進一步增加30.3%至2024年的人民幣44.6百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們分別為176個、190個及183個項目提供商企和城市空間服務，以及分別為87個、143個及156個項目提供社區生活服務。

### 競爭優勢

我們為中國廣東省一家獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，擁有跨區域營運能力及集中管理模式，業務遍及中國25個省份，並維持穩定增長的往績記錄

作為獨立商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，有別於由聯屬於房地產開發商或由房地產開發商控制的服務提供商，我們獨立於且不依賴任何單一房地產開發商經營及管理我們的業務。我們主要以服務質量及營運效率競爭，參與投標程序，以及收購第三方商企和城市空間服務、社區生活服務提供商，取得商企和城市空間服務合約及社區生活服務合約。我們的獨立模式使我們能夠在業務管理、營運及發展方面擁有完全的自主權，從而使我們能夠更好地應對市場變化、根據客戶需求靈活調整服務、並提升服務的定制化和服務質量，優化客戶滿意度。

---

## 業 務

---

經過15年的發展，我們主要提供(a)商企和城市空間服務予企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構；及(b)社區生活服務予物業開發商、業主及住宅小區居民。我們的總部位於廣州市，核心業務管理及營運紮根於中國廣東省。憑藉我們的跨區域運營能力，截至2024年12月31日，我們已於中國25個省分開展業務，主要覆蓋湖南省、廣西省及福建省。我們亦通過戰略收購及投資擴大業務營運。我們通常專注於地理分佈和市場定位與我們具有協同效應的目標。例如，於往績記錄期間，我們收購了多家物業管理服務提供商（主要位於中國湖南省、貴州省及廣西省）的全部或大部分股權，從而擴大我們的市場據點、提升項目組合數量以及擴大客戶基礎。有關詳情，請參閱本節「於往績記錄期間收購公司」。為管理我們的跨區域運營，我們建立了一套標準化的流程，可使我們能夠在全國範圍內集中管理項目，提高我們的整體運營效率並確保我們始終如一地提供服務。

於往績記錄期間，我們在業務規模及財務表現方面實現穩定增長。我們提供服務的公司的項目數目由截至2022年12月31日止年度的263個增加至截至2023年12月31日止年度的333個，並進一步增加至截至2024年12月31日止年度的339個。我們的收入由2022年的人民幣342.4百萬元增加至2023年的人民幣430.7百萬元，並進一步增加至2024年的人民幣475.5百萬元。我們的淨利潤由2022年的人民幣27.4百萬元增加至2023年的人民幣34.2百萬元，並進一步增加至2024年的人民幣44.6百萬元。我們相信，我們的跨區域營運能力及集中管理模式，加上我們在中國廣東省的強大影響力，為歷史增長做出貢獻，並將繼續支持我們的未來發展。

---

## 業 務

---

憑藉我們在城市空間及物業管理方面的專業知識，我們提供優質及全面的服務，滿足廣大客戶群的不同需求

我們能夠提供全面及多元化的服務，包括商企和城市空間服務及社區生活服務兩大分部。就商企和城市空間服務而言，我們的服務包括：(a)主要向企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構提供的物業及設施管理服務以及商企和城市空間增值服務；(b)市政管理服務，包括環衛服務及主要提供予公共機構及政府部門的垃圾收集服務。就社區生活服務而言，我們的服務包括：基本住宅物業管理服務及社區增值服務，主要向物業開發商、業主及住宅社區居民提供。我們廣泛且多樣化的服務使我們能夠在商業、公共及住宅領域建立廣泛的客戶群。

我們自2010年起提供社區生活服務，並於2014年將服務擴展至商企和城市空間領域，使我們的項目組合多元化，深化我們的營運專長，從而進一步提升我們的市場地位。於往績記錄期間，我們與多家知名企業建立了合作關係，為其提供服務，同時根據其需求持續保持服務質素並使服務多樣化。根據中指院的資料，企業、公共機關及政府機構傾向於將基本物業及設施管理服務及各種增值服務外包予專業服務公司，這使他們能夠獲得專業服務、降低營運成本及提高商業效率。此趨勢為我們的商企和城市空間服務提供更多機會，而我們在商企和城市空間市場的豐富經驗將有助於我們把握該等市場機會。

此外，提供增值服務使我們能夠提供傳統物業及設施管理以外的全面服務。我們根據不同地區和行業的客戶的特定需求，提供定制的增值服務。我們的商企和城市空間增值服務主要包括會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制的服務。我們亦於在管住宅社區中提供增值服務，涵蓋停車管理服務、智慧社區服務及額外的按需服務。提供增值服務有助我們滿足客戶的不斷演變的需求、滿足客戶期望、提高客戶忠誠度並改善我們的業務營運及財務狀況。

---

## 業 務

---

### 我們憑藉多個行業認可和標準化營運體系樹立了品牌形象

憑藉超過十年提供專業商企和城市空間服務以及社區生活服務經驗，我們樹立了品牌形象。我們獲得ISO 9001:2015質量管理體系認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證、ISO 45001:2018職業健康與安全管理體系認證、ISO 50001:2018能源管理體系認證、ISO/IEC 27001:2022信息安全體系認證及ISO 22000:2018食品安全管理體系認證，這些認證均佐證了我們服務的質量。我們全心全意提供的優質服務為我們贏得了無數行業獎項及認可。2022年，我們獲克而瑞及中物研協頒發「2022中國物業服務企業綜合實力500強」。2023年，我們獲廣東省物業管理行業協會頒發「2023大灣區物業服務品牌企業」並獲克而瑞及中物研協頒發「2023中國物業服務企業綜合實力200強」。2024年，我們獲克而瑞及中物研協評為中國物業服務企業綜合實力500強第63名。詳情請參閱本節「獎項及認可」。根據中指院的資料，按總收入及淨利潤計，我們在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中排名第16位及第11位。這些榮譽突顯了我們在服務質量和市場地位方面的市場認可度。

我們知名品牌形象歸功於我們的標準化運營體系，包括(a)檢查和維護我們管理的項目的現場狀況和安全的全面措施；(b)精簡採購程序的有效措施和外包商甄選；及(c)顧客溝通、回饋及投訴處理標準化管理。我們的標準化運營體系使我們能夠高效複製物業管理模式到新項目中，確保所有項目服務的一致性，並提升客戶滿意度並增強客戶對我們品牌的信心。

---

## 業 務

---

我們有能力將技術融入業務，以提高我們的營運效率及降低成本

商企和城市空間服務及社區生活服務市場是勞動密集型行業。通過在運營中運用多項技術，我們得以提高運營效率並降低勞動成本。2023年，我們獲得廣東省科學技術廳發出的高新技術企業證書。我們開發及利用的這些技術提升了客戶體驗，主要包括：

- (a) 我們的智慧物業雲管控平台管理系統用於管理及記錄僱員部署、項目開支、材料使用、設施維修和維護進展及在管項目的其他營運等信息，使我們更有效地實現人員及資源分配及管理；及
- (b) 社友智慧社區系統的特點是：(i)一個提供多個服務系統供內部使用的平台，包括門禁控制系統、智能監控系統及智能停車營運管理系統，對業主及住戶出入樓宇進行監控和控制，為我們的在管物業提供高水平安保，管理停車場車輛出入及提供自動停車場支付服務；及(ii)一個提供若干功能供客戶使用的平台，如在線支付設備、設備維修申報及其他客戶服務。

通過開發、應用及不斷改進前述的技術，我們能夠優化服務、降低成本並提升經營效率，從而更好地服務客戶。

我們相信，我們行業的未來在於依托一個由先進技術驅動的綜合服務平台。我們專注於簡化服務，提高營運的自動化程度以減少對勞動力的依賴和風險，提高效率，並增強競爭力。例如，於2024年，我們與一個第三方技術開發公司成立聯營實體，開發能夠執行道路清潔、灑水、降塵、噴灑及消毒等道路衛生任務的無人駕駛新能源環衛車輛。此外，我們亦與一家能源開發公司達成戰略合作，合作安裝電動車充電站及應用電動車充電樁，旨在通過提升用戶體驗擴展充電服務，支持綠色出行。我們致力於投資我們服務領域內的智能生態系統，提供高效便捷的解決方案，從而提升服務質量和運營效率，為客戶創造更多價值，並加強我們的競爭優勢。

---

## 業 務

---

### 我們憑著素質高且經驗豐富的管理團隊的支持實現穩定增長

我們的管理團隊擁有豐富的專業經驗、深厚的行業洞察力和紮實的技術專長，為我們的現有成就和未來發展做出了重大貢獻。我們的董事包括蘇先生、王躍先生、付強先生和楊娟女士。蘇先生，我們的董事會主席、執行董事兼總裁，在物業管理服務行業擁有超過十年經驗，負責本集團的整體戰略規劃、發展及經營決策。王躍先生，我們的執行董事，在物業管理服務行業擁有超過15年的經驗，負責本集團的策略執行、日常運營及業務管理。付強先生，我們的執行董事，在物業管理服務行業擁有超過十年經驗，負責本集團整體公司業務發展、市場拓展及品牌建設。楊娟女士，我們的執行董事，在物業管理服務行業擁有超過十年的經驗，負責本集團區域業務的日常管理。有關詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」。

我們相信，人才是我們可持續發展的核心競爭力，並已建立起一套有效的人力資源管理體系以吸引、留住並培養優秀人才。我們為僱員提供常規培訓，以提升其在各業務分部的專業技能。此外，我們建立薪酬結構和績效考核體系，根據評估僱員在服務質量和個人關鍵績效指標等多個方面的表現，向合資格僱員提供激勵和績效獎金。

### 業務戰略

#### 我們計劃擴大業務規模、增加市場份額並鞏固業務地位

借助我們在中國廣東省的市場地位、服務網絡和品牌影響力，我們致力於擴大業務規模、增加市場份額並鞏固業務地位。

---

## 業 務

---

### **致力於提升於華南、華中及華西的影響力和市場份額，以及鞏固業務狀況**

我們致力於提升於華南、華中及華西的影響力和市場份額。根據中指院的資料，於2024年，華南、華中及華西的國內生產總值分別達人民幣212,421億元、人民幣176,834億元及人民幣232,386億元。於2024年，該等地區的國內生產總值合計佔中國國內生產總值的46.1%以上。我們計劃通過以下方式增強我們於華南、華中及華西的影響力：(a)積極參與該等地區的招標流程：我們擬於招標管理團隊聘僱更多專門人員收集並分析招標信息並進行相關項目的市場研究；及我們計劃招募更多在銷售及營銷及客戶服務方面具經驗及技能的人員，將彼等分配至增強公眾關係並維持華南、華中及華西新客戶的客戶關係，藉此擴大我們的銷售及營銷團隊；及(b)加強營銷活動，以提高針對華南、華中及華西的品牌知名度：我們相信，我們積極參與華南、華中及華西的招標流程並擴大營銷活動，將能使我們擴大客戶群和市場份額，並豐富在管項目。

為鞏固我們的業務地位，我們有意進一步投資於改善人力資源及設備。我們計劃採取若干措施吸引並培養具有多元背景及技能的行業人才，為我們的增長及發展做出貢獻、提供培訓計劃及發展機會，並為員工提供有競爭力的薪酬、福利及激勵措施。為配合我們的業務擴張，我們計劃升級我們的設備，並購買新的巡邏機器人、清潔及拖地機械以及新能源汽車，如道路清掃車及垃圾車，用於提供安保、清潔及市政服務。

我們計劃使用[編纂][編纂]淨額的[編纂]%或約[編纂]港元作執行上述戰略。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

### **通過收購與投資繼續擴大業務規模**

除繼續積極參與招標流程外，我們計劃通過戰略收購及投資以實現業務擴展。

---

## 業 務

---

我們計劃收購第三方商企和城市空間服務提供商及社區生活服務提供商的股權，以增加在管項目數量。我們計劃進行選擇性收購及潛在目標公司，包括但不限於：(a) 位於華南、華中及華西；(b) 最近財政年度的年收入超過人民幣10.0百萬元；(c) 遵守相關法律法規；(d) 擁有多元化管理物業組合；及(e) 在服務範圍方面符合我們整體戰略擴展計劃的公司。通過收購這些公司，我們預期將擴大地域覆蓋範圍、加強我們的競爭優勢、豐富管理物業組合，並提升品牌知名度。此外，我們尋求收購物業管理產業鏈上具有服務或產品專長的上下游公司的股權，例如擁有與我們的物業管理及增值服務產生協同效應的資源及網絡的餐飲服務、家居裝修及佈置服務以及智能安防產品。

截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購目標，亦未就收購任何實體訂立任何最終協議。倘若任何收購落實，我們將於需要時發佈相關公告。根據中指院的資料，截至2024年12月31日，市場上有超過100家商企和城市空間服務提供商以及社區生活服務提供商以及超過100家物業管理產業鏈上下游企業符合我們的篩選標準。因此，我們的董事認為，市場上有足夠數量的適合目標公司以支持擴展計劃。我們的篩選標準可能會根據市場條件的變化和戰略需求進行調整。

於往績記錄期間，我們收購了15家公司中的全部或大部分股權，並整合了其本地資源及網絡。往績記錄期間，我們將這些已收購公司整合到我們的運營中，且其管理的物業項目在物業類型和規模方面契合我們的戰略規劃。有關詳情，請參閱本節「於往績記錄期間收購公司」。

我們計劃將[編纂][編纂]淨額的[編纂]%(或約[編纂]港元)用於實施上述計劃。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

### 我們計劃利用我們的服務範圍並使增值服務產品多元化

我們致力於通過提供多樣化的增值服務以滿足客戶需求，這在我們業務的高質量發展中發揮重要作用。我們計劃進一步豐富商企和城市空間增值服務及社區增值服務，以滿足客戶不斷變化的社會需求。

---

## 業 務

---

首先，我們計劃建立零售服務，滿足顧客對生活方式的便利需求。我們擬於我們在管商業、公共及住宅物業附近設立產品體驗中心。該等中心將展示各種產品的樣品，例如新鮮食品、日用品及家居用品，這些都可能是我們的客戶感興趣的產品。若顧客對展示的任何產品感興趣，我們會協助購買，並安排送貨到客戶辦公室或家中。通過與當地雜貨供應商及零售商合作，我們將確保該等商品的可靠供應。該等努力旨在使我們於在管物業內打造一個務實高效的零售生態系統，從而提高生活方式的便利性並改善客戶的整體居住或生活體驗。

其次，我們計劃引入家政服務，以提升在管住宅社區的生活體驗。透過與第三方家政公司合作，我們提供一系列服務，包括家居清潔、洗衣、乾洗、水管和電器及家用電器維修及保養，以滿足我們在管住宅社區居民的多樣化需求。我們旨在透過該等措施，提供便利的居家照護解決方案，為在管住宅社區居民營造更舒適、維護良好的居住環境。

第三，我們計劃發展家居裝修及裝飾服務，以滿足日益增長的個性化、現代化生活空間需求。透過與室內設計師、承包商及家具供應商合作，我們旨在提供包括空間規劃、裝修及裝飾服務的全面解決方案。這些服務將根據居民的獨特喜好及要求客制化並增強在管住宅社區的整體吸引力。

我們計劃將[編纂][編纂]淨額的[編纂]%(或約[編纂]港元)用於實施上述計劃。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

---

## 業 務

---

### 我們計劃通過投資及升級技術提升客戶體驗和營運效率

為應對業務擴張導致我們的商企和城市空間服務及社區生活服務項下項目流入增大，我們計劃升級現有的智慧物業雲管控平台管理系統及社友智慧社區系統，以提升經營效率。我們亦計劃僱用IT技術人員處理我們經升級系統的日常操作及維護。

我們認為，智慧物業雲管控平台控制系統及社友智慧社區系統的升級，將使我們能夠處理因項目數量增加帶來的更多用戶流量並加快大量數據的處理時間。該等系統的升級亦將增強數據記錄及追蹤的整體穩定性，進一步降低與我們內部系統數據壅塞或故障相關的風險，並使我們能夠高效及有效地運作。

此外，我們計劃於社友智慧社區系統中開發及安裝新功能，使其具備以下能力：  
(a)處理建築物的能源消耗管理和即時數據收集，以優化供暖、製冷和照明，提高能源效率和舒適度；及(b)利用現有數據預測建築物的未來狀況，使我們能夠根據使用模式和歷史數據評估何時需要維修，從而及時進行干預。我們旨在在社友智慧社區系統中整合物聯網(IoT)及人工智能(AI)，以打造無縫連接線上及線下服務的綜合平台。我們將利用物聯網及人工智能，使用戶能夠通過使用社友系統實時控制智能門鎖、恆溫器、照明、家用電器和電動汽車充電樁等設施，從而通過我們技術系統的應用提升客戶體驗。

我們計劃將[編纂][編纂]淨額中的[編纂]%(或約[編纂]港元)用於開發並優化上述功能。有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」。

---

## 業 務

---

### 我們的業務模式

於往績記錄期間，我們自以下兩大類服務產生收入。

**商企和城市空間服務** . . . . . 我們提供廣泛的商企和城市空間服務予企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構，包括商業銀行、國有企業、私有企業、商業辦公大樓、教育機構、醫院、法院、消防局、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。我們的服務包括(a)物業及設施管理服務，包括：(i)基本物業及設施管理服務，涵蓋清潔服務、綠化服務、保安服務以及設施維修及保養服務；及(ii)商企和城市空間增值服務，包括會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制服務；及(b)市政管理服務，包括：(i)環衛服務；及(ii)主要向公共機構及政府部門提供的垃圾收集服務。

**社區生活服務** . . . . . 我們為物業開發商、業主及住宅社區的居民提供廣泛的社區生活服務。我們的服務包括(a)基本住宅物業管理服務，包括：清潔服務、綠化服務、保安服務以及公共區域設施維修及保養服務；及(b)社區增值服務，涵蓋停車管理服務、智慧社區服務及額外按需服務。

## 業 務

下表載列所示年度我們按服務類別劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
商企和城市空間服務 ...	247,130	72.2	301,837	70.1	307,327	64.6
— 商業項目 <sup>(附註1)</sup> .....	155,718	45.5	202,007	46.9	211,561	44.5
— 公共項目 <sup>(附註2)</sup> .....	91,412	26.7	99,830	23.2	95,766	20.1
社區生活服務 .....	95,287	27.8	128,904	29.9	168,127	35.4
<b>總計 .....</b>	<b>342,417</b>	<b>100.0</b>	<b>430,741</b>	<b>100.0</b>	<b>475,454</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 商業項目包括商業銀行、國有企業、私營企業及商業辦公樓宇。
2. 公共項目包括教育機構、醫院、法院、消防部門、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。

商企和城市空間服務一直是我們業務的支柱。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們來自商企和城市空間服務的收入分別約為人民幣247.1百萬元、人民幣301.8百萬元及人民幣307.3百萬元，分別貢獻我們總收入的72.2%、70.1%及64.6%。於往績記錄期間，我們社區生活服務的收入貢獻顯著增長。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們來自社區生活服務的收入分別為人民幣95.3百萬元、人民幣128.9百萬元及人民幣168.1百萬元，分別貢獻我們總收入的27.8%、29.9%及35.4%。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的在管項目數目。

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
商企和城市空間服務 .....	176	190	183
— 商業項目 .....	112	135	141
— 公共項目 .....	64	55	42
社區生活服務 .....	87	143	156
<b>總計 .....</b>	<b>263</b>	<b>333</b>	<b>339</b>

## 業 務

在往績記錄期間，我們提供服務的公共項目數量有所減少，主要由於我們致力於優化服務組合，更專注於可為我們帶來更高收入的公共項目。

### 我們的地理分佈

自成立以來，我們已牢牢紮根於中國廣東省。於往績記錄期間，我們來自廣東省的收入分別約為人民幣138.9百萬元、人民幣174.7百萬元及人民幣192.3百萬元，分別佔我們總收入的40.6%、40.5%及40.4%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們在廣東省管理的項目數目分別為103個、119個及118個。

多年來，我們已逐步將地理分佈從中國廣東省擴大到中國各地25個省份。以下地圖顯示截至2024年12月31日我們在中國管理的項目位置：



業 務

下表載列於往績記錄期間：(a)我們在管項目數目；及(b)我們按項目位置劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度								
	2022年		2023年		2024年				
	在管項目數目	收入 (人民幣千元)	在管項目數目	收入 (人民幣千元)	在管項目數目	收入 (人民幣千元)			
		(%)		(%)		(%)			
廣東省 .....	103	138,874	40.6	119	174,659	40.5	118	192,301	40.4
華南(不包括廣東省) .....	54	60,491	17.7	49	54,325	12.6	41	58,218	12.2
華西 .....	21	45,031	13.2	50	75,107	17.5	42	72,478	15.2
華東 .....	30	38,336	11.2	21	33,243	7.7	17	31,504	6.7
華中 .....	36	29,252	8.5	76	56,599	13.1	105	94,622	19.9
華北 .....	17	20,986	6.1	14	23,230	5.4	11	21,550	4.6
東北 .....	2	9,447	2.7	4	13,578	3.2	5	4,781	1.0
<b>總計 .....</b>	<b>263</b>	<b>342,417</b>	<b>100.0</b>	<b>333</b>	<b>430,741</b>	<b>100.0</b>	<b>339</b>	<b>475,454</b>	<b>100.0</b>

---

## 業 務

---

### 商企和城市空間服務

#### 概覽

我們為廣泛的商業及公共物業提供商企和城市空間服務。我們的商企和城市空間服務包括：(a)物業及設施管理服務，包括：(i)基本物業及設施管理服務，涵蓋清潔服務、綠化服務、保安服務及設施維修及保養服務；及(ii)商企和城市空間增值服務，涵蓋會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制服務；及(b)市政管理服務，涵蓋：(i)環衛服務；及(ii)為公共機構及政府部門提供的垃圾收集服務。

我們提供全面的物業及設施管理服務，旨在使人們可以方便、舒適且高效地使用商業和公共物業，包括商業銀行、國有企業、私營企業及商業辦公大樓、教育機構、醫院、法院、消防部門、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。

我們向公共物業提供的物業及設施管理服務使我們能夠在為公共部門提供服務方面積累經驗及發展專業知識。其使我們能夠確立我們作為公共空間、設施及基礎設施的城市空間服務提供商的地位，並將我們業務擴展至市政管理服務。我們於2021年開始提供市政管理服務，主要向公共機構及政府部門提供市政管理服務，即環衛及垃圾收集服務。

於往績記錄期間，我們來自商企和城市空間服務的收入為人民幣247.1百萬元、人民幣301.8百萬元及人民幣307.3百萬元，佔我們同期總收入的72.2%、70.1%及64.6%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們分別為176項、190項及183項物業提供商企和城市空間服務。於往績記錄期間，我們商企和城市空間服務行業的所有客戶均為獨立第三方。

#### 服務範圍

我們提供以下主要類別的商企和城市空間服務：

##### **物業及設施管理服務**

我們提供基本物業及設施管理服務及增值服務，以滿足企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構的需要。

---

## 業 務

---

### 基本物業及設施管理服務

我們為在管商業及公共物業提供以下基本物業及設施管理服務：

- (a) **清潔服務。**我們為商業及公共物業區域(如大堂、辦公室、會議室、設備室、體育館、健身房、停車區、電梯、自助餐廳、車庫、走廊、洗手間及垃圾桶)提供一般清潔及害蟲控制服務。
- (b) **綠化服務。**我們提供施肥、綠化及修剪服務，包括(i)維護戶外區域，如公園、花園及人行道；及(ii)保養及更換室內植物。
- (c) **保安服務。**我們提供的保安服務包括巡邏、門衛、訪客管理、停車場管理、門禁控制、視頻監控及緊急情況處理。我們提供該等保安服務旨在確保所管理物業及其佔用人的安全及受到良好保護。
- (d) **設施維修及保養服務。**我們負責(i)物業的公用地方(包括天台、走廊、大堂、洗手間及停車場)；及(ii)設施(包括水管、電力系統、電梯、扶手電梯、水管道系統、照明、空調系統及消防系統)的維修及保養。

我們主要透過我們的員工提供基本的物業及設施管理服務，惟就需要額外工人的勞動密集型項目以及涉及技術性任務，例如電梯維修保養、消防系統維修保養、高壓電力供應維修保養、大廈外牆清潔等，我們會聘請分包商提供相關服務。

### 商企和城市空間增值服務

我們密切關注客戶的偏好，並為我們的在管商業及公共物業提供以下增值服務：

- (a) **會議支持服務。**我們提供會議支持服務，包括：(i)訪客接待，(ii)會議前後的會場清潔、佈局規劃及設備調試服務，(iii)會議禮賓服務；及(iv)確保會議順利進行的即席服務，例如向客戶的僱員提供禮賓培訓。

---

## 業 務

---

- (b) **餐飲服務**。我們提供餐飲服務，包括：(i)供應客戶食堂所需食材及其他材料；(ii)調派廚師和廚房助理，於我們的在管商業及公共物業工作的人員準備及提供膳食；及(iii)管理客戶食堂的外賣服務。
- (c) **行政支持服務**。我們提供接待支援、郵寄及快遞等行政支持服務，以及其他行政支持。
- (d) **定制服務**。我們根據客戶的需要提供廣泛的定制服務，例如：(i)我們向企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構提供按需司機服務，並負責車輛的檢查、清潔、維修及保養；(ii)我們向設有宿舍的企業及教育機構提供公寓管理服務，包括門禁、房間清潔、洗衣及應住客要求的其他配套服務；(iii)我們向教育機構提供教室管理服務，包括安排教室、定期檢查教室及維護教室設備；及(iv)我們為醫院客戶提供前台支持服務。

我們主要通過我們的僱員提供商企和城市空間增值服務。

我們與企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構合作，以瞭解彼等的特定需求。一般而言，我們根據客戶的需要為商業樓宇及公共物業提供基本物業及設施管理服務，並向其提供商企和城市空間增值服務。於若干情況下，我們按單一項目基準提供商企和城市空間增值服務。我們按包幹制收取服務費。在為每個客戶提供定制解決方案時，我們會考慮客戶的地理位置、設施佈局、預算要求及其他相關因素。詳情請參閱本節「定價政策」。

### 市政管理服務

我們主要按單一項目基準提供以下市政管理服務：

- (a) **環衛服務**。我們向公共機關及政府機構提供環衛服務以保持我們的在管公共設施及基礎設施（包括城市道路、下水道及電線桿）的清潔整潔。
- (b) **垃圾收集服務**。我們主要為中國廣東省企事業單位及政府部門收集、運輸、分類及處置垃圾。

## 業 務

### 重大項目

下表載列我們於往績記錄期間內按收入貢獻計五大商企和城市空間項目詳情，包括(a)往績記錄期間各年度的收入貢獻；(b)服務協議的項目工期；及(c)我們的服務範圍。

	截至12月31日止年度的收入			服務協議的 項目工期 (月)	服務範圍
	2022年	2023年 (人民幣千元)	2024年		
向中國移動通信集團青海 有限公司就 其在中國青海省的 辦公室及服務中心提供 物業及設施管理服務 . . . . .	11,179	10,097	9,981	36	清潔服務； 綠化服務； 設施維修、 保養服務；及 會議支持服務
向中國廣東省肇慶市一家 火電公司就其位於 廣東省肇慶市高要區的 工業園區提供物業及設施 管理服務 . . . . .	7,178	6,593	6,442	48	清潔服務； 綠化服務； 會議支持服務； 餐飲服務； 定制服務 (包括司機服務 及公寓管理 服務)
向中國廣東省一家電力公司 就其位於中國廣東省的 辦事處向提供物業及設施 管理服務 . . . . .	5,215	6,272	8,064	48	清潔服務；會議 支持服務；餐飲 服務；行政支持 服務；定制服務 (包括司機 服務)
向廣東科學技術職業學院 就其位於中國廣東省 珠海市的校園 提供物業及設施管理 服務 . . . . .	12,034	7,015	–	36	清潔服務；綠化 服務；設施維修 及保養服務； 定制服務(包括 公寓管理服務及 教室管理服務)

## 業 務

	截至12月31日止年度的收入			服務協議的 項目工期 (月)	服務範圍
	2022年	2023年	2024年		
	(人民幣千元)				
向中國陝西省一家煤炭公司 就其位於 中國內蒙古自治區的 工業園區提供物業及設施 管理服務.....	-	9,815	9,120	36	清潔服務；綠化 服務；保安 服務；設施維修 及保養服務； 會議支持服務； 定制服務(包括 公寓管理服務)

以下為我們若干主要在管商企和城市空間項目的場地照片：



為中國移動通信集團青海有限公司  
在中國青海省的辦事處及服務中心  
提供服務



為廣東科學技術職業學院在  
中國廣東省珠海市的校園提供  
服務

---

## 業 務

---

### 商企和城市空間服務協議的主要條款

我們訂立的商企和城市空間服務協議通常包括以下主要條款：

- (a) *服務範圍*。我們提供清潔服務、綠化服務、保安服務、設施維修及保養服務、增值服務及市政管理服務。不同項目的服務在覆蓋面、複雜程度、持續時間及績效評估標準方面可能有差異，並視乎我們客戶的要求而定。
- (b) *我們管理的區域及設施*。我們的商企和城市空間服務協議將訂明我們將管理的區域，如物業及設施的室內及室外公共區域。
- (c) *績效標準*。我們商企和城市空間服務的預期績效標準載列於協議，如預期的清潔及綠化頻率、巡視範圍及需定期維護的項目。
- (d) *服務費*。服務費載於協議，按包幹制收取，並主要按月或按季度支付。
- (e) *我們的義務*。我們的義務主要包括：(i)使用符合客戶服務要求的材料；(ii)提供符合預期標準的服務；(iii)根據客戶的要求（如持有必要的資歷或證書）安排員工；及(iv)為我們客戶的商業機密保密。
- (f) *我們客戶的義務*。我們客戶的義務主要包括：(i)向我們提供設施及設備的相關資料；及(ii)通過溝通及協調與我們合作完成服務。
- (g) *服務期限及終止*。我們的商企和城市空間服務協議通常有介乎一至四年的固定期限。若任何一方嚴重違約，非違約方有權終止協議。
- (h) *爭議解決*。商企和城市空間服務協議的訂約方一般須先透過協商解決任何合約糾紛，然後才訴諸訴訟或仲裁。

---

## 業 務

---

### 社區生活服務

#### 概覽

我們向物業開發商、業主及居民提供多種社區生活服務，包括：(a)基礎住宅物業管理服務(包括清潔服務、綠化服務、保安服務以及公共區域設施維修及保養服務)；及(b)社區增值服務(包括停車管理服務、智慧社區服務及額外按需服務)。

於往績記錄期間，我們的社區生活服務收入分別為人民幣95.3百萬元、人民幣128.9百萬元及人民幣168.1百萬元，佔相應期間總收入的27.8%、29.9%及35.4%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們分別為87個、143個及156個住宅項目提供社區生活服務。

#### 服務範圍

我們為在管住宅社區提供以下主要類別的社區生活服務：

#### 基礎住宅物業管理服務

向在管住宅社區提供的基礎物業管理服務包括：

- (a) **清潔服務**。我們提供公共區域的一般清潔服務，例如停車區、電梯大堂、走廊、樓梯扶手、外牆、路燈、走廊照明及天花板。
- (b) **綠化服務**。我們提供綠化服務，包括草坪護理、花卉及樹木修剪、害蟲防治、灌溉、施肥及補植服務。
- (c) **保安服務**。我們的保安服務旨在確保在管物業安全且秩序良好。具體而言，我們指派保安人員對物業進行例行巡邏，對公共區域設置監控攝像頭，核實訪客和來訪車輛的身份，並處理緊急情況。

---

## 業 務

---

- (d) **公共區域設施維修及保養服務。**我們管理以下各項的維修及保養：(i)建築結構，包括屋頂、橫梁、柱及牆；(ii)公用設施，如水管、通風系統、照明、中央空調及電梯；(iii)安全及保安系統，包括消防安全設備、監控攝像頭及門禁控制系統；(iv)戶外及社區設施，如道路、排水系統、園境美化、路燈及停車區；及(v)休閒設施，如健身器材、遊樂區、運動場地及游泳池。

我們主要通過我們的員工提供住宅物業管理服務，惟就屬密集型及需要額外勞工的服務及屬技術型的工作，包括電梯維修及維護；消防系統維修；高壓電力供應維修；以及樓宇外牆清潔，我們將委聘分包商提供相關服務。

### 社區增值服務

我們為在管住宅社區提供增值服務，以滿足客戶需求並提升我們在管物業業主和居民的生活體驗及環境。我們的社區增值服務包括(a)停車管理服務；(b)智慧社區服務；及(c)額外按需服務。

- (a) **停車管理服務。**我們通過為位於在管住宅社區內的私人停車位提供日常管理、監控、出入口控制和停車收費服務，協助業主管理停車位。我們使用智慧停車運營系統來提高我們停車管理服務的運營效率和服務質量。我們通過向業主收取每月管理費或向訪客收取一定比例的臨時停車費等服務而獲利。費用根據當地市場費率設定。於往績記錄期間，就為在管住宅社區提供停車管理服務而言，我們向業主及居民收取每停車位每月介乎人民幣20元至人民幣280元的管理費，就每次24小時內臨時訪問向訪客收取介乎人民幣2元至人民幣20元的停車費。
- (b) **智慧社區服務。**我們通過協助客戶安裝及維護在管住宅社區內的電動車充電樁，以提高社區生活體驗及便利性。
- (c) **額外按需服務。**我們根據物業開發商、業主及住戶需求提供生活垃圾收集及處置等額外按需服務，並根據我們的收費表或共同約定按所提供服務的範疇及類別收取服務費。

## 業 務

我們主要通過我們的員工提供社區增值服務。

### 重大項目

下表載列我們於往績記錄期間內按收入貢獻計五大社區生活服務項目詳情，包括：(a)往績記錄期間各年收入貢獻；(b)服務協議的項目工期；及(c)我們的服務範圍。

	截至12月31日止年度的收入			服務協議的 項目工期	服務範圍
	2022年	2023年	2024年		
	(人民幣千元)			(月)	
向中國福建省石獅市總建築面積約629,364平方米的住宅項目的業主及住戶提供基礎住宅物業管理服務及社區增值服務 .....	9,153	9,500	7,788	進行中， 直至終止	清潔服務； 綠化服務； 保安服務； 公共區域設施 維修及保養 服務；及 額外按需服務
向中國湖北省黃石市伍橋社區總建築面積約674,517平方米的住宅項目的業主及住戶提供基礎住宅物業管理服務及社區增值服務 .....	4,621	9,911	8,052	60	清潔服務； 綠化服務； 保安服務； 公共區域 設施維修及 保養服務； 停車管理 服務；及 額外按需服務
向中國福建省莆田市總建築面積約193,933平方米的住宅項目的房地產開發商以及業主及住戶提供基礎住宅物業管理服務及社區增值服務 .....	4,298	3,819	5,756	進行中， 直至終止	清潔服務；綠化 服務、保安服 務；公共區域 設施維修及 保養服務； 停車管理服務； 及額外按需 服務

## 業 務

	截至12月31日止年度的收入			服務協議的 項目工期	服務範圍
	2022年	2023年	2024年		
	(人民幣千元)			(月)	
向中國廣西自治區欽州市總建築面積約293,681平方米的住宅項目的物業開發商以及業主及住戶提供基礎住宅物業管理服務及社區增值服務.....	2,853	3,467	3,890	24	清潔服務； 綠化服務； 保安服務； 公共區域設施 維修及保養 服務；停車 管理服務； 及額外 按需服務
向中國廣西自治區欽州市總建築面積約249,395平方米的住宅項目的物業開發商以及業主及住戶提供基礎住宅物業管理服務及社區增值服務.....	3,716	3,309	3,171	進行中， 直至終止	清潔服務； 綠化服務； 保安服務； 公共區域設施 維修及保養 服務；停車 管理服務； 及額外按需 服務

我們一個重大在管社區生活項目的場所照片如下：



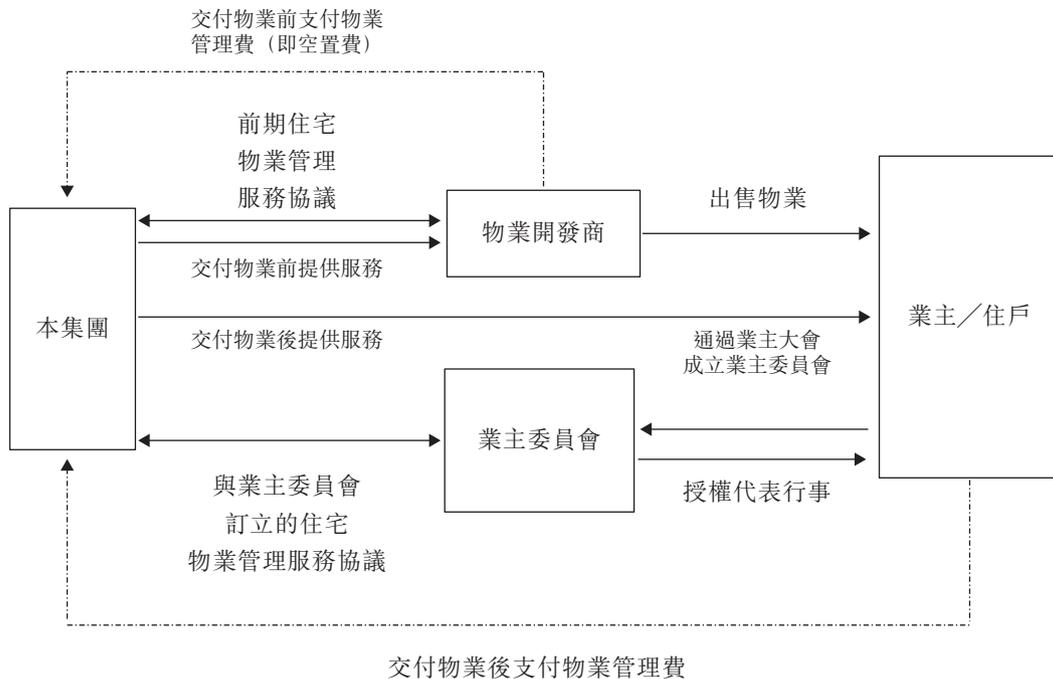
向湖北省黃石市伍橋社區總建築面積約674,517平方米的住宅項目的業主及住戶提供服務

## 業 務

### 社區生活服務協議的主要條款

社區生活服務協議分兩類：(a)與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議；及(b)與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議。我們一般於標的物業建築階段及在物業開發商交付標的物業予其買家前與物業開發商簽訂前期住宅物業管理服務協議。對於物業開發商已交付予其買家但尚未設立業主委員會的物業，我們根據該等初步協議向業主及住戶提供管理服務。就設有業主委員會的物業而言，我們代表業主與該等業主委員會簽訂住宅物業管理服務協議。一般而言，我們的前期住宅物業管理服務協議與我們與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議在服務範圍及費用方面並無重大差異。

下圖說明我們與社區生活服務協議項下各訂約方的關係：



---

## 業 務

---

### 前期住宅物業管理服務協議的主要條款

根據中國法律，即使業主委員會及業主未直接參與初步住宅物業服務協議，但初步住宅服務協議須包含在物業開發商與其物業買方之間的任何買賣合約中，作為安排的一部分。該等前期住宅物業管理服務協議所載安排對未來的業主具有約束力。因此，住宅業主或其成立的業主委員會須根據合約直接向我們支付物業服務費。

我們與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- (a) *服務範圍*。服務範圍包括：(i)基礎住宅物業管理服務，包括清潔、綠化、保安以及公共區域設施維修及保養；及(ii)社區增值服務。
- (b) *我們管理的區域及設施*。前期住宅物業管理服務協議指明由我們管理的區域，例如主要為物業及設施的公共區域。
- (c) *績效標準*。社區生活服務的預期績效標準均列於協議中，例如，清潔及綠化的預期頻率、巡邏範圍以及需要定期維護的項目。
- (d) *服務費*。服務費於協議內載列，主要按月、季或每半年支付，並以包幹制收取。一般而言，物業開發商負責支付標的物業中未售出單位的服務費。
- (e) *服務期限及終止*。前期住宅物業管理服務協議通常在成立業主委員會並與業主委員會訂立新的住宅物業管理服務協議後終止。
- (f) *爭議解決*。前期住宅物業管理服務協議的訂約方通常須在訴諸訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

---

## 業 務

---

### 與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議主要條款

一旦業主委員會成立業主可透過業主大會選擇委聘我們。業主大會可代表業主授權業主委員會與我們訂立住宅物業管理服務協議，而該協議對擁有標的物業的所有業主具有約束力。與業主委員會訂立新住宅物業管理服務協議後，與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議須終止。

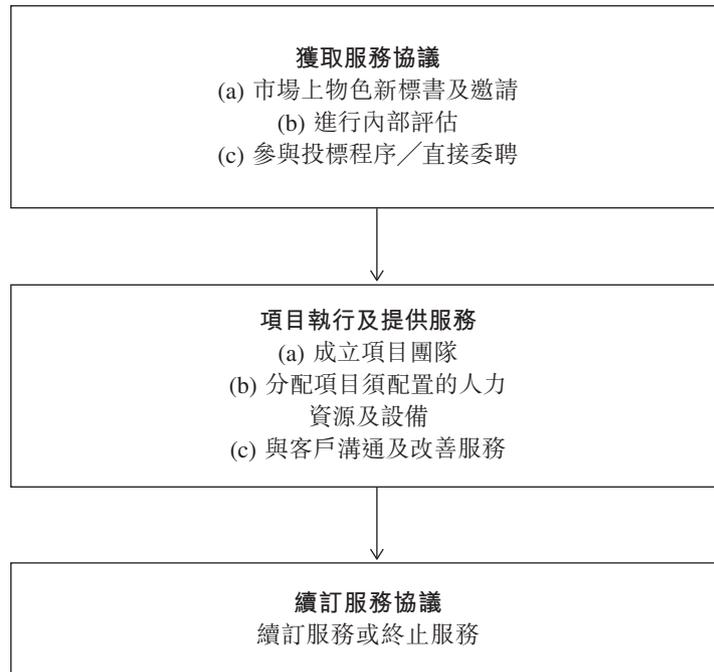
我們與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- (a) *服務範圍*。服務範圍包括：(i)基礎住宅物業管理服務，包括清潔、綠化、保安以及公共區域設施維修及保養；及(ii)社區增值服務。
- (b) *我們管理的區域及設施*。住宅物業管理服務協議指明由我們管理的服務區域，該等區域為物業及設施的公共區域。
- (c) *考核標準*。社區生活服務的預期考核標準均列於協議中，例如，清潔及綠化的預期頻率、巡邏範圍以及需要定期維護的項目。
- (d) *服務費*。服務費於協議內載列，主要按月、季或每半年支付，並以包幹制收取。業主及住戶有責任按時支付服務費。倘服務費逾期，業主及／或住戶須根據該協議支付逾期款項。
- (e) *業主委員會的權利及義務*。業主委員會的權利及義務包括：(i)提供所需房間及設施以供提供服務予以使用；及(ii)確保業主及住戶按時繳付服務費。
- (f) *服務期限和終止*。住宅物業管理服務協議一般設固定期限，介乎三至五年。倘任何一方出現重大違約，守約方可終止協議。
- (g) *爭議解決*。住宅物業管理服務協議的訂約方在訴諸訴訟前通常須先透過磋商解決任何合約糾紛。

## 業 務

### 運作流程

下列流程圖闡明我們的商企和城市空間服務以及社區生活服務從確認項目到續約／終止服務協議的關鍵流程：



### 獲取服務協議

#### 獲取商企和城市空間服務協議

我們通過參與投標程序獲取所有公共機關及政府機構的服務協議。根據中國法律，政府部門、事業單位和組織用財政性資金採購的服務項目，凡列入集中採購目錄及按照中國《政府採購法》（「政府採購法」）及有關法律法規需要通過招標流程採購的，應適用招標流程。更多資料請參閱「監管概覽－委任物業管理企業的法規」。於聘請物業管理服務提供商提供與商業物業相關的服務時，可能亦需要進行投標程序，這取決於其具體要求。我們主要透過參與投標程序獲取與商業物業的企業及物業開發商的服務協議，而若干服務協議則透過直接委聘獲取。

---

## 業 務

---

我們的業務發展部門通過收集網上招標信息及必要時現場拜訪客戶積極在市場上挖掘新的投標開標及邀請。發現新的投標開標及邀請後，我們將對投標或邀請進行內部評估，並考慮各種因素，例如：(a)項目的特點，包括物業規模、地理位置、委聘方的聲譽以及項目的規模和市場認可度；(b)我們所提供服務的範圍、工作量及所需服務的技術水平及我們的能力，包括我們是否有足夠的專業知識及資源進行該項目；(c)該項目對多元化及豐富我們項目組合的潛在貢獻；(d)工程項目的年期；(e)工程項目的風險，包括樓齡及整體損耗程度以及設施及設備的狀況；及(f)項目的預期盈利能力。該等考慮因素使我們能夠有效地評估機遇並使我們的服務與市場需求保持一致。於內部評估完成並取得我們滿意的結果後，我們將尋求由客戶直接委聘或開始準備投標程序文件並在規定時限內提交。有關投標程序的詳情，請參閱本節「投標程序」。

### **獲取社區生活服務協議**

根據中國法律，物業管理公司須透過參與投標程序取得住宅物業的初步物業管理服務協議。若投標程序中少於3家投標人或住宅規模較小的，則房地產開發商可獲准選擇物業管理服務提供商，而無需進行任何投標，惟須取得物業所在地的相關區或縣政府房地產管理部門批准。除不需要投標程序的項目外，我們通過參與遵守中國法律法規的投標程序來獲取住宅物業管理服務協議。

一般情況下，我們透過收集線上投標資訊及必要時現場拜訪客戶來瞭解市場上新的招標開標及邀請。在參與投標程序或直接委聘之前，我們的業務發展部將對投標或邀請進行內部評估，並考慮與獲得商企和城市空間服務協議類似的因素。一旦內部評估完成並且結果令我們滿意，我們將尋求由客戶直接委聘或開始準備投標程序文件並在規定時限內提交。有關投標程序的詳情，請參閱本節「投標程序」。

---

## 業 務

---

### 項目執行及提供服務

我們成立項目團隊執行項目及提供服務。我們於獲取服務聘約後根據投標文件的規定組建項目團隊，項目團隊的骨幹人員需具備相關資質，如特種作業人員操作證（電工）及建構築物消防員上崗證。

項目團隊將進行內部評估、檢查服務範圍、分配所需人力資源和設備至物業，指派項目現場人員站崗、監督並按需要安排分包。我們的項目現場人員負責監督及審查我們服務的日常進度及質量，並解決遇到的任何問題。

在我們服務的過程中，我們可能收到來自客戶、租戶或訪客對我們服務的建議及反饋。我們鼓勵客戶提出建議及反饋以供內部評估，並據此改善我們的服務。

### 續訂服務協議

我們於現有服務協議到期前開始與客戶磋商續訂或開始準備投標。我們的業務發展部門將審查現有委聘的財務表現，並評估重續現有服務委聘的預計盈利能力。在某些情況下，我們經內部考慮選擇自願終止服務協議，主要由於：(a)項目產生虧損；或(b)我們負責維修及保養的標的物業狀況及設施嚴重破舊，倘重續現有服務委聘，會導致固有管理風險。

### 投標程序

我們在投標程序提交投標文件後，我們的潛在客戶將會對該等文件進行評估。在評估後，我們會收到投標流程結果的通知，告知我們獲得服務委託還是不成功中標而服務委託被拒。在獲得服務委託後，我們將著手準備及簽署服務協議。本公司與客戶簽訂服務協議後，本公司將根據適用法律法規在必要時向相關部門備案。

## 業 務

下表載列所示年度我們按業務線劃分的商企和城市空間服務協議及社區生活服務協議的中標率。

	截至12月31日止年度								
	2022年			2023年			2024年		
	已遞交 標書數量	中標 項目數量	中標率 (%)	已遞交 標書數量	中標 項目數量	中標率 (%)	已遞交 標書數量	中標 項目數量	中標率 (%)
商企和城市									
空間服務.....	423	48	11.3	380	52	13.7	559	56	10.0
社區生活服務....	8	2	25.0	20	4	20.0	14	1	7.1

截至2024年12月31日止三個年度，商企和城市空間服務的中標率維持相對穩定於10.0%至13.7%之間。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，新獲委聘社區生活項目數目分別為19個、60個及24個，而我們同期就社區生活服務提交的標書數目分別為8份、20份及14份，其中較大差異主要由於：(a)我們部分新獲委聘社區生活服務項目乃透過收購及投資市場上的社區生活服務提供商而獲得，這符合我們業務擴張的策略。有關詳情，請參閱本節「於往績記錄期間收購公司」；及(b)於毋須進行投標程序時，我們透過直接委聘獲得部分項目。

下表載列於往績記錄期間透過招標流程及直接委聘獲取的商企和城市空間服務的在管項目數量及收入明細：

	截至12月31日止年度								
	2022年			2023年			2024年		
	在管 項目數量	收入		在管 項目數量	收入		在管 項目數量	收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
招標流程.....	171	244,982	99.1	180	288,705	95.6	174	294,347	95.8
直接委聘.....	5	2,148	0.9	10	13,132	4.4	9	12,980	4.2
總計 .....	<b>176</b>	<b>247,130</b>	<b>100.0</b>	<b>190</b>	<b>301,837</b>	<b>100.0</b>	<b>183</b>	<b>307,327</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

下表載列於往績記錄期間通過招標流程及直接委聘獲取的社區生活服務的在管項目數量、在管建築面積及收入明細：

	截至12月31日止年度											
	2022年		2023年		2024年							
	在管項目 數量	在管 建築面積 (千平方米) (人民幣千元) (%)	在管項目 數量	在管 建築面積 (千平方米) (人民幣千元) (%)	在管項目 數量	在管 建築面積 (千平方米) (人民幣千元) (%)						
招標流程.....	69	14,701	87,660	92.0	84	15,991	98,683	76.5	101	19,848	137,804	82.0
直接委聘.....	18	1,318	7,627	8.0	59	5,079	30,221	23.5	55	4,519	30,323	18.0
<b>總計 .....</b>	<b>87</b>	<b>16,019</b>	<b>95,287</b>	<b>100.0</b>	<b>143</b>	<b>21,070</b>	<b>128,904</b>	<b>100.0</b>	<b>156</b>	<b>24,367</b>	<b>168,127</b>	<b>100.0</b>

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，通過招標獲取的社區生活服務項目數量分別69個、84個及101個，而同期我們就社區生活服務提交的標書數目為8份、20份及14份，其中差異主要是因為我們透過投標程序獲得的大部分社區生活服務項目由社區生活服務提供商擁有，而該等提供商隨後透過投資及收購而被我們收購。其中部分項目是在我們進行收購前，由被收購公司透過招標程序獲得。因此，該等項目已計算在透過投標程序獲得的項目中。

## 業 務

### 在管物業組合

#### 概覽

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們分別有263個、333個及339個在管項目。我們擁有多元化的在管物業組合，包括廣泛的商業及公共物業以及住宅社區。於往績記錄期間，我們透過取得新的商企和城市空間服務協議及社區生活服務協議來擴大我們的項目組合。我們相信，隨著我們經驗的積累及我們服務質量不斷獲得認可，我們將能夠持續擴大在管物業組合及我們的客戶基礎。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們有176個、190個及183個公共及商業物業提供商企和城市空間服務的在管項目；我們有87個、143個及156個社區生活服務的在管項目。

#### 我們的在管物業建築面積

於往績記錄期間，我們就商企和城市空間服務收取的服務費並非參考在管物業的建築面積計算，而是按成本加成定價法計算，即我們按每個項目收取固定服務費總額，而非參考我們在管建築面積。另一方面，於往績記錄期間，就社區生活服務收取的費用按基於面積的定價方法計算。有關定價策略的詳情，請參閱本節「定價政策」一段。

下表載列於往績記錄期間我們在管物業的建築面積明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	在管 建築面積 (千平方米)	佔總在管 建築面積 百分比(%)	在管 建築面積 (千平方米)	佔總在管 建築面積 百分比(%)	在管 建築面積 (千平方米)	佔總在管 建築面積 百分比(%)
商企和城市						
空間服務 <sup>(附註1)</sup> . . . . .	5,776	26.5	7,905	27.3	7,154	22.7
— 商業項目 . . . . .	3,254	14.9	4,414	15.2	4,304	13.7
— 公共項目 . . . . .	2,522	11.6	3,491	12.1	2,850	9.0
社區生活服務 . . . . .	16,019	73.5	21,070	72.7	24,367	77.3
總計 . . . . .	<b>21,795</b>	<b>100.0</b>	<b>28,975</b>	<b>100.0</b>	<b>31,521</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

附註：

- 商企和城市空間項目及社區生活項目的建築面積的資料來自：(i)服務協議所載的建築面積；(ii)官網載列的物業資料；或(iii)客戶發出的確認，惟16個商企和城市空間項目主要由於涉及監獄、警察建築和設施的物業性質或缺乏上述條件，而未能提供任何建築面積。於往績記錄期間，我們所有在管的商企和城市空間項目均按固定合約金額收費。根據該等協議收取的服務費與我們實際在管建築面積並不直接對應，因為其主要反映所需工人規定人數及該物業類型所需的服務標準等關鍵因素。因此，商企和城市空間項目在管建築面積僅供說明用途，而不會準確反映我們於往績記錄期間向商企和城市空間項目提供的服務的財務方面。

### 項目變動

於往績記錄期間，我們客戶與我們訂立的商企和城市空間項目總數由2022年1月1日的84份增加至2024年12月31日的108份。下表載列於往績記錄期間我們商企和城市空間項目總數的變動：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	項目數目	餘下合約 價值 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	項目數目	餘下合約 價值 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	項目數目	餘下合約 價值 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)
年初項目數目／餘下合約 價值的年初價值 .....	84	211,801	134	375,043	127	377,653
加：獲得新項目／授予 合約價值 .....	92	410,372	56	304,447	56	170,887
減：完成項目／確認收入 ..	(42)	(247,130)	(63)	(301,837)	(75)	(307,327)
年末項目數目／餘下合約 價值的年末價值 .....	<b>134</b>	<b>375,043</b>	<b>127</b>	<b>377,653</b>	<b>108</b>	<b>241,213</b>

附註：

- 就商企和城市空間項目協議的變動而言，我們採用所示年度已確認或將確認的餘下合約收入作為參數，因為我們的商企和城市空間服務收費並非根據我們在管物業的建築面積計算，而是根據成本加成定價法計算。

## 業 務

於往績記錄期間，我們客戶與我們訂立的社區生活服務協議總數由2022年1月1日的68份增加至2024年12月31日的133份。下表載列於往績記錄期間社區生活服務項目總數及相應建築面積的變動：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	項目數目	建築面積 <sup>(附註1)</sup> (千平方米)	項目數目	建築面積 <sup>(附註1)</sup> (千平方米)	項目數目	建築面積 <sup>(附註1)</sup> (千平方米)
截至年初.....	68	9,502	83	15,520	132	19,131
新增項目 <sup>(附註2)</sup> .....	19	6,517	60	5,550	24	5,236
終止 <sup>(附註3)</sup> .....	(4)	(499)	(11)	(1,939)	(23)	(2,209)
<b>截至年末.....</b>	<b>83</b>	<b>15,520</b>	<b>132</b>	<b>19,131</b>	<b>133</b>	<b>22,158</b>

附註：

- 就社區生活服務協議的變動而言，我們採用所示年度的協議數目及建築面積作為參數，因為社區生活服務所收取的費用乃按基於面積的定價方法計算。
- 新委聘項目包括我們透過投資於或收購自其他物業服務提供商獲得的項目。
- 出於若干社區生活協議的整體盈利能力及／或其他商業原因，我們決定不重續該等協議。

## 業 務

### 我們的項目到期時間表

下表載列於2024年12月31日我們現有商企和城市空間項目的到期時間表：

項目數目	總合約 價值 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	於2024年	截至2025年	於2025年	
		12月31日或之前 確認的收益 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	12月31日止年度 予以確認的 預計收益 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	12月31日後 予以確認的 預計收益 <sup>(附註1)</sup> (人民幣千元)	
無固定期限項目 .....	1	不適用	61	80	不適用
有固定期限且於以下年度 到期的項目：					
— 截至2025年12月31日止年度	67	394,626	268,876	113,120	不適用
— 截至2026年12月31日止年度	27	170,562	80,900	56,989	32,495
— 截至2027年12月31日止年度 及以後 .....	13	74,928	37,389	23,868	36,739
<b>總計 .....</b>	<b>108</b>	<b>640,116</b>	<b>387,226</b>	<b>194,057</b>	<b>69,234</b>

附註：

- 就我們現有商企和城市空間項目的到期情況而言，我們採用所示年度已確認或將確認的收入作為參數，因為我們的商企和城市空間服務收費並非根據我們在管物業的建築面積計算，而是根據成本加成定價法計算。

下表載列於2024年12月31日我們現有社區生活項目的到期情況：

	項目數目	建築面積 <sup>(附註2)</sup>
		(千平方米)
無固定期限項目 <sup>(附註1)</sup> .....	87	14,233
有固定期限且於以下年度到期的項目：		
— 截至2025年12月31日止年度 .....	15	2,223
— 截至2026年12月31日止年度 .....	18	2,723
— 截至2027年12月31日止年度及以後 .....	13	2,979
<b>總計 .....</b>	<b>133</b>	<b>22,158</b>

附註：

- 該等項目包括並無明確到期日期的社區生活項目，惟將待成立業主委員會後屆滿。
- 就我們現有社區生活項目的到期情況而言，我們採用所示年度將到期的項目數目及建築面積作為參數，因為我們就社區生活服務收取的費用乃按基於面積定價的方式計算。

## 業 務

### 保留率

下表載列於所示年度按業務線劃分的協議保留率明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(%)	
商企和城市空間服務 . . . . .	100.0	100.0	100.0
社區生活服務 . . . . .	98.8	99.1	99.2
總計 . . . . .	<b>99.5</b>	<b>99.6</b>	<b>99.6</b>

於往績記錄期間，我們的協議保留率保持相對穩定，證明了我們提供令客戶滿意的優質服務的能力。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，(a)我們的商企和城市空間服務協議保留率分別為100.0%、100.0%及100.0%；及(b)我們的社區生活服務協議保留率分別為98.8%、99.1%及99.2%。

### 續約率

下表載列於所示年度按業務線劃分的協議續約率明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
待續協議數目 . . . . .	<b>107</b>	<b>145</b>	<b>197</b>
— 商企和城市空間服務 . . . . .	62	79	111
— 社區生活服務 <sup>(附註1)</sup> . . . . .	45	66	86
成功續約協議數目 . . . . .	<b>61</b>	<b>71</b>	<b>99</b>
— 商企和城市空間服務 . . . . .	20	16	36
— 社區生活服務 . . . . .	41	55	63
續約率 . . . . .	<b>57.0%</b>	<b>49.0%</b>	<b>50.3%</b>
— 商企和城市空間服務 . . . . .	32.3%	20.3%	32.4%
— 社區生活服務 . . . . .	91.1%	83.3%	73.3%

附註：

- 待續期的社區生活服務數目已計及於所示年度到期的有固定年期及無固定年期的協議數目。

## 業 務

商企和城市空間服務協議的續約率由2022年的32.3%減少至2023年的20.3%，並於2024年回升至32.4%，而社區生活服務協議的續約率由2022年的91.1%下降至2023年的83.3%，並於2024年進一步下降至73.3%，主要因為：(a)若干客戶不再需要我們的服務且未與我們續簽服務協議；據董事所確認，該等未續簽並非由於我們的服務質素或與客戶有任何意見分歧所致；及(b)我們退出若干項目，並將我們的努力及資源投放至規模更大或盈利更高的項目。

### 於往績記錄期間收購公司

我們實施收購策略，旨在有效擴大我們的市場份額及客戶基礎。我們於往績記錄期間收購15家公司（「已收購公司」），該等公司主要從事提供商企和城市空間服務及社區生活服務。

下表載列於所示年度我們已收購公司的在管項目數量、已收購公司的在管建築面積及已收購公司對本集團的收入貢獻：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
<b>商企和城市空間項目</b>			
— 在管項目數量 . . . . .	5	7	9
— 對本集團的收入貢獻 (人民幣千元) . . . . .	2,210	11,600	9,855
<b>社區生活項目</b>			
— 在管項目數量 . . . . .	46	92	95
— 在管建築面積 (千平方米) . . . . .	8,244	12,576	13,740
— 對本集團的收入貢獻 (人民幣千元) . . . . .	28,546	63,801	87,569

我們認為收購該等已收購公司的全部或部分股權能使我們有效地打入新地區的商企和城市空間服務及社區生活服務市場，因為該等公司已在當地建立了良好的網絡及資源。收購後，我們將控制該等公司並接管其服務營運，我們一般會負責項目識別、標書準備及提交、項目運營，例如，指派我們的業務開發部門不斷尋找新的項目邀請，為適合我們的項目準備及提交標書文件，提供商企和城市空間服務及社區生活服務，並根據我們客戶的標準進行質量控制。透過該等已收購的公司所建立的網絡及

---

## 業 務

---

資源，我們會指派當地的合作夥伴在我們的銷售及市場團隊的全力支持下負責客戶管理，以加強商業信任，並與當地相關地區的客戶建立並保持正面的業務關係。此外，我們允許該等已收購公司使用我們的品牌名稱，在我們的銷售及拓展團隊的支持下，加強在當地市場的拓展活動及宣傳。

### 定價政策

截至2024年12月31日止三個年度，我們商企和城市空間服務及社區生活服務產生的所有收入來自按包幹制收取的服務費。

在包幹制模式下，我們就我們的服務收取「固定且全包」的費用，我們的服務費通常定期收取，視乎我們的服務協議的條款而定。我們有權將自客戶收取的服務費的全額保留作為收入而我們需承擔在提供我們的服務時所產生的成本。在談判及訂立服務協議前，我們尋求編製銷售成本估計。我們的銷售成本主要包括人工成本、材料消耗、設備折舊、分包安排及水電費成本。由於我們需承擔該等費用，我們的利潤率受我們降低成本能力的影響。倘我們的成本高出估計，我們按包幹制收費的項目的利潤率或會受到不利影響。請參閱本文件「風險因素－我們可能會因按包幹制收取服務費而蒙受損失」。

我們採取兩種定價方法計算並釐定包幹費用，即基於面積的定價方法及成本加成定價法。

於基於面積的定價方法下，考慮到物業的類型及大小服務質量等關鍵因素並參考可資比較項目的單位費用，我們按「每月每平方米人民幣」收取物業管理費。於成本加成定價法下，經考慮主要因素，如(a)涉及進行定期物業管理工作的員工數目及規定（如保安人員、清潔員及其他工人）；(b)估計運營開支（包括但不限於材料及設備）；(c)類似物業的定價；及(d)對我們競爭對手定價的估計，按項目收取總包費用。

我們定期審閱及評估所收取的服務費並將其與我們的財務業績比較並評估我們於續新我們的服務協議時是否應修訂所收取的服務費以確保可持續取得盈利。

## 業 務

### 商企和城市空間服務

於往績記錄期間，我們所有的商企和城市空間服務均按成本加成定價法收費。

根據中指院資料，在商企和城市空間市場中，計算按成本加成定價法收取的服務費用並無既定慣例。在對有關項目定價時，一般會考慮勞工成本、材料成本及根據客戶特定要求產生的其他開支。於招標申請及邀請時，我們的客戶通常設定在項目中支付給服務供應商的最高固定價格（「最高固定價格」）。於提交投標文件之前，我們(a)為標的項目提供商企和城市空間服務計算預估成本；(b)採用成本加成定價法，在估計成本加上服務加價率得出全包費用。服務加價率設於估計成本的特定百分比，而百分比由我們酌情釐定；及(c)將我們根據成本加成定價法得出的全包費用與最高固定價格進行比較。倘我們的全包費用低於最高固定價格，我們會繼續進行招標流程。中標後，我們向客戶收取全包費用，其主要包括上述估計成本加服務加價率。根據中指院資料，上述計算方法及本公司全包費用的組成部分普遍適用於商企和城市空間服務市場內成本加成的項目。

下表載列截至2024年12月31日本集團及同行按成本加成定價法收取商企和城市空間服務項目的服務加價率範圍：

	商業項目	公共項目
本集團 .....	10%至12%	10%至12%
同行 <sup>(附註1)</sup> .....	3%至20%	3%至20%

附註：

1. 我們同行的服務加價率範圍取自中指院。

如上表所示，截至2024年12月31日，我們按成本加成定價法收費的商企和城市空間項目的服務加價率範圍屬相同市場同行收費範圍內。

### 社區生活服務

於往績記錄期間，我們所有社區生活服務項目均按基於面積的定價方法收費（按服務性質收費的增值服務除外）。

## 業 務

### 平均每月服務費

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，社區生活服務項目的平均每月服務費分別為每平方米人民幣1.0元、每平方米人民幣0.9元及每平方米人民幣1.0元。

### 單位費範圍比較

下表載列所示年度本集團及業界同行按基於面積的定價方法收取的單位費範圍：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	本集團	業界同行 <sup>(附註1)</sup>	本集團	業界同行 <sup>(附註1)</sup>	本集團	業界同行 <sup>(附註1)</sup>
	(每平方米人民幣元)					
廣東省 .....	1.0-4.3	0.5-5.9	1.0-4.3	0.5-6.0	1.0-4.3	0.5-6.0
華南(廣東省 除外) .....	0.5-1.7	0.4-3.5	0.5-1.7	0.4-3.5	0.5-1.7	0.4-3.5
東北 <sup>(附註2)</sup> .....	不適用	0.4-3.0	不適用	0.4-3.0	不適用	0.4-3.0
華北 <sup>(附註2)</sup> .....	不適用	0.4-6.0	不適用	0.4-6.0	不適用	0.4-6.0
華東 .....	0.9-1.3	[0.5-6.4	0.9-1.3	0.5-6.4	0.9-1.3	0.5-6.5
華中 .....	0.5-1.7	0.4-3.5	0.5-1.7	0.4-3.5	0.5-1.7	0.4-3.5
中國西部地區....	0.4-1.2	0.4-3.5	0.4-1.2	0.4-3.5	0.4-1.2	0.4-3.5

附註：

1. 業界同行收取的單位服務費範圍來自中指院。
2. 於往績記錄期間，我們於該等地區並無任何社區生活項目。

於往績記錄期間，我們收取的所有社區生活服務項目平均每月服務費均在相同市場同行的價格範圍內。

根據國務院於2018年3月19日頒佈的《物業管理條例》，已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業管理費的支付義務由該等物業的開發商承擔。我們通常向提供基礎住宅物業管理服務且已完工但尚未交付給業主的住宅單元收取空置費。於往績記錄期間，我們收取的空置費通常介乎我們的常規基礎住宅物業管理服務費的50%至100%。根據中指院的資料，物業管理服務提供商向已竣工但尚未交付予業主的住宅單位提供基礎住宅物業管理服務乃屬慣例，我們對空置物業的定價標準符合我們同行的收費標準。

---

## 業 務

---

### 付款

我們主要根據商企和城市空間服務協議及社區生活服務協議，按月度或季度的方式收取服務費。服務費通常於我們發出發票後由我們的客戶支付。我們接納主要透過電匯及其他電子支付方式支付服務費。

為便於及時收取我們的服務費及其他付款，我們可能定期透過電話、短信及當面通知等渠道提醒客戶按照相關服務協議進行付款。對於逾期未付的款項，我們可能會發出催款函，要求支付未付款項。

### 銷售及營銷

自我們註冊成立以來，我們主要專注於中國廣東省的業務開發。多年來，我們逐漸擴大我們的服務範圍至中國25個省。我們的擴張主要來自於我們的銷售及營銷工作，其向企業、商業物業開發商、公共機關、政府機構、住宅社區物業開發商、業主及居民推廣我們的商企和城市空間及社區生活服務。

我們的業務開發部門主要負責尋找商企和城市空間及社區生活服務的項目、分析我們在投標進度中的競爭力、與客戶協商並處理服務協議和續約事宜、進行營銷活動以推廣我們的服務及解決方案，以及為商業、公共及居民客戶提供持續的客戶支持並維繫正面關係。

截至2024年12月31日，我們的業務發展部包括1名品牌管理人員、3名銷售及市場推廣人員及12名標書管理人員。彼等的任務是維護及推廣我們的品牌及形象、制訂市場策略及宣傳計劃、主動接觸及拜訪潛在客戶、維持持續的客戶溝通，以及收集客戶對我們服務的意見以作內部檢討及改進。尤其是，我們致力於探索及建立線下及線上信息渠道，以開展業務開發及市場研究。線下渠道包括透過推薦及與現有客戶頻繁溝通發掘商機及舉辦促銷活動展示我們的服務，而線上渠道包括建立我們的網站及利用社交媒體平台加強宣傳。

---

## 業 務

---

在我們專業品牌管理、銷售及市場推廣及標書管理人員的支持下，我們努力與現有客戶維持業務關係，並與潛在客戶建立新關係。利用我們與現有客戶的成熟關係，我們尋求彼等的建議及推薦以及我們關注平台及網站上的招標信息以獲得新商機。

### 標準化運營及信息技術

為增強我們的競爭力、提升客戶滿意度，我們專注於使用標準化運營及技術。這旨在減少對人工及相關成本的依賴。我們評價我們的服務並制定程序以提高經營效率、確保服務質量始終如一、進而開發可擴展業務模式及緩解人工成本上漲負擔的方式提供該等服務。

我們在服務的關鍵領域實現運營規範化，包括質量管理、環境管理、職業健康與安全管理、能源管理；信息安全與食品安全管理。我們根據我們的ISO 9001:2015質量管理體系認證；我們的ISO 14001:2015環境管理體系認證；我們的ISO 45001:2018職業健康安全體系認證；我們的ISO 50001:2018能源管理體系認證；我們的ISO/IEC 27001:2022信息安全體系認證及我們的ISO 22000:2018食品安全管理體系認證，規範及優化服務流程，從而增強總部和附屬公司的項目服務能力。我們在若干業務中採用一致的標準，其中包括設備及設施的維修及保養以及客戶服務。我們亦應用並整合智能系統，使我們能夠更有效地運營。

於往績記錄期間，我們開發及利用的信息技術主要包括：(a)智慧物業雲管控平台管理系統，用於管理和記錄我們所管理物業的資料，如員工調配、項目支出、材料使用、設施維修和保養進度及其他詳情；及(b)社友智慧社區系統，其功能包括(i)一個提供多個服務系統供內部使用的平台，包括門禁控制系統、智能監控系統及智能停車營運管理系統；及(ii)一個提供若干功能供居民使用的平台，如在線支付設備、設備維修申報及其他客戶服務。

### 數據安全和隱私

我們設有內部控制措施，保護儲存在我們系統的數據免遭未經授權的訪問，並確保數據的可用性、機密性及可靠性。

---

## 業 務

---

我們在為我們提供服務所需的範圍內收集及保存業主、住戶及租戶的機密數據，包括彼等的姓名、電話號碼、住址及其他資料。我們僅於彼等仍為我們在管物業的業主、住戶及租戶時保留該等數據。我們已制定內部政策，以防止任何未經授權的資料訪問，其中包括規定系統管理員的義務及工作職責，以及實施密碼、備份及安全措施，以防止黑客、病毒及網絡攻擊，確保資料安全。只有我們的關鍵僱員才能訪問我們收集的資料，如果要求其他僱員訪問資料，則必須獲得高級管理層的授權。我們在處理客戶數據方面監控和管理我們的僱員，未經事先同意或授權，我們不會分享、轉移或公開披露任何資料。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無受到任何與數據保護事宜有關的行政處罰。我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間，我們於中國在所有重大方面均遵守適用的數據保護法律及法規。

## 客戶

### 概覽

我們主要向多家商企、公共及住宅客戶提供商企和城市空間服務及社區生活服務。我們商企和城市空間服務的主要客戶包括企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構。我們社區生活服務的主要客戶包括住宅社區的物業開發商、業主及住戶。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，對我們五大客戶的銷售收入為人民幣124.3百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣125.3百萬元，分別佔我們總收入的36.3%、31.4%及26.3%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，對客戶A（我們於往績記錄期間的單一最大客戶）的銷售收入為人民幣68.6百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣36.1百萬元，分別佔我們總收入的20.0%、14.2%及7.6%。我們於往績記錄期間各年度的五大客戶均為獨立第三方。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所深知擁有我們5.0%以上總股本的任何股東概無在我們於往績記錄期間各年度的五大客戶中的任何一家持有任何權益。

## 業 務

### 我們的前五大客戶

下表載列我們於往績記錄期間各年度的五大客戶的若干詳情。

#### 截至2022年12月31日止年度

排名	客戶	業務關係 開始年份	我們提供的產品／服務	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比 %	與我們的關係	信貸期 (月)
1..	客戶A <sup>(附註1)</sup>	2017年	商企和城市空間服務	68,647	20.0	獨立第三方	1
2..	客戶B <sup>(附註2)</sup>	2019年	商企和城市空間服務	16,681	4.9	獨立第三方	1
3..	客戶C <sup>(附註3)</sup>	2017年	商企和城市空間服務	14,002	4.1	獨立第三方	1
4..	客戶D <sup>(附註4)</sup>	2016年	商企和城市空間服務	12,945	3.8	獨立第三方	1
5..	廣東科學 技術職業 學院 <sup>(附註5)</sup>	2020年	商企和城市空間服務	12,034	3.5	獨立第三方	1
				<b>124,309</b>	<b>36.3</b>		

## 業 務

### 截至2023年12月31日止年度

排名	客戶	與我們業務 關係的時長 年份	我們提供的產品／服務	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比 %	與我們的關係	信貸期 (月)
1..	客戶A <sup>(附註1)</sup>	2017年	商企和城市空間服務	60,983	14.2	獨立第三方	1
2..	客戶E <sup>(附註6)</sup>	2022年	商企和城市空間服務	23,086	5.4	獨立第三方	1
3..	客戶F <sup>(附註7)</sup>	2020年	商企和城市空間服務	21,286	4.9	獨立第三方	1
4..	客戶B <sup>(附註2)</sup>	2019年	商企和城市空間服務	16,594	3.9	獨立第三方	1
5..	客戶D <sup>(附註4)</sup>	2016年	商企和城市空間服務	12,879	3.0	獨立第三方	1
				<b>134,828</b>	<b>31.4</b>		

### 截至2024年12月31日止年度

排名	客戶	業務關係 開始年份 年份	我們提供的產品／服務	收入 人民幣千元	佔總收入 百分比 %	與我們的關係	信貸期 (月)
1..	客戶A <sup>(附註1)</sup>	2017年	商企和城市空間服務	36,147	7.6	獨立第三方	1
2..	客戶E <sup>(附註6)</sup>	2022年	商企和城市空間服務	34,367	7.2	獨立第三方	1
3..	客戶F <sup>(附註7)</sup>	2020年	商企和城市空間服務	20,711	4.4	獨立第三方	1
4..	客戶D <sup>(附註4)</sup>	2016年	商企和城市空間服務	17,283	3.6	獨立第三方	1
5..	客戶B <sup>(附註2)</sup>	2019年	商企和城市空間服務	16,773	3.5	獨立第三方	1
				<b>125,280</b>	<b>26.3</b>		

---

## 業 務

---

附註：

1. 客戶A為中國國有企業，為中國其中一家最大的電信服務提供商。其業務活動包括提供電信及互聯網服務。
2. 客戶B為中國國有企業，其業務活動包括在中國提供郵政服務。
3. 客戶C為中國國有電信運營商，為中國其中一家最大的電信服務提供商。其業務活動包括提供移動網絡、長途及本地電話以及互聯網服務。
4. 客戶D為中國國有企業，為中國其中一家最大的發電企業及提供電力及能源服務。
5. 廣東科學技術職業學院為一所位於中國廣東省的省屬公辦職業院校。其業務活動包括提供教育服務。
6. 客戶E為一家部分國有的中國跨國銀行及金融服務公司。
7. 客戶F為中國其中一家最大的國有礦業及能源企業，其業務活動包括在中國開發、投資、建設、經營和管理發電廠及電力生產以供應電力。

## 供應商

### 概覽

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，各年度向我們五大供應商的採購額分別為人民幣94.9百萬元、人民幣69.7百萬元及人民幣88.2百萬元，分別佔我們總採購額的37.9%、27.9%及31.8%。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，於往績記錄期間各期間向本集團單一最大供應商的總採購額分別約為人民幣26.9百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣30.7百萬元，分別佔本集團同期總採購額約10.7%、8.9%及11.1%。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除奧聯發展集團外，我們的董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所深知擁有我們5%以上已發行股本的任何股東概無在我們於往績記錄期間各年度的五大供應商中的任何一家持有任何權益。有關詳情，請參閱本文件「關連交易」。

## 業 務

### 我們的五大供應商

下表載列我們於往績記錄期間各年度的五大供應商的若干詳情。

#### 截至2022年12月31日止年度

排名	供應商	購買的主要服務	業務關係開始年份	採購金額	佔期內總採購額百分比	與本集團的關係	信貸期 (月)
				人民幣千元	%		
1...	供應商A <small>(附註1)</small>	人力資源服務	2021年	26,857	10.7	獨立第三方	1
2...	供應商B <small>(附註2)</small>	人力資源服務	2021年	25,801	10.3	獨立第三方	1
3...	供應商C <small>(附註3)</small>	人力資源服務	2021年	20,265	8.1	獨立第三方	1
4...	供應商D <small>(附註4)</small>	清潔服務	2021年	11,031	4.4	獨立第三方	1
5...	供應商E <small>(附註5)</small>	清潔服務	2021年	10,932	4.4	獨立第三方	1
				<b>94,886</b>	<b>37.9</b>		

#### 截至2023年12月31日止年度

排名	供應商	購買的主要服務	業務關係開始年份	採購金額	佔期內總採購額百分比	與本集團的關係	信貸期 (月)
				人民幣千元	%		
1...	供應商B <small>(附註2)</small>	人力資源服務	2021年	22,220	8.9	獨立第三方	1
2...	供應商A <small>(附註1)</small>	人力資源服務	2021年	20,295	8.1	獨立第三方	1
3...	奧聯發展集團 <small>(附註6)</small>	清潔以及 電梯維護及 維修服務	2021年	12,259	4.9	關聯方	1
4...	供應商F <small>(附註7)</small>	電力	2010年	9,564	3.8	獨立第三方	1
5...	供應商D <small>(附註4)</small>	清潔服務	2021年	5,371	2.2	獨立第三方	1
				<b>69,709</b>	<b>27.9</b>		

## 業 務

### 截至2024年12月31日止年度

排名	供應商	購買的主要服務	業務關係開始年份	佔期內總		與本集團的關係	信貸期 (月)
				採購金額 人民幣千元	採購額百分比 %		
1...	奧聯發展集團 <sup>(附註6)</sup>	清潔、綠以及 電梯維護及 維修服務	2021年	30,708	11.1	關聯方	1
2...	供應商A <sup>(附註1)</sup>	人力資源	2021年	24,701	8.9	獨立第三方	1
3...	供應商F <sup>(附註7)</sup>	電力	2010年	17,730	6.4	獨立第三方	1
4...	供應商G <sup>(附註8)</sup>	電力	2010年	8,389	3.0	獨立第三方	1
5...	供應商H <sup>(附註9)</sup>	清潔服務	2023年	6,688	2.4	獨立第三方	2
				<b>88,216</b>	<b>31.8</b>		

附註：

1. 供應商A為位於中國廣東省的中國私人實體。其業務活動包括勞動力供給及人力資源服務。
2. 供應商B為位於中國廣東省的中國私人實體。其業務活動包括提供清潔服務。
3. 供應商C為位於中國江蘇省的中國私人實體。其業務活動包括勞動力供給及人力資源服務。
4. 供應商D為位於中國廣東省的中國私人實體。其業務活動包括提供清潔服務。
5. 供應商E為位於中國河北省的中國私人實體。其業務活動包括提供清潔服務。
6. 奧聯發展集團主要包括廣東中薪、廣州梯鏈等。
7. 供應商F為國有企業。其為中國其中一家最大的電力供應公司。其業務活動包括電力供應。
8. 供應商G為總部位於中國廣東省廣州市的國有企業。其業務活動包括電力供應。
9. 供應商H為位於中國廣東省的中國私人實體。其業務活動包括提供清潔服務。

## 業 務

### 重疊客戶及供應商

截至2024年12月31日止三個年度，本集團若干供應商同時為我們的客戶。下表載列於所示期間本集團來自重疊客戶及供應商的銷售收入及採購額總額：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
<b>向重疊客戶及供應商的銷售</b>			
— 銷售收入(人民幣千元) . . . . .	79,673	139,675	138,707
— 所佔銷售收入總額的百分比(%) . . .	23.3	32.4	29.2
<b>來自重疊客戶及供應商的採購</b>			
— 採購額(人民幣千元) . . . . .	3,510	4,334	5,154
— 所佔採購成本總額的百分比(%) . . .	1.4	1.7	1.9

於往績記錄期間，我們若干五大客戶同時為我們的供應商。

我們於2022年、2023年及2024年的五大客戶之一客戶A於2022年、2023年及2024年為我們供應商之一。客戶A於2022年、2023年及2024年分別約佔我們收入的20.0%、14.2%及7.6%，同期分別約佔我們採購總額的0.1%、0.1%及0.2%。客戶A為一家中國電訊服務提供商集團，於2022年、2023年及2024年向本公司提供電訊及互聯網服務。因此，客戶A被視為重疊客戶及供應商。

我們於2022年、2023年及2024年的五大客戶之一客戶B於2022年、2023年及2024年為我們供應商之一。客戶B於2022年、2023年及2024年分別約佔我們收入的4.9%、3.9%及3.5%，同期分別約佔我們採購總額的0.1%、0.1%及0.1%。客戶B為一家中國郵政服務提供商集團，於2022年、2023年及2024年向本公司提供郵政服務。因此，客戶B被視為重疊客戶及供應商。

我們於2022年的五大客戶之一客戶C於2022年、2023年及2024年為我們供應商之一。客戶C於2022年約佔我們收入的4.1%，於2022年、2023年及2024年分別約佔我們採購總額的0.1%、0.1%及0.1%。客戶C為一家中國電訊運營商集團，於2022年、2023年及2024年向本公司提供電訊及互聯網服務。因此，客戶C被視為重疊客戶及供應商。

---

## 業 務

---

我們於2022年、2023年及2024年的五大客戶之一客戶D於2022年、2023年及2024年為我們供應商之一。客戶D於2022年、2023年及2024年分別約佔我們收入的3.8%、3.0%及3.6%，同期分別約佔我們採購總額的0.1%、0.1%及0.1%。客戶D為一家中國發電企業集團，於2022年、2023年及2024年向本公司提供電力服務。因此，客戶D被視為重疊客戶及供應商。

我們於2023年及2024年的五大客戶之一客戶E於2022年、2023年及2024年為我們供應商之一。客戶E於2023年及2024年分別約佔我們收入的5.4%及7.2%，於2022年、2023年及2024年分別約佔我們採購總額的0.1%、0.2%及0.1%。客戶E為一家中國銀行及金融服務提供商集團，於2022年、2023年及2024年向本公司提供銀行及金融服務。因此，客戶E被視為重疊客戶及供應商。

我們於2023年及2024年的五大客戶之一客戶F於2023年為我們供應商之一。客戶F於2023年及2024年分別約佔我們收入的4.9%及4.4%，於2023年約佔我們於採購總額的0.1%。客戶F為一家中國採礦及能源企業集團，於2023年向本公司提供電力供應服務。因此，客戶F被視為重疊客戶及供應商。

董事確認，本集團向重疊客戶及供應商的銷售／來自重疊客戶及供應商的採購：(a)乃經審慎考慮相關時間的當前採購及銷售價格後訂立；(b)根據正常商業條款於日常業務過程中按公平原則進行；及(c)按不遜於非客戶及供應商的其他獨立第三方的價格訂立。據董事所深知，於往績記錄期間，本集團與其他主要客戶及主要供應商並無任何其他重疊關係。

### 分包

我們的項目管理部負責甄選、管理及評估參與我們項目的分包商。於往績記錄期間，除奧聯發展集團（我們向其採購保潔及綠化服務及電梯維修服務）外，我們所有的分包商均為獨立第三方。

---

## 業 務

---

### 分包商的甄選

我們委聘合資格分包商主要提供屬密集型且需要額外勞動力的服務以及屬技術性質且需要相關行業資格及認證的服務，例如：(a) 電梯維保服務；(b) 消防系統服務；(c) 高壓電源維保服務；及(d) 外牆清潔服務。我們亦委聘合資格分包商提供保潔、安保及公共區域設施維修及保養服務，以優化我們若干項目的銷售成本及效益。

我們按照內部篩選標準評估分包商，例如：(a) 服務範圍；(b) 其提供服務的設施及設備；(c) 分包費；(d) 其與我們溝通的效率；(e) 其財務狀況；(f) 其提供類似服務的往績記錄；及(g) 其市場聲譽。只有符合我們要求的分包商才會被納入我們的預先核准名單。委聘分包商時，我們向潛在分包商發出邀請，並根據上述內部篩選標準及特定項目規定的具體要求評估其提交的投標申請。

### 分包商的管理

我們定期監察及評估分包商。各項目的項目經理應定期檢查分包商的工作，並記錄所識別的任何問題。各項目的項目經理透過審查分包商在不同方面的表現對其進行評估，包括：(a) 提供分包服務的及時性；(b) 分包服務質量及服務是否符合客戶標準；(c) 我們有否就分包服務收到任何客戶投訴；及(d) 客戶滿意度。倘我們發現分包商的分包服務不符合標準要求，則我們可終止與分包商的分包安排。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議通常包括以下主要條款：

- (a) **年期**。分包協議的簽立期限主要為一至兩年，經雙方同意後可選擇延期。評估分包服務的延期時，會考慮分包商的服務質素、過往表現及合作程度。
- (b) **履約範圍及標準**。分包協議載列(其中包括)分包商提供服務的範圍、頻率及地點。我們將參考客戶訂明的考核標準，於分包協議中載列所需績效標準。

---

## 業 務

---

- (c) *分包費用*。根據相關分包協議的支付條款，我們須按月、按季或按半年基準支付分包費用。
- (d) *我們的權利及義務*。我們負責向分包商提供必要的工作空間、設施及相關信息，並在其提供服務過程中予以配合。
- (e) *分包商的權利及義務*。分包商負責取得開展其業務經營所需的所有牌照、許可證及證書。分包商亦負責按分包協議所訂明的範圍、頻率及標準提供分包服務，同時遵守相關法律及法規。
- (f) *風險分配*。分包商須對其工作人員進行管理，並根據相關法律法規為其繳納社保及住房公積金費用。此外，分包商須對其在提供服務過程中造成的任何安全事故、人身傷害事故或經濟損失負責。
- (g) *採購原材料*。分包商將自行採購提供服務所需的設備及原材料。
- (h) *終止*。我們定期監察及評估分包商的表現，倘分包商表現不達標或違約，我們有權終止分包協議。

### 近期監管發展

#### 近期物業管理服務規例變動

2020年12月25日，住房和城鄉建設部及其他九個政府主管部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在從以下幾個主要方面加強住宅物業的管理：(a)完善業主委員會治理結構，並加強對業主委員會監督；(b)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會和業主代表等組成的物業管理委員會，臨時代表業主委員會開展工作；(c)鼓勵物業服務企業建設智慧物業管理服務平台，運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，提升其服務水平；(d)加強物業管理服務的監管，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息管理平台；及(e)完善對住宅專項維修資金使用及管理的監管。

## 業 務

2021年7月13日，住房和城鄉建設部發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，要求落實政策，聚焦重點問題，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃及物業服務。監管通知所指與提供物業管理服務有關的整治和規範重點問題包括：(a)未按照物業服務合同約定內容及標準提供服務；(b)未公示物業服務收費標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(c)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(d)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(e)物業服務合同依法解除或終止後，無正當理由拒絕退出物業服務項目。

### 與境外上市相關的中國法例及法規

中國證監會於2023年2月17日發佈《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」)等六項規則及規例及五項配套指引，其於2023年3月31日生效。

根據境外上市試行辦法，發行人同時滿足下列條件的，將被認定為進行境外間接上市的境內企業：(a)發行人最近一個會計年度的經審計合併財務報表中記錄的營業收入、利潤總額、總資產或淨資產的50%以上來自境內企業；及(b)發行人的主要業務活動在中國進行，或主要營業地點位於中國，或負責其業務營運及管理的高級管理人員大部分為中國公民或居於中國大陸。發行人在境外首次公開發售或者上市的，應當自提交中國境外發行上市申請文件之日起三個工作日內向中國證監會備案。境外上市試行辦法亦規定，倘發生控制權變動、受到境外證券監管機構或者有關部門調查或者處罰、發行人在境外上市後主動終止上市或者被強制終止上市等重大事件的，發行人應當自相關事項公告之日起三個工作日內將具體情況報告中國證監會。

同日，為推動有序實施境外上市試行辦法，中國證監會發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，其中規定倘備案範圍內的境內企業符合以下條件，則為存續企業：(a)曾在中國境外上市；(b)於境外上市試行辦法實施日期前，境外間接上

---

## 業 務

---

市的申請已獲境外監管機構或境外證券交易所批准（例如已在香港市場獲准聆訊或已在美國市場獲准註冊等），且無需履行境外監管機構或境外證券交易所發行上市監管程序（如在香港市場重新聽證等），並在2023年9月30日前完成境外上市。存續企業無須實時備案，但倘涉及再融資等後續備案的，則應進行備案。

於2023年2月24日，中國證監會、財政部、國家保密局、國家檔案局聯合發佈《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》（「**保密和檔案管理規定**」），其自2023年3月31日起施行。根據**保密和檔案管理規定**，倘在海外直接上市的境內股份公司或在海外間接上市的境內經營實體提供或公開披露，或通過其海外上市實體提供或公開披露涉及國家機密或國家機關工作秘密的文件或數據，或披露會不利影響國家安全或公共利益的其他文件或信息，則相應手續須嚴格遵從國家有關規定。

我們的中國法律顧問認為，(a) 實施建議[**編纂**]及[**編纂**]須遵守境內主管監管機構（包括但不限於中國證監會）的備案及批准程序；及(b) 本公司應於向香港聯交所提出[**編纂**]後三個工作日內向中國證監會報送備案文件。股份於聯交所[**編纂**]毋須取得中國證監會的其他批准。

詳情請參閱本文件「監管概覽－有關物業管理服務的法律法規」。

### 質量控制

我們相信質量控制對我們的長期成功至關重要。為貫徹服務標準，在質量控制部門的帶領下，我們能夠在所有業務經營中規範服務實踐，監察服務質量。我們已採取質量控制程序，包括：(a) 檢查和維護我們在管項目現場狀況和安全的多項全面措施；(b) 簡化我們採購程序和外包商甄選的多項措施；及(c) 顧客溝通、回饋及投訴處理標準化管理。

---

## 業 務

---

### 我們服務的質量控制

我們按照我們的ISO 9001:2015質量管理系統認證、ISO 14001:2015環境管理系統認證、ISO 45001:2018職業健康及安全管理體系認證、ISO 50001:2018能源管理體系認證、ISO/EC 27001:2022信息安全管理體系認證及ISO 22000:2018食品安全管理體系認證規定的標準開展業務營運。

我們已建立一套全面的系統來監督和確保服務質量，其中包括多套標準化內部政策和指南。我們的質量控制部門主要負責制定和實施我們業務運營各個方面的內部政策及指南，例如要求僱員遵從內部統一標準，包括服裝規範及專業行為，以保持一致專業的形象；提供對辦公室、電梯和地毯等區域進行清潔的規範；以及對電梯及滅火系統等技術設施進行維護的規範。此外，我們的質量控制部門定期與客戶舉行會議和討論以獲取反饋意見，從而不斷提高我們的服務質量。通過設立專門的質量控制部門負責質量控制，我們致力確保提供一致的服務並盡可能提供最好的質量，同時遵守我們的職業健康及安全標準。

### 對分包商的質量控制

我們的分包協議通常訂明預期質量標準。我們會評估分包商的表現，並要求彼等對不達標表現採取適當的整改措施。我們保留權利在分包商未能按我們規定的質量標準履約的情況下扣除分包費甚至終止分包協議。我們將根據我們的評估結果決定是否重續分包協議。

### 意見反饋及投訴管理

我們尋求及接收客戶對我們服務的反饋。我們實施管理系統以記錄及回應客戶反饋及投訴，並跟進客戶對我們回應的意見。該等內部政策和程序皆適用於我們所有商企和城市空間及社區生活服務項目。客戶可通過致電我們的服務熱線或與我們派駐商企和城市空間及社區生活服務物業的現場工作人員溝通，給予反饋或提出投訴。接獲客戶反饋或投訴後，我們的客戶服務部負責應答服務熱線，並將問題交由相關項目經理跟進解決。我們要求項目經理及時回應所有客戶反饋及投訴。

---

## 業 務

---

於問題解決後，我們會作出跟進溝通，確保客戶的問題得到完滿解決。倘客戶對其反饋或投訴的處理方式表示不滿，我們會安排客戶服務部的高級職員重新審視有關個案，並可考慮上報高級管理層以作進一步判斷。通過實施該反饋及投訴管理系統，我們力求建立並維持客戶對我們所提供服務的信任及信心。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到客戶任何有關我們服務的投訴，而會對業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### 知識產權

我們認為知識產權有助於我們業務的成功。為保護我們的知識產權，我們倚賴規管商標及版權的法律法規，以及我們僱員及第三方有關保密的合約義務。

截至最後實際可行日期，我們於中國註冊了五項專利、26項商標、三個域名及44項作品著作權，並於香港註冊了一項商標。我們的知識產權主要包括智慧企業管理系統、車輛管理系統、巡邏平台系統及監控裝置、廢棄物處理管理軟件及裝置、投訴管理軟件的專利權、商標權及著作權，該等知識產權為我們的業務營運及發展作出貢獻。

截至2024年12月31日，我們的商標及其他知識產權未被質押，我們與第三方不存在與上述知識產權有關的任何重大爭議。

據我們的中國法律顧問告知，我們合法擁有上述知識產權，我們有權在上述知識產權的年期內使用上述知識產權或將其許可或轉讓予第三方。有關我們註冊知識產權的詳情，請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－(b) 本集團的知識產權」。

## 業 務

### 獎項及認可

下表載列我們於往績記錄期間及截至2024年12月31日獲得的部分獎勵及認可。

獎項／認可	獲獎年份	頒獎實體
2024中國物業服務企業綜合實力 500強第63名.....	2024年	克而瑞和中物研協
2024粵港澳大灣區行政辦公 物業服務力TOP10 .....	2024年	克而瑞和中物研協
2024中國物業城市服務領先企業.....	2024年	克而瑞和中物研協
2024中國行政辦公物業服務領先企業.....	2024年	克而瑞和中物研協
2024中國物業服務市場化運營領先企業....	2024年	克而瑞和中物研協
2024廣東省物業服務綜合發展實力企業....	2024年	廣東省物業管理行業協會
2024大灣區物業服務品牌企業.....	2024年	廣東省物業管理行業協會
2024廣東物業行業綜合實力企業.....	2024年	廣東省物業管理行業協會

## 業 務

獎項／認可	獲獎年份	頒獎實體
2023-2024年廣東省物業管理行業		
誠信標桿企業 . . . . .	2024年	廣東省物業管理行業協會
2023中國物業服務企業綜合實力200強 . . . . .	2023年	克而瑞和中物研協
2023粵港澳大灣區物業服務力百強企業 . . . . .	2023年	克而瑞和中物研協
2023大灣區物業服務品牌企業 . . . . .	2023年	廣東省物業管理行業協會
2023廣東省物業服務綜合發展實力企業 . . . . .	2023年	廣東省物業管理行業協會
2022-2023年廣東省物業管理行業優秀企業 . . . . .	2023年	廣東省物業管理行業協會
2022中國物業服務企業綜合實力500強 . . . . .	2022年	克而瑞和中物研協

## 競爭

根據中指院的資料，中國物業管理服務行業高度分散且競爭激烈，截至2023年12月31日，業內共有超過375,000家物業管理服務提供商。在2024年中國物業管理百強企業中，按在管建築面積計，前十名物業管理服務提供商的市場份額約佔中國物業管理服務行業的18.4%。根據中指院的資料，廣東省物業管理服務行業同樣分散且競爭激烈，截至2023年12月31日，業內約有15,000家物業管理服務提供商。

---

## 業 務

---

根據中指院的資料，商企和城市空間服務市場及社區生活服務市場同樣高度分散且競爭激烈。在中國500,000家商企和城市空間服務提供商中，前五大商企和城市空間服務提供商貢獻2024年商企和城市空間服務市場總收入的約2.1%。在服務需求不斷增加、城鎮化率不斷增長及加速、優惠的政府政策和提升技術水平等市場驅動因素的推動下，預計未來商企和城市空間服務市場的激烈競爭仍將持續。在中國400,000家社區生活服務提供商中，前五大服務提供商佔中國社區生活服務市場總收入約6.1%。社區生活服務市場競爭激烈歸因於利好政府政策、城鎮化速度加快、收入增長及房地產市場發展等市場驅動因素。領先的社區生活服務提供商正積極擴大其服務範圍，並將先進技術融入其營運中，以保持競爭優勢。

有關我們經營的行業及市場的詳細資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－我們可能會遇到激烈的競爭，而無法有效地競爭」。

### 環境、社會及管治

我們致力於運用已建立的業務，為社會創造價值、作出貢獻並履行企業責任。此外，我們致力於遵守高標準企業治理，並透過採納及實施以下的環境、社會及管治（「ESG」）政策，以誠信及合規的方式經營我們的業務。

### 我們的ESG政策

我們已制定ESG政策，其中載列與ESG相關的主要目標及責任。根據ESG政策，我們的董事會須每年審視我們在ESG事項上的核心原則，包括確保ESG為員工的主要優先事項；透過參與有關重要社會議題的活動以貢獻社區及公益；培養依照ESG政策行事的文化；以及監控及報告主要的環境及社會風險、減緩措施及改善機會。

### ESG監督

根據ESG政策，董事會負責重大ESG相關事項的識別、評估、優先排序及管理。董事會將指定一個ESG團隊（「ESG團隊」），由我們的總經理、副總經理、高級財務人員、人力資源及行政高級職員及可能不時適合的其他核心管理代表組成，以協助監督及處理ESG相關事宜及問題。

---

## 業 務

---

### ESG風險識別、評估及管理流程

ESG團隊將每年召開不少於一次會議，以識別、評估及管理董事會同意的年度主要目標進度。ESG團隊將採用控制及風險自我評估方法，持續評估及管理其ESG和氣候相關風險狀況。與本集團業務相關的ESG及氣候相關風險將根據其可能性、財務後果及對本集團聲譽的影響進行識別、評估及排序。ESG團隊使用風險指標及紅旗，以監控已識別風險的優先順序，並將要求本集團各業務單位的主管提交附有風險緩解計劃的風險警示，而ESG及氣候相關風險報告則將提交予ESG團隊進行持續審閱及監控。ESG團隊認為必要時，將聘請第三方顧問協助我們實現ESG目標。倘我們聘用此類第三方，則ESG團隊將負責管理此類第三方。我們會將ESG相關事宜納入員工的各種訓練計劃中。ESG團隊亦將主要負責編製我們的ESG報告，並制定緩解及管理措施，以減輕ESG風險及影響。ESG團隊將每年向董事會報告。我們的董事會將每年審閱ESG政策、目標及標的，並負責批准我們ESG報告的刊發。董事會亦將檢討ESG政策，以確保其有效性，並討論及批准任何可能需要不時進行的修訂。

### 環境可持續性

對於環境影響及氣候變化的日益關注已導致各種法規及政策的採納。所造成影響的估計程度將在短期、中期及長期的範圍內進行評估。我們識別短期環境風險，近年，由於環境影響及氣候變化導致天氣模式不斷變化，增加了極端天氣狀況出現的頻率。極端條件或氣溫造成的災害可能會對我們的設施及設備造成損害，導致我們的業務營運臨時停止，並產生龐大的保養、維修或更換受損設施及設備的開支。為管理及減緩此類影響，我們將使用後備設施及設備，以防萬一。從中長期來看，我們識別環境風險，即針對環境影響及氣候變化而頒佈的法律法規及政治政策日益增多，可能會對我們的業務營運產生潛在影響，並可能使我們受到額外的限制及造成合規成本，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成負面影響。由於穩定的水電供應對我們的業務營運至關重要，日益嚴格的法律法規可能會導致對資源使用的限制，例如在特定期間內對水電的使用限制，這將會影響我們未來業務策略的實施及長期增長。我們將繼續留意任何有關環境合規的新規定，並聘請合資格的外部顧問或法律顧問，就如何減輕由此產生的影響提供建議。我們採取內部措施節約用電及用水，以減輕對環境及氣候變化的影響，並與資源節約型經濟看齊。

---

## 業 務

---

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，董事確認，我們於業務過程中並無遇到與我們開展業務的任何司法權區的環境、健康及工作場所安全法規有關的重大事故。董事亦確認，於往績記錄期間，我們並無產生任何重大的環境、健康、社會及工作場所安全合規成本，亦無因不遵守相關法律而被處以任何罰款或其他懲罰，且預期在可預見將來將維持於相若水平。我們預期未來每年的環境、健康及工作場所安全合規成本將維持在最低水平。儘管如此，我們的董事仍將持續監控ESG政策的實施及問題，並評估及識別ESG風險，以便本集團應對環境、社會及管治方面的任何未來變化，並確保遵守相關法律及監管規定。[編纂]後，董事確認將密切監控並確保遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》及《企業管治報告》、上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告指引》以及所有與環境、社會及管治相關的規則及法規。

### 氣候相關問題

對於氣候變化的日益關注已導致各種法規及政策的採納。潛在的氣候變化風險可分為過渡風險及實體風險。

### 過渡風險

對於過渡風險，特別是可能會增加我們的環境保護及合規開支的不斷變化的環境及氣候監管規定，我們擬進一步進行環境及氣候盡職調查，以確保我們的業務活動符合規定。此外，在低碳經濟轉型的過程中，我們擬將氣候變化設定為重要議題，並與我們的股東及相關利益相關者溝通。我們亦計劃購入更多環保器具及設備，以符合不斷發展的環境及氣候標準。

### 物理風險

對於物理風險，例如極端天氣事件的增加，可能會妨礙我們的營運、損壞我們的設施及設備，我們擬加強災難演習練習，以降低潛在損失。近年，由於氣候變化導致的天氣模式變化，致使極端天氣條件發生的頻率增加。極端天氣造成的災害可能對我們的業務相關設施造成重大損害或破壞，導致我們的設施及營運暫時或長期關閉。基於物業管理業務的性質，我們認為可能對我們的業務、策略或財務表現造成重大影響的環境或氣候相關風險較少。儘管如此，我們仍將持續監控及評估任何可能對我們的業務造成重大影響的潛在氣候相關問題及風險，並迅速採取應對措施，以期將該等影響降至最低。

## 業 務

### 指標及目標

董事會將根據上市規則附錄C2的披露規定，對各財政年度的重要KPI設定指標及目標。考慮到物業管理業務的性質，董事會已識別溫室氣體排放及資源消耗（包括能源及水）為主要指標和目標，而我們將盡力採取節約措施。在計算量化資料時，我們已考慮總部以及三個重大項目的情況，該等項目已達到特定項目進度，並且由我們擁有經營控制權。

就溫室氣體排放而言，範圍1排放包括來自公司擁有或直接控制的來源的排放，例如發電機組使用的柴油直接排放的溫室氣體排放。範圍2排放包括公司間接造成的排放，且來自其所購買及使用的能源生產過程中的排放，例如購買電力所產生的間接排放。範圍3排放包括並非公司本身產生的排放，亦並非由公司擁有或控制的資產活動導致的排放，例如公司間接負責其價值鏈上下游的水消耗、廢水排放及廢紙處理產生的溫室氣體排放。

溫室氣體排放	單位	截至12月31日止年度		
		2022年	2023年	2024年
直接碳排放（範圍1）.....	（噸二氧化碳當量）	0.2	0.2	0.2
間接碳排放（範圍2）.....	（噸二氧化碳當量）	2,819.5	2,464.1	2,513.1
其他間接碳排放（範圍3）.....	（噸二氧化碳當量）	147.1	144.0	170.5

附註：

- 溫室氣體排放量乃根據香港政府環境保護署及機電工程署刊發的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》及香港聯合交易所有限公司刊發的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》計算。排放因子及全球暖化潛能值的資料來源包括香港環境保護署、機電工程署、政府間氣候變化專門委員會、中華人民共和國生態環境部、清華大學發表的學術論文《中國城市供水系統能耗研究》，以及廣州市人民政府辦公廳。最新可得的排放因子組已獲採用。
- 溫室氣體排放包括二氧化碳(CO<sub>2</sub>)、甲烷(CH<sub>4</sub>)及一氧化二氮(N<sub>2</sub>O)。我們的營運活動中並未發現氫氟碳化物(HFC)、全氟碳化物(PFC)及六氟化硫(SF<sub>6</sub>)；且並無從我們營運活動中識別出包括氮氧化物(NO<sub>x</sub>)、硫氧化物(SO<sub>x</sub>)及顆粒物(PM)在內的空氣排放。

## 業 務

對於資源消耗而言，包括本集團辦公場所消耗的電量及水量。下表載列截至2024年12月31日止三個年度的耗電量及耗水量相關資料：

電力／資源類別	單位	截至12月31日止年度		
		2022年	2023年	2024年
<b>購買電力</b>				
總耗量 .....	兆瓦時	4,814.8	3,971.1	4,050.1
<b>用水</b>				
總耗量 .....	立方米	33,459.1	23,838.7	27,529.0

我們致力於持續降低溫室氣體排放、能源及水消耗。我們已實施下列措施以減少溫室氣體排放及節約水電，包括：(a)根據即時天氣調整辦公室空調溫度；(b)鼓勵員工開啟窗簾，充分利用自然光線，減少使用電力；(c)提醒員工在下班後或不使用時完全關掉電腦及電子裝置；及(d)對管道及水龍頭進行維護，並檢查辦公室設施中任何可能的漏水情況。

我們擬於未來繼續降低每名員工的用電及用水水平，主要方法是提高員工的節約用電及用水意識，並通過各種培訓計劃及相關活動在本集團內培養節約文化。我們預期這亦可間接降低我們每名員工的平均溫室氣體排放量。我們計劃於2026年12月31日前實現ESG優化目標，包括溫室氣體減排、節能和節水。我們計劃以2024年為基準年，於2026年年底將溫室氣體排放量、能源消耗及用水量降低5.0%。該等目標旨在加強我們的ESG措施及控制，以支持國家「雙碳」戰略和抵禦氣候變化，並優化我們的能源和水的使用效率，以促進自然資源的節約和保護。

### 社會責任

作為我們業務的重要宗旨之一，我們立志成為一家有社會責任的公司，回饋社會，造福社區及社會。儘管參與慈善活動可能會在短期內產生額外支出，但我們相信該等活動能為員工灌輸自豪感及責任感，長遠而言有助於提升本公司正面聲譽。在此承諾的指導下，我們計劃參與線上線下慈善活動，涵蓋中國重要社會議題，包括自然災害救助、扶貧、教育及醫療捐贈。

---

## 業 務

---

### 企業管治

我們致力於塑造高水準企業治理及文化。我們相信，良好的企業管治及健康的企業文化對於員工的福祉及我們的業務發展至關重要。為此，我們已採取以下措施：

### 職業健康及安全

我們視職業健康及安全為最重要的責任之一。我們已實施多項措施，以確保遵守我們必須遵守的適用法規要求。董事確認，我們的安全程序符合中國行業標準慣例及中國安全法規。

### 僱用

本集團已制定招聘、晉升、薪酬、福利、休息期、解僱等規則及程序，以保障員工權益。在招聘及晉升過程中，本集團遵循「用人唯才」的原則，考量應徵者或員工的工作表現、工作經驗及能力。本集團提倡多元化及平等的員工文化，確保求職者及員工不會因性別、年齡、種族、家庭狀況或身體殘障而受到歧視。本集團根據工作表現及市場薪酬標準，以決定員工的薪酬待遇。所有該等措施均旨在為我們的員工提供公平的工作環境。有關詳情，請參閱本節「業務－僱員－招聘」。

### 培訓及發展

本集團相信留住人才及發揮團隊精神乃長遠發展的關鍵，並致力提升員工的專業知識及技能。本集團參與培訓研討會，主題包括合規及防貪等。本集團為所有員工提供入職培訓，包括企業文化介紹及在職訓練，讓員工快速融入本集團，適應工作。為鼓勵員工發展，本集團每年年底對員工進行評估。根據員工的工作表現及職責，本集團為員工提供晉升及培訓機會。有關詳情，請參閱本節「業務－僱員－培訓及發展」。

### 勞工準則

董事確認，本集團不僱用兒童，並禁止在我們的營運活動中使用任何形式的強制勞工。董事確認，本集團在所有重大方面均遵守與童工及強制勞工相關的法律法規。為避免違反勞工法令，本集團在招募過程中會檢查所有應徵者的身份證明文件。董事確認，若發現任何童工或強制勞工的業務，則本集團將諮詢法律意見，並立即採取糾正措施。

## 業 務

### 供應商管理

本集團訂定透明的採購程序，以公平、公正、公開的方式挑選合適供應商。本集團的程序確保採購過程中的公平競爭，包括採用客觀的篩選標準。該等程序可保障本集團與供應商雙方的利益。本集團的採購考慮因素，包括但不限於服務質量、價格及交貨時間，旨在降低採購風險及提高採購效率。

### 預防貪污

本集團致力於在業務營運中恪守道德，絕不容忍任何形式的貪污行為，例如賄賂、勒索、欺詐或洗錢。本集團要求所有員工遵守職業道德，禁止任何形式的貪污。若發現員工有貪污行為，將解除其職務，並追究其司法責任。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團在所有重大方面均遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律法規，而本集團並無接獲任何針對本集團或本集團員工的賄賂、勒索、欺詐或洗錢指控。

### 僱員

我們堅信人才是業務可持續發展的關鍵因素。截至2024年12月31日，我們共有3,473名僱員。我們認為，經驗豐富的管理團隊及僱員對我們的成功至關重要。我們的高級管理團隊在商企、城市空間及社區生活市場擁有豐富經驗並具有共同的戰略願景。我們認為，彼等於相關市場的專業技術及知識以及在我們僱員支持下的資源協調能力及執行項目能力為我們於往績記錄期間的穩定持續增長作出貢獻。

下表載列截至2024年12月31日我們按職能劃分的僱員明細。

職能	截至2024年12月31日	
		(%)
高級管理層.....	8	0.2
行政管理 (附註1).....	41	1.2
項目管理.....	147	4.2
業務開發.....	14	0.4
客戶服務.....	238	6.9
實地服務 (附註2).....	3,025	87.1
<b>總計</b> .....	<b>3,473</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

附註：

1. 其包括負責人力資源以及會計及財務的僱員。
2. 其包括負責清潔、保安、維修及保養、餐飲及司機等工作的僱員。

下表載列截至2024年12月31日我們按地區劃分的僱員數目及明細：

地區	僱員數目	所佔我們僱員的 百分比 (%)
廣東省 .....	986	28.4
華南(不包括廣東省) .....	323	9.3
華西 .....	986	28.4
華東 .....	102	2.9
華中 .....	959	27.6
華北 .....	99	2.9
東北 .....	18	0.5
總計 .....	<b>3,473</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大罷工、工作安全相關事故或與僱員的勞務糾紛，亦無自有關政府部門收到可能對我們的業務營運業績及財務狀況造成重大影響的任何投訴、通知或命令。

### 派遣員工

於往績記錄期間，我們通過勞務派遣聘用零、73及22名員工，以為我們的業務運營提供更大的靈活性。我們與獨立勞務派遣服務提供商訂立了勞務派遣服務協議，協議條款介乎兩年，並經雙方同意後可續期。據我們的中國法律顧問告知，我們於往績記錄期間訂立勞務派遣服務協議符合相關重要中國法律及法規。

根據自2014年3月1日起施行的《勞務派遣暫行規定》(「暫行規定」)，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。倘違反暫行規定，由有關勞動部門責令違規公司改正；逾期不改正的，超出部分以每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的標準處以罰款。於往績記錄期間，我們的派遣員工數目不超過我們員工總數的10%。

---

## 業 務

---

### 社會保險及住房公積金供款

根據相關中國法律及法規，我們須為中國僱員的利益對社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。

於往績記錄期間，我們並未為部分僱員足額繳納社會保險及住房公積金供款。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，我們於往績記錄期間的社會保險及住房公積金供款差額分別為人民幣0.7百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.1百萬元。我們未為部分員工足額繳納社會保險和住房公積金，主要是由於：(a)我們相關中國附屬公司在關鍵時間負責該等事宜的僱員並不完全瞭解我們業務所在區域的監管規定；(b)我們的部分僱員是返聘的退休人員，我們毋須為其繳納社會保險或住房公積金；及(c)部分僱員已申請相關居民保險或放棄社會保險，我們無法為其繳納社會保險。

根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，我們須為我們在中國的僱員繳納社會保險及住房公積金。用人單位未按《中華人民共和國社會保險法》繳納社會保險費的，由監管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。單位未按《中華人民共和國住房公積金管理條例》繳納住房公積金的，由監管機構責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

董事在評估與社會保險及住房公積金供款有關的風險時已考慮以下因素：(a)截至最後實際可行日期，我們未收到任何相關政府部門要求我們支付社會保險及住房公積金的差額或罰款的通知；(b)於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無受到任何行政處罰、重大訴訟及法律程序，亦不知悉我們與僱員就社會保險及住房公積金有任何重大僱員申訴或重大勞資糾紛；(c)我們已取得當地政府大部分主管部門的確

---

## 業 務

---

認，確認我們於往績記錄期間並無受到與社會保險及住房公積金有關的處罰；及(d)倘相關政府部門提出要求，則我們將在規定期限內全額供款或支付任何不足差額。考慮到上述理由，我們認為社會保險及住房公積金的供款撥備充足。

此外，截至最後實際可行日期，我們已制定多項內部政策及程序，以確保就社會保險及住房公積金作出全額供款。該等內部政策及程序包括：(a)鼓勵已辦理居民保險的僱員轉出，由我們代為繳納社會保險及住房公積金；(b)我們已指定人力資源部門執行下列程序，以確保我們遵守與社會保險及住房公積金供款相關的法律法規，包括：(i)審閱僱員記錄，檢查本集團是否已為所有僱員繳納社會保險及住房公積金；(ii)向我們的財務部門匯報僱員人數、社會保險及住房公積金供款。我們的財務部門會根據僱員名單檢查供款金額；及(iii)調查與我們財務部門保存的記錄之間的差額(如有)。

[截至最後實際可行日期，(i)董事確認我們已獲當地政府大部分主管部門確認，我們於往績記錄期間並無收到任何與社會保險及住房公積金相關的行政處罰；(ii)主要政府主管部門確認其並無接獲任何有關往績記錄期間我們社會保險及住房公積金供款不足的資料；(iii)董事確認，我們並無涉及社會保險及住房公積金事宜的重大僱員投訴或勞資糾紛，且相關政府部門未通知或要求我們清償任何未支付的社會保險及住房公積金、支付罰款或逾期費用；及(iv)《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》嚴禁政府部門組織集體清繳企業歷史欠繳的社會保險及住房公積金。基於上文所述，我們的中國法律顧問向我們表示，在不存在員工投訴且現行政策法規以及當地政府落實及監督要求不存在重大變化的前提下，我們將須繳納歷史欠繳社會保險／住房公積金供款並因此就歷史欠繳社會保險／住房公積金供款而遭受重大行政處罰的風險微乎其微。

因此，董事相信，我們未能全額支付社會保險及住房公積金將不會對我們的業務營運及財務狀況造成任何重大不利影響。

---

## 業 務

---

### 招聘

我們致力於聘用具才幹及匹配度高的僱員，以填補我們的人才庫。為支持我們聘用行業內最合適僱員的目標，我們已制定內部政策及程序以指導招聘流程的各個階段。我們定期評估我們的招聘慣例及職位要求。儘管我們已確定不同管理級別及職位的候選人的必要技能及特質，我們亦旨在招募符合我們職業道德及企業文化的個人。我們的主要僱用流程包括以下步驟：

- (a) *招聘申請*。有職位空缺的部門將向總部的人力資源部申請啟動招聘程序。經人力資源部批准，項目團隊負責人亦可根據項目需要進行招聘。
- (b) *發佈招聘信息*。我們的人力資源部將在我們的網站及在線職位招聘網站上發佈職位空缺，並詳細說明所需資格。其負責所有層級職位的招聘工作，包括管理職務及一般員工。
- (c) *選擇*。我們採用四種選擇方法：(i)線上招聘、(ii)現場招聘、(iii)內部晉升及(iv)內部推薦。成功推薦被僱用候選人的僱員可獲得獎金。我們的面試過程通常包括三個階段：(i)首輪面試，由人力資源部負責評估候選人的背景及資格，並核實相關資歷；(ii)第二輪面試，由相關部門主管負責評估候選人的經驗、技能、個性，並就其工作職責及薪資進行協商；及(iii)最終面試，由高級管理團隊負責進行，並作出最終的聘用決定。
- (d) *錄用*。確定薪金，完成體檢及相關盡職調查後，我們將啟動錄用流程並最終確定僱傭協議。

---

## 業 務

---

### 培訓及發展

我們認為員工對於我們服務的品質及客戶的滿意度至關重要。作為我們持續努力留住和激勵人才的一部分，我們為僱員提供職業發展機會及有關對我們業務至關重要的技術技能的培訓。

培訓項目主要分為以下幾類：

- (a) *新員工入職培訓*。為新員工提供詳細的入職培訓，讓他們熟悉公司的歷史、企業文化、內部規則政策及我們服務的相關知識；
- (b) *常規培訓*。所有僱員均須參加持續技能培訓。我們根據他們的職位及職責需要為他們提供量身定制的培訓。我們的人力資源部不時根據最新的內部政策、程序及軟件系統提供內部培訓完成日常營運。

### 我們的銀行賬戶及款項管理政策

我們制定內部政策以管理我們的款項流入及流出，這適用於我們全部的附屬公司及分支機構於其日常業務過程中的現金流入及流出情況。通常，我們要求附屬公司及分支機構以銀行轉賬的方式進行交易結算，以降低與現金管理有關的風險。我們的明確禁止僱員為了私人的或與公司日常業務不一致的其他目的挪動及／或使用我們賬戶內的資金。

---

#### 款項流量交易

---

#### 款項處理政策及內部控制措施

---

收取客戶服務費 . . . . . 我們已指定財務部門具體負責收款。他們會在發出收據前核實收取的款項金額是否正確。我們要求所有收款須於一日內記錄。

---

## 業 務

---

### 款項流量交易

### 款項處理政策及內部控制措施

向我們的附屬公司及分支機構的 供應商、服務提供商及第三方 分包商作出的付款 .....	我們的附屬公司及分支機構向其供應商、服務提供 商及分包商的付款應由負責的高級監督人員預先批 准。一旦獲批，有關付款將直接由我們的附屬公司 及分支機構的銀行賬戶或為集中資金管理目的設立 的銀行賬戶作出。
將款項轉賬至我們的中心銀行 賬戶或附屬公司及分支機構的 銀行賬戶 .....	我們通過等方式收取款項。我們的僱員必須核實主 要付款及其他細節是否正確。他們還需要及時提交 所有付款證明。
附屬公司及分支機構銀行開戶及 管理 .....	我們的附屬公司及分支機構必須遵守有關銀行開戶 的內部政策及程序。彼等需要在開立任何銀行賬戶 前填寫申請表格。我們的附屬公司及分支機構需要 定期核對及檢查銀行結餘。

## 保險

於往績記錄期間，我們投購保險，涵蓋因意外導致的死亡及傷殘的責任及損失。分包商在提供分包服務的過程中對自身的工人造成人身或財產損失，一般須負責賠償。我們不時檢查保單的保障範圍是否充足。董事認為，我們的投保範圍乃以我們規模及類型的業務為慣例，符合中國的標準商業慣例。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無作出任何對本集團屬重大性質的保險索償且我們亦無成為任何對本集團屬重大性質的保險索償對象。我們並無就若干風險投保，而我們可能並無就業務營運過程中可能產生的損失及責任投保充足保障。請參閱本文件「風險因素－我們的保險未必足以涵蓋或可能根本不能涵蓋我們可能遇到的損失及責任」。

## 業 務

### 證書、牌照及許可證

我們須就我們的營運取得及維持各種證書、牌照及許可證。據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們自相關部門為我們主要業務分部取得重要證書、牌照及許可證。我們須不時重續有關證書、牌照及許可證。就截至最後實際可行日期正在重續的證書、牌照及許可證而言，我們預期，只要我們符合相關政府機構設定的適用規定及條件並遵守有關法例及法規所載程序，於完成有關重續時不會遇到任何法律障礙。

下表載列於往績記錄期間經營我們業務所需的主要牌照及許可證。

牌照或許可證類型	持有人	頒發機構	生效日期／年份	屆滿日期／年份
保安服務許可證 .....	奧聯保安 服務	廣東省公安廳	2024年 5月7日	不適用
人力資源服務許可證 .....	奧聯物業	廣州市海珠區人力資源 和社會保障局	2024年 4月18日	不適用
高新技術企業證書 .....	廣東奧聯 智慧	廣東省科學技術廳、 廣東省財政廳及 國家稅務總局 廣東省稅務局	2023年 12月28日	2026年 12月27日

## 業 務

牌照或許可證類型	持有人	頒發機構	生效日期／年份	屆滿日期／年份
食品經營許可證.....	奧聯物業	廣州市南沙區市場監督 管理局	2023年 6月12日	2028年 6月11日
	奧聯物業攀枝 花分公司	攀枝花仁和區市場監督 管理局	2020年 4月27日	2025年 4月26日
環衛行業經營服務企業 資質等級證書(B級).....	奧聯物業	廣州市環衛行業協會	2023年 4月11日	2026年 7月22日
勞務派遣經營許可證.....	奧聯物業	廣州市南沙區人力資源 和社會保障局	2023年 1月10日	2026年 1月10日
城市生活垃圾清掃、收集、 運輸許可證.....	奧聯物業	廣州市南沙區城市管理 和綜合執法局	2022年 8月31日	2025年 8月30日
衛生許可證.....	奧聯物業	廣州市南沙區 衛生健康局	2021年 8月4日	2025年 8月3日

## 業 務

牌照或許可證類型	持有人	頒發機構	生效日期／年份	屆滿日期／年份
物業服務企業一級 資質證書.....	奧聯物業	中華人民共和國住房和 城鄉建設部	2017年 2月8日	不適用
有害生物防制服務 資質證書.....	奧聯物業	廣州市有害 生物防制協會	2015年 7月17日	2027年 3月31日

### 物業

截至最後實際可行日期，我們並無任何自有物業，且我們在中國向獨立第三方租賃[七]項總建築面積約為1,614平方米的物業。我們的租賃物業主要用作我們的辦公室。於往績記錄期間，我們並無遇到任何因租賃物業引起的糾紛，亦無遇到任何續租困難。

根據適用的中國法律法規，物業租賃合同須向中國建設(房地產)主管部門的當地分支機構進行登記。截至最後實際可行日期，我們尚未登記兩份租賃協議。據中國法律顧問告知，根據中國法律，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，而未登記每份租賃協議最高可處罰款人民幣10,000元。因此，估計最高罰款總額為人民幣20,000元。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團並無接獲任何機關頒令登記任何未登記租賃協議。於最後實際可行日期，我們正在糾正上述未登記情況。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－我們的部分租賃協議未向相關政府機關登記，這可能使我們面臨潛在的罰款」。

### 法律訴訟及合規

#### 法律訴訟

我們可能偶爾會在我們的日常業務過程中涉及法律、仲裁或行政訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無任何待決或對我們或我們任何董事構成威脅而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟。

---

## 業 務

---

### 不合規

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們在所有重大方面已遵守中國的所有相關法律及法規。

下文概要載列於往績記錄期間內發生的過往不遵守適用法規的事件。董事相信，下列不合規事件將不會對我們產生任何重大營運或財務影響。

### 社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無為僱員作出足夠社會保險及住房公積金供款。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，社會保險及住房公積金供款差額分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.1百萬元。有關更多詳情，請參閱「僱員－社會保險及住房公積金供款」。

### 租賃協議的登記及備案

截至2024年12月31日，我們尚未登記兩份租賃協議。有關更多詳情，請參閱本節「物業」。

### 其他事件

於2024年10月13日，軍隊採購網發佈一則有關針對奧聯物業及其法定代表人以及一名前僱員暫停資格的公告（「該公告」）。根據該公告，奧聯物業被暫停參與提供服務資格，當中涉及全軍物資工程服務採購，自2023年9月28日至2026年9月28日為期三年。

根據指控，奧聯物業涉及在未遵循相關程序的情況下分包軍事性質設施的物業管理服務。儘管我們否認涉及上述指控，但項目客戶並不接受，並對奧聯物業及其法定代表人以及一名前僱員作出上述暫停資格的處分。

董事確認，考慮到：(a)上述不合規事件並無涉及董事的任何故意不當行為、欺詐、不誠實或腐敗行為，(b)除暫停令三年外，本集團並無因該事件而受到任何其他處罰；及(c)我們自該公告刊發以來並無從事任何服務提供（當中涉及全軍物資工程服務採購），該事件將不會對本集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。

---

## 業 務

---

### 風險管理

董事會有責任確保本公司一直維持穩健有效的內部控制，以保障股東的投資及本集團的資產。為管理風險及確保我們業務的順利開展，我們已委聘獨立內部監控顧問協助我們檢討內部監控，並就改善內部監控制度提供建議。內控顧問已對我們的內控系統進行商定的檢討程序，並提出改善意見以加強我們的企業管治。我們已經採取一系列內部控制政策及程序，旨在為實現高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。我們內部控制制度的摘要包括以下方面：

- (a) **行為守則**。我們的行為守則明確地向每名僱員傳達我們的價值、可接受的決策標準及我們的基本行為準則。
- (b) **內部審計**。我們的內部審計部門定期監察主要控制及程序，以向我們的管理層及董事會保證內部控制制度按計劃運作。董事會轄下審計委員會負責監督我們的內部審計部門。
- (c) **許可**。根據我們的內部措施，我們的行政團隊負責確保我們擁有業務經營所需的所有許可證，並跟蹤許可證的更新及續期。
- (d) **遵守上市規則及相關法律法規**。我們將持續監察遵守相關法律法規的情況，我們的高級管理層團隊將與僱員緊密合作採取所需行動，以確保我們遵守相關法律法規。我們亦將繼續安排由香港法律顧問就上市規則向董事、高級管理層及僱員提供的多項培訓，包括但不限於企業管治及關連交易，以及我們的中國法律顧問對中國法律及法規等方面的培訓。我們的高級管理層、內部審計及審計委員會共同持續監察內部監控系統的實施情況，以確保我們的政策及實施屬有效及充分。

---

## 業 務

---

### 內部控制

我們風險管理程序的最終目的是集中精力解決業務營運中會阻礙我們成功的事宜。我們風險管理程序從識別與我們公司策略、目標及業務營運有關的主要風險開始。我們採取風險管理政策，瞭解風險的可能性及潛在影響，然後將每項風險進行優先級排序並與緩解計劃配對。我們為僱員提供培訓，並鼓勵公司上下關注風險管理的文化，確保全體僱員瞭解及負責管理風險。各營運部門負責識別及分析與其各自職能有關的風險。我們的審核人員、董事會審計委員會及董事會最終在公司層面監督風險管理政策的執行，通過召集各營運部門（如開發部、質量控制部、銷售部）在不同職能間共同合作，防範風險問題。有關董事會審計委員會及董事會成員的資歷及經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會委員會」。下表載列與我們業務有關的部分主要風險及現有風險管理措施：

已識別的風險	我們的風險管理措施及程序
外部溝通政策 . . . . .	我們已引入有關處理來自監管部門調查的外部溝通及程序的書面政策。我們亦已委任一名聯繫人，其將負責我們的外部溝通，並確保我們的外部溝通政策的實施。
利益衝突報告及政策 . . . . .	我們要求我們的新僱員承諾其不會參與或進行與本集團有競爭的任何業務，且不得於受本公司僱用的同時受僱或受聘於任何其他第三方。我們亦已為董事及管理層引入利益衝突政策，以規管並定期報告任何現有及潛在的利益衝突。

---

## 業 務

---

### 已識別的風險

### 我們的風險管理措施及程序

反賄賂及反腐敗 的程序及政策 . . . . .	技術部門、內容部門、財務部門及銷售部門的員工須遵守反賄賂及反腐敗控制措施。我們已為所有員工引入報告機制及定期宣佈利益衝突，並定期提供有關貪污及賄賂防範的培訓。
關連交易的流程 . . . . .	我們已引入批准關連交易的流程，包括關連交易識別及測試、決策權、信息披露、審計及財務對賬程序。根據關連交易流程，進入任何關連交易之前須獲董事會批准。

我們的日常業務過程中存在多項與業務及營運相關的其他風險以及市場風險。有關詳情請參閱「風險因素」及「財務資料－影響經營業績的主要因素」章節。

## 與控股股東的關係

### 概覽

截至最後實際可行日期，本公司由(i)鴻圖集團持有約79.2%，(ii)聯創發展持有約4.95%，(iii)冠聯發展持有約14.85%及(iv)嘉美達集團持有1%。鴻圖集團由金鵬控股全資擁有，而金鵬控股則由蘇先生全資擁有。聯創發展由蘇先生直接全資擁有。冠聯發展為於重組期間成立的僱員激勵平台以反映根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份，由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別持有66.67%、13.33%、13.33%及6.67%權益。有關奧聯物業激勵計劃的詳情，參閱本文件「歷史、重組及公司架構—奧聯物業的主要發展—奧聯物業採納僱員股權激勵計劃及廣州冠聯合夥企業的股權變動」。孔令恩先生、付強先生及王瓊女士已與蘇先生訂立一致行動協議，據此，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾，自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當相關適用規則及法律以及奧聯物業及／或本公司的公司章程要求須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定。有關一致行動協議的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—一致行動安排」。因此，截至最後實際可行日期，蘇先生、金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展連同孔令恩先生、付強先生及王瓊女士（彼等根據一致行動協議均為蘇先生的一致行動人士）有權行使本公司合共約99.0%的投票權，並被視為本公司的一組控股股東。

於[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權），我們的控股股東（即蘇先生、金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展、冠聯發展、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士）將有權於[編纂]後合共行使本公司約[編纂]%的投票權。

有關蘇先生及付強先生的背景，請參閱本文件「董事及高級管理層」。有關金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展的背景，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

孔令恩先生於根據奧聯物業激勵計劃獲授激勵股份的相關時間點擔任奧聯物業的董事。由於工作調整，孔先生已不再擔任奧聯物業董事。

王瓊女士於根據奧聯物業激勵計劃獲授激勵股份的相關時間點擔任奧聯物業的副總經理。截至最後實際可行日期，王女士因個人健康原因，擔任奧聯物業顧問。

---

## 與控股股東的關係

---

### 獨立於我們的控股股東

董事經考慮以下因素後認為，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東開展業務。

#### 管理獨立性

我們的業務由董事會及高級管理層管理及進行。[編纂]後，董事會將由七(7)名董事組成，包括四(4)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事。更多詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」。儘管控股股東的成員蘇先生及付強先生亦擔任我們的執行董事或高級管理層成員，董事認為董事會及高級管理層將獨立於控股股東運作，原因如下：

- (a) 金鵬控股、鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展均為投資控股公司，並無任何業務運營；
- (b) 各董事瞭解其作為董事的誠信義務，該等責任要求（其中包括）其為本公司的利益而行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突；
- (c) 我們的日常管理及運營由高級管理層團隊進行，高級管理層團隊全體成員均於本公司從事的行業擁有豐富經驗，故能作出符合本集團最佳利益的業務決策；
- (d) 我們有三(3)名獨立非執行董事，本公司若干事項須始終提請獨立非執行董事審閱；
- (e) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人將訂立的任何交易產生潛在利益衝突，擁有權益的董事須就該等交易於本公司相關董事會會議上投票前申報有關權益的性質。此外，除細則所載若干情況外，擁有權益的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人（定義見細則）擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他議案的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數）。詳情請參閱「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」；及
- (f) 我們已採納一系列企業管治措施以管理本集團與控股股東之間的利益衝突（如有），從而為我們的獨立管理提供支持。進一步資料請參閱「－企業管治措施」。

---

## 與控股股東的關係

---

基於上文所述，董事認為我們的董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理職責。

### 運營獨立性

我們獨立於控股股東運營。本公司(通過附屬公司)持有所有相關牌照，並擁有開展業務所需的所有相關知識產權及研發設施。我們擁有充足的資本、設施、設備及員工以獨立於控股股東經營業務。我們亦可獨立接洽我們的客戶，且[就與我們的控股股東無關聯的供應商而言，我們的業務營運並不依賴我們的控股股東]。

我們已與蘇先生的聯營公司廣東中薪人才服務公司(「**廣東中薪**」)及廣州梯鏈科技有限公司(「**廣州梯鏈**」)訂立持續關連交易，該項交易將於[編纂]後繼續進行。更多詳情請參閱本文件「持續關連交易」。所有該等交易均經公平磋商及按正常商業條款釐定。於釐定本集團與廣東中薪及廣州梯鏈之間的服务費用時，項目地點及狀況、服務範圍、勞工及其他成本等因素(如適用)均會考慮在內。有關費用參考當時現行市場費率釐定。

我們已委聘廣東中薪提供清潔服務逾兩年，雙方對彼此的業務運營均有深入的瞭解。因此，我們認為廣東中薪熟悉本集團的具體要求及預期交付成果，而這有助於降低溝通成本、積累提供服務的默契並建立互信，從而提供令我們滿意的服務。自2024年5月起，我們委聘廣州梯鏈在我們的物業管理服務中提供電梯維護及維修服務。根據我們與廣州梯鏈的合作經驗，我們認為廣州梯鏈已證明其能瞭解本集團的具體要求及預期交付成果，而這應有助於降低溝通成本、積累提供服務的默契並建立互信，從而提供令我們滿意的服務。因此，我們將繼續委聘廣東中薪提供清潔服務以及委聘廣州梯鏈提供電梯維護及維修服務。因此，預期我們於[編纂]後與控股股東及彼等各自聯繫人進行的持續關連交易的總金額相對總收入而言將可維持在合理水平。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們的整體運營的獨立性。

---

## 與控股股東的關係

---

### 財務獨立性

本集團擁有獨立的財務報告系統，並根據本集團自身的業務需要作出財務決策。我們設有內部監控及會計制度以及獨立財務部門以履行司庫職能。更重要的是，我們一直並有能力從第三方獲得股權和債務融資。

應付或應收控股股東及彼等聯繫人的所有款項以及由控股股東及彼等聯繫人向本集團任何成員公司提供的擔保將於[編纂]前悉數結清或解除。

基於上文所述，董事認為，於[編纂]後，我們的董事及高級管理層有能力獨立開展業務，且不會過度依賴控股股東。

### 上市規則第8.10條項下的競爭事宜

除控股股東於本公司及其附屬公司的權益外，我們的控股股東及董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

### 企業管治措施

本公司將遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的條文，當中載列良好企業管治的原則。

董事深知良好企業管治對保護股東權益的重要性。我們將採取以下措施以保障良好企業管治標準，並避免本集團與控股股東之間出現潛在利益衝突：

- (a) 倘計劃召開股東大會以審議我們的控股股東或其任何聯繫人於其中擁有重大權益的建議交易，則控股股東不得就決議案投票且不得計入投票的法定人數；
- (b) 本公司已設立內部控制機制以識別關連交易。於[編纂]後，倘本公司與控股股東或其任何聯繫人訂立關連交易，則本公司將遵守適用的上市規則；

---

## 與控股股東的關係

---

- (c) 獨立非執行董事將每年審閱本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突（「年度審閱」），並提供公正及專業意見以保障少數股東的利益；
- (d) 董事將(a)於知悉涉及控股股東及其聯繫人的任何利益衝突或潛在利益衝突後，盡快向獨立非執行董事報告有關衝突；(b)召開董事會會議以審閱及評估有關衝突的影響及風險；及(c)監察任何重大異常業務活動。除非大多數獨立非執行董事特別要求，否則有衝突的董事不得參與討論具有重大潛在利益衝突的決議案的董事會會議；
- (e) 控股股東將承諾提供所有必要資料，包括所有相關財務、營運及市場資料以及獨立非執行董事就年度審閱所要求的任何其他必要資料；
- (f) 本公司將監察本集團與關連人士之間的潛在或建議交易，並確保遵守上市規則第十四A章，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (g) 根據上市規則的規定，我們的獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易（包括持續關連交易），並於年報中確認該等交易乃於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或對我們而言不遜於獨立第三方提供或自獨立第三方提供的條款訂立，且條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；
- (h) 本公司將於年報或公告中披露獨立非執行董事審閱事項的決定（並列明依據）；
- (i) 倘董事合理要求獨立專業人士（如財務顧問）提供意見，則委任有關獨立專業人士的費用將由本公司承擔；及
- (j) 我們已委聘南華融資有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則（包括有關企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）信納已採取充足的企業管治措施，於[編纂]後可管理本集團與控股股東之間的利益衝突及保障少數股東的權益。

## 關連交易

### 概覽

我們在日常及一般業務過程中與我們的關連人士（定義見上市規則第十四A章）訂立了以下交易。該等交易將在[編纂]後繼續進行，因此構成上市規則項下的持續關連交易。

### 關連人士

下列人士將於[編纂]後成為我們的關連人士。

關連人士名稱	關連關係
廣東中薪人才服務公司 （「廣東中薪」）.....	廣東中薪由蘇先生（本公司董事會主席、執行董事兼控股股東之一）間接控制97.2%權益。
廣州梯鏈科技有限公司 （「廣州梯鏈」）.....	廣州梯鏈由蘇先生（本公司董事會主席、執行董事兼控股股東之一）及蘇天勝先生（蘇先生的胞兄弟）間接控制90.0%權益。

### 持續關連交易概要

交易性質	交易對手方	適用上市規則	尋求的豁免
須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易			
清潔服務外包框架協議...	廣東中薪	第14A.34條、 第14A.35條、 第14A.36條、 第14A.46條、 第14A.49條、 第14A.53條、 及第14A.105條	公告、通函及 獨立股東 批准規定
電梯保養及維修框架協議..	廣州梯鏈	第14A.34條、第 14A.35條、第 14A.36條、第 14A.46條、第 14A.49條、第 14A.53條及第 14A.105條	公告、通函及 獨立股東 批准規定

---

## 關連交易

---

### 須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

我們已訂立以下交易，董事目前預期該交易就上市規則第十四A章按年計算的最高適用百分比率將高於5%。根據上市規則第十四A章，該等交易將須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

#### 清潔外包服務

##### 訂約方

- 奧聯物業；及
- 廣東中薪

##### 主要條款

[•]，奧聯物業與廣東中薪訂立清潔服務外包框架協議（「**清潔服務外包框架協議**」），據此，本集團可不時將清潔服務外包給廣東中薪，包括 (i) 日常清潔服務、(ii) 招牌清潔服務、(iii) 地毯清潔服務及 (iv) 室內空氣消毒服務]。廣東中薪將根據本集團的項目需求，在本集團不時指定的時間和地點提供該等服務。清潔服務外包框架協議的初始期限自[編纂]起至2027年12月31日止，並可在各方共同協定的情況下續簽，但須遵守上市規則第十四A章的規定以及所有其他適用法律法規。

##### 交易理由及裨益

我們於往績記錄期間內將清潔服務外包予廣東中薪。在我們的業務過程中，我們不時需要為我們管理的項目提供清潔服務。外包清潔服務使我們能夠以具有成本效益的方式管理運營開支及履行義務。根據我們於往績記錄期間與廣東中薪的合作經驗，我們認為廣東中薪熟悉本集團的具體要求及預期交付成果，而這有助降低溝通成本、積累提供服務的默契並建立互信，從而提供令我們滿意的服務。鑒於廣東中薪熟悉我們的具體要求，並有能力按我們的要求提供穩定可靠的優質服務，董事認為，訂立清潔服務外包框架協議並於[編纂]後繼續進行符合本公司及股東利益。

## 關連交易

### 定價基準

廣東中薪就清潔服務收取的服務費應根據訂約方公平磋商並考慮以下因素確定(i) 廣東中薪過往收取的服務費，(ii) 服務範圍，(iii) 提供清潔服務的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)，及(iv) 市場上其他服務提供商提供類似服務所收取的費用。廣東中薪的收費不得高於市場上其他第三方提供類似服務的收費。

作為一般原則，具體協議中的條款應為正常商業條款，或優於本集團日常及一般業務過程中的正常商業條款，並符合本集團和股東的整體利益。我們將參考市場上同類服務的現行價格，定期檢討廣東中薪提供相關服務所收取的價格，以確保該等價格符合正常商業條款且公平合理。

### 歷史金額

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
本集團已支付的服務費總額.....	零	9,059	27,026

### 年度上限及上限基準

截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，本集團根據清潔服務外包框架協議將支付的最高年度服務費總額不得超過下表所載上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
		(人民幣千元)	
本集團將支付的服務費總額.....	23,000	16,000	9,000

在確定上述年度上限時，我們的董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額；
- 截至2027年12月31日止三個年度，我們預計將承接涉及提供清潔服務的項目數量；及

## 關連交易

- (c) 保持清潔服務的穩定供應與營運獨立性之間的平衡：清潔服務外包框架協議項下的年度上限設定為低於2024年交易額，以在我們對清潔服務穩定供應的需求與營運獨立性之間取得平衡。預期於[編纂]後，本集團將繼續根據清潔服務外包框架協議就我們的項目獲提供穩定的清潔服務，同時通過在市場上尋找其他有能力提供類似質量清潔服務的獨立清潔服務提供商，以滿足本集團項目對清潔服務的進一步需求，從而維持獨立於控股股權的營運獨立性。

### 電梯保養及維修服務

#### 訂約方

- 奧聯物業；及
- 廣州梯鏈

#### 主要條款

[•]，奧聯物業與廣州梯鏈訂立電梯保養及維修服務框架協議（「**電梯保養及維修框架協議**」），據此，本集團可能不時聘請廣州梯鏈為本集團管理的電梯提供保養及維修服務。廣州梯鏈將根據我們的項目需求，在本集團不時指定的時間和地點提供該等服務。電梯保養及維修框架協議的初始期限自[編纂]起至2027年12月31日止，並可在各方共同協定的情況下續簽，但須遵守上市規則第十四A章的規定以及所有其他適用法律法規。

#### 交易理由及裨益

我們自2024年5月起聘請廣州梯鏈提供我們物業管理服務的電梯保養及維修服務。在我們的業務過程中，我們不時需要為我們管理的項目提供電梯保養及維修服務。外包電梯保養及維修服務使我們能夠以具有成本效益的方式管理運營開支及履行義務。根據我們與廣州梯鏈的合作經驗，我們認為廣州梯鏈已證明其瞭解本集團的具體要求及預期交付成果，而這有助降低溝通成本、積累提供服務的默契並建立互信，從而提供令我們滿意的服務。鑒於廣州梯鏈熟悉我們的具體要求，並有能力按我們的要求提供穩定可靠的優質服務，董事認為，訂立電梯保養及維修框架協議並於[編纂]後繼續進行符合本公司及股東利益。

## 關連交易

### 定價基準

廣州梯鏈就電梯保養及維修服務收取的服務費應根據訂約方公平磋商並考慮以下因素確定(i)廣州梯鏈過往收取的服務費，(ii)服務範圍，(iii)提供電梯保養及維修服務的預期營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，及(iv)市場上其他服務提供商提供類似服務所收取的費用。廣州梯鏈的收費不得高於市場上其他第三方提供類似服務的收費。

作為一般原則，具體協議中的條款應為正常商業條款，或優於本集團日常及一般業務過程中的正常商業條款，並符合本集團和股東的整體利益。我們將參考市場上同類服務的現行價格，定期檢討廣州梯鏈提供相關服務所收取的價格，以確保該等價格符合正常商業條款且公平合理。

### 歷史金額

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
本集團已支付的服務費總額.....	零	零	141

### 年度上限及上限基準

截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，本集團根據電梯保養及維修框架協議將支付的最高年度服務費總額不得超過下表所載上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	(人民幣千元)		
本集團將支付的服務費總額.....	2,000	4,000	6,000

在確定上述年度上限時，我們的董事已考慮(其中包括)以下因素：

- (a) 於往績記錄期間的過往交易金額及我們業務的增長趨勢；

---

## 關連交易

---

- (b) 截至2027年12月31日止三個年度，我們預計將承接涉及提供電梯保養及維修服務的項目數量；及
- (c) 經參考本集團截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度所承接的項目數目預期增加，本集團對廣州梯鏈的電梯保養及維修服務的需求預期增加。

### 上市規則的涵義

由於(i)清潔服務外包框架協議及電梯保養及維修框架協議項下擬進行的交易，標的事項與蘇先生的聯營公司向本集團提供的商企和城市空間服務及／或社區生活服務有關；及(ii)上述協議於相同12個月期間內訂立，該等協議項下的交易須根據上市規則第14A.81至14A.83條合併計算。根據上市規則第14A.81至14A.83條清潔服務外包框架協議及電梯保養及維修框架協議項下擬進行的交易合計後，預期根據上市規則有關最高年度上限總額的最高適用百分比率將高於5%，上述協議項下交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 申請豁免

「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下的交易將於[編纂]後構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下有關規定。

就該等持續關連交易而言，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]我們就「一須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。

若將來修訂上市規則而對本文件所述持續關連交易施加較最後實際可行日期所適用者更嚴格的規定，則我們將即時採取措施，確保於合理時間內遵守有關新規定。

---

## 關連交易

---

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易是我們在日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

### 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，上述持續關連交易是本公司在日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，公平合理且符合本公司及股東整體利益，該等交易的建議年度上限亦公平合理且符合本公司及股東整體利益。

### 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：

- 本集團已審批內部指引，其中規定若任何建議關連交易的價值預期會超出若干最低金額，有關員工須向相關負責人員報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序並確保我們將符合上市規則第十四A章的適用規定。
- 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以供其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，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程訂立、是否按一般商務條款訂立、是否遵照規管協議按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、於所有重大方面並無按照規管該等交易的有關協議訂立或超出上述上限的事宜向董事會作出確認。

---

## 關連交易

---

- 於[編纂]後考慮重續或修訂協議時，有利益關係的董事及股東須於董事會會議或股東大會（視情況而定）上就批准該等交易的決議案放棄投票。若無法獲得獨立董事或獨立股東的批准，如框架協議項下交易構成上市規則第14A.35條項下的不獲豁免持續關連交易，則我們不會繼續進行該等交易。

## 董事及高級管理層

### 概覽

董事會由七(7)名董事組成，包括四(4)名執行董事及三(3)名獨立非執行董事。董事會負責本公司業務管理及營運並對此擁有一般權力，包括決定業務策略及投資方案、執行股東大會通過的決議案，以及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能與職責。董事會亦負責制定及檢討本公司有關內部控制以及遵守法律及監管規定的政策及常規。[執行董事及獨立非執行董事]將須根據組織章程細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。

高級管理層目前由四(4)名執行董事及四(4)名其他高級管理層成員組成，負責本公司日常管理及營運。

### 董事

下表載列董事的資料：

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入 本集團 日期	獲委任為 董事日期	與其他 董事及高級 管理層 的關係
<b>執行董事</b>						
蘇天鵬 .....	42歲	本公司董事會 主席、 執行董事、 行政總裁	負責本集團的 整體戰略規劃、 發展及經營決策	2009年 9月	2025年 3月14日	無
王躍 .....	44歲	執行董事	負責本集團的策略 執行、日常運營及 業務管理	2024年 12月	2025年 3月14日	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	角色及職責	加入 本集團 日期	獲委任為 董事日期	與其他 董事及高級 管理層 的關係
付強 .....	33歲	執行董事	負責本集團整體公司 業務發展、市場拓展 及品牌建設	2015年1月	2025年 3月14日	無
楊娟 .....	39歲	執行董事	負責本集團區域業務 的日常運營管理	2010年4月	2025年 3月14日	無
<b>獨立非執行董事</b>						
李東軍 .....	54歲	獨立非執行董事	負責就本集團的營運 及管理提供 獨立意見	2025年 3月14日	2025年 3月14日	無
董嘉鵬 .....	49歲	獨立非執行董事	負責就本集團的營運 及管理提供 獨立意見	2025年 3月14日	2025年 3月14日	無
趙暉 .....	47歲	獨立非執行董事	負責就本集團的財務、 內部控制及風險 管理提供獨立意見	2025年 3月14日	2025年 3月14日	無

## 董事及高級管理層

### 執行董事

#### 蘇天鵬先生

蘇天鵬先生，42歲，本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁。彼主要負責整體戰略規劃、發展及經營決策。

自2010年4月起，蘇先生擔任奧聯物業的董事長兼總經理。

以下為在蘇先生擔任要職期間或在蘇先生不再擔任該職務後12個月內解散或清算的公司的詳情。

公司名稱	註冊 成立地點	董事或 管理層的角色	業務性質	解散日期	解散原因	解散方式
奧聯物業集團有限公司 .....	香港	董事	不適用	2018年8月24日	未經營或開展業務	除名 <sup>(附註)</sup>
物集控股有限公司 .....	香港	董事	不適用	2018年8月3日	未經營或開展業務	除名 <sup>(附註)</sup>
奧聯物業(北京)有限公司 .....	中國	法定代表兼 執行董事	物業管理	2020年10月30日	停業	註銷
中薪科技服務(天津) 有限公司 .....	中國	監事兼股東	人力資源	2022年7月28日	停業	註銷

附註：該等公司的除名由香港公司註冊處處長根據《公司條例》賦予的權力行使，其認定該等公司未經營或開展業務，且在被除名前未主動提交註銷申請。

蘇先生確認，相關公司在解散時具備償付能力且處於停業狀態，所有未決債權或未償負債均已妥善處理，並非因其本人行為不當而導致相關公司解散。此外，蘇先生亦確認該等公司在解散前不存在重大不合規事項。

蘇先生於2024年12月獲得清華大學五道口金融學院非全日制碩士研究生學歷和工商管理碩士學位。

於2020年3月，蘇先生自全國城建培訓中心取得全國物業管理企業經理崗位證書。蘇先生於2021年及2022年榮獲廣東省物業管理行業協會頒發的廣東省物業管理行業最佳董事長和最佳總經理稱號。於2024年3月，蘇先生榮獲中國誠信企業家稱號和誠信職業經理人稱號。

---

## 董事及高級管理層

---

### 王躍先生

王躍先生，44歲，執行董事。彼主要負責策略執行、日常運營及業務管理。

王先生於物業管理行業擁有逾15年經驗。彼於2008年8月至2011年7月擔任長城物業集團股份有限公司北京分公司地區經理，該公司為中國物業管理服務供應商，彼負責監督該地區日常運營。於2011年8月至2016年5月，彼任職於龍湖集團控股有限公司的附屬公司北京龍湖物業服務有限公司，龍湖集團控股有限公司為一家中國物業開發商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0960），彼最後擔任該公司物業管理部總監，負責監督該集團的地區公司的營運及管理。彼於2016年6月至2022年8月先後擔任合景悠活集團控股有限公司物業管理部總監及執行董事，該公司為中國物業管理服務供應商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3913）。彼負責公司的營運。王先生於2022年8月至2024年10月擔任世紀金源集團副總裁。王先生於2024年12月加入本集團並自2024年12月起一直擔任奧聯物業的常務副總裁。

王先生於2008年1月畢業於中國北京化工大學工商管理專業，並於2021年11月獲得荷蘭商學院工商管理碩士學位。

於2006年8月，王先生獲得勞動和社會保障部職業技能鑒定中心頒發的物業管理師資格。王先生於2010年10月取得北京市人力資源和社會保障局頒發的物業管理師資格，並於2014年2月獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的註冊物業管理師資格。於2020年12月，彼獲得北京市人力資源和社會保障局頒發的高級經濟師資格。

---

## 董事及高級管理層

---

### 付強先生

付強先生，33歲，執行董事。彼主要負責本集團的整體公司業務發展、市場拓展及品牌建設。

付先生於2015年1月加入本集團，並於2015年1月至2019年12月期間先後擔任市場拓展經理、高級市場拓展經理、市場拓展副總監及市場拓展總監，主要負責市場研究及業務發展。於2020年1月至2024年12月，彼擔任奧聯物業企業發展中心總經理，主要負責管理發展中心。付先生自2024年1月起擔任奧聯物業副總經理。付先生自2016年起擔任奧聯物業董事。

付先生於2014年6月取得北京社會管理職業學院物業管理文憑，並於2023年12月畢業於華南農業大學，在職攻讀環境工程專業。

於2024年4月，付先生自中國物業管理協會取得物業管理師資格。

### 楊娟女士

楊娟女士，39歲，執行董事。彼主要負責本集團區域業務的日常營運管理。

楊女士於2010年4月加入本集團。加入本集團前，楊女士於丸澤機電有限公司任職直至2008年5月。加入本集團後，楊女士於2010年4月至2013年8月擔任奧聯物業的項目經理，負責項目協調及管理。於2013年9月至2016年8月，彼擔任奧聯物業分公司主管，負責監督該分公司的日常營運。自2016年9月起，楊女士擔任奧聯物業區域總經理。

楊女士於2017年6月取得廣西師範大學工商管理文憑及於2021年6月畢業於同一所大學，在職攻讀漢語言文學專業。

---

## 董事及高級管理層

---

### 獨立非執行董事

#### 李東軍博士

李東軍博士，54歲，於2025年3月14日獲委任為本公司獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2005年7月至2009年7月，彼擔任三星(中國)投資有限公司瀋陽分公司副總經理。自2009年9月至2011年9月，李博士擔任方正科技集團公司副總裁。於2011年9月至2015年3月，李博士擔任北京大學產業應用經濟學博士後研究員。自2013年9月起，李博士擔任北京大學文化與產業研究所研究員，專注於產業及區域經濟研究。自2016年8月起，李博士擔任中智和科技研究院院長。

李博士於1993年7月取得瀋陽工業大學計算機應用學士學位。彼亦於1996年7月取得哈爾濱工業大學電子通信碩士學位，並於2011年7月取得大連海事大學管理科學與工程博士學位。

#### 董嘉鵬博士

董嘉鵬博士，49歲，於3月14日獲委任為本公司獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

自2003年8月至2009年8月，董博士擔任遼寧北方傳媒廣告有限公司總裁。自2012年2月至2015年4月，董博士擔任中國神華能源股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：601088.SH)的附屬公司神華中海航運有限公司上海分公司副總經理。自2017年10月起，董博士曾擔任多個職務，包括哈爾濱工大科技創新投資管理有限公司董事長，自2018年3月起擔任華帝股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002035.SZ)投資總監，及探路者股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：300005.SZ)的獨立董事兼董事。

## 董事及高級管理層

以下為在董博士擔任要職期間或在董博士不再擔任該職務後12個月內解散或清算的公司的詳情。

公司名稱	註冊 成立地點	董事或 管理層的角色	業務性質	解散日期	解散原因	解散方式
廣州帝壹視界文化傳媒 有限公司 .....	中國	股東	文化傳媒	2023年12月11日	未經營或開展業務	註銷
遼寧世紀陽光商貿有限公司.....	中國	法定代表	零售	2007年11月27日	主動註銷	註銷
北京天天北方廣告傳媒 有限公司 .....	中國	總經理 股東	文化傳媒	不適用	主動註銷	註銷

董博士確認，相關公司在解散時具備償付能力且處於停業狀態，並無未決債權或未償負債，並非因其本人行為不當而導致相關公司解散，且彼亦未知悉因該等公司解散而已經或將會對其本人作出的任何實際或潛在的索償。此外，董博士亦確認該等公司在解散前不存在重大不合規事項。

董博士於2009年1月取得清華大學高級管理人員工商管理學碩士(EMBA)學位，於2012年7月取得大連海事大學管理科學與工程博士學位，並於2017年5月完成中國社會科學院工業經濟研究所應用經濟學博士後課程。

### 趙暉先生

趙暉先生，47歲，於2025年3月14日獲委任為本公司獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼負責就本集團的財務、內部控制及風險管理提供獨立意見。

於2002年8月至2009年2月，趙先生擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所的審計師並其後成為副經理。於2009年2月至2012年7月，彼擔任廣州拓歐諮詢有限公司財務總監。於2012年7月至2014年12月，趙先生為廣州匯勤投資諮詢有限公司財務總監。彼於2015年1月至2020年9月擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所高級經理。於2020年10月至2021年9月，彼擔任德信服務集團有

---

## 董事及高級管理層

---

限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：2215）的財務總監，彼負責管理該集團的財務營運，並協助推進其戰略業務目標。自2021年10月起，趙先生為廣州匯勤投資諮詢有限公司合夥人，專注於投融資項目。自2024年11月起，彼亦擔任信基沙溪集團股份有限公司（一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：3603）的非執行董事，該公司專門經營酒店用品市場。

趙先生於2001年6月獲得中山大學理學學士學位，並於2002年6月獲得中山大學管理學士學位。

於2011年5月，趙先生獲得廣東省人力資源和社會保障廳頒發的中級會計師資格。彼於2013年11月獲得國際內部審計師協會認證及中國內部審計協會授予的國際註冊內部審計師資格。彼於2014年4月獲得中國註冊會計師協會頒發的註冊會計師資格。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。下表載列本公司高級管理層（執行董事除外）的若干資料：

姓名	年齡	職位	角色 及職責	加入 本集團日期	獲委任 為高級 管理層日期	與其他董事 及高級管理層 的關係
謝志賢 . . . . .	41歲	本公司聯席公 司秘書兼本 集團戰略投 資中心總經 理	負責本集團資本運 營、戰略投資及 併購。	2024年 6月	2025年 3月14日	[無]
苑亮 . . . . .	43歲	本集團人事行 政中心總經 理	負責人力資源及行 政管理。	2023年 10月	2025年 3月14日	[無]
劉錦華 . . . . .	42歲	本集團聯席財 務經理	負責本集團的財務 規劃及預算、日 常財務會計及報 告、成本控制及 管理，並協助作 出決策及管理。	2021年 5月	2025年 3月14日	無
梁欣 . . . . .	36歲	本集團聯席財 務經理	負責本集團的財 務信息披露及合 規、對外合作及 項目評審、融資 和稅務規劃，並 協助進行決策及 管理。	2024年 5月	2025年 3月14日	無

## 董事及高級管理層

我們的高級管理層團隊包括四(4)名執行董事及四(4)名其他高級管理層成員，即謝先生、苑先生、梁女士及劉女士。有關執行董事的履歷，請參閱「一 董事 — 執行董事」。

### 謝志賢先生

謝志賢先生，41歲，擔任本公司的聯席公司秘書兼本集團戰略投資中心總經理。彼主要負責本集團的資本運營、戰略投資及併購。

謝先生於2009年9月至2011年9月擔任湘財證券廣州番禺營業部投資顧問。於2011年9月至2017年2月，彼擔任廣州證券股份有限公司高級投資顧問兼投資主任，負責證券投資諮詢及資產管理計劃投資管理。於2017年2月至2020年5月，彼擔任廣東粵科創業投資管理有限公司投資經理。於2020年6月，彼擔任廣東盈盛產業投資有限責任公司投資副總監，負責物業相關行業的投資及併購。於2023年2月至2024年6月，謝先生擔任國創巨灣(廣州)能源科技有限公司總經理助理兼戰略發展部總監，負責協助日常公司管理及戰略投融資。謝先生一直擔任奧聯物業董事會主席助理兼戰略投資中心總經理。

以下為在謝先生擔任要職期間或在謝先生不再擔任該職務後12個月內解散或清算的公司的詳情。

公司名稱	註冊 成立地點	董事或 管理層的角色	業務性質	解散日期	解散原因	解散方式
廣州洛薩私募證券投資基金 管理有限公司.....	中國	股東	證券投資	2020年7月10日	未經營或開展業務	註銷
廣州以賽市場調研有限公司.....	中國	執行董事 法定代表 股東	市場調查	2018年9月4日	主動註銷	註銷

## 董事及高級管理層

謝先生確認，相關公司在解散時具備償付能力且處於停業狀態，並無未決債權或未償負債，並非因其本人行為不當而導致相關公司解散，且彼亦未知悉因該等公司解散而已經或將會對其本人作出的任何實際或潛在的索償。此外，謝先生亦確認該等公司在解散前不存在重大不合規事項。

謝先生於2007年7月先後取得東北師範大學英語（電子商務）和工商管理雙學士學位，並於2017年6月取得暨南大學工商管理碩士學位。

於2013年6月，謝先生取得人力資源和社會保障部頒發的理財規劃師資格。於2015年6月，謝先生獲得中國證券業協會頒發的投資主辦人資格。謝先生於2021年10月獲得人力資源和社會保障部頒發的中級經濟師資質。

### 苑亮先生

苑亮先生，43歲，擔任本集團人事行政中心總經理。彼主要負責人力資源及行政管理。

自2010年1月至2017年8月，苑先生擔任香江商業集團（一家主要從事建築材料及家具貿易的公司）董事長辦公室主任兼人力資源總監。在此期間，彼協助董事長進行人力資源管理。自2017年9月至2023年10月，苑先生先後擔任香江集團金海馬商業（一家主要從事家具及家居零售的公司）副總經理兼辦公運營中心總經理，協助董事長管理家具零售分部的日常運營。苑先生自2023年10月以來一直擔任奧聯物業董事會主席助理兼人事行政中心的總經理。

以下為在苑先生擔任要職期間或在苑先生不再擔任該職務後12個月內解散或清算的公司的詳情。

公司名稱	註冊 成立地點	董事或 管理層的角色	業務性質	解散日期	解散原因	解散方式
廣州市海珠區澳特萊斯 銷售中心 .....	中國	擁有人 經營者	零售	2023年4月17日	主動註銷	註銷

---

## 董事及高級管理層

---

苑先生確認，該公司在解散時具備償付能力且處於停業狀態，並無未決債權或未償負債，並非因其本人行為不當而導致該公司解散，且彼亦未知悉因該公司解散而已經或將會對其本人作出的任何實際或潛在的索償。此外，苑先生亦確認該公司在解散前不存在重大不合規事項。

苑先生於2005年6月取得武漢理工大學法學學士學位。

苑先生分別於2008年10月20日、2008年3月31日及2003年9月28日自勞動和社會保障部職業技能鑑定中心取得企業人力資源管理師二級資質及企業培訓師二級資質。

### 劉錦華女士

劉錦華女士，42歲，本集團聯席財務總監。彼主要負責本集團的內部財務規劃及預算、日常財務會計及報告、成本控制及管理，並協助作出決策及管理。

加入本集團前，劉女士於多個行業的財務管理方面累積廣泛經驗。自2014年6月至2018年5月，彼擔任成都玉禾田環境管理服務有限公司（一家專注於環境服務的公司）財務監事。自2018年8月至2020年5月，彼擔任廣州市易穩物業管理有限公司（一家專注於商業租賃及公寓租賃的公司）財務經理。自2020年6月至2021年5月，劉女士獲廣東省南粵產業發展研究院（一家致力於產業研究的機構）委任為財務部主管。自2021年5月加入本集團起，劉女士一直擔任奧聯物業財務總監。

於2018年6月，劉女士經遙距學習於西南財經大學畢業，主修會計。

劉女士於2015年9月取得廣東省人力資源和社會保障廳頒發的中級會計師資格。彼其後於2020年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部的中級經濟師（工商管理）資格。

---

## 董事及高級管理層

---

### 梁欣女士

梁欣女士，36歲，本集團聯席財務總監。彼主要負責財務信息披露及合規、對外合作及項目評審、融資和稅務規劃，並協助進行決策及管理。

加入本集團前，梁女士於2011年10月至2020年5月擔任安永華明會計師事務所廣州分所高級核數師，其後於2020年5月至2021年6月擔任雅居樂共享服務有限公司財務經理。於2021年6月至2024年4月，梁女士擔任廣州居家樂活科技有限公司財務總監。加入本集團後，梁女士自2024年5月起擔任奧聯物業財務經理。

梁女士於2011年6月獲得廣東外語外貿大學法律及會計雙學士學位。

梁女士於2015年1月獲得廣東省註冊會計師協會頒發的註冊會計師資格。

### 一般事項

除上文及本文件附錄六「法定及一般資料—有關董事及主要股東的其他資料」所披露者外，各董事確認其本人：

- (i) 截至最後實際可行日期，彼概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份、債權證中持有其他好倉或淡倉；
- (ii) 截至最後實際可行日期，彼與任何董事、本公司高級管理層或主要股東並無任何其他關係；
- (iii) 彼於最後實際可行日期前三年並無在其證券於香港及／或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何其他董事職務；
- (iv) 概無有關董事委任的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露；及
- (v) 就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無有關董事委任的其他事宜須提請股東及聯交所垂注。

---

## 董事及高級管理層

---

### 聯席公司秘書

謝志賢先生，41歲，於2025年3月14日獲委任為我們的聯席公司秘書。謝志賢先生亦為我們的高級管理層之一。有關其履歷詳情，請參閱本節「—高級管理層」。

楊雷先生，34歲，於2025年3月14日獲委任為我們的聯席公司秘書。彼為麥家榮律師行之合夥人。楊雷先生專注於企業及商業事務，包括上市公司的企業融資、併購、牌照及證監會的合規事宜。彼亦協助多家知名公司進行於聯交所的上市程序及有關上市規則的合規事宜。楊雷先生現於天利控股集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：117）擔任公司秘書職務。楊雷先生於2015年4月取得中華人民共和國律師執業資格。楊先生其後亦分別於2016年及2017年修讀香港城市大學法學博士學位及法學專業證書課程。楊先生自2020年起獲認可為香港高等法院事務律師。

根據上市規則第3.28條，發行人必須委任一名聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面有能力履行公司秘書職能的人士為其公司秘書。

我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條有關公司秘書資格的規定。有關豁免申請的進一步詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則—有關委任聯席公司秘書的豁免」。

### 董事會轄下委員會

我們已成立下列董事會委員會：審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。該等委員會根據董事會制定的各自職權範圍運作。

#### 審計委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載企業管治守則成立審計委員會。審計委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控制度，審閱及批准關連交易並向董事會提供意見。審計委員會由三名獨立非執行董事（即趙暉先生、李東軍博士及董嘉鵬博士）組成，由趙暉先生擔任委員會主席，彼具備上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當資格。

---

## 董事及高級管理層

---

### 薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄C1所載企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為審閱應付予董事及高級管理層的薪酬組合、花紅及其他報酬的條款並就此向董事會作出建議。薪酬委員會由一名執行董事（即王躍先生）及兩名獨立非執行董事（即董嘉鵬博士及李東軍博士）組成。李東軍博士為委員會主席。

### 提名委員會

我們已遵照上市規則附錄C1所載企業管治守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責為就委任董事及董事會繼任向董事會作出推薦。提名委員會兩名執行董事（即蘇天鵬先生及楊娟女士）及三名獨立非執行董事（即李東軍博士、趙暉先生及董嘉鵬博士）組成。蘇天鵬先生為委員會主席。

### 管理層留駐香港

由於本集團的總部及主要業務營運及管理均於中國內地進行，故執行董事均位於中國內地以便更好管理及參與本集團業務營運。因此，我們目前及於可見將來不會為符合上市規則第8.12條的規定而在香港留駐足夠管理層人員。根據上市規則第19A.15條，我們已向聯交所申請且聯交所[已批准]我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條的規定。有關詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則－有關管理層留駐香港的豁免」。

### 根據上市規則確認

各董事已於2025年2月28日根據上市規則第3.09D條從我們有關香港法律的法律顧問天元律師事務所有限法律責任合夥取得法律意見，且各董事已確認其明白其作為[編纂]董事的責任。

---

## 董事及高級管理層

---

此外，各獨立非執行董事已確認：

- (i) 其就上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素的獨立性；
- (ii) 其過往或現時並無於本集團業務中擁有財務或其他權益或與本公司任何核心關連人士(如有)有任何關連；及
- (iii) 其獲委任時並無其他因素可能影響獨立非執行董事的獨立性。

### 企業管治

根據企業管治守則第2部第C.2.1段，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。蘇先生兼任本公司的董事會主席及行政總裁。蘇先生擁有豐富的物業及城市服務行業經驗，負責制定關鍵公司決策及本集團的整體管理。儘管蘇先生同時兼任本公司的董事會主席及行政總裁，構成對企業管治守則第2部第C.2.1段的偏離，但董事會認為，由蘇先生同時兼任本公司的董事會主席及行政總裁有助於確保本公司領導層面的一致性以及能更有效、高效地制定整體戰略規劃。董事會及高級管理層(均由經驗豐富且背景多元化的人士組成)的運行確保權力及授權的平衡。董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。因此，董事會的組成具有很強的獨立性。除本段所披露者外，本公司擬於[編纂]後遵守企業管治守則項下的所有守則條文。有關本公司企業管治措施的進一步資料，請參閱「與控股股東的關係－企業管治措施」。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，以提升董事會效率並維持高標準企業管治。董事會多元化政策載列挑選董事會人選的標準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終人選將基於候選人可為董事會帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會負責審查董事會的多元性。[編纂]後，提名委員會將不時監察並評估董事會多元化政策的實施狀況，以確保其持續有效。提名委員會亦會在往後的年度報告中加入董事會多元化政策概要，包括任何為實行董事會多元化政策而制定的可計量目標以及實現該等目標的進度。

---

## 董事及高級管理層

---

就董事會性別多元化而言，我們認同性別多元化尤其重要。目前，我們有一名董事為女性。本公司亦有意於招聘中高級員工時促進性別多元化，以使本公司擁有一批女性高級管理層及董事會潛在繼任者。我們相信，經參考我們多元化政策及業務性質的有關擇優挑選程序將符合本公司及股東的整體最佳利益。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層收取薪酬，當中主要包括[基本薪金、社會保險及住房公積金供款、酌情花紅及以股份為基礎的薪酬，符合現行市場標準。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，董事的薪酬總額(包括(其中包括)基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物福利、社會保險及住房公積金供款以及酌情花紅等)分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.8百萬元。於上述期間，概無董事放棄收取任何薪酬。董事認為，薪酬金額不會對本集團的財務表現造成重大不利影響。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，我們支付予五名最高薪酬人士的薪酬總額(包括(其中包括)基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物福利、社會保險及住房公積金供款以及酌情花紅等)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。

概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團的誘因或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期間，董事、前任董事或五名最高薪酬人士概無因離任本集團任何成員公司的董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位而獲支付或收取賠償。於往績記錄期間，概無董事放棄收取任何酬金。

除上文所披露者外，截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，我們或我們的任何附屬公司並無其他已付或應付董事款項。

### 董事於競爭業務的權益

各董事確認，於最後實際可行日期，彼並無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何根據上市規則第8.10(2)條須予披露的權益。

---

## 董事及高級管理層

---

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任南華融資有限公司為我們的合規顧問。合規顧問將向我們提供遵守上市規則及適用香港法例規定方面的指引及意見。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向本公司提供意見，其中包括：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行交易（可能為須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及購回股份；
- (c) 我們擬動用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

聯交所根據上市規則第13.10條向我們作出問詢。

合規顧問的任期由[編纂]起至我們就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日為止。

## 主要股東

據我們的董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後並假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權，以下人士將於我們的股份或相關股份中擁有須予披露的權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向我們出售，或將直接或間接擁有任何類別股本面值的10%或以上的權益，在任何情況下均有投票權本公司股東大會：

股東名稱／姓名	身份／ 權益性質	截至最後	截至最後	於[編纂] 及[編纂] 完成後的 股份數目 <sup>(1)</sup>	於[編纂]及 [編纂]完成後 持有本公司股權的 概約百分比 (假設[編纂] 未獲行使且不計及 根據僱員購股權 計劃可能授出 的任何購股權)	於[編纂]及 [編纂]完成後 持有本公司股權的 概約百分比 (假設[編纂] 悉數行使且不計及 根據僱員購股權 計劃可能授出 的任何購股權)
		實際可行 日期的 股份數目 <sup>(1)</sup>	實際可行日期 於本公司的 股權概約百分比			
鴻圖集團.....	實益權益	80	79.2%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
冠聯發展.....	實益權益	15	14.85%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
聯創發展 <sup>(2)</sup> ....	實益權益	5	4.95%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
金鵬控股 <sup>(2)</sup> ....	受控法團的權益	80	79.2%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
蘇先生 <sup>(2)(3)</sup> ....	受控法團的權益	100	99.0%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
孔令恩先生 <sup>(3)</sup> ..	一致行動人士的權益	100	99%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
付強先生 <sup>(3)</sup> ....	一致行動人士的權益	100	99%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%
王瓊女士 <sup>(3)</sup> ....	一致行動人士的權益	100	99%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]%

附註：

- (1) 所有上述權益均為好倉
- (2) 鴻圖集團由金鵬控股全資擁有，而金鵬控股由蘇先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，蘇先生及金鵬控股被視為於鴻圖集團持有的股份中擁有權益。

聯創發展亦由蘇先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，蘇先生被視為於聯創發展持有的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

- (3) 冠聯發展由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別持有66.67%、13.33%、13.33%及6.67%。根據蘇先生與孔令恩先生、付強先生及王瓊女士訂立的一致行動協議，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當遵照相關適用規例、法律及奧聯物業及／或本公司之組織章程細則須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定。有關一致行動協議的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－奧聯物業的主要發展」。因此，根據一致行動協議，在證券及期貨條例下，蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士各自被視為於鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展直接持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權）將於股份或相關資產中擁有任何權益及／或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文應予披露的本公司股份，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票之本公司任何類別股本面值10%或以上權益。董事並不知悉任何可能於其後日期導致本公司控制權變動的安排。

## 股 本

### 法定及已發行股本

以下為本公司截至本文件日期及緊隨[編纂]及[編纂]完成後以繳足或入賬列為繳足方式發行及將予發行的法定及已發行股本概況：

法定股本：	美元
500,000,000 股每股面值0.0001美元的股份	50,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：	
101 股於本文件日期已發行股份	0.0101
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股股份合計	[編纂]

下表載列本公司於緊接[編纂]及[編纂]完成前及完成後（假設[編纂]獲悉數行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權）以繳足或入賬列為繳足方式發行及將予發行的法定及已發行股本：

法定股本：	美元
500,000,000 股每股面值0.0001美元的股份	50,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足：	
101 股於本文件日期已發行股份	0.0101
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股因[編纂]獲悉數行使 而將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股股份合計	[編纂]

---

## 股本

---

### 地位

[編纂]及根據[編纂]可能發行的股份將在所有方面與本文件所述目前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，並將合資格及同等享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟[編纂][編纂]項下的權利除外。

### 股本的潛在變動

在[編纂]及[編纂]完成後須召開股東大會的情況下，本公司僅擁有一類股份，即普通股，且每股均與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併或分拆為面值較大或較小的股份；(iii)將其股份拆細為面值較小的股份；(iv)註銷任何未被認購的股份；(v)將其未發行股份分為若干類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(vi)就配發及發行不附帶任何投票權的股份作出規定；及／或(vii)更改其股本的計值貨幣，並遵守法律規定的任何條件下，削減其股份溢價賬。此外，本公司可遵照開曼公司法的規定以股東通過特別決議案的方式削減其股本或資本贖回儲備。請參閱「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

### 發行股份的一般授權

待[編纂]成為無條件，董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份，惟有關股份總數不得超過以下兩者的總和：

- 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目的20%，惟不包括因行使[編纂]及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份；及
- 我們根據「一 購回股份的一般授權」一段所述授權購回的股份總數。

---

## 股 本

---

該項發行股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件續期；及
- 股東於股東大會上通過普通決議案變更或撤銷之日。

有關該項配發、發行及買賣股份的一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄四－法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－(c)股東的決議案」。

### 購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件，董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回我們自身的證券，購回有關證券總數不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後我們已發行股份總數的10%，惟不包括因行使[編纂]及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。

該項購回授權僅與在聯交所或我們的股份上市（並已就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所進行的購回有關，且須按上市規則進行。有關相關上市規則的概要，請參閱「附錄四－法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－(f)購回我們本身的證券」。

該項購回股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束時，除非股東於股東大會上另行通過普通決議案無條件或有條件續期；及
- 股東於股東大會上通過普通決議案變更或撤銷該項授權之日。

有關此一般授權購回股份的進一步詳情，請參閱「附錄四－法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－(c)股東的決議案」。

### 僱員購股權計劃

本公司於2025年[•]有條件採納僱員購股權計劃。僱員購股權計劃之主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料－僱員購股權計劃」。

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析與我們載於本文件附錄一會計師報告的合併財務資料（包括其附註）一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。

以下討論與分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本文件提供的資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」章節。

就本節而言，除文義另有所指外，凡提及2022年、2023年及2024年均指截至相關年度12月31日止年度。除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按合併基準闡述。

### 概覽

我們是獨立的商企和城市空間服務及社區生活服務提供商，業務主要集中在中國廣東省。我們的總部位於廣州市，我們自2010年起向住宅社區提供社區生活服務，並於2014年將服務擴展至商企和城市空間領域，使收入來源多元化。經過15年的發展，我們在中國廣東省的商企和城市空間及社區生活服務行業建立了穩固的市場地位並樹立了品牌。憑藉我們於中國廣東省的市場地位，我們將我們的足跡擴展至中國25個省份。根據中指院的資料，按總收入及淨利潤計，我們在2024年中國百強獨立物業管理服務提供商中排名第16位及第11位。

我們的服務包括商企和城市空間服務以及社區生活服務。我們的商企和城市服務可分類為(a)物業及設施管理服務；及(b)向企業、商業物業開發商、公共機關及政府機構提供的市政管理服務。我們的社區生活服務可分類為(a)基本住宅物業管理服務；及(b)向物業開發商、業主及住宅社區住戶提供的社區增值服務。於往績記錄期間，我們的商企和城市市空間服務以及社區生活服務持續為我們貢獻收入，並實現穩定的收入增長。於2022年、2023年及2024年，我們的總收入分別達到人民幣342.4百萬元、人民幣430.7百萬元及人民幣475.5百萬元。我們的年內利潤分別為人民幣27.4百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣44.6百萬元。

---

## 財務資料

---

### 編製基準

本公司的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，當中包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。本集團於整個往績記錄期間編製歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則及相關過渡條文。我們的歷史財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公平值計入損益計量的金融資產乃按公平值計量。

本公司於2024年12月12日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們已進行一系列公司重組交易。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－重組」。組成目前本集團的附屬公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，歷史財務資料已透過應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期間開始時已完成。有關本文件財務資料的呈列基準詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.1。

### 影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直且預期會繼續受到多項因素的重大影響，當中多項因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於以下各項：

#### 我們擴大業務規模的能力

我們的財務狀況及經營業績主要取決於我們增加在管項目數量的能力。於往績記錄期間，來自商企和城市空間服務的收入貢獻了我們大部分的總收入，於2022年、2023年及2024年分別佔我們總收入的72.2%、70.1%及64.6%。由於我們按包幹制向客戶收取商企和城市空間服務費用，因此，我們能否就商企和城市空間服務獲得新協議對該業務分部及整體收入穩定增長至關重要。於往績記錄期間，我們繼續致力以優質服務提升我們的品牌形象，我們商企和城市空間服務的在管項目數目由2022年的176個增加至2024年的183個。因此，於整個往績記錄期間，我們的商企和城市空間服務收入實現持續增長。

---

## 財務資料

---

於往績記錄期間，我們社區生活服務的收入佔我們總收入的比例可觀，於2022年、2023年及2024年分別佔我們總收入的27.8%、29.9%及35.4%。為實施我們的收購策略，我們於往績記錄期間收購了數家提供社區生活服務的公司，擴大了我們社區生活服務的市場份額及客戶基礎。因此，我們的社區生活服務在管項目數量由2022年的87個增加至2024年的156個。請參閱「業務－在管物業組合－於往績記錄期間收購公司」。受項目數目增加的推動，我們來自社區生活服務的收入於整個往績記錄期間保持增長。

### 我們的品牌定位及定價政策

我們的財務狀況及經營業績受到我們商企和城市空間服務以及社區生活服務的品牌定位及定價政策所影響。成熟的品牌形象及更高的市場認知度是我們成功的關鍵，而這也是客戶選擇我們的服務的關鍵驅動因素之一。根據中指院的資料，擁有知名品牌的企業更容易獲得客戶的認可和信任，尤其是在商企和城市空間服務市場。我們相信，憑藉我們致力於提供優質服務的承諾，我們已經與全國許多知名企業以及公共機關及政府機構建立了穩定的關係，鞏固了我們在經營所在市場的品牌聲譽。

此外，我們的服務定價水平直接影響我們的經營業績。我們一般會考慮影響我們市場競爭力的多種因素來為我們的服務定價，例如物業的面積、地點及類型、服務範圍、提供服務的預期標準及頻率、估計營運開支（包括但不限於材料及設備成本以及當地平均工資）、類似物業的定價，以及對競爭對手定價的評估政策。特別是，我們與公共機關及政府機構簽訂的合約亦可能受政府招標、政府指引、政府財政預算、行業標準等要求所影響。倘我們於釐定定價時未能有效權衡各種因素，則可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。

## 財務資料

### 業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受我們業務組合所影響。於往績記錄期間，我們的商企和城市空間服務以及社區生活服務兩個業務分部的毛利率各不相同。我們收入及成本結構或任何業務分部的毛利率的任何變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響。下表列出所示期間按業務分部劃分的收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度								
	2022年			2023年			2024年		
	估收入	百分比	毛利率	估收入	百分比	毛利率	估收入	百分比	毛利率
收入	(%)	(%)	收入	(%)	(%)	收入	(%)	(%)	
	<i>(人民幣千元，百分比除外)</i>								
商企和城市空間服務 . . . . .	247,130	72.2	8.3	301,837	70.1	8.0	307,327	64.6	11.7
社區生活服務 . . . . .	95,287	27.8	30.1	128,904	29.9	30.1	168,127	35.4	30.6
<b>總計 . . . . .</b>	<b>342,417</b>	<b>100.0</b>	<b>14.4</b>	<b>430,741</b>	<b>100.0</b>	<b>14.6</b>	<b>475,454</b>	<b>100.0</b>	<b>18.4</b>

總體而言，於往績記錄期間，我們社區生活服務的毛利率高於商企和城市空間服務的毛利率。我們的整體毛利率由2022年的14.4%增加至2024年的18.4%。我們的商企和城市空間服務的毛利率從2022年的8.3%增加至2024年的11.7%，而我們社區生活服務則保持相對穩定，於2022年、2023年及2024年分別為30.1%、30.1%及30.6%。有關我們毛利率的詳情，請參閱「一 合併損益及其他全面收益表選定組成部分的說明 — 毛利及毛利率」一段。長期而言，我們致力於通過盡量降低銷售成本同時提高規模經濟來提高整體毛利率。

### 我們管理成本及提高經營效率的能力

我們維持或提高當前盈利水平的能力取決於我們能否有效控制成本，尤其是勞工成本及外包成本。為應對不斷上升的勞工成本，同時維持及改善我們的服務質量，我們繼續實施多項成本控制措施，包括：(a)採用科技解決方案取代人工及控制勞工成本；及(b)透過技術賦能優化運營效率。

## 財務資料

於2022年、2023年及2024年，我們分別產生勞工成本人民幣117.3百萬元、人民幣181.0百萬元及人民幣181.1百萬元，分別佔我們於相關期間總銷售成本的40.0%、49.2%及46.7%。此外，於2022年、2023年及2024年，我們分別產生分包成本人民幣125.3百萬元、人民幣127.9百萬元及人民幣134.7百萬元，分別佔我們於相關期間總銷售成本的42.7%、34.8%及34.7%。分包成本包括外包勞力密集服務的成本。因此，我們的勞工成本及／或分包成本的任何重大不利變動可能對我們的毛利率造成負面影響並損害我們的盈利能力。

僅供說明用途，下表載列我們年內除稅前利潤的敏感度分析，當中參考我們的勞工成本及分包成本在所有其他因素保持不變的情況下分別於2022年、2023年及2024年的假設性波動。

	勞工成本上升／下降		
	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)		
<b>除稅前利潤下降／上升</b>			
2022年度	3,518	5,864	11,728
2023年度	5,430	9,050	18,099
2024年度	5,432	9,053	18,106
	分包成本上升／下降		
	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)		
<b>除稅前利潤下降／上升</b>			
2022年度	3,760	6,266	12,533
2023年度	3,836	6,393	12,785
2024年度	4,040	6,734	13,468

### 我們應對市場狀況及有關我們經營所在市場的政策變化的能力

我們向企業、商業物業開發商及業主以及公共機關及政府機構提供商企和城市空間服務。同時，我們向物業開發商、業主及住宅社區居民提供社區生活服務。我們的財務狀況及經營業績取決於上述客戶的需求，而有關需求則取決於整體經濟狀況及城鎮化速度。根據中指院的資料，在政府舉措和改革政策的支持下，中國的城鎮化率由2018年的59.6%上升至2023年的66.2%。新一輪城鎮化對城市建設的需求逐年提高，令

---

## 財務資料

---

城鎮化程度不斷提高，刺激了對商企和城市空間服務的需求的增加。此外，城市人口的持續增長對住宅物業服務帶來可觀的需求，從而導致行業快速發展。根據國家統計局的數據，中國城鎮居民人均可支配年收入自2010年開始穩步增長，於2023年達到人民幣51,821元。收入的持續增長促使消費者追求優質的住宅物業管理服務，以及更為便捷、精細化的社區增值服務。這些都為社區生活服務市場的快速增長帶來機遇。請參閱「行業概覽－中國商企與城市空間服務市場」及「行業概覽－中國社區生活服務市場」。

此外，政府政策可能會對商企和城市空間服務提供商的業務範圍、服務標準及採購方式產生重大影響。例如，政府採購政策的變化可能會改變服務提供商的投標資格和中標標準，從而影響其進入市場和業務增長。此外，公共機關及政府機構對商企和城市空間服務的需求受多項因素影響，其中可能包括宏觀經濟、國家及地方政策及人口。該等因素可能持續變動。該等因素的任何變動可能會改變公共機關及政府機構對商企和城市空間服務的需求，從而可能影響我們獲得商企和城市空間服務新協議的能力，繼而影響我們的業務及經營業績。

### 我們與其他市場參與者競爭的能力

根據中指院的資料，商企和城市空間服務市場的市場競爭日益激烈，而社區生活服務市場競爭激烈且分散。我們主要與其他大型全國、地區及地方物業管理服務提供商在多個方面競爭，包括業務規模、品牌知名度、服務價格及質量、管理質量以及人才及技術專長。因此，我們與競爭對手進行有效競爭及維持或改善市場地位的能力對我們的持續成功至關重要，而這取決於我們能否通過提供優質服務從行業同行中脫穎而出。我們維持該等地位的能力亦將影響我們就商企和城市空間服務及社區生活服務獲得新合約的能力，若不成功，則將阻礙我們業務的增長及盈利能力以及前景。有關詳情，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽－中國社區生活服務市場－市場競爭」。

---

## 財務資料

---

### 重大會計政策資料、判斷及估計

我們的部分會計政策需要我們就會計項目應用估計及假設以及複雜判斷。我們在應用會計政策時所採用的估計及假設以及作出的決定對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。我們的管理層根據經驗及其他因素（包括行業慣例及我們認為在有關情況下屬合理的未來事件預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，我們管理層的估計或假設與實際結果之間並無出現任何重大偏差，且我們對該等估計或假設並無作出任何重大變更。我們預期該等估計及假設在可預見的未來不會出現任何重大變更。

下文載列我們認為對我們至關重要或涉及在編製財務報表時所採用最重大估計、假設及判斷的會計政策。進一步詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註3。

### 收入確認

#### 客戶合約收入

當商品或服務的控制權轉移至客戶時，即確認來自與客戶合約的收入，其金額應反映本集團預期有權就該等商品或服務獲得的對價。

當合約中的對價包含可變金額時，本集團會估算其就向客戶轉移商品或服務而有權獲得的對價金額。可變對價於合約開始時估算，並受到限制，直至與可變對價相關的不確定性隨後解決時，累計確認的收入金額出現重大逆轉的可能性極低為止。

對於客戶付款與承諾商品或服務轉移之間的時間不超過一年的合約，根據國際財務報告準則第15號的實務簡化處理，交易價格不會因重大融資成分的影響而調整。

#### 商企和城市空間服務

根據商企和城市空間服務協議，本集團提供(i)基本物業及設施管理服務，包括清潔服務、綠化服務、保安服務以及設施維修及保養服務及(ii)增值服務，包括額外按需服務，如會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制化服務，如維修服務。

---

## 財務資料

---

對於基本物業及設施管理服務，本集團按包幹制收取基本商業物業管理服務的物業管理費。

### 社區生活服務

於社區生活服務項下，本集團提供(a)基本住宅物業管理服務，包括清潔服務、綠化服務、保安服務以及公共區域設施維修及保養服務，及(b)增值服務，包括停車管理服務及額外的按需服務。

與基本物業及設施管理服務類似，就基本住宅物業管理服務而言，本集團就基本住宅物業管理服務按包幹制收取物業管理費。

本集團有權保留收取的全部物業管理費。就物業管理費，本集團須承擔與員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、保安以及涵蓋公共區域的一般管理費用等相關的開支。在合約期內，若本集團收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的費用，本集團無權要求業主支付差額。

因此，本集團按包幹制將向業主及物業開發商收取的物業管理費按總額計確認為收入。

該等服務是於特定期間內通過不確定數量的行為來執行的。因此，除非有證據表明其他方法更能反映完成階段，否則收入將於特定期間內按直線法確認，而服務成本則在執行該等服務時確認。

增值服務收入包括(a)停車管理服務，由於客戶同時獲得並耗用本集團提供的利益，該服務於預定期間按直線法確認，及(b)額外按需服務，主要包括臨時停車收費服務、垃圾清理服務、會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及定制化服務，並於提供服務的時間點確認。

### 其他收入

利息收入採用實際利率法按應計基礎確認，將金融工具預期年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入的準確貼現率應用於金融資產的賬面淨值。

## 財務資料

### 金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初始確認以來信貸風險未顯著增加的信貸敞口，預期信貸虧損僅就未來12個月內可能發生的違約事件所導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。對於自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口，則須就敞口剩餘年期內出現的信貸虧損計提虧損準備，而不論違約發生的時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。在進行評估時，本集團將報告日期金融工具的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，並考慮在無需過度成本或努力的情況下可獲得的合理且可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險顯著增加。

當合約付款逾期90天時，本集團視該金融資產為違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團不大可能全額收取未償還合約金額（未計及本集團持有的任何信貸增強）時，本集團亦可能視該金融資產為違約。當無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產即予撇銷。

按攤銷成本列賬的金融資產須根據一般方法計提減值，除貿易應收款項採用下文詳述的簡化方法外，其他金融資產均按以下階段計量預期信貸虧損。

第1階段－信貸風險自初始確認後未顯著增加的金融工具，其虧損撥備金額按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。

---

## 財務資料

---

第2階段－信貸風險自初始確認後顯著增加，但不屬於信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

第3階段－於報告日期已出現信貸減值的金融資產（但並非購入或產生的已出現信貸減值的金融資產），其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

### 簡化法

對於不含重大融資成分的貿易應收款項，或本集團採用不調整重大融資成分影響的實務權宜方法時，本集團採用簡化法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團不追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們的管理層已考慮不同客戶信用風險的特徵，在估計預期信貸虧損時考慮到所有合理、可靠的信息，包括可比較公司的社區生活服務相關貿易應收款項撥備率，及商企和城市空間服務相關貿易應收款項的客戶信用評級，以及歷史信貸虧損經驗及符合預期宏觀經濟環境的前瞻性信息等因素。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益以外確認的項目有關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據於往績記錄期間各期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），並經考慮本集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可從稅務機關收回或向其支付的金額計量。

遞延稅項就於往績記錄期間各期末資產及負債稅基與其用作財務申報目的之賬面值之間的所有暫時性差額按負債法計提撥備。

---

## 財務資料

---

所有應課稅暫時性差額均確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- (a) 當遞延稅項負債是由於在非企業合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且在交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損及並無產生相同應課稅及可扣減暫時性差額時；及
- (b) 就與附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時差額而言，當撥回暫時差額的時間可以控制，且暫時差額很可能在可預見的將來不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- (a) 當有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產由初步確認並非業務合併的交易中的資產或負債產生，且於進行交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響及並無產生相同應課稅及可扣減暫時性差額；及
- (b) 就與附屬公司及聯營公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，在暫時性差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可用作抵銷暫時性差額的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於往績記錄期間各期末進行審閱，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產則於往績記錄期間各期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於往績記錄期間各期末已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量。

## 財務資料

當且僅當本集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的法定強制執行權利，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，並擬在未來每個期間按淨額基準清償當期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，而預期大額遞延稅項負債或資產將於該期間清償或收回時，方可抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### 合併損益及其他全面收益表選定組成部分的說明

下表載列我們於所示期間的合併損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
收入 .....	342,417	430,741	475,454
銷售成本 .....	(293,200)	(367,743)	(387,899)
毛利 .....	49,217	62,998	87,555
其他收入及收益 .....	1,374	2,202	1,245
銷售及營銷開支 .....	(4,206)	(4,789)	(6,213)
行政開支 .....	(13,203)	(17,209)	(20,129)
金融資產減值虧損淨額 .....	(1,621)	(2,422)	(8,421)
其他開支 .....	(490)	(1,105)	(2,533)
財務成本 .....	(1,945)	(2,977)	(3,215)
除稅前利潤 .....	29,126	36,698	48,289
所得稅開支 .....	(1,716)	(2,458)	(3,659)
年內利潤 .....	<u>27,410</u>	<u>34,240</u>	<u>44,630</u>
歸屬於以下人士利潤：			
母公司擁有人 .....	23,247	27,513	38,291
非控股權益 .....	4,163	6,727	6,339
	<u>27,410</u>	<u>34,240</u>	<u>44,630</u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利			
基本及攤薄 (人民幣元) .....	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 財務資料

### 收入

我們通過提供兩個業務分部創造收入，即(a)商企和城市空間服務及(b)社區生活服務。於2022年、2023年及2024年，我們分別錄得總收入人民幣342.4百萬元、人民幣430.7百萬元及人民幣475.5百萬元。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
商企和城市空間服務 . . . . .	247,130	72.2	301,837	70.1	307,327	64.6
社區生活服務 . . . . .	95,287	27.8	128,904	29.9	168,127	35.4
<b>總計 . . . . .</b>	<b>342,417</b>	<b>100.0</b>	<b>430,741</b>	<b>100.0</b>	<b>475,454</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，我們繼續在現有市場擴展商企和城市空間服務以及社區生活服務的業務覆蓋。隨著我們持續優化服務組合，我們的商企和城市空間服務以及社區生活服務的收入穩定增長。來自社區生活服務的收入佔各期間總收入的百分比增加，此乃由於我們通過實行收購策略增加項目數目。

### 商企和城市空間服務收入

商企和城市空間服務產生的收入由2022年的人民幣247.1百萬元增至2023年的人民幣301.8百萬元，並進一步增至2024年的人民幣307.3百萬元，分別佔同期總收入的72.2%、70.1%及64.6%。於往績記錄期間，所有商企和城市空間服務費均按包幹制方式收取。按包幹制，我們就商企和城市空間服務收取一筆固定的「全包」費用。有關詳情，請參閱「業務一定價政策」。

## 財務資料

我們為(a)商業項目，及(b)公共項目提供商企和城市空間服務。下表載列於所示期間我們按項目類型劃分的商企和城市空間服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
商業項目 <sup>(1)</sup> .....	155,718	63.0	202,007	66.9	211,561	68.8
公共項目 <sup>(2)</sup> .....	91,412	37.0	99,830	33.1	95,766	31.2
<b>總計</b> .....	<b>247,130</b>	<b>100.0</b>	<b>301,837</b>	<b>100.0</b>	<b>307,327</b>	<b>100.0</b>

(人民幣千元，百分比除外)

附註：

- (1) 商業項目主要包括商業銀行、國有企業、民營企業及商業辦公大樓。
- (2) 公共項目主要包括教育機構、醫院、法院、消防局、其他政府辦公大樓及公共設施和基礎設施。

於往績記錄期間，我們為商業項目提供的物業管理服務貢獻了我們來自商企和城市空間服務的大部分收入，於2022年、2023年及2024年分別佔商企和城市空間服務收入的63.0%、66.9%及68.8%。為公共項目提供的物業管理服務在商企和城市空間服務收入中佔重要比例，於2022年、2023年及2024年，分別佔商企和城市空間服務收入的37.0%、33.1%及31.2%。

於往績記錄期間，我們向商業項目提供服務的收入佔商企和城市空間服務總收入的百分比有所增加，主要由於於往績記錄期間在管項目數目由2022年的112個增加至2023年的135個，並於2024年進一步增至141個。於往績記錄期間，我們為公共項目提供服務的收入佔商企和城市空間服務整體收入的百分比有所下降，主要由於公共物業項目的數目由2022年的64個減至2023年的55個，其後於2024年減至42個。該減少主要是由於我們致力於精簡業務營運以專注於更大規模、要求較低或更有利可圖的項目。

## 財務資料

### 社區生活服務收入

我們為物業開發商、業主及住宅社區居民提供多元化的社區生活服務。我們的服務包括：(a)基本住宅物業管理服務，包括清潔服務、綠化服務、保安服務及公共區域設施維修及保養服務；及(b)社區增值服務，涵蓋停車管理服務及額外按需服務。社區生活服務產生的收入由2022年的人民幣95.3百萬元增至2023年的人民幣128.9百萬元，並進一步增至2024年的人民幣168.1百萬元，主要是由於(a)住宅項目數目由2022年的87個增至2023年的143個，並進一步增至2024年的156個，此乃由於我們為有效擴大市場份額及客戶基礎而制訂的收購策略，及(b)我們對維持無固定期限服務協議的持續承諾。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括：(a)分包成本；(b)勞工成本；(c)辦公室開支；(d)工程成本；(e)消耗品成本；及(f)公用事業。於2022年、2023年及2024年，我們分別錄得銷售成本人民幣293.2百萬元、人民幣367.7百萬元及人民幣387.9百萬元。

下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
分包成本.....	125,329	42.7	127,851	34.8	134,677	34.7
勞工成本.....	117,275	40.0	180,992	49.2	181,063	46.7
辦公室開支.....	16,444	5.6	16,216	4.4	15,760	4.1
工程成本.....	15,054	5.1	14,254	3.9	23,267	6.0
消耗品成本.....	9,583	3.3	15,914	4.3	14,843	3.8
公用事業.....	3,835	1.3	7,691	2.1	13,272	3.4
其他.....	5,680	2.0	4,825	1.3	5,017	1.3
<b>總計.....</b>	<b>293,200</b>	<b>100.0</b>	<b>367,743</b>	<b>100.0</b>	<b>387,899</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期間，分包成本及勞工成本佔銷售成本的大部分。分包成本主要包括外判勞動密集型服務(如清潔、保安及綠化等)的成本。分包成本佔總銷售成本的百分比由2022年的42.7%下降至2023年的34.8%，主要由於我們的策略是於在管項目中部署更多員工，以更有效保持我們所提供的服務質素。因此，勞工成本佔總銷售成本的百

## 財務資料

分比由2022年的40.0%上升至2023年的49.2%。勞工成本佔總銷售成本的百分比由2023年的49.2%輕微下降至2024年的46.7%，主要由於工程成本佔銷售成本總額的百分比由2023年的3.9%增加至2024年的6.0%。成本上升主要是由於我們的社區生活服務下的住宅社區的廢物處理以及電梯及其他設施的維修保養成本增加所致，這與該業務分部規模的擴張一致。

### 毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的整體毛利分別為人民幣49.2百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣87.6百萬元，同期整體毛利率分別為14.4%、14.6%及18.4%。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商企和城市空間服務...	20,563	8.3	24,210	8.0	36,081	11.7
社區生活服務.....	28,654	30.1	38,788	30.1	51,474	30.6
<b>總計 .....</b>	<b>49,217</b>	<b>14.4</b>	<b>62,998</b>	<b>14.6</b>	<b>87,555</b>	<b>18.4</b>

### 商企和城市空間服務的毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的商企和城市空間服務毛利分別為人民幣20.6百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣36.1百萬元。我們商企和城市空間服務的毛利率在2022年及2023年保持相對穩定，分別為8.3%及8.0%。商企和城市空間服務的毛利率由2023年的8.0%上升至2024年的11.7%，主要是由於我們擴大商企和城市空間服務的業務規模所帶來的規模經濟。我們商企和城市空間服務新獲得的項目與現有在管項目位置相鄰，使我們能夠部署相同員工為多個運營項目提供服務。因此，我們能夠在不產生更多按比例成本的情況下擴大商企和城市空間服務的業務規模，從而於2024年實現該業務分部的毛利率增加。

## 財務資料

### 社區生活服務的毛利及毛利率

於2022年、2023年及2024年，我們的社區生活服務毛利分別為人民幣28.7百萬元、人民幣38.8百萬元及人民幣51.5百萬元。於2022年、2023年及2024年，我們的社區生活服務的毛利率保持相對穩定，分別為30.1%、30.1%及30.6%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括：(a)政府補助；(b)利息收入；(c)按公平值計入損益的金融資產的公平值收益；(d)出售附屬公司的收益；(e)分佔聯營公司利潤；及(f)其他。我們的政府補助主要與增值稅抵扣有關。我們的利息收入主要為銀行存款的利息收入。

下表載列於所示期間我們的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
<b>其他收入</b>			
政府補助.....	980	627	595
利息收入.....	195	244	51
其他.....	92	28	135
<b>其他收入總額</b> .....	<b>1,267</b>	<b>899</b>	<b>781</b>
<b>收益</b>			
按公平值計入損益的金融資產的			
公平值收益.....	107	161	105
分佔聯營公司利潤.....	–	–	359
出售附屬公司的收益.....	–	1,142	–
<b>收益總額</b> .....	<b>107</b>	<b>1,303</b>	<b>464</b>
<b>其他收入及收益</b> .....	<b>1,374</b>	<b>2,202</b>	<b>1,245</b>

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括：(a)銷售人員的員工成本；(b)營銷及推廣開支；(c)專業服務開支；(d)差旅開支；(e)折舊及攤銷費用；以及(f)有關我們營銷及銷售活動的其他開支。

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售及營銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
員工成本.....	1,713	40.7	1,926	40.2	2,260	36.4
營銷及推廣開支.....	1,568	37.3	1,936	40.4	3,011	48.5
專業服務開支.....	723	17.2	561	11.7	628	10.1
差旅及通訊開支.....	81	1.9	300	6.3	165	2.7
折舊及攤銷費用.....	15	0.4	36	0.8	33	0.5
其他.....	107	2.5	30	0.6	115	1.9
<b>總計.....</b>	<b>4,206</b>	<b>100.0</b>	<b>4,789</b>	<b>100.0</b>	<b>6,213</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括：(a)行政人員的員工成本；(b)差旅開支；(c)租賃開支；(d)專業服務開支；(e)折舊及攤銷；(f)招聘開支；(g)辦公室開支；(h)財務成本；及(i)其他與行政活動相關的開支。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間按性質劃分的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年		2023年		2024年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
員工成本.....	7,986	60.5	11,660	67.8	12,697	63.1
差旅開支.....	891	6.7	1,072	6.2	1,057	5.3
租賃開支.....	871	6.6	825	4.8	710	3.5
專業開支.....	786	6.0	910	5.3	3,325	16.5
折舊及攤銷.....	762	5.8	680	4.0	686	3.4
招聘開支.....	566	4.3	47	0.3	202	1.0
辦公室開支.....	375	2.8	558	3.2	589	2.9
財務成本.....	314	2.4	613	3.6	538	2.7
其他.....	652	4.9	844	4.8	325	1.6
<b>總計.....</b>	<b>13,203</b>	<b>100.0</b>	<b>17,209</b>	<b>100.0</b>	<b>20,129</b>	<b>100.0</b>

### 金融資產減值虧損

根據我們的會計政策，金融資產減值虧損主要與貿易應收款項減值有關。於2022年、2023年及2024年，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣8.4百萬元。

### 其他開支

我們的其他開支主要包括：(a)罰款開支；(b)補償及結算開支；(c)慈善捐贈；及(d)出售物業、廠房及設備項目虧損。於2022年、2023年及2024年，我們的其他開支分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.5百萬元。

## 財務資料

### 財務成本

我們的財務成本指：(a)計息借款產生的利息開支；及(b)租賃負債，於2022年、2023年及2024年分別為人民幣1.9百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.2百萬元。

下表載列於所示期間按性質劃分的財務成本明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
銀行及其他借款利息 .....	1,785	2,813	3,048
租賃負債利息 .....	160	164	167
<b>總計 .....</b>	<b>1,945</b>	<b>2,977</b>	<b>3,215</b>

於往績記錄期間，銀行及其他借款的利息增加，主要是由於我們於業務經營過程中增加銀行及其他借款以應付資金需求。

於往績記錄期間，我們的租賃負債利息保持相對穩定，主要為根據若干土地使用權及樓宇租賃安排於租賃期內在損益中扣除的利息。

### 所得稅開支

於往績記錄期間，我們毋須繳納開曼群島的任何所得稅。

根據香港的兩級制利得稅制度，我們的合資格實體須就不超過2.0百萬港元的應課稅溢利繳納8.25%的香港利得稅，而就超過2.0百萬港元的應課稅溢利則須繳納16.5%的香港利得稅。不符合兩級制利得稅制度資格的實體的利潤須按16.5%統一稅率繳稅。於往績記錄期間，由於我們於香港的附屬公司於往績記錄期間並無在香港產生任何應課稅利潤，因此我們毋須繳納香港利得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團的中國附屬公司須按25%的企業所得稅稅率繳稅，並可享有減稅或免稅。於往績記錄期間，我們若干附屬公司屬於符合條件的小型微利企業，於往績記錄期間

## 財務資料

須按5%的優惠稅率繳稅。實際稅率介乎2.5%至5%。此外，我們其中一家中國附屬公司廣東奧聯智慧於2023年取得「高新技術企業」證書，因此有權享有三年的15%中國所得稅優惠稅率。此外，受惠於地方所得稅優惠政策，奧聯物業於2024年享有20%的優惠稅率。

我們的所得稅主要包括即期稅項及遞延稅項。下表載列我們於所示期間的所得稅明細：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
即期—中國內地：			
年度支出.....	1,073	2,254	4,977
遞延稅項.....	643	204	(1,318)
<b>年度稅項支出總額 .....</b>	<b>1,716</b>	<b>2,458</b>	<b>3,659</b>

於2022年、2023年及2024年，我們分別產生所得稅開支人民幣1.7百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.7百萬元。於往績記錄期間，我們的所得稅開支變動與我們的除稅前利潤的變動基本一致。於2022年、2023年及2024年，我們的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為5.9%、6.7%及7.6%。

於往績記錄期間，我們的兩家附屬公司涉及延遲按中國稅法及法規的規定繳納稅款以及提交年度報稅表及相關文件。據我們的中國法律顧問告知，我們並未因相關延誤而受到處罰。董事確認，上述情況並無對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們根據企業所得稅法的規定進行年度納稅申報，其規定企業應於每年年度終了後五個月內，辦理年度納稅申報（「**企業所得稅年度稅項申報**」），並繳納最終稅款。我們於2022年、2023年及2024年分別錄得年內即期所得稅開支人民幣1.1百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣5.0百萬元。我們於2022年、2023年及2024年分別錄得已付所得稅人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.6百萬元。有關我們已付所得稅的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。稅項付款及即期所得稅開支之間的差額主要由於編製2022年至2024年年度的計稅方法及我們的歷史財務資料時確認收入及開支的時間差異。

## 財務資料

在編製下文所討論我們截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的企業所得稅年度稅項申報時採用應計基準(定義見下文)進行稅項計算之前，我們根據收到的服務費及已付的相關開支金額(「現金制」)計算稅項於有關年度支付。我們最初採納現金制而非應計制(定義見下文)，主要是因為負責編製我們的納稅申報的人員錯誤地認為，納稅申報應按現金制下所賺取的收入編製，且相關附屬公司過往保存其會計記錄的方式一致。根據相關的中國會計規定，應提交用於計稅的賬目原則上應基於向客戶交付商品或提供服務獲得收入的時間(「應計制」)，而不論付款或收款的時間；就增值稅計算而言，應根據應課稅活動的發生與我們收到的付款或已實現我們有權獲得該等付款的基準(以較早者為準)釐定。自2025年第一季度起，我們將會通知地方稅務機關並採用應計制編製我們的納稅申報文件。我們亦已應用此變更以追溯採用應計制以確定截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的累計未繳付稅項。截至最後實際可行日期，我們已足額支付我們所有相關附屬公司於截至2023年12月31日止兩個年度少付的所得稅及截至2024年12月31日止三個年度少付的增值稅(包括滯納金)人民幣4.5百萬元，以更正由於追溯採用應計制導致的差額。董事確認，我們將於2025年5月進行企業所得稅年度稅項申報時足額繳付截至2024年12月31日止年度的未付所得稅及增值稅。

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認，我們與相關稅務機構並無任何重大爭議。

### 經營業績比較

#### 截至2024年12月31日止年度與截至2023年12月31日止年度比較

##### 收入

我們的總收入由2023年的人民幣430.7百萬元增加10.4%至2024年的人民幣475.5百萬元，主要由我們商企和城市空間服務及社區生活服務的業務增長所推動：

- (a) *商企和城市空間服務*。商企和城市空間服務收入由2023年的人民幣301.8百萬元增加1.8%至2024年的人民幣307.3百萬元，主要是由於我們努力擴展業務，商業項目數量從2023年的135個增加至2024年的141個。

---

## 財務資料

---

- (b) **社區生活服務**。社區生活服務收入由2023年的人民幣128.9百萬元增加30.4%至2024年的人民幣168.1百萬元，主要由於：(i)在管項目數目由2023年的143個增加至2024年的156個，此乃歸因於我們旨在有效擴大市場份額及客戶基礎的收購策略，及(ii)我們對維持無固定期限服務協議的持續承諾。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2023年的人民幣367.7百萬元增加5.5%至2024年的人民幣387.9百萬元，主要是由於工程成本增加所致。該增加主要由於隨著我們社區生活服務業務規模擴大，住宅項目的廢物處理以及電梯及其他設施的維修保養成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的整體毛利由2023年的人民幣63.0百萬元增加39.0%至2024年的人民幣87.6百萬元，而我們的毛利率由2023年的14.6%上升至2024年的18.4%。

- (a) **商企和城市空間服務**。我們的商企和城市空間服務的毛利由2023年的人民幣24.2百萬元增加49.0%至2024年的人民幣36.1百萬元。我們的商企和城市空間服務的毛利率由2023年的8.0%上升至2024年的11.7%，主要歸因於我們擴大商企和城市空間服務產生的規模經濟。我們的商企和城市空間服務的新收購項目與現有在管項目近在咫尺，可派遣同一名員工為多個在管項目提供服務。因此，我們能夠在成本不按比例增加的情況下擴大商企和城市空間服務的業務規模，從而實現2024年該業務分部的毛利率上升。
- (b) **社區生活服務**。我們的社區生活服務的毛利由2023年的人民幣38.8百萬元增加32.7%至2024年的人民幣51.5百萬元。我們的社區生活服務的毛利率於2023年及2024年保持相對穩定，分別為30.1%及30.6%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2023年的人民幣2.2百萬元減少43.5%至2024年的人民幣1.2百萬元，主要由於我們於2023年錄得出售附屬公司的收益人民幣1.1百萬元，而我們於2024年並無錄得該收益。

---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2023年的人民幣4.8百萬元增加29.9%至2024年的人民幣6.2百萬元，主要是由於營銷及推廣開支增加人民幣1.1百萬元，因為我們為擴大業務規模而加大在推廣活動方面的力度。

### 行政開支

我們的行政開支由2023年的人民幣17.2百萬元增加17.0%至2024年的人民幣20.1百萬元，主要是由於(a)與[編纂]有關的專業服務開支增加，及(b)為支持業務擴張而增加行政人員導致員工成本增加。

### 金融資產虧損淨額

我們的金融資產淨減值虧損由2023年的人民幣2.4百萬元增加247.0%至2024年的人民幣8.4百萬元，主要由於我們的貿易應收款項增加。

### 其他開支

我們的其他開支由2023年的人民幣1.1百萬元增加129.2%至2024年的人民幣2.5百萬元，主要歸因於罰款開支增加及出售物業、廠房及設備項目的虧損。

### 財務成本

我們的財務成本開支於2023年及2024年保持相對穩定，分別為人民幣3.0百萬元及人民幣3.2百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2023年的人民幣2.5百萬元增加48.9%至2024年的人民幣3.7百萬元，與我們的除稅前利潤增幅基本一致。

### 年內利潤

由於上述原因，我們於2023年及2024年分別錄得年內利潤人民幣34.2百萬元及人民幣44.6百萬元。

---

## 財務資料

---

### 截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的總收入由2022年的人民幣342.4百萬元增加25.8%至2023年的人民幣430.7百萬元，主要由我們的商企和城市空間服務及社區生活服務的業務增長所推動：

- (a) *商企和城市空間服務*。商企和城市空間服務收入由2022年的人民幣247.1百萬元增加22.1%至2023年的人民幣301.8百萬元，主要歸因於我們努力擴張業務，使商業項目在管項目數目由2022年的112個增加至2023年的135個。
- (b) *社區生活服務*。社區生活服務收入由2022年的人民幣95.3百萬元增加35.3%至2023年的人民幣128.9百萬元，主要由於：(i)在管項目數量由2022年的87個增加至2023年的143個，此乃歸因於我們旨在有效擴大市場份額及客戶基礎的收購策略，及(ii)我們對維持無固定期限服務協議的持續承諾。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2022年的人民幣293.2百萬元增加25.4%至2023年的人民幣367.7百萬元，與我們同期的收入增長增加一致。

#### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2022年的人民幣49.2百萬元增加28.0%至2023年的人民幣63.0百萬元。我們的整體毛利率於2022年及2023年保持相對穩定，分別為14.4%及14.6%。

- (a) *商企和城市空間服務*。我們的商企和城市空間服務毛利從2022年的人民幣20.6百萬元增加17.7%至2023年的人民幣24.2百萬元，我們的商企和城市空間服務毛利率於2022年及2023年保持相對穩定，為8.3%及8.0%。
- (b) *社區生活服務*。我們的社區空間服務毛利由2022年的人民幣28.7百萬元增加35.4%至2023年的人民幣38.8百萬元，我們的社區生活服務毛利率於2022年及2023年保持相對穩定，均為30.1%。

---

## 財務資料

---

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2022年的人民幣1.4百萬元增加60.3%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要由於出售附屬公司廣州廈王生活服務有限公司取得收益。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2022年的人民幣4.2百萬元增加13.9%至2023年的人民幣4.8百萬元，主要是由於隨著業務擴張，營銷及推廣開支增加約人民幣0.4百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2022年的人民幣13.2百萬元增加30.3%至2023年的人民幣17.2百萬元，主要是由於為支持業務擴張而增加行政人員導致員工成本增加。

### 金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2022年的人民幣1.6百萬元增加49.4%至2023年的人民幣2.4百萬元，這主要是由於貿易應收款項增加。

### 其他開支

我們的其他開支保持相對穩定，於2022年及2023年分別為人民幣0.5百萬元及人民幣1.1百萬元。

### 財務成本

我們的財務成本由2022年的人民幣1.9百萬元增加53.1%至2023年的人民幣3.0百萬元，主要是由於計息銀行貸款增加導致銀行及其他借款利息增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2022年的人民幣1.7百萬元增加43.2%至2023年的人民幣2.5百萬元，與我們的除稅前利潤增幅基本一致。

### 年內利潤

由於上述原因，我們於2022年及2023年分別錄得年內利潤人民幣27.4百萬元及人民幣34.2百萬元。

## 財務資料

### 合併財務狀況表選定項目討論

下表載列截至所示日期自合併財務狀況表中選定的資料：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
非流動資產總值 . . . . .	28,430	46,579	52,449
流動資產總值 . . . . .	165,173	227,089	277,227
<b>資產總值 . . . . .</b>	<b>193,603</b>	<b>273,668</b>	<b>329,676</b>
非流動負債總額 . . . . .	6,698	42,966	32,285
流動負債總額 . . . . .	158,781	169,971	191,991
<b>負債總額 . . . . .</b>	<b>165,479</b>	<b>212,937</b>	<b>224,276</b>
<b>資產淨值 . . . . .</b>	<b>28,124</b>	<b>60,731</b>	<b>105,400</b>
<b>權益</b>			
儲備 . . . . .	21,648	49,161	87,452
非控股權益 . . . . .	<b>6,476</b>	<b>11,570</b>	<b>17,948</b>
<b>權益總額 . . . . .</b>	<b>28,124</b>	<b>60,731</b>	<b>105,400</b>

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們分別錄得資產淨值人民幣28.1百萬元、人民幣60.7百萬元及人民幣105.4百萬元。我們於整個往績記錄期的資產淨值增加主要歸因於我們的淨收入。

## 財務資料

下表載列截至所示日期的流動資產及負債：

	截至12月31日			截至1月31日
	2022年	2023年	2024年	2025年
		(人民幣千元)		(未經審核)
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項.....	80,959	129,234	182,702	189,682
預付款項、按金及 其他應收款項.....	18,751	22,474	33,742	39,111
按公平值計入損益 計量的金融資產.....	3,077	17,177	2,770	2,170
應收關聯方款項.....	10	-	2,105	3,612
抵押存款.....	9,345	9,863	7,579	7,483
現金及現金等價物.....	53,031	48,341	48,329	46,491
<b>流動資產總值.....</b>	<b>165,173</b>	<b>227,089</b>	<b>277,227</b>	<b>288,549</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項.....	43,801	48,097	47,310	49,024
其他應付款項及應計費用...	43,679	42,220	53,457	50,317
合約負債.....	22,604	26,081	37,096	39,091
計息銀行及其他借款.....	43,237	39,714	35,989	43,749
租賃負債.....	625	793	1,092	1,088
應付稅款.....	819	2,812	7,200	8,610
應付關聯方款項.....	4,016	10,254	9,847	10,647
<b>流動負債總額.....</b>	<b>158,781</b>	<b>169,971</b>	<b>191,991</b>	<b>202,526</b>
<b>流動資產淨值.....</b>	<b>6,392</b>	<b>57,118</b>	<b>85,236</b>	<b>86,023</b>

我們的流動資產淨額從截至2024年12月31日的人民幣85.2百萬元增加至截至2025年1月31日的人民幣86.0百萬元，主要由於：(a)貿易應收款項增加人民幣7.0百萬元、(b)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣5.4百萬元，及(c)其他應付款項及應計費用減少人民幣3.1百萬元，部分被：(a)計息銀行及其他借款增加人民幣7.8百萬元、合約負債增加人民幣2.0百萬元、(c)貿易應付款項增加人民幣1.7百萬元，及(d)現金及現金等價物減少人民幣1.8百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣57.1百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣85.2百萬元，主要由於：(a)貿易應收款項增加人民幣53.5百萬元；及(b)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣11.3百萬元，部分被：(a)按公平值計入損益計量的金融資產減少人民幣14.4百萬元；(b)其他應付款項及應計費用增加人民幣11.2百萬元；及(c)合約負債增加人民幣11.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣57.1百萬元，主要由於：(a)貿易應收款項增加人民幣48.3百萬元；及(b)按公平值計入損益計量的金融資產增加人民幣14.1百萬元，部分被：(a)應付關聯方款項增加人民幣6.2百萬元；及(b)現金及現金等價物減少人民幣4.7百萬元；(c)貿易應付款項增加人民幣4.3百萬元；及(d)合約負債增加人民幣3.5百萬元所抵銷。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括因提供商企和城市空間服務以及社區生活服務而產生的費用。我們通常要求商企和城市空間服務客戶於發票日期起計30至90日內向我們付款，而我們的社區生活服務客戶須自發票日期起30日內向我們付款。我們的貿易應收款項為不計息。

下表載列截至所示日期的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
貿易應收款項 .....	83,208	133,905	195,794
減值 .....	(2,249)	(4,671)	(13,092)
<b>總計 .....</b>	<b>80,959</b>	<b>129,234</b>	<b>182,702</b>

減值撥備前，我們的貿易應收款項由截至2022年12月31日的人民幣83.2百萬元增加60.9%至截至2023年12月31日的人民幣133.9百萬元，並從截至2023年12月31日的人民幣133.9百萬元進一步增加46.2%至截至2024年12月31日的人民幣195.8百萬元，主要由於：(a)我們的收入隨我們的業務規模的擴大而增加；(b)新收購附屬公司的收入貢獻增加，而該等附屬公司主要為小規模企業，其接受較長的貿易應收款項結算期；及(c)公共機關及政府機構就我們的商企和城市空間服務的付款結算進行相對較長的內部審核及批准程序。截至2025年1月31日，我們截至2024年12月31日的貿易應收款項中人民幣23.8百萬元或12.1%已結清。

截至2022年、2023年及2024年12月31日，貿易應收款項減值分別為人民幣2.2百萬元、人民幣4.7百萬元及人民幣13.1百萬元。減值乃根據預期信貸虧損率計算，主要反映於往績記錄期間貿易應收款項的可收回性。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註18。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的貿易應收款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(天)	
貿易應收款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup>	54	89	119

附註：

- (1) 貿易應收款項平均周轉日數等於該期間貿易應收款項期初及期末結餘的平均值除以該期間收入再乘以該期間天數。

於往績記錄期間，我們的貿易應收款項周轉天數由2022年的54天增加至2023年的89天，並進一步增加至2024年的119天，有關增加主要是由於(a)新收購附屬公司的收入貢獻增加，而該等附屬公司主要為小規模企業，其接受較長的貿易應收款項結算期；及(b)公共機關及政府機構對我們的商企和城市空間服務的付款結算進行相對較長的內部審核及批准程序。

我們致力於嚴格控制應收未收款項，並設有信貸控制部門，以盡量降低信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期餘額，並每週對客戶的信貸限額進行一次審閱。我們的信貸控制部門負責監察貿易應收款項的收款情況，並定期與相關客戶跟進未償還的貿易應收款項。對於新收購的附屬公司，我們會投入資源改善新收購附屬公司的內部控制，以加強貿易應收款項的管理及收款。於往績記錄期間，我們於收取服務費方面並無遇到任何重大困難。

下表載列截至所示日期基於相關收入確認日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
1年內	77,921	119,791	159,861
1至2年	5,038	6,216	18,926
2至3年	—	3,227	3,188
超過3年	—	—	727
總計	<b>80,959</b>	<b>129,234</b>	<b>182,702</b>

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(a)向供應商墊款；(b)我們代表客戶向公用事業供應商的預付款項；(c)按金，主要與以下各項有關：(i)我們提交標書時須支付的投標按金；及(ii)我們作為項目履約保證金支付的按金，可於相關服務協議完成後退還；及(d)其他應收款項，主要包括應收非關聯方款項及預付僱員的墊款。應收非關聯方款項主要包括我們為非關聯方正常業務經營而向其提供的免息及非貿易性質墊款。董事確認，應收非關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
向供應商墊款.....	1,736	1,474	2,262
代表客戶向公用事業供應商 的預付款項.....	1,278	1,460	2,118
按金.....	7,732	8,940	13,470
其他應收款項.....	8,005	10,600	15,892
<b>總計</b> .....	<b>18,751</b>	<b>22,474</b>	<b>33,742</b>

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2022年12月31日的人民幣18.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣22.5百萬元，主要由於為非關聯方正常業務經營而產生的應收非關聯方款項增加。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2023年12月31日的人民幣22.5百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣33.7百萬元，主要由於(a)為非關聯方正常業務經營而產生的應收非關聯方款項增加；及(b)按金增加，主要是由於我們努力拓展業務令我們的投標及服務協議數目增加所致。

### 按公平值計入損益計量的金融資產

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們按公平值計入損益計量的金融資產分別為人民幣3.1百萬元、人民幣17.2百萬元及人民幣2.8百萬元。按公平值計入損益計量的金融資產指中國信譽良好的商業銀行發行的理財產品。我們購買的理財產品為保本及可變投資回報率及可按要求贖回。按公平值計入損益計量的金融資產以公平值計量且其變動計入當期損益的淨額計入財務狀況表。

## 財務資料

作為我們資金管理的一部分，當我們的現金足以用於我們的日常業務時，我們會投資於中國信譽良好的商業銀行的若干保本短期理財產品，以更好地利用超額現金。我們已實施一系列內部控制政策及規則，為我們的投資活動制定整體原則以及詳細的審批流程。我們在選擇理財產品時採取審慎的態度。

### 抵押存款

我們的抵押存款主要包括已抵押的銀行存款，作為我們項目的履約擔保。截至2022年及2023年12月31日，我們的抵押存款保持相對穩定，分別為人民幣9.3百萬元及人民幣9.9百萬元。我們的抵押存款由截至2023年12月31日的人民幣9.9百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣7.6百萬元，主要由於若干項目完成後部分銀行存款獲解除。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

應付貿易賬款指我們就在日常業務過程中從供應商購買的貨品或服務（包括購買公用事業及材料以及從分包商購買）而承擔的付款責任。我們的貿易應付款項為免息。

我們的貿易應付款項由截至2022年12月31日的人民幣43.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣48.1百萬元，主要由於我們在管項目的數量增加。我們的貿易應付款項截至2023年12月31日及截至2024年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣48.1百萬元及人民幣47.3百萬元。截至2025年1月31日，截至2024年12月31日的貿易應付款項總額中人民幣24.9百萬元或52.7%已結清。

下表載列於所示日期我們的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
1年內	41,220	43,496	37,554
1至2年	2,581	2,380	5,514
2至3年	—	2,221	2,021
超過3年	—	—	2,221
<b>總計</b>	<b>43,801</b>	<b>48,097</b>	<b>47,310</b>

## 財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項平均周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(天)	
貿易應付款項平均周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	<u>39</u>	<u>46</u>	<u>45</u>

附註：

- (1) 各期間的貿易應付款項平均周轉天數相等於該期間的貿易應付款項期初及期末結餘的平均值除以該期間的成本再乘以該期間的天數。

我們的平均貿易應付款項周轉天數從2022年的39天增至2023年的46天，主要由於我們於2023年下半年所收購住宅項目數目增加，引致截至2023年12月31日應付供應商及分包商貿易應付款項增加。我們的平均貿易應付款項周轉天數保持相對穩定，於2023年及2024年分別為46天及45天。

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括：(a)已收按金；(b)應付工資及福利；及(c)其他應付款項。

下表載列截至所示日期的其他應付款項及應計費用明細：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
已收按金 .....	15,314	14,893	16,061
應付工資及福利 .....	9,450	14,265	22,794
其他應付款項 .....	<u>18,915</u>	<u>13,062</u>	<u>14,602</u>
總計 .....	<u>43,679</u>	<u>42,220</u>	<u>53,457</u>

---

## 財務資料

---

截至2022年及2023年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用保持相對穩定，分別為人民幣43.7百萬元及人民幣42.2百萬元。我們的其他應付款項及應計費用從截至2023年12月31日的人民幣42.2百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣53.5百萬元，主要歸因於隨著業務擴展，員工人數增加導致應付給員工的工資及福利增加。

### 合約負債

我們以舊換新的合約負債主要來自客戶在未提供相關社區生活服務的情況下支付的預付款。我們的合約負債從截至2022年12月31日的人民幣22.6百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣26.1百萬元，再增加至截至2024年12月31日的人民幣37.1百萬元，主要是由於在管社區生活服務項目數量增加導致客戶預支物業管理費有所增加。

### 應付稅款

我們的應付稅款由截至2022年12月31日的人民幣0.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣2.8百萬元，再增加至截至2024年12月31日的人民幣7.2百萬元，主要由於業務擴張導致除稅前利潤持續增加。

### 流動資金及資本資源

於往績記錄期，我們主要以我們業務營運所產生的現金為我們的現金需求提供資金。我們擬通過我們的業務營運所產生的現金及[編纂]的[編纂]淨額為我們未來的資本需求提供資金。我們目前預期近期為運營提供資金的融資渠道不會出現任何變動。截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們分別擁有人民幣53.0百萬元、人民幣48.3百萬元及人民幣48.3百萬元的現金及現金等價物。

## 財務資料

### 現金流量分析

下表載列所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
營運資金變動前的			
經營現金流量 .....	34,592	44,943	66,325
營運資金變動 .....	(31,542)	(54,477)	(51,018)
已付所得稅 .....	(259)	(449)	(627)
已收利息 .....	195	244	51
經營活動			
所得／(所用) 現金淨額 ..	2,986	(9,739)	14,731
投資活動			
(所用)／所得現金淨額 ..	(17,592)	(29,714)	6,705
融資活動			
所得／(所用) 現金淨額 ..	42,030	34,763	(21,448)
現金及現金等價物的			
增加／(減少) 淨額 .....	27,424	(4,690)	(12)
年初現金及現金等價物 ....	25,607	53,031	48,341
年末現金及現金等價物 ....	53,031	48,341	48,329

### 經營活動所得／(所用) 現金淨額

於2024年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣14.7百萬元。我們經營活動所得現金淨額乃通過按非現金及其他項目（如融資成本、貿易應收款項減值及其他有形資產減值）調整除稅前利潤人民幣48.3百萬元計算，得出營運資金變動前經營利潤為人民幣66.3百萬元。我們的營運資金變動主要包括：(a)貿易應收款項增加人民幣62.6百萬元，及(b)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣20.3百萬元，部分由：(a)其他應付款項及應計費用增加人民幣18.4百萬元，(b)合約負債增加人民幣9.7百萬元，(c)貿易應付款項增加人民幣4.3百萬元，及(d)抵押存款減少人民幣2.3百萬元所抵銷。

於2023年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣9.7百萬元。我們經營活動所用現金淨額乃通過按非現金及其他項目（如融資成本、貿易應收款項減值及其他有形資產減值）調整除稅前利潤人民幣36.7百萬元計算，得出營運資金變動前經營利潤為人民幣44.9百萬元。我們的營運資金變動主要包括：(a)貿易應收款項增加人民幣51.4百萬元，(b)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣4.8百萬元，及(c)其他應付款項及應計費用減少人民幣3.1百萬元，部分由：(a)合約負債增加人民幣3.8百萬元，及(b)貿易應付款項增加人民幣2.3百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2022年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣3.0百萬元。我們經營活動所得現金淨額乃通過按非現金及其他項目（如融資成本、貿易應收款項減值及其他有形資產減值）調整除稅前利潤人民幣29.1百萬元計算，得出營運資金變動前經營利潤為人民幣34.6百萬元。我們的營運資金變動主要包括貿易應收款項增加人民幣61.4百萬元，部分被以下所抵銷：(a)貿易應付款項增加人民幣22.6百萬元，及(b)合約負債增加人民幣16.0百萬元。

### **投資活動所用現金流量淨額**

於2024年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣6.7百萬元，主要由於到期時收到按公平值計入損益計量的短期投資人民幣14.5百萬元，部分由(a)購買物業、廠房及設備項目人民幣3.9百萬元，及(b)貸款予第三方人民幣3.0百萬元所抵銷。

於2023年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣29.7百萬元，主要由於：(a)購買按公平值計入損益計量的短期投資人民幣13.9百萬元，(b)購買物業、廠房及設備項目人民幣7.2百萬元，及(c)購買其他無形資產人民幣5.9百萬元。

於2022年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣17.6百萬元，主要由於：(a)購買無形資產人民幣8.1百萬元，(b)購買物業、廠房及設備項目人民幣6.1百萬元，及(c)貸款予第三方人民幣2.5百萬元。

### **融資活動所得現金流量淨額**

於2024年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣21.4百萬元，主要由於：(a)償還計息銀行及其他借款人民幣69.3百萬元，及(b)已付利息人民幣3.0百萬元，部分由新銀行及其他借款人民幣50.4百萬元所抵銷。

於2023年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣34.8百萬元，主要由於：(a)新銀行及其他借款人民幣78.3百萬元；及(b)應付關聯方款項增加人民幣6.0百萬元，部分被以下所抵銷：(a)償還計息銀行及其他借款人民幣46.5百萬元，及(b)已付利息人民幣2.7百萬元。

## 財務資料

於2022年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣42.0百萬元，主要由於：(a)新銀行及其他借款人民幣39.7百萬元；(b)注資人民幣9.0百萬元；及(c)應付關聯方款項增加人民幣3.8百萬元，部分被以下所抵銷：(a)償還計息銀行及其他借款人民幣8.0百萬元，及(b)已付利息人民幣1.7百萬元。

### 營運資金充足

我們於2023年錄得負經營現金流量人民幣9.7百萬元，主要由於我們的貿易應收款項增加以及我們的業務增長導致預付款、按金及其他應收款項增加。我們於2022年及2024年分別錄得人民幣3.0百萬元及人民幣14.7百萬元正經營現金流量。我們日後可能錄得負經營現金流量，在此情況下，我們的營運資金可能受限，而我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。請參閱「風險因素 – 我們於截至2023年12月31日止年度的經營現金流量為負數」。

儘管於2023年錄得負經營現金流量，董事認為，經計及本集團可動用的財務資源（包括[編纂]的估計[編纂]淨額及經營活動產生的預期現金）後，我們有足夠營運資金滿足我們目前及自本文件日期起未來12個月的需求。

### 債務

下表載列我們於所示日期的債務：

	截至12月31日			截至1月31日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			(未經審核)
<b>即期</b>				
計息銀行及 其他借款.....	43,237	39,714	35,989	43,749
應付關聯方款項 (非貿易).....	3,816	9,845	9,847	9,847
租賃負債.....	625	793	1,092	1,088
<b>非即期</b>				
計息銀行及 其他借款.....	3,751	40,185	25,023	25,023
租賃負債.....	2,825	2,486	6,974	6,874
<b>總計</b> .....	<b>54,254</b>	<b>93,023</b>	<b>78,925</b>	<b>86,581</b>

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年1月31日，我們的債項分別為人民幣54.3百萬元、人民幣93.0百萬元、人民幣78.9百萬元及人民幣86.6百萬元。於往績記錄期間，我們的債項主要與以下項目有關：(a)計息銀行及其他借款，(b)屬非貿易性質的應付關聯方款項；及(c)租賃負債。

## 財務資料

### 計息銀行及其他借款

作為現金管理的一部分，我們自中國銀行獲得貸款。截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們的借款均以人民幣計值並按固定利率計息。請參閱本文件附錄一會計師報告註25。於2022年、2023年及2024年12月31日，我們的計息銀行借款及其他借款分別約為人民幣47.0百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣61.0百萬元。截至2025年1月31日，我們擁有未動用銀行融資人民幣100.0百萬元。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款明細：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	(人民幣千元)		
即期計息銀行借款 . . . . .	43,237	39,714	35,989
非即期計息銀行借款 . . . . .	3,751	40,185	25,023
<b>總計 . . . . .</b>	<b>46,988</b>	<b>79,899</b>	<b>61,012</b>

我們的計息銀行及其他借款由截至2022年12月31日的人民幣47.0百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣79.9百萬元，主要由於我們業務擴張導致融資需求增加。我們的計息銀行及其他借款由截至2023年12月31日的人民幣79.9百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣61.0百萬元，主要由於償還部分銀行及其他借款。

### 應付關聯方款項

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們錄得非貿易性質的應付關聯方款項分別為人民幣3.8百萬元、人民幣9.8百萬元及人民幣9.8百萬元。非貿易性質的應付關聯方款項為免息。截至最後實際可行日期，我們應付控股股東奧聯發展集團的款項為人民幣8.0百萬元，且董事確認，應付奧聯發展集團的款項將於[編纂]前悉數結清。請參閱「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－財務獨立性」。

### 租賃負債

我們的租賃負債指租賃協議項下未償還租賃付款的現值。我們在中國租賃物業，主要作為辦公場所。截至2022年及2023年12月31日，我們的租賃負債保持相對穩定，分別為人民幣3.5百萬元及人民幣3.3百萬元。我們的租賃負債由截至2023年12月31日的人民幣3.3百萬元增至截至2024年12月31日的人民幣8.1百萬元，主要由於隨著我們於2024年的業務擴張租賃額外的辦公場所。

## 財務資料

### 債務聲明

除上文所披露者外，截至2025年1月31日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債券、其他已發行債務資本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債項、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。我們的董事已確認，自2025年1月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無重大變動。

### 資本開支

於2022年、2023年及2024年，我們的資本開支分別為人民幣6.1百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣3.5百萬元。我們於往績記錄期間的資本開支主要與購買物業、廠房及設備項目有關。於往績記錄期間，我們主要以經營活動產生的現金為資本開支提供資金。

### 承擔

截至各往績記錄期間末，本集團並無任何重大資本承擔。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註33。

### 關鍵財務比率

下表載列我們於所示年度或於所示日期的若干關鍵財務比率：

	截至12月31日止年度／截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
毛利率 <sup>(1)</sup> . . . . .	14.4%	14.6%	18.4%
淨利潤率 <sup>(2)</sup> . . . . .	8.0%	7.9%	9.4%
權益回報率 <sup>(3)</sup> . . . . .	284.0%	77.1%	53.7%
總資產回報率 <sup>(4)</sup> . . . . .	20.2%	14.7%	14.8%
流動比率 <sup>(5)</sup> . . . . .	1.0	1.3	1.4
資產負債比率 <sup>(6)</sup> . . . . .	167.1%	131.6%	57.9%

附註：

(1) 毛利率使用年度毛利除以有關年度總收入再乘以100%計算。

(2) 淨利潤率使用年度利潤及全面收益總額除以有關年度總收入再乘以100%計算。

## 財務資料

- (3) 權益回報率基於年度利潤及全面收益總額除以年初及年末權益總額的平均值再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率基於年度利潤及全面收益總額除以年初及年末總資產的平均值再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按截至同日的流動資產除以流動負債計算。
- (6) 資產負債比率乃根據於相關日期的計息借款總額除以我們於同一日期的權益總額再乘以100%計算。

### 或然負債

截至2022年、2023年及2024年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

### 關聯方交易

我們不時與關聯方訂立交易。下表載列截至所示日期的關聯方結餘：

	截至12月31日		
	2022年	2023年	2024年
		(人民幣千元)	
應收關聯方款項 . . . . .	—	—	2,105
應付關聯方款項			
貿易相關 . . . . .	200	409	—
非貿易相關 . . . . .	3,816	9,845	9,847
總計 . . . . .	4,016	10,254	9,847

我們應收關聯方款項均屬於貿易性質。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，我們的應收關聯方款項分別為零、零及人民幣2.1百萬元。我們的應付關聯方款項主要屬於非貿易性質。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日，我們錄得的應付關聯方款項分別為人民幣4.0百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣9.8百萬元。我們的董事確認，所有非貿易性質的應付關聯方款項將於[編纂]前悉數結清。

我們的董事認為，我們於往績記錄期間的關聯方交易乃按公平磋商基準進行，不會扭曲我們往績記錄業績或令過往業績無法反映未來表現。有關詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註32。

### 資產負債表外承諾及安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表外承諾或安排。

---

## 財務資料

---

### 金融風險披露

我們的主要金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債及現金及定期存款。該等金融工具的主要目標乃為我們的營運融資。我們擁有貿易應收款項及貿易應付款項等多種其他金融資產及負債，乃由其經營直接產生。因我們的金融工具而產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各項該等風險的政策概述如下。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註36。

### 信貸風險

本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬按信貸期進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，我們將持續監察應收款項結餘，而本集團的壞賬風險並不重大。就並非以相關營運單位的功能貨幣計值的交易而言，本集團不會在未經批准的情況下提供信貸期。

信貸風險集中情況受客戶及地理區域控制。本集團並無重大信貸風險集中情況，原因為本集團的貿易應收款項的客戶基礎廣泛分佈在不同的區域。

### 流動資金風險

本集團透過監察流動比率監察其流動資金風險，流動比率乃透過比較流動資產與流動負債計算。本集團的目標為使用計息貸款平衡集資的持續性與靈活性。本集團的政策是所有借款應經財務總監審批。

### 資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團維持良好的信用狀況及穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

本集團會因應經濟條件變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股份。於往績記錄期間，並無對資本管理的目標、政策或過程作出任何變動。

---

## 財務資料

---

### 股息及股息政策

於往績記錄期間，本公司並無派付或宣派任何股息。

本公司為一家根據開曼群島法律註冊成立的控股公司。任何未來股息的派付及金額將視乎自我們附屬公司收到的股息的可用性而定。中國法律規定股息僅能從按照中國會計原則計算的淨利潤中支付，這在很多方面有別於在其他司法權區的公認會計原則。中國法律亦規定外商投資企業將其部分淨利潤撥作法定公積，而該等公積不得作為現金股息分派。倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或須遵守我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的任何限制性契諾，則我們附屬公司作出的分派亦可能受到限制。

### 可分派儲備

截至2024年12月31日，我們可供向我們股東分派的保留盈利為人民幣61.0百萬元。

### [編纂]開支

[編纂]開支指專業費用、[編纂]及就[編纂]及[編纂]產生的其他費用。假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數）以及[編纂]及[編纂]未獲行使，我們的[編纂]開支估計約為[編纂]港元（包括[編纂]），佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%。於往績記錄期間，我們產生[編纂]開支[編纂]港元，其中[編纂]港元計入合併損益及全面收益表扣除及[編纂]港元從權益扣除。我們預期產生額外[編纂]開支約[編纂]港元，其中預期約[編纂]港元將於合併損益及其他全面收益表確認及預期約[編纂]港元將於[編纂]後直接確認為從權益扣除。按性質劃分，[編纂]開支包括(a)[編纂]相關開支（包括但不限於[編纂]及[編纂]）約[編纂]港元；及(b)非[編纂]相關開支約[編纂]港元（包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]港元以及其他費用及開支約[編纂]港元）。

---

## 財務資料

---

### 無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，我們的財務、運營或貿易狀況或前景自2024年12月31日（即我們最近經審核財務報表的截止日期）以來概無重大不利變動，且自2024年12月31日以來概無發生對本文件附錄一會計師報告所載資料構成重大影響的事件。

### 上市規則第13.13至13.19條規定的披露

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，概無發生會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

### 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表

有關詳情請參閱本文件附錄二。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

### [編纂]用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支，並假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們將自[編纂]收取的[編纂]淨額約為[編纂]港元。

我們擬將我們預期自[編纂]收取的[編纂]淨額用作以下用途：

類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額 ([編纂]港元)	具體說明／計劃	佔[編纂]的百分比	時間表		
					2025年至2026年	2027年	2028年
					([編纂]港元)		
以華南、華中及華西為重點，增加影響力和市場份額，鞏固業務地位……	[編纂]%	[編纂]	我們計劃通過以下方式增加在華南、華中及華西的影響力及市場份額：  (i) 積極參與該等地區的投標程序。我們將在招標管理團隊中聘請更多專責人員，以收集及分析招標資料，並就相關項目進行市場研究。我們計劃通過招募更多具備銷售、市場推廣及客戶服務經驗及技能人員以擴大[銷售及市場推廣團隊]，該等人員將獲指派在該等地區加強宣傳及維持與新客戶的客戶關係；及	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

類別	佔[編纂] 總額 的百分比	[編纂] 金額  ([編纂]港元)	具體說明／計劃	佔[編纂]的 百分比	時間表		
					2025年至 2026年	2027年	2028年
					([編纂]港元)		
			(ii) 針對該等地區擴大營銷活動以提高品牌知名度。 我們計劃通過以下方式鞏固業務地位：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(i) 投資於改善人力資源。我們計劃採取各種措施吸引及培養具有不同背景及技能的行業人才，為我們的成長和發展作出貢獻，提供培訓計劃和發展機會，並向我們的僱員提供具競爭力的薪酬、福利及激勵；及	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 投資於改善設備。為配合我們的業務擴張，我們計劃升級我們的設備，並購買新的巡邏機器人、清潔及拖地機械以及新能源汽車，如道路清掃車及垃圾車，用於提供安保、清潔及市政服務。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

類別	佔[編纂]總額的百分比	[編纂]金額 ([編纂]港元)	具體說明/計劃	佔[編纂]的百分比	時間表		
					2025年至2026年	2027年	2028年
戰略收購.....	[編纂]%	[編纂]	<p>我們計劃收購：</p> <p>(i) 第三方商企和城市空間服務提供商、社區生活服務提供商的股權；及</p> <p>(ii) 物業管理產業鏈的上下游公司的股權。</p> <p>有關潛在收購的標準詳情，請參閱本節「-[編纂]用途-戰略收購計劃」。</p>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
增值服務多元化.....	[編纂]%	[編纂]	我們計劃通過引入以下服務，利用我們廣泛的服務並使我們的增值服務產品多樣化：(i)零售服務；(ii)家政服務；及(iii)家居裝修及佈置服務。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
技術投資.....	[編纂]%	[編纂]	我們計劃透過投資及升級我們現有的 (i)智慧物業雲管控平台控制系統；及(ii)社友智慧社區系統，優化客戶體驗及營運效率。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金.....	[編纂]%	[編纂]	我們預期隨著預期的有機增長，我們對營運資金的需求將不斷增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

### 戰略收購計劃

我們預期將保持增長，同時相信憑藉充足的行業專業知識和經驗，以及穩固的市場地位，我們已做好準備，能夠通過投資和收購迅速實現擴展。

我們對潛在目標商企和城市空間服務提供商和社區生活服務提供商的篩選標準包括但不限於以下條件：(a)位於華南、華中及華西；(b)最新財政年度的年收入超過人民幣10.0百萬元；(c)符合相關法律法規；(d)擁有多元化的物業管理組合；及(e)在服務範疇上符合我們的整體戰略擴展計劃。

就物業管理產業鏈的上下游公司而言，我們會選擇：(a)專門從事餐飲服務、家裝及佈置服務以及智能安防產品等；(b)具備經營相關業務所需的所有資格；(c)擁有一定業務規模及具有市場競爭優勢和增長潛力；(d)在客戶及業界中擁有較高的品牌知名度及良好的企業信用；及(e)最近一個財政年度的年收入至少為人民幣5.0百萬元公司。

於最後實際可行日期，我們尚未識別任何收購目標，亦未就收購任何公司訂立任何最終協議。倘有任何收購落實，我們將適時作出相關公告。

根據中指院的資料，截至2024年12月31日，市場上有超過100家商企和城市空間服務提供商和社區生活服務提供商以及超過100家物業管理產業鏈上下游公司符合我們的標準。因此，我們的董事認為，市場上有足夠數量的合適目標公司可供我們的擴展計劃使用。該標準可根據市場條件的變化及我們的戰略需求進行調整。然而，我們無法保證能夠收購或投資於我們期望的目標公司。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－我們的未來投資可能無法實現預期收益。」

根據上述篩選標準，我們計劃於2028年12月31日前完成對10至15家商企和城市空間服務提供商、社區生活服務提供商和上下游公司的收購。具體而言，我們計劃：(a)開展市場調研，重點關注位於華南、華中及華西的潛在目標商企和城市空間服務提供商和社區生活服務提供商以及專門從事餐飲、家居裝修及佈置服務、及智慧安保服務等服務或產品的潛在目標上下游公司；(b)與目標公司展開討論，對目標公司進行業務和法律盡職調查，並就交易框架與目標公司進行談判；及(c)確定交易框架(包括對價)，並與目標公司簽訂收購協議。

## 未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），倘[編纂]獲悉數行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支，我們估計，[編纂]該等額外股份的額外[編纂]淨額將為約[編纂]港元。我們擬按相同比例將該額外[編纂]淨額用於上述用途。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]範圍的上限），我們將額外收取[編纂]淨額約[編纂]港元。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述指示性[編纂]範圍的下限），我們收到的[編纂]淨額將減少約[編纂]港元。倘[編纂]高於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬按相同比例將額外款項用於上述目的。倘[編纂]低於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬按比例調低分配金額，以減少用作上述用途的[編纂]淨額分配。

倘上述[編纂]淨額用途或上述[編纂]淨額分配比例有任何變動，我們將刊發正式公告。

### [編纂]理由

董事認為，透過[編纂]進行股本集資是最適當的集資方式（除純粹透過內部資源及債務融資集資外），且認為如此對本公司及其股東整體有利，原因如下：

1. **我們確實需要資金來擴大業務營運** — 銀行融資和我們的現金水平無法滿足我們業務擴張的資金需求。在實施本文件所載的業務策略及未來計劃前，本集團的內部資源僅夠維持我們目前的經營規模，我們無法進一步增加對債務融資的依賴來為我們的擴張計劃提供資金。
2. **[編纂]將使我們能夠多元化融資來源以滿足未來的資金需求** — 董事認為，若控股股東沒有以優惠條款提供擔保或其他形式的保證，本集團可能難以獲得銀行融資來實施該等集資額的未來計劃。由於本集團在向銀行尋求借款及其他融資便利時須遵守各種融資要求，因此無法保證本集團能夠持續獲得足夠的長期債務融資來為未來擴張計劃提供資金。本集團可能需要控股股東提供大量或額外的抵押品、擔保或其他形式的保證，這可能會影響其開展現有業務的靈活性。[編纂]後，本集團將獲得資本市場的籌資渠

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

道。例如，本公司可透過發行股本及／或債務證券的方式進行二級市場籌資活動，從而為未來擴張計劃獲得進一步資金。這將提供除債務融資之外的另一個資金來源，在制定發展計劃時能更靈活地解決成本問題。董事認為，[編纂]地位亦可協助提升本集團在銀行的信譽，以滿足其未來的融資需求，使本集團能夠依賴股權融資及債務融資相結合而非單純依賴銀行借款，從而擁有更大的靈活性，並使本集團能夠在必要時獲得資本市場更廣泛的融資來源，在不減少信貸控制收緊或市場狀況發生變化帶來的不確定財務風險的情況下，盡可能高效地實現其擴張計劃。

3. [編纂]地位可提升我們的企業形象及增強我們的競爭力 – 董事認為，[編纂]地位可提升我們的企業形象、加強品牌知名度，從而提升我們招攬新業務及議價的能力。[編纂]後，客戶將對我們服務的質素及本集團的可靠性更有信心。董事認為，[編纂]地位可促進我們與客戶建立及發展業務關係。此外，憑藉[編纂]地位和得益於企業知名度及品牌形象的提升，我們預計將能夠與客戶和供應商洽商更有利的條款。

鑒於上述理由，董事認為[編纂]將為我們提供重要的資本基礎，讓我們得以實現業務目標及尋求長期發展。

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

[待插入事務所信頭]

## 就歷史財務資料致奧聯服務集團股份有限公司董事及農銀國際融資有限公司的會計師報告

### 緒言

本所就第[●]至[●]頁所載的奧聯服務集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年（「相關期間」）的 貴集團合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，於2022年、2023年及2024年12月31日的 貴集團合併財務狀況表及於2024年12月31日的 貴公司財務狀況表，以及重大會計政策資料及其他說明資料（統稱「歷史財務資料」）。第[●]至[●]頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[•]的[編纂]（「[編纂]」）而編製，其中涉及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次[編纂]。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責分別按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並落實董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內部控制，以確保並無重大錯誤陳述（不論是由於欺詐或錯誤引致）。

### 申報會計師的責任

本所的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。本所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定本所須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

本所的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是由於欺詐或錯誤引致）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體分別按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料有關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效發表意見。本所的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

本所相信，本所所獲得的憑證屬充分及恰當，可為本所的意見提供基礎。

## 意見

本所認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，真實而公允地反映 貴集團於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況及 貴公司於2024年12月31日的財務狀況以及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第[●]頁界定的相關財務報表作出任何調整。

## 股息

本所提述歷史財務資料附註12，當中載明 貴公司並無就相關期間派付任何股息。

## 貴公司並無歷史財務報表

截至本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

[•]

執業會計師

香港

[日期]

## I 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的一部分。

貴集團於相關期間的財務報表（歷史財務資料乃據此編製），由安永會計師事務所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列示，所有金額均約整至最接近千位（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	6	342,417	430,741	475,454
銷售成本 .....	7	(293,200)	(367,743)	(387,899)
毛利 .....		49,217	62,998	87,555
其他收入及收益 .....	6	1,374	2,202	1,245
銷售及分銷開支 .....		(4,206)	(4,789)	(6,213)
行政開支 .....		(13,203)	(17,209)	(20,129)
金融資產減值虧損淨額 .....		(1,621)	(2,422)	(8,421)
其他開支 .....		(490)	(1,105)	(2,533)
財務成本 .....	8	(1,945)	(2,977)	(3,215)
除稅前利潤 .....	7	29,126	36,698	48,289
所得稅開支 .....	11	(1,716)	(2,458)	(3,659)
年內利潤 .....		27,410	34,240	44,630
歸屬於以下人士利潤：				
母公司擁有人 .....		23,247	27,513	38,291
非控股權益 .....		4,163	6,727	6,339
		27,410	34,240	44,630
年內全面收益總額 .....		27,410	34,240	44,630
歸屬於：				
母公司擁有人 .....		23,247	27,513	38,291
非控股權益 .....		4,163	6,727	6,339
		27,410	34,240	44,630
母公司普通股權益持有人應佔				
每股盈利				
基本及攤薄 (人民幣元) .....	13	不適用	不適用	不適用

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2022年	2023年	2024年
		12月31日	12月31日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	14	7,643	12,602	12,803
使用權資產 .....	17	3,346	3,009	7,557
於聯營公司的投資 .....		–	–	359
商譽 .....	15	1,469	3,940	4,286
其他無形資產 .....	16	10,224	20,342	18,737
遞延稅項資產 .....	26	966	917	2,225
其他非流動資產 .....		4,782	5,769	6,482
非流動資產總值 .....		<u>28,430</u>	<u>46,579</u>	<u>52,449</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項 .....	18	80,959	129,234	182,702
預付款項、按金及其他應收款項 ..	19	18,751	22,474	33,742
按公平值計入損益計量的金融資產	20	3,077	17,177	2,770
應收關聯方款項 .....	33	10	–	2,105
抵押存款 .....	21	9,345	9,863	7,579
現金及現金等價物 .....	21	53,031	48,341	48,329
流動資產總值 .....		<u>165,173</u>	<u>227,089</u>	<u>277,227</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項 .....	22	43,801	48,097	47,310
其他應付款項及應計費用 .....	23	43,679	42,220	53,457
合約負債 .....	24	22,604	26,081	37,096
計息銀行及其他借款 .....	25	43,237	39,714	35,989
租賃負債 .....	17	625	793	1,092
應付稅款 .....		819	2,812	7,200
應付關聯方款項 .....	33	4,016	10,254	9,847
流動負債總額 .....		<u>158,781</u>	<u>169,971</u>	<u>191,991</u>
流動資產淨值 .....		<u>6,392</u>	<u>57,118</u>	<u>85,236</u>
資產總值減流動負債 .....		<u>34,822</u>	<u>103,697</u>	<u>137,685</u>

附錄一

會計師報告

		2022年	2023年	2024年
	附註	12月31日	12月31日	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款 .....	25	3,751	40,185	25,023
租賃負債 .....	17	2,825	2,486	6,974
遞延稅項負債 .....	26	122	295	288
非流動負債總額 .....		<u>6,698</u>	<u>42,966</u>	<u>32,285</u>
資產淨值 .....		<u>28,124</u>	<u>60,731</u>	<u>105,400</u>
<b>權益</b>				
股本 .....	27	–	–	–
儲備 .....	28	21,648	49,161	87,452
		21,648	49,161	87,452
非控股權益 .....		6,476	11,570	17,948
權益總額 .....		<u>28,124</u>	<u>60,731</u>	<u>105,400</u>

附錄一

會計師報告

合併權益變動表

	歸屬於母公司擁有人							
	股本 人民幣千元 (附註27)	資本儲備* 人民幣千元 (附註28)	合併儲備* 人民幣千元 (附註28)	中國法定 盈餘儲備* 人民幣千元 (附註28)	保留盈利* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日 .....	-	3,499	6,000	68	(20,166)	(10,599)	1,778	(8,821)
年內利潤.....	-	-	-	2,422	20,825	23,247	4,163	27,410
注資 .....	-	-	9,000	-	-	9,000	-	9,000
收購附屬公司.....	-	-	-	-	-	-	535	535
於2022年12月31日及 2023年1月1日 .....	-	3,499	15,000	2,490	659	21,648	6,476	28,124
年內利潤.....	-	-	-	2,446	25,067	27,513	6,727	34,240
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	-	(1,459)	(1,459)
非控股股東出資.....	-	-	-	-	-	-	510	510
收購附屬公司.....	-	-	-	-	-	-	(684)	(684)
於2023年12月31日及 2024年1月1日 .....	-	3,499	15,000	4,936	25,726	49,161	11,570	60,731
年內利潤.....	-	-	-	2,971	35,320	38,291	6,339	44,630
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	-	(2,060)	(2,060)
非控股股東出資.....	-	-	-	-	-	-	1,397	1,397
收購附屬公司.....	-	-	-	-	-	-	702	702
於2024年12月31日 .....	-	3,499	15,000	7,907	61,046	87,452	17,948	105,400

\* 該等儲備賬包括截至2022年、2023年及2024年12月31日合併財務狀況表內分別為人民幣21,648,000元、人民幣49,161,000元及人民幣87,452,000元。

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>				
除稅前利潤.....		29,126	36,698	48,289
經調整：				
財務成本.....	8	1,945	2,977	3,215
按公平值計入損益計量的金融資產 的公平值收益淨額.....	6	(107)	(161)	(105)
利息收入.....	6	(195)	(244)	(51)
出售物業、廠房及設備項目 的虧損淨額.....	7	137	117	3
出售附屬公司的(收益)/虧損...	7	–	(1,142)	2,149
應佔一家聯營公司利潤.....		–	–	(359)
物業、廠房及設備折舊.....	14	977	1,789	1,354
使用權資產折舊.....	17	688	862	1,010
其他無形資產攤銷.....	16	400	1,625	2,399
金融資產減值虧損.....	18	1,621	2,422	8,421
貿易應收款項增加.....		(61,389)	(51,390)	(62,622)
預付款項、按金及其他應收 款項減少/(增加).....		5,820	(4,840)	(20,328)
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加.....		(4,718)	(3,050)	18,361
應收關聯方款項(增加)/減少...	33	(10)	10	(2,105)
應付關聯方款項增加/(減少)....	33	200	209	(409)
合約負債增加.....		15,965	3,784	9,747
貿易應付款項增加.....		22,560	2,305	4,342
其他非流動資產增加.....		(4,782)	(987)	(288)
抵押存款(增加)/減少.....		(5,188)	(518)	2,284
經營所得/(所用)現金.....		3,050	(9,534)	15,307
已付所得稅.....		(259)	(449)	(627)
已收利息.....		195	244	51
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額.....		2,986	(9,739)	14,731

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目.....		(6,115)	(7,239)	(3,903)
出售物業、廠房及設備項目				
所得款項.....		162	425	741
購買其他無形資產.....		(8,079)	(5,877)	(1,770)
貸款予第三方.....		(2,486)	(1,355)	(3,025)
(購買)／收取按公平值計入損益				
計量的短期投資.....		(1,470)	(13,939)	14,512
收購附屬公司.....	29	396	(495)	545
出售附屬公司.....	30	—	(1,234)	(395)
<b>投資活動(所用)／所得現金</b>				
<b>流量淨額.....</b>		<u>(17,592)</u>	<u>(29,714)</u>	<u>6,705</u>
<b>融資活動現金流量</b>				
新銀行及其他借款.....		39,681	78,330	50,356
注資.....		9,000	—	—
非控股股東出資.....		—	510	1,397
應付關聯方款項增加.....		3,816	6,029	2
償還計息銀行及其他借款.....		(8,044)	(46,540)	(69,280)
已付利息.....		(1,729)	(2,706)	(2,985)
租賃付款本金部分.....		(694)	(860)	(938)
<b>融資活動所得／(所用)</b>				
<b>現金流量淨額.....</b>		<u>42,030</u>	<u>34,763</u>	<u>(21,448)</u>
<b>現金及現金等價物的</b>				
<b>增加／(減少)淨額.....</b>		<u>27,424</u>	<u>(4,690)</u>	<u>(12)</u>
年初現金及現金等價物.....		<u>25,607</u>	<u>53,031</u>	<u>48,341</u>
年末現金及現金等價物.....		<u>53,031</u>	<u>48,341</u>	<u>48,329</u>

貴公司財務狀況表

	<u>2024年</u>
	<u>12月31日</u>
	人民幣千元
流動資產總值 .....	—
流動負債總額 .....	—
流動資產淨值 .....	—
資產總值減流動負債 .....	—
資產淨值 .....	—
權益 .....	
股本 .....	—
儲備 .....	—
權益總額 .....	—

貴公司於2024年12月12日在開曼群島註冊成立。於其註冊成立日期，每股面值0.0001美元的1股普通股分配予一名股東。初始一股股份轉讓予鴻圖集團，其後分別向鴻圖集團、冠聯發展及聯創發展配發及發行額外79股、15股及5股股份。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司是一家於2024年12月12日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司的註冊地址為Suite #4-210, Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311, Grand Cayman KY1-1209, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於相關期間，貴公司附屬公司在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務。

如[編纂]「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴公司及其貴集團現時旗下的附屬公司進行了重組。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立的私人公司特徵大致相同），貴公司主要附屬公司詳情載列如下：

實體名稱	附註	註冊成立／註冊地點 及日期及經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
嘉美達（香港）有限公司.....	(a)	中國／香港 2025年2月18日	1港元	100%	投資控股
China AOLG Services Group Limited (BVI) .....	(a)	英屬處女群島／香港 2025年1月8日	1美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
奧聯服務（香港）有限公司.....	(a)	中國／香港 2025年1月16日	1港元	100%	投資控股
奧聯企業管理（廣州）有限公司..	(a)	中國／香港 2025年3月5日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
奧聯物業股份有限公司 .....	(a)	中國／中國內地 2006年11月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業管理
廣東奧聯智慧城市服務有限公司	(a)	中國／中國內地 2013年10月14日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
廣州奧聯城市服務有限公司....	(a)	中國／中國內地 2021年12月29日	人民幣 2,000,000元	100%	物業管理
湖北奧聯城市服務科技有限公司 （「湖北奧聯城市服務」）.....	(a)	中國／中國內地 2024年6月14日	人民幣 10,000,000元	65%	物業管理

附錄一

會計師報告

實體名稱	附註	註冊成立／註冊地點 及日期及經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
廣東奧聯保安服務有限公司...	(a)	中國／中國內地 2017年5月18日	人民幣 10,000,000元	100%	物業管理
廣州社友科技有限公司.....	(a)	中國／中國內地 2016年10月31日	人民幣 10,000,000元	100%	系統開發
廣東奧聯生活服務有限公司...	(a)	中國／中國內地 2023年3月28日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
湖北省奧金物業服務有限公司..	(a)	中國／中國內地 2023年12月22日	人民幣 5,000,000元	55%	物業管理
湖南中聚物業管理有限責任公司 (「中聚物業」).....	(a)	中國／中國內地 2012年2月15日	人民幣 5,000,000元	60%	物業管理
湘西自治州君天物業管理有限責任 公司(「君天物業」).....	(a)	中國／中國內地 2010年6月11日	人民幣 3,000,000元	60%	物業管理
廣州奧業城市服務有限公司...	(a)	中國／中國內地 2023年6月28日	人民幣 3,000,000元	65%	物業管理
邵陽市和家物業管理服務有限 公司(「和家物業」).....	(a)	中國／中國內地 2015年12月10日	人民幣 1,000,000元	60%	物業管理
湖南金睿達物業管理有限公司 (「金睿達物業」).....	(a)	中國／中國內地 2016年12月24日	人民幣 5,000,000元	60%	物業管理
奧聯物業服務(天津)有限公司..	(a)	中國／中國內地 2023年10月20日	人民幣 500,000元	60%	物業管理
貴州奧城物業服務有限公司 (「貴州奧城物業服務」).....	(a)	中國／中國內地 2017年7月27日	人民幣 5,100,000元	55%	物業管理
銅仁奧城物業服務有限公司 (「銅仁奧城物業」).....	(a)	中國／中國內地 2019年9月6日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
遵義奧城銀豐物業管理有限 責任公司(「奧城銀豐物業」) ..	(a)	中國／中國內地 2007年12月3日	人民幣 500,000元	55%	物業管理

附錄一

會計師報告

實體名稱	附註	註冊成立／註冊地點 及日期及經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
貴州奧城萬象智慧物業服務有限公司 (「奧城萬象物業」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2020年2月28日	人民幣 2,000,000元	100%	物業管理
貴州奧城智慧物業服務有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2022年11月14日	人民幣 5,100,000元	65.5%	物業管理
江口六聯九通科技有限公司 (「江口六聯九通」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2020年12月7日	人民幣 10,000,000元	100%	物業管理
江口奧城佰利物業服務有限公司 (「奧城佰利物業」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2014年5月20日	人民幣 500,000元	100%	物業管理
銅仁奧城宏通物業服務有限公司 (「奧城宏通物業」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2021年11月15日	人民幣 1,000,000元	51%	物業管理
賀州市新偉物業服務有限公司 (「新偉物業」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2019年10月25日	人民幣 500,000元	51%	物業管理
湖南友鄰物業管理有限公司 (「湖南友鄰」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2001年12月13日	人民幣 10,000,000元	60%	物業管理
常德市武陵區華友物業管理服務有限公司 (「常德華友」) . . . . .	(a)	中國／中國內地 2019年11月6日	人民幣 500,000元	60%	物業管理
北京奧聯城市服務有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2024年6月24日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
廣州物集科技有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2012年11月19日	人民幣 5,000,000元	100%	物業管理
東莞市華視工程科技有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2019年6月12日	人民幣 1,000,000元	100%	物業管理
廣州立買科技有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2022年9月13日	人民幣 100,000元	100%	物業管理
廣州物採貿易有限公司 . . . . .	(a)	中國／中國內地 2022年9月13日	人民幣 100,000元	100%	物業管理

- (a) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，並無就該等實體編製及刊發經審核財務報表，乃由於該等公司毋須遵守相關規則及規例項下的任何法定審核規定。

## 2.1 呈列基準

根據[編纂]「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2025年3月13日相關期間結束後成為貴集團現時旗下公司的控股公司。貴集團現時旗下公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於相關期間開始時完成。

貴集團於相關期間的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團於2022年、2023年及2024年12月31日的合併財務狀況表已從控股股東角度採用現有賬面值編製，以呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，或確認因重組產生的任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內公司間所有交易及結餘於合併時對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）會計準則編製，當中包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。貴集團於整個相關期間編製歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則及相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公平值計入損益計量的金融資產乃按公平值計量。

### 合併基準

合併財務報表包括貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予貴集團現有能主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數投票權導致控制權。倘貴公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 自其他合約安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與貴公司於相同的相關期間一致的會計政策編製。附屬公司之業績由貴集團取得控制權之日起計合併入賬，並繼續合併入賬至該控制權終止日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘亦然。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與貴集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併賬目時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中有一項或以上出現變化，貴集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。並無喪失控制權的附屬公司的所有權權益變動會按權益交易入賬。

倘貴集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）及負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何獲保留投資的公平值及損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的貴集團應佔部分，乃視乎情況按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的相同基準酌情重新分類至損益或保留溢利。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
國際會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂 <sup>2</sup>

1 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2027年1月1日或之後開始的年度／相關期間生效

4 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

除國際財務報告準則第18號外，貴公司董事預期應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對貴集團於可見未來的財務表現及財務狀況產生重大影響。

### 3. 重大會計政策

#### 於聯營公司的投資

聯營公司指貴集團於其中擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益的實體，且對其有重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務及經營政策決定的權力，但並非控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司的收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益及其他全面收益。此外，如有直接於聯營公司的權益確認的變動，貴集團在適用時於合併權益變動表確認其應佔的任何變動。貴集團與其聯營公司之間的交易所產生的未變現收益及虧損以貴集團於聯營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則作別論。來自收購聯營公司的商譽計入貴集團於聯營公司的投資一部分。

當失去對聯營公司的控制權的重大影響力時，貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。喪失重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資及出售所得款項公平值之間的任何差額於損益中確認。

#### 業務合併及商譽

業務合併乃使用購買法入賬。所轉讓代價以收購日期的公平值計量，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團向被收購方前擁有人所承擔的負債及貴集團就換取被收購方控制權所發行股權的總和。於各業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的一切其他組成部分乃按公平值計量。收購相關成本乃於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，貴集團認為其已收購一項業務。

當貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出合適分類及指定，其中包括分開被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的已確認金額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，與所收購可識別資產與所承擔負債之間的差額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，該等差額於重新評估後，於損益中確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻繁地進行測試。貴集團於每年的12月31日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併中收購的商譽會自收購日期起分配至每個預期可從合併協同效應中獲益的各現金產生單位或現金產生單位組合，而不論貴集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

減值會通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。當現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，則會確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已售出，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與售出業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下售出的商譽，會根據售出業務的相對價值及現金產生單位的留存份額進行計量。

## 公平值計量

貴集團於各相關期間末計量其按公平值計入損益計量的金融資產。公平值是指市場參與者在計量日進行的有序交易中出售一項資產所能收到或轉移一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易在資產或負債的主要市場進行，或在沒有主要市場的情況下在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須為貴集團可觸及的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者在為資產或負債定價時所使用的假設計量，並假設市場參與者均按其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量考慮了市場參與者通過使用資產的最高及最佳用途或通過將其出售給將使用資產的最高及最佳用途的另一個市場參與者來產生經濟利益的能力。

貴集團使用於有關情況下適用及有足夠數據計量公平值的估值技術，盡量使用相關可觀察輸入數據，並盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債基於對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分為不同的公平值層級，如下所述：

- |      |  |
|------|--|
| 第一層級 | — 基於相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）                |
| 第二層級 | — 基於使用可直接或間接觀察的對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據的估值技術 |
| 第三層級 | — 基於使用不可觀察的對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據的估值技術     |

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，貴集團於各相關期間末通過重新評估分類（基於對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據）釐定層級之間是否發生轉移。

## 非金融資產減值

當出現減值跡象或需要對資產進行年度減值測試時（遞延稅項資產及金融資產除外），則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者的較高者，並按個別資產計算，除非資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或多組資產的現金流入，在該情況下，可收回金額則以該資產所屬的現金產生單位計算。

於就減值測試現金產生單位時，倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產（例如總部大樓）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時方會確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產的特定風險的稅前貼現率貼現至彼等的現值。減值虧損於其產生期間於損益內與減值資產功能一致的相關開支類別中扣除。

於各相關期間末，貴集團會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或已減少。倘有任何此等跡象存在，則會估計資產的可收回金額。資產（商譽除外）原已確認的減值虧損僅於用作釐定該資產可收回金額的估計出現變動時撥回，惟有關金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損下應有的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回減值虧損的數額，乃於其產生的期間於損益內列賬。

關聯方

在以下情況下一方將被視為與 貴集團有關聯：

(a) 該方是下列人士或下列人士的親密家庭成員，而該人士

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方是滿足下列任一條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以 貴集團或與 貴集團有關連的實體的僱員為受益人設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中所指的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購買價及令資產達至其擬定用途所需運作狀態及地點所產生的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出，如維修保養費，一般於產生期間自損益中扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部件須分段重置，則 貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應地計提折舊。

## 附錄一

## 會計師報告

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法將成本分攤至剩餘價值計算。就此目的所使用的主要年率如下：

汽車 .....	19%-32%
機器及其他 .....	10%-32%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括任何初步已確認重大部分）於出售或預計日後其使用或出售不再產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認年度因其出售或報廢並在損益內確認的任何收益或虧損為相關資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

### 無形資產（商譽除外）

另行獲得的無形資產於初始確認時按成本計量。在業務合併中收購的無形資產的成本為收購當日的公平值。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末進行檢討。

### 軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損入賬並於估計可使用年期10年內按直線法攤銷。

### 客戶關係

業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限可使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃基於歷史續約模式及行業慣例使用直線法於預期可使用年期（即8年）內計算。

### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

在包含租賃部分和非租賃部分的合約開始時或對有關合約重新評估時，貴集團採納可行權宜方法，不將非租賃部分分開，而將租賃部分和相關的非租賃部分（如物業租賃的物業管理服務）作為單一租賃部分入賬。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、

已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於租期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊，詳情如下：

樓宇 ..... 4至10年

倘租賃資產的所有權在租期結束前轉移至 貴集團或成本反映購買權的行使情況，則使用該資產的估計可使用年期計算折舊。

*(b) 租賃負債*

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款及剩餘價值擔保下預期應付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理確定行使購買權的行使價，及倘租期反映 貴集團行使終止租賃的選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或狀況出現期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內所隱含利率無法輕易釐定，故 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃付款而減少。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如因指數或比率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估更改，則租賃負債的賬面值將重新計量。

*(c) 短期租賃及低價值資產租賃*

貴集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買權的租賃)。 貴集團亦對被視為低價值的辦公室設備的租賃應用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

**投資及其他金融資產**

**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除不含重大融資成分或 貴集團已應用權宜方法不調整重大融資部分的影響的貿易應收款項外， 貴集團的金融資產初始計量按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本。不含重大融資成分或 貴集團已應用權宜方法的貿易應收款項按下文所載有關「收入確認」的政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。未通過上述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益進行分類和計量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否源自收取合約現金流量、出售金融資產或同時因兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。

須於市場規定或慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣乃於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產當日）確認。

#### 後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，方式如下：

##### 按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益內確認。

##### 按公平值計入損益計量的金融資產

按公平值計入損益計量的金融資產按公平值列入財務狀況表，公平值變動淨額於損益確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，金融資產其中一部分或一組類似的金融資產其中一部分）主要在下列情況下終止確認（即從 貴集團的合併財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產現金流量的權利，或已根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉手安排，需評估是否及何種程度上保留該資產擁有權的風險及回報。倘若並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則已轉讓資產在 貴集團持續參與的前提下繼續予以確認入賬。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留權利及義務的基準計量。

貴集團倘以擔保形式持續參與已轉讓資產時，則以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價金額上限（以較低者為準）計算。

#### 金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初始確認以來信貸風險未顯著增加的信貸敞口，預期信貸虧損僅就未來12個月內可能發生的違約事件所導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。對於自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口，則須就敞口剩餘年內出現的信貸虧損計提撥備，而不論違約發生的時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。在進行評估時，貴集團將報告日期金融工具的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，並考慮在無需過度成本或努力的情況下可獲得的合理且可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。貴集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信貸風險顯著增加。

當合約付款逾期90日時，貴集團視該金融資產為違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明貴集團不大可能全額收取未償還合約金額（未計及貴集團持有的任何信貸增強）時，貴集團亦可視該金融資產為違約。當無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產即予撇銷。

按攤銷成本列賬的金融資產須根據一般方法計提減值，除貿易應收款項採用下文詳述的簡化方法外，其他金融資產均按以下階段計量預期信貸虧損。

- |      |   |
|------|---|
| 第1階段 | — 信貸風險自初始確認後未顯著增加的金融工具，其虧損撥備金額按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量                 |
| 第2階段 | — 信貸風險自初始確認後顯著增加，但不屬於信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量        |
| 第3階段 | — 於報告日期已出現信貸減值的金融資產（但並非購入或產生的已出現信貸減值的金融資產），其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量 |

#### 簡化法

對於不含重大融資成分的貿易應收款項，或貴集團採用不調整重大融資成分影響的實務權宜方法時，貴集團採用簡化法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，貴集團不追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。管理層考慮不同客戶相關的信貸風險特徵，並且在估計預期信貸虧損時考慮所有合理可靠資料，包括可比公司對與社區生活服務有關的貿易應收款項的撥備計提比例、與商企和城市空間服務有關的貿易應收款項的客戶信用評級、歷史信貸虧損經驗以及符合預期宏觀經濟環境的前瞻性資料等因素。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益計量的金融負債、貸款及借貸以及應付款項，或於有效對沖中指定為有效對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、應付關連方款項以及計息銀行貸款及其他借款。

##### 後續計量

金融負債的後續計量按其分類進行，有關分類如下：

##### 按攤銷成本計量的金融負債（貿易及其他應付款項以及借款）

於初始確認後，貿易及其他應付款項以及計息借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認並按實際利率法進行攤銷時，則其損益在損益內確認。

攤銷成本經計及收購事項任何折讓或溢價以及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放款人提供而條款絕大部分不同的另一負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關取代或修訂會視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值差額於損益內確認。

### 抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

### 現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款，以及一般在三個月內到期的高流動性短期存款，這些存款可隨時兌換成已知金額的現金，價值變動風險很小，持有目的是為了滿足短期現金承諾。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行存款及上述定義的短期存款。

### 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推斷責任，且日後很可能須付出資源解除有關責任，若有關責任涉及的金額能可靠估計，則會確認撥備。

倘貼現的影響重大，就撥備確認的金額乃預期日後解除有關責任所需開支於相關期間末的現值。隨時間過去產生的經貼現現值增幅計入損益內的財務成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益以外確認的項目有關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據於相關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），並經考慮貴集團運營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可從稅務機關收回或向其支付的金額計量。

遞延稅項就於相關期間末資產及負債稅基與其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時性差額按負債法計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 當遞延稅項負債是由於在非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且在交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損，以及不產生同等應課稅即可抵扣暫時性差額時；及
- 就與附屬公司及聯營公司投資相關的應課稅暫時性差額而言，當撥回暫時性差額的時間可以控制，且暫時性差額很可能在可預見的將來不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 當有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產是由於在非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，且在交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損，以及不產生同等應課稅即可抵扣暫時性差額時；及
- 就與附屬公司及聯營公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，在暫時性差額有可能在可預見將來撥回，且有可能出現可用作抵銷暫時性差額的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各相關期間末進行審閱，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產則於各相關期間末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於相關期間末已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量。

當且僅當 貴集團擁有抵銷即期稅項資產及即期稅項負債的法定強制執行權利，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，並擬在未來每個期間按淨額基準清償當期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，而預期大額遞延稅項負債或資產將於該期間清償或收回時，方可抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

#### 政府補助

倘有合理保證將收取政府補助並將遵從其附帶所有條件，則政府補助按公平值確認。倘此項補助與支出項目有關，則按系統基準於擬補償的成本支銷期間確認為收入。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

當商品或服務的控制權轉移至客戶時，即確認來自與客戶合約的收入，其金額應反映 貴集團預期有權就該等商品或服務獲得的對價。

當合約中的對價包含可變金額時， 貴集團會估算其就向客戶轉移商品或服務而有權獲得的對價金額。可變對價於合約開始時估算，並受到限制，直至與可變對價相關的不確定性隨後解決時，累計確認的收入金額出現重大逆轉的可能性極低為止。

對於客戶付款與承諾商品或服務轉移之間的時間不超過一年的合約，根據國際財務報告準則第15號的實務簡化處理，交易價格不會因重大融資成分的影響而調整。

(a) 商企和城市空間服務

根據商企和城市空間服務協議，貴集團提供(i)基本物業及設施管理服務，包括清潔服務、綠化服務、保安服務以及設施維修及保養服務及(ii)增值服務，包括額外按需服務，如會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及客制化服務，如維修服務。

對於基本物業及設施管理服務，貴集團按一次性收費制收取基本商業物業管理服務(如維修服務)的物業管理費。

(b) 社區生活服務

於社區生活服務項下，貴集團提供(i)基本住宅物業管理服務，包括清潔服務、綠化服務、保安服務以及公用地方設施維修及保養服務，及(ii)增值服務，包括停車管理服務及額外的按需服務。

與基本物業及設施管理服務類似，就基本住宅物業管理服務而言，貴集團就基本住宅物業管理服務以包幹方式收取物業管理費。

貴集團有權保留收取的全部物業管理費。從物業管理費中，貴集團須承擔與員工、清潔、垃圾處理、園藝及景觀美化、保安以及涵蓋公共區域的一般管理費用等相關的開支。在合約期內，若貴集團收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的費用，貴集團無權要求物業業主支付差額。

因此，按一次性收費制，貴集團將向物業業主及物業開發商收取的物業管理費按總額計確認為收入。

該等服務是於特定期間內通過不確定數量的行為來執行的。因此，除非有證據表明其他方法更能反映完成階段，否則收入將於特定期間內按直線法確認，而服務成本則在執行該等服務時確認。

增值服務收入包括(a)停車位管理服務，由於客戶同時獲得並耗用貴集團提供的利益，該服務於預定期間按直線法確認，及(b)額外按需服務，主要包括臨時停車收費服務、垃圾清理服務、會議支持服務、餐飲服務、行政支持服務及客制化服務，並於提供服務的時間點確認。

c) 其他收入

利息收入採用實際利率法按應計基礎確認，將金融工具預期年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入的準確貼現率應用於金融資產的賬面淨值。

合約負債

倘客戶於貴集團轉讓相關服務前收取或到期支付(以較早者為準)付款，則確認合約負債。合約負債於貴集團履行合約(即轉讓相關服務的控制權予客戶)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

## 借款成本

所有借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

## 4. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團所需的財務報表須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報的收入、開支、資產及負債的金額，及其隨附披露以及或有負債披露會產生影響。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

### 判斷

#### 遞延稅項資產

僅在可能獲得應課稅利潤作扣減未動用稅項虧損的情況下，方會就該等虧損確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤水平以及未來稅項計劃策略作出重要管理層判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註26。

#### 估計不明朗因素

下文載述於各相關期間末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團根據具有相似虧損模式的多個客戶分類（即客戶類型及評級）考慮貿易應收款項的預期信貸虧損。

貿易應收款項的信貸虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。於各相關期間末，貴集團根據其過往歷史、現有市況以及前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇輸入數據以進行減值計算。

#### 商譽減值及其他無形資產

貴集團於各相關期間末或有跡象顯示賬面值未必可收回時釐定商譽及其他無形資產是否減值。此舉須對已獲分配商譽及其他無形資產的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值要求 貴集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，並選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於2022年、2023年及2024年12月31日，商譽的賬面值分別為人民幣1,469,000元、人民幣3,940,000元及人民幣4,286,000元。於2022年、2023年及2024年12月31日，其他無形資產的賬面值分別為人民幣10,224,000元、人民幣20,342,000元及人民幣18,737,000元。進一步詳情載於附註15及附註16。

## 5. 經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估的決策時會監察 貴集團業務的經營業績，包括商企和城市空間服務、社區生活服務。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

### 地區資料

於相關期間，由於 貴集團所有收入均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

## 附錄一

## 會計師報告

### 有關主要客戶的資料

截至2022年及2023年12月31日止年度，約人民幣71,134,000元及人民幣57,378,000元的收入來自向單一客戶提供商企和城市空間服務。截至2024年12月31日止年度，向單一客戶或一組受共同控制的客戶的銷售收入概無佔 貴集團收入的10%或以上。除上述最大客戶外，來自其他客戶的收入概無佔 貴集團總收入的10%以上。

### 6. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元
客戶合約收入.....	342,417	430,741	475,454

#### 客戶合約收入

##### (a) 細分收入資料

#### 截至2022年12月31日止年度

	商企和城市 空間服務 人民幣千元	社區生活服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>服務類型</b>			
提供服務.....	247,130	95,287	342,417
<b>地區市場</b>			
中國內地.....	247,130	95,287	342,417
<b>收入確認時間</b>			
隨時間轉移的服務.....	240,760	85,193	325,953
在某個時間點轉移的服務.....	6,370	10,094	16,464
客戶合約收入總額.....	247,130	95,287	342,417

#### 截至2023年12月31日止年度

	商企和城市 空間服務 人民幣千元	社區生活服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>服務類型</b>			
提供服務.....	301,837	128,904	430,741
<b>地區市場</b>			
中國內地.....	301,837	128,904	430,741
<b>收入確認時間</b>			
隨時間轉移的服務.....	293,740	115,172	408,912
在某個時間點轉移的服務.....	8,097	13,732	21,829
客戶合約收入總額.....	301,837	128,904	430,741

附錄一

會計師報告

截至2024年12月31日止年度

	商企和城市 空間服務 人民幣千元	社區生活服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>商品或服務類型</b>			
提供服務.....	307,327	168,127	475,454
<b>地區市場</b>			
中國內地.....	307,327	168,127	475,454
<b>收入確認時間</b>			
隨時間轉移的服務.....	305,800	153,119	458,919
在某個時間點轉移的服務.....	1,527	15,008	16,535
客戶合約收入總額.....	307,327	168,127	475,454

下表說明在各相關期間確認的收入金額，該等金額計入各年初的合約負債：

	截至12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元
計入年初合約負債的已確認收入：			
物業管理服務.....	5,555	22,604	26,081

(b) 未履約義務

對於商企和城市空間服務及社區生活服務，貴集團定期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露分配至該等類型合約剩餘履約義務的交易價格。

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
利息收入.....	195	244	51
政府補助.....	980	627	595
其他.....	92	28	135
其他收入總額.....	1,267	899	781
<b>收益</b>			
按公平值計入損益計量的金融資產			
的公平值收益.....	107	161	105
應佔一家聯營公司利潤.....	—	—	359
出售附屬公司的收益(附註30).....	—	1,142	—
總收益.....	107	1,303	464
其他收入及收益.....	1,374	2,202	1,245

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度
		2022年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供服務的成本		293,200	367,743	387,899
物業、廠房及設備折舊	14	977	1,789	1,354
使用權資產折舊	17	688	862	1,010
無形資產攤銷	16	400	1,625	2,399
計量租賃負債未計及的租賃付款		532	1,168	1,537
[編纂]開支		–	–	[編纂]
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員的薪酬(附註9))*：				
工資、薪金及其他津貼		115,278	179,225	177,707
退休金計劃供款及社會福利		11,696	15,353	18,313
總計		126,974	194,578	196,020
貿易應收款項減值	18	1,621	2,422	8,421
公平值收益淨額：				
按公平值計入損益計量的金融資產		(107)	(161)	(105)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		137	117	3
出售附屬公司的(收益)／虧損	30	–	(1,142)	2,149

\* 僱員福利開支金額人民幣117,275,000元、人民幣180,992,000元及人民幣181,063,000元，分別計入截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的服務成本。

### 8. 財務成本

財務成本分析如下：

	附註	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度
		2022年	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款利息		1,785	2,813	3,048
租賃負債利息	17(b)	160	164	167
		1,945	2,977	3,215

## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 董事及主要行政人員的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第二部披露的年內董事及主要行政人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金：.....	—	—	—
其他酬金：			
薪金、花紅、津貼及實物福利.....	1,124	1,250	1,671
與表現有關的花紅.....	128	163	156
退休金計劃供款.....	196	206	224
	<u>1,448</u>	<u>1,619</u>	<u>2,051</u>

#### (a) 獨立非執行董事

相關期間結束後，李東軍先生、趙暉先生及董嘉鵬先生於2025年2月獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於相關期間，並無向獨立非執行董事支付酬金。

#### (b) 執行董事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金計劃 供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2022年12月31日止年度					
執行董事：					
蘇天鵬先生.....	—	510	—	78	588
付強先生.....	—	354	116	61	531
楊娟女士.....	—	260	12	57	329
總計.....	—	<u>1,124</u>	<u>128</u>	<u>196</u>	<u>1,448</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金計劃 供款及社會福利	總薪酬
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2023年12月31日止年度					
執行董事：					
蘇天鵬先生.....	—	530	—	80	610
付強先生.....	—	390	123	68	581
楊娟女士.....	—	330	40	58	428
總計.....	—	<u>1,250</u>	<u>163</u>	<u>206</u>	<u>1,619</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	與表現 有關的花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度					
執行董事：					
蘇天鵬先生.....	—	732	—	86	818
王躍先生*.....	—	61	—	6	67
付強先生.....	—	512	136	69	717
楊娟女士.....	—	366	20	63	449
總計 .....	—	1,671	156	224	2,051

\* 王躍先生於2024年12月加入 貴集團，獲委任為執行董事。

相關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

### 10. 五位薪酬最高的僱員

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度五位薪酬最高的僱員分別包括三名、三名及三名董事。該等董事薪酬詳情載於上文附註9。相關期間薪酬最高僱員（非 貴公司董事或主要行政人員）的薪酬詳情如下：

	截至 12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至 12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至 12月31日止年度 2024年 人民幣千元
薪金、花紅、津貼及實物福利.....	590	660	984
與表現有關的花紅 .....	120	147	102
退休金計劃供款 .....	109	115	135
總計 .....	819	922	1,221

薪酬屬於以下範圍的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數		
	截至 12月31日止年度 2022年	截至 12月31日止年度 2023年	截至 12月31日止年度 2024年
零至1,000,000港元.....	2	2	2

### 11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度期間並無於香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

貴集團於中國內地經營的所有附屬公司均須根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳稅。於相關期間內， 貴公司適用三類稅率，包括25%法定稅率、15%西部優惠稅率及小型微利企業優惠稅率。於相關期間，根據小型微利企業稅收優惠政策，若干附屬公司可按5%的較低稅率申請減少應課稅收入。實際稅率介乎2.5%至5%。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期－中國內地：			
年內支出.....	1,073	2,254	4,977
遞延稅項(附註26).....	643	204	(1,318)
年內稅項支出總額.....	<u>1,716</u>	<u>2,458</u>	<u>3,659</u>

按法定稅率計算的除稅前利潤適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤.....	29,126	36,698	48,289
按法定稅率計算的稅款.....	7,282	9,175	9,658
地方當局頒佈的較低稅率.....	(5,784)	(6,599)	(7,224)
不可扣稅開支.....	483	406	821
毋須納稅(虧損)/收益.....	-	(284)	429
過往年度利用的稅務虧損.....	(265)	(240)	(25)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	<u>1,716</u>	<u>2,458</u>	<u>3,659</u>

### 12. 股息

貴公司自註冊成立起並無派付或宣派任何股息。

### 13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於納入每股盈利資料對呈報基礎於相關期間在歷史財務資料附註2.1中所披露的 貴集團業績而言並無任何意義，故並無就本報告呈列有關資料。

### 14. 物業、廠房及設備

	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>			
於2022年1月1日：			
成本.....	2,564	1,751	4,315
累計折舊.....	(1,049)	(985)	(2,034)
賬面淨值.....	<u>1,515</u>	<u>766</u>	<u>2,281</u>
於2022年1月1日，扣除累計折舊.....	1,515	766	2,281
添置.....	1,795	4,320	6,115
收購附屬公司.....	-	523	523
出售.....	(148)	(151)	(299)
年內折舊撥備(附註7).....	(699)	(278)	(977)
於2022年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>2,463</u>	<u>5,180</u>	<u>7,643</u>
於2022年12月31日：			
成本.....	4,137	6,410	10,547
累計折舊.....	(1,674)	(1,230)	(2,904)
賬面淨值.....	<u>2,463</u>	<u>5,180</u>	<u>7,643</u>

附錄一

會計師報告

	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>			
於2023年1月1日：			
成本 .....	4,137	6,410	10,547
累計折舊.....	(1,674)	(1,230)	(2,904)
賬面淨值.....	2,463	5,180	7,643
於2022年1月1日，扣除累計折舊 .....	2,463	5,180	7,643
添置 .....	136	7,103	7,239
收購附屬公司.....	-	122	122
出售 .....	(234)	(308)	(542)
出售附屬公司 (附註30) .....	(71)	-	(71)
年內折舊撥備 (附註7) .....	(722)	(1,067)	(1,789)
於2023年12月31日，扣除累計折舊 .....	1,572	11,030	12,602
於2023年12月31日：			
成本 .....	3,574	13,418	16,992
累計折舊.....	(2,002)	(2,388)	(4,390)
賬面淨值.....	1,572	11,030	12,602
	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2024年12月31日</b>			
於2024年1月1日：			
成本 .....	3,574	13,418	16,992
累計折舊.....	(2,002)	(2,388)	(4,390)
賬面淨值.....	1,572	11,030	12,602
於2024年1月1日，扣除累計折舊 .....	1,572	11,030	12,602
添置 .....	8	3,470	3,478
出售 .....	(123)	(621)	(744)
出售附屬公司 (附註30) .....	(298)	(881)	(1,179)
年內折舊撥備 (附註7) .....	(437)	(917)	(1,354)
於2024年12月31日，扣除累計折舊 .....	722	12,081	12,803
於2024年12月31日：			
成本 .....	3,161	15,386	18,547
累計折舊.....	(2,439)	(3,305)	(5,744)
賬面淨值.....	722	12,081	12,803

## 附錄一

## 會計師報告

### 15. 商譽

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初成本及賬面淨值	–	1,469	3,940
收購附屬公司	1,469	2,471	348
出售附屬公司	–	–	(2)
年末成本及賬面淨值	<u>1,469</u>	<u>3,940</u>	<u>4,286</u>

#### 商譽減值測試

就減值測試而言，貴集團將業務合併獲得的商譽分配至各被收購附屬公司，該等附屬公司分別被視作現金產生單位（「現金產生單位」）。各現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，使用永續增長模型下的現金流量預測，推斷管理層驗證的五年預算期以外的未來現金流量。

#### 於2022年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽 人民幣千元	收益年增長率 人民幣千元	終端增長率 人民幣千元	貼現率 人民幣千元
金睿達物業	物業管理	106	2%	2%	13%
和家物業	物業管理	7	2%	2%	13%
新偉物業	物業管理	520	2%	2%	14%
廣州市中許智能化 科技有限公司	物業管理	2	2%	2%	14%
貴州奧城物業服務	物業管理	834	2%	2%	15%
總計		<u>1,469</u>			

#### 於2023年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽 人民幣千元	收益年增長率 人民幣千元	終端增長率 人民幣千元	貼現率 人民幣千元
金睿達物業	物業管理	106	2%	2%	13%
和家物業	物業管理	7	2%	2%	13%
新偉物業	物業管理	520	2%	2%	14%
廣州市中許智能化 科技有限公司	物業管理	2	2%	2%	14%
貴州奧城物業服務	物業管理	834	2%	2%	15%
奧城宏通物業	物業管理	306	2%	2%	15%
奧城萬象物業	物業管理	408	2%	2%	15%
江口六聯九通及 奧城佰利物業	物業管理	664	2%	2%	15%
中聚物業	物業管理	316	2%	2%	15%
君天物業	物業管理	667	2%	2%	15%
銅仁奧城物業	物業管理	110	2%	2%	15%
總計		<u>3,940</u>			

## 附錄一

## 會計師報告

於2024年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
金睿達物業.....	物業管理	106	2%	2%	13%
和家物業.....	物業管理	7	2%	2%	13%
新偉物業.....	物業管理	520	2%	2%	14%
貴州奧城物業服務.....	物業管理	834	2%	2%	15%
奧城宏通物業.....	物業管理	306	2%	2%	15%
奧城萬象物業.....	物業管理	408	2%	2%	15%
江口六聯九通及 奧城佰利物業.....	物業管理	664	2%	2%	15%
中聚物業.....	物業管理	316	2%	2%	15%
君天物業.....	物業管理	667	2%	2%	15%
銅仁奧城物業.....	物業管理	110	2%	2%	15%
湖南友鄰及常德華友...	物業管理	348	2%	2%	15%
總計.....		4,286			

於相關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率 — 所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率 — 於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

終端增長率 — 經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為2.0%。

於2022年、2023年及2024年12月31日，以重大現金產生單位可收回金額超出賬面值的部分計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日 2022年 人民幣千元	12月31日 2023年 人民幣千元	12月31日 2024年 人民幣千元
新偉物業.....	533	827	463
中聚物業.....	不適用	711	671
江口六聯九通及奧城佰利物業.....	不適用	432	274
貴州奧城物業服務.....	590	409	1,627
	1,123	2,679	3,035

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2022年、2023年及2024年12月31日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	賀州新偉	湖南中聚	江口六聯九通	貴州奧城
於2022年12月31日				
貼現率上升.....	2.9%	不適用	不適用	2.7%
收益年增長率下降.....	3.5%	不適用	不適用	2.6%

## 附錄一

## 會計師報告

	賀州新偉	湖南中聚	江口六聯九通	貴州奧城
於2023年12月31日				
貼現率上升.....	2.8%	4.9%	3.2%	1.6%
收益年增長率下降.....	3.0%	4.2%	2.9%	1.3%
於2024年12月31日				
貼現率上升.....	1.5%	3.6%	2.3%	3.5%
收益年增長率下降.....	2.3%	3.1%	2.0%	3.1%

於各相關期間結束時，貴集團管理層認為上述主要假設並無出現會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴集團管理層認為，其現金產生單位概無任何減值。

### 16. 其他無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2022年12月31日</b>			
於2022年1月1日的成本，扣除累計攤銷.....	–	–	–
添置.....	8,079	–	8,079
收購附屬公司(附註29).....	–	2,545	2,545
年內攤銷.....	(297)	(103)	(400)
於2022年12月31日.....	7,782	2,442	10,224
於2022年12月31日：			
成本.....	8,079	2,545	10,624
累計攤銷.....	(297)	(103)	(400)
賬面淨值.....	7,782	2,442	10,224
<b>2023年12月31日</b>			
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷.....	7,782	2,442	10,224
添置.....	7,647	–	7,647
收購附屬公司(附註29).....	–	4,096	4,096
年內攤銷.....	(979)	(646)	(1,625)
於2023年12月31日.....	14,450	5,892	20,342
於2023年12月31日：			
成本.....	15,726	6,641	22,367
累計攤銷.....	(1,276)	(749)	(2,025)
賬面淨值.....	14,450	5,892	20,342
<b>2024年12月31日</b>			
於2024年1月1日的成本，扣除累計攤銷.....	14,450	5,892	20,342
收購附屬公司(附註29).....	–	829	829
年內攤銷.....	(1,468)	(931)	(2,399)
出售附屬公司(附註30).....	–	(35)	(35)
於2024年12月31日.....	12,982	5,755	18,737
於2024年12月31日：			
成本.....	15,726	7,435	23,161
累計攤銷.....	(2,744)	(1,680)	(4,424)
賬面淨值.....	12,982	5,755	18,737

附錄一

會計師報告

17. 租賃

貴集團作為承租人

(a) 使用權資產

年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	樓宇 人民幣千元
於2022年1月1日 .....	3,594
添置 .....	440
折舊費用.....	(688)
於2022年12月31日 .....	<u>3,346</u>
	樓宇 人民幣千元
於2023年1月1日 .....	3,346
添置 .....	525
折舊費用.....	(862)
於2023年12月31日 .....	<u>3,009</u>
	樓宇 人民幣千元
於2024年1月1日 .....	3,009
添置 .....	5,558
折舊費用 .....	(1,010)
於2024年12月31日 .....	<u>7,557</u>

(b) 租賃負債

年內租賃負債（不包括在計息銀行貸款項下者）的賬面值及變動如下：

	截至12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值.....	3,544	3,450	3,279
新租賃 .....	440	525	5,558
年內確認的利息增加 .....	160	164	167
付款 .....	(694)	(860)	(938)
於12月31日的賬面值.....	<u>3,450</u>	<u>3,279</u>	<u>8,066</u>
分析為：			
即期部分.....	625	793	1,092
非即期部分.....	<u>2,825</u>	<u>2,486</u>	<u>6,974</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(c) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度	截至12月31日止年度
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息 .....	160	164	167
使用權資產的折舊費用 .....	688	862	1,010
短期租賃相關開支 .....	532	1,168	1,537
於損益確認的總額 .....	1,380	2,194	2,714

### 18. 貿易應收款項

	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 .....	83,208	133,905	195,794
減值 .....	(2,249)	(4,671)	(13,092)
	80,959	129,234	182,702

貿易應收款項主要來自提供城市空間服務及社區生活服務。貴集團力求嚴格控制其未結應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期結餘，每週對客戶的信貸額度進行一次審核。於2022年12月31日，貴集團11%的貿易應收款項來自單一客戶。於2023年12月31日及2024年12月31日信貸風險並無重大集中度。貿易應收款項不計息。

於各相關期間末 貴集團貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期及扣除撥備）如下：

	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	75,921	119,791	159,861
一至兩年 .....	5,038	6,216	18,926
兩至三年 .....	—	3,227	3,188
超過三年 .....	—	—	727
	80,959	129,234	182,702

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初 .....	628	2,249	4,671
年內減值 .....	1,621	2,422	8,421
年末 .....	2,249	4,671	13,092

## 附錄一

## 會計師報告

於各報告日期均採用基於客戶信用風險、可比公司撥備計提比例及其歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

### 於2022年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團A</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	1.09%	1.42%	—	—	1.12%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	39,097	4,227	—	—	43,324
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	427	60	—	—	487
	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團B</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	4.01%	19.13%	—	—	4.42%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	38,807	1,077	—	—	39,884
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	1,556	206	—	—	1,762

### 於2023年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團A</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	0.91%	1.07%	1.48%	—	0.94%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	56,226	3,279	3,109	—	62,614
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	510	35	46	—	591
	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團B</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	4.62%	22.06%	44.59%	—	5.72%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	67,182	3,813	296	—	71,291
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	3,107	841	132	—	4,080

### 於2024年12月31日

	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團A</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	1.13%	1.26%	1.55%	76.86%	4.02%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	65,030	10,119	1,808	3,025	79,982
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	736	127	28	2,325	3,216
	即期至一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	總計
<b>集團B</b>					
預期信貸虧損率 . . . . .	5.15%	25.42%	49.84%	89.01%	8.53%
總賬面值 (人民幣千元) . . . . .	100,753	11,979	2,807	273	115,812
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	5,186	3,045	1,399	246	9,876

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團根據客戶類型將貿易應收款項分為以下類別：

- 集團A：商企和城市空間服務客戶
- 集團B：社區生活服務客戶

### 19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
向供應商的預付款 .....	1,736	1,474	2,262
代表客戶向公用事業供應商的預付款 .....	1,278	1,460	2,118
按金 .....	7,732	8,940	13,470
其他應收款項 .....	8,005	10,600	15,892
	<u>18,751</u>	<u>22,474</u>	<u>33,742</u>

結餘並無抵押品抵押。

其他應收款項主要指應收非關聯方款項（主要包括預付非關聯方的墊款）。其他應收款項沒有歷史欠款。上述結餘中所包含與應收款項有關的金融資產於各相關期間末的第一階段中分類。在計算預期信貸虧損率時，貴集團會考慮歷史虧損率，並針對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於相關期間，貴集團估計其他應收款項及存款的預期信貸虧損率甚小。

### 20. 按公平值計入損益計量的金融資產

於2022年、2023年及2024年12月31日的人民幣3,077,000元、人民幣17,177,000元及人民幣2,770,000元的非上市投資指中國內地銀行發行的理財產品，分類為按公平值計入損益計量的金融資產，原因是其合約現金流量並非僅用於支付本息。

### 21. 現金及現金等價物

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	62,376	58,204	55,908
減：			
抵押存款 .....	9,345	9,863	7,579
現金及現金等價物 .....	<u>53,031</u>	<u>48,341</u>	<u>48,329</u>
以下列幣種計值：			
人民幣 .....	<u>53,031</u>	<u>48,341</u>	<u>48,329</u>

人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

若干銀行存款已質押，以獲簽發保函。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘及抵押存款存於近期並無違約歷史的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

附錄一

會計師報告

22. 貿易應付款項

於各相關期間末對貿易應付款項的賬齡分析（基於發票日期）如下：

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
1年內 .....	41,220	43,496	37,554
1至2年 .....	2,581	2,380	5,514
2至3年 .....	-	2,221	2,021
3年以上 .....	-	-	2,221
	<u>43,801</u>	<u>48,097</u>	<u>47,310</u>

貿易應付款項不計息，通常以90天期限結算。

於2022年、2023年及2024年12月31日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
已收按金 .....	15,314	14,893	16,061
應付工資及福利 .....	9,450	14,265	22,794
其他應付款項 .....	18,915	13,062	14,602
	<u>43,679</u>	<u>42,220</u>	<u>53,457</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

24. 合約負債

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
合約負債 .....	<u>22,604</u>	<u>26,081</u>	<u>37,096</u>

貴集團根據物業管理合約中規定的開票時間表收取客戶付款。通常於合約履行之前收取一部分付款。

於各相關期間末確認收益的預期時間如下：

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
一年內 .....	<u>22,604</u>	<u>26,081</u>	<u>37,096</u>

附錄一

會計師報告

25. 計息銀行及其他借款

	實際利率 (%)	到期日	2022年12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	3.75-5.00	2023年	28,115
其他貸款－有抵押.....	10.88	2023年	154
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	4.05-4.75	2023年	14,968
			<u>43,237</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	4.05-4.75	2024年至2025年	3,751
總計.....			<u>46,988</u>
	實際利率 (%)	到期日	2023年12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	3.70-4.40	2024年	31,233
銀行貸款－無抵押.....	4.15	2024年	1,014
其他貸款－有抵押.....	10.88	2024年	107
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	3.83-4.70	2024年	7,360
			<u>39,714</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	3.83-4.70	2025年至2026年	40,185
總計.....			<u>79,899</u>
	實際利率 (%)	到期日	2024年12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	3.85-4.60	2025年	17,437
銀行貸款－無抵押.....	4.15	2025年	1,077
長期銀行貸款的即期部分－有抵押.....	3.50-3.90	2025年	17,475
			<u>35,989</u>
<b>非即期</b>			
銀行貸款－有抵押.....	3.50-3.90	2026年至2027年	25,023
總計.....			<u>61,012</u>
	於12月31日 2022	於12月31日 2023	於12月31日 2024
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分析為：</b>			
<b>應償還銀行貸款：</b>			
一年內或按要求.....	43,237	39,714	35,989
第二年.....	2,143	25,288	16,308
第三至五年(首尾兩年包括在內).....	1,608	14,897	8,715
	<u>46,988</u>	<u>79,899</u>	<u>61,012</u>

於各相關期間末，貴集團借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

於2022年12月31日，(i)部分銀行貸款人民幣34,012,000元由奧聯物業股份有限公司以貿易應收款項提供質押擔保；(ii)部分銀行貸款人民幣1,995,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士以其本身房產提供抵押擔保；(iii)部分銀行貸款人民幣10,770,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士提供擔保；及(iv)部分貸款人民幣154,489.96元被指定為汽車貸款，以所購車輛作為抵押。

於2023年12月31日，(i)部分銀行貸款人民幣63,152,000元由奧聯物業股份有限公司以貿易應收款項提供質押擔保；(ii)部分銀行貸款人民幣6,430,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士以其本身房產提供抵押擔保；(iii)部分銀行貸款人民幣5,000,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士提供擔保；及(iv)部分貸款人民幣4,100,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及關聯方廣州中許智能化科技有限公司提供擔保；及(v)部分貸款人民幣107,347.45元被指定為汽車貸款，以所購車輛作為抵押。

於2024年12月31日，(i)部分銀行貸款人民幣50,347,000元由奧聯物業股份有限公司以貿易應收款項提供質押擔保；(ii)部分銀行貸款人民幣4,988,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士以其本身房產提供抵押擔保；及(iii)部分銀行貸款人民幣4,600,000元由貴公司控股股東蘇天鵬先生及吳美坤女士提供擔保。

## 26. 遞延稅項

### 遞延稅項資產

	金融資產減值 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	可抵扣稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	157	886	1,465	2,508
年內扣除自／(計入)合併損益及 其他全面收益表的遞延稅項	299	(105)	(980)	(786)
於2022年12月31日及2023年1月1日 的遞延稅項資產	456	781	485	1,722
年內扣除自／(計入)合併損益及 其他全面收益表的遞延稅項	400	(114)	(482)	(196)
於2023年12月31日及2024年1月1日 的遞延稅項資產	856	667	3	1,526
年內扣除自／(計入)合併損益及 其他全面收益表的遞延稅項	1,318	(69)	–	1,249
於2024年12月31日的遞延稅項 資產總值	2,174	598	3	2,775

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	收購附屬公司產生 的公平值調整	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	899	-	899
年內計入／(扣除自) 合併損益及 其他全面收益表的遞延稅項	(143)	-	(143)
收購附屬公司	-	122	122
於2022年12月31日及2023年1月1日的 遞延稅項負債	756	122	878
年內計入／(扣除自) 合併損益及其他 全面收益表的遞延稅項	(147)	(34)	(181)
收購附屬公司	-	207	207
於2023年12月31日及2024年1月31日的 遞延稅項負債	609	295	904
年內計入合併損益及其他全面收益表的 遞延稅項	(59)	(11)	(70)
收購附屬公司	-	4	4
於2024年12月31日的遞延稅項負債總額	550	288	838

於相關期間，概無因 貴公司向其股東支付股息而產生任何所得稅或預扣稅後果。

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內對銷。以下為就財務報告而言之 貴集團遞延稅項結餘之分析：

	於12月31日 2022 人民幣千元	於12月31日 2023 人民幣千元	於12月31日 2024 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	966	917	2,225
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	122	295	288

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產的附屬公司已虧損一段時間，並認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日 2022 人民幣千元	於12月31日 2023 人民幣千元	於12月31日 2024 人民幣千元
尚未確認的稅項虧損	-	34	67

並無就上述項目確認遞延稅項資產，因為可供動用上項目的應課稅溢利被視為不大可能出現。

## 27. 股本

### 貴集團及 貴公司

	於12月31日
	2024
法定：	
每股面值0.0001美元的500,000,000股普通股 .....	50,000美元
已發行：	
每股面值0.0001美元的100股普通股 .....	-

貴公司於2024年12月12日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為每股面值0.0001美元的500,000,000股股份。於其註冊成立日期，每股面值0.0001美元的1股普通股分配予一名股東。初始一股股份轉讓予鴻圖集團，其後分別向鴻圖集團、冠聯發展及聯創發展配發及發行額外79股、15股及5股股份。

## 28. 儲備

貴集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的儲備及其變動金額在合併權益變動表中列示。

### (a) 資本儲備

資本儲備主要指 貴公司附屬公司非控股股東作出的額外出資。

### (b) 合併儲備

於重組完成前， 貴集團的合併儲備指現組成 貴集團的公司的當時控股公司的已發行資本，以及現組成 貴集團的若干附屬公司的權益持有人的出資。

### (c) 中國法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的 貴公司附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按根據中國公認會計準則釐定的除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。受相關中國法規及該等附屬公司的組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷附屬公司的虧損或轉增股本，但轉增後儲備結餘不得少於其註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

## 29. 業務合併

於相關期間的業務合併包括收購12家物業管理公司，作為 貴集團擴展其於中國內地物業管理業務市場份額策略的一部分。被收購公司的主要業務均為於中國進行物業管理。該等被收購公司於收購日期的財務資料列示如下：

## 附錄一

## 會計師報告

於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	截至12月31日 止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日 止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日 止年度 2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	523	122	-
其他無形資產 .....	2,545	4,096	829
貿易應收款項 .....	1,905	184	3,007
預付款項、按金及其他應收款項 .....	2,808	391	3,558
現金及現金等價物 .....	2,001	857	1,270
貿易應付款項 .....	(2,725)	(221)	(2,076)
其他應付款項及應計費用 .....	(4,439)	(4,832)	(3,444)
合約負債 .....	(1,084)	(880)	(1,268)
計息銀行及其他借款 .....	(186)	(1,014)	(81)
遞延稅項負債 .....	(127)	(206)	(41)
按公平值計量的可識別淨資產總額 .....	1,221	(1,503)	1,754
非控股權益 .....	535	(684)	702
收購商譽 .....	1,469	2,471	348
以現金結算 .....	2,155	1,652	1,400
如合併於年初進行：			
貴集團的持續經營業務收入將為 .....	375,002	493,594	476,691
貴集團年內利潤將為 .....	27,463	43,962	44,630

於相關期間收購產生的現金流量淨額：

	截至12月31日 止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日 止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日 止年度 2024年 人民幣千元
現金代價 .....	(2,155)	(1,652)	(1,400)
計入其他應付款項將予支付的對價 .....	550	300	675
購入現金及銀行結餘 .....	2,001	857	1,270
現金及現金等價物的淨(流出)／流入 .....	396	(495)	545

### 30. 出售附屬公司

於2023年2月23日，貴集團與第三方訂立協議，以無償出售其於廣州廈王生活服務有限公司（「廣州廈王」）的全部股權。出售產生現金流出淨額人民幣1,234,000元及收益淨額人民幣1,142,000元。

於2024年5月8日，貴集團與第三方訂立協議，以代價人民幣10,000元出售其於廣州市中許智能化科技有限公司（「中許智能化」）的全部股權。出售導致現金流出淨額人民幣395,000元及淨虧損人民幣2,149,000元。

附錄一

會計師報告

出售的淨資產及出售收益／(虧損)與出售現金流出的對賬如下：

	2023年	2024年
	廣州慶王	中許智能化
	人民幣千元	人民幣千元
出售的淨資產：		
以業務合併收購的無形資產.....	-	35
商譽.....	-	2
物業、廠房及設備.....	71	1,179
貿易應收款項.....	877	3,740
預付款項、按金及其他應收款項.....	2,863	15,641
現金及現金等價物.....	1,234	405
貿易應付款項.....	-	(5,435)
合約負債.....	(1,187)	-
其他應付款項及應計費用.....	(3,541)	(11,241)
計息銀行及其他借款.....	-	(107)
非控股權益.....	(1,459)	(2,060)
小計.....	(1,142)	2,159
出售附屬公司的收益／(虧損).....	1,142	(2,149)
總代價.....	-	10
以下列方式結算：		
現金.....	-	10

有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流出的分析如下：

	2023年	2024年
	廣州慶王	中許智能化
	人民幣千元	人民幣千元
現金代價.....	-	10
出售現金及現金等價物.....	1,234	405
有關出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出.....	(1,234)	(395)

31. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，貴集團就辦公室租賃安排相關的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣440,000元、人民幣525,000元及人民幣5,558,000元。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方款項 (非貿易性質) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	15,109	3,544	–	18,653
融資現金流量的變動	29,908	(694)	3,816	33,030
收購附屬公司產生的銀行貸款	186	–	–	186
新租賃	–	440	–	440
利息開支	1,785	160	–	1,945
於2022年12月31日	46,988	3,450	3,816	54,254
於2023年1月1日	46,988	3,450	3,816	54,254
融資現金流量的變動	29,084	(860)	6,029	34,253
收購附屬公司產生的銀行貸款	1,014	–	–	1,014
新租賃	–	525	–	525
利息開支	2,813	164	–	2,977
於2023年12月31日	79,899	3,279	9,845	93,023
於2024年1月1日	79,899	3,279	9,845	93,023
融資現金流量的變動	(21,909)	(938)	2	(22,845)
收購附屬公司產生的銀行貸款	81	–	–	81
出售附屬公司產生的銀行貸款減少	(107)	–	–	(107)
新租賃	–	5,558	–	5,558
利息開支	3,048	167	–	3,215
於2024年12月31日	61,012	8,066	9,847	78,925

(c) 租賃現金流出總額

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
經營活動內	532	1,168	1,537
融資活動內	694	860	938
總計	1,226	2,028	2,475

32. 資產抵押

貴集團就 貴集團銀行貸款抵押的資產詳情載於財務報表附註25。

33. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱／姓名及與 貴集團的關係

名稱／姓名	關係
蘇天鵬先生	董事會主席兼控股股東之一
廣東中薪人才服務有限公司	由控股股東控制的公司
奧聯發展集團有限公司	由控股股東控制的公司
廣州社友企業管理有限公司	由控股股東控制的公司
安徽中薪人才服務有限公司	由控股股東控制的公司
廣州冠聯企業管理合夥企業(有限合夥)	由控股股東控制的公司
廣東梯鏈電梯科技有限公司	聯營公司
付強先生	貴公司董事
湖北於萬智能科技有限公司	聯營公司

(b) 除歷史財務資料其他部分所詳述的交易外， 貴集團於相關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度 2022年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2023年 人民幣千元	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元
<b>物業管理服務：</b>			
廣東中薪人才服務有限公司	1,226	—	—
<b>信息技術開支：</b>			
奧聯發展集團有限公司	450	—	—
<b>維修開支：</b>			
廣東梯鏈電梯科技有限公司	—	—	134
<b>人力外包開支：</b>			
廣東中薪人才服務有限公司	1,500	—	—
安徽中薪人才服務有限公司	—	7,840	25,288
<b>來自關聯公司的其他採購：</b>			
湖北於萬智能科技有限公司	—	—	200
	<u>3,176</u>	<u>7,840</u>	<u>25,622</u>

上述服務費用根據合約雙方相互協定的條款及條件釐定。

(c) 與關聯方的其他交易

如歷史財務資料附註25所披露，於各相關期間末，蘇天鵬先生為 貴集團所獲若干銀行貸款提供擔保，最高分別為人民幣135,000,000元、人民幣125,000,000元及人民幣70,000,000元。

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的未付結餘

貴集團

	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
<b>應收關聯公司款項：</b>			
<b>貿易</b>			
付強先生.....	10	—	—
	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
<b>預付關聯公司款項：</b>			
<b>貿易</b>			
廣東中薪人才服務有限公司.....	—	—	1,714
湖北於萬智能科技有限公司.....	—	—	391
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,105</u>
	於12月31日 2022年 人民幣千元	於12月31日 2023年 人民幣千元	於12月31日 2024年 人民幣千元
<b>應付關聯公司款項：</b>			
<b>非貿易</b>			
奧聯發展集團有限公司.....	1,634	7,963	7,963
廣州社友企業管理有限公司.....	861	861	861
廣州冠聯企業管理合夥企業(有限合夥).....	384	384	384
蘇天鵬先生.....	937	637	639
<b>貿易</b>			
廣東中薪人才服務有限公司.....	200	409	—
	<u>4,016</u>	<u>10,254</u>	<u>9,847</u>

(e) 貴集團主要管理人員薪酬：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期僱員福利.....	194	447	1,135
退休金計劃供款及社會福利.....	20	29	64
	<u>214</u>	<u>476</u>	<u>1,199</u>
向關鍵管理人員支付的薪酬總額.....	<u>214</u>	<u>476</u>	<u>1,199</u>

有關董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註9。

附錄一

會計師報告

34. 承擔

於各相關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔且貴集團作為承租人於各相關期間末並無仍未開始的租賃合約。

35. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

於2022年12月31日

金融資產

	按公平值計入損益計量的金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產	3,077	–	3,077
貿易應收款項	–	80,959	80,959
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	–	9,903	9,903
應收關聯方款項	–	10	10
已抵押存款	–	9,345	9,345
現金及現金等價物	–	53,031	53,031
	<u>3,077</u>	<u>153,248</u>	<u>156,325</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	43,801
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註23)	18,915
計息銀行貸款	46,988
應付關聯方款項	4,016
	<u>113,720</u>

於2023年12月31日

金融資產

	按公平值計入損益計量的金融資產	按攤銷成本列賬的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產	17,177	–	17,177
貿易應收款項	–	129,234	129,234
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	–	12,060	12,060
已抵押存款	–	9,863	9,863
現金及現金等價物	–	48,341	48,341
	<u>17,177</u>	<u>199,498</u>	<u>216,675</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項.....	48,097
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註23).....	13,062
計息銀行貸款.....	79,899
應付關聯方款項.....	10,254
	<u>151,312</u>

於2024年12月31日

### 金融資產

	按公平值計入損益 計量的金融資產	按攤銷成本列賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產.....	2,770	-	2,770
貿易應收款項.....	-	182,702	182,702
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產.....	-	17,308	17,308
應收關聯方款項.....	-	2,105	2,105
已抵押存款.....	-	7,579	7,579
現金及現金等價物.....	-	48,329	48,329
	<u>2,770</u>	<u>258,023</u>	<u>260,793</u>

### 金融負債

	按攤銷成本列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項.....	47,310
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註23).....	14,602
計息銀行貸款.....	61,012
應付關聯方款項.....	9,847
	<u>132,771</u>

36. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具（賬面值與公平值合理相若的金融工具除外）的賬面值及公平值如下：

於2022年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益計量的金融資產 .....	3,077	3,077
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款，非流動部分 .....	3,751	3,751

於2023年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益計量的金融資產 .....	17,177	17,177
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款，非流動部分 .....	40,185	40,185

於2024年12月31日

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益計量的金融資產 .....	2,770	2,770
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款，非流動部分 .....	25,023	25,023

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、已抵押銀行存款、即期計息銀行貸款及其他借款、貿易應付款項、其他負債以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期期限較短。

貴集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。貴集團的財務經理直接向財務總監及審計委員會報告。於各報告日期，財務部分分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審計委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中該工具的可交易金額入賬。

其他非流動資產、計息銀行及其他借款的非即期部分的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因貴集團於各相關期間末就計息銀行及其他借款所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團投資於由中國內地銀行發行的理財產品。貴集團已採用市場法（以條款及風險相若的工具的市場利率為基礎）及資產基礎法（以業務實體的盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎）估計該等非上市投資的公平值。

### 公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	於12月31日	公平值計量使用		
		活躍市場的報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產 . . . . .	3,077	3,077	-	-

	於12月31日	公平值計量使用		
		活躍市場的報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產 . . . . .	17,177	17,177	-	-

	於12月31日	公平值計量使用		
		活躍市場的報價	重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
		第一級	第二級	第三級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產 . . . . .	2,770	2,770	-	-

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三級。

### 37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、應收關聯公司款項、計入其他應收款項的金融資產、計息銀行及其他借款、貿易應付款項、計入其他應付款項的金融負債、應付關聯公司款項。該等金融工具的主要目標乃為 貴集團的營運融資。貴集團擁有貿易應收款項及貿易應付款項等多種其他金融資產及負債，乃由其經營直接產生。

因 貴集團的金融工具而產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各項該等風險的政策概述如下。

#### 信貸風險

貴集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照 貴集團的政策，所有擬按信貸期進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，貴集團將持續監察應收款項結餘，故壞賬風險並不重大。

附錄一

會計師報告

最高風險及年終所處階段

下表載列按照 貴集團的信貸政策劃分的信貸質素及最高信貸風險，該政策乃主要基於逾期資料（惟毋須額外成本或努力即可得到的其他資料除外）及於12月31日的年末階段分類。

所呈列金額為金融的賬面總值。

於2022年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	83,208	83,208
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－ 正常**	9,903	-	-	-	9,903
應收關聯方款項					
－ 尚未逾期	10	-	-	-	10
已抵押存款					
－ 尚未逾期	9,345	-	-	-	9,345
現金及現金等價物					
－ 尚未逾期	53,031	-	-	-	53,031
	<u>72,289</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,208</u>	<u>155,497</u>

於2023年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	133,860	133,860
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－ 正常**	12,060	-	-	-	12,060
已抵押存款					
－ 尚未逾期	9,863	-	-	-	9,863
現金及現金等價物					
－ 尚未逾期	48,341	-	-	-	48,341
	<u>70,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,860</u>	<u>204,124</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2024年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損				總計
	全期預期信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	195,798	195,798
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
－ 正常**	17,308	-	-	-	17,308
應收關聯方款項					
－ 尚未逾期	2,105	-	-	-	2,105
已抵押存款					
－ 尚未逾期	7,579	-	-	-	7,579
現金及現金等價物					
－ 尚未逾期	48,329	-	-	-	48,329
	<u>75,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,798</u>	<u>271,119</u>

\* 就 貴集團採用簡化方法釐定減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註18披露。

\*\* 當金融資產並未逾期及並無資料表明自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加時，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

有關 貴集團因貿易應收款項所產生信貸風險的進一步量化資料於歷史財務資料附註18披露。

信貸風險集中情況受客戶及地理區域控制。 貴集團並無重大信貸風險集中情況，原因為 貴集團的貿易應收款項的客戶基礎廣泛分佈在不同的區域。

### 流動資金風險

貴集團透過監察流動比率監察其流動資金風險，流動比率乃透過比較流動資產與流動負債計算。

貴集團的目標為使用計息貸款平衡集資的持續性與靈活性。 貴集團的政策是所有借款應經財務總監審批。

下表概述 貴集團於各相關期間未按合約未折現付款劃分的金融負債的到期情況：

2022年12月31日

	按要求	1年內	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	-	43,691	4,068	-	47,759
租賃負債	-	752	1,898	1,402	4,052
貿易應付款項	43,801	-	-	-	43,801
應付關聯方款項	4,016	-	-	-	4,016
其他應付款項及應計費用	18,915	-	-	-	18,915
	<u>66,732</u>	<u>44,443</u>	<u>5,966</u>	<u>1,402</u>	<u>118,543</u>

## 附錄一

## 會計師報告

2023年12月31日

	按要求	1年內	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款.....	–	40,371	43,252	–	83,623
租賃負債.....	–	907	1,816	1,045	3,768
貿易應付款項.....	48,097	–	–	–	48,097
應付關聯方款項.....	10,254	–	–	–	10,254
其他應付款項及應計費用.....	13,062	–	–	–	13,062
	<u>71,413</u>	<u>41,278</u>	<u>45,068</u>	<u>1,045</u>	<u>158,804</u>

2024年12月31日

	按要求	1年內	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款.....	–	37,393	26,770	–	64,163
租賃負債.....	–	1,297	6,953	663	8,913
貿易應付款項.....	47,310	–	–	–	47,310
應付關聯方款項.....	9,847	–	–	–	9,847
其他應付款項及應計費用.....	14,602	–	–	–	14,602
	<u>71,759</u>	<u>38,690</u>	<u>33,723</u>	<u>663</u>	<u>144,835</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的首要目標是保障其維持良好的信用狀況及穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

貴集團會因應經濟條件變化管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股份。於年內，並無對資本管理的目標、政策或過程作出任何變動。

貴集團使用資產負債率監控資本，資產負債率界定為負債總額除以資產總值。各相關期間末的資產負債率如下：

	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值.....	193,603	273,668	329,676
負債總額.....	<u>165,479</u>	<u>212,937</u>	<u>224,276</u>
資產負債率.....	<u>85%</u>	<u>78%</u>	<u>68%</u>

附錄一

會計師報告

38. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

於2022年12月31日

	非控股權益持有的 股權百分比	分配至非控股權益 的年內利潤 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
和家物業.....	40%	1,033	1,033
金睿達物業.....	40%	1,077	1,077
新偉物業.....	49%	1,300	1,300

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。披露金額為扣除任何公司間對銷前的金額：

2022年	和家物業 人民幣千元	金睿達物業 人民幣千元	新偉物業 人民幣千元
收入.....	4,909	5,115	11,572
開支總額.....	(2,185)	(2,294)	(8,861)
所得稅開支.....	(141)	(129)	(58)
年內利潤及全面收入總額.....	2,583	2,692	2,653
流動資產.....	5,767	6,443	10,019
非流動資產.....	32	490	9
流動負債.....	(1,919)	(4,247)	(8,466)
非流動負債.....	-	(282)	-
經營活動所得現金流量淨額.....	1,787	203	3,415
現金及現金等價物增加淨額.....	1,787	203	3,415

於2023年12月31日

	非控股權益持有的 股權百分比	分配至非控股權益的 年內利潤／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
和家物業.....	40%	1,051	2,084
金睿達物業.....	40%	987	2,065
新偉物業.....	49%	(261)	1,039

## 附錄一

## 會計師報告

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。披露金額為扣除任何公司間對銷前的金額：

2023年	和家物業	金睿達物業	新偉物業
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	11,201	11,984	16,503
開支總額	(8,433)	(9,382)	(17,057)
所得稅開支	(140)	(135)	21
年內利潤及全面收入總額	<u>2,628</u>	<u>2,467</u>	<u>(533)</u>
流動資產	5,345	14,250	14,402
非流動資產	27	1,213	28
流動負債	1,139	(3,716)	(13,343)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(369)	657	(283)
現金及現金等價物減少／增加淨額	<u>(369)</u>	<u>657</u>	<u>(283)</u>

於2024年12月31日

	非控股權益持有的 股權百分比	分配至非控股權益的 年內利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
		人民幣千元	人民幣千元
和家物業	40%	(464)	1,620
金睿達物業	40%	590	2,654
新偉物業	49%	1,076	2,115
湖南友鄰及常德華友	40%	1,333	1,333
湖北奧聯城市服務	35%	959	2,632

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。披露金額為扣除任何公司間對銷前的金額：

2024年	和家物業	金睿達物業	新偉物業	湖南友鄰 及常德華友	湖北奧聯 城市服務
	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
收入	8,033	18,864	14,505	25,211	3,171
開支總額	(9,194)	(17,305)	(12,186)	(21,696)	(318)
所得稅開支	—	(83)	(123)	(183)	(114)
年內利潤及全面收入總額	<u>(1,161)</u>	<u>1,476</u>	<u>2,196</u>	<u>3,332</u>	<u>2,739</u>
流動資產	4,775	21,109	19,379	14,535	4,387
非流動資產	23	333	48	1,213	521
流動負債	557	(14,902)	(16,088)	(10,133)	(2,611)
非流動負債	—	(59)	—	—	—
投資活動(所用)／所得					
現金流量淨額	<u>(220)</u>	<u>1,081</u>	<u>1,260</u>	<u>156</u>	<u>1,456</u>
現金及現金等價物減少／ 增加淨額	<u>(220)</u>	<u>1,081</u>	<u>1,260</u>	<u>156</u>	<u>1,456</u>

### 39. 相關期間後事項

貴公司於2025年3月13日相關期間末後成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。有關更多詳情，請參閱歷史財務資料附註1。

### 40. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或現時組成 貴集團的任何公司尚未就2025年3月20日之後的任何期間編製經審核財務報表。

[ 編纂 ]

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2024年12月12日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括組織章程大綱及組織章程細則。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司行事)，且本公司擁有並能夠隨時或不時作為主事人、代理、訂約人或以其他身份，行使一個自然人或法人團體可行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

## 2. 組織章程細則

細則已於[•]獲有條件採納，並自[編纂]生效。細則若干條文的概要載列如下。

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

#### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由合共持有該類別已發行股份投票權不少於四分之三的股東(就庫存股份而言，本公司除外)書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名

合共持有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份投票權不少於三分之一的人士(就庫存股份而言，本公司除外)。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

### **(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數目的新股增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g)更改其股本的計值貨幣。

### **(iv) 股份轉讓**

在開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以上市規則允許的任何方式按照上市規則或以一般或常用格式或董事會批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所釐定的應付金額上限）、轉讓書已妥為蓋上釐印（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利（及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立）的其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，可在董事會決定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30日，並可就任何年度藉於該年度通過股東普通決議案而額外延長不多於30日。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制（聯交所許可者除外），以及不附帶任何留置權。

**(v) 本公司購買其本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，而董事會僅可在遵守細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例的情況下，代表本公司行使該權力。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式計算），而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，

但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何願意提前支付上述款項（不論是以貨幣或等值物支付）的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，利率（如有）可由董事會決定（不超過年息20%）。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14日的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知須指定另一日期（至少在通知發出之日起計14日屆滿後），規定在該日或之前須繳付款項，並須指明付款地點。通知亦須說明，如並無於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如並無遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）自沒收當日至支付日期間就其產生的利息，利率按董事會規定計算（不超過年息20%）。

## **(b) 董事**

### **(i) 委任、退任及罷免**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事將為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任（除非彼等私下另有協定）。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉（獲董事會推薦參選者除外），除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七日完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司股東可通過本公司普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事（惟不妨礙有關董事就違反其與本公司所訂立任何合約而可能造成的損失提出的任何索償），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或

(hh) 被董事所需過半數或另行根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何規定。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特別權力的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定(或如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼公司法、細則及(倘適用)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按其認為適當的時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予購股權，或以其他方式處置該等未發行股份，惟前提是不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就股份授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

**(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司的全部權力以籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的抵押擔保方式）。

**(v) 酬金**

董事有權收取由董事會或本公司在股東大會上（視情況而定）不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事協定的比例及方式在各董事之間分配，或倘並無協定，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因履行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金將為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（於本段及下段所使用的該詞將包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事）及前任僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

向任何現任董事或前任董事支付任何金額作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項（董事按合約或法定規定有權收取的款項除外）必須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一家公司的控股權益）向該另一家公司提供貸款或就任何人士向該另一家公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(viii) 購買股份的財務資助**

在公司法或任何其他法例的規限下或任何法例許可且在授予任何類別股份持有人權利的規限下，本公司有權為或就任何人士購買或收購或將購買或收購本公司或屬本公司控股公司的任何公司任何股份或認股權證或其他證券，直接或間接以貸款、擔保、彌償保證、提供抵押或任何其他方式給予財務資助。

**(ix) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司核數師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交代。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事不會因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦不會被撤銷，而如此訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因擔任該公司董事職位或由此建立的受信人關係，而向本公司交代其因任何該等合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或擬訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開的董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人基於本公司或其任何附屬公司的要求或利益而借出的款項或負上或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人本身已透過擔保、彌償保證或抵押形式個別或共同承擔責任的本公司或其任何附屬公司的全部或部分債項或債務，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 任何有關本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員利益的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或(ii)任何與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份、債權證或其他證券權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(x) 董事會議事程序**

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

**(c) 修改組織章程文件及更改本公司名稱**

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准修改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案必須在股東大會上由親身出席並有權投票的股東或受委代表、或（倘股東為法團）其正式授權代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通告表明擬提呈有關決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」則指親身並有權投票的本公司股東或受委代表、或（倘股東為法團）由其正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以過半數票通過的決議案，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案（及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案）。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或（倘股東為法團）由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票（惟催繳股款或分期付款前繳足或入賬列作繳足股份的股款不會就此目的視為繳足股款）；及(b)如以舉手表決，則每名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其票或以同樣方式盡投其票。投票（舉手表決或投票表決）可採用董事或會議主席決定的電子方式或其他方式進行。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決（大會主席可真誠地根據上市規則允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決除外）。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈之前或之時，下列人士可要求以投票方式表決（惟於任何情況下均須由親身或由受委代表或正式授權法團代表出席的股東提出）：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會或本公司任何債權人會議（如適用及在公司法的規限下）擔任代表，惟倘授權予超過一名人士，則授權書須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為已獲正式授權，而毋須進一步事實證明並有權代表結算所或其代名人行使同等權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利及發言權），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

### **(iii) 股東週年大會**

除本公司採納細則的財政年度外，本公司必須每個財政年度舉行一次股東大會作為其股東週年大會，而有關股東週年大會須於本公司財政年度結束起計六(6)個月內於董事會可能釐定的時間及一個或多個地點以混合會議或電子會議的方式舉行，除非較長期間並無違反上市規則。

**(iv) 要求召開股東大會**

股東特別大會可由董事會或在一名或以上於遞呈要求當日持有本公司股本中相當於本公司股東大會投票權按一股一票的基準不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或本公司秘書述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項或決議案。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式於一個將為主要會議地點的地點自行召開現場會議，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

**(v) 會議通告及議程**

凡召開本公司的股東週年大會，須發出最少21日書面通知，而召開本公司任何其他股東大會，須發出最少14日書面通知。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明(a)會議舉行日期及時間，(b)會議（電子會議除外）舉行地點及（倘董事會釐定多於一個會議地點）舉行會議的主要地點，(c)（倘股東大會為混合會議或電子會議）通告須包括具該效用的陳述，以及透過電子方式出席及參與會議的電子設施詳情，或本公司於會議舉行前將用作提供有關詳情的渠道，(d)會議議程及將於該大會上審議的決議案詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司(i)專人；或(ii)通過郵寄或快遞將其裝入預付郵資的信封或包裹中，寄往股東名冊上顯示的股東登記地址；或(iii)將其留置於該地址，收件人為該股東；或(iv)在上市規則及所有適用法律法規允許的範圍內，通過電子方式將其傳送至股東向本公司提供的任何電子號碼或地址或網站，或根據上市規則在本公司網站或聯交所網站上發佈；或(v)通過相關股東書面授權的任何其他方式；或(vi)（股票除外）通過在報章刊登廣告的方式發佈，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。有權自本公司接收通告的每名股東或人士均可向本公司登記一個可用於向其送達通告的電子地址。

儘管本公司可於較上述者為短的通知期召開大會，惟倘獲下述人士同意，則有關大會可被視作正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

**(vi) 電子會議及混合會議**

董事會可全權酌情安排有權出席股東大會並於會上發言的人士於董事會全權酌情決定的地點或多個地點利用電子設施同步出席及參與大會。以該方式出席及參與大會的任何股東或任何受委代表或利用電子設施參與電子會議或混合會議的任何股東或任何受委代表均被視為出席大會，並計入大會法定人數內。

**(vii) 會議及獨立類別大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數將為兩名親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東，或僅就法定人數而言，兩名由結算所委任為授權代表或受委代表的人士。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(viii) 受委代表**

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席大會、發言及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作為其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表法團股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文據須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代理人簽署，或倘該委任人為法團，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人簽署。各委任受委代表的文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會不時批准者，惟不得排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上發言及投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議案投贊成票或反對票（或在無指示的情況下，行使其酌情權）。

**(ix) 發言權**

所有股東均有權(a)在股東大會上發言；及(b)於股東大會上投票，惟上市規則規定股東須就批准所審議事項放棄投票除外。

**(x) 推遲舉行大會**

倘於發出股東大會通告後但於大會舉行前或於大會押後後但於續會舉行前（無論是否須發出續會通告），董事會全權酌情認為於召開大會通告指明的日期或時間或地點或利用電子設施舉行股東大會因任何理由而不適當、不切實際、不合理或不適宜，則董事會可在未經股東批准的情況下變更或推遲大會至另一日期、時間及／或地點及／或變更電子設施及／或變更大會形式（現場會議、電子會議或混合會議）。在不損害上述一般性的情況下，董事會有權於召開股東大會的每一份通告中規定相關股東大會可不經進一步通知而自動推遲的情況，包括但不限於八號或以上颱風信號、黑色暴雨警告或其他類似事件於大會舉行當日任何時間生效。

(e) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項（包括本公司所有貨品買賣），以真實公平地反映本公司事務狀況、列明及解釋其交易。本公司的財政年度結算日為每個曆年的12月31日或董事會另行釐定的日期。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼公司法授權、具有司法管轄權的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21日，董事會須不時安排編製及於股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬（包括法律規定於其中附錄的每份文件），連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21日，送交根據細則條文有權接收本公司股東大會通告的每名人士。

在有關地區（定義見細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司股東可通過普通決議案委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，委任的條款及職責由董事會協定。核數師薪酬須由本公司股東於股東大會通過普通決議案或由股東可能決定的方式釐定或授權釐定。

股東可於任何股東大會中通過普通決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任新核數師以代替該名被罷免核數師履行餘下任期。

在上市規則的規限下，董事會可填補核數師職位的任何臨時空缺，但當任何此空缺持續存在時，則尚存或留任的核數師(如有)可充任其職位，而任何由董事會委任的核數師的酬金可由董事會釐定。該核數師將任職至其獲委任後本公司下一次股東週年大會，屆時將符合資格由股東重新委任，酬金將由股東釐定或授權釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

**(f) 股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派該股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取全部或董事會可能認為適當的部分股息。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

本公司可根據董事會的建議，就本公司任何一次特定股息通過一項普通決議案，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的任何權利。

向股份持有人支付的任何股息、紅利或其他現金應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經付款銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一人可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的特定資產支付全部或部分股息。

倘董事會認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（不論以貨幣或貨幣等值物）所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或應付分期股款；並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率（如有）支付不超過年息20%的利息，惟提前支付催繳股款不會使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，可由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並撥歸本公司所有。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次未獲兌現，或在首次未能送達而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵寄方式寄發有關支票或股息單。

**(g) 查閱公司記錄**

於本公司任何部分股本於聯交所[編纂]期間，除暫停辦理股東名冊登記外，香港股東名冊應在辦公時間保持公開並免費供任何股東查閱，且任何股東可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

**(h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

**(i) 清盤程序**

有關本公司自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關於分配清盤後可用剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，向所有債權人付款後的剩餘資產將根據股東分別所持股份的已繳足股本按比例分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的剩餘資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式在可按特別條款及條件發行的任何股份的權利的規限下，須盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股本比例分擔損失。

倘本公司清盤（不論是自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，而清盤人可就此為由將分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(j) 認購權儲備**

倘開曼公司法並無禁止及在其他情況須遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司於2022年1月12日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面審閱開曼公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同條文。

**(a) 公司業務**

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

**(b) 股本**

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。公司可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)按公司不時決定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於以下各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 開曼公司法第37條規定的任何形式；

(iv) 撤銷公司的開辦費用；及

(v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還其在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向他人授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎真誠履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助將按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則可發行公司或股東可選擇的將予贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，可根據公司組織章程細則條文合法修改任何股份附帶的權利，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得進行有關贖回或購回。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟須分類為庫存股份。任何有關股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權證文件或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的特定條文。公司董事可根據公司的組織章程大綱所載一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

**(e) 股息及分派**

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島可能具說服力的英國案例法，股息可從溢利支付。

公司持有庫存股份期間，不得就庫存股份宣派或派付股息，且不得就庫存股份作出公司資產的其他分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向股東分派資產)。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數股東通過的決議案中以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

## 附錄三

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以可能侵犯公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利為基礎。

### (g) 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除須根據英國普通法（開曼群島法院通常所遵循者）履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，董事亦須本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及技能處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘未能按要求保存能夠真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則公司不被視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島稅務資訊機關法(Tax Information Authority Act) (2017年修訂本)送達命令或通知後，其須按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干工具支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

**(k) 轉讓印花稅**

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

**(l) 向董事提供貸款**

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

**(m) 查閱公司記錄**

公司股東一般無權查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的有關權利。

**(n) 股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法（2021年修訂本）送達指令或通知後，須按要求在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(o) 董事及高級人員名冊**

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動（包括該等董事或高級人員更改姓名）必須於30日內通知公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤，或公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業或對其清盤有利。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，除非公司於股東大會上或清盤人批准該等權力繼續生效。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責清算公司事務及分配資產。

待公司事務完全結束後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，以向股東大會提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院監督下延續清盤，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更有效、更經濟或更快捷地進行公司清盤。監管令就所有目的生效，猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職位。倘超過一人獲委任，則法院須表明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何保證及何種保證；倘並無委任正式清盤人，或當該職位懸空，公司的所有財產均由法院保管。

**(q) 重組**

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席(i)所持價值75%的股東或股東類別或(ii)所持價值75%的債權人或債權人類別(視情況而定)大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東所持股份給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

**(r) 收購**

倘公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知，要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院表示反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院行使上述酌情權的可能性不大。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般資料**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄五「展示文件」一段所述，該函件連同開曼公司法的副本可供展示。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或就該法例與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異取得任何意見，應諮詢獨立法律意見。

## 有關本集團的進一步資料

### (a) 本公司註冊成立

本公司於2024年12月12日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處位於Osiris International Cayman Limited (地址：Suite #4-210, Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311 Grand Cayman KY1-1209, Cayman Islands)。因此，本公司的公司架構以及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島相關法律。我們的細則概要載於「附錄三 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 – 2.組織章程細則」。

我們的香港主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心9樓901至905室。我們於2025年3月7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。楊雷先生已獲委任為本公司在香港接受送達法律程序文件的授權代表。送達法律程序文件的地址與本公司的香港主要營業地點相同。

本公司總辦事處位於中國廣東省廣州市南沙區珠江街興隆路15號N2棟121室。

### (b) 股本變動

截至本公司註冊成立日期，我們的法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股名義價值或票面價值為0.0001美元的股份。

自註冊成立以來，本公司的股本出現以下變動：

- (i) 於2024年12月12日，本公司於註冊成立時，發行面值0.0001美元的一股繳足股份予獨立第三人Osiris International Cayman Limited，並於同日以象徵式代價轉讓予鴻圖集團；
- (ii) 於2024年12月12日，本公司分別向鴻圖集團、冠聯發展及聯創發展配發及發行79股、15股及5股股份；
- (iii) 於2025年3月4日，本公司配發及發行一股股份予嘉美達集團；及
- (iv) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後（未計及因行使[編纂]及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份），本公司已發行股本將為[編纂]美元，分為[編纂]股每股面0.0001美元的股份。

除上文所披露者外，本公司股本自註冊成立以來並無其他變動。

(c) 股東決議案

本公司全體股東於2025年3月14日已通過書面決議案，據此（其中包括）：

- (i) 待條件（定義見下文）獲達成後，組織章程大綱及組織章程細則獲有條件批准及採納為本公司之公司組織章程大綱及細則並自[編纂]日期起生效；
- (ii) 待本文件「[編纂]的架構」所載的所有條件（統稱「條件」）均達成後：
  - A. [編纂]獲批准及董事會（或董事會根據細則成立的任何轄下委員會）獲授權作出或進行其認為適當的全球發售；
  - B. 董事會（或董事會根據細則成立的任何轄下委員會）獲授權就[編纂]配發、發行及批准轉讓有關數目的股份；及
  - C. 董事會（或董事會根據細則成立的任何轄下委員會）獲授權與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）協定每股[編纂]的價格；
- (iii) 待本公司的股份溢價賬有足夠餘額，或因本公司根據[編纂]配發及發行[編纂]而錄得進賬額及待達成本文件所載的[編纂]的條件後，本公司將於[編纂]向通過批准[編纂]的決議案當日（或董事指定的其他日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊或本公司股東名冊總冊的股東，配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列作繳足的股份，按截至該日彼等各自於本公司的股權比例（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份），上述配發及發行將通過將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]美元[編纂]而進行。根據上述[編纂]將予配發及發行的股份將與現有已發行股份在各方面享有同等地位。
- (iv) 僱員購股權計劃規則（其主要條款載於本附錄下文「一 僱員購股權計劃」）已獲批准及採納，且我們的董事獲授權（按其絕對酌情權）授出購股權以認購其項下的股份，以及根據僱員購股權計劃項下所授出的購股權的行使而配發、發行及處理股份（包括轉讓任何庫存股份的權力）；

- (v) 董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司所有權力配發、發行及處置股份（包括轉售本公司任何庫存股份）或可轉換為股份的證券，以及作出或授出可能須配發、發行或處置股份的要約或協議或購股權（包括賦予認購或以其他方式收取股份的任何權利的任何認股權證、債券、票據及債權證），惟不包括根據[編纂]及[編纂]或根據供股或因行使本公司按照股東於股東大會授出的特別授權而不時可能配發及發行的任何認股權證或任何購股權所附帶的認購權或按照細則配發及發行股份以替代全部或部分股份股息而配發及發行者，且該等股份不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目的20%（惟不包括（如適用）因行使[編纂]或行使根據僱員購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份），有關授權將持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿，或股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂有關授權（以較早者為準）為止；
- (vi) 董事獲授予一般無條件授權，授權彼等行使本公司所有權力於[編纂]或本公司證券可能[編纂]且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他經批准[編纂]購回其本身股份，有關股份數目將最多佔緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目的10%，惟不包括因行使[編纂]及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份，有關授權將持續有效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿，或直至股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂有關授權（以較早者為準）為止；及
- (vii) 上文(iv)段所述的一般授權獲擴大，方式為於董事根據有關一般授權可配發或有條件或無條件同意配發及發行的股份數目，加入相當於本公司根據上文(v)段所述購股授權所購回股份數目的數額。

**(d) 公司重組**

為籌備股份於聯交所[編纂]，若干組成本集團的公司已進行重組。有關重組的資料，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

(e) 附屬公司的資本變動

我們於往績記錄期間的附屬公司載於「附錄一－會計師報告」。

除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的股份或註冊資本概無變動。

(f) 購回本公司本身的證券

(i) 上市規則規定

上市規則允許以聯交所為第一[編纂]的公司在若干限制的規限下於聯交所購回其證券，其中較重要的限制概述如下：

A. 股東批准

以聯交所為第一[編纂]的公司擬進行的所有股份（須為繳足股款股份）購回必須事先經股東於股東大會以一般授權或就個別交易以特別批准方式通過普通決議案批准。

根據全體股東於[•]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），授權本公司於[編纂]或證券可能[編纂]且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他[編纂]購回不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目10%的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權（以較早者為準）為止。

B. 資金來源

購回必須以根據細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所交易規則以外的結算方式在聯交所購回其本身的證券。根據公司法，本公司可以本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或就購回而發行股份所得款項進行購回或（在組織章程細則授權及遵循公司法條文的情況下）以資本購

回股份。倘購回時須支付超出將予購回的股份面值的溢價，該等溢價必須以購回股份之前或當時的本公司的溢利或本公司的股份溢價賬個別或共同撥付，或在組織章程細則授權及遵循公司法條文的情況下以資本撥付。

*C. 交易限制*

本公司可購回的股份總數最多為緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，本公司不得於緊隨購回股份後30日期間發行或宣佈建議發行股份（因行使於有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或要求本公司發行證券的類似工具而發行證券或轉讓庫存股份除外）。倘購回將導致公眾持有的上市股份數目低於聯交所規定的相關規定最低百分比，則本公司亦不得於聯交所購回股份。根據上市規則的現行規定，倘發行人的購買價較其股份於聯交所買賣的前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則發行人不得於聯交所購回其股份。

*D. 購回股份的狀態*

我們可能會考慮註銷根據購回授權購回的股份，或將其作為庫存股份持有，惟須視乎董事會的審議而定，其中包括於相關購回時間的當時市況及其資本管理需要。

*E. 暫停購回*

根據上市規則，上市發行人在知悉內幕消息後不得購回任何股份，直至該等消息公開為止。特別是，根據截至本文件日期生效的上市規則規定，於緊接下列日期（以較早者為準）前30日期間：

- (1) 批准上市發行人任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績（不論上市規則是否規定）的董事會會議日期（即根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及
- (2) 上市發行人刊發其任何年度或半年度業績公告（根據上市規則規定）或季度或任何其他中期期間業績公告（不論上市規則是否規定）的截止日期，且在各情況下均截至業績公告日期為止，除非情況特殊，否則上市發行人不得於聯交所購回股份。

此外，未經聯交所事先批准，上市發行人不得於在聯交所出售或轉讓任何庫存股份後30日期間在聯交所購買其本身的任何股份。

*F. 程序及申報規定*

根據上市規則的規定，於聯交所或以其他方式購回股份，須不遲於上市發行人可購買股份的任何日期後的聯交所營業日早市或任何開市前時段開始（以較早者為準）前30分鐘向聯交所申報。報告須說明前一天購買的股份總數、每股購買價或就該等購買所支付的最高及最低價格。此外，上市發行人的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括每月購回股份數目的分析、每股購買價或就所有該等購買所支付的最高及最低價格（如相關）以及所支付的總價。

*G. 關連方*

公司不得在知情的情況下於聯交所向核心關連人士（定義見上市規則）購回證券，而核心關連人士不得在知情的情況下於聯交所向公司出售其證券。

*(ii) 購回原因*

董事相信，股東給予董事一般授權以便董事可在市場上購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該等購回可提升每股股份的資產淨值及／或盈利，而董事僅會在認為該等購回對本公司及股東有利時方會購回股份。

*(iii) 購回的資金*

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律法規可合法作此用途的資金。基於本文件披露的當前財務狀況並計及現時營運資金狀況，董事認為，悉數行使購回授權可能對本公司的營運資金及／或資本負債狀況構成重大不利影響（相對於本文件所披露的狀況）。然而，如行使購回授權會對董事會認為不時就本公司而言屬適當的本公司的營運資金需要或資產負債水平造成重大不利影響，則董事會不建議行使購回授權。

**(iv) 一般事項**

按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份為基準並假設[編纂]未獲行使且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權，悉數行使購回授權可能導致本公司於下列日期前的期間購回最多[編纂]股股份：(a)本公司下屆股東週年大會結束；或(b)任何適用法律或本公司組織章程細則規定其須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿；或(c)股東於股東大會以普通決議案修訂或撤銷購回授權的日期（以較早者為準）。

概無董事或（就彼等經作出一切合理查詢後所深知）其任何緊密聯繫人目前擬向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等會按照上市規則及開曼群島適用法律法規行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

倘因購回任何股份而導致股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益的增加程度）或會取得或鞏固對本公司的控制權，並須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上文所述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回會導致收購守則項下的任何後果。任何股份購回若導致公眾持有的股份數目降至低於我們當時已發行股份的25%，則須經聯交所批准豁免上述有關公眾持股的上市規則規定後方可實施。據信，除非情況特殊，否則通常不會豁免該項規定。

概無核心關連人士告知本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份或已承諾不會如此行事。

**有關我們業務的進一步資料**

**(a) 重大合約概要**

於本文件日期前兩年內，我們已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

(i) [編纂]

(ii) [編纂]

附錄四

法定及一般資料

(b) 本集團的知識產權

(i) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對本集團業務屬重大的商標：

序號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期	註冊所有人
1.....	<b>AOLG</b>	中國	36	9574688	2012年7月7日	2032年7月6日	奧聯物業
2.....	<b>奧联</b>	中國	36	25174607	2018年7月7日	2028年7月6日	奧聯物業
3.....	<b>奧 联</b>	中國	36	7763516	2011年2月21日	2031年2月20日	奧聯物業
4.....	<b>传祥</b>	中國	37	64793729	2022年11月14日	2032年11月13日	奧聯物業
5.....	<b>社友</b>	中國	35	63420956	2022年11月21日	2032年11月20日	奧聯物業
6.....	<b>社友</b>	中國	36	16960347	2016年7月21日	2026年7月20日	奧聯物業
7.....	<b>社友</b>	中國	9(0902,0907, 0909,0913, 0920)	15569876	2015年12月1日	2025年12月13日	奧聯物業
8.....	<b>社友</b>	中國	35(3502,3503, 3504,3505, 3506, 3507,3508)	15455355	2015年11月21日	2025年11月20日	奧聯物業
9.....	<b>手宝</b>	中國	9(0906,0909, 0913,0920)	15372464	2015年10月28日	2025年10月27日	奧聯物業
10.....	<b>社友</b>	中國	45(4502,4503, 4505,4506)	15283608	2015年10月21日	2025年10月20日	奧聯物業
11.....	<b>社友</b>	中國	38(3802)	14808003	2015年7月28日	2025年7月27日	奧聯物業
12.....	<b>社友</b>	中國	38(3802)	14674251	2025年6月21日	2035年6月20日	奧聯物業
13.....	<b>住这</b>	中國	35(3508)	14435577	2015年8月7日	2025年8月6日	奧聯物業
14.....	<b>联这</b>	中國	35(3502,3503, 3504,3505, 3506, 3507,3508)	14435558	2015年6月7日	2025年6月6日	奧聯物業
15.....	<b>AOLG</b>	中國	36(3602,3603, 3604,3605, 3607, 3608,3609)	9574786	2022年7月7日	2032年7月6日	奧聯物業
16.....	<b>奧联安保</b>	中國	45	27251156	2018年12月7日	2028年12月6日	奧聯保安服務

## 附錄四

## 法定及一般資料

序號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期	註冊所有人
17....		中國	35	50039147	2021年6月28日	2031年6月27日	中聚物業
18....		中國	45	50032998	2021年5月28日	2031年5月27日	中聚物業
19....		中國	36	50024334	2021年5月28日	2031年5月27日	中聚物業

### (ii) 專利

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對本集團業務屬重大的專利：

序號	專利	註冊地點	類型	專利編號	備案日期	屆滿日期	註冊所有人
1....	一種節能環保污水處理裝置	中國	實用新型專利	ZL 2021 2 0139987.0	2021年1月19日	2031年1月18日	奧聯智慧城服
2....	一種新型環衛垃圾箱	中國	實用新型專利	ZL 2021 2 0140857.9	2021年1月19日	2031年1月18日	奧聯智慧城服
3....	一種環衛工具清洗裝置	中國	實用新型專利	ZL 2021 2 0139989.X	2021年1月19日	2031年1月18日	奧聯智慧城服
4....	一種餐廚垃圾處理裝置	中國	實用新型專利	ZL 2021 2 0140875.7	2021年1月19日	2031年1月18日	奧聯智慧城服
5....	一種環境檢測裝置	中國	實用新型專利	ZL 2021 2 0140881.2	2021年1月19日	2031年1月18日	奧聯智慧城服

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (iii) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對本集團業務屬重大的版權：

序號...	版權	註冊地點	類型	註冊編號	首次公佈日期	有效期	註冊所有人
1.....	奧聯社友智慧管家服務系統V1.0	中國	軟件著作權	2017SR260451	2016年12月9日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
2.....	奧聯社友智慧社區服務系統V1.0	中國	軟件著作權	2017SR259011	2016年12月22日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
3.....	奧聯社友智慧物業服務系統V1.0	中國	軟件著作權	2017SR258790	2016年12月22日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
4.....	奧聯智慧醫院管理系統V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0069086	2018年7月2日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
5.....	奧聯智慧醫院數字化平台V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0069438	2018年9月16日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
6.....	奧聯智慧校園管理系統V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0069077	2018年10月30日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
7.....	奧聯智慧環衛系統V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0049672	2018年6月2日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
8.....	奧聯智慧環衛管理平台V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0049421	2018年9月10日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
9.....	奧聯社區商城系統V1.0	中國	軟件著作權	2018SR067556	2016年12月25日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
10.....	奧聯社友商城系統V1.0	中國	軟件著作權	2018SR067436	2016年12月1日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業

## 附錄四

## 法定及一般資料

序號...	版權	註冊地點	類型	註冊編號	首次公佈日期	有效期	註冊所有人
11....	奧聯智慧校園數字化平台V1.0	中國	軟件著作權	2019SR0138809	2018年11月10日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
12....	環境巡視維護信息系統V1.0	中國	軟件著作權	2019SR1322493	2019年9月19日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
13....	投訴管理軟件V1.0	中國	軟件著作權	2019SR1332432	2019年10月17日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
14....	信息發佈系統V1.0	中國	軟件著作權	2019SR1332501	2019年10月25日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
15....	安保巡檢平台V1.0	中國	軟件著作權	2019SR1332567	2019年9月10日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
16....	消防巡檢平台V1.0	中國	軟件著作權	2019SR1332481	2019年11月11日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
17....	奧聯應急事件線上協同指揮調度軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1540181	2024年10月16日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
18....	奧聯智慧培訓管理軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1249552	2024年8月27日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
19....	奧聯智慧會議管理軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1225226	2024年8月22日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
20....	奧聯智慧訂餐及配送管理軟件	中國	軟件著作權	2024SR1223057	2024年8月21日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業

## 附錄四

## 法定及一般資料

序號...	版權	註冊地點	類型	註冊編號	首次公佈日期	有效期	註冊所有人
21.....	奧聯智慧樓宇設施設備 報修維修管理軟件	中國	軟件著作權	2024SR1202932	2024年8月19日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
22.....	奧聯智慧品質核查軟件	中國	軟件著作權	2024SR1172353	2024年8月13日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
23.....	奧聯智慧保潔管理軟件	中國	軟件著作權	2024SR1167279	2024年8月12日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
24.....	奧聯智慧檔案管理軟件	中國	軟件著作權	2024SR1145446	2024年8月8日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
25.....	奧聯智慧公寓宿舍客房 管理軟件	中國	軟件著作權	2024SR1148963	2024年8月8日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
26.....	奧聯智慧綠化養護管理 軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1218291	尚未公佈	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
27.....	奧聯智慧應急管理軟件 V1.0	中國	軟件著作權	2024SR2095796	尚未公佈	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業
28.....	奧聯垃圾分類處理管控 系統V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1923709	尚未公佈	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯物業

## 附錄四

## 法定及一般資料

序號...	版權	註冊地點	類型	註冊編號	首次公佈日期	有效期	註冊所有人
29....	奧聯客戶滿意度數據信息調查採集評價軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1923719	尚未公佈	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯物業
30....	奧聯能耗數據綜合運維監測採集軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR1923699	尚未公佈	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯物業
31....	無人駕駛環衛車定位追蹤軟件V1.0	中國	軟件著作權	2024SR2120717	2023年12月31日	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯智慧城服
32....	無人駕駛環衛車安全預警系統	中國	軟件著作權	2024SR1579753	2023年12月31日	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯智慧城服
33....	無人駕駛環衛車軌跡查詢系統	中國	軟件著作權	2024SR1567429	2023年12月31日	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯智慧城服
34....	智慧物業垃圾清運調度管理軟件V1.0	中國	軟件著作權	2023SR0526676	2022年12月30日	首次公佈後第50年的12月31日	奧聯智慧城服

## 附錄四

## 法定及一般資料

序號...	版權	註冊地點	類型	註冊編號	首次公佈日期	有效期	註冊所有人
35....	智慧物業服務軟件V1.0	中國	軟件著作權	2023SR0521353	2022年6月30日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
36....	智慧環境綜合管理系統 V1.0	中國	軟件著作權	2023SR0521499	2022年12月30日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
37....	奧聯智能資源對接服務 平台	中國	軟件著作權	2021SR0325447	2020年12月20日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
38....	奧聯人員管理系統	中國	軟件著作權	2021SR0325448	2020年9月23日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
39....	奧聯車輛管理系統	中國	軟件著作權	2021SR0325449	2020年6月12日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
40....	綠聯智慧管家服務系統 V1.0	中國	軟件著作權	2018SR193563	2017年2月14日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
41....	綠聯智慧物業服務系統 V1.0	中國	軟件著作權	2018SR193551	2016年11月25日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服
42....	綠聯智慧社區服務系統 V1.0	中國	軟件著作權	2018SR191006	2016年12月20日	首次公佈後第50年的 12月31日	奧聯智慧城服

## 附錄四

## 法定及一般資料

### (iv) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對本集團業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊所有人	註冊日期
1.	aolg.cn	奧聯物業	2023年3月31日

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標、服務商標、專利、知識產權或個人財產權。

### 有關董事及主要股東的進一步資料

#### (a) 權益披露

#### (i) [編纂]及[編纂]完成後董事於本公司及其相聯法團股本的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使而將予配發及發行的股份且不計及根據僱員購股權計劃可能授出的任何購股權），董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有股份一經[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益及／或淡倉（如適用），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（「標準守則」）的規定須予[處理]的權益及／或淡倉（如適用）如下：

#### A. 股份權益

董事姓名	權益性質 <sup>(1)</sup>	[編纂]後擁有權益的股份數目	[編纂]後持股概約百分比
蘇先生 <sup>(2)(3)</sup> . . . . .	受控法團的權益	[編纂]	[編纂]%
付強先生 <sup>(3)</sup> . . . . .	控制權行事人士的權益	[編纂]	[編纂]%

附註：

- (1) 所述全部權益均為好倉。
- (2) 鴻圖集團由金鵬控股全資擁有，而金鵬控股由蘇先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，蘇先生及金鵬控股被視為於鴻圖集團持有的股份中擁有權益。

聯創發展亦由蘇先生直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，蘇先生被視為於聯創發展持有的股份中擁有權益。

## 附錄四

## 法定及一般資料

- (3) 冠聯發展由蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士分別持有66.67%、13.33%、13.33%及6.67%。根據蘇先生與孔令恩先生、付強先生及王瓊女士訂立的一致行動協議，孔令恩先生、付強先生及王瓊女士向蘇先生承諾，自收到根據奧聯物業激勵計劃授出的激勵股份之日起，當遵照相關適用規例、法律及奧聯物業及／或本公司之組織章程細則須就本集團的公司事務進行投票時，彼等應遵循蘇先生在本集團業務經營管理方面所作出的決定。有關一致行動協議的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－奧聯物業的主要發展」。因此，根據一致行動協議，在證券及期貨條例下，蘇先生、孔令恩先生、付強先生及王瓊女士各自被視為於鴻圖集團、聯創發展及冠聯發展直接持有的股份中擁有權益。

### (ii) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

除「主要股東」所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（非董事）於本公司股份及相關股份中擁有股份一經[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有投票權股份10%或以上的權益。

### (iii) 本集團任何成員公司（本公司除外）主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）有權在本集團其他成員公司的任何股東大會上行使或控制行使10%或以上的已發行具投票權股份：

本集團成員	股東名稱	所持股權概約百分比
奧城萬象物業	劉當百	35%
	商開明	6%
	冉從權	4%
和家物業	鄒玉華	40%
天津奧聯物業	李朕	20%
	梁雲	20%
金睿達物業	李三毛	32%
	鄒金華	8%
新偉物業	昭平縣盛騰智慧服務有限公司	49%
湖北奧聯城市服務	湖北於萬智能科技有限公司	35%
廣州奧業	廣州英耀諮詢有限公司	35%
湖南友鄰	長沙匯藍商業管理有限公司	40%
中聚物業	謝仁中	40%
君天物業	羅遠圭	40%
貴州奧城智慧物業	貴州銅仁六聯九通科技有限公司	24.5%

**(b) 服務合約及委任函詳情**

**(i) 執行董事**

各執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初步任期自[編纂]起計為期三年，並可由執行董事或本公司透過發出不少於三個月的書面通知予以終止。執行董事的薪酬將包括固定金額每年約人民幣[•]元及與若干關鍵績效指標掛鈎的績效薪酬。關鍵績效指標的具體條款將每年由董事會參考本集團的發展策略釐定。

執行董事的委任須遵守細則有關董事退任及輪值的規定。

**(ii) 獨立非執行董事**

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，任期自[編纂]起計為期三年。根據彼等各自的委任函，各獨立非執行董事有權收取固定董事袍金。委任須遵守細則有關董事退任及輪值的規定。獨立非執行董事的薪酬將為固定金額每年約[•]港元。

**(iii) 其他**

- A. 除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- B. 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，董事的薪酬總額（其中包括基本薪金、住房津貼、其他津貼及實物福利、社會保險及住房公積金供款以及酌情花紅）分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。概無董事於上述期間放棄任何薪酬。董事認為，薪酬金額不會對本集團的財務表現造成重大不利影響；
- C. 於往績記錄期間，概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事因以下各項而獲支付任何款項：(i)作為加入本公司或於加入本公司時的獎勵，或(ii)喪失本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司事務管理有關的任何其他職位；
- D. 於往績記錄期間，概無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬或實物福利的安排；
- E. 概無董事曾經或現時於本公司的發起或擬由本公司收購的物業中擁有權益，且概無任何人士以現金或股份或其他方式向任何董事支付或同意支付任何款項以誘使其成為董事或使其符合資格擔任董事，或另行就其為本公司的發起或成立提供的服務而向其支付或同意支付任何款項。

(c) 已收費用或佣金

除「歷史、重組及公司架構」及本附錄所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，董事或「－其他資料－(j)專家資格」所列任何人士概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特殊條款。

(d) 其他事項

除「歷史、重組及公司架構」、「主要股東」、「與我們的控股股東的關係」、「關連交易」及本附錄所披露者外：

- (i) 董事概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有股份一經於聯交所[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (ii) 董事或「－其他資料－(k)專家同意書」所列各方概無於本公司的發起或本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 董事或「－其他資料－(j)專家資格」所列各方概無於本文件日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (iv) 除根據[編纂]外，「－其他資料－(j)專家資格」所列各方概無：
  - A. 於我們的任何股份或我們任何附屬公司的任何股份中合法或實益擁有權益；或
  - B. 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；及
- (v) 董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或任何股東（據董事所知擁有我們已發行股份數目5%以上）概無於五大供應商或五大客戶中擁有任何權益。

## 僱員購股權計劃

以下為本公司根據股東於2025年[\*]通過的書面決議案有條件採納的僱員購股權計劃的主要條款概要。

### (a) 僱員購股權計劃之目的

僱員購股權計劃為根據上市規則第十七章擬議的股份激勵計劃，經採納以適應本公司的快速發展，穩定核心團隊，吸引外部優秀人才加入，激發及提高團隊的工作積極性及創造力，充分開發及利用本公司的人力資本。同時在僱員個人利益與公司利益之間、僱員個人利益與股東利益之間及股東利益與公司利益之間建立長期合作關係，從而為本公司的持續快速發展奠定堅實的基礎。

### (b) 僱員購股權計劃的合資格參與者

根據僱員購股權計劃的一般原則，並考慮到本集團的組織架構，僱員購股權計劃的合資格參與者（「合資格參與者」）包括：

- (i) 本集團職能部門中的中層管理人員：部門經理級人員；
- (ii) 本集團優秀骨幹：專業技術人員、優秀營銷人員及作出特殊貢獻的個人；
- (iii) 董事會認為合適的本集團其他僱員。

於接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元，作為獲授購股權的代價。

### (c) 最高股份數目

根據僱員購股權計劃可授出的購股權的最高股份數目為緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份總數的最多5%，惟不包括因行使[編纂]而可能發行的任何股份。

### 任何單一個人的最高購股權數量

直至授予日期（包括該日）在內的任何12個月內，合資格參與者不得獲授予超過已發行股份數目1%的購股權。

#### (d) 授予購股權

截至最後實際可行日期，概無根據僱員購股權計劃授予任何購股權。我們預期將於[編纂]後的首年內根據僱員購股權計劃授予首批購股權。

根據行使僱員購股權計劃授予的購股權，本公司將向聯交所申請批准將予[編纂]的股份[編纂]及買賣。

若於行使後我們無法達到聯交所的最低[編纂]要求，則我們將不允許任何核心關連人士行使僱員購股權計劃授予的購股權。

#### (e) 僱員購股權計劃的行使購股權的時間及期限

根據僱員購股權計劃獲授予購股權的各承授人將有權按要約函中就授予購股權而指明的方式行使其購股權。

於僱員購股權計劃獲採納後超過10年後不得授予任何購股權。

根據僱員購股權計劃授予的購股權，將於授予日期滿兩個週年日當日歸屬。於所授予購股權獲歸屬並可予行使後，承授人每年可行使僱員購股權計劃所授予購股權的不超過20%。

#### (f) 購股權行使價

向合資格參與者提呈的每份購股權的股份行使價由董事會正式授權的委員會全權酌情釐定，惟在任何情況下須至少為以下較高者：(i)股份於授予日期（必須為營業日）於聯交所每日報價表所述的收市價；(ii)股份於緊接授予日期前五個營業日於聯交所每日報價表內列明的平均收市價；及(iii)我們股份的面值。

**(g) 授予購股權的時間限制**

直至本公司根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的規定公佈有關內幕消息為止，不得於本公司得知內幕消息後授予購股權。尤其是，於緊接以下兩者較早日期前一個月開始期間，不得授予購股權：

- (i) 批准我們的年度業績或我們的半年、季度或其他中期業績的董事會會議日期（以根據上市規則最先知會聯交所之日期為準）（不論是否依據上市規則規定）；及
- (ii) 本公司刊發全年業績公告或半年、季度或其他中期業績公告的截止日期（不論是否依據上市規則規定）

且截至該年度、半年、季度或中期（視情況而定）業績的實際刊發日期，及倘購股權獲授予董事，於以下期間不得授予購股權：

- (i) 緊接我們刊發全年業績日期前60日期間，或（倘較短者）自有關財政年度結束至業績刊發日期期間；及
- (ii) 緊接我們刊發季度業績（如有）及半年業績日期前30日期間，或（倘較短者）自相關季度或半年期末起至業績刊發日期期間。

**(h) 購股權可轉讓性**

承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記或抵押其持有的購股權或有關向其授出購股權的任何要約或就其設定產權負擔或創建以任何第三方為受益人的任何權益（法定或受益），亦不得試圖作出上述舉動。

**(i) 績效目標**

承授人可能須達成董事會或其正式授權委員會在授予中指定的任何績效目標，方可行使根據僱員購股權計劃授出的任何購股權。績效目標應根據特定績效期間內以下一項或多項全公司或附屬公司、部門、經營單位、業務線、項目、地理或個人績效指標（「**績效指標**」）進行評估：現金流量；盈利；每股盈利；市場增加值或經濟增加值；利潤；資產回報；權益回報；投資回報；銷售；收益；股價；股東回報總額；客戶滿意度指標；及董事會不時確定的其他目標。每個目標均可以絕對及／或相對基準表

示，可基於或以其他方式採用基於內部目標、本公司過往績效及／或其他公司的過往或當前績效的比較，若屬基於盈利的指標，則可使用或採用與資本、股東權益及／或發行在外股份、投資或資產或淨資產相關的比較。董事會可隨時全權酌情修訂或調整績效指標並制定績效指標須遵循的任何特殊規則及條件。

**(j) 終止僱傭或身故、退休或殘疾時的權利**

若某承授人因身故、退休或殘疾而無法受僱或效力於本公司及／或我們的任何附屬公司，該承授人有權行使已授出購股權的已歸屬部分（以尚未行使者為限）。

**(k) 解僱時的權利**

若購股權的承授人因其犯有嚴重不當行為，或（就本集團僱員而言（若董事會或其正式授權委員會如此認定））基於僱員根據普通法或任何適用法律或承授人與本集團的服務合約有權終止其僱傭關係的任何其他理由，或被裁定犯有涉及其正直或誠實的任何刑事罪行，而不再為本公司或我們任何附屬公司的僱員，則其購股權將失效且於其僱傭終止日期後不可行使。

**(l) 清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通知，要求召開股東大會，以考慮及酌情批准自願清盤本公司的決議，本公司應立即通知所有承授人，而各承授人（或其法定個人代表）有權在不遲於上述本公司建議召開的股東大會前兩個營業日，隨時通過向本公司發出書面通知並附上通知所涉股份全部認購價款的匯款或付款而行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司應盡快（且無論如何不遲於建議召開的股東大會日期前一個營業日）以入賬列為繳足方式向承授人配發相關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

**(m) 本公司與我們的股東或債權人之間達成妥協或安排時的權利**

倘本公司與我們的股東或債權人之間就本公司重組計劃或其與任何其他公司合併而建議達成妥協或安排，則本公司應於向其股東或債權人發出召開會議以考慮該計劃或安排的通知的同一天通知所有購股權的承授人，而任何承授人均可通過向本公司發出書面通知並附上通知所涉股份全部認購價款的匯款或付款（本公司應於不遲於建議召開的會議前兩個營業日接獲有關通知）而全部或按通知指明的範圍行使購股權，而本公司應盡快（且無論如何不遲於建議召開的會議日期前一個營業日）以入賬列為繳足方式向承授人配發及發行因購股權獲行使而須發行的股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

自該會議日期起，所有承授人行使其各自購股權的權利應立即暫停。有關妥協或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）應失效並終止。若有關妥協或安排因任何原因未生效並被終止或失效，則承授人行使其各自購股權的權利應自終止時起全部恢復（但僅以尚未行使者為限）並可予行使，猶如有關妥協或安排並未由本公司提出。

**(n) 股份的地位**

購股權獲行使時配發的股份在承授人（或承授人提名的任何其他人士）被登記為有關股份持有人之前不附帶投票、股息、轉讓或其他權利。在上述規定的規限下，因購股權獲行使而發行及配發的股份須遵守細則的規定，在所有方面具有相同的權利並具有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括本公司清算時產生的權利及有關在發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分配的權利。為免生疑問，因購股權獲行使而發行的股份不享有股份依配發日期前的記錄日期附帶的任何權利。

**(o) 股本變動的影響**

倘在任何購股權成為或維持可行使期間，本公司的股本結構發生任何變動，不論是通過資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式，則(i)任何未行使購股權所涉及的股份數目；及／或(ii)每份未行使購股權的每股行使價；及／或(iii)購股權行使方式應作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問以書面方式向董事會或其正式授權委員會證明其認為公平合理的相應變動（如有），前提是任何該等變動均須

確保承授人所擁有的本公司股本比例與假設其在緊接該等調整前行使其持有的全部購股權而有權認購的股本比例相同（按聯交所刊發的有關股份計劃的常問問題（常問問題13－編號16）所附帶的有關主板上市規則第17.03(13)條及其附註的補充指引（經不時修訂及更新）（「補充指引」）所詮釋），且承授人於任何購股權悉數行使時應付的總行使價應盡可能與該事件前的總行使價相同（但不得超出）。作出的任何調整均須遵守上市規則、補充指引及聯交所不時發佈的任何有關上市規則的未來指引／詮釋。

**(p) 僱員購股權計劃失效**

購股權於下列時間的最早者自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能決定的購股權到期日；
- (ii) (j)、(k)、(l)或(m)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (m)段所述本公司的安排計劃生效之日；
- (iv) 在(l)段規限下，依公司法開始對本公司進行清盤之日；
- (v) 承授人基於下列理由不再為合資格參與者之日：承授人從本公司或我們的任何附屬公司辭職，或其僱傭或合約因下列一項或多項理由被終止：其犯有嚴重不當行為或被裁定犯有任何涉及其正直或誠實的刑事罪行或（就本集團僱員而言（如董事會如此認定））無力償債、破產與其債權人全面達成妥協或董事會認定根據普通法或任何適用法律或承授人與本集團的服務合約可終止其僱傭的任何其他理由，或要約函中指明的任何理由。我們的董事會或我們相關附屬公司的董事會作出的承授人的僱傭關係已經或並未基於本段所述的一項或多項理由被終止的決議應為終局決定；或

- (vi) 董事會或在承授人違反上文(h)段規定後的任何時間行使註銷購股權的權利之日或購股權按下文(u)段的規定被註銷之日。

其他有關購股權失效的條款應在要約函中指明。

**(q) 僱員購股權計劃變更**

僱員購股權計劃的條款及條件在任何方面均可透過董事會決議案變更，惟以下情況除外：

- (i) 倘首次授出購股權獲董事會或其正式授權委員會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東（視情況而定）批准，則任何已授予承授人購股權條款的變動必須經董事會或其正式授權委員會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東（視情況而定）批准（惟根據僱員購股權計劃條款自動生效的任何變動除外）；及
- (ii) 對僱員購股權計劃的條款及條件作出任何重大變更，或對上市規則第17.03條所載事項有關條文作出有利於合資格參與者的任何變更，或對董事或僱員購股權計劃管理人變更僱員購股權計劃條款的權力作出變動，均須經股東於股東大會上批准。

**(r) 購股權註銷**

在上文(h)段的規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權根據(k)段註銷，則毋須獲得有關批准。

**(s) 僱員購股權計劃終止**

本公司可透過股東大會或董事會或其正式授權委員會決議案隨時終止僱員購股權計劃，而在此情況下不得再要約授出進一步購股權，惟僱員購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據僱員購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據僱員購股權計劃行使。

**(t) 董事會管理**

僱員購股權計劃由董事會或其正式授權委員會管理，而董事會或其正式授權委員會(i)將根據本計劃條文及上市規則的所有適用規定管理僱員購股權計劃；及(ii)可就進行僱員購股權計劃及董事會或其正式授權委員會認為合適的購股權項下各項權利的釐定及條款制定與本計劃的條款及條件以及上市規則不一致的規則。董事會或其正式授權委員會就僱員購股權計劃(包括本計劃任何條文的詮釋)涉及的任何事項所作出的決定為最終決定，並對各方具有約束力。

**(u) 僱員購股權計劃的條件**

僱員購股權計劃須遵守並待下列條件達成後，方可作實：(i)股東通過必要決議案以批准及採納僱員購股權計劃的規則；(ii)聯交所批准因根據僱員購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能將予發行的股份[編纂]及[編纂]；(iii)[編纂]於[編纂]下的責任成為無條件(包括(如有關)因有關豁免)，且並未根據[編纂]的條款或因其他原因而終止；及(iv)股份在聯交所開始買賣。

如上文第(u)段的條件於採納當日起計十二個曆月內未能達成，則：

- (i) 僱員購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據僱員購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約均無效力；及
- (iii) 任何人士均無權享有根據或就僱員購股權計劃或據此授出的任何購股權項下的任何權利或利益，亦無須就此負上任何責任。

**(v) 於年報及中期報告內披露**

我們將根據不時生效的上市規則於年報及中期報告內披露僱員購股權計劃的詳情。

**(w) 僱員購股權計劃的現況**

截至最後實際可行日期，並無根據僱員購股權計劃授出或同意授出任何購股權。我們已向聯交所申請批准因根據僱員購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能將予發行的股份[編纂]及[編纂]。

**其他資料**

**(a) 遺產稅**

董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

**(b) 訴訟**

截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何針對我們或任何董事的重大未決或威脅訴訟或仲裁程序而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

**(c) 申請[編纂]**

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本文件所述已發行及將予發行或出售的股份[編纂]及買賣。一切必要安排已予作出，以使該等股份獲准納入[編纂]。

**(d) 無重大不利變動**

董事確認，自2024年12月31日（即本集團最近期經審核合併財務報表的結算日）起直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大變動。

**(e) 已收代理費及佣金**

[編纂]將收取「[編纂]」一節所述的[編纂]。

**(f) 獨家保薦人費用**

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人獨立於本公司。本公司應付就[編纂]擔任本公司保薦人的獨家保薦人的費用為[編纂]。

**(g) 前期開支**

我們並無產生任何重大前期開支。

**(h) 發起人**

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無亦不擬就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

**(i) 股份持有人的稅項**

**A. 香港**

出售、購買及轉讓於香港股東名冊登記的股份將須繳納香港印花稅。向買方及賣方各自收取的現行稅率為代價的0.10%，或（如較高）出售或轉讓股份價值的0.10%。產生自或源自香港的股份買賣所得利潤亦可能須繳納香港利得稅。

**B. 開曼群島**

根據開曼群島現行法律，只要我們並無於開曼群島持有任何土地權益，則轉讓本公司股份毋須於開曼群島繳付印花稅，惟倘文件正本乃於開曼群島法院簽立、提交或出示，則可能須繳付開曼群島印花稅。

**C. 中華人民共和國**

就中國企業所得稅而言，我們可能被視為中國居民企業。在此情況下，向股東作出的分派可能須繳納中國預扣稅，而出售股份的收益可能須繳納中國稅項。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業相關的風險－根據企業所得稅法，我們可能被視為「中國居民企業」，這可能導致我們的全球收入須繳納25%的中國企業所得稅」。

**D. 諮詢專業顧問**

[編纂]的潛在投資者如對[編纂]、[編纂]股份（或行使其所附帶權利）的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業稅務顧問。本公司、董事或參與[編纂]的其他各方概不就任何人士因[編纂]股份或行使有關股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

**(j) 專家資格**

以下為提供本文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司 ...	一家根據證券及期貨條例獲發牌可進行證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團
安永會計師事務所 .....	執業會計師根據《會計及財務匯報局條例》註冊的公眾利益實體核數師
北京市通商律師事務所 ...	本公司有關中國法律的法律顧問
毅柏律師事務所 .....	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
中指研究院 .....	獨立行業顧問

**(k) 專家同意書**

「— 其他資料 — (j) 專家資格」所述專家均已就刊發本文件發出各自的書面同意書，同意按本文件所載的形式及內容分別轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

**(l) 約束力**

倘依據本文件提出申請，本文件即具有使所有有關人士在適用情況下受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有條文（罰則除外）約束的效力。

**(m) 雙語[編纂]**

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條訂明的豁免分開刊發。

**其他事項**

- (a) 除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬悉數或部分繳付任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無依附購股權或有條件或無條件同意依附購股權；
  - (iii) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的創辦人或管理層或遞延股份；
  - (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
  - (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付佣金。
- (b) 本集團並無發行任何債權證，亦無任何未贖回的債權證或任何可換股債務證券。
- (c) 董事確認：
- (i) 自2024年12月31日（即附錄一所載會計師報告所報告期間的結束日期）起直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
  - (ii) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；及

- (iii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響。
- (d) 本公司的[編纂]將由我們的[編纂]存置於開曼群島。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件均須送交[編纂]辦理登記手續。
- (e) 一切必要安排已予作出，以使股份獲准納入[編纂]進行結算及交收。
- (f) 本集團旗下公司目前概無於任何證券交易所[編纂]或於任何交易系統進行[編纂]。

### 送呈公司註冊處處長文件

除其他文件之外，連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 「附錄四－法定及一般資料－其他資料－(k)專家同意書」所提述的書面同意書；及
- (b) 「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－(a)重大合約概要」所提述的各重大合約副本。

### 展示文件

下列文件副本將於本文件日期起計14日期間在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.aolg.cn](http://www.aolg.cn) 上登載：

- (a) 組織章程大綱及公司章程；
- (b) 由安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製有關未經審核[編纂]財務資料的報告，全文載於附錄二；
- (d) 本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核合併財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問就中國法律對於本集團的若干一般公司事宜及本集團的物業權益發出的中國法律意見；
- (f) 由我們的開曼群島法律顧問毅柏律師事務所編製的意見函，概述附錄三所提述的開曼群島公司法若干方面；
- (g) 中國指數研究院發佈的報告（「行業概覽」內容摘取自該報告）；
- (h) 開曼公司法；
- (i) 「附錄四－法定及一般資料－其他資料－(k)專家同意書」所提述的書面同意書；

- (j) 僱員購股權計劃的規則；
- (k) 「附錄四－法定及一般資料－有關我們業務的進一步資料－(a)重大合約概要」所提述的重大合約；及
- (l) 「附錄四－法定及一般資料－有關我們董事及主要股東的進一步資料－(b)服務合約及委任書詳情」所提述與董事訂立的服務合約及委任書。