

香港聯合交易所有限公司及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。

First Service Holding Limited

第一服务控股有限公司

(「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」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資料予香港公眾人士。

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、本公司的保薦人、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所載資料作出投資決定；
- (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、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (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最後正式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權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士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，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求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，即使提出申請亦不獲接納；
- (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)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發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，準投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定，招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

若閣下對本文件的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。

First Service Holding Limited

第一服务控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]項下的[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[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]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%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股股份[編纂]美元

股份代號：[編纂]

獨家保薦人



[編纂]、[編纂]及[編纂]

[編纂]

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

本文件連同本文件「附錄五—送呈公司註冊處處長及備查文件」所述的文件均已遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。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](代表[編纂])與本公司於[編纂]協定。[編纂]預期為[編纂]或前後，且無論如何不遲於[編纂]。除非另有公佈，[編纂]將不會高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。除非另有公佈，申請[編纂]的投資者須於申請時就每股股份繳付最高[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳款項可予退還。

[編纂](代表[編纂])經本公司同意，可於[編纂]截止遞交申請當日上午或之前任何時間調低根據[編纂]提呈發售的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍至低於本文件所述者。在此情況下，有關公告將不遲於[編纂]截止遞交申請當日上午於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站http://www.firstpm.com.cn/刊登。進一步詳情載於「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。倘[編纂](代表[編纂])與本公司因任何原因未能於[編纂]或之前釐定[編纂]，則[編纂]將不會進行並告失效。有關更多詳情，請參閱「包銷—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」。

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

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本文件乃第一服務控股有限公司僅就[編纂]而刊發，且除本文件根據[編纂]提呈發售的[編纂]外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本文件不可用作且不會構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取任何行動以准許于香港以外的任何司法權區公開[編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及提呈[編纂]須受限制，且除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲該司法權區適用證券法許可或豁免遵守適用證券法，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載者不符的資料。閣下不應將未載于本文件的任何資料或聲明，視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、雇員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

| | 頁次 |
|---------------------|----|
| 目錄 | iv |
| 概要 | 1 |
| 釋義 | 11 |
| 詞彙 | 26 |
| 前瞻性陳述 | 30 |
| 風險因素 | 32 |
| 豁免嚴格遵守上市規則規定 | 67 |
| 有關本文件及[編纂]的資料 | 70 |
| 董事及參與[編纂]的各方 | 75 |

目 錄

| | |
|-------------------------------|-------|
| 公司資料 | 79 |
| 行業概覽 | 81 |
| 監管概覽 | 91 |
| 歷史及重組 | 107 |
| 業務 | 133 |
| 與控股股東的關係 | 208 |
| 關連交易 | 217 |
| 董事及高級管理層 | 243 |
| 主要股東 | 259 |
| 股本 | 262 |
| 財務資料 | 265 |
| 未來計劃及[編纂]用途 | 321 |
| 包銷 | 331 |
| [編纂]的架構 | 345 |
| 如何申請[編纂] | 358 |
| 附錄一 — 會計師報告 | I-1 |
| 附錄二 — 未經審核備考財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 | III-1 |
| 附錄四 — 法定及一般資料 | IV-1 |
| 附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 | V-1 |

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，其可能並未載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前務必閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干具體風險於「風險因素」載述。務請閣下於決定投資[編纂]前細閱該節。

我們的使命

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

概覽

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。就2018年至2020年三個年度各年而言，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握着管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」（連同「綠色建築設計標識」，稱為「綠色建築標識」）認證，證明了我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，我們於2020中國物業服務百強企業中擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。

於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案時，我們尋求通過整合結合科學方法與專業技術來保護環境。為此，我們已建立了強大的研發能力，並註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利。

自我們於1999年開展業務以來，我們憑藉於提供綠色物業管理服務方面的能力實現迅速擴張並獲得財務上的成功。於2019年12月31日，我們的合約建築面積的業務版圖涵蓋中國19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米按36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，以及合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米按50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商開發項目應

概 要

佔的在管建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而在管的第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商獲得的合約建築面積由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。於建立及培養與第三方開發商的關係時，我們亦可依靠當代置業集團為業務商機來源。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。我們有信心，我們與當代置業集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備及品牌知名度中獲益。

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加至2019年的人民幣624.7百萬元，複合年增長率為28.4%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為18.4%。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元增加至2019年的人民幣83.9百萬元，複合年增長率41.6%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為26.1%。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

我們的業務模式

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

物業管理服務

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

綠色人居解決方案

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

增值服務

我們向非業主、業主及住戶提供增值服務。我們的增值服務主要包括(i)停車場管理服務；(ii)公共區域租賃服務；(iii)協銷服務；(iv)家居服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務，包括實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及交付前察驗。

概 要

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額、毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | | | | | | |
|--------|-------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | | | | |
| | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | 收益 | 毛利 | 毛利率 | | | |
| 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 40,120 | 25.4 | 202,401 | 40.8 | 50,506 | 25.0 | 272,818 | 43.7 | 73,220 | 26.8 |
| 綠色人居 | | | | | | | | | | | | |
| 解決方案 | 101,293 | 26.7 | 31,038 | 30.6 | 128,746 | 26.0 | 37,072 | 28.8 | 154,550 | 24.7 | 52,947 | 34.3 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 52,178 | 43.4 | 164,384 | 33.2 | 77,379 | 47.1 | 197,311 | 31.6 | 91,342 | 46.3 |
| 總計 | 379,213 | 100.0 | 123,336 | 32.5 | 495,531 | 100.0 | 164,957 | 33.3 | 624,679 | 100.0 | 217,509 | 34.8 |

於往績記錄期間，我們的收益穩步增長，乃主要由於(i)物業管理服務的收益因在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米而增加，(ii)綠色人居服務的收益增加及(iii)增值服務的收益增加。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣217.5百萬元，一般與我們同期收益增長一致。於同期，我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%及34.8%。我們的毛利率維持穩定，主要原因為我們於往績記錄期間維持相對穩定的業務產品組合。我們綠色人居解決方案服務的毛利率由2018年的28.8%增加至2019年的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的系統安裝項目；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加。我們增值服務的毛利率由2017年的43.4%上升至2018年的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。

下表載列於所示年度按性質劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|-------------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 員工成本 | 88,013 | 34.4 | 107,960 | 32.7 | 142,738 | 35.1 |
| 分包支出 | 64,107 | 25.1 | 89,077 | 26.9 | 113,536 | 27.9 |
| 水電開支 | 69,866 | 27.3 | 77,283 | 23.4 | 81,625 | 20.0 |
| 維修與保養開支 | 17,386 | 6.8 | 19,973 | 6.0 | 27,496 | 6.8 |
| 材料及耗材 | 3,049 | 1.2 | 12,400 | 3.8 | 15,358 | 3.8 |
| 清潔、園藝及 | | | | | | |
| 保安開支 | 7,372 | 2.9 | 13,203 | 4.0 | 15,203 | 3.7 |
| 存貨成本 | 5,176 | 2.0 | 6,477 | 2.0 | 6,962 | 1.7 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 908 | 0.4 | 4,201 | 1.2 | 4,252 | 1.0 |
| 總計 | 255,877 | 100.0 | 330,574 | 100.0 | 407,170 | 100.0 |

概 要

附註：

- (1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

於往績記錄期間，我們管理由當代置業集團開發的物業，以及由第三方開發商開發的物業。下表載列我們於所示日期及於所示期間按物業開發商類型劃分的在管總建築面積及物業管理服務產生的收益明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|------------|---------|-------|-------|------------|---------|-------|-------|------------|---------|-------|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | |
| | 項目數目 | 在管 建築面積 | | 收益 | 項目數目 | 在管 建築面積 | | 收益 | 項目數目 | 在管 建築面積 | | 收益 |
| | | 千平方米 | 千元 | | | % | 千平方米 | | | 千元 | % | |
| 當代置業集團 ⁽¹⁾ | 49 | 6,325 | 150,235 | 95.2 | 53 | 7,475 | 173,670 | 85.8 | 63 | 9,363 | 216,487 | 79.4 |
| 第三方開發商 ⁽²⁾ | 11 | 993 | 7,505 | 4.8 | 22 | 3,151 | 28,731 | 14.2 | 31 | 4,180 | 56,331 | 20.6 |
| 總計 | 60 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 75 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 94 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

附註：

- (1) 包括當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中擁有控制性權益的物業。
- (2) 指獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中並不持有控制性權益的物業。

我們成功將第三方開發商開發的在管物業建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米。此外，管理第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。在管建築面積及收益增長主要由於我們持續努力發展業務。

自成立以來，我們已擴大合約建築面積的業務版圖以涵蓋19個省市的49個城市，及於2019年12月31日已擴大在管建築面積的業務版圖以涵蓋13個省市的20個城市。於同日，我們位於一線城市及省會城市的合約建築面積為14.5百萬平方米或56.4%。此外，我們位於一線城市及省會城市的在管建築面積為10.1百萬平方米或74.8%。

我們的客戶及供應商

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

概 要

我們的供應商主要包括為服務及組裝恐龍產品的分包商，以及制服供應商及人力資源公司。於2017年、2018年及2019年，我們自五大供應商的採購分別佔32.9%、31.5%及24.6%。

我們的競爭優勢

- 提供綠色物業管理服務方面的專長及經驗
- 深厚的科技專長及強勁的研發實力
- 通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以實現高客戶滿意度
- 由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇
- 經驗豐富管理團隊由人才儲備支撐

我們的業務策略

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

主要財務資料概要

下表載列所示年度我們的財務資料概要，應與本文件附錄一內合併財務資料（包括隨附的附註）以及「財務資料」所載資料一並閱讀。

合併損益及其他全面收益表的經選項目

| | 截至12月31日止年度 | | |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 379,213 | 495,531 | 624,679 |
| 毛利 | 123,336 | 164,957 | 217,509 |
| 除稅前溢利 | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 年內溢利 | | | |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | 39,648 | 50,871 | 77,294 |
| 非控股權益 | 2,197 | 2,070 | 6,568 |
| | <u>41,845</u> | <u>52,941</u> | <u>83,862</u> |

概 要

合併財務狀況表的經選項目

| | 於12月31日 | | |
|--------|---------|---------|---------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | 60,403 | 124,206 | 50,361 |
| 流動資產 | 477,968 | 553,521 | 669,878 |
| 資產總值 | 538,371 | 677,727 | 720,239 |
| 總權益 | 250,730 | 343,977 | 276,708 |
| 流動負債 | 287,610 | 333,750 | 442,965 |
| 流動資產淨值 | 190,358 | 219,771 | 226,913 |
| 非流動負債 | 31 | – | 566 |

合併現金流量表的經選項目

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 53,632 | 68,689 | 98,221 |
| 經營活動所得現金淨額 | 47,377 | 39,410 | 58,685 |
| 投資活動所用現金淨額 | (122,344) | (57,784) | (679) |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 115,437 | 38,371 | (108,805) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 40,470 | 19,997 | (50,799) |
| 年初現金及現金等價物 | 250,460 | 290,930 | 310,927 |
| 年末現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 |

主要財務數據

下表載列於所示日期及年度的主要財務比率：

| 財務指標 | 於12月31日／截至該日止年度 | | |
|----------------------|-----------------|-------|-------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| 資產回報率 ⁽¹⁾ | 9.5% | 8.7% | 12.0% |
| 股本回報率 ⁽²⁾ | 24.3% | 17.8% | 27.0% |
| 流動比率 ⁽³⁾ | 1.66 | 1.66 | 1.51 |
| 資產負債率 ⁽⁴⁾ | 0.53 | 0.49 | 0.62 |

附註：

- (1) 資產回報率按年內溢利除以相關年度的年初及年末的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內溢利除以相關年度的年初及年末的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按有關年度末的流動資產總值除以相關年度末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率按有關年度末的負債總額除以相關年度末的資產總值計算。

概 要

[編纂]統計數字

[編纂]規模： 初步提呈[編纂]股股份，包括(i) [編纂]股供香港公眾人士認購的新股份(可予[編纂])及(ii)[編纂]項下提呈發售以供認購的[編纂]股新股份(假設[編纂]未獲行使)

[編纂]架構： 約[編纂]%用於[編纂](可予重新分配)及約[編纂]%用於[編纂](可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]： 本公司將予配發及發行的最多[編纂]股額外股份，相當於根據[編纂]初步可供認購[編纂]數目的[編纂]%

[編纂]範圍： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元，[編纂]中位數為[編纂]港元

| | 按最低[編纂][編纂]每股 [編纂]港元計算 | 按最高[編纂][編纂]每股 [編纂]港元計算 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 股份市值 ⁽¹⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |
| 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值 ⁽²⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |

附註：

- (1) 市值乃按緊隨[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股股份計算。
- (2) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

[編纂]用途

於扣除[編纂]佣金及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件封面頁所載的指示性[編纂]範圍的中位數)及[編纂]未獲行使，我們估計自[編纂]收取的[編纂]淨額將為約[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額動用[編纂][編纂]淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於尋求戰略或投資物業管理公司；

概 要

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於投資能源運維項目及取得能源運維權；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於研發綠色科技；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於提升我們的信息技術系統及發展智慧社區；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於吸引及培養人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於一般業務營運及用作營運資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

與控股股東的關係

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權），世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

張雷先生及張鵬先生訂立一致行動協議且承諾將會繼續一致行動，（其中包括）一同管理及控制本集團並就本集團任何成員公司的任何股東大會或董事會議上將予通過的任何決議案作出統一決策，直至張雷先生及張鵬先生不再擁有本公司的權益或以其他方式控制本公司的任何股份（不論直接或間接）。更多資料請參閱「與控股股東的關係－控股股東」。

[編纂]前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其進行多輪增資。上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹及上海蠶源為我們的[編纂]前投資者，及於緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權）分別持有本公司已發行股份總數約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。更多資料，請參閱「歷史及重組—[編纂]前投資」。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

與截至2019年12月31日的總合約建築面積約25.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為27.2百萬平方米，包括由當代置業集團開發的合約建築面積合共15.6百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的合約建築面積合共11.6百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，總合約建築面積中交付管理的總建築面積為15.0百萬平方米，包括由當代置業集團開發的總建築面積9.9百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的總建築面積5.1百萬平方米的物業。

於2019年12月31日後直至本文件日期，我們新獲得的綠色人居解決方案服務聘約中的兩份與於北京就酒店重建項目提供綠色科技諮詢服務有關。我們的客戶均為獨立第三方。我們認為有關五星級酒店的重建項目是展示我們提供綠色人居解決方案機會，亦是我們努力擴大客源及項目組合的里程碑。

於2019年底，一種具高度傳染性的新型冠狀病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被視為高度傳染性。為與此應對，中國的主要城市以及其他國家及地區已推行旅行限制等措施，以抑制新冠病毒疫情。疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或減輕感染風險。我們持續監控新型冠狀病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項法規及行政措施。直至最後實際可行日期，我們並不知悉新型冠狀病毒爆發對我們的財務報表造成的任何重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務—新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無任何事件將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響。

概 要

[編纂]開支

與股份上市有關的總估計[編纂]開支(包括[編纂]佣金)估計為[編纂]港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數))，其中[編纂]港元因發行股份直接產生並將於上市完成後自權益中扣除、約[編纂]港元已自截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除及約[編纂]港元將自截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表中扣除。

風險因素

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

- 我們的未來增長可能無法如期落實，及未能有效管理增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；
- 我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團的物業開發項目提供的服務；
- 我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功的收購項目中獲取預期的利益；
- 我們可能無法以有利的條款取得新物業管理合約或重續現有的，或根本無法取得新物業管理服務合約或重續現有的；及
- 我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙」解釋。

| [編纂] | 指 | [編纂] |
|---------------|---|--|
| 「組織章程細則」或「細則」 | 指 | 本公司於[●]有條件採納且於上市後生效的經第二次修訂及經重列組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」 |
| 「志遠環球」 | 指 | 志遠環球管理有限公司為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由李熠先生(於過往12個月為第一物業的董事)全資擁有 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「審核委員會」 | 指 | 董事會審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「開曼群島公司法」或「公司法」 | 指 | 開曼群島公司法第22章(1962年第3號法例，經綜合及修訂) |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「雪松集團」 | 指 | 雪松集團管理有限公司為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由控股股東張雷先生全資擁有 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本文件及作地區參考而言，除文義另有所指外，本文件中對「中國」的提述不包括台灣、澳門特別行政區及香港 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「中指院」 | 指 | 中國指數研究院，我們的行業顧問 |
| 「CICC Global」 | 指 | CICC Global Industry and Infrastructure Fund Limited為一間於2018年8月22日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中國國際金融股份有限公司的間接附屬公司及我們其中一名股東 |
| 「37號文」 | 指 | 國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程計劃投資外匯管理有關問題的通知 |
| 「82號文」 | 指 | 關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「公司條例」或 「香港公司條例」 | 指 | 香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「公司(清盤及雜項條文) 條例」 | 指 | 香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「本公司」 | 指 | 第一服務控股有限公司為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，否則包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「公司法」或 「中國公司法」 | 指 | 《中華人民共和國公司法》，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納且於2006年1月1日生效，於2013年12月28日進一步修訂，並於2014年3月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義且除文義另有所指外，指張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰 |
| 「核心關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「中國證監會」 | 指 | 中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構 |
| 「彌償契據」 | 指 | 世家集團及第一資產以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人訂立日期為[●]的彌償契據，內容有關（其中包括）若干彌償，有關詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1.遺產稅與稅項彌償保證」 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「億翰智庫」 | 指 | 億翰智庫，一間專注於中國房地產行業且於新三板上市（股票代碼：837350）的諮詢公司 |
| 「企業所得稅」 | 指 | 中國企業所得稅 |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「企業所得稅法」 | 指 | 全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「極端情況」 | 指 | 香港政府宣佈因超強颱風引致的極端情況 |
| 「第一資產」 | 指 | 第一摩碼資產管理(北京)有限公司為一間於2002年9月20日於中國註冊成立的有限公司，重組前分別為第一物業及第一人居的控股股東 |
| 「第一綠色服務」 | 指 | 第一綠色服務有限公司為一間於2020年2月20日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「第一人居」 | 指 | 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「第一物業」 | 指 | 第一物業服務(北京)有限公司(前稱第一物業(北京)股份有限公司)為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「第一服務控股(香港)」 | 指 | 第一服務控股(香港)有限公司為一間於2020年3月2日於香港註冊成立的有限公司，由第一綠色服務全資擁有 |

釋 義

| | | |
|----------------------|---|--|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「世家集團」 | 指 | 世家集團控股有限公司為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張雷先生全資擁有，且為本公司的控股股東 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「本集團」或「我們」 | 指 | 本公司及其附屬公司，或按文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務 |
| 「海通國際資本」或 「獨家保薦人」 | 指 | 海通國際資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為[編纂]的獨家保薦人 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「皓峰」 | 指 | 皓峰投資有限公司為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限公司，由董事及控股股東張鵬先生全資擁有 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|----------------------------------|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司 |
| 「香港結算代理人」 | 指 | 香港結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「香港聯交所」或 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |

釋 義

| | | |
|---------|---|--|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、行政總裁及主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2020年5月22日，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市」 | 指 | 股份於主板上市 |
| 「上市委員會」 | 指 | 香港聯交所董事會轄下上市小組委員會 |
| 「上市日期」 | 指 | 股份首次於主板開始買賣的日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「劉培慶管理」 | 指 | 劉培慶管理有限公司為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事劉培慶先生全資擁有 |
| 「龍哈管理」 | 指 | 龍哈管理有限公司為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事龍哈先生全資擁有 |
| 「併購規定」 | 指 | 由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、市場監管總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日修訂的關於外國投資者併購境內企業的規定 |
| 「主板」 | 指 | 由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「大綱」或 「組織章程大綱」 | 指 | 本公司於[日期]有條件採納並將於上市後生效的經第二次修訂及重列的組織章程大綱，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄三 |
| 「當代投資」 | 指 | 當代建設投資管理有限公司，一間於2005年8月16日在中國成立的有限公司 |
| 「當代投資集團」 | 指 | 當代投資的附屬公司及控股30%的公司（定義見上市規則） |
| 「當代置業」 | 指 | 當代置業（中國）有限公司（股份代號：1107），一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市 |
| 「當代置業集團」 | 指 | 當代置業及其附屬公司 |
| 「財政部」 | 指 | 中華人民共和國財政部 |
| 「商務部」 | 指 | 中華人民共和國商務部 |
| 「住建部」或「建設部」 | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部 |
| 「國家發改委」 | 指 | 中華人民共和國國家發展和改革委員會 |
| 「新三板」 | 指 | 全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統 |
| 「新冠病毒」 | 指 | 一種由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病，據稱於2019年12月首次出現 |
| 「全國人大」 | 指 | 中華人民共和國全國人民代表大會 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「中國人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行 |
| 「珠江三角洲地區」 | 指 | 中國經濟區，包括位於廣東省九個地區的城市網絡，即廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶 |
| 「中國政府」 | 指 | 中國中央政府及所有政府分支(包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體)及其下屬組織，或按文義所指，上述任何機關及機構 |
| 「中國法律顧問」 | 指 | 漢坤律師事務所，本公司就[編纂]委聘的有關中國法律的法律顧問 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |

釋 義

| [編纂] | 指 | [編纂] |
|------------|---|--|
| 「省」 | 指 | 中國政府直接監督的各個省份或(如文義所指)省級自治區或直轄市 |
| 「S規例」 | 指 | 美國證券法S規例 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣 |
| 「重組」 | 指 | 「歷史及重組」所述本集團重組 |
| 「國家外匯管理局」 | 指 | 中華人民共和國國家外匯管理局 |
| 「國家市場監督總局」 | 指 | 中華人民共和國國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局(按文義所指，包括其地方主管部門) |
| 「國家稅務總局」 | 指 | 中華人民共和國國家稅務總局 |
| 「全國人大常委會」 | 指 | 全國人大常務委員會 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「上海鼎暉耀家」 | 指 | 上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)為於2015年6月26日在中國成立的有限合夥，其一般合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司且為我們其中一名股東 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「上海蠡源」 | 指 | 上海蠡源企業管理合夥企業(有限合夥)為於2020年3月6日在中國成立的有限合夥，其一般合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司且為我們其中一名股東 |
| 「上海鷗堤藹」 | 指 | 上海鷗堤藹企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)為於2020年2月21日在中國成立的有限合夥，其一般合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司且為我們其中一名股東 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值 [編纂] 美元的普通股，將以港元買賣及於主板上市 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「購股權計劃」 | 指 | 本公司於[日期]有條件採納的購股權計劃 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「獨家保薦人」 | 指 | 海通國際資本有限公司 |
| 「平方米」 | 指 | 計量單位平方米 |
| 「國務院」 | 指 | 中華人民共和國國務院 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「極地控股」 | 指 | 極地控股有限公司，一間於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司 |
| 「極地控股集團」 | 指 | 極地控股(不包括當代置業集團)的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則) |
| 「收購守則」 | 指 | 證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「往績記錄期間」 | 指 | 包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的期間 |
| 「庭子天顧問諮詢」 | 指 | 庭子天顧問諮詢有限公司為一間於2020年2月24日在香港註冊成立的有限公司，由喬廷夫先生(獨立第三方)全資擁有。 |
| 「美國證券法」 | 指 | 1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「增值稅」 | 指 | 中國增值稅 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「曉彤集團」 | 指 | 曉彤集團管理有限公司為一間於2020年1月8日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由呂曉彤先生（於過往12個月為第一物業的董事）全資擁有 |
| 「長江三角洲地區」 | 指 | 如2019年12月2日頒佈的長江三角洲區域一體化發展規劃綱要所界定，由合共27個城市組成的中國經濟區，包括上海市及江蘇省、安徽省及浙江省的多個城市 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |

除文義另有所指外，本文件對「2017年」、「2018年」及「2019年」的提述均指截至該年12月31日止財政年度。

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

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

詞彙

本技術詞匯包括本文件內有關我們及我們業務的技術詞匯。其中部分詞匯及其涵義未必與該等詞匯的業內標準涵義或用法一致。

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

詞彙

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「合約建築面積」 | 指 | 本集團根據營運物業管理合約管理或將管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積 |
| 「數字孿生」 | 指 | 物理實體或系統的數字複製將物聯網、人工智能、機器學習及軟件分析與空間網絡圖整合，可用於優化運營及維護物業 |
| 「能源系統」 | 指 | 用於提述智能系統的詞彙，該系統的設計旨在提供中央供暖、制冷、新風及空調系統等公用服務的同時節約能源 |
| 「一線城市」、 「二線城市」 | 指 | 《第一財經》說明城市分類如下：一線城市包括北京、上海、深圳和廣州；二線城市包括昆明、大連、廈門、合肥、佛山、福州、哈爾濱、濟南、溫州、長春、石家莊、常州、泉州、南寧、貴陽、南昌、南通、金華、徐州、太原、嘉興、煙台、惠州、保定、台州、中山、紹興、烏魯木齊、濰坊及蘭州 |
| 「甲醛」 | 指 | HCHO或CH ₂ O，室外空氣中的污染物及致癌物 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「在管建築面積」 | 指 | 物業開發商已交付或準備交付予業主的物業的建築面積，我們就此收取提供服務的合約責任有關的物業管理費 |

詞彙

| | | |
|---------------|---|--|
| 「綠色建築」 | 指 | 根據中指院，該詞彙通常用於中國物業發展及物業管理行業，指獲得綠色建築標識的物業。進一步詳情請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－綠色物業管理服務」 |
| 「物聯網」 | 指 | 物聯網 |
| 「包幹制」 | 指 | 我們物業管理業務線的一種計費模式，據此，我們每月按預先釐定的每平方米物業管理費就所有單位（無論是否出售）向物業開發商、業主及住戶收費，即我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。 |
| 「非認證物業」 | 指 | 未獲得綠色建築標識認證的物業 |
| 「被動式房屋」 | 指 | 一種樓宇的能效設計及建設標準，構思為一間不使用常規供暖及空調系統的被動式供暖或制冷房屋 |
| 「PM2.5」 | 指 | 空氣中直徑小於2.5微米的顆粒物，可對心臟健康及死亡率產生有害影響 |
| 「當代置業集團開發的物業」 | 指 | 當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發而當代置業集團擁有控制性權益的物業 |
| 「第三方開發商開發的物業」 | 指 | 獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團並不持有控制性權益的物業 |

詞彙

| | | |
|---------------|---|---|
| 「住宅社區」或「住宅物業」 | 指 | 純住宅物業或包含住宅單位和非住宅性質的配套設施(如商業或辦公單位)但不包括純商用途物業 |
| 「保留率」 | 指 | 按期初在管物業的總數減去同期我們不再管理的物業數量，再除以期末在管物業的總數計算 |
| 「每平方米收益」 | 指 | 如中指院所訂明，收益總額除以在管建築面積，物業管理公司就該等在管建築面積通常提供物業管理及彼等服務組合中多種增值服務 |
| 「物業管理百強企業」 | 指 | 中指院單獨或聯合其他機構基於多項關鍵指標(包括有關企業上一年度的管理規模、經營業績、服務質量、發展潛力及社會責任)發佈的中國物業管理企業綜合實力年度排名，基於2014年、2015年、2016年、2017年、2018年及2019年的數據，於2015年、2016年、2017年、2018年、2019年及2020年分別發佈的排名分別包括100家、210家、200家、200家、220家及244家企業，其中，2017年、2018年、2019年及2020年各年的企業數量均超過100家，乃由於多家分數相同或相近的企業排名相同 |
| 「未交付建築面積」 | 指 | 物業開發商尚未交付予業主的物業的總建築面積，我們就此尚未開始收取與提供物業管理服務的合約責任有關的物業管理費 |

前 瞻 性 陳 述

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

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

前 瞻 性 陳 述

- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本文件並非歷史事實的其他陳述。

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

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

風險因素

投資[編纂]涉及各種風險。潛在投資者在決定投資[編纂]前，應仔細考慮下文所述的各项風險及本文件所載的所有其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘下文所述任何情況或事件實際發生或出現，我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到重大不利影響。在任何該等情況下，我們[編纂]的市價可能會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。閣下應特別留意我們的中國附屬公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所述相關事宜的更多資料，參閱「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不明朗因素，而其中部分非我們所能控制。我們將該等風險及不明朗因素分為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前不知悉或我們現時視為不重要的其他風險及不明朗因素或會演變並成為重大風險及不明朗因素，亦可能會損害我們的業務、財務狀況及運營業績。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的未來增長可能無法如期落實，及未能有效管理增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

自我們成立以來，我們通過自然增長擴張業務。例如，物業管理服務的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣157.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元，複合年增長率為31.5%，而綠色人居解決方案的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣101.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元，複合年增長率為23.5%。物業管理服務收益的增長與在管建築面積由2017年的7.3百萬平方米增加至2019年的13.5百萬平方米相符。於2019年12月31日，我們已訂約管理合約建築面積合共約25.7百萬平方米的物業。然而，我們無法向

閣下保證我們將能保持過往的增長率。尤其是，概不保證我們將能繼續增加物業管理項目及綠色人居解決方案項目的數量，亦不保證我們的業務發展措施將於未來取得成功。我們有效地實施與擴展多條業務線有關的業務策略的能力，如與投資能源運維權有關的業務策略，某程度上受到不斷變化的監管、經濟或其他非我們所能控制的因

素的影響。

風險因素

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

- 中國整體經濟狀況的變動，特別是物業開發行業的變動；
- 中國可支配個人收入水平的變動；
- 中國政府法規變動；
- 物業管理及增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘、挽留、培訓及管理僱員的能力；
- 我們維持及擴大與客戶、分包商及其他業務夥伴的關係網絡的能力；
- 我們瞭解由我們提供物業管理服務的物業內住戶的需求的能力；
- 我們適應經驗較少或毫無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管及稅務環境；
- 我們在新市場利用品牌知名度及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者(其可能比我們擁有更多資源及經驗)競爭時取勝的能力；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基建的能力。

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

風險因素

我們的大部分收益產生自我們向當代置業集團的物業開發項目提供的服務

於往績記錄期間，我們大部分收益產生自向當代置業集團的物業開發項目提供我們三條業務線項下的服務。於2017年、2018年及2019年，向當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元及人民幣112.6百萬元，分別佔收益總額約15.0%、19.1%及18.0%。此外，於2017年、2018年及2019年，當代置業集團所開發物業的在管建築面積分別為6.3百萬平方米、7.5百萬平方米及9.4百萬平方米，分別佔物業管理服務的收益總額的95.2%、85.8%及79.4%。然而，我們無法控制當代置業集團的管理策略，亦無法控制會影響其業務營運的宏觀經濟或其他因素。倘當代置業集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們可能會失去商機。概不保證我們將能夠從替代來源獲得服務聘約，以及時或以有利條件補足缺口，或我們將繼續成功實現客戶群體多元化。此外，即使我們於往績記錄期間對當代置業集團所開發物業的中標率為100.0%，但我們亦無法保證當代置業集團在所有物業管理合約到期後將與我們重續該等合約。倘任何上述事件發生，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們日後的收購未必成功，或我們可能無法自成功的收購項目中獲取預期的利益

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

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

- 在為收購事項籌資時潛在攤薄發行股本證券及／或大量現金流出；
- 潛在的持續財務承擔及不可預見或隱性負債；
- 倘收購標的的固定資產充足，則折舊費用／攤銷可能增加；

風險因素

- 無法對我們的收購標的應用我們的業務模式或標準化內部政策及程序；
- 未能有效地將收購標的的業務運營與我們自身的業務運營整合；
- 無法實現預期目標、收益或增收機會；及
- 分散資源及轉移管理層的注意力。

[編纂][編纂]淨額約[編纂]%(或[編纂]元)將用於尋求戰略收購。更多資料請參閱「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」。

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

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

我們相信，我們擴大物業管理合約組合的能力是我們業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們一般通過招投標取得新物業管理合約。甄選物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於服務品質、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們無法向閣下保證我們將能夠以有利的條款取得新物業管理合約或根本無法取得。我們所作的努力可能受我們無法控制之因素影響，該等因素可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規及物業管理行業的供需變動。

風險因素

我們無法向閣下保證，日後在獲得有關前期管理合約時，我們將能夠維持中標率。此外，業主委員會成立後，我們可能需要與其磋商新物業管理合約。有關更多資料，請參閱「業務－物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。概不保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理合約。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

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

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

我們自向北京項目提供的物業管理服務取得大部分收益。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於北京的在管物業總建築面積分別約為1.7百萬平方米、1.7百萬平方米及2.0百萬平方米，分別佔我們於2017年、2018年及2019年從物業管理服務獲得的收益總額的38.9%、33.8%及33.1%。由於業務集中，倘該等地區政府政策或商業環境有任何不利發展，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的營運在以下方面依賴北京的發展，其中大部分是我們無法控制：

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

風險因素

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

於往績記錄期間，我們主要按包幹制收益模式自物業管理服務產生收益，分別佔2017年、2018年及2019年物業管理服務收益總額約99.8%、99.8%及99.9%。更多資料參閱「業務－物業管理服務－物業管理費」。

倘我們未能於磋商及訂立物業管理服務合約前準確預計我們的實際成本，且我們的收費不足以維持利潤率，我們或無權向客戶收取額外金額。我們亦無法保證我們將能夠在提供物業管理服務時有效控制成本。我們遭受虧損均可能對我們的經營業績造成不利影響。於2017年、2018年及2019年，我們就按包幹制管理的分別六個、三個及四個項目分別產生虧損合共人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣1.0百萬元。倘我們未能提高物業管理費率且我們於扣除物業管理成本後出現營運資金短缺，則我們將削減成本力求減少資金短缺。然而，我們未必能透過成本節約措施及節能措施成功減少有關虧損。此外，節約成本的舉措可能對我們的物業管理服務質量造成不利影響，繼而降低業主向我們支付更多物業管理費的意願。

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

於往績記錄期間，我們於2017年、2018年及2019年分別錄得出售金融資產的收益人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.7百萬元，而同期本集團分別錄得年內溢利約人民幣41.8百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣83.9百萬元。出售金融資產的收益指出售我們於交易證券的投資的已變現收益，其中，我們於2017年、2018年及2019年的購買總額分別為人民幣80.6百萬元、人民幣40.2元及人民幣149.6百萬元。此外，於2017年、2018年及2019年，本集團亦分別錄得利息收入約人民幣4.6百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣15.3百萬元。由於於最後實際可行日期，我們擁有交易證券及其他金融資產，故日後，倘我們未自出售金融資產獲得收益及取得任何利息收入，我們的經營業績可能會受到負面影響。

風險因素

我們的人工及分包成本可能經歷波動

截至2017年及2018年以及2019年12月31日止年度，我們的分包成本佔相應年度銷售成本總額的25.1%、26.9%及27.9%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們計入於銷售成本、銷售開支及行政開支確認的員工成本的員工成本總額已貢獻我們成本的大部分且分別為人民幣147.0百萬元、人民幣182.5百萬元及人民幣236.3百萬元，分別佔我們的收益總額的38.8%、36.8%及37.8%。我們相信，控制及削減我們的員工及分包成本對我們維持並提高利潤率而言至關重要。

我們面臨人工及分包成本因各類推動因素上漲帶來的壓力，包括但不限於：

- 最低工資上漲。近年來，我們營運所在區域的最低工資大幅上漲，直接影響我們的人工成本及支付予分包商的費用。
- 員工人數增加。由於我們擴充業務，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員及行政人員將繼續增加。我們亦需挽留及不斷招聘合資格僱員，以滿足日益增長的人才需求，從而進一步增加我們的員工總人數。此外，由於我們不斷擴大業務規模，我們所需分包商數目將不斷增加。員工人數增加亦將導致與薪金、培訓、社保及住房公積金供款及質量控制措施有關的相關成本上漲。
- 採取措施以減少員工成本及分包成本。我們開始為特定物業提供物業管理服務與實施減少對人工勞動的倚賴程度及降低銷售成本的任何措施之間通常存在時間差。相關措施可能包括實施技術解決方案及流程標準化。於成功實施有關措施前，我們緩解人工及分包成本增加影響的能力有限。

隨著業務擴展，我們維持及提升盈利能力的的能力依賴我們是否能控制及降低人工及其他經營成本，及是否能複製相同業務模式及我們所有物業管理項目的標準化政策及程序。此外，我們無法向閣下保證我們將成功嘗試將技術解決方案引入業務營運中，以降低人工及營運成本，亦無法保證我們能夠將額外成本轉嫁予客戶。倘不成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭遇重大不利影響。

風險因素

我們可能面臨公用成本波動

我們於提供能源運維服務過程中承擔公用成本。由於我們以包乾制收取能源運維服務的費用，公用價格的意外波動很可能影響我們的利潤率。於2017年、2018年及2019年，我們的公用成本分別為人民幣69.9百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣81.6百萬元，分別佔同期銷售成本27.3%、23.4%及20.0%。我們無法向閣下保證公用價格於未來將保持穩定，或公用價格將不會意外上升。可能推高能源價格的因素包括均非我們所能控制的本地政策或整體經濟狀況。倘我們不能將公用成本的增幅轉嫁於我們的客戶，對我們的經營業績可能造成重大不利影響。

由於我們因收取物業管理費時遭遇的困難可能導致貿易應收款項減值而面臨信貸風險

我們在收取空置率較高的住宅社區的物業管理費時可能遭遇困難。儘管我們尋求透過多種收款措施收取逾期物業管理費，我們無法向閣下保證該等措施將有效或讓我們能夠準確預測我們未來的收款率。儘管管理層估計及相關假設乃根據我們掌握的資料作出，惟倘獲悉新資料，該等估計或假設可能需作出調整。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣22.9百萬元、人民幣27.7百萬元及人民幣37.8百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們物業管理費的收款率(按我們於某個期間內實際收取的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算)分別為約83.6%、83.4%及84.5%。於2020年4月30日，我們截至2019年12月31日的貿易應收款項中的約人民幣38.7百萬元或37.9%於其後結付。有關更多資料，請參閱本節「收取物業管理費受季節性波動影響」及「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－貿易及其他應收款項」。倘貿易應收款項的實際可收回率低於預期，或倘出現任何新情況導致我們過往作出的減值撥備不足，我們或需計提額外的貿易應收款項減值撥備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。當我們試圖收回尚未支付的物業管理費時，該等事件的發生亦可能產生額外的運營成本。倘我們無法向客戶收取貿易應收款項或於收取時遭遇長期延遲，則可能會對現金流量狀況及滿足營運資金要求的能力產生不利影響。

風險因素

收取物業管理費受季節性波動影響

於往績記錄期間，我們收取物業管理費經歷季節性波動，且預期未來將繼續受季節性波動。業主及住戶傾向於下半年（尤其是年底）結付尚未支付的物業管理費結餘。整體而言，我們的貿易應收款項於整個年度增加，而於接近年底，業主及住戶清償其尚未支付物業管理費結餘時，物業管理費減少。我們的合約負債主要指預先向客戶收取的物業管理費，故亦受季節性波動的影響。比較一個單獨財政年度內不同時間點的尚未支付的貿易應收款項及合約負債未必有意義，且不應作為我們財務表現的指標而加以倚賴。貿易應收款項及合約負債的季節性波動要求我們審慎管理流動資金，以為我們的業務提供充足的現金用於營運。無法確保充足的流動資金可能導致我們產生更高的融資成本並妨礙我們擴大及增長業務的能力，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與依賴分包商提供若干服務有關的風險

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

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

風險因素

我們可能面臨中國及全球流行病、恐怖主義行為、戰爭或其他自然或人為災害等非我們所能控制的風險

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

於2019年底，有報道稱新型冠狀病毒爆發，已在全球蔓延並成為持續肆虐的大流行病。新型冠狀病毒已引發一場全球性的健康危機，對中國及全球經濟以及金融市場造成不利影響。新型冠狀病毒已並亦可能持續對我們的業務營運及盈利產生負面影響。例如，我們估計將產生額外成本合計人民幣1.6百萬元，用於在我們截至2020年12月31日止年度的物業管理項目實施強化衛生及預防措施。此外，我們預期隔離或社交隔離措施將中斷發展中的物業的施工，延遲交付及我們可能開始收取物業管理費的時間點。倘疫情持續導致高失業率並使全球經濟惡化，可能令對我們的綠色人居解決方案及增值服務的需求減少。再者，我們收取臨時停車費、公共區域租賃費可能較少，且因人們遵守隔離或社交隔離措施而被要求關閉協銷辦事處。我們的綠色科技諮詢項目及系統安裝項目的進度可能遭停滯。於往績記錄期間，我們擁有位於疫情爆發中心湖北省武漢市、仙桃市及荊州市的項目。有關新型冠狀病毒對我們業務營運的影響的更多資料，參閱「業務－新冠病毒爆發對我們業務營運的影響」。

風險因素

倘新型冠狀病毒導致我們不得不對僱員進行隔離，我們可能會出現勞工短缺，從而影響我們的業務運營效率及財務表現。倘我們的物業管理項目爆發新型冠狀病毒，導致我們不得不(i)讓業主及住戶進行嚴格隔離，及(ii)對我們管理大流行病對物業管理項目的影響的能力產生懷疑，我們作為物業管理公司的品牌及聲譽亦可能受到不利影響。

我們面臨指定按公平值計入損益的金融資產的公平值變動風險

於往績記錄期間，我們投資若干交易證券，包括私募基金、理財產品及其他金融資產，該等證券均指定按公平值計入損益。因此，該等產品公平值的任何變動影響我們的經營業績。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別於截至2017年及2018年12月31日止年度錄得交易證券及其他投資估值淨虧損人民幣53,000元及人民幣2.7百萬元及於截至2019年12月31日止年度錄得估值收益淨額人民幣2.1百萬元。於最後實際可行日期，我們已處置於私募基金及其他投資的所有投資。更多資料請參閱本文件「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－交易證券及其他非流動金融資產」及「附錄一－會計師報告」附註16。

我們不時投資該等理財產品，以盡量增加我們未動用資金的回報。源自有關理財產品的公平值及收入(如有)受我們無法控制的外部因素的影響，如整體經濟表現及股市市況。儘管與該等產品有關的風險相對較低，但概不保證該等理財產品的公平值將不會減少，亦無法保證我們日後將可自該等產品變現任何收益。倘發生該等風險，我們的財務狀況可能受到不利影響。

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

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

風險因素

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

我們面臨與未能發現及防止第三方的欺詐、疏忽或其他不當行為有關的風險

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

儘管我們對任何該等人士的控制有限，我們或被視為至少須對彼等的合約或侵權行為及違規事宜負有部分責任。例如，倘物業開發商未能就我們管理的項目取得及重續當地政府機構規定的人民防空物業批文，我們或面臨被處以行政罰款或處罰的風險。我們可能，或連同他人，成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，及對僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方所受傷害或損害負責。倘我們未能自所涉僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方收回相關成本，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

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

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

前期管理合約及物業管理合約項下的物業管理費定價須受中國法律法規規限

我們的營運受影響中國物業管理行業的監管環境及措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國政府部門規管及監管。於2014年12月，國家發改委發佈了《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014]2755號）（「通知」），要求省級價格管理部門廢除對除保障性住房、房改房及老舊住宅區物業及前期管理合約以外住宅物業的所有價格管制或指導政策。保障性住房、房改房及老舊住宅區物業的物業管理費以及前期管理合約的物業管理費仍須受各省級價格主管部門以及住房城鄉建設行政主管部門實施的價格指引所限。更多資料，參閱「監管概覽－有關物業管理服務及其他相關服務的法規－物業管理企業收取費用的法規」。儘管根據通知我們預計住宅物業的價格管制將隨時間推移而放寬，但於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費將繼續受價格管制的規限。政府價格管制政策可能對我們的盈利及盈利能力產生負面影響，原因為此類限制可能會降低我們可收取的價格。政府對費用所施加的限制，加上不斷上漲的人工成本及其他營運成本，可能對我們的盈利能力產生負面影響。此外，由於我們按包幹制對絕大部分物業管理項目收取物業管理費，倘我們未能將物業管理費提高以將成本增幅轉嫁予客戶的水平，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們易受中國物業開發行業監管格局變動影響

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

我們可能無法及時適應不斷演變的綠色人居解決方案領域的技術發展或根本無法適應

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

我們或面臨激烈競爭及未能有效競爭

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

風險因素

此外，物業開發商可能成立自有內部物業管理業務。來自進入我們現有或新市場的新行業參與者的競爭不可忽視。有關發展可能導致可得商機及客戶減少。舉例而言，市場上願意為我們推薦業務的物業開發商減少。我們亦可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄而在吸引或挽留人才方面面臨困難的分包商的數量愈見減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續發展及令我們從其他物業管理服務公司中脫穎而出，則我們或會失去競爭優勢。業主委員會於現有物業管理合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作。

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

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

我們就研發新綠色科技的付出可能不能產生預期結果

我們一直致力於研發綠色科技，並擴大物業管理服務及綠色人居解決方案業務線。然而，研發可能耗時耗財。概不保證我們將能取得進行該等活動所需的充足資金及資源，且研發開支的大幅增加均可能對我們的短期盈利能力產生不利影響。此外，我們的研發活動可能無法產生預期或期望結果。相關研發活動可能無法轉化為新的或更新的綠色科技，以用於提供一系列物業管理服務或綠色人居解決方案，或使新的或更新的服務或產品的商業營銷可行。此外，科技的飛速發展、競爭性科技、客戶喜好以及市場接受度的變化可能會使我們的綠色科技過時。我們的競爭對手可能亦會研發獲得更廣泛市場認可的服務及產品，或在科技能力及質量方面優於我們自有的產品。倘我們無法通過及時有效地改進現有的綠色科技或推出新的服務及產品以作出有效響應，則我們可能無法挽留現有客戶、提高競爭力或維持市場地位。

風險因素

可能存在有關我們、股東及聯屬人士、我們的品牌及管理層的負面報道，包括互聯網不利資料，可能對我們的業務、聲譽及[編纂]交易價格造成重大不利影響

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

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

我們的持續成功有賴於高級管理層團隊及其他核心僱員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成不利影響。其中一名本公司主要高級管理層人員為劉培慶先生，為我們的執行董事兼聯席首席執行官。由於彼自於2015年12月起一直主要負責監督本集團的管理及日常運作，我們認為彼對行業、業務營運及歷史的遠見卓識及知識領導我們且將繼續領導我們走向成功。董事會另一名主要成員為執行董事兼聯席首席執行官賈岩先生。賈岩先生已於工程、建築、能源及房地產行業累積逾22年經驗。彼亦自2007年起獲國家認證為高級工程師及領導我們的研發工作。有關劉培慶先生及賈岩先生及董事會其他成員以及高級管理層的資質的進一步資料，參閱「董事及高級管理層」。倘我們遭遇突然辭職而致使主要業務運營無人監管，我們的業務策略的實施可能會受到重大不利影響。概不保證我們將能迅速僱用合資格的替代人員並將其整合至我們的運營中。此外，倘任何或高級管理層團隊全體成員憑藉彼等的專業知識、人脈及對我們業務營運的全面瞭解，加入或成立競爭性企業，我們可能無法估算出對我們競爭優勢的損害程度或相關補償。

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

風險因素

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

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

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

我們須取得許可證、牌照及證書形式的政府批文，以提供服務，但該等批文僅在滿足若干條件後方會發放或重續。我們無法向閣下保證我們在滿足條件方面不會遇到任何障礙，以致我們延遲取得或重續，或令我們無法取得或重續所需的政府批文。舉例而言，我們正就四個在管住宅社區獲取城鎮污水排入排水管網許可證，倘未能取得，我們或會受到行政罰款或處罰。此外，我們預期中國政府及有關部門將不時發佈發放或續新條件相關的新政策。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可證、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們將能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。

再者，我們須就業務營運向有關部門進行所需的政府備案，例如存檔物業管理合約，而部分文件備案或主要依賴物業開發商等第三方完成。倘我們未能及時或有效地根據相關法律、法規及部門規章進行相關備案或我們未能促使第三方協助我們備案或登記或親自備案(視情況而定)，我們或會遭受行政罰款或處罰。倘失去或未能取得或重續許可證、牌照及證書，以及未能及時完成所需的政府備案，我們的業務可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能因未能為僱員繳納社會保險及住房公積金而遭罰款

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

我們的法律顧問告知我們，根據住房公積金條例，倘我們在規定時限內未能支付住房公積金供款，我們可能被相關人民法院責令作出相關付款。根據中華人民共和國社會保險法，就我們未在規定時限內全數繳納的社會保險金供款，相關政府機關或將要求我們在規定時限內支付未繳納的社會保險金供款，而我們就每延遲一日須繳納未繳納供款金額0.05%的滯納金；倘我們在規定時限內未能償還未繳納的社會保險供款，我們或會被處以未繳納供款金額一至三倍的罰款。有關詳情，請參閱「業務－僱員」及「業務－法律訴訟及合規」。

我們可能因我們並未向房屋管理機構登記所有租賃協議而遭行政罰款

於最後可際可行日期，我們尚未完成我們租賃的72項物業租賃協議的行政備案，主要原因為(i)相關物業缺少所有權證；(ii)租賃協議並未於當地相關房屋管理局登記；及(iii)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作。我們並未完成租賃協議的行政備案的該等物業的總建築面積約為8,133.4平方米。根據適用中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須在租賃協議簽立後30天內向相關政府部門備案租賃協議。倘未進行備案，政府部門可能要求在指定時間內進行備案，否則政府部門可能就尚未妥善備案的每份協議處以罰款介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元。適用中國法律尚未明確罰款是否由出租人或承租人承擔。根據適用中國行政法規，相關租賃的出租人需要向我們提供若干文件（例如其營業執照或身份資料），以便完成行政備案。概無保證租賃物業的出租人將在完成備案的過程中給予合作。倘我們未能在相關政府部門規定的期間內完成行政備案且相關部門認定我們須對未能完成所有相關租賃協議的行政備案負責，我們可能須就各租賃協議繳納最多人民幣10,000元的罰款或相關政府部門可能釐定的有關其他罰款。

風險因素

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

截至最後實際可行日期，九個業主尚未取得所有權證的物業存在產權瑕疵，可能對我們往後繼續使用相關物業造成不利影響。該等存在產權瑕疵的物業被我們用於員工宿舍及儲物間，總建築面積佔我們租賃物業總建築面積的9.2%。我們無法向閣下保證該等物業的業主有權將物業租予我們。如我們的中國法律顧問告知，倘我們已租賃的物業的所有權及／或相關租賃的合法性受到第三方質疑，我們可能無法繼續使用該等物業。倘發生產權糾紛，我們在使用該等物業時可能有障礙且可能被要求搬遷，從而產生額外成本。於最後實際可行日期，我們並不知悉有第三方或政府機構對我們的任何租賃物業的所有權有提出任何質疑，以致影響我們的當前使用。相關產權瑕疵與用作員工宿舍及儲物間的物業有關，而市場上有其他可供選擇的物業，我們容易覓得搬遷之處。我們無法向閣下保證我們將以合理價格及時或有效地覓得可供替代的地點。此外，我們可能就搬遷產生額外成本，從而可能對我們的日常營運造成不利影響，進而影響我們的財務狀況。

未能收回遞延稅項資產可能對我們的經營業績造成不利影響

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

未能保護我們的知識產權可能削弱我們的競爭優勢及降低財務業績

我們將綠色科技的所有權保護視為業務不可或缺的一部分，認為知識產權為維護客戶忠誠度及維持未來增長的關鍵。於整個往績記錄期間，我們主要透過專利、商標、版權及保密協議保護知識產權。截至最後實際可行日期，我們已註冊及正於中國註冊多個知識產權。更多資料，參閱「業務－知識產權」。

風險因素

任何未經授權複製知識產權的行為，可能會削弱我們的品牌價值、市場聲譽及競爭優勢。倘第三方未經授權使用我們的知識產權，則可能會削弱我們為提升品牌知名度以及商標名稱及商標的價值所作的努力。保障知識產權的措施僅可提供有限保障及對未經授權使用專利資料的情況進行監察可能困難且索費不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷轉變。我們無法保證，我們將能發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施及時及有效加強我們的知識產權。此外，訴諸訴訟保護我們的知識產權可能產生高昂成本並耗費資源及分散管理層的注意。

此外，我們可能於日後提交的任何專利申請未必會成功。亦有可能該等專利不會對防止競爭對手或具競爭性的技術提供有意義的保護。專利屆滿或專利未能保護知識產權可能導致競爭激烈，令毛利潤下降。其他行業參與者亦可能取得限制或阻礙我們合法使用內部開發綠色科技或以具競爭力的方式推廣產品能力的專利。

我們亦倚賴未獲專利權的專有技術知識及其他商業機密發展及維持競爭地位。儘管我們與僱員訂立保密協議保護知識產權，我們無法向 閣下保證，保密協議不會遭違反或將提供有意義的保護。此外，可能無法獲得足夠補救措施減少未經授權使用或披露商業機密及技術知識的情況。我們亦無法向 閣下保證其他人士不會透過獨立開發或其他合法方式獲得商業機密及技術知識。

我們可能就知識產權面臨競爭對手及第三方的挑戰或彼等提出的涉嫌侵權申索

我們可能面臨競爭對手或第三方指控我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。就有關事宜向我們提出的申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源分散，管理層無暇分身。而倘裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並一直以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。

風險因素

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

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

我們可能會遭遇資訊科技系統的故障或中斷，而系統無法正常運轉或對我們的業務營運造成干擾

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

我們的投保範圍可能不足以覆蓋與我們業務營運有關的風險

我們認為我們投購的保單符合物業管理行業的標準商業慣例及相關法律及法規。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。然而，我們無法保證我們的保單將對與我們的業務營運有關的所有風險提供足夠保障。此外，於中國，若干損失無法以商業上可行的條款購買保單投保，例如因業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂遭受的損失。我們可能須承擔投保範圍不足以覆蓋的損失。倘我們產生保單沒有覆蓋的重

風險因素

大損失及責任，我們可能承受高額成本並分散資源，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們因使用第三方網上支付平台而面臨風險

我們接受多種方式付款，包括但不限於通過微信及支付寶等第三方平台進行網上支付以及以中國的銀行發行的信用卡及借記卡進行網上支付。我們可能因我們提供的多種付款方式(包括網上付款及貨到付款選擇)遭遇欺詐及其他非法活動。我們亦須受多種規管電子轉賬的監管或其他規則及規定規限，而這些規則及規定可變動或重新詮釋，致使我們難以或無法遵守。倘我們未能遵守該等規則及規定，我們可能遭受罰款及支付較高的交易費用，及喪失接受客戶以信用卡及借記卡付款、處理電子轉賬或促進其他類型任何網上支付的能力，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策、法律及法規不利變動的影響

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

儘管過去十年中國經濟整體取得重大增長，但地域及經濟不同板塊之間的增長並不平衡。中國政府實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源配置。該等措施或改革部分可能對整體及長遠市場發展產生積極影響，但我們無法預測是否會對我們產生任何不利影響。例如，適用於我們的稅務條例的變動可能對我們的經營業績造成不利影響。我們無法保證我們將適應可能不時生效的新規則及規例或我們不會在履行必需條件時發生重大延遲或遭遇困難或日後將會取得營運所需的所有必要證書及許可。此外，中國政府於近年就工業生產、銀行信貸、固定投資、貨幣供給及房地產價格的快速增長表示擔憂。因此，中國政府已採取若干使經濟實現持續穩健增長的控制措施，如限制向若干行業的銀行貸款以及提高貸款及存款利率。

風險因素

中國政府對貨幣匯兌的管制可能限制我們有效使用資本的能力

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

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

人民幣價值的波動可能對我們的業務造成重大不利影響

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

風險因素

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

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

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

然而，該等法律及法規許多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或就實施及詮釋的有關地方行政規則及指引尚未落實到位。因此該等法律及法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及難以預測。例如，於2018年7月20日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳印發《國稅地稅徵管體制改革方案》（「改革方案」），其訂明稅務部門將自2019年1月1日起徵收社會保險費。儘管該改革方案可能導致更嚴格的徵收社會保險基金的制度，而於2018年9月6日召開的常務會議中，國務院宣佈其將在降低社會保險基金的應付金額上作出努力，從而減輕一般而言對企業造成的財務負擔。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則（其中部分並不及時發佈或根本不發佈）。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並無察覺發生了該等違規行為。此外，根據該等法

風險因素

律、規則及法規適用於閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並且或會產生巨額費用並分散資源及管理層精力。該等不明朗因素全部或部分成為現實可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

可能難以對我們居住在中國的董事或高級管理層送達法律程序文件或於中國向我們或彼等執行非中國法院頒佈的任何裁決

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

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

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

風險因素

此外，根據企業所得稅法及其實施條例、於2008年1月29日頒佈並於2008年2月29日修訂的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(或第112號通知)、於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(雙重徵稅安排(香港))及於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(或第9號通知)，中國附屬公司透過我們的香港附屬公司向我們派付股息將須按10%稅率或(倘我們的香港附屬公司被視為一般從事重大業務活動且有權享有雙重徵稅安排(香港)項下稅務優惠的「受益所有人」)5%稅率支付預扣稅。此外，最終稅率將由中國與中國附屬公司持有人的稅收居所條約方式釐定。我們正積極監控預扣稅，並評估適當架構變動以盡量減低相關稅務影響。

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

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

於2009年4月22日第82號通知(其已於2017年12月29日修訂)，其載列了認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準和程序。根據第82號通知，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層和核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄和文件保存在中國；及(iv)企業一半以上的具有投票權的董事或高級管理層在中國居住。此外，第82號通知亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈第82號通知之後，國家稅務總局頒佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，其於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28

風 險 因 素

日及2018年6月15日修訂，提供更多有關實施第82號通知的詳細指引，及明確「境外註冊中資控股居民企業」報告和備案義務。第45號公告規定認定企業居民身份的程序和管理詳情和對認定後事項的管理。雖然第82號通知和第45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，但是第82號通知可能反映中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。我們全體高級管理層成員目前均居住在中國；倘我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

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

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

風險因素

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

根據企業所得稅法及其實施條例，在不影響中國與閣下居所所在司法權區之間規定不同所得稅安排的任何適用稅收協議或類似安排的情況下，對於非中國居民企業（在中國並無營業場所或有營業場所，但相關收入與營業場所無關）投資者來源於中國境內的股息，一般按照10%的稅率徵收中國預扣稅。該等投資者轉讓股份所取得的任何收益若被認定來自於中國境內，則按10%的稅率徵收中國所得稅，除非稅收協議或類似安排另有規定。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，對於外國個人投資者（非中國居民）取得的來源於中國境內的股息，一般按照20%的稅率徵收中國預扣稅；而對於該等投資者轉讓股份所取得來源於中國境內的收益，一般按照20%的稅率徵收中國所得稅，在這兩種情況下，均以任何適用稅收協議和中國法律規定的稅收減免規定為準。

儘管我們的所有業務在中國開展，但是，若我們被認為是中國居民企業，我們不清楚我們就股份支付的股息或轉讓股份所取得的收益是否被認定為來源於中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。若就我們非中國居民投資者轉讓股份所取得的收益或我們支付予其的股息徵收中國所得稅，閣下的投資股份價值可能受重大不利影響。此外，居所地司法權區與中國簽署稅收協議或安排的股東可能無資格享受相關稅收協議或安排的福利。

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

外匯管理局已頒佈第37號公告，於2014年7月生效，取代先前的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。第37號公告規定，中國居民（包括中國機構及個人）須到外匯管理局或其當地分支機構就其以境外投資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目標機構（SPV）的直接或間接境外投資，或通過SPV對境內開展的任何投資活動進行登記。若所登記的SPV所需資料發生任何變更，該等中國居民也須到外匯管理局作相應的變更登記，比如其中國居民個人股東、姓名（名稱）、經營期限或其他基本資料發生變更或中國個人居民增加或減少對SPV的出資或股份轉讓或交換或SPV合併或分立。根據《國家外匯管理局關於進一步

風險因素

簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記直接由銀行審核和處理，外匯管理局及其分支機構通過當地銀行對相關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守第37號公告規定的登記程序可能導致我們在中國設立的附屬公司的外匯活動受限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息和進行其他分派、境外實體注入資本及結算外匯資本，根據中國外匯管理條例，也可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們致力於遵守，也確保受法規約束的股東遵守相關規則。未來我們的任何中國居民股東或中國居民控制的股東未能遵守相關法規規定可能使我們遭受中國政府處以罰款或制裁。然而，我們可能無法隨時完全知悉我們所有中國居民股東的身份，我們也無法一直及時強迫我們的股東遵守第37號公告的要求。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對第37號公告的要求作出不同的解釋。

與[編纂]有關的風險

[編纂]於[編纂]後的流通性及市價可能會有所波動

第一物業及第一人居分別於2016年5月及2018年3月於新三板上市，且隨後均於2019年12月自新三板退市。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商釐定，所釐定者可能與[編纂]於[編纂]後的市價大不相同。

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論彼等作出估計所依據資料的準確性；

風險因素

- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或主要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

股份買家將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄作用，且可能因日後股本融資而面臨攤薄

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

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干例外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及優先權可能優先於當時股東所享有者。

風險因素

我們股份流通量及市價波動可能使認購或購買股份的投資者蒙受重大虧損

我們股份的市價可能會因各種因素而急劇波動，其中許多因素並非我們所能控制，包括：

- 經營業績實際或預期的波動（包括匯率波動引致的變動）；
- 有關我們或我們的競爭對手招募或流失重要人員的消息；
- 公佈業內競爭發展動態、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或行業整體經濟狀況或其他事態發展的變動；
- 國際股票市場的價格變動、其他公司、其他行業的營運及股價表現及並非我們所能控制的其他事件或因素；
- 成交量波動或解除對發行在外股份的禁售或其他轉讓限制或我們出售額外股份；及
- 香港、中國及全球其他地區的經濟、政治及股市的整體狀況。

此外，閣下應注意到，證券市場不時出現重大的價格及成交量波動，而與特定公司的經營表現無關或不成比例。該等發展事項包括全球整體經濟衰退、股票證券市場的大幅波動及信貸市場流動資金的波動及緊縮。而於一段較長的期間內，該等廣泛的市場波動可能對我們銀行借款利息開支或降低我們現時可得銀行信貸數額帶來風險。因此，無論我們的營運表現或前景如何，我們的股份投資者可能面臨股份市價波動，亦可能面臨股份價值下跌。

風險因素

日後發行、發售或出售或被視作出售股份可能對股份的現行市價造成不利影響

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

日後我們或不會就股份宣派股息

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

我們的管理層對[編纂][編纂]淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關[編纂]的方式

我們的管理層使用[編纂][編纂]淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂][編纂]淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

風險因素

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

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

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與其他股東的利益一致

張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰被視為本集團的控股股東。有關更多資料，參閱「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東對企業交易的結果或其他提交予股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。於控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

風險因素

由於[編纂]的定價與交易之間相隔數天，[編纂]的價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]

股份的[編纂]將於[編纂]釐定，[編纂]預期為[編纂]或前後。然而，股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]之間內出售或買賣股份。股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據取自不同政府官方刊物、中指院及可用的信息來源。我們認為相關信息來源是該等信息的適當來源，且我們在摘錄及複製該等信息時已採取合理謹慎態度。然而，我們無法保證該等來源的信息的質量或可靠性。該等信息尚未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何彼等各自的董事、高級人員、聯屬人士、顧問或代表或任何其他參與[編纂]的人士編制或獨立覈實。

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

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素

本文件載有基於管理層的看法以及管理層所作假設及現時可得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其與我們或我們的業務有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現

風險因素

或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不確定因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能嚴重偏離本文件的前瞻性陳述。實際結果是否將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中許多因素非我們所能控制，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒於該等及其他不確定因素，載入本文件的前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載之警告陳述適用於本文件所有前瞻性陳述。我們並不打算因新信息、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修改本文件內的前瞻性陳述，惟須遵守上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或倚賴公開發表的媒體報導中的任何特定陳述

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

豁免嚴格遵守上市規則規定

為籌備[編纂]，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

有關管理層人員留駐香港的豁免

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

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

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

- (a) 執行董事及本集團高級管理層人員預期將繼續常駐中國，駐於或靠近本集團總部以及本集團絕大部分業務經營及管理職能執行的地點使彼等行事更加方便有效；及
- (b) 為便於管理及運營本集團，委任常居香港的其他執行董事會增加本公司不必要的行政開支。此外，為純粹符合上市規則第8.12條規定而委任不熟悉本公司營運的新執行董事加入董事會未必符合本公司及其股東的整體最佳利益。

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

豁免嚴格遵守上市規則規定

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

我們將採取以下措施及安排，以維持聯交所與我們的定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表。該兩名授權代表為執行董事劉培慶先生及公司秘書司徒嘉怡女士。該等授權代表將作為聯交所與本公司的主要溝通渠道。該等授權代表均可應要求於合理時間內在香港與聯交所會面，並會透過電話、傳真及／或電郵隨時與聯交所聯絡，以及時處理聯交所可能提出的任何查詢。各授權代表均獲授權代表本公司與聯交所溝通。
- (b) 在任何時間聯交所如欲就任何事項聯絡董事，各授權代表均有途徑立即接觸所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）。本公司將實施一項政策，據此：
 - (i) 各董事將向授權代表提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；
 - (ii) 各董事將於外遊時向授權代表提供其電話號碼或聯絡方法；及
 - (iii) 各董事將向聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。
- (c) 為符合上市規則第3A.19條的規定，我們已聘請東吳證券國際融資有限公司擔任本公司的合規顧問，由上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日止，充當聯交所與本公司的額外溝通渠道。

豁免嚴格遵守上市規則規定

- (d) 我們將及時知會聯交所有關本公司授權代表的任何變更。
- (e) 所有並非香港居民的董事已確認彼等均持有到訪香港的有效旅遊證件，並可於合理通知後前往香港與聯交所人員會面(如需要)。

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

持續關連交易

我們已訂立且預期會於上市後繼續進行根據上市規則將構成本公司非獲豁免持續關連交易的若干交易。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章項下有關若干持續關連交易的規定。進一步詳情，請參閱「關連交易」。

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本文件及 [編纂] 的資料

[編纂]

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

董事及參與 [編纂] 的各方

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

有關董事及高級管理層成員的更多資料，參閱「董事及高級管理層」。

董事及參與 [編纂] 的各方

參與 [編纂] 的各方

獨家保薦人

海通國際資本有限公司
(根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例規定的
第6類就機構融資提供意見受規管活動的持牌法團)
香港
中環德輔道中189號
李寶椿大廈8樓

[編纂]

[編纂]

本公司的法律顧問

有關香港法律：

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

有關中國法律：

漢坤律師事務所
中國
北京市
東長安街1號
東方廣場
辦公樓C1座9層

有關開曼群島法律：

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

董事及參與 [編纂] 的各方

獨家保薦人及

[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

盛德國際律師事務所

香港

中環

金融街8號

國際金融中心2期

39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國門外大街甲12號

新華保險大廈6樓

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環遮打道10號

太子大廈8樓

行業顧問

中指院

中國

北京

豐台區

郭公莊中街20號

A座

[編纂]

[編纂]

公司資料

| | |
|----------|--|
| 註冊辦事處 | PO Box 309 Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands |
| 總部 | 中國北京 東城區 東直門外香河園路1號 萬國城MOMA 10號樓3層 |
| 香港主要營業地點 | 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓 |
| 公司網站 | http://www.firstpm.com.cn/ (附註：該網站所載資料並不構成本文件部分) |
| 公司秘書 | 司徒嘉怡女士 (HKICS) 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓 |
| 授權代表 | 劉培慶先生 中國北京 東城區 香河園路1號東直門外 萬國城8號樓3層 司徒嘉怡女士 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓 |

公司資料

| | |
|---------------|---|
| 審核委員會 | 孫靜女士(主席) 朱彩清女士 程鵬先生 |
| 薪酬委員會 | 程鵬先生(主席) 張鵬先生 朱彩清女士 |
| 提名委員會 | 張鵬先生(主席) 朱彩清女士 程鵬先生 |
| 開曼群島主要股份過戶登記處 | [編纂] |
| 香港股份登記處 | [編纂] |
| 合規顧問 | 東吳證券國際融資有限公司 香港 皇后大道東1號 太古廣場3座17樓 |
| 主要往來銀行 | 廣發銀行北京東直門支行 中國北京 東城區東中街9號 東環廣場 A座1層 |

行業概覽

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

中指院的背景及方法

我們以總成本約人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院為一間獨立中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(如來自報告統計、網站及營銷材料的數據)、調查收集的數據、從中國房地產指數系統收集的數據、有關政府部門的公開資料及為編製過往刊發的報告而收集的數據。本節中的數據分析主要基於中指院排名的物業管理百強企業，而中指院已自2008年起對此進行研究。中指院主要通過評估物業管理公司的各自物業管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對其進行排名。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)統計局公佈的所有數據皆為準確；及(ii)從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確；及(iii)倘所訂約數據乃來自知名公共機構，中指院倚賴該等機構的專業知識。董事確認，並據我們所知，自中指院報告日期以來及直至最後實際可行日期，市場資料並無發生任何致本節所載資料產生保留意見，相抵觸或受到影響的不利變動。

中國物業管理行業

概覽

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

行業概覽

中國物業管理行業的發展

物業管理百強企業的市場份額持續增長

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

物業管理百強企業的在管建築面積增長速度一般比行業其他方面快。物業管理百強企業在管的平均建築面積從2015年12月31日的23.6百萬平方米增至2019年12月31日的42.8百萬平方米，以複合年增長率16.0%增加，而平均未交付的建築面積由2016年的8.2百萬平方米增加至2019年的16.9百萬平方米，以複合年增長率27.1%增加。物業管理百強企業的平均收益亦由2015年的人民幣540.8百萬元同步增加至2019年的人民幣1,040.2百萬元，以複合年增長率17.8%增加。物業百強管理企業的平均收益整體上因物業管理十強企業而大幅增加。於2017年、2018年及2019年，物業管理十強企業的平均收益分別為人民幣37億元、人民幣49億元及人民幣57億元。下表說明物業管理百強企業的平均在管建築面積及收益的增長：



資料來源：中指院

行業概覽

物業管理百強企業收取的平均物業管理費

於2019年，物業管理百強企業就所有類型的住宅及非住宅物業管理項目收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.9元。於同年，物業管理百強企業管理的住宅物業的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元。

綠色物業管理服務

愈來愈多的物業管理公司致力於提供集科學方法與專業技術為一體的綠色物業管理服務，以提高能源效率、節約資源及保護環境。根據中指院的資料，獲綠色建築標識的在管物業數量反映物業管理公司提供綠色物業管理服務的能力。「綠色建築評估標準」對「綠色建築」的管理提出更高標準，此未必適用於非認證物業的管理。在理想的情況下，管理「綠色建築」所選的物業管理公司應擅長運營及維護綠色科技。因此，如中指院確認，綠色建築標識是於中國物業管理及物業開發行業最知名的環保建築衡量標準之一。

綠色建築標識認證要求

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

於2019年前，綠色建築標識分為兩類，即「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」。「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」根據一套認證物業環保性的客觀標準授出。一般而言，「綠色建築設計標識」於物業開發的初步設計及規劃階段頒發，而「綠色建築運營標識」於竣工後營運階段頒發。綠色建築標識認證分為「基本」、「一星」、「二星」及「三星」等級，「三星」為最高認可級別。認證標準基於安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五個因素。授予物業綠色建築標識等於承認該等物業於五個因素方面表現出色。該等獲得「綠色建築運營標識」物業開發商及物業管理公司展示出彼等(i)不斷致力於環境保護的決心及(ii)以環保的方式管理物業的能力。

行業概覽

住建部於2019年修訂認證制度以認可該項頒授。日後，只有在物業完工後方會授出綠色建築標識，但「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」的認證標準仍然適用。住建部希望該項改革將刺激物業開發商加強物業於初步設計階段之外的其他階段的「綠色」元素。因此，由於2019年的修訂，物業開發商一般需要尋求提供綠色物業管理服務，以取得綠色建築標識。我們認為我們所處的位置有利於從此項發展中受益，以及綠色物業管理服務的市場可能將繼續擴大。

行業增長驅動因素

優惠政策

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

中國政府亦已頒佈政策、法律及法規，鼓勵物業管理公司制定自身的產品組合以更好符合彼等的環保價值觀。舉例而言，於2019年10月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，其鼓勵增加對技術、可再生能源及建築材料的應用及創新，以促進物業發展中的節能。該政策亦設立了截至2022年，「綠色建築」的建築面積應至少佔中國各城鎮新開發物業總建築面積至少60%的目標。預期中國政府的相關鼓勵開發綠色科技及「綠色建築」的優惠政策，將使得對綠色物業管理服務的需求進一步增加。

城鎮化迅速及可支配收入增長

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

商品房供應增加

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，商品房(即為出售而開發的物業)的供應亦相應增加。根據中指院，中國已售商品房的總建築面積從2014年12月31日的1,206.5百萬平方米增至2019年12月31日的1,715.6百萬平方米，以複合年增長率7.3%增加。中國新建商品房的總建築面積從2017年12月31日的1,795.9百萬平方米增長4.8%至2019年12月31日的2,271.5百萬平方米。預期商品房供應的增加將產生對物業管理服務的額外需求。

行業概覽

融資渠道多元化

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

中國物業管理行業趨勢

促進符合環保價值

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

增加採用及創新信息技術

根據中指院，近年物業管理公司致力將科技融入傳統物業管理服務並在新的業務模式上進行創新，從而降低營運成本。該等舉措體現在物業管理公司對信息技術的運用及探索的兩大主要方向。一方面，物業管理公司正將主要業運營運自動化，以精簡其管理架構並提升效率。另一方面，物業管理百強企業正進行有關人工智能、機器人學及互聯網技術的創新，為業主及住戶提高服務質量。

服務多元化

物業管理百強企業的在管建築面積迅速擴大，帶來更多刺激收益增長的業務機會。於2019年，物業管理百強企業標準物業管理服務的收益達人民幣817.0百萬元，同比增長14.6%。同時，物業管理百強企業就突出其個體優勢並實現發展戰略而致力擴大其提供的服務。彼等不斷創新並致力為客戶提供增值服務亦推動增值服務的收益快速增長。於2019年，物業管理百強企業的增值服務產生的收益為人民幣223.1百萬元，同比增長29.0%。此外，於2017年、2018年及2019年，物業管理百強企業的增值服務佔收益貢獻百分比分別按18.2%、19.5%及21.5%逐年穩定增長。

行業概覽

服務質量提升

根據中指院，消費者於挑選物業管理公司時越來越重視服務質量。消費者不再僅依據成本作出選擇，而會權衡計劃費用與其他考量購買最具價值的服務。此外，客戶認識到一流物業管理服務可提升物業價值。物業管理百強企業已對該趨勢作出反應，方法為升級物業管理服務質量、探索提升營運效率及服務質量的技術方法。

市場集中度增加

根據中指院，近年，市場競爭推動物業管理百強企業提升服務質量及使其服務選項多元化以贏得客戶信任。因此，儘管中國物業管理行業仍然分散，這導致了日益向物業管理百強企業集中的趨勢。預期物業管理百強企業的市場份額將持續增長。於2018年至2019年，物業管理百強企業的市場份額由38.9%增至43.6%。

過往價格趨勢

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

根據中指院，物業管理百強企業的平均員工成本整體由2016年的人民幣3億元按18.6%的複合年增長率增加至2019年的人民幣5億元。於2017年、2018年及2019年，物業管理百強企業的平均員工成本分別為人民幣60,685.8元、人民幣73,762.2元及人民幣89,300.3元，顯示出穩定上漲的趨勢。分包可使物業管理公司降低整體員工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識。此外，物業管理公司或會通過革新技術解決方案及適當提高分包商服務比例，降低其整體銷售成本。

競爭格局及地位

我們主要與其他物業管理百強企業競爭。按綜合實力計，中指院在2020年物業管理百強企業中將我們排在第31名，較我們於2015年物業管理百強企業的第76名躍升45位。於兩個相同年份，中指院亦認可我們為「中國物業服務百強服務品質領先企業」之一，而我們入選億翰智庫「2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業」的名單。

行業概覽

根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積增長率為27.5%，高於物業管理百強企業在管建築面積年增長率15.1%。我們的在管建築面積增長率於北京的2020年物業管理百強企業中名列第五。此外，於2019年我們能夠實現每平方米收益人民幣46.1元，而2020物業管理百強企業則為每平方米收益人民幣24.3元。

我們相信，我們的綠色物業管理服務使我們脫穎而出，彰顯競爭優勢。首先，中國政府關於節能環保的指令產生對綠色物業管理服務的額外需求，而我們能憑藉我們的項目經驗及專業知識滿足需求。於2018年至2020年三年間各年，我們被中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。此外，根據中指院按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」在管總建築面積比例，我們於2020年物業管理百強企業中名列第二佔比為36.9%。有關我們競爭優勢的更多資料，參閱「業務－競爭優勢」。

行業壁壘

物業管理行業的行業壁壘包括(但不限於)以下：

- **品牌。**房地產開發商、業主及住戶更可能會選擇服務多年、已樹立品牌價值及聲譽良好及旗艦物業管理項目的物業管理公司。物業管理公司在其物業管理組合中擁有知名地標，能夠在消費者中提高知名度。
- **專業知識及經驗。**提供綠色物業管理服務需要專業知識及經驗，隨著時間推移而積累。一方面，「綠色建築評估標準」對「綠色建築」的管理提出更高標準，此未必適用於非認證物業的管理。管理「綠色建築」要求物業管理公司瞭解及調整其營運，以符合取得及維護「綠色建築標識」所需的各項認證規定。結合服務不同物業類別的經驗，可以按專業規模提供綠色物業管理服務。營運歷史較長的物業管理公司較新入行者將有更多積累相關專業知識及經驗的機會。

行業概覽

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

綠色人居解決方案

概覽

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

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

- (i) 南方地區並無政府運營的集中供暖系統，而能源站可滿足整個中國住宅社區及商業綜合體所需的中央供暖及中央製冷需求；
- (ii) 政府運營的集中供暖系統傳統上使用非再生能源資源，例如燃煤發電，而私營能源站營辦商於能源利用方面可能更加多樣化。可再生清潔能源地熱能成為普遍選擇；
- (iii) 由於能源站位於或鄰近其服務的住宅社區及／或商業綜合體，該等能源站最大程度地減少於傳輸能源過程中出現的能源浪費情況。政府運營的中央供暖系統在能源於更遠距離的傳輸中產生更大的能源損耗。

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

市場規模

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

行業概覽

根據中指院，2019年，中國在建的總建築面積有45.0%與建設「綠色建築」相關，說明綠色科技諮詢及系統安裝服務的市場正在增長。下表說明其2016年至2019年的增長潛力：



資料來源：中指院

能源系統及能源站的設計與安裝是提供能源運維服務的前提。根據中指院，中國的生活消費能源消費總量以複合年增長率6.9%自2014年472.1百萬噸標準煤增加至2017年的576.2百萬噸。能源運維服務市場增長與能源消耗大體一致。自2014年至2018年，城市地區集中供熱的建築面積自61億平方米以複合年增長率9.5%增至88億平方米。

競爭格局

根據中指院，綠色人居解決方案的市場小且分散。能源運維服務市場主要因架構原因而仍處於發展初期。於中國北部地區，地方政府一般提供集中供暖，而有關服務僅於出現無法覆蓋的建築物時委託予私營服務提供商。私營提供集中供暖服務於中國南部地區更為普遍，但市場供應僅於近年開始發展。

另一方面，致力於提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的公司一般為小規模公司，尚無出眾的市場領導者。這為個別企業提供開發服務領域及鞏固市場的機會。中指院估計，於2019年12月31日，綠色人居解決方案市場的規模由2016年12月31日的人民幣100億元增加至約人民幣204億元，複合年增長率為26.8%。

行業概覽

增長驅動因素

優惠政策

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

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

私營集中供暖的需求上升

根據中指院的資料，私營集中提供供暖的需求近年來有所增長，特別是並無政府運營中央供暖系統的中國南方地區。在北方地區，當地政府普遍提供中央供暖，若干不被政府運營中央供暖系統覆蓋的樓宇，因此需要私營企業建立能源系統及能源站加以輔助。根據中指院，對其他需要能源的公用服務的需求（例如中央製冷）的需求已不斷增加。有關節能的法律及政策的頒布亦鼓勵能源站以私營方式提供公用服務。

有關氣候改變的科學共識

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

監管概覽

有關企業及外商投資的法規

全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》規管中國公司單位的成立、經營及管理。《中華人民共和國公司法》其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂（最新修訂於2018年10月26日生效）。中華人民共和國公司法一般規管兩類公司－有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於有限責任公司或股份有限公司形式的外資公司。任何規管外商投資的法律如有其他條款，該等條款亦適用。

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

監管概覽

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

有關物業管理服務及其他相關服務的法規

有關物業管理公司資質的法規

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日、2016年2月6日、2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

根據建設部（已撤銷並由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）取代）於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》，曾採納資質管理體制，物業管理企業資質等級分為一、二、三級。

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

監管概覽

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業管理企業二級或以下的資質審批。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(由國務院於2017年9月22日頒佈)，取消物業管理企業一級資質的審批。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

有關委任物業管理企業的法規

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

根據《物業管理條例》，選聘、聘用和解聘物業管理企業須經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主批准。於業主或業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位(如房地產開發商)與經選聘的物業管理企業須簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。當業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理合同生效時，前期物業服務合同即告終止。

監管概覽

根據住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，於業主或業主大會自行聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在現售前30天完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得商品房預售許可證之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。

有關物業管理企業的收費的法規

根據國家發改委及住建部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理企業獲准根據相關物業管理合同就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。

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

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

監管概覽

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

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(由發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業服務的定價成本是價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本應公平反映人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其它費用組成。物業服務定價成本的評估，應依據經認證會計師事務所審核的年度財務會計報表、原始資料、賬簿或物業管理企業提供的真實、完整、有效的成本資料。

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

監管概覽

於2015年12月15日，國家發改委、住建部及中華人民共和國交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

司法解釋

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

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

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

有關建設的法規

有關建築業企業資質證書的法規

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

監管概覽

有關施工安全的法規

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

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

有關投標的法規

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築工程發包與承包的招標投標活動，應當遵循公開、公正、平等競爭的原則，擇優選擇承包單位。根據全國人大常委會於1999年8月30日頒佈並於2017年12月27日修訂的《中華人民共和國招標投標法》，在中國境內進行項目的勘察、設計、施工及監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標，該等項目包括大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目，全部或者部分使用國有資金或者國家貸款融資的項目及使用國際組織或者外國政府貸款及援助資金融資的項目。

有關強制性產品認證的法規

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

監管概覽

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

有關併購規定的法規

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

有關外匯管制的法規

有關外匯匯兌的法規

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

監管概覽

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

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

有關中國居民境外投資外匯登記的法規

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

監管概覽

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

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

有關知識產權的法規

商標

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

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

監管概覽

域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要受中華人民共和國工業和信息化部（「工信部」）於2004年11月5日頒佈並於2004年12月20日生效的《中國互聯網絡域名管理辦法》（被工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》取代）及中國互聯網絡信息中心頒佈並於2012年5月29日生效的《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》的規管。域名擁有人須就域名辦理登記，而工信部負責中國互聯網域名的管理工作。域名服務遵循「申請在先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整數據，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

專利

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

著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日實施及2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》（最新版本於2010年4月1日生效）及國務院於2002年8月2日頒佈、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》（最新版本於2013年3月1日生效），中國公民、法人及其他組織的作品，包括（其中包括）文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權。

監管概覽

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

稅項監管

企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈且於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），國內及外商投資企業徵收的企業所得稅統一為25%。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，企業分為「居民企業」及「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國居民企業通常按25%的稅率繳納企業所得稅，而在中國未設任何機構的非中國居民企業業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅且根據海外國家或地區法律成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為居民企業，且將通常按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」界定為企業「對企業的生產經營、人員、財務及財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。倘企業被視為上述釋義項下的中國稅務的居民企業，則其全球收入將須按25%的稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，享有「高新技術企業」資格的企業有權享有15%的企業所得稅率，而不適用25%的統一法定稅率。只要保持「高新技術企業」身份的企業可繼續享有優惠稅收待遇。根據國家稅務總局頒佈且於2018年4月25日生效的《企業所得稅優惠政策事項辦理辦法（2018修訂）》，享有企業所得稅優惠的企業應採取「自行判別、申報享受、相關資料留存備查」的辦理方式。企業應當根據經營情況以及相關稅收規定自行判斷是否符合企業所得稅優惠事項規定的條件，符合條件的企業可按照《企業所得稅優惠事項管理目錄（2017年版）》列示的時間自行計算減免稅額，並通過填報企業所得稅納稅申報表享受稅收優惠。同時，企業應按照有關規定歸集和留存相關資料備查。

監管概覽

股息預扣稅

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

然而，根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的架構或安排而享有所得稅稅率減免，則該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

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

增值稅及營業稅

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

監管概覽

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

有關非居民企業間接轉讓的企業所得稅

國家稅務總局於2009年12月10日發佈《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**第698號通知**」）。中國稅務機關通過頒佈實施第698號通知加強了對非居民企業間接轉讓所持中國居民企業股權的審查。國家稅務總局於2015年2月3日進一步發佈《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**第7號公告**」），取代了當時第698號通知所載有關間接轉讓的條文。第7號公告推出了與第698號通知大不相同的新稅務制度。公告將其稅務司法管轄權延伸，不僅涵蓋第698號通知所述的間接轉讓，還涵蓋涉及海外公司通過境外轉讓海外中間控股公司轉讓中國境內不動產以及於中國所設機構或場所的資產之交易。第7號公告亦較第698號通知更明確規定判斷合理商業目的之標準，並提出適用於內部集團重組的避稅情形。如非居民企業透過實施非合理商業目的的安排間接轉讓中國居民企業股權或其他資產以規避繳付企業所得稅的責任，按企業所得稅法，上述間接轉讓一概被中國稅務主管機關視為直接轉讓中國居民企業股權或其他資產。

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

監管概覽

與就業及社會福利有關的法規

勞動合同法

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

勞務派遣

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

社會保險及住房公積金

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

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

監管概覽

主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

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

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

歷史及重組

概覽

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

於2020年2月28日，為提升我們作為涵蓋全物業生命週期的綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢及充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，我們透過以第一物業收購第一人居的72.1%股權合併兩間公司。有關更多資料，請參閱本節「一重組－3. 國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

業務發展里程碑

以下為我們的業務發展里程碑概要：

| 年份 | 事件 |
|----------|-----------------------------------|
| 1999年12月 | 第一物業的前身之一北京當代於北京成立。 |
| 2013年6月 | 我們的當代MOMA項目獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。 |
| 2014年12月 | 第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(第一人居的前身)於北京成立。 |

歷史及重組

| 年份 | 事件 |
|----------|--|
| 2015年6月 | 我們獲中指院評為「2015中國特色物業服務領先企業－中國最專業綠色物業管理」。 |
| 2015年9月 | 我們的當代MOMA項目獲(其中包括)北京市住房和城鄉建設委員會授予「北京市五星級物業管理示範項目」稱號。 |
| 2016年5月 | 第一物業於新三板掛牌。 |
| 2016年6月 | 我們於「2016中國物業服務百強企業」中排名第51位並獲中指院授予「中國領先綠色科技物業上市企業」稱號。 |
| 2016年10月 | 恐龍1號獲中國精銳科學技術獎勵委員會頒發中國精瑞科學技術獎領先產品獎。 |
| 2016年12月 | 第一人居獲(其中包括)北京市科學技術委員會認證為國家級「高新技術企業」，為期三年。 |
| 2017年3月 | 我們自住建部獲頒中華人民共和國物業服務企業一級資質證書。 |
| 2017年6月 | 我們於中指院的「2017中國物業服務百強企業」中排名第46位。 |

歷史及重組

| 年份 | 事件 |
|---------|--|
| 2017年7月 | 第一物業自投資者(包括杭州鼎暉)取得人民幣100,000,000元的投資。 |
| 2017年9月 | 我們的當代MOMA項目再一次獲住建部授予「三星級綠色建築標識證書」。 |
| 2018年3月 | 第一人居於新三板掛牌。 |
| 2018年6月 | 我們於「2018中國物業服務百強企業」排名第40名及獲中指院評為「2018中國物業服務百強服務質量領先企業」。我們亦獲評為「新三板優秀房地產服務商」。 |
| 2019年5月 | 我們推出恐龍3號，並獲Active House國際聯盟頒發ACTIVE HOUSE科技創新獎。 我們於中指院的「2019中國物業服務百強企業」中排名第35位。 |

集團架構

本公司

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

歷史及重組

附屬公司

於最後實際可行日期，為向客戶於不同地理區域提供綜合物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務並降低我們的運營風險，我們合共擁有57間附屬公司。基於對本集團的財務貢獻作出篩選的主要附屬公司詳情載列如下：

| 編號 | 附屬公司的名稱及 註冊成立日期 | 註冊成立 地點 | 於本文件 日期的 所有權 | 主要業務 | 於往績記錄期間及 直至最後實際可行 日期的股權變動 |
|----|-----------------------------------|------------|--------------------|------------|--|
| 1. | 第一物業 ⁽¹⁾ 1999年12月6日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 請參閱本節「－集團架構－第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」及「－重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及轉讓股權」 |
| 2. | 第一人居 ⁽²⁾ 2014年12月3日 | 中國 | 72.1% | 提供綠色人居解決方案 | 請參閱本節「－集團架構－第一人居的歷史及股權變動」及「－重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」 |
| 3. | 山西第一物業服務有限公司 2008年11月25日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |
| 4. | 湖南第一物業服務有限公司 2008年1月25日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |
| 5. | 江西第一物業服務 有限公司 2010年5月14日 | 中國 | 100% | 提供物業管理服務 | 無 |

附註：

- (1) 第一物業為本公司的全資附屬公司。
- (2) 第一人居由第一物業、新動力(北京)建築科技有限公司、張雷先生、張鵬先生、賈岩先生、智慧鴻業投資(北京)有限公司、潘鳳偉先生及24名自然人股東分別擁有72.1%、5.7%、3.8%、3.8%、3.5%、2.4%、1.9%及6.8%權益。新動力(北京)建築科技有限公司及智慧鴻業投資(北京)有限公司由當代置業分別間接擁有100.0%及98.0%，而當代置業為一間於聯交所上市的公司(股份代號：1107)及由張雷先生擁有65.95%。張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為我們的高級管理層成員兼第一人居的董事，則因此為我們的關連人士。24名自然人股東為獨立第三方或第一人居或當代置業集團的僱員(彼等並非我們的關連人士)，及該等自然人股東各自持有第一人居股權不超過2%。

歷史及重組

第一物業的歷史及股權變動

註冊成立

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

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

北京當代合併及更名為第一物業服務(北京)有限公司

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

歷史及重組

成立股份有限公司

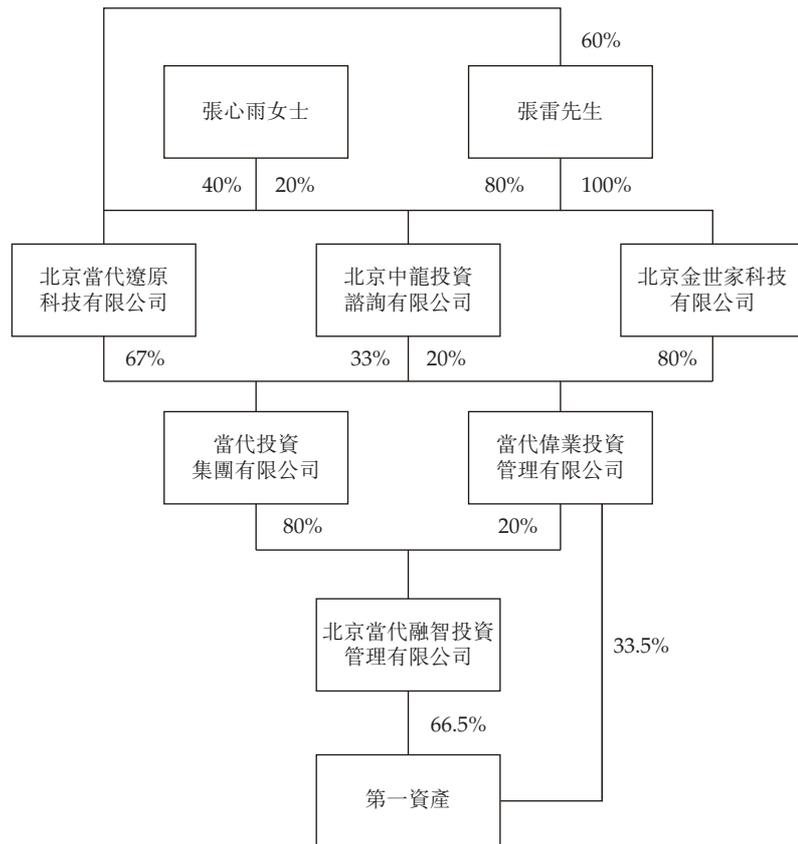
為籌備於新三板掛牌，於2015年12月31日，第一物業通過一項股東決議案，批准(其中包括)將第一物業由有限責任公司轉制為股份有限公司，並將其名稱自第一物業服務(北京)有限公司變更為第一物業(北京)股份有限公司。經過一系列股權轉讓及一輪增資，第一物業緊隨轉制為股份有限公司後的股權如下：

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

附註：

- (1) 第一資產為一間投資控股公司，由張雷先生於2002年9月20日成立，持有(其中包括)第一物業及第一人居的股權。第一資產最終由張雷先生及其女兒張心雨女士擁有。張心雨女士已確認，作為家族理財安排的一部分，於重組完成後，其於重組前透過第一資產擁有的所有第一物業股權將由其父親張雷先生於本公司擁有。下圖說明第一資產自2016年4月起及直至重組完成的股權：

歷史及重組



- (2) 張鵬先生為我們的股東及董事。
- (3) 於11名自然人股東中，劉培慶先生及龍晗先生為我們的董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。王晶麗女士、張世紅先生、殷俊岩先生、倪群亮先生、李瑩先生及喬廷夫先生目前／曾經為張雷先生控制的公司的僱員，但並非為我們的關連人士。11名自然人股東當時各自持有第一物業不超過5%股權。

於新三板掛牌

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

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

歷史及重組

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

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

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

歷史及重組

除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一物業於新三板掛牌期間，第一物業的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一物業於新三板掛牌的整個期間親身及透過第一資產持有第一物業不少於50%股權。於第一物業在新三板掛牌時認購第一物業股份以及於第一物業自新三板終止掛牌後持有第一物業股份之機構投資者載列如下：

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

附註：

- (1) 杭州鼎暉新趨勢股權投資合夥企業(有限合夥)(「杭州鼎暉」)為在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司(「鼎暉股權投資」)。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司(「天津泰鼎」)及獨立第三方中國投融資擔保股份有限公司分別擁有85.4%及14.6%，主要從事擔保業務及於新三板掛牌(股票代碼：834777)。天津泰鼎由CDH Griffin Holdings Company Limited(「CDH Griffin」)擁有85%。CDH Griffin由吳尚志先生及焦樹閣先生最終控制。
- (2) 長江證券股份有限公司(「長江證券」)為一間於深圳證券交易所上市的證券公司(股票代碼：000783)，並為獨立第三方。
- (3) 中國國際金融股份有限公司(「中金公司」)為一間於聯交所上市的投資銀行(股份代號：3908)，並為獨立第三方。
- (4) 深圳德豐傑壹號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑壹號」)、深圳德豐傑貳號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑貳號」)及深圳德豐傑參號產業基金合夥企業(有限合夥)(「德豐傑參號」)均為在中國成立的有限合夥企業。德豐傑壹號的普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司(「新龍脈聯合」)。德豐傑貳號的普通合夥人為北京新龍脈紀元投資管理中心(有限合夥)(「新龍脈紀元」)。德豐傑參號的普通合夥人為北京新龍脈卓越投資管理中心(有限合夥)(「新龍脈卓越」)。新龍脈聯合、新龍脈紀元及新龍脈卓越由曲敬東先生、肖蕾女士及王雨菽女士最終控制，彼等均為獨立第三方。
- (5) 北京新龍脈壹號投資基金管理中心(有限合夥)(「新龍脈壹號」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為新龍脈聯合。有關新龍脈聯合的詳情，請參閱上文附註4。
- (6) 寧波梅山保稅港區眾咖投資管理合夥企業(有限合夥)(「眾咖投資管理」)為在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司，而寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司由任振泉先生及劉昊先生分別擁有99%及1%，兩人均為獨立第三方。

歷史及重組

第一人居的歷史及股權變動

註冊成立

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

成立股份有限公司

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

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

附註：

- (1) 有關第一資產的更多資料，請參閱本節「一集團架構－第一物業的歷史及股權變動－成立股份有限公司」。
- (2) 有關新動力(北京)建築科技有限公司及智慧鴻業投資(北京)有限公司的更多資料，請參閱本節「一集團架構－附屬公司」附註(2)。
- (3) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。賈岩先生及潘鳳偉先生為我們的董事及／或我們的附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。

歷史及重組

- (4) 奇浪商務諮詢(上海)有限公司為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司，並自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (5) 北京長天資產管理有限公司由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，及自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (6) 其他37名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員，彼等當時各自持有第一人居不超過3.3%股權。

於新三板掛牌

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

於2018年10月31日，第一人居通過股東決議案使用其資本儲備向其當時的現有股東按每持有每十股股份發行16.347946股紅股。完成有關股份發行後，第一人居的股本由人民幣13,283,768元增加至人民幣35,000,000元。除上文所披露者及股東之間於新三板平台上進行的股份轉讓外，於第一人居於新三板掛牌期間，第一人居的股本概無其他重大變動。張雷先生及張鵬先生作為控股股東，於第一人居於新三板掛牌的整個期間直接及間接持有第一人居不少於50%股權。

新三板合規記錄及終止掛牌的原因

董事確認，據其所深知，於第一物業及第一人居於新三板掛牌期間：

- (1) 第一物業及第一人居各自的營運於所有重大方面遵守新三板的所有適用規定；
- (2) 第一物業及第一人居各自並無遭任何相關執法機構處以任何重大行政罰款；及
- (3) 並無有關第一物業及第一人居之前於新三板掛牌的其他事宜須提請聯交所及股東垂注。

歷史及重組

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

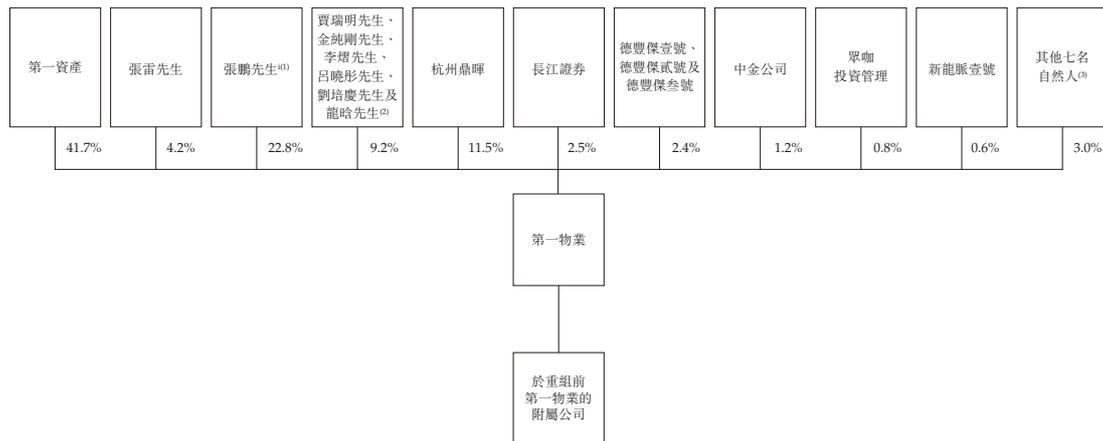
第一物業與第一人居合併

於2020年2月28日，為提升我們作為囊括全物業生命週期的綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭優勢並充分利用第一物業與第一人居合作產生的協同效應，我們以第一物業收購第一人居的72.1%股權合併兩間公司。有關更多資料，請參閱本節「重組－3.國內重組－第一人居－自新三板終止掛牌及被第一物業收購」。

重組

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

第一物業

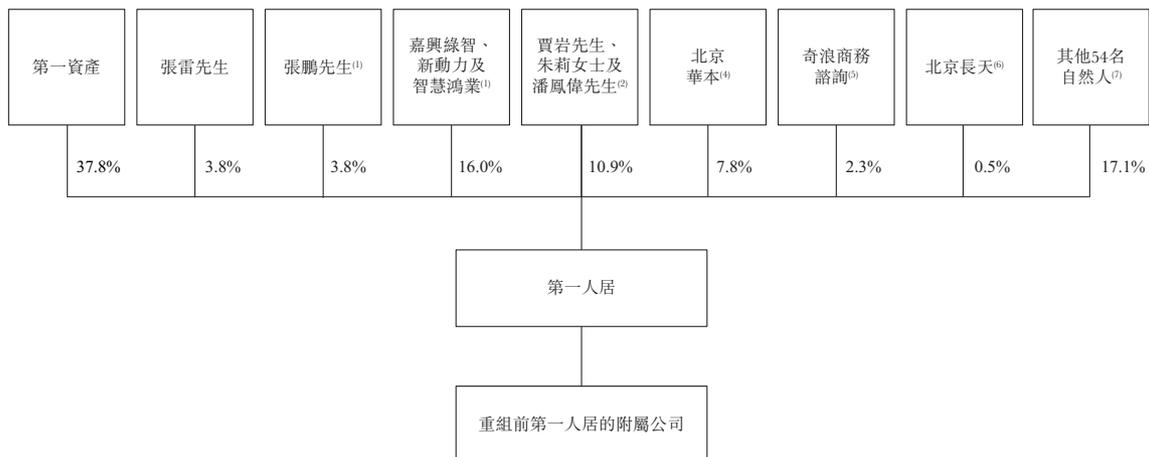


歷史及重組

附註：

- (1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- (2) 賈瑞明先生、金純剛先生、李熠先生、呂曉彤先生、劉培慶先生及龍晗先生分別持有第一物業約1.4%、0.1%、2.8%、2.1%、1.4%及1.4%權益。金純剛先生、劉培慶先生及龍晗先生為董事，因此為我們的關連人士。賈瑞明先生為我們附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為我們附屬公司的董事，因此為我們的關連人士。
- (3) 其他七名自然人為王晶麗女士、張世紅先生、喬廷夫先生及趙亮先生（彼等現為／曾為張雷先生控制的公司的僱員但並非我們的關連人士）、李慶昌先生（我們的高級管理層成員及附屬公司董事）、牛嬌女士（我們的高級管理層成員）及劉政先生（我們附屬公司的僱員但並非我們的關連人士）分別持有第一物業約1.4%、1.1%、0.2%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權。

第一人居



附註：

- (1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- (2) 嘉興綠智股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「嘉興綠智」）、新動力（北京）建築科技有限公司（「新動力」）及智慧鴻業投資（北京）有限公司（「智慧鴻業」）分別持有第一人居7.9%、5.7%及2.4%股權。嘉興綠智由張雷先生最終控制。有關新動力（北京）建築科技有限公司及智慧鴻業投資（北京）有限公司的更多資料，請參閱本節「集團架構－附屬公司」附註2。
- (3) 賈岩先生、朱莉女士及潘鳳偉先生分別持有第一人居約7.0%、0.2%及3.7%股權。賈岩先生及朱莉女士為我們的董事，因此為我們的關連人士。潘鳳偉先生為本公司的高級管理層人員及第一人居的董事，因此為我們的關連人士。
- (4) 北京華本聯合仁達投資中心（有限合夥）（「北京華本」）自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，其普通合夥人為獨立第三方北京華本聯合投資管理有限公司。
- (5) 奇浪商務諮詢（上海）有限公司（「奇浪商務諮詢」）自2019年12月31日起不再為第一人居的股東，為獨立第三方Alpha General Limited的全資附屬公司。

歷史及重組

- (6) 北京長天資產管理有限公司（「北京長天」）由獨立第三方京東數字科技控股有限公司全資擁有，且自2019年12月31日起不再為第一人居的股東。
- (7) 54名自然人股東為獨立第三方或第一人居、第一資產或當代置業集團的僱員（並非我們的關連人士），彼等各自持有第一人居不超過3.9%股權。

為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及上市工具。

1. 離岸重組

成立本公司

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

成立第一綠色服務

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

成立第一服務控股(香港)

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

2. 第一物業的股權於本公司的反映

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

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

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

歷史及重組

於2020年5月29日，本公司分別向皓峰、志遠環球、龍哈管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、曉彤集團、CICC Global及上海蠡源配發及發行22.7703股、2.8006股、1.4015股、1.4015股、0.2102股、11.5232股、3.0008股、2.0773股、1.2387股及0.8347股每股面值1.00美元的股份。有關股東的更多資料，參閱本節「一公司及股權架構」。

3. 國內重組

第一物業－自新三板終止掛牌及轉讓股權

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

於終止掛牌後第一物業的股權轉讓列示如下：

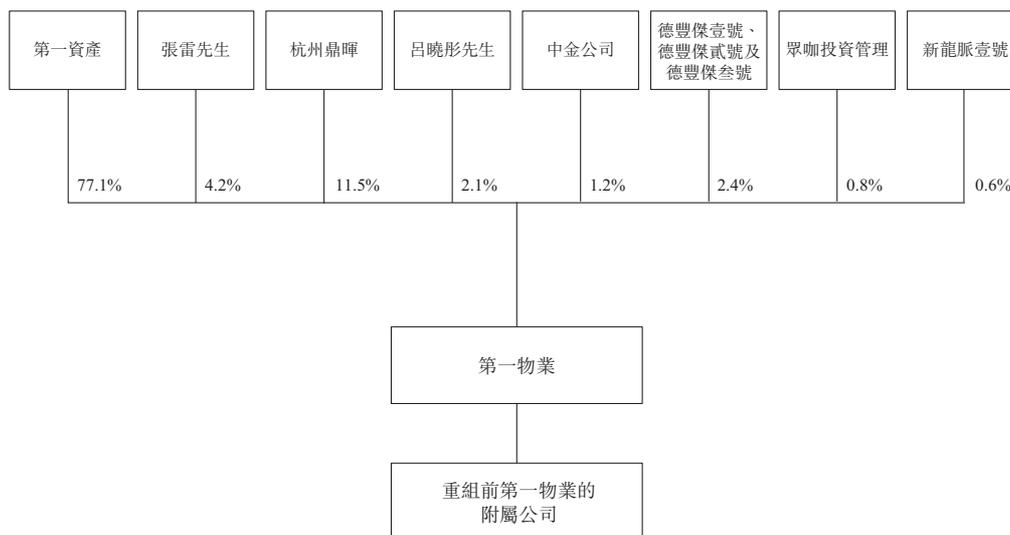
於2019年12月24日，張鵬先生、李熠先生、王晶麗女士、龍哈先生、賈瑞明先生、劉培慶先生、張世紅先生、李慶昌先生、金純剛先生、趙亮先生、牛嬌女士及劉政先生分別將於第一物業的22.8%、2.8%、1.4%、1.4%、1.4%、1.4%、1.1%、0.1%、0.1%、0.1%、0.03%及0.03%股權轉讓予第一資產，代價合共為人民幣13,920,000元。代價由各方經公平磋商後釐定，於2019年12月28日悉數結付。

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

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

歷史及重組

下圖列示緊隨上述股權轉讓後第一物業的公司及股權架構：



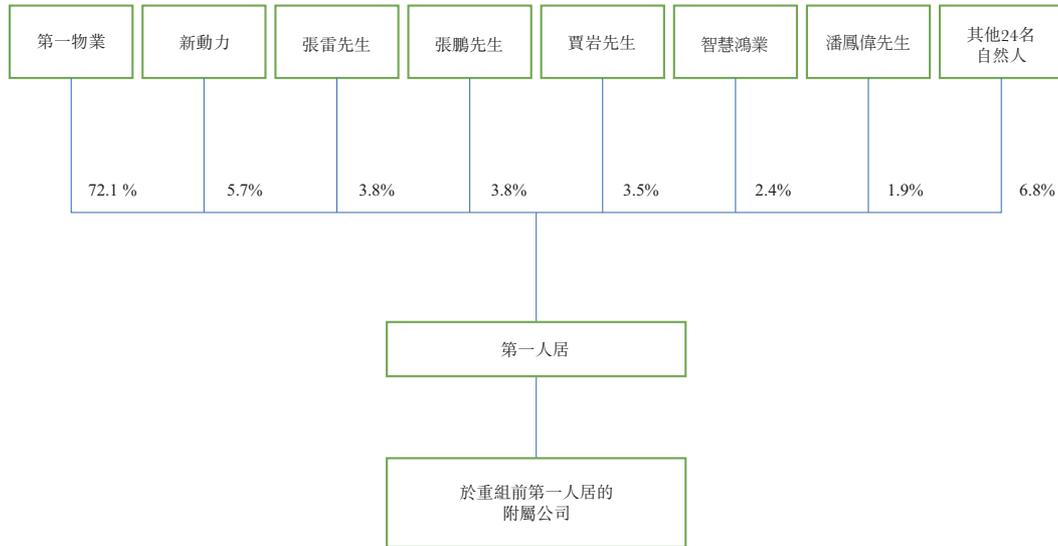
第一人居 – 自新三板終止掛牌及被第一物業收購

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

於第一人居終止掛牌後，第一資產及張雷先生直接及間接自當時現有股東合共收購第一人居34.3%的實益權益，代價合共為人民幣37,484,000元。代價由訂約方經公平磋商後釐定，以及於2020年5月12日悉數結付。因此，張雷先生及其控制的公司合共擁有第一人居84.0%的實益權益。於2020年2月28日，第一資產及張雷先生轉讓於第一人居72.1%的實益權益予第一物業，代價為人民幣180,291,500元及於2020年5月9日悉數結付。代價由各方經公平磋商並考慮未經分派的累計溢利及其他權益後而釐定。

歷史及重組

下圖列示於緊隨股權轉讓及收購後第一人居的公司及股權架構：



附註：

參閱第110頁的附註2。

第一服務控股(香港)收購第一物業

於2020年4月8日，第一資產及張雷先生分別將於第一物業的64.6%及4.2%股權轉讓予第一服務控股(香港)，代價合共為人民幣71,203,772元，將根據協議的條款結付。代價基於獨立估值由各方經公平磋商後釐定。

於2020年5月21日至2020年5月29日，呂曉彤先生、杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理向第一資產轉讓第一物業18.7%股權，代價合共為人民幣104,327,734元，將根據協議的條款結付。代價由各方經公平磋商後釐定。

於2020年5月29日，第一資產向第一服務控股(香港)轉讓第一物業31.2%股權，代價合共為人民幣32,358,653元，將根據協議的條款結付。代價基於獨立估值由各方經公平磋商後釐定。

歷史及重組

[編纂]前投資

於第一物業於新三板掛牌期間，其經歷多輪增資及發行股份予(其中包括)杭州鼎暉、中金公司、德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號、新龍脈壹號及眾咖投資管理(「[編纂]前投資」)。有關增資及該等投資者背景的詳情，請參閱本節「一集團架構—第一物業的歷史及股權變動—於新三板掛牌」。

作為重組的一部分，本公司於緊接重組前按於第一物業的股權比例向(i)杭州鼎暉的境外聯屬人士上海鼎暉耀家，(ii)中金公司的境外聯屬人士CICC Global，(iii)德豐傑壹號、德豐傑貳號、德豐傑叁號及新龍脈壹號的境外聯屬人士上海鷗堤藹，及(iv)眾咖投資管理的境外聯屬人士上海蠶源配發及發行股份。於2020年5月29日，上海鼎暉耀家、CICC Global、上海鷗堤藹、上海蠶源及控股股東訂立股東協議(「股東協議」)，反映投資者與彼等於第一物業的股權有關的先前權利。

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

下表載列[編纂]前投資的主要條款：

| | 上海鼎暉耀家 | CICC Global | 上海鷗堤藹 | 上海蠶源 |
|---------------------|---|-------------|------------|------------|
| 出資日期(由相關境內聯屬人士作出) | 2017年7月5日 | 2017年7月5日 | 2018年1月15日 | 2019年9月26日 |
| 已付代價總額(由相關境內聯屬人士作出) | 人民幣60.0百萬元 | 人民幣8.5百萬元 | 人民幣25.0百萬元 | 人民幣10.0百萬元 |
| 代價基準 | 出資的歷史代價經公平磋商、考慮一系列因素而釐定。有關詳情，請參閱本節「一集團架構—第一物業的股權變動—於新三板掛牌」。 | | | |

歷史及重組

| | 上海鼎暉耀家 | CICC Global | 上海鷗堤藹 | 上海轟源 |
|--------------------------------|---|-------------|--------|--------|
| 特別權利 | <p>一名或以上投資者有權享有(其中包括)若干慣常特別權利，包括(i)定期接獲財務及其他資料的權利，(ii)[編纂]並無於若干日期進行的贖回權利，及(iii)反攤薄權利。鼎暉有權於上市前委任一名本公司董事會董事。該等特別權利將於上市時自動予以終止，條件為就上海鼎暉耀家而言，有關上市的公開發售需要合資格為「合資格首次公開發售」，指基於首次公開發售前估值不少於人民幣1,100.0百萬元，於聯交所或經董事會核准的其他國際認可證券交易所的股份(或存託憑證或其存託股份)的確認承諾包銷公開發售。[編纂]。</p> <p>此外，上海鼎暉耀家亦有權享有將於上市後存續的保證回報的權利。有關詳情，請參閱本節「—上海鼎暉耀家與控股股東的協議」。</p> | | | |
| [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 已付每股成本 | [編纂]港元 | [編纂]港元 | [編纂]港元 | [編纂]港元 |
| 較[編纂]範圍的中位數[編纂] | [編纂]% | [編纂]% | [編纂]% | [編纂]% |
| 於緊接[編纂]前於本公司的股權 | 11.5% | 1.2% | 3.0% | 0.8% |
| 於緊隨[編纂]後於本公司的股權 ⁽¹⁾ | [編纂]% | [編纂]% | [編纂]% | [編纂]% |
| [編纂]前投資所得款項用途 | 所得款項已悉數用於業務擴充、資本開支及一般營運資金需求。 | | | |
| 戰略利益 | 董事認為本公司將受益於來自[編纂]前投資的額外資金及該等投資為本公司的優勢及前景提供強大的支持。 | | | |

附註：

(1) 假設[編纂]未獲行使且並未計及根據購股權計劃可能授出的購股權。

歷史及重組

上海鼎暉耀家與控股股東的協議

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

保證回報權

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

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

推薦一名董事的權利

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

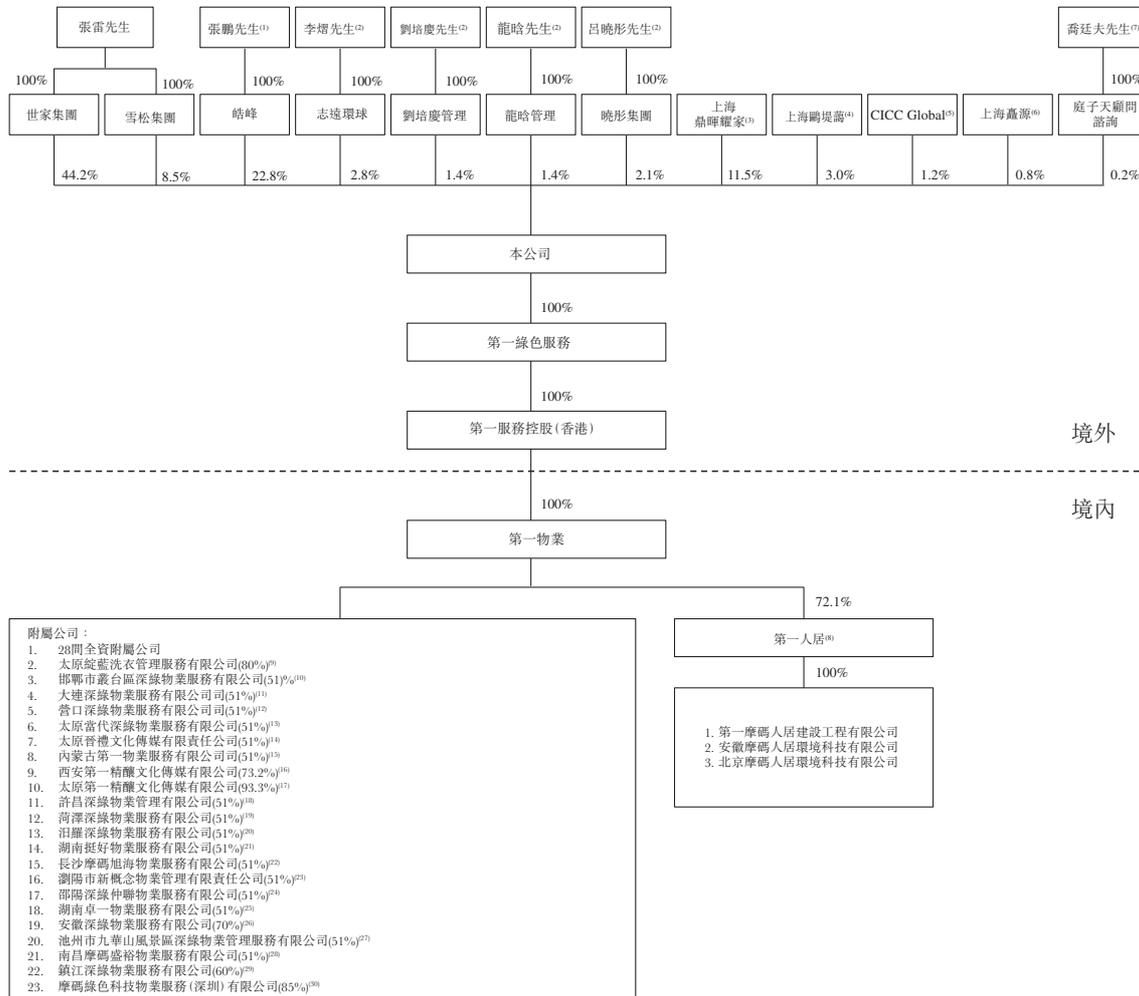
獨家保薦人的確認

獨家保薦人認為，[編纂]前投資的條款符合有關[編纂]前投資的臨時指引HKEX-GL29-12及指引信HKEX-GL43-12。

歷史及重組

公司及股權架構

下圖列示重組完成後及緊接[編纂]前的股權架構：



附註：

- (1) 張鵬先生為我們的控股股東及董事。
- (2) 劉培慶先生為執行董事及第一物業的董事。龍哈先生為非執行董事。李熠先生及呂曉彤先生於過去12個月為第一物業的董事。因此彼等均為我們的關連人士。
- (3) 上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司。有關鼎暉股權投資管理(天津)有限公司的詳情，請參閱「—第一物業的歷史及股權變動—於新三板掛牌」附註(1)。

歷史及重組

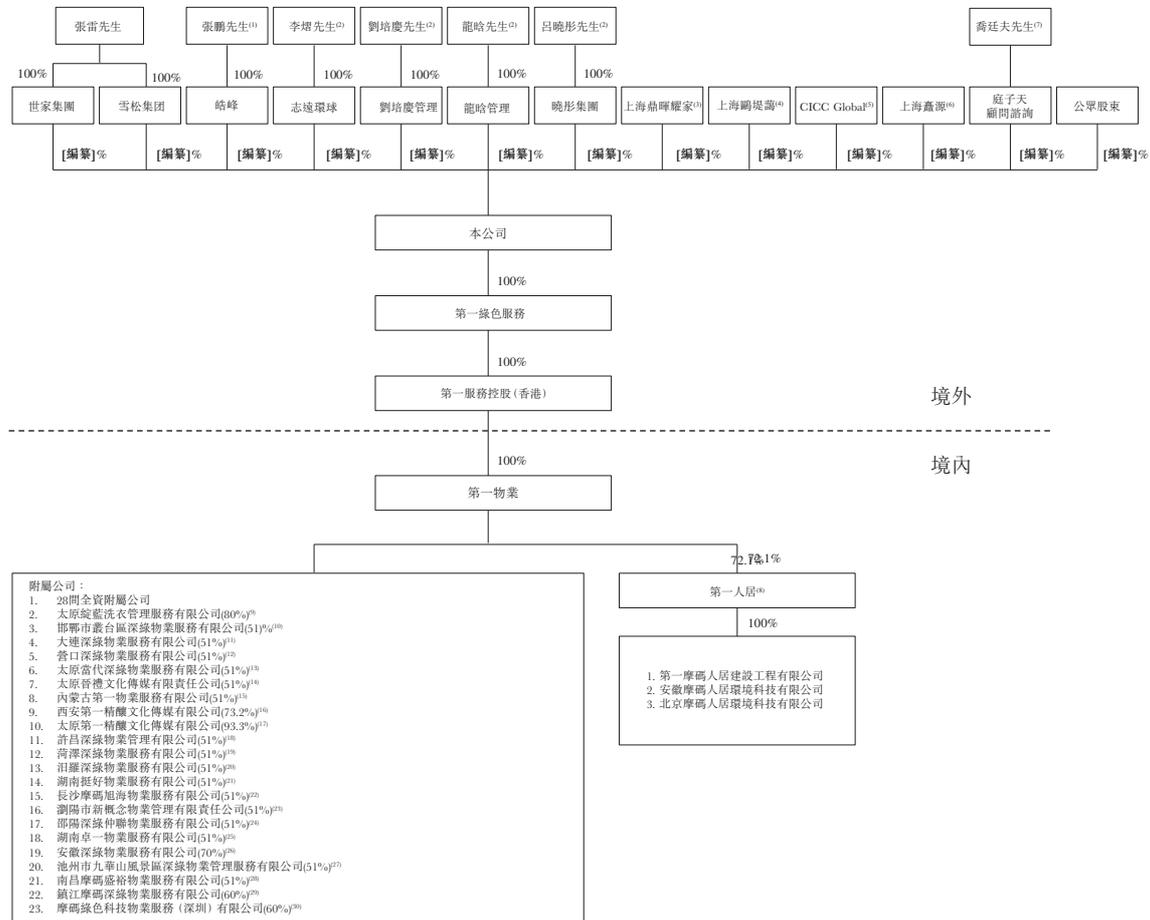
- (4) 上海鷗堤謫企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司。有關北京新龍脈聯合資本管理有限公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(4)。
- (5) CICC Global Industry and Infrastructure Fund Limited為一間日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中金公司的間接全資附屬公司。有關中金公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(3)。
- (6) 上海蠡源企業管理合夥企業(有限合夥)為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司。有關寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司的詳情，請參閱「第一物業的歷史及股權變動－於新三板掛牌」附註(6)。
- (7) 喬廷夫先生為一名獨立第三方。
- (8) 有關第一人居的股權架構，請參閱本節「集團架構－附屬公司」。
- (9) 太原綻藍洗衣管理服務有限公司剩餘20%的股權由獨立第三方曹曼女士(除了為附屬公司的股東)擁有。
- (10) 邯鄲市叢台區深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由中榮和順置業(北京)有限公司擁有，一間主要從事物業開發及管理業務的公司，由北京中業聯合投資顧問有限公司全資擁有，其由獨立第三方王勇先生、賀麗芳女士、常瑞恒先生及邢獻平先生(除了為附屬公司的最終股東)擁有35%、35%、20%及10%權益。
- (11) 大連深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由獨立第三方傅春海先生(除了為附屬公司的股東)擁有。
- (12) 營口深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由遼寧林昌地產集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由湯林昌先生(湯洪昌先生的胞弟)及湯洪昌先生(附屬公司的董事)擁有50.7%及49.3%權益)擁有。
- (13) 太原當代深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由山西萬興集團有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由王東彪先生及梁婕女士擁有55.9%及44.1%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東)擁有。
- (14) 太原晉禮文化傳媒有限責任公司剩餘49%的股權李開宇先生(附屬公司的總經理)擁有。
- (15) 內蒙古第一物業服務有限公司剩餘49%的股權由孫建華先生(附屬公司的董事)擁有。
- (16) 西安第一精釀文化傳媒有限公司剩餘股權由肖釗鵬先生、劉培慶先生、呂曉彤先生、周賀先生及王松先生擁有9.8%、7.3%、4.9%、2.4%及2.4%。劉培慶先生為一名董事，及呂曉彤先生於過往12個月為附屬公司的董事，因此，彼等為關連人士。肖釗鵬先生為附屬公司的總經理。周賀先生及王松先生(並非我們的關連人士)為第一物業或第一資產的僱員。
- (17) 太原第一精釀文化傳媒有限公司由山西第一物業服務有限公司及西安第一精釀文化傳媒有限公司擁有75%及25%權益。
- (18) 許昌深綠物業管理有限公司剩餘股權由河南尚邦物業服務有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由閔艷麗女士(附屬公司董事)全資擁有)擁有。

歷史及重組

- (19) 荷澤深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由奚宏昌先生(附屬公司的董事)擁有。
- (20) 汨羅深綠物業服務有限公司剩餘49%的股權由汨羅市羅江玖號置業有限公司(一間主要從事物業發展的公司，由萬里紅女士及王敏永女士擁有60%及40%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (21) 湖南挺好物業服務有限公司剩餘49%的股權由柳建先生(附屬公司的董事)擁有。
- (22) 長沙摩碼旭海物業服務有限公司剩餘49%的股權由及湖南旭海投資有限公司(一間主要從事房地產發展的公司，由李隧女士附屬公司董事及總經理及葛浩先生(附屬公司的董事的胞弟)擁有51%及49%權益)擁有。
- (23) 瀏陽市新概念物業管理有限責任公司剩餘49%的股權由湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由劉佳榮先生、朱朝華先生及謝春英女士擁有51.8%、25.7%及22.5%權益，三人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (24) 邵陽深綠仲聯物業服務有限公司剩餘49%的股權由鄭平富先生及姚春花女士(兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的股東))擁有。
- (25) 湖南卓一物業服務有限公司剩餘49%的股權由湖南盛世海盟房地產開發有限公司(一間主要從事房地產開發的公司，由獨立第三方唐輝先生(除了為附屬公司的最終股東))全資擁有)擁有。
- (26) 安徽深綠物業服務有限公司剩餘30%的股權由安徽斌銳物業服務有限公司(一間主要從事物業管理及諮詢的公司，由王龍先生及吳巧女士擁有80%及20%權益，兩人均為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (27) 池州市九華山風景區深綠物業管理服務有限公司剩餘49%的股權由安徽九華山投資開發集團有限公司擁有，安徽九華山投資開發集團有限公司由(i)安徽嘉潤投資控股集團有限公司(由李森先生及栾立剛先生擁有93.9%及6.1%權益，兩人均為獨立第三方)(除了為附屬公司的最終股東)及(ii)安徽萬通高速公路管理有限公司(由均李野牧先生及高杰先生擁有60%及40%權益(除了為附屬公司的最終股東))擁有99.55%及0.45%權益。
- (28) 南昌摩碼盛裕物業服務有限公司剩餘49%的股權由江西盛裕物業管理有限公司擁有，江西盛裕物業管理有限公司由南昌縣城市建設投資發展有限公司及南昌市潔佳物業有限公司擁有51%及49%權益。南昌縣城市建設投資發展有限公司由南昌縣國有資產管理委員會(中國政府機關)、國開發基金有限公司(國家開發銀行的全資附屬公司)及中國農發重點建設基金有限公司(中國農業發展銀行的全資附屬公司)擁有97.6%、1.2%及1.1%權益。南昌市潔佳物業有限公司由碧桂園服務控股有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：06098，為獨立第三方(除了為附屬公司的最終股東))擁有。
- (29) 鎮江深綠物業服務有限公司剩餘40%的股權由鎮江致和物業管理有限公司(一間主要從事物業管理服務的公司，由游炎升先生及游小寅女士擁有70%及30%權益，兩人均為附屬公司的董事)擁有。
- (30) 摩碼綠色科技物業服務(深圳)有限公司剩餘的股權由賈瑞明先生、向春林先生、何勝先生、何慶慶先生及房愛琦女士擁有6%、5%、2%、1%及1%。賈瑞明先生為我們的附屬公司第一物業的董事，因此為我們的關連人士。向春林先生為第一物業的僱員(並非我們的關連人士)。何勝先生、何慶慶先生及房愛琦女士為第一物業的僱員(並非我們的關連人士)。

歷史及重組

下圖列示緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後的股權架構（假設[編纂]未獲行使及未計及根據購股權計劃可能發行的任何股份）：



附註：

請參閱第127頁至第129頁附註(1)至(3)。

一致行動協議

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

歷史及重組

國家外匯管理局第37號文

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

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

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，就股份轉讓、收購及出售於上文「一重組」所述本集團的中國企業，本企業根據適用中國法律及法規取得所有監管批文。

商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規定**」）第11條（其於2006年9月8日生效並於2009年6月22日經修訂）要求，倘由中國境內企業或公民成立或控制的外商投資企業有意收購任何其他屬於中國境內企業或公民的中國境內企業的股權或資產，有關收購須遞交予商務部（而非地

歷史及重組

區監管機構)以獲批。此外，併購規定第40條要求境外特殊企業或境外特殊目的企業(為上市而組成並由中國企業或個人直接或間接控制)須於上市及於海外證券交易所買賣有關特殊目的企業的證券前(特別在特殊目的企業收購中國企業股份或股權以換取境外公司的股份的情況下)獲中國證監會批准。

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

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

業 務

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

我們的使命

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

概覽

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。於2018年至2020年三個年度各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握着管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」（連同「綠色建築設計標識」，稱為「綠色建築標識」）認證，證明了我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，在2020中國物業服務百強企業中，我們擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。

於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案時，我們尋求通過結合科學方法與專業技術來提升人居環境及提高生活條件，並同時做到保護環境。為此，我們已建立了強大的研發能力，並註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利。我們的服務組合滿足客戶在其物業開發的初期設計、施工建造及交付後階段的不同需求，可分為以下三條業務線：

- 物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修及保養；

業 務

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

自我們於1999年開展業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。於2019年12月31日，我們的合約建築面積的業務版圖涵蓋中國19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米以36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，以及合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積由2017年的1.0百萬平方米以複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而在管的第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商應佔的合約建築面積由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。於建立及培養與第三方開發商的關係時，我們亦可依靠當代置業集團為業務商機來源。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。我們有信心，我們與當代置業集團長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備及品牌知名度中獲益。

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加至2019年的人民幣624.7百萬元，複合年增長率為28.4%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為18.4%。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元增加至2019年的人民幣83.9百萬元，複合年增長率為41.6%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為26.1%。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

業 務

競爭優勢

我們相信，下列優勢令我們取得成功，並將繼續讓我們在競爭者中脫穎而出：

提供綠色物業管理服務方面的專長及經驗

我們專注於在中國提供綠色物業管理服務。於2018年至2020年三個年度各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握著管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」認證，證明我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，我們擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，於2020中國物業服務百強企業中，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。於提供綠色物業管理服務時，我們尋求通過結合科學方法與專業技術來提升人居環境，並同時做到保護環境。

根據中指院，綠色建築標識認證為中國公認的環保建築衡量標準之一，於中國物業管理及物業開發行業獲高度認可。住建部及其地方行政部門主要負責監管「綠色建築」及起草和修訂相關行業標準及「綠色建築評估標準」內的認證規定。「綠色建築評估標準」對「綠色建築」的管理設定更高的標準，此未必適用於非認證物業的管理。管理「綠色建築」要求物業管理公司瞭解及調整其營運，以符合取得及維護「綠色建築標識」所需的各項認證規定。我們管理的北京當代MOMA於2013年6月首次獲得認證，是中國首個獲「綠色建築三星運營標識」認證並成為全國首個獲得續評的「綠色建築三星運營標識」認證的住宅物業。有關「綠色建築」認證的規則要求的更多資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理服務－綠色物業管理服務－綠色建築標識認證要求」。

業 務

中國政府已頒佈有關節能環保的指令方針。例如，於2019年10月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，當中提出到2022年，「綠色建築」的建築面積應至少佔中國各城鎮新開發物業總建築面積的60%的目標。相關指令方針產生綠色物業管理服務的額外需求，提升我們的增長潛力，而我們憑藉服務組合、綠色科技、知識及經驗，有足夠能力滿足該等需求。有關產生綠色物業管理服務需求的監管、行業及社會經濟發展的進一步資料，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業－行業增長驅動因素」。

自我們於1999年開始業務以來，我們尋求迅速擴張並獲得財務上的成功。憑藉我們的綜合服務組合，我們能夠實現每平方米收益人民幣46.1元，而2020物業管理百強企業的每平方米收益為人民幣24.3元。我們擴大合約建築面積的業務版圖至涵蓋19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米以36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，我們的合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米以50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

深厚的科技專長及強勁的研發實力

過往，我們擁有深厚的科技專業知識儲備及強勁的研發實力。我們整合該等資源，提供一系列綠色物業管理服務及綠色人居解決方案。我們的技術彰顯於下列主要特徵中：

- **強大的設計及諮詢能力。**我們能提供與能源系統有關的多類綠色科技諮詢服務。我們分析氣候及天氣條件的影響，並考慮多個變量（如地理位置、物業類型及建築物特徵），以營造理想的室內環境。於往績記錄期間，我們建立能源預測能力，並於中國提供綠色科技諮詢服務。能源預測為通過應用統計數據預測能源的需求及釐定能源價格，並讓我們制定能源系統解決方案，在能源需求與成本因素間取得平衡。於最後實際可行日期，我們72個綠色科技諮詢服務聘約中的34個來自第三方，包括公開上市的第三方開發商。我們相信，通過與該等客戶合作，我們可累積市場經驗及打造品牌知名度。

業 務

- 強大的管理及營運能力。我們的服務組合的發展涉及綠色科技的管理與營運。我們相信，我們具備高品質精準管理及運營綠色科技系統的知識及經驗。例如，在提供能源運維服務時，我們收集能源數據並上傳至自主研發的綠色雲平台。綠色雲平台讓我們能集中監控運營中的能源站，並藉助能源數據修訂節能措施。此外，於能源運維項目出現問題時，綠色雲平台令我們可發現問題並及時有效響應，這意味著我們具備數據分析技能以改善管理及營運服務。我們可主動發現並回應客戶未提示的問題。我們管理及營運綠色科技的能力亦可於我們推行綠色節水系統、綠色節能電梯系統及綠色太陽能熱水系統中體現。該等綠色科技可讓我們的在管物業節約能源及減少水電成本。我們的僱員利用其管理及營運經驗開發專利技術。更多資料，參閱「－綠色科技、智能社區」。
- 強大的綠色科技研發能力。我們相信，綠色科技的研發將提升我們提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案的 ability。於最後實際可行日期，我們已註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利，並已申請註冊另外一項發明專利及四項實用新型專利。我們亦能夠為第一物業及第一人居取得國家及地方的「高新技術企業」證書。此外，我們已開發三代獲獎的恐龍系列產品。我們認為，設計作被動式房屋專用的預製產品恐龍三號具有成本及節能的雙重競爭優勢。更多詳情請參閱本節「－綠色人居解決方案－恐龍系列產品銷售」。

可見證我們研發能力的是，於往績記錄期間，我們獲邀參與起草或修訂多項行業標準，包括於2017年11月參與中國質量檢驗協會的中小學新風淨化系統技術規程、於2018年4月參與北京市住房和城鄉建設委員會及北京市質量技術監督局的北京市地

業 務

方標準居住建築新風系統技術規程及於2019年9月參與中國建築協會的主動式建築評價標準。我們相信，參與該等合作有助我們進一步獲得有關節能技術的見解，從而持續領跑綠色科技的發展。

通過提供良好客戶體驗與優質服務，及標準化管理體系，以實現高客戶滿意度

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

- 我們能為客戶提供舒適的人居體驗。為向客戶提供舒適的居住體驗，我們尋求達到恆溫、恆濕、恆氧及恆靜的「四恆目標」。我們豐富的綠色人居解決方案，讓我們就如何保持溫度在20-26攝氏度、濕度在30-70%、每小時換氣0.5-0.8次以及噪音在35-40分貝，向客戶提供意見及協助。該等方案包括我們營運能源站提供符合季節溫度的中央供暖及中央製冷的能源運維服務以及我們設計及安裝增強室內舒適度的能源系統的綠色科技諮詢及系統安裝服務。此外，我們已開發能夠去除PM2.5且保持空氣清新純淨的恐龍系列產品。我們亦擁有我們認為能改善客戶生活質量的綠色物業管理服務組合。我們利用專業知識管理當代置業集團及其聯屬公司旗下健身會所、幼兒園、共同工作空間、酒店及公寓的生態系統，旨在推廣舒適健康的生活方式。
- 我們已建立令我們能夠維持及提升服務質量的流程化及標準化管理體系。我們已制定監控及標準化服務質量的內部制度，以盡量減少人為錯誤及確保表現一致。我們擁有一系列涵蓋挑選及管理分包商等業務各方面的政策及程序，以及環境管理部、客服部、信息管理部及研發部的標準運營程序。我們的措施令我們取得並維持質量控制認證，例如GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理、GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理及ISO45001:2018職業健康與安全等質量認證。

業 務

我們於提升客戶體驗、獲取客戶滿意度及鞏固行業聲譽方面擁有良好的往績記錄。根據中指院，我們能夠取得高於行業平均水平的客戶滿意度總分。於2019年，我們的平均客戶滿意度總分為84.7，而物業管理行業的平均客戶滿意度為75.3。於2018年至2020年三年間各年，中指院將我們評為「中國物業服務百強服務品質領先企業」之一，而於2019年億翰智庫將我們列入「2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業」50強名錄以表示對我們的認可。基於上文所述，我們對我們提高客戶體驗的能力充滿信心，而我們相信此能力有助於且將繼續有利於我們維繫及擴大我們的客戶群。

由我們獨立業務開發能力鑄就並由當代置業集團支撐的巨大增長機遇

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

我們的增長可佐證我們獨立發展業務的能力。於往績記錄期間，第三方開發商應佔在管建築面積及收益均有所增加。我們為第三方開發商管理的建築面積由2017年的1.0百萬平方米以複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商應佔的訂約建築面積，由2017年12月31日的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年12月31日的10.8百萬平方米。我們每年的投標數目穩定增加，及於2017年、2018年及2019年各年，我們在第三方開發商開發的物業的招標中的中標率維持在高於50.0%的水平。於2019年12月31日，我們來自第三方開發商的服務聘約包括位於中國上海、天津、江西、河南及湖南等地區的28個城市的住宅社區、商業寫字樓及政府設施。

業 務

我們亦得到當代置業集團的鼎力支持，作為可靠的商機來源。舉例而言，當代置業集團擁有非住宅物業組合，讓我們能夠豐富物業管理組合。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。於2019年12月4日，我們與當代置業訂立總物業管理框架合約，據此，我們同意為當代置業集團提供物業管理服務（「**當代置業總物業管理框架協議**」）。當代置業總物業管理協議於2020年1月1日生效及直至2022年12月31日有效。我們預期，本集團的成員公司將不時及在有需要時與當代置業集團的成員公司訂立單獨的物業管理合約，訂明具體條款及條件。進一步詳情，請參閱本文件「**關連交易**」。於過去五年，當代置業集團一直位居中國物業開發商百強之列並獲中指院評為「2019中國特色地產運營優秀企業綠色科技地產」。根據其年報，當代置業集團（連同其合營企業及聯營公司）於2019年12月31日於中國持有的土地儲備為11.9百萬平方米。我們預期當代置地集團將繼續助力帶動我們日後的增長及擴張。

經驗豐富管理團隊由人才儲備支撐

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

業 務

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

業務策略

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

透過多種渠道持續擴充我們的綠色物業管理業務規模

作為綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商，我們計劃持續擴大市場份額。我們將進行若干業務發展活動，提高我們在物業開發商客戶間的知名度，有助於我們在投標中取得成功。舉例而言，我們將增強與現有的幫助監督及管理物業開發項目的公司的關係及建立新的聯係。我們亦將尋求與物聯網服務供應商建立關係，其通常參與物業開發項目的初期階段，尤其是與商業物業及公共設施有關。此外，為實現內生增長，我們將通過參與更多行業會議及投標，增加針對第三方開發商的營銷及公關活動。

此外，我們將尋求策略性收購或投資中小型物業管理公司。我們的目標為在當地不斷提升知名度及擁有巨大增長潛力的物業管理公司。我們將考慮的關鍵指標包括物業管理規模及財務表現。一旦我們完成相關收購，我們將向收購標的傳遞打造舒適及綠色社區的信念。在適當情況下，我們將於新取得物業管理項目使用綠色科技及環保措施。有關我們挑選標的物業管理公司的標準的更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」。

業 務

為擴大我們在中國各地的業務版圖，我們將業務擴張重心放在長三角地區及珠三角地區。根據中指院，位於該等區域的許多城市人口密集、經濟發達且願意在超出基本生活必需品方面進行消費以追求更高生活水平的消費者群體，而其他城市仍在發展基礎設施。我們有信心可以於該兩個地區的城市獲取大量項目。我們不僅致力於通過綠色物業管理服務組合提高資產價值，亦具備節能技術能促進城市的環保發展。

我們計劃投資[編纂][編纂]淨額約[編纂]%於戰略收購。於最後實際可行日期，我們並無發現符合我們標準的任何適當標的。

投資能源運維項目及取得能源站運維權

我們設計、興建及運營能源系統及能源站，提供綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及能源運維服務，彼等均為我們綠色人居解決方案組合的一部分。我們擬加大力度獲取該業務線的服務聘約，我們認為其對我們的收益結構及打造舒適及綠色社區的任務而言至關重要。

我們將尋求選擇性投資能源運維項目及取得經營能源站的權利（「**能源運維權**」）。於挑選潛在能源運維項目時，我們將統計盈利能力、位置、規模及物業類型等標準。我們優先考慮投資位於一二線城市及郊區的能源運維項目，特別是為政府樓宇以及大學、醫院及酒店等公共設施進行供給的能源站。我們的投資涉及協助物業開發商或業主建立或升級能源站、利用能源預測能力確保彼等可以有利可圖及生態友好的方式運營。我們的投資以取得能源運維權為整體目標。我們將加大市場調研及業務拓展力度，以挖掘潛在投資機會。根據中指院，集中提供供暖的需求近年來有所增長，特別是中國南方地區。我們預期能源站的受歡迎程度將會增加並日益感興趣於住宅社區及各種非住宅物業安裝能源站。

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

業 務

我們計劃投資[編纂][編纂]淨額約[編纂]%收購能源站運營權。我們有信心此舉將為長期發展打下基礎。

發展智慧社區及提升我們的信息技術系統

我們擬提升我們的信息技術系統發展智慧社區，以提升客戶體驗。我們會適時將該等措施與硬件升級相結合，以提升我們的經營業績。

首先，我們將開發一個多功能的線上平台，以改善業主及住戶的居住體驗。該平台整合例如公共通知、團購協調、線上購物、維修及保養請求、支付物業管理費及智能進出控制等功能。我們亦將努力通過硬件升級以發展我們的智能社區。舉例而言，我們將建立物聯網平台以集中協調住宅社區安保及能源數據收集。我們物業管理項目中有關訪問控制及監控設施，及能源數據收集設備的硬件升級將為此提供支持。我們亦計劃開展進行與軟件及硬件升級大致相同的計劃，以建立自動停車場管理系統。預期我們在發展智能社區方面的努力將減少我們對人工勞力的依賴並將人為失誤降至最低，從而提高我們的營運業績。

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

業 務

我們開發智能社區的所有措施旨在改善服務質量。我們認為其將讓我們更好地了解客戶的需求並以此為客戶提供定制服務，特別是線上系統能夠促進收集客戶偏好相關的數據。我們預期將分配[編纂][編纂]淨額的[編纂]%以發展智慧社區。

持續研發並商業化的綠色科技

於往績記錄期間，我們自綠色人居解決方案產生的收益由2017年的人民幣101.3百萬元以複合年增長率23.5%增加至2019年的人民幣154.6百萬元。我們認為擴大綠色人居解決方案服務的組合可提高增長潛力及增加收益來源。為此，我們將繼續研發將可讓我們打造舒適綠色社區的綠色科技。

首先，我們將深入研究能源系統技術，讓我們實現「四恆目標」。例如，我們擬研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能（其中一項研究與在冬季存儲能源，以在夏季使用以提供中央製冷有關）。我們相信，此研究對能源存儲領域具重大意義，且研究成果將用於向高端物業提供綠色科技諮詢及系統安裝服務。此外，我們將探索使用物聯網、大數據及人工智能技術運營能源站提高營運效率的可能性。我們的目標為實現遠程、自動化及集中式能源運營。

我們的願景亦包括主要通過改進現有功能升級恐龍系列產品，以完善其現有功能。舉例而言，我們將尋求使用若干高+效過濾及VOC去除材料，從而增強其空氣淨化能力。我們相信，我們的多種預期的改善將更好地幫助我們的客戶實現「四恆目標」，以享有舒適健康的生活方式。

為達成研發目標，我們可能加強有關市場趨勢的研究工作。我們將參與更多行業會議及探索與大學及研究機構及工程專家合作的可行性。此外，我們將招聘具備科技相關資歷及相關工作經驗的專才。有關計劃招聘活動的更多資料，請參閱本節「一業務策略－繼續吸引及培養人才」。

業 務

根據中指院，此服務分部有龐大的市場潛力。其市場分散的特點為個別企業提供發展和整合市場的機會。為成為市場領導者，我們將投資[編纂][編纂]淨額的[編纂]%，研發綠色科技。

繼續吸引及培養人才

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

同時，我們亦將繼續建立畢業生招聘計劃「匠才生計劃」。招聘畢業生為其中一種方法，透過此法，我們可為員工架構中注入年輕的力量和創新理念。我們擬組織更多「匠才生計劃」活動，協助畢業生融入我們的企業文化，並向其傳授基本技能。該等活動包括在畢業生正式上班前實習期間開設的專門培訓課程及閱讀俱樂部。在培養年輕畢業生方面，我們希望傳授我們的專業知識、企業價值觀及職業道德。

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

我們推崇創意、技能及努力方面的良性競爭，並希望創造具有歸屬感及社區意識的企業文化。我們認為，此舉將促進本集團的員工忠誠度，及建立穩定的僱員架構，以有效執行企業政策及提升我們的品牌價值。我們擬投資[編纂][編纂]淨額[編纂]%，吸引及培育下一代領軍人物。

業 務

我們的業務模式

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

| | |
|-----------------|---|
| 物業管理服務 | 我們向物業開發商、業主及住戶提供標準範疇的物業管理服務，主要包括清潔、保安、園藝及維修與保養。我們的在管物業組合包括住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業為並非為居住用途而建的物業，主要包括寫字樓、政府設施、酒店及購物中心。 |
| 綠色人居解決方案 | 我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案。該等服務主要包括(i)能源運維服務；(ii)綠色科技諮詢服務；(iii)系統安裝服務；及(iv)恐龍系列產品銷售。 |
| 增值服務 | 我們向非業主、業主及住戶提供增值服務。我們的增值服務主要包括(i)停車場管理服務；(ii)公共區域租賃服務；(iii)協銷服務；(iv)家居服務；及(v)初步規劃及設計諮詢服務，包括實地設計諮詢、建設階段察驗、協銷諮詢及分戶查驗。 |

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 202,401 | 40.8 | 272,818 | 43.7 |
| 綠色人居 解決方案 | 101,293 | 26.7 | 128,746 | 26.0 | 154,550 | 24.7 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 |
| 總額 | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 |

業 務

憑借物業管理及增值服務，我們具備管理「綠色建築」(適用於獲評為「綠色建築標識認證」的物業)的能力。根據中指院，綠色建築標識認證為中國物業管理及物業開發行業公認的環保建築衡量標準之一。「綠色建築評價標準」對管理「綠色建築」設置更嚴格的標準，這些標準可能不適用於管理非認證物業，而我們已積累技能及經驗滿足相關標準。我們亦提供一系列綠色人居解決方案，協助客戶建立及經營環保物業。

我們的服務組合令我們可滿足客戶在初步設計及物業開發施工階段或交付後物業管理階段所產生的需求。下圖闡述我們於物業生命週期不同階段提供的服務：

| | 初期設計 | 施工建造 | 交付後 ⁽¹⁾ |
|----------|--|---|--|
| 物業管理服務 | | | <ul style="list-style-type: none"> • 清潔 • 保安 • 園藝 • 維修及保養 |
| 綠色人居解決方案 | <ul style="list-style-type: none"> • 能源系統及綠色建築標識相關的綠色科技諮詢服務 | <ul style="list-style-type: none"> • 系統安裝服務 • 恐龍系列產品銷售 | <ul style="list-style-type: none"> • 能源運維服務 • 能源系統及綠色建築標識相關的綠色科技諮詢服務 • 系統安裝服務 • 恐龍系列產品銷售 |
| 增值服務 | <ul style="list-style-type: none"> • 初步規劃及設計諮詢服務 — 實地設計諮詢 | <ul style="list-style-type: none"> • 協銷服務 • 初步規劃及設計諮詢服務 — 建設階段查驗 • 初步規劃及設計諮詢服務 — 協銷諮詢、分戶查驗 | <ul style="list-style-type: none"> • 停車場管理服務 • 家居服務 • 公共區域租賃服務 • 協銷服務 |

附註：

(1) 交付後指物業開發商就物業管理交付物業的階段。

業 務

物業管理服務

概覽

我們自2001年起提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的全部物業，並自2016年6月起開始管理由第三方開發商開發的物業。於2019年12月4日，我們與當代置業訂立總物業管理合約，據此，我們協定向當代置業集團提供物業管理服務（「當代置業總物業管理協議」）。當代置業總物業管理協議於2020年1月1日生效及直至2022年12月31日有效。我們預期，本集團的成員公司將不時及在有需要時與當代置業集團的成員公司訂立單獨的物業管理合約，訂明特定條款及條件，例如要求的物業管理服務類型、物業管理費及服務條款。更多詳情請參閱「關連交易」。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們在管物業的總建築面積分別為7.3百萬平方米、10.6百萬平方米及13.5百萬平方米。於2017年、2018年及2019年，為當代置業集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣150.2百萬元、人民幣173.7百萬元及人民幣216.5百萬元，分別佔我們同期物業管理服務產生的收益總額95.2%、85.8%及79.4%。下表載列我們於所示日期及於所示期間按物業開發商類型劃分的在管總建築面積及物業管理服務產生的收益明細：

| | 於12月31日及截至該日止年度 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|-------|---------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|-------|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | |
| | 項目數目 | 在管 | | 收益 | 項目數目 | 在管 | | 收益 | 項目數目 | 在管 | | 收益 |
| | | 建築面積 | 收益 | | | 建築面積 | 收益 | | | 建築面積 | 收益 | |
| | 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | | | |
| | 平方米 | 千元 | % | 平方米 | 千元 | % | 平方米 | 千元 | % | | | |
| 當代置業集團 ⁽¹⁾ | 49 | 6,325 | 150,235 | 95.2 | 53 | 7,475 | 173,670 | 85.8 | 63 | 9,363 | 216,487 | 79.4 |
| 第三方開發商 ⁽²⁾ | 11 | 993 | 7,505 | 4.8 | 22 | 3,151 | 28,731 | 14.2 | 31 | 4,180 | 56,331 | 20.6 |
| 總計 | 60 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 75 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 94 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

業 務

附註：

- (1) 包括當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團擁有控制性權益的物業。
- (2) 指獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團並不持有控制性權益的物業。

我們成功將第三方開發商開發的在管物業建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米。此外，管理第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。在管建築面積及收益增長主要由於我們持續拓展業務。

與該趨勢相符，我們亦能增加自第三方開發商獲得的合約建築面積，由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。下表載列於所示期間內在有關日期及按物業開發商類型劃分的合約建築面積明細：

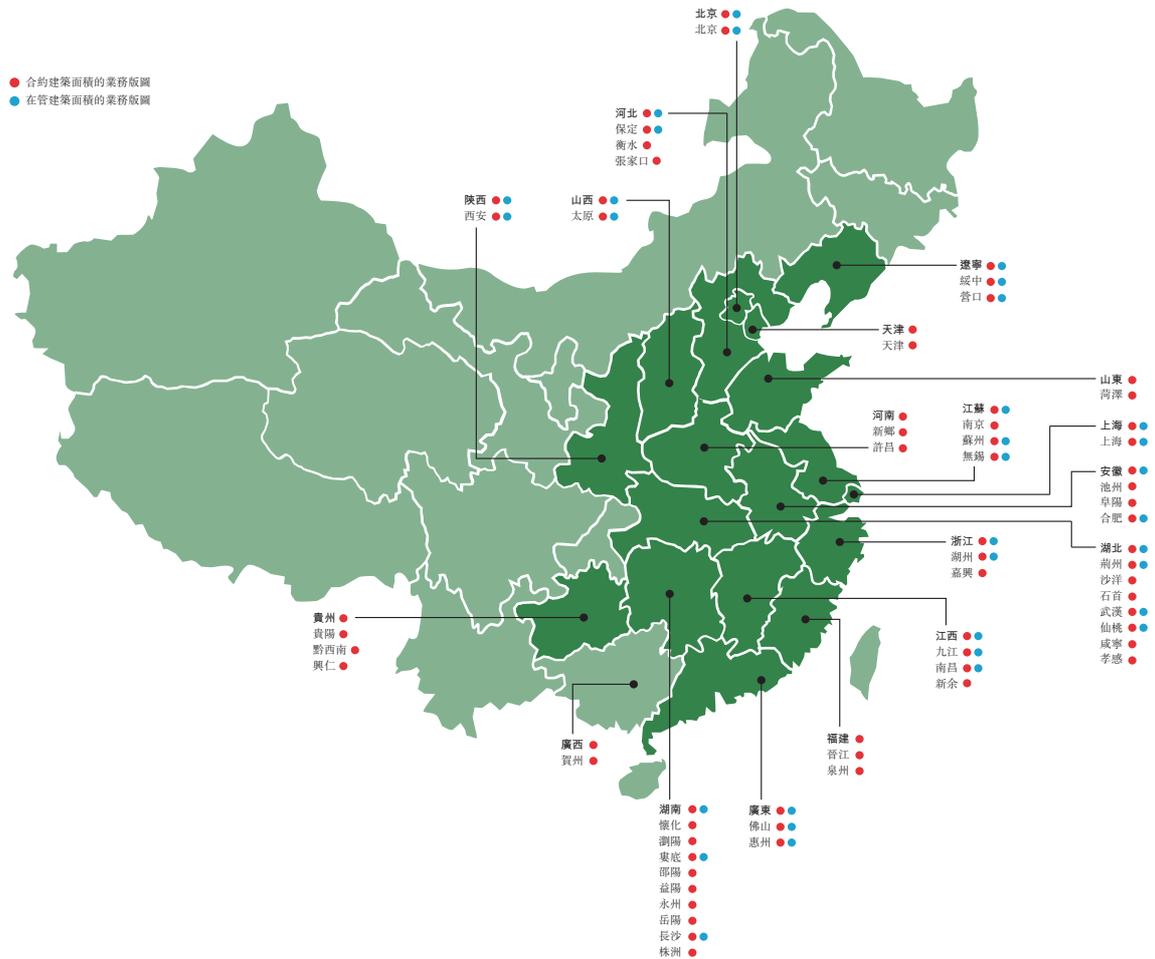
| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | |
|--------|-----------------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 項目數量 | 合約建築面積 | | 項目數量 | 合約建築面積 | | 項目數量 | 合約建築面積 | |
| | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | | 千平方米 | % | |
| 當代置業集團 | 60 | 8,407 | 74.0 | 80 | 11,789 | 66.1 | 96 | 14,942 | 58.1 |
| 第三方開發商 | 23 | 2,947 | 26.0 | 38 | 6,045 | 33.9 | 69 | 10,778 | 41.9 |
| 總計 | 83 | 11,354 | 100.0 | 118 | 17,834 | 100.0 | 165 | 25,720 | 100.0 |

於2019年12月31日，我們的未交付建築面積為12.2百萬平方米。

業務

我們的業務版圖

自成立以來，我們已擴大合約建築面積的業務版圖以涵蓋19個省市的49個城市，並已擴大在管建築面積的業務版圖以涵蓋13個省市的20個城市。以下地圖展示於2019年12月31日的業務版圖：



業 務

於2019年12月31日，我們位於一線城市及省會城市的在管建築面積為10.1百萬平方米或74.8%。此外，我們位於一線城市及省會城市的合約建築面積為14.5百萬平方米或56.4%。下表載列按省及直轄市劃分於所示日期及於所示期間的合約建築面積及在管建築面積的明細：

| | 於12月31日 | | | | | |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 在管建築 面積 | 合約建築 面積 | 在管建築 面積 | 合約建築 面積 | 在管建築 面積 | 合約建築 面積 |
| | (千平方米) | | | | | |
| 湖南省 | 1,955 | 2,437 | 2,327 | 3,190 | 2,473 | 4,775 |
| 北京市 | 1,733 | 2,026 | 1,744 | 2,037 | 1,973 | 2,557 |
| 湖北省 | 873 | 1,461 | 1,044 | 2,150 | 1,879 | 3,025 |
| 陝西省 | 206 | 357 | 1,167 | 1,368 | 1,308 | 1,513 |
| 山西省 | 519 | 1,600 | 896 | 2,370 | 1,289 | 3,716 |
| 江西省 | 1,169 | 1,169 | 1,169 | 1,169 | 1,169 | 1,489 |
| 安徽省 | 189 | 524 | 986 | 1,426 | 986 | 2,061 |
| 遼寧省 | 149 | 254 | 149 | 254 | 718 | 947 |
| 廣東省 | - | 236 | 198 | 494 | 494 | 494 |
| 上海市 | 365 | 411 | 440 | 440 | 440 | 489 |
| 江蘇省 | 160 | 240 | 315 | 447 | 396 | 527 |
| 其他 ⁽¹⁾ | - | 639 | 191 | 2,490 | 419 | 4,127 |
| 總計 | 7,318 | 11,354 | 10,626 | 17,835 | 13,543 | 25,720 |

附註：

- (1) 其他省份包括浙江省、河北省、天津直轄市、福建省、廣西省、貴州省、河南省及山東省。

業 務

下表載列按省及直轄市劃分於所示期間的物業管理服務的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 北京市 | 61,353 | 38.9 | 68,507 | 33.8 | 90,336 | 33.1 |
| 湖南省 | 35,414 | 22.5 | 40,997 | 20.3 | 50,773 | 18.6 |
| 山西省 | 18,923 | 12.0 | 23,025 | 11.4 | 29,537 | 10.8 |
| 江西省 | 19,683 | 12.5 | 22,251 | 11.0 | 25,183 | 9.2 |
| 湖北省 | 13,960 | 8.9 | 16,425 | 8.1 | 21,535 | 7.9 |
| 上海市 | 3,019 | 1.9 | 10,412 | 5.1 | 14,676 | 5.4 |
| 安徽省 | 1,771 | 1.1 | 6,633 | 3.3 | 12,236 | 4.5 |
| 江蘇省 | 351 | 0.2 | 4,215 | 2.1 | 9,109 | 3.3 |
| 陝西省 | 2,883 | 1.8 | 6,457 | 3.2 | 8,542 | 3.1 |
| 遼寧省 | 383 | 0.2 | 2,711 | 1.3 | 4,799 | 1.8 |
| 廣東省 | - | - | 395 | 0.2 | 3,162 | 1.2 |
| 其他 ⁽¹⁾ | - | - | 373 | 0.2 | 2,930 | 1.0 |
| 總計 | 157,740 | 100.0 | 202,401 | 100.0 | 272,818 | 100.0 |

附註：

(1) 其他省份包括浙江省河北省。

物業管理服務的範疇

我們提供以下主要類別的物業管理服務：

- 清潔。我們主要透過分包商提供住宅及非住宅物業公共區域的一般清潔及衛生維護服務。
- 安保。我們力求確保我們管理的設施安全並確保物業的終端用戶不會受到人身傷害威脅。我們提供的日常保安服務包括（其中包括）交通管理、巡邏、視頻監控、應急響應及消防安全管理。我們主要透過分包商提供安保服務，其融合使用監控攝像頭及電子門禁系統等技術解決方案。

業 務

- **園藝**。我們的園藝服務包括修剪、施肥及害蟲防治，且主要透過分包商提供。
- **維修及保養**。我們一般負責確保公共設施及設備正常運轉。我們透過自家僱員提供維修及保養服務，但將需要專業知識的設施（如電梯及消防系統）的維修保養工作外包予分包商。

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

在管物業類型

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

| | 於12月31日或截至12月31日止年度 | | | | | | | | |
|-----------|---------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 在管建築 面積 | 收益 | | 在管建築 面積 | 收益 | | 在管建築 面積 | 收益 | |
| 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | |
| 住宅物業 | 7,152 | 153,459 | 97.3 | 10,394 | 192,847 | 95.3 | 13,286 | 258,625 | 95.0 |
| 非住宅物業 | 166 | 4,281 | 2.7 | 232 | 9,554 | 4.7 | 257 | 14,193 | 5.0 |
| 總計 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

業 務

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收益來源於住宅物業及余下收益來源於非住宅物業。儘管繼續專注於住宅物業的物業管理，我們已尋求透過訂約管理更廣泛的非住宅物業豐富我們的組合。我們已訂約管理多幢寫字樓及政府設施，例如，分別於2018年6月、2017年11月及2019年5月管理的江西省南昌市公安局新建分局綜合大樓、國家新聞出版廣電總局五五三台及長沙晚報報業集團辦公區。由於我們努力豐富組合，管理非住宅物業產生的收益由2017年的人民幣4.3百萬元按複合年增長率82.1%增加至2019年的人民幣14.2百萬元。我們相信，我們管理多類型的非住宅物業所取得的經驗及知名度將令我們進一步擴大我們在管物業組合並發展我們的客戶群體

在管建築面積及合約建築面積增長

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

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 合約建築 面積 | 在管建築 面積 | 合約建築 面積 | 在管建築 面積 | 合約建築 面積 | 在管建築 面積 |
| | (千平方米) | | | | | |
| 於期初 | 7,858 | 4,471 | 11,354 | 7,318 | 17,835 | 10,626 |
| 新訂約 ⁽¹⁾ | 3,496 | 2,847 | 6,681 | 3,508 | 7,997 | 3,029 |
| 終止 ⁽²⁾ | — | — | (200) | (200) | (112) | (112) |
| 於期末 | <u>11,354</u> | <u>7,318</u> | <u>17,835</u> | <u>10,626</u> | <u>25,720</u> | <u>13,543</u> |

附註：

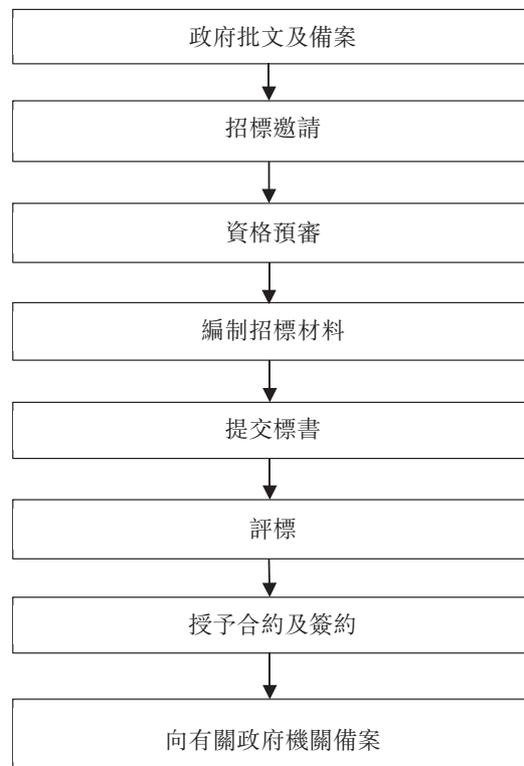
- (1) 就我們管理的住宅社區而言，新訂約主要包括物業開發商開發的新物業的前期管理合約及有關住宅社區更換其過往物業管理公司的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們不再續新若干物業管理合約的實例，以將資源重新分配至更具盈利性的合約。進一步詳情請參閱「物業管理服務－保留率」。

業 務

招投標流程

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

下圖列示我們典型的招投標流程的各個階段：



業 務

招投標通常涉及下列階段：

- **政府批文及備案。**招標人(通常為房地產開發商或業主協會)將啟動程序以取得政府批准，並向政府提交相關文件，以組織招標。
- **招標邀請。**招標人將通過在其網站刊發公告的方式，邀請物業管理公司參與招投標。相關邀請將列明(其中包括)招投標材料中物業管理項目及規定資料的詳情。
- **資格預審。**招標人將對物業管理公司提交的資格進行資格預審。只有通過資格預審的物業管理公司方可參加招投標。
- **編制招標材料。**通過資格預審的物業管理公司將準備招標材料，以強調其競爭優勢。招標材料通常亦將包含招標邀請中指定的物業管理計劃、定價建議及其他規定信息。
- **提交標書。**物業管理公司將向招標人提交招投標材料。
- **評標。**招標人成立招標評估委員會以審核所提交的招標材料。招標評估過程及招標評估委員會的組成必須符合中國有關法律法規的要求。在評標過程中，招標評估委員會將考慮例如資質、服務質量、資金充足性及價格等因素。招投標的結果將於評標流程完成後發佈。
- **授予合約及簽約。**招投標結果發佈後，成功中標的物業管理公司及招標人將訂立物業管理合約。
- **向有關政府機關備案。**招標人應將招標結果提交有關政府部門。

業 務

於往績記錄期間，我們通過投標獲取住宅物業所有前期管理合約。我們在獲取當代置業集團開發的物業的服務聘約時所開展的投標流程標準，與在獲取第三方開發商開發的物業的服務聘約時相同，惟須遵守中國法律及法規。於2017年、2018年及2019年各年，我們投標當代置業集團開發物業的中標率為100.0%。於往期記錄期間，當代置業集團開發項目的中標率較高主要由於(i)我們提供綠色物業管理服務的能力，(ii)我們與當代置業集團合作的歷史，這不僅建立對我們服務的信任，而且降低溝通及協調成本，及(iii)我們尋求宣揚相同的核心價值，這有助於我們能夠更好地瞭解及達到當代置業集團預期的標準。

於2017年、2018年及2019年，我們分別就第三方開發商開發的物業提交合共20份、26份及52份投標書，同期的中標率分別為65.0%、53.9%及55.8%。我們的成功率於2017年至2018年間下降，乃主要由於我們增加向第三方開發商提交投標的數量。然而，儘管我們向第三方開發商提交投標的數量大幅上升100.0%，我們於2018年至2019年的成功率上升。我們認為這凸顯了我們在擴大服務組合的吸引力方面整體上獲得成功。

保留率

於2017年、2018年及2019年，我們的保留率(按期初在管物業的總數減去同期我們不再管理的物業數量，再除以期末在管物業的總數計算)分別為100%、96.7%及96.0%。我們的保留率稍低於100%，乃主要由於我們分別於2018年及2019年自願停止兩個及三個盈利能力較差的物業管理項目。保留率乃計及我們在相關物業管理合約屆滿前自願停止虧損項目後的保留率。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們或任何物業開發商或任何業主委員會均無在任何物業管理合約的年期屆滿之前單方面終止相關合約。

業 務

物業管理費

於往績記錄期間，我們絕大部分的物業管理費按包幹制收取，而餘款則以酬金制收取。於2017年、2018年及2019年，收益的99.8%、99.8%及99.9%分別按包幹制收取，而於同期，收益的0.2%、0.2%及0.1%分別按酬金制收取。於2017年、2018年及2019年，在管總建築面積的97.6%、98.9%及99.1%分別按包幹制管理，而在管總建築面積的2.4%、1.1%及0.9%分別按酬金制管理。

下表載列按收益模式劃分於所示日期及於所示期間在管總建築面積及物業管理服務所產生收益的明細：

| | 於12月31日或截至該日止年度 | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 在管建築 面積 | 收益 | | 在管建築 面積 | 收益 | | 在管建築 面積 | 收益 | |
| 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | |
| 包幹制 ⁽¹⁾ | 7,141 | 157,407 | 99.8 | 10,504 | 202,087 | 99.8 | 13,421 | 272,457 | 99.9 |
| 酬金制 | 177 | 333 | 0.2 | 122 | 314 | 0.2 | 122 | 361 | 0.1 |
| 總計 | <u>7,318</u> | <u>157,740</u> | <u>100.0</u> | <u>10,626</u> | <u>202,401</u> | <u>100.0</u> | <u>13,543</u> | <u>272,818</u> | <u>100.0</u> |

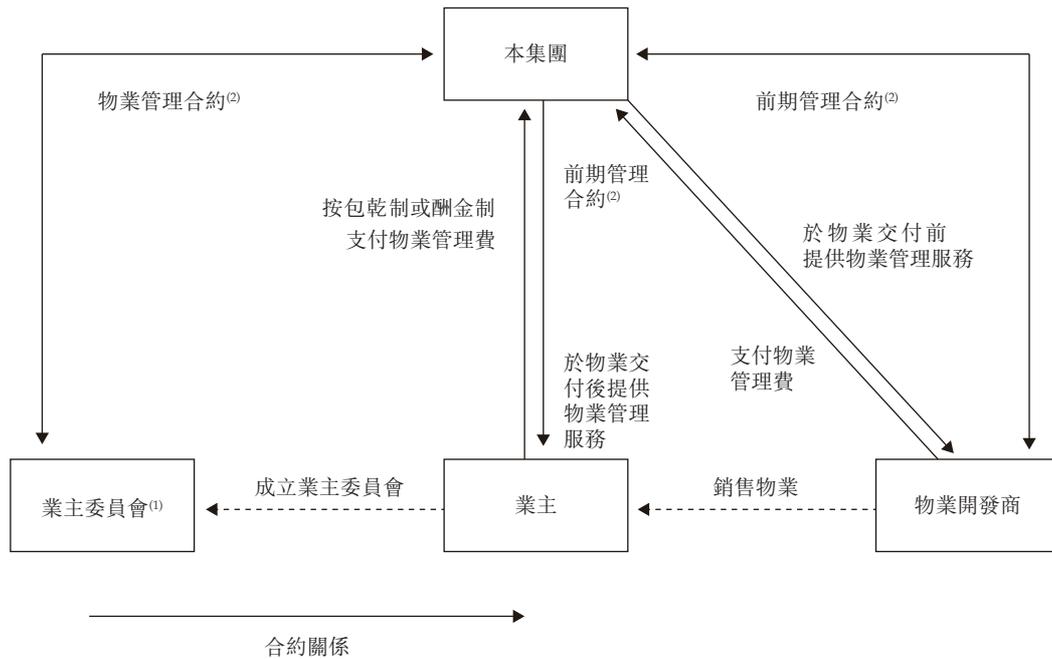
附註：

- (1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們根據原物業管理合約原先商定按酬金制管理的項目。然而，我們實際上按包幹制向該等項目的客戶收費，而於我們的銷售成本超過預期時並未向該等客戶收取額外費用，且並無在訂立第二年物業管理合約時從物業管理費中扣除任何盈餘。有關兩個業務模式的詳情，請參閱本節「物業管理費－按包幹制收取的物業管理費」及「物業管理費－按酬金制收取物業管理費」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們定期就與我們向該等項目提供的物業管理服務有關的銷售成本及我們自該等項目收取的物業管理費向該等項目的客戶進行公佈。於最後實際可行日期，我們並未就我們偏離原物業管理合約規定的協定收費模式收到該等客戶的任何索償。如我們的中國法律顧問告知，基於上述事實，鑒於發佈定期公佈之後並無客戶反對收費模式的改變，原物業管理合約中有關該等項目的收費模式由於本公司及客戶的行事已默認修改且已從酬金制有效改為包幹制，以及該更改並無違反任何適用中國法律及法規。

業 務

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

下圖說明我們與物業管理合約項下各方的關係及包幹制與酬金制的主要差異。



附註：

- (1) 業主委員會根據中國法律獲授權代表業主行事。
- (2) 客戶根據前期管理合約及物業管理合約委聘我們。有關兩種類型協議的差異的進一步詳情，請參閱本節「物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商交易的主要條款」。

業 務

按包幹制收取的物業管理費

根據包幹制收益模式，我們就我們透過自身僱員及分包商提供的物業管理服務收取包括一切服務在內的固定費用，視乎物業管理合約的條款，有關費用按年、半年、季或月提前支付。我們有權將向物業開發商、業主及住戶（如適用）收取的全額物業管理費保留為收益及承擔就提供物業管理服務產生的成本。根據中指院，包幹制收益模式為中國收取物業管理費的主要方式，此種情況就住宅物業而言尤為突出。

於磋商及訂立物業管理合約前，我們會盡可能精確地估計銷售成本。銷售成本包括有關（其中包括）員工及分包成本、公用成本及維修及保養公共區域的開支。由於我們自行承擔有關開支，我們的利潤率受我們管理銷售成本的能力影響。倘銷售成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。有關更多資料，參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包幹制向客戶收款」。我們一般通過減少投入該等物業的資源處理我們於短期內的銷售成本增加。我們將不會考慮重續在已經延長的期限內一直無法產生利潤的物業管理合約。此外，我們已實施多項技術創新、內部控制政策及標準化程序，以優化及減少成本。有關更多資料，參閱本節「－綠色科技」。

於2017年、2018年及2019年，我們就按包幹制管理的項目產生的虧損分別合共為人民幣1.9百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣1.0百萬元，分別涉及六個、三個及四個項目。我們產生該等虧損的主要原因為我們的成本於早期交付階段相對較大。

按酬金制收取物業管理費

根據酬金制收益模式，我們提前收取客戶應每月支付的物業管理費總額的預先釐定比例。我們將酬金確認為收益，而餘下部分則用作一般營運資金以覆蓋我們在提供物業管理服務時產生的成本。實際上，該等成本由物業開發商、業主及住戶（如適用）承擔。

業 務

物業管理合約

我們通常在物業開發項目的初期階段與物業開發商訂立前期管理合約。當住宅物業獨立單元在預售時出售，作為預防措施，我們亦會與業主訂立前期管理合約。該等前期管理合約能令我們在預售及交付期間與負責支付物業管理費的一方建立正式的合約關係。

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

下表載列於所示日期及於所示期間按階段劃分的在管總建築面積及按物業管理合約對手方劃分的物業管理服務產生的收益明細：

| | 於12月31日或截至12月31日止年度 | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------------|-------|---------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|--------|---------|-------|
| | 2017年 | | | | 2018年 | | | | 2019年 | | | |
| | 在管建築 | | 在管建築 | | 在管建築 | | 在管建築 | | 在管建築 | | 在管建築 | |
| 項目數目 | 面積 | 收益 | | 項目數目 | 面積 | 收益 | | 項目數目 | 面積 | 收益 | | |
| | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % | 千平方米 | 人民幣千元 | % |
| 初期階段 ⁽¹⁾ | 50 | 6,631 | 151,268 | 95.9 | 64 | 9,908 | 189,356 | 93.6 | 81 | 12,637 | 253,218 | 92.8 |
| 業主委員會協商 階段 ⁽²⁾ | 10 | 687 | 6,472 | 4.1 | 11 | 718 | 13,045 | 6.4 | 13 | 906 | 19,600 | 7.2 |
| 總計 | 60 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 75 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 94 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

附註：

- (1) 包括我們根據與物業開發商簽訂的前期管理合約提供服務的物業管理項目。有關更多資料，參閱本節「物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。
- (2) 包括(i)於業主委員會成立後我們繼續根據原來與物業開發商訂立的前期管理合約的條款提供服務的物業管理項目；(ii)我們根據與住宅物業的業主委員會及非住宅物業的業主簽訂的物業管理合約條款提供服務的物業管理項目；及(iii)根據已屆滿的固定期限前期管理合約，我們繼續提供服務且已成立業主委員會物業的管理項目。有關更多資料，參閱本節「物業管理服務－物業管理合約－與物業開發商進行交易的主要條款」。

業 務

下表載列於2019年12月31日的物業管理合約的屆滿時間表：

| | 合約 建築面積 | 在管 建築面積 (千平方米) | 未交付 建築面積 |
|---------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 前期管理合約 ⁽¹⁾ | 20,528 | 11,088 | 9,440 |
| 有固定限期的物業管理合約， 將於以下年度屆滿 | | | |
| 截至2020年12月31日止年度 | 884 | 542 | 342 |
| 截至2021年12月31日止年度 | 1,073 | 738 | 335 |
| 截至2022年12月31日止年度 | 1,650 | 484 | 1,166 |
| 截至2023年12月31日止年度或之後 | 1,585 | 691 | 894 |
| 小計 | 5,192 | 2,455 | 2,737 |
| 總計 | 25,720 | 13,543 | 12,177 |

附註：

(1) 前期管理合約將在業主委員會委任物業管理服務供應商時自動終止。

與物業開發商進行交易的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期管理合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意為公共區域及設施提供物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及維修與保養。前期管理合約亦將訂明就可能不時要求提供的增值服務訂立單獨協議的可能性。我們亦可能同意在前期管理合約中提供能源運維服務及增值服務。有關詳情，請參閱本節「綠色人居解決方案－能源運維服務－能源運維服務合約」及「增值服務」。
- **績效範圍及標準。**前期管理合約將載列我們需提供的服務的領域及預期質量標準。

業 務

- **物業管理費。**前期管理合約將載列按包幹制或酬金制應付物業管理費的金額。物業開發商負責支付仍未售出住宅單位的物業管理費。就逾期的物業管理費而言，物業開發商按逾期金額的若干比例繳納相等於每日累計附加費的罰款。倘我們同意管理停車場，前期管理合約亦將訂明有關服務應付的費用。
- **物業開發商的責任。**物業開發商一般負責(其中包括)確保及時支付物業管理費及檢討我們可能就服務起草的計劃及預算。物業開發商亦負責解決於施工階段產生或未解決的物業質量事宜。
- **服務期限。**前期管理合約一般將訂明於業主委員會委任物業管理服務供應商時自動終止。就具有固定期限且一般為期五年內的前期管理合約而言，倘業主委員會未曾於屆滿日期後的協定時段內成立，訂約雙方同意我們可能就重續前期管理合約進行磋商。

於物業開發商將物業交付予業主後，業主可成立及運營業主委員會，以管理物業。《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》及《業主大會和業主委員會指導規則》規定，業主委員會的成立須經有關業主在業主大會上投票，而該等會議須由構成法定人數的業主提出申請，並在有關政府部門的指導下進行。業主委員會可與我們協商訂立新物業管理合約。倘我們簽訂的前期管理合約並無固定期限，且於物業交付後未成立業主委員會及未訂立新物業管理合約，業主及住戶亦有義務依法就我們持續提供的服務直接向我們支付物業管理費。

業 務

於最後實際可行日期，我們管理的十個住宅社區已成立業主委員會，佔我們管理的住宅社區總數的11.0%。業主委員會獨立於我們。為取得及繼續取得物業管理合約，我們須始終以具競爭力的價格提供優質服務。根據《物業管理條例》，擁有已交付物業建築面積一半以上的業主可於業主大會上以超過半數以上投票僱用或解聘物業管理公司。業主委員會可透過招投標僱用新的物業管理服務提供商，或根據服務條款及條件、質量及價格等具體標準選擇一名供應商。更多資料請參閱「監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的監管－委任物業管理公司的監管」。

與業主交易的主要條款

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

- **服務範圍。**通常，我們同意為公共區域及設施提供一般物業管理服務，包括清潔、安保、園藝及維修與保養。我們亦可能同意在前期管理合約中提供能源運維服務及增值服務。有關詳情，請參閱本節「－綠色人居解決方案－能源運維服務合約」及「－增值服務」。
- **績效範圍及標準。**物業管理合約載列我們需提供的服務的範圍及預期質量標準。
- **物業管理費。**按包幹制或酬金制應付物業管理費。倘按包幹制支付，一般按建築面積收取物業管理費。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶會按逾期金額的若干比例繳納相等於每日累計附加費的罰款。我們亦可能載列一項有關日後可能會按酬金制收取物業管理費的可能性的條款，待雙方進行磋商。
- **業主及住戶的權利及責任。**業主委員會的主要職責為管理我們提供的服務。因此，彼等獲授權利監督我們使用公共資金、監督我們對公共區域的管理及每年就物業管理合約對我們進行評估。業主委員會亦有權組織業主

業 務

大會及討論與物業管理有關的事宜。於與個人業主簽署的前期管理合約中，我們獲授權管理公共區域及申請公共資金對公共區域進行保養及維護。

- **服務期限。**與業主委員會的物業管理合約的期限一般為兩年或三年，而與個人業主的前期管理合約有效期一般直至成立其住宅小區的業主委員會為止。

根據中國法律，業主委員會代表業主在物業管理事宜方面的利益。業主委員會的決定對全部業主具有約束力。業主委員會與物業管理公司之間訂立的合約有效，並對所有相關業主具有法律約束力，不論業主是否為該等合約的單獨當事方。因此，我們擁有針對業主的尚未支付物業管理費的合法索償權。根據中國法律，業主須在出售物業之前向我們支付所有尚未支付的物業管理費。倘出租物業，則業主與其租戶共同支付物業管理費。

我們的定價政策

我們通常計及適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、地方品牌知名度以及預期成本等因素對我們的服務進行定價。我們定期評估財務資料，確保我們收取足夠的物業管理費以維持利潤率。國務院物價管理及建設管理部門共同負責監督及管理物業管理及相關服務的收費，我們亦受中國政府頒佈的定價控制的規限。於2014年12月，國家發展改革委頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），規定省級價格主管部門取締所有住宅物業相關價格控制或指導政策，惟若干情況除外。更多資料請參閱監管概覽－對物業管理服務及其他相關服務的「監管－物業管理公司收取的費用的監管」。我們預期，隨著有關地方部門通過實施通知的法規，住宅物業的定價控制將逐步放開。更多資料請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能有效預測或控制提供物業管理服務的成本，故此我們通常按包幹制向客戶收款」。

業 務

根據相關中國法律及法規，物業管理公司可於續約時或通過取得適用的中國法律法規規定的業主數量的批文，與業主磋商提高物業管理費。設立業主委員會可便利物業管理公司提高管理費，原因為物業管理公司可與單一實體磋商，毋須與大量業主磋商。於往績記錄期間，我們能夠根據中國法律法規收集一個虧黜物業管理項目的物業管理費。於2017年、2018年及2019年，分別佔我們在管總建築面積的97.7%、97.8%及98.1%的住宅物業同期的平均物業管理費率分別為每月每平方米人民幣2.54元、每月每平方米人民幣2.51元及每月每平方米人民幣2.37元。

付款及信貸期

我們一般按年、半年、季或月提前收取物業管理費，取決於物業管理合約的條款。於2017年、2018年及2019年，我們物業管理費的收取率（按一定期間我們實際收取的物業管理費除以同期累積應付我們的物業管理費）分別為83.6%、83.4%及84.5%。有關貿易應收款項的詳情，參閱「財務資料－合併財務狀況表的若干項目的描述－貿易及其他應收款項」。

我們接受透過線上轉賬、現金、信用卡或第三方平台（如微信支付及支付寶）支付物業管理費。於收取尚未支付的物業管理費及其他付款時，我們將開始以書面形式至少每月一次提醒客戶。就於三個月後仍未支付物業管理費的客戶而言，我們將就未支付款項發出繳款通知書。於原到期日一年後，我們可透過律師發出賬單通知書，並可提起訴訟。我們將每年發出一份賬單通知書，確保我們符合中國訴訟時效的規定，於規定的三年時間期限內，我們可就尚未支付的物業管理費提起訴訟。

綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括能源運維服務、綠色科技諮詢服務、系統安裝服務及恐龍系列產品銷售。我們的與設計及安裝能源站有關的綠色科技諮詢服務及系統安裝服務於物業生命週期的不同階段提供。於提供該等服務後，我們向物業終端用戶提供能源運維服務。於物業開發的初期設計、施工建造及交付後階段，我們亦向客戶出售及安裝恐龍系列產品。

業 務

能源運維服務

概覽

能源運維服務通過住宅社區及商業綜合體附帶的能源站提供，以協調提供公用設施，如中央供熱、中央製冷、新風通風，從而實現穩定物業環境條件的目標。我們的能源運維項目位於華南及中國東北地區，該等地區的緯度、氣候、控制變量及能源系統特徵均有所差異。這令我們的僱員在服務客戶時積累技術及經驗以應變不同的條件。

我們主要通過將地面土地作為能量來源並與天棚輻射系統共同運行的能源站提供能源運維服務。以下大致概述我們如何運營能源站提供中央供熱及中央製冷服務：

- **地源熱泵系統。**地面土壤為低成本及清潔能源供應，在冬季充當熱源，在夏季充當散熱器。在冬季，我們使用埋在地下的管道通過地源熱泵系統提取熱能，以進行中央供暖。相反，在夏季，我們應用地源熱泵系統，將熱能釋放到地面土壤進行中央製冷。地源熱泵系統將用於按季節需求持續調節天棚輻射系統內循環的水溫。
- **天棚輻射系統。**天棚輻射系統由嵌入天棚的管道及循環系統組成，作為輸送媒介提供熱水或冷水。水在天棚層內循環，並向物業供熱或製冷。

業 務

下圖說明地源熱泵系統及天棚輻射系統如何協同提供中央供熱或中央製冷服務：



我們的服務模式

於2019年12月31日，我們於七個省份的十個城市通過我們自己的僱員提供能源運維服務。於2019年12月31日，我們有21個進行中與住宅社區有關的能源運維服務項目。

我們有關能源運維服務的日常工作包括收集及分析將因季節因素波動的能源數據。我們使用能源數據運營，能源數據與(其中包括)例如水電煤使用等公用服務以及測量適度、溫度及氣壓有關。我們定期監控機器及設備的狀況，以確保運行安全，並於必要時進行維修。我們的僱員須定期報告所收集的能源數據及我們的管理中的能源站的情況。

業 務

我們於提供能源運維服務時收集的能源數據上傳至自主研發的綠色雲平台。我們使用綠色雲平台集中監察運營中的能源站。當我們的能源營運項目出現問題時，綠色雲平台使我們能夠偵察並回應客戶未提示的問題。我們亦使用在綠色雲平台中整理的能源數據進行能源預測應用統計數據，預測能源需求並釐定價格，使我們能夠制定平衡能源需求及成本因素的能源系統解決方案。我們提供能源營運服務中積累的知識、經驗及數據是我們提供綠色科技諮詢服務的基礎。有關更多資料，參閱本節「－綠色人居解決方案－綠色科技諮詢服務」及「－綠色科技」。

於往績記錄期間，能源營運服務收益由2017年的人民幣71.8百萬元按複合年增長率11.2%增加至2019年的人民幣88.8百萬元。

能源運維服務合約

通過訂立前期管理合約或能源運維服務合約，我們或會訂約以向物業開發商及物業擁有者提供能源運維服務。

於我們訂立前期管理合約提供能源運維服務後，只要前期管理合約仍然有效，我們就會提供相關服務。我們按建築面積就能源運維服務報價。有關亦將規管我們提供能源運維服務的前期管理合約的條款的更多詳情，請參閱本節「－物業管理服務－物業管理合約」。

當我們在物業管理服務以外，訂約單獨提供的能源運維服務時，我們亦與物業開發商及業主訂立能源運維服務合約。所有能源運維服務合約均有法律約束力並按長期年限訂立，直至由任何一方終止。該等合約將載列物業、總建築面積、具體溫度以及我們預期分別供暖及供冷的中央供暖及中央供冷季節。於能源委託合約中，我們通常按包乾制收取能源運維服務的費用（即固定、全包費用，我們保留全部已付款項並承擔所產生成本），但按建築面積報價。我們釐定費用時使用公式，並計及能源單價及我們服務相關的總建築面積。我們的能源運維服務合約可根據（其中包括）不可抗力因素、訂約方的共同協議、逾期付款或系統中收到關於我們服務的投訴而予以終止。於往績記錄期間，我們並不知悉或經歷任何違反能源運維服務合約的情況。

業 務

我們通過預測需求並計及預期成本及目標利潤率設定能源運維服務的費用。我們的能源運維服務合約通常可令我們根據當地部門設定的單價不時調整能源單價。此舉尤其涉及的情形為我們運營所在地位於北方地區，該地區的中央供暖亦由中國政府提供。我們的費用按年或季度收取。

綠色科技諮詢服務

我們自2015年開始提供綠色科技諮詢服務。於2019年12月31日，我們在遍佈16個省的31座城市提供綠色科技諮詢服務。儘管我們可能不時向高端物業的業主提供該服務，有關服務的大部分客戶仍為物業開發商。

我們分析每個物業的個別特徵，並提供可能與其能源系統的設計、招標及採購、安裝及／或運營有關量身打造的解決方案。我們的綠色科技諮詢項目涵蓋：(i)在建新物業，我們設計新能源系統；及(ii)舊物業，我們設計升級的能源系統。提供綠色科技諮詢服務時，我們應用從提供能源營運服務及能源預測能力中汲取的知識及經驗。

我們設有多種綠色科技諮詢服務，讓我們支持能源系統設計及安裝過程的各個階段。我們的客戶或委聘我們一次性提供下列的一種、全部或多種結合的服務：

- **設計。**我們參與籌劃物業的能源系統，如計算建築物耗能、審核藍圖及參加會議以提供見解。為設計物業的兼容能源系統，我們或考慮建築物性質及結構、當地氣候、可用自然資源及當地能源成本等因素。
- **甄選及採購。**我們可能協助物業開發商管理招投標流程，以甄選所需材料及部件的供應商。作為我們服務的一部分，我們通常提供概述所需材料及部件的技術規格的指導手冊及有關潛在供應商技能的估值報告。
- **安裝及交付前。**我們或繼續於整個安裝階段提供專業見解、協助物業開發商修改初步設計(如必要)、審閱藍圖及審查施工結果的質量。於交付前階段，我們亦或進行檢驗、進行相關質量控制測試、參考各種工程及技術測試程序並提交評估報告。

業 務

- 營運階段。我們將進行必要的移交程序，例如培訓相關人員管理及運營能源系統。我們亦將分析初期的運營數據並就改善系統性能的解決方案提出建議。

我們一般經考慮相關物業設施的建築面積及多個綠色科技諮詢服務的單價後收取有關服務的費用。我們還同意在項目的各個階段提供可交付成果，例如初步調查報告、分析、藍圖及操作測試報告。

我們的客戶亦委聘我們於獲取綠色建築標識的整個過程中向其提供意見，涉及進行初步調查以評估物業的性質、考慮成本效益分析後提出設計解決方案建議、監測建造或翻修程序及不時反映設計或建設問題。我們亦幫助準備申請及聯繫相關評估機構以取得綠色建築標識。我們就相關服務報出套餐價格，要求客戶於認證過程的若干里程碑分期付款。

於往績記錄期間，綠色科技諮詢項目數量整體增加，由2017年11個增加至2019年46個。綠色科技諮詢項目收益由2017年的人民幣13.9百萬元增加至2019年的人民幣19.5百萬元。我們與第三方開發商的綠色科技諮詢項目數量增加，由2017年九個增加至2019年16個。我們相信，該等趨勢證明我們擅長提供綠色科技諮詢服務的能力。向客戶提供服務時，我們亦可取得系統安裝服務的新聘約及恐龍系列產品的新訂單。

系統安裝服務

於提供綠色科技諮詢服務時，客戶可決定我們是設置及運作由我們幫助設計的能源系統的最佳人選。我們主要透過分包商提供系統安裝服務。我們通常就系統安裝服務收取固定全包費用，保留已付的所有款項，同時承擔所產生的成本（即包乾制）。安裝期通常為一年之內，取決於計劃安裝工程的規模。我們亦提供若干質量保證，如保證安裝工程完成後所有系統均正常運行，並提前14日通知客戶已安裝的系統何時可以進行質量監控及運行測試，並在一個月內提供相關的完成報告，並培訓有關人員如何操作及保養能源系統。我們亦可能在保修期內提供維修保養服務，保修期通常為兩年。

業 務

此外，在出售恐龍系列產品時，客戶或會認為我們是在物業內安裝及運營產品的最佳選擇。我們主要通過分包商提供相關服務。有關我們恐龍系列產品的進一步詳情，請參閱本節「綠色人居解決方案－能源運維服務－恐龍系列產品銷售」。

我們按包幹制收取恐龍系列產品產品的安裝費用，保留已付的所有款項，同時承擔產生的成本。我們經計及(其中包括)所購買的恐龍系列產品、員工、效用、稅費及供應。安裝通常於一年內完成。我們亦提供若干質量保證，例如同意在偏離最終藍圖之前尋求授權、進行初步質量控制及操作測試、在一個月內提供相關的完成報告以及培訓相關人員如何操作及維護我們的恐龍系列產品。

恐龍系列產品銷售

我們銷售內部開發的已獲得專利的恐龍系列產品，我們將其設計為解決不同季節及地區室內舒適度問題的一站式解決方案。我們相信，我們的恐龍系列產品具有競爭力，原因是彼等逐一結合新風通風、空調、淨化及濕度調節能力。因此，彼等成為購買及安裝多個系統的有效替代選擇。

我們已就涵蓋恐龍系列產品的研發及銷售取得職業健康與安全、環境管理及質量管理的質量認證。於往績記錄期間，該等產品出售予物業開發商、個人業主及住戶。

當客戶運付並進行安裝恐龍系列產品，我們通常同意培訓相關職員如何使用及維護。我們亦同意一段時間的初始測試期，期間若出現任何質量問題，我們更換及提供新的恐龍系列產品毋須額外費用。就我們的恐龍系列產品，不論是根據銷售合約或恐龍系列安裝服務合約提供，我們的保修期通常為兩年。於往績記錄期間，我們的恐龍系列產品並未出現任何產品召回、退貨及產品責任申索。我們通過自身僱員銷售恐龍系列產品，而依賴分包商組裝。我們通常收取以所購買的恐龍系列產品數目乘以其單價得出的合約價，而相關價格由我們按成本加利潤基準釐定。

業 務

於最後實際可行日期，我們已開發三代恐龍系列產品。恐龍系列產品及其性能的概述載列如下：

| 恐龍系列產品 | 描述 |
|--------|--|
| 恐龍1號 | 恐龍1號於2014年10月推出。其過濾室外空氣，去除PM2.5及甲醛等有害化合物，並向室內輸送及循環新風及淨化後的空氣。 |
| 恐龍2號 | 恐龍2號於2015年12月推出及獲中國建築節能協會評選為「2018年最佳綠色建築部品」。恐龍2號於佛山當代萬國府的樓宇物業管理項目中安裝及使用，屢獲殊榮，例如國際WELL健康建築研究院於2018年1月頒發的「WELL金級認證」及住建部於2018年12月頒發的「綠色建築三星標識認證」。 與恐龍1號相比，恐龍2號升級節能及細顆粒物及PM2.5去除功能。此外，用戶能夠根據其自身的喜好實現並維持理想的室內溫度、濕度、含氧量及空氣質量。 |
| 恐龍3號 | 恐龍3號為一款於2019年5月作為可於個別單元出售的預製產品推出的被動式房屋系統，意味著恐龍3號的組件可單獨製造，以便迅速實地組裝。恐龍3號為動式房屋專用而設計。其於2019年8月獲頒授「「十三五」國家重點研發計劃近零能耗建築技術體系及關鍵技術開發」。 |

業 務

「四恆目標」

我們提供綠色人居解決方案時，致力實現「四恆目標」，打造綠色舒適社區。「四恆目標」包括恆溫、恆濕、恆氧及恆靜。

就我們的能源營運服務而言，我們通過營運能源站，提供中央供熱及中央製冷，協助客戶維持恆溫。為達到恆濕及恆氧，我們可能建議安裝恐龍系列產品。在我們的綠色科技諮詢項目中，我們通過將若干建築技術融入能源系統設計中，協助客戶實現「四恆目標」。我們應用的若干其他能源系統技術包括：

- 隔音降噪系統。隔音降噪系統結合使用密封門、鋁質橋窗及低輻射鍍膜玻璃，確保室內噪音水平保持在35-40分貝。
- 外牆保溫系統。外圍護結構保溫系統指旨在在冬季保持熱量，並在夏季保持涼爽的建築技術。我們採用外圍護結構保溫系統，其外部牆壁及地面的厚度厚於傳統要求的厚度。內圍護保溫層亦嵌入外牆。使用該系統可達到恆溫及恆靜。
- 全置換新風系統。全置換新風系統具備新風機，可收集乾淨的空氣。空氣經過除塵、溫度調節、加濕或除濕等程序後，才注入物業以提供新鮮空氣循環。使用該系統可實現恆濕和恆氧。

當我們訂約提供系統安裝服務時，我們將把我們自己的能源系統設計帶到生活。即使我們未提供系統安裝服務，我們亦將監控安裝流程並可提供專業意見。

增值服務

我們通過僱員及分包商向非業主、業主及住戶提供以下增值服務。

業 務

停車場管理服務

我們代物業開發商及業主委員會管理停車位，一般每月按照物業管理合約及／或單獨簽訂的補充協議中訂明的費率收費。我們的停車場管理服務每月按固定價格報價，由我們根據地方市況或法規的規定釐定。我們的停車場管理服務包括（例如）24小時監控。

我們亦向停車位的臨時使用者收取停車費。我們根據當地適用的任何市場價格或地方法律及法規的規定釐定該等停車費。雖然我們一般按小時收取停車費，但倘住戶長期訂約租賃相關停車位，則我們按月或年度基準收取停車費。

公共區域租賃服務

我們協助物業開發商及業主租賃公共區域，如電梯廣告位及地庫。我們在物業管理合約中協定為該等公共區域提供租賃服務，並通過收取事先釐定的百分比的租賃費用獲利。

協銷服務

物業開發商可能委聘我們透過前期管理合約之外單獨簽署的授權書就彼等銷售及租賃辦公室提供協銷服務。該等協銷服務通常包括一套標準的物業管理服務，如清潔、安保、訪客及泊車管理以及公用設施及樣板房保養。然而，我們亦可透過設計及運營推廣環保文化的銷售及租賃辦公室增值。該等措施涵蓋製作視頻、設置樣板房及安排展覽，以及讓潛在客戶模擬綠色及平和的生活方式。

我們為協銷服務定價時考慮多項因素，包括現場員工人數、服務單價及需要我們服務的時間。根據我們的委聘條款，我們須遵循客戶訂明的服務標準，而我們的客戶主要負責監督及檢討我們就服務可能草擬的方案及預算。

業 務

家居服務

我們的家居服務包括與未列入物業管理合約範圍內的物業的日常維護與保養有關的其他運營。該等運營包括(但不限於)(i)熱水處理服務，即我們向業主及住戶提供熱水；(ii)垃圾處理服務，主要涉及裝修過程中產生的垃圾；及(iii)定制服務，包括提供客戶可能不時要求的清潔、維修與保養或其他支持服務。

我們在為家居服務定價時通常計及公用服務、員工及必要材料的成本。就熱水加工，我們通過預測需求並計及預期成本、目標利潤率及當地部門設定的指引定價。我們所提供的一系列家居服務旨在令客戶在開展日常活動不時為物業相關的問題所困擾。

初步規劃及設計諮詢服務

我們向尋求透過利用我們對終端用戶便利性及交付後物業管理的了解優化其表現的物業開發商提供初步規劃及設計諮詢服務。我們的初步規劃及設計諮詢服務於物業開發的多個階段提供，且主要包括實地設計諮詢、建設階段查驗、協銷諮詢及交付前察驗。我們可能同意於將詳述我們服務的範圍及預期質量標準的初步管理合約或補充授權中提供初步規劃及設計諮詢服務。我們通常按建築面積收取初步規劃及設計諮詢服務的費用。

實地設計諮詢

我們參與設計及審閱藍圖及其他施工計劃文件，以就設計事宜向物業開發上提供意見。與我們的綠色科技諮詢服務不同，實地設計諮詢服務並不包括能源系統，而是集中在其他物業設施，如中央控制室、停車場及物業管理辦公室。我們利用我們對終端用戶便利性及交付後物業管理的了解，以協助客戶優化其表現。

建設階段查驗

我們於就有關安全及質量事宜進行實地察驗時提供建設階段查驗服務。我們的評估範圍可能涵蓋(其中包括)個別單元、公共區域、地庫及花園，以及衛星、供水、排水及消防安全系統等範圍。

業 務

協銷諮詢

作為我們業務發展努力取得協銷服務委聘的一部分，我們亦可能就有關設計及管理銷售及租賃辦公室事宜向物業開發商提供意見。我們通過分析物業開發商為設立銷售辦事處及租賃辦事處而編製的藍圖來做到這一點。

分戶查驗

我們提供涉及進入每一物業單元及察驗每一物業單元的分戶查驗服務，以評估其充足性。該等服務於施工後及交付前實地進行，且涵蓋有關牆體空鼓及裂縫、整體外觀及質量、門窗的安全及功能、固定裝置的安全安裝、泄漏及若干水電系統的工作條件等事宜的察驗。我們可能進行各種測試及調查。

我們的綠色科技

就綠色物業管理而言

我們不時開展研發活動，以設計節能及降低公用成本的方式。彼等利用其管理及運營經驗開展工作，而我們通過專利及版權註冊保護其創新成果。我們註冊專利及版權構成我們綠色科技的主要組成部分，其中若干技術載列如下：

綠色節能電梯系統

我們運營自主開發的綠色節能電梯系統，其中包括用於冷卻電梯機房的專利降溫微動力節能通風裝置及自流節能排風裝置。我們設計降溫微動力節能通風裝置，其為一種環保的散熱裝置，並易於維修及保養。我們在開發自流節能排風裝置時採用相同的理念。

綠色節能電梯系統使我們能更有效地冷卻電梯機房，而傳統的冷卻方式僅通過空調進行。因此，我們的開發工作讓我們能節省能源並減少公用成本，同時踐行我們對綠色人居的承諾。

業 務

綠色節水系統

我們通過部署綠色節水系統提供園藝及清潔服務。該系統包括水回收綠化澆灌系統，我們已為其取得實用新型專利。水回收綠化澆灌系統收集空調冷凝水、雨水及污水，而冷凝水、雨水及污水通過使用水泵系統進行處理後最終用於澆灌及噴泉。該系統為一項環保技術，令我們充分利用水資源。

綠色太陽能熱水系統

我們利用項目經驗開發綠色太陽能熱水系統，使用太陽能加熱用水來提供中央供熱。由於傳統的用水加熱方法使用電力或天然氣，故綠色太陽能熱水系統可作為一種環保替代方案，使我們降低公用成本。

綠色雲平台

我們定期收集能源數據並上傳至自主研發的綠色雲平台。我們使用綠色雲平台集中監察運營中的能源站，並藉助數據修訂節能措施。當我們的能源營運項目出現問題時，綠色雲平台使我們能夠偵察並回應客戶未提示的問題。我們亦使用在綠色雲平台中整理的能源數據進行能源預測。

我們通常委派僱員收集數據，並將其手動上傳至我們的綠色雲平台。在若干能源營運項目中，我們已開始安裝有助於自動上傳的能源數據收集系統（分項計量設備）。我們打算在將來增加對該能源數據收集系統的使用。有關更多資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」及「—我們的業務策略—提升我們的信息技術系統及開發智能社區」。

綠色節能照明

與房地產開發商簽訂前期管理合約後，我們將利用合作關係建議在整個在建物業中使用LED照明。該舉措不僅對環境有益，而且可能減少我們在過渡至交付後物業管理時實施節能措施的成本。

業 務

我們的其他專利技術

為提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案我們部署的若干其他專利技術包括(但不限於)以下各項：

天棚系統微循環換熱裝置

我們已開發天棚系統微循環換熱裝置，我們已經就此技術獲得實用新型專利，其(i)通過減少轉換熱能及其他溫度調整功能所需的用電量以節約能源；及(ii)通過降低房間內出現不同溫度的高低水平的可能性，以提高室內舒適度。該實用新型專利適用於我們的能源運維服務。

電加熱補熱供水系統

我們已開發電加熱補熱供水系統，確保業主及住戶可快速享用熱水，且水溫將維持穩定在不低於38攝氏度的溫度。開發該系統的目的為讓業主及住戶一打開龍頭就可以享用熱水，而不需要等待。我們已為該技術取得實用新型專利，該技術可節約用水。

流程標準化

流程標準化

我們認為，我們的流程標準化可讓我們盡量減少人為失誤及確保本集團的服務質量一致，從而提高我們的聲譽及品牌價值。我們根據(其中包括)本集團獲得的GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理認證、GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理認證及ISO45001:2018職業健康安全認證要求規範我們的運營。舉例而言，我們設有有關物業管理及增值服務各方面(如管理停車場、管理客戶關係及進行分戶查驗)的標準政策及程序。我們亦就處理投資者所籌集資金、管理投資者關係、組織及管理股東、董事會及監事會議、分包商挑選以及反饋及投訴管理等事宜採納統一的業務運營。為有效實施我們的服務標準及政策，我們將有關服務標準及政策的學習納入僱員及分包商培訓課程，以提升實施效率。

業 務

銷售及營銷

策略發展中心

我們已設立策略發展中心，主要負責構思及實施全國拓展戰略。其協調地區分支機構以收集(其中包括)有關潛在機會的資料、制定個別項目預算、管理招投標及合約磋商工作。我們的策略發展中心亦監督有關項目機會的盡職調查，評估其潛在回報及戰略利益。

我們的地區分支機構各自設有對應的部門，定期與集團層面的策略發展中心互動。儘管集團層面的策略發展中心於全國範圍運營，而分支機構的對應的部門將於地區運營。彼等負責區域拓展及實施全國拓展戰略。

策略發展中心的主要職責之一為協調地區層面的對應部門以探索及建立業務發展及市場研究信息渠道。該等信息渠道可能包括如物業開發商、業主委員會及政府機構發佈投標機會的網站或其他平台。我們亦不時與現有及潛在客戶溝通以及與其他行業參與者建立及維持關係。我們的舉措旨在獲得有關我們服務或未來戰略合作機會的建議，尤其是可能需要我們的綠色人居解決方案的物業開發商的建議。

品牌開發活動及營銷

我們專注於在中國提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案商，能夠運用綠色科技及知識打造舒適綠色的生活社區。我們認為，品牌價值及知名度方面的投資可透過增加綠色人居解決方案的服務委聘次數及提升大眾信任度而發展我們的業務。

我們經常使用官方微信及微博社交媒體賬號宣傳我們的服務、與客戶交流及發佈與我們業務有關的新聞稿。此外，我們的高級管理層人員偶爾會在行業刊物發表文章及參加行業論壇及頒獎典禮。

業 務

我們不時在住宅社區組織例如於中國植樹節(3月12日)的「種一棵小樹·綠一方淨土」等活動，業主及住戶在公眾花園植樹及種花。我們亦鼓勵社區成員參加例如世界自然基金會組織「地球熄燈一小時」等活動。我們組織相關活動的目標之一是鼓勵形成社會聯繫，從而對我們的服務感到滿意。更重要的是，我們相信此等活動有助於我們推廣環保意識，符合我們的品牌名稱及形象。

客戶

我們三條業務線各自的客戶群體主要包括物業開發商、業主及住戶。

於2017年、2018年及2019年，向五大客戶銷售產生的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣119.7百萬元及人民幣138.8百萬元，分別佔收益總額的19.9%、24.2%及22.1%。於2017年、2018年及2019年，向最大客戶當代置業集團提供服務產生的收益分別為人民幣56.7百萬元、人民幣94.4百萬元及人民幣112.6百萬元，分別佔收益總額的15.0%、19.1%及18.0%。與當代置業集團及其聯繫人的交易構成持續關連交易。除當代置業集團及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有已發行股本5%以上的本集團任何其他股東於任何五大客戶中持有任何權益。

於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。當代置業集團於中國經營物業開發及物業投資業務。當代置業集團總部設於北京，業務覆蓋中國及海外45個城市。於過去五年，當代置業集團一直位居中國物業開發商百強之列並獲中指院評為「2019中國特色地產運營優秀企業綠色科技地產」。根據其年報，當代置業集團(連同期合營企業及聯營公司)於2019年12月31日於中國持有的土地儲備為11.9百萬平方米。我們預期管理當代置業集團預期於截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度年末開發的所有物業。更多資料，請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－大部分的收益產生自我們就當代置業集團提供的物業管理服務」。

業 務

五大客戶

下表載列於2017年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 開始業務關係 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 (人民幣千元) | 佔收益總額 百分比 (%) |
|----------|---|-------------------------------|---------|--|---------|-----------------|---------------------|
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、增值服務、能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維按季度、每半年或每年；增值服務為一次性、按季度或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 56,699 | 15.0 |
| 2 | 長沙市鵬躍房地產開發有限公司 (「長沙鵬躍」) ⁽¹⁾ | 協銷、物業管理、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按月或按季度；物業管理為按季度；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 7,276 | 1.9 |
| 3 | 上海藍倍商務諮詢有限公司 (「上海藍倍」) ⁽²⁾ | 物業管理及系統安裝 | 自2017年起 | 物業管理的信貸期為按季度；系統安裝為分期 | 關連人士 | 4,425 | 1.2 |
| 4 | 客戶A | 系統安裝及銷售恐龍系列產品 | 自2016年起 | 分期 | 獨立第三方 | 3,702 | 1.0 |
| 5 | 蘇州當代綠色置業有限公司 (「蘇州當代」) ⁽³⁾ | 協銷 | 自2017年起 | 綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按季度 | 關連人士 | 2,856 | 0.8 |
| 向五大客戶的銷售 | | | | | | <u>74,958</u> | <u>19.9</u> |

附註：

(1) 於最後實際可行日期，長沙鵬躍為當代置業的全資附屬公司。

(2) 於最後實際可行日期，上海藍倍由我們的控股股東之一張雷先生控制。

(3) 於最後實際可行日期，蘇州當代為當代置業的間接附屬公司。

業 務

下表載列於2018年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 開始業務關係 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 | 佔收益總額 |
|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------|---|---------|----------------|-------------|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為按季度、每半年或每年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 94,378 | 19.1 |
| 2 | 長沙鵬躍 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按季度、按月、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 10,033 | 2.0 |
| 3 | 陝西新財富置業有限公司(「陝西新財」) ⁽¹⁾ | 協銷、物業管理、增值服務以及綠色科技諮詢 | 自2018年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢為分期 | 關連人士 | 7,638 | 1.5 |
| 4 | 客戶C | 系統安裝 | 自2018年起 | 分期 | 獨立第三方 | 3,818 | 0.8 |
| 5 | 客戶D | 銷售有關能源系統及能源站的設備 ⁽²⁾ | 自2018年起 | 分期 | 獨立第三方 | 3,811 | 0.8 |
| 向五大客戶的銷售 | | | | | | <u>119,678</u> | <u>24.2</u> |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，陝西新財富為一間張雷先生（我們的控股股東之一）可對其發揮重大影響的公司。
- (2) 於2018年，我們購買有關能源系統及能源站的設備轉售予客戶D。此交易為一次性，與客戶D的其中一個系統安裝項目有關。因我們定期提供系統安裝服務，客戶D與我們接觸利用我們對供應市場的了解。我們於往績記錄期間並未訂立任何其他相關交易。

業 務

下表載列於2019年五大客戶的詳情：

| 排名 | 客戶 | 提供的主要服務 | 開始業務關係 | 信貸期 | 與本集團的關係 | 收益貢獻 (人民幣千元) | 佔收益總額 百分比 (%) |
|----------|--|--------------------------------------|---------|---|---------|-----------------|---------------------|
| 1 | 當代置業集團 | 協銷、物業管理、公共區域租賃及增值服務、能源運維、綠色科技諮詢、系統安裝 | 自2001年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為按季度、每半年或每年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 112,642 | 18.0 |
| 2 | 客戶A | 銷售恐龍系列產品；系統安裝 | 自2016年起 | 銷售恐龍系列產品及系統安裝的信貸期為分期 | 獨立第三方 | 8,759 | 1.4 |
| 3 | 長沙聯耀 | 協銷、物業管理、能源運維、公共區域租賃及增值服務、綠色科技諮詢及系統安裝 | 自2015年起 | 協銷的信貸期為按季度或按月；物業管理及能源運維為每半年；公共區域租賃及增值服務為一次性、按月、按季度、每半年或每年；綠色科技諮詢及系統安裝為分期 | 關連人士 | 8,385 | 1.3 |
| 4 | 北京潤錦房地產開發有限公司 (「北京潤錦」) ⁽¹⁾ | 協銷、綠色科技諮詢 | 自2017年起 | 綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按季度 | 關連人士 | 4,575 | 0.7 |
| 5 | 山西當代萬興置業有限公司 (「山西當代」) ⁽²⁾ | 協銷、綠色科技諮詢 | 自2018年起 | 綠色科技諮詢的信貸期為分期；協銷為按月 | 關連人士 | 4,416 | 0.7 |
| 向五大客戶的銷售 | | | | | | 138,777 | 22.1 |

附註：

(1) 於最後實際可行日期，北京潤錦為當代置業的間接附屬公司。

(2) 於最後實際可行日期，山西當代為當代置業的間接附屬公司。

業 務

供應商

概覽

我們與大部分供應商建立長期穩定的業務關係。下表載列三大業務線各自的主要供應商：

| 業務線 | 主要供應商 |
|-------------|--|
| 物業管理服務及增值服務 | 為需要專業知識的設施提供清潔、安保、園藝以及維修及保養服務的分包商。有關設施或包括電梯及消防設備 |
| 綠色人居解決方案 | 提供系統安裝服務及裝配恐龍系列產品的分包商 |
| 其他 | 公共設施以及制服及辦公設備等產品的供應商 |

於2017年、2018年及2019年，向五大供應商的採購分別為人民幣84.1百萬元、人民幣103.9百萬元及人民幣100.0百萬元，分別佔銷售成本總額的32.9%、31.5%及24.6%。於2017年、2018年及2019年，向最大供應商供應商A的採購分別為人民幣29.1百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔採購總額的11.3%、12.2%及7.9%。於往績記錄期間，若干五大供應商為公共事業公司（均為獨立第三方），原因為我們在提供能源運維服務中承擔公用成本。於最後實際可行日期，董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或本集團擁有我們已發行股本5%以上的任何其他成員公司概無於五大供應商中持有任何權益。

我們並無與五大供應商訂立任何長期協議。然而，我們通常與分包商訂立期限介乎一至三年的協議。有關分包協議的詳細條款及條件的更多資料，參閱本節「一分包商－物業管理項目分包協議的主要條款」。於往績記錄期間，我們並不知悉亦無經歷分包協議的違約情況。

業 務

我們的五大供應商

下表載列2017年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 付款方式 | 購買金額 (人民幣千元) | 佔購買總額百分比 (%) |
|----------|------|---------|----------|-----|-------|-----------------|-----------------|
| 1 | 供應商A | 勞務外包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 29,071 | 11.3 |
| 2 | 供應商B | 電力供應 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 27,914 | 10.9 |
| 3 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 14,805 | 5.8 |
| 4 | 供應商D | 清潔服務 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,264 | 2.5 |
| 5 | 供應商E | 燃氣供應 | 自2009年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,041 | 2.4 |
| 自五大供應商採購 | | | | | | <u>84,095</u> | <u>32.9</u> |

下表載列2018年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 付款方式 | 購買金額 (人民幣千元) | 佔購買總額百分比 (%) |
|----------|------|---------|----------|-----|-------|-----------------|-----------------|
| 1 | 供應商A | 勞務外包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 40,239 | 12.2 |
| 2 | 供應商B | 電力供應 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 35,701 | 10.8 |
| 3 | 供應商C | 燃氣供應 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 16,087 | 4.9 |
| 4 | 供應商D | 清潔服務 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 6,253 | 1.9 |
| 5 | 供應商E | 燃氣供應 | 自2009年起 | 按月 | 獨立第三方 | 5,577 | 1.7 |
| 自五大供應商採購 | | | | | | <u>103,857</u> | <u>31.5</u> |

業 務

下表載列2019年我們五大供應商的詳情：

| 排名 | 供應商 | 購買的主要服務 | 業務關係開始時間 | 信貸期 | 付款方式 | 購買金額 | 佔購買總額 |
|----------|------|---------|----------|-------|-------|---------|-------|
| | | | | | | (人民幣千元) | (%) |
| 1 | 供應商B | 電力 | 自2005年起 | 按月 | 獨立第三方 | 32,004 | 7.9 |
| 2 | 供應商F | 勞務分包 | 自2019年起 | 按月 | 獨立第三方 | 25,980 | 6.4 |
| 3 | 供應商A | 勞務分包 | 自2016年起 | 按月 | 獨立第三方 | 19,218 | 4.7 |
| 4 | 供應商C | 燃氣 | 自2011年起 | 按月 | 獨立第三方 | 13,440 | 3.3 |
| 5 | 供應商G | 系統安裝的分包 | 自2017年起 | 按完成階段 | 獨立第三方 | 9,347 | 2.3 |
| 自五大供應商採購 | | | | | | 99,989 | 24.6 |

分包

我們認為，挑選專門從事其所執行服務的分包商已讓我們提供經營效率及將資源及僱員聚焦於服務的研發及諮詢方面。於往績記錄期間，分包安排可讓我們利用分包商的技術專長減少人工成本及提高整體盈利。於2017年、2018年及2019年，我們的分包成本分別為人民幣64.1百萬元、人民幣89.1百萬元及人民幣113.5百萬元，分別佔銷售成本總額的25.1%、26.9%及27.9%。

於2018年及2019年，我們向當代投資集團分包若干維修保養服務(定義見本文件「關連交易」一節)。董事確認，與當代投資集團的採購條款乃經公平磋商按一般商業條款釐定。由於當代投資集團成員公司為本公司的關連人士(定義見上市規則)，上市後與當代投資集團日後的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。進一步詳情請參閱「持續關連交易—非豁免持續關連交易—自當代投資集團購買維保服務」。於往績記錄期間，我們委聘的全部分包商均為獨立第三方。

業 務

挑選及管理分包商

於往績記錄期間，我們透過多種方法委聘分包商，包括招標及競爭性談判。我們挑選分包商時考慮(其中包括)價格、產品及服務質量以及與我們過往的合作歷史等因素。為確保我們分包商服務及商品的質量，我們監察及定期進行評估。

物業管理項目分包協議的主要條款

我們提供物業管理服務及多項增值服務的物業管理項目的分包協議通常包括下列主要條款：

- 年期。相關協議的年期通常為一年至三年。
- 履約範圍及標準。分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務相關的區域。就維修及維護電梯及消防系統等設施的分包協議，我們將訂明需要其專門技術的相關設施數量。我們的合約亦將詳細列出我們基於國家實施的規定或自身的要求對服務質量的預期。
- 我們的權利及義務。我們保留監督及評估分包商的權利。我們的付款週期視乎合約的協定內容各不相同。例如，我們須每月、每季度、每半年或每年支付分包費用，或在簽立協議數日內開始分期支付。
- 分包商的權利及義務。我們的分包商承諾根據相關分包協議所訂立的範圍、頻率及質量標準提供服務。倘分包商表現不合格，我們通常要求彼等限期糾正，且我們有權就導致的虧損申索損害賠償。
- 風險劃分。我們的分包商管理彼等自身的僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。舉例而言，我們的分包商或須負責確保彼等的僱員遵守我們的質量標準及服務流程，並支付彼等的社保及住房公積金供款。一般來說，我們的分包商亦對其僱員在提供約定服務時造成的人身或財產損害負責。

業 務

- **原材料採購。**倘分包商提供其約定服務時需要工具或原材料，彼等通常自行購置。然而，我們或會規定相關工具或原材料的質量，例如要求我們的清潔分包商購買若干品牌的真空吸塵器。
- **終止及重續。**我們保留權利在分包商未能遵守彼等的權利及義務及表現不達標時終止合約。倘我們的合約終止且並無重續，我們的分包商須歸還我們為支持其提供服務而提供的任何設備或存儲設施、進行相關的移交手續並騰空場地。

與系統安裝服務及組裝恐龍系列產品有關的分包協議的主要條款

我們與系統安裝服務及組裝恐龍系列產品有關的分包協議（「恐龍系列分包協議」）通常包括下列主要條款：

- **年期。**我們的系統安裝服務一般於一年內完成安裝，具體時長取決於計劃安裝工作的規模。我們訂立的恐龍系列分包協議通常為期一至兩個月。
- **履約範圍及標準。**就系統安裝服務而言，我們將詳細說明安裝的設施及達到的質量標準。我們的分包商將負責為已安裝的系統執行測試及質量監控程序。我們亦提供保修期，通常為兩年。於恐龍系列分包協議中，分包商保證訂購的所有恐龍系列產品為嶄新而未使用過。需要符合的質量標準一般會提前釐定。我們亦提供保修期，期限一般按年提供。
- **風險劃分。**倘延遲交貨，我們的分包商將支付相當於逾期金額若干百分比的每日累積附加費罰款。我們的分包商承擔所安裝的系統交付予客戶前被損壞的風險，或承擔恐龍系列產品在交付時開封測試前的損壞或損失風險。

業 務

- 原材料採購。就系統安裝服務而言，為確保達到我們的技術規格及質量標準，我們將從預先審查的供應商取得若干設備及安裝材料。我們的分包商負責採購履行其職責所需的其他原材料。於恐龍系列分包協議中，分包商負責採購裝配恐龍系列產品所需的原材料。
- 知識產權。我們擁有恐龍系列產品所有的知識產權。我們可能在分包協議中訂明，未經我們同意，分包商不可轉讓我們的知識產權，並將對任何該等轉讓相關的全部直接或間接損失負責。
- 付款及信貸期。我們的分包商通常按包干制收費。我們通常按安裝工程的完成階段或各批次恐龍系列產品分期付款。
- 終止。倘一方違約，另一方有權通過書面通知終止合約。

質量控制

我們重視提供優質服務，並認為優質服務為我們長期成功的關鍵。我們的營運管理部門主要負責監督與質量控制有關的業務營運、規範內部政策及程序、監控該等標準的遵守情況及協調我們取得及重續質量認證的工作。

對服務的質量控制

我們根據GB/T19001-2016/ISO9001:2015質量管理認證的標準開展運營，我們於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團獲得此認證。我們目前認證的有效期為2019年3月26日至2022年3月29日。自2017年9月起，我們亦已就涵蓋恐龍系列產品的研發及銷售取得職業健康與安全、環境管理及質量管理的質量認證。我們的現有認證來自上海英格爾認證有限公司，有效期為2020年4月17日至2023年4月16日。

業 務

我們已建立監控及規範服務質量的內部系統以盡量減少人為錯誤及確保表現一致。我們擁有一系列政策及程序，涵蓋我們業務的多個方面，包括分包商的挑選及管理、環境管理、客戶服務、信息管理及研發部門的標準化操作程序，以及與(其中包括)火災、交通事故、停電及電梯故障有關的应急管理。我們亦已就以下各項制定詳細的「流程與標準化里程碑執行表」：(i)我們獲當代置業集團委聘提供的物業管理服務；(ii)我們獲業主委員會委聘提供的物業管理服務；(iii)我們獲第三方開發商委聘提供的物業管理服務；(iv)我們提供諮詢服務的項目及(v)與併購有關的項目。該等執行表具有時間表的性質，並訂明在特定的時間期限內將實現的具體目標，且亦參考相關的內部政策及流程文件。我們相信，該等執行表使我們能夠規範本集團的業務運營，從而維持及提升服務質量。

對分包商的質量控制

我們一般會在分包協議中列明質量的預期標準。我們定期評估分包商的表現，並可能要求其就未達標事件採取適當及必要的整改措施。倘彼等始終未採取整改措施，我們通常保留終止協議的權利。我們亦有權收取按總合約價格的百分比計算的罰款。更多有關資料，請參閱本節「一供應商一分包商一分包商的選擇及管理」及「一供應商一分包商一物業管理項目分包協議的主要條款」。

反饋及投訴管理

於日常的業務過程中，我們尋求及接獲客戶對我們的服務提出的反饋及投訴。客戶可以通過撥打我們的「400」全國服務熱線或與我們物業管理項目的僱員進行溝通，向我們提供反饋及投訴。我們擁有回應及記錄客戶的反饋及投訴的內部政策及程序，並對客戶跟進以檢討我們的回應。

業 務

我們要求僱員將所有客戶反饋及投訴錄入我們的系統。倘問題可於30分鐘內解決，僱員須立即採取解決措施，並在相同的時間期限內回應客戶。倘問題無法於30分鐘內解決，則僱員須提出解決方案並在相同的時間期限內向客戶報告。僱員可選擇與客戶協定替代時間表；然而，倘其在協定期間內無法解決問題，則我們期望其進行跟進並每天在系統中記錄進度。對於我們無法解決的問題，我們的政策是分析問題，在能力的範圍內盡力解決並向客戶報告進度。對於交付前與物業開發商有關的問題，我們將每月與物業開發商跟進解決措施。

就通過中國社交媒體網站及其他互聯網論壇收到的客戶反饋及投訴，我們有類似的解決程序。我們亦根據所收到特定投訴的次數對客戶的反饋及投訴進行分類，以便我們能夠同時採取解決措施。我們相信，該系統使我們能夠分析問題並應用統一及標準化的方法作出任何必要的系統性改變。

知識產權

我們認為，知識產權對於我們持續取得成功至關重要。於最後實際可行日期，我們擁有自行開發的軟件、吉祥物及標誌的40項著作權，並已註冊我們認為對業務至關重要的三個域名及14項商標。我們亦已註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業外觀設計專利，並已申請註冊另外一項發明專利及四項實用新型專利。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權，亦不知悉任何第三方嚴重侵犯我們的知識產權。有關知識產權的進一步詳情，參閱本節「一研發一概覽」。有關我們已註冊知識產權及知識產權申請的更多資料，參閱本文件「附錄四—法定及一般資料—B.有關業務的進一步資料—2.我們的重大知識產權」。

業 務

獎項

下表載列我們獲得的部分知名獎項及認證：

| 獎項或殊榮日期 | 獎項或殊榮名稱 | 頒獎機構 |
|---------|-----------------------------------|------|
| 2020年5月 | 2020中國物業服務百強企業－第31名 | 中指院 |
| 2020年5月 | 2020中國特色物業服務領先企業－ 中國綠色科技物業創新企業 | 中指院 |
| 2020年5月 | 2020中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2019年8月 | 2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業 五十強 | 億翰智庫 |
| 2019年8月 | 2019中國社區服務商百強－第40名 | 億翰智庫 |
| 2019年5月 | 2019中國物業服務百強企業－第35名 | 中指院 |
| 2019年5月 | 2019中國特色物業服務領先企業－中國綠色 科技物業創新企業 | 中指院 |

業 務

| <u>獎項或殊榮日期</u> | <u>獎項或殊榮名稱</u> | <u>頒獎機構</u> |
|----------------|-------------------------------|-------------|
| 2019年5月 | 2019中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2018年9月 | 2018中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國物業服務百強企業－第40名 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國特色物業服務領先企業－中國綠色科技物業創新企業 | 中指院 |
| 2018年6月 | 2018中國物業服務百強服務質量領先企業 | 中指院 |
| 2017年6月 | 2017中國物業服務百強企業－第46名 | 中指院 |
| 2016年6月 | 2016中國特色物業服務領先企業－中國領先綠色物業上市企業 | 中指院 |
| 2016年6月 | 2016中國物業服務百強企業－第51名 | 中指院 |
| 2015年6月 | 2015中國物業服務百強企業－第76名 | 中指院 |

業 務

競爭

更多資料，參閱「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局及地位」。

研究及開發

概覽

我們認為，研發對於我們作為綠色物業管理服務及綠色人居解決方案提供商的競爭力至為關鍵。我們的目標是預見並應對就提升舒適度的綠色科技而不斷變化的趨勢及市場需求。

我們通常按滾動基準啟動及開展研發項目，並與服務同時進行。例如，我們可能面臨於履行責任過程中出現的問題並通過啟動短期研究項目作出響應。這種情況在我們提供系統安裝服務時發生。我們可能會面臨於實際實施能源系統設計時由物業特徵或其他可變因素帶來的挑戰。於此情況下，我們會立即調查並解決問題。我們日後將能夠將研發成果運用於其他綠色科技諮詢或系統安裝項目。參與物業管理的僱員亦可利用其管理及運營物業的經驗開發各項綠色科技的專利。彼等不時進行研發活動。更多資料請參閱「－我們的綠色科技」。

於往績記錄期間，我們亦啟動長期項目，以改善或發展新的綠色科技。我們可能會尋求第三方研究機構協助有關工作。於往績記錄期間，我們與中國建築科學研究院有限公司合作，以建立綠色雲平台，並收集及分析有關能源營運項目的性能數據。我們亦研究開發被動房使用的空調及新風產品及尋求改進恐龍系列產品。

除研發中心的僱員外，我們於能源運維中心及綠色科技生活服務中心的全體僱員亦可能參與研發工作。賈岩先生全面領導我們的研發工作，並為我們其中一名執行董事兼聯合首席執行官。彼自2007年起獲國家認證為高級工程師並於2015年獲得「2015年度全國綠色建築創新獎二等獎」。於最後實際可行日期，我們參與研發的僱員在工程、能源、自動化及建築學等相關學科領域獲得學士學位。

業 務

於最後實際可行日期，我們擁有37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利，並已申請註冊另外一項發明專利及四項實用新型專利。自2016年12月起，我們亦為第一物業及第一人居取得國家及當地「高新技術企業」證書。

我們認為，我們參與的研發令我們的僱員積累實踐知識及經驗並隨之進行創新。我們於2017年、2018年及2019年的研發開支總額分別為約人民幣3.0百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣7.6百萬元，分別佔收益總額0.8%、0.9%及1.2%。於往績記錄期間，我們確認研發開支為其產生期間的開支。有關更多資料，參閱「財務資料－合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述－行政開支」。

職業健康及安全

我們須遵守有關職業健康及安全的中國法律。於往績記錄期間，我們根據以ISO 45001:2018認證為代表的標準經營業務，第一物業於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團取得該認證。我們目前的認證自2019年3月26日至2022年3月29日有效。我們就如何應對特定緊急情況培訓僱員。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並無發生涉及人身傷害或財產損害的任何重大事故。中國法律顧問確認，我們已於所有重大方面遵守有關工作場所安全的所有適用法律法規，且董事確認，我們於往績記錄期間並無牽涉任何重大勞資糾紛或勞資相關法律訴訟。

新冠病毒疫情對我們業務營運的影響

於2019年底，一種具高度傳染性的新型冠狀病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被視為高度傳染性。為與此應對，中國的主要城市以及其他國家及地區已推行旅行限制等措施，以抑制新冠病毒疫情。於最後實際可行日期，病毒已於中國各地擴散，並擴散至全球超過30個國家及地區死亡人數及感染病例數目繼續上升。

業 務

新型冠狀病毒爆發，湖北省受影響尤其嚴重，致使中國政府於2020年1月23日實施對武漢的封鎖。於最後實際可行日期，我們在湖北省武漢市、仙桃市及荊州市擁有11個物業管理項目，總在管建築面積達1.9百萬平方米，佔我們的總在管建築面積的12.6%。我們亦於湖北省提供增值服務及綠色人居解決方案。於2017年、2018年及2019年，我們於湖北省的收益總額貢獻分別披露為人民幣20.9百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣32.7百萬元，分別佔我們的收益總額5.5%、5.2%及5.2%。

預期此次爆發將造成大量死亡，並對中國經濟造成重大不利影響。然而，董事認為，新型冠狀病毒現時及將不會對我們的業務營運造成重大影響。物業管理服務及能源運維服務均被認為是日常生活中必不可少，由於強制隔離措施導致人們居家，故其重要性被放大。於此時期，預期物業管理公司將率先確保公共區域的衛生，並採取緩解措施，保障業主及住戶的健康。我們認為，此為展示我們的服務質量及專業精神的機會。此外，由於物業管理服務的費用已按合約規定收取，並預先向客戶收取，因此我們預期不會對我們的收益流造成負面影響。

新型冠狀病毒更有可能影響我們提供增值服務及綠色人居解決方案。舉例而言，就增值服務而言，我們收取臨時停車費、公共區域租賃費可能較少，且因人們遵守隔離或社交隔離措施而被要求關閉協銷辦事處。就綠色人居解決方案而言，我們預期隔離或社交隔離減慢物業開發及安裝建築工程。因此，對我們的綠色科技諮詢服務的需求可能減少且提供系統安裝的服務可能中斷。短期內，新型冠狀病毒可能影響我們提供物業管理服務，在於隔離及社交隔離措施將物業竣工以及我們開始收取物業管理費的時間點推遲。

疫情迫使我們對我們的在管物業採取以下措施，以防範疾病傳播或減輕感染風險。該等措施包括但不限於：(i)關閉除一個或兩個主要出入點外的所有出入點，以進行可控的集中溫度檢查；(ii)設置包裹收集點並限制派送人員進入；(iii)定期對我們在管物業中的公共區域、廢物處理單元、電梯及通風系統進行清潔及消毒；(iv)將洗手液放置在接待處或其他公共場所，並在電梯內放置一次性手套，按鈕時可用；(v)要求員工及分包商(統稱「工作人員」)穿戴合適的防護用具，例如手套、護目鏡及口罩；(vi)要求工作人員在進行與廢物處理有關的服務後，進行全身消毒；(vii)要求工作人

業 務

員每日進行溫度檢測；及(viii)建議我們的工作人員在處理日常業務過程中避免與客戶私人聯繫，多加使用其他溝通方式(例如電話、短信、微信、電子郵件及張貼通知)。我們在制定防控措施時計及中國政府頒佈的法律及政策。我們估計，截至2020年12月31日止年度，經計及地方政府分發的醫療及清潔用品的估計成本後，實施該等措施產生的額外成本為約人民幣1.6百萬元。於不久的將來我們可能會繼續購買醫療及清潔用品，以確保僱員的安全，我們認為成本將不會太高。董事確認，與我們防控措施有關的成本將不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

我們持續監控新型冠狀病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項法規及行政措施。一旦形勢惡化，我們將繼續評估疫情對我們的影響並可能加強控制措施，以盡量減少對我們業務營運、經營業績及財務狀況的不利影響。

考慮到(i)我們於湖北省的業務營運並未佔我們整體業務的大部分，(ii)我們並未經歷因新型冠狀病毒而造成的任何員工短缺，(iii)我們預計擁有充足的營運資金滿足自本文件日期起計至少12個月的需求，(iv)我們並未且我們預期將不會於收取物業管理費方面面臨任何重大困難，及(v)董事認為本集團須暫停運營的風險甚微，我們預期新型冠狀病毒疫情，將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及經營業績造成任何重大不利影響。有關更多資料請參閱「財務資料—流動資金及資本來源—營運資金充足性」。此外，我們預期新型冠狀病毒疫情將不會對我們收購或投資中小型物業管理公司的策略產生任何重大不利影響。截至最後實際可行日期，我們並無任何明確的收購或投資標的並將繼續於其他省份及地區尋找目標。然而，我們仍面臨因新型冠狀病毒引致的若干風險。更多資料請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們可能面臨中國及全球流行病、恐怖主義行為、戰爭或其他自然或人為災害等非我們所能控制的風險」。

業 務

環境保護

我們致力推行環保，並已採納及實施措施，以確保符合以GB/T24001-2016/ISO14001:2015環境管理認證為代表的標準，第一物業於2016年3月30日首次自方圓標誌認證集團取得該認證。我們目前的認證自2019年3月26日至2022年3月29日有效。

鑒於我們營運的性質，我們認為我們不會就環境問題面臨重大風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環境法律而遭受任何重大罰款或處罰，且我們亦無因違反中國環境法律而遭受任何重大行政處罰。

僱員

我們相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展有助於我們的增長。人力資源部管理、培訓及雇用僱員。

於2019年12月31日，我們在中國合共擁有2,259名全職僱員。下表載列按職能劃分的僱員人數及明細：

| | 僱員人數 | 佔總人數的百分比 |
|------------|--------------|--------------|
| 總裁辦公室 | 12 | 0.5 |
| 董事會辦公室 | 11 | 0.5 |
| 財務策劃及投資管理 | 158 | 7.0 |
| 策略發展中心 | 41 | 1.8 |
| 管理中心 | 303 | 13.4 |
| 研發中心 | 26 | 1.2 |
| 項目管理中心 | 135 | 6.0 |
| 物業管理中心 | 1,458 | 64.5 |
| 能源運維中心 | 89 | 3.9 |
| 綠色科技生活服務中心 | 26 | 1.2 |
| 總計 | 2,259 | 100.0 |

業 務

下表載列於2019年12月31日按地理位置劃分的全職僱員明細：

| | 僱員人數 | 佔總人數的 百分比 |
|-----------|--------------|--------------|
| 北京市 | 720 | 31.9 |
| 湖南省 | 425 | 18.8 |
| 湖北省 | 257 | 11.4 |
| 山西省 | 178 | 7.9 |
| 江西省 | 137 | 6.1 |
| 安徽省 | 110 | 4.9 |
| 廣東省 | 76 | 3.4 |
| 江蘇省 | 66 | 2.9 |
| 遼寧省 | 58 | 2.6 |
| 上海市 | 50 | 2.2 |
| 陝西省 | 49 | 2.2 |
| 河北省 | 32 | 1.4 |
| 山東省 | 27 | 1.2 |
| 浙江省 | 27 | 1.2 |
| 其他 | 47 | 2.1 |
| 總計 | 2,259 | 100.0 |

於最後實際可行日期，我們的若干僱員隸屬名為第一摩瑪資產管理(北京)有限公司的工會委員會。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們並未遭遇任何有關僱員的行業行動或重大勞資糾紛。

招聘及挽留

我們透過提供具競爭力的工資及福利以及不同層次的系統化培訓計劃尋求招聘及挽留人才。我們亦專注於創造側重於努力工作及交流理念的績效生態系統。

業 務

招聘及培訓

我們透過多個渠道(如網上就業資料庫、校園招聘、獵頭、行業峰會、推薦及招聘會)招攬候選人。我們亦可能選擇內部提拔僱員擔任高級管理層職位，原因為我們推動內部向上流動及事業發展。我們審查及篩選候選人時計及教育背景、工作經驗、專業資質、品格及潛力等因素。

我們為僱員提供的培訓計劃包括入職培訓、新僱員的標準操作程序課程、為不同僱員級別量身定制的培訓營及由我們的高級管理層或第三方行業專家主持的分享會議。對於擔任領導層及高級管理層職位的僱員，我們為其提供與知名大學、公司及第三方行業專家進行交流的機會，並為其提供參與外部課程或資格考試的資金。

「將才計劃」

「將才計劃」為招聘及培訓管理人員的計劃，包括招聘計劃、培訓課程及獎勵出色表現的獎勵計劃。「將才計劃」的主要部分之一為「精兵營」，以培訓項目經理。根據「精兵營」，我們組織訓練營，以培養項目管理技能，特別側重於服務質量、運營、管理、客戶滿意度、團隊合作及溝通。演講者將包括高級管理層及第三方行業專家。為鞏固所學知識，我們亦將組織小組活動及筆試。自「精兵營」以最高榮譽畢業的僱員優先獲得晉升機會。

「匠才生計劃」

「匠才生計劃」為畢業生招聘計劃。每年，我們會草擬一份按部門排列的大學生層次職位空缺列表，及我們的招聘面向全國經甄選大學院校。通過我們的「匠才生」加入我們的畢業生在成為正式僱員前須完成約四個月的實習。整個實習期的主要目標包括幫助畢業生融入我們的公司文化及向其傳授我們認為對其成功重要的知識及技能。此等包括(但不限於)我們對質量的承諾、各部門的業務運營及對標準化運營政策及程序的熟悉度。我們不時評估新入職畢業生並向其提供對其表現的反饋。

業 務

挽留及「綠·巨人項目」

我們設立「綠·巨人項目」，對客戶服務、訂單及安全維護、工程管理、環境管理、人力資源及資訊運營部門在精細化、專業化、溝通、管理及執行力等方面表現優異的僱員進行表彰。僱員將接受競爭性的評估過程，涉及培訓會議、筆試及面試。「綠·巨人項目」於閉幕式後結束，於閉幕式上，僱員獲認定為「綠星管家」、「綠星衛士」、「綠星工匠」、「綠星園丁」或「綠星HR」。僱員亦將根據其參加我們每年舉辦兩次的「綠·巨人項目」及獲得認證的次數獲得加薪。我們相信，該計劃讓我們培訓、激勵及挽留對我們的持續發展至關重要的人才。

保險

於往績記錄期間，我們(i)投保公眾責任險，以為第三方在因我們的業務運營導致的事件中遭受的人身傷害或財產損失的責任，(ii)投保資產全險，以覆蓋因自然災害或意外事件(包括但不限於罷工、暴亂、地震、海嘯及恐怖活動)導致財產損害引致的責任保險，(iii)為我們於北京擔任部門經理職位或以上的僱員投保補充醫療保險，及(iv)投保僱員責任險，以覆蓋與我們並無為其繳納社會保險及住房公積金的實習及退休後僱員導致第三方遭受的意外傷害及損害有關的責任保險。與在中國的慣常做法一致，我們並無投購任何營業中斷險或訴訟險。董事認為我們現有的投保範圍符合行業慣例且對於我們現有的運營而言已足夠。然而，概不保證我們購買的保單足以覆蓋所有運營風險。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的投保範圍或不足以覆蓋與我們業務運營有關的風險」。

證書、牌照及許可證

我們須獲得並保有與我們的運營有關的各項證書、牌照及許可證。誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就我們的業務營運自相關監管機關獲得所有重要證書、牌照及許可證，我們所有的證書、牌照及許可證均有效。我們須不時為該等證書、牌照及許可證續期。誠如我們的中國法律顧問告知，只要我們符合相關政府機構制定的適用規定及條件並遵守相關法律及法規中所載程序，我們預期在辦理續期時不會有任何困難。

業 務

物業

於最後實際可行日期，我們在江西省九江市擁有十處物業，總建築面積約1,037.6平方米的[●]。我們持有該等物業作租賃用途。於最後實際可行日期，我們已就自有物業獲得所有業權證書。

於最後實際可行日期，我們並無單一物業的賬面值佔我們資產總值的15%或以上。因此，根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條的豁免規定，我們無需就我們的物業權益編製估值報告。

於最後實際可行日期，我們已租用位於中國多個地點的合共77處物業，作辦公場所及員工宿舍及儲藏室用途，總建築面積為約8,604.6平方米。於往績記錄期間，我們向當代置業集團租賃辦公場所。於2017年、2018年及2019年，我們支付予當代置業集團的租賃款項分別為人民幣0.9百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.9百萬元，分別佔收益總額的0.2%、0.1%及0.1%。董事確認，租賃協議乃按公平基準磋商及符合正常商業條款。我們並無與當代置業集團同時磋商租賃協議的條款及服務聘約的條款，我們向當代置業集團的銷售與我們向其支付的租賃款項相互並無關連亦非互為條件。

於最後實際可行日期，我們所有租賃物業的租賃協議均未依據中國法律規定在當地的房屋管理機構登記，乃主要由於(i)相關物業缺少所有權證；(ii)租賃協議並未於當地相關房屋管理局登記；及(iii)我們的業主於登記相關租賃協議時缺乏合作。上述因素均屬不受我們控制的因素。我們的中國法律顧問告知我們，就我們未能向主管機關登記，我們可能被責令整改，而倘我們未能在規定時限內整改，將面臨按每份協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。我們就未能登記租賃合約可能面臨罰款預計總額約人民幣52,000元至人民幣520,000元。截至最後實際可行日期，我們並未就上述未能登記租賃協議而接獲任何監管機構任何有關可能行政處罰或強制措施的通知。我們的法律顧問亦告知我們，未能登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，而董事認為，相關未能登記事項不會對我們的業務造成重大不利影響或構成上市的重大法律障礙。

業 務

截至最後實際可行日期，我們在中國租賃的77個物業中，已自業主取得68個物業（總建築面積約7,814.5平方米）的所有權證；九個物業（總建築面積約790.1平方米）的所有權證尚未取得。

截至最後實際可行日期，九個業主尚未取得所有權證的物業存在產權瑕疵，可能對我們往後繼續使用相關物業造成不利影響。該等存在產權瑕疵的物業被我們用於員工宿舍及儲物間，總建築面積佔我們租賃物業總建築面積9.2%。倘出現糾紛，我們在使用該等物業時可能有障礙且可能被要求搬遷。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉有第三方或政府機構對我們的任何租賃物業的所有權有提出任何質疑，以致影響我們的當前使用。相關產權瑕疵與用作員工宿舍及儲物間的物業有關，而市場上有其他可供選擇的物業，我們容易覓得搬遷之處。我們的董事認為，倘出現我們被要求搬出相關物業的罕見情況，我們將能夠在附近位置找到尺寸及特徵相近的替代物業，而不會遇到重大障礙或產生大量費用。如我們的中國法律顧問告知，缺少若干租賃物業的物業所有權證不會對我們的整體財務狀況或運營業績造成重大不利影響。同時，我們將就該等項目客戶溝通，以盡快取得彼等就收費模式變動的書面同意。有關我們未能登記租賃協議的進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能就與我們若干租賃物業有關的業權瑕疵面臨第三方或政府機構提出的質疑，及倘我們因該等產權瑕疵而須被迫搬遷，可能會產生額外開支」。

法律訴訟及合規[待更新]

法律訴訟

我們於日常業務過程中可能不時牽涉法律、仲裁或行政訴訟。於最後實際可行日期，並無針對我們或我們的任何董事提出而尚未了結或威脅提出而可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟。

合規

誠如我們的中國法律顧問所確認，除我們未能就若干僱員繳足社會保險及住房公積金（如下文所披露）外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守所有相關中國法律及法規。更多資料，請參閱「監管概覽」。

業 務

社會保險及住房公積金供款

根據適用中國法律及法規，我們須向所有僱員繳納社會保險（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款。於往績記錄期間，我們未繳足社會保險和住房公積金供款，主要原因為若干僱員拒絕繳足其社會保險及住房公積金供款。

我們獲中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納相當於欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。我們分別於2017年、2018年及2019年就相關潛在責任在財務報表內撥備金額人民幣3.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.9百萬元。

於最後實際可行日期我們並不知悉有僱員就支付社保費及住房公積金提出的投訴或要求，我們亦未接獲來自勞動仲裁庭或中國法院就相關事宜糾紛的任何法律文件。我們自當地社保及住房公積金機關取得書面確認，確認於往績記錄期間並未施加任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，相關書面確認已由主管機關發出。倘主管社保及住房公積金機構要求我們的中國附屬公司及分公司在規定時限內作出供款，我們將確保相關中國附屬公司及分公司依法遵守。有鑒於此，中國法律顧問告知我們，我們就上述未能為我們僱員的社保及住房公積金作出全額供款而面臨罰款的風險極低。董事認為，其不會對我們的業務運營造成重大不利影響，而相關事項亦不會構成上市的重大障礙。

業 務

此外，截至最後實際可行日期，我們已建立多項內部政策及程序以確保我們就社保及住房公積金作出全額供款。這些內部政策及程序包括：(i)定期與政府機構溝通以確保我們計算及支付的方式符合相關法律法規；(ii)定期諮詢外部顧問以了解我們存在違反相關法律法規的風險；及(iii)定期對董事、高級管理人員及僱員進行有關社保及住房公積金法律法規的內部培訓。

風險管理及內部監控

我們在開展業務經營的整個過程中將面臨多種風險。詳情請參閱「風險因素」。因此，我們已實施多項風險管理政策及措施以識別、評估及管理業務運營過程中的風險。我們的主要風險管理目標包括：(i)識別與我們的營運相關的不同風險；(ii)評估已識別風險並按重要性排序；(iii)就不同風險制訂適當的風險管理策略；(iv)監察並管理風險及我們的風險承受能力；及(v)因應該等風險執行措施。董事會監察及管理與我們的業務相關的風險。我們已成立審核委員會，以檢討及監督我們的財務申報程序及內部監控系統。審核委員會包括三名成員，即孫靜女士(擔任委員會主席)、朱彩清女士及程鵬先生。有關該等委員會成員的資格及經驗，請參閱「董事及高級管理層」。

為提升我們的企業管治，我們已採納或預期將於上市前採納一系列內部監控政策、程序及方案，旨在為實現有效力及有效率的營運、可靠的財務申報及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。內部控制系統的摘要包括以下：

- 董事及高級管理層於2020年5月19日上市規則相關規定及香港上市公司董事職責方面的培訓會議；
- 我們委任司徒嘉怡女士作為我們的公司秘書，確保遵守相關法律及法規。有關彼等的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

業 務

- 我們委任東吳證券國際融資有限公司作為我們的合規顧問以就遵守上市規則向我們提出建議；及
- 我們已採納多項政策以確保遵守上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露方面的上市規則。

為籌備[編纂]，我們委任內部監控顧問以審核我們的內部監控系統，主要覆蓋下列方面：我們提供服務、採購、人力資源管理、資產管理、現金管理、保險、財務及會計、報稅及繳稅、知識產權保護、信息技術系統管理及其他全面監控措施。

我們的內部監控顧問基於其發現對我們的內部監控系統提出多項糾正及改善措施。因此，我們實施糾正及改善措施以響應此等發現及建議。我們的內部監控顧問亦已完成就我們實施的補救及改善措施的後續程序，而截至最後實際可行日期，我們並未從內部監控顧問接獲任何新增建議。經計及上文所述，董事及獨家保薦人認為我們經改善的內部監控措施就目前的業務環節而言屬足夠及有效。

與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據計劃可能授出的購股權），世家集團、雪松集團及皓峰將分別持有我們已發行股本總額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。世家集團及雪松集團均由張雷先生控制及全資擁有。皓峰由張鵬先生控制及全資擁有。

於2020年5月8日，張雷先生與張鵬先生訂立一致行動協議，據此，彼等同意在彼等仍為本公司控股股東期間，張鵬先生將按張雷先生的建議及意見，提出相關決議案，以於本集團成員公司或其各自前身的任何股東大會上通過。張鵬先生亦同意按張雷先生建議及提議之相同方式投票。彼等亦確認自2016年5月18日起彼等已按相關方式行事。

於上市後，張雷先生及張鵬先生（作為一致行動集體）透過彼等各自控制的公司（即世家集團、雪松集團及皓峰）將間接擁有本公司超過30%股權的權益。因此，張雷先生、世家集團、雪松集團、張鵬先生及皓峰被視為本集團的一組控股股東。

張雷先生為一名企業家，其通過多家控股公司運營多條業務線。張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾18年經驗，並於此行業的多家公司擔任董事及高級管理層。除本集團的業務外，控股股東及彼等的緊密聯繫人（個別或共同）目前於排除於本集團以外的若干公司（「**控股股東集團**」）擁有權益（直接或間接）。其中，由張雷先生間接擁有65.95%權益的當代置業為一間於開曼群島註冊成立的有限公司並於聯交所上市（股份代號：1107）。控股股東集團單獨運營物業開發、物業投資、酒店及服務型公寓運營、健身服務、教育服務及維保服務等業務，與本集團並不重疊。

業務劃分

董事認為，控股股東集團的業務與我們的業務之間有明確的劃分，因此控股股東集團概無業務會或預期會與我們的業務直接或間接競爭。

與控股股東的關係

本集團專注於物業管理及綠色人居解決方案，而控股股東集團專注於物業開發、物業投資及各類相關業務，包括酒店及公寓經營、餐飲服務、健身服務、教育服務、房地產中介服務及維修服務。本集團及控股股東集團專注於物業相關價值鏈的不同環節，因此業務側重點截然不同。

控股股東集團(其中包括)從事酒店及公寓經營業務、根據其酒店及公寓經營的業務模式，控股股東集團監管日常營運，包括招聘人員、提供餐飲服務、家政及委聘必需的服務提供商(包括物業管理服務提供商)以維護酒店。

鑒於本集團與控股股東集團的業務營運有所不同，本集團與控股股東集團的業務之間有明確的劃分。董事認為，本集團與控股股東集團的業務現時或預期將來並無直接或間接競爭。

互補關係

我們與控股股東集團存在根深蒂固且持續的業務關係，至今已近20年。儘管本集團有能力向控股股東集團提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，滿足其於不同物業開發階段的需求，但我們可將其作為商機來源及優質支援服務供應商加以依賴。根據中指院，本集團與控股股東集團的業務關係性質在中國物業管理公司與其相連物業開發商之間較為常見。自2001年以來，我們已向控股股東集團提供多項服務，包括物業管理服務及其他增值服務。我們已向當代置業集團及極地控股集團提供綠色科技諮詢服務及供應恐龍系列產品。我們亦自當代投資集團購買支持服務，包括維保服務、餐飲及其他行政服務。鑒於長久的業務關係，我們及控股股東集團已於合作過程中對彼此形成充分了解。因此，董事認為我們目前與本集團控股股東的業務關係不大可能發生重大不利變動或終止。

競爭權益

各控股股東及董事確認，除本集團的業務除外，彼或其各自緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事相信我們有能力於上市後獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務。

管理獨立

截至最後實際可行日期，本集團業務的日常管理主要由董事會及高級管理層負責。董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管我們與控股股東集團有業務關係，我們的管理及營運決策均由所有執行董事及高級管理層作出，彼等大部分已服務本集團多年，且彼等全部均於我們從事的行業及／或彼等各自的專業領域有豐富經驗。高級管理層及董事會確保權力及職權平衡。進一步詳情請參閱「董事及高級管理層」。下表載列於最後實際可行日期的本公司及控股股東集團的董事職位：

| 姓名 | 於本集團的現任職位 | 於控股股東集團的現任職位 |
|------|-----------|---|
| 張鵬先生 | 董事長兼非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">當代置業的執行董事兼總裁當代投資的附屬公司第一資產的董事長、執行董事及經理當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的董事長兼非執行董事 |

與控股股東的關係

| 姓名 | 於本集團的現任職位 | 於控股股東集團的現任職位 |
|-------|------------------|--|
| 龍晗先生 | 非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">• 第一資產的執行董事• 當代投資的兩間附屬公司第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司的非執行董事 |
| 劉培慶先生 | 執行董事、聯席首席執行官兼總經理 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 賈岩先生 | 執行董事兼聯席首席執行官 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 金純剛先生 | 執行董事兼副總經理 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 朱莉女士 | 執行董事兼首席財務官 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 孫靜女士 | 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 朱彩清女士 | 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |
| 程鵬先生 | 獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">• 無 |

與控股股東的關係

除於上市後張鵬先生及龍哈先生將保留彼等於控股股東集團的現有角色外，概無董事於控股股東集團擔任任何董事職務或高級管理層職位。張鵬先生及龍哈先生為本集團的非執行董事，主要負責制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃，並不負責本集團的日常管理。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其須為本公司的利益且以符合本公司最佳利益的方式行事，以及不容許其董事職責與其個人利益之間出現衝突。此外，我們相信獨立非執行董事將在董事會的決策過程中作出獨立判斷。另外，倘董事或其任何緊密聯繫人於任何合約、安排又或任何其他建議中佔有重大利益，有關董事皆不得就通過該合約、安排又或建議的董事會決議案進行表決，亦不得計入該特定董事會議上出席的法定人數。

倘重疊董事須就可能與除外集團發生潛在利益衝突的事項缺席任何董事會會議，其餘董事將有足夠的專業知識及經驗充分考慮任何有關事項。亦設有企業管治措施管理現有及潛在的利益衝突，因此，重疊董事承擔的雙重角色在大多數情況下不會影響我們的董事履行由本公司授予的受信責任所需的公正。

此外，本集團擁有一支單獨的高級管理層團隊，以獨立執行業務決定。高級管理層團隊的全體成員(包括潘鳳偉先生、李慶昌先生及牛嬌女士)已於本集團任職五年以上。於往績記錄期間，彼等共同構成核心管理團隊的一部分，並於業務營運方面作出重大決定。本集團的高級管理層團隊與控股股東集團並無重疊的人員。

基於上述理由，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於本集團履行管理職責。

經營獨立

儘管上市後控股股東將保留於本公司的控股權益，我們對我們的業務經營有絕對權利，並可全權獨立經營我們的業務。本公司及我們的附屬公司持有所有經營業務所需的相關牌照或享有其利益，以及有充足資本、設備、獨立的客戶及供貨商渠道以及僱員以獨立於控股股東經營我們的業務。除「關連交易」所載於本集團一般業務過

與控股股東的關係

程中進行的若干持續關連交易外，董事預期本集團與控股股東集團之間將無任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團的定價政府按一般商業條款進行。

第三方開發商開發的物業的物業管理服務聘約持續增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，自向第三方物業開發商提供的物業管理服務產生的收益分別佔我們總物業管理服務收益約4.8%、14.2%及20.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日，第三方開發商開發的項目分別合共為11個、22個及31個，分別佔本集團在管項目總數的18.3%、29.3%及33.0%。本集團有關第三方開發商開發的物業的在管建築面積由2017年12月31日的1.0百萬平方米增加至2019年12月31日的4.2百萬平方米，複合年增長率為約105.2%。此外，本集團大部分的物業管理服務收益來自獨立第三方，而獨立第三方分別佔本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收益約88.6%、85.9%及87.9%。本集團將繼續加強銷售及營銷活動，及參加更多有第三方開發商組織的招標。同時，本集團亦積極尋求機會以合適的價格收購第三方物業管理公司。我們認為收購是壯大及豐富客戶及物業管理組合的有效方法。

於往績記錄期間，本集團能夠就第三方開發商開發的物業取得物業管理服務合約。一般而言，我們通過受適用中國法律及法規監管的標準招標流程取得前期物業管理服務聘約。根據前期物業管理招標投標管理暫行辦法，須成立評標委員會以考慮投標及作出投標決定。委員會須由不少於五名的成員組成，其中招標人代表以外的物業管理方面的獨立專家不得少於委員會成員總數的三分之二，以考慮投標及作出投標決定。本集團就控股股東集團開發的物業及第三方開發商開發的物業均根據中國法律及法規參與標準招標流程。我們與第三方開發商開發的物業有關的中標率於2017年、2018年及2019年各年均高於50.0%。於2017年至2018年，我們的成功率下降，乃主要由於我們提交予第三方開發商的投標數目增加。請參閱「業務－物業管理服務－招投標流程」。

與控股股東的關係

此外，於往績記錄期間，我們的保留率居高是業主選擇所致。於物業項目已全部或部分出售及已成立業主委員會的物業開發項目交付後階段，業主委員會可通過業主大會授權挑選(或更換)前期物業管理服務提供商。本集團及控股股東集團並不會影響業主委聘(或罷免)物業管理服務提供商的行為。業主委員會有權進行其自身的委聘(或罷免)物業管理服務提供商的評估程序。請參閱「業務－物業管理服務－保留率」。

本集團向物業開發商、物業管理公司、業主、住戶及第三方企業提供綠色人居解決方案。於往績記錄期間，我們與第三方開發商的綠色科技諮詢項目數量增加，由2017年九個增加至2019年30個。

隨著本集團於提供能源運維及綠色人居解決方案方面越來越有經驗，我們預期第三方客戶對我們收益的貢獻比率將增加。本集團持續投資於品牌價值及知名度，以加強我們取得綠色人居解決方案服務聘約的能力。我們將在獲取第三方開發商聘約的方面採取更加積極主動的舉措，包括參加更多的第三方競投標。

客戶、供應商及業務伙伴渠道

本集團擁有持續增長而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務合作夥伴。有關本集團與關連人士之間持續關連交易的詳情，參閱「關連交易」。

與控股股東的關係

經營設施

截至最後實際可行日期及除「關連交易－非豁免持續關連交易－持續關連交易須遵守年度申報及公告規定－自當代投資集團租賃物業」一節所披露者外，我們業務經營所需的所有物業及設施與控股股東及彼等各自聯繫人的物業及設施並無關連。

我們向控股股東集團租賃若干辦公室處所。該等處所僅供我們作為辦事處或註冊辦事處使用。我們從市場取得替代處所並不困難，故我們的運營並不依賴於控股股東集團。

僱員

於最後實際可行日期，我們主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會及招聘公司獨立招聘全職僱員。

與控股股東的關連交易

「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等聯繫人之間將於上市完成後繼續進行的關連交易。所有該等交易均已或將經公平磋商後按正常商業條款釐定。除「關連交易」所載的交易外，董事預期本集團與控股股東於上市後短期內不會進行任何其他持續交易。

財務獨立

本集團擁有本身的內部控制、會計及財務管理系統，以及獨立取得第三方融資的渠道，而我們根據我們的業務需要作出財務決策。於最後實際可行日期，除我們與關聯方的貿易結餘外，我們與控股股東之間並無結欠彼此的款項。於最後實際可行日期，本集團已獲得銀行貸款人民幣10.0百萬元，由第一資產擔保。於上市前相關貸款將償還及擔保將悉數解除。於最後實際可行日期，除上文所述外，本集團並無未償還的銀行貸款，亦無依賴控股股東及其各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

因此，董事相信我們有能力在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，並能保持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

與控股股東的關係

企業管治措施

控股股東集團的業務及我們的業務之間有明確的劃分。各控股股東已確認，彼完全瞭解其以股東及我們的整體最佳利益行事的責任。董事相信，現行企業管治措施足以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 擁有重大權益的董事須就可能與我們的任何利益產生衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄就該董事或其緊密聯繫人擁有重大權益的事宜出席董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；
- (c) 我們致力保持董事會組成中執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）的比例平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成任何重大干擾，能夠提供公正、客觀的意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於「董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事」；
- (d) 根據上市規則的規定，倘獨立非執行董事須審閱本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供所有必要的數據，及本公司須通過其年報或以公佈方式披露獨立非執行董事的決定；及
- (e) 我們已委任東吳證券國際融資有限公司作為我們的合規顧問，將依照適用的法律及上市規則（包括各種對董事職責及企業管治的要求）向我們提供意見及指引。

關 連 交 易

概覽

我們於一般及日常業務過程中與關連人士訂立多項協議或交易。於上市後，本節所披露的交易根據上市規則將構成持續關連交易。

下文概述我們的持續關連交易及所尋求的相關豁免：

| 交易 | 適用的 上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度 的建議年度上限 | | |
|----------------------------|----------------------|--------|------------------------|--------|--------|
| | | | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 人民幣千元 | | | | | |
| 全面豁免持續關連交易 | | | | | |
| 1. 自當代投資集團購買餐飲及其他 行政服務 | 14A.76(1) | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 2. 向當代投資集團出租物業 | 14A.76(1) | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 非豁免持續關連交易 | | | | | |
| 須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易 | | | | | |
| 自第一人居集團購買能源運維服務 | | | | | |
| 1. 與第一人居訂立的 總能源運維服務協議 | 14A.76(2)、 14A.35 | 豁免公告規定 | 14,000 | 22,000 | 30,000 |
| 自當代投資集團購買維保服務 | | | | | |
| 1. 與當代投資訂立的 總維保服務協議 | 14A.76(2)、 14A.35 | 豁免公告規定 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 自當代投資集團租賃物業 | | | | | |
| 1. 與當代投資集團訂立的 總租賃協議 | 14A.76(2)、 14A.35 | 豁免公告規定 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |

關 連 交 易

| 交易 | 適用的 上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度 的建議年度上限 | | |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|---------|---------|
| | | | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 人民幣千元 | | | | | |
| <i>向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務</i> | | | | | |
| 1. 與當代投資訂立的 總軟件及服務協議 | 14A.76(2)、 14A.35 | 豁免公告規定 | 4,000 | 4,000 | 4,000 |
| 2. 與第一人居訂立的總軟件及服務 協議 | 14A.76(2)、 14A.35 | 豁免公告規定 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易 | | | | | |
| <i>向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務</i> | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總物業管理 協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告及獨 立股東批准 規定 | 115,000 | 120,000 | 125,000 |
| 2. 與當代投資訂立的總物業管理 協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定 | 20,000 | 23,000 | 26,000 |
| 3. 與極地控股訂立的總物業管理 協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通 函及獨立股 東批准規定 | 44,000 | 50,000 | 54,000 |

關 連 交 易

| 交易 | 適用的 上市規則 | 已尋求的豁免 | 截至12月31日止年度 的建議年度上限 | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------|------------------------|--------|--------|
| | | | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
| 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務 | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總承包服務協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 2. 與當代投資訂立的總承包服務協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 500 | 500 | 500 |
| 3. 與極地控股訂立的總承包服務協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 5,000 | 31,000 | 33,000 |
| 向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務 | | | | | |
| 1. 與當代置業訂立的總節能諮詢協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 30,000 | 31,000 | 32,000 |
| 2. 與極地控股訂立的總節能諮詢協議 | 14A.35、 14A.36及 14A.46 | 豁免公告、通函及獨立股東批准規定 | 12,000 | 14,000 | 15,000 |

人民幣千元

關 連 交 易

關連人士

根據上市規則第14A章，董事、主要股東及行政人員、於上市日期前十二個月內擔任董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人士均為本公司的關連人士。

上市後，我們的關連人士將包括以下人士：

- 當代置業(中國)有限公司(「**當代置業**」)，一間於開曼群島註冊成立且於聯交所上市(股份代號：1107)的有限公司，由張雷先生間接擁有65.95%，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，
- 當代置業的附屬公司(連同當代置業統稱「**當代置業集團**」)，
- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)，最終由張雷先生及其女兒張心雨女士全資擁有，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，
- 當代投資的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(連同當代投資統稱「**當代投資集團**」)，
- 極地控股有限公司(「**極地控股**」)，一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，最終由一項全權家族信託全資擁有，而張雷先生、其家族成員及若干其他個人為該信託的受益人，故為張雷先生的聯繫人及我們的關連人士，及
- 極地控股的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(連同極地控股統稱「**極地控股集團**」)。
- 我們的非全資附屬公司第一人居由(i)本公司擁有72.1%，(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧鴻業投資(北京)有限公司(「**智慧鴻業**」)擁有8.1%，及(iii)張雷先生擁有3.8%。新動力及智慧鴻業由張雷先生最終擁有，故第一人居根據上市規則第14A.16(1)條為關連附屬公司。
- 第一人居的附屬公司包括(i)第一摩碼人居建設工程有限公司，(ii)安徽摩碼人居環境科技有限公司及(iii)北京摩碼人居環境科技有限公司(連同當代投資統稱「**第一人居集團**」)。

關 連 交 易

因此，下列交易將於上市後持續，根據上市規則第14A章將構成本集團的持續關連交易。

全面豁免持續關連交易

我們於下文載列所有豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

自當代投資集團購買餐飲及其他行政服務

於一般業務過程中，本集團不時自當代投資集團的成員公司購買餐飲及其他行政服務，包括但不限於根據具體情況購買餐食服務及會議設施的使用。有關交易按正常商業條款訂立。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向當代投資集團支付的過往服務費分別為零、零及零。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關購買金額將不超過人民幣200,000元。

租賃物業予當代投資集團

於2019年，本集團購買若干投資物業。參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－投資物業」。於日常業務過程中，我們向當代投資集團的成員公司租賃我們的投資物業，主要由學校場地組成。租金費用以公平合理的方式及基於鄰近地區的類似或可資比較物業的現行市場租金（根據可得可資比較物業租賃市場、各租賃物業的實際建築面積及其升值空間計算）釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團自當代投資集團收取的過往租金分別為零、零及人民幣0.4百萬元。董事預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的有關租金費用金額將不超過人民幣1.0百萬元。

由於董事目前預期按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）按年度基準將低於5%且總代價低於3,000,000港元。根據上市規則第14A.76(1)條，上文所述的自當代投資集團購買維保服務以及向當代投資集團出租物業全面豁免遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

非豁免持續關連交易

須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易

我們於下文載列豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定但須遵守上市規則第14A.76(2)條的年度申報及公告規定的持續關連交易的詳情。

自第一人居集團購買能源運維服務

與第一人居訂立的總能源運維服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年[●]的總能源運維服務協議(「第一人居總能源運維服務協議」)。我們將自第一人居集團購買能源運維服務，第一人居集團運營能源站以提供中央供熱及中央製冷。第一人居總能源運維服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與第一人居集團的成員公司單獨訂立能源運維服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

第一人居總能源運維服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮第一人居集團提供的能源運維服務規模、公平市價及當地機關的能源單價、能源站運維成本及合理利潤後以公平合理的方式釐定。第一人居集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類能源運維服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及第一人居集團的相關成員公司具有提供所需要的能源運維服務的必要資質及專業知識。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，向第一人居集團支付的過往服務費分別為零、人民幣0.2百萬元及人民幣4.5百萬元。

關 連 交 易

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總能源運維服務協議的年度上限分別為人民幣14.0百萬元、人民幣22.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

於考慮第一人居總能源運維服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)臨近地點提供類似能源運維服務的現行市場費率，(iii)基於已訂立合約的估計服務費及(iv)預期透過第一人居集團提供的能源運維服務水平。

自當代投資集團購買維保服務

與當代投資訂立的總維保服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總維保服務協議（「當代投資總維保服務協議」）。我們將自當代投資集團購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。當代投資總維保服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立維保服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總維保服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮當代投資集團提供的服務類型、公平市價、材料成本、員工成本及承包服務的合理利潤後以公平合理的方式釐定。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類維保服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團的相關成員公司具有向本集團提供規定維護服務的必要資質及專業知識。本集團已長期獲提供該等優質服務。

關 連 交 易

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，向當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣2.9百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣4.3百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總維保服務協議的年度上限分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元。

於考慮當代投資總維保服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費及(ii)類似維保服務的現行市場費率。具體而言，就電梯維保服務而言，董事計及基於已訂立合約的服務費及基於我們現有及預期在管物業，需要維保的電梯系統估計數目。就一般維保服務而言，董事亦計及基於現有在管物業的類型、樓齡及建築面積，所需其他維保服務的估計金額。

自當代投資集團租賃物業

與當代投資集團訂立的總租賃協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們於當代投資訂立日期為2020年[●]的總租賃協議（「當代投資總租賃協議」）。當代投資總租賃協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立租賃協議，當中將載明相關物業、租金及租期等具體條款及條件。

當代投資總租賃協議按正常商業條款訂立。租金將以公平合理方式釐定及反映鄰近地區的類似或可資比較物業的現行市場租金（根據可得可資比較物業租賃市場、各租賃物業的實際建築面積及其升值空間計算）。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平基準及正常商業條款訂立，且將不遜於就類似或相若物業向獨立第三方提供的條款及條件。

關 連 交 易

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資集團已於本集團建立良好合作關係及相關物業符合我們的業務需求。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向當代投資集團支付的過往租金分別為零、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總租賃協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要因為租賃兩處新辦公場所。本集團需要租賃該等新辦公場所的主要因為擴充綠色人家解決方案業務。

於考慮當代投資總租賃協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往租金，(ii)我們與當代投資集團已訂立的租賃協議，(iii)預期將與當代投資集團訂立的預期新租賃協議及(iv)包括中國物業市場租金的預期增長在內的其他因素。

向當代投資集團及第一人居集團提供軟件及服務

與當代投資訂立的總軟件及服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總軟件及服務協議（「當代投資總軟件及服務協議」）。本集團已開發專有辦公管理軟件系統，包含文件管理、郵件系統、人力資源管理及財務與會計管理等多個功能。預計當代投資集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將通過收取年費向當代投資集團的成員公司提供支援服務。當代投資總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

關 連 交 易

當代投資總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定及反映類似系統及服務的現行市場費率。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

隨著當代投資集團的成員公司的業務增長，彼等可能需要就使用更多模塊購買許可，以獲得更多的高級功能。彼等亦需要軟件系統的常規支援服務。

(iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間當代投資集團概無向本集團支付任何服務費，及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。

於考慮當代投資總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)當代投資集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

與第一人居訂立的總軟件及服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與第一人居訂立日期為2020年[●]的總軟件及服務協議（「**第一人居總軟件及服務協議**」）。預計第一人居集團的成員公司將根據其業務需求不時購買使用我們的辦公管理軟件系統不同模塊的許可。本集團亦將通過收取年費向第一人居集團的成員公司提供支援服務。第一人居總軟件及服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與第一人居集團的成員公司單獨訂立軟件及服務協議，當中將載明具體條款及條件。

關 連 交 易

第一人居總軟件及服務協議按正常商業條款訂立。授權及支援服務費將以公平合理方式釐定及反映類似系統及服務的現行市場費率。第一人居集團提供的條款及條件將按公平及正常商業條款訂立，且將不遜於獨立第三方就類似或相若系統及服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

第一人居集團為本集團的一份子及本集團使用相同的軟件系統。

(iii) 過往交易金額

由於辦公管理軟件系統仍在開發中及正在商業化，於往績記錄期間第一人居集團並無向本集團支付任何服務費，及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的過往交易金額為零。預期開發及商業化將於2020年底完成。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，第一人居總軟件及服務協議的年度上限分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。

於考慮第一人居總軟件及服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)第一人居集團對辦公管理軟件系統的需求，(ii)提供相關支援服務的估計成本及(iii)提供類似軟件系統及支援服務的現行市場費率。

董事認為，當代投資總軟件及服務協議及第一人居服務協議項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。

上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，第一人居集團及當代投資集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，第一人居總能源運維協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議及第一人居總軟件及服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

由於預期按上市規則第14A章計算第一人居總能源運維服務協議、當代投資總維保服務協議、當代投資總租賃協議、當代投資總軟件及服務協議以及第一人居總軟件及服務協議項下服務的年度上限涉及的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）將高於0.1%但低於5%，故有關交易將豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定。

須遵守第一人居總軟件及服務協議的持續關連交易

我們於下文載列須遵守上市規則第14A章的年度申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易的詳情。

(A) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供物業管理服務

(1) 與當代置業訂立的總物業管理協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總物業管理協議（「當代置業總物業管理協議」）。我們同意向當代置業集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。當代置業總物業管理協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價及過往管理費後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代置業集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

關 連 交 易

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。當代置業總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣53.0百萬元、人民幣82.0百萬元及人民幣83.0百萬元。於2017年至2018年，管理費大幅增加反映在管建築面積由2017年12月31日9.0百萬平方米增加至2018年12月31日17.0百萬平方米。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總物業管理協議的年度上限分別為人民幣115.0百萬元、人民幣120.0百萬元及人民幣125.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為預期基於其開發計劃向當代置業集團提供物業管理服務增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間物業管理及增值服務的過往交易金額，(ii)目前我們為當代置業集團管理的建築面積，目前每月管理費及已訂立的物業管理服務合約，(iii)基於當代置業集團的開發計劃、已訂立的物業管理服務合約及當代置業集團已竣工但未授出的物業單元及停車場的預期增長，我們將獲當代置業集團委聘管理的預期建築面積，(iv)當代置業集團新開發項目對交付前、協銷服務、能源運維服務及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。

關 連 交 易

(2) 與當代投資訂立的總物業管理協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總物業管理協議（「當代投資總物業管理協議」）。我們同意向當代投資集團提供物業管理服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。當代投資總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

當代投資總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及當代投資集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。當代投資總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代投資集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣6.0百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣16.4百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積的增加。

關 連 交 易

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總物業管理協議的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣26.0百萬元。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往交易金額，(ii)目前我們為當代投資集團管理的建築面積、目前每月管理費及已訂立物業管理服務合約，(iii)當代投資集團基於其業務計劃將委聘我們管理的物業的預期建築面積，以及當代投資集團因其業務增長及擴張而使用的物業單元數目的預期增加，及(iv)公共區域租賃服務及其他增值服務的預期需求。

(3) 與極地控股訂立的總物業管理協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總物業管理協議（「極地控股總物業管理協議」）。我們同意向極地控股集團提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。極地控股總物業管理協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立物業管理服務協議，當中將載明要求的管理服務類型、服務費及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總物業管理協議按正常商業條款訂立。管理費將由訂約各方經考慮所服務物業的面積、公平市價、過往管理費及管理服務成本後釐定。管理費將以公平合理的方式釐定及極地控股集團向本集團提供的條款及條件將按正常商業條款公平釐定，且不遜於獨立第三方就同類物業管理服務提供的條款及條件。

關 連 交 易

(ii) 交易的理由及裨益

物業管理服務及增值服務為我們的主要業務。極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，極地控股集團向本集團支付的過往管理費分別為人民幣18.9百萬元、人民幣22.9百萬元及人民幣34.4百萬元。於往績記錄期間，管理費大幅增加反映在管建築面積因極地控股集團的物業開發項目增多而增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總物業管理協議的年度上限分別為人民幣44.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣54.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為基於極地控股集團的開發計劃預計未來交易將增加。

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)過往交易金額，(ii)目前我們為極地控股集團管理的建築面積、目前管理費及已訂立的合約，(iii)極地控股集團基於其開發計劃、已訂立的合約及極地控股集團已竣工但未授出的物業單元及停車場減少，將委聘我們管理的預期建築面積，(iv)極地控股集團新開發項目對停車位管理服務及協銷服務以及其他增值服務的預期需求及(v)交易金額預期增長的合理緩衝。

關 連 交 易

上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總物業管理協議，(ii)當代投資總物業管理協議及(iii)極地控股總物業管理協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算(i)當代置業總物業管理協議、(ii)當代投資總物業管理協議、(iii)極地控股總物業管理協議項下交易涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%或以上，故有關持續關連交易將於上市後須遵守上市規則第14A章的年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(B) 向當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團提供承包服務

(1) 與當代置業訂立的總承包服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總承包服務協議(「當代置業總承包服務協議」)。我們將向當代置業集團提供系統安裝服務。當代置業總承包服務協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮要求的承包服務及系統、公平市價、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

關 連 交 易

(ii) 交易的理由及裨益

當代置業總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為零、人民幣4.6百萬元及人民幣13.2百萬元。於往績記錄期間交易金額產生波動的主要原因為系統安裝服務按項目基準提供。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總承包服務協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。年度上限遠高於過往交易金額，原因為基於當代置業集團的發展計劃預期系統安裝服務的需求將會增加。

於考慮當代置業總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於當代置業集團將開發需要系統安裝服務的物業預期數目、規模及類型的估計需求，及(iv)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

(2) 與當代投資訂立的總承包服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代投資訂立日期為2020年[●]的總承包服務協議（「當代投資總承包服務協議」）。我們將向當代投資集團提供系統安裝服務。該總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代投資集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

關 連 交 易

當代投資總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮要求的服務及系統類型、公平市價、材料成本及員工成本後以公平合理的方式釐定。當代投資集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代投資總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，當代投資集團支付的過往服務費分別為人民幣3.4百萬元、人民幣0.8百萬元及零。承包服務按特定基準提供。截至2017年12月31日止年度服務費金額相對較高，主要由於一次性，恐龍系列系統安裝項目。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代投資總承包服務協議的年度上限分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

於考慮當代投資總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)基於將獲提供服務的物業的估計規模及類型的預期需求，及(iii)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

(3) 與極地控股訂立的總承包服務協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總承包服務協議（「極地控股總承包服務協議」）。我們將向當極地控股集團提供系統安裝服務。極地控股總承包服務協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立承包服務協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

關 連 交 易

極地控股總承包服務協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮需要的系統安裝服務、公平市價、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類承包服務及系統提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總承包服務協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，極地控股集團向本集團支付的過往已確認的服務費分別為人民幣0.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣4.3百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣33.0百萬元。2021年及2022年的年度上限大幅增加，主要由於極地控股集團的兩個主要項目需要系統安裝服務。

於考慮極地控股總承包服務協議的年度上限時，董事已考慮(i)過往服務費，(ii)已訂立的合約，(iii)基於極地控股集團將竣工需要系統安裝服務的物業的估計規模及數目的服務需求及(iv)系統的估計安裝費以及材料及員工的估計成本等其他因素。

上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總承包服務協議，(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

關 連 交 易

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總承包服務協議、(ii)當代投資總承包服務協議及(iii)極地控股總承包服務協議項下交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」(溢利比率除外)將高於5%，故有關持續關連交易將於上市後須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(C) 向當代置業集團及極地控股集團提供節能諮詢服務

(1) 與當代置業訂立的總節能諮詢協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與當代置業訂立日期為2019年12月4日的總節能諮詢協議(「當代置業總節能諮詢協議」)。該總節能諮詢協議已於2020年1月1日生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向當代置業集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按需要與當代置業集團的成員公司單獨訂立協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

當代置業總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各方經考慮當代置業集團開發的物業類型、與類似服務現行市價對應的策略定價及利用服務的實際面積、材料成本及員工成本後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且當代置業集團向本集團提供的條款及條件將不遜於就同類節能諮詢服務向獨立第三方提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

當代置業總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

關 連 交 易

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，當代置業集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣3.8百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣16.5百萬元。於往績記錄期間服務費波動的主要原因為恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務按項目基準提供及項目委聘數目增加。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，當代置業總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣30.0百萬元、人民幣31.0百萬元及人民幣32.0百萬元。年度上限大幅高於過往交易金額，主要原因為預計交易因當代置業集團的開發計劃而增加。

於考慮當代置業總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與當代置業集團訂立的合約，(iii)當代置業集團基於其開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

(2) 與極地控股訂立的總節能諮詢協議

(i) 交易描述

於一般業務過程中，我們與極地控股訂立日期為2020年[●]的總節能諮詢協議（「極地控股總節能諮詢協議」）。極地控股總節能諮詢協議將於上市日期生效，有效期至2022年12月31日。本集團將向極地控股集團供應恐龍系列產品及提供綠色科技諮詢服務。預期本集團的成員公司將不時按需要與極地控股集團的成員公司單獨訂立協議，當中將載明服務詳情、服務費、付款期限及方法、質量標準及服務期限等具體條款及條件。

極地控股總節能諮詢協議按正常商業條款訂立。服務費將由訂約各

關 連 交 易

方經考慮極地控股集團開發的物業類型、與類似服務現行市價對應的策略定價及利用節能諮詢服務的實際面積後釐定。服務費應以公平合理的方式釐定且極地控股集團向本集團提供的條款及條件將不遜於獨立第三方就同類節能諮詢服務提供的條款及條件。

(ii) 交易的理由及裨益

極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易將確保協議期限內穩定的收益來源。

(iii) 過往交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，極地控股集團向本集團支付的過往服務費分別為人民幣9.8百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣6.0百萬元。

(iv) 未來交易金額的上限

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，極地控股總節能諮詢協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

於考慮極地控股總節能諮詢協議的年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往服務費，(ii)已與極地控股集團訂立的現有合約，(iii)極地控股集團基於開發計劃及將開發的物業類型及面積對恐龍系列產品及綠色科技諮詢服務的預期需求，及(iv)與提供類似諮詢服務的現行市價對應的策略定價及估計設備成本等其他因素。

關 連 交 易

上市規則規定

如上文所述，根據上市規則，當代置業集團及極地控股集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，於上市後，(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議根據上市規則第14A章將構成本公司的持續關連交易。

董事認為，上述持續關連交易的性質相同並由本集團與同張雷先生有關連或聯繫的訂約方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。由於預期按上市規則第14A章計算上述(i)當代置業總節能諮詢協議及(ii)極地控股總節能諮詢協議項下擬進行的交易的年度上限涉及的相關最高「百分比率」（溢利比率除外）將合計高於5%，故有關協議將須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

就上文「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易而言，由於(i)預期按上市規則第14A章計算的相關最高「百分比率」將高於0.1%但低於5%及(ii)預期每年的總代價不超過3,000,000港元，該等交易豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度審閱及公告規定以及上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定。

關 連 交 易

就上文「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易而言，由於預期每年按上市規則第14A章計算的其中至少一項相關「百分比率」（溢利比率除外）將高於5%，該等交易須遵守上市規則第14A.49條及14A.35條所載的年度審閱及公告規定、上市規則第14A.55至14A.59條及第14A.71(6)條所載的年度審閱規定以及上市規則第14A.36、14A.46及14A.53(3)條所載的獨立股東批准及相關規定。

如上文所述，我們預期該等非豁免持續關連交易將繼續進行並持續一段時間。因此，董事認為嚴格遵守上市規則所載的公告、通函及獨立股東批准規定（如適用）將不切實際且過分繁重，並將給我們帶來不必要的行政成本。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報及公告規定的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定以及批准「一非豁免持續關連交易一須遵守年度申報、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.36、14A.46及14A.53(3)條有關持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定。

然而，我們將就非豁免持續關連交易始終遵守上市規則第14A.34、14A.49、14A.51至14A.59及14A.71條的適用規定。

倘上市規則的任何未來修訂對本節所述持續關連交易施加較截至本文件日期所載者更為嚴格的規定，我們將即時採取措施以確保遵守有關新規定。

關 連 交 易

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述非豁免持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上述非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加對上述持續關連交易相關決議案進行討論的董事會會議並放棄於會上投票表決。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，「一非豁免持續關連交易」所述持續關連交易已於且將於本公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益，並認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事及高級管理層

董事

下表載列有關董事的若干資料。

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為董事的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|-------|-----|------------------|------------|------------|--|------------------|
| 張鵬先生 | 44歲 | 董事長兼非執行董事 | 2007年7月18日 | 2020年1月20日 | 制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃 | 無 |
| 龍哈先生 | 31歲 | 非執行董事 | 2010年8月2日 | 2020年1月20日 | 制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃 | 無 |
| 劉培慶先生 | 37歲 | 執行董事、聯席首席執行官兼總經理 | 2010年6月1日 | 2020年1月20日 | 制定及執行本集團的策略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運 | 無 |
| 賈岩先生 | 45歲 | 執行董事兼聯席首席執行官 | 2014年12月3日 | 2020年1月20日 | 規劃及執行本集團的主要決策以及監督本集團綠色人居解決方案業務的管理及日常營運 | 無 |
| 金純剛先生 | 41歲 | 執行董事兼副總經理 | 2009年2月17日 | 2020年1月20日 | 協助總經理執行本集團的策略業務目標及區域性市場拓展以及監督區域整體營運 | 無 |
| 朱莉女士 | 42歲 | 執行董事兼首席財務官 | 2008年3月26日 | 2020年1月20日 | 監督本集團的財務營運及稅務計劃 | 無 |

董事及高級管理層

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為董事的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|-------|-----|-----------|----------|-----------|---------------|------------------|
| 孫靜女士 | 42歲 | 獨立非執行董事 | [●] | [●] | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |
| 朱彩清女士 | 51歲 | 獨立非執行董事 | [●] | [●] | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |
| 程鵬先生 | 45歲 | 獨立非執行董事 | [●] | [●] | 向董事會提供獨立意見及判斷 | 無 |

高級管理層

除上述董事外，高級管理層團隊亦包括以下成員：

| 姓名 | 年齡 | 目前於本集團的職位 | 加入本集團的日期 | 獲委任為高級管理層的日期 | 角色及職責 | 與其他董事或高級管理層成員的關係 |
|-------|-----|-----------|------------|--------------|-------------------------------------|------------------|
| 潘鳳偉先生 | 37歲 | 副總經理 | 2014年12月3日 | 2020年1月20日 | 管理本集團的綠色人居解決方案業務線 | 無 |
| 李慶昌先生 | 42歲 | 副總經理 | 2009年7月6日 | 2020年1月20日 | 管理本集團物業管理業務的併購交易，包括開展談判、進行估值及設計交易結構 | 無 |
| 牛嬌女士 | 40歲 | 董事會秘書 | 2015年3月27日 | 2020年1月20日 | 監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理 | 無 |

董事及高級管理層

董事

董事會目前由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括召集股東大會、執行股東大會通過的決議案、確定業務及投資計劃、制定年度財務預算及財務賬目、制定利潤分配建議以及行使組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們於[●]已與各執行董事訂立服務協議。我們亦於[●]與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。有關各董事的住址，請參閱本文件「董事及參與[編纂]的各方」。

執行董事

劉培慶先生，37歲，為執行董事、聯席首席執行官兼總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事、聯席首席執行官兼總經理及於2020年5月19日調任為執行董事。劉先生主要負責制定及執行本集團的策略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。

劉先生在物業管理行業擁有逾14年經驗。加入本集團前，劉先生於2005年10月至2010年6月擔任皆斯內(上海)物業管理服務有限公司的項目經理，該公司主要在中國從事提供物業管理服務。在此期間，劉先生主要負責物業管理項目的日常管理及營運。劉先生於2010年6月1日加入第一物業、擔任項目經理及副總經理至2015年1月7日止，負責物業項目管理。自2015年1月8日，劉先生已擔任第一物業的總經理，負責第一物業的日常運營及管理。自2015年12月19日起，劉先生亦擔任第一物業的執行董事，彼負責制定及實施第一物業的戰略經營目標及主持第一物業的日常經營管理工作及整體營運。於2015年7月16日至2020年4月30日，劉先生擔任第一資產的執行董事，彼負責制定及實施第一資產的戰略經營目標以及其日常經營管理工作。劉先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

劉先生於1999年6月於中國濰坊第一職業中等專業學校修畢賓館服務職業課程。劉先生現為北京市房地產經理人聯盟物業管理委員會的執行主席及中經聯盟物業管理專委會的副主席。彼分別自2018年12月及2019年6月起亦為中經聯盟的常務理事及中

董事及高級管理層

國物業管理協會的理事會成員。劉先生自2016年3月起一直擔任北京聯合大學生物化學工程學院的客座教授，任期五年。

賈岩先生，45歲，為執行董事兼聯席首席執行官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼聯席首席執行官及於2020年5月19日調任為執行董事。賈先生主要負責規劃及執行本集團的主要決策以及監督本集團綠色人居解決方案業務的管理及日常營運。

賈先生在工程、建築、能源及房地產行業擁有逾22年經驗。下表載列賈先生的相關經驗：

| 時間 | 僱主名稱 | 職位 | 僱主的主要業務活動 | 角色及職責 |
|-----------------------|-----------------|-------|---------------|-------------------|
| 1997年7月至 2001年8月 | 天津市輕工業設計院 | 助理工程師 | 工程諮詢、管理及設計 | 暖通工程設計 |
| 2001年8月至 2005年5月 | 北京築邦建築裝飾工程有限公司 | 工程師 | 工程建設、管理及設計 | 工程設計 |
| 2005年12月至 2008年11月 | 金融街控股股份有限公司 | 設計師 | 大型商業辦公場所建設及開發 | 機電工程設計 |
| 2010年3月至 2013年7月 | 當代節能置業股份有限公司 | 部門經理 | 物業開發 | 綠色建築技術管理及機電工程設計管理 |
| 2013年7月至 2014年3月 | 金威建設集團有限公司 | 副總工程師 | 物業開發及管理 | 創新技術研究及開發 |
| 2014年3月至 2014年12月 | 新動力(北京)建築科技有限公司 | 總經理 | 技術推廣服務及專業承包 | 技術創新及機電系統管理 |

董事及高級管理層

於2014年12月3日至2017年5月24日，賈先生擔任第一人居的副經理，負責管理第一人居的營運。彼自2017年5月25日起擔任第一人居的總經理及董事，負責制定及實施第一人居的重大決策以及監督其管理及日常營運。彼隨後自2019年7月22日起獲委任為法定代表人。賈先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

賈先生於1997年6月於中國獲得天津大學供熱通風與空調工程學士學位。賈先生於2007年10月29日自建設部高級專業技術職務評審委員會取得高級工程師資格水平，專攻供暖通空調。賈先生曾擔任中國建築節能協會被動式超低能耗綠色建築創新聯盟副理事長至2017年12月31日。於2017年9月1日，彼獲委任為健康建築產業技術創新戰略聯盟技術委員會成員，及於2019年4月3日，賈先生獲選為中國建築學會主動式建築學術委員理事。於2019年5月20日，彼亦當選中國房地產業協會人居環境委員會副秘書長。

金純剛先生，41歲，為執行董事兼副總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼副總經理及於2020年5月19日調任為執行董事，負責協助總經理執行本集團的策略業務目標及區域性市場拓展以及監督區域整體營運。

金先生在物業管理業務範疇擁有逾13年經驗。加入本集團前，金先生於2006年9月至2009年2月擔任北京魯能物業服務有限責任公司秩序維護部的經理，該公司主要從事物業管理服務。在此期間，金先生負責維護該公司的運作及紀律。於2009年2月17日至2015年1月7日，金先生擔任第一物業的項目經理，負責經營及管理第一物業的物業項目及業務拓展。自2015年1月8日，金先生擔任第一物業的副總經理，負責協助總經理對第一物業的日常管理。自2016年8月7日起，金先生擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的戰略經營目標。金先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

金先生於2004年12月畢業於中國中共遼寧省委黨校，主修經濟管理，以函授教育的方式通過遠程學習進行。

董事及高級管理層

朱莉女士，42歲，為執行董事兼首席財務官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼首席財務官及於2020年5月19日調任為執行董事，負責監督本集團的財務營運及稅務計劃。

朱女士在處理公司財務事務方面擁有逾12年經驗。彼於2008年3月26日加入第一物業，於2019年8月20日前一直擔任財務經理，負責管理第一物業的財務運營及編製及執行財務預算方案。於2019年8月21日至2019年12月24日，朱女士擔任第一資產的執行董事及財務總經理，主要負責第一資產的策略規劃及財務管理。於2019年12月25日至2020年4月30日，朱女士擔任第一資產的非執行董事，負責第一資產的策略規劃。自2019年12月25日，彼擔任第一物業的首席財務官及執行董事，負責第一物業的整體財務管理及策略規劃。

於2019年10月8日至2019年12月18日及2019年10月10日至2020年4月23日，朱女士分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責就該等公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

朱女士通過高等教育自學考試於2005年12月畢業於中國青海大學會計專業。彼於2013年10月27日於中國取得北京市人力資源和社會保障局的會計中級資格。彼現為對外經濟貿易大學的在職研究生，以取得註冊管理會計師資格。

非執行董事

張鵬先生，44歲，為非執行董事兼董事長。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼董事長及於2020年5月19日調任為非執行董事。張鵬先生主要負責制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃。張鵬先生及張雷先生為控股股東及本集團的創始人。

董事及高級管理層

張鵬先生在房地產及物業開發行業擁有逾18年經驗。加入本集團前，張鵬先生於2001年11月至2014年1月26日擔任聯交所上市公司當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)的人力資源總監、副總裁及首席運營官，該公司主要從事商業及住宅房地產物業業務。自2014年1月27日起，張鵬先生擔任當代置業(中國)有限公司的執行董事兼總裁，負責該公司的整體管理及營運。於2007年7月18日至2015年12月18日，張鵬先生擔任第一物業的執行董事，負責第一物業的整體管理及營運，及自2015年12月19日起為董事長兼非執行董事，負責第一物業的重大決策。自2017年3月31日起，張鵬先生為第一人居的董事長兼非執行董事，負責該公司的策略規劃。自2009年8月起，張鵬先生亦擔任第一資產執行董事及經理，負責第一資產的戰略決策及整體營運管理。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，張鵬先生分別為於新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的董事長兼非執行董事，負責公司的策略規劃。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

張鵬先生於1997年7月取得中國西北第二民族學院(現稱為北方民族大學)法學學士學位。張先生現為北京市東城區第十六屆人大代表、中國房地產業協會第八屆理事會名譽副會長、中國房地產業協會人居環境委員會主任委員、全聯房地產商會副會長、全經聯副主席、全聯房地產商會全裝修產業分會會長及全聯房地產商會城市更新和既有建築改造分會輪值會長。於2018年12月至2019年12月，張鵬先生亦擔任中經聯盟第12任輪值主席。

董事及高級管理層

龍晗先生，31歲，於2020年1月20日獲委任為董事及於2020年5月19日調任為非執行董事。龍先生主要負責制定及領導本集團的整體發展策略及業務計劃。

龍先生在物業管理行業擁有逾九年經驗。龍先生於2010年8月2日至2015年9月30日擔任第一物業的信息運營中心總監兼副總經理，負責建設及執行信息運行系統及第一物業的日常管理。自2015年10月1日起，龍先生擔任北京綠建動力商業運營管理有限公司的副總經理，該公司主要從事專業承包、企業管理及設備維修，而彼負責該公司的日常運營及管理以及執行管理決策。自2015年12月19日起，龍先生獲委任為第一物業的非執行董事，負責引導第一物業的重大策略。自2015年7月16日起，龍先生獲委任為第一資產的執行董事，負責制定及執行第一資產的戰略經營目標及第一資產的日常運營及管理。龍先生亦於本公司其他附屬公司擔任董事及其他職位。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，龍先生亦分別為新三板掛牌的第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責為公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司主要從事幼教服務及健身服務，及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事提供中小型企業辦公空間的綜合解決方案。

龍先生於2010年7月獲得中國北京聯合大學信息管理與信息系統學士學位。

獨立非執行董事

程鵬先生，45歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。程先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

程先生於物業管理服務領域擁有逾八年經驗。自2011年7月起，彼為北京林業大學經濟管理學院物業管理系副教授，並自2012年9月起開始擔任系主任。於1998年7月至2009年7月，彼擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院(現稱為中國科學院大學)進行管理科學與工程方面的博士後研究。

董事及高級管理層

程先生於1998年7月取得中國長春稅務學院(現稱為吉林財經大學)經濟信息管理學士學位。彼於2005年6月取得中國吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得中國吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年9月17日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會房地產市場服務專業委員會委員。自2018年3月30日起，彼為中國科學學與科技政策研究會副秘書長。彼現亦為中國物業管理協會產學研專業委員會副主任委員。

孫靜女士，42歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。任女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

孫女士於處理公司財務事宜方面擁有逾18年經驗。彼自2019年2月12日起為北京瑪泰科技有限公司的聯合創辦人，該公司主要從事提供互聯網信息與技術服務，彼負責該公司的財務管理及營運並監管其投資及融資事宜。於2001年7月至2004年10月，彼於長城寬帶網絡服務有限公司任職，該公司主要從事提供寬帶服務。於2005年8月至2007年10月，彼於思愛普(北京)軟件系統有限公司任職，該公司主要從事提供軟件及技術解決方案。於2007年12月至2012年5月，彼於聯想(北京)有限公司任職，該公司主要從事個人計算機業務。於2012年9月至2016年4月，彼於北京鏈家房地產經紀有限公司任職，該公司主要從事房地產中介業務。於2016年5月至2017年6月，彼於北京自如生活企業管理有限公司任職，該公司主要從事提供住宅產品及服務。

於2008年1月，孫女士以函授教育的方式通過遠程學習取得中國中央財經大學會計學碩士學位。孫女士於2001年6月取得中國河北職業技術師範學院(現稱為河北科技師範學院)財務會計教育學士學位。彼自2010年9月7日起為北京註冊會計師協會非執業會員。

朱彩清女士，51歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。朱女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

董事及高級管理層

朱女士於房地產行業擁有逾17年經驗。自2003年4月至2009年1月及自2009年1月至2011年6月，朱女士分別擔任中國房地產研究會人居環境委員會（現稱中國房地產協會人居環境委員會）秘書處辦公室主任及住區試點部主任，該委員會促進了本地及海外有關居住環境的優秀科學研究發展及其應用。自2011年7月起，朱女士晉升為秘書長，負責委員會的日常運作及財務表現。

朱女士於2015年6月取得中國新疆大學公共管理碩士學位。彼於1997年12月以函授教育的方式通過遠程學習畢業於中共中央黨校函授學院，主修經濟管理。彼於2018年12月28日獲住建部授予副研究員資格。

除上文所披露者外，於本文件日期前三年，董事概無擔任任何其他香港或海外上市公司的董事。有關董事的進一步信息（包括其服務合約、委任函及薪酬詳情以及董事於股份的權益（定義見證券及期貨條例第XV部）的詳情），請參閱本文件「附錄四－法定及一般資料」。

除上文所披露者外，概無有關各董事的其他事項須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條予以披露且概無有關董事的其他事項須提請股東垂注。

高級管理層

執行董事及高級管理層負責業務的日常管理及運營。有關執行董事的資料載於上文「－董事－執行董事」。各高級管理層成員的簡歷載列如下：

潘鳳偉先生，37歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理。潘先生負責管理本集團的綠色人居解決方案業務線。

董事及高級管理層

潘先生於工程、建築及節能行業擁有逾13年經驗。於加入本集團前，於2006年7月至2011年6月，潘先生擔任北京金萬眾空調製冷設備有限責任公司的暖通設計師，該公司主要從事設計、生產及銷售工業公司的中央空調系統。於此期間，潘先生負責中央空調工程設計。潘先生隨後於2011年6月至2014年12月擔任新動力(北京)建築科技有限公司的部門經理，該公司主要從事建築科技服務。於此期間，潘先生負責設計管理。潘先生於2014年12月3日加入第一人居，擔任副經理，負責第一人居的日常經營，並自2017年5月25日起獲委任為副總經理兼執行董事，負責第一人居的經營及管理。

潘先生於2006年6月取得中國天津商學院(現稱為天津商業大學)建築環境與設備工程學士學位。於2011年1月4日，潘先生獲得北京市人力資源和社會保障局的機電工程二級建造師的註冊資格證書。彼亦於2011年8月29日自北京市中級專業技術資格評審委員會獲得製冷空調中級專業技術資格。

李慶昌先生，42歲，於2020年1月20日獲委任為副總經理。李先生負責管理本集團物業管理業務的併購交易，包括開展談判、進行估值及設計交易結構。

李先生在物業管理行業擁有逾16年經驗。於2004年1月至2006年2月，李先生任職於北京僑樂物業管理服務有限公司，該公司主要從事物業管理服務。於2006年3月至2007年2月，李先生擔任北京陽光壹佰物業服務有限公司的客服經理，該公司主要從事物業管理服務，彼負責物業管理服務。自2009年7月6日起，李先生獲委任為第一物業的副總經理，負責第一物業的併購交易。李先生亦於本公司的其他多家附屬公司持有董事職務及其他職位。

董事及高級管理層

李先生通過夜校於2003年7月獲得中國首都經濟貿易大學房地產經營管理大專學歷。李先生於2011年5月11日於中國自北京市人力資源和社會保障局獲得物業管理師資格證書。李先生於2017年11月於中國自中國職業經理人協會獲得2017年度優秀物業經理人證書。李先生自中國北京市住房和城鄉建設委員會取得北京市物業項目負責人證書，有效期為2011年3月至2017年12月。

牛嬌女士，40歲，於2020年1月20日獲委任為董事會秘書。彼主要負責監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理。

牛女士於行政及合規事宜以及行業研究方面擁有逾12年經驗。自2007年7月至2010年4月，牛女士擔任美國弗裡多尼亞集團公司北京代表處(一間市場研究公司)的行業分析師，負責撰寫行業研究報告。於2011年1月至2015年1月，牛女士為天津天友建築設計股份有限公司人力行政總監及總經理助理，該公司於新三板掛牌(股票代碼：430183)，主要從事建築設計及諮詢。於此期間，牛女士負責策略規劃、設計股權架構及管理人力資源。牛女士於2015年3月27日至2015年12月18日擔任第一物業人力資源中心副總監，負責股權管理及投資者關係管理，及自2015年12月19日起獲委任為董事會秘書，負責第一物業的企業管治、資本營運、股權管理、投資者關係管理及信息披露。於2017年5月25日至2019年12月18日，牛女士亦擔任第一人居的監事，負責審核第一人居的財務報表及報告及監督第一人居董事及高級管理層的表现。

牛女士於2002年7月取得中國西安理工大學包裝工程學士學位，以及於2007年6月取得北京化工大學管理科學與工程碩士學位。牛女士已分別於2016年10月及2017年9月取得深圳證券交易所及上海證券交易所的董事會秘書資格。

董事及高級管理層

公司秘書

司徒嘉怡女士獲委任為我們的公司秘書，自上市起生效。司徒女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員。彼於2004年11月自香港理工大學取得語文及商業文學士學位，並於2012年7月自香港城市大學取得專業會計與企業管治理學碩士學位。司徒女士於公司秘書範疇擁有逾10年的專業及內部公司秘書工作經驗。彼任職於達盟香港有限公司上市服務部，負責向上市公司提供公司秘書及合規服務。彼目前為映客互娛有限公司（股份代號：3700）的聯席公司秘書，該公司於聯交所上市。

董事委員會

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為孫靜女士、朱彩清女士及程鵬先生。孫靜女士已獲委任為審核委員會主席，彼為具有適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責是檢討及監督本公司的財務報告程序及內部監控系統、監察審核程序、檢討及監察本公司的現有及潛在風險以及履行董事會委派的其他職責及責任。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，分別為程鵬先生、張鵬先生及朱彩清女士。程鵬先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就僱員福利安排提供建議。

提名委員會

本公司已遵照企業管治守則成立提名委員會，並書面訂明其職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事（分別為朱彩清女士及程鵬先生）及非執行董事兼董事長張鵬先生（彼為提名委員會主席）組成。提名委員會的主要職責是就委任及罷免董事向董事會提供建議。

董事及高級管理層

聯交所授出的豁免

我們已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港的規定。有關豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定—有關管理層人員留駐香港的豁免」。

企業管治守則

我們力求達到高水平的企業管治，此對我們的發展及保障股東權益而言至關重要。為達到高水平的企業管治，我們預期於上市後遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及相關上市規則。

董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層根據適用法律、法規及規則以薪金、津貼、酌情花紅、購股權、退休福利計劃供款及其他實物福利的形式收取酬金。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，已付予董事的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣1,673,000元、人民幣2,264,000元及人民幣2,363,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括分別包括四名、四名及四名董事。倘不計及該等董事，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，已付予本集團其餘一名、一名及一名最高薪酬人士的薪酬總額(包括薪金、津貼、酌情花紅、退休福利計劃供款及其他實物福利)分別約為人民幣435,000元、人民幣514,000元及人民幣494,000元。

根據現時生效的安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)估計約為人民幣2.8百萬元。

獨立非執行董事向本公司收取袍金。所有董事均獲本公司償付有關向本公司提供服務或執行與本公司營運相關的事宜所必需及合理產生的開支，而有關款項自本公司資金以彼等作為董事提供服務的袍金的方式支付，該等金額(如有)可由董事不時釐定，惟總額不得超過全年總額(不包括其他應付金額，例如列作僱傭薪酬的開支)或本公司通過普通決議案可釐定的較高金額。除上文所披露者外，董事無權自本公司收取任何其他特別福利。董事的酬金由董事會釐定，在上市後董事會將聽取薪酬委員會的建議，而薪酬委員會的建議將計及適用法律、法規及規則。

董事及高級管理層

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬以作為其加入本集團或加入本集團後的獎勵。於往績記錄期間，概無董事或前董事獲支付或應收取擔任本集團任何成員公司的董事或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的離職補償。於同期，概無董事放棄任何酬金。

董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，我們已採取董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，我們在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化、教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及策略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。彼等獲得各類專業的學位，包括法學、工商管理、會計、供熱通風與空調工程、信息管理與信息系統以及公共管理。我們有三名獨立非執行董事，彼等具有不同的行業背景，佔董事會成員三分之一。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎31歲至51歲。考慮到我們的現有業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們每年將在企業管治報告中披露董事會多元化政策的落實情況。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任東吳證券國際融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在下列情況下向我們提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易時，包括股份發行及股份購回；

董事及高級管理層

- 我們建議以與本文件詳述的方式不同的方式動用[編纂][編纂]時或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料時；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常變動向我們查詢時。

委任年期將自上市日期起開始，並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績分派年度報告當日或合規顧問授權根據其條款終止當日（以較早者為準）終止。

購股權計劃

為激勵對本公司作出貢獻的董事、高級管理層及僱員，以及吸引、激勵及挽留熟練及有經驗的員工，我們已採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款的概要載於附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後及不計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| 股東姓名/名稱 | 權益性質 | 於本文件日期持有股份數目 | | 緊隨[編纂]、[編纂][編纂]完成後 (假設[編纂]並無獲行使) | |
|------------------------|--------|--------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | 股份數目 | 佔本公司權益的 概約百分比 | 股份數目 | 佔本公司權益的 概約百分比 |
| 張雷先生(附註1) | 受控法團權益 | 52.7412 | 52.74% | [編纂] | [編纂] |
| Yu Jinmei女士 (附註2) | 配偶權益 | 52.7412 | 52.74% | [編纂] | [編纂] |
| 世家集團(附註1) | 實益擁有人 | 44.2369 | 44.24% | [編纂] | [編纂] |
| 雪松集團(附註1) | 實益擁有人 | 8.5043 | 8.50% | [編纂] | [編纂] |
| 張鵬先生(附註3) | 受控法團權益 | 22.7703 | 22.77% | [編纂] | [編纂] |
| Wang Yujuan女士 (附註4) | 配偶權益 | 22.7703 | 22.77% | [編纂] | [編纂] |
| 皓峰(附註3) | 實益擁有人 | 22.7703 | 22.77% | [編纂] | [編纂] |
| CDH Griffin(附註5) | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| East Oak(附註5) | 受控法團權益 | 11.5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

主要股東

| 股東姓名/名稱 | 權益性質 | 於本文件日期持有股份數目 | | 緊隨[編纂]、[編纂][編纂]完成後 (假設[編纂]並無獲行使) | |
|-------------------|--------|--------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | 股份數目 | 佔本公司權益的 概約百分比 | 股份數目 | 佔本公司權益的 概約百分比 |
| Access Star (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波匯永 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波淳永 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波潤永 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波維均 | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波旭博 | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 寧波鵬暉 | 受控法團權益 | 11,532 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 天津浩永 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 天津維遠 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 天津泰鼎 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 鼎暉股權投資 (附註5) | 受控法團權益 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |
| 上海鼎暉權家 (附註5) | 實益擁有人 | 11,5232 | 11.52% | [編纂] | [編纂] |

主要股東

附註：

1. 世家集團及雪松集團各自由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，於上市後張雷先生被視為於世家集團及雪松集團分別持有的[編纂]股股份及[編纂]股股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，於上市後Yu Jinmei女士（張雷先生的配偶）被視為於張雷先生被視作擁有權益的[編纂]股股份中擁有權益。
3. 皓峰由張鵬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，於上市後張鵬先生被視為於皓峰持有的[編纂]股股份中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例，於上市後Wang Yujuan女士（張鵬先生的配偶）被視為於張鵬先生被視作擁有權益的[編纂]股股份中擁有權益。
5. 鼎暉股權投資管理(天津)有限公司（「**鼎暉股權投資**」）為上海鼎暉耀家的普通合夥人。鼎暉股權投資由天津泰鼎投資有限公司（「**天津泰鼎**」）擁有85.4%。天津泰鼎由天津維遠投資管理有限公司（「**天津維遠**」）及天津浩永投資管理有限公司（「**天津浩永**」）分別擁有45%及55%。天津維遠由寧波經濟技術開發區鵬暉投資諮詢有限公司（「**寧波鵬暉**」）全資擁有。寧波鵬暉由寧波經濟技術開發區旭博投資諮詢有限公司（「**寧波旭博**」）全資擁有。寧波旭博由寧波經濟技術開發區維均投資諮詢有限公司（「**寧波維均**」）全資擁有。寧波維均由Access Star Company Limited（「**Access Star**」）全資擁有。天津浩永由寧波經濟技術開發區潤永投資諮詢有限公司（「**寧波潤永**」）全資擁有。寧波潤永由寧波經濟技術開發區淳永投資諮詢有限公司（「**寧波淳永**」）全資擁有。寧波淳永由寧波經濟技術開發區匯永投資諮詢有限公司（「**寧波匯永**」）全資擁有，而寧波匯永由East Oak Company Limited（「**East Oak**」）全資擁有。CDH Griffin Holdings Company Limited（「**CDH Griffin**」）分別擁有Access Star及East Oak 85%的股份權益。因此，根據證券及期貨條例，於上市後鼎暉股權投資、天津泰鼎、天津維遠、天津浩永、寧波潤永、寧波淳永、寧波匯永、寧波鵬暉、寧波旭博、寧波維均、East Oak、Access Star及CDH Griffin被視為於上海鼎暉耀家持有的[編纂]股股份中擁有權益。

除上文及附錄四「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.權益披露」所披露者外，據董事所知，並無任何人士將於緊隨[編纂]完成後及假設並無行使[編纂]的情況下，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股 本

法定及已發行股本

法定股本

以下為截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後本公司法定股本的概況：

| | 股份 | 總面值 美元 |
|-----------------------------|--------|-----------|
| 截至最後實際可行日期 | 50,000 | 50,000.00 |
| [編纂]及[編纂]完成後以及 緊隨[編纂]完成後 | [編纂] | [編纂] |

已發行股本

以下為[編纂]完成前及緊隨其後(假設[編纂]獲悉數行使)以繳足或入賬列作繳足方式發行及將予發行的本公司已發行股本的概況：

| 股份 | 股份概況 | 面值 美元 | 總面值 美元 |
|-------|-----------------------|----------|-----------|
| 100股 | 截至本文件日期的 已發行股份 | 1.00 | 100.00 |
| [編纂]股 | 於[編纂]後的已發行股份 | [編纂] | [編纂] |
| [編纂]股 | 根據[編纂]將予發行 的股份 | [編纂] | [編纂] |
| [編纂]股 | 根據[編纂]將予發行 的股份 | [編纂] | [編纂] |
| [編纂]股 | [編纂]獲悉數行使時將予發 行的股份 | [編纂] | [編纂] |
| [編纂]股 | 總計 | [編纂] | [編纂] |

股本

假設

上表假設[編纂]成為無條件且股份根據[編纂]及[編纂]獲行使予以發行。以上並無計及本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後所有時間，本公司必須維持公眾人士持有本公司已發行股本總額25%的指定最低百分比(定義見上市規則)。

地位

股份為本公司股本中的普通股，並與目前已發行或將予發行的全部股份享有同等地位，尤其是，將可全面享有就股份所宣派、作出或派付而記錄日期處於本文件日期後的所有股利或其他分派。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過普通決議案(i)增加其股本，(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份，(iii)將其股份分拆為多類股份，(iv)將其股份拆細為面值較低的股份及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可透過特別決議案削減或贖回其股本。進一步詳情，請參閱本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—本公司組織章程概要—組織章程細則—2.5更改股本」。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則的條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。進一步詳情，請參閱本文件附錄三「本公司組織章程概要—2 組織章程細則—2.4修訂現有股份或各類別股份的權利」。

股 本

發行及購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權以發行及購回股份，惟須待「[編纂]的架構—[編纂]的條件」所述的條件達成後，方可作實。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—3.本公司股東於[編纂][●]通過的書面決議案」。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載歷史財務資料一併閱讀。我們的歷史財務資料已根據國際財務報告準則編製，其可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載列若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、目前狀況及預期未來發展，以及我們於相關情況下認為適當的其他因素所作的假設及分析而得出。我們的實際業績可能因多種因素（包括本文件「風險因素」一節及其他章節所載者）而與該等前瞻性陳述所預計者大相徑庭。

概覽

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。就2018年至2020年三個年度各年而言，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們掌握着管理被授予「綠色建築設計標識」認證的物業所需的知識及經驗，同時我們的若干在管物業也被授予「綠色建築運營標識」（連同「綠色建築設計標識」，稱為「綠色建築標識」）認證，證明了我們的綠色物業管理能力。綠色建築標識由住建部及當地行政管理機關授出。根據中指院，於2019年12月31日，我們於2020中國物業服務百強企業中擁有中國最多數量的「三星」「綠色建築運營標識」認證的在管住宅物業，該等級為此認證的最高等級。此外，根據中指院，按獲評為「二星」及「三星」的「綠色建築標識」認證的項目的在管總建築面積計算，我們於2020中國物業服務百強企業中名列第二，佔比為36.9%。

於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案時，我們尋求通過整合結合科學方法與專業技術來保護環境。為此，我們已建立了強大的研發能力，並註冊37項專利，包括35項實用新型專利及兩項工業設計專利。

自我們於1999年開展業務以來，我們憑藉於提供綠色物業管理服務方面的能力實現迅速擴張並獲得財務上的成功。於2019年12月31日，我們的合約建築面積的業務版圖涵蓋中國19個省市的49個城市。於往績記錄期間，我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米按36.0%的複合年增長率增長至2019年12月31日的13.5百萬平方米，以及合約建築面積由2017年12月31日的11.4百萬平方米按50.5%的複合年增長率增長至2019年12月31日的25.7百萬平方米。

財務資料

我們認為，我們的增長乃主要由於我們的業務發展能力。於往績記錄期間，第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積及收益顯著提升。第三方開發商開發項目應佔的在管建築面積由2017年的1.0百萬平方米按複合年增長率約105.2%增加至2019年的4.2百萬平方米，而在管的第三方開發商開發的物業產生的收益由2017年的人民幣7.5百萬元以複合年增長率約174.0%增加至2019年的人民幣56.3百萬元。此外，第三方開發商獲得的合約建築面積由2017年的2.9百萬平方米以複合年增長率91.2%增加至2019年的10.8百萬平方米。於建立及培養與第三方開發商的關係時，我們亦可依靠當代置業集團為業務商機來源。於往績記錄期間，我們管理當代置業集團開發的所有物業。我們有信心，我們與當代置業集團的長期穩固的業務關係已讓我們並將繼續讓我們得以從其項目儲備及品牌知名度中獲益。

我們的收益由2017年的人民幣379.2百萬元增加至2019年的人民幣624.7百萬元，複合年增長率為28.4%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為18.4%。我們的純利由2017年的人民幣41.8百萬元增加至2019年的人民幣83.9百萬元，複合年增長率41.6%，而2019中國物業服務百強企業同期的平均複合年增長率為26.1%。中指院將我們評為2020中國物業服務百強企業第31名，較2015年的第76名躍升45位。

呈列基準

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於上市前完成重組後，本公司將成為本集團旗下公司的控股公司。有關重組的進一步詳情，參閱本文件「歷史及重組」一節。

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），該統稱詞彙包括指國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）編製。

我們的歷史財務資料已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益（如適當）且根據國際財務報告準則計量的若干金融工具除外。此外，我們的歷史財務資料包括上市規則及公司條例的適用披露規定須予披露的資料。有關本節所載歷史財務資料呈列基準的更多資料，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—1.歷史財務資料的編製及呈列基準」。

財務資料

主要會計政策

我們已識別我們於編製財務報表時認為屬重大的若干會計政策並於下文概述部分重大會計政策。有關其他會計政策的更多詳情，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—2.重大會計政策」。

採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

我們的歷史財務資料已根據相關財務報表編製，其中，於整個往績記錄期間已貫徹應用國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）、國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「國際財務報告準則第15號」）及國際財務報告準則第16號「租賃」（「國際財務報告準則第16號」）。

鑒於往績記錄期間橫跨2017年1月1日至2019年12月31日，而於該期間會強制應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，我們已於編製財務報表時採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號，以取代國際會計準則第18號「收益」（「國際會計準則第18號」）／國際會計準則第11號「建築合約」（「國際會計準則第11號」）及國際會計準則第39號「金融工具：確認與計量」（「國際會計準則第39號」）及國際會計準則第17號「租賃」（「國際會計準則第17號」），以便於根據國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號編製的歷史財務資料可按期間基準進行比較。

收益確認

我們將於日常業務過程中銷售貨物、提供服務或其他方根據租賃使用我們資產產生的收入分類為收益。收益於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按我們預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的金額）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折讓後計算。

倘合約包含向客戶提供超過12個月重大融資利益之融資部分，則收益按應收款項之現值計量，並採用將於與客戶之個別融資交易中反映之貼現率貼現，而利息收入則按實際利率法單獨累計。倘合約包含向我們提供重大融資利益之融資部分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生之利息開支。倘融資期間為12個月或以內，我們不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

財務資料

物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及其他服務

就物業管理服務而言，我們根據已完成履約價值按月按有權開具發票的金額確認收益。就來自我們作為委託人採用包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按已收或應收的物業管理服務費價值取得收益。就來自我們作為業主代理按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，我們有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費取得收益。

就能源運維服務及綠色科技諮詢服務而言，我們作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值取得收益，並於提供相關服務時確認收益。交易付款在提供服務時即時支付或在若干里程碑日期分期支付。

就增值服務分部項下的停車場管理服務而言，我們每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，我們在提供相關服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時即時收費或在若干里程碑日期以分期方式收費。

銷售恐龍系列產品

我們於客戶接管及接納產品時確認收益。倘產品為部分履行涵蓋其他商品及／或服務的合約，所確認收益金額為合約項下交易總額的適當比例，按照相對獨立售價基準在合約承諾的所有商品及服務之間分配。

系統安裝服務

當服務合約的結果可以合理計量時，我們使用成本對成本法，即以所產生實際成本相對於估計成本總額的比例，隨時間逐步確認系統安裝服務合約的收益。我們在作出該等估計時，考慮了我們提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能遭受的合約性罰款，以致我們僅於很可能不會重大撥回已確認累計收益金額時確認收益。當合約的結果無法合理計量時，我們僅在預期將可收回合約成本時確認收益。

財務資料

金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款)；及國際財務報告準則第15號界定的合約資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

按公平值計量的其他金融資產(包括按公平值計入損益(「公平值計入損益」)的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益(「公平值計入其他全面收益」)計量的股本證券(不得轉入損益))毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。我們按所有預期現金短缺額的現值(即根據合約應付我們的現金流量與我們預期收到的現金流量之間的差額)計量信貸虧損，倘貼現的影響重大，現金差額使用於初次確認時釐定的實際利率或相似利率貼現。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃我們面臨信貸風險的最長合約期。於計量預期信貸虧損時，我們考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

我們按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據我們的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，我們以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，我們對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，我們認為於(i)我們不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對我們的信貸責任；(ii)金融資產預期90天時即屬違約事件。我們考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

財務資料

具體而言，我們在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對我們責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，我們按個別基準或共同基準評估信貸風險大幅上升。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

我們於各報告日期重新計量預期信貸虧損以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動及預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。我們就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

我們按金融資產的賬面總值確認利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

我們於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。該等事件包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

財務資料

撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。我們通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

合約資產及合約負債

我們在有權根據合約所載支付條款無條件收取代價前確認收益時，確認合約資產。我們評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的合約資產及於收取代價的權利成為無條件時重新分類有關結餘至應收款項。

於客戶在我們確認相關收益前支付不可退還代價時或我們在確認相關收益前擁有收取不可退還代價的無條件權利時，我們確認合約負債。於該情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶的單一合約而言，我們呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，我們並不按淨額基準呈列無關聯合約的合約資產及合約負債。當合約包括重大融資部分時，合約餘額包括根據實際利率法累計的利息。

貿易及其他應收款項

我們於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價須隨時間推移方會到期支付，收取代價的權利即為無條件。倘我們於擁有無條件收取代價的權利之前已確認收益，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按採用實際利率法計算的攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下按成本列賬。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，其中若干因素非我們所能控制，包括本文件「風險因素」所載的該等因素及下文所載因素。因此，我們的歷史財務資料未必作為未來表現及管理層對本集團前景的評估的指標。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下各項：

應對物業開發及物業管理行業的市況及監管環境的能力

我們的業務及經營業績受我們自物業開發商獲得新物業管理合約的能力所影響。對我們服務的需求部分取決於受中國房地產市場的表現及中國整體經濟狀況影響的市場上的新物業發展項目的數目、城鎮化率及中國物業需求。中國(尤其是我們於往績記錄期間產生收益總額30%以上的北京)的任何經濟衰退可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府實施的政策及措施亦對房地產市場及物業管理市場的發展造成影響，從而影響我們的業務及經營業績。參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們就向北京項目提供物業管理服務取得大部分收益，而我們易受該地區政府政策或商業環境的不利發展的影響。」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

於2003年6月，中國政府頒佈《物業管理條例》，確立了物業管理行業的監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈，包括《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》及《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》。有關政策令我們得以在將繼續推動物業管理行業發展的良好監管環境中營運。然而，我們無法向閣下保證中國政府或我們主要營運所在的地方政府不會暫停或終止執行現有的有利法律、法規及政策，或中國政府將出台直接或間接不利於物業管理行業發展的法律及政策。中國政府政策的任何有關變化可能對我們的業務產生不利影響。

財務資料

業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們營運三條業務線，即物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務。我們各條業務線的利潤率不同且視乎我們根據不同合約安排提供產品及服務的類型而定。一般而言，我們增值服務的毛利率高於物業管理服務及綠色人居解決方案的毛利率。因此，三條業務線的收益貢獻結構的任何變動可能對我們的整體利潤率造成相應影響。

下表載列於所示年度按業務線劃分的收益貢獻及相關毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | | | |
|-----------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 佔收益總額百 | | | 佔收益總額百 | | | 佔收益總額百 | | |
| | 收益 | 分比 | 毛利率 | 收益 | 分比 | 毛利率 | 收益 | 分比 | 毛利率 |
| 人民幣 | | | 人民幣 | | | 人民幣 | | | |
| 千元 | % | % | 千元 | % | % | 千元 | % | % | |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 25.4 | 202,401 | 40.8 | 25.0 | 272,818 | 43.7 | 26.8 |
| 綠色人居解決方案 | 101,293 | 26.7 | 30.6 | 128,746 | 26.0 | 28.8 | 154,550 | 24.7 | 34.3 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 43.4 | 164,384 | 33.2 | 47.1 | 197,311 | 31.6 | 46.3 |
| 總計 | 379,213 | 100.0 | 32.5 | 495,531 | 100.0 | 33.3 | 624,679 | 100.0 | 34.8 |

在管建築面積

我們的經營業績受在管建築面積影響。於往績記錄期間，我們分別產生收益總額人民幣379.2百萬元、人民幣495.5百萬元及人民幣624.7百萬元，其中來自物業管理服務的收益分別為人民幣157.7百萬元、人民幣202.4百萬元及人民幣272.8百萬元，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度收益總額的41.6%、40.8%及43.7%。因此，我們的收益增長取決於我們保持及增加在管建築面積的能力，而保持及增加在管建築面積的能力則受我們重續現有服務合約及獲取新服務合約的能力影響。

於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為約7.3百萬平方米、10.6百萬平方米及13.5百萬平方米。於2017年、2018年及2019年12月31日，當代置業集團開發的物業分別佔我們總在管建築面積約86.4%、70.3%及69.1%。我們一直大力拓展向第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務，以獲得額外的收益來源及使我們的物業管理組合多元化。於往績記錄期

財務資料

間，我們來自第三方物業開發商開發的物業的在管建築面積穩步增長，於2017年、2018年及2019年12月31日，分別佔我們總在管建築面積約13.6%、29.7%及30.9%。我們管理第三方物業開發商開發的數目不斷增加的物業的能力將補充我們為當代置業集團所開發物業提供的服務，並推動我們的收益及溢利持續增長。

品牌定位

我們專注於提供綠色物業管理服務及綠色人居解決方案，涵蓋整個物業生命週期。於2018年至2020年三年各年，我們獲中指院評為「中國綠色科技物業創新企業」。我們認為，綠色物業管理服務及綠色人居解決方案的組合令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢，使我們於往績記錄期間快速擴張。憑藉我們的服務組合、項目經驗及技長，我們相信我們將繼續在中國政府的節能環保指示下蓬勃發展，相關指示將產生對我們服務的額外需求。未能維持我們作為的品牌定位可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

物業管理合約定價

於為物業管理服務進行定價時，我們通常考慮多項因素，包括適用法律及法規的規定、物業的特徵及位置、訂約服務範圍及預期質量標準、當地品牌知名度以及預期成本。於釐定定價時，我們必須在項目定價具備足夠的競爭力與確保可觀的利潤率之間實現平衡。定價時未能平衡各項因素可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

人工成本

我們大部分的經營成本為人工成本。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，人工成本總額(包括銷售成本、銷售開支及行政開支)分別佔我們相關年度收益總額約38.8%、36.8%及37.8%。我們的業務屬勞動密集型，市場上經驗豐富人員的供應有限。人力資源市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績產生不利影響。

財務資料

下表載列考於往績記錄期間我們的年內溢利相對員工成本波動的敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下總人工成本的假設增加對我們溢利的影響：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-------------|----------|----------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年內溢利 | 41,845 | 52,941 | 83,862 |
| 年內人工成本總額 | 146,994 | 182,521 | 236,252 |
| 假設人工成本增加5% | | | |
| 對除稅前溢利的影響 | (7,350) | (9,126) | (11,813) |
| 對年內溢利的影響 | (5,512) | (6,844) | (8,860) |
| 假設人工成本增加10% | | | |
| 對除稅前溢利的影響 | (14,699) | (18,252) | (23,625) |
| 對年內溢利的影響 | (11,024) | (13,689) | (17,719) |

競爭

中國物業管理行業競爭十分激烈。我們主要與其他物業服務百強企業進行競爭。我們與該等競爭對手有力競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保一以貫之的服務質量從業內競爭對手中脫穎而出。此外，我們認為，綠色物業管理服務及綠色人居解決方案的服務組合令我們獨樹一幟及擴大競爭優勢。我們維持有關地位的能力將影響我們獲取新物業管理服務合約及重續現有物業管理服務合約及增加我們管理的物業項目數目及在管建築面積的能力。倘我們未能獲取新物業管理服務合約及重續現有物業管理服務合約及擴大在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受影響。

估計不確定性的主要來源

於編製符合國際財務報告準則的財務報表時，我們須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及在有關情況下認為合理的多項其他因素而作出，其結果構成對未能從其他途徑得知的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。董事已確認，於往績記錄期間，我們的會計估計與實際結果之間並無任何重大偏差，且會計估計並無重大變動。

財務資料

該等估計及相關假設會作持續檢討。倘對會計估計的修訂僅影響估計修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。管理層預期，會計估計於可預見未來不會有任何重大變動。

以下為可能導致資產與負債的賬面值出現重大調整的重大風險的估計不確定性的主要來源：

- **應收款項的預期信貸虧損。**我們的貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。我們於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據我們的往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計使用判斷。該等假設及估計的任何變動可能重影響評估結果且可能須於未來年度作出額外虧損撥備。
- **遞延稅項資產的確認。**我們基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式，採用於各報告期末已實施或實質上已實施的稅率確認有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，我們估計預期應課稅溢利，其涉及多項有關我們經營環境的假設，董事須作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度的純利。
- **投資物業估值。**投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及(如適當)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師已計及各報告期末的市況或(如適當)估值方法。該估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

財務資料

合併損益及其他全面收益表的若干組成部分的描述

下表載列於所示年度合併損益及其他全面收益表的概要：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 379,213 | 495,531 | 624,679 |
| 銷售成本 | <u>(255,877)</u> | <u>(330,574)</u> | <u>(407,170)</u> |
| 毛利 | 123,336 | 164,957 | 217,509 |
| 其他收入 | 16,359 | 17,040 | 33,479 |
| 銷售開支 | (1,235) | (1,686) | (8,128) |
| 行政開支 | (82,141) | (108,125) | (135,822) |
| 融資成本 | — | — | (154) |
| 除稅前溢利 | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 所得稅 | <u>(14,474)</u> | <u>(19,245)</u> | <u>(23,022)</u> |
| 年內溢利及全面收益總額 | <u>41,845</u> | <u>52,941</u> | <u>83,862</u> |
| 以下應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | 39,648 | 50,871 | 77,294 |
| 非控股權益 | 2,197 | 2,070 | 6,568 |

收益

於往績記錄期間，我們自下列三條業務線產生收益：

- **物業管理服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝及維修及保養服務。我們的物業管理服務分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約41.6%、40.8%及43.7%；
- **綠色人居解決方案**，包括向物業開發商、業主及住戶提供的(i)能源運維服務、(ii)綠色科技諮詢服務、(iii)系統安裝服務及(iv)恐龍系列產品銷售。我們的綠色人居解決方案分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約26.7%、26.0%及24.7%；及

財務資料

- **增值服務**，包括向物業開發商、業主及住戶提供(i)停車場管理服務、(ii)公共區域租賃服務、(iii)協銷服務、(iv)家居服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。我們的增值服務分別貢獻截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收益總額約31.7%、33.2%及31.6%。

按業務線劃分的收益

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益總額明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 157,740 | 41.6 | 202,400 | 40.8 | 272,818 | 43.7 |
| 綠色人居解決方案 | 101,293 | 26.7 | 128,747 | 26.0 | 154,550 | 24.7 |
| 增值服務 | 120,180 | 31.7 | 164,384 | 33.2 | 197,311 | 31.6 |
| 總計 | 379,213 | 100.0 | 495,531 | 100.0 | 624,679 | 100.0 |

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2017年12月31日的7.3百萬平方米增加約45.2%至2018年12月31日的10.6百萬平方米，原因為在管物業項目數目由2017年12月31日的60個增加至2018年12月31日的75個。截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的平均物業管理費維持穩定，分別為每月每平方米人民幣2.54元及每月每平方米人民幣2.51元。

財務資料

物業管理服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i)我們的在管建築面積由2018年12月31日的10.6百萬平方米增加約27.4%至2019年12月31日的13.5百萬平方米，原因為在管物業項目數目由2018年12月31日的75個增加至2019年12月31日的94個，部分被(ii)平均物業管理費由截至2018年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.51元減少至截至2019年12月31日止年度的每月每平方米人民幣2.37元所抵消，主要原因為我們的物業組合加入若干位於合肥及太原周邊地區的新住宅物業項目，而我們就該等項目收取的費率低於其他項目。

於往績記錄期間，我們根據兩種模式（即包乾制及酬金制）收取物業管理服務費。於往績記錄期間，我們產生自物業管理服務的收益主要來自包乾制，而包乾制亦為中國收取物業管理費的主流方法，原因為其為我們[實施節約成本的措施及提升營運效率]提供更多激勵。我們預期按包乾制收取的物業管理費於可預見未來將繼續貢獻我們絕大部分物業管理服務收益。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按收費模式劃分的物業管理服務收益：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | |
| | (以千計，百分比除外) | | | | | | | | |
| 包乾制 ⁽¹⁾ | 7,141 | 157,407 | 99.8 | 10,504 | 202,087 | 99.8 | 13,421 | 272,457 | 99.9 |
| 酬金制 | 177 | 333 | 0.2 | 122 | 314 | 0.2 | 122 | 361 | 0.1 |
| 總計 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

附註：

- (1) 於往績記錄期間，我們擁有八個我們根據原物業管理合約原先商定按酬金制管理的項目。然而，有關該等項目的原物業管理合約中的收費模式由於本公司及客戶的行為而默認修改且已從酬金制實際改為包乾制。有關更多資料，請參閱「業務-物業管理服務-物業管理費」。

財務資料

我們管理住宅及非住宅物業，非住宅物業主要包括辦公樓宇、政府設施、酒店及購物中心。於往績記錄期間，我們主要自住宅物業項目產生收益。我們預期管理住宅物業的收益繼續為我們物業管理服務收益的主要來源。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按物業類別劃分的物業管理服務收益：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | (以千計，除百分比外) | | | | | | | | |
| 住宅物業 | 7,152 | 153,459 | 97.3 | 10,394 | 192,847 | 95.3 | 13,286 | 258,625 | 95.0 |
| 非住宅物業 | 166 | 4,281 | 2.7 | 232 | 9,554 | 4.7 | 257 | 14,192 | 5.0 |
| 總計 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

於往績記錄期間，我們自就當代置業集團及第三方物業開發商開發的物業提供物業管理服務產生收益。物業管理服務產生的收益主要來自當代置業集團開發的物業，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的物業管理服務收益總額約95.2%、85.8%及79.4%。隨著我們不斷努力擴大向第三方物業開發商提供的物業管理服務，當代置業集團所開發物業的物業管理服務收益總額於往績記錄期間有所下降。

下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按物業開發商劃分的物業管理服務收益：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | (以千計，除百分比外) | | | | | | | | |
| 當代置業集團 ⁽¹⁾ | 6,325 | 150,235 | 95.2 | 7,475 | 173,670 | 85.8 | 9,363 | 216,487 | 79.4 |
| 第三方物業開發商 ⁽²⁾ | 993 | 7,505 | 4.8 | 3,151 | 28,731 | 14.2 | 4,180 | 56,331 | 20.6 |
| 總計 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

財務資料

附註：

- (1) 包括當代置業集團單獨開發的物業及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發而當代置業集團於當中擁有控制性權益的物業。
- (2) 指獨立於當代置業集團的第三方開發商單獨開發的物業以及當代置業集團與其他物業開發商聯合開發但當代置業集團於當中並不持有控制性權益的物業。

自我們於1999年開始業務以來，截至2019年12月31日，我們的在管物業項目版圖已從北京擴大至中國13個省／直轄市的20個城市。下表載列於所示日期的在管建築面積及於所示年度按省份及直轄市劃分的物業管理服務收益總額明細：

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | | 2018年 | | | 2019年 | | |
| | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | | 建築面積 | 收益 | |
| | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % | 平方米 | 人民幣元 | % |
| | (以千計，除百分比外) | | | | | | | | |
| 北京市 | 1,733 | 61,353 | 38.9 | 1,744 | 68,507 | 33.8 | 1,973 | 90,336 | 33.1 |
| 湖南省 | 1,955 | 35,414 | 22.5 | 2,327 | 40,997 | 20.3 | 2,473 | 50,773 | 18.6 |
| 山西省 | 519 | 18,923 | 12.0 | 896 | 23,025 | 11.4 | 1,289 | 29,537 | 10.8 |
| 江西省 | 1,169 | 19,683 | 12.5 | 1,169 | 22,251 | 11.0 | 1,169 | 25,183 | 9.2 |
| 湖北省 | 873 | 13,960 | 8.9 | 1,044 | 16,425 | 8.1 | 1,879 | 21,535 | 7.9 |
| 上海市 | 365 | 3,019 | 1.9 | 440 | 10,412 | 5.1 | 440 | 14,676 | 5.4 |
| 安徽省 | 189 | 1,771 | 1.1 | 986 | 6,633 | 3.3 | 986 | 12,236 | 4.5 |
| 江蘇省 | 160 | 351 | 0.2 | 315 | 4,215 | 2.1 | 396 | 9,109 | 3.3 |
| 陝西省 | 206 | 2,883 | 1.8 | 1,167 | 6,457 | 3.2 | 1,308 | 8,542 | 3.1 |
| 遼寧省 | 149 | 383 | 0.2 | 149 | 2,711 | 1.3 | 718 | 4,799 | 1.8 |
| 廣東省 | - | - | - | 198 | 395 | 0.2 | 494 | 3,162 | 1.2 |
| 浙江省 | - | - | - | - | - | - | 227 | 1,624 | 0.5 |
| 河北省 | - | - | - | 191 | 373 | 0.2 | 191 | 1,306 | 0.5 |
| 總計 | 7,318 | 157,740 | 100.0 | 10,626 | 202,401 | 100.0 | 13,543 | 272,818 | 100.0 |

財務資料

綠色人居解決方案

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類綠色人居解決方案服務，即(i)能源運維服務、(ii)系統安裝服務、(iii)綠色科技諮詢服務，及(iv)恐龍系列產品銷售。四類服務中，能源運維服務貢獻綠色人居解決方案的收益總額的大部分，分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度綠色人居解決方案的收益總額約70.9%、65.1%及57.4%。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|----------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 能源運維服務 | 71,805 | 70.9 | 83,780 | 65.1 | 88,756 | 57.4 |
| 系統安裝服務 | 7,311 | 7.2 | 21,253 | 16.5 | 34,278 | 22.2 |
| 綠色科技諮詢服務 | 13,922 | 13.7 | 13,119 | 10.2 | 19,484 | 12.6 |
| 恐龍系列產品銷售 | 8,255 | 8.2 | 10,594 | 8.2 | 12,032 | 7.8 |
| 總計 | <u>101,293</u> | <u>100.0</u> | <u>128,746</u> | <u>100.0</u> | <u>154,550</u> | <u>100.0</u> |

綠色人居解決方案服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，原因為安裝我們的能源系統的物業項目的在管建築面積由截至2017年12月31日止年度的3.8百萬平方米增加至截至2018年12月31日止年度的4.7百萬平方米，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關數目由截至2017年12月31日止年度的六個增加至截至2018年12月31日止年度的17個。

綠色人居解決方案產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由截至2018年12月31日止年度的17個增加至截至2019年12月31日止年度的28個，及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加，原因為相關項目數目由截至2018年12月31日止年度的27個增加至截至2019年12月31日止年度的46個。截至2018年及2019年12月31日止年度，能源運維服務產生的收益保持相對穩定，分別為人民幣83.8百萬元及人民幣88.8百萬元，原因為安裝我們的能源系統的物業項目的總數目保持不變。

財務資料

增值服務

於往績記錄期間，我們主要向物業開發商、業主及住戶提供四類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)停車場管理服務、(iii)家居服務、(iv)公共區域租賃服務及(v)前期規劃及設計諮詢服務。

下表載列於所示年度按服務類型劃分的增值服務收益：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 協銷服務 | 48,472 | 40.3 | 70,642 | 43.0 | 91,541 | 46.4 |
| 停車場管理服務 | 28,609 | 23.8 | 38,873 | 23.6 | 46,317 | 23.5 |
| 家居服務 | 22,087 | 18.4 | 32,082 | 19.5 | 32,253 | 16.3 |
| 公共區域租賃 服務 | 16,182 | 13.5 | 15,963 | 9.7 | 18,296 | 9.3 |
| 前期規劃及設計 諮詢服務 | 4,830 | 4.0 | 6,824 | 4.2 | 8,904 | 4.5 |
| 總計 | 120,180 | 100.0 | 164,384 | 100.0 | 197,311 | 100.0 |

增值服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為我們服務的售樓處數目由截至2017年12月31日止年度的33個增加至截至2018年12月31日止年度的63個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由截至2017年12月31日止年度的53個增加至截至2018年12月31日止年度的66個。

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，原因為[我們服務的售樓處數目由截至2018年12月31日止年度的63個增加至截至2019年12月31日止年度的93個及(ii)停車場管理服務的收益增加，原因為我們獲委聘管理的停車場設施的物業管理項目數目由截至2018年12月31日止年度的66個增加至截至2019年12月31日止年度的86個。

財務資料

銷售成本

按開支性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本，(ii)分包支出，(iii)水電開支，(iv)維修與保養開支，(v)材料及耗材，(vi)清潔、園藝及保安開支，(vii)已售存貨成本及(viii)其他。下表載列於所示年度的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 人工成本 | 88,013 | 34.4 | 107,960 | 32.7 | 142,738 | 35.1 |
| 分包支出 | 64,107 | 25.1 | 89,077 | 26.9 | 113,536 | 27.9 |
| 水電開支 | 69,866 | 27.3 | 77,283 | 23.4 | 81,625 | 20.0 |
| 維修與保養開支 | 17,386 | 6.8 | 19,973 | 6.0 | 27,496 | 6.8 |
| 材料及耗材 | 3,049 | 1.2 | 12,400 | 3.8 | 15,358 | 3.8 |
| 清潔、園藝及 保安開支 | 7,372 | 2.9 | 13,203 | 4.0 | 15,203 | 3.7 |
| 已售存貨成本 | 5,176 | 2.0 | 6,477 | 2.0 | 6,962 | 1.7 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 908 | 0.4 | 4,201 | 1.2 | 4,252 | 1.0 |
| 總計 | 255,877 | 100.0 | 330,574 | 100.0 | 407,170 | 100.0 |

附註：

(1) 其他包括與我們的設備及客戶關係有關的保險、折舊及攤銷。

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元，主要由於員工成本、分包支出及材料及耗材因業務擴充而增加。

銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元，主要由於員工成本、分包支出及維修與保養因業務擴充而增加。

於往績記錄期間，銷售成本的增加與收益總額增加整體一致。

財務資料

按業務線劃分的銷售成本

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 117,620 | 46.0 | 151,895 | 45.9 | 199,598 | 49.0 |
| 綠色人居解決 方案 | 70,255 | 27.5 | 91,674 | 27.7 | 101,603 | 25.0 |
| 增值服務 | 68,002 | 26.5 | 87,005 | 26.4 | 105,969 | 26.0 |
| 總計 | 255,877 | 100.0 | 330,574 | 100.0 | 407,170 | 100.0 |

毛利及毛利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣123.3百萬元、人民幣165.0百萬元及人民幣217.5百萬元，及於同期我們分別錄得毛利率32.5%、33.3%及34.8%。下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 40,120 | 25.4 | 50,506 | 25.0 | 73,220 | 26.8 |
| 綠色人居解決 方案 | 31,038 | 30.6 | 37,072 | 28.8 | 52,947 | 34.3 |
| 增值服務 | 52,178 | 43.4 | 77,379 | 47.1 | 91,342 | 46.3 |
| 總計 | 123,336 | 32.5 | 164,957 | 33.3 | 217,509 | 34.8 |

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率主要取決於我們提供的服務的合約安排類型。於往績記錄期間，我們主要按包乾制收取物業管理費，據此，我們的毛利率主要受物業管理費的定價及我們實施的成本管理措施影響。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們物業管理服務的毛利率維持穩定，分別為25.4%及25.0%。儘管我們的平均物業管理費下降，我們物業管理服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的25.0%增加至截至2019年12月31日止年度的26.8%，主要由於相同物業的多個分期項目交付後規模經濟效應增加，我們自同一項目產生更多收益，而相關員工成本及其他服務成本維持相對穩定。

綠色人居解決方案

我們綠色人居解決方案服務的毛利率主要取決於我們向客戶提供的服務類型。綠色科技諮詢服務的毛利率一般較高。

我們綠色人居解決方案服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的30.6%略微下降至截至2018年12月31日止年度的28.8%，主要由於綠色科技諮詢服務的員工成本增加，原因為我們於2018年僱傭更多工程師提供該服務。我們綠色人居解決方案服務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的28.8%增加至截至2019年12月31日止年度的34.3%，主要由於(i)我們承接毛利率更高的弱電工程及智能建築系統相關的項目，令系統安裝服務的毛利率增加；及(ii)綠色科技諮詢服務的毛利率增加，原因為年內我們提供有關服務的項目數目增幅高於相應員工成本的增幅。

增值服務

我們增值服務的毛利率主要取決於我們提供的增值服務組合。我們按不同定價條款提供不同成本結構的豐富增值服務。因此，我們服務組合的變動對我們的毛利率影響巨大。

我們增值服務的毛利率由截至2017年12月31日止年度的43.4%上升至截至2018年12月31日的47.1%，主要由於我們委聘更多分包勞工提供服務。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們增值服務的毛利率維持相對穩定，分別為47.1%及46.3%。

財務資料

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)銀行現金及應收第三方貸款的利息收入、(ii)政府補助、(iii)交易證券的已變現收益淨額、(iv)其他金融資產的估值收益淨額、(v)投資物業的公平值收益淨額、(vi)交易證券的估值淨虧損／收益、(vii)出售物業、廠房及設備的淨虧損／收益、(viii)出售附屬公司的虧損，及(ix)其他，主要包括已收補償金及。下表載列於所示年度我們其他收入的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 利息收入 | 4,564 | 11,835 | 15,347 |
| 政府補助 ⁽¹⁾ | 7,801 | 6,298 | 10,564 |
| 交易證券的已變現收益淨額 | 3,421 | 2,473 | 2,664 |
| 其他金融資產的估值收益淨額 | 123 | — | — |
| 投資物業的公平值收益淨額 | — | — | 2,666 |
| 交易證券的估值淨(虧損)／收益 | (175) | (2,716) | 2,133 |
| 出售物業、廠房及設備的淨(虧損)／收益 | (32) | (11) | 383 |
| 出售附屬公司的虧損 | — | (1,103) | — |
| 其他 | 657 | 264 | 122 |
| 總計 | 16,359 | 17,040 | 33,479 |

附註：

- (1) 包括就我們的綠色人居解決方案業務授予我們若干附屬公司的補助、符合「高新+技術企業」資格的附屬公司的稅項補助及上海的服務達標獎勵。

我們的其他收入於截至2017年及2018年12月31日止年度維持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃由於以下因素的共同影響所致：(i)利息收入自截至2017年12月31日止年度的人民幣4.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元，乃主要由於截至2018年12月31日止年度向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款，(ii)政府補助自截至2017年12月31日止年度的人民幣7.8百萬元減少至截至2018年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元，(iii)交易證券的已變現收益淨額自截至2017年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元減少至人民幣2.5百萬元，(iii)證券交易的估值淨虧損自截至2017年12月31日止年度人民幣0.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元，及(iv)截至2018年12月31日止年度產生出售附屬公司的虧損。

財務資料

我們的其他收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元，乃主要由於(i)利息收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度向第三方提供的按年利率10%計息的新短期貸款人民幣70.0百萬元；(ii)政府補助自截至2018年12月31日止年度人民幣6.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣10.6百萬元。

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，我們與第三方訂立若干貸款安排。於最後實際可行日期，所有應收貸款已悉數償還，且董事確認，我們日後不擬與第三方借款人訂立任何新的貸款安排。有關應收貸款的進一步詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－應收貸款」。

於往績記錄期間，出於庫務管理目的，我們投資若干交易證券及其他金融資產，包括我們於私募基金、理財產品及其他的投資。由於該等交易證券及其他金融資產的公平值變動，我們分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度確認已變現收益淨額人民幣3.4百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣2.7百萬元；以及於截至2017年及2018年12月31日止年度確認估值淨虧損人民幣52,000元及人民幣2.7百萬元，以及於截至2019年12月31日止年度確認估值收益淨額人民幣2.1百萬元。截至最後實際可行日期，我們已退出所有於私募基金及ETF的投資且日後不擬投資該等產品。於2019年12月31日，我們投資購買人民幣49.0百萬元的理財產品，且作為我們庫務管理策略的一部分，我們將繼續投資保本或低風險的理財產品。有關交易證券及投資的內部控制政策的更多詳情，請參閱本節「一合併財務狀況表若干項目說明－交易證券及非流動金融資產」。

銷售開支

我們的銷售開支主要包括銷售人員的員工成本。我們的銷售開支自截至2017年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元，乃主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)行政及管理人員的薪金及津貼、(ii)金融資產減值虧損、(iii)研發開支、(iv)差旅及酬酢開支、(v)文化活動開支、(vi)辦公開支、(vii)法律及專業費用、(viii)折舊及攤銷、(ix)租賃及管理費用、(x)[編纂]開支、及(xi)其他。下表載列於所示年度行政開支的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 薪金及津貼 | 55,682 | 67.8 | 71,051 | 65.7 | 82,487 | 60.7 |
| 金融資產減值 虧損 | 3,728 | 4.5 | 4,771 | 4.4 | 10,303 | 7.6 |
| 研發開支 | 2,984 | 3.6 | 4,276 | 4.0 | 7,551 | 5.6 |
| 差旅及酬酢開支 | 3,074 | 3.7 | 5,193 | 4.8 | 7,076 | 5.2 |
| 文化活動開支 | 2,712 | 3.3 | 3,283 | 3.0 | 5,438 | 4.0 |
| 辦公開支 | 3,421 | 4.2 | 4,754 | 4.4 | 5,117 | 3.8 |
| 法律及專業費用 | 3,566 | 4.3 | 6,171 | 5.7 | 3,571 | 2.6 |
| 折舊及攤銷 | 1,487 | 1.8 | 2,133 | 2.0 | 3,014 | 2.2 |
| 租賃及管理費用 | 1,029 | 1.3 | 1,416 | 1.3 | 2,515 | 1.9 |
| [編纂]開支 | - | - | - | - | 981 | 0.7 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 4,458 | 5.5 | 5,077 | 4.7 | 7,769 | 5.7 |
| 總計 | 82,141 | 100.0 | 108,125 | 100.0 | 135,822 | 100.0 |

附註：

(1) 其他包括銀行費用、電訊開支及保險開支。

我們的行政開支自截至2017年12月31日止年度的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加，及法律及專業費用因第一人居於2018年於新三板掛牌而增加。

財務資料

我們的行政開支自截至2018年12月31日止年度的人民幣[108.1]百萬元增加約[25.6]%至截至2019年12月31日止年度的人民幣[135.8]百萬元，乃主要由於(i)薪金及津貼主要因人員及薪資增加而增加、(ii)金融資產減值虧損增加，主要因為貿易應收款項因業務擴充而增加，及(iii)文化活動開支因我們管理的物業項目數目增多而增加。

所得稅

我們的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。下表載列於所示年度所得稅的明細：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | | |
| 中國企業所得稅 | 15,786 | 21,139 | 26,126 |
| 遞延稅項 | (1,312) | (1,894) | (3,104) |
| 總計 | <u>14,474</u> | <u>19,245</u> | <u>23,022</u> |

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別產生所得稅人民幣14.1百萬元、人民幣19.2百萬元及人民幣23.0百萬元。

於往績記錄期間，我們就中國企業所得稅的撥備按年內估計應課稅利潤的25%計算，惟本集團若干獲認證為高新技術企業且已於當地稅務部門登記的附屬公司合資格按15%調減後的企業所得稅稅率繳稅。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的實際稅率(按所得稅除以除稅前溢利計算)分別為約25.7%、26.7%及21.5%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

董事確認，我們已於所有相關司法權區作出所有必須的稅務備案及支付所有已到期的稅項負債。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不涉及有關所得稅的任何重大稅務糾紛。

財務資料

不同年度的經營業績比較

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣495.5百萬元增加約26.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣624.7百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元增加約34.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣272.8百萬元。該增加主要由於(i) MEP系統安裝產生的收益增加，部分被(ii)平均物業管理費減少所抵消。

綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元增加約20.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣154.6百萬元。該增加主要由於(i)系統安裝產生的收益增加，及(ii)綠色科技諮詢服務產生的收益增加。

增值服務

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元增加約20.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣197.3百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，及(ii)停車場管理服務的收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元增加約23.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣407.2百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣165.0百萬元增加約31.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣217.5百萬元。

財務資料

毛利率由截至2018年12月31日止年度的33.3%增加至截至2019年12月31日止年度的34.8%。該增加主要由於綠色人居解決方案的毛利率增加。

其他收入

其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣17.0百萬元增加約97.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣33.5百萬元。該增加主要由於(i)利息收入因截至2019年12月31日止年度向第三方提供新短期貸款人民幣70.0百萬元而增加，及(ii)政府補助增加。

銷售開支

銷售開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元增加約376.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.1百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

行政開支

行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元增加約25.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣135.8百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為人數及薪資增加，(ii)金融資產減值虧損增加，及(iii)文化活動開支增加。

所得稅

所得稅由截至2018年12月31日止年度的人民幣19.2百萬元增加約19.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣23.0百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得應課稅溢利增加。

我們的實際稅率由截至2018年12月31日止年度的[26.7]%下降至截至2019年12月31日止年度的[21.5]%。我們截至2019年12月31日止年度的實際所得稅率略低於企業所得稅率25.0%，主要由於獲認證為高新技術企業而享有較低稅率15%的附屬公司貢獻的應課稅溢利增加。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣52.9百萬元增加約58.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣83.9百萬元。

我們的純利率由截至2018年12月31日止年度的10.7%增加至截至2019年12月31日止年度的13.4%。

財務資料

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣379.2百萬元增加約30.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣495.5百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得物業管理服務、綠色人居解決方案及增值服務的收益增加。

物業管理服務

物業管理服務產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣157.7百萬元增加約28.3%至截至2018年12月31日止年度的人民幣202.4百萬元。該增加主要由於(i)在管建築面積增加，部分被(ii)我們的平均物業管理費減少所抵消。

綠色人居解決方案

綠色人居解決方案產生的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣101.3百萬元增加約27.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣128.7百萬元。該增加主要由於(i)能源運維服務產生的收益增加，及(ii)系統安裝服務產生的收益增加。

增值服務

增值服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣120.2百萬元增加約36.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣164.4百萬元。該增加主要由於(i)協銷服務的收益增加，及(ii)停車場管理服務的收益增加。

銷售成本

銷售成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣255.9百萬元增加約29.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣330.6百萬元。該增加主要由於我們的業務擴張及整體上與收益總額增幅一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣123.3百萬元增加約33.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣165.0百萬元。

財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的毛利率保持穩定，分別為32.5%及33.3%。

其他收入

截至2017年及2018年12月31日止年度，其他收入保持穩定，分別為人民幣16.4百萬元及人民幣17.0百萬元，乃以下各項的合併影響(i)利息收入增加，(ii)交易證券的估值虧損淨額增加；及(iii)政府補助減少。

銷售開支

銷售開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加約41.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1.7百萬元。該增加主要由於銷售人員的人數及薪資增加。

行政開支

行政開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣82.1百萬元增加約31.7%至截至2018年12月31日止年度的人民幣108.1百萬元，主要由於(i)薪金及津貼增加，主要原因為員工人數及薪資增加，及(ii)法律及專業費用增加。

所得稅

所得稅由截至2017年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元增加約32.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣19.2百萬元。該增加主要由於我們擴張業務，使得應課稅溢利增加。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際稅率保持穩定，分別為25.7%及26.7%。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣41.8百萬元增加約26.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣52.9百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的純利率保持穩定，分別為11.0%及10.7%。

財務資料

合併財務狀況表若干項目說明

下表載列於所示日期合併財務狀況表的概要：

| | 於12月31日 | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | – | – | 14,404 |
| 物業、廠房及設備 | 2,934 | 4,175 | 7,318 |
| 無形資產 | 4,879 | 7,401 | 10,389 |
| 其他金融資產 | 46,123 | 34,000 | 6,000 |
| 於合營企業的權益 | – | – | 250 |
| 應收貸款 | – | 70,000 | – |
| 遞延稅項資產 | 6,467 | 8,330 | 12,000 |
| 受限制現金 | – | 300 | – |
| 非流動資產總值 | 60,403 | 124,206 | 50,361 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 531 | 2,338 | 953 |
| 應收貸款 | 70,000 | 80,000 | 140,000 |
| 合約資產 | 3,049 | 6,480 | 7,956 |
| 貿易及其他應收款項 | 69,946 | 114,221 | 183,972 |
| 買賣證券 | 43,512 | 39,555 | 76,569 |
| 受限制現金 | – | – | 300 |
| 現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 |
| 流動資產總額 | 477,968 | 553,521 | 669,878 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 155,023 | 203,959 |
| 合約負債 | 152,169 | 174,732 | 226,566 |
| 即期稅項 | 6,458 | 3,995 | 2,443 |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 |
| 流動負債總額 | 287,610 | 333,750 | 442,965 |
| 流動資產淨值 | 190,358 | 219,771 | 226,913 |
| 總資產減流動負債 | 250,761 | 343,977 | 277,274 |

財務資料

| | 於12月31日 | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 31 | – | 566 |
| 資產淨值 | 250,730 | 343,977 | 276,708 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | – | – | – |
| 儲備 | 242,748 | 317,712 | 243,115 |
| 本公司權益股東應佔總權益 | 242,748 | 317,712 | 243,115 |
| 非控股權益 | 7,982 | 26,265 | 33,593 |
| 總權益 | 250,730 | 343,977 | 276,708 |
| 投資物業 | | | |

我們的投資物業指我們於2019年收購的位於中國的作租賃用途的商業物業。於2019年12月31日，投資物業為人民幣14.4百萬元。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括機器及設備、車輛及辦公及其他設備。物業、廠房及設備由2017年12月31日的人民幣2.9百萬元增加至2018年12月31日的人民幣4.2百萬元及2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們因擴張業務而購置辦公及其他設備。

無形資產

我們的無形資產包括(i)軟件，主要指已購電腦軟件，(ii)於往績記錄期間前收購一間附屬公司產生的客戶關係，及(iii)能源站的運維權。無形資產由截至2017年12月31日的人民幣4.9百萬元增加約51.0%至截至2018年12月31日的人民幣7.4百萬元，乃主要由於年內添置軟件。截至2019年12月31日，無形資產進一步增加至人民幣10.4百萬元，原因為添置軟件及運營權。

財務資料

交易證券及其他非流動金融資產

我們的交易證券為指定為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產，包括(i)於私募基金的投資，(ii)於理財產品的投資，及(iii)其他投資，而我們的其他非流動金融資產包括(i)於指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的股本證券的投資，及(ii)於私募基金的投資的非即期部分，相關投資於一年後到期及指定為按公平值計入損益。下表載列於所示日期的交易證券及其他非流動金融資產明細：

| | 於12月31日 | | |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 其他非流動金融資產 | | | |
| 按公平值計入其他全面 | | | |
| 收益的股本證券 | 6,000 | 6,000 | 6,000 |
| 按公平值計入損益的私募 | | | |
| 基金－於一年後到期 | 40,123 | 28,000 | – |
| | <u>46,123</u> | <u>34,000</u> | <u>6,000</u> |
| 交易證券 | | | |
| 按公平值計入損益的 | | | |
| 金融資產： | | | |
| －私募基金 | 40,000 | 19,407 | 27,539 |
| －理財產品 | 2,500 | 20,000 | 49,030 |
| －其他 | 1,012 | 148 | – |
| | <u>43,512</u> | <u>39,555</u> | <u>76,569</u> |
| 總計 | <u>89,635</u> | <u>73,555</u> | <u>82,569</u> |

按公平值計入其他全面收益的股本證券

於往績記錄期間，出於戰略投資目的，我們於從事聯合辦公空間業務的公司持有股權。通過與我們戰略合作夥伴的合作，我們已將物業管理服務擴展至聯合辦公空間，有助於我們拓展管理不同類型物業項目的專業知識及擴大物業管理服務組合。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於有關股本證券的投資為人民幣6.0百萬元。於往績記錄期間，我們並無就該投資收取任何股息。

私募基金及其他

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資若干私募基金及其他投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們於私募基金及其他的投資總額分別為人民幣81.1百萬元、人民幣47.6百萬元及人民幣27.5百萬元。於往績記錄期間有關結餘減

財務資料

少主要由於(i)自相關金融機構贖回該等產品，以管理該等投資相關的風險，及(ii)該等基金投資的公平值減少。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得私募基金及其他投資應佔估值虧損淨額人民幣53,000元、虧損人民幣2.7百萬元及收益人民幣2.1百萬元，乃由於該等金融產品的公平值變動；並分別錄得贖回私募基金及其他投資的已變現收益淨額人民幣3.2百萬元、收益人民幣0.8百萬元及虧損人民幣0.5百萬元。於最後實際可行日期，我們處置所有私募基金及其他投資的投資，董事確認我們日後不擬投資任何私募基金及其他投資。

理財產品

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的投資中國商業銀行發行的若干理財產品。我們投資的理財產品並無固定年期且具有可於任何交易日贖回的高度流通性。有關產品並不保證回報及／或保本。理財產品主要集中於投資國債、中央銀行票據、公司債券、與美元掛鉤的金融衍生工具及結構性存款。

儘管產品為非保本型產品，但董事認為損失任何本金的實際風險極低，原因為其被銀行分類為風險相對較小的產品及於往績記錄期間我們並未損失於理財產品的投資的任何本金。鑒於銀行存款的低利率，我們投資於該等流動性高及風險相對較低的產品，以盡量增加未動用資金的回報。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得理財產品應佔已變現收益淨額人民幣0.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

我們制定與業務運營及發展相符的投資管理政策。我們作出的投資須與資本架構及發展計劃一致且不能影響我們的日常業務運營。所有該等產品將由不同層級的管理層根據產品各自的投資金額及類型進行審批。我們的財務部於投資前進行風險評估及於投資期間持續監控，以有效管理該等投資相關的風險。於往績記錄期間，我們使用閒置資金及投資就規模及變現計劃而言投資金額與我們的資本架構匹配的產品。於最後實際可行日期，我們已處置所有於私募基金及其他私募投資並保持於理財產品的若干投資。我們預期日後將於營運資金水平允許及管理層認為合適時，繼續根據我們與該等投資活動有關的內部政策及程序投資中國商業銀行發行的低風險理財產品。

財務資料

為盡量降低投資活動帶來的任何風險，我們的庫務政策規定僅允許投資保本型產品及／或銀行分類為低風險的非保本型產品。於訂立任何投資安排前，我們為財務部編製購買相關理財產品的投資計劃，以釐定投資金額，而高級管理層或董事會將審批投資金額。此外，財務部不時將監督相關投資的表現，倘我們的業務運營需要額外資金，將會立即贖回產品。

應收貸款

於往績記錄期間，我們出於庫務管理目的，與獨立第三方訂立五份貸款安排，可讓我們利用閒置資金以相對低的風險獲取較高的回報。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應收貸款(包括即期及非即期部分)分別為人民幣70.0百萬元、人民幣150.0百萬元及人民幣140.0百萬元。於最後實際可行日期，所有貸款已悉數償還。有關應收貸款的詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－15.應收貸款」。

該等貸款安排中的四份為我們(作為委托方)、中國商業銀行(作為受託方)與相應貸款的借款人訂立的委託貸款協議。各委託貸款為無抵押，本金額為人民幣70.0百萬元，按年利率10%計息，且於一至兩年內到期。

此外，我們於2018年12月直接與獨立第三方(作為貸款人)訂立一份貸款安排。有關貸款為無抵押，本金額為人民幣10.0百萬元，按年利率10%計息且於30日內到期。根據中國人民銀行於1996年頒布的貸款通則(「貸款通則」)，僅金融機構可合法從事發放貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於放款活動的非法所得款項(即所收取利息)一至五倍的罰款。中國法律顧問認為，由於截至最後實際可行日期有關貸款已悉數償還及有關融資安排已終止，中國人民銀行對我們施加處罰的風險低。截至最後實際可行日期，中國人民銀行概無就有關放款活動對我們施加任何行政行動、罰款或處罰。

董事已確認，我們日後將不會出於庫務管理目的與第三方借款人訂立貸款協議。

財務資料

存貨

我們的存貨主要指恐龍系列產品。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的存貨分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.0百萬元。

於2020年4月30日，約人民幣19,000元（佔於2019年12月31日的存貨約2.0%）已於隨後使用。

貿易及其他應收款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應收款項的明細：

| | 於12月31日 | | |
|------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 68,132 | 91,267 | 139,896 |
| 減：貿易應收款項撥備 | (22,906) | (27,665) | (37,769) |
| | 45,226 | 63,602 | 102,127 |
| 應收關聯方款項 | 7,623 | 19,678 | 39,259 |
| 按金及預付款項 | 7,615 | 16,737 | 19,961 |
| 預付增值稅 | 4,337 | 6,211 | 8,426 |
| 其他應收款項 | 5,718 | 8,587 | 14,823 |
| 減：其他應收款項撥備 | (573) | (594) | (624) |
| 總計 | 69,946 | 114,221 | 183,972 |

貿易應收款項（扣除虧損撥備）

我們的貿易應收款項主要來自(i)向第三方業主及開發商提供物業管理服務；及(ii)提供綠色人居解決方案。我們的貿易應收款項不包括任何應收關聯方貿易結餘。

我們的貿易應收款項（扣除虧損撥備）由2017年12月31日的人民幣45.2百萬元增加至2018年12月31日的人民幣63.6百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣102.1百萬元，主要由於我們的收益因業務擴展而增加。

財務資料

貿易應收款項周轉日數

下表載列我們於所示年度的貿易應收款項周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------------------------------|-------------|-------|-------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| 貿易應收款項周轉日數(日) ⁽¹⁾ | 37 | 40 | 48 |

附註：

- (1) 於某一年度的貿易應收款項周轉日數乃按年初與年末貿易應收款項的平均數除以年內收益總額，再乘以365日計算。

我們的貿易應收款項周轉日數由截至2017年12月31日止年度的37日增加至截至2018年12月31日止年度的40日，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的48日，主要由於應收業主的貿易應收款項因業務擴充而增加。

貿易應收款項的賬齡分析

下表載列我們於所示日期基於收益確認日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

| | 於12月31日 | | |
|-----------|---------------|---------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 38,686 | 54,797 | 87,367 |
| 一至兩年 | 3,169 | 5,949 | 9,939 |
| 兩至三年 | 1,758 | 1,653 | 4,026 |
| 三至四年 | 1,397 | 999 | 581 |
| 四至五年 | 216 | 204 | 214 |
| 總計 | 45,226 | 63,602 | 102,127 |

我們就貿易及其他應收款項確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，按所有預期現金差額的現值計量。當我們估計貿易應收款項的預期信貸虧損時，我們計及歷史信貸虧損經驗後使用準備矩陣，根據報告日期債務人的特定因素及對當前及整體經濟狀況預測的評估進行調整。我們並無就貿易應收款項持有任何抵押品。

財務資料

於2020年4月30日，人民幣38.7百萬元（佔我們於2019年12月31日的貿易應收款項約37.9%）已結付。

應收關聯方款項

有關與我們的關聯方的結餘的分析，參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

預付增值稅

我們的預付增值稅由截至2017年12月31日的人民幣4.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣8.4百萬元，主要由於業務擴充。

其他應收款項（扣除虧損撥備）

我們的其他應收款項（扣除虧損撥備）主要包括僱員墊款及備用金、物業開發商保證金。我們的其他應收款項（扣除虧損撥備）由截至2017年12月31日的人民幣5.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣8.0百萬元及截至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元，主要由於業務擴展後在管物業保證金及僱員墊款及備用金增加所致。

按金及預付款項

我們的按金及預付款項主要指就購買服務、原材料及租賃作出的預付款項。我們的按金及預付款項由2017年12月31日的人民幣7.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣16.7百萬元及2019年12月31日的人民幣20.0百萬元，主要由於業務擴展後的購買增加。

合約資產／負債

我們的合約資產主要產生自綠色人居解決方案業務，涉及已提供但尚未入賬的服務。我們的合約資產由截至2017年12月31日的人民幣3.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6.5百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣8.0百萬元，主要由於業務擴展所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日，預期將於一年後收回的合約資產金額分別為零、人民幣0.1百萬元及人民幣1.5百萬元。

財務資料

我們的合約負債主要指就我們的物業管理服務預收客戶的款項。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣152.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣174.7百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣226.6百萬元，主要由於業務擴展所致。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，於相應年度初自合約負債確認的收益金額分別為人民幣94.5百萬元、人民幣118.2百萬元及人民幣144.3百萬元；且預期將於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣34.0百萬元、人民幣30.4百萬元及人民幣64.7百萬元。

貿易及其他應付款項

下表載列我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細。

| | 於12月31日 | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 30,514 | 33,456 | 38,380 |
| 應付關聯方款項 | 8,008 | 13,698 | 12,746 |
| 其他應付稅項及費用 | 4,594 | 6,079 | 7,736 |
| 應付股息 | — | — | 38,391 |
| 應計工資及其他福利 | 17,422 | 21,804 | 26,489 |
| 其他應付款項及應計費用 | 68,445 | 79,986 | 80,217 |
| 總計 | 128,983 | 155,023 | 203,959 |

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就於日常業務過程中向供應商取得的貨品或服務(如材料、能耗及清潔服務)作出付款的責任。我們的貿易應付款項由2017年12月31日的人民幣30.5百萬元增加至2018年12月31日的人民幣33.5百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣38.4百萬元，主要由於採購活動因業務擴展而增加。

財務資料

貿易應付款項周轉日數

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項周轉日數：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------------------------------|-------------|-------|-------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| 貿易應付款項周轉日數(日) ⁽¹⁾ | 41 | 35 | 32 |

附註：

- (1) 於某一年度的貿易應付款項周轉日數乃按年初與年末貿易應付款項的平均數除以該年度的銷售成本，再乘以365日計算。

我們的貿易應付款項周轉日數由截至2017年12月31日止年度的41日減少至截至2018年12月31日止年度的35日，並進一步減少至截至2019年12月31日止年度的32日。

貿易應付款項的賬齡分析

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析：

| | 於12月31日 | | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 29,412 | 33,026 | 37,087 |
| 一至兩年 | 44 | 245 | 1,019 |
| 兩至三年 | 468 | 20 | 92 |
| 三年以上 | 860 | 165 | 182 |
| 總計 | 30,514 | 33,456 | 38,380 |

財務資料

於2020年4月30日，人民幣16.3百萬元（佔於2019年12月31日的貿易應付款項約42.3%）已結付。

應付關聯方款項

有關與我們關聯方的結餘分析，請參閱本節「—合併財務狀況表若干項目說明—應收／付關聯方款項」。

其他應付稅項及費用

我們的其他應付稅項及費用由2017年12月31日的人民幣4.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣6.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣7.7百萬元，主要由於業務擴充。

應付股息

於2019年12月31日，我們的應付股息為人民幣38.4百萬元，指第一物業於同年宣派的股息。

應計工資及其他福利

應計工資及其他福利由2017年12月31日的人民幣17.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣21.8百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於員工總數因業務擴充而增加。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要指按金及來自業主或租戶的暫收款項，主要包括公用事業費及維護資金供款。我們的其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的人民幣68.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣80.0百萬元，主要歸因於來自租戶及業主與室內裝修有關的按金增加。截至2019年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用保持穩定，為人民幣80.2百萬元。

財務資料

應收／付關聯方款項

下表載列於所示日期應收／付關聯方款項的明細：

| | 於12月31日 | | |
|-------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動資產 | | | |
| 應收關聯方款項： | | | |
| 貿易性質 | <u>7,623</u> | <u>19,678</u> | <u>39,259</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付關聯方款項： | | | |
| 貿易性質 | <u>8,008</u> | <u>13,698</u> | <u>12,746</u> |

我們所有的應收或應付關聯方款項屬貿易性質，主要與提供物業管理服務、建築服務、技術服務、能源運維及維護服務及銷售貨品有關。結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。董事已確認，關聯方與我們之間提供相關服務、銷售貨品及採購交易根據正常商業條款及按公平基準進行。

更多詳情，參閱本文件「附錄一—會計師報告—歷史財務資料附註—27.重大關聯方交易」。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期流動資產及流動負債的概要：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 3月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 531 | 2,338 | 953 | 774 |
| 應收貸款 | 70,000 | 80,000 | 140,000 | 140,000 |
| 合約資產 | 3,049 | 6,480 | 7,956 | 13,657 |
| 貿易及其他應收款項 | 69,946 | 114,221 | 183,972 | 215,915 |
| 交易證券 | 43,512 | 39,555 | 76,569 | 132,684 |
| 受限制現金 | – | – | 300 | 300 |
| 現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 | 77,269 |
| 流動資產總值 | 477,968 | 553,521 | 669,878 | 580,599 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 128,983 | 155,023 | 203,959 | 315,053 |
| 合約負債 | 152,169 | 174,732 | 226,566 | 178,164 |
| 即期稅項 | 6,458 | 3,995 | 2,443 | 3,540 |
| 銀行貸款 | – | – | 9,997 | 9,997 |
| 流動負債總額 | 287,610 | 333,750 | 442,965 | 506,754 |
| 流動資產淨值 | 190,358 | 219,771 | 226,913 | 73,845 |

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年3月31日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣190.4百萬元、人民幣219.8百萬元、人民幣226.9百萬元及人民幣73.8百萬元。

流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣190.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣219.8百萬元，主要由於來自業務經營的貿易及其他應收款項增加。

財務資料

於2018年及2019年12月31日，流動資產淨值保持穩定，分別為人民幣219.8百萬元及人民幣226.9百萬元。

流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣226.9百萬元減少至2020年3月31日的人民幣73.8百萬元，主要由於收購第一人居導致現金及現金等價物減少以及貿易及其他應付款項增加。

債務

下表載列於所示日期我們的未償還債務：

| | 於12月31日 | | | 於2020年 |
|------|---------|-------|-------|-----------------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 3月31日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行貸款 | — | — | 9,997 | 9,997 |

於2017年及2018年12月31日，我們並無任何銀行借款。於2019年12月31日，我們的有抵押銀行貸款為人民幣10.0百萬元，乃由第一摩碼資產管理(北京)有限公司作擔保。有關擔保將於上市前結付銀行貸款後解除。

於2020年3月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，我們並無任何未動用銀行融資。董事已確認，自2020年3月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務並無重大不利變動。

於2020年3月31日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，除披露者外，我們並無任何重大未償還的債務證券、銀行透支、借款、債務、按揭、債權證、租購承擔或擔保。

或然負債

於2020年3月31日(即就釐定本集團或然負債而言的最後實際可行日期)，我們並無任何重大或然負債。我們目前並無涉及任何重大訴訟。董事已確認，自2020年3月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

財務資料

流動資金及資本資源

概覽

我們過往透過內部資源為營運撥資。於2019年12月31日，我們擁有現金及現金等價物人民幣260.1百萬元，為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。

我們的未來現金需求將取決於許多因素，包括經營收入及擴張業務的資本開支。

於[編纂]完成後，我們預期以內部資源、銀行借款及[編纂]估計[編纂]淨額為未來的營運資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們能否為營運資金需求提供資金、償還債務及為其他責任撥支取決於我們日後的經營表現及現金流量，而經營表現及現金流量繼而受到當前經濟狀況、客戶的支出水平及其他因素影響，其中多項因素非我們所能控制。未來的任何重大收購或擴張或需要額外資金，而我們無法向閣下保證我們將按可接納條款取得有關資金，或根本無法取得資金。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何流動資金短缺。

營運資金充足性

經計及本集團可利用的財務資源(包括可動用的銀行融資、銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及估計[編纂][編纂]淨額)，及在並無難以預料的情況下，董事確認我們擁有充足的營運資金應付我們現時的需求(即自本文件日期起計未來至少12個月的需求)。

財務資料

現金流量概要

下表載列於所示年度合併現金流量表的概要：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------------|-------------|----------|-----------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 53,632 | 68,689 | 98,221 |
| 經營活動所得現金淨額 | 47,377 | 39,410 | 58,685 |
| 投資活動所用現金淨額 | (122,344) | (57,784) | (679) |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | 115,437 | 38,371 | (108,805) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 40,470 | 19,997 | (50,799) |
| 年初現金及現金等價物 | 250,460 | 290,930 | 310,927 |
| 年末現金及現金等價物 | 290,930 | 310,927 | 260,128 |

有關經營活動的現金流量

於往績記錄期間，經營活動的現金流入主要來自提供物業管理服務、綠色人居解決方案以及增值服務，而經營活動的現金流出主要由於(i)支付員工成本；(ii)購買材料及服務的付款；及(iii)為應付其他營運資金需求的付款。於日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素可能對經營活動的現金流量造成重大影響，亦是往績記錄期間不同年度經營活動所得現金淨額存在差異的主要原因。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣58.7百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣98.2百萬元，被已付所得稅人民幣27.7百萬元及營運資金減少人民幣11.9百萬元所抵消。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣74.0百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣51.8百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣10.5百萬元所抵消。

財務資料

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣[39.4]百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣23.6百萬元及營運資金減少人民幣5.7百萬元所抵消。年內營運資金減少乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣48.8百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣22.6百萬元及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣26.1百萬元所抵消。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣47.4百萬元，乃主要由於營運資金變動前經營現金流量人民幣53.6百萬元及營運資金增加人民幣9.4百萬元，部分被已付所得稅人民幣15.6百萬元所抵消。年內營運資金增加乃主要由於(i)合約負債增加人民幣28.7百萬元，及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣12.7百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣30.8百萬元所抵消。

有關投資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自投資活動的現金流入主要產生自己收利息及出售交易證券所得款項，而投資活動的現金流出主要由於購買交易證券及其他金融資產、購置物業、廠房及設備、購買無形資產及向第三方貸款。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣0.7百萬元，乃主要由於(i)就購買交易證券付款人民幣149.6百萬元，(ii)就購買投資物業付款人民幣12.1百萬元，及(iii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣145.3百萬元及由借款人償還應收貸款人民幣80.0百萬元所抵消。

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣57.8百萬元，乃主要由於(i)應收貸款增加人民幣150.0百萬元，及(ii)就購買交易證券及其他金融資產付款人民幣40.2百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣56.0百萬元及借款人償還應收貸款人民幣70.0百萬元所抵消。

財務資料

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣122.3百萬元，乃主要由於(i)就購買交易證券及其他金融資產付款人民幣126.6百萬元，及(ii)應收貸款增加人民幣70.0百萬元，部分被出售交易證券所得款項人民幣71.1百萬元所抵消。

有關融資活動的現金流量

於往績記錄期間，來自融資活動的現金流入主要自就配售發行股份收取的所得款項、非控股股東注資及銀行借款產生，而融資活動的現金流出主要因已付股息而產生。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣108.8百萬元，乃主要由於支付股息人民幣123.5百萬元，部分被發行股份所得款項人民幣10.0百萬元及動用銀行借款人民幣10.0百萬元的所得款項所抵消。

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣26.2百萬元及非控股權益注資人民幣27.7百萬元。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣115.4百萬元，乃主要由於發行股份所得款項人民幣112.1百萬元。

資本開支及承擔

資本開支

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的資本開支分別為人民幣1.4百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣10.5百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。我們主要通過經營活動產生的現金流量為資本開支撥資。

財務資料

關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立若干關聯方交易。更多詳情請參閱本文件「附錄——會計師報告—歷史財務資料附註—27.重大關聯方交易」。董事確認，該等交易按一般商業條款及公平基準進行，並未對我們於往績記錄期間的經營業績產生重大影響。

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

[編纂]開支

[編纂]的估計[編纂]開支總額為約[編纂]（基於[編纂]範圍的中位數每股[編纂][編纂]及假設[編纂]將不會獲行使），其中(i)約[編纂]已於截至2019年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表扣除，(ii)約[編纂]預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益扣除；及(iii)約[編纂]預期將於上市後入賬列作自權益扣除。

董事認為，我們的財務業績將受與[編纂]有關的估計[編纂]開支的影響，原因為我們預期將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表內確認約[編纂]。因此，預期截至2020年12月31日止年度的財務表現將會受到該等[編纂]開支的不利影響。

董事謹此強調上文所披露的估計[編纂]開支金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收益表確認的有關[編纂]的[編纂]開支最終金額將根據審核作出調整及受當時變量及假設的變動所影響。有意投資者應注意，本集團截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常性[編纂]開支的不利影響，因此未必可與本集團以往的財務表現比較。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示日期及年度的主要財務比率：

| 財務指標 | 於12月31日／截至該日止年度 | | |
|----------------------|-----------------|-------|-------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| 資產回報率 ⁽¹⁾ | 9.5% | 8.7% | 12.0% |
| 股本回報率 ⁽²⁾ | 24.3% | 17.8% | 27.0% |
| 流動比率 ⁽³⁾ | 1.66 | 1.66 | 1.51 |
| 資產負債率 ⁽⁴⁾ | 0.53 | 0.49 | 0.62 |

附註：

- (1) 資產回報率按年內溢利除以相關年度的年末及年初的平均資產總值再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率按年內溢利除以相關年度的年末及年初的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按有關年度末的流動資產總值除以相關年度末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率按有關年度末的負債總額除以相關年度末的資產總值計算。

資產回報率

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的資產回報率保持穩定，分別為9.5%及8.7%。我們的資產回報率由截至2018年12月31日止年度的8.7%上升至截至2019年12月31日止年度的12.0%。該上升主要歸因於收益增加導致盈利增加。

股本回報率

我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的約24.3%下降至截至2018年12月31日止年度的約17.8%。該下降主要歸因於第一物業發行股份前，2017年的平均股本基數較2018年相對較低。我們的股本回報率由截至2018年12月31日止年度的約17.8%上升至截至2019年12月31日止年度的約27.0%。該上升主要歸因於權益總額因第一物業於2019年派付股息而減少及盈利增加。

財務資料

流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率保持穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為1.66、1.66及1.51。

資產負債率

於往績記錄期間，我們的資產負債率保持穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日分別為0.53、0.49及0.62。

有關財務風險的定量及定性披露

我們於日常營業過程中面臨信貸風險、流動性風險及利率風險。此外，我們亦面臨來自其他實體股權投資而引起的股價風險。為確保及時有效地推行適當措施，管理層會定期檢討及監察我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理該等風險的政策詳情載列如下。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項、按公平值計入損益計量的金融資產及合約資產。我們因現金及現金等價物及按公平值計入損益計量的金融資產面臨的信貸風險有限，因為對手方為由管理層指定的信用等級較高的銀行及金融機構，我們認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代業主支付的款項、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，基於過往結算記錄及前瞻性資料，我們已評估根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們就應收關聯方款項分別錄得撥備人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。

就貿易應收款項及合約資產而言，我們根據過往結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量減值撥備。鑒於客戶數量龐大，我們並無信貸集中風險。此外，我們已實施監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。一般而言，我們不會自客戶收取抵押品。

財務資料

下表提供於相關日期有關我們貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

| | 於2017年12月31日 | | | | | | | |
|-----------|--------------|---------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 本集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 13% | 41,462 | 5,390 | 5% | 4,873 | 244 | 46,335 | 5,634 |
| 一至兩年 | 43% | 5,560 | 2,391 | - | - | - | 5,560 | 2,391 |
| 兩至三年 | 56% | 3,995 | 2,237 | - | - | - | 3,995 | 2,237 |
| 三至四年 | 72% | 4,989 | 3,592 | - | - | - | 4,989 | 3,592 |
| 四至五年 | 92% | 2,695 | 2,479 | - | - | - | 2,695 | 2,479 |
| 五年以上 | 100% | 6,679 | 6,679 | - | - | - | 6,679 | 6,679 |
| 總計 | | 65,380 | 22,768 | | 4,873 | 244 | 70,253 | 23,012 |

| | 於2018年12月31日 | | | | | | | |
|-----------|--------------|---------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 本集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 13% | 55,744 | 7,247 | 5% | 8,548 | 427 | 64,292 | 7,674 |
| 一至兩年 | 43% | 10,437 | 4,488 | - | - | - | 10,437 | 4,488 |
| 兩至三年 | 56% | 3,757 | 2,104 | - | - | - | 3,757 | 2,104 |
| 三至四年 | 72% | 3,567 | 2,568 | - | - | - | 3,567 | 2,568 |
| 四至五年 | 92% | 2,552 | 2,348 | - | - | - | 2,552 | 2,348 |
| 五年以上 | 100% | 8,579 | 8,579 | - | - | - | 8,579 | 8,579 |
| 總計 | | 84,636 | 27,334 | | 8,548 | 427 | 93,184 | 27,761 |

財務資料

於2019年12月31日

| | 物業管理服務 | | | 綠色人居解決方案服務 | | | 本集團總計 | |
|-----------|--------|----------------|---------------|------------|---------------|------------|----------------|---------------|
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 13% | 87,487 | 11,373 | 5% | 17,157 | 858 | 104,644 | 12,231 |
| 一至兩年 | 43% | 17,437 | 7,498 | - | - | - | 17,437 | 7,498 |
| 兩至三年 | 56% | 9,151 | 5,125 | - | - | - | 9,151 | 5,125 |
| 三至四年 | 72% | 2,076 | 1,495 | - | - | - | 2,076 | 1,495 |
| 四至五年 | 92% | 2,670 | 2,456 | - | - | - | 2,670 | 2,456 |
| 五年以上 | 100% | 9,230 | 9,230 | - | - | - | 9,230 | 9,230 |
| 總計 | | 128,051 | 37,177 | | 17,157 | 858 | 145,208 | 38,035 |

我們的預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。此等利率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況及我們對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點之間的差異。

流動性風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟有關借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。我們的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保我們維持足夠的現金儲備及可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示非衍生金融負債於報告期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量（包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項）以及我們須支付的最早日期得出。

財 務 資 料

| | 一年內或 按要求 | 一年以上 但兩年內 | 兩年以上 但五年內 | 五年以上 | 總計 | 賬面值 |
|--------------------------|-------------|--------------|--------------|-------|---------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2019年12月31日 | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾ | 203,959 | - | - | - | 203,959 | 203,959 |
| 銀行貸款 | 10,304 | - | - | - | 10,304 | 9,997 |
| | 214,263 | - | - | - | 214,263 | 213,956 |
| 於2018年12月31日 | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾ | 155,023 | - | - | - | 155,023 | 155,023 |
| 於2017年12月31日 | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 ⁽¹⁾ | 128,983 | - | - | - | 128,983 | 128,983 |

附註：

(1) 該結餘包括非金融負債。

我們擬維持充足的現金及現金等價物或透過充足的可用融資額度擁有可用的資金，包括墊付的物業管理費，以履行我們的承擔。我們信納本集團將有能力在可預見未來於一般業務過程中全面履行其到期的財務責任。

利率風險

我們的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令我們面臨現金流量利率風險。

股票價格風險

我們因持作非交易目的的股本投資的股票價格變動而承受風險，相關股份於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及出於長期戰略目的持有。

財務資料

股息及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上向股東提交股息派付建議以供批准。決定是否宣派股息及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及合約限制以及董事會認為相關的其他因素。

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

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟前景。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的章程文件及開曼群島公司法，包括股東的批准。

本公司於開曼群島註冊成立及自其註冊成立日期起並無開展任何業務。因此，截至2019年12月31日，本公司概無儲備可供分派予股東。

近期發展及無重大不利變動

與截至2019年12月31日的總合約建築面積約25.7百萬平方米相比，截至最後實際可行日期，我們的合約建築面積合共為27.2百萬平方米，包括由當代置業集團開發的合約建築面積合共15.6百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的合約建築面積合共11.6百萬平方米的物業。截至最後實際可行日期，總合約建築面積中交付管理的總建築面積為15.0百萬平方米，包括由當代置業集團開發的總建築面積9.9百萬平方米的物業及由第三方開發商開發的總建築面積5.1百萬平方米的物業。

於2019年12月31日後直至本文件日期，我們訂立兩份綠色人居解決方案的服務聘約，內容有關於北京就酒店重建項目提供綠色科技諮詢及系統安裝服務。我們的客戶均為獨立第三方。我們認為有關五星級酒店的重建項目是展示我們提供綠色人居解決方案機會，亦是我們努力擴大客源及項目組合的里程碑。

財務資料

於2019年底，一種具高度傳染性的新型冠狀病毒被發現並迅速於全球及中國擴散。新冠病毒被視為高度傳染性。為與此應對，中國的主要城市以及其他國家及地區已推行旅行限制等措施，以抑制新冠病毒疫情。疫情迫使我們對我們的物業管理項目採取多項措施，以防範疾病傳播或減輕感染風險。我們持續監控新型冠狀病毒疫情的情況，以及地方政府為防控疫情所採取的各項法規及行政措施。直至最後實際可行日期，我們並不知悉新型冠狀病毒爆發對我們的財務報表造成的任何重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務—新冠病毒疫情對我們業務營運的影響」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即編製本公司最新合併經審核財務業績日期）以來概無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無任何事件將對會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載的資料產生重大影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，參閱本文件附錄二。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定作出披露。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃及前景

有關未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

[編纂]用途

於扣除[編纂]開支及我們就[編纂]應付的其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂][編纂]（即本文件封面頁所載的指示性[編纂]範圍的中位數），並假設[編纂]未獲行使，我們估計自[編纂]收取的[編纂]淨額將為約[編纂]。我們擬按下列用途及金額動用[編纂][編纂]淨額：

| 主要類別 | 估[編纂] | | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] | | 估計投資 總額 | 時間表 |
|---------------|----------------|------------|--|-----------------------|-------------------|------------|------|
| | 估[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 | | 總額百分比 | [編纂] | | |
| 戰略收購或投資物業管理公司 | [編纂] | [編纂] | 根據對行業及其發展的熟悉程度，收購或投資我們相信於各自區域享有聲譽且增長潛力龐大的中小型物業管理公司 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| | | (百萬港元) | | | | (百萬港元) | |
| | | | | [編纂] | 以總代價約[編纂]完成收購目標公司 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 以總代價約[編纂]完成收購目標公司 | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] 總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資 總額 (百萬港元) | 時間表 |
|----------------------|----------------|------------|-----|--------------------------------|-------------------|----------------------|------|
| | | (百萬港元) | | | | | |
| 投資能源運維項目及 取得能源運營權 | [編纂] | [編纂] | | [編纂] | 以總代價約[編纂]完成收購日標公司 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 投資合共約[編纂] | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 投資合共約[編纂] | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 投資合共約[編纂] | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 (百萬港元) | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] 總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資 總額 (百萬港元) | 時間表 |
|-----------|----------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|----------------------|------|
| 研究及開發綠色科技 | [編纂] | [編纂] | 升級恐龍1號及2號 | [編纂] | 通過置入(其中包括)高效VOC、高效除甲醛材料、改良隔音系統升級恐龍1號及2號 | [編纂] | [編纂] |
| | | | 升級恐龍3號 | [編纂] | 通過置入(其中包括)高效熱回收新風機組、單通道煙氣供給機組升級恐龍3號 | [編纂] | [編纂] |
| | | | 研究與地源熱泵系統有關的跨季節能源存儲功能 | [編纂] | 獲得進行若干地熱熱泵井佈局及系統安裝計算的能力 | [編纂] | [編纂] |
| | | | 研究通過物聯網系統、大數據及人工智能技術經營能源站的自動化方法 | [編纂] | 通過整合使用使用模塊化控制櫃來提高控制及操作程序 | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 (百萬港元) | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] 總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資 總額 (百萬港元) | 時間表 |
|------------------------|----------------|----------------------|--------|--------------------------------|---|----------------------|------|
| 發展智慧社區及 提升我們的信息技術系統 | [編纂] | [編纂] | 升級內部系統 | [編纂] | (i) 升級處理客戶維修及保養請求、存檔記錄及財務會計的線上系統；及 (ii) 完成推出管家移動應用程序的第一階段(職員APP) | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 升級管理「400」全國服務熱線的線上平台 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 建立內部共享財務管理平台、內部共享人力資源平台及供應管理平台 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 建立自動收集、分析及呈列集團範圍內財務及運營數據的「決策分析平台」 | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂]金額百分比 | [編纂]金額 | 細類別 | 投資於此類別所佔的[編纂]總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資總額 | 時間表 |
|------|------------|--------|--------|--------------------|---|--------|------|
| | | (百萬港元) | | | | (百萬港元) | |
| | | | 發展智慧社區 | [編纂] | 為業主及住戶推出多功能線上平台，該平台整合公示、大量採購協調、線上購物、維修及保養請求、支付管理費及智能入口控制等功能 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | [編纂] | 整合軟件及硬件升級以提升服務質量並提高運營效率，措施如下： | | |
| | | | | (i) | 採購及安裝升級版門禁及監控設施 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | (ii) | 採購及安裝升級版智能停車管理設施 | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] 總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資 總額 | 時間表 |
|------|----------------|------------|-----|--------------------------------|---|------------|------|
| | | (百萬港元) | | | | (百萬港元) | |
| | | | | (iii) | 採購及安裝升級版能源數據收集系統，促使能源數據自動上傳 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | (iv) | 採購及安裝升級版檢測能源數據收集系統相關的故障或其他問題的設備，促使能源數據自動上傳 | [編纂] | [編纂] |
| | | | | (v) | 建立物聯網平台，以集中協調及監督(i)住宅社區及門禁的安全，(ii)能源數據收集，及(iii)就能源數據收集系統的故障或其他安全問題進行的檢測 | [編纂] | [編纂] |

未來計劃及[編纂]用途

| 主要類別 | 佔[編纂] 總額百分比 | [編纂] 金額 | 細類別 | 投資於 此類別所佔 的[編纂] 總額百分比 | 里程碑/具體計劃 | 估計投資 總額 | 時間表 |
|-----------------|----------------|------------|---------------------------|--------------------------------|---|------------|-----|
| | | (百萬港元) | | | | (百萬港元) | |
| 吸引及培養人才 | [編纂] | [編纂] | 擴大「將才計劃」及「匠才生計劃」 的招聘活動 | [編纂] | 增加約[編纂]的預算招聘約十名高層雇 員 | [編纂] | 不適用 |
| | | | | [編纂] | 增加[編纂]的預算善用獵頭、網上求職 資料庫、行業峰會及招聘會等招聘 渠道 | [編纂] | 不適用 |
| | | | | [編纂] | 增加[編纂]的預算推進匠才生計劃並招 聘約40名畢業生 | [編纂] | 不適用 |
| | | | 補充現有培訓項目 | [編纂] | 投資[編纂]開發雇員線上培訓平台 | [編纂] | 不適用 |
| | | | | [編纂] | 增加[編纂]的預算提供內部培訓 | [編纂] | 不適用 |
| 一般業務運營及 營運資金 | [編纂] | [編纂] | | [編纂] | | [編纂] | 不適用 |

未來計劃及[編纂]用途

倘釐定的[編纂]高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述[編纂]淨額分配將按比例予以調整。

倘[編纂]定於每[編纂][編纂]（即本文件所載的指示性[編纂]範圍的上限），則經扣除[編纂]費用及佣金以及就[編纂]的估計開支後，我們將額外獲得[編纂]淨額約[編纂]。

倘[編纂]定於每[編纂][編纂]（即本文件所載的指示性[編纂]範圍的下限），則經扣除[編纂]費用及佣金以及就[編纂]的估計開支後，將扣除[編纂]淨額約[編纂]。

倘來自[編纂]的[編纂]淨額並未即時作上述用途，且在適用法律及法規容許的情況下，我們擬將[編纂]存入持牌金融機構的賬戶。本公司或會因應市況變化調整其計劃及因此重新分配[編纂]淨額用途。倘上述[編纂]淨額用途或按上述比例分配[編纂]淨額出現任何重大變動，則我們將作出正式公佈。

收購及投資物業管理公司的計劃

儘管截至最後實際可行日期，董事並未識別任何合適的目標，惟彼等已按我們的研究、於物業管理行業的工作知識、於整個往績記錄期間及直至本文件日期所進行的初步評估及可行性研究識別若干準則。

我們擬收購我們相信於其各自地區日益具有知名度，且具有顯著增長潛能的物業管理公司或於其中擁有權益。我們將考慮的客觀標準包括：(i)在管總建築面積最少為2.0百萬平方米；(ii)於最近的財政年度的純利達致不少於人民幣5.0百萬元；(iii)所收取的物業管理費較市場平均為高；(iv)擁有運作良好的設施及設備；及(v)於過去幾年並無重大不合規事宜或其他法律風險。

根據中指院，中國物業管理行業仍然分散，惟集中度保持上升趨勢。預期物業管理百強企業的市場份額將繼續增加；於2014年至2019年，物業管理百強企業的市場份額由19.5%上升至43.6%。我們相信我們的收購策略將使我們按此趨勢發展。我們的最終目標為持續擴大於物業管理百強企業內的地位及市場份額。

未來計劃及[編纂]用途

估值基準

我們通過參照潛在目標的市盈率釐定我們願意就其股份支付的金額。於最後實際可行日期，我們並未物色或承諾任何收購或投資目標。倘我們確切進行，而[編纂]所籌集的[編纂]淨額不足，則我們擬以經營所得現金、商業銀行貸款及／或來自非銀行金融機構(例如私募及收購基金)的資金為剩餘金額撥資。

投資能源運維項目及取得能源運營權

我們擬投資能源運維項目及取得能源站運營權。我們將用於評估潛在能源運維項目的若干主要客觀標準包括：(i)地點(傾向將能源站設於一線及二線城市以及郊區，並向收費水平普遍較高的住宅社區提供服務)；(ii)規模及類別(傾向選擇經營總建築面積最少為10,000平方米且配備公共設施如大學、醫院、酒店及政府樓宇的能源站)以及(iii)能夠於第二個經營年度前帶來現金流量。

我們將透過建立或升級可以有利可圖及生態友好的方式運營的能源站投資於能源運維項目。有關更多資料，請參閱「業務－業務策略－投資於能源運維項目及取得能源運維權」。

基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 於有關未來計劃的期間，我們將具有充足的財務資源，以滿足我們已計劃的資本開支，並實行業務發展計劃；
- 本文件所述各項未來計劃的資金需要與董事估計的金額之間並無重大變動；
- 我們將繼續挽留我們相信於往績記錄期間有助財務業績及其他功績的主要僱員、客戶、供應商及分判商；
- 本集團取得的牌照、許可證及資格的有效性或重續有關文件的能力將無任何變動；
- 適用於業務營運的稅基或稅率概無重大變動；

未來計劃及[編纂]用途

- 與本集團及我們業務有關的現有法律及法規或其他政府政策或我們經營所在的政治、經濟或市場情況概無重大變動；
- 業務經營(包括未來計劃)將不會因出現任何不可抗力事件或有關中國內的通脹、利率及稅率等經濟格局變化而受到重大干擾；
- 我們將不會受到「風險因素」一節所述的風險因素造成的重大影響；
- [編纂]將按「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；及
- 概無任何可能對業務經營造成重大干擾的自然、政治或其他災害。有關更多資料，可參閱「風險因素－有關業務及行業的風險－我們受到中國及全球出現傳染病、恐怖主義活動、戰爭或其他自然或人為禍患等控制範圍以外的風險所影響」。

包 銷

香港[編纂]

[編纂]

[編纂]安排及開支

[編纂]

香港[編纂]協議

[編纂]

包 銷

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自[編纂]起計六個月內不再額外發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論是否屬已上市類別），亦不會訂立任何協議發行有關股份或證券（不論本公司股份或證券的有關發行是否將於[編纂]起計六個月內完成），惟根據[編纂]、[編纂]及因[編纂]獲行使或上市規則第10.08條規定的任何情況則除外。

(B) 控股股東作出的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

根據香港[編纂]協議作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

(B) 控股股東的承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

國際[編纂]協議

[編纂]

包 銷

[編纂]

佣金及開支

香港[編纂]將就全部香港[編纂]（不包括任何重新分配至[編纂]及從[編纂]重新分配的國際[編纂]）收取相等於[編纂]總額[編纂][編纂]的[編纂]佣金總額。就未認購而重新分配至[編纂]（按[編纂]全權酌情認為適當的有關比例）的香港[編纂]而言，有關該等香港[編纂]的[編纂]佣金須重新分配予國際[編纂]（按[編纂]全權酌情認為適當的有關比例）。

假設[編纂]未獲行使，則佣金及費用總額連同聯交所[編纂]、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及[編纂]的所有其他相關開支現時估計合共為約[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂]（即本文件所列指示性[編纂]範圍的中位數）），應由本公司支付及承擔。

包 銷

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載的適用獨立性準則。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料— D.其他資料— 4.獨家保薦人」一節。

[編纂]於本公司的權益

[編纂]及其他[編纂]將收取[編纂]佣金。有關該等[編纂]佣金及開支的詳情載於本節上文「[編纂]安排及開支—佣金及開支」一段。

除根據香港[編纂]協議外，香港[編纂]概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）。

於[編纂]完成後，香港[編纂]及其聯屬人士可能因履行其於香港[編纂]協議項下責任而持有若干部分股份。

最低公眾持股量

董事及[編纂]將根據上市規則第8.08條，確保於[編纂]完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

[編纂]

包 銷

[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]

[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]

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]

以下第I-1至I-55頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件而編製。



就歷史財務資料致第一服務控股有限公司董事及海通國際資本有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-55頁所載第一服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，其中包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-55頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司就 貴公司於香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為[編纂]的文件(「文件」)內而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為屬必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1分別所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註24，其中載列說明 貴公司概無就有關期間派付任何股息的資料。

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立以來概無編製法定財務報表。

[●]

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

[日期]

歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的合併財務報表已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

合併損益及其他全面收益表

| | | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|-----------------|------|------------------|------------------|------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 4 | 379,213 | 495,531 | 624,679 |
| 銷售成本 | | <u>(255,877)</u> | <u>(330,574)</u> | <u>(407,170)</u> |
| 毛利 | | ----- 123,336 | ----- 164,957 | ----- 217,509 |
| 其他收入 | 5 | 16,359 | 17,040 | 33,479 |
| 銷售開支 | | (1,235) | (1,686) | (8,128) |
| 行政開支 | | (82,141) | (108,125) | (135,822) |
| 融資成本 | | - | - | (154) |
| 除稅前溢利 | 6 | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 所得稅 | 7(b) | <u>(14,474)</u> | <u>(19,245)</u> | <u>(23,022)</u> |
| 年內溢利及全面收益 總額 | | <u>41,845</u> | <u>52,941</u> | <u>83,862</u> |
| 以下應佔： | | | | |
| 貴公司權益股東 | | 39,648 | 50,871 | 77,294 |
| 非控股權益 | | <u>2,197</u> | <u>2,070</u> | <u>6,568</u> |
| 年內溢利及全面收益 總額 | | <u>41,845</u> | <u>52,941</u> | <u>83,862</u> |
| 每股盈利(人民幣元) | 10 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

| | | 2017年 12月31日 | 2018年 12月31日 | 2019年 12月31日 |
|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 11 | – | – | 14,404 |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 2,934 | 4,175 | 7,318 |
| 無形資產 | 13 | 4,879 | 7,401 | 10,389 |
| 其他金融資產 | 14 | 46,123 | 34,000 | 6,000 |
| 於合營企業的權益 | | – | – | 250 |
| 應收貸款 | 15 | – | 70,000 | – |
| 遞延稅項資產 | 22(b) | 6,467 | 8,330 | 12,000 |
| 受限制現金 | 20(a) | – | 300 | – |
| | | <u>60,403</u> | <u>124,206</u> | <u>50,361</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 17 | 531 | 2,338 | 953 |
| 應收貸款 | 15 | 70,000 | 80,000 | 140,000 |
| 合約資產 | 19(a) | 3,049 | 6,480 | 7,956 |
| 貿易及其他應收款項 | 18 | 69,946 | 114,221 | 183,972 |
| 交易證券 | 16 | 43,512 | 39,555 | 76,569 |
| 受限制現金 | 20(a) | – | – | 300 |
| 現金及現金等價物 | 20(a) | 290,930 | 310,927 | 260,128 |
| | | <u>477,968</u> | <u>553,521</u> | <u>669,878</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 21 | 128,983 | 155,023 | 203,959 |
| 合約負債 | 19(b) | 152,169 | 174,732 | 226,566 |
| 即期稅項 | 22(a) | 6,458 | 3,995 | 2,443 |
| 銀行貸款 | 23 | – | – | 9,997 |
| | | <u>287,610</u> | <u>333,750</u> | <u>442,965</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>190,358</u> | <u>219,771</u> | <u>226,913</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>250,761</u> | <u>343,977</u> | <u>277,274</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 22(b) | 31 | – | 566 |
| | | <u>31</u> | <u>–</u> | <u>566</u> |
| 資產淨值 | | <u>250,730</u> | <u>343,977</u> | <u>276,708</u> |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併財務狀況表(續)

| | | 2017年 12月31日 | 2018年 12月31日 | 2019年 12月31日 |
|--------------------------|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | | — | — | — |
| 儲備 | 24 | <u>242,748</u> | <u>317,712</u> | <u>243,115</u> |
| 貴公司權益股東應佔總 權益 | | | | |
| | | 242,748 | 317,712 | 243,115 |
| 非控股權益 | | | | |
| | | <u>7,982</u> | <u>26,265</u> | <u>33,593</u> |
| 總權益 | | | | |
| | | <u><u>250,730</u></u> | <u><u>343,977</u></u> | <u><u>276,708</u></u> |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併權益變動表

| 附註 | 貴公司權益股東應佔 | | | | | | 非控股權 益 | 總權益 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 法定儲備 盈餘 | 保留溢利 | 總計 | | |
| | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | | |
| 於2017年1月1日結餘 | - | - | 39,791 | 2,108 | 46,293 | 88,192 | 5,256 | 93,448 |
| 2017年權益變動： | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面 收益總額 | - | - | - | - | 39,648 | 39,648 | 2,197 | 41,845 |
| 第一物業 | | | | | | | | |
| 發行股份 (附註(i)) | - | - | 112,060 | - | - | 112,060 | - | 112,060 |
| 分配至法定儲備 | - | - | - | 1,393 | (1,393) | - | - | - |
| 收購非控股權益 | - | - | 1,087 | - | - | 1,087 | (1,087) | - |
| 向非控股權益出售股份 | - | - | (716) | - | - | (716) | 716 | - |
| 第一人居發行股份 (附註(ii)) | - | - | 2,477 | - | - | 2,477 | 900 | 3,377 |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日結餘 | - | - | 154,699 | 3,501 | 84,548 | 247,748 | 7,982 | 250,730 |
| 2018年權益變動： | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面 收益總額 | - | - | - | - | 50,871 | 50,871 | 2,070 | 52,941 |
| 第一物業 | | | | | | | | |
| 發行股份 (附註(i)) | - | - | 26,151 | - | - | 26,151 | - | 26,151 |
| 分配至法定儲備 | - | - | - | 2,890 | (2,890) | - | - | - |
| 第一人居發行股份 (附註(ii)) | - | - | 13,396 | - | - | 13,396 | 14,278 | 27,674 |
| 收購一間附屬公司 (附註(iii)) | - | - | - | - | - | - | 883 | 883 |
| 出售一間附屬公司 (附註(iii)) | - | - | - | - | - | - | 1,052 | 1,052 |
| 視作分派 | - | - | (10,000) | - | - | (10,000) | - | (10,000) |
| 第一物業宣派 現金股息 | 24 | - | - | - | (5,454) | (5,454) | - | (5,454) |
| 於2018年12月31日結餘 | - | - | 184,246 | 6,391 | 127,075 | 317,712 | 26,265 | 343,977 |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併權益變動表(續)

| | 附註 | 貴公司權益股東應佔 | | | | | 非控股權 益 | 總權益 | |
|----------------------------|----|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| | | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 法定儲備 盈餘 | 保留溢利 | | | 總計 |
| | | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | | | 人民幣千 元 |
| 於2019年1月1日結餘 | | - | - | 184,246 | 6,391 | 127,075 | 317,712 | 26,265 | 343,977 |
| 2019年權益變動： | | | | | | | | | |
| 年內溢利及全面 收益總額 | | - | - | - | - | 77,294 | 77,294 | 6,568 | 83,862 |
| 第一物業 發行股份(附註(i)) | 1 | - | - | 9,999 | - | - | 9,999 | - | 9,999 |
| 分配至法定儲備 | | - | - | - | 26 | (26) | - | - | - |
| 收購非控股權益 第一物業非控股權益注 資 | | - | - | 24 | - | - | 24 | (24) | - |
| 第一物業宣派現金股息 | 24 | - | - | - | - | - | - | 784 | 784 |
| | | - | - | - | - | (161,914) | (161,914) | - | (161,914) |
| 於2019年12月31日結餘 | | - | - | 194,269 | 6,417 | 42,429 | 243,115 | 33,593 | 276,708 |

附註：

- (i) 於2017年、2018年及2019年，第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)分別發行9,005,000股股份、1,307,500股股份及347,706股股份，分別籌得資金人民幣112,060,000元、人民幣26,151,000元及人民幣9,990,000元。
- (ii) 於2017年及2018年，第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(「第一人居」)分別發行452,616股股份及2,897,752股股份。非控股股東的現金注資與非控股股東應佔股權之間的差額入賬列作資本儲備。
- (iii) 於2018年，貴集團收購Beijing Caihong Ruifeng Moving Company(「Caihong Ruifeng」)的51%股權，總代價為人民幣2,626,739元及Caihong Ruifeng成為貴集團的附屬公司。同年，貴集團隨後向一名第三方出售Caihong Ruifeng的全部股權，代價為人民幣550,000元。Caihong Ruifeng的財務對貴集團而言並不重大。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併現金流量表

| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經營活動 | | | | |
| 經營所得現金 | 20(b) | 62,993 | 63,012 | 86,363 |
| 已付所得稅 | 22(a) | (15,616) | (23,602) | (27,678) |
| 經營活動所得現金淨額 | | 47,377 | 39,410 | 58,685 |
| 投資活動 | | | | |
| 出售交易證券所得款項 | | 71,056 | 56,015 | 145,344 |
| 已收利息 | | 4,564 | 11,835 | 15,347 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 29 | 31 | 1,047 |
| 收購一間附屬公司的現金流入淨額 | | - | 460 | - |
| 出售一間附屬公司的現金流入淨額 | | - | 68 | - |
| 購買其他金融資產 | | (46,000) | - | - |
| 購買交易證券 | | (80,617) | (40,178) | (149,561) |
| 購買投資物業 | 11 | - | - | (12,138) |
| 購置物業、廠房及設備 | 12 | (1,231) | (2,660) | (6,187) |
| 購買無形資產 | 13 | (145) | (3,355) | (4,281) |
| 收購一間合營企業的現金流出 | | - | - | (250) |
| 應收貸款增加 | | (70,000) | (150,000) | (70,000) |
| 償還應收貸款 | | - | 70,000 | 80,000 |
| 投資活動所用現金淨額 | | (122,344) | (57,784) | (679) |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

合併現金流量表(續)

| | | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|--------------------|-------|----------------|----------------|------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 融資活動 | | | | |
| 發行股份所得款項 | | 112,060 | 26,151 | 9,999 |
| 非控股權益注資 | | 3,377 | 27,674 | 784 |
| 銀行借款所得款項 | 20(c) | - | - | 9,997 |
| 已付股息 | | - | (5,454) | (123,523) |
| 視作分派 | | - | (10,000) | - |
| 已付[編纂]開支 | | - | - | (5,908) |
| 已付利息 | | - | - | (154) |
| 融資活動所得／(所用) | | | | |
| 現金淨額 | | <u>115,437</u> | <u>38,371</u> | <u>(108,805)</u> |
| 現金及現金等價物增 | | | | |
| 加／(減少)淨額 | | 40,470 | 19,997 | (50,799) |
| 於1月1日的現金及現金 | | | | |
| 等價物 | 20(a) | <u>250,460</u> | <u>290,930</u> | <u>310,927</u> |
| 於12月31日的現金及 | | | | |
| 現金等價物 | 20(a) | <u>290,930</u> | <u>310,927</u> | <u>260,128</u> |

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

第一服務控股有限公司（「貴公司」）於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司及自其註冊成立日期以來並無開展任何業務，惟下文所述的集團重組外。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務（「上市業務」）。

根據貴集團於日期[●]完成的重組（「重組」），貴公司成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於貴公司註冊成立前，上市業務由第一物業及其附屬公司以及第一人居及其附屬公司開展。於有關期間，第一物業及第一人居的最終控股方為張雷先生（「創辦人」）。為精簡企業架構以籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，貴集團進行本文件歷史及重組一節所詳述的重組。

作為重組的一部分，第一物業於2020年2月收購創辦人於第一人居持有的72.1%股權，總代價為人民幣180,292,000元，而貴公司透過其全資附屬公司收購第一物業的全部股權，總代價為人民幣103,462,000元。於重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於第一物業及第一人居於重組前後均由創辦人最終控制且該控制並非暫時性，故收購第一人居使用會計合併基準入賬，而第一人居及其附屬公司的資產及負債已從創辦人角度使用現有賬面值合併。此外，於貴公司及其全資附屬公司（均為新成立的實體，並無實質性業務）作為第一物業的新控股公司加入後，第一物業所有權的經濟實質及貴集團的業務並無變動。因此，歷史財務資料作為第一物業的合併財務報表的延續編製及呈列。

因此，歷史財務資料已編製，猶如貴集團一直存在。貴集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括貴集團現時旗下公司於有關期間的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構已存在並於有關期間（或倘貴集團現時旗下一間公司於2017年1月1日後的日期註冊成立或首次受共同控制，則於註冊成立或受共同控制的日期至2019年12月31日期間）保持不變。經計及註冊成立或受共同控制的日期（如適用），貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況表已編製，以呈列貴集團現時旗下公司於該等日期的事務狀況，猶如現時集團架構於相關日期已存在。

集團內結餘、交易及集團內交易的未變現收益／虧損於編製歷史財務資料時悉數撇銷。

於有關期間，貴集團現時旗下一間公司亦從事投資投資基金的業務，該業務有別於貴集團的上市業務（「除外業務」）。除外業務單獨管理並另行存置會計記錄。為籌備於聯交所上市，除外業務已由貴集團轉讓予一間由創辦人控制的公司。貴集團的歷史財務資料不包括除外業務的資產、負債及經營業績，而貴公司董事認為除外業務的業務與貴集團的上市業務有明確區別且其資產、負債、收益及開支可清晰識別。

於本報告日期，貴公司並無編製經審核財務報表。第一物業及第一人居截至2017年、2018年及2019年12月31日的財務報表已根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司於下列主要附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等公司為私營公司：

| 公司名稱 | 註冊成立／ 成立地點及 日期 | 已發行及繳足 股本詳情 | 所有權權益比例 | | 主要業務 | 法定核數師名稱 |
|---|------------------------|---|-----------|------------|--------|--|
| | | | 貴公司 持有 | 附屬公司 持有 | | |
| 第一物業服務 (北京)有限公司(附註 (ii)及(iii)) | 中國／1999 年12月6 日 | 人民幣 41,655,206 元／人民幣 41,655,206元 | 100% | - | 物業管理 | 截至2017年及 2018年12月31 日止年度的瑞 華會計師事務 所(特殊普通 合夥) |
| 第一摩碼人居 環境科技 (北京)有限 公司(附註(i) 及(iii)) | 中國／2014 年12月3 日 | 人民幣 35,000,000 元／人民幣 35,000,000元 | - | 72.1% | 節能相關服務 | 截至2017年及 2018年12月31 日止年度的中 興財光華會計 師事務所(特殊 普通合夥) |
| 北京摩碼無限 科技管理有 限公司(附註 (i)及(iii)) | 中國／2018 年7月26 日 | 人民幣 1,000,000 元／人民幣0 元 | - | 100% | 技術開發 | 不適用 |
| 山西第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii)) | 中國／2008 年11月25 日 | 人民幣 3,000,000 元／人民幣 3,000,000元 | - | 100% | 物業管理 | 不適用 |
| 湖南第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii)) | 中國／2008 年1月25 日 | 人民幣 5,000,000 元／人民幣 5,000,000元 | - | 100% | 物業管理 | 不適用 |
| 江西第一物業 服務有限公司 (附註(i) 及(iii)) | 中國／2010 年5月14 日 | 人民幣 3,000,000 元／人民幣 3,000,000元 | - | 100% | 物業管理 | 不適用 |
| 第一摩碼人居 建築工程 (北京)有限 公司(附註(i) 及(iii)) | 中國／2012 年11月19 日 | 人民幣 30,000,000 元／人民幣 30,000,000元 | - | 100% | 節能相關服務 | 不適用 |

附註：

- (i) 該等實體根據中國的法律法規註冊為有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國的法律法規註冊為外商獨資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

貴集團現時旗下所有公司已採用12月31日為其財政年度結算日。

歷史財務資料乃按照所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包含國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)進行編製。所採納重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，貴集團已於有關期間採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，包括國際財務報告準則第9號金融工具、國際財務報告準則第15號客戶合約收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟截至2019年12月31日止年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。截至2019年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於歷史財務資料呈列的所有期間已貫徹應用下文所載會計政策。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，並約整至最接近的千位數，惟另有列明者除外。編製務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債均按公平值列賬，如下文所載會計政策所述：

- 投資物業（見附註2(e)）
- 分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益的金融工具（見附註2(d)）

(b) 估計及判斷的適用

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指 貴集團控制的實體。於 貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否有權力時，僅考慮（ 貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按附屬公司的可辨別資產淨值的公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在合併損益表及合併損益及其他全面收益表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的年度損益總額及全面損益總額分配。

貴集團於一間附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，按權益交易列賬，並在合併權益中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當 貴集團喪失於一間附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關前附屬公司的權益，按公平值確認，此數額被視為在初次確認金融資產時的公平值，或(如適用)在初次確認於聯營公司或合營企業的投資時的成本。

貴公司的財務狀況表內於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(i))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

(d) 聯營公司、合營企業以及其他債務及股本證券的投資

(i) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對某一實體的管理(包括參與財務及營運政策決定)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

合營企業是指一項安排，據此 貴集團或 貴公司與其他方合約上同意共同控制該安排，並享有該安排資產淨值的權利。

於聯營公司或合營企業的投資根據權益法於合併財務報表入賬，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)除外。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就 貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及 貴集團於該聯營公司或合營企業構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就 貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該資產的任何減值虧損(見附註2(i)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、 貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何年度減值虧損於合併損益表確認，而 貴集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於合併損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司或合營企業的權益， 貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟以 貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款為限。就此而言， 貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成 貴集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用))。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間的交易產生的未變現損益以 貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況， 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，亦不再對合營企業擁有共同控制權，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力或共同控制權在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值(見附註2(d)(ii))。

貴公司的財務狀況表內於附屬公司的投資按成本減去減值虧損（見附註2(i)(ii)）列賬，惟分類為持作出售（或已計入分類為持作出售的出售集團）的投資除外。

貴集團有關債務及股本證券投資（於附屬公司、合營企業的投資除外）的政策載列如下。

(ii) 其他債務及股本證券投資

債務及股本證券投資於貴集團承諾購買/出售該等投資之日予以確認/取消確認。該等投資初次按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬：

除股本投資以外的投資

貴集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流（僅代表本金及利息付款）。投資之利息收入按實際利率法計算（見附註2(s)(vi)）。
- 按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）（轉入損益），倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款，並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。公平值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入（按實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益（按公平值計入損益），倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（轉入損益）計量之標準。該投資之公平值變動（包括利息）於損益內確認。

股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，貴集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益），由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備（不得轉入損益）內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備（不得轉入損益）內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。根據附註2(s)(v)所載政策，股本證券投資產生之股息（不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益）作為其他收益於損益內確認。

(e) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及/或作資本增值而根據租賃權益（見附註1(h)）擁有或持有之土地及/或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠釐定者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(s)(iv)所述方式入賬。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

自建物業、廠房及設備項目成本包括原材料成本、直接員工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(u))。

報廢或處置物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年期內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

| | |
|-----------|-------|
| - 機器及設備 | 3至5年 |
| - 車輛 | 5至10年 |
| - 辦公及其他設備 | 3至5年 |

倘物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

(g) 無形資產

研究工作的支出於產生的期間確認為開支。倘產品或程序在技術及商業上是可行，而貴集團亦擁有充足的資源及一定的意願完成開發工作，開發工作的支出將予以資本化。資本化支出包括材料成本、直接工資及按適當比例計算的間接費用及借貸成本(如適用)(見附註2(u))。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損(見附註2(i))後列賬。其他開發開支於產生的期間確認為開支。

貴集團收購的其他無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(i))。內部產生的商譽及品牌涉及的開支於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

| | |
|--------|-----|
| - 軟件 | 5年 |
| - 客戶關係 | 10年 |
| - 運維權 | 10年 |

貴集團每年審閱攤銷的期限和方法。

評估為可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會就無形資產可使用年期為無限之結論檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無出現該等事件及情況，可使用年期由無限改評為有限之變動，將由變動日期起以未來適用法根據上文所載年期有限的無形資產之攤銷政策處理。

(h) 租賃資產

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則 貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期， 貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產（就 貴集團而言主要為手提電腦及辦公室傢俱）租賃除外。當 貴集團就低價值資產訂立租賃時， 貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(f)及2(i)(ii)）列賬，惟下列類型的使用權資產除外：

- 與 貴集團為租賃權益登記擁有人的租賃土地及樓宇有關的使用權資產根據附註2(e)按公平值列賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或 貴集團根據剩餘價值擔保預期應付款項的估計有變，或當重新評估 貴集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

貴集團呈列並不符合「物業、廠房及設備」項下投資物業的定義的使用權資產並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

倘若 貴集團為出租人，其於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則租賃分類為經營租賃。

倘若合約包含租賃及非租賃部分， 貴集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(s)(iv) 確認。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴集團確認下列項目的預期信貸虧損（預期信貸虧損）的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及應收貸款）；及
- 國際財務報告準則第15號界定的合約資產（見附註2(k)）。

按公平值計量的其他金融資產（包括按公平值計入損益的股本及債務證券以及指定按公平值計入其他全面收益計量的股本證券（不得轉入損益））毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺額的現值（即根據合約應付 貴集團的現金流量與 貴集團預期收到的現金流量之間的差額）計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列折現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃 貴集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能違約事件導致的預期虧損；及
- 整個存續期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言， 貴集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，貴集團認為於(i) 貴集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對貴集團的信貸責任；(ii) 金融資產預期90天時即屬違約事件。貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(s)(vi) 確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撤銷。貴集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撤銷款項的資產或收入來源時，進行撤銷。

先前撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產減值

內部及外部來源資料於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少（商譽除外）：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於合營企業的投資；及
- 貴公司財務狀況表中於一間附屬公司的投資。

倘存在任何上述跡象，則對資產的可收回金額進行估計。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流量的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

- 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先予以分配，以削減分配予現金產生單位（或單位組別）的任何商譽的賬面值，然後再按比例削減該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本（若可計量）或使用價值（若可釐定）。

- 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往年度如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

(j) 存貨

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬：

- 成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

出售存貨時，有關存貨的賬面值在相關收益獲確認的期間列作開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損在撇減或虧損產生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨撇減金額在撥回產生期間確認為已確認為開支的存貨金額減少。

(k) 合約資產及合約負債

倘 貴集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收益（見附註2(s)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(i)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項（見附註2(l)）。

倘客戶於 貴集團確認相關收益（見附註2(s)）前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(l)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息（見附註2(s)）。

(l) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於 貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收益，則款項作為合約資產呈列（見附註2(k)）。

應收款項按攤銷成本（使用實際利息法）扣除信貸虧損撥備列賬（見附註2(i)）。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(o) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(u)）。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃供款。

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度計算。倘屬遞延付款或還款，而其影響可能很大，該等金額會以現值列示。

根據中國相關勞工規則及規例就中國地方退休計劃所作的供款於產生時在損益確認為開支。

(q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與業務合併及於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認（前提是其不屬於業務合併的一部分）所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指 貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘 貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現遞延稅項資產與清償遞延稅項負債。

(r) 撥備及或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

(s) 收益及其他收入

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按 貴集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，乃經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收益按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收益包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且不調整在融資期間為12個月或以下的情況下重大融資部分任何影響的代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務

就物業管理服務而言， 貴集團根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言， 貴集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收益。

能源運維服務主要包括通過能源站提供以用於協調中央供暖、中央製冷、新鮮空氣通風及熱水供應的服務，以及向物業開發商及業主提供的能源運維服務及能源系統諮詢服務。就能源運維服務而言， 貴集團作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值收取收益，收益在提供相關服務時確認。在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時，應立即支付交易款項。

增值服務主要包括向物業開發商及業主提供的停車位管理服務、為物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務、為物業開發商提供的協銷服務，以及為物業開發商及業主提供的物業使用服務。就向物業開發商及業主提供的停車位管理服務而言， 貴集團每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言， 貴集團在提供相應服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時立即收費。

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘能夠直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(ii) 綠色人居解決方案服務線的系統安裝服務

當可以合理計量系統安裝服務合約的結果，則使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額的實際成本比例，逐步確認合約收益。

貴集團在作出該等估計時，考慮了 貴集團提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受的合約性罰款，以致在確認收益時，僅以已確認的累計收益金額極有可能不會出現重大撥回為限。

當合約的結果無法合理計量，則僅在預期將可收回的合約成本範圍內確認收益。

倘在任何時間完成合約的成本估計超過合約項下的代價餘額，則根據附註2(i)所載的政策確認撥備。

(iii) 綠色人居解決方案服務線的貨品銷售

收益在客戶管有及接納產品時確認。倘產品乃部分履行涵蓋其他貨品及/或服務的合約，則確認的收益金額為合約下交易價格總額的適當比例，按相對獨立售價基礎在合約承諾的所有貨品與服務之間分配。

(iv) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的期間以等額分期方式在損益確認，惟有一基準確更能代表租賃資產的使用產生利益的模式則除外。已授出的租賃優惠於損益確認為應收租賃付款總淨額的一部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

(v) 股息

- 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入於產生時採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）（見附註2(i)）。

(vii) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取而貴集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償貴集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償貴集團資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

(t) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期的匯率換算。交易日期為貴公司初步確認相關非貨幣資產或負債的日期。

海外業務的業績乃按交易日期的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並分別在匯兌儲備中的權益累計。

(u) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項資產成本的一部分。當準備合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(v) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關連：

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關連：

- (i) 實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(w) 分部報告

經營分部及於歷史財務資料呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

貴集團根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測）持續對估計及判斷作出評估。

編製過往財務資料的估計不確定性因素的主要來源如下：

(i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。貴集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據貴集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷。所採用主要假設及輸入數據的詳情，參閱附註25(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來年度作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及貴集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度純利。

(iii) 投資物業估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證明及（如適用）具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公平值列賬。

在釐定公平值時，估值師已計及各報告期間末的市況或估值方法（如適用）。該估值方法涉及（其中包括）若干估算（包括同一地點及狀況的可比較物業的市價、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金）。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期間末的現行市況。

4 收入及分部報告資料呈列

貴集團的主要業務為物業管理服務，於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關貴集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，來自Modern Green Development Co., Ltd.（「**Modern Green Development**」）及其附屬公司的收入分別貢獻貴集團收入的14.95%、19.05%及18.03%。除Modern Green Development及其附屬公司之外，貴集團的客戶群體多元及概無客戶貢獻貴集團於相關期間收益的10%或以上。

(a) 將於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務業務線項下之能源運維服務而言，當按月提供服務時，貴集團確認收入，並確認貴集團有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額為收入。貴集團已選取實際權益法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務業務線項下之能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案業務線的商品銷售而言，於相關年度末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於相關年度末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

貴集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。貴集團以符合向貴集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供綠色人居解決方案業務線下的物業管理服務、能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案業務線下的能源系統諮詢服務、系統安裝服務及商品銷售以及增值服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間資源，貴集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利。

附錄一

會計師報告

就分配資源及評估分部業績而向 貴集團最高級行政管理人員提供截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及業務線分類的客戶合約收益以及有關 貴集團可呈報分部的資料載列如下。

| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 總計 | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
| | 人民幣 千元 |
| 按收益確認時間 分類 | | | | | | | | | |
| 按時間確認的收益 | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 21,233 | 34,372 | 59,289 | 370,958 | 485,099 | 617,173 |
| 於時間點確認的 收益 | — | — | — | 8,255 | 10,752 | 12,491 | 8,255 | 10,752 | 12,491 |
| 可呈報分部收益 | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 379,213 | 495,851 | 629,664 |
| 國際財務報告準則 第15號範圍內的 客戶合約收益 | | | | | | | | | |
| 按主要產品或業務 線分類 | | | | | | | | | |
| – 物業管理服務 | 157,740 | 202,401 | 272,836 | — | — | — | 157,740 | 202,401 | 272,836 |
| – 綠色人居解決 方案 | 71,805 | 83,780 | 87,615 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 101,293 | 128,904 | 159,395 |
| – 增值服務 | 120,180 | 164,546 | 197,433 | — | — | — | 120,180 | 164,546 | 197,433 |
| 可呈報分部收益 | 349,725 | 450,727 | 557,884 | 29,488 | 45,124 | 71,780 | 379,213 | 495,851 | 629,664 |
| 可呈報分部溢利 | 49,365 | 64,811 | 89,994 | 6,954 | 7,375 | 16,890 | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 利息收入 | 4,490 | 11,588 | 15,220 | 74 | 247 | 127 | 4,564 | 11,835 | 15,347 |
| 利息開支 | — | — | — | — | — | 154 | — | — | 154 |
| 年內折舊及攤銷 | 1,376 | 1,922 | 3,270 | 110 | 288 | 403 | 1,486 | 2,210 | 3,673 |
| 減值饋線 | | | | | | | | | |
| – 貿易及其他應 收款項及合約 資產 | 3,602 | 4,579 | 9,873 | 126 | 192 | 430 | 3,728 | 4,771 | 10,303 |
| 可呈報分部資產 | 501,901 | 605,822 | 615,996 | 36,470 | 72,510 | 105,215 | 538,371 | 678,332 | 721,211 |
| 可呈報分部負債 | 275,001 | 319,608 | 411,178 | 12,640 | 14,747 | 33,325 | 287,641 | 334,355 | 444,503 |

(ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | | | |
| 可呈報分部收益 | 379,213 | 495,851 | 629,664 |
| 撇銷分部之間收益 | — | (320) | (4,985) |
| 合併收益 | <u>379,213</u> | <u>495,531</u> | <u>624,679</u> |
| | | | |
| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 可呈報分部資產 | 538,371 | 678,332 | 721,211 |
| 撇銷分部之間應收款項 | — | (605) | (972) |
| 合併資產總額 | <u>538,371</u> | <u>677,727</u> | <u>720,239</u> |
| | | | |
| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 可呈報分部負債 | 287,641 | 334,355 | 444,503 |
| 撇銷分部之間應付款項 | — | (605) | (972) |
| 合併負債總額 | <u>287,641</u> | <u>333,750</u> | <u>443,531</u> |

5 其他收入

| | | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|----------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 利息收入 | (i) | 4,564 | 11,835 | 15,347 |
| 政府補助 | (ii) | 7,801 | 6,298 | 10,564 |
| 交易證券的變現收益淨額 | (iii) | 3,421 | 2,473 | 2,664 |
| 其他金融資產的估值收益淨額 | | 123 | - | - |
| 投資物業的公平值收益 | | - | - | 2,266 |
| 交易證券的估值(虧損)/收益淨額 | | (175) | (2,716) | 2,133 |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額 | | (32) | (11) | 383 |
| 出售一間附屬公司的虧損 | | - | (1,103) | - |
| 其他 | | 657 | 264 | 122 |
| | | <u>16,359</u> | <u>17,040</u> | <u>33,479</u> |

附註：

- (i) 利息收入指銀行現金的利息及以固定利率向第三方提供的貸款而應收的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。
- (iii) 貴集團已於該等年度購買及贖回不同的基金及理財產品，及收益已相應進行現金結算。

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算：

(a) 員工成本

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 薪金、工資及其他福利 | 135,023 | 169,132 | 221,176 |
| 界定供款退休計劃的供款 | 11,971 | 13,389 | 15,076 |
| | <u>146,994</u> | <u>182,521</u> | <u>236,252</u> |

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司向計劃供款計算按照當地市政府加定就僱員平均薪金若干百分比，作為僱員的退休福利。

除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

(b) 其他項目

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 無形資產的攤銷成本(附註13) | 472 | 833 | 1,293 |
| 折舊費用(附註12) | | | |
| – 自有的物業、廠房及設備 | 1,014 | 1,377 | 2,380 |
| 減值虧損 | | | |
| – 貿易及其他應收款項及合約資產 | 3,728 | 4,771 | 10,303 |
| 核數師薪酬 | | | |
| – 審計服務 | 394 | 572 | 739 |
| [編纂]開支 | – | – | [編纂] |
| 存貨成本(附註17) | 4,652 | 4,356 | 6,870 |
| 租賃開支 | 763 | 763 | 2,056 |

7 合併損益表的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期稅項－中國企業所得稅 | | | |
| 年內撥備 | 15,786 | 21,139 | 26,126 |
| 遞延稅新 | | | |
| 產生及撥回暫時差額 | (1,312) | (1,894) | (3,104) |
| | <u>14,474</u> | <u>19,245</u> | <u>23,022</u> |

附錄一

會計師報告

(b) 所得稅開支與會計溢利以適用稅率計算的對賬：

| | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 除稅前溢利的名義稅項，按有關 司法權區的適用稅率計算 | 14,080 | 18,047 | 26,721 |
| 中國優惠稅率的稅務影響 (附註(ii)) | (998) | (1,330) | (5,667) |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 1,178 | 1,049 | 745 |
| 未確認未動用稅務虧損的 稅務影響 | 214 | 1,686 | 1,223 |
| 與已產生研發成本的額外稅項扣 減有關的稅款減免 | - | (207) | - |
| 實際稅項開支 | 14,474 | 19,245 | 23,022 |

附註：

- (i) 於2017年、2018年及2019年，中國企業所得稅撥備按年內估計應課稅溢利的25%計算。
- (ii) 若干附屬公司獲認可為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度內可按所得稅優惠率15%繳稅。高新技術企業證書需每三年更新一次。

8 董事酬金

就截至本報告日期的董事而言，其於有關期間的酬金如下：

| | 董事袍金 人民幣千元 | 基本薪金及 津貼 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休 福利供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------|-------------|
| 截至2017年12月31 日止年度 | | | | | |
| 董事姓名 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | - | [149] | [193] | [23] | [365] |
| 賈岩 | - | [229] | [283] | [36] | [548] |
| 朱莉 | - | [185] | [198] | [10] | [393] |
| 金純剛 | - | [147] | [199] | [21] | [367] |
| | - | [710] | [873] | [90] | [1,673] |

附錄一

會計師報告

| | 董事袍金 | 基本薪金及 津貼 | 酌情花紅 | 退休 福利供款 | 總計 |
|----------------------|-------|-------------|---------|------------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2018年12月31 日止年度 | | | | | |
| 董事姓名 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | - | [178] | [227] | [23] | [428] |
| 賈岩 | - | [428] | [516] | [36] | [980] |
| 朱莉 | - | [181] | [209] | [10] | [400] |
| 金純剛 | - | [165] | [270] | [21] | [456] |
| | - | [952] | [1,222] | [90] | [2,264] |

| | 董事袍金 | 基本薪金及 津貼 | 酌情花紅 | 退休 福利供款 | 總計 |
|----------------------|-------|-------------|---------|------------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2019年12月31 日止年度 | | | | | |
| 董事姓名 | | | | | |
| 執行董事 | | | | | |
| 劉培慶 | - | [178] | [220] | [20] | [418] |
| 賈岩 | - | [443] | [560] | [32] | [1,035] |
| 朱莉 | - | [197] | [237] | [9] | [443] |
| 金純剛 | - | [195] | [254] | [18] | [467] |
| | - | [1,013] | [1,271] | [79] | [2,363] |

全體董事於2020年1月20日獲委任。於有關期間，上文所示酬金指董事以其貴集團僱員的身份自貴集團收取的薪酬。

於有關期間，貴集團概無向董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或作為離職補償。於有關期間，貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，五名最高薪人士中，四名、四名及四名為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的酬金總額如下：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 薪金及其他酬金 | [151] | [187] | [184] |
| 酌情花紅 | [273] | [308] | [293] |
| 退休計劃供款 | [11] | [19] | [17] |
| | <u>[435]</u> | <u>[514]</u> | <u>[494]</u> |

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 零至1,000,000港元 | <u>[1]</u> | <u>[1]</u> | <u>[1]</u> |

10 每股盈利

概無呈列每股盈利的資料，乃由於重組及採用附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的財務資料，故載入該資料就本報告而言並無意義。

11 投資物業

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|---------|--------------|--------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 公平值 | | | |
| 於1月1日 | — | — | — |
| 添置 | — | — | 12,138 |
| 公平值變動 | — | — | 2,266 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>14,404</u> |
| 於12月31日 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>14,404</u> |

下表呈列 貴集團於報告期末按經常性基準計量的物業的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量等級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價)計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不屬於第一層級的可觀察輸入數據)但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值

| | 第三層級 | 於2019年12月31日 的公平值 |
|-----------|--------|----------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 位於中國的投資物業 | 14,404 | 14,404 |

截至2019年12月31日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。 貴集團的政策為於報告期末公平值等級內各層級之間出現轉移時確認有關變動。

貴集團所有投資物業於2019年12月31日重新估值。有關估值由最近於估值的物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京天通資產評估有限責任公司進行。 貴集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值。

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入數據)。

| 綜合財務 狀況表中 貴集團 所持投資物業 | 估值方法及 主要輸入數據 | 重大不可 觀察數據 | 不可觀察輸入值與 公平值的關係 |
|----------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|
| 位於中國九江的 投資物業(零售) | 收入法及市場法 | 資本化率3.5% | 資本化率愈高，市 值愈低 |
| | 主要輸入數據為： 1. 資本化率； 2. 個別單位的租 金； 3. 市場交易價 | 每平方米市價人民 幣21,200元至人 民幣22,700元 | 市場交易價愈高， 市值愈高 |

投資物業的公平值結合收入法及市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

附錄一

會計師報告

12 物業、廠房及設備

| | 機器及 設備 | 車輛 | 辦公及 其他設備 | 在建工程 | 總計 |
|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 | 人民幣千 元 |
| 成本： | | | | | |
| 於2017年1月1日 | 1,143 | 805 | 4,437 | - | 6,385 |
| 添置 | 264 | - | 967 | - | 1,231 |
| 出售 | (452) | (58) | (481) | - | (991) |
| 於2017年12月31日 | 955 | 747 | 4,923 | - | 6,625 |
| 添置 | 636 | 51 | 1,973 | - | 2,660 |
| 出售 | (2) | - | (210) | - | (212) |
| 收購一間附屬公司 | - | 544 | - | - | 544 |
| 出售一間附屬公司 | - | (544) | - | - | (544) |
| 於2018年12月31日 | 1,589 | 798 | 6,686 | - | 9,073 |
| 添置 | 814 | 453 | 4,635 | 285 | 6,187 |
| 出售 | (244) | (515) | (895) | - | (1,654) |
| 於2019年12月31日 | 2,159 | 736 | 10,426 | 285 | 13,606 |
| 累計折舊： | | | | | |
| 於2017年1月1日 | (559) | (226) | (2,822) | - | (3,607) |
| 年內支出 | (136) | (228) | (650) | - | (1,014) |
| 出售時撥回 | 440 | 56 | 434 | - | 930 |
| 於2017年12月31日 | (255) | (398) | (3,038) | - | (3,691) |
| 年內支出 | (224) | (84) | (1,069) | - | (1,377) |
| 出售時撥回 | - | - | 170 | - | 170 |
| 於2018年12月31日 | (479) | (482) | (3,937) | - | (4,898) |
| 年內支出 | (321) | (396) | (1,663) | - | (2,380) |
| 出售時撥回 | 58 | 400 | 532 | - | 990 |
| 於2019年12月31日 | (742) | (478) | (5,068) | - | (6,288) |
| 賬面值： | | | | | |
| 於2019年12月31日 | 1,417 | 258 | 5,358 | 285 | 7,318 |
| 於2018年12月31日 | 1,110 | 316 | 2,749 | - | 4,175 |
| 於2017年12月31日 | 700 | 349 | 1,885 | - | 2,934 |

13 無形資產

| | 軟件 | 客戶關係 | 運維權 | 總計 |
|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 成本： | | | | |
| 於2017年1月1日 | 1,610 | 4,366 | – | 5,976 |
| 購入無形資產 | <u>145</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>145</u> |
| 於2017年12月31日 | 1,755 | 4,366 | – | 6,121 |
| 購入無形資產 | <u>3,355</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>3,355</u> |
| 於2018年12月31日 | 5,110 | 4,366 | – | 9,476 |
| 購入無形資產 | <u>1,331</u> | <u>–</u> | <u>2,950</u> | <u>4,281</u> |
| 於2019年12月31日 | <u>6,441</u> | <u>4,366</u> | <u>2,950</u> | <u>13,757</u> |
| 累計攤銷： | | | | |
| 於2017年1月1日 | (398) | (372) | – | (770) |
| 年內支出 | <u>(66)</u> | <u>(406)</u> | <u>–</u> | <u>(472)</u> |
| 於2017年12月31日 | (464) | (778) | – | (1,242) |
| 年內支出 | <u>(427)</u> | <u>(406)</u> | <u>–</u> | <u>(833)</u> |
| 於2018年12月31日 | (891) | (1,184) | – | (2,075) |
| 年內支出 | <u>(860)</u> | <u>(406)</u> | <u>(27)</u> | <u>(1,293)</u> |
| 於2019年12月31日 | <u>(1,751)</u> | <u>(1,590)</u> | <u>(27)</u> | <u>(3,368)</u> |
| 賬面淨值： | | | | |
| 於2019年12月31日 | <u>4,690</u> | <u>2,776</u> | <u>2,923</u> | <u>10,389</u> |
| 於2018年12月31日 | <u>4,219</u> | <u>3,182</u> | <u>–</u> | <u>7,401</u> |
| 於2017年12月31日 | <u>1,291</u> | <u>3,588</u> | <u>–</u> | <u>4,879</u> |

年內攤銷支出計入合併損益及其他全面收益表中的「行政開支」。

14 其他金融資產—非流動

| | 附註 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-----------------------------|-----|---------------|---------------|--------------|
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 指定按公平值計入其他全面收益的股本證券(不得轉入損益) | | | | |
| – 股本投資 | (i) | 6,000 | 6,000 | 6,000 |
| 按公平值計入損益計量的金融資產 | | | | |
| – 私募基金—於一年後到期 | | 40,123 | 28,000 | – |
| | | <u>46,123</u> | <u>34,000</u> | <u>6,000</u> |

附註：

- (i) 貴集團指定其股本投資按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)計量，乃由於該投資持作戰略用途。於有關期間並無收取該投資的股息。

15. 應收貸款

| | 附註 | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-----------------|------|---------------|---------------|----------------|
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 短期應收貸款 | (i) | 70,000 | 80,000 | 70,000 |
| 於一年內到期的長期應收貸款 | | – | – | 70,000 |
| 應收貸款—即期 | | <u>70,000</u> | <u>80,000</u> | <u>140,000</u> |
| | | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 長期應收貸款 | (ii) | – | 70,000 | 70,000 |
| 減：於一年內到期的長期應收貸款 | | – | – | (70,000) |
| 應收貸款—非即期 | | <u>–</u> | <u>70,000</u> | <u>–</u> |

附註：

- (i) 於2017年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及於2018年7月24日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2018年12月31日，向第三方提供人民幣10,000,000元的30日內到期的短期貸款為無抵押及於2019年1月28日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2018年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的一年內到期的短期貸款為無抵押及於2019年8月5日償還，年利率為10%。該筆貸款於其到期日悉數償還。
- 於2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的短期貸款為無抵押、於一年內到期及將於2020年8月28日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年5月悉數償還。
- (ii) 於2018年及2019年12月31日，向第三方提供人民幣70,000,000元的長期貸款為無抵押、於兩年內到期及將於2020年6月20日償還，年利率為10%。該筆貸款已於2020年5月悉數償還。

附錄一

會計師報告

16 交易證券

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | | |
| － 私募基金 | 40,000 | 19,407 | 27,539 |
| － 理財產品 | 2,500 | 20,000 | 49,030 |
| － 其他 | 1,012 | 148 | - |
| | <u>43,512</u> | <u>39,555</u> | <u>76,569</u> |

於私募基金及理財產品的投資已於2020年悉數贖回。

17 存貨

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|------|------------|--------------|------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 商品銷售 | <u>531</u> | <u>2,338</u> | <u>953</u> |

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已售存貨賬面值 | <u>4,652</u> | <u>4,356</u> | <u>6,870</u> |

預期所有存貨將於一年內補回。

18 貿易及其他應收款項

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|------------|---------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 | 68,132 | 91,267 | 139,896 |
| 減：貿易應收款項撥備 | (22,906) | (27,665) | (37,769) |
| | <u>45,226</u> | <u>63,602</u> | <u>102,127</u> |
| 應收關聯方款項 | 7,623 | 19,678 | 39,259 |
| 按金及預付款項 | 7,615 | 16,737 | 19,961 |
| 預付增值稅 | 4,337 | 6,211 | 8,426 |
| 其他應收款項 | 5,718 | 8,587 | 14,823 |
| 減：其他應收款項撥備 | (573) | (594) | (624) |
| | <u>69,946</u> | <u>114,221</u> | <u>183,972</u> |

貿易應收款項主要與綠色人居解決方案領域的物業管理及服務所得收益有關。

應收關聯方款項為無抵押及無息。應收關聯方款項的詳情載於附註27(c)。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收益確認日期並扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|------|---------------|---------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 38,686 | 54,797 | 87,367 |
| 1至2年 | 3,169 | 5,949 | 9,939 |
| 2至3年 | 1,758 | 1,653 | 4,026 |
| 3至4年 | 1,397 | 999 | 581 |
| 4至5年 | 216 | 204 | 214 |
| | <u>45,226</u> | <u>63,602</u> | <u>102,127</u> |

貿易應收款項於確認應收款項時到期。有關 貴集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的更多詳情載於附註25(a)。

(b) 貿易應收款項減值

於有關期間，貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於1月1日 | 19,413 | 22,906 | 27,665 |
| 已確認信貸虧損 | <u>3,493</u> | <u>4,759</u> | <u>10,104</u> |
| 於12月31日 | <u>22,906</u> | <u>27,665</u> | <u>37,769</u> |

19 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 履行綠色人居解決方案合約所產生 | | | |
| – 第三方 | 2,121 | 1,917 | 5,312 |
| – 創辦人控制的公司 | 409 | 1,052 | 617 |
| – 創辦人所控制公司的合營企業 | 625 | 3,607 | 2,293 |
| – 減：第三方合約資產撥備 | <u>(106)</u> | <u>(96)</u> | <u>(266)</u> |
| | <u>3,049</u> | <u>6,480</u> | <u>7,956</u> |

於2017年、2018年及2019年12月31日，預期於一年以後收回的合約資產金額分別為零、人民幣144,000元及人民幣1,453,000元，均與質保金有關。貴集團一般同意一至兩年的質保期，涉合金額佔合約價值的5%。該金額於質保期結束前計入合約資產，原因為貴集團須於貴集團工程要為通過質保期後方可享有最終付款。

(b) 合約負債

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 預收履約賬款 | | | |
| – 第三方 | 150,657 | 173,127 | 205,555 |
| – 創辦人控制的公司 | 1,438 | 1,605 | 20,861 |
| – 創辦人所控制公司的合營企業 | 74 | – | 150 |
| | <u>152,169</u> | <u>174,732</u> | <u>226,566</u> |

合約負債的重大變動如下：

合約負債變動

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於1月1日的結餘 | 123,503 | 152,169 | 174,732 |
| 於年初計入合約負債結餘的已確認收益 | (94,517) | (118,205) | (144,284) |
| 已收現金增加 | 123,183 | 140,768 | 196,118 |
| | <u>152,169</u> | <u>174,732</u> | <u>226,566</u> |

貴集團於開始提供服務前收取按金，這將導致於合約初產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。

於2017年、2018年及2019年12月31日，預期於一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣33,964,000元、人民幣30,448,000元及人民幣64,710,000元。

20 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 手頭現金 | 444 | 422 | 202 |
| 銀行現金 | 282,128 | 298,264 | 247,778 |
| 其他金融機構的存款 | 8,358 | 12,541 | 12,448 |
| 減：受限制現金 | – | (300) | (300) |
| | <u>290,930</u> | <u>310,927</u> | <u>260,128</u> |

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

| | 附註 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------|----|----------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | | 56,319 | 72,186 | 106,884 |
| 就以下各項作調整： | | | | |
| 利息收入 | 5 | (4,564) | (11,835) | (15,347) |
| 融資成本 | | - | - | 154 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 12 | 1,014 | 1,377 | 2,380 |
| 無形資產攤銷 | 13 | 472 | 833 | 1,293 |
| 出售一間附屬公司的虧損 | | - | 1,103 | - |
| 交易證券公平值變動 | 5 | 175 | 2,716 | (2,133) |
| 其他金融資產公平值變動 | 5 | (123) | - | - |
| 投資物業公平值變動 | 5 | - | - | (2,266) |
| 呆賬撥備 | 6 | 3,728 | 4,771 | 10,303 |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | 5 | 32 | 11 | (383) |
| 交易證券的已變現收益淨額 | 5 | (3,421) | (2,473) | (2,664) |
| 營運資金變動： | | | | |
| 存貨減少／(增加) | | 1,947 | (1,807) | 1,385 |
| 貿易及其他應收款項增加 | | (30,828) | (48,809) | (73,976) |
| 合約資產增加 | | (3,155) | (3,421) | (1,646) |
| 受限制現金增加 | | - | (300) | - |
| 合約負債增加 | | 28,666 | 22,563 | 51,834 |
| 貿易及其他應付款項增加 | | 12,731 | 26,097 | 10,545 |
| 經營所得現金 | | <u>62,993</u> | <u>63,012</u> | <u>86,363</u> |

(c) 融資活動產生的負債對賬

| | 銀行及 其他借款 人民幣千元 | 應計利息 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| 於2019年1月1日 | - | - | - |
| 融資現金流量變動： | | | |
| 新增銀行借款 | 9,997 | - | 9,997 |
| 已付利息 | - | (154) | (154) |
| | <u>9,997</u> | <u>(154)</u> | <u>9,843</u> |
| 其他變動： | | | |
| 融資成本 | - | 154 | 154 |
| | <u>-</u> | <u>154</u> | <u>154</u> |
| 於2019年12月31日 | <u>9,997</u> | <u>-</u> | <u>9,997</u> |

附錄一

會計師報告

21 貿易及其他應付款項

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 30,514 | 33,456 | 38,380 |
| 應付關聯方款項 | 8,008 | 13,698 | 12,746 |
| 應付其他稅項及支出 | 4,594 | 6,079 | 7,736 |
| 應付股息 | - | - | 38,391 |
| 應計工資及其他福利 | 17,422 | 21,804 | 26,489 |
| 其他應付款項及應計費用 | 68,445 | 79,986 | 80,217 |
| | <u>128,983</u> | <u>155,023</u> | <u>203,959</u> |

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將按要求結算或償還。

於各有關期間末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|------|---------------|---------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 29,142 | 33,026 | 37,087 |
| 1至2年 | 44 | 245 | 1,019 |
| 2至3年 | 468 | 20 | 92 |
| 3年以上 | 860 | 165 | 182 |
| | <u>30,514</u> | <u>33,456</u> | <u>38,380</u> |

22 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併財務狀況表的即期稅項指：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 中國企業所得稅 | | | |
| 於1月1日 | 6,288 | 6,458 | 3,995 |
| 計入損益(附註7) | 15,786 | 21,139 | 26,126 |
| 年內付款 | <u>(15,616)</u> | <u>(23,602)</u> | <u>(27,678)</u> |
| 於12月31日 | <u>6,458</u> | <u>3,995</u> | <u>2,443</u> |

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

合併財務狀況表中已確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於有關期間的變動如下：

| 源自下列各項之遞延稅項： | 信貸 | 交易證券 及其他金融 | 稅務虧損 | 未變現溢利 | 投資 | 總計 |
|----------------------------|-------|---------------|-------|-------|-------|--------|
| | 虧損撥備 | 資產重估 | | 及虧損 | 物業重估 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2017年1月1日 | 4,915 | (20) | 229 | - | - | 5,124 |
| 於損益扣除 | 893 | 12 | 407 | - | - | 1,312 |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日 | 5,808 | (8) | 636 | - | - | 6,436 |
| 於損益扣除／(計入) | 1,165 | 710 | (91) | 110 | - | 1,894 |
| 於2018年12月31日及 2019年1月1日 | 6,973 | 702 | 545 | 110 | - | 8,330 |
| 於損益扣除／(計入) | 2,575 | (532) | (545) | 2,172 | (566) | 3,104 |
| 於2019年12月31日 | 9,548 | 170 | - | 2,282 | (566) | 11,434 |

(ii) 合併財務狀況表的對賬

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|------------------------|-------|-------|--------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 合併財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨額 | 6,467 | 8,330 | 12,000 |
| 合併財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額 | (31) | - | (566) |
| | 6,436 | 8,330 | 11,434 |

(c) 未確認遞延稅項資產

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|------------|--------------|--------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 未動用稅項虧損－中國 | <u>856</u> | <u>7,600</u> | <u>12,492</u> |

根據附註2(q)所載會計政策，貴集團並無就於2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣856,000元、人民幣7,600,000元及人民幣12,492,000元的累計稅務虧損確認遞延稅項資產，原因為於相關司法權區及實體將有未來應課稅溢利可以抵銷有關稅項虧損的機會不大。

根據中國相關的法律法規，於報告期末未確認的稅項虧損將於下列年度到期：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|-------|--------------|--------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2020年 | — | — | — |
| 2021年 | — | — | — |
| 2022年 | 856 | 856 | 856 |
| 2023年 | — | 6,744 | 6,744 |
| 2024年 | — | — | 4,892 |
| | <u>856</u> | <u>7,600</u> | <u>12,492</u> |

(d) 未確認遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於2008年1月1日後賺取的溢利予非中國企業居民時，除非按稅務條約或安排減免，其應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。

就直至2019年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，截至2019年12月31日並無確認遞延稅項負債，原因為貴公司控制該等附屬公司的股息政策且其釐定於可預見未來分派該等利潤所機會不大。

23 銀行貸款

於2019年12月31日，銀行貸款如下：

| | <u>2017年</u> | <u>2018年</u> | <u>2019年</u> |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行貸款－有抵押 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>9,997</u> |

於2019年12月31日，上述將於一年內到期的銀行貸款由創辦人控制的公司作擔保，有關擔保將於上市前結付銀行貸款後解除。

24 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分的變動

貴集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於合併權益變動表。

(b) 股本

貴公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於同日，一股股份獲配發及發行予貴公司股東，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

於2020年2月25日及2020年4月10日，貴公司分別向貴公司股東配發及發行49.2369股及2.5043股每股面值1.00美元的股份，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

於2020年5月29日，貴公司向貴公司股東配發及發行47.2588股每股面值1.00美元的股份，詳情載於文件「歷史及重組」一節。

(c) 股息

貴公司自註冊成立以來並無宣派任何股息。

於2017年、2018年及2019年，已宣派股息分別為零、人民幣5,454,000元及人民幣161,914,000元及第一物業已向其當時股東分別派付股息零、人民幣5,454,000元、人民幣123,523,000元。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價指代價與貴公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

(ii) 資本儲備

就歷史財務資料而言，於撇銷附屬公司的投資後，貴集團旗下所有實體於相關日期的實繳資本、股本溢價及其他資本儲備總額入賬列作資本儲備。

(iii) 法定盈餘儲備

就歷史財務資料而言，法定盈餘儲備指第一物業的法定盈餘儲備。

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派（除清盤外）。

(e) 非控股權益（「非控股權益」）

非控股權益主要與第一人居有關。於2017年、2018年及2019年12月31日，於歷史財務資料中相關非控股權益持有的所有權益及表決權比例分別為36.57%、50.40%及50.34%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，分配至相關非控股權益的溢利分別為人民幣2,197,000元、人民幣3,155,000元及人民幣7,112,000元。有關第一人居的財務資料概要載於附註4(b)(i)。於有關期間概無向非控股權益派付任何股息。

(f) 資本管理

貴集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他利益相關者。於整個有關期間，貴集團的整體策略保持不變。

貴集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及安全之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

貴公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

25 財務風險管理及金融工具公平值

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。貴集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的股價風險。

貴集團面臨的該等風險及貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致貴集團承受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易及其他應收款項以及合約資產。貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及按公平值計入損益計量的金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言，貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、代表業主的付款、按金及計入其他應收款項的應收員工款項而言，貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣573,000元、人民幣594,000元及人民幣624,000元外，於有關期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外，貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。貴集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計有關期間的預期信貸虧損率。一般而言，貴集團不會向客戶收取抵押品。

鑒於其龐大的客戶數目，貴集團並無重大的信貸風險。

附錄一

會計師報告

下表提供有關 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日面臨應收第三方的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

| | 2017年 | | | | | | | |
|------|-------|----------------|---------------|-------|---------------|------------|----------------|---------------|
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 41,462 | 5,390 | 5% | 4,873 | 244 | 46,335 | 5,634 |
| 1至2年 | 43% | 5,560 | 2,391 | - | - | - | 5,560 | 2,391 |
| 2至3年 | 56% | 3,995 | 2,237 | - | - | - | 3,995 | 2,237 |
| 3至4年 | 72% | 4,989 | 3,592 | - | - | - | 4,989 | 3,592 |
| 4至5年 | 92% | 2,695 | 2,479 | - | - | - | 2,695 | 2,479 |
| 5年以上 | 100% | 6,679 | 6,679 | - | - | - | 6,679 | 6,679 |
| | | <u>65,380</u> | <u>22,768</u> | | <u>4,873</u> | <u>244</u> | <u>70,253</u> | <u>23,012</u> |
| | 2018年 | | | | | | | |
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 55,744 | 7,247 | 5% | 8,548 | 427 | 64,292 | 7,674 |
| 1至2年 | 43% | 10,437 | 4,488 | - | - | - | 10,437 | 4,488 |
| 2至3年 | 56% | 3,757 | 2,104 | - | - | - | 3,757 | 2,104 |
| 3至4年 | 72% | 3,567 | 2,568 | - | - | - | 3,567 | 2,568 |
| 4至5年 | 92% | 2,552 | 2,348 | - | - | - | 2,552 | 2,348 |
| 5年以上 | 100% | 8,579 | 8,579 | - | - | - | 8,579 | 8,579 |
| | | <u>84,636</u> | <u>27,334</u> | | <u>8,548</u> | <u>427</u> | <u>93,184</u> | <u>27,761</u> |
| | 2019年 | | | | | | | |
| | 第一物業 | | | 第一人居 | | | 集團總計 | |
| | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 預期虧損率 | 賬面總值 | 虧損撥備 | 賬面總值 | 虧損撥備 |
| | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 13% | 87,487 | 11,373 | 5% | 17,157 | 858 | 104,644 | 12,231 |
| 1至2年 | 43% | 17,437 | 7,498 | - | - | - | 17,437 | 7,498 |
| 2至3年 | 56% | 9,151 | 5,125 | - | - | - | 9,151 | 5,125 |
| 3至4年 | 72% | 2,076 | 1,495 | - | - | - | 2,076 | 1,495 |
| 4至5年 | 92% | 2,670 | 2,456 | - | - | - | 2,670 | 2,456 |
| 5年以上 | 100% | 9,230 | 9,230 | - | - | - | 9,230 | 9,230 |
| | | <u>128,051</u> | <u>37,177</u> | | <u>17,157</u> | <u>858</u> | <u>145,208</u> | <u>38,035</u> |

預期虧損率乃基於過去5年的實際虧損經驗計算得出。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與 貴集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。

由於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團的客戶群體、客戶信貸風險、信貸政策、經濟環境及 貴集團對應收款項預計年期的經濟環境之意見均無重大變動，故 貴集團於2017年、2018年及2019年採用相同的信貸虧損率。

(b) 流動性風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。貴集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及即時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示 貴集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及 貴集團須支付的最早日期得出：

| 合約未貼現 現金流出 | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 一年內或按 要求償還 | 於12月31日 的賬面值 | 一年內或按 要求償還 | 於12月31日 的賬面值 | 一年內或按 要求償還 | 於12月31日 的賬面值 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易及其他應付 款項 | 128,983 | 128,983 | 155,023 | 155,023 | 203,959 | 203,959 |
| 銀行貸款 | - | - | - | - | 10,304 | 9,997 |
| | <u>128,983</u> | <u>128,983</u> | <u>155,023</u> | <u>155,023</u> | <u>214,263</u> | <u>213,956</u> |

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率的變動而波動的風險。 貴集團的利率風險主要來自銀行貸款。按浮動利率發放的借款令 貴集團面臨現金流量利率風險。

下表詳述 貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 利率概況

| | 2017年 | | 2018年 | | 2019年 | |
|------------------------------|-------|----------|-------|----------|-------------|--------------|
| | 實際利率 | 人民幣千元 | 實際利率 | 人民幣千元 | 實際利率 | 人民幣千元 |
| | % | | % | | % | |
| 浮動利率金融 工具 金融負債 銀行貸款 | - | - | - | - | 4.15%-4.31% | 9,997 |
| 總計 | | <u>-</u> | | <u>-</u> | | <u>9,997</u> |

(ii) 敏感度分析

於2019年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，估計利率整體上升／下降50個基點，貴集團的除稅後溢利及保留溢利將增加／減少約人民幣38元。

(d) 股票價格風險

貴集團因持作非交易目的的股本投資產生的股票價格變動而承受風險（參見附註14）。相關投資於2019年於全國中小企業股份轉讓系統掛牌及為長期戰略目的而持有。該投資乃因其長期增長潛力而被選中並定期監控與預期比較的表現。

於2019年12月31日，在所有其他變量不變的情況下，估計有關股票價格上漲／下跌5%，貴集團的合併權益的其他組成部分將增加／減少約人民幣300,000元。

(e) 公平值計量

(i) 按公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表呈列貴集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量層級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據（即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價）計量公平值。
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據（即不屬於第一層級的可觀察輸入數據）但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據。
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

於相關報告期，貴集團的未上市股本證券根據購買相關證券股份的交易價格重新評估。

於有關期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。貴集團的政策為於各報告期末公平值等級內各層級之間出現轉移時確認有關變動。

| | 於2017年12月31日 的公平值 | 於2017年12月31日的公平值計量分類至 | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-------|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 資產： | | | | |
| 交易證券 | 43,512 | - | 43,512 | - |
| 其他金融資產 | | | | |
| - 指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益) | 6,000 | - | 6,000 | - |
| - 按公平值計入損益計量 的金融資產 | 40,123 | - | 40,123 | - |

| | 於2018年12月31日 的公平值 | 於2018年12月31日的公平值計量分類至 | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-------|
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 資產： | | | | |
| 交易證券 | 39,555 | - | 39,555 | - |
| 其他金融資產 | | | | |
| —指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益) | 6,000 | - | 6,000 | - |
| —按公平值計入損益計量 的金融資產 | 28,000 | - | 28,000 | - |
| | | | | |
| | 於2019年12月31日 的公平值 | 於2019年12月31日的公平值計量分類至 | | |
| | | 第一層級 | 第二層級 | 第三層級 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量 | | | | |
| 資產： | | | | |
| 其他金融資產 | | | | |
| —指定按公平值計入其他 全面收益的股本證券 (不得轉入損益) | 6,000 | - | 6,000 | - |
| —按公平值計入損益計量 的金融資產 | 76,569 | - | 76,569 | - |

用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據

交易證券及其他股本證券的公平值乃根據 貴集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

26 或然資產及負債

於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團並無任何重大或然負債。

27 重大關聯方交易

(a) 主要管理層人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註9所披露的 貴公司董事及附註8所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

| | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利 | 2,583 | 3,426 | 3,379 |
| 離職後福利 | 135 | 134 | 121 |
| | <u>2,718</u> | <u>3,560</u> | <u>3,500</u> |

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(a))。

(b) 重大關聯方交易

於各有關期間， 貴集團與其關聯方訂立下列交易。

| 關聯方性質 | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| 提供物業管理服務及其他服務 | | | |
| — 創辦人控制的公司 | 66,198 | 104,019 | 129,123 |
| — 創辦人所控制公司的 合營企業 | 29,292 | 33,911 | 44,719 |
| 獲取服務 | | | |
| — 創辦人控制的公司 | 3,925 | 6,705 | 5,523 |
| 購買物業 | | | |
| — 創辦人控制的公司 | — | — | 11,174 |

(c) 與關聯方的結餘

| | 2017年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| 應收下列各方款項： | | | |
| — 創辦人控制的公司 | 2,749 | 6,148 | 21,155 |
| — 創辦人所控制公司的 合營企業 | 4,874 | 13,530 | 18,104 |
| 貿易結餘總額 | <u>7,623</u> | <u>19,678</u> | <u>39,259</u> |
| 應付下列各方款項： | | | |
| — 創辦人控制的公司 | 8,008 | 13,565 | 12,741 |
| — 創辦人所控制公司的 合營企業 | — | 133 | 5 |
| 貿易結餘總額 | <u>8,008</u> | <u>13,698</u> | <u>12,746</u> |

應收／付關聯方款項均為貿易性質、無抵押及免息。

(d) 關聯方的名稱及與其關係

於有關期間，與下列各方的交易被視為關聯方交易：

| 關聯方的名稱 | 與 貴集團的關係 |
|-------------------|---------------|
| 第一摩瑪資產管理(北京)有限公司 | 創辦人控制的公司 |
| 當代置業(中國)有限公司及其子公司 | 創辦人控制的公司 |
| 長沙市鵬躍房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 蘇州當代綠色置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 北京宏華偉業房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 廣州市漢國恒生房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 黃石坤寶房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 張家口市彭龍房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 仙桃深綠置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 保定市摩碼房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 西安嘉寶摩碼置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 陝西新財富置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 鴻業騰飛置業(北京)有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 山西當代萬興置業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 石首市金都實業有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |
| 江西晟城房地產開發有限公司 | 創辦人所控制公司的合營企業 |

28 報告期後非調整事項

於2020年初爆發的2019年冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)後，貴集團已考慮中國政府為防止疾病擴散或減少疾病接觸而頒佈法律及政策。貴集團管理的物業實行並持續實行一系列預防及控制措施。貴集團持續監察COVID-19疫情的狀況並將密切留意COVID-19疫情的發展情況並評估其對貴集團財務狀況及經營業績的影響。迄今，貴集團並不知悉因COVID-19疫情而對財務報表造成的任何重大不利影響。

29 截至2019年12月31日止年度已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，國際會計準則理事會已頒佈下列於有關期間尚未生效且於歷史財務資料中未獲採納的修訂本、新訂準則及詮釋：

| | 於下列日期開始 或之後的會計 期間生效 |
|--|---------------------------|
| 經修訂財務報告概念框架：財務報告概念框架總結基準及 國際財務報告準則提述概念框架的修訂 | 2020年1月1日 |
| 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本) 利率基準改革 | 2020年1月1日 |
| 國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義 | 2020年1月1日 |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號，重大的定義 | 2020年1月1日 |
| 國際財務報告準則第17號保險合約、 國際財務報告準則第17號總結基準 及國際財務報告準則第17號釋例指引 | 2021年1月1日 |
| 國際會計準則第1號(修訂本) 將負債分類為流動或非流動 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第3號(修訂本) 提述概念框架 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第16號(修訂本) 物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第37號(修訂本) 有償合約-履行合約的成本 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本) 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 | 待於未來日期釐定 |

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對合併財務報表造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及貴集團旗下附屬公司並無就[●]後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

下列資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）編製的會計師報告一部分，而載入本文件僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一會計師報告所載過往財務資料一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，並載於下文以說明[編纂]對本公司權益持有人應佔本集團於2019年12月31日的合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年12月31日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映在[編纂]於2019年12月31日或任何未來日期已完成的情況下財務狀況。

| | 於2019年12月31日 | | | 於2019年12月31日 | | |
|-------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|-------------------|
| | 本公司權益股東 應佔合併有形資產 淨值 ⁽¹⁾ | 對[編纂]前重組 完成的影響 ⁽²⁾ | [編纂]估計 [編纂]淨額 ⁽³⁾ | 本公司權益股東應 佔未經審核備考經 調整有形資產淨值 | 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整 每股份有形資產淨值 ^(4及6) | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣 ⁽⁵⁾ | 港元 ⁽⁵⁾ |
| 根據[編纂]每股份 [編纂][編纂]計算 | 234,015 | [(170,291)] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 根據[編纂]每股份 [編纂][編纂]計算 | 234,015 | [(170,291)] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附註：

- (1) 截至2019年12月31日，本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃基於截至2019年12月31日本公司權益股東應佔合併權益總額人民幣243,942,000元，並經扣除本文件附錄一會計師報告所示無形資產人民幣10,389,000元及調整非控股權益分佔無形資產人民幣1,289,000元後計算。
- (2) 為籌備[編纂]，如本文件「歷史及重組」一節所載，本集團將於緊接上市前進行重組。調整指於2019年12月31日後完成的若干交易的重組淨影響（假設重組項下所有交易已於2019年12月31日完成），詳情如下：
 - (i) 張雷先生及其控制的相關公司自當時現有股東合共收購第一人居34.3%益，因此張雷先生及其控制的相關公司合共擁有第一人居84.0%權益。
 - (ii) 就第一物業收購第一人居72.1%股權向張雷先生及其控制的控制支付現金代價人民幣180,292,000元，導致本公司權益股東應佔合併權益減少約人民幣180,292,000元；
 - (iii) 就第一服務控股（香港）收購第一物業100%權益已付或應付第一物業股東現金代價人民幣103,462,000元，導致本公司權益股東應佔合併權益減少約人民幣103,462,000元；
 - (iv) 就本文件附錄一會計師報告附註1所述向張雷先生控制的一間公司轉讓除外業務[應付]本集團現金代價人民幣10,000,000元，導致本公司權益股東應佔合併權益減少約人民幣10,000,000元；及
 - (v) 本公司股東向本公司注資人民幣103,463,000元，令本公司權益股東應佔合併權益增加約人民幣103,463,000元。

有關上述重組的詳情載於本文件第[118]至[132]頁「歷史及重組」一節。

- (2) [編纂]估計[編纂]淨額乃基於指示性[編纂]每股[編纂]（即最低[編纂]）及[編纂][編纂]（即最高[編纂]）（經扣除本集團已付或應付[編纂]費用及其他相關開支且並不計及因行使[編纂]及購股權計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份）。[編纂]估計[編纂]淨額乃按中國人民銀行於2020年5月22日公佈的0.91港元兌人民幣1.00元的現行匯率換算人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (4) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以[編纂]股股份（即[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後預期已發行股份數目）（不計及任何因行使[編纂]及購股權計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份）得出。
- (5) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值的人民幣金額乃按中國人民銀行於2020年5月22日的人民幣1.00元兌0.91港元的現行匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為港元，反之亦然。
- (6) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值的美元金額按於2020年5月22日中國人民銀行的現行匯率1.00美元兌人民幣7.0939元的匯率換算成人民幣。概不表示人民幣金額曾經、應會或可以按該匯率或其他匯率換算為美元（反之亦然），甚至可能無法兌換。
- (7) 並無作出任何調整以反映任何交易結果或本集團於2019年12月31日後訂立的其他交易。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製以供載入本文件的有關本集團備考財務資料的報告全文。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改，閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

[編纂]

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司的組織章程大綱乃於[●]有條件採納，規定(其中包括)本公司股東承擔有限的責任，而本公司的成立宗旨並無限制，且本公司擁有全部權力和權限實現公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的目標。

組織章程大綱於附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所載的地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司組織章程細則乃於[●]有條件採納，以下為其條文：

2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。於採納細則日期，本公司股本為[編纂]，分為[編纂]股每股[編纂]的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

根據公司法及組織章程大綱及細則的規定，本公司的未發行股份(不論為原股本的部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式處置。

按照組織章程細則的規定及本公司於股東大會作出的任何決定，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的前提下，董事可在其認為適當的時間、按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特別權利或限制（無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面）的股份。按照公司法的規定及任何股東獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利，經特別決議案批准，任何股份可按條款發行，而條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及權限外，董事在不違反公司法及組織章程細則的規定及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及組織章程細則並無抵觸的規例（惟該規例不得使董事在之前所進行而當未有該規例時原應有效的事件無效）的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非組織章程細則或公司法指明或規定由公司於股東大會行使或進行的一切權力及事項。

(c) 失去職位的補償或付款

向董事或前董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會上批准。

(d) 提供貸款予董事

組織章程細則有關於禁止提供貸款予董事或彼等各自的緊密聯繫人的規定，與公司條例的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

按照所有適用法律，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或任何該附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限，本公司可向受託人，就收購本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有的本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何有關合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的任何合約或安排亦不得因此撤銷。參與訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事無須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何有關合約或安排所獲得的利潤，惟倘該董事在該合約或安排中擁有重大利益，其必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示的事實為理由，其將被視為於本公司可能訂立的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人（或倘上市規則規定，彼之其他聯繫人）有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），倘董事就此投票，其投票將不獲計算（彼亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或引致責任而向該董事或彼等提供任何抵押或彌償保證；

- (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身/彼等為本公司或其任何附屬公司的債務或責任承擔全部或部分責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或提供抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因有參與建議的包銷或分包銷而有利關係的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
 - (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 有關採納、修改或執行其有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而無提供任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會提供與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所有合理的支出(包括交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行董事職務的其他費用。

倘任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。該特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他董事同意的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及/或養老金及/或撫恤金及/或其他退休福利)及津貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟於股東大會決定輪席告退之董事人數及人選時不得把該等董事計算在內。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事（包括董事總經理或其他執行董事），儘管章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議（但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他委任或職位的終止而應得的補償或賠償）。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於該期間內出任董事，猶如該被罷免的董事並無被罷免。

本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明彼願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 倘有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理彼的事務而發出命令且董事會議決將彼撤職；

- (iii) 倘未告假而連續12個月缺席董事會會議(除非已委任代理人董事代彼出席)且董事議決將彼撤職；
- (iv) 倘董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與彼の債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 倘法例或章程細則規定終止彼出任董事或被禁止出任董事；
- (vi) 倘由當時不少於四分之三(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)的董事(包括彼本身)簽署的書面通知將彼撤職；或
- (vii) 倘根據章程細則本公司股東通過普通決議案將彼撤職。

於本公司每年的股東週年大會，三分之一在任董事，或倘董事數目並非三位或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期直至大會(彼於該大會退任並合資格膺選連任)結束時止。本公司於有任何董事任滿告退的股東週年大會上，可再選舉相同數目的董事以補空缺。

(i) 借貸權力

本公司董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司全部或部分的業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

本公司董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序。董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。倘票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂公司組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而予以修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可不時以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為該決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併，並分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將

售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項（扣除有關出售費用）的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；

- (b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購之所有股份，並將股本按所註銷股份數目減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時組織章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法的規定，且有關拆細股份的決議案可決定（拆細影響股份持有人之間）其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合公司法規定的條件下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或（若股東為公司）由其正式獲授權代表或委任代表（若允許委任代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或（如多於一份）最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據組織章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據組織章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決，每位親身出席大會的本公司股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當本公司任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或禁止投票贊成或反對某項決議案，任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不得計算在內。

倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視乎情況而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此目的而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下的獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，除大會主席可允許純粹與程序或行政事宜有關之決議案按上市規則規定以舉手方式表決外，任何提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表的認可結算所(或其代名人)行使的同樣權利及權力，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書(包括可舉手表決，舉手表決作為個人投票的權利)指定的股份數目及類別的本公司個別股東可以行使者。

2.8 股東週年大會及股東特別大會

本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，股東週年大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會日期後15個月(或聯交所可能批准的較長時期)，並須在召開股東週年大會的通知中指明其為股東週年大會。

董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應任何一名或多名股東的書面要求而召開，該等股東於提出要求日期合共持有的股份佔附本公司股東大會投票權的繳足股本不少於十分之一。書面要求應存放於本公司於香港的主要辦事處，或倘本公司不再擁有上述主要辦事處，則由註冊辦事處指明本次會議的對象，並由請求人簽署。倘董事於送達要求之日起計21天內並無按既定程序召開將於其後21天內舉行的大會，則請求人本身或持有請求人半數以上投票權的任何請求人可按盡量接近董事召開大會相同的方式召開股東大會，惟如此召開的任何大會不得於送達有關要求之日起計三個月屆滿後召開，且本公司須向請求人償付因董事未召開大會而產生的所有合理開支。

2.9 賬目及核數

按公司法的規定，本公司董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

本公司董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，本公司董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊成立日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬資產負債表日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按組織章程細則規定本公司送達通知的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

2.10 核數師

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。於核數師任期到期前罷免核數師須獲股東於股東大會上通過普通決議案批准。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.11 會議通知及議程

股東週年大會須發出不少於21日的書面通知，而任何股東特別大會以不少於14日的書面通知召開。通知期不包括遞交之日或視作遞交之日及所通知之日，而通知須列明會議時間、地點及議程、將於會議中討論的決議案詳情及事項的一般性質。召開股東週年大會的通知須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通知須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通知均須發予本公司核數師及所有股東(惟按照章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通知者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%)。

倘於寄發股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前(不論是否須發出續會通知)，董事會基於任何理由全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間或地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會押後至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權在召開股東大會的每一份通知中規定，倘股東大會當天任何時間發出風暴警告或黑色暴雨警告(除非有關警告在董事可能於相關通知中指明之股東大會前最短時間內撤銷)，會議須押後至較遲日期重新召開，而毋須另行通知。當會股東大會根據此章程細則押後時，本公司須盡力在切實可行範圍內盡快於本公司網站發出及於聯交所網站上發布該押後通知(惟未能發出或發佈該通知不會影響該會議的自動押後)。

倘股東大會押後：

- (a) 董事須釐定續會之日期、時間及地點，並發出最少7個淨日數的續會通知，且相關通知須指明延會重新召開之日期、時間及地點，以及代表委任書在續會上被視作有效的提交日期及時間（惟就原始會議提交之任何代表委任書在續會上仍繼續有效，除非經撤銷或已替換新代表委任書）；及
- (b) 倘重新召開會議有待處理之事務與提呈本公司股東原會議之通告列載者相同，則毋須通知在重新召開會議上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

2.12 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式（須與聯交所規定的標準轉讓格式一致）的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

本公司董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。本公司董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票（於轉讓登記後將予註銷），及董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上厘印（如需蓋厘印者）；

- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付聯交所不時釐定的最高應付費用（或董事不時要求的較低數額）。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓予本公司的日期起兩個月內分別向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站刊登廣告發出10日的通告（或在供股的情況下透過六個營業日的通知）或根據上市規則，按組織章程細則規定以電子通信方式或於報章發刊登公告後，可暫停辦理全部過戶登記及本公司股東名冊手續，其時間及限期可由董事不時決定。惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記或停止本公司股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.13 本公司購回本身股份的權力

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身的股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定作出。已回購的股份將視為於回購時註銷。

2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.15 股息及其他分派方式

在公司法及章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息概不得高於董事所建議者。本公司只可從合法可供分派的本公司盈利及儲備中(包括股份溢價)宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，就支付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按派發股息的任何期間的實繳股款比例分配及支付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可根據本公司的盈利不時向本公司股東派發董事釐定的中期股息。倘董事認為可供分派盈利可作出股息時，其亦可每半年或以董事選擇的其他期間以固定比率支付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付賬款，亦可將該等股息或款項用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。董事亦可從任何本公司股東應獲派的任何股息或其他應付賬款中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)配發入賬列作繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派相關股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列作繳足的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列作繳足的股份作為派發全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式寄往本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的人士的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知指定的人士及地址。根據持有人或聯名持有人的指示，所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款（儘管其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒）。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兌現，本公司可終止以郵遞方式寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。兩位或以上聯名持有人的其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息日期起計六年後仍未領取的所有股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產（尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的股息證）的方式支付全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

2.16 委任代表

任何有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士（必須為個別人士）作為代表，代其出席及投票，而委任代表享有與股東同等的權利可在會議上發言。委任代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，惟須讓股東能指示其受委代表表決贊成或反對（如沒有作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決）將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。代表委任文據應被視為授權受委代表在其認為合適時對提呈會議決議案的任何修改進行表決。除代表委任文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後十二個月內舉行，該代表委任文據於有關會議的續會仍然有效。

委任代表的文據須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表的文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處（或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點）。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議並進行投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

2.17 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項（不論為股份面值或溢價或以其他方式），而本公司各股東須於指定時間及地點（惟本公司須有不少於14日的通知，指明付款時間、地點以及收款人）向該人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當日支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事可能決定的利率（不超過年息15厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明另一付款期限（不早於送達該通知日期後14日）及付款地點，並表明若仍未能於指定日期或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在未付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的全部股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，可以再次配發、出售或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收之日至付款日期為止期間以董事可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何折讓。

2.18 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。在聯交所網站以刊發廣告的方式發出10個營業日的通知（或倘為供股，則發出六個營業日的通知）後，或根據上市規則，按章程細則所規定本公司可以電子方式發出通知的方式發出電子通信或在報章發出廣告後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理全部或任何類別股份的登記，惟暫停辦理股東名冊登記手續的期間在任何一年內不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年內暫停登記期限不得超過60日）。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內（惟董事可作出合理的限制）免費供本公司股東查閱，而任何其他人士在繳交董事可能就每次查閱釐定的查閱費（不超過上市規則不時許可的最高金額）後亦可查閱。

2.19 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議的議程一部分。

兩位親身出席的本公司股東或其委任代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。

就章程細則的規定，屬公司身份的本公司股東如派出經該公司董事或其他監管部門通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文第2.4段。

2.20 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.21 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由股東按開始清盤時所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按本公司股東就其所持股份於開始清盤時的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述並不會損害根據特別條款及條件所發行的股份的持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定股東或本公司不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣批准及按公司法規定的情況下認為適當的信託人，由信託人以信託方式代本公司股東持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.22 失去聯絡的股東

倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以廣告方式在報章發出通告，或根據上市規則按照章程細則的規定運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1 緒言

公司法在頗大程度上根據較舊的英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的公司法及稅務各事項。

2 註冊成立

本公司於2020年1月20日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限責任公司。因此，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長遞交年度報告並根據其法定股本規模支付費用。

3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或綜合發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排所配發並以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述規定處理。公司法規定，在公司的章程大綱及章程細則規定（如有）的規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合公司法第37條的規定）；
- (d) 註銷公司的開辦費用；

- (e) 註銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓；及
- (f) 支付贖回或購買公司股份或債券應支付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨支付建議的分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法的詳細規定規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘其章程細則許可，則可以發行可按公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，如其章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該購回的方式須獲公司之章程細則或普通決議案許可。章程細則可能規定該購買方式可由公司董事釐定。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。倘公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事審慎及誠信考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

4 股息及分派

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的利潤分派。此外，公司法第34條許可，在符合償還能力且按其章程大綱及章程細則的規定（倘有），公司可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情請參閱上文第3項）。

5 股東訴訟

開曼群島法院將參考英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循Foss v. Harbottle判例（及其例外案例，該案例准許少數股東進行集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並無得到由所需規定大多數（或特別指定大多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

6 保障少數股東

倘公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，倘法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般而言須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或根據公司的章程大綱及章程細則所確立作為股東具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許主要股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及誠信的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

倘賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不視為適當保存賬冊。

9 股東名冊

在其章程細則的規定規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設置股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據公司法一般並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司的章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二有權出席股東大會及投票的股東或（倘准許委派代表）其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議案為特別決議案的通告。惟公司可在其章程細則中規定所要求的多數票數目須大於三分之二，並且可額外規定該多數票（不得少於三分之二）可因應規定須由特別決議案批准的不同事項而有所不同。倘公司的章程細則許可，公司當時有權投票的所有股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

倘公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及誠信的態度並以適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13 合併及綜合

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩家或以上組成公司合併，並將其責任、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「綜合」指兩家或以上組成公司整合為一家綜合公司，並將該等公司的責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，各組成公司的董事須批准書面合併或綜合計劃，隨後該等計劃須通過(a)各組成公司的特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或綜合計劃必須於公司註冊處存檔，連同有關綜合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及有關合併或綜合證書的副本將送交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登該合併或綜合通告。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公平值(倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

14 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得出席大會代表75%股東或債權人價值的大多數股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，倘如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利)。

15 收購

倘一家公司提出收購其他公司股份的建議，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內，可發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法例並不限制章程細則對高級人員及董事作出彌償保證，除非開曼群島法院認為此乃違反公眾政策（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）則作別論。

17 清盤

公司可根據法院指令被強制清盤，或(a)倘公司仍有償債能力時，由股東通過特別決議案或(b)公司無力償債時，由其股東通過一般決議案自動清盤。清盤人的責任乃收集公司資產，包括出資人所欠（倘有）的款項，以及確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（倘資產不足償還全部債務則按同等比例償還），並確定出資人（股東）名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產（倘有）。

18 有關股份轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司股份則除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務減免法（2018年修訂本）第6條，本公司已得到開曼群島財政司承諾：

- (a) 開曼群島並無法例對本公司或其業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及
- (b) 此外，無須就下列各項繳交利潤、收入、收益或增值或遺產或承繼稅項：

- (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
- (ii) 以預提全部或部分稅務減免法(2018年修訂本)第6(3)條所界定任何有關付款。

上述承諾由2020年2月20日起計有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無遺產稅或承繼稅。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立該等適用於公司支付或收取任何款項的雙重徵稅公約。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

21 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Maples and Calder (Hong Kong) LLP已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按本節附錄[五]內的「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

我們於2020年1月20日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們於香港設立主要營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓，並已於2020年5月29日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。司徒嘉怡女士已獲委任為本公司授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，我們的公司架構以及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島的相關法律法規。開曼群島的相關法律法規以及組織章程大綱及細則的概要載於「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司擁有法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

自本公司註冊成立日期直至本文件日期，本公司股本已發生以下變動：

- 於2020年1月20日，一股每股面值1.00美元的認購人股份獲配發及發行予註冊辦事處服務供應商（獨立第三方），隨後於同日轉讓予世家集團；
- 於2020年2月25日，本公司分別向世家集團及雪松集團配發及發行40.7326股及8.5043股每股面值1.00美元的股份；
- 於2020年4月10日，本公司向世家集團配發及發行2.5043股每股面值1.00美元的股份；及

- 於2020年5月29日，本公司分別向皓峰、志遠環球、龍哈管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、曉彤集團、CICC Global及上海蠹源配發及發行22.7703股、2.8006股、1.4015股、1.4015股、0.2102股、11.5232股、3.0008股、2.0773股、1.2387股及0.8347股每股面值1.00美元的股份。

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後，但不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份，本公司的已發行股本將為[編纂]，分為[編纂]股每股[編纂]的股份，均已繳足或入賬列為繳足及[編纂]股每股[編纂]的股份將仍未發行。

除上文及本文件所披露者外，自註冊成立以來，本公司的股本並無變動。

3. 本公司股東於[●]通過的書面決議案

根據股東於[●]通過的書面決議案：

- (a) 本公司於上市後批准及採納組織章程大綱及細則；
- (b) 待(1)上市委員會批准本文件所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，(2)於[編纂]釐定[編纂]及(3)[編纂]於[編纂]協議項下的責任成為無條件及並無根據其條款或以其他方式終止（上述各條件均須於[編纂]協議可能指定的日期或之前達成）：
 - (i) 授權董事將所有[編纂]面值[編纂]的已發行股份及未發行股份拆細為每股面值[編纂][編纂]的[編纂]股股份，因此，於[編纂]後，本公司的法定股本應為[編纂][編纂]，分為[編纂]股每股面值[編纂][編纂]的股份；

- (ii) 待本公司的可供分派儲備具備充足結餘，授權董事透過將本公司可供分派儲備合共[編纂]撥充資本，按於緊接[編纂]成為無條件當日前營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人（或按其指示）各自的持股比例，按面值向該等股份持有人配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足股份（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位；
- (iii) 批准[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行新股份；
- (iv) 批准授出[編纂]；
- (v) 批准建議上市並授權董事進行上市；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或類似權利以認購股份或有關可換股證券及作出或授出將要或可能需要行使有關權力的要約、協議或購股權，惟董事所配發或同意將予配發的股份的總面值不得超過緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%（惟不包括根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）及本公司根據下文(vii)分段所述根據購回股份的一般授權購回的本公司股本（如有）的總面值的總和。該項授權並不涵蓋根據(a)供股，(b)行使任何可認購股份的認股權證或於有關決議案通過日期前可轉換為股份或已發行的證券所附帶的任何認購或轉換權，或任何以股代息計劃或代替股份全部或部分股息

的類似安排，(c)行使根據購股權計劃可能授出的購股權，或(d)股東於股東大會授出的特別授權。該項授權將於通過決議案至下列最早日期止期間內一直有效：(1)本公司下屆股東週年大會結束時，(2)任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或(3)股東於股東大會上透過普通決議案修訂或撤銷該決議案的日期；

(vii) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市並且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(惟不包括根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。該項授權將於通過決議案至下列最早日期止期間內一直有效：(1)本公司下屆股東週年大會結束時，(2)任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時，或(3)股東於股東大會上透過普通決議案修訂或撤銷該決議案的日期；及

(viii) 擴大上文(v)分段所述的一般無條件授權，方式為於董事根據此項一般授權而可予配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文(vii)分段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額，惟該等經擴大數額不得超過緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%；及

(c) 待(1)上市委員會批准根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份上市及買賣及(2)股份於聯交所主板開始買賣後：(i)批准採納購股權計劃及(ii)授權董事會根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使以配發、發行及處置股份。

4. 我們的公司架構

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。進一步詳情，請參閱「歷史及重組」。

5. 附屬公司的股本變動

我們的主要附屬公司於會計師報告內提述，其全文載於附錄一。除會計師報告所述主要附屬公司外，我們並無任何其他主要附屬公司。

緊接本文件日期前兩年內，我們的附屬公司的股本變動如下：

廣東第一物業服務有限公司

於2019年3月21日，廣東第一物業服務有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元減少至人民幣5,000,000元。

第一摩碼人居建設工程有限公司

於2018年11月8日，第一摩碼人居建設工程有限公司的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

除上文及本文件「歷史及重組」一節所披露者外，緊接本文件日期前兩年內，我們的附屬公司的股本並無變動。

6. 購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作主要上市的公司，在聯交所購回其本身證券，惟受若干限制規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作主要上市的所有建議購回證券（如為股份，須為全部繳足），須事先經股東於股東大會以普通決議案方式（不論是透過一般授權或對特定交易的特別批准方式）批准，方可進行。

根據股東於[●]通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」）以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，最多為緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%，（不計及根據[編纂]獲行使而發行的任何股份），及購回授權將於本公司下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或組織章程大綱及細則規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿的日期或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時（以最早發生者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

我們購回股份的資金必須以根據我們的組織章程細則、上市規則及公司法可合法作此用途的資金撥付。本公司不得以非現金代價或聯交所不時的交易規則以外的交收方式在聯交所購回股份。

根據開曼群島法例，本公司任何購回的資金可自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份所得款項或倘細則許可及受開曼群島公司法條文所規限，以資本撥付。就贖回或購買而應付超過所購回股份面值的任何溢價，必須從本公司的溢利或本公司股份溢價賬(或兩者)支付，或倘細則許可及受開曼群島公司法條文所規限，以資本支付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，於緊隨購回後30日內，公司不得發行或宣佈擬發行新證券(因行使於購回前尚未行使而須公司發行證券的認股權證、購股權或類似文據而發行證券除外)。此外，倘購買價為股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價5%或以上，則該上市公司不得在聯交所購回股份。倘購回證券將導致公眾所持上市證券數量低於聯交所規定的相關最低比例，則上市規則亦禁止該上市公司購回證券。公司須促使其委任進行購回證券的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

上市公司不得於其獲悉內幕消息後購回任何股份，直至有關資料公開為止。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(i) 批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)，及(ii) 上市公司根據上市規則公佈任何年度或半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)，及業績公佈的截至日期的最後期限，上市公司不得於聯交所購回任何股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所或會禁止其於聯交所購回證券。

(iv) 購回股份的地位

購回的所有證券(不論於聯交所或自其他途徑購回)將自動撤銷上市，而該等證券的股票須註銷及銷毀。

(v) 申報規定

在聯交所或從其他途徑購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日在早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。該資料包括上市公司於上一日購買股份的總數、每股股份的價格或有關購買的最高價及最低價。此外，上市公司的年報須披露在有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)以及已付總價。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的聯繫人)購回證券，而核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售所持證券。

(b) 購回的理由

董事認為，向董事授出一般授權以購回股份符合本公司及股東的整體最佳利益。購回股份可使資產淨值及／或每股股份盈利增加，惟須視乎市況、融資安排及其他情況而定。於任何情況下將予購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。購回股份將僅於董事認為該等購回對本公司及股東有利時作出。

(c) 購回的資金

根據本公司組織章程大綱及細則、上市規則以及開曼群島適用法律，購回股份須由可合法作此用途的資金支付。

根據本文件所披露的本公司現時財務狀況，並經計及本公司現時的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權可能不會對本公司營運資金及／或負債比率造成重大不利影響（與本文件所披露的狀況比較）。然而，董事不擬行使一般授權至該等程度而致使對本公司營運資金需求或董事不時認為本公司適宜的負債水平造成重大不利影響。

(d) 一般資料

在緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後及已發行[編纂]股股份的基礎上，假設[編纂]並無獲行使且售未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，全面行使購回授權將導致本公司於購股授權持續生效的期間購回最多約[編纂]股股份。

董事及（就其作出一切合理查詢後所深知）及其任何相關緊密聯繫人（定義見上市規則）現時均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士（定義見上市規則）知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘根據購回授權購回任何股份導致股東在本公司投票權所佔的權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因該等增加按照收購守則規則26作出強制要約。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所引致的後果。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份總數的25%（即聯交所規定的有關最低指定百分比），則必須在徵得聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

B. 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本公司或其附屬公司於本文件日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 香港[編纂]協議；
- (b) 彌償契據；
- (c) 肖釗鵬先生（作為轉讓人）與第一物業（作為承讓人）訂立日期為2018年7月10日的股權轉讓協議，以轉讓西安第一精釀文化傳媒有限公司的註冊資本人民幣1,500,000元，佔西安第一精釀文化傳媒有限公司股權的73.17%，代價為人民幣1元；
- (d) 湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司（作為轉讓人）與湖南第一物業服務有限公司（作為承讓人）訂立日期為2019年7月16日的股權轉讓協議，以轉讓瀏陽市新概念物業管理有限責任公司的註冊資本人民幣255,000元，佔瀏陽市新概念物業管理有限責任公司股權的51%，代價為零；
- (e) 鎮江載慶商務信息諮詢合夥企業（有限合夥）（作為轉讓人）與第一物業（作為承讓人）訂立日期為2020年2月28日的股權轉讓協議，以轉讓第一人居的註冊資本人民幣25,240,754元，佔第一人居股權的72.1166%，代價為人民幣180,291,500元；

- (f) 第一物業（作為轉讓人）與第一資產（作為承讓人）訂立日期為2020年3月10日的股權轉讓協議，以轉讓第一綠色生態科技（北京）有限公司的註冊資本人民幣100,000元，佔第一綠色生態科技（北京）有限公司股權的100%，代價為人民幣339,810.72元；
- (g) 第一人居（作為轉讓人）與廣州景朝業貿易有限公司（作為承讓人）訂立日期為2020年3月20日的股權轉讓協議，以轉讓山東摩碼環境科技有限公司的註冊資本人民幣3,000,000元，佔山東摩碼環境科技有限公司股權的100%，代價為人民幣1,523,995.4元；
- (h) 第一人居（作為轉讓人）與廣州景朝業貿易有限公司（作為承讓人）訂立日期為2020年3月20日的股權轉讓協議，以轉讓鄭州摩碼環境科技有限公司的註冊資本人民幣1,000,000元，佔鄭州摩碼環境科技有限公司股權的100%，代價為人民幣992,809.32元；
- (i) 張雷先生（作為轉讓人）與第一服務控股（香港）（作為承讓人）訂立日期為2020年4月8日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣1,751,374元，佔第一物業股權的4.2045%，代價將基於獨立估值由各方釐定；
- (j) 第一資產（作為轉讓人）與第一服務控股（香港）（作為承讓人）訂立日期為2020年4月8日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣26,916,113.4元，佔第一物業股權的64.6164%，代價將基於獨立估值由各方釐定；
- (k) 第一資產（作為轉讓人）與第一服務控股（香港）（作為承讓人）訂立日期為2020年5月29日的股權轉讓協議，以轉讓第一物業的註冊資本人民幣12,987,718.6元，佔第一物業股權的31.1791%，代價為人民幣32,258,653元；
- (l) 本公司、第一綠色服務、第一服務控股（香港）、第一物業、張雷先生、張鵬先生、第一資產、世家集團、雪松集團、皓峰、志遠環球、龍哈管理、劉培慶管理、庭子天顧問諮詢、曉彤管理、上海鼎暉耀家、上海鷗堤藹、上海蠡源與CICC Global訂立日期為2020年5月29日的股東協議，內容有關授予本公司若干股東若干特別權利；及

- (m) 本公司、CICC Global、世家集團與第一資產訂立日期為2020年5月29日的協議，內容有關授予CICC Global若干特別權利。

2. 重大知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊或已申請註冊下列對我們的業務屬重要的知識產權。

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的商標：

| 編號 | 商標 | 類別 | 註冊擁有人 | 註冊地點 | 註冊編號 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|----|---|----|-------|------|----------|-------------|-------------|
| 1 |  | 36 | 第一物業 | 中國 | 19309475 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 2 |  | 35 | 第一物業 | 中國 | 19309476 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 3 |  | 42 | 第一物業 | 中國 | 19309804 | 2017年4月21日 | 2027年4月20日 |
| 4 |  | 9 | 第一人居 | 中國 | 15916773 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 5 |  | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921207 | 2016年4月14日 | 2026年4月13日 |
| 6 |  | 9 | 第一人居 | 中國 | 15926927 | 2016年2月21日 | 2026年2月20日 |
| 7 |  | 11 | 第一人居 | 中國 | 15927071 | 2016年2月21日 | 2026年2月20日 |
| 8 |  | 9 | 第一人居 | 中國 | 15916789 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 9 |  | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921237 | 2016年2月14日 | 2026年2月13日 |
| 10 |  | 11 | 第一人居 | 中國 | 15921116 | 2017年12月28日 | 2027年12月27日 |
| 11 |  | 9 | 第一人居 | 中國 | 15920911 | 2016年11月14日 | 2026年11月13日 |
| 12 |  | 11 | 第一人居 | 中國 | 17297310 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |
| 13 |  | 40 | 第一人居 | 中國 | 17298900 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |
| 14 |  | 42 | 第一人居 | 中國 | 17299045 | 2016年10月28日 | 2026年10月27日 |

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的域名：

| 編號 | 域名 | 註冊人 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|----|-----------------------|------|------------|------------|
| 1 | www.firstpm.com.cn | 第一物業 | 2009年2月19日 | 2022年2月19日 |
| 2 | www.firsthotel.com.cn | 第一物業 | 2015年7月21日 | 2021年7月21日 |
| 3 | airdino.com.cn | 第一人居 | 2015年1月16日 | 2023年1月16日 |

(c) 專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的專利：

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|----|----------------|------|--------------|------|---------------|------------|
| 1 | 一種換熱式補熱給水系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015205093750 | 2015年7月14日 |
| 2 | 一種車庫防洪閘裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 201520633379X | 2015年8月20日 |
| 3 | 天棚系統微循環換熱裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206333770 | 2015年8月20日 |
| 4 | 天棚系統微循環調溫裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206333499 | 2015年8月20日 |
| 5 | 一種電梯機房自流節能排風裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206330202 | 2015年8月20日 |
| 6 | 熱水微循環裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327820 | 2015年8月20日 |
| 7 | 熱水微循環調溫裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327591 | 2015年8月20日 |
| 8 | 煙道維修探測裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206327483 | 2015年8月20日 |

附錄四

法定及一般資料

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|----|-------------------------|------|--------------|------|---------------|------------|
| 9 | 一種電梯機房降溫微動力節能通風置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2015206323995 | 2015年8月20日 |
| 10 | 水回收綠化澆灌系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2016202264102 | 2016年3月23日 |
| 11 | 雨污水井自動報警裝置 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2017212019775 | 2017年9月19日 |
| 12 | 基於半導體製冷設備的電梯控制櫃變頻器的降溫系統 | 實用新型 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 中國 | 2017212214388 | 2017年9月22日 |
| 13 | 一種帶新風功能的淨化器設備 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015205892185 | 2015年8月7日 |
| 14 | 用於輻射空調系統的戶式溫濕獨立控制空調機組 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015206550058 | 2015年8月27日 |
| 15 | 一種具有雙風機的新風淨化器 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2016200077826 | 2016年1月5日 |

附錄四

法定及一般資料

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|----|--|------|-------|------|----------------|-------------|
| 16 | 一種帶內迴圈淨化功能的全熱交換淨化裝置 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2017214719705 | 2017年11月7日 |
| 17 | 一種帶加濕功能的新風機 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019200075595 | 2019年1月3日 |
| 18 | 用於裝配式被動房熱橋處理的結構及其裝配式被動房 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019208299344 | 2019年6月4日 |
| 19 | 智能跌倒檢測裝置、報警裝置、系統、地板及建築 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 201921106797.8 | 2019年7月16日 |
| 20 | 一種新型分戶式空調輻射機組 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2015211366223 | 2015年12月30日 |
| 21 | 用於風機濾網更換的具有開合蓋板的面板及其吊頂新風機 (原名：一種具有下開蓋結構的新風機) | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 2019200155814 | 2019年1月3日 |

附錄四

法定及一般資料

| 編號 | 專利 | 類型 | 專利持有人 | 註冊地點 | 專利編號 | 申請日期 |
|----|---------------------------|------|-------|------|--------------|-----------|
| 22 | 一種具有檢測過濾段壽命結構的空氣淨化設備及新風系統 | 實用新型 | 第一人居 | 中國 | 201920075538 | 2019年1月3日 |

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊下列對我們的業務屬重要的專利：

| 編號 | 專利 | 類型 | 申請人 | 申請編號 | 申請日期 |
|----|--------------|------|--------------|---------------|----------------|
| 1 | 地下車庫智能交通管理系統 | 發明專利 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2017109149744 | 2017年 9月30日 |
| 2 | 一種電梯機房控溫系統 | 實用新型 | 第一物業 | 2020208555856 | 2020年 5月20日 |
| 3 | 一種電梯控制系統 | 實用新型 | 第一物業 | 2020208555409 | 2020年 5月20日 |

(d) 版權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列對我們業務屬重要的版權：

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|----|--------------------------|------------------------|---------------|------|------------|
| 1 | 太陽能補熱裝置 控制系統 | 第一物業 | 2019SR0557913 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 2 | 新風檢測控制 系統 | 第一物業 | 2019SR0564202 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 3 | PM2.5自動採集 控制新風系統 | 第一物業 | 2019SR0563403 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 4 | 化糞池污水檢測 控制系統 | 第一物業 | 2019SR0557903 | 中國 | 2019年6月3日 |
| 5 | 移動驗房軟件 (iOS版) | 第一物業 | 2017SR269288 | 中國 | 2017年6月15日 |
| 6 | 第一物業流程與 標準化管理系 統軟件 | 第一物業 | 2011SR045949 | 中國 | 2011年7月11日 |
| 7 | 業財一體化中台 系統 | 北京摩碼無限 科技管理有限 公司 | 2019SR0808679 | 中國 | 2019年8月5日 |

附錄四

法定及一般資料

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|----|---------------|----------------|---------------|------|------------|
| 8 | 第一物業小程序軟體 | 北京摩碼無限科技管理有限公司 | 2019SR0800442 | 中國 | 2019年8月1日 |
| 9 | 水泵房異常跑水報警系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0594716 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 10 | 電梯負一層抽氣降溫控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0592688 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 11 | 電梯機房微動力排風調節系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0593015 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 12 | 熱水微循環控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0592997 | 中國 | 2019年6月11日 |
| 13 | 天棚系統溫控系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0587895 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 14 | 小業主余電量報警系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590611 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 15 | 自然光採光跟蹤控制系統 | 北京藍綠相間科技有限公司 | 2019SR0590293 | 中國 | 2019年6月10日 |

附錄四

法定及一般資料

| 編號 | 版權 | 註冊人 | 註冊編號 | 註冊地點 | 註冊日期 |
|----|----------------------|------------------|---------------|------|------------|
| 16 | 雨水管防堵報警系統 | 北京藍綠相間 科技有限公司 | 2019SR0590607 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 17 | 自動防洪閘控制系統 | 北京藍綠相間 科技有限公司 | 2019SR0590057 | 中國 | 2019年6月10日 |
| 18 | PCBA來料各接口篩選系統 | 第一人居 | 2016SR242633 | 中國 | 2016年8月31日 |
| 19 | 基於住宅的室外新風和室內循環切換應用系統 | 第一人居 | 2016SR242629 | 中國 | 2016年8月31日 |
| 20 | 當代置業綠色科技全產業鏈雲平台V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108638 | 中國 | 2020年1月20日 |
| 21 | 科技能源系統V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108631 | 中國 | 2020年1月20日 |
| 22 | 綠色科技能源信息雲平台V1.0 | 第一人居 | 2020SR0108623 | 中國 | 2020年1月20日 |

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無對本集團業務屬重大的其他貿易或服務標誌、專利、外觀設計、知識或工業產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員的權益

緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後並不計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份或根據行使購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的任何股份，董事及本公司主要行政人員於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉），(ii)根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉將如下：

(i) 於本公司的權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 緊隨[編纂]、 [編纂]及[編纂]後 (假設[編纂]未獲行使) | |
|-------|--------------|---------------------------------------|------------------|
| | | 持有的股份數目 | 概約股權百分比 (附註1) |
| 張鵬先生 | 受控制法團權益(附註2) | [編纂] | [編纂] |
| 劉培慶先生 | 受控制法團權益(附註3) | [編纂] | [編纂] |
| 龍哈先生 | 受控制法團權益(附註4) | [編纂] | [編纂] |

附註：

- (1) 有關計算乃基於緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數（假設[編纂]未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

附錄四

法定及一般資料

- (2) 股份以張鵬先生全資擁有的皓峰的名義登記。因此，張鵬先生被視為於皓峰持有的全部股份中擁有權益。
- (3) 股份以劉培慶先生全資擁有的劉培慶管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於劉培慶管理持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 股份以龍哈先生全資擁有的龍哈管理的名義登記。因此，龍哈先生被視為於龍哈管理持有的全部股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 持有的股本金額 | 概約股權百分比 |
|-------|-------------------------|-------|-------------------|---------|
| 張鵬先生 | 第一人居(附註1) | 實益擁有人 | 人民幣 1,317,400元 | 3.8% |
| 劉培慶先生 | 西安第一精釀文化傳媒 有限公司(附註2) | 實益擁有人 | 人民幣 150,000元 | 7.3% |
| 賈岩先生 | 第一人居(附註1) | 實益擁有人 | 人民幣 1,221,900元 | 3.5% |

附註：

- (1) 第一人居為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。
- (2) 西安第一精釀文化傳媒有限公司為本公司的非全資附屬公司，因而為本公司的相聯法團。

(b) 主要股東的權益

除「主要股東」所披露者外，緊隨[編纂]、[編纂]及[編纂]完成後並不計及根據行使[編纂]可能發行的任何股份或根據行使購股權計劃項下可能授予的購股權可能發行的任何股份，根據於最後實際可行日期可供查閱的資料，董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(c) 於本集團其他成員公司的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(不包括我們)直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| 附屬公司名稱 | 股東姓名/名稱 | 註冊資本 | 概約權益百分比 |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------|
| 太原綻藍洗衣管理服務有限公司 | 曹曼先生 | 人民幣 200,000元 | 20% |
| 邯鄲市叢台區深綠物業服務有限公司 | 中榮和順職業(北京)有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 營口深綠物業服務有限公司 | 遼寧林昌地產集團有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 荷澤深綠物業服務有限公司 | 奚宏昌先生 | 人民幣 3,000,000元 | 49% |
| 池州市九華山風景區深綠物業服務有限公司 | 安徽九華山投資開發集團有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 太原晉禮文化傳媒有限責任公司 | 李開宇先生 | 人民幣 100,000元 | 49% |
| 許昌深綠物業管理有限公司 | 河南尚邦物業服務有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 太原當代深綠物業服務有限公司 | 山西萬興集團有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 安徽深綠物業服務有限公司 | 安徽斌銳物業服務有限公司 | 人民幣 5,000,000元 | 30% |
| 湖南挺好物業服務有限公司 | 柳建先生 | 人民幣 2,000,000元 | 49% |
| 南昌摩碼盛裕物業服務有限公司 | 江西盛裕物業管理有限公司 | 人民幣 500,000元 | 49% |

附錄四

法定及一般資料

| 附屬公司名稱 | 股東姓名／名稱 | 註冊資本 | 概約權益百分比 |
|------------------|------------------|-------------------|---------|
| 汨羅深綠物業服務有限公司 | 汨羅市羅江玖號置業有限公司 | 人民幣 500,000元 | 49% |
| 鎮江深綠物業服務有限公司 | 鎮江致和物業管理有限公司 | 人民幣 1,000,000元 | 40% |
| 大連深綠物業服務有限公司 | 傅春海先生 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 瀏陽市新概念物業管理有限責任公司 | 湖南瀏陽禮花城房地產開發有限公司 | 人民幣 500,000元 | 49% |
| 長沙摩碼旭海物業有限公司 | 湖南旭海投資有限公司 | 人民幣 500,000元 | 49% |
| 內蒙古第一物業服務有限公司 | 孫建華先生 | 人民幣 1,000,000元 | 49% |
| 邵陽深綠仲聯物業服務有限公司 | 鄭平富先生 | 人民幣 500,000元 | 25% |
| | 姚春花女士 | | 24% |
| 湖南卓一物業服務有限公司 | 湖南盛世海盟房地產開發有限公司 | 人民幣 2,000,000元 | 49% |

2. 董事服務合約及委任函

於[●]，各執行董事已與本公司訂立服務合約，且我們已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事的服務合約以及各非執行董事及各獨立非執行董事的委任函的初始固定年期自[●]起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程大綱及細則及適用上市規則續新。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

3. 董事酬金

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本公司向董事支付的酬金總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅)分別為約人民幣1,673,000元、人民幣2,264,000元及人民幣2,363,000元。

除上文所披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團任何成員公司並無向任何董事作出其他付款或應付任何董事其他款項。

根據目前生效的安排，我們估計董事截至2020年12月31日止年度的酬金總額(不包括酌情花紅)為約2.8百萬。

4. 董事利益衝突

概無董事於本集團業務之外與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有利益。

5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或本公司主要行政人員於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部於股份須於聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份於聯交所上市後登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份於聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或下文「-E.其他資料-5.專家資格」分段所列任何人士於發起過程中，或於本集團任何成員公司於緊接本文件發佈前兩年內已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (d) 概無董事或下文「-E.其他資料-5.專家資格」分段所列任何人士於本文件日期仍然存續且而性質或條件屬不尋常或就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 除與[編纂]協議有關者外，下文「-E.其他資料-5.專家資格」分段所列人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論在法律上是否可強制執行）；
- (f) 概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）；
- (g) 除[編纂]協議項下所預期者外，概無董事、其各自聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東於本公司五大客戶及五大供應商擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為股東於[●]年[●]月[●]日有條件批准及採納及須待上市時方可落實之購股權計劃的主要條款概要：

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|---------|---|
| 「合資格人士」 | 指董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何董事或僱員； |
| 「僱員」 | 指本集團任何成員公司的任何僱員或高級職員； |
| 「承授人」 | 指任何根據計劃的條款接納要約的合資格人士，或（倘文義許可）有權於原承授人身故後行使任何購股權的任何人士；及 |
| 「要約日期」 | 指向合資格人士提出授出購股權的日期（須為營業日）。 |

1. 目的

購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵合資格人士及挽留僱員以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與合資格人士的利益連繫起來，讓合資格人士與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

2. 合資格參與者

根據購股權計劃的條款，董事會可於採納日期起計10年內隨時向董事會可能全權酌情挑選的任何合資格人士授出購股權。

3. 向關連人士或其任何聯繫人授出購股權

向本公司董事(包括獨立非執行董事)、本公司的主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事(不包括身為有關購股權的擬承授人的獨立非執行董事)的批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，將致使因於截至該等授出日期(包括該日)前12個月內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已經及將授予該人士的所有購股權(包括已獲行使、已註銷或尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份：

- 合共佔已發行股份逾0.1%；及
- 按該等授出日期聯交所所載的股份收市價計算，其總值超過5百萬港元，

則該等授出購股權須經股東於股東大會批准。本公司須根據上市規則向股東發出一份通函，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於該股東大會上就授出該等購股權的決議案放棄投贊成票。

4. 授出購股權時間的限制

在上市規則禁止的情況下，或於上市規則或任何適用規則、法規或法例將會或可能禁止合資格人士買賣股份時，不得向任何合資格人士提出要約或向其授出購股權。特別是，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月起計至實際刊發業績公告日期止的期間內：

- 董事會就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間業績而召開的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的有關日期)；及
- 本公司根據上市規則刊發中期或年度業績公告的截止日期，

概不得授出任何購股權。

5. 行使價

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：

- 股份於要約日期在聯交所每日報價表所列收市價；
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價，惟倘本公司於要約日期前已上市之日數少於五個營業日，則新發行價將用作股份上市前期間任何營業日的收市價；及
- 要約日期股份的面值。

惟就釐定行使價而言，倘股份於聯交所上市不足五個營業日，則本公司[編纂]股份時的股份發行價應作為股份於聯交所上市前期間內任何營業日的股份收市價。

參與者須支付[編纂]作為接納彼等所獲授購股權的代價。

6. 最高股份數目

- (i) 因行使根據購股權計劃及本公司當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，合共不得超過[編纂]股股份，即上市日期已發行股份總數的10%（「計劃授權上限」）。就計算計劃授權上限而言，根據購股權計劃及（視乎情況而定）本公司其他購股權計劃條款已失效的購股權將不會計算在內。

本公司可在獲得股東事先批准的情況下隨時更新計劃授權上限，惟無論如何根據已更新上限，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的股份總數，不得超過於批准更新計劃授權上限之日已發行股份的10%。就計算已更新計劃授權上限而言，先前根據本公司現行購股權計劃授出的購股權（包括根據條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使者）將不會計算在內。本公司將向股東寄發一份包含上市規則所規定資料的通函。

- (ii) 儘管有前述條文，但本公司可於下列情況下向合資格人士授出超過計劃授權上限的購股權：
- 本公司已另行取得股東批准，以於尋求股東批准前向本公司已特定識別的合資格人士授出超過計劃授權上限的購股權；及
 - 本公司須先就另行尋求股東批准一事向股東發出通函，該通函載列按照當時有效的上市規則規定須載入該通函內的資料。
- (iii) 在下文第(iv)段的規限下，於任何12個月期間內因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向任何合資格人士授出或將予授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使者）而已發行及將予發行的最高股份數目，不得超過授出時已發行股份的1%。
- (iv) 倘向合資格人士進一步授出任何購股權將導致截至進一步授出購股權日期（包括該日）止12個月期間內因行使向該名合資格人士授出及將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份，合共相當於已發行股份逾1%，則該進一步授出須於股東大會上另行取得股東批准，而該名合資格人士及其聯繫人士須放棄投票。本公司須向股東發出載列上市規則所規定資料的通函。
- (v) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可予發行的最高股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份總數的30%。如根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權將導致超出有關限額，則一概不得授出。

7. 行使購股權的時間

於授出任何購股權條款的規限下，購股權可由承授人於購股權時期內任何時間根據要約指定的歸屬時間及其他條款行使。

8. 購股權計劃的期限

要約日期起計10年期間屆滿後，不得再歸屬任何購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起計10年期間內有效。

9. 表現目標

購股權獲行使前並無最短持有期限的限制，而承授人於購股權可獲行使前毋須達成任何表現目標，惟須受董事會可能釐定的條款及條件所限。

10. 股份附帶的權利

(i) 股息及投票權

於行使購股權時發行的股份將與於購股權行使日期已發行的股份在各方面具有同等地位。該等股份將不會享有於購股權行使日期日期前記錄日期的股份所附帶的任何權利。

(ii) 轉讓限制

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人概不得以任何方式出售、轉讓、押記及抵押任何購股權，或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益（不論為合法權益或實益權益）。

11. 購股權計劃的修訂

除若干指定條文外，董事會可更改購股權計劃的任何其他條款。與上市規則第17.03條所載事項有關的該等購股權計劃指定條文不得作出有利於承授人的改動，亦不得就購股權計劃條款的任何改動而對董事會權限作出變動。上述兩類改動均須事先獲股東於股東大會上批准。

對購股權計劃的條款及條件的任何重大改動，或對已授出的購股權條款作出任何變動，亦須經股東於股東大會上批准，方可生效，惟該等改動可根據購股權計劃的現行條款自動生效者除外。就此經修訂的購股權計劃須遵守上市規則第17章。

12. 改動股本的影響

如本公司以資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本的方式改動本公司資本架構（不包括本公司因發行股份作為本公司構成一方的交易的代價致使本公司資本架構發生任何改動，且購股權已授出或仍可行使，董事會則須酌情就下述各項作出調整（如有）：

- (i) 行使購股權將予發行的股份數目；及／或
- (ii) 購股權的行使價。

本公司就調整所委聘的核數師或財務顧問須以書面形式向董事會證明該等調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註所載規定及聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人有關購股權計劃的函件所附帶的補充指引（「補充指引」）。核數師或財務顧問的身份須為專家而非仲裁者，而其證明須無明顯錯誤，且為最終定論並對本公司及承授人均具有約束力。

任何該等調整須給予承授人相同比例的本公司股本，而承授人有關行使價或股份數目（受購股權所限）優勢的任何調整須經股東於股東大會批准，且概無任何有關股份將按低於其面值的價格發行的調整。此外，所作任何調整將遵守上市規則、補充指引及聯交所不時刊發的上市規則任何未來指引／詮釋。

13. 終止僱傭時的權利

倘承授人因終止僱傭、委任或出任董事不再為合資格人士，則購股權將於終止日期起失效且不得行使。該終止日期應為其於本集團工作地點的最後實際工作日（不論是否支付代通知金）。

14. 身故時的權利

倘尚未行使購股權的承授人於行使其購股權前身故，則其遺產代理人可於承授人身故日期後六個月期間內行使該購股權。

15. 以自願要約或收購方式提出全面收購建議時的權利

倘以自願要約或收購方式（計劃安排方式除外）向全體股東（或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人一起行動或一致行動的任何人士以外的所有股東）提出全面收購建議，而該收購建議於相關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人有權於本公司所通知的期限內隨時全數行使購股權，或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權。

16. 以計劃安排方式提出全面收購建議時的權利

倘以計劃安排方式向全體股東提出全面收購建議，且於必要會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時（惟須於獲本公司知會之時間前）悉數或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權。

17. 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通知，召開股東大會以考慮並酌情批准自動清盤本公司的決議案，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時（惟須於獲本公司知會之時間前）悉數或倘本公司發出有關通知，則以本公司所通知的數額為限行使購股權，而本公司須盡快並無論如何於擬召開股東大會日期三天前配發、發行並以承授人的名義登記於行使該購股權後將予發行的全數繳足股份數目。

18. 退休時的權利

倘承授人的退休日期在其悉數行使購股權之日期前，承授人有權在退休之日起六個月內行使購股權。

19. 訂立債務和解協議或安排時的權利

倘本公司與其股東及／或債權人之間建議就重組或合併本公司訂立債務和解協議或安排（計劃安排除外），本公司須於其首次向其股東及／或債權人發出為考慮該計劃或安排而舉行之大會通告之同日，向全體承授人發出有關通告，而承授人可於其後至本公司通知之時間前，隨時全數行使購股權。或倘本公司發出有關通知，則按本公司所通知數額行使，而本公司須盡快配發、發行及以承授人名義登記行使該購股權須予發行數目之繳足股份，惟無論如何不遲於大會擬召開之日前三天。

20. 購股權失效

行使購股權（以尚未行使者為限）的權利將於下列時間（以最早發生者為準）即時終止：

- 購股權期限屆滿；
- 第13段所述終止日期；
- 第18段所述終止日期；
- 第14段所述任何期限屆滿；
- 第15段所述本公司通知中指明的屆滿日期；
- 待計劃安排生效後，第16段所述本公司通知中指明的屆滿日期；

- 本公司開始清盤的日期；
- 承授人因作出或犯下涉及其誠信的不當行為或任何刑事犯罪或因僱主基於任何其他理由而有權即刻終止其僱傭而終止僱傭、委任或出任董事等原因而不再為合資格人士之日；
- 本公司可能不時知會承授人的任何其他到期事項；
- 承授人出售、轉讓、抵押、按揭或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益之日；
- 倘承授人為本集團成員公司(本公司除外)的僱員或董事，則該成員公司不再為本集團成員公司的日期；
- 除非我們的董事會以其他理由確定以及上文所述情況下之外，承授人因任何理由不再屬合資格人士之日(以董事會決議案確定)；及
- 第22段規定的董事會註銷購股權的日期。

21. 購股權計劃終止

本公司可能會於股東大會通過普通決議案，或由董事會隨時終止購股權計劃的運作，而在該情況下其後不得進一步授出購股權，惟就所有其他方面而言，購股權計劃的規定仍然具有十足的效力及作用，而在購股權計劃終止前根據購股權計劃授出的購股權仍然有效並可行使。

22. 註銷購股權

本公司可隨時註銷任何已授出但尚未行使的購股權。倘本公司註銷購股權及作出購股權要約予相同承授人，則該等新購股權之要約僅可按計劃授權限額內尚未授出的購股權(以尚未授出者為限及不包括已註銷購股權)作出。

23. 一般資料

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可發行的新股份上市與買賣。

截至最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

購股權計劃（包括本公司於各財政年度授出購股權的詳情及變動）以及授出購股權所產生的僱員開支詳情將於年報披露。

E. 其他資料

1. 遺產稅與稅項彌償保證

世家集團及第一資產已與本公司訂立日期為[●]的以本公司（為其本身及作為其附屬公司的信託人）為受益人之彌償保證契據，據此，世家集團及第一資產已就（其中包括）本集團任何成員公司於上市日期或之前可能產生的香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港以外任何司法權區的類似立法項下規定的任何遺產稅責任，以及本集團任何成員公司因（其中包括）於上市日期或之前任何已賺取、應計或已收的收入、溢利或收益而可能承擔的其他稅項（包括所有與稅項相關的罰款、處罰、成本、費用、開支及利息），個別及共同提供彌償保證，惟以下情況除外：

- (a) 如附錄一所載，本集團合併財務報表中已就該稅項作出特定撥備或儲備（「賬目」）；
- (b) 於上市日期後，僅由於本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延遲才產生該等稅項責任；及
- (c) 相關虧損僅因任何相關機構對法律或法規或該等法律或法規的詮釋或慣例作出具追溯力且於上市日期後生效的變動而導致或產生。

此外，世家集團與第一資產亦就本集團任何成員公司於上市後因本文件「業務－法律訴訟及合規－合規」所披露本集團任何成員公司違反任何適用法律法規而直接或間接產生的所有罰款、處罰、申索、成本、費用、利息、開支、虧損及負債向本公司（為其本身及作為其附屬公司的信託人）作出彌償保證，且以有關罰款、處罰、申索、成本、費用、利息、開支、虧損及負債而未於賬目計提準備、儲備或撥備為限。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，除「業務－法律訴訟及合規」一節所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份、根據[編纂]將予發行的股份（包括根據行使[編纂]而可能發行的額外股份）及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。有關獨家保薦人獨立性的詳情，請參閱「包銷－獨家保薦人的獨立性」。

應付獨家保薦人的費用為1.0百萬美元，並應由本公司支付。

4. 並無重大不利變動

董事確認，自2019年12月31日（即本集團最近期合併財務報表之編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

5. 專家資格

以下為提供本文件所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)之資格：

| 姓名 | 資格 |
|----------------------|--|
| 海通國際資本有限公司 | 根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例項下界定的第6類(就企業融資提供意見)受規管活動 |
| 畢馬威會計師事務所 | 執業會計師；根據財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師 |
| 漢坤律師事務所 | 有關中國法律的法律顧問 |
| 邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥 | 有關開曼群島法律的法律顧問 |
| 中國指數研究院 | 行業顧問 |

6. 專家資格

本附錄上文「—E.其他資料—5.專家資格」所述的各專家已各自就本文件的刊發發出書面同意書，同意按本文件所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或意見(視情況而定)及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

上述提及的專家概無在本公司或任何附屬公司擁有任何股權權益或認購或指派他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無就[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、證券或其他利益，或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

8. 開辦費用

本公司所產生的開辦費用為約6,920美元，並應由本集團支付。

9. 約束力

如果根據本文件提出申請，本文件即具效力，使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）約束。

10. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條所規定的豁免，本文件的英文及中文版本分開刊發。倘本文件英文版本與中文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

- (i) 於緊接本文件日期前兩年內，我們或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行繳足或部分繳足的任何股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (iv) 於緊接本文件日期前兩年內，本公司並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們的任何附屬公司的任何股份向任何人士支付或應付任何佣金（支付予分包商的佣金除外）；
- (v) 本公司或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及
- (vi) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。

- (b) 董事確認：
- (i) 自2019年12月31日（即本集團最近期合併財務報表之編製日期）以來，我們的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；
 - (ii) 本公司於緊接本文件日期前12個月並無出現可能或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響的業務中斷；及
 - (iii) 本公司並無未償還可換股債務證券或債權證。

1. 送呈香港公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) [編纂]各自的副本；
- (b) 附錄四「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的各重大合約副本；及
- (c) 附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所述的書面同意書副本。

2. 備查文件

下列文件的副本將由本文件日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間在繆氏律師事務所(與漢坤律師事務所聯營)的辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈39樓3901-05室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度會計師報告，其文本載於附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料所編製的報告，其文本載於附錄二；
- (d) 本公司的中國法律顧問漢坤律師事務所就本集團的若干方面及本集團的物業權益出具的法律意見(日期為[編纂])；
- (e) 本公司的開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥編製的意見函件，當中載有附錄三所述的開曼群島公司法若干方面的概要；
- (f) 中國指數研究所發佈的行業報告；

- (g) 附錄四「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (h) 附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所述的書面同意書；
- (i) 附錄四「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－2.董事服務合約及委任函」所述的服務合約及委任函；
- (j) 購股權計劃的規則；
- (k) 開曼群島公司法；及
- (l) 本公司於往績記錄期間的合併綜合財務報表。