

# 中駿商管智慧服務控股有限公司

## SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：606

### 全球發售

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

**BofA SECURITIES** 

 **UBS**

(按字母順序)

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

 **中信證券**  
CITIC SECURITIES

 **滙豐**  
HSBC

(按字母順序)

聯席牽頭經辦人

 **克而瑞證券**  
CRIC SECURITIES CO., LTD.

 **富途證券**

(按字母順序)

## 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

# SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited 中駿商管智慧服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

全球發售的發售股份數目：500,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：50,000,000股股份（可予重新分配）

國際發售股份數目：450,000,000股股份（包括50,000,000股優先發售下的預留股份）（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）

發售價：不高於每股發售股份4.60港元且預期不低於每股發售股份3.70港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）

面值：每股股份0.01港元

股份代號：606

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

**BofA SECURITIES**

**UBS**

(按字母順序)

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

**中信證券**  
CITIC SECURITIES

**匯豐**  
HSBC

(按字母順序)

聯席牽頭經辦人

**克而瑞證券**  
CRIC SECURITIES CO., LTD

**富途證券**

(按字母順序)

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

本招股章程連同本招股章程「附錄五－送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期聯席代表（代表承銷商）與本公司將於定價日協定最終發售價。定價日預期將為2021年6月24日或前後，且於任何情況下不遲於2021年6月25日。發售價將不會高於每股發售股份4.60港元，且現時預期不會低於3.70港元。倘聯席代表（代表承銷商）與本公司因任何原因而未能於2021年6月25日前協定最終發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

發售股份未曾亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及按照任何適用美國州證券法獲豁免遵守登記規定，或並非受限於上述規定的交易除外。根據美國證券法S規例，發售股份僅於美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份4.60港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於4.60港元，則多繳款項可予退還。

聯席代表（代表承銷商）徵得我們同意後，在認為合適的情況下可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間，調減香港發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者（3.70港元至4.60港元）。在此情況下，有關調低香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知，將於作出調低決定後盡快，且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前，在本公司網站www.sce-icm.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」。倘香港發售股份的申請於遞交香港公開發售認購申請截止日期前提交，而倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍經已調低，有關申請其後可撤回。

倘於上市日期上午八時正前出現若干終止理由，聯席代表（代表香港承銷商）將終止香港承銷商根據香港承銷協議承擔的責任。該等理由載於「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。

2021年6月21日

---

## 預期時間表 (1)

---

以下預期時間表如有任何變更，我們將分別於本公司網站 [www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發公告。

向合資格中駿股東寄發**藍色**申請表格 ..... 2021年6月21日(星期一)或之前

香港公開發售及優先發售開始

以及**白色**及**黃色**申請表格可供索取 ..... 自2021年6月21日(星期一)  
上午九時正起

通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 使用

**白表eIPO**完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2021年6月24日(星期四)  
上午十一時三十分

開始登記認購申請<sup>(3)</sup> ..... 2021年6月24日(星期四)  
上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格的截止時間 ..... 2021年6月24日(星期四)  
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2021年6月24日(星期四)  
中午十二時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬

完成**白表eIPO**申請付款的截止時間 ..... 2021年6月24日(星期四)  
中午十二時正

截止登記認購申請 ..... 2021年6月24日(星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2021年6月24日(星期四)

(1) 公佈：

- 發售價；
- 國際發售的認購踴躍程度；及

---

## 預期時間表 (1)

---

- 香港公開發售及優先發售的申請水平 ..... 2021年6月30日 (星期三) 或之前

(2) 通過多種途徑 (請參閱本招股章程

「如何申請香港發售股份及預留股份 – G. 公佈結果」一節)

公佈香港公開發售及優先發售的分配結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼 (如適用)) .. 自2021年6月30日 (星期三) 起

將於本公司網站 [www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com) 及聯交所網站

[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發上述(1)及(2)的公告 ..... 2021年6月30日 (星期三) 或之前

在 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或 :

英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

通過「按身份證號碼搜索」功能查詢香港公開發售的分配結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼 (如適用)) ..... 2021年6月30日 (星期三)

根據香港公開發售及優先發售就全部

或部分獲接納申請寄發 / 領取股票或

將股票寄存於中央結算系統<sup>(6)(7)</sup> ..... 2021年6月30日 (星期三) 或之前

根據香港公開發售及優先發售就全部

或部分獲接納申請 (如適用) 及全部

或部分不獲接納申請寄發 / 領取退款支票

以及白表電子退款指示<sup>(6)(8)</sup> ..... 2021年6月30日 (星期三) 或之前

預期股份於聯交所開始買賣 ..... 2021年7月2日 (星期五)

上午九時正

---

## 預期時間表 (1)

---

附註：

- (1) 除另有說明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
- (2) 於截止提交申請當日上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則閣下可於截止提交申請當日中午十二時正（即截止登記申請時間）前繼續辦理申請手續（通過繳清申請股款完成）。
- (3) 倘香港於2021年6月24日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或出現極端情況，則當日不會開始辦理申請登記。進一步資料請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－F. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示申請的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－A. 申請香港發售股份－6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日為2021年6月24日（星期四）或前後，且無論如何不遲於2021年6月25日（星期五）。倘聯席代表（為其本身及代表承銷商）與本公司因任何原因而未能於2021年6月25日（星期五）或之前協定發售價，則全球發售（包括香港公開發售）將不會進行並將告失效。
- (6) 倘申請人以(i)白色申請表格或藍色申請表格；(ii)白表eIPO申請(i)1,000,000股或以上香港發售股份或(ii)1,000,000股或以上預留股份，並已提供申請表格所規定的全部資料，則其可於2021年6月30日（星期三）上午九時正至下午一時正或我們在報章上知會的其他日期，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取退款支票及／或股票（如適用）。合資格親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。合資格親自領取的公司申請人必須由其授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。個人及公司授權代表在領取時均需出示香港證券登記處接納的身份證明及（如適用）授權文件。

倘申請人以黃色申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上的香港發售股份，並已提供申請表格所規定的全部資料，則可親自領取退款支票（如適用），惟如未能領取股票，有關股票將寄存於中央結算系統，以存入彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（如適用）。黃色申請表格申請人領取退款支票的程序與白色申請表格申請人相同。倘申請人以白表eIPO服務提出申請並通過單一銀行賬戶繳付申請股款，退款（如有）將以電子退款指示形式存入銀行賬戶。倘申請人以白表eIPO服務提出申請並通過多個銀行賬戶繳付申請股款，退款（如有）將以支票退款形式通過普通郵遞方式寄往其申請指示所示地址，郵誤風險概由其自行承擔。

倘申請人通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請香港發售股份，則應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－J. 寄發／領取股票及退還股款－親自領取－(d) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請」一節。

---

## 預期時間表 (1)

---

如本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 – I. 退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份 – J. 寄發／領取股票及退還股款」各節所述，申請人如申請認購1,000,000股以下香港發售股份或1,000,000股以下預留股份，則其股票（如適用）及／或退款支票（如適用）以及任何未領取的股票（如適用）及／或退款支票（如適用），將於領取時間結束後不久於寄發退款支票日期以普通郵遞方式寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

- (7) 股票預期將於2021年6月30日（星期三）發出，但僅會於以下情況下方會成為有效所有權憑證：全球發售在各方面成為無條件，及承銷協議並無於上市日期上午八時正前根據其條款終止。投資者倘於收到股票前或股票成為有效所有權憑證前根據公開分配詳情買賣股份，風險概由彼等自行承擔。
- (8) 本公司將就全部或部分不獲接納的申請及就最終發售價低於申請時的應付每股發售股份價格的獲接納申請簽發退款支票（如適用）及發出電子退款指示（如適用）。退款支票（如有）可能印有申請人提供的申請人香港身份證號碼或護照號碼的一部分，或如屬聯名申請人，則印有排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。兌現退款支票前，銀行或會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。如申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫不準確，或會導致退款支票失效或延遲兌現。

有關全球發售的架構（包括其條件）以及香港發售股份及預留股份申請手續的詳情，請分別參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」各節。

本招股章程由中駿商管智慧服務控股有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成出售本招股章程所載根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約出售或要約購買上述任何證券的招攬。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受到限制，且可能無法進行，惟已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行除外。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。不應將任何並非於本招股章程作出的資料或聲明視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或任何其他參與全球發售的人士或各方授權而加以倚賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	17
詞匯 .....	30
前瞻性陳述 .....	34
風險因素 .....	36
豁免嚴格遵守上市規則的規定 .....	81
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	83
董事及參與全球發售的各方 .....	88

---

## 目 錄

---

公司資料.....	93
行業概覽.....	96
監管概覽.....	108
歷史、重組及公司架構 .....	127
業務 .....	142
與控股股東的關係 .....	233
關連交易.....	243
董事及高級管理層 .....	253
主要股東.....	268
股本 .....	270
基石投資者.....	272
財務資料.....	278
未來計劃及所得款項用途.....	341
承銷 .....	348
全球發售的架構 .....	359
如何申請香港發售股份及預留股份 .....	376
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 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於純屬概要，故並無載列全部可能對閣下而言屬重要的資料。閣下決定投資發售股份前務請參閱整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」。閣下決定投資發售股份前務請細閱該節。

### 概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、直轄市及自治區的55個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。我們的在管物業包含多種物業類型，當中包括住宅及商業物業（如購物商場及寫字樓）。截至2020年12月31日，我們擁有104個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為16.2百萬平方米及總簽約建築面積約為36.6百萬平方米。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第15位。

於往績記錄期，我們商業物業管理及運營服務的收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加至2020年的人民幣373.0百萬元，分別佔各期間總收益的38.4%及46.3%。由於我們將戰略重點放在發展商業物業管理及運營服務分部上，我們預計未來商業物業管理及運營服務收益所佔百分比將會繼續上升。

我們亦致力於利用及開發數字化及運營自動化系統，並採用科技解決方案來增強我們的競爭力、提升服務質量及客戶滿意度、減少對勞動力的依賴及降低成本。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾18年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、在管總建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元，而我們的淨利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約16.2百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約36.6百萬平方米。

於往績記錄期內，我們向我們的控股股東中駿集團或其合營企業及聯營公司所開發的幾乎全部物業提供物業管理服務。本集團與中駿集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間甚為常見。我們與中駿集團的長期關係及對中駿集團提供服務的良好往績，歸功於對中駿集團的標準及要求的瞭解，這有助於降低彼此間的溝通成本，積累向中駿集團提供服務的隱性知識，建立互信，並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務，符合中駿集團的嚴格需求及要求。於往績記錄期內，我們大

## 概 要

部分收益來自於中駿集團開發的項目及共同開發項目，而我們取得的絕大部分新物業管理服務項目為中駿集團開發的項目及共同開發項目。因此，我們於往績記錄期內的增長很大程度歸因於由中駿集團及其合營企業及聯營公司所開發的物業。有關更多詳情，請參閱「業務」及「與控股股東的關係」。我們預期，我們與中駿集團的業務關係及對其的倚賴今後將會持續。

### 我們的業務模式

於往績記錄期內，我們的收益主要來自兩個業務分部：

- **商業物業管理及運營服務**：包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修保養、租戶援助以及營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。
- **住宅物業管理服務**：包括(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前驗收服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。

下表載列於所示年度我們按服務類型及客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
<i>按服務類型劃分</i>						
基本商業物業管理服務	108,058	27.3	119,584	20.8	123,662	15.3
開業前管理服務	-	-	57,739	10.1	193,891	24.1
其他增值服務	44,204	11.1	63,793	11.1	55,483	6.9
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
<i>按客戶類別劃分</i>						
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	212,913	26.4
中駿集團的合營企業或聯營公司 <sup>(1)</sup>	4,337	1.1	20,169	3.5	34,539	4.3
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	109,848	27.7	126,883	22.1	125,584	15.6
小計	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
<b>住宅物業管理服務</b>						
<i>按服務類型劃分</i>						
基本住宅物業管理服務	215,000	54.2	244,716	42.6	294,230	36.5
非業主增值服務	14,510	3.7	73,094	12.7	113,178	14.1
社區增值服務	14,735	3.7	15,591	2.7	24,840	3.1
小計	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<i>按客戶類別劃分</i>						
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	101,533	12.6
中駿集團的合營企業或聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	0.5	11,909	2.0	27,044	3.4
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	303,671	37.7
小計	<u>244,245</u>	<u>61.6</u>	<u>333,401</u>	<u>58.0</u>	<u>432,248</u>	<u>53.7</u>
總計	<u><b>396,507</b></u>	<u><b>100.0</b></u>	<u><b>574,517</b></u>	<u><b>100.0</b></u>	<u><b>805,284</b></u>	<u><b>100.0</b></u>

附註：

- (1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及由黃先生家族控制的其他實體。
- (2) 主要包括我們在管物業(包括中駿集團開發項目及共同開發項目)的租戶。

我們於2019年開始提供購物商場的開業前管理服務，作為中駿集團擴大其購物商場組合整體戰略的一部分。於2019年，為進一步擴張業務，中駿集團開始收購混合用途的土地，可供開發購物商場的同時在同一地點開發住宅項目。根據仲量聯行的資料，愈來愈多開發商現在更為專注於持續租金收入，而非出售物業賺取即時資本收益；此外，由於混合用途物業符合政府短期經濟發展目標，開發商有誘因收購混合用途的土地；再者，開發該等物業將需要更多專業知識，從而導致招標競爭較少。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團於2020年通過收購土地儲備以開發14個新購物商場，從而加速其商業物業開發業務的擴張。截至2018年、2019年及2020年12月31日，中駿集團有三個、三個及五個已開發購物商場／購物街，而截至該等日期分別有零個、七個及19個開發中或規劃開發購物商場。截至最後實際可行日期，中駿集團有22個開發中或規劃開發購物商場。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加。我們獲中駿集團委聘為其開發中的所有購物商場提供開業前管理服務(先前由中駿集團僱員提供，於往績記錄期，部分僱員已轉移至本集團)，主要歸功於我們深諳中駿集團的需求及要求，原因是我們許多行政人員及僱員先前曾就職於中駿集團。因此，於2019年至2020年，我們的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。

### 按服務類型及開發商類別劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本商業物業管理服務	55,949	51.8	56,230	47.0	57,937	46.9
開業前管理服務	-	-	35,859	62.1	133,020	68.6
其他增值服務	16,560	37.5	31,659	49.6	29,132	52.5
總計	<u><b>72,509</b></u>	<u><b>47.6</b></u>	<u><b>123,748</b></u>	<u><b>51.3</b></u>	<u><b>220,089</b></u>	<u><b>59.0</b></u>

## 概 要

下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的住宅物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本物業管理服務	54,993	25.6	64,558	26.4	93,014	31.6
非業主增值服務	5,576	38.4	18,691	25.6	35,615	31.5
社區增值服務	3,917	26.6	5,293	33.9	7,859	31.6
<b>總計</b>	<b>64,486</b>	<b>26.4</b>	<b>88,542</b>	<b>26.6</b>	<b>136,488</b>	<b>31.6</b>

下表載列於所示年度我們按開發商類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團開發項目	44,637	42.6	96,060	52.7	188,553	60.6
共同開發項目	27,872	58.8	27,688	47.2	29,919	50.2
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	1,617	68.6
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團開發項目	63,046	26.4	84,084	26.6	123,999	31.6
共同開發項目	556	25.3	3,439	25.5	9,831	32.1
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	884	25.3	1,019	26.9	2,658	27.2
<b>總計</b>	<b>136,995</b>	<b>34.6</b>	<b>212,290</b>	<b>37.0</b>	<b>356,577</b>	<b>44.3</b>

附註：

- (1) 於2018年及2019年，我們並無向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供任何商業物業管理及運營服務。2018年及2019年來自獨立第三方的收益主要產生自向在管中駿集團開發項目及共同開發項目的獨立第三方租戶提供服務。

### 按服務類型劃分的毛利率

我們的毛利率由2018年的34.6%增加至2019年的37.0%，主要由於我們就商業物業開發商開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。增加部分被勞動成本上升所抵銷。我們的毛利率由2019年的37.0%增加至2020年的44.3%，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低。

於往績記錄期內，我們開業前管理服務的毛利率較高，主要由於以下原因：(i)與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低；(ii)規模經濟效益，原因為相同僱員可同時向多項物業提供開業前管理服務；及(iii)我們相信，我們的服務質量及我們協助為商業物業獲取國際或國內知名租戶及其他租戶的能力使我們可收取較高價格。

### 按開發商類別劃分的毛利率

就商業物業而言，於往績記錄期，中駿集團開發項目的毛利率一般高於共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團開發項目，而有關服務的毛利率普遍較其他服務為高，因為與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低。我們於2019年開始提供購物商場的開業前管理服務，作為中駿集團擴大其購物商場組合整體戰略的一部分。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加，且我們於2019年至2020年的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。我們共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率高於其他類型物業開發商所開發物業者，此乃由於我們僅向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供毛利率高的諮詢服務。

就住宅物業而言，於往績記錄期，不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們住宅物業管理服務在所有中駿集團開發項目、共同開發項目及並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但按相關毛利率增長計，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率增速較緩，主要是由於我們於2020年透過收購取得的兩個新管理項目(包含在截至2020年12月31日合共十個在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中)歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的整體毛利率。

### 平均物業管理費

下表載列於所示年度或期間我們按物業類型劃分的在管物業的平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
基本商業物業管理服務的平均物業管理費	31.2	29.5	27.7
基本住宅物業管理服務的平均物業管理費	2.3	2.4	2.4
— 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
— 共同開發項目	—	—	2.9
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	2.7	2.5	1.8

### 基本商業物業管理服務的平均物業管理費

根據仲量聯行的資料，於2018年、2019年及2020年，我們商業物業管理服務的平均物業管理費高於披露有關資料的所有上市中國物業管理公司。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，基本商業物業管理服務每平方米的平均物業管理費分別

為人民幣31.2元、人民幣29.5元及人民幣27.7元。我們認為，我們享有較高的商業物業管理費證明了我們為在管商業物業進行定位及提供優質服務的能力。

於往績記錄期內，我們可就商業物業管理服務收取較高平均物業管理費，主要由於以下原因：(i)我們的在管商業物業通常位於各自城市的黃金地段，這使我們可收取相對較高的平均物業管理費；(ii)根據仲量聯行的資料，基本商業物業管理服務所得收益中有較高百分比來自零售物業（即購物商場及購物街），其平均物業管理費通常高於其他商業物業類型（例如寫字樓），因為(i)零售物業因客流量較大以及存貨及貨品流動性較強而通常需要更頻繁的基本服務（如清潔、安保、維修保養），以便維持服務質量，及(ii)購物商場及購物街一般較寫字樓擁有更大比例的公共區域（如中庭），而這需要物業管理服務；及(iii)我們相信，我們的服務質量亦使我們可收取相對較高的費用。

我們於2018年至2019年的基本商業物業管理服務的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們停止提供作為基本商業物業管理服務工作範疇一部分的若干推廣及諮詢服務，令泉州世界城的基本商業物業管理服務價格下降，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格上漲所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。我們的平均物業管理費於2019年至2020年進一步減少，主要是由於我們自2020年開始管理的仙遊世界城、廈門中駿大廈寫字樓及天悅寫字樓的基本商業物業管理服務價格低於我們大部分現有其他在管物業，以及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率上升，而該寫字樓的基本商業物業管理服務價格相對較低，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格增加所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。根據仲量聯行的資料，為本集團基本商業物業管理服務貢獻收益的大部分商業物業的平均基本商業物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本商業物業管理市價的範圍內。

#### **基本住宅物業管理服務的平均物業管理費**

於往績記錄期內，基本住宅物業管理服務的整體平均物業管理費保持穩定。共同開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費較其他物業為高，主要是由於我們所有的共同開發項目均位於長江三角洲經濟區及環渤海經濟區，而當地的基本物業管理服務的平均物業管理費一般較其他地區為高。於2018年至2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們於2019年6月開始管理的展覽場地（其被視作住宅物業管理組合的一部分，原因是展覽場地鄰近我們的在管住宅物業並由住宅物業管理服務團隊管理）的物業管理費水平相對較低及建築面積較大。除受展覽場地的影響外，於2019年至2020年並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費進一步減少，乃由於昆山及南通屬次級地段，故我們就所交付兩個新項目收取的基本住宅物業管理服務價格較低。根據仲量聯行的資料，我們十大住宅物業（按收益計）各自的平均基本住宅物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本住宅物業管理市價的範圍內。

## 概 要

### 按地區劃分的平均物業管理費

下表載列於所示年度按地理區域劃分的在管商業及住宅物業平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
<b>基本商業物業管理服務的平均物業管理費</b>	<b>31.2</b>	<b>29.5</b>	<b>27.7</b>
<b>海峽西岸經濟區</b>	<b>36.9</b>	<b>32.4</b>	<b>29.8</b>
— 中駿集團開發項目	36.9	32.4	29.8
— 共同開發項目	—	—	30.6
<b>長江三角洲經濟區</b>	<b>21.4</b>	<b>20.2</b>	<b>18.8</b>
— 中駿集團開發項目	—	—	14.9
— 共同開發項目	21.4	20.2	18.9
<b>環渤海經濟區</b>	<b>92.1</b>	<b>99.5</b>	<b>107.3</b>
— 中駿集團開發項目	92.1	99.5	107.3
— 共同開發項目	—	—	—
<b>基本住宅物業管理服務的平均物業管理費</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.4</b>
<b>海峽西岸經濟區</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.4</b>
— 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業 開發商開發項目	2.7	2.7	2.6
<b>長江三角洲經濟區</b>	<b>4.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.9</b>
— 中駿集團開發項目	4.3	4.1	3.3
— 共同開發項目	—	—	3.2
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業 開發商開發項目	—	1.1	1.4
<b>環渤海經濟區</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>	<b>2.5</b>
— 中駿集團開發項目	2.2	2.2	2.5
— 共同開發項目	—	— <sup>(1)</sup>	2.6
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業 開發商開發項目	—	—	—
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>	<b>2.8</b>
— 中駿集團開發項目	3.3	3.3	2.8
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業 開發商開發項目	—	—	—
<b>中西部地區</b>	<b>0.9</b>	<b>0.7</b>	<b>1.4</b>
— 中駿集團開發項目	0.9	0.7	1.4
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業 開發商開發項目	—	—	—

附註：

(1) 2019年12月，環渤海經濟區一個共同開發項目已交付我們管理，但年內並無產生任何收益。

有關按地理區域劃分的在管商業及住宅物業平均物業管理費的詳細討論，請參閱「業務－商業物業管理及運營服務－我們的地域據點」及「業務－住宅物業管理服務－我們的地域據點」。

### 我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢一直為我們的成功作出貢獻，將來亦將繼續令我們達致成功：(i)我們作為中國的綜合物業管理服務提供商，享有較高的商業物業管理費，並擁有強大的品牌認知度及行業聲譽；(ii)多元化物業組合及服務種類迎合各種客戶需求；(iii)強大的商業運營及管理能力；(iv)先進的IT系統可提高我們的運營效率及服務質量；(v)中駿集團多元化物業組合及品牌認可度的大力支持為我們帶來穩健增長的機會；及(vi)經驗豐富並具有強大執行能力的管理團隊引領我們的未來發展。

## 我們的業務策略

我們擬採取以下策略增強我們在商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務的地位：(i)通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固我們的市場地位；(ii)繼續技術投入以提升服務質量、客戶體驗及參與度，並提高我們的運營效率；(iii)繼續改善及提升我們的服務質量、品牌知名度及客戶忠誠度；(iv)繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務；及(v)繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的發展。

## 商業物業管理及運營服務

我們為多元化的商業物業組合提供商業物業管理及運營服務，包括購物中心及寫字樓。我們於2009年開始為商業物業提供商業物業管理及運營服務。我們與中駿集團建立了長期穩定的合作關係，並一直為中駿集團開發的所有商業物業提供商業物業管理及運營服務。於2018年、2019年及2020年，商業物業管理及運營服務收益分別為人民幣152.3百萬元、人民幣241.1百萬元及人民幣373.0百萬元，分別佔我們同期總收益約38.4%、42.0%及46.3%。截至2020年12月31日，我們的在管商業物業包括十項在管總建築面積1.0百萬平方米的物業。有關按服務類型劃分的收益明細，請參閱「業務－我們的業務模式」。

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們商業物業的在管總建築面積以及於所示年度商業物業管理及運營服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	354,003	104,838	68.9	354,003	182,442	75.7	539,489	311,130	83.4
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	344,996	47,424	31.1	344,996	58,674	24.3	450,286	59,548	16.0
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	- <sup>(4)</sup>	2,358	0.6
<b>總計</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>989,775</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他方共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 在管建築面積為零，原因是我們於2020年僅向該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供運營諮詢服務（即開業前服務分部下的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務），且並無提供任何基本商業物業管理服務（因此並無任何在管建築面積）。於2018年及2019年，我們並無向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供任何商業物業管理及運營服務。2018年及2019年來自獨立第三方的收益主要產生自向在管中駿集團開發項目及共同開發項目的獨立第三方租戶提供服務。

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張及利用我們的商業增值服務的物業數量增加，導致在管總建築面積增加。詳情請參閱「財務資料－經營業績－收益－商業物業管理及運營服務分部」。

## 概 要

下表載列所示年度按物業類型劃分的商業物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
購物商場／購物街	90,866	59.7	172,791	71.7	302,675	81.1
寫字樓	61,396	40.3	68,325	28.3	70,361	18.9
<b>總計</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

我們一般參考以下各項為按固定費用基準收費的商業物業管理及運營服務（如開業前管理服務及基本商業物業管理服務）定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就按酬金制收費的服務而言，除上文就固定費用定價而考慮的因素外，我們於制定佣金率時亦考慮預計收益。詳情請參閱「業務－商業物業管理及運營服務－商業物業管理及運營服務費－我們的定價政策」。

### 住宅物業管理服務

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的住宅物業在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。於往績記錄期內，我們已就以下住宅物業自住宅物業管理服務分部獲得大部分收益：即(i)中駿集團所開發或(ii)中駿集團及其他物業開發商共同開發的住宅物業，其於2018年、2019年及2020年分別佔我們住宅物業管理服務分部總收益約98.6%、98.9%及97.7%。截至2020年12月31日，我們的在管住宅物業組合包括91項住宅物業及三項住宅物業配套公共設施，在管總建築面積為15.2百萬平方米。有關按服務類型劃分的收益明細，請參閱「業務－我們的業務模式」。

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們住宅物業在管總建築面積及於所示年度住宅物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積		收益	建築面積		收益	建築面積		收益
	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	9,795,497	238,559	97.7	10,540,429	316,096	94.8	13,685,928	391,871	90.6
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	-	2,196	0.9	354,300	13,512	4.1	1,009,585	30,594	7.1
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	88,531	3,490	1.4	178,843	3,793	1.1	559,455	9,783	2.3
<b>總計</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>15,254,968</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們在交付前為其中一些項目提供非業主增值服務，因此儘管在一些時期未有任何在管建築面積，我們仍記錄了該等服務的收益。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期內，住宅物業管理服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張導致在管總建築面積增加。詳情請參閱「財務資料－經營業績－收益－住宅物業管理服務分部」。

我們於為我們的基本物業管理服務定價時通常會考慮多項因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、相關預算開支及目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格（如適用），以及釐定物業管理費時的可比物業定價。我們定期評估我們的財務數據，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在住宅物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。就增值服務而言，我們通常會收取固定費用或按所收費用的一定比例作為佣金。詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－我們的定價政策」。

### 我們的客戶及供應商

我們的客戶主要包括我們所管理物業的物業開發商、業主、住戶及租戶。於2018年、2019年及2020年，五大客戶所產生的收益分別為人民幣75.6百萬元、人民幣192.3百萬元及人民幣355.2百萬元，分別佔我們同期總收益的19.1%、33.5%及44.1%。於2018年、2019年及2020年，我們向最大客戶中駿集團提供服務產生的收益分別為人民幣65.6百萬元、人民幣167.6百萬元及人民幣314.4百萬元，分別佔我們總收益的16.6%、29.2%及39.0%。詳情請參閱「業務－客戶」。我們預計，於往績記錄期後三年，中駿集團、其合營企業及聯營公司開發物業應佔我們收益佔比將不少於85.0%。

我們的供應商主要包括在中國提供清潔、安保、園藝、若干維修保養服務的分包商。除中駿集團外，我們於往績記錄期內的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。於2018年、2019年及2020年，來自五大供應商的採購額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣40.9百萬元，分別佔我們同期採購總額的8.3%、11.1%及9.2%。於2019年及2020年，來自單一最大供應商中駿集團的採購額分別為人民幣15.2百萬元及人民幣16.2百萬元，分別佔我們總銷售成本約4.2%及3.6%。

### 分拆及優先發售

上市將構成我們的控股股東中駿集團控股的分拆。分拆毋須中駿集團控股的股東批准。董事認為，分拆將帶來諸多益處，包括(i)讓中駿集團控股及其股東有機會將其於本集團的投資價值變現；(ii)讓我們打造獨立上市集團的身份並擁有獨立集資平台；(iii)提升我們的企業形象及擴大投資者基礎；及(iv)使中駿集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。

為使中駿股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份於主板上市及買賣及有關批准並無遭撤回且全球發售成為無條件後，合資格中駿股東將獲邀申請優先發售項下合共50,000,000股預留股份（作為保證配額），相當於全球發售項下初步提呈發售的發售股份約10%（假設超額配股權未獲行使）。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。詳情請參閱「全球發售的架構－優先發售」。

### 控股股東及持續關連交易

緊隨分拆完成後（假設優先發售項下預留股份未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），本公司將由樂景擁有62.43%，而樂景則由裕威全資擁有。裕威由中駿集團控股全資擁有，而中駿集團控股由黃先生通過三家全資控股公司（即新昇、東濤及建世）最終擁有約50.04%。因此，

## 概 要

根據上市規則，樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、東濤、建世及黃先生構成我們的一組控股股東。進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」。

我們已與關連人士訂立若干協議，有關交易將於上市後構成上市規則第十四A章所載持續關連交易。進一步詳情請參閱「關連交易」。

### 重要財務資料摘要

以下的歷史財務資料數據摘要，取自我們載於本招股章程附錄一內會計師報告的合併財務資料(包括其隨附附註)以及「財務資料」所載資料，應與以上部分一併閱讀。我們的財務資料乃遵照香港財務報告準則而編製。

### 節選合併損益及其他全面收入表項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	<b>396,507</b>	<b>574,517</b>	<b>805,284</b>
銷售成本	(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利	136,995	212,290	356,577
除稅前利潤	50,664	106,814	222,680
年內利潤	<b>34,820</b>	<b>77,298</b>	<b>162,510</b>
以下各項應佔：			
母公司擁有人	27,407	70,049	155,729
非控股權益	7,413	7,249	6,781

於往績記錄期內，我們的收益及利潤錄得持續增長，主要由於我們業務擴張導致在管總建築面積及物業管理項目數量增加，從而推動商業物業管理及運營服務與住宅物業管理服務的收益及利潤均有所增長。詳情請參閱「財務資料－經營業績」。

### 節選合併財務狀況表項目

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	7,242	7,297	11,240
非流動資產總值	23,781	20,216	26,129
流動資產			
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944
流動資產總值	1,312,931	1,078,537	1,091,529
資產總值	1,336,712	1,098,753	1,117,658
流動負債			
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
流動負債總額	1,052,670	748,680	579,684
流動資產淨值	260,261	329,857	511,845
非流動負債總額	1,267	–	290
總權益	282,775	350,073	537,684

## 概 要

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下各項應佔：			
母公司擁有人	280,830	340,879	521,709
非控股權益	1,945	9,194	15,975

於往績記錄期內，我們流動資產及流動負債因應收關聯方款項及應付關聯方款項波動而有所變動，主要因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。詳情請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明」及「財務資料－關聯方交易」。

我們的總權益於往績記錄期有所增加，主要歸因於(i)我們的業務擴張致使保留溢利增加，及(ii)於2020年3月2日向中駿集團僱員及業務合作夥伴擁有的若干實體發行股份。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註25(b)。

### 節選合併現金流量表項目

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	54,309	45,907	301,977
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(910,546)	312,890	554,880
融資活動所得／(所用) 現金淨額	822,313	(366,821)	(426,411)
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額	(33,924)	(8,024)	430,446
年初現金及銀行結餘	116,527	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額	—	(1)	(1,080)
年末現金及銀行結餘 (即銀行結餘及現金)	<b>82,603</b>	<b>74,578</b>	<b>503,944</b>

於往績記錄期內，我們投資活動所得／(所用) 現金淨額及融資活動所得／(所用) 現金淨額出現波動，主要因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。詳情請參閱「財務資料－流動資金及資金來源」及「財務資料－關聯方交易」。

### 主要財務比率概要

	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.2	1.4	1.9
股本回報率 <sup>(2)</sup>	12.3%	22.1%	30.2%
淨利潤率	8.8%	13.5%	20.2%

附註：

- 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以截至相應年末的流動負債總額計算。
- 股本回報率按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的利潤，除以我們截至相應年末的權益總額，再乘以100%計算。

詳情請參閱「財務資料－主要財務比率」。

### 全球發售統計數字

下表統計數字乃基於以下假設：(i)全球發售完成以及全球發售中已發行及售出500,000,000股股份；(ii)超額配股權並未獲行使；及(iii)全球發售完成時有已發行及發行在外股份2,000,000,000股。

## 概 要

	按發售價 每股發售股份 3.70港元計算	按發售價 每股發售股份 4.60港元計算
股份市值	7,400,000,000港元	9,200,000,000港元
每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	1.20港元	1.42港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算得出。

### 股息政策

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、資金需求、對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。除北京世界城於2020年8月向其當時唯一股東盛新投資有限公司宣派的特別股息人民幣43,542,000元(於往績記錄期後已悉數結清)以及於2019年及2020年分別就若干重組程序支付予中駿集團的現金代價人民幣10.0百萬元及人民幣97.9百萬元(入賬為視作向當時權益擁有人作出的分派)外，我們於往績記錄期並無宣派或派付任何股息。更多詳情請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除承銷佣金以及我們就全球發售應付的其他估計開支後及假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股發售股份4.15港元(即本招股章程封面所載指示性發售價範圍的中位數)，我們將自全球發售收取的所得款項淨額將約為1,986.7百萬港元。我們擬將全球發售的所得款項淨額作以下用途：(i)約50%將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類；(ii)約25%將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高我們的運營效率；(iii)約10%將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類；(iv)約5%的所得款項淨額將用於吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展；及(v)約10%將用於一般業務運營及用作營運資金。

我們擬將約50%所得款項淨額用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類。一般而言，我們擬獲得收購目標的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何動用全球發售所得款項淨額的收購或投資目標。我們在評估潛在投資或收購時，我們以符合以下條件的公司為目標：

- (i). 就物業管理公司而言，我們將考慮其服務範圍、地理覆蓋(例如城市規模、人口、當地居民的收入水平、當地的競爭環境及平均物業管理費水平)、往績財務記錄、增長潛力、品牌形象、整體競爭力以及其他可能有助於我們長遠增長及成功的因素。具體而言，
- 於商業物業管理公司方面，我們計劃專注於在經濟發達地區(如長江三角洲經濟區及粵港澳大灣區)及其他高增長地區(如福建省、雲南省、山東省、河南省及湖北省)經營的公司。我們的主要標準通常包括管理團隊的能力、業務規模、財務表現、市場聲譽及合規記錄。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為0.5百萬平方米及年收益至少為人民幣20.0百萬元(約2.5億美元)的公司；及

- 於住宅及其他物業管理公司方面，我們計劃專注於在環渤海經濟區、長江三角洲經濟區、粵港澳大灣區及海峽西岸經濟區經營的公司，這些公司能補充我們現有的物業管理組合或擴大我們的物業組合範圍，使我們的物業組合包含如工業園區和公共設施等其他物業類型。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為1.0百萬平方米及年收益至少為人民幣10.0百萬元公司。
- (ii). 就服務提供商而言，我們將專注於提供清潔、維修和保養與其他服務等服務的公司，以優化我們的業務結構並實現協同效應。即使我們過去將該等功能外包予分包商，但我們認為，投資或收購該等提供商將產生協同效應，使我們能夠提升提供商甄選流程的效率及更有效地控制成本。

根據仲量聯行的資料，物業管理行業分散，2020年業內約有130,000家物業管理服務提供商經營業務。據仲量聯行告知，該市場有超過650家商業物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年收益至少人民幣20.0百萬元）；此外，該市場有超過1,400家住宅物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年收益至少人民幣10.0百萬元）。因此，我們的董事認為，我們的甄選標準符合行業慣例，且該市場可為我們的上述擴展計劃提供充分數量的合適目標公司。然而，我們無法向閣下保證我們的擴展計劃將會成功。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難」。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途（包括在我們無法及時確定合適收購目標的情況下），我們會在適用法律及法規容許的範圍內，將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或認可金融機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變更或倘所得款項任何數額將用於一般公司用途，我們將適時作出公告。

更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 近期發展及無重大不利變動

### 往績記錄期後的業務經營及財務狀況

自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們已訂立合約，以就五項商業物業（其中一項由獨立第三方開發，總簽約建築面積約78.0千平方米，四項則由中駿集團開發，總簽約建築面積約323.1千平方米）提供商業物業管理及運營服務，以及就18項住宅物業（其中兩項由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發，總簽約建築面積約為124.7千平方米；及16項由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發，總簽約建築面積約為2,864.0千平方米）提供物業管理服務；我們亦在磋商管理位於海峽西岸經濟區由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的五項住宅物業。同期，就商業物業及住宅物業而言，新交付予我們管理的在管建築面積分別達到約45.1千平方米及1,424.3千平方米。截至2020年12月31日，有八項總建築面積1.4百萬平方米的物業正由中駿集團進行開發且尚未聘用物業管理服務提供商。截至最後實際可行日期，我們已與其中兩項物業簽訂前期物業管理合約，惟尚未就另外六項由中駿集團開發中的物業提交任何標書，原因為該等物業尚未開始招標程序。於2018年、2019年及2020年，我們應佔中駿集團物業管理開支分別佔其總物業管理開支的80.6%、86.2%及90.3%。

自2020年12月31日起直至最後實際可行日期，我們的業務保持平穩，與過往趨勢及我們的預期相符。就我們所深知，自2020年12月31日（即本集團最新經審核合併財務資料的編製日期）起直至本招股章程日期，中國整體經濟及市場狀況並無變更，而我們經營所在的中國商業物業管理和運營服務市場以及住宅物業管理服務市場中亦無可能對我們的業務經營及財務狀況造成重大不利影響的變動。我們的董事確認，截至本招股章程日期，我們截至2020年12月31日（我們的財務報表最新日期）的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。董事認為我們的上市開支將不會對我們於往績記錄期後的財務表現產生重大不利影響。請參閱「上市開支」。

### COVID-19疫情

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工概無COVID-19感染病例，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們在獲提供服務或獲供應物料方面並無遇到任何重大中斷。鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團不得不暫停營運的風險甚微。由於社交距離及旅遊限制，我們來自若干增值服務的收益受到負面影響；我們已訂約提供物業管理服務的住宅物業交付方面出現輕微延遲，對我們收益的增長構成影響；潛在租戶與我們訂立協議的速度亦有所放緩且於2020年第一季度幾乎沒有新租戶進駐，但隨著中國COVID-19疫情趨於穩定，於2020年第二季度與我們訂立協議的新租戶數量及進駐我們所管理的商業物業的新租戶數量均有所增加；此外，我們採取若干措施協助部分商業物業租戶渡過疫情，包括商業物業管理費豁免及業主租金豁免（影響我們收租服務佣金）；但是，部分由於中國政府以減輕COVID-19對企業的影響為目的之政策導致社會保險成本下降，我們的整體毛利率有所提高。鑑於(i)我們並未因COVID-19疫情而在提供服務時遇到任何重大中斷，(ii)我們的收益來源保持堅韌並於2020年出現增長，及(iii)我們於2020年的整體毛利率較2019年有所提高，董事認為，自COVID-19疫情爆發以來及直至招股章程日期，近期的COVID-19疫情並無對我們的營運及財務表現造成任何重大不利影響。然而，鑑於截至最後實際可行日期中國再次出現COVID-19感染病例，我們無法向閣下保證，日後我們的業務運營及財務表現將不會受到潛在新一輪COVID-19疫情爆發的不利及重大影響。詳情請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」及「財務資料－經營業績－收益」。

雖然我們不大可能因爆發COVID-19而出台的政府政策或出現我們無法控制的任何其他原因而被迫減少或暫停部分業務營運，但基於以下假設，我們估計本集團的財務狀況可維持22個月。對於因COVID-19疫情的影響而導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們的所有營運將停止；(ii)不會產生任何收益；(iii)員工成本及分包成本將減少至正常水平的70.0%，活動成本將降至零，而其他銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支將減少至正常水平的50%；(iv)全球發售所得款項淨額僅10.0%可用於一般業務營運及用作營運資金；(v)將不派付股息；(vi)所有應收關聯方款項將應要求結清；及(vii)貿易及其他應收款項將按歷史結算方式進行結算，而貿易及其他應付款項將在到期時進行結算。

## 不合規事件

正如我們的中國法律顧問指出，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」所披露欠繳社會保險及住房公積金供款、「業務－物業」所披露未備案若干租賃協議以及「業務－住宅物業管理服務－招標程序」所披露未參與投標程序訂立若干前期住宅物業管理合約外，我們已在所有重大方面符合相關中國法律及法規。

## 上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額（包括全球發售的承銷佣金）估計為88.3百萬港元（根據指示性發售價範圍的中位數計算），其中56.1百萬港元預期將於上市完成後入賬為權益扣減。剩餘費用及開支32.2百萬港元已經或預期從我們的損益中扣除，其中約9.6百萬港元已於截至2020年12月31日止年度支銷，約22.6百萬港元預期於截至2021年12月31日止年度支銷。我們預計上市開支總額佔首次公開發售所得款項總額約4.3%。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支現時屬於估算金額，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事認為我們的上市開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

## 風險因素

我們的營運涉及若干風險，當中部分風險乃非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。部分與我們的業務與行業有關的一般風險包括(i)我們未來的增長未必能按計劃實現；(ii)我們的大部分收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權；(iii)我們無法保證我們能以有利條款或根本無法獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議；(iv)我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難；及(v)若干主力店舖或其他主要租戶對我們吸引購物者進入我們的在管零售商業物業的能力有重大影響。

此等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。謹請閣下審慎考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是在決定是否投資我們的股份時務請衡量「風險因素」內所載的特定因素。

---

## 釋 義

---

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則下列詞匯具有以下涵義。若干其他詞匯於本招股章程「詞匯」中解釋。

「裕威」	指	裕威國際有限公司，一家於2007年8月15日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中駿集團控股全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、綠色申請表格，或（如文義所指）有關香港公開發售的任何有關表格以及有關優先發售的藍色申請表格；
「組織章程細則」 或「細則」	指	本公司於2021年6月10日有條件採納並將於上市日期後生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄三；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「保證配額」	指	合資格中駿股東根據優先發售的保證基準申請預留股份的配額，有關基準乃基於彼等各自於記錄日期下午四時三十分於中駿集團控股的股權而釐定；
「可用預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構－優先發售－申請預留股份的分配基準」賦予該詞的涵義；
「北京世界城」	指	北京世界城物業管理有限公司，一家於2007年6月27日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「實益中駿股東」	指	於記錄日期按中駿集團控股股東名冊所示，其中駿股份以已登記的中駿股東名義登記的任何中駿股份實益擁有人；
「藍色申請表格」	指	合資格中駿股東根據優先發售認購預留股份時所使用的優先發售申請表格；
「董事會」	指	本公司的董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理一般銀行業務之日，星期六、星期日或香港公眾假期除外；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「資本化發行」	指	本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3. 股東於2021年6月10日通過的書面決議案」所述，待本公司股份溢價賬若干進賬金額資本化後，將予發行的1,498,837,020股股份；
「中央結算系統」	指	香港結算建立及運作的中央結算及交收系統；
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 投資者戶口 持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名個人或法團；

---

## 釋 義

---

「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定；
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本招股章程而言及僅供地理參考及除文義所指外，本招股章程中所提述「中國」並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中駿集團」	指	中駿集團控股及其附屬公司，就本招股章程而言及除文義另有所指外，不包括本集團；
「中駿集團控股」	指	中駿集團控股有限公司（前稱中駿置業控股有限公司）（股份代號：1966），一家於2007年11月30日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為我們的控股股東之一；
「中駿股份」	指	中駿集團控股股本中每股面值0.1港元的普通股；
「中駿股東」	指	中駿股份持有人；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其組織，或（如文義所指）其任何一個；
「中指院」	指	中國指數研究院，一家獨立市場研究公司；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；

---

## 釋 義

---

「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)；
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)；
「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、增補或以其他方式修改)；
「本公司」	指	中駿商管智慧服務控股有限公司(前稱中駿商業控股有限公司)，一家於2019年8月20日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、東濤、建世及黃先生；
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2型引發的呼吸系統疾病病毒感染；
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；
「彌償保證契據」	指	由控股股東以本公司(為我們本身及各附屬公司)為受益人而簽署日期為2021年6月17日的彌償保證契據，進一步詳情載於本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D. 其他資料－1. 稅項及其他彌償」；
「董事」	指	本公司董事；

---

## 釋 義

---

「東濤」	指	東濤投資有限公司，一家於2019年10月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於聯交所或通過聯交所進行交易的人士；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或通過聯交所進行交易的人士；
「極端情況」	指	香港政府宣佈因超強颱風引致的極端情況；
「福建世邦泰和」	指	福建世邦泰和物業管理有限公司，一家於2003年4月1日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售（包括優先發售）；
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格；
「本集團」或「我們」	指	本公司及（除文義另有所指外）其所有附屬公司，或倘文義所指其註冊成立前的任何時間，則指其前身公司或現有附屬公司的前身公司所從事而其後由本公司接管的業務；
「樂景」	指	樂景環球有限公司，一家於2020年9月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中駿集團控股間接全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則；
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會；

---

## 釋 義

---

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司；
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為香港法定貨幣港元及港仙；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的50,000,000股股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)；
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價(另加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)；
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「香港承銷商」	指	本招股章程「承銷－香港承銷商」所列的香港公開發售承銷商；
「香港承銷協議」	指	由(其中包括)本公司、聯席保薦人、聯席代表及香港承銷商就香港公開發售訂立日期為2021年6月17日的承銷協議，進一步詳情載於本招股章程「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－香港承銷協議」；

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知悉，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的個人或公司；
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈發售以供認購的450,000,000股股份（包括優先發售項下提呈發售的50,000,000股預留股份），連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予重新分配）；
「國際發售」	指	國際承銷商根據美國證券法S規例以離岸交易方式在美國境外按發售價提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節；
「國際承銷商」	指	預期訂立國際承銷協議以承銷國際發售並由聯席代表牽頭的一組國際承銷商；
「國際承銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司與國際承銷商於2021年6月24日或前後就國際發售訂立的承銷協議，進一步詳情載於本招股章程「承銷－國際發售」一節；
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為我們的獨立行業顧問；
「仲量聯行報告」	指	我們委聘仲量聯行編製的獨立行業報告；
「聯席賬簿管理人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節的聯席賬簿管理人；

---

## 釋 義

---

「聯席全球協調人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節的聯席全球協調人；
「聯席牽頭經辦人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節的聯席牽頭經辦人；
「聯席代表」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited及UBS AG香港分行；
「聯席保薦人」	指	Merrill Lynch Far East Limited 及 UBS Securities Hong Kong Limited；
「建世」	指	建世投資有限公司，一家於2019年10月9日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「最後實際可行日期」	指	2021年6月11日，即本招股章程刊發前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市日期」	指	股份首次開始在聯交所買賣的日期，預期為2021年7月2日或前後；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行營運；

---

## 釋 義

---

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年6月10日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列的組織章程大綱（經不時修訂、增補或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄三；
「黃先生」	指	黃朝陽，我們的最終控股股東；
「新昇」	指	新昇控股有限公司，一家於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「不合資格中駿股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列中駿集團控股股東名冊的中駿股東，且其於有關名冊顯示的地址為任何特定地區，以及據中駿集團控股得悉之時為居於任何特定地區的任何中駿股東或實益中駿股東；
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）（香港發售股份將按此價格供認購），將按本招股章程「全球發售的架構－定價及分配」一節進一步載述的方式釐定；
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份（包括預留股份），連同（如相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份；

---

## 釋 義

---

「超額配股權」	指	本公司根據國際承銷協議預期授予國際承銷商可由聯席代表(代表國際承銷商)行使的購股權,據此,本公司可能須按發售價配發及發行最多合共75,000,000股額外股份,以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有),進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節;
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所,為我們有關中國法律的法律顧問;
「優先發售」	指	在本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件的規限下,以保證配額形式向合資格中駿股東優先發售50,000,000股預留股份(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份約10%),進一步詳情載於「全球發售的架構」一節;
「定價協議」	指	聯席代表(代表香港承銷商)與本公司將於定價日訂立的協議,以記錄及釐定發售價;
「定價日」	指	釐定發售價的日期,預期為2021年6月24日(香港時間)或前後,或聯席代表(代表香港承銷商)與本公司可能協議的較後日期,惟無論如何不遲於2021年6月25日;
「招股章程」	指	就香港公開發售而刊發的本招股章程;
「合資格中駿股東」	指	除不合資格中駿股東外,截至記錄日期下午四時三十分名列中駿集團控股股東名冊的中駿股東;

---

## 釋 義

---

「記錄日期」	指	2021年6月15日，即確定合資格中駿股東獲得預留股份的保證配額的記錄日期；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節；
「預留股份」	指	根據優先發售按發售價向合資格中駿股東提呈發售的50,000,000股股份，作為保證配額，按本招股章程「全球發售的架構」一節所述將從國際發售股份中分配；
「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、增補或以其他方式修改)；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「上海中駿商管」	指	上海中駿商業管理有限公司，一家於2013年11月18日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元買賣並於主板上市；
「股東」	指	股份持有人；

---

## 釋 義

---

「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，中駿集團控股及本公司認為將登記地址位於有關司法權區或據中駿集團控股所知屬於有關司法權區居民的中駿股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者；
「分拆」	指	股份通過全球發售（包括優先發售）方式在主板獨立上市；
「穩定價格操作人」	指	UBS AG香港分行；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	證監會刊發的公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、增補或以其他方式修改）；
「往績記錄期」	指	包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的期間；
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商；
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議；
「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；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》（經不時修訂、增補或以其他方式修改）及據此頒佈的規則及規例；

---

## 釋 義

---

「增值稅」	指	中國增值稅；
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格；
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請；
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司；
「廈門世邦泰和」	指	廈門世邦泰和物業管理有限公司（前稱廈門中駿物業有限公司），一家於2002年11月4日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格。

除文義另有所指外，凡本招股章程所提述的「2018年」、「2019年」及「2020年」均指截至該年12月31日止財政年度。

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

為便於參考，本招股章程所載中國法律及法規、政府機關、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別。

---

## 詞 匯

---

於本招股章程，除文義另有所指外，本招股章程所用有關我們及我們業務的若干技術詞匯釋義及定義應具有以下所載涵義。該等詞匯及其涵義未必與該等詞匯的標準行業涵義或用法相符。

「平均物業管理費」	指	以特定年度確認為收益的物業管理費總和除以加權日均計算收益建築面積(按特定年度內貢獻收益的日數對計算收益建築面積進行加權計算)，進一步除以12(年內月數)計算
「環渤海經濟區」	指	就本招股章程而言，包括北京市、天津市、河北省、山東省、山西省及遼寧省的中國經濟區
「中西部地區」	指	就本招股章程而言，包括重慶市、雲南省、陝西省、湖南省及河南省的中國經濟區
「商業物業」	指	就本招股章程而言，主要用作商業用途的物業，主要包括購物商場、商業街及寫字樓
「酬金制」	指	我們收取客戶每月支付物業管理費總額百分比的創收模型
「公共區域」	指	住宅物業的公共區域，如(其中包括)大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園
「簽約建築面積」	指	根據我們的運營物業管理服務合約，由或將由本集團管理的建築面積，包括在管建築面積及未交付建築面積以及我們簽約僅提供除基本物業管理服務外的服務的物業的建築面積
「CRM」	指	客戶關係管理
「ERP」	指	企業資源規劃

---

## 詞 匯

---

「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	物業開發商已經或可隨時向業主交付的物業建築面積，我們就此已收取有關提供服務的合約責任所涉及的物業管理費
「商品交易總額」	指	在某個時期內通過特定市場銷售的商品總值
「粵港澳大灣區」	指	就本招股章程而言，包括廣東省、香港及澳門的中國經濟區
「互聯網」	指	連接計算機的國際網絡，容許使用TCP/IP協議在每台計算機之間傳輸數據
「物聯網」或「IoT」	指	內含傳感器、軟件及其他技術的物體對象網絡，用以通過互聯網與其他設備及系統進行數據連接及交換
「共同開發項目」	指	由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目
「包幹制」	指	我們物業管理業務線的創收模型，根據該模型，我們每月對所有單位（無論已售或未售出）按每平方米收取預定物業管理費，該費用指就我們僱員及分包商提供的所有物業管理服務的「全包」費用。物業開發商、業主及住戶將負責每月分別就已售及未售出單位向我們支付物業管理費
「佔用率」	指	按根據我們內部記錄的實際租賃面積除以截至相關期間末商業物業的可租賃面積計算
「POS」	指	銷售點

---

## 詞 匯

---

「中駿集團開發項目」	指	由中駿集團單獨開發的項目，以及由中駿集團與其他方共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業
「並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目」	指	由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的項目
「物業管理費收取率」	指	按相關期間收取的物業管理費除以同期相應應收物業管理費總額計算
「續約率」	指	我們在原期限屆滿後能夠繼續提供服務及訂立新合約的項目百分比
「住宅物業」	指	包含住宅單位及非住宅性質的配套設施（如商業或辦公單位，但不包括純商業物業）的純住宅或混合用途物業
「零售商業物業」	指	指定作購物商場及／或商業街用途的物業
「保留率」	指	我們於一段期間末據以提供物業管理服務的物業管理服務協議數目除以同期存在過的物業管理服務協議數目（為免生疑問，就相關期間內到期重續的合約而言，計算保留率時會將原生合約與重續合約計為一份合約）

---

## 詞 匯

---

「計算收益建築面積」	指	就商業物業而言，指租賃予租戶的在管建築面積  就住宅物業而言，指我們收取物業管理費所參考的在管建築面積，若干公共區域的在管建築面積除外
「平方米」	指	平方米的計量單位
「物業服務百強企業」	指	由中指院發佈按綜合競爭力評定的中國物業管理企業年度排名，以多項關鍵指標為評估基礎，包括管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任
「未交付建築面積」	指	物業開發商未準備好向業主交付的物業總建築面積，我們尚未開始就此收取有關提供物業管理服務的合約責任所涉及的物業管理費
「海峽西岸經濟區」	指	就本招股章程而言，包括福建省及江西省的中國經濟區
「長江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，包含上海市、浙江省、江蘇省及安徽省的中國經濟區

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有若干前瞻性陳述以及有關本公司及其附屬公司的資料，乃基於管理層的信念以及管理層所作假設和現有資料作出。本招股章程中所用詞匯「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「預計」、「預期」、「展望」、「擬」、「應當」、「或會」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「推測」、「預測」、「尋求」、「應」、「將會」、「可能會」及該等詞匯的相反字詞及其他類似表述，在與本集團或管理層相關的情況下，均為前瞻性陳述。該等陳述反映了管理層目前對未來事件、運營、流動性及資金來源的觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設（包括本招股章程所述其他風險因素影響）。務請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險以及不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響包括但不限於以下各項前瞻性陳述的準確性：

- 我們的運營及業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的戰略、計劃、目的及目標和達成該等戰略、計劃、目的及目標的能力；以及我們物色及合併合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 我們控制或降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 競爭對手的行動及發展；
- 利率、外匯匯率、股價或我們運營所在行業及市場的其他比率或價格的變化或波動；

---

## 前瞻性陳述

---

- 本招股章程「業務」及「財務資料」章節內有關價格趨勢、成交量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程內並非歷史事實的其他陳述。

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

我們概不保證本招股章程的前瞻性陳述所述交易及事項將如所述般發生，或者將會發生。受多項因素（包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節的風險及不確定因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並明白實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化環境中經營業務，閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的推測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映作出該陳述日期後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

根據適用法律、規則及法規規定，我們概無亦不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的責任。基於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程論述的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般出現，亦不一定出現，因此，閣下不應過於信賴任何前瞻性資料。本節中的警告聲明適用於本招股章程所載的全部前瞻性陳述。

潛在投資者在決定投資於發售股份之前，應仔細考慮下文所述的各项風險以及本招股章程所載的所有其他資料，包括附錄一所載的會計師報告。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會因任何這些風險受到重大不利影響。閣下應特別注意，我們是一家在開曼群島註冊成立的公司，我們的主要業務在中國進行，我們所處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有重大差異。發售股份的交易價格可能會因任何這些風險以及我們目前不知道的額外風險及不確定因素而下降，閣下可能會損失全部或部分投資。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們未來的增長未必能按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長擴展我們的業務。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們簽約管理項目的總建築面積分別為17.9百萬平方米、22.5百萬平方米及36.6百萬平方米。我們尋求通過在現有市場及新市場增加總簽約建築面積及我們管理的物業數目繼續擴張。具體而言，我們擬專注於我們作為綜合物業管理服務提供商的優勢，並進一步鞏固我們在位於海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區一、二線城市的市場地位。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的策略」一節。然而，我們的擴張計劃是基於我們對市場前景的評估，故我們無法保證我們的評估是正確的或我們的業務將按計劃增長。我們的擴張計劃可能會受到許多因素的影響，其中大多數因素非我們所能控制。這些因素包括但不限於：

- 中國總體經濟及社會狀況的變化，特別是房地產市場及物業管理行業的變化；
- 中國人均可支配收入的變化；
- 政府政策及法規的變化；
- 商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務的供需變化；
- 我們內部產生足夠流動資金及獲得外部融資的能力；

---

## 風險因素

---

- 我們招聘及培訓合格員工的能力；
- 我們選擇合適及可靠分包商及供應商並與之合作的能力；
- 我們瞭解我們為其提供住宅物業管理服務及商業物業管理及運營服務的物業的業主、住戶及租戶的需求的能力；
- 我們能否適應過往沒有經驗的新市場，特別是我們能否適應這些市場的行政、監管、文化及稅務環境；
- 我們處理無法預料的自然災害、疫病、恐怖主義行為或戰爭引起的任何問題的能力；
- 我們能否鞏固我們在現有市場的市場地位以及能否充分利用我們的品牌名稱及在新市場順利展開競爭，尤其是與該等市場上可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者展開競爭；及
- 我們完善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

受大多超出我們控制範圍的不確定因素及風險的制約，我們無法保證我們未來將會實現增長，或我們能夠有效地管理未來的增長。如我們的未來計劃未能取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們的大部分收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自為中駿集團開發項目提供的商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。2018年、2019年及2020年，絕大部分來自商業物業管理及運營服務分部的收益均產生自中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目。2018年、2019年及2020年，我們向中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發項目提供住宅物業管理服務的收益分別為人民幣240.8百萬元、人民幣329.6百萬元及人民幣422.5百萬元，分別佔我們同期住宅物業管理服務分部總收益約98.6%、98.9%及97.7%。然而，我們無法控制中駿集團的管理戰略，亦無法控制影響其業務經營及財務

---

## 風險因素

---

狀況的宏觀經濟、監管或其他因素。中駿集團的業務或財務狀況或其開發及維護物業的能力出現任何不利發展，均可能對我們向其獲取新物業管理服務的能力產生重大不利影響，亦可能導致延遲交付供我們管理的項目，以致延後結算應付我們的款項。此外，我們無法保證與中駿集團簽訂的所有商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務合約將會在到期時成功續簽。我們亦可能無法使我們的客戶群多樣化或取得並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的物業管理合約。因此，我們無法保證我們將能夠從其他來源獲得服務協議，以及時或以有利條款或根本無法彌補短缺，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們無法保證我們能以有利條款或根本無法獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議。**

我們相信，我們擴大商業物業管理及運營服務協議以及住宅物業管理服務協議組合的能力是我們的業務實現可持續增長的關鍵。物業管理公司的挑選取決於多種因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、行業聲譽、定價水平及經營歷史。我們無法保證我們將能夠以有利條款或根本無法獲得新的物業管理服務協議。我們的努力可能會因我們無法控制的因素受到阻礙，其中可能包括總體經濟狀況的變化、不斷變化的政府法規以及物業管理行業內的供需動態。即使我們成功獲得物業管理服務協議，我們無法保證會於到期後續簽該等合約，我們亦無法向閣下保證不會因故終止該等合約。

具體而言，對於我們的住宅物業管理業務，於往績記錄期，我們一般通過參與投標取得新的住宅物業管理服務協議，且我們通常在物業開發階段與物業開發商簽訂前期管理服務協議。此類協議屬過渡性質，便於將物業的法律及實際控制權從物業開發商移交給業主。前期物業管理服務協議一般在業主委員會成立或新的物業管理服務協議簽訂時到期。截至2020年12月31日，我們有21個在管住宅項目成立了業主委員會，佔我們在管住宅項目總數的22.3%。請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務協議」。為繼續管理物業，我們必須與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。儘管於往績記錄期根據前期住宅物業管理服務協議由我們管理

---

## 風險因素

---

的所有物業的業主委員會均續聘我們在前期管理協議終止後繼續提供住宅物業管理服務，或並無聘請任何新物業服務提供商，而原前期物業服務合約將根據中國法律法規持續有效，但我們無法保證日後業主委員會會與我們而不是我們的競爭對手簽訂新的物業管理服務協議。因此，我們可能會承受因業主委員會的成立而終止提供現有項目服務的風險。我們的客戶基於質量及成本等考量來選擇我們，我們無法保證我們將始終能達成對雙方有利的條款。

即使我們成功與業主委員會簽訂住宅物業管理服務協議，我們亦無法保證協議到期後會續簽。有關協議亦有可能因為某種原因而被終止。在此情況下，除我們的住宅物業管理服務外，我們將無法再為已終止聘用我們的住宅小區提供社區增值服務。無法保證我們將能夠找到其他商機，及以有利條款或根本無法簽訂其他物業管理服務協議，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，除收益及利潤的直接損失外，終止及不續約還可能會損害我們的聲譽，對我們的品牌價值造成重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對我們獲得新的物業管理服務協議的能力至關重要。未能樹立我們的品牌價值可能會削弱我們在行業內的競爭力，令我們的增長前景及經營業績受到不利影響。

**我們未來的收購未必會成功，我們在將收購的業務與現有業務進行整合方面可能會遇到困難。**

我們可通過收購其他物業管理公司及／或其他業務來擴展我們的業務，並將其業務整合到我們的業務中，以進一步擴大我們的業務規模及服務以及地域覆蓋範圍。然而，我們無法保證能找到合適的機會。即使我們設法找到合適的機會，我們亦可能無法以有利或可接受的條款、及時或根本無法完成收購。此外，我們亦面臨同業競爭，尤其是來自該等在聯交所上市，並積極在市場上尋求優質的收購或投資目標以達致其擴張目標公司的競爭。如無法確定合適的收購目標或完成收購，我們的競爭力及增長前景可能會受到重大不利影響。

此外，收購及將收購業務與我們現有業務進行整合涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 潛在的持續財務責任及不可預見或隱藏的負債；

---

## 風險因素

---

- 無法將我們的業務模式或標準化操作流程應用於收購目標；
- 難以將收購業務與我們現有業務進行整合；
- 未能實現預期目標、利益或增收機會；
- 未能保護及維護與品牌名稱及／或其他重大知識產權有關的已獲取權利；  
及
- 分散資源及管理層注意力。

全球發售所得款項淨額約50%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，及進一步發展戰略夥伴關係。有關更多詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何收購或投資目標，以便我們使用全球發售的所得款項淨額。如我們未能找到合適的收購機會，或我們未來的收購交易因其他可能超出我們控制範圍的原因未能完成，則我們可能無法有效利用全球發售所得款項。

若干主力店舖或其他主要租戶對我們吸引購物者進入我們的在管零售商業物業的能力有重大影響。

我們的在管零售商業物業通常由超市、影院、餐飲供應商及其他大型國際或國內知名租戶進駐。如這些主力店舖或其他主要租戶未能履行其合約義務或停止運營，則這些零售商業物業的運營可能會受到重大不利影響。

由於不確定性及消費者信心水平不如人意、來自其他零售渠道的競爭加劇（如通過互聯網進入的零售渠道）及其業務模式承受其他形式的壓力等因素，若干主力店舖及其他大型零售商的零售店消費者流量可能已經並可能繼續下降。隨著這些主力店舖及大型零售商承受的壓力增加，彼等維持店舖及履行對業主及我們以及外部貸款人的義務的能力可能會受到損害，導致其店舖關閉或令彼等尋求與業主修訂租約。任何租約修訂或終止均可能對我們不利，因為我們從基本商業物業管理服務及其他增值服務產生的各種服務費可能會因此類修訂或終止而減少。

---

## 風險因素

---

如任何主力或主要租戶關閉其在我們的在管零售商業物業的店舖，我們在尋找新租戶以及以具吸引力的價格或根本無法租賃此類空置主力店舖或大型零售商附近區域的空間方面，可能會遇到困難及出現延誤。此外，主力店舖或大型零售商關閉可能會導致消費者流量減少，這可能導致其他店舖的銷售額下降。如主力店舖或其他大型零售商關閉、經濟狀況不利或其他原因導致在我們的在管零售商業物業內經營的店舖的業務大幅下滑，租戶可能無法支付其零售商業物業管理費或其他開支。如租戶違約，我們可能無法完全收回根據我們與其簽訂的協議條款應收的金額，及／或在行使我們作為服務提供商的權利以收回上述金額時可能會出現延遲及產生費用。

我們未能維持在管商業物業的平均物業管理費及佔用率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。

近年來，我們不斷擴展商業物業管理及運營服務，與商業物業有關的收益、在管建築面積、簽約建築面積及在管項目數目持續增長。於往績記錄期，我們商業物業管理及運營服務收益大部分來自基本商業物業管理服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，基本商業物業管理服務收益分別為人民幣108.1百萬元、人民幣119.6百萬元及人民幣123.7百萬元。

基本商業物業管理服務收益受我們所收取平均物業管理費的影響。過往，我們可收取較高的平均商業物業管理費。根據仲量聯行的資料，我們於2018年、2019年及2020年的商業物業管理服務平均物業管理費高於已披露有關資料的所有中國上市物業管理公司。然而，由於我們通常須與個別租戶磋商基本商業物業管理服務收費，我們無法向閣下保證我們能夠以有利價格或根本無法訂立新的商業物業管理服務合約或續簽現有合約。倘我們無法維持高水平的平均商業物業管理費，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。

基本商業物業管理服務收益亦受我們在管物業佔用率的影響，原因為我們向租戶收取基本商業物業管理費且僅會於相關物業已租出時賺取相關收入。我們不就尚未出租的建築面積收費，因為我們未向該區域提供服務。我們可能無法協助業主將其所有物業出租予合適的租戶。此外，當我們現有在管物業的租約到期時，我們可能無法

---

## 風險因素

---

協助業主以優惠條款或根本無法續簽此類租約。再者，電子商務競爭、流行病爆發及對居家辦公的普遍認可等外部因素，亦可能影響租戶租用零售或辦公場所的意願。此外，佔用率低於預期亦可能影響我們磋商物業管理費的能力。倘我們在管商業物業開業時未能達到預期佔用率或在其租期內未能保持高佔用率，我們的收益可能會減少，繼而可能令我們的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響。

我們絕大部分收益增長來自我們向中駿集團及其合營企業或聯營公司提供的開業前管理服務，而我們無法保證能夠或根本不能維持開業前管理服務的增長及盈利能力。

於往績記錄期，我們絕大部分收益增長來自開業前管理服務。作為中駿集團擴展購物商場組合整體策略的一部分，我們於2019年開始提供開業前管理服務，開業前管理服務的收益分別佔2019年及2020年總收益的10.1%及24.1%。

於2019年，為進一步擴張業務，中駿集團開始收購混合用途的土地，可供開發購物商場的同時在同一地點開發住宅項目。根據仲量聯行的資料，愈來愈多開發商現在更為專注於持續租金收入，而非出售物業賺取即時資本收益；此外，由於混合用途物業符合政府短期經濟發展目標，開發商有誘因收購土地作混合用途物業；再者，開發該等物業將需要更多專業知識，從而導致招標競爭較少。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團於2020年通過收購土地儲備以開發14個新購物商場，從而加速其商業物業開發業務的擴張。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加。我們獲中駿集團委聘為其開發中的所有購物商場提供開業前管理服務，主要歸功於我們深諳中駿集團的需求及要求，原因是我們許多行政人員及僱員先前曾就職於中駿集團。因此，於2019年至2020年，我們的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。

然而，我們無法控制中駿集團的管理戰略，亦無法控制影響其業務經營及財務狀況的宏觀經濟或其他因素。我們無法保證中駿集團將能夠按計劃擴大其購物商場組合，這可能對我們開業前管理服務業務的增長及可持續性有不利影響。此外，我們無法向閣下保證我們的一般開業前管理服務業務（包括中駿集團、其合營企業及聯營公

---

## 風險因素

---

司，以及獨立第三方的業務) 將按預期增長，或倘證明該業務無法持續增長後未來將不會倒退，這或會對業務的整體毛利率造成負面影響。因此，我們無法保證能夠或根本不能維持開業前管理服務的增長及盈利能力，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響。

**我們可能無法準確定位我們提供開業前管理服務的零售商業物業。**

於往績記錄期，我們來自商業物業管理及運營服務分部的毛利大部分來自提供開業前管理服務，其佔2018年、2019年及2020年商業物業管理及運營服務分部毛利的比例分別約為零、29.0%及60.4%。然而，我們可能無法維持我們開業前管理服務目前的增長速度或進一步擴張我們的開業前管理服務。如我們無法準確定位提供開業前管理服務的零售商業物業及評估其潛在競爭狀況，我們額外取得物業開發商的開業前管理服務合約的能力可能遭受影響。我們為提升準確評估市場需求及競爭狀況的能力所進行的工作未必能成功，這可能會對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們可能無法協助業主出租所有新開發的物業及續簽現有租約。**

在我們的商業物業管理及運營服務分部，我們為位於購物商場內的單位提供租戶獲取服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予適當的租戶。此外，當我們現有的在管物業的租約到期時，我們可能無法協助業主以有利條款或根本無法續簽有關租約。由於我們根據與相關業主訂立的安排收取服務費，如我們無法將有關物業出租予租戶，及我們的在管零售商業物業在開業時未能達成約定佔用率或在其租期內未能按約定保持高佔用率，我們從租戶獲取服務獲得的收入可能會減少，我們的經營業績及財務狀況可能會因此受到不利影響。

**我們可能面臨勞務及分包成本波動，而勞務及分包成本增加可能會對我們的業務不利並且降低我們的盈利能力。**

根據仲量聯行的資料，中國的物業管理行業屬勞動密集型行業。2018年、2019年及2020年，我們的勞務成本(反映在薪金及工資)分別佔我們總銷售成本的59.5%、58.8%及59.3%。我們將若干服務，如安保服務、清潔服務及維修保養服務委託給第三

---

## 風險因素

---

方分包商。同期，我們的分包成本分別佔我們總銷售成本的28.4%、29.4%及30.3%。由於我們的勞務及分包成本共同佔據我們銷售成本的一大部分，我們認為控制及降低勞務及分包成本對我們維持及提升利潤率以及其他運營成本至關重要。

受多種因素制約，我們面臨勞務及分包成本上升的壓力，有關因素包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們經營所在地區的最低工資普遍提高，這直接影響到我們的勞務成本及我們向第三方分包商支付的費用。
- **員工人數增加。**隨著我們業務的擴大，我們的物業管理人員、銷售及營銷人員以及行政人員的人數可能會增加。我們可能還需要留住及持續招聘合格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，這可能會進一步增加我們的員工總數。員工人數的任何增加亦會增加我們在招聘、薪金、僱員福利、培訓、社會保險及住房公積金供款等方面的成本。
- **延遲實施服務專業化及程序標準化。**從我們開始為某項物業提供物業管理服務到對該物業實施服務專業化及程序標準化措施以降低勞務成本之間存在時間間隔。在我們採取這些措施之前，我們減輕勞務成本增加的影響的能力有限。

我們無法保證我們將能控制成本或提升效率。如未能有效控制成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能因未能為我們若干僱員登記及／或繳納社會保險基金及住房公積金而遭受罰款。

於往績記錄期，本公司及部分中國附屬公司未能為其僱員登記及／或全額繳納若干社會保險及住房公積金，主要是因為(i)部分僱員自願拒絕繳納社會保險供款；(ii)部分新入職僱員尚未開始繳納社會保險供款；及(iii)農村家庭僱員已繳納農村社會保險。因此，我們可能因未繳足社會保險計劃及住房公積金供款以及未登記住房公積金賬戶而須支付滯納金及罰款。自2019年起，北京、上海、天津、廣東等部分地方的地方政府機關陸續頒佈規則，要求公司向稅務機關支付社會保險，有關規則加強管控社

---

## 風險因素

---

會保險基金。截至最後實際可行日期，我們並無收到地方政府機關有關我們就現有及前僱員供款不足提出申索的任何通知。我們分別於2018年、2019年及2020年就有關潛在負債在合併損益及其他全面收入表中計提撥備人民幣6.8百萬元，以及撥回撥備人民幣0.4百萬元及人民幣7.7百萬元。由於應付社會保險計劃及住房公積金的供款不足水平下降，以及2020年中國政府就COVID-19採取若干社會保險費用的減免措施，撥回賬齡超過兩年追溯責任期的任何未動用撥備後，我們於截至2018年止年度之後期間錄得撥回撥備淨額。

根據相關中國法律法規，(i)就我們未能於期限內完成辦理的社會保險基金登記而言，相關政府機關可能要求我們於規定期限內完成辦理保險基金登記。倘我們未能在截止日期前整改，則我們可能須支付相當於欠繳供款數額一至三倍的罰款，且監事及其他直接負責人員可能須繳納人民幣500元至人民幣3,000元的罰款；(ii)就我們未能在規定期限內足額繳納的欠繳社會保險基金供款而言，中國有關部門可要求我們於規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須自各欠繳日起按日支付欠繳供款數額0.05%的滯納金；倘我們未能於規定期限內支付有關款項，則我們可能須支付相當於欠繳供款數額一至三倍的罰款；及(iii)就我們未能於規定期限前完成住房公積金登記而言，相關政府部門可要求我們在規定期限前完成住房公積金登記。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能須就每家不合規附屬公司或分公司繳納人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款，而就我們並未於規定期限內足額繳納的欠繳住房公積金供款而言，相關政府部門可能要求我們在規定期限前繳納欠繳的住房公積金供款。倘我們未能在截止日期前整改，我們可能面臨相關人民法院的強制頒令執行。我們無法保證有關地方政府機關不會要求我們限時繳納欠繳額或對我們徵收滯納金或額外費用或罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們按包幹制向客戶收取費用，而我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本。

於往績記錄期，我們全部基本住宅物業管理服務的物業管理費按包幹制收取。按包幹制，我們按照預先確定的每平方米固定包幹價收取物業管理費，即就所提供的物業管理服務收取的「全包」費用。這些管理費未必與我們實際發生的物業管理成本相符。我們確認為收益的金額為我們向業主或物業開發商收取的物業管理費的全部金

額，而我們確認為銷售成本的金額為我們提供服務所產生的實際成本。有關我們收費模式及相關會計政策的更多資料，請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－基本住宅物業管理服務的物業管理費」及「財務資料－關鍵會計政策及估計－收益確認」。

如我們未能在磋商及簽訂物業管理服務協議之前準確預測我們的實際成本，且我們的費用不足以維持我們的利潤率，我們亦無權向客戶收取額外費用。我們亦無法保證在提供物業管理服務的過程中能夠充分控制成本。我們遭受的任何虧損均可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

如我們無法提高物業管理費率，而扣除物業管理成本後，我們的營運資金出現短缺，我們會削減成本以減少短缺。然而，我們致力通過節約成本舉措來減輕有關虧損未必會成功。此類事件可能對我們的聲譽、盈利能力、經營業績及財務狀況產生不利影響。

**我們面臨利用第三方分包商為客戶提供若干服務相關的風險。**

我們將若干物業管理服務，如清潔服務、園藝服務、維修保養服務等，委託給第三方分包商。2018年、2019年及2020年，我們的分包成本分別約為人民幣73.6百萬元、人民幣106.6百萬元及人民幣135.8百萬元，分別佔我們總銷售成本約28.4%、29.4%及30.3%。

我們根據服務質量、行業聲譽、資質、價格、過往表現及合作度等因素挑選第三方分包商。我們亦對我們的分包商實施內部質量控制措施，如定期檢查、獨立第三方評估及客戶反饋評估。請參閱「業務－供應商－分包商的選擇及管理」。然而，我們無法保證分包商的表現將始終符合我們的預期。彼等的行為方式可能違反我們或我們客戶的指示、其合約義務以及我們的質量標準及運作程序。我們亦可能無法像對我們自己的僱員那樣直接有效地監控分包商的表現。因此，我們面臨有關須為第三方分包商任何不達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽損害、業務中斷、服務協議終止或不續簽以及客戶的金錢索賠。為監控或更換表現不符合我們預期的第三方分包商，或減輕或賠償此類第三方分包商造成的損害，亦可能產生額外費用。

---

## 風險因素

---

此外，我們可能無法在現有分包合約到期時續約，或不能及時或以有利條款或根本無法尋求合適的替代合約。我們亦無法控制我們的分包商，要求他們維持合格、經驗豐富及規模龐大的團隊，或更新其資質。如我們的第三方分包商未妥善及時地履行其合約義務，我們的工作流程可能會中斷，這可能會導致客戶與我們之間的合約發生違約。任何此類事件均可能對我們的服務質量、聲譽及表現，以及我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能無法向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能會導致我們的貿易應收款項出現減值虧損。

我們在向業主收取物業管理費時可能會遇到困難，特別是在佔用率相對較低的小區。我們無法保證我們的收款措施將有效或令我們能夠準確預測未來的收款率。截至2020年12月31日，我們未結清的貿易應收款項約為人民幣73.6百萬元。2018年、2019年及2020年，我們錄得的平均貿易應收款項周轉天數分別為7.9天、36.5天及39.5天。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」。即使我們試圖通過多種收款措施收取逾期物業管理費，但我們無法保證這些措施將有效或令我們能夠準確預測我們未來的收款率。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。儘管我們管理層的估計及相關假設是根據我們所掌握的資料作出，但若獲悉新的資料，這些估計或假設將須作出進一步調整。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」。如實際可收回性低於預期，或根據任何新資料，我們過去的貿易應收款項減值撥備不足，我們可能需要計提額外的貿易應收款項減值撥備，這可能會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們能否收取來自住宅物業管理服務的貿易應收款項會受到季節性波動的影響。

於往績記錄期，我們收取來自住宅物業管理服務的貿易應收款項曾出現季節性波動，預計今後還會繼續出現這種季節性波動。業主、租戶及住戶傾向於在年底時結算未結清的住宅物業管理費結餘。一般而言，我們來自住宅物業管理服務的貿易應收款項金額全年都在增加，到年底業主、租戶及住戶結清其未付物業管理費結餘時則會減

---

## 風險因素

---

少。我們收款率及貿易應收款項的季節性波動，要求我們謹慎管理流動資金，以為我們的業務提供足夠的現金用於運營。如無法確保充足的流動資金，我們擴大及發展業務的能力可能會受損，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的服務多樣化戰略計劃可能無法按計劃順利實施，因此，我們的總體增長戰略可能無法按預期施行。

我們通過提供各種增值服務來滿足客戶不斷變化的需求，藉此將我們的服務多樣化。對於商業物業，我們提供開業前管理服務，例如市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務，以及其他增值服務，例如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。對於住宅物業，我們提供預售管理服務等非業主增值服務，以及家政及清潔服務、會所運營及停車場管理等社區增值服務及公共區域增值服務。請參閱「業務－我們的業務模式」。然而，我們的增值服務仍在不斷擴大及發展，具體取決於項目的情況及我們在相關當地市場積累的經驗。由於在某些地區的經營歷史及經驗相對有限，我們可能面臨未知的風險、不斷上漲的費用及激烈的市場競爭。我們無法保證能按計劃發展業務。我們增值服務的潛在增長取決於我們繼續吸引新用戶的能力，以及提高現有用戶消費及重複購買率的能力。我們可能無法迎合不同的消費者偏好，或無法預測對現有潛在客戶具吸引力的服務趨勢。我們亦可能不熟悉新市場的新業務運作，無法有效地將我們的新服務推廣到新市場。新服務或進軍新市場亦可能需要大量的時間、資源及資本，以及盈利目標。相比物業管理行業，我們在對提供新服務的實務熟悉程度或與戰略合作夥伴、第三方分包商及其他供應商的關係方面可能有所不同。我們可能無法招募足夠的合格人員來支持我們增值服務的增長。

此外，我們擬將約10%的全球發售所得款項淨額用於拓展我們在價值鏈上的業務及令我們的增值服務品類多樣化。我們無法保證，我們對增值業務的投資能夠及時或根本無法收回，或我們的回報將比其他可比公司更具競爭力。我們對多元化服務平台的開發及投資可能受到中國有關許可證審批及續領的法律法規的約束。更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－一、有關物業管理服務的法律及法規－(二)物業服務企

業資質」一節。我們無法保證能及時或根本無法取得或續領我們的許可證。特別是，我們無法向閣下保證我們將能夠獲得擬建線上購物平台所需的增值電信業務經營許可證（經營電子商務）。我們無法保證我們未來的戰略發展計劃（基於我們對市場前景及客戶偏好的前瞻性評估）始終會成功。我們無法控制的一些因素亦可能影響我們的多元化服務計劃，其中包括中國總體經濟狀況的變化、相關行業的政府政策及法規以及我們服務的供需變化。任何前述因素均可能對我們的聲譽、業務、現金流量、財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國電子商務業務的快速增長可能會對實體店的運營產生負面影響，進而影響我們的盈利能力。

隨著中國電子商務業務的快速發展，消費者的購買習慣可能會發生重大變化。人們可能會傾向於在網上購物而非在實體店購物，這可能導致我們的在管零售商業物業的消費者流量下降，繼而對我們租戶的業務及財務狀況產生負面影響。如這些租戶的業務及財務狀況受到消費者購買習慣或偏好的變化影響，租戶們可能會減少其租賃面積，甚至停止租用店舖單位。我們無法保證，如發生此類不利變化，我們將能夠維持收益及利潤的歷史增長率，或保持盈利。

我們的業務經營可能會受到COVID-19疫情的影響。

一種由新型冠狀病毒（「COVID-19」）引起的呼吸道疾病於2019年底首次被發現，並繼續在全球200多個國家及地區蔓延。2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為流行性疾病。病毒在全球的加速傳播令全球金融市場出現極度動蕩。例如，中國2020年第一季度GDP大幅下滑6.8%，是自季度GDP記錄開始以來最大的一次萎縮，此後第二季度的GDP增長率為3.2%，低於平常增速；美國經濟在2020年第二季度遭遇至少自二十世紀四十年代以來最嚴重的下滑，GDP較第一季度萎縮9.5%，年化降幅相當於32.9%，美國股市反復觸發股市的「熔斷機制」。

COVID-19疫情已經並可能繼續對中國及其他受影響國家的經濟及社會狀況造成長期不利影響，這可能對中國物業開發及管理行業產生間接影響，並對我們的業務運營產生不利影響。為應對COVID-19疫情，中國政府在全國範圍內採取措施，包括但不限於旅遊限制及對旅行者或歸國者進行隔離（無論是否感染），以及延長某些業務經營

---

## 風險因素

---

的關停時間。例如，在COVID-19疫情爆發期間，為遵守地方政府對小區管理的要求，我們指派了額外的人員，並承擔了額外的費用，對我們管理的物業進行訪客控制。此外，由於COVID-19疫情爆發期間的旅遊限制及若干零售商業物業被關閉，提供予住宅物業的社區增值服務及提供予商業物業的其他增值服務的收益下降。我們不確定會否在中國再爆發另一波COVID-19疫情，亦不確定COVID-19疫情何時會在全球得到遏制，我們亦無法預測COVID-19疫情是否會對我們的業務運營產生長期影響。如我們不能按計劃有效及高效地經營我們的業務及實施我們的戰略，我們可能無法按預期實現我們的業務增長及創造收益，我們的業務運營、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。請參閱「業務－COVID-19疫情的影響」。

我們在物業管理市場面臨激烈競爭，倘若我們未能成功與現有及新的競爭對手抗衡，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

根據仲量聯行的資料，中國物業管理行業競爭激烈、高度分散。請參閱「行業概覽－競爭格局及競爭優勢」。我們的主要競爭對手包括大型全國性、地區性及本地物業管理公司，彼等可能較我們擁有更廣的資金來源、更悠久的經營歷史、更佳的往績記錄、更大的品牌優勢或知名度、於區域及當地市場擁有更豐富的專業知識及經驗，以及更雄厚的財務、技術、市場推廣及公共關係資源。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務，因此彼等可能比我們在爭奪客戶、融資、熟練管理人員及勞動力資源方面處於更有利的地位。除來自現有公司的競爭外，新晉公司亦可能進軍我們的現有市場或新市場。物業開發商亦可能發展其自有內部物業管理業務或委聘其附屬服務提供商，這可能導致商機減少。倘我們未能在競爭對手環伺的情況下改善及發展自身，我們可能無法繼續進行有效競爭或維持或提升市場地位，而這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。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃改善服務標準化實務，以提高服務質量及一致性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手或會效仿我們的業務模式，可能令我們喪失超越競爭對手的競爭優勢。倘我們未能脫穎而出且未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們的過往財務業績不能作為未來表現的指標。

我們於往績記錄期內的業務迅速增長。於2018年、2019年及2020年，我們的收益分別為人民幣396.5百萬元、人民幣574.5百萬元及人民幣805.3百萬元，淨利潤分別為人民幣34.8百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣162.5百萬元。該等過往業績不能作為未來表現的指標。我們未必能保持迅速增長，甚至根本不能取得業務增長。此外，我們未必能保持業務的現有盈利水平且我們的業務組合或會變動，因此我們的歷史毛利率及淨利潤率不應作為未來毛利率或淨利潤率的指標。再者，我們的中期業績、增長率及盈利能力未必能作為年度業績或未來業績的指標，而我們過往的中期及年度業績、增長率及盈利能力未必能作為未來同期表現的指標。

我們受監管房地產及物業管理行業的中國政府法規所影響。

於往績記錄期，我們從物業管理服務業務產生大部分收益。我們物業管理服務的表現主要取決於我們的在管物業項目的總建築面積及數量。因此，我們物業管理服務業務的增長目前及很可能日後會持續受監管房地產及物業管理行業的中國政府法規所影響。有關適用於我們業務的法律及法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國政府已實施多種限制措施以遏止房地產市場的投機活動。政府通過施加行業政策及其他經濟措施（如控制物業開發的土地供應、外匯管制、物業開發融資、按揭融資、稅項及外商投資）對中國房地產行業的發展施加重大的直接及間接影響力。通過該等政策及措施，中國政府可限制或削減物業開發活動，限制商業銀行向物業開發商及物業買家提供貸款的能力，對物業銷售徵收額外稅項及徵費，並可影響我們提供服務的物業的交付時間表及佔用率。任何該等政府法規及措施均可能影響中國房地產行業，從而限制我們的業務增長，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與物業管理行業的中國政府法規有關的風險，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們須遵守中國物業管理行業的法規，特別是對住宅物業管理費的價格管制。

我們的業務受到影響中國物業管理行業的監管環境及措施的影響。尤其是，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受到中國有關部門的監管及監督。請參閱「監管概覽 – 一、有關物業管理服務的法律及法規 – (四) 物業管理企業的收費 – 1. 物業管理費」。

在我們提供的服務中，若干城市的基本住宅物業管理服務須遵從政府的價格管制。於往績記錄期，我們經營所在若干城市基本物業管理服務的最高指導價介乎每月每平方米人民幣0.42元至每月每平方米人民幣3.9元。有關不同城市政府指導價的法規及政策，請參閱「監管概覽 – 一、有關物業管理服務的法律及法規 – (四) 物業管理企業的收費 – 1. 物業管理費」。2018年、2019年及2020年，我們總收益的8.1%、7.7%及7.7%產生自遵從政府指導價的服務。政府機構對收費的限制可能會對我們的定價能力及利潤率產生負面影響。倘我們的人工及其他運營成本增加，而我們又無法相應提高物業管理費，則我們的利潤率可能會下降。

中國政府亦可能會突然地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。倘有關新法律法規使我們的合規及運營成本增加，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。

我們的僱員及第三方分包商在提供商業運營及住宅物業管理服務的日常過程中可能會遭受工傷。

在我們的日常業務過程中，有可能會發生工傷事故。例如，由我們的僱員或分包商進行的維修保養服務可能涉及處理存在固有職業事故風險的工具及機器。因此，我們面臨工作安全風險，包括但不限於我們的僱員及第三方分包商就傷害（無論是否致命）而提出的索賠。該等情況亦可能會損害我們於商業運營及住宅物業管理服務市場的聲譽。我們亦可能會遭遇業務中斷，並需要因應任何政府或其他調查而執行額外的安全措施或變更我們的業務模式。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

負面報道(包括互聯網上出現的關於我們、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商以及我們所供應產品及服務的負面資料)或會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於我們、中駿集團、股東及聯屬人士、我們的品牌、管理、供應商及我們所供應產品及服務的負面報道可能會不時出現。關於我們所管理物業、我們所供應產品及服務、業務經營及管理的負面評論可能會不時在互聯網帖子及其他媒體來源出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類型的負面報道。舉例而言，倘我們的服務未能使客戶滿意，客戶或會通過熱門社交媒體平台傳播關於我們服務的負面言論。我們服務所涉的合作供應商亦可能因其產品及服務質量或涉及該等供應商的其他公共關係事件而遭受負面報道，這或會對彼等向我們進行產品或服務銷售造成不利影響，並間接影響我們的聲譽。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

我們未必可及時有效地滿足所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求，以及我們的聲譽可能因客戶對我們提供的服務作出投訴而受不利影響，即便投訴屬刁難無理。

就住宅物業管理服務而言，大部分客戶是獨立業主及住戶，而我們的業務是為彼等提供物業管理及其他增值服務，包括處理日常家居及家庭需要。儘管該等業主及住戶居住在我們管理的同一物業內，其背景不同及對如何管理物業及小區有不同的預期。與此同時，就商業物業管理及運營服務而言，我們管理及經營的購物商場及辦公大樓的租戶及消費者亦可能投訴我們的服務質量。因此，在我們的日常業務過程中，我們需致力在不同業主、住戶、租戶及消費者群體中的不同預期之間取得平衡。如客戶對我們提供的服務不滿意，則會就我們的服務提出投訴或申索。

儘管我們已制訂程序監察我們服務的質量及保留溝通渠道，藉此客戶可提出反饋及投訴，我們無法保證所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求可及時有效地解決。概無保證若干業主、住戶、租戶及消費者及／或彼等各自在管物業群組將不會提出超過我們日常運營過程內可提供的特定需求或預期。此外，概無保證該等業主、住

---

## 風險因素

---

戶、租戶及消費者不會嘗試通過超出我們控制範圍的手段向我們施壓，如通過直接向我們或通過不同媒體資源提交或作出刁難無理的投訴以迫使我们滿足他們的需求。倘發生任何上述事件或任何負面報道而不論是否真實，則會分散我們管理層的注意力，並對我們的業務及聲譽造成不利影響。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無收到任何對我們運營及財務狀況造成重大不利影響的客戶投訴。然而，我們無法保證日後可及時有效地滿足所有業主、住戶、租戶及消費者的預期及需求，也無法保證不會收到可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響的客戶投訴，即便投訴屬刁難無理。

**我們在管物業的公共區域受損，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。**

我們在管物業的公共區域可能會因我們無法控制的事件而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損壞。雖然中國法律及法規規定，每個住宅小區均須設立專項基金用於支付公共區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水、颱風等自然災害、火災、事故或故意損害而導致損壞，則受損程度可能相當嚴重。在某些時候，我們可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

我們作為物業管理服務提供商，可能會被視為須負責修復公共區域並協助開展任何調查工作。倘若專項資金不足以彌補所涉及的所有開支，我們可能首先需要撥付自身的資源來補足差額。其後，我們將需要向業主收取差額。倘若我們無法收取相關款項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。由於我們有意繼續發展業務，發生此類事件的可能性可能會隨著我們在管物業數目的增加而上升。任何上述事件的發生均會對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能取得資金以為已計劃的營運提供資金。**

為向我們未來的發展計劃提供資金，包括通過收購或投資其他商業物業管理及運營服務供應商來實現業務組合多元化，我們需要取得額外資金以為我們未來的資本開支提供資金。過往，我們主要以經營所得現金及關聯方墊款為營運提供資金。我們無法向閣下保證我們能夠以可接納的條款或及時獲得資金，或甚至無法獲得資金。

---

## 風險因素

---

倘我們內部產生的資金資源及可動用的信貸額度不足以為資本開支及發展計劃提供資金，我們可能須向第三方尋求額外融資，包括銀行、風險投資基金、合營夥伴及其他戰略投資者。我們可能考慮通過發行新股份籌集資金，這可能導致現有股東於本公司的權益遭攤薄。倘我們未能及時以合理成本及可接納的條款取得融資，我們可能被迫延遲擴展計劃、縮減或放棄該計劃，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成重大不利影響。

**我們可能無法通過使用數字平台發展業務並降低員工成本。**

我們已推出數字平台，以整合線上及線下信息及資源，將我們的消費者與我們聯繫起來，使彼等能夠輕鬆享用我們的服務，並使我們管理的零售商業物業的租戶或業主能引入及推廣新產品及服務。我們亦預期通過使用數字平台提高運營效率來降低員工成本。我們擬將約25%的全球發售所得款項淨額用於技術投資，以提升服務質量、客戶體驗及參與度，以及我們的運營效率。然而，現有的數字平台相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃開發及推出數字平台。我們亦無法向閣下保證，我們可及時收回對數字平台的投資，或根本無法收回，或我們的回報可與其他公司媲美。我們的數字平台未來的增長取決於我們能否繼續瞭解消費者需求及偏好以及吸引新用戶。鑑於消費者偏好不斷變化，我們必須緊貼新興的生活方式及消費者偏好，並預測將吸引現有及潛在用戶的產品及服務趨勢。推出新產品及服務或進入新市場，可能需要大量的時間、資源及資金，且可能無法實現盈利目標。我們無法向閣下保證，我們在管物業的零售消費者將使用數字平台所提供或將提供的產品及服務。我們亦可能無法吸引合適的商戶在我們的平台上提供產品及服務。倘在線平台的消費者無法獲得滿足其需要的資料，可能會對我們的數字平台失去興趣，因此可能減少我們數字平台的使用，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們在線平台的正常運行以及妨礙用戶獲取所需產品及服務。倘我們無法及時解決或根本無法解決該等問題，我們可能會失去現有用戶或面臨較低的用戶參與度，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨與第三方在線支付平台有關的中斷及安全風險（包括但不限於安全漏洞及身份盜用），這可能導致我們的運營中斷及客戶投訴，並可能使我們面臨或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響的訴訟風險。

我們通過多種付款方式收取付款，包括但不限於在線支付、自動支付或第三方支付平台。該等在线支付涉及信用卡號碼及個人資料等保密資料在公共網絡的傳輸。安全傳輸保密資料對於維持消費者信心至關重要。隨著在线支付方式日益普及，相關網絡犯罪活動亦可能增加。我們對第三方平台供應商採取的安全措施並無控制權。倘該等第三方平台的安全性及完整性大打折扣，我們取得營運收益的能力可能受到重大不利影響。此外，增加安全措施及加大安全力度以及強化於使用第三方支付平台期間的法律合規或會產生額外成本及開支，惟仍無法保證完全安全及合規。我們面臨與在线支付平台的安全漏洞有關的訴訟並可能須承擔責任。即便我們使用的在线支付平台並無出現安全漏洞，倘出現互聯網或移動網絡安全漏洞，則在线支付平台的整體安全仍可能受到不利影響，並導致用戶不願進一步使用我們的服務。倘保密資料或數據遭洩露、網絡安全、個人資料安全出現漏洞或個人資料出現其他盜用或誤用情況，包括未經事先及適當同意使用用戶的個人資料，均可能會令我們的業務營運中斷，令我們承受更高昂成本、訴訟及其他責任，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們面臨與信息技術系統有關的中斷風險及安全風險，這可能導致我們的營運中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能。例如，我們依賴信息技術系統以（其中包括）維持質量控制，這涉及收集及管理客戶詢問、要求及反饋、組織及追蹤我們的回覆、跟進及開展及記錄有關服務問題的內部評估。我們根據全面內部管理系統經營，該系統自動處理與人力資源及財務有關的資料。然而，我們無法保證日後能杜絕由停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、電信故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息技術系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。倘我們未能檢測出任何系統錯誤或故障、持續升級信息技術系統及網絡基礎設施，或採取其他措施提高信息技術系統效率，則可能出現系統中斷或延誤情況，這可能對我們的經營業績造成不利影

響。此外，客戶服務系統可能偶爾出現系統中斷及延誤，令我們的服務受阻或難以取得服務，妨礙我們及時向客戶作出回應或提供服務，這或會降低我們服務的吸引力，甚至給客戶招致損失，而客戶或會向我們提出法律程序。此外，我們修復受損的信息技術系統或遵守相關中國法律法規下的任何相關數據保護規定可能耗費巨資。信息技術系統的故障或中斷以及保密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

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

我們收集、存儲及處理客戶、在管物業住戶或訪客的個人及其他敏感數據，包括地址、電話號碼、生物識別數據、購物行為及其他資料。可能造成安全漏洞的原因是僱員失誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他方面。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以訪問我們的數據或客戶的數據。雖然我們已採取措施保護可訪問的保密資料，但我們的安全措施仍可能遭違反。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術不斷變化，並通常不會在針對目標行動前被識別，我們可能無法預知該等技術或實施充分的預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權對我們平台進行訪問可能導致機密的客戶資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問保密資料亦可能使我們承擔信息丟失的責任，面臨耗時及昂貴的訴訟以及負面宣傳。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈且於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》（「網絡安全法」），網絡運營者通常有義務保障網絡免受干擾、破壞或未經授權的訪問，防止數據洩露、被竊取或篡改。此外，其在網絡安全等級保護制度中所屬的等級亦使其受具體規則的約束。在個人信息保護方面，網絡安全法要求網絡運營者不得洩露、篡改或毀損業務經營活動中收集或產生的個人信息，並有義務刪除非法收集的信息及修改不正確的信息。再者，未經同意，網絡運營者不得收集、使用或向他人提供個人信息。此外，中華人民共和國工業和信息化部（「工業和信息化部」）於2013年7月16日頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年

---

## 風險因素

---

9月1日生效，是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。該等法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在重大不確定因素。中國關於(i)數據收集、使用及轉移；及(ii)網絡安全的法規在不斷發展，未來或會出現限制及成立新的監管機構，而我們可能會承擔更多法律責任及合規成本，亦未必能按計劃執行策略。

**我們的成功取決於董事、高級管理層及其他合資格僱員的持續工作服務。**

我們持續的成功很大程度上取決於董事、高級管理層及在物業管理及相關行業擁有經驗及專業知識的其他合資格僱員的努力。我們認為，彼等具備的專業技能及業內崇高地位將提高我們的實力及業績。倘我們的合資格僱員大量離任，而我們無法及時聘用及招納合適的替代人選，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。此外，我們業務的未來增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及留任合資格人員（包括企業管理及物業管理人員）。倘我們無法吸引及留任該等合資格人員，我們的發展將受到限制且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。有關更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

**我們可能無法取得或重續我們業務經營所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文或備案程序。**

房地產管理行業受多個地方政府機關的多重管理及監督。例如，我們須取得許可證、牌照及證書等若干政府批文或其他批文或備案程序，方可於不同地方提供服務，該等重要許可證、牌照及／或證書包括食品經營許可證、衛生許可證、高危險性體育項目經營許可證、停車場許可或備案、外地物業服務企業備案及自行招用保安員單位備案。通常而言，只有在根據當地規則及法規滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續許可證、牌照及／或證書，而相關政府機關可酌情實施有關規則及法規。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，以致我們延遲取得或重續，或無法及時取得或重續相關的政府批文或完成備案程序。此外，我們預計，中國政府及相關部門可能不時頒佈有關發放或重續條件的新政策或酌情採取更靈活的政策。

---

## 風險因素

---

我們無法保證相關新政策及酌情權將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書造成意料之外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至可能根本無法克服該等障礙。此外，我們不能排除日後相關政府機關可能要求我們申請該等批文或進行備案程序的可能性，而其目前確認我們不需取得有關批文或進行備案程序。遺失或未能取得或重續我們的許可證、牌照、證書或備案，可能會導致我們的業務運營停滯，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

**我們日後可能會不經招投標程序獲得住宅物業管理服務合約。**

於往績記錄期，我們與物業開發商簽訂的大部分有關住宅物業的前期物業管理服務合約已按照中國法律法規以及有關地方機關的強制性規定進行招投標程序。根據中國有關法律法規，物業開發商應通過招標程序委聘住宅物業管理服務提供商提供前期物業管理服務，或經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准後，直接與其訂立協議，並完成必要的備案及登記程序。倘物業開發商未能完成相關程序，或會被處以最高人民幣100,000元的罰款。然而，概無特定中國法律法規訂有針對住宅物業管理服務提供商未能通過招投標程序訂立前期管理服務合約的行政處罰。2018年、2019年及2020年，我們在未參與招標程序的情況下分別訂立了三份、一份及零份前期住宅物業管理合約，分別佔同期我們所訂立合約總數的10.0%、5.9%及零。截至最後實際可行日期，我們並無參與招標程序而簽約管理的上述物業均尚未交付。請參閱「業務－住宅物業管理服務－住宅物業管理服務－招標程序」。

我們無法向閣下保證日後將通過招投標程序獲得所有前期物業管理服務合約。倘物業開發商日後在未取得地方當局審批或備案下未能就任何我們新的前期物業管理服務合約進行規定的招標程序，且法院可能裁定物業管理合約無效，有關物業開發商可能須組織另外的招投標程序以為其項目選擇住宅物業管理服務提供商。倘我們未能贏得招投標，我們可能無法繼續為有關項目提供住宅物業管理服務，因此，我們的收入及業務可能受到負面影響。

---

## 風險因素

---

我們的商業物業管理業務有很大一部分集中在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區，而我們的住宅物業管理業務有很大一部分集中在海峽西岸經濟區，如這些地區的政策或營商環境出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

我們專注於經濟發達地區人口密度高的城市，我們的商業物業管理業務大部分集中在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區的商業物業在管總建築面積分別約為0.6百萬平方米、0.6百萬平方米及0.9百萬平方米，分別佔截至上述日期我們商業物業在管總建築面積約92.2%、92.2%及94.5%。2018年、2019年及2020年，我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區的商業物業管理及運營服務產生的收益分別佔我們總收益約32.6%、36.7%及42.4%。

與此同時，我們大部分住宅物業管理業務集中於海峽西岸經濟區。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們在海峽西岸經濟區的住宅物業在管總建築面積分別約為7.3百萬平方米、7.5百萬平方米及8.8百萬平方米，分別佔截至上述日期我們住宅物業在管總建築面積約73.6%、67.6%及58.0%。2018年、2019年及2020年，我們在海峽西岸經濟區的住宅物業管理服務產生的收益分別佔我們總收益約44.6%、35.2%及28.3%。

鑑於上述區域集中情況，海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區發生的任何重大不利社會、經濟或政治發展或對上述地區有影響的任何自然災害或疫病，均將對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們未能履行與客戶的合約，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣54.6百萬元、人民幣62.7百萬元及人民幣108.7百萬元。我們的合約負債主要來自從商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務客戶收取墊款，而我們尚未提供相關服務。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明－合約負債」。倘我們未能履行客戶

---

## 風險因素

---

合約項下的責任，我們可能無法將有關合約負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退回所收取的費用，這可能會對我們的現金流量及流動資金狀況以及應付我們營運資金需求的能力造成不利影響，進而影響我們的經營業績及財務狀況。此外，倘我們未能履行客戶合約項下的責任，亦可能對與該等客戶的關係造成不利影響，進而可能影響我們日後的聲譽及經營業績。

**我們使用租賃物業的權利或會受到質疑，或我們可能因為業權瑕疵而被迫搬遷，或我們可能因未登記租賃協議而承擔責任，這會造成我們的營運中斷並使我們遭受罰款。**

我們自第三方租賃若干物業，主要用於物業租賃服務或用作員工宿舍或辦公室。截至最後實際可行日期，我們尚未自出租人獲得兩項物業的充分有效的所有權證書或其他所有權文件。因我們所佔用物業的業權而產生的任何爭議或申索（包括涉及違法或未經授權使用該等物業指控的任何訴訟），可能導致我們需要搬遷佔用該等物業的辦公室。倘我們任何租約因受到第三方或政府質疑而終止或失效，則我們需要物色其他物業並產生搬遷成本。搬遷或會中斷我們的營運，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。此外，概不保證中國政府不會修訂或修改現行物業法例、規則或法規，要求額外批文、牌照或許可或對我們施加更嚴格規定，要求我們取得或維持我們所使用物業的相關業權證。

**我們的大部分租賃協議未向有關政府機關登記，因此我們可能會遭受行政罰款。**

截至最後實際可行日期，我們未根據中國法律法規向當地房屋管理機關備案98份所租賃物業的租賃協議，主要由於有關業主不合作及缺乏業權證。據我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法規及地方部門的規定，相關租賃的出租人須向我們提供若干文件（如身份證明資料及物業業權證），而在若干地區，出租人須親身提出申請，以辦妥行政備案。實際上，儘管我們要求出租人配合，但大部分出租人不願意親身提出申請且許多出租人因將業權證原件用作按揭用途或因其他個人原因而不願意提供業權證原件。此外，部分出租人可能尚未取得有關業權證，因而無法協助我們備案租賃協議。根據適用中國法規，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內向相關政府機關備案有關租賃協議。倘未有作出備案，則政府機關或會要求於指定時間內

---

## 風險因素

---

作出備案，否則可就每份未妥當備案的協議徵收介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如身份證明資料及物業業權證），以完成行政備案。概不保證租賃物業的出租人將合作完成備案手續。倘若我們未能在相關政府部門規定的時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，我們可能遭受罰款。我們的中國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。請參閱本招股章程「業務－物業」。

**遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績產生不利影響。**

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣11.0百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣7.8百萬元，主要指應計負債及撥備以及稅項虧損產生的暫時性差額。請參閱「財務資料－關鍵會計政策及估計－即期及遞延所得稅」及本招股章程附錄一的會計師報告附註24。

遞延稅項資產在可能出現可用以抵銷可抵扣暫時差額的未來應課稅溢利時可確認。這需要對若干交易的稅務處理作出重大判斷，亦需評估有充足未來應課稅溢利可用作抵免將予收回的遞延稅項資產的可能性。我們無法保證我們遞延稅項資產的可收回性或預測我們遞延稅項資產的變動。倘我們未能收回遞延稅項資產，則可能對我們日後的財務狀況造成不利影響。

**我們的保險未必能充分涵蓋或無法涵蓋我們在日常業務過程中可能招致的相關損失及負債。**

我們認為，我們購買及維持的保單符合業內標準商業慣例，亦符合相關法律法規的規定。請參閱「業務－保險」。然而，我們無法向閣下保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在日常業務過程中可能產生的損害、負債或損失。我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險，這在中國是慣常做法。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等導致的若干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們在保險不充足或沒有保險的情況下須對任何損害、負債或損失負責，則可能承擔重大成本及分散資源，這會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨與未能偵測並防範我們的僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們已建立風險管理及內部控制系統，該等系統由政策及程序構成，我們相信這將有助於我們的業務持續取得成功。請參閱「業務－內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證我們將始終能夠及時有效地偵測及防範僱員、分包商或第三方實施的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）（如盜竊、肆意破壞及賄賂），並就該等行為採取補救措施。

儘管我們對該等人士行為的控制有限，我們可能基於合約或侵權理由被視為至少對其行為負有部分責任。我們或會成為訴訟或其他行政或調查程序的被告或其中一名被告，並須就我們的客戶或第三方所遭受的傷害或損害承擔責任。倘若我們無法從僱員、分包商或有關第三方收回相關支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。我們亦可能會招致負面宣傳，令我們的聲譽及品牌價值受損。

我們於日常業務過程中或會不時牽涉法律及其他糾紛以及申索。

我們或會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主、住戶及租戶產生糾紛並遭到申索。倘其對我們的服務並不滿意，則亦可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與合約服務標準不符，其可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或針對我們的負面宣傳，可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能保護我們的知識產權可能會對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

我們的知識產權是至關重要的商業資產，是客戶忠誠度的關鍵及未來增長的重要要素。我們業務的成功一定程度上取決於我們持續利用我們的商號名稱及商標來提升品牌知名度及開發商業品牌的能力。任何對我們商號名稱或商標未經授權的複製或侵

---

## 風險因素

---

權均可能會降低我們的品牌價值以及我們的市場聲譽及競爭優勢。未獲授權的第三方可能會以損害我們聲譽及品牌名稱的方式使用我們的知識產權，例如提供低水平的服務或以不當方式處理客戶關係。

我們依賴商標、保密程序及合約條文以及法律註冊的組合保護我們的知識產權。然而，我們概不保證該等措施可提供充分的保障。對未經授權使用專有資料行為的監管可能存在困難且費用高昂。此外，中國的知識產權法律法規較大多數發達國家而言仍屬不成熟，因此，中國規管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不明朗因素且仍處於不斷變化中，而這可能使我們面臨重大風險。倘我們未能發現未經授權使用或採取適當措施加強我們的知識產權，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

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

我們可能於日常業務過程中不時面臨競爭對手或第三方指控我們侵犯其知識產權的申索。就有關問題向我們提出的任何申索或法律程序，無論其是非曲直，均可能導致巨額成本，分散資本資源及管理層注意力。倘裁決結果不利，我們可能被迫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於現有及潛在客戶眼中以及於業內的品牌價值及聲譽。

**我們可能會因未能遵守國家環境、健康和 safety 標準而被處以罰款。**

我們須遵守廣泛的、日益嚴格的環境保護、健康和勞動安全法律法規及法令，違反該等法律、法規或法令將被處以罰款。此外，民眾對環境、健康及勞動安全問題的意識日益增強，有時可能會期望我們達到高於強制性規定的標準。我們無法保證未來不會實行更為嚴格的環境保護、健康和勞動安全規定或標準。我們無法向閣下保證我們的程序及培訓將完全符合所有相關環境及安全規定。倘我們無法遵守現行或日後的環境、健康和勞動安全法律法規，或無法就相關事項達到公眾預期，我們的聲譽或會受損，或我們可能需支付罰款或罰金或採取補救措施，且營運可能會暫停，前述任何一種情形均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

與通過我們的社區增值服務及／或非業主增值服務推廣銷售的產品及服務招致的損失或損害有關的爭議以及我們業務中可能招致法律責任及危害我們聲譽的其他事故可能會讓我們負上責任。

我們可能於業務過程中遭遇各種事故，這些事故或會對我們的業務營運造成重大不利影響。僱員或第三方分包商於提供社區增值服務及／或非業主增值服務時的疏忽大意，可能招致申索。此外，根據《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國民法典》以及其他相關中國法律法規，我們可能因通過社區增值服務及／或非業主增值服務轉售或宣傳產品或服務而承擔產品責任。例如，買方、監管機構或其他第三方可能指稱(其中包括)以下事項而對我們提出索償：(i)我們出售或提供或通過我們出售或提供的產品或服務的質量不符合規定的產品或服務質量；(ii)我們在公共區域就有關產品或服務發佈的廣告乃屬虛假、欺詐、誤導、誹謗、損害公眾福利或具有其他冒犯性；(iii)有關產品或服務乃屬有缺陷或有傷害性且可能對他人有害；及(iv)有關營銷、通信或廣告侵犯其他第三方的所有權。發生該等事項可能對小區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。倘第三方供應商違反產品質量及安全規定，可能導致我們被沒收相關收益、遭處罰或被責令終止出售有缺陷的產品。倘該違規事宜被視為嚴重，我們出售該等產品的營業執照可能會被吊銷或撤銷，而我們可能被責令停業整頓。

由於我們業務過程中可能發生的上述事故，我們或須對客戶的人身傷害或財產損失負責。我們可能被要求召回產品，並可能因我們提供或宣傳的產品或服務的重大設計、製造或質量缺陷而面臨產品責任索賠。終端用戶可能不會依照產品使用說明書使用我們或他人通過我們提供或宣傳的產品，這可能導致用戶受傷以及我們對有關傷害承擔責任。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何該等事件均可能對我們的品牌及聲譽以及有關產品或服務的適銷性造成重大損害，這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

自然災害、戰爭、流行病爆發及其他災害可能對我們的業務及中國國家及區域經濟造成影響。

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們無法控制的天災可能會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些區域(包括

我們營運所在的城市)易遭受洪災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災、傳染病(例如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬型流感(亦稱為甲型(H1N1)流感))或最近的COVID-19流行病的威脅。請參閱「與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務經營可能會受到COVID-19疫情的影響」。以往爆發的流行病，根據其規模，對中國的國家和地方經濟造成了不同程度的損害。倘因SARS再度爆發或任何其他流行病爆發(舉例而言，目前正在發生的COVID-19流行病等)引發的另一場中國公眾衛生危機，尤其是在我們營運所在的城市，可能會對我們的運營造成嚴重干擾。此外，傳染病的爆發可能會影響投資信心，從而導致全球資本市場不時出現波動或對中國及其他經濟體造成不利影響。此類疫病爆發引致旅遊及公共交通管制以及辦公場所長時間關閉，這可能對全球經濟造成重大不利影響。該等事件或發展導致金融市場、中國經濟或地區經濟出現的任何重大變化，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的業務受到影響我們行業及整體經濟狀況的多種因素的重大影響，且或會受到全球經濟及金融市場波動的不利影響。**

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業、房地產行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們物業管理服務及增值服務的需求。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

此外，全球經濟及金融市場前景仍不明朗。於歐洲，多個國家面臨主權債務再融資的困難。於美國，失業率維持在相對較高的水平。於亞洲及其他新興市場，部分國家預計因自由貨幣政策或外資流入及流出過多或兩種情況而導致通貨膨脹壓力增加。於中東、東歐及非洲，多國政治動蕩給經濟帶來不穩定及不確定性。於歐洲，聯合王國(「英國」)於2020年1月31日不再為歐洲聯盟(「歐盟」)成員國(「英國脫歐」)。於指定期間(「過渡期」)內，若干過渡安排已生效，如英國在諸多方面仍繼續被視為歐盟成員國，且一般仍須遵守歐盟法律。於2020年12月24日，對於規管歐盟與英國間持續關係的若干協議及聲明(包括歐盟－英國貿易與合作協定(「貿易合作協定」))的條款，歐盟

---

## 風險因素

---

與英國原則上達成了協議；及於2020年12月30日，歐盟理事會決定授權簽署貿易合作協定及在2021年1月1日至2021年2月28日的有限期間（「臨時期」）內臨時適用，惟有待歐洲議會批准貿易合作協定。臨時期可經歐盟與英國相互同意後延長。英國實施貿易合作協定的法律自2020年12月31日起生效。過渡期於2020年12月31日終止，而臨時期現已生效。然而，貿易合作協定在範圍上主要限於商品貿易、運輸、能源及漁業，而英國未來與歐盟及其他國家的經濟、貿易及法律關係等若干方面仍存在不確定性。英國脫歐的實際或潛在結果以及相關不確定性可能對英國、歐盟及其成員國以及世界其他地區的經濟及市場狀況造成不利影響，並可能導致全球金融市場動盪。

上述及其他問題因全球經濟放緩及金融市場動蕩而產生，已經及可能持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能會導致對我們服務的整體需求減少，並使其價格下降。此外，全球金融市場進一步收緊流動資金可能會對我們的流動資金造成負面影響。因此，倘全球經濟放緩及金融市場動蕩危機持續，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到負面影響。

我們須遵守與監管事宜、環境、社會及管治以及公開披露有關且不斷演變的法律及法規，這增加我們的成本及不合規風險。

我們目前或將來須遵守多個監管機關頒佈的規則及法規，該等機關包括（舉例而言，一旦我們成為上市公司）聯交所及證監會（彼等負責保護投資者及監督上市公司）以及中國及開曼群島的多個監管機構，並須遵守根據適用法律採取的不斷發展的新監管措施。我們致力遵守新頒佈及不斷演變的法律及法規，已導致並有可能繼續導致一般及行政開支增加以及將管理層的時間及注意力從創收活動轉移到合規活動。

此外，由於該等法律、法規及準則可作出不同詮釋，當新指引頒佈後，該等法律、法規及準則在實踐中的應用可能會隨時間推移而演變，這可能會導致合規事宜持續不確定以及我們不斷修訂披露及管治實務所需的額外成本。倘我們未能應對並遵守該等法規以及任何後續變更，我們可能會受到處罰且我們的業務可能受損。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況及前景。

我們的主要業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括結構、政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配等。

自1978年以來，中國已經從計劃經濟轉變為市場經濟。雖然中國經濟在過去四十年中顯著增長，但在地理上及經濟的各個領域之間的增長一直不平衡。中國政府已採取各種措施鼓勵經濟增長，並指導資源配置。其中一些措施有利於中國整體經濟，但也可能對我們的經營產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的管制、價格管制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。此外，許多改革措施屬前所未有或實驗性，預計會不時修改。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步調整。展望未來，我們的業務可能不時受到中國經濟轉型及法律環境的影響。特別是，對我們的服務的需求及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到以下因素的不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況發生變化；
- 法律、法規或政策或法律、法規或政策的解釋的變更；
- 可能採取措施控制通貨膨脹或通貨緊縮；
- 直接或間接影響中國資本市場的海外市場利率變化或市場干擾；
- 稅率或計稅方式的變化；及
- 對貨幣兌換及國外匯款施加額外限制。

此外，概無保證中國經濟過去數十年的顯著增長將繼續保持或以相同速度繼續保持。2017年5月，Moody's Investors Service自1989年以來首次下調中國主權信用評級，並將其前景從穩定轉為負面，理由是擔心該國債務水平上升以及對經濟增長放緩

的預期。近年來，中美之間的貿易戰進一步減緩了中國經濟的增長，並引發全球經濟的不確定性。2018年及2019年，美國政府在特朗普總統的管理下，對累計價值5,500億美元的中國產品徵收多輪關稅。作為反擊，中國政府則對累計價值1,850億美元的美國產品徵收關稅。此外，2019年，美國政府限制某些中國科技公司出口某些美國敏感商品。同年，中國政府就美國進口關稅問題向世界貿易組織提出申訴。貿易戰給全球市場帶來了巨大的不確定性及波動性。2020年1月15日，中美兩國政府簽署了《中美經貿協議》（「第一階段協議」）。在簽訂第一階段協議之後，中國政府及美國政府採取了具體措施，將從另一個國家進口的產品排除在附加關稅之外。兩國政府能否遵守第一階段協議並成功緩解貿易緊張局勢，仍有待觀察。貿易戰對中國經濟及房地產行業可能產生的持久影響仍不確定。倘貿易戰對中國經濟產生嚴重影響，客戶的購買力及需求或會受到負面影響。相關事件的全面影響還有待觀察，但中國經濟發展模式中被認為存在的弱點如若得到證實且不加約束，將會產生深遠的負面影響。

根據企業所得稅法，如我們被視為中國居民企業，則可能須就我們的全球收入按**25%**的稅率繳納稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外設立的企業可被視為「中國居民企業」，倘其「實際管理機構」位於中國，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」被定義為實際管理及控制企業的業務經營、人員、會計及財產等方面的組織機構。

2009年4月22日，國家稅務總局發佈《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》（「82號文」，於2014年1月29日及2017年12月29日修訂），其中載列了關於確定在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如以下所有情況適用：(i)負責日常業務、經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構決定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議紀要檔案等均位於或存置於中國境內；及(iv)擁有投票權的企業董事或高級管理層中至少有一半居住在中國境內，則由中國企業

或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。除82號文外，國家稅務總局發佈《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」），該公告於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，其中規定了居民身份認定及認定後事項管理的程序及管理細節。雖然82號文及第45號公告明確規定上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。倘我們被視為中國居民企業，我們可能須按25%的企業所得稅稅率繳納稅項，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與 閣下居住所在司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業（其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，但相關收入與該機構或營業地點並無實際關連）投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，我們就股份派付的股息或因轉讓我們的股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入並因此須繳納中國所得稅（倘我們被視為中國居民企業）尚不明確。倘就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收中國所得稅，則 閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，居住所在司法權區與中國訂有稅收協定或安排的股東可能不合資格享受該等稅收協定或安排下的利益。

政府控制貨幣兌換或會限制我們有效利用資本的能力。

中國政府對人民幣兌換外幣及（在若干情況下）將貨幣匯出中國施加控制。請參閱「監管概覽—七、有關外匯管理的法規」。我們所有收益均以人民幣收取。在現行結構下，我們的收入主要來自中國附屬公司的股息付款。外匯管制制度可能會妨礙我們獲得足夠的外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣短缺可能會限制我們匯出足夠的外幣以向股東派付股息或作出其他付款，或以其他方式償還以外幣計值的債務（如有）的能力。

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

派付股息須受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可由中國公司的可分派利潤派付。可分派利潤乃我們根據中國公認會計原則釐定的利潤（以較低者為準），減去我們按規定必須彌償的任何累計虧損及各項法定以及其他公積金計提。因此，我們可能並無足夠或任何可分派利潤使我們可向股東分派股息，尤其是在財務報表顯示我們的業務未錄得盈利的期間。特定年度未分派的任何可分派利潤可保留，並可在隨後年度進行分派。

人民幣價值波動或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們以人民幣進行大部分業務。然而，於全球發售後，我們亦可能在將其用於中國業務之前，以港元持有大部分所得款項。人民幣兌美元、港元及其他貨幣的價值或會因中國政策及國際經濟以及政治發展變動而受到影響。由於該等因素以及貨幣政策的任何未來變動，匯率可能出現波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能會進一步進行重

---

## 風險因素

---

估，或人民幣可能獲准完全或有限制的自由浮動，從而可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們換算或兌換為美元或港元（與美元掛鈎）的現金流量、收益、盈利及財務狀況，以及我們中國附屬公司應付我們的任何股息及其價值造成不利影響。人民幣兌美元或港元升值將使我們以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就此將美元或港元兌換為人民幣）的成本上升。

有關中國居民境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府的罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力以及我們對中國附屬公司增加投資的能力。

2014年7月，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]37號）（「37號文」）。根據37號文及其實施細則，中國居民（包括中國機構及個人）須在國家外匯管理局當地分支機構就其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益對中國居民直接設立或間接控制的境外特殊目的公司（特殊目的公司）的直接或間接境外投資，或通過特殊目的公司進行的任何境內投資辦理登記。若所登記的特殊目的公司所需資料發生任何變更，如中國居民個人股東、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特殊目的公司的出資、或特殊目的公司的任何股份轉讓或交換、合併或分拆，則有關中國居民亦須向國家外匯管理局辦理相應的變更登記。根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號）（「13號文」），上述外匯登記自2015年6月1日起由銀行直接審核處理，國家外匯管理局及其分支機構通過地方銀行對有關外匯登記進行間接監管。根據此規定，未能遵守37號文規定的登記程序可能導致對中國附屬公司的外匯活動施加限制，包括向其境外母公司或聯屬人士派付股息及進行其他分派、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，亦可能令相關境內公司或中國居民遭受懲罰。

我們承諾遵守並確保受法規約束的股東將遵守相關規則。任何中國居民股東或受中國居民控制的股東未來未能遵守相關法規規定，或會令我們遭受中國政府的罰款或

制裁。然而，我們可能無法隨時完全瞭解或知悉我們所有中國居民股東的身份，且我們可能無法一直能及時迫使股東遵守37號文的規定。此外，我們無法保證中國政府在未來不會對37號文的規定作出不同的解釋。

中國法律及法規對外國投資者進行的部分中國公司收購制定更複雜的程序，這可能令我們難以在中國通過收購實現增長。

多項中國法律及法規（包括併購規定、《反壟斷法》及商務部在2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」））就對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定預計會更耗時及複雜的程序及要求。這些程序及要求包括：在若干情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須取得商務部地方當局的批准，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規同時要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者通過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、合約安排控制或境外交易以結構交易方式規避安全審查的要求。若我們被發現違反安全審查規定及關於在中國進行併購活動的其他中國法律及法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關將會自行決定處理該等違法行為，包括罰款、撤銷業務及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬於安全審查範圍，則我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合約安排成功收購該等公司。我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部分業務增長。遵守相關法規的要求以完成相關交易可能非常耗時，並且獲取任何所需批准的手續（包括商務部的批准），可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

中國的通貨膨脹或會對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國的經濟增長伴隨著高通脹時期。對此，中國政府不時實施控制通脹的政策，例如通過實施更嚴格的銀行貸款政策或更高的利率限制信貸供應。中國政府可能會採取類似措施應對未來的通脹壓力。若無中國政府的減緩政策，惡性通脹可能會增加我們的成本，從而大幅降低我們的盈利能力。我們無法保證能夠將任何額外費用轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，從而可能面臨對我們物業管理服務的需求減少。

中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響，並可能限制閣下可獲得的法律保障。

由於我們的業務主要在中國進行且我們幾乎所有資產均位於中國，故我們主要受中國法律法規監管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可引作參考。儘管自1978年起，中國政府已頒佈有關外商投資、企業組織與管治、商業、稅項、金融、外匯及貿易等經濟事項的法律法規，以期形成全面的商業法體系，然而，中國尚未建立一套完備的法律制度。最近的法律法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，或可能不清晰或不一致。具體而言，由於中國物業管理行業仍處於早期發展階段，因此與該行業有關的法律法規不斷演變且未必全面。由於已公佈的判決數量有限及其不具約束力的性質，中國法律法規的解釋及執行涉及不確定性且可能不一致，並可能因政府當局或法院的地點和級別而異。即使中國存在足夠法律，基於現行法律執行現行法律或合約仍可能存有不明朗因素或不穩定性，且可能難以快速公正地執行中國法院的判決。此外，中國法律制度部分基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則（部分未有及時公佈甚或根本未有公佈）。因此，我們未必會及時知悉違反了有關政策及規則。最後，任何於中國的訴訟皆可能發生拖延，以致產生巨額成本以及分散資源及管理層的注意力。所有或任何該等不明朗因素的實現，均可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

向在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。

我們在開曼群島註冊成立。我們大部分的董事及高級管理人員居住在中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何外國判決可能存在困難。中國並無與美國、英國、日本及許多其他發達國家訂有規定相互認可及執行法院判決的條約。因此，在中國認可及執行任何該等司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。2006年7月14日，中國最高人民法院與香港政府簽訂了《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。根據該安排，香港法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在中國認可及執行此判決。同樣，中國法院根據民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可及執行此判決。書面法院管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日期後簽署並在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議各方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院作出的判決。投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院與香港政府訂立《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》，規定內地法院和香港法院在民商事案件中的判決，即使並無協議管轄，亦應在當事人適當申請情況下相互認可和執行。上述安排將在中國最高人民法院頒佈司法解釋並在香港完成相關程序後生效。

我們進入信貸及資本市場的能力可能因我們未能控制的因素而受到不利影響。

中國人民銀行提高息率、或如美國、歐盟及其他國家或地區所面對般的市場干擾，均可能增加我們的借款成本或使我們取得流動資金來源的能力受到不利影響，我們依賴該等流動資金來源為我們的業務提供資金及於債務到期時償付款項。我們擬繼續投資以支持業務發展，並可能需要額外資金應付業務挑戰。概無保證預計的經營所

得現金流量將足以滿足我們所有現金需求，或我們將能以具競爭力利率獲得外部融資，或根本無法獲得額外融資。任何該等情況均可能對我們為業務提供資金、償還債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

### 與全球發售及分拆有關的風險

我們的股份過往並無市場，且其全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價由我們與聯席代表(代表承銷商)磋商確定，可能與全球發售後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)我們的股份將形成活躍或流動的交易市場；(ii)如確實形成這樣的交易市場，其將於全球發售完成後持續；或(iii)我們股份的市價將不會下跌至低於發售價。我們股份的交易量及價格或會因(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；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論其作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的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。

---

## 風險因素

---

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

我們發售股份的發售價高於緊接全球發售前每股合併有形資產淨值。因此，倘我們於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，全球發售中發售股份的買家將面臨未經審核備考經調整合併有形資產淨值的即時攤薄，並將收取少於彼等為股份支付的金額。

為擴展業務，我們可能會考慮於未來發售及發行額外股份。我們亦可能於未來通過發行新股份或本公司其他證券籌集額外資金以為未來收購事項或擴展業務經營提供資金。因此，我們發售股份的買家可能會就其於發售股份的投資面臨每股有形資產淨值的攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

**未來發行、發售或出售我們的股份可能會對我們發售股份的現行市價造成不利影響。**

本公司未來發行股份或任何股東出售股份或認為可能發生該等發行或出售均可能會對發售股份的現行市價造成負面影響。因此，我們股份的市價可能會下跌。倘我們於未來發售中發行額外的證券，股東的股權可能會遭攤薄。此外，未來於公開市場大額拋售或被視作大額拋售我們的發售股份或與發售股份有關的其他證券，可能會對我們未來認為在合適的時間以合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。

**買賣開始時我們發售股份的市場價格可能因（其中包括）不利市況或於銷售時間至買賣開始時間的期間可能發生的其他不利發展而低於發售價。**

最終發售價將於定價日釐定。然而，發售股份須待交付後方可於聯交所開始買賣。因此，投資者可能無法在該期間出售或以其他方式買賣發售股份。因此，發售股份持有人須承受買賣開始時發售股份的價格可能因不利市況或於銷售時間至買賣開始時間的期間可能發生的其他不利發展而低於發售價的風險。

我們未來可能不會就發售股份宣派股息。

任何股息宣派將由董事會建議及釐定，而股息金額將取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的其他因素。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份的股東利益一致。

緊隨分拆完成後，我們的控股股東將直接或間接控制本公司股東大會62.43%表決權的行使。有關更多資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東將對任何公司交易的結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、選舉董事以及其他重大公司行動)擁有重大影響力。該擁有權的集中化可能會阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪推進或保護其利益的機會。

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

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

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律向少數股東提供的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所提供的保護，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。開曼群島法律或有別於香港或投資者所在其他司法權區的法律。因此，少數股東或不會享有與香港或其他司法權區法律所賦予的相同權利。有關

---

## 風險因素

---

保護少數股東的開曼群島公司法概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法－(f)保障少數股東及股東訴訟」。

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

我們股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2021年6月24日或前後。然而，我們的股份不會於上市日期（預期為2021年7月2日）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期之間內出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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

本招股章程所載有關中國、中國經濟及與我們有關的行業的若干事實及其他統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物、仲量聯行以及公開資料來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商或彼等的任何聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等事實及統計數據，因此，我們對該等事實及統計數據的準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或未必有效，或公佈的資料與市場慣例之間存在差別及其他問題，本招股章程載列的事實及統計數據可能並不準確，或不能與其他經濟體編製的事實及統計數據作比較。此外，從該等來源獲得的有關若干其他市場參與者的部分財務及業務績效指標可能會以與我們不同的方法進行計算，我們無法向閣下保證該等市場參與者的財務及業務績效指標可與我們直接比較。因此，有意投資者應審慎考慮對該等事實或統計數據的信賴程度或重視程度。

---

## 風險因素

---

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

媒體可能就全球發售及我們的業務進行報導。於本招股章程刊發前，報章及媒體曾出現有關我們及全球發售的報導，且在本招股章程日期後但於全球發售完成前，報章及媒體亦可能出現有關我們及全球發售的報導，當中載有(其中包括)有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們不會就該等資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不就任何媒體所發佈任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。倘媒體上任何資料與本招股章程所載資料不一致或存在衝突，我們概不會承擔任何責任。因此，有意投資者應細閱整本招股章程，而不應依賴報章文章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者應在作出有關我們的投資決定時僅依賴本招股章程及申請表格所載資料。

**本招股章程前瞻性資料受風險及不確定因素影響。**

本招股章程載有關於我們及我們的業務與前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及現時所掌握的資料。在本招股章程中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受各種風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項風險及不確定因素，其中許多風險及不確定因素不受我們控制，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑑於該等及其他不確定因素，本招股章程所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，而投資者亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。本節所載警告聲明適用於本招股章程所載全部前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

為籌備全球發售，本公司已就以下事項尋求豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

### 管理層留駐

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，在一般情況下，發行人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

現時，我們僅有一名執行董事（即黃倫先生）通常居於香港。本公司並無且於可預見將來不會為符合上市規則第8.12條的規定而有其他執行董事通常居於香港。本集團的業務運營及資產主要設於香港境外，我們實際上將難以為符合上市規則第8.12條的規定而調派額外執行董事至香港，而且在商業上亦無必要如此行事。因此，我們已向聯交所申請而聯交所已向我們授出豁免，豁免遵守上市規則第8.12條所述規定，條件是我們須採取下列措施：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表黃倫先生及牛偉先生（均為本公司執行董事），作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則的規定。如上文所披露，黃倫先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內在與香港與聯交所會晤，並將可隨時以電話及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。所有並非通常居於香港的董事均擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。全體董事已向授權代表提供其移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如有），倘董事預期外遊或因其他原因而不在辦公室，彼將致力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；而全體董事及授權代表已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址（如有）；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則的規定

---

- (3) 本公司將根據上市規則第3A.19條委任八方金融有限公司作為合規顧問，其可隨時與授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級職員聯絡，並會擔任聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (4) 聯交所與董事之間的會議可通過我們的授權代表或合規顧問安排或在合理時間內直接與董事進行。倘授權代表及／或合規顧問有任何變更，本公司將即時通知聯交所。

### 關連交易

我們已訂立若干項交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。針對「關連交易— (B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易— (C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易，我們已分別向聯交所申請豁免嚴格遵守(i)上市規則第十四A章的公告規定；以及(ii)上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准規定，而聯交所已授出相關豁免。有關進一步資料，請參閱「關連交易」一節。

## 董事對本招股章程的內容承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則向公眾提供有關我們的詳細資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後共同確認，就其所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並不具誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項令本招股章程所載的任何陳述產生誤導。

## 全球發售及本招股章程

本招股章程僅就構成全球發售一部分的香港公開發售及優先發售而刊發。就香港公開發售的申請人及優先發售的合資格中駿股東而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售及優先發售的所有條款及條件。

香港發售股份及預留股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，依據當中所載條款提呈發售，並須遵守當中所載條件。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出本招股章程及相關申請表格以外的任何聲明，且任何並非載於本招股章程及申請表格的資料或聲明均不應視為已獲本公司、任何聯席保薦人、任何聯席代表、任何聯席全球協調人、任何聯席賬簿管理人、任何聯席牽頭經辦人、任何承銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或顧問或任何參與全球發售的其他人士授權發出而加以依賴。

交付本招股章程及就股份作出的任何提呈發售、認購、收購、出售或交付在任何情況下概不構成我們的聲明，表示自本招股章程日期以來並無任何變動或並無合理可能牽涉我們的事務變動的發展，或暗示本招股章程所載資料於該等資料日期後的任何日期均屬正確。

## 承銷

全球發售包括初步提呈發售50,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售450,000,000股國際發售股份的國際發售(包括根據優先發售提呈發售的50,000,000股預留股份)，兩者均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述基準進行調整，就國際發售而言，亦須視乎超額配股權行使與否而定。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

上市由聯席保薦人保薦。全球發售由聯席代表經辦。香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款悉數承銷，惟須待聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）與本公司於定價日或之前協定發售價後，方可作實。預期有關國際發售的國際承銷協議將於2021年6月24日（星期四）或前後訂立，惟視乎本公司與聯席代表（為其本身及代表國際承銷商）能否協定發售價而定。

我們預期，發售價將由本公司與聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）於定價日（預期為2021年6月24日（星期四）或前後，且無論如何不遲於2021年6月25日（星期五））協商釐定。倘聯席代表（為其本身及代表香港承銷商）與本公司基於任何理由未能於定價日或之前協定發售價，全球發售將不會成為無條件，並即時失效。有關承銷商及承銷安排的更多資料，載於本招股章程「承銷」一節。

### 發售及出售發售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份及根據優先發售購買預留股份的每位人士分別必須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程及申請表格所述有關提呈發售及銷售發售股份的限制。

我們並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在有關要約或邀請不獲授權的任何司法權區或向任何人士作出該等要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及出售發售股份須受限制，惟根據有關司法權區的適用證券法，向有關證券監管機構登記或獲其授權或獲該等證券監管機構授出豁免所批准進行者除外，否則不得進行上述事宜。

### 申請在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可予發行的股份）上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司概無股份或貸款資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不計劃於不久將來尋求有關上市或獲准上市。

### 股份開始買賣

預期股份將於2021年7月2日(星期五)上午九時正開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。股份的股份代號為606。

### 股份符合資格納入中央結算系統

待股份獲批准在聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統存置、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統進行交收。中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。鑑於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故彼等應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以瞭解該等安排的詳情。我們已作出一切必要安排使股份獲納入中央結算系統。

### 股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將存置於我們在開曼群島的股份過戶登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited，而我們的香港股東名冊分冊將存置於我們在香港的香港證券登記處。本公司根據香港公開發售及優先發售申請所發行的所有股份將由我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)於在香港存置的本公司香港股東名冊登記。

買賣我們香港股東名冊中登記的股份將須繳納香港印花稅。印花稅按買賣雙方轉讓股份的對價或價值(以較高者為準)按從價稅率0.1%徵收。換言之，目前一般股份買賣交易須繳納合共0.2%的印花稅。此外，每份過戶文據(如需要)須繳納固定印花稅5港元。

## 建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對有關認購、購買、持有或出售及買賣股份或行使其所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業人士。

謹此強調，聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、或我們、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份相關任何權利而造成的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 穩定價格行動及超額配股權

有關穩定價格行動及超額配股權的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

## 申請手續

香港發售股份的申請手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

## 全球發售的架構

全球發售的架構（包括其條件）以及超額配股權的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

## 香港公開發售的條件

香港公開發售的條件的詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－香港公開發售的條件」一節。

## 約整

於本招股章程中，如資料以百、千、萬、百萬或億為單位呈列，部分不足一百、一千、一萬、一百萬或一億的數額（視情況而定）已分別約整至最接近的一百、一千、一萬、一百萬或一億。以百分比呈列的數目，在若干情況下已湊整至最接近的十分位或百分位。任何表格或圖表所列總額與所示數額總和之間如有任何差異，皆因約整所致。

## 語言

本招股章程英文版本與中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準。本招股章程所載無官方譯名的中國法律及法規、政府機關、部門、實體（包括我們的若干附屬公司）、機構、自然人、設施、證書、業權等的英文譯名屬非官方翻譯，僅供參考。

## 匯率兌換

僅為閣下方便，本招股章程載有以特定匯率的若干人民幣兌港元及人民幣兌美元的換算。除非另有指明，本招股章程按以下匯率將人民幣換算為港元及人民幣換算為美元，反之亦然：

- 人民幣6.3967元兌1.00美元（為美國聯邦儲備委員會的H.10每週統計發佈所載於2021年6月11日生效的中午買入匯率）
- 7.7604港元兌1.00美元（為美國聯邦儲備委員會的H.10每週統計發佈所載於2021年6月11日生效的中午買入匯率）
- 人民幣0.8243元兌1.00港元（為隱含匯率）

概不表示任何人民幣、港元或美元金額可以或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。

---

董事及參與全球發售的各方

---

**董事**

姓名 地址 國籍

**執行董事**

黃倫先生 香港 中國  
淺水灣  
大潭水塘道88號  
陽明山莊  
11座12樓1265室

牛偉先生 中國 中國  
江蘇省  
無錫市濱湖區  
玉蘭花園  
68號502室

孫強先生 中國 中國  
廣東省  
深圳市龍崗區  
布吉坂田四季花城  
芙蓉苑B座202號

鄭全樓先生 中國 中國  
上海市  
閔行區  
申長路  
1588弄1-26號及  
1688弄1-12號  
9幢716室

庫衛紅女士 中國 中國  
上海市  
閔行區  
申長路  
1588弄1-26號及  
1688弄1-12號  
6幢1008室

**非執行董事**

黃攸權先生 香港 中國  
紅磡  
海逸道8號  
海逸豪園  
第18座16樓D室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 獨立非執行董事

丁祖昱博士	中國 上海市 長寧區 虹橋路1919號 西郊賓館花園別墅D01號別墅	中國
王永平先生	中國 北京市 石景山區 玉泉西里二區 2幢 3號門2203室	中國
彭漢忠先生	香港 新界 將軍澳 唐德街1號 將軍澳廣場 6座43樓A室	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人、聯席代表、  
聯席全球協調人、  
聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人  
(按字母順序)

**Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited**  
(聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人)  
香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

**Merrill Lynch Far East Limited**  
(聯席保薦人)  
香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

**UBS AG香港分行**  
(聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人)  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

**UBS Securities Hong Kong Limited**  
(聯席保薦人)  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

聯席全球協調人、  
聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人  
(按字母順序)

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港  
皇后大道中1號

---

董事及參與全球發售的各方

---

聯席牽頭經辦人  
(按字母順序)

克而瑞證券有限公司  
香港  
灣仔港灣道23號  
鷹君中心2007及2403室

富途證券國際(香港)有限公司  
香港  
金鐘  
金鐘道95號  
統一中心13樓C1-2室

本公司法律顧問

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

有關中國法律：  
**競天公誠律師事務所**  
中國  
北京市  
朝陽區建國路77號  
華貿中心3號寫字樓34層  
郵編：100025

有關開曼群島法律：  
**Conyers Dill & Pearman**  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座  
29樓

---

董事及參與全球發售的各方

---

聯席保薦人及  
承銷商的法律顧問

有關香港法律：  
年利達律師事務所  
香港  
遮打道18號  
歷山大廈11樓

有關中國法律：  
金杜律師事務所  
中國  
廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
珠江東路6號  
廣州周大福金融中心25樓

獨立行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
英皇道979號  
太古坊一座7樓

核數師兼申報會計師

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

合規顧問

八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈  
8樓801-805室

收款銀行

恒生銀行有限公司  
香港  
德輔道中83號20樓

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 上海市 虹橋商務區 申長路 1688弄2號 中駿集團大廈5樓
香港主要營業地點	香港 九龍 尖沙咀 麼地道63號 好時中心 10樓1017室
公司網站	<a href="http://www.sce-icm.com">www.sce-icm.com</a> (本網站所載資料並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	關光祖先生 香港 九龍 長沙灣 青山道399號 喜蒼 2座9樓E室
法定代表	黃倫先生 香港 淺水灣 大潭水塘道88號 陽明山莊 11座12樓1265室  牛偉先生 中國 江蘇省 無錫市濱湖區 玉蘭花園 68號502室

---

## 公司資料

---

### 審核委員會

彭漢忠先生 (主席)  
黃攸權先生  
王永平先生

### 薪酬委員會

彭漢忠先生 (主席)  
孫強先生  
丁祖昱博士

### 提名委員會

黃倫先生 (主席)  
丁祖昱博士  
王永平先生

### 合規顧問

八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈  
8樓801-805室

### 開曼群島股份過戶登記總處

**Conyers Trust Company (Cayman) Limited**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

主要往來銀行

平安銀行上海花木支行

中國

上海市

浦東新區

梅花路1099號

博覽匯廣場F1

中國建設銀行上海第三支行

中國

上海市

閔行區

申長路988弄

虹橋萬科中心

1幢2號

中國農業銀行華漕支行

中國

上海市

閔行區

北翟路5201號

本節所載資料摘錄自仲量聯行編製的獨立報告。該行業報告由仲量聯行基於其數據庫、公開資料、行業報告以及從訪談與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節資料來源就該等資料而言屬恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已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部分，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他各方（仲量聯行除外）並無獨立核實該等資料。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表以及參與全球發售的任何其他各方（仲量聯行除外）並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此閣下不應過分依賴該等資料。

### 緒言

我們已委託獨立第三方仲量聯行就全球發售編製仲量聯行報告，當中載有有關中國住宅物業管理及商業物業管理及運營服務市場的必要資料。仲量聯行就編製仲量聯行報告向我們收取費用合共約人民幣300,000元，我們認為這與市場上就類似報告的收費慣例相符。

仲量聯行是一家為通過擁有、佔用及投資房地產來尋求增值的客戶提供專業房地產服務的國際專業服務及投資管理公司。仲量聯行擁有近300個辦事處，業務遍及80多個國家，在全球聘用逾93,000名員工。

本節主要由指定市場研究團隊按以下因素編製，並認為有關資料及統計數據屬可靠：

- 不同中國政府刊物的數據；
- 實地考察及訪問；
- 被認可研究機構；及
- 仲量聯行自有數據庫。

以下載列仲量聯行採用上述數據源並認為屬可靠的主要理由：

- 採用不同中國政府機構的官方數據及刊物屬普遍市場慣例；及
- 仲量聯行洞悉數據收集方法以及其自有數據庫及中指數據、司爾亞司數據及經濟學人智庫所訂閱數據庫的數據來源。

編製本節時，仲量聯行依賴以下假設：

- 本集團提供的所有文件均屬真實準確；
- 相關中國政府部門公佈的所有數據均屬真實準確；
- 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。住宅物業管理、商業物業管理及運營服務的市場恒常波動有變。仲量聯行並無責任預計或保證任何未來市場狀況；及
- 若從被認可研究及公共機構取得所訂閱數據，仲量聯行將依賴該等機構公認的誠信及專業知識。

董事確認，據董事作出合理查詢後所深知，截至最後實際可行日期，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場數據並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

## 中國經濟及房地產市場概覽

作為世界第二大經濟體，中國國內生產總值由2014年至2020年快速增長，複合年增長率為7.8%。受COVID-19疫情影響，2020年中國經濟增速放緩，2020年上半年國內生產總值同比下降1.6%。不過，由於COVID-19疫情逐漸受控並實施了激勵政策，經濟活動已逐步恢復，於2020年，中國國內生產總值在第一季度驟降6.8%後錄得溫和增長2.3%。

### 中國經濟統計數據節選 (2014年至2024年 (估計))

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 (估計)	2022年 (估計)	2023年 (估計)	2024年 (估計)	2024年 (估計)	複合年 增長率 (2014年至 2024年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	64,655	69,209	74,598	82,898	91,577	99,493	101,599	112,259	120,090	128,317	136,764	136,764	7.8%
總人口(百萬)	1,358	1,364	1,371	1,379	1,385	1,390	1,395	1,399	1,402	1,404	1,405	1,405	0.3%
城镇化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	64.2	64.5	64.9	65.2	65.2	不適用

資料來源：國家統計局、經濟學人智庫

隨著中國經濟快速增長，儘管中央政府已採取一系列緊縮措施抑制房屋市場過熱，中國房地產投資總額仍由2014年人民幣9,504十億元穩增至2020年人民幣14,144十億元，複合年增長率為6.9%。

由於COVID-19疫情爆發，房地產市場受到嚴重影響，不過已有復蘇跡象。於2020年，2020年百強開發商的總簽約銷售額同比增長10.8%。更重要的是，儘管存在COVID-19疫情的影響，中國房地產市場中長期的主要驅動因素預期仍將保持穩定。

### 中國房地產市場指標節選 (2014年至2024年 (估計))

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 (估計)	2022年 (估計)	2023年 (估計)	2024年 (估計)	2024年 (估計)	複合年 增長率 (2014年至 2024年)
房地產投資總額 (人民幣十億元)	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	14,144	14,423	14,236	13,874	13,479	13,479	3.6%
在建物業總建築面積 (百萬平方米)	7,265	7,357	7,590	7,815	8,223	8,938	9,268	9,912	10,514	11,032	11,513	11,513	4.7%
已竣工物業總建築面積 (百萬平方米)	1,075	1,000	1,061	1,015	936	959	912	1,113	1,055	1,129	1,091	1,091	0.1%
已售物業總建築面積 (百萬平方米)	1,206	1,285	1,573	1,694	1,717	1,716	1,761	1,726	1,688	1,647	1,604	1,604	2.9%

資料來源：國家統計局

## 商業物業<sup>1</sup>管理及運營服務市場

### 商業物業管理市場的業務模式及收益模式

#### 業務模式

該分部的業務模式包括兩個方面。首先，公司提供與住宅分部類似但更為複雜的物業管理服務，如設施翻修及升級、清潔服務、安保服務、消防等。不過，諸如訪客數量龐大等商業物業的性質增加了提供管理服務的難度。

其次，除一般物業管理服務外，為實現較高佔用率及租金回報，商業運營服務亦必不可少。具體而言，於開業前階段，運營服務通常包括：(i)有關項目定位及規劃的諮詢服務；及(ii)租戶獲取服務。於運營階段，服務一般包括：(i)租戶管理服務，涉及篩選租戶以構成適當組合、租金定價及調整、租金收款等；(ii)營銷服務；及(iii)其他增值服務，如停車場及廣告位管理。

1 商業物業為作商業用途及擬用以產生利潤的物業類型。其由廣泛類別組成，但主要為寫字樓及零售物業(用以銷售消費品及服務的物業，包括購物商場、百貨公司、街頭店舖等)。

收益模式

該分部通常有兩類創收模式。其中一種基本收益模式為傳統物業管理費，採用「包幹制」與「酬金制」模式。「包幹制」模式為主流收益模式，在該模式下，業主向物業管理企業支付固定物業管理費，而物業管理企業則自負盈虧，並自擔風險。另一種收益模式是「酬金制」模式，在該模式下，物業管理企業從業主應付物業管理費總額中按約定比例收取費用，而物業管理費餘額將用於彌補在提供物業管理服務時產生的開支，若有結餘或者短欠均由業主享有或者承擔。

不同於基本住宅物業管理服務的固定費用，商業物業管理公司在對不同類型的租戶收費方面更具靈活性。例如，主力店舖或在購物商場內租用較大面積的店舖或可支付較低管理費。

在商業運營方面，物業管理公司對租金收款、租戶管理及部分增值服務按酬金制收取服務費。此外，公司有時會分享一定比例的利潤收入或增值服務收入作為佣金。

此外，通過與開發商合作，物業管理公司有機會提供包括項目定位及項目設計在內的諮詢服務，以賺取一次性固定費用。在營銷服務方面，公司按在管建築面積收取費用。

商業物業管理及運營服務的收益模式

期間	提供的服務	收益模式
開業前	<u>諮詢服務</u> (市場研究、項目定位及規劃、 提供建築設計意見)	一次性固定價格
	<u>租戶管理服務</u> (租戶獲取)	按租金計算的固定價格
	<u>開業準備服務</u> (組織開業典禮及推廣活動)	一次性固定價格
開業後	<u>物業管理服務</u> (設施維修及保養、清潔、 綠化及園藝服務、安保服務)	包幹制或酬金制
	<u>租戶管理服務</u> (租戶篩選、租金定價及 調整、租賃合約起草、租金收款)	酬金制
	<u>增值服務</u> (公共空間管理、廣告位管理等)	酬金制
	<u>營銷服務</u> (品牌營銷、促銷)	按建築面積計算的 固定價格

資料來源：仲量聯行

## 商業物業管理及運營服務市場的發展概覽

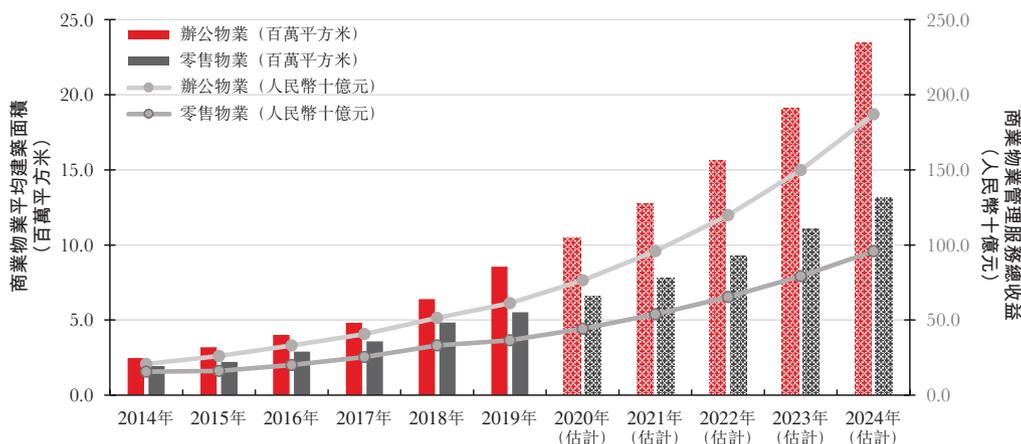
### 中國商業物業管理市場

商業物業管理市場得益於過去數十年商業物業開發的快速擴張。於2019年底，中國在管商業物業的累計建築面積達3.43十億平方米（包括辦公物業），為管理服務創造了極大需求。於2019年，商業物業管理市場規模估計約為人民幣274.3十億元。此外，由於商業分部的利潤率通常高於住宅分部，物業管理公司正積極擴充在管商業物業組合。

於過去五年，商業物業管理市場經歷了實質性發展。2014年至2019年，百強企業在管辦公物業平均建築面積由2.5百萬平方米急劇增加至8.6百萬平方米，複合年增長率為28.1%。百強企業在管零售物業平均建築面積由2014年的1.9百萬平方米增至2019年的5.5百萬平方米，複合年增長率為23.2%。由於未來幾年併購活動活躍及供應增加，預計2024年百強企業在管辦公及零售物業的平均建築面積將分別達23.4百萬平方米及13.2百萬平方米。

收益方面，2019年百強企業的辦公管理服務總收益達人民幣61.1十億元，2014年至2019年期間複合年增長率為24.1%。同期，百強企業的零售物業管理服務總收益由人民幣15.7十億元增至人民幣36.5十億元，複合年增長率為18.4%。預計至2024年底，辦公及零售物業的收益將分別達人民幣187.1十億元及人民幣95.8十億元。

中國百強企業商業物業管理的運營指標（2014年至2024年（估計））

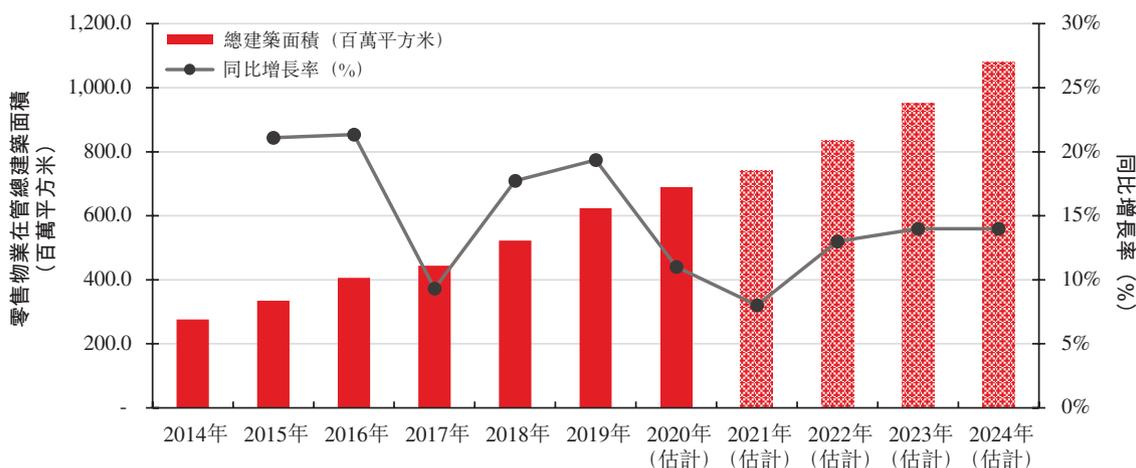


資料來源：中國物業管理協會、仲量聯行

### 中國商業運營服務市場

於商業房地產行業早期階段，開發商偏重於通過出售物業獲得即時的資本收益。隨著商業物業市場的發展，開發商越來越重視長期利益，更願意持有物業並通過出租（而非出售）獲取利潤。因此，專業商業運營服務需求相應有了長足發展，而服務內容亦在發展過程中不斷擴充。據估計，商業運營公司在管總建築面積由2014年的276.3百萬平方米增至2020年的706.0百萬平方米，期內複合年增長率為16.9%。

商業運營市場的市場指標 (2014年至2024年 (估計))



資料來源：仲量聯行

服務行業及消費力繼續增長預期會促使辦公及零售物業的需求持續增長，亦會推動商業物業管理服務市場擴張。同時，零售物業亦正探索如何打造獨特性，突出其優勝於電商之處，為商業管理及運營市場創造更多機遇。因此，預期商業運營服務市場日後會有大幅增長，同時預期2024年總建築面積將達1,120.3百萬平方米。

### COVID-19疫情的影響

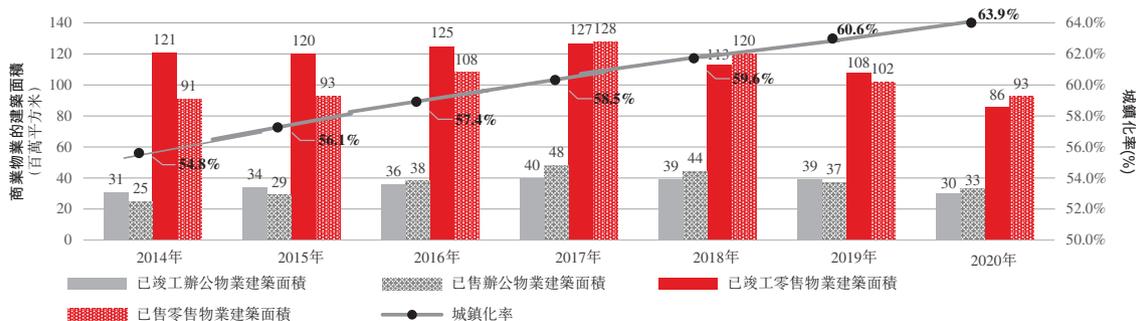
與住宅物業管理服務的情況相似，商業物業管理服務的運營成本亦因近期爆發COVID-19疫情而增加。此外，現行隔離政策在短期內將不可避免地對實體店的客流量及銷售額產生負面影響。部分開發商、業主及物業管理公司已因此決定削減商業租戶的租金和管理費，以幫助其克服疫情影響。辦公分部的情況與此類似。由於商業運營服務提供商會收取一定比例的租金作為收入，因此短期內商業物業管理及運營服務市場的收入會受影響，不過，租金減免已陸續到期。

然而，隨著疫情緩解加上地方政府出台支持政策（如促進零售業復蘇的消費優惠券），市場已逐漸恢復正常，客流量及銷售額正在回升。由於疫情增加了對專業商業物業管理服務的需求，預期中國商業房地產市場以及商業物業管理及運營服務市場能夠在中長期內保持韌性，尤其是在經濟發達、人口密度高、消費能力強的城市。

### 商業物業管理及運營服務市場的主要增長驅動因素

**快速城鎮化及商業物業市場進一步發展。**根據《國家人口發展規劃(2016-2030年)》的資料，中國於2019年的城鎮化率達60.6%，並預期於2030年達70%。城鎮化進程及商業物業市場的大幅增長亦增加了對商業物業管理及運營服務的需求。

中國城鎮化及商業房地產市場指標節選 (2014年至2020年)



資料來源：中國國家統計局

**城鎮居民可支配收入及支出增加。**隨著中國經濟快速發展，人民生活水平大幅提升。城鎮居民人均可支配收入及消費支出近年來穩步增長，於2020年分別達人民幣43,834元及人民幣27,007元。收入及支出增加令民眾對商業物業的需求增加，而商業物業需要物業管理公司的維護服務。

**政府促進消費。**中美貿易關係緊張對中國的出口造成了巨大影響。此外，因中國經濟發展放緩，政府正尋機提振國內消費以刺激經濟。

為刺激內需，政府已採取措施促進商品流通，並營造有利的消費環境。根據國務院發佈的《關於加快發展流通促進商業消費意見》，其他部委及地方政府頒佈多項政策促進消費。這為商業物業管理公司帶來了巨大的商機。類似政策包括《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》等。

**商業房地產持續創新。**在技術影響下，商業房地產行業近年來一直嘗試創新。在零售分部，促進新零售及體驗式零售已成為所有零售開發商的普遍慣例，其中體驗式零售主要利用客戶體驗而非產品本身。打造無法在網上輕易複制的觸感和體驗，已成為零售物業的首要任務。更多的餐飲、影院、健身房等被引入零售物業。同樣，辦公分部已出現採用共享辦公空間及綠色建築技術的趨勢。因此，管理服務正面臨更多挑戰，經營者須審慎規劃不同成分的組合。這將帶動商業物業管理行業的發展。

#### 未來商業物業管理及運營服務市場的機遇與挑戰

**數字化管理。**數字化管理在商業運營服務中發揮着更加重要的作用。首先，數字化管理有助於監控日常經營狀況，包括每日訪客人數、消費者行為等。其次，數字化管理有利於租戶管理。由於數百份租賃合約的條款各不相同，故妥善顧及所有租戶對於管理公司而言是一項巨大挑戰。此外，由於數字化管理可提升工作效率並減少所需人力，因此可作為一項關鍵策略用於應對勞動成本增長帶來的挑戰。本集團採用的智能物業管理系統亦為典型情況。

**擴大服務範圍。**商業物業租戶一般不成立本身的協會乃行業慣例。然而，在日常業務過程中，租戶與業主會就相關物業管理公司所提供服務的滿意程度定期進行溝通。因此，租戶的反饋意見實際上納入業主對委聘物業管理公司、獲取服務的種類及／或數量的考慮因素。因此，為維持市場競爭力，商業物業管理及運營服務的提供商正尋求向開發商及租戶提供更加多元化的服務。

與住宅管理分部相似，商業物業管理及運營公司亦更為注重增值服務，提供予開發商及租戶的諮詢服務便是一例。線上平台及移動應用也被廣泛用於擴大增值服務種類，如付費會員、會員積分及禮品卡，以提升推廣效果並為消費者提供良好的購物體驗。

**定制及特色零售商業項目。**為應對激烈的市場競爭及電子商務發展趨勢，管理及運營服務的領先提供商通過提供運營主題、租戶組合及店面佈局的定制化設計，努力使所管理的零售商業項目與眾不同。具有特色主題的購物中心通常更受客戶喜愛。此外，特色主題會成為品牌的獨有特徵，可增強服務提供商的市場競爭優勢。

**與住宅小區結合。**由於大部分商業物業管理服務提供商同時參與住宅分部，他們一直尋找方法創造不同業務線之間的更佳協同效益，如向在管小區住戶贈送在管購物商場的優惠券。隨着對住宅小區的滲透度提高，有利提升業主對住宅分部的滿意度及商業項目銷售營銷。

### 住宅物業管理市場

#### 住宅物業管理市場的業務模式及收益模式

##### 業務模式

住宅物業管理的業務模式主要由兩部分構成。其一是服務業主及出租物業，方式是提供基本服務，其中包括清潔、安保、綠化及園藝以及設施管理。物業管理公司亦被鼓勵提供增值服務，通常指定制及專門服務，如家政服務、預訂服務、房屋租賃、汽車服務等。其二是服務物業開發商，方式是介入住宅項目早期開發階段，例如就項目規劃、設計及定位提供專業意見。

##### 收益模式

對於基本物業管理服務，住宅物業管理公司一般有兩種主要收益模式，即「包幹制」與「酬金制」。包幹制模式為在中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面，與商業物業管理業務相似。

除這兩種穩定的長期收益模式外，眾多行業領軍企業亦致力通過適用增值服務優化其收益結構。

### 住宅物業管理市場概覽

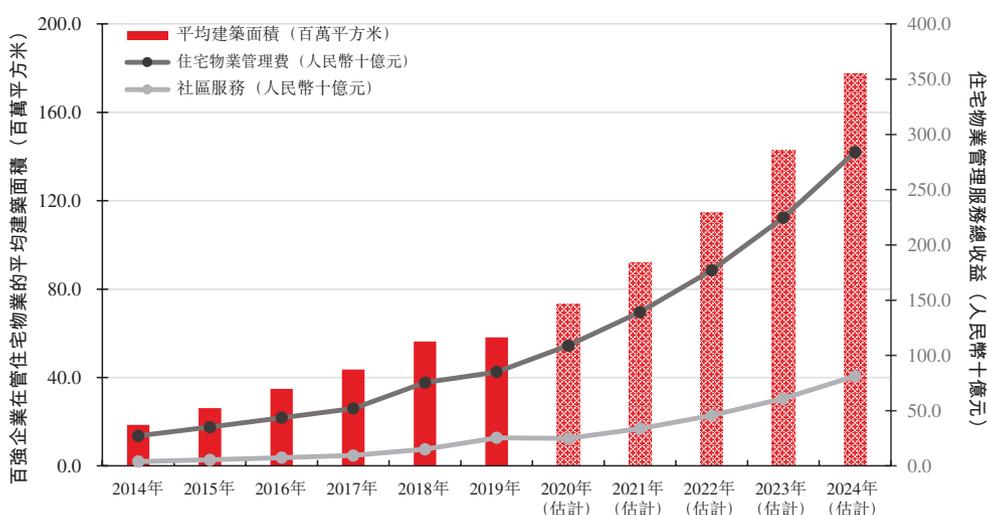
#### 中國住宅物業管理市場

受益於過去數十年經濟的蓬勃發展，中國住宅物業市場發展迅猛，為住宅物業管理公司帶來了商機。因此，根據中指院的統計數據，中國住宅物業管理市場的估計市場規模於2019年底達人民幣48.5十億元。於2019年，百強企業在管住宅物業平均建築面積達58.2百萬平方米，複合年增長率為25.7%。同時，住宅物業管理費收益由2014年

人民幣27.2十億元增至2019年人民幣85.1十億元，複合年增長率為25.6%，而社區服務收益於2019年則達人民幣25.4十億元。隨著物業管理公司趨向致力提供增值服務以使收益來源多元化，物業管理費收益佔比已穩步下降，預計未來將進一步下降。儘管如此，住宅物業管理費收益於2019年仍佔總收益多達77.0%。

有理由相信住宅物業管理市場日後會面對重大增長。首先，根據《國務院關於印發國家人口發展規劃（2016-2030年）的通知》，預期中國城鎮化率於2030年達至70%，較目前2019年的城鎮化率60.6%有所上升。第二，由於對更優質生活的需求上升，人們更熱衷追求服務內容及增值服務，帶動市場總規模增加。第三，市場參與者進入三線城市開拓新業務機會。最後，市場同業（尤其是頂尖的物業管理公司）積極進行併購，預計業務規模增長較整體市場快。然而，由於低線城市物業管理費一般偏低，故物業管理費收益增幅略遜於在管建築面積增幅。

**住宅物業管理市場百強企業經營指標（2014年至2024年（估計））**



資料來源：中國物業管理協會、仲量聯行

### COVID-19 疫情的影響

近期，由於COVID-19疫情，住宅物業管理服務運營成本隨之上升，如勞動力、消毒劑及個人防護用品成本均有所增加。然而，業內收益來源仍保持堅韌。住宅物業管理費收入穩定，僅部分增值服務收入受到影響。深圳及杭州等地的地方政府亦出台了針對本行業的補貼政策。

尤其是，疫情促進了市場對專業品牌管理服務的需求升級，這有可能刺激未來住宅物業管理服務的發展。因此，就中長期而言，住宅物業管理市場將相應受益。

住宅物業管理市場的主要增長驅動因素

**持續城鎮化。**與商業分部相似，據預期，城鎮人口快速增長將促進消費、城鎮基礎設施及房地產市場需求的升級，更可能令住宅物業管理服務受益。

中國城鎮化(2014年至2020年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用

資料來源：中國國家統計局

**城鎮居民可支配收入及支出日益增加。**由於中國經濟快速發展，人民生活水平改善。近年來，國民收入及支出均穩步增長。隨著可支配收入及國內消費日益增長，民眾對居住條件的要求提升，住宅物業管理支出亦相應增加。

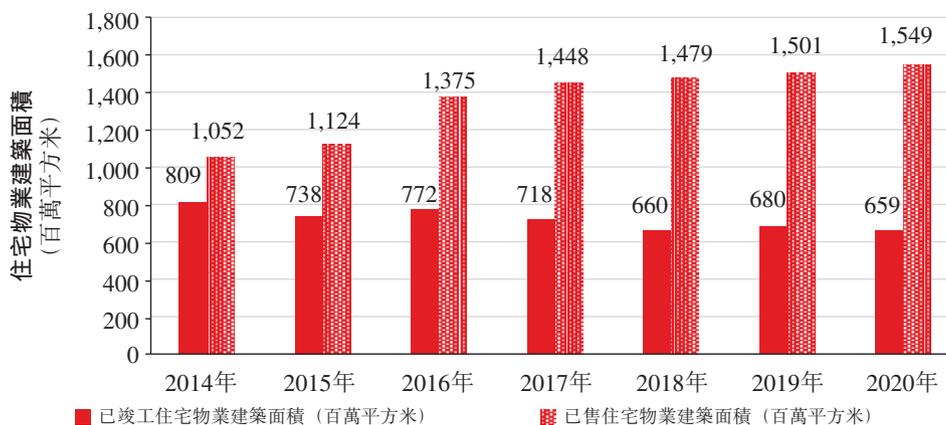
中國人均收入及支出指標(2014年至2020年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合年 增長率 (2014年至 2020年)
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元)	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	43,834	7.2%
城鎮居民人均 消費支出(人民幣元)	19,968	21,392	23,079	24,445	26,112	28,063	27,007	5.2%

資料來源：中國國家統計局

**商品房開發。**隨著城鎮化快速推進及人均可支配收入持續增長，中國商品住宅物業供應激增。新竣工商品房促使住宅物業管理服務需求不斷增加。

中國住宅房地產市場指標節選(2014年至2020年)



資料來源：中國國家統計局

**有利政策。**隨著一系列有利政策相繼出台，對物業管理行業的監管趨向於拓寬行業服務範圍，促進行業更加市場化。例如，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意

見的通知》允許非保障性住房的物業管理費經協商確定，而不再採用指導價，這為企業增加收費及獲得更多潛在利潤創造了空間。《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》鼓勵行業向農村地區擴大地域覆蓋。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等十部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，進一步強調市場定價機制，鼓勵市場參與者擴大服務範圍及提升服務質量。在該通知中，為促進市場品牌化經營及大規模經營，中國政府還支持物業管理行業的兼併重組活動。

### 未來住宅物業管理市場的機遇與挑戰

**採用併購策略進行市場擴張。**近年來，十強物業管理企業的平均在管面積急劇增加，根據中指院的資料，百強企業的市場份額由2014年的19.5%穩定上升至2020年的49.7%。這表明市場領軍企業通常採用併購策略擴大市場份額，市場集中度因而日益提升。根據仲量聯行的資料，上市物業管理公司單獨在2020年已進行76項收購，而2019年僅進行了27項收購。預期此趨勢今後將持續上升。

根據仲量聯行的資料，當前的物業管理行業依然分散，2020年行業內約有130,000家物業管理服務提供商經營業務，當中大部分的規模相對較小，並可能會因長遠無法在市場上保持競爭力而被整合。仲量聯行估計，該市場上有650家以上商業物業管理服務提供商符合本公司的標準（擁有在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年收益至少人民幣20.0百萬元）；且該市場上有1,400家以上住宅物業管理服務提供商符合本公司的標準（擁有在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年收益至少人民幣10.0百萬元）。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

**增值服務比重增加。**根據中國物業管理協會的資料，百強企業增值服務於總收益中的比重由2015年的13.6%升至2019年的23.0%，而增值服務收益分別為人民幣5.5十億元及人民幣25.4十億元。由於市場競爭日趨激烈，增值服務將會是住宅物業管理公司超越同行的新機遇。

**數字化管理。**隨著互聯網、大數據、物聯網(IoT)及其他相關技術應用的普及，物業管理公司亦積極推進應用數字化管理。常用技術包括一站式服務應用程序、智能設施管理系統及門禁管理系統，旨在提升管理效率及削減成本。這亦為管理公司帶來拓展其服務鏈的機會。例如，若干公司將B2C（企業對顧客）服務整合至其線上平台以提供多元化增值服務。

**勞動力成本上漲。**物業管理市場屬勞動密集型市場。隨著經濟發展，近年平均年薪持續上升，導致勞動力成本上漲。為積極應對該挑戰，物業管理公司將部分基本服務外包，並採用新技術。

### 競爭格局及競爭優勢

#### 競爭格局

中國物業管理行業分散且競爭激烈。據估計，按在管總建築面積計，住宅物業管理市場規模佔總體物業管理市場規模約65.3%。同時，商業物業子分部、工業園及公共物業各佔15.8%、6.5%及12.4%。

總體而言，2020年業內約有130,000家物業管理服務提供商從事經營活動。然而，其中業務足跡遍及全國並擁有廣泛知名度的企業寥寥可數。本集團的物業管理服

務主要與大型全國性、區域性及地方性物業管理公司競爭。預計在行業資格認定取消後，競爭重點將主要包括營運規模、服務定價與質量、品牌知名度及財力。

然而，市場集中度的不斷提高預示着行業競爭將愈趨激烈，尤其是行內前列份子之間的競爭。根據中指院的資料，百強物業管理公司的市場份額由2014年的19.5%持續增至2020年的49.7%。十強企業平均在管建築面積達0.3十億平方米，超過百強企業平均在管建築面積的五倍。

在特定物業類型的細分市場中，競爭亦相當激烈。據估計，2020年住宅分部前五大公司的市場份額達9.3%，而商業物業管理及運營市場前五大參與者佔總市場份額約14.9%。然而，相對於住宅物業管理市場，即使市場集中度較高，商業物業管理及運營服務市場也仍處在早期發展階段。這意味着競爭對手較少，公司擴張的空間更大。

### 進入壁壘

物業管理行業並非資本密集型行業，但在很大程度上倚賴人力及項目資源。此外，我們認為物業管理行業的進入壁壘包括但不限於：

- **服務質量及服務體驗。**對物業管理公司的資格要求雖已取消，但市場歷經多年發展，所需要的仍是專業的精細化服務，相信這一點對於新參與者而言是極大的挑戰。業內具備充足經驗的早期參與者可保證服務質量，因此更具優勢。
- **可靠的項目來源。**在獲取新項目方面，與開發商關係良好或隸屬於開發商的公司將擁有更多優勢。此外，一經選定物業管理公司，業主便不易再行改換。因此，區域內已有一定市場份額的早期參與者通常較新入行者更具競爭優勢。
- **品牌聲譽。**頂級物業管理公司均已在中國建立品牌聲譽。卓著聲譽加上過往業績、綜合實力及特色，都是公司在公開市場上爭取新項目的重要因素。無品牌知名度的新入行者滲透市場的難度越來越高。

### 本集團的排名

本集團業務在服務內容及地域範圍方面均穩步擴張。目前，本集團在中國18個省份為住宅及商業物業提供物業管理服務。根據仲量聯行的資料，本集團於2020年佔中國物業管理市場在管總建築面積約0.06%。根據中指院的資料，基於上一年的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據，按整體優勢計，本集團位居2021年及2020年中國物業服務百強企業第26及32位。本集團亦於中指院2020中國商業地產公司品牌價值TOP10名列第六。

再者，根據仲量聯行的資料，與所有上市的中國物業管理公司<sup>1</sup>相比，我們2018年、2019年及2020年就商業物業管理服務的平均物業管理費而言排名首位。

<sup>1</sup> 七家中國上市物業管理公司披露其2020年商業物業平均物業管理費，而十一家中國上市物業管理公司披露其2018年及2019年商業物業平均物業管理費。本次排名不包括未有披露其2018年或2019年商業物業管理費的中國上市物業管理公司。

---

## 行業概覽

---

按2018年、2019年及2020年商業物業管理費劃分的頂尖上市物業管理公司<sup>1</sup>

排名	公司	2020年 物業管理費	2019年 物業管理費	2018年 物業管理費
1	本集團	27.7	29.5	31.2
2	公司A	19.7	19.7	15.2
3	公司B	18.7	17.1	16.7
4	公司C	17.6	17.4	15.9
5	公司D	15.0	16.3	15.3

資料來源：招股章程、年報、仲量聯行

本公司的若干在管項目獲中指院認可為五星級住宅社區及物業管理行業示範基地。此外，本集團不僅為住宅及商業物業提供物業管理服務，還提供通常具有較高毛利率的商業運營服務。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，按中國提供商業運營服務的物業管理公司的在管總建築面積計，本集團位居第15位。

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

### 一、有關物業管理服務的法律及法規

#### (一) 外商投資物業管理企業

根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令2018年第6號)(「備案管理辦法」)，外商投資企業的設立及變更，不涉及實施准入特別管理措施的，適用於備案管理辦法。設立外商投資企業，屬於備案管理辦法規定的備案範圍的，企業指定的代表在向工商和市場監督管理部門辦理設立登記時，應根據備案管理辦法通過外商投資綜合管理信息系統一併在線報送外商投資企業設立備案信息。

全國人民代表大會於2019年3月15日通過並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(中華人民共和國主席令第26號)(「外商投資法」)及國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》(中華人民共和國國務院令第723號)，取代了《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及該等法律相關的實施細則和規定，成為中國外商投資的法律基礎。

外商投資法規定了外商投資的基本監管框架，並對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，(1)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(2)外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件，及(3)外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有

保護及管理外商投資的必要機制。商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日發佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》(中華人民共和國商務部、國家市場監督管理總局令2019年第2號)已取代備案管理辦法，明確建立了外商投資信息報告制度，規定外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國商務部令第32號)和《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(中華人民共和國國家發展和改革委員會、中華人民共和國商務部令第33號)，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

### (二) 物業服務企業資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例(2016年修訂)》(國務院令第666號)，國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度，從事物業管理活動的企業應當具備獨立的法人資格。國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》(國發[2017]7號)以及於2017年9月22日頒佈並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]46號)，國家已分別取消省、市級住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)對物業服務企業二級及以下資質以及物業服務企業一級資質核定。

根據住房和城鄉建設部於2017年12月15日頒佈並生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，各地政府

不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接物業管理業務的條件。

國務院於2018年3月19日頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，其中對《物業管理條例(2016年修訂)》相關條款進行了修訂。根據修訂後的《物業管理條例(2018年修訂)》(「物業管理條例」)，國家全面取消物業服務企業的資質核定。

### (三) 物業管理公司的委任

根據全國人民代表大會於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》(中華人民共和國主席令第62號)(「物權法」)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理公司或者管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈、已於2021年1月1日生效並同時取代上述物權法的《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號，「民法典」)，亦明確賦予了業主共同決定選聘和解聘物業服務企業或者其他管理人的權利，作出了與物權法同樣的規定。

根據物業管理條例，在社區業主大會上，經社區專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業管理服務合約。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期服務合約。前期物業服務合約可以約定期限。若期限未滿，業主委員會與物業管理企業簽訂的物業服務合約生效的，前期物業服務合約終止。物業管理條例亦規定物業管理

企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

民法典就業主共同選聘和解聘物業管理企業的表決方式作出了更有利於業主大會形成有效決議的規定，即自2021年1月1日起，選聘和解聘物業管理企業由專有部分總建築面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決即可，並經該等參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定了建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合約對業主具有法律約束力，物業服務人公開作出的有利於業主的服務承諾，為物業服務合約的組成部分。物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合約繼續有效，但是服務期限為不定期，當事人可以隨時解除不定期物業服務合約，但是應當提前60日書面通知對方；物業服務合約終止後，在業主或者業主大會選聘的新物業服務人或者決定自行管理的業主接管之前，原物業服務人應當繼續處理物業服務事項，並可以請求業主支付該期間的物業費。物業服務人不得將其應當提供的全部物業服務轉委託給第三人，或者將全部物業服務支解後分別轉委託給第三人，如將物業服務區域內的部分專項服務事項委託給專業性服務組織或者其他第三人，物業服務人應當就該部分專項服務事項向業主負責。

根據物業管理條例及原建設部於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》（建住房[2003]130號），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業管理企業，招標人應當自確定中標人之日起15日內，向物業項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門備案；投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘物業管理企業。

根據全國人大常委會於2002年6月29日頒佈並於2003年1月1日起實施、於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》(中華人民共和國主席令第14號)，各級國家機關、事業單位和團體組織使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的服務，應根據該法的相關規定進行採購；公開招標作為政府採購的主要採購方式，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定。

#### (四) 物業管理企業的收費

##### 1. 物業管理費

根據國家發改委和原建設部於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》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業按照物業管理合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

物業服務收費應當參照政府指導價或市場調節價釐定，有關價格根據獲提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價形式由省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據《物業服務收費管理辦法》及當地相關法規，凡物業服務收費在政府指導下進行定價，政府價格主管部門會同房地產主管部門應當制定基準價格，變動範圍取決於以下因素，例如：(1)特定物業類型，其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓，(2)服務範圍，可能指定不同類型的服務，例如公用區域的園藝、維修及保養以及電梯維護，及(3)物業服務收費的分級標準，並定期發佈該等價格及變動範圍。不同省份及城市的具體政府指導價主要根據物業類型、地方物業管理市場的現有狀況以及地方政府部門關於物業管理市場的政策而有所不同。如福建省規定，除保障性住房物業服務收費實行政府指導價外，其他物業服務收費實行市場調節價；在江蘇省南京市、蘇州市及南通市，普通住宅前期物業公共服務費、停車費實行政府指導價，業主大會成立後，物業服務收費是否實行政府指導價由業主大會決定；非普通住宅和非住宅，滿足部分業主需要或者接受業主委託開展的特約服務等其他物業服務收費，實行市場調節價；在重慶市，住宅及配套停車場的前期物業服務費實行政府指導價；在廣東省深圳市及佛山市，普通住宅(含業主自有產權車位、車庫)前期物業服務費實行政府指導價，但在惠州市，政府指導價則僅實行於保障性住房的物業服務費；在天津市、浙江省杭州市、山東省濟南市、河北省唐山市及多個其他城市，普通住宅前期物業管理服務費亦實行政府指導價；上海市於2015年取消政府對住宅物業的指導價以放寬對本地物業管理市場的價格控制，物業服務收費均由市場定價，業主及物業管理企業自行協商於物業管理服務協議中達成一致認可的收費標準。

業主與物業管理公司可以採取包幹制或酬金制等形式約定物業管理服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額支付給物業管理企業服務費，其餘全部用於物業管理合約約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

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

根據國家發改委和原建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合約約定提供物業服務以及根據業主委託的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委和原建設部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，政府價格主管部門制定或調整物業管理收費標準，物業服務定價成本是指政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本應由員工成本、共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共享設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對已具備相關條件的以下服務價格，由各省、自治區、直轄市的價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格：(1)非保障性住房物業服務。物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合約約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社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和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。(2)住宅社區停車服務。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合約約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

2020年12月25日，住房和城鄉建設部等十個部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，提出進一步完善物業服務定價機制，提倡酬金制計費方式。該通知規定，物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務合約中約定服務價格，並可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。

### 2. 停車場服務費

根據國家發改委、交通運輸部及住房和城鄉建設部於2015年12月15日聯合發佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，國家堅持市場取向，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。除各級人民政府財政性資金、城市建設投資(交通投資)以外，對其他經濟組織全額投資新建的停車設施，由經營者依據價格法律法規和相關規定，根據市場供求和競爭狀況自主制定收費標準。對具有自然壟斷經營和公益性特徵的停車設施服務收費，需要實行政府定價管理的，要納入地方定價目錄，明確管理權限，規範定價辦法和程序，有效約束政府定價行為。鼓勵各地結合實際情況，推行不同區域、不同位置、不同車型、不同時段停車服務差別收費。

### (五) 利用共有部分從事經營

根據物業管理條例，利用物業共用部位、共用設施設備進行經營的，應當在徵得相關業主、業主大會、物業服務企業的同意後，按照規定辦理有關手續。業主所得收益應當主要用於補充專項維修資金，也可以按照業主大會的決定使用。

根據民法典，改變共有部分的用途或利用共有部分從事經營活動的，由業主共同決定，須由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬於業主共有。物業服務企業應當定期將業主共有部分的經營與收益情況以合理方式向業主公開並向業主大會、業主委員會報告。

## 二、對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於同日生效、於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(中華人民共和國國務院令第588號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准或備案。未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的單位，由省級電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈並於2016年8月1日施行的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。

國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

根據工業和信息化部於2013年7月16日發佈並於2013年9月1日生效的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(工業和信息化部令第24號)和全國人大常委會於2016年11月7日發佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》(中華人民共和國主席令第53號)，網絡運營者(包括互聯網信息服務提供者)收集、使用個人信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，公開收集、使用規則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並經被收集者同意。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息，並應當依照法律、行政法規的規定和與用戶的約定，處理其保存的個人信息。網絡運營者不

得洩露、篡改、毀損其收集的個人信息；未經被收集者同意，不得向他人提供個人信息。網絡運營者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集的個人信息安全，防止信息洩露、毀損、丟失。在發生或者可能發生個人信息洩露、毀損、丟失的情況時，應當立即採取補救措施，按照規定及時告知用戶並向有關主管部門報告。民法典亦明確規定自然人的個人信息受法律保護，任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

### 三、對房地產經紀業務的法律監管

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

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

#### 四、中國對勞動保障的法律監管

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》(中華人民共和國主席令第24號)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效、於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，通過勞動合同規範用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效及於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第25號)，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險費及生育保險費，職工不繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人

員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上人民幣三千元以下的罰款。用人單位未及時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據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。根據國家稅務總局辦公廳於2018年9月13日頒佈並生效的《關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)及人力資源和社會保障部辦公廳於2018年9月21日頒佈並生效的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，負責徵收社保費的地方當局不得自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。國家稅務總局於2018年11月16日頒佈並生效的《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

國務院辦公廳於2019年4月1日發佈《關於印發降低社會保險費率綜合方案的通知》(國辦發[2019]13號)，要求穩步推進社保費徵收體制改革，企業職工基本養老保險和企業職工其他險種繳費，原則上暫按現行徵收體制繼續徵收，穩定繳費方式，並強調妥善處理好企業歷史欠費問題，在徵收體制改革過程中不得自行對企業歷史欠費進行集中清繳，不得採取任何增加小微企業實際繳費負擔的做法，避免造成企業生產經營困難。

北京市人力資源和社會保障局、北京市財政局、國家稅務總局北京市稅務局及北京市醫療保障局於2020年10月30日聯合發佈《關於企業社會保險費交由稅務部門徵收

的公告》，要求自2020年11月起，企業職工各項社會保險費交由稅務部門統一徵收，繳費人辦理參保登記後向所屬社會保險經（代）辦機構按照現行方式和渠道辦理社會保險繳費申報，社會保險經（代）辦機構核定應繳納的社會保險費並及時將應繳費額傳遞給稅務部門。稅務部門根據接收的應繳費額徵收各項社會保險費。參保登記、權益記錄、待遇發放等業務仍由社會保險經（代）辦機構負責辦理。於北京市的規定頒佈前，已有浙江省、河南省、河北省等若干地方就企業社會保險交由稅務部門徵收事宜出台了有關規定，而上海市、天津市、山東省、江西省、廣東省深圳市等部分省、市的人力資源和社會保障、財政、稅務及醫療保障部門亦於近期陸續就企業社會保險費交由稅務部門徵收事宜發佈了相關地方規定。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並生效、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》（中華人民共和國國務院令第710號），職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬職工個人所有。新設立的單位應當自設立之日起30日內向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，並自登記之日起20日內，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立或轉移手續。單位錄用職工的，應當自錄用之日起30日內向住房公積金管理中心辦理繳存登記，並辦理職工住房公積金賬戶的設立或者轉移手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣一萬元以上至人民幣五萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

### 五、有關知識產權的法規

#### (一) 商標法

商標受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日分別修訂的《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第29號)以及國務院於2014年4月29日頒佈並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(中華人民共和國國務院令第651號)保護。國家知識產權局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可合同副本報送商標局備案。

#### (二) 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(中華人民共和國工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即成為其註冊域名的持有者。

### 六、對稅務的法律監管

#### (一) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第23號)(「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《企業所得稅法實施條例》(中華人民共和國國務院令第714號)(「企業所得稅法實施條例」)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和

非居民企業。依照外國(地區)法律成立但其實際管理機構(指對企業的生產經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)在中國境內的企業被視為居民企業。因此,25%的稅率適用於來源於中國境內、境外的所得。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例,向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的,或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預繳稅款,非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定,提供相關稅項的減免者則除外。同理,該投資者轉讓股份獲得的任何收益,若被視為來自中國境內來源的收益,須按10%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率(若適用)繳稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》,若股息受益人為香港居民企業且前述企業直接持有境內公司至少25%股權時,所分派股息應按5%的稅率進行徵稅。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈生效並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(「7號公告」),非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排,間接轉讓中國居民企業股權等財產,規避企業所得稅納稅義務的,應按照企業所得稅法的規定,重新定性該間接轉讓,確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的,依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。7號公告亦明確規定了有關間接轉讓中國應稅財產交易的適用範圍,以及判斷合理商業目的的相關因素和條件,納稅申報所需提交的資料程序要求等,主管稅務機關對間接轉讓中國應稅財產交易進行調查及調整的,應按一般反避稅相關規定執行。

## (二) 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、分別於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第691號)及財政部於1993年12月25日頒佈生效並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(中華人民共和國財政部令第65號)(與《中華人民共和國增值稅暫行條例》統稱「增值稅法」),在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務,銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人,為增值稅的納稅人,應當按照增值稅法繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外,增值稅納稅人銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外,根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號),自2016年5月1日起,在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點,建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人,納入試點範圍,由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## (三) 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號),自2010年12月1日起,1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的相關法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈、可追溯至1985年1月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第588號,「城建稅暫行條例」),凡繳納消費稅、增值稅及營業稅(國務院於2017年11月19日已廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》,下同)的單位和個人,均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅,以單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為

計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

2020年8月11日，全國人大常委會通過《中華人民共和國城市維護建設稅法》(中華人民共和國主席令第51號，「城建稅法」)，該法將於2021年9月1日起施行並於同日廢止上述城建稅暫行條例。根據城建稅法的規定，凡在中華人民共和國境內繳納增值稅、消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人，應當依照該法規定繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅以納稅人依法實際繳納的增值稅、消費稅稅額為計稅依據，稅率及納稅義務發生時間等規定保持與城建稅暫行條例一致。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》(中華人民共和國國務院令第588號)，教育費附加率應為各單位和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

### 七、有關外匯管理的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兌換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發佈的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)，境內機構資本項目外匯收入實行意願結匯政策，即相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%，但國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。有關資本不得直接或間接用於企業經營範圍以外或法律法規禁止

的用途。除法律法規另有規定外，境內企業不得直接或間接將有關資本用於證券投資或銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資本亦不得用於向非關聯企業發放貸款（經營範圍明確許可的除外）或用於建設或購買非自用房地產（房地產企業除外）。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發佈的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》（匯發[2020]8號），在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行按相關要求進行事後抽查。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的《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》（匯發[2014]37號）（「37號文」），(1)境內居民（「境內居民」）以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(2)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、於2015年6月1日生效並於2019年12月30日修訂的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號）（「13號文」），銀行按照13號文直接審核辦理相應的境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

## 八、有關併購規定的法規

根據包括商務部在內的六部委於2006年8月8日頒佈、於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(商務部令[2009]第6號)(「併購規定」)，就(1)外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者(2)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產的情況下，應依照該併購規定經審批機關批准。特別是在境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，構成關聯併購的情況下應報商務部審批。

根據備案管理辦法，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，凡屬備案管理辦法規定的備案範圍的，按照備案管理辦法辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。據此，除涉及實施准入特別管理措施及關聯併購外，已不再需要取得商務主管部門的批准。隨外商投資法的頒佈實施，自2020年1月1日起，備案管理辦法亦被《外商投資信息報告辦法》取代，外國投資者直接或者間接在中國境內進行併購規定下的投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業通過企業登記系統以及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

### 歷史及發展

#### 概覽

我們的歷史可以追溯至2003年，當時，我們首家營運附屬公司廈門世邦泰和開始為中國領先的大型綜合房地產開發商中駿集團所開發的物業提供住宅物業管理服務。繼中駿集團開始開發商業物業後，我們於2009年將服務範圍擴大至提供商業物業管理及運營服務。自成立以來，我們已經將業務覆蓋地域擴張至中國的不同區域。

截至最後實際可行日期，我們已簽約提供商業物業管理及運營服務，覆蓋中國12個省、直轄市及自治區的27個城市，共涉及37個商業物業，總簽約建築面積約為4.8百萬平方米。就住宅物業管理服務而言，截至最後實際可行日期，我們已經簽約提供住宅物業管理服務，覆蓋中國17個省、直轄市及自治區的49個城市，涉及184個項目，總建築面積約為35.2百萬平方米。

#### 重要業務發展里程碑

以下事件闡述我們業務發展歷史的重要里程碑：

年份	事件
2003年	我們首家營運附屬公司廈門世邦泰和開始提供住宅物業管理服務。
2009年	我們開始向首個在管商業綜合體北京CBD中駿世界城提供商業物業管理及運營服務。
2013年	我們開始在環渤海經濟區管理首個住宅項目。
2014年	我們開始在海峽西岸經濟區管理首個在管商業購物商場泉州世界城。

年份	事件
2015年	我們首次獲授中國物業管理企業品牌價值50強的榮銜。
2016年	我們開始在粵港澳大灣區管理首個住宅項目。
2017年	我們獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予中國物業管理企業品牌價值50強及獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予中國物業管理企業綜合實力100強的榮銜以及獲中國房地產業協會授予2017金牌物業獎。
2018年	我們的在管建築面積超過10.0百萬平方米。
2019年	我們於2019年起連續兩年獲中指院授予中國物業服務百強企業的榮銜。  我們開始為商業物業提供開業前管理服務。
2020年	我們獲中指院授予2020中國商業地產公司品牌價值TOP10以及中國物業服務品質領先企業的榮銜。  我們推出我們的CRM會員營銷系統。  我們的簽約建築面積超過30.0百萬平方米。

### 企業發展

截至最後實際可行日期，本集團已成立或收購中國的營運附屬公司以進行業務。於往績記錄期，對我們表現有重大影響的附屬公司的主要企業發展載列如下：

#### **廈門世邦泰和**

廈門世邦泰和於2002年11月4日在中國成立，初始註冊資本為1.5百萬港元，乃為本集團住宅物業管理服務實體的在岸控股公司，主營業務為住宅物業管理。在其成立時，廈門世邦泰和由中駿集團控股的間接全資附屬公司中駿集團(香港)有限公司(「中駿集團(香港)」)全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年1月13日，中駿集團(香港)將其於廈門世邦泰和的全部股權轉讓予中盛管理。該轉讓完成後，廈門世邦泰和成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱下文「一 重組 – 5. 自中駿集團收購住宅物業管理服務營運實體」。

#### **福建世邦泰和**

福建世邦泰和於2003年4月1日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1.0百萬元，主要從事提供住宅物業管理服務。在其成立時，福建世邦泰和由我們創辦人之一及中駿集團控股執行董事兼董事會副主席陳元來先生擁有70%，及獨立第三方許少華先生擁有30%。

在連串股權轉讓後，福建世邦泰和於2008年8月4日由廈門世邦泰和全資擁有。

繼連串註冊資本變動後，截至2011年9月26日，福建世邦泰和的註冊資本已增至人民幣5.0百萬元。

於2019年8月22日，福建世邦泰和的註冊資本已增至人民幣10.0百萬元。

於往績記錄期，福建世邦泰和由中駿集團最終控制。

### 上海中駿商管

上海中駿商管於2013年11月18日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元。上海中駿商管為本集團商業物業管理及運營服務實體的在岸控股公司，主營業務為商業物業管理及運營服務。在其成立時，上海中駿商管由中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿」）全資擁有。

於2017年8月7日，廈門中駿將其於上海中駿商管的全部股權轉讓予廈門中駿的全資附屬公司上海中駿置業有限公司（「上海中駿置業」），代價為人民幣10.0百萬元，乃經參考上海中駿商管於轉讓當日的繳足資本按公平磋商釐定。該轉讓完成後，上海中駿商管由上海中駿置業全資擁有。

於2019年12月19日，上海中駿置業將其於上海中駿商管的全部股權轉讓予本公司的間接全資附屬公司輝信管理有限公司（「輝信」），代價為人民幣10.0百萬元，乃經參考上海中駿商管於轉讓當日的繳足資本按公平磋商釐定。該轉讓完成後，上海中駿商管由輝信全資擁有。

於2020年12月進行一系列注資及股權轉讓後，上海中駿商管的註冊資本為人民幣12.2百萬元，並仍然由輝信全資擁有。

### 北京世界城

北京世界城於2007年6月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50.0百萬元，主要從事提供商業物業管理及運營服務。在其成立時，北京世界城由中駿集團控股的間接全資附屬公司盛新投資有限公司（「盛新投資」）全資擁有。

作為重組的一部分，於2021年1月19日，盛新投資將其於北京世界城的全部股權轉讓予上海中駿商管。該轉讓完成後，北京世界城由本公司間接全資擁有。詳情請參閱下文「一 重組 – 3. 自中駿集團收購商業物業管理及運營服務營運實體」。

## 對董事及僱員的股份激勵

根據一項為回饋本集團若干董事及僱員所作貢獻而採納的僱員股份激勵計劃，於2020年3月2日，向揚帆企業有限公司（「揚帆」）、溢星國際有限公司（「溢星」）、志潤控股有限公司（「志潤」）、雅陽有限公司（「雅陽」）及金藝投資有限公司（「金藝」）配發及發行分別55股股份、20股股份、50股股份、75股股份及50股股份。同日，額外650股股份則配發及發行予原來唯一股東裕威（中駿集團控股的直接全資附屬公司）。完成上述配發及發行後，本公司由裕威擁有75.0%、揚帆擁有5.5%、溢星擁有2.0%、志潤擁有5.0%、雅陽擁有7.5%及金藝擁有5.0%。截至最後實際可行日期，上述股份配發的代價已支付。揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝（各為「僱員控股公司」）各股東詳情及其根據上述激勵計劃的認購如下：

僱員 控股公司	認購價 (附註1)	認購價釐定基準	發售價 折讓率 (附註2)	僱員控股公司的 最終實益擁有人	本集團最終實益 擁有人職位
揚帆	6,105,000港元	經考慮所認購股份的 公平值並計及各相 關董事／僱員所作 貢獻經公平磋商釐 定	97%	黃倫先生、黃攸權先 生、鄭全樓先生及 王劭先生各擁有約 18.2%，以及庫衛 紅女士、湯筱娟女 士及彭飛先生各擁 有約9.1%	黃倫先生、黃攸權先生、鄭全 樓先生及庫衛紅女士各自為 我們的董事會成員。有關彼 等的背景，請參閱「董事及 高級管理層」。  王劭先生為上海中駿商管的副 總經理，主要負責監督租戶 的獲取及管理。  湯筱娟女士為廈門世邦泰和的 副總經理，主要負責監督我 們的行政及信息技術管理。  彭飛先生為上海中駿商管的營 銷總監，主要負責監督項目 管理及營銷管理。
溢星	2,220,000港元		97%	孫強先生	孫強先生為我們的董事會成 員。有關其背景，請參閱 「董事及高級管理層」。

## 歷史、重組及公司架構

僱員 控股公司	認購價 (附註1)	認購價釐定基準	發售價 折讓率 (附註2)	僱員控股公司的 最終實益擁有人	本集團最終實益 擁有人職位
志潤	5,550,000港元		97%	黃祥德先生	黃祥德先生為上海中駿商管的副總經理，主要負責就市場研究提供指引。
雅陽	8,325,000港元		97%	牛偉先生	牛偉先生為我們的董事會成員。有關其背景，請參閱「董事及高級管理層」。
金藝	5,550,000港元		97%	王躍先生及張偉先生各擁有10.0%，及庫衛紅女士擁有80.0%	庫衛紅女士為我們的董事會成員。有關其背景，請參閱「董事及高級管理層」。  王躍先生為上海中駿商管的設計總監，主要負責就設計諮詢提供指引。  張偉先生為上海中駿商管的副總經理，主要負責就市場定位提供指引。

附註：

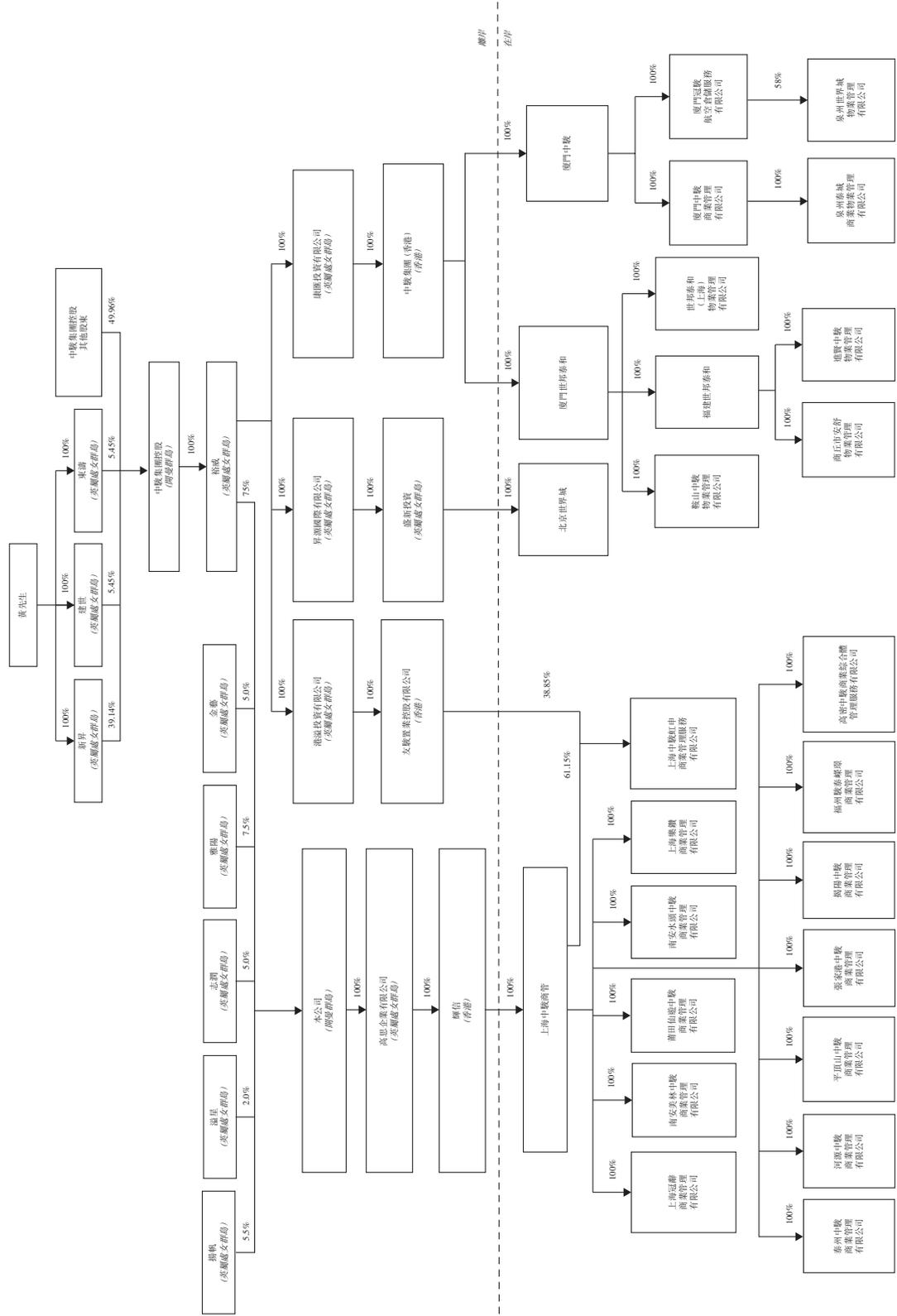
- (1) 有關董事及僱員將彼等各自的個人資金用於股份認購。
- (2) 發售價折讓率乃按照每股股份概約成本(即已付代價金額除以上市後將持有的股份數目(假設超額配股權未獲行使)所得金額)計算並假設發售價為每股股份4.15港元(即指示性發售價範圍3.70港元至4.60港元的中位數)。

根據僱員股份激勵計劃的條款，揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝的最終實益擁有人(「最終實益擁有人」)須自配發及發行股份日期起五年期間(「禁售期」)內一直受僱於本集團，而相關股份於此期間不可轉讓。該等股份與其他股東持有的本公司其他股份享有同等權益，並具有相同表決權及股息權。在禁售期內宣派及派付的任何股息須按有關僱員股份激勵計劃的條款存入董事會指定的銀行賬戶，並在禁售期屆滿後支付予最終實益擁有人。如任何最終實益擁有人在禁售期內因任何原因辭職、退休或終止與本集團的僱傭關係，則有關最終實益擁有人持有的相關股份須按原認購價轉讓予董事會指定的另一名人士(作為未來承授人的受託人)。

緊隨分拆完成後，揚帆、溢星、雅陽及金藝各自所持股份合共將佔本公司已發行股份約10.06%(假設超額配股權未獲行使)且於上市後不會計入本公司的公眾持股量。

重組

下圖列示我們重組前的股權架構：



為籌備上市，我們進行重組，據此，本公司成為本集團控股公司及上市實體，且我們的中國經營業務轉讓予本公司：

### 1. 本公司的名稱及股本變動

本公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，擔任本集團控股公司及上市實體。截至其註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。註冊成立後，我們向一名初始認購人(獨立第三方)按面值發行一股股份，而該股份同日以代價1.00美元轉讓予裕威。同日，裕威獲配發及發行額外99股股份，而完成有關配發及發行後，本公司仍然由裕威全資擁有。

2020年11月10日，本公司名稱由「中駿商業控股有限公司」改為「中駿商管智慧服務控股有限公司」。

根據董事以及股東於2021年1月15日分別通過的書面決議案，股份面值已重新列值為港元，而本公司的法定股本轉為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。該重新列值完成後，585,000股股份、42,900股股份、15,600股股份、39,000股股份、58,500股股份及39,000股股份已分別以當時股東(即裕威、揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝)名義發行及登記。各股東的股權百分比與上述變更後相同。

### 2. 離岸中間控股附屬公司的註冊成立

於2020年9月22日，輝華有限公司(「輝華」)在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多單一類別50,000股每股面值1.00美元的普通股。於2020年11月5日，按認購價100美元向本公司發行100股股份。

於2020年11月5日，輝華收購於2020年8月20日在香港註冊成立的有限公司中盛管理的全部股權，乃按認購價1.00港元從其初始認購人收購。該收購完成後，中盛管理由輝華直接全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 3. 自中駿集團收購商業物業管理及運營服務營運實體

於2020年8月12日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門中駿收購廈門中駿商業管理有限公司（「廈門中駿商管」）的全部股權，代價約為人民幣92.1百萬元。該代價參考廈門中駿商管截至2020年7月31日的資產淨值經公平磋商釐定，截至最後實際可行日期已全數清償。完成該收購後，廈門中駿商管成為本公司的間接全資附屬公司。廈門中駿商管主要從事提供商業物業管理及運營服務。

於2020年8月14日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司廈門冠駿航空倉儲服務有限公司收購泉州世界城物業管理有限公司（「泉州世界城」）的58%股權，代價為人民幣5.8百萬元。該代價參考泉州世界城的繳足註冊資本後經公平磋商釐定，截至最後實際可行日期已全數清償。完成該收購後，泉州世界城成為本公司的間接非全資附屬公司。泉州世界城主要從事提供商業物業管理及運營服務。於泉州世界城的餘下42%股權由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

於2020年8月25日，上海中駿商管從中駿集團控股的間接全資附屬公司友駿置業控股有限公司收購上海中駿虹申商業管理服務有限公司（「上海中駿虹申」）的38.85%股權，而代價為零。該代價參考上海中駿虹申截至2020年7月31日的負債淨額經公平磋商釐定。完成該收購後，上海中駿虹申由上海中駿商管全資擁有及成為本公司的間接全資附屬公司。上海中駿虹申主要從事提供商業物業管理及運營服務。

於2021年1月19日，上海中駿商管從盛新投資收購北京世界城的全部股權，代價為人民幣50.0百萬元。該代價參考北京世界城截至2020年8月31日的資產淨值後經公平磋商釐定，並已於2021年2月全數清償。完成該收購後，北京世界城成為本公司的間接全資附屬公司。北京世界城主要從事提供商業物業管理及運營服務。

#### 4. 本公司的進一步股權變動

於2021年1月23日，作為中駿集團內部重組的部分，裕威將其於本公司持有的全部股份轉讓予其全資附屬公司樂景。該轉讓完成後，本公司成為樂景的直接非全資附屬公司，並維持為中駿集團控股的間接全資附屬公司。

#### 5. 自中駿集團收購住宅物業管理服務營運實體

於2021年1月13日，中盛管理從中駿集團(香港)(裕威的間接全資附屬公司)收購廈門世邦泰和的全部股權，已由本公司藉向裕威的全資附屬公司樂景配發及發行382,980股股份清償。完成該收購後，廈門世邦泰和成為本公司的間接全資附屬公司。廈門世邦泰和是本集團的住宅物業管理服務實體的在岸控股公司，主營業務為住宅物業管理。

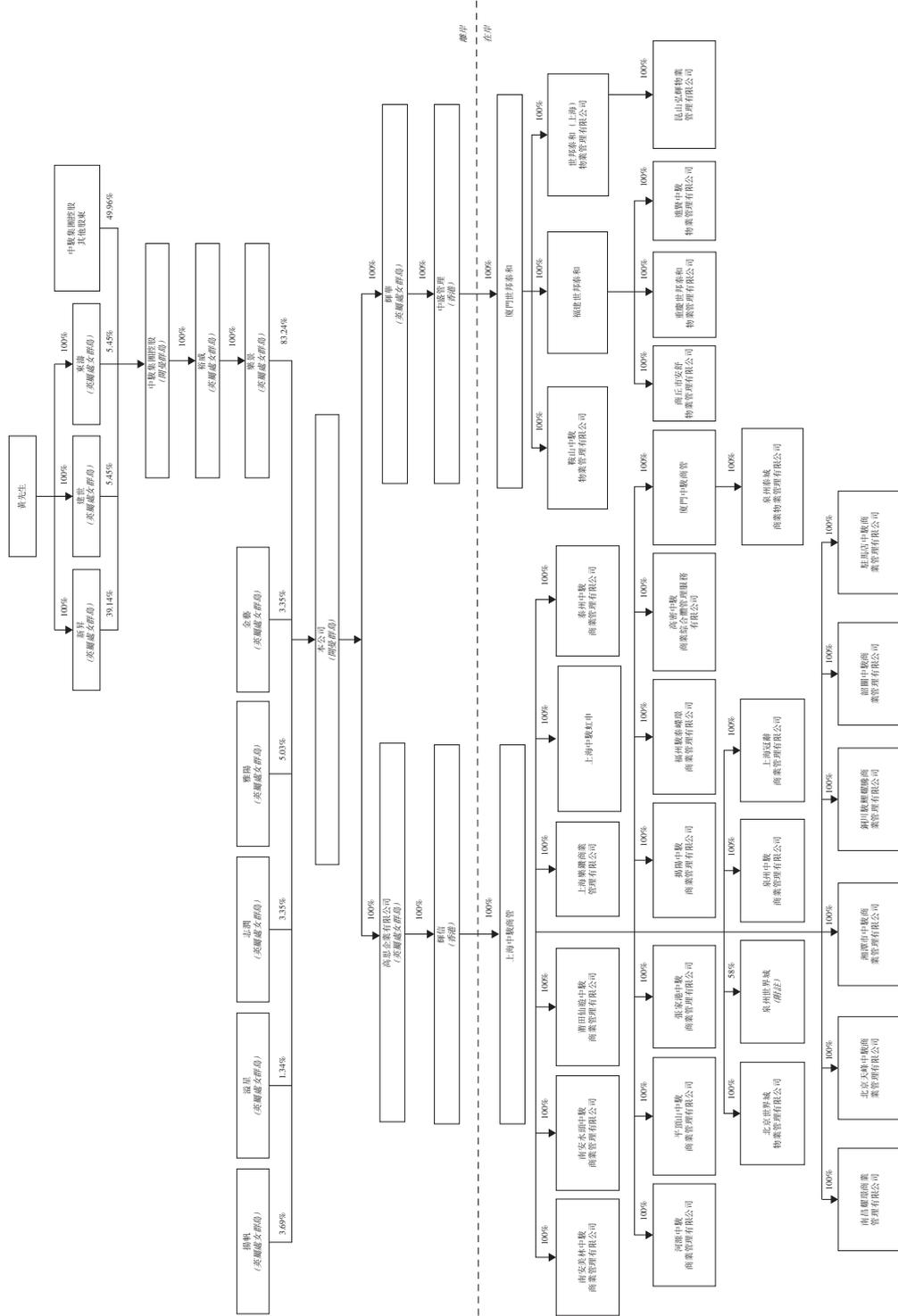
待完成上述配發及發行後，本公司分別由裕威擁有83.24%、揚帆擁有3.69%、溢星擁有1.34%、志潤擁有3.35%、雅陽擁有5.03%及金藝擁有3.35%。

#### 中國規管要求

我們的中國法律顧問確認，本公司已取得有關上文「重組」一節所述本集團中國公司的股權轉讓的所有適用監管批文，已按照相關股權轉讓協議合法完成股權轉讓，且已依照適用的中國法律法規進行有關程序。

重組完成後及緊接資本化發行及分拆完成前的公司架構

下圖列示我們於重組完成後及緊接資本化發行及分拆完成前的股權架構：



附註：其餘權益由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

### 增加法定股本

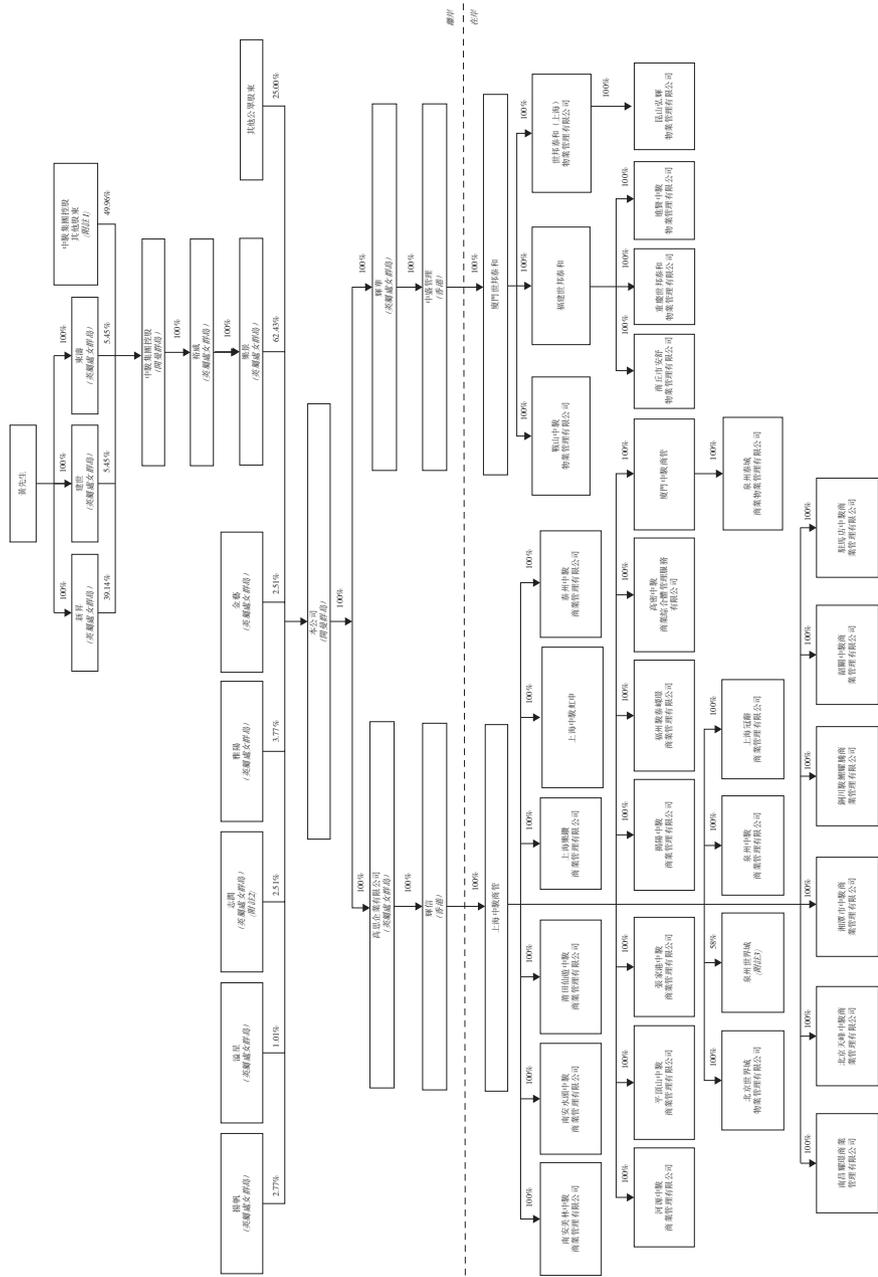
於2021年6月10日，本公司藉額外增設4,962,000,000股股份，將法定股本增至50,000,000港元。

### 資本化發行

根據我們股東於2021年6月10日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中14,988,370.2港元的進賬額撥充資本，方法是動用該款項按面值悉數繳足合共1,498,837,020股股份，以按該等決議案獲通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人各自於本公司的當時現有持股比例，向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股權，以免發行及配發零碎股份）。

資本化發行及分拆完成後的公司架構

下圖載列我們於資本化發行及分拆完成後的公司及股權架構（假設超額配股權並無獲行使）：



附註：

1. 據我們所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，中駿集團控股的其他每位股東均為獨立第三方。
2. 上市後，志潤所持股份將計入本公司的公眾持股量。
3. 其餘權益由獨立第三方蘇吉生、楊麗玲及陳加貧分別持有17%、15%及10%。

### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《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》(「**37號文**」)，中國居民(「**中國居民**」)就進行投融資而對該中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司境內資產或股權進行出資前，須向國家外匯管理局當地分支機構進行登記。

正如董事確認，截至最後實際可行日期，庫衛紅女士、鄭全樓先生、孫強先生、牛偉先生、王勳先生、湯筱娟女士、彭飛先生、王躍先生及張偉先生作為中國居民均已完成37號文規定的登記。

### 併購規定

於2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於2006年9月8日實施並由商務部於2009年6月22日修訂。

根據併購規定第2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業(「**境內公司**」)股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

正如我們的中國法律顧問指出，重組的相關步驟並不涉及外國投資者或外商投資企業購買境內公司，因此，該等步驟並不受併購規定項下批准規定規限。

## 建議分拆的理由

根據上市規則及按照本公司的公司架構及所有權，本公司的上市將構成中駿集團控股的分拆。

中駿集團控股董事會認為，分拆符合中駿集團控股及中駿集團控股股東的整體利益，理由如下：

- (a) 分拆將讓中駿集團控股及其股東有機會根據分拆業務的另行獨立平台將其於本集團的投資價值變現；
- (b) 分拆將讓本集團打造獨立上市集團的身份、擁有獨立集資平台，以及通過全球發售擴大投資者基礎。分拆將為本集團的經營業績提供較大的透明度，並讓本集團可直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，以為我們現有業務及未來擴張提供資金，而毋須倚賴中駿集團，從而提升我們的運營及財務管理效益；
- (c) 分拆將提升本集團的企業形象及聲望，從而增強我們吸引戰略投資者的能力，憑藉戰略夥伴於本集團進行的投資以及他們與本集團形成的戰略夥伴關係，將可為本集團帶來協同效益；及
- (d) 分拆將使中駿集團及本集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及改進資源分配。中駿集團及本集團均將從獨立管理架構的更高效決策流程中獲益，把握湧現的商機，尤其是擁有一支專門服務本集團的管理團隊，聚焦於我們的發展，繼而改善本身的營運表現。

中駿集團控股的分拆符合上市規則第15項應用指引的規定。

閣下在決定投資於發售股份之前，應閱讀本招股章程的全部內容，而非僅依賴關鍵或摘要資料。本節中的財務資料摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，未作重大調整。除非另有指明，否則本招股章程中引用的所有市場統計數字均來自仲量聯行報告。有關仲量聯行的資質及行業報告的詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。

## 概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、直轄市及自治區的55個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。截至2020年12月31日，我們擁有104個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為16.2百萬平方米及總簽約建築面積約為36.6百萬平方米。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第15位。

於往績記錄期，我們商業物業管理及運營服務的收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加至2020年的人民幣373.0百萬元，分別佔各期間總收益的38.4%及46.3%。由於我們將戰略重點放在發展商業物業管理及運營服務分部上，我們預計未來商業物業管理及運營服務收益所佔百分比將會繼續上升。

我們亦致力於利用及開發數字化及運營自動化系統，並採用科技解決方案來增強我們的競爭力、提升服務質量及客戶滿意度、減少對勞動力的依賴及降低成本。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾18年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

於往績記錄期內，我們的收益主要來自兩個業務分部：

- **商業物業管理及運營服務：**包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修保養、租戶援助以及營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。2018年、2019年及2020年，商業物業管理及運營服務佔我們總收益的38.4%、42.0%及46.3%。截至2020年12月31日，我們6.1%的在管建築面積及12.0%的簽約建築面積為商業物業。
- **住宅物業管理服務：**包括(i)基本住宅物業管理服務，主要包括清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要包括於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前驗收服務；及(iii)社區增值服務，主要包括家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。2018年、2019年及2020年，住宅物業管理服務佔我們總收益的61.6%、58.0%及53.7%。截至2020年12月31日，我們93.9%的在管建築面積及88.0%的簽約建築面積為住宅物業。

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、在管總建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元，而我們的淨利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約16.2百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約36.6百萬平方米。

## 我們的優勢

我們認為，以下競爭優勢不僅使我們能夠在中國物業管理行業中佔據穩固的市場地位，亦使我們從競爭對手中脫穎而出：

**我們作為中國的綜合物業管理服務提供商，享有較高的商業物業管理費，並擁有強大的品牌認知度及行業聲譽**

我們是中國的綜合物業管理服務提供商，享有較高的商業物業管理費。根據仲量聯行的資料，我們於2018年、2019年及2020年的商業物業管理服務的平均物業管理費高於已披露該資料的所有中國上市物業管理公司<sup>1</sup>。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們基本商業物業管理服務的平均物業管理費分別為人民幣31.2元、人民幣29.5元、人民幣27.7元。我們認為，我們享有較高的商業物業管理費證明了我們為在管理商業物業進行定位及提供優質服務的能力。

我們的毛利率亦證實了我們的強勁表現。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們商業物業管理及運營服務的毛利率分別為47.6%、51.3%及59.0%，而我們的整體毛利率則分別為34.6%、37.0%及44.3%。於往績記錄期內，我們的高毛利率不僅歸功於我們享有較高的基本商業物業管理費，亦歸功於我們的業務組合。我們的一大部分收益來自開業前服務，其毛利率通常較高，因為與其他類型物業管理服務相比，其服務範圍通常更複雜及勞動密集度較低。

由於我們成功的商業理念及服務質量，我們的品牌及服務質量在業內受到廣泛認可，這有助於我們留住現有客戶及獲得新客戶。自2003年以來，我們一直以「世邦泰和」、「中駿世界城」及「中駿廣場」三個品牌提供物業管理服務。在我們所獲得的獎項中，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」，在中指院主辦的「2020中國物業服務百強企業」中排名第32位及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。根據北京賽惟諮詢有限公司（一家專注於房地產行業客戶關係管理的認可諮詢公司）的資料，2019年我們為在管住宅物業提供物業管理服務的客戶滿意度為89%，高於中國約73%的行業平均水平。

---

<sup>1</sup> 七家中國上市物業管理公司披露其2020年商業物業平均物業管理費，而11家中國上市物業管理公司披露其2018年及2019年商業物業平均物業管理費。本次排名不包括未有披露其2018年或2019年商業物業物業管理費的中國上市物業管理公司。詳情請參閱「行業概覽－本集團的排名」。

我們認為，我們穩固的市場地位及品牌形象將使我們能夠繼續抓住市場發展帶來的機遇，並擴大我們在行業中的市場份額。於往績記錄期內，我們錄得快速增長。簽約建築面積（包括住宅及商業物業）由截至2018年12月31日的17.9百萬平方米增加25.8%至截至2019年12月31日的22.5百萬平方米。簽約建築面積（包括住宅及商業物業）由截至2019年12月31日的22.5百萬平方米增加62.4%至截至2020年12月31日的36.6百萬平方米。截至2020年12月31日，我們已簽約管理199項物業（包括住宅及商業物業）。

### **多元化物業組合及服務種類迎合各種客戶需求**

我們的多元化物業組合及服務種類，讓我們可為有不同需求的客戶提供服務。我們認為多元化的物業組合及服務種類使我們能夠於往績記錄期內迅速增長並享受高於行業平均水平的利潤率。

我們的在管物業的物業類型及地域覆蓋範圍均屬多元化：

### **多元化的在管物業可提升競爭力並促進增長**

我們的在管物業涵蓋了住宅物業、購物商場、商業街、寫字樓、學校、圖書館及其他物業。在指定類型物業中，我們也提供多元化的服務，旨在滿足各類客戶的期望。舉例而言，我們就購物商場制定三種不同市場定位策略，即「都市流行」、「品質生活」及「都市奧萊」，以迎合目標客戶對於位於不同城市和地區的物業的需求，並最大限度地提高商場對不同目標客戶的吸引力。

我們管理不同類型物業的經驗讓我們得以迅速應對新項目的需求並制定服務規劃，我們認為這提升了我們的市場競爭力。此外，我們認為在管物業類型多元化帶來了協同效益，有助我們創造商機及降低成本。例如，我們可向鄰近我們所管理物業的住戶推廣我們在管購物商場提供的產品及服務。藉着整合CRM會員營銷系統內的住戶、租戶及訪客信息，我們亦可提供各類物業均認可的會員優惠及進行目標營銷，從而改善整體用戶體驗。此外，我們可通過在我們所管理物業之間共享人員、信息系統及其他資源（如適用），以減低間接成本。

### **多元化的地域覆蓋範圍有助於維持財務穩定及把握增長機會**

截至2020年12月31日，我們簽約管理199個項目，覆蓋了18個省、直轄市及自治區。在該等項目中，按截至2020年12月31日的簽約建築面積計算，42.4%位於海峽西岸經濟區，21.2%位於長江三角洲經濟區，14.9%位於中西部地區，10.9%位於環渤海經濟區及10.6%位於粵港澳大灣區。我們認為，地域多元化物業組合有助於降低區域市場波動風險，並使我們能夠更好地把握區域增長機會。

### **全方位服務平台可提高客戶滿意度及增強盈利能力**

我們是一家能夠在整個項目週期中為物業開發商、業主、租戶及其他客戶提供服務的全面服務提供商。除了向商業及住宅客戶提供的基本物業管理服務（如清潔、安保、維修保養服務）外，我們亦提供各種增值服務。對於開發中商業項目，我們向開發商提供開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務。對於開發中住宅項目，我們於預售活動期間向開發商提供預售管理服務，如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前驗收服務。項目交付後，我們為業主、租戶及其他客戶提供家政及清潔服務、停車場管理、會所運營、廣告位管理、公共區域管理及其他增值服務。我們認為，我們提供的多元化服務有助確保客戶得到廣泛的服務選擇以迎合彼等的需求，從而提升客戶滿意度。

隨著更多客戶開始使用我們的增值服務，我們的利潤持續增長。於往績記錄期內，增值服務收益（即基本商業及住宅物業管理服務以外的服務收益）佔我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的總收益的18.5%、36.6%及48.1%，及同期該等服務的毛利率分別為35.5%、43.5%及53.1%。根據仲量聯行的資料，中國物業管理市場對增值服務有很高的需求，故具有巨大的增長潛力。憑藉我們的行業經驗及全方位服務平台，我們認為，我們已準備就緒，能夠利用該等增長機會進一步提高利潤率。

## 強大的商業運營及管理能力

於往績記錄期內，我們就四個在管購物商場（即泉州世界城、南安世界城、水頭世界城及仙遊世界城，維持超過99.1%的較高整體物業管理費收取率及超過93.2%的較高平均佔用率（按截至2018年、2019年及2020年12月31日的平均佔用率計算，由於水頭世界城及仙遊世界城於2020年12月開業，故於2018年及2019年並無用於計算佔用率）。根據我們的內部記錄，購物商場年度訪客人數由2018年的24.2百萬人次增加58.3%至2019年的38.3百萬人次。由於COVID-19疫情爆發，訪客人數減少12.3%至2020年的33.6百萬人次。同時，隨著2020年疫情在中國逐漸受控，我們的業務迅速從疫情中恢復過來，購物商場訪客人數從2020年第一季度的5.1百萬人次增至2020年第二季度的7.5百萬人次，再增至2020年第三季度的9.3百萬人次，並進一步增至2020年第四季度的11.7百萬人次，每季度平均增長率為32.3%。商業物業管理及運營服務收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加58.4%至2019年的人民幣241.1百萬元，並增加54.7%至2020年的人民幣373.0百萬元。我們認為高收取率、佔用率，以及訪客人數及收益增長率主要歸功於：

- **強大的市場研究能力使我們得以向不同客戶提供定制服務。** 我們審慎研究業務所在地區的地方經濟及競爭格局，以確定我們物業所需的特色及我們的目標客戶，以讓我們能在物業開發階段提供適合的解決方案，並在物業交付後向客戶提供定制服務。
- **龐大且不斷增長的著名品牌租戶群體。** 數年來，我們與優質租戶（包括主力店舖、國內品牌店及地方零售商）建立長期穩定的業務關係，其中多名租戶已使用我們的服務超過五年。我們所管理物業內的知名品牌包括知名餐飲供應商、國際領先的零售商以及娛樂場所。我們相信，我們與優質租戶的業務關係使我們能夠為我們在管新物業高效獲取租戶並享有穩定的收入來源。認識到消費者偏好經常變化，我們主動管理及調整租戶組合，以保持反映消費者趨勢的平衡租戶組合。
- **卓越的商業運營管理能力。** 我們致力於預測消費者需求及協助選定租戶尋找實現彼等各自公司目標的機會。我們協助租戶進行店舖室內設計、裝飾及店舖陳列，以及就如何與消費者互動及建立牢固關係提供建議。零售商

業物業開始營業後，我們會繼續通過多種促銷活動積極吸引客流量至零售商業物業，藉以支持我們的租戶。我們提供優質的設施管理服務，主要為清潔、安保及機械保養服務，旨在為消費者提供舒適的購物環境。

由於我們的業務增長及擴展，我們認為，我們強大的經營及管理能力將有助於我們在競爭中保持領先地位，留住老客戶及吸引新客戶。

### 先進的IT系統可提高我們的運營效率及服務質量

我們已開發數字化及運營自動化系統，並採用技術解決方案增強我們的競爭力，提高我們的服務質量及客戶滿意度，減少我們對勞動力的依賴並降低成本。

- 智能物業管理系統使用互聯網及IoT技術整合各種模塊（如智能停車場管理、智能Wifi、智能客戶人流管理及智能視覺引導）。該系統提供集中管理功能，進而優化我們的運營效率並增強我們改善客戶體驗、減少對勞動力的依賴並降低運營成本的能力。
- 我們的DMP大數據中台整合我們商業物業管理及運營服務業務中產生的絕大部分數據，例如商業交易數據、訪客和車輛交通數據及會計數據。通過數據清理、數據建模及計算，我們進行分析，以指引我們的業務並使我們的管理層及僱員得以作出知情決策。例如，我們使用消費者數據設計有針對性的促銷計劃，以刺激租戶的銷售。我們亦利用租戶的銷售數據來幫助彼等監察及管理其表現。
- 我們針對在管零售商業物業訪客的CRM會員營銷系統涵蓋會員推廣及註冊、會員級別、會員權益及會員計劃的其他方面，並增強我們運作會員系統，提升及維護會員的忠誠度以及進行精準營銷的能力。
- 我們亦使用其他運營自動化工具，如智能POS及ERP系統，以提升我們資產管理、租戶獲取、運營管理及會計的運營效率。

我們認為運用先進技術有助我們於往績記錄期內提高運營效率及降低員工及其他業務成本，且我們將於未來持續受益。

### 中駿集團多元化物業組合及品牌認可度的大力支持為我們帶來穩健增長的機會

我們與中駿集團保持長期穩定的業務合作關係，而中駿集團為中國物業開發市場的優秀企業。中駿集團的多元化物業組合及品牌認可度為我們提供了強勁的增長機會。根據中駿集團的公開備案文件，截至2020年12月31日，中駿集團連同其合營企業及聯營公司在62個城市擁有總規劃建築面積約37.7百萬平方米的土地儲備。該集團亦在中國房地產協會主辦的「2020中國房地產開發企業區域運營10強」中排名第二、2015年至2020年連續獲中國房地產協會評為「中國房地產開發企業50強」及自2016年起一直榮登《財富》中國500強榜單。

中駿集團的物業開發業務近年持續增長。根據中駿集團的公開備案文件及內部記錄，截至2020年12月31日，中駿集團：

- 物業項目覆蓋62個城市，包括海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區，專注於一線、二線城市及所選三線城市；及
- 擁有多個已竣工或在建的購物商場。

於往績記錄期內，中駿集團所開發的絕大部分已竣工物業均由我們管理。我們認為，中駿集團廣泛且不斷增長的項目儲備將為我們於未來數年的業務發展帶來強大支持。

### 經驗豐富並具有強大執行能力的管理團隊引領我們的未來發展

我們擁有一支經驗豐富且富有遠見的管理團隊，這對於我們的成功至關重要。我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富及擁有良好往績記錄的專業人士組成，並在物業開發、物業管理及零售管理行業擁有平均逾20年經驗。具體而言，我們的執行董事兼董事長黃倫先生在物業開發及物業管理行業擁有超過10年經驗，並一直擔任中駿集團助理總裁兼執行董事。我們的執行董事兼首席執行官牛偉先生在物業開發、物業管理及零售管理行業擁有超過24年經驗，並在多家聯交所上市公司擔任首席執行官及其他高級管理層職務。

我們已採用以各種僱員培養、績效評估及激勵計劃為特色的人力資源系統，可滿足初級到高級管理層的職位需求，以及擁有不同技能及職業經歷的員工的需求。例如，我們為高級管理人員組織有關市場分析及運營策略的培訓，為中級管理人員組織有關團隊領導及資源協調的培訓，及為運營管理人員組織有關專業技能及標準化程序的培訓。我們亦定期根據客戶滿意度及其他關鍵指標評估僱員表現，並以具有競爭力的股份獎勵及其他獎金來獎勵優秀員工。我們認為，以結果為導向的文化及完善的人才培養計劃使我們能夠識別該等認同我們的基本價值觀，並積極為客戶提供專業、敬業及卓越服務的員工，這是我們業務增長的主要動力。

### 我們的策略

我們擬採取以下策略增強我們在物業管理行業的領先地位，並擴大我們的業務運營：

#### 通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固我們的市場地位

我們擬專注於加強我們作為綜合物業管理服務提供商的實力，並進一步鞏固我們在已經開展業務的海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區內一線及二線城市的市場地位。我們認為該等市場的強勁經濟將會支持對我們服務的持續需求。我們計劃探尋我們現有物業組合附近的物業管理機會，如靠近住宅物業的商業物業，以幫助我們為現有客戶提供更廣泛的服務及打造更強大的協同效應。我們預期通過獲得並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的商業及住宅物業的新委聘合約，繼續我們的有機增長。

我們計劃尋求戰略性收購或合營企業機會以進一步拓展業務，主要側重於為海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區內的選定城市提供服務的目標公司或合營企業夥伴。我們可能專注於與我們的品牌形象及市場定位相符，並具有互補業務及專有技術而可擴大我們服務種類及在管物業組合的深度及廣度的公司，如具有綜合物業管理能力的公司。我們亦打算尋求機會(i)拓寬我們物業組合的範圍(如為工業園及公共設施提供服務的物業管理公司)，(ii)補充我們的現有服務(如提供清潔、安保、老人護理及家政服務的專業服務公司)，或(iii)提高我們的運營效率。自2020年1月起及直至最後實際可行日期，我們於2020年8月通過收購其

管理公司成功獲得兩份新委聘合約，以向該等兩名獨立第三方開發項目（總簽約建築面積合計約215,260平方米）提供物業管理服務及相關增值服務。該兩份新委聘合約均涉及位於江蘇省昆山的住宅物業，合約期為五年。

我們亦將利用中駿集團的支持及繼續為中駿集團所開發項目提供服務以進一步擴展業務。此外，我們打算利用「中駿」品牌的廣泛行業認可及中駿集團多年來發展的業務合作夥伴關係來選擇優質的業務合作夥伴，締結我們自身的業務關係，並向該等新合作夥伴提供服務。

#### **繼續技術投入以提升服務質量、客戶體驗及參與度，並提高我們的運營效率**

我們致力於利用技術來提升客戶體驗並提高服務運營效率。例如，我們計劃設置商業及住宅客戶均可使用的共用會員平台，以便於會員獲得我們的服務及享用會員權益。我們預期這將會提高客戶滿意度及提升客戶忠誠度，從而增加對我們服務的整體需求，亦可讓我們收集客戶行為數據並進行分析，從而預計客戶需求並改善服務質量。

我們亦計劃繼續投資於數據處理能力。我們擬增強對通過日常運營及會員系統收集的消費者數據及其他運營數據的分析能力，以加強數據對協助高級管理層制定有關零售商業物業規劃及定位、租戶組合確定及精準營銷的業務決策的作用。我們亦計劃與租戶共享摘選的數據分析，以協助彼等取得更好的業務表現。此外，我們擬使用人工智能來提高運營效率及降低勞動成本。例如，我們擬測試新的AI安保機器人及清潔機器人以巡查及清潔在管物業，以及測試AI接待員以迎接客戶及處理消費者的查詢。

除推行機器人及改良軟件外，我們亦計劃升級在管物業的硬件設施以進一步提升客戶體驗。例如，我們擬在選定住宅物業中安裝面部識別系統及具有自動車牌識別功能的智能停車系統以降低成本及提高運營效率。

我們認為，通過繼續對智能信息技術的投資以及與技術專家及研究人員的合作，我們將能夠進一步提升客戶體驗，加強品牌形象並提高整體利潤率。

### 繼續改善及提升我們的服務質量、品牌知名度及客戶忠誠度

我們認為，服務質量是物業管理行業的成功關鍵。由於我們的業務及服務直接影響客戶的日常生活，質量及信譽至關重要。因此，我們擬提高質量控制標準，提高客戶回應速度及組織宣傳活動以更有效地瞭解及服務客戶需求，從而進一步提升我們的服務質量。此外，對於零售商業物業的訪客，我們打算通過擴大會員計劃提供的服務及優惠改善用戶體驗，例如，允許會員在我們在管不同購物商場累積及使用會員積分，利用我們的微信小程序進行有針對性的營銷以及實施面部識別工具改善付款流程。

我們認為，品牌是我們最重要的資產之一。我們認為，我們的品牌形象植根於我們為在管物業提供的服務中。因此，我們計劃通過提高服務質量及客戶滿意度繼續提升品牌知名度。此外，我們計劃通過組織及贊助線下品牌活動（如社區活動、新聞發佈會及行業活動）提升品牌。我們亦打算聘請第三方行業顧問調查客戶滿意度並研究其需求，幫助我們進一步提升服務以更好地滿足客戶需求。

我們認為，一個值得信賴的品牌會讓客戶更有可能選擇及留住我們作為其物業經理，並支付更高的物業管理費，這將進一步提升我們的財務表現及整體競爭力。

### 繼續拓展價值鏈，並豐富我們的增值服務

我們計劃通過擴大服務規模及種類進一步豐富為客戶提供的增值服務。例如，我們計劃就物業開發商於預售期後仍未售出的停車位向其提供停車場銷售協助服務。我們亦計劃提供包含新物業及二手物業的房地產經紀服務。此外，我們計劃開發及整合其他社區增值服務，如家政、空氣淨化及老人護理服務。同時，我們打算開發家居裝飾及總承包裝修服務，並與優質家具供應商及物業開發商合作，以打造可增強置業體驗的樣品房。我們亦將繼續擴大及豐富我們為商業物業客戶提供的服務以及進一步發展我們的廣告業務。

我們計劃通過(i)取得專業服務提供商，(ii)建立內部團隊以研究及開發新的增值服務，及(iii)與第三方合作來擴大服務規模及種類。

### 繼續吸引、培養及留住人才以支持我們的發展

為促進業務增長，我們將繼續實施旨在吸引、培養及留住人才的人力資源戰略以進行業務擴展。我們將尋求進一步優化薪酬待遇及績效考核系統，以確保薪酬及晉升機會與績效掛鉤，從而提高僱員的滿意度並予以激勵。我們期望為僱員提供更大的內部流動性、跨部門培訓及調遷機會，以培養及留住關鍵僱員。同時，我們將在外部招聘具有物業管理行業經驗的管理人員，以幫助我們實施增長策略並支持我們開拓新市場。我們亦計劃加強校園招聘，以長期吸引有前途的應屆畢業生並擴大人才庫。除內部培訓計劃外，我們計劃聘請專業培訓服務提供商及教育機構為初級員工至高級管理層的各級管理人員提供多種量身定制的培訓計劃，以幫助彼等掌握必要技能。

### 我們的業務模式

於往績記錄期內，我們的收益主要來自兩個業務分部：

- **商業物業管理及運營服務**：包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修保養、租戶援助以及營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。
- **住宅物業管理服務**：包括(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前驗收服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。

## 業 務

下表載列於所示年度我們按業務線及客戶類別劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	212,913	26.4
中駿集團的合營企業或聯營公司 <sup>(1)</sup>	4,337	1.1	20,169	3.5	34,539	4.3
獨立第三方	109,848	27.7	126,883	22.1	125,584	15.6
<b>小計</b>	<b>152,262</b>	<b>38.4</b>	<b>241,116</b>	<b>42.0</b>	<b>373,036</b>	<b>46.3</b>
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	101,533	12.6
中駿集團的合營企業或聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	0.5	11,909	2.0	27,044	3.4
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	303,671	37.7
<b>小計</b>	<b>244,245</b>	<b>61.6</b>	<b>333,401</b>	<b>58.0</b>	<b>432,248</b>	<b>53.7</b>
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及由黃先生家族控制的其他實體。

下表載列於所示年度我們按物業類型劃分的在管物業的平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
<b>基本商業物業管理服務的平均</b>			
物業管理費	31.2	29.5	27.7
<b>基本住宅物業管理服務的平均</b>			
物業管理費	2.3	2.4	2.4
— 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
— 共同開發項目	—	—	2.9
— 並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目	2.7	2.5	1.8

於往績記錄期內，我們可就商業物業管理服務收取較高平均物業管理費，主要由於以下原因：(i)我們的在管商業物業通常位於各自城市的黃金地段，這使我們可收取相對較高的平均物業管理費；(ii)根據仲量聯行的資料，基本商業物業管理服務所得收益中有較高百分比來自零售物業（即購物商場及購物街），其平均物業管理費通常高於其他商業物業類型（例如寫字樓），因為(a)零售物業因客流量較大以及存貨及貨品流動性較強而通常需要更頻繁的基本服務（如清潔、安保、維修保養），以便維持服務質量，(b)購物商場及購物街一般較寫字樓擁有更大比例的公共區域（如中庭），而這需要物業管理服務；及(c)我們相信，我們的服務質量使我們可收取相對較高的費用。根據仲量聯行的資料，零售商業物業（即購物商場及購物街）的物業管理服務當前市場價格一般高於類似地點非零售商業物業的物業管理服務當前市場價格。我們的在管物業亦出現類似情況，即使物業位於同一城市，我們收取零售商業物業的物業管理費一般高於非零售商業物業的物業管理費（例如泉州世界城及泉州中駿廣場寫字樓）。根據仲量聯行的資料，我們就在管商業物業所收取的平均基本商業物業管理費一般在類似地點、類似物業類型的現行基本商業物業管理市場價格的範圍內，且在披露該數據的上市中國物業管理公司中，我們在商業物業管理領域中零售物業貢獻的收益百分比亦名列前茅。

我們於2018年至2019年的基本商業物業管理服務的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們停止提供作為基本商業物業管理服務工作範疇一部分的若干推廣及諮詢服務，令泉州世界城的基本商業物業管理服務價格下降，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格上漲所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。我們的平均物業管理費於2019年至2020年進一步減少，主要是由於我們自2020年開始管理的仙遊世界城、廈門中駿大廈寫字樓及天悅寫字樓的基本商業物業管理服務價格低於我們大部分現有其他在管物業，以及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率上升，而該寫字樓的基本商業物業管理服務價格相對較低，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格增加所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，

使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。根據仲量聯行的資料，為本集團基本商業物業管理服務貢獻收益的大部分商業物業的平均基本商業物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本商業物業管理市價的範圍內。

於往績記錄期內，基本住宅物業管理服務的整體平均物業管理費保持穩定。共同開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費較其他物業為高，主要是由於我們所有的共同開發項目均位於長江三角洲經濟區及環渤海經濟區，而當地的基本物業管理服務的平均物業管理費一般較其他地區為高。於2018年至2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的基本住宅物業管理的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們於2019年6月開始管理的展覽場地（其被視作住宅物業管理組合的一部分，原因是展覽場地鄰近我們的在管住宅物業並由住宅物業管理服務團隊管理），而展覽場地的物業管理費水平相對較低及建築面積較大，因為與住宅物業相比，一支相對規模較小的服務團隊一般能夠管理相當大的面積。根據仲量聯行的資料，展覽場地的物業管理服務價格一般不高，因為其一般需要較少員工及較低相關成本。除受展覽場地的影響外，於2019年至2020年並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費進一步減少，乃由於昆山及南通屬次級地段，故我們就所交付兩個新項目收取的基本住宅物業管理服務價格較低。根據仲量聯行的資料，我們十大住宅物業（按收益計）各自的平均基本住宅物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本住宅物業管理市價的範圍內。

### 商業物業管理及運營服務

#### 概覽

我們為多元化的商業物業組合提供商業物業管理及運營服務，包括購物中心及寫字樓。我們於2009年開始為商業物業提供商業物業管理及運營服務。我們與中駿集團建立了長期穩定的合作關係，並一直為中駿集團開發的所有商業物業提供商業物業管理及運營服務。於2018年、2019年及2020年，商業物業管理及運營服務收益分別為人民幣152.3百萬元、人民幣241.1百萬元及人民幣373.0百萬元，分別佔我們同期總收益約38.4%、42.0%及46.3%。

我們於2019年開始提供購物商場的開業前管理服務，作為中駿集團擴大其購物商場組合整體戰略的一部分。於2019年，為進一步擴張業務，中駿集團開始收購混合用途的土地，可供開發購物商場的同時在同一地點開發住宅項目。根據仲量聯行的資料，愈來愈多開發商現在更為專注於持續租金收入，而非出售物業賺取即時資本收益；此外，由於混合用途物業符合政府短期經濟發展目標，開發商有誘因收購土地作混合用途物業；再者，開發該等物業將需要更多專業知識，從而導致招標競爭較少。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團於2020年通過收購土地儲備以開發14個新購物商場，從而加速其商業物業開發業務的擴張。截至2018年、2019年及2020年12月31日，中駿集團有三個、三個及五個已開發購物商場／購物街，而截至該等日期分別有零個、七個及19個開發中或規劃開發購物商場。截至最後實際可行日期，中駿集團有22個開發中或規劃開發購物商場。由於中駿集團開發中或規劃中的商業項目數量增加，中駿集團對開業前管理服務的需求亦有所增加。我們獲中駿集團委聘為其開發中的所有購物商場提供開業前管理服務（先前由中駿集團僱員提供，於往績記錄期，部分僱員已轉移至本集團），主要歸功於我們深讀中駿集團的需求及要求，原因是我們許多行政人員及僱員先前曾就職於中駿集團。因此，於2019年至2020年，我們的開業前管理服務業務分部快速增長，這與中駿集團商業物業開發業務的擴張一致。於往績記錄期，中駿集團並無委聘任何第三方提供開業前管理服務。截至最後實際可行日期，概無中駿集團僱員從事提供開業前管理服務。我們的開業前管理服務分部由高學歷團隊（截至2020年12月31日，其中有97.0%獲得學士或以上學位，30.7%獲得研究生學位）支持，團隊成員專長各異，包括建築、工商管理、土木工程、電氣工程、環境工程、金融、工業設計、室內設計、園林設計、市場營銷、旅遊管理及城市規劃等。由於中駿集團對開業前服務的需求增加，我們亦增聘人員並擴大開業前管理服務團隊。截至2020年12月31日，我們約有100名員工提供開業前管理服務。我們相信，我們提供開業前管理服務的資源就團隊規模及必要專業知識而言乃屬充足，且有能力支撐開業前管理服務的當前需求及預期增長。

## 業 務

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本商業物業管理服務	108,058	71.0	119,584	49.6	123,662	33.1
開業前管理服務	-	-	57,739	23.9	193,891	52.0
其他增值服務	44,204	29.0	63,793	26.5	55,483	14.9
<b>總計</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本商業物業管理服務	55,949	51.8	56,230	47.0	57,937	46.9
開業前管理服務	-	-	35,859	62.1	133,020	68.6
其他增值服務	16,560	37.5	31,659	49.6	29,132	52.5
<b>總計</b>	<b>72,509</b>	<b>47.6</b>	<b>123,748</b>	<b>51.3</b>	<b>220,089</b>	<b>59.0</b>

於往績記錄期內，我們開業前管理服務的毛利率較高，主要由於以下原因：(i)與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低；(ii)規模經濟效益，原因為相同僱員可同時向多項物業提供開業前管理服務；及(iii)我們相信，我們的服務質量及我們協助為商業物業獲取國際或國內知名租戶及其他租戶的能力使我們可收取較高價格。

## 業 務

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們商業物業的在管總建築面積以及於所示年度商業物業管理及運營服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020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 千元		平方米	人民幣 千元		平方米	人民幣 千元	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	354,003	104,838	68.9	354,003	182,442	75.7	539,489	311,130	83.4
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	344,996	47,424	31.1	344,996	58,674	24.3	450,286	59,548	16.0
並非中駿集團及其合營 企業及聯營公司的 物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-(4)	2,358	0.6
<b>總計</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>989,775</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他方共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 在管建築面積為零，原因是我們於2020年僅向該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供運營諮詢服務（即開業前服務分部下的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務），且並無提供任何基本商業物業管理服務（因此並無任何在管建築面積）。

## 業 務

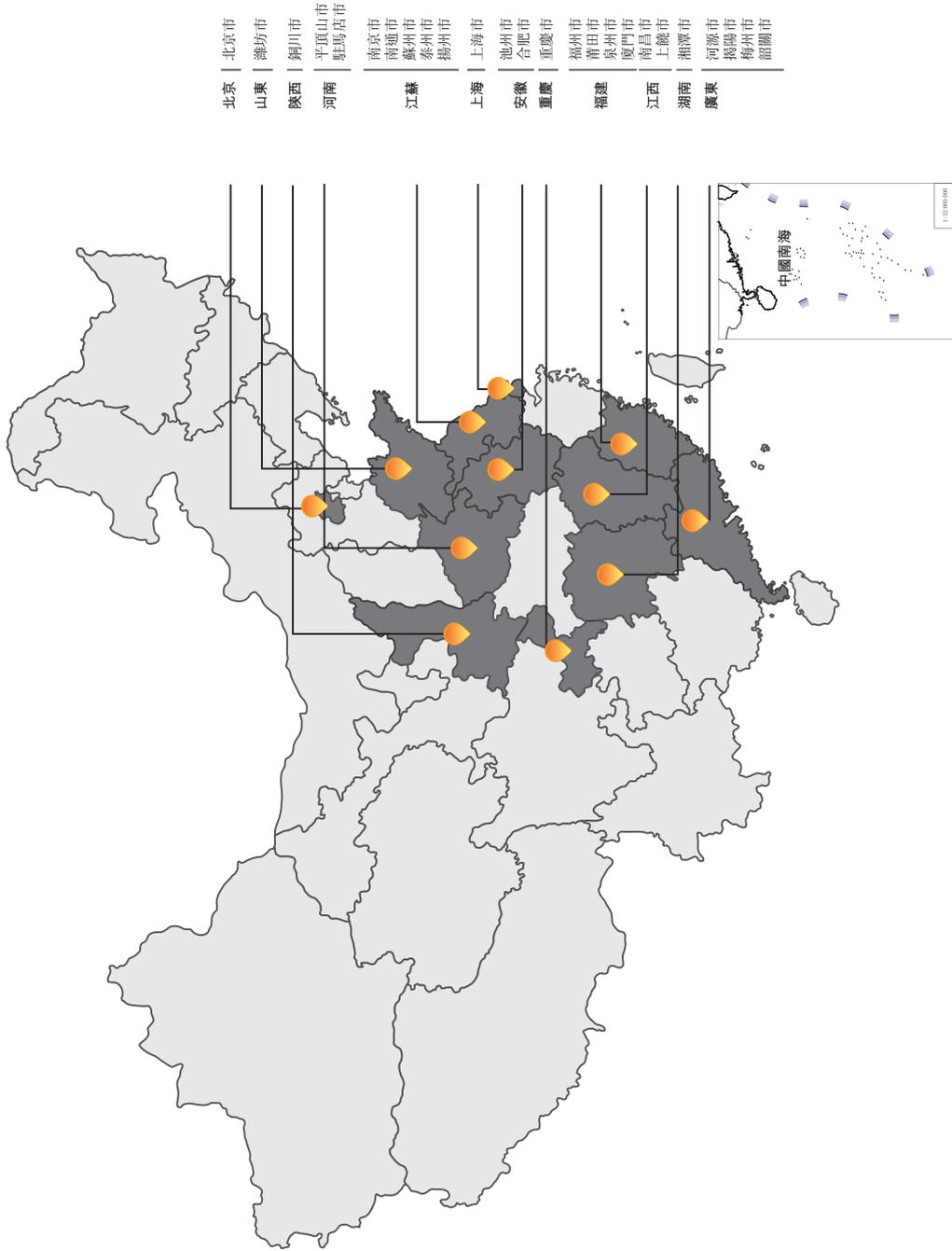
下表載列於所示年度按物業類型劃分的商業物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
購物商場／購物街	90,866	59.7	172,791	71.7	302,675	81.1
寫字樓	61,396	40.3	68,325	28.3	70,361	18.9
<b>總計</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

### 我們的地域據點

我們於2009年開始在北京市提供商業物業管理及運營服務。自此，截至2020年12月31日，我們業務的地域據點已拓展至中國的25個城市。我們擬專注於加強我們作為綜合物業管理服務提供商的實力，並進一步鞏固我們在已經開展業務的海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、粵港澳大灣區及中西部地區內一線及二線城市的市場地位。請參閱「—我們的策略—通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固我們的市場地位」。

下圖列示截至2020年12月31日我們所管理及／或簽約管理的商業物業的位置：



## 業 務

下表載列按地理區域劃分截至所示日期我們商業物業在管總建築面積及於所示年度商業物業管理及運營服務總收益及各自所佔我們商業物業管理及運營服務總收益的百分比的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
長江三角洲經濟區 <sup>(1)</sup>	344,996	54,487	35.8	344,996	133,575	55.4	397,495	248,305	66.6
海峽西岸經濟區 <sup>(2)</sup>	299,519	74,756	49.1	299,519	77,459	32.1	537,796	93,056	24.9
環渤海經濟區 <sup>(3)</sup>	54,484	23,019	15.1	54,484	30,082	12.5	54,484	30,262	8.1
粵港澳大灣區 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	705	0.2
中西部地區 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	708	0.2
<b>總計</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>989,775</b>	<b>373,036</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們在長江三角洲經濟區提供商業物業管理及運營服務的城市包括上海、揚州、南京、合肥、泰州及蘇州。
- (2) 我們在海峽西岸經濟區提供商業物業管理及運營服務的城市包括泉州、莆田及廈門。
- (3) 我們在環渤海經濟區提供商業物業管理及運營服務的城市為北京。
- (4) 我們在粵港澳大灣區提供商業物業管理及運營服務的城市為河源。
- (5) 我們在中西部地區提供商業物業管理及運營服務的城市為平頂山。

## 業 務

下表載列於所示年度按地理區域劃分的在管商業物業平均物業管理費：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	<i>每月每平方米人民幣元</i>		
<b>海峽西岸經濟區</b>	<b>36.9</b>	<b>32.4</b>	<b>29.8</b>
— 中駿集團開發項目	36.9	32.4	29.8
— 共同開發項目	—	—	30.6
<b>長江三角洲經濟區</b>	<b>21.4</b>	<b>20.2</b>	<b>18.8</b>
— 中駿集團開發項目	—	—	14.9
— 共同開發項目	21.4	20.2	18.9
<b>環渤海經濟區</b>	<b>92.1</b>	<b>99.5</b>	<b>107.3</b>
— 中駿集團開發項目	92.1	99.5	107.3
— 共同開發項目	—	—	—
<b>基本商業物業管理服務的平均物業管理費</b>	<b>31.2</b>	<b>29.5</b>	<b>27.7</b>

我們於2018年至2019年的基本商業物業管理服務的平均物業管理費有所減少，主要是由於我們停止提供作為基本商業物業管理服務工作範疇一部分的若干推廣及諮詢服務，令泉州世界城的基本商業物業管理服務價格下降，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格上漲所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。我們的平均物業管理費於2019年至2020年進一步減少，主要是由於我們自2020年開始管理的仙遊世界城、廈門中駿大廈寫字樓及天悅寫字樓的基本商業物業管理服務價格低於我們大部分現有其他在管物業，以及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率上升，而該寫字樓的基本商業物業管理服務價格相對較低，惟部分被北京CBD中駿世界城的基本商業物業管理服務價格增加所抵銷，原因是我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。

具體而言，在海峽西岸經濟區，我們於2018年至2019年的基本商業物業管理服務的整體平均物業管理費有所減少，乃由於本集團停止提供作為基本商業物業管理服務工作範疇一部分的若干推廣及諮詢服務，令泉州世界城的基本商業物業管理服務價格下降。我們的基本商業物業管理服務的整體平均物業管理費於2020年進一步減少，

## 業 務

主要是由於我們自2020年開始管理的仙遊世界城及廈門中駿大廈寫字樓的基本商業物業管理服務價格低於同一地區的其他現有物業，以及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率上升，而該寫字樓的基本商業物業管理服務價格亦相對較低。由於水頭世界城是我們於2020年在該地區唯一的共同開發項目，其平均物業管理費與中駿集團開發項目相若。

在長江三角洲經濟區，我們由中駿集團於該地區開發的唯一項目天悅寫字樓所收取的商業物業管理服務價格較共同開發項目為低，乃由於其所在地區較不理想，導致2020年中駿集團開發項目的平均物業管理費較共同開發項目為低。就共同開發項目而言，我們的平均物業管理費於往績記錄期有所減少，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收到物業開發商的額外付款（原因是預計物業開業時佔用率較低）；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。

在環渤海經濟區，我們於該地區的唯一項目乃由中駿集團開發。我們於2018年至2020年的平均物業管理費有所增加，主要由於我們就新進駐的租戶提高基本商業物業管理服務的價格，並在與現有租戶續簽合約的過程中，使我們的價格與同一地區類似物業的當前市價一致。我們在環渤海經濟區的平均物業管理費大幅高於其他地區的平均物業管理費，主要由於我們在環渤海經濟區的唯一項目北京CBD中駿世界城位於北京中央商務區，因而可就物業管理服務收取較高價格。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的商業物業管理及運營服務收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
中駿集團開發項目									
一線城市	23,018	5,939	25.8	30,835	14,368	46.6	31,571	12,425	39.4
二線城市	-	-	-	1,107	696	62.9	30,083	20,133	66.9
三線城市	81,820	38,698	47.3	150,500	80,996	53.8	249,476	155,995	62.5
	104,838	44,637	42.6	182,442	96,060	52.7	311,130	188,553	60.6

## 業 務

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
共同開發項目									
一線城市	47,424	27,872	58.8	58,674	27,688	47.2	58,223	29,892	51.3
二線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,325	27	2.0
	<u>47,424</u>	<u>27,872</u>	58.8	<u>58,674</u>	<u>27,688</u>	47.2	<u>59,548</u>	<u>29,919</u>	50.2
並非中駿集團及其合營 企業及聯營公司的物 業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	-	-	-	-	-	-	1,572	1,078	68.6
三線城市	-	-	-	-	-	-	786	539	68.6
	<u>-</u>	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	-	<u>2,358</u>	<u>1,617</u>	68.6
<b>總計</b>	<b><u>152,262</u></b>	<b><u>72,509</u></b>	<b>47.6</b>	<b><u>241,116</u></b>	<b><u>123,748</u></b>	<b>51.3</b>	<b><u>373,036</u></b>	<b><u>220,089</u></b>	<b>59.0</b>

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京及上海，二線城市包括廈門、重慶、南昌、福州、蘇州、南京及合肥，而三線城市則包括泉州、莆田、泰州、河源、平頂山、張家港、揭陽、高密、湘潭、銅川、韶關、駐馬店、池州、梅州、上饒、南通及揚州。

就商業物業而言，於往績記錄期內，中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率一般高於中駿集團於一線城市的開發項目及共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團於二線及三線城市的開發項目。2018年，中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率特低，乃由於我們為北京CBD中駿世界城進行重大翻新工程，而北京CBD中駿世界城為我們於2018年在一線城市唯一的在管商業物業，因而導致該年度的銷售成本增加。中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年亦有所下降，乃由於我們再為北京CBD中駿世界城進行翻新工程。中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年有所增加，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務，規模經濟令運營效益上升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低。

我們於一線城市的共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。我們從二線城市的共同開發項目錄得的毛利並不重大，原因是我們在二線城市唯一的在管共同開發項目水頭世界城於2020年12月交付予我們管理，且僅產生數天的收益。

於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目（全部位於二線及三線城市）的毛利率高於其他類型物業開發商所開發的物業，此乃由於我們僅向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供毛利率高的運營諮詢服務。

## 商業物業組合

下表載列於往績記錄期內我們在管商業物業的若干資料：

項目	開業日期	物業類型	位置	地區	合約生效日期 <sup>(1)</sup>	合約期 <sup>(2)</sup>	佔用率 <sup>(3)</sup>			在管建築面積 截至 12月31日
							2018年	2019年	2020年	
	年/月				年/月	年	%	%	%	平方米
北京CBD中駿世界城	2009年9月	購物街	北京	環渤海經濟區	2009年9月	20	86.7	78.0	81.6	54,484
泉州世界城	2014年5月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟區	2014年5月	20	91.0	88.9	90.5	180,929
上海中駿廣場一期	2017年6月	寫字樓	上海	長江三角洲經濟區	2017年6月	20	100.0	100.0	100.0	218,471
上海中駿廣場二期	2018年7月	寫字樓	上海	長江三角洲經濟區	2018年7月	20	51.3	52.6	60.0	126,525
泉州中駿廣場寫字樓	2018年8月	寫字樓	泉州	海峽西岸經濟區	2018年8月	20	31.0	31.8	70.3	45,972
南安世界城	2018年12月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟區	2018年12月	20	98.1	98.8	97.8	72,618
水頭世界城	2020年12月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟區	2020年12月	20	-	-	98.2	105,290
仙游世界城	2020年12月	購物商場	莆田	海峽西岸經濟區	2020年12月	20	-	-	97.8	82,678
天悅	2020年10月	寫字樓	上海	長江三角洲經濟區	2020年10月	20	-	-	55.4	52,499
廈門中駿大廈寫字樓 <sup>(4)</sup>	2007年1月	寫字樓	廈門	海峽西岸經濟區	2020年12月	20	71.9 <sup>(4)</sup>	76.3 <sup>(4)</sup>	90.4	50,309
總計							79.8	79.7	85.6	989,775

附註：

- (1) 合約生效日期指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的有關商業物業管理及運營服務合約開始提供基本商業物業管理服務的日期。
- (2) 合約期指我們就相關物業與業主訂立提供商業物業管理及運營服務的服務年期。合約期通常自有關商業物業開業日期起計。於往績記錄期，我們與業主訂立的服務合約的保留率為100%，原因是我們及任何業主均未終止任何服務合約。
- (3) 佔用率乃基於內部記錄，按截至各有關期間末商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。
- (4) 作為重組的一部分，我們於2020年12月開始為該物業提供基本商業物業管理服務。擁有廈門中駿大廈寫字樓的實體曾一直依賴中駿集團員工（包括現為本集團股東的員工）提供物業管理服務，而無需與任何特定實體簽訂物業管理合約。

## 業 務

下表載列截至2020年12月31日我們已訂約提供商業物業管理及運營服務但尚未交付予我們的各項商業物業，以及我們已訂約僅提供基本物業管理服務以外的服務的各項物業的若干資料：

項目	實際／預計	物業類型	位置	地區	合約		簽約
	開業日期				生效日期 <sup>(1)</sup>	合約期 <sup>(2)</sup>	建築面積
	年／月				年／月	年	平方米
北京西長安世界城	2022年5月	購物商場	北京	環渤海經濟區	2022年5月	無固定年期	103,453
泰州世界城	2021年12月	購物商場	泰州	長江三角洲經濟區	2021年12月	無固定年期	199,625
河源世界城	2021年12月	購物商場	河源	粵港澳大灣區	2021年12月	無固定年期	111,084
南昌世界城	2022年12月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟區	2022年12月	無固定年期	112,232
平頂山世界城	2021年12月	購物商場	平頂山	中西部地區	2021年12月	無固定年期	111,142
金港世界城	2021年12月	購物商場	蘇州	長江三角洲經濟區	2021年12月	無固定年期	100,825
揭陽世界城	2022年6月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	2022年6月	無固定年期	116,196
福州世界城	2022年9月	購物商場	福州	海峽西岸經濟區	2022年9月	無固定年期	136,213
高密世界城	2022年7月	購物商場	濰坊	環渤海經濟區	2022年7月	無固定年期	143,634
湘潭世界城	2022年12月	購物商場	湘潭	中西部地區	2022年12月	無固定年期	106,830
銅川世界城	2022年9月	購物商場	銅川	中西部地區	2022年9月	無固定年期	122,112
韶關世界城	2022年9月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	2022年9月	無固定年期	109,802
駐馬店世界城	2022年11月	購物商場	駐馬店	中西部地區	2022年11月	無固定年期	153,094
池州世界城	2024年6月	購物商場	池州	長江三角洲經濟區	2024年6月	無固定年期	116,326
梅州世界城	2023年6月	購物商場	梅州	粵港澳大灣區	2023年6月	無固定年期	119,083
潼南世界城	2022年12月	購物商場	重慶	中西部地區	2022年12月	無固定年期	130,392
玉山世界城	2023年9月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟區	2023年9月	無固定年期	60,000
海安世界城	2022年12月	購物商場	南通	長江三角洲經濟區	2022年12月	無固定年期	100,581
昆山花橋世界城	2023年6月	購物商場	蘇州	長江三角洲經濟區	2023年6月	無固定年期	148,826
揚州明發商業廣場 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(4)</sup>	購物商場	揚州	長江三角洲經濟區	2020年11月	3	300,000
南京明發商業廣場 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(4)</sup>	購物商場	南京	長江三角洲經濟區	2020年11月	3	422,000
合肥明發商業廣場 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(4)</sup>	購物商場	合肥	長江三角洲經濟區	2020年11月	3	360,000
總計							3,383,450

附註：

- (1) 合約生效日期指我們根據我們與相關物業開發商或業主訂立的有關商業物業管理及運營服務合約開始或預期開始提供商業物業管理及運營服務的年度及月份。
- (2) 合約期指我們就相關物業與業主訂立提供商業物業管理及運營服務的服務年期。合約期通常自有關商業物業開業日期起計。
- (3) 我們已獲委聘僅為該等物業提供運營諮詢服務（即開業前服務分部下的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務），但並無提供任何基本商業物業管理服務（因此並無任何在管建築面積）。我們(i)於提供服務且當前有權收取服務付費之時確認市場研究及定位服務的收益；(ii)於服務期間按直線基準確認其他運營諮詢服務的收益。對於所有其他物業，我們已獲委聘提供基本商業物業管理服務及開業前管理服務，並於提供相關工作成果且當前有權收取服務付費之時確認開業前管理服務的收益。
- (4) 相關獨立第三方物業於我們獲委聘前已在運營。

### 商業項目組合的增長

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有六項、六項及十項在管商業項目。截至同日，我們的商業物業在管總建築面積分別約為0.7百萬平方米、0.7百萬平方米及1.0百萬平方米。於往績記錄期，我們主要通過獲取新商業物業管理服務項目增加商業項目組合。

下表載列在往績記錄期內，我們簽約商業項目及在管商業項目以項目數目及其相應建築面積計的變動情況：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	簽約項目 <sup>(1)</sup> 項目數目	建築面積	在管項目 項目數目	建築面積	簽約項目 <sup>(1)</sup> 項目數目	建築面積	在管項目 項目數目	建築面積	簽約項目 <sup>(1)</sup> 項目數目	建築面積	在管項目 項目數目	建築面積
截至期初 新訂約	4	504,193	3	453,884	7	749,308	6	698,999	14	1,574,813	6	698,999
	3	245,115	3	245,115	7	825,505	-	-	18	2,798,412	4	290,776
	7	749,308	6	698,999	14	1,574,813	6	698,999	32	4,373,225	10	989,775

(平方米，項目數目除外)

附註：

(1) 包括在管項目及已簽約但未交付項目。

## 服務範圍

我們的商業物業管理及運營服務主要包括：(i)基本商業物業管理服務；(ii)開業前管理服務；及(iii)其他增值服務，有關詳情載列如下：

- 基本商業物業管理服務

基本商業物業管理服務

*安保服務*。主要為巡邏、視頻監控、停車場安保、交通管理、應急管理及消防安全；

*清潔服務*。公共區域的一般清潔，其中包括樓梯、欄杆、走廊、停車場、中庭及廁所；

*維修保養服務*。位於商業物業公共區域的電梯系統、空調系統、供電配電系統、給排水系統、消防系統以及其他設施及設備的維修保養服務；

*租戶協助服務*。向租戶員工提供有關店鋪陳列、店鋪佈局、室內設計、消費者關係管理及業務數據分析協助，從而協助租戶取得更佳業務表現；及

*營銷及推廣服務*。對於我們管理的零售商業物業，舉辦促銷活動，如假日銷售、季節性銷售及其他促銷活動，目的是為我們的物業吸引客流量及增加租戶的銷售額。

- 開業前管理服務

市場研究及定位、  
前期諮詢及規劃以及  
建築設計諮詢服務

進行市場研究及分析，編製可行性研究報告、財務預測以及市場營銷及定位策略，目的是優化購物商場及寫字樓的定位及租戶組合。向開發商提供建築設計與施工計劃的建議，使項目竣工後能提供更有效及更具效益的物業管理服務。

租戶獲取及開業準備服務

幫助購物商場的業主識別及招攬目標租戶，並安排簽訂租賃協議。管理租戶進駐，並組織開幕式及相關促銷活動。

- 其他增值服務

租戶管理及租金收款服務

向業主提供租戶管理及租金收款服務，其中包括處理租戶查詢及投訴、處理租金付款、確保租戶及時支付租金，以及協助業主調整及優化租戶組合。

其他服務

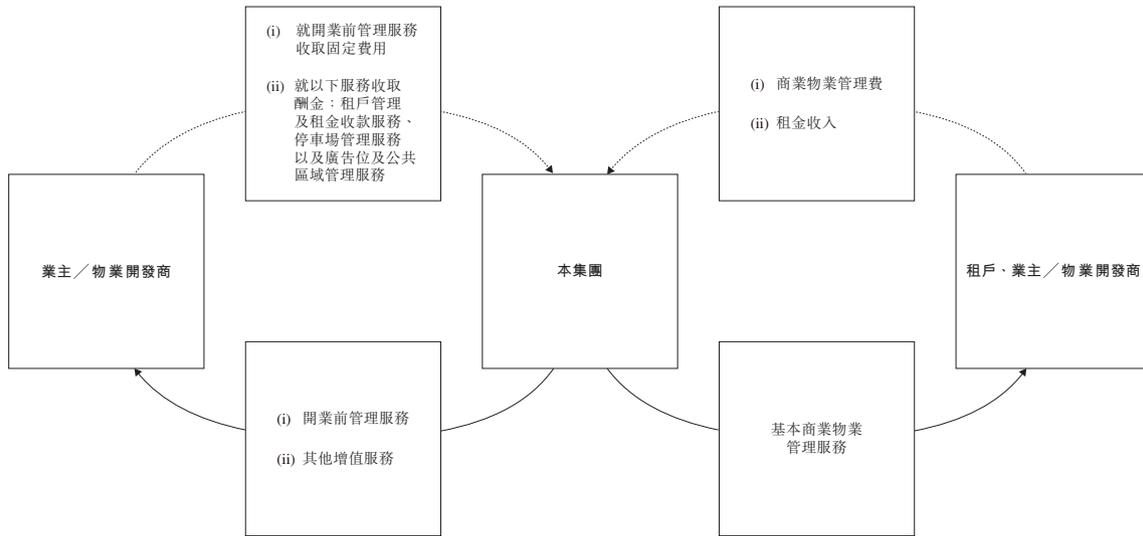
為業主提供其他增值服務，主要為停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務以及物業租賃服務。

商業物業管理及運營服務費

下表載列於往績記錄期內我們的商業物業管理及運營服務類型及相應收費安排：

服務類型	收費安排
<b>基本商業物業管理服務</b>	
— 基本商業物業管理服務	每月／季度按每平方米計算固定費用，由相關物業的租戶（包括物業開發商及佔有相關物業並使用其空間的業主）支付
<b>開業前管理服務</b>	
— 市場研究及定位、前期諮詢及規劃以及建築設計諮詢服務	固定服務費
— 租戶獲取服務及開業準備服務	按竣工階段計算固定費用
<b>其他增值服務</b>	
— 租戶管理及租金收款服務	按租金收款計算酬金
— 其他服務	按酬金制或租金收入計算費用

下圖列示於往績記錄期內我們與商業物業管理及運營服務分部下各方的關係，實線及虛線分別表示提供的服務及收取的費用：



#### 按固定費用制收取的服務費

對於開業前管理服務，我們收取固定全包費用；對於基本商業物業管理服務，我們就每平方米收取固定全包費用。我們通過本身僱員及分包商提供該等服務。我們有權將收自業主、物業開發商或租戶的費用全額留作收益，並承擔提供有關服務所產生的成本。我們可就基本商業物業管理服務收取的費用總額亦受相關物業佔用率的影響，原因為我們向租戶收取基本商業物業管理費且僅會於相關物業已租出時賺取相關收入。我們不就尚未出租的建築面積收費，因為我們未向該區域提供服務。

與租戶、業主或物業開發商磋商及訂立協議前，我們會盡可能對銷售成本作出估計。銷售成本包括(但不限於)員工成本、分包成本及公用事業費用。由於我們自行承擔有關開支，故我們的利潤率受我們削減銷售成本的能力所影響。若我們的銷售成本出現意料之外的增長，我們可能會根據相關協議的條款於磋商續訂相關協議時建議提高服務費。於往績記錄期內，我們並無任何嚴重虧損商業物業管理項目。

### **按酬金制收取的服務費**

我們按照相關合約條款就租戶管理及租金收款服務收取服務費，於往績記錄期內服務費一般為應付總租金的5.0%。

我們就停車場、廣告位及公共區域管理服務收取服務費，有關服務費通常佔往績記錄期內有關停車場、廣告位及公共區域所產生收入的相當大部分。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們作為若干停車場、廣告位及公共區域的業主向中駿集團收取佔其自該等停車場、廣告位及公共區域的最終用戶所產生收益若干百分比的費用作為物業管理服務費。根據該模式，鑑於該等停車場、廣告位及公共區域由中駿集團擁有，故我們所收取收益構成自關聯方（即中駿集團）產生的收益。為於上市後減少來自關聯方的收益，我們與中駿集團已同意自2021年1月1日起就中駿集團擁有的停車場、廣告位及公共區域採納新安排，據此，我們將自中駿集團租賃停車場、廣告位及公共區域，並向最終用戶分租該等停車場、廣告位及公共區域。根據有關安排，我們將向中駿集團支付年度租金，這將構成我們的持續關連交易，而自最終用戶（為獨立第三方）產生的收入則不會構成我們的持續關連交易。有關詳情，請參閱「關連交易－概覽－(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－1.停車位及公共區域租賃」。

### **其他費用安排**

我們向購物街內單位業主租賃若干物業，並於購物街開幕期間向租戶分租該等零售商業物業，年期一般介乎三至五年。我們根據該等安排自租戶收取租金收入並向業主支付協定租金款項。

### **我們的定價政策**

對於我們收取固定費用的商業物業管理及運營服務而言，我們一般參考以下各項為開業前管理服務以及基本商業物業管理服務定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就開業前管理服務而言，倘我們認為項目的整體複雜性及所涉及人手相若，則或會就不同規模及位置的項目收取類似費用。

對於我們按酬金制收費的商業物業管理及運營服務而言，除上文就固定費用定價而考慮的因素外，我們於制定佣金率時亦考慮預計收益。

### 付款及信貸條款

下文載列我們於往績記錄期內按合約類型劃分的服務費一般付款規定。我們向客戶授出的信貸期一般為期六個月以內。

合約類型	付款及信貸條款
市場研究及定位、前期諮詢及規劃 以及建築設計諮詢服務合約	固定服務費，一般包括簽署合約時支付的預付款及按工作進度支付的分期付款。由於我們一般在土地收購階段開始向客戶提供開業前管理服務，我們通常在購物商場開業日期前兩至三年確認收益，因各個別項目的施工進度而有別。
租戶獲取及開業準備服務合約	固定服務費，一般由物業開發商支付予我們，並參考(i)租戶獲取報告是否完成，以及(ii)主力店舖獲取是否完成及有否與相關主力店舖簽立租賃協議。
商業物業管理合約	商業物業的季度（就購物商場）或每月（就寫字樓）固定管理費，一般由租戶於各季度或月（如適用）初向我們支付。
租戶管理及租金收款服務合約	按酬金制收取的服務費，一般由業主根據所收取租金按季度（就購物商場）或每月（就寫字樓）向我們支付。
其他增值服務合約	根據我們與業主訂立的協議，我們將所收費用的一定比例留作服務費，剩餘部分則交予業主，或將所收費用的固定金額支付予業主並保留剩餘部分。

### 與物業開發商所簽訂合約的主要條款

我們與物業開發商所簽訂合約通常包含以下主要條款：

- *服務範圍*。常規合約載有我們將提供的運營服務的範圍，通常包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；
- *服務費*。我們的合約載有就商業物業管理及運營服務收取的固定金額服務費；
- *我們的義務*。我們主要負責(其中包括)進行市場研究及就商業物業定位、規劃及設計、物業工程及租金定價提供諮詢服務；
- *物業開發商或業主的義務*。物業開發商或業主主要負責(其中包括)就商業物業運營取得所有執照、許可證及同意並確保相關商業物業的所有設施均符合商業運營規定；
- *服務年期*。我們的合約一般無固定年期，惟規定設定工程時間表及若干進程。我們將僅可於達到相關里程碑時方有權取得若干部分服務費；及
- *爭議解決*。訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前首先通過協商解決任何合約糾紛。

### 與業主所簽訂合約的主要條款

我們與業主簽訂的合約通常涉及商業物業內零售單位的管理，並包含以下主要條款：

- *服務範圍*。常規合約載有我們將提供的服務的範圍，通常包括安保、清潔、維修保養、租戶管理、營銷及推廣、租金收款及其他增值服務；
- *服務費*。我們的合約載有佔我們所收取租金某百分比(通常為5%)的服務費，以及就其他增值服務(如租戶管理、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務等)的費用分配安排；

- *我們的義務*。我們主要負責管理相關商業物業的運營、定期向業主報告商業物業的運營情況，並就商業物業的運營編製年度預算及預測，以提交業主批准。此外，我們一般承擔提供服務所產生的運營成本，包括但不限於員工成本、培訓成本、維修保養開支、清潔開支及稅項開支；
- *業主的義務*。物業開發商或業主主要負責確保物業情況良好，並為我們的物業管理服務提供必要的支持；
- *服務期限及終止*。我們的合約為無固定年期或可有三至20年的固定期限。業主可因故而向我們發出事先書面通知後單方面終止合約（最多事先三個月發出通知，視乎特定合約而定）。合約終止後，有關業主通常須支付約定違約金（一般設定為固定金額或總合約價值的百分比（通常為10%））並清償費用分配安排的所有貿易應收款項、開支及利潤；及
- *爭議解決*。訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前首先通過協商解決任何合約糾紛。

### 與租戶所簽訂合約的主要條款

與租戶簽訂的合約通常包含以下主要條款：

- *服務範圍*。常規合約載有我們將提供的物業管理服務的範圍，通常包括安保、清潔及維修保養服務；
- *服務費*。合約載有物業管理費及公用事業費的金額。對於逾期服務費，租戶須支付逾期金額的若干百分比計的每日罰金；
- *租戶的義務*。租戶主要負責（其中包括）確保其遵守有關消防、環保、防疫、公共安全及其他方面的法律法規。租戶不得更改單位的主體結構。此外，租戶承擔其租用的單位內因人身傷害或財產損失而造成的任何損失；

## 業 務

- **服務期限及終止**。我們的合約通常自向租戶交付單位起生效並於有關單位的租賃協議終止時到期。除雙方同意外，租戶可單方面終止與我們的合約，但通常將須向我們支付等同於三個月物業管理費的罰金並沒收其保證金；倘租戶違反合約，我們亦可單方面終止與租戶的合約並要求支付罰金、沒收保證金；
- **爭議解決**。訂約雙方通常須於訴諸仲裁或訴訟前首先通過協商解決任何合約糾紛；及
- **終止**。訂約雙方可在達成共識後終止合約。當有關單位的租賃協議終止時，合約將自動終止。倘合約因租戶違反合約而終止，我們有權保留租戶的保證金作為違約金，同時要求對我們所有的損失進行賠償。

### 住宅物業管理服務

#### 概覽

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的住宅物業在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。於往績記錄期內，我們已就以下住宅物業自住宅物業管理服務分部獲得大部分收益：即(i)中駿集團所開發或(ii)中駿集團及其他物業開發商共同開發的住宅物業，其於2018年、2019年及2020年分別佔我們住宅物業管理服務分部總收益的約98.6%、98.9%及97.7%。截至2020年12月31日，我們的在管住宅物業組合包括91項住宅物業及三項住宅物業配套公共設施。

下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的住宅物業管理服務總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本住宅物業管理服務	215,000	88.0	244,716	73.4	294,230	68.1
非業主增值服務	14,510	5.9	73,094	21.9	113,178	26.2
社區增值服務	14,735	6.1	15,591	4.7	24,840	5.7
<b>總計</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

## 業 務

下表載列於所示年度我們按服務類型劃分的住宅物業管理服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本物業管理服務	54,993	25.6	64,558	26.4	93,014	31.6
非業主增值服務	5,576	38.4	18,691	25.6	35,615	31.5
社區增值服務	3,917	26.6	5,293	33.9	7,859	31.6
<b>總計</b>	<b>64,486</b>	<b>26.4</b>	<b>88,542</b>	<b>26.6</b>	<b>136,488</b>	<b>31.6</b>

下表載列按開發商類別劃分截至所示日期我們住宅物業在管總建築面積及於所示年度住宅物業管理服務收益的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020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 千元	%	平方米	人民幣 千元	%	平方米	人民幣 千元	%
中駿集團開發									
項目 <sup>(1)</sup>	9,795,497	238,559	97.7	10,540,429	316,096	94.8	13,685,928	391,871	90.6
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	-	2,196	0.9	354,300	13,512	4.1	1,009,585	30,594	7.1
並非中駿集團及其 合營企業及聯營公司 的物業開發商開發									
項目 <sup>(3)</sup>	88,531	3,490	1.4	178,843 <sup>(4)</sup>	3,793	1.1	559,455	9,783	2.3
<b>總計</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>15,254,968</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們在交付前為其中一些項目提供非業主增值服務，因此儘管在一些時期未有任何在管建築面積，我們仍記錄了該等服務的收益。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 由於我們僅於相關年度的下半年開始管理部分新項目，我們於相關年度從該等項目賺取的收益可能少於我們年末建築面積可能表示的增幅。

就由獨立於中駿集團的第三方物業開發商單獨開發的項目而言，我們的住宅物業在管總建築面積由截至2018年12月31日的88,531平方米增至截至2020年12月31日的約559,455平方米。管理由獨立於中駿集團的第三方物業開發商單獨開發的項目所產生的收益由2018年的人民幣3.5百萬元增至2019年的人民幣3.8百萬元。管理由獨立於中駿集團的第三方物業開發商單獨開發的項目所產生的收益由2019年的人民幣3.8百萬元增至2020年的人民幣9.8百萬元。我們所管理的中駿集團及其合營企業及聯營公司所開發項目的數目由截至2018年12月31日的53個增至截至2020年12月31日的84個；我們所管理的由獨立於中駿集團的第三方物業開發商單獨開發的項目的數目由截至2018年12月31日的兩個增至截至2020年12月31日的十個。



下表載列按地理區域劃分截至所示日期我們住宅物業在管總建築面積及於所示年度住宅物業管理服務總收益及各自佔我們住宅物業管理服務總收益的百分比的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020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			
	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%
海峽西岸經濟區 <sup>(1)</sup>	7,273,756	176,994	72.5	7,484,653	202,164	60.6	8,848,900	228,217	52.8
長江三角洲經濟區 <sup>(2)</sup>	614,675	14,164	5.8	838,086	45,636	13.7	2,057,109	69,017	16.0
環渤海經濟區 <sup>(3)</sup>	1,415,410	38,240	15.7	2,049,063	52,748	15.8	2,569,969	81,726	18.9
粵港澳大灣區 <sup>(4)</sup>	341,010	12,491	5.0	462,593	18,692	5.7	672,299	23,341	5.4
中西部地區 <sup>(5)</sup>	239,177	2,356	1.0	239,177	14,161	4.2	1,106,691	29,947	6.9
<b>總計</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>15,254,968</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 我們在海峽西岸經濟區提供住宅物業管理服務的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、九江、南昌及上饒。
- (2) 我們在長江三角洲經濟區提供住宅物業管理服務的城市包括南京、南通、蘇州、鎮江、上海、杭州及嘉興。
- (3) 我們在環渤海經濟區提供住宅物業管理服務的城市包括北京、三河、唐山、鞍山、濟南、臨汾及天津。
- (4) 我們在粵港澳大灣區提供住宅物業管理服務的城市包括惠州及深圳。
- (5) 我們在中西部地區提供住宅物業管理服務的城市包括商丘及重慶。

## 業 務

下表載列於所示年度按地理區域劃分的在管住宅物業平均物業管理費。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	每月每平方米人民幣元		
<b>海峽西岸經濟區</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.4</b>
— 中駿集團開發項目	2.3	2.4	2.4
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	2.7	2.7	2.6
<b>長江三角洲經濟區</b>	<b>4.3</b>	<b>4.0</b>	<b>2.9</b>
— 中駿集團開發項目	4.3	4.1	3.3
— 共同開發項目	—	—	3.2
— 並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	—	1.1	1.4
<b>環渤海經濟區</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>	<b>2.5</b>
— 中駿集團開發項目	2.2	2.2	2.5
— 共同開發項目	—	— <sup>(1)</sup>	2.6
— 並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	—	—	—
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>	<b>2.8</b>
— 中駿集團開發項目	3.3	3.3	2.8
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	—	—	—
<b>中西部地區</b>	<b>0.9</b>	<b>0.7</b>	<b>1.4</b>
— 中駿集團開發項目	0.9	0.7	1.4
— 共同開發項目	—	—	—
— 並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	—	—	—
<b>基本住宅物業管理服務的 平均物業管理費</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.4</b>

附註：

(1) 2019年12月，環渤海經濟區一個共同開發項目已交付我們管理，但年內並無產生任何收益。

於往績記錄期，我們的基本住宅物業管理服務收益主要產生自海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區及環渤海經濟區，因此，我們基本住宅物業管理服務的整體平均物業管理費受該等地區的平均物業管理費影響。整體而言，我們基本住宅物業管理服務的平均物業管理費維持穩定，特別是位於海峽西岸經濟區（我們絕大部分收益的來源地）的項目。海峽西岸經濟區並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費通常高於中駿集團開發項目，原因是該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目大部分位於該地區的黃金地段廈門島，而除位於廈門的項目外，中駿集團開發的項目大多位於泉州及漳州，且收費水平通常低於廈門島的項目，這影響中駿集團開發的物業的整體平均物業管理費。

於長江三角洲經濟區，就中駿集團開發項目而言，我們於2018年至2019年的平均物業管理費有所減少，乃由於2019年交付的杭州項目就基本住宅物業管理服務收取的價格低於2018年我們所有位於上海的在管項目所收取的平均價格；中駿集團開發項目的平均物業管理費於2019年至2020年進一步減少，乃由於交付位於南京、浙江及杭州的項目均就基本住宅物業管理服務收取低於我們就上海項目所收取的平均價格；就共同開發項目而言，平均物業管理費與該等中駿集團開發項目相若；而就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目而言，平均物業管理費主要受我們於2019年6月開始管理的展覽場地的影響，展覽場地的物業管理費水平相對較低且建築面積較大，因為與住宅物業相比，一支相對規模較小的服務團隊一般能夠管理相當大的面積，壓低2019年及2020年並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費。根據仲量聯行的資料，展覽場地的物業管理服務價格一般不高，因為其一般需要的較少員工及較低相關成本。除展覽場地的因素外，於2019年至2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的平均物業管理費有所增加，乃由於交付予我們管理層的新項目攤薄展覽場地對我們整體平均物業管理費的影響。

## 業 務

於環渤海經濟區，就中駿集團開發項目而言，我們於2018年及2019年的平均物業管理費維持穩定，後於2020年有所增加，乃由於北京交付的新項目收取的基本住宅物業管理服務價格相對較高，而就共同開發項目而言，平均物業管理費與該等中駿集團開發項目者相若。

其次，我們的住宅物業整體平均物業管理費亦受粵港澳大灣區及中西部地區的平均物業管理費影響。我們於2018年至2019年在粵港澳大灣區的住宅物業平均物業管理費維持穩定，但於2019年至2020年則有所減少，乃由於惠州交付的新項目就基本住宅物業管理服務收取的價格低於我們於該地區其他在管項目所收取的價格。我們於往績記錄期在中西部地區的住宅物業平均物業管理費與其他地區相比通常較低，主要由於我們大部分收益產生自商丘的物業，該市與我們經營所在其他許多城市相比屬於欠發達城市。根據仲量聯行的資料，我們於商丘的在管住宅物業的平均基本住宅物業管理費處於類似地點、類似類型物業的當前基本住宅物業管理市價的範圍內。我們於2019年至2020年在中西部地區的住宅物業平均物業管理費有所增加，原因是我們於2020年開始管理兩項物業，而該等物業收取的基本住宅物業管理服務價格較商丘的物業為高。我們於往績記錄期在粵港澳大灣區及中西部地區的所有在管住宅物業均由中駿集團開發。

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的住宅物業管理服務收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
中駿集團開發項目									
一線城市	25,363	6,768	26.7	38,766	10,447	26.9	47,784	15,170	31.7
二線城市	39,469	10,374	26.3	71,645	19,153	26.7	99,740	31,625	31.7
三線城市	173,727	45,904	26.4	205,685	54,484	26.5	244,347	77,204	31.6
	<u>238,559</u>	<u>63,046</u>	26.4	<u>316,096</u>	<u>84,084</u>	26.6	<u>391,871</u>	<u>123,999</u>	31.6
共同開發項目									
一線城市	114	29	25.3	2,943	757	25.7	8,482	2,711	32.0
二線城市	2,082	527	25.3	6,927	1,760	25.4	16,823	5,421	32.2
三線城市	-	-	-	3,642	922	25.3	5,289	1,699	32.1
	<u>2,196</u>	<u>556</u>	25.3	<u>13,512</u>	<u>3,439</u>	25.5	<u>30,594</u>	<u>9,831</u>	32.1

## 業 務

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
並非中駿集團及其合營 企業及聯營公司的 物業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	3,490	884	25.3	3,793	1,019	26.9	7,893	2,054	26.0
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,890	604	32.0
	<u>3,490</u>	<u>884</u>	25.3	<u>3,793</u>	<u>1,019</u>	26.9	<u>9,783</u>	<u>2,658</u>	27.2
<b>總計</b>	<b><u>244,245</u></b>	<b><u>64,486</u></b>	<b>26.4</b>	<b><u>333,401</u></b>	<b><u>88,542</u></b>	<b>26.6</b>	<b><u>432,248</u></b>	<b><u>136,488</u></b>	<b>31.6</b>

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京、上海及深圳，二線城市包括福州、杭州、濟南、昆明、南昌、南京、青島、廈門、蘇州、天津、無錫、鄭州及重慶，而三線城市則包括鞍山、池州、德州、佛山、河源、惠州、嘉興、揭陽、九江、麗水、連雲港、臨汾、龍岩、洛陽、南通、平頂山、莆田、泉州、汕尾、商丘、上饒、韶關、台州、泰州、唐山、銅川、湘潭、徐州、許昌、三河、漳州、昭通、鎮江及駐馬店。

就住宅物業而言，於往績記錄期內，各級城市之間不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們在各級城市提供予各類型開發商的住宅物業管理服務的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的二線城市物業的毛利率較緩，主要是由於我們透過收購取得位於蘇州昆山的兩個新管理項目（包含在截至2020年12月31日的在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發的合共十個項目中）歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的整體毛利率。

截至2020年12月31日，根據前期住宅物業管理服務協議或住宅物業管理服務協議提供住宅物業管理服務，而我們尚未開始提供物業管理服務及未收取物業管理費的未交付項目的總簽約建築面積約為17.0百萬平方米。

## 業 務

下表載列截至2020年12月31日我們所管理住宅項目的住宅物業管理服務協議的到期時間：

	在管建築面積		協議數目		已簽約			
					但未交付建築面積		協議數目	
	平方米	%	數目	%	平方米	%	數目	%
無固定期限的住宅								
物業管理服務協議 <sup>(1)</sup>	10,503,494	68.8	58	61.7	10,615,480	62.6	44	60.3
於下列期間到期的								
有固定期限住宅								
物業管理服務協議：								
截至2020年12月31日								
止年度	-	-	-	-	-	-	-	-
截至2021年12月31日								
止年度	1,435,445	9.4	14	14.9	-	-	-	-
截至2022年12月31日								
止年度	1,427,846	9.4	10	10.6	1,615,523	9.5	7	9.6
於2022年12月31日之後	1,888,183	12.4	12	12.8	4,725,877	27.9	22	30.1
小計	4,751,474	31.2	36	38.3	6,341,400	37.4	29	39.7
總計	<b>15,254,968</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>100.0</b>	<b>16,956,880</b>	<b>100.0</b>	<b>73</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 無固定期限的住宅物業管理服務協議通常為(i)業主委員會設立前與物業開發商訂立的協議，及(ii)與若干物業開發商、業主或住戶(我們與其訂立了有固定期限的住宅物業管理服務協議，但有關期限已屆滿，我們在新的物業管理服務協議生效前繼續提供服務)訂立的協議。我們絕大部分無固定年期的住宅物業管理服務協議均與我們在該等物業交付日期或之前已開始為其提供物業管理服務的物業有關。

若有關物業管理協議被終止或未獲續期，我們將面臨若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們無法保證我們能以有利條款或根本無法獲得新的或續簽現有商業物業管理及運營服務協議或住宅物業管理服務協議」。

於往績記錄期，我們住宅物業管理服務協議的續約率（指我們能在原有期限到期後繼續提供服務並簽訂新合約的住宅項目所佔的百分比）為100%。

## 服務範圍

我們提供以下主要類別的住宅物業管理服務：

### 基本住宅物業管理服務

*清潔服務。*我們為物業單位及公共區域提供清潔服務，如樓梯、走廊、外牆及地下室。我們主要通過第三方分包商提供部分清潔服務。

*安保服務。*致力確保我們管理的物業安全有序。我們每天提供的安保服務包括交通管理、巡邏、視頻監控、停車場安保、應急響應、入口控制及訪客管理等。我們主要通過第三方分包商提供安保服務。

*園藝服務。*主要為害蟲防治、修剪、植物澆水及施肥，對所管理的物業進行綠化。我們一般通過第三方分包商提供園藝服務。

*維修保養服務。*我們一般負責確保位於公共區域的電梯系統、供配電系統、給排水系統、消防系統、照明系統及其他設施設備處於良好工作狀態。我們通過僱員提供定期維修保養服務，但通過第三方分包商提供主要維修。

一般而言，我們同一地區的不同在管物業可以共用員工。儘管若干前線員工（例如清潔工及保安員）被派往個別物業，多數支援員工（例如涉及維修及保養的員工）則共同為不同物業提供協助，且新項目通常由同一地區的現有物業經理管理。

非業主增值服務 我們的非業主增值服務主要包括在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務，並於售後期間為未售停車場提供銷售協助及營銷服務。

社區增值服務 我們的社區增值服務主要包括家政及清潔服務、停車場管理、會所運營、廣告位管理及公共區域增值服務。

### 我們住宅項目組合的增長

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有55、63及94個在管住宅項目。截至同日，我們的住宅物業在管總建築面積分別約為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。於往績記錄期，我們主要通過獲取新住宅物業管理服務項目增加住宅項目組合。

於往績記錄期，我們保持較高的協議保留率，我們認為這反映了我們提供優質物業管理服務的能力。2018年、2019年及2020年，我們各個期間的住宅物業管理服務協議保留率（即年末有效的物業管理服務協議數量除以同一年度內已存在的物業管理服務協議數量）為100%。於往績記錄期，我們的物業管理服務協議概未在到期時被終止或不予續簽。

下表載列在往績記錄期內，我們簽約住宅項目及在管住宅項目以項目數目及其相應的建築面積計的變動情況：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年			2019年			2020年					
	簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目	簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目	簽約項目 <sup>(1)</sup>		在管項目			
項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積	項目數目	建築面積			
截至期初	67	11,941,688	45	8,628,823	97	17,150,735	55	9,884,028	114	20,948,165	63	11,073,572
新訂約 <sup>(2)</sup>	30	5,209,047	10	1,255,205	17	3,797,430	8	1,189,544	51	11,048,483	29	3,966,196
收購 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	2	215,200	2	215,200
截至期末	97	17,150,735	55	9,884,028	114	20,948,165	63	11,073,572	167	32,211,848	94	15,254,968

業 務

附註：

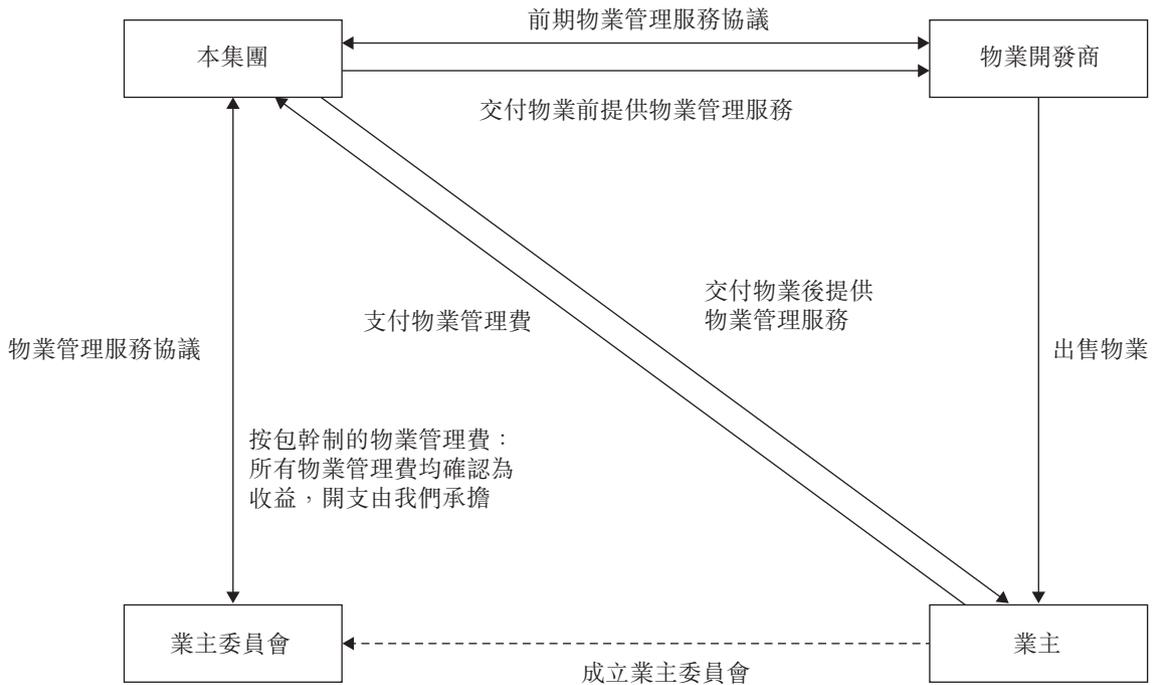
- (1) 包括在管項目及已簽約但未交付項目。
- (2) 主要包括(i)物業開發商開發的新項目的前期住宅物業管理服務協議及(ii)取代有關項目原有物業管理服務提供商的住宅物業管理服務協議。續簽的協議不被視為我們在該年度簽訂的新訂約。新訂在管建築面積包括我們在上一年度簽約的新交付項目的建築面積。
- (3) 指我們在往績記錄期內通過收購一家物業管理公司獲得的新項目。

## 住宅物業管理服務

### 基本住宅物業管理服務的物業管理費

往績記錄期內，我們基本住宅物業管理服務的物業管理費全部按包幹制收取。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們按包幹制向客戶收取費用，而我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。於往績記錄期內，我們並無任何嚴重虧損住宅物業管理項目。

我們在決定按包幹制還是酬金制收費時會考慮許多因素，包括但不限於地方法規、物業開發商或業主委員會的特定要求、物業管理費的可負擔性及業主的質量期望、當地市場狀況、預計盈利能力及個別物業的性質及特點，並根據具體情況確定收費模式。下圖列示我們在為住宅物業提供物業管理服務時與各方的關係：



### 按包幹制收取的物業管理費

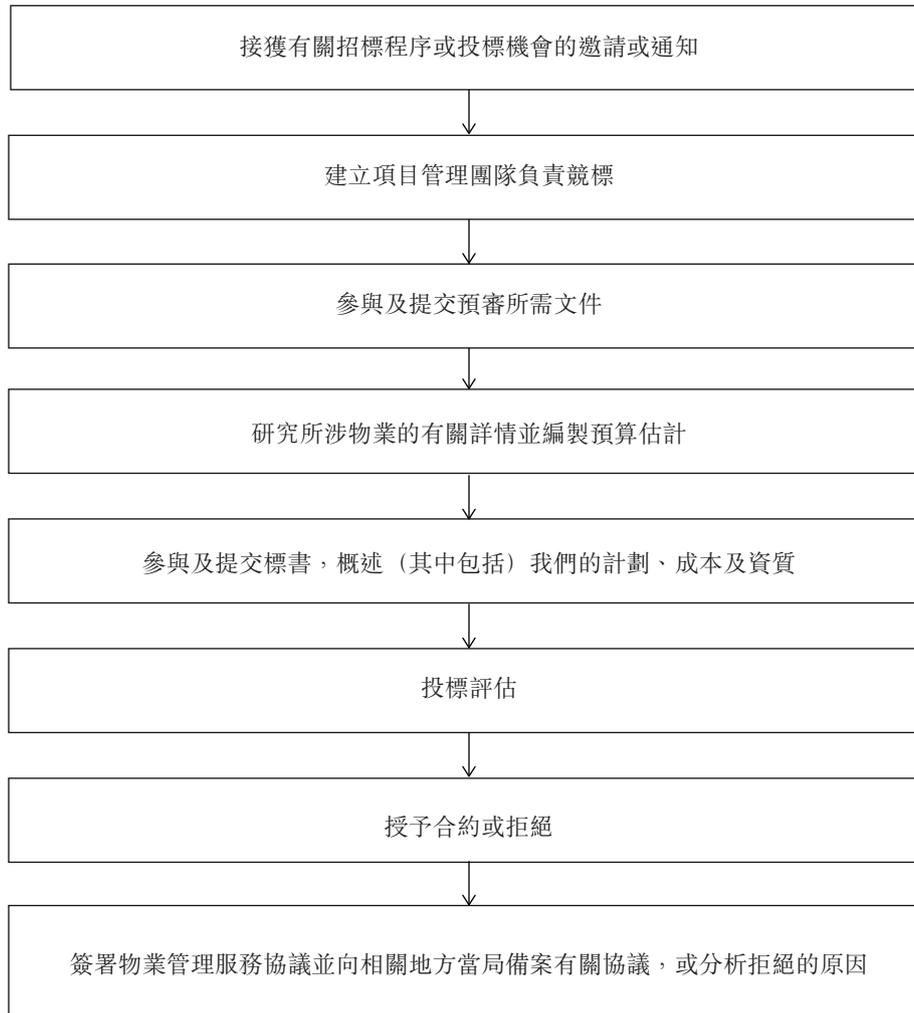
根據包幹制收費模式，我們就基本住宅物業管理服務收取固定「全包」費用，而我們的物業管理費一般根據我們住宅物業管理服務協議的條款，按月份、季度或年度收取。我們有權保留向物業開發商、業主及住戶收取的全額物業管理費為收益並承擔提供我們基本物業管理服務所產生的成本。根據仲量聯行的資料，包幹制收費模式為中國收取物業管理費的主流方法，尤其是與住宅物業有關方面。請參閱「行業概覽－住宅物業管理市場－住宅物業管理市場的業務模式及收益模式－收益模式」。

於協商及訂立我們的住宅物業管理服務協議前，我們力求盡可能準確地編製銷售成本估算。我們的銷售成本主要包括薪金及工資、水電、清潔、維修及保養成本。由於我們本身承擔該等費用，我們的利潤率受到我們降低銷售成本能力的影響。倘我們的銷售成本高於預期，我們可能無法向客戶收取額外的金額來維持我們的利潤率。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們按包幹制向客戶收取費用，而我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在管理按包幹制收費的住宅物業中並無招致任何重大虧損。

### **招標程序**

我們大部分住宅物業管理服務協議均通過參與招標程序獲取，而物業開發商或業主委員會據此評估並從多家物業管理服務提供商作出選擇。通常而言，物業開發商在物業開發階段或住宅小區業主委員會有意替換其現有物業管理服務提供商時發出投標邀請。根據中國法律及法規，物業管理公司需要通過參與招標程序獲得住宅物業前期住宅物業管理服務協議。倘僅有少於三名投標人競標小型物業，經物業所在地的有關區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，物業開發商可直接訂立協議而選聘具有相應資質的物業管理公司。請參閱「監管概覽－一、有關物業管理服務的法律及法規－（三）物業管理公司的委任」。根據中國《政府採購法》及相關法律法規，招標程序亦須就超過指定金額的中國政府機關、機構或組織所擁有非住宅物業的相關服務委聘物業管理服務提供商。

以下流程圖列示我們獲取住宅物業管理服務協議的典型招標程序的各個階段：



於2018年、2019年及2020年，我們分別訂立的三份、一份及零份前期住宅物業管理合約均未參與招標程序，分別佔同期我們所訂立合約總數的10.0%、5.9%及零。截至2020年12月31日，我們並無參與招標程序而簽約管理的上述物業均尚未交付。根據《物業管理條例(2018年修訂)》，(i)任何住宅物業的物業開發商須通過參與招標程序選用一家物業管理公司，倘參與招標的公司少於三家，或住宅物業規模較小，物業開發商可經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，直接訂立協議而選用物業管理公司；及(ii)物業管理公司無須通過招標程序選定以與住宅業主委員會訂立物業管理服務協議。於往績記錄期，本集團與物業開發商在沒有相關部門的批准或確認的情況下就住宅物業訂立一份合約，乃由於招標程序並非地方慣例的強制性要求，且根據地方法規並無具體的審批程序。儘管服務合約尚未取得相關部門批准，但已向地方物業管理部門登記備案，該部門為批准未參與招標程序而訂立的服務合約的相同部門。截至最後實際可行日期，由於相關物業尚未獲交付，概無就該合約錄得收益。

根據《中華人民共和國民法典》(及於2021年1月1日《中華人民共和國民法典》生效前及往績記錄期適用的《中華人民共和國合同法》)，違反法律、行政法規的強制性規定的合同無效。但是，該強制性規定不導致該合同無效的除外。對於未能在未經批准情況下通過招標程序訂立住宅物業管理合約是否違反中國現行法律制度下法律及行政法規的強制性規定，尚無任何規範或共識。根據公開案例，中國法院就有關事宜持不同觀點。即使物業管理合約被裁定為無效，亦有法院認為，業主有義務應物業管理服務公司的要求就該公司提供的實際服務支付物業管理費。基於上述情況，我們的中國法律顧問認為，未能在未經批准情況下通過招標程序訂立住宅物業管理合約未必會影響合約的有效性及《物業管理條例(2018年修訂)》概無有關對物業管理公司施加處罰的規定。

據我們董事確認，我們所訂立的前期住宅物業管理合約缺少甄選物業管理服務提供商的招標程序並非由我們而是由相關物業開發商導致。因此，今後我們計劃盡可能於獲聘用提供物業管理服務時與相關物業開發商溝通，以確保在招投標程序方面遵守相關法律法規。

### **住宅物業管理服務協議**

我們通常會與物業開發商訂立前期住宅物業管理服務協議。前期物業管理服務協議為我們於物業開發項目建造及交付前階段訂立的一類物業管理服務協議。

就已交付但尚未成立業主委員會的住宅物業而言，我們根據與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議向業主及住戶提供物業管理服務。

就已交付並已成立業主委員會的住宅物業而言，我們與代表業主的業主委員會訂立住宅物業管理服務協議。於往績記錄期，我們來自住宅物業管理服務的大部分收益產生自與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議。

下表載列截至所示日期我們住宅物業的總簽約建築面積及在管建築面積，以及於所示年度我們根據不同協議自基本住宅物業管理服務產生的收益明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年				2019年				2020年			
	簽約 建築面積	在管 建築面積	收益	%	簽約 建築面積	在管 建築面積	收益	%	簽約 建築面積	在管 建築面積	收益	%
平方米	平方米	人民幣千元		平方米	平方米	人民幣千元		平方米	平方米	人民幣千元		
與物業開發商訂立的前期住宅物業 管理服務協議 <sup>(1)</sup>	14,631,451	7,364,744	150,224	69.9	18,428,881	8,554,288	181,069	74.0	29,595,673	12,638,793	228,472	77.7
與業主委員會訂立的住宅物業管理 服務協議	2,519,284	2,519,284	64,776	30.1	2,519,284	2,519,284	63,647	26.0	2,616,175	2,616,175	65,758	22.3
<b>總計</b>	<b>17,150,735</b>	<b>9,884,028</b>	<b>215,000</b>	<b>100.0</b>	<b>20,948,165</b>	<b>11,073,572</b>	<b>244,716</b>	<b>100.0</b>	<b>32,211,848</b>	<b>15,254,968</b>	<b>294,230</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括就已交付但尚未成立業主委員會的該等項目訂立的協議。

### 與物業開發商訂立的協議的主要條款

我們與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- *服務範圍*。與物業開發商訂立的典型前期物業管理服務協議列出所需服務，包括清潔服務、安保服務、園藝服務及維修保養服務。我們亦可提供其他定制服務，例如水電費收取服務以及會所及停車場管理服務。
- *服務標準*。前期住宅物業管理服務協議載列了我們提供服務的範圍及預期標準（例如我們服務涉及的領域）以及要求、頻次及標準。
- *物業管理費*。前期住宅物業管理服務協議載列按包幹制或酬金制應付的物業管理費金額。物業開發商一般負責支付未售出單位的物業管理費。如我們同意管理停車場，前期物業管理服務合約亦將規定該等服務的應付費用。對於逾期物業管理費，物業開發商應支付協議規定的滯納金。
- *物業開發商的義務*。物業開發商主要負責（其中包括）確保物業買家了解及確認彼等對我們所提供住宅物業管理服務的義務，並為我們提供履行合約義務所需的辦公設施及其他支持。
- *服務及終止條款*。我們的前期住宅物業管理服務協議通常無固定年期，但將訂明當業主委員會成立並由業主委員會作出決定會否保留現有物業管理公司時，該等協議自動終止。該等協議亦將規定協議將於到期時自動續簽，或訂約雙方將於到期前協商續簽。
- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前首先通過協商解決任何合約糾紛。

在物業開發商向業主交付項目後，業主可成立並運營業主委員會以管理該等項目。《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，擁有住宅小區已交付總建築面積超過一半的業主的贊成票數目達半數以上，則可以成立業主委員會。於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》修改上述規例，並規定(i)業主大會的法定人數(或倘業主並無召開業主大會，則為有效業主投票的法定人數)應當由擁有住宅小區已交付建築面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成；及(ii)業主大會應當成立業主委員會，或以擁有住宅小區已交付建築面積超過一半的業主且表決人數一半以上的業主的贊成票取代業主委員會成員。根據《中華人民共和國民法典》，物業開發商與物業管理服務公司根據中國法律法規訂立的前期物業管理服務協議，對有關業主具有法律約束力。根據《物業管理條例(2018年修訂)》，物業開發商與物業買家訂立的銷售合約應當包含相關前期物業管理服務協議約定的內容。因此，根據中國法律顧問的意見，我們與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議符合上述法規規定，對有關未來業主具有法律約束力，因為業主與物業開發商所訂物業買賣協議應包括前期物業管理服務合約的內容。

我們的前期住宅物業管理服務協議一經到期，可與新成立的業主委員會協商新住宅物業管理服務協議的條款。業主委員會與我們相互獨立。為取得及持續取得住宅物業管理服務協議，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，倘有關決定不構成違反適用法律或違反相關合約的行為，業主委員會可通過共同擁有已交付項目建築面積過半數的業主於業主大會上過半數的投票聘任或解僱物業管理服務提供商。《中華人民共和國民法典》規定持有住宅小區已交付建築面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，並經參與表決住宅小區已交付建築面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意可選聘或解聘物業管理服務提供商。業主大會可以通過招標程序或按照特定標準(有關服務條款及條件、質量及價格)選聘新的物業管理服務提供商。請參閱「監管概覽—一、有關物業管理服務的法律及法規—(三)物業管理公司的委任」。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們有18個、21個及21個在管住宅項目已成立業主委員會，分別佔我們在管住宅項目總數的32.7%、33.3%及22.3%。於2018年、2019年及2020年，我們的在管物業當中已分別新成立五個、三個及零個業主委員會，且於往績記錄期內概無任何業主委員會終止運作。於往績記錄期內，我們根據前期住宅物業管理服務協議曾管理的物業的所有業主委員會挽留我們於前期管理協議終止後繼續提供住宅物業管理服務，或並無聘請任何新物業服務提供商，而原前期物業服務合約將根據中國法律法規持續有效，且我們與物業開發商訂立的前期住宅物業管理服務協議與我們與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議在收費或服務範圍方面並無重大變動。

由於我們於協商期間繼續向該等物業管理項目提供服務，業主及住戶繼續有法律義務向我們支付物業管理費。倘在前期物業管理服務協議首期屆滿後，(i)業主委員會尚未成立，或(ii)業主委員會與我們尚未訂立新物業管理服務協議，前期物業管理服務協議通常會自動續期，直至與業主委員會訂立新物業管理服務協議為止。同樣地，倘(i)前期物業管理服務協議並無固定期限，且在項目交付後尚未成立業主委員會以及我們繼續提供物業管理服務；或(ii)前期物業管理服務協議具有固定期限，惟業主委員會在前期物業管理服務協議屆滿後並無委聘新物業管理服務提供商，且我們繼續提供物業管理服務，則業主與住戶亦有法律義務直接向我們支付物業管理費。

#### **與業主委員會訂立的協議的主要條款**

我們與業主委員會訂立的住宅物業管理服務協議通常包括以下主要條款：

- **服務範圍。**我們通常同意提供物業管理服務，包括清潔服務、安保服務、園藝服務及維修保養服務。
- **服務標準。**物業管理服務協議載列我們物業管理服務的預期標準，包括我們服務覆蓋的面積，以及提供服務的頻次。

- *物業管理費*。業主及住戶可根據相關服務協議按包幹制或酬金制支付物業管理費。倘我們同意提供車位管理服務，物業管理服務協議亦將詳細說明該等服務的應付費用。就逾期的物業管理費而言，業主及住戶繳納服務協議規定的滯納金。
- *業主及住戶的權利與義務*。業主委員會主要負責(其中包括)確保業主和住戶清楚並履行其義務(如按時支付物業管理費)，為我們提供履行合約義務所需的支持，並審查或監督我們可能就我們的服務擬定的計劃和預算。
- *服務及終止條款*。我們的住宅物業管理服務協議通常具有三至五年的固定期限。該等協議通常規定協議將自動續期，並保持有效直至業主委員會聘用新的物業管理服務公司為止。我們的住宅物業管理服務協議可由業主委員會通過提前向我們發出一至三個月通知書予以終止。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們及任何業主委員會並未在期限屆滿前單方面終止任何物業管理服務協議。
- *爭議解決*。物業管理服務協議的訂約方通常須於訴諸訴訟或仲裁前通過協商解決任何合約糾紛。

根據中國法律，業主委員會代表業主於物業管理相關事宜中的權益。業主委員會授權範圍內的決定對全體業主均有約束力。業主委員會與物業管理服務提供商訂立的協議對所有相關業主有效及具有法律約束力，無論業主是否為該等合約的個別訂約方。因此，我們就未付的物業管理費擁有針對業主的法律申索權。業主及住戶有權獲知及監督公共基金的使用，並審查我們一般就補充公共基金或我們住宅物業管理服務而編製的年度預算及任何計劃。業主與其物業住戶共同承擔支付物業管理費的責任。

### 我們的定價政策

我們於為我們的服務定價時通常會考慮多項因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、相關預算開支、目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格(如適用)，以及釐定物業管理費時的可比物業定價。在我們提供的服務中，若干城市的基本住宅物業管理服務須遵從政府的價格管制。於往績記錄期，我們經營所在若干城市基本物業管理服務的最高指導價介乎每月每平方米人民幣0.42元至每月每平方米人民幣3.9元。有關不同城市政府指導價的法規及政策，請參閱「監管概覽——有關物業管理服務的法律及法規——(四)物業管理企業的收費——1.物業管理費」。於2018年、2019年及2020年，我們總收益的8.1%、7.7%及7.7%產生自遵從政府指導價的服務。我們定期評估我們的財務數據，以評估我們是否收集足夠的物業管理費以維持我們的利潤率。我們在住宅物業管理服務協議續約磋商時可能上調物業管理費率，作為持續提供服務的先決條件。

國務院物價管理部門和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，而我們亦須遵守中國政府頒佈的定價控制。於2014年12月，國家發改委頒佈了《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》(「放開價格管控通知」)，其要求省級定價管理部門放開所有價格控制或有關住宅物業管理費的指引政策，惟存在若干例外情況。請參閱本招股章程「監管概覽——有關物業管理服務的法律及法規——(四)物業管理企業的收費」。由於有關地方部門通過法規以貫徹該放開價格管控通知，我們預期住宅物業管理費的定價控制將隨時間而放鬆。請參閱本招股章程「風險因素——與我們的業務及行業有關的風險——我們按包幹制向客戶收取費用，而我們可能無法有效預測或控制我們提供物業管理服務的成本」。

### 付款及信貸條款

我們按月份、季度或年度收取物業管理費，視乎我們的住宅物業管理服務協議的條款而各異。住宅物業管理服務的費用通常由業主和住戶在我們發出繳款通知書時支付。根據仲量聯行的資料，這與中國的物業管理行業規範相符。我們主要以現金或通過在線轉賬、銀行卡、自動支付或第三方支付平台收取物業管理費。為促進物業管理費及其他付款的及時收取，我們一般按季度向物業開發商、業主及住戶發出書面付款

通知。就收取未償付物業管理費而言，我們將通過向我們的客戶發出催繳函提醒有關客戶支付未付款項。倘未償付費用於初始逾期日期後六個月內仍未支付，我們或會通過律師以掛號郵件發出催繳函，且可能會向該客戶提起訴訟以申索未付金額。同時，我們將每季度至少發出一封催繳函，以確保我們符合中國的訴訟時效規定，其規定了三年的時限，我們可以在該時限內就未付物業管理費進行起訴。請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法向業主、住戶及／或物業開發商收取物業管理費，這可能會導致我們的貿易應收款項出現減值虧損」。在中國法律允許的範圍內，除已議定的物業管理費外，我們亦向業主及住戶收取與供水及供電有關的水電費。

### 非業主增值服務

我們亦向非業主（主要是物業開發商）提供一系列增值服務。於2018年、2019年及2020年，我們自非業主增值服務產生的收益分別約為人民幣14.5百萬元、人民幣73.1百萬元及人民幣113.2百萬元，分別佔同期總收益的約3.7%、12.7%及14.1%。我們的非業主增值服務主要包括但不限於預售管理服務及交付前驗收服務。

#### 預售管理服務

我們為物業開發商的預售活動提供物業管理服務，主要涉及預售樣板房及售樓處的管理。於往績記錄期，我們通常就預售管理服務按實際完成的服務水平收取季度固定服務費。於2019年，我們擴展預售管理服務所提供的服務範疇至包括預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，而過往我們一般僅獲委聘監督對有關功能的執行工作。因此，於2019年，我們有關預售管理服務的收益及銷售成本較2018年大幅增加。

#### 交付前驗收服務

我們於物業開發商向業主交付已竣工物業前向彼等提供交付前驗收服務，並可能受物業開發商委聘對新竣工物業進行質檢。於該等情況下，我們的工作可能包括現場調配員工或專家，根據開發商提供的質量指引進行質量檢查，對質量問題進行評估後

再報告予開發商，之後跟進走訪確保問題得以解決，以達到開發商的交付標準。我們通常按每平方米收取交付前服務費。

### **社區增值服務**

憑藉我們在物業管理方面的經驗，我們向在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以提升生活體驗並創造更加健康便利的小區，而這或會提高我們的品牌知名度並提升我們的客戶忠誠度。我們主要通過與業主及住戶的日常互動提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括家政及清潔服務、會所運營、停車場管理、廣告位管理及公共區域增值服務。

於2018年、2019年及2020年，我們自社區增值服務產生的收益分別約為人民幣14.7百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣24.8百萬元，分別佔同期總收益的3.7%、2.7%及3.1%。

### **家政及清潔服務**

我們員工提供或通過合資格第三方服務提供商提供家政及清潔服務。我們直接與要求此類服務的業主及住戶合作，並按照定價表（可能因物業而異）向業主及住戶收取服務費用。

### **停車場管理、會所運營及公共區域增值服務**

我們為所管理物業公共區域內的停車位提供停車場管理服務。有關服務包括（但不限於）停車場租戶招攬、日常安保及清潔服務。我們亦出租業主共有物業中的一部分用於會所運營。此外，我們為業主提供廣告位及公共區域管理服務等若干增值服務，如公共空間租賃、地庫及外牆廣告以及公共區域租賃。對於停車場管理、會所運營及公共區域增值服務，我們將收取相關合約規定所收費用的一部分，通常為30%。

## 我們與中駿集團的業務關係

我們與中駿集團有穩建且持續的業務關係。自本集團於2003年成立以來，我們已開始向中駿集團提供住宅物業管理服務，並於2009年起向其提供商業物業管理及運營服務。截至最後實際可行日期，中駿集團所開發及擁有的全部商業及住宅物業均由我們管理。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，中駿集團於同期開發的所有商業及住宅物業均由我們管理。我們預期我們將繼續依賴中駿集團及由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發的物業將構成我們於可預見未來增長的重大部分。截至2020年12月31日，全部已訂約但尚未由我們進行管理的商業物業乃由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發；而94.5%已訂約但尚未由我們進行管理的住宅物業由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發。我們預計，於往績記錄期後三年，中駿集團、其合營企業及聯營公司應佔我們收益佔比將不少於85.0%。

本集團與中駿集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間甚為常見。據仲量聯行告知，物業管理及商業運營服務提供商與同一最終控股股東控制下的物業開發商維繫緊密合作關係屬行業慣例。中國物業管理公司自聯屬物業開發商獲取項目亦屬常見。我們與中駿集團的長期關係及對中駿集團提供服務的良好往績，歸功於對中駿集團的標準及要求的了解，這有助於降低彼此間的溝通成本，積累向中駿集團提供服務的隱性知識並建立互信，使我們能夠不斷提供符合中駿集團要求的優質物業管理服務。董事認為，基於長久的業務關係，本集團與中駿集團之間對彼此的業務需要了解甚佳，因此我們能夠向中駿集團提供量身定制服務，滿足其具體所需。董事認為，我們的管理層熟悉中駿集團的標準與要求，而中駿集團一直聘用我們，是因為本集團的服務穩定且水平突出，特別符合其需要。

儘管由中駿集團開發的我們所簽約商業物業項目中的大部分以及我們與中駿集團訂立的前期住宅物業管理服務協議並無固定年期及(i)在該等物業為商業物業的情況下通常可由中駿集團發出事先書面通知、支付約定違約金(如適用)並清償費用分配安排的所有貿易應收款項、開支及利潤後予以終止；或(ii)在該等物業為住宅物業的情

況下，通常可於業主委員會成立並由業主委員會作出決定會否保留現有物業管理公司時予以終止，但我們認為就商業及住宅物業項目終止與中駿集團的業務關係的風險極低。儘管市場上有大量的物業管理服務提供商，我們認為，考慮到中駿集團物色及聘用一家相若服務提供商所需耗費的時間及資源，中駿集團終止其與我們的現有業務關係並聘用其他物業管理服務提供商並不符合其最佳利益。基於我們本身的經驗及專業知識及通過招標程序，我們於往績記錄期內已取得大部分由中駿集團開發物業的物業管理項目。此外，我們於往績記錄期內與中駿集團就商業及住宅物業訂立物業管理服務協議的保留率一直為100%。展望未來，基於我們互利互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍服務的服務供應商所需時間及精力，我們認為我們具有從競爭對手之中脫穎而出的競爭優勢，且未來將繼續獲得中駿集團委聘。基於以上所述，董事認為，本集團與中駿集團的現有業務關係出現重大不利變動或終止的可能性甚微。

自2020年起，我們亦一直積極通過不同渠道（如行業轉介、參與招投標程序以及與第三方業務夥伴合作）開拓以合理代價收購第三方物業管理公司或項目的潛在機會，以繼續多元化我們的客戶基礎，並減少我們對中駿集團的依賴。於2018年、2019年及2020年，我們通過招標程序提交零份、一份及38份標書以取得由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的物業的物業管理合約。於2020年，我們通過收購、公開招標及與業主直接接洽已取得13份新委聘合約，就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的13項物業提供物業管理服務及／或相關增值服務，總建築面積約為1,772,364平方米，其中約690,364平方米與十項住宅物業及公共設施相關，以及約1,082,000平方米與三項商業物業（均為購物商場）相關。我們向該13項物業收取的費用與就類似服務向中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發物業收取的費用大致相當。該等新委聘合約產生的毛利率亦與中駿集團及其合營企業或聯營公司所開發物業產生的毛利率大致相當，但其中兩份新委聘合約於2020年的毛利低於平均水平，主要因為該兩份委聘合約是通過收購獲得，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需要花費時間。我們亦正與獨立第三方磋商及／或尋求更多委聘合約。自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們已訂立合約，以就五項總簽約建築面積約401.1千平方米的商業物業（其中一項由獨立第三方開發，四項則由中駿集團開發）提供商業物業管理及運營服務，以及就18項總簽約建築面積約2,988.7千平

方米的住宅物業(其中兩項由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發, 16項則由中駿集團或其合營企業及聯營公司開發)提供物業管理服務; 我們亦在磋商管理位於海峽西岸經濟區由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的五項住宅物業。我們認為, 我們能夠保留現有項目並取得新項目。

更多詳情請參閱「與控股股東的關係」。

### 銷售及營銷

位於本公司總部的市場營銷部主要負責制定我們的整體營銷策略及目標、進行市場研究、維護客戶關係發展及參加招標以取得新合約安排。項目公司負責執行我們的營銷策略、進行業務拓展、管理我們的競標工作及探索其他擴張可能性或與獨立第三方合作。預期他們亦將在各自的據點探索及建立信息渠道以進行業務發展及市場研究。舉例而言, 有關信息渠道可能包括物業開發商、業主委員會、國企、政府機關及商業銀行發佈招標信息的網站或其他平台, 或通過推薦或頻繁與客戶、地方招標部門及其他行業參與者溝通而可能發現的商機。我們積極爭取與潛在客戶建立新的業務關係並保持現有的業務關係。我們亦不時在節假日或其他場合舉辦相關活動宣傳或展示我們的服務產品。

於2018年、2019年及2020年, 我們的銷售及營銷開支總額分別為人民幣12.4百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣5.4百萬元, 主要包括我們就商業物業管理及運營服務相關的廣告、宣傳及租戶招攬服務所產生的開支。

### 數字化及運營自動化

我們專注於數字化及運營自動化, 並採用技術解決方案增強我們的競爭力、提高我們的服務質量及客戶滿意度、減少我們對勞動力的依賴並降低成本。

### 智能物業管理系統

智能物業管理系統使用互聯網及IoT技術整合各種模塊並實現集中管理，以令我們優化運營效率並增強我們改善客戶體驗、減少對勞動力的依賴並降低運營成本的能力。智能物業管理系統主要整合以下模塊：

- *智能停車場管理*。訪客可以使用我們的微信小程序查詢並支付停車費，從而加快程序。我們的會員亦可以使用會員積分來支付停車費。
- *智能WiFi*。我們在所有購物商場提供WiFi接入，為訪客提供愉悅的購物體驗。例如，我們的智能WiFi可以根據用戶流量自動分配網絡帶寬。其亦讓客戶能夠使用單擊身份驗證及單擊會員登錄／註冊。此外，在經客戶授權的情況下，我們可通過我們的智能WiFi取得相關客戶在購物商場內的移動統計數據，並利用有關數據進一步改善客戶體驗。
- *智能導航*。我們在購物商場周圍提供智能導航，以便訪客可以輕易找到商店、品牌和服務的目錄以及有關會員權益的信息。訪客可以使用我們的智能導航在停車場內定位汽車。

### DMP大數據中台

我們的DMP大數據中台包含絕大部分自我們日常業務過程中產生的數據，例如商業交易數據、訪客和車輛流量數據及會計數據。通過數據清理、數據建模及計算，我們可進一步提供數據及報告，以指引我們的業務並使我們的管理層及僱員得以作出知情決策。例如，我們使用消費者數據設計有針對性的促銷計劃，以刺激租戶的銷售，我們亦利用租戶的銷售數據來幫助彼等監察及管理其表現。

### CRM會員營銷系統

截至2020年12月31日，我們的會員計劃有約490,000名註冊會員。我們通過CRM會員營銷系統管理會員計劃，該系統涵蓋會員推廣、註冊、會員級別、會員權益及計劃的其他方面，增強了我們運作會員系統、提升及維持會員忠誠度及進行精準營銷的能力。

我們在管商業物業的訪客可通過我們的微信小程序註冊為我們的會員，獲得會員權益及享受其他便捷服務。截至2020年12月31日止年度，我們在促銷季節（例如勞動節假期季節）有約6,100名日均活躍用戶及在平日有約5,800名日均活躍用戶。

我們的會員權益主要包括：

- **貴賓服務。**我們為會員提供有關位於我們商業物業的商戶的指引以及有關商戶營銷活動及推廣的信息。我們出租輪椅、雨傘、便攜式移動電源及對有需要的會員有用的其他物品。我們亦向會員提供便利服務，如臨時行李寄存及禮物包裝服務。
- **婦幼衛生便利服務。**我們為到訪我們商業物業的女性會員及兒童提供免費物品，如濕紙巾、衛生巾、驅蚊劑及尿布。我們亦在現場提供嬰兒推車供會員免費使用。
- **會員專屬服務。**我們的會員可自由訪問我們在管商業物業的VIP會員中心，並可享用免費飲料、雜誌、貯物空間及休憩區。我們的在管商業物業亦為會員提供免費停車及免費WiFi連接。我們的會員亦可根據彼等於我們在管商業物業購物、用餐或享用其他服務支出的金額獲得積分。我們的會員可將該等積分換成我們在微信小程序中顯示的某些免費產品及服務或有關產品及服務的折扣。我們的會員亦可享受其他特權，如生日特別禮物、免費停車時間、優先輪候及定期會員活動（如會員日推廣、會員沙龍活動及其他獨家銷售折扣）。

### 運營自動化

我們亦在業務中運用其他信息技術系統，以改善經營效率，確保服務質量一致，協助發展可擴充的業務模式及減輕勞動成本不斷上升的壓力。我們使用智能POS處理通過不同渠道和平台進行的付款。我們使用ERP系統尋找租戶、處理合約並結算付款。智能POS及ERP系統可用於我們日常業務的多方面（其中包括）租戶招攬、合約管理、交易結算及收款，以在資產管理、租戶招攬管理、運營管理及會計管理方面提升運營自動化。

## 資料安全及私隱

我們已採取不同內部控制措施以確保有關內部經營數據以及外部數據(如通過信息系統取得的客戶數據)的資料安全及私隱保護。就我們從會員計劃及微信小程序收集的數據而言，我們已在註冊表格內向客戶訂明數據政策以及其他條款及條件，並在收集數據前獲其事先同意。我們對進入伺服器機房以及不同線上應用程序及系統實施嚴格控制，並僅向有正當業務需要的適當層級僱員授權進入。資料庫的一切不必要接入均被禁止。獲授權僱員可閱覽的數據及資料已經匿名以保護私人資料。此外，僱員僅於登入我們的內聯網後方可閱覽私人資料。

## 客戶

### 概覽

我們的客戶基礎主要包括我們所管理物業的物業開發商、業主、住戶及租戶。評估潛在客戶時，我們會評估與物業管理相關的估計成本、歷史收費比率及預計盈利能力等關鍵因素。下表載列我們每條業務線的主要客戶的主要類型：

業務線	主要客戶
<b>商業物業管理及運營服務</b>	
基本商業物業管理服務	物業開發商、業主及租戶
開業前管理服務	物業開發商及業主
其他增值服務	業主及租戶
<b>住宅物業管理服務</b>	
物業管理服務	業主及業主委員會
非業主增值服務	物業開發商
社區增值服務	住戶及業主

於2018年、2019年及2020年，五大客戶所產生的收益分別為人民幣75.6百萬元、人民幣192.3百萬元及人民幣355.2百萬元，分別佔我們同期總收益的19.1%、33.5%及44.1%。於往績記錄期內，我們的最大客戶為中駿集團，我們向其提供商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。於2018年、2019年及2020年，於我們的五大客戶中，我們向中駿集團提供服務產生的收益分別為人民幣65.6百萬元、人民幣167.6百萬元及人民幣314.4百萬元，分別佔我們總收益的16.6%、29.2%及39.0%。與中駿集團的交易構成關連交易。除中駿集團外，客戶F—我們於2019年及2020年的五大客戶之一，是中駿集團的合營企業及我們的關連人士。於2019年及2020年，來自客戶F的收益分別約為人民幣7.5百萬元及人民幣21.0百萬元，分別佔我們總收益的1.3%及2.6%。除中駿集團外，客戶E—我們於2019年的五大客戶之一，是中駿集團的合營企業及我們的關連人士。於2019年，來自客戶E的收益約為人民幣7.5百萬元，佔我們總收益的1.3%。除中駿集團外，客戶G—我們於2020年的五大客戶之一，是中駿集團的合營企業及我們的關連人士。於2020年，來自客戶G的收益約為人民幣10.1百萬元，佔我們總收益的1.3%。除中駿集團外，客戶C—我們於2018年的五大客戶之一，由最終控股股東黃先生的兒子黃濤先生控制，因而是我們的關連人士。於2018年，來自客戶C的收益約為人民幣2.4百萬元，佔我們總收益的0.6%。於往績記錄期內，除中駿集團、客戶C、客戶E、客戶F及客戶G外，我們於往績記錄期的五大客戶為獨立第三方。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除中駿集團、客戶C、客戶E、客戶F及客戶G外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大客戶中持有任何權益。除中駿集團外，我們於往績記錄期內的五大客戶均非我們的五大供應商。於往績記錄期，我們主要就若干高級職員薪酬及我們產生的公用事業開支以及向中駿集團租賃辦公室償付中駿集團。我們就48名僱員薪酬（根據相關僱員的全數薪金及付予彼等的其他僱員福利）償付中駿集團，原因為該等僱員（職能包括室內設計、機電設計、建築設計、工程設計、結構設計、園林設計等）原與中駿集團簽訂僱傭合約但在重組前代表我們履行開業前管理服務。由於我們於落實重組計劃後逐步將該等僱員的僱傭合約轉移至本集團，截至最後實際可行日期，約80%該等僱員的僱傭合約已轉移予我們。中駿集團向我們提供的服務與我們提供予中駿集團的服務並無關連。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—我們的大部分收益來自中駿集團及其合營企業或聯營公司開發的項目，而中駿集團是我們的關連人士，我們對其並無控制權」。

## 業 務

我們與五大客戶(大部分為物業開發商)簽訂物業管理服務合約，其基本條款的描述載於「— 商業物業管理及運營服務 — 商業物業管理及運營服務費 — 與物業開發商所簽訂合約的主要條款」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何資料或安排會導致我們與任何五大客戶在往績記錄期停止或終止關係。

### 我們的五大客戶

下表載列2018年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供 主要服務	業務關係的 概約年期	交易金額	佔總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	中駿集團	物業開發	物業管理及商業 運營服務	16年	65,642	16.6
2.	客戶A	零售	物業管理服務	5年	3,115	0.8
3.	客戶B	物業開發	物業管理及增值服務	少於1年	2,544	0.6
4.	客戶C	共享辦公空間	物業管理服務	5年	2,447	0.6
5.	客戶D	電影及娛樂	物業管理服務	5年	1,857	0.5
總計					<b>75,605</b>	<b>19.1</b>

## 業 務

下表載列2019年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供主要服務	業務關係的 概約年期	交易金額	佔總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	中駿集團	物業開發	物業管理及商業 運營服務	17年	167,589	29.2
2.	客戶E	物業開發	商業運營服務	5年	7,547	1.3
3.	客戶F	物業開發	商業運營服務	少於1年	7,547	1.3
4.	客戶B	物業開發	物業管理及增值服務	1年	6,135	1.1
5.	客戶A	零售	物業管理服務	6年	3,455	0.6
總計					<b>192,273</b>	<b>33.5</b>

下表載列2020年我們五大客戶的詳情：

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供 主要服務	業務關係的 概約年期	交易金額	佔總收益 百分比
					人民幣千元	%
1.	中駿集團	物業開發	物業管理及商業 運營服務	18年	314,446	39.0
2.	客戶F	物業開發	商業運營服務	1年	20,984	2.6
3.	客戶G	物業開發	商業運營服務	1年	10,094	1.3
4.	客戶B	物業開發	物業管理及增值服務	2年	5,452	0.7
5.	客戶A	零售	物業管理服務	7年	4,247	0.5
總計					<b>355,223</b>	<b>44.1</b>

## 供應商

### 概覽

我們的供應商(中駿集團除外)主要包括在中國提供清潔、安保、園藝、若干維修保養服務的分包商。我們分包該等服務以降低我們的銷售成本並提升我們的服務質量。我們的分包商專注於彼等提供的服務,有助提升我們的運營效率。我們認為,該等分包安排可使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低勞動成本及提升我們的整體盈利能力。於2018年、2019年及2020年,我們的分包成本分別為人民幣73.6百萬元、人民幣106.6百萬元及人民幣135.8百萬元,分別佔我們同期銷售成本總額的28.4%、29.4%及30.3%。

除中駿集團外,我們於往績記錄期內的五大供應商均為屬獨立第三方的分包商。截至最後實際可行日期,概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所知擁有已發行股份總數5%以上的股東於任何五大供應商(中駿集團除外)中持有任何權益。於2018年、2019年及2020年,來自五大供應商的採購額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣40.9百萬元,分別佔我們同期採購總額的8.3%、11.1%及9.2%。於2019年及2020年,來自單一最大供應商中駿集團的採購額分別為人民幣15.2百萬元及人民幣16.2百萬元,分別佔我們總銷售成本約4.2%及3.6%。我們的五大供應商(中駿集團除外)一般向我們授出10天至90天信貸期,而我們一般通過電匯向供應商結算付款。

### 我們的五大供應商及分包商

下表載列2018年我們五大供應商及分包商的詳情(包括獲確認為我們的銷售成本的彼等各自的交易金額):

排名	客戶	主要 業務/背景	所提供主要 產品/服務	業務關係的 概約年期	交易金額	佔總銷售 成本百分比
					人民幣千元	%
1.	供應商A	水電供應	水電供應	4年	5,003	1.9
2.	供應商B	提供安保服務	安保服務	2年	4,936	1.9

## 業 務

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供主要 產品／服務	業務關係的 概約年期	交易金額 <i>人民幣千元</i>	佔總銷售 成本百分比 %
3.	供應商C	提供清潔服務	清潔服務	9年	4,850	1.9
4.	供應商D	提供清潔服務	清潔服務	4年	4,459	1.7
5.	供應商E	提供清潔服務	清潔服務	2年	2,240	0.9
<b>總計</b>					<b>21,488</b>	<b>8.3</b>

下表載列2019年我們五大供應商及分包商的詳情（包括獲確認為我們的銷售成本的彼等各自的交易金額）：

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供主要 產品／服務	業務關係的 概約年期	交易金額 <i>人民幣千元</i>	佔總銷售 成本百分比 %
1.	中駿集團	物業開發	人力	17年	15,223	4.2
2.	供應商F	水電供應	水電供應	3年	7,658	2.1
3.	供應商A	水電供應	水電供應	5年	6,652	1.8
4.	供應商D	提供清潔服務	清潔服務	5年	5,490	1.5
5.	供應商G	水電供應	水電供應	1年	5,213	1.5
<b>總計</b>					<b>40,236</b>	<b>11.1</b>

## 業 務

下表載列2020年我們五大供應商及分包商的詳情(包括獲確認為我們的銷售成本的彼等各自的交易金額)：

排名	客戶	主要 業務／背景	所提供主要 產品／服務	業務關係的 概約年期	交易金額	佔總銷售 成本百分比
					人民幣千元	%
1.	中駿集團	物業開發	人力	18年	16,191	3.6
2.	供應商F	水電供應	水電供應	4年	7,924	1.8
3.	供應商D	提供清潔服務	清潔服務	6年	6,177	1.4
4.	供應商H	提供清潔服務	清潔服務	4年	5,705	1.3
5.	供應商A	水電供應	水電供應	6年	4,922	1.1
<b>總計</b>					<b><u>40,919</u></b>	<b><u>9.2</u></b>

### 分包商的選擇及管理

為確保分包商的整體質量，總部保留合格分包商的清單並定期審查，其選擇基準乃根據以下因素，其中包括分包商的背景、資格及向我們提供分包服務的過往表現。我們通常通過招標過程委任分包商，且投標公司通常須列入合格分包商清單內。招標過程由我們的內部委員會(包括管理層、會計人員、質量控制人員及技術人員)管理。內部委員會將對提交的標書作出評估。在選擇中標人時，其將考慮各種因素，例如資格、聲譽、財務資源及投標價。獲選的標書將提交總部進行最終審批。

我們定期檢查分包商的工作，評估分包商滿足我們要求的能力，並根據上述評估更新我們的記錄。然而，我們無法向閣下保證他們將始終按照我們的期望執行。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨利用第三方分包商為客戶提供若干服務相關的風險」。倘分包商多次表現不佳，我們將根據分包協議終止合約關係。

### 分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括下列主要條款：

- *期限*。該等協議的期限一般為一年，經雙方同意可予續期。我們主要視彼等的服務質量考慮續聘分包商。
- *服務標準*。分包協議載列分包商服務的範圍及預期標準，包括分包服務涉及的位置、有關服務的頻次及我們要求的檢查類型。
- *我們的權利與義務*。一般而言，我們有權利及義務監督及評估我們的分包商。我們還負責為彼等提供完成服務的必要支持，其中可能包括（例如）免費使用辦公設施。我們一般按月支付分包費用。倘我們的分包商未能遵守我們的履約內容及標準，我們一般有權收取違約金或扣減分包費用。
- *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載的若干範圍、頻次及質量標準提供服務。
- *風險分擔*。我們的分包商管理自身僱員，我們與其僱員並無僱傭關係。我們的分包商負責進行安全培訓、為其自身僱員購買必要保險及對在提供合約服務過程中遭受人身傷害或財產損失的僱員作出賠償。彼等亦承擔在提供合約服務過程中因該分包商過錯所造成的任何人身傷害或財產損失。
- *採購原材料*。除非協議另有指明，我們的分包商一般自行採購工具及提供合約服務所需的其他原材料。
- *終止及續簽*。我們定期監督及評估分包商的表現。倘分包商未能遵守其權利與義務、重複犯錯或者我們收到客戶有關其服務的多次投訴，我們通常有權終止協議。各方可在協議到期前一個月磋商續簽協議。

## COVID-19疫情的影響

### COVID-19疫情對我們業務營運的影響

據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們在中國所管理物業的住戶、租戶或員工概無COVID-19感染病例，而我們的員工概無因強制隔離規定而無法履行職務。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們並無遇到分包商及公用事業服務供應商提供服務以及我們供應商供應物料的任何重大中斷。董事認為，雖然各行業的供應鏈因為COVID-19爆發而出現一定程度的中斷，特別是中國出現業務營運長時間暫停以及強制隔離規定引致人力供應不穩，但由於我們的業務性質使然，董事預期我們的供應鏈不會遇到任何重大中斷，因為我們並不依賴任何特定服務分包商或物料供應商，而市場上仍有很多其他可供選擇的分包商及供應商作為後備。鑑於上述理由，董事有信心本集團可繼續提供服務及履行現有合約的責任。然而，鑑於截至最後實際可行日期中國最近再次出現COVID-19病毒感染病例，我們無法向閣下保證，日後我們的業務運營及財務表現將不會受到潛在新一輪COVID-19疫情爆發的不利及重大影響。

不同於零售及製造業等其他行業可能由於COVID-19疫情而在一段時間內廣泛甚至完全停止營運，鑑於我們業務營運的性質使然，董事認為本集團不得不暫停營運的風險甚微，原因為於COVID-19疫情期間我們繼續向在管商業及住宅物業提供基本物業管理服務並收取客戶服務費。根據仲量聯行的資料，儘管爆發COVID-19疫情，業內收益來源仍保持堅韌。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，本集團並未出現任何重大業務中斷，而受到COVID-19疫情負面影響的業務僅貢獻本集團收益的一小部分。具體而言，由於社交距離及旅遊限制，我們來自商業物業管理及運營服務分部的其他增值服務的收益以及我們來自住宅物業管理分部的社區增值服務的收益受到負面影響。詳情請參閱「財務資料－經營業績－收益」。我們定於2020年交付的八項已訂約提供物業管理服務的住宅物業（總建築面積為590,856平方米）因爆發COVID-19而延遲交付，惟延遲時間均不超過三個月。儘管概無已與相關業主簽訂租賃協議的新進駐租戶要求延遲進駐計劃，潛在租戶與我們訂立協議的速度有所放緩且於2020年第一季度幾乎沒有新租戶進駐。我們未能估計該等潛在租戶延遲計劃的確實時間，根據我們

對市場的觀察及對行業的瞭解，若干潛在商業租戶採取「觀望」態度並一般以延遲尋找店舖及有意拖延與業主協商合約等方法延遲進駐計劃。隨著中國COVID-19疫情趨於穩定，於2020年第二季度與我們訂立協議的新租戶數量及進駐我們在管商業物業的新租戶數量均有所增加。由於延遲時間相對較短，故對我們收益增長的整體負面影響有限。此外，我們的財務表現受到為協助六項物業的商業物業租戶渡過疫情而採取的若干措施的影響，總額不超過人民幣2.5百萬元，其中大部分涉及商業物業管理費豁免及業主租金豁免（影響我們收租服務佣金）；但是，部分由於中國政府以減輕COVID-19對企業的影響為目的之政策導致社會保險成本下降，我們的整體毛利率有所提高。此外，於2020年我們因積極參與防疫工作而獲得政府補貼人民幣0.7百萬元。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－經營業績－其他收入及收益」。自COVID-19爆發以來及直至最後實際可行日期，我們的應收賬款結算並無因COVID-19疫情而遭受任何重大延誤。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－若干合併財務狀況表項目的說明－貿易應收款項」。

鑑於(i)我們並未因COVID-19疫情而在提供服務時遇到任何重大中斷，(ii)我們的收益來源保持堅韌並於2020年出現增長，及(iii)我們於2020年的整體毛利率較2019年有所提高，董事認為，自COVID-19疫情爆發以來及直至招股章程日期，近期的COVID-19疫情並無對我們的營運及財務表現造成任何重大不利影響。雖然我們不大可能因爆發COVID-19而出台的政府政策或出現我們無法控制的任何其他原因而被迫減少或暫停部分業務營運，但基於以下假設，我們估計本集團的財務狀況可維持22個月。對於因COVID-19疫情的影響而導致我們的業務被迫暫停的最壞情況，我們的主要假設包括：(i)我們的所有營運將停止；(ii)不會產生任何收益；(iii)員工成本及分包成本將減少至正常水平的70.0%，活動成本將降至零，而其他銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支將減少至正常水平的50%；(iv)全球發售所得款項淨額僅10.0%可用於一般業務營運及用作營運資金；(v)將不派付股息；(vi)所有應收關聯方款項將應要求結清；及(vii)貿易及其他應收款項將按歷史結算方式進行結算，而貿易及其他應付款項將在到期時進行結算。

## 我們對COVID-19疫情的應急計劃及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，以盡量減少可能對我們的業務營運造成的干擾，包括物色切合我們要求及規定的各種合適的服務分包商及物資供應商並與之進行磋商，從而確保我們服務的穩定性及一致性，採購我們的營運所需物資以減少可能造成的任何干擾，以及為我們在全中國的員工實施彈性輪值安排，以期控制並盡量減少社區傳播COVID-19的可能性。此外，我們還對所有辦公物業及在管物業採取加強衛生與預防措施。預計實施該等加強措施的額外成本主要來自口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線溫度計。董事認為，在考慮到地方政府分發的醫療及清潔用品以及扣減社會保險供款等相關監管政策後，與加強措施相關的額外成本不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

## COVID-19疫情對我們業務策略的影響

儘管中國物業市場可能會因COVID-19疫情而受到若干影響，但鑑於中國城市人口及城鎮化比率持續上升，我們認為人口稠密及高消費力的地區對住宅及商業物業的需求將保持高企。根據仲量聯行報告，2020年上半年，中國經濟的增長率因COVID-19放緩，但隨著COVID-19疫情於2020年逐漸受控以及實施激勵政策，經濟活動逐漸恢復，並預期住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將保持強韌。因此，我們認為上述擴展計劃屬可行之舉，且我們不大可能因COVID-19疫情而更改本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露的全球發售所得款項淨額用途。然而，鑑於截至最後實際可行日期中國最近再次出現COVID-19感染病例，我們無法向閣下保證，日後我們的業務策略將不會受到潛在新一輪COVID-19疫情爆發的不利及重大影響。

## 質量控制

我們將服務質量放在首位，認為質量控制對我們的長期成功及未來發展至關重要。我們已制定全面的質量控制程序，其中包括：(i)專業的質量控制團隊主要負責實施及維持服務標準、規範服務程序及監督整個營運流程的服務質量以確保始終如一地遵守這些標準；(ii)有關建築工程、客戶服務、安全控制及環境保護的質量控制協議及標準化服務程序；及(iii)通過電話跟進、錄像、現場檢查及我們內部索償報告系統的審核反饋進行定期或隨機的質量檢查。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何有關我們服務或產品的客戶投訴而對我們的營運或財務業績造成重大不利影響。

### 物業管理服務的質量控制

我們於2011年12月、2019年8月及2019年8月分別獲得（其中包括）ISO 9001:2015質量管理體系認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證及ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證。有關更多詳情，請參閱下文「一 職業健康、安全及環保事宜」。我們通過糅合ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001:2018來實施「三合一」質量控制體系，該體系為我們的日常運營提供全面的質量控制指引，並最大程度地減少對我們運營及相關運營成本的干擾。

為確保有效和一貫地提供優質服務，我們已制定各項服務質量監督及維護程序及制度，旨在規範我們所有的管理項目。

- *客戶反饋收集及投訴管理*。我們不斷跟蹤客戶對我們服務質量的反饋。我們已指定客戶服務人員及設立微信公眾賬號，不僅確保客戶能夠輕鬆便捷地聯絡我們的客戶服務人員，有關人員並可及時有效地解決客戶的問題與投訴。此外，我們亦採取標準程序管理客戶投訴。我們的客戶服務人員須及時回應客戶投訴。彼等須與客戶討論以瞭解問題的有關背景，並在可能範圍內提出初步解決方案。有關人員亦可根據需要聯繫維修保養等其他部門，以安排協助解決問題。倘問題在24小時後仍然存在，將會下達位於總部的客戶關係代表，他們對客戶跟進並提供定期更新，確保為客戶制定可行的解決方案。
- *服務質量檢查*。我們對服務質量保持定期及密切的監督。我們擁有項目、地區及總部級別的質量控制人員。按項目級別每週進行評估，按地區級別每季度評估相關項目，而總部的質量控制人員亦每季度抽樣及檢查項目。

- **租戶委員會**。對於我們的在管商業物業，我們亦成立一個由數名經推選租戶代表組成的租戶委員會，並在每個季度與租戶委員會溝通以收取我們租戶的反饋及瞭解其服務需求。
- **獨立第三方調查**。我們委聘北京賽惟諮詢有限公司等獨立專業機構，通過獨立進行客戶滿意度調查協助我們評估我們的服務質量。

### 對分包商的質量控制

我們通常於與分包商訂立的協議中載列將提供服務的詳細質量標準。我們定期監控及評估分包商的表現，且可於分包商的服務不符合協定標準時要求其採取必要整改措施。我們每年亦會向業主及住戶調查分包商所提供服務的質量。我們享有調整分包費用及決定是否續訂分包合約的合約權利，視乎相關調查結果而定。請參閱本節「一 供應商 – 分包商的選擇及管理」。

### 對第三方供貨商的質量控制

我們採取各種措施和政策來確保第三方供貨商供應的產品和服務的質量，例如根據產品或服務質量、對客戶需求的適用性以及業務可持續性等因素選擇供貨商。經考慮將要提供的產品或服務的性質及供貨商的業務規模及能力後，我們可能選擇第三方供貨商來向我們在管的同一地區或全國的所有物業提供相同的產品或服務。例如，我們可能委聘第三方供貨商為我們在管的所有住宅物業提供家居清潔服務。我們的員工亦可能為物業項目選擇本地供貨商，以滿足該特定物業項目中居民的特殊服務需求。我們通常與第三方供貨商訂立書面合約，當中將註明（其中包括）服務費、付款時間表、合約期限和爭議解決。供貨商亦須賠償我們因產品缺陷或服務表現不佳而蒙受的損失。如果表現不佳，我們亦有權替換第三方供貨商。

### 知識產權

我們認為我們的知識產權對我們業務乃屬重要。截至最後實際可行日期，我們有四個已註冊域名、六項在香港進行中的商標申請及28個許可商標，董事認為其對我們的業務乃屬重要。請參閱附錄四「法定及一般資料 – B.有關我們業務的其他資料 – 2.本

---

## 業 務

---

集團的知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉本集團已對任何第三方的任何知識產權或任何第三方已對本集團的任何知識產權作出任何可能會對我們的業務營運造成重大不利影響的侵犯行為；或已在知識產權方面與第三方產生任何糾紛。

### 獎項及殊榮

下表載列於往績記錄期內我們獲得的部分獎項：

年份	獎項／殊榮	頒發機構
2021年	2020中國物業服務百強企業第26位	中國指數研究院
2020年	2020中國商業地產公司品牌價值TOP10	中國指數研究院
2020年	2020中國物業服務品質領先企業	中國指數研究院
2020年	2020中國物業服務百強企業第32位	中國指數研究院
2019年	2019中國物業服務百強企業第40位	中國指數研究院
2019年	2019品質物業服務領先企業	中物研協
2019年	2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商	贏商網－福建

### 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而小型市場參與者眾多。具有專業知識、財務實力及背景或隸屬於物業開發商的大型公司更具競爭力，並在市場上處於更具優勢地位。根據仲量聯行報告，我們主要與大型全國性、地區性

及本地物業管理公司競爭。我們認為核心競爭力在於(其中包括)服務質量、業務營運、價格、財務資源、品牌知名度及聲譽等因素。有關我們營運所在行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」。

### 職業健康、安全及環保事宜

我們須遵守中國有關勞動、安全及環保事宜的法律。我們已制定職業安全及衛生制度，在營運中實施ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001標準，並定期為僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等對工作安全問題的認識。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關工作場所安全的法律，且並無發生任何對我們的營運造成重大不利影響的事件。

我們已採取有關薪酬及解僱、平等機會、多元化、反歧視以及其他利益及福利的政策。

我們認為環保乃屬重要，並致力於在遵守適用環保法律及法規的前提下營運業務。我們已在業務營運過程中採取合理措施，以遵守所有適用規定。鑑於我們營運的性質，我們認為我們毋須承擔重大的環保責任風險或合規成本。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無因違反中國環保法律而遭受任何罰款或處罰，亦無因違反中國環保法律而遭受任何重大行政處罰。

### 保險

我們認為，我們的投保範圍符合中國的行業慣例並足以覆蓋我們目前的營運。我們為業務營運所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就第三方因我們的業務營運所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；及(ii)針對涉及僱員而與工傷、事故及職業危害有關的損害的僱主責任險。

我們已投保財產及責任保險，且我們認為有關保險範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的投保範圍可能不足以保障我們免受若干營運風險及其他危害的影響，這可能會對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險未必能充分涵蓋或無法涵蓋我們在日常業務過程中可能招致的相關損失及負債」。

## 僱員

我們認為高素質人才對我們的成功及未來發展乃屬關鍵。我們十分重視招聘及培養高素質人才。我們從多個來源招聘人才，如大學、第三方招聘機構及其他公司，並為我們的員工提供持續培訓及晉升機會。

截至2020年12月31日，我們在中國共有3,843名全職僱員。下表載列截至2020年12月31日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔我們僱員 總數的 百分比(%)
總部職能及一般管理	160	4.2
人力資源及行政	124	3.2
財務	108	2.8
商業運營服務	639	16.6
住宅物業管理服務	2,812	73.2
<b>總計</b>	<b>3,843</b>	<b>100.0</b>

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在為業務營運招聘合適僱員方面並未遇到任何重大困難。我們概無與僱員發生任何重大糾紛，亦未遭遇任何可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的罷工、勞資糾紛或勞工行動。

## 招聘

我們依賴高素質人才始終如一地提供優質服務。我們努力通過提供具競爭力的工資、花紅、福利、系統性的培訓機會及內部晉升，聘用市場上具才能並合適的僱員。於招聘過程中，我們通過廣泛的渠道（包括在線廣告、大學、第三方招聘機構及僱員推薦）尋求最適合我們職位空缺的人才。我們的甄選流程主要包括(i)人力資源部門審查及篩選簡歷；(ii)相關招聘部門篩選簡歷；(iii)人力資源部門及招聘部門進行面試。選定合資格候選人後，我們將進行內部審批並向候選人發送錄用通知書。

## 培訓

我們向僱員提供各種系統及廣泛的培訓計劃。我們的僱員培訓計劃主要涵蓋業務營運的關鍵領域，為現有不同級別的僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。我們提供與業務有關的各種培訓計劃，故僱員將會更加熟悉我們的營運及業務，包括提升物業管理服務質量的培訓、增值服務相關培訓以及促進本公司發展的培訓。此類培訓計劃涵蓋的領域及主題包括服務優化及多樣化、質量控制、監督及管理、數字化、合規及風險管理。

## 社會保險及住房公積金供款

根據適用中國法律法規，僱主須向若干社會保險基金繳款且僱員亦須參加該等基金，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險，以及住房公積金。有關詳情，請參閱「監管概覽－四、中國對勞動保障的法律監管」。

於往績記錄期內，我們並無為若干僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金，這主要涉及下列事項：(i)部分僱員自願拒絕繳納社會保險供款及住房公積金供款；(ii)部分新入職僱員尚未開始繳納社會保險供款及住房公積金供款；及(iii)農村戶籍僱員已繳納農村社會保險。因此，我們分別於2018年、2019年及2020年就有關潛在負債在合併損益及其他全面收入表中計提撥備人民幣6.8百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣7.7百萬元。據中國法律顧問告知，(1)根據《中華人民共和國行政處罰法》(於2017年9月1日修訂並於2018年1月1日生效)，除法律另有訂明外，違法行為在兩年內未被發現的，不再給予行政處罰；前述規定的期限，自違法行為發生之日起計算；違法行為有連續或者持續狀態的，自行為終了之日起計算；(2)根據《勞動保障監察條例》(於2004年11月1日頒佈並於2004年12月1日生效)，違反勞動保障法律、法規或者規章的行為在2年內未被勞動保障行政部門發現，也未被舉報、投訴的，勞動保障行政部門不再查處；前述規定的期限，自違法行為發生之日起計算；違反勞動保障法律、法規或者規章的行為有持續狀態的，自行為終了之日起計算；(3)根據《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》(於2018年9月21日頒佈)，

行政執法機關嚴禁自行組織對企業歷史欠費進行集中清繳。因此，由於應付社會保險計劃及住房公積金的供款不足水平下降，以及2020年中國政府就COVID-19採取若干社會保險費用的減免措施，根據中國法律法規，從違法行為終了之日起計撥回賬齡超過兩年追溯責任期的任何未動用撥備後，我們於截至2018年止年度之後期間錄得撥回撥備淨額。

根據我們中國法律顧問的意見，有關中國部門可要求我們在規定期限內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲的每一天承擔相當於欠繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能會被處以欠繳金額一至三倍的罰款。我們的中國法律顧問亦告知我們，根據有關中國法律法規，我們可能會被責令在規定期限內繳納欠繳的住房公積金，倘我們未能作出有關付款，有關人士可向中國人民法院申請強制執行。此外，倘我們未能在規定期限內完成住房公積金登記，我們將就每個未遵守該規定的實體被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的行政處罰。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，(i)我們並無收到相關政府部門的任何通知，要求我們就社會保險或住房公積金支付欠繳金額或繳納罰款；(ii)在社會保險或住房公積金方面，我們並無受到任何行政處罰，亦不知悉有任何僱員投訴或牽涉與僱員的任何重大勞動爭議；(iii)我們的大部分中國附屬公司已取得當地政府主管部門的書面確認書，當中確認於往績記錄期內並無就社會保險或住房公積金而對我們施加任何處罰。我們已實施相關內部控制措施以加強我們對社會保險及住房公積金的監督管理，包括審核所有合資格僱員社會保險及住房公積金的計算結果及定期與地方人力資源和社會保障局及住房公積金管理中心積極溝通以確保我們獲悉相關法律法規的最新資料。我們的控股股東已同意就我們於往績記錄期及直至上市期間未能為僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金而應付的任何申索、罰款或其他負債及經濟損失向我們作出彌償。

鑑於上文所述，包括計及我們於往績記錄期內作出的撥備，董事認為，我們未能為僱員登記及／或全額繳納社會保險及住房公積金將不會對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。聯席保薦人(i)已與我們的管理層及申報會計師討論釐定撥備金額的基準；(ii)審閱作出有關決定的基準，而該決定是基於有關年度社會保險及住房公積金供款的撥備不足或超額撥備作出（計及(a)合資格僱員的人數及彼等的適用月工資，(b)工作地點及有關社會保險及住房公積金供款的地方監管規定及政策，包括因

COVID-19適當免除社會保險供款，及(c)中國法律規定就任何既定違法行為的兩年追溯責任期)；及(iii)審閱上述當地政府主管部門的書面確認並就相關中國法律影響與中國顧問討論。基於上文所披露的資料及經考慮所進行的相關盡職審查，聯席保薦人與董事一致認為於往績記錄期內就社會保險及住房公積金供款作出的撥備(即上述未能登記及／或作出全額供款的最高責任限額，不計入任何折扣)屬適當充分。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能因未能為我們若干僱員登記及／或繳納社會保險基金及住房公積金而遭受罰款」。

### 我們的銀行賬戶及現金管理政策

我們已根據中國法律及法規設立銀行賬戶及現金管理制度，以在日常業務過程中管理我們分公司的現金流入及流出。我們已制定詳細的現金管理政策來規管我們的現金管理及銀行存款管理工作，以確保現金安全及合理使用。我們的現金管理政策詳情載列如下：

---

#### 現金流量交易

---

#### 現金處理政策及內部控制措施

向客戶收取物業管理費、  
租金或其他服務費

我們已指派出納員負責相關物業的收銀工作。彼等將核實準確收銀金額，將現金收款存入我們的銀行賬戶並每日報告至我們的在線管理系統。我們要求我們附屬公司分設物業管理費、租金或其他服務費付款有關的現金流入的銀行賬戶，以及時將彼等收取的所有現金存入彼等各自的特定用途銀行賬戶。

我們附屬公司向我們  
供應商的付款

我們要求相關人員書面提交有關付款並由負責監管人員按照我們的內部手冊向彼等指派的權力預先批准。一經批准，相關附屬公司的內部會計師將通過網上銀行賬戶安排電匯。

現金流量交易

現金處理政策及內部控制措施

我們附屬公司向資金池的  
現金轉賬

我們通過銀企直接轉賬渠道將我們於附屬公司銀行賬戶中的現金轉至資金池。

資金池向附屬公司  
的現金轉賬

我們設定我們附屬公司的銀行賬戶現金水平並調整現金水平(倘必要及適當)，以促進我們附屬公司的業務營運。倘我們附屬公司的銀行賬戶的實際現金水平低於預定現金水平，則我們將本公司資金池的現金轉至我們附屬公司的銀行賬戶，以補充日常經營中的資金不足。

現金盤存

我們的附屬公司須每日對賬及核實銀行結餘。我們的總部每週進行銀行結餘及存款核查，而倘有出入，則要求我們的附屬公司調查並提供解釋以及採取相應的懲罰措施。

內部控制及風險管理

我們的營運面對各種風險。有關管理層所識別主要風險的詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險」。我們已實施各項風險管理政策及措施以識別、評估、管理及監控我們營運產生的風險。此外，我們面對各類財務風險，包括但不限於我們日常業務過程中產生的利率、價格、信貸及流動資金風險。請參閱「財務資料－有關財務風險的定量及定性披露」。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以覆核及監察財務報告程序及內部控制系統。審核委員會由彭漢忠先生(審核委員會主席)、黃攸權先生及王永平先生組成。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」。

於上市前，我們已採納中駿集團(我們的控股股東及一家於聯交所上市的公司)所訂立的內部政策及程序，處理各項合規事宜，包括聯交所對企業管治及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜的規定。作為中駿集團的附屬公司，我們已培養合

規文化，並將採取類似的政策及程序，作為獨立的上市公司於上市時生效。董事會負責設立、採用和審查我們的環境、社會及管治政策，每年評估、確定及解決與環境、社會及管治相關的風險。董事會可能會評估或委聘獨立第三方來評估環境、社會及管治風險，並審查我們現有的戰略、目標及內部控制，然後將進行必要的改進以減輕風險。

就全球發售而言，我們委聘獨立內部控制顧問審核我們的內部控制並向我們提供與其調查結果有關的相關推薦建議，此乃基於以下包括控制及程序在內的協議範圍：我們的服務、風險評估系統、環境控制、管理架構、通訊及監督系統、監管合規、財務報告及會計程序、供應商管理及採購、現金及庫務管理、人力資源及薪金管理、稅務付款、信息技術系統、保險、固定資產、牌照及許可證申請以及其他一般控制措施。同時，我們已針對該等調查結果及推薦建議實施整改及改進措施。董事認為，我們的內部控制措施對我們目前業務環境而言屬充分及有效。

## 物業

截至最後實際可行日期，我們概無擁有物業。截至最後實際可行日期，我們在不同地點租賃102項物業，總建築面積為10,665平方米，用於物業租賃服務或作辦公物業或員工住宿之用。

截至最後實際可行日期，我們未根據中國法律的規定，向當地房屋管理機關備案我們上述租賃物業（我們為租戶）中的98項的租賃協議，主要由於有關業主不配合及缺乏業權證。據我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法規及地方部門的規定，相關租賃的出租人須向我們提供若干文件（如身份證明資料及物業業權證），而在若干地區，出租人須親身提出申請，以妥理行政備案。實際上，儘管我們已要求出租人配合，但大部分出租人不願意親身提出申請並因將業權證原件用作按揭用途或因其他個人原因而不願意提供業權證原件。此外，部分出租人可能尚未取得有關業權證，因而無法協助我們備案租賃協議。根據相關中國法律法規，我們可能會被主管部門責令改正該未登記的行為，且若我們未能在規定期限內改正，我們可能會因此被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘我們須從有關租賃物業搬離，鑑於我們的營運性質，我們認為，物色及搬遷至備選場所對我們而言並無困難，且搬遷不會對我們業務造成嚴重干擾。雖然我們可能產生額外搬遷成本，但董事認為這將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。截至最後實際可行日期，我們並無因

未登記上述租賃協議而收到任何監管機構關於可能受到行政處罰或強制執行行動的任何通知。我們的中國法律顧問亦告知我們，未登記租賃協議不會影響租賃協議的有效性，且董事認為，未登記租賃協議不會對我們的業務營運產生重大不利影響，亦不會對上市構成重大法律障礙。

截至最後實際可行日期，我們並無賬面值佔資產總值15%或以上的單一物業，因此，按照香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6(2)條所規定的豁免，我們毋須就物業權益編製估值報告。

### 證書、牌照及許可證

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已取得對我們營運屬重要的所有必要證書、許可證及牌照，且所有有關證書、許可證及牌照均在各自的有效期內。我們須不時重續有關證書、許可證及牌照。我們預計有關重續不會有任何重大困難。

### 法律程序與合規

#### 法律程序

我們在日常業務過程中可能會不時牽涉法律程序或爭議（如與客戶、分包商、供應商及其他各方產生的合約爭議）。截至最後實際可行日期，並無會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的針對我們或任何董事提出的任何待決或潛在的訴訟或仲裁程序或行政程序。

#### 合規

董事認為，除「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」所披露欠繳社會保險及住房公積金供款、「業務－物業」所披露未備案若干租賃協議以及「業務－住宅物業管理服務－招標程序」所披露未參與投標程序訂立若干前期住宅物業管理合約外，我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期已在所有重大方面遵守所有相關法律及法規。

據我們的中國法律顧問告知及本集團確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭受任何涉及違反任何與我們業務有關的中國法律或法規的重大罰款或法律訴訟。

### 概覽

緊隨分拆完成後(假設優先發售項下預留股份未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司將由樂景擁有62.43%，而樂景則由裕威全資擁有。裕威由中駿集團控股全資擁有，而中駿集團控股由黃先生通過三家全資控股公司(即新昇、建世及東濤)最終擁有約50.04%。因此，根據上市規則，樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、建世、東濤及黃先生構成我們的一組控股股東。

樂景、裕威、中駿集團控股、新昇、建世及東濤均為投資控股公司。

### 業務劃分

#### 保留業務

中駿集團主要從事(i)物業開發；(ii)物業投資；(iii)土地開發；及(iv)項目管理(「保留業務」)，可在性質上與本集團主要專注於提供(a)商業物業管理及運營服務及(b)住宅物業管理服務的業務明確區分。

中駿集團提供的項目管理服務包括，對設計繪圖及建造檢查服務提供建議。作為我們商業物業管理及運營服務業務的一部分，我們提供建築設計諮詢服務。董事認為，中駿集團提供的項目管理服務與本集團提供的建築設計諮詢服務能夠在以下方面明確區分：

	中駿集團的項目管理服務	本集團的建築設計諮詢服務
(1) 不同的服務性質、業務模式、服務範疇及所需專業知識	提供項目管理服務(包括審閱設計繪圖及檢查物業的建造)，有關服務僅不時提供予中駿集團的合營企業，以促進物業開發項目的順利進展	向中駿集團提供建築設計的建議，協助中駿集團管理層作出關於其零售商業物業規劃及定位、租戶組合釐定以及精確營銷商業物業的業務決定
	所需專業知識包括關於建造住宅物業的技術能力	所需專業知識包括行業知識、定制市場定位的專門知識、租戶獲取能力以及對商業市場的理解，但不包括關於建造的任何技術能力

---

## 與控股股東的關係

---

	中駿集團的項目管理服務	本集團的建築設計諮詢服務
(2) 獲提供服務的不同物業	僅涉及中駿集團合營企業所開發的住宅物業	中駿集團、中駿集團合營企業及獨立第三方所開發處於開業前階段的商業物業
(3) 不同客戶	僅中駿集團的合營企業	中駿集團、中駿集團合營企業及獨立第三方
(4) 不同的定價模式	一般按總銷售合約價值的固定百分比收費，作為提供項目管理服務的佣金	主要參考相關物業類別、物業的位置及定位以及獨立第三方服務提供商收取的費率收費
(5) 獨立的管理團隊	由中駿集團的專責團隊提供服務，與本集團的分開	由本集團的專責團隊提供服務，與中駿集團的分開

基於以上所述，我們認為我們的業務與保留業務之間業務劃分明確及待分拆完成後，本集團與中駿集團之間將無直接或重大競爭。

### 控股股東的其他業務

除控股股東於中駿集團的權益外，我們的最終控股股東黃先生於本集團以外的其他業務擁有權益，例如建造行業內的挖掘機組裝、銷售及售後服務以及電壓設備製造。由於該等投資的主要業務獨立於我們的業務，而且判然有別，因此與本集團的業務並無競爭。

截至最後實際可行日期，概無控股股東及董事在須根據上市規則第8.10條予以披露的直接或間接與本公司的業務競爭或可能競爭的任何其他業務中擁有任何權益。

### 我們與中駿集團的業務關係

本集團與中駿集團有穩建且持續的業務關係。自本集團於2003年成立以來，我們已經向中駿集團提供住宅物業管理服務，又於2009年起向其提供商業物業管理及運營服務。截至最後實際可行日期，中駿集團所開發及擁有的全部商業及住宅物業均由我們管理。

---

## 與控股股東的關係

---

中駿集團控股獲評為「2020中國房地產上市公司綜合實力40強」及「2020中國房地產開發企業50強」之一的殊榮。我們認為，中駿集團廣闊的土地儲備可望為我們帶來大量優質項目。根據中駿集團的2020年年報，中駿集團連同其合營企業及聯營公司截至2020年12月31日有土地儲備約37.7百萬平方米。

於往績記錄期內，我們向中駿集團或其合營企業及聯營公司所開發的幾乎全部物業提供物業管理服務。更多詳情，請參閱「業務－商業物業管理及運營服務」及「業務－住宅物業管理服務」。

本集團與中駿集團之間互利互補的業務關係在中國物業管理公司與其母公司之間甚為常見。我們與中駿集團的長期關係及對中駿集團提供服務的良好往績，歸功於對中駿集團的標準及要求的瞭解，這有助於降低彼此間的溝通成本，積累向中駿集團提供服務的隱性知識，建立互信，並使我們能夠不斷提供優質物業管理服務，符合中駿集團的嚴格需求及要求。董事認為，基於長久的業務關係，本集團與中駿集團雙方對彼此的業務需要了解甚佳，因此我們能夠向中駿集團提供量身定制服務，迎合其具體所需。董事認為，我們的管理層熟悉中駿集團的標準與要求，至於中駿集團持續聘用我們，是因為本集團的服務穩定且水平突出，特別符合其需要。

儘管市場上有大量的物業管理服務提供商，我們認為，考慮到物色一家有可資比較服務提供商所需時間及資源，中駿集團揀選聘用其他物業管理服務提供商並不符合其最佳利益。如上文闡述，正如董事所確認，基於我們本身的經驗及專業知識，而不是憑藉與中駿集團的關係，本集團於往績記錄期已經通過招標程序取得有關由中駿集團開發物業的物業管理項目相當一部分。展望未來，基於我們互利互補的業務關係，並考慮物色其他能夠提供類似標準及範圍服務的服務供應商所需時間及精力，我們自信具有從競爭對手之中脫穎而出的競爭優勢，未來將繼續獲得中駿集團委聘。基於以上所述，董事認為，本集團與中駿集團的現有業務關係出現重大不利變動或中止的可能性甚微。

### 獨立於控股股東

上市後，我們能夠獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人（本集團除外）進行本身的業務，原因如下。

### 管理獨立

我們的董事會由以下成員組成，(i) 五名執行董事，分別是黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士，(ii) 一名非執行董事黃攸權先生，及(iii) 三名獨立非執行董事，分別是丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生。上市後，除(i) 執行董事之一黃倫先生將同時兼任中駿集團控股的執行董事及助理總裁，及(ii) 非執行董事黃攸權先生將擔任中駿集團控股的執行董事及執行總裁外，概無董事將於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何董事或高級管理層職務。此外，除上文披露者外，本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間概無高級管理層成員重疊的情況。我們的高級管理層團隊將獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人實施本集團的業務運營。

截至最後實際可行日期，除(i) 兩名執行董事（即鄭全樓先生及庫衛紅女士）各自以尚未行使購股權形式持有中駿集團控股30,000,000股股份（佔其已發行股本約0.71%），及(ii) 一名非執行董事（即黃攸權先生）以尚未行使購股權形式持有中駿集團控股16,000,000股股份（佔其已發行股本約0.38%）外，概無董事於中駿集團控股持有任何權益。各董事均已知悉彼作為董事的受信責任，即要求（其中包括）彼須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使彼身為董事的職責與彼個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人就將訂立的任何交易存在任何潛在利益衝突，利益相關董事須就有關交易於本公司相關董事會會議上放棄投票，並不得計入法定人數。

基於上述原因，董事認為於分拆完成後，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理業務。

### 經營獨立

我們擁有對本身業務營運屬重大的所有相關牌照的全部權利並持有及享有其相關利益。我們認為我們擁有獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人對自身業務作出所有決定及進行有關經營所需的充足資本及員工，並將於上市後繼續如此。

### 住宅物業管理

於交付前階段，中駿集團所開發物業的初步管理合約主要通過標準招投標程序取得，標書會由中駿集團成立的評標委員會依照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》評估。有關招標過程完備、有競爭性及具合理規格程序，中駿集團及本集團均不能左右甄選過程。評標委員會成員人數必須為不少於五人的單數，其中獨立於本集團的物業管理專家不得少於成員總數三分之二的大多數。該等專家自地方房地產行政主管部門編製的名單中隨機抽選。評標委員會在評標時，會考慮多項因素，包括信譽、服務質量、管理體系、人力資源管理及所提交管理計劃。我們並無優先權受聘為中駿集團開發項目的前期物業管理服務提供商，且在甄選過程中，我們並無因與中駿集團的關係而獲額外重視，亦不會純粹因為我們與中駿集團的關係而自動獲得物業管理合約。在招投標程序中，評標委員會對我們的標書及其他物業管理服務提供商提交的標書一視同仁。對於並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發物業，我們經過相同的招投標程序取得前期管理合約。更多資料，請參閱本招股章程「業務－物業管理服務－物業管理服務協議」。

在物業由中駿集團交付予業主（彼等通常為獨立第三方）後，業主可以成立業主委員會管理物業。倘若業主委員會成立，將由業主營運，並將獨立於中駿集團，可以自行酌情選取聘請物業管理服務提供商。中駿集團對於個別業主有關選取（或更換）物業管理服務提供商的決定並無任何決定性影響。

受惠於本集團提供的管理服務質量及品牌知名度，本集團擁有良好往績記錄，物業管理業務維持高保留率，顯示出我們有能力獨立於中駿集團運營。於往績記錄期，

---

## 與控股股東的關係

---

本集團在獲中駿集團或其合營企業或聯營公司授出前期管理合約後獲獨立第三方客戶續約，續約率為100%（即於相關期末生效的物業管理服務合約數目除以同期存續的物業管理服務合約數目）。這反映了本集團的物業管理能力，並表明本集團能夠獨立於中駿集團運營。

### **商業物業管理及運營服務**

過去，本集團曾通過收費報價獲得中駿集團委聘提供商業物業管理服務。根據適用中國法律法規，中駿集團毋須通過標準公開招標程序委聘商業物業管理服務提供商。

視乎開發及經營的進度，包括項目的開發、銷售及交付階段，為便利過程，中駿集團亦已通過收費報價委聘本集團提供商業物業管理服務。在取得一塊土地以開發物業前，中駿集團會邀請本集團提交為該物業提供商業物業管理及運營服務的建議書。該建議書一般會包括市場研究報告、商場的前期設計／定位、定價策略及物業的估計回報。編製該建議書時，本集團會組成包羅財務、營運及品牌管理人員的一支隊伍，進行實地訪查、市場研究及前期定位等工作。該建議書將呈交中駿集團供其內部批核，決策過程會涉及將本集團所採用定價標準與市場可資比較服務對應考慮。本集團必須向中駿集團提供具質量與競爭力的服務，從而可以得到中駿集團重新與持續的委聘。

### **取得及落實外部項目**

截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積幾乎全部均由中駿集團以及其合營企業及聯營公司開發。儘管如此，我們主要是通過在住宅物業交付後繼續向業主或業主委員會以及我們的在管商業物業租戶提供物業管理服務、參與物業開發商進行的招投標程序，以及向其他物業開發商及家庭服務提供商提供增值服務，得以維持多元化的客戶群。因此，我們的大部分客戶為獨立個人業主及獨立第三方物業開發商。於往績記錄期，中駿集團及其合營企業及聯營公司以外客戶應佔的收益一直佔我們各年度總收益的大部分。

---

## 與控股股東的關係

---

自2020年起，我們一直積極通過不同渠道（如行業轉介、參與招投標程序以及與第三方業務夥伴合作）開拓機會，以合理代價進行第三方物業管理公司或項目的潛在收購。於2020年，我們已取得13份新委聘合約，就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的13項物業提供物業管理服務及／或相關增值服務，總建築面積約為1,772,364平方米，其中約690,364平方米與住宅物業及公共設施相關，以及約1,082,000平方米與商業物業相關。我們亦正與獨立第三方磋商及／或尋求更多委聘合約。

展望未來，我們擬繼續(i)物色並訂立協議管理並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發的物業；及(ii)收購已經管理並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商所開發若干物業的管理公司（統稱「外部項目」）。我們擬繼續以個別項目基準及與其他獨立第三方開發商訂立合作安排的方式尋求外部項目，以全面協作及運用對方物業管理服務範疇的資源。我們預期將繼續主要通過本集團認為不會享有任何優惠待遇的招投標程序獲得新項目。董事認為，鑑於較小型的獨立物業開發商會需要具備聲譽的物業管理服務提供商（如本集團）的物業管理服務，我們在擴充第三方開發商組合方面並無困難。我們將繼續適時開拓其他潛在業務機會及收購機會。因此，預計有關獨立第三方項目的管理組合以及向獨立第三方提供服務產生的收益將繼續通過收購及有機增長而擴充及增加。

### **經營所需牌照**

我們持有對本身的業務經營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### **接洽客戶、供應商及業務夥伴**

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，且與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們有獨立接洽該等客戶、本身供應商及其他業務夥伴的渠道。

### 經營設施

截至最後實際可行日期，我們向控股股東租用建築面積約3,962平方米的兩個物業，主要作辦公用途。根據有關租約，截至2021年12月31日止年度應付總租金約為人民幣4.1百萬元。經審閱以上租賃物業附近可資比較物業的租金後，董事認為，該等租賃安排的條款與當前市場條款一致，屬公平合理。除上文所披露者外，我們業務經營所必需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

上市後，我們的所有全職僱員均將獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而招聘，主要招聘渠道是內部轉介以及招聘網站等外部來源。

### 與控股股東的持續關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等聯繫人將在完成分拆後繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按正常商業條款釐定。

因此，我們預計上市後將能夠把與控股股東或彼等聯繫人進行的持續關連交易總金額，維持於佔我們總收益合理的百分比水平。因此，有關持續關連交易預計不會影響我們的整體經營獨立性。

### 財務獨立

我們已經設立本身的財務部，具備一支財務員工團隊，負責本集團的財務控制、會計、申報及集團信貸，獨立於中駿集團。

所有並非日常業務過程中產生的應付或應收控股股東或彼等緊密聯繫人非貿易性質貸款、墊款及結餘將於分拆完成前全數結算。截至最後實際可行日期，本集團提供以支持中駿集團取得借款的所有質押及擔保已悉數解除。

---

## 與控股股東的關係

---

此外，我們擁有自己的內部控制及會計系統、會計及財務部門、現金收支的獨立庫務職能及取得第三方融資的獨立渠道。因此，我們相信我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人保持財務獨立性。

### 企業管治措施

各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准自身或彼任何緊密聯繫人持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投票，且該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (b) 持有重大權益的董事須全面披露與我們的任何利益可能產生衝突或潛在衝突的事宜，且須放棄參與有關董事或彼聯繫人於其中持有重大權益的事宜的董事會會議，惟該董事出席或參與該董事會會議乃多數獨立非執行董事的特別要求除外；
- (c) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，我們相信彼等具有充分經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等行使獨立判斷造成任何重大干擾，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保障公眾股東的權益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委聘八方金融有限公司作為我們的合規顧問，為我們提供有關遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）的建議及指導；

---

## 與控股股東的關係

---

- (e) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱持續關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方可得或提供的條款訂立，有關條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守上市規則第8.10條的情況。

本集團已與將於上市完成後成為我們關連人士的各方訂立多項協議，而本節所披露的交易將於上市後根據上市規則構成本公司的持續關連交易。

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 商標許可

於2021年6月17日，本公司與廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿」）訂立商標許可協議（「商標許可協議」），據此，廈門中駿同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司一項不可轉讓非獨家許可，自商標許可協議日期起在中國永久使用若干商標而毋須支付特許權費。商標許可協議將於中駿集團控股不再為控股股東時終止。有關許可商標的完整清單及詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」。此外，廈門中駿承諾於商標許可協議期內，於屆滿時重續及維持許可商標註冊。

我們認為，訂立年期超過三年的商標許可協議可確保運營穩定性，並對我們及我們的股東整體有利。聯席保薦人認為，此類協議年期超過三年屬正常商業慣例。

截至最後實際可行日期，廈門中駿（作為許可商標的登記所有人）為控股股東之一中駿集團控股的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，廈門中駿及中駿集團控股均為本公司的關連人士。因此，於上市後，商標許可協議項下的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權費基準授出，商標許可協議下交易將符合上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

**(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易**

**1. 停車位及公共區域租賃**

於2021年6月17日，本公司與中駿集團控股訂立停車位及公共區域租賃總協議（「**停車位及公共區域租賃總協議**」），據此，本集團將向中駿集團控股及／或其附屬公司及聯營公司租用位於中駿集團擁有及我們管理的商業物業的多個停車位及公共區域，以分租予該等商業物業的客戶及租戶（「**停車位及公共區域租賃**」）。停車位及公共區域租賃總協議的年期自上市日期起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，中駿集團（作為多個停車位及公共區域的所有人）向本集團支付來自該等停車位及公共區域最終用戶的收入的若干百分比，作為本集團為相關停車位及公共區域提供物業管理服務的費用。根據該模式，本集團收取的淨收入構成來自關聯方（即中駿集團）的收入，此乃由於停車位及公共區域由中駿集團擁有。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就管理有關停車位及公共區域收取的費用總額分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣21.5百萬元及人民幣21.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約3.8%、3.7%及2.7%。

為減少上市後本集團與中駿集團進行關聯／關連交易的數量（特別是來自中駿集團的關聯／關連收入），本集團與中駿集團自2021年1月1日起就中駿集團擁有的停車位及公共區域採納一項新安排，據此，本集團向中駿集團租用停車位及公共區域，並分租有關停車位及公共區域予最終用戶。根據該項安排，本集團將向中駿集團支付若干租金，此將構成本集團的持續關連交易，而來自最終用戶（即本集團的獨立第三方客戶）的收入不會構成本公司的持續關連交易。此外，經考慮以下因素，董事認為本集團無法向最終客戶分租的可能性不大，並認為新模式符合本集團利益：

- (i) 截至2021年12月31日止年度，停車位及公共區域租賃的租賃開支估計約為人民幣7.3百萬元，因此，即使在不大可能的情況下，即若干停車位及／或公共區域無法完全分租予最終用戶，對我們財務的負面影響仍將甚微；及

---

## 關連交易

---

- (ii) 截至2021年12月31日止年度自分租該等停車位及公共區域產生的估計收益預計超過租賃開支、勞工成本及其他運營成本等預期成本，有關收益乃基於以下各項估計得出：(a)於2020年我們就各停車位收費的歷史平均每日佔用時數約3.3小時；(b)中駿集團就出租有關停車位予最終用戶所收取的歷史平均費用；(c)位於我們的在管商業物業的公共區域的歷史平均年度租金；(d)將由中駿集團控股及／或其附屬公司及聯營公司開發並由我們管理的估計項目規模，其中我們將為分租用途而租賃停車位及公共區域；及(e)於2021年對商業物業內停車位及公共區域的需求預期增加。

本集團根據停車位及公共區域租賃總協議將會支付的租金將參照（其中包括）(i)位於可比地點及可比物業的停車位及公共區域的當前市場租金；(ii)本集團自中駿集團租用的停車位的佔用率；及(iii)租賃的停車位數目及公共區域建築面積，按公平基準釐定。估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度本集團就停車位及公共區域租賃應付最高租金分別將不超過人民幣7.4百萬元、人民幣13.5百萬元及人民幣21.0百萬元。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 最終用戶就使用相關停車位及公共區域向中駿集團支付的歷史租金；
- 截至2020年12月31日在管停車位及公共區域現有數目，以及計及本集團所管理商業物業數目不斷增加的預期租賃停車位及公用區域增幅；
- 類似地點內可比類別及面積的停車位及公共區域的估計租金。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，停車位及公共區域租賃總協議下的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與停車位及公共區域租賃總協議年度上限有關的各項適用百分比按年計算預期將超過0.1%但低於5%，停車位及公共區域租賃總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### 2. 停車場銷售服務

於2021年6月17日，本公司與中駿集團控股訂立停車場銷售服務總協議（「停車場銷售服務總協議」），據此，本集團同意向中駿集團及其聯營公司的未售停車位提供營銷及銷售服務（「停車場銷售服務」）。停車場銷售服務總協議的年期自上市日期直至2023年12月31日止。

由於我們自2021年1月起才開始向中駿集團及其聯營公司提供有關服務，因此並無有關停車場銷售服務的過往交易。我們評估商業可行性及我們的能力後方開始提供該等服務，考慮因素如下：(i)未售的停車位位於我們的在管物業內以及住戶及租戶習慣通過我們解決彼等的購買需求；(ii)我們正與中駿集團及其聯營公司進行交易並一直向彼等開發的項目提供物業管理服務，尤其是考慮到我們對有關物業項目的狀況及所需服務的要求的熟悉程度，這將在提供該等服務的過程中實現更好、更有效的溝通；(iii)我們隨時有人手及足夠資源為有關在管物業項目的未售停車位進行營銷及銷售；及(iv)未售停車位營銷及銷售並非中駿集團及其聯營公司的業務焦點，於物業銷售大致完成後，彼等並無就有關營銷及銷售服務預留任何駐點人手或資源。

估計截至2023年12月31日止三個年度本集團就停車場銷售服務應收的服務費用最高金額將分別不多於人民幣42.0百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣48.2百萬元。就停車場銷售服務將收取的費用指連同停車場銷售服務出售的每個停車位的固定金額，該金額乃經參考相關未售停車位的位置、狀況、可銷售性以及包括勞工成本在內的預計運營成本後經公平磋商後釐定。於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 按現有已簽定合約予以確認的估計收益；

---

## 關連交易

---

- 截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司所擁有需要停車場銷售服務的未售停車位估計數目，乃按中駿集團所開發物業的過往未售停車位百分比作出估計。有關估計亦已計及提供停車位的中駿集團在建項目及物業數量的預計增幅，此將會帶動停車場銷售服務的需求上升；
- 每個已售停車位的服務費預計金額；及
- 將投放於停車場銷售服務業務資源的估計增幅及通過增聘具經驗的銷售人員擴充銷售團隊，預期此舉將可提升提供停車場銷售服務的能力。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，停車場銷售服務總協議下的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與停車場銷售服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過0.1%但低於5%，停車場銷售服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### (C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 商業物業管理及運營服務

於2021年6月17日，本公司與黃先生訂立商業物業管理及運營服務總協議（「**商業物業管理及運營服務總協議**」），據此，本集團同意向黃先生及其聯繫人（主要包括但不限於中駿集團控股及／或其附屬公司及中駿集團控股的聯營公司）提供商業物業管理及運營服務，包括但不限於(i)開業前階段商業運營服務，包括(a)市場研究及定位、(b)有關建築設計的意見、及(c)租戶獲取及開業準備服務；及(ii)運營階段的商業運營及物業管理服務，如租戶指導、基本安保、清潔、租戶維修保養服務，以及營銷及推廣服

---

## 關連交易

---

務、租戶管理及收租服務（「商業物業管理及運營服務」）。商業物業管理及運營服務總協議的年期自上市日期起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團就商業物業管理及運營服務應收的服務費總額分別約為人民幣42.4百萬元、人民幣114.2百萬元及人民幣247.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約10.7%、19.9%及30.7%。

就商業物業管理及運營服務將收取的費用經參考(i)商業物業的面積、地點及周邊環境；(ii)將會提供的服務範圍；(iii)預計運營成本（包括但不限於勞工成本、材料成本及行政費用）；(iv)我們就可比服務通常向獨立第三方所報費用；及(v)市場上類似服務及項目類型的費用後公平磋商釐定。

估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度就商業物業管理及運營服務應付本集團的服務費用最高金額分別將不超過人民幣441.5百萬元、人民幣522.2百萬元及人民幣642.1百萬元。商業物業管理及運營服務年度上限較往績記錄期的歷史交易金額有所增加，主要由於預期商業物業管理及運營服務的需求增加，當中已考慮(i)中駿集團的近期運營表現；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司預期交付的建築面積，此乃經我們瞭解其未來物業發展方案後作出的估計。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 往績記錄期內的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據現有合約提供商業物業管理及運營服務將予確認的估計收益；及
- 就向中駿集團擁有的商業物業提供管理服務的年度上限而言，對預期中駿集團於有關期間開發的商業物業的建築面積作出估計，有關估計乃基於截至2020年12月31日中駿集團的土地儲備以及中駿集團過往已開發商業物業建築面積及相關增長率得出。

黃先生為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，商業物業管理及運營服務總協議下的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與商業物業管理及運營服務總協議年度上限有關的各項適用百分比率按年計算預期將超過5%，商業物業管理及運營服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 2. 住宅物業管理服務

於2021年6月17日，本公司與中駿集團控股訂立住宅物業管理服務總協議（「住宅物業管理服務總協議」），據此，本集團同意向中駿集團控股及／或其附屬公司及／或聯營公司提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)待售住宅物業單位物業管理服務、(ii)交付前服務，包括(a)樣板房及售樓處管理服務，及(b)清潔、園藝及安保服務；及(iii)交付前驗收（「住宅物業管理服務」）。住宅物業管理服務總協議的年期自上市日期起直至2023年12月31日止。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，本集團就住宅物業管理服務應收服務費總額約為人民幣29.7百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣128.6百萬元，分別佔同期約7.5%、14.8%及16.0%。

就住宅物業管理服務將收取的費用將經參考(i)相關服務的當前市價（計及物業地點、面積及狀況、服務範圍及預計運營成本（包括但不限於勞工成本、行政費用及材料成本））；(ii)歷史交易金額；及(iii)本集團向獨立第三方提供可比服務收取或原應收取的價格後公平磋商釐定。

估計截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度就住宅物業管理服務應付本集團的服務費最高金額分別將不會超過人民幣181.7百萬元、人民幣257.8百萬元及人民幣312.4百萬元。物業管理及相關服務年度上限較往績記錄期的歷史交易金額有

---

## 關連交易

---

所增加，主要由於預期住宅物業管理服務的需求增加，當中已考慮(i)中駿集團及其聯營公司的近期運營表現；及(ii)截至2023年12月31日止三個年度中駿集團及其聯營公司預期交付的建築面積，此乃經我們瞭解其未來物業發展方案後作出的估計。

於得出上述年度上限時，已考慮下列因素：

- 往績記錄期內的歷史交易金額及增長趨勢；
- 我們根據現有合約提供住宅物業管理服務將予確認的估計收益；
- 預期中駿集團及其聯營公司於有關期間開發及出售的住宅物業的估計建築面積，有關估計乃基於截至2020年12月31日中駿集團及其聯營公司的土地儲備以及其過往所售建築面積及相關增長率得出；及
- 就向待售住宅物業單位提供管理服務的年度上限而言，(i)有關期間待售物業單位的總面積，此乃經參考(a)歷史平均空置率及(b)預期在管總建築面積作出估計；及(ii)將收取的每平方米估計管理費。

中駿集團控股為控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，住宅物業管理服務總協議項下的交易將構成上市規則第十四A章所載本公司的持續關連交易。

由於上市規則所載與住宅物業管理服務總協議年度上限有關的各個適用百分比率按年計算預期將超過5%，住宅物業管理服務總協議下交易構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (D) 申請豁免

本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

---

## 關連交易

---

本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成上市規則所載我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請而聯交所亦已授出豁免，豁免嚴格遵守上市規則第十四A章下有關「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定以及上市規則第十四A章下有關本節「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告、通函及獨立股東批准規定，條件為每個財政年度的持續關連交易總金額不得超過有關年度上限所列相關金額（見上文所述）。除獲豁免嚴格遵守相關規定外，我們將遵守上市規則第十四A章的有關規定。

倘上述協議項下擬進行交易的任何條款有所更改，或本公司與任何關連人士日後訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第十四A章的有關規定，除非我們向聯交所申請並獲另行豁免，則另作別論。

### (E) 董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述全部持續關連交易乃及將：(i)於我們的一般及日常業務過程中執行；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的相關條款進行。

董事（包括獨立非執行董事）亦認為，本節「(B)須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所載持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益。

**(F) 聯席保薦人意見**

根據聯席保薦人的盡職調查結果、我們提供的資料、董事（包括獨立非執行董事）的確認、與仲量聯行就相關服務當前市價（如有）的討論，以及對相關框架協議條款的審閱，聯席保薦人認為，(i) 本節「(B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所述持續關連交易乃及將於一般及日常業務過程中按公平合理及符合本公司及股東整體利益的一般商業條款訂立，及(ii) 該等持續關連交易的建議年度上限（如適用）屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

---

## 董事及高級管理層

---

### 董事會

董事會目前由九名董事組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括釐定業務及投資計劃、編製年度財務預算及財務報告以及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議，並已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表載列董事以及本集團高級管理層成員的若干資料：

### 董事會成員

姓名	年齡	加入 本集團日期 (附註)	獲委任為 董事日期	於本集團 現任職位	角色及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
<i>執行董事</i>						
黃倫先生	33	2010年 9月1日	2019年 8月20日	執行董事 兼董事長	本集團的戰略規劃、 執行政策和指引、 作出重大決策及 監督整體營運	無
牛偉先生	58	2019年 7月29日	2021年 1月6日	執行董事兼 首席執行官	本集團商業物業管理 業務的整體運營及管理	無
孫強先生	40	2017年 5月8日	2021年 1月6日	執行董事 兼副總裁	本集團住宅物業管理 業務的整體管理	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	加入 本集團日期 (附註)	獲委任為 董事日期	於本集團 現任職位	角色及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
鄭全樓先生	50	2006年 1月1日	2021年 1月6日	執行董事	執行有關本集團商業 物業管理及運營服務 業務以及商業設計 服務業務的戰略	無
庫衛紅女士	52	2010年 11月15日	2021年 1月6日	執行董事	監督本集團法律事務及 人力資源相關事務	無
<i>非執行董事</i>						
黃攸權先生	52	2021年 1月6日	2021年 1月6日	非執行董事	就本集團整體營運 提供指引	無
<i>獨立非執行董事</i>						
丁祖昱博士	47	2021年 6月10日	2021年 6月10日	獨立非執行 董事	就本集團營運及 管理提供獨立意見	無
王永平先生	52	2021年 6月10日	2021年 6月10日	獨立非執行 董事	就本集團營運及 管理提供獨立意見	無
彭漢忠先生	47	2021年 6月10日	2021年 6月10日	獨立非執行 董事	就本集團營運及 管理提供獨立意見	無

---

## 董事及高級管理層

---

### 高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團日期	於本集團現任職位	於本集團的角色及職責
徐麗萍女士	51	2019年 9月23日	運營管理部總經理	商業營運管理業務
關光祖先生	35	2021年 1月18日	副財務總監兼 公司秘書	財務及公司秘書事宜

*附註：*指有關董事在受僱於中駿集團或本集團（如適用）期間首次參與與本集團業務有關事務的時間。

### 執行董事

黃倫先生，33歲，於2019年8月20日獲委任為董事，並於2021年1月6日調任為執行董事兼董事長。彼主要負責本集團的戰略規劃、執行政策和指引、作出重大決策及整體營運。彼於2010年9月加入本集團，擔任商業管理公司總經理助理，並於2013年11月成為上海中駿商管的總經理，主要負責其戰略規劃和日常營運。

黃倫先生在物業開發和物業管理行業擁有超過10年經驗。彼於2011年9月至2013年6月於中駿集團擔任採購部總經理，主要負責採購及業務管理。彼自2017年2月起擔任中駿集團助理總裁及自2017年3月起擔任執行董事，主要負責投資者關係和商業管理。

黃倫先生於2010年7月畢業於英國華威大學(University of Warwick)工程學院，獲工程學和商學理學士學位，並於2019年8月獲得中國中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。黃倫先生為最終控股股東黃先生的兒子。

---

## 董事及高級管理層

---

黃先生曾任泉州潤鵬貿易有限公司(一家在中國成立並於2017年10月30日註銷的公司)的法定代表人、董事兼總經理。彼亦曾任北京超燃悅動健身有限公司(一家於中國成立並於2019年3月22日註銷的公司)的法定代表人兼董事。黃先生確認，上述各公司乃經股東決議案註銷，且於註銷前具有償債能力。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，並無對其提出的申索，而就其所知，概無聲言或可能對其提出的申索，亦無因上述各公司註銷而引致的待決申索及／或法律責任。

牛偉先生，58歲，於2021年1月6日獲委任為執行董事。彼亦為我們的首席執行官，主要負責本集團商業物業管理業務的整體經營及管理。彼於2019年7月加入本集團擔任總裁，主要負責商業全面經營及管理工作。

於加入本集團前，彼於2016年6月至2018年7月任職於新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」，一家在國內主要從事全國連鎖經營百貨業務的公司及在聯交所主板上市(股份代號：0825))，其於2017年3月獲委任為首席執行官，主要負責在國內的全面經營管理及業務拓展。於2014年10月至2016年5月，彼於銀泰商業(集團)有限公司(一家主要從事中國百貨與購物中心經營管理的公司，其股份在聯交所主板上市及被私有化)擔任副總裁兼首席營運官，主要負責全國商業的整體營運管理及業務發展。於2014年4月至2014年10月，彼於萬達集團股份有限公司(一家主要從事商業地產業務的公司)擔任高級總裁助理，主要負責百貨業務的經營管理。於1996年6月至2014年3月，彼於新世界百貨擔任華中及西南地區的區域總經理，主要負責所在區域業務全面經營管理和業務拓展。

牛先生於1989年12月獲得中國南京大學法學文憑，並於2018年6月獲得中國復旦大學工商管理碩士學位。

牛先生曾任湖北新世界百貨有限公司(一家於中國成立並於2018年9月20日註銷的公司)法定代表人、董事兼總經理。彼曾任衡陽新世界百貨有限公司(一家於中國成立並於2018年9月4日註銷的公司)法定代表人、董事兼總經理。彼亦曾任上海新蜜餐

---

## 董事及高級管理層

---

飲管理有限公司(一家於中國成立並於2018年10月30日註銷的公司)法定代表人兼董事。牛先生確認，上述各公司乃經股東決議案註銷，且於註銷前具有償債能力。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，並無對其提出的申索，而就其所知，概無聲言或可能對其提出的申索，亦無因上述各公司註銷而引致的待決申索及／或法律責任。

**孫強先生**，40歲，於2021年1月6日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團住宅物業管理業務的整體管理。彼於2017年5月加入本集團，並於2020年8月晉升為副總裁。

於加入本集團前，彼於2015年5月至2017年5月於信息與通信技術解決方案提供商華為終端有限公司擔任人力資源總監，負責人力資源。於2013年9月至2015年4月，彼於諮詢公司普華永道諮詢(深圳)有限公司擔任諮詢部經理，負責諮詢業務。於2010年4月至2013年8月，彼於威世電子(惠州)有限公司(分立半導體及無源電子設備製造商)擔任人力資源部高級經理，負責人力資源。

孫先生於2003年6月獲得中國河海大學會計學學士學位，並於2012年1月獲得中國上海財經大學工商管理碩士學位。

**鄭全樓先生**，50歲，於2021年1月6日獲委任為執行董事。彼主要負責執行有關本集團商業物業管理及運營服務業務以及商業設計服務業務的戰略。彼於2006年1月加入本集團，擔任項目經理，主要負責項目設計及規劃事宜。

鄭先生於物業開發和物業管理行業擁有超過22年經驗。鄭先生於1998年加入中駿集團擔任項目經理。彼於2008年1月晉升為中駿集團設計管理部總經理，主要負責其設計管理及日常管理。彼於2014年1月至2016年1月擔任中駿集團助理總裁，並於2016年1月晉升為副總裁，主要負責營運計劃及設計管理。彼於2018年8月進一步晉升為中駿集團的執行總裁，主要負責營運計劃、設計管理、工程管理及成本管理。

鄭先生於2009年1月在中國福建農林大學畢業，主修土木工程。彼於1999年8月於福建省人事廳註冊為中國註冊造價工程師。

---

## 董事及高級管理層

---

庫衛紅女士，52歲，於2021年1月6日獲委任為執行董事。彼主要負責監督法律事務及人力資源相關事務。彼於2010年11月加入本集團，擔任法務部門總監，主要負責法律事務及物業管理。

庫女士於2010年11月加入中駿集團並先後擔任多個職位，包括於2010年11月至2010年12月擔任法務部總監、於2011年1月至2011年10月擔任審計法務部總經理、於2011年11月至2014年1月擔任總裁辦總經理，以及自2014年1月起擔任助理總裁，主要負責公司法務及人力資源相關事務。於2000年7月至2010年9月，彼於寶龍地產控股有限公司（一家於聯交所主板上市的物業開發商（股份代號：1238））擔任法務總監，主要負責法律事務。

庫女士於1990年7月獲得中國北京大學經濟法學士學位，以及於2017年1月獲得北京大學工商管理碩士學位。

### 非執行董事

黃攸權先生，52歲，於2021年1月6日獲委任為非執行董事。彼主要負責就本集團整體營運提供指引。

黃先生於2010年1月加入中駿集團，擔任副總裁，並於2018年8月晉升為執行總裁。彼自2010年5月起擔任中駿集團控股執行董事，主要負責財務管理。於加入中駿集團前，彼於2006年2月至2009年12月於加藤中駿（廈門）建機有限公司（一家由黃先生間接控制的公司）擔任總經理，主要負責整體營運管理。於2003年8月至2006年2月，彼於中駿重工（廈門）有限公司（一家由黃先生間接控制的公司）擔任財務總監，主要負責財務管理。

黃先生於1991年7月獲得中國廈門大學數學專業理學學士學位。彼亦於2019年12月修畢中國廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。黃先生分別於1996年5月及1998年12月獲中華人民共和國財政部認證為中國註冊會計師及註冊資產評估師。

### 獨立非執行董事

丁祖昱博士，47歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。丁博士負責就董事會營運及管理提供獨立意見。

自2018年3月16日起，丁博士擔任易居（中國）企業控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：2048））的執行董事兼首席執行官，主要負責監督該集團的管理及策略發展。丁博士於2000年9月至2001年11月擔任易居（中國）企業管理集團有限公司研發部經理，其後擔任該公司的總裁兼技術總監，直至2008年1月。丁博士於2012年4月至2016年8月擔任易居中國控股有限公司聯合總裁。其自2006年7月起擔任易居企業（中國）集團有限公司房地產數據及諮詢服務部總裁，以及自2016年8月以來一直擔任該公司的首席執行官。

自2014年12月起，丁博士擔任寶龍地產控股有限公司（一家於聯交所主板上市的物業開發商（股份代號：1238））的獨立非執行董事，並自2020年7月起擔任綠城管理控股有限公司（一家於聯交所主板上市的项目管理公司（股份代號：9979））的獨立非執行董事。

彼於2012年獲上海市經濟團體聯合會授予「上海傑出青商」稱號，並獲上海市青年企業家協會選為2011年至2012年「上海十大青年經濟人物」。

丁博士於1998年7月獲得中國華東師範大學房地產商業管理學士學位及於2013年12月獲得該大學的經濟學博士學位。

丁博士曾任上海安房樂信息技術有限公司（「上海安房樂」，一家於中國成立並於2018年6月21日註銷的公司）法定代表人兼總經理。丁博士確認，上海安房樂乃經股東決議案註銷，且於註銷前具有償債能力。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，並無對其提出的申索，而就其所知，概無聲言或可能對其提出的申索，亦無因上海安房樂註銷而引致的待決申索及／或法律責任。

---

## 董事及高級管理層

---

王永平先生，52歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。王先生負責就董事會營運及管理提供獨立意見。

王先生於1990年9月至2002年4月於《中國商報社》先後擔任記者及主任記者，主要從事商業新聞採編工作。彼於2002年5月至2018年9月先後擔任《商業經濟研究》雜誌社執行總編輯及總編輯，主要制定雜誌編輯方針、主持雜誌社日常行政管理工作。王先生於2003年11月至2010年7月先後擔任中國城市商業網點建設管理聯合會的常務副秘書長、副會長兼秘書長。自2011年4月至2020年12月，王先生擔任中商聯盟(北京)房地產諮詢有限公司(一家為商業地產行業提供市場研究、專業培訓、會議展覽及商務考察等服務的公司)的執行總經理，主要負責其日常管理。

於2011年9月至2017年7月，彼於中商聯盟(北京)商業投資有限公司(一家主要從事商業地產全產業鏈投資和服務的公司)擔任董事。於2014年3月至2020年2月，彼於北京斯佩里房地產經紀股份有限公司(一家主要從事房地產信息諮詢及房地產經紀業務的公司)擔任董事。彼於2017年4月至2020年5月於匯納科技股份有限公司(「匯納科技」，一家主要從事提供數據運營服務的公司及於深圳證券交易所上市(股票代碼：300609))擔任獨立董事。

自2019年12月起，王先生一直擔任居然之家新零售集團股份有限公司(「居然之家」，前稱武漢中商集團股份有限公司)的獨立董事，該公司為一家大型商業連鎖集團公司，主要從事室內設計及裝修、傢具建材銷售及智慧物流，及於深圳證券交易所上市(股票代碼：000785)。

王先生自2016年8月起擔任全聯房地產商會商業地產工作委員會會長，並自2018年4月起擔任中國商業經濟學會副會長。彼符合資格擔任同濟大學經濟與管理學院MBA中心企業導師。

王先生於1990年7月獲得中國杭州商學院(現稱浙江工商大學)經濟學學士學位。彼於2017年2月完成深圳證券交易所舉辦的上市公司高級管理人員培訓。

王先生曾為上海悠遊堂投資發展股份有限公司（「上海悠遊堂」，一家在中國成立的有限責任公司，主要從事兒童室內遊樂園營運）的獨立董事，主要負責就運營及管理提供獨立意見。上海悠遊堂於2020年12月22日宣佈破產，目前正在清盤中。王先生確認，彼並無參與上海悠遊堂業務管理及運營。於擔任上海悠遊堂董事期間，王先生作為獨立董事按通知參加上海悠遊堂的會議，並已審閱所收到有關董事會組成、委任新董事及修訂上海悠遊堂組織章程細則的會議議案及決議。王先生確認彼於擔任上海悠遊堂董事期間並無違反其受信責任及盡職審查責任。王先生進一步確認，據其所深知及確信，截至最後實際可行日期，並無對其提出的申索，而就其所知，概無聲言或可能對其提出的申索，亦無因上海悠遊堂清盤而引致的待決申索及／或法律責任。

### *王先生擔任董事的合適性*

在上海悠遊堂破產方面，經計及(i)上述王先生的確認；(ii)並無公開查詢結果顯示王先生曾遭受任何懲戒、公開譴責或任何限制，以致其不適宜擔任董事；(iii)王先生確認，彼未曾牽涉中國、香港及任何其他司法權區的法律程序；及(iv)王先生於其擔任上海悠遊堂獨立董事期間或之後在其他上市公司擔任董事的經驗（包括自2017年4月至2020年5月擔任匯納科技獨立董事及自2019年12月起擔任居然之家獨立董事），董事認為，上海悠遊堂破產不會令王先生不適宜擔任我們的獨立非執行董事。

**彭漢忠先生**，47歲，於2021年6月10日獲委任為獨立非執行董事。彭先生負責就董事會營運及管理提供獨立意見。

彭先生擁有超過20年的專業會計經驗，並在有關企業重組及集資活動的專項保證及諮詢工作方面擁有豐富經驗。彼亦在上市前及上市公司以及大中型私營實體的企業審計及諮詢方面擁有豐富經驗。於1997年6月至2000年3月，彼於李湯陳會計師事務所擔任核數師。彼於2000年3月加入安永會計師事務所，擔任會計員，2008年11月離職時擔任高級經理。於2009年4月至2009年7月，彼於香港天華會計師事務所擔任審計經

---

## 董事及高級管理層

---

理。彭先生於2010年3月加入中匯安達會計師事務所有限公司（前稱安達會計師事務所有限公司），擔任審計部高級經理，自2014年1月起成為該公司的合夥人。

自2018年6月起，彭先生一直擔任天源集團控股有限公司（一家主要從事貨物裝載及相關配套增值港口服務的公司，及於聯交所主板上市（股份代號：6119））的獨立非執行董事。

彭先生於1997年11月獲得香港城市大學會計學學士學位。彭先生自2001年4月起為香港會計師公會認可專業會計師（前稱香港會計師公會會員）。自2014年8月起，彼亦為香港華人會計師公會會員。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於任何上市公司擔任任何董事職務。概無有關任何董事與其他董事及高級管理人員之間關係的其他資料應根據上市規則第13.51(2)條或附錄一A第41(3)段予以披露。

除本招股章程所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關董事獲委任的其他事項須提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責我們業務的日常管理。

**徐麗萍女士**，51歲，於2019年9月加入本集團，自此一直擔任上海中駿商管運營管理部總經理。徐女士主要負責管理商業營運業務。

於加入本集團前，於1994年9月至2019年2月，徐女士在新世界百貨任職，曾歷任區域商務總經理、門店總經理，離任前擔任職位為西南區域總經理，主要負責所在區域的整體經營管理及項目開發。

---

## 董事及高級管理層

---

徐女士於1990年7月獲得中國湖北廣播電視大學工業企業管理文憑，以及於2018年8月修畢中國中歐國際工商學院的高端零售進階課程。

徐女士曾為紅星美凱龍(浙江)企業管理有限公司成都分公司(「紅星美凱龍」，一家在中國成立的公司，已於2019年6月19日註銷)的負責人。徐女士確認，紅星美凱龍乃經股東決議案註銷，且在註銷前具有償債能力。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，並無對其提出的申索，而就其所知，概無聲言或可能對其提出的申索，亦無因紅星美凱龍註銷而引致的待決申索及／或法律責任。

關光祖先生，35歲，於2021年1月加入本集團，自此一直擔任我們的副財務總監兼公司秘書。關先生主要負責本集團的財務及公司秘書事宜。

於加入本集團前，關先生於2018年10月至2021年1月擔任禹洲集團控股有限公司(一家聯交所主板上市的物業開發商(股份代號：1628))香港附屬公司的財務經理，主要負責財務管理系統及預算審查。於2011年9月至2018年9月，關先生先後擔任安永會計師事務所高級會計師及審計經理，主要負責管理審計項目。

關先生於2011年10月獲得香港理工大學工商管理學士學位。彼自2015年1月起為香港會計師公會執業會計師。

### 公司秘書

關光祖先生，35歲，於2021年1月18日獲委任為公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「高級管理層」。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會並向該等委員會授權多項職責，協助董事會履行其職務及監督本集團特定範疇的事務。

### 審核委員會

本集團已於2021年6月10日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段訂明其書面職權範圍。審核委員會由彭漢忠先生、黃攸權先生及王永平先生組成。彭漢忠先生為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)就財務、風險管理及內部控制事宜向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職務及職責。

### 薪酬委員會

本集團已於2021年6月10日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則第B.1段訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由彭漢忠先生、孫強先生及丁祖昱博士組成。彭漢忠先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：(i)訂立、審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及就制訂有關薪酬政策而設立正規而具透明度的程序，並就此向董事會提供意見；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬待遇條款；及(iii)因應董事不時議決的企業方針及目標審閱和批准績效薪酬。

### 提名委員會

本集團已於2021年6月10日成立提名委員會，並根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.5段訂明其書面職權範圍。提名委員會由黃倫先生、丁祖昱博士及王永平先生組成。黃倫先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期檢討董事會的架構、人數和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動向董事會提出建議；(ii)物色、挑選獲提名擔任董事職務的個別人士，或就此向董事會提出建議，以及確保董事會成員的多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出建議。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策列出實現董事會多元化的方法。本公司認識到擁有多元化董事會的益處，並認為董事會層面日益多元化乃為支持實現本公司戰略目標及可持續發展的基本要素。本公司通過考慮多項因素尋求實現董事會多元化，包括但不限於人才、技術、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年資。我們將根據董事會候選人的長處及其對董事會的潛在貢獻，並考慮本身的業務模式及不時的特定需要去甄選潛在董事候選人。董事會的所有委任將以用人唯才為原則，並在考慮人選時根據客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會具備均衡知識、技能及經驗組合，包括惟不限於物業發展、物業管理、財務管理、人力資源、法律實務及行政管理。彼等取得不同專業學位，包括惟不限於土木工程、數學、會計、法律、經濟法及工商管理。我們有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，包括物業發展、運營、經濟學及會計。此外，董事的年齡跨度較大，介乎33歲至58歲。考慮到我們的業務模式及具體需求，以及合共九名董事會成員中有一名女性董事，我們認為董事會組成符合董事會多元化政策。

就董事會的性別多元性而言，我們認同性別多元性尤其重要。董事會目前由九名董事組成，包括一名女性董事。我們一直並將繼續採取措施促進及加強本公司各層級的性別多元性，包括惟不限於董事會及高級管理層級別。董事會多元化政策規定，於上市後，董事會在物色及推薦適合作委任的董事會候選人時，應把握機會務求逐漸增加女性成員的比例。我們亦會確保在招聘中高級人員時採取性別多元政策，使我們未來培養一批女性高級管理層及潛在董事會繼任人。我們的目標是參考利害關係者的期望及國際與當地建議的最佳實踐，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。於上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性，而我們會按年在企業管治報告內披露董事會多元政策的實施情況，包括就執行董事會多元政策而設的任何可計量目標及達成該等目標的進度。

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任八方金融有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況下向本公司提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函及財務報告之前；
- 擬進行可能是須予公佈或關連交易的交易，包括發行股份及回購股份；
- 本公司擬以不同於本招股章程詳述的方式使用全球發售所得款項，或業務、發展或業績與本招股章程中的任何預測、估計或其他資料有所不同；及
- 聯交所向本公司查詢有關股份價格或成交量的異常變動。

合規顧問的任期將由上市日期開始並於本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金及其他福利以及退休金計劃供款的形式向本集團收取薪酬。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，向董事支付的酬金總額（包括薪金、津貼、實物福利、酌情花紅、以股份為基礎的付款及退休金計劃供款）分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣5.9百萬元。除上文所披露者外，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，向五名最高薪酬人士支付的薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休金計劃供款總額分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣7.7百萬元及人民幣9.2百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加入或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

---

## 董事及高級管理層

---

根據現行安排，本公司於截至2021年12月31日止年度應付董事的薪酬總額（包括薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及退休金計劃供款）估計不會超過約人民幣14.3百萬元。

董事會將檢討並確定董事及高級管理層的酬金及薪酬待遇，並將於上市後聽取薪酬委員會在參考可比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其職責以及本集團的表現後作出的推薦建議。

### 企業管治

本公司致力實現高水準的企業管治，這對於我們的發展及保障股東權益至關重要。為實現這目標，本公司預期於上市後遵從企業管治守則及相關上市規則。

## 主要股東

就我們董事所知，下列人士將於資本化發行及分拆完成前後（假設根據優先發售下的預留股份並無獲控股股東（作為合資格中駿股東）承購，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司或本公司任何其他成員公司的已發行表決股份中擁有10%或以上的權益：

### 於本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	緊接資本化發行及 分拆完成前持有的股份		緊隨資本化發行及 分拆完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
樂景 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	967,980	83.24%	1,248,490,946	62.43%
裕威 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	967,980	83.24%	1,248,490,946	62.43%
中駿集團控股 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	967,980	83.24%	1,248,490,946	62.43%
新昇 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	967,980	83.24%	1,248,490,946	62.43%
黃先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	967,980	83.24%	1,248,490,946	62.43%

附註：

- 樂景由裕威直接全資擁有，而裕威則由中駿集團控股全資擁有。根據證券及期貨條例，裕威及中駿集團控股被視作於樂景擁有權益的股份中擁有權益。
- 截至最後實際可行日期，中駿集團控股由新昇擁有39.14%，並由東濤及建世各自擁有5.45%。新昇、東濤及建世均由黃先生全資擁有。根據證券及期貨條例，新昇被視作於中駿集團控股擁有權益的股份中擁有權益，及黃先生被視為於新昇擁有權益的股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

### 於本集團成員公司股權的好倉

股東姓名	本集團成員公司	權益性質	緊接分拆完成	緊隨分拆完成
			前持有的股份	後持有的股份
			百分比	百分比
蘇吉生先生	泉州世界城	實益擁有人	17%	17%
楊麗玲女士	泉州世界城	實益擁有人	15%	15%
陳加貧先生	泉州世界城	實益擁有人	10%	10%

除上述披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及分拆完成後（假設根據優先發售下的預留股份並無獲控股股東（作為合資格中駿股東）承購，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們及聯交所披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司已發行表決股份中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排將導致本公司控制權於其後日期發生變動。

---

## 股本

---

本公司緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及超額配股權獲行使的情況)已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本概述如下：

		面值 (港元)
法定股本：		
5,000,000,000股	每股面值0.01港元的股份	50,000,000
已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足：		
1,162,980股	緊接資本化發行前已發行的股份	11,629.8
1,498,837,020股	根據資本化發行將予發行的股份	14,988,370.2
<u>500,000,000股</u>	根據全球發售將予發行的股份	<u>5,000,000</u>
<u>2,000,000,000股</u>	<b>總計</b>	<u>20,000,000</u>

### 假設

上表假設全球發售成為無條件並根據全球發售而發行股份。當中並無計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下述授予董事以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。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權益，尤其是將有充分權利享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權利除外。

### 配發及發行及回購股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授予一般授權，以配發及發行股份及回購股份。有關一般授權的詳情，請參閱本招股章程「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東於2021年6月10日通過的書面決議案」。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等權益。

根據公司法，法律並無要求獲豁免公司舉行任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會須根據公司組織章程細則規定舉行。因此，本公司將依照細則規定舉行股東大會，有關概述載於本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

## 基石配售

我們已與下文所載基石投資者(「基石投資者」)訂立基石投資協議(「基石投資協議」), 基石投資者已同意在若干條件的規限下按發售價認購總金額70.0百萬美元(相等於543.2百萬港元)(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的相關數目的發售股份(下約整至最接近的一手完整1,000股股份)(「基石配售」)。

基石投資者	投資額 (港元)	指示性發售價 <sup>(1)</sup>	將予認購的 股份數目 <sup>(2)</sup>	估國際發售 股份的概約 百分比 (假設超額 配股權獲 悉數行使)	估發售 股份的概約 百分比 (假設超額 配股權獲 悉數行使)	估本公司 緊隨全球 發售完成後 已發行股本 總額的概約 百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	估本公司 緊隨全球 發售完成後 已發行股本 總額的概約 百分比 (假設超額 配股權獲 悉數行使)
和盛海外控股有限公司	155,208,000	下限: 3.70港元 中位數: 4.15港元 上限: 4.60港元	41,948,000 37,399,000 33,740,000	9.3% 8.3% 7.5%	8.0% 7.1% 6.4%	8.4% 7.5% 6.7%	7.3% 6.5% 5.9%
King Terrace Limited	155,208,000	下限: 3.70港元 中位數: 4.15港元 上限: 4.60港元	41,948,000 37,399,000 33,740,000	9.3% 8.3% 7.5%	8.0% 7.1% 6.4%	8.4% 7.5% 6.7%	7.3% 6.5% 5.9%
林婉瑩女士	155,208,000	下限: 3.70港元 中位數: 4.15港元 上限: 4.60港元	41,948,000 37,399,000 33,740,000	9.3% 8.3% 7.5%	8.0% 7.1% 6.4%	8.4% 7.5% 6.7%	7.3% 6.5% 5.9%
TX Capital Value Fund	77,604,000	下限: 3.70港元 中位數: 4.15港元 上限: 4.60港元	20,974,000 18,699,000 16,870,000	4.7% 4.2% 3.7%	4.0% 3.6% 3.2%	4.2% 3.7% 3.4%	3.6% 3.3% 2.9%
總計	543,228,000	下限: 3.70港元 中位數: 4.15港元 上限: 4.60港元	146,818,000 130,896,000 118,090,000	32.6% 29.1% 26.2%	28.0% 24.9% 22.4%	29.4% 26.2% 23.5%	25.5% 22.8% 20.6%

附註:

- (1) 分別為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。
- (2) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率兌換」所述1.00美元兌7.7604港元的匯率計算。基石投資者將予認購的確實股份數目將視乎相關基石投資協議所指明的匯率而定。

---

## 基石投資者

---

由於基石投資者對本公司的業務及前景充滿信心，故對本公司進行投資。

基石配售將構成國際發售的一部分。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各基石投資者均為獨立第三方、並非我們的關連人士、獨立於其他基石投資者、本集團、其關連人士及各自的聯繫人，且並非本集團的現有股東或緊密聯繫人。基石投資者將予認購的股份將計作本公司的公眾持股量，並與當時已發行及將於聯交所上市的股份在所有方面享有同等地位。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司董事會設有任何代表，亦概無基石投資者將會成為本公司的主要股東或關連人士，且不會於全球發售進一步認購任何發售股份。根據基石投資協議，概無基石投資者較其他公眾股東擁有任何優先權。基石投資者將予認購的發售股份不會受本招股章程「全球發售的架構」一節所述發售股份於國際發售及香港公開發售之間的任何重新分配所影響。

就本公司所深知，(i)概不會遞延交付或遞延交收基石投資者將予認購的股份；(ii)本集團與各基石投資者概無就基石配售訂立無附屬協議或安排；(iii)我們通過業務運營、社交或行業聚會或經承銷商介紹而結識各基石投資者；(iv)各基石投資者預期以其內部資源為各自之的基石投資撥付資金；(v)概無基石投資者慣於接受本公司、本公司附屬公司、董事、本公司最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；及(vi)基石投資者認購發售股份概無由本公司、本公司附屬公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東或現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人撥付資金。

基石投資者的配發詳情將於本公司於2021年6月30日（星期三）或前後刊發的配發結果公告中披露。

### 基石投資者

各基石投資者的概述如下：

#### 和盛海外控股有限公司

根據基石投資協議的條款，和盛海外控股有限公司（「和盛」）有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按發售價向和盛發行及配發總金額20.0百萬美元（相等於約155.2百萬港元）（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購買的相關數目的股份（下約整至最接近的一手完整1,000股股份）。

和盛將予認購的股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

和盛為一家於2016年12月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一家投資控股公司，曾作為財產授予人為丁世家先生（「丁先生」）設立的家族信託持有股票及債券等金融資產，受益人為丁先生及其家族成員。丁先生為安踏體育用品有限公司（一家於主板上市的公司，股份代號：2020）的副主席兼執行董事。該公司主要在中國從事品牌體育用品的製造及買賣，包括運動鞋、服裝及配飾。和盛及其股東（包括丁先生）均為獨立第三方。

#### King Terrace Limited

根據基石投資協議的條款，King Terrace Limited（由許清流先生（「許先生」）全資擁有的公司，在英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資）有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按發售價向King Terrace Limited發行及配發總金額20.0百萬美元（相等於約155.2百萬港元）（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購買的相關數目的股份（下約整至最接近的一手完整1,000股股份）。

King Terrace Limited將予認購的股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

許先生為恒安國際集團有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1044）的執行董事。該公司主要在中國及若干海外市場從事個人衛生用品的製造、分銷及銷售。他亦為親親食品集團（開曼）股份有限公司（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1583）的執行董事兼董事會主席。King Terrace Limited及許先生各自為獨立第三方。

### 林婉瑩女士

根據基石投資協議的條款，林婉瑩女士有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按發售價向林婉瑩女士發行及配發總金額20.0百萬美元（相等於約155.2百萬港元）（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購買的相關數目的股份（下約整至最接近的一手完整1,000股股份）。

林婉瑩女士將予認購的股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

林婉瑩女士為一名個別投資者，並為九牧王國際投資控股有限公司（九牧王股份有限公司的主要股東）的投資部主管。九牧王股份有限公司於上海證券交易所上市（證券代碼：601566），主要於中國從事男士辦公及休閒服飾的生產及銷售，核心產品包括男裝長褲及外套。林女士為一名獨立第三方。

### TX Capital Value Fund

根據基石投資協議的條款，TX Capital Value Fund有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按發售價向TX Capital Value Fund發行及配發總金額10.0百萬美元（相等於約77.6百萬港元）（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）可購買的相關數目的股份（下約整至最接近的一手完整1,000股股份）。

TX Capital Value Fund將予認購的股份數目不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%。

TX Capital Value Fund為一家根據開曼群島法例成立的獲豁免公司。TX Capital Value Fund由另外兩個聯接基金TX Capital Value Fund（主基金）及TX Capital Value Fund（美國聯接基金）擁有，該兩個基金均在開曼群島註冊成立。TX Capital (HK) Limited（「**TX Capital**」）於香港註冊成立，獲證監會發牌從事第9類（提供資產管理）受規管活動。TX Capital為TX Capital Value Fund的唯一投資經理。TX Capital Value Fund的控制人為TX Capital Value Fund的投資經理，即TX Capital。概無人士持有TX Capital Value Fund 20%或以上的權益。TX Capital Value Fund擁有超過100名投資者，其大部分管理資產由機構投資者投資。Yung Chun Hing先生（「**Danny Yung**先生」）為TX Capital (TX Capital Value Fund的投資經理)的唯一股東。他亦為TX Capital Value Fund（主基金）的關鍵投資者。TX Capital Value Fund（主基金）的投資者包括多家機構投資者。Danny Yung先生亦擁有TX Capital Value Fund以及TX Capital Value Fund兩個聯接基金的管理股份。TX Capital由Danny Yung先生於2014年創立，在大中華市場

---

## 基石投資者

---

採取基本、由下而上的價值投資策略。TX Capital為全球的機構投資者管理長線資本，包括捐贈基金、基金會及退休金。Danny Yung先生為TX Capital的唯一最終實益擁有人，亦為TX Capital的首席投資官。Danny Yung先生畢業於香港中文大學，持有專業會計學學士學位，他曾從事管理諮詢及業務管理工作。TX Capital為一名獨立第三方。

### 先決條件

基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (i) 香港公開發售及國際發售的承銷協議在不遲於該等承銷協議所訂明的日期及時間訂立，並已根據該等協議各自的原條款或按其後經訂約各方以協議豁免或變更的條款生效及成為無條件，且上述承銷協議並無終止；
- (ii) 本公司與聯席代表(代表承銷商)已協定發售價；
- (iii) 聯交所上市委員會已批准股份(包括投資者股份以及其他適用豁免及批准)上市及買賣，而有關批准、許可或豁免於股份在聯交所開始買賣前並無被撤回；
- (iv) 政府部門概無制定或頒佈任何法律，禁止完成公開發售、配售或基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法權區的法院亦無頒下已生效的法令或指令阻止或禁止完成相關交易；
- (v) 基石投資者各自根據基石投資協議所作聲明、保證、承諾及確認均屬準確及真實，且無誤導成分，基石投資者亦無嚴重違反基石投資協議；及
- (vi) 本公司於基石投資協議中所作聲明、保證及確認均屬準確及真實，且無誤導成分，本公司亦無嚴重違反基石投資協議。

### 基石投資者進行投資的限制

各基礎投資者已同意，並向本公司、聯席代表及聯席保薦人契諾及承諾，未經本公司、聯席代表及聯席保薦人各自事先書面同意，於上市日期起六(6)個月期間內任何時間均不會(無論直接或間接)：(i)以任何方式出售基石投資者根據基石投資協議認購的任何股份，或持有任何該等股份的任何公司或實體的任何權益；(ii)允許其在最終實益擁有人層面更改控制權(定義見證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則)；或(iii)訂立任何直接或間接與上述任何交易具相同經濟效果的交易。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核合併財務資料一併閱讀。我們的經審核合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等前瞻性陳述乃基於我們根據對過往趨勢的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。我們的實際業績可能因各種因素（包括本招股章程「風險因素」一節及其他章節所載因素）而與該等前瞻性陳述所預測者大相逕庭。

### 概覽

我們是一家綜合物業管理服務提供商，在中國管理商業與住宅物業。截至最後實際可行日期，我們在中國18個省、直轄市及自治區的55個城市擁有龐大的已簽約物業管理組合。截至2020年12月31日，我們擁有104個在管商業及住宅項目，在管總建築面積約為16.2百萬平方米及總簽約建築面積約為36.6百萬平方米。

於往績記錄期，商業物業管理及運營服務的收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加至2020年的人民幣373.0百萬元，分別佔各期間總收益的38.4%及46.3%。由於我們將戰略重點放在發展商業物業管理及運營服務分部上，我們預計未來商業物業管理及運營服務收益所佔百分比將會繼續上升。

憑藉在中國提供物業管理服務的逾18年經驗，我們在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象及聲譽。例如，我們在中指院主辦的「2020中國商業地產公司品牌價值TOP10」中排名第六位，獲Winshang.com評為「2019「時代座標」年度商業地產優秀運營商」及獲中指院評為「2019品質物業服務領先企業」。

於往績記錄期內，我們的收益、淨利潤、在管總建築面積及總簽約建築面積實現快速增長。我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元，而我們的淨利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的約10.6百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.8百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約16.2百萬平方米。我們的總簽約建築面積由截至2018年12月31日的約17.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約22.5百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約36.6百萬平方米。

### 呈列基準

本公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據上市前的重組，本公司成為本集團旗下各公司的控股公司，而不屬本集團旗下公司的中駿集團控股若干附屬公司的業務單位所經營的若干商業物業管理及運營服務於重組前後受中駿集團控股(即最終控股公司)共同控制。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」。

編製我們的歷史財務資料時，我們將本公司視作一直為現時組成本集團的各公司的控股公司，並假設目前的集團架構於往績記錄期一直存在(計及我們附屬公司各自的註冊成立日期)。

我們的合併財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則按歷史成本法編製。此外，我們的合併財務報表載有上市規則及公司條例的適用披露規定。有關本節所載財務資料呈列基準的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2.1呈列基準」。

## 影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績一直並將繼續受到多項因素影響，當中一些因素不在我們控制範圍之內，包括本招股章程「風險因素」一節所載因素及下列因素。因此，我們的歷史財務業績未必可反映我們的未來表現及管理層對本集團前景的評估。影響我們經營業績的關鍵因素包括（其中包括）下列各項：

### 簽約建築面積及在管建築面積

我們的經營業績受到簽約建築面積及在管建築面積的影響。根據仲量聯行的資料，截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積於在中國提供商業物業管理及運營服務的物業管理公司中排名第15位。

於往績記錄期，我們大部分收益來自為商業及住宅物業提供物業管理服務。因此，我們的業務及經營業績取決於我們能否保持及增加我們的簽約建築面積，而此能力則取決於我們能否通過內生增長或收購現有物業管理公司取得新的服務合約。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們商業物業的總簽約建築面積分別為0.7百萬平方米、1.6百萬平方米及4.4百萬平方米；而我們住宅物業的總簽約建築面積分別為17.2百萬平方米、20.9百萬平方米及32.2百萬平方米。

鑑於已簽約但未交付建築面積並無產生管理服務費，我們的財務狀況及經營業績亦直接受到我們的在管建築面積影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們商業物業的在管建築面積分別為0.7百萬平方米、0.7百萬平方米及1.0百萬平方米；而截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們住宅物業的在管建築面積分別為9.9百萬平方米、11.1百萬平方米及15.2百萬平方米。

此外，我們增值服務的需求在很大程度上也受到在管建築面積帶動。因此，我們保持及增加簽約建築面積及在管建築面積的能力將對我們的經營業績構成重大影響。

### 業務組合

我們的經營業績受到業務組合的影響。於往績記錄期，我們在兩個業務分部下經營不同的業務線，即商業物業管理及運營服務分部以及住宅物業管理服務分部。我們不同業務線的毛利率各有不同，取決於我們在不同合約安排下提供的產品及服務類

## 財務資料

型。整體而言，我們商業物業管理及運營服務分部的毛利率於往績記錄期高於住宅物業管理服務分部的毛利率。具體而言，我們的毛利率因我們於2019年開始為商業物業開發商提供開業前管理服務而受到影響，有關服務的毛利率較其他服務為高，因為與其他類型物業管理服務相比，開業前管理服務通常更複雜及勞動密集度較低。因此，該兩個業務分部貢獻的收益如出現結構性轉變，可能會對我們的整體毛利率產生相應的影響。

下表載列於所示年度各業務分部貢獻的收益：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	152,262	38.4	241,116	42.0	373,036	46.3
住宅物業管理服務	244,245	61.6	333,401	58.0	432,248	53.7
<b>總計</b>	<b><u>396,507</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>574,517</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>805,284</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列於所示年度各業務分部貢獻的毛利及相關毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
商業物業管理及運營服務	72,509	47.6	123,748	51.3	220,089	59.0
住宅物業管理服務	64,486	26.4	88,542	26.6	136,488	31.6
<b>總計</b>	<b><u>136,995</u></b>	<b><u>34.6</u></b>	<b><u>212,290</u></b>	<b><u>37.0</u></b>	<b><u>356,577</u></b>	<b><u>44.3</u></b>

### 品牌定位及服務定價

憑藉在中國提供物業管理服務的逾18年經驗，我們已在中國建立了提供優質服務的可信賴品牌形象和聲譽，對我們維持及提高我們收取的服務費率造成正面影響。根據中指院的資料，於2020年，基於上一年有關運營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據，就整體實力而言，我們在中國物業服務百強企業中排名第32位。

我們的商業物業平均物業管理費印證了我們的強大市場地位。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們基本商業物業管理服務的每平方米平均物業管理費分別為人民幣31.2元、人民幣29.5元及人民幣27.7元。根據仲量聯行的資料，於2018年、2019年及2020年，我們基本商業物業管理服務的每平方米平均物業管理費高於已披露該資料的所有中國上市物業管理公司。

我們為服務定價時一般會考慮多項因素。就商業物業管理及運營服務而言，我們一般參考以下各項定價，其中包括(i)商業物業的品牌、規模及位置；(ii)公共設施的可用性；(iii)租戶獲取的複雜程度；(iv)服務期；及(v)毗連可比商業物業的獨立第三方所收取費用。就住宅物業管理服務而言，我們為服務定價時通常會考慮多種因素，如物業類型及位置、擬提供服務的範圍及質量、預算開支、目標利潤率、業主及住戶狀況、地方政府就物業管理費的指引價格(如適用)，以及釐定物業管理費時的可比物業定價。倘若在釐定我們的定價時無法在各項因素之間取得平衡，可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 緩解勞動成本及分包成本上漲的影響的能力

我們的勞動成本及分包成本合計構成我們絕大部分銷售成本，於2018年、2019年及2020年分別佔我們總銷售成本的87.9%、88.2%及89.6%。我們將若干服務(如清潔、安保、園藝及維修保養服務)外包予分包商，以降低銷售成本並提高服務質量。我們的分包商專注於彼等提供的服務，有助提升我們的運營效率。我們認為，該等分包安排可使我們能夠利用分包商的人力資源及技術專長、降低勞動成本及提升我們的整體盈利能力。於往績記錄期，我們的勞動成本及分包成本大幅增加，原因是業務擴張以及經濟發展令房地產行業工人的最低工資及市場價格上升。倘若我們的勞動成本及分包成本大幅增加，可對我們的利潤率造成負面影響及降低我們的盈利能力。

## 競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，大型公司數量有限而較小型的市場參與者眾多。具有專業知識、財務實力及背景或隸屬於物業開發商的大型公司更具競爭力，並市場上處於更具優勢地位。根據仲量聯行報告，我們主要與大型全國性、地區性及本地物業管理公司競爭。因此，我們與競爭對手有效競爭及保持或提高市場地位的能力很重要，這能力取決於我們能否通過保證服務的質量及一致性，使本公司在業內一眾競爭對手中突圍而出。我們保持此優勢的能力也會影響我們尋求新的項目及重續現有物業管理合約以及擴大我們管理的物業項目數量及在管建築面積的能力。倘若我們無法尋求新的物業管理服務及重續現有物業管理合約以及擴大項目數量及在管建築面積及服務，我們的業務增長及盈利能力可能受到不利影響。有關我們經營所在的行業及市場的更多詳情，請參閱「行業概覽」及「業務－競爭」。

## 關鍵會計政策及估計

我們已識別若干就編製合併財務報表而言屬重要的會計政策。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們而言屬至關重要或涉及編製財務報表時採用的最重大的估計及判斷的相關會計政策及估計。對瞭解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計的進一步詳情載列於本招股章程附錄一會計師報告合併財務報表附註2.4及3。

## 收益確認

我們提供商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務。當貨品或服務的控制權按反映我們預期有權獲得以交換該等貨品或服務的代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收益。

## 商業物業管理及運營服務

於我們的商業物業管理及運營服務分部下，我們提供(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修及保養、租戶協助、營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務及物業租賃服務。

對於基本商業物業管理服務，我們每月發出賬單就所提供的服務代表業主向租戶收取一定百分比的租金，並將我們有權開具發票且直接對應所完成履約價值的金額確認為收益。

對於開業前管理服務，我們一般在提供服務的時間點確認收益，且我們擁有當前權利收取服務款項。

對於其他增值服務，我們一般在提供相關服務且客戶同時獲得並耗用我們提供的利益時確認收益，惟我們的物業租賃服務收益按時間比例在租賃期內確認為租金收入則除外。

### **住宅物業管理服務**

於我們的住宅物業管理服務分部下，我們提供(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務、停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。

對於基本住宅物業管理服務，我們會按包幹制收取物業管理費，並將向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。由於基本物業管理服務是在指定時間段內通過不定量行為執行的，因此我們在指定期間內按直線法確認收益以及確認就履行有關服務所產生的相關銷售成本。

對於非業主增值服務，由於客戶同時獲得並耗用我們提供的利益，因此我們按直線法在預定期間內確認收入。

對於社區增值服務，我們在提供相關服務且客戶同時獲得並耗用我們提供的利益時確認收益。

### **合約負債**

在我們轉移相關貨品或服務前，我們在收到客戶的付款或付款到期（以較早者為準）時確認合約負債。當我們履行合約時（即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權），合約負債被撥回及金額被確認為收益。

### 貿易應收款項減值

我們就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款一部分的其他信貸提升措施所得的現金流量。

對於並無重大融資成分或我們應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，我們並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 商譽

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超過所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。如該代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購的收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。本集團對截至12月31日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而取得的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

### 商譽的減值測試

截至2020年12月31日止年度，我們完成收購昆山弘輝物業管理有限公司（「昆山弘輝」），現金代價為人民幣3,500,000元，導致確認商譽人民幣748,000元。

昆山弘輝現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定，有關計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間的財務預算作出的現金流量預測。該現金流量預測採用每年23.8%的折現率。五年期間後的現金流量則使用2.5%的增長率推算。

預算期間該現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。我們管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致賬面值超過現金產生單位的可收回金額。

計算截至2020年12月31日的現金產生單位的使用價值已使用假設。以下描述我們管理層所依據作出現金流量預測以進行商譽減值測試的各個關鍵假設：

- 折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。
- 年收益增長率 — 於公平值評估日期後五年期間的現金產生單位的預測收益增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

### 即期及遞延所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。我們在釐定稅項撥備金額及相關稅項繳納時間時作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定均無法確定，而我們於該期間就估計稅項錄得估計負債。倘若該等事項的最終稅項結果與當初記錄的金額不同，我們於釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備中記錄調整。

## 財務資料

### 採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

我們的歷史財務資料乃按相關財務報表編製，其中香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」已於整個往績記錄期貫徹應用。與香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號相比，於往績記錄期採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號並無對我們的財務狀況、表現或主要財務比率造成重大影響。

### 經營業績

下表載列我們於所示年度的合併損益及其他全面收入表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	396,507	574,517	805,284
銷售成本	(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利	136,995	212,290	356,577
銷售及營銷開支	(12,426)	(12,222)	(5,351)
行政開支	(76,174)	(98,533)	(135,295)
其他收入及收益	2,383	5,391	6,817
融資成本	(114)	(112)	(43)
分佔合營企業虧損	-	-	(25)
除稅前利潤	50,664	106,814	222,680
所得稅開支	(15,844)	(29,516)	(60,170)
年內利潤	<b>34,820</b>	<b>77,298</b>	<b>162,510</b>
其他全面虧損			
換算海外業務的匯兌差額	-	(1)	(9,676)
年內全面收入總額	<b>34,820</b>	<b>77,297</b>	<b>152,834</b>
以下各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人	27,407	70,048	146,053
非控股權益	7,413	7,249	6,781
	<b>34,820</b>	<b>77,297</b>	<b>152,834</b>

## 收益

於往績記錄期內，我們的收益主要來自以下兩個業務分部：

- 商業物業管理及運營服務，主要包括(i)基本商業物業管理服務，如清潔、安保、維修及保養、租戶協助、營銷及推廣服務；(ii)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(iii)其他增值服務，如租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域管理服務及物業租賃服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們來自商業物業管理及運營服務的收益佔我們總收益分別約38.4%、42.0%及46.3%；及
- 住宅物業管理服務，主要包括(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務、停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。截至2018年、2019年及2020年止年度，我們來自住宅物業管理服務的收益佔我們總收益分別約61.6%、58.0%及53.7%。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按業務分部及客戶類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團	38,077	9.6	94,064	16.4	212,913	26.4
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	4,337	1.1	20,169	3.5	34,539	4.3
獨立第三方	109,848	27.7	126,883	22.1	125,584	15.6
<b>小計</b>	<b>152,262</b>	<b>38.4</b>	<b>241,116</b>	<b>42.0</b>	<b>373,036</b>	<b>46.3</b>
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團	27,565	7.0	73,525	12.8	101,533	12.6
中駿集團的合營企業或 聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	0.5	11,909	2.0	27,044	3.4
獨立第三方	214,588	54.1	247,967	43.2	303,671	37.7
<b>小計</b>	<b>244,245</b>	<b>61.6</b>	<b>333,401</b>	<b>58.0</b>	<b>432,248</b>	<b>53.7</b>
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及黃先生家族控制的其他實體。

## 財務資料

下表載列於所示年度按服務類型劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
基本商業物業管理服務	108,058	27.3	119,584	20.8	123,662	15.3
開業前管理服務	-	-	57,739	10.1	193,891	24.1
其他增值服務	44,204	11.1	63,793	11.1	55,483	6.9
<b>住宅物業管理服務</b>						
基本住宅物業管理服務	215,000	54.2	244,716	42.6	294,230	36.5
非業主增值服務	14,510	3.7	73,094	12.7	113,178	14.1
社區增值服務	14,735	3.7	15,591	2.7	24,840	3.1
<b>總計</b>	<b><u>396,507</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>574,517</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>805,284</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

## 財務資料

### 商業物業管理及運營服務分部

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本商業物業管理服務	108,058	71.0	119,584	49.6	123,662	33.1
開業前管理服務	-	-	57,739	23.9	193,891	52.0
其他增值服務	44,204	29.0	63,793	26.5	55,483	14.9
<b>總計</b>	<b><u>152,262</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>241,116</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>373,036</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務的收益整體增加，主要由於我們業務擴張及利用我們的商業增值服務的物業數量增加，導致在管總建築面積增加。我們在商業物業管理及運營服務分部的在管總建築面積由截至2018年及2019年12月31日的約0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約1.0百萬平方米。聘用我們提供開業前管理服務的物業數量（包括尚未由我們管理但已聘用我們提供開業前管理服務的物業）並為有關期間貢獻收益的物業數量由2019年的七項增加至2020年的22項。2018年至2019年，其他增值服務的收益總體上隨著業務擴張而增長，但於2020年的收益有所減少，主要是由於爆發COVID-19疫情，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，因而對我們其他增值服務需求下跌，如因客流量減少而導致對停車場、廣告位以及其他公共區域管理服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

於往績記錄期內，商業物業管理及運營服務分部的絕大部分收益均產生自(i)由中駿集團開發或(ii)由中駿集團與其他物業開發商共同開發的商業物業。

財務資料

下表載列我們管理的商業物業數目、截至所示日期的在管總建築面積，以及於所示年度商業物業管理及運營服務收益按開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度								
	2018年			2019年			2020年		
	項目數目	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益	項目數目	建築面積	收益
		平方米	千元	%	平方米	千元	%	平方米	千元
			人民幣		人民幣			人民幣	
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	4	354,003	104,838	68.9	354,003	182,442	75.7	539,489	311,130
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	2	344,996	47,424	31.1	344,996	58,674	24.3	450,286	59,548
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	- <sup>(4)</sup>	2,358
<b>總計</b>	<b>6</b>	<b>698,999</b>	<b>152,262</b>	<b>100.0</b>	<b>698,999</b>	<b>241,116</b>	<b>100.0</b>	<b>989,775</b>	<b>373,036</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團獨家開發的物業，以及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 在管建築面積為零，原因是我們於2020年僅向該等並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供運營諮詢服務（即開業前服務分部的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務）。

### 基本商業物業管理服務

我們的基本商業物業管理服務主要為向物業開發商、業主及租戶提供的清潔、安保、維修保養、租戶協助、營銷及推廣服務。於2018年、2019年及2020年，基本商業物業管理服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的71.0%、49.6%及33.1%。於往績記錄期內，商業物業管理服務的整體收益增加主要由於在有關期間我們可收取服務費的在管總建築面積增加所致。我們在商業物業管理及運營服務分部的在管總建築面積由截至2018年及2019年12月31日的約0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約1.0百萬平方米。

### 開業前管理服務

我們的開業前管理服務主要包括在商業物業開業前向物業開發商提供的市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務。我們於2019年開始提供開業前管理服務。於2019年及2020年，開業前管理服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的23.9%及52.0%。開業前管理服務的收益自我們開展該業務起的增加主要由於聘用我們提供開業前管理服務的商業物業數目增加所致。聘用我們提供開業前管理服務並為有關期間貢獻收益的商業物業數目由2019年的七項增加至2020年的22項。

### 其他增值服務

我們的其他增值服務主要包括商業物業開業後提供的租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域的管理服務。於2018年、2019年及2020年，其他增值服務產生的收益分別約佔商業物業管理及運營服務分部同期總收益的29.0%、26.5%及14.9%。其他增值服務收益自2018年至2019年的增加主要由於增加若干在管物業，其收益貢獻於2018年不足六個月所致。2020年的其他增值服務的收益減少，主要是由於爆發COVID-19疫情，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，因而對我們其他增值服務需求下跌，如因客流量減少而導致對停車場、廣

## 財務資料

告位以及其他公共區域管理服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

### 住宅物業管理服務分部

於往績記錄期內，我們提供(i)基本住宅物業管理服務，主要為清潔、安保、園藝及維修保養服務；(ii)非業主增值服務，主要為在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務；及(iii)社區增值服務，主要為家政及清潔服務及停車場管理、會所運營及公共區域增值服務。下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務分部收益按服務類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基本住宅物業管理服務	215,000	88.0	244,716	73.4	294,230	68.1
非業主增值服務	14,510	5.9	73,094	21.9	113,178	26.2
社區增值服務	14,735	6.1	15,591	4.7	24,840	5.7
<b>總計</b>	<b><u>244,245</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>333,401</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>432,248</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

於往績記錄期內，我們從(i)由中駿集團開發或(ii)由中駿集團與其他物業開發商共同開發的住宅物業產生住宅物業管理服務分部的大部分收益，於2018年、2019年及2020年分別約佔住宅物業管理服務分部總收益的98.6%、98.9%及97.7%。

下表載列我們管理的住宅物業數目、截至有關日期的在管總建築面積，以及於所示年度住宅物業管理服務收益按開發商類別劃分的明細：

	截至12月31日或截至該日止年度											
	2018年		2019年		2020年							
	項目數目	建築面積 平方米	項目數目	建築面積 平方米	項目數目	建築面積 平方米						
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元						
		%		%		%						
中駿集團開發項目 <sup>(1)</sup>	53	9,795,497	238,559	97.7	59	10,540,429	316,096	94.8	79	13,685,928	391,871	90.6
共同開發項目 <sup>(2)</sup>	-	-	2,196	0.9	1	354,300	13,512	4.1	5	1,009,585	30,594	7.1
並非中駿集團及其合營 企業及聯營公司的 物業開發商開發項目 <sup>(3)</sup>	2	88,531	3,490	1.4	3	178,843 <sup>(4)</sup>	3,793	1.1	10	559,455	9,783	2.3
<b>總計</b>	<b>55</b>	<b>9,884,028</b>	<b>244,245</b>	<b>100.0</b>	<b>63</b>	<b>11,073,572</b>	<b>333,401</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>15,254,968</b>	<b>432,248</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 指由中駿集團單獨開發的物業，及由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 指由中駿集團與其他物業開發商共同開發而中駿集團於有關物業中並無持有控股權益的項目。由於我們於若干該等項目交付前向有關項目的非業主提供增值服務，故儘管於部分期間我們並無任何在管建築面積，我們仍就有關服務錄得收益。
- (3) 指由並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 由於我們僅於相關年度的下半年開始管理若干新的項目，我們於相關年度或期間來自該等項目的收益可能少於我們年末建築面積可能表示的增幅。

### 基本住宅物業管理服務

我們的基本住宅物業管理服務主要包括向業主、業主委員會或物業開發商提供的清潔、安保、園藝及維修保養服務。於2018年、2019年及2020年，基本住宅物業管理服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益的88.0%、73.4%及68.1%。於往績記錄期內，基本住宅物業管理服務收益增加主要由於同期的在管總建築面積增加所致。我們在住宅物業管理服務分部的在管總建築面積分別由截至2018年12月31日的約9.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的約11.1百萬平方米，並進一步增加至截至2020年12月31日的約15.2百萬平方米。

### 非業主增值服務

我們的非業主增值服務主要包括在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及保養服務，以及交付前檢驗服務。於2018年、2019年及2020年，非業主增值服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益約5.9%、21.9%及26.2%。於往績記錄期內，非業主增值服務收益增加主要由於聘用我們提供預售管理服務的物業數目增加所致，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別向58個、77個及102個物業提供預售管理服務。於2019年，我們的非業主增值服務收益亦顯著增加，原因是我們擴大了預售管理服務所提供的服務範疇，以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而過往我們一般僅受聘監督有關服務的執行情況。於往績記錄期，我們的絕大部分非業主增值服務乃提供予中駿集團及其合營企業及聯營公司。我們擴大服務範疇，作為中駿集團加強成本控制及提高運營效率的整體戰略的一部分。於變更工作安排前，中駿集團使用其本身的僱員或聘請分包商於預售活動期間就預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而我們僅獲聘監督有關僱員或分包商以確保該等僱員或分包商的工作質量符合所需標準（即检查工作質量、提出改善建議或意見、整改發現問題及就重大問題向物業開發商提交報告），並僅向我們支付有關監督工作的費用。於變更工作安排後，中駿集團將向我們作出包幹制付款，且於預售活動期間不再參與預售樣板房及售樓處的日常管理；相反，除監督有關服務外，我們將使用我們的僱員或聘請分包商就預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務。整體而言，對於可比項目，我們於新工作安排下的收益及毛利將會因工作範疇擴大而增加，但由於銷售成本增加，我們的毛利率將會下降。

社區增值服務

我們的社區增值服務主要包括家政及清潔服務以及停車場管理、會所運營及公共區域管理增值服務。於2018年、2019年及2020年，社區增值服務產生的收益分別約佔住宅物業管理服務分部同期總收益的6.1%、4.7%及5.7%。於2018年至2019年，社區增值服務收益增加主要由於我們所管理的物業數目增加，在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個，導致家政及清潔服務以及公共區域的建築面積及在管停車場數目增加。2020年的社區增值服務收益增加，主要歸因於在管住宅物業數目由截至2019年12月31日的63個增加至截至2020年12月31日的94個令我們所管理的物業數目增加，部分被COVID-19疫情爆發所抵銷，疫情導致社區活動整體減少，因而對我們社區增值服務需求下跌，如因旅遊限制及社交距離措施而導致對家政及清潔服務、停車場及其他公共區域服務的需求下跌。詳情請參閱「概要－近期發展及概無重大不利變動－COVID-19疫情」及「業務－COVID-19疫情的影響」。

按地理區域劃分的收益

截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋中國五個主要地理區域，即海峽西岸經濟區、長江三角洲經濟區、環渤海經濟區、中西部地區及粵港澳大灣區。下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
海峽西岸經濟區	251,750	63.5	279,623	48.7	321,273	39.9
長江三角洲經濟區	68,651	17.3	179,211	31.2	317,322	39.4
環渤海經濟區	61,259	15.4	82,830	14.4	111,988	13.9
中西部地區	2,356	0.6	14,161	2.5	30,655	3.8
粵港澳大灣區	12,491	3.2	18,692	3.2	24,046	3.0
<b>總計</b>	<b>396,507</b>	<b>100.0</b>	<b>574,517</b>	<b>100.0</b>	<b>805,284</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

於往績記錄期內，我們所管理的物業項目主要位於海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區，而該等區域產生的收益繼續增加。我們亦將業務拓展至中國其他區域，包括環渤海經濟區、中西部地區及粵港澳大灣區。我們預期我們的全國性擴張將會持續，亦預期我們在海峽西岸經濟區及長江三角洲經濟區所管理的物業在可預見將來將繼續為運營的重大部分。

### 銷售成本

#### 按性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本包括薪金及工資、分包成本、水電成本、材料成本、活動成本及其他。下表載列我們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					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金及工資	154,474	59.5	212,966	58.8	265,989	59.3
分包成本	73,641	28.4	106,580	29.4	135,781	30.3
水電	23,327	9.0	32,792	9.1	29,604	6.6
材料成本	1,913	0.7	1,937	0.5	3,126	0.7
活動成本	2,010	0.8	2,098	0.6	11,061	2.4
其他 <sup>(1)</sup>	4,147	1.6	5,854	1.6	3,146	0.7
<b>總計</b>	<b>259,512</b>	<b>100.0</b>	<b>362,227</b>	<b>100.0</b>	<b>448,707</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要為保險、裝修成本及顧問費。

於往績記錄期內，影響我們的銷售成本的主要因素為薪金及工資、分包成本，以及水電成本。於往績記錄期內，薪金及工資增加主要由於我們的人員數目隨業務擴展增加及平均薪金水平提高所致。於往績記錄期內，分包成本增加主要由於我們根據業務擴張使用的分包服務量增加。於2018年至2019年，水電成本增加，主要由於在管總建築面積增加，但由於COVID-19疫情爆發，導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，水電消耗因而減少，令2020年的水電成本有所減少。

## 財務資料

### 按業務分部劃分的銷售成本

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務	79,753	30.7	117,368	32.4	152,947	34.1
住宅物業管理服務	179,759	69.3	244,859	67.6	295,760	65.9
<b>總計</b>	<b>259,512</b>	<b>100.0</b>	<b>362,227</b>	<b>100.0</b>	<b>448,707</b>	<b>100.0</b>

### 毛利及毛利率

於2018年、2019年及2020年，我們的毛利分別為人民幣137.0百萬元、人民幣212.3百萬元及人民幣356.6百萬元。同期，我們的毛利率分別為34.6%、37.0%及44.3%。下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
商業物業管理及運營服務	72,509	47.6	123,748	51.3	220,089	59.0
住宅物業管理服務	64,486	26.4	88,542	26.6	136,488	31.6
<b>總計</b>	<b>136,995</b>	<b>34.6</b>	<b>212,290</b>	<b>37.0</b>	<b>356,577</b>	<b>44.3</b>

## 財務資料

下表載列於所示年度按服務類型劃分的商業物業管理及運營服務的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本商業物業管理服務	55,949	51.8	56,230	47.0	57,937	46.9
開業前管理服務	-	-	35,859	62.1	133,020	68.6
其他增值服務	16,560	37.5	31,659	49.6	29,132	52.5
<b>總計</b>	<b><u>72,509</u></b>	<b>47.6</b>	<b><u>123,748</u></b>	<b>51.3</b>	<b><u>220,089</u></b>	<b>59.0</b>

下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務按服務類型劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
基本物業管理服務	54,993	25.6	64,558	26.4	93,014	31.6
非業主增值服務	5,576	38.4	18,691	25.6	35,615	31.5
社區增值服務	3,917	26.6	5,293	33.9	7,859	31.6
<b>總計</b>	<b><u>64,486</u></b>	<b>26.4</b>	<b><u>88,542</u></b>	<b>26.6</b>	<b><u>136,488</u></b>	<b>31.6</b>

## 財務資料

下表載列於所示年度按開發商類別劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020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	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>						
中駿集團開發項目	44,637	42.6	96,060	52.7	188,553	60.6
共同開發項目	27,872	58.8	27,688	47.2	29,919	50.2
並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	-	-	-	-	1,617	68.6
<b>住宅物業管理服務</b>						
中駿集團開發項目	63,046	26.4	84,084	26.6	123,999	31.6
共同開發項目	556	25.3	3,439	25.5	9,831	32.1
並非中駿集團及其合營企業及 聯營公司的物業開發商開發項目	884	25.3	1,019	26.9	2,658	27.2
<b>總計</b>	<b><u>136,995</u></b>	<b>34.6</b>	<b><u>212,290</u></b>	<b>37.0</b>	<b><u>356,577</u></b>	<b>44.3</b>

就商業物業而言，於往績記錄期，中駿集團開發項目的毛利率一般高於共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團開發項目。我們共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要是由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目的毛利率高於其他類型物業開發商所開發物業者，此乃由於我們僅提供毛利率高的諮詢服務予並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目。

就住宅物業而言，於往績記錄期，不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們住宅物業管理服務在所有中駿集團開發項目、共同開發項目及並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但按相關毛利率增長計，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的毛利率增速較緩，主要是由於我們透過收購取得的兩個新管理項目（包含在截至2020年12月31日合共十個在管並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目中）歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的整體毛利率。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分的商業物業管理及運營服務收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
中駿集團開發項目									
一線城市	23,018	5,939	25.8	30,835	14,368	46.6	31,571	12,425	39.4
二線城市	-	-	-	1,107	696	62.9	30,083	20,133	66.9
三線城市	81,820	38,698	47.3	150,500	80,996	53.8	249,476	155,995	62.5
	<u>104,838</u>	<u>44,637</u>	42.6	<u>182,442</u>	<u>96,060</u>	52.7	<u>311,130</u>	<u>188,553</u>	60.6
共同開發項目									
一線城市	47,424	27,872	58.8	58,674	27,688	47.2	58,223	29,892	51.3
二線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,325	27	2.0
	<u>47,424</u>	<u>27,872</u>	58.8	<u>58,674</u>	<u>27,688</u>	47.2	<u>59,548</u>	<u>29,919</u>	50.2
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	-	-	-	-	-	-	1,572	1,078	68.6
三線城市	-	-	-	-	-	-	786	539	68.6
	<u>-</u>	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	-	<u>2,358</u>	<u>1,617</u>	68.6
<b>總計</b>	<b><u>152,262</u></b>	<b><u>72,509</u></b>	<b>47.6</b>	<b><u>241,116</u></b>	<b><u>123,748</u></b>	<b>51.3</b>	<b><u>373,036</u></b>	<b><u>220,089</u></b>	<b>59.0</b>

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京及上海，二線城市包括廈門、重慶、南昌、福州、蘇州、南京及合肥，而三線城市則包括泉州、莆田、泰州、河源、平頂山、張家港、揭陽、高密、湘潭、銅川、韶關、駐馬店、池州、梅州、上饒、南通及揚州。

就商業物業而言，於往績記錄期內，中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率一般高於中駿集團於一線城市的開發項目及共同開發項目的毛利率，主要是由於大部分開業前管理服務乃提供予中駿集團於二線及三線城市的開發項目。2018年，中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率特低，乃由於我們為北京CBD中駿世界城進行重大翻新工程，而北京CBD中駿世界城為我們於2018年在一線城市唯一的在管商業物業，因而導致該年度的銷售成本增加。中駿集團於一線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年亦有所下降，乃由於我們再為北京CBD中駿世界城進行翻新工程。中駿集團於二線及三線城市的開發項目的毛利率於2019年至2020年有所增加，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務，規模經濟令運營效益上升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低。

我們於一線城市的共同開發項目的毛利率於2018年至2019年有所下降，主要由於(i)我們向上海中駿廣場一期租戶授予一個月費用豁免，作為我們2019年促銷活動的一部分；(ii)我們就於2018年所交付上海中駿廣場二期的開業籌備收取物業開發商的額外付款，原因是預計物業開業時佔用率較低；及(iii) 2019年經磋商費用後減少上海中駿廣場二期若干租戶的基本物業管理費。我們從二線城市的共同開發項目錄得的毛利並不重大，原因是我們在二線城市唯一的在管共同開發項目水頭世界城已於2020年12月交付予我們管理，且僅產生數天的收益。

於2020年，並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目（全部位於二線及三線城市）的毛利率高於其他類型物業開發商所開發的物業，此乃由於我們僅向並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目提供毛利率高的運營諮詢服務。

## 財務資料

下表載列我們於所示年度按城市等級劃分住宅物業管理服務的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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		%
中駿集團開發項目									
一線城市	25,363	6,768	26.7	38,766	10,447	26.9	47,784	15,170	31.7
二線城市	39,469	10,374	26.3	71,645	19,153	26.7	99,740	31,625	31.7
三線城市	173,727	45,904	26.4	205,685	54,484	26.5	244,347	77,204	31.6
	<u>238,559</u>	<u>63,046</u>	26.4	<u>316,096</u>	<u>84,084</u>	26.6	<u>391,871</u>	<u>123,999</u>	31.6
共同開發項目									
一線城市	114	29	25.3	2,943	757	25.7	8,482	2,711	32.0
二線城市	2,082	527	25.3	6,927	1,760	25.4	16,823	5,421	32.2
三線城市	-	-	-	3,642	922	25.3	5,289	1,699	32.1
	<u>2,196</u>	<u>556</u>	25.3	<u>13,512</u>	<u>3,439</u>	25.5	<u>30,594</u>	<u>9,831</u>	32.1
並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發項目									
一線城市	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二線城市	3,490	884	25.3	3,793	1,019	26.9	7,893	2,054	26.0
三線城市	-	-	-	-	-	-	1,890	604	32.0
	<u>3,490</u>	<u>884</u>	25.3	<u>3,793</u>	<u>1,019</u>	26.9	<u>9,783</u>	<u>2,658</u>	27.2
<b>總計</b>	<b><u>244,245</u></b>	<b><u>64,486</u></b>	<b>26.4</b>	<b><u>333,401</u></b>	<b><u>88,542</u></b>	<b>26.6</b>	<b><u>432,248</u></b>	<b><u>136,488</u></b>	<b>31.6</b>

附註：

就此明細表而言，一線城市包括北京、上海及深圳，二線城市包括福州、杭州、濟南、昆明、南昌、南京、青島、廈門、蘇州、天津、無錫、鄭州及重慶，而三線城市則包括鞍山、池州、德州、佛山、河源、惠州、嘉興、揭陽、九江、麗水、連雲港、臨汾、龍岩、洛陽、南通、平頂山、莆田、泉州、汕尾、商丘、上饒、韶關、台州、泰州、唐山、銅川、湘潭、徐州、許昌、三河、漳州、昭通、鎮江及駐馬店。

就住宅物業而言，於往績記錄期內，各級城市之間不同類型開發商開發的物業的毛利率通常相若。我們在各級城市提供予各類型開發商的住宅物業管理服務的毛利率於2020年普遍上升，此乃由於中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少，但並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發的二線城市物業的毛利率較緩，主要是由於我們透過收購取得位於蘇州昆山的兩個新管理項目（包含在截至2020年12月31日的在管並非中駿集團及其合營

## 財務資料

企業及聯營公司的物業開發商所開發的合共十個項目中) 歷來表現不佳，且整合新收購業務並精簡其營運來配合我們現有項目需時，繼而影響並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業的整體毛利率。

下表載列於所示年度住宅物業管理服務各子類別按客戶類別劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年			2019年			2020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	%
<b>基本住宅物業</b>									
<b>管理服務</b>									
中駿集團	15,147	3,820	25.2	12,340	3,244	26.3	15,002	4,733	31.6
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	659	210	31.9
獨立第三方	199,853	51,173	25.6	232,376	61,314	26.4	278,569	88,071	31.6
	<u>215,000</u>	<u>54,993</u>	25.6	<u>244,716</u>	<u>64,558</u>	26.4	<u>294,230</u>	<u>93,014</u>	31.6
<b>非業主增值服務</b>									
中駿集團	12,418	4,962	40.0	61,185	15,549	25.4	86,531	27,165	31.4
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	2,092	614	29.4	11,909	3,142	26.4	26,385	8,366	31.7
獨立第三方	-	-	-	-	-	-	262	84	31.9
	<u>14,510</u>	<u>5,576</u>	38.4	<u>73,094</u>	<u>18,691</u>	25.6	<u>113,178</u>	<u>35,615</u>	31.5
<b>社區增值服務</b>									
中駿集團	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中駿集團的合營企業 或聯營公司 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立第三方	14,735	3,917	26.6	15,591	5,293	33.9	24,840	7,859	31.6
	<u>14,735</u>	<u>3,917</u>	26.6	<u>15,591</u>	<u>5,293</u>	33.9	<u>24,840</u>	<u>7,859</u>	31.6
<b>總計</b>	<b><u>244,245</u></b>	<b><u>64,486</u></b>	<b>26.4</b>	<b><u>333,401</u></b>	<b><u>88,542</u></b>	<b>26.6</b>	<b><u>432,248</u></b>	<b><u>136,488</u></b>	<b>31.6</b>

附註：

(1) 指中駿集團的合營企業或聯營公司及黃先生家族控制的其他實體。

於往績記錄期，大部分基本住宅物業管理服務收益來自獨立第三方，而不同客戶類別的收益增長趨勢亦保持一致。於往績記錄期，不同客戶類別的基本住宅物業管理服務的毛利率通常相若。所有客戶類別的基本住宅物業管理服務的毛利率於2020年有所增加，原因為中國政府旨在減輕COVID-19疫情對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少。

於往績記錄期，大部分非業主增值服務收益來自中駿集團及其合營企業及聯營公司，惟2018年至2019年除外，不同客戶類別的收益增長趨勢主要歸因於由不同開發商開發並由我們提供服務的物業數目增長。於2018年至2019年，我們的收益有所增加而毛利率則有所下降，原因為我們擴大預售管理服務項下的服務範圍以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低。自2019年擴大服務範圍起，不同客戶類別的非業主增值服務的毛利率通常相若。中駿集團合營企業或聯營公司的非業主增值服務毛利率低於中駿集團，原因為我們於2018年開始擴大提供予中駿集團合營企業或聯營公司的服務範圍。同時，我們於2020年僅向獨立第三方提供金額並不重大的非業主增值服務，其中僅包括向一名獨立第三方客戶提供交付前驗收服務，涉及對指定為獨立第三方客戶員工公寓樓等項目進行檢查。我們向獨立第三方客戶收取折扣費率，原因是在協商費率時：(i)交付前驗收服務屬基本物業管理服務合約（其亦是我們就並非中駿集團及其合營企業及聯營公司的物業開發商開發物業簽訂的首份基本物業管理服務合約）的一部分，故我們於招標過程中就交付前驗收服務提供折扣費率作為激勵；(ii)該項目的建築面積亦遠遠大於我們為其提供交付前驗收服務的該等標準項目，而考慮到規模經濟預期可提高效率，我們認為即使以折扣費率提供服務，我們仍可產生合理回報。

於往績記錄期，我們僅向獨立第三方提供社區增值服務。

下表載列於所示年度非業主增值服務各子類別的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2018年		2019年		2020年				
	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	%	
預售管理服務	7,012	3,403	48.5	67,764	17,259	25.5	97,785	30,697	31.4
交付前驗收服務	7,498	2,173	29.0	5,330	1,432	26.9	15,393	4,918	31.9
<b>總計</b>	<b>14,510</b>	<b>5,576</b>	<b>38.4</b>	<b>73,094</b>	<b>18,691</b>	<b>25.6</b>	<b>113,178</b>	<b>35,615</b>	<b>31.5</b>

非業主增值服務於往績記錄期的收益增長乃主要歸因於聘用我們提供預售管理服務的物業數量增加，截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別向58項、77項及102項物業提供預售管理服務。於2018年至2019年，就預售管理服務而言，我們的收益有所增加而毛利率則有所下降，乃由於我們擴大預售管理服務下的服務範圍以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低；就交付前驗收服務而言，收益下降乃由於物業開發商向物業買家交付的建築面積減少，而毛利率下降乃由於即使收益減少，我們的固定成本維持不變。不同服務類別的毛利率於2019年至2020年增長乃主要歸因於中國政府旨在減輕COVID-19對企業及規模經濟的影響而實施的政策令社會保險成本減少。

我們的毛利率由2018年的34.6%增加至2019年的37.0%，主要由於我們就商業物業開發商開展開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。增加部分被勞動成本上升所抵銷。我們的毛利率由2019年的37.0%增加至2020年的44.3%，主要由於我們進一步擴展開業前管理服務及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令於銷售成本確認的社會保險成本減低約人民幣13.5百萬元。

### **商業物業管理及運營服務**

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2018年的47.6%增加至2019年的51.3%，主要由於我們開展向商業物業開發商提供的開業前管理服務，其毛利率一般較其他服務高。開業前管理服務的毛利率通常較基本商業物業管理服務及其他增值服務高，原因是開業前管理服務一般涉及相對較少數目的員工，而員工成本是影響毛利率的主要因素之一。因此，開業前管理服務可隨著業務擴張而達致更高的規模經濟。我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2019年的51.3%增加至2020年的59.0%，主要由於我們進一步擴大開業前管理服務，規模經濟令運營效益上升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低約人民幣3.7百萬元。

### **住宅物業管理服務**

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的26.4%增加至2019年的26.6%，主要由於規模經濟令運營效益上升以及我們所收取的停車場管理費用佔整體社區增值服務的百分比增加。停車場管理服務的勞動密集程度一般較低，故毛利率較其他增值服務高。我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的26.6%增加至2020年的31.6%，主要由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減低約人民幣9.8百萬元，且由於規模經濟而令我們的運營效益上升。

### **銷售及營銷開支**

我們的銷售及營銷開支主要包括我們就商業物業管理及運營服務的廣告、推廣及租戶獲取服務所產生的開支。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括行政員工的薪金及工資、酬酢開支、辦公室開支、差旅及交通開支、折舊及攤銷以及其他。下表載列我們於所示年度行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
薪金及工資	57,829	75.9	70,603	71.7	89,367	66.1
物業及設備折舊	2,350	3.1	3,665	3.7	4,675	3.4
使用權資產折舊	679	0.9	733	0.7	770	0.6
無形資產攤銷	-	-	-	-	105	0.1
酬酢開支	2,560	3.4	3,066	3.1	4,047	3.0
差旅及交通開支	3,721	4.9	5,468	5.5	6,089	4.5
上市開支	-	-	-	-	7,909	5.8
辦公室開支	5,111	6.7	8,983	9.1	13,675	10.1
貿易應收款項減值／(減值撥回)	101	0.1	985	1.0	(102)	(0.1)
股份獎勵開支	-	-	-	-	1,354	1.0
其他 <sup>(1)</sup>	3,823	5.0	5,030	5.2	7,406	5.5
<b>總計</b>	<b>76,174</b>	<b>100.0</b>	<b>98,533</b>	<b>100.0</b>	<b>135,295</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 其他主要包括獵頭費、法律及專業費用、銀行費用及雜稅。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i)政府補助(來自地方政府，以鼓勵我們投入地方經濟發展及就業)；(ii)提早終止若干租戶租賃協議而沒收按金的收入；及(iii)銀行利息收入。

### 融資成本

融資成本指租賃負債的利息開支。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－2.4 重大會計政策概要－租賃」。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	13,531	27,942	58,646
遞延所得稅	2,313	1,574	1,524
<b>總計</b>	<b>15,844</b>	<b>29,516</b>	<b>60,170</b>

於2018年、2019年及2020年，我們的實際稅率分別約為31.3%、27.6%及27.0%。於往績記錄期內，我們的實際所得稅率略高於25.0%的企業所得稅率，主要由於若干不可作稅項扣減的開支所致。2018年的實際稅率較高主要是由於管理南安世界城（一家於2018年12月投入營運的商場）產生的初期成本增加導致產生並無確認為遞延稅項資產的初期營運虧損。

根據相關中國規定，為計算所得稅而申報的會計賬目原則上應按向客戶交付貨品或提供服務後賺取的收入（「權責發生制原則」）釐定，而不論付款或收款的時間。就2020年之前的年度報稅而言，我們根據所收取開業前管理費的金額計算稅項（「收付實現制原則」）。我們原先就開業前管理服務採納收付實現制原則而非權責發生制原則，主要由於該等服務僅於2019年開始，且當時僅於中駿集團內提供且向相關稅務機關提供有關證明文件（如需要）實際上較為便捷。自2020年企業所得稅申報起，我們已就開業前管理服務採納並追溯應用權責發生制原則。截至最後實際可行日期，我們就開業前管理服務支付約人民幣35.1百萬元稅項，以反映按權責發生制原則的稅項申報，並已就稅項調整通知相關稅務機關。於往績記錄期，我們按權責發生制原則對開業前管理服務以外的服務計算稅項。

經考慮(i)於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並無就已作出的稅項申報被施加任何罰款；(ii)我們自2020年企業所得稅申報起已採納權責發生制原則計算稅項，以後的企業所得稅年度申報將使用權責發生制原則計算稅項；(iii)我們已就上述報稅事宜作出相關調整，且概無未支付企業所得稅款項；及(iv)我們的中國稅務顧問認為，由於我們已就上述報稅事宜自願作出稅務調整，且概無未支付企業所得稅款項，基於

相關稅務機構對類似情況的執行記錄，我們因該稅務事宜而遭相關稅務部門處以滯納金或行政處罰的風險較低，我們認為上述報稅事宜並非重大問題，且不會對我們的業務、財務表現及經營業績構成重大影響。

為防止類似事件再次發生，我們已實施下列措施來加強內部控制：(i)我們已採納一項稅務管理政策，當中明確規定對報稅採用權責發生制原則；(ii)我們規定附屬公司及分公司收集並學習不時發佈及修訂的地方稅收法規及新政策；(iii)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(iv)我們已進一步制定內部流程，以就稅務合規性展開年度內部檢查，並將視乎需要及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。

### 年內利潤

於2018年、2019年及2020年，我們的利潤分別為人民幣34.8百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣162.5百萬元。

### 各期間的經營業績比較

#### 2019年與2020年相比

#### 收益

我們的收益由2019年的人民幣574.5百萬元增加約40.2%至2020年的人民幣805.3百萬元。該增加主要是由於商業物業管理及運營服務分部收益增加，其次是住宅物業管理分部收益增加。

#### 商業物業管理及運營服務收益

商業物業管理及運營服務收益由2019年的人民幣241.1百萬元增加54.7%至2020年的人民幣373.0百萬元，主要是由於：

- 開業前管理服務收益由2019年的人民幣57.7百萬元增加至2020年的人民幣193.9百萬元，主要原因是17份開發中商業物業的新委聘合約，我們向該等物業提供開業前管理服務；及

- 我們的在管商業物業數目及在管商業總建築面積增加令基本商業物業管理服務收益由2019年的人民幣119.6百萬元增加至2020年的人民幣123.7百萬元。在管商業物業數目由截至2019年12月31日的六個增加至截至2020年12月31日的十個，而我們的在管商業總建築面積由截至2019年12月31日的0.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的1.0百萬平方米。

這些增加部分被其他增值服務收益由2019年的人民幣63.8百萬元減少至2020年的人民幣55.5百萬元所抵銷，而有關減少主要是由於爆發COVID-19疫情。COVID-19疫情導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間，因而對我們其他增值服務需求下降。

#### 住宅物業管理服務收益

住宅物業管理服務收益由2019年人民幣333.4百萬元增加29.6%至2020年的人民幣432.2百萬元，主要是由於：

- 基本住宅物業管理服務收益由2019年的人民幣244.7百萬元增加至2020年的人民幣294.2百萬元，主要是由於我們的在管住宅物業數目及在管住宅總建築面積有所增加。在管住宅物業數目由截至2019年12月31日的63個增加至截至2020年12月31日的94個，而我們的在管住宅總建築面積由截至2019年12月31日的11.1百萬平方米增加至截至2020年12月31日的15.2百萬平方米；
- 非業主增值服務收益由2019年的人民幣73.1百萬元增加至2020年的人民幣113.2百萬元，主要是由於我們提供預售管理服務的住宅物業數目由截至2019年12月31日的77個增加至截至2020年12月31日的102個；及
- 社區增值服務收益由2019年的人民幣15.6百萬元增至2020年的人民幣24.8百萬元，主要由於該年度交付的新住宅物業數目增加導致建築及傢具廢物處理服務、停車場管理服務及公共區域管理服務需求增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣362.2百萬元增加約23.9%至2020年的人民幣448.7百萬元。該增加主要是由於(i)僱員人數隨着業務擴張而增加導致薪金及工資增長，部分被中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本減少所抵銷；及(ii)分包成本隨着業務擴張而增加；部分被水電成本減少所抵銷，水電成本減少是由於COVID-19疫情導致我們多項在管商業物業於2020年2月至4月期間關閉及縮短營業時間。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣212.3百萬元增加約68.0%至2020年的人民幣356.6百萬元。

我們的毛利率由2019年的37.0%上升至2020年的44.3%。該上升主要是由於開業前管理服務佔整體業務組合的百分比增加，以及由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，繼而令我們所有業務分部的盈利率均有所上升。

### 商業物業管理及運營服務的毛利率

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2019年的51.3%上升至2020年的59.0%，主要是由於開業前管理服務佔整體商業物業管理及運營服務的百分比進一步擴大，我們的運營效率因規模經濟效應而提升，以及中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，部分被為協助六個物業的商業物業租戶渡過疫情而向其授予的商業物業管理費豁免及業主租金豁免（影響我們收租服務佣金）所抵銷。開業前管理服務的毛利率通常較基本商業物業管理服務及其他增值服務高，原因是開業前管理服務一般涉及相對較少員工，而員工成本是影響毛利率的主要因素之一。因此，開業前管理服務可隨著業務擴張而達致更高的規模經濟。

### 住宅物業管理服務的毛利率

我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的26.6%上升至2020年的31.6%，主要是由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策令社會保險成本降低，以及規模經濟所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的約人民幣12.2百萬元減少約56.2%至2020年的約人民幣5.4百萬元。該減少主要是由於COVID-19疫情的影響所致，因為鑑於政府實施的社交距離規定及旅遊限制，我們開展較少銷售及營銷活動。

### 行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣98.5百萬元增加約37.3%至2020年的人民幣135.3百萬元。該增加主要是由於辦公室開支及其他成本隨着業務擴張而增加，部分被社會保險成本減少所抵銷，社會保險成本減少是由於中國政府旨在減輕COVID-19對企業的影響而實施的政策所致。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由2019年的人民幣5.4百萬元增加至2020年的人民幣6.8百萬元。該增加主要是由於因提早終止若干租戶租賃協議而沒收的按金和銀行存款利息增加。

### 融資成本

我們於2019年及2020年的融資成本仍然微不足道。融資成本指我們租賃負債的利息開支。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣29.5百萬元增加約103.9%至2020年的人民幣60.2百萬元。該增加主要是由於除稅前利潤增加。我們於2019年及2020年的實際稅率分別為27.6%及27.0%。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣77.3百萬元增加約110.2%至2020年的人民幣162.5百萬元。我們的淨利潤率由2019年的13.5%上升至2020年的20.2%。

### 2019年與2018年相比

#### 收益

我們的收益由2018年的人民幣396.5百萬元增加約44.9%至2019年的人民幣574.5百萬元。該增加主要由於商業物業管理及運營服務分部收益增加以及住宅物業管理分部收益的相若增幅所致。

#### 商業物業管理及運營服務收益

商業物業管理及運營服務收益由2018年的人民幣152.3百萬元增加58.4%至2019年的人民幣241.1百萬元，主要是由於：

- 開業前管理服務收益因開展這條新業務線而由2018年的零增加至2019年的人民幣57.7百萬元；
- 來自基本商業物業管理服務的收益由2018年的人民幣108.1百萬元增加至2019年的人民幣119.6百萬元，主要由於在2018年下半年，我們的在管物業組合新增上海中駿廣場二期、泉州中駿廣場寫字樓及南安世界城。由於在2018年我們管理各項有關物業不足六個月，有關物業於2018年作出少於六個月的收益貢獻，而於2019年則作出全年的收益貢獻；及
- 其他增值服務收益由2018年的人民幣44.2百萬元增加至2019年的人民幣63.8百萬元，主要由於在2018年下半年，我們的在管物業組合新增上海中駿廣場二期、泉州中駿廣場寫字樓及南安世界城。由於在2018年我們管理各項有關物業不足六個月，有關物業於2018年作出少於六個月的收益貢獻，但於2019年作出全年的收益貢獻。

### 住宅物業管理服務收益

住宅物業管理服務收益由2018年的人民幣244.2百萬元增加36.5%至2019年的人民幣333.4百萬元，主要是由於：

- 基本住宅物業管理服務收益由2018年的人民幣215.0百萬元增加至2019年的人民幣244.7百萬元，主要是由於我們的在管住宅物業數目及在管住宅總建築面積有所增加。在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個，而我們的在管總建築面積由截至2018年12月31日的9.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.1百萬平方米；
- 非業主增值服務收益由2018年的人民幣14.5百萬元增加至2019年的人民幣73.1百萬元，主要是由於我們擴大預售管理服務提供的服務範圍至包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，而過去我們一般僅受聘監督該等職能的履行；及
- 社區增值服務收益由2018年的人民幣14.7百萬元增加至2019年的人民幣15.6百萬元，主要由於我們的在管住宅物業數目由截至2018年12月31日的55個增加至截至2019年12月31日的63個令停車場數目增加及在管公共區域和廣告空間增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣259.5百萬元增加約39.6%至2019年的人民幣362.2百萬元。該增加主要是由於(i)薪金及工資因人員數目增加而增加，以支持非業主增值服務的經擴大服務範圍及一般業務擴張；(ii)分包成本隨著業務擴張而增加；及(iii)水電成本隨著業務擴張而增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣137.0百萬元增加約55.0%至2019年的人民幣212.3百萬元。

我們的毛利率由2018年的34.6%上升至2019年的37.0%。該上升主要由於商業物業管理及運營服務佔整體業務組合的百分比增加，以及住宅物業管理服務的毛利率上升所致。

### *商業物業管理及運營服務的毛利率*

我們商業物業管理及運營服務的毛利率由2018年的47.6%上升至2019年的51.3%，主要是由於開業前管理服務開始，而有關服務產生的毛利率一般較基本商業物業管理服務及其他增值服務高。此外，由於我們就開業前管理服務聘用的部分僱員亦可協助提供其他增值服務，其他增值服務的毛利率亦因協同效益及規模經濟而上升。商業物業管理及運營服務的整體毛利率上升部分被基本物業管理服務的毛利率下降所抵銷，而該下降主要是由於我們於2018年下半年開始管理的兩座寫字樓上海中駿廣場二期及泉州中駿廣場寫字樓的佔用率相對較低，以及我們籌備南安世界城於2018年12月開業產生的成本增加。

### *住宅物業管理服務的毛利率*

我們住宅物業管理服務的毛利率由2018年的26.4%上升至2019年的26.6%，主要由於規模經濟令運營效益上升以及我們所收取的停車場管理費用佔整體社區增值服務的百分比增加。停車場管理服務的勞動密集程度一般較低，故毛利率較其他增值服務高。住宅物業管理服務的整體毛利率增加部分被非業主增值服務的毛利率下降所抵銷，原因是我們擴大了預售管理服務所提供的服務範疇，以包括為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，其一般為勞動密集，因此毛利率較低。

### *銷售及營銷開支*

我們的銷售及營銷開支維持穩定，2018年為人民幣12.4百萬元，2019年則為人民幣12.2百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣76.2百萬元增加約29.4%至2019年的人民幣98.5百萬元，主要是由於(i)薪金及工資因行政人員數目隨著業務擴張以及平均薪金水平上升而增加；(ii)辦公室開支因租賃辦公空間增加以容納業務擴張而增加的額外員工而上升；及(iii)業務擴張導致差旅及交通開支增加。

### 其他收入及收益

我們於2018年及2019年分別錄得其他收入及收益人民幣2.4百萬元及人民幣5.4百萬元。2018年至2019年間的其他收入及收益有所增加主要是由於我們因對上海虹橋商務區的發展作出貢獻而獲授政府補助，以及提早終止若干租戶租賃協議而沒收按金的收入增加。

### 融資成本

我們於2018年及2019年的融資成本保持穩定，分別為人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。有關融資成本為我們租賃負債的利息開支。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣15.8百萬元增加約86.3%至2019年的人民幣29.5百萬元。該增加主要由於我們的除稅前利潤增加所致。我們的實際稅率於2018年及2019年分別為31.3%及27.6%。2018年的實際稅率較高主要是由於管理南安世界城（一家於2018年12月投入營運的商場）產生的初期成本增加導致產生並無確認為遞延稅項資產的初期營運虧損。

### 年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2018年的人民幣34.8百萬元增加約122.0%至2019年的人民幣77.3百萬元。我們的淨利潤率由2018年的8.8%上升至2019年的13.5%。

## 財務資料

### 若干合併財務狀況表項目的說明

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表的概要：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	7,242	7,297	11,240
投資物業	3,046	1,304	491
遞延稅項資產	10,965	9,391	7,841
商譽	–	–	748
無形資產	–	–	1,159
預付款項	2,528	2,224	3,175
於一家合營企業的投資	–	–	1,475
<b>非流動資產總值</b>	<b>23,781</b>	<b>20,216</b>	<b>26,129</b>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552
預付款項、按金及其他應收款項	9,688	14,766	26,635
應收關聯方款項	1,205,493	890,555	487,398
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944
<b>流動資產總值</b>	<b>1,312,931</b>	<b>1,078,537</b>	<b>1,091,529</b>
<b>資產總值</b>	<b>1,336,712</b>	<b>1,098,753</b>	<b>1,117,658</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
其他應付款項及應計費用	128,198	143,150	195,982
合約負債	54,609	62,731	108,650
應付關聯方款項	839,506	484,130	156,864
應付稅項	4,177	23,870	67,013
<b>流動負債總額</b>	<b>1,052,670</b>	<b>748,680</b>	<b>579,684</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>260,261</b>	<b>329,857</b>	<b>511,845</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>284,042</b>	<b>350,073</b>	<b>537,974</b>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	–	–	290
租賃負債	1,267	–	–
<b>非流動負債總額</b>	1,267	–	290
<b>資產淨值</b>	282,775	350,073	537,684
<b>權益</b>			
已發行股本	–	1	7
儲備	280,830	340,878	521,702
非控股權益	1,945	9,194	15,975
<b>總權益</b>	282,775	350,073	537,684

### 物業及設備

我們的物業及設備包括傢具、固定裝置及辦公設備、使用權資產以及車輛。我們的物業及設備由截至2018年12月31日的人民幣7.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣7.3百萬元，主要由於我們購置新傢具、固定裝置及辦公設備，但部分被使用權資產及車輛折舊所抵銷。我們的物業及設備進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣11.2百萬元，主要由於我們購置新傢具、固定裝置及辦公設備以及車輛所致。

### 投資物業

我們的投資物業為我們與業主訂立租賃合約的購物街單位。我們的投資物業由截至2018年12月31日的人民幣3.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.3百萬元，以及減少至截至2020年12月31日的人民幣0.5百萬元，主要由於折舊開支所致。

### 商譽

我們的商譽指有關收購一家附屬公司的代價超逾被收購公司截至收購日期的可識別淨資產公平值的部分。由於該收購事項，我們的商譽由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣0.7百萬元。

### 無形資產

我們的無形資產為我們於2020年收購一家附屬公司時獲得的客戶關係的公平值。由於該收購事項，我們的無形資產商譽由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣1.2百萬元。

### 於一家合營企業的投資

我們於一家合營企業的投資指我們於2020年成立的一家合營企業截至2020年12月31日數額為人民幣1.5百萬元的股本權益。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自提供商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務。我們通常向客戶授予六個月內的信貸期。下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
— 關聯方	8,608	89,379	60,001
— 獨立第三方	6,667	10,372	14,562
	<u>15,275</u>	<u>99,751</u>	<u>74,563</u>
減：貿易應收款項減值	<u>(128)</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(1,011)</u>
	<u><b>15,147</b></u>	<u><b>98,638</b></u>	<u><b>73,552</b></u>

我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣15.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元，主要是由於我們開始向中駿集團提供開業前管理服務，以及非業主增值服務的服務範圍擴大。我們的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣98.6百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣73.6百萬元，主要由於關聯方結算我們的貿易應收款項。

## 財務資料

我們截至2018年、2019年及2020年12月31日分別作出貿易應收款項減值撥備人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.0百萬元。我們根據基於具有類似虧損模式的不同客戶分類的逾期天數(即按客戶類型及服務類型)計算撥備率。計算結果反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及各報告日期可獲得的有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支援資料。我們於上市後將對關聯方和獨立第三方採用相同的收回政策及程序。於往績記錄期應收關聯公司的貿易應收款項所適用的平均預期信貸虧損率下降乃由於：(i) 2018年至2019年全球經濟狀況較好令平均累積發行人加權全球違約率(由穆迪發佈)有所提升；及(ii) 2019年至2020年關聯公司欠款減少。

下表載列於所示年度我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數(天) <sup>(1)</sup>	7.9	36.5	39.5
— 關聯方	26.0	89.6	72.5
— 獨立第三方	3.9	8.3	10.6

附註：

- (1) 某期間的貿易應收款項周轉天數為平均未減值貿易應收款項除以該期間相關客戶應佔收益，再乘以截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的365天。平均貿易應收款項乃將相關期間貿易應收款項的期初結餘與期末結餘的總和，再除二得出。

貿易應收款項周轉天數由2018年的7.9天增加至2019年的36.5天，主要由於我們開始向中駿集團提供開業前管理服務，其付款期一般較長。貿易應收款項周轉天數由截至2019年12月31日止年度的36.5天增加至截至2020年12月31日止年度的39.5天，主要由於進一步擴充向中駿集團提供開業前管理服務佔整體業務的百分比，部分被關聯方結算我們的貿易應收款項所抵銷。

## 財務資料

### 貿易應收款項的賬齡分析

下表載列截至所示日期根據發票日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項			
即期至90天	13,654	97,167	69,731
91至180天	1,441	149	2,417
181至365天	-	-	11
365天以上	52	1,322	1,393
<b>總計</b>	<b>15,147</b>	<b>98,638</b>	<b>73,552</b>

下表載列截至所示日期根據發票日期我們應收關聯方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方的貿易應收款項			
即期至90天	7,242	88,538	57,390
91至180天	1,223	109	1,390
181至365天	-	-	8
365天以上	44	289	961
<b>總計</b>	<b>8,509</b>	<b>88,936</b>	<b>59,749</b>

下表載列截至所示日期根據發票日期我們應收獨立第三方的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收獨立第三方的貿易應收款項			
即期至90天	6,412	8,629	12,341
91至180天	218	40	1,027
181至365天	-	-	3
365天以上	8	1,033	432
<b>總計</b>	<b>6,638</b>	<b>9,702</b>	<b>13,803</b>

## 財務資料

費用的付款及信貸條款視乎商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務的合約條款而有所不同。

在商業物業管理及運營服務分部下，我們通常要求(i)零售商業物業管理服務、停車場、公共區域及廣告位管理服務預付款項，以及租戶就物業租賃服務預付租金；(ii)於發出繳款通知書後30天內支付租戶管理及收租服務費用；及(iii)在相關支付條款達成後六個月內支付開業前管理服務費用。過往而言，我們就提供予中駿集團的開業前管理服務給予較長的信貸期，主要因為我們隸屬於中駿集團，由中駿集團進行集中資金管理及分配；上市後，我們計劃密切監察我們就開業前管理服務提供的信貸期並及時收回相關應收款項。

在住宅物業管理服務分部下，我們通常於向業主及住戶發出繳款通知書後一至六個月內收取住宅物業管理服務的付款。

截至最後實際可行日期，我們截至2020年12月31日的貿易應收款項（為數人民幣65.9百萬元）中約89.6%已結清，其中應收關聯方的貿易應收款項（為數人民幣56.3百萬元）的94.2%及應收獨立第三方的貿易應收款項（為數人民幣9.6百萬元）的69.9%已結清。

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	7,226	9,683	17,076
按金	1,038	1,145	1,511
其他應收款項	3,952	6,162	11,223
<b>總計</b>	<b>12,216</b>	<b>16,990</b>	<b>29,810</b>

## 財務資料

### 預付款項

我們的預付款項主要指預付的公用事業費及上市開支。我們的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣7.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣9.7百萬元，以及增加至截至2020年12月31日的人民幣17.1百萬元，主要是由於我們業務規模有所增長。

### 按金

我們的按金主要指我們為參與競投若干物業管理項目而作出的按金。我們的按金由截至2018年12月31日的人民幣1.0百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元，以及增加至截至2020年12月31日的人民幣1.5百萬元，主要由於加大獲取新項目的力度。

### 其他應收款項

我們的其他應收款項主要指代表租戶及住戶支付的費用，以及我們不時因業務目的而向員工作出的墊款。我們的其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣4.0百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣6.2百萬元，並增加至截至2020年12月31日的人民幣11.2百萬元，與我們同年業務增長大體一致。

### 貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項及應計費用明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175
其他應付款項及應計費用	129,465	143,150	195,982
<b>總計</b>	<b>155,645</b>	<b>177,949</b>	<b>247,157</b>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指日常業務過程中自供應商及分包商購買的商品或服務（如物料、公用事業、清潔及服務）而應付的款項。我們的貿易應付款項通常按10至90天的期限清償。於往績記錄期內，我們所有貿易應付款項均為應付獨立第三方。

## 財務資料

我們的貿易應付款項由截至2018年12月31日的人民幣26.2百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣34.8百萬元，並進一步增至截至2020年12月31日的人民幣51.2百萬元，主要由於我們的業務擴展所致。

下表載列於所示年度我們的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應付款項周轉天數(天) <sup>(1)</sup>	30.9	30.7	35.0

附註：

- (1) 某期間的貿易應付款項周轉天數為平均貿易應付款項除以同期銷售成本，再乘以截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的365天。平均貿易應付款項為有關期間的期初及期末貿易應付款項的總和，再除以二得出。

我們的貿易應付款項周轉天數顯示我們向供應商及分包商作出付款所需的時間，於往績記錄期有所波動，但一般仍在我們所獲授予的一般信貸期之內。

下表載列截至所示日期根據發票日期我們貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	25,637	34,007	48,698
一年以上	543	792	2,477
<b>總計</b>	<b>26,180</b>	<b>34,799</b>	<b>51,175</b>

截至最後實際可行日期，我們截至2020年12月31日的貿易應付款項（為數人民幣37.2百萬元）中約72.7%已結清。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括(i)來自租戶、住戶及分包商的按金，(ii)應計開支(如員工年終花紅)及代表租戶或住戶收取的現金，(iii)其他，主要包括應付增值稅、在社區增值服務安排下應付業主的費用及小區維修與保養撥備基金，及(iv)我們租賃負債的即期及非即期部分。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他應付款項及應計費用</b>			
已收按金	48,965	42,827	52,925
應計費用	56,818	66,615	89,742
租賃負債	2,713	1,267	-
其他 <sup>(1)</sup>	20,969	32,441	53,315
	129,465	143,150	195,982
總計	129,465	143,150	195,982
非即期部分－租賃負債	(1,267)	-	-
	128,198	143,150	195,982
<b>即期部分</b>	<b>128,198</b>	<b>143,150</b>	<b>195,982</b>

附註：

- (1) 其他包括應付增值稅、在社區增值服務安排下應付業主的費用、小區維修與保養撥備基金和其他雜項應付款項。

我們的其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣128.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣143.2百萬元，主要由於(i)其他隨着業務擴展而增加，(ii)開支的應計費用隨着業務擴展而增加。此部分被從租戶、住戶及分包商收取的按金減少所抵銷。

我們的其他應付款項及應計費用由截至2019年12月31日的人民幣143.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣196.0百萬元，主要由於(i)開支的應計費用(例如僱員的年終花紅)隨着業務擴展而增加；(ii)其他因增值稅及其他應付雜稅增加而增加及應付業主的費用隨着我們的一般業務擴張而增加，以及就重組產生的應付款項增加；及(iii)已收按金增加。

## 財務資料

### 合約負債

合約負債主要指客戶就商業物業管理及運營服務及住宅物業管理服務所作出的墊款。我們的合約負債由截至2018年12月31日的人民幣54.6百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣62.7百萬元，並進一步增加至截至2020年12月31日的人民幣108.7百萬元，有關增加與我們的業務擴展一致。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2021年 4月30日
	2018年	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 未經審核
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	15,147	98,638	73,552	40,956
預付款項、其他應收款項及其他資產	9,688	14,766	26,635	31,993
應收關聯方款項	1,205,493	890,555	487,398	228,286
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944	674,825
<b>流動資產總值</b>	<b>1,312,931</b>	<b>1,078,537</b>	<b>1,091,529</b>	<b>976,060</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	26,180	34,799	51,175	53,440
其他應付款項及應計費用	128,198	143,150	195,982	160,140
合約負債	54,609	62,731	108,650	115,026
應付關聯方款項	839,506	484,130	156,864	17,038
應付稅項	4,177	23,870	67,013	14,654
<b>流動負債總額</b>	<b>1,052,670</b>	<b>748,680</b>	<b>579,684</b>	<b>360,298</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>260,261</b>	<b>329,857</b>	<b>511,845</b>	<b>615,762</b>

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣260.3百萬元、人民幣329.9百萬元及人民幣511.8百萬元。截至該等日期的流動資產淨值狀況是主要由於應收關聯公司的款項、現金及銀行結餘、貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產，部分被應付關聯方款項、貿易及其他應付款項、合約負債、應付稅項及租賃負債所抵銷。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣260.3百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣329.9百萬元，主要由於流動負債減少人民幣304.0百萬元，其主要由於應付關聯方款項減少人民幣355.4百萬元所致。有關減少部分被流動資產減少人民幣234.4百萬元所抵銷，流動資產減少主要由於應收關聯方款項減少人民幣314.9百萬元所致，部分被貿易應收款項增加人民幣83.5百萬元所抵銷。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣329.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣511.8百萬元，主要由於流動資產增加人民幣13.0百萬元，其主要由於現金及銀行結餘增加人民幣429.4百萬元，部分被應收關聯方款項減少人民幣403.2百萬元所抵銷。流動負債減少人民幣169.0百萬元主要由於應付關聯方款項減少人民幣327.3百萬元所致。有關更多詳情，請參閱「一 關聯方交易」。

### 債務

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們並無任何未償還銀行借款。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行債務證券、有期貸款、其他借款或屬於借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、或然負債或尚未解除的擔保。

董事確認，自2020年12月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大不利變動。

### 租賃負債

我們在中國租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。我們的租賃負債（包括流動及非流動部分）由截至2018年12月31日的人民幣2.7百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.3百萬元，並分別進一步減少至截至2020年12月31日及截至2021年4月30日的零及零，主要由於在2020年及直至最後實際可行日期我們並無訂立任何屬自用用途且合約期限為一年以上的新的租約。

## 應付關聯方款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，我們分別擁有非貿易性質的應付關聯方款項人民幣839.5百萬元、人民幣484.1百萬元、人民幣156.9百萬元及人民幣17.0百萬元。該等款項均為不計息、無抵押及無擔保。

非貿易性質的應付關聯方款項將於上市前悉數結清。

## 或然負債

截至2020年12月31日，我們並無任何重大或然負債、擔保或懸而未決或針對本集團成員公司的任何重大訴訟或申索。董事已確認，自2020年12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任何重大不利變動。

## 流動資金及資金來源

現金主要用於滿足營運資金需求。我們過往已通過我們的經營所產生的現金及來自關聯方的墊款為經營活動提供資金。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的現金及銀行結餘為人民幣82.6百萬元、人民幣74.6百萬元及人民幣503.9百萬元。

全球發售完成後，我們預計將通過我們的經營所產生的現金、銀行借款及全球發售所得款項淨額撥付未來營運資金、資本支出及其他現金需求。我們為營運資金需要提供資金、償還債務及償付其他責任的能力，取決於未來經營表現及現金流量，惟須視乎現行經濟狀況、客戶的消費水平及其他因素，當中許多因素均並非我們所能控制。此外，任何未來重大收購事項或擴張可能需要額外資本，而我們無法向閣下保證該資本將按可接受條款向我們提供，或根本無法提供。我們於往績記錄期並無面臨任何流動資金短缺。

## 營運資金充足性

經計及本集團可獲取的財務資源（包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及全球發售的估計所得款項淨額）後，在並無不可預見的情況下，董事確認，且聯席保薦人同意我們擁有充足的營運資金以應付本招股章程日期起至少未來12個月的需求。

## 財務資料

下表載列於所示年度我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	54,309	45,907	301,977
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(910,546)	312,890	554,880
融資活動所得／(所用) 現金淨額	822,313	(366,821)	(426,411)
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額	(33,924)	(8,024)	430,446
年初現金及銀行結餘	116,527	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額	—	(1)	(1,080)
<b>年末現金及銀行結餘</b> (即銀行結餘及現金)	<b>82,603</b>	<b>74,578</b>	<b>503,944</b>

### 經營活動所得現金流量

我們從經營活動中產生的現金主要來自提供商業物業管理及運營服務以及住宅物業管理服務所收取的費用，而經營活動所用現金主要歸因於支付員工成本及支付其他營運資金需求。經營活動所得現金流量可能會受到以下因素的顯著影響，例如在我們的日常業務過程中從客戶收取貿易應收款項的時間以及在我們的日常業務過程中向供應商支付貿易應付款項的時間。經營活動所得現金流量反映：(i) 經非現金及非經營項目調整的除稅前利潤，例如財務成本、物業及設備折舊、使用權資產折舊、投資物業折舊以及貿易應收款項減值；(ii) 營運資金變動，例如貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項及其他應付款項、已收按金及應計費用的增加或減少；及(iii) 其他現金項目，包括已付所得稅、已收利息及已付利息。

---

## 財務資料

---

2020年的經營活動所得現金淨額為人民幣302.0百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣222.7百萬元；(ii)營運資金變動前正面調整總額人民幣6.3百萬元，主要反映物業及設備折舊、使用權資產折舊及投資物業折舊；(iii)營運資金正面調整人民幣87.4百萬元，主要反映貿易應收款項減少、貿易應付款項增加、其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及預付款項、按金及其他應收款項增加；及(iv)已付所得稅。

2019年的經營活動所得現金淨額為人民幣45.9百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣106.8百萬元；(ii)營運資金變動前正面調整總額人民幣5.6百萬元，主要反映物業及設備折舊、使用權資產折舊以及投資物業折舊；(iii)營運資金負面調整人民幣59.0百萬元，主要反映貿易應收款項增加以及預付款項、按金及其他應收款項增加，部分被其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及貿易應付款項增加所抵銷；及(iv)已付所得稅。

2018年的經營活動所得現金淨額為人民幣54.0百萬元，主要反映(i)除稅前利潤人民幣50.7百萬元；(ii)營運資金變動前正面調整總額人民幣3.4百萬元，主要反映物業及設備折舊以及投資物業折舊；(iii)營運資金正面調整人民幣13.8百萬元，主要反映其他應付款項、已收按金及應計費用增加以及貿易應付款項增加，部分被貿易應收款項增加及預付款項、按金及其他應收款項增加所抵銷；及(iv)已付所得稅。

### 投資活動所得／(所用)現金流量

我們的投資活動主要包括應收關聯方款項變動、購入物業及設備變動以及於合營企業的投資。

2020年的投資活動所得現金淨額為人民幣554.9百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項減少；(ii)購入物業及設備；及(iii)於合營企業的投資。

2019年的投資活動所得現金淨額為人民幣312.9百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項減少；及(ii)購入物業及設備。

2018年的投資活動所用現金淨額為人民幣910.5百萬元，主要反映(i)應收關聯方款項增加；及(ii)購入物業及設備。

### 融資活動所得／(所用) 現金流量

融資活動主要包括應付關聯方款項變動以及結算租賃負債。

2020年的融資活動所用現金淨額為人民幣426.4百萬元，主要反映應付關聯方款項減少及視作向當時權益持有人作出的分派。

2019年的融資活動所用現金淨額為人民幣366.8百萬元，主要反映應付關聯方款項減少。

2018年的融資活動所得現金淨額為人民幣822.3百萬元，主要反映應付關聯方款項增加。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

我們於2018年、2019年及2020年的資本開支分別為人民幣2.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣8.6百萬元。我們的資本開支主要用於購買傢具、固定裝置及辦公設備以及車輛。我們主要通過我們的經營活動所產生的現金流量為我們的資本開支提供資金。

#### 資本承擔

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們已訂約購買辦公設備分別為人民幣2.0百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣3.3百萬元。於往績記錄期，我們並無任何其他重大資本承擔。

### 關聯方交易

我們不時訂立若干關聯方交易。

#### 重大關聯方交易

於往績記錄期，我們與關聯方有以下重大交易。

## 財務資料

### 提供服務

於2018年、2019年及2020年，向關聯方提供服務的收益分別為人民幣72.1百萬元、人民幣199.7百萬元及人民幣376.0百萬元。我們主要提供：

- (i) 商業物業管理及運營服務分部；(a)基本商業物業管理服務；(b)開業前管理服務，包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務；及(c)其他增值服務，包括租戶管理、租金收款、停車場管理及其他公共區域管理服務；及
- (ii) 住宅物業管理服務分部：非業主增值服務，包括於預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，例如為預售樣板房及售樓處提供清潔、安保及保養服務，以及向關聯方提供交付前驗收服務。

### 關聯方結餘

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關聯方款項</b>			
貿易應收款項	8,608	89,379	60,001
應收關聯方款項(非貿易)	1,205,493	890,555	487,398
<b>總計</b>	<b>1,214,101</b>	<b>979,934</b>	<b>547,399</b>

	截至12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方款項</b>			
應付關聯方款項(非貿易)	839,506	484,130	156,864
<b>總計</b>	<b>839,506</b>	<b>484,130</b>	<b>156,864</b>

## 財務資料

應收或應付關聯方非貿易款項即我們預付關聯方或從關聯方收取的款項，因為我們是中駿集團的一部分，而中駿集團進行集中資金管理及分配。於往績記錄期，應收關聯方的非貿易應收款項及應付關聯方的應付款項均有所減少，乃由於我們逐漸減少對中駿集團的依賴並開始獨立管理我們的財務。截至相關日期，所有應收或應付關聯方非貿易款項為免息墊款。

我們的董事確認，該等非貿易性質的交易乃按正常商業條款及公平原則進行，且於往績記錄期對我們的經營業績並無重大影響。此外，我們的董事確認，所有非貿易性質的關聯方結餘將在上市前全數償還。更多詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告－歷史財務資料附註－31. 關聯方交易」。

### 資產負債表外承擔及安排

截至最後實際可行日期，我們沒有任何資產負債表外承擔及交易。

### 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	截至12月31日或截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.2	1.4	1.9
股本回報率 <sup>(2)</sup>	12.3%	22.1%	30.2%
淨利潤率	8.8%	13.5%	20.2%

附註：

- (1) 流動比率按截至相關年末的流動資產總值除以截至相應年末的流動負債總額計算。
- (2) 股本回報率按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的利潤，除以我們截至相應年末的總權益，再乘以100%計算。

### 流動比率

我們的流動比率由2018年的1.2增加至2019年的1.4，並進一步增至2020年的1.9。我們流動比率的波動主要是由於中駿集團（於重組前我們為其一部分）進行的集中資金管理及分配做法以及於2020年結算有關結餘，導致我們應收關聯方款項及應付關聯方款項波動所致。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2018年的約12.3%上升至2019年的約22.1%，這歸因於我們從2018年至2019年的淨利潤增加。我們的股本回報率由2019年的約22.1%進一步上升至2020年的約30.2%，主要歸因於期內淨利潤的增加。

### 淨利潤率

於往績記錄期，我們的淨利潤率有所增加。有關進一步討論，請參閱「一 經營業績」。

### 有關財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)信貸風險；及(ii)流動資金風險。我們的管理層會定期審查及監控我們面臨的該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。相關風險的詳情及我們管理該等風險的政策如下。

### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項以及現金及銀行結餘。由於現金及銀行結餘主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故我們預期不會面臨有關現金及銀行結餘的重大信貸風險。我們預期將不會因該等交易對手方不履約而產生任何重大損失。

中駿集團為我們的最大客戶，因此我們面臨與中駿集團有關的信貸風險。我們預期與貿易應收款項及應收中駿集團款項相關的信貸風險較低，因為我們認為中駿集團具有強大的能力履行近期的合約現金流量義務。

## 財務資料

我們僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險由客戶／交易對手方進行分析及管理。由於我們的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此我們並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

### 流動資金風險

我們的目標是保持審慎的財務政策，監控流動資金比率是否超過風險限額，並維持資金應急計劃以確保我們擁有足夠現金以滿足流動資金要求。

下表載列截至所示日期我們按相關到期日分類的金融負債：

	一年內或 按要求	第二年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2020年12月31日</b>			
貿易應付款項	48,698	2,477	51,175
其他應付款項及應計費用	195,982	–	195,982
應付關聯方款項	156,864	–	156,864
	<u>401,544</u>	<u>2,477</u>	<u>404,021</u>
<b>截至2019年12月31日</b>			
貿易應付款項	34,463	336	34,799
其他應付款項及應計費用	141,883	–	141,883
租賃負債	1,309	–	1,309
應付關聯方款項	484,130	–	484,130
	<u>661,785</u>	<u>336</u>	<u>662,121</u>
<b>截至2018年12月31日</b>			
貿易應付款項	26,180	–	26,180
其他應付款項及應計費用	126,752	–	126,752
租賃負債	1,558	1,309	2,867
應付關聯方款項	839,506	–	839,506
	<u>993,996</u>	<u>1,309</u>	<u>995,305</u>

## 股息政策及可供分派儲備

董事會負責於股東大會上提交有關派付股息的建議(如有)，以供股東批准。宣派任何股息的決定及有關股息的金額取決於多項因素，包括經營業績、現金流量、財務狀況、未來業務前景、資金要求、對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。

截至2018年或2019年12月31日，我們並無任何應付股息。我們目前沒有計劃在可見的將來向我們的股東支付任何額外股息，因為我們計劃留存大部分(如非全部)可用資金及任何未來收益用作經營及擴展我們的業務。除北京世界城於2020年8月向其當時唯一股東盛新投資有限公司宣派的特別股息人民幣43,542,000元(於往績記錄期後已悉數結清)，以及於2019年及2020年因若干重組程序而已付中駿集團的現金代價分別人民幣10.0百萬元及人民幣97.9百萬元(已入賬列為視作向當時權益擁有人作出的分派)外，我們於往績記錄期並無宣派或派付任何股息。

派付股息的建議由董事會全權酌情決定，於上市後，宣派任何年度末期股息須獲股東批准。日後宣派及派付股息將視乎多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求及經濟展望。宣派及派付股息以及股息金額將受限於我們的章程文件及開曼群島公司法，包括須獲股東批准。

截至2020年12月31日，我們根據香港財務報告準則保留溢利人民幣274.9百萬元，作為可供分派予權益股東的儲備。

## 並無上市規則規定的額外披露

董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

## 上市開支

就全球發售產生的估計上市開支總額（包括全球發售的承銷佣金）約為88.3百萬港元（基於發售價中位數每股發售股份4.15港元，且假設超額配股權將不獲行使），其中(i)約9.6百萬港元已於截至2020年12月31日止年度的損益內扣除；(ii)約22.6百萬港元預期將於截至2021年12月31日止年度的損益內扣除；及(iii)約56.1百萬港元預期將於上市後入賬為權益扣減。我們預計上市開支總額佔首次公開發售所得款項總額約4.3%。

董事認為，我們的財務業績將受到有關全球發售的估計上市開支的影響，乃由於我們已於截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表確認約9.6百萬港元，並預期將於截至2021年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入表確認22.6百萬港元。董事認為我們的上市開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

董事謹此強調，上文所披露的估計上市開支金額僅供參考。截至2021年12月31日止年度，於我們的合併損益及其他全面收入表確認與上市相關的最終上市開支金額，將根據審核情況以及當時變量及假設的變更進行調整。有意投資者謹請注意，我們預計截至2021年12月31日止年度的財務表現將因非經常性上市開支而受到不利（但非重大）影響，其未必可與我們的過往財務表現相比。

## 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

有關我們未經審核備考經調整合併有形資產淨值的詳情，請參閱本招股章程附錄二。

## 近期發展及無重大不利變動

除本節「上市開支」一段所披露的估計非經常性上市開支外，我們的董事經審慎及周詳考慮後，確認自2020年12月31日及直至本招股章程日期，(i)市況及行業及本集團營運所在的監管環境概無發生對我們的財務或營運狀況造成重大不利影響的重大不利變動；(ii)本集團業務模式、收益架構、貿易狀況、盈利能力、成本架構、財務狀況及前景概無發生重大不利變動；及(iii)概無發生任何事件可對本招股章程附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響。

### 未來計劃

未來計劃詳情請參閱「業務－我們的策略」。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除承銷費及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後及假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股發售股份4.15港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數），我們將自全球發售收取的所得款項淨額將約為1,986.7百萬港元。

我們擬將全球發售的所得款項淨額作以下用途（假設發售價定於每股發售股份4.15港元（即指示性發售價範圍的中位數））。

- 約50%所得款項淨額將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類。我們擬將所得款項淨額至少40%用於收購或投資物業管理公司，並將餘下所得款項用於收購或投資其他服務提供商。一般而言，我們擬獲得收購目標的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何動用全球發售所得款項淨額的收購或投資目標。我們在評估潛在投資或收購時，我們以符合以下條件的公司為目標：
  - (i) 就物業管理公司而言，我們將考慮其服務範圍、地理覆蓋（例如城市規模、人口、當地居民的收入水平、當地的競爭環境及平均物業管理費水平）、往績財務記錄、增長潛力、品牌形象、整體競爭力以及其他可能有助於我們長遠增長及成功的因素。具體而言，
    - 於商業物業管理公司方面，我們計劃專注於在經濟發達地區（如長江三角洲經濟區及粵港澳大灣區）及其他高增長地區（如福建省、雲南省、山東省、河南省及湖北省）經營的公司。我們的主要標準通常包括管理團隊的能力、業務規模、財務表現、市場聲譽及合規記錄。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為0.5百萬平方米及年收益至少為人民幣20.0百萬元；及

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 於住宅及其他物業管理公司方面，我們計劃專注於在環渤海經濟區、長江三角洲經濟區、粵港澳大灣區及海峽西岸經濟區經營的公司，這些公司能補充我們現有的物業管理組合或擴大我們的物業組合範圍，使我們的物業組合包含如工業園區和公共設施等其他物業類型。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為1.0百萬平方米及年收益至少為人民幣10.0百萬元之公司。
- (ii) 就服務提供商而言，我們將專注於提供清潔、維修和保養與其他服務等服務的公司，以優化我們的業務結構並實現協同效應。即使我們過去將該等功能外包予分包商，但我們認為，投資或收購該等提供商將產生協同效應，使我們能夠提升提供商甄選流程的效率及更有效地控制成本。

根據仲量聯行的資料，物業管理行業分散，2020年業內約有130,000家物業管理服務提供商經營業務。據仲量聯行告知，該市場有超過650家商業物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年收益至少人民幣20.0百萬元）；此外，該市場有超過1,400家住宅物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年收益至少人民幣10.0百萬元）。因此，我們的董事認為，我們的甄選標準符合行業慣例，且該市場可為我們的上述擴展計劃提供充分數量的合適目標公司。

- 約25%所得款項淨額將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高我們的運營效率。具體而言，
  - (i) 我們計劃將3%所得款項淨額用於升級微信小程序。我們預期有關升級將為用戶提供更方便使用的界面和更好的購物體驗，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)完善小程序的用戶界面；(b)使支付渠道多元化；(c)增加電子收據功能；(d)完善會員功能的自動化，如一鍵會員註冊、會員自動積分、停車自動付款及個性化廣告；(e)打造線上購物平台；(f)完善小程序數據分析功能；及(g)完善小程序數據收集和監控能力。據我們的中國法律顧問告知，除線上購物平台將需

要增值電信業務經營許可證進行線上數據處理及交易處理業務（經營電子商務）外，我們毋須根據現行的中國法律法規為該等擬議舉措獲取必要的牌照。根據現行中國法律法規，外商投資公司取得此類許可證並無任何限制。根據有關法律法規，我們承諾將在適當時候為線上購物平台申請增值電信業務經營許可證。鑑於(i)並無限制外資公司就線上購物平台取得增值電信業務經營許可證（經營電子商務），(ii)根據《中華人民共和國電子商務法》（於2018年8月31日頒佈並於2019年1月1日生效）、《中華人民共和國電信條例》（於2016年2月6日修訂及生效）、《外商投資電信企業管理規定》（於2016年2月6日修訂及生效）及《電信業務經營許可管理辦法》（於2017年7月3日頒佈並於2017年9月1日生效），經營者在滿足一系列條件的情況下才可進行增值電信業務，包括但不限於滿足其業務活動所需的資金及專業人員、為用戶提供長期服務的聲譽及能力，以及國家規定的其他條件，就外資電信企業而言，主要外國投資者應具有管理增值電信業務的良好表現記錄及運營經驗，及(iii)根據我們與受聘協助我們申請許可證的專業代理公司的溝通，預計取得上述許可證並無重大障礙，我們的中國法律顧問認為，在滿足上述必要條件的前提下，我們就線上購物平台取得增值電信業務經營許可證（經營電子商務）並無重大法律障礙，而相關部門因本公司不滿足上述任何條件而拒絕授予許可證的可能性不能排除。我們亦計劃與合資格第三方支付服務提供商（如微信支付及支付寶）進行合作，以使支付渠道多元化，而我們毋須獲得此類業務的支付牌照；

- (ii) 我們計劃將2%所得款項淨額用於升級我們的分包商和供應商平台，以提高運營效率，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)升級我們分包商和供應商平台的界面並使其可從個人微信登入；(b)為

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

供應商和業務夥伴增加線上簽約功能；(c)增加線上投標及營銷功能；及(d)增加業務數據共享等功能，以完善整體工作流程；

- (iii) 我們計劃將3%所得款項淨額用於升級我們的數字化企業管理系統，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)升級我們的ERP系統，以更好地支持我們的在管物業；(b)升級資產管理系統，以提供消費者流量的視覺圖像，以便我們能更了解消費者的購物模式並在資源分配方面作出更有效的決策；(c)升級我們的數據分析系統，以協助我們作出業務決策；及(d)升級遠程設施監控系統，以提升質量控制；
- (iv) 我們計劃將7%所得款項淨額用於升級我們的運營平台，將我們的消費者端微信小程序連接到其他支持系統，包括一個多渠道線上生態系統，該系統包含營銷系統、產品數字化系統、交易管理系統、合規系統和數據分析系統，可支持我們的業務運營並提高效率；
- (v) 我們計劃將10%所得款項淨額用於購買及配置新科技及智能設備，以改善消費者的購物體驗並提高我們的運營效率，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)購買及配置智能POS；(b)建立商業數據收集平台；(c)購買及配置人臉識別設備以及相關數據分析系統，以支持我們的定向營銷活動；及(d)改善我們的智能停車系統。

我們計劃通過參考(a)我們會員計劃的增長；(b)我們收益的增長；及(c)商品交易總額的增長來衡量我們技術方案的有效性。我們相信，我們對科技的投資將使我們能夠保持長期增長及提升整體競爭力。

- 約10%的所得款項淨額將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類。我們擬(i)就物業開發商於預售期間後仍未售出的停車位向其提供停車場銷售協助服務；(ii)提供包含一手及二手物業的房地產經紀服務；(iii)開發及整合其他社區增值服務，如家政、空氣淨化及老年護理服務；(iv)開發家居裝飾及交鑰匙裝修服務，並與優質裝飾供應商及物業開發商合作，以打造可增強置業體驗的樣品房；及(v)豐富我們為商業物業客戶提供的服務，如廣告、建築設計和其他新形式的增值服務。我們擬通過(i)收購專業服務提供商，(ii)建立內部團隊研究和開發新的增值服務(具體而言，我們

擬指派有多年提供增值服務經驗的員工設計新型服務，並向彼等提供必要資源，以便在我們現有在管物業中開展試點項目測試效果)，及／或(iii)與第三方合作來實現我們的目標。根據仲量聯行的資料，中國物業管理市場對增值服務的需求旺盛，增長潛力巨大。一方面，就社區增值服務而言，人均可支配收入的增長已推動居民對改善生活質量的需求，因此帶來了廣泛的社區增值服務。由於與居民的日常生活密切互動，物業管理公司在提供此類服務方面比其他方更具優勢。2014年至2019年，物業服務百強企業所提供社區服務的總收益以45.0%的複合年增長率激增，於2019年達到人民幣254億元。另一方面，房地產市場的穩步發展亦為物業開發商的增值服務需求提供大力支持。

- 約5%的所得款項淨額將用於吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展。我們將提供具競爭力的薪酬待遇和晉升機會，吸引人才並聘請經驗豐富的經理來支持我們進入新市場和新服務。我們亦將投資培訓課程，為我們的經理和員工提供持續發展的機會。
- 約10%的所得款項淨額將用於一般業務用途及用作營運資金。由於有機增長與戰略性收購和投資的計劃，我們預期對營運資金的需求將會增加。

我們擬根據以下時間表動用全球發售所得款項淨額。估計時間表本身受諸多不確定因素及不可預測因素的影響，例如市場條件、我們識別合適目標及投資機會的能力、我們以本集團可接受的條款與第三方達成協議的能力以及本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。我們無法向閣下保證我們的業務策略將會實現，並且我們的實施計劃將會根據估計的時間表落實，甚至根本不會落實。

## 未來計劃及所得款項用途

未來計劃	佔總所得 款項淨額 百分比	估計時間表				
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
		(佔總所得款項淨額百分比)				
戰略收購及投資其他物業管理公司及 服務提供商	50.0%	10.0%	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%
投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和 參與度並提高我們的運營效率	25.0%	5.0%	7.5%	7.5%	2.5%	2.5%
擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類	10.0%	3.0%	3.0%	2.0%	1.0%	1.0%
吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展	5.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
一般業務用途及用作營運資金	10.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

倘發售價定為高於或低於估計發售價範圍中位數或超額配股權獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

倘發售價定為每股發售股份4.60港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限）並假設超額配股權未獲行使，經扣除承銷費及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將收取所得款項淨額約2,205.4百萬港元。

倘發售價定為每股發售股份3.70港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限）並假設超額配股權未獲行使，經扣除承銷費及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將收取所得款項淨額約1,767.9百萬港元。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘超額配股權獲悉數行使，經扣除承銷費及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約270.6百萬港元（假設發售價為每股股份3.70港元（即建議發售價範圍的下限））至336.4百萬港元（假設發售價為每股股份4.60港元（即建議發售價範圍的上限））。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途（包括在我們無法及時確定合適收購目標的情況下），我們會在適用法律及法規容許的範圍內，將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或認可金融機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變更或倘所得款項任何數額將用於一般公司用途，我們將適時作出公告。

## 香港承銷商

Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited  
UBS AG 香港分行  
中信里昂證券有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
克而瑞證券有限公司  
富途證券國際(香港)有限公司

## 承銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港承銷協議

香港承銷協議於2021年6月17日訂立。如香港承銷協議所述，我們根據本招股章程及申請表格的條款及條件以及在其規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供認購。待上市委員會批准本招股章程所述已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣以及香港承銷協議所載的若干其他條件達成後，香港承銷商已個別(而非共同)同意根據本招股章程、申請表格及香港承銷協議所載的條款及條件以及在其規限下，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售現正提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須待(其中包括)國際承銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款終止後，方可作實。

#### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生以下任何事項，聯席代表(為其本身及代表香港承銷商)有權通過向本公司發出口頭或書面通知，全權酌情決定即時終止香港承銷協議：

- (a) 以下事件出現、發生、存在或生效：
- (i) 於香港、中國、美國、開曼群島、英國、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(「**相關司法權區**」)發生或影響該等司法權區的屬不可抗力性質的任何地方、國家、地區或國際事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發傳染病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖活動)；或

- (ii) 於任何地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況），在任何相關司法權區出現的或影響上述地區的涉及預期轉變的任何變動或任何事態發展，或可能導致預期轉變的變動或事態發展的事件或情況；或
- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克環球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣遭受任何中斷、暫停或受到限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (iv) 本公司或本集團任何其他成員公司或中駿集團控股於證券交易所或場外交易市場上市或報價的任何證券交易出現任何中斷、暫停或受到限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；或
- (v) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施）、紐約（由聯邦或紐約州或其他主管機構實施）、倫敦、中國、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）或本集團任何成員公司營運的其他司法權區全面禁止進行商業銀行業務，或任何相關司法權區的商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜受到任何干擾；或
- (vi) 任何相關司法權區頒佈任何新法律、或任何變動或涉及潛在轉變的任何發展、或對現有法律的任何變動或可能導致變動或涉及潛在轉變的發展（或任何法院或其他主管當局的詮釋或應用）或受其影響；或
- (vii) 美國或歐盟（或其任何成員國）或美國或歐盟（或其任何成員國）的代表向中國或本集團任何成員公司相關的任何其他司法權區以任何方式直接或間接實施經濟制裁；或
- (viii) 涉及或影響任何相關司法權區之稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的潛在轉變或對該等事項造成影響的變動或發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或實施任何外匯管制；或

- (ix) 本集團任何成員公司遭受或面臨任何第三方提出任何訴訟或申索的威脅；或
- (x) 任何董事被指控可公訴罪行或被法律禁止或因其他原因而喪失參與管理公司的資格；或
- (xi) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (xii) 政府機構對任何董事展開調查或採取其他行動或宣佈有意對任何董事展開調查或採取其他行動；或
- (xiii) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司違反適用法律；或
- (xiv) 除本招股章程所披露或聯交所豁免者外，本集團任何成員公司違反上市規則；或
- (xv) 本公司根據公司條例或公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或規定刊發招股章程（或就擬定提呈發售和銷售股份所用的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (xvi) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或本集團任何成員公司與債權人達成任何和解協議或安排或本集團任何成員公司訂立協議安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現類似的任何有關事項，

而聯席代表個別或共同認為(1)對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或條件、財務或其他方面或表現造成或將會或可能造成重大不利影響；或(2)已經或將會或可能對全球發售成功進行或推廣造成重大不利影響；或(3)導致或將會或可能導致進行全球發售或推廣全球發售變得合宜或不切實際；或(4)導致或將會或可能導致香港承銷協議任何部分（包括承銷）無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據承銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席代表獲悉：

- (i) 香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)內所載的任何陳述，在刊發時為或其後在任何重大方面已變為失實、不正確或具誤導成份；或香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)所載的任何預測、估計、意見、意向或預期並非公平誠信且並非依據合理假設作出；或
- (ii) 發生或發現任何事項，倘於緊接本招股章程日期前發生或發現，則構成任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)的重大遺漏；或
- (iii) 因任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份(包括超額配股權涉及的期權股份)；或
- (iv) 招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (v) 香港承銷協議任何訂約方違反對其施加的任何責任；或
- (vi) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致任何彌償方根據香港承銷協議而須承擔任何責任；或
- (vii) 本集團任何成員公司或本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或條件或表現出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何發展；或
- (viii) 香港承銷協議所載的任何保證遭違反或發生任何事件或情形致使其在任何方面變得失實或不正確；或

- (ix) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣（惟仍須受限於慣常條件），或即使授出批准，該項批准其後遭撤回或附帶保留意見（根據慣常條件除外）；或
- (x) 本公司撤回招股章程（及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (xi) 累計投標程序中所下達或確認的訂單的重大部分或任何基石投資者根據與其簽立的協議作出的投資承諾的重大部分已被撤回、終止或註銷。

#### 根據上市規則向聯交所作出的承諾

##### 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，自上市日期起計六個月內任何時間，我們不會發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的其他證券（不論該類別是否已上市），或訂立任何協議或安排以發行該等股份或證券（不論有關股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成），惟根據資本化發行、全球發售、超額配股權或上市規則第10.08條規定的任何情況除外。

##### 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東各自己向我們及聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權或（倘適用）與穩定價格操作人或其任何聯繫人或代其行動的任何人士可能訂立的借股安排）外，未經聯交所事先書面同意或除非另行遵守上市規則適用規定，其將不會並且將促使任何其他登記持有人（如有）不會：

- (a) 自本招股章程日期起至上市日期起計滿六個月之日止期間（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售本招股章程所列控股股東各自為實益擁有人（定義見上市規則第10.07(2)條）的任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

- (b) 於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間（「第二個六個月期間」）內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司的控股股東，

在各情況下，獲上市規則許可者除外。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，控股股東各自己向我們及聯交所承諾，於首六個月期間及第二個六個月期間，其將會：

- (a) 倘其將名下實益擁有的任何本公司證券質押或押記予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例），以取得真誠商業貸款，即時通知我們有關質押或押記以及已質押或押記的證券數目；及
- (b) 倘其收到承押人或承押記人的指示（不論是口頭或書面），表示將會出售任何已質押或已押記的證券，即時通知我們有關指示。

我們亦將於接獲控股股東知會上述事宜（如有）後盡快通知聯交所，並於獲悉有關事宜後在可能情況下盡快根據上市規則第2.07C條的刊發規定披露該等事宜。

#### 根據香港承銷協議作出的承諾

#### 本公司作出的承諾

根據香港承銷協議，本公司已分別向聯席代表、香港承銷商及聯席保薦人承諾，自香港承銷協議日期起至首六個月期間屆滿為止期間，除根據全球發售（包括因任何超額配股權獲行使）發售及發行發售股份，以及根據資本化發行發行股份外，未經聯席代表（代表香港承銷商）事先書面同意及除非符合上市規則規定，否則本公司不會（並促使本集團各成員公司不會）：

- (a) 對於任何股份或可轉換為或可交換為或可行使為或代表權利收取股份的任何證券或認購或購買任何股份的任何認股權證或其他權利，直接或間接有條件或無條件發行、出售、接受認購、要約發行或出售、訂約或同意發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、出借、授出或出售任何購股權、認股

權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔或訂約或同意轉讓或處置或設立產權負擔；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司任何其他股本證券或前述任何一項的任何權益(包括可轉換為或可交換為或可行使為或代表權利收取任何股份或本公司任何其他股本證券的任何證券或認購或購買任何股份或本公司任何其他股本證券的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所列任何交易具有同等經濟效果的任何交易；
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所列任何交易，

在各情況下，不論上文(a)、(b)或(c)段所列任何交易是否以交付股份或本公司相關其他證券或以現金或其他方式結算(不論該等股份或本公司相關其他證券的配發或發行是否將於首六個月期間內完成)。倘本公司於第二個六個月期間訂立上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，本公司將採取一切合理步驟以確保有關交易、要約、協議或宣佈將不會導致股份或本公司任何其他證券形成混亂或虛假市場。中駿集團控股分別向聯席代表、香港承銷商及聯席保薦人承諾，將促使本公司履行上述承諾。

#### **中駿集團控股作出的承諾**

根據香港承銷協議，中駿集團控股已分別向本公司、聯席保薦人、聯席代表及香港承銷商承諾，除根據全球發售外，未經聯席代表(為其本身及代表香港承銷商)事先書面同意及除非符合上市規則規定(本公司於全球發售完成後根據上市規則第10.07(2)條附註(2)向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押已發行股本以換取真誠商業貸款除外)，否則：

- (a) 其不會於首六個月期間任何時間：
  - (i) 對於任何股份或本公司任何其他證券或上述任何一項的任何權益(包括可轉換為或可交換為或可行使為或代表權利收取任何股份或本公司任何其他證券的任何證券或購買任何股份或本公司任何其他證券的任何認股權證或其他權利)(「**禁售證券**」)，直接或間接有條件或無條

件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、抵押、對沖、出借、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔或同意轉讓或處置或設立產權負擔；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人全部或部分轉讓任何禁售證券的所有權的任何經濟後果；
- (iii) 訂立與上文(i)及(ii)段所列任何交易具有同等經濟效果的任何交易；  
或
- (iv) 要約或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)及(iii)段所列任何交易，

在各情況下，不論該項交易是否以交付股份或本公司相關其他證券或以現金或其他方式結算（不論交易是否將於首六個月期間內完成）；

- (b) 倘緊隨根據上文第(i)、(ii)及(iii)段所述有關任何禁售證券的任何交易進行任何出售、轉讓或處置或行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，致使其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則），則其於第二個六個月期間任何時間不會進行該等交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘其進行上文第(i)、(ii)及(iii)段所述有關任何禁售證券的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理步驟確保任何該等交易、要約、協議或宣佈不會導致股份或本公司任何其他證券形成混亂或虛假市場；及
- (d) 本招股章程日期任何時間至上市日期後滿12個月當日（包括當日）：
  - (i) 倘其質押或抵押實益擁有的本公司任何股份或其他證券（或當中任何權益），即時書面知會本公司及聯席代表有關該質押或抵押，以及質押或抵押的股份或證券數目（或當中的權益）；及
  - (ii) 倘接獲任何承押人或受押人口頭或書面指示，表明有意出售本公司任何已質押或抵押之股份或證券（或當中權益），其將立即書面知會本公司及聯席代表有關指示。

本公司亦承諾一旦收到中駿集團控股的相關書面資料，倘上市規則有所規定，本公司將在可行情況下盡快通知聯交所及以公告方式公開披露該等資料。

### 國際發售

就國際發售而言，預期本公司將與聯席代表及國際承銷商訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議，國際承銷商將在該協議所載的若干條件限制下，個別地（而非共同地）同意購買根據國際發售提呈發售的國際發售股份或促使認購人或購買者購買該等國際發售股份。

本公司預期將向國際承銷商授予超額配股權，可由聯席代表（為其本身及代表國際承銷商）於國際承銷協議日期起至2021年7月24日（即遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日）隨時行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多合共75,000,000股額外發售股份（相當於全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目約15%），以純粹補足國際發售中的超額分配（如有）。

### 佣金及開支

根據承銷協議的條款及條件，承銷商將收取發售股份（包括根據超額配股權獲行使而將予出售的任何發售股份）應付總發售價2.5%的總承銷佣金，彼等將自有關承銷佣金支付任何分承銷佣金。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按適用於國際發售的費率向聯席代表及相關國際承銷商（但非香港承銷商）支付承銷佣金。此外，本公司亦可全權酌情決定向任何或所有承銷商支付額外獎勵費，有關金額最多不超過全球發售下我們提呈發售股份所得銷售款項總額的1.0%。

假設超額配股權並無獲行使，按發售價每股股份4.15港元（即每股股份指示性發售價範圍3.70港元至4.60港元的中位數）計算，本公司將就全球發售承擔的總佣金及費用（包括酌情獎勵費上限）連同聯交所上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支（統稱「佣金及費用」）估計合共約為88.3百萬港元。

## 彌償

我們已同意向香港承銷商就其可能蒙受的若干損失(包括因履行香港承銷協議項下責任以及因我們違反香港承銷協議而產生的損失)作出彌償。

## 香港承銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港承銷協議項下的責任或本招股章程以其他方式所披露者外，概無香港承銷商擁有我們任何成員公司於全球發售的任何股份的合法或實益權益，亦概無擁有可認購或購買或提名他人認購或購買我們任何成員公司於全球發售的證券的任何權利或購股權(不論是否可強制執行)。

全球發售完成後，香港承銷商及其聯屬公司可能因履行彼等於香港承銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

## 聯席保薦人費用

本公司應向每名聯席保薦人支付保薦人費用400,000美元，總額為800,000美元。

## 聯席保薦人的獨立性

截至最後實際可行日期，Merrill Lynch Far East Limited與UBS Securities Hong Kong Limited乃符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

## 承銷團成員的活動

香港公開發售及國際發售的承銷商(統稱「承銷團成員」)及其聯屬人士可能各自進行不構成承銷或穩定價格程序的各種活動(詳情載於下文)。

承銷團成員及其聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、交易、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、股份證券投資及買賣，以及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證

券)，而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等活動可能需要該等實體進行直接或間接涉及購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致承銷團成員及其聯屬人士於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就承銷團成員或其聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券）而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理人）擔任證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有該等活動均可能於「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間及穩定價格期結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或成交量及股份的價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，承銷團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- (a) 承銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的任何期權或其他衍生產品交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 承銷團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干承銷團成員或其各自的聯屬人士已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及其各自的聯屬人士，而有關承銷團成員或其各自的聯屬人士已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

此外，承銷團成員或其各自的聯屬人士可向投資者提供資金以供其認購全球發售中的發售股份。

### 全球發售

本招股章程乃就全球發售中的香港公開發售部分而刊發。全球發售包括：

- (a) 下文「— 香港公開發售」一節所述在香港進行的香港公開發售50,000,000股股份(可按下文所述予以調整)；及
- (b) 根據S規例以離岸交易方式或根據美國證券法登記規定獲得任何其他豁免在美國境外國際發售合共450,000,000股股份(包括優先發售項下的50,000,000股預留股份，可按下文所述予以調整及視乎超額配股權獲行使與否而定)。

Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited及UBS AG香港分行為全球發售的聯席代表。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份，惟兩者不得同時進行，惟合資格申請優先發售預留股份的合資格中駿股東亦可同時(i)根據香港公開發售申請香港發售股份(倘合資格)；或(ii)表示有意根據國際發售認購國際發售股份(倘合資格)。

假設超額配股權並無獲行使，發售股份將相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約25%。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司經擴大註冊股本約27.7%。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

我們按發售價初步提呈發售50,000,000股股份供香港公眾人士認購，佔全球發售初步可供認購發售股份總數約10%（假設超額配股權並無獲行使）。香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%（假設超額配股權並無獲行使），惟須視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配而定。

香港公開發售供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理），以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售完成須待達成下文「— 香港公開發售的條件」一節所載條件後方可作實。

#### 申請

每名根據香港公開發售提出申請的人士亦須於其遞交申請時承諾及確認，彼及彼為他人利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或承購或表示有意申請任何國際發售股份，並將不會根據國際發售申請或承購或表示有意申請任何國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外），而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或彼根據國際發售已獲或將獲配售或分配發售股份，則該申請人的申請可遭拒絕受理。

股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售申請人須於提交申請時繳付最高發售價每股香港發售股份4.60港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「— 定價及分配」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.60港元，有關退款（包括因額外申請股款而多繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將不計利息發還予獲接納申請人。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

### 香港公開發售的條件

根據香港公開發售提出的所有發售股份申請，須待下列條件（其中包括）達成後，方獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能發行的股份）上市且允許進行買賣，而該上市批准及允許其後於上市日期前並無遭撤回；
- (b) 於定價日或前後聯席代表（為其本身及代表承銷商）及本公司就發售價達成正式協議；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際承銷協議；及
- (d) 香港承銷商在香港承銷協議項下的責任及國際承銷商在國際承銷協議項下的責任成為並仍然為無條件，且並無根據各協議的條款終止，

上述各項條件均須在香港承銷協議或國際承銷協議的指定日期及時間或之前達成（除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免），且無論如何不得遲於2021年7月2日（星期五）上午八時正。

倘基於任何原因，聯席代表（為其本身及代表承銷商）與本公司於2021年6月25日（星期五）或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件於指定日期及時間前並未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將即時獲知會。本公司將於香港公開發售失效翌日在本公司網站([www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發有關失效的公告。最終，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－J. 寄發／領取股票及退還股款」一節所載條款不計利息予以退還。在此期間，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

### 優先發售

#### 保證配額基準

為使中駿股東可優先(僅就分配而言)參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣且全球發售成為無條件後，合資格中駿股東將獲邀申請優先發售項下合共50,000,000股預留股份(作為保證配額)，相當於國際發售及全球發售可供認購的發售股份分別約11.1%及10%(假設超額配股權未獲行使)。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，因而毋須進行下文「定價及分配－重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

**保證配額的基準為合資格中駿股東於記錄日期下午四時三十分持有33股中駿股份的每個完整倍數可認購一股預留股份。**

合資格中駿股東務請留意，預留股份的保證配額可能並非一手完整的1,000股股份的數目。概不會提供零碎股份配盤服務。此外，分配予合資格中駿股東的預留股份將向下約整至最接近的整數(倘必要)，而零碎股份的買賣可能會按低於完整買賣單位的當時市價的價格進行。

於記錄日期持有少於33股中駿股份因而並不享有預留股份保證配額的合資格中駿股東仍有權通過僅申請超額預留股份參與優先發售，詳情載於下文。

合資格中駿股東的預留股份保證配額乃不可轉讓且未繳款配額將不會在聯交所買賣。

### 申請預留股份的分配基準

合資格中駿股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份。除藍色申請表格所載條款及條件另有規定外，假設優先發售的條件獲達成，合資格中駿股東就低於或相當於優先發售保證配額數目的預留股份提出的有效申請將獲全數接納。

倘合資格中駿股東申請的預留股份數目多於合資格中駿股東優先發售項下的保證配額，則有關保證配額將在滿足上述條款及條件以及藍色申請表格所載者的前提下獲全數接納，但所申請的超額部分將僅按下文所述有足夠可用預留股份的情況下方會獲接納。

有意申請超額預留股份的合資格中駿股東，應申請藍色申請表格內數目一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項（香港結算代理人除外）。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 若少於未獲合資格中駿股東認購的預留股份的保證配額（「可用預留股份」），則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (b) 若等於可用預留股份，則可用預留股份將獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (c) 若多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補及重新分配安排所限。

由代名人公司持有中駿股份的實益中駿股東（非不合資格中駿股東）須留意，本公司將根據中駿集團控股股東名冊，視代名人公司為單一中駿股東。因此，由代名人公司持有中駿股份的實益中駿股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。中駿股份以代名人、信託或以任何其他身份成為的登記持有人之名義登記的任何實益中駿股東（非不合資格中駿股東），應與該代名人、信託或登記持有人就申請優先發售項下的預留股份作出安排。建議任何該人士考慮其是否希望於記錄日期前以實益擁有人名義登記相關中駿股份作出安排。

### 合資格中駿股東申請香港發售股份

除通過使用藍色申請表格申請預留股份外，合資格中駿股東可使用白色或黃色申請表格或通過中央結算系統向香港結算或通過白表eIPO服務發出電子認購指示提交一份香港發售股份的申請。合資格中駿股東根據香港公開發售使用白色或黃色申請表格或向香港結算或通過白表eIPO服務發出電子認購指示申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

### 合資格中駿股東及不合資格中駿股東

只有於記錄日期下午四時三十分名列中駿集團控股股東名冊的中駿股東（不包括不合資格中駿股東）才有權根據優先發售認購預留股份。

不合資格中駿股東指於記錄日期名列中駿集團股東名冊的中駿股東，且其於有關名冊所示地址為任何特定地區，以及中駿集團控股當時以其他方式知悉其居住於任何特定地區的任何中駿股東或實益中駿股東。

不管本招股章程或藍色申請表格是否有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守任何相關或法定監管要求或可以其他方式向彼等作出而不會違反任何相關或法定監管要求，則本公司保留權利允許任何中駿股東接納其預留股份的保證配額。

### 通過深港通持有中駿股份的實益中駿股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過深港通持有中駿股份的實益中駿股東不能參與優先發售，並將無法通過深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。

### 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至各合資格中駿股東。此外，本招股章程印刷本將按於記錄日期中駿集團控股股東名冊所示地址寄發給所有合資格中駿股東。

本招股章程的電子版本（與招股章程印刷本相同）可分別在本公司網站 [www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱及下載。

合資格中駿股東亦可於正常辦公時間內於「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何一家指定分行及各香港承銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理、託管商、代名人及受託人）應自行瞭解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或藍色申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以复制或轉發。

### 申請手續

優先發售的申請手續與條款及條件載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－B.申請預留股份」及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

### 國際發售

國際發售將包括初步提呈發售450,000,000股發售股份（包括優先發售項下提呈發售的50,000,000股預留股份），佔全球發售初步可供認購發售股份總數約90%及本公司於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約22.5%（假設超額配股權並無獲行使）。

穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士，可超額分配合共最多（但不超過）75,000,000股額外發售股份（相當於全球發售初步可供認購發售股份約15%），並通過（其中包括）行使全部或部分超額配股權，或動用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場按不超過發售價的價格或通過借股安排（詳情見下文）或兼用上述方法購買的股份，補足超額分配。

聯席代表（為其本身及代表承銷商）可能要求已根據國際發售獲提呈發售發售股份並已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供足夠資料，使其可識別根據香港公開發售提出的有關申請，以及確保有關投資者的申請不包括在香港公開發售的任何發售股份申請之內。

### 超額配股權

就全球發售而言，我們預期向國際承銷商授出超額配股權，可由聯席代表（代表國際承銷商）行使。

---

## 全球發售的架構

---

根據超額配股權，國際承銷商有權（可由聯席代表（為其本身及代表國際承銷商）行使）自國際承銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日後30日內，隨時要求本公司根據國際發售按發售價配發及發行最多合共75,000,000股額外發售股份（相當於全球發售初步可供認購發售股份約15%），僅為補足國際發售的超額分配（如有）。

倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將相當於緊隨全球發售完成及行使超額配股權後經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司將刊發公告。

### 穩定價格

穩定價格是承銷商在部分市場中為促進證券分銷而採用的手法。為穩定價格，承銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買新發行證券，從而減慢並盡量防止有關證券的市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可代表承銷商進行超額分配或交易，藉此在上市日期後一段限定期間將股份市價穩定或維持在高於其原有市價的水平。於市場購買股份均須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人已經或將會根據證券及期貨條例項下的證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）獲委任為全球發售的穩定價格操作人，因而穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士均無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經採取，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，且可隨時終止及須於限定期間後結束。

根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)超額分配以防止或盡量減低股份市價下跌，(ii)出售或同意出售股份，從而建立淡倉以防止或盡量減低股份市價下跌，(iii)購買或認購或同意購買或認購根據超額配股權發售的股份，藉此將按上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉，(iv)購買或同意購買任何發

售股份，僅為防止或盡量減低股份市價下跌，(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉及(vi)建議或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述任何事項。

發售股份的潛在申請人及投資者應特別留意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份好倉；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士維持該等好倉的程度及時間或期限均無法確定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將任何該等好倉平倉及在公開市場出售或會對股份市價造成不利影響；
- 為維持股份價格而採取穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期間。穩定價格期間將由上市日期開始，預計於2021年7月24日（即遞交香港公開發售申請截止日後第30日）屆滿，此後不得再採取穩定價格行動，股份的需求及價格可能因而下跌；
- 穩定價格行動無法確保股份價格維持於或高於發售價；及
- 穩定價格行動過程中的競價或交易，可能按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於發售股份申請人或投資者所付價格進行。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內根據證券及期貨（穩定價格）規則刊發公告。

就全球發售進行任何發售股份超額分配後，聯席代表、其聯屬人士或代其行事的任何人士可通過使用由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場中購買的股份、行使全部或部分超額配股權、或綜合使用該等方法補足該等超額分配。任何相關購買均須根據香港法例、規則及法規（包括證券及期貨條例下有關穩定價格的證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂））進行。可予超額分配的發售股份數目將不

會超過超額配股權獲悉數行使時可予出售的發售股份數目，即75,000,000股發售股份，即不超過根據全球發售初步可供認購發售股份的15%。

### 借股安排

為促進有關全球發售的超額分配的交收，穩定價格操作人可選擇以其本身或通過其聯屬人士向控股股東樂景根據借股協議借入最多75,000,000股股份，相當於發售股份約15%（即超額配股權獲行使後可予發行的最高發售股份數目），而該借股協議預期由穩定價格操作人與樂景訂立。

倘訂立借股協議項下的有關借股安排，則毋須受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。該借股安排已於本招股章程全面說明，且僅可用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與借入的發售股份數目相同的股份必須於(a)可行使超額配股權的最後一日；或(b)超額配股權獲悉數行使當日或(c)穩定價格操作人與樂景可能書面協定的較早時間（以較早者為準）後三個營業日內歸還予樂景或其代名人。穩定價格操作人或其代理將不會就有關借股安排向樂景支付任何款項。

### 定價及分配

#### 定價

國際承銷商現正徵詢有意投資者對於認購國際發售的發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或指定價格認購國際發售項下的發售股份數目。預期此項稱為「累計投標」的程序將一直進行至遞交香港公開發售申請截止日期或該日前後為止。

全球發售項下各項發售的發售股份價格將於定價日（預期為2021年6月24日（星期四）或前後（香港時間））由聯席代表（為其本身及代表承銷商）與本公司協定，惟無論如何為2021年6月25日（星期五）或之前（香港時間），而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於其後短期內釐定。

---

## 全球發售的架構

---

香港公開發售下每股香港發售股份的發售價將與聯席代表（為其本身及代表承銷商）及本公司釐定的國際發售下每股國際發售股份的發售價（基於國際發售下每股國際發售股份的港元價格）相同。香港公開發售下每股香港發售股份的發售價將以港元金額釐定，在另加就此應付的1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費後（可予必要約整）實際等於國際發售下每股國際發售股份的港元價格。投資者在國際發售中購買國際發售股份而應另外支付的證監會交易徵費及聯交所交易費將由我們支付。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另有公佈（詳見下文），否則發售價不會超過每股發售股份4.60港元，且預期不低於每股發售股份3.70港元。香港公開發售及優先發售的申請人在提交申請時須支付最高發售價每股發售股份4.60港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。有意投資者應注意，於定價日釐定的發售價或會（但預期不會）低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

聯席代表（為其本身及代表承銷商）如認為合適，可根據有意專業、機構及其他投資者於累計投標過程中表達的申請意願水平，在本公司同意下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在本公司網站（[www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com)）及聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊登有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知。於刊發該通知後，經修訂的發售價範圍將為最終範圍及具決定性，而倘聯席代表（為其本身及代表承銷商）及本公司同意，發售價將定於該經修訂發售價範圍內。

倘減少發售股份數目及／或調低發售價，本公司亦將刊發補充上市文件。有關補充上市文件亦將載有對本招股章程目前所載營運資金報表及全球發售數據的確認或修訂（視情況而定）以及因減少發售股份數目及／或調低發售價而可能發生變動的任何其他財務資料。若無刊發任何有關通告，則不會減少發售股份數目及／或調低發售價。

---

## 全球發售的架構

---

倘減少全球發售下提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍，已遞交申請的申請人將獲告知其須確認其申請。所有已遞交申請的申請人需按照公告所載程序確認其申請，所有未確認的申請將告無效。

於遞交香港發售股份申請之前，申請人須留意，減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的任何公告或會於遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。該通知亦將包括經聯交所同意因任何有關調減而可能產生重大變更的相關資料。倘並無刊登本段所述的任何有關調減的公告，則發售股份數目不會減少及／或本公司及聯席代表（為其本身及代表承銷商）協定的發售價在任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。

倘減少發售股份數目，聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的香港發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%（假設超額配股權未獲行使）。

預期全球發售的發售股份發售價將於2021年6月30日（星期三）公佈。全球發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港公開發售下可供認購的香港發售股份及優先發售下的預留股份的配發基準，預期於2021年6月30日（星期三）在本公司網站([www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈。

### 分配

#### **根據香港公開發售作出分配**

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數（可在下文提述的香港公開發售及國際發售之間重新分配發售股份）將分為以下兩組以供分配：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將由25,000,000股香港發售股份組成且按公平基準分配予以5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的總認購價申請香港發售股份的申請人，而乙組的香港發售股份將由25,000,000股香港發售股份組成且按公平基準分配予以超過5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）惟上限為乙組總值的總認購價申請香港發售股份的申請人。

投資者應留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本段而言，香港發售股份「價格」指應付申請發售股份的價格（不考慮最終釐定的發售價）。申請人僅可從甲組或乙組（而非兩組）獲分配香港發售股份。重複或疑屬重複申請及任何認購超過25,000,000股發售股份（即初步分配至各組的香港發售股份數目，佔根據香港公開發售初步可供認購的50,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

### **根據國際發售作出分配**

國際發售將包括於香港或根據S規例以離岸交易方式於美國境外其他司法權區向機構及專業投資者以及預期對該等國際發售股份有大量需求的其他投資者選擇性推廣國際發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金管理人），以及經常投資於股份及其他證券的公司實體。根據國際發售進行的國際發售股份分配將根據上文「定價及分配」一節所述「累計投標」程序及多項因素進行，包括需求程度及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股權資產總值，以及預期有關投資者是否會於股份在聯交所上市後持有或出售其股份。該分配旨在分派股份，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體獲益。

聯席代表(為其本身及代表承銷商)或會要求已根據國際發售獲提呈發售國際發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席代表提供充分資料，致使其識別香港公開發售的相關申請，確保該申請自香港公開發售的任何香港發售股份申請中剔除。

### 重新分配

發售股份在香港公開發售與國際發售之間的分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段及指引信HKEX-GL-91-18規定設立回補機制。倘香港公開發售達到預先設定的特定總需求水平，則該機制會將香港發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的一定比例。

香港公開發售下初步分配發售股份應不少於全球發售的10%。倘香港公開發售獲超額認購，聯席代表將於申請登記截止後基於以下條件運用回補機制：

- (a) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則聯席代表可全權酌情(惟非必須)將最多50,000,000股發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20%(行使任何超額配股權前)，而最終發售價將釐定為每股發售股份3.70港元(即本招股章程所述發售價範圍的下限)；
- (b) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將會自國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數為150,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份30%；

---

## 全球發售的架構

---

- (c) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則自國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份的數目將增加，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數為200,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及
- (d) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則自國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份的數目將增加，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數為250,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份50%。

倘國際發售認購不足而香港公開發售獲悉數或超額認購，則聯席代表可全權酌情（惟非必須）將最多50,000,000股發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20%（行使任何超額配股權前），而最終發售價將釐定為每股發售股份3.70港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限）。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組和乙組之間進行分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為適當的方式相應減少。

倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席代表有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。然而，倘香港公開發售及國際發售均未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非承銷商將根據本招股章程、申請表格及承銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲承購的發售股份。

優先發售將不會受香港公開發售及國際發售之間的重新分配所影響。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2021年7月2日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2021年7月2日(星期五)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將以1,000股股份的每手買賣單位進行交易，股份代號為606。

僅於(i)全球發售在所有方面成為無條件且(ii)本招股章程中「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利未被行使的前提下，就發售股份發出的股票方會於2021年7月2日(星期五)上午八時正成為有效的所有權憑證。倘投資者於收到股票前或在股票成為有效的所有權憑證前買賣股份，所有風險須自行承擔。

## A. 申請香港發售股份

### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上通過白表eIPO服務www.eipo.com.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以使用白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）或為S規例第902條(h)(3)段所述的人士；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上通過白表eIPO提出申請，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表身份及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席代表可在申請符合彼等認為合適的任何條件下（包括出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且聯名申請人不可通過白表eIPO方式申請認購香港發售股份。

如閣下屬下列人士，除非獲上市規則或聯交所授出的任何相關豁免批准，否則閣下不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或任何其附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何其附屬公司的董事或行政總裁（身為合資格中駿股東且可能根據優先發售申請預留股份的董事及／或其緊密聯繫人除外）；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### *應使用的申請渠道*

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或通過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

**索取申請表格的地點**

閣下可於2021年6月21日（星期一）上午九時正至2021年6月24日（星期四）中午十二時正正常營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及本招股章程：

- (a) 若干香港承銷商的下列任何辦事處：

**Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited**

香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心55樓

**UBS AG香港分行**

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期52樓

**中信里昂證券有限公司**

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

**香港上海滙豐銀行有限公司**

香港  
皇后大道中1號

**克而瑞證券有限公司**

香港  
灣仔港灣道23號  
鷹君中心2007及2403室

**富途證券國際（香港）有限公司**

香港  
金鐘  
金鐘道95號  
統一中心13樓C1-2室

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

(b) 或下列收款銀行的任何分行：

### 恒生銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	香港總行	中環德輔道中83號
	灣仔分行	灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1樓
九龍	九龍總行	旺角彌敦道618號
	尖沙咀分行	尖沙咀加拿芬道18號

閣下可於2021年6月21日(星期一)上午九時正至2021年6月24日(星期四)中午十二時正正常營業時間內：

- 在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或
- 向 閣下之股票經紀索取**黃色**申請表格及本招股章程。

### 遞交申請表格的時間

閣下已填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「恒生代理人有限公司中駿商管智慧服務控股有限公司 公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

2021年6月21日(星期一)	— 上午九時正至下午四時三十分
2021年6月22日(星期二)	— 上午九時正至下午四時三十分
2021年6月23日(星期三)	— 上午九時正至下午四時三十分
2021年6月24日(星期四)	— 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2021年6月24日(星期四)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「F. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

遞交申請表格或通過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下（其中包括）：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表（或彼等的代理或代名人）為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而為閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必要事宜；
- (b) 同意遵守公司法、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，且於申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份，亦未曾參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- (h) 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地區的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外且並非美籍人士(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (n) 同意接納所申請認購的香港發售股份或根據申請分配予閣下的任何較少數目的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請中排名首位申請人發送任何股票及／或任何白表電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下符合本招股章程「親自領取」一節所述條件以親自領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士而提出及擬提出的唯一申請(根據優先發售申請的預留股份除外(如適用))；

- (q) 明白本公司、聯席保薦人及聯席代表將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，及倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (r) (倘為閣下本身的利益提出申請) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士並無亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該人士的代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士並無亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 通過白表eIPO提出申請

### 一般事項

符合上文「-2.可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士可於指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 通過白表eIPO申請認購將以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

通過白表eIPO提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### **遞交白表eIPO申請的時間**

閣下可於2021年6月21日(星期一)上午九時正至2021年6月24日(星期四)上午十一時三十分,通過**www.eipo.com.hk**(每日24小時,申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請,而就該項申請全數繳付申請股款的截止時間為2021年6月24日(星期四)中午十二時正或下文「**F.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響**」一節所述的較後時間。

### **重複申請概不受理**

倘閣下通過白表eIPO提出申請,則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表eIPO發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**完成付款,即被視為已提出實際申請。為免生疑問,倘根據白表eIPO發出超過一份**電子認購指示**,並取得不同申請參考編號,但並無就某特定參考編號全數繳足股款,則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式(惟閣下根據優先發售以合資格中駿股東的身份或為其申請除外)遞交超過一份申請,閣下的所有申請概不獲受理。

### **公司(清盤及雜項條文)條例第40條**

為免生疑問,本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認,每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的申請人均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

### **支持可持續發展項目**

白表eIPO最明顯的好處是可通過自助服務形式和經電子申請途徑來節約用紙。香港中央證券登記有限公司為指定的白表eIPO服務供應商,會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「中駿商管智慧服務控股有限公司」白表eIPO申請捐出2港元以支持可持續發展項目。

6. 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

**一般事項**

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序) 發出該等**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓

閣下亦可在上述地址索取本招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席代表及我們的香港證券登記處。

**通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示**

倘閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代閣下簽署**白色**申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(b) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- （倘為閣下利益發出電子認購指示）聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- （倘閣下為另一人士的代理）聲明閣下僅發出一套為該其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席代表將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協議的安排發送股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程副本，且除本招股章程任何補充文件所載者外，於安排提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項協議將成為與我們訂立的附屬合約，並於閣下發出指示時即具有約束力。根據此附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經全部或部分接納香港結算代理人的申請，即視為本公司為其本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

### **通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用**

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示， 閣下(及倘 閣下屬聯名申請人，則 閣下共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下辦理**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所載其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2021年6月21日（星期一）	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年6月22日（星期二）	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年6月23日（星期三）	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年6月24日（星期四）	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2021年6月21日（星期一）上午九時正至2021年6月24日（星期四）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日2021年6月24日（星期四）除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2021年6月24日（星期四）中午十二時正，或下文「**F. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響**」一節所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節中的該等時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出有關指示及／或為閣下的利益發出有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

**公司(清盤及雜項條文)條例第40條**

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均為有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償的人士。

**個人資料**

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外申請人的個人資料。

**B. 申請預留股份**

**1. 可申請預留股份的人士**

僅於記錄日期下午四時三十分名列中駿集團控股股東名冊的中駿股東並身為合資格中駿股東方有權根據優先發售認購預留股份。

合資格中駿股東有權按照其於記錄日期下午四時三十分持有每33股中駿股份的完整倍數可獲發一股預留股份的保證配額的基準提出申請。於記錄日期下午四時三十分持有不足33股中駿股份的任何合資格中駿股東將無權申請認購預留股份，惟仍有權申請超額預留股份參與優先發售。

倘閣下為商號，須以個別成員名義提出申請。倘閣下為法人團體，**藍色**申請表格必須由獲正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須註明其代表身份，並加蓋閣下的公司印鑑。

倘由獲得授權書的人士提出申請，則聯席代表在符合其認為適當的條件情況下(包括出示授權人已獲授權的證明)，酌情接納有關申請。

### 2. 預留股份的申請渠道

優先發售的預留股份僅可由合資格中駿股東通過藍色申請表格(已寄發予合資格中駿股東)提出申請。此外,本招股章程印刷本將按於記錄日期中駿集團控股股東名冊所示地址寄發給所有合資格中駿股東。

按「—A.申請香港發售股份—3.申請香港發售股份—索取申請表格的地點」所載,合資格中駿股東可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各該等香港承銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本(與招股章程印刷本相同)可分別在本公司網站[www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱及下載。

倘合資格中駿股東申請的預留股份數目多於合資格中駿股東於優先發售項下的保證配額(在上文所述申請條款及條件的規限下),相關保證配額將獲悉數配發,惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格中駿股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可用預留股份的情況下獲接納,由聯席代表按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致,即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例,其後則由聯席代表酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格中駿股東(香港結算代理人除外),申請的股份數目必須為藍色申請表格數目及款項一覽表所列的其中一個股份數目。

倘預留股份的超額申請:

- (a) 少於可用預留股份,則可用預留股份將首先獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請,其後,則由聯席代表酌情分配至國際發售;
- (b) 等於可用預留股份,則可用預留股份將獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請;或
- (c) 多於可用預留股份,則可用預留股份將按公平合理的基準分配,該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致,即申請超

額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補或重新分配安排所限。

通過使用**藍色**申請表格申請優先發售項下的預留股份的合資格中駿股東亦可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事)向香港結算或通過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請。然而，合資格中駿股東根據香港公開發售使用**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

### 3. 寄發招股章程及藍色申請表格

倘閣下為合資格中駿股東，則**藍色**申請表格已寄發至閣下於記錄日期下午四時三十分記錄在中駿集團控股股東名冊上的地址。此外，合資格中駿股東將收到一份本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本(內容與招股章程的印刷本相同)可分別於本公司網站[www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 瀏覽及下載。

於記錄日期，通過經紀／託管商於中央結算系統間接持有彼等中駿股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向彼等的經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期，在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有彼等中駿股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出彼等指示。合資格中駿股東如要求補發**藍色**申請表格，請聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電熱線+852 2862 8555。

於香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受法律限制。持有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）須知悉及注意任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法。

收到本招股章程及／或藍色申請表格並不亦將不會構成於提呈要約屬違法的該等司法權區的一項提呈要約。於該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須視為僅供參考處理，亦不應複製或轉發。

#### 4. 使用藍色申請表格申請

(a) 在申請預留股份時，閣下可在藍色申請表格上於以下四個選項中選取一項：

- 選項一：申請相等於 閣下保證配額的預留股份數目。
- 選項二：申請數目不超過 閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份。
- 選項三：申請少於 閣下保證配額的預留股份數目。
- 選項四：僅申請超額預留股份（例如，若 閣下於記錄日期持有少於33股中駿股份因而沒有保證配額但仍有權通過申請超額預留股份參與優先發售）。

(b) 倘出現以下情況，本公司將拒絕受理藍色申請表格：

- 藍色申請表格並未按照藍色申請表格所載指示填妥；
- 藍色申請表格未獲正式簽署（僅接受親筆簽名）（或倘為聯名申請人，未獲全部申請人簽署）；
- 就企業實體申請人而言，藍色申請表格未經獲授權的高級職員正式簽署（僅接受親筆簽名）或未加蓋公司印鑑；
- 支票／銀行本票／藍色申請表格有缺陷；

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 保證配額或超額預留股份的**藍色**申請表格未隨附支票／銀行本票或隨附超過一張支票／銀行本票；
- 支票／銀行本票未預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明；
- 支票／銀行本票並非自香港的港元銀行賬戶提款；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「恒生代理人有限公司中駿商管智慧服務控股有限公司 藍表」；
- 支票並未劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票為期票；
- 申請人未正確付款或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於其首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非預印或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格所提供申請資料的更改未獲申請人簽署授權；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部其所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 申請人申請多於50,000,000股預留股份；
- 本公司或董事相信如接納申請，本公司會違反收取申請所在司法權區的適用證券或其他法例、規則或規例，或違反申請人或由申請人代其申請的實益中駿股東所處司法權區的適用證券或其他法例、規則或規例；或

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

- 本公司及聯席代表及其各自的代理或代名人行使酌情權，以拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。
- (c) 倘閣下申請的預留股份數目等於閣下的保證配額（「選項一」）：
- 倘閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。
- (d) 倘閣下申請數目不超過閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份（「選項二」）：
- 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符而且低於該應付款項，閣下的申請會遭拒絕受理。
  - 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符而且高於該應付款項但少於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，閣下就保證配額的申請（如有）會全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請會遭拒絕受理。
  - 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額不符而且高於該應付款項，閣下的申請將全數獲接納。
- (e) 倘閣下申請的預留股份數目少於閣下的保證配額（「選項三」）：
- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所列應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並

非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所列公式計算得出的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

(f) 倘閣下僅申請超額預留股份(「選項四」)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額不符且少於藍色申請表格一覽表所載相應應付款項，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按本申請表格所載公式計算的應付款項不符且少於應付款項，本公司會拒絕受理閣下的申請。

### 5. 提交申請的時間

#### 使用藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格連同隨附註明抬頭人為「恒生代理人有限公司中駿商管智慧服務控股有限公司 藍表」的支票／銀行本票，須於以下日期的指定時間內投入設於「－A.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」所列的任何收款銀行分行的特備收集箱：

2021年6月21日(星期一) — 上午九時正至下午四時三十分  
2021年6月22日(星期二) — 上午九時正至下午四時三十分  
2021年6月23日(星期三) — 上午九時正至下午四時三十分  
2021年6月24日(星期四) — 上午九時正至中午十二時正

#### 申請登記

申請登記將於2021年6月24日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正(截止申請日期)或本節「－F.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。於截止辦理申請登記後，方會開始處理預留股份的申請及分配任何該等預留股份。

## 6. 可提交的申請數目

閣下應參閱下文「D. 閣下可提交的申請數目」以瞭解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

## 7. 條款、條件及指示

閣下應參閱藍色申請表格上所載適用於申請預留股份的條款、條件及指示詳情。

## C. 電子認購的警告

向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅屬一項向中央結算系統參與者提供的服務。同樣地，通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為向公眾投資者及合資格中駿股東提供的服務。該等服務受負荷量所限及有潛在服務中斷的風險，因此謹請閣下宜避免待到最後申請日方作出電子認購申請。本公司、聯席保薦人、董事、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表eIPO**服務申請者將獲分配任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人能夠發出**電子認購指示**，謹請彼等避免待最後一刻方向系統輸入彼等的指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2021年6月24日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心填妥**電子認購指示**輸入表格。

#### D. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提交重複申請。倘 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上：每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他身份識別號碼，

倘 閣下未填妥此項資料，有關申請將視為 閣下的利益提交。

倘 閣下為合資格中駿股東，並通過藍色申請表格申請優先發售項下的預留股份，則 閣下亦可使用白色或黃色申請表格或以電子方式通過中央結算系統提交一份申請（倘 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或通過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或經指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 提交一份申請。然而，倘使用上述方法申請香港發售股份， 閣下將不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述根據優先發售可享有的優惠待遇。

倘為 閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或通過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人按照電子認購指示提出申請的部分）， 閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為一家非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或

- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

### E. 香港發售股份及預留股份的價格

白色、黃色及藍色申請表格內載有一覽表，列明就發售股份應付的確切金額。

閣下必須於申請發售股份時根據申請表格所載的條款全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交認購最少1,000股香港發售股份的申請。每份認購超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示須按白色或黃色申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)內所指明數目作出。

就以藍色申請表格提出申請的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列的其中一個數目，閣下必須使用藍色申請表格所載公式計算申請時應付的正確款項。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予交易所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」一節。

### F. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2021年6月24日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

在香港生效，則不會開始辦理申請登記。在此情況下，將改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出上述其中一個警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於2021年6月24日（星期四）開始及截止辦理申請登記或香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或出現極端情況以致對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

### G. 公佈結果

本公司預期於2021年6月30日（星期三）在本公司網站**www.sce-icm.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述日期及時間按下列方式供查詢：

- 於不遲於2021年6月30日（星期三）上午九時正在本公司網站**www.sce-icm.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**刊載的公佈；
- 於2021年6月30日（星期三）上午八時正至2021年7月6日（星期二）凌晨十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站**www.iporeresults.com.hk**（或英文網址：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網址：<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2021年6月30日（星期三）至2021年7月6日（星期二）（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）上午九時正至下午六時正致電+852 2862 8555電話查詢熱線查詢；
- 於2021年6月30日（星期三）、2021年7月2日（星期五）以及2021年7月3日（星期六）期間，在所有收款銀行指定分行及支行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下全部或部分購買要約，則將形同訂立一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而終止，則閣下須購買香港發售股份及預留股份。更多詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下不得在申請獲接納後的任何時間內因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### H. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況：

#### (a) 倘閣下的申請被撤回：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不會於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者），只有在就本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將接獲確認申請的通知。倘申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認申請將被視為撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請，如有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，申請獲接納與否將分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕受理 閣下的申請：

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕受理或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而無須任何理由。

(c) 倘香港發售股份及預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份及預留股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期起計三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(d) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請（惟 閣下以合資格中駿股東身份使用藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫時性質）香港發售股份及國際發售股份（惟根據優先發售申請的預留股份除外）；
- 閣下並未按照所述指示填妥申請表格；
- 閣下並未按照指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所載的指示、條款和條件填妥通過白表eIPO發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 承銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表認為，倘接納 閣下的申請，其或彼等將違反適用的證券或其他法律、法規或規例；

- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份；或
- 閣下於優先發售項下的申請超過50,000,000股預留股份。

### I. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.60港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件並未按本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2021年6月30日（星期三）或之前退還。

### J. 寄發／領取股票及退還股款

閣下將就香港公開發售獲分配的全部香港發售股份接獲一份股票（以**黃色**申請表格或通過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請除外，於該等情況下，股票將按下文所述寄存於中央結算系統）及根據優先發售向閣下分配的所有預留股份的一份股票。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，也不會就申請時所付的款項發出收據。倘閣下以**白色、黃色或藍色**申請表格提出申請，除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述文件寄予閣下（倘為聯名申請人，則寄往排名首位的申請人）在申請表格指示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲分配的全部香港發售股份及／或預留股份的股票（就**黃色**申請表格而言，有關股票將按下文所述寄存於中央結算系統）；及
- 向申請人（如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

港發售股份及／或預留股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但並未計息)，則為發售價與申請時支付的每股發售股份最高發售價的差額。

閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會列印於閣下的退款支票上(如有)。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

根據下文所述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預計將於2021年6月30日(星期三)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請股款。

僅在全球發售已成為無條件且本招股章程「承銷」一節所述終止權並無獲行使的情況下，股票方會於2021年7月2日(星期五)上午八時正成為有效。倘投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

### 親自領取

#### **(a) 倘閣下使用白色申請表格或藍色申請表格提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份及／或1,000,000股或以上預留股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2021年6月30日(星期三)上午九時正至下午一時正或我們於報章公佈的其他日期自香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份或1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2021年6月30日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

**(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所規定的全部資料，則請遵照上文所述相同指示領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2021年6月30日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2021年6月30日（星期三）或（倘出現任何突發事件）香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期寄存於中央結算系統，或根據閣下在申請表格中的指示，存入閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

*倘閣下通過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請*

就存入閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

*倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

本公司將以上述「G.公佈結果」一節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2021年6月30日（星期三）下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢新戶口結餘。

**(c) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2021年6月30日（星期三）上午九時正至下午一時正或本公司在報章公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期，於香

---

## 如何申請香港發售股份及預留股份

---

港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，該等股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票(倘適用)將於2021年6月30日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示發送至該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### **(d) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請**

#### *分配香港發售股份*

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不被視為申請人，而每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

#### *將股票寄存於中央結算系統及退還申請股款*

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2021年6月30日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期寄存於中央結算系統，以存入閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2021年6月30日(星期三)根據上文「G. 公佈結果」一節中所列方式公佈中央結算系統參與者(倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則刊登香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公佈，如有任何誤差，須於2021年6月30日(星期三)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。

- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年6月30日(星期三)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但並未計息)，將於2021年6月30日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### **K. 股份獲准納入中央結算系統**

倘聯交所批准股份於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問有關交收安排的詳情。

我們已作出一切所需安排，以便股份獲准納入中央結算系統。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 致中駿商管智慧服務控股有限公司列位董事、Merrill Lynch Far East Limited 及UBS Securities Hong Kong Limited有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第I-4至I-57頁所載的中駿商管智慧服務控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表， 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表，及 貴公司於2019年及2020年12月31日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-57頁所載的歷史財務資料構成本報告的組成部分，乃為載入日期為2021年6月21日有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市的招股章程（「招股章程」）而編製。

### 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為對編製歷史財務資料屬必要的有關內部控制，以使歷史財務資料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

吾等的責任是對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頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以合理確認歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。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。

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，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製的歷史財務資料真實及公平地反映 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及 貴公司於2019年及2020年12月31日的財務狀況以及 貴集團於各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)條例須呈報的事宜

## 調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

## 股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中指明 貴公司於有關期間並無派付任何股息。

貴公司並無過往財務報表

於本報告日期，貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年6月21日

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表（歷史財務資料以此為基準）乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則予以審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，且除非另有指明，否則所有金額均約整至最接近的千位（人民幣千元）。

## 合併損益及其他全面收入表

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5(a)	396,507	574,517	805,284
銷售成本		(259,512)	(362,227)	(448,707)
毛利		136,995	212,290	356,577
其他收入及收益	5(c)	2,383	5,391	6,817
銷售及營銷開支		(12,426)	(12,222)	(5,351)
行政開支		(76,174)	(98,533)	(135,295)
融資成本	6	(114)	(112)	(43)
分佔合營企業虧損	18	—	—	(25)
除稅前利潤	7	50,664	106,814	222,680
所得稅開支	10	(15,844)	(29,516)	(60,170)
年內利潤		<u>34,820</u>	<u>77,298</u>	<u>162,510</u>
其他全面虧損				
其後期間不得重新分類至損益的 其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額		—	(1)	(9,676)
年內其他全面虧損		<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(9,676)</u>
年內全面收入總額		<u>34,820</u>	<u>77,297</u>	<u>152,834</u>
以下各項應佔利潤：				
母公司擁有人		27,407	70,049	155,729
非控股權益		7,413	7,249	6,781
		<u>34,820</u>	<u>77,298</u>	<u>162,510</u>
以下各項應佔全面收入總額：				
母公司擁有人		27,407	70,048	146,053
非控股權益		7,413	7,249	6,781
		<u>34,820</u>	<u>77,297</u>	<u>152,834</u>
貴公司普通股持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 合併財務狀況表

2018年、2019年及2020年12月31日

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	13	7,242	7,297	11,240
投資物業	14	3,046	1,304	491
商譽	16	–	–	748
無形資產	17	–	–	1,159
預付款項	20	2,528	2,224	3,175
於一家合營企業的投資	18	–	–	1,475
遞延稅項資產	24	10,965	9,391	7,841
非流動資產總值		<u>23,781</u>	<u>20,216</u>	<u>26,129</u>
<b>流動資產</b>				
貿易應收款項	19	15,147	98,638	73,552
預付款項、按金及其他應收款項	20	9,688	14,766	26,635
應收關聯方款項	31(a)	1,205,493	890,555	487,398
現金及銀行結餘	21	82,603	74,578	503,944
流動資產總值		<u>1,312,931</u>	<u>1,078,537</u>	<u>1,091,529</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	22	26,180	34,799	51,175
其他應付款項及應計費用	23	128,198	143,150	195,982
應付關聯方款項	31(a)	839,506	484,130	156,864
合約負債	23	54,609	62,731	108,650
應付稅項		4,177	23,870	67,013
流動負債總額		<u>1,052,670</u>	<u>748,680</u>	<u>579,684</u>
流動資產淨值		<u>260,261</u>	<u>329,857</u>	<u>511,845</u>
資產總值減流動負債		<u>284,042</u>	<u>350,073</u>	<u>537,974</u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	15	1,267	–	–
遞延稅項負債	24	–	–	290
非流動負債總額		<u>1,267</u>	<u>–</u>	<u>290</u>
資產淨值		<u>282,775</u>	<u>350,073</u>	<u>537,684</u>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
已發行股本	25	–	1	7
儲備	26	280,830	340,878	521,702
		280,830	340,879	521,709
非控股權益		<u>1,945</u>	<u>9,194</u>	<u>15,975</u>
總權益		<u>282,775</u>	<u>350,073</u>	<u>537,684</u>

## 合併權益變動表

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度

	已發行		母公司擁有人應佔				總計	非控股	
	股本	股份溢價賬*	合併儲備*	法定盈餘儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*		權益	總權益
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(a))	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	172,620	7,848	-	72,955	253,423	(5,468)	247,955
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	27,407	27,407	7,413	34,820
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	1,858	-	(1,858)	-	-	-
於2018年12月31日及2019年									
1月1日	-	-	172,620	9,706	-	98,504	280,830	1,945	282,775
年內利潤	-	-	-	-	-	70,049	70,049	7,249	77,298
年內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	(1)	70,049	70,048	7,249	77,297
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	3,259	-	(3,259)	-	-	-
發行股份(附註25(a))	1	-	-	-	-	-	1	-	1
視作向當時權益									
擁有人作出的分派	-	-	(10,000)	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)
於2019年12月31日及									
2020年1月1日	1	-	162,620	12,965	(1)	165,294	340,879	9,194	350,073
於2019年12月31日及									
2020年1月1日	1	-	162,620	12,965	(1)	165,294	340,879	9,194	350,073
年內利潤	-	-	-	-	-	155,729	155,729	6,781	162,510
年內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(9,676)	-	(9,676)	-	(9,676)

	母公司擁有人應佔								
	已發行 股本	股份 溢價賬*	合併 儲備*	法定盈餘 儲備*	匯兌 儲備*	保留 溢利*	總計	非控股 權益	總權益
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註26(b))	人民幣千元 (附註26(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	(9,676)	155,729	146,053	6,781	152,834
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	2,568	-	(2,568)	-	-	-
發行股份(附註25(b))	6	174,273	-	-	-	-	174,279	-	174,279
視作向當時權益擁有人 作出的分派	-	-	(97,314)	-	-	-	(97,314)	-	(97,314)
股息	-	-	-	-	-	(43,542)	(43,542)	-	(43,542)
以股份為基礎的付款	-	1,354	-	-	-	-	1,354	-	1,354
於2020年12月31日	<u>7</u>	<u>175,627</u>	<u>65,306</u>	<u>15,533</u>	<u>(9,677)</u>	<u>274,913</u>	<u>521,709</u>	<u>15,975</u>	<u>537,684</u>

\* 該等儲備賬目分別包括於2018年、2019年及2020年12月31日合併財務狀況表內的合併儲備人民幣280,830,000元、人民幣340,878,000元及人民幣521,702,000元。

## 合併現金流量表

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除稅前利潤		50,664	106,814	222,680
調整：				
融資成本	6	114	112	43
利息收入	5(c)	(926)	(877)	(1,101)
物業及設備折舊	7	1,615	2,232	3,473
使用權資產折舊	7	735	1,433	1,202
投資物業折舊	7	1,740	1,742	1,383
無形資產攤銷	7	–	–	105
貿易應收款項減值／(減值撥回)	7	101	985	(102)
出售物業及設備項目的收益淨額		(11)	(7)	(47)
以股份為基礎的付款開支	7	–	–	1,354
分佔合營企業虧損	18	–	–	25
		54,032	112,434	229,015
貿易應收款項減少／(增加)		(13,347)	(84,476)	25,503
預付款項、按金及其他應收款項增加		(4,379)	(6,439)	(8,964)
貿易應付款項增加		8,474	8,619	16,069
其他應付款項及應計費用增加		23,072	23,253	54,799
經營所得現金		67,852	53,391	316,422
已收利息		926	877	1,101
已付利息		(114)	(112)	(43)
已付所得稅		(14,355)	(8,249)	(15,503)
經營活動所得現金流量淨額		54,309	45,907	301,977
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購入物業及設備項目		(2,074)	(2,122)	(8,600)
出售物業及設備項目所得款項		116	74	58
收購附屬公司	28	–	–	(256)
於合營企業的投資		–	–	(1,500)
應收關聯方款項減少／(增加)		(908,588)	314,938	565,178
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(910,546)	312,890	554,880

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>				
發行股份所得款項		–	1	6
視作向當時權益持有人作出的分派		–	–	(97,884)
應付關聯方款項增加／(減少)		823,007	(365,376)	(327,266)
租賃付款本金部分		(694)	(1,446)	(1,267)
		<u>822,313</u>	<u>(366,821)</u>	<u>(426,411)</u>
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>822,313</u>	<u>(366,821)</u>	<u>(426,411)</u>
<b>現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額</b>				
現金及銀行結餘增加／(減少) 淨額		(33,924)	(8,024)	430,446
年初現金及銀行結餘		116,527	82,603	74,578
匯率變動的影響淨額		–	(1)	(1,080)
		<u>–</u>	<u>(1)</u>	<u>(1,080)</u>
年末現金及銀行結餘	21	<u>82,603</u>	<u>74,578</u>	<u>503,944</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘	21	<u>82,603</u>	<u>74,578</u>	<u>503,944</u>

## 貴公司財務狀況表

2019年及2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項		–	5,730
應收一家附屬公司款項		–	65
應收關聯公司款項	31(b)	<u>–</u>	<u>160,106</u>
流動資產總值		<u>–</u>	<u>165,901</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用		–	4,766
應付一家附屬公司款項		1	–
應付關聯公司款項	31(b)	<u>51</u>	<u>5,184</u>
流動負債總額		<u>52</u>	<u>9,950</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(52)</u>	<u>155,951</u>
資產／(負債)淨額		<u>(51)</u>	<u>155,952</u>
<b>權益／(資產虧絀)</b>			
已發行股本	25	1	7
儲備	26(c)	<u>(52)</u>	<u>155,945</u>
權益／(資產虧絀)總額		<u>(51)</u>	<u>155,952</u>

## 歷史財務資料附註

2018年、2019年及2020年12月31日

## 1. 公司資料

貴公司為於2019年8月20日在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，現時組成 貴集團的 貴公司附屬公司在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及商業運營服務。貴集團的控股股東（定義見下文）為中駿集團控股有限公司（「中駿集團」或「控股股東」）。

貴公司及其附屬公司統稱為 貴集團（「貴集團」）；而中駿集團及其附屬公司（但不包括 貴集團）統稱為保留集團（「保留集團」）。

貴公司及現時組成 貴集團的附屬公司曾進行招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載的重組（「重組」）。除重組以外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

若干商業物業管理及運營服務亦由中駿集團（不包括 貴集團）若干附屬公司的業務部門（「商務部門」）運營。該等商務部門並非作為法人或法定實體而存在。於本報告日期，商務部門的商業物業管理及運營業務已轉讓予 貴集團（「業務轉讓」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司（均為私人有限公司（或倘在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特徵））擁有直接及間接權益，貴公司的主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立地點 及日期以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
高思企業有限公司	英屬處女群島 （「英屬處女群島」） 2019年8月27日	100美元	100%	-	投資控股
輝華有限公司	英屬處女群島 2020年9月22日	100美元	100%	-	投資控股
輝信管理有限公司（「輝信」）	香港 2019年5月3日	100港元	-	100%	投資控股
中盛管理有限公司	香港 2020年11月5日	100港元	-	100%	投資控股

名稱	註冊成立／成立地點 及日期以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
南安美林中駿商業管理 有限公司 (附註a) *	中國／中國內地 2018年1月12日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
上海中駿虹申商業管理服務 有限公司 (附註a) *	中國／中國內地 2019年10月30日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理
廈門中駿商業管理有限公司 (「廈門中駿」) (附註a) *	中國／中國內地 2011年2月21日	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業管理
泉州泰城商業物業管理 有限公司 (附註a) *	中國／中國內地 2016年5月20日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理
北京世界城物業管理有限公司 (「北京世界城」) (附註a) *	中國／中國內地 2007年6月27日	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業管理
泉州世界城物業管理有限公司 (「泉州世界城」) (附註a) *	中國／中國內地 2012年7月27日	人民幣 10,000,000元	-	58%	物業管理
廈門世邦泰和物業管理 有限公司 (附註a) ^	中國／中國內地 2002年11月4日	1,500,000港元	-	100%	物業管理
福建世邦泰和物業管理 有限公司 (附註a) *	中國／中國內地 2003年4月1日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理

名稱	註冊成立／成立地點 及日期以及營運地點	已發行普通股／ 註冊股本的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
世邦泰和(上海)物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2018年5月4日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
商丘市安舒物業管理 有限公司(附註a)*	中國／中國內地 2014年11月18日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
上海中駿商業管理有限公司 (「上海中駿」)(附註a)^	中國／中國內地 2013年11月18日	人民幣 12,200,000元	-	100%	物業管理

附註：

(a) 並無編製該等實體截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核財務報表，因為該等公司於彼等註冊成立或成立所在司法權區毋須遵守有關規則及法規的任何法定審核規定。

\* 根據中國法律註冊為國內有限公司。

^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

## 2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述有關 貴公司股份在聯交所主板上市的 貴公司重組， 貴公司於2021年1月23日成為現時組成 貴集團各公司的控股公司。現時組成 貴集團各公司於重組前後受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已採用合併會計原則編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司及商務部門自所呈報最早日期或自附屬公司及商務部門首次受控股股東共同控制的日期(以較短者為準)起的業績及現金流量。 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的合併財務狀況表已編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

集團內所有交易及結餘於合併時對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則。貴集團已於整個有關期間提早採納自2020年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文，以編製歷史財務資料。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團尚未在歷史財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第2階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）（2011年）	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或注資 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19相關租金寬減 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 <sup>3、6</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動 <sup>3、5</sup>
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附說明例子及 香港會計準則第41號（修訂本） <sup>2</sup>

1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

5 由於對香港會計準則第1號進行了修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列－借款人對包含按  
要求還款條款的定期貸款的分類已於2020年10月予以修訂，以使相應措詞表達為結論不變

6 由於對於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號進行了修訂，香港財務報告準則第4號  
亦予以修訂，以延長臨時豁免而允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香  
港會計準則第39號（而非香港財務報告準則第9號）

7 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

於首次應用後，貴集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今為止，貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能會導致會計政策變動，但不太可能會對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃一家由 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予能力以指導投資對象相關活動的既有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的表決權及潛在表決權。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素有一項或以上發生變更， 貴集團會重新評估對投資對象是否有控制權。一家附屬公司的擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

倘 貴集團失去對一家附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)於權益內入賬的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。 貴集團先前於其他全面收入內確認的應佔部分按在 貴集團直接出售相關資產及負債的情況下所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適當）。

附屬公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司損益。 貴公司於一家附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

### 業務合併（受共同控制的合併除外）及商譽

業務合併（該等受共同控制的合併除外）乃採用收購法列賬。已轉讓代價乃按收購日期的公平值計量，而該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團所發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否按公平值或於被收購方可識別淨資產的應佔比例計量於被收購方的非控股權益（即現有所有權權益），並賦予持有人在清盤時按比例分佔淨資產。非控股權益的所有其他部分均按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時會根據於收購日期的合約條款、經濟環境及相關條件，評估須承擔的金融資產及負債以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

如業務合併分階段進行，先前持有的股權按其於收購日期的公平值重新計量，所產生的任何盈虧在損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按於收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，及其公平值變動於損益內確認。分類為權益的或然代價不重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的金額及 貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超過所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。如該代價與其他項目的總額低於所收購淨資產的公平值，於重新評估後該差額於損益內確認為議價收購的收益。

初步確認後，商譽按成本減去任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行測試。 貴集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而取得的商譽自收購日期起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部分業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

#### 於合營企業的投資

合營企業是一種合營安排，據此，對安排享有共同控制權的各方對合營企業的淨資產享有權利。共同控制指在合約上同意分享安排的控制權，這僅在關於相關活動的決定須獲分享控制權各方一致同意時存在。

貴集團於合營企業的投資乃以權益會計法，按 貴集團應佔的資產淨值減去任何減值虧損後，在合併財務狀況表內列賬。

貴集團已作出調整以使可能存在的任何非類似會計政策保持一致。

貴集團應佔合營企業的收購後業績及其他全面收入計入合併損益及合併其他全面收入內。此外，當直接在合營企業的權益中確認變動時， 貴集團會在合併權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。 貴集團與其合營企業進行交易而產生的未實現盈虧互相抵銷，金額以 貴集團於合營企業的投資為限，但倘未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽包括在 貴集團於合營企業的投資內。

倘於一家聯營公司的投資成為在合營企業的投資或反之亦然，則不重新計量保留權益，且該投資繼續使用權益法入賬。於所有其他情況下，在失去對聯營公司的重大影響力或對其合營企業的共同控制權後， 貴集團以其公平值計量及確認任何保留投資。於聯營公司或合營企業失去重大影響力或共同控制權後的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額在損益中確認。

#### 公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量則參考市場參與者有能力以最高及最佳用途使用該資產，或將該資產售予另一能夠以最高及最佳用途使用該資產的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於該等情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下列公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間結束時會重新評估分類方法（基於對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

#### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試（遞延稅項資產及金融資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並無產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可採用反映金錢時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前折現率貼現至其現值。減值虧損按其在與該減值資產功能相符的開支類別中產生的期間內自損益中扣除。

貴集團會於各有關期間結束時評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的資產減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設往年並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該減值虧損撥回於產生期間內計入損益，除非資產按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策列賬。

#### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 該人士為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：
  - (i) 擁有對 貴集團的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

- (b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
  - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一家實體為一第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
  - (v) 該實體乃為 貴集團或 貴集團相關實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人對實體具有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業及設備與折舊

物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產達致運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

所有於物業及設備項目投入運作後產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自損益扣除。倘符合確認條件，主要檢查支出於資產賬面值內予以資本化作為置換。倘大部分物業及設備須不時置換， 貴集團確認該部分物業及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各物業及設備項目的成本至其剩餘價值。用作該用途的主要年利率如下：

傢具、固定裝置及辦公設備	2至5年
車輛	2至5年

倘物業及設備項目各部分的可使用年期各有不同，則該項目的成本按合理基準在各部分之間進行分配，每部分單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年度結束時檢討及調整（如適用）。

物業及設備項目（包括任何經初步確認的重大部分）於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度於損益確認的出售或棄用任何盈虧為有關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

#### 投資物業

投資物業乃於 貴集團作為承租人以賺取租金收入（而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程出售用途）而持有物業的租賃權益。該等物業首次按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何減值虧損列賬。

就投資物業折舊作出撥備以就估計可使用年期及3年租期兩者的較短者採用直線法撇銷該等物業的成本。

棄用或出售投資物業所產生的任何盈虧於棄用或出售的年度於損益內確認。

#### 無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中所收購無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的使用年期評估為有限或無限年期。有限年期的無形資產其後在可用經濟年內攤銷，在有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度結束時檢討一次。

無形資產乃於出售時或於預期日後使用或出售該等資產不會產生經濟利益時終止確認。於該期間出售或棄用在損益中確認的無形資產所產生的任何盈虧為相關無形資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

#### 客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公平值確認。客戶關係具有有限使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃於預期可使用年期(即5年)內採用直線法進行計算，並會考慮過往物業管理合約續期模式經驗。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約於一段時間內為換取代價而讓渡有關使用一項可識別資產的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採用單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而在財務狀況表「物業及設備」或「投資物業」條目中包含的使用權資產指使用相關資產的權利。

##### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產乃就相關資產的租期及估計可使用年期的較短者按直線法折舊。

樓宇	2至3年
----	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，應計入投資物業。相應使用權資產根據貴集團「投資物業」的政策，初始按成本計量，其後按成本模式計量。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或費率的可變租賃付款,以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價,及在租賃期反映 貴集團行使終止租賃選擇權的情況下終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時,不依賴於指數或費率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時,由於租賃中所隱含的利率不易確定,故 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後,租賃負債的金額將會增加,以反映利息的增加及減少租賃付款。此外,如有修改,租賃期發生變化,租賃付款發生變化(例如,由於指數或費率的變化而導致未來租賃付款的變化)或購買相關資產的選擇權評估的變更,租賃負債的賬面值將重新計量。

貴集團的租賃負債的即期部分列入其他應付款項及應計費用中,而租賃負債的非即期部分則在合併財務狀況表中單獨披露。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其辦公室及員工宿舍的短期租賃,即租賃期自開始日期起計為12個月或更短且不包含購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

### 貴集團作為出租人

貴集團作為出租人時,於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並無轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時, 貴集團按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。租金收入由於其經營性質而於租賃期內按直線法列賬並計入損益內收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值,並於租賃期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

貴集團為中間出租人時,轉租乃參考主租賃所產生的使用權資產歸類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為 貴集團將資產負債表確認豁免應用於其中的短期租賃,則 貴集團將轉租歸類為經營租賃。

### 金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產均於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時,金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外, 貴集團初步按公平值(倘金融資產並非按公平值計入損益)另加交易成本計量金融資產。並

無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產的常規買賣均於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產當日）確認。常規買賣指須在市場上通常由法規或慣例規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

#### 按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排在無嚴重延遲的情況下向第三方全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報但已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留程度。倘概無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴集團按其持續參與資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產乃按該項資產的原賬面值與 貴集團可能需償還的最高代價兩者的較低者計量。

#### 金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的該等信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團評估自初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。作此評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天，貴集團認為金融資產違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 第一階段 | — | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具                   |
| 第二階段 | — | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量       |
| 第三階段 | — | 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值）的金融資產，且其虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量 |

### 簡化方法

對於並無重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為應付款項。

初始確認所有金融負債時，乃以公平值扣減（倘屬應付款項）直接應佔交易成本計量。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項。

初始確認後，金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任解除、取消或到期時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或倘現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益內確認。

### 抵銷金融工具

倘有目前可予執行的法律權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產與清還負債，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表內呈報淨額。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理的組成部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款，包括定期存款以及其性質類似現金的資產。

### 撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會計入損益內融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間結束時檢討遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

#### 政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，於擬補償的成本支銷期間內系統地確認為收入。

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，約束解除。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的轉讓貨品或服務至客戶的重大融資利益的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合約開始時的單獨融資交易中反映的折現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的間隔為一年或以下的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法予以調整。

### 物業管理服務

貴集團按包幹制就物業管理服務收取物業管理費。

按包幹制，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、安保及涵蓋公共區域的一般費用的開支。於合約期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足金額。

據此，按包幹制，貴集團將貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。

該等服務通過在具體時期不確定次數的行動履行。因此，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，收益乃就具體時期按直線法確認，而服務成本則於履行服務時確認。

### 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括交付前檢驗服務及預售管理服務，如預售樣板房單位及售樓處的清潔、安保及保養服務。收益乃就預定期間按直線法確認，原因為客戶同時獲得並消耗貴集團所提供的利益。

### 社區增值服務

社區增值服務主要包括向業主及居民提供的日常增值服務。社區增值服務收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗貴集團所提供的利益時確認。

### 商業運營服務

貴集團與寫字樓及購物商場的物業開發商或業主訂立商業運營服務合約，據此，貴集團提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供有關設計、租戶招攬及開業籌備服務的市場研究及定位；及
- 於運營階段的商業運營服務，包括租戶管理及租金收款服務。

有關提供市場研究及定位以及提供設計建議、租戶招攬及開業籌備服務的收益乃於提供服務的時間點確認，且貴集團現時有權就該等服務收取付款。

對於運營階段的商業運營服務，貴集團根據相關合約的條款就商業租戶管理及租金收款收取服務費，其通常按某一比例的月租金額計算，且該收入於提供服務期間內按時間確認。

### 其他來源收益

#### 租金收入

租金收入就租期按時間比例確認。不取決於指數或費率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

## 其他收入

### 利息收入

利息收入按應計基準使用實際利率法採用將於金融工具預計年期所得估計未來現金收入貼現至該金融資產賬面淨值的比率確認。

### 合約負債

合約負債於款項在 貴集團轉讓相關貨品或服務前已向客戶收取或應收客戶付款時(以較早者為準)確認。當 貴集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時,合約負債確認為收益。

### 以股份為基礎的付款

貴集團已提供限制性股份獎勵,以向為 貴集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。貴集團僱員(包括董事)以股份為基礎的付款形式收取薪酬,據此,僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

就獎勵與僱員進行的權益結算交易成本參考彼等獲授當日的公平值計量。進一步詳情載於歷史財務資料附註27。

權益結算交易的成本,連同作為權益相應增加部分,在表現及/或服務條件獲達成的期間內於僱員福利開支中確認。累計開支就於各報告期末直至歸屬日期的權益結算交易予以確認,反映了歸屬期已到期部分及 貴集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益內扣除或進賬,反映於期初及期末確認的累計開支變動。

釐定獎勵的授出日期公平值時,並無計及服務及非市場績效條件,惟在有可能符合條件的情況下,則評估為 貴集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分。市場績效條件反映於授出日期的公平值。獎勵的任何其他附帶條件(但不帶有相關服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公平值,除非同時具服務及/或績效條件,否則獎勵即時支銷。

就因非市場績效及/或服務條件未能達成而最終無歸屬的獎勵而言,並不確認開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件,無論市場條件或非歸屬條件是否獲達成,而所有其他績效及/或服務條件均獲達成,則交易仍被視為歸屬。

倘權益結算獎勵的條款獲修改,且倘符合獎勵的原有條款,則至少要按照未修改條款的情況確認開支。此外,倘任何修改增加以股份為基礎的付款的總公平值或按修改日計量另行對僱員有利,則確認開支。

倘權益結算獎勵被註銷,應被視為已於註銷日期歸屬,任何尚未確認的獎勵開支,均應立即確認。此包括屬 貴集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件並無達成的任何獎勵。然而,若新獎勵代替已註銷的獎勵,並於授出日期指定為替代獎勵,則已註銷的獎勵及新獎勵,均應被視為原獎勵的修改,一如前段所述。

### 僱員退休福利

貴集團於中國內地運營的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

## 股息

末期股息於股東大會上獲 貴集團旗下相關實體的權益持有人批准時確認為負債。

由於 貴集團旗下相關實體的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息的建議及宣派同時進行。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

## 外幣

貴集團各實體的財務資料內所包含的項目均以該實體運營所在的主要經濟環境的貨幣（即功能貨幣）計量。歷史財務資料以人民幣呈報，而 貴公司的功能貨幣為港元。 貴公司董事認為，由於 貴集團主要在中國經營業務，故使用人民幣作為呈報貨幣更適用於呈報 貴集團的業績及財務狀況。 貴集團實體所錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各財政期間結束時適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益內確認。

以外幣計值而按歷史成本計量的非貨幣項目按初次交易日期的匯率換算。以外幣計值而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的盈虧按與確認項目公平值變動的盈虧一致的方式處理（即公平值盈虧於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

於釐定初次確認終止確認預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入的匯率時，初次交易日期為 貴集團初次確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘有多筆付款或預收款項， 貴集團就每筆付款或預收代價釐定交易日期。

貴公司及在中國境外運營的若干附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間結束時，該等實體的資產及負債按報告期間結束時的匯率換算為人民幣，而損益及其他全面收入表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並累計入外匯儲備。如出售一項外國業務，則與該特定外國業務相關的其他全面收入的部分會於損益內確認。

就合併現金流量表而言， 貴公司及在中國境外營運的若干附屬公司的現金流量會按於現金流量日期的現行匯率換算成人民幣。香港實體於年內產生的持續現金流量按該年內的加權平均匯率換算成人民幣。

## 3. 重大會計估計

編製歷史財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 估計不確定性

下文披露有關於各有關期間結束時估計不確定性的未來及其他主要來源的主要假設，該等假設具有在下一個財政年度內對資產及負債的賬面值進行重大調整的重大風險：

#### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須在中國繳納企業所得稅。由於有關所得稅的若干事項未獲當地稅務局確認，因此須根據現時已頒佈稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷，以釐定需為所得稅作出的撥備。倘該等事項的最終稅項結果不同於原來所記錄的金額，有關差額將影響該差額實現期間的所得稅及稅項撥備。

#### 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類（即客戶類別及服務類型）的逾期天數得出。

撥備矩陣最初基於 貴集團過往觀察得出的違約率計算。 貴集團將使用前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗以調整矩陣。於每個報告日期對過往觀察得出的違約率進行更新，並分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察得出的違約率、預測的經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估是一項重要估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變化較為敏感。 貴集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損資料披露於歷史財務資料附註19。

#### 4. 經營分部資料

貴集團主要從事提供物業管理業務、增值服務及商業運營服務。就資源分配及績效評估向 貴集團主要營運決策人呈報的資料，集中於 貴集團的整體經營業績，因為 貴集團的資源經已整合且並無可用的獨立經營分部資料。故此，並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於各有關期間末 貴集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列有關期間的地區資料。

#### 主要客戶資料

於各有關期間，來自保留集團的收益分別貢獻 貴集團收益的16.6%、29.2%及39.0%。除來自保留集團的收益外，概無源於向單一客戶或受共同控制的一組客戶作出的銷售收益佔 貴集團於各有關期間收益的10%或以上。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益主要包括有關期間物業管理服務、增值服務及商業運營以及其他相關服務所得款項。

收益分析如下：

貨品或服務類型	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收益			
物業管理服務	323,058	364,300	417,892
增值服務	73,449	152,478	193,501
商業運營服務	—	57,739	193,891
	<u>396,507</u>	<u>574,517</u>	<u>805,284</u>

## (a) 分拆收益資料：

## 截至2018年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>323,058</u>	<u>73,449</u>	<u>—</u>	<u>396,507</u>

## 截至2019年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	364,300	152,478	—	516,778
於某一時間點轉移的服務	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>57,739</u>	<u>57,739</u>
客戶合約收益總額	<u>364,300</u>	<u>152,478</u>	<u>57,739</u>	<u>574,517</u>

## 截至2020年12月31日止年度

	物業管理 服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	417,892	193,501	–	611,393
於某一時間點轉移的服務	–	–	193,891	193,891
客戶合約收益總額	<u>417,892</u>	<u>193,501</u>	<u>193,891</u>	<u>805,284</u>

下表顯示於各有關期間確認且於各該等年初已計入合約負債的收益金額：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初已計入合約負債的已確認收益	<u>49,702</u>	<u>54,609</u>	<u>62,731</u>

## (b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

就物業管理服務及增值服務而言，貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收益，有關發票乃與已完成履約的價值直接相關。貴集團已將香港財務報告準則第15號的可行權宜方法應用於物業管理合約的收益，由於該等合約並無固定年期，故並無披露 貴集團現有合約項下的剩餘履約責任。

就商業運營服務而言，貴集團按相當於開立發票的權利的金額確認收益，有關發票乃與 貴集團迄今按履約的客戶價值直接相關。截至2018年、2019年及2020年12月31日，未履行的履約責任預期於一至三年內確認。

於各有關期間未分配予餘下履約責任（未履行或部分未履行）的商業運營服務交易價格金額如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：			
一年內	–	36,792	150,472
一年後	–	42,453	116,038
	<u>–</u>	<u>79,245</u>	<u>266,510</u>

## (c) 其他收入及收益

貴集團其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	926	877	1,101
出售物業及設備項目收益	11	7	47
已收按金沒收收入	740	875	1,782
政府補助	369	3,101	3,091
其他	337	531	796
	<u>2,383</u>	<u>5,391</u>	<u>6,817</u>

## 6. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>114</u>	<u>112</u>	<u>43</u>

## 7. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所提供服務的成本*		259,512	362,227	448,707
物業及設備折舊	13	1,615	2,232	3,473
使用權資產折舊	15(c)	735	1,433	1,202
投資物業折舊**	14	1,740	1,742	1,383
無形資產攤銷	17	–	–	105
未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	933	3,641	4,254
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註8))：				
薪金、花紅及實物福利		181,909	248,537	335,509
以股份為基礎的付款開支		–	–	1,354
退休金計劃供款		30,393	35,122	19,846
		<u>212,302</u>	<u>283,659</u>	<u>356,709</u>
貿易應收款項減值／(減值撥回)	19	<u>101</u>	<u>985</u>	<u>(102)</u>

\* 所提供服務的成本包括截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年的總金額人民幣155,535,000元、人民幣213,975,000元及人民幣266,602,000元，包括僱員福利開支及投資物業折舊。該等金額包括上文所披露的相關開支項目。

\*\* 為數人民幣1,061,000元、人民幣1,009,000元及人民幣614,000元的投資物業折舊乃分別計入截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年所提供服務的成本。

## 8. 董事薪酬

黃倫先生於2019年8月20日獲委任為 貴公司董事。

於有關期間結束後，黃倫先生於2021年1月6日獲調任為 貴公司執行董事兼董事長。於同日，牛偉先生獲委任為 貴公司執行董事兼首席執行官；孫強先生獲委任為 貴公司執行董事兼副總裁；鄭全樓先生及庫衛紅女士獲委任為 貴公司執行董事；以及黃攸權先生獲委任為 貴公司非執行董事。

於有關期間，若干董事以其作為現時組成 貴集團的附屬公司董事及／或僱員的身份而從該等附屬公司收取薪酬。於有關期間，該等董事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	-	-	-
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	1,546	1,828	2,643
酌情花紅	875	891	1,765
以股份為基礎的付款開支(附註)	-	-	1,345
退休金計劃供款	74	104	123
	<u>2,495</u>	<u>2,823</u>	<u>5,876</u>

附註：以股份為基礎的付款開支與於2020年3月2日發行及授予 貴公司若干董事及僱員的受限制股份有關，此交易的進一步詳情載於歷史財務資料附註27。

## (a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，丁祖昱博士、王永平先生及彭漢忠先生於2021年6月10日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間無須向獨立非執行董事支付任何酬金。

## (b) 執行董事及非執行董事

於有關期間，按姓名劃分的董事薪酬如下：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
執行董事：					
黃倫先生	365	365	5	-	735
庫衛紅女士	320	120	8	-	448
鄭全樓先生	321	120	8	-	449
孫強先生	540	270	53	-	863
	<u>1,546</u>	<u>875</u>	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>2,495</u>

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	以股份為基礎 的付款開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
非執行董事：					
黃攸權先生	—	—	—	—	—
	<u>1,546</u>	<u>875</u>	<u>74</u>	<u>—</u>	<u>2,495</u>
截至2019年12月31日止年度					
執行董事：					
黃倫先生	381	381	5	—	767
庫衛紅女士	325	120	9	—	454
鄭全樓先生	325	120	21	—	466
孫強先生	540	270	57	—	867
牛偉先生	257	—	12	—	269
	<u>1,828</u>	<u>891</u>	<u>104</u>	<u>—</u>	<u>2,823</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	—	—	—	—	—
	<u>1,828</u>	<u>891</u>	<u>104</u>	<u>—</u>	<u>2,823</u>
截至2020年12月31日止年度					
執行董事：					
黃倫先生	385	385	5	51	826
庫衛紅女士	230	120	8	228	586
鄭全樓先生	277	120	14	51	462
孫強先生	743	540	52	203	1,538
牛偉先生	1,008	600	44	761	2,413
	<u>2,643</u>	<u>1,765</u>	<u>123</u>	<u>1,294</u>	<u>5,825</u>
非執行董事：					
黃攸權先生	—	—	—	51	51
	<u>2,643</u>	<u>1,765</u>	<u>123</u>	<u>1,345</u>	<u>5,876</u>

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員分別包括零名董事、零名董事及2名董事，彼等的薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。於有關期間，餘下最高薪酬非董事僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,255	4,638	2,527
酌情花紅	1,806	2,789	2,634
退休金計劃供款	184	319	129
	<u>6,245</u>	<u>7,746</u>	<u>5,290</u>

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至1,000,000港元	—	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	3	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>

## 10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。於有關期間，並無計提香港利得稅撥備，因為 貴集團於該等年度並無於香港產生任何應課稅利潤。

於有關期間， 貴集團於中國內地運營的附屬公司乃按25%的稅率繳納企業所得稅：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	13,531	27,942	58,646
遞延所得稅 (附註24)	<u>2,313</u>	<u>1,574</u>	<u>1,524</u>
年內稅項支出總額	<u>15,844</u>	<u>29,516</u>	<u>60,170</u>

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	50,664	106,814	222,680
按中國法定所得稅率計算的稅項支出	12,666	26,704	55,670
毋須課稅收入	(92)	(571)	(302)
不可扣稅開支	970	3,383	4,802
未確認的稅項虧損	2,300	-	-
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	15,844	29,516	60,170

## 11. 股息

自註冊成立日期以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

於2020年8月，北京世界城向其當時唯一股東盛新投資有限公司（「盛新」）宣派特別股息人民幣43,542,000元。盛新為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中駿間接全資擁有。

## 12. 貴公司普通股持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於重組及按歷史財務資料附註2.1所披露利用合併會計原則呈列 貴集團於有關期間的業績而令載列每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

## 13. 物業及設備

	使用權資產		自有資產		總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	小計 人民幣千元	
<i>2018年12月31日</i>					
於2018年1月1日：					
成本	1,655	5,618	2,507	8,125	9,780
累計折舊	(48)	(2,814)	(1,058)	(3,872)	(3,920)
賬面淨值	1,607	2,804	1,449	4,253	5,860

	使用權資產		自有資產		
	樓宇 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	1,607	2,804	1,449	4,253	5,860
添置	1,763	2,074	–	2,074	3,837
出售	–	(105)	–	(105)	(105)
年內計提折舊	(735)	(1,241)	(374)	(1,615)	(2,350)
於2018年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
於2018年12月31日：					
成本	3,418	7,313	2,505	9,818	13,236
累計折舊	(783)	(3,781)	(1,430)	(5,211)	(5,994)
賬面淨值	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	3,418	7,313	2,505	9,818	13,236
累計折舊	(783)	(3,781)	(1,430)	(5,211)	(5,994)
賬面淨值	<u>2,635</u>	<u>3,532</u>	<u>1,075</u>	<u>4,607</u>	<u>7,242</u>
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	2,635	3,532	1,075	4,607	7,242
添置	–	3,519	268	3,787	3,787
出售	–	(67)	–	(67)	(67)
年內計提折舊	(1,433)	(1,807)	(425)	(2,232)	(3,665)
於2019年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
於2019年12月31日：					
成本	3,418	10,578	2,773	13,351	16,769
累計折舊	(2,216)	(5,401)	(1,855)	(7,256)	(9,472)
賬面淨值	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	3,418	10,578	2,773	13,351	16,769
累計折舊	(2,216)	(5,401)	(1,855)	(7,256)	(9,472)
賬面淨值	<u>1,202</u>	<u>5,177</u>	<u>918</u>	<u>6,095</u>	<u>7,297</u>

	使用權資產		自有資產		
	樓宇	傢具、 固定裝置	車輛	小計	總計
		及辦公設備			
	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
於2020年1月1日，					
扣除累計折舊	1,202	5,177	918	6,095	7,297
添置	–	7,723	877	8,600	8,600
收購一家附屬公司(附註28)	–	29	–	29	29
出售	–	(11)	–	(11)	(11)
年內計提折舊	(1,202)	(2,957)	(516)	(3,473)	(4,675)
於2020年12月31日，					
扣除累計折舊	–	9,961	1,279	11,240	11,240
於2020年12月31日：					
成本	3,418	18,419	3,650	22,069	25,487
累計折舊	(3,418)	(8,458)	(2,371)	(10,829)	(14,247)
賬面淨值	–	9,961	1,279	11,240	11,240

#### 14. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	4,786
年內折舊	(1,740)
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	3,046
年內折舊	(1,742)
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	1,304
添置	570
年內折舊	(1,383)
於2020年12月31日的賬面值	491

貴集團的投資物業指於持作出租用途的物業的租賃權益，且位於中國內地。根據管理層進行的估值，於2018年、2019年及2020年12月31日的投資物業估計公平值分別約為人民幣3,100,000元、人民幣1,400,000元及人民幣500,000元。

#### 公平值層級

貴集團投資物業的公平值採用重大不可觀察輸入數據計量(第三層級)。

於有關期間，第一層級與第二層級之間並無任何公平值計量轉移，第三層級亦無任何轉入或轉出。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均值 於12月31日		
			2018年	2019年	2020年
零售	收入法	經採納單價(每平方英尺)	人民幣61元	人民幣61元	人民幣79元

經採納單價大幅增加／減少將會導致投資物業的公平值大幅增加／減少。

## 15. 租賃

### 貴集團作為承租人

貴集團擁有用於運營的物業租賃合約。物業租賃一般租期為2至3年。

#### (a) 使用權資產

貴集團計入物業及設備以及投資物業的使用權資產賬面值及於有關期間的變動分別披露於歷史財務資料附註13及14。

#### (b) 租賃負債

租賃負債(包括於其他應付款項及應計費用項下的租賃負債)的賬面值及年內變動如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日	1,644
新租賃	1,763
年內確認的利息增長	114
付款	(808)
於2018年12月31日	<u>2,713</u>
於2019年1月1日	2,713
年內確認的利息增長	112
付款	(1,558)
於2019年12月31日	<u>1,267</u>
於2020年1月1日	1,267
年內確認的利息增長	43
付款	(1,310)
於2020年12月31日	<u>-</u>

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分析：			
即期部分	1,446	1,267	—
非即期部分	1,267	—	—
	<u>2,713</u>	<u>1,267</u>	<u>—</u>

租賃負債的到期日分析披露於歷史財務資料附註34。

(c) 於損益確認與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息 (附註6)	114	112	43
使用權資產折舊開支 (附註7)	735	1,433	1,202
投資物業折舊開支 (附註7)	1,740	1,742	1,383
與短期租賃有關的開支 (附註7)	933	1,415	1,253
與可變租賃有關的開支 (附註7)	—	2,226	3,001
於損益確認的總金額	<u>3,522</u>	<u>6,928</u>	<u>6,882</u>

(d) 租賃現金流出總額披露於歷史財務資料附註29(c)。

#### 貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業 (附註14)，包括在中國內地的不同商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。貴集團於有關期間確認的租金收入分別為人民幣3,717,000元、人民幣2,464,000元及人民幣2,081,000元。

貴集團於未來期間根據與其租戶的不可撤銷經營租賃的未折現應收租賃付款如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>1,017</u>	<u>888</u>	<u>1,310</u>

## 16. 商譽

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初的賬面值	-	-	-
收購一家附屬公司(附註28)	-	-	748
年末的賬面值	-	-	748
成本及賬面淨值	-	-	748

## 商譽的減值測試

截至2020年12月31日止年度，貴集團完成收購昆山弘輝物業管理有限公司(「昆山弘輝」)，現金代價為人民幣3,500,000元，導致確認商譽人民幣748,000元。

昆山弘輝現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算釐定，有關計算使用根據經管理層批准涵蓋五年期間的財務預算作出的現金流量預測。該現金流量預測採用每年23.8%的折現率。五年期間後的現金流量則使用2.5%的增長率推算。

預算期間該現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的估計，包括收益、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於現金產生單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。貴集團管理層認為使用價值計算法的主要假設的任何合理可能變動不會導致賬面值超過現金產生單位的可收回金額。

計算2020年12月31日的現金產生單位的使用價值已使用假設。以下描述管理層所依據作出現金流量預測以進行商譽減值測試的各項關鍵假設：

折現率－所用折現率為除稅前折現率，並反映有關單位的特定風險。

年收益增長率－於公平值評估日期後五年期間的現金產生單位的預測收益增長率乃用於計算使用價值的假設之一。

## 17. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元
於2020年12月31日	
於年初：	
成本	-
累計攤銷	-
賬面淨值	-
於年初的賬面值	-
收購一家附屬公司(附註28)	1,264
年內計提攤銷(附註7)	(105)
於年末的賬面值	1,159

客戶關係  
人民幣千元

於年末：	
成本	1,264
累計攤銷	(105)
	<hr/>
賬面淨值	1,159
	<hr/> <hr/>

## 18. 於合營企業的投資

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔資產淨值	<hr/> <hr/> -	<hr/> <hr/> -	<hr/> <hr/> 1,475

貴集團合營企業的詳情如下：

名稱	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足資本詳情	貴集團應佔權益百分比			主要活動
			12月31日			
			2018年	2019年	2020年	
福建省駿翼物業 管理有限公司 (「福建駿翼」)*	中國	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	50	物業管理

\* 根據中國法律註冊為有限公司。

上述投資由 貴公司間接持有。

下表說明福建駿翼的財務資料(並不重大)：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔合營企業年內虧損及全面虧損總額	不適用	不適用	(25)
貴集團於合營企業投資的賬面值	<hr/> <hr/> 不適用	<hr/> <hr/> 不適用	<hr/> <hr/> 1,475

## 19. 貿易應收款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項 (附註31 (a))	8,608	89,379	60,001
應收獨立第三方的貿易應收款項	<u>6,667</u>	<u>10,372</u>	<u>14,562</u>
	15,275	99,751	74,563
減：貿易應收款項減值	<u>(128)</u>	<u>(1,113)</u>	<u>(1,011)</u>
	<u>15,147</u>	<u>98,638</u>	<u>73,552</u>

貿易應收款項指來自物業管理服務、商業運營服務及其他相關服務的應收款項。就來自物業管理服務的貿易應收款項而言，貴集團按季度或月度基準收取物業管理費，通常在發出付款通知後到期付款。就來自其他服務的貿易應收款項而言，貴集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為六個月內。貴集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除與保留集團的結餘外，貴集團的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押物或其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

應收保留集團的款項須按提供予貴集團主要客戶的類似信貸條款償還。

於各有關期間末，貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期並扣除虧損撥備）如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期至90天	13,654	97,167	69,731
91至180天	1,441	149	2,417
181至365天	–	–	11
365天以上	<u>52</u>	<u>1,322</u>	<u>1,393</u>
	<u>15,147</u>	<u>98,638</u>	<u>73,552</u>

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	27	128	1,113
減值／(減值撥回) 虧損 (附註7)	<u>101</u>	<u>985</u>	<u>(102)</u>
年末	<u>128</u>	<u>1,113</u>	<u>1,011</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的 貴集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	應收關聯公司					總計 人民幣千元
	即期至90天 人民幣千元	91至180天 人民幣千元	181至365天 人民幣千元	365天以上 人民幣千元	款項 人民幣千元	
於2018年12月31日						
預期信貸虧損率	0.355%	0.768%	不適用	34.896%	1.151%	
賬面總值	6,435	220	–	12	8,608	15,275
預期信貸虧損	23	2	–	4	99	128
於2019年12月31日						
預期信貸虧損率	0.390%	不適用	不適用	38.104%	0.496%	
賬面總值	8,663	40	–	1,669	89,379	99,751
預期信貸虧損	34	–	–	636	443	1,113
於2020年12月31日						
預期信貸虧損率	0.363%	0.773%	25.000%	62.005%	0.420%	
賬面總值	12,386	1,035	4	1,137	60,001	74,563
預期信貸虧損	45	8	1	705	252	1,011

貴公司董事認為， 貴集團業務及客戶風險組合保持穩定且並無發生過往信貸虧損重大波動。此外，根據對前瞻性資料的評估，經濟指標方面並無重大變動。

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預付款項	7,226	9,683	17,076
按金	1,038	1,145	1,511
其他應收款項	3,952	6,162	11,223
	12,216	16,990	29,810
非即期部分	(2,528)	(2,224)	(3,175)
即期部分	9,688	14,766	26,635

所有其他應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並基於12個月預期信貸虧損計量有關減值。 貴集團在計算預期信貸虧損率時會考慮過往虧損率並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團估計，根據12個月預期虧損法計算的其他應收款項的預期虧損率微不足道。

有關信貸風險的資料披露於歷史財務資料附註34。

## 21. 現金及銀行結餘

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	82,603	74,578	503,944

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣82,603,000元、人民幣74,578,000元及人民幣503,944,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期違約記錄的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

## 22. 貿易應付款項

於各有關期間末，貿易應付款項的賬齡分析（基於發票日期）如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期至90天	25,229	31,620	43,619
91至365天	408	2,387	5,079
365天以上	543	792	2,477
	<u>26,180</u>	<u>34,799</u>	<u>51,175</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，且一般以10至90天的期限清償。

於各有關期間末，貿易應付款項公平值與其賬面值相若，因為其到期期限較短。

## 23. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債	(a)	54,609	62,731	108,650
其他應付款項		20,969	32,441	53,315
已收按金		48,965	42,827	52,925
應計費用		56,818	66,615	89,742
租賃負債 (附註15(b))		2,713	1,267	—
		<u>184,074</u>	<u>205,881</u>	<u>304,632</u>
非即期部分 — 租賃負債		(1,267)	—	—
		<u>182,807</u>	<u>205,881</u>	<u>304,632</u>
代表：				
合約負債		54,609	62,731	108,650
其他應付款項及應計費用的即期部分		128,198	143,150	195,982
		<u>182,807</u>	<u>205,881</u>	<u>304,632</u>

附註：

- (a) 合約負債包括就待提供服務已收取客戶的墊款。於2018年、2019年及2020年12月31日合約負債增加淨額乃主要由於年末就提供物業管理服務已收取客戶的短期墊款增加。

## 24. 遞延稅項

遞延稅項於有關期間的變動如下：

## 遞延稅項負債

	收購一家附屬公司 產生的 公平值調整 人民幣千元
於2020年1月1日	—
收購一家附屬公司 (附註28)	316
年內計入損益 (附註10)	(26)
	<u>290</u>
於2020年12月31日	<u>290</u>

## 遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	可供抵銷未來應 課稅溢利的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	6,390	6,888	13,278
年內計入／(扣除自) 損益 (附註10)	<u>1,688</u>	<u>(4,001)</u>	<u>(2,313)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	8,078	2,887	10,965
年內扣除自損益 (附註10)	<u>(90)</u>	<u>(1,484)</u>	<u>(1,574)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	7,988	1,403	9,391
年內計入／(扣除自) 損益 (附註10)	<u>(1,914)</u>	<u>364</u>	<u>(1,550)</u>
於2020年12月31日	<u><u>6,074</u></u>	<u><u>1,767</u></u>	<u><u>7,841</u></u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團的未動用稅項虧損分別約為人民幣32,896,000元、人民幣26,960,000元及人民幣28,416,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅溢利。於2018年、2019年及2020年12月31日，並未就人民幣21,348,000元、人民幣21,348,000元及人民幣21,348,000元的若干虧損確認遞延稅項資產，因為該等虧損在附屬公司中產生，而該等附屬公司產生虧損已持續一段時間，且不認為可能有應課稅溢利將可用於抵銷該等稅項虧損。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，將對在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為5%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張貴集團的運營之用，故在可預見的將來該等附屬公司不大可能分派有關盈利。於2018年、2019年及2020年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣159,165,000元、人民幣267,147,000元及人民幣435,452,000元。

## 25. 股本

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
法定(股份數目)：			
面值1美元的普通股	不適用	50,000	50,000
已發行及繳足(股份數目)：			
面值1美元的普通股	不適用	100	7

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行及繳足：			
面值1美元的普通股	不適用	1	7

於有關期間 貴公司已發行股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 人民幣千元
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日 發行股份(附註(a))	— 100	— 1
於2019年12月31日及2020年1月1日 發行股份(附註(b))	100 900	1 6
於2020年12月31日	1,000	7

附註：

- (a) 貴公司於2019年8月20日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，貴公司一股繳足股份按面值發行及配發予初始認購人(獨立第三方)，而該股份已於同日以1美元的現金代價轉讓予裕威國際有限公司(「裕威」)。同日，按每股代價1美元向裕威發行及配發99股股份。裕威為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由中駿全資擁有。
- (b) 於2020年3月2日，分別向裕威、雅陽有限公司(「雅陽」)、揚帆企業有限公司(「揚帆」)、志潤控股有限公司(「志潤」)、金藝投資有限公司(「金藝」)及溢星國際有限公司(「溢星」)發行及配發650股、75股、55股、50股、50股及20股股份，代價分別約為166,500,000港元(相當於人民幣149,381,000元)、8,325,000港元(相當於人民幣7,469,000元)、6,105,000港元(相當於人民幣5,477,000元)、5,550,000港元(相當於人民幣4,980,000元)、5,550,000港元(相當於人民幣4,980,000元)及2,220,000港元(相當於人民幣1,992,000元)。雅陽、揚帆、志潤、金藝及溢星為在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由中駿集團的若干僱員及業務合作夥伴全資擁有。

## 26. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

### (a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，各相關附屬公司須按除稅後淨利潤的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉增股本，惟轉換後餘額不得少於註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

### (b) 合併儲備

- (i) 貴集團的合併儲備指現時組成 貴集團的若干附屬公司於重組完成前的合併已發行股本，如歷史財務資料附註1所詳述。
- (ii) 於2019年12月， 貴公司的全資附屬公司輝信以代價人民幣10,000,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門中駿集團有限公司（「廈門中駿集團」）收購上海中駿的全部股權。由於廈門中駿集團於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。
- (iii) 於2020年8月， 貴公司的全資附屬公司上海中駿以現金代價人民幣92,090,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門中駿集團收購廈門中駿及其附屬公司的全部股權。由於廈門中駿集團於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。
- (iv) 於2020年8月， 貴公司的全資附屬公司上海中駿以現金代價人民幣5,800,000元向 貴公司控股股東的全資附屬公司廈門冠駿航空倉儲服務有限公司（「廈門冠駿」）收購泉州世界城的58%股權。由於廈門冠駿於合併前後均受控股股東控制，且該控制並非暫時性，因此該合併為涉及共同控制下實體的業務合併。

合併儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

### (c) 於有關期間 貴公司儲備的變動概述如下：

	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年8月20日（註冊成立日期）	—	—	—	—
年內全面虧損總額	—	(1)	(51)	(52)
於2019年12月31日及2020年1月1日	—	(1)	(51)	(52)
發行股份	174,273	—	—	174,273
以股份為基礎的付款	1,354	—	—	1,354
年內全面虧損總額	—	(10,260)	(9,370)	(19,630)
於2020年12月31日	<u>175,627</u>	<u>(10,261)</u>	<u>(9,421)</u>	<u>155,945</u>

## 27. 以股份為基礎的付款

於2020年3月2日，貴公司向裕威及12名僱員發行及授出900股新普通股作為受限制股份，相關現金代價約為人民幣149,381,000元（166,500,000港元）及人民幣24,898,000元（27,750,000港元），其歸屬條件為僱員將於授出日期起計五年內繼續任職。因此，貴集團計量該等股份的公平值並將公平值超逾認購價的部分列為估計服務期內以權益結算的薪酬成本。

貴公司普通股的公平值於授出日期估算。下表列出用於估算公平值的市盈率法輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	倍數
貴公司普通股於授出日期的公平值	估值倍數	同業市盈率	23

於2020年授出的受限制股份的公平值為人民幣40,762,000元，其中貴集團於截至2020年12月31日止年度確認以股份為基礎的付款開支人民幣1,354,000元。

## 28. 業務合併

以下收購的目的為擴大貴集團在中國內地的物業管理組合。

### 收購昆山弘輝

根據世邦泰和（上海）物業管理有限公司與昆山弘輝當時股東於2020年8月27日訂立的股權轉讓協議，貴集團以現金代價人民幣3,500,000元收購昆山弘輝的100%股權。昆山弘輝為一家於中國成立的物業管理有限公司。相關股權轉讓登記安排已於2020年9月3日完成。自此以來，昆山弘輝已成為貴集團的附屬公司。

昆山弘輝於2020年9月3日的可識別資產及負債的公平值如下：

	收購時確認的公平值 人民幣千元
物業及設備	29
其他無形資產	1,264
貿易應收款項	315
預付款項、按金及其他應收款項	200
現金及銀行結餘	3,244
貿易應付款項	(307)
其他應付款項及應計費用	(1,620)
合約負債	(57)
遞延稅項負債	(316)
	<hr/>
按公平值計值的可識別資產淨值總額	2,752
收購時的商譽	748
	<hr/>
以現金支付	<u>3,500</u>

有關上述收購的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價總額	3,500
購入現金及銀行結餘總額	(3,244)
	<hr/>
有關收購昆山弘輝的現金及現金等價物流出淨額	<u>256</u>

自收購以來，昆山弘輝為 貴集團截至2020年12月31日止年度的收益貢獻人民幣2,155,000元及為 貴集團的合併損益產生虧損人民幣781,000元。

倘合併入賬於2020年1月1日進行，則截至2020年12月31日止年度 貴集團的收益及 貴集團的溢利將分別為人民幣809,923,000元及人民幣162,818,000元。

## 29. 合併現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

於2018年，就辦公物業租賃安排而言， 貴集團的使用權資產及租賃負債的非現金增加分別為人民幣1,763,000元及人民幣1,763,000元。

### (b) 融資活動產生的負債變動

	租賃負債 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元
於2018年1月1日	1,644	16,499
融資現金流量變動	(694)	823,007
新租賃	1,763	-
利息開支	114	-
分類為經營現金流量的已付利息	(114)	-
	<hr/>	<hr/>
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,713	839,506
融資現金流量變動	(1,446)	(365,376)
利息開支	112	-
分類為經營現金流量的已付利息	(112)	-
因重組產生的視作分派	-	10,000
	<hr/>	<hr/>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,267	484,130
融資現金流量變動	(1,267)	(327,266)
利息開支	43	-
分類為經營現金流量的已付利息	(43)	-
	<hr/>	<hr/>
於2020年12月31日	<u>-</u>	<u>156,864</u>

## (c) 租賃現金流出總額

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於經營活動內	1,047	3,753	4,297
於融資活動內	694	1,446	1,267
	<u>1,741</u>	<u>5,199</u>	<u>5,564</u>

## 30. 資本承擔

於各有關期間末，貴集團擁有以下資本承擔：

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 收購辦公設備	2,037	733	3,327
	<u>2,037</u>	<u>733</u>	<u>3,327</u>

## 31. 關聯方交易

## (a) 貴集團—與關聯公司的未付結餘

	2018年 人民幣千元	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項			
貿易相關			
保留集團	7,508	82,834	51,158
保留集團的合營企業	1,100	6,545	8,843
	<u>8,608</u>	<u>89,379</u>	<u>60,001</u>
應收關聯公司款項			
非貿易相關			
保留集團	1,205,461	890,276	487,390
保留集團的合營企業	32	2	2
保留集團的聯營公司	–	277	–
貴集團的合營企業	–	–	6
	<u>1,205,493</u>	<u>890,555</u>	<u>487,398</u>
		於12月31日	
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項			
非貿易相關			
保留集團	839,506	484,130	156,864
	<u>839,506</u>	<u>484,130</u>	<u>156,864</u>

應收／付關聯方的非貿易款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險並無大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

如 貴公司董事所表示，於2020年12月31日應收／付關聯方的非貿易款項將於上市時或上市前結付。

(b) 貴公司－與關聯公司的未付結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項		
非貿易相關		
保留集團	—	160,106
應付關聯公司款項		
非貿易相關		
保留集團	51	5,184

應收／付關聯方的非貿易款項為無抵押、免息及須按要求償還。貴公司已評估該等應收款項的信貸風險並無大幅增加，原因為根據一般方法減值的初步確認及計量乃按12個月預期信貸虧損計算，且已評估預期信貸虧損並不重大。

如 貴公司董事所表示，於2020年12月31日應收／付關聯方的非貿易款項將於上市時或上市前結付。

(c) 於有關期間已與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自保留集團的物業管理服務收入	41,472	41,057	50,440
來自保留集團聯營公司及合營企業的物業管理服務收入	—	4,288	2,981
來自黃氏家族的物業管理服務收入	4,337	787	3,066
來自保留集團的增值服務收入	24,170	83,887	101,478
來自保留集團聯營公司及合營企業的增值服務收入	2,092	11,909	26,385
來自保留集團的商業運營服務收入	—	42,645	162,528
來自保留集團聯營公司及合營企業的商業運營服務收入	—	15,094	29,151
向保留集團支付的租金及公用事業費用	604	2,613	3,661
向保留集團聯營公司及合營企業支付的租金及公用事業費用	—	1,571	1,149
向黃氏家族支付的租金及公用事業費用	1,027	—	238
保留集團重新扣除薪金	2,495	18,046	17,952

該等交易乃按所涉各方共同協定的條款及條件進行。

**(d) 貴集團主要管理人員薪酬**

貴公司董事認為，貴公司董事即貴集團主要管理人員。董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

**32. 按類別劃分的金融工具**

貴集團於有關期間末的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

**33. 金融工具的公平值及公平值層級**

貴集團金融工具的賬面值與其公平值合理相若。

管理層已評估貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及銀行結餘、貿易應付款項、計入其他應付款項的金融負債及應計費用的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團並無任何按公平值計量的金融資產。

**34. 財務風險管理目標及政策**

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項，該等金融工具因其運營而直接產生。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險降至最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團並未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會審閱並同意各項風險管理政策，其概述如下。

**信貸風險**

貴集團面臨有關其貿易應收款項、其他應收款項以及現金及銀行結餘的信貸風險。

由於現金及銀行結餘主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故貴集團預期不會面臨有關現金及銀行結餘的重大信貸風險。管理層預期將不會因該等交易對手方不履約而產生任何重大損失。

貴集團預期與貿易應收款項及應收保留集團款項相關的信貸風險較低，因為保留集團具有強大的能力履行近期的合約現金流量義務。因此，就應收保留集團的貿易應收款項及其他應收款項而言，減值撥備被視為輕微。

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險由客戶／交易對手方進行分析及管理。由於貴集團的來自第三方貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴集團並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

## 最高風險及於2018年、2019年及2020年12月31日所處年末階段

下表列示基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要以逾期資料為基準, 除非可在不耗費過多成本或努力的情況下取得其他資料), 及於2018年、2019年及2020年12月31日所處年末階段分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

於2018年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	15,275	15,275
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	4,990	-	-	-	4,990
應收關聯方款項	1,205,493	-	-	-	1,205,493
現金及銀行結餘	82,603	-	-	-	82,603
	<u>1,293,086</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,275</u>	<u>1,308,361</u>

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	99,751	99,751
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	7,307	-	-	-	7,307
應收關聯方款項	890,555	-	-	-	890,555
現金及銀行結餘	74,578	-	-	-	74,578
	<u>972,440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,751</u>	<u>1,072,191</u>

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	整個存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	74,563	74,563
計入預付款項、按金及 其他應收款項的 金融資產**	12,734	-	-	-	12,734
應收關聯方款項	487,398	-	-	-	487,398
現金及銀行結餘	503,944	-	-	-	503,944
	<u>1,004,076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,563</u>	<u>1,078,639</u>

- \* 就 貴集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料乃披露於歷史財務資料附註19。
- \*\* 倘計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產尚未逾期且並無資料顯示金融資產自初始確認以來信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

### 流動資金風險

貴集團的目標是保持審慎的財務政策，監控流動資金比率是否超過風險限額，並維護資金應急計劃以確保 貴集團擁有足夠現金以滿足流動資金要求。

下表詳列 貴集團的金融負債於2018年、2019年及2020年12月31日的餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量（包括使用合約利率及根據2018年、2019年及2020年12月31日的利率計算的利息支出）及 貴集團可被要求償還款項的最早日期而得出：

於2018年12月31日

	一年內 或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	26,180	–	–	26,180
其他應付款項及應計費用	126,752	–	–	126,752
租賃負債	1,558	1,309	–	2,867
應付關聯方款項	839,506	–	–	839,506
	<u>993,996</u>	<u>1,309</u>	<u>–</u>	<u>995,305</u>

於2019年12月31日

	一年內 或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	34,463	336	–	34,799
其他應付款項及應計費用	141,883	–	–	141,883
租賃負債	1,309	–	–	1,309
應付關聯方款項	484,130	–	–	484,130
	<u>661,785</u>	<u>336</u>	<u>–</u>	<u>662,121</u>

於2020年12月31日

	一年內 或按要求 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	48,698	2,477	–	51,175
其他應付款項及應計費用	195,982	–	–	195,982
應付關聯方款項	156,864	–	–	156,864
	<u>401,544</u>	<u>2,477</u>	<u>–</u>	<u>404,021</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間，管理資本的目標、政策或流程並無變化。

貴集團使用流動比率（即流動資產總值除以流動負債總額）及資產負債比率（即負債總額除以資產總值）監控資本。於各有關期間末的流動比率及資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產總值	1,312,931	1,078,537	1,091,529
流動負債總額	1,052,670	748,680	579,684
資產總值	1,336,712	1,098,753	1,117,658
負債總額	<u>1,053,937</u>	<u>748,680</u>	<u>579,974</u>
流動比率	<u>1.2</u>	<u>1.4</u>	<u>1.9</u>
資產負債比率	<u>78.8%</u>	<u>68.1%</u>	<u>51.9%</u>

### 35. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或現時組成 貴集團的任何公司概無就2020年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

下文所載資料僅供說明用途，並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下文所載未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明之用，旨在說明全球發售對於2020年12月31日母公司擁有人應佔的合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年12月31日發生。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因假設性質使然，未必真實反映於2020年12月31日或任何未來日期完成全球發售時母公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。該報表基於會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載於2020年12月31日母公司擁有人應佔合併有形資產淨值而編製，並按下文所述調整。

	於2020年		緊隨全球發售	
	12月31日	全球發售估計	完成後	緊隨全球發售完成後
	母公司	所得款項淨額	母公司	母公司
	擁有人應佔		擁有人應佔	擁有人應佔
	合併有形資產	全球發售估計	未經審核備考經調整合併	未經審核備考經調整每股股份合併
	淨值	所得款項淨額	有形資產淨值	有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
	(附註1)	(附註2)		港元
				(附註3)
				(附註4)
按最低指示性發售價每股股份				
3.70港元計算	519,802	1,465,111	1,984,913	0.99
	<u>519,802</u>	<u>1,465,111</u>	<u>1,984,913</u>	<u>0.99</u>
按最高指示性發售價每股股份				
4.60港元計算	519,802	1,825,803	2,345,605	1.17
	<u>519,802</u>	<u>1,825,803</u>	<u>2,345,605</u>	<u>1.17</u>

附註：

1. 於2020年12月31日母公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，乃按於2020年12月31日母公司擁有人應佔合併股權約人民幣521,709,000元計算，已就商譽人民幣748,000元及無形資產人民幣1,159,000元作出調整。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍的最低價每股發售股份3.70港元及最高價每股發售股份4.60港元（經扣除本公司就全球發售應付的相關估計上市費用及其他相關費用及開支）計算。計算估計所得款項淨額時並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.8243元的匯率由港元換算為人民幣。
3. 母公司擁有人應佔未經審核備考經調整每股股份合併有形資產淨值乃按前段所述調整後基於全球發售完成當時已發行的發售股份數目（就備考財務資料而言，假設全球發售已於2020年12月31日完成，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）計算。
4. 母公司擁有人應佔未經審核備考經調整每股股份合併有形資產淨值已按人民幣1元兌1.2132港元的匯率由人民幣換算為港元。
5. 並無作出任何調整以反映本集團於2020年12月31日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

**B. 有關未經審核備考財務資料的報告**

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**獨立申報會計師就編製備考財務資料發表的鑑證報告**

致中駿商管智慧服務控股有限公司列位董事

吾等已完成鑑證工作以對中駿商管智慧服務控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，惟僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於2021年6月21日刊發的招股章程(「招股章程」)第II-1及II-2頁所載於2020年12月31日的備考合併有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二第II-1頁。

董事編製備考財務資料以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2020年12月31日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年12月31日(會計師報告刊發日期)止年度的財務報表。

**董事對備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師的操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀、專業能力及謹慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表的審核及審閱的質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料載入招股章程，純粹旨在說明貴公司股份的全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理鑑證工作旨在匯報備考財務資料是否已按適用標準妥為編撰，涉及執行程序評估董事於編製備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠的合理憑證以確認下列事項：

- 有關備考調整是否已適當遵守該等標準；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

程序的選擇取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、已編製備考財務資料的交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲憑證充分且恰當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段作出披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2021年6月21日

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2019年8月20日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列組織章程大綱（「大綱」）及其經修訂及重列組織章程細則（「細則」）。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱中訂明（其中包括），本公司股東的責任以彼等當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，而本公司成立目的並無限制，包括作為一家投資公司，另根據公司法第27(2)條的規定，本公司將充分擁有及能夠行使作為自然人的一切職能，而不論是否符合公司利益，鑑於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外所進行業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案就任何目的、權力或當中所載其他事宜修改大綱。

## 2. 組織章程細則

自上市日期起生效的細則乃於2021年6月10日有條件地採納。細則的若干條文概述如下：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法規限下，倘於任何時候本公司的股本被分為不同類別的股份，股份或任何類別股份附帶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特別決

議案批准，予以更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則有關股東大會的條文經必要修訂後，將適用於各有關另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）須為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人，而不論彼等所持有的股份數目。類別股份的每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利，不得因增設或發行與有關股份享有同地位的額外股份而被視為已被更改，惟倘該等股份的發行條款所附權利另有明確規定者則除外。

### **(iii) 更改股本**

本公司可通過股東普通決議案：

- (i) 通過增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於其現有股份的股份；
- (iii) 將股份分為多個類別，並於該等股份附帶本公司在股東大會上或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於大綱所訂定金額的股份；或
- (v) 註銷任何在通過決議案日期尚未獲承購的股份，並按就此註銷的股份數額削減其股本數額。本公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

### **(iv) 股份轉讓**

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式或董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。儘管有上述條文，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律以及目前或日後適用於該等上市股份的聯交所的規

則及法規加以佐證及轉讓。倘有關記錄符合適用於該等上市股份的法律以及目前或日後適用於該等上市股份的聯交所的規則及法規，有關其上市股份的股東名冊（不論為股東名冊總冊或股東名冊分冊）可以不可讀的形式記錄公司法第40條所規定的詳細資料。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。而在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情於任何時候轉移任何股東名冊總冊的股份至任何股東名冊分冊，或轉移任何股東名冊分冊的股份至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非有關人士已就轉讓文據向本公司繳交由董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定的應付最高費用），亦已妥為繳付印花稅（如適用），且該轉讓文據僅關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求顯示轉讓人有權作出轉讓的其他證據（及倘轉讓文據由其他人士代為簽立，則須連同該名人士如此行事的授權書）送達有關登記辦事處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章或根據聯交所規定的任何其他方式，以廣告方式發出通告後，可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理過戶登記手續。在任何年度內，不得停止辦理股東登記手續超過足三十(30)日。

除上述外，已繳足股份於轉讓時並無受任何限制，且本公司並無擁有有關股份的所有留置權。

**(v) 本公司購回本身股份的權力**

公司法及細則賦予本公司權力，可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可於聯交所不時實施的任何適用規定規限下，代表本公司行使該項權力。

倘本公司為贖回而購買可贖回股份，而購買並非通過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所規限。倘通過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可以接受任何繳足股份無償的交回。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

**(vii) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款（不論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何應付催繳股款或分期股款在有關指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須就有關款項，按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)），支付由有關指定付款日期至實際付款日期止期間的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可於其認為適當的情況下，向任何願意預繳股款的股東，以貨幣或貨幣等值的方式，收取有關其所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未繳付股款或應繳分期股款。本公司可就此預繳的全部或任何部分股款，按董事會可能決定的利率（如有）支付利息。

倘股東於有關指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向彼送達不少於十四(14)個完整日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何可能已經累計及可能仍累計至實際付款日期止的利息，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關被催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不依照任何有關通知的要求行事，則所發出通知涉及的任何股份，其後在未支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際派付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收日

期起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及免職**

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事（倘人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上告退。輪席退任的董事應包括任何有意退任且不接受重選的董事。任何如此告退的其他董事應為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若有多位董事上次於同日成為董事或獲選連任，則將以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另有協定）。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則現時並無有關於董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增添現有董事會的董事。任何獲委任以填補臨時空缺的董事可擔任該職務直至獲委任後第一次股東大會，並須於會上重選連任，而任何獲委任為新增董事進入現有董事會的董事任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任期未滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出的任何損害索償），而本公司股東可通過普通決議案委任另一人士替代其職務。除非本公司於股東大會上另行釐定，否則董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

倘發生以下情況，董事需離職：

- (aa) 其將辭職通知書送交本公司；
- (bb) 其神志不清或身故；
- (cc) 其未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 其破產或接獲接管令，或暫停償還或與債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 其被法律禁止擔任董事職務；或
- (ff) 其根據任何法律條文不再為董事，或根據細則被免職。

董事會可委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須符合董事會不時施行的任何規則。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

按公司法以及大綱及細則條文的規定，以及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下(a)董事可決定發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)任何股份可按規定由本公司或有關股份的持有人選擇予以贖回的條款發行。

董事會可發行認股權證或可轉換證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中的任何類別股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)聯交所的規則條文的規定，且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司的所有未發行股

份均由董事會處置，而董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出任何股份的配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為若無辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行任何有關配發或提呈發售或就股份授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行的任何一個或多個特定地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東不得作為或被視為另一類別的股東。

**(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產的特定條文，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准且並非細則或公司法規定須由本公司在股東大會上行使或執行的一切權力及行動以及事宜。

**(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

**(v) 酬金**

本公司將於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會協定的比例及方式由董事攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職期間僅為獲支付酬金的相關期間內某一段時間的任何董事僅可按其任職期間的比例攤分有關酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或在其他方面與履行董事職務有關而合理預期招致或已招致的所有旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應要求就本公司的任何目的前往海外或駐守海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金，而該額外酬金將作為任何一般董事酬金以外的額外酬金或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外酬金或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段使用時包括可能擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位的任何董事或前任董事）及前任僱員及彼等的受養人或上述任何一類或多類人士，設立或與其他公司（即本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）合作或共同設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並撥付本公司的款項對有關計劃或基金作出供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或授予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員以及彼等的受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上段所述的任何有關計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述任何養老金或福利可在僱員實際退休前及在預期其實際退休或於其實際退休時或之後的任何時間授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金（包括股份溢價賬及損益賬）當時的進賬金額全部或任何部分資本化（不論該款項是否可供分派），方式為將該等金額用於繳足未發行股份，以供配發予(i)本公司及／或其聯屬人士（指直接或通過一家或多家中間公司間接地控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的任何個人、法團、合夥公司、聯營公司、股份公司、信託、未註冊成立的聯營公司或其他實體（本公司除外）的僱員（包括董事），時間為根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，或(ii)將獲本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而予以配發及發行股份的任何信託的任何受託人。

**(vi) 對離職的補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項，以作為離職補償或有關退任的代價（此項付款並非董事根據合約的規定而享有），須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供香港法例第622章公司條例禁止的任何貸款，猶如本公司為一家於香港註冊成立的公司。

**(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益**

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位（本公司核數師除外），任期及條款由董事會釐定，而董事可就此收取細則規定或根據細則所支付任何薪酬以外的額外薪酬。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或於該等公司擁有其他權益，而毋須向本公司或股東交代其因身為該等其他公司的董事、高級職員或股東或於該等其他公司擁有權益而收取的任何薪酬、溢利或其他利益。董事會亦可促使本公司所持有或擁有任何其他公司的股份賦予的投票權以其認為在所有方面均屬適當的方式獲行使，包括投票贊成委任董事或任何董事為有關其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或就向有關其他公司董事或高級職員支付薪酬投票或計提撥備。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去就其任何職務或受薪職位任期或以賣方、買方身份或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格，任何有關合約或任何董事於其中有任何權益的任何其他合約或安排亦不得撤銷，而參與訂約或上述擁有權益的任何董事亦毋須因其擔任該職位或由此建立的受信關係而向本公司或股東交代任何該等合約或安排給予的任何薪酬、溢利或其他利益。倘董事當時已知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中存在任何形式的直接或間接利益關係，則必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就本公司或其任何附屬公司債務或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排，其中董事或其緊密聯繫人已根據一項擔保或彌償保證或通過提供抵押品而自行承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何合約或安排，其中董事或其緊密聯繫人因參與發售的承銷或分承銷而擁有或將會擁有權益；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因於本公司股份或債權證或其他證券的權益而以與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士相同的方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排並與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的任何建議或安排，而該建議或安排並無向任何董事或其緊密聯繫人賦予該計劃或基金相關類別人士一般未獲賦予的任何特權或利益。

**(c) 董事會議事程序**

董事會可在其認為合適的情況下舉行會議，以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題須由過半數票數決定。如票數相同，會議主席可投第二票或決定票。

**(d) 更改章程文件及本公司名稱**

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

**(e) 股東大會****(i) 特別及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會上獲合資格親身投票或(若股東為法團)由正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過，而有關股東大會通告已根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案副本必須於通過後十五(15)天內遞交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則的定義，普通決議案指在股東大會上獲合資格親身投票或(若股東為法團)由正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表投票的本公司股東以簡單大多數票通過的決議案，而有關股東大會通告已根據細則正式發出。

**(ii) 投票權及要求以投票方式表決的權利**

受任何股份當時所附的任何投票特別權利或限制所限，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身出席或由受委代表或(若股東為法團)其正式授權代表出席的股東可就其持有的每股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期支付股款前就股份實繳或入賬列作實繳的股款，就上述目的而言概不得視作已就股份實繳。有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，除非大會主席秉誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，否則任何提呈大會表決的決議案均須以投票方式表決，而在該情況下，每名親身出席(或若為法團，則由正式授權代表出席)或委任代表出席的股東可投一票，惟若超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)的股東委任，則各有關受委代表於以舉手方式表決時均可投一票。

倘若獲認可結算所(或其代理人)為本公司股東,則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東的任何大會上擔任代表,惟倘如此授權超過一名人士,則該授權須列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應被視為已獲正式授權而毋須進一步以事實證明,並有權代表該獲認可結算所(或其代理人)行使相同權力,猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人(包括在允許以舉手方式表決的情況下,以舉手方式獨立投票的權利)。

倘若本公司知悉任何股東根據聯交所規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅可投票贊成或反對本公司任何特定決議案,則該股東所投或代其所投而違反有關規定或限制的任何票數將不予計算。

### **(iii) 股東週年大會及股東特別大會**

本公司須每年舉行一次本公司股東週年大會,舉行日期不得距離上屆股東週年大會舉行後超過十五(15)個月或不得距離採納細則日期起計超過十八(18)個月,除非更長期間不會違反聯交所規則則另作別論。

股東特別大會須在一名或多名股東要求下召開,而該等股東須於呈遞要求當日持有有權於股東大會投票的本公司實繳股本不少於十分之一。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出,表示要求董事會召開股東特別大會處理該要求內列明的任何事項。該大會須於呈遞該要求後兩個月內舉行。倘董事會於有關呈遞後21日內未能召開該大會,則呈遞要求人士可以相同方式自行召開大會,而本公司須向呈遞要求人士償付呈遞要求人士因董事會未能召開大會而產生的一切合理開支。

### **(iv) 大會通告及其處理的事項**

股東週年大會須通過發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知召開。所有其他股東大會須通過發出至少十四(14)個完整日及不少於十(10)

個完整營業日的通知召開。該通告不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日，且須註明舉行大會的時間和地點及將於會上考慮的決議案詳情，以及在有特別事項時該事項的一般性質。

此外，每份股東大會通告均須向本公司全體股東（惟根據細則條文或所持股份的發行條款無權自本公司接收該等通告的股東除外）以及（其中包括）本公司時任核數師發出。

任何人士根據細則收取或發出的任何通告，均可親身向本公司任何股東送達或送遞、郵寄至有關股東的註冊地址或以廣告形式於報章刊登，並須遵守聯交所的規定。在遵照開曼群島法律及聯交所規則的前提下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理的一切事項均被視為特別事項，而在股東週年大會上處理的以下各項事務均被視為一般事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表以及董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

**(v) 大會及另行召開的類別股東大會法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身出席（或若股東為法團，則由其正式授權代表出席）或委任代表出席且有權投票的股東。就為批准修訂類別權利而另行召開的類別股東大會（續會除外），所需法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

**(vi) 受委代表**

有權出席本公司會議並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任另一名人士為其代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名代表代其出席本公司股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表個人股東行使其作為該名股東的受委代表可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表身為法團的股東行使其作為該名股東的受委代表可行使的相同權力，猶如彼為個人股東。股東可親身投票（或若股東為法團，則由其正式授權代表投票）或由受委代表投票。

**(f) 賬目及審計**

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項及有關該等收支的事項及本公司物業、資產、信貸及負債，以及公司法規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的一切其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供任何董事查閱。除非法例賦予權利或由董事會或本公司在股東大會上授權，否則任何股東（董事除外）概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件。然而，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局發出的命令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊或當中規定的部分賬冊的副本。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法律規定須附加的所有文件）的副本連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日與股東週年大會通告同時寄發予每名根據細則條文有權接收本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律（包括聯交所規則）的前提下，本公司可向該等人士代而寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟任何該等人士可向本公司送達書面通知，要求本公司除財務報表概要外亦寄發一份本公司年度財務報表及其董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於核數師任期屆滿前任何時間在任何股東大會上通過特別決議案罷免核數師，並須在該大會上通過普通決議案就餘下任期委任另一名核數師。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按股東決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據可能屬除開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須根據公認核數準則就此編製報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。

### (g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。

細則規定股息可自本公司的已變現或未變現溢利或從溢利中提取而董事決定不再需要的任何儲備中宣派及派付。經普通決議案批准後，股息亦可自根據公司法可就此授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目中宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳股款前就股份實繳的股款均不得視為已就股份實繳及(ii)一切股息須按派付股息的任何部分期間的實繳股款比例分配及派付。如任何股東結欠催繳股款或其他欠款，則董事可將該名股東目前應付本公司的全部金額(如有)自應向該名股東派付或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分有關股息，惟有權收取股息的股東將有權選擇以現金收取股息(或部分股息)以代替有關配發，或(b)有權收取有關股息的股東將有權選擇收取配發並入賬列作繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或有關部分股息。

在董事會建議下，本公司亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部股息，而不給予股東選擇以現金收取股息以代替有關配發的任何權利。

應以現金向股份持有人派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄至持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名冊上顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則抬頭人須為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而提款銀行支付支票或股息單代表本公司已充分履行責任。兩名或以上聯名持有人的其中任何一名人士可就有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息時，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，於直至獲認領前可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司概不就其有關任何股份而應付的股息或其他款項承擔利息。

#### **(h) 查閱公司記錄**

除非根據細則暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的較低金額後亦可查閱，並可在繳付最多1.00港元或董事會訂明的較低金額後在存置股東名冊分冊的辦事處查閱。

**(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無有關少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法律載有本公司股東適用的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關分派可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例分派；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按清盤開始時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，就此而言，清盤人可就前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值，並可決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的有關信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

細則規定，倘公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的

認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載乃開曼群島公司法若干條文的概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項的完整概覽（此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相當條文有差異）：

#### (a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

#### (b) 股本

公司法規定若公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發及以溢價發行股份的股份溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其組織章程大綱及細則的條文（如有）前提下，公司法規定該公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司作為繳足紅股將會向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回（以公司法第37條的條文為準）；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議支付分派或股息日期後有能力償還在日常業務中到期的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院（「法院」）確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

**(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助**

在開曼群島並無法定限制公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘一家公司的董事在審慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的適當目的及利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

**(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證**

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無授權購買的方式及條款，則未獲公司先以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司僅可贖回或購買本身已繳足的股份。倘公司贖回或購買本身股份後公司再無任何已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本付款贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被記入股東名冊。然而，儘管存在上文所述情況，公司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

公司法規定，如具備償還能力且遵守公司組織章程大綱及細則的條文(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關派息的法律條文。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息僅可從溢利中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

#### **(f) 保障少數股東及股東訴訟**

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為、(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士及(c)須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

倘公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則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事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，及倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令、(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令、(c)授權

由股東入稟人按法院指示的有關條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令或(d)規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份，並因此削減公司的資本（倘股份由公司本身購回）的命令，以作為清盤令的替代法令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

#### **(g) 出售資產**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

#### **(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置正確賬冊記錄。

獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或所需部分賬冊。

#### **(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島並無頒佈法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的保證有效期為自2020年12月29日起計20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並無徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干適用印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓時的印花稅**

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並無徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

**(l) 貸款予董事**

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

**(m) 查閱公司記錄冊**

註冊辦事處通知為一項公開記錄。現任董事及替任董事（如適用）名單可供任何人士在繳納費用後於公司註冊處處長處查閱。抵押登記冊可供債權人及股東公開查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

**(n) 股東名冊**

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊應包含公司法第40條要求的細節。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須促使於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供有關可能需要的股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

**(o) 董事及高級人員的登記冊**

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)天內知會公司註冊處處長。

**(p) 實益擁有權登記冊**

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司25%或以上股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存置實益擁有權登記冊。

**(q) 清盤**

公司可(a)根據法院命令強制清盤，(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司股東基於公司清盤乃屬公平公正的理由而作為出資人入稟法院，則法院可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，或發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令。

倘公司(有限期公司除外)以特別決議案議決或公司於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還其到期債務而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤有利的業務除外)。

為進行公司清盤程序及輔助法院進行公司清盤程序，可委任一名或多名正式清盤人，而法院以其認為合適的方式臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明正式清盤人所須採取或獲授權採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供任何擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及出售的公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21天的通知，並於憲報刊登。

#### **(r) 重組**

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批

准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

**(s) 收購**

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的收購建議所涉及股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(t) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

**(u) 經濟實質要求**

根據於2019年1月1日生效的《開曼群島2018年國際稅務合作(經濟實質)法》(「經濟實質法」)，需要「相關實體」以滿足經濟實質法中規定的經濟實質測試。「相關實體」包括如本公司一樣在開曼群島註冊成立的獲豁免公司；惟不包括在開曼群島以外屬稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島以外(包括香港)的稅務居民，即無需滿足經濟實質法規定的經濟實質測試。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman所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。按本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2019年8月20日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已設立香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀麼地道63號好時中心10樓1017室），並於2021年2月11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。黃倫先生已獲委任為本公司授權代表，於香港代表本公司接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們須遵守公司法及由大綱及細則組成的組織章程。大綱及細則若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於本招股章程「附錄三—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。註冊成立後，本公司向一名初始認購人（獨立第三方）按面值配發及發行一股面值1.00美元的股份，而該股份同日以代價1.0美元轉讓予裕威。同日，裕威獲配發及發行額外99股股份。

2020年3月2日，揚帆、溢星、志潤、雅陽、金藝及裕威分別獲配發及發行55股股份、20股股份、50股股份、75股股份、50股股份及650股股份。

根據董事以及股東於2021年1月15日分別通過的書面決議案，股份面值已重新列值為港元，而本公司的法定股本轉為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。該重新列值完成後，585,000股股份、42,900股股份、15,600股股份、39,000股股份、58,500股股份及39,000股股份已分別以當時股東（即裕威、揚帆、溢星、志潤、雅陽及金藝）的名義發行及登記。各股東的股權百分比維持不變。

根據股東於2021年6月10日通過的書面決議案，通過增設額外4,962,000,000股股份，我們的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

緊隨資本化發行及分拆完成後，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本將為20,000,000港元，分為2,000,000,000股全部已繳足或入賬列為繳足的股份，而3,000,000,000股股份將仍未發行。

除上文及本節下文「3.股東於2021年6月10日通過的書面決議案」一段所述者外，本公司的股本自註冊成立以來並無任何變動。

### 3. 股東於2021年6月10日通過的書面決議案

根據股東於2021年6月10日通過的書面決議案，其中包括下列事宜：

- (a) 本公司批准及有條件採納組織章程大綱及組織章程細則，並將於上市日期生效；
- (b) 通過增設額外4,962,000,000股股份，本公司法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股股份）。該等股份在所有方面享有同等地位；
- (c) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據資本化發行及分拆將予發行及配發的股份及本招股章程所述將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何額外股份）上市及買賣；(ii)聯席代表（為其本身及代表承銷商）與本公司於定價日訂立發售價協議；(iii)承銷商於承銷協議下的責任成為無條件，且並無根據承銷協議的條款或因其他理由而終止，上述各項條件須於承銷協議可能指定的日期或之前達成：
  - (i) 全球發售獲批准，以及董事獲授權根據全球發售發行及配發發售股份；
  - (ii) 超額配股權獲批准；
  - (iii) 待本公司股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬進賬款額14,988,370.2港元資本化，方式為動用有關款項以按面值繳足1,498,837,020股股份；

- (d) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及買賣未發行股份（包括作出要約、訂立協議或授出證券以要求或可能要求發行及配發股份的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則為代替全部或部分股息而配發及發行股份的類似安排，或其他類似安排，或根據股東於股東大會授出的特定授權而作出者），惟未發行股份不超過緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份總數的20%（但未計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時或根據組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或於股東大會上以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回佔緊隨資本化發行及分拆完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（但未計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或根據組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或於股東大會以普通決議案撤回或修訂（以最早發生者為準）為止；及
- (f) 在董事根據上文(d)段所述一般無條件授權可發行及配發或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目上，加入本公司根據上文(e)段所述購回股份授權所購回的已發行股份總數，以擴大該一般無條件授權。

#### 4. 公司重組

為籌備股份於聯交所上市，本集團旗下公司已進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

## 5. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司於本招股章程附錄一會計師報告內提述。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

緊接本招股章程日期前兩年內我們附屬公司的註冊資本發生以下變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前的註冊資本	變動後的註冊資本
上海中駿商管	2020年12月2日	人民幣10,000,000元	人民幣12,200,000元
福建世邦泰和	2019年8月22日	人民幣5,000,000元	人民幣10,000,000元

除上文及「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，附屬公司的註冊資本於本招股章程日期前兩年內並無其他變動。

## 6. 購回我們的股份

### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在遵守若干限制的情況下於聯交所購回其股份，當中最重要限制概述如下：

#### (i) 股東批准

聯交所上市公司擬進行的所有證券購回事項（如為股份，須為全部繳足），須事先經股東以普通決議案方式（不論是通過一般授權或對特定交易的特別批准方式）批准。

附註：根據本公司股東於2021年6月10日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於直至本公司下屆股東週年大會結束時、適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行及根據本招股章程所述將予發行的股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、上市規則、開曼群島法律及其他適用法律法規可合法撥付作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其自身證券。

(iii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般權力以使董事能夠於市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。根據當時市況及資金安排，該等購回或可提高本公司資產淨值及其資產及／或其每股股份盈利。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

購回股份的資金目前擬以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，又或在開曼群島公司法的規限下從資本撥付；倘購回時須支付超過將予購回股份面值的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，又或在開曼群島公司法的規限下從資本撥付。

倘購回會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合於本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，則相較本招股章程所披露的情況，本公司的營運資金或資本負債水平或會受到重大不利影響。

**(d) 股本**

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行2,000,000,000股股份（但未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）計算，會導致本公司於直至下列各項（以最早發生者為準）止期間內購回最多達200,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

**(e) 一般事項**

倘若購回授權獲行使，概無董事或（就彼等作出一切合理查詢後所知）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回證券後，股東所持本公司投票權權益比例增加，則有關增加將就收購及合併守則（「收購守則」）被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動股東可因任何有關增加取得或鞏固對本公司的控制權，及須根據收購守則規則26提出強制要約。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行任何購回會導致產生收購守則下的任何後果。

倘購回授權於緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不計因超額配股權獲行使而可能發行的股份）獲全數行使，則根據購回授權將予購回的股份總數將為200,000,000股（即佔上述假設計算股份總數的10%）。我們的控股股東的股權百分比將增加至緊隨購回授權獲全數行使後的本公司已發行股本約69.4%。任何股份購回如導致公眾持有的

股份數量跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則僅在獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條下有關公眾持股量的上市規則規定後方可進行。然而，倘行使購回授權將導致公眾持股量低於上市規則所規定者，則董事現時無意行使購回授權。

本公司核心關連人士概無知會本集團其目前有意向本公司出售股份，或承諾在購回授權獲行使時不會如此行事。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下為緊接本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司訂立的屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中的合約）：

- (a) 上海中駿置業有限公司與輝信管理有限公司訂立日期為2019年10月25日的股權轉讓協議，據此，上海中駿置業有限公司同意向輝信管理有限公司轉讓上海中駿商業管理有限公司全部股權，代價為人民幣10.0百萬元；
- (b) 廈門冠駿航空倉儲服務有限公司與上海中駿商業管理有限公司訂立日期為2020年7月21日的股權轉讓協議，據此，廈門冠駿航空倉儲服務有限公司同意將泉州世界城物業管理有限公司全部股權的58%轉讓給上海中駿商業管理有限公司，代價為人民幣5.8百萬元；
- (c) 廈門中駿集團有限公司與上海中駿商業管理有限公司訂立日期為2020年8月7日的股權轉讓協議，據此，廈門中駿集團有限公司同意將廈門中駿商業管理有限公司的全部股權轉讓給上海中駿商業管理有限公司，代價為人民幣92,089,853.57元；

- (d) 友駿置業控股有限公司與上海中駿商業管理有限公司訂立日期為2020年8月24日的股權轉讓協議，據此，友駿置業控股有限公司同意以零代價將上海中駿虹申商業管理服務有限公司全部股權的38.85%轉讓給上海中駿商業管理有限公司；
- (e) 昆山百弘房地產經紀有限公司與世邦泰和(上海)物業管理有限公司訂立日期為2020年8月28日的股權轉讓協議，據此，昆山百弘房地產經紀有限公司同意將昆山弘輝物業管理有限公司的全部股權轉讓予世邦泰和(上海)物業管理有限公司，代價為人民幣3.5百萬元；
- (f) 盛新投資有限公司與上海中駿商業管理有限公司訂立日期為2020年8月31日的股權轉讓協議，據此，盛新投資有限公司同意將北京世界城物業管理有限公司的全部股權轉讓給上海中駿商業管理有限公司，代價為人民幣50.0百萬元；
- (g) 牛偉、孫強、張偉、王躍、庫衛紅、鄭全樓、王勳、湯筱娟、彭飛及輝信管理有限公司訂立日期為2020年12月11日的股權轉讓協議，據此，(i)牛偉同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的7.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；(ii)孫強同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的2%股權轉讓予輝信管理有限公司；(iii)張偉同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的0.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；(iv)王躍同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的0.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；(v)庫衛紅同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的4.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；(vi)鄭全樓同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司

的1%股權轉讓予輝信管理有限公司；(vii)王勳同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的1%股權轉讓予輝信管理有限公司；(viii)湯筱娟同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的0.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；及(ix)彭飛同意以零代價將於上海中駿商業管理有限公司的0.5%股權轉讓予輝信管理有限公司；

- (h) 中駿集團(香港)有限公司與中盛管理有限公司訂立日期為2021年1月8日的股權轉讓協議，據此，中駿集團(香港)有限公司同意將廈門世邦泰和物業管理有限公司的全部股權轉讓給中盛管理有限公司，代價為人民幣68,022,352.16元；
- (i) 本公司、TX Capital Value Fund、聯席保薦人及聯席代表訂立日期為2021年6月16日的基石投資協議，據此，TX Capital Value Fund同意按發售價認購以相當於10,000,000美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的港元可認購的有關數目的股份(下約整至最接近的整手買賣單位)；
- (j) 本公司、和盛海外控股有限公司、聯席保薦人及聯席代表訂立日期為2021年6月16日的基石投資協議，據此，和盛海外控股有限公司同意按發售價認購以相當於20,000,000美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的港元可認購的有關數目的股份(下約整至最接近的整手買賣單位)；
- (k) 本公司、林婉瑩、聯席保薦人及聯席代表訂立日期為2021年6月16日的基石投資協議，據此，林婉瑩同意按發售價認購以相當於20,000,000美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的港元可認購的有關數目的股份(下約整至最接近的整手買賣單位)；

- (l) 本公司、King Terrace Limited、聯席保薦人及聯席代表訂立日期為2021年6月16日的基石投資協議，據此，King Terrace Limited同意按發售價認購以相當於20,000,000美元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的港元可認購的有關數目的股份（下約整至最接近的整手買賣單位）；
- (m) 彌償保證契據；及
- (n) 香港承銷協議。

## 2. 本集團的知識產權

### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已經申請註冊以下董事認為對我們的業務屬重大的商標：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	305445702	35, 36, 37, 39, 43	本公司	香港	2020年 11月12日
	305445694	35, 36, 37, 39, 43	本公司	香港	2020年 11月12日
	305445685	35, 36, 37, 39, 43	本公司	香港	2020年 11月12日
	301094634	36, 37, 39, 43, 45	本公司	香港	2020年 11月12日
	305511618	35, 36, 37, 39, 43	本公司	香港	2021年 1月20日
	305511627	35, 36, 37, 39, 43	本公司	香港	2021年 1月20日

本集團已獲許可使用以下商標：

商標	註冊編號	類別	註冊			
			所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
<b>世邦泰和</b>	41377220	9	廈門中駿	中國	2020年8月28日	2030年8月27日
<b>世邦泰和</b>	6569876	36	廈門中駿	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
<b>世邦泰和</b>	41377219	36	廈門中駿	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
<b>世邦泰和</b>	6569875	37	廈門中駿	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
<b>世邦泰和</b>	41377218	39	廈門中駿	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
<b>世邦泰和</b>	6569874	43	廈門中駿	中國	2010年4月21日	2030年4月20日
<b>世邦泰和</b>	6569873	44	廈門中駿	中國	2010年4月21日	2030年4月20日
<b>世邦泰和</b>	6569787	45	廈門中駿	中國	2010年4月21日	2030年4月20日
	41377217	9	廈門中駿	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
	6569882	36	廈門中駿	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
	41377216	36	廈門中駿	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
	6569881	37	廈門中駿	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
	41377215	39	廈門中駿	中國	2020年6月7日	2030年6月6日
	6569880	39	廈門中駿	中國	2010年8月7日	2030年8月6日
	6569879	43	廈門中駿	中國	2010年4月28日	2030年4月27日
	6569878	44	廈門中駿	中國	2010年4月28日	2030年4月27日
	6569877	45	廈門中駿	中國	2010年4月28日	2030年4月27日

商標	註冊編號	類別	註冊			
			所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
中駿世界城	10334805	19	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10334845	35	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10334910	36	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10334981	37	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10335035	39	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10339440	41	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10339473	42	廈門中駿	中國	2013年4月28日	2023年4月27日
中駿世界城	10339513	43	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10339607	44	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
中駿世界城	10339638	45	廈門中駿	中國	2013年2月28日	2023年2月27日
	14234575	35	廈門中駿	中國	2016年3月21日	2026年3月20日

## (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下域名的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
nazjsjc.com	南安美林中駿商業 管理有限公司	2019年9月17日	2022年9月17日
sce-icm.com	上海中駿商管	2020年12月10日	2030年12月10日
scecm.com	上海中駿商管	2020年12月10日	2030年12月10日
stzjsjc.com	南安水頭中駿商業 管理有限公司	2021年4月23日	2026年4月23日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露—本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及分拆完成後（假設優先發售項下預留股份未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份），於股份上市後，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
黃倫先生 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	10,060,362股股份	0.50%
黃攸權先生 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	10,060,362股股份	0.50%
鄭全樓先生 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	10,060,362股股份	0.50%
孫強先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	20,120,724股股份	1.01%
牛偉先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	75,452,716股股份	3.77%
庫衛紅女士 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	45,271,630股股份	2.26%

附註：

- (1) 黃倫先生、黃攸權先生及鄭全樓先生為揚帆股本中若干股份的合法及實益擁有人。根據證券及期貨條例，黃倫先生、黃攸權先生及鄭全樓先生被視為於揚帆擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 孫強先生為溢星的合法及實益擁有人。根據證券及期貨條例，孫強先生被視為於溢星擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 牛偉先生為雅陽的合法及實益擁有人。根據證券及期貨條例，牛偉先生被視為於雅陽擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 庫衛紅女士為揚帆及金藝股本中若干股份的合法及實益擁有人。根據證券及期貨條例，庫衛紅女士被視為於揚帆及金藝擁有權益的股份中擁有權益。

(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	擁有權益的	
			股份數目	股權概約百分比
黃攸權先生	中駿集團控股	實益擁有人	16,000,000 <sup>(附註)</sup>	0.38%
鄭全樓先生	中駿集團控股	實益擁有人	30,000,000 <sup>(附註)</sup>	0.71%
庫衛紅女士	中駿集團控股	實益擁有人	30,000,000 <sup>(附註)</sup>	0.71%

附註：有關權益以中駿集團控股購股權形式持有，截至最後實際可行日期尚未行使。

(b) 服務協議及委任函的詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自其各自的委任日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自其各自的委任日期起計為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

**(c) 董事薪酬**

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，支付予董事的薪酬總額（包括薪金、津貼、實物福利、酌情花紅、以股份為基礎的付款及退休金計劃供款）分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣5.9百萬元。詳情見本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

各獨立非執行董事的任期為期三年。本公司計劃向每名董事支付每年300,000港元的董事袍金。除董事袍金外，預計獨立非執行董事概不會因擔任獨立非執行董事而獲得任何其他酬金。

根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，估計董事的薪酬總額（包括薪金、津貼、實物福利、酌情花紅、以股份為基礎的付款及退休金計劃供款）不多於約人民幣14.3百萬元。

**2. 主要股東**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設優先發售項下預留股份未獲屬於合資格中駿股東的控股股東承購，且並未計及因超額配股權獲行使而可能發行或出售的任何股份），概無任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）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分部條文須向我們及聯交所披露的權益及／或淡倉，或於本集團任何其他成員公司的已發行且附有投票權的股份中直接或間接擁有10%或以上權益。

**3. 已收代理費或佣金**

除香港承銷協議規定的承銷佣金外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

#### 4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 於股份上市後，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「D.其他資料－7.專家資格」所述的專家概無於本公司的發起，或於緊接本招股章程日期前兩年內由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，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直接或間接擁有任何權益；
- (c) 董事概無在於本招股章程日期存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 經不計及根據全球發售可能獲承購的股份後，概無董事知悉任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨全球發售完成後在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分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行具表決權股份10%或以上權益；
- (f) 概無本附錄「D.其他資料－7.專家資格」一段所述的專家於本集團成員公司持有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否合法強制執行）；及

- (g) 就董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司（為其本身及作為各附屬公司的受託人）為受益人的彌償保證契據（即上文「B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」第(m)段所述合約），以共同及個別就以下各項（其中包括）提供彌償保證：(i)因上市日期或之前賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而引起的稅收或徵稅要求，以及本集團任何成員公司可能繳納的任何遺產稅；及(ii)如「業務－僱員－社會保險及住房公積金供款」所披露，於往績記錄期內及直至上市日期我們因未能登記及／或繳納社會保險及住房公積金而導致的任何申索、罰款或其他負債及經濟損失，惟（其中包括）(a)倘已於附錄一所載的本集團經審核合併財務報表中就此類稅收計提特定撥備或準備金；(b)倘該稅項責任若非因本集團任何成員公司於上市日期後的任何作為、不作為或延遲則不會產生；及(c)倘有關損失僅因法律或法規的追溯變動或任何有關當局對法律法規的詮釋或慣例於上市日期後生效而引起或招致則除外。

### 2. 訴訟

截至最後實際可行日期，就本公司所知，概無待決或可能針對本公司或任何董事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任何重大訴訟或仲裁。

### 3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所列適用於保薦人的獨立性準則。

聯席保薦人費用為800,000美元，由本公司支付。

**4. 開辦開支**

有關本公司註冊成立的開辦開支約為32,000港元，由本公司支付。

**5. 發起人**

本公司並無上市規則所規定的發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

**6. 股份持有人的稅項****(a) 香港**

於本公司香港股東名冊分冊登記的股份買賣及轉讓，須繳納按每項代價或（倘為較高者）出售或轉讓股份公平值0.1%的現行稅率徵收的買方及賣方印花稅。來自或源自香港的買賣股份所得利潤亦須繳納香港利得稅。董事獲悉，本集團任何成員公司毋需承擔中國或香港法律下遺產稅的重大責任。

**(b) 開曼群島**

根據現行開曼群島法律，由於本公司並無擁有開曼群島土地權益，故無需於開曼群島就轉讓股份繳納印花稅。

**(c) 諮詢專業顧問**

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

## 7. 專家資格

以下為本招股章程載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
Merrill Lynch Far East Limited	可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
UBS Securities Hong Kong Limited	可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動交易服務)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師及 註冊公眾利益實體核數師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
競天公誠律師事務所	本公司關於中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問

## 8. 專家同意書

名列本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」的專家已分別就刊發本招股章程發出同意書，同意以本招股章程所載形式及內容載列其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其各自的同意書。

## 9. 專家於本公司的權益

概無名列本附錄「-D.其他資料-7.專家資格」的人士實益或以其他方式擁有任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或選擇權(不論可否依法強制執行)。

## 10. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具有效力，以使所有有關人士受公司（雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（罰則除外）約束。

## 11. 其他事項

- (a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：
  - (i) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無已發行或建議繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶選擇權或有條件或無條件同意附帶選擇權；
  - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
  - (iv) 概無支付或應付認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份的佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或債權證；
- (c) 董事確認，自2020年12月31日（即本集團最近期經審核合併財務資料的編製日期）以來，本集團財務或業務狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響；
- (e) 本公司股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另行同意，否則股份轉讓文件及其他所有權文件須提交予

香港證券登記處登記及經其登記，而不得在開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；

- (f) 本集團內公司現時並無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣；
- (g) 董事獲悉根據公司法，本公司同時使用中英文名稱並無違反開曼群島法律；
- (h) 本公司並無未贖回可換股債務證券或債權證；
- (i) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
- (j) 概無影響將利潤匯至或將資本匯入香港或香港以外地區匯回的限制。

## 12. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本將分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 送呈公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格副本；
- (b) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的各重大合約副本。

## 備查文件

下列文件由本招股章程刊發當日起十四天（包括該日）期間的一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分內，於盛德律師事務所可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所發出的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所發出的有關未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核合併財務報表；
- (e) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團的業務運營及中國物業權益於本招股章程日期出具的法律意見；
- (f) 我們的開曼法律顧問Conyers Dill & Pearman於本招股章程日期發出的意見函件，當中概述本招股章程「附錄三－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述開曼群島公司法的若干方面；
- (g) 行業顧問仲量聯行編製的仲量聯行報告；

- (h) 公司法；
- (i) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述重大合約；
- (j) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(b)服務協議及委任函的詳情」一節所述我們各董事的服務合約及委任函件；及
- (k) 本招股章程「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－8.專家同意書」一節所述的同意書。

中駿商管智慧服務控股有限公司

SCE Intelligent Commercial  
Management Holdings Limited

